

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

540
南投市中興路660號

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

受文者：本府建設處（3份）

發文日期：中華民國111年3月1日
發文字號：府建都字第1110043977號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送本府111年1月25日召開「南投縣都市計畫委員會第301次會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年1月17日府建都字第1110015334號開會通知單續辦。
- 二、各委員及相關單位如有補充資料，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、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、林委員映辰、周委員宜強、林委員瑞東、吳委員振發、江委員華真、林委員瑞峰、李委員良珠、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、王森主建築師事務所、莊惠名建築師事務所、南投縣政府工務處（交通工程科）

副本：本府建設處（3份）

縣長 林明濤

南投縣都市計畫委員會第 301 次會議紀錄

壹、開會時間：111 年 01 月 25 日(二)上午 9 時

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓會議室

參、陳副主任委員正昇代

記錄:黃舒瑋、李育甄

肆、出(列)席單位:如附簽到簿

伍、討論事項：

報告案第一案：都市計畫商業區因容積移轉或獎勵容積後均作住宅使用之因應策略，提請討論。

決議：洽悉，下述意見供後續「本縣都市設計審議原則及規範」或「本縣容積移轉審查許可作業要點」修法時參考。

審議案第一案：「南投市內新段 118、119 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉暨開放空間獎勵)案」案，提請審議。

決議：同意開放空間獎勵容積之上限為基準容積 18.16%，免再提都市計畫委員會審議；餘請依各委員及相關單位意見、以及 110 年 12 月 1 日本縣都市設計委員會 110 年度第 6 次會議決議修正後，再依行政程序核定。

審議案第二案：「嘉鳳建設集合住宅新建工程(埔里鎮忠貞段 292、293 地號等 2 筆土地)容積移轉暨開放空間獎勵」案，提請審議。

決議：同意開放空間獎勵容積之上限為基準容積 14%，免再提都市計畫委員會審議；餘請依 110 年 12 月 1 日本縣都市設計委員會 110 年度第 6 次會議決議修正後再依行政程序核定。

陸、散會

報告案：都市計畫商業區因容積移轉或獎勵容積後均作住宅使用之因應策略，提請討論。

提案資料

一、緣由

本縣近年土地與房地產價格飆漲，市場上逐漸出現大樓、華廈等總價較低之住宅商品，因此，本府從去(109)年度開始陸續收到多件容積移轉、獎勵容積之申請案，約計 17 件(詳見表 1)；上述案件均分布在草屯鎮(草屯都市計畫)、南投市(南投(含南崗地區)與中興新村(含南內轆地區)都市計畫)及埔里鎮(埔里都市計畫)等地區；其中本報告案之發生案例係屬中興新村(含南內轆地區)都市計畫商業區。

本案例係由星航建設股份有限公司申請之「南投市內新段 118、119 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉與開放空間獎勵)案」，上開基地位屬中興新村(含南內轆地區)都市計畫商業區，然其開發構想以純住宅大樓為主，一樓僅作為大廳與停車空間使用，故於本縣都市計畫委員會暨都市設計委員會聯合審查專案小組審議過程中，委員針對此部分提出質疑，認為本案未符合都市計畫發展之精神，爰此，本案提經本縣都市設計委員會 110 年度第 6 次會議報告(詳附件 1)，其決議：「採策略二廣辦，並請業務單位依下述意見修正後，如無疑義逕提本縣都市計畫委員會報告，如有疑義再提本會報告。」委員意見如下：

- (一)執行對象建議修正為係針對獎勵容積或容積移轉等需都市設計審議之案件。
- (二)請業務單位彙整並補充說明曾核准類似案件之情形。
- (三)考量如基地條件不佳，可能確實無法作商業使用或一樓全數作商業使用者，故請業務單位研議策略二是否納入；如屬裏地或商業區一定服務半徑內含一定比例以上之非都市發展用者或商業區一樓之商業使用比例等內容。

表 1 109-110 年度本縣申請容積移轉或獎勵容積案件之統計表

都市計畫區	申請分區類型	申請使用類型	件數	
			核准	審議中
中興新村 (含南內轆 地區)	住宅區	住宅使用	1	1
	商業區	住宅使用	0	1
		一樓店舖使用、其餘住宅使用	0	1
草屯	住宅區	住宅使用	1	2
	商業區	一樓店舖使用、其餘住宅使用	1	1
南投(含南 崗地區)	住宅區	住宅使用	0	1
	商業區及住宅區	一樓店舖使用、其餘住宅使用	0	1
埔里	住宅區	一樓店舖使用、其餘住宅使用	1	4
	商業區	住宅使用	1	0
合計			5	12
			17	

二、會議決議之處理情形

(一)執行對象修正為：針對獎勵容積或容積移轉(需都市設計審議)之案件。

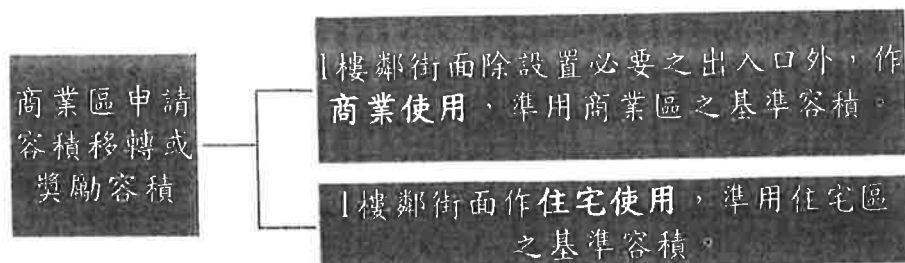
(二)曾核准之類似案件-埔里鎮和平段 267 地號土地

1. 基地面積：1,643.21 平方公尺(埔里都市計畫商業區)
2. 係申請容積移轉案件，容移所增加之樓地板面積：1,380.29 平方公尺(原為 11 層樓增加為 14 層樓、戶數增加 18 戶)。
3. 全棟均作為住宅使用。

(三)除外條件

● 因應策略：

商業區申請容積移轉或獎勵容積者，不得作純住宅使用，如作純住宅使用時，獎勵容積應依住宅區之基準容積計，全部或部分作商業使用時，獎勵容積得依商業區之基準容積計，所謂之「部分作商業使用」；係指1樓鄰街面除設置必要之出入口外，應作商業使用。



但屬都市計畫商業區緊鄰非都市發展用地(農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區)者，提出友善環境計畫或因應措施經都市計畫委員會或都市設計委員會同意者，得依商業區之基準容積計。

說明：

1. 依現行計算公式：接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 X (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) X 接受基地之容積。

案例：中興新村都市計畫商業區容積率：240%、住宅區容積率取最高值：180%；故接受基地之容積由 240%減為 180%。

2. 有關決議第 3 點提及「裏地」部分，在臨街面應作商業使用之原則下，且考量裏地面寬多為窄小，若增加容積量，易對周遭環境造成交通衝擊，故建議如臨街面無法供作商業使用之情形下，不納入除外情形。
3. 上述策略建議修訂至「南投縣都市設計審議原則及規範」、「本縣容積移轉審查許可作業要點」等。

決議：洽悉，下述意見供後續「本縣都市設計審議原則及規範」或「本縣容積移轉審查許可作業要點」修法時參考。

【委員意見】

- 一、為利本案後續之執行，商業區申請容積移轉或獎勵容積時，且作純住宅使用又欲爭取商業區之基準容積者，建議可採「繳納回饋金」方式辦理，請業務單位評估其可行性。
- 二、除外條件(屬都市計畫商業區緊鄰非都市發展用地者，…，得依商業區之基準容積。)是否合宜?請加強補充其理由。
- 三、策略中提及「1樓鄰街面...作商業使用或住宅使用者...。」是否會出現其他使用情形?請酌予考量文字內容。
- 四、本案僅針對採商業區或住宅區之容積率進行討論，若朝向採商業區或住宅區之建蔽率是否可行?請業務單位併為評估。

南投縣都市計畫委員會第 301 次會議紀錄-審議案

第一案：「南投市內新段 118、119 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉暨開放空間獎勵)案」案，提請審議。

決議：同意開放空間獎勵容積之上限為基準容積 18.16%，免再提都市計畫委員會審議；餘請依各委員及相關單位意見、以及 110 年 12 月 1 日本縣都市設計委員會 110 年度第 6 次會議決議修正後，再依行政程序核定。

【各委員及相關單位意見】

- 一、計畫書 P4-1，容積移轉前後之表格(14 層樓)與圖示(13 層樓)不一致，請釐清確認。
- 二、計畫書 P7-1、P7-16，各樓層高度前後不一致，請釐清確認。
- 三、請釐清確認本案法定停車位之數量。
- 四、計畫書 P5-20 有關靜態休憩空間之使用對象為何?請補充說明。
- 五、本府工務處(書面意見):
 - (一)查南投縣都市設計審議委員會 110 年第 6 次會議記錄，其中委員意見建議增加大環境之交通影響估，如從中興國中與光明路等尖峰時刻，惟查目前僅增加北段中興路/光明路部份，南段中興路/光明南路部份則無增加分析。
 - (二)查 P9-02-18 光明路與中興路口平日昏峰轉向交通量示意圖交通量為 1,086 CPU 與表 7 及說明不符，請查明修正。
 - (三)P9-02-6 針對非號誌化路口服務水準分析說明列被刪除，請重新排版。
 - (四)P9-02-10 圖 12 說明被刪除，請重新排版。

南投縣都市計畫委員會第 301 次會議簽到簿

壹、開會時間：111 年 1 月 25 日上午 9 時



貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：陳正昇代

記錄：黃舒瑋

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	請假
簡委員岳暘	簡岳暘	蘇委員又德	請假
邱委員景升	請假	林委員映辰	林映辰
王委員英生	請假	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	林委員瑞峰	林瑞峰
陳委員志賢	陳志賢代	李委員良珠	
簡委員青松	林 勇代	陳委員瑞慶	張宏光代
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
本府工務處交通工程科				
王森主建築師事務所				
莊惠名建築師事務所				
本府建設處		