新訂清境風景特定區計畫申請書

【依內政部區域計畫委員會 102 年 5 月 3 日行政程序審查專案小組，以及 102 年 10 月 8 日、103 年 4 月 23 日專案小組審查意見修正】

南投縣政府

中華民國 104 年 5 月

目　錄

意見處理情形

壹、內政部區域計畫委員會 103 年 4 月 23 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第 2 次審查會議紀錄.....處理情形 1-1
貳、內政部區域計畫委員會 103 年 4 月 23 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案第二次專案小組審查會議提案資料.....處理情形 2-1
參、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 3-1
肆、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 4-1
伍、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 5-1
陸、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.....處理情形 6-1

第一章 計畫概述

第一節　辦理理由與目的 1-1
第二節　法令依據與擬定機關 1-3
第三節　計畫範圍、面積及行政區界 1-4
第四節　擬定都市計畫之必要性 1-5

第二章 上位及相關計畫分析

第二節　上位計畫 2-1
第三節　相關實質發展與重大建設計畫 2-9

第三章 區位分析

第一節　都市發展趨勢之關聯影響 3-1
第二節　自然環境 3-3
第三節　社會經濟 3-26
第四節　實質環境 3-34
第五節　課題分析及對策研擬 3-56

第四章 規模分析

第一節　南投縣都市計畫總量 4-1
第二節　計畫範圍劃設原則 4-2
第三節　自然環境容受力 4-4
第四節　計畫年期與人口 4-7
第五節　計畫總量 4-9
第六節　交通需求 4-15
第七節　公共設施及公用設備 4-18

第五章 機能分析

第一節　發展定位 5-1
第二節　規劃原則 5-4
第三節　空間發展構想 5-6
第四節　公共設施發展構想 5-16
第五節　「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配套因應作為 5-24
第五節　坡地災害因應策略 5-29
第六節　成長管理計畫 5-35

第六章 開發方式

第七章 民眾參與

第八章 氣候變遷調適策略

附錄

附錄一　違章建築現行管制作為相關公文 附錄-1
附錄二　非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表及函覆公文 附錄-9
附錄三　南投縣都市計畫地區執行進度 附錄-57
附錄四　南投縣都市計畫地區發展概況表 附錄-59
附錄五　新訂清境都市計畫土地使用計畫面積需求表 附錄-61
附錄六　相關同意文件及辦理情形 附錄-62

附錄七　南投縣清境地區地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業執行要點 附錄-79
附錄八　後續都市計畫規劃作業參考事項
壹、排水系統規劃 附錄-82
貳、生態復育策略 附錄-86
參、土地使用分區及都市設計管制 附錄-88
肆、環境敏感地補償機制 附錄-91

圖 目 錄

圖 1-1　計畫範圍示意圖.....1-4
圖 2-1　國土空間發展願景與目標.....2-1
圖 2-2　清境地區整體發展計畫案規劃參考圖.....2-11
圖 2-3　南投縣仁愛鄉高山地區纜車系統發展計畫案規劃參考圖.....2-13
圖 2-4　南投縣清境至春陽地區纜車系統民間參與可行性評估計畫案規劃參考圖.....2-15
圖 3-1　仁愛鄉都市計畫區分布示意圖.....3-2
圖 3-2　坡度分析示意圖.....3-4
圖 3-3　坡向分布示意圖.....3-5
圖 3-4　區域地質圖.....3-7
圖 3-5　地質災害潛勢分布示意圖.....3-8
圖 3-6　土石流發生潛勢示意圖.....3-10
圖 3-7　順向坡岩體滑動潛勢示意圖.....3-10
圖 3-8　莫拉克災後崩塌分布示意圖.....3-11
圖 3-9　近期航照地質災害示意圖.....3-11
圖 3-10　潛在大規模崩塌地區分布示意圖.....3-12
圖 3-11　博望、仁愛與忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖.....3-12
圖 3-12　忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖.....3-13
圖 3-13　定遠新村聚落潛在大規模崩塌位置圖.....3-13
圖 3-14　莫拉克近期航照地質災害示意圖.....3-14
圖 3-15　山崩與地滑地質敏感區範圍圖.....3-17
圖 3-16　遊憩資源與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖.....3-18
圖 3-17　旅宿設施與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖.....3-19
圖 3-18　水系分布示意圖.....3-21
圖 3-19　環境敏感地區分布示意圖.....3-25
圖 3-20　計畫區與村界關係示意圖.....3-27
圖 3-21　區域觀光遊憩資源分布示意圖.....3-30
圖 3-22　南投縣旅館民宿成長曲線圖.....3-32
圖 3-23　仁愛鄉旅館民宿成長曲線圖.....3-32
圖 3-24　南投縣 101 年底旅館家數統計圖.....3-33
圖 3-25　南投縣 101 年底民宿家數統計圖.....3-33
圖 3-26　區域交通系統示意圖.....3-35

圖 3-27　土地使用現況示意圖.....3-37
圖 3-28　遊憩資源分布示意圖.....3-45
圖 3-29　旅館民宿分布示意圖.....3-48
圖 3-30　原住民保留地分布示意圖.....3-50
圖 3-31　土地權屬示意圖.....3-51
圖 3-32　管理單位分布示意圖.....3-52
圖 3-33　非都市土地使用分區示意圖.....3-53
圖 3-34　用地編定示意圖.....3-54
圖 3-35　山坡地土地可利用限度查定示意圖.....3-55
圖 4-1　環境敏感地區落實理念示意圖.....4-3
圖 4-2　計畫範圍劃設原則分析示意圖.....4-3
圖 4-3　容受力評估架構圖.....4-4
圖 4-4　三級坡範圍示意圖圖.....4-11
圖 4-5　土地使用適宜性分析圖.....4-12
圖 5-1　「護持霧上桃源」發展定位構想圖.....5-1
圖 5-2　空間發展單元構想示意圖.....5-7
圖 5-3　遊憩資源與機能示意圖.....5-9
圖 5-4　活動導入構想示意圖.....5-10
圖 5-5　土地綱要計畫示意圖.....5-13
圖 5-6　交通改善策略示意圖.....5-18
圖 5-7　污水處理廠規劃設置位置圖.....5-22
圖 5-8　後續建照申請案件辦理程序示意圖.....5-26
圖 5-9　審查機制概念示意圖.....5-28
圖 5-10　都市防災計畫示意圖.....5-31
圖 5-11　孤島效應潛勢等級評估結果示意圖.....5-33
圖 5-12　成長邊界範圍示意圖.....5-35
圖 5-13　公益回饋與環境補償概念示意圖.....5-38
圖 5-14「促動環境最佳化」管理程序圖.....5-39
圖 8-1　南投縣一日暴雨（600 公釐）淹水潛勢圖.....8-2
圖 8-2　坡地災害潛勢地區示意圖.....8-3
圖 8-3　環境災害紀錄分布示意圖.....8-3
圖 8-4　排水系統暨沉砂滯洪規劃示意圖.....8-5

表 目 錄

表 1-1　現行非都市土地及擬定都市計畫比較分析一覽表.....1-9
表 2-1　國土空間發展策略一覽表.....2-2
表 2-2　變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制摘要表.....2-4
表 3-1　仁愛鄉都市計畫區發展概況表.....3-1
表 3-2　坡度分析一覽表.....3-3
表 3-3　坡向分析一覽表.....3-3
表 3-4　鄰近斷層分布情形一覽表.....3-6
表 3-5　潛在大規模崩塌影響之聚落一覽表.....3-9
表 3-6　地質敏感區內旅宿設施分布一覽表.....3-16
表 3-7　雨量統計一覽表.....3-20
表 3-8　仁愛鄉自來水供水普及率統計表.....3-22
表 3-9　計畫區內環境敏感地區規劃情形一覽表.....3-23
表 3-10　近十年人口統計表.....3-26
表 3-11　100 年仁愛鄉各行業別場所單位家數一覽表.....3-28
表 3-12　清境地區發展歷程一覽表.....3-29
表 3-13　90~103 年清境農場遊客人數統計表.....3-31
表 3-14　交通系統分析表.....3-35
表 3-15　公有停車場停車空間一覽表.....3-43
表 3-16　旅館民宿停車空間一覽表.....3-43
表 3-17　旅宿業發展歷程一覽表.....3-46
表 3-18　旅宿家數及樓地板面積一覽表.....3-47
表 3-19　原住民保留地面積統計表.....3-50
表 3-20　土地權屬面積統計表.....3-51
表 3-21　管理單位面積統計表.....3-52
表 3-22　非都市土地使用分區面積統計表.....3-53
表 3-23　用地編定面積統計表.....3-54
表 3-24　山坡地土地可利用限度查定面積統計表.....3-55
表 4-1　生態土地可涵養之人口規模一覽表.....4-6
表 4-2　非都市土地可發展總量一覽表.....4-9
表 4-3　都市土地可發展總量一覽表.....4-10
表 4-4　交通部觀光局近年統計資料.....4-16

表 4-5　交通調查結果一覽表.....4-17
表 4-6　公共設施用地檢討表.....4-18
表 4-7　102 年南投縣垃圾轉運之收受焚化廠處理容量分析表一覽表.....4-21
表 4-8　平均需水量推估一覽表.....4-23
表 4-9　最大需水量推估表.....4-23
表 5-1　土地使用面積表.....5-12
表 5-2　風景區及遊憩區相關規定之對照表.....5-14
表 5-3　道路改善條件分析.....5-16
表 5-4　污水處理廠規劃方案分析一覽表.....5-21
表 5-5　聚落孤島效應潛勢等級評估表.....5-32
表 6-1　事業及財務計畫表.....6-1
表 7-1　民眾參與一覽表.....7-1

第一章　計畫概述

第一節　辦理理由與目的

壹、辦理理由

有鑑於全球氣候變遷及國土資源不當開發利用的衝擊，颱風暴雨造成水患及坡地災害情勢亦有升高與常態化之趨勢，自然環境變化共生的國土空間發展思維遂成為政府施政主軸。

依 99 年行政院核定之國土空間發展策略計畫，期以國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸、國土空間治理等五大面向研擬空間發展策略。從國土空間發展計畫及莫拉克災後重建計畫等，皆可看到上述中心思想的延續，亦將作為新世代都市計畫擬訂的上位指導與依循原則。

在此一指導綱領之下，身為臺灣三大高山農場之一的清境農場，是三處農場中人為開發最為密集地區，加上近年來廬山災害、霧社水庫淤積，自然危機逐漸逼近更顯清境地區土地管制的必要性與急迫性。故本案擬透過新訂都市計畫，達到以下目的：

貳、辦理目的

一、落實國土保育政策

清境地區位處海拔 1,500 公尺以上之高山，除了賦予清境地區景觀優勢，亦伴隨較高之環境敏感性。清境地區具有地表水敏感與自然景觀敏感，並屬地質災害敏感地。加上與清境地區相距僅約 20 公里廬山溫泉區，近年來深受天災影響，造成北坡隨時會有坍塌危險，於地質監測後判定屬不宜開發地區整村遷移。

在國土復育與國民安全之首要考量下，清境地區未來勢必面臨更嚴格之審視。因此，本案辦理目的，首以國土保育為原則。透過環境資料庫之建置，進行土地適宜性分析，提供土地使用管制及資源管理之規劃基礎，以避免開發限制發展地區或條件發展地區之土地。

二、管制人為不當開發

（一）從安置到觀光

50 年退輔會成立清境農場，為行政院退輔會執行退除役官兵農場安置的機構之一。農場安置是早期退役輔導政策下的產物，主要在解決跟隨國民政府來台的第一代榮民之退除役相關問題，因此其定位在於安置場員從事農業墾植，以達自給自足之安置農場。

60 年起，清境農場場員的生活逐漸改善，場部也開始發展新興的直營事業—觀光；69 年以後，觀光事業成為場部的主要事業，清境農場所呈現的觀光性質也逐漸取代其安置性質。再者，行政院退輔會將各個安置農場中場員所耕墾的土地放領給場員，使得場員不再隸屬於農場，清境農場便逐漸轉型成為觀光農場，而土地的買賣進一步對觀光產業推波助瀾，該地區也因此產生景觀與人文的變化。

（二）清境，不再清靜

88 年發生九二一大地震，造成臺中、南投地區六級左右的地震強度，導致車籠埔斷層及大茅埔-雙冬斷層的錯動，連帶的造成台 8 線的崩塌中斷，台 14 甲線則變為中部地區及往來花東重要的動線。清境地區又位於台 14 甲線的咽喉位置，交通往來絡繹不絕帶動了清境地區的發展。

89 年碧莉絲颱風雖然再次重創清境地區，但災後的重建工作反而凝聚當地居民的向心力，民宿經營者亦自動籌組協會，以企業經營模式行銷民宿，再加上九二一震災重建經費的輔導，促使民宿觀光蓬勃發展。

（三）蔓延的國土失衡

觀光產業在失序的蔓延與擴張之下，產生許多的環境衝擊，如國有土地佔用、高山農業開墾、供水失衡及假日交通壅塞等。過度開發衍生外部性，逐漸侵蝕這片原指「清新空氣任君取，境地幽雅是仙居」的美麗家園。

依交通部觀光局「臺灣旅宿網」統計資料，清境地區所在的仁愛鄉，其旅宿家數約佔南投縣總旅宿家數 20%，為比例最多的鄉鎮。而計畫區內旅宿設施共有 111 家，其中合法登記為 92 家，尚未合法登記為 19 家，合法登記比例為 83%。就營業登記而言，合法登記民宿遠大於非法家數。然而，就土地合法而言，由於清境地區係位於非都市土地，依現行管制規定係採開發許可制，應透過都市計畫整體規劃與總量管制方式，針對土地承載能力與可容受開發規模之進行控管。

三、強化中部山域特色

從歷年旅遊統計資料可知，民宿家數從 90 年周休二日、帶動國人國內旅遊風氣之後形成第一波高峰，近年來則在民宿盛行與兩岸觀光市場開放的推波助瀾下，逐漸形成下一波成長峰。加上台 14 甲線是中部地區通往合歡山、花蓮的重要道路，沿途高山景致優美，吸引大量觀光客前往。然而，在國土復育的指導之下，清境農場及既有旅宿發展主軸應酌予調整。透過綠色產業的引導，以生產、生活與生態環境之永續發展為目的，確立土地發展定位及具地方特色的整體規劃構想，逐步導向以生態旅遊與生態教育為的休閒活動類型，形塑中部山域特色。

四、提振公共服務水準

清境地區僅仰賴台 14 甲線進出，遊客多以私人交通工具前往遊覽，假日及旅遊旺季時，時常造成交通堵塞，大幅降低清境地區的旅遊品質。再者，當地取水方式大多取自山泉及溪水，缺乏穩定的供水系統水資源有限，水管分接導致道路沿側景觀紊亂。多項公共服務設施建置不足之結果，導致環境品質無法提升。因此，公共設施及公用設備應透過整體規劃方式，瞭解區內供給需求關連，分析適當的用地劃設規模，並綜合評估適切區位。

第二節　法令依據與擬定機關

壹、法令依據

一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。

二、都市計畫法第 12 條及第 13 條。

貳、擬定機關

南投縣政府。

第三節　計畫範圍、面積及行政區界

壹、計畫範圍與面積

本案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，調整前述計畫範圍如下：北至松岡地區北界，南至台 14 甲線 5K 附近地區，東至原住民保留地西界，西至台 14 甲線左側山脊，面積約 497.89 公頃。

計畫範圍示意圖詳見圖 1-1。

貳、行政區界

計畫範圍全境隸屬南投縣仁愛鄉。

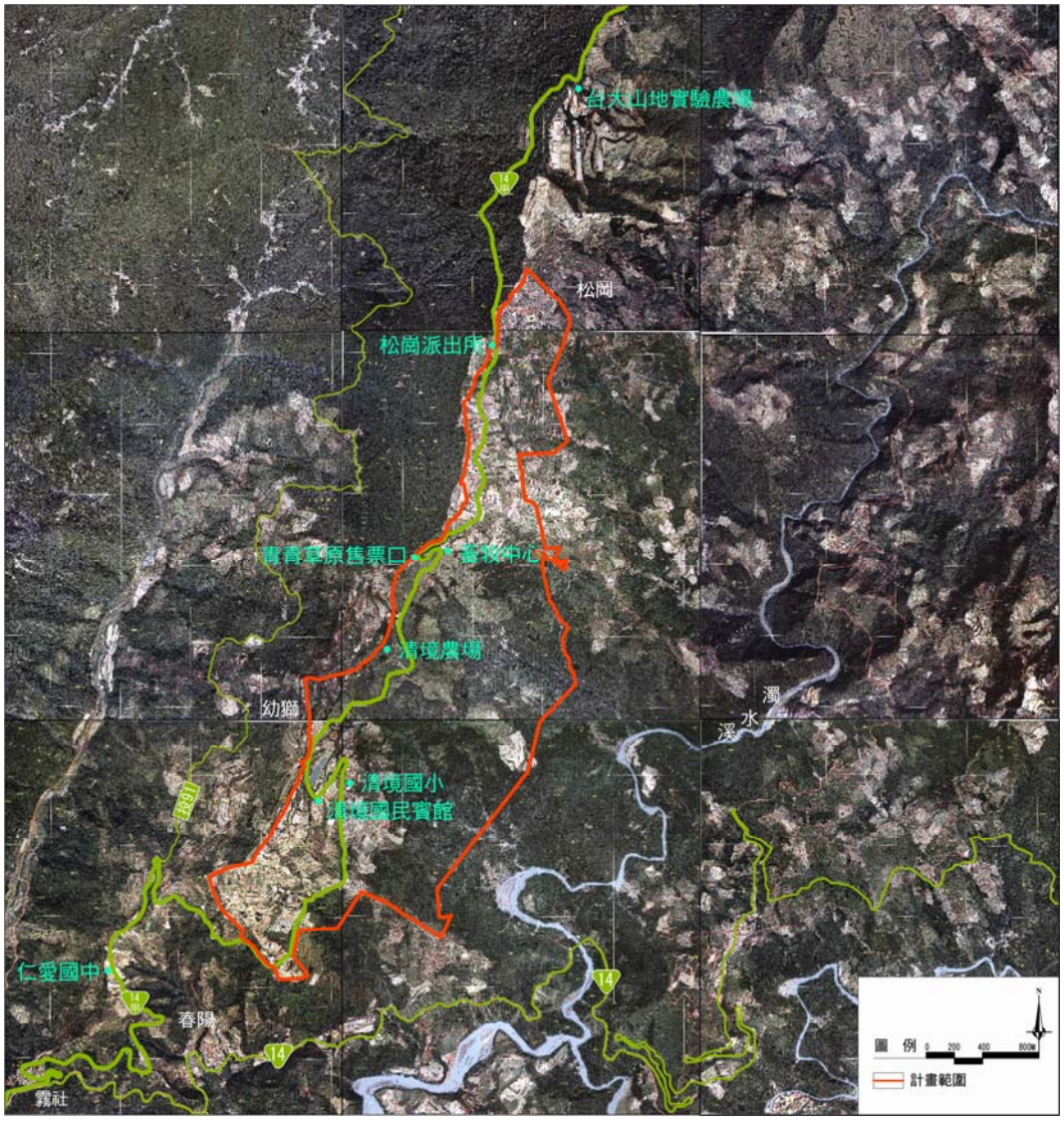


圖 1-1　計畫範圍示意圖

第四節　擬定都市計畫之必要性

壹、現行管制作為

依據南投縣政府 103 年 4 月 9 日建都字第 1030056691 號函示，目前清境地區凡非公眾使用建築物及雜項工作物之建築執照已改由南投縣政府核發（原為仁愛鄉公所）。且南投縣政府已針對清境地區違章建築，透過暫停核發建造、公告既存違章建築劃分日期、新違章建築即報即拆、成立「清境地區違規聯合稽查小組」定期稽查及辦理「南投縣清境地區旅宿業建築安全檢查作業」等，妥予加強管理。相關執行情形說明如下（詳見附錄一）：

一、暫時停止核發建造執照

依據南投縣政府 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函示，自發文日起二年暫時停止核發清境地區之建造執照，續依 103 年 5 月 16 日府建都字第 1030098559 號函、104 年 5 月 13 日府建都字第 1040094873 號函，自發文日起一年暫時停止核發清境地區之建造執照。期間仁愛鄉公所陸續接獲民眾詢問，並以正式公文檢還申請農舍建造執照案件。

惟前開函文暫停發照期限僅為一年，無法永久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。故盼能透過新訂都市計畫，有效引導土地發展之外，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、新違章立即處理

南投縣政府以 101 年 10 月 5 日府建使字第 1010190255 號函公告仁愛鄉清境地區既存新舊違章建築劃分日期為 101 年 1 月 1 日，即 101 年 1 月 1 日前既存違章建築先行列管，俟本案完成新訂都市計畫擬定後配合相關規定賡續辦理；南投縣政府業已成立「清境地區違規聯合稽查小組」定期巡查發現有 101 年 1 月 1 日後新違法之開發、整地或新建、擴建，立即處理，並依相關法令予以處罰或依「南投縣施工中違章建築即報即拆作業規定」採直接強制拆除作為，執行迄今統計為 101 年度拆除 5 件，102 年拆除 2 件，103 年拆除 7 件。

三、訂定「清境地區違章建築拆除計畫」

南投縣政府依內政部 103 年 1 月 29 日內授營建字第 1030801093 號函擬具「清境地區違章建築拆除計畫」，並以 103 年 3 月 7 日府建使字第 1030041406 號函送內政部備查。現已依該拆除計畫執行辦理中。

「清境地區違章建築拆除計畫」已依建築使用現況調查區分民宿業整棟違章者為優先處理對象，及民宿業部分違章者為後續處理對象。4 家優先處理對象持續進行整體性評估排定處理期程；98 家後續處理對象中，南投縣政府已通知 5 家民宿業停止營業，其餘 93 家民宿業將俟相關資料齊全後，配合現場勘查檢視，再依是否位於平均坡度超過 30%、未來得否合法補行申請建築執照、有無違章建築處理辦法第 11 條之 1 第 2 項各款影響公共安全者或經南投縣政府認有必要者等因素，作整體性評估，再行排定處理期程；在未拆除前，南投縣政府將加強稽查，違章部分不得做營業使用，並以公共安全檢查申報手段管控其建築物逃生避難的安全。

四、訂定「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」

南投縣政府業依內政部 102 年 12 月 30 日台內營字第 10208138682 號函訂定之「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，委託各相關專業公會或技師辦理該地區建築物安全檢查，並視檢查結果要求業者予以改善，以加強清境地區旅宿業者之安全維護。

五、辦理「南投縣清境地區旅宿業建築安全檢查作業」

南投縣政府依據內政部營建署 103 年 4 月 8 日召開之「地質敏感區公告後非都市土地開發許可案件之目的事業主管機關應配合事宜會議」決議，針對座落在地質敏感區範圍之合法建築物，比照內政部 99 年 6 月 22 日函頒「加強山坡地住宅安全維護執行要點」及 102 年 12 月 30 日訂定「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，以解除民眾疑慮。

調查之合法建築物 106 家中，A 級有 0 家，B 級有 27 家，C 級有 79 家，各級別之管制應依「加強山坡地住宅安全維護執行要點」第三點辦理。如經檢視基地確有地質安全疑慮，建議可考量辦理變更興辦事業計畫及開發計畫以調整土地使用計畫內容、加強建築結構安全、建立預警監測機制或輔導遷廠等適當補救措施。


拆除前


拆除後


拆除前


拆除後


拆除前


拆除後

貳、現行非都市土地與擬定都市計畫之差異分析

一、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 1-1　現行非都市土地及擬定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	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。	1.依計畫目的及總量管制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，確保有序發展適　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	1.農牧用地可作為農業使用，然高山農業易造成土壤流失。 2.未考量土地承載能力，形成土地超限利用。	1.排除農業區選項，從嚴管制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。
土地使用	1.部分地區開發密度過高，且普遍存在增建及違規經營。	1.配合環境敏感特性、土地資源供給及旅遊市場預測，在地區尺度上，

項目	現行非都市土地管制	新訂都市計畫
	2.缺乏合理管理機制，過度使用導致環境失序，破壞環境意象，影響公共安全。	訂定開發總量，強化山坡地保育；在基地尺度上，擬定開發管制準則，促使土地合理利用。 2.針對不同分區，因地制宜訂定土地使用分區管制要點，界定其使用限度及性質。 3.透過積極管理，提出輔導合法機制，導正不合理利用方式。
使用強度	1.旅宿設施主要位於農牧用地，其農舍使用強度乃依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第 5 條規定辦理 2.建築面積不得超過其耕地面積 10%，總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，最大基層建築面積不得過 330 平方公尺。	1.旅宿設施集中規劃為風景區，參酌都市計畫法台灣省施行細則，將容積率訂為 20~60%（平均容積率 40%）。 2.以公平合理為前提，基地若符合安全無虞條件，超出原建築許可容積部分應依回饋負擔機制，進行公益回饋與環境補償。
公共設施	1.現有停車空間及道路服務水準於旅遊尖峰時段明顯不足。 2.高山地區缺乏穩定供水，各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。 3.現況污水係採逕自排放，造成環境生態之負荷及影響。	1.配合大眾運輸發展政策，加強 TSM 交通管理措施，並結合民宿推動停車需求內部化、增加接駁點及接送頻率，並且限縮現有旅宿設施規模，以改善交通壅塞情形。 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 3.檢討污水處理與排放方式，規劃污水處理用地。
防災水保	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。	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	1.開發許可。 2.相關建設經費僅能爭取中央補助或由南投縣政府編列預算。	1.區段徵收、市地重劃、容積移轉、開發許可及都市更新等多元化開發方式。 2.透過公益回饋與環境補償機制，捐贈保育造林用地，或繳納回饋金挹注區內建設。
可發展總量	全區 110.3505 公頃 農牧用地 26.634 公頃	全區 36.46 公頃 可發展區(作觀光產業使用)26.32 公頃

第一節　辦理理由與目的 1
第二節　法令依據與擬定機關 3
第三節　計畫範圍、面積及行政區界 4
第四節　擬定都市計畫之必要性 5

圖 1-1　計畫範圍示意圖 4

第二章　上位及相關計畫分析

第一節　上位計畫

壹、國土空間發展策略計畫（經建會，99 年 2 月）

一、計畫緣起

該計畫經行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定。近　，面　氣候變遷及國土資源　當開發　用，引發國土破壞、水土資源　失與生態環境　化問題。再者，國土綜合開發計畫已制定逾十年，為符合現今發展情況，重新提出國土空間架構與發展定位，以增強區域空間之分工互補，提升整體競爭　。採長期永續發展規劃概　，研訂國土空間發展願景、政策綱　、空間結構與發展構想、空間治　與計畫執　等。

二、願景與目標

考　　岸關係、人口高齡少子化、全球氣候變遷、節能減碳、　融海嘯危機，以及亞洲逐漸成為世界經濟的成長引擎等國內外大環境的變化，未在永續經濟、永續社會、永續環境的前提下，國土空間發展之總目標為：「塑造創新環境，建構永續社會」。並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知　經濟運籌」、「節能減碳　水」的國土發展新願景。

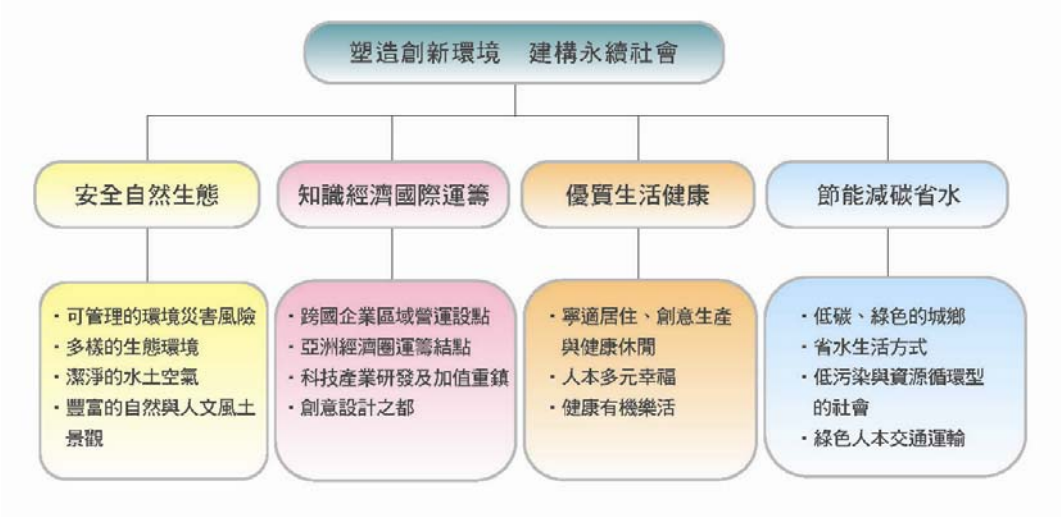


圖 2-1　國土空間發展願景與目標

資料來源：國土空間發展策略計畫，經建會，99 年。

三、國土空間發展策

該計畫因應全球化及氣候變遷等趨勢，針對關鍵性的國土空間發展課題，提出策　性、原則性及動態性之發展規劃。主要分為國土保育與永續資源管　、創新與產業經濟、城鄉永續發展、　色與智慧化運輸、國土空間治等五大面向，以勾　國土空間發展的整體發展方向。與本案相關者如下：

表 2-1　國土空間發展策略一覽表

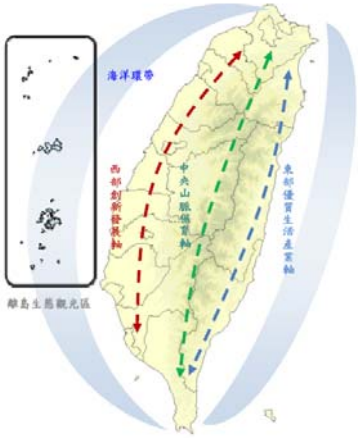
項目	關鍵課題	策略及作法
國土保育與永續資源管理	1.水土　自然資源遭受破壞，生態環境品質　化 2.坡地與環境地質災害規模及頻　加劇 3.河川　域水患治及水資源　用成效彰	1.因應全球環境變遷推動國土保安 （1）推動全球氣候變遷之調適及減緩策 （2）治　國土優先　育地區 （3）研擬坡地分級分區使用規範 （4）促進原住民部　永續發展 2.保護生態資源並改善生物棲地環境 （1）建置中央山脈保育軸 （2）強化生物多樣性之保育 （3）推動造　並　實森　保育 3.規劃低碳城鄉及能源設施之土地　用 （1）規劃構築低碳示範城市 （2）規劃能源設施用地及推動區域能源資源整合
城鄉永續發展	1.　會地區發展未實成長管　，造成無秩序蔓延 2.城鄉防災能　　足 3.公共設施及服務體系之規劃無法配合。 4.城鄉建設未隨經濟成長，提升美質創意與獨特性	1.強化城市區域競爭　，推動成長管 （1）強化城市區域空間網絡，規劃重大基礎建設佈局 （2）集約開發運輸　帶地區，避免空間發展無序蔓延 （3）實施成長管　，透過空間緊實發展提高宜居 2.建構　色基礎設施，提升城鄉防災能 （1）建構　色基礎設施 （2）提升城鄉防災能 3.提供滿足生活品質的公共設施及生活配套 （1）建　各城鄉階層的公共設施服務體系 （2）彈性轉用公共設施，提升使用效 4.提升國土美質，營造創意城鄉環境 （1）整體規劃土地使用，建構城鄉和諧秩序 （2）檢討　合時宜法　，營造創意城鄉空間 （3）透過跨域合作資源整合，形塑獨特性

資料來源：國土空間發展策　計畫，經建會，99 年。

四、國土空間結構

（一）國際階層

國土空間結構國際階層是將發展臺灣成為「世界網路重要關鍵節點」。



國土空間結構－全國階層

（二）全國階層－三軸、海環、離島

清境地區屬三軸中的「中央山脈保育軸」。未　將以生態保育以及維護原民文化為主。其發展構想如下：

1. 以　續性生態　道之　　，　　現有自然保　區、野生動物重要棲息環境等生態環境敏感區。
2. 各　環境敏感地區應採分區分級管　，以近自然工法概　持續推動治山防洪、造　、生態及棲地　育等防護建設。
3. 重大山坡地災害地區，劃設為國土優先　育地區，優先推動保安及　育計畫。
4. 發展山區生態　遊，平衡保育與開發，適當提供山區生態　遊機會。



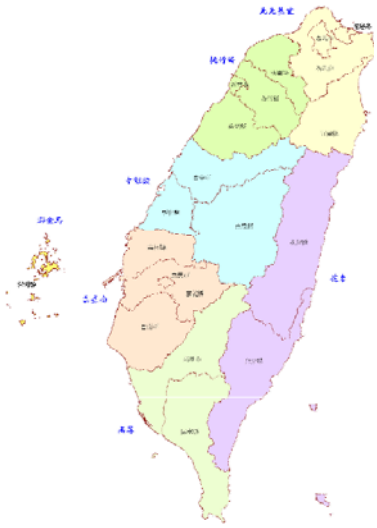
國土空間結構－區域階層

（三）區域階層－三大城市區域及東部區域

清境地區屬三大城市區域中的「中部城市區域」。定位為優質文化生活中樞及新興科技走　國際　會，以臺中市為主要核心都市。

（四）生活圈階層

考新加坡或香港人口或土地規模將國土空間劃分為　　基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東及　島七個生活圈。圈內均有相當人口與腹地支撐其區域之發展與消費市場，所投入之公共建設亦較具經濟效　，每個區域可根據區域內產業特色與地　環境各自定位，創造各區域之特殊競爭優勢。



國土空間結構－生活圈階層

貳、變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制（內政部，99 年 6 月）

表 2-2　變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制摘要表

項目	內容
土地使用基本方針	1.劃設環境敏感地，並建立資源及土地使用績效管制制度。 2.全面落實國土使用管制。 3.保護優良農地資源，兼顧整體經濟發展。 4.加強水資源保育，並管制水源地區使用種類與規模。 5.強調公平合理機制，改善土地使用變更許可制度。 6.落實成長管理措施。 7.落實離島永續發展，強化土地使用及部門計畫協調整合。 8.指定城鄉發展優先次序。
土地使用分區劃定及檢討	1.非都市土地使用分區，依其屬性可分為以下二類： (1)資源型使用分區：包括特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定區、風景區等。 (2)設施型使用分區：包括工業區、鄉村區、風景區及特定專用區等。 2.水庫集水區之使用管制：配合內政部國土利用監測計畫及行政院農業委員會山坡地監測計畫之實施，加強對違規使用及超限利用之查處，以利水庫及其集水區之保育及永續利用。 3.檢討非都市土地辦理新訂或擴大計畫：依都市計畫法第 10 條至第 12 條規定應擬都市計畫者，應視其都市發展程度、人口成長情形、資源供給限制及財務能力，逐步檢討辦理新訂或擴大都市計畫。 4.推動非都市土地風景區管理：新申請劃定非都市風景區之開發，由經營單位擬具開發性計畫及經營管理計畫，循本計畫使用分區變更程序辦理。
影響分析	建立通盤性土地使用方針，分區劃設與土地使用分區管制原則，作為相關非都市土地使用變更及都市計畫檢討依據，其中有關限制條件發展地區公告與推動非都市土地風景區管理，對本案具直接影響。

資料來源：變更臺灣北、中、南、東區域計畫(第一次通盤檢討)-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制，內政部，99 年。

參、臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)（內政部，102 年）

一、計畫範圍與計畫年期

範圍包括臺灣地區與金門縣、連江縣等之陸域及海域；計畫年期為 115 年。

二、計畫目標

共有 8 個發展目標，包括：「賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理」、「確保農地總量，並維護糧食生產環境」、「配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討」、「加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災」、「整合產業發展需求，提升產業發展競爭力」、「檢討各級土地使用計畫，促進產業土地活化與再發展」、「落實集約城市理念，促進城鄉永續發展」、「擬定都會區域及特定區計畫，促進跨域資源整合」等。

三、新訂或擴大　市計畫之指導原則

（一）基本條件原則（管制為主型之都市計畫）

應經中央觀光或保育相關目的事業主管機關認定，申請範圍確有保持優美風景或管制發展需要，並經　政院核定者，得新訂或擴大　市計畫。

（二）規劃原則（管制為主型之都市計畫）

1.將全球氣候變遷、環境及設施容受　等納入規劃考

(1)　考「全國災害潛勢地區分佈地圖」，提出因應調適策　。

(2)環境敏感地區原則上　宜辦　新訂或擴大　市計畫，惟　基於資源保育、國土保安之目的，且有實質經營管　計畫者，　在此限。

(3)採擴大　市計畫方式辦　者，應考　當地既有　市計畫公共設施服務水準，並優先補充服務水準　足者。

2.計畫人口規模：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。

3.計畫面積規模：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。

四、檢討非　市土地辦　新訂或擴大　市計畫

（一）基於人口　成長趨勢、　市發展用地超　供給、　市計畫住商用地尚有餘裕、工業用地供給失　、　食安全及維護特定農業區等考　下，除經　政院認定係屬配合國家重大建設需要，應新訂或擴大　市計畫者外，原則　得　星個案提出申請。

（二）新訂或擴大　市計畫案件應考　區域整體發展，依循本次通盤檢討有關人口總　、住　需求總　、新訂或擴大　市計畫規劃原則等之指導，並視其　市發展程　、人口成長、環境資源供給情形及財務能　，於各該直轄市、縣(市)區域計畫內研擬整體　市發展政策，並表明新訂或擴大　市計畫之區位、規模、機能及成長管　措施等事項，以引導空間有秩序發展。

（三）直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大　市計畫之區位、機能、規模及成長管　措施等事項表明，並經本部區域計畫委員會審查同意者，各該區域計畫內之新訂或擴大　市計畫申請案件逕依　市計畫法定程序辦　，毋需再經本部區域計畫委員會審議。

（四）直轄市、縣(市)政府申請新訂或擴大　市計畫範圍，未　入直轄市、縣(市)區域計畫者，應循區域計畫變　程序辦　。如屬配合國家重大建設需要，由內政部擬定之　市計畫，其新訂　市計畫程序逕依　市計畫法辦　，毋需再經本部區域計畫委員會審議。

肆、南投縣綜合發展計畫（南投縣政府，90 年 1 月）

一、南投縣整體發展構想

（一）整體發展方向

南投縣之整體發展方向應是打破過去發展緩慢的限制，再現生命力的成長空間，在整個環境的容受力之下，善用現有的資源、條件，結合地方特有的文化特性，以富裕、健康和永續發展為主軸，掌握外在環境的變遷與內部資源的優勢，突破人文、觀光、產業發展的瓶頸，同時藉著 921 災後重建，加強改善生活基礎建設並推動永續發展，以提昇縣民生活福祉。

（二）空間發展構想

南投縣發展型態以「一網路、二軸線、二區塊、五核心」之整體空間發展構想，將南投縣規劃發展成一座國家級的巨型公園，並使各區域的公

共建設、交通、休閒、醫療等，皆能均衡發展，並發展各地本身具有的特色資源，分別提供最舒適及最良善的生活環境與機能。

二、仁愛鄉發展構想－溫泉渡假、原住民文化、山林農業休閒中心

仁愛鄉位於臺灣地理中央附近，地處南投縣東北隅，北與臺中市相接，南與信義鄉相鄰，西邊與國姓鄉、埔里鎮、魚池鄉相連，東側銜接花蓮縣，全鄉面積計達 1,373 平方公里。

仁愛鄉耕地分佈於海拔 400 至 2,000 公尺間之河谷平原與山麓丘陵地帶，範圍至深且廣，故農林產品亦較其他平地鄉鎮呈現多元化的地方特色。其中，尤以温帶果樹（蘋果、桃、梨）、高冷花卉、夏季蔬菜及高山茶葉等高經濟作物為大宗，其他如梅、李、苦茶、飼料、桂竹、麻竹等產量亦豐。

另，在清境農場除了出產高海拔蔬菜水果外，牧場上育有成群肉用牛羊；山區部落除種蔬菜温帶水果外，也以兼營香菇培植或兼及虹鱒養殖業。

仁愛鄉霧社與廬山為臺灣地區知名之温泉渡假中心，加上奧萬大賞楓、合歡山賞雪、太魯閣國家公園、清境農場、萬大水庫、抗日紀念碑、部落文化等觀光資源豐富，農產亦佔有重要地位，未來將朝向温泉渡假、原住民文化、山林農業休閒中心發展。

伍、南投縣政白皮書（南投縣政府，100 年 8 月）

賞景泡湯，泰雅仁愛

一、發展休閒養生高品質泡湯的廬山溫泉區

為行銷本縣温泉區，於每年冬季辦理温泉季，擴大宣傳吸引遊客至本縣觀光。

納入南投花樣人生休閒系列活動-2006 南投温泉季活動，獲交通部觀光局補助 100 萬元經費，業於 95 年 10 月 14 日至 11 月 18 日於本縣四大温泉區辦理完畢，成效良好。

二、結合泰雅及擺夷文化特色，發展清境地區觀光產業

每年辦理清清一夏活動，展現當地擺夷文化特色，讓本活動成為當地年度盛大活動。

業於 95 年 7 月 8 日至 8 月 27 日 止，辦理完成，成效良好。

三、設置醫療服務站以應緊急醫療

向上級爭取以醫療發展基金－緊急醫療資源缺乏地區之改善獎勵案，申請獎助於清境農場設立觀光風景區假日醫療救護站，以因應緊急事故並提供民眾醫療服務。

衛生署同意酌予補助本縣經費，以設置清境假日醫療救護站。

四、輔導原住民民宿溫泉區

加強輔導溫泉區之原住民申請經營合法民宿，促進原住民就業。

賡續宣導，輔導有意願的業者申辦民宿登記。

第二節　相關實質發展與重大建設計畫

壹、挑戰 2008： 國家發展重點計畫（行政院，94 年 1 月）

依據 94 年 1 月 31 日行政院臺經字第 0940002618 號文准予修正之「挑戰 2008： 國家發展重點計畫」，其「觀光客倍增計畫」之目標係於 2008　觀光客倍增至 200 萬人次；　台　客突破 500 萬人次。茲就「脊樑山脈　遊線」概述如下：

一、脊樑山脈　遊線

中央山脈又稱脊樑山脈，　起蘇澳、南迄恆春半島，全長約 340 公　，其中　僅多座山峰名　百岳範圍，其地形地質景觀資源、動植物資源及原住民族文化　是獨具特色，為台灣地區重要之山脈生態　遊資源。本　遊線　起宜　，沿台 7 甲及台 8 線至南投埔　，重要　遊點包括雪霸國家公園、合歡山、武　、　山、霧社、　山溫泉等。

二、本套裝　遊線之改善計畫及重點

（一）國家風景區建設及經營管　：推動　山國家風景區之　山風景區、八卦山風景區之建設及經營管　。

（二）國家農場建設建設及經營管　：改善武　、清境、　壽山農場及　山賓之　遊環境及住宿能　、品質。

（三）城鄉街景改善：霧社地區。

（四）溫泉區建設：整建　山溫泉區。

（五）道　景觀改善：台 14 甲線、台 14 線、台 7 甲線及台 8 線　道。

（六）推動脊樑山脈地形景觀、動植物、原住民文化生態之　。

（七）推動重要節慶：鷹揚八卦（3 月）、　山水蜜桃觀光季（8 月）、國際越野　大會師（9 月）等。

三、效

展台灣山脈生態　遊線，開發國際級觀光　遊活動，兼具生態保育、教育及　遊目的。主辦機關為交通部觀光局。

貳、清境地區整體發展計畫案（南投縣政府，94 年 9 月）

清境地區位處脊樑山脈旅遊環線核心服務區，擁有獨特的自然生態、人文、產業與服務資源，中央觀光發展策略及相關計畫將本區定位為「國際級的渡假基地」。然而，近來國土復聲浪不斷及面對清境地區「民宿風」所引起發展與使用管理失序課題，南投縣政府從而決定辦理「清境地區整體發展計畫案」，核心目的如下：

一、落實永續發展及生態旅遊的概念，重新詮釋「地區發展與主題定位」，建構一符合地區精神的生態旅遊基地。

二、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。

三、掌握資源特質及環境供給，合理利用土地及閒置設施，並推展在地具主題之生態觀光，強化系統服務及解說等遊客服務，落實永續經營及國際化。

四、塑造各遊憩據點之不同遊憩風格及型態，提供多樣化之旅遊情趣。

五、引進之旅遊活動類型，以環境保育為前題，維護自然生態環境。

該案提出重要環境決策意見如下：

一、本計畫應和中央國土復育條例發展「生態旅遊」相關設施結合，對於執行計畫部分，宜加強配合各單位的執行分工體系的建議。

二、研擬總量管制及設施減量計畫，並將總量管制的核心指標，如：地區供水、停車量、交通量、土地供給量，轉化為地區品質的承載量指標，做為各類型生態旅遊服務設施引入活動和規模參考的依據。

三、違規民宿轉導是南投縣政府既定的政策，本計畫區位處敏感區內，需優先考量建築法、山坡地建築管理辦法，確保公共安全，對於違規民宿或旅遊仍將採取積極查報和處理的態度，以確保本區基本環境意象和公共安全的要求。

四、計畫區遊客的重遊意願有下滑趨勢，應研提重塑地區遊程之因應策略。

五、民生供水系統應由中央推動並補助工程經費，並考量民間投資參與後續營運管理。

六、本計畫朝向都市計畫風景特定區的法定計畫建議應屬可行，惟仍應將都市防災和污水處理的機制納入計畫，並考量將污水再利用和農業灌溉結合。

七、清境地區具國定級生態觀光資源，應爭取為國家級風景特定區。

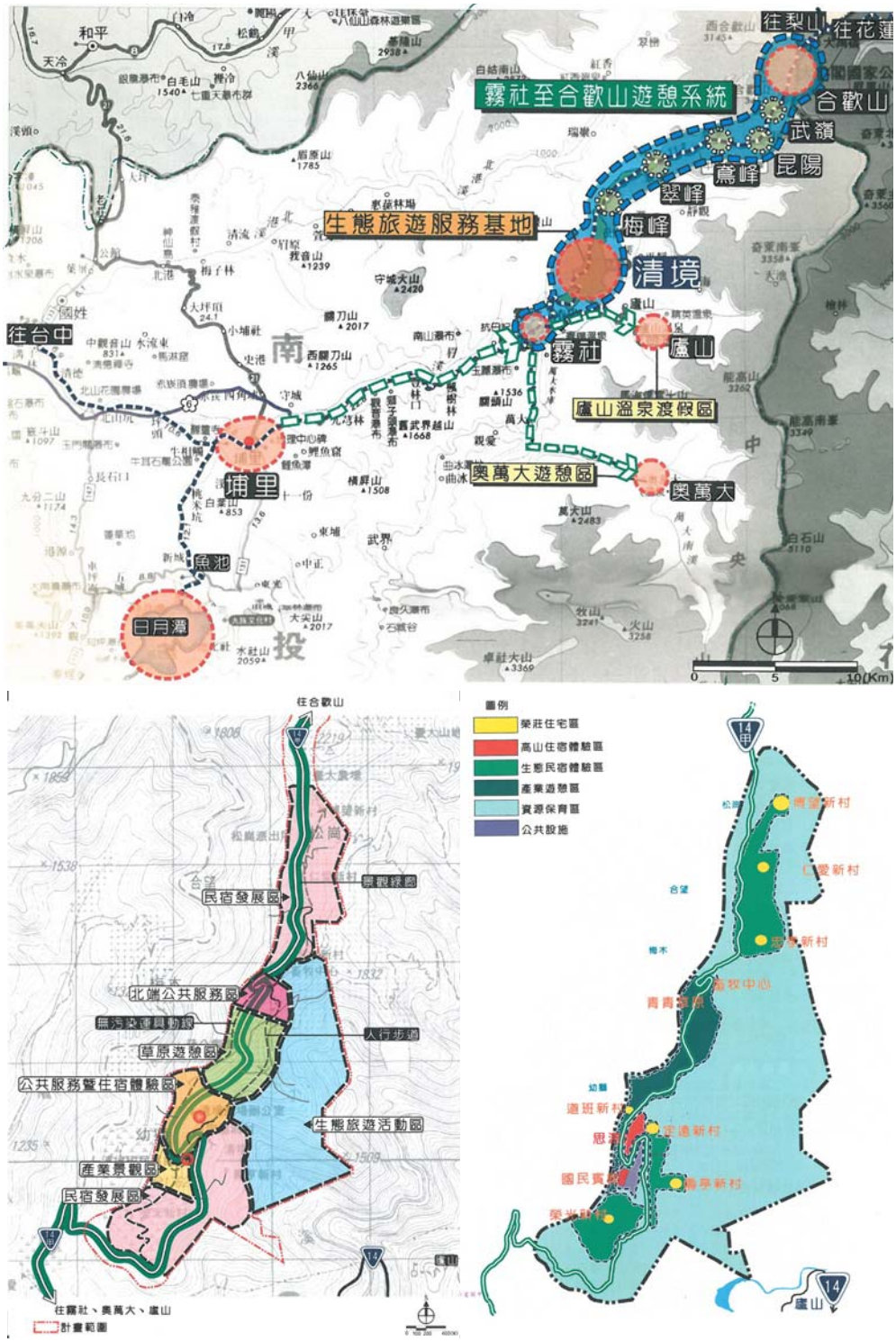


圖 2-2　清境地區整體發展計畫案規劃參考圖

資料來源：清境地區整體發展計畫案，南投縣政府，94 年 9 月。

參、南投縣仁愛鄉高山地區纜車系統發展計畫先期規劃與招商服務案（南投縣政府，99 年 1 月）

一、計畫緣起

纜車系統為低耗能、低污染之交通設施，在世界各國重要景觀敏感地區成為交通設施的優先考量。南投縣仁愛鄉高山地區的地勢陡峭且自然資源豐富、生態環境維護完整，在觀光交通運具選擇上以纜車系統為較適合之設施。為能提升南投縣觀光旅遊品質，該計畫以清境至合歡山地區為路廊主軸，提供遊客另類高山旅遊型態，採民間參與角度，進行相關規劃及招商作業。

二、計畫目的

（一）纜車系統之民間參與先期規劃作業。

（二）以民間參與公共建設精神，完成招商作業。

（三）紓解假日或雪季期間遊憩交通壅塞問題，提升遊憩品質。

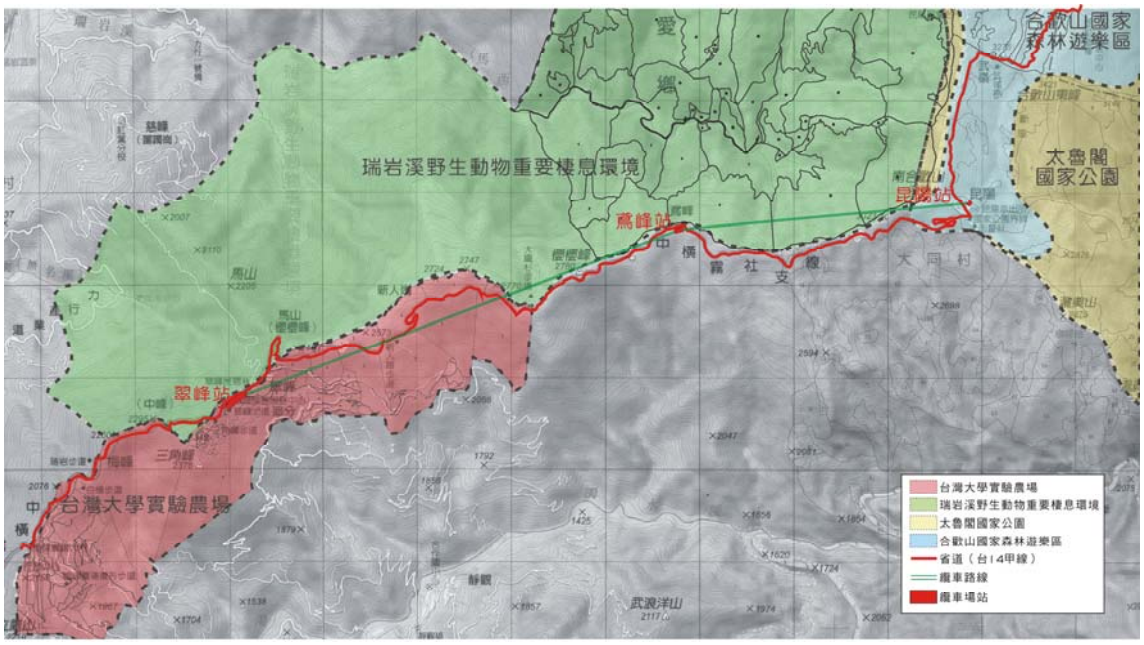
（四）透過纜車系統建立高山生態旅遊架構，以達環境永續發展之教育意義。

三、計畫內容

為降低瑞岩溪野生動物重要棲息環境之影響，建議路線方案為翠峰經鳶峰至昆陽。依據目標年的需求，將採用每小時單向容量 960 人次之單線自動循環式纜車系統，初步規劃路線水平全長 8,009 公尺，預定將兩套動力系統集中設置於鳶峰站。

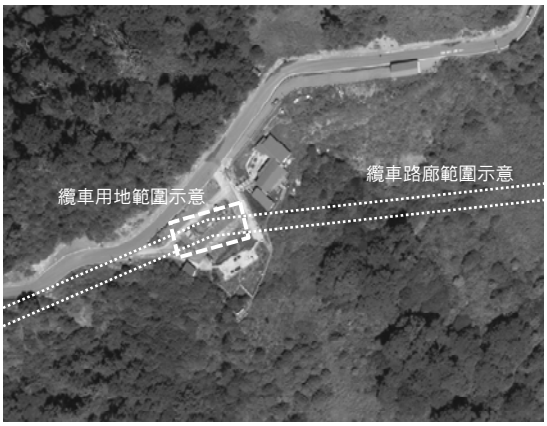
場站用地包括起點站翠峰站、中間站鳶峰站及終點站昆陽站，以及沿線路廊用地以 15 公尺寬為路權範圍，用地面積合計約 134,936 平方公尺，土地權屬皆為國有，土地使用分區包括有風景特定區、非都市土地森林區與國家公園區，分別由國立台灣大學與行政院農業委員會林務局管理。

在配套措施方面，將交通部觀光局生態旅遊與遊憩體驗結合環境教育，以纜車系統作為替代運具，結合合歡山區、國家公園之生態旅遊資源，形成一個以纜車系統為主軸的國際級生態旅遊系統。其中大眾運輸系統建議起點接駁公車採直達中間不停、迄點接駁公車採隨招隨停方式，並將客運路線延長至翠峰站。另外，擬定疏導及管制計畫，以鼓勵遊客搭乘纜車，同時減少私人運具進入翠峰以東路段。





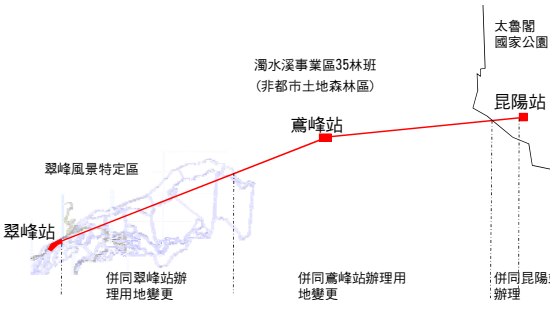
翠峰站用地範圍



鳶峰站用地範圍



昆陽站用地範圍



纜車系統用地土地使用分區

圖 2-3　南投縣仁愛鄉高山地區纜車系統發展計畫案規劃參考圖

資料來源：南投縣仁愛鄉高山地區纜車系統發展計畫案，南投縣政府，100 年 4 月。

肆、南投縣清境至春陽地區纜車系統民間參與可行性評估計畫

（南投縣政府，100 年 4 月）

一、計畫緣起

為結合南投縣仁愛鄉清境地區之觀光資源與春陽地區之温泉資源，改善臺 14 甲線交通擁擠及停車空間不足之問題，調查清境至春陽之纜車路線評析選定，及依據促參法可行性評估相關規定，依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，審慎評估民間投資公共建設之可行性。

二、計畫目的

（一）抒解區內道路例假日交通擁塞現況，提供不拓寬道路方案。

（二）提供遊客安全、快速且便利之交通運輸服務。

（三）提供遊客高空賞景服務拓展旅遊型態。

（四）發展節能減碳之環保型運具。

（五）建立高山地區生態旅遊架構，以達環境永續發展之教育意義。

（六）配合廬山温泉區復建計畫，營造温泉業者遷往春陽地區之有利環境。

三、計畫內容

初步規劃之纜車路廊為清境至春陽路廊，經路線評估建議以清境停車場為起點站，經鄰近臺 14 線之 A 區階地為中間轉折站，後至 E 區階地為迄點站，共設置 3 纜車場站，並規劃相關附屬事業。路線水平全長為 3,290 公尺。在市場土地取得法律工程技術環境影響財務等層面初步分析顯示，春陽地區原住民土地取得與用地變更為本案主要關鍵，倘本案之允許投資之附屬事業用地充足，且挹注效果尚佳，則本案仍以採 BOT 方式由民間出資興建營運後再移轉為較可行之方案。

纜車設立之目的並非解決清境地區停車問題，但若能兼顧結合停車較能達到完善之發展。因此，依據南投縣政府於 89 年發布「南投縣公共停車場收費自治條例」，依法可採取計時計費機制，並可考量與纜車票作行銷搭配。

由於清境至春陽纜車計畫建議採取民間參與 BOT 方式辦理，停車場經營列為附屬設施，為避免讓人有為人作嫁之慮，建議南投縣政府可考量依據「南投縣公共停車場收費自治條例」，先從停車需求較高的例假日開始，第一階段先採取例假日收費，第二階段擴及平日亦收費，但採取差別費率制度，例假日高於平日費率方式。

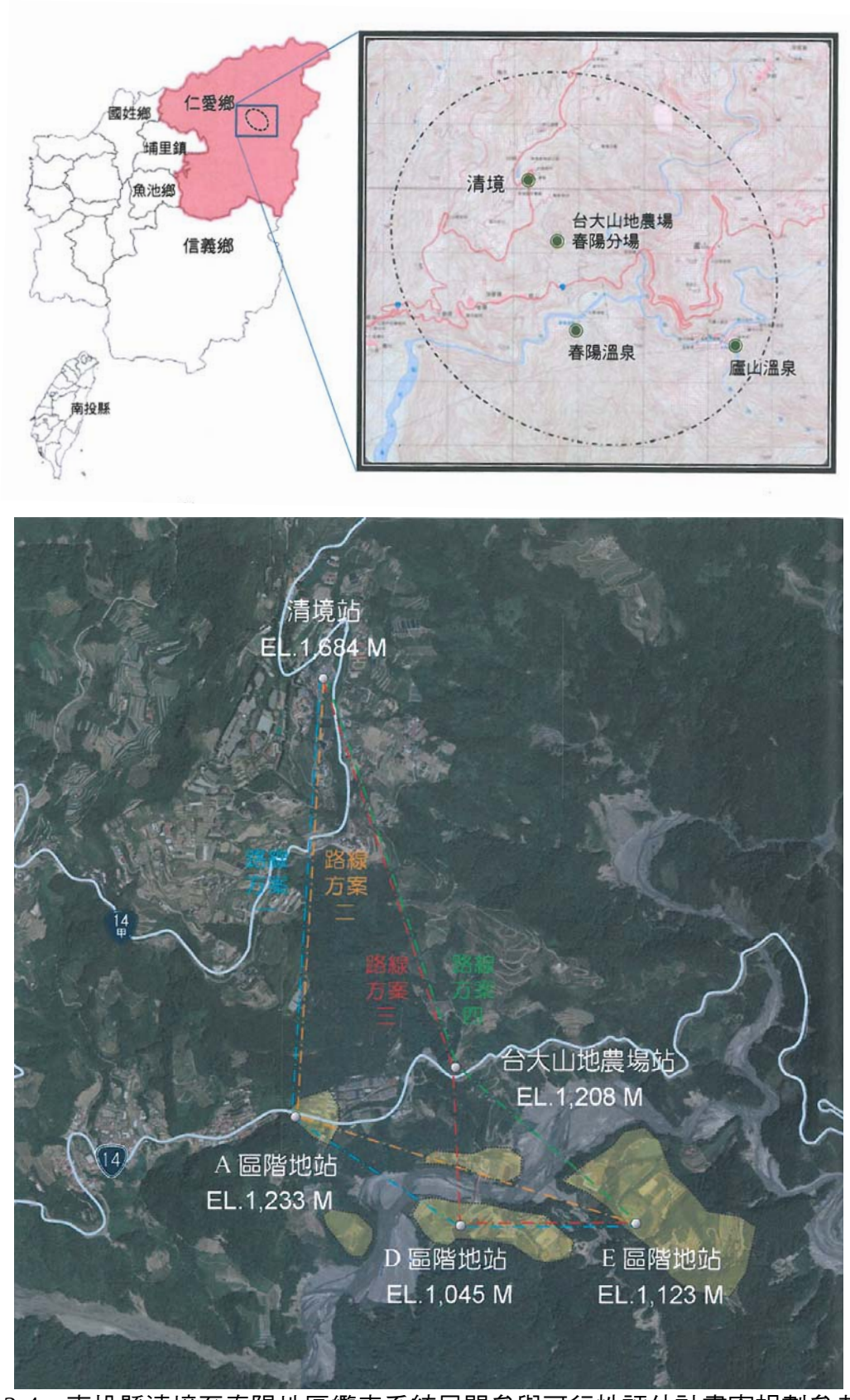


圖 2-4　南投縣清境至春陽地區纜車系統民間參與可行性評估計畫案規劃參考圖

資料來源：南投縣清境至春陽地區纜車系統民間參與可行性評估計畫案，南投縣政府，100 年 4 月。

第一節　上位計畫 1
第二節　相關實質發展與重大建設計畫 9

圖 2-1　國土空間發展願景與目標 1
圖 2-2　清境地區整體發展計畫案規劃參考圖 11
圖 2-3　南投縣仁愛鄉高山地區纜車系統發展計畫案規劃參考圖 13
圖 2-4　南投縣清境至春陽地區纜車系統民間參與可行性評估計畫案規劃參考圖 15

表 2-1　國土空間發展策略一覽表 2
表 2-2　變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制摘要表 4

第三章　區位分析

第一節　都市發展趨勢之關聯影響

本案所在之仁愛鄉既有都市計畫區包括霧社都市計畫區、廬山風景特定區及翠峰風景特定區。其中，霧社都市計畫區有多處重要機關設施，包括鄉公所、警察局仁愛分局、戶政事務所及衛生所等，為行政服務支援地區；翠峰風景特定區規劃旅遊服務中心及停車場，為交通轉運服務地區；而廬山風景特定區因莫拉克風災導致溫泉區災情嚴重，已改以國土保育、自然復育為主要發展方向。由於仁愛鄉地區發展性質，除廬山風景特定區其現況人口已超過計畫人口之外，其餘都市發展用地與計畫人口皆未達 80%以上。就區域計畫所指定城鄉發展優先次序而言，三處都市計畫地區皆未劃設整體發展地區、都市更新地區及農業區。

表 3-1　仁愛鄉都市計畫區發展概況表

都市計畫地區名稱	計畫面積(公頃)與使用率(%)							計畫人口(千人)	現況人口(102 年)(千人)	現況人口佔計畫人口比例(%)	整體發展地區	都市更新地區
	合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施	其他					
霧社都市計畫	104.4558	10.4779 (10.33)	1.6149 (1.59)	0 －	0 －	47.5802 (43.94)	44.7828 (－)	3,000	1,959	65.30	－	－
廬山風景特定區計畫	275.9783	0 (－)	0 (－)	0 (－)	0 (－)	4.1465 (36.08)	271.8318 (－)	0	1,664	－	－	－
翠峰風景特定區計畫	39.2284	0 (－)	0 (－)	0 (－)	0 (－)	4.6218 (62.76)	34.6066 (－)	0	17	－	－	－

資料來源：各都市計畫書；102 年南投縣統計年報。

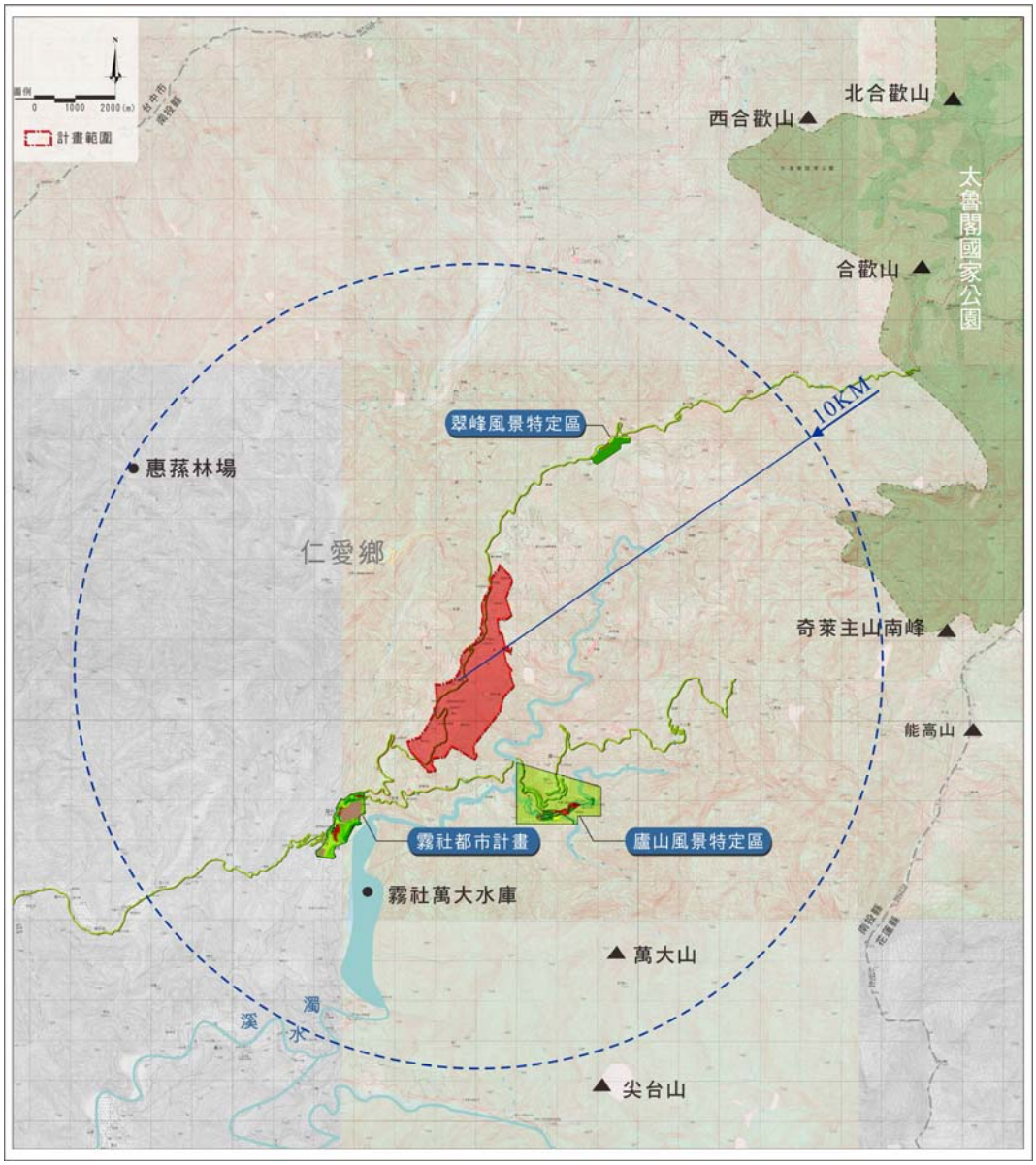


圖 3-1　仁愛鄉都市計畫區分布示意圖

第二節　自然環境

壹、區域地形

南投縣位於臺灣紡錘形地塊之中心部，於中央山脈西側與西部平原之間，地勢起伏變化，地形受摺曲、斷層與河蝕等作用，因此高山、深谷、丘陵、盆地或平原之地形無不具備；但地勢大體由東向西降低，唯平地面積狹小，全境山地佔 83%，其坡度皆在 10%以上。

仁愛鄉境內自互助村梅子林部落之海拔 400 公尺至奇萊山主峰之海拔 3,599 公尺，落差達 3,100 餘公尺。境內山脈分屬中央山脈之合歡、奇萊、能高、卓社、關刀、守域山系，而海拔高於 2,000 公尺以上之高山即有合歡山、能高山等 70 餘座。就全鄉地勢而言，東南、北有高山屏障，而海拔高度由東逐次向西遞減。

計畫區廣大，主要沿台 14 甲線，地形大致為長條狀，地勢由中央處往東側及西側漸降。其中，臺大山地實驗農場為最高高程（約 2,100 公尺），台 14 甲約 5 公里處為最低高程（約 1,500 公尺）。區內以六級坡為主（26.03％）、三級坡為次（25.10％），坡向主要呈現為東、東南及南走向。

表 3-2　坡度分析一覽表

坡級	坡度	百分比（％）
一級坡	S1≦5%	0.23
二級坡	5%＜S2≦15%	4.00
三級坡	15%＜S3≦30%	25.10
四級坡	30%＜S4≦40%	19.01
五級坡	40%＜S5≦55%	20.68
六級坡	55%＜S6≦100%	26.08
七級坡	S7＞100%	4.90
合 計		100.00

表 3-3　坡向分析一覽表

坡 向	百分比（％）
北	1.13
東北	6.78
東	29.88
東南	32.19
南	22.08
西南	6.02
西	1.83
西北	0.09
合計	100.00

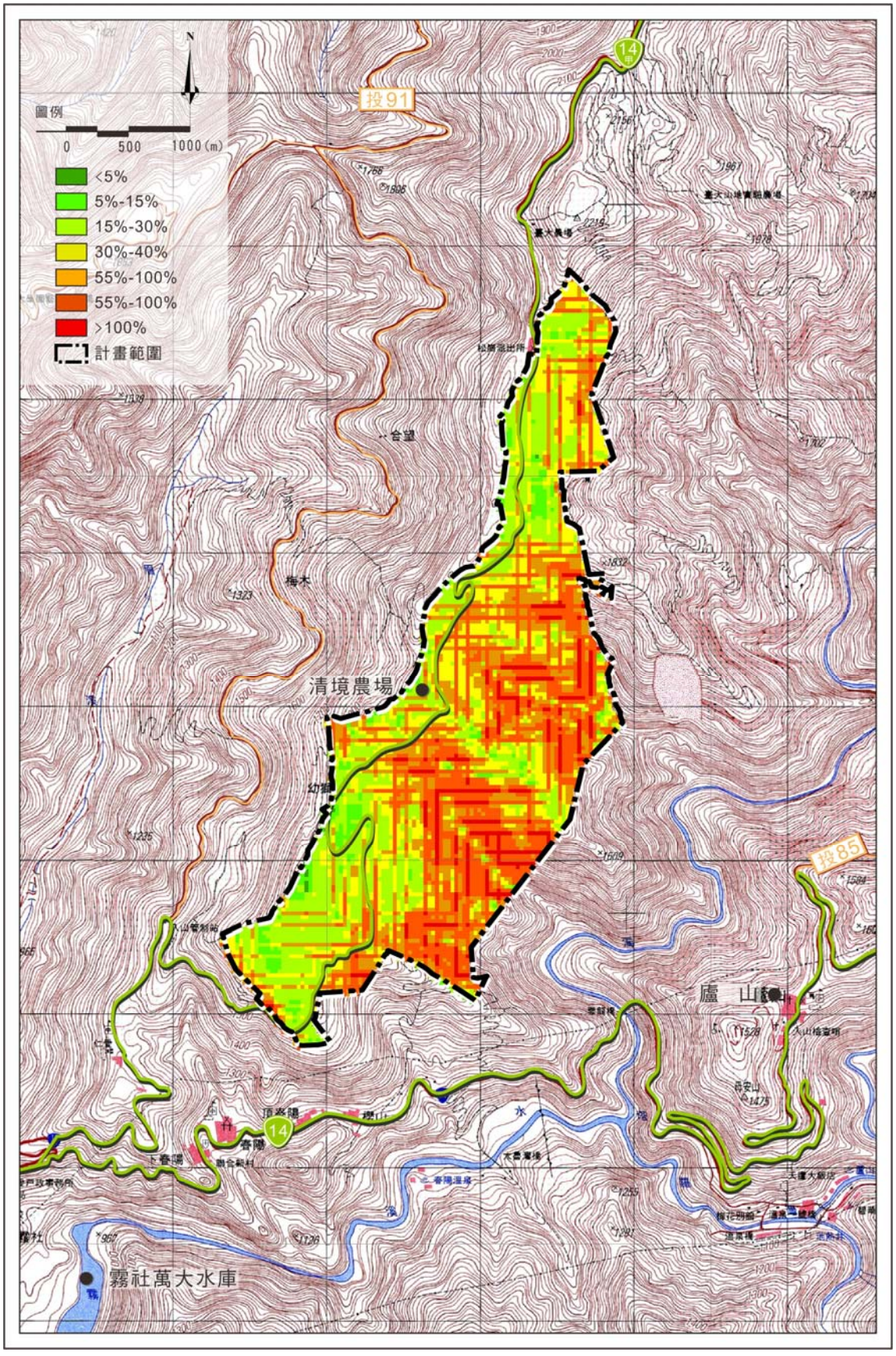

N
圖例
0
500
1000(m)
<5%
5%-15%
15%-30%
30%-40%
55%-100%
55%-100%
>100%
計畫範圍
投91
投85
清境農場
霧社萬大水庫
廬山
合望
梅木
春陽
14

圖 3-2　坡度分析示意圖

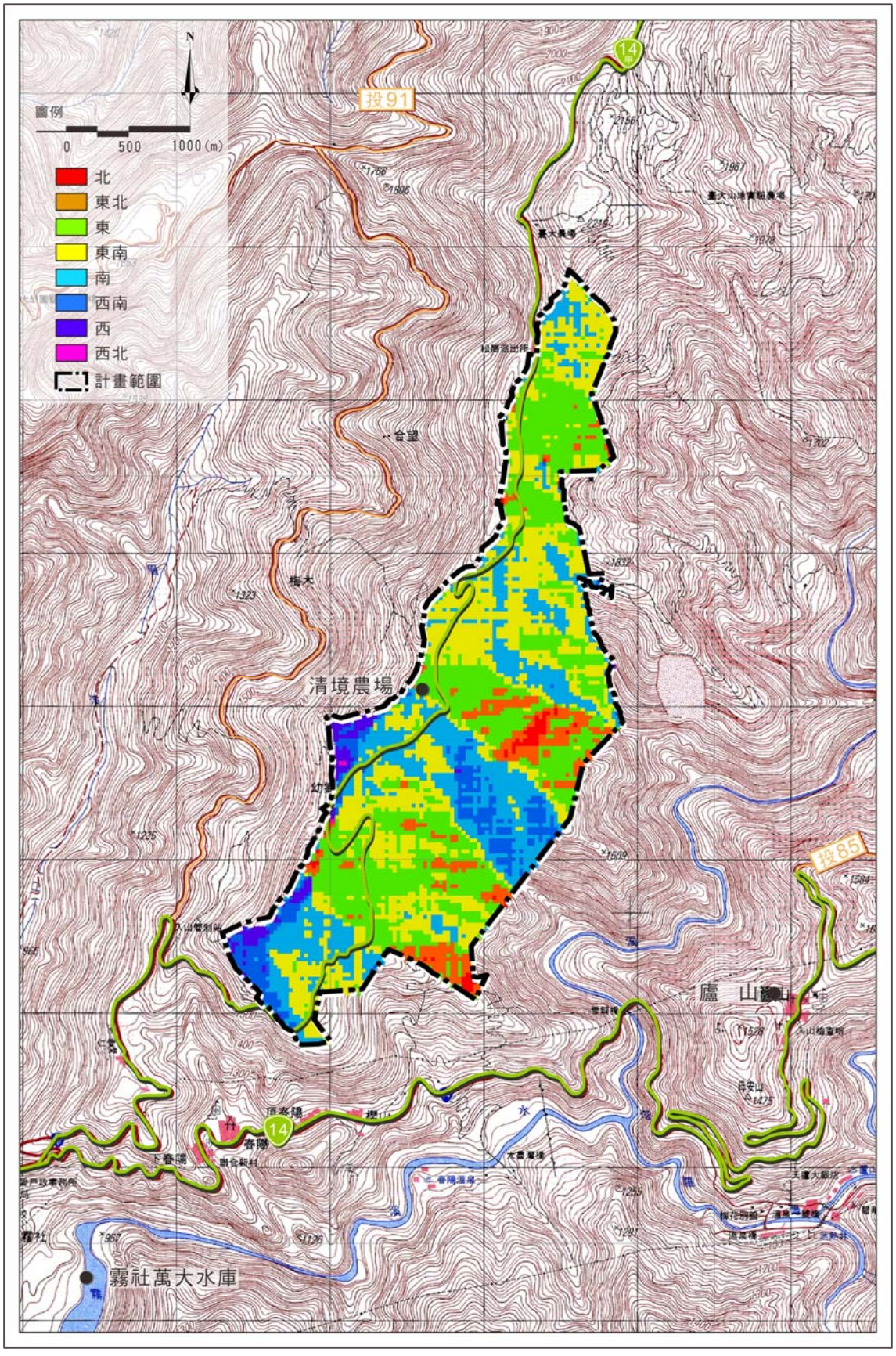

N
圖例
0
500
1000 (m)
北
東北
東
東南
南
西南
西
西北
計畫範圍
投91
投85
清境農場
霧社萬大水庫
合望
梅木
春陽
盧山

圖 3-3　坡向分布示意圖

貳、區域地質

一、地層分布

由經濟部中央地質調查所「霧社圖幅，2002」可知，計畫區位於廬山層(Ls)地層範圍內，多為淘選度差的雜砂岩及黑灰色板岩，以塊狀粉砂質板岩為主，夾塊狀泥質粉砂岩、厚層混濁砂岩、薄層細砂岩（部分與板岩構成互層）。砂岩厚度由 30 公分至 10 公尺不等。岩層變形程度明顯不如大禹嶺層，板劈理發育不良，化石及沉積構造的保存亦較佳。

二、地質構造

由經濟部中央地質調查所「霧社圖幅，2002」可知，計畫區鄰近 3 公里範圍內主要地質構造為眉溪斷層及霧社複向斜等。上述斷層未明列於中央地質調查所於 99 年公告 33 條臺灣活動斷層之列。

表 3-4　鄰近斷層分布情形一覽表

斷層名稱	活動性	座標相對關係	最近點距離	資料來源
眉溪斷層	非活動斷層	計畫區西側	約 1.1 公里	中央地質調查所
不知名斷層	非活動斷層	西北向東南通過計畫區		中央地質調查所
霧社複向斜	－	南北向通過計畫區西側邊界		中央地質調查所

（一）眉溪斷層-非活動斷層

眉溪斷層位於計畫區西側約 1.1 公里，向東北延到惠蓀林場北方尾敏溪附近玉青山斷層相接。此斷層之北側為佳陽層的板岩，南側地層則為達見砂岩，在咖啡園附近之北溪溪谷、台 21 甲線萱野與國姓的黃肉溪溪谷均可見此高角度傾向東之逆斷層出露。

（二）霧社複向斜

霧社複向斜位於計畫區西側邊界南北向通過，位於眉溪斷層（梨山斷層）之東側，是一西翼較陡、東翼較緩的複向斜構造。向斜軸軸面位態和廬山層板岩中的岩石劈理面相同，其中向斜軸均位於廬山層之中，方位為東北一西南向，拉向西南傾沒；自霧社水庫向東北延伸，大致通過台 14 甲線與力行產業道路之間，經慈峰、華崗、天池，進入東北角之梨山地區。複向斜西翼為廬山層整合覆蓋在眉溪砂岩之上，東翼則為平緩之廬山層板岩，並呈單斜狀構造，並向東與大禹嶺複向斜相接。

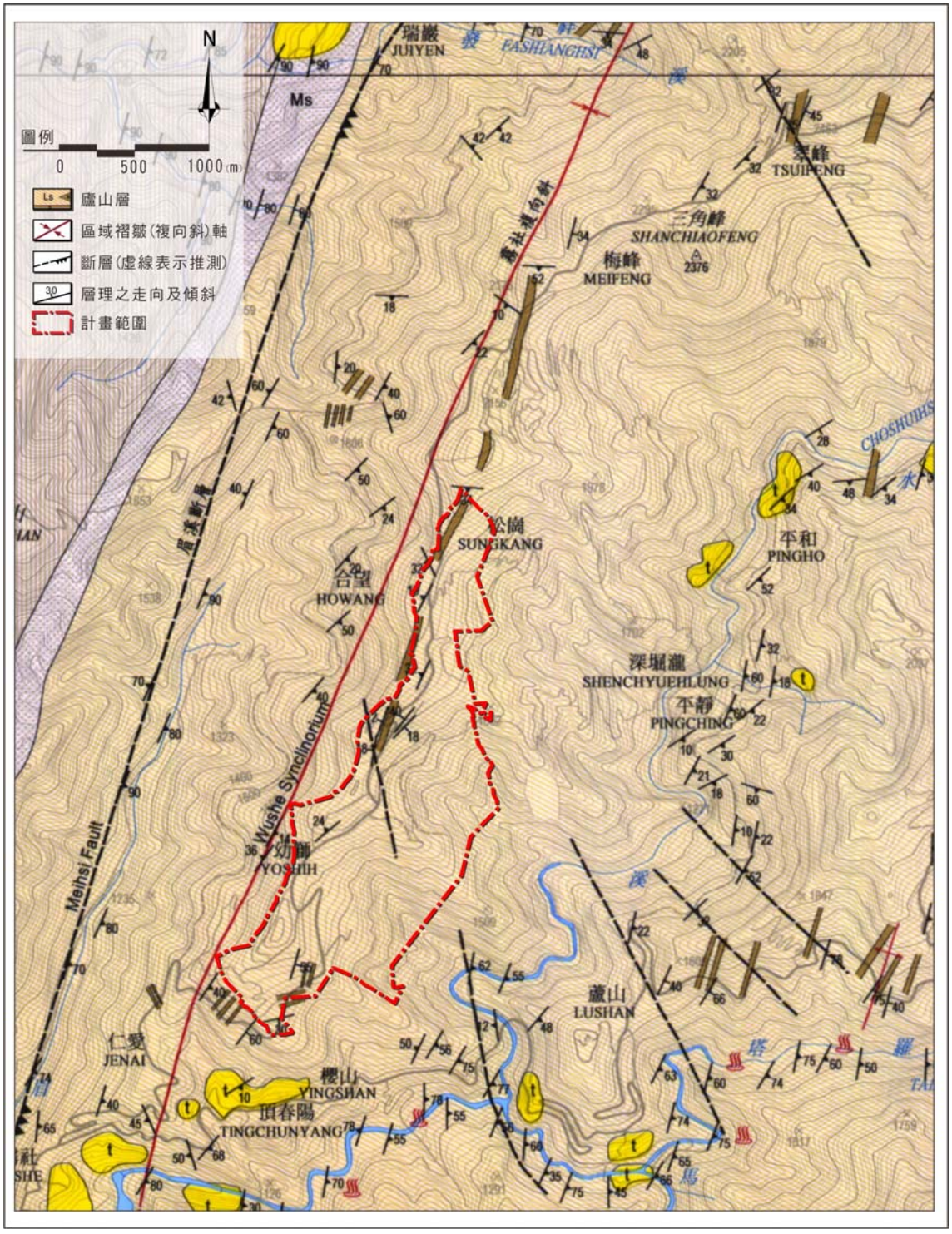


圖 3-4　區域地質圖

資料來源：經濟部中央地質調查所”霧社圖幅,2002” 1/50,000。

參、環境災害

一、地質災害潛勢

由經濟部中央地質調查所「地質災害潛勢圖」可知，計畫區東側屬於岩屑崩滑高潛勢區，岩體滑動中高潛勢區零散分布其中。而北側松岡地區、南側幼獅地區及中段部分地區則屬於低潛勢區。

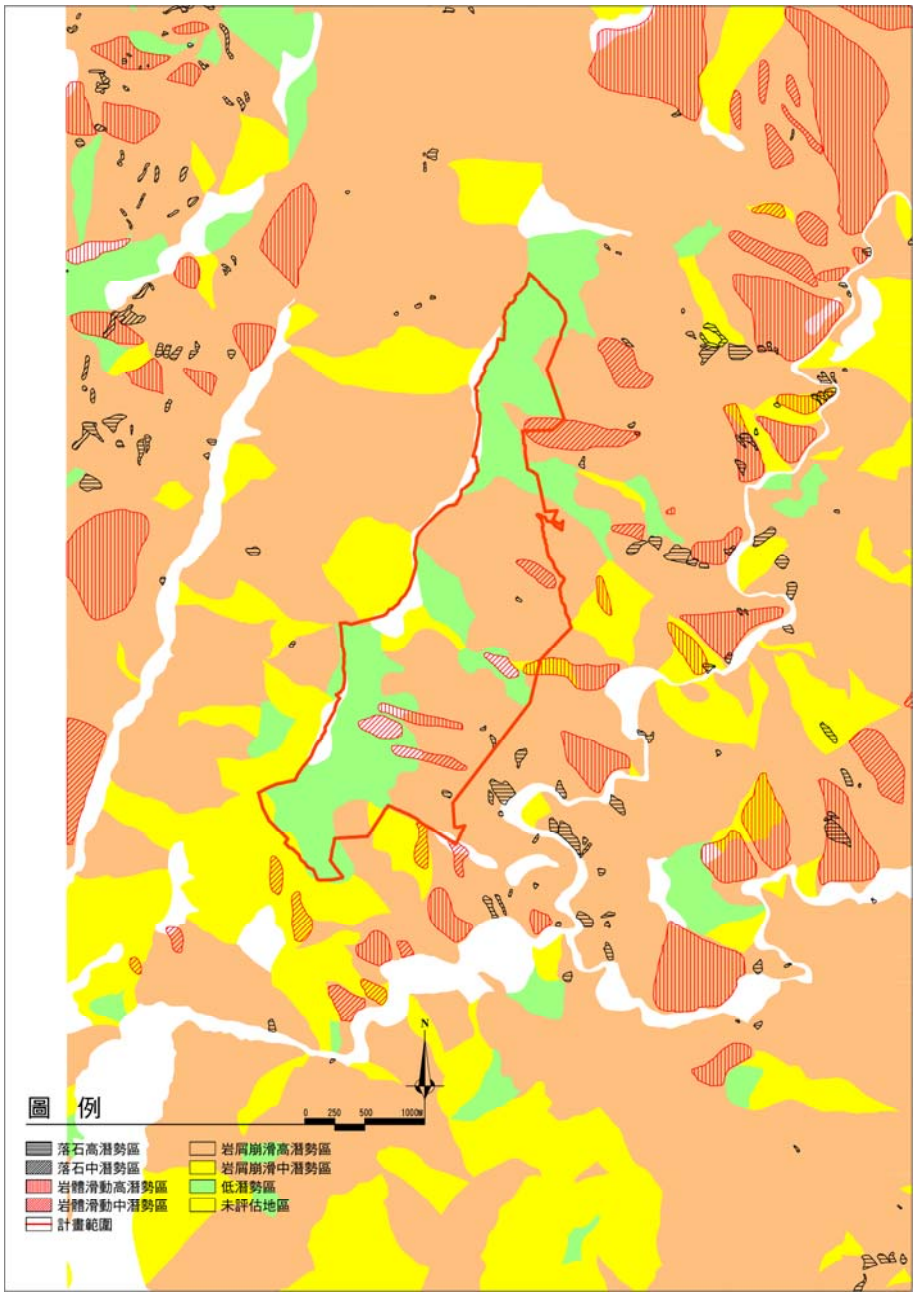


圖 3-5　地質災害潛勢分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所”廬山圖幅,2008”1/25,000。

二、環境地質因子

由經濟部中央地質調查所「集水區地形及地質資料庫成果查詢系統」可知，計畫區及鄰近地區均有土石流、順向坡及山崩等地質敏感問題（詳見圖3-6~3-9）。

土石流發生中潛勢地區主要分布於松崗地區及青青草原週邊地區；順向坡岩體滑動低潛勢地區主要分布於松崗地區北側及國民賓館週邊地區；而原崩塌地則分散於計畫區東側地區，是未來土地使用加以規範之重點地區。

三、莫拉克中部災區潛在大規模崩塌地區

由經濟部中央地質調查所「莫拉克中部災區潛在大規模崩塌地區分析」可知，計畫區大多位屬潛在大規模崩塌地區，其中，博望、仁愛、忠孝及定遠新村附近經判釋有潛在大規模崩塌情形。大規模崩塌災害防治應以重大的保全對象為優先（詳見圖 3-10～3-13）。

表 3-5　潛在大規模崩塌影響之聚落一覽表

項次	編號	影響聚落	初估保全戶數	潛勢評估
1	南投縣-仁愛鄉-D041	博望新村	6	高
2	南投縣-仁愛鄉-D042	仁愛新村	45	中
3	南投縣-仁愛鄉-D043		57	中
4	南投縣-仁愛鄉-D046	忠孝新村	25	高
5	南投縣-仁愛鄉-D049		17	高
6	南投縣-仁愛鄉-D048	定遠新村	10	高
7	南投縣-仁愛鄉-D051		1	中
8	南投縣-仁愛鄉-D056		16	高
9	南投縣-仁愛鄉-D057		43	中
10	南投縣-仁愛鄉-D062		10	高

資料來源：經濟部中央地質調查所。

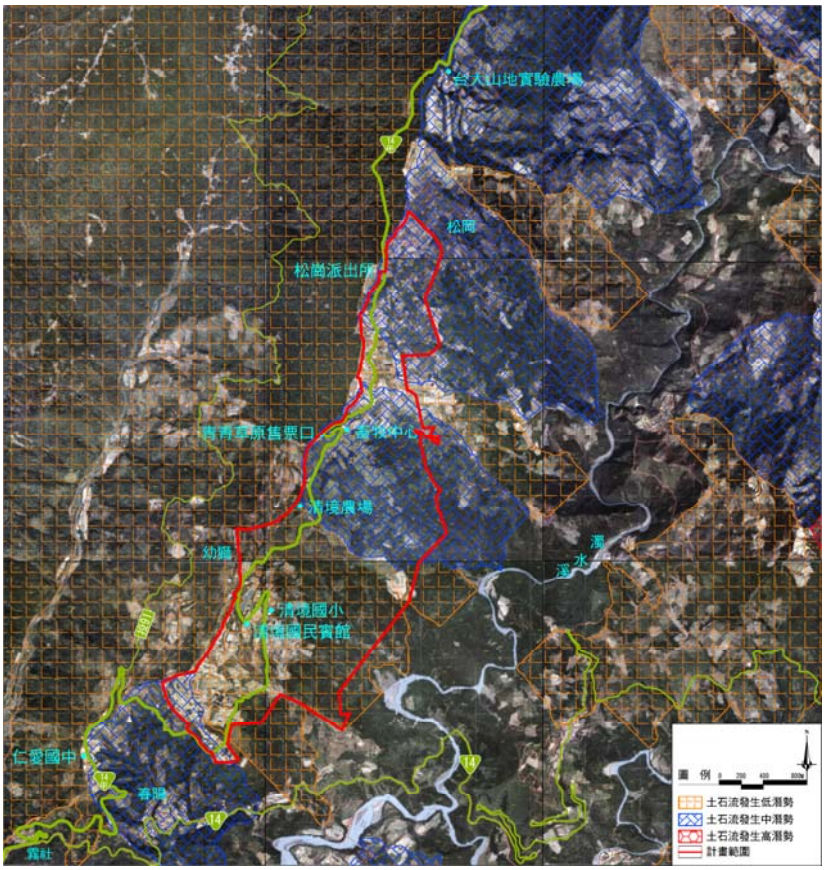


圖 3-6　土石流發生潛勢示意圖

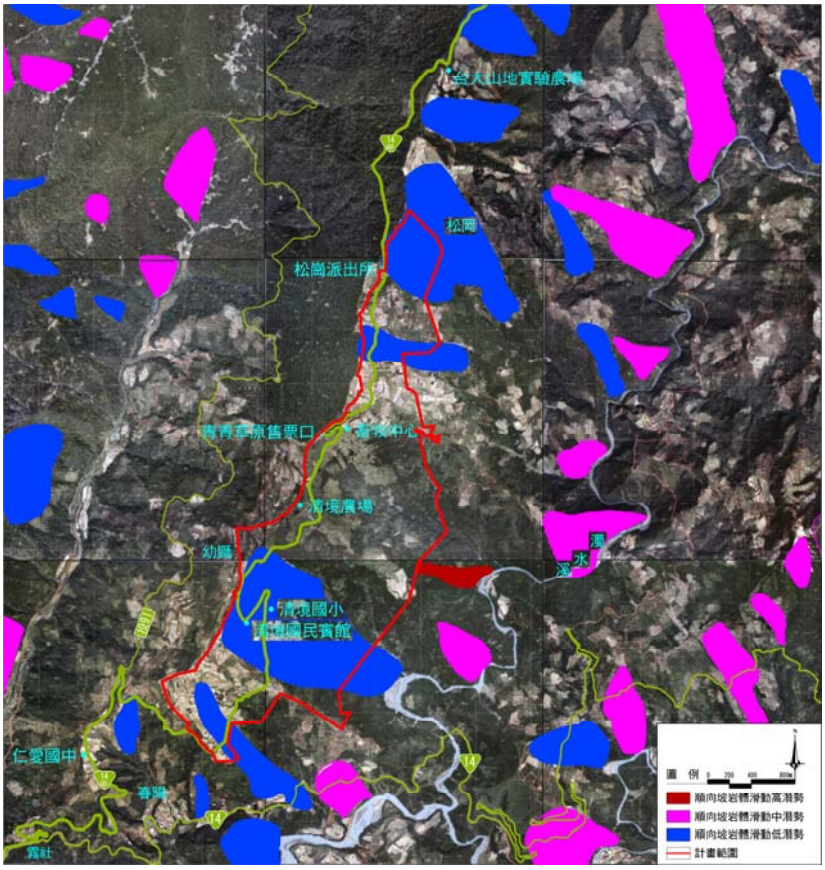


圖 3-7　順向坡岩體滑動潛勢示意圖

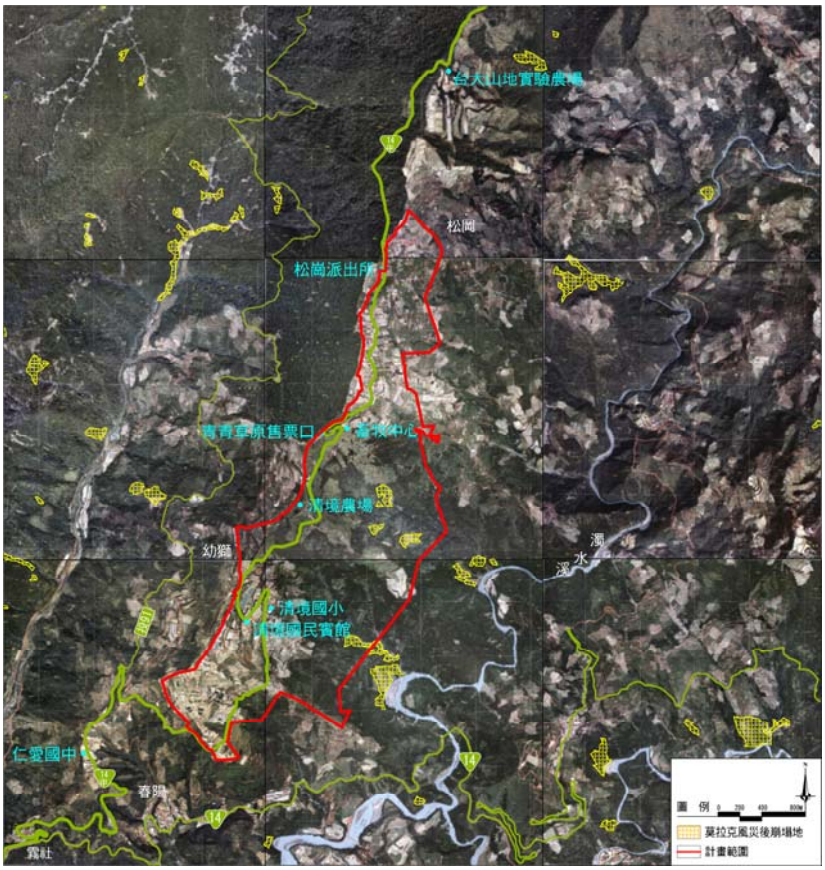


圖 3-8　莫拉克災後崩塌分布示意圖

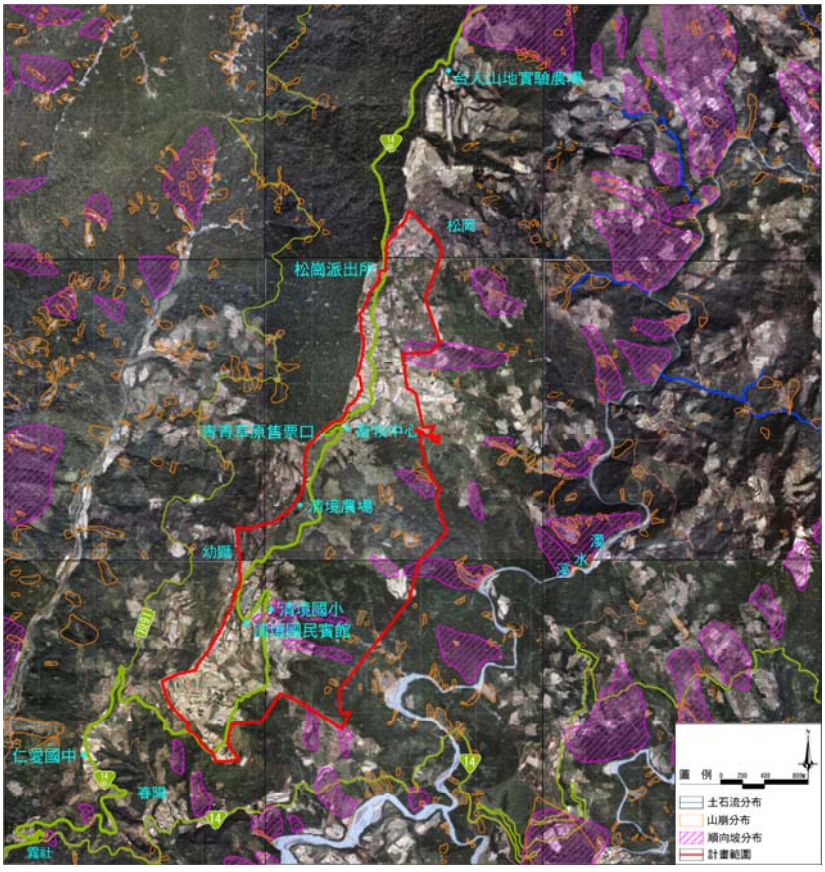


圖 3-9　近期航照地質災害示意圖

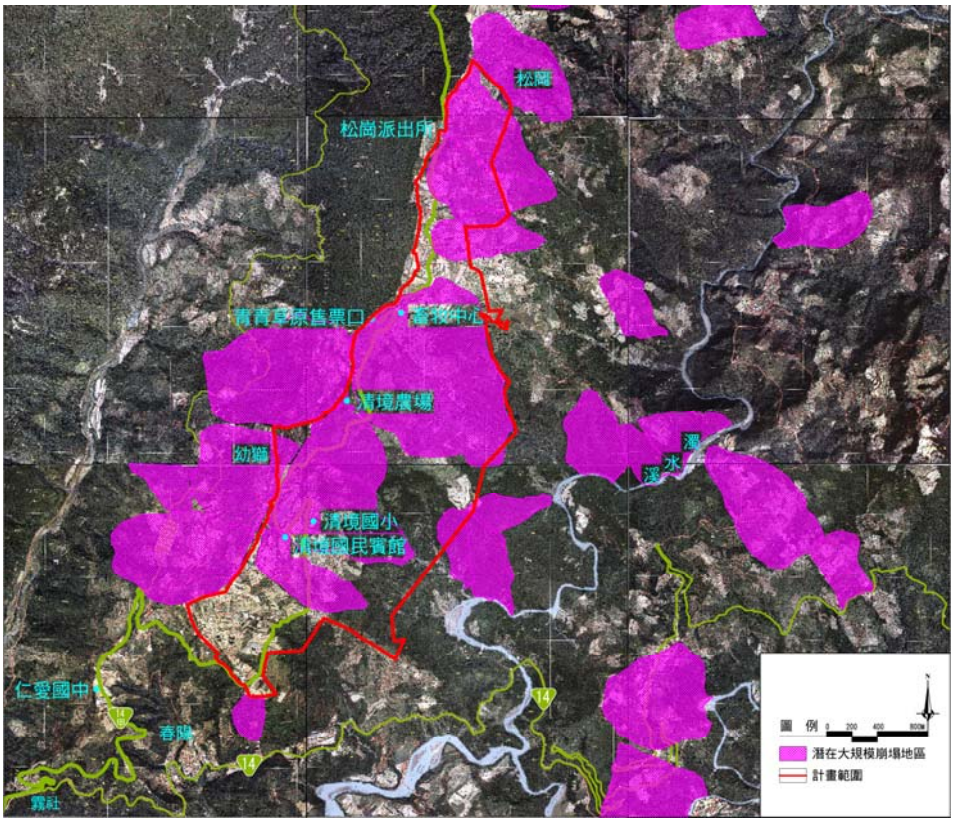


圖 3-10　潛在大規模崩塌地區分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

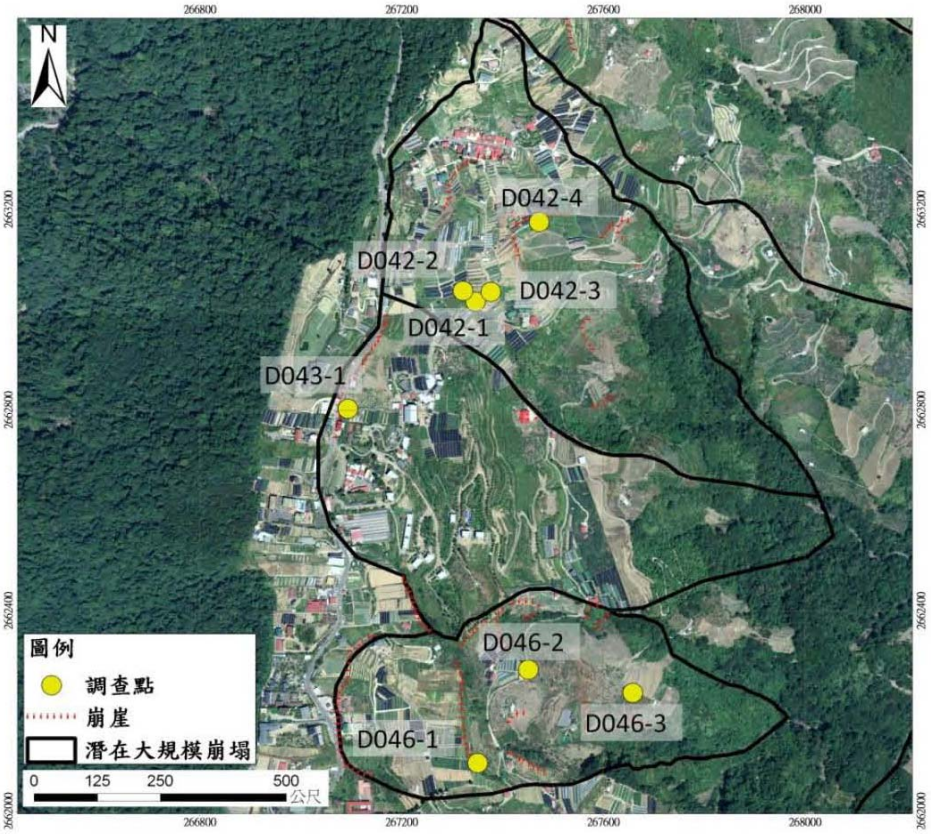


圖 3-11　博望、仁愛與忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

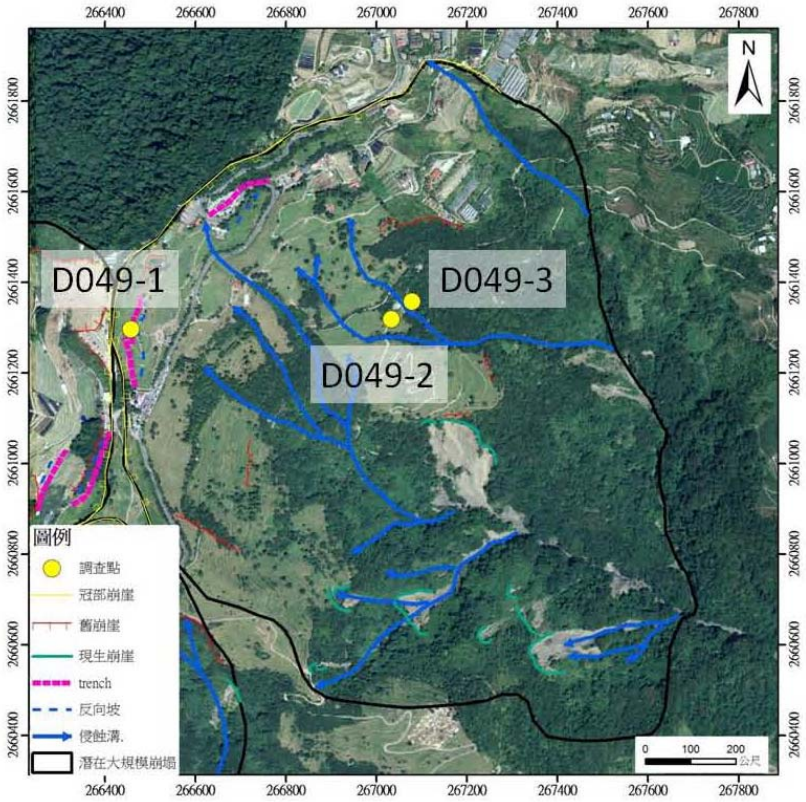


圖 3-12　忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

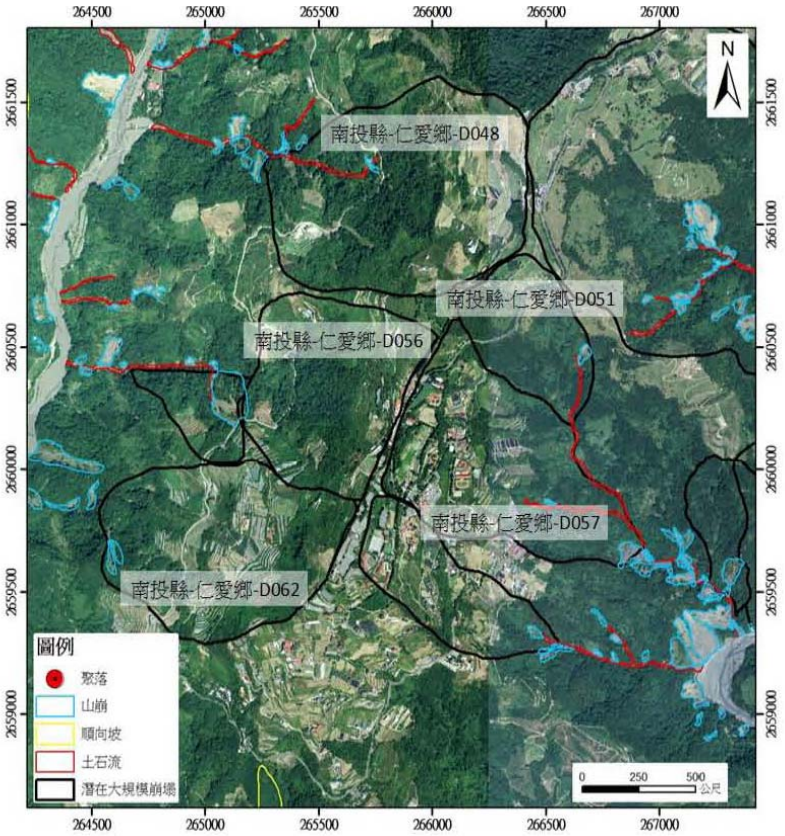


圖 3-13　定遠新村聚落潛在大規模崩塌位置圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

四、莫拉克重建策略分區

由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」可知，計畫區係屬第二類策略分區。其中，計畫區東側屬於 A 類策略分區，而北側松岡地區、南側幼獅地區及中段部分地區則屬於 B 類策略分區。

依據「98 年 10 月核定以國土保育為先之重建綱要計畫」之內容，A 類應降低土地使用強度，禁止新開發行為，且發展總量並應朝負成長方向進行總量管制；B 類為不違反土地使用管制前提下進行使用及重建，惟如屬新開發行為應進行環境影響評估，倘有環境影響之虞，不允許開發。

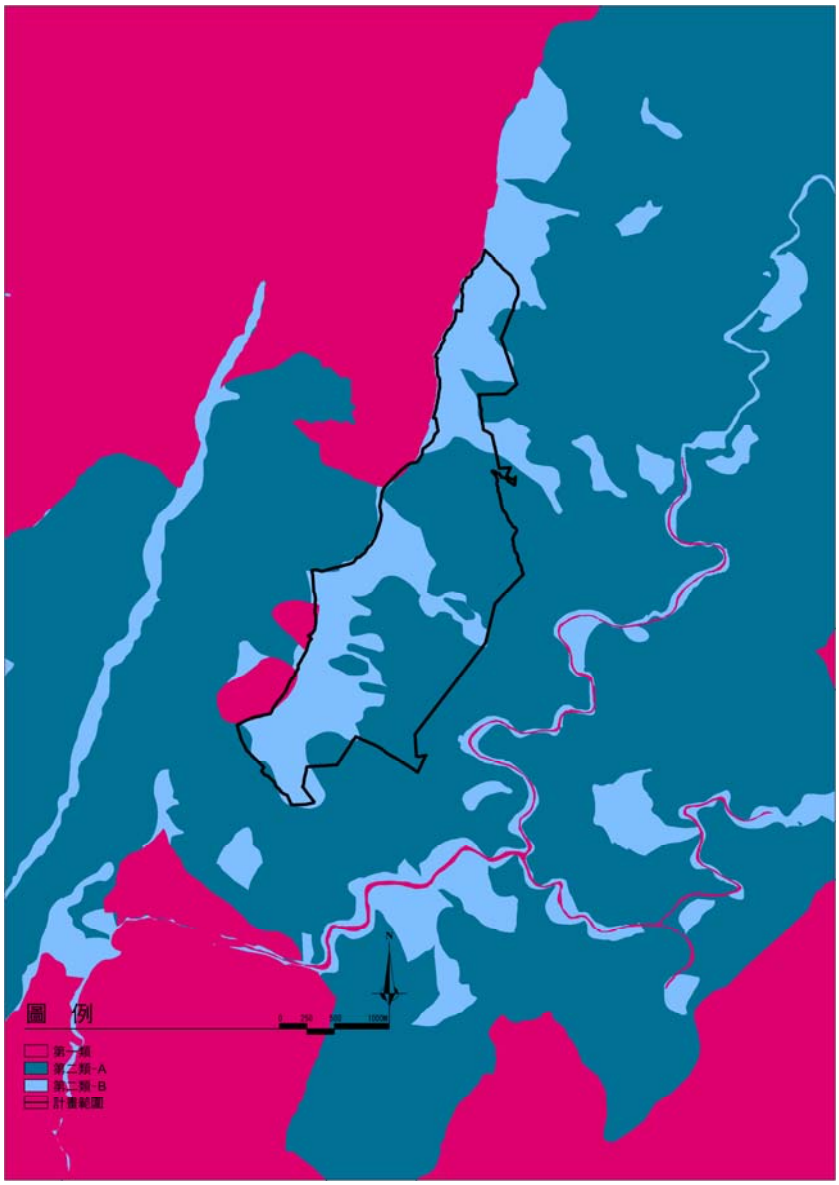


圖 3-14　莫拉克近期航照地質災害示意圖

資料來源：內政部營建署城鄉分署。

五、山崩與地滑地質敏感區

（一）山崩與地滑地質敏感區（L0002 南投縣-01）

1.劃定依據與公告目的

「地質法」第 5 條規定：「中央主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區…」。而依「地質敏感區劃定變　及廢止辦法」第 2 條進一步明訂：「具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地質敏感區，包括以下各：地質遺跡地質敏感區、地下水補注地質敏感區、活動斷層地質敏感區、山崩與地　地質敏感區及其它經中央主管機關認定之地質敏感區」。

經濟部中央地質調查所為考量國土保育及坡地安全，　考南投縣仁愛鄉之清境及鄰近周圍之山區之　史山崩事件及順向坡地區，並評估其可能影響範圍，綜整劃定該地區之山崩與地　地質敏感區，並於 103 年 3 月 31 日以經濟部經地字第 10304601700 號依法公告（該計畫適用範圍共 33.75 平方公里）。

該公告之山崩與地　地質敏感區劃定計畫書開宗明義提示劃定之目的在於：「…提醒未　此地區之新辦開發或興辦事業，須依地質法加強調查及注意可能發生之山崩與地　災害，評估因山崩或地　現象對土地開發　為基地之影響或開發　為對坡地穩定性之影響，規劃適當措施，　低災害風險」。

2.劃定原則

該計畫以各項　據資　之山崩目　為「山崩區」；順向坡目　為「順向坡區」。圈繪「山崩區」與「順向坡區」及其周圍受山崩或地　影響範圍，為「山崩與地　地質敏感區」，劃定總面積為 10.13 平方公里。

3.環境地質資料

（1）山崩區

該劃定區內地調所建置之山崩目　，包含 96~99　「地質敏感區災害潛勢評估與監測」、96~102　「　淹水地區上游集水區地質調查及資　庫建置」等計畫，　用航空照片所判釋圈繪、野外查證之山崩目　資　庫；以及 100　「莫　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」，　用光達　值地形判釋調查之潛在崩塌地資　且經現場調查確認有地表變形者。其他尚有　期颱風或豪雨事件前後，　用 SPOT 與 Landsat 衛星與　衛二號影像判釋之山崩目　。

（2）順向坡區

該計畫暫緩　用科學評估之山崩潛勢資　，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　用依坡向與地質弱面所判釋之順向坡區加以劃定。考　順向坡之地形特性已存在，為提醒未　加　於上之各種外　　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。　據資　採地調所96~102　「　淹水地區上游集水區地質調查及資　庫建置」計畫修訂　新全臺順向坡之成果。

（三）地質敏感區之開發利用

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。依「地質法」第 6 條規定：「各目的事業主管機關應將地質敏感區相關資　，納入土地　用計畫、土地開發審查、災害防治、環境保育及資源開發之　據…」。第 8 條規定：「土地開發　為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進　基地地質調查及地質安全評估…」。

綜上可知，地質敏感區之公告並非禁止公告範圍土地之開發利用，而在於揭示可能發生地質災害之地區分佈，並規範其依地質法及其相關子法規定於土地申請開發前，應進　「基地地質調查及地質安全評估」，並將調查評估結果納入土地開發行為申請之書圖文件中，由土地開發各目的事業主管機關一併審查，決定開發案申請之准駁及探討土地使用、災害防治、環境保育、資源開發方式與內容之　據。

（三）與計畫區之套繪分析

經由套繪分析可知，就遊憩資源而言，清境農場大部分區域、國民賓館、小瑞士花園、松崗文化館、遊客休閒中心大多位於地質敏感區範圍內；就旅宿設施而言，除幼獅地區以南及松崗地區以西之外，其餘亦多位於地質敏感區範圍內。

表 3-6　地質敏感區內旅宿設施分布一覽表

地質敏感區		無違章紀錄	有使照/有登記證	有使照/無登記證	無使照/無登記證	總計
家數(家)	有	2	59	7	1	69
	無	3	28	7	4	42
	總計	5	87	14	5	111
樓地板面積(㎡)	有	6,704.54	63,802.06	22,807.98	822.02	94,136.60
	無	593.02	32,112.29	20,596.95	2,886.67	56,188.93
	總計	7,297.56	95,914.35	43,404.93	3,708.69	150,325.53

資料來源：本案彙整。

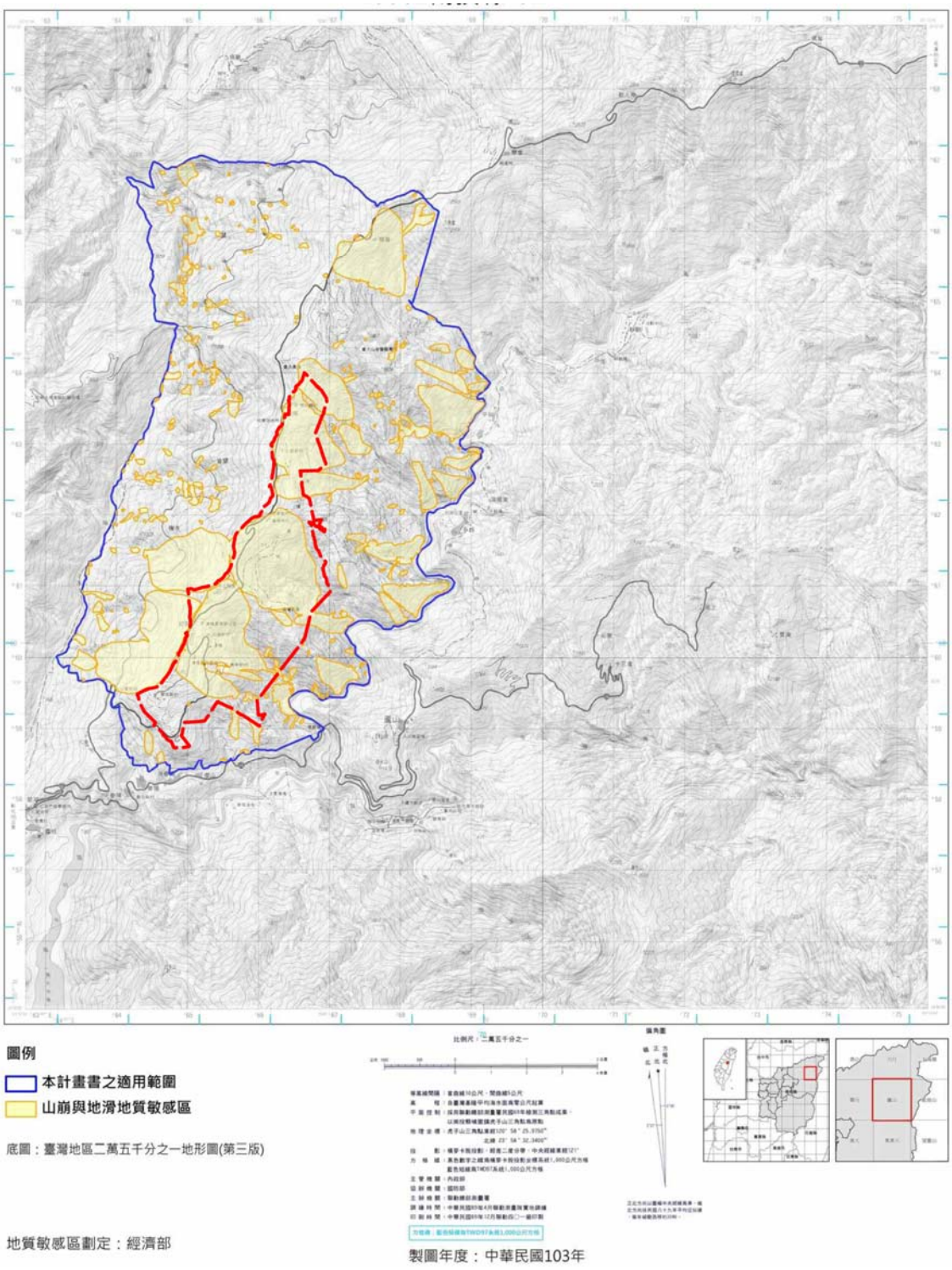


圖 3-15　山崩與地滑地質敏感區範圍圖

資料來源：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（L0002 南投縣-01）」劃定計畫書。

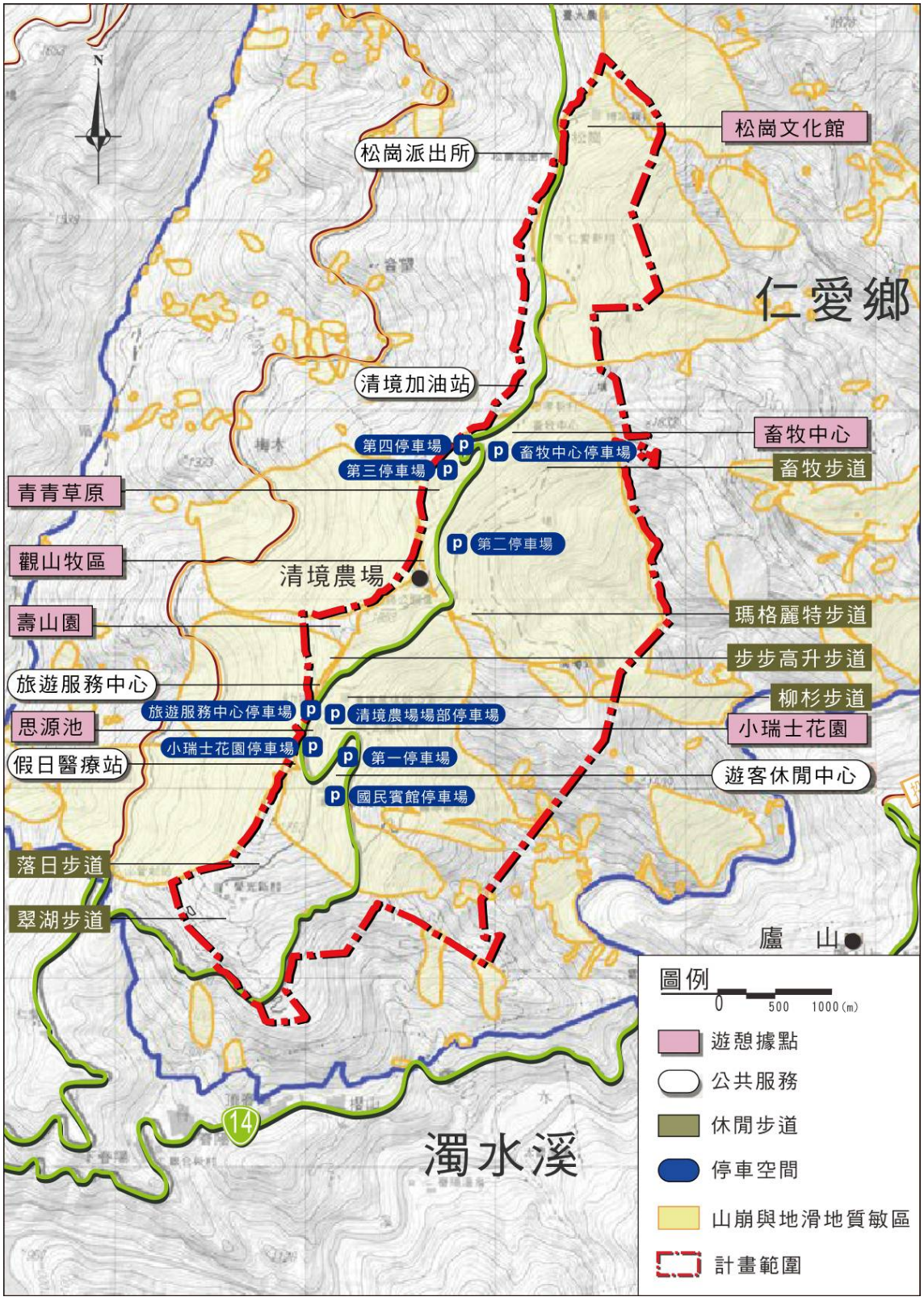


圖 3-16　遊憩資源與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖

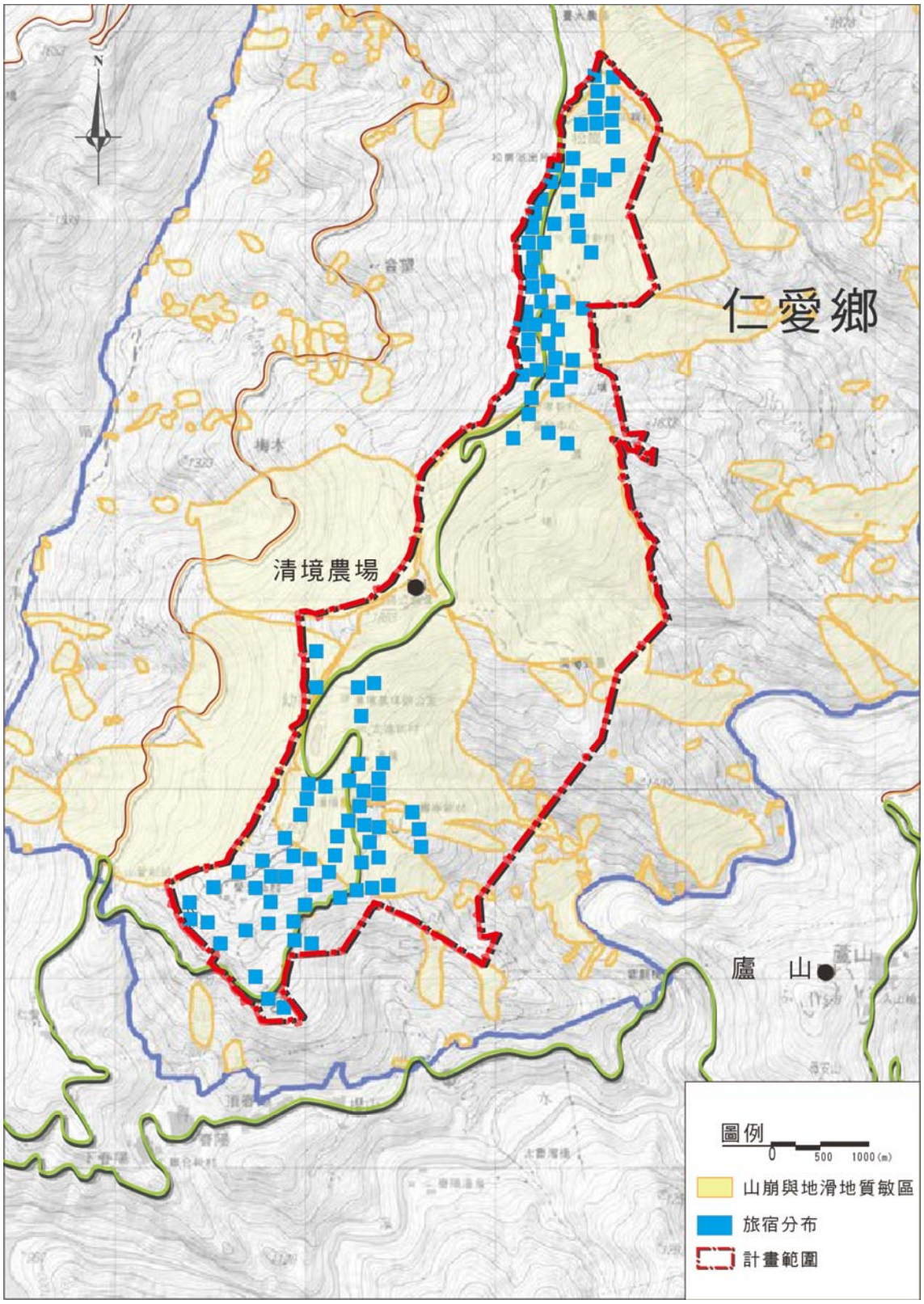


圖 3-17　旅宿設施與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖

肆、水保環境

一、降雨

與計畫區相距較近之雨量觀測站為北側的臺灣電力公司所設置之雨量觀測站鷹雨量觀測站，座落於臺大山地實驗農場。該處位於海拔 2,183 公尺，與計畫區具有相同之環境條件。

由表 3-7 可知，年雨量以 95 年之 5,413.0 公釐達到高峰，平均年雨量則為 3,563.1 公釐。而 6 月至 9 月為清境地區一年當中雨量較為豐沛之時期，4 月至 9 月則為降雨日數較多之時期。

表 3-7　雨量統計一覽表　　單位：公釐

年/月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年雨量
95	107.5	17.0	329.0	457.0	571.5	1,500.5	1,801.0	113.5	189.0	12.0	256.0	59.0	5,413.0
96	142.5	72.0	259.0	356.0	308.5	809.0	70.5	831.5	295.0	468.5	41.0	10.0	3,663.5
97	121.5	106.0	111.0	161.0	341.5	351.0	698.5	48.5	1,811.0	55.0	67.5	49.0	3,921.5
98	1.5	8.0	328.0	387.0	63.0	325.0	104.0	859.0	61.5	38.5	36.5	66.0	2,278.0
99	79.0	310.0	77.0	305.5	323.5	654.5	295.5	111.5	239.5	42.5	48.0	53.0	2,539.5
平均降雨量	90.4	102.6	220.8	333.3	321.6	728.0	593.9	392.8	519.2	123.3	89.8	47.4	3,563.1
平均降雨日數	8.2	8.2	12.2	17.4	17.6	22.0	14.2	16.6	15.4	8.4	9.2	5.4	154.8

資料來源：經濟部水利署。

二、水文分布

計畫區東側為濁水溪流域，濁水溪主流上游為霧社溪，源於合歡主峰與合歡山東峰間的佐久間鞍部南側，發源頭標高 2,880 公尺。流至春陽東納塔羅灣溪，續流至萬大和萬大溪匯流後，始稱濁水溪。

在集水單元區域部分，計畫區依地形、地勢及坡向可劃分為諸多集水單元區域。集水區主要由中央稜線往東、西兩側區分，計畫區主要位於東側集水區，屬為濁水溪流域上游。

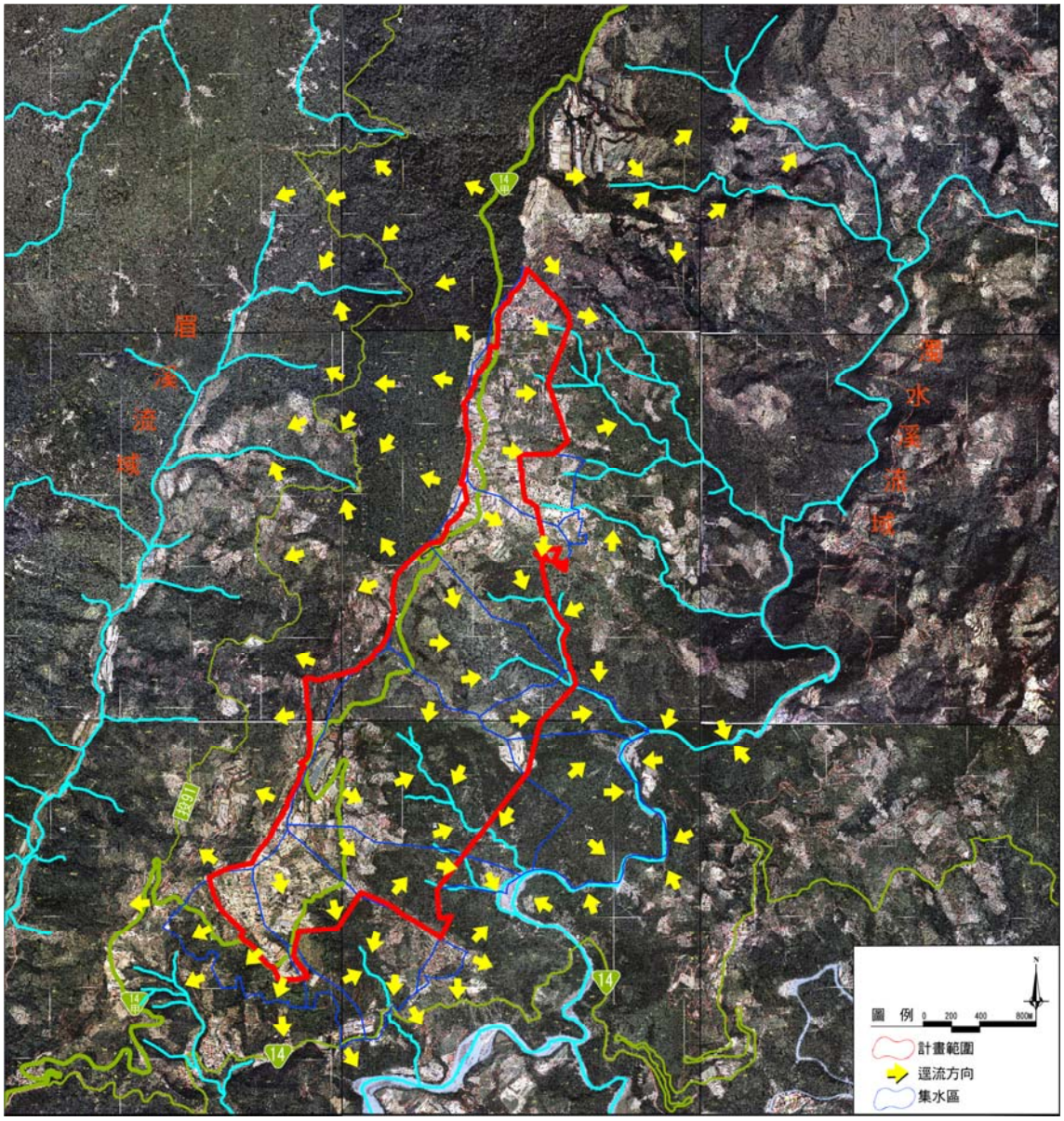


圖 3-18　水系分布示意圖

三、水資源

（一）地面水

計畫區位於濁水溪流域，目前行政院環保署於濁水溪流域共設有五處河川水質監測站。依據歷年監測資料顯示，流域上游測站（玉峰大橋）之河川污染指標平均在 3.0 以下，水質介於未受/稍受污染到輕度污染之間；流域下游測站（西螺大橋）之河川污染指標平均約在 2.0~6.0 之間，呈現輕度污染到中度污染。

（二）地下水

依據經濟部水利署目前對臺灣地區地下水資源之分區，南投縣非屬地下水資源蘊藏量較豐富之 9 大分區，且歷年對於山區地下水文之調查資料相當匱乏。

（三）自來水

在自來水供水普及狀況方面，依據 102 年南投縣統計要覽，仁愛鄉行政區域人口數為 15,739 人，實際供水人口數為 1,468 人，自來水供水普及率僅 9.33%，自來水普及率為全縣最低。

其中，清境地區僅有部份地區有簡易自來水設施，缺乏穩定的供水系統，居民及民宿業者大多私自接管使用山泉及溪水，且在無統一規劃情形下，蓄水槽及輸水管線之配置十分凌亂，破壞整體景觀。

表 3-8　仁愛鄉自來水供水普及率統計表

地區	行政區域人口數（人）（A）	供水區域人口數（人）	實際供水人口數（人）（B）	普及率（%）（B/A×100）
仁愛鄉	15,739	3,267	1,468	9.33
南投縣	517,222	466,047	403,196	77.95

資料來源：南投縣統計要覽，102 年。

（四）蓄水設施

計畫區南側為濁水溪主流與塔獼灣溪匯流處，西南側約 3 公里處即為霧社水庫，全區位於霧社水庫集水區範圍內。霧社水庫壩高 114 公尺，壩長 205 公尺，集水區面積 219 平方公里，總容量 1 億 4,600 萬立方公尺。其主要功能為調節日月潭水量，以增加下游發電廠的發電力，但水庫的淤沙卻不斷增加，導致水庫壽命的減少，雖有清淤工程，但效果仍不佳，歷年來的淤積，已造成水庫功能逐漸降低。

伍、新訂都市計畫案件形式要件查核結果

本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，查詢是否位屬第一級或第二級環境敏感地區內，經查計畫區內之限制內容彙整如下（詳見附錄二）：

表 3-9　計畫區內環境敏感地區規劃情形一覽表

環境敏感地區	查詢項目	限制內容	納入計畫區之理由	備註
第一級環境敏感地區	15.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（含爭議地區） ・約14公頃	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。 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。	劃設為保護區
	18-2.森林（區域計畫劃定之森林區）	・松崗段9003-5、春陽段9003-5等2筆土地 ・約2公頃	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。本案計畫區南起台 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。 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。	劃設為保護區
第二級環境敏感地區	1.地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）	計有1,481土地座落於山崩與地滑地質敏感區（L0002南投縣-01）	—	—
	6.山坡地	全區	—	—

環境敏感地區	查詢項目	限制內容	納入計畫區之理由	備註
	15.水庫集水區（非供家用或公共給水）	・全區位於霧社水庫集水區範圍內 ・依區域計畫法公告之「水庫集水區（供家用或公共給水）」及「水庫集水區圖資製作與查認作業要點」，霧社水庫係屬水庫集水區（非供家用或公共給水）	—	—
	16.自來水水質水量保護區	・春陽段1032-207、1095-1、1096、1098、1098-1、1098-2、1098-3等7筆土地 ・約3公頃	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。 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。	劃設為保護區

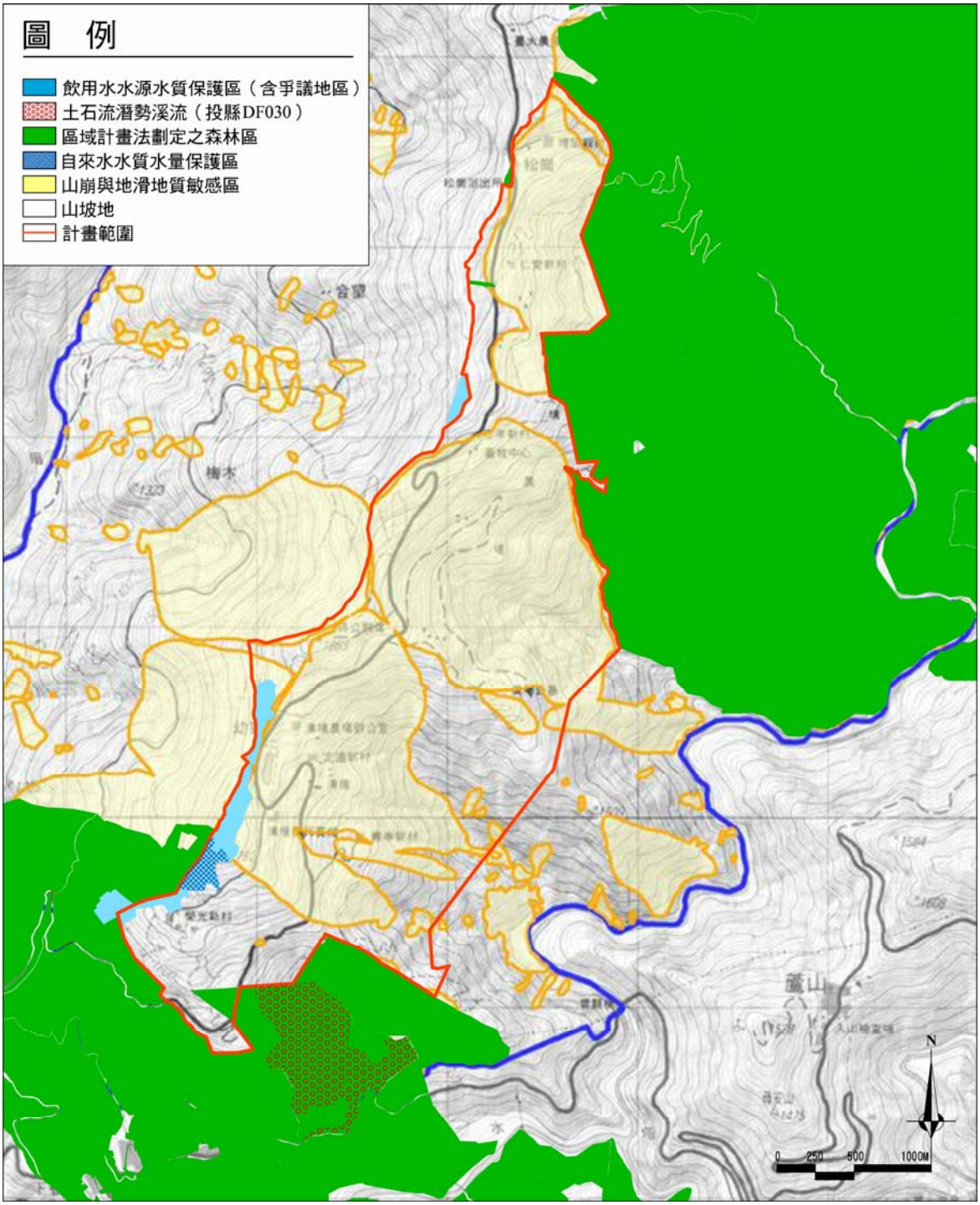


圖 3-19　環境敏感地區分布示意圖

第三節　社會經濟

壹、人口成長

計畫區現況人口主要包括大同村（以 1/2 計）及春陽村（以 1/4 計），估計計畫區現況人口約 1,300 人，鄰近尚有精英村、合作村、發祥村及力行村等村。近 10 年計畫區兩村人口平均成長率為 0.34%，發展趨勢呈現穩定狀態。

表 3-10　近十年人口統計表

年度	南投縣		仁愛鄉		兩村小計		大同村	春陽村
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	人口數(人)
94	537,168	-0.23	15,572	0.61	3,135	0.02	1,918	1,217
95	535,205	-0.37	15,505	-0.43	3,174	1.24	1,946	1,228
96	533,717	-0.28	15,454	-0.33	3,181	0.22	1,962	1,219
97	531,753	-0.37	15,451	-0.02	3,191	0.31	1,968	1,223
98	530,824	-0.17	15,650	1.27	3,233	1.32	1,993	1,240
99	526,491	-0.82	15,661	0.07	3,227	-0.19	1,980	1,247
100	524,426	-0.39	15,558	-0.66	3,233	0.19	1,984	1,249
101	520,196	-0.81	15,585	0.17	3,239	0.19	1,978	1,261
102	517,222	-0.57	15,601	0.10	3,232	-0.22	1,975	1,257
103	514,315	-0.56	15,850	1.60	3,232	0.00	1,958	1,274
94-103 平均		-0.40	—	0.20	—	0.34	—	—

資料來源：南投縣人口統計資訊網，仁愛鄉戶政事務所。

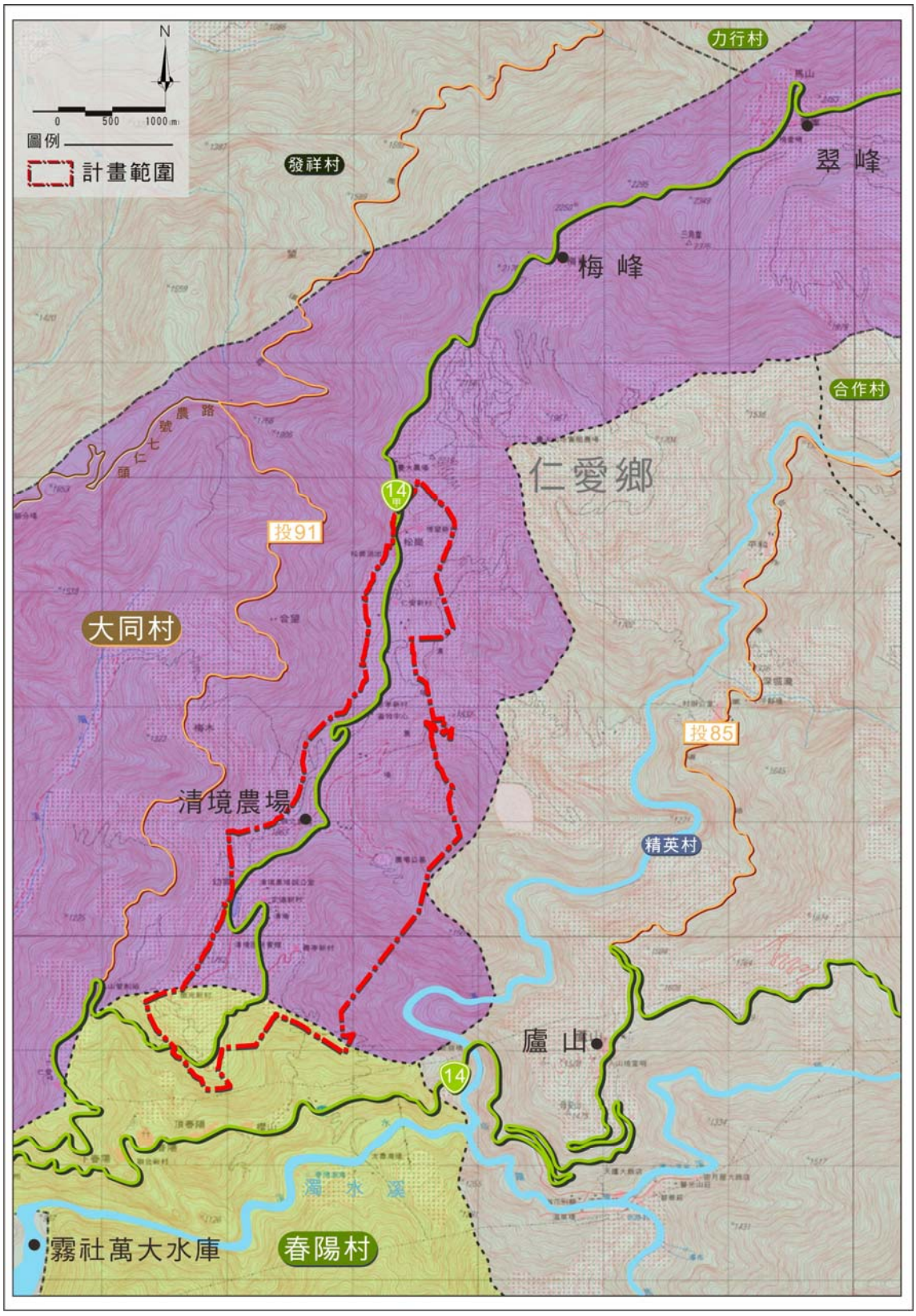


圖 3-20　計畫區與村界關係示意圖

貳、產業活動

依據 100 年工商及服務業普查，仁愛鄉場所單位數共 455 家，其中批發及　售業與住宿及餐飲業佔最大比例，從業員工人數分別為 457 人與 939 人，其全年生產總額約 3.3 億元與 13.5 億元。

表 3-11　100 年仁愛鄉各行業別場所單位家數一覽表

行業別	家數	比例(%)	行業別	家數	比例(%)
礦業及土石採取業	0	0.00	金融及保險業、強制性社會安全	4	0.88
製造業	13	2.86	不動產業	1	0.22
電力及燃氣供應業	2	0.44	專業、科學及技術服務業	1	0.22
用水供應及污染整治業	1	0.22	支援服務業	2	0.44
營造業	5	1.10	教育服務業	0	0.00
批發及零售業	201	44.18	醫　保健及社會工作服務業	21	4.62
運輸及倉儲業	5	1.10	藝術、娛　及休閒服務業	7	1.54
住宿及餐飲業	183	40.22	其他服務業	7	1.54
資訊及通訊傳播業	2	0.44	總計	455	100.00

資料來源：100 年工商及服務業普查總報告。

參、發展沿革

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，認為此區域可發展温帶果樹事業。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温帶水果，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 3-12　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。
88 年	・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	・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	・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。

肆、區域觀光遊憩資源

一、觀光遊憩資源

清境地區周邊觀光遊憩資源豐富，包括自然風景區、文化景觀、溫泉景緻、森林遊樂區及景觀步道等，涵蓋自然、人文及休閒等多種面向。

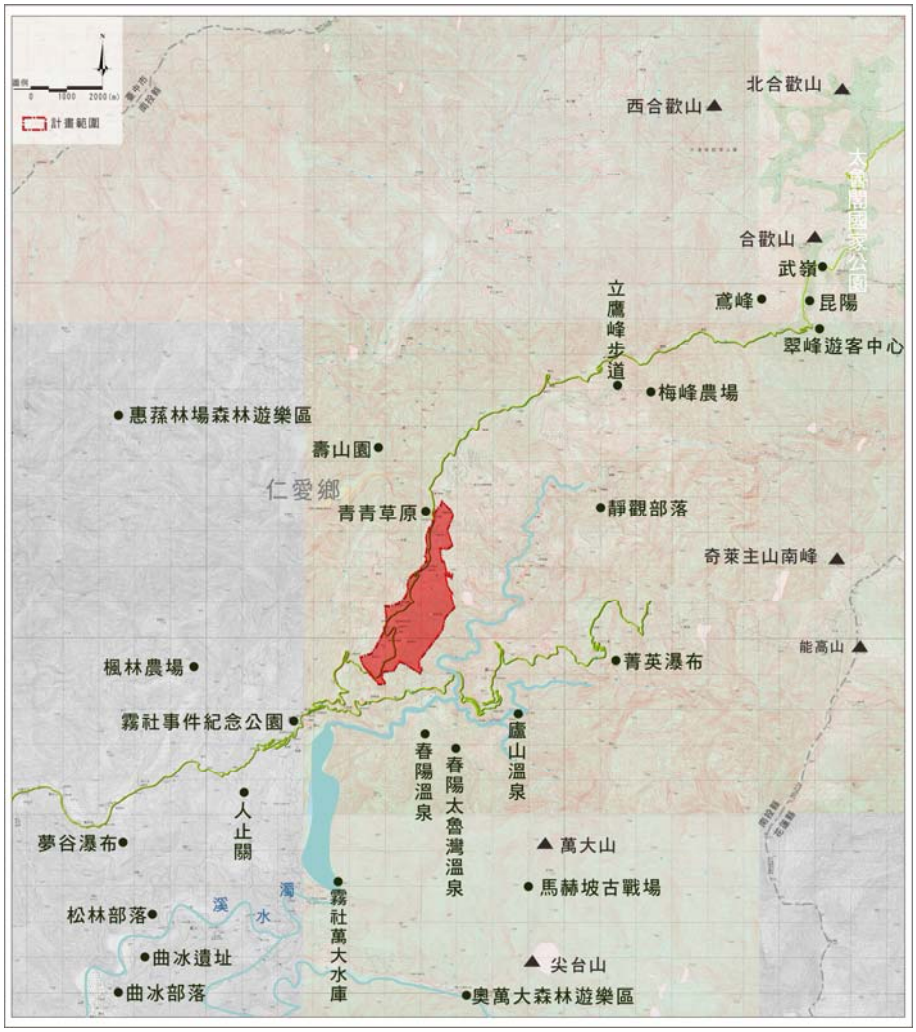


圖 3-21　區域觀光遊憩資源分布示意圖

二、觀光行銷發展方向

（一）南投縣觀光活動

南投縣政府積極投入觀光發展，加入創意以及結合南投當地文化特色，推行許多國際性活動，增加觀光賣點，以期提升南投縣國際觀光能見度。依南投縣政府 100 年度大型觀光活動，可以發現南投縣政府舉行的活動，除了以南投當地特色的農產、文化為主之外，另外加入許多運動型活動，豐富活動性質與種類。

再者，根據南投縣政府統計指出，南投縣 100 年 1 月至 11 月底總計國外旅遊人次已達 272 萬 3,220 人次，可見其觀光潛力。因此南投縣政府未來將加強觀光行銷，拓展旅遊市場，亦即整合南投縣觀光業者參加國內外旅展，掌握先機行銷南投觀光；辦理香港、大陸、日本、韓國各大媒體駐台記者組團蒞縣參訪報導南投，提高南投縣觀光產業曝光率，以擴大行銷宣傳南投。

（二）清境觀光活動

清境地區每年均會舉行項定期的大型活動，吸引國內外大量觀光人潮。清境地區定期活動除了有清境農場舉辦的綿羊秀、馬術秀等動物展覽活動；還有清境高山音樂祭、攝影比賽等藝文活動；國外小丑雜耍表演；以及配合暑假從 7 月到 9 月的風車節等。

101 年 2 月 18 日清境農場盛大舉行 51 週年場慶和知性與歡笑齊備的奔羊節活動，吸引許多來自國內外遊客前來參與。清境農場表示，清境農場附設國民賓館僅佔清境地區客房數不到 5.7%，近年來觀光人數急速成長，外國觀光客人數也大幅成長達 10 倍，為讓清境觀光旅遊市場更上層樓，需要清境地區的業者共同努力，讓遊客能深刻感受優質的旅遊服務品質，吸引更多遊客前來旅遊消費。

三、觀光旅遊人數

根據交通部觀光局統計，清境農場旅遊人口近年來平均每年約 120 萬人。除 90 與 91 年從九二一地震破壞中逐步重建，以及 93 年與 97 年皆因自然災害影響觀光人潮，其餘年度約能吸引進超過 100 萬人次的遊客造訪清境農場。93 年因九二一地震損毀的中橫公路谷關至德基段即將修復完成，卻在暑假開始時，遭受敏督利颱風的打擊，迫使中央政府不再修復此路段；97 年入秋後連續遭受薔蜜颱風、哈格比颱風、辛樂克颱風侵襲，重創廬山溫泉區，連帶影響清境農場的觀光遊客人數。

表 3-13　90~103 年清境農場遊客人數統計表

年度	遊客數（人）
90	436,945
91	755,823
92	1,022,826
93	784,627
94	1,109,176
95	1,205,343
96	1,011,083
97	873,064
98	1,047,600
99	1,022,795
100	1,149,128
101	1,046,575
102	1,143,287
103	1,427,065

資料來源：交通部觀光局國內主要觀光遊憩據點遊客人數月別統計。

四、旅館民宿發展情形

（一）歷年成長情形

依據交通部觀光局「旅館業及民宿管理資訊系統」統計資料，101 年南投縣境內旅館有 192 家，民宿有 575 家。其中，以清境地區所在的仁愛鄉家數最多，旅館有 40 家，民宿有 144 家，次為魚池鄉及埔里鎮。就近十年發展而言，仁愛鄉與南投縣成長曲率大致相近，可見仁愛鄉對於全縣旅館民宿發展情形具有一定的代表性與影響力。

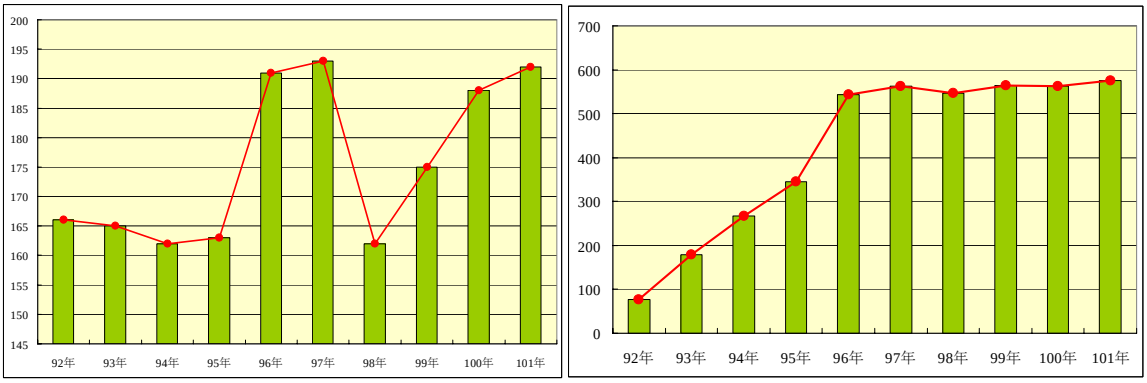


圖 3-22　南投縣旅館民宿成長曲線圖（左：旅館，右：民宿）

資料來源：http://hotelhomestay.tbroc.gov.tw/index.jsp；本案彙整。

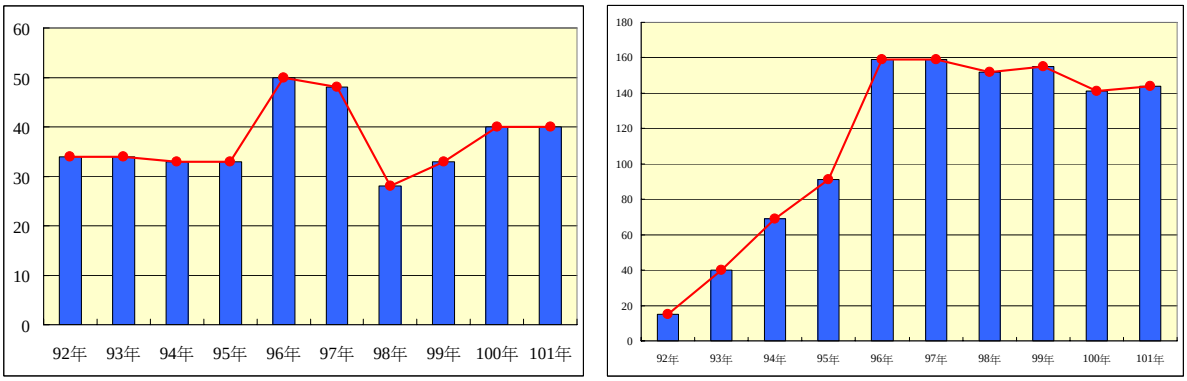


圖 3-23　仁愛鄉旅館民宿成長曲線圖（左：旅館，右：民宿）

資料來源：http://hotelhomestay.tbroc.gov.tw/index.jsp；本案彙整。

註：交通部觀光局「旅館及民宿管理資訊系統」自 103 年 11 月 1 日起轉換至「臺灣旅宿網」，該網頁僅提供合法旅宿之查詢，無年度別之區分，故仍以原「旅館及民宿管理資訊系統」資料為主。

（二）合法營業情形

依據交通部觀光局「旅館業及民宿管理資訊系統」統計資料，101 年底南投縣 192 家旅館中，合法營業有 107 家，非法營業有 85 家；仁愛鄉 38 家旅館中，合法營業有 6 家，非法營業有 32 家。而南投縣 590 家民宿中，合法營業有 490 家，非法營業有 100 家；仁愛鄉 143 家民宿中，合法營業有 122 家，非法營業有 21 家。

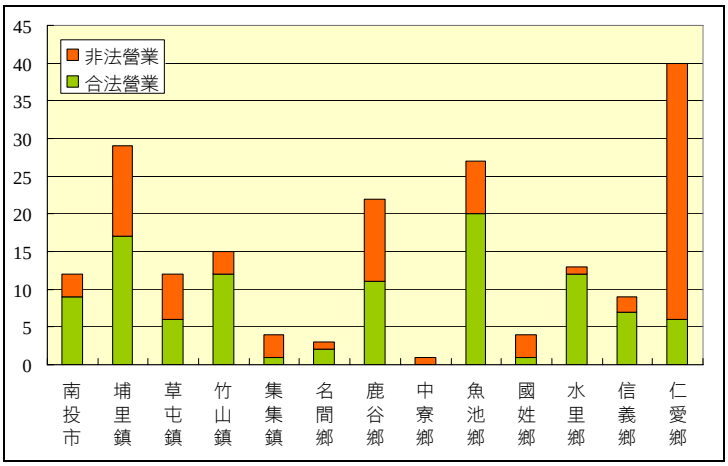


圖 3-24　南投縣 101 年底旅館家數統計圖

資料來源：交通部觀光局 http://hotelhomestay.tbroc.gov.tw/index.jsp；本案彙整。

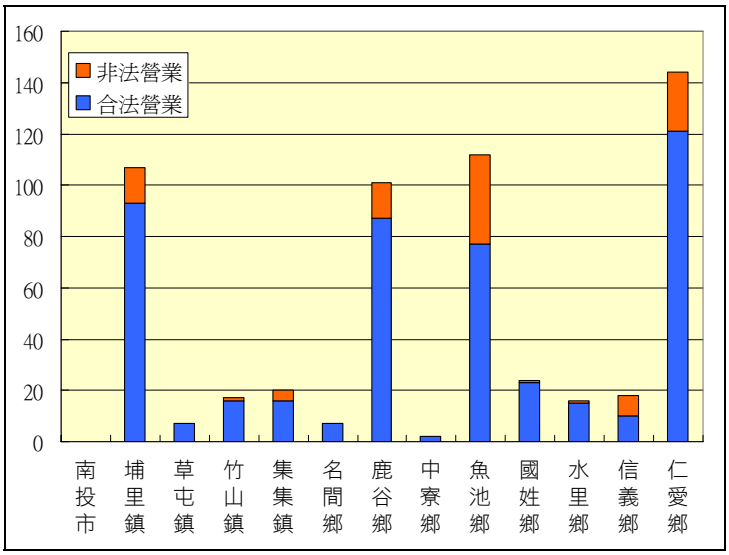


圖 3-25　南投縣 101 年底民宿家數統計圖

資料來源：交通部觀光局 http://hotelhomestay.tbroc.gov.tw/index.jsp；本案彙整。

註：交通部觀光局「旅館及民宿管理資訊系統」自 103 年 11 月 1 日起轉換至「臺灣旅宿網」，該網頁僅提供合法旅宿之查詢，無非法營業家數之統計，故仍以原「旅館及民宿管理資訊系統」資料為主。

第四節　實質環境

壹、交通運輸

一、大眾運輸

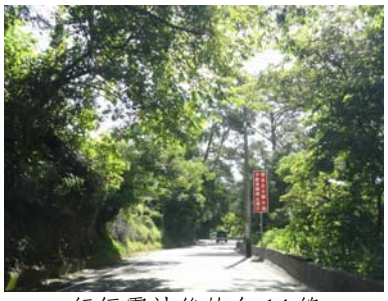
自國道六號、高鐵開通之後，清境地區之交通路網已擴大至跨區域、跨縣市之範圍；目前臺北市（國光客運）、高雄市（總達客運）、臺中市（全航客運）、臺中高鐵站（南投客運）等均有專車直達埔里站後轉乘至清境地區。

南投客運是目前唯一行經清境農場的公車，每日有十個班次來回行駛（上午、下午各五班次）；旅客於埔里車站搭乘往松崗或翠峰方向的班車，約 60 至 70 分鐘後，即可抵達清境。

二、道路系統

（一）區域道路

在區域交通部分，計畫區位於南投縣東北方的台 14 甲線上，往北銜接台 8 線可至合歡山、大禹嶺、梨山等景點，往南銜接台 14 線可至廬山、霧社、埔里等地區。國道 6 號通車後，外縣市遊客經國道 3 號銜接國道 6 號至埔里後，即可經台 14 線進入清境地區，交通十分便利。


行經霧社後的台 14 線

在區內交通部分，計畫區內主要動線僅有台 14 甲線，其餘則為供聚落、民宿出入使用之次要道路，或可供車行之賞景步道。再者，青青草原南端入口部分路段拓寬為雙向四線道，並設有交通指揮人員，局部改善交通壅塞情形。


旅客休閒中心前的台 14 甲線

（二）服務水準

依交通部公路總局 102 年度公路交通量調查統計結果，台 14 線（59K+150~80K+374，國道六號埔里端終點~霧社）路寬為 15.3 公尺，為四線實體分隔之多車道配置，每日平均車流量為 10,267~10,996 PCU（單向）

，尖峰小時流量為 1,202~1,261 PCU（單向），道路服務水準約為 B 級。台 14 甲線（0K~32K+975，霧社~松雪樓）路寬為 7 公尺，為無實體分隔之雙車道配置，每日平均車流量為 5,793~6,540 PCU（單向），尖峰小時流量為 863~928 PCU（單向），道路服務水準約為 E 級。

表 3-14　交通系統分析表

道路		重要據點	說明
區域交通	國道 3 號	烏日、霧峰、草屯、南投	・草屯交流道接台 14 線至埔里、霧社地區。
	國道 6 號	霧峰、草屯、埔里	・通車後，臺中至埔里僅需 40 分鐘，紓解交通擁塞情形，提昇本區交通便利性。
	台 8 線 (中橫公路)	東勢、梨山、大禹嶺、太魯閣	・為中部區域通往東部區域重要交通道路，以自然景觀著名。 ・德基至谷關之間路段因九二一地震及七二水災已中斷通行，並暫停修復。
	台 21 線	天冷、埔里、日月潭	・串連台 8 線及台 14 線之間的南北向道路。
區內交通	台 14 線	彰化、芬園、草屯、埔里、霧社、廬山、屯門	・串接本區至國道 3 號的重要交通動線。
	台 14 甲線	霧社、清境、大禹嶺	・又稱中橫公　霧社支線、合歡景觀公　。 ・為中部地區經由南投縣埔　鎮、仁愛鄉通往花　縣及臺中　山之主要　絡道　。
	力行產業道路	清境、梨山	・本區東側之產業運輸道路。



圖 3-26　區域交通系統示意圖

貳、土地使用

一、農業使用

農業使用主要位於松崗以東及幼獅以南地區。而清境農場其農業使用包括國民賓館周邊的茶園區（約 5.5 公頃）、落日步道兩側的温室花卉區（約 2 公頃），以及博望新村附近的果園區（約 16.35 公頃）。本地區早期農作以高麗菜為主，58 年由日本引進栽種水蜜桃，後因温度升高，水蜜桃開花不接果，遂轉回栽種高麗菜。目前又因氣温問題（冬天可，然春天會開花），且土地使用過久，故改採與花卉輪流方式栽種。

二、林業使用

計畫區內的林業使用土地，主要分布於東側、東南側地區。多屬未開發土地，以山林群木原始樣貌為主。

三、牧業使用

牧業使用主要位於台 14 甲線 8～10.5k 處，即畜牧中心周邊地區。使用型態以山坡地放牧為主，面積約 100 公頃。

四、遊憩使用（另詳「觀光遊憩資源－遊憩據點」）

清境農場受台 14 甲線穿越，道路以東主要為畜牧中心的牧業使用，道路以西則為青青草原，是本地區主要的遊憩發展核心。往南透過步道至觀山牧區、壽山園後，沿線有遊客服務中心、場部、小瑞士花園及遊客休閒中心等多項設施。由於為設施集中地區，故假日時段常有交通壅塞情形。

五、住宿服務設施（另詳「觀光遊憩資源－住宿服務設施」）

松崗地區（約台 14 甲線 10.5～12k）及幼獅地區（國民賓館以南一帶）是民宿發展的兩大主要區域。民宿除位於台 14 甲線兩側之外，幼獅地區部分則分佈於次要道路內。

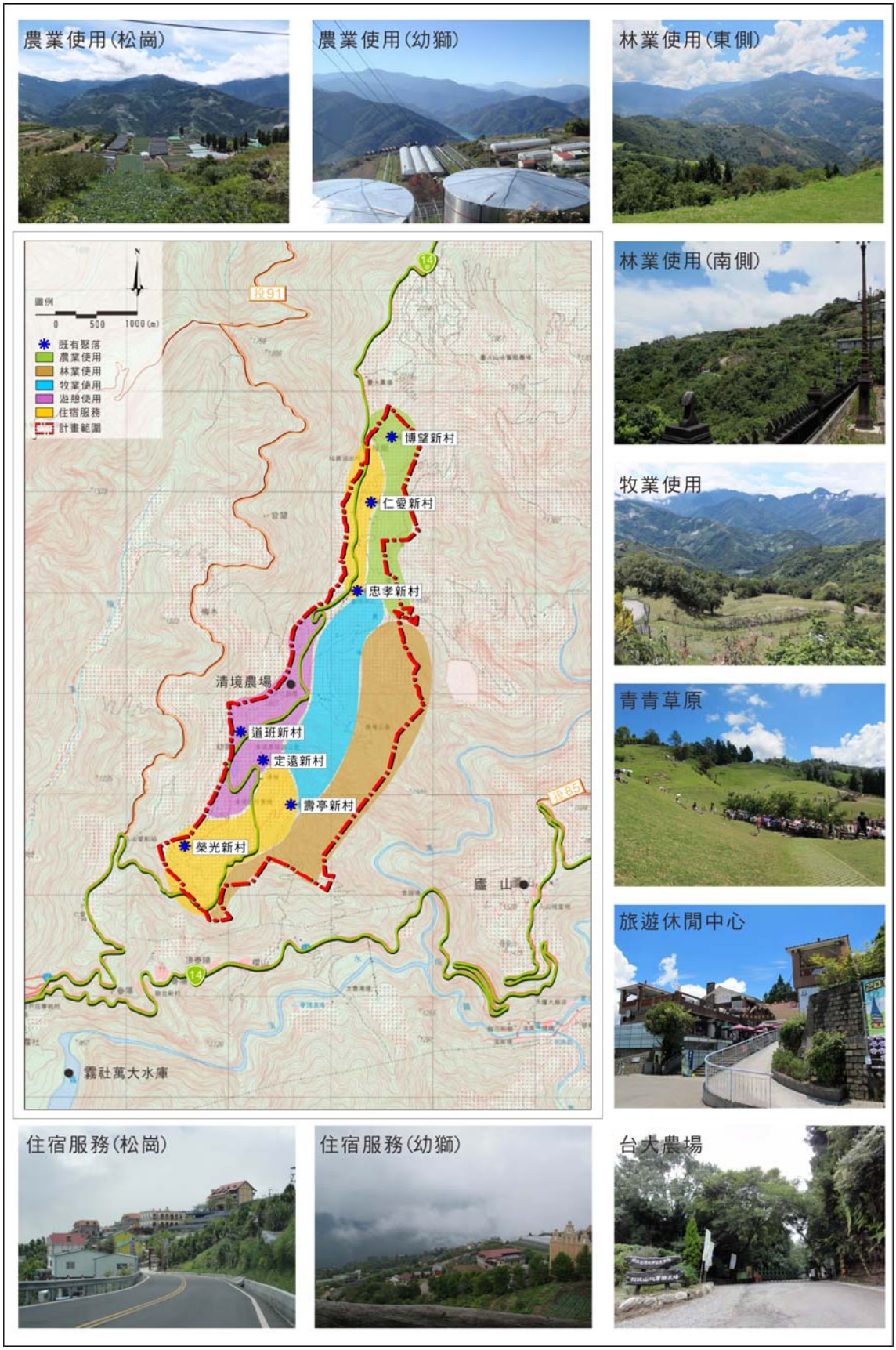


圖 3-27　土地使用現況示意圖

六、既有聚落

50 年代為安置義民及中橫開路榮民，政府於清境地區周邊設立博望新村、定遠新村、壽亭新村（前三村屬義胞）、仁愛新村、忠孝新村（已不存在）、榮光新村（前三村屬榮民）及道班新村（公路局養護隊）等 7 處聚落，規模大小不一。以下由南往北依序說明其現況發展情形：

（一）榮光新村

榮光新村位於落日步道、翠湖步道交會處，海拔 1,460 公尺，地勢較高，可遠眺霧社水庫，觀賞日出日落。榮光新村約有 23 戶，建物面積約 0.19 公頃，曾於 66 年改建。建物以磚造平房為主，少數建物已新建且經營民宿。

（二）壽亭新村

壽亭新村海拔 1,580 公尺，由台 14 甲線日光清境民宿旁產業道路進入，約有 48 戶，建物面積約 0.35 公頃，以磚造平房為主，部分重建為 3 樓 RC 建築。

壽亭新村整體保持完整，整齊排列成四排，並沿地勢而建，且其規模較大，除壽亭宮為信仰中心之外，另設有活動中心及公用設備設施。部分民宿位於週邊次要道路上，需行經聚落後始可到達。



資料來源：從異域到新故鄉：清境社區 50 年歷史專輯（101）

（三）定遠新村

定遠新村海拔 1,700 公尺，位於清境國小北方 300 公尺處，約有 22 戶，建物面積約 0.19 公頃。建物以 3 樓 RC 建物為主，可銜接柳杉步道。

（四）道班新村

道班新村海拔 1,750 公尺，由清境農場場部西北側之產業道路進入，通道兩側有攤販。建物以磚造平房為主，可銜接步步高升步道。

（五）忠孝新村

忠孝新村海拔 1,900 公尺，由畜牧中心進入並行經宿霧山苑民宿，目前僅餘兩戶。

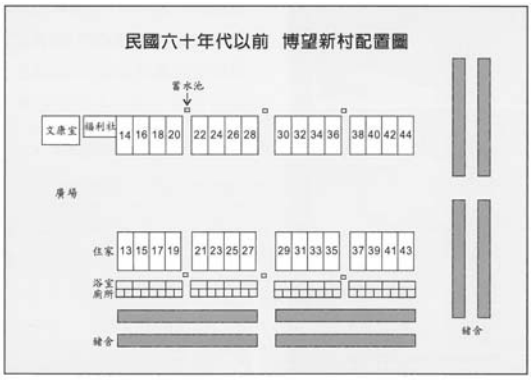
（六）仁愛新村

仁愛新村位於松崗地區主要民宿區內，約民宿淳境景觀山莊東側，海拔 1,922 公尺。建物以磚造平房、2 樓 RC 建物為主。

（七）博望新村

博望新村位於清境農場的頂端，海拔 2,044 公尺，約有 30 戶，建物面積約 0.34 公頃。建物以磚造平房為主，僅少數有改建。

博望新村位置偏遠，反而保存完整聚落風貌，成為清境眷村代表。聚落內的松崗文史資料館（活動中心）陳列許多老照片，另有經營民宿或眷村擺夷餐。聚落東端有信仰中心「慶安宮」及清境十景「靜覽亭」，其地勢較高，可俯瞰附近山坡地種植水蜜桃和百合花等作物之景況，聚落上方有一立鷹峰步道，可體驗原始林的自然風貌。



資料來源：從異域到新故鄉：清境社區 50 年歷史專輯（101）

參、觀光遊憩資源

一、遊憩據點

（一）青青草原

青青草原位於台 14 甲線 9.5～10k 處，為清境著名景點。可欣賞山嵐景致、草原景觀、牛羊放牧，每日定時有綿羊秀表演，相當受到遊客喜愛。



青青草原-綿羊秀

（二）觀山牧區

觀山牧區位於青青草原南端入口附近，是一望無垠的牧草地。由於四周平坦，視野開闊，可遠眺盧山及中央山脈群峰。平日定時有馬術表演之外，也是風車節活動舉辦地點。



觀山牧區-馬術表演

（三）壽山園

壽山園海拔 1,700 公尺，由步步高昇步道沿石梯進入，是山頂一處平台地，立有蔣中正總統銅像。該區視野遼闊，另有約 2 公頃楓林，也是南投賞楓的最佳據點。



觀山牧區

（四）畜牧中心

畜牧中心接近青青草原北端入口，主要供放牧牛羊使用，故隨處可見一整群牛羊，在草原遊走或低頭吃草。



壽山園

（五）小瑞士花園

位於國民賓館對面，海拔 1,800 公尺，佔地約 6 公頃，原名「思源池」，早期清境十景之一。 97 年由統一超商取得經營權，以回歸自然為主軸，規劃歐風花園、親水鏡湖、水中舞台、星光草坪、湖畔臥櫻五大區塊，營造瑞士童話城堡般風情。



小瑞士花園

（六）松崗文化館

松崗文化館位於清境博望新村的松崗文康室，主要展示滇緬游擊隊血戰異域的老照片。由於陳列設施簡陋，申請行政院農委會「97 年南投縣創新鄉村社區人文組織計畫」補助，針對一樓展示空間進行局部整修。未來期望能打造為兼具展示、會議、連繫與交流的社區文化空間。



松崗文化館

（七）休閒步道

清境地區有六處主要休閒步道，包括翠湖步道（2,300 公尺）、柳杉步道（750 公尺）、落日步道（1,000 公尺）、步步高升步道（1,800 公尺）、瑪格麗特步道（600 公尺）、畜牧步道（500 公尺）。另外在博望新村北側還有立鷹峰步道，屬於生態保育區，全長不超過 1.5 公里。



落日步道

二、公共服務設施

（一）遊憩服務設施

1.旅客休閒中心

遊客休閒中心位於國民賓館旁，92 年由統一超商進駐經營，是一處複合式商圈，並販售農特產與紀念品，設有一處旅遊諮詢服務站。因各項服務設施完備，是旅客最佳的休憩場所，亦是假日接駁車的起迄點。



旅客休閒中心

2.旅遊服務中心

旅遊服務中心位於場部辦公室附近的一棟黃、白相間建築。由乾坤農場經營，是一處多功能服務中心，除了提供消費、美食及休憩等服務之外，亦提供清境民宿資訊與行程安排。



旅遊服務中心

（二）生活服務設施

生活服務設施主要包括松崗派出所、加油站及假日醫療站。松崗派出所位於範圍界以北，土地屬原住民保留地，由行政院原住民族委員會管理。加油站位於松崗地區民宿御花園西側，是清境地區唯一的加油站。假日醫療站則位於國民賓館往上約 50 公尺處，由行政院衛生署委託埔里榮民醫院辦理，於 98 年 1 日 1 日設立，假日期間為居民與遊客做緊急醫療服務。

鄰近地區另有萬豐社區之衛生所及萬大社區松林部落之巡迴醫療點，並無完善之醫療設施；如遇緊急狀況發生，尚需依賴其他醫療單位之救護車輛，急待增加救護車輛及相關之醫療救護配備以應勤務之需。消防設施部分主要為仁愛鄉消防分隊，然其人員編制不足，且裝備器材亦多老舊不堪使用，故計畫區相關醫療及消防設施之規劃設置有其必要性。

（二）行政管理設施

場部辦公室位於台 14 甲 8k 處，管理清境農場的行政單位，鄰近旅遊服務中心、道班新村等處。區內有辦公室、停車空間，可銜接柳杉步道。



加油站



假日醫療站



清境農場場部辦公室

（三）停車空間

依據清境農場統計資料，清境地區主要停車場共有 9 處，由南向北依序為：第一停車場（遊客服務中心）、瑞士小花園停車場、國民賓館停車場、旅遊服務中心停車場、清境農場場部停車場、第二停車場（幼獅）、第三停車場（青青草原入口處）、第四停車場（青青草原入口處對面）及畜牧中心停車場。總停車空間約為大客車 30 輛，小客車 400 輛。以大客車 20 人/車、小客車 2.5 人/車估算，約可提供 1,600 人次旅客停車需求。因此在旅遊旺季期間，清境地區每日最高遊客人數達 5,000 人來評估，其停車空間仍為不足。

此外，依據本案現況調查結果，計畫區內現有旅館民宿共有 111 家，最大住宿人口數約為 5,000 人，其總停車空間約為大型車 22 輛、小型車 1,900 輛，整體而言足以滿足其內部需求。

表 3-15　公有停車場停車空間一覽表

區　位	大客車（輛）	小客車（輛）
第一停車場（遊客服務中心）	13	100
小瑞士花園停車場	0	45
國民賓館停車場	2	37
旅遊服務中心停車場	5	31
清境農場場部停車場	0	15
第二停車場（幼獅）	5	76
第三停車場（農場入口處）	2	32
第四停車場（農場入口處對面）	3	43
畜牧中心停車場	0	21
總 計	30	400

資料來源：清境農場，本案彙整。

表 3-16　旅館民宿停車空間一覽表

區位	數量（家）	客房數（間）	住宿人口（人）	停車空間（輛）	
				大客車	小客車
松崗地區	58	685	2,297	6	901
幼獅地區	60	900	2,743	16	995
總 計	118	1,585	5,040	22	1,896

資料來源：本案調查。



第一停車場（遊客服務中心）



瑞士小花園停車場



國民賓館停車場



旅遊服務中心停車場



清境農場場部停車場



第二停車場（幼獅）-1



第二停車場（幼獅）-2



第三停車場（青青草原入口處）



第四停車場（青青草原入口處對面）



畜牧中心停車場

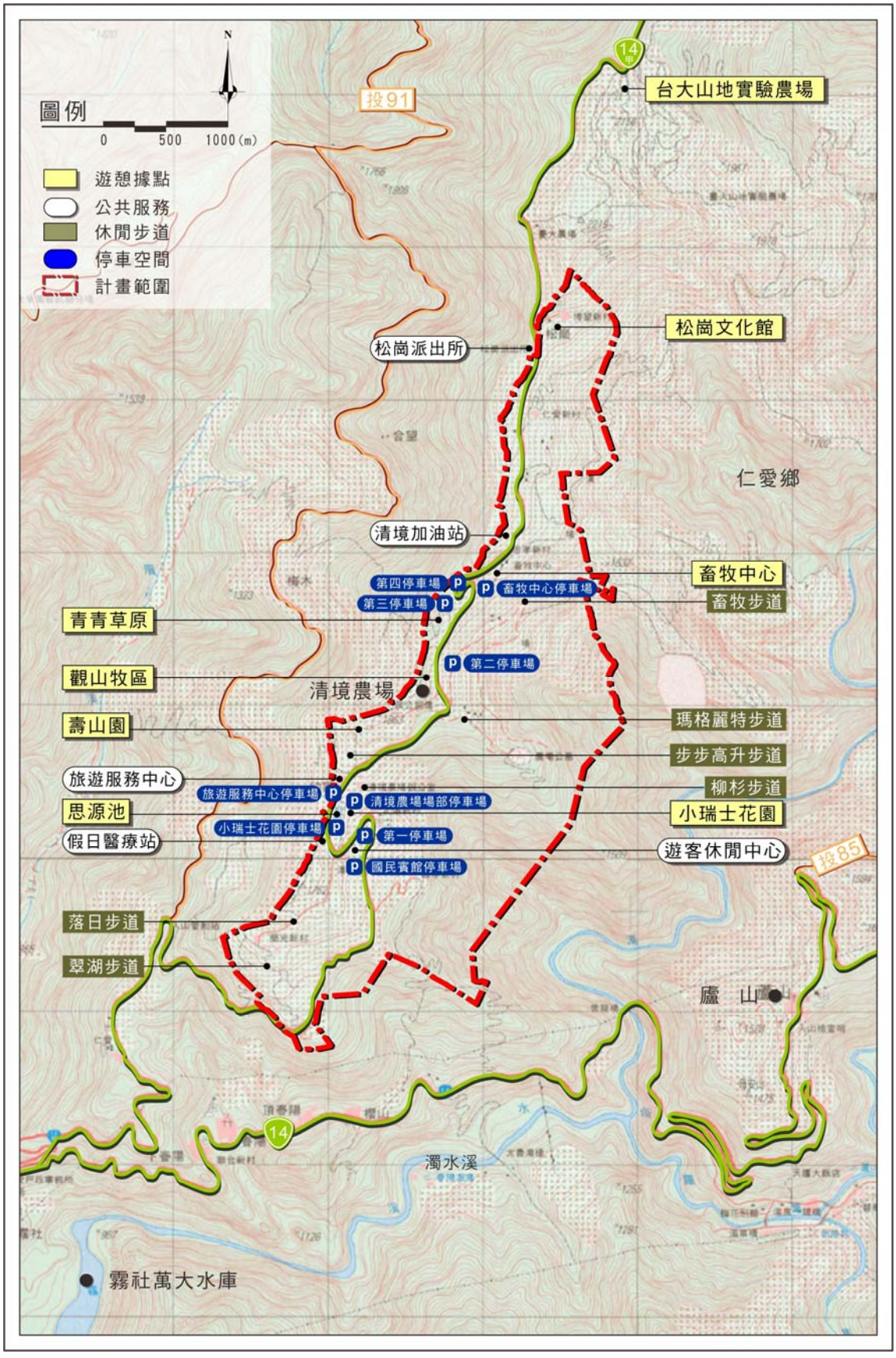


圖 3-28　遊憩資源分布示意圖

三、住宿服務設施

（一）發展歷程

清境地區最早的住宿服務設施為清境國民賓館，於 84 年 8 月 1 日正式營業。90 年 12 月 12 日民宿管理辦法發布實施後，民宿才有合法申請途徑。之後陸續投資建設，93～95 年之間成長 55 家，96～98 年間成長 24 家，足以反映當時觀光熱潮。而 99 年迄今僅成長 3 家，顯示旅館民宿發展已達飽和。

以下以三年為一期，瞭解旅館民宿家數成長情形及發展歷程：

表 3-17　旅宿業發展歷程一覽表

期別	時間(民國)	數量(家)		說明
		成立	累計	
萌芽期	～89	4	4	1.81 年土地放領，土地私有化使得外地人可向當地人購買土地，開啟移民清境的風潮。 2.88 年九二一地震造成台 8 線中斷，台 14 甲線成為重要道路，加上 90 年民宿開放申請，高山環境優越條件，成為民宿發展契機。 3.住宿型態包括農場、觀光果園及小型民宿。 4.遊客以散客居多。
	90～92	12	16	
發展期	93～95	55	71	1.此時期經營者可分為三種，包括第二代子女、來此養老者以及投資客。 2.民宿穩定成長，且幼獅地區土地開發至一定限度後，往北擴展至原是農地的松崗地區。 3.富嘉門市甚至取代清境門市，成為全台海拔最高（2,050 公尺）的超商。
	96～98	24	95	
飽和期	99～迄今	3	98	1.土地較適宜開發處逐漸殆盡，民宿達到飽和。 2.國土保育堪慮、高山景觀破壞、水源供應不足及交通壅塞等問題逐一浮現。

資料來源：1.發展歷程：清境民宿群聚之研究，薛雅惠（101.06）。

2.數量：南投縣政府（103.05），

註：計畫區內旅宿總家數 111 家，惟有 13 家資料不全，故僅表列 98 家。

（二）建物類型

清境地區可建築用地面積極少，民宿業者大多依「民宿管理辦法」第 10 條之規定，以農牧用地申請興建農舍為主（山坡地保育區之農牧用地）。然而，農舍由公所審照，所需檢附書圖文件及申請程序簡便，且僅需進行簡易水土保持計畫，免由建築師設施、監造或營造業承造。以農舍之名行擴建之實，過度開發行為已引發各界關注。

經查計畫區內（91～95 年間）以興建農舍或完成平台、農業設施、開挖整地等開發項目，提出申請簡易水土保持申報書，經南投縣政府核定者共計 41 家。

（三）發展情形

在家數方面，計畫區內旅宿設施共有 111 家，其中合法登記為 92 家（約佔總家數 83%），尚未合法登記為 19 家（約佔總家數 17%），合法登記比例為 83%。在樓地板面積方面，計畫區內旅宿設施共有 15 萬平方公尺，其中原建築許可面積約 4.9 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 33%），擴建面積約 10.1 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 67%）。然而，雖有合法登記證明，多數之實際建築容積超過原法令規定，未能嚴加管制取締，對於環境與景觀影響甚鉅。

表 3-18　旅宿家數及樓地板面積一覽表

項目		風景區				保護區	遊憩區	總計
		無違章紀錄	有使照/有登記證	有使照/無登記證	無使照/無登記證	有使照/有登記證	無違章紀錄	
家數(家)		4	86	14	5	1	1	111
面積(㎡)	合法	685.57	30,726.74	10,815.81	—	56.57	6,638.99	48,923.68
	違章	0	63,944.39	32,589.12	3,708.69	1,186.65	0	101,428.85
	總計	685.57	94,671.13	43,404.93	3,708.69	1,243.22	6,638.99	150,352.53
備註		原則 A-1 原則 B-1	原則 A-2 原則 B-2	原則 A-2 原則 B-2	原則 A-3 原則 B-3	原則 A-4	—	

資料來源：南投縣政府，本案彙整（103.05）。

註：1.為瞭解本案土地綱要計畫與旅宿設施之關聯，乃依風景區/保護區/遊憩區進行分析。

2.備註欄各項原則，詳見「第五章機能分析/第六節成長管理計畫/參建築管理計畫」。

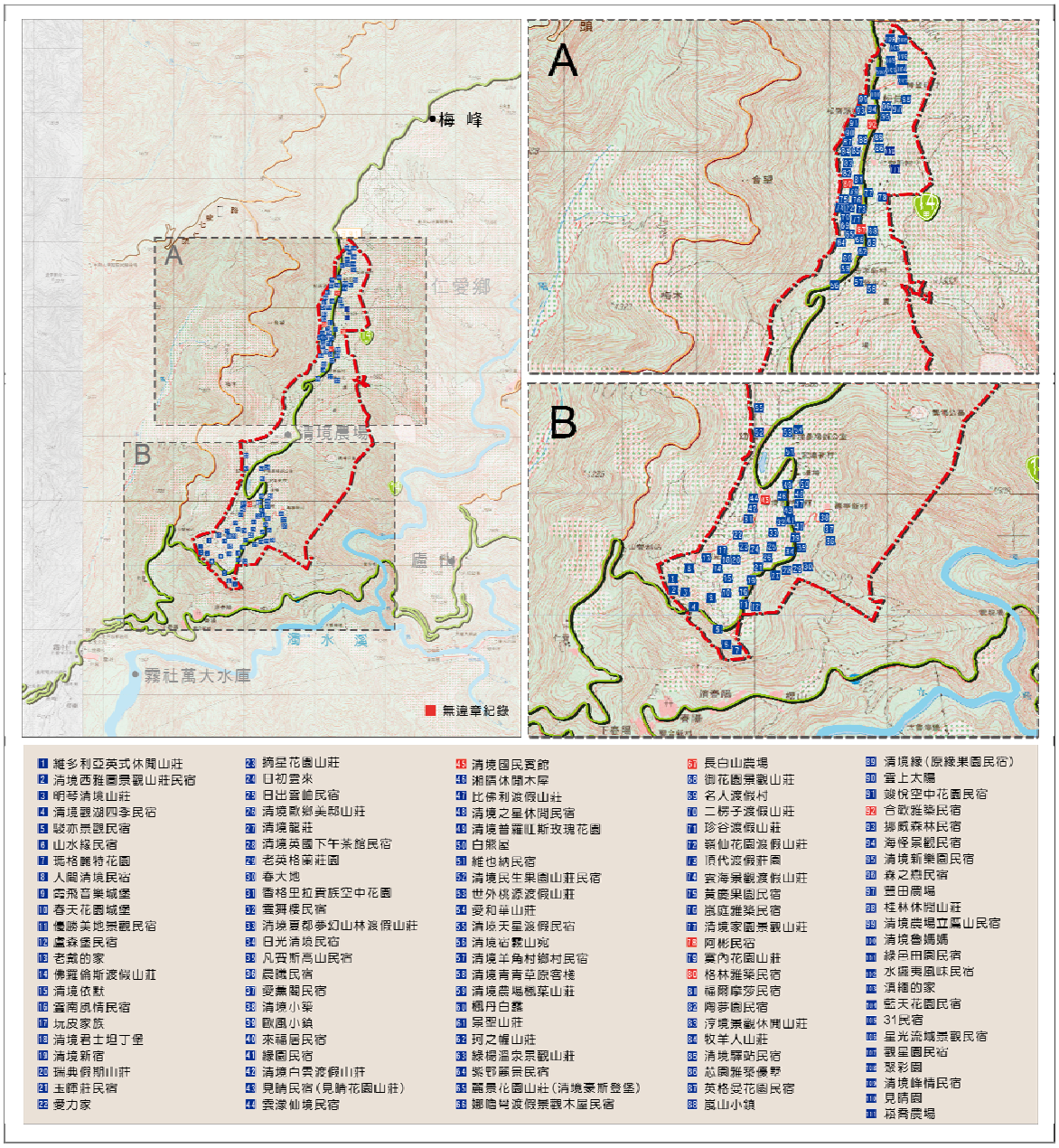


圖 3-29　旅館民宿分布示意圖

肆、公共設施及公用設備

一、供水系統

清境地區之供水設備乃於民國 70 年代自慈翁溪以 PVC 管線接引山澗水源後，經聯外道路架設管線而接過來，全長 12 公里且沿途山陵起伏，工程相當浩大；其後於 921 地震後全新修繕汰換老舊管線，並在村莊周邊設置簡易蓄水池，但於 93 年敏督莉颱風後又造成大規模坍方，目前部分區段已修復，其餘由政府補助持續修建中。本區早期用水需求主要供應農業及少量生活用水，然近年來隨著觀光事業發展，相關民宿業者如雨後春筍般相繼成立，對於生活用水之需求轉趨強烈，其一般皆以簡易管線取用山泉使用，然因其水量亦受天候影響，枯豐水期差異甚大，因此居民常因水源不足問題引發紛爭。完善供水系統之建立遂有其必要性之需求。

目前仁愛鄉公所已成立清境地區簡易自來水管理委員會，除計畫修復先前中斷的管線，未來簡易自來水營運上軌道後，也將配置巡管維修人員，平時執行查表、抄表收費，查勘管線與清理進水口，同時杜絕竊水與偷接管線等違規行為，保障用戶權益。

二、污水處理設施

目前除清境農場自行設置一座小型污水處理廠（其處理容量僅能負荷清境農場使用）以及部分業者自行設置預鑄式污水處理設施外，並無針對整體區域產生污水來設置集中處理之污水處理廠，故現況居民及旅宿業者產生之生活污水多採逕自排放，造成自然環境之污染。

伍、土地性質

一、原住民保留地

計畫區內無原住民保留地。

表 3-19　原住民保留地面積統計表

項目	面積（ha）	百分比（%）
原住民保留地	0.00	0.00
非原住民保留地	497.89	100.00
小計	497.89	100.00

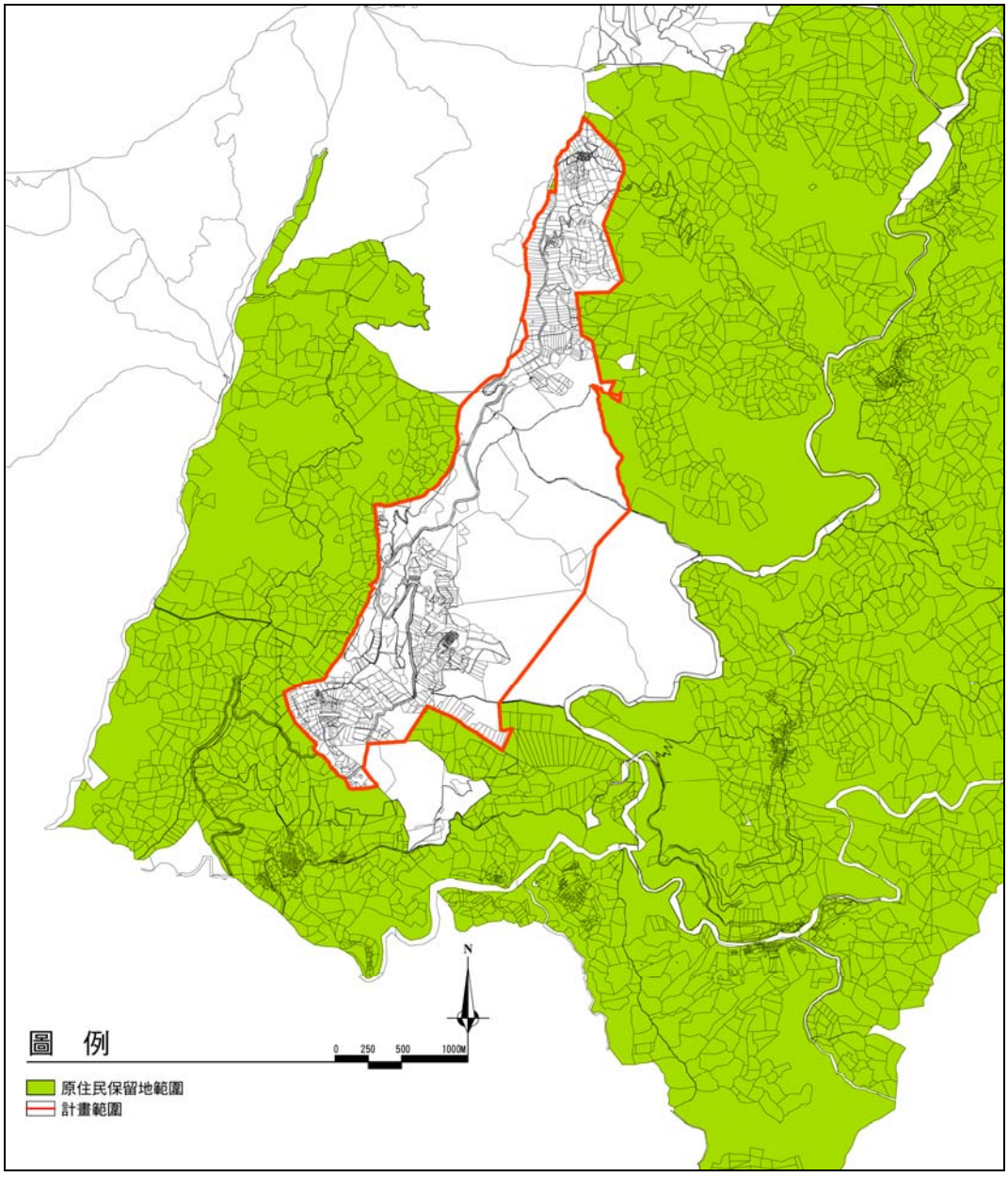


圖 3-30　原住民保留地分布示意圖

二、土地權屬

計畫區土地以公有土地為主，佔全區約七成；私有土地主要分佈於松崗、幼獅兩地區，佔全區約二成五。

表 3-20　土地權屬面積統計表

項目	面積（ha）	百分比（%）
公有土地	353.93	71.09
私有土地	129.10	25.93
無資料	14.86	2.98
總面積	497.89	100.00

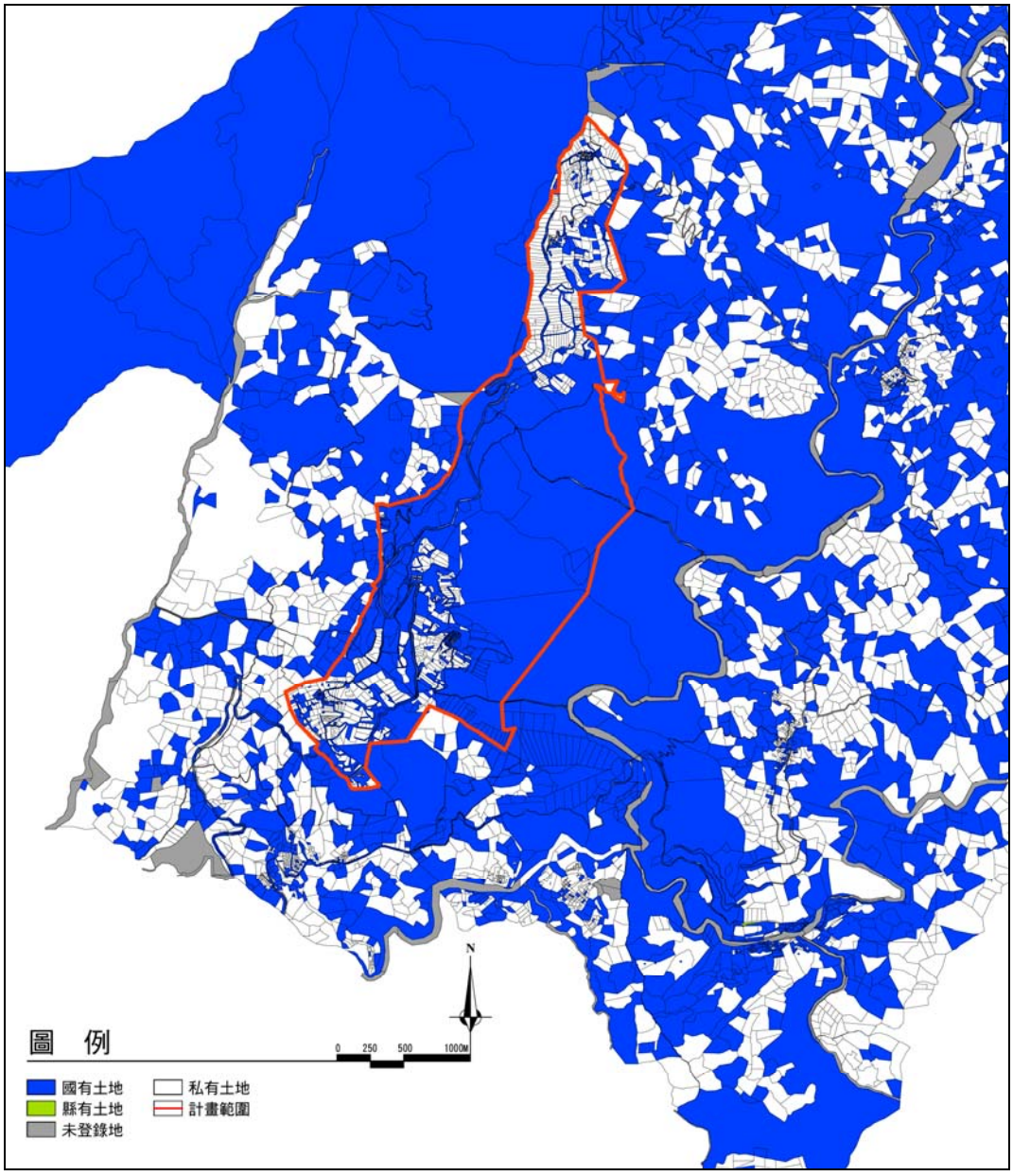


圖 3-31　土地權屬示意圖

三、管理單位

公有土地管理單位以退輔會為主，佔全區約六成七，次為臺灣大學，佔全區約 8%，其餘則為國有財產局、交通部公路總局等六個管理單位所有。

表 3-21　管理單位面積統計表

項次	項目	面積 (ha)	百分比 (%)	項次	項目	面積 (ha)	百分比 (%)
1	行政院國軍退除役官兵	334.83	67.25	7	南投縣仁愛鄉公所	0.17	0.03
2	國立臺灣大學	44.12	8.16	8	交通部公路局第二區	0.11	0.02
3	財政部國有財產局	10.76	2.16	9	私有土地	128.92	25.89
4	交通部公路總局	6.46	1.30	10	無資料	14.86	2.98
5	仁愛鄉清境國民小學	1.58	0.32		小計	497.89	100.00
6	內政部營建署	0.19	0.04				

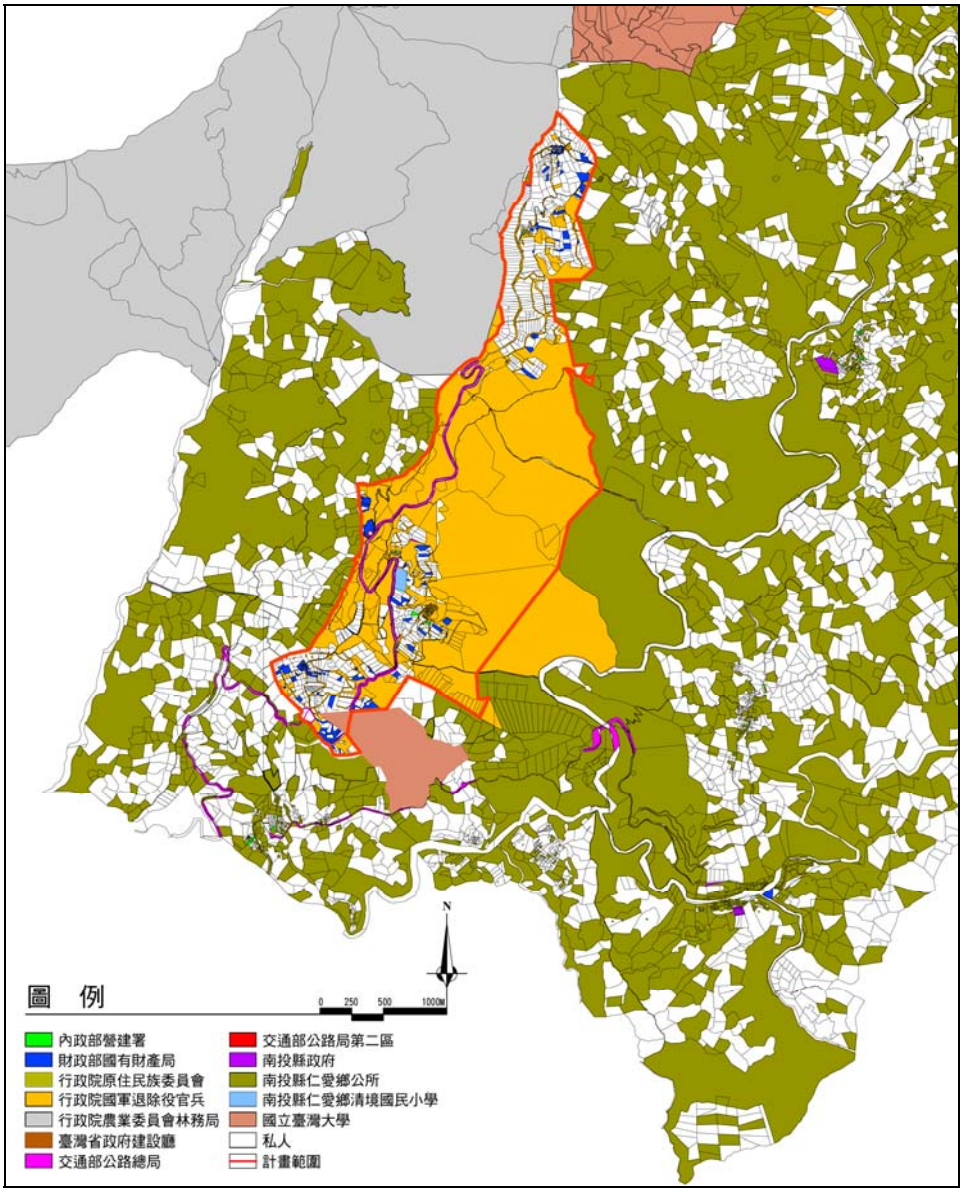


圖 3-32　管理單位分布示意圖

四、非都市土地使用分區

計畫區屬非都市土地，使用分區以山坡地保育區居多，佔全區九成六以上，次為鄉村區，再次為森林區。

表 3-22　非都市土地使用分區面積統計表

項目	面積（ha）	百分比（%）
鄉村區	1.96	0.39
森林區	0.25	0.05
山坡地保育區	480.82	96.57
無資料	14.86	2.98
小計	497.89	100.00

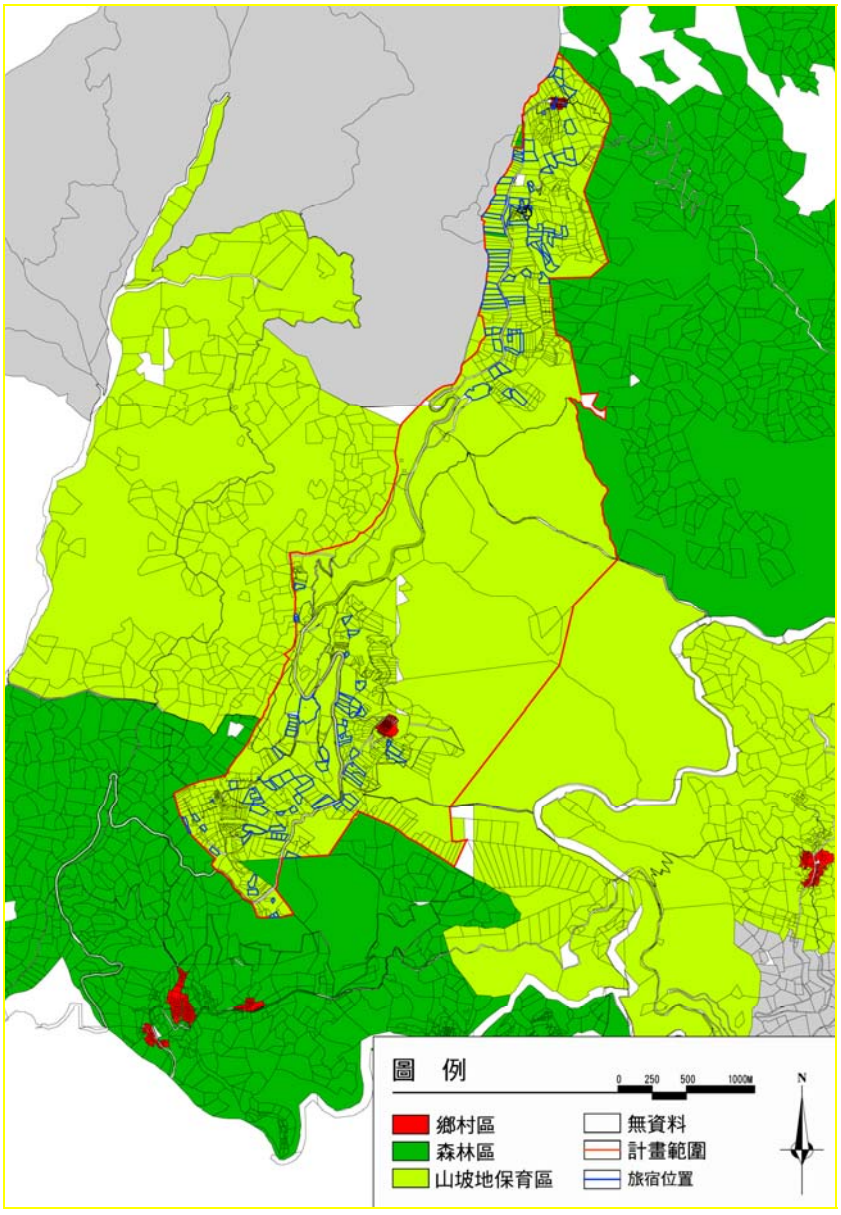


圖 3-33　非都市土地使用分區示意圖

五、用地編定

用地編定以林業用地居多，佔全區近四成五，次為農牧用地，佔全區三成五以上。區內約有 52 公頃遊憩用地，主要為清境農場使用，另有少部分建築用地，佔全區約 1.72%。

表 3-23　用地編定面積統計表

項目	面積(ha)	百分比(%)	項目	面積(ha)	百分比(%)
乙種建築用地	1.96	0.39	特定目的事業用地	0.16	0.03
丙種建築用地	6.61	1.33	林業用地	219.84	44.15
農牧用地	177.56	35.66	養殖用地	0.19	0.04
交通用地	6.63	1.33	暫未編定	17.74	3.56
遊憩用地	52.33	10.51	無資料	14.86	2.98
墳墓用地	0.01	0.00	小計	497.89	100.00

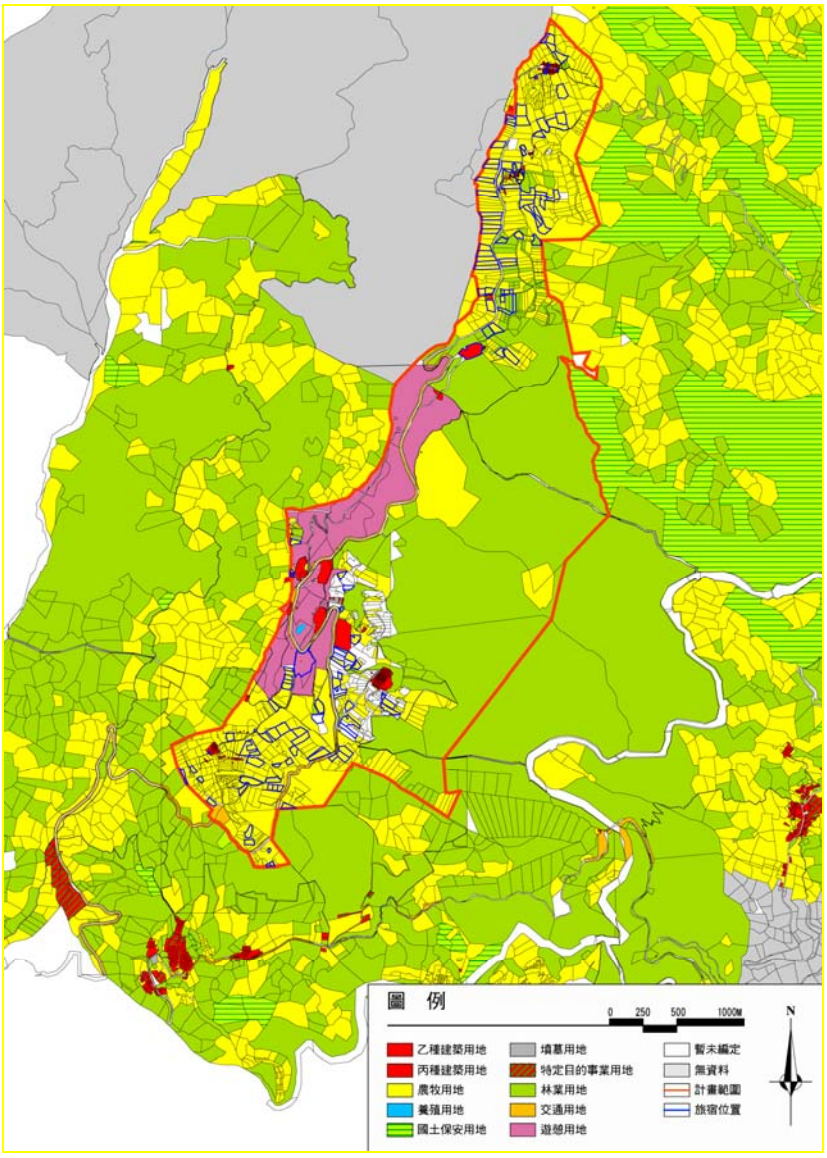


圖 3-34　用地編定示意圖

六、山坡地土地可利用限度查定資料

依行政院農委會水保局「山坡地土地可利用限度查定資料」，宜農牧地其土地等級為一級地至四級地，佔計畫區約 12.50％；宜林地為五級地，佔計畫區內約 39.63％；加強保育地為六級地，計畫區無此土地。

表 3-24　山坡地土地可利用限度查定面積統計表

項目	面積(ha)	百分比(%)
加強保育地	0.00	0.00
宜林地	214.28	39.63
宜農牧地	67.58	12.50
不屬查定範圍之土地	39.30	7.27
無資料	219.53	40.60
合計	497.89	100.00

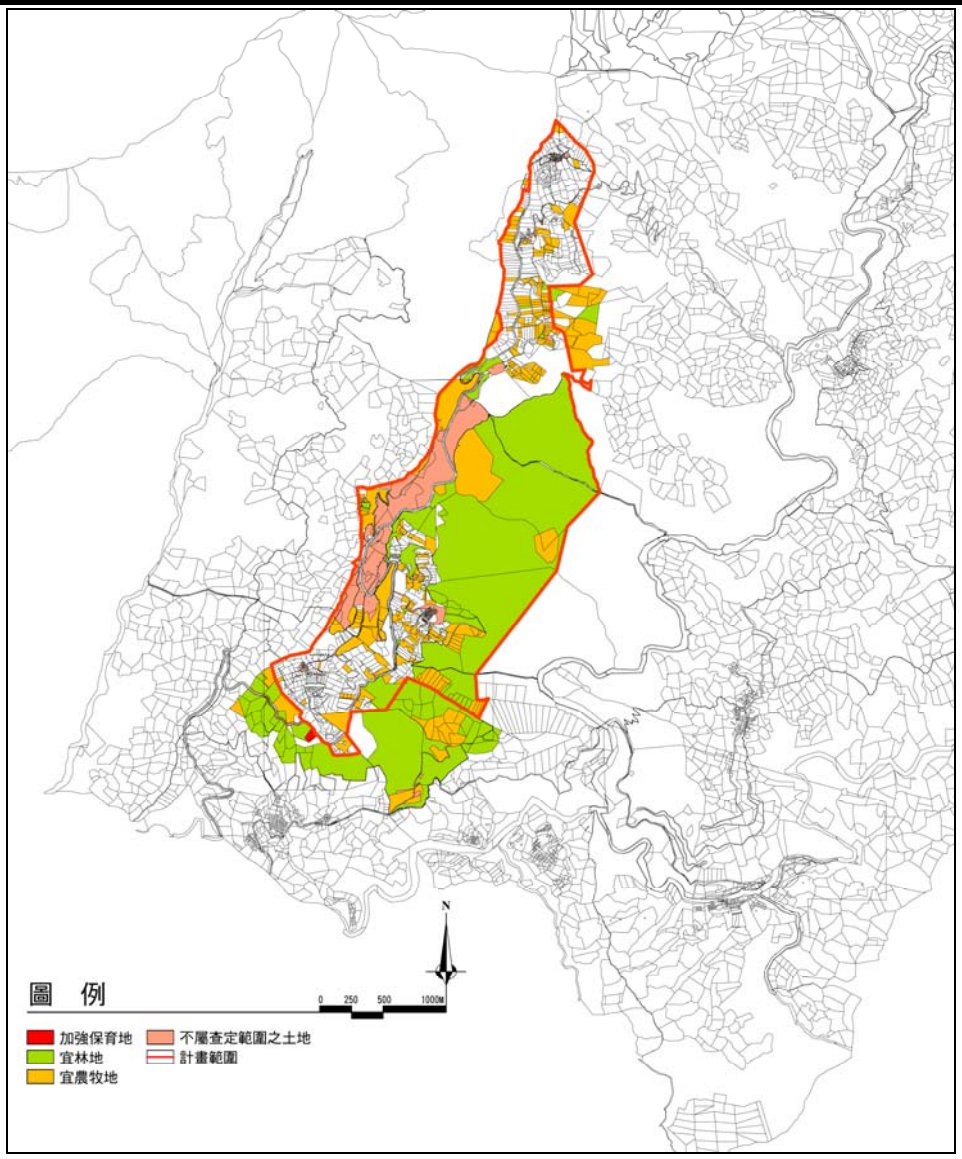


圖 3-35　山坡地土地可利用限度查定示意圖

第五節　課題分析及對策研擬

壹、環境保育

一、國土復育之政策指導

說明：

近年來，全球天災頻傳，政府亦因應 93 年 7 月敏督利颱風（七二水災）與 98 年 8 月莫拉克颱風（八八水災）造成山區嚴重土石流與坍方等災情，提出國土復育條例（草案），進行區域計畫第一次通盤檢討，並研擬國土空間發展策略。

因此，本案之目的以清境地區永續發展為出發，因應全球氣候變遷及目前國土不當開發的衝擊，延續上位計畫的指導原則，將清境地區規劃成為城鄉永續發展的典範。

對策：

（一）配合「國土空間發展策略計畫」之「國土保安復育與永續發展」策略作為本案空間發展策略之核心價值，並以「國土復育策略方案暨行動計畫」之「順應自然、尊重自然、不對抗自然」基本原則作為本案發展導向。

（二）遵循「變更臺灣北、中、南部區域計畫（第一次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」之「保護優良農地資源，兼顧整體經濟發展；強調公平合理機制，改善土地使用變更許可制度」之土地使用基本方針，作為本案土地使用分區計畫之規劃原則。

二、環境敏感地區之護持

說明：

計畫區部分土地屬於環境敏感地區與地質敏感地區。為避免本地區之開發造成地勢相對較低處區域或周邊地區之潛在危險，土地規劃理念與管制方式實為本案重要的課題。

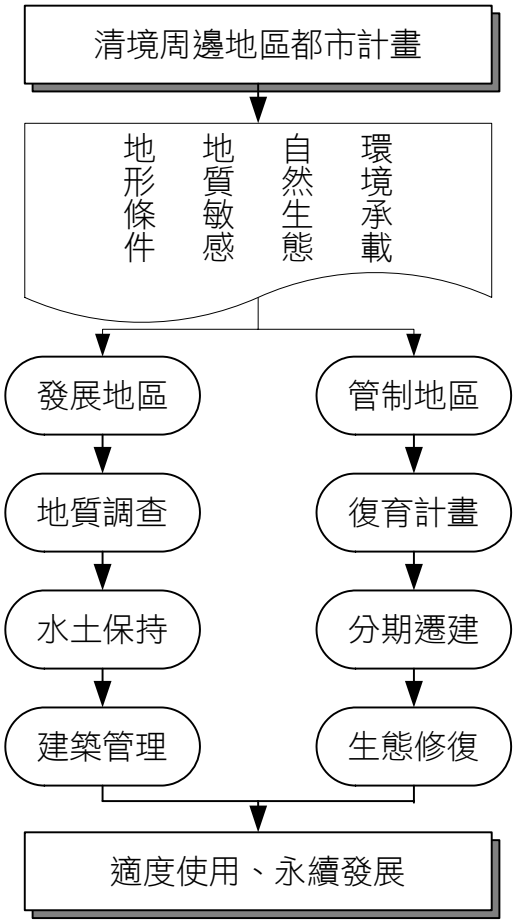
對策：

（一）整體評估策略須符合環境敏感地區之開發限制，同時依據計畫區內原有地形地貌，妥適規劃各開發內容。

（二）順應計畫區之環境承載力，搭配本案發展定位，適度定義各分區之土地使用性質與強度，以總量管制方式提升清境周邊地區之環境保育價值。

（三）界定具有地質災害地區之災害情形及影響範圍，區分可發展地區與應予以管制地區。透過土地使用分區之劃定與土地使用分區管制要點之制訂，界定其使用限度及性質。

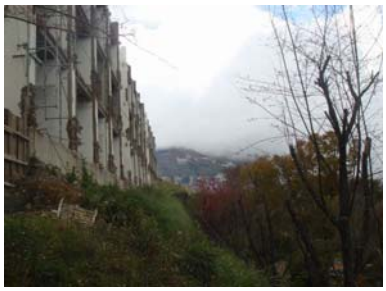
（四）擬定管制地區之復育計畫，分期進行拆除遷建及生態修復；可發展地區後續開發行為皆應進行地質調查、水土保持計畫審查及落實建築管理之執行，以達適度使用，永續發展。



三、水土保持之治理

說明：

（一）有關集水分區方面，排水評估區域涵蓋三大集水區域（北港溪、眉溪及濁水溪）上游，範圍遼闊，往往易造成因集流時間、降雨強度等水文參數變化，致使逕流量等數值隨之增大。因此，靠近下游地勢低窪處，可能產生洪峰加大、氾濫，甚至土石流土砂衝擊、堆積等災害。


建物緊鄰與邊坡而建

（二）在區內排水方面，配置排水系統時，需就開發基地其開發位置之地形、覆蓋度、坡度、降雨量與降雨強度、集水區面積大小與形狀等進行分析。本案範圍廣泛，相較於其他集中開發管理之地區，易造成未來規劃設計困難及工程銜接不易。


建物附屬設施影響邊坡安全

（三）在區外排水方面，排水評估區域外地勢陡峻，將可能發生區內、外之排水銜接問題，易造成坡面沖刷侵蝕情形。

對策：

（一）有關集水分區方面，三大集水區域（北港溪、眉溪及濁水溪）雖涵蓋排水評估區域，然其實際開發現況則多為局部或部分，故可藉由相關排水系統、沉砂滯洪工程構築及佈設，並檢討水理分析，以避免或降低水土保持災害衝擊，確保民眾生命財產安全。

（二）在區內排水方面，應配合未來建築配置及順應地形劃設集水範圍。透過集水區規劃治理觀念，施設相關之截、排水系統，以順利攔截、收集地表逕流，避免流路亂竄，造成土石沖刷流失，而影響區外環境。

（三）在區外排水方面，注意區內、外之排水系統銜接，於區外地勢陡峻部分，採以洩槽、跌水等消能排水設施，並配合排水設計檢算，以期能銜接區內逕流。

四、生態保育之延續

說明：

計畫區坡勢由西北向東南緩降，地形變化豐富，中間腹地較為平緩，西北側隨山勢之變化呈現坡度遽增之情況，而東南側因臨溪谷之故，亦呈現坡度遽減之情況。

其地形之變化提供多元之生態樣貌。開發過程勢必造成環境之改變，其為不可逆之程序，而要兼顧開發與環境生態保護之平衡，則可透過不同規劃開發之方式來降低影響。

對策：

本案未來將採管制面高於開發面之策略，以管理為先、開發為輔之導向，評估對於自然生態系統之影響將不顯著。然而，因計畫區仍為國內主要觀光遊憩之重要景點，人為活動之干擾，長期對於自然生態環境仍有一定程度之影響，為延續生態保育目標，仍應提出因應對策：

（一）配合現有地形地貌與開發狀況進行評估，保留計畫區內生態廊道之建立，避免造成生態棲地之破壞及聯貫性。

（二）採低強度分區規劃之開發方式，降低人為活動對周邊生態系統之影響，維護計畫區內生物多樣性之特質。

貳、資源管理

一、山坡地超限利用情形嚴重

說明：

（一）土地栽植蔬果、茶葉及花卉等作物，讓許多林木遭到嚴重砍伐，顯示地區產業欠缺永續發展機制。在國土復育的政策指導下，以清境農場而言，行政院退輔會已於 93 年依行政院指示，執行棄耕返林政策，清境與武陵、福壽山三個高山農場退出高山農業，進行造林。

（二）本地區位於山坡地，民宿沿台 14 甲兩側發展，部分地區開發密度過高，且普遍存在增建及違規經營。在缺乏合理管理機制下，土地過度使用導致環境失序，破壞環境意象，甚至影響公共安全。然若強制拆除非法者，恐引發民間業者反彈。

（三）承上，清境地區以觀光旅遊聞名，且高山農業是在地居民維持生計方式。未來如何在國土永續發展與地方產業經濟之間取得平衡，亟需考量。



幼獅地區山坡裸露情形



松崗地區山坡裸露情形



若不改善，恐成為廬山第二



清境地區已開發山坡地 vs.
霧社水庫周邊綠意山林



清境地區綠意已不復見



幼獅地區民宿開發密度高

資料來源：Google Earth

對策：

（一）配合環境敏感特性、土地資源供給及旅遊市場預測，在地區尺度上，應訂定開發總量，以強化山坡地保育；在基地尺度上，應擬定開發管制準則，以促使土地合理利用。

（二）考量使用現況及環境容受力，區劃保育區、優先成長地區及條件發展地區，降低山坡地零星開發情形，促使地區環境永續發展。

（三）依不同民宿類型予以不同發展策略。如積極輔導地區未合法民宿合法化，然若位於坡度過陡地區或對旅遊環境嚴重影響之違法民宿，應限期改善或依法拆除。

二、山域景觀之破壞

說明：

（一）清境地區歷經近十年觀光產業蓬勃發展，計畫區內旅宿已有 118 家，且其總樓地板面積大多超過農舍規定的 660 平方公尺。在各自美好願景投射之下，相較於仁愛鄉的姐妹鄉－瑞士天使堡（Engelberg），清境地區由於缺乏共同的生活想像，導致各家業者爭奇鬥豔，喪失山區景觀的基調與和諧感，將是清境地區邁向深度旅遊環境的隱憂。

（二）人為構造物缺乏規劃設計準則，衝擊山區的自然景致。包括建築物量體缺乏規範與限制，破壞山形稜線；景觀道路兩側，公共管線與廣告招牌未經整合；農業生產與水土保持設施（擋土牆等）缺乏整體規劃設計，造成景觀視覺紊亂與衝突。



建築量體破壞山形稜線



廣告招牌破壞入口意象



農業設施造成視覺紊亂

對策：

（一）透過擬訂清境地區景觀計畫與都市設計管制準則，形塑和諧的地景風貌。

（二）加強既有眷村聚落的環境營造，擬定色彩計畫，建構在既有的構築技術之上，尋求風貌的基調與協調。

（三）未來風貌管制應加強與民宿業者的溝通，透過汲取既有文化語彙，打造具有清境地區特殊文化風貌的景緻。

三、土地利用模式之調整

說明：

（一）區域計畫法於 63 年 1 月 31 日制定，其土地管理架構侷限於現況使用行為及地形、地物既有設施，以九大分區（現為十大分區）、十八種用地之編定對非都市土地進行管制。此種管制架構正面列舉容許使用項目及許可使用細目，過於僵化；又因開發許可運作方式門檻堆疊，申辦不易，時有違規，或致零星使用，規避法令。

（二）清境周邊地區原屬山林草原，初期只有農牧場使用，後因放領土地及私人產權進駐開發，土地利用趨向多元化。但因清境周邊地區屬非都市土地，只能被動面對現實開發壓力，無法主動因應社會多樣化發展需求。欠缺積極應對的土地利用模式，清境周邊地區的發展仍會陷入失衡脫序的危機。

對策：

（一）對「點」管理：針對自用住宅、民宿等單點式使用現況予以分類、分級，若其點位屬環境敏感地、不可開發區，應予適當補償後拆遷。或有違失應予處罰，輔導合法化，逐步納入管制。

（二）循「線」營造：本案地理空間以台 14 甲線為流動線體，應採「景觀廊道」式設計視域特質，避免單點式零星開發閉鎖能量。

（三）亮「面」形塑：欲改善清境周邊地區發展困境，透過新訂或擴大都市計畫規劃，確立整體性的土地利用模式，全面性賦予新的風貌，讓清境「亮」起來。

（四）育「體」創新：保育環境品質，發展生態旅遊，加強都市設計，釋放空間能量，促動清境活力。



台 14 甲扮演農產運輸功能

參、公共服務及公用設備

一、地區道路服務水準之改善

說明：

（一）清境地區僅仰賴台 14 甲線進出，沿側民宿、攤販林立，假日及旅遊旺季時大量遊客湧入，時常造成交通堵塞。再加上扮演農產運輸之功能，形成道路承載負荷。因此，台 14 甲線（0k～32k+975，霧社～松



與民宿合作的假日接駁專車

雪樓）道路服務水準呈現 E 級之不足情況。

（二）經由現況調查及部分業者反應，旅館民宿皆有提供其內部需求之停車位，交通堵塞情形主要是假日時段特定景點週邊停車空間有限，造成車輛任意停放，如青青草原。

對策：

（一）提供準大眾運輸系統，降低遊客自用汽車使用率，且設立交通轉運專區，作為台 14 甲線進入清境地區之入口節點，同時也為民宿業者接駁地點及雪季賞雪遊客接駁使用。長期而言，配合未來高山纜車興建計畫，鼓勵旅客使用大眾運輸工具。



蓄水槽隱身於樹叢中

（二）停車位供給應要求旅館民宿業者自行內部化，並以民宿聯盟方式提供接駁車服務及公共停車空間，避免交通之外部性造成整體環境之衝擊。



水管分管情形

（三）針對旅遊重點期間加強交通管理措施，如進行車種管制（車齡老舊或總重 25 公噸以上之大型車輛部份時段禁止通行）、加強路邊違規車輛查緝取締、提高接駁車運送頻率。



水管管線凌亂設置

（四）透過可變標誌系統（CMS）、電台廣播或網路查詢方式，加強即時性交通動態資訊顯示及路況提醒等，讓民眾能適度調整旅遊規劃，減緩尖峰小時車輛過多造成交通壅塞之情況。

二、供水系統之設置

說明：

（一）清境地區南側的霧社地區僅有簡易自來水系統，水源供應至仁愛國中，然枯水期常有水壓及水源不足之情形。而依據自來水公司「清境系統供水工程初步評估報告」，因設置成本過高（約 4.5~4.9 億元），在考量其財務狀況及地區特性後，遂建議清境地區採設置簡易自來水系統，並由地方自行管理營運。

（二）計畫區屬於霧社水庫集水區，且台 14 甲線西側公告劃設飲用水水源水質保護區、水質水量保護區等敏感地區。高山地區缺乏穩

定的自來水供水系統，取水方式大多取自山泉及溪水，依賴慈翁溪拉管制清境農場後支應各區用水。因此，應檢討區域劃分與供水方式。

（三）當地居民與業者為儲存水資源，設置許多大型蓄水槽，卻無完整規劃，蓄水槽到處林立，取水管線與輸送管線配置十分凌亂，破壞整體景觀。

對策：

（一）調查目前計畫區內用水來源情況，配合沿線各區段環境特性需求，評估其供水來源之長期規劃。

（二）配合南投縣原住民行政局已完成之「清境地區供水營運管理調查研究」，協商自來水公司共同整合規劃清境地區之供水系統，並監控用水品質。

（三）規劃設置大型涵管統一進行供水，以解決蓄水槽及管線凌亂之問題。

（四）供水系統之建置，建議可由南投縣政府、仁愛鄉公所、清境農場及臺大梅峰農場等公部門單位，以及清境地區相關民宿業者與在地居民等，共同協商負擔管線及設施之設置成本。

三、污水處理設施之設置

說明：

清境地區目前已設置一座污水處理廠，但其處理容量僅能負荷清境農場使用，對於眾多的民宿與當地居民之污水尚無法有效處理，亦可能造成自然環境的破壞，故計畫區內污水產生之收集、處理與排放應分區檢討。

對策：

（一）配合水庫集水區、飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區之位置需求，檢討合適之污水處理與排放方式，並規劃區域性污水處理設施系統。

（二）污水處理區規劃設置地點，建議配合地形，考慮分區設置。

第一節　都市發展趨勢之關聯影響 1
第二節　自然環境 3
第三節　社會經濟 26
第四節　實質環境 34
第五節　課題分析及對策研擬 56

圖 3-1　仁愛鄉都市計畫區分布示意圖 2
圖 3-2　坡度分析示意圖 4
圖 3-3　坡向分布示意圖 5
圖 3-4　區域地質圖 7
圖 3-5　地質災害潛勢分布示意圖 8
圖 3-6　土石流發生潛勢示意圖 10
圖 3-7　順向坡岩體滑動潛勢示意圖 10
圖 3-8　莫拉克災後崩塌分布示意圖 11
圖 3-9　近期航照地質災害示意圖 11
圖 3-10　潛在大規模崩塌地區分布示意圖 12
圖 3-11　博望、仁愛與忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖 12
圖 3-12　忠孝新村聚落潛在大規模崩塌位置圖 13
圖 3-13　定遠新村聚落潛在大規模崩塌位置圖 13
圖 3-14　莫拉克近期航照地質災害示意圖 14
圖 3-15　山崩與地滑地質敏感區範圍圖 17
圖 3-16　遊憩資源與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖 18
圖 3-17　旅宿設施與山崩與地滑地質敏感區套繪示意圖 19
圖 3-18　水系分布示意圖 21
圖 3-19　環境敏感地區分布示意圖 25
圖 3-20　計畫區與村界關係示意圖 27
圖 3-21　區域觀光遊憩資源分布示意圖 30
圖 3-22　南投縣旅館民宿成長曲線圖 32
圖 3-23　仁愛鄉旅館民宿成長曲線圖 32
圖 3-24　南投縣 101 年底旅館家數統計圖 33
圖 3-25　南投縣 101 年底民宿家數統計圖 33
圖 3-26　區域交通系統示意圖 35
圖 3-27　土地使用現況示意圖 37
圖 3-28　遊憩資源分布示意圖 45
圖 3-29　旅館民宿分布示意圖 48
圖 3-30　原住民保留地分布示意圖 50
圖 3-31　土地權屬示意圖 51

圖 3-32　管理單位分布示意圖..... 52
圖 3-33　非都市土地使用分區示意圖..... 53
圖 3-34　用地編定示意圖..... 54
圖 3-35　山坡地土地可利用限度查定示意圖..... 55

表 3-1　仁愛鄉都市計畫區發展概況表..... 1
表 3-2　坡度分析一覽表..... 3
表 3-3　坡向分析一覽表..... 3
表 3-4　鄰近斷層分布情形一覽表..... 6
表 3-5　潛在大規模崩塌影響之聚落一覽表..... 9
表 3-6　地質敏感區內旅宿設施分布一覽表..... 16
表 3-7　雨量統計一覽表..... 20
表 3-8　仁愛鄉自來水供水普及率統計表..... 22
表 3-9　計畫區內環境敏感地區規劃情形一覽表..... 23
表 3-10　近十年人口統計表..... 26
表 3-11　100 年仁愛鄉各行業別場所單位家數一覽表..... 28
表 3-12　清境地區發展歷程一覽表..... 29
表 3-13　90~103 年清境農場遊客人數統計表..... 31
表 3-14　交通系統分析表..... 35
表 3-15　公有停車場停車空間一覽表..... 43
表 3-16　旅館民宿停車空間一覽表..... 43
表 3-17　旅宿業發展歷程一覽表..... 46
表 3-18　旅宿家數及樓地板面積一覽表..... 47
表 3-19　原住民保留地面積統計表..... 50
表 3-20　土地權屬面積統計表..... 51
表 3-21　管理單位面積統計表..... 52
表 3-22　非都市土地使用分區面積統計表..... 53
表 3-23　用地編定面積統計表..... 54
表 3-24　山坡地土地可利用限度查定面積統計表..... 55

第四章　規模分析

第一節　南投縣都市計畫總量

壹、執行進度與總量管制

南投縣境內共有 20 處都市計畫區，包括 6 處市鎮計畫區，鄉街計畫與特定區計畫區各 7 處。目前有 1 件都市計畫案辦理通盤檢討，無申請中新訂或擴大都市計畫案。南投縣都市計畫總面積約為 13,461.7455 公頃，計畫人口為 437,600 人。

南投縣都市計畫地區執行進度詳見附錄三。

貳、都市計畫地區發展概況

南投縣都市計畫之都市發展用地使用率皆未超過 80％。住宅區部分以南投（含南崗地區）、草屯、埔里及水里等都市計畫區之使用率最高，皆超過七成；商業區部分以南投（含南崗地區）、草屯、竹山（含延平地區）、鹿谷及國姓等都市計畫區之使用率最高，皆超過九成；工業區部分則以埔里及草屯都市計畫區之使用率最高，皆超過五成。

南投縣都市計畫地區發展概況表詳見附錄四。

第二節　計畫範圍劃設原則

一、避開環境敏感地區

清境地區存在環境敏感地區，故計畫範圍劃設原則應以土地自然供給面角度為優先考量。惟考量土地規劃完整性，台 14 甲線以西之森林區，計畫區西界之飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區納入範圍內，劃設為保護區。

參酌國土功能分區中國土保育地區之精神，該地區以保育及保安為原則，並予限制開發使用，對環境劣化地區應加強辦理復育。

二、避免土地管理重疊

清境地區周邊分佈原住民保留地，依「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）－因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」規定，為尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族保留地之經營管理應優先依「原住民族基本法」及「原住民保留地開發管理辦法」等有關原住民族專責法令規定辦理，其餘未規定者，其土地使用計畫與管制應符合區域計畫法及本案之規定，故計畫範圍應排除原住民保留地。

再者，清境地區東側為濁水溪，濁水溪流域因中、上游地質破碎，及易崩塌，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，應排除濁水溪流域周邊土地。

三、達到土地管理目的

範圍應包含清境農場及其周邊聚落、旅館、民宿及休閒設施等建成區，以及已開墾之農耕土地。對於已開發完成的環境敏感地區則需加強管制，以達環境敏感地區劃設之意義。另就退輔會管理土地納入本案範圍之必要性，說明如下：

（一）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。

（二）主要管理者

計畫區內退輔會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。

（三）計畫範圍完整性

本案旅宿分布於北松岡、南幼獅，而退輔會管理土地位居中央核心地帶。若將其土地剔除於範圍外，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。

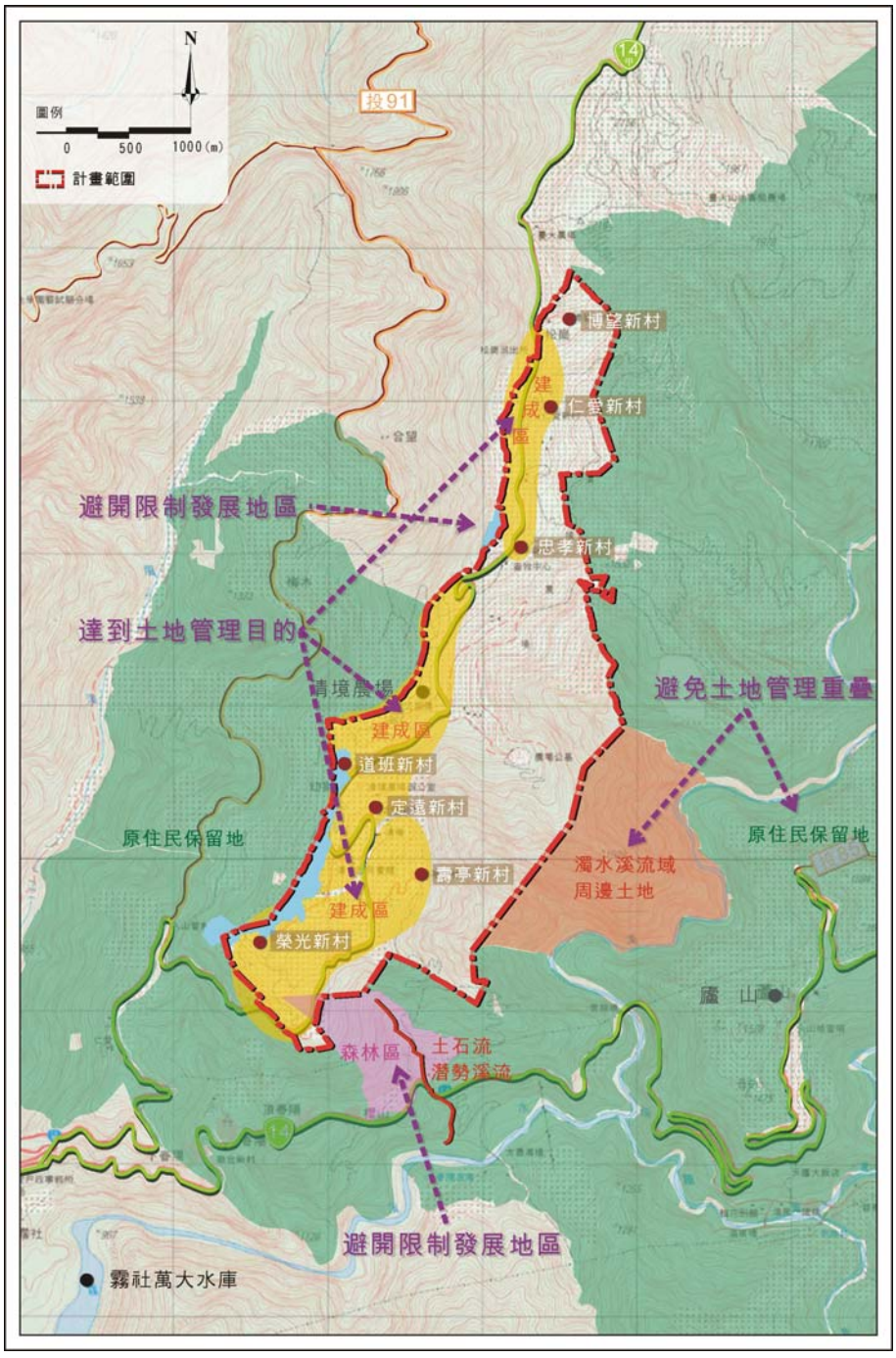


圖 4-2　計畫範圍劃設原則分析示意圖

第三節　自然環境容受力

本案參考內政部營建署城鄉發展分署 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」成果報告及「容受力操作手冊」，評估計畫區之自然環境容受力。

壹、評估方式

本案參考該手冊內容，針對「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，進行較小空間尺度（計畫區）容受力分析。評估方式係以「生態特徵」角度，透過生態系統服務（供給、調節、文化）核心理念，瞭解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」計算生態土地可承載之人口規模。評估基準包括：

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）。

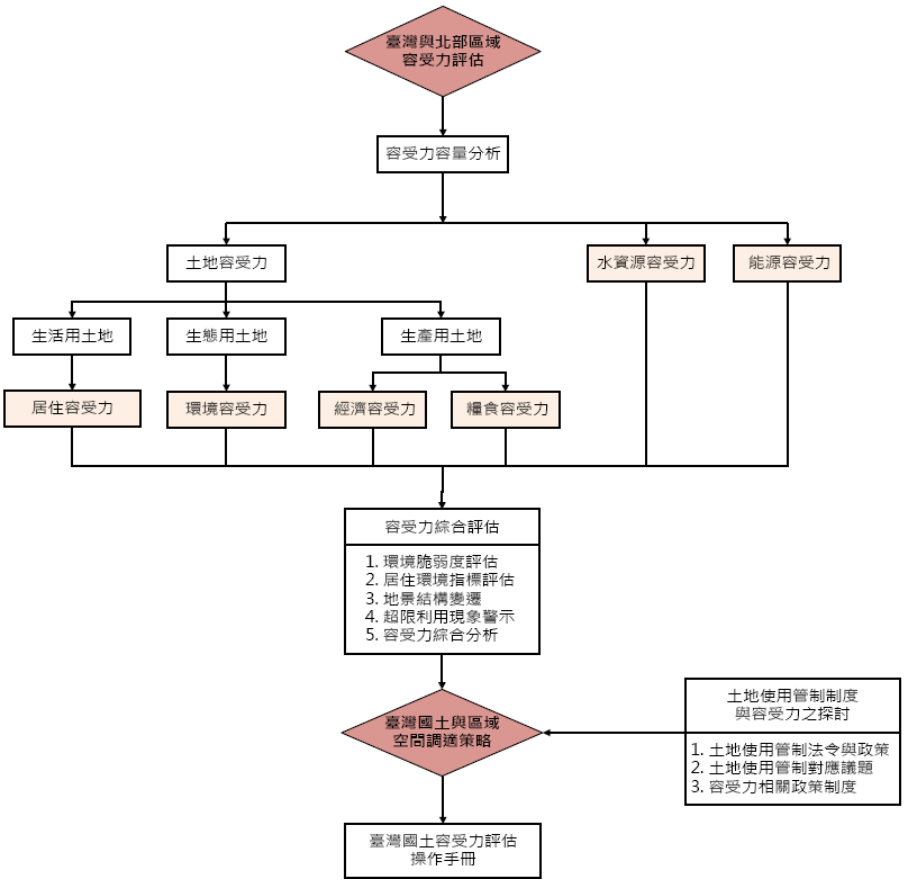


圖 4-3　容受力評估架構圖

貳、評估內容

一、生態土地之服務類型

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

（一）支持服務：對於其他生態系統服務的生產所必需的服務與過程。

（二）供給服務：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。

（三）調節服務：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

（四）文化服務：人類從生態系統中通過精神滿足、發展認知、思考學習、體驗美感等方式所穫得的非物質收益，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」未被人類直接利用，不予納入本次評估，僅將計畫區土地區分為已開發地及生態土地兩種，生態土地再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統計。本案面積僅約 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、劃定後都市計畫土地使用分區等內容，進行各類型土地面積統計。

（一）生態土地-供給服務：「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農牧用地與養殖用地、劃定後都市土地風景區者，皆歸類為供給服務型生態土地。

（二）生態土地-調節服務：「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者，皆歸類為調節服務型生態土地。

（三）生態土地-文化服務：「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者，皆歸類為文化服務型生態土地。

（四）已開發地：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。

參、評估結果

本案參考「容受力操作手冊」，以三種「每人平均擁有生態土地面積」基準，計算生態土地可涵養人口規模。包括：臺灣每人平均生態土地面積 0.15 公頃，約可涵養 3,238 人；世界環境及發展委員會（World Commission on Environment and Development, WCED）全球生態標竿 1.7 公頃，約可涵養 287 人；及 1999 年全球人均生態足跡 2.0 公頃，約可涵養 244 人。

考量評估基準之地域性與合理性，本案乃參酌「臺灣每人平均生態土地面積 0.15 公頃」估計之 3,238 人，將計畫區可容受人口規模訂為 3,000~3,200 人。

表 4-1　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
	類型	面積(ha)	0.15 公頃基準	1.7 公頃基準	2.0 公頃基準	人口數
劃定前非都市土地	供給服務	177.75	3,000	266	226	1,300
	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	3,238	287	244	1,300
	調節服務	250.59				
	文化服務	52.21				
	小計	485.61				

第四節　計畫年期與人口

壹、計畫年期

依據都市計畫法第 5 條規定：都市計畫應依據現況及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之，本案遂以現階段（104 年）環境資訊為規劃基礎，將計畫年期訂為民國 128 年。

貳、計畫人口

依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之規定，計畫人口推估方式如下：

一、住商為主型：應以全國區域計畫（第二次通盤檢討）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。

二、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。

三、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。

本案係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，且南投縣政府已暫時停止核發清境地區之建造執照，避免不當開發持續擴大，故本案建議不予訂定計畫人口。

參、旅遊人口

一、現況分析

依本案 101 年現況調查結果，計畫區內最大住宿人口數約為 5,000 人，以平日住房率四成及假日住房率九成進行推估，估算之旅遊住宿人口約為 100 萬人次/年（平均每日約 2,750 人）。

住宿旅遊人口（依服務設施可容納空間推估）

＝（每週平日住宿人口+每週假日住宿人口）*52 週

＝（5,000*0.4*5+5,000*0.9*2）*52

＝98.8 萬人次/年（約 100 萬人次/年）

二、容受力分析

計畫區現況人口約 1,300 人，若加上現況活動人口（旅遊住宿人口每年約 100 萬人，平均每日約 2,750 人），總活動人口為 4,050 人，超出計畫區可容受人口規模（3,000~3,200 人）。故考量自然環境容受力，扣除現況人口約 1,300 人，計畫區每日活動人口（旅遊住宿人口）應以 1,700~1,900 人較為適宜。

三、小結

本案考量自然環境容受力，預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，旅遊住宿人口為每年 70 萬人，最大住宿空間每日為 3,500 人。

第五節　計畫總量

壹、可發展總量

一、非都市土地可發展總量

依現行非都市土地使用強度相關規定進行統計分析，計畫區總發展總量約 110.3505 公頃，其中農牧用地之可發展總量為 26.634 公頃。

表 4-2　非都市土地可發展總量一覽表

項目	面積(ha)	建蔽率、容積率	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%	26.634
交通用地	6.63	40%、120%	7.956
遊憩用地	52.33	40%、120%	62.796
墳墓用地	0.01	40%、120%	0.012
特定目的事業用地	0.16	60%、180%	0.288
養殖用地	0.19	10%	0.0285
總計	245.26	—	110.3505

註：1.依「非都市土地使用管制規則」之「容許使用項目及許可使用細目」，農牧用地及養殖用地得容許作農舍之使用。

2.農舍之使用強度，乃依「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」規定進行概估。

二、新訂都市計畫後可發展總量

本案透過全區坡度分析，同時套繪土地使用性質，以瞭解新訂都市計畫後各發展區之適宜發展總量。計畫區三級坡以下為 124.40 公頃（約佔總面積 25%），四級坡以上為 374.49 公頃（約佔總面積 75%）。

經由分析可知，新訂都市計畫後可發展總量為 36.46 公頃，其中供觀光產業使用者之可發展總量為 26.32 公頃，皆低於現階段非都市土地之可發展總量。且並非 26.32 公頃全數土地可供觀光產業發展，後續辦理地質調查及水土保持評估後，將再剔除不可開發區，可發展量將持續降低。

表 4-3　都市土地可發展總量一覽表

項目		面積(ha)	建蔽率、容積率	發展總量(ha)
可發展區	作住宅使用	2.16	40%、120%	1.03
		1.82	60%、180%	1.97
	作觀光產業使用	65.80	20%、40%	26.32
	作遊憩使用	25.70	10%、20%	5.14
	小計	95.48	—	34.46
不可發展區(作保育使用)		384.80	—	—
公共及公用設備		12.61	—	—
總計		497.89	—	36.46

註：1.表列可發展區係為三級坡以下地區，其面積已扣除四級坡以上之不可發展地區。
2.可發展區（作觀光產業使用）容積率訂為 20~60%，暫以平均容積率 40%進行估算。

貳、計畫總量

由前述可知，旅宿設施於現行非都市土地主要屬農牧用地，估計可發展總量為 26.634 公頃。新訂都市計畫後以土地使用適宜性進行分析，屬可發展區（作觀光產業使用），估計可發展總量為 26.32 公頃。

然而本案係屬「管制性」計畫，除必要之公共設施外，未來將不新增相關設施，旅宿設施亦應比照辦理，於現階段凍結其發展總量。故本案計畫總量（不包括非旅宿設施，如住宅、農業建築...等）以旅宿現況總樓地板面積 15 萬平方公尺為計，不再新增發展量。

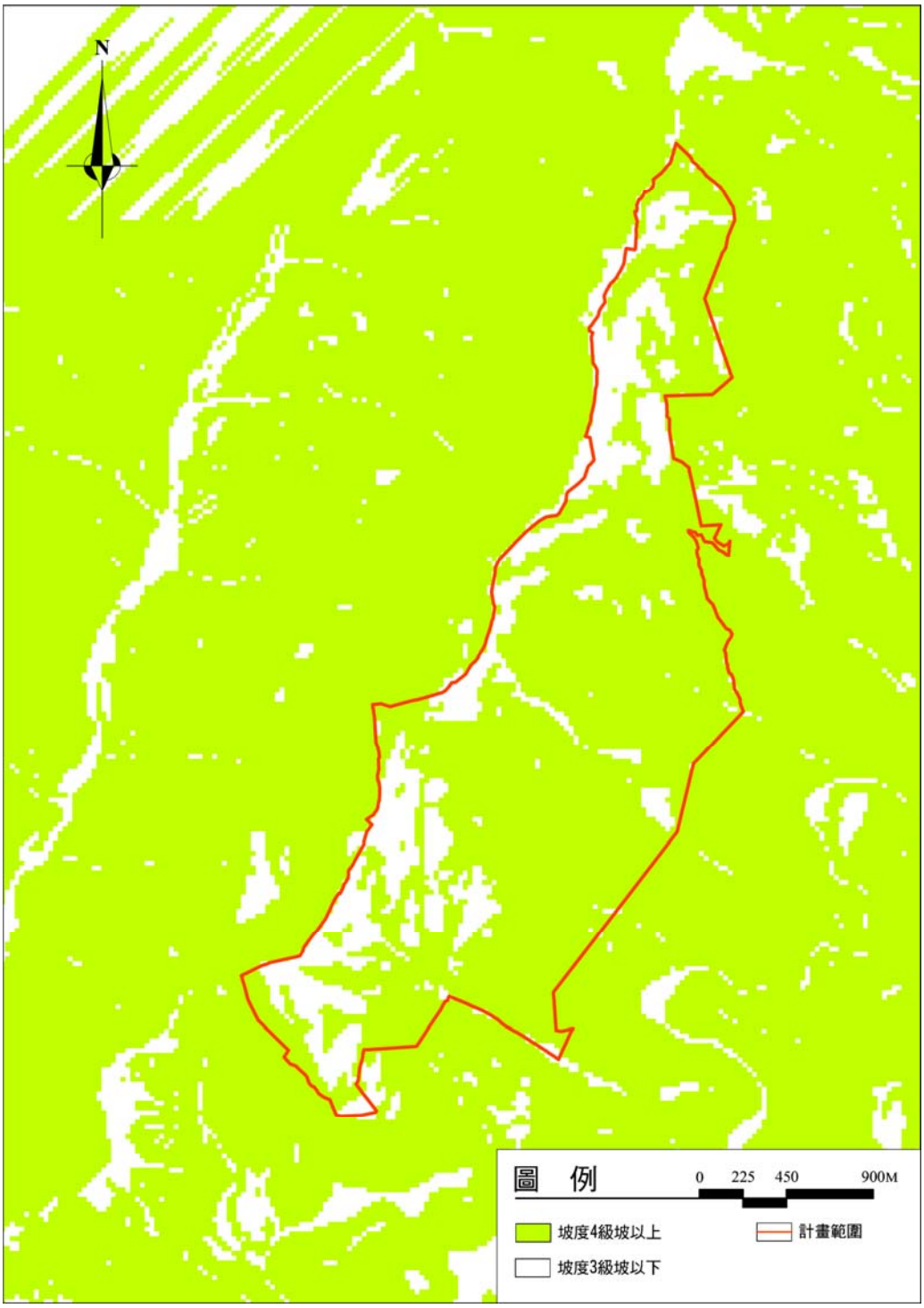


圖 4-4　三級坡範圍示意圖

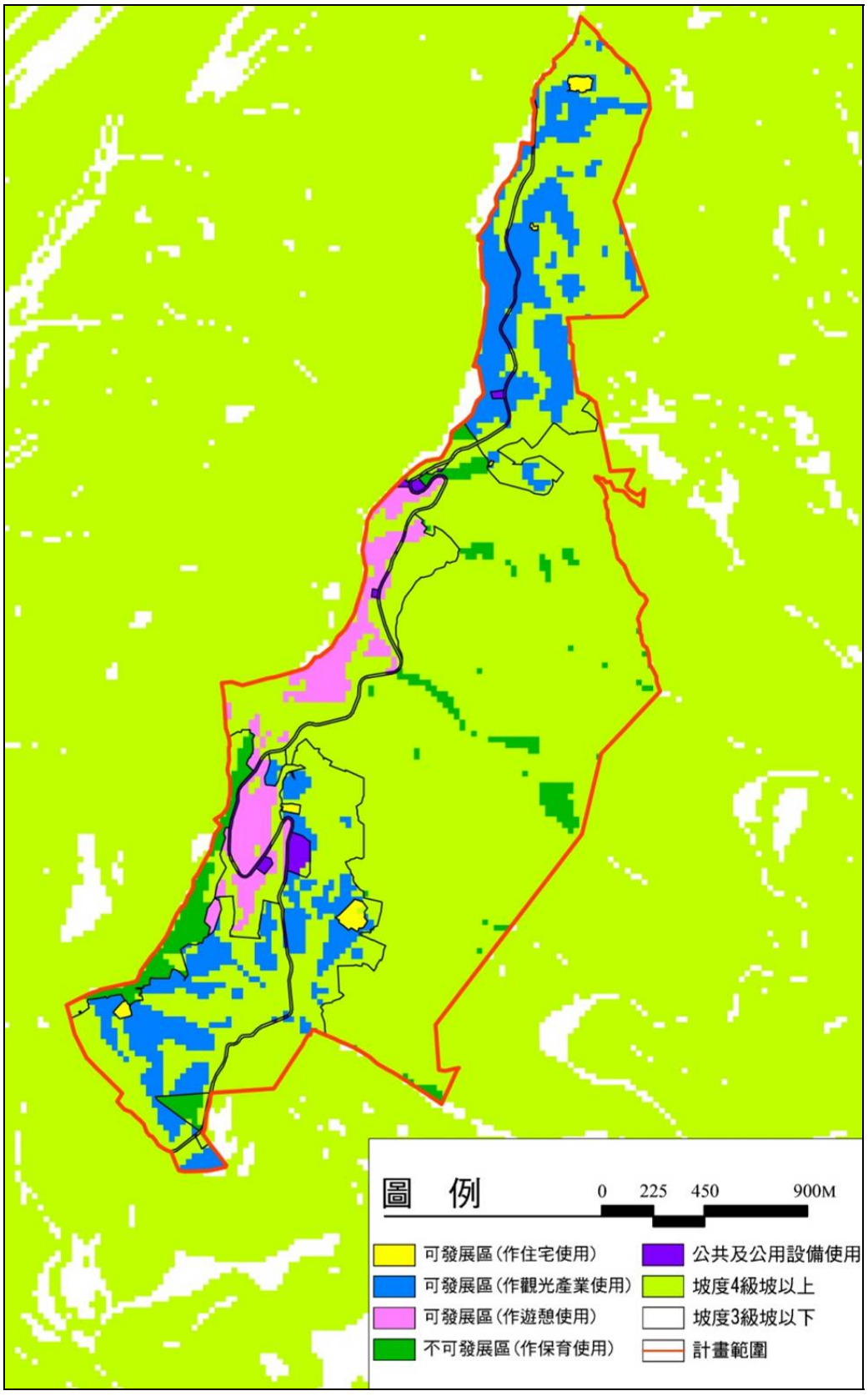


圖 4-5　土地使用適宜性分析圖

參、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）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　能視為「就地合法化」。換言之，輔導合法化過程中，違反相關法　仍應依各該法　裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。

二、合　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，　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　規定　得開發或建築之地區。

（二）在　違反公平正義，　妨礙地質穩定，　影響國土保安、水土保持、生態景觀、環境保護、　業經營及建築安全等原則下，先　違規使用之開發案，仍應依相關法　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　負擔。

（四）是否須俟拆除建築物恢　原　，係屬相關法　主管機關權責，仍應依相關法　規定辦　。

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

（一）在兼顧土地安全無虞、環境容受力、水資源許可及景觀調和之原則下，超出原建築許可容積部分得予以保留，以維繫整體地區發展。

（二）基於減緩環境成本及使用者付費之原則下，超出建築許可容積部分，應因應地方發展需要，以必要性服務設施及保育植林為主要回饋項目，以建構財務自償機制。

第六節　交通需求

本案開發以「適度使用、永續利用」為主軸，並以降低開發強度，設置最小限度之必要公設為原則進行規劃；故於發展密度之管控上，將以現有量體為需求考量，並限制民宿新增設置。此外，依據交通部公路局及清境農場統計調查結果，目前旅遊旺季期間計畫區內之停車空間已明顯不足，道路服務水準為 E 級，部分時段已呈現壅塞情況；且依 97 年交通部公路總局「公　　用交通管　、工程減　以避免生態環境衝擊之方法與技術研究」評估分析結果，台 14 甲線現況並無車道拓寬之條件，且無周邊替代道路，因此本案將針對交通管理措施、分區停車空間、大眾轉運及接駁系統等加強規劃，提升平均旅速，以改善現有交通情況。

壹、交通特性分析

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（100~102 年）統計資料，清境農場平均每年遊客數約為 111.3 萬人，平均每日遊客數約為 3,050 人。依近年統計資料清境農場最大遊客數約為 120 萬人/年，假設至農場之遊客佔整體清境地區遊客八成來估算，則計畫區現況總遊客數為 150 萬人。

二、依據公路局近三年（100~102 年）調查資料，台 14 甲線之雙向車流量約為 5,965 輛/日，其中車輛分配比例為機車（15.7%）、汽車（80.4%）、大客車（1.5%）、大貨車（2.4%），換算之小客車當量數為 9362.7 PCU/日（山嶺區），尖峰小時車流量為 1,242.7 PCU（佔全日交通量 13.3%），換算之道路服務水準為 E 級。

三、依據 101 年 10 月 19 日（五）~ 10 月 20 日（六）本案現場交通調查資料，計畫區南側（仁愛國中）尖峰小時交通量為 935.4 PCU（非假日）及 1,197 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（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%。

綜合以上相關統計及調查資料，本案現況旅遊人口數約為 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 2500 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）。

貳、道路服務水準

現況一般時段之尖峰小時交通量約為 900~1,200 PCU，屬 E 級道路服務水準（壅塞，不穩定車流）；特殊假日（跨年、春節）期間之尖峰小時交通量則可能增加至 1,500 ~2,000 PCU 以上，屬 F 級道路服務水準（非常壅塞，強迫性車流）。

參、停車空間

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（平常日提昇至 D 級、假日提升至 E 級）之目的。

表 4-4　交通部觀光局近年統計資料

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	100年	東	57	29	1,758	479	2,323	3,546.0	16~17	864	12.2%	0.50
					西	41	29	1,827	441	2,338	3,531.5				
				101年	東	65	26	2,329	526	2,946	4,474.5	16~17	1073	12.4%	0.52
					西	57	33	2,177	483	2,750	4,198.5				
				102年	東	102	94	2,991	326	3,513	5,797	16~17	863	14.89%	0.53
					西	57	33	2,177	483	2,750	6,541	10~11	928	14.19%	

表 4-5　交通調查結果一覽表

項目		花蓮→清境→埔里			埔里→清境→花蓮		
		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

第七節　公共設施及公用設備

臺灣城鄉差距最顯著的地方多在偏遠山區，多數的山地鄉面臨基本公共設施不足之問題（如道路、排水系統、供水、供電、垃圾處理、教育、醫療設備等），加上自然以及氣候條件的限制，公共建設品質控制不易、成本費用提高，工程品質不良。另外缺乏適當的生態環境影響評估計畫，以至於公共公程容易破壞了原有的自然生態環境，也破壞了原住民與當地自然環境和諧平衡共存的生活方式。計畫區因近年來之觀光發展，雖已具有聯外道路、簡易供水系統、遊客中心、假日醫療站、加油站、派出所…等公共設施，但在設施功能上能有相當改善之空間。

壹、用地推估

本案以管制發展為主，周邊多屬山林環境，較無劃設公園綠地之必要，且以旅遊活動人口居多，並提倡大眾運輸，盡量維持原有停車場，表內檢討標準較不適用。故若依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢視，公共設施用地之配置較未能符合相關法令之規定，詳見下表所示。

表 4-6　公共設施用地檢討表

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	本案未劃設兒童遊樂場用地。
公園用地	‧包括閭鄰公園及社區公園 ‧閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則。 ‧社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	本案未劃設公園用地。
體育場用地	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	本案未劃設體育場用地。
文小用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條	本案為符合學童就學之需求，規劃 1 處學校用地，面積 1.59 公頃。

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明
	數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。		
文中用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條	
停車場用地	1.不得低於特定區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 2.配合商業區劃設面積： （1）一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。 （2）超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。 （3）超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條	1.計畫人口 1,500 人，依汽車持有率 20%、車輛預估數 20%之停車需求約需劃設停車場用地為 1,800 平方公尺： （1,500×20%×20%）×30 ＝1,800（㎡） 2.本案停車場以既有為主，部分與污水處理廠用地多目標使用，無劃設停車場用地。
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。		都市計畫法第 45 條	本案未劃設左列相關公共設施用地，理由說明如下： 1.計畫區位處海拔 1,500 公尺以上之高山地區，以生態保育、休閒觀光為發展主軸，保護區、風景區及遊憩區三大分區已佔計畫總面積九成五以上（97.59%）。 2.計畫人口以現況人口為主，住宅區以既有聚落為主，皆不再新增。週邊自然山林、清境農場及聚落內部皆屬戶外活動空間，已可補給此類休閒遊憩場所之不足。

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明
通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。		都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	所訂「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積」，列入檢討查核。
檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。		都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條	本案尚無變更分區規模達一公頃以上之案件。

貳、廢棄物需求推估

一、處理方式

依據環保署環境品質資料倉儲系統統計結果，102 年度南投縣共產生 180,366 公噸之廢棄物，扣除資源回收 68,209 公噸、廚餘回收 20,642 公噸及巨大垃圾回收再利用 2,378 公噸，垃圾總清運量為 89,137 公噸；處理方式包括焚化 89,134 公噸及掩埋 3 公噸。南投縣平均每人每日垃圾產生量約為 0.953 公斤、每人每日垃圾清運量約為 0.471 公斤，略高於全國平均值（每人每日垃圾產生量 0.875 公斤、每人每日垃圾清運量 0.387 公斤）。

目前南投縣垃圾清運方式大部份由住家用密閉之垃圾袋或桶儲存，再配合密封垃圾車，採定點、定時定線收集方式來進行清運，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），102 年垃圾清運量每日平均 1036.2 公噸，故焚化廠皆有足夠之餘裕空間來協助處理。

二、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、容納（供給）量分析

南投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 4-7　102 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

四、廢棄物清理能力

依據仁愛鄉公所 101 年統計資料，目前公所清潔隊編制人力為：隊長 1 員、分隊長 1 員、技工及駕駛共 16 員、約雇及臨時人力共 28 員，在垃圾清理車輛及機具部分則共 24 輛，其主要任務包括垃圾之清除集運處理、資源回收業務、全鄉環境消毒工作、風景線道路及公廁環境維護工作…等。

目前清境地區產生之垃圾，皆由鄉公所清潔隊來協助清理，其以每日清運乙次、每週區分三條不同路線來進行；當地居民及旅宿業者與清潔隊長期之間皆配合良好；除元旦、春節等重要節日後，因產生較多垃圾量需加派人力清理外，目前在垃圾清運上皆可正常運作。

五、綜合分析

計畫區位於南投縣仁愛鄉，目前縣內垃圾處理方式以轉運至外縣市焚化廠處理為主（佔 99.9%），依計畫區現況人口數保守估算之總廢棄物處理需求量為每日 1 公噸，遠低於鄰近縣市焚化廠之餘裕容納量。

未來透過本案加強管制，預計將減少計畫區內活動人口數，相對將減少廢棄物產生量並減輕環境負荷量，而現況廢棄物處理設施及能力則皆可符合未來區內之需求。

參、供水需求推估

依清境地區簡易自來水管理委員會提送之營運計畫書，其簡易自來水營運計畫內容重點說明如下：

一、水源探討

清境地區因屬高海拔區域，其周邊環境經訪查後主要水源有濁水溪上游水源（霧社水源）及慈翁溪水源。而霧社水庫曾於 94 年由自來水公司作過初步評估報告，認為不符合經濟效益，因此不願意開發供水設施。而慈翁溪水源為清境地區逕流量最豐之河川，亦為本區目前取用之水源，其豐水期流量約 38,700CMD，枯水期流量則減少為 8,500CMD，故枯、豐水期水量之懸殊使其水資源調配與利用更加困難，復因颱風經常導致設施損壞、維修道路坍方等，造成維修經費相當龐大，非用水人所能單獨負擔。

二、需水量評估

依據「水權登記審查作業要點」及「用水計畫書審查作業要點」之相關建議參數，一般家庭每人平均用水量約為 0.2~0.35 CMD，旅遊業之住宿人口每人平均用水量約為 0.155~0.3 CMD（無住宿或上班人員每人約為 0.03~0.05 CMD），公共設施之平均日用水量約為 20 立方公尺/公頃。

計畫區位於高山地區，其水源取得不易且當地居民及旅宿業者皆已配合節約用水，故本案將以一般家庭每人平均用水量 0.2 CMD，旅遊業之住宿人口每人平均用水量 0.155 CMD，旅遊業無住宿人口或上班人員每人 0.03 CMD，進行本案用水量之估算，估算結果計畫區平均需水量約為 868 CMD、最大需水量約 1,226 CMD。

肆、污水處理需求推估

本案目標年之一般居民、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 868 CMD，最大用水需水量約為 1,226 CMD（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，因此平均污水產生量約為 700 CMD，最大污水產生量約為 1,000 CMD。

表 4-8　平均需水量推估一覽表

項目		總人數（人）	單位用水量（CMD/人）	總用水量（CMD）
生活用水		1,300	0.200	260.0
旅遊人口	非住宿	4,100	0.030	123.0
	住宿	2,750	0.155	426.25
小計				809.25
項目		用地面積（公頃）	單位用水量（CMD/公頃）	總用水量（CMD）
公共設施用地	文小用地	1.59	20	31.8
	加油站用地	0.17	20	3.40
	停車場用地	0.78	20	15.6
	污水處理廠用地	0.40	20	8.00
	道路用地	6.73	—	—
小計				58.80
總 計				868.05

表 4-9　最大需水量推估表

項目		總人數（人）	單位用水量（CMD/人）	總用水量（CMD）
生活用水		1,300	0.200	260.0
旅遊人口	非住宿	7,000	0.030	210.0
	住宿	4,500	0.155	697.5
小計				1,167.5
項目		用地面積（公頃）	單位用水量（CMD/公頃）	總用水量（CMD）
公共設施用地	文小用地	1.59	20	31.8
	加油站用地	0.17	20	3.4
	停車場用地	0.78	20	15.6
	污水處理廠用地	0.40	20	8.0
	道路用地	6.73	—	—
小計				58.8
總 計				1,226.3

第一節　南投縣都市計畫總量 1
第二節　計畫範圍劃設原則 2
第三節　自然環境容受力 4
第四節　計畫年期與人口 7
第五節　計畫總量 9
第六節　交通需求 15
第七節　公共設施及公用設備 18

圖 4-1　環境敏感地區落實理念示意圖 3
圖 4-2　計畫範圍劃設原則分析示意圖 3
圖 4-3　容受力評估架構圖 4
圖 4-4　三級坡範圍示意圖 11
圖 4-5　土地使用適宜性分析圖 12

表 4-1　生態土地可涵養之人口規模一覽表 6
表 4-2　非都市土地可發展總量一覽表 9
表 4-3　都市土地可發展總量一覽表 10
表 4-4　交通部觀光局近年統計資料 16
表 4-5　交通調查結果一覽表 17
表 4-6　公共設施用地檢討表 18
表 4-7　102 年南投縣垃圾轉運之收受焚化廠處理容量分析表一覽表 21
表 4-8　平均需水量推估一覽表 23
表 4-9　最大需水量推估表 23

第五章　機能分析

第一節　發展定位

壹、主發展定位：霧上桃源

我們將以「護持霧上桃源」作為發展定位，亦即計畫之啟動依循山景、流域、地質、水文等自然基調，考量「山脊、稜線」等山景元素，「綠網格、被覆地」等流域元素，「坡度、高程」等地質元素，「降水、保水」等水文元素，釐定計畫區。計畫之執行應落實區位、規模、機能、財務等評估原則，發揮計畫特色，追求環境最佳化。

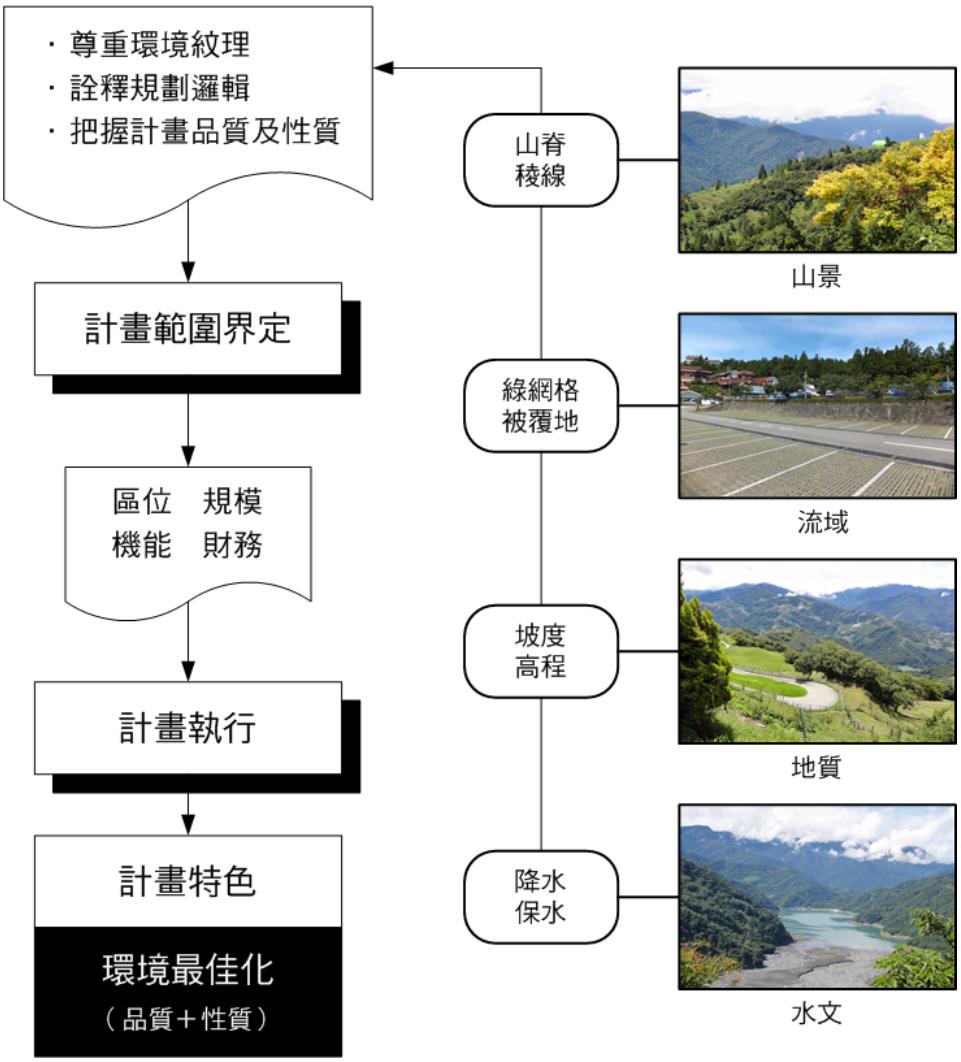


圖 5-1　「護持霧上桃源」發展定位構想圖

貳、次發展定位

為了達到「護持霧上桃源」，以「保育、永續的清境」為目標，分就當地環境的保育、清境地區的永續經營以及清境地區與周邊環境等方面，將清境地區定位為「山林保育故鄉」、「生態防災場域」、「輕碳永續聚落」、「優質旅宿典範」及「和諧清靜小鎮」。

一、降低開發強度、減輕環境負擔，成為山林保育故鄉

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、提升國土安全，落實治山防洪，建立生態防災場域

同時，以生態防災之思維，整合地景生態、山林防災等面向，確保地區生活安全與生產安全。故應建立完整的防災地圖，區劃土石流、地震、淹水等災區，並藉由成長管理措施，推動造林復育，加強生態保育及防災教育，凝聚地方業者與居民共識，確實執行水土保持管理，避免產生產業、生態和碳足跡超載情形。

三、經營環境綠廊、實行低碳運輸，營造輕碳永續聚落

再者，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，降低區內車流量與排碳量。

四、善用山林體驗，創造永續產業，形塑優質旅宿典範

接著，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。

五、護持傳統記憶，加值觀光風貌，邁向和諧清靜小鎮

同時，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。

第二節　規劃原則

壹、土地使用

一、設定能源總量，引導適性發展。

二、調控發展密度，提升空間品質。

三、尊重環境紋理，保育國土資源。

四、雖屬可發展區土地，仍應適度降低開發強度，以保持彈性因應。

五、若屬不可發展區土地，規劃作為保育分區。

六、積極管理，導正不合理利用方式。

貳、交通運輸

一、臺 14 甲線為本案區對外主要道路，應落實道路養護，並避免拓寬，減輕環境負擔。

二、供公眾通行之現有通道應維持順暢，作為都市防救災緊急通路。

三、公共停車設施應參考交通吸引點適度設置，並採分區規劃，有效導引車流。

四、計畫區內應思考設置必要轉運設施，並與南側霧社地區、北側翠峰地區的交通轉運機能互相搭配，構成整體交通運輸體系。

五、旅館業、民宿經營業者應將停車需求內部化，並配合主管機關交通作為，適度補充公共停車空間。

參、公共設施

一、設置最小限度的必要性公共設施。

二、公共設施項目需順應地形、地勢，作有計畫佈設。

三、考量公共設施機能相容性，運用多目標使用方式進行規劃。

四、劃設公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

五、節約土地利用，避免公共設施不用、誤用或低度使用。

肆、事業及財務計畫

一、推行「政府有限責任」機制，擬定「小而美」的都市計畫。

二、暢通民眾參與管道，賦予土地權利關係人環境責任。

三、促進民間參與公共建設，適當公共設施項目優先鼓勵民間機構參與。

四、訂立開發影響費及國土保育費，作為改善或增建相關公共設施及辦理國土保育有關事項之用。

五、都市計畫回饋項目得納入認養國土保育功能分區，建立環境秩序。

第三節　空間發展構想

壹、空間規劃

一、生活發展空間

主要包括清境地區現有 6 處新村，分別為榮光新村、壽亭新村、定遠新村、忠孝新村、仁愛新村及博望新村等地區。

二、旅宿景觀空間

主要以旅宿聚集之松崗、幼獅兩地區為主。依都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條有關風景區之規定，得供住宅、宗祠及宗教建築、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、農業及農業建築、紀念性建築物、戶外球類運動場、運動訓練設施及其他必要公共與公用設施及公用事業之使用。

三、休閒遊憩空間

主要係為提供戶外遊憩活動而劃設，將青青草原與壽山園一帶已有遊憩活動地區劃設為遊憩區，並以餐飲、遊憩設施、公共服務設施等觀光遊憩活動為主。

四、定點賞景空間

主要係為提供可眺望清境地區周遭大小山峰及湖泊之優美視野而劃設，以計畫區南端台 14 甲旁五里坡為主要劃設區位，提供臨時停車場、公廁及小型遊客服務中心等設施，作為觀景眺望使用。

五、生態保育空間

主要係為國土保育、水土保持、維護天然資源及保護生態等功能而劃定。針對平均坡度 40％以上之陡峭坡地、災害敏感地、水源保護地等相關法令規範不可開發地區劃設。區內之允許活動行為，僅供於未來進行生態旅遊之用。

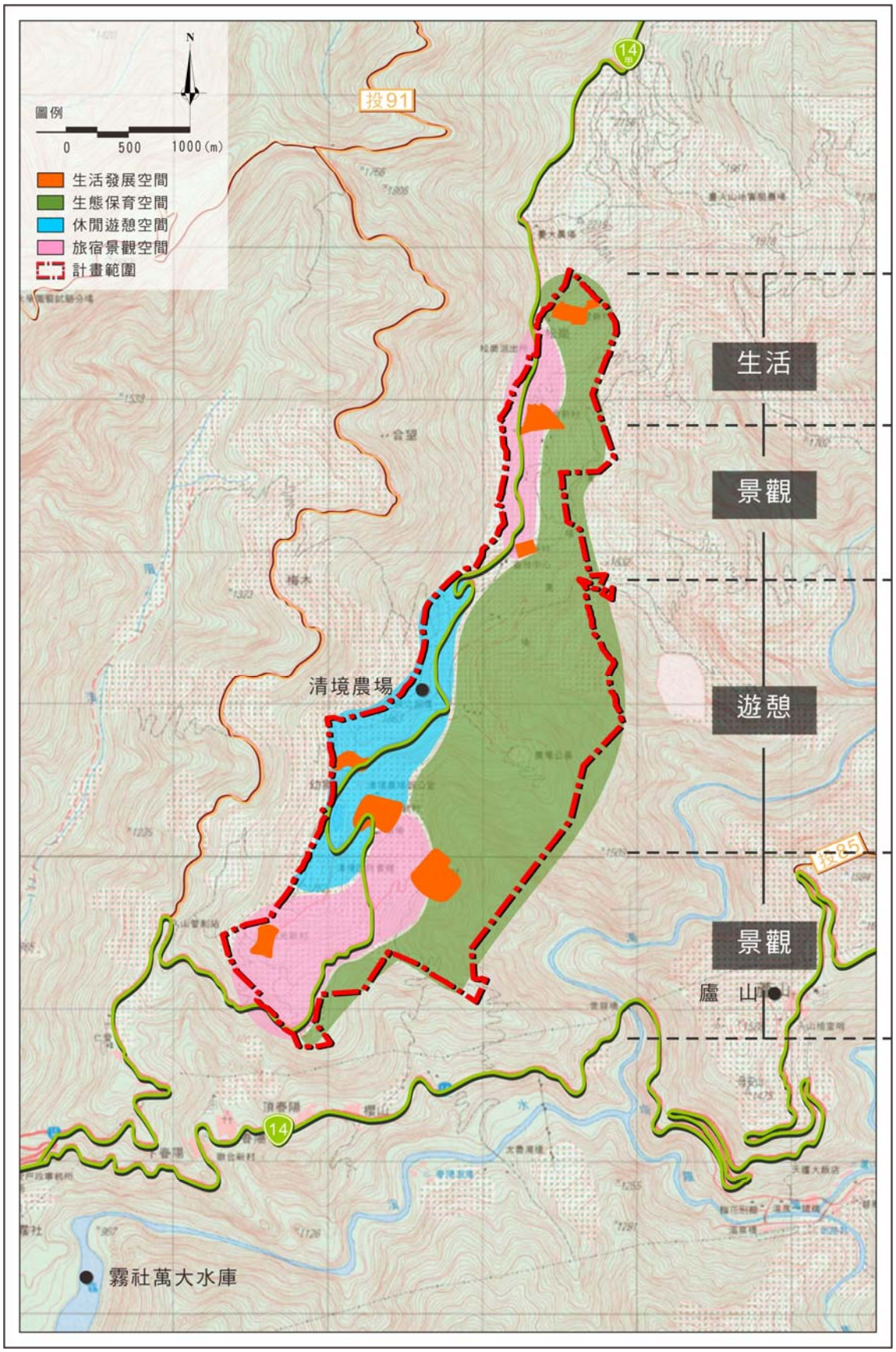


圖 5-2　空間發展單元構想示意圖

貳、觀光遊憩

一、資源分布與機能

計畫區內擁有之遊憩資源包括住宿服務、休閒農場、景觀眺望及自然生態等，就各遊憩資源之分布與機能說明如下：

（一）住宿服務

清境地區之住宿服務以旅宿經營型態為主，目前主要分布於清境農場的南北兩側，又以下清境地區分布較為密集，未來於土地使用管制上，以劃定分區集中管制為原則，應避免再向外蔓延。

（二）休閒農場

即清境農場範圍，位於計畫區之中段，為清境地區遊客到訪最密集之地區，旅宿之分布即以農場為中心向南北兩側擴散。清境農場因權屬及使用性質明確，應依其機能與現況劃定分區。

（三）景觀眺望

計畫區南側地勢開闊，可眺望清境地區周遭大小山峰及湖泊之優美視野，配合小型停車空間及公共空間之規劃，可做為景觀眺望據點。

（四）自然生態

計畫區周邊地區主要為未開闢之林地，除地勢較陡外，具有地質災害敏感，西北側地區同時為生態敏感地。故傾向使用管制，避免大規模之開發或旅遊活動，應配合生態保護，僅供點狀或線狀之遊憩設施及步道設置，並供生態旅遊型式使用。

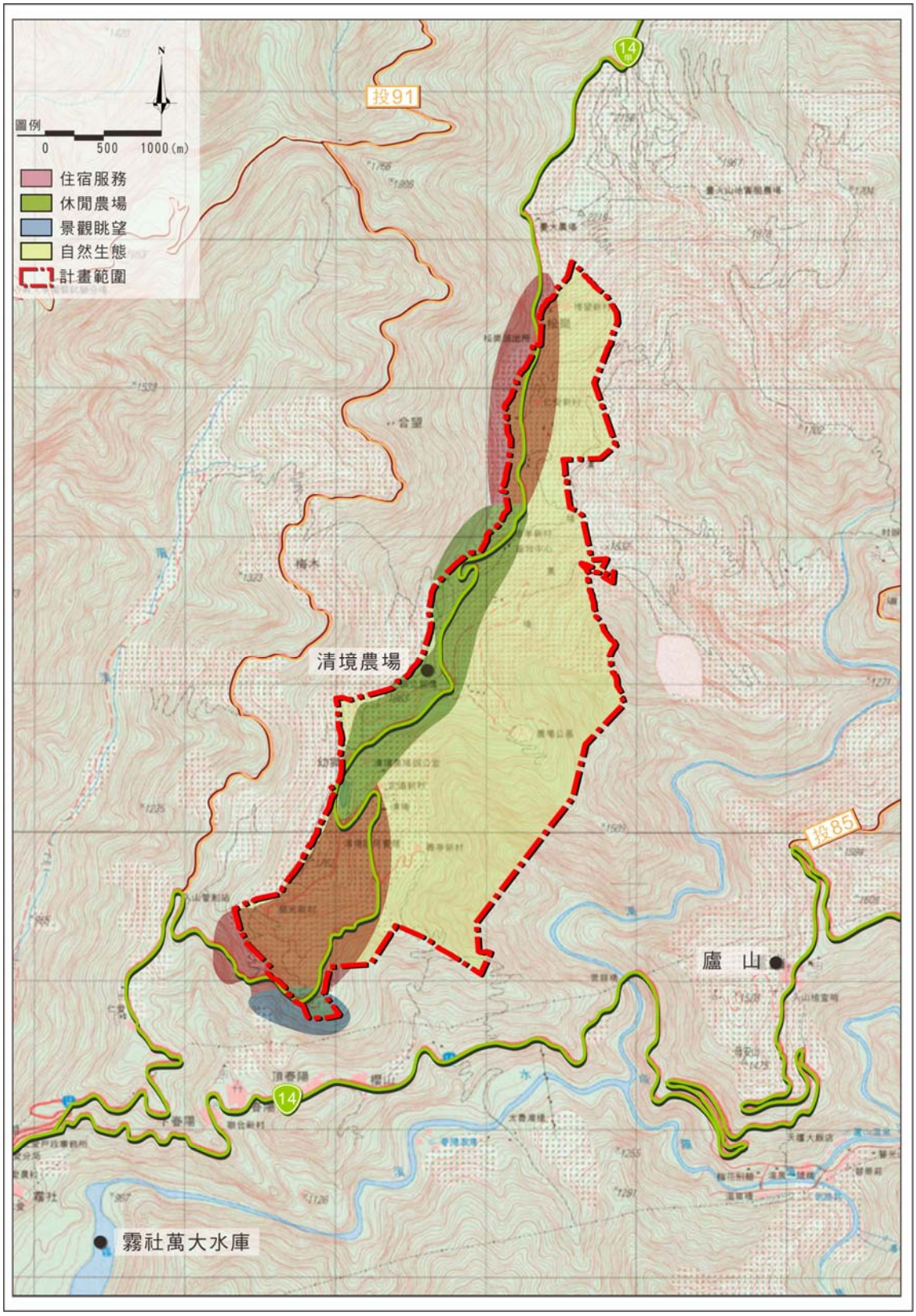


圖 5-3　遊憩資源與機能示意圖

二、活動導入

在清境地區之「文化及生態旅遊活動區」的活動機能定位下，計劃導入文化及生態活動體驗系統，藉由歷史文化體驗、地方產業體驗及自然生態體驗等三項體驗活動，旅憩清境、體驗清境、認識清境。而在活動接駁系統上則預計規劃交通轉運站、纜車系統、區內登山巴士、人行景觀步道等，提供區內交通服務。最後，以住宿活動服務之提供，完善整體旅憩活動。



圖 5-4　活動導入構想示意圖

參、土地綱要計畫

一、住宅區

計畫區內舊有聚落且屬合法建築基地，原屬非都市土地丙種建築用地、乙種建築用地者，分別劃設為第一種住宅區、第二種住宅區。面積共計 2.61 公頃，佔計畫總面積 0.52％。使用強度部份，第一種住宅區之建蔽率不得大於 40％，容積率不得大於 120％；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60％，容積率不得大於 180％。

二、遊憩區

計畫區內原屬非都市土地遊憩用地者，劃設為遊憩區。面積共計 52.21 公頃，佔計畫總面積 10.49％。使用強度部份，遊憩區之建蔽率不得大於 10％，容積率不得大於 20％。

三、風景區

計畫區內原屬非都市土地農牧用地、林業用地者，為旅宿主要聚集地區，劃設為風景區。面積共計 182.81 公頃，佔計畫總面積 36.72％。使用強度部份，風景區之建蔽率不得大於 20％，容積率為 20~60％（平均容積率 40%）。

四、保護區

計畫區內原屬非都市土地林業用地者，以公有土地為主，劃設為保護區。面積共計 250.59 公頃，佔計畫總面積 50.33％。

五、文小用地

以既有學校為主要劃設範疇，其劃設範圍以清境國民小學之目前範圍為界定。面積 1.59 公頃，佔計畫總面積 0.32％。

六、加油站用地

提供清境地區目前唯一處加油站使用而劃設。面積 0.17 公頃，佔計畫總面積 0.03％。

七、停車場用地

以現況供公共停車為主要劃設範圍，共計四處，包括第一停車場、第二停車場、第三停車場及第四停車場。面積 0.78 公頃，佔計畫總面積 0.16%。

八、污水處理廠用地

為確保清境地區之污水處理而劃設。污水處理廠用地共計兩處，一處位於畜牧中心周邊，一處位於計畫區南端，且得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作停車場使用，以抒解交通壓力。面積 0.40 公頃，佔計畫總面積 0.08%。

九、道路用地

以台 14 甲為主要劃設，提供運輸及遊客行走使用劃設。面積 9.67 公頃，佔計畫總面積 1.94%。

表 5-1　土地使用面積表

項目		面積(ha)	百分比(%)
土地使用分區	第一種住宅區	0.79	0.16
	第二種住宅區	1.82	0.36
	遊憩區	52.21	10.49
	風景區	182.81	36.72
	保護區	250.59	50.33
	小計	488.22	98.06
公共設施用地	文小用地	1.59	0.32
	加油站用地	0.17	0.03
	停車場用地	0.78	0.16
	污水處理廠用地	0.40	0.08
	道路用地	6.73	1.35
	小計	9.67	1.94
總計		497.89	100.00

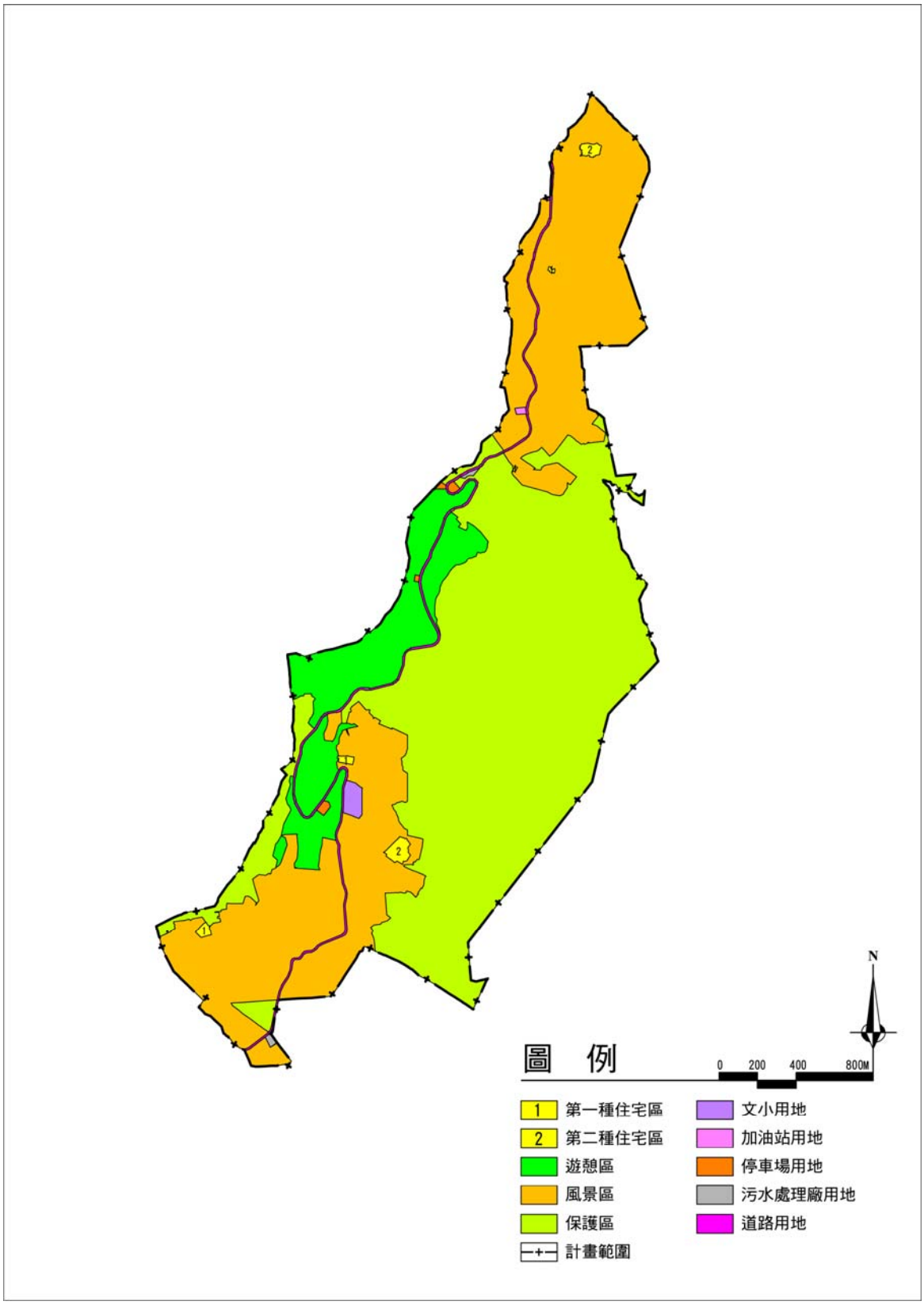


圖 5-5　土地綱要計畫示意圖

肆、使用強度說明

一、風景區應降低開發強度，減輕環境載重

為減輕環境載重，加強管理，風景區容積率不得超過都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條規定（容積率 60%）。且應考量環境容受力特性予以分級訂定，如位於環境敏感地之旅宿其容積率應酌予調降（低於平均容積率），非位於環境敏感地之旅宿其容積率得酌予調升（高於平均容積率）。故本案建議風景區容積率為 20~60%（平均容積率 40%）。

二、遊憩區休閒遊憩空間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 5-2　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 ㎡，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 ㎡	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%調降為 20~60%（平均容積率 40%），以減輕環境載重，加強管理。 2.依地質法及水土保持法規定，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
		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	本案整體規劃草案，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	

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
				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	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。	補償。
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。

第四節　公共設施發展構想

壹、交通設施

一、交通問題

綜觀台 14 甲線之交通問題包括：

（一）霧社至翠峰　段平日　　速　服務水準可維持 D 級，部分時段僅達 E 級，假日則為 F 級，呈現壅　　態；翠峰至武　　段平日　　速　服務水準為 E 級，假日則為 F 級。

（二）目前沿線周邊停　場設施於假日時仍　敷使用，以致違規停　情形十分嚴重。

（三）道　　型、　道　之設計，容　產生　輛回堵。

（四）周邊土地使用情況-清境地區旅宿眾多，其進出道　與台 14 甲線形成多處　口，影響交通運作。

（五）雪季時　面容　積雪或結冰，　輛　駛需注意安全。

考　上述問題，擬先評估其改善條件，進一步進　改善策　研擬，目的期望可達到抑制交通與提升運作效　。

二、改善條件

欲進　改善策　之研擬前需評估此示範道　其改善條件之探討，依相關改善方法與技術，　　改善條件共 8 項，並依據台 14 甲之道　交通特性與交通　　調查資　，進一步分析其可能之改善條件，如下表所示。

表 5-3　道路改善條件分析

改善項目	台 14 甲條件分析
車流尖峰特性	平日尖峰時段：上午 10:00~11:00、下午 17:00~18:00 假日尖峰時段：上午 11:00~12:00、下午 14:00~15:00
重車比例	平日 14%，假日 18%
車道調整空間	無拓寬之條件
增設停車場數量	暫無增設之空間
壅塞方向性	重點時段雙向皆壅塞
替代道路空間	無相關替代道路
收費可行性評估	現況無可能
總量管制評估	假日有總量管制必要性

三、改善策

由於清境地區現階段於特定節日期間已為遊客眾多、車輛壅塞之情況，為求於短時間內以有限成本達到最佳之改善成效，本案將採運輸系統管理（TSM）方式進行規劃，以達提高道路服務水準之目的。

所謂「運輸系統管理（TSM）」係指結合交通工程或交通管理等運輸手段或作法，藉由其短期、低成本之特色，有效改善交通擁擠問題；一般常用之方式包括：運輸系統管理、高乘載車輛車道（High Occupancy Vehicle Lane）、交叉路口號誌改善、大眾運輸系統營運改善、行人徒步區、車輛共乘計畫（Ridesharing Program）、停車管制策略…等，主要強調現有運輸設施之有效經營與管理，以提高服務水準，同時減少運輸業者及使用者成本，有效地運用現有運輸資源，以滿足都市化地區旅運需求之管理策略。

改善策　研擬主要以二個面向需求管　與供給提升，依其可能之改善條件提出可　之交通改善策　，交通改善策　之應用分述如下：

（一）需求管

1.於重點時段視天候及道路服務狀況規劃設置交通攔截點，採用疏導與限制並行之管理方式。
2.例假日以禁行方式進行車種管制（如　齡逾 12　之老舊車輛或總重 25 公噸以上之大型車輛）。
3.例假日、寒暑假及連續假期等旅遊重點期間，限制大型車輛（如工程車輛、大理石車、菜車等）可通行之時段，避免影響交通順暢性。
4.加強路邊違規車輛之查緝取締，避免影響車輛通行。

（二）供給提升

1.於重點地點架設即時監控系統，並透過資訊可變標誌系統（CMS）、電台廣播或網路查詢方式，加強即時性交通狀態、路況及停車空間等資訊提醒，讓民眾能適度調整旅遊規劃，減緩尖峰小時車輛過多造成交通壅塞之情況。
2.針對一日遊、住宿及過境花東之遊客特性，規劃不同之停車空間管理方案。如一日遊旅客，可藉由大眾運輸交通路網之整合與改善，提高旅客搭乘之便利性，或是與清境地區觀光業者合作提供優惠措施，鼓勵民眾使用大眾運輸系統，降低自有車輛使用率；對於住宿於清境地區之旅客，則應加強接駁車輛供給功能之提升，有效落實旅宿停車需求內部化；而針對前往花東地區之過境旅客，則可透過停車收費管理（如採累進費率），提高重點地區停車位使用之週轉率，以確實改善停車空間不足之問題。

3.台 14 與台 14 甲線之大眾運輸系統皆以公車為主，目前公車經營業者為南投客運，其中通往清境農場之公車每日僅 10 班，每般次間隔約 1 小時，民眾利用不便。建議由南投縣政府、仁愛鄉公所及各旅宿業者共同合作，闢駛假日接駁公車，採小型或中型巴士密集發車（15~20 分鐘一班），並於每 500~1,000 公尺之間增設站牌，增加民眾使用之便利性，以提升其搭乘大眾運輸工具之意願。

4.目前清境地區停車空間及車行動線最為寬廣之停車場為第一停車場，其為短程接駁公車南端起點站（約 7.5K），可搭乘至青青草原北側入口（約 10.3K），對於停車轉乘接駁巴士或是直接搭乘大眾運輸至清境地區之一日遊旅客而言，其周邊設施、候車時間及搭乘至青青草原之距離等，皆屬較佳之地點。另外，為發揮公有土地使用之效益，將協調計畫區南側之仁愛國中（約 3.0K），於假日旅遊尖峰時期規劃作為第二接駁轉乘地點，以提升轉乘接駁使用率、減緩塞車情形。

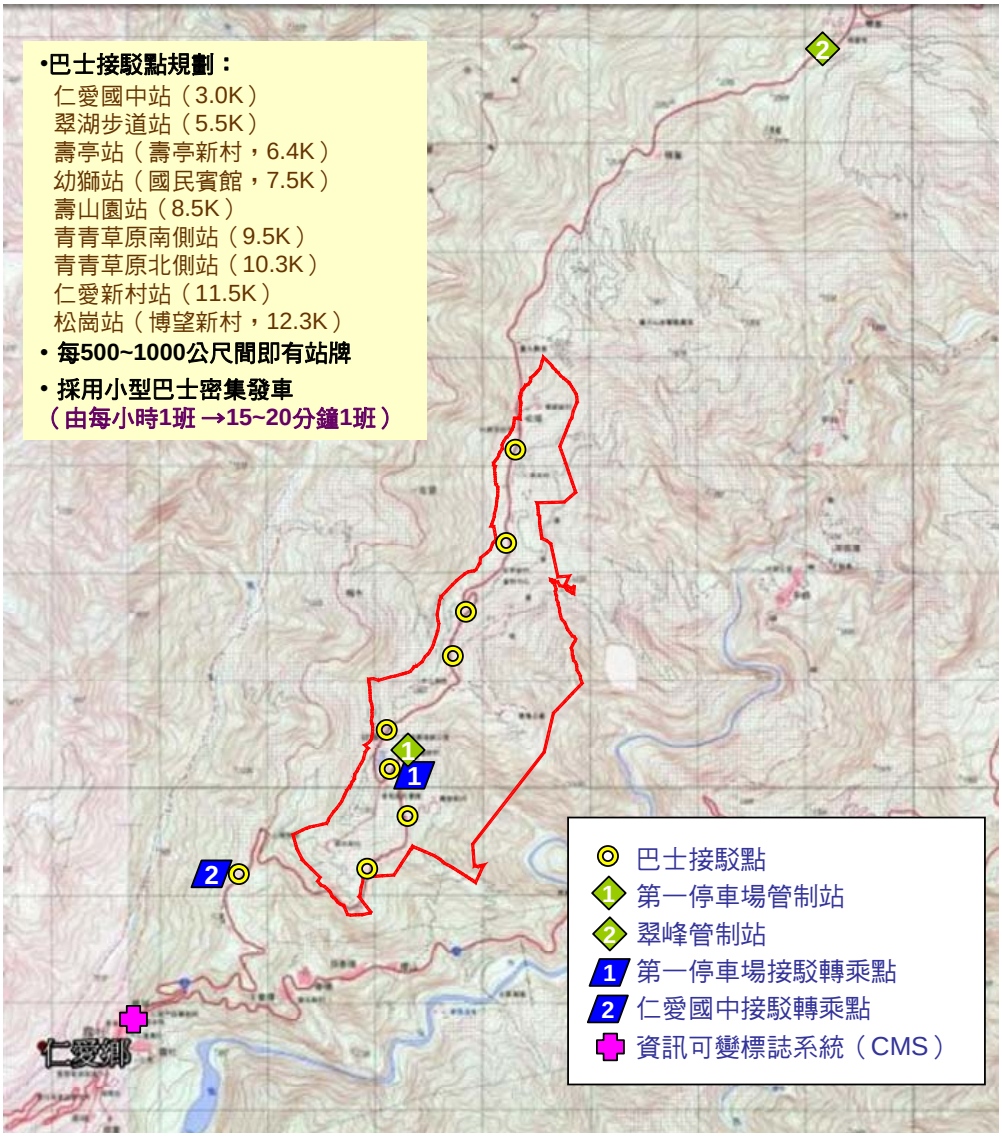


圖 5-6　交通改善策略示意圖

（三）預期改善效益

本案將加強相關交通改善措施，以具體改善現況假日交通壅塞問題；目前預估之改善效益包括：每小時增加雙向 10 車次中小巴士接駁（15 人/車）、住宿遊客 15%將車輛停於旅宿改搭乘接駁車（大客車或中小巴）、每小時減少約 300 旅次遊客（自行開車或騎車）、每小時減少約 40 輛機車、120 輛小客車之車輛數（約 220PCU），以降低尖峰小時車流量達 220 PCU（旅次轉移量比例約為 11~15%），使得假日尖峰時段可維持 E 級道路服務水準。

貳、供水設施

計畫區之最大需水量約為 1,226.3 CMD，擬採「簡易自來水」方式，自慈翁溪溪畔設置取水口，經由導水管重力送至台大梅峰農場附近山坡地設置之淨水場，處理後之淨水經送水管線輸至配水設備後再接至計畫區使用。以下就各設施內容進行說明。

一、取導水設備

水源選自慈翁溪，於溪畔設置取水口，經由 ϕ300~400m/m 導水管重力送至台大梅峰農場附近山坡地設置之淨水場處理，因本路線高低變化大，擬於途中設減壓設備，俾保護下游管線。

二、淨水設備

本方案淨水場選設於台大梅峰農場附近山坡地，面積約 1~2 公頃。

三、送水設備

淨水場至清境地區送水管擬沿台 14 甲線埋管，因本區高差變化較大，管線容易破裂，為方便維修備料，擬採單一管徑埋管，預計埋設 ϕ200~300m/m 管線，另沿途擬設置減壓設備 10~15 處，俾保護下游管線。

四、配水設備

本案除於淨水場設置 1,500 噸清水池可兼部份配水功能外，擬於各村落設置各自之蓄水池（塔）及埋設 ϕ50~100m/m 管線，未來處理後之清水將送至蓄水池（塔）中才分至各用戶使用，以調整最大時用水變化所需。為保障計畫區內供水之穩定性，相關蓄水設施，總容量規劃為 5000 立方公尺（超過最大日需水量三倍）。

協助清境地區建立完善之供水系統，實屬本案規劃內容的重要項目之一；未來於供水系統建置完成後，考量使用者付費原則，將由縣政府、鄉公所、清境農場及臺大山地實驗農場等公部門單位，以及清境地區相關旅宿業者與在地居民等，共同協商負擔管線及設施之設置成本。

參、污水設施

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」，與計畫區現況實際需求相關比較後，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：

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）及目前旅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、多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。

表 5-4　污水處理廠規劃方案分析一覽表

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旅宿）、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 540.69 公頃。 範圍：北側松崗地區（包括博望、仁愛、忠孝新村及旅宿區）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）：7695 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）

二、設置地點

（一）清境農場周邊地區（松崗段 509 地號）

位於計畫區中段，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）

位於計畫區南段台 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。

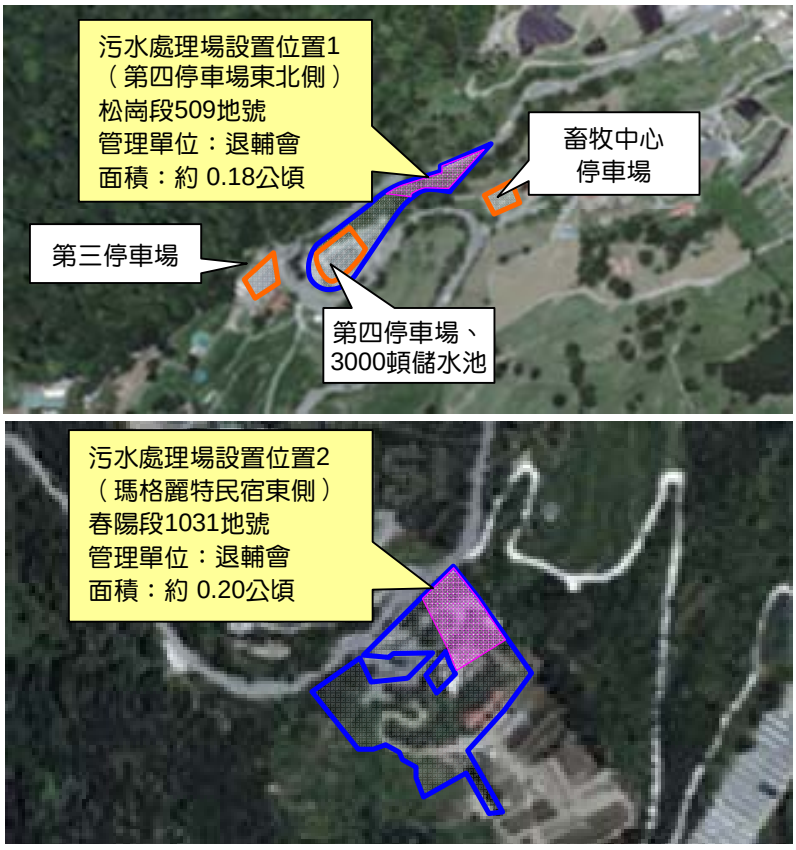


圖 5-7　污水處理廠規劃設置位置圖

三、設計處理能力

計畫區扣除公共設施用水後，一般住宿、旅宿業之每日平均生活用水量約為 809 CMD（最大用水量約為 1,167 CMD）；因此計畫區之污水量以營建署常用之「生活用水量平均值×0.8」作為推估係數，估算結果每日平均污水量約為 647 CMD（最大污水量約為 934 CMD）。

四、污水處理廠設置面積

本案於北側（松崗地區）、南側（幼獅地區）設置 2 處污水處理廠，每座污水處理廠之設計處理量為 750~1,000 CMD（總處理量 1500~2,000 CMD，可符合處理需求）。

依據工程實務經驗，污水處理廠之用地需求約為 0.5~1 m^2/CMD（二級處理）、0.8~1.5 m^2/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 m^2；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 m^2。

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 m^2（北側）及 2,000m^2（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。

第五節　「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配套因應作為

壹、土地管理

一、農業開發使用之管控

（一）本新訂都市計畫擬定後，原非都市土地農牧用地將劃設為風景區；原非都市土地遊憩用地（即清境農場）將劃設為遊憩區；原非都市土地林業用地將劃設為保護區。為維護農民權益，風景區、保護區除得續為從來既有之農業使用行為外，禁止新增農業開發使用及新建農舍、農業設施申請，以避免坡地過度開墾、農地超限利用之土地傷痕或民宿申請有機會再次擴大。

（二）利用擬定本新訂都市計畫前所辦理之數值地形測量成果，交由南投縣政府農業處作為辦理區內全面農地利用清查之基礎，以儘速建立完整資料庫，作為本新訂都市計畫發佈實施後，管控區內農業使用之依據。

（三）本新訂都市計畫發佈實施後之旅宿輔導合法繳納之回饋金，除運用於區內公共設施及公用設備興闢、監測管理系統及環境改善工程之外，將分年提撥部分為造林基金，將於諮詢地質、水保專家學者意見後，勸導並獎勵、補助位於山崩與地滑地質敏感區優先改善區位之既有農業使用農戶辦理休耕造林，以逐步改善坡地安全，減少山崩或地滑發生之可能。

（四）本新訂都市計畫發佈實施後之旅宿輔導合法繳納之回饋金，業者亦得透過價值換算，以自願捐贈土地作為回饋，如原作農業使用之農地轉作植林、保水等生態補償之用，由南投縣政府管理或保育之。

（五）長期而言，南投縣政府將洽商農委會及林務局，研討清境地區造林輔導獎勵計畫及高山農業轉型為林業經濟之可行性，期能在兼顧農戶民生條件下，恢復高山坡地之水土保持功能。

二、違規民宿開發之輔導

（一）旅宿集中所在劃設為風景區

921 災後迄今，清境地區觀光遊憩蓬勃發展，其旅宿需求造成地區民宿開發之失序蔓延，「農舍→合法民宿→違規增建」成為創造特色民宿之標準作業流程。衡諸發展現況、有關法令、環境特性與衝擊等因素，期能整頓環境秩序、以最小衝擊改正並兼顧維護得來不易之觀光火苗，故本新

訂都市計畫將絕大部分民宿集中所在劃設為風景區，以引導既有民宿朝向合法旅館輔導改正。

（二）分級分區加強管理，推動環境減量

依據既有民宿樓地板面積調查統計結果，併同考慮環境容受力，本新訂都市計畫內風景區之建蔽率、容積率將訂為 20%、20~60%，較「都市計畫法台灣省施行細則」規定風景區之建蔽率、容積率上限為 20%、60%，在容許容積上已有調降。且容積率應考量境容受力特性予以分級訂定，如位於環境敏感地之民宿其容積率應酌予調降（低於平均容積率），非位於環境敏感地之民宿其容積率得酌予調升（高於平均容積率）。

三、不新闢非必要性公共設施

計畫區地質敏感、腹地有限，現況發展已趨飽和，故未來將以管制型新訂都市計畫計畫，從總量管制方向思考與規劃。整體而言，區內將不比照一般都市計畫公共設施檢討劃設原則辦理，雖無從減量，但以不新闢公共設施為原則。未來鄰里性公共設施、觀光遊憩服務性公共設施方面，將以既有公共設施多目標使用為主要方向；但若涉及環保、水保、防災等與環境、生命安全有關之必要設施，真屬必要時才得予新增開闢。

貳、建築管理

一、訂定「基地地質調查及地質安全評估」

本案依據中央地質調查所公告內容為基礎，並且參考水土保持技術規範，初擬「南投縣清境地區地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業執行要點」詳見附錄七，以為後續辦理之參酌。

二、成立「基地地質調查及地質安全評估報告審查委員會」

南投縣政府延聘專家學者連同南投縣政府有關主管機關組成「基地地質調查及地質安全評估報告審查委員會」，就開發申請案件（含輔導合法案件）所提送之「基地地質調查及地質安全評估報告」加以審查，以確保調查評估資料詳實可用，足供後續相關審議參考。唯本委員會並無開發案件准駁之權利。

三、辦理程序

研擬本新訂都市計畫後續建照申請案件辦理程序詳見圖 5-8 所示。

開發申請基地經相關審查決議地質安全堪虞或有不宜開發之情形者，應不同意其開發或變更、補照申請，禁止其營業或居住，並納為建物拆除計畫評估之標的。相關補償機制或安置事宜則另案研擬辦理。

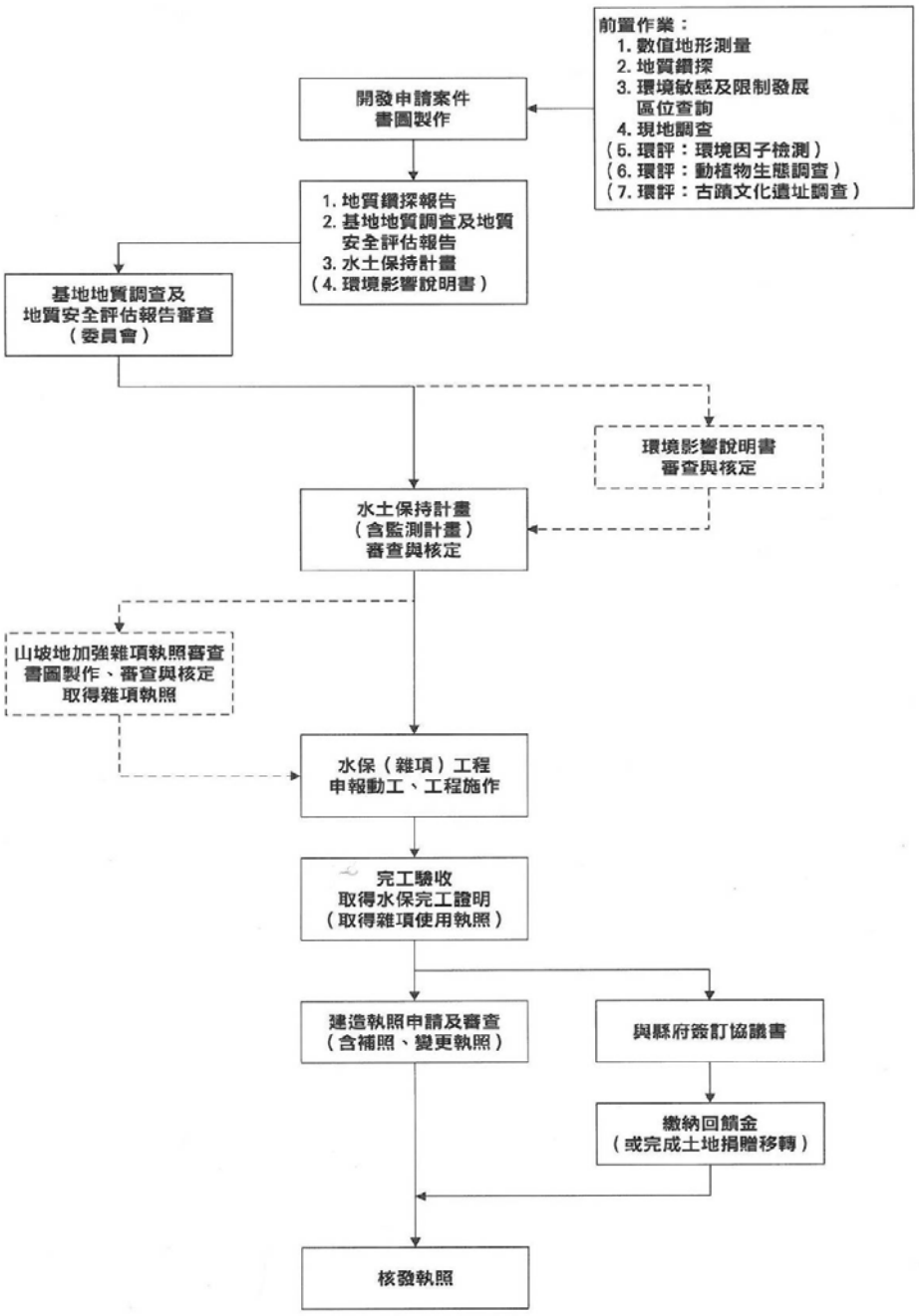


圖 5-8　後續建照申請案件辦理程序示意圖

參、審查機制

一、辦理全區地質調查及地質安全評估作業

因應計畫區多位於山崩與地滑地質敏感區之情況，未來區內任何開發基地無論是否位於山崩與地滑地質敏感區，無分規模、類型一律要求依地質法進行「基地地質調查及地質安全評估」，並將調查評估結果納入土地開發行為之各項申請書圖文件中（如水土保持計畫、環境影響評估、加強山坡地雜項執照審查、建照執照申請等），由土地開發各目的事業主管機關參酌納為審查參據。若經地質調查及水土保持評估未能符合安全無虞條件者，應依建築法規定予以適當處分或拆除。

二、要求水土保持計畫審查

依據「水土保持計畫審核監督辦法」第三條規定，訂有各類位於山坡地或森林區之開發利用行為其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模（如開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 ㎡者）。為求審慎維護坡地安全，本案將於都市計畫土地使用分區管制要點中落實計畫區內違建民宿之輔導合法程序，將無分規模一律要求辦理水土保持計畫審查，併同水保法共為水保審查之依據。

三、建置坡地安全監測系統

依據「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第二點規定，一般而言 3,000 ㎡以上之山坡地開發建築行為涉及整地者，方須依本要點進行「加強山坡地雜項執照審查」。同要點附表一、附表二規範之審查要項及工程圖樣說明明訂應有監測系統工程書圖（包含地下水位及坡面穩定監測）。為求審慎維護坡地安全，本新訂都市計畫將於土地使用分區管制要點中落實計畫區開發案件申請（含違建民宿之輔導合法）程序上，要求所審查之水土保持計畫內容一律應含監測系統計畫內容及工程書圖。

肆、其他因應措施

一、建立監測回報制度

本案透過新訂都市計畫之擬定，落實提前於水保計畫審查即要求擬具地下水位及坡面穩定監測系統計畫內容及工程書圖。相關監測資料亦將明訂應由開發申請人委由水保、地質等專業技師定期檢查並向南投縣政府申報，以確保開發基地安全。

二、建立坡地安全資訊系統

南投縣政府將發包建置清境地區坡地安全資訊系統，藉由各開發或輔導合法案件之監測系統定期申報資料予以建置資料庫統籌管理分析，以為後續追蹤研判清境地區坡地安全之依據。

三、定期安全檢查

（一）本新訂都市計畫擬定前、中、後期，定期檢視及更新列管之旅宿業者資料，由南投縣政府賡續依據「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」，委辦專業技師公會辦理各類建築物之安全檢查，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。

（二）由南投縣政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。

四、成立服務團隊

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。

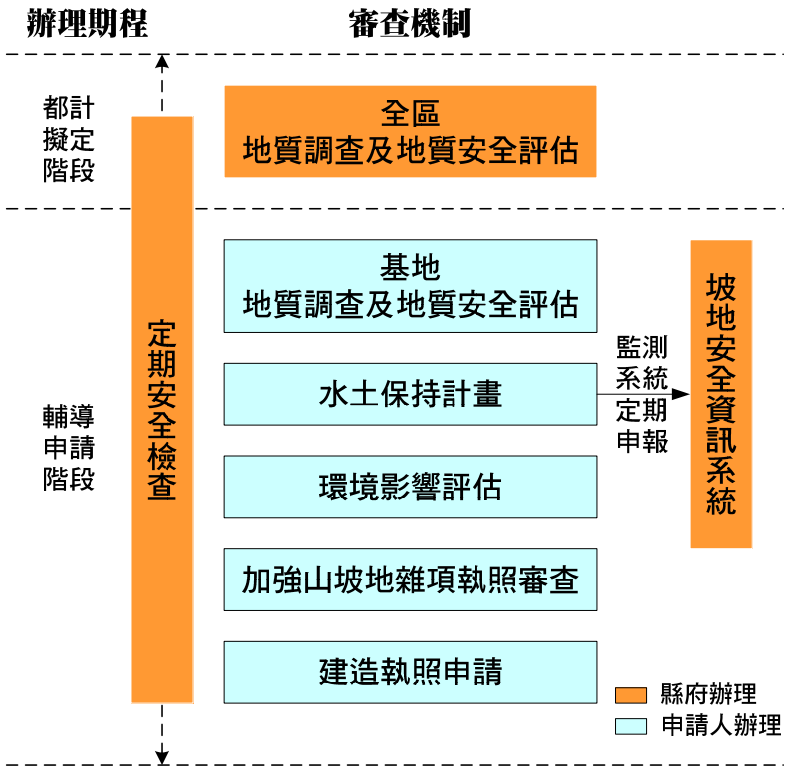


圖 5-9　審查機制概念示意圖

第五節　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、警察等 5 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

計畫區內之清境國小、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。距離計畫區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，計畫區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。

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地方居民，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、於適當區位規劃避難處所

（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，由仁愛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、針對旅宿業者、遊客及地方居民定期進行防救災之宣導與演練。

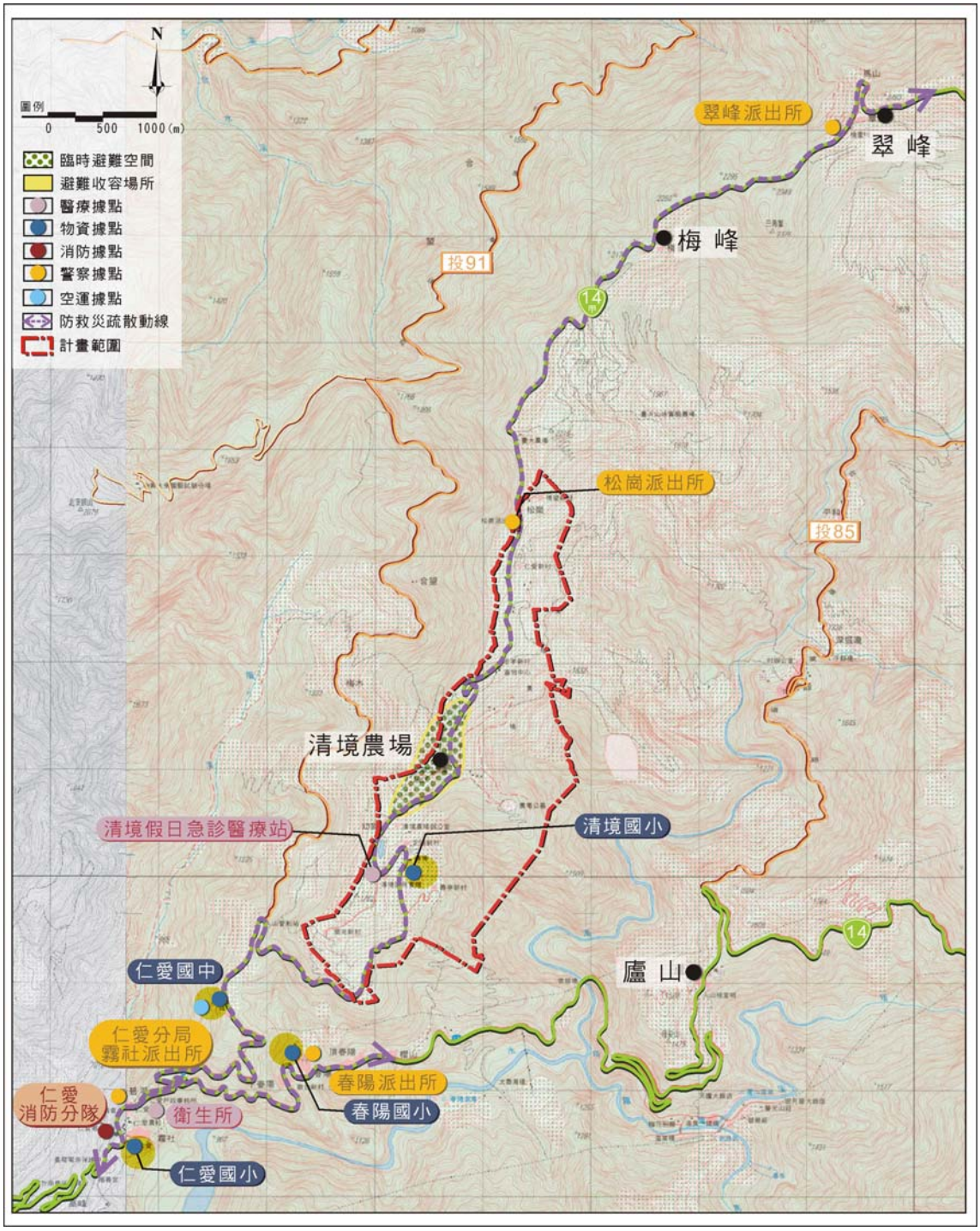


圖 5-10　都市防災計畫示意圖

參、孤島效應評估

一、等級評估

本案參考農委會於 2010 年「莫拉克後荖濃溪流域內聚落孤島效應評估」研究資料，針對計畫區道路及土石流或山崩特性進行孤島效應評估。依據聚落孤島效應潛勢等級評估表，計畫區屬於「兩條聯外道路（R2）」、「所有聯外路線皆無溪底便道或便橋（TR3）」及「所有聯外路線皆經過一個以上高潛勢土石流或山崩（D4）」區位特性，故評估結果屬於孤島效應之中潛勢分級。

表 5-5　聚落孤島效應潛勢等級評估表

孤島分級	聯外道路	溪底便道或便橋	土砂災害
高	R1	TR1	D1/D2
	R1	TR3	D1
	R2	TR2	D4
中	R1	TR1	D3/D6
	R1	TR3	D2
	R2	TR1	D1/D4/D5
	R2	TR2	D1/D2/D3/D5
	R2	TR3	D1/D4
低	△	△	△

"△" 表示在各條件組合下不屬孤島分級中的高潛勢及中潛勢分級

符號	分類說明
R1	一條聯外路線
R2	兩條聯外路線
TR1	其一聯外路線有一個以上溪底便道或便橋
TR2	所有聯外路線皆有溪底便道或便橋
TR3	所有聯外路線皆無溪底便道或便橋
D1	其一聯外路線至少經過一個以上高潛勢土石流或山崩
D2	其一聯外路線至少經過一個以上中潛勢土石流或山崩
D3	其一聯外路線至少經過一個以上低潛勢土石流或山崩
D4	所有聯外路線皆經過一個以上高潛勢土石流或山崩
D5	所有聯外路線皆經過一個以上中潛勢土石流或山崩
D6	所有聯外路線皆無任何土石流潛勢溪流及山崩

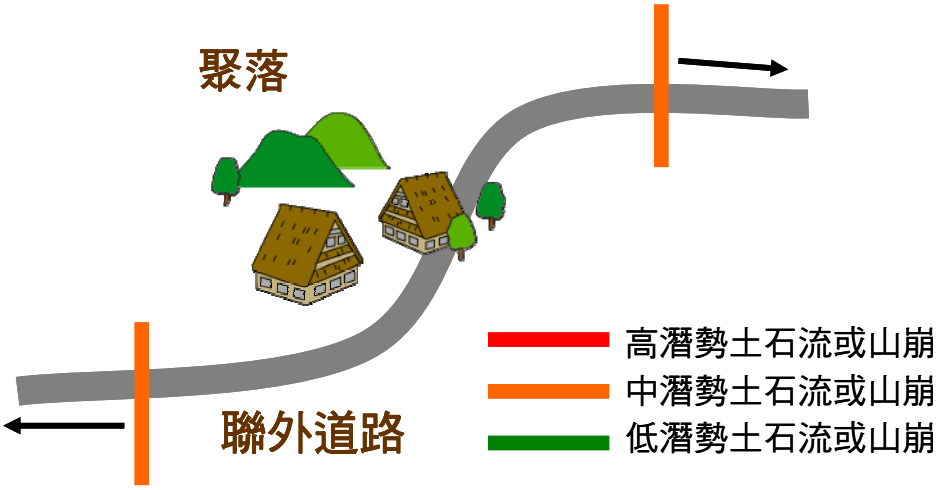


圖 5-11　孤島效應潛勢等級評估結果示意圖

二、防災因應策略

本案參酌內政部 101 年 1 月 31 日公佈之「各級政府執行因災形成孤島地區疏散撤離及收容安置標準作業流程」（台內消字第 1010820612 號函），針對計畫區屬於孤島效應中潛勢之等級，提出防災因應之規劃建議。其主要分為以下四個階段：

（一）平時整備階段

1.地方政府針對有可能發生道路中斷、淹水、土石流及風災而形成孤島之高危險潛勢地區，訂定疏散撤離相關作業規定。

2.警戒區及應疏散撤離村里範圍劃定、弱勢族群及預防性疏散撤離名冊、避難疏散路線、收容場所地點、交通工具聯絡窗口、下達疏散撤離命令及通知民眾疏散撤離方式及執行人員及執行回報疏散撤離情形與通知民眾返家方式等。

3.辦理防救災資訊系統(EMIS)、防救災專用衛星、微波通訊系統、視訊會議系統、衛星電話系統(INMARSAT 及 THURAYA)、大規模無線電系統、偏鄉無線電系統定期測試及訓練，以保持通訊聯繫暢通。

（二）災前整備階段

1.針對易發生道路橋梁中斷處所預置搶修（險）人力及機具。

2.監控易成孤島地區之災害狀況。

3.預防性疏散撤離指令之下達及執行。

（三）災時應變階段

1.災民短期收容安置。

2.形成孤島地區之物資運補作為。

3.依「民生物資供應及運補計畫」及行政院國家搜救指揮中心作業手冊相關規定，申請空中物資運補。

（四）災後復原階段

1.道路及維生管線搶通（評估可恢復情況下）。

2.生活機能恢復，包括道路、橋梁之搶通工作，辦理或督導完成自來水、電力、瓦斯、市話及基地臺之恢復，災區之環境清理及消毒工作，協助學生就學，救助金發放等。

第六節　成長管理計畫

壹、成長邊界界定

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。

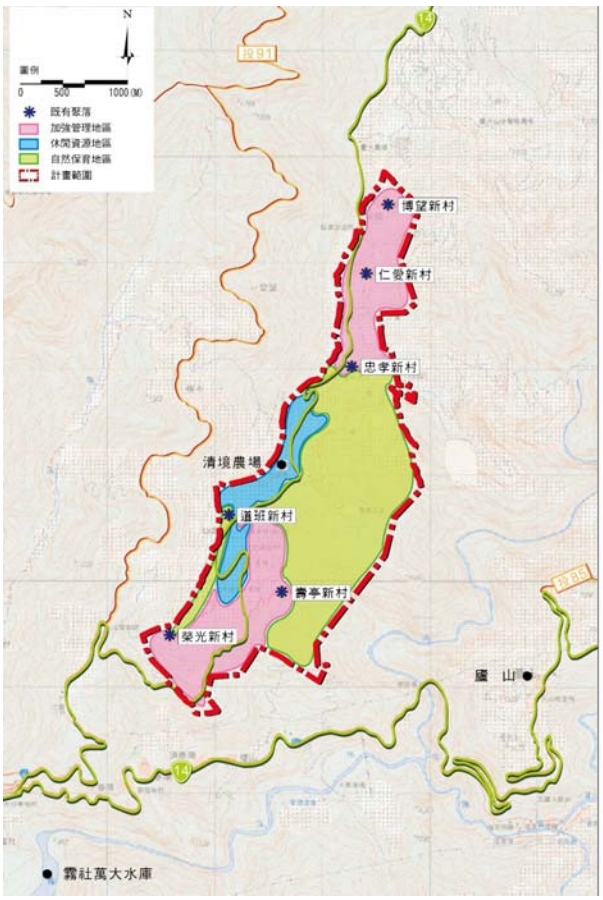


圖 5-12　成長邊界範圍示意圖

貳、分期分區發展計畫

為有效運用環境資源並控制經費預算，促使清境地區觀光遊憩事業能合理發展，乃制訂分期分區發展計畫如下：

一、都市計畫審議階段

（一）為凍結清境當地發展現況，相關行政作為包括：自 101 年 5 月 16 日起暫時停止核發清境地區之建造執照；既存違章建築（101 年 01 月 01 日前）先行列管並嚴格追蹤核發執照後有無擴建或不當開發行為；新違章

建築採即報即拆方式辦理；整合各單位人力及資源，成立稽查小組定期巡查。

（二）辦理全區地質調查及地質安全評估作業，俾利都市計畫擬定時將不宜開發範圍劃設為保護(育)相關使用分區。

（三）利用數值地形測量成果，針對自然保育地區現況進行農地清查列冊，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、都市計畫發布實施後

（一）短期發展策略（0～5 年）

1.執行旅宿輔導合法機制，並落實建築管理計畫及負擔回饋機制。

2.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。

3.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），進行優先取得興闢。

4.建立監測回報制度及坡地安全資訊系統，作為後續追蹤研判坡地安全之依據。

（二）中期發展策略（6～15 年）

1.針對列管旅宿進行定期追蹤，嚴格禁止不當開發行為。

2.建立景觀風貌整體計畫，塑造獨特且和諧之環境景觀。

3.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。

（三）長期發展策略（16～25 年）

1.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。

2.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。

3.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。

參、建築管理計畫

本案參酌「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），針對計畫區合法建築及非合法建築供旅宿使用部分，提出以下作為：

一、管理面處理

（一）屬土地利用潛力較高者

1.合法建築作旅宿使用部分【原則 A-1】

（1）由南投縣政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。

（2）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。

2.100 年 12 月 31 日以前興建之既存違章建築作旅宿使用部分

（1）座落風景區者

【原則 A-2】合法農舍增建作旅宿房間使用者：若經地質調查及水土保持評估，屬土地利用潛力較高者，增建部分得申請輔導合法，並依回饋負擔機制辦理公益回饋與環境補償。

【原則 A-3】整幢（棟）違章：若經地質調查及水土保持評估，屬土地利用潛力較高者，整幢（棟）得申請輔導合法，並依回饋負擔機制辦理公益回饋與環境補償。

（2）座落保護區者

【原則 A-4】合法農舍擴建作旅宿房間使用者，僅得維持原有合法使用，增建部分不得申請輔導合法。

（二）屬土地利用潛力較低者

1.合法建築作旅宿使用部分【原則 B-1】

（1）由南投縣政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）輔導停業或遷建，並提供適當補償措施。

2.100 年 12 月 31 日以前興建之既存違章建築作旅宿使用部分

【原則 B-2】合法農舍垂直增建作旅宿房間使用者：責其業者自行拆除或依建築法限期強制拆除。

【原則 B-3】整幢違章或合法農舍水平增建作旅宿房間使用者：依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。

二、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、計畫面處理

由中央與南投縣政府依區域計畫法及都市計畫法程序，參考災害潛勢圖，適修南投縣政府新訂清境風景特定區計畫草案，完成特定區計畫審定。

肆、回饋負擔機制

本新訂都市計畫內風景區之既有旅宿設施，若符合安全無虞條件，得申請輔導合法，且應辦理公益回饋與環境補償。亦即得到較個別旅宿基地合法容積增額之樓地板面積（即超出原建築許可容積部分），需繳納回饋金或折算捐贈區內既有已開闢農業用地予南投縣政府管理或保育造林使用之生態補償，以減少私有土地持有率。

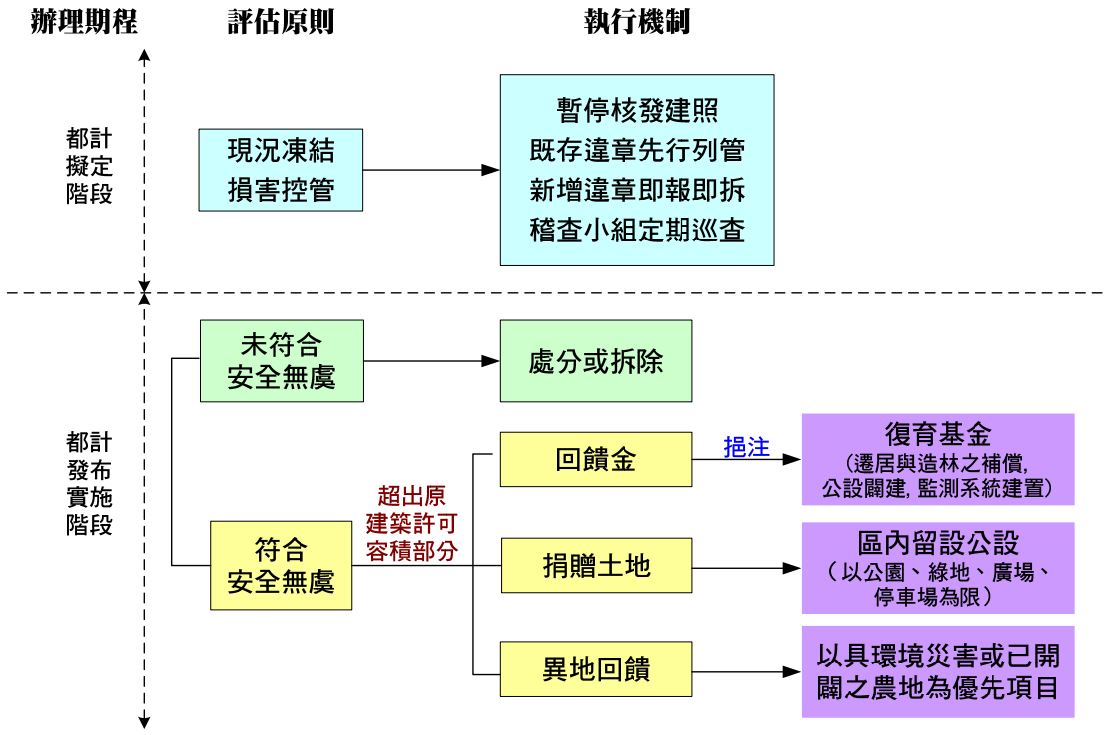


圖 5-13　公益回饋與環境補償概念示意圖

伍、環境管理程序

綜合上述，為護持清境地區，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。

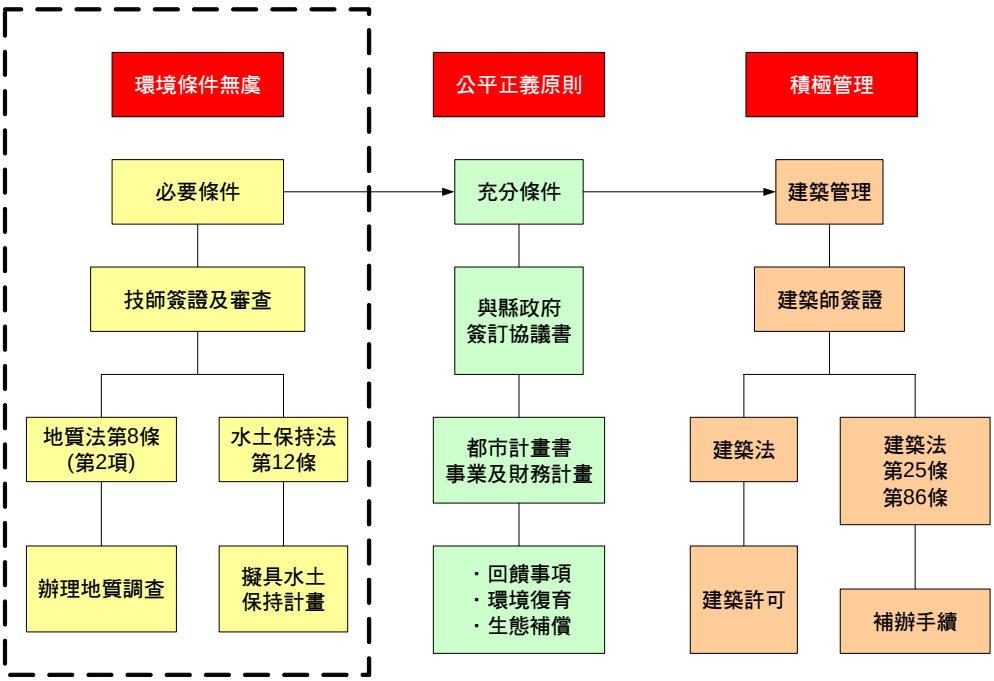


圖 5-14 「促動環境最佳化」管理程序圖

第一節　發展定位 1
第二節　規劃原則 4
第三節　空間發展構想 6
第四節　公共設施發展構想 16
第五節　「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配套因應作爲24
第五節　坡地災害因應策略 29
第六節　成長管理計畫 35

圖 5-1　「護持霧上桃源」發展定位構想圖 1
圖 5-2　空間發展單元構想示意圖 7
圖 5-3　遊憩資源與機能示意圖 9
圖 5-4　活動導入構想示意圖 10
圖 5-5　土地綱要計畫示意圖 13
圖 5-6　交通改善策略示意圖 18
圖 5-7　污水處理廠規劃設置位置圖 22
圖 5-8　後續建照申請案件辦理程序示意圖 26
圖 5-9　審查機制概念示意圖 28
圖 5-10　都市防災計畫示意圖 31
圖 5-11　孤島效應潛勢等級評估結果示意圖 33
圖 5-12 成長邊界範圍示意圖 1
圖 5-13　公益回饋與環境補償概念示意圖 38
圖 5-14 「促動環境最佳化」管理程序圖 39

表 5-1　土地使用面積表 12
表 5-2　風景區及遊憩區相關規定之對照表 14
表 5-3　道路改善條件分析 16
表 5-4　污水處理廠規劃方案分析一覽表 21
表 5-5　聚落孤島效應潛勢等級評估表 32

第六章　開發方式

壹、開發方式

依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。本案現階段先行提出土地規劃原則與綱要計畫，後續都市計畫草案確認時，將依「非　市土地申請新訂或擴大　市計畫作業要點」第五點（四）之規定，於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

貳、事業及財務計畫

本案之公共設施，除污水處理廠屬新增設施之外，其餘皆屬已開闢之公共設施，所需費用將由南投縣政府爭取中央經費補助，並得依促進民間參與公共建設法規定辦理。另有關退輔會土地規劃為公共設施用地部分，後續將透過協調機制（如公共設施協調會議等），研擬配套及適當之土地取得方式；倘土地當初係由退輔會有價取得，後續南投縣政府自當依規定編列預算取得相關用地。

表 6-1　事業及財務計畫表

項目	計畫面積(公頃)	設置區位	土地取得方式		開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限(民國)	建議設置順序
			徵購	捐贈	土地取得及地上物補償費	工程費	合計			
供水設施(簡易自來水)	—	台 14 甲沿線路段	V	V	—	8,000	—	南投縣政府	依工程設計進度完成	優先辦理
污水處理設施	0.38	松崗段 509 地號、春陽段 1031 地號	V	V	—	18,000	—	南投縣政府	依工程設計進度完成	次優先辦理

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：本表僅概估公共設施工程費用，其餘經費依實際狀況調整之。

第七章　民眾參與

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。

壹、相關會議

表 7-1　民眾參與一覽表

項次	項目	主要建議摘述
1	100.12.20 地方座談會 清境國民賓館	■地方代表 1.計畫規模與用水問題都很重要。 2.民眾公共活動空間產權複雜，希望交撥於鄉公所或國有財產局，改善公共環境。 3.保護區與公共建設盡可能在公有地，避免徵收私有地。 ■清境農場：九成以上土地屬退輔會所有，規劃應依法行政。 ■民眾建議 1.清境地區最重要的是交通問題，建議規劃足夠的停車場，避免遊客停車於道路。 2.通盤性問題：(1)建築物部分違章；(2)建物完全違章；(3)部分佔有國有土地；(4)部分位於原住民保留地；(5)建築於坡度 30%以上者；(6)尚未進行建築者；(7)公共設施盡量用在國有土地或農場。建議輔導而非拆除方式處理。 3.將多元文化創意與軟體資源一併納入。  
2	101.2.16 專家學者座談會 南投縣政府 C 棟 2 樓會議室	各項規劃原則如下： ■計畫範圍：考量範圍完整性 ■環境敏感地：考量安全第一、國土保育，坡地安全、環境生態、環境地質、流域管理 ■觀光發展：小而美的清境，避免舉辦大型活動，保留傳統與歷史傳承 ■土地使用：明智合理的利用，環境總量與整體規劃，土地的轉型利用

項次	項目	主要建議摘述
		■民宿發展：不允許新擴充與違建，管制不當開發，輔導合法化機制，訂定適當回饋機制 ■交通運輸：供給導向，大眾運輸的配套與誘因 ■公用設備：最低限度且必要性，公有地優先作公共設施使用  
3	101.6.7 研討會 南投縣政府 7 樓國際會議廳	■專家學者 1.清境可邁向臺灣本土特色 Disney 樂園的 wonderful Land。 2.對民宿進行輔導，包含違章、合法立案等。 3.對住宅環境進行改造，避免缺乏整體美。 4.擺脫都市觀光模式，回到鄉村旅遊，強調生態、深度旅遊。 5.公共設施建設應結合政府、企業責任還有第三部門的力量。 ■地方民眾 1.就空間而言，視覺景觀、空間序列與內部空間規劃非常重要。 2.認同要有大眾接駁系統。 3.期待本案透過整體規劃解決公用設備問題。  

資料來源：本案彙整。

貳、相關文獻

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。

表 7-1　民眾參與一覽表..... 1

第八章　氣候變遷調適策略

壹、環境災害特性

一、災害潛勢地區

（一）淹水潛勢地區

依經濟部水利署防災中心「南投縣一日暴雨（600 公釐）淹水潛勢圖」之分析，南投縣西側鄉鎮其淹水深度較高，故計畫區尚不受淹水之苦，亦不屬淹水災害範圍。

（二）坡地災害潛勢地區

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。

二、環境災害紀錄

在環境災害紀錄部分，依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，其中 1 處位於幼獅地區，其餘位於區外。

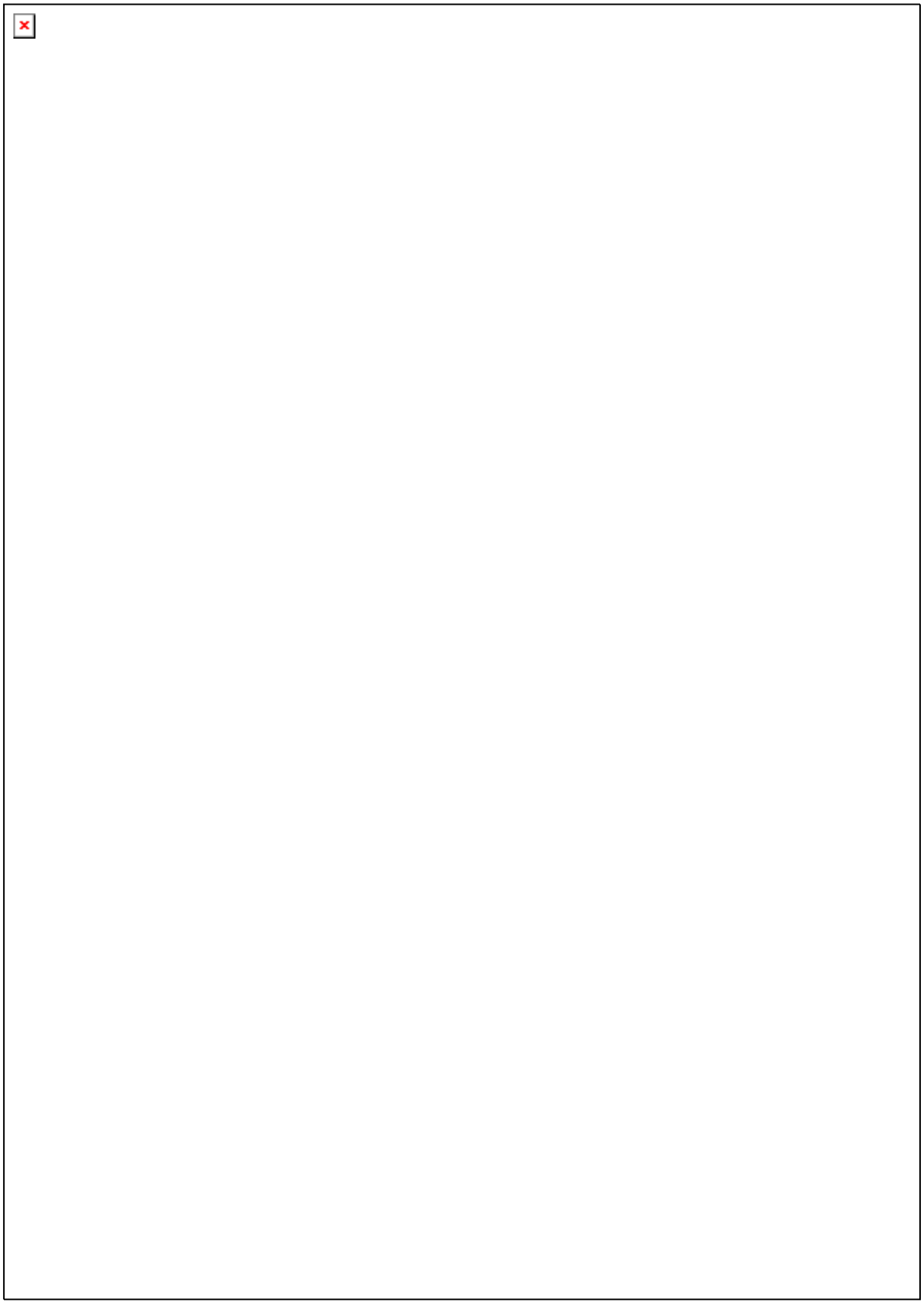
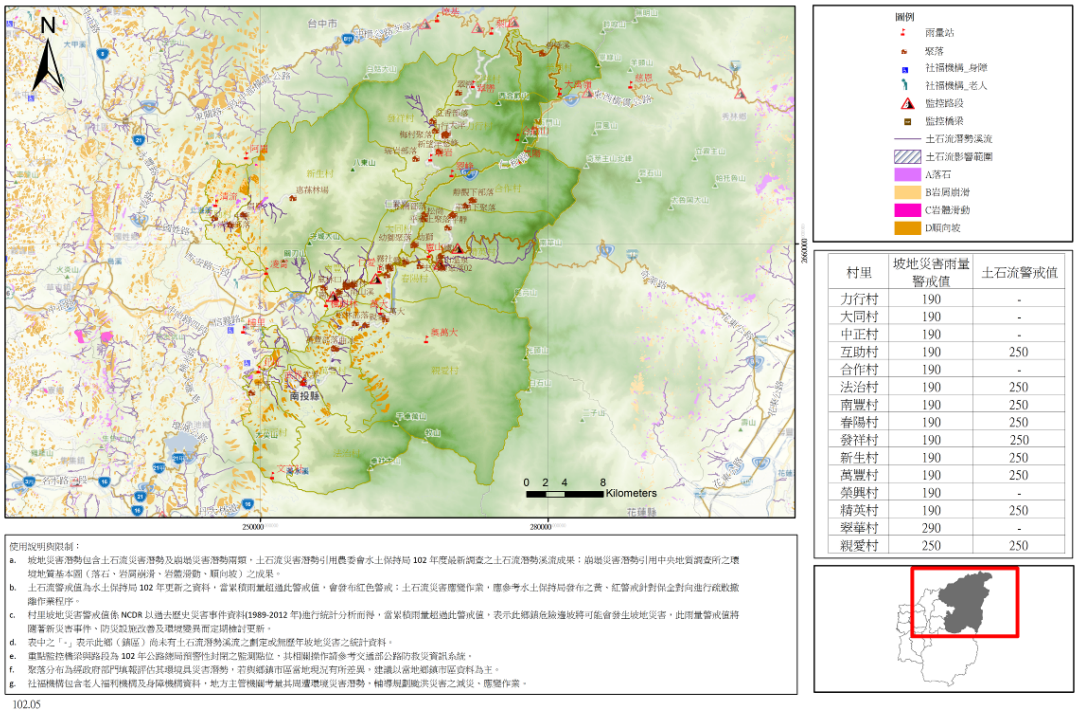


圖 8-1　南投縣一日暴雨（600 公釐）淹水潛勢圖
資料來源：經濟部水利署防災中心。



村里	坡地災害雨量警戒值	土石流警戒值
力行村	190	-
大同村	190	-
中正村	190	-
互助村	190	250
合作村	190	-
法治村	190	250
南豐村	190	250
春陽村	190	250
發祥村	190	250
新生村	190	250
萬豐村	190	250
榮興村	190	-
精英村	190	250
寧華村	290	-
親愛村	250	250

圖 8-2　坡地災害潛勢地區示意圖

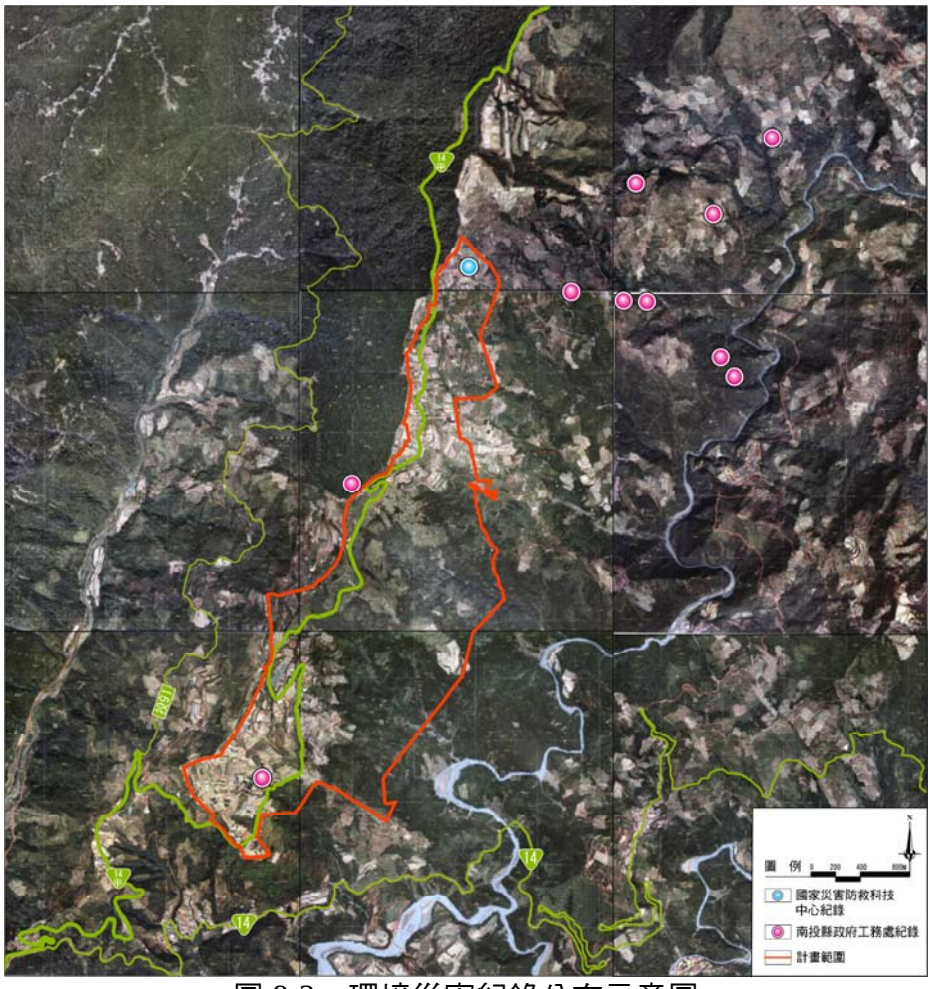


圖 8-3　環境災害紀錄分布示意圖

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儘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。

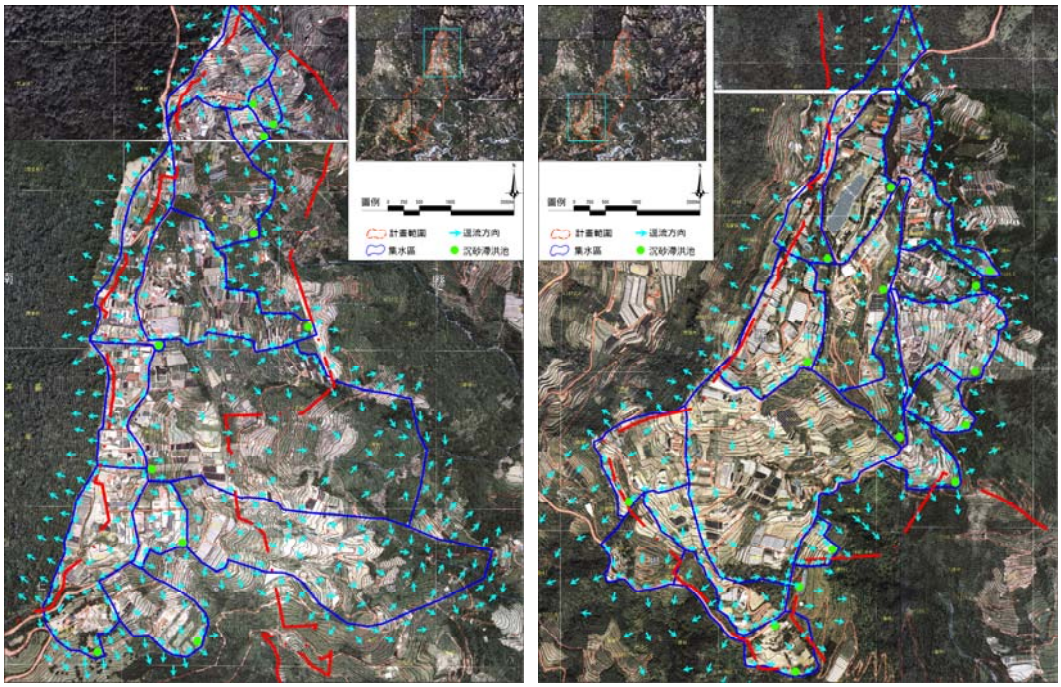


圖 8-4　排水系統暨沉砂滯洪規劃示意圖

參、土地使用管理機制

依「行政院經建會氣候變遷相關調適策略」內容，對於本案土地使用管理相關配套機制較有關聯者為：

一、各類環境敏感地區土地使用管制內容之檢討，應依據環境資源特性調整使用類別與強度等；非都市土地部分，應將環境敏感地區配合非都市土地使用分區進行重疊管制之具體內容，納入非都市土地使用管制規則。

二、針對都市計畫及非都市土地開發案，雖已規定開發基地須依據災害潛勢，檢討規劃滯洪相關設施，要求自行吸收因開發增加之逕流量。未來並應研議將既有建成區或計畫區及周圍一定範圍內之災害潛勢、防災地圖及脆弱度評估等資料納入都市計畫及開發計畫內容，進行整體評估。

承上，為確保計畫區未來發展能建立於符合安全及順應自然環境之前提上，本案土地使用規劃之首要工作，須以前述之環境敏感狀況作為基礎，建構各種環境狀況下之土地使用原則，作為實際土地使用分區劃設之依據。

一、具有生態敏感及地勢為陡坡之地區作為保育使用，以不可開發或低度使用為原則，並擬定管制策略限制其使用，以減少災害潛在區域之大面積或點狀開發狀態持續蔓延。

二、位於潛勢地區周邊區域，應全面檢討其建築現況、環境容受力，並評估其潛在風險程度，建立環境風險評估之資料庫，作為後續整體環境體質監測之依據，且應持續監測並管控該區域之後續開發利用，避免災害潛在範圍擴大。

三、無潛在災害或潛在災害不嚴重地區，即為目前之聚落及民宿聚集地區，雖然現況已開發使用，未來仍應配合計畫區之整體環境影響評估及生態保育策略，執行全區之總量管制。

肆、相關工程及非工程措施

綜合來說，計畫區位於高海拔地區，為保護森林，涵養水源、維護自然生態環境，對於防治林地土壤沖蝕、崩塌、地滑、土石流及洪水等災害，建議可針對計畫區加強實施工程及非工程之水保處理與維護，相關措施說明如下：

（一）由於上游林地集水區之治理，應係以穩定與控制為原則，因此建議所實施之工程項目可包括源頭處理、崩塌地處理、野溪治理、防砂設施、災害緊急處理、以及護岸、擋土設施等。

（二）惟縱使有完善之工程保護，山坡地開發之相關防治工程亦無法保證其功能完全發揮，因此未來為避免規劃區二次災害造成嚴重水土流失，建議可於上游集水區中配合土地利用之管制來禁止相關違法開發行為，原超

限利用之土地應退耕還林；另亦可配合造林、植生及崩塌地處理維護藉以控制集水區之水土流失及確保土砂穩定。

（三）南投縣政府在兼顧及不違背山坡地國土保育安全等規定下，藉由委請相關主管機關修訂或增加原法適用範圍，如水土保持計畫審核監督辦法中計畫之適用內容（一般性適用、專案輔導休閒農場適用、莫拉克颱風災害後重建，永久性設施適用等），用以作為維護及限制清境地區業者標準，又或可參考政府部會及其他地區縣市主管機關訂定之相關輔導審核依據。

圖 8-1　南投縣一日暴雨（600 公釐）淹水潛勢圖..... 2
圖 8-2　坡地災害潛勢地區示意圖..... 3
圖 8-3　環境災害紀錄分布示意圖..... 3
圖 8-4　排水系統暨沉砂滯洪規劃示意圖..... 5

附錄一　違章建築現行管制作為相關公文

一、由南投縣政府核發建照

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：黃文讚
電話：049-2226724
傳真：049-2233915
電子信箱：a2527584@webmail.nantou.gov.tw

受文者：建設處都市計畫科
發文日期：中華民國103年4月9日
發文字號：府建管字第1030056691號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：有關清境周邊地區土地開發管制範圍內(詳說明一)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，請查照。

說明：

一、清境周邊地區土地本府業於101年5月16日府建都字第1010090760號函請貴所暫時停止核發該地區之建造執照，即日起該地區非供公眾使用建築物及雜項工作物建築執照由本府自行核發。

二、隨文檢附該地區管制範圍示意圖乙份。

訂

正本：南投縣仁愛鄉公所
副本：內政部營建署、本府建設處建築管理科、建設處使用管理科、建設處都市計畫科

線

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權處長決行

敬呈三層決行

又呈閱後存查

技士孫麗玲 4/11

都市計畫科 科長 翁美紅

第1頁　共1頁

依簽決行

103年4月14日
投建都收文字第3447號

二、暫時停止核發建造執照

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：孫麗玲
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：sunny33@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處都市計畫科
發文日期：中華民國104年5月13日
發文字號：府建都字第1040094873號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

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，自104年5月16日起1年暫時停止核發該地區之建造執照，並請貴所嚴格監督有無擴建或不當開發行為並告知本府，請查照。

說明：檢附清境周邊地區土地開發管制範圍示意圖乙份。

訂

正本：南投縣仁愛鄉公所
副本：本府農業處、本府觀光處、本府工務處、本府地政處、本府原住民族行政局、本府建設處建築管理科、本府建設處使用管理科、本府建設處都市計畫科(以上均含附件)

線

縣長 林明溱

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

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：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：孫麗玲
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：sunny33@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處都市計畫科
發文日期：中華民國103年5月16日
發文字號：府建都字第1030098559號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如附

裝

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，自發文日起一年暫時停止核發該地區之建造執照，並請　貴單位嚴格監督有無擴建或不當開發行為並告知本府，請　查照。

說明：檢附清境周邊地區土地開發管制範圍示意圖乙份。

訂

正本：南投縣仁愛鄉公所、本府建設處建築管理科、本府建設處使用管理科
副本：臺灣南投地方法院檢察署、本府農業處、本府觀光處、本府工務處、本府建設處都市計畫科(以上均含附件)

代理縣長 陳志清

線

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

三、新舊違章建築劃分日期

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：



裝

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。

訂

縣長 李朝卿

線

四、成立「清境地區違規聯合稽查小組」

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：lien7455@.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

第1頁　共1頁

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)

叁、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。

附錄二　非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表及函覆公文

一、第一級環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)發文日及文號
災害敏感	1.特定水土保持區	□是■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 22 日府農管字第 1020069764 號
	2.河川區域	□是■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號 南投縣政府 102 年 4 月 8 日府工水字第 1020069808 號
	3.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	□是■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號 南投縣政府 102 年 4 月 8 日府工水字第 1020069808 號
	4.區域排水設施範圍	□是■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號 南投縣政府 102 年 4 月 8 日府工水字第 1020069808 號
生態敏感	5.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	□是■否 限制內容：	太魯閣國家公園管理處 102 年 4 月 15 日太企字第 1020001554 號
	6.自然保留區	□是■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	7.野生動物保護區	□是■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	8.野生動物重要棲息環境	□是■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 25 日府農林字第 1020085649 號
	9.自然保護區	□是■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	10.沿海自然保護區	□是■否 限制內容：	位於免查詢範圍
文化景觀敏感	11.古蹟保存區	□是■否 限制內容：	文化部文化資產局 102 年 4 月 17 日文資蹟字第 1023003039 號 南投縣政府 102 年 4 月 12 日府授文資字第 1020070084 號
	12.遺址	□是■否	文化部文化資產局 102 年 4 月 15

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)發文日及文號
		限制內容：	日文資物字第 1021003026 號 南投縣政府 102 年 4 月 12 日府授文資字第 1020070084 號
	13.重要聚落保存區	□是■否 限制內容：	文化部文化資產局 103 年 4 月 21 日文資蹟字第 1033003213 號
	14.國家公園內之史蹟保存區	□是■否 限制內容：	太魯閣國家公園管理處 102 年 4 月 15 日太企字第 1020001554 號
資源利用敏感	15.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	■是 □否 限制內容：幼獅段 27 筆、松崗段 2 筆及春陽段 23 筆地號（含爭議地區）	南投縣政府環境保護局 102 年 6 月 14 日投環局水字第 1020009620 號
	16.水庫集水區（供家用或公共給水）	□是 ■否 限制內容：	經濟部水利署 103 年 2 月 26 日經水工字第 10351028830 號 台灣電力股份有限公司 103 年 3 月 11 日電發字第 1030004230 號函
	17.水庫蓄水範圍	□是 ■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號
	18-1.森林（國有林事業區、保安林等森林地區）	□是 ■否 限制內容：	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 1 日林企字第 1021710615 號函 行政院農業委員會林務局南投林區管理處 102 年 4 月 25 日投政字第 1024103638 號
	18-2.森林(區域計畫劃定之森林區）	■是□否 限制內容： 1.南投縣政府 102 年 3 月 11 日府建都字第 1020050071 號函送申請書至內政部營建署審議，依南投縣政府 102 年 4 月 17 日府地用字第 1020069711 號函詢結果，該草案計畫範圍屬於區域計畫法劃定之森林區為春陽段 379、433、434、796、796-1、796-3、797、798、873、1224、1225、	南投縣政府 102 年 4 月 17 日府地用字第 1020069711 號

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)發文日及文號
		1226、1227、1228、1229、1232、1232-1、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239等24筆土地。 2.後依內政部區域計畫委員會102年5月30日行政程序審查專案小組會議紀錄，將部分森林區剔除於計畫範圍外，南投縣政府102年7月8日府建都字第1020138368號函重新提送修正後申請書。 3.前開修正後計畫範圍屬於區域計畫法劃定之森林區為崗段9003-5、春陽段9003-5等2筆土地。	
	18-3.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	□是 ■否 限制內容：	大專院校實驗林地：行政院農業委員會林務局102年5月1日林企字第1021710615號函 林業試驗林地：行政院農業委員會林業試驗所102年4月8日農林試技字第1020002193號
	19.溫泉露頭及其一定範圍	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府102年4月15日府工水字第1020069857號
	20.水產動植物繁殖保育區	□是 ■否 限制內容：	行政院農業委員會漁業署102年4月9日漁二字第1020710934號 南投縣政府102年4月8日府農疫字第1020069769號

二、第二級環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號
災害敏感	1.地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）	活動斷層 □是 ■否 限制內容： 山崩與地滑 ■是 □否 限制內容：計有 1,481 土地座落於山崩與地滑地質敏感區（L0002 南投縣-01） 活土石流 □是 ■否 限制內容：	經濟部中央地質調查所 103 年 5 月 26 日經地企字第 10300026290 號
	2.洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	□是 ■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號
	3.嚴重地層下陷地區	□是 ■否 限制內容：	經濟部水利署 102 年 4 月 22 日經水工字第 10251068120 號
	4.海堤區域	□是 ■否 限制內容：	經濟部水利署 104 年 5 月 20 日經水工字第 10451089240 號
	5.淹水潛勢地區	□是 ■否 查詢設定條件： 限制內容：	1.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；現行各直轄市、縣(市)行政區域之淹水潛勢圖資，業經彙整公開於「水利署防災資訊服務網」。 2.本案依「水利署防災資訊服務網」「南投縣淹水潛勢圖」，經查計畫區非屬淹水潛勢地區。
	6.山坡地	■是 □否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 9 日府農管字第 1020069768 號
生態敏感	7.沿海一般保護區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	8.海域區	□是 ■否 限制內容：	內政部營建署 102 年 4 月 9 日營署綜字第 1020020118 號

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號
	9.國際級及國家級之國家重要濕地	□是 ■否 限制內容：	內政部營建署城鄉發展分署 103 年 4 月 22 日城海字第 1030001922 號
文化景觀敏感	10.歷史建築	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 12 日府授文資字第 1020070084 號
	11.聚落保存區	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 103 年 4 月 11 日府授文資字第 1030071959 號
	12.文化景觀保存區	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 103 年 4 月 11 日府授文資字第 1030071953 號
	13.地質敏感區（地質遺跡）	□是 ■否 限制內容：	經濟部中央地質調查所 103 年 5 月 26 日經地企字第 10300026290 號
	14.國家公園內之一般管制區及遊憩區	□是 ■否 限制內容：	太魯閣國家公園管理處 104 年 5 月 22 日太企字第 1040002239 號
資源利用敏感	15.水庫集水區（非供家用或公共給水）	■是 □否 限制內容：全區位於霧社水庫集水區範圍內	經濟部水利署 103 年 2 月 26 日經水工字第 10351028830 號 台灣電力股份有限公司 103 年 3 月 11 日電發字第 1030004230 號函
	16.自來水水質水量保護區	■是 □否 限制內容：春陽段 1032-207、1095-1、1096、1098、1098-1、1098-2、1098-3 等 7 筆土地	臺灣自來水股份有限公司第四區管理處 102 年 4 月 16 日台水四操字第 1020006700 號
	17.優良農地	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 9 日府地劃字第 1020069718 號
	18.礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區	□是 ■否 限制內容：	經濟部礦務局 102 年 4 月 8 日礦局行一字第 10200042970 號
	19.地質敏感區（地下水補注）	□是 ■否 限制內容：	經濟部中央地質調查所 103 年 5 月 26 日經地企字第 10300026290 號
	20.漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
其他	21.氣象法之禁止或限制建築地區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	22.電信法之禁止或限制建築地區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	23.民用航空法之禁止或限制	□是 ■否	交通部民用航空局 102 年 4 月 10

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號
	建築地區或高度管制範圍	限制內容：	日系統字第 1020011093 號 南投縣政府 102 年 4 月 9 日府建管字第 1020070037 號
	24.航空噪音防制區	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府環境保護局 102 年 4 月 11 日投環局空字第 1020005908 號
	25.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	26.公路兩側禁建限建地區	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 9 日府建管字第 1020069844 號
	27.大眾捷運系統兩側禁建限建地區	□是 ■否 限制內容：	南投縣政府 102 年 4 月 9 日府建管字第 1020070057 號
	28.高速鐵路兩側限建地區	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	29.海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	□是 ■否 限制內容：	第五作戰區指揮部 102 年 4 月 19 日陸十軍作字第 1020005354 號
	30.要塞堡壘地帶	□是 ■否 限制內容：	位於免查詢範圍
	31.其他依法劃定應予限制開發或建築之地區	□是 ■否 限制內容：	

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：吳永勝
電話：(049)2230499
電子信箱：vincent75@webmail.nantou.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月22日
發文字號：府農管字第1020069764號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司為辦理「新訂清境風景特定區計畫案」，函詢該計畫範圍是否位屬特定水土保持區乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據貴公司102年4月1日龍邑字第1020253號函辦理。

二、經查本案前經本府101年3月16日府農管字第1010055178號函函復在案，本案查詢範圍(幼獅段、春陽段、松崗段)地段土地均非位屬特定水土保持區。

訂

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府農業處(山坡地管理科)

線

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署　函

機關地址：台中市黎明路2段501號
聯 絡 人：張登波
聯絡電話：04-22501312
電子信箱：a650330@msl.wra.gov.tw
傳　　真：04-22501615

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月22日
發文字號：經水工字第10251068120號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（台電公司請至附件下載區下載附件，附件下載網址：http://wraopdl.wra.gov.tw/appendix【登入序號：510128】）

主旨：貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫-南投縣仁愛鄉幼獅段64地號、春陽段372地號、松岡段344地號等土地（詳附土地清冊）」環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司102年4月1日龍邑字第1020257、1020267、1020268、1020270、1020271號函。

二、依所附圖籍資料，經查該位址：

（一）非位於中央管河川區域內，是否位於縣（市）管河川區域內，請逕洽南投縣政府水利單位查詢。

（二）非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣（市）管排水，請逕洽南投縣政府水利單位查詢。

（三）非位於海堤區域範圍內。

（四）非位於公告之水庫蓄水範圍內。

（五）非位於經濟部已公告之嚴重地層下陷地區。

（六）該地區中央管河川本署未劃定公告防洪區（洪氾區）；如另查詢是否位縣(市)管河川洪氾區，請逕洽當地轄管南投縣政府查詢。

（七）該地區未劃定公告洪水平原管制區。

三、本案係依「區域計畫法」查詢「重要水庫集水區

」：經查案址非位於公告之重要水庫集水區內，惟依水利法施行細則第5條公告水庫計96處，本案地號土地緊鄰霧社水庫之集水區，請台灣電力股份有限公司協助確認逕復。

四、 本案如位於中央管區域排水集水區域範圍內（詳本署全球資訊網\便民服務\檔案下載\中央管區排），且有符合排水管理辦法第11條規定，於排水集水區域範圍內辦理土地開發利用或變更使用計畫等，致增加逕流量之情形，且開發面積達2公頃以上者，請依排水管理辦法第11條及本署97年11月26日經水政字第09706004930號令頒「中央管區域排水計畫書審查作業要點」規定(詳本署全球資訊網\水利法規\行政規則\水利行政類查詢)，提送排水計畫書予本署轄管河川局審查。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：台灣電力股份有限公司(含附件)

署長 楊偉甫

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司　函

地址：10016臺北市羅斯福路3段242號
聯 絡 人：林克承
傳真：0223658931
電子信箱：ul19406@taipower.com.tw
聯絡電話：0223666538

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月7日
發文字號：電發字第1020008715號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫-南投縣仁愛鄉幼獅段64地號、春陽段372地號及松岡段344地號土地」環境敏感區位一案，復如說明，請 查照。

說明：

一、依據經濟部水利署102年4月22日經水工字第10251068120號函副本辦理。

二、依據經濟部水利署「水庫集水區暨自來水水質水量保護區網際網路查詢系統」及本公司所轄水庫，旨揭3筆地號土地皆位於本公司所轄霧社水庫之集水區範圍內。

三、另「台灣省水庫集水區治理辦法」業於95年12月12日廢止，現階段並未公告水庫集水區。水庫集水區範圍係依水庫大壩全流域稜線以內所涵蓋之地區，屬參考性質。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：經濟部水利署、本公司萬大發電廠 電2013/05/07文交11:30:49章

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：葉明璋
電話：049-2222729
傳真：049-2244805
電子信箱：yehming@webmail.nantou.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月8日
發文字號：府工水字第1020069808號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢所送光碟內南投縣仁愛鄉松岡段、幼獅段、春陽段內清冊地號土地是否位屬河川區域、洪氾一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍乙案，請查照。

說明：

一、依據　貴公司102年4月1日龍邑字第1020257號函辦理。

二、本府無縣管河川區域、洪氾一級管制區、洪水平原一級管制區，請逕洽經濟部水利署。

三、該清冊內地號土地非位於本府依水利法劃設公告之排水設施範圍內。

四、如經目的事業單位同意後使用時亦不得影響鄰近農地灌溉排水設施。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔　　號：
保存年限：

太魯閣國家公園管理處　函

地址：97253花蓮縣秀林鄉富世村富世291號
聯絡人：尹基鍇
聯絡電話：03-8621100#402
電子郵件：ckyin@taroko.gov.tw
傳真：03-8621481

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月15日
發文字號：太企字第1020001554號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1020001554附件.pdf)

主旨：貴公司為辦理「新訂清境風景特定區計畫案」，函詢南投縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側，包括松岡段、幼獅段及春陽段，面積約540公頃之計畫區乙案，查該地段非屬本國家公園轄區範圍內，請　查照。

說明：

一、依據內政部營建署102年4月10日營署園字第1020020116號函辦理，併復貴公司102年4月1日龍邑字第1020258、1020260號函。

二、隨函檢附內政部102年2月26日內授營園字第1020801586號函及附件「國家公園範圍之行政轄區及管理機關表」影本乙份，供貴公司查詢作業辦理參考。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：內政部營建署、本處企劃經理課 2013/04/15 收文 10:25:58章

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：林莉涵
電話：049-2222340
電子信箱：may3160@nantou.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月25日
發文字號：府農林字第1020085649號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢本縣仁愛鄉松岡段、幼獅段及春陽段，是否位屬野生動物重要棲息環境案，經轉據行政院農業委員會林務局南投林區管理處函復略以－「旨揭地段均非位屬野生動物重要棲息環境範圍內」，請 查照。

說明：依據行政院農業委員會林務局南投林區管理處102年4月16日投育字第1024103206號函辦理，並復貴公司102年4月1日龍邑字第1020261號函。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：行政院農業委員會林務局南投林區管理處、本府農業處 收2013/04/25 12:19:16

檔　　號：
保存年限：

正 本

文化部文化資產局 函

地址：台中市南區復興路3段362號
聯絡人：林熙哲
電話：(04)22295848 分機121
傳真：(04)22292017
電子信箱：ch0202@hach.gov.tw

408
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月17日
發文字號：文資蹟字第1023003039號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司函詢南投縣仁愛鄉松岡段、幼獅段及春陽段內土地是否位屬古蹟保存區一案，查均無涉國定古蹟保存區，餘如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴公司102年4月1日龍邑字第1020255號函。

二、旨揭土地是否位於縣定古蹟保存區，請逕向地方主管機關南投縣政府查詢。

三、另依文化資產保存法第30條規定（略以）：「工程或開發行為進行中發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。」，請於進行旨揭地段開發時，依上開規定辦理。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本局古蹟聚落組

局長 王壽來

依分層負責規定授權組室主管決行

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：54064南投市建國路135號
承辦人：劉玉湖
電話：049-2231191轉401
傳真：049-2243461
電子信箱：god@mail.nthcc.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

裝

發文日期：中華民國102年4月12日
發文字號：府授文資字第1020070084號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關 貴公司函詢本縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側(春陽至梅峰之間)，包括松崗段、幼獅段及春陽段，面積約540公頃，經查未屬「文化資產保存法」劃定之古蹟、歷史建築、遺址及文化景觀保存區，請 查照。

訂

說明：

一、併復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020255號函、1020262號函暨1020273號函。

二、貴公司此次查詢區域與101年度3月9日龍邑字第101285號函查詢區域相同,範圍較為縮小，惟旨揭土地附近有『臺閩地區考古遺址普查—南投縣』所列仁愛鄉「仁愛—櫻社遺址」、「仁愛—Dolowag遺址」、「仁愛鄉—Tarowan社遺址」、「仁愛—Tomasapa遺址」（詳如附件）。

線

三、本案於規劃開發時，如有發現疑似遺址，請依「文化資產保存法」第50條規定函報本局處理。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本局文化資產科 2013/04/16 10:34:57

正本

檔　　號：
保存年限：

文化部文化資產局 函

地址：40247 台中市南區復興路三段 362 號
聯絡人：賴明利
電話：(04)22295848 分機 214
傳真：(04)22298240
電子信箱：ch0190@boch.gov.tw

408
台中市南屯區惠中路三段 10 號 7 樓
受文者：龍邑工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 102 年 4 月 15 日
發文字號：文資物字第 1021003026 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：內政部 101 年 9 月 18 日內授中辦地字第 1016039251 號函

主旨：有關　貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫案」之計畫範圍是否位屬遺址一案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據 貴公司102年4月1日龍邑字第1020262號函辦理。

二、經查上開土地，未涉及國定遺址。至於是否位於縣定遺址、列冊遺址及相關遺址調查研究資料，請逕洽南投縣政府。

三、爾後倘有涉及遺址之查詢申請，請依內政部101年9月18日內授中辦地字第1016039251號函規定(詳見附件)辦理。

四、依《文化資產保存法》第50條第2項規定(略以)：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣（市）主管機關處理」。請進行前開地段開發時，確實依上開規定辦理。

正本：龍邑工程顧問有限公司
副本：本局古物遺址組

局長 王壽來

依分層負責規定授權組室主管決行

檔　　號：
保存年限：

正 本

文化部文化資產局 函

地址：40247 台中市南區復興路三段 362 號
聯絡人：王鈺琴
電話：(04)22295848 分機 161
傳真：(04)22292017
電子信箱：ch0201@boch.gov.tw

408
臺中市南屯區惠中路 3 段 10 號 7 樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 103 年 4 月 21 日
發文字號：文資蹟字第 1033003213 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫案」之計畫範圍，未涉及「文化資產保存法」之重要聚落保存區，請查照。

說明：復 貴公司103年4月8日龍邑字第1030287號函。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本局古蹟聚落組

局長施國隆
依分層負責規定授權組室主管決行

檔　　號：
發文方式：郵寄　　保存年限：

南投縣政府環境保護局　函

地址：54001南投縣南投市中興路660號
承辦人：王淑媛
電話：049-2201298
傳真：049-2236331
電子信箱：wsyan@mail.ntepb.gov.tw

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年6月14日
發文字號：投環局水字第1020009620號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：全國飲用水水源水質保護區地理資訊網-地號批次查詢資料乙份

裝

主旨：有關　貴公司辦理「新訂清境風景特定區計畫」函詢本縣仁愛鄉計畫範圍之幼獅段、松崗段及春陽段等地號，是否位屬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乙案，復如說明段，請　查照。

說明：

一、復　貴公司102年06月03日龍邑字第1020435號函。

訂

二、上開查詢案，經本局依　貴公司所提供地籍資料及行政院環境保護署「全國飲用水水源水質保護區地理資訊網-地號批次查詢」查詢結果，部分地號位屬飲用水水源水質保護區內，說明如下（詳如附件）：

(一)幼獅段：函詢地號總筆數863筆，有效查詢地號筆數743筆，計有22筆位屬飲用水水源水質保護區或取水口一定距離地區，5筆位於爭議地區，其餘716筆未落於飲用水水源水質保護區或取水口一定距離地區。

線

(二)松崗段：函詢地號總筆數811筆，有效查詢地號筆數791筆，計有2筆位於爭議地區，其餘789筆未落於飲用水水源水質保護區或取水口一定距離地區。

(三)春陽段：函詢地號總筆數552筆，有效查詢地號筆數525筆，計有17筆位屬飲用水水源水質保護區或取水口一定距離地區，6筆位於爭議地區，其餘502筆未落於飲用水水源水質保護區或取水口一定距離地區。

三、　貴公司所附查詢基地區位示意圖、地段分布示意圖及土地

清冊光碟片等乙份資料如有不實，概由申請單位（者）負全責。

四、倘　貴公司對本案查詢結果有疑義者，請向相關權責單位經濟部水利署函詢。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本局水保科

局長方信雄

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署　函

地址：台中市黎明路2段501號
聯 絡 人：許智揚
聯絡電話：04-22501313　#313
電子信箱：a650350@msl.wra.gov.tw
傳　真：04-22501615

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年2月26日
發文字號：經水工字第10351028830號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢「新訂清境風景特定區計畫案」計畫範圍環境敏感區位案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴公司103年2月17日龍邑字第1030123號函。

二、本案係依「區域計畫法」查詢「重要水庫集水區」：經查案址非位於公告之重要水庫集水區內，惟依水利法施行細則第5條公告水庫計96處，本案鄰近霧社水庫之集水區，請台灣電力股份有限公司協助確認逕復。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：台灣電力股份有限公司(含附件) 電子公文交換章 2014-02-26 10:38:38

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司　書函

地址：10016臺北市羅斯福路3段242號
聯 絡 人：賴金明
傳真：(02)23658931
電子信箱：u010595@taipower.com.tw
聯絡電話：(02)23666538

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年3月11日
發文字號：電發字第1030004230號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文　請至附件下載區(http://attch.taipower.com.tw/attch/)以文號：10300 04230 及識別碼：VK5E2W 下載檔案

主旨：有關 貴公司查詢南投縣仁愛鄉松岡段、幼獅段及春陽段土地是否位於水庫集水區範圍內一案，復如說明，請 查照。

說明：

一、依據經濟部水利署103年2月26日經水工字第10351028830號函辦理。

二、旨述欲查詢土地多達2,199筆， 貴公司復於103年3月4日另以電子郵件函送6筆包圍所涵蓋範圍之土地地號(詳附件，地號分別為松岡段0726-0000、松岡段0507-0000、幼獅段0253-0000、幼獅段0240-0000、春陽段1031-0004、春陽段1032-0181)，希能縮短查詢時效。

三、經查經濟部水利署「水庫集水區暨自來水水質水量保護區網際網路查詢系統」及本公司所轄水庫位址，上揭地號土地位於本公司所轄霧社水庫集水區範圍內。

四、另「台灣省水庫集水區治理辦法」業於95年12月12日廢止，現階段並未公告水庫集水區，水庫集水區範圍係依水庫

大壩全流域稜線以內所涵蓋之地區。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：經濟部水利署(含附件)、本公司萬大發電廠(含附件) 電2014-03-11交10:56:03章

裝

訂

線

正 本

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局　函

地址：10050台北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：呂志怡
電話：02-23515441#614
電子信箱：genie593@forest.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月1日
發文字號：林企字第1021710615號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

裝

主旨：貴公司函查新訂清境風景特定區計畫案土地是否位於國有林等範圍案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復貴公司102年4月1日龍邑字1020300號函。

二、旨揭地號依所附位置圖查對結果，非屬國有林事業區、保安林範圍，惟緊鄰本局經管埔里事業區第127、128、129林班與濁水溪事業區第24、36林班，並緊鄰編號第1616號保安林。至於是否涉及事業區外國有林地，因無附土地清冊，包含「所有權人」、「管理者」、「使用分區」、「使用地類別」等土地登記資料，尚無法判定。

訂

三、依據國立臺灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處101年3月6日實企字第1010001654號函、國立中興大學農業暨自然資源學院實驗林管理處101年3月15日實經字第1010000032號函、國立嘉義大學101年10月1日嘉大森字第1010024088號函、國立屏東科技大學102年2月22日屏科大總字第1021200092號函及內政部102年1月2日內授中辦地字第1016043228號函轉國立宜蘭大學101年12月27日宜大總字第1010600341號函所列轄管範圍，旨案土地非屬大專院校實驗林地。

線

四、另依據行政院農業委員會林業試驗所101年5月8日農林試營

字第1010003169號函所列轄管範圍，旨案土地非屬試驗用林地。

五、至於是否為森林區，依區域計畫法第15條及同法施行細則第2條規定，有關非都市土地使用分區係屬縣市政府地政單位權責，請自行查對土地登記謄本所載使用分區，或逕洽南投縣政府地政處查詢。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：

局長李桃生

本案依照分層負責授權單位主管決行

正 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局南投林區管理處　函

地址：54254南投縣草屯鎮史館路456號
承辦人：劉俊宏
電話：049-2365226#2114
傳真：049-2365472
電子信箱：rtk@forest.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月25日
發文字號：投政字第1024103638號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

裝

主旨：貴公司為辦理「新訂清境風景特定區計畫案」，函請查核其計畫範圍是否位屬國有林、保安林地範圍一案，復請　查照。

說明：

一、復貴公司102年4月23日龍邑字第1020335號函。

二、查該計畫區域位於南投縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側(春陽至梅峰之間)，區內之松崗段、幼獅段及春陽段(附件之計畫區位示意圖計畫範圍、計畫範圍示意圖及地段分布示意圖範圍)，非屬國有林事業區及保安林範圍。

訂

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：林政課

線

處長劉務成

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：張嘉麟
電話：049-2222072
電子信箱：gary999@nantou.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月17日
發文字號：府地用字第1020069711號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司為辦理「新訂清境風景特定區計畫案」函查本縣仁愛鄉幼獅段、春陽段、松岡段等3地段部分地號土地是否位屬國有林地等地區範圍乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020300號函。

二、按貴公司電傳旨案之土地清冊，經查結果除同鄉春陽段379、433、434、796、796-1、796-3、797、798、873、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1232、1232-1、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239地號等24筆土地屬區域計畫法劃定之森林區，其餘土地均非屬森林區。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府地政處 2013/04/17 16:22:10 收文章

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會林業試驗所　函

機關地址：10066臺北市南海路53號
聯絡人及電話：胡元瑋 (02)23039978轉3896
傳真電話：(02)23325224
電子郵件信箱：why64@tfri.gov.tw

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

裝

發文日期：中華民國102年4月8日
發文字號：農林試技字第1020002193號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關　貴公司函詢南投縣仁愛鄉清境計畫區內松岡段、幼獅段、春陽段，經查均非屬本所轄管林業試驗林地，請查照。

訂

說明：復　貴公司102年4月1日龍邑字第1020300號函

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本所秘書室〔保管〕、技術服務組

所長 黃裕星

線

本案依分層負責規定
授權主管室(組)主管決行

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：54001南投縣南投市中興路660號
承辦人：林純儀
電話：049-2222729
傳真：049-2244805

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月15日
發文字號：府工水字第1020069857號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢本縣仁愛鄉松岡段、幼獅段及春陽段土地，是否位屬依溫泉法第六條劃定之溫泉露頭及其一定範圍乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020269號函。

二、旨揭地號土地查目前該區本府並未劃訂為溫泉露頭及其一定範圍。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府工務處 2013/04/15 交 15:30:14

正本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會漁業署　函

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓

地址：10093臺北市中正區潮州街2號
聯絡方式：承辦人 吳建勳
電話：(02)33437266
傳真：(02)33436299
電子信箱：chiehsun@msl.fa.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：漁二字第1020710934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：所詢「新定清境風景特定區計畫案」之南投縣仁愛鄉幼獅段、春陽段及松岡段等新增擴大範圍土地，經查均未涉及水產動植物繁殖保育區，請查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會102年4月3日交下貴公司102年4月1日龍邑字第1020275號函辦理。

二、旨揭計畫新增範圍包括南投縣仁愛鄉幼獅段64地號等863筆、春陽段372地號等551筆及松岡段344地號等817筆，共計2,231筆土地如附件。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本署漁政組

署長 沙志一

本案依照分層負責授權單位主管決行

檔　　號：
發文方式：電子交換（第一類，不加密）　　保存年限：

南投縣政府　函

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：謝在郎
電話：049-2223844
傳真：049-2243177
電子信箱：lang@webmail.nantou.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月8日
發文字號：府農疫字第1020069769號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢本縣仁愛鄉松岡段、幼獅段及春陽段等3地段土地，是否位屬水產動植物繁殖保育區案，經查上列土地目前尚未經行政院農業委員會漁業署依據漁業法劃設為水產動植物繁殖保育區，請　查照。

說明：復　貴公司102年4月1日龍邑字第1020275號函。

訂

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府農業處

代理縣長 陳志清

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正 本

檔　　號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所　函

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：高銘健
電話：29462793-219
傳真：29453697
電子信箱：kaomc@moeacgs.gov.tw

408
臺中市南屯區惠中路三段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年5月26日
發文字號：經地企字第10300026290號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

裝

主旨：貴公司查詢南投縣仁愛鄉等2199筆土地是否位於地質敏感區範圍內1案，詳如說明，請 查照。

說明：

一、復　貴公司103年4月28日龍邑字第1030348號函。

二、目前本所於南投縣已公告之活動斷層地質敏感區（F0001－車籠埔斷層）位於南投縣草屯鎮、南投市、中寮鄉、名間鄉、竹山鎮；山崩與地滑地質敏感區（L0002南投縣－01）位於南投縣仁愛鄉，南投縣其餘地區暫免查詢。

訂

三、有關　貴公司函詢相關土地，查詢結果計有1,481筆土地座落於地質敏感區，623筆土地未座落於地質敏感區，另有95筆土地於地政司「地籍圖資網路便民服務系統」及國土測繪中心提供之103年4月地籍資料均查無資料，可能為新近辦理之土地分割合併或地段更名等情形，建議　貴公司洽詢南投縣政府所屬之地政事務所協助查詢該95筆地號座落位置；本所依貴公司提供之土地清冊查詢結果詳見附件光碟(包括地籍查詢結果清冊及地質敏感區線上查詢系統查詢證明單)。

線

四、本所已完成「地質敏感區查詢系統」建置，為簡化行政流程，有關土地開發行為查詢基地有無位於地質敏感區範圍內相關事項，　貴公司可逕至本所建置之「地質敏感區查詢系統」

（http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）以地籍資料查詢並列印「查詢結果證明單」，提送主管土地開發審查或建築管理之相關主管機關核備。

五、全國地質敏感區將分批公告，有關已公告地質敏感區之相關訊息（含地質敏感區查詢系統）可至本所全球資訊網(http://www.moeacgs.gov.tw)/地質法專區參閱、查詢或下載。

六、依地質法第八條，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。

裝

正本：龍邑工程顧問股份有限公司（408 臺中市南屯區惠中路三段10號7樓）
副本：南投縣政府

所長江崇榮

訂

線

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署　函

地址：臺中市黎明路2段501號
聯 絡 人：許智揚
聯絡電話：04-22501250　#313
電子信箱：a650350@msl.wra.gov.tw
傳　真：04-22501615

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年5月20日
發文字號：經水工字第10451089240號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫區位圖(1040514486_1_201124401831.pdf)

主旨：有關函詢「新訂清境風景特定區計畫案」計畫範圍環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司104年4月30日龍邑字第1040311號函。

二、旨揭計畫範圍位於南投縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側(春陽至梅峰之間)，區內包括松岡段、幼獅段及春陽段。

三、依所附圖籍資料(如附件)，經查該位址：

(一)非位於中央管河川區域內。

(二)非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣管排水設施範圍內，請逕洽南投縣政府水利單位查詢。

(三)非位於海堤區域範圍內。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：電2015-05-20交11:36:40章

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署　函

地址：台中市黎明路2段501號
聯 絡 人：許智揚
聯絡電話：04-22501250　#313
電子信箱：a650350@ms1.wra.gov.tw
傳　真：04-22501615

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年4月14日
發文字號：經水工字第10351062520號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢「新訂清境風景特定區計畫案」計畫範圍是否位屬淹水潛勢地區案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴公司103年4月8日龍邑字第1030289號函。

二、查本署目前並未公告所謂「淹水潛勢地區」，爰尚無法認定本案土地是否位屬該等地區，合先敘明。

三、現行各直轄市、縣(市)行政區域之淹水潛勢圖資，業經彙整公開於本署防災資訊服務網(http://fhy2.wra.gov.tw/PUB_WEB_2011/Page/Frame_MenuLeft.aspx?sid=27)，請依需求逕行下載使用。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：電2014-04-14交12:09:26章

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：吳永勝
電話：(049)2230499
電子信箱：vincent75@webmail.nantou.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：府農管字第1020069768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢本縣仁愛鄉松岡段、幼獅段、春陽段是否屬山坡地範圍乙案，經查上開地段土地均屬山坡地範圍，請 查照。

說明：復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020278號函。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府農業處

訂

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

線

檔　　號：
保存年限：

內政部營建署　函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：張景青
聯絡電話：（02）87712601
電子郵件：cchang@cpami.gov.tw
傳真：（02）27772358

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：營署綜字第1020020118號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴公司所詢「新訂清境風景特定區計畫案」計畫範圍（位於南投縣仁愛鄉），經查並未位於依區域計畫法劃設之「海域區」，請　查照。

說明：

一、復貴公司102年4月1日龍邑字第1020272號函。

二、依本部99年6月15日台內營字第0990804311號公告「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）」劃設之「海域區」，係指自已登記土地外圍之地籍線起至領海外界線範圍間未登記者，併予敘明。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本署綜合計畫組（三科）收2013/04/09文 17:57:32章

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：李晨光、楊礎毓
電話：02-27721350#311、314
電子郵件：eshirol@tcd.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年04月22日
發文字號：城海字第1030001922號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關　貴公司函詢南投縣仁愛鄉松崗段、幼獅段及春陽段，是否位於國家重要濕地範圍內乙案，請　查照。

說明：

一、依據　貴公司103年4月8日龍邑字第1030290號函辦理。

二、依據所附圖資評判，南投縣仁愛鄉松崗段、幼獅段及春陽段未位於內政部102年6月24日公告發布之「國家重要濕地」範圍內。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本分署海岸復育課 電子公文交換章 2014-04-22 10:30:28

本案依分層負責規定授權(課室)主管決行

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：54064南投市建國路135號
承辦人：劉玉湖
電話：049-2231191轉401
傳真：049-2243461
電子信箱：god@mail.nthcc.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年4月11日
發文字號：府授文資字第1030071953號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫」（松岡段、幼獅段及春陽段）案，查未屬文化資產保存法公告之文化景觀範圍，復請 查照。

說明：復 貴公司103年4月8日龍邑字第1030292號函。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府文化局 電子公文交換章 2014-04-15 10:52:58

檔　　號：
保存年限：

太魯閣國家公園管理處　函

地址：97253花蓮縣秀林鄉富世村富世291號
聯絡人：彭意文
聯絡電話：03-8621100#401
電子郵件：ywpeng@taroko.gov.tw
傳真：03-8621481

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年5月22日
發文字號：太企字第1040002239號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫範圍示意圖、地段分布示意圖及內政部103年6月24日內授營園字第1030806890號函影本1份(1040002239附件(2).pdf、1040002239附件(1).pdf)

主旨：貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫案」範圍土地是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區1案，詳如說明二，復請查照。

說明：

一、依據內政部營建署104年5月11日營署園字第1042907772號函暨內政部營建署城鄉發展分署104年5月7日城區字第1040003129號函辦理，兼復貴公司104年4月30日龍邑字第1040308號函。

二、查貴公司函詢之計畫區位（位於南投縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側春陽至梅峰之間，包括松岡段、幼獅段及春陽段，面積約497公頃）土地非屬太魯閣國家公園園區範圍，檢還所送計畫範圍示意圖及地段分布示意圖。

三、檢附內政部103年6月24日內授營園字第1030806890號函及附件「國家公園範圍內之行政轄區及管理機關表」影本1份供參。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司（台中市南屯區惠中路三段10號7樓）

檔　　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第四區管理處　函

地址：臺中市北區雙十路2段2號
承辦人：廖國淞
電話：362
電子郵件：43819@mail.water.gov.tw
傳真：

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年04月16日
發文字號：台水四操字第1020006700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢「新訂清境風景特定區計畫案」基地範圍，是否位屬自來水水質水量保護區乙案，復請 查照。

說明：

一、依據本公司總管理處102年4月11日台水供字第1020010179號函轉 貴公司102年4月1日龍邑字第1020274函辦理。

二、經查該計畫基地範圍除南投縣仁愛鄉春陽段1032-207、1095-1、1096、1098、1098-1、1098-2、1098-3地號土地位於經濟部公告之南投縣霧社第一、二、三自來水水質水量保護區外，其餘春陽段、幼獅段、松岡段基地位置皆非位於經濟部公告之自來水水質水量保護區內。

三、因貴公司申請書僅檢附土地清冊（電子檔）、計畫範圍示意圖，並無土地登記謄本、地籍圖謄本等相關資料，本處僅針對土地清冊地號查註，申查地號是否相符概由申請者自行負責；因檢附計畫範圍示意圖無地號等相關資料，本處僅針對函附之計畫範圍圖標示之基地位置查註，所附之基地位置圖與申查地號是否相符概由申請者自行負責。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：蕭雅文
電話：049-2221563
傳真：049-2200549
電子信箱：yawenn@webmail.nantou.gov.tw

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：府地劃字第1020069718號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司辦理「新訂清境周邊地區特定區計畫案」函請查明該區計畫範圍是否位屬優良農地乙案，經查就來函所附基地位置範圍之土地（包括本縣仁愛鄉春陽段、幼獅段、松崗段、翠峰段及北東眼山段）均非位屬農地重劃區內之土地，請查照。

說明：

一、復貴公司102年4月1日龍邑字第1020276號函。

二、副本檢附申請函影本、計畫區位示意圖、計畫範圍示意圖影本各乙份抄送農業處，請逕行函復。

訂

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府地政處、農業處

代理縣長 陳志清

線

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

檔　　號：
保存年限：

經濟部礦務局　函

機關地址：臺北市中正區10042中華路一段53號
聯 絡 人：王鴻騰
聯絡電話：02-23113001#611
電子郵件：wang10409@mine.gov.tw
傳　　真：02-23113526

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月8日
發文字號：礦局行一字第10200042970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「新訂清境風景特定區計畫案」之土地範圍，經查核目前非位屬礦區（場）或礦業保留區範圍，請查照。

說明：復貴公司102年4月1日龍邑字第1020277號函。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：

局長 朱昭明

本案依分層負責規定授權組室主管判發

正本

交通部民用航空局　函

地　址：10548 台北市敦化北路 340 號
承辦人：劉聖義
電　話：(02)23496199
傳　真：(02)23496122
E-Mail：st01@mail.caa.gov.tw

郵遞區號：
地　　址：
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 102 年 4 月 10 日
發文字號：系統字第 1020011093 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司辦理「新訂清境風景特定區計畫案」，函詢計畫範圍是否位於禁止或限制建築地區 1 案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司 102 年 4 月 1 日龍邑字第 1020280 號函。

二、查南投縣仁愛鄉清境地區台 14 甲線兩側（春陽至梅峰之間），包括松岡段、幼獅段及春陽段非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內。

三、本場址爾後若有地上物興建計畫高度 60 公尺以上者，請提供標示基地位置之二萬五千分之一或五萬分之一地形圖或經緯度（WGS84 系統）、基地高程及建物高度等資料，俾利本局評估儀航程序。

四、另本案場址是否影響軍事管制區，請洽詢相關軍事機構辦理。

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：陳英哲
電話：049-2226724
傳真：049-2233915

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：府建管字第1020070037號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴公司函請本府查明本縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側（春陽至梅峰之間）松崗段、幼獅段及春陽段等面積約540公頃土地是否位於民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020280號函。

二、經查本案基地是否位於民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍，本府無是項資料可稽，請貴公司逕向交通部民用航空局洽詢。

訂

三、貴公司所附申請基地書圖文件如有不實，概由申請人自行負責。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府建設處建築管理科

線

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府環境保護局　函

地址：54001南投縣南投市中興路660號
承辦人：歐伯維
電話：0492238573
電子信箱：scotty@mail.ntepb.gov.tw

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月11日
發文字號：投環局空字第1020005908號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴公司查詢位於本縣仁愛鄉松崗段、幼獅段、春陽段土地是否屬於航空噪音防制區乙案，經查上開土地非位屬本縣航空噪音防制區，請 查照。

說明：

一、依據行環境保護署102年4月8日環署空字第1020027550號函辦理。

訂

二、 貴公司所附查詢基地土地清冊、地籍圖謄本及範圍地理位置圖等資料如有不實，概由申請者負全責。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：行政院環境保護署、本局空保科

線

局長方信雄

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：陳英哲
電話：049-2226724
傳真：049-2233915

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：府建管字第1020069844號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴公司函請本府查明本縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側（春陽至梅峰之間）松崗段、幼獅段及春陽段等面積約540公頃土地是否位於「公路法」第59條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建及限建範圍乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020282號函。

二、經查本縣仁愛鄉旨揭地段土地皆非位於「公路法」第59條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建及限建範圍。

訂

三、貴公司所附申請基地書圖文件如有不實，概由申請人自行負責。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府建設處建築管理科

線

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

南投縣政府　函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：陳英哲
電話：049-2226724
傳真：049-2233915

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：府建管字第1020070057號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴公司函請本府查明本縣仁愛鄉清境地區台14甲線兩側（春陽至梅峰之間）松崗段、幼獅段及春陽段等面積約540公頃土地是否位於「大眾捷運法」第45條第2項及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃定之禁建及限建範圍乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年4月1日龍邑字第1020283號函。

二、經查本縣仁愛鄉轄內土地皆非位於「大眾捷運法」第45條第2項及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃定之禁建及限建範圍。

訂

三、貴公司所附申請基地書圖文件如有不實，概由申請人自行負責。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司
副本：本府建設處建築管理科

線

代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

第五作戰區指揮部　函

機關地址：臺中新社郵政90774號信箱
傳　　真：04－25814910
承辦人及電話：鍾傳成 04－25814625#532106

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 102 年 04 月 19 日
發文字號：陸十軍作字第1020005354號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：函覆貴公司查詢「新訂清境風景特定區計畫案內南投縣仁愛鄉松岡段344地號」等土地，是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍及「要塞堡壘地帶法」第3條公告之要塞堡壘案，請查照。

說明：

一、依國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室102年4月10日國作聯戰字第1020001185號函辦理。

二、經審查案內土地，未涉及本部列管重要軍事設施管制區(含海岸、山地)之禁、限建及「要塞堡壘地帶法」第3條公告之要塞堡壘範圍內。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司(臺中市南屯區惠中路三段10號7樓)
副本：國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室(請查照)

兼指揮官
陸軍中將 趙克達

本件保存　年　　縮影：　　檔號：

附錄三　南投縣都市計畫地區執行進度

都市計畫 地區名稱	計畫目標 年(民國)	計畫人口 (人)	計畫面積 (公頃)	備註
市鎮計畫				
變更南投（含南岡地區）都市計畫（合併通盤檢討）	115	100,000	1,273.02	
變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（都市計畫圖重製暨第二次通盤檢討）	110	31,000	709.3862	
變更埔里都市計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）	100	65,000	569.95	
變更草屯都市計畫（第二次通盤檢討）	115	65,000	1,230.1520	
變更竹山（含延平地區）都市計畫（合併通盤檢討）	110	39,500	682.5136	
變更集集都市計畫（第二次通盤檢討）	110	20,000	187.2540	
鄉街計畫				
變更名間都市計畫（第三次通盤檢討）	115	11,000	240.179	
變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）	110	9,000	235.33	
變更中寮都市計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）	100	6,500	135.92	
變更魚池都市計畫（第三次通盤檢討）	115	8,000	291.62	
變更國姓都市計畫（重製專案檢討）	100	8,000	153.09	
變更水里都市計畫（第三次通盤檢討）	100	20,000	156.6409	
變更霧社都市計畫（都市計畫圖重製檢討）	100	3,000	104.4558	
特定區計畫				
變更日月潭特定區計畫（第二次通盤檢討）	115	6,500	1,912.0373	
變更鳳凰谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）	110	5,000	668.77	
變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（南投縣部分）	100	36,500	1,789.66	

都市計畫 地區名稱	計畫目標 年(民國)	計畫人口 (人)	計畫面積 (公頃)	備註
變更翠峰風景特定區計畫 （重製專案檢討）	100	0	39.2284	
變更溪頭森林遊樂特定區 主要計畫（第三次通盤檢討）	110	2,000	2,579.77	
變更東埔風景特定區計畫 （重製專案檢討）	89	1,600	226.79	辦理第二次通盤檢討 內政部都委會審議中
變更廬山風景特定區計畫 （第二次通盤檢討）	100	0	275.9783	
合計	—	437,600	13,461.7455	

資料來源：各都市計畫書。

附錄四　南投縣都市計畫地區發展概況表

填表日期：104 年 5 月

都市計畫地區名稱	計畫面積(公頃)與使用率(%)							計畫目標年(民國)	計畫人口(人)	現況人口(102 年)(人)	現況人口佔計畫人口比例(%)
	合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施	其他				
南投縣	13,461.7455	1,631.06	175.72	322.13	2,462.05	2,546.31	7,029.54	—	437,600	283,839	64.86
市鎮計畫											
南投(含南岡地區)都市計畫	1,273.02	306.87 (72.95)	32.96 (93.45)	165.79 (45.83)	348.18 (—)	320.70 (74.18)	412.52 (—)	115	100,000	57,077	57.08
中興新村(含南內轆地區)都市計畫	709.3862	167.8847 (23.20)	3.1346 (0.54)	0 (—)	2.5302 (—)	160.1558 (70.45)	526.6809 (—)	110	31,000	21,495	69.34
埔里都市計畫	569.9512	184.7390 (72.66)	33.2589 (80.14)	27.2813 (53.91)	151.5381 (—)	168.9429 (79.26)	4.191 (—)	100	65,000	49,250	75.77
草屯都市計畫	1,230.1520	220.1466 (73.04)	23.5409 (98.36)	60.564 (52.26)	9.7236 (—)	213.8272 (69.50)	702.3497 (—)	115	65,000	54,641	84.06
竹山(含延平地區)都市計畫	682.5136	243.0782 (65.20)	29.6715 (96.48)	38.2934 (44.20)	178.7868 (—)	168.8887 (73.73)	23.795 (—)	110	39,500	35,325	89.43
集集都市計畫	187.254	90.4879 (42.51)	7.0628 (65.67)	7.2869 (15.25)	201.9929 (—)	79.1016 (74.34)	38.5023 (—)	110	20,000	8,185	40.93
鄉街計畫											
名間都市計畫	240.179	47.9619 (51.57)	4.7070 (86.06)	0 (—)	137.5546 (—)	47.2859 (74.24)	2.6696 (—)	115	11,000	9,500	86.36
鹿谷都市計畫	235.33	32.28 (62.63)	4.25 (94.04)	0 (—)	93.71 (—)	47.86 (84.07)	57.23 (—)	110	9,000	6,200	68.89
中寮都市計畫	135.92	16.58 (73.76)	2.17 (57.14)	1.86 (12.15)	64.24 (—)	20.41 (75.06)	30.66 (—)	100	6,500	2,663	40.97
魚池都市計畫	291.62	29.80 (64)	3.98 (96)	2.56 (74)	142.82 (—)	73.56 (25.29)	41.78 (—)	115	8,000	4,413	55.16
國姓都市計畫	153.09	26.06 (40.91)	1.50 (100)	1.28 (16.73)	71.90 (—)	17.75 (100)	34.60 (—)	100	8,000	4,188	52.35
水里都市計畫	156.6409	35.6623 (75.43)	10.0267 (86.51)	4.5721 (30.00)	11.5112 (—)	52.8711 (65.38)	41.9975 (—)	100	20,000	9,854	49.27
霧社都市計畫	104.4558	10.4779 (10.33)	1.6149 (1.59)	0 —	0 —	47.5802 (43.94)	44.7828 (—)	100	3,000	1,959	65.30
特定區計畫											
日月潭特定區計畫	1,912.0373	15.0312 (49.59)	7.0548 (49.77)	0 (—)	0 (—)	124.7759 (76.23)	1,765.1754 (—)	115	6,500	1,987	30.57
鳳凰谷風景特定區計畫	668.77	20.98 (59.30)	2.07 (1.11)	1.72 (0.23)	225.28 (—)	69.13 (20.25)	349.59 (—)	110	5,000	2,650	53.00
八卦山風景特定區計畫	1,789.66	170.75 (69)	6.33 (94)	10.92 (60)	601.33 (—)	838.12 (36)	162.21 (—)	100	36,500	10,174	27.87

都市計畫地區名稱	計畫面積(公頃)與使用率(%)							計畫目標年(民國)	計畫人口(人)	現況人口(102 年)(人)	現況人口佔計畫人口比例(%)
	合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施	其他				
翠峰風景特定區計畫	39.2284	0 (－)	0 (－)	0 (－)	0 (－)	4.6218 (62.76)	34.6066 (－)	100	0	17	－
溪頭風景特定區計畫	2,579.77	8.86 (19.90)	1.90 (32.11)	0 －	197.25 (－)	73.44 (63.57)	2,298.32 (－)	110	2,000	1,300	65.00
東埔風景特定區計畫	226.79	3.41 (62.76)	0.49 (100.00)	0 (－)	23.7 (－)	13.14 (42.24)	186.05 (－)	89	1,600	1,297	81.06
廬山風景特定區計畫	275.9783	0 (－)	0 (－)	0 (－)	0 (－)	4.1465 (36.08)	271.8318 (－)	110	0	1,664	－

資料來源：各都市計畫書；102 年南投縣統計年報。

附錄五　新訂清境都市計畫土地使用計畫面積需求表

項目		面積(ha)	百分比(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	0.79	0.16	非屬區段徵收範圍
	第二種住宅區	1.82	0.36	非屬區段徵收範圍
	遊憩區	52.21	10.49	非屬區段徵收範圍
	風景區	182.81	36.72	非屬區段徵收範圍
	保護區	250.59	50.33	非屬區段徵收範圍
	小計	488.22	98.06	
公共設施用地	文小用地	1.59	0.32	1.參酌現況劃設。 2.非屬區段徵收範圍。
	加油站用地	0.17	0.03	1.參酌現況劃設。 2.非屬區段徵收範圍
	停車場用地	0.78	0.16	1.參酌現況劃設。 2.非屬區段徵收範圍。
	污水處理廠用地	0.40	0.08	非屬區段徵收範圍
	道路用地	6.73	1.35	1.參酌現況劃設。 2.非屬區段徵收範圍
	小計	9.67	1.94	
總計		497.89	100.00	

註：1.本案以管制為主之特定區計畫，故多數公共設施係參酌現況劃設，非依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定。

2.本案用地或土地使用分區皆未列入區段徵收範圍內。

附錄六　相關同意文件及辦理情形

項次	作業要點項目	同意文件及辦理情形
1	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： （三）機能分析 3.自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等公共管線系統之配合情形。	公共管線系統之同意文件及辦理情形說明如下： 1.自來水：依經濟部水利署中區水資源局 103 年 10 月 27 日水中經字第 10350043570 號函，原則同意本案用水計畫書（定稿本修正稿），並經經濟部水利署中區水資源局 103 年 11 月 5 日水中經字第 10350045371 號函同意備查。 2.電力：依台灣電力股份有限公司南投區營業處 102 年 7 月 3 日南投字第 1021593296 號函覆，同意配合本案供電需求。 3.電信：依中華電信南投營運處 102 年 6 月 27 日投二客字第 102000008 號函覆，同意配合本案電信需求。 4.瓦斯：依本案 102 年 5 月 30 日行政程序審查專案小組會議紀錄（內政部 102 年 6 月 5 日內授營綜字第 10208062011 號函），本案無須取得瓦斯之目的事業主管機關之同意文件。 5.雨污水下水道：依南投縣政府 102 年 7 月 24 日府工道字第 1020149590 號函覆，原 95 年制訂之「清境地區污水下水道系統規劃報告」所設定之範圍已不敷使用，未來將視本案推動情形，同意配合辦理污水下水道系統重新檢討案。
2	六、申請新訂或擴大都市計畫，本部應就下列事項徵詢有關機關提供意見： （一）農地使用及變更。 （二）以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估。 （三）水資源供需情形。	1.農地使用及變更 (1)依行政院農業委員會 103 年 7 月 7 日農企字第 1030720131 號函覆，本案涉及農業用地（屬農牧用地地區）變更為非農業使用部分，該會無意見。惟計畫區內有 4 戶有機農戶，應協助釐清並預為妥處處理原則，相關內容詳文后說明。 (2)依行政院農業委員會 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函覆，本案涉及林業用地及暫未編定地有條件同意作非林業使用，包括範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積（0.4 公頃以上）國有林業用地，仍應劃入保護區；另屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，仍應依森林法第 6 條第 2 項前段規定辦理，即恢復作林業使用。再者，原屬林業用地劃入保護區部分應予以管控，仍應以維持國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態資源之使用為

項次	作業要點項目	同意文件及辦理情形
		原則（應載明於都市計畫書）。 (3)依南投縣政府 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函，有關農牧用地部分表示支持與同意；另依南投縣政府 102 年 7 月 3 日府農林字第 1020135090 號函，原則同意林業用地之變更。 2.土地徵收之公益性及必要性評估：本案公共設施用地係參酌現況劃設，未有新增而涉及土地徵收或區段徵收之情形。惟後續都市計畫階段，若涉及上開情事，將依法就土地徵收的公益性及必要性，向內政部土地徵收審議委員會報告。 3.水資源供需情形：依經濟部水利署中區水資源局 103 年 10 月 27 日水中經字第 10350043570 號函，原則同意本案用水計畫書（定稿本修正稿），並經經濟部水利署中區水資源局 103 年 11 月 5 日水中經字第 10350045371 號函同意備查。

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署中區水資源局　函

地址：台中市霧峰區吉峰里峰堤路195號
聯 絡 人：黃崚嶽
聯絡電話：04-23320579　#2312
電子信箱：eastkngt@wracb.gov.tw
傳　真：04-23320318

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國103年10月27日
發文字號：水中經字第10350043570號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「新訂清境風景特定區計畫」用水計畫書(定稿本修正稿)，原則同意，復請 查照。

說明：

一、依據 貴府103年10月16日府建都字第1030207153號函辦理。

二、本開發計畫位於南投縣仁愛鄉，依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」辦理申請新訂都市計畫及提送用水計畫書審查，面積約497.89公頃，自105年起計畫用水量每日868.05立方公尺，規劃供水來源為行政院國軍退除役官兵輔導委員會清境農場業於103年9月12日以清農產字第1030003304號函同意共同使用該地表水引水水權在案。

三、本計畫用水之合理性尚符合「推動節約用水措施」精神，節水計畫、乾旱缺水緊急應變等方案請確實據以執行，並請將本案相關公文、會議記錄、供水同意書及本函等相關文件收錄於計畫書附錄內，再將定稿本（每冊均含錄製於光碟之電子格式Word檔）10本送本局備查。

都市計畫科　收文:103/10/27
1030213331　無附件

四、本案用水計畫書亦為環評要件之一，若有不實記載或未能切實執行者，將依「環境影響評估法」相關規定辦理。

五、另依「用水計畫書審查作業要點」第六點規定，經核定之用水計畫，其開發或管理單位應每年提報實際用水量至受理機關。受理機關得依核准之用水計畫書查核開發單位之用水情形，若有與原核定計畫用水量或節約用水承諾等事項不符者，其開發或管理單位應提出用水計畫差異分析送受理機關。受理機關得依前項用水計畫差異分析之審查結果，廢止、撤銷或變更其用水計畫。

正本：南投縣政府
副本：達觀工程顧問有限公司、本局經管課 電20[illegible]-12-2 交 08:50:19

副本

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署中區水資源局　函

機關地址：台中市霧峰區吉峰里峰堤路195號
聯 絡 人：黃崚嶽
聯絡電話：04-23320579　#2312
電子信箱：eastkngt@wracb.gov.tw
傳　　真：04-23320318

40867
台中市南屯區惠中路三段10號7樓
受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年11月5日
發文字號：水中經字第10350045371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：所送「新訂清境風景特定區計畫」用水計畫書(定稿本)，備查，請　查照。

說明：

一、依據 貴府103年10月30日府建都字第1030216225號函辦理。

二、檢還用水計畫書（定稿本）6份。

正本：南投縣政府
副本：龍邑工程顧問股份有限公司、滿宇工程顧問股份有限公司、本局經管課

局長鍾朝恭

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司南投區營業處　函

地址：54261南投縣草屯鎮太平路1段42號
聯 絡 人：張志家
傳真：049-2350101轉2830
電子信箱：u246785@taipower.com.tw
連絡電話：049-2350101轉2302

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國102年7月3日
發文字號：南投字第1021593296號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴府辦理「新訂清境風景特定區計畫申請書」用電案，經檢討供電無困難，復如說明，請 查照。

說明：

一、依據 貴府102年6月20日府建都字第1020126740號函辦理。

二、旨揭地區依計畫申請書計畫概要說明，維持既有發展量，不再新增新的發展量，本處可正常供電。

正本：南投縣政府
副本：電2013-07-04 交08:27:47章

處　長　李　登　陽

都市計畫科
1020136249

檔　　號：
保存年限：

中華電信南投營運處　函

地址：540南投縣南投市中山一街六號
張志吉、049-2996562
jgch@cht.com.tw

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國102年6月27日
發文字號：投二客字第1020000088號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：　貴府辦理「新訂清境風景特定區計畫申請書」乙案，有關電信需求之配合，本營運處同意辦理，請依說明段二辦理，請　查照。

說明：

一、復　貴府102年6月20日府建都字第1020126730號函。

二、　貴府於該計畫核定後，請依交通部頒佈「用戶建築物屋內外電信線路裝置規則」第四、五、六條規定辦理；並洽本營運處辦理網路銜接事宜，本營運處當予配合辦理。

正本：南投縣政府
副本：電2013-06-28交08:39:04章

都市計畫科
1020131845

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：葉朝棋
電話：049-2243912
傳真：049-2244808
電子信箱：george@nantou.gov.tw

受文者：南投縣政府建設處

發文日期：中華民國102年7月24日
發文字號：府工道字第1020149590號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為配合辦理「新訂清風景特定區計畫申請書」乙案，因本府原95年所制訂之「清境地區污水下水道系統規劃報告」所設定之範圍已不敷使用，未來將視新訂都市計畫推動情形，同意配合辦理污水下水道系統重新檢討案，請 查照。

說明：依102年6月21日「仁愛鄉清境周邊地區新訂或擴大都市計畫申請、研擬、規劃等作業委託技術服務案」第七次工作會議紀錄結論辦理。

正本：南投縣政府建設處
副本：南投縣政府工務處 電2013-07-24 15:36:58 章

都市計畫科
D01020007251

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103年07月07日
發文字號：農企字第1030720131號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴部區域計畫委員會103年4月23日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第2次審查會議紀錄涉及農業用地變更事宜，本會意見復如說明，請查照。

說明：

一、依據南投縣政府103年6月27日府建都字第1030129122號函檢附「新訂清境風景特定區計畫申請書」土地使用計畫辦理，兼復貴部103年5月29日內授營綜字第10308058021號函。

二、有關旨揭案件涉及農業用地變更使用部分，本會業於103年1月16日以農企字第1030700259號函(諒達)說明本會之審查程序規定，即應由中央目的事業主管機關就政策或法律主管立場提供相關意見，爰依據貴部103年2月20日內授營綜字第1030801409號函表示本案屬「管制型」都市計畫，其計畫規劃方向尚符合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。倘經貴部確認有助於達到此類地區之國土保安目的，復參酌南投縣政府102年6月10日農務字第102119349號函審查同意之意見，以及旨揭

都市計畫科　收文:103/07/07
1030135738　無附件

案件之坐落尚非位於農產業輔導專區及特定農業區等較優質農業發展區域，爰本案涉及農業用地(屬農牧用地地區)變更為非農業使用部分，本會無意見。

三、又農業用地變更使用審查原則，除應以不影響鄰近農業生產環境之完整，並宜尊重既有農民權益。查計畫範圍內恐有本會農糧署輔導有機農戶4戶，耕作地段號為：(一)農戶1：松岡段100地號，0.784公頃，(二)農戶2：春陽段61、62、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、139、140、141、142、143、144、145、147、148、149、150等25筆地號，1.267公頃，(三)農戶3：春陽段852、852-1地號，1.024公頃，(四)農戶4：退輔會清境農場(幼獅段309地號，0.487公頃)，其是否位於旨揭計畫範圍內，仍請協助釐清並預為妥處處理原則，併納入內政部區域計畫委員會審議。

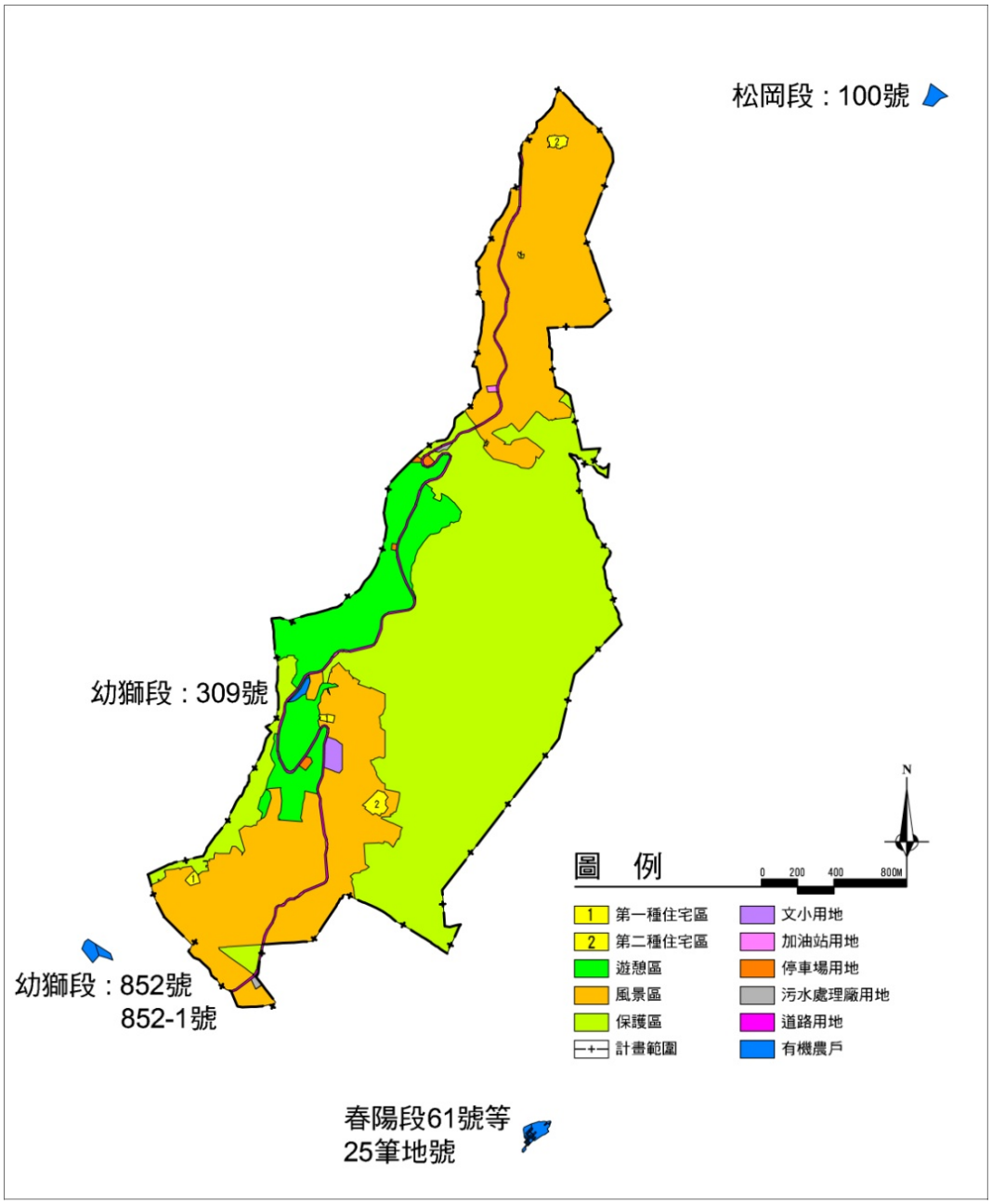
四、針對南投縣政府檢送土地使用計畫涉及林業用地變更之補充說明另請本會林務局參處。

正本：內政部
副本：南投縣政府、本會畜牧處、本會輔導處、本會農田水利處、本會漁業署、本會農糧署、本會林務局、本會水土保持局、本會企劃處 電2014-02-07文交12:00:32章

■ 計畫區內有機農戶處理原則說明

計畫區內有機農戶一覽表

農戶	地號	面積(ha)	處理原則
農戶 1	松岡段 100	0.784	非計畫區內
農戶 2	春陽段 61 等 25 筆	1.267	非計畫區內
農戶 3	春陽段 852、852-1	1.024	非計畫區內
農戶 4	幼獅段 309	0.487	遊憩區（繼續為原有之使用 ）



計畫區內有機農戶分布示意圖

正 本

檔　　號：
保存年限：

農業處

行政院農業委員會　函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：林中原
電話：02-23515441轉209
傳真：23518386
電子信箱：op4067@hotmail.com

54001
南投市中興路660號

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國104年3月27日
發文字號：農林務字第1041720775號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明一及二

主旨：有關貴府為辦理「新訂清境風景特定區計畫」，擬就計畫範圍內之林業用地及暫未編定地，分別規劃為保護區、風景區、遊憩區、停車場用地及污水處理場用地，業依森林法第6條第2項規定會同內政部審核完竣，有條件同意作非林業使用，並請依內政部來函辦理，復如說明，請 查照。

說明：

一、復貴府104年2月5日府農林字第1040029648號函暨依據內政部102年7月30日內授中辦地字第1026036723號函及103年9月9日內授中辦地字第1036037725號函(影本如附件1)辦理。

二、本案係將非都市土地林業用地及暫未編定地劃入特定區計畫範圍內，並適用都市計畫管制，據內政部表示特定區計畫屬「管制型」都市計畫，復經本局依森林法第6條第2項及第4項準用第2項規定，報請內政部會同審核結果亦無意見，並請貴府依內政部會同審核之意見辦理，即依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第10點第(4)款規定：經相關權責單位發布為都市計畫地區，將範圍內非都市土地使用分區及用地編定註銷。

三、本案既據貴府表示：主要係基於都市計畫範圍完整性，將夾雜於住宅區之零星林業用地或暫未編定土地一併納入規劃，基此，倘經貴府確認有助於達到此類地區之國土保安目的，同意有條件作非林業使用，惟就範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積(0.4公頃以上)國有林業用地，仍應劃入保護區，另屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，貴府應依森林法第6條第2項前段規定辦理，即恢復作林業使用(如附件2)。

農業處　收文:104/03/31
1040064598　有附件
035610

四、副本抄送內政部營建署，建議應就此特定區計畫原屬林業用地劃入保護區部分予以管控，嗣後仍應以維持國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態資源之使用為原則(應載明於都市計畫書)。

正本：南投縣政府
副本：內政部營建署（含附件）

主任委員陳保基

訂

線

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
D01020005695

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

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 電2013-06-11 14:31:01 文章

裝

訂

線

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：陳昱典
電話：049-2222106#1752
傳真：049-2243872
電子信箱：usaviah@nantou.gov.tw

受文者：南投縣政府建設處

發文日期：中華民國102年7月3日
發文字號：府農林字第1020135090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如附件四

主旨：有關本府辦理「新訂清境風景特定區計畫」案，涉及森林法第6條規定之非林業使用部分，惠請 貴會審核，請 查照。

說明：

一、依據本府102年6月21日府建都字第1020127276號函辦理。

二、本案計畫範圍內林業用地及適用林業用地管制土地（山坡地保育區暫未編訂用地），經土地使用必要性、合理性及無可替代性評估，擬分別變更為都市計畫保護區、風景區、遊憩區、停車場用地及汙水處理廠用地，合先敘明。

三、本案前開林業用地之變更，本府原則同意，爰依森林法第6條第2項及第4項規定轉請 貴會惠予審查同意變更非林業使用。

四、檢附上開計畫書及相關文件1式2份。

正本：行政院農業委員會
副本：南投縣政府建設處、南投縣政府農業處 電2013-07-03文交11:23:04章

都市計畫科

D01020006484

附錄七　南投縣清境地區地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業執行要點

有關清境地區之地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業係依據中央地質調查所公告（中華民國 102　11 月 22 日經濟部經地字第 10204606250 號　修正發布全文 20 條）第五章山崩與地　地質敏感區之調查及評估第十六條至十九條為基礎，並且參考水土保持技術規範第三節地質調查第二十七條至三十三條等內容。

壹、山崩與地　地質敏感區應進　之基地地質調查項目及內容

一、區域調查：(調查底圖為 1/5000~1/10000 航空像片基本圖)

（一）環境　況：土地使用　況、植生　況、　雨紀　、水系與蝕溝分布及坡地災害　史。

（二）地質特性：地形、地層分布、地質構造、順向坡特性、山崩與地　徵兆及　穩定土體或岩體之分布與特性。

二、細部調查：(調查底圖為 1/1000~1/1200 地形測量圖)

（一）工程地質特性：坡　與坡向、　續面或地質弱面之特性、土壤與岩石之工程特性、地下水水位或水壓及既有擋土或排水設施　況。

（二）地下地質特性：運用地質鑽探調查未固結地質材　之分布及厚　、岩層之特性、　續面或地質弱面之特性。

貳、山崩與地　地質敏感區調查作業應遵　事項

一、　用航空照片、衛星影像、地形或地質圖資判　環境　況及地質特性者，應依現地　況查核判　結果。

二、地質鑽探：全程取樣，並符合下　要求。

（一）配置原則：依據地表調查之成果及開發　為之需要，規劃地質剖面測製及地質鑽探配置，以能研判地下地質並可符合坡地穩定分析之用途為原則。

（二）鑽探　：細部調查區面積在　點一公頃以下者，至少鑽探二鑽孔；面積逾　點一公頃，且在五公頃以下者，每增加　點五公頃增加一鑽孔，增加未滿　點五公頃者，以　點五公頃計；面積逾五公頃，且在十公頃以下者，每增加一公頃增加一鑽孔，增加未滿一公頃者，以一公頃計；面積逾十公頃，且在五十公頃以下者，每增加二公頃增加一鑽孔，增加

未滿二公頃者，以二公頃計；面積逾五十公頃者，得視基地之地質、地形及開發　為之需要決定鑽探　　。

調查區面積	鑽探孔數計算方式	備註
0.1 公頃以下	至少鑽探二鑽孔	每一申請基地最低鑽探需求
0.1～5 公頃	每增加 0.5 公頃增加一鑽孔	增加未滿 0.5 公頃者，以 0.5 公頃計
5～10 公頃	每增加 1 公頃增加一鑽孔	增加未滿 1 公頃者，以 1 公頃計
10～50 公頃	每增加 2 公頃增加一鑽孔	增加未滿 2 公頃者，以 2 公頃計
>50 公頃	得視基地之地質、地形及開發　為之需要決定鑽探	

（三）鑽探深　：每孔深　　小於三十公尺，並配合鑽探　　及配置，以獲得足以研判完整地質剖面資　為原則。

（四）配合地質鑽孔進　地下水位或水壓　測，並視坡地穩定分析之需要進土壤或岩石　學試驗。

三、依據地表調查及鑽探結果，細部調查區如有　動面發育，應適　增加鑽探或輔以地球物　測勘以調查　動面之形貌。

四、鑽探孔應埋設地下水位觀測管或水壓計觀測管，在地質條件比較複雜，或有潛在基礎沉陷與滑動地區，應利用鑽孔裝設沉陷觀測儀、觀測地滑用應變計之套管，實施觀測。未設監測管之鑽孔應埋設測深管以備查驗。關於基地內剛性結構體（如建築物、擋土牆、水土保持構造物…等）應設置傾度盤，實施結構體有否傾斜觀測。依此擬訂監測管理計畫（包含管理訂定）及緊急處理對策計畫。監測頻率在迅期不得小於每兩周一次，在非迅期不得小於每兩月一次。監測成果應納入後續土地開發審議報告書（如水土保持計畫、環境影響評估、…）內容中。

參、山崩與地　地質敏感區基地地質調查結果報告應附圖　規範

一、區域調查地質圖：應　明及標示地形、水系、地層、地質構造、坡地環境現況、基地與其所在地質敏感區範圍、鑽探孔位及剖面位置，其比　尺得小於五萬分之一。

二、細部調查地質圖與地質剖面圖：應配合鑽探孔位繪製未固結地質材　及岩層之空間分布。地質圖比　尺　得小於一千二百分之一，其面積逾五十公頃者，比　尺得酌予縮小；地質剖面圖之比　尺應　小於地質圖之比　尺。

三、地質鑽探岩心柱　圖：比　尺　得小於一百分之一，描繪並記　岩性及續面特性，並附岩心照片。

肆、 山崩與地　地質敏感區基地地質安全評估

一、評估基地及相鄰地區，發生山崩或地　之潛勢及其對基地之影響。

二、評估開發　為對基地及相鄰地區之坡地穩定性之影響。

三、以調查及評估結果為　據，依土地開發　為應送審書圖文件之法　規定，研擬處　對策。

伍、其他應注意事項

一、地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業必須依據地質法第十條所規定應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水　工程技師、水土保持技師或依技師法規定得執　地質業務之技師辦　並簽證。

二、完成地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業報告，必須依據地質資料蒐集管理辦法（中華民國 101 年 6 月 5 日經濟部經地字第 10104603560 號令訂定發布全文 11 條）應於報告完成後三個月內，將報告書以紙本或中央主管機關指定格式電子檔提交中央主管機關。

附錄八　後續都市計畫規劃作業參考事項

壹、排水系統規劃

一、水文量檢核原則

（一）降雨頻率與降雨強度分析

本案將可依循新頒「水土保持技術規範」第八十三條第一款規定：坡地農地內排水系統之設計洪水量，以重現期距十年之降雨強度計算。其他非農業使用以重現期距二十五年之降雨強度計算。

降雨強度之推估得參照第十六條之無因次降雨強度公式估算其公式如下：

$$\frac{I_t^T}{I_{60}^{25}} = (G + H\log T)\frac{A}{(t+B)^C} \text{ ----------(1)}$$

$$I_{60}^{25} = (\frac{P}{25.29+0.094P})^2 \text{ ----------(2)}$$

$$A = (\frac{P}{-189.96+0.31P})^2 \text{ ----------(3)}$$

$$B = 55 \text{ ----------(4)}$$

$$C = (\frac{P}{-381.71+1.45P})^2 \text{ ----------(5)}$$

$$G = (\frac{P}{42.89+1.33P})^2 \text{ ----------(6)}$$

$$H = (\frac{P}{-65.33+1.836P})^2 \text{ ----------(7)}$$

式中，T：重現期距(年)

t：降雨延時(分)

I_t^T：重現期距 T 年，降雨延時 t 分鐘之降雨強度(mm/hr)

I_{60}^{25}：重現期距 25 年，降雨延時 60 分鐘之降雨強度(mm/hr)

P：年平均降雨量(mm)

A、B、C、G、H：係數

清境地區由於與中央氣象局「廬山」 (P=2307.1 mm/yr)測站相距較近，因此可依其年平均降雨量水文資料做為計算基值，代入公式(2)，可得 I_{60}^{25} 值，以做為隨後各項水文分析之依據，計算於後：

雨量站	年雨量P	A	B	C	G	H
廬山	2307.1	20.08373	55	0.61455	0.60699	0.27333

$$I_{60}^{25} = \left(\frac{2307.1}{25.29 + 0.094 \times 2307.1}\right)^2 = 90.8 \quad \text{mm/hr}$$

（二）開發前、中、後之逕流係數 C 估測

依「水土保持技術規範」第十八條定：逕流係數 C 值之決定，分為開發整地區及無開發整地區二大類；開發整地區又分為開發前、中、後三種情形。開發前採用無開發整地區之 C 值，開發中之 C 值以 1.0 計算，開發後及各項 C 值應依下表選擇之。

表 4-11　逕係流數 C 值之選擇參考表

集水區狀況	陡峻山地	山嶺區	丘陵地或森林地	平坦耕地	非農業使用
無開發整地區之逕流係數	0.75 ∫ 0.90	0.70 ∫ 0.80	0.50 ∫ 0.75	0.45 ∫ 0.60	0.75 ∫ 0.95
開發整地區整地後之逕流係數	0.95	0.90	0.90	0.85	0.95 ∫ 1.00

計畫區位於「山嶺區」，未來將依集水區利用狀況進行逕流係數之選擇，現況大多為林地覆蓋，地表植生相當良好，另部分地區為建物分布，因此未來於規劃檢核時，應以整體開發區利用現況作為判斷逕流係數之依據。

（三）集流時間

集流時間 t_c 係指逕流自集水區最遠位置到達工程地點出水口所需時間，其包括由集水區邊界經地表面流至河道所需時間，與逕流由河道上游流至下游所需時間的和。一般為流入時間與流下時間。依據『水土保持技術規範』第十九條，公式如下：

tc= t1 + t2

t1　= l / v　　----------(8)

式中，tc：集流時間(小時)。

t1：流入時間(雨水經地表面由集水區邊界流至河道所需時間)(小時)。

t2：流下時間(雨水流經河道由上游至下游所需時間)(小時)。

l：漫地流流動長度(公里)。

v：漫地流流速(一般採用 0.3～0.6m/sec)。

流下速度之估算，於人工整治後之規則河段，應根據各河斷面、坡度、粗糙係數、洪峰流量之大小，依曼寧公式計算；天然河段可採用下列芮哈(Rziha)經驗公式估算：

t2 = L / W　　其中，

W=72(H/L)0.6

式中， t2：流下時間(小時)。W：流下速度(公里/小時)。

H：溪流縱斷面高程差(公里)。L：溪流長度(公里)。

（四）逕流量估算

洪峰流量計算係根據集水區之集流時間、平均降雨強度、集水面積及與集水區內土壤、覆蓋、地形、地勢等因子有關之逕流係數相乘而得，本基地洪水量之估算乃依據『水土保持技術規範』第十七條之合理化公式(Rational Formula)計算。合理化公式如下：

$Q_p = (1/360)\ C\ I\ A$ ----------(9)

式中，Q_p：為洪峰逕流量(cms)

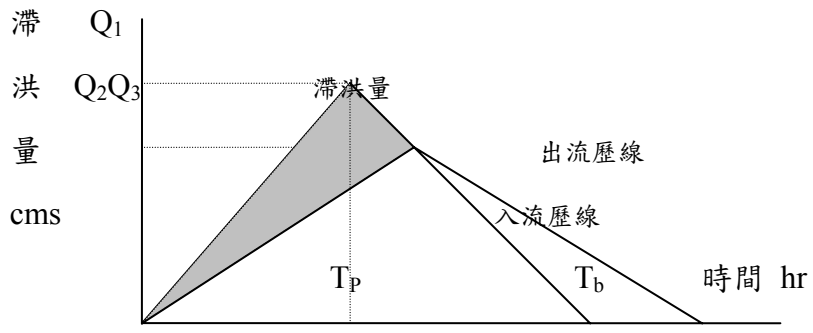
C：為洪峰逕流係數

I ：為集流時間內之降雨強度(mm/hr)

A ：為集水區面積(ha)

（五）滯洪及沉砂設施

依據新頒之「水土保持技術規範」第九十五、九十六條及「非都市審議作業規範」總篇第二十二條所示，滯洪設施未來將可考量以重限期距 50 年或 100 年之降雨強度計算，三角型單位歷線圖如下所示：



$$V_{S1} = t_b(Q_2 - Q_1) \times \frac{1}{2} \times 3600$$ ----------(9)

$$V_{S2} = t_b(Q_3 - Q_1) \times \frac{1}{2} \times 3600$$

VS1 :臨時滯洪量(m3)

VS2 :永久滯洪量(m3)

Q1:開發前之洪峰流量(m3/s)

Q2:開發中之洪峰流量(m3/s)

Q3:開發後之洪峰流量(m3/s)

tb :基期(hr)。基於安全考量，設計降雨基期應≧1 小時

永久性的滯洪設施蓄洪量為滯洪量之 1.1 倍。

二、小結

水文量檢討原則係為就未來清境地區進行描述說明，主要集水區域即包括了北港溪、眉溪及濁水溪等上游流域。未來待研擬規劃區域選定後，則可依循前述分別檢討出重現期距 25 年、50 及 100 年之降雨強度並進而求得該重現期距下之洪峰逕流量，藉由相關計算後之水文分析結果，進一步作為後續排水系統及滯洪沉砂設施之分析檢討重要依據。

貳、生態復育策略

以全區觀之，計畫區內生態資源豐富且多樣，同時鄰近國家公園，因此在計畫定位上將不可或缺生態活動之系統定位，使整個計畫場址成為連結整個生態體系環節之一，不致因人為活動開發的存在而中斷。

根據生態系的空間分布可從三種層次來看，亦即點、線、面，簡言之，分布在各處的單元空間可藉由廊道的連結形成完整的網絡。因此，本案在未來開發過程中，不應成為高度人為使用的活動區，而應以半自然的保留復育區取而代之，並提供賞景及自然觀察之功能。其規劃設計步驟與理念如下：

一、留設生態保育區

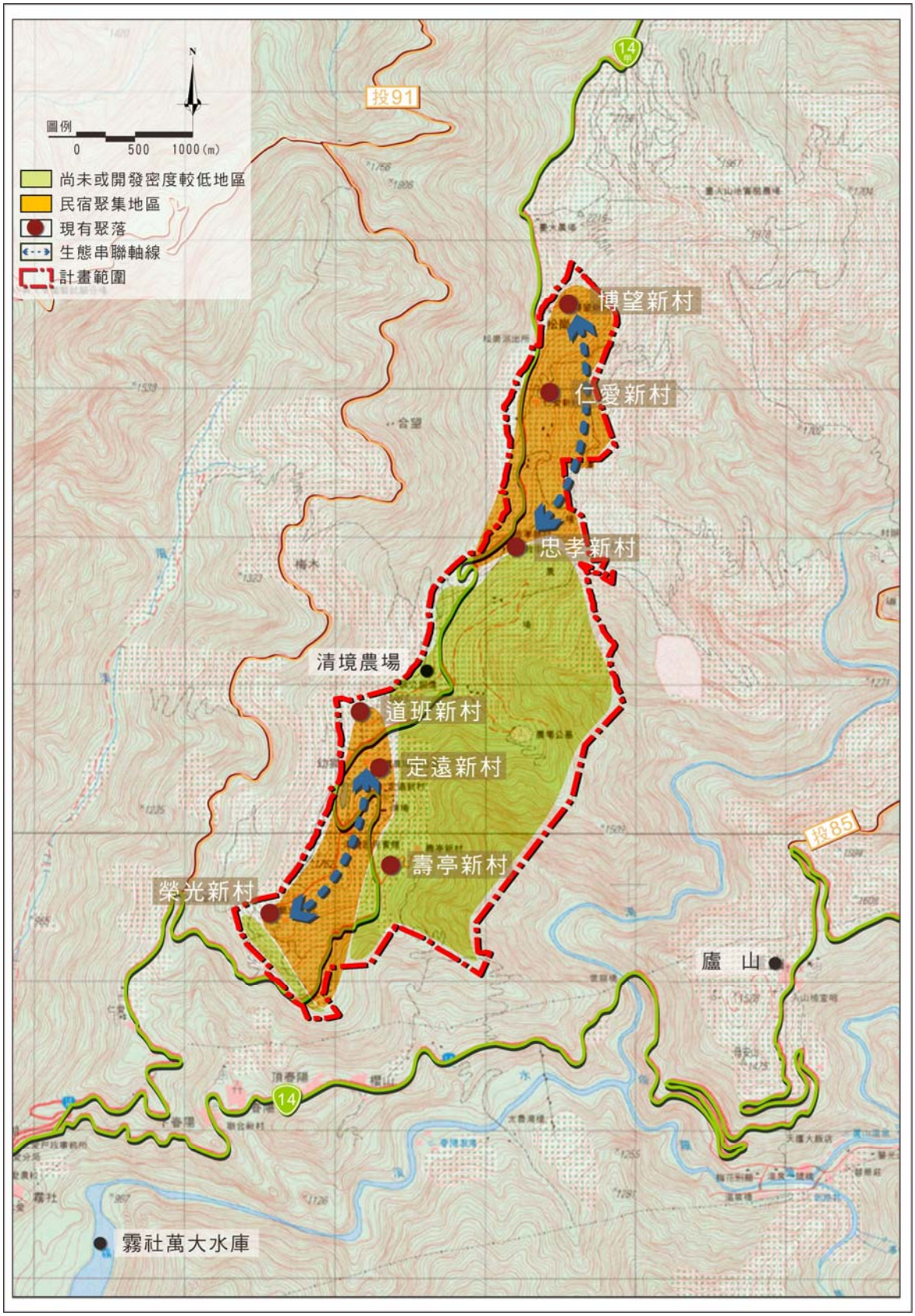
盡可能減少人為開發區域之範圍，配合「文化及生態旅遊活動區」的活動機能定位下，將尚未開發或開發密度較低地區留設為生態保育區域，將可降低人為活動所造成之生態破壞。

二、建立生態串聯軸線

除了既有之聚落外，兩處民宿密集分布地區形成台 14 甲線明顯之生態斷層。其餘之尚未或低度開發地區，未來可透過生態保育區留設，形成已開發區周邊面狀之保護區域；而已開發區域造成之生態斷層，則可透過開發管制及生態軸線建立進行點狀及線狀之修補。

三、適當人為介入復育

為加速生態軸線之修復，可透過適當人為介入復育，如為加速植被之形成，可利人工種植原生樹種等方式，培養適宜當地生長之植物環境；透過工程設計營造生態棲地，維持原生環境之生態提供生物活動空間；或建構計畫區內與區外之生物活動廊道。


圖例
0 500 1000(m)
尚未或開發密度較低地區
民宿聚集地區
現有聚落
生態串聯軸線
計畫範圍
博望新村
仁愛新村
忠孝新村
清境農場
道班新村
定遠新村
壽亭新村
榮光新村
投91
投85
14
盧 山
霧社萬大水庫

生態軸線串聯示意圖

參、土地使用分區及都市設計管制

為維護與管制清境地區自然景緻及多元遊憩資源，並創造獨特之都市意象，本區內土地及建築之開發，應依都市設計與土地使用分區管制要點（以下簡稱「本要點」）規定辦理。

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。

二、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法　之規定，其用語亦同。

三、為維護本區之優美環境，從事山坡地開發建築、保育與利用，應依山坡地建築管理辦法、山坡地保育利用條例、地質法及水土保持法相關規定辦理。

四、住宅區為保護居住環境而劃定，以建築住宅及不妨礙居住寧靜、安全及衛生之建築物為主。

（一）第一種住宅區，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

（二）第二種住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

（三）住宅區除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

五、遊憩區

（一）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。

（二）申請開發之建築基地面積應大於 5 公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。

（三）申請開發之建築基地應臨接或設置 8 公尺以上之通路，且該通路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

（四）至少應提供建築基地面積 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。

六、風景區

（一）風景區應維護自然風景，其申請開發以維護或增進自然風景為主，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條規定辦理。

（二）申請開發之建築基地面積應大於 1 公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於 20%，容積率為 20~60%（平均容積率 40%）。基地面積、建築物高度與樓層若經本縣都市設計審議委員會審查核准者，不在此限。

（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。

（五）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。

（六）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。

（七）建築基地開發形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。若基地中有部份為非申請開發範圍之地區，則應維持該等地區出入道路之功能。

（八）申請開發之建築基地應臨接或設置 8 公尺以上之通路，且該通路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

（九）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。

（十）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不得造成下游水質之污染：

1.污水與雨水須分流收集、處理排放。

2.基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。

（十一）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，其超出原建築許可容積部分，得輔導申請建築許可，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.若經地質調查及水土保持評估非屬安全無虞者，使用人應自行拆除，或由南投縣政府依建築法規定辦理。

（十二）本案發布實施前已取得建築執照者，得依原核准內容管制。

七、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

（一）國防所需之各種設施。

（二）警衛、保安、保防、消防設施。

（三）公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。

（四）水質淨化處理設施及其附屬設施。

（五）造林及水土保持設施。

（六）為保護區內地形、地物所為之工程。

（七）汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。

（八）畜牧及其相關設施。

（九）原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或 10.5 公尺，建蔽率最高以 60%為限，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

八、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、建築退縮規定

（一）面臨台 14 甲線兩側應退縮 8 公尺建築。

（二）退縮建築部分臨路側應留設 2 公尺人行步道，餘再植栽綠化，並得計入法定空地。

十、停車空間

（一）停車空間規定如「停車空間規定一覽表」。

停車空間規定一覽表

類別	使用分區	樓地板面積	設置標準
第一類	遊憩區、風景區及公共設施用地	150 平方公尺以下部分	一輛
		超過 150 平方公尺部分	每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛
第二類	第一種住宅區、第二種住宅區	150 平方公尺以下部分	一輛
		超過 150 平方公尺部分	每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛

（二）依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「南投縣建築物設備繳納代金收支保管及運用辦法」辦理。

十一、都市設計審議規定

（一）申請建築之樓地板總面積超過 200 平方公尺或建築戶數為三戶以上之基地。

（二）區內所有公有建築及公共工程。

（三）遊憩區、風景區之建築計畫。

肆、環境敏感地補償機制

一、法令參酌

（一）國土復育條例（草案）第 41 條

為順　推動執　國土　育計畫及各項工作，　政院設置國土　育基　及其　源與用途。由於國土　育工作有　於水資源及電　資源之保護及運用，故政府可向自　水及電　事業機構徵收國土　育費，以作為國土　育基　源之一。

十　　育計畫初步估計約需一千五百億元。預定每　自公共建設計畫經費編　預算移撥，十　移撥總額為一千億元，另再由自　水及電　公營事業機構繳交之國土　育費加以溢注，以　執　。

1.**國土復育基金來源**

（1）政府循預算程序之撥款。

（2）公營自來水事業機構繳交之國土復育費。

（3）公營電力事業機構繳交之國土復育費。

（4）民間捐贈。

（5）本基金孳息收入。

（6）其他收入。

前項第一款政府之撥款，自本條　施　之日起，政府應每　自公共建設計畫經費編　預算移撥，十　移撥總額　得低於新臺幣一千億元。

第一項第二款及第三款國土　育費之計算方式、繳交時間、期限與程序及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

2.**國土復育基金之用途**

（1）支應依本條例規定辦理之徵收、補償、補貼、補助、遷居及生活照顧所需支出。

（2）支應國土復育計畫所需支出。

（二）都市計畫法第 42 條

都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變

更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。

二、補償機制

（一）訂定「清境地區環境復育基金之收支、保管及運用辦法」

為積極推動國土復育計畫，以期修復不宜開發地區的生態體系，降低環境敏感地區的開發程度，有效保育水、土及生物資源，故應訂定「清境地區環境復育基金之收支、保管及運用辦法」，落實完整補償機制與配套措施。

（二）設置「清境地區環境復育基金」

1.**復育基金來源**

（1）政府循預算程序之撥款。

（2）風景區內既有擅自建造建築物繳交之代金。

（3）民間捐贈。

（4）本基金孳息收入。

（5）其他收入。

2.**復育基金用途**

（1）支應環境敏感地內之徵收、補償、補貼、補助、遷居及生活照顧所需支出。

（2）支應環境復育計畫所需支出。

壹、內政部區域計畫委員會 103 年 4 月 23 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第 2 次審查會議紀錄【處理情形】

■審查意見

項目	審查意見	處理情形
一	擬定都市計畫之必要性	
(一)	依據南投縣政府所提申請書及補正資料，本案「新訂清境風景特定區計畫」係依據都市計畫法第 12 條規定辦理，係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，期透過擬定都市計畫方式，降低開發強度，積極管制高山農業、提供公共設施、研擬防災水保配套措施等，以確保當地環境安全及品質，惟依據目前規劃草案，其未來都市計畫之使用強度及發展總量均高於現況非都市土地相關法令規定，其擬定都市計畫之必要性顯然不足，請南投縣政府於申請都市計畫階段，繼續強化本案擬定都市計畫之理由，並請依據相關法令規定及本次會議與會機關(單位)代表意見，重新修正本案計畫總量相關資料。	本案旅宿設施樓地板面積經更新校正後，由 11 萬平方公尺修正為 15 萬平方公尺；另考量環境容受力特性，風景區容積率應予以分級訂定，故容積率由 40%修正為 20~60%（平均容積率 40%）。相關修正內容先予說明。 1.有關本案使用強度，針對旅宿設施集中規劃為風景區，並參酌都市計畫法台灣省施行細則，將容積率訂為 20~60%。該使用強度雖高於非都市土地農牧用地規定，然基於公平合理原則，基地若符合安全無虞者，超出原建築許可容積部分應依回饋負擔機制，進行公益回饋與環境補償。此乃非都市土地現行法令規定下，無法操作之執行機制。 2.有關本案可發展總量，旅宿設施於現行非都市土地主要屬農牧用地，估計可發展總量為 26.634 公頃。新訂都市計畫後以土地使用適宜性進行分析，屬可發展區（作觀光產業使用），估計可發展總量為 26.32 公頃，低於現階段非都市土地之可發展總量。且後續辦理地質調查及水土保持評估後，將再剔除不可開發區，可發展量將持續降低。 3.本案計畫總量乃指旅宿設施（不包括非旅宿設施，如住宅、農業建築...等），以其現況發展總量 15 萬平方公尺為計。 4. 本案新訂都市計畫之必要性詳見 p.1-5，計畫總量詳見 p.4-9。
(二)	都市計畫兼具空間計畫及開發計畫性質，除具有因地制宜管制之特性外，亦具有多元土地開發方式(例如：容積調派、公有土地提供安置、公有土地交換分合等)，因本案範圍內土地大多屬經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號公	遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規劃參考。然為確保本項作業具其價值及可行性，其辦理範圍應視屆時實際需求及執行經費妥予訂定。相關內容詳見 p.5-27。

項目	審查意見	處理情形
	告之「山崩與地滑地質敏感區(L0002 南投縣-01)」，依據地質法規定意旨，地質敏感區土地並非不得開發利用，惟基於確保後續大環境安全考量，建議南投縣政府後續於都市計畫法定程序階段，主動辦理全區之基地地質調查及地質安全評估作業，將確實不宜開發範圍劃設為保護(育)相關使用分區，並透過都市計畫多元手段，保障既有合法權利，俾本案發揮擬定都市計畫之功能，並強化擬定都市計畫之必要性。	
二	區位	
	依據本部 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」，及 102 年 12 月 12 日修正函頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定：「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。」因全國區域計畫新增「重要聚落保存區」、「水庫集水區(供家用或公共給水)」等 2 項環境敏感地區第 1 級，請南投縣政府逕向相關目的事業主管機關查詢後，後續於擬定都市計畫階段，務必確實依據前開規定辦理，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。	1.遵照辦理，本案後續於擬定都市計畫階段，將依「全國區域計畫」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。 2.本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」（104 年 1 月 20 日台內營字第 1030815810 號函修正）進行查詢。經查計畫區內第一級環境敏感地區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，皆劃設為保護區；第二級環境敏感地區包括地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地及水庫集水區（非供家用或公共給水）依使用現況與規劃意旨劃設為適當分區，自來水水質水量保護區則劃設為保護區。 3.基礎資料及應納入計畫範圍之理由詳見 p.3-22，各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。
三	規模	
(一)	依據本案補正資料有關環境容受力分析結果，範圍內土地可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，因現況人口數約為 1,300 人，是以，當地每日活動人口（按：旅遊住宿人口）以 1,700~1,900 人較為適宜。本案預估計畫目標年之住宿遊客為 100 萬人/年（平常日約 2,000 人、假日約 4,500 人）顯已超出當地環境容受力，請南投縣政府後續考量環境容受力，適度管制住宿遊客量，並據以妥適研訂旅館民宿總量，	1.遵照辦理。本案參酌營建署城鄉分署 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」，推估計畫區可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，扣除現況人口約 1,300 人，計畫區每日活動人口（旅遊住宿人口）以 1,700~1,900 人較為適宜。故本案預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，旅遊住宿人口為每年 70 萬人，最大住宿

項目	審查意見	處理情形
	以兼顧環境保育及觀光旅遊品質。	空間每日為 3,500 人。 2.自然環境容受力詳見 p.4-4，計畫人口推估詳見 p.4-7。
(二)	依據南投縣政府所送申請書及補正資料，本案風景區之建蔽率及容積率規劃為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺旅館民宿之樓地板面積將被拆除，除請南投縣政府補充拆除範圍之分布區位外，考量前開建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則規定（按：分別為 20%及 60%）為低，然其發展強度高於現行農舍相關法令規定，請南投縣政府繼續補充其必要性及合理性；且案內劃設風景區 182.81 公頃，按其規劃之容積率 40%核算，其總樓地板面積約為 73.1240 公頃，遠高於現況旅館民宿之總樓地板面積 11.077213 公頃，因本案位屬地質敏感區，且屬高山地區，生態環境亦屬敏感，為兼顧環境安全及品質，請南投縣政府依據基地地質調查及地質安全評估結果，於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積，並研訂適當發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。	1.有關拆除範圍之分布區位，本案參酌「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，提出建築管理計畫，針對不同旅宿類型提出處理措施。其中，若辦理地質調查及水土保持評估後，非屬安全無虞者，應依相關法令規定進行處分或拆除。故現階段尚無法確定拆除範圍之分布區位。建築管理計畫詳見 p.5-36。 2.有關必要性及合理性，風景區使用強度雖高於非都市土地農牧用地規定，然基於公平合理原則，基地若符合安全無虞者，超出原建築許可容積部分應依回饋負擔機制，進行公益回饋與環境補償。相關內容詳見 p.1-5 及 p.4-13。 3.遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業。於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積，並研訂適當發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。
(三)	至本案既有非都市土地建築用地及遊憩用地等設施型使用地部分，建議依據基地地質調查及地質安全評估結果，作為都市計畫土地使用分區之規劃參考，不宜全數按現況規劃為住宅區及遊憩區，且為保障該既有合法建築權利，亦應研擬適當補償措施。	遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理數值地形測量及全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規畫參考。且為保障該既有合法建築權利，亦將研擬適當補償措施。
四	機能	
(一)	為兼顧環境保育、觀光旅遊發展及當地居住品質，本案水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，請將各目的事業主管機關所提意見，納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理；另本案針對廢棄物處理部分，僅考量現況人口(1,297 人)產生之廢棄物數量，請將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量亦應一併納入考量，妥適評估鄰近焚化廠處理容量供需情形，並研擬適當因應策略。	1.遵照辦理。本案現階段已取得各目的事業主管機關之同意文件，所提意見將納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理。相關內容詳見附錄六。 2.廢棄物處理部分，因計畫區產出廢棄物係以一般性生活垃圾為主，由仁愛鄉公所清潔隊直接清理，其廢棄物數量已納入仁愛鄉垃圾清運總量中，故僅依現況居住人口數推估，無另外估算活動人口數(仁愛鄉平均每人每日垃圾量約 0.719

項目	審查意見	處理情形
		公斤，已高於全國平均值 0.387 公斤)。 3.若將旅遊及住宿遊客之活動人口數一併納入考量，區內總廢棄物處理需求量僅約 2.3 公噸/日，仍遠低於南投縣鄰近縣市焚化廠垃圾處理之餘裕容受量 47.7~296.0 公噸/日。相關內容詳見 p.4-20。
(二)	本案土地使用計畫之各類型使用分區及公共設施用地配置方式及其面積規模，俟後續都市計畫擬定時，再依發展需要及相關法令規定辦理。公共設施部分，未來應於都市計畫書圖草案具體說明公、私部門應負擔項目、經費來源及開發期程等，同時應擬具健全且可行之事業及財務計畫，俾利後續都市計畫審議作業進行更精密之審查。	遵照辦理。
五	成長管理計畫	
(一)	考量本案既有發展量有超過當地環境容受力情形，建議於前開旅館民宿總量管制指導下，以「負成長管理」思維，針對既有旅館民宿之建築情形予以分類、篩選，並研擬鼓勵停業、拆遷或輔導合法之管理計畫。	遵照辦理。本案參酌「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，提出建築管理計畫，針對不同旅宿類型提出處理措施。相關內容詳見 p.5-36。
(二)	針對列為輔導合法之旅館民宿，建議依據全國區域計畫有關安全性、公平性及合理性之指導原則，秉持公平合理原則下研訂回饋負擔機制。	遵照辦理。本案針對輔導合法之旅宿設施，提出回饋金、捐贈土地及異地回饋等回饋負擔機制。相關內容詳見 p.5-38。
(三)	因本次所提成長管理策略內容均屬原則性敘述，建議南投縣政府繼續補充具體數據，俾釐清相關疑義。	遵照辦理。相關具體數據詳見 p.4-7 及 p.4-9，包括： 1.計畫人口：計畫區可容受人口規模為 3,000~3,200 人，扣除現況人口 1,300 人，預估計畫目標年之每日活動人口(旅遊住宿人口）為 1,900 人。 2.計畫總量：本案係屬「管制性」計畫，故旅宿設施之計畫總量以現況發展總量 15 萬平方公尺為計。
六	氣候變遷調適策略	
	依據南投縣政府所提補正資料，本案於歷經辛樂克及莫拉克等重大風災後，並無出現明顯崩塌裸露；且經濟部水利署並以 103 年 4 月 14 日經水工字第 10351062520	遵照辦理。在環境災害紀錄部分，依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪

項目	審查意見	處理情形
	號函表示，該署並未公告「淹水潛勢地區」，尚無法認定本案土地是否具有淹水風險，然本案位屬高山地區，對於強降雨之敏感性甚高，請南投縣政府後續向國家災害防救科技中心取得歷史災害點位，確實掌握當地重要氣候事件，俾納為研擬調適策略之參考。	雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，其中 1 處位於幼獅地區，其餘位於區外。相關內容詳見 p.8-1。
七	坡地災害因應策略	
	除應考量現況人口之防救災措施外，觀光旅遊人口及住宿遊客量亦應納入研議分析，妥適研擬都市防災計畫相關內容。	遵照辦理。本案坡地災害因應策略以區域環境特性進行整體考量，並將旅遊人口、住宿遊客量及地方居民一併納入研議分析，提出防救災據點及動線、疏散避難計畫及防災因應策略等相關配套措施。相關內容詳見 p.5-29。
八	開發方式	
	本案開發方式如擬不採區段徵收，應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並應於依都市計畫法擬定都市計畫前，徵得行政院同意。	遵照辦理。依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。本案現階段先行提出土地規劃原則與綱要計畫，後續都市計畫草案確認時，將依「非　市土地申請新訂或擴大　市計畫作業要點」第五點(四)之規定，於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

■附帶決議

項目	審查意見	處理情形
(一)	本計畫範圍內農牧用地約 178 公頃，依據農業發展條例第 10 條規定：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意。」本案業經南投縣政府以 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函表示支持與同意之立場，惟是否符合農業發展條例前開規定意旨，請依行政院農業委員會意見辦理。	1.遵照辦理。依行政院農業委員會 103 年 7 月 7 日農企字第 1030720131 號函，有關本案涉及農業用地(屬農牧用地地區)變更為非農業使用部分，該會無意見。 2.另函文說明三表示，請本案協助釐清 4 戶有機農戶是否位於計畫範圍內並預為妥處處理原則。經查農戶 4(幼獅段 309 地號）位於計畫範圍內，申請書草案規劃為遊憩區，得繼續為原有之使用。
(二)	本案政策環評之相關意見，請按性質予以分類，並將涉及土地使用規劃或管制者妥予整理，以納為後續都市計畫規劃參考。	遵照辦理，政策環評中涉及土地使用規劃或管制之相關意見，將妥予彙整納為後續都市計畫規劃參考。

■發言摘要

項目	審查意見	處理情形
	本部營建署綜合計畫組	
(一)	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內者，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」，因本部原訂頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，新訂或擴大都市計畫案件應經本部區域計畫委員會同意，經國內法學專家學者見解，該同意與否之規定，已逾越都市計畫法授權範圍，故該規定有檢討修正之必要。本部爰配合修正前開要點將「同意」改為「徵詢意見」，該要點並於 103 年 12 月 12 日函頒生效，是以，針對本部區域計畫委員會、相關機關、人民或團體所提意見，本部均將製作為本部區域計畫主管機關對各該新訂或擴大都市計畫之意見，以供都市計畫擬定或核定機關參考。	ㄧ
(二)	關於本案新訂清境風景特定區計畫辦理情形，詳如下表：(略)	ㄧ
(三)	本案第 1 次專案小組審查意見業已就提會資料之問題一至四討論有案，本次會議以討論問題五至九為主，建議申請單位先就該部分先行說明後，再就前次專案小組會議之相關結論事項予以補充。	ㄧ
(四)	因本次會議有民間團體代表參加，請依據「內政部區域計畫委員會會議及會場管理要點」有關「出列席及發言、旁聽會議人員」之相關規定辦理。	ㄧ
議題五	成長管理計畫	
(一)	本部營建署綜合計畫組	
	關於本次所提成長管理策略部分，請南投縣政府提出短、中、長期之作為，因本次與會之民間團體代表或媒體均針對本案是否將使當地民宿旅館業者就地合法表示關心，惟本次所列策略仍有	遵照辦理。本案將「執行旅宿輔導合法機制」列為短期發展策略，詳見 p.5-36。另亦補充南投縣政府現行管制作為，包括暫時停止核發建造執照、新違章立即處理、訂定「清境地區違章建築拆除計畫」、訂定「清

項目	審查意見	處理情形
	再檢討修正之需要，例如「執行輔導合法機制規定」列為中期策略，該部分是否改列為短期策略，請南投縣政府參考。總言之，南投縣政府目前業已有相關行政作為，凍結清境當地發展現況，建議就該部分進行鋪陳，以化解外界對本之疑慮，並期獲得更多支持。	境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」及辦理「南投縣清境地區旅宿業建築安全檢查作業」，相關內容詳見 p.1-5。
(二)	南投縣政府	
1.	本府配合內政部政策或自行提出之因應對策，請參考本次會議簡報第 70 頁；至有關本次所提出之成長管理策略，包括總量管制或坡地管理等，並非本案都市計畫公告實施後方辦理事項，而是本府迄今採取之因應作為；至都市計畫公告實施後辦理事項，如同本次所提中期因應對策，包括回饋條件等。	ㄧ
2.	本府本於負責任態度，提出本案管制型之都市計畫，並非「看見臺灣」紀錄片後，才有所作為。本府於 101 年 5 月 16 日起凍結舊有建築列管，新違章建築採即報即拆方式辦理(迄今已拆除 11 件)，就地方而言，高山農業對於國土危害程度比民宿更為嚴重，故本計畫未來將不劃設農業區，以解決該問題。且未來保護區倘依據都市計畫法規定得為繼續原來使用，而繼續從事農耕，本府並將針對農作物種類予以規範，以不得耕種高麗菜等破壞水土保持之作物為原則，並採核准方式辦理，後續並將與行政院農業委員會、中興大學就該部分進行深入討論。	ㄧ
3.	環保團體對本案恐有所誤解，本案並非讓當地民宿旅館直接就地合法，本府後續將拆除現有民宿將拆除 3.6 萬平方公尺樓地板面積；且本府並將配合經濟部公告之地質敏感區，評估針對是否屬地質敏感區進行分類分級管理；再就個別旅館民宿而言，即便給予其建蔽率及容積率，倘其地質安全評估未能通過，本府亦將進行拆除作為，並配合以地易地，或以社區容積總量概念，透過取得	ㄧ

項目	審查意見	處理情形
	容積者繳納之回饋金予以補償，故本計畫將於政府投入成本最小原則下，引導其朝正向發展。	
(三)	沈淑敏委員	
	本次所提成長管理策略內容均屬原則性敘述，倘有更為具體數據，將有助於釐清相關疑義。	遵照辦理。相關具體數據詳見 p.4-7 及 p.4-9，包括： 1.計畫人口：計畫區可容受人口規模為 3,000~3,200 人，扣除現況人口 1,300 人，預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人。 2.計畫總量：本案係屬「管制性」計畫，故旅宿設施之計畫總量以現況發展總量 15 萬平方公尺為計。
(四)	鄭安廷委員	
1.	關於南投縣政府所提本案擬定都市計畫之優點，在於未來開發面積將較小。以本次會議簡報資料第 16 頁及第 17 頁所示，本案按非都市土地管制下，其開發總量為 145 公頃，惟目前當地之開發總量為何？其中有多少未符合現行管制規定？請南投縣政府說明。	1.遵照辦理。前次內容中 145 公頃係指非都市土地可發展總量，業依相關意見修正為 110.3505 公頃（詳見 p.4-9），先予說明。 2.目前計畫區內旅宿設施現況發展總量共 15 萬平方公尺，其中原建築許可面積約 4.9 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 33%），擴建面積約 10.1 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 67%），詳見 p.3-47。
2.	就成長管理策略部分，本案為管制型都市計畫，不列計畫人口可以理解，但為瞭解當地環境容受力情形，仍應就人口問題加以探討。依據本次簡報資料所示，依據臺灣人均基準，計畫區可涵養人數為 3,238 人，現況人口約 1,300 人，因本案性質特殊，當地觀光人口量大，流動人口比常住人口多，是以，不宜以當地居住人口作為當地人口仍屬可承受範圍內之結果，況且本地係屬地質敏感地區，其人均基準恐有調整之需要，此亦將影響可容納人口數之推估。本次成長管理策略所提出道德性或原則性內容，均非透過都市計畫手段方能採取策略，且相關內容並未提及本案透過擬定都市計畫，對於當地未來空間發展控管上有任何助益，建議應將流動人口納入環境容受力評估之考量，並於成長管理策略內提出具體論述。	1.遵照辦理。本案參酌營建署城鄉分署 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」，推估計畫區可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，扣除現況人口約 1,300 人，計畫區每日活動人口（旅遊住宿人口）以 1,700~1,900 人較為適宜。故本案預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，旅遊住宿人口為每年 70 萬人，最大住宿空間每日為 3,500 人。故已將流動人口納入環境容受力評估項目。自然環境容受力詳見 p.4-4，計畫人口推估詳見 p.4-7。 2.本案於成長管理計畫中，提出建築管理計畫，若辦理地質調查及水土保持評估後，符合安全無虞者，得申請輔導合法；若否，則應依相關法令規定進行處分或拆除。故考量環境容受力，後續將透過相關管制措施與審議機制，逐步調節旅宿設施

項目	審查意見	處理情形
		發展總量與人均基準。
(五)	王雪玉委員	
1.	關於計畫人口部分，本案召開第 1 次專案小組審查會議時，南投縣政府對於本案人口推估、現有居住當地人口數等提出詳盡推估內容，個人基於本案具有特定區計畫之特殊性，且屬管制型計畫，認為於該階段詳述人口推估過程並無必要，而建議於後續都市計畫階段再行考量。	遵照辦理。有關計畫人口內容已作修正，僅扼要敘明本案屬「管制型」計畫，不予訂定計畫人口，詳見 p.4-7。
2.	關於本案成長管理及總量管制部分，建議應與容受力密切連結。容受力應考量項目包括：自然條件、地質、目前使用情況(民宿坐落區位等)，且本案因觀光人口量大，此為導致目前清境地區面臨困境原因之一，本案旅遊人口數之推估是否將環境容受力納入考量？又土地使用是否應配合調整？該相關問題或應於擬定都市計畫階段再行詳盡分析，惟仍請南投縣政府預為考量因應。	1.遵照辦理。本案目前刻正辦理政策環評審議，已針對自然條件（空氣品質、水體、土壤、廢棄物及噪音...等）進行相關評估分析；分析旅宿座落區位與發展總量（詳見 p.3-47）；提出「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配套因應作為（詳見 p.5-24）；考量自然環境容受力，預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，旅遊住宿人口為每年 70 萬人，最大住宿空間每日為 3,500 人。 2.另本案將於後續都市計畫階段，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規劃參考。相關問題將於擬定都市計畫階段再行詳盡分析。
3.	本案環境容受力分析內容，本次規劃單位針對社會容受力及生態用土地等相關內容，請再檢討該相關資料妥適性，並說明其意義。	有關環境容受力分析內容說明如下： 1.自然容受力：針對空氣、水體、土壤、廢棄物及噪音等自然環境現況，以及污染排放影響進行評估分析（依「政府政策環境影響評估作業辦法」）。 2.設施容受力：主要針對區內與環境相關之公共設施供需能力進行分析，包括廢棄物處理設施、道路交通系統(綠地設施於「生態容受力」進行檢討）（詳見 p.4-20）。 3.社會容受力：主要分析當地居民對於清境地區觀光遊憩及旅宿業之發展、環境及公共設施等議題之感受，作為後續加強人文關懷、提昇社會福利之規劃考量（依內政部區委會 102 年 10 月 8 日專案小組審查會議結論，詳見 p.7-2）。

項目	審查意見	處理情形
		4.生態容受力：主要透過生態系統服務（供給、調節、文化）核心理念，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。（依內政部 103 年 4 月 1 日內授營綜字第 1030803038 號函繼續補充事項，參酌內政部營建署 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」，詳見 p.4-20）。
(六)	南投縣政府	
1.	依據推估結果，本案未來每年觀光旅遊人次將高達 150 萬人次，惟本次將透過擬定都市計畫方式，針對當地超過都市計畫規定容積部分進行拆除(約 3.6 萬平方公尺)，以提供當地安全、適切、符合環境之總量管制。此外，未來期透過各種管制手段，將旅遊人次調降為每年 100 萬人次，因本次會議並未要求就該議題再行討論，倘有補充之需要時，本府將於補正資料內提出。	—
2.	關於成長管理計畫內容，後續將依據本次會議委員所提建議，於補正資料內提出更為清楚說明。	—
(七)	地球公民基金會	
1.	南投縣政府本次會議簡報第 17 頁，將林業用地、養殖用地及暫未編定地納為可發展量。就我們理解，依據非都市土地使用管制規則規定，農舍不能於林業用地申請，且依據森林法規定，暫未編定地視同林業用地管制，何有發展量可言。	遵照辦理。本案已將林業用地及暫未編定地剔除於可發展量外。另依「非都市土地使用管制規則」之「容許使用項目及許可使用細目」，農牧用地及養殖用地得容許作農舍之使用。經統計分析，現行非都市土地可發展總量修正後為 110.3505 公頃，詳見 p.4-9。
2.	本次所提發展總量 62 公頃如何產生？遊憩用地大多係屬公有土地(按：退輔會所有)，何來發展量？公有土地並非當地發展困境，當地主要問題仍在於私有土地(民宿及高山農業)，是公有土地應予扣除。	有關非都市土地及新訂都市計畫後可發展總量之估計，係依相關法令規定將各使用地與使用分區進行細項與總計之概估，非以土地權屬作為考量。
3.	林業用地、養殖用地、暫未編定用地大多屬國有地範圍，農牧用地大多為私有土地，且方為目前民宿旅館聚集之處，將該二類土地混為一談後，告訴外界整	有關可發展總量業已修正，相關內容詳見 p.4-9。

項目	審查意見	處理情形
	體發展量將下降，此有誤導之嫌；且本次將遊憩用地發展量由 26 公頃，變更為風景區後，其發展量將高達 73 公頃，此方為本案實際發展量。	
4.	依據當地實際發展情況，高山農業均位於農牧用地範圍內，未來農牧用地將檢討為風景區，依據都市計畫法臺灣省施行細則規定，風景區得為農業設施使用，是以，未來如何處理高山農業問題？	本案未來將針對農業開發使用進行管控，包括禁止新增農業開發使用；辦理區內全面農地利用清查；提撥造林基金...等措施，相關內容詳見 p.5-24。
(八)	本部營建署綜合計畫組	
1.	依據本部 102 年 7 月 1 日臺內營字第 1020805247 號令、行院農業委員會農水保字第 1021865656 號令會銜修正之農業用地興建農舍辦法第 5 條規定：「申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：一、非都市土地工業區或河川區。二、前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。…申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建集村農舍：一、非都市土地特定農業區。二、非都市土地森林區農牧用地。…」非都市土地使用管制規則並配合前開農業用地興建農舍辦法修正，是以，非都市土地林業用地依據現行規定不得申請農舍。	遵照辦理。本案已將林業用地剔除於可發展量外，詳見 p.4-9。
2.	於 102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法前，合法申請之農舍，其不因法規修正而影響其合法使用權益，該部分仍應納為本案既有發展量。	遵照辦理。惟本案計畫總量係以旅宿現況總樓地板面積為計，不包括非旅宿設施，如住宅、農業建築...等，後續相關分析亦以不影響合法申請農舍之使用權益為主。
(九)	南投縣政府	
1.	關於發展總量 62 公頃，係依據非都市土地使用管制規則有關建蔽率及容積率換算所得結果，倘目前法令規定有修正情況，將配合檢討修正相關發展總量；目前民宿實際總樓地板面積 11 公頃，係本府統計數據。	—
2.	至於本案風景區未來預估發展量為 73 公頃，該部分係依據建蔽率及容積率換	—

項目	審查意見	處理情形
	算結果，倘未來依據相關法令規定無法申請建築，相關發展總量亦將無法使用。	
3.	發展總量 62 公頃係將目前可以興建農舍之農牧用地、林業用地、養殖用地及暫未編定地等予以加總，該數據與本案既有遊憩用地面積恰巧相同，導致產生誤解，併予釐清。	—
(十)	主席	
	請南投縣政府依據農業用地興建農舍辦法及非都市土地使用管制規則等相關規定，修正本案非都市土地總量一覽表相關內容。	遵照辦理，相關內容詳見 p.4-9。
(十一)	本部營建署綜合計畫組	
	關於本次南投縣政府所提簡報第 17 頁，純粹就非都市土地使用管制規則所規定之容積率予以核算，惟地球公民基金會代表則係關心哪些土地可以申請農舍使用，兩者之間略有差異，請南投縣政府可就該相關內容再加釐清。	遵照辦理，相關內容詳見 p.4-9。
(十二)	鄭安廷委員	
	本案後續提本部區域計畫委員會大會時，建議南投縣政府補充 2 項資料：	
1.	簡報第 17 頁非都市土地發展總量一覽表內，增列「目前實際發展量」一欄，俾瞭解目前發展情形。	遵照辦理，旅宿設施現況發展總量共 15 萬平方公尺，相關內容詳見 p.3-47。
2.	都市土地發展總量一覽表之風景區，其使用狀況為何？(包括：使用地編定情形、發展量等)	遵照辦理，旅宿設施現況發展總量共 15 萬平方公尺，詳見 p.3-47；其非都市土地使用分區及用地編定情形，詳見 p.3-53、p.3-54。
(十三)	主席	
	請南投縣政府依據作業單位及鄭安廷委員建議事項，進一步補充相關資料。	遵照辦理。
議題六	氣候變遷調適策略	
(一)	經濟部中央地質調查所	
1.	關於本次會議簡報資料第 58 頁載明：「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。」該段文字所指應係指光達地形判釋潛	配合相關內容陳述，該段文字已作刪除。

項目	審查意見	處理情形
	在大規模崩塌，與該頁面所呈現圖資無法對應，建議將該段文字移至「土地使用及建築管理因應配合作為」。	
2.	氣候變遷只提出環境地質災害問題，倘當地僅有地質問題，其與氣候變遷之關係為何，建議補充說明。	遵照辦理。
(二)	本部營建署綜合計畫組	
	本次於提會資料內請南投縣政府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，該資料與災害潛勢資料不同。因全國區域計畫規定，土地使用計畫應配合氣候變遷趨勢提出調適策略，除經濟部公告之地質敏感區外，歷史災害資料亦應納入都市計畫擬定之參考，並提出因應對策；本案倘經南投縣政府洽國家災害防救科技中心確認該範圍內並無歷史災害點位等相關資料，亦請於補正資料內敘明。	遵照辦理。在環境災害紀錄部分，依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，其中 1 處位於幼獅地區，其餘位於區外。相關內容詳見 p.8-1。
(三)	沈淑敏委員	
	全球氣候變遷於臺灣主要狀況為氣溫及降雨現象，因本案位屬高山地區，對於強降雨之敏感性甚高，請南投縣政府就該部分補充論述。	遵照辦理，依經濟部水利署防災中心「一日暴雨（600 公釐）淹水潛勢圖」之分析，計畫區非屬淹水潛勢地區。相關內容詳見 p.8-1。
(四)	王雪玉委員	
	本案氣候變遷調適策略提出「提升入滲性能，嚴格管控建築物開挖面積比例」之策略，又因本案位屬地質敏感地區，是以，建議本案「擬定都市計畫之必要性」有關非都市土地發展總量一覽表應予以呼應，建蔽率及容積率建議再評估調整。	本案現階段透過全區坡度分析，同時套繪土地使用性質，以瞭解新訂都市計畫後各發展區之適宜發展總量（詳見 p.4-9）。待後續辦理全區地質調查及地質安全評估作業有進一步詳細資料可供判讀時，土地使用計畫及使用強度相關等內容，將配合作業結果調整之。
(五)	南投縣政府	
1.	比對本案所設定之建蔽率及容積率與現行都市計畫法臺灣省施行細則規定，可以發現本案使用強度業已調降，以本案範圍內既有聚落(鄉村區乙種建築用地)為例，其建蔽率及容積率分別為 60%及 240%，未來擬定都市計畫後，將調降為 60%、180%，亦即既有聚落未來新建或改建時，應按都市計畫規定之強度辦理。有關本次所列「都市	—

項目	審查意見	處理情形
	土地發展總量一覽表」係依據未來初步規劃之使用強度予以換算，呈現當地面積與容積率、建蔽率間之關係，因土地使用尚有許多需要控管之處，地質安全、水土保持等，不宜開發之土地即便位於風景區範圍內亦無法使用，意即該總量不見得全部都將開發建築。	
2.	關於本案於氣候變遷問題上，主要面臨水土保持功能喪失、或大面積農業開發對於保水、保土之影響等，本案爰配合研擬相關因應策略，以作為後續擬定都市計畫土地使用管制之參據，此亦為都市計畫與非都市土地管制之差異點，未來有機會於都市計畫土地使用管制規定內，研擬因地制宜規定，得以進一步限縮或限制其土地開發方式或利用方式，或其他輔導措施，俾其符合安全相關規定。惟如果尚需要補充其他因應對策，將配合辦理。	—
(六)	主席	
	歷史災害與潛勢資料等具有互補作用，請南投縣政府補充蒐集歷史災害資料，及強降雨等氣候變遷對於當地之可能影響情形，並提出因應對策。	遵照辦理，已補充災害潛勢地區及環境災害紀錄並提出調適策略，相關內容詳見p.8-1。
議題七	坡地災害因應策略	
(一)	經濟部中央地質調查所	
1.	關於簡報第 64 頁之相關意見如下：	
(1)	建議將地質敏感區編號修正為「L0002」。	遵照辦理，已將地質敏感區編號修正為「L0002」。
(2)	本次提及略以：「山崩記錄或順向坡分佈之區位」等為該地質敏感區草案階段文字，實際上該地區山崩記錄或順向坡分佈之區位多在本案(新訂)計畫範圍外，即該簡報內容所示圖說內之坡頂藍色線，雖屬潛在大規模崩塌，惟本部考量「潛在」該字眼將引發外界誤解其屬「預測」性質，因其為光達數值地形派判釋結果，且經本部現場勘查結果，其確有地表變形，雖未有崩塌裸露情形，但有崩塌現象(包括：崩崖、地表物被破壞、樹木傾倒等)發生，是以，於核	敬悉。

項目	審查意見	處理情形
	定版(請參本次簡報第 62 頁)內即被歸為山崩區，亦即簡報第 64 頁之黃色線範圍均為山崩區及順向坡區之確切資料，沒有預測性質，此予以釐清。	
(3)	關於「本案將尊重計畫範圍內有多數土地已被劃定為山崩與地滑地質敏感區的事實」乙節，亦有誤解，因本部核定公告地質敏感區範圍均為確切之山崩及順向坡區。	敬悉。
2.	有關「坡地災害因應策略」部分，建議明確說明坡地災害有哪些，又本案預測可能發生地點坐落區位？是否有可能知道其潛勢高低？因該部分將與後續防災計畫有所關聯。	1.依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，詳見 p.8-1。 2.相關資訊皆以有關單位提供之二手資料為主，預測可能發生地點坐落區位部分，確有執行困難。
3.	本次書面資料附錄七「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部分，其中「貳、本案土地使用計畫與『山崩與地質敏感區』之套繪情形」(P.38)，文字請修正為「山崩與地滑地質敏感區」，且依據地質法規定，基地全部或一部分位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行地質調查及地質安全評估，是以，不論風景區、遊憩區或保護區，凡有開發行為均應辦理地質調查及地質安全評估。	遵照辦理，相關文字已修正為「山崩與地滑地質敏感區」。
4.	簡報第 61 頁提及「於非位屬地質敏感地區，規劃避難據點」，惟因清境國小係屬地質敏感區，該部分請修正。	遵照辦理，已作修正，詳見 p.5-30。
(二)	南投縣政府	—
1.	關於本次補正資料及簡報內容與公告之地質敏感區計畫內容未符者，將配合修正。	—
2.	關於經濟部中央地質調查所請本府預測可能發生地點坐落區位部分，就規劃單位而言，該部分確有執行困難。	—
3.	本案範圍內土地不論是否位於地質敏感區，本案一律要求依據地質法規定辦理地質調查及安全評估，此較地質敏感區嚴格。	—

項目	審查意見	處理情形
4.	因清境地區超過六成均位於地質敏感區，其發展腹地又小，本案考量清境國小為開放場所，爰以其作為避難據點，是否妥適尚可再討論。	—
(三)	本部營建署綜合計畫組	
1.	本新訂都市計畫風景區之建蔽率及容積率將訂為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺樓地板面積將被拆除，請補充拆除範圍之分布區位。	遵照辦理，詳見審查意見三、(二) 之處理情形。
2.	本案風景區之建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則低，惟其強度高於現行農舍，其必要性及合理性仍請再補充。	遵照辦理，詳見審查意見三、(二) 之處理情形。
(四)	南投縣政府	
	清境地區高山農業或旅館民宿問題，有其政策背景及歷史脈絡，本案風景區之建蔽率及容積率訂為 20%及 40%部分，並非讓所有民宿就地合法，係期有效規範及處理，故本案期透過擬定都市計畫降低強度及管制構想，並搭配相關補償機制，以達到山林保育及觀光發展雙贏之目標，惟本計畫內容倘有不足之處亦將持續補充。	—
(五)	經濟部中央地質調查所	
	本案規劃之風景區涵蓋大部分民宿，保護區內僅有 1 處，惟經比對本案報告書之圖 3-2 坡度分析示意圖及旅宿業分布圖，部分風景區坡度超過 55%，風景區範圍似有調整需要，是以，建議本案應先辦理區域地質調查評估，綜合評估坡度、板岩地帶、向源侵蝕等問題，以納為土地使用分區規劃及檢討之基礎。	遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規劃參考。然為確保本項作業具其價值及可行性，其辦理範圍應視屆時實際需求及執行經費妥予訂定。相關內容詳見 p.5-27。
(六)	南投縣政府	
	本府後續於擬定都市計畫前，將辦理全案將近 500 公頃釘樁測量，屆時將配合檢討全案土地使用分區之合理性。	—
議題八	相關機關意見之回應處理情形	
(一)	本部營建署綜合計畫組	
	針對南投縣政府所提回應意見，是否有其他需要再補充者，請與會機關(單位)	—

項目	審查意見	處理情形
	檢視。	
(二)	國軍退除役官兵輔導委員會	
1.	清境農場原屬非都市土地林業用地範圍，雖南投縣政府針對現況做為畜牧使用土地，將劃設為保護區，並將於土地使用管制規定內明定其可供畜牧使用，以確保原畜牧使用之用途，惟因清境農場被劃為保護區高達 233 多公頃，基於清境農場為當地整體觀光休閒發展中心，建議改劃為遊憩區。	清境農場原屬遊憩用地者（供作觀光遊憩使用）已劃設為遊憩區，其餘原屬林業用地者劃設為保護區。且依行政院農業委員會 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函，原屬林業用地劃入保護區部分應予以管控，仍應以維持國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態資源之使用為原則（應載明於都市計畫書）。
2.	有關本案將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劃設為保護區，該區為本會清境農場經管部分為 8 公頃，劃設為保護區對於農場營運影響甚鉅，請南投縣政府補充說明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劃設為保護區涉及本會經管土地相關資料；並請將目前公路兩旁供遊客步道使用土地劃為遊憩區或風景區。	都市計畫係以土地完整性，維持原有之使用。
3.	有關北側污水處理廠(松崗段 509 地號土地)因緊鄰本會 3,000 噸地下水儲存池，基於安全考量，本會建議另外選擇適宜場地設置之。	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。 2.依據工程實務經驗，污水處理廠用地需求約為 1 ㎡/CMD，以設計處理量 1,000 CMD 估算，北側污水處理廠用地面積約需 0.18 公頃（含附屬設施），僅佔該地號面積約 1/4，且位於該地號東北側，與儲水池距離約 70 公尺。依現行處理設備及操作技術應不至於對農場用水衛生及安全造成負面影響。 3.未來污水處理廠細部規劃階段將加強隔離綠帶、污水管線埋設位置及異味防制等規劃，以區隔並避免影響鄰近設施之使用品質及功能。 4.相關內容詳見 p.5-20。
4.	清境農場既有停車場劃為公共設施停	1.本案公共設施用地劃設原則如下：(1)設置

項目	審查意見	處理情形
	車場使用，因農場並無適當土地可設置法定停車位，且對於農場影響甚大，本會建議另尋其他地區設置公共停車場。	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。 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。
(四)	行政院農業委員會林務局	
1.	本案將林業用地劃為保護區，本會業已函復南投縣政府原則沒有意見。	ー
2.	惟林業用地或暫未編定地劃為住宅區、風景區或遊憩區者，請南投縣政府再補充相關資料，俾本局依森林法予以審核。	行政院農業委員會業以 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函覆，相關內容詳見附錄六。
(五)	本部營建署下水道工程處	
	就本案估算之水量而言，目前規劃之污水處理廠用地面積足夠，惟因未來將設置揚水設施，是於適當地區應設置人行步道或相關設施等，以作為揚水設施及其管線使用。	本案污水處理系統將採「重力流」方式來蒐集污水，減少加壓站之設置；未來於細部設計階段，亦將於適當地區考量設置人行步道或相關設施，以作為揚水設施及其管線使用。相關內容詳見 p.5-20。
(六)	本部營建署城鄉發展分署	
	就環境容受力部分，本分署辦理「臺灣國土容受力分析與調適策略ー以北部區域為例」係以國土及區域角度進行分析，因本案清境為個案觀光區，應將流動人口補充納入分析。	由於本案係屬個案觀光區，非以國土或區域角度進行分析，故人口數設定係將「現況居住人口」及「旅遊住宿人口（活動人口）」一併納入考量。相關內容詳見 p.4-4 及 p.4-7。
(七)	交通部運輸研究所	
1.	本案停車供給並未增加，但清境地區假日有停車空間不足問題，規劃單位提出 TSM 方式因應，此因應對策相對較為薄弱，建議應透過旅館業者提供接駁車方式因應，爰請補充目前當地有願意配合該作法之民宿業者數量。	1.本案目前相關交通系統及因應改善策略之規劃，已考量當地環境及空間條件等限制，目前擬定之 TSM 方案主要係以「停車需求內部化」、「提高大眾運輸接駁系統」及「加強交通管制」來搭配推動。 2.相關內容已於歷次討論會議中說明，經由仁愛鄉公所、地方發展協會及清境農場等

項目	審查意見	處理情形
		單位代表共同商議、凝聚共識。本案現階段雖未能提供有願意配合該作法之民宿業者數量，惟清境永續發展協會業已出示聯署同意書，表達願意共同推動本案相關交通管理措施。
2.	本次簡報第 49 頁提及尖峰小時減少1,200PCU，請規劃單位提供旅次轉移量之比例。	本案旅次轉移量比例約為 11~15%（以尖峰小時車流量 1,500~2,000PCU、旅次轉移車流量 220 PCU 進行估算），詳見 p.5-19。

貳、內政部區域計畫委員會 103 年 4 月 23 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案第二次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。	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。並研擬分期分區發展計畫，提出建築管理計畫及回饋負擔機制。相關內容詳見 p.5-35。
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。	遵照辦理，本案業已補充土地使用之調適策略，包括低度的利用、最大的入滲、最小的逕流及最長的遲滯等項目。相關內容詳見 p.8-1。
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。	遵照辦理。有關都市防災計畫主要分為避難、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；並提出疏散避難計畫與孤島效應評估。相關內容詳見 p.5-29。
八	相關機關意見之回應處理情形	

項目	審查意見	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，已配合修正。
(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。	遵照辦理，已配合修正。

參、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		
(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。	(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)請貴府參酌本部 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。	1.遵照辦理，本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104 年 1 月 20 日台內營字第 1030815810 號函修正）進行查詢。經查計畫區內第一級環境敏感地區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，皆劃設為保護區；第二級環境敏感地區包括地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地及水庫集水區（非供家用或公共給水）依使用現況與規劃意旨劃設為適當分區，自來水水質水量保護區則劃設為保護區。 2.基礎資料及應納入計畫範圍之理由詳見 p.3-22，各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
(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。	(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： 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： (1)誘導措施： Φ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	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（L0002 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.本案提出「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，分別針對土地管理、建築管理、審查機制及其他因應措施等項目提出建議內容，詳見 p.5-24。

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
	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。 (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。 (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。	
三、問題三：規模		
(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。	(三)環境容受力部分： 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。	1.遵照辦理，自然環境容受力部分已參酌營建署城鄉分署 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」進行補充，詳見 p.4-4。 2.遵照辦理，廢棄物處理部分，仁愛鄉 102 年平均每人每日垃圾清運量約 0.719 公斤，以現況人口 1,298 人保守估算，計畫區總廢棄物處

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
	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。	理需求量約為每日 1,000 公斤（1 公噸）。而收受南投縣垃圾之焚化廠（共 7 座），其設計處理量皆大於平均日處理量，故各廠尚有充於之餘裕空間，詳見 p.4-20。
(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)旅館民宿總量部分， 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，重新研擬具體處理方案及修正合法性、合理性、公益性及必要性。	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，位於計畫區內家數乃由 118 家更正為 111 家，詳見 p.3-47。 2.遵照辦理。本案參酌「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），針對計畫區合法建築及非合法建築供旅宿使用部分，提出相關作為，詳見 p.5-36。 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，詳見 p.4-13。
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 ㎡)，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，	(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	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％調降為 20~60％（平均容積率 40%）。 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

專案小組結論	應繼續補充事項	處理情形
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。	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。	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.本案風景區及遊憩區相關規定之比較分析，詳見 p.5-14。

肆、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
一	問題一：擬定都市計畫之必要性	
(一)	南投縣政府業以 101　5 月 16 日府建　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。	1.遵照辦理。依據南投縣政府 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函示，自發文日起二年暫時停止核發清境地區之建造執照，續依 103 年 5 月 16 日府建都字第 1030098559 號函、104 年 5 月 13 日府建都字第 1040094873 號函，自發文日起一年暫時停止核發清境地區之建造執照。惟前開函文暫停發照期限僅為一年，無法永久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。故盼能透過新訂都市計畫，有效引導土地發展之外，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。 2.有關違章建築執行情形與成效，詳見 p.1-5。
(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。	1.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。 2.有關現行非都市土地及擬定都市計畫之差異分析，詳見 p.1-7。
(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。本案已於簡報內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。 2.遵照辦理，有關清境農場發展歷程詳見 p.3-28。
(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：基於清境農場為觀光發展核心；退輔會為計畫區主要管理者；以及考量計畫範圍完整性之三大理由，退輔會所管理土地實有納入範圍之必要。相關內容詳見 p.4-2。 2.土地使用規劃 (1)退輔會管理土地使用規劃大致分為三項：若屬遊

項目	審查意見	處理情形
		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），則規劃為風景區。 (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。 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。相關內容詳見 p.6-1。
(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。	遵照辦理，本案業依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之規定，取得行政院農業委員會對於農地使用及變更之意見。相關內容詳見附錄六。
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。	1.本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104 年 1 月 20 日台內營字第 1030815810 號函修正）進行查詢。經查計畫區內第一級環境敏感地區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，皆劃設為保護區；第二級環境敏感地區包括地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地及水庫集水區（非供家用或公共給水）依使用現況與規劃意旨劃設為適當分區，自來水水質水量保護區則劃設為保護區。 2.基礎資料及應納入計畫範圍之理由詳見 p.3-22，各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。
(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。	遵照辦理。本案提出「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，分別針對土地管理、建築管理、審查機制及其他因應措施等項目提出建議內容，詳見 p.5-24。
(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。	1.依內政部營建署城鄉發展分署 102 年 11 年 20 日城區字第 1020011768 號函覆，「災害潛勢圖與土地使用之應用套疊分析」乙案，係透過各部會計有災害潛勢圖資（淹水潛勢圖、土石流潛勢溪流

項目	審查意見	處理情形
		圖及地質災害潛勢圖）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。由於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，建議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。 2.承上，故本案環境災害相關圖資皆以經濟部中央地質調查所原始圖資為主，詳見 p.3-8。
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。	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。詳見 p.4-7。
(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。	1.自然環境容受力部分，已參酌營建署城鄉分署 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」進行補充。詳見 p.4-4。 2.廢棄物處理部分，仁愛鄉 102 年平均每人每日垃圾清運量約 0.719 公斤，以現況人口 1,298 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）。而收受南投縣垃圾之焚化廠（共 7 座），其設計處理量皆大於平均日處理量，故各廠尚有充於之餘裕空間。詳見 p.4-20。 3.交通需求部份，台 14 甲線於一般現況一般時段之尖峰小時交通量約為 900~1,200 PCU，屬 E 級道路服務水準（壅塞，不穩定車流）；特殊假日（跨年、春節）期間之尖峰小時交通量則可能增加至 1,500 ~2,000 PCU 以上，屬 F 級道路服務水準（非常壅塞，強迫性車流）。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）。詳見 p.4-15。 3.在「社會容受力」部分，本案於先期規劃階段之

項目	審查意見	處理情形
		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。詳見 p.7-2。
(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。	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，位於計畫區內家數乃由 118 家更正為 111 家，詳見 p.3-47。 2.遵照辦理。本案參酌「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)，針對計畫區合法建築及非合法建築供旅宿使用部分，提出相關作為，詳見 p.5-36。 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，詳見 p.4-13。
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 ㎡），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％調降為 20~60％（平均容積率 40%）。 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.本案風景區及遊憩區相關規定之比較分析，詳見 p.5-14。
(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	遵照辦理，詳見「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

項目	審查意見	處理情形
	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。	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	
(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	一

項目	審查意見	處理情形
	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。	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。
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。	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。 2.依據工程實務經驗，污水處理廠用地需求約為 1 ㎡/CMD，以設計處理量 1,000 CMD 估算，北側污水處理廠用地面積約需 0.18 公頃（含附屬設施），僅佔該地號面積約 1/4，且位於該地號東北側，與儲水池距離約 70 公尺。依現行處理設備及操作技術應不至於對農場用水衛生及安全造成負面影響。 3.未來污水處理廠細部規劃階段將加強隔離綠帶、污水管線埋設位置及異味防制等規劃，以區隔並避免影響鄰近設施之使用品質及功能。 4.相關內容詳見 p.5-20。
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	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

項目	審查意見	處理情形
	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。	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。 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。
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　5 月 16 日府建字第 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	1.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。 2.有關現行非都市土地及擬定都市計畫之差異分析，詳見 p.1-7。

項目	審查意見	處理情形
	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。	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。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、(五)之處理情形。
(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	—

項目	審查意見	處理情形
	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。	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，本案業經南投縣政府農業主管機關同意農牧用地變更使用部分（詳見附錄六）。

項目	審查意見	處理情形
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。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、（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	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

項目	審查意見	處理情形
	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。	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，本案將再與業務單位協調確定後，再行回復縣府。	有關農業用地變更使用部分，詳見結論一、（五）之處理情形。
(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	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。

項目	審查意見	處理情形
	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。	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。	遵照辦理，詳見結論二、(二)之處理情形。
(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	敬悉。

項目	審查意見	處理情形
	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。	遵照辦理，有關計畫人口詳見結論三、(二)之處理情形。
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	遵照辦理。

項目	審查意見	處理情形
	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。	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。	遵照辦理，詳見結論二、(一)之處理情形。
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。	本案參酌內政部營建署城鄉分署 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」，推估計畫區之自然環境容受力。預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，每年旅遊住宿人口由現況 100 萬人調整為 70 萬人。若以減量 30%為目標值，則每年總旅客量由現況 150 萬人調整為 130 萬人。
(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	遵照辦理，詳見結論三、(四)之處理情形。

項目	審查意見	處理情形
	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。	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，詳見 p.4-22。
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。	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 p.5-20。
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 p.5-20。
(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，其中平常日之遊客約為 3,000 人，假日遊客則約 7,000 人，故依現有公共停車空間而

項目	審查意見	處理情形
		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。

項目	審查意見	處理情形
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。
(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，	—

項目	審查意見	處理情形
	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，若符合安全無虞者，其超出原建築許可容積部分，若輔導申請建築許可，則需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，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	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

項目	審查意見	處理情形
	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。	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	
	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。	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。 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。
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	敬悉。

項目	審查意見	處理情形
	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。	敬悉。

伍、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.南投縣政府於 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。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。 2.依據南投縣政府 101 年 5 月 16 日府建都字第 1010090760 號函示，自發文日起二年暫時停止核發清境地區之建造執照，續依 103 年 5 月 16 日府建都字第 1030098559 號函、104 年 5 月 13 日府建都字第 1040094873 號函，自發文日起一年暫時停止核發清境地區之建造執照。惟前開函文暫停發照期限僅為一年，無法永久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。故盼能透過新訂都市計畫，有效引導土地發展之外，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。 3.有關違章建築執行情形與成效，詳見 p.1-5。
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.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。 2.本案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，詳見 p.5-24。

項目	發言重點	處理情形
(二)	除擬定都市計畫外，其他管制作為仍應進行。	遵照辦理，有關違章建築執行情形與成效，詳見 p.1-5。
(三)	擬定都市計畫之必要性，請補充。	本案就「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，以說明擬定都市計畫之必要性，詳見 p.1-7。
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
一	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。	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。 2.依據工程實務經驗，污水處理廠用地需求約為 1 ㎡/CMD，以設計處理量 1,000 CMD 估算，北側污水處理廠用地面積約需 0.18 公頃（含附屬設施），僅佔該地號面積約 1/4，且位於該地號東北側，與儲水池距離約 70 公尺。依現行處理設備及操作技術應不至於對農場用水衛生及安全造成負面影響。 3.未來污水處理廠細部規劃階段將加強隔離綠帶、污水管線埋設位置及異味防制等規劃，以區隔並避免影響鄰近設施之使用品質及功能。 4.相關內容詳見 p.5-20。
(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	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

項目	書面意見	處理情形
	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。	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。詳見附錄八。
(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。	計畫區東側為濁水溪，濁水溪流域因中、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溪流域之周邊土地。
(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。	退輔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），則規劃為風景區。有關使用管制事項詳見附錄八。
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。 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。 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。
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。	
3.	P3-27:台 14 甲線里程 0K~32K+855；表 3-13 台 14 線重要據點台 14 線屯門應為屯原，力行產業道路請改為投 89 線。	
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。	

項目	書面意見	處理情形
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:平常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。	1.因本案係以現況總量管制為原則，故原提案依民宿現有容納空間（約 5,000 人，100 年度現況調查結果）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。 2.惟本案參酌營建署城鄉分署 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」，推估計畫區之自然環境容受力。計畫區可容受人口規模為 3,000~3,200 人，

項目	書面意見	處理情形
		現況人口數為 1,300 人，是以當地每日活動人口（旅遊住宿人口）以 1,700~1,900 人較為適宜。故每年總旅客數由現況 150 萬人次調整為 130 萬人次；清境農場總旅客數由每年 120 萬人次調整為 100 萬人次；住宿旅客數由每年 100 萬人次調整為 70 萬人次。
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。	遵照辦理，相關內容詳見 p.3-42。
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。	遵照辦理，相關內容詳見 p.3-42。
3.	停車供需檢討應分別計算大型車、小型車之停車周轉率。	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。
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。

陸、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【處理情形】

■結論

項目	審查意見	處理情形
一	土地使用管理及規劃問題釐清	
(一)	就擬定都市計畫之必要性部分：請申請單位提出既有住宿服務設施與非都市土地使用分區及使用地套繪情形，並分析其是否符合現行非都市土地使用管制規則相關規定、違章建築情形等，並強化新訂都市計畫之必要性後，補充納入申請書。	1.遵照辦理。已補充既有住宿服務設施與非都市土地使用分區及使用地套繪情形；既有住宿服務設施多屬山坡地保育區之農牧用地（詳見圖 3-33、圖 3-34）。 2.由旅宿服務設施之發展情形可知，計畫區內旅宿設施共有 111 家，其中合法登記為 92 家（約佔總家數 83%）；總樓地板面積共計 15 萬平方公尺，其中原建築許可面積約 4.9 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 33%）（詳見 p.3-47）。 3.由於清境地區係位於非都市土地，依現行管制規定係採開發許可制。為能積極管理，本府建議透過都市計畫整體規劃與總量管制方式，針對土地承載能力與可容受開發規模之進行控管。有關新訂都市計畫之必要性詳見 p.1-5。
(二)	就本案區位部分	
1.	本案計畫範圍內包括土石流潛勢溪流及森林區等限制發展地區範圍，是否有納入計畫之必要性，仍請申請單位再行評估；惟倘有納入計畫範圍之需要，請申請單位補充說明後續經營管理或使用管制等相關說明，以強化其納入計畫之必要性。	1.經評估分析，將原提案土石流潛勢溪流及部分森林區等限制發展地區，剔除於範圍外。惟考量土地規劃完整性，台 14 甲線南段以西（污水處理廠西北側）之部分森林區仍納入範圍內，劃設為保護區。 2.再者，計畫範圍西界部分土地屬飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區，考量土地規劃完整性納入範圍內，並劃設為保護區。 3.相關內容詳見 p.3-23。
2.	本案尚有部分限制或條件發展地區尚未取得目的事業主管機關之查復文件，該部分請繼續補充納入申請書。	遵照辦理。相關文件已補齊，詳見附錄二。

項目	審查意見	處理情形
3.	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。	有關氣候變遷調適策略詳見 p.8-1。另為因應計畫區部分土地係屬「山崩與地滑地質敏感區」，提出土地使用及建築管理配套因應作為，詳見 p.3-24。
4.	請經濟部中央地質調查所及本署城鄉發展分署將潛在大規模崩塌情形及災害潛勢圖等相關資料提供申請單位，俾納入規劃參考。	已將經濟部中央地質調查所及內政部營建署城鄉發展分署所提供之地質災害潛勢、莫拉克中部災區潛在大規模崩塌地區及莫拉克重建策略分區等相關圖資，納入規劃參考。相關內容詳見 p.3-8。
(三)	就本案規模部分 本案申請書內容請依據行政院環保署、經濟部水利署及中央地質調查所意見修正。	遵照辦理。各單位意見處理情形如下：行政院環保署詳發言摘要三、(二)；經濟部水利署詳發言摘要三、(四)及中央地質調查所意見詳發言摘要三、(三)。
(四)	就本案機能部分	
1.	請申請單位繼續補充水資源、電力、電信及下水道等目的事業主管機關同意配合證明文件後，納入申請書；另瓦斯管線部分，本案無需取得。	遵照辦理。相關同意文件及辦理情形詳見附錄六。
2.	台灣自來水股份公司、台灣電力股份有限公司及本署下水道工程處所提意見，請申請單位納入後續修正參考。	遵照辦理。
二	**程序問題釐清**	
(一)	農業主管機關同意之證明文件部分 請申請單位於本案提請本部區域計畫委員會專案小組審議前完成下列事項：	
1.	涉及林業用地部分，應依據森林法第 6 條第 2 項規定，先經直轄市、縣(市)主管機關同意後，再報中央林業主管機關會同地政主管機關核准。	行政院農業委員會業以 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函覆，相關內容詳見附錄六。
2.	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。	依南投縣政府 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函覆，原則同意農牧用地變更部分。詳見附錄六。
(二)	水土保持規劃書部分 考量新訂或擴大都市計畫係屬都市發展之政策性規劃，是否仍應擬定水土保持規劃書不無疑義，行政院農業委員會水	依行政院農業委員會 102 年 7 月 11 農授水保字第 1021862063 號函，有關非都市土地申請新訂或擴大都市計畫審查階段是否需擬具水土保持規劃書乙案，自即

項目	審查意見	處理情形
	土保持局後續將針對該議題召開研商會議，本案後續請申請單位依據研商結果辦理；惟後續倘仍有擬具水土保持規劃書之必要時，請行政院農業委員會水土保持局提供相關協助。	日停止適用，故無須提送水土保持規劃書。
(三)	本案倘不辦理區段徵收，請申請單位依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第五點、(四)、5.之規定，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。	遵照辦理。本案若不採區段徵收方式辦理，將依規定於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

■發言摘要

項目	審查意見	處理情形
一	問題一(一)：就擬定都市計畫之必要性部分	
(一)	南投縣政府	
1.	為處理清境問題，本府業於 101 年 5 月 16 日發佈當地禁限建，且 101 年 1 月 1 日後之違章建築，並即報即拆，迄今業已拆除 8 件。擬定本案都市計畫，確實係為進行管制，並未拓寬道路或增加其他建設。	一
2.	報載清境地區民宿及旅館為 134 家，僅有 4 家合法，惟本案係僅就本案申請擬定都市計畫範圍進行統計，而非外界統稱之清境(即清境與霧社)，統計結果 118 家，先予釐清。	一
3.	本案認定合法旅館之定義為「取得旅館登記證」、合法民宿為「取得民宿登記證及專用標章」，目前範圍內旅館 12 家、民宿 106 家；依據調查結果，目前旅館申請及營運皆合法者僅有 1 家、民宿申請及營運皆合法者 90 家。至各該旅館或民宿之建物情形，有違章建築情形者為 88 家民宿，容積率為 10%以內僅有 10 家，容積率超過 10%以上者皆屬超限利用。後續擬定都市計畫後，倘放寬建築容積率，針對容積率超過 10%以上建物部分，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。	一
4.	關於當地旅館及民宿之使用分區及使用地部分，大部分屬農牧用地，且約有 80%~90%係以農舍方式興建，再申請旅館或民宿使用後，之後再行擴建，以致有超過原核准利用之情形。為處理該情況，本府業已函請仁愛鄉公所暫停核發建照，俾透過擬定都市計畫方式，訂定更高強度管制，並訂定總量管制；至本案輔導合法相關機制，業與當地業者有多次討論獲致共識。	一
5.	有關山坡地範圍內農舍是否提出水土保持計畫乙節，倘係屬合法提出農舍申請者，均按規定要求業者應提出該計畫送本府審查。	一
6.	有關旅館或民宿現行非都市土地使用分區或使用地部分，後續將儘量配合辦理；惟本案計畫範圍並未確定，尚未辦理數值地形測量，故目前無法精確具體提出既有建築物之使用分區或使用地情形，僅能就既有圖資進行套繪，以供後續審議參考。	一
7.	另本案大多為公有土地，是否有必要於案內劃設遊憩區，是否得改劃為遊憩用地，屬公共設施性質，提請討論；又本案計畫區北側農牧用地，後續將劃設為風景	一

項目	審查意見	處理情形
	區，考量風景區非屬都市發展用地，故原則上得不辦理區段徵收，是以，本案是否尚需專案報請行政院同意免採區段徵收方式辦理，併提請討論。	
(二)	本部地政司	
1.	依據區域計畫法第 15 條及非都市土地使用管制規則第 6 條規定，非都市土地一經編定後即實施管制，故使用應符合編定使用地類別之容許使用項目。本案申請書並未提供現行住宿服務設施之使用分區或使用地類別等相關資訊，因案內大多係屬農牧用地及林業用地，依據非都市土地使用管制規則附表一之規定，前開 2 類使用地均容許作為民宿使用，惟必須經過目的主管機關、使用地主管機關及其他相關機關同意後，方能使用；據本次會議申請單位說明，案內民宿似乎大多係申請興建農舍後，再申請作為民宿使用，故其原先其實都是符合非都市土地使用管制規則規定，但其通過許可後，卻有擴建行為，是以，該擴建部分倘未再申請許可，則屬違反土地使用管制。	已補充既有住宿服務設施與非都市土地使用分區及使用地套繪情形；既有住宿服務設施多屬山坡地保育區之農牧用地（詳見圖 3-33、圖 3-34）。
2.	本案計畫範圍包括非都市土地山坡地保育區及森林區等，後續並將規劃為住宅區、風景區及遊憩區等，又住宅區係以既有非都市土地建築用地等為主，依據行政院 91 年函示，倘屬於合法建築物密集地區得以不辦理區段徵收，但其他變更為風景區或遊憩區等部分，倘其係屬建築用地，如不辦理區段徵收，則應專案報請行政院核准。至有關報請行政院同意不採區段徵收之時間點，係於本階段或都市計畫公開展覽前辦理，提請討論。	依本次會議結論二、（三），有關報請行政院同意不採區段徵收，應於都市計畫公開展覽前辦理。
3.	依據行政院 91 年函示，變更為可建築土地者，應辦理區段徵收，至遊憩區及風景區是否屬「可建築土地」，經洽詢中央都市計畫主管機關表示，使用分區倘有建蔽率及容積率，即屬可建築土地。按本案計畫內容，風景區之建蔽率及容積率分別為 20%及 40%，且後續將允許做民宿、住宅等使用，似應屬可建築土地，故本案倘不採區段徵收，仍請申請單位專案報請行政院同意。	遵照辦理。本案若不採區段徵收方式辦理，將依規定於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。
4.	再者，本案倘係提供住宿或旅館等相關使用，是否有配套規劃道路等基本公共設施等，請申請單位酌予考量。	1.本案以現況為發展總量，故建議不新增公共設施用地。 2.以道路為例，建議採運輸系統管理（TSM）方式規劃，以有效改善道路服務水準。
(三)	行政院農業委員會水土保持局	

項目	審查意見	處理情形
	住宿服務設施於山坡地範圍內是否屬超限利用部分，依據水土保持法施行細則第 26 條規定：「本法第 22 條所稱山坡地超限利用，係指於依山坡地保育利用條例規定查定為宜林地或加強保育地內，從事農、漁、牧業之墾殖、經營或使用者。」因住宿服務設施並非農業相關經營行為，故並非水土保持法所稱之「超限利用」，但各該開發利用行為是否依據水土保持法第 12 條規定擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，該部分請南投縣政府查明，以釐清是否有違法情形。	經查計畫區內（91～95 年間）以興建農舍或完成平台、農業設施、開挖整地等開發項目，提出申請簡易水土保持申報書，經南投縣政府核定者共計 41 家（詳見 p.3-47）。
(四)	本署建築管理組	
	依據本署 101 年度督導南投縣政府時，該府提出當地旅館或民宿家數為 134 件，故本計畫範圍內確切家數，請申請單位再行釐清。	本案僅就申請擬定都市計畫範圍進行統計，而非外界統稱之清境（即清境與霧社）。計畫區內旅宿家數共計 111 家，詳見 p.3-47。
(五)	本署綜合計畫組	
1.	請申請單位補充旅館及民宿與現行非都市土地使用分區及使用地套疊情形，分析其是否符合現行非都市土地使用分區及使用地之土地使用管制相關規定，並納入申請書。	遵照辦理。已補充既有住宿服務設施與非都市土地使用分區及使用地套繪情形；既有住宿服務設施多屬山坡地保育區之農牧用地（詳見圖 3-33、圖 3-34）。
2.	本案期透過擬定都市計畫方式，管理當地旅館及民宿，惟考量此涉及「執行管理」問題，請申請單位就當地旅館及民宿未符合土地使用管制或建築物擴建之處理情形，提出補充說明。	遵照辦理。本案參酌「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），針對計畫區合法建築及非合法建築供旅宿使用部分，提出相關作為，詳見 p.5-36。
3.	本案提本部區委會討論重點，除辦理都市計畫之必要性外，並將就區位、規模、機能及財務等進行討論，並不就都市計畫實質規劃內容進行討論。惟本案是否應辦理區段徵收，依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，開發方式不採區段徵收者，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請行政院同意，該相關規	遵照辦理。

項目	審查意見	處理情形
	定至為明確，請申請單位配合辦理。	
二	問題一(二)：就本案區位部分	
(一)	南投縣政府	
	依據變更一通規定，限制發展地區「原則上不宜辦理新訂擴大都市計畫，惟若基於資源保育、國土保安之目的，且有實質經營管理計畫者，不在此限。」考量本案旅館及民宿為本案主要處理問題，為儘量將問題單純化，故原則上排除限制發展地區。	一
(二)	本署城鄉發展分署	
1.	本分署於102年4月下旬委託辦理國土容受力調適策略之研究案，並以北部區域為例，先行建立分析模式或指標，後續並將視經費情形，考量辦理中部或南部地區之規劃。	一
2.	行政院因應莫拉克颱風災後重建，於98年10月核定以國土保育為先之重建綱要計畫，將環境敏感地區分為3類(分別為限制發展、條件發展、及得依現行法令進行開發)，經套疊本計畫範圍，係屬第2類。又前開計畫針對第2類，並分區為A、B兩種策略分區，A類係屬應降低土地使用強度，禁止新開發行為，且發展總量並應朝負成長方向進行總量管制；B類為不違反土地使用管制前提下進行使用及重建，惟如屬新開發行為應進行環境影響評估，倘有環境影響之虞，不允許開發。考量該計畫為行政院核定計畫，請申請單位依該計畫進行規劃。	遵照辦理。本案屬於A種策略分區者，多劃設為保護區，僅供國防、保安及既有合法建物等使用；屬於B種策略分區者雖訂有使用強度，然住宅區與遊憩區皆依現況劃設，風景區則受限於地質環境、水土保持安全無虞之條件，而無法全數開發。
3.	依據本分署完成之災害潛勢圖規劃成果，本案計畫範圍係屬土石流災害之低風險地區，惟屬坡地災害之中、高風險地區，因該資料係屬內部研究，尚未對外公開，故建議依據行政院前開核定計畫辦理相關規劃。	遵照辦理。
(三)	經濟部中央地質調查所	
1.	本案計畫範圍係屬山崩高中潛勢地區，請申請單位補充相關資料。	遵照辦理，相關內容詳見p.3-8。
2.	本所辦理莫拉克重建工作時，使用光達數值地形測製資料判釋大規模崩塌時，查該地區博望、仁愛新村附近經判釋有潛在大規模崩塌情形，該相關資料將於近期內陳報行政院，請申請單位補充納入申請書。	遵照辦理，相關內容詳見p.3-8。
(四)	本署綜合計畫組	
1.	依據變更一通規定，限制發展地區原則不納入新訂或擴大都市計畫範圍。本案計畫範圍內包括土石流潛勢溪流及森林區等限制發展地區項目，據本案規劃內容，前開	1.經評估分析，將原提案土石流潛勢溪流及部分森林區等限制發展

項目	審查意見	處理情形
	限制發展地區後續將規劃為都市計畫保護區，是否有納入計畫之必要性，仍請申請單位再行評估；惟倘有納入計畫之需要，並請申請單位補充說明後續經營管理或使用管制等相關說明，以強化其納入計畫之必要性。	地區，剔除於範圍外。惟考量土地規劃完整性，台 14 甲線南段以西（污水處理廠西北側）之部分森林區仍納入範圍內，劃設為保護區。 2.再者，計畫範圍西界部分土地屬飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區，考量土地規劃完整性納入範圍內，並劃設為保護區。 3.前述限制發展地區現屬遊憩用地及農牧用地，現況已有開發利用。本案劃設保護區後，僅供國防、保安及既有合法建物等使用。
2.	推動國土保育保安為國土空間發展策略計畫重點之一，本案依據前開計畫指導下，倘有需要將限制發展地區納入計畫範圍，應針對經營管理或加強保育等方面加強補充。	併前項意見之處理情形。
3.	此外，南投縣近年來天然災害頻仍，請申請單位提出因應全球氣候變遷之土地使用調適策略、指認範圍內具有潛在危險地區及提出相關分析，並針對各種可能災害提出因應配套措施，內化為土地使用規劃成果，以強化擬定都市計畫之必要性及正當性。	部分位於住宅區、遊憩區及風景區之地質災害地區，雖訂有使用強度，然住宅區與遊憩區皆依現況劃設，風景區則受限於地質環境、水土保持安全無虞之條件，而無法全數開發。
4.	又本案尚有部分限制或條件發展地區查詢結果尚未取得相關目的事業主管機關之查復文件，該部分請繼續補充納入申請書。	遵照辦理。相關文件已補齊，詳見附錄六。
5.	本案並未就現行非都市土地使用分區及使用地與環境敏感地區進行套疊，並進行土地適宜性分析，該部分請申請單位補充納入。	遵照辦理。有關環境敏感地區套繪詳見 p.3-8。
三	問題一(三)：就本案規模部分	
(一)	南投縣政府	—

項目	審查意見	處理情形
1.	本府前就原住民族保留地議題多次討論後，於 101 年 9 月 7 日函詢行政院原住民族委員會，經該會於 101 年 11 月 5 日函請本府再補充資料，本府嗣於 101 年 11 月 12 日檢送補充資料後，該會於 101 年 12 月 4 日再函復本府繼續補充說明，惟本案具有辦理時程壓力，故有關原住民族保留地部分暫無法繼續處理，爰先行就目前計畫範圍提送區委會審議。	ㄧ
2.	本案計畫範圍外之民宿業者建議納入計畫範圍，惟其係屬原住民族保留地，按原住民族基本法規定，其應透過原住民族共決方式決定土地使用規劃方式，為使本案問題單純化，故未將原住民族保留地納入計畫範圍。至有關區外民宿，仍應回歸非都市土地使用管制。	ㄧ
3.	本案後續將加強補充擬定都市計畫之必要性及正當性，且總量管制上，擬定都市計畫後並不會新增旅館或住宅使用，本案僅針對現有設施提供合法機會，惟超過容積率或建蔽率者，均將配合拆除。	ㄧ
(二)	行政院環境保護署	
1.	本次會議提案資料肆、一（三），其中「飲用水水源水質保護區」誤繕為「飲用水水質水量保護區」，建請修正。	相關文字已修正。
2.	另依目前南投縣政府之規劃，本案計畫範圍以避開環境敏感區（包括飲用水水源水質保護區）為原則，惟飲用水水源水質保護區之區位、面積及現況資料不全，且依所送計畫書內容，仍有部分特定區與飲用水水源水質保護區重疊，請再予釐清說明，並說明後續針對「未位於本計畫範圍區域之飲用水水源水質保護區」，如有違規情形，其改善作法為何。	1.計畫範圍西界部分土地屬飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區，考量土地規劃完整性納入範圍內，並劃設為保護區。 2.若有違規情形，悉依「飲用水管理條例」規定辦理。
3.	本案尚未取得「飲用水取水口一定距離內之地區」之查復文件，該部分請申請單位繼續取得。	遵照辦理。相關文件已補齊，詳見附錄二。
(三)	經濟部中央地質調查所	
	102 年恐無法完成南投縣地區地質敏感區之審議作業，於地質敏感區公告前，是否有其他因應對策，請申請單位再行研議。	本案目前引用經濟部中央地質調查所及內政部營建署城鄉發展分署所提供之圖資，納入規劃參考。
(四)	經濟部水利署(書面意見)	
1.	本案經查尚無用水計畫審查紀錄，本案如有適用「區域	依經濟部水利署中區水

項目	審查意見	處理情形
	計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款」、「水利法施行細則第 46 條第 1 項」、「開發行為環境影響評估作業準則第 11 條」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第 5 點」規定需核發用水、供水之同意文件，則請依經濟部頒「用水計畫書審查作業要點」提送用水計畫書至本署審查(計畫用水量低於或等於每日 3,000 立方公尺送本署各區水資源局)。	資源局 103 年 10 月 27 日水中經字第 10350043570 號函，原則同意本案用水計畫書（定稿本修正稿），並經經濟部水利署中區水資源局 103 年 11 月 5 日水中經字第 10350045371 號函同意備查。
2.	建議清境地區以簡易自來水係統運作供水為宜。該地區經政府補助施作之簡易自來水供水系統已完成，且南投縣政府「簡易自來水事業管理自治」已公告實施，配合前揭自治管理，以簡水系統供水應較符合當地供水特性。	遵照辦理。本案用水計畫建議採簡易自來水系統作為供水方式。
3.	自來水水質水量保護區之管理，係依自來水法第 11 條規定辦理。依據申請書內容，尚未有自來水法第 11 條明文禁止事項，惟仍請注意後續實際開發過程及後續之營運，仍不得有違反自來水法第 11 條規定之情形，並請南投縣政府追蹤管制之。	遵照辦理。
4.	有關簡易自來水事業管理，依自來水法規定係為地方政府權責，本案如依計畫書所述，仁愛鄉公所已成立清境地區簡易自來水管理委員會管理，請依南投縣政府於 101 年 4 月 11 日訂定南投縣簡易自來水事業管理自治條例第 11 條，管理委員會應自行定期作水質檢驗，以保障用水安全外，對於引水設備亦應統一接管，避免用戶私自接引山泉水，造成管路亂象，影響環境觀瞻。	本案用水計畫建議採簡易自來水作為供水方式，並以統一引水、接管、淨水、配管等進行整體規劃。後續營運亦將依管理自治條例進行監督及管控。
5.	有關濁水溪流域周邊土地管理問題乙節，經查本案土地若位於濁水溪河川區域內土地，即受水利法及河川管理辦法等規定限制及管制使用，如其位於濁水溪周邊土地，因本案計畫範圍無署管土地，不受水利法及河川管理辦法管制，非本署權責範圍，應由各有關機關（單位）管理。	敬悉。
(五)	本署綜合計畫組	
	據規劃單位說明，本案風景區或遊憩區將維持既有發展量，不再增加新的發展量，該部分請補充納入申請書，俾利後續審議作業。	遵照辦理，有關旅宿發展量乃以現況為計，不再新增，詳見 p.4-10。
四	問題一(四)：就本案機能部分	
(一)	南投縣政府	
1.	本案規劃文小用地、加油站用地、停車場用地(3 處)，該相關公共設施均為既有設施，另新增污水處理廠(2	—

項目	審查意見	處理情形
	處)；並未新闢道路，以為避免新增交通旅次。	
2.	用水計畫部分，將依據台水公司意見修正，近期將送經濟部水利署審查；台電公司所提留設變電所用地等意見，將於後續擬定都市計畫階段，召開公共設施協調會議討論決定；至下水道部分，污水處理廠用地之設置將於會後查明修正。	―
3.	後續並將視情況邀集相關機關(單位)召開協調會議，以將其設施需求納入規劃考量，並將按規定提出申請，以取得相關配合證明文件。	―
(二)	中華電信股份有限公司	
	本公司於清境地區業設置電信機房，基於區域整體發展需求，提供完善有線及無線通信設施，故本公司得配合辦理及提供相關同意證明文件。	中華電信南投營運處 102 年 6 月 27 日投二客字第 1020000088 號函覆同意配合本案電信需求，詳見附錄六。
(三)	台灣自來水股份公司	
1.	本案計畫申書內容，現況供水系統及供水設施的規劃都以簡易自來水系統供水方式說明，非台水公司之自來水系統，故用水計畫書如函詢台水公司意見，將函復「因位置及地勢特殊無法供水，請自覓水源」。	敬悉。
2.	清境地區環境特殊(地勢偏高)取水地點遠(12km)且取得困難，考量維護成本、時間及當地特性(水質佳)，台水公司曾於 98 年提出評估並函報經濟部(水利署)，建議清境地區供水仍以簡易自來水供水較為適宜。	敬悉。
3.	99 年孔文吉委員、101 年林明溱委員均曾召開公聽會及研商會議，結論均以簡水方式供水較為適當。	敬悉。
4.	另計畫書內容涉及需水量評估部分，包括住宿房間及人數、住宿率、旅遊客人數等之推供宜有所依據(歷年資料統計推估)，如南投縣尤其清境地區之居住(2501pcd)、住宿(3001pcd)及非住宿(501pcd)人口之 LPCD 是否高估？(南投縣 100 年 1pcd 為 236)，建請重新檢驗核實推估。	遵照辦理。本案參考「水權登記審查作業要點」、「用水計畫書審查作業要點」相關建議參數，以及現況統計資料、中央節約用水政策等，將每人每日用水量修正為家庭用水 200 1pcd、住宿人口 155 1pcd、非住宿人口 30 1pcd，修正後之全區平均用水量降低為 868.05 CMD。相關內容詳見 p.4-22。

項目	審查意見	處理情形
(四)	台灣電力股份有限公司	
	清境地區係以萬大電廠(沿投 53 線)供電，本案未來倘有機會興建其他旅館之必要性時，建議於計畫範圍內留設變電所用地，俾後續供電無虞，以確保當地民生安全，該部分並請納入用電計畫書內予以評估。	台灣電力股份有限公司南投區營業處 102 年 7 月 3 日南投字第 1021593296 號函覆同意配合本案供電需求。詳見附錄六。
(五)	本署下水道工程處	
1.	依下水道法第六條下水道之規劃實施由縣政府辦理，經南投縣政府於民國 95 年已規劃完成清境地區污水下水道系統規劃，該規劃內容預定之污水處理設施用地共有 7 處，與本特定區計畫之污水處理廠預定地無法吻合，請南投縣政府考慮採用該規劃報告內容畫設污水處理廠用地。	依南投縣政府 102 年 7 月 24 日府工道字第 1020149590 號函覆，原 95 年制訂之「清境地區污水下水道系統規劃報告」所設定之範圍已不敷使用，未來將視本案推動情形，同意配合辦理污水下水道系統重新檢討案。詳見附錄六。
2.	依下水道法第八條規定，主管機關可指定特定區域及場所為專用下水道區，本區之污水來源主要為觀光旅遊業等營業場所產生之污水，建議南投縣政府考慮是否指定清境地區為專用下水道區，由特定機關或團體辦理污水下水道建設。	本案現階段仍規劃由南投縣政府統一進行污水下水道之規劃建設與管理。
五	問題二(一)：農業主管機關同意之證明文件部分	
(一)	行政院農業委員會林務局	
	本案涉及林業用地部分，應依據森林法第 6 條第 2 項規定，先經直轄市、縣(市)主管機關同意後，再報中央林業主管機關會同地政主管機關核准。	遵照辦理。行政院農業委員會業以 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函覆，相關內容詳見附錄六。
(二)	行政院農業委員會	
	農業用地應徵詢農業主管機關同意，有關新訂或擴大都市計畫件，除有特殊情形(如林業用地等)外，其他一般性案件，各該申請單位(直轄市或縣市政府)應於提送內政部審議前，地方農業主管機關應提出相關同意意見或意思表示，本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相關意見。	遵照辦理。依行政院農業委員會 103 年 7 月 7 日農企字第 1030720131 號函覆、南投縣政府 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函覆，原則同意農牧用地變更部分。詳見附錄六。

項目	審查意見	處理情形
六	問題二(二)：水土保持規劃書部分	
(一)	行政院農業委員會水土保持局	
1.	本署前於 94 年間函示新訂或擴大都市計畫應按水土保持法第 12 條相關規定辦理水土保持規劃書送審，惟本局嗣後檢討水土保持法相關條文原意，該條文應係規範有開發行為者，惟因新訂或擴大都市計畫係屬都市發展之政策性規劃，是否仍應擬定水土保持規劃書不無疑義，本局後續將針對該議題召開研商會議，屆時將再邀請營建署參與討論。	依行政院農業委員會 102 年 7 月 11 農授水保字第 1021862063 號函，有關非都市土地申請新訂或擴大都市計畫審查階段是否需擬具水土保持規劃書乙案，自即日停止適用，故無須提送水土保持規劃書。
2.	後續倘經討論確定仍有擬具水土保持規劃書之必要時，針對尚未有數值地形圖之計畫，仍有其他替代方式，將再提供申請單位參考。	併前項意見之處理情形。
(二)	本署綜合計畫組	
	大面積規劃仍有進行坡地分析之需要，倘無實測地形圖，仍可以航照圖或其他適當圖資替代，就既有住宿服務設施等進行分析，以確保本案規劃內容合理。	本案以農林航測所之多色像片基本圖為底圖，據以進行坡度及現況等分析。
七	其他(本署綜合計畫組)	
	氣候衝擊及脆弱度評估部分，請申請單位蒐集行政院經建會氣候變遷相關調適策略，並參考經建會補助南投縣政府研擬之地方氣候變遷調適計畫，補強因應氣候變遷衝擊相關調適策略。業務單位倘有可供參考規劃文件，請一併提供申請單位參考。	遵照辦理，已補充行政院經建會氣候變遷相關調適策略，詳見 p.8-1；另本縣地方氣候變遷調適計畫尚在研議中，若有規劃成果將一併納入規劃參考。

新訂清境風景特定區計畫申請書

南投縣政府

中華民國 104 年 5 月