

南投縣

都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討案

廬山風景特定區計畫 【公開展覽說明會】

108.10.04

南投縣政府





會議議程

1. 報到
2. 主席致詞
3. 變更計畫內容簡報
4. 意見交流
5. 散會



您所涉及變更案詳細內容請掃描上方QRcode或至南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統網站下載計畫書圖電子檔，網址：
<http://up.nantou.gov.tw/>

公共設施用地專案
通盤檢討專區



說明會辦理緣由

都市計畫法第19條及第26條

都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所**公開展覽30天及舉行說明會**，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，**向該管政府提出意見**，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及都市計畫一併報請內政部核定之。



本案經南投縣政府108年9月11日府建都字第10802070181號公告自108年9月16日起至108年10月15日止公開展覽30天



公告事項

■ 公開展覽期間

自108年9月16日起至108年10月15日止

■ 公告地點

書面

- 1.本府公告欄
- 2.本府建設處都市計畫科
- 3.各鄉鎮市公所

網際 網路

本府都市計畫便民資訊查詢系統網站
<http://up.nantou.gov.tw/>

■ 意見提供方式

如有相關意見請於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處(都市計畫科)或各鄉鎮市公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員審議之參考

公共設施用地專案
通盤檢討專區





南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統


[網站導覽](#)


[都市計畫資訊查詢](#)
[最新都市計畫圖\(椅位\)查詢](#)
[歷次都市計畫書圖查詢](#)
[都市設計及更新案件查詢](#)
[土地使用分區證明查詢](#)
[公共設施用地專案通盤檢討專區](#)

[首頁](#) / [都市計畫資訊查詢](#) / [公共設施用地專案通盤檢討專區](#)

最新消息 >

都市計畫公開展覽及審議進度 >

都市計畫公告訊息 >

都市計畫測釘查詢 >

乙種工業區總量管制查詢 >

免指定建築線地區查詢 >

土地使用分區管制規則 >

都市計畫委員名單與會議紀錄 >

相關法規查詢 >

都市計畫草案書圖 >

其他專案計畫 >

相關表單下載 >

都市更新專區 >

公共設施用地專案通盤檢討專區 >

公開展覽公告

📄 檔案下載

公共設施用地專案通盤檢討辦理進度

南投(含南崗地區)	中興新村(含南內轆地區)	竹山(含延平地區)
草屯都市計畫	集集都市計畫	埔里都市計畫
中寮都市計畫	國姓都市計畫	名間都市計畫
水里都市計畫	魚池都市計畫	鹿谷都市計畫
八卦山脈風景特定區計畫	廬山風景特定區計畫	日月潭特定區計畫

陳情意見表

📄 檔案下載 (PDF)

📄 檔案下載 (DOC)

常見問題Q&A



公開展覽宣傳單

宣傳單 變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

南投縣政府公告 民國108年9月11日府都建字第10802070181號

主旨：「南投縣公共設施用地專案通盤檢討案」自108年9月16日起至108年10月15日止公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條及第26條。

公告事項：

- 一、公開展覽期間：自108年9月16日起至108年10月15日止公開展覽30天。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府建設處都市計畫科及各鄉（鎮、市）公所。
- 三、公告內容：「變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」計畫書、圖各1份。
- 四、公開展覽說明會時間與地點：訂於108年10月4日上午10時於仁愛鄉公所1樓會議室舉行，各鄉（鎮、市）說明會場次時間及地點，請參考南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統網頁公告。
- 五、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處（都市計畫科）或各鄉（鎮、市）公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員會審議之參考。

辦理目的

監察院於102年5月9日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫經費編列至今部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存發展計畫權」，內政部為妥善解決公共設施用地長期保留而未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，更於民國102年11月29日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助各級地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

至此，南投縣政府依據都市計畫法第26條、都市計畫定期總檢討實施辦法14條第4款規定及內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理全縣各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地長期保留而未取得之問題，以維人民之權益。

變更計畫內容概要

本次通盤檢討變更案共3案，變更計畫內容概要詳下表，變更位置參見圖1，變更案詳細內容請參見圖2及公開展覽計畫書、圖。

變更案編號	原計畫	新計畫	變更規定
1	計畫年期民國110年	計畫年期民國115年	—
2	部分機關用地(機)	保留區	—
3	部分公園用地(公)	保留區	—

※本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

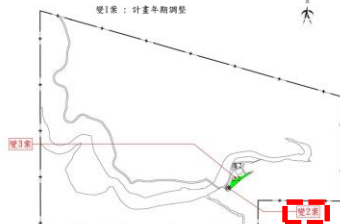


圖1 變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖



圖2 變2案、變3案變更內容示意圖

變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
一、土地標示： 小段 地號	路 段 街 巷 弄 號 樓		
二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓			
（免填）			

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文，並可逕自 <http://up.nantou.gov.tw/formDownload> 下載使用。
二、建議理由及事項，請針對計畫範圍內儘量以簡文字列。
三、「編號」欄請免填。
四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處（都市計畫科）或各鄉（鎮、市）公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員會審議之參考。
五、陳情意見可能送各所在地之公所或南投縣政府建設處都市計畫科，或郵寄至南投縣政府建設處都市計畫科，地址：南投縣南投市中興路660號，電話：049-2246049、049-2222724。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章 _____

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____ 民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

主辦單位：南投縣政府建設處都市計畫科 規劃單位：隆昌工程顧問股份有限公司
 聯絡人：黃小姐 聯絡人：鄭先生
 聯絡電話：049-2246049、049-2222724 聯絡電話：04-22585380
 傳真號碼：049-2223852 傳真號碼：04-22585370

※本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公開展覽宣傳單

寄件人：南投縣政府建設處都市計畫科（南投市中興路660號） 連絡電話：049-2246049、049-2222724
 承辦人：黃小姐

印刷品

定所涉及變更案編號及變更位置如左，詳細內容請掃描上方QRcode，或至南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統網站下載計畫書圖電子檔，網址：<http://up.nantou.gov.tw/>

※標註您座落土地之變更編號、公設類別、變更內容及附帶條件內容、變更位置

※本次公開展覽變更計畫書圖均可透過網際網路連結下載

※陳情意見表（可逕自下列網頁下載使用 <http://up.nantou.gov.tw/formDownload>）

廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公開展覽宣傳單

寄件人：南投縣政府建設處都市計畫科（南投縣南投市中興路660號） 連絡電話：049-2246049



54001 南投市中興路660號 (1)

王大明 君 收

變更編號：變2案
變更位置：機關用地

印刷品

您所涉及變更案編號及變更位置如左，詳細內容請掃描上方QRcode，或至南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統網站下載計畫書圖電子檔，網址：<http://up.nantou.gov.tw/>



變更計畫內容簡報

- 第 1 部分 通案性辦理原則**
- 第 2 部分 變更計畫內容概要**
- 第 3 部分 意見表達及後續辦理程序**



第 1 部分

通案性辦理原則



壹、計畫緣起

貳、檢討範圍

參、辦理政策依據

肆、檢討變更原則

伍、變更回饋及處理原則

陸、公設處理類型及方案



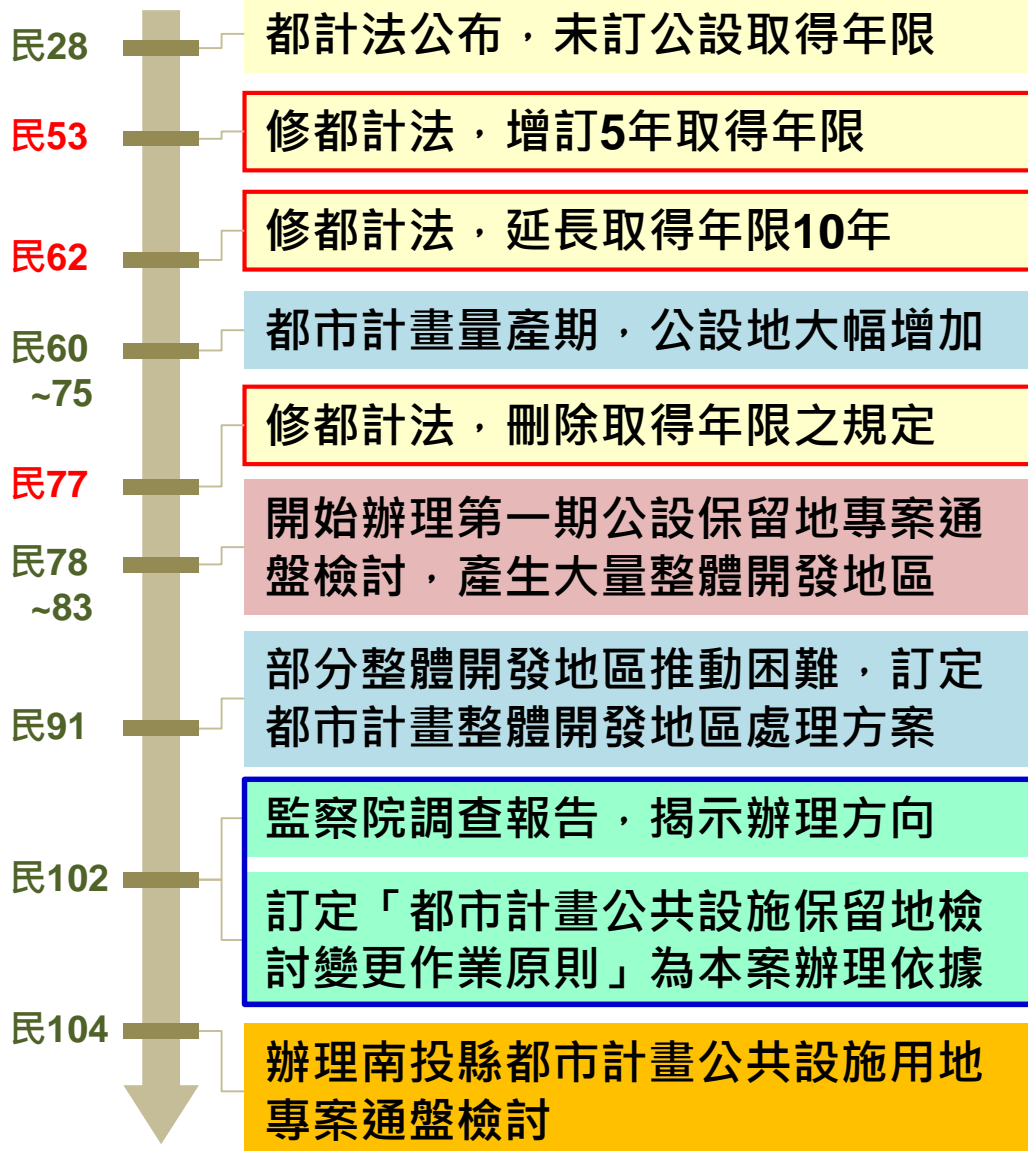
壹、計畫緣起

- 50、60年代都市計畫為爭取管制時效，多無具體之事業及財務計畫
- 政府財政困窘，公設保留地取得日益困難，影響民眾權益甚鉅

監察院調查
揭示方向

- 高齡少子化社會，人口紅利不再，部分公共設施已無需求

辦理南投縣都市計畫
公共設施用地
專案通盤檢討

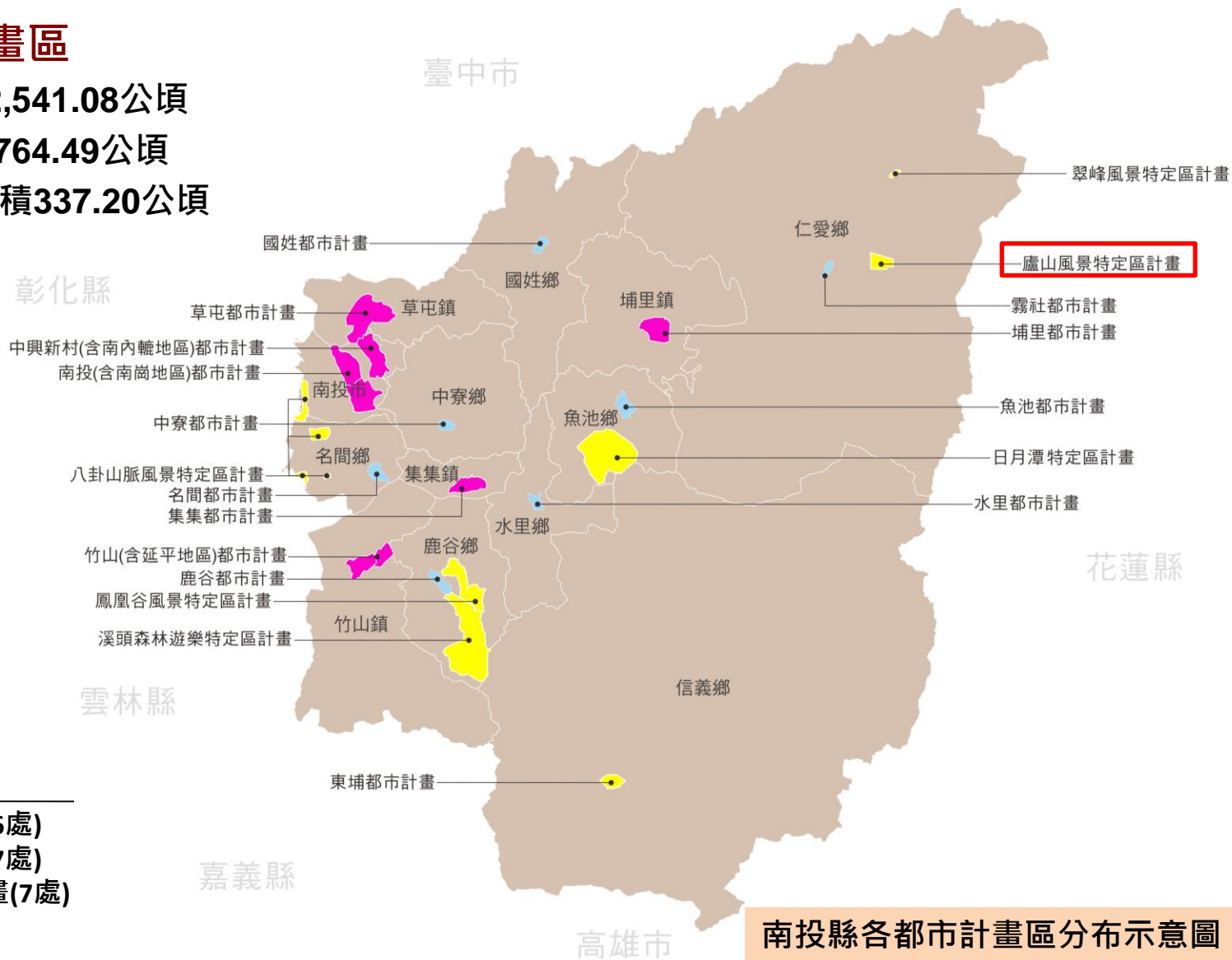




貳、檢討範圍

■ 20處都市計畫區

- 總計畫面積12,541.08公頃
- 公設地面積1,764.49公頃
- 公設保留地面積337.20公頃





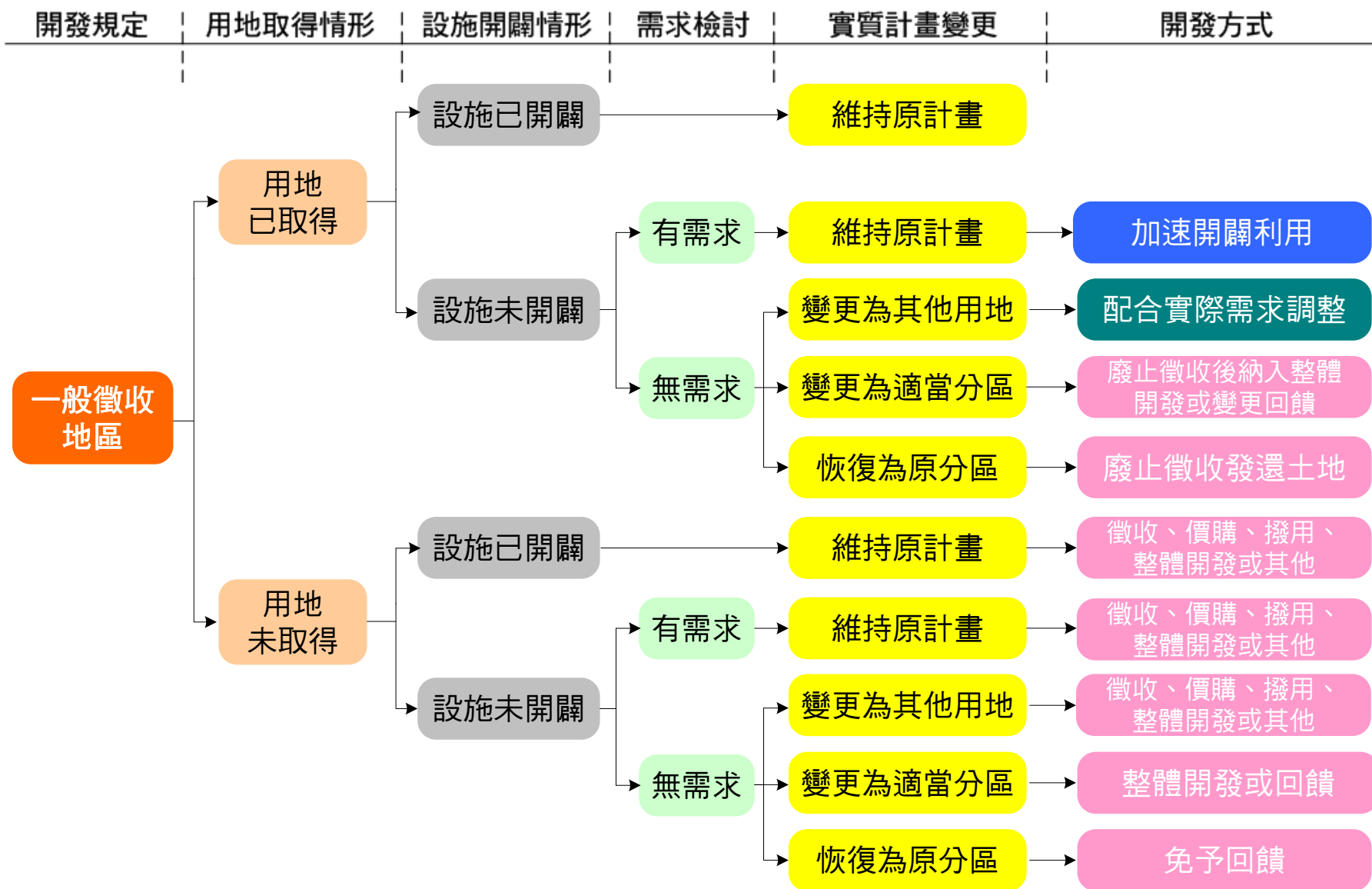
參、辦理政策依據

■ 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則(內政部，102.11.29)

項目	內容與重點摘要
檢討構想	一、維護 公共設施用地服務品質 (公共維生、都市防災、遊憩型及開放空間型設施) 二、 因應高齡少子女化社會 發展需要之社會福利設施 三、核實檢討 總人口成長需求 ，檢討變更不必要之公共設施用地 四、以 生活圈模式 檢討(服務範圍內有功能、規模相近之設施，應跨區檢討)
檢討變更原則	一、依 都市計畫定期通盤檢討實施辦法 規定標準檢討 二、依 用地取得及開闢情形 ，檢討實際需求 三、依照各該都市計畫 地區之特性、人口集居、使用需求、區位分布、服務範圍及都市發展情形 核實檢討，已有相近設施可替代其功能者，應考量檢討變更 四、依相關函文規定辦理認定分區名稱之作業程序及範圍境界線 五、配合交通主管機關之建設計畫及預算，調整後應 不影響交通系統之完整性 六、配合各 目的事業主管機關 之整體建設計畫
配套措施	一、辦理 跨區整體開發 (政府公辦，土地所有權人領回可建築用地 以50%為上限) 二、組成跨局(處)之推動工作小組



肆、檢討變更原則（通案性）





伍、變更回饋及處理原則

公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則

一、變更內容與使用機能

- 以變更為毗鄰分區為原則。
- 視基地規模及開發需要，得另擬細計。

二、回饋方式

- 整體開發：變更回饋方式以採市地重劃整體開發為主。
- 個別區塊變更回饋：因規模不足無法辦理整體開發者，得以無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理。

三、免回饋條件

- 公共設施用地恢復原使用分區，且土地使用強度未增加者。
- 非屬整體開發範圍，都市計畫發布實施前之合法建築物座落土地，其變更後不影響他人權益者。
- 依原規劃意旨變更為可建築用地者。
- 公共設施用地變更為農業區、保護區者。
- 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。



伍、變更回饋及處理原則

公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則

四、整體開發地區劃設原則

(一) 整體開發範圍

- 以**鄰里生活圈域**(視各地區空間結構及地價差異情形而定，圈域半徑約**300~600公尺**，並以**不超過同一計畫區**為原則)為範圍，開發財務可行下，得併同其他仍有需求之公設共同劃定。

(二) 開發方式

- 採**跨區市地重劃**方式整體開發，並以政府公辦方式為原則。
- 市地重劃後土地所有權人**領回之可建築用地**依**市地重劃相關負擔規定**。

(三) 免納入整體開發地區原則

- 位於已開闢公共設施街廓內之私有土地，其**範圍畸零或面積狹小**，致無法單獨開發或納入整體開發不具開發效益者。
- 公共設施用地因**現況既有建築密集**，納入跨區整體開發確有困難且不具開發效益者。



伍、變更回饋及處理原則

公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則

五、個別區塊變更回饋原則（不採整體開發）

（一）回饋比例

變更前分區 \ 變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區
市場用地	20%	30%
其餘公設用地	30%	40%

（二）回饋方式

- 依產權比率共同負擔、應面臨8M以上計畫道路且盡量集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地
- 得以代金回饋之條件
 - (1)屬**合法建物之私有土地**，所有權人**50%**以上無其他土地可供負擔者。
 - (2)回饋之用地面積**未超過500平方公尺**者。
 - (3)其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。
- 回饋代金計算方式：需回饋之公設面積**X變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值X1.4**（即以代金回饋者，除比照「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」折算代金外，另**加計4成作為外部性公共設施開關負擔費用**）。



陸、公設處理類型及方案

方案分類		處理情形說明
納入整體開發	方案一	無使用需求，檢討變更並納入整體開發
	方案二	仍有使用需求，維持原計畫並納入整體開發
	方案三	酌予縮減公共設施面積，並納入整體開發
維持原計畫	方案四	仍有使用需求，維持原計畫，請主管單位編列經費取得
	方案五	維持原計畫，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用
	方案六	維持原計畫，依原計畫附帶條件規定辦理
檢討變更，但不納入整體開發	方案七	恢復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋
	方案八	併鄰近分區變更為農業區或保護區，免予回饋
	方案九	屬依「原住民保留地開發管理辦法」規定完成土地權利回復之土地，變更為合適分區，免予回饋
	方案十	依辦理中通盤檢討草案內容辦理
	方案十一	附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式回饋
納入一般通盤檢討處理	方案十二	需併鄰近分區或考量區域發展作整體評估者，暫維持原計畫

提列變更案



第 2 部分

變更計畫內容概要



壹、現行都市計畫概要

貳、公共設施用地盤點

參、變更計畫內容



壹、現行都市計畫概要

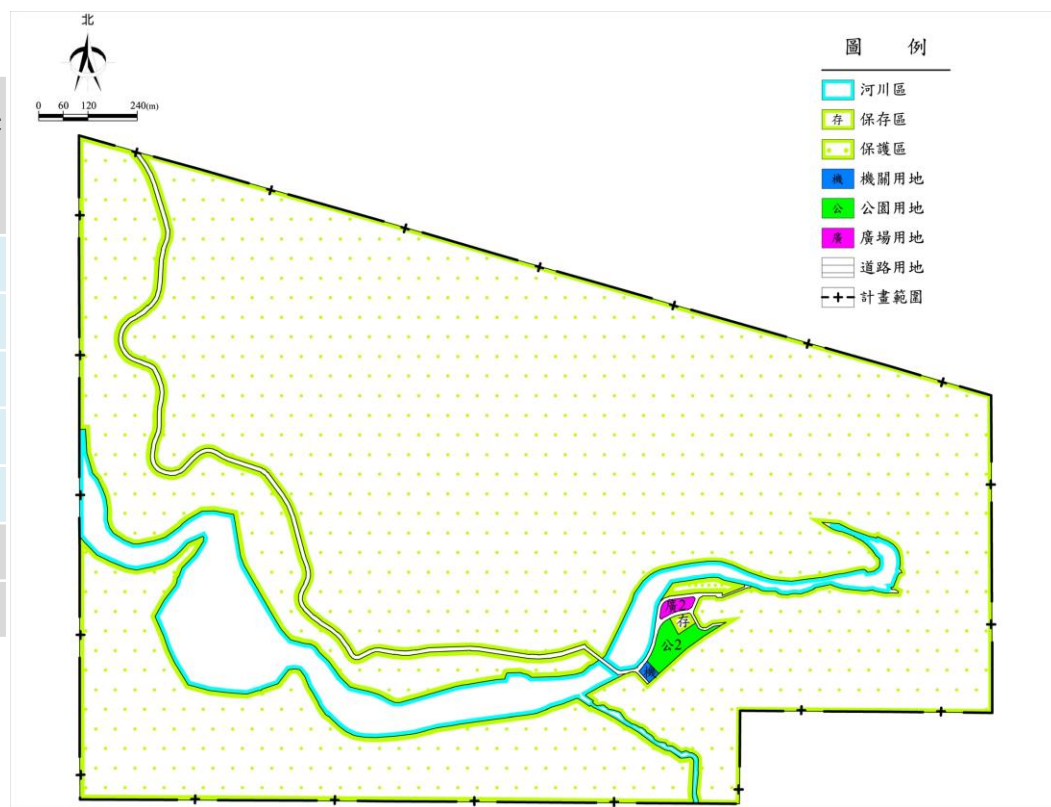
■ 計畫歷程

- 發布實施：75年12月
- 第一次通檢：83年12月
- 第二次通檢：100年8月

■ 計畫年期與人口

- 計畫年期：民國110年
- 計畫人口：0人

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區 總面積 比例(%)	佔都市發展 用地面積 比例(%)
土地 使用 分區	保護區	247.68	89.74	--
	保存區	0.19	0.07	4.47
	河川區	23.96	8.68	--
	小計	271.83	98.50	4.47
公共設施用地		4.15	1.50	95.53
計畫區總面積		4.34	1.57	100.00
都市發展用地面積		275.98	100.00	--





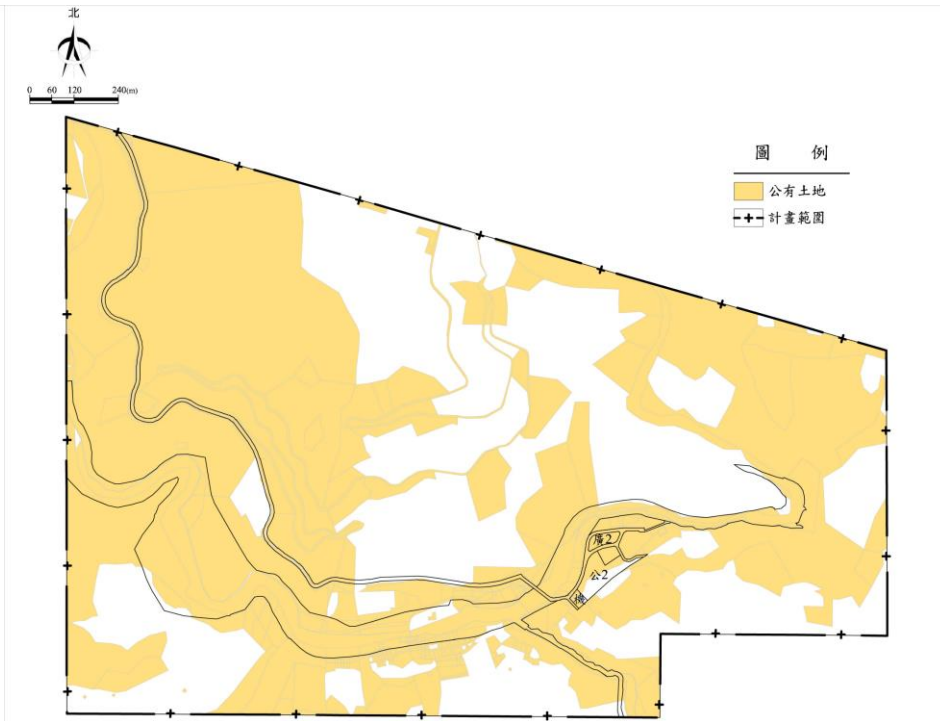
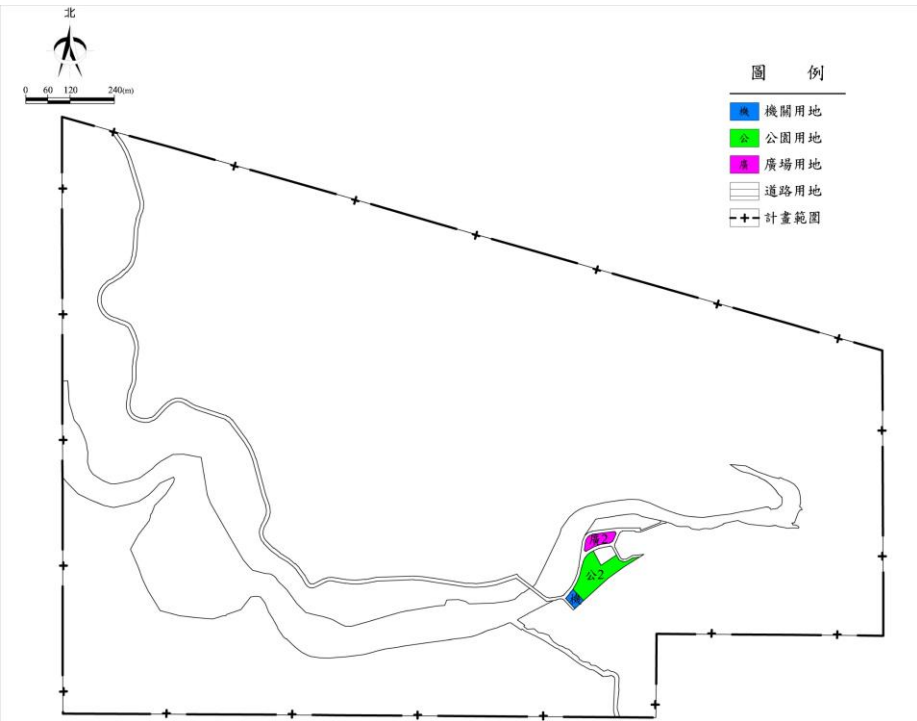
貳、公共設施用地盤點

■ 公共設施用地劃設情形

- 總計約4.15公頃
- 共劃設3處(不計道路、溝渠)

■ 公共設施保留地情形

- 約0.84公頃(20.22%)
- 2處，約0.49公頃(不計道路、溝渠)





參、變更計畫內容

■ 共提出3個變更案

變1案：計畫年期調整

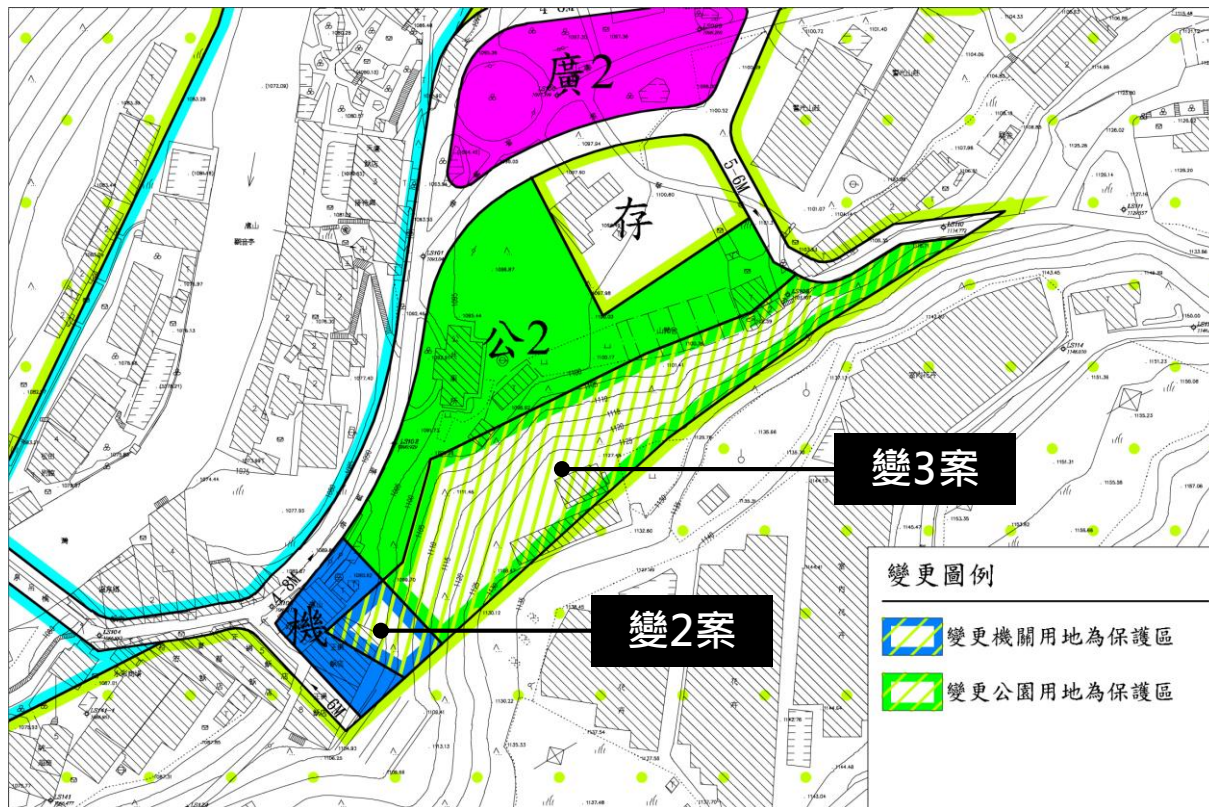
變3案

變2案

變更案 編號	變更內容	
	原計畫	新計畫
1	計畫年期民國110年	計畫年期民國115年
2	部分機關用地(機)	保護區
3	部分公園用地(公2)	保護區



個別變更-免予回饋



□ 變2案
部分機關 (0.0468公頃)

□ 變3案
部分公2 (0.4397公頃)

➤ 未取得土地亦經主管機關表示無使用需求，故變更為保護區



權屬分布圖



第 3 部分

意見表達及後續辦理程序



壹、意見表達

貳、後續辦理程序



壹、意見表達

■ 陳情意見表

- 陳情意見表可向南投縣政府建設處都市計畫科或各所在地之公所索取，或至本府都市計畫便民資訊查詢系統網站下載，亦可由您自行影印書寫
- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處(都市計畫科)或各鄉(鎮、市)公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員審議之參考

變更廬山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： <u>內池</u> 段 小段 <u>100</u> 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 本意見表不必另備文，並可逕自 <http://up.nantou.gov.tw/formDownload> 下載使用。
- 建議理由及事項，請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 「編號」欄請免填。
- 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡電話、地址、建議事項、變更理由及位置圖等，向本府建設處(都市計畫科)或各鄉(鎮、市)公所提出陳情意見，俾供本府都市計畫委員審議之參考。
- 陳情意見可親送各所在地之公所或南投縣政府建設處都市計畫科，或郵寄至南投縣政府建設處都市計畫科，地址：南投縣南投市中興路 660 號；電話：049-2246049、049-2222724。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表：王大明

簽章

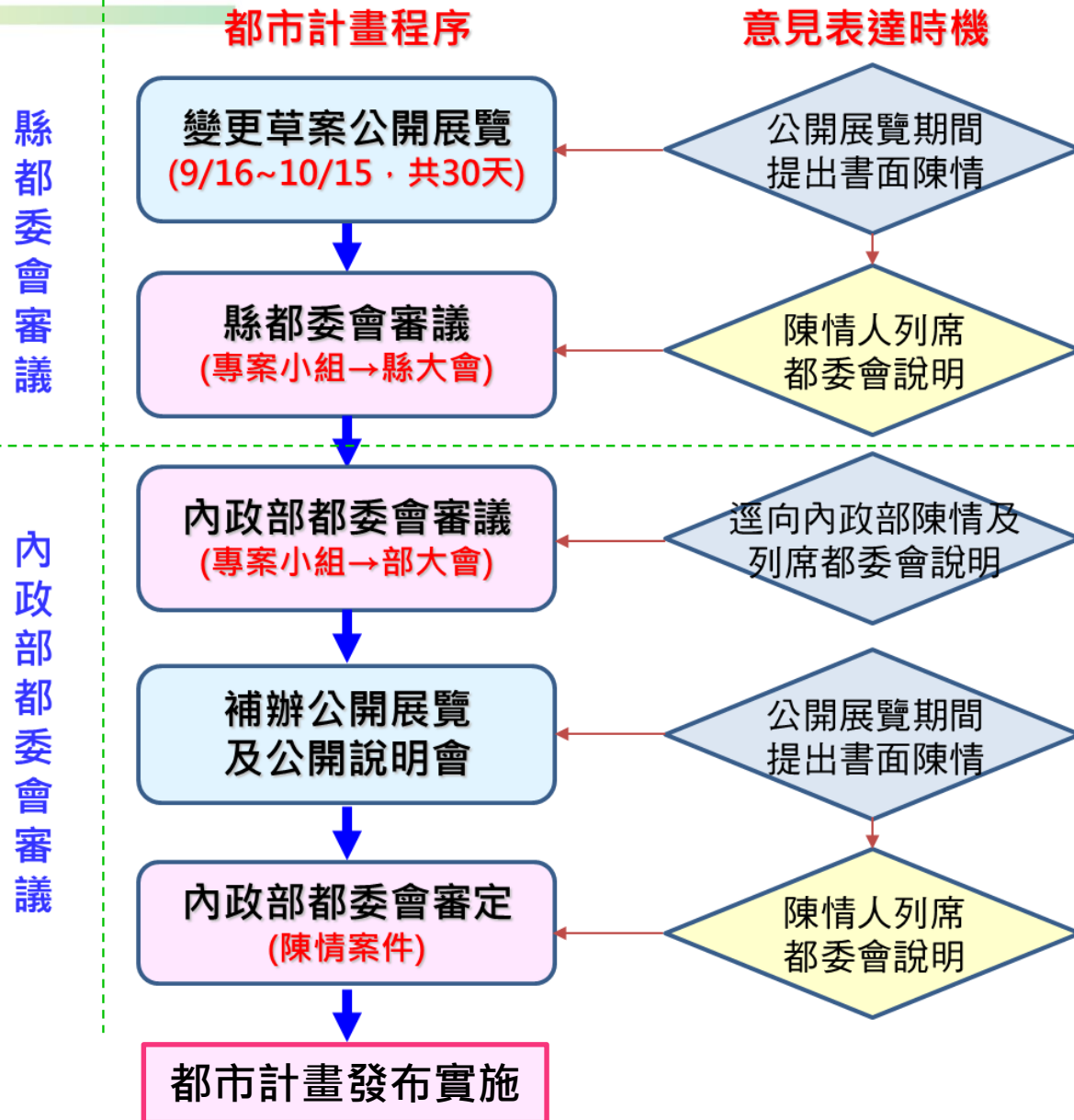
聯絡電話：09XX-XXX-XXX

聯絡地址：南投縣○○鄉鎮市○○路○○號

民國 年 月 日



貳、後續辦理程序



簡報結束，敬請指教



龍邑工程顧問股份有限公司
Dragonpolis Engineering Consulting