

捌、分期分區發展計畫與事業及財務計畫

建議由縣政府與各相關權責單位協調後，自行決定開發時序與建設經費之籌措。

玖、土地使用分區管制要點

為促使都市土地作最合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築物之使用，其土地使用分區管制要點如下：

第一點：本要點依都市計畫法第二二條及都市計畫法台灣省施行細則第卅二條規定訂定之。

第二點：本風景特定區內除左列各使用區或用地外餘按一般規定辦理：

- 一、旅遊服務中心區。
- 二、高山植物園。
- 三、保護區。
- 四、機關。
- 五、車站。
- 六、停車場。

第三點：旅遊服務中心區專供旅遊諮詢、購物、餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

- 一、旅遊服務中心區應至少留設百分之三十土地供作廣場使用，其餘土地建蔽率不得大於百分之六十。
- 二、建築物高度不得超過二層樓或七公尺高。
- 三、區內之開發應先將建設計畫送請縣政府審查同意後，以整體開發方式開發之。

第四點：高山植物園以供高山植物栽植美化為主，經該林區主管機關同意後得興建步道、亭台、座椅、美化設施、衛生設施及管理設施，但嚴禁砍伐林木變更地形地貌。其建蔽率不得大於百分之

三。

第五點：保護區以供水土保持及維護自然資源為主，其土地及建築物之使用，除依都市計畫法台灣省施行細則第二十五條之規定管制外，並應經該林區主管機關同意，始得發照建築。

第六點：機關用地之土地及建築物使用除依一般法令管制外，其建蔽率不得大於百分之四十，建築物高度不得高於二層樓或七公尺高。

第七點：車站用地專供建築乘車月台、調度室、保養場及預備車輛停放場使用，其建蔽率不得大於百分之四十，建築物高度不得高於二層樓或七公尺。

第八點：停車場用地得配合地形闢建戶外平面停車場並兼供鐵鍊掛卸使用，除收費管理設施及必要水土保持設施外不得建築，並應設置植栽種植喬木加以綠化，除車道外，停車位應以植草磚鋪設以加強綠化。

第九點：本計畫區內所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境，以求美化。以上各使用區或用地有關土地及建築物密度管制之規定合併如下：

管制項目 分區或用地別	最大 建蔽率 (%)	最大高度		最小 前院 (公尺)	最小 側院 (公尺)	最小 後院 (公尺)	備註
		層數	公尺數				
旅遊服務中心區	60	2	7	—	—	—	
高山植物園	3	—	—	—	—	—	
保護區	20	2	7	—	—	—	
機關	40	2	7	—	—	—	
車站	40	2	7	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	限闢戶外 平面停車場

第十點：本計畫區所有建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十一點：本計畫區屬高山地形，落差較大，故區內任何建築開發行為均應依「山坡地開發建築管理辦法」及其相關規定辦理。

第十二點：本要點未規定事項適用其他法令之規定。