

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投縣南投市中興路660號
承辦人：李俊錡
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：ljkhorange@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處(4份)

發文日期：中華民國110年1月12日
發文字號：府建都字第1100007583號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府109年12月7日召開南投縣都市計畫委員會第290次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年11月27日府建都字第1090273914號開會通知單續辦。
- 二、各委員及相關單位如有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整處理，逾期則視同無意見。

正本：林主任委員明濤、陳副主任委員正昇、王委員瑞興、王委員瑞德、林委員宗敏、謝委員政穎、劉委員立偉、吳委員龍斌、陳委員國忠、邱委員清圳、蔡委員坤霖、簡委員岳暘、蘇委員又德、邱委員景升、王委員英生、林委員榮森、簡委員青松、陳委員瑞慶、陳委員志賢、蕭委員文呈、陳委員錫梧、李委員正偉、南投縣南投市公所、南投縣政府地政處、南投縣政府民政處、龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本府建設處(4份)

縣長 林明濤

南投縣都市計畫委員會第 290 次會議紀錄

壹、開會時間：109 年 12 月 7 日(星期一)下午 2 時

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

紀錄：黃舒瑋、鍾銘智、李俊錡

肆、主席宣佈開會及致詞：略。

伍、討論事項：

第一案：「變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，提請審議。

決議：本案土地使用分區管制要點除依建議意見修正外，其餘照本案公開展覽內容通過，修正內容詳第一案表 2 縣都委會決議欄。

第二案：修正「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」，提請審議。

決議：本案修正通過，修正內容詳第二案表 1 縣都委會決議欄。

第三案：「南投縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，請審議。

決議：

(一) 有關計畫年期及計畫人口調整，照本次提會內容通過。

(二) 有關檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂，應補充修正說明內容並依建議意見修正外，其餘照本次提會內容通過，修正內容詳第三案附表 4 縣都委會決議欄。

(三) 有關「南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案宗教設施處理原則」，照本次提會內容通過。

(四) 各計畫區後續則配合本案修正計畫年期及計畫人口、修訂檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則，以及訂定宗教設施後續檢討原則。

陸、臨時動議：

柒、散會

討論事項編號	第一案	所屬鄉鎮市別	南投市
案由	變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一次通盤檢討)案		
說明	<p>一、計畫緣由</p> <p>土地使用分區管制之目的，係為確保都市內各分區土地使用性質、控制都市發展強度、引導土地有秩序發展、改造市容景觀及提升都市居民之安全、健康與生活品質。土地使用分區管制要點之訂定，則為落實土地使用分區管制之目的，界定各使用分區土地及建築物之使用規則，以為建築管理與工商管理之依據。</p> <p>南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫係配合南投(含南崗地區)都市計畫(合併通盤檢討)案，為落實主要計畫與細部計畫分離，提升計畫管理效率而擬定，案於107年2月6日公告發布實施。爰除有關第二種乙種工業區(南崗工業區)管制內容「不得依都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定申請使用」與經濟部工業局之處理原則有競合關係外，計畫區內仍有部分使用分區及公共設施用地並無訂定管制內容，故擬依都市計畫法相關規定辦理通盤檢討作業，以符計畫管理及地方實際發展需求。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第26條</p> <p>三、南投(含南崗地區)都市計畫概要</p> <p>(一) 計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍東以貓羅溪為界，西達八卦山山麓，北起坪林橋北面約60公尺，南至水源地，包括南投里、龍泉里、彰仁里、崇文里、漳興里、平和里、三和里、福興里、永豐里、新興里、平山里、漳和里、三興里、嘉和里、嘉興里、振興里等共計19里之全部或部分；計畫面積計1,273.03公頃。</p> <p>(二) 計畫年期：115年</p> <p>(三) 計畫人口：100,000人</p>		

說

(四) 土地使用計畫：劃設住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第一種乙種工業、第二種乙種工業區、行政區、電信專用區、加油站專用區、古蹟保存區、宗教專用區、旅遊服務專用區、農業區、保護區及河川區等 14 類使用分區，面積合計 951.25 公頃，佔計畫總面積 74.72%。(詳參表 1 及圖 1)

(五) 公共設施計畫：劃設學校、機關、公用事業、社教、醫院、市場、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場、廣場兼停車場、停車場、車站、自來水事業、污水處理廠、電力事業、郵政、加油站、墓地、殯儀館用地、溝渠、人行步道、道路用地兼供溝渠使用、道路用地兼供高速公路使用、道路用地(供高速公路使用)、道路用地(供高速公路使用)兼供溝渠使用、污水處理廠用地兼供道路使用(供高速公路使用)、園道用地兼供溝渠使用、道路及園道等 32 類公共設施用地，面積合計 321.77 公頃，佔計畫總面積 25.28%。

四、檢討變更原則

(一) 各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率分別以表格化方式彙整呈現。

(二) 為利工業區土地管理，屬經濟部工業區管轄之編定工業區部分(第 2 種乙種工業區)，回歸都市計畫法臺灣省施行細則第 22 條之規定辦理，以符管用合一。

明

(三) 尚無訂定管制內容之土地使用分區及公共設施用地，參考區內相似使用或都市計畫法臺灣省施行細則、或考量實際規劃設計需求，增訂其管制內容。

(四) 為避免退縮建築與停車空間規定散布於各點條文內容，故將退縮建築與停車空間之規定彙整並分別提列之。

(五) 鄰避型設施用地，參考縣內其他計畫區管制規定，增訂退縮建築規定。

五、變更計畫內容：詳參表 2

六、辦理情形

(一) 公告徵求意見

1.公告徵求意見期間：自 109 年 5 月 20 日起 30 天。

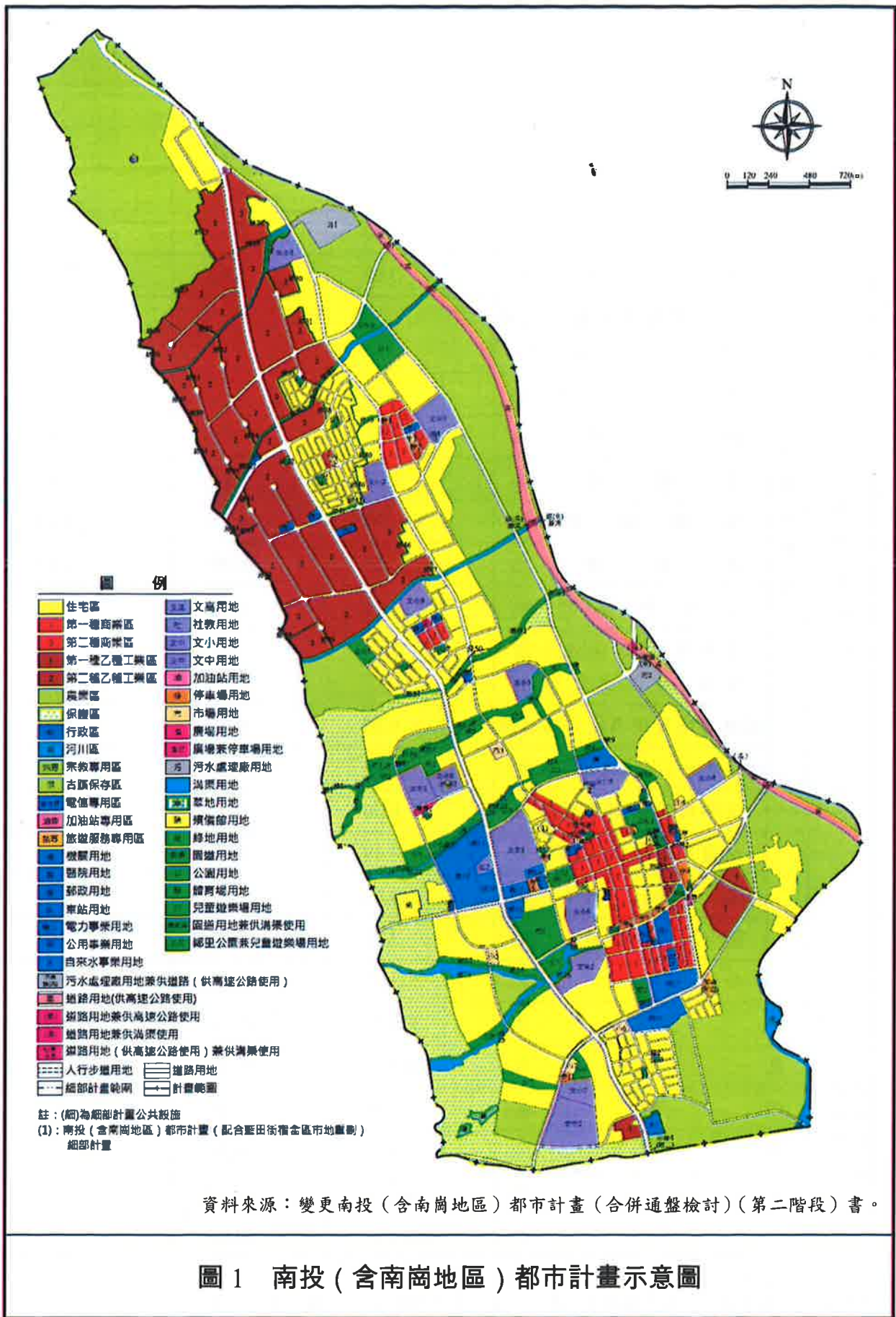
2.舉辦座談會：109 年 6 月 4 日上午 10 時於南投市公所。

3.人民及團體陳情意見：無。

表 1 南投 (含南崗地區) 都市計畫土地使用面積統計表

項 目		面積(公頃)	估計總面積 比例(%)	佔都市發展用地 比例(%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	306.86	24.10	36.99	
	商業區	第一種商業區	25.82	2.03	3.11
		第二種商業區	7.14	0.56	0.86
		小 計	32.96	2.59	3.98
	工業區	第一種乙種工業區	9.84	0.77	1.19
		第二種乙種工業區	155.95	12.25	18.80
		小 計	165.79	13.02	20.03
	行 政 區	0.41	0.03	0.05	
	電 信 專 用 區	0.24	0.02	0.03	
	加 油 站 專 用 區	0.37	0.03	0.04	
	古 蹟 保 存 區	0.20	0.02	0.02	
	宗 教 專 用 區	0.20	0.02	0.02	
	旅 遊 服 務 專 用 區	0.72	0.06	0.09	
	小 計	507.75	39.89	61.21	
	都市 發展 用地	機 關 用 地	24.16	1.90	2.92
		學校用地	文 小 用 地	24.42	1.92
文 中 用 地			14.50	1.14	1.75
文 高 用 地			12.03	0.95	1.45
小 計			50.95	4.00	6.14
社 教 用 地		0.90	0.07	0.11	
醫 院 用 地		2.02	0.16	0.24	
市 場 用 地		2.80	0.22	0.34	
公 用 事 業 用 地		0.65	0.05	0.08	
公 園 用 地		17.66	1.39	2.13	
兒 童 遊 樂 場 用 地		5.58	0.44	0.67	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.05	0.32	0.49	
體 育 場 用 地		6.46	0.51	0.78	
綠 地 用 地		25.03	1.97	3.02	
廣 場 用 地	0.28	0.02	0.03		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.43	0.03	0.05		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	24.16	1.90	2.92	
	學校用地	文 小 用 地	24.42	1.92	2.94
		文 中 用 地	14.50	1.14	1.75
		文 高 用 地	12.03	0.95	1.45
		小 計	50.95	4.00	6.14
	社 教 用 地	0.90	0.07	0.11	
	醫 院 用 地	2.02	0.16	0.24	
	市 場 用 地	2.80	0.22	0.34	
	公 用 事 業 用 地	0.65	0.05	0.08	
	公 園 用 地	17.66	1.39	2.13	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	5.58	0.44	0.67	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.05	0.32	0.49	
	體 育 場 用 地	6.46	0.51	0.78	
	綠 地 用 地	25.03	1.97	3.02	
廣 場 用 地	0.28	0.02	0.03		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.43	0.03	0.05		

<p>說明</p>	<p>(二) 公開展覽</p> <p>1. 公開展覽期間：自 109 年 7 月 22 日起至 109 年 8 月 20 日止。</p> <p>2. 公開說明會：109 年 8 月 4 日上午 10 時於南投市公所。</p> <p>3. 人民及團體陳情意見：無。</p>
<p>縣都委會決議</p>	<p>本案土地使用分區管制要點除依建議意見修正外，其餘照本案公開展覽內容通過，修正內容詳表2縣都委會決議欄。</p>



資料來源：變更南投(含南崗地區)都市計畫(合併通盤檢討)(第二階段)書。

圖 1 南投(含南崗地區)都市計畫示意圖

項 目		面積(公頃)	估計畫總面積 比例(%)	佔都市發展用地 比例(%)
都市發展用地	停車場用地	3.15	0.25	0.38
	加油站用地	0.11	0.01	0.01
	車站用地	2.11	0.17	0.25
	自來水事業用地	1.20	0.09	0.15
	污水處理廠用地	7.63	0.60	0.92
	污水處理廠用地兼供道路 使用(供高速公路使用)	0.09	0.01	0.01
	電力事業用地	0.40	0.03	0.05
	郵政用地	0.11	0.01	0.01
	墓地用地	1.23	0.10	0.15
	殯儀館用地	1.95	0.15	0.24
	溝渠用地	17.59	1.38	2.13
	人行步道用地	1.12	0.09	0.14
	道路用地(供高速公路 使用)兼供溝渠使用	0.11	0.01	0.01
	道路用地兼供高速公路使用	0.37	0.03	0.04
	道路用地(供高速公路使用)	19.90	1.56	2.40
	道路用地兼供溝渠使用	0.20	0.02	0.02
	園道用地兼供溝渠使用	0.19	0.01	0.02
	道路用地	119.89	9.42	14.49
	園道用地	3.45	0.27	0.42
小計	321.77	25.28	38.79	
小計	829.53	65.16	100.00	
非都市發展用地	農業區	348.54	27.38	-
	保護區	91.74	7.21	-
	河川區	3.22	0.25	-
	小計	443.50	34.84	-
總計	1,273.03	100.00	-	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更南投(含南崗地區)都市計畫(合併通盤檢討)(第二階段)書。

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議
<p>三、商業區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一)第一種商業區建築率不得大於80%，容積率不得大於350%。</p> <p>(二)第二種商業區建築率不得大於80%，容積率不得大於320%。</p>	<p>【修訂說明】：</p> <p>1.原條文第二點至第七點及第九點之行政區其有關建築率、容積率規定部分，整併改以表格形式呈現。</p> <p>2.第二種乙種工業區為經濟部工業局之編定工業區，為合使用及管理一致，修訂其申請使用法源依據。</p> <p>3.參酌計畫區內加油站用地之管制規定，增訂加油站專用區管制內容。</p> <p>4.增訂古蹟保存區(縣定古蹟藍田書院)管制內容。</p>	<p>工業區，依都市計畫法臺灣省施行細則第22條規定，原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發之工業區內建築物及土地使用，得依其有關法令規定辦理，不受同法第18條至第20條之限制。故明訂都市計畫區內，依原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發之工業區除依都市計畫相關規定核准前仍應先徵得工業局之同意，以茲妥適。</p>
<p>刪除。</p>	<p>【修訂說明】：整併至變更後條文第二點。</p>	<p>照案通過。</p>

表 2 變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)修訂前後條文對照表

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議																																																				
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p> <p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>同原條文。</p> <p>二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>350</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種乙種工業區</td> <td></td> <td></td> <td>依都市計畫法臺灣省施行細則第 22 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td>依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟其第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</td> </tr> <tr> <td>旅遊服務專用區</td> <td>60</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>二</td> <td>二</td> <td>依文化資產保存法及其有關法令規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> <p>旅遊服務專用區供旅遊住宿服務相關使用，其土地使用規定如下：</p> <p>(一)得供下列之使用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.觀光遊憩及旅遊服務 2.旅館、觀光旅館 3.文化、運動、休閒服務 4.零售及餐飲業 5.其他經觀光事業主管機關同意之使用 <p>(二)日後重建時，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定於臨芳美路側留設變更面積 25% 之廣場供公眾使用。</p> <p>(三)開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員會審議。</p>	項 目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備 註	住宅區	60	200		商業區	80	350		第一種商業區	80	320		第二種商業區	70	210		第一種乙種工業區	70	210		第二種乙種工業區			依都市計畫法臺灣省施行細則第 22 條規定辦理。	電信專用區	50	250	依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟其第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	旅遊服務專用區	60	300		宗教專用區	60	160		行政區	50	250		加油站專用區	40	120		古蹟保存區	二	二	依文化資產保存法及其有關法令規定辦理。	<p>照案通過。</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.該條文修正為：「二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率、容積率及其土地使用規定如下：」。 <ol style="list-style-type: none"> 2.表格備註欄名稱修正為「土地使用規定」。 3.第一種乙種工業區之土地使用規定修正為「除依都市計畫法臺灣省施行細則及本要點規定辦理外，並應徵得工業區興辦主管機關同意」，並配合修正相關修訂說明內容。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.考量該點內容除使用強度外，尚包含土地使用規定事項，故予以修正相關內容。 2.第二種乙種工業區為經濟部工業局之編定
項 目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備 註																																																			
住宅區	60	200																																																				
商業區	80	350																																																				
第一種商業區	80	320																																																				
第二種商業區	70	210																																																				
第一種乙種工業區	70	210																																																				
第二種乙種工業區			依都市計畫法臺灣省施行細則第 22 條規定辦理。																																																			
電信專用區	50	250	依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟其第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。																																																			
旅遊服務專用區	60	300																																																				
宗教專用區	60	160																																																				
行政區	50	250																																																				
加油站專用區	40	120																																																				
古蹟保存區	二	二	依文化資產保存法及其有關法令規定辦理。																																																			

原 條 文	變 更 後	條 文	縣 都 委 會 決 議
<p>六、旅遊服務專用區供旅遊住宿服務相關使用，其土地使用依下列規定： (一)旅遊服務專用區得供下列使用： 1.觀光遊憩及旅遊服務 2.旅館、觀光旅館 3.文化、運動、休閒服務 4.零售及餐飲業 5.其他經觀光事業主管機關同意之使用 (二)遮蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。 (三)日後重建時，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定於臨芳美路側留設變更面積25%之廣場供公眾使用。 (四)開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員會審議。</p>	<p>刪除。 【修訂說明】：整併至變更後條文第二點。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>七、宗教專用區之遮蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</p>	<p>刪除。 【修訂說明】：整併至變更後條文第二點。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議
<p>四、乙種工業區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 第一種乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(二) 第二種乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%，不得依都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定申請使用。</p>	<p>刪除。</p> <p>【修訂說明】：整併至變更後條文第二點。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>五、電信專用區(得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款規定)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1至5款規定，其第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	<p>刪除。</p> <p>【修訂說明】：整併至變更後條文第二點。</p>	<p>照案通過。</p>

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議										
<p>十、「機20」機關用地(南投縣議會現址)之土地使用依下列規定:</p> <p>(一)規劃設計時應至少留設基地面積10%供綠地或廣場使用(不得小於1,603平方公尺),並不得計入法定空地。</p> <p>(二)自道路境界線至少退縮5公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺;其退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。</p> <p>(三)建築基地於申請建築時,其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者,應留設1部停車空間,超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間(如下表)。</p> <table border="1" data-bbox="890 1541 1125 2042"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推	-	<p>刪除。</p> <p>【修訂說明】:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.留設基地面積10%供綠地或廣場使用部分,整併至變更後條文第三點。 2.退縮建築部分,整併至變更後條文第四點。 3.停車空間部分,整併至變更後條文第五點。 	<p>照案通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推	-											
<p>十一、學校用地之土地使用依下列規定:</p> <p>(一)國中(小)用地之建築蔽率不得大於50%,容積率不得大於150%。</p> <p>(二)高中(職)用地之建築蔽率不得大於50%,容積率不得大於200%。</p>	<p>刪除。</p> <p>【修訂說明】:整併至變更後條文第三點。</p>	<p>照案通過。</p>										

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議																																													
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：	修正後通過。 修正事項： 該條文修正為：「三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率及其土地使用規定如下：」。																																													
	<table border="1" data-bbox="319 448 558 1232"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>公用事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>國中(小)用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>高中(職)用地</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td><u>50</u></td> <td><u>250</u></td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td><u>50</u></td> <td><u>250</u></td> </tr> <tr> <td>郵政用地</td> <td><u>50</u></td> <td><u>250</u></td> </tr> <tr> <td>殯儀館用地</td> <td><u>60</u></td> <td><u>250</u></td> </tr> </tbody> </table>	項 目	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	社教用地	50	250	醫院用地	50	250	污水處理廠用地	50	250	公用事業用地	50	250	學校用地	50	150	國中(小)用地	50	200	高中(職)用地	40	120	加油站用地	50	150	自來水事業用地	<u>50</u>	<u>250</u>	電力事業用地	<u>50</u>	<u>250</u>	郵政用地	<u>50</u>	<u>250</u>	殯儀館用地	<u>60</u>	<u>250</u>	理由： 考量該點內容除使用強度外，尚包含土地使用規定事項，故予以修正相關內容。
項 目	建蔽率(%)	容積率(%)																																													
市場用地	60	240																																													
機關用地	50	250																																													
社教用地	50	250																																													
醫院用地	50	250																																													
污水處理廠用地	50	250																																													
公用事業用地	50	250																																													
學校用地	50	150																																													
國中(小)用地	50	200																																													
高中(職)用地	40	120																																													
加油站用地	50	150																																													
自來水事業用地	<u>50</u>	<u>250</u>																																													
電力事業用地	<u>50</u>	<u>250</u>																																													
郵政用地	<u>50</u>	<u>250</u>																																													
殯儀館用地	<u>60</u>	<u>250</u>																																													
	<p>「機 20」機關用地(南投縣議會現址)規劃設計時應至少留設基地面積 10%供綠地或廣場使用(不得小於 1,603 平方公尺),並不得計入法定空地。</p> <p>【修訂說明】：</p> <p>1.原條文第八點至第十三點(第九點所列行政區除外)其有關建蔽率、容積率規定部分，整併改以表格形式呈現。</p> <p>2.參酌計畫區內公用事業用地之管制規定，增訂自來水事業用地、電力事業用地、郵政用地管制內容。</p> <p>3.配合實際建築工程設計需求，增訂殯儀館用地管制內容。</p>	照案通過。																																													
九、行政區、機關用地、社教用地、醫院用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	【修訂說明】：行政區(土地使用分區)整併至變更後條文第二點，其餘公共設施用地整併至變更後條文第三點。																																														

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議										
	<p>五、停車空間</p> <p>(一)「機20」機關用地(南投縣議會現址)、於實施區段徵收或市地重劃地區(107年2月7日前已完成土地分配結果公告確定者除外),及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區,建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者,應留設1部停車空間,超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間(如下表)。如因地情形特殊,經南投縣都市設計審議委員會審議同意者,依其決議辦理。</p> <table border="1" data-bbox="555 683 837 1422"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項規定以外地區依「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>【修訂說明】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.退縮建築與停車空間之規定分別提列。 2.基地情形特殊經審議同意者,從其規定。 	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推	-	<p>照案通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推	-											

原 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議										
十二、加油站用地之遮蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	刪除。 【修訂說明】：整併至變更後條文第三點。	照案通過。										
十三、車站用地之遮蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	刪除。 【修訂說明】：整併至變更後條文第三點。	照案通過。										
<p>十四、於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成土地分配結果公告確定者除外），及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區，其退縮建築及停車空間留設應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築退縮：應自道路境界線至少退縮5公尺；退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>(二)停車空間留設：建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間（如下表）。</p> <table border="1" data-bbox="1069 1545 1300 2049"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推	-	<p>四、本計畫區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)「機20」機關用地（南投縣議會現址）應自道路境界線至少退縮5公尺；建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(二)於實施區段徵收或市地重劃地區（107年2月7日前已完成土地分配結果公告確定者除外），及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區，應自道路境界線至少退縮5公尺；退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>(三)污水處理廠用地及殯儀館用地應自道路境界線至少退縮10公尺，其餘基地境界線則至少退縮5公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(四)前三項規定以外地區，依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。</p> <p>(五)如因地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，依其決議辦理。</p> <p>【修訂說明】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 退縮建築與停車空間之規定分別提列。 污水處理廠用地及殯儀館用地因屬鄰避設施，故增訂適當退縮建築空間之規定。 基地地形特殊經審議同意者，從其規定。 	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>第(四)項修正為： 「如因地形特殊致無依規定退縮建築，經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，依其決議辦理。」。</p> <p>理由： 1.考量第(一)~(三)項為配合特定地區建築訂定之退縮適用規定，並無適用(五)項之情形。 2.有關留設騎樓回歸依建築管理相關規定辦理，故刪除相關內容。</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推	-											

原 條 文	變 更	縣 都 委 會 決 議
<p>十五、為鼓勵基地之整體規劃與合併使用及設置公益性開放空間，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新有關規定辦理外，訂定下列獎勵措施；但增加之容積獎勵以不超過建築基地1.2倍之法定容積為限：</p> <p>(一)依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理之建築基地設置公共開放空間獎勵部分。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積：</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>六、同原條文。 【修訂說明】：點次調整。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生物種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。</p>	<p>七、同原條文。 【修訂說明】：點次調整。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>八、同原條文。 【修訂說明】：點次調整。</p>	<p>照案通過。</p>

表 1 南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則
修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明	縣都委會決議
南投縣都市計畫區土地變更回饋審議原則	南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則	參酌其他縣市變更回饋審議原則名稱修訂。	維持現行規定。理由：本要點係供本縣都委會審議變更回饋之原則，故宜維持原名稱。
一、南投縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，依據都市計畫法第二十七條之一規定，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。	一、南投縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，依據都市計畫法第二十七條之一規定，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。	同原條文。	照案通過。
<p>二、回饋方式</p> <p>公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一（修正後），土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二（修正後）。都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。</p> <p>公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回</p>	<p>二、回饋方式</p> <p>公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一（修正前），土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二（修正前）。都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。</p> <p>公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回</p>	<p>1. 考量本縣各都市計畫區住宅區、商業區允建強度不甚相同，故依變更後各土地使用分區容積率級距訂定差別回饋比例。</p> <p>2. 基於全縣一致性，故參酌「南投縣公共設施用地專案通盤檢討案」檢討變更回饋及整體開發</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 考量近年公告土地現值已調整趨近市價，且本縣多山坡地，相關開發回饋負擔已高，回饋代金爰維持以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土地現值折算抵充。</p> <p>2. 提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集</p>

討論事項編號	第二案	所屬鄉鎮市別	南投縣
案由	「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修正案		
說明	<p>一、辦理背景</p> <p>配合 91 年 12 月 11 日都市計畫法增訂第 27 條之 1，及內政部於 93 年 2 月 19 日訂定「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，本府針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特就變更回饋比例標準、計算方式、免回饋情形、回饋對象、回饋時機等原則提 96 年 10 月 17 日南投縣都市計畫委員會第 193 次會議審議通過，並於 97 年 1 月 16 日頒訂「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」。</p> <p>考量本縣目前執行情形及其他縣市相關規定，本次就審議原則名稱、回饋比例、回饋對象、回饋時機、相關專法修訂配合等內容提出修正條文，並提請本縣都市計畫委員會審議。</p> <p>二、辦理機關：南投縣政府</p> <p>三、適用範圍：南投縣各都市計畫區。</p> <p>四、提請大會討論審議事項</p> <p>「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修正草案，條文詳參修正草案總說明（附件）。</p> <p>附件 南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則修正草案總說明。</p>		
縣都委會決議	本案修正通過，修正內容詳表 1 縣都委會決議欄。		

修正規定	現行規定	說明	縣都委會決議
		更為社會福利專用區、醫療專用區、文教區之回饋標準則併入其他使用分區統一規定。	
<p>三、得減免回饋情形</p> <p>都市計畫變更符合下列情形之一者，<u>縣都委會得審酌減免回饋</u>：</p> <p>(一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者，<u>免予回饋</u>。</p> <p>(二) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者，<u>免予回饋</u>。</p> <p>(三) 屬依「<u>原住民保留地開發管理辦法</u>」規定完成土地權利回復之土地，變更為可建築用地者，<u>免予回饋</u>。</p> <p>(四) 變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為可建築用地，經變更為可建築用地，得依回饋標準表減收 15% 之回</p>	<p>三、免回饋情形</p> <p>都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：</p> <p>(一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。</p> <p>(二) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p> <p>(三) 經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者。</p> <p>(四) 依其他法律規定已繳回饋者。</p>	<p>1. 增加縣都委會審酌之彈性。</p> <p>2. 配合「南投縣公共設施用地專案通盤檢討」及「變更溪頭森林遊樂特種區主要計畫(第四次通盤檢討)案」審議建議，增納得減免回饋之情形。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：除第(一)款增訂<u>原為機關或事業機構所有，後移轉與私人所有者之土地，不適用本規定</u>，及第(四)款參酌都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定明列得認定屬都市計畫發布前可建築用地之情形外，其餘照案通過。</p> <p>修正後規定：</p> <p>(一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者，<u>免予回饋</u>；<u>但原為機關或事業機構所有，後移轉與</u></p>

修正規定	現行規定	說明	縣都委會決議
饋比例。	饋比例。	<p>地區劃設原則，採捐贈土地方式回饋者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。</p> <p>3. 為反映市價並且兼顧簡政便民，以代金折抵時改以變更後土地市價計算，並針對回饋金額過小之情形訂定市價簡化查估方式。</p> <p>4. 「都市計畫媒體事業專用區審議規範」已於106年11月29日號令廢止，故配合刪除回饋原則表二關內容。</p> <p>5. 工商綜合專用區變更回饋依審議規範辦理，免納入表二規定；表二變</p>	<p>中留設，請刪除「盡量」一詞。</p> <p>3. 捐贈土地常因有植被及老樹等情形，如規定應全部清空地上物恐窒礙難行，故清理條件請參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」送出基地規定修訂。</p> <p>4. 為避免捐贈土地被以可建築用地標售有失提供當地需要之鄰里性公共設施美意，故增訂完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。</p> <p>修正後規定：詳表一、表二(依都委會決議修訂)內容。</p>

修正規定	現行規定	說明	縣都委會決議
<p><u>書，並具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，應依都市計畫審竣內容及回饋期限實施；回饋措施應於都市計畫核定前完成者，得免簽訂協議書。</u></p> <p>(二) <u>都市計畫通盤檢討者，準用前項規定。但不受前項簽訂協議書之期限限制。</u></p> <p>(三) <u>以折繳代金辦理回饋者，都市計畫個案變更者，回饋代金應於核計當年及都市計畫核定前繳納；都市計畫通盤檢討者，繳納期程得視實際情況而定。</u></p> <p>(四) <u>各級都市計畫委員會針對回饋時機未有相關決議者，應於建照核發前或變更使用執照核發前完成回饋措施。</u></p>	<p><u>地無償移轉及代金繳納與南投縣政府。</u></p>	<p>為準。</p> <p>2.依變更方式區分協議書簽訂期限，避免因通盤檢討變更案量較多或土地權屬複雜等因素，造成後續執行困難。</p>	<p>通過。</p> <p>修正後規定： 「(一)都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於都市計畫委員會審議通過紀錄發文日起三個月內...。」</p>
<p>六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。</p>	<p>六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。</p>	<p>同原條文。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	縣都委會決議
<p>饋。</p> <p>(五) 經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者。</p> <p>(六) 依其他法律規定已繳回饋者。</p>			<p><u>私人所有者之土地，不適用本規定。</u></p> <p>(四) 變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地，經變更為可建築用地，得依回饋標準表減收15%之回饋。</p>
<p>四、回饋對象</p> <p>本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。</p> <p>前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。</p>	<p>四、回饋對象</p> <p>本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。</p> <p>前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。</p> <p><u>前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由本府出具證明。</u></p>	<p>南投縣政府業於104年12月29日以府行法字第1040263297號公告訂定「南投縣建設基金收支保管運用辦法」，設「南投縣建設基金」，基金業已成立，故配合更新相關規定。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>五、回饋時機</p> <p>(一) <u>都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於都市計畫委員會會議紀錄發文日起三個月內與南投縣政府或各鄉鎮市公所簽訂協議</u></p>	<p>五、回饋時機</p> <p><u>應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與南投縣政府。</u></p> <p><u>無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成土</u></p>	<p>1. 因應都市計畫委員會審議通案性原則，修訂回饋時機以都市計畫審竣內容及協議書記載事項</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：除敘明協議書簽訂期限應以都市計畫委員會審議通過會議紀錄發文日起算外，其餘照案</p>

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表（修正後）

需另行擬定細部計畫地區						
變更後分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區	
	容積率小 於 180%	容積率超 過 180%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%
市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%
其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%
備註：						
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用）之回饋標準訂為 20%。</p>						
無需擬定細部計畫地區						
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨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（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。</p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以折繳代金辦理回饋，其回饋方式由申請人委託一家專業估價者查估，其估價費用由申請人負擔。回饋代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於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 × 1.4)。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當期公告現值 × 1.4。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之 1.4 倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>						

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表 (修正前)

需另行擬定細部計畫地區		
變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區
變更前公設		
市場用地	20%	30%
其餘公設用地	30%	40%
備註：		
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、變更為電信專用區 (得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用) 之回饋標準訂為 20%。</p>		
無需擬定細部計畫地區		
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以<u>依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充</u>。</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>		

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表 (修正前)

需另行擬定細部計畫地區									
變更後分區	商業區	住宅區	工業區	工商綜專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區或宗教專用區	其他使用分區 (都市發展用地)
變更前分區									
住宅區	10%	—	—	*	5%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	10%	10%
倉儲區	10%	5%	—	—	—	—	—	—	—
農業區	*,40%	*,30%	*,30%	*	*	30%	*	30%	30%
保護區	40%	30%	30%	*	*	30%	*	30%	30%
其他使用分區	40%	30%	30%	*	30%	30%	30%	30%	30%
備註：									
<p>一、"*"係依相關法令規定辦理；"*,%"相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。</p> <p>二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>四、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用）之回饋標準訂為20%。</p>									
無需擬定細部計畫地區									
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以<u>依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充</u>。</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。</p> <p>(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>									

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表 (依都委會決議修訂)

需另行擬定細部計畫地區						
變更後分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區	
	容積率小 於 180%	容積率超 過 180%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%
市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%
其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%
備註：						
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用）之回饋標準訂為 20%。</p>						
無需擬定細部計畫地區						
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應<u>完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後</u>，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。<u>完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。</u></p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充。</p> <p>（一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>（二）所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>（三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>						

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表 (依都委會決議修訂)

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區	商業區	住宅區	工業區	宗教專用區	其他使用分區 (都市發展用地)
變更前分區					
住宅區	10%	—	—	10%	10%
工業區	*	*	—	10%	10%
倉儲區	10%	5%	—	—	—
農業區	*,40%	*,30%	*,30%	30%	*,30%
保護區	40%	30%	30%	30%	*,30%
其他使用分區	40%	30%	30%	30%	30%

備註：

- 一、"*"係依相關法令規定辦理；"*,%*"相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。
- 二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。
- 四、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用）之回饋標準訂為20%。

無需擬定細部計畫地區

- 一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。
- 三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充
 - (一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。
 - (二) 所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。
 - (三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表（修正後）

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前分區	商業區	住宅區	工業區	宗教專用區	其他使用分區 (都市發展用地)
住宅區	10%	—	—	10%	10%
工業區	*	*	—	10%	10%
倉儲區	10%	5%	—	—	—
農業區	*,40%	*,30%	*,30%	30%	*,30%
保護區	40%	30%	30%	30%	*,30%
其他使用分區	40%	30%	30%	30%	30%

備註：

- 一、"*"係依相關法令規定辦理；"*,%"相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。
- 二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。
- 四、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用）之回饋標準訂為20%。

無需擬定細部計畫地區

- 一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
- 二、提供之公共設施土地應面臨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（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。
- 三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以折繳代金辦理回饋，其回饋方式由申請人委託一家專業估價者查估，其估價費用由申請人負擔。回饋代金=（申請基地面積×回饋比例）×（經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於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×1.4）。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當期公告現值×1.4。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之1.4倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。
 - （一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。
 - （二）所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。
 - （三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

五、回饋時機

- (一) 都市計畫個案變更之土地權利關係人，應於都市計畫委員會審議通過紀錄發文日起三個月內與南投縣政府或各鄉鎮市公所簽訂協議書，並具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，應依都市計畫審竣內容及回饋期限實施；回饋措施應於都市計畫核定前完成者，得免簽訂協議書。
- (二) 都市計畫通盤檢討者，準用前項規定。但不受前項簽訂協議書之期限限制。
- (三) 以折繳代金辦理回饋者，都市計畫個案變更者，回饋代金應於核計當年及都市計畫核定前繳納；都市計畫通盤檢討者，繳納期程得視實際情況而定。
- (四) 各級都市計畫委員會針對回饋時機未有相關決議者，應於建照核發前或變更使用執照核發前完成回饋措施。

六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。

南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則

109.12.7 南投縣都市計畫委員會第 290 次會議修訂

一、南投縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，依據都市計畫法第二十七條之一規定，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

三、得減免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，縣都委會得審酌減免回饋：

- (一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者，**免予回饋**；但原為**機關或事業機構所有**，後移轉與私人所有者之土地，不適用本規定。
- (二) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者，**免予回饋**。
- (三) 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，變更為可建築用地者，**免予回饋**。
- (四) 變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為**建地目**、編定為可供興建住宅使用之**建築用地**，或已建築供居住使用之**合法建築物基地**，經變更為可建築用地，得依回饋標準表減收 15% 之回饋。
- (五) 經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者。
- (六) 依其他法律規定已繳回饋者。

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前分區	商業區	住宅區	工業區	宗教 專用區	其他使用分區 (都市發展用地)
住宅區	10%	—	—	10%	10%
工業區	*	*	—	10%	10%
倉儲區	10%	5%	—	—	—
農業區	*,40%	*,30%	*,30%	30%	*, 30%
保護區	40%	30%	30%	30%	*, 30%
其他使用分區	40%	30%	30%	30%	30%
備註：					
<p>一、 ”*”係依相關法令規定辦理；”*,%”相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋。</p> <p>二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>三、提供公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>四、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第30條之1第一項第5款規定使用及第二項1/2總樓地板限制使用）之回饋標準訂為20%。</p>					
無需擬定細部計畫地區					
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。</p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充</p> <p>(一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(二) 所回饋之公設用地面積未超過500平方公尺者。</p> <p>(三) 其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>					

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區						
變更後 分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區	
	容積率 小於 180%	容積率超 過 180%	容積率 小於 240%	容積率超 過 240%	容積率小 於 240%	容積率超 過 240%
市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%
其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%
備註：						
<p>一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。</p> <p>三、變更為電信專用區（得依都市計畫法施行細則第 30 條之 1 第一項第 5 款規定使用及第二項 1/2 總樓地板限制使用）之回饋標準訂為 20%。</p>						
無需擬定細部計畫地區						
<p>一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路且集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地方式者，應完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。完成產權移轉供作公共設施使用之土地，應配合於下次通盤檢討時於各該都市計畫中檢討劃設為適當之公共設施用地。</p> <p>三、下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充。</p> <p>（一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>（二）所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>（三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</p>						

性道路、溝渠等用地不計其劃設處數外，其餘公共設施用地共計劃設 830 處；經清查各公共設施用地土地權屬，私有公共設施保留地總面積合計 333.75 公頃，其中未取得之道路用地所佔比例最高，屬於塊狀性公共設施之私有公設保留地面積約 181.44 公頃（詳表 1）。

六、變更計畫及案件統計

本次專案通盤檢討計畫涵蓋 15 個都市計畫區，共提出 208 個變更案件，各計畫區公展變更案數詳下表。

七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

本案於公開展覽期間共接獲 272 件人民陳情案件（含逾期案件）。陳情意見主要訴求為：調降回饋比例、市地重劃執行之疑義或建議、土地使用分區配置建議、要求納入整體開發範圍、要求政府編列預算徵收…等，將逐案列入陳情意見綜理表，並供本縣都市計畫委員會審議參考，各計畫區之人陳案件數詳下表：

分組	都市計畫區	公展變更案數	人陳案件數 (含逾期)
1	南投(含南崗地區)都市計畫	36	57
	中興新村都市計畫	22	61
2	中寮都市計畫	10	3
	草屯都市計畫	23	37
	國姓都市計畫	4	2
	八卦山脈風景特定區計畫	15	13
3	竹山(含延平地區)都市計畫	16	18
	鹿谷都市計畫	8	8
	名間都市計畫	10	13
	集集都市計畫	9	10
	水里都市計畫	14	20
4	埔里都市計畫	34	24
	廬山風景特定區計畫	3	0
	魚池都市計畫	2	5
	日月潭特定區計畫	2	1
合計		208	272

八、提請大會討論審議事項：

調整計畫年期及計畫人口、修訂檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則、訂定宗教設施後續檢討原則等事項說明詳附件一。

(一) 計畫年期及計畫人口調整：

1. 提請討論各計畫區計畫年期調整為民國 125 年。
2. 提請討論各計畫區民國 125 年計畫人口調整內容（詳附表 2）。

討論事項編號	第三案	所屬鄉鎮市別	南投縣各鄉鎮市
案由	南投縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案		
說明	<p>一、提會緣由</p> <p>南投縣政府因應中央政策，依循「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理南投全縣各都市計畫區之公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。</p> <p>本案自 108 年 9 月 16 日至 108 年 10 月 15 日辦理公開展覽，期滿後於 109 年 4 月~109 年 10 月共召開 19 次專案小組討論並聽取人民陳情意見，其中涉及通案性規劃內容，如調整計畫年期及計畫人口、修訂檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則、訂定宗教設施後續檢討原則等事項，故針對上述議題提請本次會議討論。</p> <p>二、法令依據</p> <p>(一) 都市計畫法第 26 條</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>三、辦理機關：南投縣政府</p> <p>四、通盤檢討範圍及面積</p> <p>南投縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討範圍係為南投縣各都市計畫（含主要計畫及細部計畫）所劃設之公共設施用地，涉及本次公共設施用地專案通盤檢討之計畫區計有 20 處都市計畫區，計畫面積合計 12,541.08 公頃（詳圖 1）。其中鳳凰谷風景特定區計畫、翠峰風景特定區計畫、溪頭森林遊樂特定區計畫、東埔風景特定區計畫經檢討未有變更案，另霧社都市計畫於 108 年 9 月 6 日府建都字第 1080205765 號函建請仁愛鄉公所將本案涉及變更部分納入該計畫第三次通盤檢討辦理，故該 5 處計畫區均無需再納入本案都市計畫法定程序。</p> <p>五、公共設施盤點：</p> <p>依 106 年 8 月 30 日縣府函報內政部營建署公共設施用地專案通盤檢討整體構想工作會議結論：「本次以專案方式檢討公共設施保留地，對於每塊保留地（包括系統性公設地）皆應予以檢視及檢討，在財務計畫上，應以解決系統性道路、溝渠等用地以外之全部公共設施保留地為目標...。」</p> <p>本縣都市計畫公共設施用地劃設面積合計約 1,802.06 公頃，除系統</p>		

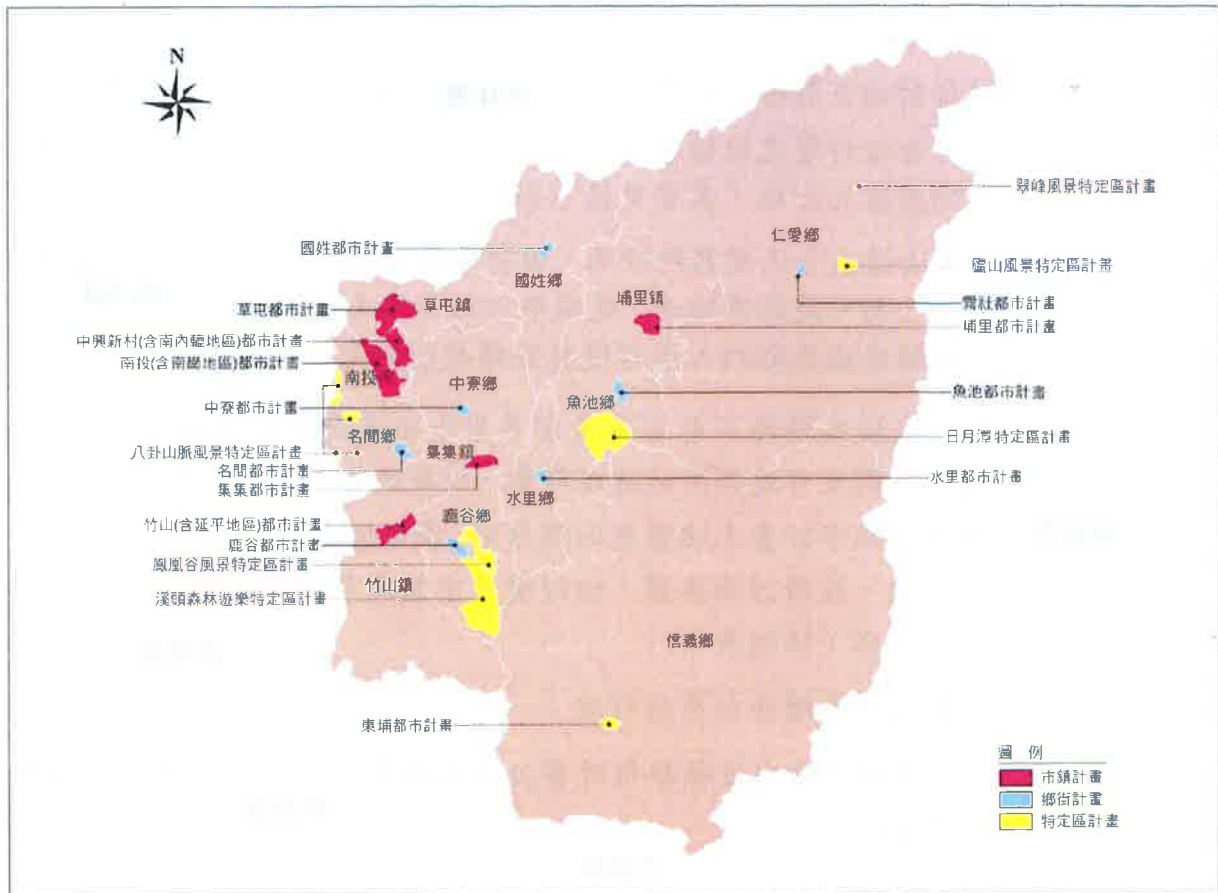


圖 1 本案檢討範圍之都市計畫分布示意圖

表 1 各類型公共設施用地開闢面積及未取得面積統計表

項目	劃設面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	未取得面積 (公頃)	未取得面積 比例(%)
機關用地及其他公民營事業用地	117.58	103.22	87.79	9.08	7.73
學校用地	266.99	224.78	84.19	25.34	9.49
市場用地	18.83	8.26	43.86	10.78	57.23
體育場用地	23.95	16.68	69.61	3.28	13.69
停車場用地	24.20	17.09	70.64	4.87	20.13
河道用地	37.05	32.99	89.04	11.59	31.29
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地	325.45	150.77	46.33	119.71	36.78
鐵路用地、車站用地、交通用地	25.43	17.07	67.12	2.01	7.90
社教機構用地	2.25	2.08	92.25	0.00	0.07
垃圾處理場用地、污水處理廠用地	34.25	11.68	34.11	6.27	18.30
殯儀館用地、墳墓用地、公墓用地	61.12	56.77	92.88	6.66	10.90
道路用地	840.14	768.87	91.52	133.55	15.90
其他公共設施用地	24.81	12.60	50.80	0.61	2.45
總計	1,802.06	1,422.87	78.96	333.75	18.52

(二) 檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂：

1. 提請討論有關都市計畫發布前已為可建築用地之處理原則建議

A. 符合檢討變更回饋原則，都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者，免予回饋。

B. 無法提出合法建築物證明，但變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為可建築用地者，建議依回饋標準表減收 15% 之回饋；並將相關處理原則納入檢討變更回饋原則訂定。

2. 配合前述本縣都市計畫委員會專案小組有關增訂免納入整體開發地區原則及可建築用地處理原則，以及配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修訂回饋代金計算及回饋時機之擬議，提請討論本案「檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則」修訂內容（詳附表 4）。

(三) 宗教設施後續檢討原則訂定：

提請討論南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案宗教設施處理原則。

附件一 本案提請大會討論事項說明資料

縣都
委會
決議

(一) 有關計畫年期及計畫人口調整，照本次提會內容通過。

(二) 有關檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂，應補充修正說明內容並依建議意見修正外，其餘照本次提會內容通過，修正內容詳附表 4 縣都委會決議欄。

(三) 有關「南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案宗教設施處理原則」，照本次提會內容通過。

(四) 各計畫區後續則配合本案修正計畫年期及計畫人口、修訂檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則，以及訂定宗教設施後續檢討原則。

附表 2 南投縣各都市計畫區計畫人口調整建議表

鄉鎮市	107年現況人口數(人)(A)	125年國土計畫分派人口(人)(B)	計畫區簡稱	現行計畫人口(人)	107年人口		125年		
					人口數(人)(C)	各計畫區人口占該鄉鎮市人口比例(D)=(C)/(A)	分派人口推估(人)(E)=(B)x(D)	修正計畫人口(人)(F)	達成率(G)=(E)/(F)
南投市	99,519	107,979	南投(含南崗)	100,000	58,695	58.98%	63,685	79,000	80.61%
			中興新村	31,000	20,536	20.64%	22,282	28,000	79.58%
			八卦山脈	5,800	3,254	3.27%	3,531	4,400	80.24%
埔里鎮	80,340	84,858	埔里	65,000	46,412	57.77%	49,022	61,000	80.36%
草屯鎮	97,119	100,066	草屯	65,000	53,895	55.49%	55,530	65,000	85.43%
竹山鎮	54,540	56,341	竹山(含延平)	39,500	36,772	67.42%	37,986	39,500	96.17%
集集鎮	10,804	11,170	集集	20,000	8,123	75.19%	8,398	10,000	83.98%
名間鄉	38,265	39,694	名間	11,000	9,562	24.99%	9,919	11,000	90.17%
			八卦山脈	9,300	7,036	18.39%	7,299	9,100	80.21%
鹿谷鄉	17,687	18,228	鹿谷	9,000	5,676	32.09%	5,850	7,000	83.57%
中寮鄉	14,680	15,180	中寮	6,500	2,452	16.70%	2,536	3,000	84.52%
魚池鄉	15,753	16,329	魚池	8,000	4,033	25.60%	4,180	5,000	83.61%
			日月潭	6,500	1,933	12.27%	2,004	2,500	80.15%
國姓鄉	18,629	19,233	國姓	8,000	3,984	21.39%	4,113	5,000	82.26%
水里鄉	17,496	18,210	水里	13,500	8,818	50.40%	9,178	11,000	83.44%

註：1.本表不含信義鄉、仁愛鄉與霧社、鳳凰谷風景特定區、翠峰風景特定區、溪頭森林遊樂特定區及東埔特定區等5處都市計畫區之計畫人口。

2.南投縣國土計畫(草案)已框定12處未來發展地區，其位於南投市、草屯鎮、名間鄉、水里鄉、竹山鎮、埔里鎮、魚池鄉等鄉鎮市。

3.本表125年修正計畫人口係依據南投縣國土計畫(草案)125年各鄉鎮市分派人口，以各計畫區107年人口占該鄉鎮市人口比例推估125年分派人口，並以分派人口約占計畫人口之80%為原則進行計畫人口調整；考量整體人口朝向負成長，若分派人口超過現行計畫人口之80%，則維持現行計畫人口。

附件一 本案提請大會討論事項說明資料

一、計畫年期及計畫人口調整

說明：

1.計畫年期

配合南投縣國土計畫，各計畫區計畫年期調整為 125 年，至於待取得公共設施用地之預定取得年限，依 109 年 5 月 7 日南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案（魚池、日月潭、國姓）都市計畫委員會專案小組第一次會議建議，維持公展草案內容（民國 115 年）。

2.計畫人口

配合計畫年期調整為 125 年，併同修正各計畫目標年計畫人口。依據南投縣國土計畫（草案），全縣人口以民國 125 年人口推計約為 48~52 萬人，並分派目標年 13 鄉鎮市人口數（詳附表 1）。本案依據南投縣國土計畫（草案）之人口分派結果，並參酌各都市計畫區現況人口占該鄉鎮市現況人口數之比例，推估並調整民國 125 年計畫人口數，檢討後各計畫區計畫目標年 125 年計畫人口如附表 2。

附表 1 南投縣 13 鄉鎮市民國 125 年人口分派總量一覽表

鄉鎮市	107 年現況人口	48 萬人口分派-彙整結果(考量現況人口)	52 萬人口分派-彙整結果(考量現況人口)
南投市	99,519	100,315	107,979
埔里鎮	80,340	77,284	84,858
草屯鎮	97,119	90,386	100,066
竹山鎮	54,540	52,839	56,341
集集鎮	10,804	10,971	11,170
名間鄉	38,265	37,054	39,694
鹿谷鄉	17,687	17,317	18,228
中寮鄉	14,680	13,930	15,180
魚池鄉	15,753	15,795	16,329
國姓鄉	18,629	17,733	19,233
水里鄉	17,496	16,803	18,210
信義鄉	16,230	14,841	16,613
仁愛鄉	15,969	14,732	16,099
合計	497,031	480,000	520,000

資料來源：南投縣國土計畫(草案)。

附表 3 都市計畫發布實施前已編定建地目人陳意見彙整表

	<p>人 7 案建議事項：如變更建地要求回饋代金更該少交，以利住戶權利。</p>
<p>南投(含南崗地區)-變 5-2 案 (變更公兼兒 8 為住宅區，並以折算代金方式回饋 30%)</p>	 <p>建地目分布示意圖</p>
	<p>人 3 案建議事項：最初由外祖母買此土地時，地目即是建，且有合法的建築物，應可符合免回饋條件。</p>
<p>中興新村-變 3 案 (變更綠 4 為休閒農業專用區，並以折算代金方式回饋 30%)</p>	 <p>建地目分布示意圖</p>

二、檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂

說明：

1.免納入整體開發地區原則

依 109 年 6 月 23 日南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案(八卦山脈風景特定區計畫)都市計畫委員會專案小組第一次會議結論：「若考量該地區重劃後地價偏低，且經地政單位評估市地重劃恐不具效益，經本縣都市計畫委員會審議同意得免依整體開發方式辦理；並將上述情形納入計畫書第五章第四節之免納入整體開發地區原則中敘明」。

2.都市計畫發布前已為可建築用地之處理原則

(1)南投縣公共設施專案通盤檢討案檢討變更回饋原則相關規定

依據南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案所訂之「檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則」，非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者，免予回饋。

(2)人陳案訴求

「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公展期間有陳情人提出，其土地於都市計畫發布前已編定為「建地目」，希望減少回饋代金繳納額度(詳表 3)。

(3)專案小組建議意見

依 109 年 8 月 12 日南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案(中興新村(含南內轆地區))都市計畫委員會專案小組第一次會議結論：「有關都市計畫發布實施前已編定為建地目，經都市計畫委員會審議同意採個別變更回饋方式辦理者，其回饋方式得否減免，請另外通案研議」。

3.配合本案專案小組建議有關增訂免納入整體開發地區原則及可建築用地處理原則，以及配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修訂回饋代金計算及回饋時機之擬議，修訂本案「檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則」(詳附表 4)。

公展草案	修正內容	修正說明	縣都委會決議
<p>一併納入整體開發區。</p> <p>3.可變更公共設施用地為可建築用地之土地所在鄰里生活圈域內無其他可合併辦理整體開發之解編公共設施，得單獨就該公共設施用地範圍辦理整體開發。</p> <p>4.整體開發地區範圍之劃定，不包含已辦竣之整體開發地區。</p>			
<p>(二)開發方式</p> <p>1.採跨區市地重劃方式辦理整體開發，以落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地。</p> <p>2.以政府公辦方式辦理市地重劃為原則。</p> <p>3.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。</p>	(維持原條文)	—	照案通過。
<p>(三)免納入整體開發地區原則</p> <p>1.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。</p> <p>2.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。</p>	<p>(三)免納入整體開發地區原則</p> <p>1.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。</p> <p>2.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。</p> <p>3.該地區重劃後地價偏低，且經地政單位評估市地重劃恐不具效益，經本縣都市計畫委員會審議同意得免依整體開發方式辦理。</p>	<p>考量部分地區重劃後地價偏低，且於本縣專案小組審查時經地政單位表示市地重劃恐不具效益，建議若經本縣都市計畫委員會審議同意者得免依整體開發方式辦理，並將該情形納入免納入整體開發地區原則中敘明。</p>	照案通過。

附表 4 檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂前後對照表

公展草案	修正內容	修正說明	縣都委會決議
一、變更內容與使用機能			
(一) 以變更為毗鄰分區為原則；變更為可建築使用分區者，其變更後之土地使用強度及容許使用項目，依各該所屬都市計畫規定辦理。	(維持原條文)	—	照案通過。
(二) 公共設施用地變更為可建築使用分區之土地，其基地規模難以建築開發者，得另行擬定細部計畫配置合理之公共設施用地。	(維持原條文)	—	照案通過。
二、回饋方式			
(一) 由公共設施用地變更為可建築使用分區者應提供公平合理之回饋。	(維持原條文)	—	照案通過。
(二) 變更回饋方式以採市地重劃辦理整體開發為主，但因基地條件特殊或面積規模不足，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。	(維持原條文)	—	照案通過。
三、整體開發地區劃設原則			
(一) 整體開發地區範圍 1. 以鄰里生活圈域為範圍(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)，在整體開發財務可行之前提下，將檢討可變更公共設施用地為可建築用地之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地且多為私有之土地，共同劃定為同一個整體開發區。 2. 考量整體開發地區出入通行之需要，將檢討變更為可建築用地周圍未開闢之計畫道路	(維持原條文)	—	照案通過。


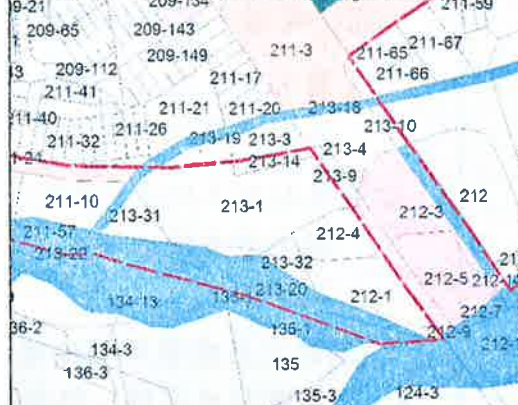
公展草案	修正內容	修正說明	縣都委會決議
<p>畫土地變更回饋原則」折算代金外，另加計4成作為外部性公共設施開闢負擔費用)。</p> <p>(1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積未超過500平方公尺者。</p> <p>(3) 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。</p>	<p><u>用由申請人負擔。回饋代金=(申請基地面積×回饋比例)×(經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值×1.4)。毗鄰地價區段無使用性質相同土地者，專業估價者評定之土地價格不得低於變更後所評定之當期公告現值×1.4。但以回饋土地面積乘以變更前土地平均公告現值之1.4倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。</u></p> <p>(1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達50%以上無其他土地可供負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積未超過500平方公尺者。</p> <p>(3) 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。</p>		<p>2.第3點修正為「下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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折算代金方式抵充」。</p> <p>理由： 配合本次都委會提會第二案決議內容修正。</p>
<p>(三) 回饋對象</p> <p>1.本規定之土地回饋及代金繳納對象為南投縣政府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。</p> <p>2.前項基金之收支、保管及運用方式由南投縣政府另行訂定之。</p> <p>3.前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由南投縣政府出具證明。</p>	<p>(三) 回饋對象</p> <p>1.本規定之土地回饋及代金繳納對象為南投縣政府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。</p> <p>2.前項基金之收支、保管及運用方式由南投縣政府另行訂定之。</p>	<p>南投縣政府業於104年12月29日以府行法字第1040263297號公告訂定「南投縣建設基金收支保管運用辦法」，設「南投縣建設基金」，基金業已成立，故配合更新相關規定。</p>	<p>照案通過。</p>

公展草案		修正內容		修正說明	縣都委會決議																																								
四、免納入整體開發地區變更回饋原則																																													
(一) 開發強度及回饋比例		(一) 開發強度及回饋比例		針對都市計畫發布前已為可建築用地，增訂減免回饋比例。	修正後通過。 修正事項： 1.修正為依變更後各土地使用分區容積率級距訂定差別回饋比例。 2.可建築用地參酌都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定明列得認定屬都市計畫發布前可建築用地之情形。 理由： 配合本次都委會提會第二案決議內容修正。 修正後規定：詳左表（依都委會決議修訂）內容。																																								
<table border="1"> <tr> <th>變更後分區</th> <th>住宅區 (其他使用分區)</th> <th>商業區</th> </tr> <tr> <th>變更前公設</th> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>其餘公設用地</td> <td>30%</td> <td>40%</td> </tr> </table>	變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區			變更前公設			市場用地	20%	30%	其餘公設用地	30%	40%	<table border="1"> <tr> <th>變更後分區</th> <th>住宅區 (其他使用分區)</th> <th>商業區</th> </tr> <tr> <th>變更前公設</th> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>其餘公設用地</td> <td>30%</td> <td>40%</td> </tr> </table>	變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區	變更前公設			市場用地	20%	30%	其餘公設用地	30%	40%	註：變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為可建築用地，得依回饋標準表減收 15%之回饋。																	
變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區																																											
變更前公設																																													
市場用地	20%	30%																																											
其餘公設用地	30%	40%																																											
變更後分區	住宅區 (其他使用分區)	商業區																																											
變更前公設																																													
市場用地	20%	30%																																											
其餘公設用地	30%	40%																																											
(一) 開發強度及回饋比例 (依都委會決議修訂)																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">變更後分區</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th colspan="2">商業區</th> <th colspan="2">其他使用分區</th> </tr> <tr> <th>容積率</th> <th>容積率</th> <th>容積率</th> <th>容積率</th> <th>容積率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <th>小於</th> <th>超過</th> <th>小於</th> <th>超過</th> <th>小於</th> <th>超過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>變更前公設</th> <td>180%</td> <td>180%</td> <td>240%</td> <td>240%</td> <td>240%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>其餘公設用地</td> <td>25%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>40%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> </tr> </tbody> </table>						變更後分區	住宅區		商業區		其他使用分區		容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	小於	超過	小於	超過	小於	超過	變更前公設	180%	180%	240%	240%	240%	240%	市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%	其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%
變更後分區	住宅區		商業區		其他使用分區																																								
	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率		容積率																																						
	小於	超過	小於	超過	小於	超過																																							
變更前公設	180%	180%	240%	240%	240%	240%																																							
市場用地	15%	20%	25%	30%	20%	25%																																							
其餘公設用地	25%	30%	35%	40%	30%	35%																																							
註：變更範圍內之土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地，經變更為可建築用地，得依回饋標準表減收 15%之回饋。																																													
(二) 回饋方式		(二) 回饋方式		配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修正草案內容，修訂本案回饋代金計算及回饋時機。	修正後通過。 修正事項： 1.第 2 點之回饋土地應面臨 8 公尺以上計畫道路且集中留設，請刪除「盡量」一詞；同點後段內容修正為：「...。採捐贈土地方式者，應完成清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係後，...」。																																								
<p>1.回饋土地由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>2.回饋土地應面臨 8 公尺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（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。</p> <p>3.下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以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之 1.4 倍折算代金方式抵充（亦即以代金回饋者，除比照「南投縣都市計畫委員會審議都市計</p>	<p>1.回饋土地由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。</p> <p>2.回饋土地應面臨 8 公尺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（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。採捐贈土地或其他公平合理方式者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉與南投縣政府或鄉鎮市公所。</p> <p>3.下列情形，其負擔之公共設施用地得以折繳代金辦理回饋，其回饋方式由申請人委託一家專業估價者查估，其估價費</p>																																												

公展草案	修正內容	修正說明	縣都委會決議
			<p>調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者」。</p> <p>3.第3點修正為「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，變更為可建築用地者」。</p> <p>理由： 配合本次都委會提會第二案決議內容修正。</p>

公展草案	修正內容	修正說明	縣都委會決議
<p>(四) 回饋時機</p> <p>1. 應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與南投縣政府；若擬定細部計畫並以市地重劃整體開發，應於重劃完成配地時，將回饋土地無償移轉予南投縣政府。</p> <p>2. 無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成土地無償移轉及代金繳納予南投縣政府。</p> <p>3. 採捐贈土地或其他公平合理方式者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉予南投縣政府。</p>	<p>(四) 回饋時機</p> <p>1. 採無償捐贈土地回饋者，其土地權利關係人應與南投縣政府或各鄉鎮市公所簽訂協議書，並具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容，應依都市計畫審竣內容及回饋期限實施；回饋措施應於都市計畫核定前完成者，得免簽訂協議書。</p> <p>2. 以折繳代金辦理回饋者，回饋代金以都市計畫核定前繳納為原則，並得依都市計畫委員會決議辦理。</p>	<p>配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」修正草案內容，修訂本案回饋時機。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>(五) 免回饋條件</p> <p>1. 原為可建築用地，經都市計畫通盤檢討或個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，經檢討已無保留必要，屬恢復原使用分區性質且土地使用強度未增加者。</p> <p>2. 非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者。</p> <p>3. 依原規劃意旨變更為可建築用地者。</p> <p>4. 公共設施用地變更為農業區、保護區者。</p> <p>5. 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 第 1 點修正為「都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者；但原為機關或事業機構所有，後移轉與私人所有者之土地，不適用本規定」。</p> <p>2. 第 2 點修正為「都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需</p>

附表 5 各都市計畫區現有宮廟人陳意見及地政處建議彙整表

	<p>人 9 案建議事項：建議土地公廟保留原位。</p>
<p>南投(含南崗地區)-變 7 案</p>	 <p>文中3 機1 市1 機4</p>
<p>土地權屬示意圖</p>	
	<p>地政處建議事項：部分深度過深難以分配，另八二宮部分因坐落位置有妨礙分配之可能。</p>
<p>南投(含南崗地區)-變 20 案</p>	 <p>公1 綠22</p>
<p>土地權屬示意圖</p>	
	<p>人 46 案建議事項：現存有逾 30 年之土地公廟，誠請變更為住宅區。</p>
<p>南投(含南崗地區)-變 31 案</p>	
<p>土地權屬示意圖</p>	

三、宗教設施處理原則

說明：

1. 宗教設施情形

經查部分公共設施保留地上已有現存宗教設施，納入跨區整體開發後，經人民陳情意見及地政處評估建議應予保留，相關意見詳附表 5。

2. 專案小組建議意見

依 109 年 6 月 2 日、6 月 30 日南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案（南投（含南崗地區））都市計畫委員會專案小組第一、三次會議結論，應針對現有寺廟妥善研議保存方式。

3. 南投縣都市計畫檢討變更為宗教專用區處理原則現行規定

南投縣為審議宗教專用區變更，已訂有《南投縣都市計畫檢討變更為宗教專用區處理原則》，符合以下條件且非位於公共設施用地之宗教建築物，始得受理其申請：

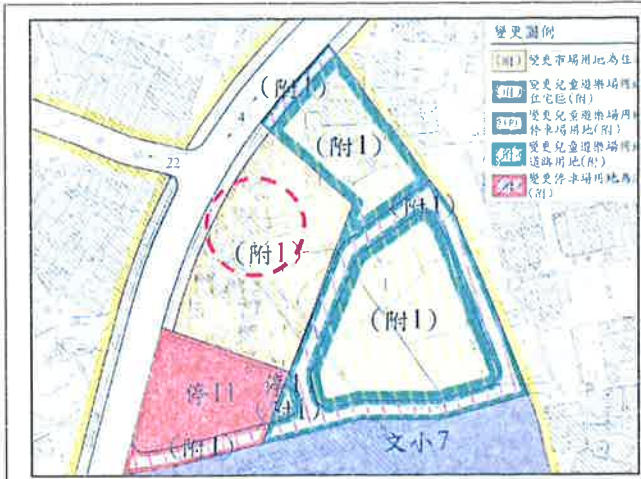
- (1) 屬正式登記有案寺廟之宗教建築物者。
- (2) 屬補辦登記有案寺廟之既有尚未合法宗教建築者。
- (3) 民國 90 年 3 月 31 日前已存在之既有宗教建築，經宗教主管機關審認以現況輔導者。

4. 因應南投縣都市計畫委員會專案小組意見，提出南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案宗教設施處理原則如下：

《南投縣都市計畫公共設施專案通盤檢討案宗教設施處理原則》

座落於公共設施保留地上，符合《南投縣都市計畫檢討變更為宗教專用區處理原則》之宗教建築物者，得考量變更為宗教專用區，並針對其基地條件研議是否需納入整體開發範圍。

- (1) 該宗教建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，得剔除於整體開發範圍，附帶條件變更為宗教專用區。
 - A. 屬公有土地者，經公有土地管理機關同意，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配之原則下，依產權範圍變更為宗教專用區，免予回饋。
 - B. 屬私有土地者，依現有宗教建築及其法定空地變更為宗教專用區，並提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並得以折繳代金方式辦理。
- (2) 該宗教建築物剔除後有影響整體開發範圍完整性之虞者，仍應納入整體開發範圍，惟得依現有宗教建築及其法定空地變更為宗教專用區，並由原土地所有權人於計扣負擔後分配於該區，非原土地所有權人視情況調配至適當分區。

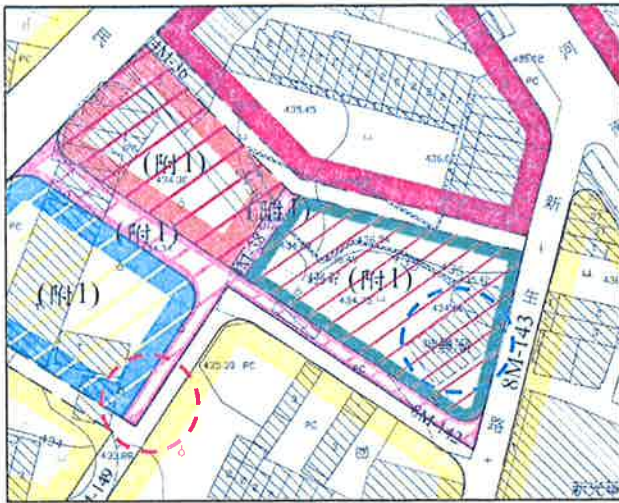


南投(含南崗地區)-變 35 案

市 7 用地內存有受興宮。



土地權屬示意圖



埔里-變 20 案

地政處建議事項：現有神農廟座落不易拆除，請評估可否剔除整開重劃範圍外。



土地權屬示意圖

南投縣都市計畫委員會第 290 次會議簽到簿

壹、開會時間：109 年 12 月 7 日 下午 2 時

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：

陳正昇代

記錄：鐘銘智、黃舒瑋、李俊錡

肆、出席單位：

委員	簽名	委員	簽名
林主任委員明濤		陳副主任委員正昇	陳正昇
王委員瑞興	王瑞興	王委員瑞德	王瑞德
林委員宗敏	林宗敏	謝委員政穎	謝政穎
劉委員立偉		邱委員清圳	邱清圳
蔡委員坤霖	蔡坤霖	簡委員岳暘	簡岳暘
吳委員龍斌	請假	蘇委員又德	蘇又德
邱委員景升	請假	王委員英生	王英生
陳委員志賢	陳志賢	陳委員國忠	陳國忠
簡委員青松	張惠瓊代	林委員榮森	王錦代
陳委員錫梧		陳委員瑞慶	張宏光代
李委員正偉	李正偉	蕭委員文呈	

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
南投縣南投市公所	課長	蔡佳文		
本府民政處	科員	廖嘉蓮	科員	郭尚泰
龍邑工程顧問股份有限公司		廖嘉蓮		簡瑞琪
本府建設處都市計畫科		張美紅		黃舒瑋
				孫凱誠
				李俊鈞
				鍾銘智