

南投縣都市計畫委員會第 304 次會議紀錄

壹、開會時間：111 年 7 月 14 日(四)上午 9 時 00 分

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓會議室

參、主席人：林委員明濤(因公不克出席會議) 陳副主任委員正昇(代)

(依各級都市計畫組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

記錄：許慈育、李育甄

肆、出席委員及列席單位、人員：(詳見簽到簿)

伍、主席宣布開會及致詞

陸、討論事項：

第一案：「變更集集都市計畫(第三次通盤檢討)(逕向內政部陳情意見第 2 案)案」

決議：本案依以下意見修正後通過。

- 一、本案修正變更土地使用分區名稱為「歷史建築專用區」，並請於土地使用管制要點補充說明本專用區之性質及目的。
- 二、本案變更為歷史建築專用區後，並修正使用強度為原土地使用分區(住宅區)之使用強度(建蔽率 60%、容積率 200%)，免予回饋。理由：本案為配合歷史建築活化再利用所提之變更，變更後之使用強度仍維持原使用分區(住宅區)之使用強度，爰比照「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」第三條第一項「再恢復變更為原使用分區者免予回饋」之精神，經本縣都市計畫委員會審議同意第三條第五項「經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者」之規定，免予回饋。
- 三、本案增訂之土地使用分區管制要點第 14 點第五項修正為「有關本歷史建築專用區之新建、增建、修建與改建，及其他與文化資產活化有關設施等之因應計畫，應經縣(市)政府文化資產主管機關審查核准。」

第二案：「變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案暨擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案」，請審議。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及南投縣水里鄉公所 111 年 6 月 2 日里鄉建字第 1110007758 號函送「變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案」暨「擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案」【依南投縣都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正版】之計畫書、圖內容通過，請水里鄉公所依照修正計畫書圖後呈報本府續轉內政部審議，免再提會討論。

一、變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案，有關法令依據部分，請釐清後配合修正或補附相關證明文件。

二、擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案

1. 第 3 種住宅區新建、增建或改建時繳納回饋金之計算式易造成執行困擾，請釐清修正。

2. 退縮建築規定修正如下：住宅區除臨接自由路建築基地外，其餘應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面；兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如一側臨接自由路，則另一側道路為退縮面)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

三、於南投縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再分別檢具變更主要計畫書、圖及擬定細部計畫書、圖報由內政部、南投縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。次委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前開意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

四、公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳參表 6。

五、本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第一期及第二期市地重劃區計畫道路寬度不一部分，因全線拓寬為 7 公尺道路影響細部計畫範圍內外土地所有權人權益及交通行車安全，故不納入討論；惟有關南側道路寬度不一部分，請主管機關加強道路工

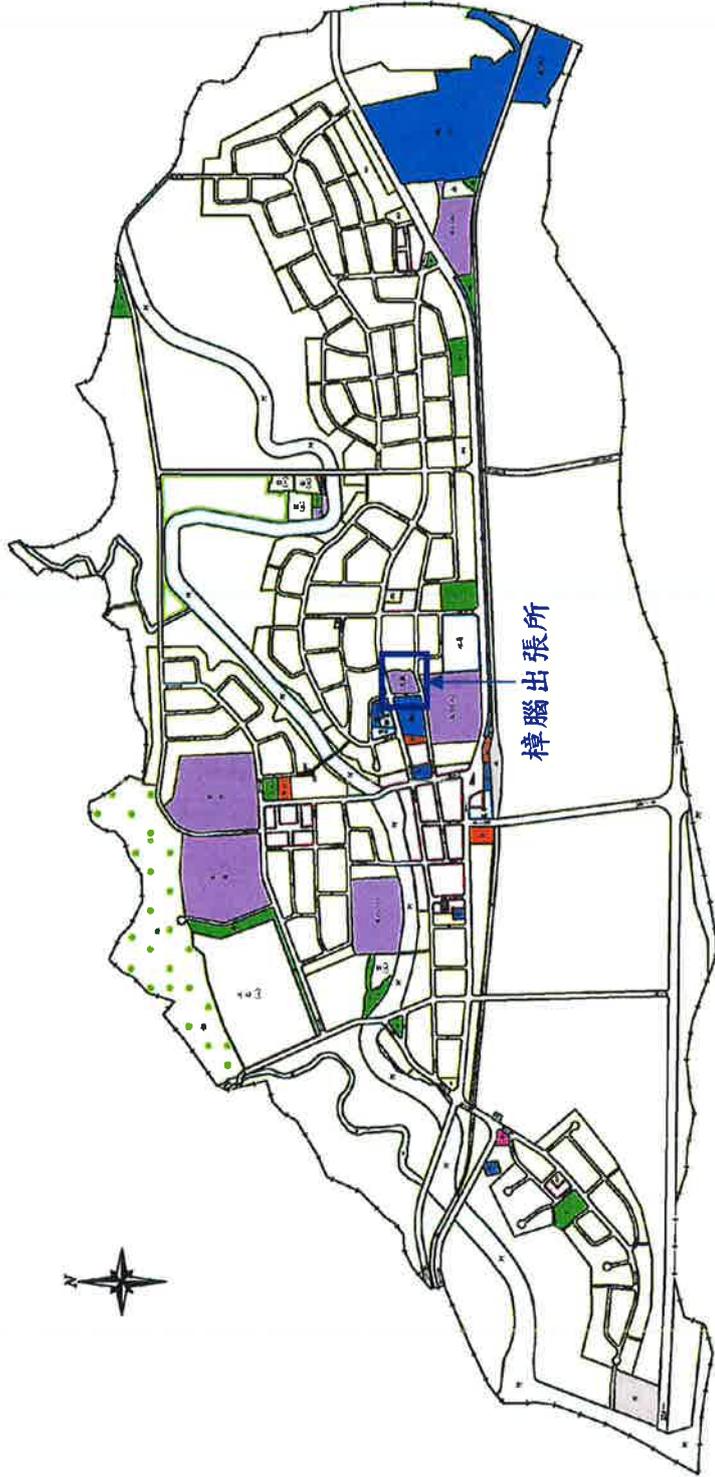
程設計與交通警示，以提高行車安全。

柒、 臨時動議：無

捌、 散會：下午 12 時 10 分

討論事項編號	第 1 案	所屬鄉鎮市別	集集鎮
案由	變更集集都市計畫（第三次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見第 2 案）案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>南投縣集集鎮公所自 106 年 9 月 28 日公告辦理「變更集集都市計畫（第三次通盤檢討）案」作業，並分別於民國 107 年 7 月 11 日、8 月 6 日及 12 月 26 日經集集鎮都市計畫委員會第 1、2、3 次會議審議通過。其後南投縣政府於民國 108 年 5 月 8 日辦理草案公開展覽 30 天，並於國 110 年 3 月 24 日經南投縣都市計畫委員會第 294 次會議審議通過。通盤檢討案目前已提請內政部都市計畫委員會審議，並於民國 110 年 11 月 1 日召開專案小組第 1 次會議。</p> <p>南投縣政府於 108 年 1 月 2 日府文資第 10702955381 號公告登錄集集樟腦出張所建築群為歷史建築（詳附件 1 所示），南投縣集集鎮公所於民國 109 年開始辦理規劃設計及修復工程事宜，並依據文化資產保存法第 26 條及「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理方法」進行再利用所涉建築、土地、消防與其他相關法令之檢討，提出「歷史建築集集樟腦出張所建築群因應計畫」。</p> <p>依上開因應計畫對樟腦出張所之再利用空間規劃之再利用用途，包含歷史場域展示、小農商店、住宿體驗等（詳附件 2 所示），因文教用地（供歷史風貌保存使用）之使用無法滿足再利用空間規劃，爰南投縣集集鎮公所於 111 年 5 月 2 日集鎮工字第 1110004454 號函向內政部提請公民或團體陳情意見（詳表 1 所示），擬配合樟腦出張所再利用之土地實際使用需求，變更土地使用分區並增訂土地使用分區管制要點，以符合再利用計畫。</p> <p>貳、本次提會變更範圍與面積</p> <p>變更範圍位於集集鎮公所東側之文教用地（供歷史風貌保存使用），現況為南投縣歷史建築，變更土地為集集鎮玉映段 925 及 925-1 地號等 2 筆土地，變更面積為 0.4278 公頃（詳圖 1 所示）。</p> <p>參、本次提會變更內容</p> <p>配合「歷史建築集集樟腦出張所建築群再造歷史現場計畫」因應計畫針對樟腦出張所之再利用空間規劃之再利用用途，變更文教用地（供歷史風貌保存使用）為歷史風貌特定專用區，以符合再利用計畫之土地使用需求，變更計畫面積為 0.4278 公頃，另配合歷史風貌特定專用區增訂土地使用分區管制要點。有關都市計畫變更內容詳表 2 及圖 2 所示，增訂土地使用分區管制要點內容詳表 3 所示。</p>		

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 乙種工業區
 - 古蹟保存區
 - 宗教專用區
 - 農會專用區
 - 電信專用區
 - 郵政專用區
 - 自來水事業專用區
 - 保護區
 - 農業區
 - 河川區
 - 機關用地
 - 學校用地
 - 文教用地 (供歷史建築保存地使用)
 - 社寮用地
 - 公園用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 綠地用地
 - 車站用地
 - 停車場用地
 - 加油站用地
 - 觀光遊憩設施用地
 - 市場用地
 - 污水處理廠用地
 - 殯葬用地
 - 殯葬專用用地
 - 道路用地
 - 附屬條件範圍線
 - 計畫範圍線



附學條件

- 附1：依由地購新市計畫委員會審議新市計畫土地變更回饋原則，得依下列方式辦理：
- 一、另行擬定加部計畫者，由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
 - 二、改採代金繳納者，依前項回饋之公共設施用地面積以變更範圍內面積之平均公積率計算，依平均公積率計算之回饋金額，由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔。
 - 三、由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
 - 四、本案應由南投縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書後，再行辦理變更計畫範圍內土地變更回饋事宜。
- 附2：
- 一、依由地購新市計畫委員會審議新市計畫土地變更回饋原則，依代金繳納方式辦理。
 - 二、由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
 - 三、本案應由南投縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書後，再行辦理變更計畫範圍內土地變更回饋事宜。
 - 四、內政部第755次新市計畫委員會審議通過之新市計畫土地變更回饋原則，應依新市計畫法程序辦理。

附3：

- 依由地購新市計畫委員會審議新市計畫土地變更回饋原則，得依下列方式辦理：
- 一、另行擬定加部計畫者，由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
 - 二、改採代金繳納者，依前項回饋之公共設施用地面積以變更範圍內面積之平均公積率計算，依平均公積率計算之回饋金額，由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔。
 - 三、由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
 - 四、本案應由南投縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書後，再行辦理變更計畫範圍內土地變更回饋事宜。

附4：

- 一、依由地購新市計畫委員會審議新市計畫土地變更回饋原則，應另行擬定加部計畫，由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
- 二、由變更範圍內土地所有權人依產權比率共同負擔變更範圍面積30%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地，其餘公共設施土地應與道路、並屬於範圍內面積20%之土地作為公共設施用地。
- 三、委員會議決通過之新市計畫土地變更回饋原則，應依新市計畫法程序辦理。

附5：

- 一、土地所有權人應依前項回饋原則，依由地購新市計畫委員會審議通過之新市計畫土地變更回饋原則，應依新市計畫法程序辦理。
- 二、土地變更範圍內計畫委員會審議通過之新市計畫土地變更回饋原則，應依新市計畫法程序辦理。

圖 1 現行都市計畫示意圖

表 1 公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項
逕人 2	南投縣集集鎮公所 玉映段 925、925-1 地號	依「歷史建築樟腦出張所建築群因應計畫」為結合在地歷史文化、人文教育及商業經濟等因素，其建築空間規劃使用項目包含展覽空間、辦公室、住宿、文創小賣店、餐飲等項目（詳附件 2）。因前揭使用項目與集集都市計畫土地使用內容有部分差異，導致該案無法順利進行，且經南投縣政府 111 年 3 月 23 日府建都字第 1110070188 號函（詳附件 3）建議納入通盤檢討辦理。	為俾利歷史建築樟腦出張所建築群因應計畫順利執行，建議納入通盤檢討研議，調整土地使用內容，以利園區空間活化再利用。

表 2 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	南投縣都市計畫委員會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
逕人 2	樟腦出張所	文教用地(供歷史風貌保存使用)	0.4278	歷史風貌特定專用區	0.4278	<p>1. 南投縣歷史建築「集集樟腦出張所建築群」為日治時期建立的，期發展脈絡承載臺灣樟腦產業發展及客家族群入墾南投的重要歷史遺跡。為活化再利用文化資產場域，南投縣集集鎮公所辦理「歷史建築集集樟腦出張所建築群再造歷史現場計畫」並以連結集集地區歷史脈絡與當代生活需求。</p> <p>2. 配合樟腦出張所再利用之土地實際使用需求，擬變更為歷史風貌特定專用區，以符合再利用計畫。</p> <p>3. 變更範圍於 101 年 3 月 30 日公告之「變更集集都市計畫(第二次通盤檢討)案」，因配合樟腦出張所範圍，變更住宅區為文教用地(供歷史風貌保存使用)。考量土地原屬住宅區且不調整之土地使用強度之原則下，擬免予回饋。</p> <p>4. 配合「歷史建築集集樟腦出張所建築群再造歷史現場計畫」因應計畫針對樟腦出張所之再利用空間規劃之再利用用途，增訂歷史風貌特定專用區之土地使用分區管制要點。</p>	<p>「集集樟腦出張所建築群」定著土地範圍：集集鎮五映段 925、925-1 地號土地</p>	<p>1. 本案修正使名稱建築區。</p> <p>2. 本案變更歷史建築，並使用原分區(住宅區)之使用強度(建築容積率 60%、容積率 200%)，免予回饋。理由：配合所變更為歷史風貌特定專用區之使用強度仍維持原分區之使用強度，爰比照「南投縣都市計畫委員會審議回饋第三項」再恢復原區者免回饋，經本委員會審議第三項審議本縣委員特審議情形，免予回饋。</p>

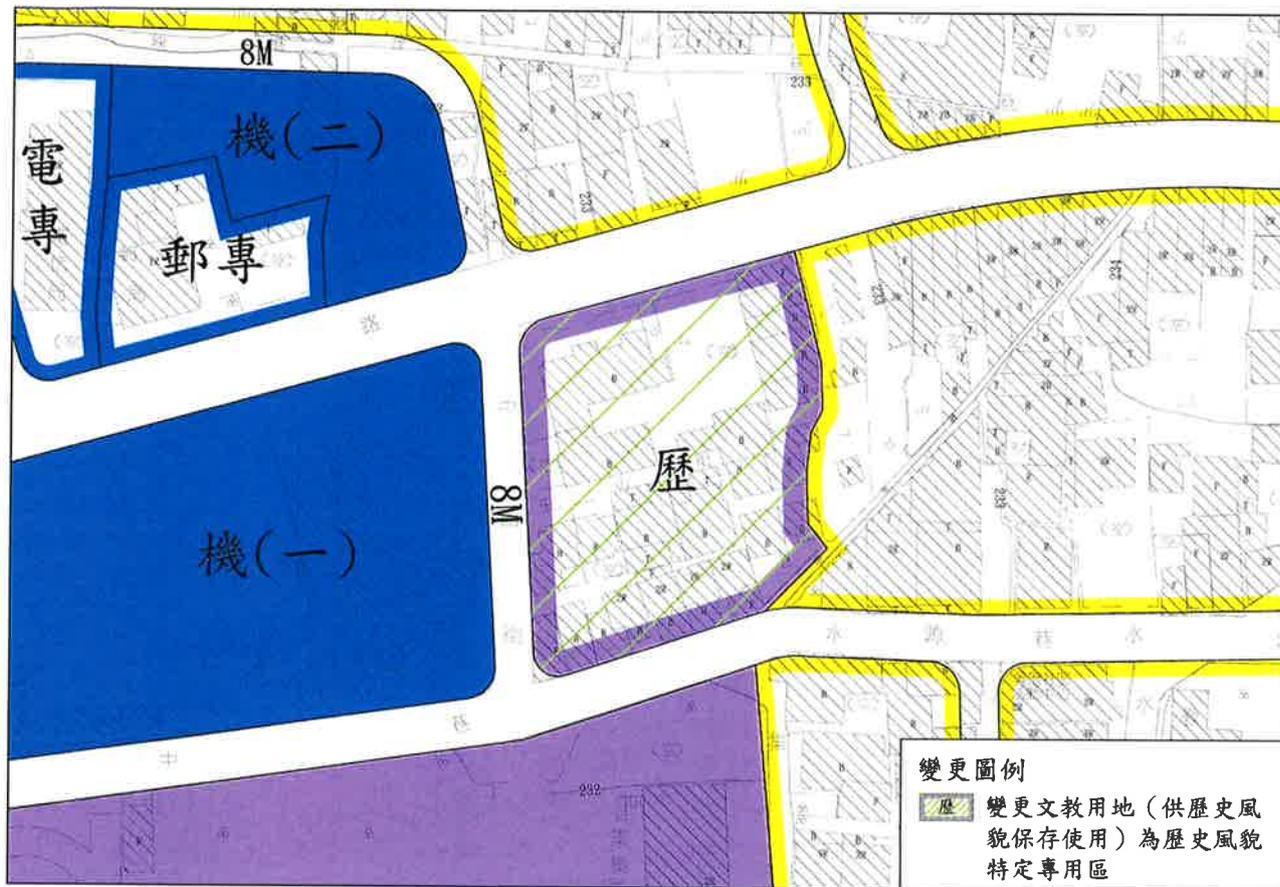


圖 2 變更內容示意圖

表 3 配合增訂歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點綜整表

原條文	檢討後條文	變更理由	南投縣都市計畫委員會決議
<p>十四、文教用地（供歷史風貌保存使用）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，得做下列使用：</p> <p>（一）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>（二）學校。</p> <p>（三）體育場所、集會所。</p> <p>（四）其他與文教有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。</p>	<p>十四、<u>歷史風貌特定專用區</u>之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，得做下列使用：</p> <p>（一）<u>歷史場域展示、非常設展、藝術展演空間、文化藝術社團及工作室。</u></p> <p>（二）<u>一般零售業、一般服務業、餐飲業及工作坊。</u></p> <p>（三）<u>一般事務所及自由職業事務所。</u></p> <p>（四）<u>具地方特色之民宿、旅館或住宿設施。</u></p> <p>（五）<u>其他與文化資產活化有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。</u></p>	<p>配合樟腦出張所變更案增修訂歷史風貌特定專用區之土地使用項目。</p>	<p>1. 本案修正變更土地使用分區名稱為「歷史建築專用區」，並請於土地使用管制要點補充說明本專用區之性質及目的。</p> <p>2. 本案增訂之土地使用分區管制要點第14點第五項修正為「<u>有關本歷史建築專用區之新建、增建、修建與改建，及其他與文化資產活化有關設施等之因應計畫，應經縣（市）政府文化資產主管機關審查核准。</u>」</p>

審議案第二案：變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案暨擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案

提案單位：南投縣水里鄉公所

說 明：

一、摘要

（一）「水里溪南側整體開發地區」係於 79 年 8 月辦理變更水里都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件變更公園用地、機關用地為住宅區。其自 79 年 8 月發布實施以來，未依原附帶條件規定辦理擬定細部計畫作業，至 109 年 6 月辦理變更水里都市計畫第四次通盤檢討時，考量規劃旨意、應劃設公共設施用地最大利用效益及減輕私有土地所有權人共同負擔、有效管控開發期程等，修訂原附帶條件規定內容，以為執行依據。修訂後附帶條件內容如下：

1. 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
2. 公有地集中劃設於一號道路東側規劃為停車場用地，並得作多目標使用；其所佔百分比不計入私有地應提供公共設施用地之百分比，且不納入私有地之開發負擔。
3. 私有地應依「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，劃設 30% 之公共設施用地。
4. 於本次通盤檢討發布實施 3 年內未能依照辦理者，於下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。

（二）水里鄉公所依前開修正後附帶條件內容規定辦理擬定細部計畫時，參採財政部國有財產署中區分署對附帶條件內容之陳情建議、南投縣都市計畫土地變更回饋原則之修訂、計畫區地形條件之差異及考量未來土地所有權人參與開發的辦理意願及財務可行性等因素，依據「都市計畫細部計畫審議原則」第 4 點之規定，同時辦理配合變更主要計畫作業，以為後續擬定細部計畫及整體開發之辦理依據。

(三) 本案自 110 年 11 月 4 日起至 110 年 12 月 6 日止辦理公開展覽，並於 110 年 11 月 23 日假水里鄉公所舉辦說明會。本縣都市計畫委員會專案小組分別於 111 年 2 月 16 日、111 年 4 月 19 日召開 2 次審查會議，並獲致具體建議意見，提請本大會討論。

二、法令依據

(一) 變更主要計畫部分：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款（符合都市計畫細部計畫審議原則第 4 點）

(二) 擬定細部計畫部分：都市計畫法第 17 條、第 22 條

三、計畫範圍及面積

水里都市計畫區位於水里鄉中心位置，水里溪橫向穿越，本細部計畫區則座落於水里溪南側，東以民族路為界，南大致為玉山街，西抵中山路，北以自由路為界，其計畫範圍面積約 2.4513 公頃。

四、現行計畫內容概要（詳請參考計畫書）

五、變更計畫內容

(一) 變更主要計畫部分

本次變更主要計畫共提列 2 案，相關之變更計畫內容與變更理由及變更計畫示意圖等，詳參表 1 及圖 1。

(二) 擬定細部計畫部分

1. 計畫年期：依循南投縣國土計畫之指導，本計畫之計畫年期訂為 125 年。
2. 計畫人口：依水里主要計畫有關居住淨密度約 295 人/公頃之指導，訂本細部計畫之計畫人口為 511 人（住宅區及第 3 種住宅區之加總與居住淨密度之乘積）。
3. 土地使用計畫：劃設住宅區 1.5694 公頃及第 3 種住宅區 0.1630 公頃（其中第 3 種住宅區不納入整體發範圍），合計面積 1.7324 公頃，佔細部計畫總面積 70.68%；劃設廣場、停車場用地兼供滯洪池使用及道路等公共設施用地 0.7188 公頃，佔細部計畫總面積 29.32%。有關細部計畫內容，詳參表 2 及圖 2。

4.土地使用分區管制要點，詳參表 3

5.事業及財務計畫

(1)開發方式：以市地重劃方式辦理開發。

(2)財務計畫：本計畫公共設施用地列入市地重劃共同負擔，即土地所有權人按受益比例共同分擔；本計畫區辦理市地重劃預估開發期間約 3 年，重劃開發所需費用約 6,091 萬元，平均重劃總負擔約 41.54%。

(詳參表 4、表 5)

六、人民及團體陳情意見

公開展覽期間（含逾期）共收獲人民及團體陳情意見 3 件，詳參表 6。

七、專案小組審議情形

本案經簽奉核可，由本縣都市計畫委員會李委員正偉（召集人）、邱委員清圳、周委員宜強、林委員瑞峰、簡委員青松組成專案小組，分別於 111 年 2 月 16 日、111 年 4 月 19 日召開 2 次專案小組審查會議，並獲致具體建議意見如下：

(一) 變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案

1. 本案主要計畫變更理由與細部計畫增設道路理由似有衝突，請再予修正；變更內容明細表部分，詳參表 1。

2. 請增列實施進度與經費表。

(二) 擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案

1. 原則同意水里鄉公所依計畫範圍內之未登錄地地籍登錄情形及主要計畫附帶條件規定內容重新研擬之細部計畫內容(詳參附表 1 及附圖 1)，惟因區內聖德宮部分主體建築位於停車場用地範圍內，故請再予調整其範圍界，以避免後續重劃配地影響建物遷拆及土地分配事宜。

2. 本案計畫書所提玉山街南側建築群因與「水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫區」之解除重劃地區相鄰且經查係屬同期興建之合法建築，故宜比照該細部計畫區之管制內容，不參與整體開發以減少合法建築之拆遷乙節，請補充說明該細部計畫內容概要(含解除重劃地區管制內容)並將合法建物證明納入計畫書載明，以茲明確。

- 3.計畫書內容文字用語誤繕或錯誤部分(如第 3-4 頁發展沿革、第 5-2 頁兒童遊樂場用地兼供滯洪池使用、第 5-7 頁財務計畫與事業及財務計畫表等)，請予釐清修正。
- 4.為符本案發展定位，同意停車場用地兼供滯洪池使用調整修正為停車場用地，並透過土地使用分區管制要點規定容許設置滯洪相關設施使用，以提高綠覆面積及增加公設地未來申請多目標使用項目彈性及多元化，而停車場用地之模擬配置圖說，請納入計畫書載明。
- 5.本案計畫範圍與北側自由路有明顯落差，劃設之南北向計畫道路請將依「市區道路及附屬工程設計規範」檢核之情形及剖面圖說納入計畫書載明。
- 6.土地使用分區管制要點部分，詳參表 2。
- 7.參酌細部計畫鄰近地區 3 年不動產交易實價登錄情形，原則同意本案重劃地價訂為 17,600 元/m²，惟因本案後續涉及地形高差整地填土工程及出流管制設施之施作等，故有關工程費用之單價宜請提高估算。

(三) 本案公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳參表 3。

(四) 為確保變更後之都市計畫具體可行，故參據內政部都市計畫委員會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議修正「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」之規定，本案依下列方式辦理：

- 1.於南投縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再分別檢具變更主要計畫書、圖及擬定細部計畫書、圖報由內政部、南投縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(五) 本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第一期及第二期市地重劃區計畫道路寬度不一部分，請研析相關解決對策，併提大會審議。

八、依專案小組建議意見辦理情形

- (一) 依本會專案小組修正後之「變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案」變更計畫內容，詳參附表 1 及附圖 1。
- (二) 依本會專案小組修正後之「擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案」計畫內容，詳參附表 2 至附表 5 及附圖 2。

九、提大會討論事項

- (一) 本會專案小組會議審查完竣後新增陳情案件（人 1-2 案），提請討論。
- (二) 本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第一期及第二期市地重劃區計畫道路寬度不一部分，其研析之相關解決對策（詳本提案資料之附錄 P19-24），提請討論。

決 議：

本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及南投縣水里鄉公所 111 年 6 月 2 日里鄉建字第 1110007758 號函送「變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案」暨「擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案」【依南投縣都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正版】之計畫書、圖內容通過，請水里鄉公所依照修正計畫書圖後呈報本府續轉內政部審議，免再提會討論。

- 一、變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）案，有關法令依據部分，請釐清後配合修正或補附相關證明文件。
- 二、擬定水里都市計畫（水里溪南側整體開發地區）細部計畫案
 1. 第 3 種住宅區新建、增建或改建時繳納回饋金之計算式易造成執行困擾，請釐清修正。
 2. 退縮建築規定修正如下：住宅區除臨接自由路建築基地外，其餘應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面；兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如一側臨接自由路，則另一側道路為退縮面），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 三、於南投縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再

分別檢具變更主要計畫書、圖及擬定細部計畫書、圖報由內政部、南投縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。次委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前開意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

四、公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳參表6。

五、本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第一期及第二期市地重劃區計畫道路寬度不一部分，因全線拓寬為7公尺道路影響細部計畫範圍內外土地所有權人權益及交通行車安全，故不納入討論；惟有關南側道路寬度不一部分，請主管機關加強道路工程設計與交通警示，以提高行車安全。

表 1 變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）變更內容明細表【公展方案】

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	水里溪南側整體開發地區10公尺計畫道路	道路用地(附一) 0.0369公頃	住宅區(附一) 0.0369公頃	<p>1.自由路為本計畫區所鄰接之主要道路，新增之南北向計畫道路應減少與其交通之衝擊點。</p> <p>2.區內道路銜接自由路部分，其於開闢時受地形高差影響，勢將由南側填土墊高至自由路，因此臨接該南北向道路之建築用地，勢將不利開發使用，故應儘量減少劃設。</p> <p>3.除公設地集中留設於計畫範圍西側外，其餘住宅區街廓長度約達350公尺，基於防災救災需要，仍有劃設南北向道路之必要，惟考量較適住宅區街廓長度之必要，故主要計畫劃設之南北向道路用地建議變更為住宅區，以利細部計畫道路規劃事宜。</p>	<p>主要計畫變更理由與細部計畫增設道路理由似有衝突，請再予修正。</p>	<p>併附表一之決議欄。</p>
2	水里溪南側整體開發地區	<p>附帶條件(一)：</p> <p>1.應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.公有地集中劃設於一號道路東側規劃為停車場用地，並得作多目標使用；其所佔百分比不計入私有地應提供公共設施用地之百分比，且不納入私有地之開發負擔。</p> <p>3.私有地應依「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，劃設30%之公共設施用地。</p> <p>4.於本次通盤檢討發布實施3年內未能依照辦理者，於下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。</p>	<p>修訂附帶條件(一)：</p> <p>1.應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.整體開發地區範圍內，除以區內未登記地劃設並抵充為公共設施用地外，其餘土地應依「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，劃設25%之公共設施用地。</p> <p>3.於本次變更發布實施3年內未能依照辦理者，於下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。</p>	<p>為維公、私有土地所有權人之權益，並配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」之修訂及減輕私有土地所有權人共同負擔等，修訂附帶條件規定內容，以為執行依據。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：建議刪除附帶條件(一)第1點後段：「並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」。</p> <p>理由：本案以市地重劃為開發方式，應俟市地重劃完成後始得發照建築。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

註：表內面積應以依據都市計畫核定圖分割測量面積為準。

表2 細部計畫土地使用面積統計表【公展方案】

項目		細部計畫區		整體開發地區		備註
		面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1.5694	64.02	1.5694	68.59	
	第3種住宅區	0.1630	6.65			不納入整體發範圍
	小計	1.7324	70.68	1.5694	68.59	
公共 設施 用地	廣場用地	0.0813	3.32	0.0813	3.55	
	停車場用地兼供 滯洪池使用	0.4055	16.54	0.4055	17.72	
	道路用地	0.2320	9.47	0.2320	10.14	
	小計	0.7188	29.32	0.7188	31.41	
總計		2.4513	100.00	2.2882	100.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.劃設之公共設施用地面積 = 【(細部計畫總面積(2.4513公頃) - 未登記地面積(0.1957公頃) - 第3種住宅區(0.1630公頃)) * 25%】 + 【未登記地面積(0.1957公頃)】 = 0.7188公頃(即廣場用地0.0813公頃、停車場用地兼供滯洪池使用0.4055公頃及道路用地0.2320公頃面積之加總)

表3 細部計畫土地使用分區管制要點【公展方案】

條文內容	專案小組建議意見	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>【訂定說明】訂定依據。</p>	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。第3種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟若區內建築物新建、增建或改建時，依下列規定繳納回饋金者，則其容積率得提高為180%。</p> <p>(一)應繳納回饋金 = (非重劃地區公共設施開發及土地徵收經費 ÷ 非重劃地區可開發建築用地面積) × 土地所有權人持有可開發建築用地面積。(約7,376元/坪)</p> <p>(二)所繳納之回饋金南投縣政府應設立專戶，以供區內尚未取得計畫道路之補償費及興闢工程費用。</p> <p>【訂定說明】</p> <p>1.住宅區依「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」之規定辦理。</p> <p>2.參採變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案中改以繳納回饋金方式解除重劃範圍之地區，訂定第3種住宅區差別容積管制規定。</p>	建議照案通過。	併本會決議第二點辦理。

條文內容	專案小組建議意見	縣都委會決議
<p>三、停車場用地兼供滯洪池使用之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 490%；並得於地面層或地下層設置滯洪池及其相關防洪設施、排水設施及其附屬設施使用，並應整體規劃設計。</p> <p>【訂定說明】參酌「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案」訂定管制規定。</p>	<p>建議修正為「停車場用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 490%；並得於地面層或地下層設置滯洪池及其相關防洪設施、排水設施及其附屬設施使用，並應整體規劃設計。」。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.配合分區名稱調整。 2.公共設施用地得以做最大的彈性利用，並增加綠覆面積。 	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>四、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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(三)為鼓勵加速本區開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 10% 為限。</p> <p>(四)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地完整街廓整體開發者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之 10%。</p> <p>【訂定說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.除一般性容積獎勵規定外，另增加開發期程及規模之獎勵規定。 2.依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，訂定獎勵容積上限為 20%。 	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>五、住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地則自兩面道路境界線退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>【訂定說明】依「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案」之規定辦理。</p>	<p>建議修正為「除第 3 種住宅區及臨接自由路住宅區外，其餘應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計</p>	<p>併本會決議第二點辦理。</p>

條文內容	專案小組建議意見	縣都委會決議										
	入法定空地。」。 修正理由：因應自由路與區內建築基地高程落差及第三種住宅區屬既有建物密集地區，且與南光北埔細部計畫區之建築群同期興建，故訂定差別管制規定，臨接自由路建築基地依南投縣建築管理自治條例規定辦理。											
六、住宅區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 <table border="1" data-bbox="252 712 954 992" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 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>【訂定說明】依「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案」之規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		建議照案通過。	照專案小組意見通過。
總樓地板面積	停車位設置標準											
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部											
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部											
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
七、本計畫區建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 【訂定說明】參酌「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案」之管制規定辦理。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。										
八、本要點未規定事項，依「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案」及其他有關法令規定。 【訂定說明】未規定事項適用相關規定辦理。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。										

表4 事業及財務計畫表【公展方案】

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得 方式	開發經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
			工程費	地上物 補償費	作業費 及其他 費用	合計			
廣場用地	0.0813	市地重劃	4,122	1,269	700	6,091	南投縣政 府或重劃 會	都市計畫 發布實施 後3年內	土地所有 權人共同 負擔
停車場用地兼 供滯洪池使用	0.4055	市地重劃							
道路用地	0.2320	市地重劃							

註1：本表之經費概估僅供參考，實際之開發經費及預定完成期限，得視實際發展需要酌予調整。

註2：本表所列開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表5 市地重劃整體開發地區預估費用負擔統計表【公展方案】

項目		金額(元)	說明
工程 費用	工程費	41,220,000	1.含整地工程、公共管線工程、公共設施工 程等建設費用及工程管理費，原則以每公 頃1,800萬元估算 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書 所載工程細目及金額為準
重劃 費用	地上物拆遷補償費	12,690,669	依「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補 償及獎勵辦法」推估
	重劃作業費	2,748,000	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費 及相關行政費用
	重劃費用小計	15,438,669	
	貸款利息	4,249,435	依五大銀行平均基準利率2.44%；計息3年
	總計	60,908,103	
重劃平均負擔比例		公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率 =25.00%+16.54% =41.54%	

註：表列開發經費為概估，實際應以報經主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

表6 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣委會決議
人1	財政部國有財產署中區分署南投辦事處	<p>整體開發範圍內之本署經管國有土地應依市地重劃相關法令規定分配土地，原國有土地上之地上物(含宗教設施)，應由重劃機關依規辦理拆除補償，地上物所有權人有承租本案整體開發(重劃)內國有土地者，本署(出租機關)得依規終止租約，而有關聖德宮寺廟如因整體開發(重劃)需遷建，因本署非寺廟或民政主管機關，無法參與協商處置遷建事宜，且無法同意該寺廟遷建至重劃配回之國有土地上，以維國有土地權益。</p>	<p>請剔除細部計畫規劃原則第(四)點：『宗教設施處置原則：因寺廟尚未辦理登記且無承租國有地，建議依重劃辦法原位次分配國財署住宅區土地後，再由國產署及民政單位與聖德宮管理委員會協商處置遷建事宜。』</p>	<p>1.依市地重劃相關法令規定，應行拆遷之土地改良物，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。是以該宗教設施用地如無前開二項情形者，將予原地保留。</p> <p>2.該宗教設施依其座落區位及區內國有地分布情形，於重劃後應分配於國有地內，故仍需請國有財產署協助查明後續處置方式，以供未來重劃開發參考。</p>	照專案小組意見通過。
人1-2	財政部國有財產署中區分署南投辦事處(111年6月6日台財產中投一字第11115003970號函)	<p>1.復貴府111年3月1日府建都字第1110048874號函。</p> <p>2.本案計畫範圍內宗教設施使用本署經管國有土地部分，經查為聖德宮占用水里鄉南光段1010、1011-8、1011-9地號等部分國有土地，本處業列管占用並通知繳納使用補償金及取得合法使用權或依限騰空地上物返還土地，惟因本處尚查無聖德宮之管理委員會，將請警察機關協助巡查。</p> <p>3.其餘案內本署所管國有土地涉占用部分，本處均已列管，有占用不詳部分將請警察機關協助巡查。後續占用處置方式本處將依國有非公用不動產被占用處理要點規定辦理。</p>	<p>另仍請貴府剔除細部計畫規劃原則第(四)點：『宗教設施處置原則：因寺廟尚未辦理登記且無承租國有地，建議依重劃辦法原位次分配國財署住宅區土地後，再由國產署及民政單位與聖德宮管理委員會協商處置遷建事宜。』</p>	—	併人1案辦理，並將相關函示文件納入計畫書載明，以供未來重劃開發作業參考。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣委會決議
人 2	石條炯 南光段 5、9-3、9-7、9-8、9-9、12、12-10、12-11、12-12 地號	民國 83 年向原地主之工程受益費。	1.此次(配合水里溪南側整體開發地區細部計畫)案應抵扣原有地主所繳交(民國 83 年向原有地主徵收之工程受益費)。 2.地主土地整體開發應在原地位。	陳情土地臨接已開闢計畫道路之臨街地負擔及重劃土地分配等,依市地重劃相關法令規定辦理。	照專案小組意見通過。
人 3	吳龍江 南光段 18 地號 鉅工段 1023 地號	水里鄉都市計畫水里溪南側整體開發細部計畫案,建議自由路和玉山街之間橫向 8M 寬計畫道路變更位置,敬請鑒核。	申請人認為主旨所述之橫向道路改到如附件 P1 表示之位置較適宜,理由如下所述。 1.建議的新位置較適中,它的左右兩側計畫範圍面積較平均,左側稍大於右側 10.6% 左右,不至太偏頗。 2.從既有之自由路到玉山街有不算少之高程落差,建議之位置兩路街之橫向總長約為現計畫的 1.9 倍,換算其縱坡度僅為原計畫的 53%,明顯較為平緩。 3.變更之後南光段 18 地號處計畫道路則由十字形改為 T 字形,如附件 P2 表示。依據本次達觀工程顧問公司楊經理詳細簡報,其中一頁特別放大顯示並測算標示出,因十字形道路之劃設而需佔用 49.18 m ² 18 地號之土地,並將該佔用之土地歸入整體開發範圍。此處屬「玉山街南側建築群」不參與整體開發,將來若以此定案,該筆 134 m ² 土地面積將剩 84.82 m ² ,住宅區建蔽率 60% 計算,實際僅有 50.89 m ² 約 15.39 坪建築地積,略顯少些,且 $49.18/134=36.70\%>25\%$,顯不合理(本次說明會告知私有地劃設 25% 公共設施用地)。若能改成如 P2 所表示的,則被 T 形道路劃設而需佔用 18 地號之土地面積將減至 21.91 m ² ,少了大半,如此,一切皆顯適宜。	建議未便採納。 理由: 1.基於消防救災,臨接自由路之住宅區街廓應以平均分配為宜,而不宜造成長短形住宅街廓。 2.考量周邊道路系統,現劃設之 8 公尺計畫道路可做為重劃區連接區外之通行道路;且該 8 公尺計畫道路有無調整變更位置,致 18 地號需提供做為道路用地之面積並無差異,詳附圖 2、3。(非陳述之 21.91 m ²)	照專案小組意見通過。

資料來源：本計畫彙整。

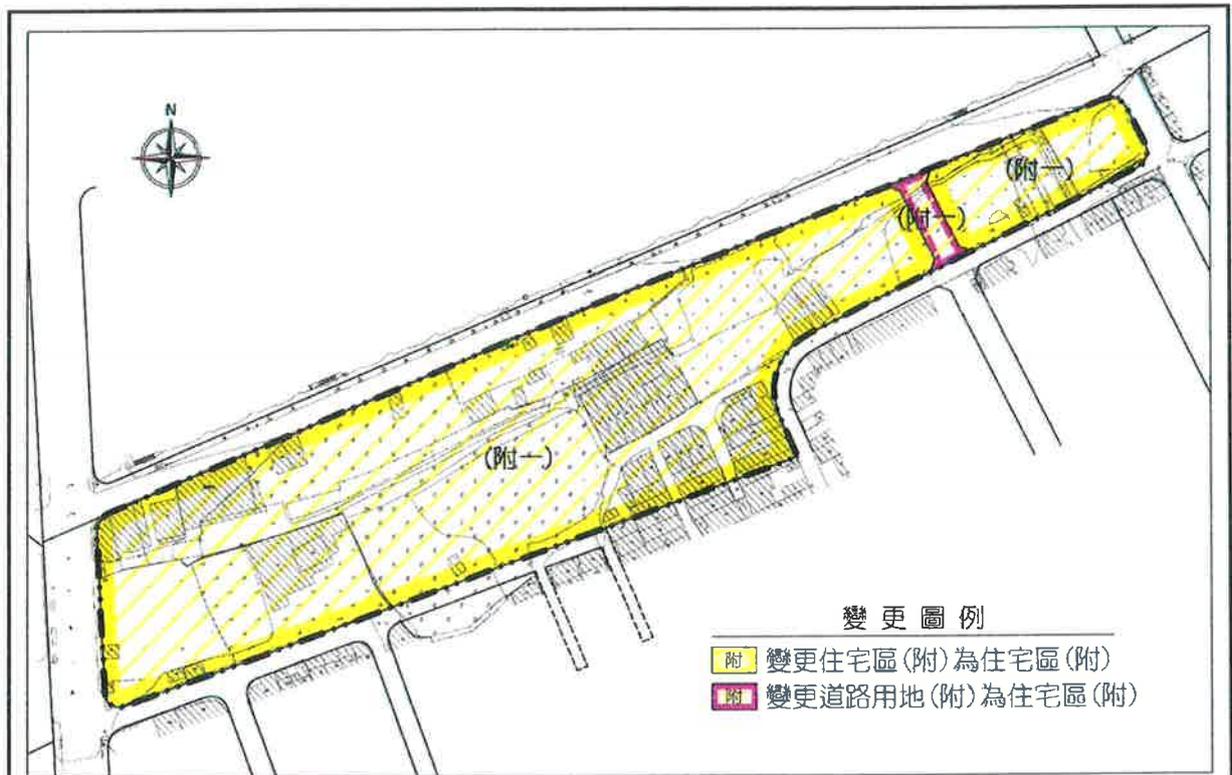


圖 1 變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）變更內容示意圖【公展方案】

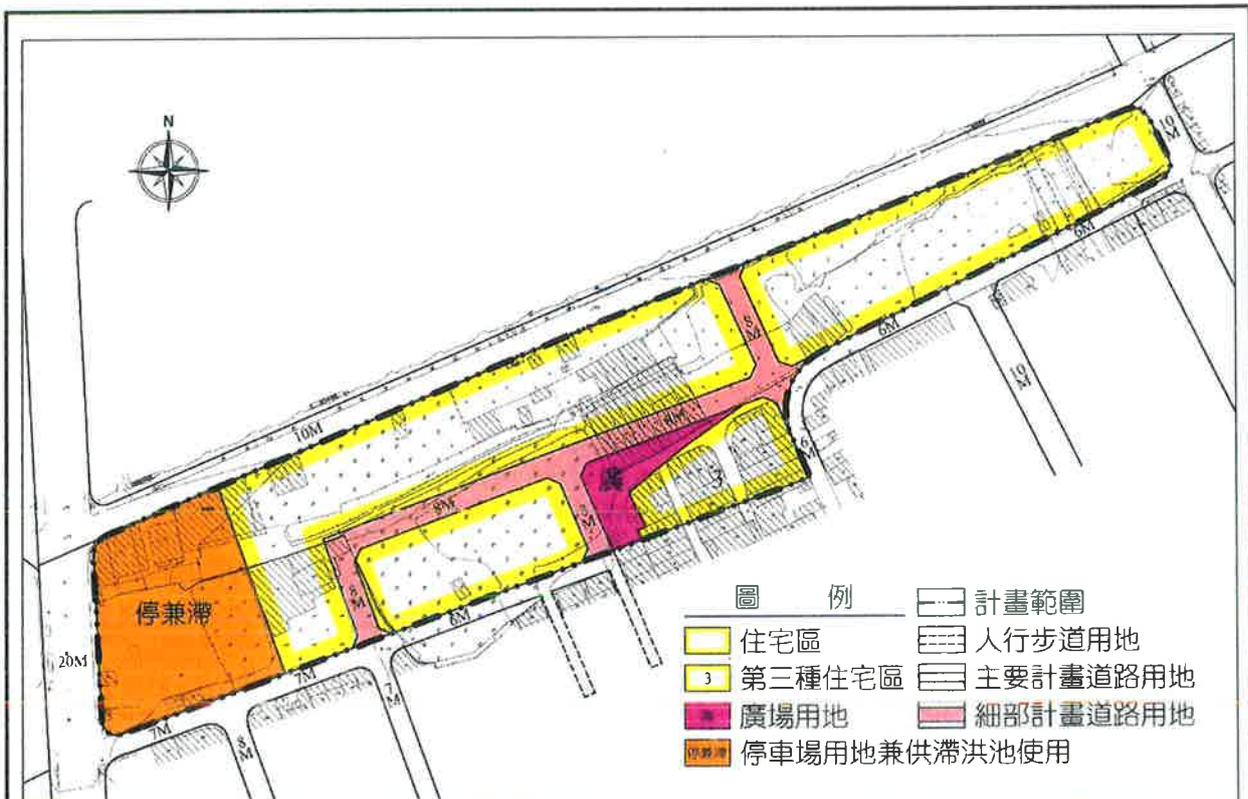


圖 2 細部計畫土地使用計畫示意圖【公展方案】

附表 1 變更水里主要計畫（配合水里溪南側整體開發地區細部計畫）變更內容明細表【依專案小組初步建議意見修正後方案】

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	水里溪南側整體開發地區10公尺計畫道路	道路用地(附一) 0.04公頃	住宅區(附一) 0.04公頃	本案除主要計畫劃設之道路用地所形成之住宅街廓外，其餘住宅區街廓長度約達330餘公尺，為符較適住宅街廓長度，仍約需劃設3條南北向計畫道路，然考量基地與北側主要道路有相當高程落差與減少交通衝擊點，擬將主要計畫劃設之南北向道路用地變更為住宅區，以增加後續擬定細部計畫劃設南北向計畫道路之規劃彈性。	照案通過。
2	水里溪南側整體開發地區	<p>附帶條件(一)：</p> <p>1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.公有地集中劃設於一號道路東側規劃為停車場用地，並得作多目標使用；其所佔百分比不計入私有地應提供公共設施用地之百分比，且不納入私有地之開發負擔。</p> <p>3.私有地應依「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，劃設30%之公共設施用地。</p> <p>4.於本次通盤檢討發布實施3年內未能依照辦理者，於下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。</p>	<p>修訂附帶條件(一)：</p> <p>1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.整體開發地區範圍內，除以區內未登記地劃設並抵充為公共設施用地外，其餘土地應依「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，劃設25%之公共設施用地。</p> <p>3.於本次變更發布實施3年內未能依照辦理者，於下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。</p>	為維公、私有土地所有權人之權益，並配合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」之修訂及減輕私有土地所有權人共同負擔等，修訂附帶條件規定內容，以為執行依據。	照案通過。

註：表內面積應以依據都市計畫核定圖分割測量面積為準。

附表2 細部計畫土地使用面積統計表【依專案小組初步建議意見修正後方案】

項目	細部計畫區		整體開發地區		備註	
	面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	面積(公頃)	佔總面積百分比(%)		
土地使用分區	住宅區	1.6932	69.08	1.6932	74.00	
	第3種住宅區	0.1630	6.65	--	--	不納入整體發範圍
	小計	1.8563	75.73	1.6932	74.00	
公共設施用地	廣場用地	0.0908	3.71	0.0908	3.97	
	停車場用地	0.2753	11.23	0.2753	12.03	
	道路用地	0.2289	9.34	0.2289	10.00	
	小計	0.5950	24.27	0.5950	26.00	
總計		2.4513	100.00	2.2882	100.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.劃設之公共設施用地面積=【〔細部計畫總面積(2.4513公頃)-未登記地面積(0.0306公頃)-第3種住宅區(0.1630公頃)〕*25%】+【未登記地面積(0.0306公頃)】=0.5950公頃(即廣場用地0.0908公頃、停車場用地0.2753公頃及道路用地0.2289公頃面積之加總)。

附表3 細部計畫土地使用分區管制要點【依專案小組初步建議意見修正後方案】

條文內容	訂定說明	縣都委會決議
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。	訂定依據。	照案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。第3種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟若區內建築物新建、增建或改建時，依下列規定繳納回饋金者，則其容積率得提高為180%。 (一)應繳納回饋金=(非重劃地區公共設施開發及土地徵收經費÷非重劃地區可開發建築用地面積)×土地所有權人持有可開發建築用地面積。(約7,376元/坪) (二)所繳納之回饋金南投縣政府應設立專戶，以供區內尚未取得計畫道路之補償費及興闢工程費用。	1.住宅區依「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」之規定辦理。 2.參採變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案中改以繳納回饋金方式解除重劃範圍之地區，訂定第3種住宅區差別容積管制規定。	併本會決議第二點辦理。
三、停車場用地之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於490%；並得於地面層或地下層設置滯洪池及其相關防洪設施、排水設施及其附屬設施使用，並應整體規劃設計。	參酌「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」訂定管制規定。	照案通過。
四、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.除一般性容積獎勵規定外，另增加開發期程及規模之獎勵	照案通過。

條文內容	訂定說明	縣都委會決議										
<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(三)為鼓勵加速本區開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之10%為限。</p> <p>(四)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地完整街廓整體開發者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之10%。</p>	<p>規定。</p> <p>2.依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，訂定獎勵容積上限為20%。</p>											
<p>五、除第3種住宅區及臨接自由路住宅區外，其餘應自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p>	<p>因應自由路與區內建築基地高程落差及第三種住宅區屬既有建物密集地區，且與南光北埔細部計畫區之建築群同期興建，故訂定差別管制規定，臨接自由路建築基地依南投縣建築管理自治條例規定辦理。</p>	<p>併本會決議第二點辦理。</p>										
<p>六、住宅區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="256 1323 965 1603"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 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	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>依「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」之規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準											
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部											
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部											
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
<p>七、本計畫區建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>參酌「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」之管制規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>										
<p>八、本要點未規定事項，依「擬定水里細部計畫(土地使用分區管制要點)案」及其他有關法令規定。</p>	<p>未規定事項適用相關規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>										

附表4 事業及財務計畫表【依專案小組初步建議意見修正後方案】

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得 方式	開發經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
			工程費	地上物 補償費	作業費 及其他 費用	合計			
停車場用地	0.2753	市地重劃	4,580	1,269	734	6,583	南投縣政 府或重劃 會	都市計畫 發布實施 後3年內	土地所有 權人共同 負擔
廣場用地	0.0908								
道路用地	0.2289								

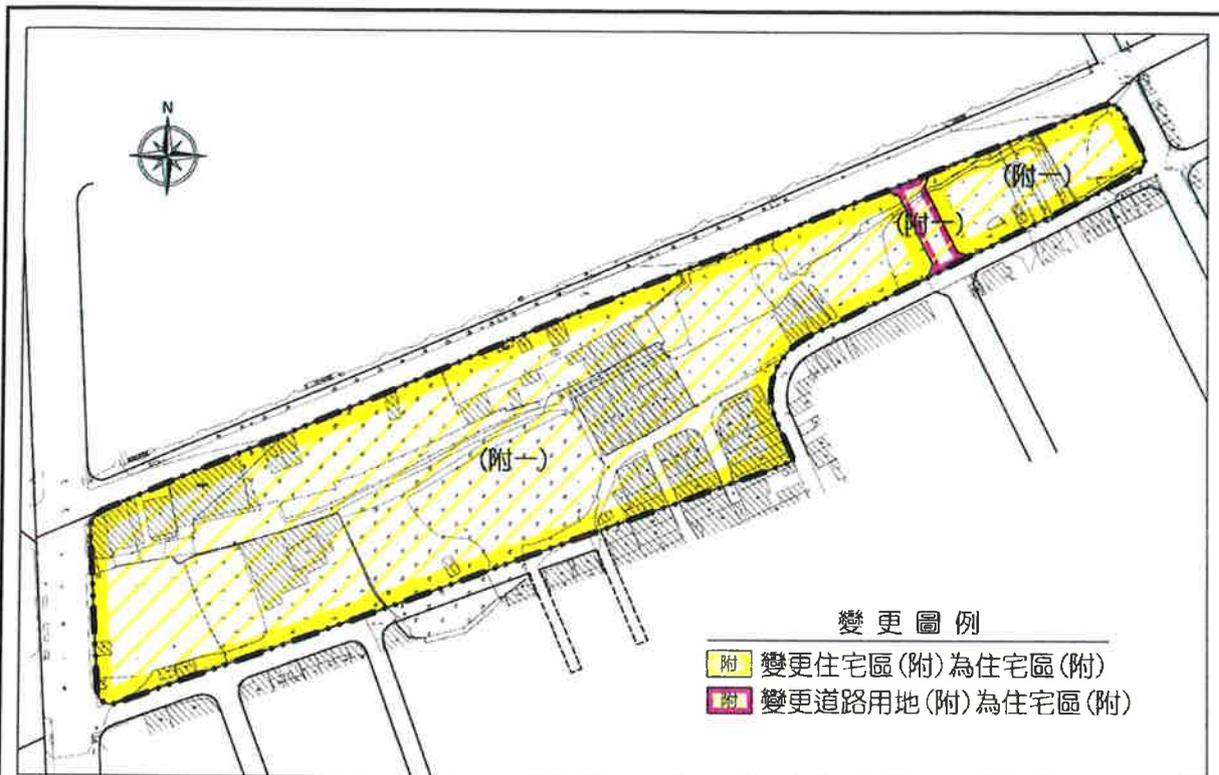
註：1.本表之經費概估僅供參考，實際之開發經費及預定完成期限，得視實際發展需要的予調整。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

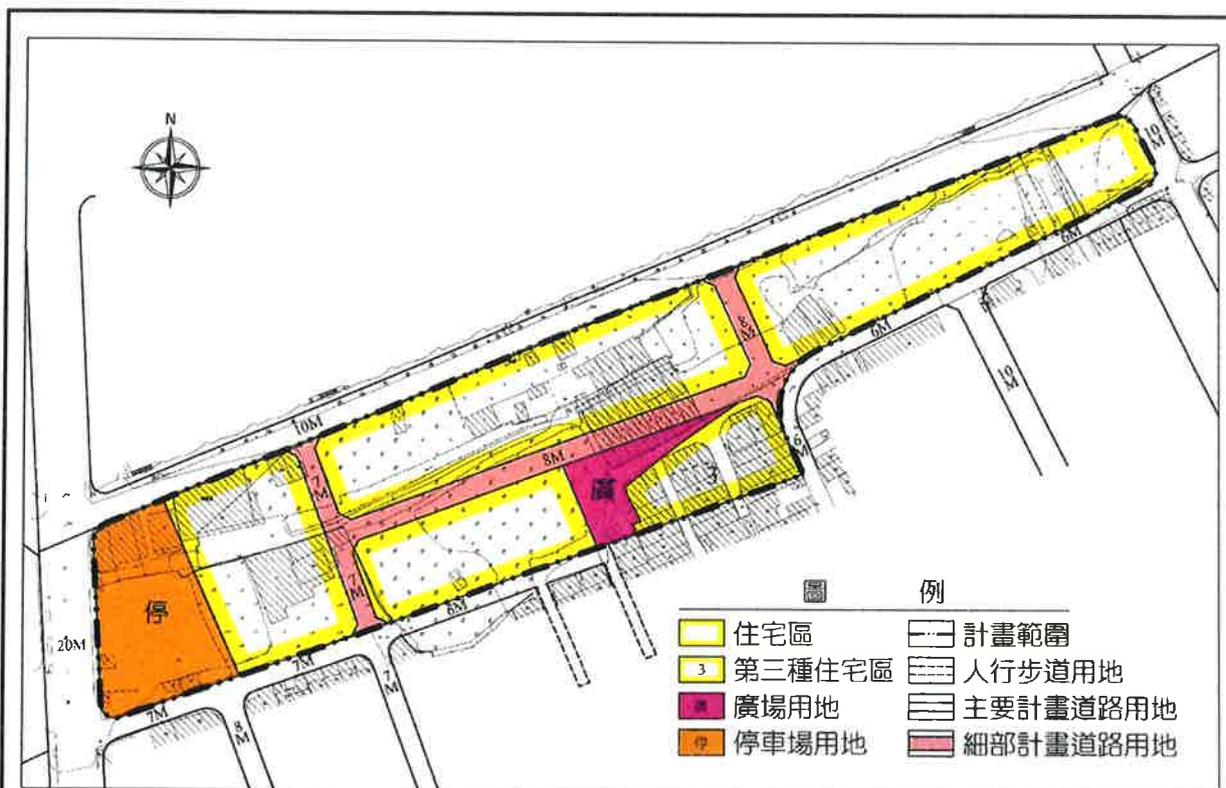
附表5 市地重劃整體開發地區預估費用負擔統計表【依專案小組初步建議意見修正後方案】

項目		金額(元)	說明
工程 費用	工程費	45,800,000	1.含整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費，原則以每公頃2,000萬元估算 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準
重劃 費用	地上物拆遷補償費	12,690,669	依「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」推估
	重劃作業費	2,748,000	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用
	重劃費用小計	15,438,669	
	貸款利息	4,592,937	依五大銀行平均基準利率2.44%；計息3年
	總計	65,831,606	
	重劃平均負擔比例	公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率 =25.00%+16.57% =41.57%	
	平均每公頃開發費用	28,769,503元	

註：表列開發經費為概估，實際應以報經主管機關核定之市地重劃計畫書為準。



附圖 1 變更水里主要計畫 (配合水里溪南側整體開發地區細部計畫) 變更內容示意圖【依專案小組初步建議意見修正後方案】



附圖 2 細部計畫土地使用計畫示意圖【依專案小組初步建議意見修正後方案】

附錄 本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區） 細部計畫第一期及第二期市地重劃區計畫道路寬度不一之 相關解決對策

一、本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫區計畫道路歷程

（一）95年5月「變更水里都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」發布實施前

南光北埔細部計畫區於82年辦理水里都市計畫第二次通盤檢討時，依據縣都委會之決議，將市地重劃範圍修正為第一期重劃區及第二期重劃區，第一期市地重劃區於84年完成開發。於辦理都市計畫圖重製案發布實施前，本細部計畫區毗鄰南光北埔細部計畫區之計畫道路路寬，自西(中山路)向東(玉山街81巷)分別為6公尺、4公尺(人行步道)【以上為第一期市地重劃區範圍，圖3-1之綠色區塊】、6公尺【為第二期市地重劃區範圍，附錄圖1之黃色區塊】。



部計畫區計畫道路歷程(一)

(二) 95年5月「變更水里都市計畫(都市計畫圖重製檢討)案」發布實施後至102年3月「變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施期間

於95年5月辦理「變更水里都市計畫(都市計畫圖重製檢討)案」時，爰因第一期市地重劃區業已開發完成，故配合計畫道路實際開闢現況及地籍分割情形，變更第一期市地重劃區之計畫道路寬度。本細部計畫區毗鄰南光北埔細部計畫區之計畫道路路寬，自西(中山路)向東(玉山街81巷)分別為7公尺【為第一期市地重劃區範圍，附錄圖2之綠色區塊】、6公尺【為第二期市地重劃區範圍，附錄圖2之黃色區塊】。



附錄圖 2 本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫區計畫道路歷程(二)

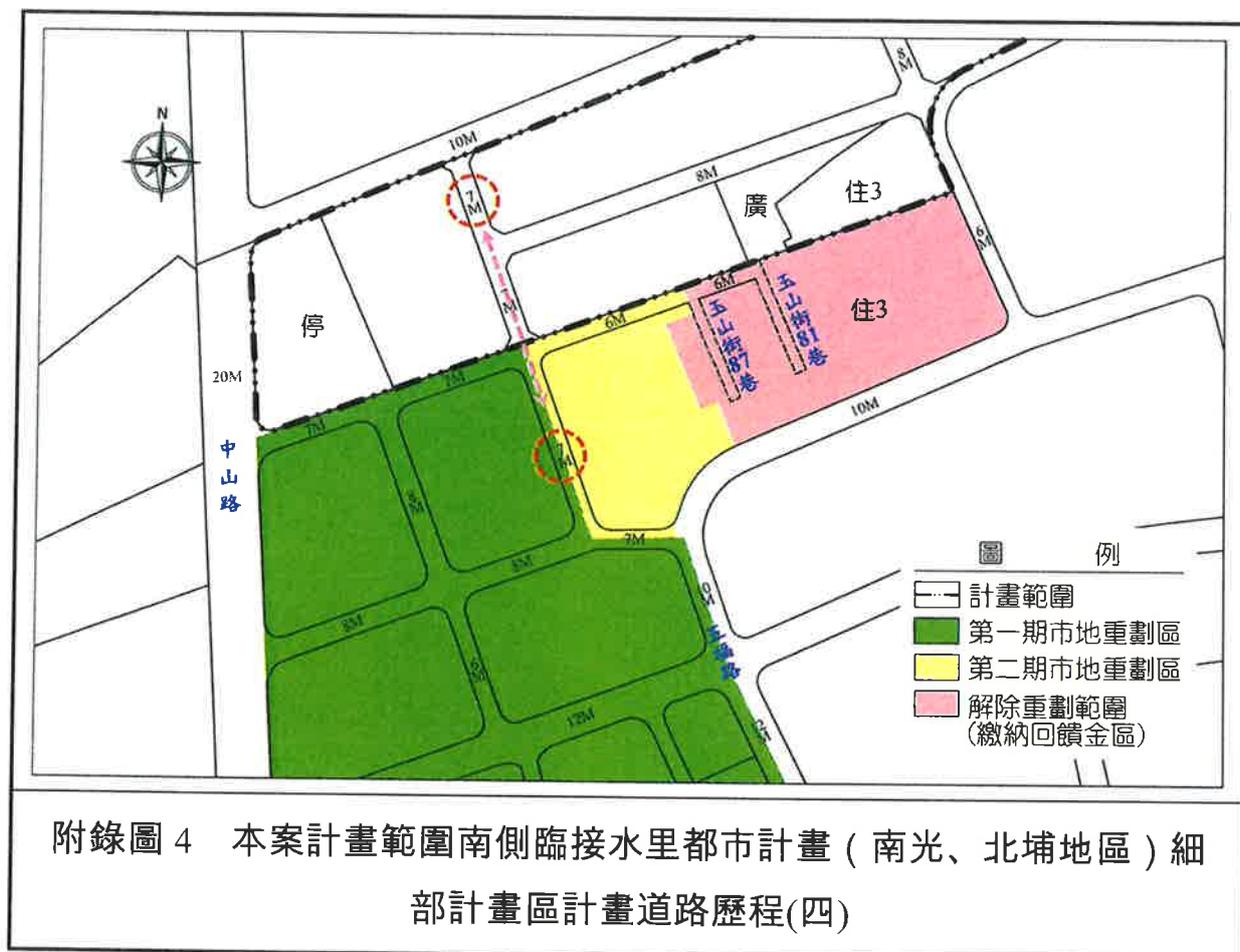
(三) 102 年 3 月「變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施後

於 102 年 3 月辦理「變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」時，爰因第二期市地重劃區長期實施禁限建，部分舊有房舍無法進行整建或改建，嚴重影響地方發展及民眾權益，故屬現況建物密集，土地所有權人辦理市地重劃意願不高之地區，改以繳納回饋金方式解除重劃範圍。本細部計畫區毗鄰南光北埔細部計畫區之計畫道路路寬，自西(中山路)向東(玉山街 81 巷)分別為 7 公尺【為第一期市地重劃區範圍，圖 3-3 之綠色區塊】、6 公尺【為第二期市地重劃區範圍，附錄圖 3 之黃色區塊】、6 公尺【為以繳納回饋金方式解除重劃範圍，附錄圖 3 之紅色區塊】。



(四) 本案擬定細部計畫與水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫區道路系統關係

本案擬定細部計畫時，爰配合水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫道路系統，劃設 7 公尺南北向計畫道路，以作為與區外道路之銜接；至於本細部計畫區毗鄰南光北埔細部計畫區之計畫道路路寬，自西(中山路)向東(玉山街 81 巷)分別為 7 公尺【為第一期市地重劃區範圍，圖 3-4 之綠色區塊】、6 公尺【為第二期市地重劃區範圍，附錄圖 4 之黃色區塊】、6 公尺【為以繳納回饋金方式解除重劃範圍，附錄圖 4 之紅色區塊】。

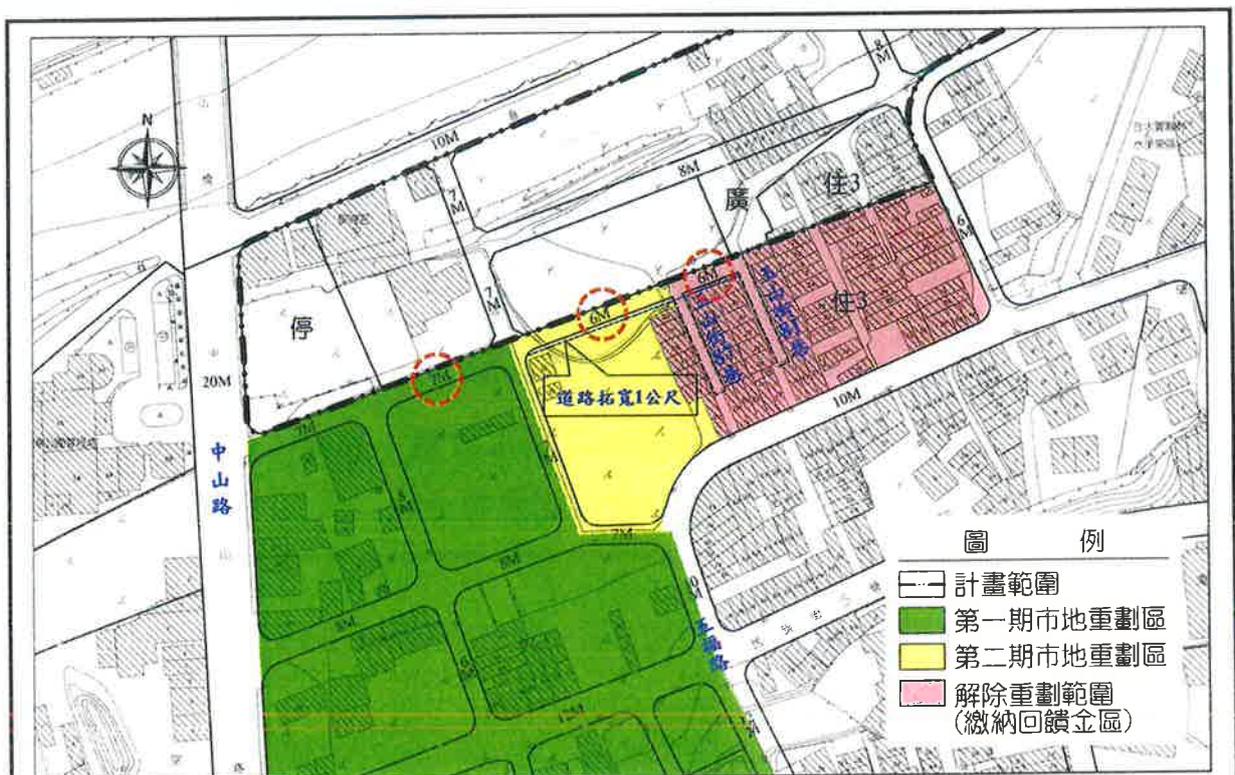


二、本案計畫範圍南側臨接水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫道路寬度不一之相關解決對策

（一）水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第二期市地重劃區及解除重劃地區道路寬度調整為 7 公尺寬之可行性分析

依「市地重劃實施辦法」第 28 條規定，重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統前提下，增設或加寬為 8 公尺以下巷道，並依第 26 條規定計算臨街地特別負擔。前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。……

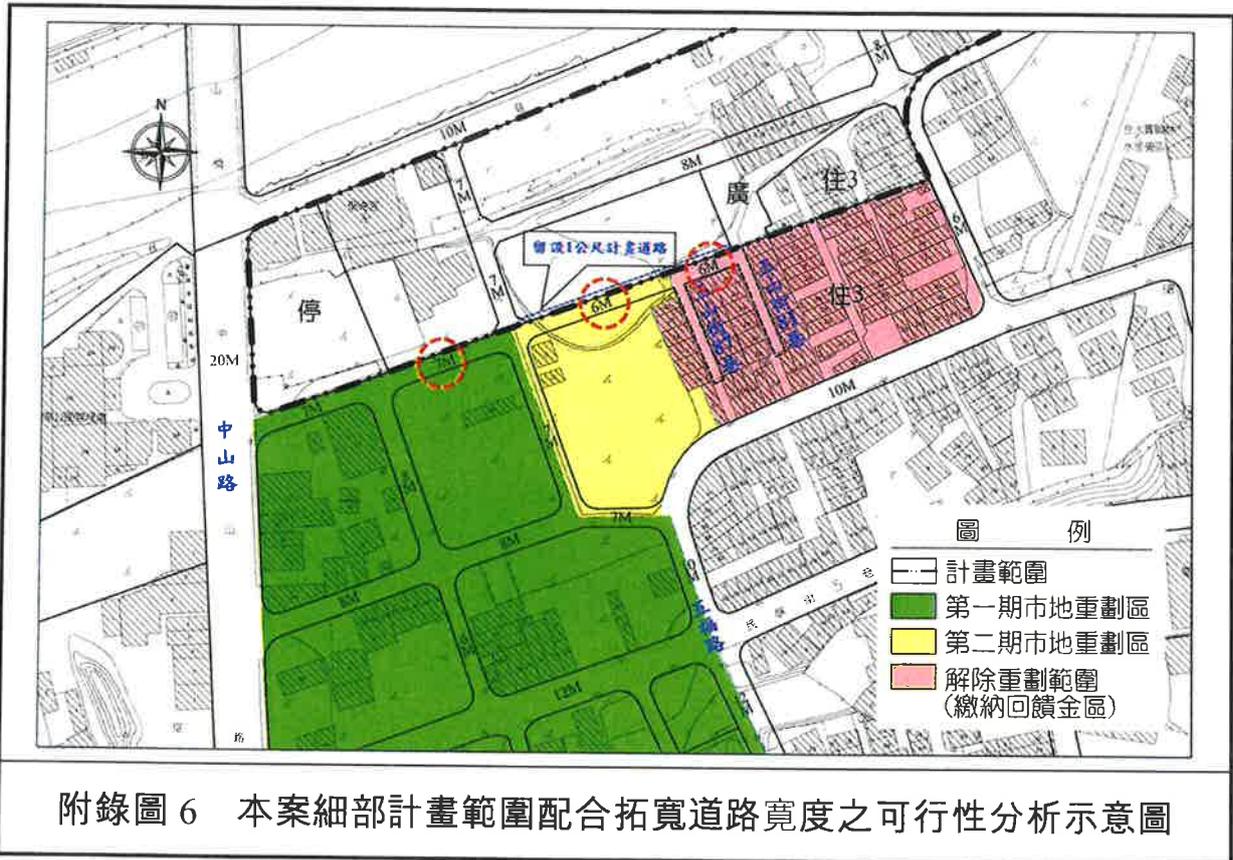
第二期市地重劃區刻正由地政處辦理重劃業務，如為維持該東西向道路路寬 7 公尺，則需於原 6 公尺計畫道路加寬 1 公尺(面積約 60 m²，增加該重劃區公設地負擔約 0.14%)；依前開法令於重劃分配結果公告確定後納入該細部計畫下次通盤檢討辦理變更。惟該路段重劃範圍僅止於玉山街 87 巷止(約 59 公尺)，位於解除重劃範圍地區之路段(約 22 公尺)因其範圍已有合法建築，故恐難全線均拓寬為 7 公尺寬(詳參附錄圖 5)。



附錄圖 5 水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫第二期市地重劃區及解除重劃地區道路寬度調整為 7 公尺寬之可行性分析示意圖

(二) 本案細部計畫範圍配合拓寬道路寬度之可行性分析

本案細部計畫範圍如為維持與南光北埔細計區臨接東西向道路路寬均為7公尺，而於本案細部計畫範圍內增設1公尺道路(面積約82 m²)，除於維持公設劃設面積比例而減少停車場用地面積 82 m²外，另該東西向道路將會有錯開之情形，影響交通行車安全，故不建議於本案細部計畫範圍劃設該道路，以維東西向道路7公尺之寬度(詳參附錄圖6)。



(三) 綜合評估

1. 南光北埔第二期市地重劃區配合拓寬1公尺道路，使其成為7公尺道路雖有利於道路銜接且對重劃總負擔不造成太大之影響，惟因其亦非全線均拓寬為7公尺，尚需考量解除重劃範圍地區之路段範圍之合法建築，故為避免影響兩處開發區土地所有權人之權益，建議維持原計畫內容。
2. 於本案細部計畫範圍增設1公尺道路用地，將致道路非直線路線，影交通行車安全，故亦建議維持本會專案小組審查通過之方案。

南投縣都市計畫委員會第 304 次會議簽到簿

壹、開會時間：111 年 7 月 14 日(四) 上午 9 時 00 分

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：

記錄：許登輝、李育甄

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
邱委員清圳	邱清圳	蔡委員坤霖	蔡坤霖
簡委員岳暘	簡岳暘	蘇委員又德	請假
邱委員景升	邱景升	林委員映辰	林映辰
王委員英生	王英生	周委員宜強	周宜強
林委員瑞東	林瑞東	吳委員振發	請假
江委員華真	請假	林委員瑞峯	林瑞峯
陳委員志賢	陳志賢	李委員良珠	陳建良代
簡委員青松	林勇代	陳委員瑞慶	
陳委員錫梧		蕭委員文呈	
李委員正偉	李正偉		

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
集集鎮公所	鎮長 秘書	陳紀衡 張峰宗	課長 研長 設計單位副理	尤國臣 張子良 劉名峰 譚林 單玲
水里鄉公所	課員	李家豪		
瑞銘工程顧問股份有限公司	經理	陳育漢 莊昇鈞		
達觀工程顧問有限公司		楊文華 林名樂		
本府文化局	科長	呂建蒼		
本府地政處			科員	蕭雅文
本府建設處		張美紅		許慈育 李育甄