

擬定鹿谷都市計畫(土地使用
分區管制要點)細部計畫書

南投縣鹿谷鄉公所

中華民國一一二年十二月

屏東縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定鹿谷都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第17條暨第23條
擬 定 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	南投縣鹿谷鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 徵 求 意 見 98年9月1日~98年9月30日公告30天 98年9月1日~98年9月3日刊登於聯合報
	公 開 展 覽
	說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 鹿谷鄉都市計畫委員會112年度第1次會審 議修正通過
	縣 級

目 錄

第一章	緒論	1
	第一節 計畫緣起	1
	第二節 法令依據	1
	第三節 計畫位置及範圍	1
第二章	鹿谷都市計畫概述	3
	第一節 發布實施經過	3
	第二節 現行主要計畫概述	3
	第三節 現行土地使用分區管制要點	8
第三章	土地使用分區管制要點增修訂對照	12
第四章	土地使用分區管制要點	19

表 目 錄

表一	鹿谷都市計畫歷次檢討變案件一覽表	3
表二	現行鹿谷主要計畫土地使用計畫面積表	5
表三	現行鹿谷主要計畫公共設施用地明細表	7
表四	現行鹿谷主要計畫道路編號明細表	8
表五	鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表	12

圖 目 錄

圖一	鹿谷都市計畫位置示意圖	2
圖二	現行鹿谷主要計畫示意圖	6

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

鹿谷都市計畫屬鄉街計畫，現為主要計畫及細部計畫合併擬定之計畫。惟因應民國 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫；又為提高地方自治彈性與執行效能，於本次通盤檢討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。

爰此，擬依前開法令及本次通盤檢討進行主要計畫及細部計畫拆離作業，辦理「擬定鳳凰谷風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）書」之都市計畫審議程序，後續並由南投縣政府本於主管機關之職權，自行核定及發布實施，以落實計畫之管理。

現行都市計畫法第 22 條及第 23 條已明定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫之範疇，其擬定、審議及核定實施為該管直轄市、縣（市）政府之權責，為配合相關法令建立計畫管制層級，今配合鹿谷都市計畫辦理第四次通盤檢討之際，爰將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容部分予以刪除，並另行擬定細部計畫替代，以為執行依據。

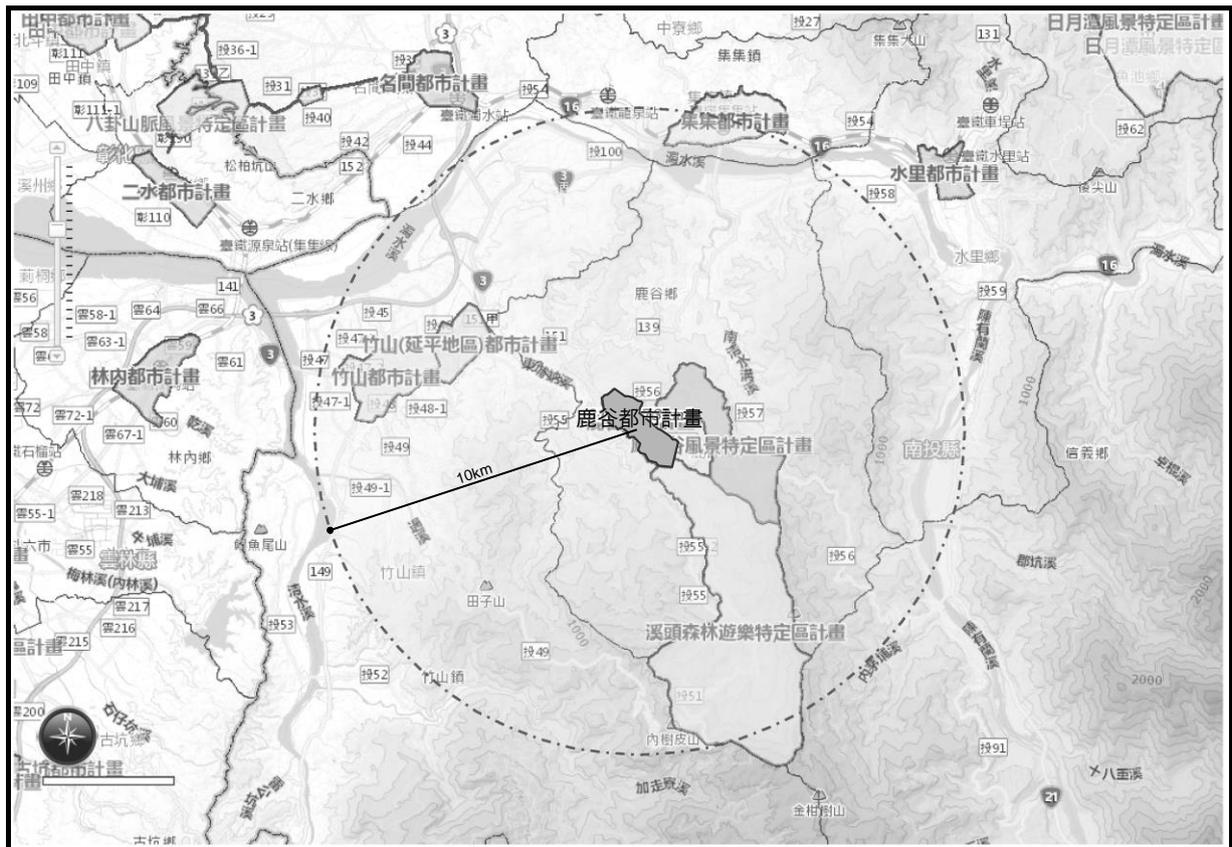
第二節 法令依據

都市計畫法第 17 條暨第 23 條。

第三節 計畫位置及範圍

本計畫區位於鹿谷鄉中心偏西，南與溪頭森林遊樂特定區計畫區相接，東為鳳凰谷風景特定區計畫區，周圍半徑 10 公里範圍有南投縣之竹山（含延平地區）、集集、水里等 3 個都市計畫區（詳圖一）

本計畫範圍以鹿谷鄉公所所在地之市街為中心，並以縣 151 縣道為軸，向南北延伸，行政轄區包括鹿谷鄉鹿谷村、彰雅村及廣興村大部分地區。



圖一 鹿谷都市計畫位置示意圖

第二章 鹿谷都市計畫概述

第一節 發布實施經過

鹿谷鄉都市計畫於民國 63 年 12 月擬定發布實施，其後辦理過 3 次通盤檢討，分別於 73 年 8 月、83 年 3 月、及 106 年 7 月發布實施，1 次專案通盤檢討、及 3 次個案變更；第三次通盤檢討後，辦理過 1 次個案變更。(詳表一)

表一 鹿谷都市計畫歷次檢討變案件一覽表

序號	公 告 案 名	公 告 日 期	公 告 字 號
1	核定鹿谷都市計畫案	063年12月19日	投府建都字第104556號
2	南投縣鹿谷鄉都市計畫變更案	065年04月09日	投府建都字第22948號
3	變更鹿谷都市計畫(通盤檢討)案	073年08月27日	投府建都字第84566號
4	變更鹿谷(部分保護區、農業區為公墓及道路用地)案	074年05月15日	投府建都字第45730號
5	變更鹿谷都市計畫(第二次通盤檢討)案	083年03月14日	投府建都字第35404號
6	變更鹿谷都市計畫(部分農業區及住宅區為自來水事業用地)(配合九二一震災重建需要)案	092年12月19日	府建都字第0920226523-2號
7	變更鹿谷都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	097年06月24日	府建都字第09701155742號
8	變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案	106年11月10日	府建都字第10602252791號
9	「變更鹿谷都市計畫(兒童遊樂場用地(三)為社教兼社會福利設施用地)案」	110年10月19日	府建都字第1100236309

資料來源：南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統/<http://up.nantou.gov.tw/urbanBook>，本計畫案整理。

第二節 現行主要計畫概述

一、計畫目標年

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 9,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

三、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，配合集居規模劃設二個住宅鄰里單元，市街中心沿街兩側劃設商業區，另配合發展之需要劃設行政

區、農會專用區、車站專用區、電信專用區，而都市發展區外圍保留劃設為農業區，地形陡峭之地區劃設保護區等土地使用分區，面積合計 187.96 公頃，占計畫總面積 79.98%。(詳表二、圖二)

四、公共設施用地計畫

共劃設機關用地 4 處、學校用地(國小 2 處、國中 1 處)、兒童遊樂場用地 3 處、市場用地 1 處、停車場用地 2 處、加油站用地 1 處、社教用地 3 處、社教兼社會福利設施用地 1 處、電力事業用地 1 處、自來水事業用地 1 處、污水處理場用地 1 處、綠地、墓地 2 處、河川用地、交通用地 1 處、人行步道用地及道路廣場用地等公共設施用地，面積合計 47.03 公頃，占計畫總面積 20.02%。(詳表三、圖二)

五、交通系統計畫

(一)主要道路

1. 聯外道路

一號道路(151 縣道)與十一號道路，為本計畫區之主要聯外幹道，北往竹山，南至溪頭，計畫寬度 15 公尺。

2. 區內道路

包括二號、三號、五號及十二號等計畫道路，計畫寬度均為 10 公尺。

(二)次要道路

共計 10 條，其中四號，十四號計畫道路寬度 10 公尺(十四號計畫道路部分寬度 8 公尺)，餘六號、七號、八號、九號、十號、十三號、及十五號等計畫道路寬度 8 公尺。

(三)出入道路及人行步道

配合住宅鄰里單元及各街廓居民出入需要，劃設出入道路及人行步道，計畫寬度分別為 6 公尺及 4 公尺。

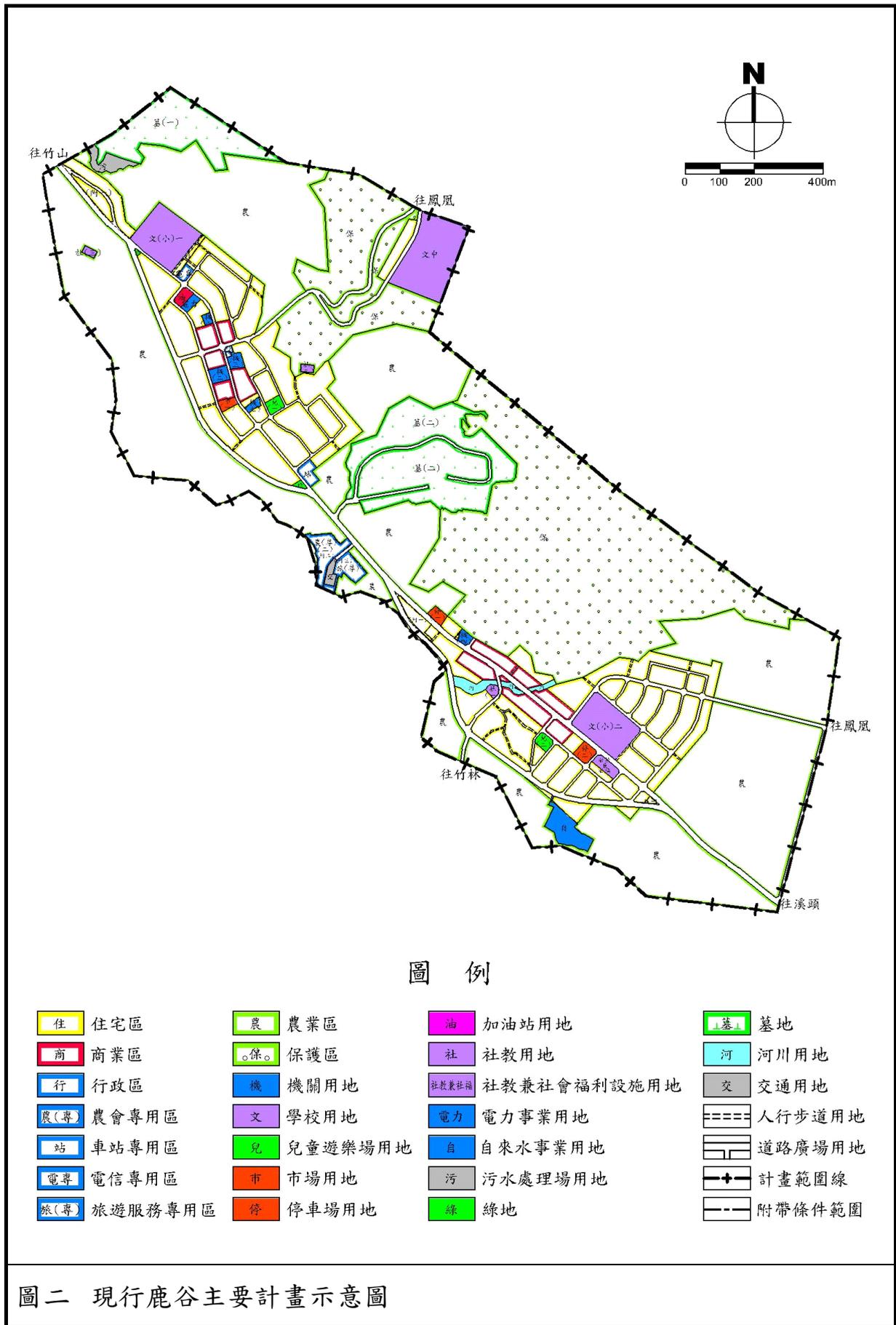
表二 現行鹿谷主要計畫土地使用計畫面積表

項		目	計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	
土地 使用 分 區	住	宅 區	30.63	44.22%	13.03%	
	住	宅 區 (附 一)	1.77	2.56%	0.75%	
	商	業 區	4.25	6.14%	1.81%	
	行	政 區	0.04	0.06%	0.02%	
	農	會 專 用 區	0.85	1.23%	0.36%	
	車	站 專 用 區	0.28	0.40%	0.12%	
	電	信 專 用 區	0.14	0.20%	0.06%	
	旅	遊 服 務 專 用 區	0.57	0.82%	0.24%	
	農	業 區	94.04	—	40.02%	
	保	護 區	55.39	—	23.57%	
	小	計	187.96	55.63%	79.98%	
公 共 設 施 用 地	機	關 用 地	0.73	1.05%	0.31%	
	學	校 用 地	國 小 用 地	4.2	6.06%	1.79%
			國 中 用 地	3.42	4.94%	1.46%
		小	計	7.62	11.00%	3.25%
	兒	童 遊 樂 場 用 地	0.37	0.53%	0.16%	
	市	場 用 地	0.14	0.20%	0.06%	
	停	車 場 用 地	0.41	0.59%	0.17%	
	加	油 站 用 地	0.18	0.26%	0.08%	
	社	教 用 地	0.26	0.38%	0.11%	
	社	教 兼 社 會 福 利 設 施 用 地	0.25	0.36%	0.11%	
	電	力 事 業 用 地	0.14	0.20%	0.06%	
	自	來 水 事 業 用 地	0.91	1.31%	0.39%	
	污	水 處 理 廠 用 地	0.5	0.72%	0.21%	
	綠	地	0.08	0.12%	0.03%	
	墓	地	16.29	—	6.93%	
	河	川 用 地	0.58	0.84%	0.25%	
	交	通 用 地	0.18	0.26%	0.08%	
	人	行 步 道 用 地	0.43	0.62%	0.18%	
道	路 廣 場 用 地	17.96	25.93%	7.64%		
小	計	47.03	44.37%	20.02%		
都市發展用地面積合計(1)			69.27	100.00%	—	
計畫總面積合計(2)			234.99	—	100.00%	

註：1. 百分比(1)指占都市發展用地面積百分比；百分比(2)指占都市計畫面積百分比。

2. 都市發展用地面積，不含農業區、保護區及墓地。

3. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖二 現行鹿谷主要計畫示意圖

表三 現行鹿谷主要計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 二	0.24	五號道路與七號道路口向南約80公尺	鄉公所、戶政事務所
	機 三	0.18	二號道路與五號道路口向南約60公尺	警察分駐所
	機 四	0.13	一號道路與十六號道路口	消防分隊
	機 七	0.10	六號道路與七號道路口向南約60公尺	衛生所
	機 八	0.08	電力事業用地西南側	郵局
	小 計	0.81		
學 校 用 地	文小一	2.18	一號道路與七號道路口	鹿谷國小
	文小二	2.02	一號道路與三號道路口	廣興國小
	文 中	3.42	二號道路與計畫範圍北端	鹿谷國中
	小 計	7.62		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.19	機七東側	
	兒 二	0.18	文小二西南側	
	小 計	0.37	文小二南側	
綠 地	綠	0.08	一號與七號計畫道路交接2處	
市 場 用 地	市 一	0.14	機七西側	
停 車 場 用 地	停 一	0.16		
	停 二	0.25	文小二南側	
	小 計	0.41		
社 教 用 地	社 一	0.10	文小二西側	
	社 二	0.08	機二東側	
	社 三	0.08	文小一西側	
	小 計	0.18		
社教兼社會福利設施用地	社教兼社福	0.25	文小二南側	
電力事業用地	電 力	0.14	文小一東南側	
自來水事業用地	自	0.91	計畫區東南側	
污水處理場用地	污	0.50	計畫區西北側	
墓 地	墓 一	5.41	計畫區北界	
	墓 二	10.72	計畫區中間	
	小 計	16.13		
河 川 用 地	河	0.58	社一附近	
交 通 用 地	交	0.18	旅遊服務專用區西側	
人 行 步 道 用 地		0.43		
道 路 廣 場 用 地		18.28		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表四 現行鹿谷主要計畫道路編號明細表

編號	起迄點	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	備註
一	由西北至東南	15	3,075	由竹山往溪頭(151縣道)
二	由七號道路往鳳凰村	10	870	仁義路
三	由一號道路往鳳凰村	10	610	中寮路
四	由一號道路往竹林村	10	300	光復路
五	由中正路至一號道路	10	130	
六	由七號道路至七號道路	8	570	中正西路
七	由一號道路至一號道路	8	910	中正路
八	由一號道路至三號道路	8	320	
九	由八號道路至三號道路	8	290	
十	由一號道路至一號道路	8	370	
十一	由一號道路至一號道路	15	1,160	
十二	由二號道路往鳳凰村	10	480	
十三	由一號道路至三號道路	8	520	
十四	由一號道路至墓地	10 8	70 900	往鹿谷示範公墓
十五	計畫區西北端由一號道路至一號道路	8	260	

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2. 其他未註明寬度之道路均為 6 公尺及人行步道 4 公尺。

第三節 現行土地使用分區管制要點

【變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案】

為促進土地之合理利用及維護生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點共 21 點。

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、住宅區(附一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，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百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 五、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二

百五十。

六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

七、旅遊服務專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。並得作為停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及經主管機關核准之相關設施使用。

八、車站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

九、電信專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，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百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大

於百分之二百五十。

十三、社教用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

十四、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十五、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十六、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百分之二十為限。

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一百平方公尺以上，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。

十七、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四公尺建築(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五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺建築。

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。

十八、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
二五〇平方公尺以下	設置一部
超過二五〇至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。

十九、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。

二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

【變更鹿谷都市計畫(兒童遊樂場用地(三)為社教兼社會福利設施用地)案】

一、社教兼社會福利設施用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之三百。

二、社教兼社會福利設施用地係供社會教育機構、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。

三、本要點未規定部分，得適用相關法令規定。

第三章 土地使用分區管制要點增修訂對照

配合主要計畫通盤檢討後之土地使用分區及公共設施用地增修訂部分條文內容。(詳表五)

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明
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。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
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。	三、住宅區(附一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，申請捐贈道路用地換算容積時依附帶條件一之規定。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
四、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
五、行政區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	五、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
六、農會專用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百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
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。	七、旅遊服務專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。並得作為停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及經主管機關核准之相關設施使用。	增列旅館乙項容許使用項目及調整數值文字書寫方式，其餘同原條文
(刪除)	八、車站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	配合配合變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案刪除該項使用分區項目，予以刪除增訂。

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續一)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)申請開發許可基地條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(四)土地及建築容許使用項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(五)退縮建築：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>—</p>	<p>配合變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案新增土地使用分區項目，予以增訂本條文。</p>

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續二)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明						
<p><u>道路中心線至少退縮4公尺以上建築(含設置圍牆者)。</u></p> <p>(六)停車空間：</p> <table border="1" data-bbox="263 465 654 996"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下</td> <td>設置3輛</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺(含)部分</td> <td>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，每輛可抵扣3輛小客車停車格位。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p><u>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。</u></p>	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，每輛可抵扣3輛小客車停車格位。		
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，每輛可抵扣3輛小客車停車格位。							
<p>九、電信專用區之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>九、電信專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>						

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續三)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明
<p>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。</p> <p>4. 其他經縣政府審查核准之必要設施。</p> <p>(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。</p> <p>3. 資料處理服務業。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>4. 其他經縣政府審查核准之必要設施。</p> <p>(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。</p> <p>3. 資料處理服務業。</p> <p>(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。</p>	
<p>十、機關用地之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>十、機關用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十一、電力事業用地之建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十三、社教用地之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>十三、社教用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十四、學校用地之建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>150%</u>。</p>	<p>十四、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十五、市場用地之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>240%</u>。</p>	<p>十五、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>調整數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>
<p>十六、社教兼社會福利設施用地之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>300%</u>，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</p>	<p>(一)社教兼社會福利設施用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之三百。</p> <p>(二)社教兼社會福利設施用地係供社會教育機構、文化機構、社會福利設施等相關設施</p>	<p>調整數值文字書寫方式，刪除部分重複贅字，其餘同原條文</p>

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續四)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明
用項目由各目的事業主管機關認定之。	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、 <u>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。</u>	--	配合變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案新增公共設施用地項目，予以增訂本條文。
十八、 <u>環保設施用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</u>	--	配合變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案新增公共設施用地項目，予以增訂本條文。
十九、 <u>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：</u> <u>(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。</u> <u>(二)涼亭、景觀地標等戶外景觀設施。</u> <u>(三)水土保持設施。</u> <u>(四)太陽能光電發電設備(限屋頂型)及其相關附屬設施。</u>	--	配合變更鹿谷主要計畫(第四次通盤檢討)案新增公共設施用地項目，予以增訂本條文。
二十、 <u>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：</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u>	十六、 <u>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：</u> <u>(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。</u> <u>(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百分之二十</u>	修正條文序號及數值文字書寫方式，其餘同原條文

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續五)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明
<p>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<u>100</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>為限。</p> <p>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<u>一百</u>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。</p> <p>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。</p>	
<p>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：</p> <p>(一)住宅區、商業區：</p> <p>1. 自道路境界線至少退縮<u>4</u>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)。</p> <p>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。</p> <p>(二)公共設施用地及公用事業設施用地：</p> <p>1. 自道路境界線至少退縮<u>5</u>公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮<u>4</u>公尺建築。</p> <p>2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>十七、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：</p> <p>(一)住宅區、商業區：</p> <p>1. 自道路境界線至少退縮<u>四</u>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)。</p> <p>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。</p> <p>(二)公共設施用地及公用事業設施用地：</p> <p>1. 自道路境界線至少退縮<u>五</u>公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮<u>四</u>公尺建築。</p> <p>2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>修正條文序號及數值文字書寫方式，其餘同原條文</p>

表五 鹿谷都市計畫土地使用分區管制要點增修訂條文內容對照表(續完)

增 修 訂 條 文	現 行 計 畫 條 文	說 明																
上述兩款以外地區，依南投縣建築管理自治條例規定辦理。	上述兩款以外地區，依南投縣建築管理自治條例規定辦理。																	
<p>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)</p> <table border="1" data-bbox="194 974 667 1310"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下</td> <td>設置1輛</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺(含)部分</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。</p>	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。	<p>十八、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)</p> <table border="1" data-bbox="689 974 1161 1288"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二五〇平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	二五〇平方公尺以下	設置一部	超過二五〇至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以下類推		修正條文序號及附表文字書寫方式，其餘同原條文
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。																	
總樓地板面積	停車設置標準																	
二五〇平方公尺以下	設置一部																	
超過二五〇至四〇〇平方公尺	設置二部																	
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部																	
以下類推																		
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。	十九、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。	修正條文序號及數值文字書寫方式，其餘同原條文																
廿四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	修正條文序號，其餘同原條文																

第四章 土地使用分區管制要點

為促進土地之合理利用及維護生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點共 24 點。

- 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，每輛可抵扣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，如有設置圍牆之必要者，圍牆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。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：南投縣鹿谷鄉公所

規劃單位：太乙工程顧問股份有限公司