

正本

發文方式：紙本郵寄

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：約僱人員 劉昱侖
電話：2222724
傳真：2223852
電子信箱：QuantLeo@eipmail.nantou.gov.tw

540
南投縣南投市忠孝三街8號

受文者：南投縣建築師公會

發文日期：中華民國114年9月15日
發文字號：府建都字第1140204546號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：修正「福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建)南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則」並自即日生效，請查照。

說明：檢送「福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建)南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則」1份。

正本：南投縣建築師公會、南投縣不動產開發商業同業公會、本府地政處、本府觀光處、本府建設處建築管理科

副本：本府建設處(處長室、都市計畫科8份)

縣長許淑華

收文	年 114. 9. 17 日 第 1046 號
承辦人	秘書 主任 委員 財 務 常 務 理 事 長

南投縣都市設計審議委員會 114 年度第四次會議紀錄

壹、開會時間：114 年 7 月 3 日(四)上午 9 時

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓 大會議室

參、主持人：王副主任委員瑞德

紀錄：黃舒瑋

肆、出席單位：如附簽到簿

伍、主席宣布開會及致詞。

陸、討論事項：

第一案：「江東峯祭祀公業祠堂新建工程(首區段 70 地號)」都市設計審議案，請提審議。

決議：請申請人就本案建物外觀造型與顏色、停車空間動線及增設基地東側退縮空間等項目進行整體評估調整後，再提會審議。

第二案：研擬「草屯手工藝產業園區」都市設計審議原則，請提審議。

決議：請依各委員意見以對照表方式逐一修正文字或補充說明後，併同修正後之條文送各請委員作書面審查確認，若無意見則通過。

第三案：修訂『「福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建案)」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則』修正案，請提審議。

決議：請補充退縮綠帶與人行步道關係示意圖，並依委員意見修正後，請業務單位逕依行政程序辦理。

第四案：「南投埔里福興農場旅館區開發計畫-商店服務區」(新福興段 36-2、47 地號)都市設計審議案，請提審議。

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

54001
南投市中興路660號

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：技正 黃舒瑋
電話：(049)2222724
傳真：(049)2223852
電子信箱：bbc22106@nantou.gov.tw

受文者：南投縣政府建設處都市計畫
科 (4份) 83、4

發文日期：中華民國114年8月5日
發文字號：府建都字第1140172263號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送本府114年7月3日召開「南投縣都市設計審議委員會114年度第四次會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年6月24日府建都字第1130166723號開會通知單續辦。
- 二、各委員如有補充意見，請於文到10日內擲還本府彙整處理，逾期則視同無意見。

正本：許主任委員淑華、王副主任委員瑞德、林委員映辰、林委員瑞峯、邱委員清圳、謝委員維芳、林委員若娟、戴委員聰和、江委員華真、朱委員國華、陳委員明賢、唐委員仁林、陳委員志賢、李委員良珠、張委員洲滄、劉燦輝建築師事務所（第一案）、南投縣政府建設處產業發展科（第二案）、凌際建築師事務所（第四案）、南投縣政府建設處（建築管理科）、南投縣集集鎮公所

副本：南投縣政府建設處都市計畫科（4份）

縣長 許淑華

決議：

- 一、 本案如考量專案讓售之時效性，需以四筆土地作為基地時，應以全區整體開發之概念來檢討規劃，再作分期分區開發規劃及修正案名，以免日後審查發生困擾。
- 二、 請參照各委員意見修正並補充說明後再提會審議。

臨時動議第 1 案：「南投縣集集鎮景觀平台新建工程」(南投縣集集鎮營子段 390 地號等 20 筆土地)都市設計審議案，請審議。

決議：本案請依下述意見修正並參照各委員及相關單位意見修正或補充說明後，授權業務單位審查後，再簽請主任委員同意核准。

- 一、 請加強說明薄膜造型與周邊呼應之設計構想。
- 二、 請配合平台造型強化植栽設計，以軟化外型的剛硬。
- 三、 請加強說明依各使用族群設計之活動多樣性，以豐富設施功能，或補充分期規劃構想。
- 四、 報告書法規檢討表與前次審議意見回應過於簡略，請再加強設計內容說明，並應與新方案一致。

南投縣都市設計審議委員會 114 年度第 4 次會議紀錄

第三案：修訂『「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則』修正案。

說明：

「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」係在生態保育與產業提升並存的概念下，利用基地既有環境條件與空間區位，提供廬山溫泉地區業者產業重建之平台，以延續其溫泉產業特色，規劃完善之旅館區發展空間，並引導原廬山溫泉地區業者前往投資開發，將南投縣自然資源與地方特色產業融入，利用本案旅館區之開發建立地方產業成長中心，帶動周遭地區經濟發展，創造產業遷建典範。

本府為形塑福興農場之優質旅館區，投入近 33 億元建設該地區，然為避免福興農場旅館區後續之發展失序或與開發目的不符，特依據該開發計畫之相關規定及本地區特色訂定『「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則』並於 111 年 5 月 10 日發布實施(詳附件一)，作為後續提案單位及本委員會之審議參考。

本次為因應本案實務執行需求修訂「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則（草案）」，明定土地使用管制規定之停車空間及退縮綠化與建築技術規則有關規定之處理方式。爰擬具本審議原則第八點及第九點修正草案如附件二，提請大會審議。

附件一：「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則

附件二：『「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則』修正草案總說明總說明、修訂對照表內容說明

決議：請補充退縮綠帶與人行步道關係示意圖，並依委員意見修正後，請業務單位逕依行政程序辦理。

【各委員意見】

【委員一】

請針對修正條文八、停車空間第(二)項文字內容作修正，”裝貨車位”應改為”裝卸車位”。

【委員二】

建議6公尺與8公尺都可涵蓋1.5公尺的人行道，較不會與原本宗(基地)臨8公尺以上道路：退縮>3公尺的設定衝突，而基地鄰10公尺及12公尺道路一側則應維持外加1.5公尺人行道的規定。

南投縣都市設計審議委員會 114 年度第 4 次會議紀錄

第四案：陳治穎「南投埔里福興農場旅館區開發計畫-商店服務區」(新福興段 36-2、47 地號)都市設計審議案

說明：

- 壹、旨案位於本縣埔里鎮新福興段 36 地號等四筆地號土地，位於非都市土地，屬埔里鎮埔里福興農場旅館區開發計畫「特定專用區遊憩用地(商店服務區)」，依據內政部 104 年 6 月 29 日台內營字第 1040809044 號函核定南投埔里福興農場旅館區開發計畫書土地使用管制要點說明表三(3)建築物管制-「本開發區域內建築物之配置造型、色彩、景觀等應經「南投縣都市設計審議委員會」或小組審查許可後使得發照建築，本要點未規定事項，適用其他法令規定」辦理，爰提請審議。
- 貳、又依本縣都市設計審議委員會審議原則及規範第二條第五項「為因應地區自然環境景觀與當地人文風土特色需要，除都市計畫書要有明訂外，本會得針對個別地區另定該區都市設計審議注意事項之單行規範」辦理，本府於 111 年 5 月 10 日府建都字 11101026291 號發布實施「福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建案)」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則」。
- 參、建築師事務所檢送店舖新建工程(埔里鎮新福興段 36 地號等四筆地號)都市設計審查報告書申請都市設計審議，經本府於 114 年 1 月 22 日召開「南投縣都市設計審議幹事會」審查，決議如下：
- 一、基地臨草坑排水設計構想請加強說明如何與鄰近開放空間串聯及呼應。
 - 二、將 36、36-1 地號整筆基地作為保留地不合理建請更正或補充說明。
 - 三、法規檢討請依「福興農場旅館區開發計畫(廬山溫泉易地遷建案)」都市設計審議規範逐條檢討，並標註索引頁碼。
 - (一)、有關審議原則第 2 條檢討，外觀採用白色非低明度，請更正。
 - (二)、有關審議原則第 4 條檢討：
 1. 請加強設計構想與設計目標，請按商店服務機能之主體需求與預估數調整各空間用途與傢俱配置。

2. 請補充各空間容納人數計算方式，並依實際檢討建築配置、停車位數是否符合需求量。
 - (一)、有關審議原則第 5 條檢討，請釐清 3、4 樓 4 間會議室以套房格局配置獨立衛浴、浴池空間之合理性，本區非供住宿需求請依商店語彙設計。
 - (二)、有關審議原則第 8 條檢討，請呼應第 4 條檢討之員工、顧客停車需求數配置車位與無障礙車位。
 - (三)、有關審議原則第 9 條檢討條檢討：
 1. 植栽綠化 應不妨礙人行步道動線，應依建築技術規則第 263 條規定設置 1.5 米人行步道。
 2. 綠化植栽請檢討喬木 4M 間距，剖面圖應呈現花台、樹穴深度。
 3. P. 36 覆土深度與規定樹穴深度不一致，請更正。
 4. P. 37 請依規補充綠覆率計算式。
 - (四)、有關審議原則第 10 條檢討請補充垃圾處理動線及裝卸貨動線，垃圾車臨停空間不得占用道路。
 - (五)、有關審議原則第 11 條檢討，請確實依各進駐商店服務設計招牌形式。

四、請依建築技術規則檢討：

- (一)、請依規檢討防火間隔並於圖面標示 2、3 樓平面圖請標示地籍線與防火間隔。
- (二)、山坡地檢討，請更正坵塊圖尺寸。
- (三)、請補充立面與剖面高程。
- (四)、請補充與活斷層距離。
- (五)、請依規檢討窗戶尺寸及標示陽台與裝飾板。
- (六)、請依規檢討安全梯。

五、撰寫內容誤植、遺漏部分請更正。

- (一)、P. 2 申請地號與配置圖不一致，請更正。
- (二)、P. 18 路名不一致，請更正。
- (三)、請補附完整免指定建築線核准內容。

六、以上意見請 1 個月內修正後提本縣都市設計委員會審議；或於 1 月期限內敘明理由申請展延，逾期應重新提送幹事會審議。

肆、凌際建築師事務所於 114 年 5 月 8 日依本府 114 年 2 月 25 日府建都字第 1140041917 號函會議紀錄之審查意見修正後報告書檢送本府，

爰請申請單位說明本案設計內容及幹事會審查意見之辦理情形並請就「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則」逐條檢討說明，供本縣都市設計委員會審議。

決議：

- 一、本案如考量專案讓售之時效性，需以四筆土地作為基地時，應以全區整體開發之概念來檢討規劃，再作分期分區開發規劃及修正案名，以免日後審查發生困擾。
- 二、請參照各委員意見修正並補充說明後再提會審議。

【各委員意見】

【委員一】

- 一、請參考作業單位提出之案名資料，妥為修正案名。
- 二、本案基地有四筆土地，採分期分區開發，但第一期與第二期之間看似並無關聯性。第二期可在日後獨立進行規劃設計，為何要採二期開發，請補充說明，若要分期分區開發，應提出整體規劃，並說明分期分區之原因及劃分原則，詳載於申請書內容，至少應有全區配置，並顯示棟與棟之間的空間關係，方能檢視本基地之全區開發案對於整體都市設計是否有應互相呼應之處，以利委員審查及提供建議。
- 三、請在一樓平面圖中，將無障礙坡道予以清楚補充劃設。
- 四、IF 並未規畫設計男女廁所，為方便消費者使用，請補充劃設。
- 五、依『「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審議委員會都市設計審議原則』（以下稱本區都市設計審議原則）第 8-3 條，每宗基地是以設置一個車道出入口為原則，請說明本案汽車出入方式。

【委員二】

- 一、本案屬角地，相鄰寬度 6 公尺及 10 公尺之道路，依本區都市設計審議原則第 9-2 條，宗(基)地臨 10 公尺以上道路需退縮>4 公尺，但該案將既有人行道也納入才滿足退縮 4 公尺，目前該案人行道 1.5 公尺加上綠帶 2 公尺，僅達 3.5 公尺，其退縮範圍並未符合審議規範。
- 二、關於商店服務區是否可作辦公室使用請業務單位協助釐清。
- 三、本案是屬於 1 宗基地？抑或是三宗基地其中之一宗先開發？與另外兩塊保留地的關係為何？若只是單純切開，僅討論 36-2、47 地號之開發案，則計畫書中便不需再提及第二期或保留地，僅針對 36-2 及 47 地號作開發即可，請釐清。
- 四、關於都市設計審議規範提及每宗基地以 1 個車道出入口為原則，但本案含機車出入口，總共規畫了 4 個出入口，與本區都市設計審議原則有所出入，請設計單位多加考量。

【委員三】

- 一、本區汽車進出口宜以一處為原則。
- 二、臨 10 公尺道路，依本區都市設計審議原則，應退縮 4 公尺，非 3.5 公尺。
- 三、無障礙通路需通達無障礙電梯、樓梯、廁所。
- 四、建築面積上下交疊計算，報告書請再檢核。
- 五、正背面建築風格差異過大，可再適度調整。

【委員四】

- 一、本案申請地號為 2 筆，其餘二筆為獨立地號，用保留地定義之，較不合理。
- 二、臨 10 公尺計畫道路，未退縮 4 公尺。
- 三、文化遺址少一筆地號(36-2 地號)。

- 四、屋突面積若超過該層樓地板面積八分之一，則用途不可為倉庫，請修正。
- 五、工程造價請依南投縣建築物造價估算標準表5月7日修正版修正。
- 六、無障礙法規檢討。

【委員五】

- 一、屋凸層空間性質請確認，並須符合建築面積 1/8，依目前規劃應為伍層建築物，請複核檢討建築物高度以及山坡地規範高度限制。
- 二、請全面檢討無障礙設施，包括樓梯、電梯、室內無障礙通路，另，無障礙廁所服務範圍應在三層樓以內。
- 三、臨 10 公尺以上道路需退縮>4 公尺，並加以標示。
- 四、關於法定工程造價，南投縣建築物造價估算標準表已於 114 年 5 月 7 日修正發布，鋼骨或鋼筋（骨）混凝土造 5 層以下，每平方公尺 5,900 元。

【委員六】

本案造型活潑，但與週邊環境及山景能否互相呼應，其白色系與週邊環境（山景）的色系對比過大，缺乏協調性，望能再作調整。

【委員七】

- 一、照片順序請再確認。
- 二、安全圍籬是否在基地內？
- 三、安全圍籬應訂立一致規範，使設計風格活潑化，以期融入福興農場之整體規劃。

【本府地政處地權管理科】

有關凌際建築師事務所申請南投埔里福興農場旅館開發計畫商店服務區設計審議，申請案內將新福興段 36、36-1 地號整筆基地作為保留地，是否符合讓售計畫規定一案，經查「南投埔里福興農場區段徵收專案讓售廬山溫泉區業者實施計畫」並無相關規定，倘符合建築相關法令，本處無

意見。

【業務單位】

- 一、停車位應核實檢討，而非只檢討法定停車位，應檢討服務人數，避免停車量外溢，故應核實檢討，若核實檢討後應留設四輛則應依核實檢討結果留設四輛。
- 二、6公尺道路屬人行步道，若基地另有相鄰10公尺道路，則車輛應從10公尺道路進出本案基地，若無障礙車輛需從6公尺道路出入無障礙停車位，亦應詳述其需求性及必要性並提請委員會審議。
- 三、6公尺及10公尺道路交界處應設截角，但得計入法定空地檢討，請修正。
- 四、商店服務區係為提供特色賣店，地方農產品販售等使用，販售空間及辦公管理空間應作空間配置之說明，其配置比例應具合理性，目前販售及辦公管理空間比例上欠缺合理性，應再斟酌。

南投縣都市設計審議委員會 114 年度第 4 次會議簽到簿

壹、開會時間：114 年 7 月 3 日上午 9 時 0 分

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：王瑞德

紀錄：黃舒婷 林楷
 廖銘智
 劉昱倫

肆、出席單位：

委 員	簽 名	委 員	簽 名
許主任委員淑華		王副主任委員瑞德	王瑞德
林委員映辰	林映辰	林委員瑞峯	林瑞峯
邱委員清圳	請假	謝委員維芳	請假
林委員若娟	林若娟	戴委員聰和	戴聰和
江委員華真	江華真	朱委員國華	朱國華
陳委員明賢	陳明賢	唐委員仁棟	唐仁棟
陳委員志賢	陳志賢	李委員良珠	李良珠
張委員洲滄	張洲滄		

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
劉燦輝建築師事務所	建築師	劉燦輝	設計師	劉昱明
凌際建築師事務所				
本府建設處 產業發展科	科長	張賢源	科員	廖堯訢
本府建設處 建築管理科				
本府建設處 都市計畫科	約法	張美記 劉星俞		林育堯 黃子培
				鍾志和

「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計審

議委員會都市設計審議原則

114年9月 日府建都字第1140204546號函發佈實施

原 條 文 內 容	本 次 修 改 條 文 內 容	說 明
<p>一、「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」（以下稱本計畫）係為提供廬山溫泉地區業者產業重建之平台，延續其溫泉產業特色，規劃完善之旅館區發展空間，帶動周遭地區經濟發展，創造產業遷建典範而開發。依據開發計畫之土地使用分區管制要點規定，本開發區內建築物之配置造型、色彩、景觀應經本縣都市設計審議委員會審議許可後始得發照建築，故特訂定本審議原則作為後續申請都市設計審議之依據。</p>	無	未修正
<p>二、建築物色彩計畫應考慮與山景、鄰近建築物相互配合為原則，基地內建築物外觀之顏色，應採中、低明度及中、低彩度之色彩計畫為原則。</p>	無	未修正

<p>三、本計畫之旅館區依規劃特色、建築基地規模及使用性質之不同，分為「水色花漾住宿區」、「悠閒樂活湯屋區」、「花之饗宴會館區」(如附圖一)，其建築配置及建築型式應依各分區規劃構想(如附件一)作規劃設計，平、立面設計應符合旅館使用之設計語彙。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>四、旅館區及商店服務區之建築空間配置除應符合前述二點規定外，申請書應敘明使用(或服務)需求之預估數及如何落實規劃於建築空間配置圖說，並應詳列各空間用途及配置適當之傢俱、公共空間或服務設施。</p>	<p>無</p>	
<p>五、本計畫之商店服務區為提供做為特色賣店、地方農產品販售等使用不得作為住宿旅館(含民宿)使用，其建築配置、平、立面設計應符合商店服務使用之設計語彙。</p>	<p>無</p>	

六、基地規模、建築物樓層數及高度限制			無	未修正
分區	最小基地規模(m ²)	樓層限制		
花之饗宴會館區	4000	12樓		
水色花漾住宿區	2000	7樓		
悠閒樂活湯屋區	2000	4樓		
商店服務區	400	--		
<p>山坡地範圍之建築物樓層數依前項規定辦理；其建築物高度依建築技術規則第 268 條規定辦理；惟如建築物高度因構造或用途等需要，需經目的事業主管機關審定時，為縮短審議流程，目的事業主管機關得與本委員會聯合審議。</p> <p>非山坡地範圍亦應比照前項規定辦理。</p>				

<p>七、「悠閒樂活湯屋區」建築頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，並有屋頂開窗，以形成本區意象特質。</p> <p>有關斜屋頂規定如下：</p> <p>(一) 斜屋頂之斜面坡度底高比不得大於三比一。</p> <p>(二) 斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。</p> <p>(三) 斜屋頂之屋面排水不得直接流放到地面。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>八、停車空間</p> <p>(一) 旅館區之停車需求應依規劃之房間數核實檢討停車需求，至少應依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積劃設一輛停車位計算，其零數留設一部停車位，並應視實際需求提供大客車臨時停放空間。</p> <p>(二) 商店服務區除依建築技規則檢討外，應核實檢討顧客臨停車位之需求空間。</p> <p>(三) 每宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p>	<p>八、 停車空間</p> <p>(一) 旅館區之停車需求應依規劃之房間數核實檢討停車需求，至少應依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積劃設一輛停車位計算，其零數留設一部停車位，並應視實際需求提供大客車臨時停放空間。</p> <p>(二) 商店服務區除依建築技規則檢討外，應核實檢討顧客臨停車位之需求空間；僅鄰接 6 米人行步道區之商店服務區之基地應留設裝卸貨車位且得兼作無障礙車位及臨停服務車位使用。惟依建築技術規則檢討後不足之停車位數，於公共停車場提供需求並應依『南投縣建築物設備繳納代金及管理使用自治條例』第 3 條規定繳交停車代金。</p> <p>(三) 每宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p>	<p>第(一)、(三)款未修正。</p> <p>一、第(二)款：為考量 6 公尺道路屬人行徒步區之行人安全與品質並應符合建築技術規則之規定，修訂商店服務區之停車空間檢討，參採本縣都市設計審議會 114 年度第 2 次會議審議新福興段 39、40 地號商店服務區之決議，「停車空間需求請核實檢討並應留設裝卸貨車位且得兼作無障礙車位及臨停服務車位使用。」修正。</p>

九、配合道路系統退縮及景觀綠化植栽(道路系統計畫圖如附圖二)

- (一) 宗(基)地臨 12 公尺以上道路：退縮>8 公尺，其中 4 公尺需作為綠帶。
- (二) 宗(基)地臨 10 公尺以上道路：退縮>4 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。
- (三) 宗(基)地臨 8 公尺以上道路：退縮>3 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。
- (四) 宗(基)地臨 6 公尺以上道路：退縮>2 公尺，需作為綠帶。
- (五) 如屬角地應兩面退縮，惟經本縣都市設計委員會同意者得適當調整退縮寬度。
- (六) 計畫區內臨道路之基地應依規定退縮始得建築，退縮建築部分得計入法定空地，退縮建築後免再留設法定騎樓。
- (七) 退縮作為綠帶應選擇臨道路一側，並應依建築技術規則第 263 條規定設置 1.5 米人行步道。
- (八) 建築基地內退縮之綠地應以種植喬木為優先，喬木樹冠需大於 3 公尺，每棵間隔距離(以樹幹為中心)不得超過 4 公尺，並得規劃適當之人行步道。
- (九) 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量採用適生樹種、大面積栽植，使其具環境保護功能。
- (十) 較具動態性之活動空間，除種植草皮外，可增加季節性變化樹種，增加視覺變化性。

九、配合道路系統退縮及景觀綠化植栽(道路系統計畫圖如附圖二-1、二-2)

- (一) 宗(基)地臨 12 公尺以上道路：退縮>8 公尺，其中 4 公尺需作為綠帶。(附圖二-2)
- (二) 宗(基)地臨 10 公尺以上道路：退縮>4 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。
- (三) 宗(基)地臨 8 公尺以上道路：退縮>3 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。
- (四) 宗(基)地臨 6 公尺以上道路：退縮>2 公尺，需作為綠帶。
- (五) 如屬角地應兩面退縮，惟經本縣都市設計委員會同意者得適當調整退縮寬度。
- (六) 計畫區內臨道路之基地應依規定退縮始得建築，退縮建築部分得計入法定空地，退縮建築後免再留設法定騎樓；位於道路交叉口之基地應依南投縣建築管理自治條例留設截角退縮建築，惟退縮部分得計入法定空地計算。
- (七) 退縮作為綠帶應選擇臨道路一側，並應依建築技術規則第 263 條規定設置 1.5 米人行步道，惟臨 6、8 公尺道路退縮作為綠帶部分，得內含 1.5 公尺人行步道之設計。
- (八) 建築基地內退縮之綠地應以種植喬木為優先，喬木樹冠需大於 3 公尺，每棵間隔距離(以樹幹為中

二、第(一)~(五)、(八)~(十一)款未修正。

三、第(六)款：考量道路交叉口之交通安全，依據本縣都市設計審議會 114 年度第 1 次會議紀錄，明定截角退縮規定。

四、第(七)款：依據本縣都市設計審議會 114 年度第 1、2 次會議紀錄，考量區內之 6 公尺道路屬於人行徒步區，已具備人行步道之功能，且商店服務區之基地面積較小，為保留規劃設計彈性，明定臨 6 公尺道路退縮 2 公尺綠帶與建築技術規則第 263 條規定設置 1.5 米人行步道之處理方式。

(十一) 景觀計畫應配合本計畫之「主題植栽構想圖」(如附圖三)並搭配開發計畫書建議種植樹種，作規劃設計，並應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。

開發計畫書建議種植種如下：

調查範圍為中低海拔之植被，建議開發時選用植栽本案基地及周邊主要喬木類植物有苦楝、無患子、九芎、光臘樹、杜英、台灣欒樹、台灣肖楠、落雨松、黃槿、印度紫檀、青剛櫟、烏心石、水黃皮等；灌木類植物有月橘、野牡丹、白雪木、彩葉山漆莖、芙蓉、春不老、文珠蘭、紅葉鐵莧、馬纓丹、錫蘭葉下株等物種作為不同搭配選擇，除增加其多樣性，同時提供多層次棲地給予生物棲息。

(十二) 防火間隔應依建築技術規則第 110 條規定辦理。

心)不得超過 4 公尺，並得規劃適當之人行步道。

(九) 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量採用適生樹種、大面積栽植，使其具環境保護功能。

(十) 較具動態性之活動空間，除種植草皮外，可增加季節性變化樹種，增加視覺變化性。

(十一) 景觀計畫應配合本計畫之「主題植栽構想圖」(如附圖三)並搭配開發計畫書建議種植樹種，作規劃設計，並應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。

開發計畫書建議種植種如下：

調查範圍為中低海拔之植被，建議開發時選用植栽本案基地及周邊主要喬木類植物有苦楝、無患子、九芎、光臘樹、杜英、台灣欒樹、台灣肖楠、落雨松、黃槿、印度紫檀、青剛櫟、烏心石、水黃皮等；灌木類植物有月橘、野牡丹、白雪木、彩葉山漆莖、芙蓉、春不老、文珠蘭、紅葉鐵莧、馬纓丹、錫蘭葉下株等物種作為不同搭配選擇，除增加其多樣性，同時提供多層次棲地給予生物棲息。

(十二) 防火間隔應依建築技術規則第 110 條規定辦理。

<p>十、應圖說表明相關動線，包括大、小汽車停車動線、人行動線、無障礙動線、裝卸貨及垃圾處理等服務動線、防救災動線等之規劃設計說明。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>十一、依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>十二、建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層開放空間景觀綠化植栽之燈光設置並檢附相關模擬圖說。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>十三、基地透水面積檢討應大於基地面積之 15%</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>十四、依使用性質提出管理維護計畫。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>
<p>十五、其他未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>無</p>	<p>未修正</p>

附件一：

分區規劃構想

一、悠閒樂活湯屋區

位於計畫區東側，本區域內規劃獨立獨棟的精緻泡湯小屋，享受風光水色的自然美景，悠閒享受私密泡湯空間，並沿著茸坑野溪兩側設置保育公園、親水公園，以營造優質住宿環境，並透過商店街之整體規劃，提供非住宿遊客休閒遊憩空間及帶動地方特色產品之銷售。

二、花之饗宴會館區

位於計畫區西南側，計畫發展為溫泉會館型式，提供各式房型（包括豪華套房、觀景套房、家庭套房、精緻套房等）及完整硬體設備（包括 SPA 水療區、蒸氣室、烤箱、健身房等），及部分半戶外泡湯觀景陽台，享受悠閒的自然風情，同時結合健康養生的餐飲美食，達到泡湯、觀景、宿泊、賞味等多元體驗。

三、水色花漾住宿區

位於計畫區北側，為符合其他旅館產業需求而設置之住宿單元區域，發展結合埔里特色的優質住宿。

四、商店服務區

藉由既有水圳之藍帶景觀，於其兩側劃設為商店街，可提供紀念品、當地特色商品等使用，營造漫步賞景、悠閒購物之遊憩空間。

附圖一：建築基地規模及使用性質圖

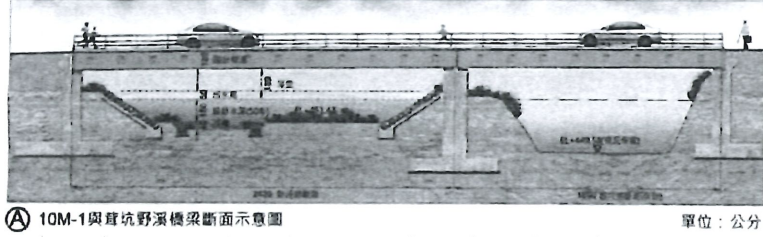
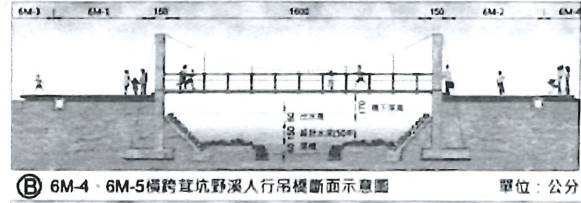
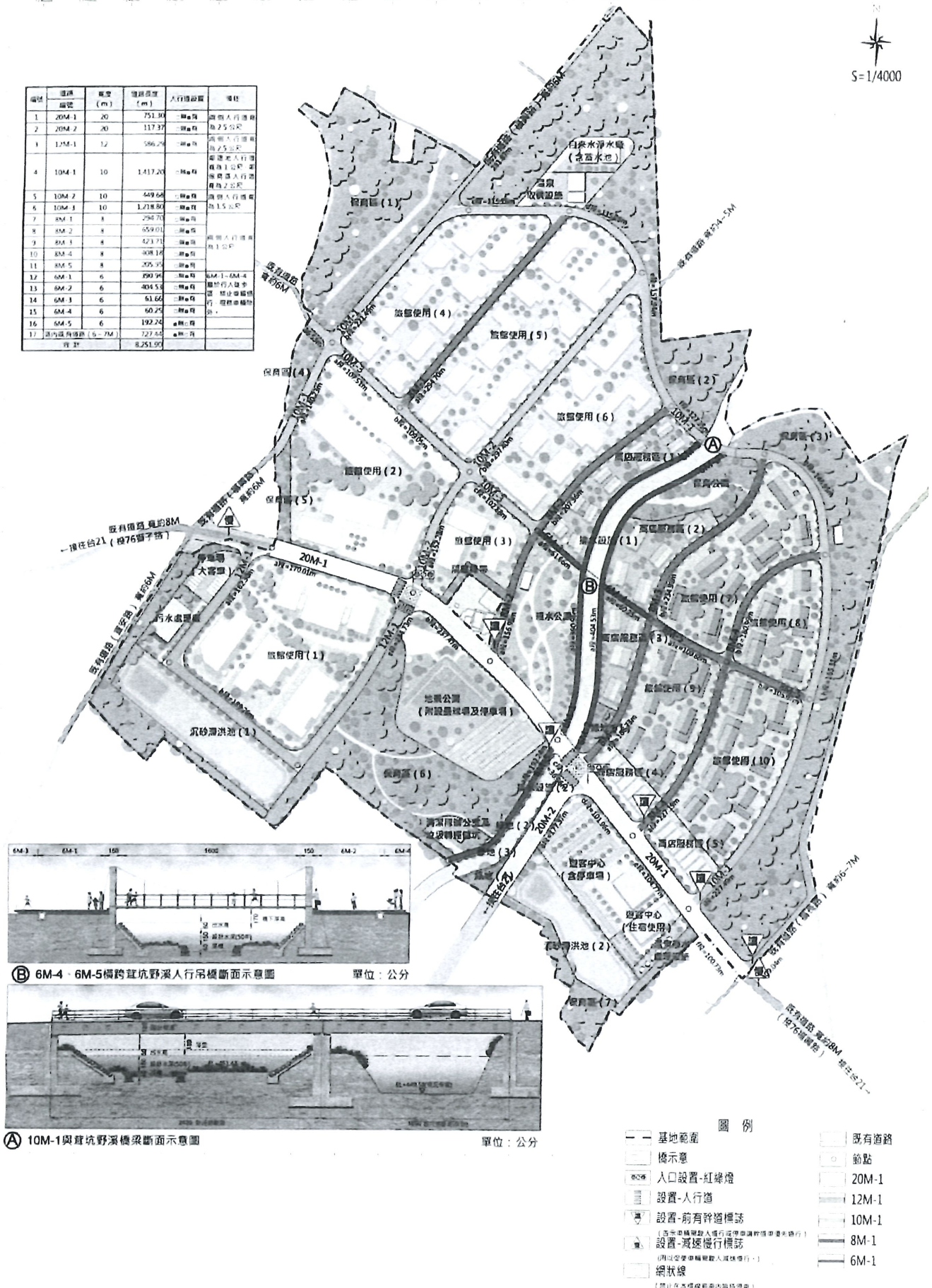


- [INDEX]
- 01 花之饗宴會館區
 - 02 水色花漾住宿區
 - 03 悠閒樂活屋區
 - 04 商店服務區
 - 05 遊客中心
 - 06 地景公園
(球場及停車場)
 - 07 親水公園
 - 08 自來水淨水廠
 - 09 溫泉取供設施
 - 10 清潔隊辦公室及
垃圾轉運站
 - 11 停車場 (大客車)
 - 12 污水處理廠
 - 13 溫泉廢水處理設施
 - 14 沉砂滯洪池
 - 15 保育區
 - 16 保育區

附圖二-1：道路系統計畫圖

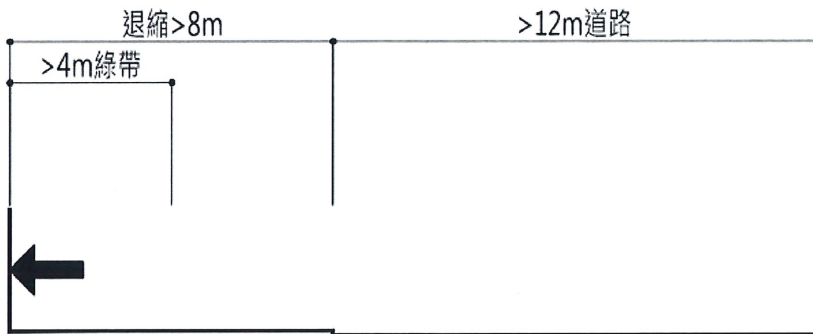
北
S=1/4000

編號	道路編號	寬度 (m)	道路長度 (m)	人行設施寬度	備註
1	20M-1	20	751.36	無設施	無機人行道寬度為2.5公尺
2	20M-2	20	117.97	無設施	無機人行道寬度為2.5公尺
3	12M-1	12	586.29	無設施	無機人行道寬度為1公尺
4	10M-1	10	1,417.20	無設施	無機人行道寬度為1公尺
5	10M-2	10	649.68	無設施	無機人行道寬度為1.5公尺
6	10M-3	10	1,218.80	無設施	無機人行道寬度為1.5公尺
7	8M-1	8	298.70	無設施	無機人行道寬度為1公尺
8	8M-2	8	659.01	無設施	無機人行道寬度為1公尺
9	8M-3	8	621.71	無設施	無機人行道寬度為1公尺
10	8M-4	8	908.18	無設施	無機人行道寬度為1公尺
11	8M-5	8	205.35	無設施	無機人行道寬度為1公尺
12	6M-1	6	890.99	無設施	6M-1-6M-4
13	6M-2	6	804.55	無設施	無機人行道寬度為1公尺
14	6M-3	6	61.66	無設施	無機人行道寬度為1公尺
15	6M-4	6	60.25	無設施	無機人行道寬度為1公尺
16	6M-5	6	192.24	無設施	無機人行道寬度為1公尺
17	路內設有綠帶 (5-7M)		727.65	無設施	無機人行道寬度為1公尺
合計			8,251.95		

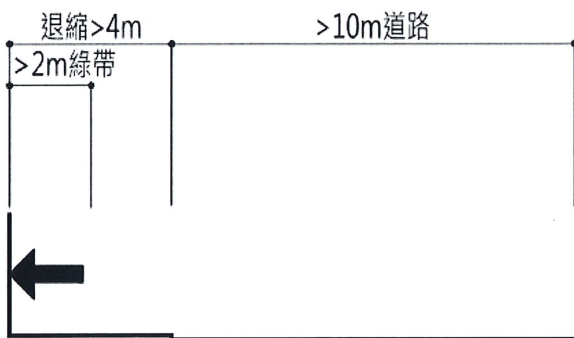


- 圖例
- 基地範圍
 - 橋示意
 - 人口設置-紅綠燈
 - 設置-人行道
 - 設置-前有幹道標誌
 - 設置-轉彎對人進行緩行標誌(供中速車道使用)
 - 設置-減速慢行標誌(供慢車道使用)
 - 網狀線
 - 既有道路
 - 節點
 - 20M-1
 - 12M-1
 - 10M-1
 - 8M-1
 - 6M-1
- (禁止在基礎範圍內設置停車位)

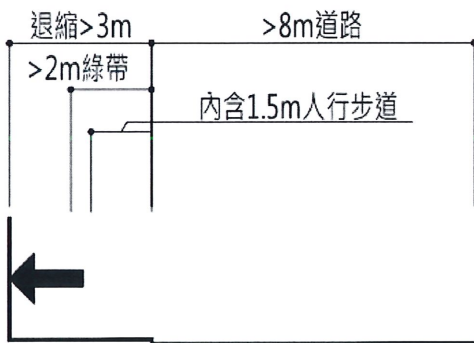
附圖二-2：基(宗)地臨道路退縮示意圖



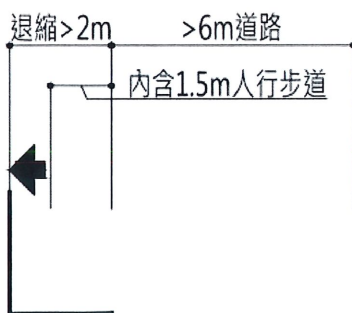
(一)宗(基)地臨12公尺以上道路：退縮>8公尺，其中4公尺需作為綠帶。



(二)宗(基)地臨10公尺以上道路：退縮>4公尺，其中2公尺需作為綠帶。




(三)宗(基)地臨6公尺以上道路：退縮>2公尺，需作為綠帶。



(四)宗(基)地臨6公尺以上道路：退縮>2公尺，需作為綠帶。

附圖三：主題植栽構想圖


戀之泉 賞櫻賞花季節：春



1 花之饗宴會館區

- 台灣泡桐 (花期3-4月)
- 紫葳 (花期5-9月)
- 大花蝶豆 (花期5-7月)
- 紫羅木
- 紫玉蘭 (花期2-3月)


楓之泉 賞楓季節：秋末冬初



2 水色花繡住宿區

- 掌葉槭
- 楓香
- 青楓
- 檜仁
- 蓬羽松


櫻之泉 賞櫻花季節：冬末春初



3 休閒樂活湯屋區

- 排草櫻 (花期1-4月)
- 露柱櫻 (花期3-4月)
- 玉鈴櫻 (花期3-4月)

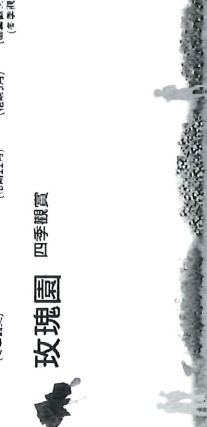
風鈴木街 賞花季節：春



4 商店服務區

- 紅彩木
- 山桐子 (花期3-4月)
- 紫錦木
- 洋紅風鈴木 (花期11月)
- 黃花風鈴木 (花期5月)
- 冬青 (花期5-6月)
- 冬青葉冬青 (花期5-6月)


玫瑰園 四季觀賞



5 親水公園

- 各式玫瑰(園藝品種)

密林區 常綠喬木為主



6 周邊緩衝隔離綠帶

- 栴樹
- 檜仁
- 相思樹
- 茄冬
- 樟木
- 土肉桂

