

00007

中華民國八十三年九月

變更廬山風景特定區計畫（第

次通盤檢討）書

南投縣政府

台灣省政府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（第一次通盤檢討）案

變更都市計畫法令依據
都市計畫法第十六條、第廿六條

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姓名或土地權利關係人姓名
無

本案公开展覽起訖日期
公告日期：自民國七十九年六月十四日至民國七十九年七月十三日
公展日期：自民國八十年五月五日並於八十年五月九日至民國八十年六月十九日止

人民團體對本案之反映意見
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	省級	內政部
南投縣政府都市計畫委員會審議通過 八八年十一月十三日第一二〇次會 八八年十一月十三日第一二〇次會 八八年十一月十三日第一二〇次會 八八年十一月十三日第一二〇次會	台灣省都市計畫委員會八十二年七月二十八日第四五六次 會審查通過	內政部都市計畫委員會八十三年四月二十八日第三七三次 會核定



目錄

第一章	原有計畫概要	1
一	發布實施經過	1
二	計畫範圍與計畫年期	1
三	計畫人口	1
四	土地使用及公共設施計畫	1
五	交通系統計畫	1
第二章	發展現況、檢討分析及變更事項	7
一	人口	7
二	土地使用	7
三	遊憩設施	7
四	公共設施	7
五	交通系統	7
六	相關計畫	7
七	原有計畫之轉繪	7
八	變更事項	7
第三章	檢討後之計畫	21

- 一、計畫範圍及年期
- 二、計畫人口、密度及旅遊人次
- 三、土地使用計畫
- 四、遊憩設施計畫
- 五、公共設施計畫
- 六、交通系統計畫
- 七、分期分區發展計畫
- 八、事業及財務計畫
- 九、土地使用分區管制

附錄：內政部都市計畫委員會第三七三次委員會議紀錄

圖目錄

圖一	原有廬山風景特定區計畫示意圖	· · · · ·	五
圖二	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地 使用現況示意圖	· · · · ·	十一
圖三	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變 更部分示意圖	· · · · ·	十七
圖四	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）示 意圖	· · · · ·	三十

表 目 錄

表一	原有廬山風景特定區土地使用計畫面積分配表	六
表二	仁愛鄉及廬山風景特定區歷年人口成長統計表	八
表三	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表	十二
表四	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分析表	十五
表五	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表	十九
表六	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表	二五
表七	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表	二七
表八	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表	二八
表九	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表	二九
表十	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表	三二

第一章 原有計畫概要

一、發布實施經過

廬山風景特定區計畫於民國七十五年十二月公告實施，迄今已屆滿四年，其間未曾辦理通盤檢討及個案變更。

二、計畫範圍與計畫年期

計畫範圍東面以距溫泉頭（即公一）約二〇〇公尺處為界。西面以距雲龍橋東南側約五十公尺處為界。南面以距廬山派出所南側約三百公尺處為界。北面以距廬山聚落北側約五十公尺處為界。計畫面積共二七八·二六公頃。計畫目標年為民國九十年。

三、計畫人口

計畫人口為四、〇〇〇人。

四、土地使用及公共設施計畫

(一) 商業區：

於人行吊橋附近劃設商業區，面積為一·〇五公頃。

(二) 旅館區：

於人行吊橋附近及以東地區規劃六個旅館區，面積為三·一四公頃。另旅三

沿河岸地區（包括河岸人行步道）開發時應依中原大學評估報告中之建議事項管制。

(三) 住宅區：

以現有住宅使用範圍向河岸延伸，劃設二個住宅區，面積為一·二九公頃。

(四) 保護區：

坡度超過四十五%以上及河邊不適合開發地區，劃設為保護區，面積為二·三七·五三公頃。

(五) 機關用地：

劃設電信局、郵政局、村辦公室、風景管理處、警察分駐所、衛生所等，其面積為〇·一二公頃。

(六) 停車場：

於區內的入口處及對岸設置停車場兩處，合計面積為一·八二公頃。

(七) 公園：

於溫泉頭及機關旁劃設公園三處，面積為二·〇一公頃。

(八) 綠地：

於加油站旁及保存區北側劃設綠地二處，面積為〇·一八公頃。

(九) 水上遊樂區：

於吊橋下約一公里半處，劃設水上遊樂區，面積為七·〇七公頃。並設三個碼頭，合計面積為〇·〇三公頃。

(十) 遊樂區：

於濁水溪北岸及南岸住宅區後旁山坡處設置遊樂區二處，合計面積為三·六三公頃。

(土) 釣魚區：

於雲龍吊橋五十公尺附近，沿濁水溪溪尾兩旁，劃設釣魚區兩處，面積為一·四九公頃。

(士) 加油站：

於停(一)旁設加油站一處，面積為○·一六公頃。

(圭) 道路廣場：

人行吊橋和商業區前，與車站合併一起規劃，面積為○·二六公頃。

(鹵) 污水處理場：

位於停(二)上方之西北側，面積為○·四九公頃。

(圭) 河川：

於現有之濁水溪，劃設為河川用地，面積為一三·四九公頃。

五 交通系統計畫

(一) 區內道路：

聯外道路抵達廣場後，沿弧形成環狀道路，聯絡計畫區各據點，為八米車道

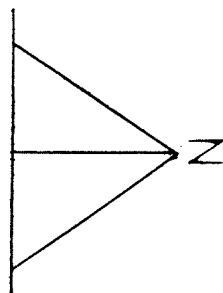
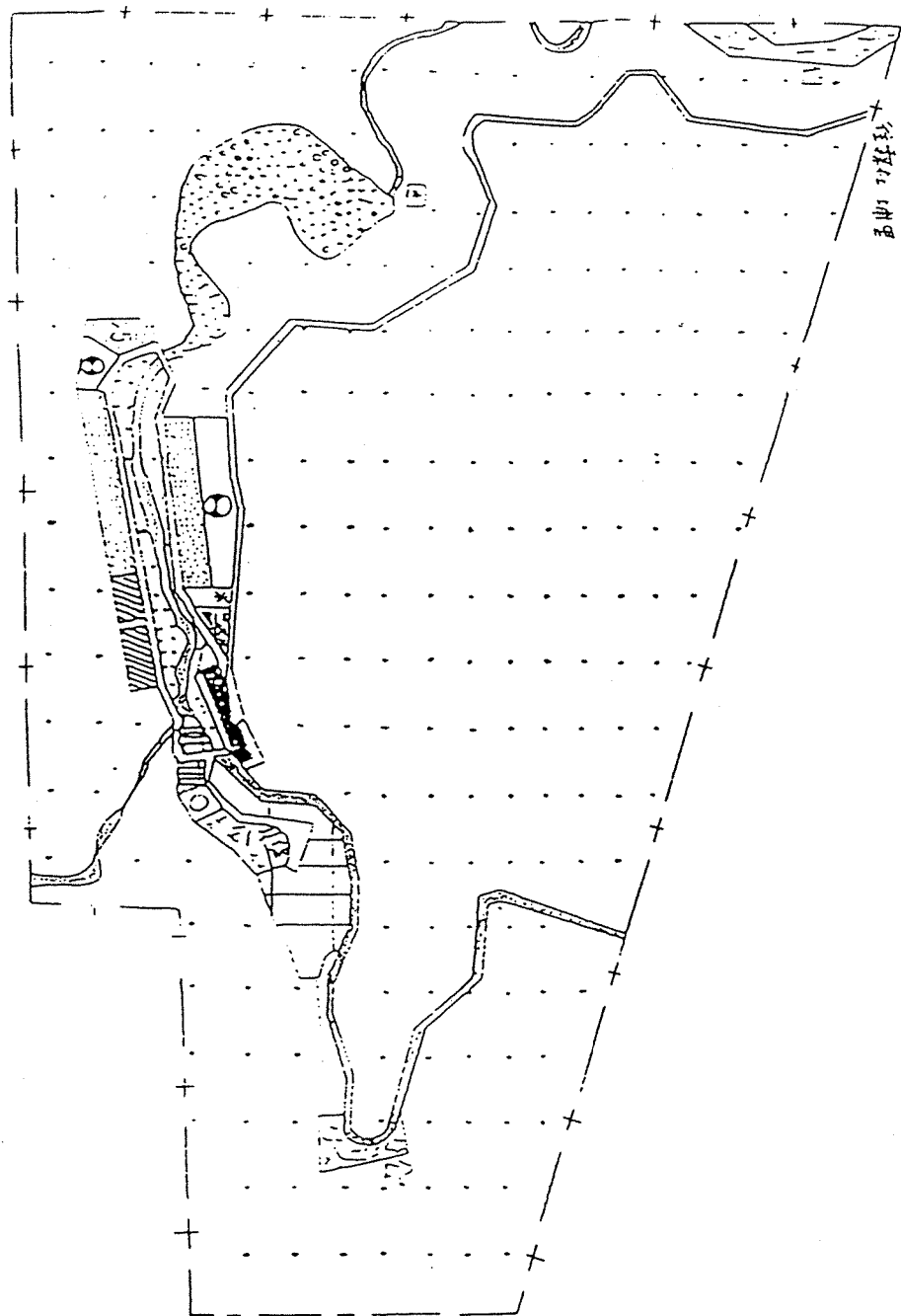
(二) 主要道路：

在綠二以東至溫泉頭路段，及遊(二)、住宅區、機關旁、旅四鄰河邊設置步道

圖一 原有廬山風景特定區都市計畫示意圖

表一 原有廬山風景特定區土地使用計畫面積分配表

圖一 原有廬山風景特定區計畫示意圖



圖例

	商業區		碼頭
	住宅區		機關用地
	旅館區		保存區
	公地		廣場
	綠地		道路
	遊樂區		河步
	釣魚區		水上遊樂區
	保護區		垃圾處理場
	停車場		污水處理場
	加油站		計畫界線

表一 原有廬山風景特定區土地使用計畫面積分配表

項 目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備 註
住 宅 區	1.29	0.46	
商 業 區	1.05	0.38	
旅 館 區	3.14	1.13	
停 車 場	1.82	0.65	
釣 魚 區	1.49	0.54	
加 油 站	0.16	0.06	
保 存 區	0.18	0.07	
公 園	2.01	0.72	
綠 地	0.18	0.06	
河 川	13.49	4.85	
廣 場	0.26	0.09	
遊 樂 區	3.63	1.31	
水上遊樂區	7.07	2.54	
保 護 區	237.53	85.36	
機 關	0.12	0.04	
碼 頭	0.03	0.01	
垃圾處理場	0.06	0.02	
污水處理場	0.49	0.18	
道 路	4.26	1.53	
總 計	278.26	100.00	
以 下 空 白			

第二章 發展現況、檢討分析及變更事項

一、人口

仁愛鄉於民國六十年之人口數爲一四、一八二人，至民國七十九年八月爲一四、三五四人，十五年間人口增加一七二人，其年平均增加率爲千分之〇·五五，但自民國七十一年至今，人口增加率均爲負成長。本計畫區人口目前現況爲二〇七人，自民國六十年至七十九年，其年平均增加率爲千分之三三·四六，所以本計畫區人口呈緩慢成長現象，但原計畫區計畫人口爲四千人，與現況不符，所以另以趨勢法重推計人口，並參酌服務人口及其衍生之人口，將本區計畫人口調整爲一、〇〇〇人。

表二 仁愛鄉及廬山風景特定區歷年人口成長統計表

二、土地使用

(一) 住宅區：

原住宅區面積一·二九公頃，目前多爲零星散戶，其實際發展面積爲〇·一七公頃，使用率爲十三％。本次檢討，配合實際發展需要，仍宜維持原計畫。另配合計畫人口變更與調整居住密度爲每公頃四〇〇人。

(二) 商業區：

原計畫面積一·〇五公頃，其實際發展面積爲〇·七八公頃，使用率爲七十

表二 仁愛鄉及廬山風景特定區歷年人口成長統計表

年國 別 (民	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口總數	增加人數	增加率 (%)	人口總數	增加人數	增加率 (%)	
60	14,182	-31	-2.18	159	45	394.74	
61	14,248	+66	4.65	161	2	12.58	
62	14,137	-111	-7.79	179	18	111.80	
63	14,285	+148	10.47	179	0	0	
64	14,585	+300	21.00	184	5	27.93	
65	14,847	+262	17.96	185	1	5.43	
66	14,872	+25	1.68	195	10	54.05	
67	15,153	+281	18.89	199	4	20.51	
68	15,249	+96	6.34	207	6	30.15	
69	15,420	+171	11.21	209	4	19.51	
70	15,526	+106	6.87	210	1	4.78	
71	15,478	-48	-3.09	212	2	9.52	
72	15,317	-161	-10.40	208	-4	-18.87	
73	15,182	-135	-8.81	211	3	14.42	
74	15,037	-145	-9.55	213	2	9.48	
75	14,841	-196	-13.03	211	-2	-9.39	
76	14,674	-167	-11.25	208	-3	-14.22	
77	14,473	-199	-13.56	205	-3	-14.42	
78	14,365	-110	-7.60	214	9	43.90	
79	14,354	-11	-0.77	207	-7	-32.71	至八月底
平均		86	0.55		+2.4	33.46	
	以下空白						

資料來源：南投縣仁愛鄉戶政事務所、廬山派出所。

五%。故本次通盤檢討除配合現況及實際需要調整外，餘仍宜維持原計畫。

(三) 旅館區：

原計畫劃設旅館區六處，面積共三·一四公頃，其實際發展面積為二·一九公頃，使用率達七十%，而未開闢處多為陡坡，而現況違建旅館一直在持續增建中；另原計畫推計霧社八十年旅遊人口為四十八萬三千人，而實際上，民國七十八年的旅遊人口已超過六十萬人次，依據過去十年旅遊人口成長趨勢推計，將民國九十年霧社的旅遊人口，修訂為一百萬人次，本特定區旅遊人口訂為八十萬人次。由以上之分析，得知本區對旅館用地仍有需求，目前的旅館用地已不敷使用。

由尖峰日旅遊人口推計在廬山過夜人口，並假設與霧社年旅遊人口成長成比例，推計九十年尖峰日在廬山過夜人口，可得九十年所需之樓地板面積與不足之容量，另外參酌未來對服務品質與旅遊活動之殷切需求，故此次檢討除配合實際需要變更，餘仍宜維持原計畫。

(四) 保護區：

原計畫面積二三七·五三公頃，現況多為陡峭山坡。依檢討辦法，保護區應視實際需要檢討，故本次檢討除配合實際需要變更外，仍宜維持原計畫。

(五) 保存區：

原計畫面積為〇·一八公頃，因實際需要檢討，其仍有保存之必要，宜維持原計畫。

圖二 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表三 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表

三、遊憩設施

（一）遊樂區：

原計畫面積三·六三公頃，目前尚未開闢使用，因本區對遊樂區仍有實際需求，故本次檢討除配合實際需要變更外，餘維持原計畫。

（二）釣魚區：

原計畫面積一·四九公頃，目前尚未開闢使用，依實際需要檢討，予刪除此分區。

（三）水上遊樂區：

原計畫面積七·〇七公頃，目前尚未開闢使用，依實際需要檢討，適度變更爲其他分區。另原計畫碼頭三處共〇·〇三公頃，因地形修測，依現況變更其使用。

四、公共設施

（一）機關：

原計畫面積〇·一二公頃，目前已開闢面積〇·〇二公頃，開闢率爲一七％。但未開闢處多爲陡坡，故本次檢討除配合合理現況部分變更爲道路外，餘仍宜

圖二 變更廬山風景特定區計畫 (第一次通盤檢討)

土地使用現況示意圖

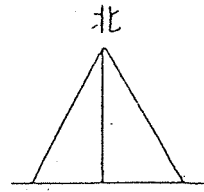
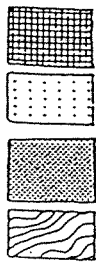
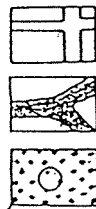


圖 例



商業使用
住宅使用
旅館使用
林野使用



道路
河川
樺眼

表三 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表

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	1.29	0.17	13	
	商業區	1.05	0.78	75	
	旅館區	3.14	21.9	70	
	保護區	237.53	—	—	
	保存區	0.18	0.18	100	
遊憩 設施	遊樂區	3.63	0	0	
	釣魚區	1.49	0	0	
	水上遊樂區	7.07	0	0	
	碼頭	0.03	0	0	
公共 設施 用地	加油站	0.16	0	0	
	公園	2.01	0	0	
	綠地	0.18	0.02	11	
	河川	13.49	—	—	
	廣場	0.26	0.16	61.5	
	機關	0.12	0.02	16.6	
	停車場	1.82	0.24	13	
	垃圾處理場	0.06	0	0	
	污水處理場	0.49	0	0	
	道路	4.26	2.49	58.5	
合計		278.26	—	—	
以下空白					

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。

維持原計畫。

(二) 加油站：

原計畫面積○·一六公頃，現尚未開闢，此次檢討除配合實際需要，增加其臨路面寬度外，餘仍維持原計畫。

(三) 公園：

原計畫面積二·○一公頃，現尚未開闢，此次檢討除配合地形修測與實際需要變更增加公三、公四外，並將公一與公二合併為公一，公三改為公二，餘仍維持原計畫。

(四) 綠地：

原計畫面積○·一八公頃，現已開闢○·○二公頃，開闢率為一一%，此次檢討除配合實際需要，變更綠一為道路、廣場外，餘維持原計畫。

(五) 廣場：

原計畫面積○·二六公頃，現已開闢○·一六公頃，開闢率為六一·五%，此次檢討除配合實際需要變更外，餘仍宜維持原計畫。

(六) 停車場：

原計畫面積一·八二公頃，現已開闢○·二四公頃，開闢率為十三%，依尖峰日車輛數推計停車位及現況調查，停車有不足現象，故此檢討除配合地形修測變更外，並變更部分保護區、河川為停車場外，餘維持原計畫。

(七) 污水處理場：

原計畫面積○·四九公頃，現尚未開闢，依實際需求檢討之，除配合地形修

測變更外，餘仍維持原計畫。

(八) 垃圾處理場：

原計畫面積○·○六公頃，現尚未開闢，按實際需要檢討之，宜維持原計畫

(九) 河川：

原計畫面積一三·四九公頃，此次檢討除配合地形修測及實際需要變更外，餘仍維持原計畫。另依台灣省河川管理規則規定改為河川區。

表四 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分

析表

五 交通系統

原計畫面積四·二六公頃，已開闢二·四九公頃，開闢率為五八·五%。依檢討標準規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討，本次檢討除將道路與現況及規劃原意不符之部分予以調整外，並配置至各分區的道路與人行步道，及已發展區之迴車道，餘仍維持原計畫。

六 相關計畫

(一) 中部區域計畫：

依據中部區域計畫之指導，廬山為風景遊憩地區，為中橫公路霧社支線系統

表四 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分析表

計畫人口：1,000 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
	編 號	面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積	開 闢 率 (%)			超過	不足	
機 關		0.12	0.02	17.00	按實際需要檢討之	—			
道 路		4.26	2.49	58.50	按實際需要檢討之	—			
廣 場		0.26	0.16	61.50	按實際需要檢討之	—			
停 車 場	停 (一)	0.49	0	0	一、商業區 1.一萬人口以下者，以商業區面積之百分之八為準。 2.一萬人至十萬人口者，以商業區面積之百分之十為準。 3.十萬人口以上者，以商業區面積之百分之十二為準。 二、市場用地、機關用地、醫療用地、體育場用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討之。	0.09	1.73		
	停 (二)	1.33	0.24	18.00					
	合 計	1.82	0.24	13.00					
垃 圾 處 理 場		0.06	0	0	按實際需要檢討之	—			
污 水 處 理 場		0.49	0	0	按實際需要檢討之	—			
公 園	公 (一)	0.81	0	0	人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。五萬人以下者，每千人0.15公頃。	—			
	公 (二)	0.33	0	0					
	公 (三)	0.87	0	0					
	合 計	2.01	0	0					
綠 地	綠 (一)	0.14	0	0	按實際需要檢討之	—			
	綠 (二)	0.04	0.02	50.00					
	合 計	0.18	0.02	11.00					
兒童遊樂場		0.00	0	0	每千人0.08公頃，每處最小面積0.1公頃。	0.10	0.10		
以下空白									

的一處遊憩據點。而本區域內之開發，凡坡度三〇%以上，屬於陡峭山坡地範圍，為重要之水資源保護及優美風景分布地區，應加強水土保持，避免變更地形，並應在土地可利用之限度內開發供作農業、林業或牧業之使用，但以保育重於開發。另外，觀光遊憩資源之保育重於開發。

(二) 南投縣觀光整體發展綱要計畫：

依據南投縣觀光整體發展綱要計畫，廬山為區域性遊憩地點，為主要發展區，主要是吸引南投縣及鄰近縣市遊客為主，本區為霧社—埔里系統之一。

七、原有計畫之轉繪

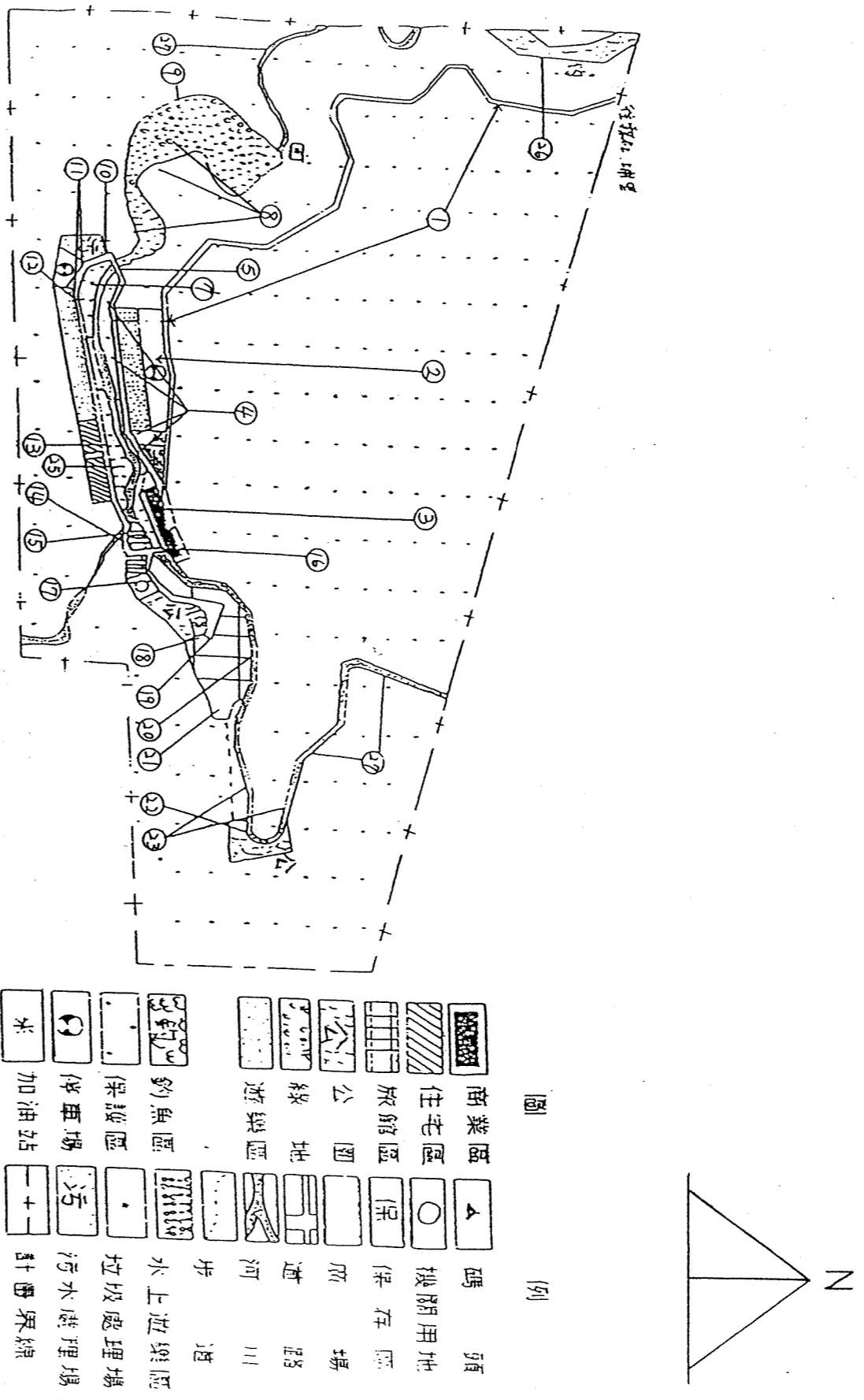
原計畫圖（比例尺為三千分之一）與現況差距甚大，故本次檢討重新辦理地形重測，將新測之地形圖轉繪為現行計畫圖，以利後續檢討工作之進行。本次轉繪之原則係將原計畫線，依相關地形地物，實地樁位、樁位座標，並考量規劃原意予以轉繪。

八、變更事項

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、位置、面積及變更之理由詳見圖三與表五。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖三 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖

圖三 變更廬山風景特定區計畫 (第一次通盤檢討) 變更部份示意圖



1. 變更道路為保護區，保護區為道路
2. 變更停車場為道路、保護區
3. 變更綠地為加油站、道路
4. 變更商業區、加油站、保護區、停車場、河川為道路
5. 變更道路為河川區、停車場、遊樂區及保護區
7. 變更保護區、河川為停車場
8. 變更水上遊樂區為保護區，保護區為河川區，水上遊樂區為河川區
9. 變更碼頭為保護區、河川區
10. 變更污水處理場為河川區
11. 變更停車場、保護區、遊樂區、污水處理場、河川為道路
12. 變更道路為停車場、保護區、遊樂區、河川區
13. 變更道路、保護區為公園
14. 變更道路、保護區為旅館區
15. 變更旅館區、保護區為道路
16. 變更商業區為河川區
17. 變更機關為道路，道路為旅館區
18. 變更道路、綠地及旅館區為廣場兼停車場，旅館區為道路，道路為旅館區
19. 變更旅館區為道路
20. 變更旅館區為道路、河川區，保護區為道路、旅館區
21. 變更道路為旅館區，旅館區為道路
22. 變更公園為河川區、保護區，河川為公園
23. 變更保護區為河川區，河川為保護區
24. 調整計畫人口為一千人
25. 變更保護區為兒童遊樂場
26. 變更釣魚區為保護區
27. 變更河川為河川區

表五 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容	變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 它 說 明
1	變一	聯外道路	保護區路	依合理現況修改及符合規劃原意。	
2	變二	停二北側	停車場	依合理現況修改及符合規劃原意。	惟未來辦理第二次通盤檢討時，應依現有劃設之旅館區實際停車需求計算，優先補足停車空間。
3	變三	廣場入口處	綠地	增加加油站臨道路面寬及擴大迴車空間。	
4	變五	河川北側	加保河商業場區	配合合理現況變更。 原道路用地之地形陡峭不適開闢。	對於入口處之道路系統，請縣政府參考環境地質資料，於下次通盤檢討時，同時修正停車、油、綠地及廣場等公共設施用地。一、塔羅灣溪為本地區重要觀光資源，應請南投縣政府加強管理維護。
5	變七	河川北側	道 路	配合地形修測及鄰近分區使用。	
7	變九	遊一西南側	停車場	提供不足的停車場用地。	
8	變十	河川下游	水上遊樂區	配合地形及現況變更。 提供遊樂用地，提高本區遊憩價值。	
9	變十一	河川下游	碼頭	配合地形修測變更。	
10	變十二	計畫區西南側	污水處理場	配合地形修測變更。	
11	變十三	河川南側	停車場	配合地形及合理現況。	
12	變十四	河川南側	遊樂區	配合道路變更，併鄰近分區使用。	
13	變十五	住宅區	公園	配合道路變更，修正變更為公園。	
14	變十八	吊橋南側	旅館區	配合現況使用及另劃設現況道路代替。	保護區變更為旅館區部分應以區段徵收者不在此限。惟已完段徵收者不在限。旅館區部分(面積0.0一公頃)為山胞保留地且面積狹小，其附帶條件是否適合辦理區段徵收，有無最小限制規定，應由本部專案報院核示。
15	變十九	吊橋南側	旅館區	配合地形修測及合理現況。	
16	變廿二	吊橋東北側	商業區	變更為河川部分係在河川治理線內。	
17	變廿三	機關北、西側	旅館區	配合合理現況變更。	
18	變廿五	旅六南側	旅館區	配合鄰近分區之出入使用及改善道路服務功能。	
19	變廿六	旅四南側	旅館區	供迴車及人行步道使用。	
20	變廿七	旅四北側	旅館區	提供完善的人行步道系統。	保護區變更為旅館區部分應以區段徵收者不在此限。惟已完段徵收者不在限。

續表五 變更廬山風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件或其它說明
			原計畫	新計畫		
21	變廿八	旅五及旅三	旅館區路	旅館區路	原道路係套繪錯誤。 配合鄰近分區使用。	
22	變三十	側計畫區東南	公園區	公園區及保護區	配合地形修測變更。	
23	變卅一	計畫區南側	保護區	保護區	配合地形修測變更。	塔羅彎溪上游由公園以上及下游由水上遊樂區水壩以下至計畫範圍之河川變更爲保護區。
24	變卅二	計畫人口	四千人	一千人	原計畫人口係以全村人口推計，非以計畫區人口推計。計畫人口除住宅區外舍商業區、旅館區之服務人員及眷屬。	
25		住宅區北側	保護區	兒童遊樂場	依部頒通盤檢討辦法規定劃設。	
26		側計畫區西北	釣魚區	保護區	併鄰近分區使用。	
27		計畫區內	河川區	河川區	依台灣省河川管理規則規定改爲河川區。	
以下空白						

註：未註明變更部分以現行計畫爲準。

第三章 檢討後之計畫

一、計畫範圍與年期

計畫範圍東面以距溫泉頭（即公園一）約二〇〇公尺處為界；西面以距雲龍橋東南側約五十公尺處為界；南面以距廬山派出所南側約三百公尺處為界。北面以距廬山聚落北側約五十公尺處為界。計畫面積共二七八·二六公頃。

計畫年期為民國九十年。

二、計畫人口、密度及旅遊人次

計畫人口為一、〇〇〇人，居住密度每公頃四〇〇人。旅遊人次每年八十萬人次。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區劃設住宅區二處，合計住宅區面積為一·二九公頃。

(二) 商業區

劃設商業區三處，合計面積一·〇三公頃。

(三) 旅館區

共劃設旅館區五處，合計面積三·一二公頃。

(四) 保護區

坡度較大，大致上超過四十五%以上及河邊不適合開發處，劃設為保護區，面積二四二·〇〇公頃。

(五) 保存區

劃設保存區一處，面積〇·一八公頃。

(六) 河川區

依現況河川由塔羅彎溪上游公園一以下至下游水上遊樂區水壩以上之河川用地劃設為河川區，面積共一七·〇二公頃。

四、遊憩設施計畫

(一) 遊樂區

劃設遊樂區二處，面積共三·八八公頃。

(二) 水上遊樂區

原停車場(三)西側水域至水壩為止，劃設水上遊樂區一處，本次檢討修正為河川區。

五、公共設施計畫

(一) 機關

劃設機關一處，供警察派駐所使用，面積共〇·一一公頃。

(二) 加油站

劃設加油站一處，面積〇·一九公頃。

(三) 公園

劃設公園四處，面積共二·一五公頃。

(四) 綠地

劃設綠地一處，面積〇·〇八公頃。

(五) 廣場

劃設廣場二處，面積〇·三四公頃。

(六) 停車場

劃設停車場三處，面積共一·九四公頃。

(七) 污水處理場

劃設污水處理場一處，面積〇·四五公頃。

(八) 垃圾處理場

劃設垃圾處理場一處，面積〇·〇六公頃。

六 交通系統計畫

除配合地形修測與現況道路予以調整外，並視實際需要劃設出入道路與人行步
道，餘維持原計畫之道路系統，面積共五·五八公頃。

(一) 聯外道路

台14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
畫寬度為十公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要道路、出入道路、人行步道等，其計畫寬度從八公尺、六公尺到四公尺不等。

表六 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

表七 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表

表八 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

表九 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

圖四 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖

七、分期分區發展計畫

本計畫區最近五年人口呈負成長，將計畫區分為已發展區及優先發展區。但各公共設施之開發優先順序參照下列原則：

- (一) 開發阻力較小者，優先開發。
- (二) 地方所急需者，優先開發。
- (三) 發展潛力較大者，優先開發。
- (四) 開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

表六 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

單位：公頃

編號	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
項目	變 1	變 2	變 3	變 5	變 7	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變 15	變 18	變 19	變 22	變 23	變 25	變 26	變 27
住宅區																			
商業區				-0.01											-0.01				
旅館區													+0.08	-0.01		+0.01	-0.07	-0.03	-0.05
保護區	+0.23	+0.03		-0.29	+0.10	-0.26	+1.05	+0.02		-0.28	+0.06	-0.15	-0.01	-0.06					-0.06
保存區																			
遊樂區					+0.24					-0.04	+0.05								
釣魚區																			
水上遊樂區							-7.07												
碼頭								-0.03											
加油站			+0.04	-0.01															
公園												+0.34							
綠地			-0.06														-0.04		
河川區					+0.09		+6.02	+0.01	+0.04		+0.01				+0.01				+0.05
河川				-0.06		-0.09				-0.03									
廣場																	+0.08		
機關																-0.01			
垃圾處理場																			
污水處理場									-0.04	*									
道路	-0.23	+0.20	+0.02	+0.37	-0.45					+0.39	-0.14	-0.19	-0.07	+0.07			+0.03	+0.03	+0.06
露營區																			
兒童遊樂場																			
停車場		-0.23		*	+0.02	+0.35				-0.04	+0.02								
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
以下空白																			

註：“+”表示增加面積，“-”表示減少面積。“*”表示面積過小從略。

續表六 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

單位：公頃

編號	21	22	23	24	25	26	27												合計	
項目	變 28	變 30	變 31.	變 32																
住宅區				修正計畫人口為一、〇〇〇人															0.00	
商業區																				-0.02
旅館區	+0.05																			-0.02
保護區			+2.72			-0.12	+1.49													+4.47
保存區																				0.00
遊樂區																				+0.25
釣魚區							-1.49													-1.49
水上遊樂區																			-7.07	
碼頭																			-0.03	
加油站																			+0.03	
公園		-0.20																	+0.14	
綠地																			-0.10	
河川區		+0.20					+10.59												+17.02	
河川			-2.72				-10.59												-13.49	
廣場																			+0.08	
機關																			-0.01	
垃圾處理場																			0.00	
污水處理場																			-0.04	
道路	-0.05																		+0.04	
露營區																			0.00	
兒童遊樂場					+0.12														+0.12	
停車場																			+0.12	
合計	0	0	0	0	0	0	0												0.00	
以下空白																				

註：“+”表示增加面積，“-”表示減少面積。“*”表示面積過小從略。

表七 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表

項 目	通盤檢討 前面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後			備 註	
			面積 (公頃)	百分比 %	百分比 %		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	1.29	—	1.29	6.70	0.46	
	商 業 區	1.05	-0.02	1.03	5.35	0.37	
	旅 館 區	3.14	-0.02	3.12	16.22	1.12	
	保 護 區	237.53	+4.47	242.00	—	86.97	
	保 存 區	0.18	0.00	0.18	0.94	0.06	
	河 川 區	0.00	+17.02	17.02	—	6.12	
遊 憩 設 施 用 地	釣 魚 區	1.49	-1.49	0.00	—	—	
	水 上 遊 樂 區	7.07	-7.07	0.00	—	—	
	碼 頭	0.03	-0.03	0.00	—	—	
	遊 樂 區	3.63	+0.25	3.88	20.17	1.40	
公 共 設 施 用 地	加 油 站	0.16	+0.03	0.19	0.99	0.07	
	綠 地	0.18	-0.10	0.08	0.42	0.03	
	公 園	2.01	+0.14	2.15	11.17	0.77	
	廣 場	0.26	+0.08	0.34	1.77	0.12	
	機 關	0.12	-0.01	0.11	0.57	0.04	
	停 車 場	1.82	+0.12	1.94	10.08	0.70	
	垃 圾 處 理 場	0.06	0.00	0.06	0.31	0.02	
	污 水 處 理 場	0.49	-0.04	0.45	2.34	0.16	
	道 路	4.26	+0.04	4.30	22.35	1.55	
	河 川	13.49	-13.49	0.00	—	—	
	兒 童 遊 樂 場	0	+0.12	0.12	0.62	0.04	
合 計 (1)	27.24	-8.00	19.24	100.00	—	都市發展用地面積	
合 計 (2)	278.26	—	278.26	—	100.00	計畫總面積	
以 下 空 白							

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）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		0.11	吊橋南側	警察派出所
兒童遊樂場		0.12	住宅區北側	
加 油 站		0.19	廣場入口處	
公 園	公一	0.94	河川上游溫泉頭處	
	公二	0.87	機關旁	
	公三	0.21	住宅區北側	
	公四	0.13	兒童遊樂場南側	
小 計		2.15		
廣 場	廣一	0.26	綠地東側	
	廣二	0.08	公二北側	
小 計		0.34		
停 車 場	停一	0.47	污水處理場東側	
	停二	1.12	聯外道路出處	
	停三	0.35	遊一西側	
小 計		1.94		
垃圾處理場		0.06	河川下游處	
污水處理場		0.45	河川下游處	
道 路		4.30		
綠 地		0.08	加油站東側	
合 計		9.74		
以 下 空 白				

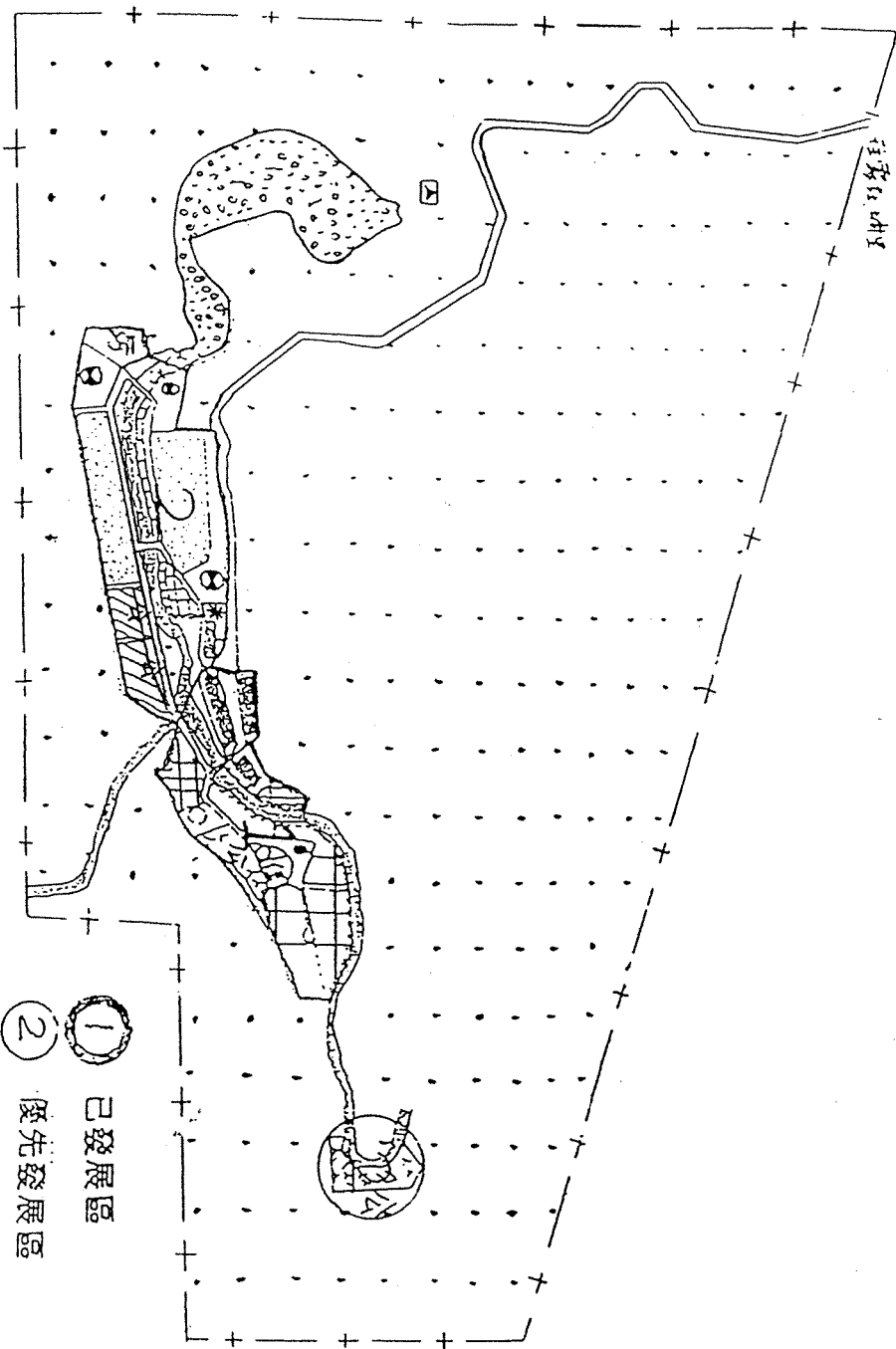
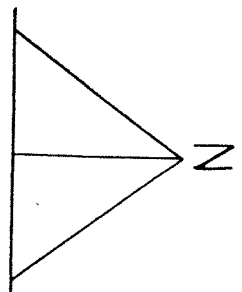
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更廬山風景特定區計畫（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）	備註
1	西北起計畫區界迄廣場入口處	10	2,240	
2	東起廣場入口處迄停三	8	600	
3	西起停一迄兩河交接處	8	640	
4	西起兩河交接處迄已發展區東側	8	570	
5	北起保存區東側迄南側保護區	6	100	
	六米以下未編號			
	以下空白			

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

圖四 變更廬山風景特定區計畫 (第一次通盤檢討) 示意圖



① 已發展區
② 優先發展區

圖例

例

	商業區		住宅區		旅館區		公園		綠地		遊樂區		保護區		垃圾處理場
	機關用地		保存區		市場		道路		河川		步道		停車場		污水處理場
	加油站		米		計畫界線										

八、事業及財務計畫

已發展地區尚未闢建之公共設施及遊憩設施，各闢建主管機關應予以積極開發，以改善居民生活環境及增進本區觀光遊憩價值。其事業及財務計畫表如表十。

九、土地使用分區管制

土地使用管制要點係依都市計畫法及其台灣省施行細則訂定。詳見附表。

表十 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

表十 變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施 種類名稱	計畫 面積 公頃	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完 成期限 年度	經費來源
		征購	土地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	土地征購 費及地上 物補償	工程費	合計			
兒童遊樂場	0.12			√		100	600	700	縣政府	85	縣府編列預算
公園	2.15			√		1,600	3,600	5,200	縣政府	85	縣府編列預算
綠地	0.08			√		600	500	1,100	縣政府	85	縣府編列預算
停車場	1.94			√	√	1,400	20,000	21,400	縣政府	85	縣府編列預算
機關	0.11			√		80	1,000	1,080	用地單位	85	用地單位編列
加油站	0.19			√		120	10,000	10,120	事業單位	90	事業單位編列
廣場	0.23			√		—	600	600	縣政府	85	縣府編列預算
垃圾處理場	0.06			√		60	1,000	1,060	縣政府	90	縣府編列預算
污水處理場	0.45			√		400	12,000	12,400	縣政府	85	縣府編列預算
道路	2.20			√		700	7,000	7,700	縣政府	85	縣府編列預算
以下空白											

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

- 一、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。
- 二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物之使用依下列之規定：
 - （一）建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。
 - （二）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：
 - （一）建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三〇〇。
 - （二）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。
 - （三）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：
 - （一）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。
 - （二）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。
 - （三）建築物之屋頂應採斜屋頂式。
- 五、機關用地，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。
- 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：
 - （一）建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。
 - （二）遊樂區（一）臨停車場（二）處，需退縮十公尺以上建築。

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，其遮蔽率不得大於百分之三，容積率不得大於百分之六，但須距離河川邊界線三十公尺以上。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。

十、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。

十一、保存區內土地及建築物維護現有規模不得增建，其修改建並應經主管單位同意始得辦理。

十二、本要點未規定事項，悉依有關規定辦理。

附錄：內政部都市計畫委員會第二七三次委員會議紀錄

一、本案應剋速依地形圖重測結果發布實施，並依都市計畫樁測定及管理辦法之規定豎立樁誌計算座標，辦理地籍分割測量，並依修正計畫與闢道路系統。公共設施（含環保、衛生、安全等設施），此外，並請台灣省政府及南投縣政府對無照建築及不合分區使用所建違法房屋加強建築管理，依法予以處理。

二、應請台灣省政府轉知南投縣政府即刻進行第二次通盤檢討，並於一年內報部備案，上開通盤檢討併應就左列各點予以審慎考量整體規劃：

(一) 本計畫地區係以溫泉資源為主要之觀光遊憩條件，因此，本案應就溫泉資源之分布及蘊藏量詳予調查分析，並對容納遊客量、溫泉資源之管理方法詳予評估，以避免過度開發，達成永續利用之目標。

(二) 除溫泉資源外，並應考量本地區可供觀光之輔助條件，以創造多樣化之觀光遊憩據點。

(三) 本地區地形甚陡，有關土地使用之規劃，宜先就坡度、地形、地質等發展限制條件，詳予分析並區分可供開發地區及必須保護地區後，再就可供開發地區整體規劃利用，俾免破壞水土保持。

(四) 旅館區之規劃，應就溫泉資源之分布及供給、預計遊客數之需求、地質狀況、景觀因素等，依不同之旅館型態（如觀光旅館、國民旅社等），詳予檢討劃設之。

(五) 公共設施用地之劃設，宜以服務遊客為主，並就計畫區範圍整體考量集中劃設；各旅館區所需之公共設施如停車場等，應依開發者付費方式，以自行提供為原則；

(六) 計畫區內之飲用水、廢污水排放及處理、廢棄物之處理及上、下水道系統，應予審慎規劃，納入計畫內容。

(七) 本計畫地區之經營管理及維護，應詳予研擬納入計畫內容，並考量設置管理服務中心，統籌辦理上開工作。

(八) 本計畫地區之開發，應另行研擬整體開發計畫，以創造高品質之觀光遊憩環境。

三、本區原住民之遷村計畫，應請南投縣政府納入第二次通盤檢討併予審慎考量，必要時可專案辦理個案變更。

四、有關3號及4號道路銜接部分，應依省住都局重新規劃變更草圖為準，並請南投縣政府儘速興闢聯接橋樑，供消防及救護等車輛通行，以維現有旅館集中地區之公共安全。(納入變更內容明細表第六案)

五、本案變更內容除下列各點外，其餘准照臺灣省政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予備案：

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件或其它說明	本 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫			
二	變二	停二北側	停車場	道路保護區	依合理現況修改及符合規劃原意。		准予通過，惟未來辦理時，應依現有計畫之旅館實際停車需求計算，優先補足停車空間。
四	變五	河川北側	加油站 河川保護區 商業區 停車場	道路	配合合理現況變更。原道路用地之地形陡峭不適開闢。	對於入口處之道路系統，請縣政府參考環境、地質資料，於下次通盤檢討、同時修正停車場、油、公共設施用地及廣場等。	准予通過，惟塔羅灣溪為本地區重要觀光資源，應請南投縣政府加強管理維護。
六	變八	遊一南側	保護區	遊樂區	配合道路變更，併鄰近分區使用。		維持原計畫，並應於第二次通盤檢討。另於第二次通盤檢討。
八	變十	河川下游	水上遊樂區 保護區	保護區 水上遊樂區 露營區	配合地形及現況變更。提供遊樂用地，提高本區遊憩價值。		(1) 保護區變更應予維持原計畫。 (2) 水上遊樂區應修正為河川區。 (3) 其餘准予通過。
九	變十一	河川下游	碼頭	保護區 水上遊樂區	配合地形修測變更。		准予通過，惟水上遊樂區應修正為河川區。
十三	變十五	住宅區	道路保護區	住宅區	配合道路變更，併鄰近分區使用。		保護區變更應以區段徵收者，惟已在此區段徵收者，不在此限。
十四	變十八	吊橋南側	道路保護區	旅館區	配合現況使用及另劃設現況道路代替。		保護區變更應以區段徵收者，惟已在此區段徵收者，不在此限。
以下空	白						准予通過，惟保護區變更應以區段徵收者，惟已在此區段徵收者，不在此限。其附帶條件是否適宜，應由本報規定，應由本報核示。

變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）書

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十年四月編訂
修訂時間：中華民國八十二年十二月修訂
中華民國八十三年九月修訂