

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單



受文者：蔡玉滿

發文日期：中華民國103年4月17日

發文字號：營署綜字第1032905329號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至：<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：召開內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特
定區計畫」案專案小組第2次審查會議

開會時間：103年4月23日（星期三）下午2時整

開會地點：本署601會議室（臺北市八德路二段342號）

主持人：沈召集人淑敏

聯絡人及電話：蔡玉滿（02）8771-2588

E-mail：yuman@cpami.gov.tw

出席者：王委員雪玉（副召集人）、陳委員彥仲、林委員靜娟（以上為小組成員）、王委員秀時、王委員銘正、吳委員彩珠、吳委員樹欉、沈委員淑敏、周委員天穎、周委員燕龍、林委員志明、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、施委員文真、高委員惠雪、曹委員紹徽、陳委員宏宇、賀陳委員旦、黃委員萬翔、楊委員素娥、鄭委員安廷、戴委員秀雄（以上按姓名筆劃順序排列）、國軍退除役官兵輔導委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、行政院農業委員會林務局、交通部觀光局、交通部公路總局、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署、內政部消防署、內政部地政司、本署下水道工程處、建築管理組、都市計畫組、內政部營建署城鄉發展分署（以上含附件1、2）、南投縣政府（含附件1）、綜合計畫組陳組長繼鳴、林副組長秉勳、綜合計畫組（林專門委員世民、廖科長文弘）（以上含

附件1、2)

列席者：財團法人地球公民基金會(含附件1)

副本：本署綜合計畫組(含附件1、2)

備註：

- 一、檢附會議提案資料乙份，請攜帶與會；相關資料得自本署網頁 (<http://www.cpami.gov.tw/>；路徑：內政部營建署→審議委員會→內政部區委會→案件審議進度及相關資訊公開→新訂或擴大都市計畫案件進度→申請「新訂清境風景特定區計畫」案) 下載參考。
- 二、本署停車空間有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

內政部營建署

本部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」第 2 次專案小組審查會議提案資料

壹、說明

- 一、南投縣政府為辦理「新訂清境風景特定區計畫」，前以 102 年 3 月 11 日府建都字第 1020050071 號函送申請書請本部審核，本部就審視申請書內容後，以 102 年 3 月 28 日內授營綜字第 1020803239 號函復相關意見請南投縣政府配合辦理，該府嗣以 102 年 4 月 30 日府建都字第 1020088387 號函檢送修正後申請書到本部營建署。
- 二、考量本案涉及將農業用地變更為非農業使用、政策環評、用水計畫、水土保持規劃書(計畫範圍位於山坡地者)核定等，涉及相關目的事業主管機關權責有待釐清，本部營建署爰於 102 年 5 月 30 日邀集相關部會召開本部區域計畫委員會行政程序專案小組審查會議，就行政相關問題予以釐清；南投縣政府再依前開會議結論修正申請書件內容後，於 102 年 7 月 8 日函送修正後申請書到本部營建署。
- 三、本部查核前開申請書內容，尚符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定之書圖格式，爰於 102 年 9 月 13 日辦理本部區域計畫委員會專案小組現地會勘，並於 102 年 10 月 8 日召開專案小組審查會議，是次會議討論「擬定都市計畫之必要性」、「區位」、「規模」及「機能」等 4 項問題，至「成長管理計畫」、「氣候變遷調適策略」、「坡地災害因應策略」、「相關機關意見之回應處理情形」及「其他建議修正事項」等 5 項問題因時間受限未及討論。
- 四、前開專案小組會議紀錄經本部以 102 年 11 月 4 日內授營綜字第 10208116001 號函檢送南投縣政府(詳附件 1-1)，該府嗣以 103 年 3 月 13 日府建都字第 1030051099 號函及 103 年 4 月 11 日府建都字第 1030074304 號函檢送補正資料到本部(署)(詳附

件 1-2)，爰召開本次專案小組會議，針對前次專案小組會議尚未討論之「成長管理計畫」、「氣候變遷調適策略」、「坡地災害因應策略」、「相關機關意見之回應處理情形」及「其他建議修正事項」等 5 項問題，及本次南投縣政府所送補正資料繼續討論。

五、依據都市計畫法第 20 條第 2 項規定：「主要計畫在區域計畫地區範圍者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。」，本部於 102 年 12 月 12 日配合修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定(詳附件 1-3)，本部對該類案件均係提供意見(並非審查同意)，是以，本部區域計畫委員會及相關機關所提意見，均將由本部作業單位綜整為徵詢意見。

六、本案專案小組除將針對申請內容提出意見，請申請單位補正外，後續會議並將就本案申請內容研擬徵詢意見初稿，俟申請單位辦理政策環評、取得農業主管機關同意變更文件、用水計畫核定等相關程序完成後，提本部區域計畫委員會討論，形成本案徵詢意見後，函送都市計畫擬定及核定機關，納入規劃及核定參考。

七、為利後續提本部區域計畫委員會討論事宜，請南投縣政府積極辦理政策環評、取得農業主管機關同意變更文件、提送用水計畫核定等相關程序，並請行政院環境保護署、行政院農業委員會及經濟部水利署提供相關協助。

貳、問題

本案第 1 次專案小組會議業就問題一至四(包括：擬定都市計畫之必要性、區位、規模及機能)進行討論，本次會議接續討論原問題五至九：

一、擬定都市計畫之必要性：(略)

二、區位：(略)

三、規模：(略)

四、機能：(略)

五、成長管理計畫

本案成長管理計畫提出環境敏感地補償機制、土地管理程序，與當前國際對於「成長管理」之基本內涵不同，爰請南投縣政府依據成長管理基本理念，再行補充研擬成長管理計畫，提會討論。

【新增問題】

成長管理(Growth Management)概念源自於美國，該規劃理念過去強調成長控制、成長管理或智慧成長，透過劃設都市成長界線(urban growth boundary, UGB)或指定優先發展地區(priority funding areas, PFA)等方式達成目標，時至今日，該理念轉為考量經濟衰退、氣候變遷、能源供需、食物系統等因素，強調：適度混合使用，於重視鄉村地區發展活力時，仍應優先考量區域保護目標、基礎公共設施配合情形、能源使用等相關條件。請申請單位依據前開成長管理精神及理念，就本計畫發展總量、區位(應保護或適當發展)、基礎公共設施配合情形等，研擬短(5年內)、中(5~15年)、長期(15~25年)之相關配套措施，提會討論。

六、氣候變遷調適策略：

本案行政程序專案小組會議結論略以：「為因應全球氣候變遷趨勢，請申請單位補充研擬土地使用調適策略，並應指認範圍內災害潛勢地區，並就可能發生災害情形提出配套因應措施，並應內化為土地使用規劃」，請南投縣政府依據「全國區域計畫」第五章、第一節土地使用基本方針所列之氣候變遷調適，再行補充研訂本案土地使用因應氣候變遷之調適策略，及其落實於土地使用規劃(如透水率、滯洪設施等)及土地使用管制構想後，提會討論。

【新增問題】

全球氣候變遷現象與影響日益明顯，尤其近年來暴雨、颶

風、嚴寒酷暑越加頻繁肆虐，引發土石流等災害發生，造成人民生命財產嚴重威脅。依據申請單位所提補正資料，僅提出「排水系統規劃」，並未因應當地災害特性研擬相關調適策略，請申請單位補充蒐集國家災害防救科技中心建置之「歷史災害點位」相關資料，並研擬土地使用規劃及土地使用管制構想後，提會討論。

七、坡地災害因應策略：

本案申請書內配合研擬都市防災計畫，及風景區內建築基地地質資源管理、水土保持及既有擅自建造建築物者應辦事項等相關規定，惟依據經濟部中央地質調查所「莫拉克中部災區大規模崩塌地區分析」結果，本計畫區大多位屬潛在大規模崩塌地區，是以，除案內劃設之風景區外，其他地區亦有發生坡地災害之潛在風險，請說明本案都市防災計畫相關內容及風景區建築管理相關規定外，並請補充全區(含住宅區、遊憩區等其他使用分區)之具體對策及如何疏散或安置當地大量遊客之對策後，提會討論。

【新增問題】

經濟部業餘 103 年 3 月 31 日公告「山崩與地滑地質敏感區(L0002 南投縣-01)」，本部並以 103 年 4 月 1 日內授營綜字第 1030803038 號函請南投縣政府配合行政院「國土保育小組」政策方向，重新檢視本案計畫內容。請補充說明本案於地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理之因應策略。

八、相關機關意見之回應處理情形：

本案辦理現地會勘過程，除本專案小組委員、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、本署下水道工程處提出意見外，交通部公路總局、運輸研究所亦有書面意見(詳附件 1-4)，請南投縣政府說明相關意見之回應處理情形後，提會討論。

九、其他建議修正事項：

本案申請書經作業單位檢視後，尚有部分內容與現行法令規定或政策方向未符，請南投縣政府配合修正：

- (一)本案申請書內一再提及本部區域計畫委員會「中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之相關決議事項(P.1-1、1-3、2-4)，惟該通盤檢討案嗣因行政院秘書長以98年8月24日院臺建字第0980052839號函復略以：「往昔臺灣北、中、南、東四區域計畫之規劃發展方式已無法符合未來臺灣行政及規劃發展體制之需求及運作。本案建請內政部…檢討辦理」，本部爰配合將現行臺灣北、中、南、東部區域計畫整合為「全國區域計畫」，並陳報行政院備案，是以，案內涉及「中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」及本部區域計畫委員會對該草案之相關決議事項，均請配合刪除；又申請書內容涉及引述「全區域計畫」者(P.2-6)，並請配合修正。
- (二)依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，計畫內容以表明、區位分析、規模分析、機能分析、財務分析、民眾參與、氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析等為主，是與前開項目無直接關聯，或屬參考性質者，如水文量檢核原則(P.4-25)、都市防災計畫(P.5-17)、環境敏感地補償機制(P.5-20)、都市設計與土地使用分區管制(P.5-23)、生態復育策略(P.7-3)等，均請納為附錄，提供後續都市計畫規劃作業或實務行政作業之參考。

(請申請單位簡要說明本案計畫內容、以上問題之回應說明及第1次專案小組會議結論之回應處理情形，並答覆委員問題後離席)

內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議紀錄

壹、會議時間：102 年 10 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本部營建署城鄉發展分署 5 樓會議室

參、主持人：沈召集人淑敏

記錄：蔡玉滿

肆、出席人員：詳如簽到表(發言摘要，詳如附件 1、2)

伍、結論：

一、問題一：擬定都市計畫之必要性

(一)南投縣政府業以 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函暫時停止核發清境地區建造執照，請申請單位補充該政策執行迄今之情形與成效。

(二)針對「當地旅館民宿」、「高山農業」、「公共設施」、「防災(或水土保持)」等問題，請申請單位分別從現行非都市土地及擬定都市計畫後之差異性提出比較分析。

(三)請申請單位於下次專案小組會議時，於簡報內補充都市計畫土地使用計畫與發展現況對照圖說，俾以進一步了解問題；並請於申請書內補充清境農場之發展歷程。

(四)請申請單位針對行政院退除役官兵輔導委員會就管理土地納入本案申請範圍之必要性、土地使用規劃及土地取得方式等相關問題，請逐一回應。

(五)請業務單位與行政院農業委員會再進一步確認，依據農業發展條例第 10 條規定，農業主管機關同意農業用地變更使用相關文件之確切時間、辦理程序及應備書件，並請申請單位配合辦理相關事宜。

二、問題二：區位

(一)本案計畫範圍包含部分限制及條件發展地區土地，請補充基礎資料(包括其區位及面積等)，並說明仍應納入之理由，以

供後續審議參考。

(二)依據經濟部中央地質調查所調查結果，本案範圍內具有大規模崩塌情形，請申請單位補充具體因應策略。

(三)請內政部營建署城鄉發展分署針對規劃單位運用災害風險潛勢地圖之方式是否恰當提供意見，俾供後續審議參考。

三、問題三：規模

(一)計畫範圍部分：本案計畫面積規模納入問題二併同討論，請申請單位依前開結論繼續補充。

(二)計畫人口部分：因本案係屬管制型計畫，計畫重點在於加強土地使用管制，計畫人口並非本案重點，是以，本案是否依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定不予訂定計畫人口，請申請單位評估。

(三)環境容受力部分：請申請單位補充分析廢棄物處理設施之供需分析、交通(道路、停車場等)分析、當地居民對於觀光旅遊之感受分析，並依據自然、設施及社會容受力情形，於考量提高當地觀光旅遊環境品質之前提下，重新檢討及訂定適當之目標旅遊人次。

(四)旅館民宿總量部分：請申請單位將計畫範圍內所有旅館民宿均納入分析，針對各該建築情形予以分類、篩選，並分別研擬適當輔導合法、鼓勵停業或遷建等不同處理方案；且針對「超出原農舍合法容積部分」輔導合法措施，並請強化其合法性、合理性、公益性及必要性等。

四、問題四：機能

(一)本案定位為「管制型」都市計畫，所劃設之風景區預定容積率(40%)仍高於現況農牧用地原農舍合法容積(495M²)，至於容許使用項目並未見具體比較分析，爰請申請單位繼續補充案內風景區及遊憩區，與現行非都市土地使用管制規則相關規定及都市計畫法臺灣省施行細則相關規定之對照表，並詳細說明是否符合管制之發展定位。

(二)本案污水處理廠、污水下水道、停車場、觀光服務設施等，

請參考本次與會機關(單位)所提意見，妥予修正。

五、本次會議因時間關係討論至議題四，請將與會機關(單位)人員發言意見，請申請單位逐一回應，併同其他尚未討論之問題五至問題九提報下次專案小組會議討論。

以上意見請申請人研提補充資料後，於6個月內送本部營建署，以提請本部區域計畫委員會專案小組討論。

陸、散會：中午12時整

附件：發言摘要

一、大體討論

(一)王委員雪玉

請業務單位說明全國區域計畫，對於非都市土地申請新訂或擴大都市計畫之政策方向，及本委員會之審議重點。

(二)本署綜合計畫組

1. 本部前研擬「都市土地申請新訂或擴大都市計畫政策檢討方向」，提報 101 年 2 月 9 日內政部區域計畫委員會第 305 次審查會議討論，獲致結論略以：「考量過去新訂或擴大都市計畫申請案件大多零星個案提出申請，故後續直轄市、縣(市)政府應於各該直轄市、縣(市)區域計畫內併同研擬都市發展政策，如確有調整新訂或擴大都市計畫範圍需求者，亦應一併以全市(縣)觀點進行規劃分析，研擬全市(縣)都市計畫整體發展構想，並擬定都市發展總量及成長管理措施(包括：區位、時間、品質及型態等)，以引導空間有秩序發展；且各該直轄市、縣(市)區域計畫公告實施後，新訂或擴大都市計畫案件不得零星提出申請」，該政策方向並納入本部研擬之「全國區域計畫」案內，作為未來新訂或擴大都市計畫之指導原則。
2. 依據本部 101 年 6 月 21 日修訂發布施行之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，本部區域計畫委員會之審議重點包括：區位、機能、規模及財務等相關事項。

(三)南投縣政府

本案規劃 2 處污水處理廠，經參考本案內政部區域計畫委員會專案小組於 102 年 9 月 13 日現地會勘與會人員所提意見，本府後續將考量當地地形予以調整其區位，並朝「小型」、「分散」原則設置。

(四)行政院國軍退除役官兵輔導委員會

1. 南投縣政府擬以新訂清境風景特定區計畫方式，將清境地區旅館及民宿業者納入都市計畫範圍內，以就地合法，並將本會大部分土地納入都市計畫範圍，是否有該必要性，本會認為有待商榷。
2. 依據目前規劃草案，北側污水處理廠位於松崗段 509 地號土地，緊鄰本會 3,000 噸地下水儲存池，本會強烈建議該地點絕對不能設置污水處理廠，否則將對用水衛生及安全產生影響。
3. 案內原屬非都市土地林業用地範圍，部分土地現況作為放牧區使用，倘經劃設為都市計畫保護區，對於未來影響甚鉅。因清境青青草原為國內外重要觀光亮點，未來該範圍倘無法維持作為畜牧使用，除將影響清境農場營收外，清境地區觀光民宿發展均將受到影響，是以，建請將牧區範圍修正為遊憩區。
4. 又依據目前規劃草案，案內劃設之公共設施用地大多係屬本會經管土地，包括停車場用地，因既有停車場為農場法定停車位，未來倘劃為公共設施用地後，是否將透過途徑變更為南投縣政府管理，此將對於農場發展影響很大，故建議停車場用地另尋其他適當地點設置。

二、問題一（擬定都市計畫之必要性）

(一)本署綜合計畫組

1. 請申請單位補充說明下列各點：
 - (1) 南投縣政府業以 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函暫時停止核發清境地區建造執照，請就該部分之執行情形，再作補充說明，俾與會相關單位了解當前成效及對於當地違規執行情形。又倘非都市土地使用管制亦可達到同樣效果，是否仍有擬定都市計畫之必要性？該部分請再加詳予說明。
 - (2) 清境農場規劃方式與行政院國軍退除役官兵輔導委員會之想法所有落差，本次會議簡報並說明，未來將排除

農業區之規劃選項，是以，請針對該會所提意見，具體回應說明。

(3)環境保育管理部分，本次簡報提出將回歸地質法及水土保持法規定辦理，因依法應辦理事項，不因其土地係屬都市計畫土地或非都市土地而有所差別，是以，仍請針對本案擬定都市計畫後，於環境保育管理之差異性說明。

2. 本項問題建議申請單位系統性方式整理擬定都市計畫必要性，除作為本部區委會審議參考外，並可作為政策環評或本部都委會審議說明，是以，建議後續針對「當地旅館民宿」、「高山農業」、「公共設施」、「防災（或水土保持）」等問題，分別從非都市土地及擬定都市計畫後之差異性提出說明，俾了解擬定都市計畫對於癥結問題之處理有其必要性。

(二)沈委員淑敏

本次簡報第 20 頁之未來土地使用計畫示意圖，建議於同一頁面上呈現目前土地使用現況，以對照參考。

(三)行政院農業委員會林務局

本局前於本案行政程序專案小組會議提出案內林業用地之變更，應踐行森林法第 6 條第 2 項規定，目前辦理程序上，南投縣政府已同意林業用地變更，並按規定陳報本會，本會並於函請內政部地政司表示意見後，函請南投縣政府補充現地狀況及未來都市計畫之使用分區或用地別等相關資料。依據本次簡報資料第 20 頁提出，就土地使用面向，提出「非都市土地使用管制」為「均質無特色」之說明，該語意不甚清楚，因該範圍內林業用地目前受森林法管制，惟來擬定都市計畫後，僅依據都市計畫規定辦理，是以，本局仍有需要進一步了解其未來土地使用分區規劃方向及土地使用管制內容，建議申請單位應提出更為具體詳盡內容，俾比對擬定都市計畫前後之差異，作為是否同意林業用地變更之參考。

(四)南投縣政府

1. 清境地區違規情形確為事實，惟清境地區最大問題並非違規民宿，而係農業問題。當地農業為過去政策方向或歷史自然發展結果，其地表裸露所引發之地質安全及環境污染等問題，故農業為本案面臨之最重要課題。因非都市土地農牧用地，依法自得為農業或畜牧使用，是以，本案爰提出「排除農業區選項」，透過劃設風景區及研訂觀光發展總量管制等措施，以促進當地國土保育保安。
2. 清境農場之青青草原確實為當地重要觀光地點，以本案調查結果，該地區確實為當地主要遊客量所在，農場目前所提供停車空間，對於遊憩用地是有必要的，後續擬定都市計畫後，將透過協調機制(如公共設施協調會議等)，將有配套及適當之土地取得方式。倘土地當初係由農場有價取得，後續南投縣政府自當依規定編列預算取得相關用地；惟停車場用地之設置區位，考量該停車場提供有利於農場經營，且對於當地交通改善具有一定程度效益，是以，不一定非得於其他地點新設。
3. 依據地質法或水土保持法等規定，自應於都市計畫或非都市土地地區落實執行，此無庸置疑，本次於「環境保育管理」面向提出「符合地質法及水保法規定，確認環境安全無虞」作為擬定都市計畫必要性，係為說明當地旅館或民宿應經安全無虞或水保加強改善，且建蔽率及容積率均應符合都市計畫規定(即該拆者即應拆除)等條件下，透過種種機制管控，提供良好遊憩經營環境，改善當地民宿問題。

(五)行政院農業委員會

1. 範圍內包含農牧用地，依據近期修正之農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，非都市土地農業用地變更案件，應擬具農業用地變更使用說明書以供本會審核，且應有中央目的事業主管機關表示意見之程

序，是以，本案風景特定區計畫之中央目的事業主管機關為誰？又本會係接收中央目的事業主管機關支持計畫，再就農地變更來作審核，並於審核後再函復專案小組進行後續討論或後續參考，因涉及後續農地變更文件之提供及本會相關作業，是以，針對該相關程序提出詢問。

2. 涉及中央區委會審查案件，本會將配合辦理農業用地同意變更與否文件之提供作業，惟一定要有縣府農業單位相當程度意見之表示，不應有城鄉單位積極推動，而農業單位並未非常同意之情況發生。本會於前次會議表示，針對本案將非常重視，並請縣府農業單位必須有類似支持之意見表示，俾供本會參考。
3. 針對農地變更之同意原則，針對需要由中央農業主管機關審核同意證明文件者，本會傾向於需要多一點緩衝時間，以進行農業用地變更之審議、確認。請縣府循前開要點第 13 點規定程序，檢附應備文件，送本會討論。又本會並非要求非得提出「農業用地變更使用說明書」，本會於審查過程中相關應考量事項，得納入本案新訂都市計畫申請書一併陳述，或於簡報時協助摘要。

(六)本署綜合計畫組

依據本案行政程序專案小組會議曾就農地變更文件進行討論，並獲致結論略以：「先行取得地方農業主管機關相關同意證明文件，行政院農業委員會並將於區委會專案小組前或專案小組審議過程中，就農地整體性部分，提供中央農業主管機關意見」，因本案業經南投縣政府農業單位同意變更，業務單位爰將本案提請專案小組審查，對於取得農地變更文件時間點之是否有所調整，請行政院農業委員會協助說明。

(七)南投縣政府

有關農業用地變更使用說明書主要係針對非都市土地開發或變更時，提出退縮、農業經營生產環境影響等相

關說明，本案新訂風景特定區計畫有關農業用地變更係配合都市計畫進行整體規劃及管制，有關農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點要求呈現內容，似難以配合提出對應說明，是以，本案是否就農業用地變更之公益性及必要性、農業用地轉型利用調整方向及原則，及農地調整變更後對於農業生產維護之影響情形(如風景區是否得為原來農業之使用)等項目，以都市計畫相關之規劃處理方式作說明，請行政院農業委員會提供意見。

(八)行政院農業委員會

1. 新訂或擴大都市計畫案件確實與一般非都市土地開發許可案件不同，是前開規定農業用地變更使用說明書之格式，確實無法套用於該類型案件上，惟請申請單位針對要點規定項目加強說明，包括：轄區內農地轉變使用、與該轉變使用對於轄區外農地使用權益等 2 部分，即環境內外維護及不影響周邊環境問題等。
2. 依據過去協商結果，中央土地使用主管機關受理審查土地使用變更案件，由中央農業主管機關負責審查，地方受理審查土地使用變更案件，由地方農業主管機關負責審查，是以，本案將再與業務單位協調確定後，再行回復縣府。

(九)本署綜合計畫組

本案強調要將既有農牧用地進行調整，並排除劃設為農業區選項，本案新訂都市計畫並不支持或輔導農業發展，故本案應依據農業發展條例第 10 條規定，取得徵詢農業主管機關是否同意變更之意見，倘農業主管機關持否定意見，則本案擬定都市計畫之必要性就有問題，且農業主管機關並得依據農業發展條例第 10 條規定否決該都市計畫之規劃方式，是以，本案於下次專案小組會議前，請申請單位取得農業主管機關同意文件；至有關送農業主管機關表示意見之程序及方式，是否應由中央目的事業主管機關提送，仍應尊重農業主管機關之規定。

(十)王委員雪玉

1. 本案規劃單位針對本案擬定都市計畫之必要性之相關口頭補充內容甚為明確，建議後續應將該部分補充納入申請書內。
2. 有關高山農業議題，清境農場其原設立目的即為發展農業，並由行政院退輔會管理，因其有其特殊性及歷史背景，故其與行政院農業委員會主管權責似有所不同；過去敏督利颱風過後，政府國土復育政策對於高山農業有指導方向及作法，本案擬定清境風景特定區計畫申請書內，建議再行補充相關上位政策或指導，並就其發展歷史背景及沿革，及後續處理作法等加以說明，以強化本案擬定都市計畫之必要性。

三、問題二（區位）

(一)本署綜合計畫組

1. 依據本次會議申請單位口頭補充說明，本案污水處理廠設置區位將參考本署下水道工程處等相關單位意見酌予調整，是以，本次會議簡報相關內容建議配合修正。
2. 依據經濟部中央地質調查所提供資料顯示，本案範圍內大多屬大規模崩塌地區，經濟部中央地質調查所有其定義及提醒，但本案規劃為風景區範圍，相對屬較高強度土地利用型態，針對大規模崩塌之因應規劃方式為何，請申請單位回應或補充，於下次專案小組再行討論。

(二)經濟部中央地質調查所

1. 針對變更一通規定之「嚴重崩塌」，是項限制發展地區之定義為何，有待釐清。
2. 有關大規模崩塌，主要係針對規模大小，是其面積超過10公頃、土方量超過10萬立方米或崩塌深度超過10米以上者，即所稱「大規模崩塌」。本所係參考相關圖資，並依據崩塌特徵，及搭配現地勘查人工建物是否有損害情形等進行判斷。本所並非開發案殺手，並非大規模崩塌範圍均限制開發，而應針對該情形進行進一步檢測，

並研擬適當處置對策。

3. 本所並已提供相關圖資供規劃單位參考。

(三)本署城鄉發展分署

本分署正辦理災害潛勢圖與土地利用規劃之相關作業，該案透過分析淹水潛勢、土石流潛勢溪流及地質災害等3項，各該圖資並係由相關目的事業主管機關提供。各項條件均當作災害引發誘源，再疊合國土利用現況調查資料，考量保全對象(包括人、產業等)之活動使用分布情形，進行權數分析後，即獲得風險地圖，因取得資料限制(如人口係以村里為單位)，是以，本案係以縣(市)為單位進行比較各該轄管範圍內各村里風險高中低情形。因本案計畫範圍內既有人口較少，故風險程度「相對」較低，但並非表示該範圍內發生災害之可能性低。

四、問題三(規模)

(一)王委員雪玉

1. 規模與問題一之大規模崩塌有關，考量前開問題已決議請規劃單位補充，是以，建議該問題不予討論。至有關計畫人口部分，申請單位將本案定位為管制型計畫，是以，計畫人口或住宅區面積並非本案規劃重點，建議該部分提出原則性內容即可，而應將重點放在管制面之相關規劃。
2. 環境容受力部分，請補充道路(台 14 甲線)、停車之相關分析；社會容受力部分，本次所提內容係屬當地民眾參與情形，並非屬社會容受力分析內容，請規劃單位繼續補充該方面相關內容。
3. 水資源管理部分，當地旅宿業者自行設置取水管線，對於環境破壞及視覺景觀與整體旅遊品質有負面作用，請申請單位就後續管理提出因應措施。
4. 依據本案目前規劃草案，當地旅館民宿似朝就地合法方向處理，建議申請單位考量訂定「鼓勵」當地旅宿業者停止營業或遷出之不同選項，以供當地旅宿業者後續選

擇參考。

(二)經濟部中央地質調查所

因土石流潛勢溪流係屬行政院農委會權責，建議請農委會水保局表示意見。

(三)本署綜合計畫組

1. 關於變更一通內規定之「嚴重崩塌」該名詞，係依據行政院經建會研商該案會議結論修正，本次提出該議題並未要求經濟部中央地質調查所提出相關資料，而係考量地質法業經公告實施，請經濟部中央地質調查所協助說明該項目之主辦機關是否有所調整。惟因該議題業於問題二有所討論，且本案範圍內並未包含土石流潛勢溪流，是以，該範圍部分建議併同問題一之結論，請申請單位續為補充資料提下次會議討論。
2. 依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，管制型都市計畫應核實推估計畫人口，且可免訂計畫人口，該部分請申請單位評估。
3. 依據環保署委員意見係建議將飲用水水源水質保護區剔除於計畫範圍外，惟規劃單位說明其仍有部分須納入之必要，是以，請規劃單位補充本計畫範圍內限制或條件發展地區之基礎資料，包括其區位及面積等，並說明仍應納入之理由，以供後續審議參考。
4. 本案環境容受力部分，請規劃單位依下列各點補充分析：
 - (1) 參考當前國際觀光遊憩地區之規劃思維，已從提高遊客量，轉而重視當地旅遊環境品質，是以，請規劃單位從自然、社會及設施容受力等不同面向，再行檢討分析當前觀光遊客量每年 150 萬人次是否適當，並評估有無修正減少及提出適當旅遊人次之需要。
 - (2) 設施容受力部分，請補充分析廢棄物處理設施之供需情形。
 - (3) 社會容受力部分，當地居民對於大量觀光旅遊人次之感

受為何，請補充相關調查結果。

5. 當地旅宿大多有增擴建情形，是以針對「超出原農舍合法容積部分」，本次申請單位提出「折繳代金」方式處理，惟此似有透過擬定都市計畫方式使其就地合法之疑慮，且本次分析範疇僅有 88 家，惟當地既有旅館民宿高達 118 家，仍有 30 家未納入分析，是以，請規劃單位進一步就當地旅宿業者之建築情形予以分類、篩選，並強化其法令依據及理由。

(四)本署下水道工程處

1. 本次會議簡報第 34 頁提到水量推估部分，旅遊 4,100 人次住宿、6,750 人未住宿，惟依據該計畫引述清境地區年總旅遊人次高達 150 萬人次換算，每日旅遊人次與前開數據略有不同，請申請單位再行確認。
2. 依據下水道法規定，擬定都市計畫地區其污水下水道設施之埋設，必須向都市計畫單位申請，並且並應劃設為下水道設施相關用地，是以，本案對於污水下水道用地之劃設應嚴謹，以免造成後續施作無法配合，因此，提供下列意見供參：
 - (1) 污水處理廠設置區位，依據下水道觀點考量，必須仿流水體，是其設置地點應位於最低點之處。
 - (2) 蒐集路線並應沿計畫道路或公路用地。
3. 依據本次會議申請單位口頭補充說明，本計畫區未來將以設置分散式污水處理設施為原則，建議申請單位繼續補充相關規劃構想(區位、處數等)，俾提供意見納供規劃參考。

(五)交通部運輸研究所

1. 停車需求部分，從預估活動人口 150 萬人次推算，詳細停車空間檢討並未說明，包括周轉率、是否住宿(抑或當天往返)之停車需求為何，請補充。
2. 停車管理部分，請提出民宿提供之停車空間是否可以互相使用之規劃等原則，亦請補充。

3. 其他意見業以書面方式(詳如本次會議提案資料之附件)提供申請單位參考。

(六)沈委員淑敏

本案預定於仁愛國中設置接駁點，是該地區將創造交通節點及污染問題，請一併納入考量，又目前是否需要取得相關單位同意，請預為研議。

(七)楊委員素娥

1. 本案新訂清境風景特定區計畫涉及政策環評部分，本署業於 102 年 10 月 2 日辦理公聽會，與會人員討論聚焦於水源管理及禁限建等如何處理問題。
2. 針對本案申請單位將飲用水水源水質保護區劃設為都市計畫保護區部分，本署無意見，該 50 筆土地因係屬環境敏感地區，如果有排除於計畫範圍外之可能性，建議予以排除，惟倘仍有納入之必要性，建議申請單位補充說明現況情形，並加強補充相關保育作法(如現況倘有違規使用情形之因應處理方式等)。

(八)南投縣政府

1. 污水處理廠設置區位將考量重力流因素調整之，又本案辦理都市計畫法定流程，將召開機關協調會議，就相關公共設施用地進行討論，是有關污水下水道用地及其可行性等，均將於機關協調會議中予以討論。
2. 交通對於清境地區確屬負擔，因本案不新設公共設施，以減量原則進行規劃，是以，本計畫除 TSM 外，後續將於仁愛國中設置攔截圈，透過接駁及遊園方式交送遊客，減低對於台 14 甲線之衝擊；針對住宿遊客部分，目前民宿所提供之停車空間足敷使用。另針對過境型交通(包括自梨山或花蓮地區之穿越性交通等)，該部分將加強其交通安全管理，以提高當地交通安全。至於運具分派方式，將進一步計算後，提下次專案小組會議報告。
3. 本計畫儘量將飲用水水源水質保護區排除於計畫範圍外，目前仍維持納入計畫區之土地，現況有 3 棟合法建

物，均為民宿使用，其中 1 家沒有營業、另 2 家仍營業中，因該範圍未來將規劃為保護區，開發或農業行為將不被允許，後續將有信心可以妥適處理該 2 家民宿。

4. 本案主要目的並非就地合法，而合法並應符合地質等相關條件，否則將予以拆除，未有任何獎勵措施；又本案何以透過「折繳代金」方式，使當地旅館民宿合法化，其關鍵因素在於地方政府財政拮据，透過該有限容積方式可以帶來雙贏局面，當地旅宿業者可以繼續發展，而縣府可透過代金改善當地公共設施品質(如接駁系統、假日醫療站等)。

(九)本部地政司

1. 本案草案規定，風景區開發應提供 30%公共設施用地，此與 30%代金之相關性或差異，請補充說明。
2. 又本案後續應報行政院同意不採區段徵收方式辦理，故本案採收取代金及規定開發業者應提供公共設施用地等均有相關，該部分請加強補充。

五、問題四（機能）

(一)本署下水道工程處

針對本次簡報第 41 頁提出「建築基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理…」乙節，下水道法係規範公共設施之下水道設施，針對建築基地內污水處理設施應依建築相關法規辦理，該部分建請修正。

(二)交通部觀光局

1. 參考國家風景區之規劃方式，擬劃設適當範圍為國家風景區後，均成立國家風景區管理處，管理處並將就風景區內之遊憩機能，充實遊憩景點及相關服務設施，以滿足觀光遊憩需求，但南投縣政府所提風景區係以管制為主要目的，與國家風景區之設置有所差異，依據本案申請書所載，計畫區內有遊客中心等，且風景區或遊憩區等之土地使用管制內容亦規定得住宿、餐飲、商業等相

關使用，均為現況使用，是以，本案是否有劃設相關設施或相關公共服務設施，仍應視當地空間而定，故該部分尊重大會審議意見。

2. 針對停車場用地部分，本案擬將清境農場既有停車場劃設為停車場用地，因清境農場原本即需要法定停車位，倘將該法定停車位調整為公共停車空間，對於清境農場而言是否尚有空間設置法定停車位，請申請單位應一併考量。

六、其他問題

(一)經濟部中央地質調查所

關於問題七「坡地災害因應策略」部分，本次申請單位提出「避難據點」，並沒有針對坡地災害之因應策略提出說明，該部分請繼續補充。

(二)本部消防署

關於問題七「坡地災害因應策略」部分，本案將國小列為避難據點，是應針對建築物結構安全進行事前調查工作；臺 14 甲線交通服務水準是否足夠，未來旅客量增加情況下，遊客撤離為消防重點；又當地地質脆弱，相關開發行為應審慎考量地質條件。

七、書面意見

(一)行政院農業委員會水土保持局(102 年 10 月 3 日水保監字第 1021822918 號函)

本案涉及是否擬具水土保持規劃書部分，本局前於 102 年 6 月 24 日召開研商「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫審查階段之水土保持書件送審時機」相關事宜會議，並邀集貴署等相關機關與會，業依會議決議將行政院農業委員會 94 年 2 月 1 日農授水保字第 0941802029 號函示停止適用(本局 102 年 6 月 27 日水保監字第 1021862025 號函送會議紀錄及行政院農業委員會 102 年 7 月 11 日農授水保字第 1021862063 號函諒達)在案。

(二)經濟部水利署(102年10月4日傳真)

本案經查非位於中央管河川區域及堤防預定線內，至土石流潛勢溪流等限制發展地區未涉本署業務；另範圍由540公頃調降為497公頃部分，本署無意見。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件 1-2

南投縣政府 函

綜合組

19 不備

10556

臺北市松山區八德路2段342號

地址：54001南投市中興路660號

承辦人：孫麗玲

電話：049-2222724

傳真：049-2223852

電子信箱：sunny33@nantou.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年3月13日

發文字號：府建都字第1030051099號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：有關本府申請「新訂清境風景特定區計畫」乙案，檢送 貴部區域計畫委員會審議本案專案小組審查補正資料乙份，請 鈞署惠予審核，請 查照。

說明：依 貴部102年11月4日內授營綜字第10208116001號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：本府建設處

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

103 3 14



南投縣政府 函

綜合 19 文

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：孫麗玲
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：sunny33@nantou.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年4月11日
發文字號：府建都字第1030074304號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「新訂清境風景特定區計畫申請書」之補正資料乙份，請查照。

說明：復 貴部103年4月1日內授營綜字第1030803038號函。

正本：內政部

副本：本府建設處



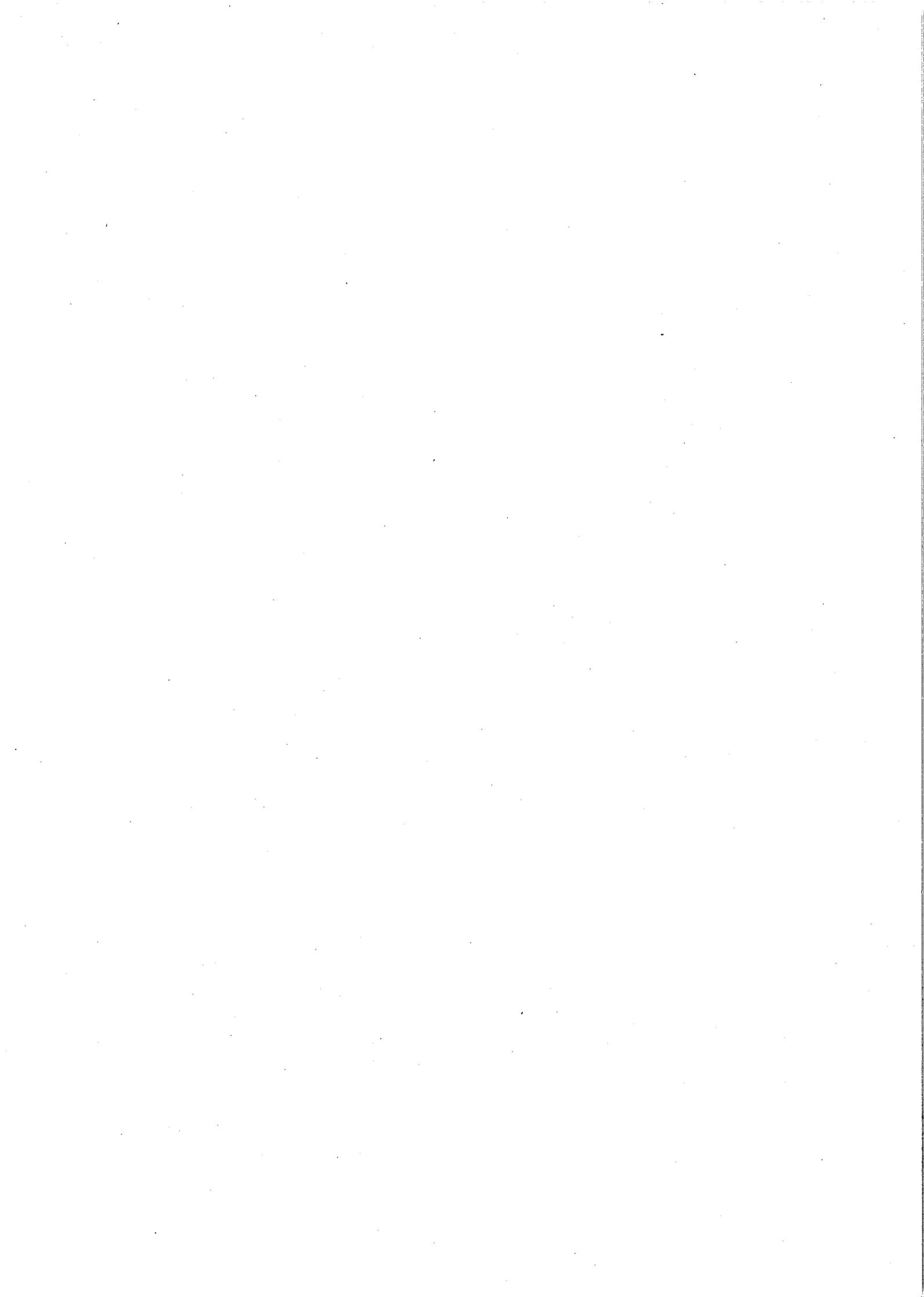
裝

訂

線



103 4. 14



內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案 專案小組審查補正資料

- 壹、內政部 103 年 4 月 1 日內授營綜字第 1030803038 號函繼續補充
事項【處理情形】.....處理情形-P.1**
- 貳、內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日專案小組審查會議紀錄
【處理情形】.....處理情形-P.7**
- 參、內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日專案小組審查會議提案
資料【處理情形】.....處理情形-P.29**
- 肆、內政部區域計畫委員會 102 年 9 月 13 日現地會勘意見【處理情
形】.....處理情形-P.32**

103 年 4 月

【附件目錄】

附件一	違章建築辦理情形相關公文.....	附件-1
附件二	現行非都市土地及擬定都市計畫後之差異性比較分析.....	附件-6
附件三	土地使用計畫與發展現況對照圖說.....	附件-11
附件四	清境農場發展歷程.....	附件-16
附件五	農業用地及林業用地變更使用之相關公文.....	附件-18
附件六	環境敏感地區範圍內土地規劃情形.....	附件-29
附件七	「山崩與地滑地質敏感區」土地使用及建築管理配合因應作為	附件-34
附件九	環境容受力分析.....	附件-43
附件十	旅館民宿相關說明.....	附件-53
附件十一	風景區及遊憩區相關說明.....	附件-58
附件十二	污水處理廠規劃內容.....	附件-60
附件十三	成長管理計畫.....	附件-64
附件十四	氣候變遷調適策略.....	附件-66
附件十五	坡地災害因應策略.....	附件-70

【圖目錄】

圖 2-1	「促動環境最佳化」管理程序圖.....	附件-10
圖 3-1	土地使用計畫與發展現況對照圖（像片基本圖）.....	附件-11
圖 3-2	土地使用計畫與發展現況對照圖（行政院國軍退除役官兵所有土地）	附件-12
圖 3-2	土地使用計畫與發展現況對照圖（旅宿分布位置）.....	附件-13
圖 3-4	土地使用計畫與用地編定對照圖（農牧用地）.....	附件-14
圖 3-5	土地使用計畫與用地編定對照圖（林業用地及暫未編定）.....	附件-15
圖 6-1	環境敏感地區分布示意圖.....	附件-31
圖 6-2	飲用水水源水質保護區分布示意圖.....	附件-32
圖 6-3	森林區分布示意圖.....	附件-33
圖 6-4	自來水水質水量保護區示意圖.....	附件-33
圖 7-1	風景區與「山崩與地質敏感區」套繪示意圖.....	附件-35
圖 7-2	遊憩區與「山崩與地質敏感區」套繪示意圖.....	附件-36
圖 7-3	保護區與「山崩與地質敏感區」套繪示意圖.....	附件-37
圖 9-1	容受力評估架構圖.....	附件-50
圖 10-1	旅宿設施分布示意圖.....	附件-55

圖 12-1	污水處理廠規劃設置位置圖	附件-62
圖 13-1	成長邊界範圍示意圖	附件-64
圖 14-1	南投縣仁愛鄉坡地災害潛勢地區	附件-66
圖 14-2	地質災害潛勢分布示意圖	附件-67
圖 14-3	排水系統暨沉砂滯洪規劃示意圖	附件-69
圖 15-1	防災避難圈及防災動線系統示意圖	附件-72

【表 目 錄】

表 2-1	非都市土地及新訂都市計畫比較分析一覽表	附件-7
表 2-2	非都市土地發展總量一覽表	附件-8
表 2-3	都市土地發展總量一覽表	附件-8
表 4-1	清境地區發展歷程一覽表	附件-16
表 6-1	環境敏感地區範圍內土地規劃情形一覽表	附件-29
表 9-1	家庭污水來源一覽表	附件-43
表 9-2	家庭污水特性一覽表	附件-44
表 9-3	102 年南投縣垃圾轉運之收受焚化廠處理容量分析表	附件-45
表 9-4	交通部觀光局近年統計資料表	附件-46
表 9-5	現況調查結果一覽表	附件-47
表 9-6	生態土地可涵養之人口規模一覽表	附件-52
表 10-1	旅宿業總樓地板面積一覽表	附件-53
表 10-2	旅宿業實際容積率一覽表	附件-54
表 10-3	預估拆除面積一覽表（以容積率 40% 估計）	附件-54
表 11-1	本案風景區及遊憩區相關規定之對照表	附件-59
表 12-1	污水下水道系統比較分析一覽表	附件-60

壹、內政部 103 年 4 月 1 日內授營綜字第 1030803038 號函繼續補充事項【處理情形】

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
二、問題二：區位		
<p>(一)本案計畫範圍包含部分限制及條件發展地區土地，請補充基礎資料(包括其區位及面積等)，並說明仍應納入之理由，以供後續審議參考。</p>	<p>(一)本次補正之限制發展地區及條件發展地區相關內容，尚符合第 1 次專案小組會議結論，惟本部業依據全國區域計畫之規定，於 102 年 12 月 12 日修正函頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，將限制發展地區及條件發展地區之名稱修正為環境敏感地區第 1 級及第 2 級，並修正其項目(包括：新增「地質敏感區」等)，本部前以 102 年 12 月 31 日內授營綜字第 1020375777 號函(副本諒達)請貴府參照本部 100 年 12 月 20 日臺內營字第 1000809789 號函及 101 年 6 月 25 日臺內營字第 1010805498 號函示辦理環境敏感地區查詢作業，是以，請貴府針對新增項目(包括：水庫集水區(供家用或公共給水)、重要聚落保存區、地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)、淹水潛勢地區、國際級及國家級之重要濕地、聚落保存區、文化景觀保存區、地質敏感區(地質遺跡)、水庫集水區(供家用或公共給水)等項目)補充辦理查詢作業，並繼續補充各環境敏感地區之基礎資料(包括區位及面積等)，及說明應納入計畫範圍之理由。</p>	<p>1.遵照辦理，本府業已針對新增項目補充辦理查詢作業，待查詢結果函覆後，將補充各環境敏感地區之基礎資料，及說明應納入計畫範圍之理由。</p> <p>2.環境敏感地查詢情形說明如下：</p> <p>(1)103 年 2 月 17 日函詢是否位屬水庫集水區(供家用或公共給水)、水庫集水區(供家用或公共給水)等項目。依經濟部水利署 103 年 2 月 26 日經水工字第 10351028830 號函暨台灣電力股份有限公司 103 年 3 月 11 日電發字第 1030004230 號函表示，本計畫區位屬霧社水庫集水區範圍內，然未針對是否位屬水庫集水區(供家用或公共給水)、水庫集水區(非供家用或公共給水)予以回覆。本府於 103 年 3 月 21 日府建都字第 103005919 號函陳內政部，內政部於 103 年 4 月 3 日內授營綜字第 1030803342 號函請經濟部進行範圍查認，俾利辦理環境敏感地區之公告事宜。</p> <p>(2)依經濟部水利署 103 年 4 月 14 日經水工字第 10351062520 號函覆，該署並未公告所謂「淹水潛勢地區」，尚無法認定本案土地是否位屬該等地區。依南投縣政府 103 年 4 月 11 日府授文資字第 1030071953 號</p>

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
		<p>函及 103 年 4 月 11 日府授文資字第 1030071959 號函覆，計畫區未屬依文化資產保存法公告之文化景觀範圍及聚落保存範圍。</p> <p>(3)103 年 4 月 8 日函詢是否位屬重要聚落保存區、地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）、國際級及國家級之重要濕地、地質敏感區（地質遺跡）等項目，尚待查詢結果函覆。</p>
<p>(二)依據經濟部中央地質調查所調查結果，本案範圍內具有大規模崩塌情形，請申請單位補充具體因應策略。</p>	<p>(二)本案第 1 次專案小組會議結論係請貴府研擬「大規模崩塌」之具體因應策略，本次貴府據以提出「潛在災害地區」之相關措施，請依據下列各點繼續補充：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.考量本次所提措施內容未甚具體，例如：所稱「敏感地區」、「管制地區」、「可發展地區」等名詞之定義及其空間範圍為何，又總量管制之實質內容為何，建議適當補充。 2.因經濟部預定於 103 年 3 月公告「南投縣清境地區山崩與地滑地質敏感區」，請貴府依據 103 年 1 月 20 日行政院「國土保育專案小組」第 3 次會議決議，按本部 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」研議之處理原則，繼續補充前開「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配合因應作為。本部前開會議結論如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)誘導措施： <ul style="list-style-type: none"> φ參考經濟部所規劃之地質敏 	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案依經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號函公告「山崩與地滑地質敏感區 (L002 南投縣-01)」劃定計畫書，以及 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」結論，重新研提具體因應策略。故刪除原所稱「敏感地區」、「管制地區」、「可發展地區」等內容，先予以說明。 2.針對位屬「山崩與地滑地質敏感區」之申請案件，本案具體作法如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)進行基地地質調查及地質安全評估（依「地質法」第 8 條規定辦理）。 (2)基地地質調查及地質安全評估結果報告將包括：基地地質調查結果（區域調查、細部調查、相關圖表及說明），以及基地地質安全評估結果（依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 4 條規定辦理）。 (3)以調查及評估結果為參據，依土地開發行為應送審書圖文件之法令規定，研擬

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
	<p>感區公告時程，請各該都市計畫主管機關，配合辦理都市計畫通盤檢討或個案變更，調整土地使用分區或使用管制。如個案檢討有降低其土地使用強度限制開發必要者，得由當地都市計畫主管機關依都市計畫法相關規定辦理變更，例如得與土地所有權人充分溝通協議，以容積調派、公有土地提供安置...等方式，配合辦理變更都市計畫調整相關之土地使用分區或使用管制規定。</p> <p>②視個案基地條件，災害敏感類或等級，可依都市計畫更新條例規定，檢討該災害敏感地區之都市發展狀況、居民意願等社經關係及人文特色，進行全面調查及評估後，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，以作為擬定都市更新事業計畫之指導。</p> <p>(2)土地使用管制：積極配合經濟部公告地質敏感區，辦理相關都市計畫及非都市土地使用分區之檢討變更，並加強落實土地使用管制。</p> <p>(3)建築管理：經濟部公告地質敏感區後，各直轄市、縣(市)政府對於座落在公告地區之合法建築物，可比照「加強山坡地住宅安全維護執行要點」及「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，辦理各類建築物之安全檢查，供建築物所有權人據以改善，或提供諮詢服務，以解決民眾疑慮。</p>	<p>處理對策(依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 19 條規定辦理)。</p> <p>3.有關積極作為部分，在土地管理方面，本案除依地質法相關規定，進行地質調查及地質安全評估之外，未來計畫區之申請案件，一律需擬具水土保持計畫送本府審核(非屬簡易水土保持)。在建築管理方面，依本府 103 年 4 月 9 日府建管字第 1030056691 號函示，有關清境周邊地區土地開發管制範圍內非供公眾使用建築物及雜項工作物建築執照即日起由本府核發(原為仁愛鄉公所)。另本府於 102 年 9 月 4 日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方暨權分工會議」會議，決議成立稽查小組「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查。</p> <p>4.相關內容詳見附件七。</p>
三、問題三：規模		

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
<p>(三)環境容受力部分：請申請單位補充分析廢棄物處理設施之供需分析、交通(道路、停車場等)分析、當地居民對於觀光旅遊之感受分析，並依據自然、設施及社會容受力情形，於考量提高當地觀光旅遊環境品質之前提下，重新檢討及訂定適當之目標旅遊人次。</p>	<p>(三)環境容受力部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案專案小組第 1 次會議結論請貴府就自然、設施及社會容受力情形，重新檢討及研訂適當之旅遊人次，惟本次貴府所提補正資料並未分析自然環境容受力，請貴府參考本署城鄉發展分署於 102 年辦理「臺灣國土容受力分析與調適策略—以北部區域為例」成果，繼續補充自然環境容受力相關分析。 2.本案專案小組第 1 次會議結論請貴府就廢棄物處理設施之供需分析，本次貴府所提補正資料僅就當地鄉公所清潔隊人力情形提出說明，並未有「設施容納量」供需分析，請再補充。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.在環境容受力部分，已參照營建署城鄉分署 102 年「臺灣國土容受力分析與調適策略—以北部區域為例」成果報告及「容受力操作手冊」內容，補充自然環境容受力相關分析。以現況（97 年國土利用調查資料為基準）台灣人均生態土地而言，本計畫區可涵養人口數為 3,238 人，現況人口僅約 1,297 人（佔可涵養人口數 40%）。顯示相較於國內其他地區而言，計畫區之環境容受力尚於可承載範圍內。 2.在居住容受力(生活用土地)部分，因本案係屬管制型計畫，計畫重點在於加強土地使用管制，不予訂定計畫人口，亦無引進人口加重土地承載負擔之情形。 3.在水資源容受力部分，本計畫區取用水源為慈翁溪，本案協調清境農場以其既有水權狀之餘裕水量（申請量為 5,270.4CMD，平均使用量約 2,000CMD，餘裕量約 3,270.4CMD），作為一般公用及民生用水來源（平均用水量約 908 CMD）。目前由經濟部水利署進行用水計畫書審查；再者，本案以管制為主，並無增加區內人口數及用水量，亦無新闢引水設施。整體而言，並不會造成區域水資源運用結構之改變，亦無增加計畫區之水資源容受力（可承載人口數）。 4.在廢棄物處理設施容受力部分，目前南投縣廢棄物處理方式係採區域合作方式由鄰近縣市焚化廠協助焚化處

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
		<p>理。依仁愛鄉 102 年平均每人每日垃圾清運量約 0.719 公斤，故以現況人口 1,297 人保守估算，計畫區總廢棄物處理需求量約為每日 1,000 公斤（1 公噸）；目前收受南投縣垃圾之鄰近焚化廠（共 7 座）其設計處理量皆大於目前平均日處理量。以臺中市為例，目前設置文山、后里、烏日等 3 座資源回收廠（焚化廠），每日處理垃圾量達 2,700 公噸（每廠處理皆為 900 公噸），101 年垃圾清運量每日平均 1,081.43 公噸，故焚化廠皆有足夠之餘裕空間來協助處理。</p> <p>5.相關內容詳見附件九。</p>
<p>(四)旅館民宿總量部分：請申請單位將計畫範圍內所有旅館民宿均納入分析，針對各該建築情形予以分類、篩選，並分別研擬適當輔導合法、鼓勵停業或遷建等不同處理方案；且針對「超出原農舍合法容積部分」輔導合法措施，並請強化其合法性、合理性、公益性及必要性等。</p>	<p>(四)旅館民宿總量部分，</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依據本案第 1 次專案小組會議結論，係請貴府將所有旅館民宿均納入分析，惟依據本次補正資料，目前仍有 13 家旅館民宿未予納入，請貴府繼續補充。 2.又前開會議結論亦請貴府分別針對建築情形予以分類、篩選，並研訂不同處理方案，並補充相關合法措施之合法性、合理性、公益性及必要性等，然本次貴府所提補正資料提出本部訂定之「旅宿業土地使用及建築管理處理原則(草案)」作為後續處理範圍內建築物處理方案，然前開草案係於經濟部公告地質敏感區前之因應作為，因該部預定於 103 年 3 月公告地質敏感區，是以，請貴府依據本部 103 年 1 月 20 日前開會議結論，重新研 	<ol style="list-style-type: none"> 1.依本府建設處使用管理科之最新旅館民宿列管資料，並依其地段地號重新套繪位置後，位於計畫區範圍內家數乃由 118 家更正為 109 家。 2.遵照辦理。本案依內政部 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」之決議事項，在建築管理方面，參酌「加強山坡地住宅安全維護執行要點」(內政部 99 年 6 月 2 日台內營字第 0990804373 號函)及「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」(內政部 102 年 12 月 30 日台內營字第 10208138682 號函)，針對區內旅宿設施提出不同處理方案。其中，依本案土地使用分區管制規定，風景區內旅宿設施皆須依地質法之相關規定，辦理地質調查及地質

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
	擬具體處理方案及修正合法性、合理性、公益性及必要性。	安全評估，其適用範圍已較地質法(位屬地質敏感區內)更為嚴格。相關內容詳見附件七。 3.有關「超出原農舍合法容積部分」輔導合法措施之合法性、合理性、公益性及必要性，相關內容詳見附件十。
四、問題四：機能		
(一)本案定位為「管制型」都市計畫，所劃設之風景區預定容積率(40%)仍高於現況農牧用地原農舍合法容積(495 m ²)，至於容許使用項目並未見具體比較分析，爰請申請單位繼續補充案內風景區及遊憩區，與現行非都市土地使用管制規則相關規定及都市計畫法臺灣省施行細則相關規定之對照表，並詳細說明是否符合管制之發展定位。	(一)本案第 1 次專案小組會議結論，請貴府「繼續補充案內風景區及遊憩區，與現行非都市土地使用管制規則相關規定及都市計畫法臺灣省施行細則相關規定之對照表，並詳細說明是否符合管制之發展定位」，惟本次補正資料並未依據前開結論辦理，請貴府繼續補充。	遵照辦理，已補充本案風景區及遊憩區相關規定之對照表，相關內容詳見附件十一。

貳、內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議紀錄【處理情形】

■ 結論

項目	審查意見	處理情形
—	問題一：擬定都市計畫之必要性	
(一)	<p>南投縣政府業以 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函暫時停止核發清境地區建造執照，請申請單位補充該政策執行迄今之情形與成效。</p>	<p>1.本府針對清境地區違章建築辦理情形，近期執行情形與成效說明如下：</p> <p>(1)本府 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函文自發文日起二年暫時停止核發清境地區之建造執照，本縣仁愛鄉公所迄今陸續接獲民眾詢問，並以正式公文檢還五件申請農舍建造執照案件。</p> <p>(2)本府 101 年 10 月 5 日府建使字第 1010190255 號函依據違章建築處理辦法第 11-1 條規定公告仁愛鄉清境地區（春陽段、幼獅段、松岡段）既存違章建築劃分日期為 101 年 01 月 01 日。101 年 01 月 01 日前之既存違章建築目前先列管，嚴格追蹤核發執照後有無擴建或不當開發行為。</p> <p>(3)本府與仁愛鄉公所採不定期巡查方式，查有新違章建築即依「南投縣施工中違章建築即報即拆作業規定」處理，對於新違章建築採即時強制作為。101 年度新增 7 件，101 年度拆除 5 件，102 年度拆除 2 件，103 年度預計拆除 4 件，共計拆除 11 件。</p> <p>(4)為有效遏止及控管清境地區違建之產生，整合各單位人力及資源，成立稽查小組定期巡查。發現有違法之開發、整地或新建、擴建，立即處理，以達嚇阻之功效。本府於 102 年 9 月 4 日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方暨權分工會議」會議，決議成立稽查小組「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查。組成單位包括本府建設處、農業處、觀光處、地政處，以及仁愛鄉公所。稽查頻率採二個月定期稽查一次，由本府建設處負責通知。倘遇有臨時重大事件採不定時稽查，則由業管單位辦理。如涉及違反其他法令者，另函知權責單位賡續辦理。相關公文詳見附件一。</p> <p>2.惟前開函文時限於 103 年 5 月 15 日到期後，已無法限制地方建造執照之申請，僅能依循目前非都市土地管制內容。故本府於 102 年 3 月 11 日府建都字第 1020050071 號函送申請書至貴部審核，除盼能透過新訂都市計畫，有效引導土地發展之</p>

項目	審查意見	處理情形
		外，獲內政部區域計畫委員會徵詢意見後，續依都市計畫法第 81 條規定辦理禁建。
(二)	針對「當地旅館民宿」、「高山農業」、「公共設施」、「防災（或水土保持）」等問題，請申請單位分別從現行非都市土地及擬定都市計畫後之差異性提出比較分析。	由於現行非都市土地使用管制無法適應清境地區環境型態，包括缺乏使用分區指導使用管制概念，未納入因地制宜考量，以及缺乏積極整體規劃，故本案建議採新訂都市計畫方式，妥予進行管制。有關現行非都市土地及擬定都市計畫後之差異性分析，詳見附件二。
(三)	請申請單位於下次專案小組會議時，於簡報內補充都市計畫土地使用計畫與發展現況對照圖說，俾以進一步了解問題；並請於申請書內補充清境農場之發展歷程。	1. 遵照辦理，行政院國軍退除役官兵所有土地若屬遊憩使用者（遊憩用地），劃設為遊憩區，若屬畜牧使用者（以林業用地為主），劃設為保護區；旅宿主要聚集地區劃設為風景區。本案分別補充土地使用計畫與像片基本、行政院國軍退除役官兵所有土地、旅宿分布區位、農牧用地、林業用地及暫未編定之對照圖說，俾利規劃判讀。相關內容詳見附件三。 2. 遵照辦理。申請書草案「第三章區位分析－第三節社會經濟－參、發展沿革」內，已有分析清境農場發展歷程，詳見附件四。
(四)	請申請單位針對行政院退除役官兵輔導委員會就管理土地納入本案申請範圍之必要性、土地使用規劃及土地取得方式等相關問題，請逐一回應。	本項審查意見併同「發言摘要一、(四)」，針對行政院退除役官兵輔導委員會管理土地納入本案申請範圍之必要性、土地使用規劃及土地取得方式等相關問題，茲說明如下： 1. 納入本案申請範圍之必要性： (1) 觀光發展核心：清境農場及其周邊牧區，為清境地區休閒遊憩體系之重要觀光發展核心，住宿服務設施始得陸續開發。故就活動機能而言，實有納入範圍之必要。 (2) 主要管理者：計畫區內行政院退除役官兵輔導委員會其管理土地約佔全區六成七，比例甚高。故就土地管理而言，實有納入範圍之必要。 (3) 計畫範圍完整性：本案旅宿分布於北松岡、南幼獅，而貴會管理土地位居中央核心地帶。若將貴會管理土地剔除於範圍外，恐造成本案申請範圍零星不整，欠缺整體考量。故就範圍完整性而言，實有納入範圍之必要。 2. 土地使用規劃 (1) 貴會管理土地使用規劃大致分為三項：若屬遊憩用地者（供作觀光遊憩使用），劃設為遊憩區；若屬林業用地者（供作畜牧使用），劃設為保護區；若屬農牧土地者（供作農作使用），則規劃

項目	審查意見	處理情形
		<p>為風景區。</p> <p>(2)依本案 102 年 10 月 31 日第九次工作會議決議，有關清境農場現況作畜牧使用的土地，將於土地使用管制內明列可供畜牧使用，以確保原畜牧使用的用途。</p> <p>(3)有關土地使用計畫與貴會管理土地對照圖說，詳見附件三。</p> <p>3.土地取得方式：後續擬定都市計畫後，將透過協調機制（如公共設施協調會議等），研擬配套及適當之土地取得方式。倘土地當初係由農場有價取得，後續南投縣政府自當依規定編列預算取得相關用地。</p>
(五)	<p>請業務單位與行政院農業委員會再進一步確認，依據農業發展條例第 10 條規定，農業主管機關同意農業用地變更使用相關文件之確切時間、辦理程序及應備書件，並請申請單位配合辦理相關事宜。</p>	<p>1.有關農業用地變更使用部分</p> <p>(1)依內政部 102 年 11 月 28 日內授營綜字第 1020355411 號函暨行政院農業委員會 102 年 11 月 19 日農企字第 1020238540 號函，本府於 102 年 12 月 23 日府建都字第 1020257246 號函送本案土地使用計畫，呈請貴部轉送徵詢行政院農委會意見。</p> <p>(2)依行政院農業委員會 103 年 1 月 16 日農企字第 1030700259 號函，請內政部基於中央目的事業主管機關提供相關意見，俾作審認參酌。內政部於 103 年 2 月 20 日內授營綜字第 1030801409 號函復本案規劃方向尚符合 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」之指導原則，惟本案刻提內政部區域計畫委員會徵詢意見中，仍俟內政部區域計畫委員會提出具體意見。</p> <p>2.有關林業用地變更使用部分</p> <p>(1)依內政部 103 年 3 月 5 日內授營綜字第 1030088771 號函，「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點（內政部 102 年 12 月 12 日台內營字第 1020812399 號函頒修正）」中，國有林地並非屬環境敏感地區項目之一，故本府無須再針對該項目重新辦理環境敏感地區查詢，另前開要點並未規定應先依據森林法第六條規定，取得林業用地主管機關同意變更文件，惟仍請本府納入規劃參考。</p> <p>(2)本府已於 102 年 8 月 27 日府農林字第 1020173516 號函送本案土地使用計畫，呈請徵詢行政院農業委員會意見，並依其意見補正資料數次。</p> <p>3.有關變更使用部分，目前尚待行政院農業委員會</p>

項目	審查意見	處理情形
		函覆意見，相關公文詳見附件五。
二	問題二：區位	
(一)	本案計畫範圍包含部分限制及條件發展地區土地，請補充基礎資料（包括其區位及面積等），並說明仍應納入之理由，以供後續審議參考。	<p>1.本案部分土地位屬環境敏感地區第一級，包括飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、森林區，部分土地位屬環境敏感地區第二級，包括自來水水質水量保護區、山坡地。飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區位於計畫區西界，森林區位於計畫區東南處，計畫全區皆屬山坡地範圍。</p> <p>2.有關環境敏感地區範圍內土地規劃情形，已補充區位面積、申請範圍理由、規劃內容等項目，及其相關圖面套繪，俾利審議參考。相關內容詳見附件六。</p>
(二)	依據經濟部中央地質調查所調查結果，本案範圍內具有大規模崩塌情形，請申請單位補充具體因應策略。	<p>1.本案依經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號函公告「山崩與地滑地質敏感區（L002 南投縣-01）」劃定計畫書，以及 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」結論，重新研提具體因應策略。</p> <p>2.針對位屬「山崩與地滑地質敏感區」之申請案件，本案具體作法如下：</p> <p>(1)進行基地地質調查及地質安全評估（依「地質法」第 8 條規定辦理）。</p> <p>(2)基地地質調查及地質安全評估結果報告將包括：基地地質調查結果（區域調查、細部調查、相關圖表及說明），以及基地地質安全評估結果（依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 4 條規定辦理）。</p> <p>(3)以調查及評估結果為參據，依土地開發行為應送審書圖文件之法令規定，研擬處理對策（依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 19 條規定辦理）。</p> <p>3.有關土地管理積極作為部分，本案除依地質法相關規定，進行地質調查及地質安全評估之外，計畫區屬幼獅段及松岡段之申請案件，一律需擬具水土保持計畫送本府審核（非屬簡易水土保持），且建築執照之核發將改由本府統籌辦理（原為仁愛鄉公所）。另本府於 102 年 9 月 4 日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方暨權分工會議」會議，決議成立稽查小組「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查。</p>

項目	審查意見	處理情形
		4.相關內容詳見附件七。
(三)	請內政部營建署城鄉發展分署針對規劃單位運用災害風險潛勢地圖之方式是否恰當提供意見，俾供後續審議參考。	內政部營建署城鄉發展分署於 102 年 11 月 20 日城區字第 1020011768 號函覆圖資運用說明，詳見附件八。
三	問題三：規模	
(一)	計畫範圍部分：本案計畫面積規模納入問題二併同討論，請申請單位依前開結論繼續補充。	遵照辦理。
(二)	計畫人口部分：因本案係屬管制型計畫，計畫重點在於加強土地使用管制，計畫人口並非本案重點，是以，本案是否依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定不予訂定計畫人口，請申請單位評估。	<p>1.依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，在規模分析部分應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。</p> <p>2.本案係基於土地管理之必要性，評估分析環境限制、現況使用及權屬特性等項目，導正人為不當開發，且南投縣政府已依 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函，請仁愛鄉公所自發文日起兩年暫時停止核發清境地區之建造執照，以避免不當開發情形持續擴大。故本案建議不予訂定計畫人口。</p>
(三)	環境容受力部分：請申請單位補充分析廢棄物處理設施之供需分析、交通（道路、停車場等）分析、當地居民對於觀光旅遊之感受分析，並依據自然、設施及社會容受力情形，於考量提高當地觀光旅遊環境品質之前提下，重新檢討及訂定適當之目標旅遊人次。	<p>1.在「自然容受力」部分，因區內無工業型態之大型污染源，故主要污染係由地方居民及旅宿業者所產生之廢棄物及生活污水等。在廢棄物部分，區內垃圾目前皆由鄉公所清潔隊來進行清理，較無環境污染之虞。在廢水部份，因目前區內尚無建立污水下水道系統，故地方居民及旅宿業者產生污水皆逕自排放，對於環境水體之污染量 SS 為 0.20~0.29 公噸/日、BOD 為 0.18~0.22 公噸/日、NH₃-N 為 0.006~0.018 公噸/日；未來計畫區內將設置污水處理廠，將全區污水處理至符合放流水標準後始予排放，對於環境水體之污染量將降 SS 為 0.03 公噸/日、BOD 為 0.03 公噸/日、NH₃-N 為 0.01 公噸/日。</p> <p>2.在「設施容受力」部分，以下依廢棄物處理設施及交通設施兩部分來分別說明。</p> <p>(1)在廢棄物處理設施容受力部分，目前南投縣廢棄物處理方式係採區域合作方式由鄰近縣市焚化廠協助焚化處理。依照 102 年統計結果仁愛鄉平均每人每日垃圾清運量約 0.719 公斤，故以現況人口 1,297 人保守估算，計畫區總廢棄物處理需</p>

項目	審查意見	處理情形
		<p>求量約為每日 1,000 公斤 (1 公噸)；而目前收受本縣垃圾之鄰近焚化廠 (共 7 座) 其設計處理量皆大於目前之平均日處理量，尚有充足之餘裕空間 (約每日 47.7~296.0 公噸)。故本計畫區產出之廢棄物處理需求遠低於鄰近處理設施容納量。</p> <p>(2)在交通部份，依據交通部觀光局近年統計資料及本案現況調查結果，台 14 甲線於一般平假日時段尖峰小時交通量為 900~1,200 PCU，屬 D 級道路服務水準 (車多，穩定車流)；但於特殊假日 (跨年、春節) 期間之尖峰小時交通量則可能增加為 1800 PCU，屬 E 級道路服務水準 (壅塞，不穩定車流)。另外，在停車空間部分，計畫區內公共停車空間之每日最大供給量約為 5,000 人；於平常日尚可滿足區內遊客需求量 (約 3,000~5,000 人)，但於假日人潮眾多時則無法滿足其遊客需求量 (約 7,000~10,000 人)。因區內無拓寬道路及設置替代道路之條件，故未來將透過計畫區內整體交通運輸系統 (TSM) 之管理，如加強車輛管制、違規停車稽查、CMS 標誌管理、大眾運輸系統改善等方式，並且結合旅宿業者落實「住宿旅客停車需求內部化 (其住宿停車空間供給量約 5,000 人)」，來達到改善交通、提升道路服務水準 (假日提升至 D 級) 之目的。</p> <p>3.在「社會容受力」部分，本案於先期規劃階段之地方座談會，皆邀集地方民眾 (含居民、旅遊業者) 參與討論，透過開放式意見交流及互動來尋求公意認同；另外參考國內相關調查研究資料調查結果，當地居民對於清境地區觀光快速發展對其文化社會、自然環境之衝擊影響，雖有部份疑慮，但相對於觀光產業所帶來之經濟收益、生活便捷性等，多數居民對於區內觀光發展仍持有較正面及支持之態度。未來本案之實施，將針對當地居民關切之議題妥善規劃，包括針對當地特殊多元之文化資產加強維護及重視。</p> <p>4.相關內容詳見附件九。</p>
(四)	<p>旅館民宿總量部分：請申請單位將計畫範圍內所有旅館民宿均納入分析，針對各該建築情形予以分類、篩選，並分別研擬適當輔導合法、鼓勵停業或遷建等不同處理方案；且針對「超出原農舍合法容積部分」輔導合法措</p>	<p>1.遵照辦理。本案依內政部 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」之決議事項，在建築管理方面，參酌「加強山坡地住宅安全維護執行要點」(內政部 99 年 6 月 2 日台內營字第 0990804373 號函)及「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」(內政部 102 年 12 月 30 日台內營字第 10208138682 號</p>

項目	審查意見	處理情形
	施，並請強化其合法性、合理性、公益性及必要性等。	函)，針對區內旅宿設施提出不同處理方案。其中，依本案土地使用分區管制規定，風景區內旅宿設施皆須依地質法之相關規定，辦理地質調查及地質安全評估，其適用範圍已較地質法（位屬地質敏感區內）更為嚴格。 2.另參酌「全國區域計畫」（內政部 102.10.17 台內營字第 1020810688 號公告），提出「超出原農舍合法容積部分」之安全性、公平性及合理性。 3.相關內容詳見附件十。
三	問題四：機能	
(一)	本案定位為「管制型」都市計畫，所劃設之風景區預定容積率（40%）仍高於現況農牧用地原農舍合法容積（495 m ² ），至於容許使用項目並未見具體比較分析，爰請申請單位繼續補充案內風景區及遊憩區，與現行非都市土地使用管制規則相關規定及都市計畫法臺灣省施行細則相關規定之對照表，並詳細說明是否符合管制之發展定位。	1.本案風景區應降低開發強度，減輕環境載重，故容積率由 60%降低為 40%。且為落實環境減災，符合環境補償機制，於土地使用分區管制要點內另訂相關管制內容。 2.遊憩區以現行清境農場使用之青青草原為範圍，都市計畫法臺灣省施行細則並未進一步規定遊憩區的使用型態，本案建議將來亦應以低密度發展為主，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。 3.有關本案風景區及遊憩區相關規定之對照表詳見附件十一。
(二)	本案污水處理廠、污水下水道、停車場、觀光服務設施等，請參考本次與會機關(單位)所提意見，妥予修正。	本次與會機關(單位)所提意見之處理情形茲說明如下： 1.污水處理廠及污水下水道：詳見發言摘要一、(四) 2.；三、(一) 1.；四、(四)，以及附件十二。 2.停車場：詳見發言概要一、(四) 4.；四、(二) 2.；四、(五)；四、(六)；五、(二) 2.。 3.觀光服務設施：詳見發言概要四、(一) 3.；四、(三) 4.(1)。
五	本次會議因時間關係討論至議題四，請將與會機關(單位)人員發言意見，請申請單位逐一回應，併同其他尚未討論之問題五至問題九提報下次專案小組會議討論。	遵照辦理，詳見「貳、內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日審議『新訂清境風景特定區計畫』案專案小組審查會議提案資料【處理情形】」。

■ 發言摘要

項目	審查意見	處理情形
一	大體討論	

項目	審查意見	處理情形
(一)	王委員雪玉	
	請業務單位說明全國區域計畫，對於非都市土地申請新訂或擴大都市計畫之政策方向，及本委員會之審議重點。	詳見發言摘要一、(二) 1。
(二)	本署綜合計畫組	
1.	本部前研擬「都市土地申請新訂或擴大都市計畫政策檢討方向」，提報 101 年 2 月 9 日內政部區域計畫委員會第 305 次審查會議討論，獲致結論略以：「考量過去新訂或擴大都市計畫申請案件大多零星個案提出申請，故後續直轄市、縣(市)政府應於各該直轄市、縣(市)區域計畫內併同研擬都市發展政策，如確有調整新訂或擴大都市計畫範圍需求者，亦應一併以全市(縣)觀點進行規劃分析，研擬全市(縣)都市計畫整體發展構想，並擬定都市發展總量及成長管理措施(包括：區位、時間、品質及型態等)，以引導空間有秩序發展；且各該直轄市、縣(市)區域計畫公告實施後，新訂或擴大都市計畫案件不得零星提出申請」，該政策方向並納入本部研擬之「全國區域計畫」案內，作為未來新訂或擴大都市計畫之指導原則。	敬悉。
2.	依據本部 101 年 6 月 21 日修訂發布施行之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，本部區域計畫委員會之審議重點包括：區位、機能、規模及財務等相關事項。	敬悉。
(三)	南投縣政府	
	本案規劃 2 處污水處理廠，經參考本案內政部區域計畫委員會專案小組於 102 年 9 月 13 日現地會勘與會人員所提意見，本府後續將考量當地地形予以調整其區位，並朝「小型」、「分散」原則設置。	—
(四)	行政院國軍退除役官兵輔導委員會	
1.	南投縣政府擬以新訂清境風景特定區計畫方式，將清境地區旅館及民宿業者納入都市計畫範圍內，以就地合法，並將本會大部分土地納入都市計畫範圍，是	有關貴會土地納入本案申請範圍之必要性，詳見結論一、(四)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	否有該必要性，本會認為有待商榷。	
2.	依據目前規劃草案，北側污水處理廠位於松崗段 509 地號土地，緊鄰本會 3,000 噸地下水儲存池，本會強烈建議該地點絕對不能設置污水處理廠，否則將對用水衛生及安全產生影響。	<p>1.本案污水處理廠之位置係考量計畫區之區位特性（分為北松崗、南幼獅兩大區域）、集中處理原則及重力流收集方式，故規劃於松崗地區南側（松崗段 509 地號）及幼獅地區南側（春陽段 1031 地號）設置兩處污水處理廠處理計畫區產生污水。</p> <p>2.依據工程實務經驗，污水處理廠用地需求約為 1 m²/CMD，以設計處理量 1000 CMD 來估算，北側污水處理廠之用地需求僅約 0.1 公頃，佔該地號面積 1/4，未來細部規劃時將會與既有地下水儲存池位置予以區隔，且依現行設備及技術應不至於對農場用水衛生及安全造成負面影響。</p> <p>3.相關內容詳見附件十二「污水處理廠規劃內容」。</p>
3.	案內原屬非都市土地林業用地範圍，部分土地現況作為放牧區使用，倘經劃設為都市計畫保護區，對於未來影響甚鉅。因清境青青草原為國內外重要觀光亮點，未來該範圍倘無法維持作為畜牧使用，除將影響清境農場營收外，清境地區觀光民宿發展均將受到影響，是以，建請將牧區範圍修正為遊憩區。	有關貴會土地使用規劃之問題，詳見結論一、(四)之處理情形。
4.	又依據目前規劃草案，案內劃設之公共設施用地大多係屬本會經管土地，包括停車場用地，因既有停車場為農場法定停車位，未來倘劃為公共設施用地後，是否將透過途徑變更為南投縣政府管理，此將對於農場發展影響很大，故建議停車場用地另尋其他適當地點設置。	<p>1.本案公共設施用地劃設原則如下：(1)設置最小限度的必要性公共設施；(2)順應地形、地勢，作有計畫佈設；(3)考量機能相容性，運用多目標使用方式進行規劃；(4)儘先利用適當之公有土地；(5)節約土地利用，避免公共設施不用、誤用或低度使用。故公共設施用地以貴會土地居多。</p> <p>2.停車場用地別雖調整為停車場用地，然實際用途未變，仍供遊客使用。且遊憩區之法定停車空間未來悉依本案土地使用分區管制要點規定辦理。後續擬定都市計畫後，將透過協調機制（如公共設施協調會議等），研擬配套及適當之土地取得方式。</p>
二	問題一（擬定都市計畫之必要性）	

項目	審查意見	處理情形
(一)	本署綜合計畫組	
1.	請申請單位補充說明下列各點：	
(1)	南投縣政府業以 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函暫時停止核發清境地區建造執照，請就該部分之執行情形，再作補充說明，俾與會相關單位了解當前成效及對於當地違規執行情形。又倘非都市土地使用管制亦可達到同樣效果，是否仍有擬定都市計畫之必要性？該部分請再加詳予說明。	1.有關暫時停止核發清境地區建造執照之執行情形與成效，詳見結論一、(一)之處理情形。 2.有關本案擬定都市計畫之必要性，詳見結論一、(二)之處理情形。
(2)	清境農場規劃方式與行政院國軍退除役官兵輔導委員會之想法所有落差，本次會議簡報並說明，未來將排除農業區之規劃選項，是以，請針對該會所提意見，具體回應說明。	遵照辦理，有關退輔會土地使用規劃之問題，詳見結論一、(四)之處理情形。
(3)	環境保育管理部分，本次簡報提出將回歸地質法及水土保持法規定辦理，因依法應辦理事項，不因其土地係屬都市計畫土地或非都市土地而有所差別，是以，仍請針對本案擬定都市計畫後，於環境保育管理之差異性說明。	遵照辦理，詳見結論一、(二)之處理情形。
2.	本項問題建議申請單位系統性方式整理擬定都市計畫必要性，除作為本部區委會審議參考外，並可作為政策環評或本部都委會審議說明，是以，建議後續針對「當地旅館民宿」、「高山農業」、「公共設施」、「防災(或水土保持)」等問題，分別從非都市土地及擬定都市計畫後之差異性提出說明，俾了解擬定都市計畫對於癥結問題之處理有其必要性。	遵照辦理，有關擬定都市計畫之必要性，詳見結論一、(二)之處理情形。
(二)	沈委員淑敏	
	本次簡報第 20 頁之未來土地使用計畫示意圖，建議於同一頁面上呈現目前土地使用現況，以對照參考。	遵照辦理，有關土地使用計畫與發展現況對照圖說，詳見結論一、(三)之處理情形。
(三)	行政院農業委員會林務局	
	本局前於本案行政程序專案小組會議提出案內林業用地之變更，應踐行森林法第 6 條第 2 項規定，目前辦理程序上，南投縣政府已同意林業用地變更，並按規定陳報本會，本會並於函請內政部地	1.本案業依貴會 102 年 11 月 8 日農授林務字第 1021723129 號函覆意見，102 年 11 月 27 日府農林字 1020237780 號，提送林業用地及暫未編定用地擬變更內容之對照表及套繪圖等具體內容。

項目	審查意見	處理情形
	<p>政司表示意見後，函請南投縣政府補充現地狀況及未來都市計畫之使用分區或用地別等相關資料。依據本次簡報資料第 20 頁提出，就土地使用面向，提出「非都市土地使用管制」為「均質無特色」之說明，該語意不甚清楚，因該範圍內林業用地目前受森林法管制，惟來擬定都市計畫後，僅依據都市計畫規定辦理，是以，本局仍有需要進一步了解其未來土地使用分區規劃方向及土地使用管制內容，建議申請單位應提出更為具體詳盡內容，俾比對擬定都市計畫前後之差異，作為是否同意林業用地變更之參考。</p>	<p>2.依內政部 103 年 3 月 5 日內授營綜字第 1030088771 號函，「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點（內政部 102 年 12 月 12 日台內營字第 1020812399 號函頒修正）」中，國有林地並非屬環境敏感地區項目之一，故本府無須再針對該項目重新辦理環境敏感地區查詢，另前開要點並未規定應先依據森林法第六條規定，取得林業用地主管機關同意變更文件，惟仍請本府納入規劃參考。</p> <p>3.相關公文詳見附件五。</p>
(四)	南投縣政府	
1.	<p>清境地區違規情形確為事實，惟清境地區最大問題並非違規民宿，而係農業問題。當地農業為過去政策方向或歷史自然發展結果，其地表裸露所引發之地質安全及環境污染等問題，故農業為本案面臨之最重要課題。因非都市土地農牧用地，依法自得為農業或畜牧使用，是以，本案爰提出「排除農業區選項」，透過劃設風景區及研訂觀光發展總量管制等措施，以促進當地國土保育保安。</p>	—
2.	<p>清境農場之青青草原確實為當地重要觀光地點，以本案調查結果，該地區確實為當地主要遊客量所在，農場目前所提供停車空間，對於遊憩用地是有必要的，後續擬定都市計畫後，將透過協調機制(如公共設施協調會議等)，將有配套及適當之土地取得方式。倘土地當初係由農場有價取得，後續南投縣政府自當依規定編列預算取得相關用地；惟停車場用地之設置區位，考量該停車場提供有利於農場經營，且對於當地交通改善具有一定程度效益，是以，不一定非得於其他地點新設。</p>	—
3.	<p>依據地質法或水土保持法等規定，自應於都市計畫或非都市土地地區落實執行，此無庸置疑，本次於「環境保育管理」面向提出「符合地質法及水保法規</p>	—

項目	審查意見	處理情形
	定，確認環境安全無虞」作為擬定都市計畫必要性，係為說明當地旅館或民宿應經安全無虞或水保加強改善，且建蔽率及容積率均應符合都市計畫規定(即該拆者即應拆除)等條件下，透過種種機制管控，提供良好遊憩經營環境，改善當地民宿問題。	
(五)	行政院農業委員會	
1.	範圍內包含農牧用地，依據近期修正之農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，非都市土地農業用地變更案件，應擬具農業用地變更使用說明書以供本會審核，且應有中央目的事業主管機關表示意見之程序，是以，本案風景特定區計畫之中央目的事業主管機關為誰？又本會係接收中央目的事業主管機關支持計畫，再就農地變更來作審核，並於審核後再函復專案小組進行後續討論或後續參考，因涉及後續農地變更文件之提供及本會相關作業，是以，針對該相關程序提出詢問。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、(五)之處理情形。
2.	涉及中央區委會審查案件，本會將配合辦理農業用地同意變更與否文件之提供作業，惟一定要有縣府農業單位相當程度意見之表示，不應有城鄉單位積極推動，而農業單位並未非常同意之情況發生。本會於前次會議表示，針對本案將非常重視，並請縣府農業單位必須有類似支持之意見表示，俾供本會參考。	依南投縣政府 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函，本案業經本府農業主管機關同意農牧用地變更使用部分（詳見附件五）。
3.	針對農地變更之同意原則，針對需要由中央農業主管機關審核同意證明文件者，本會傾向於需要多一點緩衝時間，以進行農業用地變更之審議、確認。請縣府循前開要點第 13 點規定程序，檢附應備文件，送本會討論。又本會並非要求非得提出「農業用地變更使用說明書」，本會於審查過程中相關應考量事項，得納入本案新訂都市計畫申請書一併陳述，或於簡報時協助摘要。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、(五)之處理情形。
(六)	本署綜合計畫組	
	依據本案行政程序專案小組會議曾就農	有關農業用地變更使用部分，詳見結論

項目	審查意見	處理情形
	地變更文件進行討論，並獲致結論略以：「先行取得地方農業主管機關相關同意證明文件，行政院農業委員會並將於區委會專案小組前或專案小組審議過程中，就農地整體性部分，提供中央農業主管機關意見」，因本案業經南投縣政府農業單位同意變更，業務單位爰將本案提請專案小組審查，對於取得農地變更文件時間點之是否有所調整，請行政院農業委員會協助說明。	一、(五)之處理情形。
(七)	南投縣政府	
	有關農業用地變更使用說明書主要係針對非都市土地開發或變更時，提出退縮、農業經營生產環境影響等相關說明，本案新訂風景特定區計畫有關農業用地變更係配合都市計畫進行整體規劃及管制，有關農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點要求呈現內容，似難以配合提出對應說明，是以，本案是否就農業用地變更之公益性及必要性、農業用地轉型利用調整方向及原則，及農地調整變更後對於農業生產維護之影響情形(如風景區是否得為原來農業之使用)等項目，以都市計畫相關之規劃處理方式作說明，請行政院農業委員會提供意見。	—
(八)	行政院農業委員會	
1.	新訂或擴大都市計畫案件確實與一般非都市土地開發許可案件不同，是前開規定農業用地變更使用說明書之格式，確實無法套用於該類型案件上，惟請申請單位針對要點規定項目加強說明，包括：轄區內農地轉變使用、與該轉變使用對於轄區外農地使用權益等 2 部分，即環境內外維護及不影響周邊環境問題等。	遵照辦理，本案於另冊研提之「土地使用計畫」，針對農業用地變更使用進行檢核分析，包括農地變更前後之土地使用，及其土地規劃之必要性、合理性及無可替代性。
2.	依據過去協商結果，中央土地使用主管機關受理審查土地使用變更案件，由中央農業主管機關負責審查，地方受理審查土地使用變更案件，由地方農業主管機關負責審查，是以，本案將再與業務	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、(五)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	單位協調確定後，再行回復縣府。	
(九)	本署綜合計畫組	
	本案強調要將既有農牧用地進行調整，並排除劃設為農業區選項，本案新訂都市計畫並不支持或輔導農業發展，故本案應依據農業發展條例第 10 條規定，取得徵詢農業主管機關是否同意變更之意見，倘農業主管機關持否定意見，則本案擬定都市計畫之必要性就有問題，且農業主管機關並得依據農業發展條例第 10 條規定否決該都市計畫之規劃方式，是以，本案於下次專案小組會議前，請申請單位取得農業主管機關同意文件；至有關送農業主管機關表示意見之程序及方式，是否應由中央目的事業主管機關提送，仍應尊重農業主管機關之規定。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、(五)之處理情形。
(十)	王委員雪玉	
1.	本案規劃單位針對本案擬定都市計畫之必要性之相關口頭補充內容甚為明確，建議後續應將該部分補充納入申請書內。	遵照辦理，有關擬定都市計畫之必要性詳見結論一(二)之處理情形。
2.	有關高山農業議題，清境農場其原設立目的即為發展農業，並由行政院退輔會管理，因其有其特殊性及歷史背景，故其與行政院農業委員會主管權責似有所不同；過去敏督利颱風過後，政府國土復育政策對於高山農業有指導方向及作法，本案擬定清境風景特定區計畫申請書內，建議再行補充相關上位政策或指導，並就其發展歷史背景及沿革，及後續處理作法等加以說明，以強化本案擬定都市計畫之必要性。	遵照辦理，將於申請書補充國土復育政策對於高山農業相關上位政策或指導，以強化本案擬定都市計畫之必要性。
三	問題二(區位)	
(一)	本署綜合計畫組	
1.	依據本次會議申請單位口頭補充說明，本案污水處理廠設置區位將參考本署下水道工程處等相關單位意見酌予調整，是以，本次會議簡報相關內容建議配合修正。	遵照辦理，配合修正。
2.	依據經濟部中央地質調查所提供資料顯示，本案範圍內大多屬大規模崩塌地	遵照辦理，詳見結論二、(二)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	區，經濟部中央地質調查所有其定義及提醒，但本案規劃為風景區範圍，相對屬較高強度土地利用型態，針對大規模崩塌之因應規劃方式為何，請申請單位回應或補充，於下次專案小組再行討論。	
(二)	經濟部中央地質調查所	
1.	針對變更一通規定之「嚴重崩塌」，是項限制發展地區之定義為何，有待釐清。	詳見發言摘要四、(三)之處理情形。
2.	有關大規模崩塌，主要係針對規模大小，是其面積超過 10 公頃、土方量超過 10 萬立方米或崩塌深度超過 10 米以上者，即所稱「大規模崩塌」。本所係參考相關圖資，並依據崩塌特徵，及搭配現地勘查人工建物是否有損害情形等進行判斷。本所並非開發案殺手，並非大規模崩塌範圍均限制開發，而應針對該情形進行進一步檢測，並研擬適當處置對策。	敬悉。
3.	本所並已提供相關圖資供規劃單位參考。	敬悉。
(三)	本署城鄉發展分署	
	本分署正辦理災害潛勢圖與土地利用規劃之相關作業，該案透過分析淹水潛勢、土石流潛勢溪流及地質災害等 3 項，各該圖資並係由相關目的事業主管機關提供。各項條件均當作災害引發誘源，再疊合國土利用現況調查資料，考量保全對象(包括人、產業等)之活動使用分布情形，進行權數分析後，即獲得風險地圖，因取得資料限制(如人口係以村里為單位)，是以，本案係以縣(市)為單位進行比較各該轄管範圍內各村里風險高中低情形。因本案計畫範圍內既有人口較少，故風險程度「相對」較低，但並非表示該範圍內發生災害之可能性低。	內政部營建署城鄉發展分署於 102 年 11 年 20 日城區字第 1020011768 號函覆圖資運用說明，詳見附件七。
四	問題三(規模)	
(一)	王委員雪玉	
1.	規模與問題一之大規模崩塌有關，考量前開問題已決議請規劃單位補充，是以，建議該問題不予討論。至有關計畫	遵照辦理，有關計畫人口詳見結論三、(二)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	人口部分，申請單位將本案定位為管制型計畫，是以，計畫人口或住宅區面積並非本案規劃重點，建議該部分提出原則性內容即可，而應將重點放在管制面之相關規劃。	
2.	環境容受力部分，請補充道路(台 14 甲線)、停車之相關分析；社會容受力部分，本次所提內容係屬當地民眾參與情形，並非屬社會容受力分析內容，請規劃單位繼續補充該方面相關內容。	遵照辦理，詳見結論三、(三)之處理情形。
3.	水資源管理部分，當地旅宿業者自行設置取水管線，對於環境破壞及視覺景觀與整體旅遊品質有負面作用，請申請單位就後續管理提出因應措施。	由於目前計畫區內並無整體公共設施之規劃，故一般民眾及旅宿業者皆自行設置取水管線，造成景觀意象的破壞及旅遊品質的降低，未來將透過整體規劃方式，統一設置用水系統以改善管線紊亂情形。
4.	依據本案目前規劃草案，當地旅館民宿似朝就地合法方向處理，建議申請單位考量訂定「鼓勵」當地旅宿業者停止營業或遷出之不同選項，以供當地旅宿業者後續選擇參考。	遵照辦理，詳見結論三、(四)之處理情形。
(二)	經濟部中央地質調查所	
	因土石流潛勢溪流係屬行政院農委會權責，建議請農委會水保局表示意見。	敬悉。
(三)	本署綜合計畫組	
1.	關於變更一通內規定之「嚴重崩塌」該名詞，係依據行政院經建會研商該案會議結論修正，本次提出該議題並未要求經濟部中央地質調查所提出相關資料，而係考量地質法業經公告實施，請經濟部中央地質調查所協助說明該項目之主辦機關是否有所調整。惟因該議題業於問題二有所討論，且本案範圍內並未包含土石流潛勢溪流，是以，該範圍部分建議併同問題一之結論，請申請單位續為補充資料提下次會議討論。	遵照辦理。
2.	依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，管制型都市計畫應核實推估計畫人口，且可免訂計畫人口，該部分請申請單位評估。	遵照辦理，有關計畫人口詳見結論三、(二)之處理情形。
3.	依據環保署委員意見係建議將飲用水水源水質保護區剔除於計畫範圍外，惟規	遵照辦理，詳見結論二、(一)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	劃單位說明其仍有部分須納入之必要，是以，請規劃單位補充本計畫範圍內限制或條件發展地區之基礎資料，包括其區位及面積等，並說明仍應納入之理由，以供後續審議參考。	
4.	本案環境容受力部分，請規劃單位依下列各點補充分析：	
(1)	參考當前國際觀光遊憩地區之規劃思維，已從提高遊客量，轉而重視當地旅遊環境品質，是以，請規劃單位從自然、社會及設施容受力等不同面向，再行檢討分析當前觀光遊客量每年 150 萬人次是否適當，並評估有無修正減少及提出適當旅遊人次之需要。	一般而言，觀光遊憩區旅遊品質、遊客感受度、遊客數量（經濟收益）皆相互影響、息息相關。好的遊憩環境將提高遊客滿意度，增加遊客數量，帶來經濟效益，使得相關業者更有能力維護其遊憩品質；然過度成長而不重視其環境維護亦會降低旅遊品質，減少遊客再次遊玩之意願，其本身即有相互依存、彼此制衡之關連性。依照近年統計資料，清境地區遊客成長趨勢已逐漸緩和，未來透過區內總量管制及公共設施整體規劃設置，除將不再增加計畫人口數及旅次外，相關環境容受力亦將獲得改善。因此，本案仍以現況每年 150 萬人次之遊客量作為未來相關設施評估及規劃的依據。
(2)	設施容受力部分，請補充分析廢棄物處理設施之供需情形。	遵照辦理，詳見結論三、(三)之處理情形。
(3)	社會容受力部分，當地居民對於大量觀光旅遊人次之感受為何，請補充相關調查結果。	遵照辦理，詳見結論三、(三)之處理情形。
5.	當地旅宿大多有增擴建情形，是以針對「超出原農舍合法容積部分」，本次申請單位提出「折繳代金」方式處理，惟此似有透過擬定都市計畫方式使其就地合法之疑慮，且本次分析範疇僅有 88 家，惟當地既有旅館民宿高達 118 家，仍有 30 家未納入分析，是以，請規劃單位進一步就當地旅宿業者之建築情形予以分類、篩選，並強化其法令依據及理由。	遵照辦理，詳見結論三、(四)之處理情形。
(四)	本署下水道工程處	
1.	本次會議簡報第 34 頁提到水量推估部分，旅遊 4,100 人次住宿、6,750 人未住宿，惟依據該計畫引述清境地區年總旅遊人次高達 150 萬人次換算，每日旅遊	遵照辦理，本案已重新確認修正，以旅遊人次每年 150 萬（4,100 人/日）、住宿人次每年 100 萬（2,750 人/日）重新評估，修正後之用水量約為 1,100 CMD。

項目	審查意見	處理情形
	人次與前開數據略有不同，請申請單位再行確認。	
2.	依據下水道法規定，擬定都市計畫地區其污水下水道設施之埋設，必須向都市計畫單位申請，並且並應劃設為下水道設施相關用地，是以，本案對於污水下水道用地之劃設應嚴謹，以免造成後續施作無法配合，因此，提供下列意見供參：	1.遵照辦理，將依照規劃建議，劃設污水下水道相關用地，並依重力流收集方式沿計畫道路或公路部設管線，污水處理廠設置區位則以相對低點為主要考量。 2.相關內容詳見附件十二「污水處理廠規劃內容」。
(1)	污水處理廠設置區位，依據下水道觀點考量，必須仿流水體，是其設置地點應位於最低點之處。	
(2)	蒐集路線並應沿計畫道路或公路用地。	
3.	依據本次會議申請單位口頭補充說明，本計畫區未來將以設置分散式污水處理設施為原則，建議申請單位繼續補充相關規劃構想(區位、處數等)，俾提供意見納供規劃參考。	1.經重新檢討評估後，一方面考量計畫區地理特性（北高南低、略為南北狹長形狀）及目前民宿聚落分佈位置等考量，另一方面則因計畫區涵蓋既有聚落、旅宿業者以及相關觀光遊憩設施，屬於多點散布形式之污染源，故為加強對於放流水品質之管控，將以設置兩處污水處理廠集中處理（分為北松崗、南幼獅兩大區域），作為計畫區內污水處理之規劃構想。 2.相關內容詳見附件十二「污水處理廠規劃內容」。
(五)	交通部運輸研究所	
1.	停車需求部分，從預估活動人口 150 萬人次推算，詳細停車空間檢討並未說明，包括周轉率、是否住宿(抑或當天往返)之停車需求為何，請補充。	1.依據現況調查結果，計畫區內公共停車空間約可容納大客車 30 輛、小客車 400 輛，以大客車週轉率 2 次/日（20 人/車）、小客車週轉率 4 次/日（2.5 人/車）來估算，每日最大供給量約為 5,000 人。 2.本案目標年之總遊客數量約 150 萬人，其中平日之遊客約為 3,000 人，假日遊客則約 7,000 人，故依現有公共停車空間而言，假日及旅遊旺季期間並無法滿足其遊客需求量。 3.依據現況調查結果，旅宿業者之停車空間約可容納大客車 22 輛、小客車 1900 輛，其每日最大供給量約為 5,000 人其內部停車空間即可滿足其遊客需求。 4.因此，未來透過計畫區內整體交通管理，除將加強車種管制、停車管制、CMS 標

項目	審查意見	處理情形
		誌管理、大眾運輸系統改善外，將結合旅宿業者落實「住宿旅客停車需求內部化」，讓住宿遊客之車輛直接停放於其內部停車空間，而採搭乘接駁車方式至區內其他景點遊玩，此方案實施後將可有效降低假日公共停車空間需求量不足之壓力，進而改善交通壅塞情況。
2.	停車管理部分，請提出民宿提供之停車空間是否可以互相使用之規劃等原則，亦請補充。	因旅宿業者之內部停車空間與其投資成本、建築配置及經營方式有關，且其為遊客選擇時之現實考量因素，因此現階段仍以提升大眾運輸系統使用及住宿旅客停車需求內部化為主要推動策略，暫不考量民宿間相互使用停車空間之方案。
3.	其他意見業以書面方式(詳如本次會議提案資料之附件)提供申請單位參考。	敬悉。
(六)	沈委員淑敏	
	本案預定於仁愛國中設置接駁點，是該地區將創造交通節點及污染問題，請一併納入考量，又目前是否需要取得相關單位同意，請預為研議。	本案接駁點之設置係以改善全區交通壅塞情況為考量，雖對局部地區會有交通量及污染量增加之情形，但對全區而言，一方面因重要景點壅塞情況之紓緩、道路服務水準之提升，將可有效改善交通問題，降低車輛怠速產生之污染量，一方面接駁點之運作僅針對假日期間，故其應不至對於學生及教職員工產生負面影響，且可增加公共設施用地之使用空間及可能性，對於整體環境仍有較正面之效益。後續將邀請相關單位進行協調，並取得其同意後始予辦理。
(七)	楊委員素娥	
1.	本案新訂清境風景特定區計畫涉及政策環評部分，本署業於 102 年 10 月 2 日辦理公聽會，與會人員討論聚焦於水源管理及禁限建等如何處理問題。	本府業依 102 年 10 月 2 日公聽會紀錄，於 103 年 3 月 17 日府建都字第 1030054599 號函送政策評估說明書修正本至環保署續辦。
2.	針對本案申請單位將飲用水水源水質保護區劃設為都市計畫保護區部分，本署無意見，該 50 筆土地因係屬環境敏感地區，如果有排除於計畫範圍外之可能性，建議予以排除，惟倘仍有納入之必要性，建議申請單位補充說明現況情形，並加強補充相關保育作法(如現況倘有違規使用情形之因應處理方式等)。	遵照辦理，詳見結論二、(一)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
(八)	南投縣政府	
1.	污水處理廠設置區位將考量重力流因素調整之，又本案辦理都市計畫法定流程，將召開機關協調會議，就相關公共設施用地進行討論，是有關污水下水道用地及其可行性等，均將於機關協調會議中予以討論。	—
2.	交通對於清境地區確屬負擔，因本案不新設公共設施，以減量原則進行規劃，是以，本計畫除 TSM 外，後續將於仁愛國中設置攔截圈，透過接駁及遊園方式交送遊客，減低對於台 14 甲線之衝擊；針對住宿遊客部分，目前民宿所提供之停車空間足敷使用。另針對過境型交通(包括自梨山或花蓮地區之穿越性交通等)，該部分將加強其交通安全管理，以提高當地交通安全。至於運具分派方式，將進一步計算後，提下次專案小組會議報告。	—
3.	本計畫儘量將飲用水水源水質保護區排除於計畫範圍外，目前仍維持納入計畫區之土地，現況有 3 棟合法建物，均為民宿使用，其中 1 家沒有營業、另 2 家仍營業中，因該範圍未來將規劃為保護區，開發或農業行為將不被允許，後續將有信心可以妥適處理該 2 家民宿。	—
4.	本案主要目的並非就地合法，而合法並應符合地質等相關條件，否則將予以拆除，未有任何獎勵措施；又本案何以透過「折繳代金」方式，使當地旅館民宿合法化，其關鍵因素在於地方政府財政拮据，透過該有限容積方式可以帶來雙贏局面，當地旅宿業者可以繼續發展，而縣府可透過代金改善當地公共設施品質(如接駁系統、假日醫療站等)。	—
(九)	本部地政司	
1.	本案草案規定，風景區開發應提供 30% 公共設施用地，此與 30%代金之相關性或差異，請補充說明。	風景區內符合安全無虞之基地，未來申請建築時，則需提供 30%公共設施用地，以確保環境品質。而既有擅自建照建築物申請人，在不超出風景區法定容積範圍內，若輔導申請建築許可，則需採折繳代金方

項目	審查意見	處理情形
		式辦理回饋，其折繳代金之金額，由本府委託三家以上專業估價者查估後評定之，而非 30%代金之規定。
2.	又本案後續應報行政院同意不採區段徵收方式辦理，故本案採收取代金及規定開發業者應提供公共設施用地等均有相關，該部分請加強補充。	遵照辦理，本案後續報行政院同意不採區段徵收方式辦理，將加強補充左列相關內容。
五	問題四（機能）	
(一)	本署下水道工程處	
	針對本次簡報第 41 頁提出「建築基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理…」乙節，下水道法係規範公共設施之下水道設施，針對建築基地內污水處理設施應依建築相關法規辦理，該部分建請修正。	遵照辦理，配合修正。
(二)	交通部觀光局	
1.	參考國家風景區之規劃方式，擬劃設適當範圍為國家風景區後，均成立國家風景區管理處，管理處並將就風景區內之遊憩機能，充實遊憩景點及相關服務設施，以滿足觀光遊憩需求，但南投縣政府所提風景區係以管制為主要目的，與國家風景區之設置有所差異，依據本案申請書所載，計畫區內有遊客中心等，且風景區或遊憩區等之土地使用管制內容亦規定得住宿、餐飲、商業等相關使用，均為現況使用，是以，本案是否有劃設相關設施或相關公共服務設施，仍應視當地空間而定，故該部分尊重大會審議意見。	敬悉。
2.	針對停車場用地部分，本案擬將清境農場既有停車場劃設為停車場用地，因清境農場原本即需要法定停車位，倘將該法定停車位調整為公共停車空間，對於清境農場而言是否尚有空間設置法定停車位，請申請單位應一併考量。	一般而言，法定停車位係根據「建築法」及「建築技術規則」中，針對建築物所規定之防空避難設備停車空間；其對於休閒遊憩區之停車空間並無相關特殊規定。另一方面，本案未來雖將既有停車場劃設為公共設施（停車場用地），然其實質用途未變（主要為農場遊客使用），對於農場發展應無造成負面影響。
六	其他問題	
(一)	經濟部中央地質調查所	

項目	審查意見	處理情形
	關於問題七「坡地災害因應策略」部分，本次申請單位提出「避難據點」，並沒有針對坡地災害之因應策略提出說明，該部分請繼續補充。	遵照辦理。
(二)	本部消防署	
	關於問題七「坡地災害因應策略」部分，本案將國小列為避難據點，是應針對建築物結構安全進行事前調查工作；臺 14 甲線交通服務水準是否足夠，未來旅客量增加情況下，遊客撤離為消防重點；又當地地質脆弱，相關開發行為應審慎考量地質條件。	<p>1.本案規劃之防救據點及防災動線，主要為提供臨時性防災及救災之功能，除了收容空間及具生活基本設施之考量外，未來與校方協調時亦將進行針對建築物結構安全進行相關討論及評估。</p> <p>2.依據相關調查結果，清境地區主要道路（台 14 甲線）於一般時段 D 級道路服務水準（車多，穩定車流）；旅遊旺季期間則降為 E 級道路服務水準（壅塞，不穩定車流）。未來將透過計畫區內整體交通運輸系統（TSM）之管理，將加強車種管制、停車管制、CMS 標誌管理、大眾運輸系統改善等方式，並且結合旅宿業者落實「住宿旅客停車需求內部化」，來達到改善交通、提升道路服務水準之目的。</p>
七	書面意見	
(一)	行政院農業委員會水土保持局(102年10月3日水保監字第1021822918號函)	
	本案涉及是否擬具水土保持規劃書部分，本局前於 102 年 6 月 24 日召開研商「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫審查階段之水土保持書件送審時機」相關事宜會議，並邀集貴署等相關機關與會，業依會議決議將行政院農業委員會 94 年 2 月 1 日農授水保字第 0941802029 號函示停止適用(本局 102 年 6 月 27 日水保監字第 1021862025 號函送會議紀錄及行政院農業委員會 102 年 7 月 11 日農授水保字第 1021862063 號函諒達)在案。	敬悉。
(二)	經濟部水利署(102年10月4日傳真)	
	本案經查非位於中央管河川區域及堤防預定線內，至土石流潛勢溪流等限制發展地區未涉本署業務；另範圍由 540 公頃調降為 497 公頃部分，本署無意見。	敬悉。

參、內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議提案資料【處理情形】

■問題

項目	審查意見	處理情形
五	成長管理計畫	
	本案成長管理計畫提出環境敏感地補償機制、土地管理程序，與當前國際對於「成長管理」之基本內涵不同，爰請南投縣政府依據成長管理基本理念，再行補充研擬成長管理計畫，提會討論。	1.遵照辦理。本案係屬既有發展地區，故就分期分區構想而言，應同步檢視，俾利均衡發展，無所謂優先、次發展區別。本案以都市空間成長管理觀點，區劃成長邊界為自然保育地區、休閒資源地區及加強管理地區。並就前開地區研擬短期（0~5年）、中期（6~15年）及長期（16~25年）之相關配套措施。 2.相關內容詳見附件十三。
六	氣候變遷調適策略	
	本案行政程序專案小組會議結論略以：「為因應全球氣候變遷趨勢，請申請單位補充研擬土地使用調適策略，並應指認範圍內災害潛勢地區，並就可能發生災害情形提出配套因應措施，並應內化為土地使用規劃」，請南投縣政府依據「全國區域計畫」第五章、第一節土地使用基本方針所列之氣候變遷調適，再行補充研訂本案土地使用因應氣候變遷之調適策略，及其落實於土地使用規劃（如透水率、滯洪設施等）及土地使用管制構想後，提會討論。	1.遵照辦理。就環境災害特性而言，依國家災害防救科技中心「災害潛勢地區」資料，主要係包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類。其中，依中央地質調查所之環境地質基本圖，計畫區東南側有部分土地屬於災害潛勢地區（落石、岩屑崩滑、岩體滑動）。再者，本案亦檢視近年對清境地區發生較嚴重影響或雨量較大之風災，以辛樂克及莫拉克為主。比對二次風災前後之本地區崩塌情形，並無出現明顯崩塌裸露，以中央地質調查所劃定之定義而言，該種規模幾乎無法以人工方式予以預防、抑止，故仍應以加強管理為主。本案針對土地使用及水資源等兩方面提出調適策略。 2.相關內容詳見附件十四。
七	坡地災害因應策略	
	本案申請書內配合研擬都市防災計畫，及風景區內建築基地地質資源管理、水土保持及既有擅自建造建築物者應辦事項等相關規定，惟依據經濟部中央地質調查所「莫拉克中部災區大規模崩塌地區分析」結果，本計畫區大多位屬潛在大規模崩塌地區，是以，除案內劃設之風景區外，其他地區亦有發生坡地災害	1.遵照辦理。有關都市防災計畫提出分為避難、醫療、物資、消防、警察及直昇機空運轉運據點等 6 大防災空間系統，並以台 14 甲線為防救災動線。 2.相關內容詳見附件十五。

項目	審查意見	處理情形
	之潛在風險，請說明本案都市防災計畫相關內容及風景區建築管理相關規定外，並請補充全區(含住宅區、遊憩區等其他使用分區)之具體對策及如何疏散或安置當地大量遊客之對策後，提會討論。	
八	相關機關意見之回應處理情形	
	本案辦理現地會勘過程，除本專案小組委員、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、本署下水道工程處提出意見外，交通部公路總局、運輸研究所亦有書面意見(詳附件 1-2、1-3、1-4)，請南投縣政府說明相關意見之回應處理情形後，提會討論。	遵照辦理，詳見「參、內政部區域計畫委員會 102 年 9 月 13 日現地會勘意見【處理情形】」。
九	其他建議修正事項	
	本案申請書經作業單位檢視後，尚有部分內容與現行法令規定或政策方向未符，請南投縣政府配合修正：	
(一)	本案申請書內一再提及本部區域計畫委員會「中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之相關決議事項(P.1-1、1-3、2-4)，惟該通盤檢討案嗣因行政院秘書長以 98 年 8 月 24 日院臺建字第 0980052839 號函復略以：「往昔臺灣北、中、南、東四區域計畫之規劃發展方式已無法符合未來臺灣行政及規劃發展體制之需求及運作。本案建請內政部…檢討辦理」，本部爰配合將現行臺灣北、中、南、東部區域計畫整合為「全國區域計畫」，並陳報行政院備案，是以，案內涉及「中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」及本部區域計畫委員會對該草案之相關決議事項，均請配合刪除；又申請書內容涉及引述「全區域計畫」者(P.2-6)，並請配合修正。	遵照辦理，配合修正。
(二)	依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，計畫內容以表明、區位分析、規模分析、機能分析、財務分析、民眾參與、氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析等為主，是與前開項目無直接關聯，或屬參考性質者，如水文量檢核	遵照辦理，配合修正。

項目	審查意見	處理情形
	<p>原則 (P.4-25)、都市防災計畫 (P.5-17)、環境敏感地補償機制 (P.5-20)、都市設計與土地使用分區管制 (P.5-23)、生態復育策略 (P.7-3) 等，均請納為附錄，提供後續都市計畫規劃作業或實務行政作業之參考。</p>	

肆、內政部區域計畫委員會 102 年 9 月 13 日現地會勘意見【處理情形】

■發言重點

項目	發言重點	處理情形
一	陳委員彥仲	
	限制發展地區範圍內是否有民宿？又 2A、2B 是否即為區域計畫之限制或條件發展地區？	1.部分民宿位於限制發展地區內，以西側保護區為主。 2. 2A、2B 係依內政部營建署城鄉分署「98 年 10 月核定以國土保育為先之重建綱要計畫之環境敏感地區」劃定地區，非屬區域計畫之限制或條件發展地區。
二	王委員雪玉	
	該地區何以自 921 後蓬勃發展，又何以沒有管制作為？	1.本府於 94 年 9 月辦理「清境地區整體發展計畫案」之規劃，針對地區急迫性課題，諸如民宿發展供水交通及攤販等，研擬階段性有效管理與輔導等行動方案，引導地區朝向優質管理、相容且發展共生的優質環境。 2.100 年 10 月開始辦理申請新訂都市計畫案，並收集地方意見，以爭取共識。 3.本府 101 年 10 月 5 日府建使字第 1010190255 號函依據違章建築處理辦法第 11-1 條規定公告仁愛鄉清境地區（春陽段、幼獅段、松岡段）既存違章建築劃分日期為 101 年 01 月 01 日；101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函，自發文日起二年內暫時停止核發清境地區之建造執照，嚴格追蹤核發執照後有無擴建或不當開發行為。
三	本署綜合計畫組林副組長秉勳	
(一)	大規模崩塌、土石流潛勢溪流等環境敏感地區之因應作為？	1.依內政部區域計畫委員會 102 年 10 月 8 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議紀錄二、(二)及內政部 103 年 4 月 1 日內授營綜字第 1030803038 號函繼續補充事項二、(二)，本案因經濟部於 103 年 3 月公告「南投縣清境地區山崩與地滑地質敏感區」，故改補充前開「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配合因應作為。相關內容詳附件七。 2.本案依 102 年 5 月 30 日內政部區委會審議「新訂清境風景特定區計畫」案行政程序審查專案小組會議紀錄，將原提案土石流潛勢溪流及部分森林區等地區，剔除於範圍外，故計畫區內無土石流潛勢溪流。
(二)	除擬定都市計畫外，其他管制作為仍應進行。	有關清境地區違章建築辦理情形，本府近期執行情形與成效說明如下：

項目	發言重點	處理情形
		<p>1.本府 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函文自發文日起二年暫時停止核發清境地區之建造執照，迄今並無新增建築之情事。</p> <p>2.本府 101 年 10 月 5 日府建使字第 1010190255 號函依據違章建築處理辦法第 11-1 條規定公告仁愛鄉清境地區（春陽段、幼獅段、松岡段）既存違章建築劃分日期為 101 年 01 月 01 日。101 年 01 月 01 日前之既存違章建築目前先列管，對於新違章建築採即時強制作為。</p> <p>3.本府於 102 年 9 月 4 日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方暨權分工會議」會議，決議成立稽查小組「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查。</p>
(三)	擬定都市計畫之必要性，請補充。	除本案計畫緣起所述「為落實國土保育政策，管制人為不當開發，強化中部山域特色，並提振公共服務水準」之外，本府就採「都市計畫」及「非都市土地使用管制」等二套機制進行土地使用管制之差異性分析，其中，最主要係考量非都市土地農牧用地其高山農業破壞水土，興建農舍零星發展，故希望擬定都市計畫，排除農業區選項，從嚴管制。
四	本署下水道工程處	
	污水處理廠之設置位置，應考量重力排水、管線埋設等相關問題。	本案污水處理廠係以重力流方式進行管線收集及放流之設計規劃。

■書面意見

項目	書面意見	處理情形
—	輔導會及清境農場	
(一)	本會清境農場所有土地作為都市計畫地區公共設施不足之優先用地取得對象，實有欠公允，合先敘明。	敬悉。
(二)	有關劃設於松岡段 509 地號之污水處理廠，位處農場現使用中之 3,000 噸地下貯水池旁，恐影響農場用水之衛生及安全；另有關春陽段 1031 地號劃設污水處理廠，是否為鄰近地區居民接受亦請一併考慮。	感謝委員意見，計畫區污水處理廠之位置係考量計畫區之區位特性（分為北松崗、南幼獅兩大區域）、集中處理原則及重力流收集方式，故規劃於松崗地區南側（松岡段 509 地號）及幼獅地區南側（春陽段 1031 地號）設置兩處污水處理廠處理區內產生污水；依據工程實務經驗，污水處理廠用地需求約為 1 m ² /CMD，以設計處理量 1,000 CMD 來估算，北側污水處理廠之用地面積僅約需 0.1 公頃，僅佔該地號面積

項目	書面意見	處理情形
		1/4，未來細部規劃時將會與既有地下水儲存池位置予以區隔，且依現行設備及技術應不至於對農場用水衛生及安全造成負面影響。
(三)	依新訂都市計畫申請書第 5-14 頁，有關計畫區內原屬非都市土地林業用地，因部分土地現況為放牧區使用，對於農場整體營運影響重大，劃設為保護區用地後，有無使用發展限制，未來得否飼養牛、羊、馬，請南投縣政府釐清，避免影響本會及農場權益。	1.計畫區內林業用地以劃設為保護區為原則。 2.本案原避免農業超限利用，建議劃設為保護區之土地，避免供農作、養殖、畜牧生產等使用。今參酌貴會建議意見，依本案 102 年 10 月 31 日第九次工作會議決議，有關清境農場現況作畜牧使用的土地，將於土地使用管制內明列可供畜牧使用，以確保原畜牧使用的用途。
(四)	本場屬特種基金與其他機關間互相撥用地方政府應以有償撥用方式取得，惟案內南投縣政府所擬申請書未見停車場、污水處理廠等用地取得之時程及經費估算，請南投縣政府釐清，避免影響本會及農場權益。	本案現為申請書階段，僅針對交通管理、供水及污水設施位置及設置方式等進行整體規劃，相關施作期程、經費估算等內容則將於後續實質都市計畫階段進行細部評估。
(五)	本場經管土地有部分未納入本計劃，是否需要全部納入，以便爾後土地管理一致性。	清境地區東側為濁水溪，濁水河流域因中、上游地質破碎，極易崩塌，其河川輸砂量極大，中央對其提出流域治理計畫。為簡化流域管轄權責，故本案建議排除貴場臨接濁水河流域之周邊土地。
(六)	本案倘經新訂風景特定區後，有關特定區管制事宜如建蔽率、容積率、建照申請核發...等事項，是否涉及農場權益等節，請南投縣政府說明，以維本會及農場權益。	有關非都市土地遊憩用地部分，劃設為風景區，其餘則劃設為保護區或公共設施用地。有關使用管制事項詳見申請書 p.5-23。
二	交通部公路總局	
(一)	尊重大會對本案最終之決議。	敬悉。
(二)	僅對申請書涉及公路系統部分提出意見:	
1.	P3-19:圖 3—13 內投 91 線，應為投 89 線。	1.~4.遵照辦理，配合修正。
2.	P3-26:(一)區域道路-照片標註行經霧社後的台 14 線，應為 14 甲線；(二)服務水準-交通量調查可更新至 101 年，另台 14 線路寬為 7.5 公尺。	5.本案因現況地形條件、道路特性及總量管制原則等因素，並無新闢道路、增設停車場之規劃，係以較短期程、低成本之「運輸系統管理 (TSM)」，結合交通工程或交通管理等運輸手段或作法來規劃善交通擁擠問題；將依貴處意見進行短、中期管理策略之編排。
3.	P3-27:台 14 甲線里程 0K~32K+855；表 3-13 台 14 線重要據點台 14 線屯門應為	

項目	書面意見	處理情形
	屯原，力行產業道路請改為投 89 線。	6.本案係以現況為發展總量、設置最低限度之必要公設為原則進行整體規劃及管制，故於交通改善政策部分仍以協調現有空間、提升相關管理措施為主，暫不予新增停車場用地，敬請諒查。 7.~9.遵照辦理，配合修正。
4.	P3-29:圖 3-20 內投 91 線，應為投 89 線。	
5.	P4-10: 一、地區道路服務水準之改善-台 14 甲線里程 0K~32K+855，對策建議分短、中、長期策略編排。	
6.	P4-20:清境風景特定區停車空間實有增設需求，建議有劃設停車場用地之需要。	
7.	P5-4:貳、交通運輸一、...並避免拓寬...，請刪除(台 14 甲線本無拓寬計畫)。	
8.	P5-8:一、交通問題(三)道路路行...容易產生車輛回堵，請增加受限於山區道路路型...容易產生車輛回堵。	
9.	P5-9:(一)需求管理 2.及 3.部分，台 14 甲線目前已有相關大客車禁行及應注意相關規定。(規定如下:14 甲線 0K~7N+500 霧社~清境農場::大客車行駛應特別注意路段;7K+55~18K 清境農場-翠峰:平日為大客車行駛應特別注意路段,例假日禁行甲類遊覽車或車齡逾 12 年遊覽車或總重 25 公噸以上大型車行駛;18K~32K+855~41K+565 翠峰~合歡山~大禹領:禁行甲類大客車及車齡逾 12 年遊覽車或總重 25 公噸以上大型車行駛)。	
三	交通部運輸研究所	
(一)	旅次估算	
1.	請說明南投縣周末尖峰旅遊旅次(報告第 4-16 頁)估算之依據?	本案周末尖峰旅遊旅次之估算係以每週平均旅遊人次×國人週末旅遊人數比例(約六成，參考觀光局 100 年國人旅遊狀況調查報告)來估算。
2.	請說明報告中旅遊活動人口數(如第 4-16 頁推估 125 年清境地區旅遊活動人口數 225 萬及第 4-17 頁旅遊活動人口訂為 150 萬)是否包含過境人數。	本案旅遊人口數係為計畫區內總遊客數，無區分一日遊、住宿或過境旅客。
3.	請說明報告第 4-17 頁將計畫範圍旅遊活動人口訂為 150 萬、清境農場 120 萬、住宿旅客 100 萬之原因?以及推估過程及關聯性。	本案以總量管制為原則，故依民宿現有容納空間(約 5,000 人，100 年度現況調查結果)來反推住宿旅客數(約 100 萬/年);清境農場旅客係依現況數據訂定為 120 萬/年(100 年已達 115 萬/年);總旅遊活動人口則係以計畫區內至清境農場遊客比約八成來反推訂定為 150 萬/年。

項目	書面意見	處理情形
4.	報告第 4-18 頁第 3 段文字敘述(單日埔里往花蓮地區過境人數...，其中當日往返清境...，過境花東之旅客分派比例約 50%)有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正。
(二)	停車系統	
1.	現況清境地區公共停車場址、數量及各家民宿停車位數量，請以表列及圖說表明清楚。	相關內容詳見申請書中表 3-14~表 3-15 及圖 3-21。
2.	清境地區停車供給及需求情形，請依公共停車及旅宿停車兩種使用性質分別檢討。	相關內容詳見申請書 P.3-34 頁及附件九「環境容受力分析」。
3.	停車供需檢討應分別計算大型車、小型車之停車周轉率。	遵照辦理，已分別計算大型車、小型車之停車周轉率來進行停車供需之檢討，相關內容詳見附件九「環境容受力分析」。
4.	表 4-4 公共設施用地檢討表中有關停車場用地部分，以計畫範圍居住人口述及車輛持有率為估算基礎，恐有低估情形。考量清境地區停車需求主要來自觀光旅次，建議仍應以實際旅客停車情形予以檢討。	本案目前交通改善策略之擬定即依現況觀光旅次及住宿旅遊空間來考量，並以實際旅客停車需求予以檢討規劃，希望透過整體交通管理措施來提升道路服務水準。
(三)	報告第 5-10 頁針對運輸系統採用 TSM 作法，其中對於接駁轉乘地點(第一停車場)本身即位於計畫範圍內，且假日停車空間已有不足情形，紓解計畫範圍停車擁擠現象有限，將轉乘點往外規劃設置，以達轉乘接駁、減緩停車不足之效益。	已依照建議針對計畫區外(南側仁愛國中)既有公有土地，協調其作為假日旅遊尖峰時期接駁轉乘地點之可行性，以達轉乘接駁、減緩停車不足之效益。

附件一 違章建築辦理情形相關公文

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：陳錫慶
電話：049-2222724
電子信箱：561226@webmail.nantou.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國101年5月16日

發文字號：府建都字第1010090760號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：為有效防範及管制清境地區擴大開發，避免過度開發影響民生及國土資源保育，俾利該地區永續發展，實施仁愛鄉清境周邊地區發展總量及成長管制，請 貴所自發文日起二年暫時停止核發該地區之建造執照，並請嚴格追蹤核發執照後有無擴建或不當開發行為，請查照。

說明：

- 一、建築法第二十七條「非縣（局）政府所在地之鄉、鎮，適用本法之地區，非供公眾使用之建築物或雜項工作物，得委由鄉、鎮（縣轄市）公所依規定核發執照。鄉、鎮（縣轄市）公所核發執照，應每半年彙報縣（局）政府備案。」
- 二、檢附清境周邊地區土地開發管制範圍示意圖（第一階段）乙份。

正本：南投縣仁愛鄉公所

副本：法務部廉政署、臺灣南投地方法院檢察署、本府縣長室、本府農業處、本府工務處、本府觀光處、本府建設處(建築管理科、使用管理科、都市計畫科)(以上均含附件)

縣長 李朝卿

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：陳秀蓮
電話：049-2227300
電子信箱：lien7455@.nantou.gov.tw

受文者：本府建設處使用管理科〈3份〉

發文日期：中華民國101年10月5日

發文字號：府建使字第1010190255號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本府訂定民國101年01月01日為本縣仁愛鄉清境地區既存違章建築劃分日期公告，並惠請張貼公告，請查照。

說明：

- 一、依據違章建築處理辦法第11-1條規定及內政部營建署101年9月19日營署建管字第1010059863號函辦理。
- 二、原本府101年9月7日府建使字第1010163425號函訂定民國101年01月01日為本縣仁愛鄉清境地區新舊違章建築劃分日期之公告註銷。

正本：南投縣仁愛鄉公所〈2份、一份請張貼〉

副本：內政部營建署、南投縣政府原住民族行政局、本府行政處、本府地政處、本府農業處、本府建設處、本府建設處都市計畫科、本府建設處使用管理科〈3份〉

縣長 李朝卿 出國
副縣長 陳志清 代行

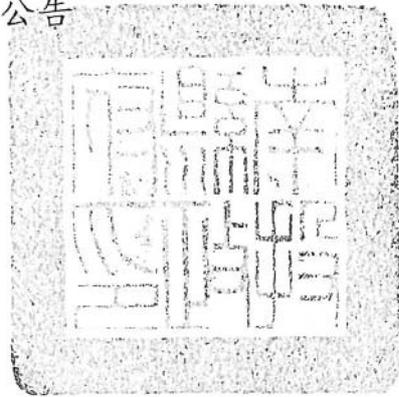
本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 公告

發文日期：中華民國101年10月5日
發文字號：府建使字第1010190255號
附件：



主旨：公告本府訂定本縣仁愛鄉清境地區既存違章建築劃分日期為
民國101年01月01日。

依據：違章建築處理辦法第11-1條規定訂定之。

公告事項：

- 一、適用地區：南投縣仁愛鄉清境地區。
- 二、適用地段：仁愛鄉春陽段、幼獅段、松崗段。

縣長 李朝卿

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：陳秀蓮
電話：049-2227300
電子信箱：ljen7455@.nantou.gov.tw

受文者：本府建設處使用管理科

發文日期：中華民國102年9月17日

發文字號：府建使字第1020182870號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝

主旨：檢送本府102年9月4日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方式暨權責分工會議」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府102年8月21日府建使字第1020156680號開會通知單辦理。

正本：本府地政處、本府農業處、本府觀光處、本府行政處、本府原住民族行政局、南投縣仁愛鄉公所、本府建設處(都市計畫科)

訂

副本：本府建設處(處長室)、本府建設處使用管理科(含附件)

代理縣長 陳志清

線

仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方式暨權責分工會議

會議紀錄

壹、會議時間：102年9月4日(星期三)下午2時0分

貳、會議地點：本府B棟2樓會議室(B2001)

參、會議主席：陳代理縣志清(周技正洋攀代) 紀錄：陳秀蓮

肆、出席人員(如簽到簿)

伍、結論：

案由：為有效處理清境民宿部分違建及全部違建問題，依據行政院核可之「違章建築處理方案」處理分工模式，擬成立「清境地區違章建築專案小組」並劃分各權責分工事宜，以解決清境違規問題，提請討論。

決議：

- 一、為有效遏止及控管清境地區違建之產生，整合各單位之人力及資源成立稽查小組定期巡查，發現有違法之開發、整地或新建、擴建，立即處理，以達嚇阻之功效，並解決清境地區之違規問題。
 - 二、成立稽查小組名稱為：「清境地區違規聯合稽查小組」。組成單位：建設處、農業處、觀光處、地政處、仁愛鄉公所。
 - 三、稽查之密度及次數採二個月定期稽查一次，稽查時間由建設處負責通知。倘遇有臨時重大事件採不定期稽查，則由業管單位辦理，如涉及違反其他法令者，另函知權責單位賡續辦理。
 - 四、建設處另便簽上開單位提供稽查小組成員名單，俾利造冊業辦。
- 陸、散會。

附件二 現行非都市土地及擬定都市計畫後之差異性比較分析

壹、現行非都市土地使用管制無法適應清境地區環境型態

一、缺乏使用分區指導使用管制概念

依據非都市土地使用管制規則第 6 條規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。…前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。因此，現行非都市土地，係按各該「使用地」之容許使用項目、許可使用細目、建蔽率及容積率等進行使用管制。

依據 71 年至 73 年公告實施區域計畫之原意，非都市土地應依其所屬使用分區進行管制，當前非都市土地使用管制，其按使用地類別分別容許使用方式，並未全面考量使用分區之指導，顯與區域計畫之規劃原意並不一致，且未能符合「清境地區」當前及未來發展之需要。

二、未納入因地制宜考量

非都市土地使用管制規則第 9 條規定略以：「非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查。」故非都市土地之使用管制項目（容許使用項目或許可使用細目）則為全國統一規定，其土地使用管制規定相同，並無法因應「清境地區」地方特殊需求。

三、缺乏積極整體規劃

現行非都市土地大多按現況予以編定，未能依地區發展特性與資源，制訂具指導性之計畫綱領，僅是消極編定管制，缺乏積極整體規劃。由於清境地區觀光產業與旅遊人口不斷增加，致使具潛在災害或環境敏感地區的不當開發亦隨之增加，故土地資源、公共設施、生態保育及國土防災等面向，皆具有環境管理及總量管制之必要性，以引導土地合理與有效利用。

貳、差異性比較分析

表 2-1 非都市土地及新訂都市計畫比較分析一覽表

項目	現行非都市土地管制	新訂都市計畫
旅館民宿	<ol style="list-style-type: none"> 1.非都市土地僅按各該「使用地」進行使用管制，未有引導具整體性與獨特性之發展。 2.既有建物零星分散發展，造成土地使用與周遭環境無法融合。 3.旅宿設施採農舍方式申請，普遍存在擴建情形，導致山域景觀之破壞。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.依計畫目的及總量管制，並考量環境敏感地區特性，規劃適當之土地使用分區。 2.訂定具差異性之土地使用管制（包括使用強度、公共設施佈設及環境管理等項目），確保有序發展，避免過度開發。 3.針對環境敏感地區之土地提出因應對策，避免環境負荷。 4.透過都市設計準則，管制重要地區及景觀軸線之品質，防止對環境景觀及自然生態產生負面影響。
高山農業	<ol style="list-style-type: none"> 1.農牧用地本可作為農業使用，然高山農業破壞水土，易造成土壤流失。 2.未考量土地承載能力，形成土地超限利用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.排除農業區選項，從嚴管制，以確保生態環境的維護。 2.土地使用管制配合辦理植生造林及自然復育。 3.整體發展理念轉化為觀光學習使用，以符合生態教育示範意義。
公共設施	<ol style="list-style-type: none"> 1.交通仰賴台 14 甲線，尖峰時期道路服務水準不足。 2.高山地區缺乏穩定供水，尚未檢討區域劃分與供水方式。 3.旅宿業者自行設置取水管線與儲水設施，對於自然環境、視覺景觀以及整體旅遊品質有負面作用。 4.缺乏污水系統未能統一收集、處理與排放，造成自然環境之破壞。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合區域性及地區性大眾運輸發展政策，規劃適當用地及配套措施，以降低外部衝擊。 2.由南投縣政府統籌，進行整體規劃，統一設置用水系統，改善管線紊亂情形，並達到資源有效運用。 4.檢討合適之污水處理與排放方式，規劃污水處理設施用地。
防災水保	<ol style="list-style-type: none"> 1.尚無完整之高山救災配套措施。 2.旅宿設施以農舍方式申請，僅需辦理簡易水保，未能做好水土保持。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據災害情形，訂定全區防災體系及動線。 2.嚴格規定擅自建照建築物申請人需依地質法及水保法規定，確認環境安全無虞。 3.檢討全區集水分區，佈設必要之排水系統及沈砂滯洪設施。
開發方式	開發許可。	區段徵收、市地重劃、容積移轉、開發許可、都市更新等多元化開發方式。
計畫總量	非都市土地發展總量為 145 公頃。	都市土地發展總量降為 90 公頃。

表 2-2 非都市土地發展總量一覽表

項目	面積(ha)	使用強度	發展總量(ha)
乙種建築用地	1.96	60%、240%	4.704
丙種建築用地	6.61	40%、120%	7.932
農牧用地	177.56	10%、150%	26.634
遊憩用地	52.33	40%、120%	62.796
交通用地	6.63	40%、120%	7.956
墳墓用地	0.01	40%、120%	0.012
特定目的事業用地	0.16	60%、180%	0.288
林業用地	219.84	10%、150%	32.976
養殖用地	0.19	10%、150%	0.0285
暫未編定	17.74	10%、150%	2.661
無資料	14.86	-	0.00
總計	497.89	-	145.9875

註：農牧用地、林業用地、養殖用地及暫未編定等土地之使用強度，係參酌實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條：「於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積 10%，但最大基層建築面積不得過 330 平方公尺」之規定，進行概估。

表 2-3 都市土地發展總量一覽表

項目	面積(ha)	使用強度	發展總量(ha)
第一種住宅區	0.79	40%、120%	0.948
第二種住宅區	1.82	60%、180%	3.276
風景區	182.81	20%、40%	73.124
遊憩區	52.21	10%、20%	10.442
保護區	250.59	-	0
文小用地	1.59	50%、150%	2.385
加油站用地	0.17	-	0
停車場用地	0.78	-	0
污水處理廠用地	0.40	-	0
道路用地	9.67	-	0
總計	497.89	-	90.175

參、本案希望導正清境地區環境困境及引進補償機制

一、降低開發強度、減輕環境負擔，成為山林保育故鄉

本案擬定都市計畫時，首先，應該以保育當地周邊山林為首要目標，降低對山林間的開發強度，減輕人為行為對環境帶來的負擔。因此，需透過專屬於清境地區的土地使用分區的方式，針對地質敏感地區、災害地區等劃設保護區，避免不當開發。並建立分區管制與環境敏感地補償機制，控管土地的使用與效益，以避免再度發生土地使用失序、過度開發或林地不當開墾之情況。

二、經營環境綠廊、實行低碳運輸，營造輕碳永續聚落

未來本案主要發展地區應以綠意和輕碳為兩大主軸，以利清境地區朝向永續發展前進。即透過都市設計手法，結合計畫區域內的交通動線，建立景觀綠廊廊道。一方面將周邊山林的綠意引入，柔和銜接城鎮與自然之間的界線，一方面透過綠帶將區域內的重要節點串連起來，達到以線串連點成面的整體感。同時要加入減碳的概念，建立良好的交通接駁系統，降低區內車流量與碳排放量。

三、護持傳統記憶，加值觀光風貌，邁向和諧清靜小鎮

本案希望再現既有聚落的文化特性，拓展出屬於清境地區的文化發展，增加旅遊的多元性與深度。最後還要將清境地區和周邊資源串連、整合起來，妥善串接周邊自然與人文等多項資源，成為一個完善的循環系統，擴展遊憩與活動的可能性。

參、「促動環境最佳化」管理程序

為護持清境地區，我們應促動環境最佳化，在環境條件無虞、公平正義原則和積極管理的三階段計畫程序中，引導清境風景特定區健全發展。

一、必要條件

屬都市計畫區之可發展區，若欲申請建築許可或提出建照補辦手續，應先經由應用地質技師依地質法第 8 條第 2 項辦理地質調查，以及由水土保持技師依水土保持法第 12 條擬具水土保持計畫，獲得技師簽證及審查通過，確保環境條件無虞，方具備發展之必要條件。

二、充分條件

考量都市計畫程序公平正義原則，都市計畫書事業及財務計畫若有表明應辦理回饋事項、環境復育、生態補償等規定，申請人應與南投縣政府簽訂協議書，承諾履行協議事項，才能取得發展之充分條件。

三、永續發展

鞏固環境本質之餘，清境地區既有旅宿設施應建立輔導管理機制，杜絕不當開發與違章建築之情事，避免山林負擔再行擴大。反應善用山林資源，結合清境農場資源，形塑低度生態旅遊。並透過整體景觀管制計畫，整合旅宿建築外觀與風貌，建立整體環境的合諧感，降低人為開發帶給環境的衝突感。最後，在建築師依法申請建築許可或補辦手續後，依相關法令規定進行建築管理，促使環境永續發展。

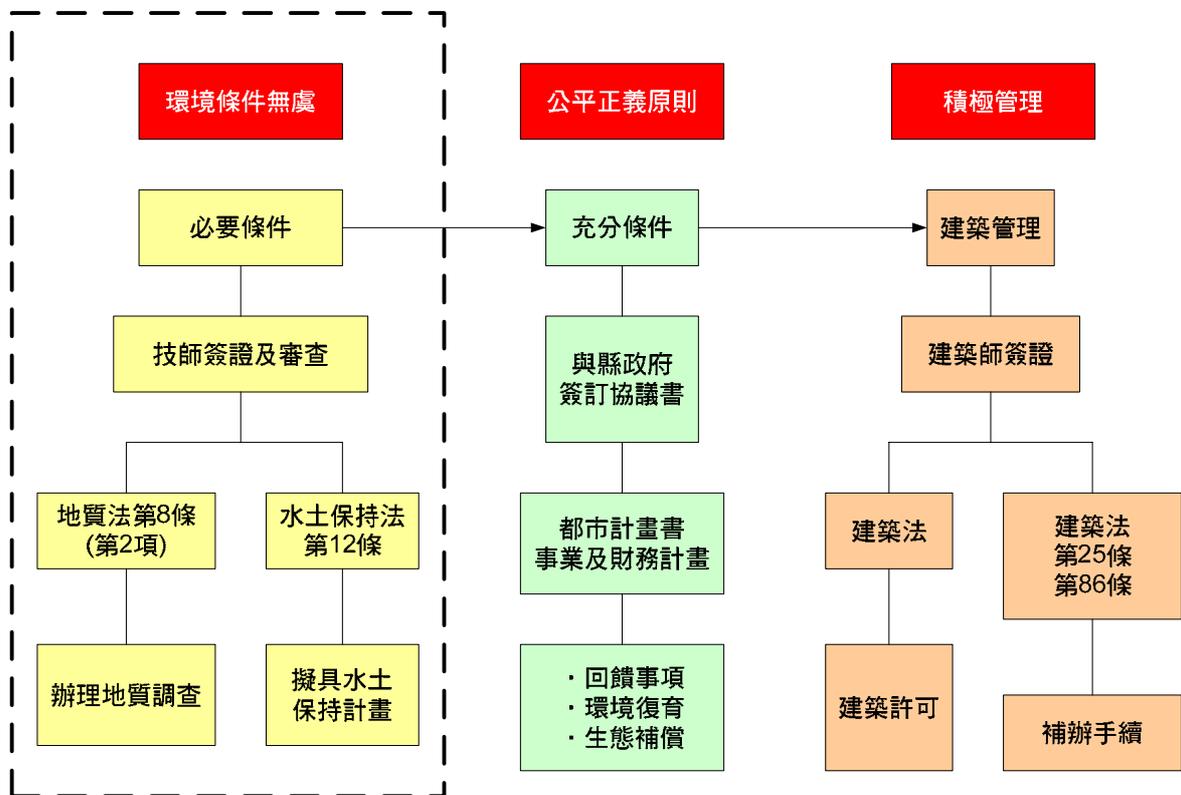


圖 2-1 「促動環境最佳化」管理程序圖

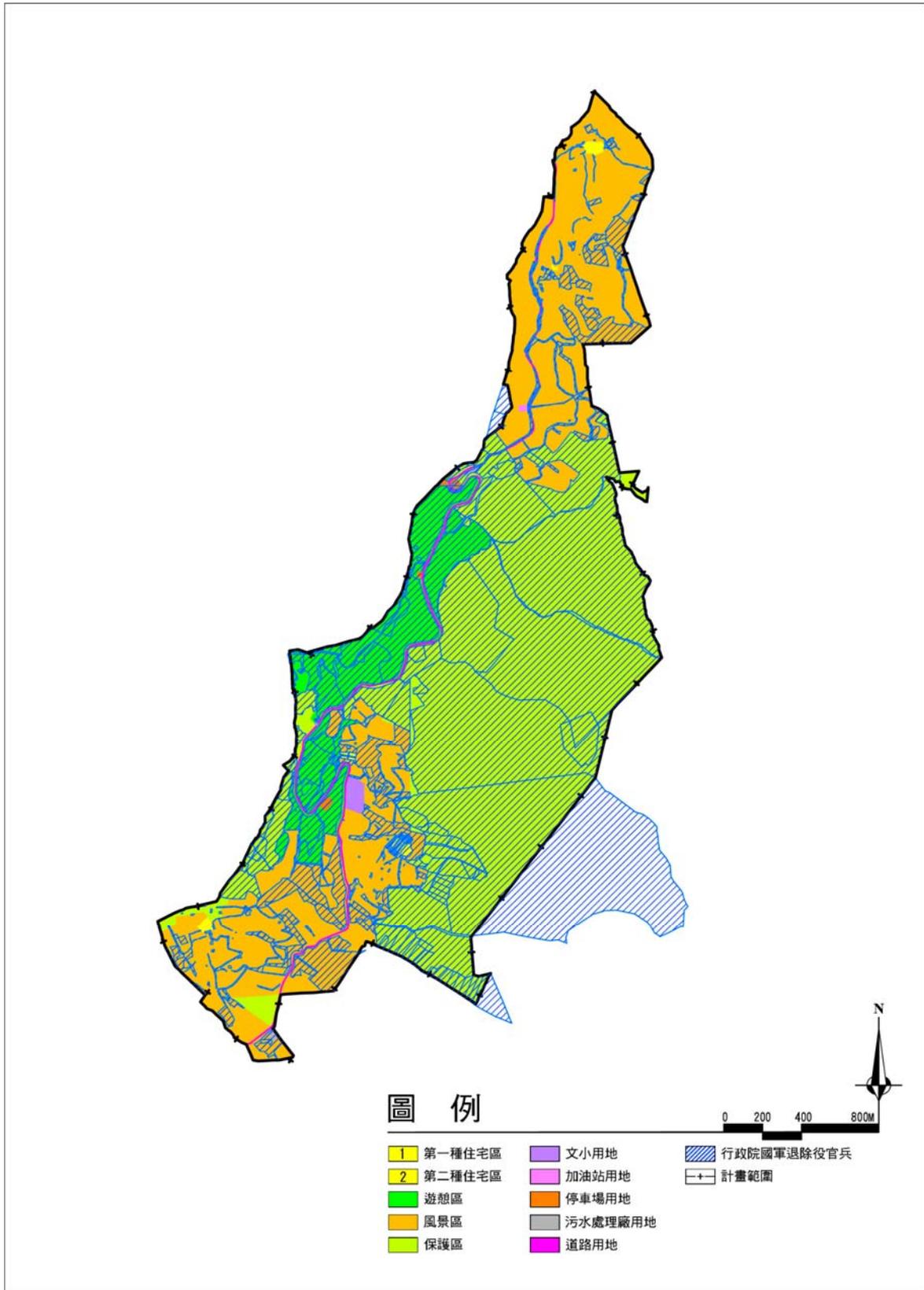


圖 3-2 土地使用計畫與發展現況對照圖（行政院國軍退除役官兵所有土地）

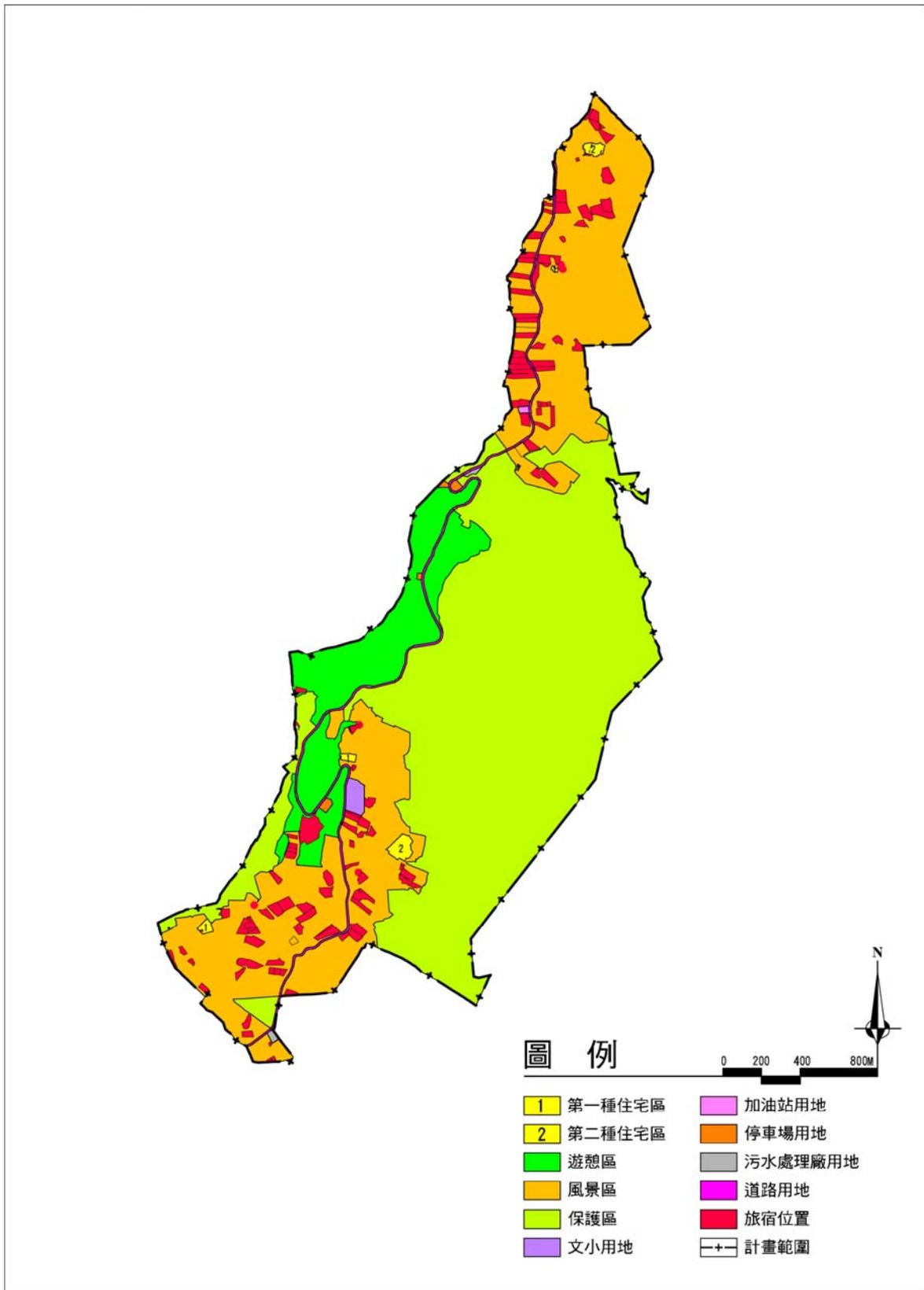


圖 3-2 土地使用計畫與發展現況對照圖（旅宿分布位置）

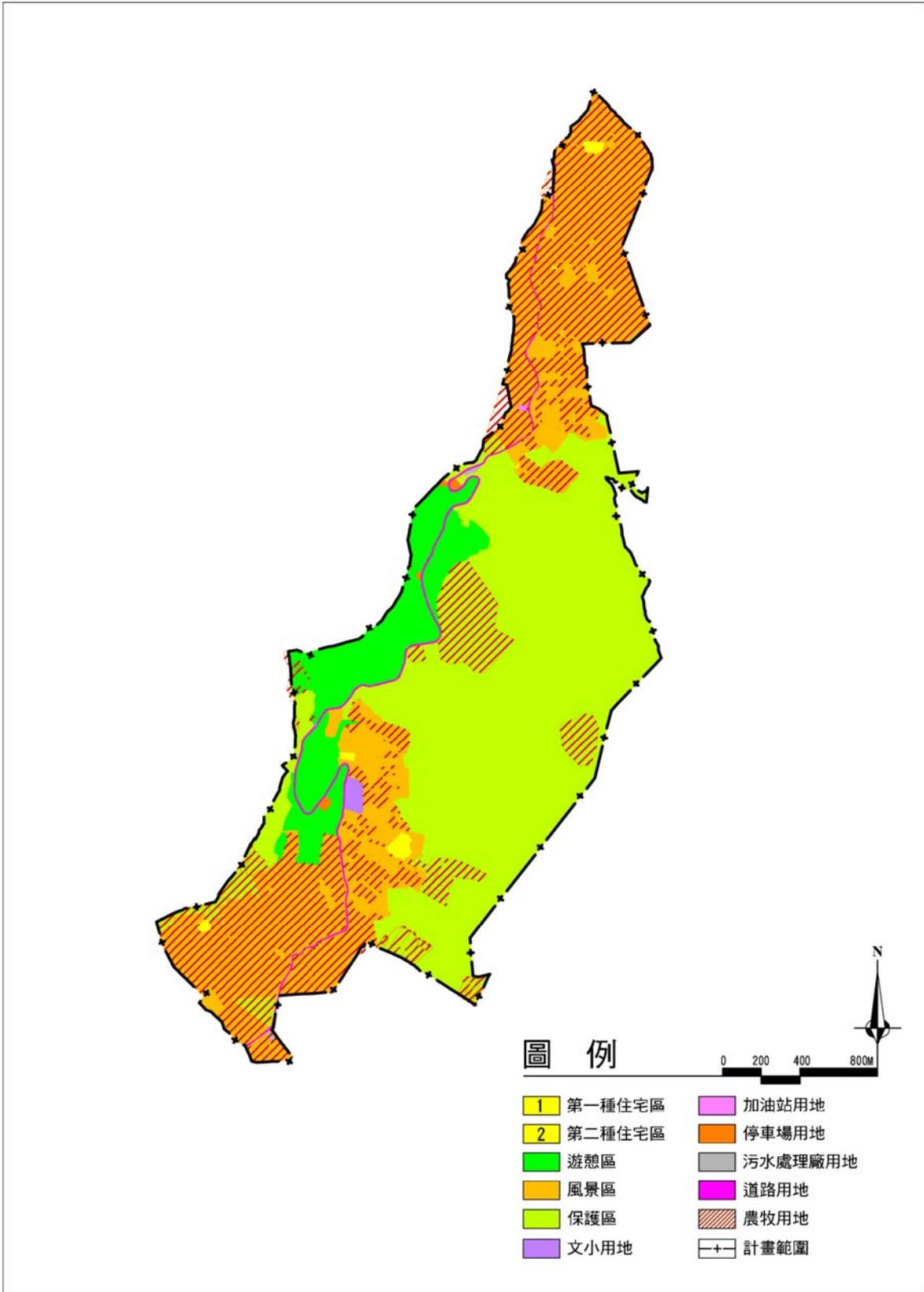


圖 3-4 土地使用計畫與用地編定對照圖（農牧用地）

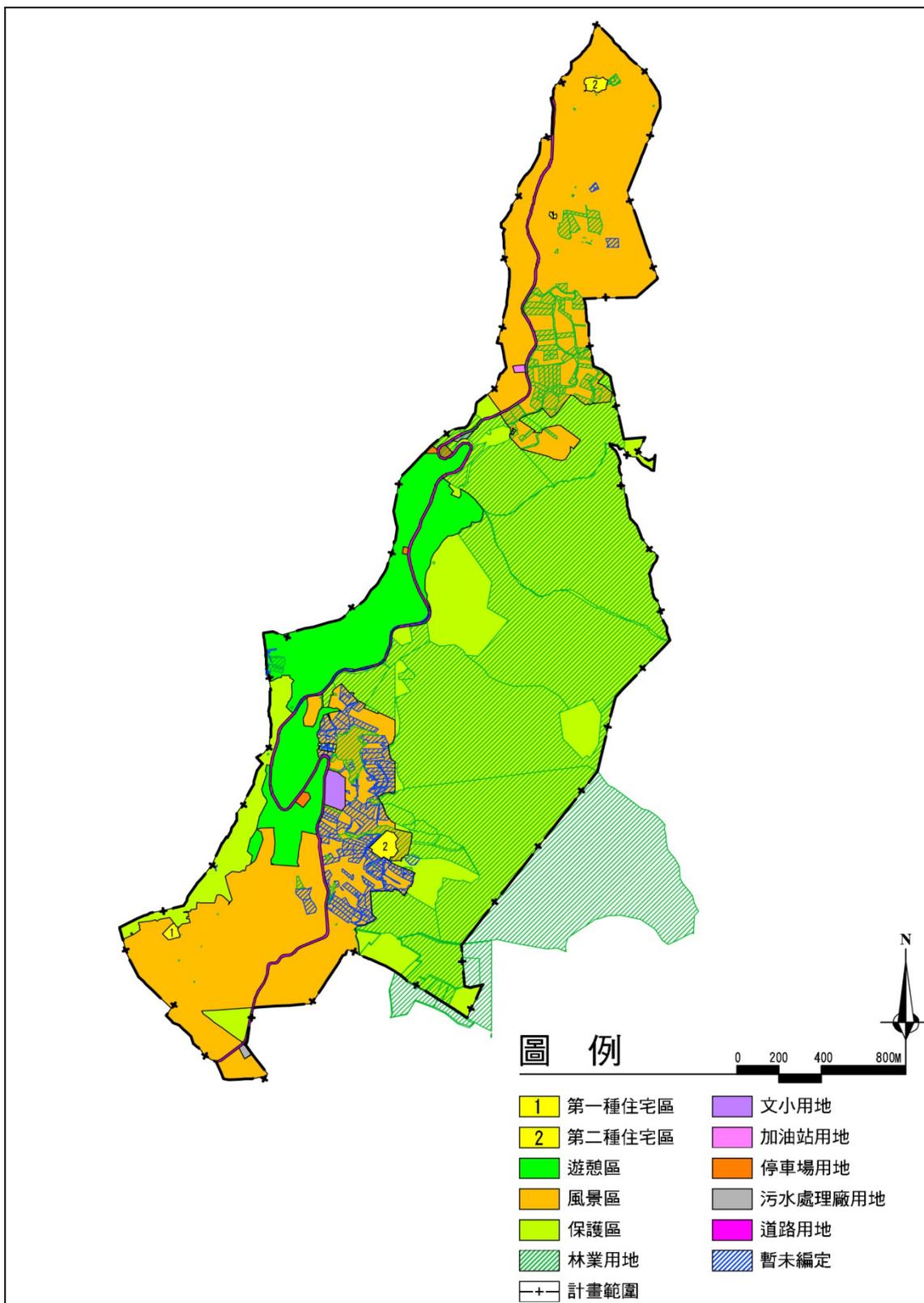


圖 3-5 土地使用計畫與用地編定對照圖（林業用地及暫未編定）

附件四 清境農場發展歷程

清境地區泛指自霧社（五里坡）以上到梅峰之間的區域，主要坐落於南投縣仁愛鄉大同村及其周邊村鄰，其發展始於見晴榮民農場之設立，即今日之清境農場。

見晴榮民農場於日治時期稱為「見晴牧場」或「霧社牧場」。行政院國軍退除役官兵輔導委員會（以下簡稱退輔會）於 48 年請專家學者到當地勘查，認為此區域可發展溫帶果樹事業。經臺灣省政府同意將原屬於南投縣政府的霧社牧場讓購於退輔會，於 50 年 2 月正式成立「臺灣見晴榮民農場」，作為安置榮民機構。56 年時任退輔會主委的蔣經國到農場視察，認為此地「清新空氣任君取，境地優雅是仙居」，便更名為「清境農場」。



清境農場原為安置榮民而設立

<http://www.cingjing.gov.tw/profile/index2.php>

退輔會除了輔導榮民種植溫帶水果，並於農場內興建義民新村，形成今日清境地區聚落雛形，現在清境農場以滇緬文化與飲食聞名，亦即當時安置榮民流傳至今。原本退輔會希望將榮民安置於此後可使其自力更生，未料清境農場成立後非但無法自給自足，甚至連連虧損，直至 75 年開始轉型發展觀光，先後開闢幼獅服務站及清境國民賓館開始營業，清境農場自此從單純農場發展成觀光農場，79 年正式收費，逐漸成為臺灣熱門的觀光景點。

81 年清境農場部分土地放領，除留下清境農場本部，其餘農場土地放領給承租農民，土地自此可自由買賣。隨著傳統農業的式微及進口水果的打擊，部分農民開始轉售土地，許多「合歡山新移民」陸續來到清境，觀光產業與休閒農業取代農墾，成為扮演清境地區整體發展的重要推手。九二一地震後，交通線的改變帶來車流，加上谷關及鹿谷等中部觀光景點的毀壞，更讓清境地區成為中部的熱門觀光景點，觀光業者紛紛在清境建立高山都市。

表 4-1 清境地區發展歷程一覽表

時期	清境地區重要事項
50 年	· 滇緬游擊隊輾轉歸台。
52 年	· 行政院退除役官兵輔導委員會將滇緬游擊隊遷於清境定居，設立「臺灣見晴榮民農場」。
56 年	· 「臺灣見晴榮民農場」更名為「清境農場」。
72 年	· 為滿足當時急迫需要之旅遊服務設施，辦理清境農場場區規劃設計。
75 年	· 清境農場開始轉型發展觀光，先後開闢幼獅服務站、國民賓館等設施區，發展國民旅遊。
81~88 年	· 辦理「清境農場發展觀光事業整體規劃」。 · 81 年清境農場部分土地放領。因場區土地放領，土地所有權可自由移轉，外地者進駐清境，並開始有民宿出現。

時期	清境地區重要事項
88 年	<ul style="list-style-type: none"> · 九二一地震發生，造成清境地區觀光產業陷入陰霾。 · 埔里~霧社（台 14 線）道路中斷，部分地區民宿或其他業者停業一年。
89 年	<ul style="list-style-type: none"> · 碧莉絲颱風來襲造成清境地區建物與農作嚴重損害。
90~93 年	<ul style="list-style-type: none"> · 90 年 2 月「清境觀光發展促進會」正式立案成立。 · 清境地區民宿大量發展，至 91 年底清境地區年旅次 75 萬人次（觀光局統計資料）。 · 統一集團進駐清境地區，以休閒中心為主要據點之經營模式，為清境地區創造新話題，亦形成新的旅遊發展衝擊。 · 92 年清境農場旅次突破一百萬人次（觀光局統計資料）。

資料來源：清境地區整體發展計畫案，南投縣政府，94 年。

附件五 農業用地及林業用地變更使用之相關公文

壹、農業用地變更使用部分

一、徵詢行政院農業委員會同意之相關公文

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路 37 號
電話：(02)2312-5879
傳真：(02)2314-6407
電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw
承辦人：蔡秀婉

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國102年11月19日
發文字號：農企字第1020238540號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關南投縣政府申請「清境風景特定區計畫」涉及應取得農業主管機關同意之證明文件事宜，本會意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部102年11月8日內授營綜字第1020811904號函。
- 二、有關非都市土地農業用地變更案件，達應送區域計畫擬定機關審議規模者，其徵詢農業主管機關之審查程序，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」（簡稱作業要點）第13點第1項第1款規定，屬中央區域計畫擬定機關審議者，經中央區域計畫擬定機關受理後，應請中央目的事業主管機關徵詢中央農業主管機關審查同意。但開發案件之中央目的事業主管機關已授權直轄市或縣(市)主管機關審查者，中央目的事業主管機關僅就事業設置是否符合產業政策之合理性、必要性，提供評估意見，或具體表達支持與否。爰南投縣政府申請旨揭計畫，屬中央區域計畫擬定機關審議案件，需依循上開作業程序規定辦理。

林務保育科 收文:102/11/19



1020232732 無附件

第1頁，共2頁



號

三、至為利審查農業用地變更使用所應備之書圖文件，依據作業要點第3點第1項規定，應擬具農業用地變更使用說明書，並載明該項各款內容，又依同點第3項規定，上開說明書應說明事項經納入興辦事業計畫書、開發計畫書或土地使用計畫中專章說明者，得免予再擬具農業用地變更使用說明書，併予敘明。 陳第二層決行

正本：內政部

副本：南投縣政府、本會企劃處



理



訂

號

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡玉滿
聯絡電話：02-87712588
電子郵件：yuman@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國102年11月28日
發文字號：內投營綜字第1020355411號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

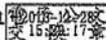
主旨：關於貴府申請「新訂清境風景特定區計畫」涉及應取得農業主管機關同意之證明文件事宜，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會102年11月19日農企字第1020238540號函(副本諒達)辦理。
- 二、本案涉及應取得農業主管機關同意之證明文件之辦理程序及應備書件等2部分，請依據行政院農業委員會前開意見辦理。
- 三、本部近期刻修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，依據都市計畫法第20條第2項規定，將現行提送本部區域計畫委員會審議之程序，檢討調整為徵詢意見，並就該要點第6點應備文件一併檢討。併予敘明。

正本：南投縣政府

副本：本部營建署都市計畫組、綜合計畫組



都市計畫科



1020239670

第1頁，共1頁

正本

綜合組

檔號：
保存年限：

營建署 行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路 37 號
承辦人：蔡秀婉
電話：(02)2312-5879
傳真：(02)2314-6407
電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw

台北市徐州路五號 (可交換@)

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年01月16日
發文字號：農企字第1030700259號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明

主旨：有關貴部檢送新訂清境風景特定區計畫申請書之土地使用計畫請本會依據農業發展條例第10條審查案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部102年12月31日內授營綜字第1020381576號函。
- 二、查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」(以下簡稱作業要點)第3點第1項規定：興辦事業人申請農業用地變更使用，應擬具農業用地變更使用說明書，並就所列各款事項詳予說明；另第13點第1項第1款規定，非都市土地農業用地變更案件，達應送區域計畫擬定機關審議規模者，其徵詢農業主管機關之審查程序，屬中央區域計畫擬定機關審議者，應請中央目的事業主管機關徵詢中央農業主管機關審查同意。但開發案件之中央目的事業主管機關已授權直轄市或縣(市)主管機關審查者，中央目的事業主管機關僅就事業設置是否符合產業政策之合理性、必要性，提供評估意見，或具體表達支持與否之意見，先予敘明。
- 三、針對旨揭特定區計畫涉及農業用地變更部分，仍請貴部依據作業要點第13點規定，基於中央目的事業主管機關政策或法律主管立場，提供相關意見，俾作為本會審認之參據。另對



於旨揭土地使用計畫，並請補充相關說明如下：

- (一)依作業要點第3點第1項規定，該土地使用計畫內容未就鄰近灌排水系統、污水排放、隔離綠帶規劃、如何降低或減輕對農業生產環境影響及水資源分配等事項予以分析。
- (二)土地使用計畫第捌項，針對變更使用之檢核，係採變更後之各分區分別說明方式，欠缺以全區概念評估使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性，故本案宜請補充以整體計畫分析結果作說明。

四、本案涉及林業用地變更部分，係適用森林法相關法規，另由本會林務局函覆。

五、檢還來函附件（共3冊）



正本：內政部

副本：南投縣政府、本會林務局（含來函影本及附件1冊）、本會企劃處

主任委員 陳保基

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡玉滿

聯絡電話：02-87712588

電子郵件：yuman@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：綜合計畫組

發文日期：中華民國103年2月20日

發文字號：內授營綜字第1030801409號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：為貴會函請本部就新訂清境風景特定區計畫申請書之土地
使用計畫提供相關意見乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴會103年1月16日農企字第1030700259號函。
- 二、經濟部預定將「新訂清境風景特定區計畫」及周邊地區公告為「山崩與地滑地質敏感區」，依據南投縣政府所提申請書內容，該案係定位為以「管制為主」型之都市計畫，故該案規劃方向尚符合本部102年10月17日公告實施之「全國區域計畫」有關新訂或擴大都市計畫及環境敏感地區之指導原則。
- 三、惟該案刻提本部區域計畫委員會徵詢意見中，後續將俟本部區域計畫委員會提出具體意見時，再行綜整提出本部政策立場及方向，以供都市計畫擬定及核定機關納入參考。

正本：行政院農業委員會

副本：本部營建署都市計畫組、綜合計畫組

部長李鴻源

二、南投縣政府之同意文件

檔 號：
保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：李文嘉
電話：049-2229443
傳真：049-2230474



受文者：南投縣政府建設處

發文日期：中華民國102年6月10日
發文字號：府農務字第1020119349號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府為辦理「新訂清境風景特定區計畫申請書」案，
涉及農業用地變更為非農業使用部分，本處意見如說明
，請 查照。

說明：

- 一、依據本府102年4月23日府建都字第1020083072號函及貴處102年6月5日便簽辦理。
- 二、本案為落實國土保育政策，管制人為不當開發，強化中部山域特色，並提振公共服務水準，辦理新訂都市計畫，就農業主管機關審查農牧用地部分，敬表支持與同意。
- 三、本案林業用地審查部分意見如下：
 - (一)本土地使用計畫未詳列所劃入區域土地清冊及地籍資料，倘有林地係林務局管轄之國有林地或劃定為保安林地，該地之變更，須先報請該局同意或申請保安林解編。如有位於原保地範圍，尚須原住民族主管機關同意。
 - (二)另查本區尚有暫未編定土地，依據非都市管制規則第7條規定：山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管



都市計畫科



第1頁，共3頁



裝

訂



線

制。故請目的事業主管單位將該種土地一併加入農業用地變更使用檢核範疇。

- (三)本案擬編入風景區及遊憩區之現有林地，分布破碎(多被農牧用地包圍)，面積狹小，不利發揮營林價值，本處初審無意見。
- (四)本案擬編入保護區之土地多屬林業用地，現況維持自然植生、非農業生產環境，查都市計畫法臺灣省施行細則第27條，保護區劃定宗旨、管制與林業用地相若，本處初審無意見。
- (五)本案部分林地係屬森林區，依據內政部99年6月發佈『變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)』，係屬限制發展地區，有關該區變更核可，須報請農委會及內政部同意。
- (六)都市計畫各使用分區已有使用管制規則，為避免法令疊床架屋影響行政效率及人民權利，本案經劃入風景區、保護區之土地，本處咸不認定為林地，不適用森林法管制。
- (七)依據森林法第6條第2項規定：『經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用。但經徵得直轄市、縣(市)主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限。』，另同條文第3項規定：『前項土地為原住民土地者，除依前項辦理外，並應會同中央原住民族主管機關核准。』是故，本案涉及林業用地變更使用(劃為都市計畫區)部分，除本處依規同意外，後續須陳報農委會及內政部審核通過，方可變更，如有

電子
文
騎





裝

訂



線

涉及原保地，亦須加會原委會。綜上，本案涉及林業用地變更部分，請 主管單位提供本案林業用地詳細土地清冊，俾憑審查續處。

正本：南投縣政府建設處

副本：南投縣政府農業處



貳、林業用地變更使用部分

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡玉滿

聯絡電話：02-87712588

電子郵件：yuman@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358



受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國103年3月5日

發文字號：內授營綜字第1030088771號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如副本受文者（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：關於貴局函為「新訂清境風景特定區計畫」申請書之土地使用計畫，涉及林業用地變更部分乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴局103年2月5日林政字第10301720382號函。
- 二、關於貴局103年2月5日前開號函略以：「範圍內土地…如係財政部國有財產署及國軍退除役官兵輔導委員會經營之國有林地應屬『限制發展區』地區」乙節，因本部102年12月12日台內營字第1020812399號函頒修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，業將原屬限制發展地區之「國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區」，配合102年10月17日公告實施之全國區域計畫，修正為環境敏感地區第1級之「森林（國有林事業區、保安林地等森林地區）」、「森林（區域計畫劃定之森林區）」及「森林（大專院校實驗林地及森林試驗林地等森林地區）」，「國有林地」並非屬環境敏感地區項目之一，是以，南投縣政府無



都市計畫科 收文:103/03/05



1030045730 無附件

第1頁，共2頁



裝

訂

線



須再針對該項目重新辦理環境敏感地區查詢。

三、至旨案涉及林業用地變更部分，本部前開要點並未規定申請案件應先依據森林法第6條規定，取得林業用地主管機關同意變更文件，惟貴局所提意見，本部仍將請南投縣政府納入規劃參考。

正本：行政院農業委員會林務局

副本：南投縣政府（含行政院農業委員會林務局來文影本乙份，請至請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）、本部營建署（綜合計畫組）

2014-03-05
交 09:39:02 章

附件六 環境敏感地區範圍內土地規劃情形

表 6-1 環境敏感地區範圍內土地規劃情形一覽表

項次	類型	查詢項目	限制內容	面積	申請範圍理由	規劃內容
1	環境敏感地區第一級	飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	幼獅段 27 筆、松崗段 2 筆及春陽段 23 筆土地	約 14 公頃	<p>1.本區約 2/3 屬公有土地（北至國有財產局管理之道班新村周邊地區，南至退輔會管理之台一農場及台花周邊地區），約 1/3 屬私有土地。由圖 6-2 可知，現況已作農業使用，與周邊土地形成面狀發展，難以切割；與西側林相（屬原住民保留地）較不相同。</p> <p>2.基於土地管理之必要性，建議納入範圍內，妥予訂定一致性之規劃原則。</p>	保護區
2	環境敏感地區第一級	區域計畫法劃定之森林區	春陽段 1230 等 1 筆土地	約 2 公頃	<p>1.本區屬國立臺灣大學管理土地，位於台 14 甲線西側，現況為林相使用。本案計畫範圍南起台 14 甲線 5 公里附近，若將本區剔除，恐導致台 14 甲線部分位於都市土地、部分位於非都市土地。</p> <p>2.都市計畫區內道路系統未能連續，影響交通動線規劃之一致性，故建議納入範圍內。</p>	保護區
3	環境敏感地區第二級	自來水水質水量保護區	春陽段 1032-207、1095-1、1096、1098、1098-1	約 3 公頃	<p>1.本區與「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」重疊，主要係屬公有土地（退輔會管理</p>	保護區

項次	類型	查詢項目	限制內容	面積	申請範圍理由	規劃內容
			1098-2 、 1098-3 等 7 筆土地		<p>之台花農場周邊地區) 現況已作農業使用，與周邊土地形成面狀發展，難以切割；與西側林相(屬原住民保留地) 較不相同。</p> <p>2.基於土地管理之必要性，建議納入範圍內，妥予訂定一致性之規劃原則。</p>	
4	環境敏感地區 第一級	山坡地	全區	497.89 公頃	—	—

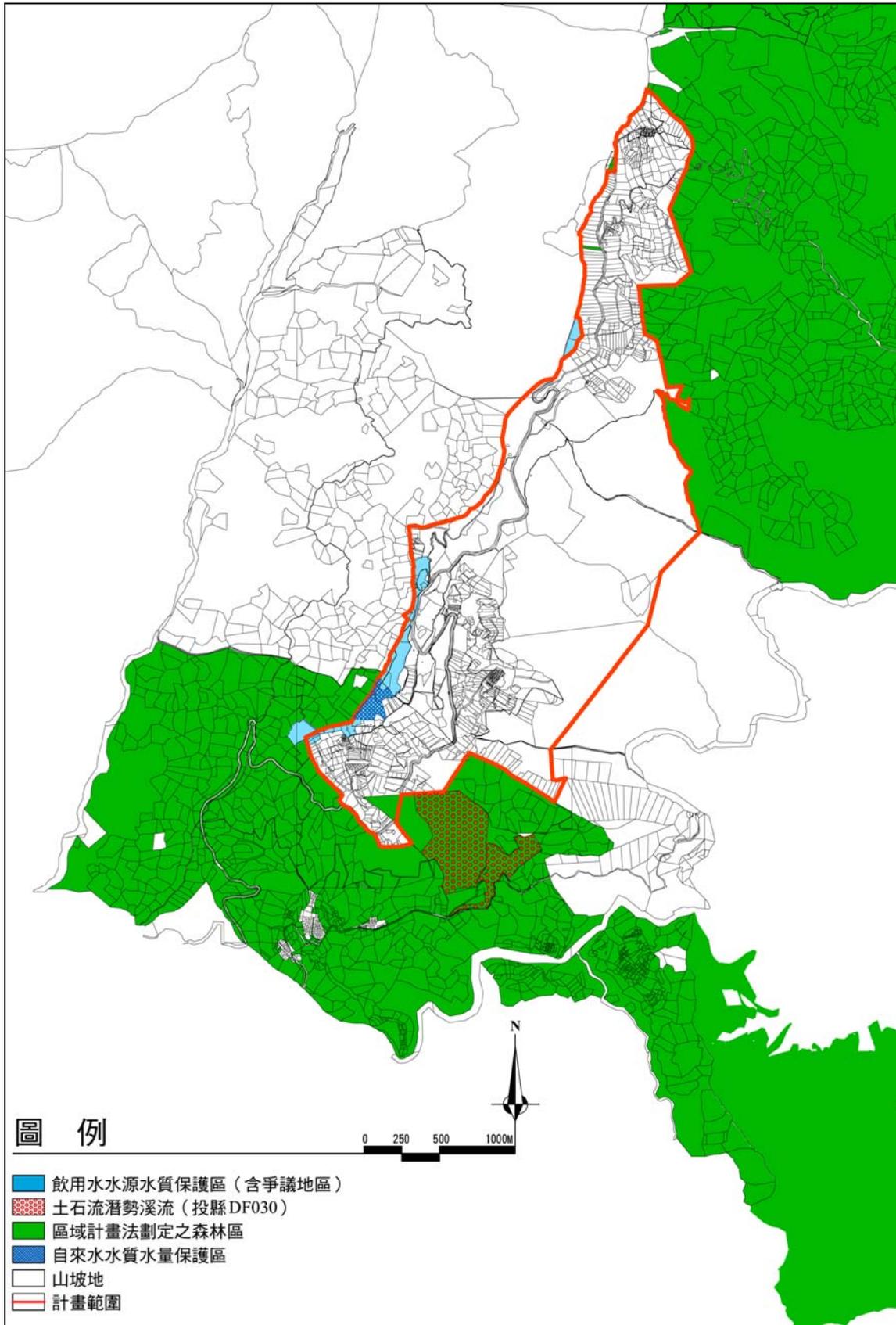


圖 6-1 環境敏感地區分布示意圖

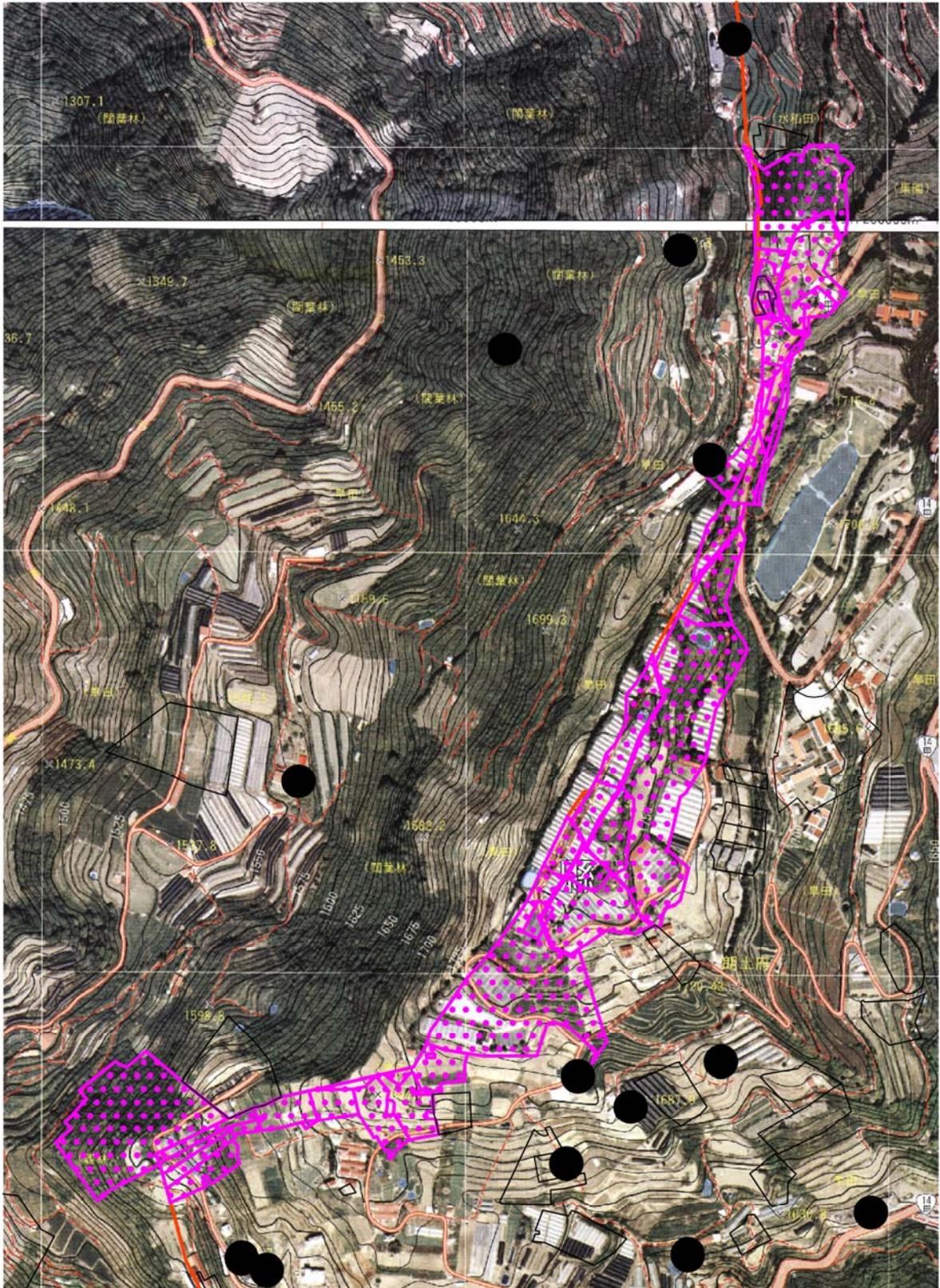


圖 6-2 飲用水水源水質保護區分布示意圖

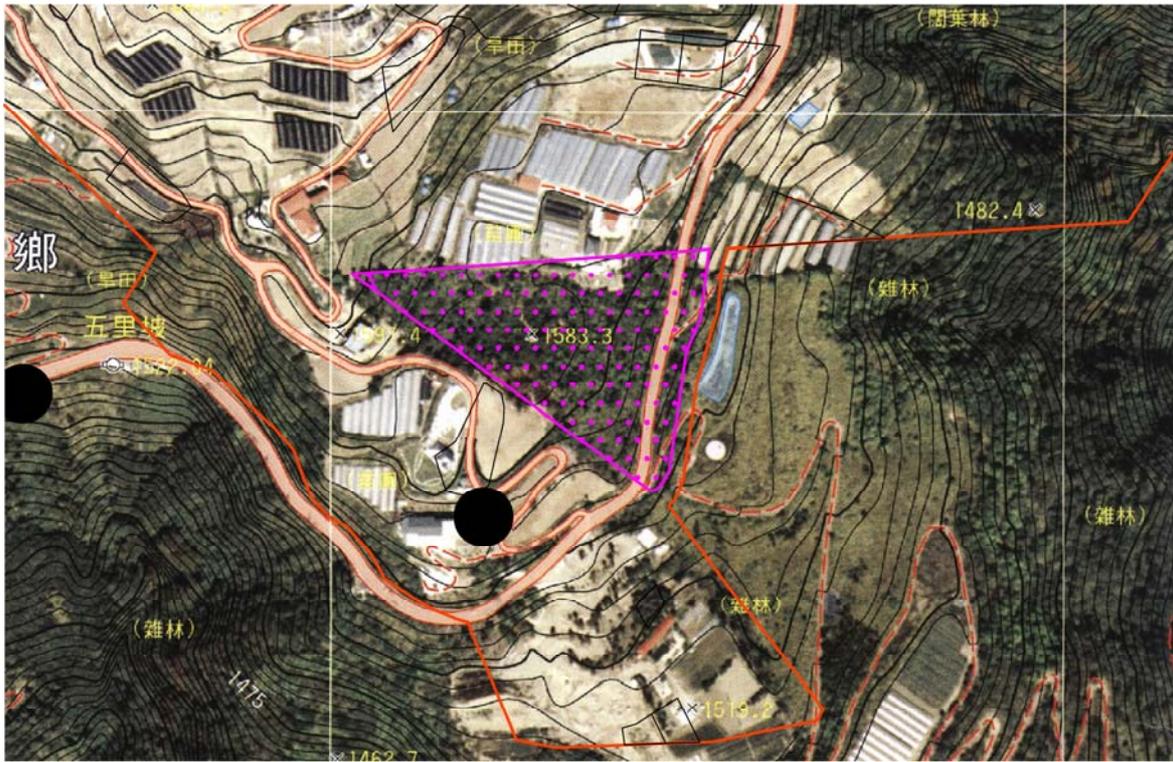


圖 6-3 森林區分布示意圖

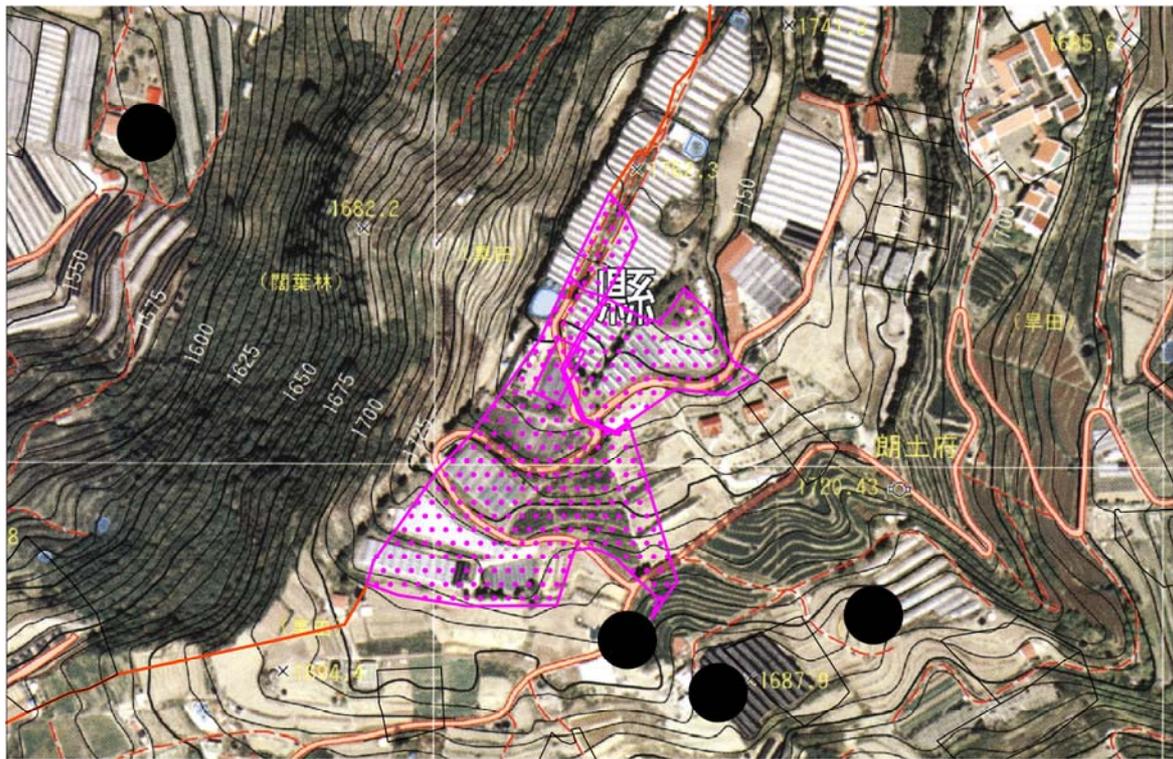


圖 6-4 自來水水質水量保護區示意圖

附件七 「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配合因應作為

壹、山崩與地滑地質敏感區劃定計畫內容

一、劃定原則與面積

依經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號函公告訂定「山崩與地滑地質敏感區 (L002 南投縣-01)」(適用面積為 33.75 平方公里)，計畫區內部分土地位屬「山崩與地滑地質敏感區」。

該劃定計畫係以各項參據資料之山崩目錄為「山崩區」；順向坡目錄為「順向坡區」。圈繪「山崩區」與「順向坡區」及其周圍受山崩或地滑影響範圍，為「山崩與地滑地質敏感區」，面積為 10.13 平方公里。

二、環境地質資料

(一) 山崩區

該劃定區內地調所建置之山崩目錄，包含 96~99 年「地質敏感區災害潛勢評估與監測」、96~102 年「易淹水地區上游集水區地質調查及資料庫建置」等計畫，利用航空照片所判釋圈繪、野外查證之山崩目錄資料庫；以及 100 年「莫拉克颱風災後重建計畫—國土保育之地質敏感區調查分析計畫」，利用光達數值地形判釋調查之潛在崩場地資料且經現場調查確認有地表變形者。其他尚有數期颱風或豪雨事件前後，利用 SPOT 與 Landsat 衛星與福衛二號影像判釋之山崩目錄。

(二) 順向坡區

該劃定計畫暫緩參用科學評估之山崩潛勢資料，如專家法之地形地質評估或統計法之山崩潛感分析，目前具有山崩潛勢之區域僅參用依坡向與地質弱面所判釋之順向坡區加以劃定。

考量順向坡之地形特性已存在，為提醒未來加諸於上之各種外力行為可能影響順向坡之穩定性，因此將其視為具有山崩潛勢之區域。參據資料採地調所 96~102 年「易淹水地區上游集水區地質調查及資料庫建置」計畫修訂更新全臺順向坡之成果。

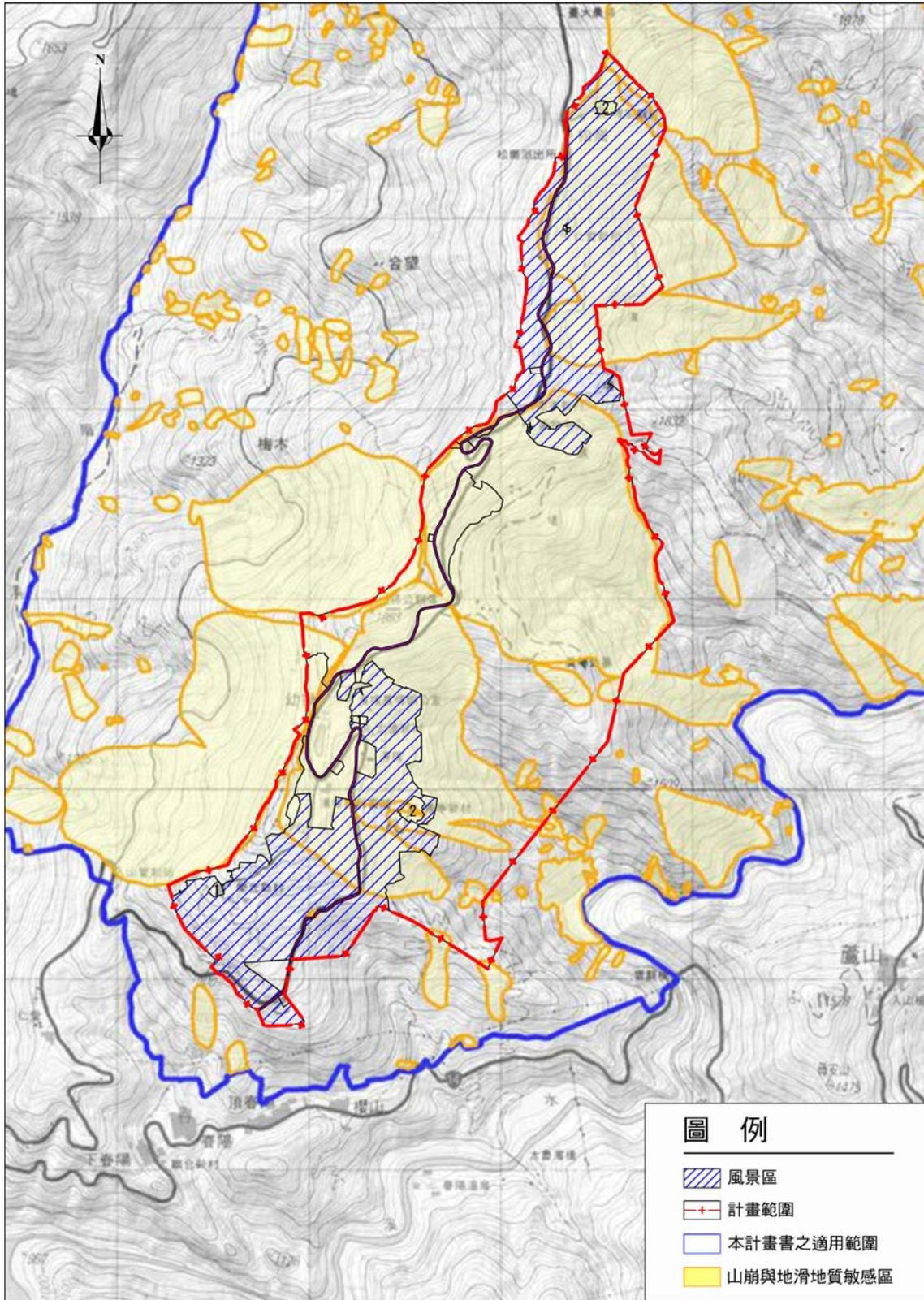


圖 7-1 風景區與「山崩與地質敏感區」套繪示意圖

貳、本案土地使用計畫與「山崩與地質敏感區」之套繪情形

由圖 7-1~7-3 可知，本案將「山崩與地質敏感區」分別規劃為保護區、遊憩區及風景區。其中，依本案土地使用分區管制規定，風景區內旅宿設施皆須依地質法之相關規定，辦理地質調查及地質安全評估，其適用範圍已較地質法（位屬地質敏感區內）更為嚴格。

參、土地使用及建築管理配合因應作為

依經濟部「清境違章建築與地質敏感區公告」（102.12.30 新聞稿），地質法公告之地質敏感區並無限制或禁止土地開發的規定，僅規定位於地質敏感區內之土地開發行為應進行「基地地質調查及地質安全評估」，並且把調查評估結果納入土地開發行為申請之書圖文件中，由土地開發管理機關一併審查，決定開發案申請之准駁。然為能明確規範「山崩與地質敏感區」範圍內土地使用及建築管理，提出以下處理原則與具體作法。

一、地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」處理原則

依內政部 103 年 1 月 20 日「地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理應配合事宜會議」研議之處理原則，獲致結論如下：

（一）誘導措施

1. 參考經濟部所規劃之地質敏感區公告時程，請各該都市計畫主管機關，配合辦理都市計畫通盤檢討或個案變更，調整土地使用分區或使用管制。如個案檢討有降低其土地使用強度限制開發必要者，得由當地都市計畫主管機關依都市計畫法相關規定辦理變更，例如得與土地所有權人充分溝通協議，以容積調派、公有土地提供安置...等方式，配合辦理變更都市計畫調整相關之土地使用分區或使用管制規定。
2. 視個案基地條件，災害敏感類或等級，可依都市計畫更新條例規定，檢討該災害敏感地區之都市發展狀況、居民意願等社經關係及人文特色，進行全面調查及評估後，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，以作為擬定都市更新事業計畫之指導。

（二）土地使用管制

積極配合經濟部公告地質敏感區，辦理相關都市計畫及非都市土地使用分區之檢討變更，並加強落實土地使用管制。

(三) 建築管理

經濟部公告地質敏感區後，各直轄市、縣(市)政府對於座落在公告地區之合法建築物，可比照「加強山坡地住宅安全維護執行要點」及「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，辦理各類建築物之安全檢查，供建築物所有權人據以改善，或提供諮詢服務，以解決民眾疑慮。

二、建築管理

計畫區內旅宿設施共計 109 家，經由套繪檢核分析，屬合法建築者，位於風景區有 4 家，位於遊憩區有 1 家（國民賓館）；屬非合法建築者，位於風景區有 103 家，位於保護區有 1 家。

本案參酌「加強山坡地住宅安全維護執行要點」（內政部 99 年 6 月 2 日台內營字第 0990804373 號函）及「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」（內政部 102 年 12 月 30 日台內營字第 10208138682 號函），針對合法建築及非合法建築供旅宿使用部分，提出不同處理方案。

(一) 合法建築作旅宿使用部分

- 1.定期檢視及更新列管之旅宿資料，由本府委請各相關專業公會辦理建築物安全檢查，並視檢查結果要求業者予以改善。爾後則於每年汛期前（四月底前）完成檢查及改善工作。
- 2.由本府結合府內建築管理、土地使用管理、水土保持及其他相關單位與專業團體，組成服務團隊，提供諮詢服務。
- 3.民眾陳情有安全疑慮時，將指派服務團隊成員至現場勘查，並採取必要措施，以解除民眾疑慮。

(二) 100 年 12 月 31 日以前興建之既存違章建築作旅宿使用部分

1.座落保護區者

由本府責其業者自行拆除或依建築法限期強制拆除。

2.座落風景區者

(1) 整幢違章：予以停業

由本府依據山坡地保育利用條例、水土保持法處以罰鍰；經限期改正而不改正，或未依改正事項改正者，得按次分別處罰，至改正為止，並得令其強制拆除並清除其工作物，或令其自行拆除，不遵從者，並停止供水、供電、封閉或依建築法限期強制拆除。

(2) 合法農舍增建作民宿房間使用者：輔導合法

- A.若經地質調查及水土保持評估安全無虞者，得在不超出風景區法定容積範圍內，輔導申請建築許可。
- B.建築物實際使用總樓地板面積超過風景區法定容積部分，使用人應自行拆除，並由本府依建築法規定辦理。

(三) 新違章建築處理

101年1月1日以後興建之新違章建築依南投縣即報即拆作業規定，落實直接強制拆除措施。

三、本案具體作法

- (一) 進行基地地質調查及地質安全評估（依「地質法」第8條規定辦理）。
- (二) 基地地質調查及地質安全評估結果報告將包括：基地地質調查結果（區域調查、細部調查、相關圖表及說明），以及基地地質安全評估結果（依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第4條規定辦理）。
- (三) 以調查及評估結果為參據，依土地開發行為應送審書圖文件之法令規定，研擬處理對策（依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第19條規定辦理）。

四、小結

有關積極作為部分，在土地管理方面，本案除依地質法相關規定，進行地質調查及地質安全評估之外，未來計畫區之申請案件，一律需擬具水土保持計畫送本府審核（非屬簡易水土保持）。在建築管理方面，依本府103年4月9日府建管字第1030056691號函示，有關清境周邊地區土地開發管制範圍內非供公眾使用建築物及雜項工作物建築執照即日起由本府核發（原為仁愛鄉公所）。另本府於102年9月4日研議「仁愛鄉清境地區旅宿業後續辦理方暨權分工會議」會議，決議成立稽查小組「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查。

附件八 內政部營建署城鄉發展分署圖資運用說明

檔 號：
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

地址：臺北市八德路二段342號2樓
承辦人：林妍均
電話：02-27721350轉504
電子郵件：yenchun@tcd.gov.tw

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國102年11月20日
發文字號：城區字第1020011768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關 貴部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議結論涉及本分署業務事宜，如說明，請 鑒查。

說明：

- 一、復 貴部102年11月4日內授營綜字第1020811600號函。
- 二、依102年10月18日內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組審查會議紀錄結論問題二：區位(三)，謹提供如下意見供參：
 - (一)本分署刻正辦理「災害潛勢圖與土地使用之應用套疊分析」乙案，係透過各部會既有災害潛勢圖資(淹水潛勢圖、土石流潛勢溪流圖及地質災害潛勢圖等3項)蒐集與綜整，在不改變原始圖資內容前提下，結合國土利用現況調查資料，並以人居活動為保全對象，所產製的災害風險地圖。
 - (二)針對規劃團隊套疊本分署相關成果，於地質災害風險分析，旨揭計畫範圍主要分佈於中、中高風險，又中高風險主要分佈於計畫範圍南側；而土石流災害風險分析，則分佈於中風險，惟實際套疊原始圖資，其範圍並未涵蓋土石流

電子
文
轉



都市計畫科



1020233744

第1頁，共2頁

潛勢溪流。主因於本分署套疊分析之災害風險地圖係以村里為分析單元，導致部分未具或風險較低地區易遭到均質化現象，故建議規劃團隊於目前執行新訂或擴大都市計畫區檢視時，應再透過各目的事業主管機關原始災害潛勢圖資進行判識較為妥適。

(三)針對以上說明，本分署另檢附相關圖說供參(如附件)

正本：內政部

副本：南投縣政府、本分署區域發展課

2018-12-20
交15-換-22章

分署長 洪 嘉 宏



附件九 環境容受力分析

壹、自然容受力分析

因區內無工業型態之大型污染源，故主要污染係由地方居民及旅宿業者所產生之廢棄物及生活污水等。

一、廢棄物

區內廢棄物性質單純，以居民及旅宿業者產生之一般性生活垃圾為主，依據 101 年南投縣統計年報，計畫區位屬之仁愛鄉其每人每日平均垃圾清運量為 0.675 kg，高於全縣平均每人每日垃圾清運量 0.459 kg，其應與旅宿業者產出垃圾量高於一般家庭產出垃圾量有關。目前計畫區垃圾皆由鄉公所清潔隊每日協助清理，較無環境污染之虞。

二、污水

區內污水以居民及旅宿業者產生之生活污水為主，然因目前區內尚無建立污水下水道系統，故地方居民及旅宿業者產生污水現況為逕自排放。依環保署水保處調查資料，一般家庭生活污水來源主要為洗澡用水（33%）、洗衣用水（30%）及廚房用水（23%），其污水特性在未經處理前 SS 約為 200~290 mg/L、BOD 約為 180~220 mg/L、NH₃-N 約為 6~18 mg/L（詳見表 9-1 及表 9-2），以現況全區污水量約 1000 CMD 估算，逕自排放之生活污水對於環境水體之污染負荷量，SS 為每日 0.20~0.29 公噸、BOD 為每日 0.18~0.22 公噸、NH₃-N 為每日 0.006~0.018 公噸；未來計畫區內將設置污水處理廠，將全區污水處理至符合放流水標準後（SS 為 30 mg/L、BOD 為 30 mg/L、NH₃-N 為 10 mg/L）始予排放，對於環境水體之污染負荷量將降低為 SS 每日 0.03 公噸、BOD 每日 0.03 公噸、NH₃-N 每日 0.01 公噸。

表 9-1 家庭污水來源一覽表

污水來源	平均用水量(%)(公升/人.天)
廁所沖水	17(7%)
洗澡用水	82(33%)
洗衣用水	74(30%)
廚房用水	57(23%)
家庭清潔用水	17(7%)
合計	247(100%)

資料來源：行政院環境保護署「社區污水下水道及建築物污水處理設施正常操作及維護管理資料」

表 9-2 家庭污水特性

水質項目	濃度(mg/L)
懸浮固體物(SS)	200~290
生化需氧量(BOD)	180~220
化學需氧量(COD)	680~730
總氮(TN)	35~100
氨氮(NH ₃)	6~18
總磷(TP)	18~29

資料來源：行政院環境保護署「社區污水下水道及建築物污水處理設施正常操作及維護管理資料」

貳、設施容受力分析

一、廢棄物處理設施

(一) 現況廢棄物處理方式

台灣早期以「焚化為主、掩埋為輔」為垃圾處理方向，積極設置中、大型焚化爐，希望做到「一縣市一焚化爐」之政策目標；其後發現在垃圾量減少、焚化爐增加之情況下，焚化爐處理量已大過於垃圾清運量，加上各地民怨反彈不斷，於 94 年由行政院宣布「一縣市一焚化爐」政策喊停，原規劃之花蓮、南投和澎湖焚化爐確定興建而採區域合作方式處理垃圾。

102 年南投縣垃圾產生量約 180,366 公噸/年，垃圾清運量為 89,137 公噸/年，其垃圾處理方式以焚化為主（約佔 99.9%）。目前統一由南投縣政府辦理垃圾轉運至外縣市焚化廠處理。主要運往新竹市、苗栗縣、臺中市文山、臺中市后里、臺中市烏日、嘉義市及嘉義縣鹿草等七處垃圾焚化廠，無固定之運送對象及運送量，係彈性視各廠當時之餘裕量來規劃垃圾運送量。

以臺中市為例，目前設置文山、后里、烏日等 3 座資源回收廠（焚化廠），每日處理垃圾量達 2,700 公噸（每廠處理皆為 900 公噸），101 年垃圾清運量每日平均 1081.43 公噸，故焚化廠皆有足夠之餘裕空間來協助處理。

(二) 廢棄物處理需求量分析

計畫區位於南投縣仁愛鄉，依 102 年統計結果全鄉垃圾清運量為 4,108 公噸/年，平均每日垃圾清運量約 11 公噸，平均每人每日垃圾清運量約 0.719 公斤。計畫區現況人口數約為 1,297 人，區內每日垃圾清運量約為 932.5 公斤，保守假設計畫區之總廢棄物處理需求量為每日 1,000 公斤（1 公噸）。

(三) 處理設施容納（供給）量分析

本縣垃圾主要送往新竹市、苗栗縣、臺中市文山、臺中市后里、臺中市烏日、嘉義市及嘉義縣鹿草等七處垃圾焚化廠，依據 102 年統計資料，各廠之設計處理量皆大於平均日處理量，各廠皆尚有充足之餘裕空間；而計畫區總廢棄物處理需求量約為 1 公噸/日，遠低於鄰近縣市焚化廠之餘裕容納量約 47.7~296.0 公噸/日，故計畫區產出之廢棄物應不致造成鄰近處理設施之負荷及負面影響。

表 9-3 102 年南投縣垃圾轉運之收受焚化廠處理容量分析表一覽表

廠別	焚化處理量 (公噸)	平均日處理量 (公噸)	設計處理量 (公噸/日)	餘裕量 (公噸/日)
新竹市垃圾資源回收廠	243,947.691	668.3	900	231.7
苗栗縣垃圾焚化廠	165,184.94	452.6	500	47.4
臺中市文山垃圾焚化廠	220,459.69	604.0	900	296.0
臺中市后里資源回收廠	298,751.26	818.5	900	81.5
臺中市烏日資源回收廠	299,708.22	821.1	900	78.9
嘉義市垃圾焚化廠	768,59.879	210.6	300	89.4
嘉義縣鹿草垃圾焚化廠	282,981.66	775.3	900	124.7

二、道路設施

依據交通部觀光局近年統計資料及本案現況調查結果，進行相關分析如下：

- (一) 依據觀光局近三年（99~101 年）統計資料，清境農場平均每年遊客數約為 107.3 萬人，平均每日遊客數為 2,939 人（約 3,000 人），旺季當月平均每日遊客數為 4,898 人（約 5,000 人）。若假設目標年清境農場最大遊客數為 120 萬人，至農場之遊客佔整體清境地區遊客八成來估算，則目標年計畫區總遊客數為 150 萬人。
- (二) 依據公路局近三年（99~101 年）調查資料，台 14 甲線之雙向車流量約為 5060 輛/日，其中車輛分配比例為機車（18.1%）、汽車（78.6%）、大客車（1.3%）、大貨車（2.1%），換算之小客車當量數為 7727.8 PCU/日（山嶺區），尖峰小時車流量為 935.4 PCU（佔全日交通量 11%），換算之道路服務水準為 D 級（V/C 值為 0.47）。
- (三) 依據 101 年 10 月 19 日(五)~ 10 月 20 日(六)本案現場調查資料，計畫區南側 14 甲線（仁愛國中）尖峰小時交通量為 935.4 PCU（非假日）及 1197 PCU（假日），道路服務水準為 D 級（V/C 值為 0.43~0.61）；計畫區北側 14 甲線（梅峰農場）尖峰小時交通量為 411 PCU（非假日）及 480 PCU（假日），道路服務水準為 C 級（V/C 值為 0.21~0.24），尖峰小時車流

量佔全日交通量約 9~10%。另本案以運具載客率大貨車 1.5 人/車、大客車 20 人/車、小型車 2.5 人/車、機車 1.2 人/車進行推估，單日計畫區過境總人數約 7,500~7,700 人（非假日）、8,200~10,000 人（假日），計畫區遊客（包括當日往返及住宿遊客）人數約 4,400 人（非假日）、5,100 人（假日），遊客人數佔過境總人數之比例約為 50~60%，遊客所產生之交通量約為雙向 5,000~5,600 PCU/日。

綜合以上相關統計及調查資料，計畫區以現況遊客量及住宿服務空間為最大總量進行管制，於目標年訂定之旅遊人口數為 150 萬人/年（平常日約 3,000 人、假日約 7,000 人）、其中至清境農場之遊客為 120 萬人/年（平常日約 2,500 人、假日約 5,500 人）、區內住宿遊客則為 100 萬人/年（平常日約 2,000 人、假日約 4,500 人）。

在道路服務水準部份，現況一般時段之尖峰小時交通量約為 900~1,200 PCU，屬 D 級道路服務水準（車多，穩定車流）；特殊假日（跨年、春節）期間之尖峰小時交通量則可能增加為 1,800 PCU，屬 E 級道路服務水準（壅塞，不穩定車流）。

在停車空間部分，計畫區內公共停車空間約可容納大客車 30 輛、小客車 400 輛，以大客車週轉率 2 次/日（假設上午、下午各乙次，遊客遊憩時間約半日，承載率為 20 人/車）、小客車週轉率 4 次/日（假設上午、下午各兩次，遊客遊憩時間約 2~3 小時，承載率為 2.5 人/車）來估算，每日最大供給量約為 5,000 人，於平常日尚可滿足區內遊客需求量，於假日及旅遊旺季期間則無法滿足其遊客需求量。而旅宿業者之停車空間約可容納大客車 22 輛、小客車 1,900 輛，其每日最大供給量約為 5,000 人其內部停車空間即可滿足其遊客需求。

因區內無拓寬道路及設置替代道路之條件，故未來將透過計畫區內整體交通運輸系統（TSM）之管理，如加強車輛管制、違規停車稽查、CMS 標誌管理、大眾運輸系統改善等方式，並且結合旅宿業者落實「住宿旅客停車需求內部化」，來達到改善交通、提升道路服務水準（假日提升至 D 級）之目的。

表 9-4 交通部觀光局近年統計資料表

調查站				調查結果											
路線	地點	樁號	地形	年度	方向	車輛數（輛/日）					PCU/日	尖峰小時			方向係數
						大貨車	大客車	小型車	機車	合計		時段	交通量 PCU	佔全日交通量比例	
台 14 甲線	幼獅 定遠 新村	7K +600	山 嶺 區	99 年	東	47	42	1995	412	2496	3849.5	16~17	869	11.7%	0.52
					西	48	36	1845	399	2326	3583.5				
				100 年	東	57	29	1758	479	2323	3546.0	16~17	864	12.2%	0.50
					西	41	29	1827	441	2338	3531.5				
				101 年	東	65	26	2329	526	2946	4474.5	16~17	1073	12.4%	0.52
					西	57	33	2177	483	2750	4198.5				

表 9-5 現況調查結果一覽表

項目		花蓮→清境→埔里 車輛數（輛/日）			埔里→清境→花蓮 車輛數（輛/日）		
		大型車	小型車	機車	大型車	小型車	機車
非假日	仁愛國中	141	2,339	372	163	2,272	416
	梅峰農場	70	905	119	88	923	131
假日	仁愛國中	170	2,469	397	174	3,285	452
	梅峰農場	71	1,032	133	106	1,705	161

參、社會容受力分析

本案於先期規劃階段之地方座談會，皆邀集地方民眾（含居民、旅遊業者）參與討論，透過開放式意見交流及互動，以尋求公意之認同。另外，本案亦參考國內相關調查研究資料，以瞭解清境地區當地居民對於觀光旅遊業之感受，以作為後續加強人文關懷、提昇社會福利之規劃考量。

一、當地居民對觀光衝擊認知與觀光發展態度之研究-以清境地區為例 （郭美君，2012）

該研究係以清境地區當地居民為研究對象，利用問卷調查的方式蒐集資料，以瞭解當地居民面對大量觀光客帶來之觀光衝擊（經濟、社會文化、環境），其內心之認知及感受。在 354 份有效問卷之研究結果發現，在觀光衝擊經濟認知方面，居民認為最大影響為增加農產品銷售機會；社會文化方面，以知名度提升影響最高；環境方面以當地公共設施獲得改善為最明顯。整體而言，當地居民對清境地區觀光發展認知趨向正面，其態度還是支持推動觀光，認為觀光會帶動人潮增加經濟上收益；其二居民認為發展觀光對本地有正面影響；其三居民認為政府與民間應繼續推動觀光發展政策，使本地觀光發展產業不斷推陳出新。

二、清境農場居民對觀光發展影響認知之研究（林瑩昭等，2004）

該研究係探討觀光發展對於當地居民的經濟、社會文化、實質環境所造成的影響，在 147 份有效問卷之調查結果發現，地方居民認為：

- （一）在「經濟」方面，發展觀光之正面影響為吸引外來投資、促進地方經濟繁榮、當地特產及農產品的銷售量增加等；負面影響為土地價格上漲、觀光客消費大多由外來投資者獲得及物價上漲等。
- （二）在「社會文化」方面，其正面影響為當地居民和遊客間的互動機會增加、文化交流機會增加及村與村間的互動較為頻繁等，負面影響為因文化交

流而造成當地文化的退化與流失、當地母語（如滇緬當地方言）逐漸被取代或遺忘及犯罪率提高等。

(三) 在「實質環境」部分，其正面影響為通信設備方面獲得改善、電力方面獲得改善、增加地方上的建設（如步道、遊樂區..）等，負面影響為遊客人數眾多而產生垃圾污染、因民宿過度開發而造成廢水排放問題嚴重、車輛進出頻繁而造成空氣污染等。

然依整體調查結果來看，認為觀光發展帶來正面影響的居民仍佔多數，且依現況訪談結果，地方居民雖與外來觀光客之間的溝通必須使用國語，但並不會因此影響到居民之間溝通上所習慣使用的母語；且地方居民在外來遊客進駐、環境變為較複雜之後，在住家附近的鄰里自行組成防守巡衛隊，使得犯罪率不僅沒有上升還略為下降；實質環境部分未來透過計畫區之整體加強管控，對於垃圾處理、廢水處理、交通問題等都將有實質之正面改善效益。

整體而言，當地居民對於清境地區觀光快速發展對其文化社會、自然環境之衝擊影響，雖有部份疑慮，但相對於觀光產業所帶來之經濟收益、生活便捷性等，多數居民對於區內觀光發展仍持有較正面及支持之態度。

未來本案之實施，將針對當地居民關切之議題妥善規劃，包括針對當地特殊多元之文化資產加強維護及重視，除考量設立（補助）地方文物館外，亦可結合滇緬移民及原住民文化來規劃地方活動、特色旅遊行程；此外，對於當地居民生活設施提升及自然環境保護，如用水及污水系統之興建、電力電信系統之維護、交通壅塞問題之改善、醫療消防設施之設置...等，均納入未來計畫之實施重點。

肆、環境容受力評估

一、前言

臺灣位處西太平洋颱風侵襲的密集地區，73%以上土地屬於山坡地與高山林地，大部分人口高密度聚集於約 25%之平原地區，並發展為工商密集的都市地區，再加上四面環海的島嶼特性，造成臺灣國土利用經常出現與山爭地、與河爭地及與海爭地之狀況。近年來因極端氣候影響降雨型態的改變，臺灣在歷經 921 地震與莫拉克風災後，原本脆弱的地質條件受到更嚴重之衝擊，可使用之土地範圍更加緊縮，促使我們更需積極面對臺灣未來國土的永續發展，並思考臺灣地區現有的資源、環境、經濟等容受力（Carrying Capacity）之問題。

本案將參考營建署城鄉發展分署於 102 年辦理「臺灣國土容受力分析與調適策略—以北部區域為例」相關成果及「容受力操作手冊」內容，針對計畫區內環境容受力進行評估。

二、評估方式

依「容受力操作手冊」之定義，「容受力係由自然資源供給以及人類需求的角度出發，探討某一特定地區能夠承載的人口規模以及都市發展程度，其計算方式可簡單表示為土地分之人（人／土地），指單位土地面積所能承載的人口規模。」其主要評估之空間尺度分為「國土尺度」與「區域尺度」，並區分為「容受力容量分析」、「容受力綜合評估」及「區域空間調適策略擬定」等三階段方式進行評估；期透過容受力之研析，提出未來國土空間調適因應對策及相關土地使用策略。

本案係參考該手冊內容，針對第一階段「容受力容量分析」中「土地容受力（生態用土地—環境容受力）」部份，進行資料蒐集及較小空間尺度（計畫區）之容受力分析；其評估方式係以「生態特徵」的角度切入，透過生態系統服務（供給、調節、文化）核心理念，了解目前臺灣生態土地所能承受的環境容受力多寡，並以「每人平均擁有生態土地面積」去計算生態土地可承載之人口規模，其評估之基準為包括：

- （一）臺灣每人平均擁有的生態土地面積（0.15 公頃）
- （二）是世界環境及發展委員會（World Commission on Environment and Development, WCED）指出全球應有生態標竿（1.7 公頃）
- （三）1999 年全球人均生態足跡（2.0 公頃）

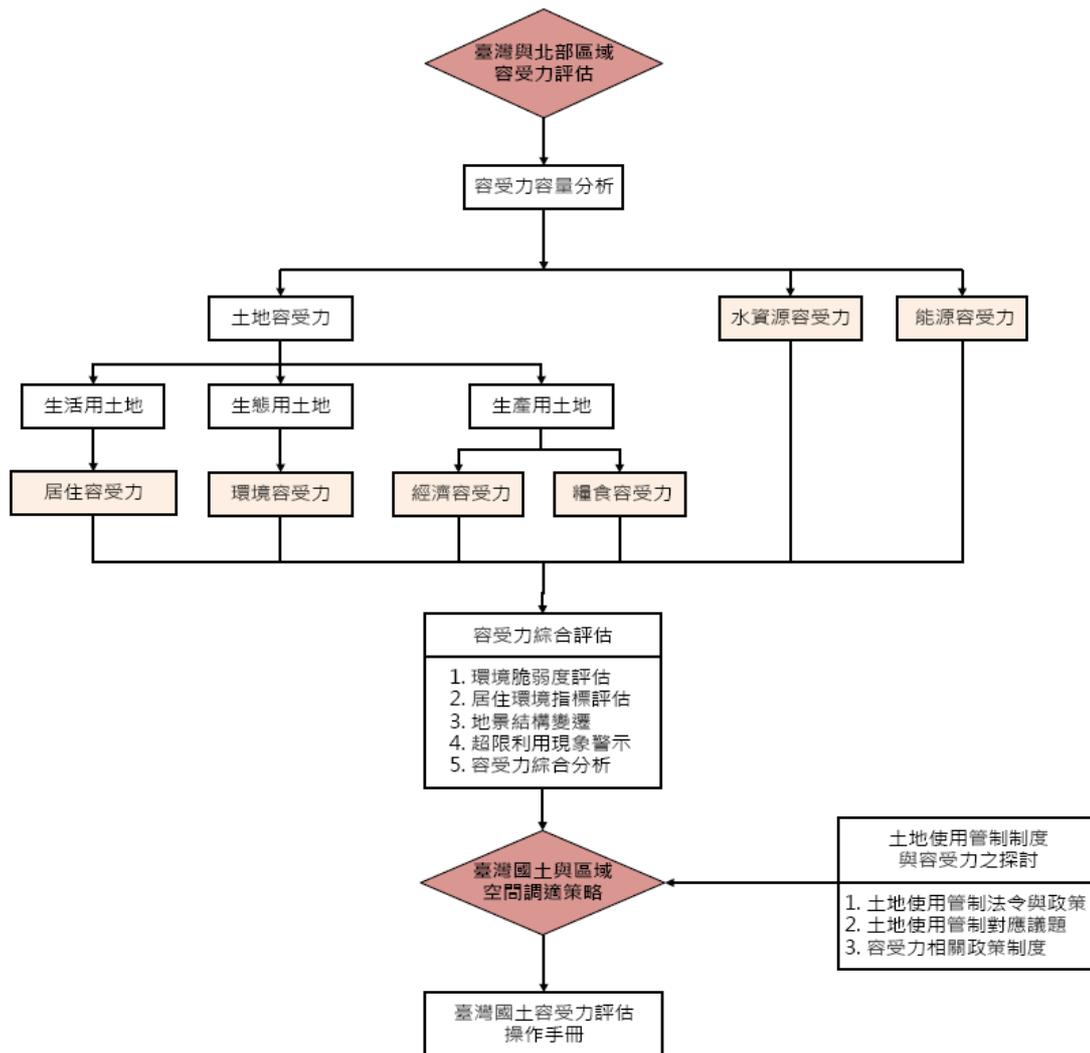


圖 9-1 容受力評估架構圖

三、評估結果

(一) 生態用土地之服務類型

此謂生態土地係指可提供生態系統服務功能之土地，其包含支持服務、供給服務、調節服務及文化服務。

1. 「支持服務」是對於其他生態系統服務的生產所必需的服務與過程。
2. 「供給服務」是供給自生態系統的財貨與產品，包括食物、纖維燃料、基因資源、生物化學物質、天然藥材、淡水等。
3. 「調節服務」是生態系統過程的調節作用當中獲得的收益，包括調節空氣品質、氣候、水分、自然災害、淨化水質及處理廢棄物等
4. 「文化服務」是人類從生態系統中通過精神滿足、發展認知、思考學習、體驗美感等方式所獲得的非物質收益，包含文化多樣性、精神與宗教價

值、知識價值、教育價值、靈感、美學價值、社會關係、文化遺產價值、消遣及生態旅遊等。

其中支持服務並未被人類直接利用，故於此次評估遂不予進行討論，故將計畫區土地區分為已開發地及生態土地兩種，而生態土地另予以分類為供給服務、調節服務及文化服務等三種類型。

（二）各類型土地面積

「容受力操作手冊」中各類型之生態服務土地係依據「97年國土利用調查」成果，以全國、區域及縣市等大空間尺度範圍進行面積之統計；本案申請範圍僅約 497.89 公頃，故參考其分類原則並依非都市土地使用分區及用地編定情形、劃定後都市計畫土地使用分區內容來進行各類型土地面積之統計。

1. 「生態土地-供給服務」部分，於「97年國土利用調查」成果中所對應土地類型包括：稻作、旱作、果樹、廢耕地、水產養殖、河川、水庫、湖泊...等。本案劃定前非都市土地之農牧用地、養殖用地，劃定後都市土地風景區將歸類為供給服務型生態土地。
2. 「生態土地-調節服務」部分，於「97年國土利用調查」成果中所對應土地類型包括：天然林地、人造林地、溼地、灘地、灌木荒地...等。本案劃定前非都市土地之林業用地，劃定後都市土地保護區皆歸類為調節服務型生態土地。
3. 「生態土地-文化服務」部分，於「97年國土利用調查」成果中所對應土地類型包括：法定文化資產、公園綠地廣場、遊樂場所...等。本案劃定前非都市土地之遊憩用地，劃定後都市土地遊憩區皆歸類為文化服務型生態土地。
4. 「已開發地」部分，計畫區內未歸類為生態土地之非都市土地建築用地、交通用地、未編定或無資料地等，以及劃定後都市土地住宅區、公共設施用地等皆歸類為已開發地。

四、生態土地可涵養之人口規模

本案參考「容受力操作手冊」，以三種基準的「每人平均擁有生態土地面積」去計算生態土地可涵養人口規模，一是以臺灣每人平均擁有的生態土地面積 0.15 公頃；二是世界環境及發展委員會（World Commission on Environment and Development, WCED）指出全球應有生態標竿 1.7 公頃；三是 1999 年全球人均生態足跡 2.0 公頃。其計算結果如下表所示。

表 9-6 生態土地可涵養之人口規模一覽表

階段別	生態土地		生態土地可涵養之人口數			現況 人口數
	類型	面積 (ha)	0.15 公頃基準	1.7 公頃基準	2.0 公頃基準	
劃定前 非都市土地	供給服務	177.75	3000	266	226	1297
	調節服務	219.84				
	文化服務	52.33				
	小計	449.92				
劃定後 都市土地	供給服務	182.81	3238	287	244	1297
	調節服務	250.59				
	文化服務	52.21				
	小計	485.61				

以本案而言，目前若以 WCED 基準 1.7 公頃計算，僅可涵養約 287 萬人，若以 1999 年全球人均基準 2.0 公頃計算，僅可涵養約 244 萬人，若以臺灣人均基準 0.15 公頃計畫，則可涵養約 3,238 人。

依分析結果顯示，台灣地區現況人口規模已高於 WCED 建議之生態標竿及 1999 年全球人均生態足跡，故相較於其他國家而言於台灣地區之環境容受力已相對超載；而以現況（97 年國土利用調查資料為基準）台灣人均生態土地而言，計畫區可涵養人口數為 3,238 人，現況人口僅約 1,297 人（佔可涵養人口數 40%），顯示相較於國內其他地區而言，計畫區之環境容受力尚於可承載範圍內。

附件十 旅館民宿相關說明

壹、旅宿總量分析

一、使用強度

住宿服務設施其實際使用面積，若就實際總樓地板面積與原核准總樓地板面積之關係來看，倍數為 1 者，表示係按原核准總樓地板面積興建，其家數比例僅約 4.90%，亦即範圍內約九成五以上之住宿服務設施皆有擴建及超限利用之情形。

表 10-1 旅宿業總樓地板面積一覽表

項目	家數			實際總樓地板面積		
	間數 (間)	比例 (%)	比例累計 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)	比例累計 (m ²)
1	5	4.90	4.90	7,399.78	6.68	6.68
1~2	36	35.29	40.20	21,775.51	19.66	26.34
2~3	23	22.55	62.75	16,487.75	14.88	41.22
3~4	15	14.71	77.45	15,998.77	14.44	55.67
4~5	6	5.88	83.33	9,545.68	8.62	64.28
5~	17	16.67	100.00	39,564.64	35.72	100.00
合計	102	100.00		110,772.13	100.00	

資料來源：南投縣政府，本案彙整。

註 1：倍數＝實際總樓地板面積/原核准總樓地板面積。

2：旅宿總家數 109 家，尚有 7 家資料不全（農舍使用執照資料尚待調閱）。

再者，本案後續擬定都市計畫，倘放寬建築物容積率為 40%~60%（都市計畫法臺灣省施行細則風景區基準容積率上限為 60%，本案建議調降為 40%），以家數而言，則約有 60%~70% 住宿服務設施可符合規定（含原合法申請者）。而超過原農舍合法容積部分，將要求其辦理建築物安全鑑定，以確認建物結構安全後，再要求其辦理回饋，以輔導其合法。若建築物容積率以 40% 為計，則預估拆除面積約為 3.4 萬平方公尺。

表 10-2 旅宿業實際容積率一覽表

項目	家數			實際總樓地板面積		
	間數 (間)	比例 (%)	比例累計 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)	面積累計 (m ²)
10%以下	7	6.86	6.86	1,828.64	1.65	1.65
10~20%	14	13.73	20.59	14,851.22	13.41	15.06
20~30%	25	24.51	45.10	14,830.12	13.39	28.45
30~40%	12	11.76	56.86	11,268.33	10.17	38.62
40~50%	10	9.80	66.67	10,105.75	9.12	47.74
50~60%	6	5.88	72.55	11,648.41	10.52	58.26
60%以上	28	27.45	100.00	46,239.66	41.74	100.00
合計	102	100.00		110,772.13	100.00	

資料來源：南投縣政府，本案彙整。

註 1：實際容積率=實際總樓地板面積/核准基地面積*100。

2：旅宿總家數 109 家，尚有 7 家資料不全（農舍使用執照資料尚待調閱）。

表 10-3 預估拆除面積一覽表（以容積率 40%估計）

容積率	實際總樓地板面積 (m ²)	法定容積面積 (m ²) (以 40%估計)	預估拆除面積 (m ²)
40~50%	8,644.96	10,105.75	1,460.79
50~60%	8,633.60	11,648.41	3,014.81
60%以上	15,881.26	46,239.66	30,358.40
合計	33,159.82	67,993.82	34,834.00

資料來源：南投縣政府，本案彙整。

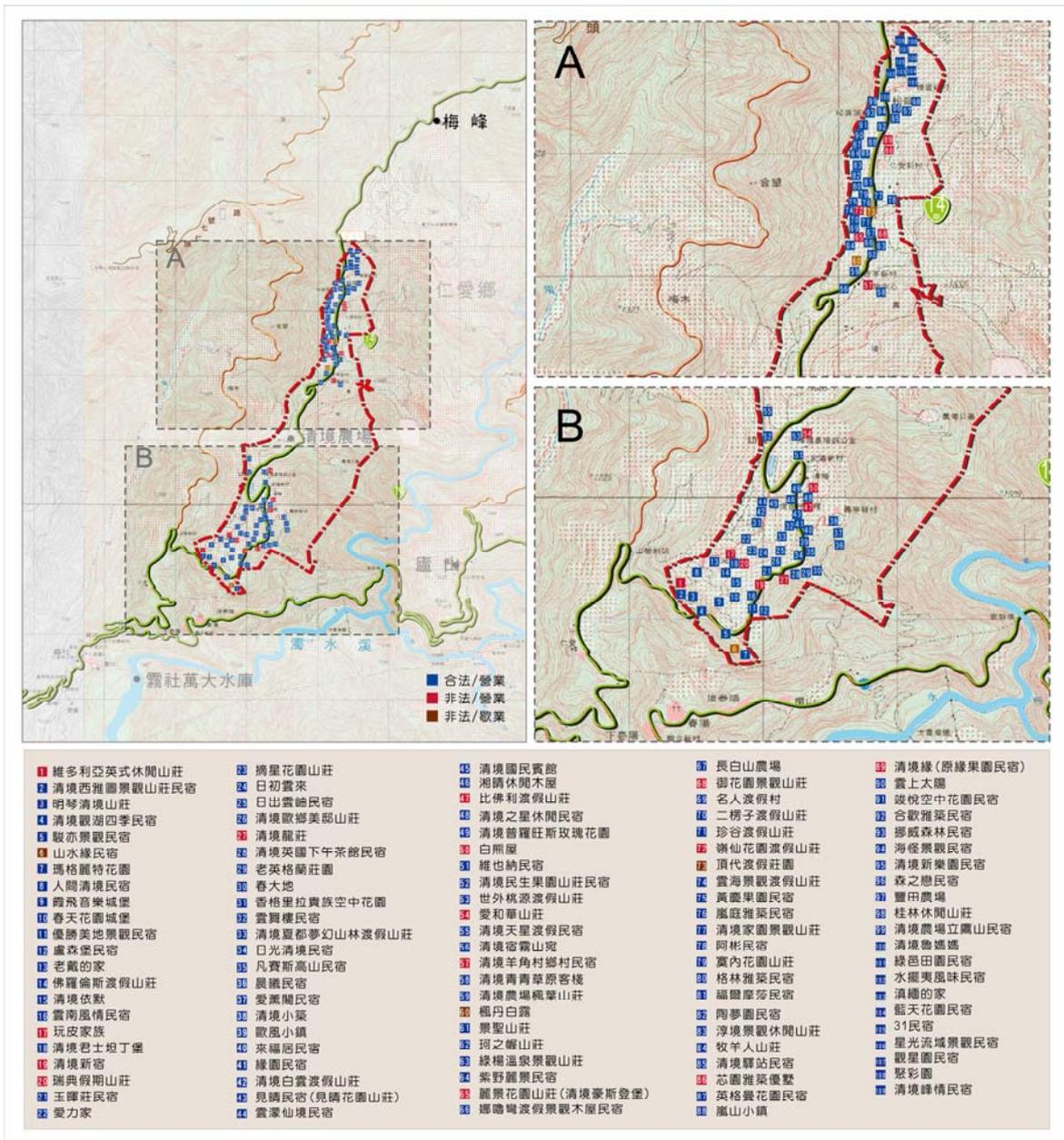


圖 10-1 旅宿設施分布示意圖

貳、有關「超出原農舍合法容積部分」輔導合法措施之合法性、合理性、公益性及必要性

一、合法性

- (一) 本府參酌違反建築法第 25 條規定擅自建造建築物之申請補辦建造執照事宜，凡風景區內未申領建造執照擅自建造之建築物，得符合有關建築法令及其他相關法令規定者，依本案土地使用分區管制要點「風景區內既有擅自建照建築物申請人應辦事項」，補行申請建造執照。
- (二) 輔導合法化應不能視為「就地合法化」。換言之，輔導合法化過程中，違反相關法令仍應依各該法令裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。

二、合理性

- (一) 為確保公共安全，如涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，目的事業及土地使用主管機關於輔導合法化過程，應依相關規定審查，不得逕以排除；且避免位於區域計畫劃設之第 1 級環境敏感地區及依其他法令規定不得開發或建築之地區。
- (二) 在不違反公平正義，不妨礙地質穩定，不影響國土保安、水土保持、生態景觀、環境保護、林業經營及建築安全等原則下，先行違規使用之開發案，仍應依相關法令裁處。
- (三) 依法規劃配置所需之公共設施及衍生區外公共設施需求，以及回饋費用，應由申請者公平、合理負擔。
- (四) 是否須俟拆除建築物恢復原狀，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

三、公益性

- (一) 社會因素評估：計畫區為觀光遊憩發展之重要地區，若能針對擅自建造建築物提出因應對策，而非就地拆除，將能維持當地生計，提供居民就業機會。
- (二) 經濟因素評估：開發者申請建築許可時，針對「超出原農舍合法容積，不超出風景區法定容積」部分，得採折繳代金方式辦理回饋，用以挹注計畫區內之公共建設，降低本府財政負擔。
- (三) 文化及生態因素評估：在文化方面，旅宿設施與清境農場共存，為清境地區吸引遊客特色之一，形成地方特有文化風貌。在生態方面，若未能

經地質調查及水土保持評估安全無虞者，無法輔導申請建築許可，應由使用人自行拆除，以兼顧文化與生態雙贏之局面。

四、必要性

清境地區乃仰賴清境農場與周邊旅宿設施，形成具特色之高山觀光群落。為延續地方社會、文化及經濟動能，在土地安全無虞及提供合理回饋之前提下，透過適當機制進行輔導合法化，保留超出原農舍合法容積部分，實具必要性。

附件十一 風景區及遊憩區相關說明

壹、風景區應降低開發強度，減輕環境載重

一、風景區容積率由 60%降低為 40%

依都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條規定，風景區之容積為 60%，本案建議清境地區將來之風景區容積率由 60%降低為 40%，以減輕環境載重，加強管理。

二、進行安全評估，落實環境減災

未來本案風景區於開發前應進行安全評估，落實環境減災：

- (一) 建築基地開發地質資源管理，應依地質法之相關規定辦理，辦理地質調查及地質安全評估。
- (二) 建築基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持規劃書；而有關開挖整地、水土保持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。
- (三) 不得開發為建築基地之認定基準，應依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章、水土保持法及水土保持技術規範之規定辦理。
- (四) 有關安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師簽證負責，並不得小於建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章之規定。

三、進行公益回饋與環境補償

- (一) 本案未來風景區之開發至少應提供基地面積 30%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，無償捐贈為南投縣有。
- (二) 風景區內既有擅自建照建築物申請人應辦事項：
 1. 風景區內既有擅自建照建築物，若經地質調查及水土保持評估安全無虞者，得在不超出風景區法定容積範圍內，輔導申請建築許可，並採折繳代金方式辦理回饋。其折繳代金之金額，由本府委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由申請人負擔。
 2. 建築物實際使用總樓地板面積超過風景區法定容積部分，使用人應自行拆除，並由本府依建築法規定辦理。

貳、遊憩區以現行清境農場使用之青青草原為規劃範圍

遊憩區應維護自然風景，其申請開發以維護或增進自然風景為主，使用項目以休閒娛樂設施、運動服務設施、住宿及餐飲設施為限。且遊憩區以現行清境農場使用之青青草原為規劃範圍，以公有土地使用為主，並不會有私人使用而過度開發問題。(註：都市計畫法臺灣省施行細則並未進一步規定遊憩區的使用型態，故本案建議將來遊憩區亦應以低密度發展為主，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%)。

表 11-1 本案風景區及遊憩區相關規定之對照表

計畫草案	原用地編定	分析項目	非都市土地相關規定	都市計畫法臺灣省施行細則	本案土地使用分區管制	分析說明
風景區	農牧用地	使用強度	自用農舍其總樓地板面積不得超過 495 m ² ，建築面積不得超過其耕地面積 10%，建築物高度不得超過 3 層樓並不得超過 10.5 公尺，最大基層建築面積不得過 330 m ²	建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%	建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，建築物高度不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限	1.風景區容積率由 60% 降低為 40%，以減輕環境載重，加強管理。 2.依地質法及水土保持法規規定，進行安全評估，落實環境減災。 3.留設公共設施用地及建立回饋機制，進行公益回饋與環境補償。
		使用項目	供農牧生產及其設施使用者	1.住宅 2.宗祠及宗教建築 3.招待所 4.旅館 5.俱樂部 6.遊樂設施 7.農業及農業建築 8.紀念性建築物 9.戶外球類運動場、運動訓練設施 10 其他必要公共與公用設施及公用事業	本案整體規劃期中報告階段，曾排除宗祠及宗教建築、農業及農業建築、紀念性建築物等，僅建議以下使用項目： 1.住宅 2.招待所 3.旅館 4.俱樂部 5.遊樂設施 6.其他必要公共與公用設施及公用事業 經審議後，為避免風景區後續執行困擾，故建議比照都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條規定辦理。	
遊憩區	遊憩用地	使用強度	建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%	未規定	建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%	清境農場使用之青青草原為規劃範圍，以公有土地使用為主，並不會有私人使用而過度開發問題。
		使用項目	供國民遊憩使用者	未規定	以休閒娛樂設施、運動服務設施、住宿及餐飲設施為限	

註：非都市土地相關規定係包括區域計畫法施行細則、實施區域計畫地區建築管理辦法。

附件十二 污水處理廠規劃內容

壹、污水處理廠設置規劃

依據現場調查資料，清境地區並無工業廠房等排放廢水，其主要之污水來源為當地居民、旅宿業者產生為主；目前計畫區內除了清境農場自行設置一座小型污水處理廠，處理其相關設施產生污水外，其餘住家及旅色業者大多缺乏污水處理設施（僅有簡易化糞池）。因此，本案參考 95 年「清境地區污水下水道系統規劃報告」，並考量計畫區現況實際需求，擬新設兩座污水處理廠來處理北側松崗地區、南側幼獅地區等兩大區域之污水，相關內容說明如下。

表 12-1 污水下水道系統比較分析一覽表

項目	95 年規劃內容	本案規劃內容
污水處理範圍	處理面積共 107.8 公頃。 範圍：博望新村區、松崗區（未包括仁愛、忠孝新村及部份東側民宿）、清境農場區（未包括道班新村）、清境龍莊區（未包括壽亭新村及幼獅地區等約 40 多家旅宿業）、仁愛國中區、霧社區（已屬霧社都市計畫）、仁愛高農區（已屬霧社都市計畫）	處理面積共 497.89 公頃。 範圍：北側松崗地區（包括博望、仁愛、忠孝新村及民宿區）及南側幼獅地區（包括定遠、壽亭、道班新村及民宿區）
污水廠設置方式	共設置 7 處，其中 2 處為污水處理廠、5 處為預鑄式處理設施	設置 2 處，皆為污水處理廠。
設計處理能力	污水處理廠（BOD：20 mg/L、SS：20 mg/L） 預鑄式處理設施（BOD：50 mg/L、SS：50 mg/L）【註：預鑄式處理設施無法符合公共下水道之放流水標準（BOD：30 mg/L、SS：30 mg/L）】	污水處理廠（BOD：20 mg/L、SS：20 mg/L）
細部規劃	主管線（Φ200mm）：7,695 公尺 巷道連接管（Φ200mm）：107.8 公頃	無（未來細設階段進行規劃）
評估結果	次選方案 （有多處村落及民宿未納入污水蒐集範圍，且預鑄式設施處理能力無法符合公共下水道之放流水標準，另外七處放流口中有部分直接排放至林地、草帶，未妥善管理放流水質）	優選方案 （係依據現況需求與新訂都市計畫案一併考量較具整體性，且污水廠將規劃明確之排放口位置並定期監測，其放流水質較易於管控。然除集污主管（沿台 14 甲線）採重力流方式外，支管於蒐集各村落、地區污水後須設置加壓站將其輸至主管內）

一、設置原則

- (一) 依照計畫區地理特性（北高南低、略為南北狹長形狀）及目前民宿聚落分佈位置等考量，將採分區蒐集方式處理。
- (二) 採重力流方式來蒐集污水，減少加壓站之設置。
- (三) 污水蒐集管線應沿計畫道路或公路用地來規劃。
- (四) 因計畫區涵蓋 7 處既有聚落、118 家旅宿業者及相關觀光遊憩設施，屬於多點散布形式之污染源，故為加強對於放流水品質之管控，將以設置污水處理廠集中處理為優先方案，設置預鑄式污水處理設施為次選方案。
- (五) 污水處理廠設置區位，應仿流水體，設於集污區域最低點之處，且有足夠高差始放流水能以重力流方式順利排放。
- (六) 相關設施應選擇適宜之公有地來興建。
- (七) 實施污水回收再利用計畫。

二、設置地點

(一) 清境農場周邊地區（松崗段 509 地號）

位於本案區段中間，規劃於第四停車場東北側設置污水處理廠，其設計量體需可處理農場內產生污水、松崗民宿區生活污水、聚落住宅區（博望、仁愛、忠孝新村）污水及農場以北相關公共設施（松崗派出所、加油站等）產生污水。

(二) 台 14 甲線約 5.6K 處東南側地區（春陽段 1031 地號）

位於本案區段南段台 14 甲線與仁和路交接口（約 5.6K 處）東南側，該區為地勢平緩之平台，適宜設置污水處理廠；目前設有瑪格麗特花園民宿。本區污水處理廠之設計量體需可處理幼獅民宿區生活污水、聚落住宅區（定遠、壽亭、榮光新村）污水及清境農場以南相關公共設施（旅客休閒中心、清境國小、停車場、假日醫療站...等）產生污水。



圖 12-1 污水處理廠規劃設置位置圖

三、污水量推估

依據相關資料調查及評估結果，計畫區目標年之一般居民、旅館/民宿/觀光旅遊業及其他公共設施用水之平均用水需求量約為 1,000CMD，最大用水需水量約為 1,400CMD（此部份未估算農業用水）。因此，本案之污水量以營建署常用之「用水量平均值×0.8」作為推估係數，因此每日最大污水量約為 1,120CMD。

四、污水處理廠設置面積

本案規劃設置兩座污水處理廠，分別處理計畫區北側（松崗地區）、南側（幼獅地區）產生之生活污水，每座污水處理廠之設計處理量為 1,000CMD（總處理量 2,000CMD），可符合區內需求。

依據工程實務經驗，污水處理廠之用地需求約為 0.5~1 m²/CMD（二級處理）、0.8~1.5 m²/CMD（三級處理），故以設計處理量 1,000 CMD 來估算，每座污水處理廠之用地面積約 1,000 m²；加上周邊設施（中水貯留池、辦公室、景觀綠地...等），廠區面積約為 1,500 m²。

本案未來係以現況為總量予以管制、設置最低限度之必要公設為原則，目前規劃之污水處理廠用地約為 1,800 m²（北側）及 2,000 m²（南側），可符合廠區興建最低面積之需求。另北側松崗段 509 地號南側為既有第四停車場及農場 3,000 噸地下儲水池之位置，故未來於污水處理廠細部規劃階段將加強隔離綠帶、污水管線埋設位置、異味防制等規劃，以避免影響鄰近設施之使用品質及功能。

此外，為加強水資源之利用，計畫區將實施污水回收再利用計畫，預計以將生活污水經二級處理後，協調清境農場等單位作為綠地澆灌使用。

五、設置成本

污水處理廠之設置尚須包括主管線系統、巷道聯接管、抽水站...等建造費用，且不同時期之工程原物料成本、勞動工資等波動甚大，加上本案位屬山坡地區，因此設置成本建議依實際施工年度之物價及細部設計計畫內容來進行編列。

初步參考本縣溪頭污水處理廠相關設置成本，其設計最大處理量為 2,400CMD，總設置成本約 1.77 億元，於 88 年開始運轉；本案設計最大處理量為 2,000CMD（兩座），考量原物料上漲等因素，目前初估之總設置成本約為 1.8 億元。

附件十三 成長管理計畫

壹、成長邊界界定

本案係屬既有發展地區，為達到國土保育之目的，如何有效控制空間成長規模，輔以適當公共服務設施配套，以防止開發行為擴張與蔓延，確保地方住民生活品質，並引導土地資源發展，實為重要課題。故本案以都市空間成長管理觀點，區劃成長邊界如下：

- 一、自然保育地區：為達到生態保育與環境維護之目的，以林業用地及環境敏感地區第一級為主，應維持原地形地貌禁止開發使用，或維持原低度使用。
- 二、休閒資源地區：以清境農場既有戶外活動範圍為主，應盡量維持原地形地貌，僅提供必要性之遊憩服務設施，惟應以減量開發為原則。
- 三、加強管理地區：原則上以既有旅宿設施聚集範圍為主，針對既有旅宿設施進行土地使用與建築型態之加強管理，逐步引導低密度發展，以降低環境衝擊。

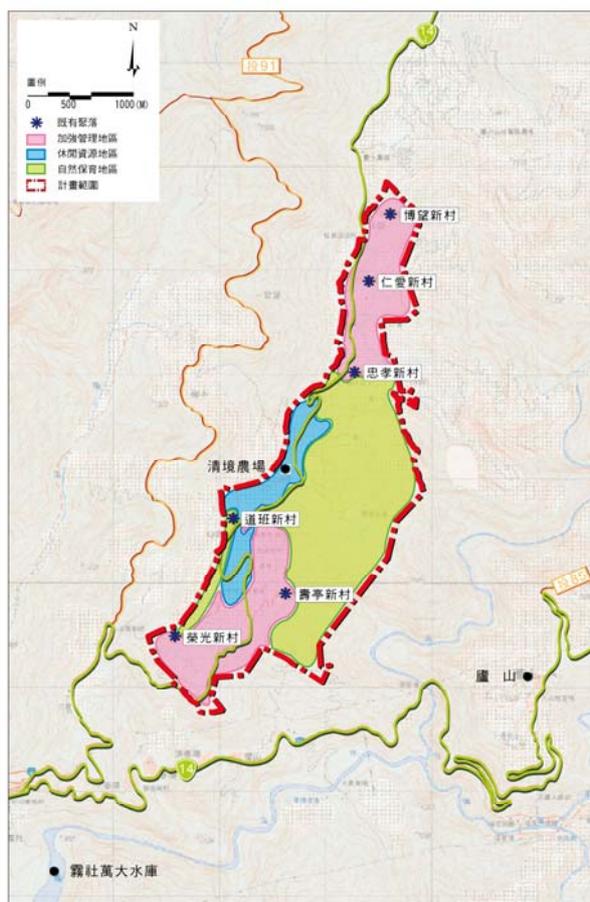


圖 13-1 成長邊界範圍示意圖

貳、分期分區發展構想

一、短期發展構想（0～5 年）

- （一）針對自然保育地區現況進行清查列冊，俾利都市計畫發佈實施後僅維持原有使用，不予新增其他使用。
- （二）針對休閒資源地區，評估觀光遊憩行為與總量對於清境農場之環境影響與因應對策，以控制尖峰時期旅客成長速率，降低農場環境衝擊。
- （三）針對加強管理地區，推動民宿輔導合法化機制，並嚴格執行違規查處，以抑制不當開發，控制並減緩地方成長速度，避免公共設施持續負荷，達到環境減量目的。
- （四）配合觀光遊憩及用水計畫所需之必要性公共設施用地（如交通轉運用地、污水處理廠），進行優先取得與關。
- （五）針對環境敏感地區，進行必要之預警防治工作。

二、中期發展構想（6～15 年）

- （一）針對列管旅宿進行定期追蹤，嚴格禁止不當開發行為。
- （二）執行輔導合法機制中之相關回饋規定，包括推動綠化造林、提供一定比例公共設施等，逐步落實環境保育理念。
- （三）建立景觀風貌整體計畫，塑造獨特且和諧之環境景觀。
- （四）透過大眾運輸導向計畫，逐步引導車輛接駁，降低環境衝突，同時符合交通便利性。
- （五）針對環境敏感地區，建置環境觀測或監測工作，規劃現地細部調查與進行邊坡穩定分析。並透過自然特徵及應用工程等方法，進行環境復育。

三、長期發展構想（16～25 年）

- （一）兼具土地合理使用與建築合法管理原則之下，持續促進產業永續經營與利用，以維持地域產業活力。另針對轉型退場後之旅宿設施既有空間，應由業者自行進行環境復育與修復。
- （二）持續推動大眾運輸工具整合，並依公共設施及公用設備之需求配合調整用地規模及區位，以達土地資源有效利用之目的。

附件十四 氣候變遷調適策略

壹、環境災害特性

依國家災害防救科技中心「災害潛勢地區」資料，主要係包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類。其中，依中央地質調查所之環境地質基本圖，計畫區東南側有部分土地屬於災害潛勢地區（落石、岩屑崩滑、岩體滑動）。

再者，本案亦檢視近年對清境地區發生較嚴重影響或雨量較大之風災，以辛樂克及莫拉克為主。比對二次風災前後之本地區崩塌情形，並無出現明顯崩塌裸露，以中央地質調查所劃定之定義而言，該種規模幾乎無法以人工方式予以預防、抑止，故仍應以加強管理為主。

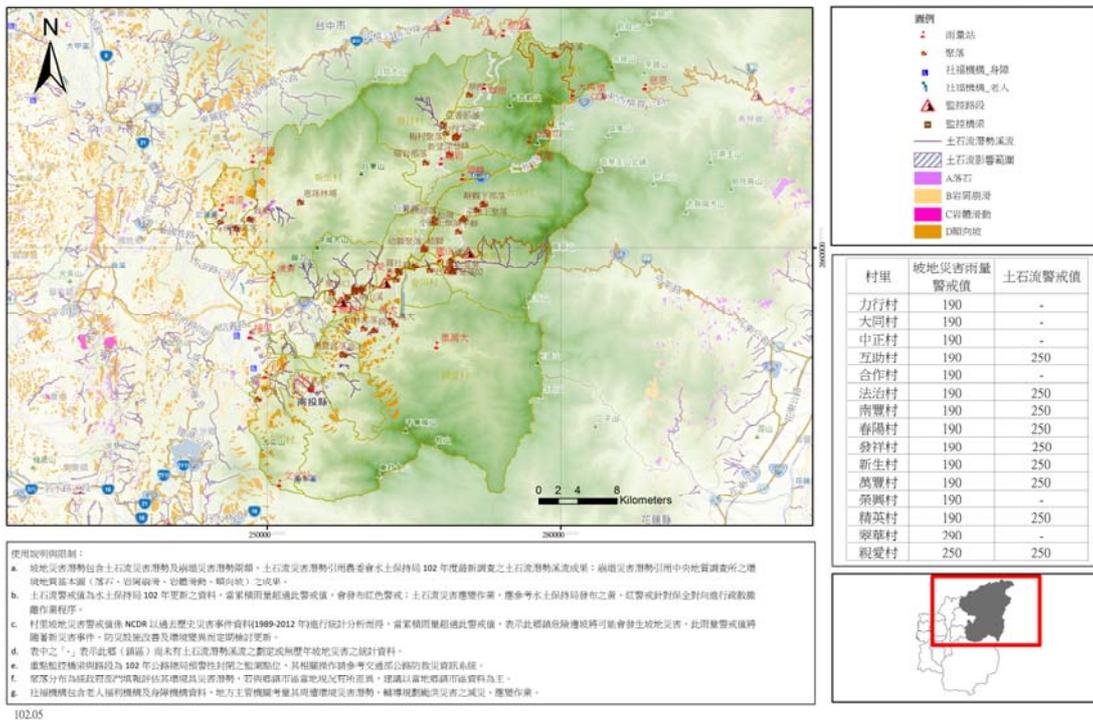


圖 14-1 南投縣仁愛鄉坡地災害潛勢地區

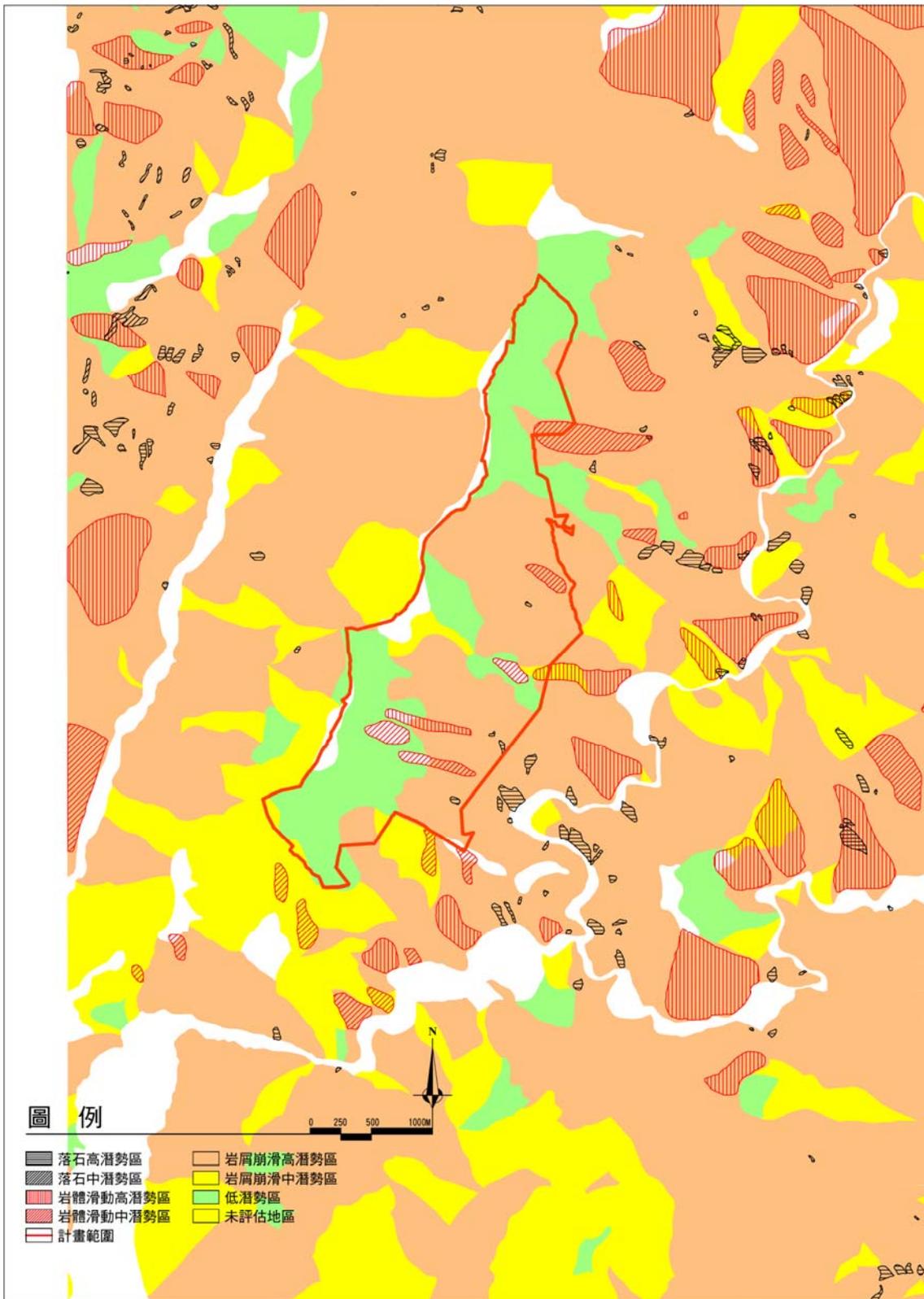


圖 14-2 地質災害潛勢分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所“廬山圖幅,2008”1/25,000。

貳、調適策略

一、低度的使用

- (一) 不得開發為建築基地之認定基準，應依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章、水土保持法及水土保持技術規範之規定辦理。
- (二) 建築基地開發地質資源管理，應依地質法之相關規定辦理，辦理地質調查及地質安全評估。
- (三) 建築基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持規劃書；而有關於開挖整地、水土保持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。

二、最大的入滲

- (一) 公共設施用地開放空間及建築基地法定空地，部分保留土壤表層之入滲功能，達到「最大的入滲」功效。
- (二) 為提升入滲性能，嚴格管控建築物開挖面積比例。

三、最小的逕流

- (一) 運用「環境減法」減少不透水鋪面面積，增加林木、草皮、草溝、地衣等不規則地表。
- (二) 公共設施用地開放空間及建築基地法定空地，規定其土地透水能力、(降低)建蔽率及環境綠美化措施。
- (三) 配合循環經濟，增加雨水貯留及涵養水分，避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。

四、最長的遲滯

(一) 規劃原則

為避免計畫區因開發而造成下游低窪地區可能之洪峰加大、氾濫，甚至土砂衝擊、堆積等災害，故計畫區內應有相關排水系統、沉砂滯洪工程構築及佈設，其劃設原則如下：

- 1.未來基地於檢討時將依據規劃配置採個別區域局部開發並盡量避免未開發區之地表逕流進入基地，對此各集水區即必須針對截排水系統進行設計設置，除一方面將外部集水區之逕流予以攔截導引外，另一方面則配合區內排水設置排水溝及配合道路設置邊溝，如此一來外部逕流非但不致進入基地造成額外負擔外，同時區內逕流將因排水系統匯集而不致造成基地漫淹。
- 2.將於基地地勢低緩處環境設置生態與功能兼具之沉砂滯洪設施，並配合排水工程，於銜接處或地形變化處設置集水井或於出水口處消能設施，以期順利收集及導引地表逕流，避免流路亂竄，造成土石沖刷流失，而影響區內外環境；另為與周邊環境營造合諧的地景，又或考量用地之取得困難，本案之沉砂滯洪工程未來亦可考量利用上游地區設置地下貯留雨水之防災水庫觀念，同樣可達到削減洪峰流量、延遲洪峰到達時間，調節下游逕流流出流量體等功能。

(二) 規劃構想

本案目前針對主要開發檢討區初步約可劃設 26 處沉砂滯洪設施，相關排水系統及沉砂滯洪設施分佈如后說明。

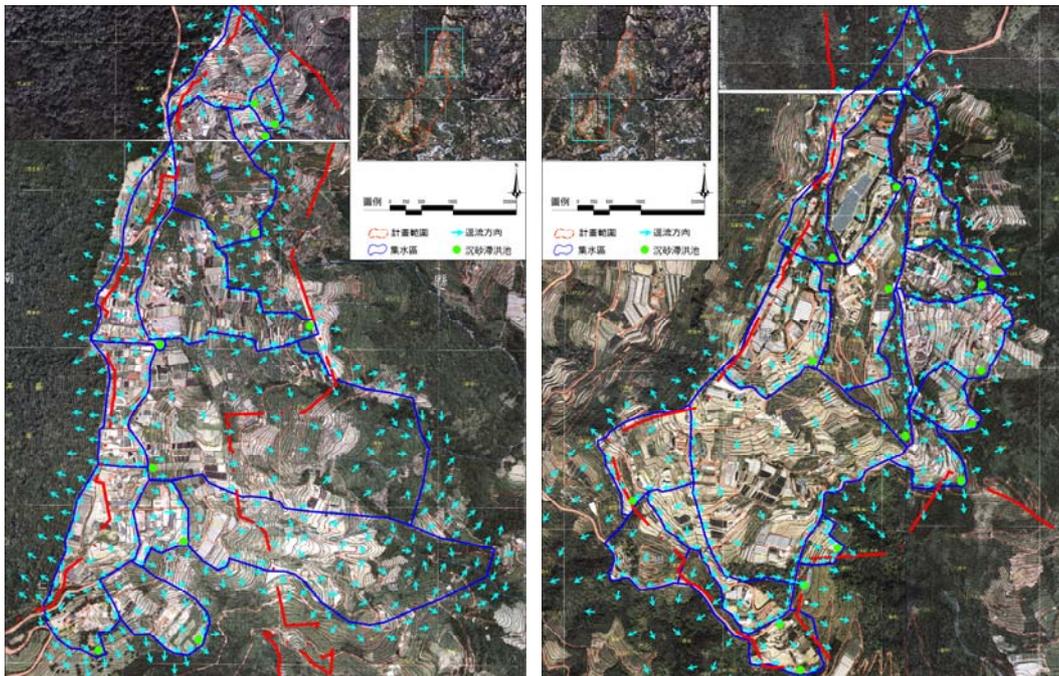


圖 14-3 排水系統暨沉砂滯洪規劃示意圖

附件十五 坡地災害因應策略

壹、都市防災計畫

一、防救據點

防救據點主要為提供防災及救災之功能，依服務機能可區分為避難、醫療、物資、消防、警察及直昇機空運轉運據點等 6 大防災空間系統，以下就本案防救據點之指定分別說明。

(一) 避難據點

1. 臨時避難空間

利用清境農場作為臨時之防災避難空間，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性，隨時作為臨時救災避難之場所。

2. 避難收容場所

研究範圍內之清境國小、南側之仁愛國小、仁愛國中及春陽國小，可指定為避難收容場所，配置生活需用之廚廁、休息空間，以及物資、醫療、用水的存放，並作為臨時收容場所，提供避難空間與臨時醫療場。

(二) 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及中長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此，仍指定前述避難收容場所為之，惟長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象。距離研究範圍最近之臨時醫療場所為衛生所，另有清境假日急診醫療站，由衛生署計畫補助，南投衛生局輔導，退輔會埔里榮民醫院承做並派遣醫護人員及救護車進駐醫護站，於假日期間為居民與遊客做緊急醫療服務。

(三) 物資據點

物資據點之目的在於接收外援物資以及分派受災區域所需支援物資的活動場所，其區位條件應具有交通便利、區位適當及車輛進出的大型開放空間；因此，規劃清境國小、南側之仁愛國小、仁愛國中及春陽國小為計畫區陸運及空運交通之物資據點。

(四) 消防據點

消防據點的建置主要以消防分隊為指揮所，配合防災避難圈的劃分與消防分隊轄區範圍，分派消防分隊的服務範圍，研究範圍內目前並無消防分隊，因此，以仁愛消防分隊為消防據點，並輔以前述避難收容所為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

(五) 警察據點

警察據點的設置目的是進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，以便災害指揮所下達正確之行動指令，其服務範圍同前述消防據點之劃分模式，以翠峰、松岡、春陽、霧社（仁愛分局）等派出所作為警察據點，進行情報的蒐集與發布。

(六) 直昇機空運轉運據點

為進行區域性之救援活動與物資輸送，建議以仁愛國中為直昇機空運轉運據點，並可透過防救災動線與其他防災據點相互銜接。

二、防救災動線

計畫區內之主要道路為台 14 甲線，台 14 甲線串連區內及區外各個防救據點，為本案主要消防救災動線。

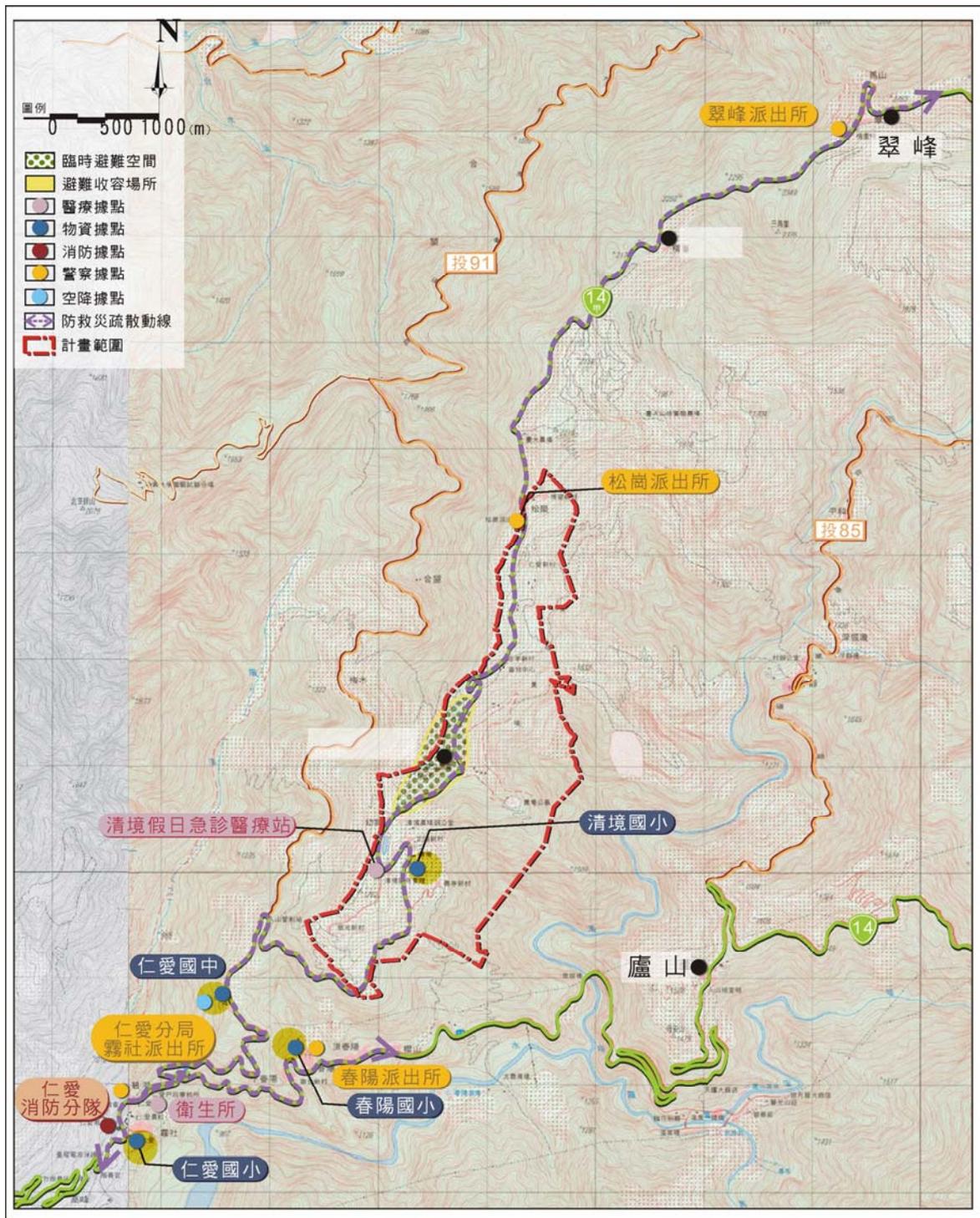


圖 15-1 防災避難圈及防災動線系統示意圖

貳、疏散避難計畫

計畫區環境災害特性以坡地災害為主，為能順利疏散遊客及民眾，引導至避難場所，本案參酌行政院農委會水保局「土石流防災疏散避難作業規定」，提出以下疏散避難計畫：

- 一、於非位屬地質敏感地區，規劃避難處所。
 - (一) 在地緊急避難處所：提供適當避難環境與生活機能，且須作定期安全評估。
 - (二) 外地收容所：針對在地有災害擴大之虞地區，由鄉公所依實際狀況安排適當外地收容所，協助弱勢族群與保全住戶進行外地疏散避難。
- 二、疏散避難路線以能迅速且安全抵達為原則，且應確保路線順暢，避免防救災動線受阻。
- 三、疏散避難計畫列為遊客住宿應告知事項，各旅宿設施應每房皆備有避難包等簡易設備。
- 四、針對地方社區及居民定期進行防救災之宣導與演練。

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點修正規定

- 一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。
- 二、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理。
- 三、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區（如附表一、附表二）先行查詢，並將查詢結果併同申請書向內政部（以下簡稱本部）徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。

本部辦理前項作業時，得提本部區域計畫委員會（以下簡稱本部區委會）徵詢意見，如有補正事項者，應通知都市計畫擬定機關限期補正。

都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，前二項之申請書及補正資料，應報請縣政府轉送本部。

- 四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之：
 - （一）辦理理由、目的及法令依據。
 - （二）擬定機關。
 - （三）計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。
 - （四）上位計畫及相關上位部門計畫之指導。
 - （五）區位分析。
 - （六）規模分析。
 - （七）機能分析。
 - （八）開發方式。
 - （九）民眾參與。
 - （十）氣候變遷調適策略。

非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實

際需要，簡化前項全部或一部之內容。

五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理：

(一) 區位分析：

1. 都市發展趨勢之關聯影響：

- (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。
- (2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。

2. 環境容受力：

- (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感地區第一級之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (2) 不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。
3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。
4. 以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版（一年內）航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道（含道路編號）、軌道運輸系統、申請範圍所在

之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。

（二）規模分析：

1. 全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件）其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形（附表三、附表四）。
2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。
3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口（含居住人口或產業人口）之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下：
 - （1）住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。
 - （2）產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。
 - （3）管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。
4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下：
 - （1）住商為主型：應按計畫人口核實推算相關配套公共設施（備）用地後，合理劃設計畫範圍；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺（步行約十至十二分鐘以內）為原則。

(2) 產業為主型：應依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍。

(3) 管制為主型：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。

(三) 機能分析：

1. 規劃原則、土地使用（如附表五）、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。

2. 公共建設計畫時程：申請範圍內之相關重要公共建設計畫，應取得興建時程證明文件，並與都市計畫建設時程相配合。

3. 公共管線系統之完備性：有關水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，應先徵得該管目的事業主管機關（構）之同意。

(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

(五) 民眾參與：應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。

(六) 氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。

非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。

六、申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農

業使用者，於提本部區委會專案小組徵詢意見前，應依農業發展條例第十條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。

申請新訂或擴大都市計畫，於提本部區委會徵詢意見前，應完成下列事項：

(一) 以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。

(二) 政策環境影響評估。

(三) 用水計畫書核定。

申請書內容對於前二項內容或與其他各目的事業主管機關權限相關之事項，未能明確說明者，得於提本部區委會徵詢意見前，先行召開行政程序審查會議釐清之。

七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制：

(一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。

(二) 於直轄市、縣（市）區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。

(三) 屬配合行政院核定國家重大建設需要。

八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。

本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。

都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見

前申請撤回。