

(三) 土地使用計畫

1. 土地使用編定類別及比例

本旅館區開發期望提供遊客優質之住宿單元區及必要之公共設施系統，並結合溫泉資源開發，提供原廬山溫泉地區業者產業重建之平台及民眾休憩活動空間，詳表3-3規劃構想說明表。

■ 遊憩用地 (小計 286,912m²)

- (1) 旅館使用：210,098m²(37.74%)
- (2) 遊客中心(住宿使用)：3,000m²(0.54%)
- (3) 遊客中心(含停車場)：12,029m²(2.16%)
- (4) 商店服務區(1)~(5)：27,979m²(5.02%)
- (5) 親水公園：12,825m²(2.30%)
- (6) 地景公園(附設壘球場及停車場)：18,534m²(3.33%)
- (7) 綠地(1)~(4)：2,447m²(0.44%)

■ 特定目的事業用地 (小計 12,612m²)

- (1) 自來水淨水廠(含蓄水池)：2,987m²(0.54%)
- (2) 溫泉取供設施：3,076m²(0.55%)
- (3) 溫泉廢水處理設施：1,319m²(0.24%)
- (4) 污水處理廠：3,230m²(0.58%)
- (5) 清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑：2,000m²(0.36%)

■ 水利用地 (小計 33,251m²)

- (1) 排水設施(1)~(3)：11,381m²(2.04%)
- (2) 沉砂滯洪池(1)~(2)：21,870m²(3.93%)

■ 國土保安用地 (小計 148,368m²)

- (1) 保育區(1)~(7)：141,556m²(25.42%)
- (2) 保育公園：5,776m²(1.04%)
- (3) 隔離綠帶：1,036m²(0.18%)

■ 交通用地 (小計 75,627m²)

- (1) 停車場(大客車)：2,163m²(0.39%)
- (2) 道路使用：73,464m²(13.19%)

表3-3 規劃構想說明表

分區	用地編定	使用項目	法定規範內容	計畫值(m ²)	百分比(%)
特定專用區	遊憩用地	旅館使用	依據非都市土地開發審議作業規範遊憩專編第四點：遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：	210,098	37.74
		遊客中心(住宿使用)	遊樂區：不得超過基地可開發面積百分之三十。 旅館：不得超過基地可開發面積之百分之五十五；其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。	3,000	0.54
		遊客中心(含停車場)	本案作為住宿旅館之面積約213,098 m ² (含三大住宿旅館區+遊客中心(住宿使用))，不得超過基地可開發面積55% (符合規定)。	12,029	2.16
		商店服務區	非都市土地開發審議作業規範總編及遊憩專編均無特殊規定。	27,979	5.02
		親水公園	非都市土地開發審議作業規範總編第37點：申請開發者，應依下列原則提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：	12,825	2.30
		地景公園(附設壘球場及停車場)	1. 優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。 2. 以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。	18,534	3.33
		綠地	3. 建物的配置應提供良好的視覺景觀。	2,447	0.44
		小計			286,912
	自來水淨水廠(含蓄水)	本案設置於基地北側，利用重力方式將水配送至各旅館分區。並	2,987	0.54	

分區	用地編定	使用項目	法定規範內容	計畫值(m ²)	百分比(%)
特定的事業用地		池)	依據「非都市土地開發審議作業規範」總編第 29 點：基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。本案已取得供水同意，用水計畫業已核備，詳附件七-1 及七-2。		
		溫泉取供設施	本案設置於基地北側，利用重力方式將水配送至各旅館分區。此外，「非都市土地開發審議作業規範」總編及遊憩專編均無特殊規定。	3,076	0.55
		溫泉廢水處理設施	本案污水分為「溫泉廢水」及「一般生活污水」，其中溫泉廢水處理設施規畫於基地東南側，處理後部分可回收再利用，其餘可直接放流至荖坑排水；一般生活污水處理廠設置於基地西南側，污水處理後再以專管放流至史港溪。	1,319	0.24
		污水處理廠	依據「非都市土地開發審議作業規範」總編第 30 點：基地內應依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理，本案符合此項規定。	3,230	0.58
		清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑	「非都市土地開發審議作業規範」總編第 29 點：基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。經函詢結果，埔里公所無法協助本區垃圾清運，未來進入營運期，旅館區之垃圾需委由民間環保公司代為清運，詳附件七-5 及附錄三所示。	2,000	0.36
小計				12,612	2.27

分區	用地編定	使用項目	法定規範內容	計畫值(m ²)	百分比(%)
	水利用地	排水設施	依據「非都市土地開發審議作業規範」總編第 21 點：基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。基地內凡處於洪氾區之任何設施皆應遵照水利法之規定。本案排水計畫已取得排水主管機關原則同意，詳附件七-8。	11,381	2.04
		沉砂滯洪池	非都市土地開發審議作業規範總編第 22 點：基地開發後，包含基地之各級集水區，以 25 年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和。並應以 100 年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施。	21,870	3.93
小計				33,251	5.97
國土保安用地		保育區	1. 非都市土地開發審議作業規範總編第 17 點：基地開發應保育與利用並重，劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能。 ◆保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之 30%。保育區面積之 70% 以上應維持原始之地形地貌，不得開發。	141,556	25.42
		保育公園	◆滯洪設施面積如經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算。 2. 非都市土地開發審議作業規範總編第 19 點：列為不可開發區或保育區者，應編為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其他開發申請案件之開發基地。	5,776	1.04



分區	用地編定	使用項目	法定規範內容	計畫值(m ²)	百分比(%)
		隔離綠帶	1. 非都市土地開發審議作業規範總編第 40 點：申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺。 2. 非都市土地開發審議作業規範總編第 44-3 點：申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地。	1,036	0.19
小計				148,368	26.65
	交通用地	停車場 (大客車)	非都市土地開發審議作業規範遊憩專編第 6 點，基地內之大客車停車位應視實際需求推估。	2,163	0.39
		道路使用	1. 非都市土地開發審議作業規範總編第 26 點：基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。 2. 非都市土地開發審議作業規範總編第 36 點：基地內道路應順沿自然地形地貌。	73,464	13.19
小計				75,627	13.58
公共設施面積 合計 (總面積-旅館區-商店服務區)				318,693	57.24
基地面積 總計				556,770	100.00

2. 土地使用管制原則及內容

本計畫參酌地方需要依「區域計畫法施行細則」第15條規定，將基地劃分為各類使用地，並針對各分區制定土地使用管制要點，以維護開發後環境品質。詳表3-4土地使用強度說明表、表3-5土地使用分區管制要點說明表。

(1) 遊憩用地

本計畫區內遊憩用地面積共計約28.6912公頃，約佔全區51.53%。依據「非都市土地使用管制規則」第9條規定，遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過40%及120%。

I. 旅館區

本旅館區依規劃特色、建築基地規模及使用性質之不同，分為「水色花漾住宿區」、「悠閒樂活湯屋區」、「花之饗宴會館區」等三大分區，提供興建為旅館及飯店使用，共規劃10個街廓，每街廓再細分為數宗建築基地。其中一般旅館使用面積總計21.0098公頃，佔全區37.74%，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%。

II. 商店服務區

本案商店服務區面積約2.7979公頃(5.02%)，規劃於投76鄉道北側及茸坑野溪兩岸，商店服務區提供做為特色賣店、地方農產品販售等使用，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%。

III. 遊客中心

遊客中心用地總面積為1.5029公頃(2.7%)，遊客中心含停車場面積佔1.2029公頃(2.16%)、住宿使用面積佔0.3公頃(0.54%)，設於基地東南側，戶外空間劃設為停車場，提供小客車及大客車及機車停車位。建築空間規劃有旅遊資訊導覽室、行政人員辦公室、住宿使用，同時具備災害避難收容所功能。本區周邊景觀應與南側沉砂滯洪池相互配合設計，使人工設施物與自然景觀相互融合，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%。

IV. 親水公園、地景公園（附設壘球場及停車場）

本案沿既有水圳（茸坑野溪及茸坑排水支線）規劃設置親水公園（1.2825公頃）及地景公園（1.8534公頃）等休閒遊憩空間，營造藍帶與綠帶結合之軸帶景觀，並為因應埔里地區廣大之壘球人口，同時提供到達本區遊客多元化之遊憩行為，故於地景公園規劃一處標準規格之壘球場、休息室、公共廁所及公共停車場等設施。本案地景公園亦可提供作為臨時停機坪及緊急避難空間使用。為維護本區環境品質，建議調整親水公園及地景公園（附設壘球場及停車場）之建蔽率為10%、容積率為20%。

V. 綠地

本基地部分因規劃而產生畸零狹小不利土地利用之區域，將其劃設為綠地，以及為因應茸坑排水支線拓寬而於周圍設置2公尺緩衝綠帶，增加園區綠美化環境，總面積為0.2447公頃(0.44%)。綠地基於維護視覺景觀美質及配合20公尺道路劃設，並無給予建蔽率及容積率。

(2) 特定目的事業用地

本計畫區內特定目的事業用地包括自來水淨水廠（含蓄水池）、溫泉取供設施、溫泉廢水處理設施、污水處理廠、清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑等，總計面積為1.2612公頃，約佔全區2.27%。

I. 自來水淨水廠（含蓄水池）

目前埔里地區之民生用水均使用地下水，福興農場現況亦有申請地下水權，再由自來水公司淨化消毒後供民眾使用。由於本基地位於自來水公司埔里營運所現有供水設備區域外，為開發水源、穩定區內供水，故於基地北側地勢較高處留設一處自來水淨水廠用地，提供作為地下水抽取、淨化設施及蓄水池等使用，規劃面積0.2987公頃，佔基地面積0.54%。其建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40%。

II. 溫泉取供設施

本基地結合溫泉資源之開發，以增加整體遊憩附加價值。基地內溫泉水經由統一儲水、配水與輸水系統將溫泉水分配至各旅館分區，故本案將溫泉儲水設施設置於基地北側地勢較高處，利用重力方式配送至各家旅館業者，規劃溫泉取供設施用地面積為0.3076公頃（0.55%），其建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40%。

III. 溫泉廢水處理設施

本計畫區內泡湯浴池、大眾池等產生之溫泉廢水，將規劃收集於基地東南側設置一處溫泉廢水處理設施，其面積為0.1319公頃（0.24%），預計部分溫泉廢水經淨化處理後部分可加壓回注於回灌井、部分再加強處理作為澆灌使用。其建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40%。

IV. 污水處理廠

有關生活污水之處理，本基地於西南側設置一處污水處理廠，規劃面積為0.3230公頃（0.58%），淨化區內日常排放之生活廢污水達放流標準後，沿基地西側的宣安路，以專管方式放流至史港溪。其建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40%。

V. 清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑

本案之開發配合地方需求，保留基地南側現有垃圾轉運儲坑，並因應未來清潔隊需辦公空間，規劃留設垃圾轉運儲坑及清潔隊辦公室用地，其面積為0.2公頃（0.36%），其建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40%。

(3) 水利用地

I. 排水設施

本基地內茸坑野溪及茸坑排水支線由北向南穿越基地，為土石流潛勢溪流所在位置，為增加現有河道通洪能力，規劃將既有溝渠寬至17公尺，其面積為1.1381公頃，佔全區2.04%。

II. 沉砂滯洪池

本基地共設置兩處沉砂滯洪池，分別蒐集各區之雨水，因基地北側區域屬山坡地範圍，為確保開發後對基地周邊環境不造成生態衝擊，開發後之逕流量不超過開發前之逕流總和。故應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準設置滯洪設施，兩處沉砂滯洪池之面積總計2.1870公頃（3.93%）。

(4) 交通用地

本案將區內道路及停車場（大客車）編定為交通用地，其面積總計為7.5627公頃，佔全區13.58%。

I. 停車場（大客車）

本基地於西南側規劃一處停車場，主要提供大客車停放，規劃面積為0.2163公頃，佔全區0.39%。

II. 道路使用

本基地內開發後主要聯外道路，為基地中央東西向之福興路（投76）規劃拓寬為20公尺道路，以及茸坑排水支線旁新闢之南北向20公尺道路，其餘區內道路分別劃設6公尺、8公尺、12公尺之道路。道路用地面積總計為7.3464公頃，佔全區13.19%。

(5) 國土保安用地

本基地編定為國土保安用地之土地，包括基地周邊保育區、保育公園以及基地裡地周邊之隔離綠帶，其面積總計14.8368公頃（26.65%）。

I. 保育區

本案保育區面積需符合「非都市土地開發審議作業規範」第17點：保育區不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之30%，其中70%以上應維持原始之地形地貌，不得開發。第40點：申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。且寬度不得小於10公尺等規定。

故本計畫於基地周邊留設10公尺以上緩衝綠帶，扣除既有道路面積後，保育區面積【保育區（1）~（7）+保育公園+沉砂滯洪池（1）~（2）】總計16.9202公頃，佔全區30.39%>30%，符合規定。其中保育區（2）及保育公園含部分土石流潛勢溪流，面積約0.1820公頃（佔保育區面積1.07%），若扣除潛勢溪流後，保育區面積尚有16.7382公頃（佔全區30.06%>30%）仍符合規定。此外，沉砂滯洪池（1）、（2），面積合計2.1870公頃，佔保育區面積13.07%，符合保育區70%維持原始地形地貌之規定。

II. 裡地隔離綠帶

本基地範圍排除福興段地號1093、1094、1095及1096等四筆私有土地（現況為民宅使用），惟考量旅館開發將與裡地屬不相容使用，且為避免旅館使用對裡地造成干擾，規劃於裡地（地號1093、1094、1095及1096等四筆私有土地）周圍劃設10公尺之隔離綠帶，其面積為0.1036公頃（0.19%）。

III. 保育公園

投縣DF075土石流潛勢溪流（茸坑野溪）由基地北側貫穿至基地南側，依規範總編第9點第1項第2款規定維持原始地形地貌、不另行填土，故本案將保育公園調整為國土保安用地。詳表3-4土地使用強度說明表所示。

表3-4 土地使用強度說明表

分區	用地類別	使用項目	面積 (m ²)	百分比 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註說明
特定專用區	遊憩用地	一、旅館區使用					
		旅館使用（1）~（10）	210,098	37.74	≤40	≤120	
		遊客中心（住宿使用）	3,000	0.54	≤40	≤120	
		遊客中心（含停車場）	12,029	2.16	≤40	≤120	

分區	用地類別	使用項目	面積(m ²)	百分比(%)	建蔽率(%)	容積率(%)	備註說明
	二、商店服務區使用						
		商店服務區(1)~(5)	27,979	5.02	≤40	≤120	
	三、公共設施						
		親水公園	12,825	2.30	≤10	≤20	
		地景公園 (附設壘球場及停車場)	18,534	3.33	≤10	≤20	1. 地景公園排除坡度較為陡峭之區域。 2. 本區域內四級坡面積(25 m ²)，無給予建蔽率及容積率。詳圖 3-1 及圖 5-5。
		綠地(1)~(4)	2,447	0.44	--	--	配合區南北向 20 公尺道路劃設，為維護道路視覺景觀美質，無給予建蔽率及容積率。
	小計	286,912	51.53				
特定目的事業用地		自來水淨水廠 (含蓄水池)	2,987	0.54	≤20	≤40	
		溫泉取供設施	3,076	0.55	≤20	≤40	
		溫泉廢水處理設施	1,319	0.24	≤20	≤40	
		污水處理廠	3,230	0.58	≤20	≤40	
		清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑	2,000	0.36	≤20	≤40	本區域內四級坡面積(49 m ²)，無給予建蔽率及容積率。詳圖 3-1 及圖 5-5。
		小計	12,612	2.27			
水利用地		排水設施(1)~(2)	11,381	2.04	--	--	
		沉砂滯洪池(1)~(2)	21,870	3.93	--	--	
		小計	33,251	5.97			
國土保安用地		保育區(1)~(7)	141,556	25.42	--	--	
		保育公園	5,776	1.04	--	--	
		隔離綠帶	1,036	0.19	--	--	
		小計	148,368	26.65			
交通用地		停車場(大客車)	2,163	0.39	--	--	
		區內道路	73,464	13.19	--	--	
		小計	75,502	13.56			
公共設施面積 合計			318,693	57.24	*不含旅館區及商店服務區面積		
總計			556,770	100.00			

表3-5 土地使用分區管制要點說明表

編號	管制項目	管制內容								
一	建蔽率及容積率	1. 建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120% (1) 旅館使用(1)~(10) (2) 商店服務區(1)~(5)，本案商店服務區不得作為住宿旅館(含民宿)使用。 (3) 遊客中心(住宿使用) (4) 遊客中心(含停車場)								
		2. 建蔽率不得大於20%、容積率不得大於40% (1) 自來水淨水廠(含蓄水池) (2) 溫泉取供設施 (3) 溫泉廢水處理設施 (4) 污水處理廠 (5) 清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑:平均坡度若大於四級坡不得建築，詳圖3-1土地使用計畫圖(一)及5-4土地使用計畫套繪坡度分析圖。								
		3. 建蔽率不得大於10%、容積率不得大於20% (1) 親水公園 (2) 地景公園(附設壘球場及停車場):平均坡度若大於四級坡不得建築，詳圖5-4土地使用計畫套繪坡度分析圖。								
二	建築基地規模	1. 最小建築基地規模 <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>商店服務區</td> <td>悠閒樂活湯屋區</td> <td>水色花漾住宿區</td> <td>花之饗宴會館區</td> </tr> <tr> <td>400m²</td> <td>2,000m²</td> <td>2,000m²</td> <td>4,000m²</td> </tr> </table>	商店服務區	悠閒樂活湯屋區	水色花漾住宿區	花之饗宴會館區	400m ²	2,000m ²	2,000m ²	4,000m ²
		商店服務區	悠閒樂活湯屋區	水色花漾住宿區	花之饗宴會館區					
400m ²	2,000m ²	2,000m ²	4,000m ²							
三	建築物管制	1. 旅館區山坡地不得開發建築之規定 福興路以北屬於山坡地範圍，需遵守下列規定： (1) 所開發地區之原始地形其坵塊圖平均坡度未逾30%者得為建築，且應檢具專業技師針對地質及建築結構安全之簽證文件。 (2) 申請開發基地應評估鄰近河川水文、地質結構狀態及坡向，並依建築技術檢討建築開發行為。								
		2. 建築物高度：山坡地範圍應依建築技術規則第13章「山坡地建築」專章規定辦理。								
		<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>商店服務區</td> <td>悠閒樂活湯屋區</td> <td>水色花漾住宿區</td> <td>花之饗宴會館區</td> </tr> </table>	商店服務區	悠閒樂活湯屋區	水色花漾住宿區	花之饗宴會館區				
		商店服務區	悠閒樂活湯屋區	水色花漾住宿區	花之饗宴會館區					
3. 建築物外觀與風格原則如下： (1) 色彩 建築物色彩計畫應考慮與山景、鄰近建築物相互配合為原則，基地內建築物外觀之顏色，應採中、低明度及中、低彩度之色彩計畫為原則。 (2) 造型 本案「悠閒樂活湯屋區」建築頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，並有屋頂開窗，以形成本區意象特質。有關斜屋頂規定如下： ■斜屋頂之斜面坡度底高比不得大於三比一。 ■斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。 ■斜屋頂之屋面排水不得直接流放到地面。 (3) 其他 本開發區域內建築物之配置造型、色彩、景觀等應經「南投縣										



編號	管制項目	管制內容
		都市設計審議委員會」或小組審查許可後使得發照建築，本要點未規定事項，適用其他法令規定。
四	道路退縮管制	商店服務區 悠閒樂活湯屋區 水色花漾住宿區 花之饗宴會館區
		1. 宗地臨12公尺以上道路：退縮>8公尺，其中4公尺需作為綠帶（其中地景公園因屬公園綠地使用，僅需退縮4公尺） 2. 宗地臨10公尺以上道路：退縮>4公尺，其中2公尺需作為綠帶 3. 宗地臨8公尺以上道路：退縮>3公尺，其中2公尺需作為綠帶 4. 宗地臨6公尺以上道路：退縮>2公尺，需作為綠帶 備註：1. 計畫區內臨道路之基地應依規定退縮始得建築， <u>退縮建築部分得計入法定空地，退縮建築後免再留設法定騎樓。</u> 2. 退縮作為綠帶應選擇臨道路一側
五	防火間隔	商店服務區 悠閒樂活湯屋區 水色花漾住宿區 花之饗宴會館區
		本案依據建築技術規則110條：防火構造建築物應自基地境界線（後側及兩側退縮1.5公尺以上之防火間隔），一基地內兩棟建築物間應留設淨寬3公尺之防火間隔。
六	停車空間管制	商店服務區 悠閒樂活湯屋區 水色花漾住宿區 花之饗宴會館區
		1. 本案參考建築技術規則第59條：「都市計畫區外之旅館區建築，其停車位之提供應依樓地板面積計算，每350平方公尺提供一輛停車位」。區內各宗基地若屬旅館使用性質，基於維護旅館區及周邊環境品質與公共設施服務水準， <u>應提供適當停車空間，並依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積應劃設一輛停車位計算，其零數留設一部停車位。</u> 2. 屬住宿旅館者應視實際需求提供大客車臨時停放空間。
七	公共設施管制	1. 綠建築候選證書（尚未申請建造執照或已取得建造執照但尚未完工領取使用執照之公有新建建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之證書。）本計畫區內屬於公共設施建築物，應取得五種以上綠建築候選證書，始得申請建造執照。 2. 污水處理設備：本區依據下水道法設置專用污水下水道及污水處理設施，未來區內建築物於申請建造執照時，免再依「建築技術規則」及「建築物污水處理設施設計技術規範」設置建築物污水處理設施。
		1. 建築基地內退縮之綠地應以種植喬木為優先，喬木樹冠需大於3公尺，每棵間隔距離（以樹幹為中心）不得超過4公尺。 2. 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量採用適生樹種、大面積栽植，使其具環境保護功能。 3. 較具動態性之活動空間，除種植草皮外，可增加季節性變化樹種，增加視覺變化性。
八	綠化	1. 建築基地內退縮之綠地應以種植喬木為優先，喬木樹冠需大於3公尺，每棵間隔距離（以樹幹為中心）不得超過4公尺。 2. 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量採用適生樹種、大面積栽植，使其具環境保護功能。 3. 較具動態性之活動空間，除種植草皮外，可增加季節性變化樹種，增加視覺變化性。
		1. 區內若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依文化資產保存法之規定辦理。 2. 經發現文化資產依法挖掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示面積得計入法定空地。
九	文化資產管制	1. 區內若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依文化資產保存法之規定辦理。 2. 經發現文化資產依法挖掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示面積得計入法定空地。
		1. 區內若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依文化資產保存法之規定辦理。 2. 經發現文化資產依法挖掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示面積得計入法定空地。

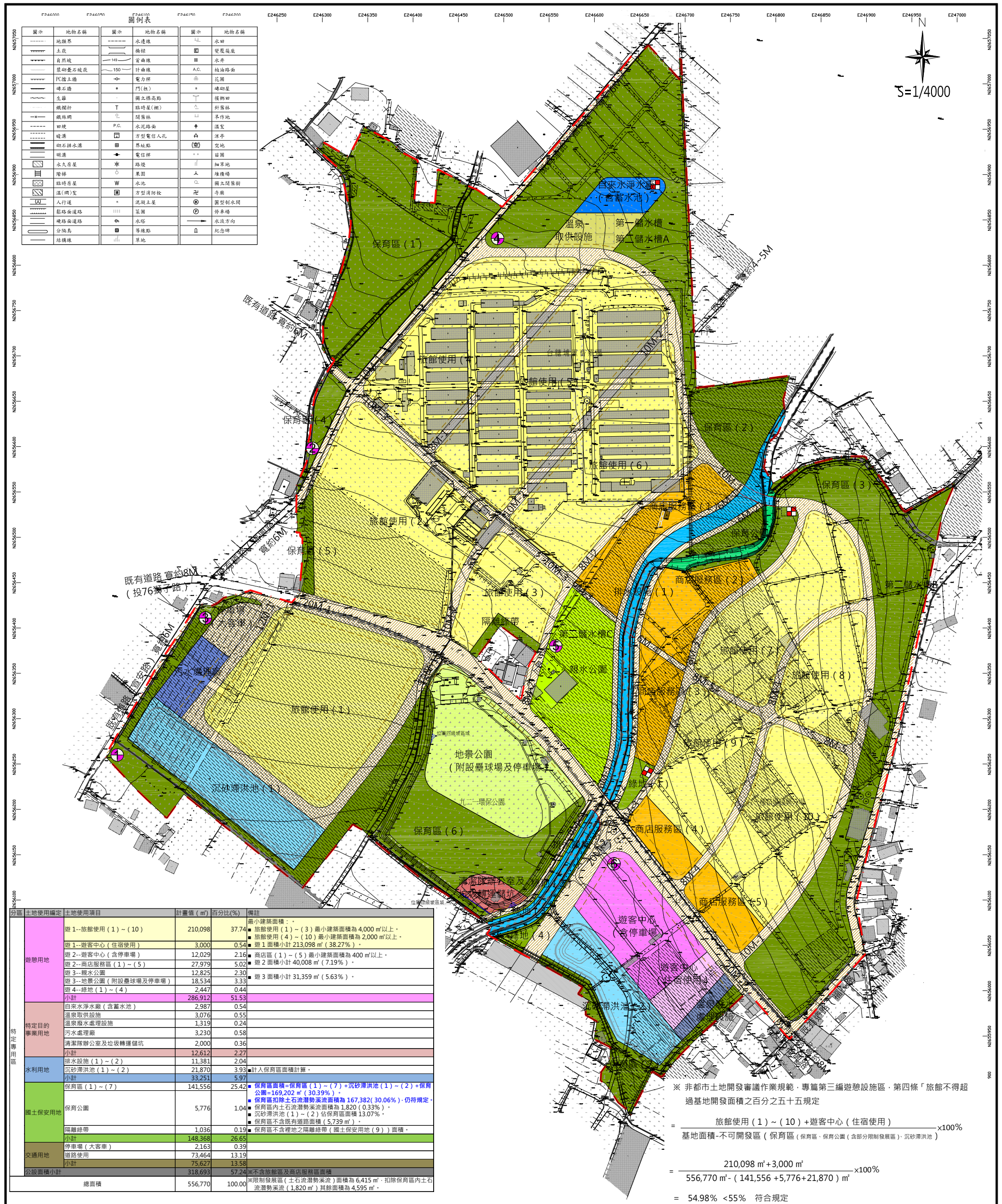
表3-6 旅館區及商店服務區土地使用強度表

編號	項目		分區面積 (m ²)	建蔽率	最大建築 面積 (m ²)	容積率	最大樓板 面積 (m ²)	樓層 限制
1	花之饗宴會館區	遊憩用地(1)	32,391	≤40%	12,956	≤120%	38,869	12F
		遊憩用地(2)、(3)	40,748		16,299		48,898	--
		小計	73,139		29,256		87,767	
2	水色花漾住宿區： 遊憩用地(4)(5)(6)		76,308	≤40%	30,523	≤120%	91,570	7F
3	悠閒樂活湯屋區： 遊憩用地(7)(8)(9) (10)		60,651		24,260		72,781	4F
小計			210,098		84,039		252,118	--
4	商店服務區(1)~(5)		27,979	≤40%	11,192	≤120%	33,575	--
總計			238,077		95,231		285,693	

備註：山坡地範圍應依建築技術規則第13章「山坡地建築」專章規定辦理。

表3-7 土地使用計畫計算表

項目	法令規範/計算過程	規劃數量
基地面積	<p>非都市土地使用管制規則 第11條第1項第7款： 其他開發之土地面積達2公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>■本案開發面積已達需辦理分區變更規模，故應符合「非都市土地開發審議作業規範」總編之規定辦理。</p>	55.6770 公頃
不可開發區	<p>非都市土地開發審議作業規範 總編第16點： 基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>■本基地依「水土保持技術規範」之坵塊法計算，區內並無5級坡不可開發之土地。</p>	--
限制發展區	<p>依據內政部102年9月6日修正發布之非都市土地開發審議作業規範 總編第9-1點： 申請發基地內如有夾雜之零星屬於限制發展地區之土地，其面積不得超過基地開發面積之10%或2公頃，且扣除夾雜土地後之基地開發面積仍應大於得辦理土地使用分區變更規模。</p>	0.6415 公頃 (1.15%)



圖示	地物名稱	圖示	地物名稱	圖示	地物名稱
.....	地類界	---	水邊線	□	水田
.....	主底	---	橋樑	□	雙層橋樑
.....	自然坡	---	管線	□	水井
.....	聚細礫石坡底	---	電力桿	A.C.	柏油路面
.....	PC擋土牆	---	門(柱)	○	花園
.....	磚石牆	---	獨立橋高路	○	磚砌差
.....	生藤	---	臨時屋(棚)	○	拱棚田
.....	橋樑	---	圍籬	○	針葉林
.....	鐵線明	---	水光路面	○	旱作地
.....	田埂	---	方型電信人孔	○	涼亭
.....	磁溝	---	界址點	○	涼亭
.....	卵石排水溝	---	電力桿	○	空地
.....	明溝	---	圍籬	○	綠園
.....	永久房屋	---	路燈	○	細草地
.....	圍籬	---	果園	○	堆積場
.....	臨時房屋	---	水池	○	獨立圍籬
.....	溫(熱)室	---	方型消防栓	○	寺廟
.....	人行道	---	泥地土屋	○	圓型制水閘
.....	黏土路面	---	水塔	○	水流方向
.....	磁溝	---	界址點	○	紀念碑
.....	磁溝	---	界址點	○	紀念碑
.....	磁溝	---	界址點	○	紀念碑

比例尺 1/4000

用途	土地用途	土地用途項目	計畫值 (m ²)	百分比(%)	備註		
遊憩用地	旅館使用	旅館使用(1)~(10)	210,098	37.74	■ 最小建築面積： ● 旅館使用(1)~(3)最小建築面積為4,000m ² 以上。 ● 旅館使用(4)~(10)最小建築面積為2,000m ² 以上。 ■ 遊1面積小計213,098m ² (38.27%)。		
		遊客中心(住宿使用)	3,000	0.54			
		遊客中心(含停車場)	12,029	2.16	■ 商店區(1)~(5)最小建築面積為400m ² 以上。		
		商店服務區(1)~(5)	27,979	5.02	■ 遊2面積小計40,008m ² (7.19%)。		
		親水公園	12,825	2.30	■ 遊3面積小計31,359m ² (5.63%)。		
		地景公園(附設壘球場及停車場)	18,534	3.33			
		綠地(1)~(4)	2,447	0.44			
		小計	286,912	51.53			
		特定目的事業用地	水利用地	自來水淨水廠(含蓄水池)	2,987	0.54	
				溫泉取供設施	3,076	0.55	
溫泉廢水處理設施	1,319			0.24			
污水處理廠	3,230			0.58			
清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑	2,000			0.36			
公用設施	沉砂滯洪池	排水設施(1)~(2)	11,381	2.04			
		沉砂滯洪池(1)~(2)	21,870	3.93	■ 計入保育區面積計算。		
		小計	33,251	5.97			
綠土保安用地	保育公園	保育區(1)~(7)	141,556	25.42	■ 保育區面積-保育區(1)~(7)+沉砂滯洪池(1)~(2)+保育公園=169,202m ² (30.39%)。 ■ 保育區扣除土石流潛勢溪流面積為167,382(30.06%)，仍符規定。 ■ 保育區內土石流潛勢溪流面積為1,820(0.33%)。 ■ 沉砂滯洪池(1)~(2)佔保育區面積13.07%。 ■ 保育區不含既有道路面積(5,739m ²)。 ■ 保育區不含埋地之隔離綠帶(國土保安用地(9))面積。		
		隔離綠帶	1,036	0.19			
		小計	148,368	26.65			
		停車場(大客車)	2,163	0.39			
交通用地	道路使用	道路使用	73,464	13.19			
		小計	75,627	13.58			
		公設面積小計	318,693	57.24	■ 不含旅館區及商店服務區面積。 ■ 限制發展區(土石流潛勢溪流)面積為6,415m ² ，扣除保育區內土石流潛勢溪流(1,820m ²)其餘面積為4,595m ² 。		
總面積		556,770	100.00				

※ 非都市土地開發審議作業規範-專篇第三編遊憩設施區-第四條「旅館不得超過基地開發面積之百分之五十五規定」

$$= \frac{\text{旅館使用(1)~(10)} + \text{遊客中心(住宿使用)}}{\text{基地面積} - \text{不可開發區(保育區(保育區、保育公園(含部分限制發展區)、沉砂滯洪池))}} \times 100\%$$

$$= \frac{210,098 \text{ m}^2 + 3,000 \text{ m}^2}{556,770 \text{ m}^2 - (141,556 + 5,776 + 21,870) \text{ m}^2} \times 100\%$$

$$= 54.98\% < 55\% \text{ 符合規定}$$

案名：南投埔里福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建案)

圖號：圖3-1 (P.3-20)

圖名：土地使用計畫圖(一)

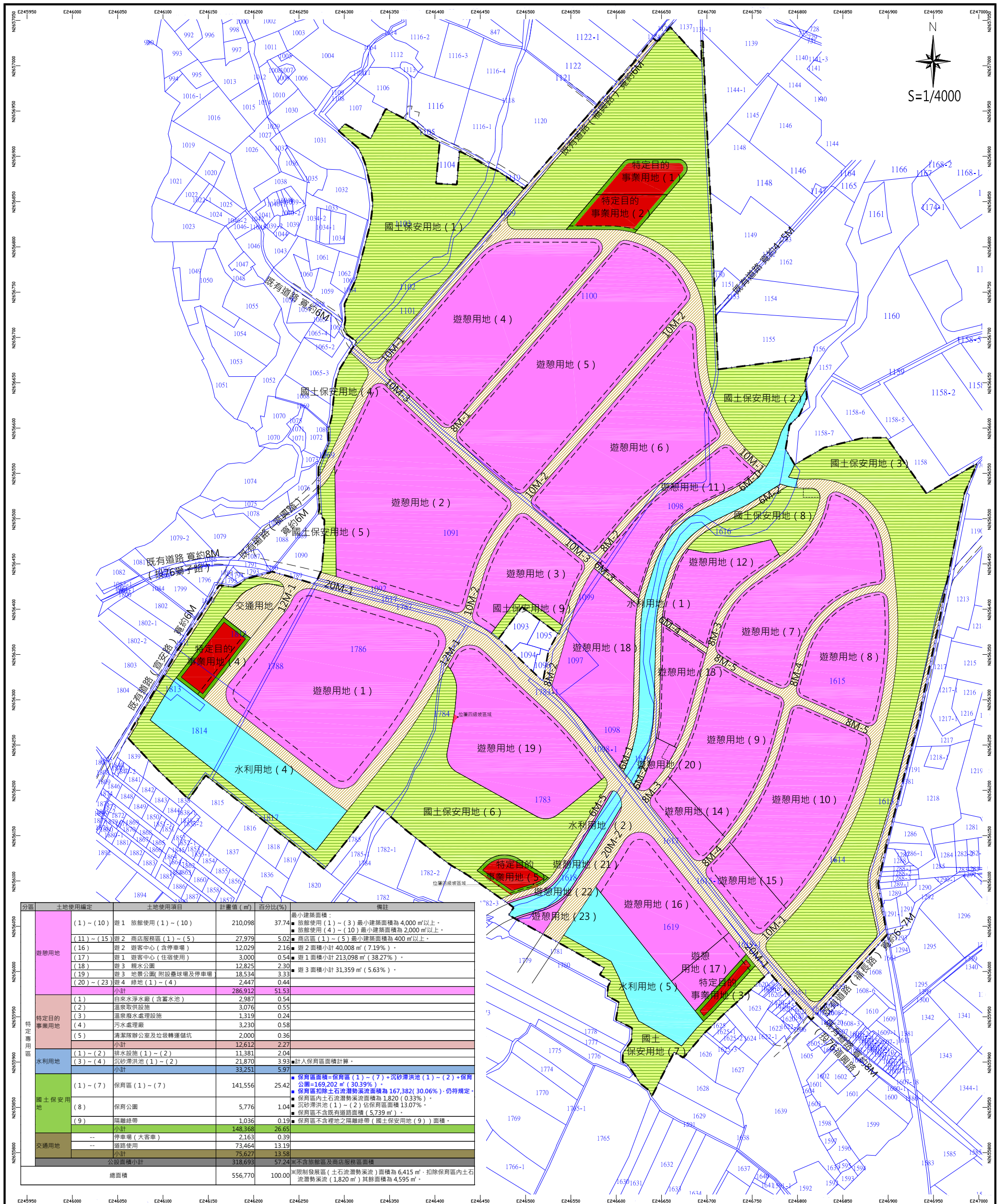
相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

開發單位：南投縣政府

規劃單位：東昇工程顧問有限公司

旅館使用(1)~(10)	商店服務區(1)~(5)	遊客中心(含停車場)	遊客中心(住宿使用)	清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑	自來水淨水廠(含蓄水池)	溫泉取供設施	溫泉廢水處理設施	污水處理廠	沉砂滯洪池(1)~(3)	排水設施(1)~(2)	停車場及道路使用	保育區(1)~(7)	保育公園	保育區內土石流潛勢溪流	綠地(1)~(3)	親水公園	地景公園(附設壘球場及停車場)	基地範圍	自來水鑽井處	溫泉水鑽井處	建築退縮線	橋示意	位於四級坡無給予建蔽率及容積率之區域
--------------	--------------	------------	------------	---------------	--------------	--------	----------	-------	--------------	-------------	----------	------------	------	-------------	-----------	------	-----------------	------	--------	--------	-------	-----	--------------------



分區	土地使用編定	土地使用項目	計畫值 (m ²)	百分比 (%)	備註	
遊憩用地	(1) ~ (10)	遊1 旅館使用 (1) ~ (10)	210,098	37.74	最小建築面積： ■ 旅館使用 (1) ~ (3) 最小建築面積為 4,000 m ² 以上。 ■ 旅館使用 (4) ~ (10) 最小建築面積為 2,000 m ² 以上。	
	(11) ~ (15)	遊2 商店服務區 (1) ~ (5)	27,979	5.02	■ 商店區 (1) ~ (5) 最小建築面積為 400 m ² 以上。	
	(16)	遊3 遊客中心 (含停車場)	12,029	2.16	■ 遊3 面積小計 40,008 m ² (7.19%)。	
	(17)	遊4 遊客中心 (住宿使用)	3,000	0.54	■ 遊4 面積小計 213,098 m ² (38.27%)。	
	(18)	遊5 親水公園	12,825	2.30		
	(19)	遊6 地景公園 (附設農場及停車場)	18,534	3.33	■ 遊6 面積小計 31,359 m ² (5.63%)。	
	(20) ~ (23)	遊7 綠地 (1) ~ (4)	2,447	0.44		
		小計	286,912	51.53		
	特定目的事業用地	(1)	自來水淨水廠 (含蓄水池)	2,987	0.54	
		(2)	溫泉取供設施	3,076	0.55	
(3)		溫泉廢水處理設施	1,319	0.24		
(4)		污水處理廠	3,230	0.58		
(5)		清潔隊辦公室及垃圾轉運儲坑	2,000	0.36		
	小計	12,612	2.27			
水利用地	(1) ~ (2)	排水設施 (1) ~ (2)	11,381	2.04		
	(3) ~ (4)	沉砂滯洪池 (1) ~ (2)	21,870	3.93	■ 計入保育區面積計算。	
		小計	33,251	5.97		
國土保安用地	(1) ~ (7)	保育區 (1) ~ (7)	141,556	25.42	■ 保育區面積 = 保育區 (1) ~ (7) + 沉砂滯洪池 (1) ~ (2) + 保育公園 = 169,202 m ² (30.39%)。 ■ 保育區扣除土石流潛勢溪流面積為 167,382 (30.06%)，仍符規定。 ■ 保育區內土石流潛勢溪流面積為 1,820 (0.33%)。 ■ 沉砂滯洪池 (1) ~ (2) 佔保育區面積 13.07%。 ■ 保育區不含既有道路面積 (5,739 m ²)。	
	(8)	保育公園	5,776	1.04		
	(9)	隔離綠帶	1,036	0.19	■ 保育區不含既有道路之隔離綠帶 (國土保安用地 (9)) 面積。	
	小計	148,368	26.65			
交通用地	--	停車場 (大客車)	2,163	0.39		
	--	道路使用	73,464	13.19		
		小計	75,627	13.58		
	公設面積小計	318,693	57.24	■ 不含旅館區及商店服務區面積		
	總面積	556,770	100.00	■ 限制發展區 (土石流潛勢溪流) 面積為 6,415 m ² ，扣除保育區內土石流潛勢溪流 (1,820 m ²) 其餘面積為 4,595 m ² 。		

案名：南投埔里福興農場旅館區開發計畫 (廬山溫泉易地遷建案)

圖號：圖3-3 (P.3-22)

圖名：套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

開發單位：南投縣政府

規劃單位：東昇工程顧問有限公司

圖例

-
-
-
-
-
-
-
-

基地範圍

水利用地

遊憩用地

國土保安用地

特定目的事業用地

交通用地

退縮線 (詳「表3-5 土地使用分區管制要點說明表」)

位於四級坡無給予建蔽率及容積率之區域

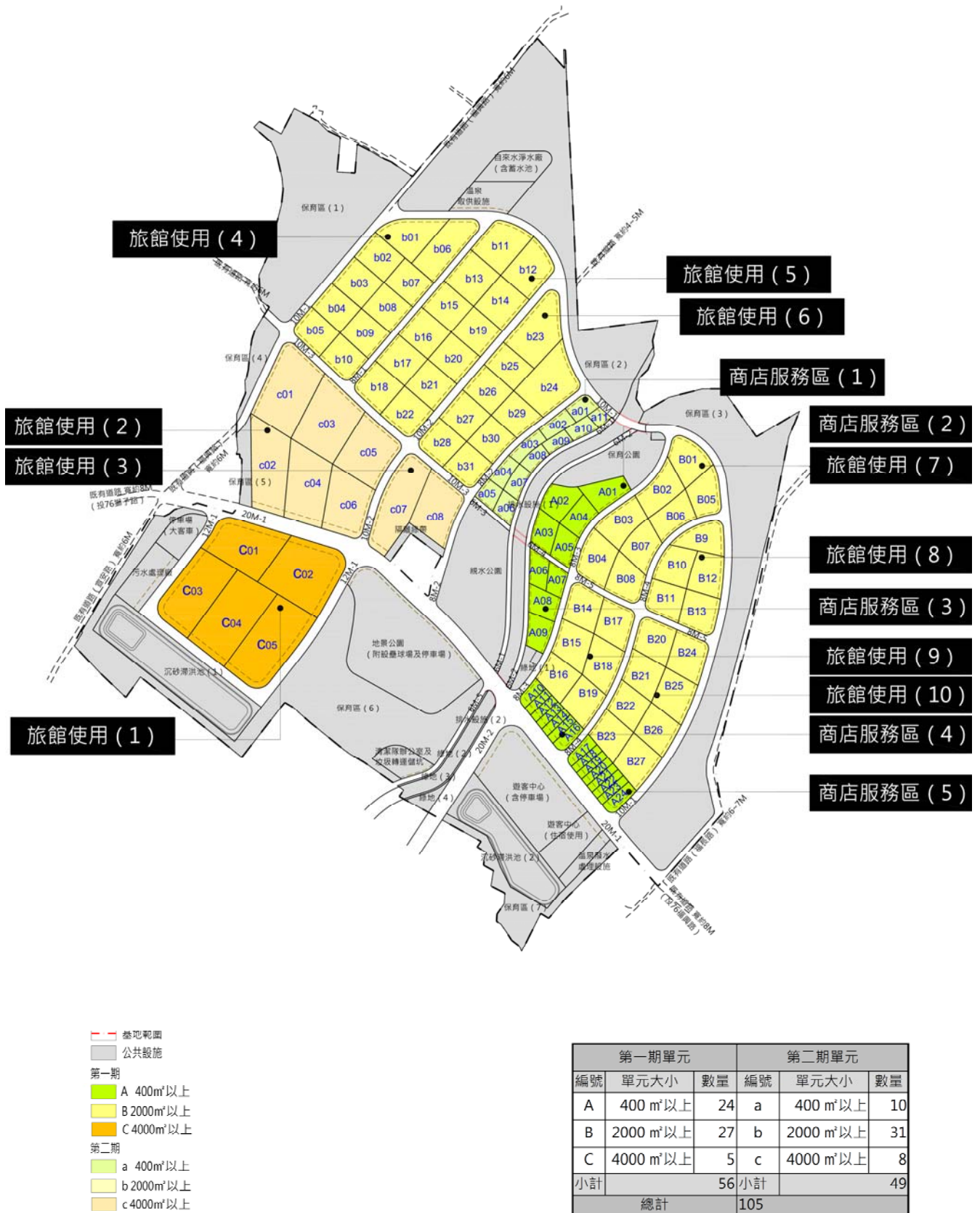


圖3-27 土地模擬分割構想

