

南投縣政府 公告

中華民國113年3月1日府建都字第11300144141號

主旨：公告公開展覽「變更鹿谷主要計畫（第四次通盤檢討）案」及「擬定鹿谷都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫案」，並舉行說明會，請周知。

依據：依都市計畫法第17、23及26條規定及本縣鹿谷鄉公所112年12月7日鹿鄉工字第1120017522號函辦理。

公告事項：

- 一、公開展覽期間：自中華民國113年3月1日起至113年3月30日止，計30天。
二、公開展覽地點：分別於本府建設處(都市計畫科)及鹿谷鄉公所公開展覽30天，並訂於113年3月14日下午2時30分假鹿谷鄉公所3樓簡報室舉辦說明會。
三、本次公開展覽相關資料，亦將登載於南投縣都市計畫便民資訊查詢系統(網址：https://up.nantou.gov.tw/)，民眾可自行上網查閱。
四、任何公民或團體對於本案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府提出陳情意見(陳情書格式可逕向本府建設處都市計畫科、鹿谷鄉公所或說明會當場索取)。

辦理目的

鹿谷鄉都市計畫於民國63年12月發布實施後，分別於民國73年、83年及106年辦理過三次通盤檢討，迄今已逾5年以上，依都市計畫法第26條規定，應為通盤檢討，爰參據110年4月核定之「南投縣國土計畫」指導，並配合相關政策及建設計畫與地方人民團體之期許，辦理第四次通盤檢討，就土地使用、公共設施、交通系統、產業發展與環境管理、及土地使用分區管制要點等面向全面檢視，作必要之適度調整。

計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍以現行「鹿谷都市計畫區」為主，其範圍包括鹿谷鄉鹿谷村、彰雅村及廣興村大部分地區土地，計畫面積234.99公頃。

變更計畫內容概要

一、主要計畫變更內容

本次通盤檢討變更案共14案，變更計畫內容概要請詳下表，變更位置參見圖1所示，個案變更內容詳參閱公開展覽計畫書、圖。

Table with 4 columns: 編號, 原計畫, 新計畫, 附帶條件. It lists 14 cases of land use plan changes, such as '變1案 至民國115年' and '變2案 社教用地'.

Table with 4 columns: 編號, 原計畫, 新計畫, 附帶條件. It lists 14 cases of land use plan changes, such as '變10案 住宅區' and '變11案 住宅區'.

註：表列面積應以依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

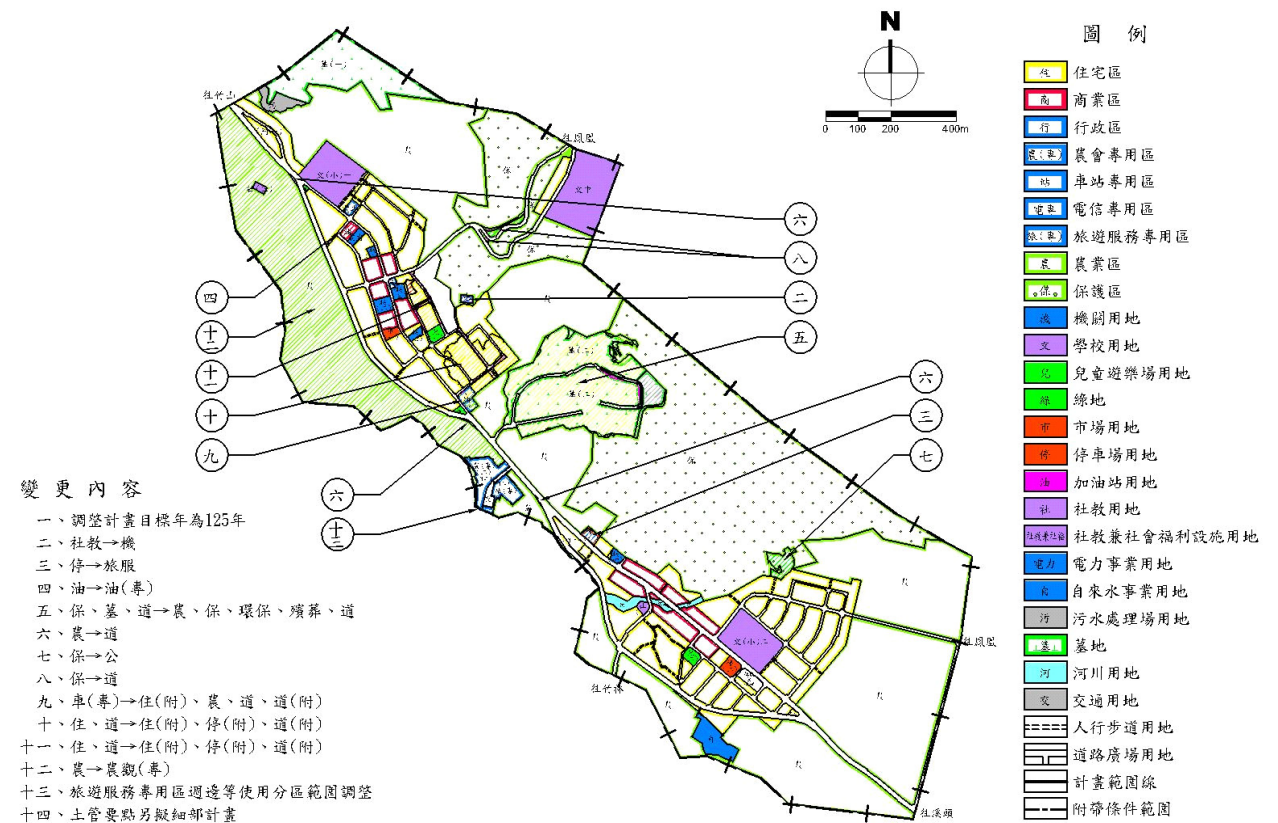


圖1 變更位置示意圖

## 二、細部計畫（土地使用分區管制要點）擬定內容

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、住宅區(附一)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，申請捐贈道路用地換算容積時依附帶條件一之規定。
- 四、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。
- 五、行政區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。
- 六、農會專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。
- 七、旅遊服務專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。並得作為旅館、停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及其他經觀光主管機關核准之相關設施使用。
- 八、農觀產業專用區為促進地方茶業與觀光旅遊事業結合發展，區內擬經營觀光旅遊服務產業者，得依下列規定辦理：

(一)土地權利關係人應研提開發計畫，經鹿谷鄉都市計畫委員會審查通過及核發開發許可文件，始得報請南投縣政府發照建築或施工。

(二)申請開發許可基地條件：

- 1.申請開發面積不得大於1公頃。
- 2.申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於6公尺。
- 3.申請開發基地應鄰接15公尺之1號計畫道路，未鄰接者應自行留設寬度4公尺以上之私設通道，以為基地出入；留設之私設通道應檢附其土地所有權人之同意文件，並不納入申請開發面積計算。

(三)開發強度：

建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，建築高度不得超過15公尺。

(四)土地及建築容許使用項目：

- 1.旅館、民宿業。
- 2.餐飲服務業。
- 3.商店(含便利商店)。
- 4.其他經鹿谷鄉都市計畫委員會審議同意者。

(五)退縮建築：

- 1.應自都市計畫道路境界線至少退縮8公尺以上建築，設置圍牆(籬)者應自道路境界線退縮5公尺以上；退縮部分得計入法定空地。
- 2.鄰接既存巷道部分應自其道路中心線至少退縮4公尺以上建築(含設置圍牆者)。

(六)停車空間：

總樓地板面積	停車設置標準
250平方公尺以下	設置3輛
超過250平方公尺(含)部分	每50平方公尺設置1輛；不足50平方公尺部分，以50平方公尺計。 設置大客車停車格位者，每輛可抵3輛小客車停車格位。

(七)申請開發案件經核發開發許可1年內，應提出建照申請，否則撤銷許可。

區內非經營觀光旅遊服務產業者，應依照農業區相關規定辦理開發申請。

九、電信專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%，其土地及建築物得為下列使用：

(一)經營電信事業所需設施：

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。

(二)電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務室等。
- 4.其他經縣政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

- 1.網路增值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

十、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

十一、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

十三、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

十四、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

十五、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

十六、社教兼社會福利設施用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%，以供社會教育機構、文化機構、社會福利設施等相關設施及其附屬設施之使用為主，其使用項目由各目的事業主管機關認定之。

十七、旅遊服務設施用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，惟以現有建築申請補照時，建蔽率得依實際現況檢討，不受前項規定限制。

十八、環保設施用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

十九、殯葬設施用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，其土地及建築物得為下列之使用：

- (一)依「殯葬管理條例」規定，經殯葬主管機關審查核准設置之設施，但不得申請作火化場使用。
- (二)涼亭、景觀地標等戶外景觀設施。
- (三)水土保持設施。
- (四)太陽能光電發電設備(限屋頂型)及其相關附屬設施。

二十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

- (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。
  - 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

廿一、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築設置規定如下：

(一)住宅區、商業區：

- 1.自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。
- 2.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)公共設施用地及公用事業設施用地：

- 1.自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍籬之必要者，圍籬應自道路境界線至少退縮4公尺建築。
- 2.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

上述兩款以外地區，依南投縣建築管理自治條例規定辦理。

廿二、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，有關停車空間設置規定，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。(如下表)

總樓地板面積	停車設置標準
250平方公尺以下	設置1輛
超過250平方公尺(含)部分	每150平方公尺設置1輛；不足150平方公尺部分，以150平方公尺計。

上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。

廿三、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。

廿四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

註：內容文字畫底線部分係配合「變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案」新增修訂條文內容。

### 變更鹿谷都市計畫(第四次通盤檢討)案及 擬定鹿谷都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案 公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	申請列席 都委會說明
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號  二、門牌號碼： 路 街 弄 樓 段 巷 號			申請列席 說明 <input type="checkbox"/>  不申請列席 說明 <input type="checkbox"/>

填表時請注意：

一、本意見表不必另備文，並可逕自 <https://up.nantou.gov.tw/formDownload> 下載使用。

二、建議理由及事項，請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。

三、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處(都市計畫科)或鹿谷鄉公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員審議之參考。

四、陳情意見可親送各所在地之公所或南投縣政府建設處都市計畫科，或郵寄至南投縣政府建設處都市計畫科，地址：南投縣南投市中興路660號；電話：049-2246049、049-2222724。



陳情人或團體代表：

簽章

聯絡地址：

聯絡電話：

民國 年 月 日

\*本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。