

變更東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)書

中華民國八十二年二月

南投縣政府

【目錄】

壹、前言	1
貳、現行計畫概要	2
參、發展現況及檢討分析	8
肆、檢討後之計畫	19
附件一 東埔風景特定區計畫土地使用分區管制要點對照表	30

【圖目錄】

圖一 現行東埔風景特定區計畫示意圖	7
圖二 東埔風景特定區計畫區土地使用現況示意圖	13
圖三 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更部份示意圖	14
圖四 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖	23
圖五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展圖	24

【表目錄】

表一 東埔風景特定區歷次個案變更一覽表	5
表二 現行東埔風景特定區計畫土地使用面積分配表	6
表三 信義鄉及東埔風景特定區計畫區人口成長統計表	15
表四 東埔風景特定區計畫區土地使用現況面積表	16
表五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	17
表六 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表	18
表七 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表	25
表八 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)道路編號表	26
表九 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表	27
表十 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區面積增減統計表	28
表十一 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表	29

壹、前言

東埔風景特定區位於南投縣信義鄉東埔村，境內山巒疊翠、林木遍佈、風景優美。並擁有彩虹瀑布及溫泉等多項觀光資源，且本區位居玉山國家公園的門戶，實為南投縣觀光遊憩的重要據點。

東埔風景特定區計畫係南投縣政府於民國六十六規劃。民國七十二年四月公告實施並委由省地政處代辦釘樁測量，發現計畫圖地形與實地嚴重不符，致無法測釘，復由台大農學院重新修測，辦理地形圖修正案，經台灣省都市計畫委員會於民國七十六年一月二十一日召開第三一三次會議決議，以通盤檢討方式辦理，並全面重測地形。

本次通盤檢討於重測地形圖上轉繪原計畫後，重新丈量面積與原計畫書所記載之面積略有不符，故以重新丈量之面積為準。

貳、現行計畫概要

一、實施經過

東埔風景特定區計畫於民國七十二年四月二十九日公告實施迄今已屆滿四年，其間曾於民國七十三年辦理完成一次個案變更。本次係第一次辦理通盤檢討。

二、計畫範圍及計畫年期

本計畫區範圍北至第三鄰北側約六百公尺處，東、南以彩虹溪與玉山國家公園為界，西則以陳有蘭溪為界，計畫面積為二三八·四六公頃。計畫年期自民國六十六年至八十五年止共十九年。

三、計畫人口及遊客數

(一)計畫人口

計畫人口為一、六〇〇人，居住密集每公頃約三五〇人。

(二)計畫遊客數

東埔風景特定區未來之發展不宜採用高密度集約式利用，故本規劃限制遊客人數在每年一百萬人次以下，每日應以不超過六仟人次為宜。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

於第三鄰、第四鄰為現有主要集居地區，配合現況劃設為住宅區，面積為三·四五公。

(二)商業區

為便利遊客購物及當地居民消費需求，於旅館區附近劃設商業區一處，面積為〇・四八公頃。

(三)保存區

就現有之教堂二處，保留劃設為保存區，面積為〇・一一公頃。

(四)農業區

為維持當地居民之生計，仍係保留原有若干農耕地，供村民耕作劃設面積二四・九七公頃。

(五)保護區

為維護自然景觀資源、國土保安及水土保持等目的劃設保護區，面積共計一七〇・四〇公頃。

五、旅館設施計畫

(一)青年活動中心

為提倡青少年正當之戶外活動，於第三鄰及甲種旅館區附近各劃設青年活動中心區一處，面積共三・一九公頃。

(二)露營區

為提供良好之露營場所，劃設露營區一處，面積一・二七公頃。

(三)青年活動營區

為提供青少年體力活動之場所，於露營區西側彩虹溪下游劃設青年活動營區一處，面積七・六七公頃。

(四)旅館區

選擇地勢平坦、眺望良好之地區，劃設為旅館區，以應遊客住宿之需求，面積共計四・五〇公頃。

(五)甲種旅館區

於一般旅館區之東北側劃設一處國際觀光級標準之旅館區，使成為溫泉休養中心，面積二．〇一公頃。

六、公共設施計畫

(一)機關

現有東埔派出所劃設為機關，面積為〇．〇九公頃。

(二)學校

現有東埔國小及為使學校不受觀光影響，而增設文小用地一處，合計面積四．四〇公頃。

(三)公園

劃設公園二處，面積合計三．七五公頃。

(四)停車場

為提供遊客及當地居民停車需求，劃設停車場五處，面積合計二．二四公頃。

(五)河川地

彩虹溪及陳有蘭溪沿岸劃設為河川地，面積五．一〇公頃。

七、交通系統計畫

聯外道路一條通往和社，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 東埔風景特定區歷次個案變更一覽表

表二 現行東埔風景特定區計畫土地使用面積分配表

圖一 現行東埔風景特定區計畫示意圖

表一 東埔風景特定區計畫歷次個案變更一覽表

填製日期：七十六年十月

編 號	變 更 內 容
一	(1)變更部分甲種旅館區、保護區、旅館區為青年活動中心。 (2)變更部分旅館區、停車場為道路用地。 (3)變更部分甲種旅館區為旅館區。
文 號	內政部備案日期 七十三年四月二十七 日台內營字二二八七五〇號
文 號	省府核准日期 七十三年二月六日府建四字第一四二三六四號
發布日期文號	七十三年五月十四日投府建都字四四七四五號

註：都市計畫曾辦理通盤檢討者，本表以前次檢討核定發布實施之資料為彙整基準日，惟在本次通盤檢討中曾辦理個案變更經核定發布實施者，應一併納入本表。

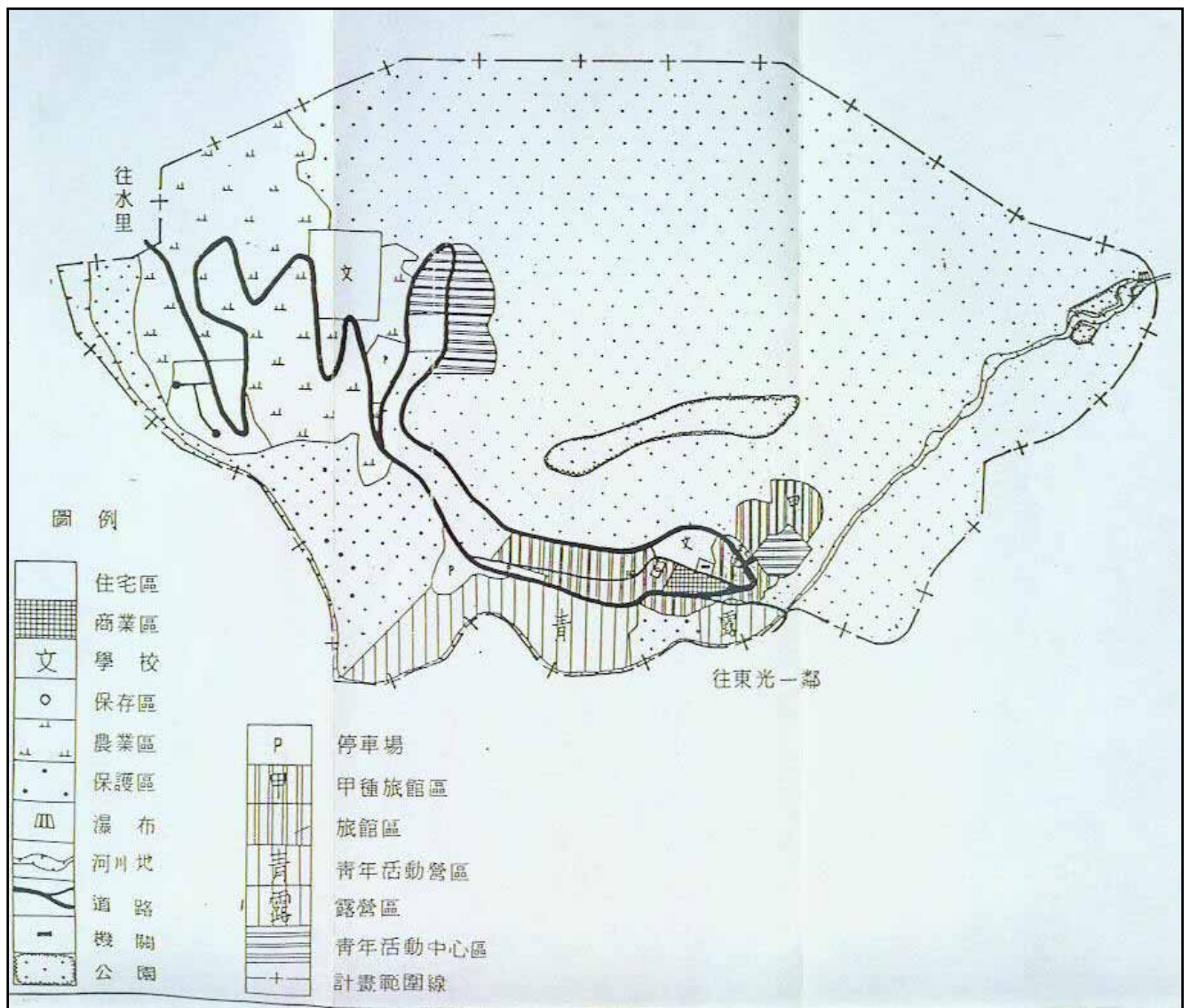
表 二 現行東埔風景特定區計畫土地使用面積分配表

項 目	原擬定（或上次通盤檢討核定）面積	歷次個案變更增減面積	通盤檢討前都市計畫面積	通盤檢討前計畫圖轉繪後都市計畫面積	備 註
住 宅 區	3.3411		3.3411	3.45	
商 業 區	0.5141		0.5141	0.48	
旅 館 區	4.2948	-0.0650	4.2298	4.50	
甲種旅館區	2.3850	-0.5918	1.7932	2.01	
青年活動中心區	2.4826	-0.8324	3.3150	3.19	
青年活動營區	8.6745		8.6745	7.67	
露 營 區	1.3317		1.3317	1.27	
保 存 區	0.0470		0.0470	0.11	
農 業 區	22.3884		22.3884	24.97	
保 護 區	171.7117	-0.2056	171.5061	170.40	
河 川 地	5.8813		5.8813	5.10	
機 關 用 地	0.0825		0.0825	0.09	行政區
學 校 用 地	4.4352		4.4352	4.40	
公一（中山）	3.3408		3.3408	3.33	
公二（彩虹）	0.6293		0.6293	0.42	
停 車 場	2.1225	-0.0090	2.1135	2.24	
道 路	4.7928	+0.0390	4.8318	4.83	
合 計 (1)	38.4739	+0.2056	38.6795	37.99	都市發展用地面積
合 計 (2)	238.4553	0	238.4553	238.46	計畫總面積

填製日期：七十六年十月

資料來源：(1)東埔風景特定區計畫書。

(2)轉繪後面積係依七十六年新測地形圖重新丈量而得。



圖一 現行東埔風景特定區計畫示意圖

參、發展現況及檢討分析

一、相關計畫

依中部區域計畫指導信義鄉係屬農村散居聚落，並未指定都市化人口。而本計畫係依風景特定區性質擬定，本次檢討為配合中部區域計畫，而調整計畫年期。

二、人民及團體意見

本次通盤檢討人民與團體共提出意見二十四件，其中有關土地使用分區者十二件、公共設施六件、交通系統者六件，均整理分析後作為檢討之參考。

三、人口與密度

信義鄉於民國六十五年之人口數為一七、七九六人，至七十五年人口數為一七、八六〇人，十一年間僅增加六四人，年平均增加率為〇・四‰，同一時期本計畫區人口數，自九三一人增至一、〇四三人，計增加一一二人，其年平均增加率僅一二・二‰，人口緩慢成長，因現在居住人口密度每公頃約二七〇人，比原計畫為低，故仍宜維持原計畫。

四、土地使用

(一)住宅區

原計畫面積三·四五公頃，除沿一號道路兩側附近地區零星發展及第三鄰集居聚落外，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為一·七三公頃，使用率僅五〇·一%。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不得增加，故本次檢討儲配合其他土地使用之實際需要，而需變更為住宅區者外，餘均宜維持原計畫。

(二)商業區

原計畫面積〇·四八公頃，其實際發展面積〇·三二公頃(包括非商業之都市發展使用面積)使用率為六六·七%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出〇·七二公頃，因原計畫尚有部分未作商業使用，故無需擴大。

(三)保存區

原計畫保存區二處，面積〇·一一公頃，均為現有之教堂，本次檢討仍宜維持原計畫。

(四)保護區

原計畫保護區現均為山林地，面積為一七〇·六一公頃，惟於民國七十三年曾辦理一次變更保護區為青年活動中心，故計畫面積為一七〇·四〇公頃，本次檢討為維護自然景觀資源、國土保安、水土保持等目的，除配合鄰近土地使用分區調整變更外，餘均宜維持原計畫。

(五)河川地

原計畫面積五·一〇公頃，為保護水源及景觀，嚴防污染及阻塞，本次檢討配合河川管理規則修正名稱為河川區，及配合鄰近土地使用分區調整變更。

(六)農業地

原計畫面積二四·九七公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故除本次檢討需配合實際需要變更者外。仍宜維持原計畫

五、旅遊設施

(一)青年活動中心區

原計畫青年活動中心二處，面積計三•一九公頃，其設於甲種旅館區東側者以部分開闢，其餘均尚未開闢，依檢討辦法規定，青年活動中心應視實際需要檢討之，故本次檢討除部分青年活動中心配合現況地形及實際需要變更為道路及廢除第三鄰附近青年活動中心區外，餘仍宜維持原計畫。

(二)露營區

原計畫面積一•二七公頃，尚未開闢，為配合青年登山旅館及露營活動，提供青少年活動所需設施，本次檢討除部分露營區配合道路調整變更及變更青年活動營區為露營區外，餘仍宜維持原計畫。

(三)青年活動營區

原計畫面積七•六七公頃，位於計畫區南側尚未開闢，為提供青少年體力活動之場所。本次檢討部分青年活動營區配合道路調整變更為鄰近土地使用分區餘均變更為露營區。

(四)旅館區

原計畫共劃設六處，面積計四•五〇公頃，大部分尚未開闢，其使用率為三三•六%。依檢討辦法規定，旅館區應按實際需要檢討，故本次檢討部分旅館區配合道路調整劃設而作變更外，餘均仍宜維持原計畫。

(五)甲種旅館區

原計畫面積二•〇一公頃，位於東埔國小東北側，為配合未來國際觀光需求及提昇旅館品質，故本次檢討仍宜維持原計畫。

六、公共設施

(一)機關

原計畫機關用地一處，面積〇〇九公頃，已完成開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討仍需保留以供派出所使用之需要，故仍宜維持原計畫。

(二)學校

原計畫國小用地一處，面積四〇四公頃，其中國小(一)〇〇九八公頃已闢建供東埔國小使用，國小(二)則仍未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一〇八〇公頃，原計畫超出二〇六〇公頃，因國小(二)為供未來東埔國小遷校之用，故本次檢討除配合道路調整變更者外，仍宜維持原計畫。

(三)公園

原計畫公園用地二處，面積計三〇七五公頃，均未闢建，依檢討辦法規定，需公園面積〇〇二四公頃，由於本計畫區係屬風景特定區性質，其遊憩設施偏重實際需要檢討之，故本次檢討除部分公園用地，配合現況地形及實際需要劃設外，餘仍宜維持原計畫。

(四)停車場

原計畫停車場五處，面積二〇二四公頃，其中停五部分已闢建其餘尚未開闢，其使用率為一一〇六%。依檢討辦法規定，本計畫區須停車場面積〇〇四公頃外，另遊憩地區停車場依實際需要檢討之，故本次檢討除配合道路調整部分停車場用地併鄰近土地使用分區外，餘仍宜維持原計畫。

七、交通系統

原計畫聯外道路一條，現況已開闢，唯部分路段未按計畫開闢區內道路新闢建者不多，計畫面積四〇八三公頃，現已使用面積一〇八〇公頃，其使用率為三七〇三%。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，本次檢討除部分道路因現況地

形不適於開闢道路，予以變更位置、部分道路配合現況闢建道路予以調整及聯外道路配合實際需要拓寬劃設外，餘仍宜維持原計畫。

八、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三及表六，凡未指明變更部分均應以原有計畫為準。

圖二 東埔風景特定區計畫區土地使用現況示意圖

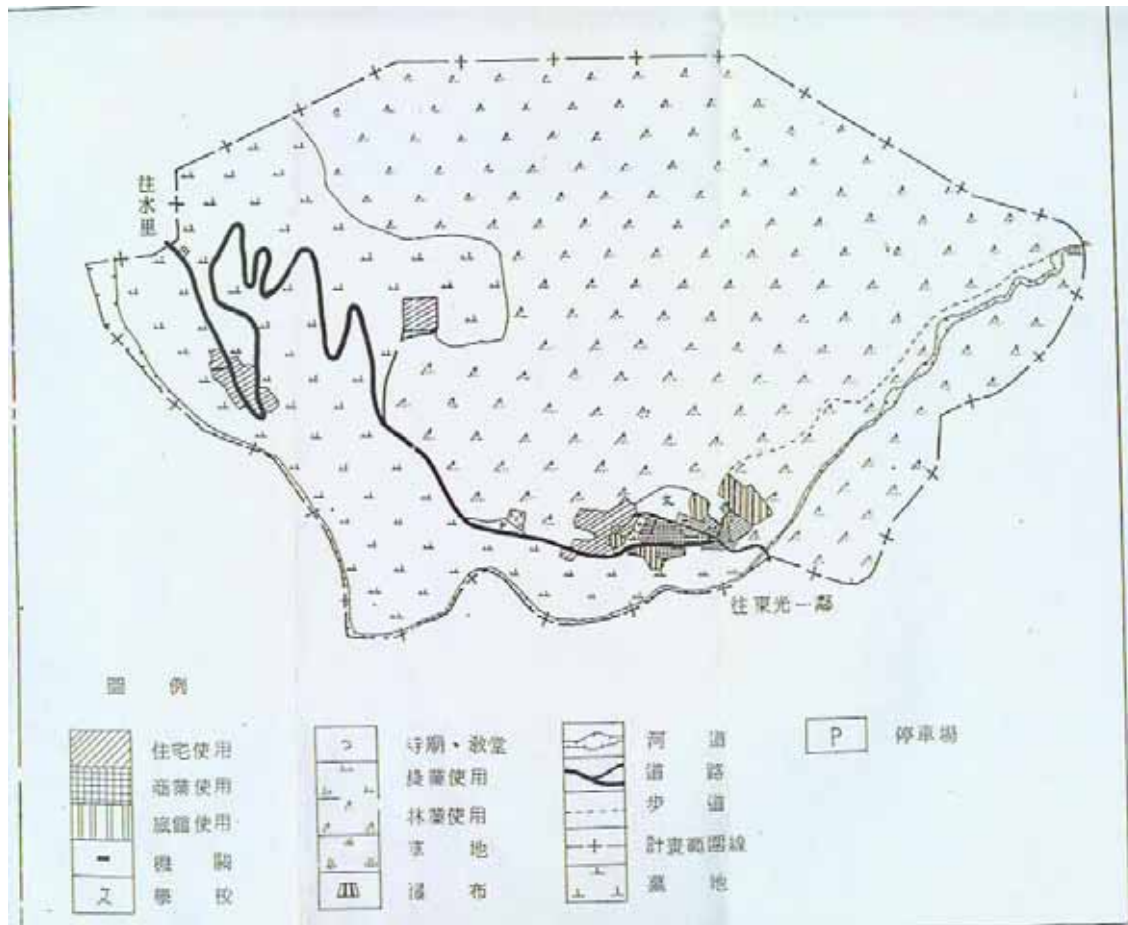
圖三 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更部份示意圖

表三 信義鄉及東埔風景特定區計畫區人口成長統計表

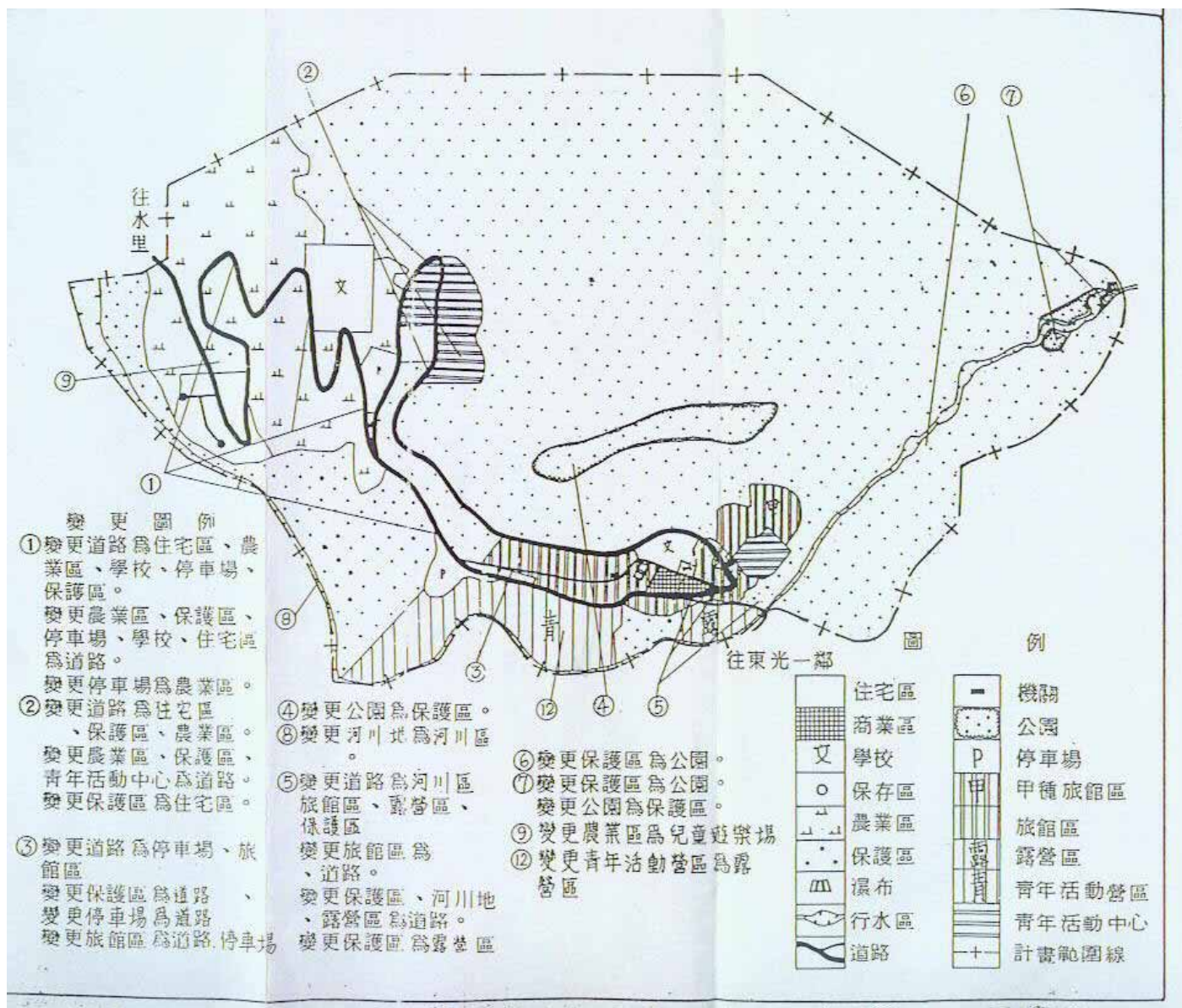
表四 東埔風景特定區計畫區土地使用現況面積表

表五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表六 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表



圖二 東埔風景特定區計畫區土地使用現況示意圖



圖三 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更部份示意圖

表三 信義鄉及東埔風景特定區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(%)	
65	17,796			931			
66	17,788	-8	-0.5	935	+4	+4.3	
67	17,725	-63	-3.5	962	+33	+35.3	
68	17,536	-189	-10.7	966	+4	+4.2	
69	17,584	+48	+2.7	962	-4	-4.1	
70	17,562	-22	-1.3	961	-1	-1.0	
71	17,592	+30	+1.7	972	+11	+11.5	
72	17,598	+6	+0.3	1,010	+38	+39.1	
73	17,754	+156	+8.9	1,015	+5	+5.0	
74	17,866	+112	+6.3	1,024	+9	+8.9	
75	17,860	-6	-0.3	1,043	+19	+18.6	
平均	65~75年平均值		+0.4			12.2	

資料來源：信義鄉戶政事務所

表 四 東埔風景特定區計畫土地使用現況面積檢討分析表

調查日期：七十六年七月

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 分 區	住 宅 區	3.45	1.73	50.1
	商 業 區	0.48	0.32	66.7
	旅 館 區	4.50	1.51	33.6
	甲種旅館區	2.01	0.89	44.3
	青年活動中心區	3.19	0.83	26.0
	青年活動營區	7.67	0	0
	露 營 區	1.27	0	0
	保 存 區	0.11	0.11	100.0
	農 業 區	24.97	—	—
	保 護 區	170.40	—	—
	河 川 地	5.10	—	—
	小 計	223.15		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.09	0.09	100.0
	學 校 用 地	4.40	0.68	15.5
	公 園	3.75	0	0
	停 車 場	2.24	0.26	11.6
	道 路	4.83	1.80	37.3
	小 計	15.31		
合 計	238.46			

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畫符合該計畫使用者。

表五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫單位：1,000 人

項 目	通 盤 檢 討 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
	編 號	面 積 (公頃)	已 開 闢 面 (公頃)	開 闢 率 (%)				
機 關		0.09	0.09	100.0	按實際需要檢討之			
學 校	東埔國小	0.98	0.68	69.4	每千人0.20公頃，每校最小面積2.0公頃。	2.0	-2.4	
	文 小	3.42	0	0				
	小 計	4.40	0.68	15.5				
公 園	公 一	3.33	0	0	每千人0.15公頃 其外圍為空曠之山林或農地得免設置	0.24	+3.51	
	公 二	0.42	0	0				
	小 計	3.75	0	0				
停車場	停 一	0.07	0	0	1. 商業區面積 (0.48公頃) ×8%=0.04 2. 遊憩地區之停車場，依實際需要檢討之。	0.04	2.20	
	停 二	0.77	0	0				
	停 三	0.87	0	0				
	停 四	0.14	0	0				
	停 五	0.39	0.26	66.7				
	小 計	2.24	0.26	11.6				
道 路		4.83	1.80	37.3	按道路設置標準劃設	—	—	
合 計		15.31	2.83	18.5				

變更內容明細表					
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫區西側〇〇一、〇〇二號道路	(1) 道路 (〇・四三公頃)	農業區 (〇・三二公頃) 學校 (〇・〇一公頃) 停車場 (〇・〇一公頃) 保護區 (〇・〇七公頃) 住宅區 (〇・〇二公頃)	(1) 配合已闢道路調整變更道路位置。 (2) 原計畫八公尺寬道路，併道為十二公尺寬道路，鄰近分區及用地之爭奪地。	
		(2) 農業區 (〇・七二公頃)	道路 (〇・七二公頃)		
		(3) 保護區 (〇・〇八公頃)	道路 (〇・〇八公頃)		
		(4) 停車場 (〇・一二公頃)	道路 (〇・一〇公頃) 農業區 (〇・〇三公頃)		
		(5) 學校 (〇・〇三公頃)	道路 (〇・〇三公頃)		
		(6) 住宅區 (〇・〇六公頃)	道路 (〇・〇六公頃)		
		(7) 青年活動營區	道路 (〇・〇五公頃)		
		(8) 旅館區	道路 (〇・〇五公頃)		
二	計畫區西側第三鄰區 四號道路活動中心區	(1) 道路 (〇・七五公頃)	住宅區 (〇・〇五公頃) 保護區 (〇・六四公頃) 農業區 (〇・〇六公頃)	(1) 現況地形較陡，配合地形調整道路系統，並增設二個車道，以供進出車轉彎之用。 (2) 青年活動中心區附近地形陡峻，不宜發展，且計畫區內保留，以完成一保護區。 (3) 配合現況調整變更後之零星住宅區。 (4) 變更鄰近分區。	
		(2) 住宅區 (〇・〇六公頃) 停車場 (〇・〇六公頃)	道路 (〇・一二公頃)		
		(3) 保護區 (〇・一五公頃)	道路 (〇・〇九公頃) 住宅區 (〇・〇六公頃)		
		(4) 青年活動中心區 (二・三六公頃)	道路 (〇・一〇公頃) 保護區 (二・一五公頃) 住宅區 (〇・一一公頃)		
		(5) 停車場	保護區 (〇・〇五公頃)		

註：本計畫發布實施後，應以本大檢討新計畫圖為準。

肆、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於玉山國家公園入口，其範圍東南兩側至彩虹溪與玉山國家公園為界，西至陳有蘭溪，北至第三鄰北側約六百公尺處包括第二、三、四、五等四個鄰，計畫面積二三八•四六公頃。

二、計畫年期

以民國八十九年為計畫目標年。

三、計畫人口與遊客數

計畫人口為一、六〇〇人，居住密度每公頃約三九五入。

計畫遊客數，每年一百萬人次以下，每日不超過六仟人次。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有第三、四鄰集居地區為基礎，並配合集居規模劃設二個住宅鄰里單元，住宅區面積為三•五七公頃。

(二)商業區

劃設中心商業區一處，面積〇•四八公頃。

(三)保存區

劃設保存區二處，面積計〇・一一公頃。

(四)保護區

坡度較陡或林木成長良好地區劃設為保護區，面積計一七五・九一公頃。

(五)河川區

彩虹溪及陳有蘭溪沿岸劃設為河川區，面積計五・〇九公頃。

(六)農業區

原有農耕地保留劃設為農業區，面積計二四・四五公頃。

五、旅遊設施計畫

(一)青年活動中心

劃設青年活動中心區一處，面積計〇・八三公頃。

(二)露營區

劃設露營區二處，面積計九・〇三公頃。

(三)旅館區

劃設旅館區五處，面積計四・四二公頃。

(四)甲種旅館區

劃設甲種旅館區一處，面積計二・〇一公頃。

六、公共設施計畫

(一)機關

劃設機關用地一處，為現有東埔派出所，使用面積計〇・〇九公頃。

(二)學校

共劃設國小用地二處，其中文小(一)為現有 東埔國小，文小(二)為供未來東埔國小遷校之用，面積合計四•三九公頃。

(三)公園

劃設公園二處，面積合計〇•七六公頃。

(四)停車場

劃設停車場五處，面積合計二•一二公頃。並得依規定作多目標使用。

(五)兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場一處，供居民使用，面積〇•二〇公頃。

七、交通系統計畫

(一)道路

1、聯外道路

〇〇一號道路(投六十號縣道)為本計畫區之主要聯外道路，計畫寬度十二公尺。

2、區內道路

配設區內道路、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為八公尺、六公尺，另為方便行人酌設四公尺寬之人行步道。

八、分期分區發展計畫

本計畫區為因應未來發展需要，將現況已發展區列為已發展區，而將區位較具發展潛力之其他可發展地區列為優先發展區，優先發展期自民國七十九年至民國八十九年止。

九、事業與財務計畫

為促進本計畫區之發展需要，特訂定事業及財務計畫以供開發之參考依據。

圖四 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖

圖五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展圖

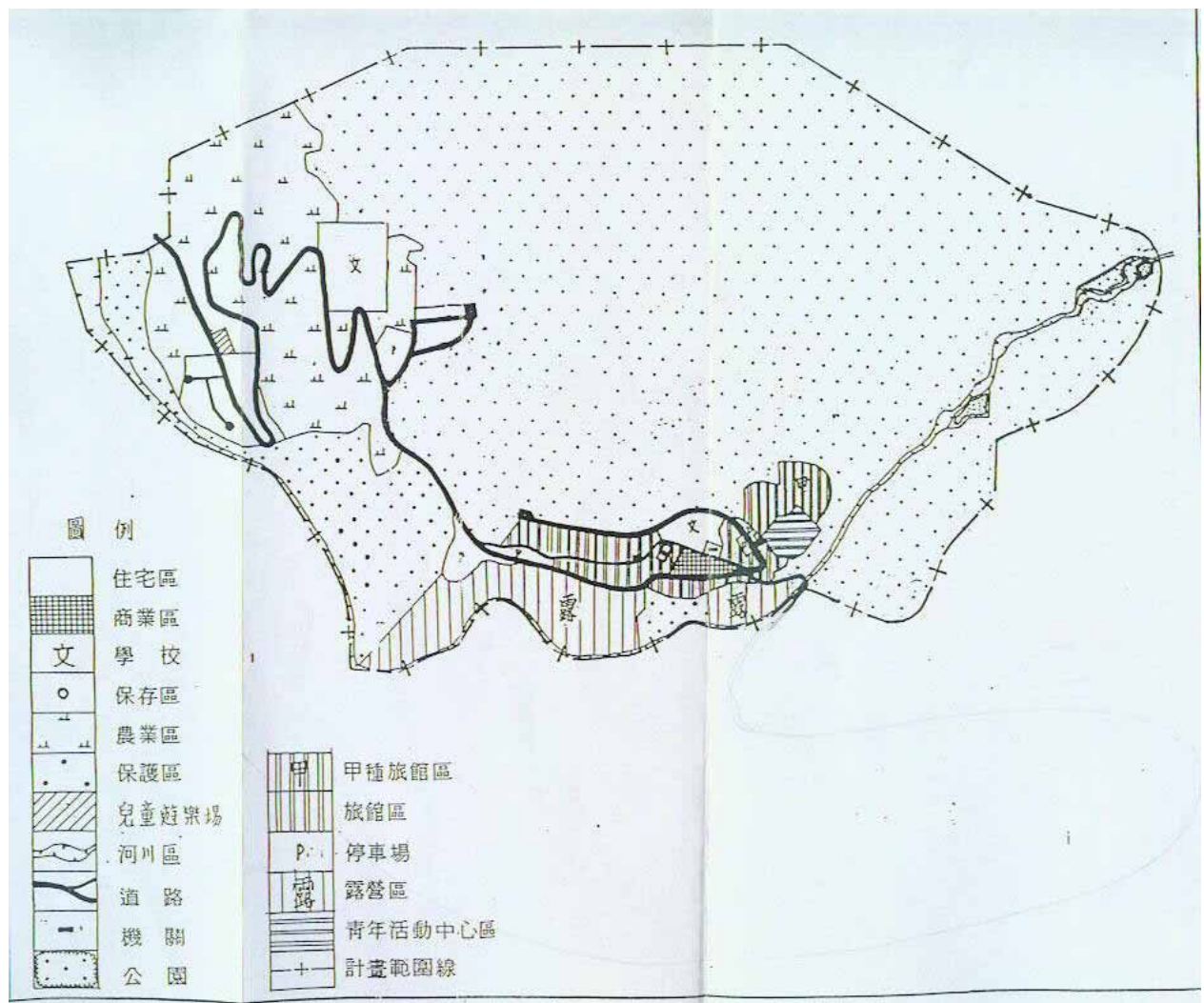
表七 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

表八 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)道路編號表

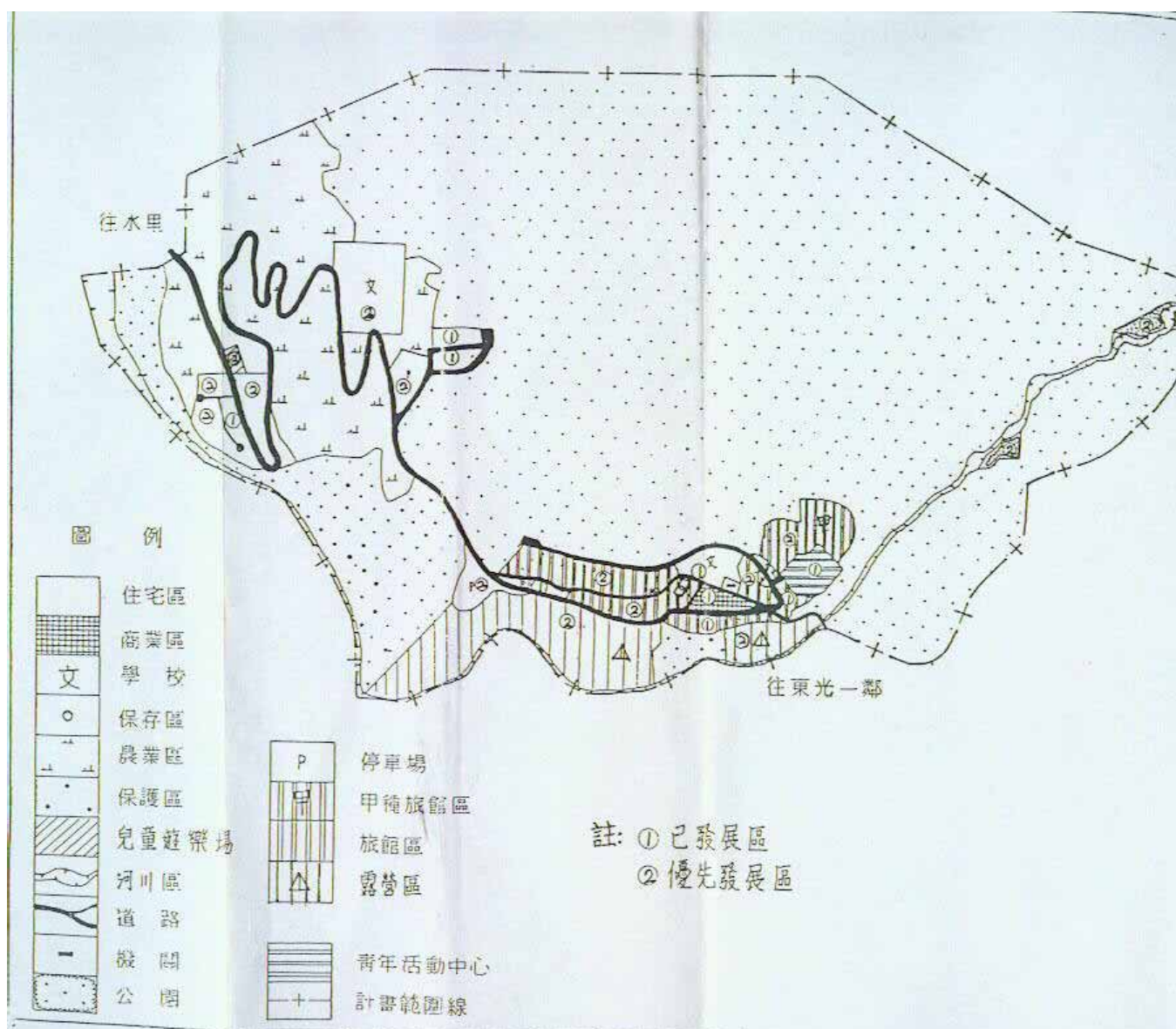
表九 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

表十 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區面積增減統計表

表十一 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表



圖四 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖



圖五 東埔風景特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展圖

表七 東埔風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關	機	0.09	東埔國小東南側	現有東埔派出所
學 校	文小(一)	0.98	012號道路北側	現有東埔國小
	文小(二)	3.41	第三鄰南側	
	小 計	4.39		
公 園	公 一	0.36	甲種旅館區東北側	
	公 二	0.40	彩虹瀑布源頭附近	
	小 計	0.76		
停 車 場	停 一	0.07	商業區東側	
	停 二	0.74	停五南側	
	停 三	0.69	第三鄰南側	
	停 四	0.14	甲種旅館區南側	
	停 五	0.48	旅二西側	
	小 計	2.12		
兒童遊樂場		0.20	第四鄰北側	
道 路		5.00		
合 計		12.56		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 八 東埔風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	起 訖 點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備
001	自計畫區西側計畫線至旅三西側止	12	3,074	聯外
002	自第三鄰附近至停三南端止	8	290	區內
003	自旅三西側至商業區東側止	8	230	區內
004	自商業區東側至旅一北側止	8	680	區內
010	自第四鄰001號道路至西端迴車道止	6	92	區內
011	自第四鄰010號道路至南端迴車道止	6	108	區內
012	自商業區東側至停五西端	6	697	區內
013	自商業區東側至計畫區東側計畫線止	6	190	聯外
014	自第三鄰東側迴車道至002號道路止	8	160	區內
016	自004號道路至青年活動中心區止	8	48	區內

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 九 東埔風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討 前都市計 畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後		備 註
			面 積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)	
住 宅 區	3.45	+0.12	3.57	15.00	
商 業 區	0.48	—	0.48	0.20	
旅 館 區	4.50	-0.08	4.42	1.85	
甲種旅館區	2.01	—	2.01	0.84	
青年活動中心區	3.19	-2.36	0.83	0.35	
青年活動營區	7.67	-7.67	0	0	
露 營 區	1.27	+7.76	9.03	3.79	
保 存 區	0.11	—	0.11	0.05	
農 業 區	24.97	-0.52	24.45	10.25	
保 護 區	170.40	+5.51	175.91	73.77	
河 川 地	5.10	-5.10	0	0	
河 川 區	0	+5.09	5.09	2.13	
兒童遊樂場	0	+0.20	0.20	0.08	
機 關	0.09	—	0.09	0.04	
學 校	4.40	-0.01	4.39	1.84	
公 園	3.75	-2.99	0.76	0.32	
停 車 場	2.24	-0.12	2.12	0.89	
道 路	4.83	+0.17	5.00	2.10	
合 計	238.46		238.46	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 十 東埔風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區面積增減統計表

單位：公頃

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	合計
審議編號	變一	變二	變三	變四	變六	變七	變八	變九	綜五—(一)	綜十	綜一	綜十一—(四)	計
項目													
道 路	-0.43 +1.08	+0.31 -0.75	-0.12 +0.11		-0.104 +0.07					修訂土地 使用分區 管制要點	修正計畫 目標年為 民國八十 九年		+0.17
農 業 區	-0.72 +0.34	+0.06							-0.20				-0.52
學 校	-0.02 +0.01												-0.01
停 車 場	-0.12 +0.01	-0.11	-0.02 +0.12										-0.12
保 護 區	-0.08 +0.07	-0.15 +2.84	-0.01	+3.33	-0.15 +0.001	-0.36	-0.08 +0.10						+5.511
住 宅 區	-0.06 +0.02	-0.06 +0.22											+0.12
青年活動中心區		-2.36											-2.36
旅 館 區	-0.05		-0.12 +0.04		-0.02 +0.07								-0.08
公 園				-3.33		+0.36	-0.10 +0.08						-2.99
露 營 區					-0.01 +0.15							+7.62	+7.76
河 川 區					+0.003			+5.09					+5.093
河 川 地					-0.01			-5.09					-5.10
兒童遊樂場									+0.20				+0.20
青年活動營區	-0.05											-7.62	-7.67

註：表內審議編號為依據省都委會八十一年五月二十日第四三一次會議記錄。

表 十 一

東埔風景特許經營（第一期經營權）事業及附屬計畫表

項 目	待 開 闢 面 積 (平 方 公 尺)	土地公告現值 元 (<u> </u>) 平方公尺	工程造價 元 (<u> </u>) 平方公尺	第 一 期 81~83		第 二 期 84~86		第 三 期 87~89		
				進 度 (%)	經 費 (萬元)	進 度 (%)	經 費 (萬元)	進 度 (%)	經 費 (萬元)	
學 文 小 (一)	3000	1500				100	450			累
校 文 小 (二)	34100	55		100	210					累
公 公 (一)	3600	8	1800			100	650			累
園 公 (二)	4000	8	1800					100	730	累
停 停 (一)	700	1500	1200	100	190					累
車 場	停 (二)	7400	700	1200		100	1400			累
	停 (三)	6900	55	1200				100	1020	累
	停 (四)	1400	1500	1200	100	380				累
	停 (五)	4800	700	1200	100	480				累
道 路	004號道路	5440	750	1600		30	900	70	2110	累
	010號道路	550	55	1600	100	90				累
	011號道路	650	55	1600	100	110				累
	012號道路	4180	1100	1600		100	1130			累
	014號道路	1240	55	1600		100	210			累
	001號道路	12290	55	1600		100	2033			累
	002號道路	2320	55	1600		100	384			累
	016號道路	380	55	1600		100	70			累
	未編號道路	240	1500	1600	100	80				累
兒 童 遊 樂 場	2000	55	2000			100	411			累

註：本表開闢經費及預定完成期限（第一、二、三期）得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一 東埔風景特定區計畫土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制要點對照表					新計畫土地使用分區管制要點		備註
項目	住宅區	商業區	旅館區	區館館區			
建築率	40%	60%	40%	20%	第一點 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三十一條之規定訂定。		
最小基地	-	-	1000m ²	2000m ²	第二點 一、住宅區係為提供居民優良之居住環境而制定，其土地及建築物之使用，應符合左列規定： 二、建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二十。 三、自路退縮線為二公尺。		
最小前院深度	4m	2m	4m	4m	第三點 一、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制定，其土地及建築物之使用，應符合左列規定： 二、建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二十。 三、自路退縮線為二公尺。		
容積率	80%	180%	120%	40%	第四點 一、旅館區係為提供遊客住宿、旅遊之需要而制定，其土地及建築物之使用，應符合左列規定： 二、建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二十。 三、自路退縮線為四公尺。 四、基地面積為一〇〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省零星地使用規則第九、十二、十三、十四條之規定辦理。		
屋頂	斜屋頂	斜屋頂	斜屋頂	斜屋頂	第五點 一、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制定，其土地及建築物之使用，應符合左列規定： 二、建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二十。 三、自路退縮線為四公尺。 四、基地面積為二〇〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省零星地使用規則第九、十二、十三、十四條之規定辦理。		
間距	不限	不限	不限	不限	第六點 一、停車場用地、露臺區及青年活動中心區，其土地及建築物之使用，自路退縮線至少四公尺。		
備註	能材料與顏色為重要原則，以與環境相協調。				第七點 一、本計畫區內依本管制要點退縮之土地，其退縮地除計入建築面積外，應提供作為道路使用且不得用於其他用途。		
					第八點 一、青年活動中心區，係為提供青少年活動及其設施之使用而制定，其土地及建築物之使用，應符合左列規定： 二、建築率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之二十。 三、本區內不得興建活動中心之住宿、餐飲、娛樂、戶外運動、交誼、遊戲、教育設施及其他有關管理設施。		
					第九點 一、保存區內之土地及建築物使用，其建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之六十。		
					第十點 一、公園用地內土地及建築物，其建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之六十。		
					第十一點 一、露臺區之建築物及土地之使用，依左列規定： 二、建築率不得超過百分之五十，建築物高度不得超過二層樓。 三、應設置野火、安全及衛生設備，以及應能活動訓練有關於設施等。		
					第十二點 一、學校用地內土地及建築物，其建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之六十。		
					第十三點 一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		
					第十四點 一、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。		