

變更東埔風景特定區計畫
(第二次通盤檢討) (第一階段) 書
(105年3月8日內政部都市計畫委員會第870次
會議決議補辦公開展覽)

變更機關：南投縣政府

中華民國 106 年 10 月

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更東埔風景特定區（第二次通盤檢討）（第一階段）案	
變更都市計畫法令依據	依據都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	南投縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公告	自 99.7.19 起至 99.8.18 止為期 30 日，刊登 99.7.9 民眾日報。
	公開展覽	自 100.1.6 起至 100.2.4 止為期 30 日，刊登 100.1.18 至 100.1.20 民眾日報。
	公開說明會	100.1.18 假信義鄉公所。
人民團體陳情意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	101.3.27 南投縣都市計畫委員會第 229 次會議 102.8.1 南投縣都市計畫委員會第 240 次會議審議通過。
	部 級	105.03.08 內政部都市計畫委員會第 870 次會議審議通過。

目 錄

壹、前言	1
貳、辦理依據	1
參、變更內容	1

附錄一 內政部都市計畫委員會 105 年 3 月 8 日第 870 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1 變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（依內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議補辦公開展覽）變更位置示意圖	9
---------------------------------------------------------------------	---

表 目 錄

表 1 變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（依內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議補辦公開展覽）變更內容明細表	2
表 2 變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（依內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表	5

壹、前言

變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案於 99 年 7 月 19 日起至 99 年 8 月 18 日止為期 30 日公告徵求意見，於 100 年 1 月 6 日起至 100 年 2 月 4 日止為期 30 日辦理公開展覽及 100 年 1 月 18 日假信義鄉公所舉辦說明會，於 102 年 8 月 1 日經南投縣都市計畫委員會第 240 次會議審議通過，並於 105 年 3 月 8 日經內政部都市計畫委員會第 870 次會議審議通過，惟因部分變更內容經各級都市計畫委員會審議後，超出原公開展覽變更內容範圍，爰依前開內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議（略以）：「本次檢討案變更都市計畫內容，如超出公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳請意見與本案有直接關係者，則再提會討論。」之規定補辦公開展覽及說明會。

貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

參、變更內容

除陳有蘭溪河川區域，因水利主管機關尚未能確認河川區域範圍，納入第二階段再行辦理外，本次通盤檢討第一階段再行辦理公開展覽及說明會之案件，計有變更內容明細表新編號第 1 案、第 6 案、第 7 案、第 9 案、第 10 案、第 12 案、第 13 案及第 14 案等 8 案，其變更內容詳如表 1 所示，變更位置詳如圖 1 所示。

表 1 變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（依內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議補辦公開展覽）變更內容明細表

原 編 號	新 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫年期	民國 89 年	民國 115 年	配合全國區域計畫修正。	
3	2	商業區(東埔段 650、652 地號)	商業區 (0.09)	機關用地 (機二)(0.09)	目前為衛生室使用，故變更為機關用地，以利後續辦理撥用。	參酌 98.10.9 及 99.9.2 各公 共設施主管 機關之意見 徵求會議決 議。
4	3	商業區(東埔段 643 地號)	商業區 (0.02)	機關用地 (三)(0.02)	目前為東埔派出所停車租用，故變更為機關用地，以利後續辦理撥用。	參酌 98.10.9 及 99.9.2 各公 共設施主管 機關之意見 徵求會議決 議。
6	4	兒童遊樂場用地	兒童遊樂場 用地(0.22)	農業區(0.22)	本地區多為空曠之山林或農地，無需設置兒童遊樂場。故依鄰近分區變更為農業區。	
7	5	學校用地 (文小二)	學校用地 (3.33)	農業區 (3.33)	1.經統計東埔國小近年來學生數逐年下降，目前就讀學生僅剩 99 人現有校地已足敷使用，加上未來少子化趨勢，故於事業單位協調會中該校表示未來並無遷校計畫。 2.依鄰近分區變更為農業區。	
8	6	保護區 (帝綸飯店停車場東側) (676-12 地號)	保護區 (0.02)	停車場用地 (停六)(0.02)	現況已做停車場使用，配合逾公展期間人陳案第 3 案(逾 3)，變更為停車場用地，日後以多目標方式設置污水處理設施。	

原編號	新編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
--	7	旅館區(旅一、二、三、四、五) 旅館區(甲)	旅館區 (4.52) 甲種旅館區 (2.00)	旅遊專用區 (一)(6.52)	1.現況旅館區有旅館、商業及住宅等使用，為符合當地使用需求，故變更為旅遊專用區(一)。 2.考量現況發展，旅館區除做旅館外，尚有住民部落及餐飲、購物、服務之需求，為落實原住民部落深度旅遊，讓當地原住民除透過旅宿，亦得透過、餐飲、購物、服務等方面展現原住民文化，深化旅遊體驗以促進觀光發展，亦提供當地就業工作機會。因此，在發展強度不變之原則下，適度放寬土地使用項目得提供上述等使用，並重新訂為旅遊專用區(一)。	
14	8	農業區 (兒童遊樂場西北邊)	農業區 (0.30)	污水處理廠用地 (0.30)	為處理3、4鄰之污水，於計畫區西側農業區規劃一處污水處理廠用地。	
15	9	保護區 (公一東邊及西南邊)(地號765-2、765-3、765-5、767、768-2及部分未編定地)	保護區 (2.53) 公園用地 (0.42)	溫泉露頭專用 地 (2.95)	為配合溫泉法之實施，有效管理溫泉取水行為，及保護溫泉露頭，依溫泉露頭所在之土地(地號765-2、765-3、765-5、767、768-2及部分未編定地)變更為溫泉露頭專用用地，辦理撥用或編列預算徵收。	
--	10	保護區 (旅甲東北側) (部分697地號)	保護區 (0.30)	溫泉設施用地 (0.30)	配合溫泉法之實施，為有效管理溫泉取供水行為，變更保護區為溫泉設施用地，辦理撥用。	

原 編 號	新 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
16	11	道路用地 (4-8M) (旅一、文小一 北側)	道路用地 (0.48)	保護區 (0.41) 停車場用地 (停四) (0.07)	該道路超過五級坡(大於40%)，且現無建築使用該道路出入，為保護自然景觀及避免影響坡地安全，故檢討變更為鄰近分區。	
逕 5	12	青年活動中心區(678、679、680及696地號)	青年活動中心區(0.79)	旅遊專用區(一)(0.79)	1.依原住民族委員會陳情，因未來係將依促進民間參與公共建設法第8條第12項第4款以ROT方式辦理開發旅館。 2.配合觀光發展條例第70之2條之修正，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自104年1月22日起十年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，使得繼續營業」故辦理都市計畫變更。	
--	13	計畫面積	住宅區(3.41) 旅館區(4.52) 道路用地(5.59)	住宅區(3.40) 旅館區(4.42) 道路用地(5.69)	訂正變更東埔風景特定區計畫(重製專案檢討)書所登載面積與重製圖面積不符部份。	依100.08.10府建都字第10001608760號函辦理。
17	14	土地使用分區 管制要點	已訂	修(增)訂	詳如表2土地使用分區管制要點修訂前後對照表。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（依內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	檢討後條文	備註
第一點：本要點依都市計畫法及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	第一點：本要點依都市計畫法及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	修正法令依據。
第二點：住宅區係為提供居民優良之住宅環境而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定： 一、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。 二、自路退縮線為二公尺。	第二點：住宅區係為提供居民優良之住宅環境而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定： 一、建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 二、自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺。	1.同原條文 2.酌修字句，「自路退縮線為」修改為「自計畫道路境界線至少退縮」
第三點：商業區係為提供居民及遊客商業活動及日常購物之需要而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定： 一、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。 二、自路退縮線為二公尺。	第三點：商業區係為提供居民及遊客商業活動及日常購物之需要而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定： 一、建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 二、自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺。	1.同原條文 2.酌修字句，「自路退縮線為」修改為「自計畫道路境界線至少退縮」
第四點：旅館區係為提供遊客住宿、旅遊之需要而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定。 一、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。 二、自路退縮線為四公尺。 三、最小基地面積一、〇〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省畸零地使用規則第九、十二、十三、十四條規定辦理。	第四點：旅遊專用區（一）為提供旅遊所需之管理服務、住宿、餐飲服務、以及其他相關公共服務設施及解說牌等設施，其土地及建築之使用，應符合下列規定。 一、建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 二、自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺做為人行步道，並得計入法定空地。 三、住宿設施：國際觀光旅館、一般旅館、汽車旅館、國民旅社、以及其他類型住宿設施。房間數不得少於 16 間且基地面積不得小於 500 平方	1.酌修字句，「自路退縮線為」修改為「自計畫道路境界線至少退縮」 2.考量原旅館區除做旅館外，尚有原住民部落及零售商店，為符合現況使用增訂相關容許設施。 3.部分旅館區現為原住民部落，於民國 72 年 4 月 29 日前既成合法建築物者，允

原條文	檢討後條文	備註
	<p>公尺。</p> <p>四、餐飲服務設施：餐廳、購物中心、商店、展售中心、以及其他類型之餐飲服務設施。</p> <p>五、管理服務設施：管理中心、遊客服務中心、警察隊、清潔隊及其附屬設施，及其他類型管理服務設施。</p> <p>六、其他相關公共服務設施及解說設施。</p> <p>七、於民國 72 年 4 月 29 日前既成合法建築物者，得原地重建、修建、新建、增建，不受第三款限制。</p>	許繼續使用。
<p>第五點：甲種旅館區係為興建大型旅館，提供遊客高品質之旅遊、住宿之需要而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定：</p> <p>一、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>二、自路退縮線為四公尺。</p> <p>三、最小基地面積二、〇〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省畸零地使用規則第九、十二、十三、十四條規定辦理。</p>	(刪除)	刪除條文，併入第四點
<p>第六點：本計畫停車場用地、露營區及青年活動中心區，其土地及建物之使用，自道路退縮線至少四公尺。</p>	<p>第五點：本計畫停車場用地、露營區，其土地及建物之使用，自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺。</p>	<p>1.調整編號。</p> <p>2.酌修字句，「自路退縮線為」修改為「自計畫道路境界線至少退縮」</p>
<p>第七點：本計畫區內依本管制要點退縮之土地，其退縮地除計入基地面積做為法定空地外，應提供做為道路使用且不適用騎樓設</p>	<p>第六點：本計畫區內依本管制要點退縮之土地，其退縮地除計入基地面積做為法定空地外，應提供做為道路使用且不適</p>	調整編號。

原條文	檢討後條文	備註
置規定。	用騎樓設置規定。	
第八點：青年活動中心區係為提供青年活動及其設施之使用而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定： 一、建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。 二、本區內得興建活動中心、住宿餐飲服務設施、戶外運動、交誼設施、教育設施及其他有關管理設施。	(刪除)	配合原住民族委員會陳情，青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)。
第九點：保存區內之土地及建築物使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。	第七點：保存區內之土地及建築物使用，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。	調整編號，其餘同原條文。
第十點：機關用地內之土地及建築物，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。	第八點：機關用地內之土地及建築物，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。	調整編號，其餘同原條文。
第十一點：露營區之土地及建築物，依下列規定： 一、建蔽率不得超過百分之五，建築物高度不得超過二層樓或八公尺。 二、僅准許設置野炊、安全及衛生設備，以及體能活動訓練有關設施等。	第九點：露營區之土地及建築物，依下列規定： 一、建蔽率不得超過5%，建築物高度不得超過2層樓或8公尺。 二、僅准許設置野炊、安全及衛生設備，以及體能活動訓練有關設施等。	調整編號，其餘同原條文。
第十二點：學校用地內土地及建築物，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。	第十點：學校用地內土地及建築物，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	調整編號，其餘同原條文。
(無)	第十一點：污水處理廠用地之土地及建築物，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	增訂土地使用管制條文。
(無)	第十二點：溫泉露頭專用地之溫泉露頭範圍內除取供保育必要	增訂土地使用管制條文。

原條文	檢討後條文	備註
	<p>設施及經溫泉水利主管單位及觀光目的主管單位基於觀光發展核准之景觀遊憩設施外，不得為人工方式施作工作物或改變自然景觀之開發行為。</p> <p>另觀光主管機關得於觀光發展之需求，在兼顧自然景觀之前提下，設置必要之觀光設施。</p>	
(無)	<p>第十三點：溫泉設施用地內除溫泉相關設施外，不得為人工方式施作工作物或改變自然景觀之開發行為。</p>	<p>增訂土地使用管制條文。</p>
(無)	<p>第十四點：本特定區建築物之配置、造型、色彩、景觀等應經都市設計審議委員會或小組審查許可後始得核發建築執照。</p>	<p>增訂土地使用管制條文。</p>
<p>第十四點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>第十五點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>調整編號，其餘同原條文。</p>

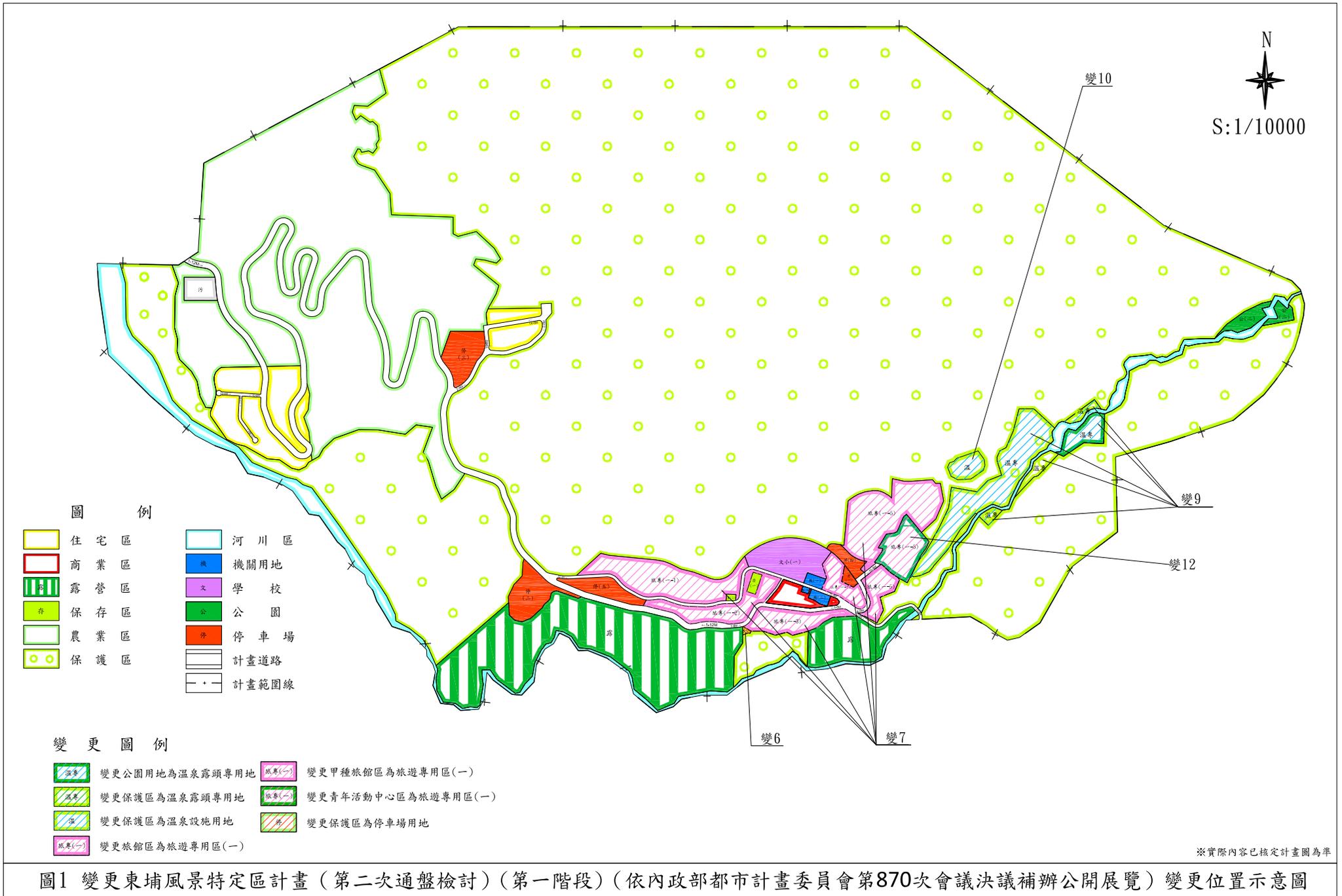


圖1 變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)(依內政部都市計畫委員會第870次會議決議補辦公開展覽)變更位置示意圖