

南投縣變更都市計畫畫審核摘要表

項		目	說	明
都 市 計 畫 名 稱		變更鳳凰谷風景特定區計畫(都市計畫圖重製)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據		都市計畫法第廿七條第一項第一款		
變 更 都 市 計 畫 機 關		南投縣政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		無		
公 告		<p>自民國九十二年一月三日起至九十二年二月一日止(刊登於民國九十一年十二月廿八日台灣時報第廿八版、十二月廿九日台灣時報第廿二版、十二月卅日台灣時報第廿版)</p> <p>1. 自民國九十二年五月九日起至九十二年六月七日止(刊登於民國九十二年五月十五日台灣時報第廿七版、五月十六日台灣時報第廿二版、五月十七日台灣時報第廿七版)</p> <p>2. 自民國九十二年十月廿二日起至九十二年十一月廿一日止(刊登於民國九十二年十月廿七日台灣時報第廿三版、十月廿八日台灣時報第廿五版、十月廿九日台灣時報第廿五版)</p>		
公 開 展 覽		<p>1. 民國九十二年五月廿一日下午二時卅分(鹿谷鄉公所)</p> <p>2. 民國九十二年十一月三日下午二時(鹿谷鄉公所)</p>		
公 開 說 明 會		詳人民團體陳情意見綜理表		
縣 級		南投縣都市計畫委員會九十二年七月十日第一六九次會議審議		
內 政 部		<p>內政部都市計畫委員會九十二年九月十六日第五六八次會議審議</p> <p>內政部都市計畫委員會九十三年三月三十日第五八二次會議審議</p>		
人民團體對本案之反映意見		詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審查結果		詳人民團體陳情意見綜理表		
本案公開展覽起迄日期		詳人民團體陳情意見綜理表		

# 第一章 前言

## 第一節 計畫緣起

鳳凰谷風景特定區計畫係於民國六十九年四月發布實施，現行三千分之一都市計畫圖當時係以人工平板測量方式進行測繪，沿用至今已逾二十餘年，部分地形與計畫線模糊不清，精度較為粗略；復由於二十年來都市發展及公共建設推動結果，計畫圖上地形地貌已與現地相去甚遠，而民國八十八年九二一震災對於南投縣境內鄉鎮均造成不同程度的災害與土地錯動，導致都市計畫有其實際執行上之困擾。

此外，過去國內地形測量係採用地籍座標系統，惟歷經數年時空變遷及九二一震災之影響，原座標系統之控制點大部份均已遺失且復原因難，再加上地震所造成的土地位移，恐產生都市計畫樁位偏移，而引發都市計畫執行、建管及地權管理之疑義，影響土地所有權人之權益。

因此，南投縣政府遂於民國九十年十二月辦理「鳳凰谷風景特定區數值地形圖測量重製工程及都市計畫通盤檢討」作業，本次進行都市計畫圖重製作業主要為更新民國六十九年發布之原比例尺三千分之一都市計畫圖，並採用最新公布之國際橫梅氏 (UTM) 二度分帶投影 TWD97 座標系統，透過樁位資料整理、現地樁位清查、重新佈設控制測量之控制網，進行全面性地形重測、都市計畫樁位檢測及 GIS 資料庫之建置；參考原計畫圖、樁位成果資料與現地樁址，以及地籍圖等，將現行都市計畫圖之計畫線展繪於新測之一千分之一地形測量圖上，並將展繪後產生之計畫圖疑義提交相關單位進行研商，以釐清疑義成因及展繪

依據。有鑒於重製計畫圖之使用需先依法完成變更都市計畫之程序，故本案即針對重製計畫圖及展繪疑義進行檢討變更作業，俟完成法定程序後，將可提高法定計畫圖之精確度，提供日後作業單位一便利之執行工具，俾利提昇計畫實際執行效率。

## 第二節 法令依據

依據《都市計畫法》第廿七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。」

本案係依上開《都市計畫法》第廿七條第一項第一款之規定，因地震而辦理都市計畫專案變更。

### 第三節 檢討範圍與面積

鹿谷鄉位處南投縣西南部，屬台灣中部山區，行政轄區內計有初鄉、鹿谷、彰雅、廣興、內湖、竹林、竹豐、和雅、鳳凰、永隆、秀峰、清水、瑞田等十三個村以及三個都市計畫區，其中，三個都市計畫區包含市中心區的鹿谷都市計畫區、南側的溪頭森林遊樂特定區及東南側的鳳凰谷風景特定區。（詳圖1—1 地理區位示意圖）

本檢討範圍為鳳凰谷風景特定區，東至永隆、鳳凰兩村東側之坡坎處及鳳凰瀑布東側約一五〇公尺處，南至標高一、五五〇公尺之鳳凰山頭，西至永隆、鳳凰兩村西側之坡坎處及台大實驗林區，北至麒麟山及凍頂山；包括永隆、鳳凰、彰雅三村，計畫面積六八〇·六三公頃。（詳圖1—2 檢討範圍示意圖）

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

鳳凰谷風景特定區計畫之計畫範圍，東至永隆、鳳凰兩村東側之坡坎處及鳳凰瀑布東側約一五〇公尺處，南至標高一、五五〇公尺之鳳凰山頭，西至永隆、鳳凰兩村西側之坡坎處及台大實驗林區，北至麒麟山及凍頂山；包括永隆、鳳凰、彰雅三村，計畫面積六六八·七七公頃。

### 第二節 計畫年期及計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

以民國九十一年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口與密度

計畫人口為五、〇〇〇人，居住密度約每公頃二二四人。

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

以既有永隆、鳳凰、彰雅等三村較為密集之聚落為基礎，作較集約之發展規劃，劃設為住宅鄰里單元為一般住宅區，經檢討變更後之面積一九·九三公頃；另為兼顧現況發展及現有住宅改建之需求，於永隆社區內劃設住宅區（一）（第一種住宅區），計畫面積一·〇五公頃；合計住宅區經檢討變更後之面積為二〇·九八公頃，約佔計畫面積之三·一四%。

#### 二、商業區

於永隆及鳳凰兩村各劃設商業區一處，經檢討變更後之商業區面積為二·〇七公頃，約佔計畫面積之〇·三一%。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積一·七二公頃，約佔計畫面積之〇·二六%。

#### 四、保存區

劃設保存區二處，合計面積〇・二〇公頃，為開山廟及鳳凰山寺現址，約估計畫面積之〇・〇三%。

## 五、旅館區

劃設旅館區二處，合計面積一・八二公頃，約估計畫面積之〇・二七%。

## 六、青年活動中心區

劃設青年活動中心區一處，面積八・六三公頃，約估計畫面積之一・二九%。

## 七、露營區

劃設露營區一處，面積三・八一公頃，約估計畫面積之〇・五七%。

## 八、鳥園區

劃設鳥園區一處，供作鳳凰谷鳥園使用，面積二八・〇四公頃，約估計畫面積之四・一九%。

## 九、示範茶園區

台大茶園及凍頂山茶園劃設為示範茶園區，經檢討變更後之示範茶園區面積為三〇・八一公頃，約佔

計畫面積之四·六一%。

## 十、農業區

示範茶園區外之茶園及農地劃設為農業區，經檢討變更後之農業區面積為二〇〇·八八公頃，約佔計畫面積之三〇·〇四%。

## 十一、保護區

坡度較陡或杉竹林生長良好地區劃設為保護區，經檢討變更後之保護區面積為六〇·二九公頃，約佔計畫面積之九·〇一%。

## 十二、林業區

計畫區內大部份地區樹木生長良好，保留為林業區，屬台大實驗林班地，面積二三八·八〇公頃，約佔計畫面積之三五·七一%。

上述各項土地使用分區之情形詳見表6—1 鳳凰谷風景特定區計畫檢討前後各項土地使用面積對照表及圖6—1 變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）示意圖。



表 6-1 鳳凰谷風景特定區計畫檢討前後各項土地使用面積對照表

項目		現行都市計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後		
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地比%	佔計畫面 積比%
都 市	住 宅 區	20.01	-0.08	19.93	14.44	2.98
	住宅區(一)	1.05	0.00	1.05	0.76	0.16
	小 計	21.06	-0.08	20.98	15.20	3.14
	商 業 區	2.08	-0.01	2.07	1.50	0.31
	乙種工業區	1.72	0.00	1.72	1.25	0.26
	保 存 區	0.20	0.00	0.20	0.14	0.03
	旅 館 區	1.82	0.00	1.82	1.32	0.27
	青年活動中心區	8.63	0.00	8.63	6.25	1.29
	露 營 區	3.81	0.00	3.81	2.76	0.57
	鳥 園 區	28.04	0.00	28.04	20.32	4.19
發 展 用 地	旅遊服務中心用地	0.48	-0.00	0.48	0.35	0.07
	機 關 用 地	0.47	+0.03	0.50	0.36	0.07
	學 校 用 地	1.99	0.00	1.99	1.44	0.30
	公 園 用 地	43.29	+0.04	43.33	31.40	6.48
	自來水事業用地	0.05	0.00	0.05	0.04	0.01
	綠 地、綠 帶	0.40	+0.03	0.43	0.31	0.06
	停 車 場 用 地	1.69	0.00	1.69	1.22	0.25
	污水處理廠用地	2.98	0.00	2.98	2.16	0.45
	墓 地	4.50	-1.04	3.46	2.51	0.52
	道路、廣場用地	15.83	-15.83	0.00	0.00	0.00
	廣 場 用 地	0.00	+0.42	0.42	0.30	0.06
	道 路 用 地	0.00	+15.38	15.38	11.15	2.30
	人 行 步 道 用 地	0.01	0.00	0.01	0.01	0.00
	小 計	71.69	-0.97	70.72	51.25	10.57
合 計	139.05	-1.06	137.99	100.00	20.63	
非都 市發 展用 地	農 業 區	199.79	+1.09	200.88	-	30.04
	保 護 區	60.30	-0.01	60.29	-	9.01
	林 業 區	238.80	0.00	238.80	-	35.71
	示 範 茶 園 區	30.83	-0.02	30.81	-	4.61
	合 計	529.72	+1.06	530.78	-	79.37
總 計	668.77	0.00	668.77	-	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

劃設機關用地三處，其中，「機一」供作永隆社區活動中心及集會所使用，「機二」供作鳳凰社區活動中心使用，「機三」供作彰雅社區活動中心使用；合計面積為〇·五〇公頃，約佔計畫面積之〇·〇七%。

### 二、旅遊服務中心用地

劃設旅遊服務中心用地二處，其中，「服二」供作鳳凰派出所使用；經檢討變更後之旅遊服務中心用地面積合計為〇·四八公頃，約佔計畫面積之〇·〇七%。

### 三、學校用地

劃設國小用地一處，為現有之鳳凰國小，面積為一·九九公頃，約佔計畫面積之〇·三〇%。

### 四、公園用地

劃設公園用地二處，經檢討變更後面積合計為四三·三三公頃，約佔計畫面積之六·四八%。

## 五、停車場用地

劃設停車場用地三處，合計面積為一·六九公頃，約估計畫面積之〇·二五%。

## 六、綠地、綠帶

劃設綠地、綠帶三處，經檢討變更後面積合計為〇·四三公頃，約估計畫面積之〇·〇六%。

## 七、墓地

劃設墓地一處，面積為三·四六公頃，約估計畫面積之〇·五二%。

## 八、自來水事業用地

劃設自來水事業用地二處，合計面積為〇·〇五公頃，約估計畫面積之〇·〇一%。

## 九、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地二處，合計面積為二·九八公頃，約估計畫面積之〇·四五%。

## 十、廣場用地

劃設廣場用地四處，係配合遊客集散與停車需求予以劃設，經檢討變更後面積合計為〇·四二公頃，估計畫面積之〇·〇六%。

## 十一、道路用地

經檢討變更後之道路用地面積為一五·三八公頃，約估計畫面積之二·三〇%。

## 十二、人行步道用地

劃設人行步道用地一處，位於「污一」南側永隆村住宅區內，面積〇·〇一公頃，約估計畫面積之〇·〇〇%。

上述各項公共設施用地之情形詳見表6—2 變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）公共設施明細表。

表6-2 變更鳳凰谷風景特定區計畫(都市計畫圖重製)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機 一	0.36	①號與③號道路相交處東側	永隆社區活動中心 及集會所
	機 二	0.07	自來水事業用地南側	鳳凰社區活動中心
	機 三	0.07	計畫區西側之示範茶園區與住宅區南側	彰雅社區活動中心
	小 計	0.50		
學校 用地	文 小	1.99	①號與⑥號道路相交處南側	鳳凰國小
公園 用地	公 一	23.13	①號道路北側；②號道路東側	
	公 二	20.20	①號道路南側；③號道路西側	麒麟潭
	小 計	43.33		
停車 場用 地	停 一	0.30	服一南側	
	停 二	0.54	服二西北側	
	停 三	0.85	鳥園區南側	
	小 計	1.69		
自來 水事 業用 地	水 一	0.03	機二北側	
	水 二	0.02	計畫區西北側	
	小 計	0.05		
綠地 、 綠帶	綠 一	0.13	鳥園區西側	
	綠 二	0.10	服一東南側(0.09公頃)及機一東側(0.01公頃)	兩處
	綠 帶	0.20	乙種工業區西側	
	小 計	0.43		
污水 處理 廠用 地	污 一	1.49	服一東北側	
	污 二	1.49	公二南側	
	小 計	2.98		
墓地	墓 二	3.46	公二南側	第四公墓
	小 計	3.46		
旅遊 服務 中心 用地	服 一	0.20	④號道路西側	
	服 二	0.28	①號與⑥號道路相交處西南側	鳳凰派出所
	小 計	0.48		
廣場 用地	廣 一	0.12	保一東側	
	廣 二	0.06	保一東南側	
	廣 三	0.12	綠一西側	
	廣 四	0.12	露營區旁	
	小 計	0.42		
道 路 用 地		15.38		
人 行 步 道 用 地		0.01	永隆村住宅區範圍內	
合 計		70.72		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第五節 交通系統計畫

本計畫共劃設道路用地一五·三八公頃，約佔計畫面積之二·三〇%，茲就計畫區內之道路系統列述如下：

### 一、次要道路

#### (一) ①號道路（投56號道路）

為本計畫區之主要聯外幹道，由麒麟潭西北端起，至烏園區東側計畫範圍線止；向西聯絡鹿谷鄉市中心區，向東聯絡信義鄉，計畫寬度十二公尺。

#### (二) ②號道路

為本計畫區之聯外幹道之一，自「住一」北側起向北沿麒麟山腳通往水里鄉、日月潭風景區，計畫寬度十公尺。

#### (三) ③號道路

為本計畫區之聯外幹道之一，由①號道路分歧，沿「公二」東側通往廣興村及溪頭風景區，計畫寬

度十公尺。

## 二、服務道路

配合次要道路系統，劃設服務道路，計畫寬度分別為十公尺、八公尺及六公尺，包括④號、⑤號、⑥號、⑦號道路及未編號道路，為區內交通與聯外幹道之聯繫。



上述各層級道路系統之情形詳見表 6-3 變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）計畫道路編號一覽表。

表 6-3 變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）計畫道路編號一覽表

道路層級分類	編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	備註
次要道路	聯外道路	①	由麒麟潭西北端起，至烏園區東側計畫範圍線止	12	5,714 (投 56 號道路)
	聯外道路	②	自計畫區北端計畫範圍線起，至「住一」北側止	10	1,940
	聯外道路	③	自「公二」東側起，至「污二」南側計畫範圍線止	10	700
	區內道路	④	由「服一」旁之「綠二」起，至永隆商業區止	10	206
	區內道路	⑤	自開山廟起，至「墓一」南側止	10	848
	區內道路	⑥	由鳳凰國小北側起，經「機二」至①號道路止	10	1,232
	區內道路	⑦	由①號道路起，至「停二」東南端止	6	170
服務道路	出入道路	其餘未編號道路		6、8	—
	出入道路	未編號	永隆村住宅區範圍內	4	25

註：表中所列計畫道路長度應以依據核定圖實際測釘之樁距為準。



業務承辦人員	業務單位主管
	

擬定機關：南投縣政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司