

中華民國八十一年九月

擬定溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫書

擬定機關：臺灣省政府
申請人：蔡江傳

南投縣擬定溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫審核摘要表

都市計畫名稱	擬定溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十四條	
擬定都市計畫機關	臺灣省政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫及機關名稱或土地權利關係人姓名	蔡江傳	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國八十年九月二十四日起至民國八十年十月二十三日止刊登八十年九月二十四日全民時報	公開說明會：日期：民國八十年十月二日 地點：南投縣鹿谷鄉公所
	詳人民團體陳情意見綜理表	
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	省級	臺灣省都市計畫委員會：民國八十一年八月十二日 第四三六次會審查通過

目錄

一、前言	一
二、基地規劃說明	一
三、基地分析	四
四、實質計畫	十
五、事業及財務計畫	十二
六、土地使用分區管制要點	十五

表目錄

表一 溪頭森林遊樂特定區主部計畫土地使用面積分配表	三
表二 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫土地使用面積分配表	十
表三 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫事業及財務計畫表 (建築開發)	十二
表四 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫事業及財務計畫表 (公共設施)	十四

圖目錄

- | | | |
|----|---------------------------|----|
| 圖一 | 溪頭森林遊樂特定區主部計畫示意圖 | 二 |
| 圖二 | 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫區位置圖 | 六 |
| 圖三 | 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫交通系統圖 | 七 |
| 圖四 | 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫基地地形圖 | 八 |
| 圖五 | 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫基地潛力圖 | 十一 |
| 圖六 | 溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫示意圖 | 十三 |

一、前言

溪頭森林遊樂特定區主要計畫，於民國七十一年八月三日由內政部以臺內營字第105032號函，請臺灣省政府依法發布實施在案。其中規定旅館區之土地及建築物使用管制，應於細部計畫時詳定之。本「森林大飯店」細部計畫，即依此規定，經實測五百分之一比例尺地形圖擬定之。

二、基地規劃說明

(一) 計畫緣由

近年來由於工商發達，國民所得提高，一般民眾於工作之餘為了紓解壓力，提高生活品質，故相當重視戶外休閒活動，位於中部南投縣境的臺大溪頭森林遊樂區更是臺灣著名旅遊重點之一，其因遊客眾多，區內各項設施已不足現象，每逢假期旅館更嚴重不足。

本案之進行除了促進土地健全發展外，更可提供到溪頭旅遊之遊客一處良好的住宿環境，由於距離臺大溪頭森林遊樂區僅兩公里，更有紓解本區人潮之功能，對於本區遊憩品質具有正面意義。

(二) 現有都市計畫

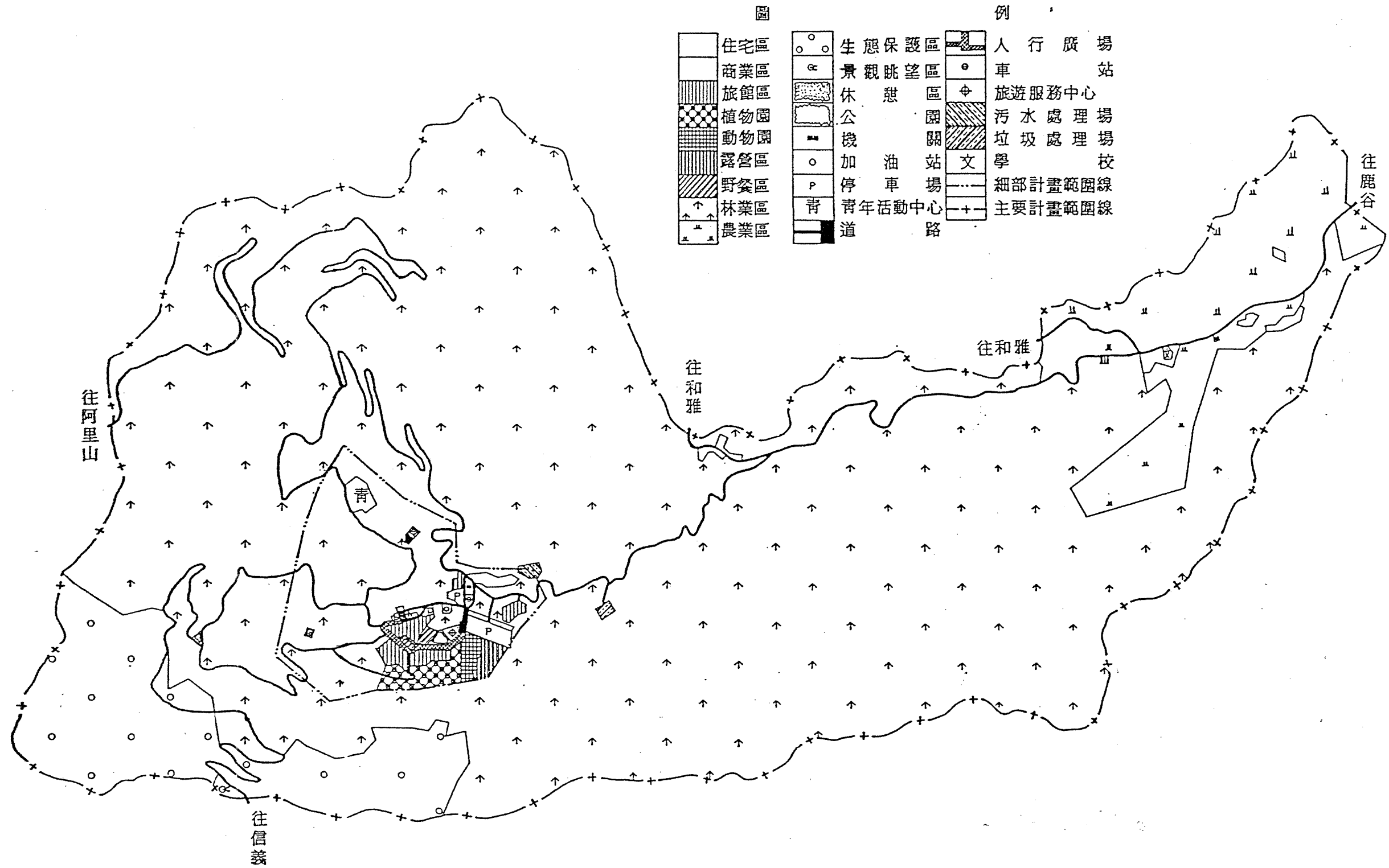
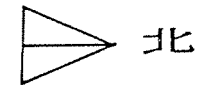
(1) 主要計畫概要

圖一 溪頭森林遊樂特定區主部計畫示意圖

表一 溪頭森林遊樂特定區主部計畫土地使用面積分配表

圖一

溪頭森林遊樂特定區主部計畫示意圖



表一 溪頭森林遊樂特定期主部計畫土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公 頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市用地面積 百分比 (%)	備 註
住 宅 區	8.67	0.35	8.47	
商 業 區	0.65	0.03	0.64	
生態保護區	163.40	6.50	—	
農 業 區	199.90	7.95	—	
林 業 區	2,048.29	81.48	—	
旅 館 區	10.66	0.42	10.41	
旅遊服務區*	1.87	0.07	1.82	
野 餐 區	0	0	0	
露 營 區	3.31	0.13	3.23	
青年活動區**	3.47	0.14	3.39	
休 憩 區	0.26	0.01	0.25	
景觀眺望區	2.65	0.11	2.59	
機 關	0.49	0.02	0.48	
廣場兼停車場	0.69	0.03	0.67	
學 校	0.32	0.01	0.31	
公 園	0	0	0	
植 物 園	8.28	0.33	8.09	
動 物 園	3.44	0.14	3.36	
車 站	0.32	0.01	0.31	
加 油 站	0.13	0.01	0.13	
垃圾處理場	0.85	0.03	0.83	
污水處理場	1.10	0.04	1.07	
停 車 場	4.11	0.16	4.01	
道 路	51.14	2.03	49.94	
合 計	2,514.00	100.00	—	
都市發展用地	102.41	4.07	100.00	

註：*原計畫旅遊服務中心。

**原計畫青年活動中心。

都市發展用地不包括生態保護區、農業區、林業區。

(2) 本計畫範圍於溪頭森林遊樂特定區主要計畫內係劃設為旅館區；土地權利關係人依都市計畫法第二十四條規定辦理自擬細部計畫。

(三) 計畫目標

本計畫欲於距臺大溪頭森林遊樂區二公里附近興建森林飯店，以業主主觀之需求及客觀之地域條件擬定后列各項計畫目標：

- (1) 提供遊客絕佳的住宿環境與休閒品質。
- (2) 配合溪頭風景區之環境特色並融成當地之自然景觀。
- (3) 對當地自然景觀與地形之干擾減至最低。
- (4) 可望成為遊樂區中心之延伸。

(四) 計畫課題

- (1) 配合基地的特質與環境。
- (2) 塑造良好的辨認性。
- (3) 塑造遊樂區鄉野、自然、輕鬆的住宿氣氛。
- (4) 清楚的動線系統與空間使用量。
- (5) 考慮未來的擴建與彈性使用。

三、基地分析

(一) 計畫地區範圍和地理位置

森林大飯店細部計畫區位於主要計畫區之中心位置，距離臺大溪

頭森林遊樂區約兩公里，縣道一五一號（延溪公路）由基地西側經過，北距鹿谷鄉公所約九公里。僅含鹿谷鄉內樹皮段壹肆貳號一筆土地，面積玖佰伍拾貳平方公尺。基地之都市土地使用分區屬旅館區。

圖二 溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫區位置圖

(二) 交通系統

基地面臨十二公尺寬（計畫寬度十五公尺）縣道一五一號（延溪公路），北距鹿谷鄉九公里，南距臺大森林遊樂區二公里，基地南側現有一三公尺寬產業道路通達基地東側。基地西側延溪公路旁適合設置主要入口，基地南側現有產業道路可設置服務入口。

圖三 溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫交通系統圖

(三) 基地地形

(1) 基地呈不規則形狀，地形西南向東北上昇，坡度大於百分之十，基地西北向與鄰地交界處屬於急陡坡。

圖四 溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫基地地形圖

圖二 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫區位置圖

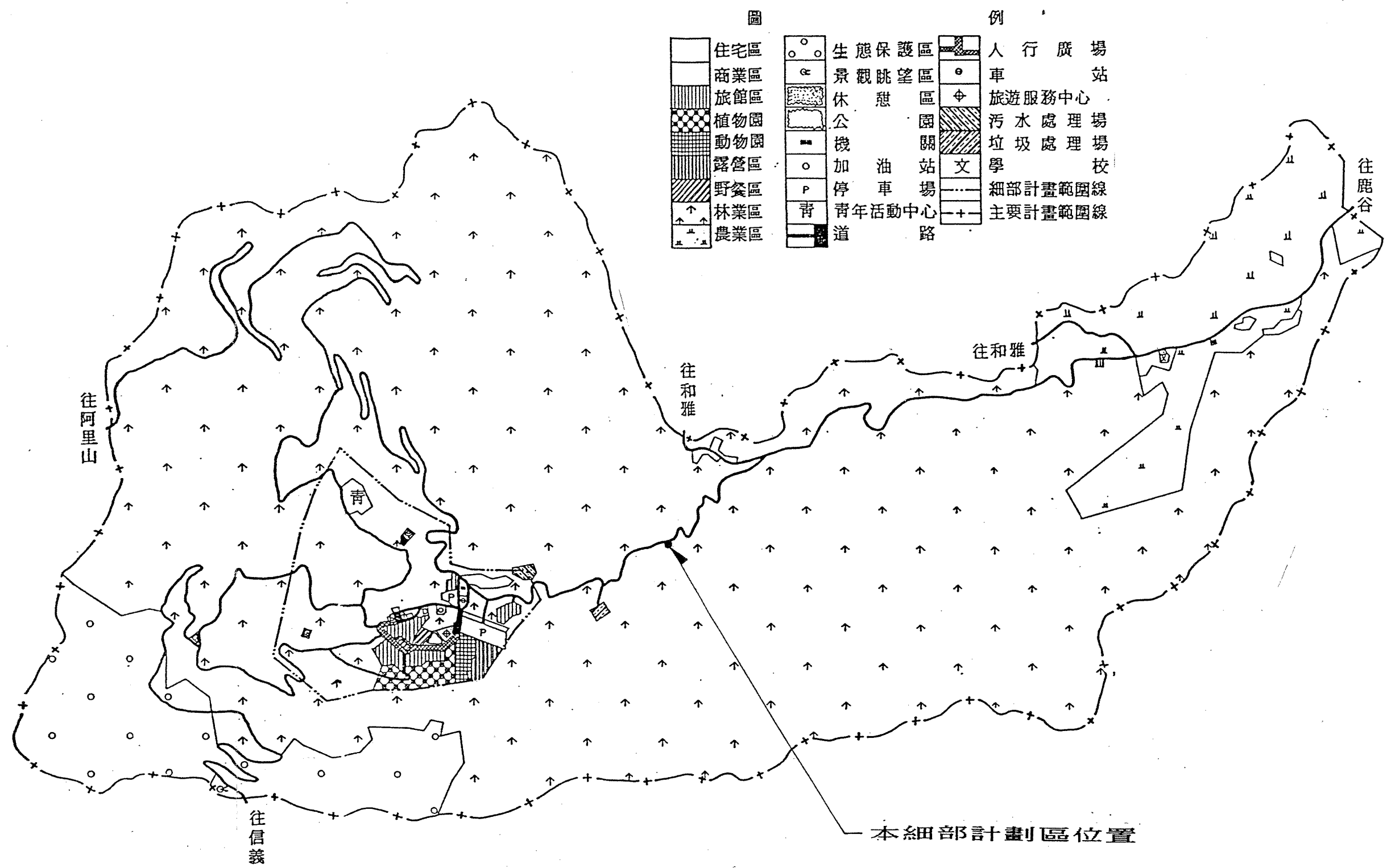
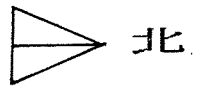


圖		例	
	住宅區		人行廣場
	商業區		車站
	旅館區		旅遊服務中心
	植物園		污水處理場
	動物園		垃圾處理場
	露營區		學校
	野營區		細部計畫範圍線
	林業區		主要計畫範圍線
	農業區		停車場
			青年活動中心
			加油站
			機關
			道

圖三 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫交通系統圖

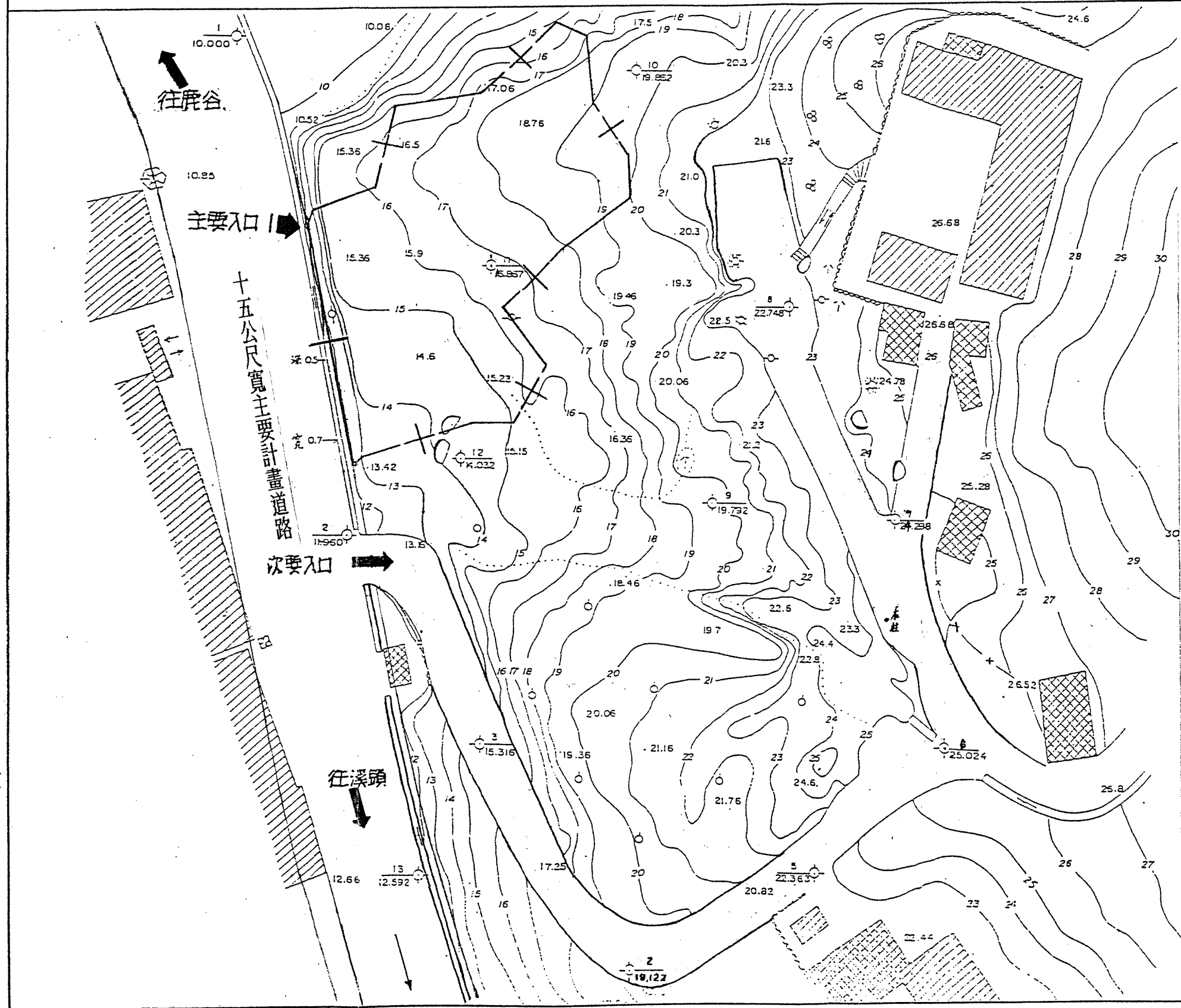
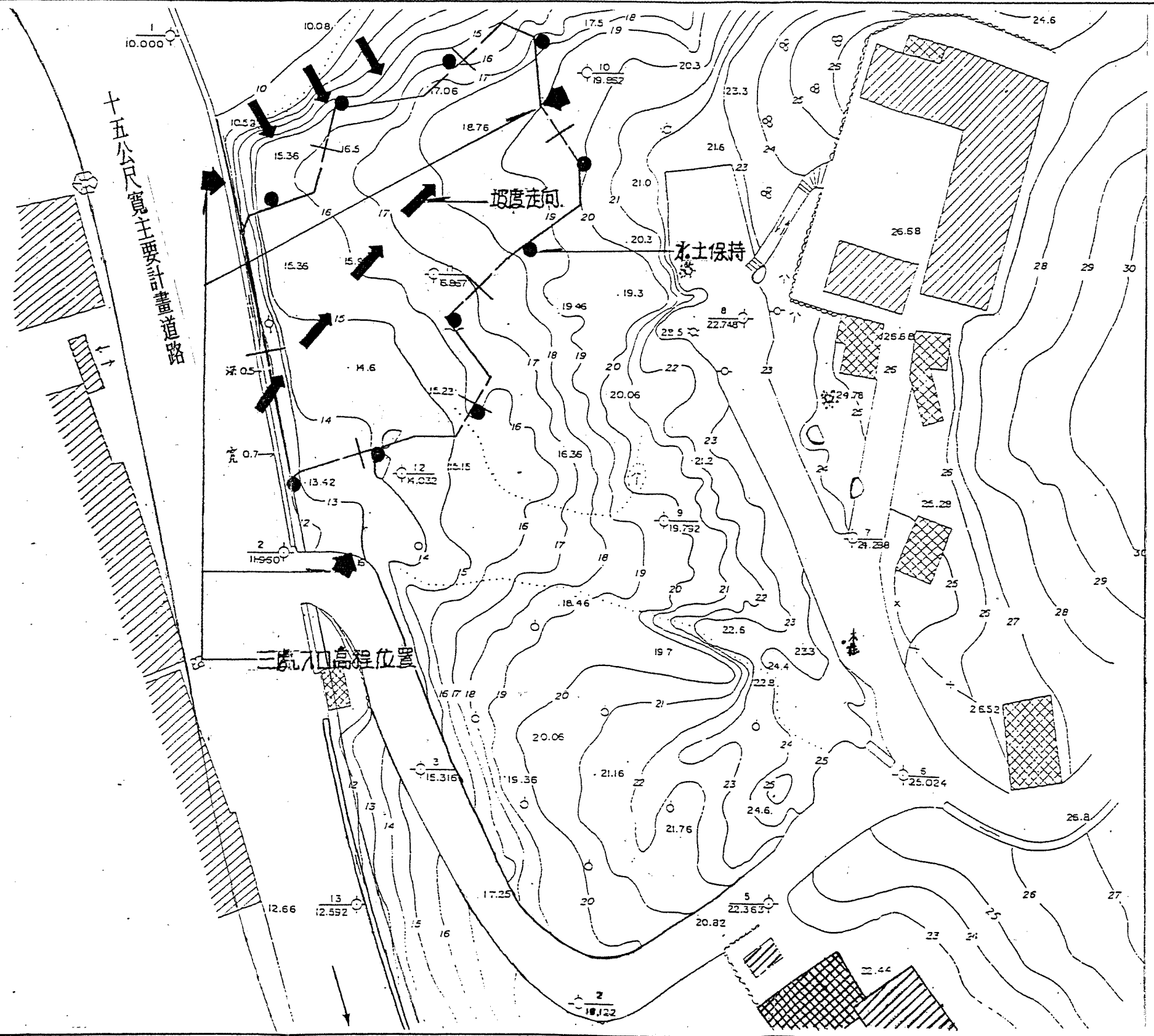


圖	例
	計畫範圍
	堅固房屋
	簡陋房屋
	導線高程
	鑑界椿
	道路水溝
	石坎
	等高線
	竹
	菓樹
	樹木
	鐵絲網
	大石
	主要計畫道路線

圖四 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫基地地形圖



圖例	例
	計畫範圍
	堅固房屋
	簡陋房屋
	導線高程
	境界樁
	道路水溝
	石坎
	等高線
	竹
	菓樹
	樹木
	鐵絲網
	大石
	主要計畫道路線

(2) 基地地質屬堅硬岩質，地質良好。

(3) 基地地質因屬於大坡度地形，在建築配置上應考慮進出方便性與高程差之問題。

(4) 本案基地屬於坡地開發，因此開發之水土保持是工程重點。

(四) 自然環境

(1) 本細部計畫地區依山而立，處於溪頭森林遊樂特定區主要計畫內中心，前有延溪公路，後有鳳凰山為屏，左右兩側盡是孟宗竹林及杉木森林，景緻優美，地理條件優越。

(2) 除基地西側對街若干小商店外，其餘周圍均為未開發自然景觀，西北面向開闊山凹，視野景觀頗佳，東面背山綠意蒼翠。

(3) 基地東側及北側群山環抱，冬季可避免受風影響。

(4) 因與臺大森林遊樂區相距二公里是屬於步行範圍，與主要遊樂設施之可及性頗高，相對的於假期中，本基地可避開擁擠之人潮。

(五) 基地潛力與限制

(1) 本案基地位於周圍均是林業用地中之唯一旅館用地，面積僅玖佰伍拾貳平方公尺，面積過小影響未來擴建與發展。

(2) 然而將周圍自然景緻適當引入本基地腹地，則無形中亦可擴展基地緣地範圍之延伸，對提高休閒品質助益匪淺。

圖五 溪頭森林遊樂特定區（森林大飯店）細部計畫基地潛力圖

四、實質計畫

(一) 計畫年期

本計畫以民國八十九年為計畫目標年。

(二) 住宿遊客人數

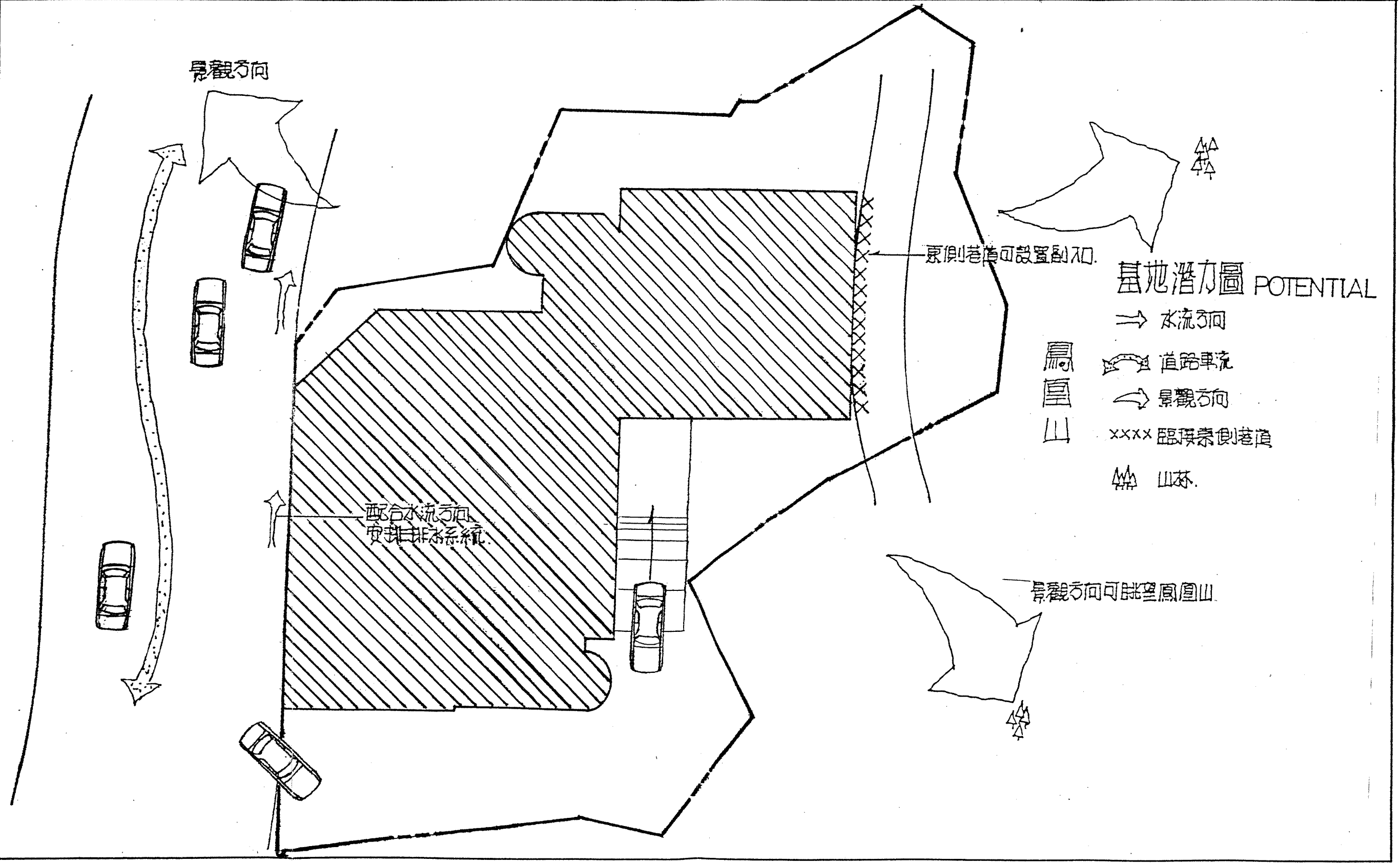
本細部計畫區面積九五二平方公尺，申請人自願無償提供百分之十五土地為停車場用地後，剩餘八〇七平方公尺，以建蔽率百分之五十，容積率以百分之二百五十計，最大樓地板面積為二〇一七·五平方公尺；每位遊客住宿面積以十五至二十平方公尺推計，可供提約一百人至一百三十餘人之遊客住宿。

(三) 細部計畫內容

本細部計畫區面積僅九五二平方公尺，申請人於細部計畫範圍內自願無償提供一百四十五平方公尺土地作為停車場用地，並於領取使用執照前，將公共設施用地之產權無償過戶予鹿谷鄉公所。

項 目	面積 (平方公尺)	備 註
旅館區	八〇七	
停車場用地	一四五	

圖五 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫基地潛力圖



基地潛力圖 POTENTIAL

⇒ 水流方向

⇄ 道路車流

→ 景觀方向

xxxx 臨環索側巷道

山 山

配合水流方向
安排排水系統

東側巷道可設置副入口

景觀方向可眺望鳳凰山

圖六 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫示意圖

五、事業及財務計畫

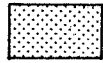
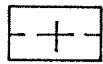
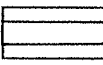
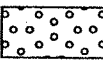
一個計畫之執行與計畫之財務資金息息相關，若能配合財務資金並依發展計畫實行，則計畫之開發完成將指日可待。有關本旅館區開發所需之財務計畫如后表三、四：

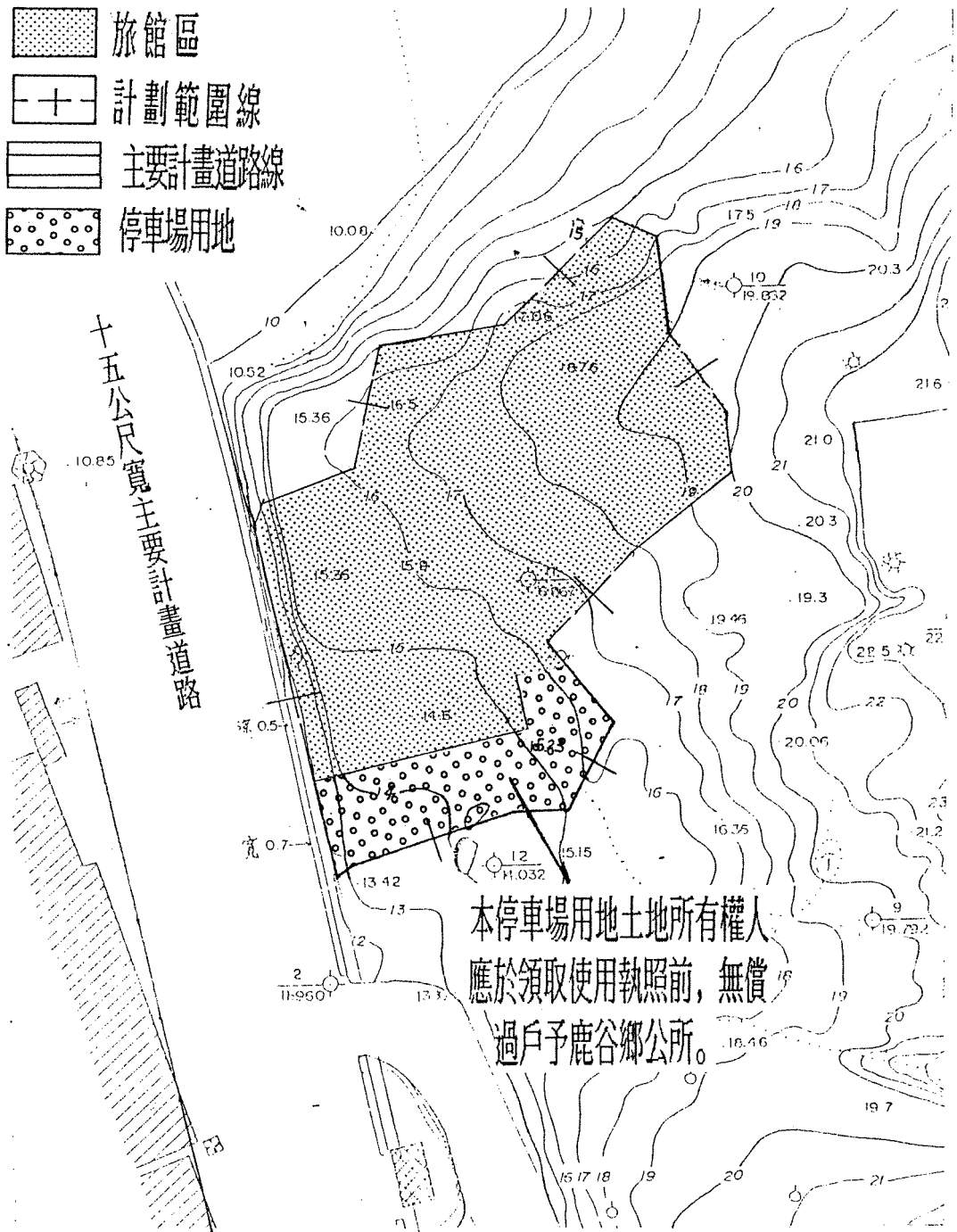
工程項目	面積 (平方公尺)	單價 (仟元)	複價 (仟元)	備註
整地工程	八〇七	〇・二	一六一・四	
建築工程	二、〇一七・五	一五	三〇、二六二・五	
雜項工程			五、〇〇〇・〇	含水電工程、景觀及美化工程、機電工程等
雜項支出費用			二、〇七六・一	
總經費			三七、五〇〇・〇	

圖六 溪頭森林遊樂特定區 (森林大飯店) 細部計畫示意圖



圖例

-  旅館區
-  計畫範圍線
-  主要計畫道路線
-  停車場用地



表四 擬定溪頭森林遊樂特定位區 (森林大飯店) 細部計畫事業及財務計畫表 (公共設施)

公共設施種類	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)		經費來源
		征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土及補地地價	整地費	工程費	合計		征測購設勘計	施	
停車場	145	地主無償將產權過戶予鹿谷鄉公所				—	8	15	32	鹿谷鄉公所	82	83	編列年度預算開闢

附註：(1)本停車場用地土地所有權人應於領取使用執照前，無償過戶予鹿谷鄉公所。

(2)鹿谷鄉公所於開闢期限及費用得視實際狀況酌予調整。

六、土地使用分區管制要點

第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

第二點 本細部計畫旅館區專供旅館及其附屬建築使用，其建蔽率不得超過百分之五十，其容積率不得超過百分之二百五十；建築物正面應自基地境界線至少退縮三公尺建築。

第三點 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上土地種植花草樹木。

第四點 本分區管制要點未規定之事項，依照有關法令規定辦理。

申請人：

姓名：蔡

身份證號：[REDACTED]

住址：南投縣 [REDACTED]

電話：(049) [REDACTED]

規畫單位：

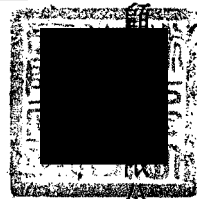
公司：[REDACTED] 工程

負責人：[REDACTED]

統一編號：8 [REDACTED]

住址：臺中市 [REDACTED]

電話：(04) [REDACTED]



公司