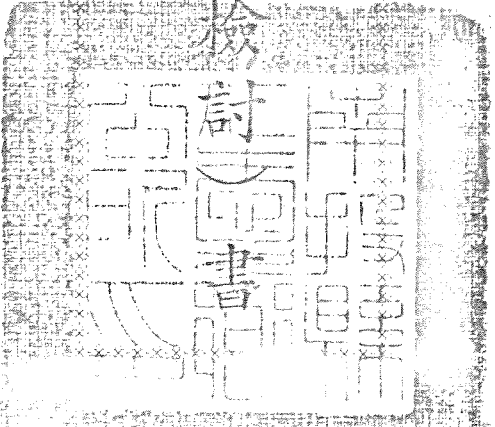


變更霧社都市計畫(第一次通盤檢討)



仁愛鄉公所

中華民國八十六年十二月

變更都市計畫		審核摘要表	
項	目	說	明
都市計畫名稱	變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第16、26條		
公告	自民國七十八年十二月十八日起至民國七十九年元月十五日刊登		
聯合報			
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：自民國八十三年十月十七日起至民國八十三年十一月十五日 刊登台灣日報		
公民團體對本案之反映意見	公展說明會(有)：民國八十三年十月廿八日在鄉公所 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	鄉級	仁愛鄉都市計畫會八十二年四月廿七日第廿五次會審查通過	
	縣級	南投縣都市計畫會八十四年八月三十一日第一五四次會審查通過	
	省級	台灣省都市計畫會八十六年八月廿日第五三五次會審查通過	
	省級	台灣省都市計畫會八十六年八月廿日第五三五次會審查通過	

目錄

第一章 現行計畫概要	一
壹 實施經過	一
貳 計畫範圍及計畫年期	一
參 計畫人口及密度	一
肆 土地使用計畫	一
伍 公共設施計畫	一
陸 交通系統計畫	一
第二章 發展現況及檢討分析	四
壹 相關計畫	四
貳 人民及團體意見	四
參 人口及密度	四
肆 土地使用	四
伍 公共設施	六
陸 交通系統	十
柒 環境地質資料庫	十
捌 原有計畫之變更	十三

第三章	檢討後之計畫	二十八
壹	計畫範圍及面積	二十八
貳	計畫年期	二十八
參	計畫人口及密度	二十八
肆	土地使用計畫	二十八
伍	公共設施計畫	二十八
陸	交通系統計畫	三十
柒	土地使用管制	三十二
捌	事業及財務計畫	三十二
附件	霧社都市計畫土地使用分區管制要點	三十八

第一章 現行計畫概要

壹 實施經過

霧社都市計畫於民國五十六年十月十二日公告實施曾於民國七十五年十二月二十九發布實施第一次通盤檢討迄今，本次係辦理第二次通盤檢討。

貳 計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至霧社溪，南至高峰山，西至眉溪，北至見晴山區，面積一〇五・〇三公頃。計畫年期以民國八十五年為目標年。

參 計畫人口及密度

計畫人口三、〇〇〇人，居住密度每公頃約一四五人。

肆 土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為住宅區、商業區、旅館區、保護區等土地使用分區。

伍 公共設施計畫

劃設國小一所，國中一所，山地農校一所，車站二處，機關二處，停車場四處，公園三處，綠地一處、墓地一處及公用事業用地二處等。

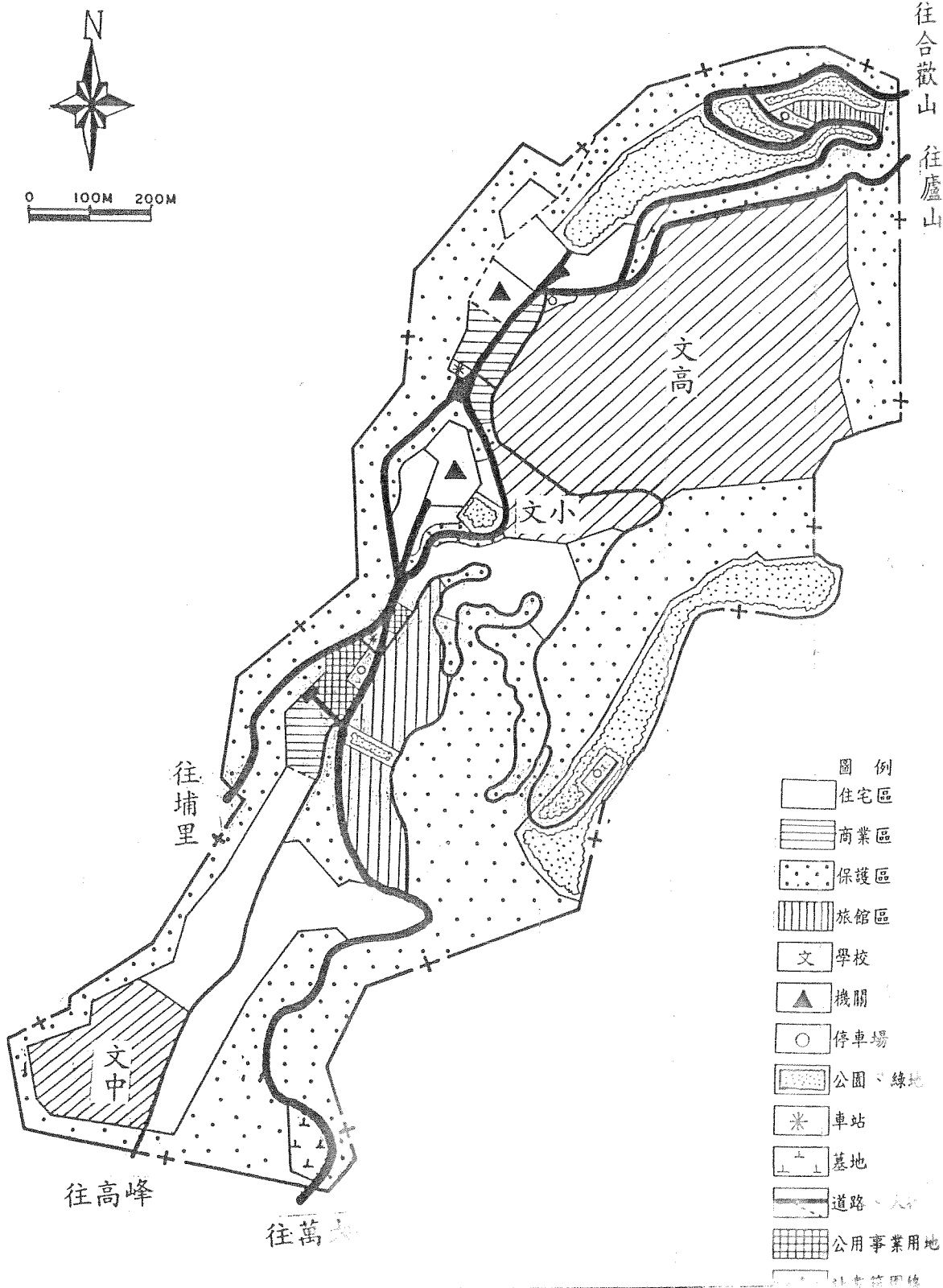
陸 交通系統計畫

聯外道路五條分別通往埔里、萬大、高峰、合歡山及廬山，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

圖一 現行霧社都市計畫示意圖

表一 現行霧社都市計畫土地使用面積分配表

圖一 現行霧社都市計畫示意圖



表一 現行霧社都市計畫土地使用面積分配表

項 目	原計畫面積 (公 頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
住 宅 區	11.54	18.99	10.99	
商 業 區	1.84	3.03	1.75	
旅 館 區	3.78	6.22	3.60	
保 護 區	44.27	—	42.15	註一
公 園	10.48	17.25	9.98	
綠 地	0.18	0.30	0.17	
學 校	23.03	37.90	21.93	
車 站	0.12	0.20	0.11	
停 車 場	0.52	0.86	0.50	註一
道 路 廣 場	6.89	11.34	6.56	
機 關	1.37	2.25	1.30	
墓 地	0.54	0.89	0.51	
公用事業用地	0.47	0.77	0.45	
合 計 (1)	60.76	100.00	—	都市發展用地面積
合 計 (2)	105.03	—	100.00	計畫總面積

填製日期：79年6月

資料來源：霧社都市計畫(第一次通盤檢討)書

註：表內停車場、保護區面積、原第一次通盤檢討計畫書所列有誤，本
三 次檢討經重新丈量計算，調整。

第二章 發展現況及檢討分析

壹 相關計畫

依中部區域計畫(第一次通盤檢討)，指定至民國一〇〇年，仁愛鄉都市位階為農村集居中

貳 人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見十四件，其中有關土地使用分區者五件、公共設施者四件，道路交通系統者三件，其他二件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參 人口及密度

仁愛鄉於民國六十年之人口數為一四、八一二人，至七十八年人口數為一四、三六五人，十八年間共減少四四八人，年平均增加率為負一·七%，同一期間本計畫區人口數，自一、七五三人減至一、六六七人，計減少八十六人。其年平均增加率為負二·七%，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，仍宜維持原計畫。

表二 仁愛鄉及霧社都市計畫區人口成長統計表

肆 土地使用

一 住宅區

原計畫面積一一·五四公頃，除原有聚落部分外，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為二·六一公頃，使用率僅廿二%。依檢討辦法規定，住宅用地實際發展面積未達原計畫面積之百分之八十者不得增加，故本次檢討除配合現況地形及保護優美林相變更部分住宅區為保護區，並為配合使用現況及實際需要，變更部分公園為住宅區、變更部分住宅區為加油站用地、及為拓寬開闢道路變更部分住宅區為道路外，餘均宜維持原計畫。

表二 仁愛鄉及霧社都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
60	14,812			1,753			
61	14,278	-534	-36.0	1,755	3	1.7	
62	14,317	39	2.7	1,759	4	-2.3	
63	14,285	-32	-2.2	1,751	-8	-4.5	
64	14,585	300	21.0	1,776	25	14.3	
65	14,847	262	18.0	1,870	94	52.9	
66	14,872	25	1.6	1,876	6	3.2	
67	15,153	281	18.9	1,935	59	31.4	
68	15,249	-96	-6.3	1,947	-12	6.2	
69	15,420	171	11.2	1,949	-198	-101.6	
70	15,526	106	6.9	1,814	65	37.2	
71	15,478	-48	-3.1	1,765	-49	-27.0	
72	15,317	-161	-10.4	1,717	-48	-27.2	
73	15,182	-135	-8.8	1,708	-9	-5.2	
74	15,037	-145	-9.6	1,696	-12	-7.0	
75	14,841	-196	-13.0	1,663	-33	-19.5	
76	14,674	-167	-11.3	1,648	-15	-9.0	
77	14,475	-199	-13.6	1,662	14	8.5	
78	14,365	-110	-7.6	1,667	5	3.0	
平均			-1.7			-2.7	

資料來源：仁愛鄉戶政事務所

二. 商業區

原計畫面積一·八四公頃，除部分已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作機關（風景區管理所、郵局、農會、及林務局工作站等）、車站及教會等使用其使用率為一〇〇%。（包括非商業之都市發展使用面積）故本次檢討除配合現況實際使用，變更部分商業區為機關用地，並為配合地方發展需要，變更部分保護區為商業區外，餘均宜維持原計畫。

三. 旅館區

原計畫旅館區二處，面積合計三·七八公頃，部分開闢為停車場，為供日後旅客住宿之用，本次檢討除配合現況及道路開闢需要變更部分旅館區為道路外，餘宜維持原計畫。

四. 保護區

原保護區於計畫區之外圍，現均為山林地，面積四四·二七公頃，為維護水土，保持優美林相，本次檢討除配合其他土地使用需要，變更部分保護區為道路、商業區及部分道路、住宅區為保護區外，餘均宜維持原計畫。

圖二 霧社都市計畫區土地使用現況示意圖

表三 霧社都市計畫區土地使用現況面積檢討分析表

伍. 公共設施

一. 機關

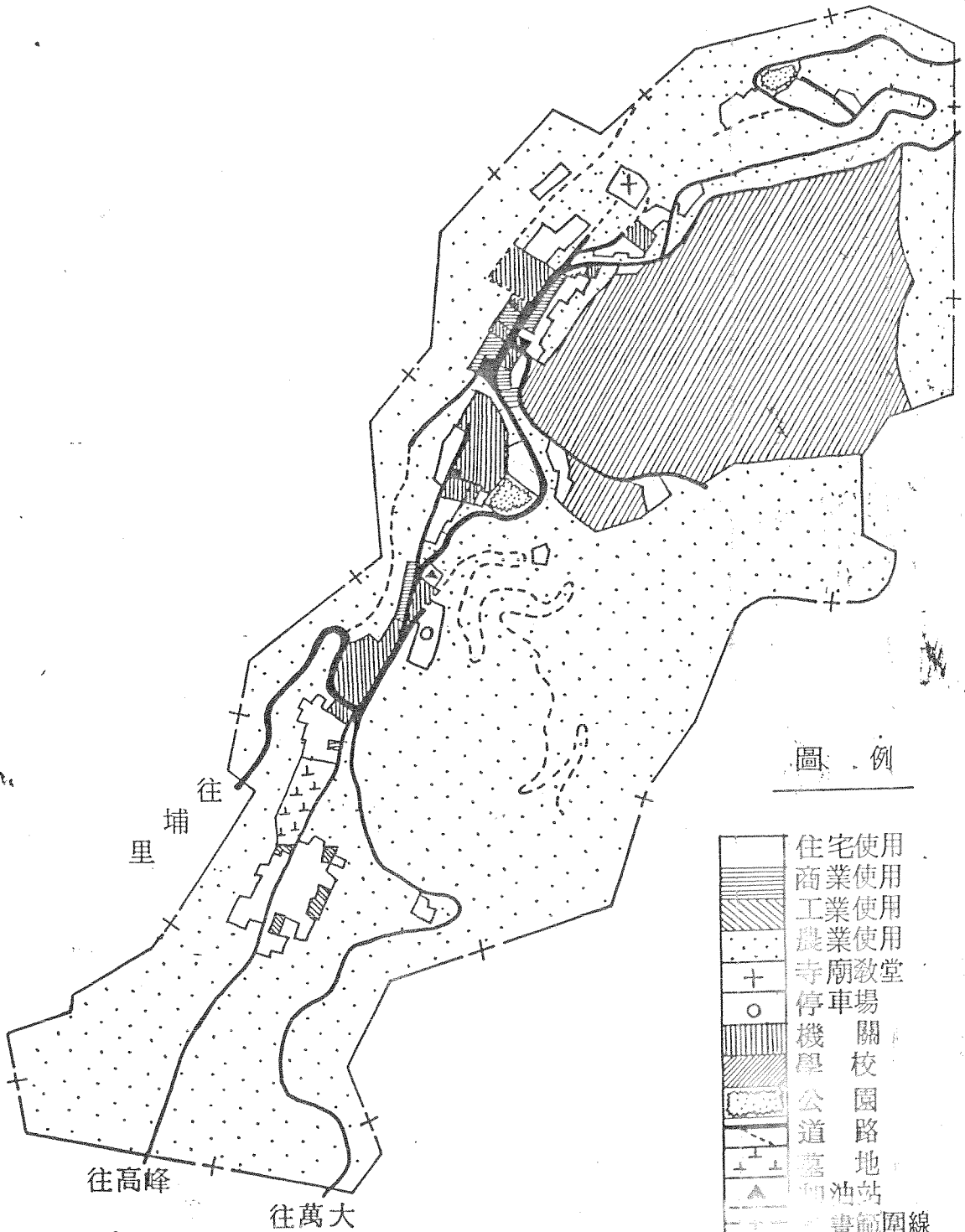
原計畫機關用地二處，面積共一·三七公頃，除機二北側尚有民房基地均已完全開闢使用，本次檢討為符合現況之實際用途，將位於商業區之南投縣風景區管理所變更為機關用地及機二北側民房部分變更為住宅區，餘仍宜維持原計畫。

北



圖二 霧社都市計畫區土地使用現況圖

往合歡山 往廬山



表三 霧社都市計畫區土地使用現況面積檢討分析表

調查日期：79年3月

項 目		原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率(占計 畫面積%)	備 註
土地 使用	住宅區	11.54	2.61	22.6	
	商業區	1.84	1.84	100.00	
	旅館區	3.78	0.30	7.94	
	保護區	44.27	—	—	
	小 計	61.43	—	—	
公共 設施 用地	公用事業用地	0.47	0.47	100.00	
	公 園	10.48	0.39	3.72	
	綠 地	0.18	0	0	
	學 校	23.03	9.18	39.86	
	車 站	0.12	0	0	
	停 車 場	0.52	0	0	
	道 路 廣 場	6.89	4.32	62.70	
	機 關	1.37	1.37	100.00	
	墓 地	0.54	0	0	
	小 計	43.60	—	—	
合 計	105.03	—	—		

八 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算
(不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

二、學校

(一) 國小

原計畫國小用地一處，面積一·八〇公頃，現大部分已闢建供仁愛國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一·八〇公頃，故本次檢討除配合道路拓寬需要外，部分文小為道路外，餘仍宜維持原計畫。

(二) 國中

原計畫國中用地一處，面積三·一五公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積二·五公頃。惟因計畫面積超出有限及屬坡地地形，故仍宜維持原計畫。

(三) 高職

原計畫面積一八·〇八公頃，現為臺灣省立仁愛高級農業職業學校，已完全闢建使用，包括校舍及實習農場，餘除配合提供遊客活動需要變更部分高職用地為停車場及道路外，宜維持原計畫。

三、公園

原計畫公園用地三處，面積一〇·四八公頃，大部分均未闢建，其使用率為三·七%。本計畫區具山水之勝，屬一天然風景區，為利吸引旅客，及提高遊憩品質，故本次檢討除配合使用現況及實際需要變更部分公園為住宅區外、自來水事業用地，餘宜維持原計畫。

四、綠地

原計畫面積〇·一八公頃，現尚未闢建，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目地檢討之。本次檢討仍宜維持原計畫。

五、墓地

原計畫面積〇·五四公頃，現尚未闢建使用，依檢討辦法規定公墓應按實際需要檢討之，為適應需要，仍宜維持原計畫。

二. 學校

(一) 國小

原計畫國小用地一處，面積一·八〇公頃，現大部分已闢建供仁愛國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一·八〇公頃，故本次檢討除配合道路拓寬需要變更部分文小為道路外，餘仍宜維持原計畫。

(二) 國中

原計畫國中用地一處，面積三·一五公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積二·五公頃。惟因計畫面積超出有限及屬坡地地形，故仍宜維持原計畫。

(三) 高職

原計畫面積一八·〇八公頃，現為臺灣省立仁愛高級農業職業學校，已完全開闢使用，包括校舍及實習農場，餘除配合提供遊客活動需要變更部分高職用地為停車場及道路外，宜維持原計畫。

三. 公園

原計畫公園用地三處，面積一〇·四八公頃，大部分均未闢建，其使用率為三·七%。本計畫區具山水之勝，屬一天然風景區，為利吸引旅客，及提高遊憩品質，故本次檢討除配合使用現況及實際需要變更部分公園為住宅區外、自來水事業用地，餘宜維持原計畫。

四. 綠地

原計畫面積〇·一八公頃，現尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的地檢討之。本次檢討仍宜維持原計畫。

五. 墓地

原計畫面積〇·五四公頃，現尚未開闢使用，依檢討辦法規定公墓應按實際需要檢討之，為適應需要，仍宜維持原計畫。

六. 停車場

原計畫面積○·五二公頃，現均未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積○·二四公頃，但因霧社為一風景區，除一般購物停車外，旅客停車需求亦大，故變更部分道路及部分高職用地為停車場及為配合現況變更部分停車場為車站、道路外，餘仍宜維持原計畫。

七. 車站

原計畫面積○·一二公頃，分別位於南北商業中心之側，依檢討辦法規定，車站應按實際需要檢討，本次檢討除為配合現況及實際需要，變更部分車站為保護區、住宅區及變更部分停車場為車站，餘仍宜維持原計畫。

八. 公用事業用地

原計畫面積○·四七公頃，分別為台電、電信使用，為配合現況之實際使用需要，本次核訂變更為電力事業用地及電信事業用地以符合事業用地用途。

表四 霧社都市計畫第二次通盤檢討公共設施用地面積檢討分析表

陸. 交通系統

原計畫聯外道路二條尚未完全開闢，其餘均已闢建，惟多未達計畫寬度，區內道路，新闢建者不多。計畫面積六·八九公頃，現已使用面積四·二一公頃，其使用率為六一·一%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。故本次檢討除配合道路設計標準及現況地形、調整計畫道路位置及寬度外，餘仍宜維持原計畫。

柒. 環境地質資料庫

依據工研院能資所之資料顯示，本計畫區土地適宜性分析結果，劃分很高利用、高利用、中利用、低利用、很低利用等五個潛力區等級，其分佈情形經套繪如圖三所示，大部分土地屬低及很低利用潛力區。故本次檢討依土地適宜性分析結果，合理規劃配置土地使用並依據「土地使用分區管制要點」之規定，於環境地質資料庫中土地利用潛力較低地區申請開發或建築時，應附地質鑽探資料，經審查合格後始得開發或建築，以維護公共安全。

表四 霧社都市計畫第二次通盤檢討公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：3,000人

項 目	本 次 通 盤 檢 討 前 計 畫 面 積	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公 頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公 頃)	備 註	面 積		
						已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)	積
公 園	公 一	每千人0.15公頃為準。	0.45	+10.03	介壽亭 計畫區東側 抗日紀念碑	4.93	0.06	1.22
	公 二	其外圍為空曠之山林或農地得予免設。				5.22	0	0
	公 三					0.33	0.33	100.00
	小 計					10.48		
學 校	文 高 (職)	每千人0.075公頃為準，每處不得小於3.5公頃。	3.5	+14.58	山地農校 仁愛國小 計畫區南側	18.08	7.05	41.48
	文 小	每千人0.22公頃，每處不得小於1.8公頃。	1.80	0		1.80	1.68	93.33
	文 中	每千人0.16公頃，每處不得小於2.5公頃。	2.50	+0.65		3.15	0	0
	小 計					23.03	9.18	
停 車 場	停 一	(商業區+市場)×8%+(機關+公用事業用地)×4%	0.22	+0.30	旅一西側 文高職北側 公二附近 旅二南側	0.17	0	0
	停 二					0.06	0	0
	停 三					0.14	0	0
	停 四					0.15	0	0
小 計				0.52	0	0		

續表四 霧社都市計畫第二次通盤檢討公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：3,000 人

項 目	本 次 通 盤 檢 討 前 計 畫 面 積	已 開 闢 面 積	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公 頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公 頃)	備 註
機 關	機 一	1.01	1.01	100.00	按實際需要劃設	—	鄉公所
	機 二	0.36	0.36	100.00	按實際需要劃設	—	警察分局
	小 計	1.37	1.37			—	
公 用 事 業 用 地	公 用 一	0.10	0.10	100.00	按實際需要劃設	—	電信機房
	公 用 二	0.37	0.37	100.00	按實際需要劃設	—	台電電源保護中心
	小 計	0.47	0.47	100.00		—	
道 路 廣 場		6.89	4.32	62.70	按交通量及道路設計標準劃設	—	
	站 一	0.02	0	0	按實際需要劃設	—	機一北側
	站 二	0.10	0	0	按實際需要劃設	—	公用二北側
綠 地	小 計	0.12	0	0	按實際需要劃設	—	
	綠 一	0.16	—	—	按實際需要劃設	—	公用一南側
	綠 二	0.02	—	—	按實際需要劃設	—	公用二東側
墓 地	小 計	0.18	—	—	按實際需要劃設	—	
	地	0.54	—	—	按實際需要劃設	—	計畫區南側
合 計	43.60						

捌·原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖四及表五。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

圖三 環境地質資料庫示意圖

圖四 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖

表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

表六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

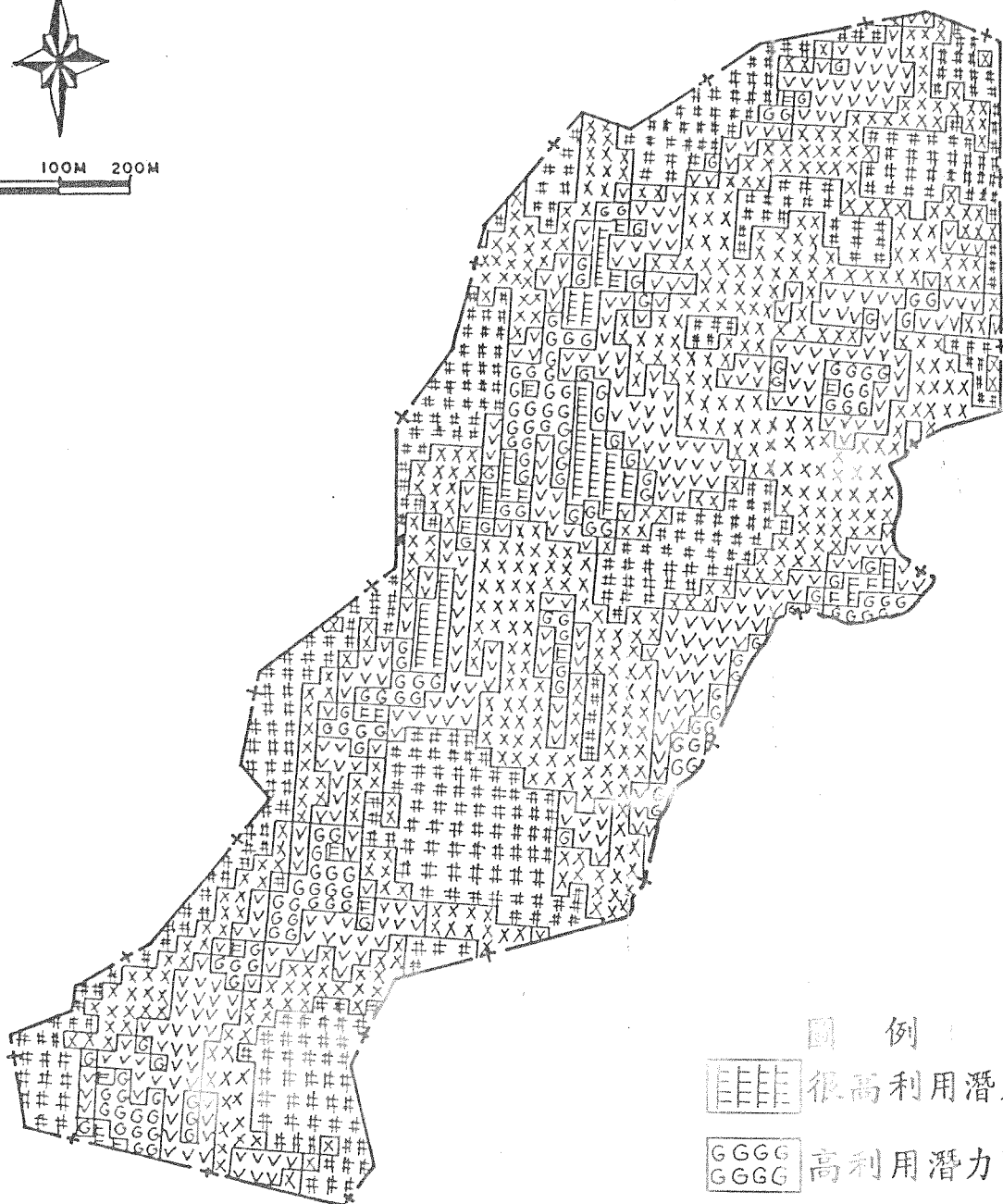
表七 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區面積增減統計表

圖五 變更內容明細表第二案道六路線變更圖

圖三 環境地質資料庫示意圖



0 100M 200M

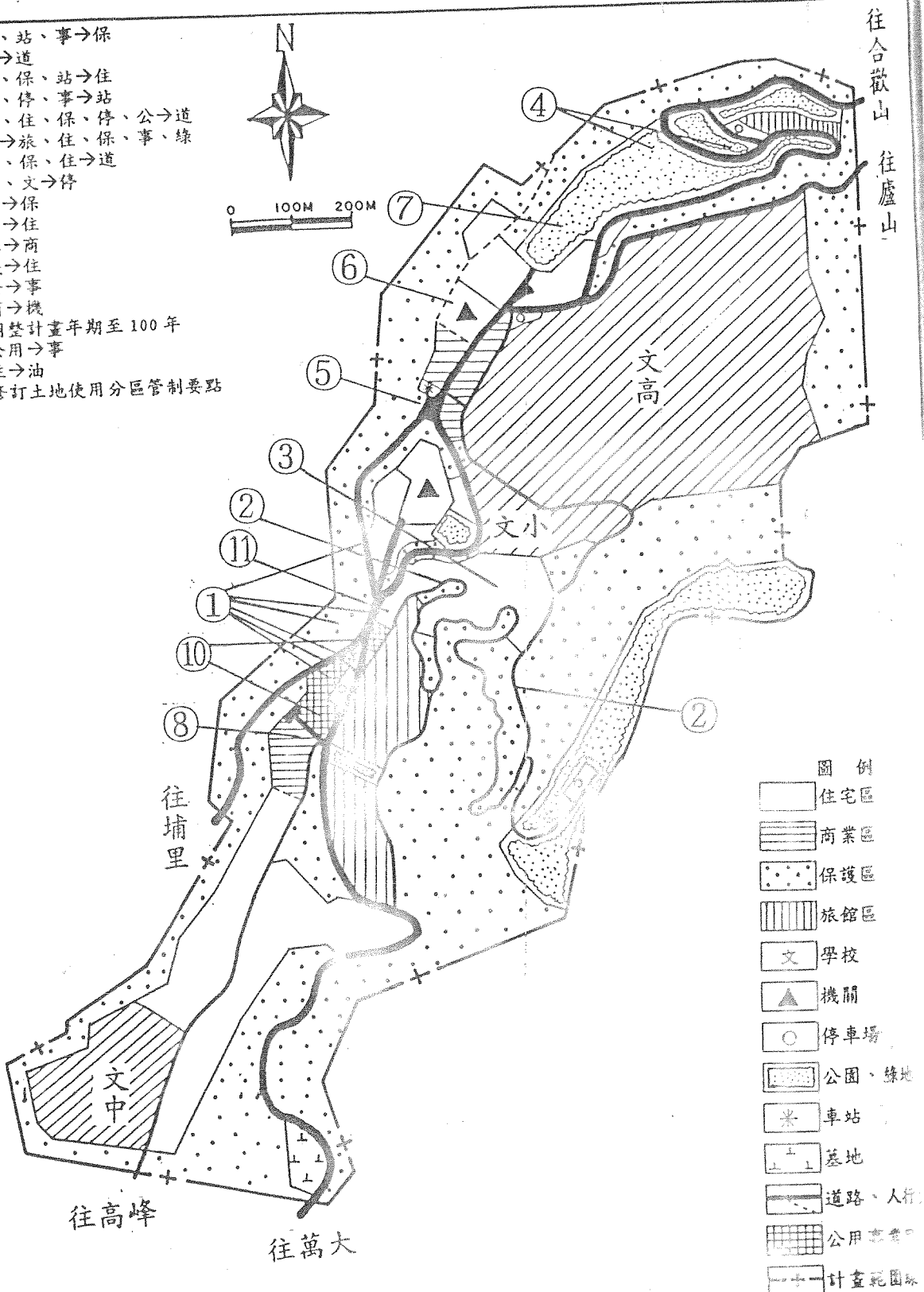
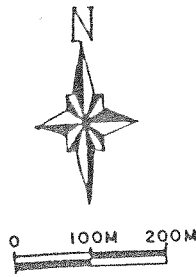


圖例

-  很高利用潛力區
-  高利用潛力區
-  中利用潛力區
-  低利用潛力區
-  很低利用潛力區

圖四 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖

- ① 道、站、事→保
保→道
- 道、保、站→住
道、停、事→站
- ② 旅、住、保、停、公→道
道→旅、住、保、事、綠
文、保、住→道
道、文→停
- ③ 住→保
- ④ 公→住
- ⑤ 保→商
- ⑥ 機→住
- ⑦ 公→事
- ⑧ 商→機
- ⑨ 調整計畫年期至 100 年
- ⑩ 公用→事
- ⑪ 住→油
- ⑫ 修訂土地使用分區管制要點



- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 保護區
 - 旅館區
 - 文 學校
 - 機關
 - 停車場
 - 公園、綠地
 - 車站
 - 墓地
 - 道路、人行
 - 公用事業
 - 計畫範圍

表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

編號	審議編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	變一	公用事業用地(二)附近及9號道路	道路 車站(站二) 保護區	道路 住宅區 保護區	1. 原計畫道路穿越險峻地形開闢困難，配合現況既成道路調整計畫道路。 2. 配合現況於計畫前已居住使用之房屋，由8號道路邊劃設深度十二公尺為住宅區。 3. 變更坡地陡峭不適開闢之東西向道路為車站，並配合調整車站位置。	本案經重新丈量計畫圖，現行計畫「站二」面積由〇・一〇公頃更正為〇・〇六公頃。 附帶條件： 變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
			〇・一五 〇・〇二	〇・一七		
			〇・三六	〇・三六		
			〇・〇九 〇・〇四	〇・一七		
			〇・〇三 〇・〇六 〇・〇八	〇・一七		
			(公用二)			

續表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

編號	審議編號	位置	變更內容		備註
			原計畫	新計畫	
三	變四	公三南側住宅區	住宅區	保護區	1. 林相優美環境良好為計畫區內僅存少數良好林區。 2. 地形險峻不適宜發展。 3. 配合地方協調會意見變更。 4. 依鄉公所繪圖保留部分住宅區。
四	變五	公一用地	公園(公一)	住宅區	1. 該地現況為山胞聚落，居住已數十年。 2. 計畫區內可供發展地區不多，而該地為少數地形平坦、適宜建築地區。 3. 調整後本計畫住宅區面積並無增加。
			○·七七	○·七七	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

續表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

編號	審議	位置	變更		變更理由	備註
			原計畫	變更後		
五	變七	霧社段二一至二六地號(機一西北側)	保護區	商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現有房屋居住數十年，被編為保護區不合理。 2. 新劃設商業區街廓深度為十六公尺。 3. 為配合地方發展需要。 	
六	變八	機二西側	機關(機二)	住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 機二西側所有居民均已建屋居數十年，民房基地割出變更為住宅區，以符實際。 	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
七	變十	機二北側	公園用地	自來水事業用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合實際需要。 2. 供自來水公司蓄水塔使用。 	

續表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

編號	審議號	位置	變更內容		
			原計畫面積	新計畫面積	變更理由
八	變七	公用事用用地 (二)南側	商業區 ○·一三	機關 ○·一三	1. 目前為風景區管理所使用，為公有土地。 2. 為符合現況之實際用途。
九	綜一	計畫年期	民國八十五年	民國一〇〇年	配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)。
十	綜五	機一東側	公園(公三) ○·三三	公園兼兒童遊樂場 ○·三三	補兒童遊樂場用地之不足。
十一	變三十	公用事業用地	公用一 ○·一〇	電信事業用地 ○·一〇	符合事業用地用途。
十二	人逾四	電信局北側	住宅區 ○·一一	加油站用地 ○·一一	配合現況實際使用需要。
			公用二 ○·二九	電力事業用地 ○·二九	
					附帶條件： 霧社山胞抗日起義紀念碑請縣府妥為維護保存。

註

續表五 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

單位：公頃

號 編	審 議	位 置	變 更 內 容	
			原 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積
三十	綜十	計畫書附錄	照表。	
			1. 原計畫土地使用分區管制要點條文過於簡略且未訂定容積率。	2. 依據省府八十五年十二月一日府建四字第一七二四七二號函修訂之「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」增訂獎勵規定。

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以現行計畫為準。

表六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條	文 變 更 後 條	文 調 整 理 由
<p>第一條： 本要點依據都市計畫法第十六條、二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第十三條、三十一條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅條之二之規定訂定之。</p>	<p>修正訂定管制規則之法令依據。</p>
未訂定	<p>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一百八十。</p>	<p>原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。</p>
未訂定	<p>三、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。</p>	<p>原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。</p>
未訂定	<p>四、旅館區區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。</p>
未訂定	<p>五、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p>	<p>將加油站用地之建蔽率及容積率作適當之管制。</p>
未訂定	<p>六、國中(小)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。 高中(職)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</p>	<p>1. 原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。 2. 依台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查要點規定將高中(職)容積率作適當之修正。</p>

續表六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
<p>未訂定</p> <p>第二條： 機關用地新建、改建時，應依照建築技術規則停車空間之標準再增加百分之三十。</p>	<p>七、車站用地之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>八、機關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>原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。</p> <p>為提供較大之停車及綠化美化空間，故將建蔽率作適當之修正。</p>
<p>未訂定</p>	<p>九、電力、電信及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>將電力、電信及自來水事業用地之建蔽率及容積率作適當之管制。</p>
<p>未訂定</p>	<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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三十為限。</p>	<p>依台灣省政府 85.12.1 八五府建四字第一七二四七二號函「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，作適當之修正</p>

續表六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條 文	變 更 後 條 文	文 調 整 理 由
<p>第三條： 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。</p>	<p>十一、同上。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>第四條： 本要點未規定事項，適用都市計畫台灣省施行細則及其他有關法令之規定。</p>	<p>十二、依環境地質資料套繪之土地利用潛力較低地區，將來開發時應參考環境地質資料庫並檢附地質鑽探資料，送經縣政府審查合格後，始准予辦理。</p> <p>十三、同上。</p>	<p>增列環境地質庫中列為低與很低利用潛力地區之管制。</p> <p>同原條文。</p>
	<p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</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>	

表七 霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區面積增減統計表

審議 項目	編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	合計
		變	變	變	變	變	變	變	變	綜	綜	變	人	綜	
住宅區		+0.17	-0.09	-1.81	+0.77		+0.07			變更計畫年期為一			-0.11	修訂土地	-0.99
			+0.01							○年				使用分區	
商業區									+0.14					管制要點	0
			-0.05												
旅館區			+0.04												-0.01
保護區		-0.40	-0.26	+1.81		-0.13									+1.45
		+0.17	+0.26												
公園兼兒童遊樂場			-0.04		-0.77			-0.01							-1.15
											+0.33				+0.33
綠地			+0.01												+0.01
學校			-0.18												-0.18
車站		-0.06													+0.11
		+0.17													

續表七 霧社都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區面積增減統計表

審議 編號	編號													合 計
	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	
項目	變一	變三	變四	變五	變七	變八	變十一	變七	綜一	綜五	變十三	人逾四	綜十	
停車場	-0.06	-0.01 +0.05												-0.02
道路廣場	-0.27 +0.36	-0.35 +0.60												+0.34
機關						-0.07		+0.14						+0.06
公用事業用地	-0.08										-0.39			-0.47
加油站用地												+0.11		+0.11
電信事業用地		+0.01									+0.10			+0.11
電力事業用地											+0.29			+0.29
自來水事業用地							+0.01							+0.01

第三章 檢討後之計畫

壹 計畫範圍及面積

本計畫區位於仁愛鄉公所所在地，其範圍東至霧社溪，南至高峰山，西至眉溪，北至見晴山區，為大同村之一部分，計畫面積一〇五・〇三公頃。

貳 計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參 計畫人口及密度

計畫人口三、〇〇〇人，居住密度每公頃約二四〇人。

肆 土地使用計畫

一 住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設住宅區，面積為一〇・五五公頃。

二 商業區

共劃設中心商業區二處，合計面積一・八四公頃。

三 旅館區

共劃設旅館區二處，面積合計三・七七公頃。

四 保護區

計畫區都市發展用地外圍劃設為保護區，面積四五・七三公頃。

伍 公共設施計畫

一 機關

共劃設機關用地三處，其中機一為現有鄉公所及電台，機二為警察分局、機三為風景區管理處，面積共一・四三公頃。

二. 學校

(一) 國小

劃設國小用地一處，即為現有之仁愛國小，面積一·七七公頃。

(二) 國中

劃設國中用地一處，面積三·一五公頃。

(三) 高職

劃設高職用地一處，係以現有之臺灣省立仁愛高級農業職業學校劃設，面積一七·九三公頃。

三. 公園

共劃設公園用地三處，面積共九·三三公頃。

四. 綠地

劃設綠地二處，面積共〇·一九公頃。

五. 墓地

劃設公墓一處，面積〇·五四公頃。

六. 公園兼兒童遊樂場

劃設公園兼兒童遊樂場一處，面積〇·三三公頃。

七. 停車場

劃設停車場共四處，面積共〇·五〇公頃。

八. 車站

劃設車站二處，面積共〇·二三公頃。

九. 電信事業用地

劃設電信事業用地一處，面積〇·一一公頃。

十、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積○·二九公頃。

十一、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積○·○一公頃。

十二、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積○·一一公頃。

表八 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

陸、交通系統計畫

一、道路

(一) 聯外道路

1 ①號道路(台十四號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往埔里，北接台十四甲省道，計畫寬度八公尺。

2 ②號道路(台十四甲省道)為本計畫區北往合歡山之聯外道路，計畫寬度八公尺。

3 ③號道路為本計畫區通往廬山之聯外道路，計畫寬度八公尺。

4 ④號道路為本計畫區南通萬大水庫之聯外道路，計畫寬度八公尺。

5 ⑤號道路為本計畫區南往高峰地區之道路，計畫寬度八公尺。

(二) 區內道路

配合區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為廿四、十四、十二、十八、六、五、四公尺。

表八 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
公 園	公 一	4.15	旅二西南側	介壽亭
	公 二	5.18	計畫區東側	
	合 計	9.33		
公園兼兒童遊樂場		0.33	機一東側	抗日紀念碑
學 校	文高(職)	17.93	機一東側	山地農校
	文 中	3.15	計畫區南側	
	文 小	1.77	公三東側	仁愛國小
	小 計	22.85		
停車場	停 一	0.11	旅一範圍內	新劃設
	停 二	0.11	文高職北側	
	停 三	0.13	公二附近	
	停 四	0.15	旅二南側	
	小 計	0.50		
機 關	機 一	1.01	公三西側	鄉公所
	機 二	0.29	文高職西側	警察分局
	機 三	0.13	電力事業用地北側	風景區管理所
	小 計	1.43		
電信事業用地		0.11	旅一西北側	電信機房
電力事業用地		0.29	旅一西側	台電電源保護中心
自來水事業用地		0.01	公一範圍內	自來水蓄水塔
加油站用地		0.11	電信用地北側	加油站
車 站	站 一	0.02	機一北側	
	站 二	0.21	旅一西側	
	合 計	0.23		
綠 地	綠 一	0.16	旅一範圍內	
	綠 二	0.03	公用一南側	
	小 計	0.19		
墓 地		0.54	計畫區南側	
道 路 廣 場		7.23		
合 計		43.16		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表九 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

表十 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用面積分配表

柒· 土地使用管制

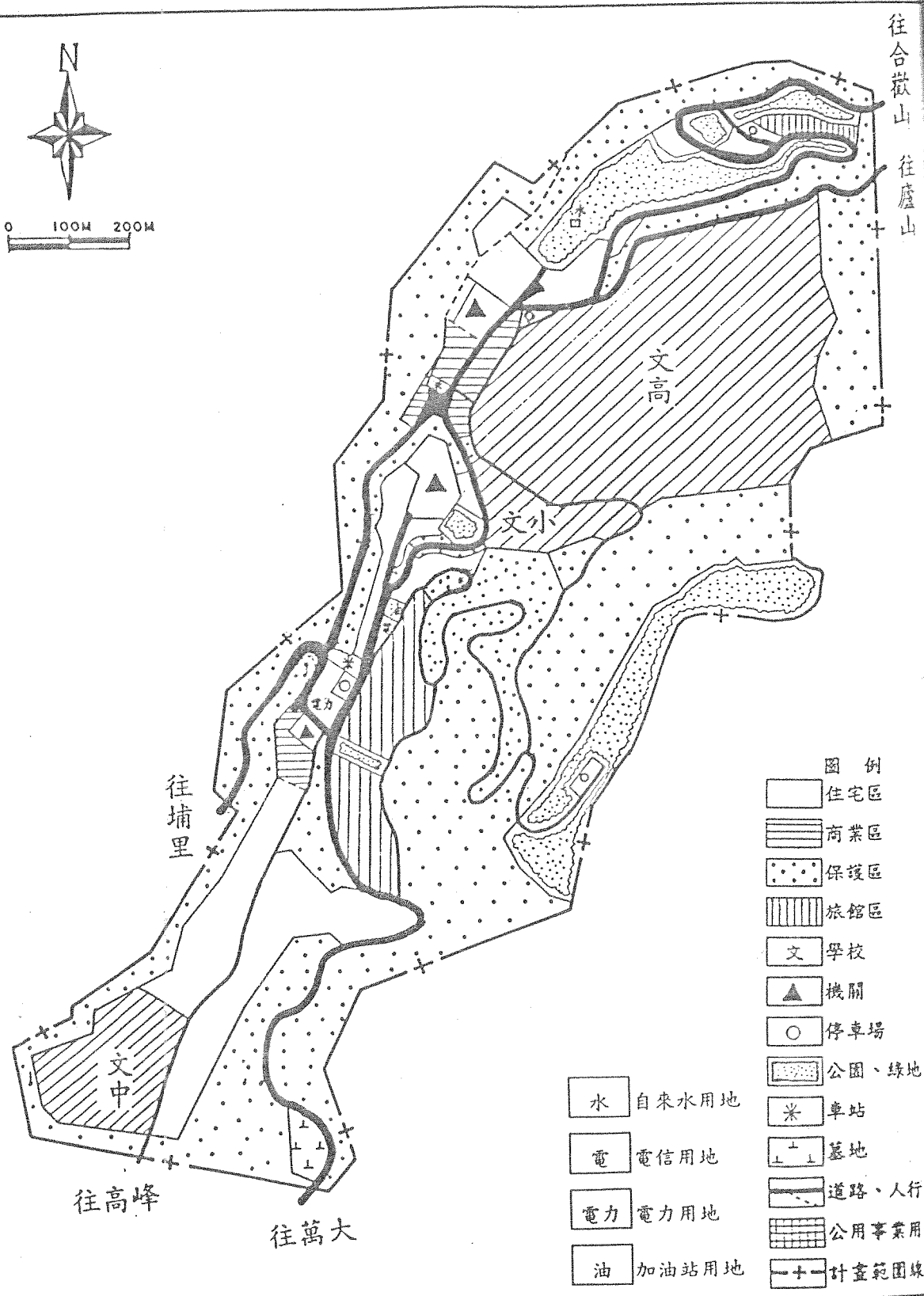
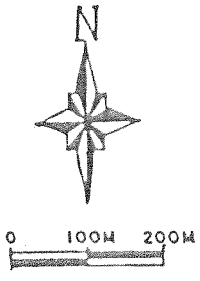
依據都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅條之二之規定，鄉街計畫之主要計畫與細部計畫得合併擬定，並得訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理使用。因此考慮全計畫區之自然、社會及實質發展等因素，訂定霧社都市計畫土地使用管制要點如附件。

捌· 事業及財務計畫

針對計畫區內之公共設施用地，依據可能取得之開發方式，編定分年分期開發經費一覽表，以引導全計畫區做有秩序之發展。

表十一 霧社都市計畫(第二次通盤檢討)分年分期開發經費概估及開發主體一覽表

圖六 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 保護區
 - 旅館區
 - 學校
 - 機關
 - 停車場
 - 公園、綠地
 - 車站
 - 墓地
 - 道路、人行步
 - 公用事業用地
 - 計畫範圍線

- 水 自來水用地
- 電 電信用地
- 電力 電力用地
- 油 加油站用地

表九 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
(1)	商業中心西側	8	360	往埔里主要聯外道路
(2)	公一南側至北側	8	1320	往合歡山之聯外道路
(3)	道(2)南至文一北端	8	510	往廬山之主要聯外道路
(4)	旅(一)至計畫區南端	8	945	往萬大水庫之聯外道路
(5)	南商業中心至計畫區南端	8	720	往高峰地區之聯外道路
(6)	旅(一)至公(二)	8	1695	通往遊憩區道路
(7)	道(10)至公(二)	8	1040	通往遊憩區道路
(8)	旅(一)至機(一)南側	24	120	南北二商業區聯絡道路
		12	135	
		8	90	
(9)	機(一)東西兩側	8	800	南北二商業區聯絡道路
(10)	現仁和路	20	120	北商業中心主要道路
		12	70	
		8	140	
(11)	機二南側至計畫區北側	4	390	住宅區之出入道路
(12)	機二東側至孔廟	14	60	住公一遊息到路
		6	45	
(13)	南商業中心旁	10	60	商業中心入道路
(14)	旅一東側	6	360	住宅區入道路

三四

附註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十 變更霧社都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積分配表

項 目	本次檢討 前面積 (公頃)	增 減 面 積 (公頃)	本次檢討 後面積 (公頃)	佔都市發 展用地 (%)	佔計畫 面 積 (%)	備 註
住宅區	11.54	0.99	10.55	17.79	10.05	
商業區	1.84	0	1.8	3.09	1.74	
旅館區	3.78	-0.01	3.77	6.36	3.59	
保護區	44.27	+1.45	45.72	---	43.53	
公 園	10.48	-1.15	9.33	15.73	8.88	
公園兼兒 童遊樂場	0	+0.33	0.33	0.56	0.31	
綠 地	0.18	+0.01	0.19	0.32	0.18	
學 校	23.03	-0.18	22.85	38.53	21.76	
車 站	0.12	+0.11	0.23	0.39	0.22	
停 車 場	0.52	-0.02	0.50	0.84	0.48	
道路廣場	6.89	+0.34	7.23	12.19	6.88	
機 關	1.37	+0.06	1.43	2.43	1.37	
墓 地	0.54	0	0.54	0.90	0.51	
公用事業 用 地	0.47	-0.47	0	---	---	
加 油 站 用 地	0	+0.11	0.11	0.18	0.11	
電信事業 用 地	0	+0.11	0.11	0.18	0.11	
電力事業 用 地	0	+0.29	0.29	0.49	0.27	
自來水事 業用地	0	+0.01	0.01	0.02	0.01	
合計(一)	60.76	-1.45	59.31	100.00	---	都市發展用地
合計(二)	105.03	0	105.03	---	100.00	計畫總面積

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)分年分期開發經費概估及開發主體一覽表

公設種類	面積 m ²	土地取得方式			經費(萬元)			主辦單位	預定完成日期	經費來源			
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地及地上物補償	整地費				工程費	合計	
公園(公一)	41510				√	493		7395	7888	鄉公所	87-89會計年度	88-90會計年度	由鄉公所編列預算
公園(公二)	51800				√	522		7830	8352	"	88-90會計年度	89-91會計年度	"
公園兼兒童樂場(公兒)	3300				√	33		495	528	"	89-91會計年度	89-91會計年度	"
綠地	1900				√	16		240	256	"	89-91會計年度	89-91會計年度	"
學校(文中)	31500				√	180		3150		"	88-90會計年度	89-91會計年度	"
停車場	5000				√	33		330	363	"	87-89會計年度	88-90會計年度	"
車站	2300				√	12		180	192	"	87-89會計年度	88-90會計年度	"
①號公道路	2900				√	29		232	261	"	87-89會計年度	88-90會計年度	"
②號公道路	10600				√	106		848	954	"	87-89會計年度	88-90會計年度	"
③號公道路	4100				√	41		328	369	"	88-90會計年度	88-90會計年度	"
④號公道路	7600				√	76		608	684	"	87-89會計年度	88-90會計年度	"
⑤號公道路	5800				√	58		464	522	"	88-90會計年度	88-90會計年度	"

續表十一 變更霧社都市計畫(第二次通盤檢討)分年分期開發經費概估及開發主體一覽表

公 種	施 類	面 積	土 地 取 得 方 式			開 闢 經 費	費 用 (萬 元)		主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源	
			購 置	重 劃	投 資		其 他	整 地 費				工 程 費
⑥	號 道 路	10200			√	102	765	867	鄉公所	88-90 會計年度	88-90 會計年度	由鄉公所編列預算
⑦	號 道 路	8300			√	83	625	715	"	87-89 會計年度	88-90 會計年度	"
⑧	號 道 路	6300			√	63	945	1008	"	89-91 會計年度	89-91 會計年度	"
⑨	號 道 路	1600			√	16	128	144	"	87-89 會計年度	87-89 會計年度	"
⑩	號 道 路	4400			√	44	528	572	"	87-89 會計年度	88-90 會計年度	"
⑪	號 道 路	1600			√	16	102	118	"	89-91 會計年度	89-91 會計年度	"
⑫	號 道 路	1100			√	11	110	121	"	87-89 會計年度	88-90 會計年度	"
⑬	號 道 路	600			√	6	60	66	"	87-89 會計年度	88-90 會計年度	"
⑭	號 道 路	2200			√	22	165	187	"	87-89 會計年度	88-90 會計年度	"

註：1. 土地均屬山地保留地或林班地，故土地以撥用方式取得。
2. 機關、公用事業用地、文高職及文小已開闢，不列入經費預算。

附件 霧社都市計畫土地使用分區管制要點

- 一 本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅條之二之規定訂定之。
- 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一百八十。
- 三 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。
- 四 旅館區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 五 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
- 六 國中(小)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。
- 七 高中(職)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。
- 八 車站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。
- 九 機關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 電力、電信及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。
- 十一 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：
 - (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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以該基地容積率之百分之三十為限。
 - 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。
 - (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- 十二 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。
- 十三 依環境地質資料套繪之土地利用潛力較低地區，將來開發時應參考環境地質資料庫並檢附地質鑽探資料，送經縣政府審查合格後始准予辦理。
- 十四 本要點未規定事項，適用都市計畫台灣省施行細則及其他有關法令之規定。

變更霧社都市計畫（第二次通盤檢討）書

00000

擬定機關：仁愛鄉公所
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展處
編訂時間：中華民國七十九年六月編訂
修訂時間：中華民國八十六年十二月修訂