

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

540

南投市中興路660號

地址：54001南投市中興路660號

承辦人：技士黃舒瑋

電話：(049)2222724

傳真：(049)2223852

電子信箱：bbc22106@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處（3份）

發文日期：中華民國111年12月23日

發文字號：府建都字第1110305571號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

主旨：檢送本府111年12月20日召開「南投縣都市計畫委員會第307次會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年12月14日府建都字第1110294035號開會通知單辦理。
- 二、各單位及相關單位如有補充資料，請於文到7日內擲還本府彙整處理，逾期則視同無意見。

正本：林主任委員明漆、陳副主任委員正昇、邱委員清圳、蔡委員坤霖、簡委員岳暘、蘇委員又德、邱委員景升、王委員英生、林委員映辰、周委員宜強、林委員瑞東、吳委員振發、江委員華真、林委員瑞峰、李委員良珠、簡委員青松、陳委員瑞慶、陳委員志賢、蕭委員文呈、陳委員錫梧、李委員正偉、南投縣仁愛鄉公所、本府觀光處、本府工務處、本府消防局、展群建築師事務所、龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本府建設處（3份）

縣長 林明漆

南投縣都市計畫委員會第 307 次會議紀錄

壹、開會時間：111 年 12 月 20 日(星期二)上午 9 時

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓會議室

參、陳副主任委員正昇代

記錄:黃舒瑋、李育甄

肆、出(列)席單位:如附簽到簿

伍、討論事項：

審議第一案：「變更翠峰風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」，提請審議。

決議：本案除依下列事項修正外，其餘准照專案小組意見通過：

- 一、有關停三用地南側之綠地用地，配合地形現況、實際使用需求並延續變更明細表第 3 案保護區變更為停車場用地，將該停三用地南側之綠二用地與綠三用地，調整為停車場用地，詳見附件 1
- 二、變更明細表第 5 案部分綠地用地變更為高山植物園區，因南側部分停二用地配合專案小組初步意見變更為高山植物園，現況地形變化大且無景觀綠化之需求，故併同變更為高山植物園區，詳見附件 2。
- 三、變更內容明細表之決議，詳表 1 及附件 1、2；人民及團體陳情意見之決議，詳表 2。

審議第二案：「擬定翠峰風景特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)案」，提請審議。

決議：本案除依下列各點修正外，其餘准照專案小組意見通過，並俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，其修正內容再提本縣都市計畫委員會審議

- 一、土地使用分區管制要點新條文第 9 條有關停車場用地容許使用之管理機制部份，為確保各項容許使用之合理分佈與彈性使用，請研議相關機制後再提會審議。
- 二、土地使用分區管制要點新條文第 12 條第 2 項第 1 款有關建築物照明設施

管理 1 事，事涉後續執行疑義，故敬請本府觀光處蒐集本轄區相關光害防制之機制，以提供委員會審議時參考。

三、土地使用分區管制要點對照表之決議，詳見表 1；人民及團體陳情意見之決議，詳表 2

審議第三案：「龍德不動產開發有限公司-埔里鎮青田街十四層店鋪、住宅新建工程(忠孝段 246 地號土地)容積移轉暨開放空間獎勵案」，提請審議。

決議：同意開放空間獎勵容積之上限為基準容積 20%，有關各委員及本縣都市計畫委員會暨都市設計委員會聯合審查會議之意見請併入都市設計內容修正後，送本縣都市設計審議委員會審議，免再提本委員會審議。

陸、散會

審議第一案：「變更翠峰風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」

提案單位：南投縣政府

說 明：

一、計畫緣由

翠峰風景特定區計畫於 69 年公告發布實施，75 年及 85 年分別辦理第一次及第二次通盤檢討，93 年因應 921 震災重建需要辦理重製專案檢討。計畫擬定之初劃設住宅區、商業區、旅館區等都市發展用地，於辦理第二次通盤檢討時，依據環境地質調查報告顯示，計畫區內多數地區屬低利用潛力區，不宜過度開發，故將住宅區等都市發展用地全數變更為保護區、高山植物園用地及公共設施用地，定位本計畫區以觀光遊憩、入山管制、車輛停放或轉換等機能為主之旅遊服務區，並以水源涵養保安林及高山生態教育園區為計畫內涵。

本計畫區自前次全面性通盤檢討迄今已逾 23 年，已超過都市計畫法規定每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之時程，且於此期間土地使用現況與利用模式皆因時空變換有所轉變，如 104 年國立臺灣大學所管理之部分土地依「促進民間參與公共建設法」委託民間企業經營管理，部分作為露營區及攤商使用，及 108 年「合歡山國際暗空公園計畫」通過國際暗空協會 (IDA) 認證，相關觀光發展及周邊環境與設施改善計畫刻正推動中，皆顯示計畫區環境面臨轉變及成長管理之壓力，故實有必要重新檢討本計畫區之發展定位與目標，進行系統性、全面性之都市計畫通盤檢討作業，在觀光發展、環境品質及公共利益間取得平衡，以創造多贏局面。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第 26 條。
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、計畫範圍及面積

本計畫區位於臺 14 甲線 17.5K 附近，範圍包括臺灣大學附設山地農場第三區用地及國有林地埔里事業區第 131 林班地各一部分，其範圍無明顯界線，大致以台 14 甲線道路兩側之山腹或山脊為界，面積 39.23 公頃。

四、計畫內容 (詳請參考計畫書)

五、變更計畫綜理

本次通盤檢討經依上位或相關計畫指導、發展現況分析、規劃期間人民團體陳情意見研析與相關法令檢討後，共提列 8 件變更案，詳見表 1 變更翠峰風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表；變更位置詳參圖 1 變更計畫位置示意圖。

六、公開展覽期間人民及團體陳情意見

本案自 110 年 9 月 3 日起至 10 月 2 日止辦理公開展覽，並於 110 年 9 月 15 日（星期三）上午 10 時於仁愛鄉公所舉辦說明會；公開展覽說明會期間（含逾期）接獲陳情意見 3 件，詳見表 2。

七、專案小組審議情形

本案經簽奉核可，由李處長正偉（召集人）、邱委員清圳、邱委員景升、林委員映辰、陳委員志賢等五位委員組成專案小組，專案小組分別於 111 年 3 月 3 日、111 年 8 月 24 日、111 年 12 月 8 日召開三次會議審查，並獲致具體審查意見，爰提請大會審議。

- （一）有關上位及相關計畫部分，考量本特定區為銜接清境地區與合歡山之中繼站，請再於報告書中補充清境地區之相關計畫，以利完善本區整體發展之定位。
- （二）有關旅遊人次之推估，從活動事件（如：觀星活動、賞花、賞雪等）或不同季節之分布特性再進行切入分析。
- （三）變更內容明細表：共計 8 案，經專案小組會議審議後，建議照案通過案件共計 4 案；建議修正後通過案件共計 3 案；建議維持原計畫共計 1 案，詳見表 1 及附件 1。
- （四）人民及團體陳情意見部分：共計 3 件，詳見表 2 公民或團體陳情意見綜理表。

八、提大會討論事項

- （一）變 5 案停二用地變更為露營區乙案，依專案小組修正意見，建議維持原計畫並於東側地形變化較大、不適開發利用之區域，併鄰近分區變更為高山植物園，惟部分綠地用地，配合停二用地變更為高山植物園，亦無景觀綠化需求，擬併同變更為高山植物園，提請大會討論，研提方案詳附件 2。

決 議：

本案除依下列事項修正外，其餘准照專案小組意見通過：

- 一、有關停三用地南側之綠地用地，配合地形現況、實際使用需求並延續變更明細表第 3 案保護區變更為停車場用地，將該停三用地南側之綠二用地與綠三用地，調整為停車場用地，詳見附件 1
- 二、變更明細表第 5 案部分綠地用地變更為高山植物園區，因南側部分停二用地配合專案小組初步意見變更為高山植物園，現況地形變化大且無景觀綠化之需求，故併同變更為高山植物園區，詳見附件 2。
- 三、變更內容明細表之決議，詳表 1 及附件 1、2；人民及團體陳情意見之決議，詳表 2。

表 1 變更翠峰風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	依循「南投縣國土計畫」(草案)指導，將本計畫年期調整為 125 年。	-	配合南投縣國土計畫發布實施，將「草案」二字刪除，餘建議照案通過。	照專案小組意見通過。
2	計畫範圍及面積	計畫範圍及面積 39.23 公頃	計畫範圍及面積 39.33 公頃	配合變更內容第 6 案調整計畫範圍邊界及計畫範圍面積。	-	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
3	停三用地東側	保護區 0.12 公頃	第二種旅遊服務中心區 0.12 公頃	<ol style="list-style-type: none"> 1. 停三用地東側保護區現況部分鋪設柏油路面，與停三用地併同作為停車場使用，並分佈有攤販棚架、衛生設施及國立臺灣大學管理之建物（道班房）。 2. 配合「合歡山國際暗空公園整體規劃案」及「南投縣仁愛鄉地方創生計畫」予以本計畫之定位，及為提升臺大梅峰農場翠峰分場主建物及停車場使用效益與利用率，依道班房位置及柏油路面鋪設範圍，變更為旅遊服務中心區，供餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用。 3. 為區別與原旅遊服務中心區之使用性質差異，將旅遊服務中心區細分為第一種及第二種，其中原旅遊服務中心區變更為第一種旅遊服務中心區，本變更案則為第二種旅遊服務中心區。 	-	修正通過。 修正內容：變更保護區為停車場用地（停三）。 修正理由： <ol style="list-style-type: none"> 1. 為兼顧土地使用現況與因應不同季節車流需求，保有使用彈性，故採納逾人 3-1 所陳意見。 2. 為利後續管理需求，配合土地權屬與現況使用情形，建議剔除行政院農業委員會林務局所轄土地與道班房使用之土地。（詳見附件 1） 	依決議第一點辦理。
4	停二用地西側	旅遊服務中心區 0.42 公頃	第一種旅遊服務中心區 0.42 公頃	為區別變更內容第 3 案變更為旅遊服務中心區之使用性質差異，將旅遊服務中心區細分為第一種及第二種，其中原旅遊服務中心區變更為第一種旅遊服務中心區。	-	建議維持原計畫。 理由： 變 3 案已調整為停車場用地，已無差異分區之需求，故配合逾人 3-2 案之建議，維持原計畫。	照專案小組意見通過。
5	旅遊服務中心區東側	停車場用地（停二） 1.29 公頃	露營區 1.29 公頃	依目標年停車供需檢討，停三用地供給停車格位數量已足尖峰日使用，故配合「合歡山國際暗空公園整體規劃案」及「南投縣仁愛鄉地方創生計畫」予以本計畫之定位，及為提升臺大梅峰農場翠峰分場主建物及停車場使用效益與利用率，變更停二用地為露營區，以提供天文宿營及旅遊相關服務設施。	因應下雪或積雪交通管制時段車輛迴轉及停放需求，另於細部計畫土管要點訂定應留設停車使	修正通過。 修正內容：部分停二用地維持原計畫、部分變更為高山植物園區。 修正理由： <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量因應不同季節車流需求，以保有使用彈 	依決議第二點辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫				
					用面積。	<p>性，故採納逾人3-3案之建議部分停二用地維持原計畫。</p> <p>2. 配合南投縣國土計畫整體發展空間願景構想中之生態保育軸帶之定位，建議剔除不適開發利用之區域，以保護高山植物生態系為原則。</p> <p>3. 本案東側地形變化較大、不適開發利用之區域，併鄰近分區變更為高山植物園。(詳見附件2)</p>	
6	翠峰派出所現址	保護區 0.02公頃	機關用地 0.02公頃	<p>1. 機關用地現況係南投縣政府警察局仁愛分局向行政院農委會林務局承租，供翠峰派出所使用，惟派出所承租及使用範圍超過機關用地界線(承租土地包含北東眼山段 28-54、28-55、28-57、28-58、28-59及28-60地號六筆土地，其中北東眼段 28-54、28-55及28-57地號三筆土地位於保護區；北東眼山段 28-59地號土地位於本計畫區外非都市土地)，故依承租及使用範圍，調整機關用地範圍，變更保護區為機關用地，及將非都市土地納入本計畫區並編為機關用地。</p> <p>2. 北東眼段 28-47地號土地，現雖編為機關用地，然非屬仁愛分局承租範圍且屬保安林，為維持保安林涵養水源及環境保護功能，併鄰近使用分區變更為保護區。</p>	<p>1. 變更後機關用地面積為 0.21公頃。</p> <p>2. 機關用地變更為保護區面積為 18.24m²。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正意見如下： 變更範圍請備註土地地段號之資訊。</p>	照專案小組意見通過。
		非都市土地(計畫區外) 0.10公頃	機關用地 0.10公頃				
		機關用地 0.00公頃	保護區 0.00公頃				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫				
7	停一用地東側	車站用地 0.04 公頃	保護區 0.04 公頃	依建築技術規則規定「丘塊圖上其平均坡度超過 55%者，不得計入法定空地面積」，考量水土保持、環境保護、土地不利使用等因素，及依 109 年 5 月 28 日機關協調會議決議，依坡度分析結果，將平均坡度超過 55%之土地排除於車站用地界線外，併鄰近使用分區變更為保護區。	109 年 5 月 28 日「變更翠峰風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」機關協調會議紀錄，詳計畫書附件一。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
8	主要計畫與細部計畫分離	土地使用分區管制要點 (主細合併)	刪除 (主細拆離)	為提高地方自治彈性與執行效能，進行主要計畫及細部計畫拆離作業，將土地使用分區管制要點納入細部計畫，以簡化行政程序，即時因應地方發展需求。	-	建議照案通過。	照專案小組意見通過。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

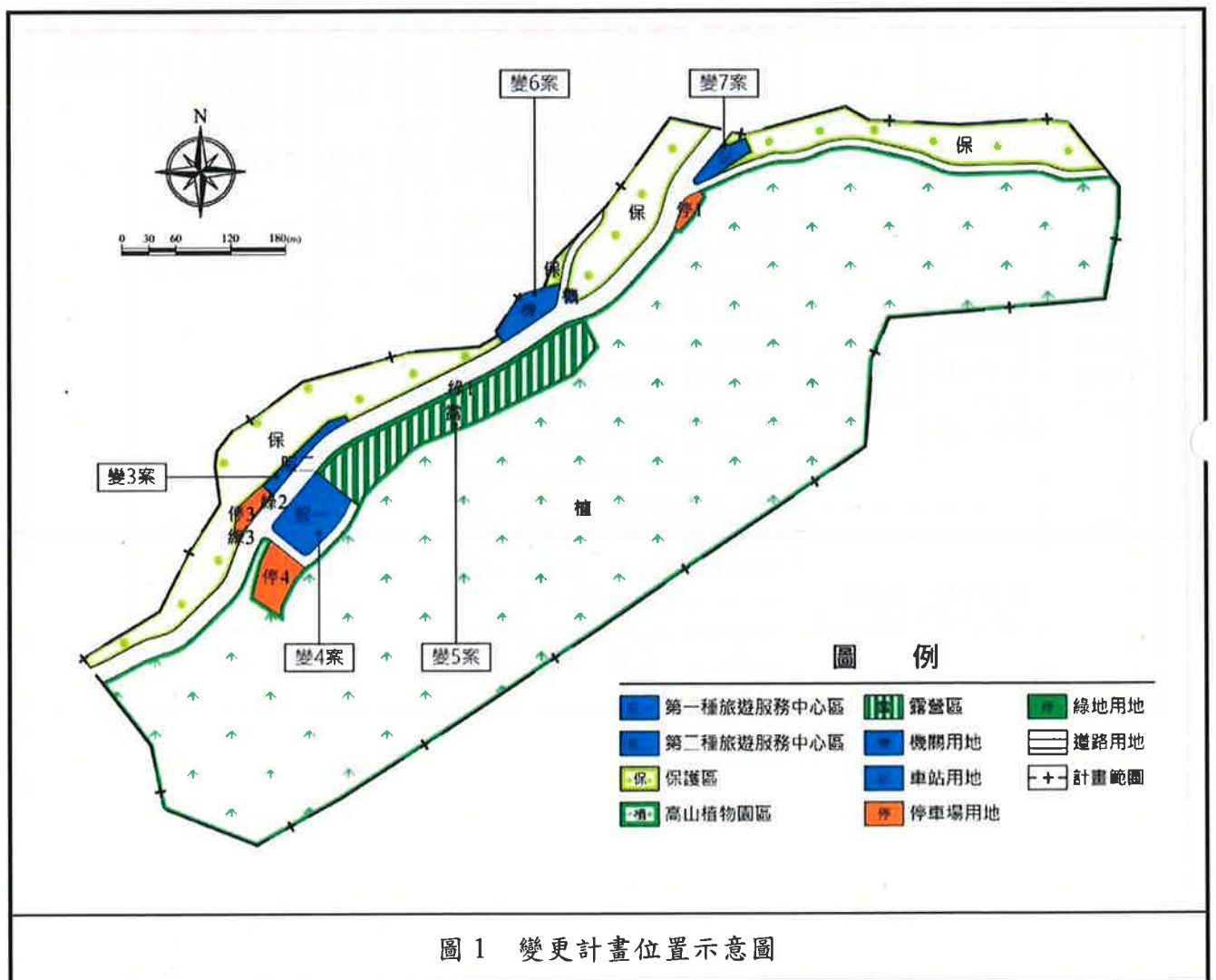


圖 1 變更計畫位置示意圖

表 2 公民或團體陳情意見綜理表

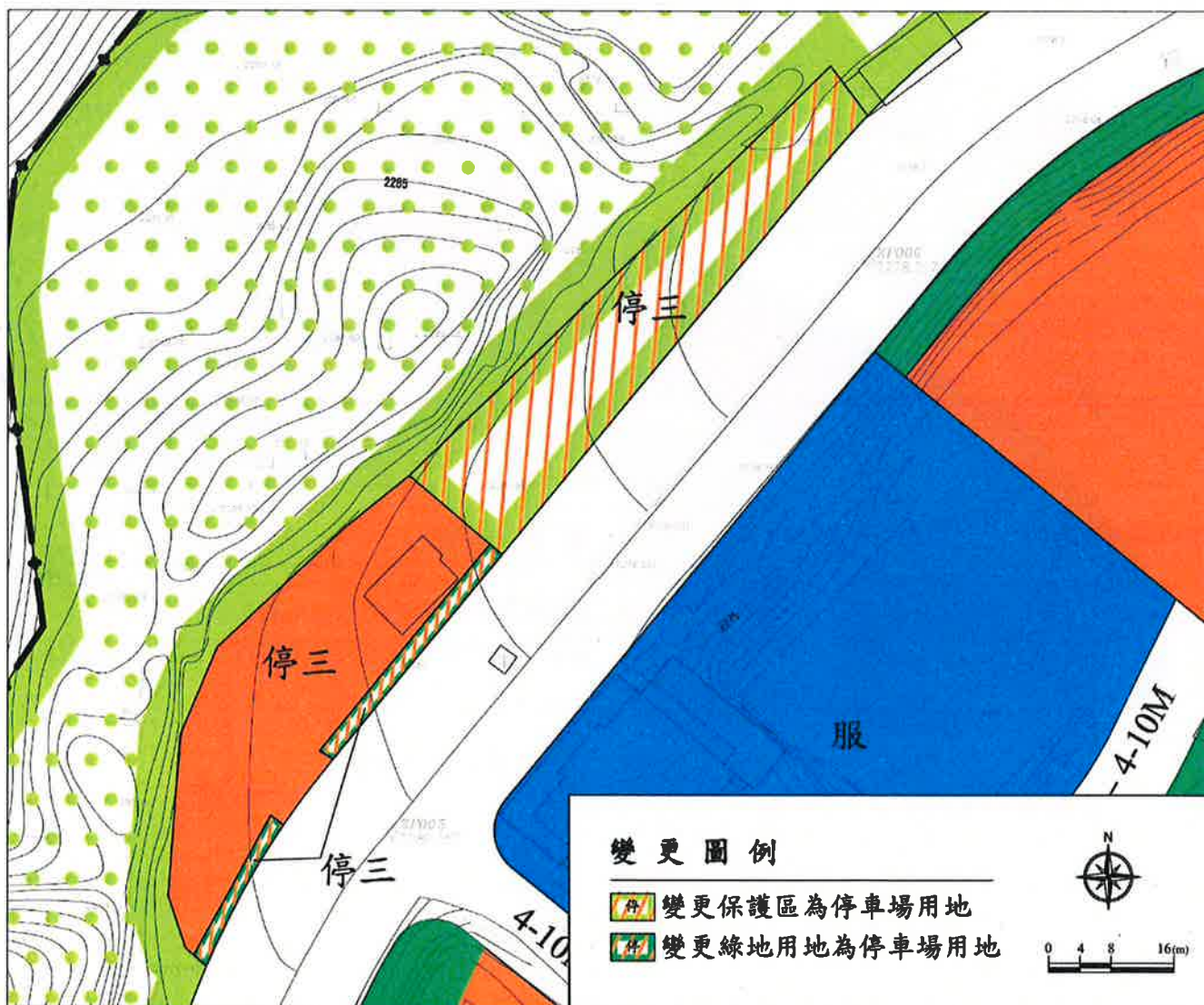
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議	
逾 1	本府觀光處 公展版土地使用分區管制要點第四點- (高山植物園)	<ol style="list-style-type: none"> 為因應地方發展需求，高山植物園修正為天文生態教育園區。 為使翠峰風景特定區具備合歡山地區之旅遊產業之過境旅遊服務功能，爰增列天文活動項目，並納入天文設施、露營設施等，以利相關產業發展。 原高山植物園建蔽率不得大於 3%，轉型為天文生態教育園區後，為求不壓縮原有園區之面積，且有增設天文設施及露營設施之需求，故建蔽率擬提高至 5%。 	<p>建議將高山植物園區之土地使用管制內容調整如下：</p> <p><u>天文生態教育園區</u>以供高山植物植栽美化及天文活動為主，經該林區主管機關同意後得興建<u>天文設施、步道、涼亭、座椅、美化設施、露營設施、衛生設施及管理設施</u>，但嚴禁砍伐林木變更地形地貌，<u>其建蔽率不得大於 5%。</u></p>	併逾人 3-5 案辦理。	照專案小組意見通過。	
逾 2	本府觀光處 公展版土地使用分區管制要點第八點- (停車場用地)	<ol style="list-style-type: none"> 為符合天文生態教育園區之功能，增列露營、天文等相關設施。 因應合歡山地區氣候及旅遊產業需求，並強化翠峰風景特定區具備合歡山地區之旅遊產業之過境旅遊服務功能，爰納入停車使用或遊客接駁措施。 	<p>停車場用地應配合地形開闢戶外平面停車場並兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理、<u>露營、天文等相關設施</u>，及必要水土保持設施外不得建築，<u>其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。</u></p> <p>於合歡山地區實施交通疏導、交通管制期間，需提供必要之停車使用，或提出遊客接駁相關措施。</p>	併逾人 3-3 案辦理。	照專案小組意見通過。	
逾 3	國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場 變 3 案、變 4 案、變 5 案、公展版土地使用分區管制要點第 9 點- (停車場用地)、第 12 點- (停車場用地)、第 5 點- (停車場用地)	<ol style="list-style-type: none"> 變 3 案考量目前已經有旅遊服務中心設置，足夠提供旅遊諮詢服務需求，無需另設置第二服務中心。又土地現況為停車場及餐飲、販賣農特產、公廁等使用，且緊臨保護區，為避免變更後所帶來人潮及商業行為影響生態環境，應由保護區變更為停車場用地，以符合現狀使用。對於土地使用管制部分應維持低度開發，於變更為停車場用地後，將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施、餐飲、休憩、地方特產販賣。 變 4 案原旅遊服務中心區足夠提供旅遊諮詢服務需求，無需另設置第二服務中心，因此本案不建議變更使用分區，但對於土地使用管制部分，建議將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施。 變 5 案目前土地現況為停車場兼作露營、觀星活動使用，為避免影響雪季管制及花季、觀星活動期間停車需求，本案維持為停車場用地，對於土地使用管制部分，建議將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施、餐飲、休憩，並維持一定比例的停車空間。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 為兼顧土地使用現況與因應不同季節車流需求，保有使用彈性，故採納所陳意見。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 變 3 案已調整為停車場用地，故已無差異分區之需求。配合本區天文教育園區之定位，於旅遊服務中心區之土地使用管制要點增列相關容許使用項目。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 考量因應不同季節車流需求，以保有使用彈性，建議本</p>	<p>土地使用分區管制要點部分，後續俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，再提本縣都市計畫委員會審查。</p> <p>照專案小組意見通過。</p> <p>土地使用分區管制要點部分，後續俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				案維持原計畫，並於停車場用地之土地使用管制要點增列相關容許使用項目，以兼顧地區發展與未來停車需求。	再提本縣都市計畫委員會審查。
		4. 考量該處容易因地層下陷造成地面凹凸不平，維護不易，倘停車場局限以植草磚為鋪面材質，不符合該處使用現況，建議規定使用一定比例的透水材質即可。	舊條文第8條建議刪除後段「除車道外停車位應以植草磚鋪設加以綠化。」。	建議採納。 理由： 配合土地管理機關意見予以修正。	照專案小組意見通過。
			新條文第12條建議「應配合合歡山國際暗空公園管理公約」建議修正為「應符合合歡山國際暗空公園管理公約」。	建議採納。 理由： 配合土地管理機關意見予以修正。	後續俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，再提本縣都市計畫委員會審查。
		5. 本校為教育研究單位，非以營利為目的，所經管之土地兼具教育功能，不宜為使用效益與利用率犧牲生態環境教育，而區域內高山植物區林相完整、生態豐富，區內有眾多稀有原生植栽，受威脅物種至少有20種以上，亦是我國生態研究極重要區域。極危物種如大丁草、臺灣黃蘗、羽節蕨；瀕危物種如彎柱羊耳蒜、德基羊耳蒜、臺灣喜普鞋蘭、大花斑葉蘭、阿里山十大功勞、外山氏鱗毛蕨、金毛裸蕨、尖葉貫眾蕨、大陰地蕨、列當；易危物種如九華蘭、臺灣香科科、小蔓黃菀、追分忍冬、臺灣粗榧、貫眾蕨、阿里山蕨萁等。實不應為發展觀光而犧牲原已脆弱之高山生態系。	土地使用分區管制要點修正前後對照表第4條，為避免發展天文觀光而破壞原有生態，表4觀光教育園區部分，本校不同意，請維持原條文。	建議採納。 理由： 區內高山植物林相完整、生態豐富，包含眾多稀有原生植栽，受威脅物種至少20種以上，亦是我國生態研究極重要區域。配合南投縣國土計畫整體發展空間願景構想中之生態保育軸帶之定位，故建議維持原使用分區並以保護高山植物生態系為原則。	照專案小組意見通過。
逾4	本府觀光處 公展版土地使用分區管制要點第12點-（暗空公園管理公約）	查因翠峰風景特定區非屬合歡山暗空公園劃設範圍，本處對該園照明設施管制主要為規範遊客之行為，且本府環保局刻正進行「訂定仁愛鄉光害自治條例」之研商（如附件），為使光害防制之管理回歸主管機關辦理，惠請貴處刪除旨揭土管中有關照明設施之規定。	旨揭土地使用分區管制要點公展條文第十二條（修正方案第十條）有關照明設施之修正條文規定，「（一）照明設施應符合「合歡山國際暗空公園管理公約」約定內容，且需經南投縣觀光主管機關同意後始得辦理」，請惠予刪除。	建議採納。	後續俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，再提本縣都市計畫委員會審查。

附件 1 變 3 案依專案小組建議之修正內容

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
3	停三用地東側	保護區 0.08 公頃	停車場用地 (停三用地) 0.08 公頃	1. 停三用地東側保護區現況部分鋪設柏油路面，與停三用地併同作為停車場使用，並分佈有攤販棚架、衛生設施及國立臺灣大學管理之建物 (道班房)。 2. 因應雪季管制及花季、觀星活動車流使用需求，變更保護區為停車場用地，供停車空間設置。 3. 考量周邊地形、現況使用情形與實際停車需求，將停三用地南側之綠二用地與綠三用地，調整為停車場用地。
		綠地用地 (綠二用地、綠三用地) 0.01 公頃	停車場用地 (停三用地) 0.01 公頃	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

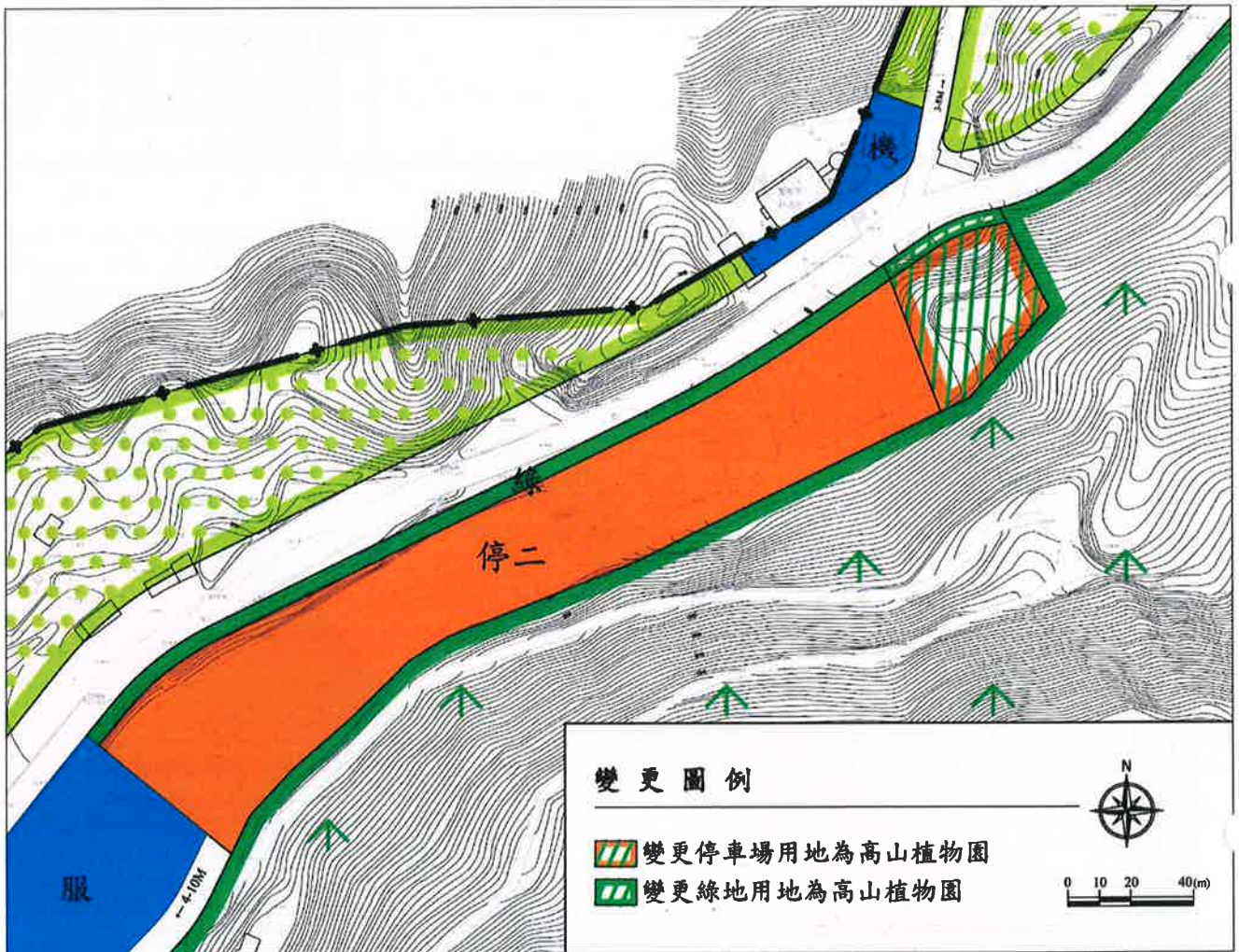


圖附 1 依專案小組建議調整後變更計畫示意圖 (變 3 案)

附件 2 變 5 案依專案小組建議之修正內容

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
5	停二用地東側	停車場用地 0.18 公頃	高山植物園 0.18 公頃	1. 停二用地範圍東側地形變化較大，不適開發利用，併鄰近分區變更為高山植物園。 2. 部分綠地用地，配合停二用地變更為高山植物園，亦無景觀綠化需求，故一併變更為高山植物園。
		綠地用地 0.02 公頃	高山植物園 0.02 公頃	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。



圖附 2 依專案小組建議調整後變更計畫示意圖（變 5 案）

審議第二案：「擬定翠峰風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

提案單位：南投縣政府

說明：

一、計畫緣由

翠峰風景特定區計畫於 69 年公告發布實施，75 年及 85 年分別辦理第一次及第二次通盤檢討，93 年因應 921 震災重建需要辦理重製專案檢討。計畫擬定之初劃設住宅區、商業區、旅館區等都市發展用地，於辦理第二次通盤檢討時，依據環境地質調查報告顯示，計畫區內多數地區屬低利用潛力區，不宜過度開發，故將住宅區等都市發展用地全數變更為保護區、高山植物園用地及公共設施用地，定位本計畫區以觀光遊憩、入山管制、車輛停放或轉換等機能為主之旅遊服務區，並以水源涵養保安林及高山生態教育園區為計畫內涵。

本計畫區自前次全面性通盤檢討迄今已逾 23 年，已超過都市計畫法規規定每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之時程，且於此期間土地使用現況與利用模式皆因時空變換有所轉變，如 104 年國立臺灣大學所管理之部分土地依「促進民間參與公共建設法」委託民間企業經營管理，部分作為露營區及攤商使用，及 108 年「合歡山國際暗空公園計畫」通過國際暗空協會（IDA）認證，相關觀光發展及周邊環境與設施改善計畫刻正推動中，皆顯示計畫區環境面臨轉變及成長管理之壓力，故實有必要重新檢討本計畫區之發展定位與目標，進行系統性、全面性之都市計畫通盤檢討作業，在觀光發展、環境品質及公共利益間取得平衡，以創造多贏局面。

二、法令依據

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、計畫範圍及面積

本計畫區位於臺 14 甲線 17.5K 附近，範圍包括臺灣大學附設山地農場第三區用地及國有林地埔里事業區第 131 林班地各一部分，其範圍無明顯界線，大致以台 14 甲線道路兩側之山腹或山脊為界，面積 39.23 公頃。

四、計畫內容（詳請參考計畫書）

五、變更計畫綜理

本次通盤檢討之主要計畫，共提列 8 件變更案；土地使用分區管制要點部分詳見表 1 土地使用分區管制要點對照表。

六、公開展覽期間人民及團體陳情意見

本案自 110 年 9 月 3 日起至 10 月 2 日止辦理公開展覽，並於 110 年 9 月 15 日（星期三）上午 10 時於仁愛鄉公所舉辦說明會；公開展覽說明會期間（含逾期）接獲陳情意見 3 件，詳見表 2。

七、專案小組審議情形

本案經簽奉核可，由李處長正偉（召集人）、邱委員清圳、邱委員景升、林委員映辰、陳委員志賢等五位委員組成專案小組，專案小組分別於 111 年 3 月 3 日、111 年 8 月 24 日、111 年 12 月 8 日召開三次會議審查，並獲致具體審查意見，爰提請大會審議。

- （一）土地使用分區管制要點對照表部分：詳見表 1。
- （二）人民及團體陳情意見部分：共計 3 件，詳見表 2 公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：

本案除依下列各點修正外，其餘准照專案小組意見通過，並俟本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審定後，其修正內容再提本縣都市計畫委員會審議。

- 一、土地使用分區管制要點新條文第 9 條有關停車場用地容許使用之管理機制部份，為確保各項容許使用之合理分佈與彈性使用，請研議相關機制後再提會審議。
- 二、土地使用分區管制要點新條文第 12 條第 2 項第 1 款有關建築物照明設施管理 1 事，事涉後續執行疑義，故敬請本府觀光處蒐集本轄區相關光害防制之機制，以提供委員會審議時參考。
- 三、土地使用分區管制要點對照表之決議，詳見表 1；人民及團體陳情意見之決議，詳表 2

表 1 土地使用分區管制要點對照表

原條文	新條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 32 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
二、本風景特定區內除左列各使用區或用地外餘按一般規定辦理： (一) 旅遊服務中心區。 (二) 高山植物園。 (三) 保護區。 (四) 機關。 (五) 車站。 (六) 停車場。	刪除。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
三、旅遊服務中心區專供旅遊諮詢、購物、餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 旅遊服務中心區應至少留設 30% 土地供作廣場使用，其餘土地建蔽率不得大於 60%。 (二) 建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺高。 (三) 區內之開發應先將建設計畫送請縣政府審查同意後，以整體開發方式開發之。	二、 <u>第一種</u> 旅遊服務中心區專供旅遊諮詢、購物、餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 應至少留設 30% 土地供作廣場使用，其餘土地建蔽率不得大於 60%。 (二) 建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺高。 (三) 區內之開發應先將建設計畫送請縣政府審查同意後，以整體開發方式開發之。	建議修正通過。 修正事項： 1. 刪除差異分區「第一種」之用詞。 2. 新增生態教育、天文、文教之容許使用項目，修訂為「旅遊服務中心區專供生態教育、天文、文教、旅遊諮詢、購物、餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用，...」。 理由： 1. 配合變 3 案已調整為停車場用地，已無差異分區之需求，故刪除「第一種」之用詞。 2. 配合本區生態、天文教育之定位，於旅遊服務中心區之土地使用分區管制要點增列相關容許使用項目。	照專案小組意見通過。
	三、 <u>第二種</u> 旅遊服務中心區專供餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 僅准許設置平面停車場、涼亭(棚)設施、衛生設施、農特產品零售設施。 (二) 建蔽率不得大於 15%，建築物高度不得超過 1 層樓或 3.5 公尺。	建議刪除。 理由： 採納逾人 3-1 意見，故刪除第二種旅遊服務中心區之管制要點規定。	照專案小組意見通過。

原條文	新條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	<p>四、<u>露營區內土地專供露營及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</u></p> <p>(一) <u>僅准許設置野炊、安全、給水、衛生、貯藏室及管理室等設施。</u></p> <p>(二) <u>建蔽率不得大於 5%，建築物高度不得超過 1 層樓或 3.5 公尺。</u></p> <p>(三) <u>應至少留設 10% 土地供停車使用。</u></p> <p>(四) <u>應設置充足之廢棄物儲存及處理設施，其設施並須經環保主管機關核准。</u></p> <p>(五) <u>照明設施禁止由下往上投射燈光，並禁用內部照明式燈箱。</u></p>	<p>建議刪除。</p> <p>理由： 採納逾人 3-3 意見，故刪除露營區之管制要點規定。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>四、高山植物園以供高山植物栽植美化為主，經該林區主管機關同意後得興建步道、涼亭、做以、美化設施、衛生設施及管理設施，但嚴禁砍伐林木變更地形地貌。其建蔽率不得大於 3%。</p>	<p>五、(以下同原條文)</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>五、保護區以供水土保持及維護自然資源為主，其土地及建築物之使用，除依都市計畫法台灣省施行細則第 25 條之規定管制外，並應經該林區主管機關同意，始得發照建築。</p>	<p>六、保護區以供水土保持及維護自然資源為主，其土地及建築物之使用，除依都市計畫法台灣省施行細則第 27 及第 28 條之規定管制外，並應經該林區主管機關同意，始得發照建築。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>六、機關用地之土地及建築物使用除依一般法令管制外，其建蔽率不得大於 40%，築物高度不得高於 2 層樓或 7 公尺。</p>	<p>七、(以下同原條文)</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>七、車站用地專供建築乘車月台、調度室、保養場及預備車輛停放使用，其建蔽率不得大於 40%，建築物高度不得高於 2 層樓或 7 樓。</p>	<p>八、(以下同原條文)</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>八、停車場用地得配合地形闢建戶外平面停車場並兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理設施及必要水土保持設施外不得建築，並應設置植栽種植喬木加以</p>	<p>九、(以下同原條文)</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項： 1. 「停車場用地得配合地形闢建戶外平面停車場並兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理</p>	<p>併本案會議結論第一點辦理。</p>

原條文	新條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議																																										
<p>綠化，除車道外，停車位應以植草磚鋪設以加強綠化。</p>		<p>設施及必要水土保持設施外不得建築，並應設置植栽種植喬木加以綠化」修訂為「停車場用地應配合地形闢建戶外平面停車場，且設置植栽種植喬木加以綠化，相關容許使用項目依下列規定辦理：（一）停一用地與停三用地得兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理設施及必要水土保持設施外不得建築。（二）停二用地與停四用地得兼供生態教育、天文、文教、露營與鐵鍊掛卸使用，除收費管理設施及必要水土保持設施外不得建築。」</p> <p>2.刪除「除車道外，停車位應以植草磚鋪設以加強綠化。」</p> <p>理由：</p> <p>1.停二用地與停四用地為天文活動重要場域，為配合「天文中繼服務樞紐」之發展定位，除停車使用外得兼供生態教育、天文、文教、露營等複合使用。</p> <p>2.考量植草磚容易沈陷，維護不易，故配合土地管理機關意見，刪除植草磚鋪設規定。</p>																																											
<p>九、本計畫區所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境，以求美化。以上各使用分區或用地有關土地及建築物基地管制規定合併如下：</p> <table border="1" data-bbox="226 1496 619 2016"> <thead> <tr> <th rowspan="2">管制項目或地別</th> <th rowspan="2">最大蔽率(%)</th> <th colspan="2">最大高度</th> <th rowspan="2">最小前院(m)</th> <th rowspan="2">最小側院(m)</th> <th rowspan="2">最小後院(m)</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>層數</th> <th>公尺數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>旅遊服務中心區</td> <td>60</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>高山植物園</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>20</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關</td> <td>40</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	管制項目或地別	最大蔽率(%)	最大高度		最小前院(m)	最小側院(m)	最小後院(m)	備註	層數	公尺數	旅遊服務中心區	60	2	7	-	-	-		高山植物園	3	-	-	-	-	-		保護區	20	2	7	-	-	-		機關	40	2	7	-	-	-		<p>刪除。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
管制項目或地別			最大蔽率(%)	最大高度					最小前院(m)	最小側院(m)	最小後院(m)	備註																																	
	層數	公尺數																																											
旅遊服務中心區	60	2	7	-	-	-																																							
高山植物園	3	-	-	-	-	-																																							
保護區	20	2	7	-	-	-																																							
機關	40	2	7	-	-	-																																							

原條文								新條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
車站	40	2	7	-	-	-				
停車場	-	-	-	-	-	-	限開戶外平面停車場			
十、本計畫區所有建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。								(同原條文)	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
十一、本計畫區屬高山地形，落差較大，故區內任何建築物開發行為均應依「山坡地建築管理辦法」及其相關規定辦理。								(同原條文)。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
十二、計畫區內建築物照明設施應配合「合歡山國際暗空公園管理公約」約定內容辦理，並應經南投縣都市設計審議委員會或小組審查許可後始得發照建築。								建議修正通過。 修正事項： 修訂為「計畫區內之照明設施及建築行為，應依下列規定辦理：(一)配合合歡山國際暗空公園之發展與管理，建築物之照明設施需經南投縣觀光主管機關同意後始得辦理。(二)建築行為除應符合上述規定外，且需經南投縣都市設計審議委員會審查許可後，始得發照建築。」 理由： 1.為執行低光害環境管理，故增加主管機關同意程序。 2.為維持地區環境品質，計畫區內之建築行為需經都市設計審議委員會審查許可。	建議修正通過。 修正事項： 修訂為「計畫區內之照明設施及建築行為，應依下列規定辦理：(一)配合合歡山國際暗空公園之發展與管理，建築物之照明設施需經南投縣觀光主管機關同意後始得辦理。(二)建築行為除應符合上述規定外，且需經南投縣都市設計審議委員會審查許可後，始得發照建築。」 理由： 1.為執行低光害環境管理，故增加主管機關同意程序。 2.為維持地區環境品質，計畫區內之建築行為需經都市設計審議委員會審查許可。	併本案會議結論第二點辦理。
十二、本要點未規定事項適用其他法令之規定。								十三、(以下同原條文)	建議照案通過。	照專案小組意見通過。

表2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
逾1	本府觀光處 公展版土地使用分區管制要點第四點-(高山植物園)	<ol style="list-style-type: none"> 1.為因應地方發展需求，高山植物園修正為天文生態教育園區。 2.為使翠峰風景特定區具備合歡山地區之旅遊產業之過境旅遊服務功能，爰增列天文活動項目，並納入天文設施、露營設施等，以利相關產業發展。 3.原高山植物園建蔽率不得大於3%，轉型為天文生態教育園區後，為求不壓縮原有園區之面積，且有增設天文設施及露營設施之需求，故建蔽率擬提高至5%。 	<p>建議將高山植物園區之土地使用管制內容調整如下：</p> <p><u>天文生態教育園區</u>以供高山植物植栽美化及天文活動為主，經該林區主管機關同意後得興建<u>天文設施、步道、涼亭、座椅、美化設施、露營設施、衛生設施及管理設施</u>，但嚴禁砍伐林木變更地形地貌，<u>其建蔽率不得大於5%。</u></p>	併逾人3-5案辦理。	照專案小組意見通過。
逾2	本府觀光處 公展版土地使用分區管制要點第八點-(停車場用地)	<ol style="list-style-type: none"> 1.為符合天文生態教育園區之功能，增列露營、天文等相關設施。 2.因應合歡山地區氣候及旅遊產業需求，並強化翠峰風景特定區具備合歡山地區之旅遊產業之過境旅遊服務功能，爰納入停車使用或遊客接駁措施。 	<p>停車場用地應配合地形開闢戶外平面停車場並兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理、<u>露營、天文等相關設施</u>，及必要水土保持設施外不得建築，<u>其建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。</u></p> <p>於合歡山地區實施交通疏導、交通管制期間，需提供必要之停車使用，或提出遊客接駁相關措施。</p>	併逾人3-3案辦理。	併本案會議結論第一點辦理。
逾3	國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場 變3案、變4案、變5案、公展版土地使用分區管制要點第9點-(停車場用地)、第12點-(停車場用地)、第5點-(停車場用地)	<ol style="list-style-type: none"> 1.變3案考量目前已經有旅遊服務中心設置，足夠提供旅遊諮詢服務需求，無需另設置第二服務中心。又土地現況為停車場及餐飲、販賣農特產、公廁等使用，且緊臨保護區，為避免變更後所帶來人潮及商業行為影響生態環境，應由保護區變更為停車場用地，以符合現狀使用。對於土地使用管制部分應維持低度開發，於變更為停車場用地後，將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施、餐飲、休憩、地方特產販賣。 2.變4案原旅遊服務中心區足夠提供旅遊諮詢服務需求，無需另設置第二服務中心，因此本案不建議變更使用分區，但對於土地使用管制部分，建議將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 為兼顧土地使用現況與因應不同季節車流需求，保有使用彈性，故採納所陳意見。</p>	建議酌予採納。	照專案小組意見通過。
				理由： 變3案已調整為停車場用地，故已無差異分區之需求。配合本區天文教育園區之定位，於旅遊服務中心區之土地使用管制要點增列相關容許使用項目。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		3.變 5 案目前土地現況為停車場兼作露營、觀星活動使用，為避免影響雪季管制及花季、觀星活動期間停車需求，本案維持為停車場用地，對於土地使用管制部分，建議將容許使用項目增列天文設施、文教設施、生態教育設施、餐飲、休憩，並維持一定比例的停車空間。		建議酌予採納。 理由： 考量因應不同季節車流需求，以保有使用彈性，建議本案維持原計畫，並於停車場用地之土地使用管制要點增列相關容許使用項目，以兼顧地區發展與未來停車需求。	併本案會議結論第一點辦理。
		4.考量該處容易因地層下陷造成地面凹凸不平，維護不易，倘停車場局限以植草磚為鋪面材質，不符合該處使用現況，建議規定使用一定比例的透水材質即可。	舊條文第 8 條建議刪除後段「除車道外停車位應以植草磚鋪設加以綠化。」。	建議採納。 理由： 配合土地管理機關意見予以修正。	併本案會議結論第一點辦理。
			新條文第 12 條建議「應配合合歡山國際暗空公園管理公約」建議修正為「應符合合歡山國際暗空公園管理公約」。	建議採納。 理由： 配合土地管理機關意見予以修正。	併本案會議結論第二點辦理。
		5.本校為教育研究單位，非以營利為目的，所經營之土地兼具教育功能，不宜為使用效益與利用率犧牲生態環境教育，而區域內高山植物區林相完整、生態豐富，區內有眾多稀有原生植栽，受威脅物種至少有 20 種以上，亦是我國生態研究極重要區域。極危物種如大丁草、臺灣黃蘗、羽節蕨；瀕危物種如彎柱羊耳蒜、德基羊耳蒜、臺灣喜普鞋蘭、大花斑葉蘭、阿里山十大功勞、外山氏鱗毛蕨、金毛裸蕨、尖葉貫眾蕨、大陰地蕨、列當；易危物種如九華蘭、臺灣香科科、小蔓黃菀、追分忍冬、臺灣粗榧、貫眾蕨、阿里山蕨其等。實不應為發展觀光而犧牲原已脆弱之高山生態系。	土地使用分區管制要點修正前後對照表第 4 條，為避免發展天文觀光而破壞原有生態，表 4 觀光處修正建議為天文生態教育園區部分，本校不同意，請維持原條文。	建議採納。 理由： 區內高山植物林相完整、生態豐富，包含眾多稀有原生植栽，受威脅物種至少 20 種以上，亦是我國生態研究極重要區域。配合南投縣國土計畫整體發展空間願景構想中之生態保育軸帶之定位，故建議維持原使用分區並以保護高山植物生態系為原則。	照專案小組意見通過。

審議案第三案：「龍德不動產開發有限公司-埔里鎮青田街十四層店鋪、住宅新建工程(忠孝段 246 地號土地)容積移轉暨開放空間獎勵案」案。

決議：同意開放空間獎勵容積之上限為基準容積 20%，有關各委員及本縣都市計畫委員會暨都市設計委員會聯合審查會議之意見請併入都市設計內容修正後，送本縣都市設計審議委員會審議，免再提本委員會審議。

【委員及相關單位意見】

1. P5-42 「……地下室停車空『天』……」應為「空間」，請修正。
2. 開放空間之設計應考量住戶及使用者之方便性及可及性，請檢討。
3. 回饋計畫標的之選定是否對地方最有效益，請說明。
4. P5-22 及 P5-23 覆土深度請標示清楚，或用文字輔助說明，請修正。

南投縣都市計畫委員會第 307 次會議簽到簿

壹、開會時間：111 年 12 月 20 日(二)上午 9 時

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：陳正昇代

記錄：黃舒瑋 李育甄

肆、出席單位：

委員	簽名	委員	簽名
林主任委員明濤		陳副主任委員正昇	陳正昇
邱委員清圳	邱清圳	蔡委員坤霖	請假
簡委員岳暘	請假	蘇委員又德	
邱委員景升	邱景升	林委員映辰	請假
王委員英生	王英生	周委員宜強	周宜強
林委員瑞東	林瑞東	吳委員振發	請假
江委員華真	請假	林委員瑞峯	林瑞峯
陳委員志賢	陳志賢	李委員良珠	李良珠
簡委員青松	簡青松	陳委員瑞慶	張宏光代
陳委員錫梧	請假	蕭委員文呈	請假
李委員正偉	李正偉		

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
仁愛鄉公所				
本府觀光處	所長	張昭貴	科員	周惠輝
本府工務處		請假		
本府消防局		請假		
龍邑工程顧問股份有限公司	經理	張逸民		
展群建築師事務所	建築師	胡振氣 張銘		廖子奇 廖子奇
本府建設處				黃舒瑋 李育甄

