檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　公告

發文日期：中華民國101年8月8日
發文字號：府建都字第10101548681號
附件：如主旨

主旨：自中華民國101年8月15日凌晨起發布實施「變更日月潭特定區計畫(部分公園用地(公一)為旅遊區、廣場兼停車場用地、部分植物園用地為廣場兼停車場用地)(供「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參案」使用)」案，請週知。

依據：依據內政部101年7月27日台內營字第1010256160號函暨都市計畫法第二十一條規定辦理。

公告事項：計畫書、圖於本府建設處及魚池鄉公所提供閱覽。

縣長 李朝卿

變更日月潭特定區計畫(部分公園用地(公一)為旅館區、廣場兼停車場用地、部分植物園用地為廣場兼停車場用地)(供「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參案」使用)書

南投縣政府

中華民國一〇一年七月

南投縣變更都市計畫審核摘要表

項目	內容	
都市計畫名稱	變更日月潭特定區計畫(部分公園用地(公一)為旅館區、廣場兼停車場用地、部分植物園用地為廣場兼停車場用地) (供「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參案」使用)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	南投縣政府	
本案公開展覽起訖日期	原公開展覽	自民國99年1月13日至民國99年2月11日止共計30日；刊登於民國99年1月15日、1月16日、1月17日民眾日報17、17、12版。
	原公展說明會	民國99年1月29日上午10時假魚池鄉公所舉辦。
	再公開展覽	自民國101年6月4日至民國101年7月4日止共計30日；刊登於民國101年5月31日、6月1日、6月2日民時新聞報6、8、6版。
	再公展說明會	民國101年6月15日上午10時假魚池鄉公所舉辦。
人民或團體對本案反應意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	1.南投縣都市計畫委員會民國99年4月6日第216次會議審議。 2.南投縣都市計畫委員會民國99年8月23日第219次會議審議。 3.南投縣都市計畫委員會民國99年12月17日第222次會議審議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會民國101年4月24日第778次會議審議通過。

【目　錄】

【附件目錄】

【表目錄】

【圖目錄】

壹、前 言

日月潭位於南投縣魚池鄉水社村，由玉山和阿里山之間的斷裂盆地積水而成，湖面海拔高度 748 公尺，平均水深 30 公尺，是台灣最大的淡水湖泊。日月潭四周群山環抱，重巒迭嶂，是境外遊客及國民旅遊重要的參訪景點。

據此，南投縣政府於 96 年辦理「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參規劃案」(以下簡稱日月潭孔雀園促參案)，計畫以 BOT 方式促進民間參與投資日月潭孔雀園土地之開發，希冀透過該案引進民間機構參與公共建設，興建觀光遊憩重大設施。依該案分析，在市場、法律、工程、財務、土地取得、環境影響等可行性評估要項進行評估結果，該案應屬可行之計畫；而綜觀各項分析因子，由南投縣政府主導之 BOT 開發案，政府無須投入高額建設資金，可減少財政負擔，提高日月潭住宿量，進而增加地方收益，具投資價值(詳附件二 日月潭孔雀園促參案計畫內容概要)，同時本案開發計畫內容業已獲得交通部觀光局「基於發展觀光立場原則予以支持」(詳附件三 交通部觀光局 100 年 12 月 27 日觀處字第 1000200488 號函)。

依日月潭孔雀園促參案分析，目前國人旅遊住宿以一般旅館及民宿為主，而國際觀光客與大陸旅客住宿則以國際觀光旅館及觀光旅館為主；目前日月潭周邊地區(魚池鄉、水里鄉)之住宿房間供給量，包括國際觀光飯店及一般觀光旅館房間數計 868 間、一般旅館 1,022 間、民宿 611 間，總計 2,501 間，低於所推估日月潭 110 年住宿需求總量 5,508 間(樂觀推計)或 4,870 間(保守推計)，呈現日月潭地區之住宿供給量仍無法滿足未來住宿需求之情況。另外，依交通部觀光局 100 年 12 月 27 日觀處字第 1000200488 號函(詳附件三)略以：「…日月潭國家風景區 100 年遊客量預計達 650 萬人次，而日月潭地區現有旅館及民宿，及籌備中或增建中房間數可達 3,500 間，仍無法滿足日月潭地區住宿需求。…」。因此，考量未來遊客於日月潭地區住宿之需求與便利性，本案旅館區之設置正符合旅遊市場之需求。

日月潭孔雀園促參案業已列入南投縣政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，南投縣政府為積極加速辦理該案實質建設與開發作業，並配合該案規劃之發展計畫內容需求，研擬調整及變更部分魚池鄉日月潭特

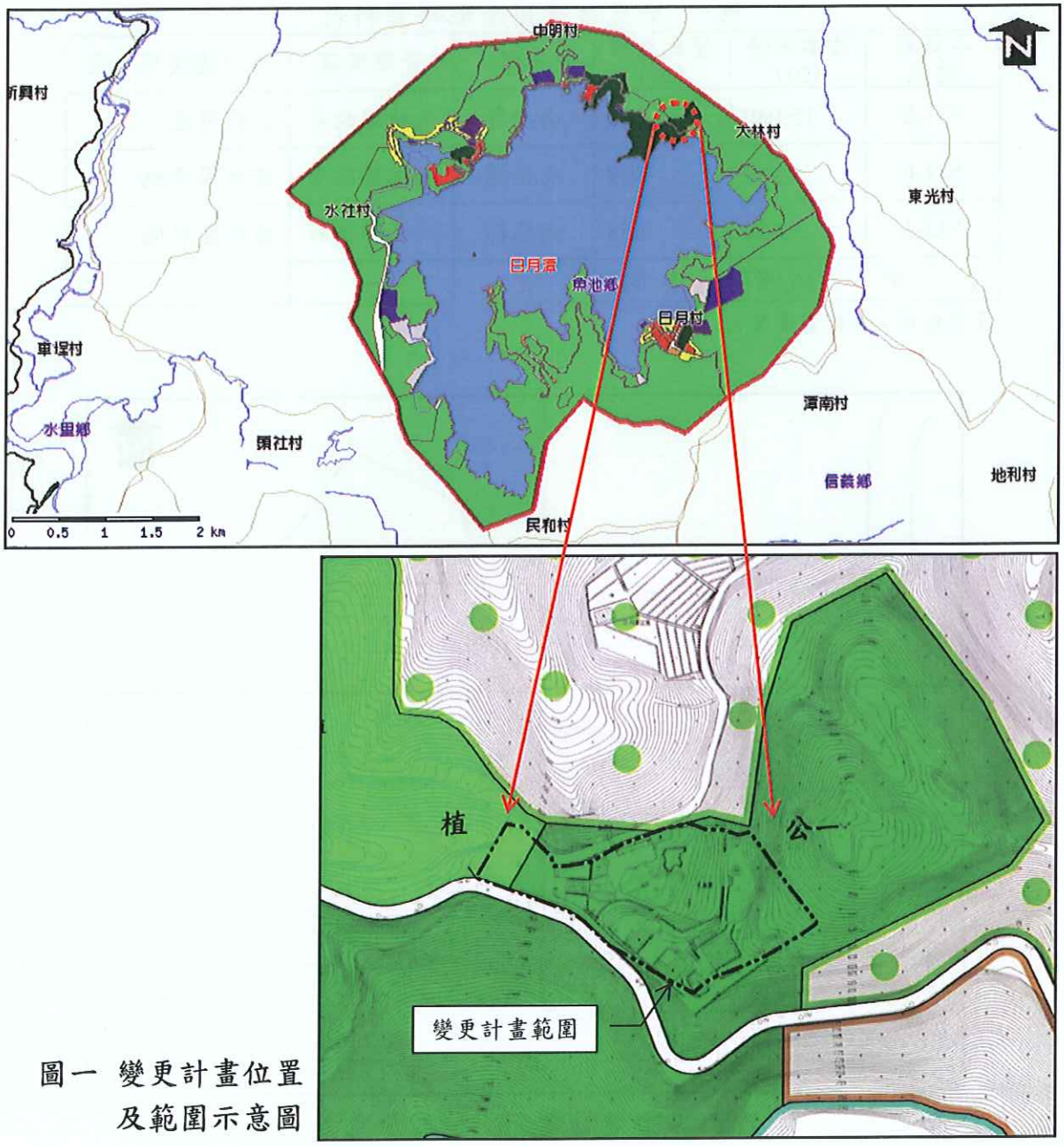
定區計畫內容，本案經南投縣政府同意准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更(詳附件一 南投縣政府 98 年 4 月 6 日府建都字第 09800777540 號函)，因此辦理本案都市計畫個案變更作業，以滿足及提供南投縣政府辦理日月潭孔雀園促參案發展需求。

貳、變更法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參、變更計畫位置

本計畫位置位於日月潭特定區計畫東北側，台 21 甲線(環湖公路)與投 69 鄉道交接處之公一用地及植物園用地附近，變更計畫範圍包括部分公一用地及部分植物園用地。



圖一 變更計畫位置及範圍示意圖

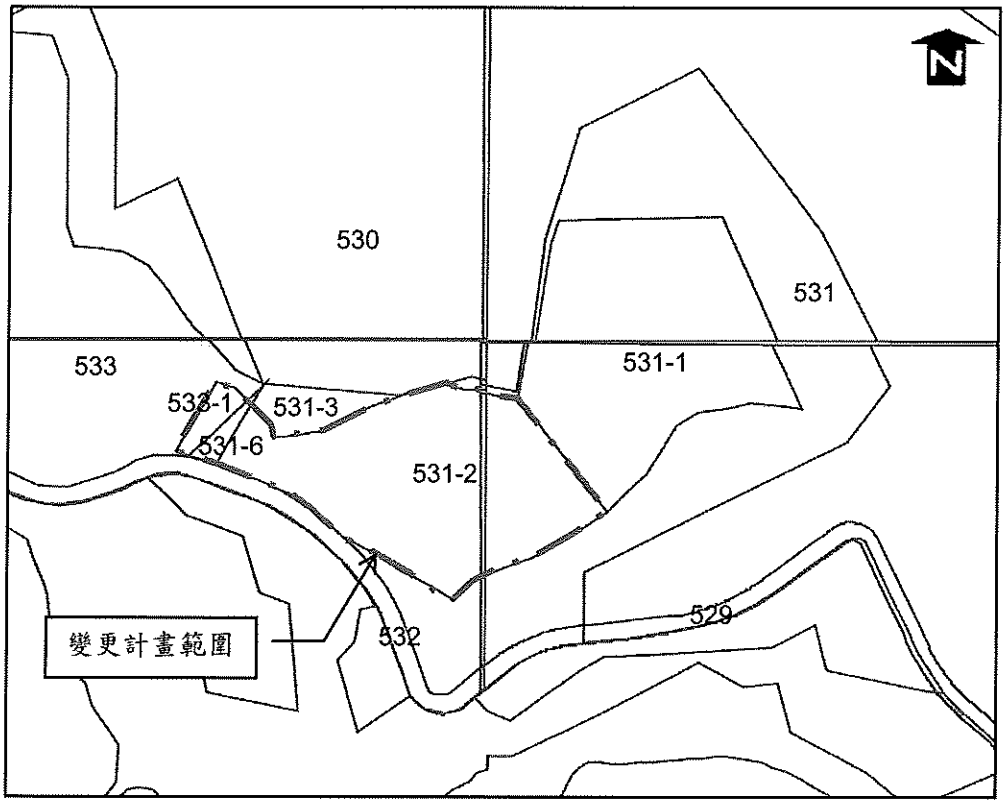
肆、變更計畫範圍土地資料

本案變更計畫範圍包含南投縣魚池鄉水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號等 3 筆土地，變更計畫面積為 1.6087 公頃，土地權屬均為縣有(詳表一、圖二及附件四 變更範圍土地登記謄本及地籍圖謄本)。

表一 變更計畫範圍地籍資料表

水社段地號	謄本面積(㎡)	變更面積(㎡)	所有權人	管理機關	原計畫使用分區
531-2	15,040	15,040	南投縣	南投縣政府	公園用地
531-6	389	389	南投縣	南投縣政府	植物園用地
533-1	658	658	南投縣	南投縣政府	植物園用地
小　　計	16,087	16,087	—	—	—

資料來源：本計畫彙整。



圖二 變更計畫範圍地籍示意圖

伍、變更計畫範圍發展現況

一、現行計畫「變更日月潭特定區計畫(第一次通盤檢討)案」概要

現行日月潭特定區都市計畫係75年10月24日公告發布實施之「變更日月潭特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，後又辦理一次公共設施保留地專案通盤檢討、一次土地使用分區管制要點通盤檢討、一次計畫圖重製專案檢討及數次個案變更(詳表二)。

表二 變更日月潭特定區計畫(第一次通盤檢討)後歷次變更案一覽表

案 名	發布實施日期
擬定日月潭特定區德化社市地重劃細部計畫暨配合變更部份主要計畫	83 年 9 月 29 日
變更日月潭特定區計畫部分保護區及特別保護區為道路用地，部分道路用地為保護區及特別保護區案	84 年 5 月 24 日
變更日月潭特定區計畫(機十五用地為觀光文化遊憩專用區及部分機十三、機十四、綠地、停車場用地為道路)案	84 年 9 月 26 日
擬定日月潭特定區計畫(原「機十五」機關用地變更為文化遊憩專用區)細部計畫案	86 年 12 月 5 日
擬定日月潭特定區計畫(部份保護區、特別保護區及水域為電力事業用地)案	86 年 12 月 16 日
擬定日月潭特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案	87 年 1 月 22 日
訂正日月潭特定區計畫(寺廟區(五)為保護區，及保護區為寺廟區(五))案	89 年 1 月 21 日
變更日月潭特定區計畫(「機三」機關用地，車站用地及部分商業區為旅遊服務中心用地)案	91 年 1 月 10 日
變更日月潭特定區計畫(重製專案檢討)案	93 年 4 月 6 日
變更日月潭特定區計畫(配合魚池鄉災後重建綱要計畫重建方案)案	94 年 9 月 27 日
變更日月潭特定區計畫(部分特別保護區為交通用地)案	95 年 2 月 10 日
變更日月潭特定區計畫【停車場用地（停二）及部分寺廟區（廟一）為旅遊事業專用區】案	95 年 10 月 24 日
變更日月潭特定區計畫(部分保護區、青年活動中心用地為交通用地)(供日月潭纜車路廊使用)	97 年 8 月 5 日
變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為道路用地）（部分旅館區為道路用地、廣場用地（兼供道路使用）及綠地）（部分道路用地為旅館區）案	98 年 2 月 27 日

資料來源：本計畫彙整。

(一)計畫範圍及面積

日月潭特定區隸屬魚池鄉之日月村及水社村，計畫範圍之地形幾乎全屬山林及湖泊，計畫範圍主要包括名勝巷、北旦、水社及德化社等幾個地區及以山脊線為界之保安林管制區，計畫面積合計 1,912.0373 公頃。

(二)計畫年期及人口

計畫年期為民國 80 年，計畫人口為 5,900 人，居住密度每公頃約 400 人。

(三)土地使用分區計畫

現行日月潭特定區計畫劃設住宅區、商業區、旅館區、寺廟區、保護區、特別保護區、觀光文化遊憩專用區及旅遊事業專用區等 8 種土地使用分區，面積計 989.3707 公頃，佔計畫區面積 51.74%(詳表三及圖三)。

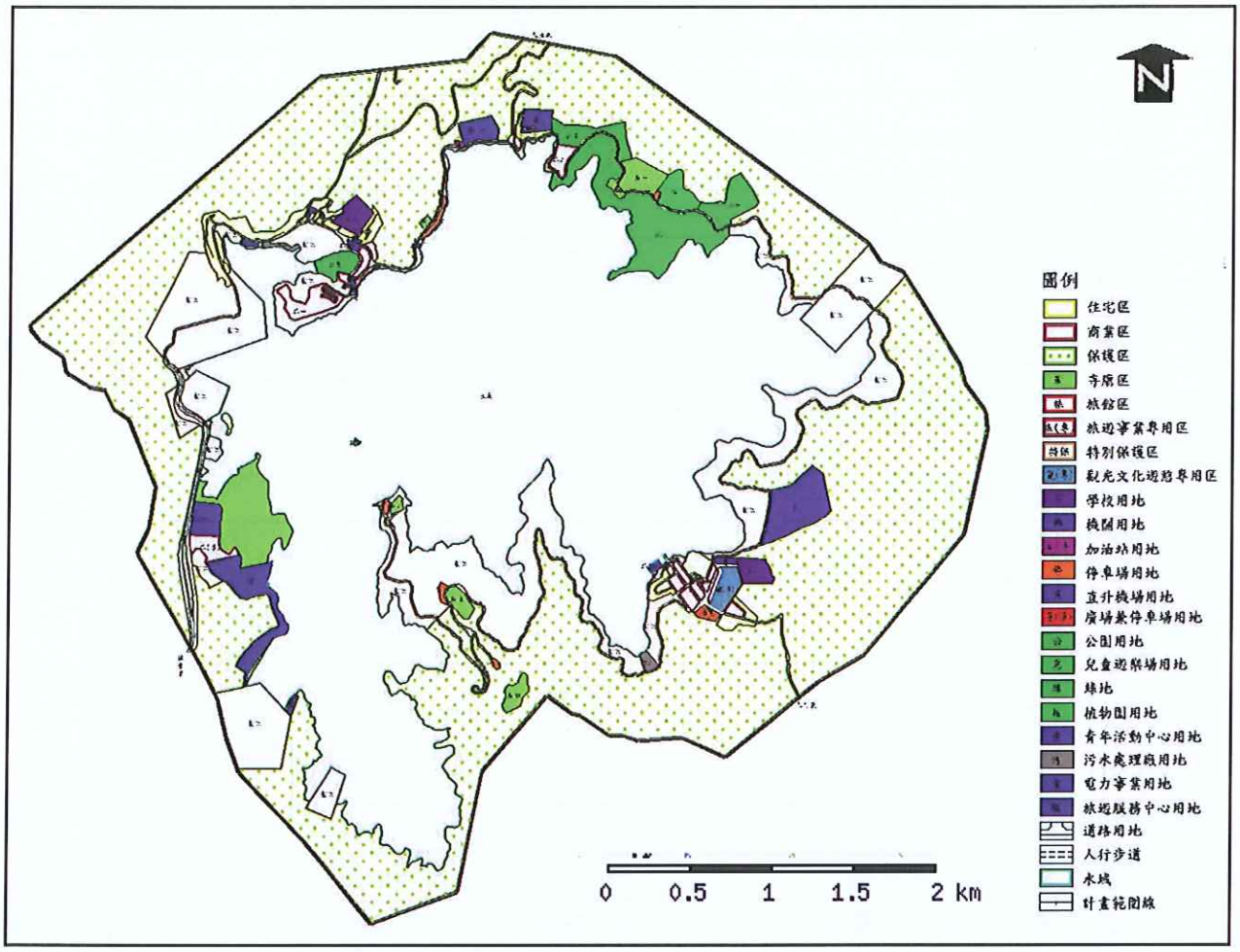
(四)公共設施用地計畫

現行日月潭特定區計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、植物園用地、停車場、加油站、電力事業、直升機、兒童遊樂場、青年活動中心、旅遊服務中心、污水處理廠、廣場兼停車場、廣場用地(兼供道路使用)、交通、綠地、道路及水域等 18 種公共設施用地，面積計 922.6666 公頃，佔計畫區面積 48.26%(詳表三及圖三)。

表三 現行日月潭特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使用分區	住宅區	15.9308	0.83	
	商業區	6.9722	0.36	
	旅館區	5.5817	0.29	
	寺廟區	9.1673	0.48	
	保護區	754.0838	39.44	
	特別保護區	191.2329	10.00	
	觀光文化遊憩專用區	2.9906	0.16	
	旅遊事業專用區	3.4114	0.18	
	小計	989.3707	51.74	
公共設施用地	機關用地	4.6789	0.24	
	學校用地	6.1627	0.32	
	公園用地	40.7395	2.13	
	植物園用地	4.1024	0.21	
	停車場用地	2.6038	0.14	
	加油站用地	0.1665	0.008	
	電力事業用地	10.9246	0.57	
	直升機場用地	2.3332	0.12	
	兒童遊樂場用地	0.0640	0.003	
	青年活動中心用地	11.3639	0.59	
	旅遊服務中心用地	4.2183	0.22	
	污水處理廠用地	1.4184	0.07	
	廣場兼停車場用地	0.0945	0.005	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0798	0.004	
	交通用地	3.7400	0.20	
	綠地用地	0.3157	0.02	
	道路用地	41.5900	2.18	包括人行步道
	水域用地	788.0704	41.22	
	小計	922.6666	48.26	
合　計		1912.0373	100.00	

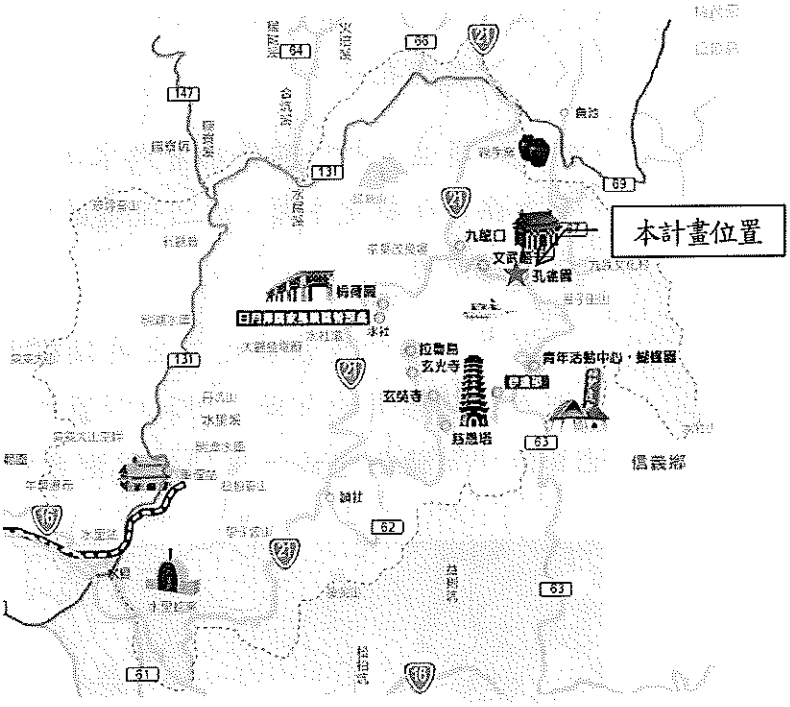
資料來源：變更日月潭特定區計畫(重製專案檢討)案、歷次個案變更計畫書及本計畫彙整。



圖三 現行日月潭特定區計畫示意圖

二、土地使用現況

(一)計畫區發展現況



本計畫區位於日月潭風景區東側與投69鄉道交會處位置，係日月潭孔雀園現址。

孔雀園成立於民國 57 年 10 月，是環湖公路邊一處迷你型動物園，乃先總統蔣公為增進日月潭湖光山色之美，指示何應欽將軍暨台灣省主席黃杰等人於此築園，供遊客免費參觀。該園飼育兩百多隻孔雀與名貴禽鳥，其他如山雞、台灣藍鵲、長尾雉、金雞、銀雞與白冠雞等約一百多隻，而蝴蝶博物館內陳列中外蝴蝶標本，並附帶詳細解說，可提高遊客認識蝴蝶生態等教育效果。

(二)計畫區周邊土地使用現況

鄰近本計畫區之土地使用分區包括北側、南側及東側之保護區，西側之旅遊事業專用區(旅專二、旅專三)、寺廟區(廟一)，及東南側之特別保護區(詳圖四)。

1.保護區：為維護本區自然資源，保護各類珍禽異獸，避免任意變更地形、地物及土地使用而劃定本區。保護區內現況多維持原有林相使用。

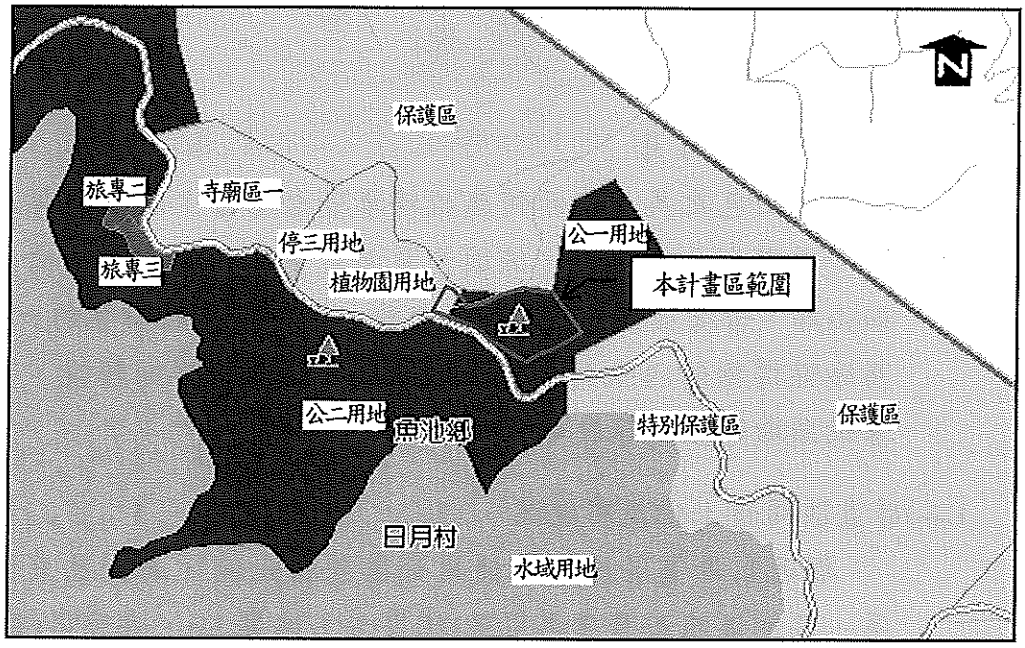
2.旅遊事業專用區(旅專二、旅專三)：旅專二及旅專三係為配合行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中之「觀光客倍增計畫」，由日月潭國家風景區管理處依都市計畫法相關規定進行土地使

用分區之變更，將部分停車場用地(停二)及寺廟區(廟一)變更為旅遊事業專用區，使用現況包括景聖樓、停車場、小吃賣店等。

3.寺廟區(廟一)：廟一現況供作文武廟使用，主祀武聖關公、岳飛及至聖先師孔子。

4.特別保護區：由於避免水質與水源之污染與特殊景觀，及生命財產之保障而劃定本區。特別保護區內現況多維持原有林相及近水域生態使用。

另外，本計畫區鄰近之公共設施用地包括南側之公二用地、西側之植物園用地及停三用地(詳圖四)。其中公二用地及植物園用地皆未開闢使用，停三用地現況則已開闢作停車場使用。



圖四 本計畫區周邊土地使用現況示意圖

陸、變更理由

南投縣政府為充實遊憩設施，以 BOT 方式結合民間力量，推動觀光建設、加速地方觀光發展，乃辦理孔雀園促參案，並選定魚池鄉水社段 531-1、531-2、531-6 及 533-1 地號等 4 筆土地，作為孔雀園促參案建設計畫用地，然該案用地範圍之水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號等 3 筆土地(面積 1.6087 公頃)之土地使用規劃內容(作旅館及停車場等使用)與原計畫土地使用分區(公園用地與植物園用地)不符，為落實都市計畫土地使用分區管制規定，須調整部分日月潭特定區計畫土地使用計畫內容，以供作為孔雀園促參案建設計畫用地使用。

柒、變更計畫內容

一、變更計畫內容說明

本計畫變更內容說明如下，並詳表四 變更計畫內容綜理表及圖五變更計畫內容示意圖。

(一)本案變更日月潭特定區計畫部分公一用地(部分水社段 531-2 地號土地)為旅館區、部分公一用地(部分水社段 531-2 地號土地)為廣場兼停車場用地、部分植物園用地(全部之水社段 531-6 及 533-1 地號土地)為廣場兼停車場用地，以供南投縣政府「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參規劃案」建設計畫用地。

(二)為考量減緩本計畫變更部分公園用地為旅館區對計畫區公園用地面積減少及都市計畫法第 45 條(公園用地等 5 項公共設施場所佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%)規定之配套方案，本計畫配合於土地使用分區管制加強規範旅館區之綠化面積比例、廣場兼停車場用地之不透水鋪面比例，務求儘量降低本計畫變更公園用地對計畫區公共設施服務水準與開放空間總量之影響。

表四 變更計畫內容綜理表

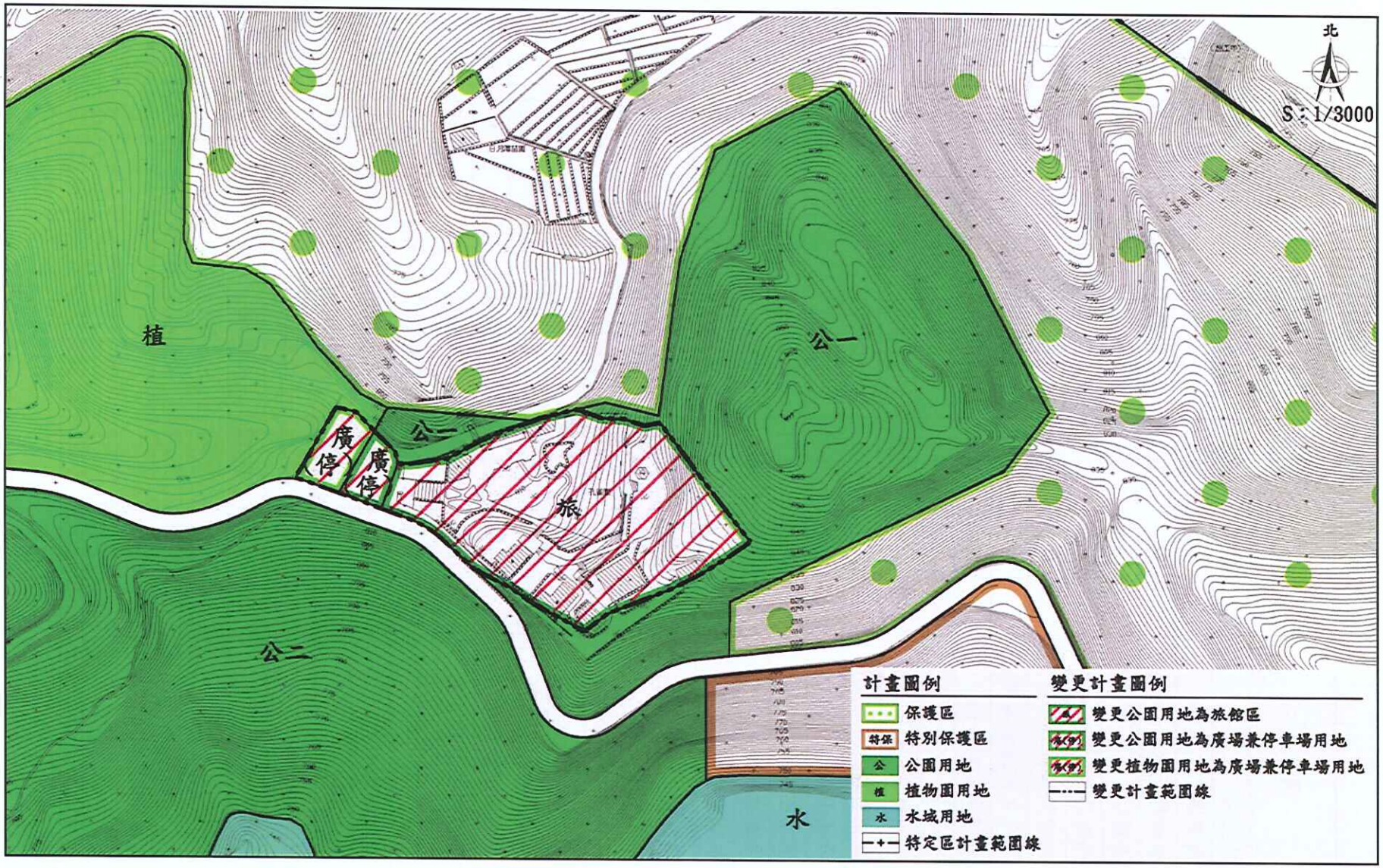
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	日月潭特定區計畫計畫區東北側之部分公一用地及植物園用地	公園用地(1.4297 公頃)	旅館區(1.4297 公頃)	南投縣政府為充實遊憩設施，以 BOT 方式結合民間力量，推動觀光建設、加速地方觀光發展，乃辦理孔雀園促參案，並選定魚池鄉水社段 531-1、531-2、531-6 及 533-1 地號等 4 筆土地，作為孔雀園促參案建設計畫用地，然該案用地範圍之水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號等 3 筆土地(面積 1.6087 公頃)之土地使用規劃內容(作旅館及停車場等使用)與原計畫土地使用分區(公園用地與植物園用地)不符，為落實都市計畫土地使用分區管制規定，須調整部分日月潭特定區計畫土地使用計畫內容，以供作為孔雀園促參案建設計畫用地使用。
		公園用地(0.0743 公頃)	廣場兼停車場用地(0.0743 公頃)	
		植物園用地(0.1047 公頃)	廣場兼停車場用地(0.1047 公頃)	
	合　計	1.6087 公頃	1.6087 公頃	

註：1.凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。
2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積（公頃）	比例（%）	個案變更增減面積（公頃）	個案變更後		備註
					計畫面積（公頃）	比例（%）	
土地使用分區	住宅區	15.9308	0.83	0.0000	15.9308	0.83	
	商業區	6.9722	0.36	0.0000	6.9722	0.36	
	旅館區	5.5817	0.29	+1.4297	7.0114	0.36	
	寺廟區	9.1673	0.48	0.0000	9.1673	0.48	
	保護區	754.0838	39.44	0.0000	754.0838	39.44	
	特別保護區	191.2329	10.00	0.0000	191.2329	10.00	
	觀光文化遊憩專用區	2.9906	0.16	0.0000	2.9906	0.16	
	旅遊事業專用區	3.4114	0.18	0.0000	3.4114	0.18	
	小計	989.3707	51.74	+1.4297	990.8004	51.82	
公共設施用地	機關用地	4.6789	0.24	0.0000	4.6789	0.24	
	學校用地	6.1627	0.32	0.0000	6.1627	0.32	
	公園用地	40.7395	2.13	-1.5040	39.2355	2.05	
	植物園用地	4.1024	0.21	-0.1047	3.9977	0.21	
	停車場用地	2.6038	0.14	0.0000	2.6038	0.14	
	加油站用地	0.1665	0.008	0.0000	0.1665	0.008	
	電力事業用地	10.9246	0.57	0.0000	10.9246	0.57	
	直升機場用地	2.3332	0.12	0.0000	2.3332	0.12	
	兒童遊樂場用地	0.0640	0.003	0.0000	0.0640	0.003	
	青年活動中心用地	11.3639	0.59	0.0000	11.3639	0.59	
	旅遊服務中心用地	4.2183	0.22	0.0000	4.2183	0.22	
	污水處理廠用地	1.4184	0.07	0.0000	1.4184	0.07	
	廣場兼停車場用地	0.0945	0.005	+0.1790	0.2735	0.01	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0798	0.004	0.0000	0.0798	0.004	
	交通用地	3.7400	0.20	0.0000	3.7400	0.20	
	綠地用地	0.3157	0.02	0.0000	0.3157	0.02	
	道路用地	41.5900	2.18	0.0000	41.5900	2.18	包括人行步道
	水域用地	788.0704	41.22	0.0000	788.0704	41.22	
	小計	922.6666	48.26	-1.4297	921.2369	48.18	
合　計		1912.0373	100.00	0.0000	1912.0373	100.00	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖五 變更計畫內容示意圖

二、都市計畫法第45條公共設施用地面積比例說明

依都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」。

日月潭特定區計畫面積 1,912.0373 公頃，現行計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積計 41.1665 公頃，佔計畫區面積 2.15%，本案變更後前開五項公共設施用地面積計 39.7520 公頃，佔計畫區面積 2.08%，面積計減少 1.4145 公頃、比例減少 0.07%(詳表六)。

表六 本案變更前後公園等公共設施用地面積比例表

項目	日月潭特定區計畫面積(公頃)	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積(公頃)	比例(%)
變更前	1912.0373	41.1665	2.15
變更後	1912.0373	39.7520	2.08
變更後較變更前增加或減少	0.0000	-1.4145	-0.07

本案前開五項公共設施用地面積不足日月潭特定區計畫面積百分之十之原因如下：

(一)日月潭特定區現行計畫之保護區、特別保護區及水域用地等非都市發展用地面積計 1,733.3871 公頃，佔計畫區面積比例大，其能提供作為本計畫區公共設施用地之可能性不高，且因其多屬經劃入保護區、特別保護區之國有林班地及日月潭之水域用地，其性質原已屬保育生態用地。

(二)本計畫區扣除上述非都市發展用地後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積佔計畫區面積比例為 23.04%，本案變更後上述五項公共設施用地面積佔計畫區面積比例微降為 22.25%(詳表七)。

表七 本案公園等公共設施用地面積分析表

項目	日月潭特定區計畫面積(公頃)	保護區、特別保護區、水域用地等非都市發展用地面積(公頃)	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積(公頃)	比例(%)
變更前	1912.0373	1733.3871	41.1665	23.04
變更後	1912.0373	1733.3871	39.7520	22.25
變更後較變更前增加或減少	0.0000	0.0000	-1.4145	-0.79

註：比例之計算方式：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積/(日月潭特定區面積-非都市發展用地面積)*100%。

本案係南投縣政府配合中央政策選定以BOT方式結合民間力量推動觀光建設、加速地方觀光發展之政策，在兼顧生態保育與地方發展之前提下，本案考量減緩本計畫變更部分公園用地為旅館區對計畫區公園用地面積減少及都市計畫法第45條規定之配套方案，本計畫配合於土地使用分區管制加強規範旅館區之綠化面積比例、廣場兼停車場用地之不透水鋪面比例，務求儘量降低本計畫變更公園用地對計畫區公共設施服務水準與開放空間總量之影響。

捌、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、旅館區以供建築旅館及附屬設施使用為限，其建築物及土地使用依左列規定：

(一)建蔽率不得大於百分之四十；容積率不得大於百分之一百六十。

(二)建築物(含附屬設施)絕對高度不得超過二十一公尺。

(三)除建築整地需要外，不得變更地形地貌，影響環境景觀。

(四)本區之污水及廢棄物應依環保相關法令處理，不得污染四周環境及水域。

(五)本區應至少留設本區範圍百分之三十以上之土地作為開放空間，並應提供公眾使用，且不得影響東側公一用地使用之機能與可及性，並應於周邊適當地點清楚標示公告週知開放供公眾使用，以維護民眾及旅客使用之權益。

三、旅館區申請建築時，留設停車位數需依建築技術規則表列停車空間設置標準設置，該供停車使用土地得計入法定空地；且旅館區法定空地之綠化面積應達法定空地面積百分之五十以上。

四、廣場兼停車場用地之規劃應維持台 21 甲線與投 69 鄉道之通行機能，其使用之不透水鋪面面積不得大於廣場兼停車場用地面積之百分之五十。

五、旅館區及廣場兼停車場用地之興闢、維護與管理，本府將列為日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案投資廠商應辦理事項，並由本府依促參契約監督之。

六、本計畫區內各基地申請建築執照前，應依水土保持法、山坡地建築管理辦法、建築技術規則山坡地建築專章等相關法令規定，辦理完成法定程序並認可安全無虞後，始得准予辦理。

七、本計畫區內之基地開發如涉及國有林班地及保安林範圍內土地時，應依森林法相關規定辦理解除後，始得申請開發。

八、本計畫區內之各項開發行為如有符合建築法、環境影響評估法及水土保持法等相關法令規定者，應按其規定辦理。

九、本計畫區建築物之配置、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發照建築。

十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

玖、事業及財務計畫

本計畫事業及財務計畫說明如下，並詳表八所示。

一、用地取得及開發

本計畫用地(水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號等 3 筆土地，面積計 1.6087 公頃)經行政院 100 年 10 月 26 日院授財產接字第 10000315961 號函准予有償撥用，並已撥用完成。

本計畫旅館區及廣場兼停車場用地之開發由南投縣政府辦理日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案方式招商辦理。

二、地上物拆遷及補償

本計畫範圍地上物拆遷及補償事宜，應一併由南投縣政府辦理日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案方式招商辦理。

三、開發經費

本計畫旅館區部分，依孔雀園促參規劃案之規劃，其規劃興建期之成本包括規劃階段作業費用 2,800 萬元、建造成本 91,300 萬元、開發權利金 3,000 萬元及建造期間利息成本 2,900 萬元，計 100,000 萬元；廣場兼停車場用地開發經費估計約 464 萬元，上述經費應由日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案投資廠商自行負責籌措辦理。惟上述經費係孔雀園促參規劃案之估算，實際開闢經費應以日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案核定經費為準。

四、經費來源

本計畫實施經費由南投縣政府辦理日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案方式招商籌措辦理。

五、實施進度

依孔雀園促參案之興建規劃建議時程：「特許公司應於合約簽訂後

半年內，向南投縣政府提報預定開工日期，並依核定日期開始興建，預計所有工程內容分 5 年投資...」。因此，本計畫實施進度配合南投縣政府辦理日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案招商辦理進度，預定完成期限為民國 105 年，並得視本促參案實際核定時間調整之。

表八 事業及財務計畫表

名稱			日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案
面積			1.6087 公頃
土地取得方式			公地有償撥用
土地取得費用			2,000 萬元
開發經費	公共設施用地	廣場兼停車場用地(0.1790 公頃)	464 萬元(註 2)
	旅館區	規劃階段作業費用	2,800 萬元
		建造成本	91,300 萬元
		開發權利金	3,000 萬元
		建造期間利息成本	2,900 萬元
		合計	100,000 萬元
主辦單位			南投縣政府
預定完成期限			民國 105 年(註 3)
經費來源			南投縣政府辦理日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施 BOT 案方式籌措辦理

註：1.本表所列開闢經費僅供參考，得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2.公共設施用地開發經費之整地費以 90 萬/公頃估算、工程費以 2,500 萬/公頃估算。
3.本計畫預定完成期限為民國 105 年係依據孔雀園促參案之興建規劃建議時程：「特許公司應於合約簽訂後半年內，向南投縣政府提報預定開工日期，並依核定日期開始興建，預計所有工程內容分 5 年投資...」，未來得視本促參案實際核定時間調整之。

附件一　南投縣政府 98 年 4 月 6 日府建都字第
09800777540 號函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

觀光處收文章
日期 98.4.08
第 3584 號

南投縣政府 函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：張美紅
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：hung82@nantou.gov.tw

受文者：本府觀光處
發文日期：中華民國98年4月6日
發文字號：府建都字第09800777540號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關為「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施進參規劃」需辦理都市計畫變更乙案，本府准予認定依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理迅行變更，請查照。

說明：

一、依據98年3月19日簽辦理。

二、依據內政部「研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄」結論第一項第3點規定，「都市計畫法第27條第一項第四款『為配合…直轄市或縣（市）興建之重大設施』係指配合直轄市或縣（市）興建之重大設施，有迅行變更之必要，直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。…」。

三、本計畫業已獲准列入「本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫」，故本府同意准予認定依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫迅行變更。

正本：本府觀光處
副本：本府建設處

縣長 李朝卿

附件二 「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參規劃案」計畫內容概要

「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參規劃案」係南投縣政府為充實遊憩設施，以BOT方式結合民間力量，推動觀光建設，藉此加速日月潭地區觀光發展。該案相關內容如下：

壹、法令依據

本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」、「促進民間參與公共建設法施行細則」辦理。

貳、市場可行性

一、市場供需現況分析

(一)來台旅客住宿旅館兩極化發展明顯：**來台旅客大部分投宿於高價位與品質之國際觀光旅館，以及中低價位與品質之一般旅館**。然而，因應近兩年陸客對於住宿之價位需求，高價位之國際觀光旅館整體需求比例趨減。

(二)大陸旅客至日月潭觀光特性：大陸人士來台灣參訪或觀光時到訪日月潭的比例相當高，然而**日月潭地區的餐飲較無特色且規模較小，大多屬國民旅遊水準，僅有少數餐廳或旅館有能力接待觀光團旅客的用餐需求**，故觀光團往往停留時間短僅至特定餐廳用餐，而留宿於日月潭當地旅館的觀光團更是少之又少，反而多住宿於埔里鎮的鎮寶大飯店及埔岳大飯店。

(三)住宿量體不足：大陸觀光團每團人數約在15人左右，惟日月潭地區之旅館多屬個人開發營運之小型旅館，部份公司型態之旅館亦少有50間客房之量體，此外，**日月潭地區的旅館多屬國民旅遊水準，少有國際觀光水準之旅館(兩人房要兩張床)，故往往無法應付團體型觀光團之住宿需求**。

二、供需預測分析

(一)日月潭旅館市場分析

1.觀光旅館

日月潭周邊地區屬國際觀光飯店等級包含涵碧樓大飯店、日月潭雲品酒店、日月行館以及屬一般觀光旅館等級的水沙蓮大飯店、日月潭台灣真美會館(水沙蓮二館)，其他計畫中的旅館有向山觀光旅館，觀光旅館計6家、房間數868間。

附表一 日月潭周邊地區觀光旅館家數、房間數統計表

旅館＼家數	家數	房間數	備註
國際觀光旅館	3	96	涵碧樓大飯店
		211	日月潭雲品酒店
		92	日月行館
其他	1	250	向山觀光旅館（計畫中）
一般觀光旅館	2	54	水沙蓮觀光大飯店
		165	日月潭台灣真美會館
小計	6	868	

2.一般旅館及民宿

日月潭周邊鄉鎮(水里鄉及魚池鄉)屬於一般旅館等級(含非法旅館)的營業中旅館為 35 家、房間數 1,022 間；營業中民宿(含非法民宿)為 122 家、房間數 611 間，詳如下表所示。

附表二 日月潭周邊地區一般旅館與民宿家數、房間數統計表

旅館＼家數		家數	房間數	容納人數	備註
一般旅館	合法	28	771	1,542～3,084	1.包含水里鄉及魚池鄉之營業中一般旅館。 2.如大涑閣、映涵等。
	非法	7	251	502～1,004	
	小計	35	1,022	2,044～4,088	
民宿	合法	84	403	806～1,612	包含水里鄉及魚池鄉之營業中民宿。
	非法	38	208	416～832	
	小計	122	611	1,222～2,444	

(二)住房率分析

1.觀光旅館

就觀光局統計資料，國際觀光旅館涵碧樓大飯店 99 年之住房率為 80.81%，100 年 1～5 月住房率約在 79.53%左右。另一方面，一般觀光旅館水沙蓮大飯店 99 年之住房率為 28.75%，100 年 1～5 月住房約在 17.44%左右。呈現國際觀光旅館與一般觀光旅館住房率極大的差異化，顯示了觀光旅館飯店水準維持的重要性。

附表三 日月潭個別觀光飯店住房率統計

年度 旅館	95 年	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年 1~5 月	95-99 年 成長率
涵碧樓大飯店	82.95%	80.21%	76.63%	77.62%	80.81%	79.53%	-2.58%
日月潭雲品酒店	--	--	49.95%	49.82%	69.86%	56.12%	--
日月行館	--	--	--	--	12.94%	15.97%	--
水沙蓮觀光大飯店	14.46%	9.48%	11.47%	18.61%	28.75%	17.44%	98.82%

2.一般旅館及民宿

依觀光局統計資料，民國 100 年 1 月～12 月鄰近日月潭地區之水里鄉一般旅館住房率為 8.21%、民宿住房率為 7.77%，魚池鄉一般旅館住房率為 49.76%、民宿住房率為 27.90%。

(三)日月潭國家風景區遊憩需求量推估

1.國民旅遊年遊客量：日月潭國家風景區民國 110 年之國民旅遊年遊客量為 3,959,263 人次。

2.國際觀光客(含陸客)旅遊人次：日月潭國家風景區民國 110 年之國際觀光客(含陸客)年遊客量分別為樂觀推計之 3,547,963 人、保守推計之 2,775,673 人。

(四)日月潭國家風景區住宿需求量分析

1.國民旅遊住宿需求：民國 110 年之尖峰日(假日)住宿設施需求為 2,577 間房。

2.國際觀光客(含陸客)住宿需求：民國 110 年之平日住宿設施需求分別為樂觀推計之 2,931 間房、保守推計之 2,293 間房。

3.日月潭住宿需求總量

(1)樂觀推計：民國 110 年日月潭尖峰日住宿需求量為 5,508 間。

2,577 間＋2,931 間＝5,508 間

(2)保守推計：民國 110 年日月潭尖峰日住宿需求量為 4,870 間。

2,577 間＋2,293 間＝4,870 間

三、小結

目前國人旅遊住宿以一般旅館及民宿為主，而國際觀光客與大陸旅客則以非假日居多，住宿則以國際觀光旅館及觀光旅館為主；目前日月潭周邊地區(魚池鄉、水里鄉)之住宿房間供給量，包括一般旅館

771 間(若含非法為 1,022 間)、民宿 403 間(若含非法為 611 間)，總計 1,174 間(若含非法總計為 1,633 間)，低於所推估日月潭 110 年住宿需求總量 5,508 間(或保守推計之 4,870 間)，呈現日月潭地區之住宿供給量仍無法滿足未來住宿需求之情況。因此，若考量未來遊客於日月潭住宿之需求與便利性，本旅館區之設置正符合旅遊市場之需求。

參、營運初步規劃

一、市場產品定位

(一)市場層級定位

依據上述市場分析得知日月潭國家風景區內經觀光局評定國際觀光旅館有 3 家，一般觀光旅館僅有 1 家，其餘雖強調具有一般觀光旅館等級，但因未經評定因此服務水準落差大。由前觀光旅遊區住宿需求與消費能力取向調查，**目前計畫地區對於中低價位以上房間之未來需求仍大，故本旅館市場層級定位為符合觀光旅館業管理規則所訂觀光旅館之等級，以服務團體遊客及滿足國人之需求。**

(二)產品主題與特色

計畫區位於孔雀園毗鄰湖畔，故在產品主題發展上應極力發揮其環境特質，塑造日月潭湖畔完善且寧靜、獨特的休閒渡假旅館，充分發揮日月潭之魅力，讓遊客在本旅館能體驗日月潭湖光山色。計畫區以孔雀為主題，展現孔雀未開屏時之平凡外表(平價)，而開屏後之絢麗奪目(優質服務)住宿型態以孔雀主題為訴求，將孔雀特質融入建築與內裝中。

(三)規模、價位

本案規劃基地面積約為 1.3767 公頃，土地規模較小，故**本案建議未來旅館之房間數設定為 160 間左右**。按交通部觀光局公佈 98 年風景區之一般觀光旅館平均房價為 2,132 元，另參考 95 年觀光局針對中國大陸觀光團及日月潭向山觀光旅館 BOT 可行性評估及先期規劃案所做之調查，綜合上述旅館房價資訊並考量本旅館市場定位以旅行團團客為主，以國人為主要客層，大陸旅客為次要客層，以一般觀光旅館之規模及房價，**本案建議旅館之平均房價之價格區間為 2,500 元至 4,000 元**。

(四)結論

1.樂觀推計

以前述尖峰日推估之住宿設施需求 5,508 間房間，再依 98 年國人旅遊狀況調查住宿房間每日住宿費用次數分配結果比例計算，則**高價位(一萬元以上)房間、中高價位(五千～未滿一萬元)房間均已過剩，中低價位(二千～未滿五千元)房間尚缺 2,697 間、低價位(未滿二千元)房間尚缺 1,507 間**。

2.保守推計

以前述尖峰日推估之住宿設施需求 4,870 間房間，依此比例計算，則**高價位(一萬元以上)房間、中高價位(五千～未滿一萬元)房間均已過剩，中低價位(二千～未滿五千元)房間尚缺 2,382 間、低價位(未滿二千元)房間尚缺 1,301 間**。

附表四 住宿市場供需矩陣分析表(樂觀推計)

高價位（一萬元以上）	中高價位（五千～未滿一萬元）
目前供給量：399 間 現有需求百分比：1.2% 未來需求量：66 間 不足房間數：0 間（超出 333 間）	目前供給量：481 間 現有需求百分比：8.7% 未來需求量：479 間 不足房間數：0 間（超出 2 間）
中低價位（二千～未滿五千元）	低價位（未滿二千元）
目前供給量：487 間 現有需求百分比：57.8% 未來需求量：3,184 間 不足房間數：2,697 間	目前供給量：272 間 現有需求百分比：32.3% 未來需求量：1,779 間 不足房間數：1,507 間

附表五 住宿市場供需矩陣分析表(保守推計)

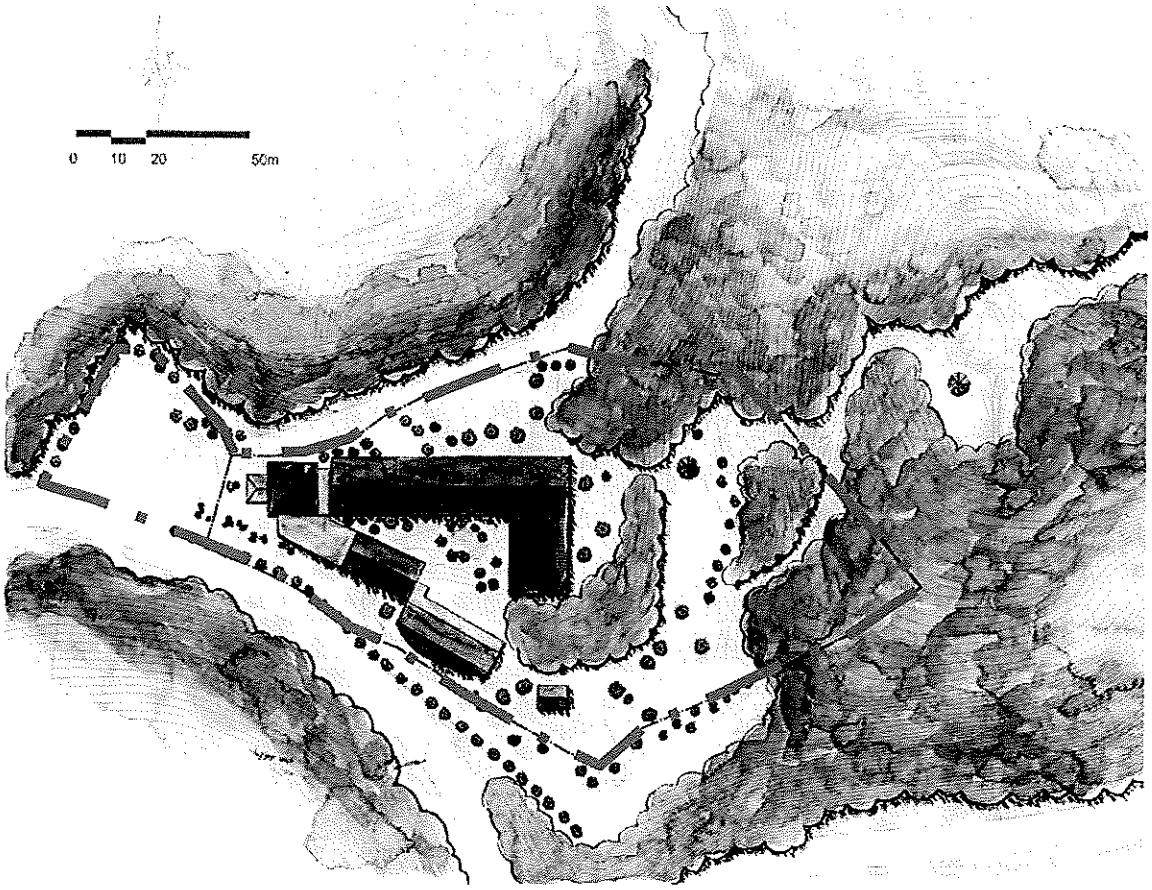
高價位（一萬元以上）	中高價位（五千～未滿一萬元）
目前供給量：399 間 現有需求百分比：1.2% 未來需求量：58 間 不足房間數：0 間（超出 341 間）	目前供給量：481 間 現有需求百分比：8.7% 未來需求量：424 間 不足房間數：0 間（超出 57 間）
中低價位（二千～未滿五千元）	低價位（未滿二千元）
目前供給量：487 間 現有需求百分比：57.8% 未來需求量：2,815 間 不足房間數：2,382 間	目前供給量：272 間 現有需求百分比：32.3% 未來需求量：1,573 間 不足房間數：1,301 間

二、發展定位

計畫區緊臨日月潭潭畔，視野景觀極佳，晨昏湖畔美景掬手可得，並可遠眺涵碧半島、水社等景觀，加上基地林木蓊鬱且高於環潭道路，形成靜謐悠閒的渡假氛圍，為日月潭臨潭畔最後僅存之腹地，在此遊客可盡情體驗日月潭「山中明珠--寧靜湖」之四季、晨昏不同風情，以滿足一般遊客在日月潭可享受無負擔且親切閒適之住宿需求。計畫區以孔雀為主題，展現孔雀未開屏時之平凡外表(平價)，而開屏後之絢麗奪目(優質服務)之意象，來經營本旅館。

肆、興建之規劃

本計畫將提供旅遊服務、住宿設施、餐飲服務及生態旅遊等設施，以形塑日月潭另一處舒適、生態之湖景度假基地。



附圖一 日月潭孔雀園促參案平面配置示意圖

伍、用地範圍及許可期限

一、用地範圍

本計畫範圍位於魚池鄉水社段 531-1、531-2、531-6 及 533-1 地號等 4 筆土地，面積為 3.2323 公頃。

二、土地取得方式

本計畫土地權屬皆為國有土地，管理機關為南投縣政府或農委會林務局，水社段 531-1 地號土地業經行政院准予撥用，水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號土地業經行政院准予有償撥用。

三、營運範圍

該計畫營運範圍可允許營業項目，主要為民間投資旅館之發展，進行旅遊、住宿與餐飲服務。

四、許可期限

該計畫採 BOT 方式辦理交由民間投資，許可期限設定為 50 年，以興建年期 5 年，營運年期 45 年為準。

陸、興建規劃建議時程

特許公司應於合約簽訂後半年內，向南投縣政府提報預定開工日期，並依核定日期開始興建，預計所有工程內容分 5 年投資，廠商總投資經費為 10 億元。

附件三 交通部觀光局民國 100 年 12 月 27 日觀處字第 1000200488 號函

檔　　號：
保存年限：

交通部觀光局　函

地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓
聯絡人：李銘鈺
聯絡電話：049-2341232

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國100年12月27日
發文字號：觀處字第1000200488號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴府為推動「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參規劃」辦理土地使用分區變更需要，函詢本局相關意見乙案，詳如說明，請　查照。

說明：

一、復 貴府100年11月23日府觀企字1000312310號函。

二、前函說明二有關觀光政策及旅館供需部分，查目前日月潭國家風景區99年遊客量突破700萬人次，100年預計達650萬人次，而日月潭地區現有旅館及民宿，及籌備中或增建中房間數可達3,500間，仍無法滿足日月潭地區住宿需求，惟考量環潭地區住宿設施過於集中，可供開發地區幾近飽滿，故以大日月潭地區發展觀光立場而言，亦可向外圍地區如魚池、集集、埔里、水里、信義等地區平衡發展，基此，日月潭國家級風景特定區奉行政院核定經營管理範圍擴大，以延伸遊憩空間發展及消費停留時間，朝日月潭湖域為核心，持續向外擴大周邊觀光效益為目標，目前周邊地區業有中明錦繡休閒飯店(210間)及中明觀光遊樂區(110間)正在籌辦開發中。

三、有關本案土地使用分區變更，貴府經第2次專案小組會議

觀光處　收文:100/12/27
1000341033　無附件

及現勘後檢討，仍維持「旅館區」之變更，惟貴府採納本局日月潭國家風景區管理處(以下簡稱日管處)部分建議，調整其開發強度在土地使用管制規則明訂容積率以200%為上限，建築物最大高度以21公尺為限，已有助維護日月潭地區遊憩環境品質及觀光資源永續發展，且對景觀衝擊影響已有降低，爰此，基於觀光發展立場原則予以支持，惟後續事宜仍請 貴府依發展觀光條例規定向日管處洽辦。

正本：南投縣政府
副本：內政部營建署、本局日月潭國家風景區管理處、技術組 電2013-12-22交 16:31:21章

附件四 變更範圍土地登記謄本及地籍圖謄本

魚池鄉水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號土地登記謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
魚池鄉水社段 0531-0002地號

列印時間：民國101年03月16日09時34分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由吳炳　自行列印
謄本檢查號：１０１ＭＣ０１４８８５ＲＥＧ２２Ｄ５３ＡＡ８５４Ａ３３ＡＣ４３ＢＣ０２Ｄ８３Ｄ１４ＦＦ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
埔里地政事務所　主　任　　許博能
埔里電謄字第014885號
資料管轄機關：南投縣埔里地政事務所　　謄本核發機關：南投縣埔里地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國100年04月01日　　登記原因：面積更正
地　　目：林　　等則：09　　面　　積：***15,040.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國101年01月　公告土地現值：******460元／平方公尺
其他登記事項：分割自：５３１地號
　　因分割增加地號：５３１－６地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年12月20日　　登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國100年10月26日
　所有權人：南投縣
　住　　址：（空白）
　管 理 者：南投縣政府
　住　　址：南投市三和里中興路６６０號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：099年01月*******59.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年12月　　******450.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
本謄本僅係 土地標示及土地所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
　　二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
　　三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
魚池鄉水社段 0531-0006地號

列印時間：民國101年03月16日09時34分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由吳炳　自行列印
謄本檢查號：１０１ＭＣ０１４８８５ＲＥＧ２２Ｄ５３ＡＡ８５４Ａ３３ＡＣ４３ＢＣ０２Ｄ８３Ｄ１４ＦＦ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
埔里地政事務所　主　任　　許博能
埔里電謄字第014885號
資料管轄機關：南投縣埔里地政事務所　　謄本核發機關：南投縣埔里地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國100年04月01日　　登記原因：面積更正
地　　目：林　　等則：09　　面　　積：******389.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國101年01月　公告土地現值：******460元／平方公尺
其他登記事項：分割自：５３１－２地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年12月20日　　登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國100年10月26日
所有權人：南投縣
住　　址：（空白）
管 理 者：南投縣政府
住　　址：南投市三和里中興路６６０號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第----之號
當期申報地價：099年01月********59.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年12月　　******450.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
本謄本僅係 土地標示及土地所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
魚池鄉水社段 0533-0001地號

列印時間：民國101年03月16日09時34分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由吳炳　自行列印
謄本檢查號：１０１ＭＣ０１４８８５ＲＥＧ２２Ｄ５３ＡＡ８５４Ａ３３ＡＣ４３ＢＣ０２Ｄ８３Ｄ１４ＦＦ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
埔里地政事務所　主　任　　許博能
埔里電謄字第014885號
資料管轄機關：南投縣埔里地政事務所　　謄本核發機關：南投縣埔里地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國099年09月17日　　登記原因：逕為分割
地　　目：林　　等則：09　　面　　積：******658.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國101年01月　公告土地現值：******460元／平方公尺
其他登記事項：分割自：５３３地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年12月20日　　登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國100年10月26日
所有權人：南投縣
住　　址：（空白）
管 理 者：南投縣政府
住　　址：南投市三和里中興路６６０號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：099年01月*******59.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年12月　　******450.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
本謄本僅係 土地標示及土地所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（ 本謄本列印完畢 ）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

魚池鄉水社段 531-2、531-6 及 533-1 地號土地地籍圖謄本

地籍圖謄本

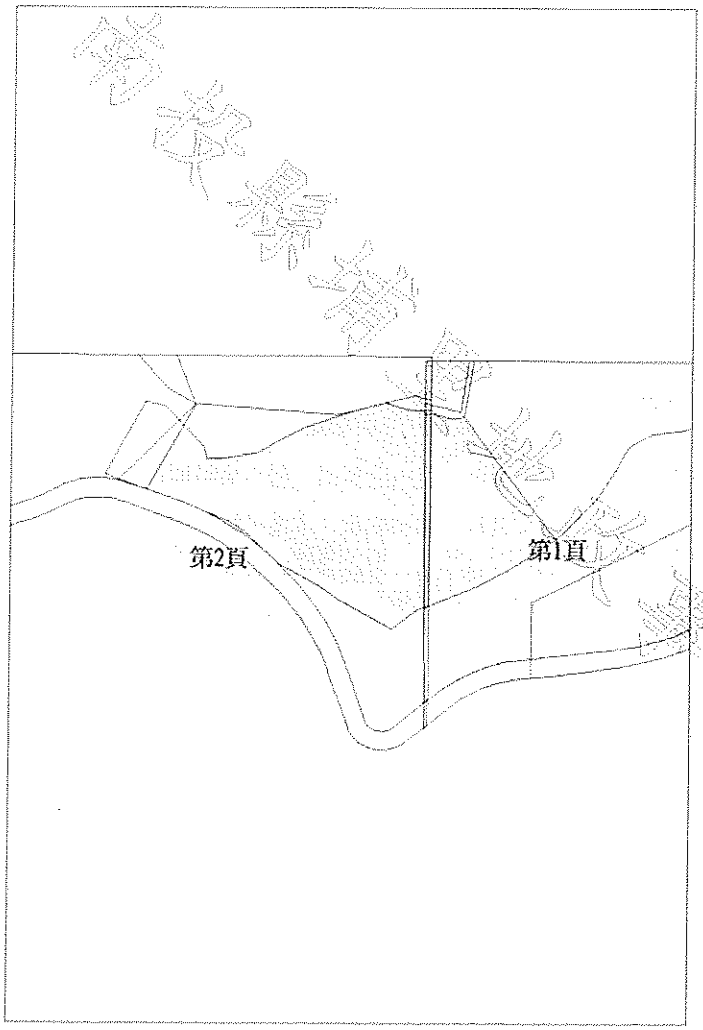
埔里電謄字第000547號
土地坐落：南投縣魚池鄉水社段531-2地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果爲準）

北

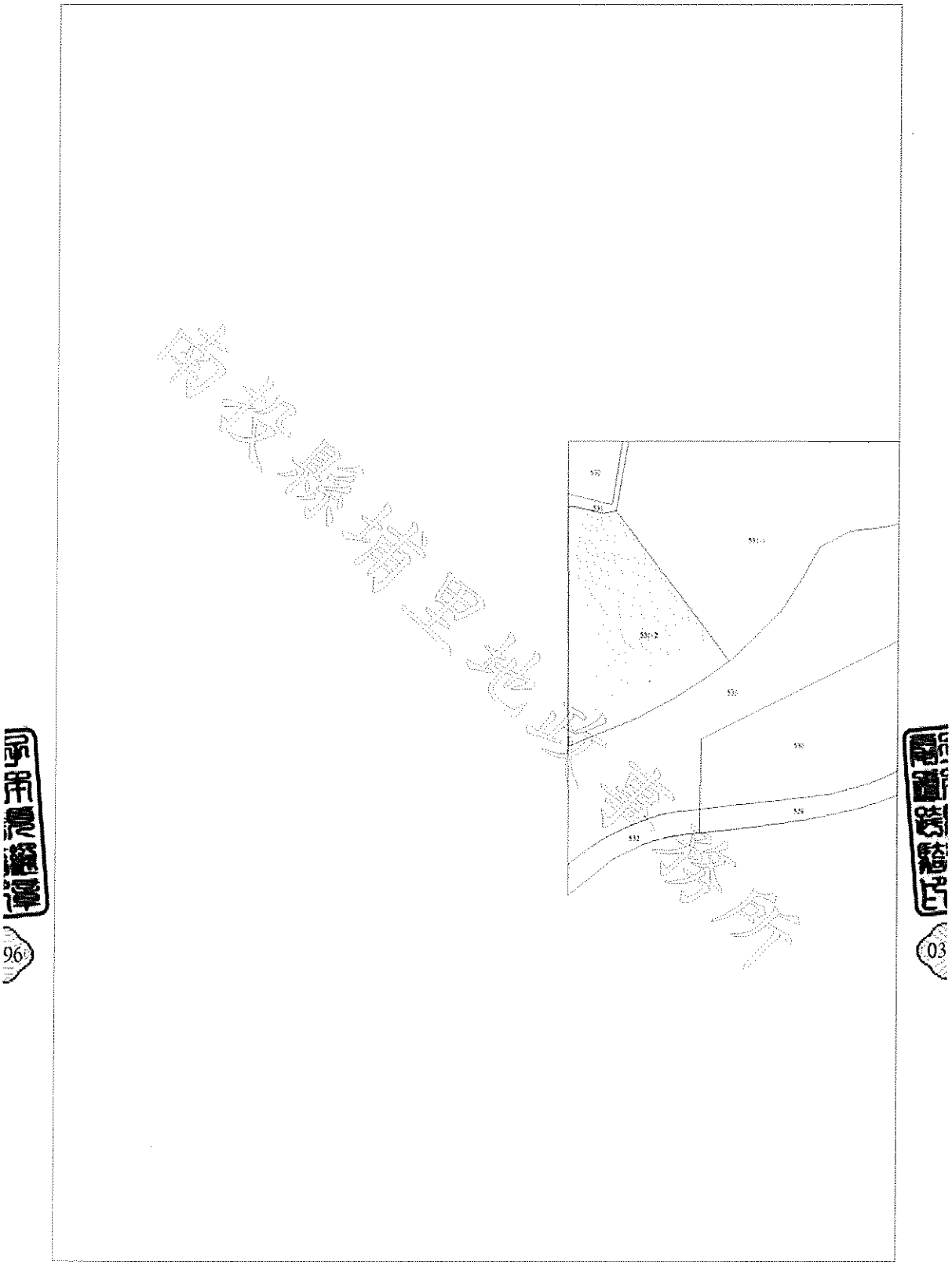
資料管轄機關：　南投縣埔里地政事務所
本謄本核發機關：　南投縣埔里地政事務所　　主任：許博能
中　華　民　國　101年01月03日

地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：



本謄本係網路申領之電子謄本，由渠持　自行列印
謄本檢查號：101MC000547PIC1210CACA240B980D7BFF148E016B6
可至：http://LAND.HINET.NET查驗本謄本之正確性，惟爲考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限爲三個月。

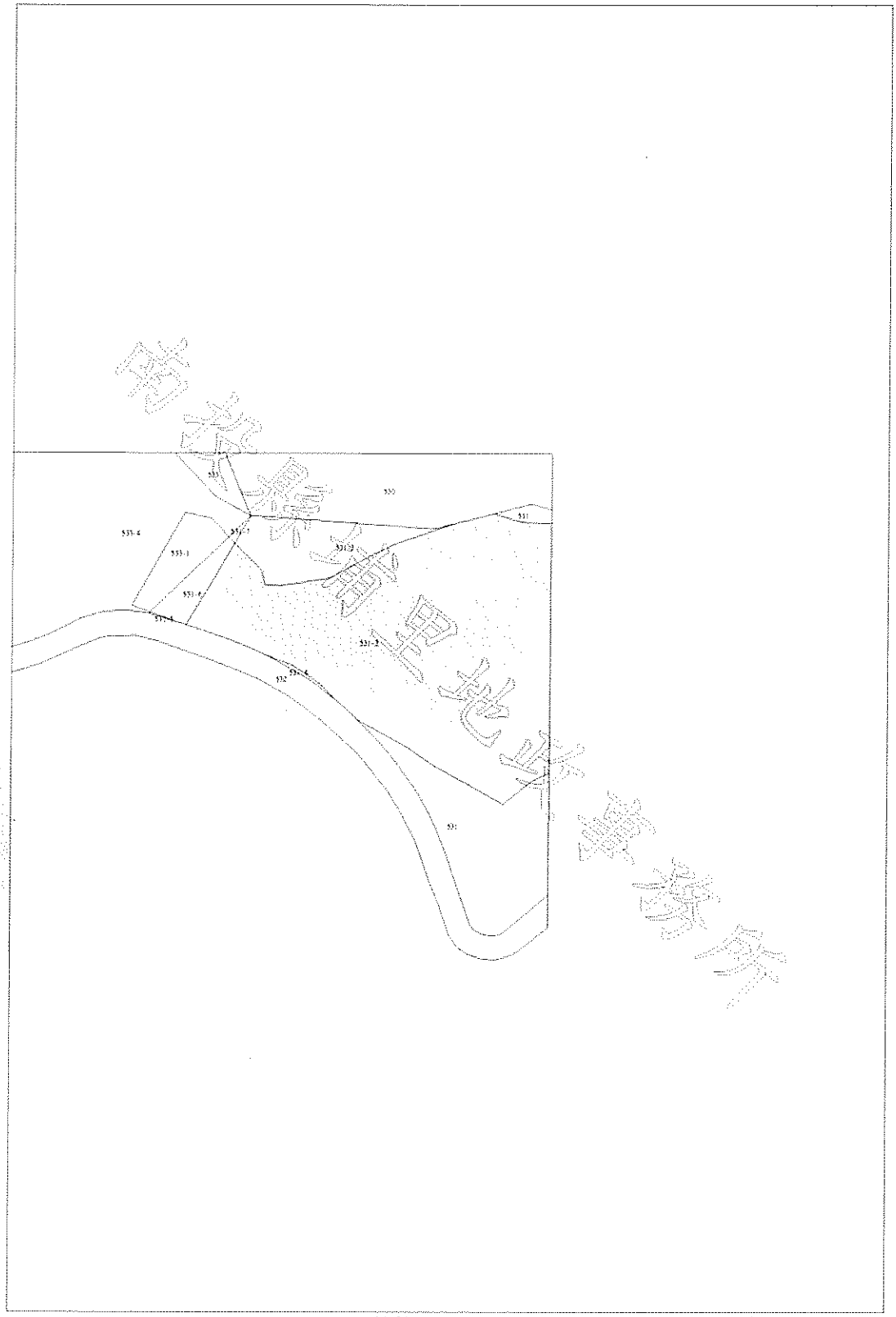
謄本收件：101年01月03日 埔里簡易字第000547號



比例尺：1/2000　　原比例尺：1/1200

第1頁，共2頁[圖幅號1]

謄本收件：101年01月03日 埔里電謄字第000547號



比例尺：1/2000　　原比例尺：1/1200

第2頁，共2頁[國幅號46]

變更日月潭特定區計畫(部分公園用地(公一)為旅館區、廣場兼停車場用地、部分植物園用地為廣場兼停車場用地)(供「日月潭孔雀園土地觀光遊憩設施促參案」使用)書

業務承辦人員	經辦遊憩人員 廖昱奇
業務主管人員	都市計畫科科長 陳錫慶

擬定機關：南投縣政府

編訂時間：中華民國一〇一年七月