

南投縣都市計畫委員會第 274 次會議紀錄

壹、開會時間：107 年 4 月 19 日上午 9 時 0 分

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓會議室

參、主持人：陳副主任委員正昇代

記錄：林育瑄、張瑞芳

肆、出(列)席單位：如附簽到簿

伍、主席宣佈開會及致詞：(略)

陸、宣讀本會第 273 次會議紀錄，同意確認，另協議書與本府簽訂之期限將屆，應再請原住民族委員會於期限內辦理完成。

柒、討論事項：

第一案：「變更集集都市計畫(部分農業區、宗教專用區(二)為宗教專用區、河川區、公園用地、廣場用地)」案，提請審議。

決議：案名請修正為「變更集集都市計畫(部分農業區為宗教專用區(五)、河川區、公園用地及部分宗教專用區(二)為廣場用地)」並請申請單位依各委員及業務單位意見修正後通過，授權業務單位審查無誤後，送內政部依作業程序辦理。

第二案：「變更鳳凰谷風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」(第二階段)(變更內容明細表編號第四案修正再提會討論案)，提請審議。

決議：

一、本次所提變更內容「保存區(保二)變更為宗教專用區、住宅區及道路用地變更為宗教專用區、部分住宅區變更為道路用地」原則通過。

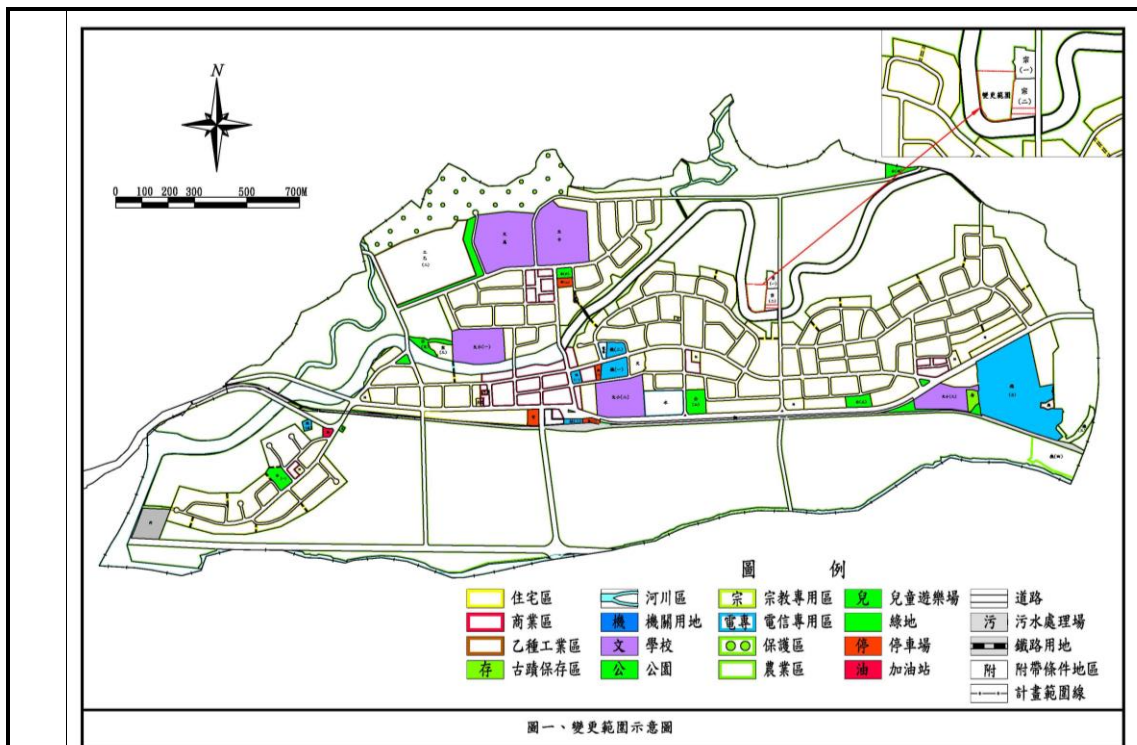
二、鹿谷鄉頂城段 914 地號部份現況已為道路使用，請鹿谷鄉公所辦理土地撥用事宜。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(上午 11 時 0 分)。

南投縣都市計畫委員會第 274 次會議

討論事項編號	第一案	所屬鄉鎮市別	集集鎮
案由	變更集集都市計畫(部分農業區、宗教專用區(二)為宗教專用區、河川區、公園用地、廣場用地)案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>武昌宮重建初期，因經費因素，僅興建宮廟供奉神祇，而後因玄天上帝顯化神蹟，據傳鬚鬚日漸長長，因而吸引十方信徒虔誠參拜、絡繹不絕，卻也致使宮廟空間不敷使用，需增設神殿、香客大樓等宗教建築設施服務十方大眾，以及活動空間供宮廟舉辦宗教慶典活動之用，故依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「南投縣都市計畫宗教專用區檢討變更處理原則」等相關規定，申請變更武昌宮現址西側之八張段 166 地號及 168 地號，由都市計畫部分農業區、宗教專用區(二)變更為宗教專用區、河川區、公園用地及廣場用地</p> <p>貳、法令依據</p> <p>一、都市計畫法第 27 條。 二、都市計畫法第 27 條之 1。</p> <p>參、本計畫公開展覽之起迄日期</p> <p>自 107.1.9 起至 107.2.7 止為期 30 日。</p> <p>肆、計畫範圍</p> <p>本案變更位置位於南投縣集集鎮都市計畫宗教專用區(二)(部分)及西側部分農業區，變更範圍為集集鎮八張段 166 及 168 地號(部分)等 2 筆土地，土地使用分區分別為都市計畫農業區、宗教專用區(二)，變更面積合計為 7,652.45 平方公尺，土地所有權人皆為武昌宮。</p>		



圖一、變更範圍示意圖

伍、變更理由及內容

變更位置及範圍	變更內容		變更理由
	原計畫(面積/公頃)	新計畫(面積/公頃)	
南投縣集集鎮八張段166地號	農業區(0.704845公頃)	1. 宗教專用區(0.473245公頃) 2. 河川區(0.0021公頃) 3. 公園用地(0.2295公頃)	1. 武昌宮為南投縣集集鎮重要宗教信仰中心，奉祀北極玄天上帝，然因主神【上帝公】顯化神蹟，因而吸引十方信徒虔誠參拜、絡繹不絕，卻也顯露目前武昌宮廟埕無法負荷日益繁盛之宗教活動，無適當場所供十方信眾休憩使用，因此提出本案申請，擬辦理都市計畫個案變更，將都市計畫農業區變更為宗教專用區、公園用地等用地，供設置神殿、香客大樓、活動空間等使用，服務十方大眾。 2. 申請範圍部分位於南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍，此部分農業區將變更為河川區。 3. 集集鎮公所為響應長照 2.0 政策，擬於捐贈之公共設施用地興建社區活動中心，並考量公共設施用地未臨接道路，擬變更武昌宮現址(宗教專用區二)之部分用地為廣場用地，以利未來興建社區活動中心指定建築線之用。
南投縣集集鎮八張段168地號	宗教專用區(二)(0.0604公頃)(部分使用)	1. 廣場用地(0.0604公頃)	

陸、實質發展計畫

本案申請變更範圍，擬規劃宗教專用區、河川區、公園用地、廣場用地等四大土地使用分區，以下茲說明變更範圍之規劃構想：

一、宗教專用區

規劃設置宗教建築設施、隔離綠帶及隔離設施等，面積合計為 0.473245 公頃，占變更範圍 61.84%。

二、河川區

依南投縣政府府工水字第 1050130939 號函及南投縣工務處水利工程科提供河川區域範圍，變更範圍之南側及西北側，部分土地位於南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍，本案依相關規定劃設為河川區，面積合計為 0.0021 公頃，占變更範圍 0.27%。

三、公共設施用地

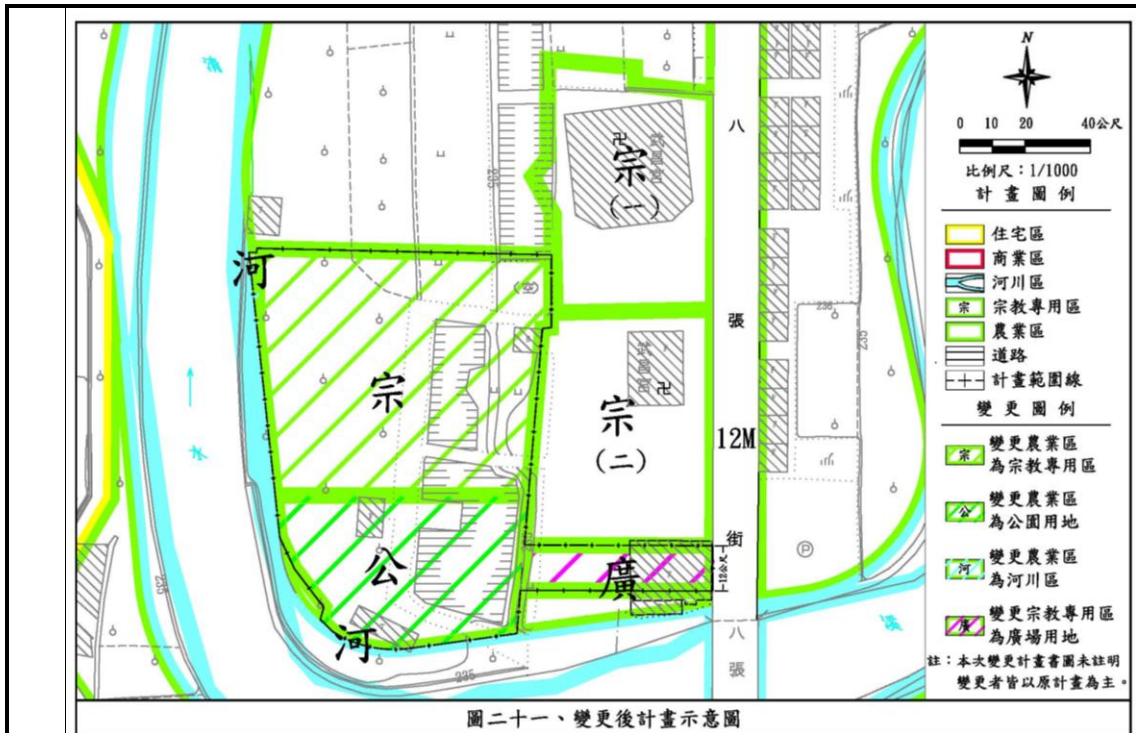
本案公共設施用地規劃為公園用地、廣場用地，其面積分別為 0.2295 公頃、0.0604 公頃，合計為 0.2899 公頃，占變更範圍 37.89%。其中，公園用地占變更農業區範圍 32.56%，符合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」之規定。

變更前土地使用分區	變更後土地使用分區	面積(m ²)	占變更範圍比例(%)
農業區	宗教專用區	4,732.45	61.84
	河川區	21	0.27
	公園用地	2,295	30.00
小計		7,048.45	--
宗教專用區(二)(部份)	廣場用地	604	7.89
合計		7,652.45	100

變更後公共設施用地	面積(m ²)	占變更範圍比例(%)	占變更農業區範圍比例(%)
公園用地	2,295	30.00	32.56
廣場用地	604	7.89	--
合計	2,899	37.89	--

1. 本案變更範圍面積 7,652.45 平方公尺。

2. 本案變更農業區範圍面積 7,048.45 平方公尺。



柒、實施進度及經費

本案變更範圍座落於南投縣集集鎮八張段 166 及 168 地號等 2 筆土地，土地所有權人皆為武昌宮，無需另行編列土地取得費用。

本案宗教專用區之工程經費與公共設施用地興闢經費，合計約需 2,200 萬元，係由武昌宮自行編列預算辦理；社區活動中心興建工程費約需 2,000 萬元，係由集集鎮公所配合前瞻計畫自行編列預算辦理，預計於民國 108 年辦理完成。

捌、公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見

無

玖、提會討論事項

一、專案小組審議意見辦理情形

審查意見	回覆及辦理情形
一、委員一	
1. 考量宗教專用區(二)之完整性,廣場用地是否可移至最南側範圍,避免廣場用地車行與穿越行人之安全問題。	1. 本案廣場用地考量既有金爐位置,無法規劃於最南側範圍。
2. 本案既有建築物尚未申請建築物相關執照部分,應於變更完成後申請補發。	2. 遵照辦理。既有建築物尚未申請相關執照部分,將於變更完成後申請補照。
<p>3. 有關計畫書之修正部分：</p> <p>(1) 計畫書 P.4 發布實施過程,請補充「變更集集都市計畫(寺廟保存區)(三)及部分農業區為宗教專用區(配合九二一震災災後重建)」案內容。</p> <p>(2) 計畫書 P.10 表三、現行集集都市計畫土地使用面積表,佔都市發展用地百分比土地使用分區小計應計算出來。</p> <p>(3) 計畫書 P.37 第三章 相關計畫,一、計畫緣起內容與計畫書 P.1 計畫緣起內容請確認其一致性。</p> <p>(4) 計畫書 P.66 表十八、變更前後土地使用面積對照表,公園用地及宗教專用區面積有誤,請修正。</p> <p>(5) 計畫書 P.67 圖十九、南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍圖-1 及 P.68 圖二十、南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍圖-2 請補充比例尺。</p> <p>(6) 計畫書 P.69 圖二十一、變更後示意計畫圖,請標示廣場用地寬度。</p>	<p>3.</p> <p>(1) 遵照辦理。(請參閱 P4 第二章 現行都市計畫概要)</p> <p>(2) 遵照辦理。(請參閱 P10 表三、現行集集都市計畫土地使用面積表)</p> <p>(3) 遵照辦理。(請參閱 P1 第一章 緒論及 P37 第三章 相關計畫)</p> <p>(4) 已修正。(請參閱 P66 表十八、變更前後土地使用面積對照表)</p> <p>(5) 遵照辦理。(請參閱 P67 圖十九、南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍圖-1 及 P68 圖二十、南投縣縣管區域排水(清水溝用地)範圍圖-2)</p> <p>(6) 遵照辦理。(請參閱 P69 圖二十一、變更後示意計畫圖)</p>

<p>(7) 計畫書 P. 74 第三節、交通運輸系統計畫，請補充交通系統圖。</p> <p>(8) 計畫書 P. 64 第五章 變更理由及內容，請補充本案取得內政部民政司及南投縣政府民政處同意之說明。</p>	<p>(7) 遵照辦理。(請參閱 P80 圖二十四、交通系統圖)</p> <p>(8) 遵照辦理。(請參閱 P64 第五章 變更理由及內容)</p>
<p>二、委員二</p>	
<p>1. 請說明計畫書 P. 41 表九、「變更集集都市計畫(寺廟保存區)(三)及部分農業區為宗教專用區(配合九二一震災災後重建)」案土地清冊表與本案之差異；另計畫書 P. 41 提到範圍內有私有地及國有地，請補充說明本案是否有取得土地使用同意書。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 計畫書 P41 土地清冊表為 94 年發布實施之「變更集集都市計畫(寺廟保存區)(三)及部分農業區為宗教專用區(配合九二一震災災後重建)」案之範圍。</p> <p>(2) 本案申請範圍為八張段 166 及 168 地號，土地所有權人皆為武昌宮所有。</p>
<p>2. 計畫書 P. 80 實施進度及經費表，公共設施興闢及社區活動中心土地面積重複計算部分請予以更正。</p>	<p>2. 遵照辦理。(請參閱 P86 表二十一、實施進度及經費表)</p>
<p>3. 計畫書所附使用執照之土地使用分區項目與南投縣集集鎮都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書之土地使用分區不一致，請補充說明。</p>	<p>3. 本案計畫書所附使用執照之土地使用分區有誤，未來將與變更後之宗教專用區內建築物一併修正及補照。</p>
<p>4. 請補充說明本案申請範圍是否位於斷層帶範圍。</p>	<p>4. 本案申請範圍非位於斷層帶範圍。(請參閱附件十二、南投縣政府 府建管字第 1060030728 號函)</p>
<p>三、委員三</p>	
<p>1. 本案須依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定留設隔離綠帶至少 1.5 公尺，並標示於計畫書圖面。</p>	<p>1. 遵照辦理。(請參閱 P72 圖二十二、土地使用計畫圖)</p>
<p>四、建築管理科</p>	
<p>按建築技術規則建築施工編第 118 條規定：「前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條、第一百二十九條另有規定者</p>	<p>本案活動中心總樓地板面積為 1,700 平方公尺，依規定應留設 12 公尺以上道路；本案廣場用地規劃 12 公尺寬，符合規定。(請參閱 P69</p>

<p>外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路：一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬十二公尺以上之道路。二、其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。…。」及內政部營建署 98.05.06 營署建管字第 0982908434 號函釋，有關地方縣市政府於 88 年間辦理之活動中心是否為建築技術之集會堂乙案，依上開函示說明二：「查本部 72.08.18 台內營字第 176063 號函（註）示：有關社區活動中心，其實際供作集會堂使用部分之總樓地板面積超過 200 平方公尺者，應屬建築技術規則建築施工編第 117 條特定建築物之適用範圍。」（如後附件）本案公園用地如要申請多目標使用作社區活動中心使用時，倘活動中心之實際供作集會堂使用部分之總樓地板面積超過 200 平方公尺，依上開建築技術規則規定應臨接寬十二公尺以上之道路，有關里活動中心應臨接之道路寬度，應視其規劃之使用用途檢討。</p>	<p>圖二十一、變更後示意計畫圖)</p>
<p>五、業務單位意見：</p> <p>1. 計畫書應補充說明土地使用分區管制相關規定，將都市計畫農業區變更使用審議規範第 7 條、第 31 條、第 35 條、建蔽率、容積綠及隔離綠帶等規定納入土地使用分區管制敘明。</p>	<p>1. 請參閱 P84 第五節 土地使用分區管制要點。</p>

	<p>2. 與周邊農業區相鄰部分，都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 條為留設十公尺隔離綠帶，請釐清本案劃設隔離綠帶是否符合規定。</p>	<p>2. 本案與周邊農業區相鄰部份，留設 10 公尺寬隔離綠帶。(請參閱 P72 圖二十二、土地使用計畫圖)</p>
<p>3. 廣場用地係為提供社區活動中心申請建築線之用，應依據建築技術規則規定留設適當寬度，請修正並標示於圖面。</p>	<p>3. 本案廣場用地留設 12 公尺，符合建築技術規則施工編第 118 條規定。(請參閱 P69 圖二十一、變更後示意計畫圖)</p>	
<p>4. 捐贈之公園用地未來依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請平面多目標方式作集會所、民眾活動中心，需注意本案建築面積在五公頃以下，其地面作各項使用之建築面積不得超過百分之十五，是否符合其興建面積需求。</p>	<p>4. 本案公園用地面積為 2,295 平方公尺，活動中心建築面積為 340 平方公尺(約 102 坪)，建蔽率為 14.81%，符合集集鎮公所興建面積需求(100 坪)。</p>	
<p>5. 請確認本案變更完成後，變更範圍之宗教專用區需與宗教專用區(二)一併計入檢討是否符合建築技術規則。</p>	<p>5. 請參閱附件十三、變更範圍之宗教專用區及宗教專用區(二)檢討。</p>	
<p>6. 廣場用地係屬變更宗教專用區(二)，依規定捐贈只需計算變更農業區範圍，請釐清廣場用地是否不計入捐贈面積。</p>	<p>6. 本案公共設施用地捐贈比例占變更農業區範圍 32.56%，符合規定，另廣場用地所有權將維持武昌宮所有，不列入捐贈範圍。</p>	
<p>7. 請補充變更後土地使用分區及公共設施用地之土地使用計畫表。</p>	<p>7. 請參閱 P71 表十九、土地使用計畫表。</p>	
<p>8. 請補充建築配置示意圖，並標示合法建築物、應補照及新增建物之區位。</p>	<p>8. 請參閱 P77 圖二十三、建築配置計畫圖。</p>	
<p>9. 有關法規檢核表第 14 條及計畫書 P.75 交通預測部分，請敘明目前交通量，並分析是否可容納交通需求。</p>	<p>9. 本案變更完成後，僅供既有武昌宮參訪客及信眾使用，並無增加交通量，故變更完成後，其交通服務水準仍維持 A 級。(請參閱 P79 第三節 交通運輸系統計畫。)</p>	
<p>10. 法規檢核表及意見回覆對照表有關「遵照辦理」及「敬悉」部分，應詳述辦理情形及不適用該項規定之理由。</p>	<p>10. 遵照辦理。</p>	

六、集集鎮公所	
1. 廣場用地所有權同意維持武昌宮所有。	1. 敬悉。
2. 社區活動中心依使用需求，請確認建築面積是否足夠約 100 坪。	2. 本案活動中心建築面積為 340 平方公尺(約 102 坪)，符合使用需求。
七、都市計畫農業區變更使用審議規範審議意見	
<p>依據本規範第二之一條規定，都市計畫農業區變更使用，符合第一項第三點經目的事業主管機關同意興辦寺廟宗教事業需要而變更者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。提請專案小組委員獲致意見如下：</p> <p>1. 本案屬目的事業主管機關同意興辦之寺廟宗教事業需要而變更者，且有河川及八公尺以上計畫道路阻隔，專案小組同意本案不受第 12 條規定申請變更使用面積，位於鎮級都市計畫地區不得小於五公頃之限制。</p>	1. 敬悉。
2. 第 34 條規定：「依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十。」本案屬目的事業主管機關同意興辦之寺廟宗教事業需要而變更者，專案小組同意本案依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」之規定，捐贈公共設施用地面積以 30% 計算。	2. 敬悉。

二、土管要點逐條討論

- (一)為促進土地之合理利用及維護環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本計畫內土地及建築物使用管制除依本要點規定辦理外，悉依「變更集集都市計畫(第二次通盤檢討)案」相關規定辦理。
- (三)宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十、容積率不得大於百分之一百六十。
- (四)公園用地之建蔽率不得大於百分之十五。
- (五)本計畫取得開發許可後，將依相關規定申領雜項執照，並完成雜項工程及興闢完成公共設施，經縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。
- (六)本計畫宗教專用區之建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- (七)本計畫公園用地若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。
- (八)本計畫須依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的使用者，應配置至少 1.5 公尺寬之隔離綠帶或設施，並具體標繪於土地使用配置圖上。

三、法規逐條討論

都市計畫農業區變更使用審議規範條文規定查核表

壹、總則	
規範條文	辦理情形
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	適其規定。
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	遵照辦理。
<p>二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(一)變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四)各級政府整體開發而變更者。</p>	<p>適其規定。</p> <p>本案係變更農業區做寺廟宗教使用，並業經目的事業主管機關同意(內政部 106 年 4 月 12 日台內民字第 1060027868 號函及南投縣政府 106 年 4 月 21 日府民宗字第 1060081349 號函)。(請參閱附件一、目的事業主管機關同意函)</p>
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)	<p>遵照辦理。</p> <p>本案業經目的事業主管機關同意(內政部 106 年 4 月 12 日台內民字第 1060027868 號函及南投縣政府 106 年 4 月 21 日府民宗字</p>

<p>政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>第 1060081349 號函)。(請參閱附件一、目的事業主管機關同意函)</p>
<p>四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>本案業於 107 年 1 月 9 日至 107 年 2 月 7 日止辦理公開展覽，於 107 年 1 月 11 日刊登於民時新聞報，於 107 年 1 月 19 日辦理公開展覽說明會；於 107 年 3 月 9 日於辦理專案小組審查會議。</p>
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>依據南投縣政府 105 年 10 月 3 日府建都字第 1050201501 號函所示：「…本案非屬依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十三條第一項第四款應實施環境影響評估之範圍及開發規模，且</p>

<p>環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。</p>	<p>非位於依法應實施水土保持之處理與維護之範圍。…」。</p>
<p>六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	<p>本案經都市計畫委員會審議通過後，將與南投縣政府簽訂協議書。</p>
<p>七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p> <p>前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案取得開發可後，將依相關規定申領雜項執照，並完成雜項工程及興闢完成公共設施，經縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p>
<p>八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。</p>	<p>敬悉。</p>

<p>九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。</p>	<p>遵照辦理。 依據南投縣政府 105 年 10 月 3 日府建都字第 1050201501 號函所示：「…本案非屬依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十三條第一項第四款應實施環境影響評估之範圍及開發規模，且非位於依法應實施水土保持之處理與維護之範圍。…」。</p>
<p>貳、基地條件</p>	
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>(一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p>	<p>遵照辦理。 本案屬目的事業主管機關同意興辦之寺廟宗教事業需要而變更者，且有河川及八公尺以上計畫道路阻隔，專案小組同意本案不受第 12 條規定申請變更使用面積，位於鎮級都市計畫地區不得小於五公頃之限制。</p>

	<p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	
	<p>十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>本案基地方整，並無基地連結小於30公尺之情事，符合規定（請參閱P53圖十七、變更範圍實測地形圖）。</p>
	<p>十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>	<p>本案申請範圍臨接八張街，道路寬度為12公尺，符合規定。（請參閱P53圖十七、變更範圍實測地形圖）</p> <p>本案變更完成後，僅供既有武昌宮參訪客及信眾使用，並無增加交通量，故變更完成後，其交通服務水準仍維持A級。（請參閱P78第三節交通運輸系統計畫。）</p>
	<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。</p>	<p>本案基地非位於左述所列環境敏感地區。（請參閱附件十、環境敏感地區查詢）</p>

十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。

前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。

(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

本案基地非位於左述所列環境敏感地區。(請參閱附件十、環境敏感地區查詢)

	<p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	
	<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>(二)水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	<p>本案基地非位於左述所列環境敏感地區。（請參閱附件十、環境敏感地區查詢）</p>

<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>	<p>本案基地非位於左述所列環境敏感地區。(請參閱附件十、環境敏感地區查詢)</p>
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>本案基地非位於左述所列地區。(請參閱附件十、環境敏感地區查詢)</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下： (一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p>	<p>本案基地非屬山坡地範圍(南投縣政府 106 年 3 月 15 日府農管字第 1060057500 號函)。(請參閱附件十、環境敏感地區查詢)</p>

<p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	
<p>二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。</p>	<p>本案基地非屬山坡地範圍（南投縣政府 106 年 3 月 15 日府農管字第 1060057500 號函）。（請參閱附件十、環境敏感地區查詢）</p>
<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>本案變更使用範圍內無水路及農路。</p>
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參照行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。 前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之</p>	<p>遵照辦理。（請參閱 P54 第三節 水文）</p>

	<p>者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>	
<p>二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。</p>	<p>本案申請變更使用範圍內未申請開發之土地，將維持其出入功能。</p>	
<p>二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P62 第四節 地質)</p>	
<p>二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P83 防災計畫)</p>	
<p>二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。</p>	<p>本案東側緊鄰永久性空地，南側及西側緊鄰清水溝，北側緊鄰農業區並依相關規定留設 10 公尺寬隔離綠帶。</p>	
<p>二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。</p> <p>前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置與管制事項。</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>(三)交通運輸系統配置及管制事項。</p> <p>(四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高</p>	<p>敬悉。</p>	

<p>度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(五)環境保護設施配置與管制事項。</p> <p>(六)綠化植栽及景觀計畫。</p>	
<p>二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P81 第四節 公用設備及防災計畫)</p>
<p>二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P81 第四節 公用設備及防災計畫)</p>
<p>三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。</p>	<p>本案係變更做寺廟宗教使用，非變更為住宅社區使用。</p>
<p>三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P73~P76 第二節 建築配置計畫)</p>
<p>三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者按變</p>	<p>敬悉。</p>

<p>更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積</p>	
<p>三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</p>	<p>本案屬目的事業主管機關同意興辦之寺廟宗教事業需要而變更者，專案小組同意本案依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」之規定，捐贈公共設施用地面積以 30% 計算。</p>
<p>三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。</p>	<p>遵照辦理。(請參閱 P84 第五節 土地使用分區管制要點)</p>
<p>三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。</p>	<p>遵照辦理。 本案變更農業區範圍之公園用地等公共設施，占變更農業區使用範圍 32.56%。(請參閱 P87 第三節 回饋計畫)</p>
<p>三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。</p>	<p>本案變更範圍內無主要道路。</p>

<p>三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。</p>	<p>本案係變更做寺廟宗教使用，非變更為住宅社區使用。</p>
<p>三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在丘塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。</p>	<p>本基地屬平坦地形，並無平均坡度達百分之十五以上之情事。（請參閱P51地勢分析）</p>
<p>肆、附帶條件</p>	
<p>四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。</p>	<p>本案係變更做寺廟宗教使用，非變更做商業使用。</p>

<p>四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。</p>	<p>遵照辦理。 本案申請變更使用範圍內之公園用地將捐贈予南投縣政府，用地面積占申請變更使用範圍 32.56%。（請參閱 P87 第三節 回饋計畫）</p>
<p>四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。</p>	<p>本案係變更做寺廟宗教使用，非變更做住宅社區使用。</p>
<p>四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 （三）已完成所有權移轉登記</p>	<p>敬悉。</p>

<p>之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	
<p>四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。</p>	<p>請參閱附件九、環保主管機關同意文件。</p>
<p>四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。</p>	<p>請參閱附件八、事業機構同意文件。</p>
<p>四十九、(本點刪除)</p>	<p>-</p>
<p>伍、附則</p>	
<p>五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其</p>	<p>敬悉。</p>

	<p>已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。</p>	
	<p>五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。</p>	<p>本案基地並未夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地（詳 P2 表一、變更範圍土地權屬表）。</p>
	<p>五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>委員及與會單位審查</p>	<p>一、委員一</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫書敘述本案時，「本計畫」請更正為「本次變更」。 2. 依法捐贈之公園用地請依活動中心用地需求反推公園用地面積是否足夠，應考量服務寺廟、公園等整體停車需求數量是否足夠，公園用地是否規劃停車空間，避免興闢完成移交後再作變動。 3. 計畫書 P. 86 實施進度與經費表，公共設施興闢費用為避免混淆，應只有公園用地及廣場，非屬申請單位應興闢完成部分之活動中心建設費用應分開敘述。 <p>二、委員二</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案由建議案名分為兩部分：變更集集都市計畫部分農業區為宗教專用區(依序編號)、河川區、公園用地及部分宗教專用區(二)為廣場用地。 2. 應詳述已提專案小組並作成決議，審查意見修正表應更正名稱為專案小組審查意見修正對照表。 3. 計畫書 P. 84 土管要點第七點公園用地以供非營利性之公共使用為限，請評估扣除依法捐贈之公園用地，武昌宮未來辦理廟會活動時，民俗活動、攤位及停車空間是否足夠，河川區或廣場用地南側是否可供作停車使用。 	

意見	<p>4. 請說明宗教專用區(二)被廣場用地一分為二，南側部分範圍是否維持宗教專用區(二)。</p> <p>5. 實施進度預計 108 年完成亦包含建築興闢完成，請考量時程上是否可如期完成。</p> <p>三、委員三</p> <p>1. 土管要點及後續簽訂之協議書應敘明廣場用地無償提供作公園用地出入及指定建築線部分。</p> <p>2. 依法捐贈之公園用地請於土管要點新增容積率(45%)。</p> <p>四、委員四</p> <p>1. 計畫書中審核摘要表建議新增奉准目的事業主管機關文號。</p> <p>2. 土管要點請增加第九點：本變更案未規定部分適用相關法令規定。</p> <p>五、建築管理科</p> <p style="padding-left: 40px;">活動中心之集會堂面積倘檢討後超過建築法 200 平方公尺規定，應以道路方式連接。</p> <p>六、業務單位</p> <p>1. 計畫書 P. 86 實施進度與經費表請把活動中心項目剔除。</p> <p>2. 計畫書 P. 86 實施進度與經費表之備註 2 興闢方式與 P. 85 不一致，是否調整文字敘述方式，請修正。</p> <p>3. 請於配置圖及文字敘述部分補充武昌宮未來之停車空間及民俗空間使用方式。</p> <p>4. 計畫書 P. 73~P. 76 建築配置計畫相關資料以示意的方式表現，本案相關面積檢討於審查意見回應部分說明即可，無須納入計畫書，避免變更內容過於僵化，影響後續執行。</p> <p>5. 請依建築管理科意見檢討集會堂劃設需求，評估廣場用地寬度及是否要兼作道路用地。</p> <p>6. 變更宗教專用區部份之編號請依第二次通盤檢討之編號順序更正。</p>
決議	<p>案名請修正為「變更集集都市計畫(部分農業區為宗教專用區(五)、河川區、公園用地及部分宗教專用區(二)為廣場用地)」並請申請單位依各委員及業務單位意見修正後通過，授權業務單位審查無誤後，送內政部依作業程序辦理。</p>