

變更廬山風景特定區計畫
(整體開發地區) 書

南投縣政府

中華民國九十八年四月

變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）書

南投縣政府

中華民國九十八年四月

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）書	
變更都市計畫法令 依 據	「都市計畫法」第 26 條	
變更都市計畫機關	南投縣政府	
自擬細部計畫或申 請變更都市計畫之 機關名稱或土地關 係 人 姓 名		
本案公開展覽 之起訖日期	公 告	民國 97 年 12 月 24 日起至民國 98 年 1 月 22 日止，計三十天。刊登於民眾日報第 16 版（97.12.27）、第 5 版（97.12.28）、第 6 版（97.12.29）。
	公 開 展 覽	民國 96 年 4 月 26 日起至民國 96 年 5 月 25 日止，計三十天。刊登於皇家時報第 3 版（96.4.25）、第 3 版（96.4.26）、第 3 版（96.4.27）。
	公 開 說 明 會	日期：民國 96 年 5 月 11 日 時間：上午 11 點 地點：仁愛鄉公所
人民團體對本 案之反映意見	無	
本案提交各級都市 計畫委員會審查核 結 果	縣（市）級	南投縣都市計畫委員會第 197 次會議審查修正通過（96.12.17）
	內 政 部	內政部都市計畫委員會第 686 次（97.7.15）、第 702 次（98.3.10）會議審查修正通過

目 錄

壹、	計畫緣起.....	1
貳、	法令依據.....	1
參、	變更位置及範圍.....	1
肆、	現行計畫概述.....	3
伍、	變更基地現況發展分析.....	13
陸、	變更計畫.....	15
柒、	實施進度及經費.....	18
附件一	變一案之土地登記簿謄本	
附件二	變二案之土地登記簿謄本	

表 目 錄

表 4-1	廬山風景特定區計畫歷次個案變更一覽表	3
表 4-1	現行計畫土地使用面積表	7
表 4-2	現行計畫之公共設施計畫用地明細表	9
表 4-3	現行計畫之道路編號表	10
表 5-1	變十四案之土地清冊	13
表 5-2	變二十案之土地清冊	14
表 6-1	變更綜理表	15
表 6-2	變更前後面積對照表	16

圖 目 錄

圖 3-1	變更位置示意圖	2
圖 4-1	現行計畫示意圖	6
圖 5-1	變十四案之土地使用現況照片圖	13
圖 5-2	變二十案之土地使用現況照片圖	14
圖 6-1	變更內容示意圖	17

壹、計畫緣起

本計畫在辦理第一次通盤檢討時，其中規劃兩處為整體開發地區，然從民國 83 年規劃至今尚未完成開發，故依照「都市計畫整體開發地區處理方案」內容進行輔導開發。

貳、法令依據

依「都市計畫法」第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

參、變更位置及範圍

廬山風景特定區在第一次通盤檢討中規劃兩處的整體開發地區，分別為變十四案(面積 0.0124 公頃，位於吊橋南側)、變二十案(面積 0.0261 公頃、位於旅四北側)，詳圖 3-1 變更位置示意圖。

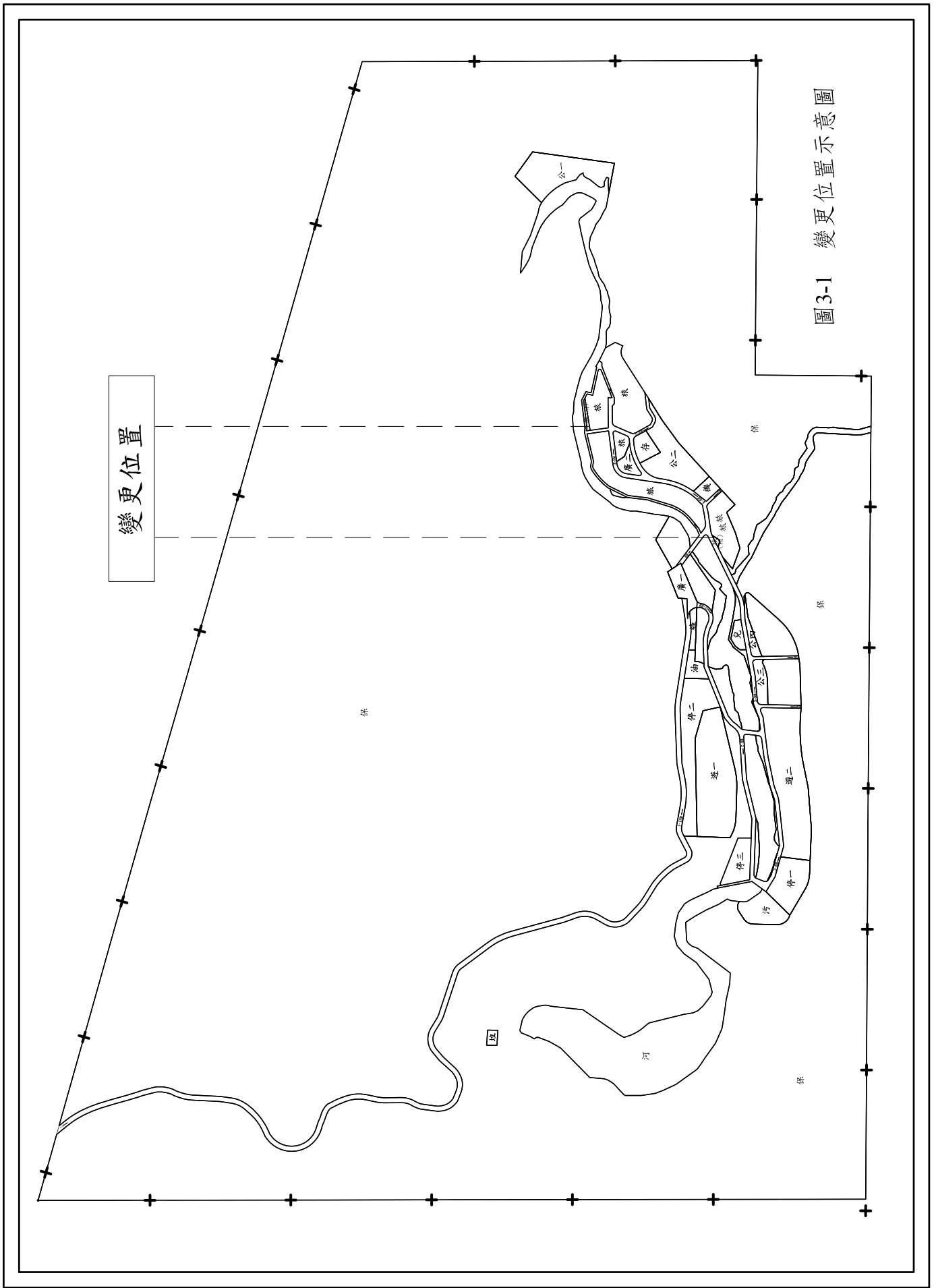


圖3-1 變更位置示意圖

肆、現行計畫概述

一、都市計畫發佈實施經過

廬山風景特定區計畫於民國 75 年 12 月 13 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 83 年 12 月 19 日發布實施，惟迄今已逾 8 年，期間未曾辦理過個案變更。故今配合 921 集集大地震之震災重建需要及「都市計畫圖重製」之結果，辦理變更廬山風景特定區計畫（都市計畫圖重製）。

在進行第一次通盤檢討時，為配合現況使用與建立人行步道系統，故規劃兩處整體開發地區（變 14 案、變 20 案）。其中在保護區變更為旅館區，皆需以區段徵收方式辦理。

表 4-1 廬山風景特定區計畫歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	計畫性質	發佈實施日期、文號
1	廬山風景特定區	擬定主要計畫	75 年 12 月 13 日 投府建都字第 12664 號
2	變更廬山風景特定區 （第一次通盤檢討）	主要計畫通盤檢討	83 年 12 月 19 日 投府建都字第 168961 號
3	變更廬山風景特定區計 畫（都市計畫圖重製） 案	主要計畫	93 年 5 月 17 日 府建都字第 0930095060-2

二、計畫範圍與年期

本計畫之計畫年期為民國 100 年。計畫範圍東面以距溫泉頭(即公園一)約 200 公尺處為界；西面以距雲龍橋東南側約 50 公尺處為界；南面以距廬山派出所南側約 300 公尺處為界；北面以距廬山聚落北側約 50 公尺處為界。計畫面積為 275.9783 公頃(詳圖 4-1 現行計畫示意圖)。

三、計畫人口、密度及旅遊人次

計畫人口為 1,000 人，居住密度每公頃 400 人。旅遊人次每年 80 萬人次。

四、土地使用計畫

本計畫之土地使用計畫共有住宅區、商業區、旅館區、保護區、保存區、河川區、遊樂區等七項分區(詳表 4-1 現行計畫土地使用面積表)。

(一) 住宅區

劃設住宅區二處，面積為 1.2685 公頃。

(二) 商業區

劃設商業區三處，面積為 0.9268 公頃。

(三) 旅館區

共劃設旅館區五處，面積為 3.0787 公頃。

(四) 保護區

坡度較大，大致上超過 45% 以上及河邊不適合開發處，劃設為保護區，面積為 246.9054 公頃。

(五) 保存區

劃設保存區一處，面積 0.1938 公頃。

(六) 河川區

依現況河川塔羅灣溪上游(公園一)至下游垃圾處理場之河川用地劃設為河川區，面積為 10.1879 公頃。

(七) 遊樂區

劃設遊樂區二處，面積為 3.5725 公頃。

圖例

- | | |
|---------|----------|
| 住宅區 | 公園用地 |
| 商業區 | 停車場用地 |
| 旅館區 | 廣場兼停車場用地 |
| 保護區 | 廣場用地 |
| 保存區 | 污水處理場用地 |
| 河川區 | 垃圾處理場用地 |
| 遊樂區 | 綠地用地 |
| 機關用地 | 道路用地 |
| 加油站用地 | 人行步道 |
| 兒童遊樂場用地 | 計畫範圍線 |

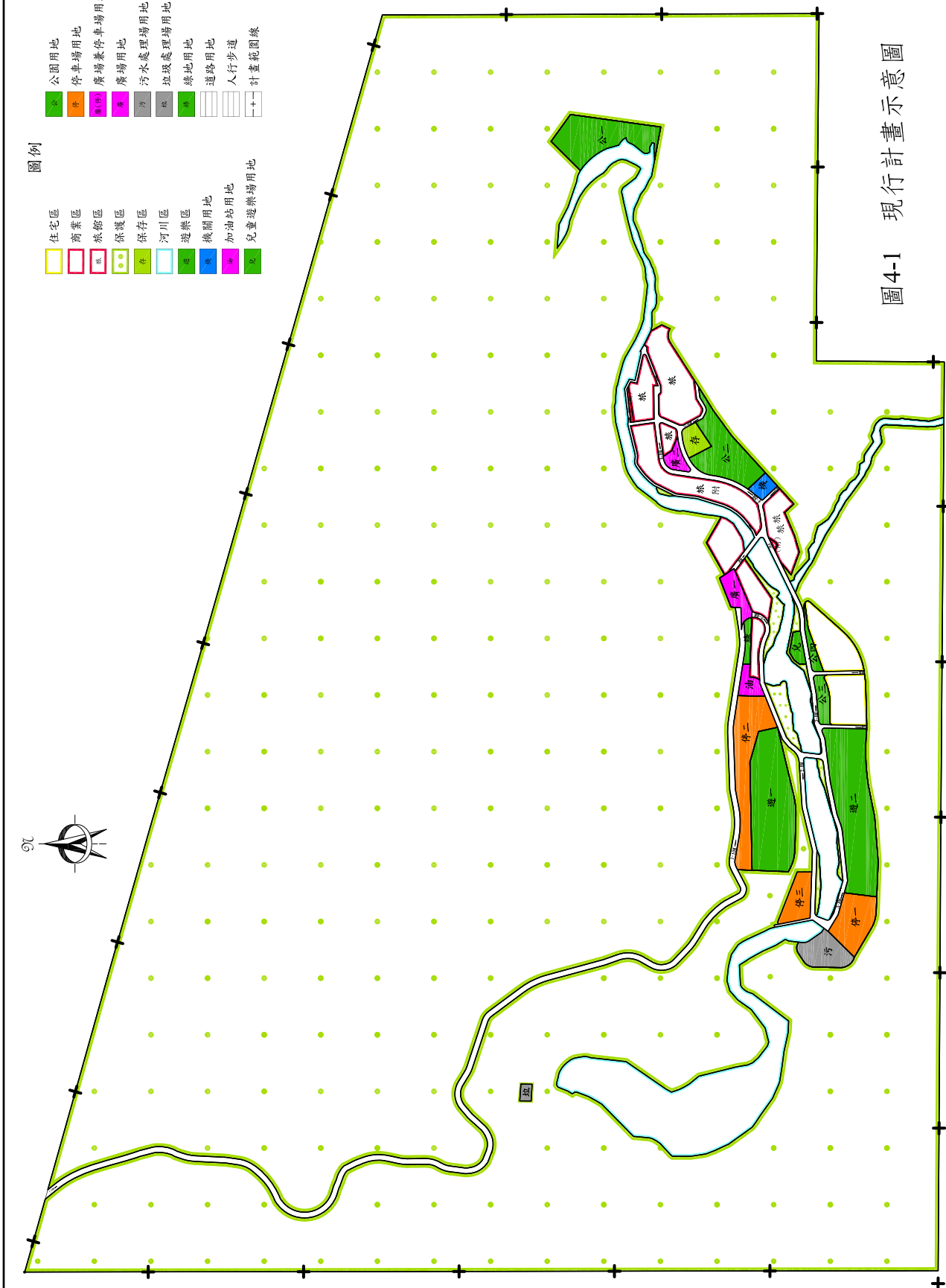
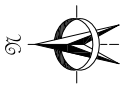


圖4-1 現行計畫示意圖

表 4-1 現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比 (%)	占都市發展用地 面積百分比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住宅區	1.2685	0.46%	6.72%	
	商業區	0.9268	0.34%	4.91%	
	旅館區	3.0787	1.12%	16.30%	
	保護區	246.9054	89.47%	--	
	保存區	0.1938	0.07%	1.03%	
	河川區	10.1879	3.69%	--	
	遊樂區	3.5725	1.29%	18.92%	
	小計	266.1336	96.43%	--	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.1252	0.05%	0.66%	
	加油站用地	0.1605	0.06%	0.85%	
	停車場用地	2.0117	0.73%	10.65%	
	公園用地	2.2077	0.80%	11.69%	
	綠地用地	0.0904	0.03%	0.48%	
	兒童遊樂場用地	0.1151	0.04%	0.61%	
	廣場用地	0.3807	0.14%	2.02%	
	污水處理場用地	0.4405	0.16%	2.33%	
	垃圾處理場用地	0.0592	0.02%	0.31%	
	道路用地	4.2537	1.54%	22.52%	
	小計	9.8447	3.57%	--	
計畫面積合計		275.9783	100%	--	
都市發展用地合計		18.8850	--	100%	

- 註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
 2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。
 3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。
 4.都市發展用地面積不包括保護區、河川區之面積。

五、公共設施計畫

本計畫之公共設施共有機關用地、加油站用地、公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、污水處理場用地、垃圾處理場用地等九項分區（詳表 4-2 現行計畫之公共設施計畫用地明細表）。

（一）機關用地

劃設機關用地一處，供警察派駐所使用，面積為 0.1252 公頃。

（二）加油站用地

劃設加油站用地一處，面積為 0.1605 公頃。

（三）公園用地

劃設公園用地四處，面積為 2.2077 公頃。

（四）綠地用地

劃設綠地用地一處，面積為 0.0904 公頃。

（五）兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地一處，面積為 0.1151 公頃。

（六）廣場用地

劃設廣場用地二處，面積為 0.3807 公頃。

（七）停車場用地

劃設停車場用地三處，面積為 2.0117 公頃。

（八）污水處理場用地

劃設污水處理場用地一處，面積為 0.4405 公頃。

（九）垃圾處理場用地

劃設垃圾處理場用地一處，面積為 0.0592 公頃。

表 4-2 現行計畫之公共設施計畫用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機	0.1252	吊橋南側	警察局派出所
加油站用地	油	0.1605	廣場入口	
停車場用地	停(一)	0.5977	污水處理場東側	
	停(二)	1.0570	聯外道路出處	
	停(三)	0.3570	遊一西側	
	小計	2.0117		
公園用地	公(一)	1.0067	河川上游溫泉頭處	
	公(二)	0.8929	機關東側	
	公(三)	0.1893	住宅區北側	
	公(四)	0.1188	兒童遊樂場南側	
	小計	2.2077		
綠地用地	綠	0.0904	加油站東側	
兒童遊樂場用地	兒	0.1151	住宅區北側	
廣場用地	廣一	0.2437	綠地東側	
	廣二	0.1370	公二北側	
	小計	0.3807		
污水處理場用地	污	0.4405	河川下游處	
垃圾處理場用地	垃	0.0592	河川下游處	
道路用地		4.2537		
合計		9.8447		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

六、交通系統計畫

(一) 聯外道路

台十四省道為本計畫區之主要聯絡幹道，北往霧社，南接本區之已發展區，計畫寬度為 10 公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要道路、出入道路、人行步道等，其計畫寬度分別為 8 公尺、6 公尺、4 公尺等。

表 4-3 現行計畫之道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
1	10	2,240	西北起計畫區界迄廣場入口處	
2	8	600	東起廣場入口處迄停三	
3	8	640	西起停一迄兩河交接處	
4	8	570	西起兩河交接處迄已發展區東側	
5	6	100	北起保存區東側迄南側保護區	
			6 米以下未編號	

七、土地使用分區管制計畫

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定。
- (二) 住宅區以建築住宅為主，其土地及建物之使用依下列之規定：
 - 1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
 - 2. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。
- (三) 商業區專供建築商店及商業使用之建築，其土地與建築物之使用依下列之規定：
 - 1. 建蔽率不得大 70%，容積率不得大於 300%。
 - 2. 建築物新增改建時，應作污水處理設施，其設計標準及廢污水放流應符合有關法令之規定。
 - 3. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。
- (四) 旅館區內專供旅館及其附屬建築使用，其建築物及土地之使用，依左列規定：
 - 1. 旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
 - 2. 興建旅館應具有廢污物處理衛生設備，其設計標準及廢污水放流應符合水污染防治法及其施行細則等法令之規定。
 - 3. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。
- (五) 機關用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (六) 遊樂區可供非機械動力遊憩設施、花園、花房等育樂設施。其使用依下列規定：
 - 1. 建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。
 - 2. 遊樂區（一）臨停車場（二）處，需退縮 10 公尺以上建築。
- (七) 污水處理場、垃圾處理場用地，其使用計畫，應經主管

機關核准。

- (八) 露營區主要供露營、野餐、烤肉等使用。惟經縣政府核
準得設置灶台、洗手間及服務處等設施，其建蔽率不得
大於 3%，容積率不得大於 6%，但須距離水河川邊界
線 30 公尺以上。並依台灣省都市計畫保護區臨時性遊
憩及露營設施設置要點辦理。
- (九) 計畫區內建物之構造色彩、位置不得有礙於整體景觀，
其各分區及用地開發建築使用時，應送會縣政府觀光主
管單位同意後始得發照建築。
- (一□) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹
木。
- (一一) 保存區內土地及建築物維護現有規模不得增建，其
修改並應經主管單位同意始得辦理。
- (一二) 本要點未規定事項，應依有關規定辦理。

伍、變更基地現況發展分析

一、變十四案

變十四案之基地現況為步道、花園使用，面積為 0.0124 公頃(詳圖 5-1 變十四案之土地使用現況照片圖)。土地權屬方面，為中華民國、私人共同持有(詳表 5-1 變十四案之土地清冊)。

表 5-1 變十四案之土地清冊

地段	地號	所有權人	持有比例	地籍面積 (m ²)	變更基地面積 (m ²)
廬山段	643-3	中華民國	3068/10000	3,462	30.68
廬山段	643-3	私人	6932/10000	3,462	69.32
合計					100.00

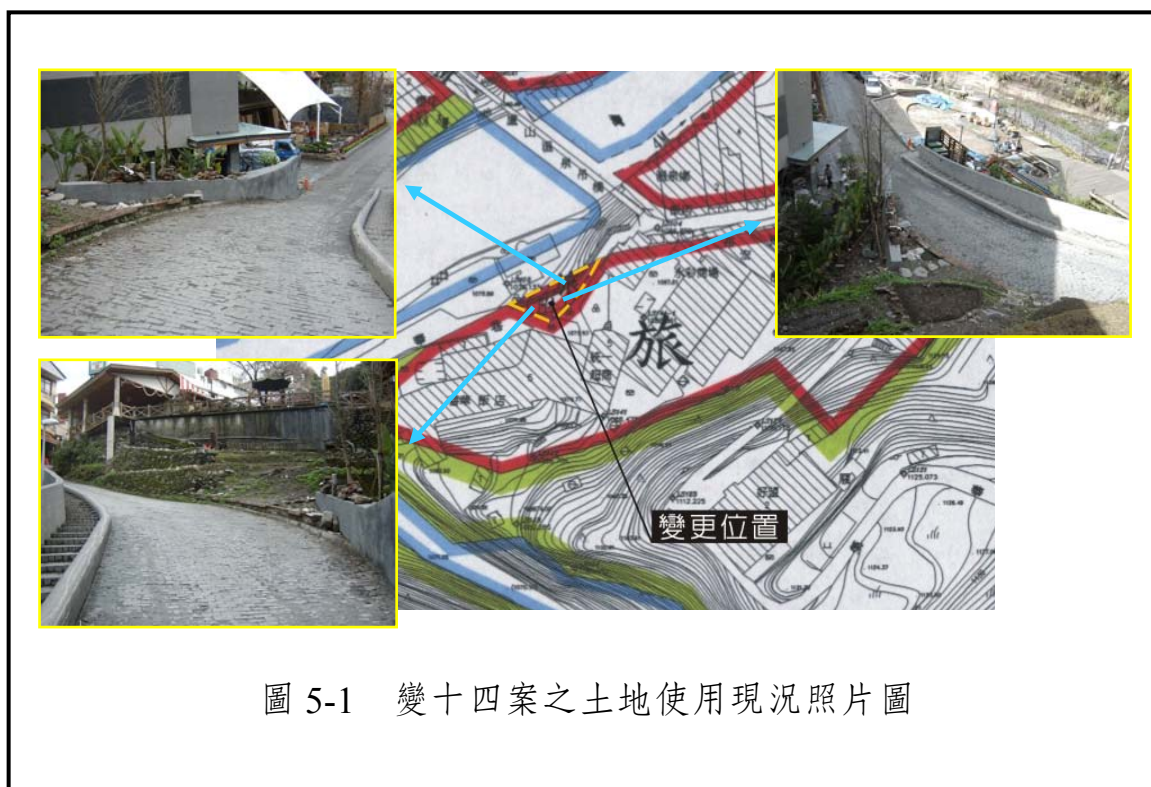


圖 5-1 變十四案之土地使用現況照片圖

二、變二十案

變二十案之基地現況為廬山園飯店使用，面積為 0.0261 公頃（詳圖 5-2 變二十案之土地使用現況照片圖）。土地權屬方面，部份為國有土地、部份為未登錄地（9015-11 號）（詳表 5-1 變十四案之土地清冊）。

表 5-2 變二十案之土地清冊

地段	地號	地籍面積 (m ²)	變更基地面積 (m ²)	所有權人	管理者	備註
蘆山段	568-5	1	1	中華民國	行政院原住民委員會	
蘆山段	9015-11	--	260	--	--	未登錄地
合計			261			

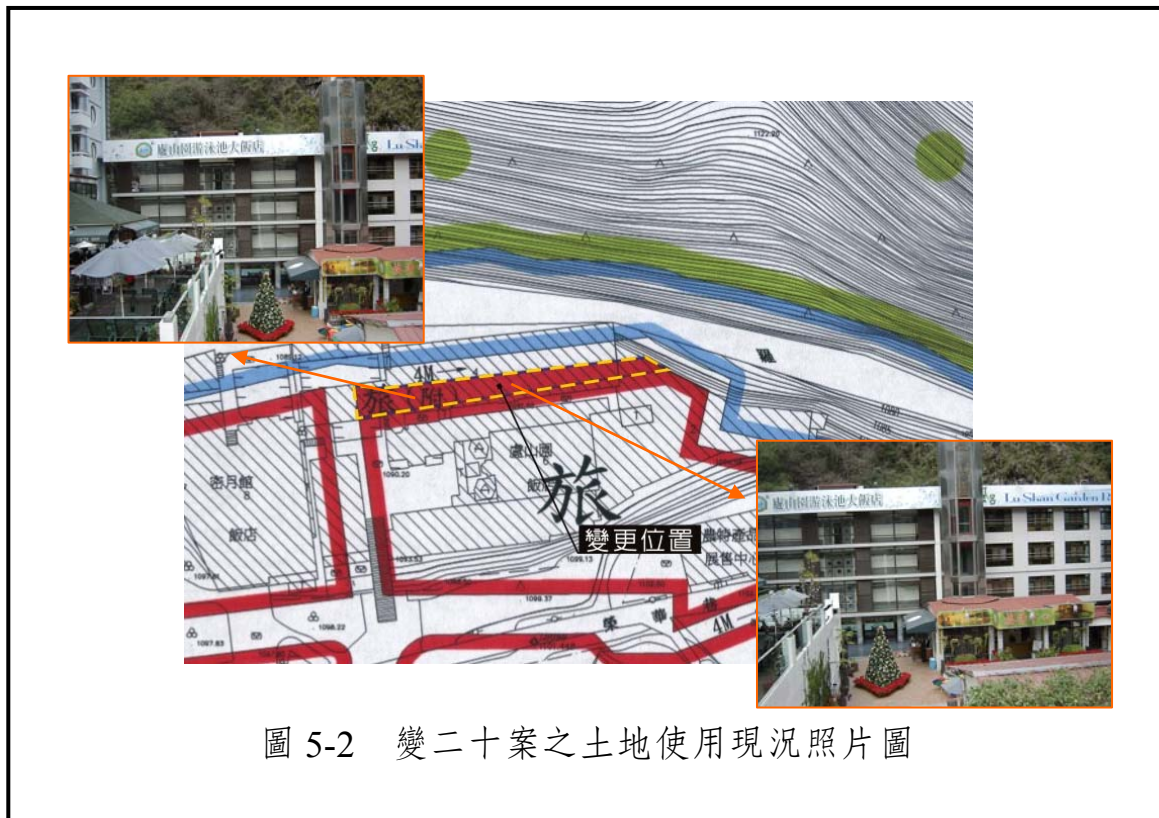


圖 5-2 變二十案之土地使用現況照片圖

陸、變更計畫

一、變更目的

解決計畫區內整體開發地區之發展問題，解除附帶條件限制，以促進地區發展。

二、變更內容

本計畫之變更內容、理由，詳見表 6-1 變更綜理表、表 6-2 變更前後面積對照表、圖 6-1 變更內容示意圖。

表 6-1 變更綜理表

編號	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	旅館區 (附) 0.0124 附帶條件： 保護區變更為旅館區部份應以區段徵收整體開發。	廣場用地 (三) 0.0124	現況為人行步道及花園使用 (屬路邊廣場性質使用)，詳附件二。
二	旅館區 (附) 0.0261 附帶條件： 保護區變更為旅館區部份應以區段徵收整體開發。	廣場用地 (四) 0.0261	該土地臨接溪邊 4 公尺計畫道路，且為公有土地 (1 平方公尺為國有土地，260 平方公尺為未登錄地)，變更為路邊廣場與 4 公尺計畫道路鄰接，以增加旅館區土地與溪流之安全距離。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 變更前後面積對照表

項目	變更前面積 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	通盤檢討後			備註	
			計畫面積 (公頃)	占計畫區面積百分比 (%)	占都市發展用地面積百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	1.2685	--	1.2685	0.46	6.72	
	商業區	0.9268	--	0.9268	0.34	4.91	
	旅館區	3.0787	-0.0385	3.0402	1.10	16.10	
	保護區	246.9054	--	246.9054	89.47	--	
	保存區	0.1938	--	0.1938	0.07	1.03	
	河川區	10.1879	--	10.1879	3.69	--	
	遊樂區	3.5725	--	3.5725	1.29	18.93	
	小計	266.1336	--	266.1336	96.42	47.68	
公共 設施 用地	機關用地	0.1252	--	0.1252	0.05	0.66	
	加油站用地	0.1605	--	0.1605	0.06	0.85	
	停車場用地	2.0117	--	2.0117	0.73	10.65	
	公園用地	2.2077	--	2.2077	0.80	11.69	
	綠地用地	0.0904	--	0.0904	0.03	0.48	
	兒童遊樂場用地	0.1151	--	0.1151	0.04	0.61	
	廣場用地	0.3807	+0.0385	0.4192	0.15	2.22	
	污水處理場用地	0.4405	--	0.4405	0.16	2.33	
	垃圾處理場用地	0.0592	--	0.0592	0.02	0.31	
	道路用地	4.2537	--	4.2537	1.54	22.52	
	小計	9.8447	--	9.8447	3.58	52.32	
計畫區面積	275.9783	--	275.9783	100.00	--		
都市發展用地面積	18.8850		18.8726	--	100.00		

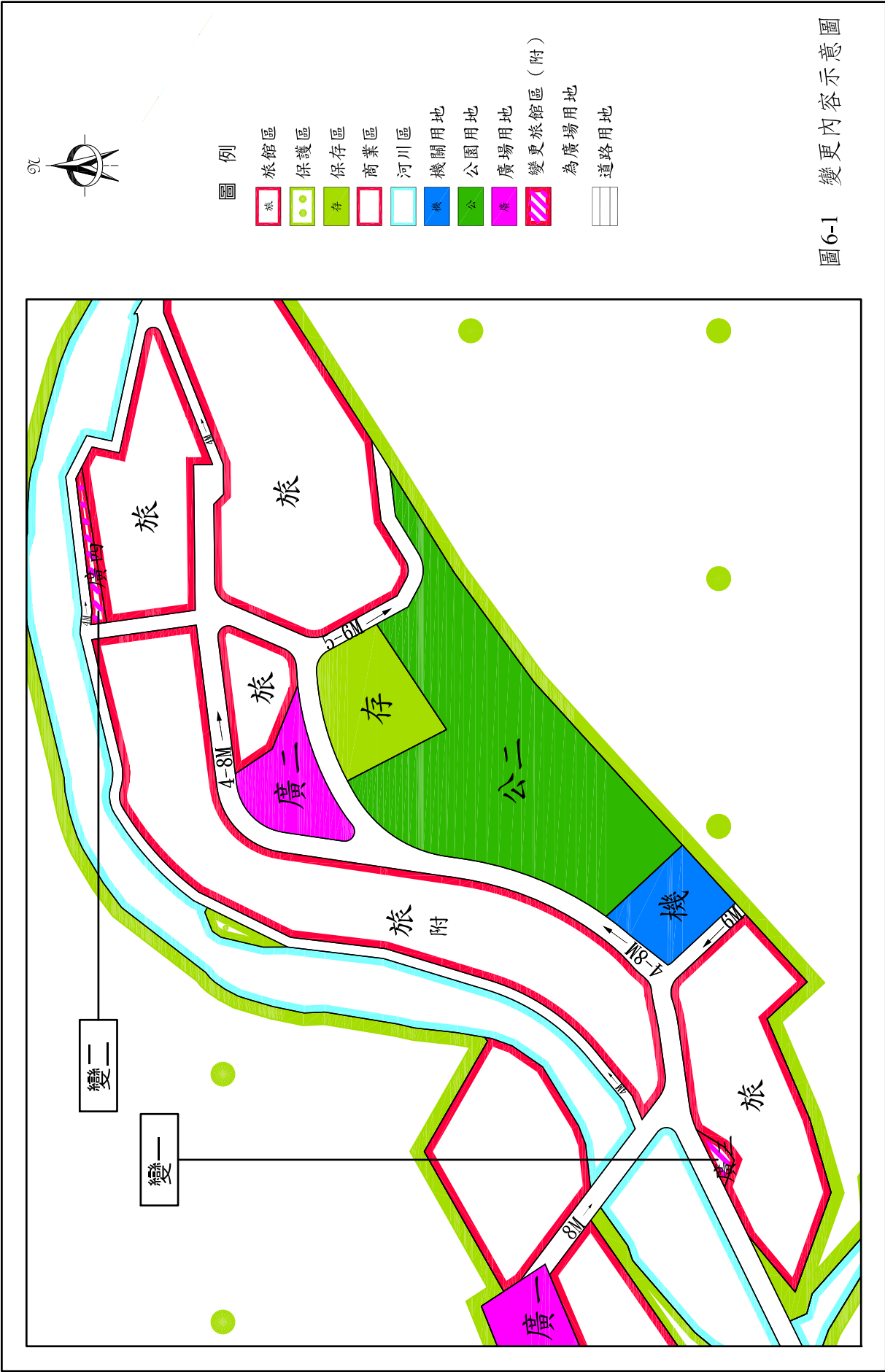


圖6-1 變更內容示意圖

柒、實施進度及經費

本計畫新增二處廣場用地。廣場用地（三）為私有土地，需進行徵收取得土地所有權。廣場用地（四）為公有土地，僅需進行開闢工程。

表 7-1 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費	主辦單位	預計完成年限	經費來源
		撥用	徵收	工程費 (含整地費)			
廣場用地 (三)	0.0124		√	372,000	南投縣政府	民國98年至民國103年	南投縣政府
廣場用地 (四)	0.0261	√		783,000	南投縣政府	民國98年至民國103年	南投縣政府

註：1.工程費概估標準：整地費 1000 元／平方公尺、工程費 2000 元／平方公尺。

2.本表所概估經費結果，需以實地開發經費為主。

3.本表預計之開闢時程，得視政府實際財務狀況酌予調整。