

變更日月潭特定區計畫【停車場用地（停二）及
部分寺廟區（廟一）為旅遊事業專用區】書

擬定機關：南投縣政府
中華民國九十五年九月

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更日月潭特定區計畫【停車場用地（停二）及部分寺廟區（廟一）為旅遊事業專用區】案	
擬定 變更 都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
擬定 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	交通部觀光局日月潭國家風景區管理處	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國94年10月16日起至同年11月15日止，共30天（刊登於皇家時報民國94年10月14日第2版、10月15日第3版、10月16日第3版）
	公開說明會	民國94年10月28日上午10點於南投縣魚池鄉公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民團體陳情意見綜理表	
本案各級都市計畫委員會審核結果	縣級	南投縣都市計畫委員會95年3月6日第184次會議審議修正通過
	中央級	內政部都市計畫委員會95年5月30日第634次會議審議修正通過

壹、前言

目前觀光政策主要是依循行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」之指導。計畫可概分為整備現有套裝旅遊路線、開發新興套裝旅遊路線及新景點、建置觀光旅遊服務網、國際觀光宣傳推廣及開發觀光新產品等五大重點計畫。其中整備現有套裝旅遊路線計有北部海岸旅遊線、日月潭旅遊線、阿里山旅遊線、恆春半島旅遊線、花東旅遊線等五項。

台灣因各項觀光資源的開發與管理單位所司職責各有不同，未必均能由觀光資源利用與推廣行銷的角度作有效的規劃，致投資效果打折，僅形成點狀之觀光景點；且前往觀光地區旅遊路線，普遍存在周邊景觀不良、服務設施不足、旅遊交通不便等缺失。整備現有套裝旅遊路線計畫乃以「顧客導向」之思維，建構具國際魅力之套裝旅遊路線為主軸，有效運用資源集中力量在旅遊線上各項應改善的軟硬體設施。

由於日月潭屬國際馳名之觀光景點，為使台灣具有國際魅力的旅遊景點品質與國際同步，乃將日月潭旅遊線納入整備現有套裝旅遊路線計畫中，主要係以日月潭風景區為主要目的地，建構由國道交流道經中潭（台 14 線）公路或鐵道集集支線前往埔里、日月潭等觀光名勝之景觀廊道，並整合週邊之人文觀光資源，全面改善日月潭觀光旅遊之品質。主要觀光景點為日月潭、九族文化村、埔里酒廠、特有生物研究保育中心等。計畫主辦機關為交通部觀光局，總經費 45.47 億元，92 年已編 4.05 億元，93 年 4.84 億元。

文武廟為日月潭地區重要觀光旅遊點之一，於交通部觀光局日月潭國家風景區管理處擬定之「日月潭風景特定區整體發展計畫」中亦列為最優先發展重點，但因早年即設有攤販達 38 個單位，以鐵皮等臨時建材搭建，嚴重破壞整體環境美質。

在「日月潭旅遊線計畫」中有景觀道路改善、環境景觀整理與提升

旅館住宿品質等子計畫。交通部觀光局期藉由對該基地之整體規劃，提供高品質住宿機能，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的，以增加遊客停滯之意願與時間，重塑文武廟觀光意象，提供遊客嶄新之宗教旅遊感受。

由於日月潭旅遊線之景觀道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質等三項子計畫之推動確實有其需要性與急迫性，且經內政部民國 94 年 9 月 9 日內授營都字第 0940009558 號函核准依「都市計畫法」第廿七條第一項第四款規定辦理都市計畫個案變更在案，為資適法，交通部觀光局日月潭國家風景區管理處乃依『都市計畫法』相關規定進行土地使用分區之變更，將部分停車場用地（停二）及寺廟區（廟一）變更為旅遊事業專用區，以符合都市計畫土地使用分區之管制。

貳、法令依據

『都市計畫法』第廿七條規定：

『都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，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、為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級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。』

本案為配合交通部觀光事業建設計畫進行之都市計畫變更，係配合中央重大建設所衍生之變更案，將依「都市計畫法」第廿七條第一項第四款規定辦理都市計畫個案變更。

參、變更計畫位置與範圍

本次申請個案變更之位置為日月潭特定區計畫之部分廟（一）寺廟區及停（二）停車場用地，位於日月潭省道台 21 甲線文武廟西側，參見圖一變更位置示意圖。

變更範圍土地坐落於南投縣魚池鄉水社段 536、536-1、536-2、536-3、536-4、536-5、536-6 地號等 7 筆土地及部分未登錄地號土地，變更面積為 0.6103 公頃，變更範圍土地權屬等資料參見表一變更範圍土地清冊、圖二變更範圍土地權屬示意圖及附件二變更範圍地籍資料。

表一 變更範圍土地清冊

編號	鄉鎮市	地段	地號	面積(m ²)	持分	土地所有權人	管理機關	變更面積(m ²)
1.	魚池鄉	水社段	536	2,160	一	中華民國	財政部國有財產局	2,011
2.	魚池鄉	水社段	536-1	900	一	財團法人台灣省日月潭文武廟		900
3.	魚池鄉	水社段	536-2	393	一	中華民國	財政部國有財產局	326
4.	魚池鄉	水社段	536-3	948	一	中華民國	南投縣政府	813
5.	魚池鄉	水社段	536-4	86	一	財團法人台灣省日月潭文武廟		86
6.	魚池鄉	水社段	536-5	603	一	中華民國	財政部國有財產局	552
7.	魚池鄉	水社段	536-6	380	一	中華民國	財政部國有財產局	312
8.	魚池鄉	水社段	未登錄地	-	一	中華民國	林務局	1,103
總 計								6,103

資料來源：南投縣埔里地政事務所

肆、變更計畫地區發展現況

一、「觀光客倍增計畫」--日月潭旅遊線概述

「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」訂定 97 年國際來台旅客成長目標為：

- (一) 以「觀光」為目的來台旅客人數，自目前約 100 萬人次，提升至 200 萬人次以上。
- (二) 在有效突破瓶頸、開拓潛在客源市場之作爲下，達到來台旅客自目前約 260 萬人次成長至 500 萬人次。

爲達此目標，今後觀光建設應本「顧客導向」之思維、「套裝旅遊」之架構、「目標管理」之手段，選擇重點、集中力量，有效地進行整合與推動。在「套裝旅遊」之架構中採取的推動策略之一爲。日月潭旅遊線即屬整備現有套裝旅遊路線計畫中之一環。

交通部觀光局依循行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」之指導，進行整備日月潭旅遊線之工作。其改善計畫及重點共有以下七項：

(一) 國家風景區建設及經營管理

持續推動日月潭國家風景區建設及經營管理，如水社地區、伊達邵地區及環湖各景點公共設施改善。

(二) 城鄉街景改善

草屯鎮、國姓鄉、埔里鎮、集集鎮、水里鄉、魚池鄉、名間鄉等七鄉鎮旅遊線經過路廊之不良街景改善。

(三) 交通系統整合

包括台鐵集集支線與日月潭之間交通聯絡、交通轉運站設置、推動民間投資纜車系統、觀光巴士建置、環湖解說遊園車系統、交通遊艇等。

（四）景觀道路改善

包括台 14 線、台 21 線、台 21 甲線、131 線及鐵道集集支線沿線設施強化及景觀改善。

（五）環境景觀整理

包括攤販整治遷移、湖岸透視性改善、出入口意象改善等。

（六）提升旅館住宿品質

將日月潭地區之旅館提升至國際水準、輔導地區發展民宿。

（七）推動重要節慶

運用邵族文化、木業、茶葉及電力產業等資源，推展產業觀光，並舉辦湖畔音樂會、水上花火節、萬人泳渡等活動，帶動地方發展。

由於變更範圍座落日月潭特定區台 21 甲線省道沿線重要觀光據點文武廟之西側，與文武廟僅為台 21 甲線省道分隔，為日月潭旅遊線中之主要目的地，而台 21 甲線省道即為日月潭旅遊線進行「景觀道路改善」選定路線之一。

變更範圍內因早年即設有攤販達 38 個單位，現況均以鐵皮等臨時建材搭建，嚴重破壞整體環境美質，希望藉由整體規劃，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成日月潭旅遊線「環境景觀整理」中有關攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的。

同時因文武廟為日月潭地區重要觀光旅遊點之一，希望藉由本次變更，導入高品質住宿機能，提昇住宿品質，增加遊客停滯之意願，配合「環境景觀整理」之改善措施，形塑文武廟周邊地區為安全、永續、美觀、富文化氣息之湖畔休憩區。

綜上所述，本案進行變更主要是配合「觀光客倍增計畫」中「整備現有套裝旅遊路線」之「日月潭旅遊線」的改善計畫及重點，進行景觀

道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質等三項改善計畫之推動與執行。

二、發展現況分析

(一)土地使用現況

變更計畫範圍之土地面積總計 0.6103 公頃，由於緊鄰名勝文武廟，因此土地現況多為服務遊客之設施，包括景聖樓、賣店、停車場等，其各服務設施內容，分述如后。

1. 景聖樓

變更範圍最大之服務設施為景聖樓，屬於財團法人日月潭文武廟附設之香客大樓，其樓層共計六層樓，各樓層建築面積：地面層 536.81 平方公尺、二、三樓 568.02 平方公尺、四樓為 565.41 平方公尺、五、六樓為 536.80 平方公尺，總計 3,311.86 平方公尺，客房種類可分雙人、四人與和風日式套房等，房間數量合計 70 間，分佈於第一、二、三、五、六層樓，其他設施包括餐廳、停車場、湖岸咖啡廳、會議室、視聽廣場、文物販賣部等。

2. 會議室

會議室為景聖樓之附屬設施之一，設置於景聖樓主體左側，為一挑高式建築，面積為 496 平方公尺，可容納 300 人，為工商集會、教育訓練、團體活動之最佳場所，其中另附設卡拉 OK 與視聽設備。

3. 停車場

變更範圍及鄰近區域之停車場沿省道台 21 甲線劃設，變更範圍內停車空間包含 7 輛小汽車及 6 輛大客車，文武廟周邊則包括 72 輛小汽車及 12 輛大客車之停車空間。

4. 賣店

變更範圍位於風景名勝文武廟前，由於每逢進香旺

季或假日，即有大批遊客與香客到此處參訪，而本區賣店大多屬攤販小吃類型，其數量共計 38 戶。

（二）地形地勢

變更範圍位於日月潭東側坡地，地勢略高，鄰省道台 21 甲線與文武廟相對，高程約在 800 至 830 之間，大多屬西南坡向；在坡度方面，景聖樓周邊及鄰台 21 甲線西側坡度平緩，其餘則較為陡峭，變更範圍坡度分析詳如圖三坡度分析圖所示。

（三）林班及保安林地範圍

根據林務局資料顯示，變更範圍均位於巒大事業區 30 林班地範圍內；保安林部份，計畫範圍內有部份屬編號 1613 號保安林，面積為 0.0499 公頃，未來將依相關規定辦理撥用，林班及保安林分佈詳如圖四保安林分佈圖及圖五林班地分佈圖所示。

伍、變更計畫理由

交通部觀光局依循行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」之指導，進行整備日月潭旅遊線之工作。本案進行變更主要是配合進行景觀道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質等三項改善計畫之推動與執行。

其中景觀道路改善部分包括台 14 線、台 21 線、台 21 甲線、131 線及鐵道集集支線沿線設施強化及景觀改善。環境景觀整理則包括攤販整治遷移、湖岸透視性改善、出入口意象改善等。提升旅館住宿品質則將輔導與協助日月潭地區之旅館提升至國際水準、輔導地區發展民宿。

變更範圍位處日月潭特定區台 21 甲線省道沿線重要觀光據點文武廟之西側，與文武廟僅為台 21 甲線省道分隔，目前設有觀景台，並有步道延伸至湖畔。因早年即設有攤販達 38 個單位，以鐵皮等臨時建材搭建，嚴重破壞整體環境美質，觀光局乃希望藉由整體規劃，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的。

同時文武廟為日月潭地區重要觀光旅遊點之一，希望藉由高品質住宿機能之提供與提昇，增加遊客停滯之意願與時間，配合前述環境景觀之改善措施，重塑文武廟觀光意象，提供遊客嶄新之宗教旅遊感受。

綜合以上所述，本案進行都市計畫變更之理由可歸納如下：

- 一、依循行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」之指導，進行「整備現有套裝旅遊路線」中「日月潭旅遊線」之改善計畫及重點。
- 二、配合執行日月潭旅遊線中景觀道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質等三項改善計畫之推動與執行。
- 三、景觀道路改善：

變更計畫範圍位處日月潭特定區台 21 甲線省道重要觀光據點文

武廟之西側，於觀光局擬定之「日月潭風景特定區整體發展計畫」中亦列為最優先發展重點。

四、環境景觀整理：

由於變更計畫範圍與文武廟僅為台 21 甲線省道分隔，為日月潭賞景據點之一，因早年即設有攤販，均以鐵皮等臨時建材搭建，嚴重破壞整體環境美質，觀光局乃希望藉由整體規劃，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的。

為避免購物中心與攤販鄰立併存之情形發生，未來將由交通部觀光局日月潭國家風景區管理處針對目前攤商進行專案安置與轉業輔導，俟購物中心及相關安置完成後，有關臨時、流動攤販之處理，將由交通部觀光局日月潭國家風景區管理處協請當地管區警察單位配合加強取締，以維護環境美質與提升旅遊品質。

五、提升旅館住宿品質：

文武廟為日月潭地區重要觀光旅遊點之一，希望藉由高品質住宿機能之提供與提昇，增加遊客停滯之意願與時間，配合前述環境景觀之改善措施，重塑文武廟觀光意象，提供遊客嶄新之宗教旅遊感受。

陸、變更計畫內容

一、規劃配置構想

依循上位計畫指導，在形塑文武廟周邊地區為安全、永續、美觀、富文化氣息之湖畔休憩區之目標下，研擬發展構想如後，並據以進行整體規劃配置，變更範圍發展構想參見圖六發展構想示意圖，整體規劃之配置方案參見圖七整體規劃配置示意圖。

(一)高品質住宿區

以目前景聖樓座落位置周邊為主，發展高品質住宿區，未來建築物立面外觀建議配合潭畔景觀進行改善，採永續、自然之石材，色彩以低明度、低彩度為主，將外觀融於潭畔環境中；內部則建議以簡樸風格為主，提供遊客或文武廟之香客乾淨、明亮之住宿環境。



(二)購物中心

為提供攤販之遷移安置，故規劃購物中心，除提供原有攤販優先進駐外，亦可提供有意願之商家或邵族進駐，以明亮、寬廣、清爽之購物環境，結合優美之潭畔景觀，提供遊客更具特色與多元之美食、購物與休閒體驗，改善遊客對於原本攤販之負面印象，增加重遊率，並增加商家之收益。



(三)觀景廣場與平台

於台 21 甲道路旁攤販遷移後之腹地將進行景觀改善，規劃觀景廣場或觀景平台，將原本視覺景觀被阻隔之潭畔景觀歸還



給遊客，讓遊客可以於觀景廣場或觀景平台恣意享受與體驗潭畔之優美寧靜氛圍。

(四)停車場

變更計畫範圍內原劃設有停二停車場用地，故進行景觀改善、攤販遷移後，仍需考量停車場之設置，近期考量配合於景聖樓前方與台 21 甲線設置路邊停車，長期則於建築物施設時考量停車空間之規劃，保留多功能彈性空間，導入立體停車場，以滿足停車需求。



於停車空間方面，原停二停車場用地面積為 574 m²，依「建築技術規則及交通工程手冊研究規定」每一小客車停車場面積為 35 m²/輛，故可提供 16 輛小客車停放。

變更計畫範圍內現況提供停車空間大客車 6 輛、小客車 7 部，文武廟周邊則包括輛 72 小汽車及 12 輛大客車之停車空間。依整體規劃內容，變更計畫範圍內配置大客車 5 輛、小客車 14 部，停車空間面積約 500 m²，文武廟周邊則維持原有之停車空間。

根據上述分析，未來停二停車場用地變更為旅遊事專用區後，仍將提供足數使用之停車空間，不致影響周邊之停車機能。變更後停車空間若有不足之情形，可於未來旅遊事業專用區二及旅遊事業專用區三開闢設施時，由交通部觀光局日月潭國家風景區管理處納入開發附帶規定中予以補足。

(五)賞景步道—年梯步道

配合原有之年梯步道，加強入口意象之設置，並延續步道至週邊林相以及環潭步道，並形成一步道迴路系統，讓遊客可以沿步道欣賞日月潭景觀與享受森林浴。



二、變更內容

為配合整備日月潭旅遊線進行景觀道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質與執行。並藉由整體規劃，提供高品質住宿機能，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的，擬變更部分廟（一）寺廟區為旅遊事業專用區二，部分廟（一）寺廟區及停（二）停車場用地為旅遊事業專用區三，整體規劃後提供設置戶外遊憩設施、觀光服務管理設施、賞景台、步道、停車場、零售、住宿、餐飲服務設施及其他經中央觀光目的事業主管機關核准之使用。變更面積合計 0.6103 公頃。變更內容參見參見表二變更內容綜理表、表三變更前後土地使用面積增減對照表及圖八變更計畫示意圖。

表二 變更內容綜理表

編號	位置	個案變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)	
一	省道台 21 甲線文武廟西側	廟一寺廟區	0.2502	旅遊事業專用區二	0.2502	<p>一、依循行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中「觀光客倍增計畫」之指導，進行「整備現有套裝旅遊路線」中「日月潭旅遊線」之改善計畫及重點。</p> <p>二、配合執行日月潭旅遊線中景觀道路改善、環境景觀整理與提升旅館住宿品質等三項改善計畫之推動與執行。</p> <p>三、景觀道路改善：變更計畫範圍位處日月潭特定區台 21 甲線省道重要觀光據點文武廟之西側，於交通部觀光局日月潭國家風景區管理處擬定之「日月潭風景特定區整體發展計畫」中亦列為最優先發展重點。</p> <p>四、環境景觀整理：由於變更計畫範圍與文武廟僅為台 21 甲線省道分隔，為日月潭賞景據點之一，因早年即設有攤販，均以鐵皮等臨時建材搭建，嚴重破壞整體環境美質，交通部觀光局日月潭國家風景區管理處乃希望藉由整體規劃，設置購物中心集中整合攤販，改善景觀與攤商形象，達成攤販整治遷移與湖岸透視性改善之目的。</p> <p>為避免購物中心與攤販鄰立併存之情形發生，未來將由日管處針對目前攤商進行專案安置與轉業輔導，俟購物中心及相關安置完成後，有關臨時、流動攤販之處理，將由日管處協請當地管區警察單位配合加強取締，以維護環境美質與提升旅遊品質。</p> <p>五、提升旅館住宿品質：文武廟為日月潭地區重要觀光旅遊點之一，希望藉由高品質住宿機能之提供與提昇，增加遊客停滯之意願與時間，配合前述環境景觀之改善措施，重塑文武廟觀光意象，提供遊客嶄新之宗教旅遊感受。</p>
			0.3027	旅遊事業專用區三	0.3027	
		停二停車場用地	0.0574	旅遊事業專用區三	0.0574	

表三變更前後土地使用面積增減對照表

項	目	變更計畫前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	變更計畫後 面積(公頃)	佔發展用地 面積百分比 (%)	佔計畫面積 百分比(%)	備 註
土地 使用 分區	住 宅 區	15.9308		15.9308	9.12%	0.833%	
	商 業 區	6.9722		6.9722	3.99%	0.365%	
	旅 館 區	6.6252		6.6252	3.79%	0.346%	
	寺 廟 區	9.7202	-0.5529	9.1673	5.25%	0.479%	
	保 護 區	754.0838		754.0838	—	39.439%	
	特 別 保 護 區	195.2177		195.2177	—	10.211%	
	觀光文化遊憩專用區	2.9906		2.9906	1.71%	0.156%	
	旅遊事業專用區	2.8011	+0.6103	3.4114	1.95%	0.178%	
	小 計	994.3416		994.3990	25.82%	52.007%	
公共 設施 用地	機 關 用 地	4.6789		4.6789	2.68%	0.245%	
	學 校 用 地	6.1627		6.1627	3.53%	0.322%	
	公 園 用 地	40.8193		40.8193	23.37%	2.135%	
	植 物 園 用 地	4.1024		4.1024	2.35%	0.215%	
	停 車 場 用 地	2.6612	-0.0574	2.6038	1.49%	0.136%	
	加 油 站 用 地	0.1665		0.1665	0.10%	0.009%	
	電 力 事 業 用 地	10.9246		10.9246	6.25%	0.571%	
	直 升 機 場 用 地	2.3332		2.3332	1.34%	0.122%	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.0640		0.064	0.04%	0.003%	
	青 年 活 動 中 心 用 地	11.3639		11.3639	6.51%	0.594%	
	旅 遊 服 務 中 心 用 地	4.2183		4.2183	2.42%	0.221%	
	污 水 處 理 廠 用 地	1.4185		1.4185	0.81%	0.074%	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.0945		0.0945	0.05%	0.005%	
	綠 地 用 地	0.1058		0.1058	0.06%	0.006%	
	道 路 用 地	40.5116		40.5116	23.19%	2.119%	包括人行步道
	水 域 用 地	788.0704		788.0704	—	41.216%	
小 計	917.6958	-0.0574	917.6384	74.18%	47.993%		
合 計 (1)	174.6655	0.0000	174.6655	100.00	—	—	
合 計 (2)	1912.0374	0.0000	1912.0374		100.00%		

資料來源：變更日月潭特定區計畫（配合魚池鄉災後重建綱要計畫重建方案）書，本案整理。

註：1.表內面積應依據核定圖十地分割測量之面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括保護區、特別保護區、水域用地之面積。