

## 第二案：變更名間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

說明：

一、法令依據：都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

二、變更計畫範圍及內容：詳計畫書、圖。

三、人民及團體陳情意見：本案自 108 年 9 月 16 日起至 108 年 10 月 15 日止辦理公開展覽，並於 108 年 10 月 9 日假名間鄉公所舉辦說明會；公開展覽期間共接獲人民陳情意見 14 件，詳人民陳情意見綜理表。

四、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蔡委員坤霖（召集人）、王前委員瑞興、謝前委員政穎、簡委員松青、李委員正偉、周委員宜強、林委員映辰組成專案小組，分別於 109 年 6 月 23 日、110 年 4 月 14 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) 本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案有關(一)計畫年期及計畫人口調整、(二)檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂、(三)訂定宗教設施處理原則等部分，請依本縣都市計畫委員會 109 年 12 月 7 日第 290 次會議紀錄辦理，本計畫除依前開會議紀錄增列計畫年期之變更案外，其餘部分應妥適納入計畫書修正及載明，以利執行管理。
- (二) 變更內容明細表審查意見，詳參表 3；公開展覽期間人民陳情案件審查意見，詳參表 7。
- (三) 有關整體開發地區市地重劃可行性評估，請依下列辦理：  
拆遷補償費應依照 109 年 3 月公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」相關規定重新核算。
- (四) 本案為公共設施用地專案通盤檢討，應針對公共設施用地進行全面性檢討，故請規劃單位詳加說明各項公共設施用地處理情形，以利瞭解檢討成效。

## 五、提大會討論事項

依專案小組建議意見修正之 2 處整體開發地區變更內容明細表（變 5 案及變 10 案-整開 1、變 8 及變 9 案-整開 2）及其市地重劃可行性評估（詳參附件一、二），提請大會討論。

## 決 議：

本案除變更內容明細第 1 案、第 5 案、第 7 案至第 10 案及人民陳情意見第 1 案修正後通過外（修正事項詳參表 1、表 2 及附件一、二之縣都委會決議欄），其餘准照本會專案小組意見通過。

表 1 變更名間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	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	部分機關用地	機關用地 (0.04 公頃)	住宅區 (0.04 公頃) 附帶條件：(附 2) 應依本案「公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則」規定以折算代金方式抵充。	<p>1. 該機關用地大部分已徵收開闢供名間鄉公所、名間鄉民代表會、名間鄉立圖書館、名間鄉戶政事務所、名間鄉衛生所、南投縣政府消防局第一大隊名間分隊、南投縣政府警察局南投分局名間分駐所等單位使用，惟仍有部分土地未徵收開闢。</p> <p>2. 經徵詢相關使用機關，表示部分未取得土地已無使用需求，故為解決公設保留地問題，擬併鄰近分區變更為住宅區。</p> <p>3. 考量變更範圍與相連接住宅區係為同一土地所有權人及現況已有建築物，故建議以應回饋土地折算代金方式開發。</p> <p><b>【備註】：</b></p> <p>1. 變更範圍為吳厝段 831、831-1 地號等 2 筆土地。</p> <p>2. 吳厝段 842、976 地號等 2 筆土地係名間鄉農會所有，建議併同該單位於東側農業區及南側住宅區之土地，納入下次通盤檢討研議辦理。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正內容：機關用地內之私有地，除吳厝段 834、835 地號等 2 筆土地經名間鄉公所表示仍有保留需求外，其餘併鄰近分區變更為住宅區；另請名間鄉公所研提具體財務計畫，供納入計畫書敘明。(修正後之變更計畫內容，詳參附表一)</p> <p>修正理由：配合各相關機關需地計畫調整變計畫內容。</p>	詳見附表一之縣都委會決議。
2	機關用地	機關用地 (2.64 公頃)	農業區 (2.64 公頃)	<p>1. 該用地係 71 年 2 月一通時劃設，並指定供自來水公司、消防隊及群體醫療中心使用，惟劃設迄今已逾 30 餘年仍未徵收開闢。</p> <p>2. 經徵詢相關主管機關，自來水公司表示無使用需求外，南投縣政府消防局表示需求面積約為 500 坪，南投縣政府衛生局表示需求面積約為 300 坪，惟該 2 單位並無相關經費預算，可先行購地後再予分配。</p> <p>3. 為解決公設保留地問題，依原使用分區變更為農業區，並建議需地機關以原地或另覓公有地(市 3)或以區內公共設施申請多目標使用為考量。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：變更理由 2、3 整併修正如下：<u>經徵詢相關主管機關，表示均已無使用需求</u>，故為解決公設保留地問題，依原使用分區回復為農業區。</p> <p>修正理由：經重新徵求意見後，南投縣政府消防局及南投縣政府衛生局均表示以原地或另覓公有地變更或以區內公共設施用地申請多目標使用為考量。</p>	照專案小組意見通過。

				【備註】：因屬回復為原使用分區農業區，故免予回饋。		
3	部分文中 用地	學校用地 (0.04 公頃)	農業區 (0.04 公頃)	<p>1.該學校用地大部分已徵收開闢供名間國中使用，惟其南側仍有部分土地未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關，表示已無使用需求，故為解決公設保留地問題，參考鄰近分區變更為農業區。</p> <p>3.變更後該學校用地面積仍達 2.5 公頃以上(3.21 公頃)，且不妨礙現有校地之使用。</p> <p>【備註】：</p> <p>1.變更範圍為名山段 679-1、764、765、766、768-1、790-1 地號等 6 筆土地。</p> <p>2.因屬變更為農業區，故免予回饋。</p>	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
4	部分市 2 市場用地	市場用地 (0.02 公頃)	農業區 (0.02 公頃)	<p>1.該市場用地係為批發市場，目前土地多為南投縣農會及保證責任臺灣省青果運銷合作所有及使用，惟周邊仍有部分屬其他私人土地。</p> <p>2.其他私人土地部分，經徵詢相關使用單位，因已無使用需求，故建議併鄰近分區變更為農業區。</p> <p>【備註】：</p> <p>1.變更範圍為車頭段 733、742(部分)、827、832、833 地號等 5 筆土地。</p> <p>2.因屬變更為農業區，故免予回饋。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：變更理由 1 修正如下：該市場用地係為批發市場，目前土地除大部分為南投縣農會及保證責任臺灣省青果運銷合作所有及使用外，其周邊仍有部分屬其他私人土地。</p> <p>修正理由：明確文字用語。</p>	照專案小組意見通過。
5	市 3 市場 用地	市場用地 (0.32 公頃)	<p>機關用地(機 4) (0.24 公頃)</p> <p>住宅區 (0.07 公頃)</p> <p>機關用地(機 4) (0.01 公頃)</p> <p>附帶條件：(附 3)</p> <p>應無償捐贈變更範圍內之機</p>	<p>1.該用地係 64 年 2 月擬定時劃設，部分公有地(鄉有)現為名間鄉清潔隊使用，私有地部分則尚仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關，表示未來清潔隊將遷建至區外；再則因消防分隊及衛生所均有用地需求，故將該用地屬公有地部分變更為機關用地，且免予回饋。</p> <p>3.另為解決公設保留地問題，屬私有地部分之土地附帶條件變更為住宅區，並以無償捐贈</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.變 5-1,建議維持原計畫。</p> <p>修正理由：該地係 76 年由民眾捐贈，因捐贈協議書限定市場使用，故維持原計畫。</p> <p>2.變 5-2,併變 10 案審議。</p> <p>修正理由：由於已無</p>	詳見附件一之縣都委會決議欄。

			關用地。	土地方式（機關用地），以維土地利用之完整性。 <b>【備註】：</b> 1.私有地變更範圍南雅段 121、122、144、155-1 地號等 4 筆土地，其需無償捐贈 20% 土地為機關用地。 2.機關用地（機 4）供地方政府行政機關使用。	將本案部分土地變更為機關用地之需要，為求計畫合理性，故將本案併南側兒 1 變更案(變 10)納入整體開發區 1 辦理。	
6	體育場用地	體育場用地 (3.30 公頃)	農業區 (3.30 公頃)	1.該用地係 71 年 2 月一通時劃設，迄今已逾 30 餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關，表示目前無新設體育場之計畫，故為解決公設保留地問題，參考鄰近分區變更為農業區。 <b>【備註】：</b> 因屬變更為農業區，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：變更理由 2 修正如下：經徵詢相關主管機關，表示目前無新設體育場之計畫，故為解決公設保留地問題， <u>依原使用分區回復為農業區。</u> 修正理由：明確文字用語。	修正後通過。修正事項：變更理由 2 修正如下：原體育場用地之計畫，係配合名間鄉實際發展需要及可名間國中於該校南側增設體育場用地一處；經徵詢相關主管機關，表示目前無新設體育場之計畫，且該項設施屬區域性公共設施，考量設置效益及名間國中運動設施可替代其功能，故為解決公設保留地問題，依原使用分區回復為農業區。
7	部分車站用地	車站用地 (0.12 公頃)	住宅區 (0.09 公頃)	1.該用地為臺鐵集集線濁水車站，現多已開闢使用，惟仍有	建議照案通過。 補充理由：車站用地	除補充理由修正為『...變更

			<p>車站用地 (0.03 公頃)</p> <p>附帶條件：(附 3)</p> <p>應無償捐贈變更範圍內之車站用地。</p>	<p>少部分土地仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關，表示未取得土地並無使用需求，故為解決公設保留地問題，擬併鄰近分區變更為住宅區。</p> <p>3.考量變更範圍係與鐵路運輸有關及現況已有建築物，故建議以無償捐贈土地方式，以維車站用地之完整性。</p> <p>【備註】：變更範圍為車頭段 679、680、681、685、686、687-1、691、696、697 地號等 9 筆土地。</p>	<p>變更為住宅區 0.0868 公頃，車站用地變更為車站用地 0.0314 公頃，合計變更面積為 0.1182 公頃；變更回饋比例約 26.57%，尚符合「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。</p>	<p>回饋比例約 26.57%，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」25%之規定」外，其餘照專案小組意見通過。</p>
8	公 1 公園用地及其北側 8 公尺計畫道路之部分 (4 公尺)	<p>公園用地 (2.20 公頃)</p> <p>住宅區 (1.60 公頃)</p> <p>廣場兼停車場用地 (0.003 公頃)</p> <p>道路用地 (0.30 公頃)</p> <p>附帶條件：(附 1)</p> <p>以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>社教用地 (0.11 公頃)</p> <p>綠地用地 (0.19 公頃)</p> <p>道路用地 (0.08 公頃)</p> <p>附帶條件：(附 1)</p> <p>以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>1.該用地係 64 年 2 月擬定時劃設，然迄今逾 40 餘年仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，惟其需求面積應考量酌予縮減，故為解決公設保留地問題，參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並配置必要性公共設施用地同時考量未來土地分配需臨接道路，故將其北側部分計畫道路，一併以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>3.另為保留名間鄉老人文康活動中心，依公有地之地籍範圍變更為社教用地，且免予回饋。再則，考量原公園南側濁水排水現況與都市計畫差異頗大，故建議暫將其變更為綠地，並俟該排水之治理計畫確定後，再行辦理沿線綠地及河川水溝用地範圍之調整。</p> <p>【備註】：變更公園用地為社教用地及綠地用地部分，不納入整體開發地區。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.本案原與變 9 案、變 10 案列為同一整體開地區，但為利執行，已將本案及變 9 案調整為整體開發區。</p> <p>2.配合開發區調整，故請規劃單位重新查核訂定本開發區 2 地價，並據以酌予調整計畫內容及研擬市地重劃可行性送地政處評估可行後，提大會討論。</p> <p>理由：配合整體開發區調整及後續重劃之執行。</p>	<p>詳見附件二之縣都委會決議欄。</p>	
9	停 3 停車場用地	<p>停車場用地 (0.16 公頃)</p> <p>廣場兼停車場用地 (0.15 公頃)</p> <p>道路用地 (0.0043 公頃)</p> <p>附帶條件：(附 1)</p>	<p>1.該用地係 78 年 12 月二通時劃設，然迄今近 30 年仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，然為利該區域整體規劃，將其變更為廣場兼停車場用地及道路用地</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.本案原與變 8 案，變 10 案列為同一整體開地區，但為利執行，已將本案及變 8 案調整為整</p>	<p>詳見附件二之縣都委會決議欄。</p>	

			以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發，以取得該公設保留地。	體開發區。 2.配合開發區調整，故請規劃單位重新查核訂定本開發區2地價，並據以酌予調整計畫內容及研擬市地重劃可行性送地政處評估可行後，提大會討論。	
			社教用地 (0.01 公頃)	3.另為保留名間鄉老人文康活動中心，依公有地之地籍範圍變更為社教用地，且免予回饋。 【備註】：變更停車場用地為社教用地部分，不納入整體開發地區。	理由：配合整體開發區調整及後續重劃之執行。	
10	兒 1 兒童遊樂場用地及其周邊未開闢計畫道路	兒童遊樂場用地 (0.21 公頃)	住宅區 (0.10 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.11 公頃)	1.該用地係 64 年 2 月擬定時劃設，然迄今逾 40 餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，然為解決公設保留地問題，除保留部分土地為兒童遊樂場用地外，部分變更為住宅區，並將區外部分道路一併納入以跨區市地重劃方式辦理整體開發，以取得該用地及其周邊未開闢計畫道路。	建議修正後通過。 修正事項： 1.本案原與變 8 案，變 9 案列為同一整體開發地區，惟考量計畫合理性及較易執行並兼顧民眾權益原則下，建議將本案與北側市場用地變更案(變 5-2 案)及南側人行步道(人陳 4 案)併為整體開發區 1，另變 8 案、變 9 案則調整為整體開發區 2，合先敘明。 2.基於上述原則，規劃單位將整體開發 1(變 5-2 案，變 10 案，人陳 4 案)作適當修正，內容如附表二，其辦理市地重劃總負擔比率為 44.88%，尚屬可行，是否照修正案通過，提請大會討論。	詳見附件一之縣都委會決議欄。
		人行步道用地 (0.01 公頃)	人行步道用地 (0.01 公頃)			
		道路用地 (0.05 公頃)	道路用地 (0.05 公頃)			
			附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



表2 變更名間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	楊中龍 名水段 215-1 地號(市 1 市場 用地)	<p>1.敝人所有土地名水段 215 及 215-1 地號兩筆土地於重測前為名間段 140-105 地號，當時只有一筆土地，並於民國 83 年興建房屋完成後並取得南投縣政府核發之使用執照(83)投縣建管使字第 635 號(有土地及建物登記謄本及建物測量成果圖為憑)。</p> <p>2.但是重測後卻變為名水段 215 地號為商業區，而名水段 215-1 地號為市 1 之市場用地(有分區使用證明及地籍圖為憑)。</p> <p>3.市 1 市場用地名水段 212 及 213 地號上，早在民國 95 年間已興建完成(名間零售市場)為兩層樓之建築，並未使用到陳情人(名水段 215-1 地號)之土地。且其位置只有坐落於市場用地之西南角落，其面積才 25.67 平方公尺，故完全不會影響零售市場的正常運作及使用。</p> <p>4.有關本次變更名間都市計畫(公共設施用地通盤檢討)書第 6-7 頁及表 6-4 之註 2 也載明市 1 用地未取得部分，因不影響市場正常使用，建議可依公有地範圍調整分區界線並納入通盤檢討辦理。</p> <p>5.如果需要回饋的話，陳情人也很願意配合政府的德政，故請貴單位及貴都市計畫委員，能理解並能給予必人幫忙協助，希望能早日完成都市計畫變更程序，如蒙所請，致感德優。</p>	變更名水段 215-1 地號由市 1 市場用地變更為商業區。	<p>1.建議同意採納。</p> <p>2.市場用地內其餘狹小私有土地亦併鄰近土地使用分區變更為住宅區及商業區。</p> <p>3.另配合私有土地劃出，市場用地周遭原公有地亦一併納入變更為市場用地(邊界以直線為主，以求範圍完整)。</p> <p>4.需回饋部分，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」規定辦理。</p>	<p>照專案小組意見修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.需回饋部分，應依本案「<u>免納入整體開發地區變更回饋原則</u>」規定以折算代金方式抵充。</p> <p>2.變更為住宅區或商業區部分，應加註地號。</p> <p>理由：</p> <p>1.配合計畫書第四章第四節內容修正。</p> <p>2.加註變更範圍地號，以利查考。</p>
2	名間鄉公所 南雅段 108、 111、112、123、 124 等 5 筆地號 (變 5 案-市 3 市場 用地)		所列本所管理土地(變更編號第 5 案)，於民國 76 年由民眾捐贈，捐贈之協議書內訂有限定市場使用，故	併變更內容明細表第 5-1 案辦理。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			請維持為市場用地。		
3	南投縣政府消防局(變 2 案-機 2 機關用地)		事涉消防分隊預定地，土地專案通盤檢討時，惠請保留該分隊預定地，以維護公共安全之需。	併變更內容明細表第 2 案辦理。	照專案小組意見通過。
4	楊中龍 南雅段 128、249 地號(變 10 案-兒 1 兒童遊樂場用地之南側 4 米步道用地)	1.敝人所有土地南雅段 128 及 249 地號為 4 米計畫道路用地，其座落位置正位於兒 1：兒童遊樂場用地南側。 2.因本次名間都市計畫變 10 案(附 1)剛好要變更為兒童遊樂場用地及住宅區及道路用地及人行步道用地，如若將其納入變 10 案(附 1)，將來則有一條 4 米寬之人行步道可供兒童老人及居民等自由出入兒童公園活動的好場所。 3.因其變更面積約才 198.25 平方公尺，故影響本次變 10 變更案甚微。請貴單位及貴都市計畫委員能幫忙認同，給予鄉民多一條方便出入的休閒步道。	變更名間鄉南雅段 128 及 249 地號之四米人行步道用地，納入變 10 案(附 1)一併檢討變更。	併變更內容明細表第 10 案辦理。	照專案小組意見通過。
5	陳建良、陳建智 南雅段 28、31、36 地號(農業區、道路用地及變 2 案-機 2 機關用地)	由於土地位於名松路旁，再加上耕作面積少，因此希望能改成住宅用地。		南雅段 28 及 31 地號建議未便採納。 理由：南雅段 28 地號土地為農業區，非屬本次通盤檢討範疇；南雅段 31 地號土地位於 10 公尺計畫道路用地範圍內，其已納入生活圈道路開闢，故未便採納；南雅段 36 地號土地併變更內容明細表第 2 案辦理。	照專案小組意見通過。
6	陳錫周、陳璿吉、陳世賢 車頭段 842、843 地號(變 7 案-車站用地)	1.民等共有持分所有「名間鄉車頭段 842、843 地號」二筆土地(與「變 4 案」交界)，由於鐵路局所屬前台灣鐵路貨運搬運公司濁水站以承攬大宗貨物(台肥化學肥料、木材、稻谷)及青菜合作社外銷日本香蕉等物資之鐵路托運	建議併入通案作公共設施用地專案通盤檢討審議「解編」車站用地，歸建原土地地目。	建議同意採納。 建議將車站用地內南側私有土地(車頭段 842、843、844、848 地號等)併鄰近分區變更為農業區。 理由：車站用地已無使用需求，另北側私有土	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>營運業務，在濁水車站場棧設有倉儲集貨場。名間鄉在民國64年間實施都市計畫規劃時將842、843地號以鐵路局倉儲棧場與其相鄰為備日後集貨棧場擴充，因應措施編列為「車站用地」。</p> <p>2.查台灣鐵路貨物搬運(股)公司濁水站在高速公路通車後，台肥化學肥料等物資均由公路托運取代且青葉外銷日本香蕉亦停辦致使鐵路大宗貨物消失迫使裁撤精簡。繼而台灣鐵路貨物搬運(股)公司也民營化裁撤精簡。</p> <p>3.綜觀上項車頭段842、843二筆土地已無名間鄉都市計畫原規劃公共設施用地「車站用地」計畫需求標的用途。本次變更名間都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案未列入檢討，建請列入現場會勘審議「解編」。以符憲法保障人民財產基本權益。</p>		地已納入變7案辦理。	
7	南投縣政府衛生局(變5案-市3市場用地)	有關名間鄉公共設施用地專案通盤檢討案之變5案，涉名間鄉衛生所設置基地，影響縣民健康權益甚鉅，惠請保留衛生所所需用地，以確保公共衛生之維護。	本案變5案之公有土地為民眾捐贈，捐贈民眾陳情該土地僅得供公有市場使用，考量現行名間鄉衛生所空間狹小不敷龐大業務使用，倘未能另有衛生所設置基地，將影響縣民健康權益，為充實在地醫療設施，惠請保留符合交通便利性之400坪衛生所獨立設置基地。	併變更內容明細表第2案、第5案辦理。	照專案小組意見通過。
8	陳沛慶 南雅段47地號 (變2案-機2機關用地)	公1公園用地，變更為住宅區，為何機2機關用地變更為農業區。	機2機關用地應該變更為住宅區。	併變更內容明細表第2案辦理。	照專案小組意見通過。
9	陳淳康	公1公園用地，變更為住宅區，	機2機關用地應該	併變更內容明細表第2	照專案小組

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	南雅段 47 地號 (變 2 案-機 2 機關用地)	為何機 2 機關用地變更為農業區。	變更為住宅區。	案辦理。	意見通過。
10	陳建明 小崎段 773 地號(綠 6)	該地政府已實際部分施作河堤公共工程使用中，卻不徵收，有違公平正義，請藉這次德政還地於民。		建議未便採納。 理由：因屬系統性公共設施，故原則維持原計畫，並建議該用地配合濁水排水治理計畫，納入下次通盤檢討辦理。	照專案小組意見通過。
11	孫于靚 小崎段 791 地號(兒 3)	此公設保留地地點獨立完整，無整併協調問題，且少子化將來無徵收可能，懇請納入，以利都市計畫區域發展及平息多年民怨。		建議未便採納。 理由：考量區域整體發展暫維持原計畫，未來應配合濁水排水治理計畫及周邊綠地，納入下次通盤檢討辦理。	照專案小組意見通過。
12	江德偉 名山段 768-1、768-2 地號(變 3 案-文中用地、變 6 案-體育場用地)	<ol style="list-style-type: none"> <li>體育場用地廣達 3.3 公頃，位於名間鄉通往松柏嶺主要道路側，長期受限於公共設施保留地無法利用，且此區域既不適合作農業使用，也未能活化土地，影響都市及地方產業發展甚鉅。</li> <li>在本次檢討公共設施保留地之際，應考量土地已被都市計畫劃設為公共設施保留地已逾 30 年，長久不徵收不開闢，損害地主權益已久。為促進都市土地有效利用，帶動經濟產業發展，建議利用本次公共設施通檢契機，應積極規劃利用釋出公設土地，依地方需求調整為使用分區。</li> <li>有鑑於名間鄉茶產業文化特色，建議本次通盤檢討應依據地方特色，以及區位鄰近交流道交通優勢，劃設為地方產業專用區，以促進整體都市發展。</li> </ol>	劃設為地方產業專用區，並指定另擬細部計畫，以市地重劃方式整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> <li>名山段 768-1 地號(文中用地)併變更內容明細表第 3 案辦理。</li> <li>名山段 768-2 地號(體育場用地)併變更內容明細表第 6 案辦理。</li> </ol>	照專案小組意見通過。
13	江德邦 名山段 768-5、768-6 地號(變 3 案-文中用地、變 6 案-體育場用地)	<ol style="list-style-type: none"> <li>體育場用地廣達 3.3 公頃，位於名間鄉通往松柏嶺主要道路側，長期受限於公共設施保留地無法利用，且此區域既不適合作農業使用，也未能活化土地，影響都市及地方產業發展甚鉅。</li> </ol>	劃設為地方產業專用區，並指定另擬細部計畫，以市地重劃方式整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> <li>名山段 768-5 地號(文中用地)併變更內容明細表第 3 案辦理。</li> <li>名山段 768-6 地號(體育場用地)併變更內容明細表第 6 案辦理。</li> </ol>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>2.在本次檢討公共設施保留地之際，應考量土地已被都市計畫劃設為公共設施保留地已逾30年，長久不徵收不開闢，損害地主權益已久。為促進都市土地有效利用，帶動經濟產業發展，建議利用本次公共設施通檢契機，應積極規劃利用釋出公設土地，依地方需求調整為使用分區。</p> <p>3.有鑑於名間鄉茶產業文化特色，建議本次通盤檢討應依據地方特色，以及區位鄰近交流道交通優勢，劃設為地方產業專用區，以促進整體都市發展。</p>			
14	<p>濁水鐵路承攬運輸股份有限公司(吳舜竹)車頭段 679、680、681、685、686、687-1、691、696、697 地號(變 7 案-車站用地)</p>	<p>本公司所屬以上 9 筆土地已經 50 年以上，政府未曾給予解編，也沒給予徵收，如今才通知要用無償捐贈土地方式，給予解編，這有些不公平及損及本公司權益，但為配合政府政策本公司經股東會議決議建議政府如下。</p>	<p>1.請給予比照市場用地(市 3)回饋比例降為 20%。</p> <p>2.政府編列無償提供之地，是本公司幾拾年來車輛出入之通道，如果回饋給政府那出路萬一被堵死，那要如何進出呢?因此建議另換他地作為回饋。</p> <p>3.將來本公司如果有機會蓋房子，如果沒出路那建築線又如何處理呢?</p>	<p>1.併變更內容明細表第 7 案辦理。</p> <p>2.本案變更範圍西側所臨之住宅區土地(車頭段 677、682、683、687、688、689 及 690 地號等土地)亦屬濁水鐵路承攬運輸股份有限公司所有，現況即臨接一條道地目之國有巷道(車頭段 674 地號)，未來可合併申請指定建築線，由此巷道出入。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>



附表一 依專案小組建議意見修正之變1案變更內容明細表

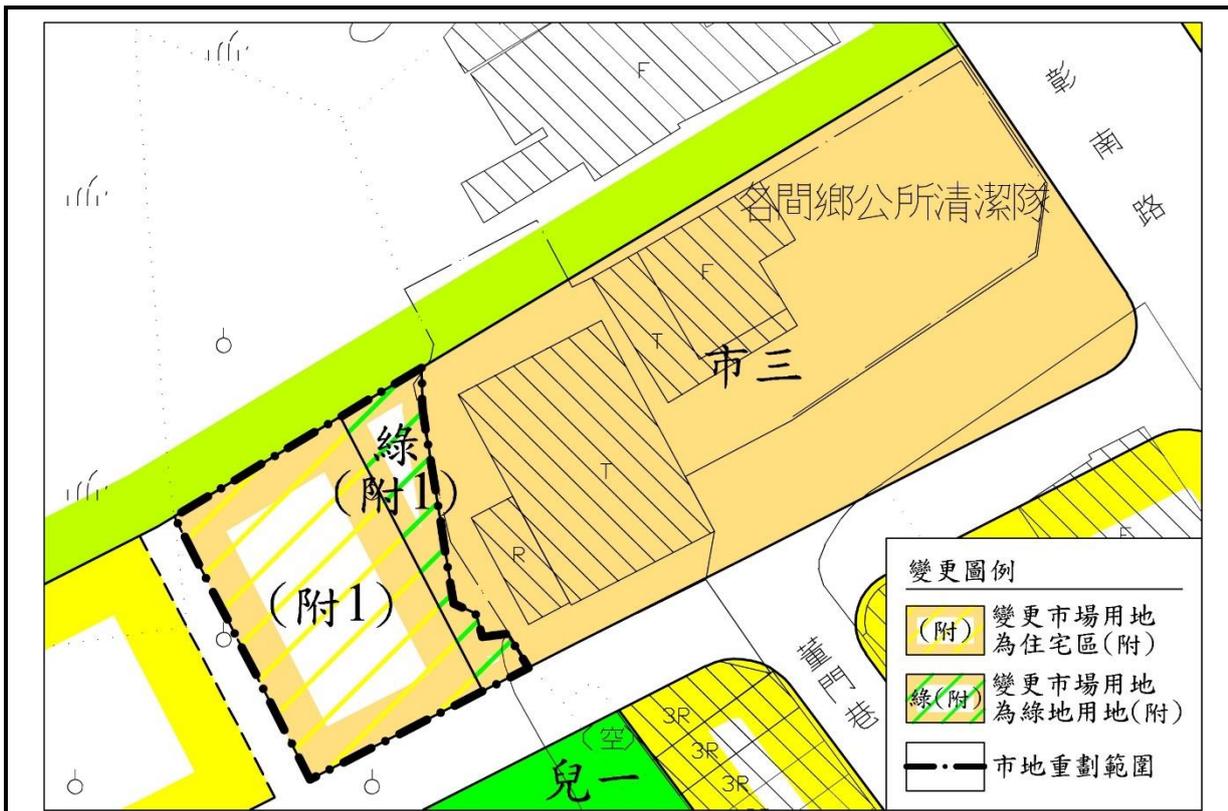
編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	部分機1 機關用地	機關用地 0.07公頃	住宅區 0.07公頃 附帶條件：(附2) 應依本案「 <u>公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則</u> 」規定以折算代金方式抵充。	<p>1.該機關用地大部分已徵收開闢供名間鄉公所、名間鄉民代表會、名間鄉立圖書館、名間鄉戶政事務所、名間鄉衛生所、南投縣政府消防局第一大隊名間分隊、南投縣政府警察局南投分局名間分駐所等單位使用，惟仍有部分土地未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關使用機關，除吳厝段 834、835 地號等 2 筆土地尚有使用需求外，其餘未取得土地已無使用需求，故為解決公設保留地問題，擬併鄰近分區變更為住宅區。</p> <p>3.考量變更範圍與相連接住宅區係為同一土地所有權人或現況已有建築物，故建議以應回饋土地折算代金方式開發。</p> <p><b>【備註】：</b></p> <p>1.變更機關用地為住宅區之範圍為吳厝段 817-1、818-1、821-3、821-4、821-5、831、831-1、832(部分；國有)、842、976 等地號土地。</p> <p>2.吳厝段 834、835 等地號土地，請名間鄉公所研提具體財務計畫，供納入計畫書敘明。</p>	<p>除修正事項外餘依專案小組意見辦理，修正後通過。</p> <p>修正事項：附帶條件修正為『應依本案「<u>免納入整體開發地區變更回饋原則</u>」規定以折算代金方式抵充』。</p> <p>理由：配合計畫書第四章第四節內容修正。</p>



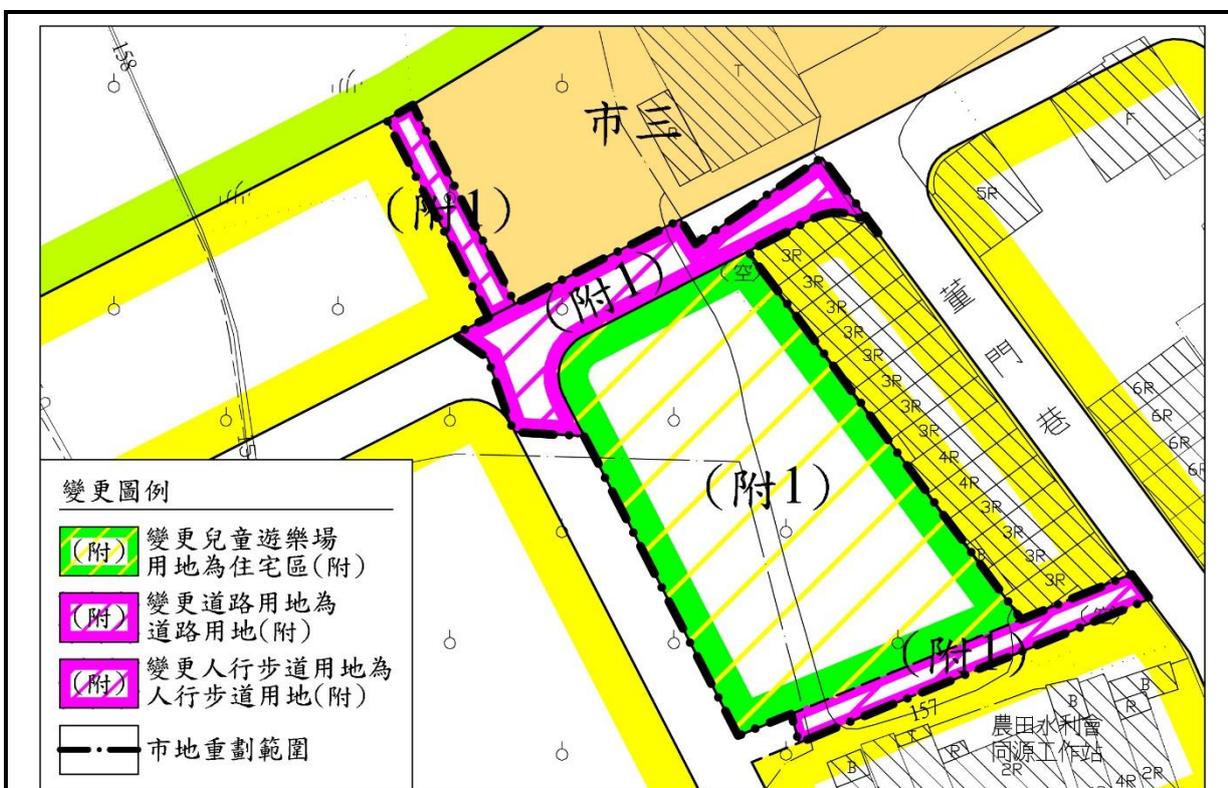
附件一 依專案小組建議意見修正後變5案及變10案變更計畫內容及市地重劃  
可行性評估

壹、變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
5	部分市3市場用地	市場用地 0.08公頃	住宅區 0.06公頃 綠地用地 0.02公頃 附帶條件：(附1) 以跨區市地重劃 方式辦理整體開 發。	<p>1.該用地係64年2月擬定時劃設，部分公有地（鄉有）現為名間鄉清潔隊使用，私有地部分則尚仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關，屬鄉有地部分之市場用地已有使用計畫，屬私有地部分則無使用需求。</p> <p>3.為解決公設保留地問題，屬私有地部分之土地附帶條件變更為住宅區及綠地用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>【備註】： 1.變更範圍為南雅段121、122、144、155-1等地號土地。 2.跨區整體開發(整開1)。</p>	<p>除修正事項外餘依專案小組意見辦理，修正後通過。</p> <p>修正事項：修正之計畫內容，詳附件圖1-4所示。</p> <p>理由： 1.於市地重劃總負擔比率不超過45%原則下，酌予調整公共設施用地劃設類型及區位。 2.整體開發地區應臨接較寬敞之道路或廣場空間。</p>
10	兒1兒童遊樂場用地及其北側及南側部分人行步道、北側及西側部分計畫道路	<p>兒童遊樂場用地 0.21公頃</p> <p>人行步道用地 0.03公頃</p> <p>道路用地 0.05公頃</p>	<p>住宅區 0.21公頃</p> <p>人行步道用地 0.03公頃</p> <p>道路用地 0.05公頃</p> <p>附帶條件：(附1) 以跨區市地重劃 方式辦理整體開 發。</p>	<p>1.該用地係64年2月擬定時劃設，然迄今逾40餘年仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，惟無具體財務計畫。為解決公設保留地問題，併鄰近分區變更為住宅區，並將區外部分人行步道及計畫道路一併納入以跨區市地重劃方式辦理整體開發，以取得周邊未開闢計畫道路。</p> <p>【備註】： 1.跨區整體開發(整開1)。 2.北側及西側部分計畫道路及南側部分人行步道用地均屬公有地部分，應請相關單位配合重劃工程作業期程一併辦理土地撥用及開闢事宜。</p>	<p>除修正事項外餘依專案小組意見辦理，修正後通過。</p> <p>修正事項：修正之計畫內容，詳附件圖1-4所示。</p> <p>理由： 1.於市地重劃總負擔比率不超過45%原則下，酌予調整公共設施用地劃設類型及區位。 2.整體開發地區應臨接較寬敞之道路或廣場空間。</p>



附件圖 1-1 修正後變 5 案變更內容示意圖

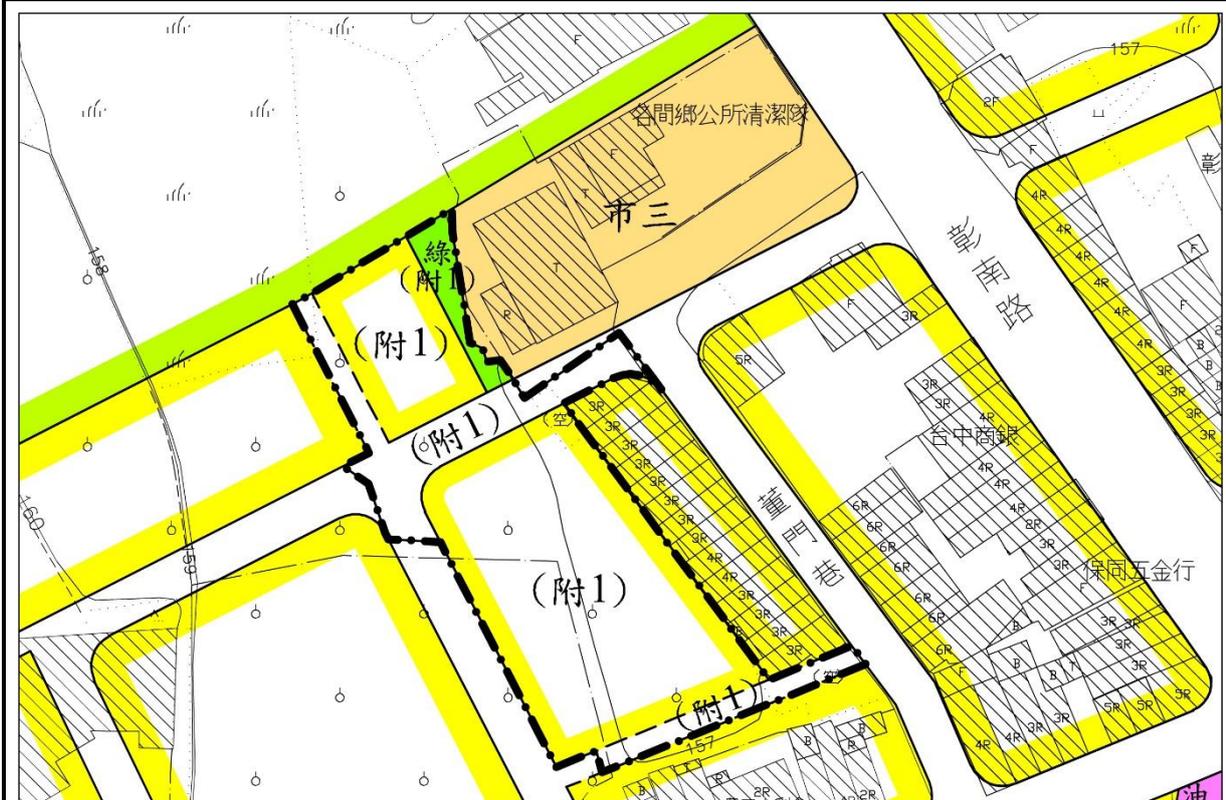


附件圖 1-2 修正後變 10 案變更內容示意圖



整開 1(變 5 案及變 10 案)現行計畫示意圖

整開 1(變 5 案及變 10 案)土地權屬示意圖



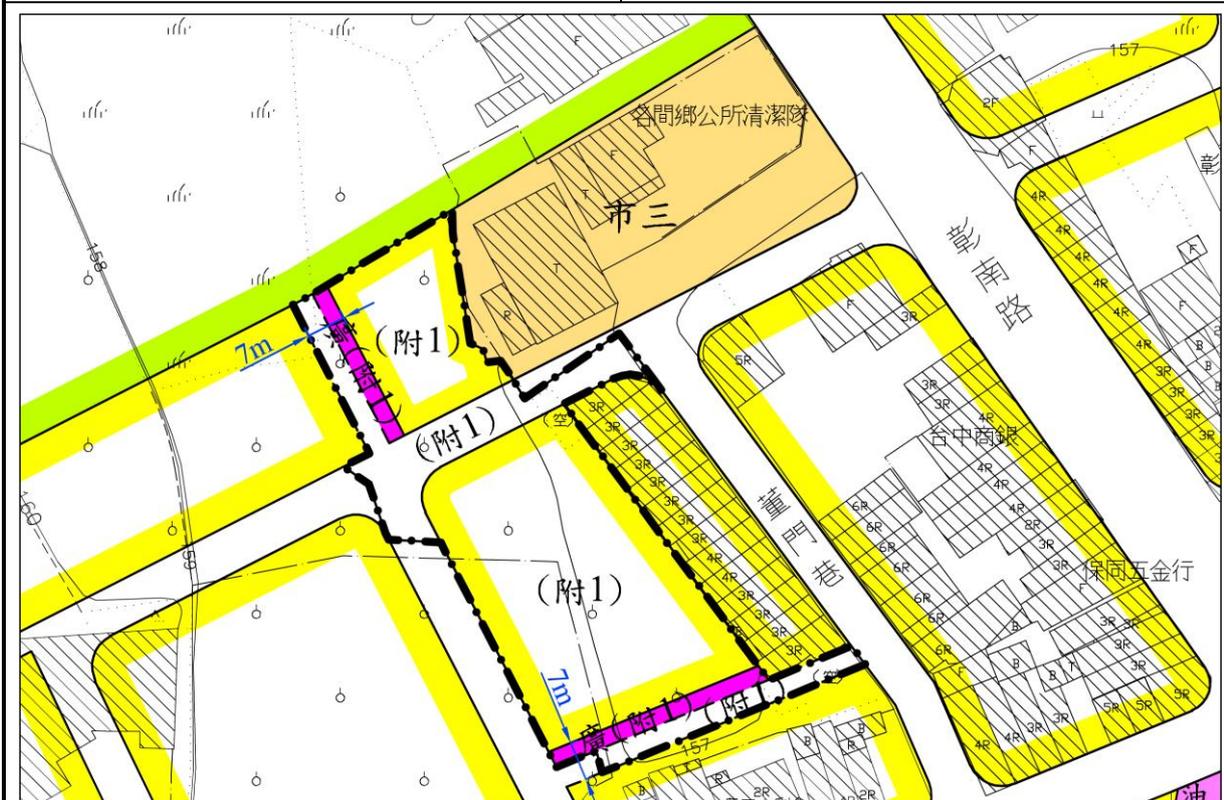
整開 1(變 5 案及變 10 案)變更後計畫示意圖

附件圖 1-3 整開區 1 變更前後計畫內容示意圖



整開 1(變 5 案及變 10 案)現行計畫示意圖

整開 1(變 5 案及變 10 案)土地權屬示意圖



整開 1(變 5 案及變 10 案)變更後計畫示意圖

附件圖 1-4 整開區 1 依縣都委會意見修正之變更前後計畫內容示意圖

## 貳、市地重劃財務計畫可行性評估(整開 1)

### 一、市地重劃評估標準

#### (一)重劃後平均地價

本整體開發區鄰近地區(南雅段)近4年(106至109年)住宅區交易實價登錄6筆,平均交易價格1.58萬元/m<sup>2</sup>;本區重劃後平均地價參考南投縣政府地政處建議意見訂為14,025元/m<sup>2</sup>(46,364元/坪),概為前開交易價格之88.61%。

#### (二)開發費用概估標準

##### 1.工程費用

包括整體開發範圍內整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費,原則以總面積每公頃1,800萬元估算,位於山坡地者,工程費用以每公頃2,000萬元估算。

##### 2.重劃費用

###### (1)地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償價格參酌109年3月9日南投縣政府公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」有關「房屋價格評點標準表」按每平方公尺評點之方法查估之【評點標準為各類型構造物單價\*13.5元(以108年1月份總指數106.90%為基數並按110年1月份營建工程物價指數115.51%推算)】;農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃100萬元之標準估算。

###### (2)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金(南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法第13條規定),以及各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。其中,行政作業費以每公頃120萬元計算;自動拆遷獎勵金部分,以建築物補償費之50%估算。

##### 3.貸款利息

參考110年3月五大銀行平均基準利率,以年利率2.44%複利計算,計息5年。

二、市地重劃可行性評估

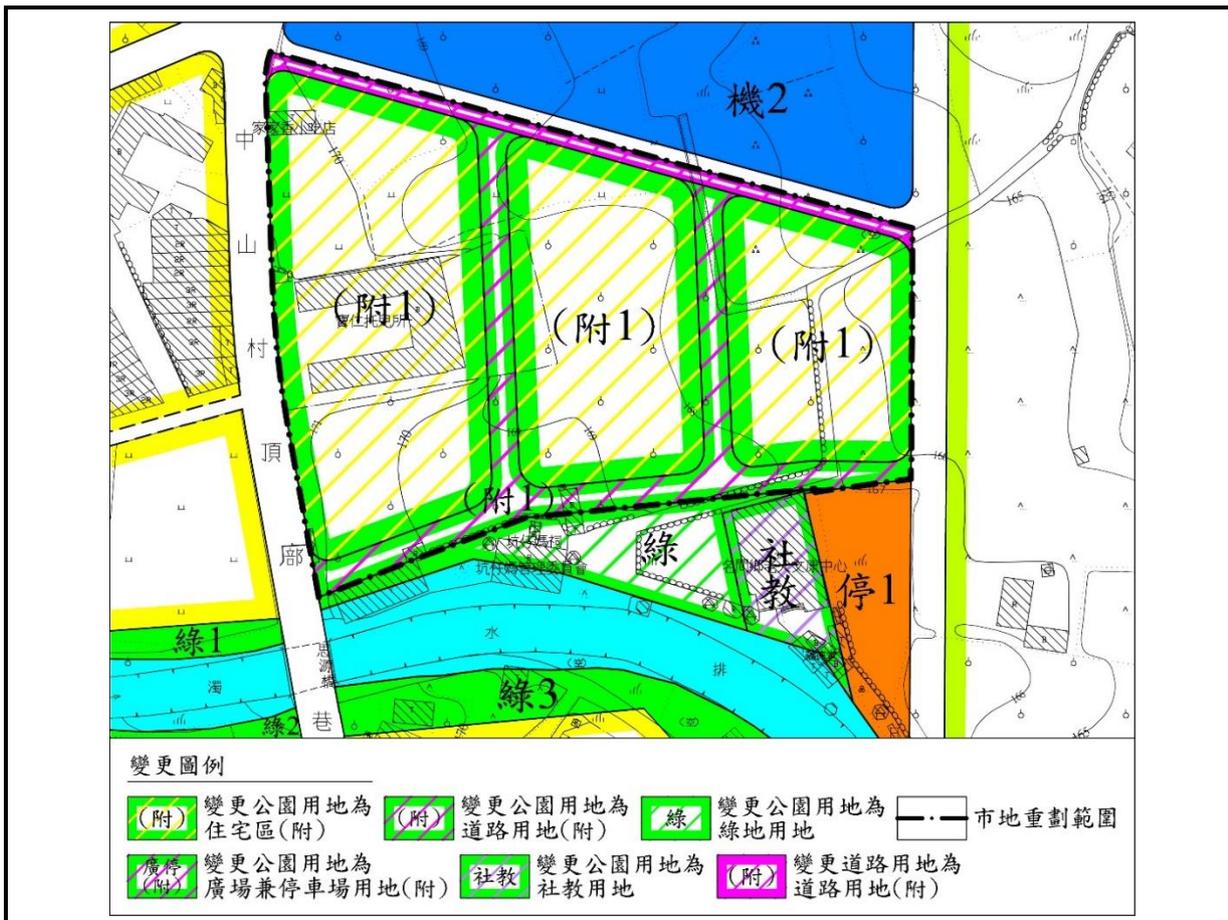
整體開發區基礎資料					
總面積		0.37 公頃			
整開區範圍		部分「市3」、「兒1」及其周邊人行步道及道路用地			
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例
		公有土地		0	0%
		私有土地		0.37	100.00%
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例
		土地使用分區	住宅區	0.27	72.97%
		公共設施用地	綠地用地	0.02	5.41%
			道路用地	0.08	21.62%
			小計	0.10	27.03%
市地重劃開發費用					
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明	
工程費用		0.37	666	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 1,8000 萬元估算。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	-	-	按「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」估算。
		農作物	0.37	37	以每公頃 100 萬元估算。
	土地整理費	行政費用	0.37	120	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算；本案按 1 公頃計算。
		自動拆遷獎勵金		0	以建築物補償費之 50% 估算
	小計			157	
貸款利息			105	依年利率率 2.44% 複利計算，計息 5 年。	
總計			928		
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 = 27.03% + 17.89% = 44.92%			

註：1.本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準。  
 2.實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準。

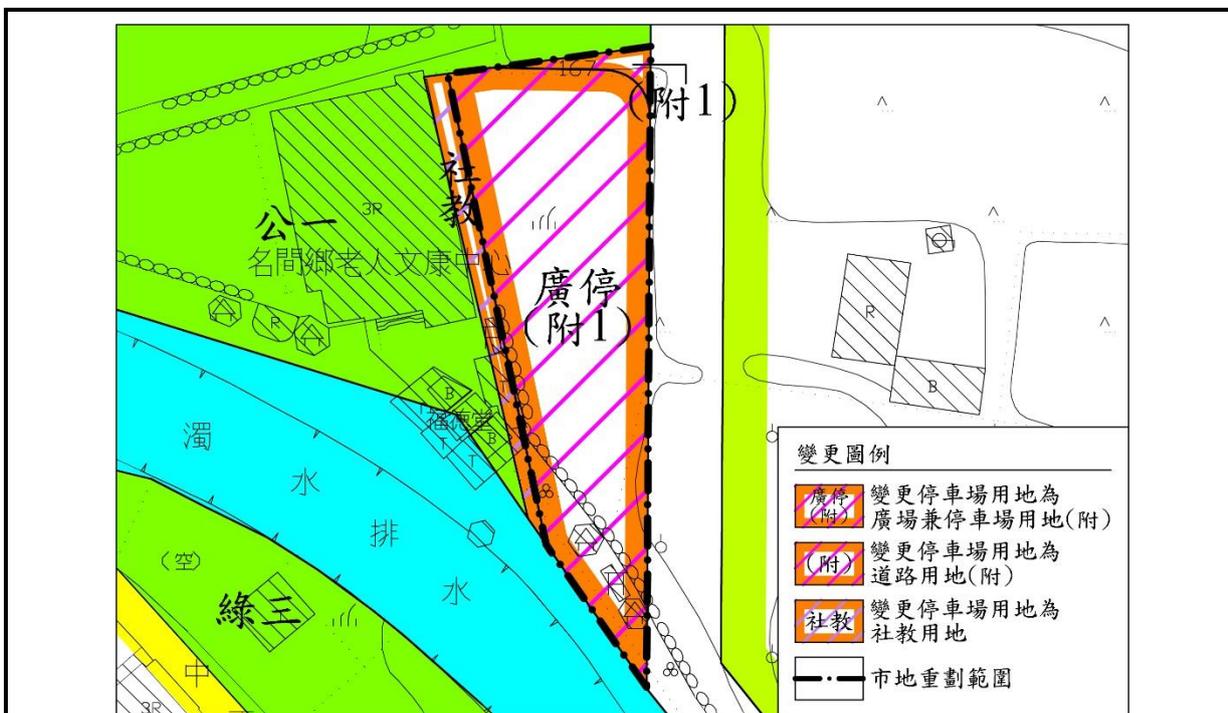
附件二 依專案小組建議意見修正之變8案及變9案變更計畫內容及市地重劃  
可行性評估

壹、變更內容明細表

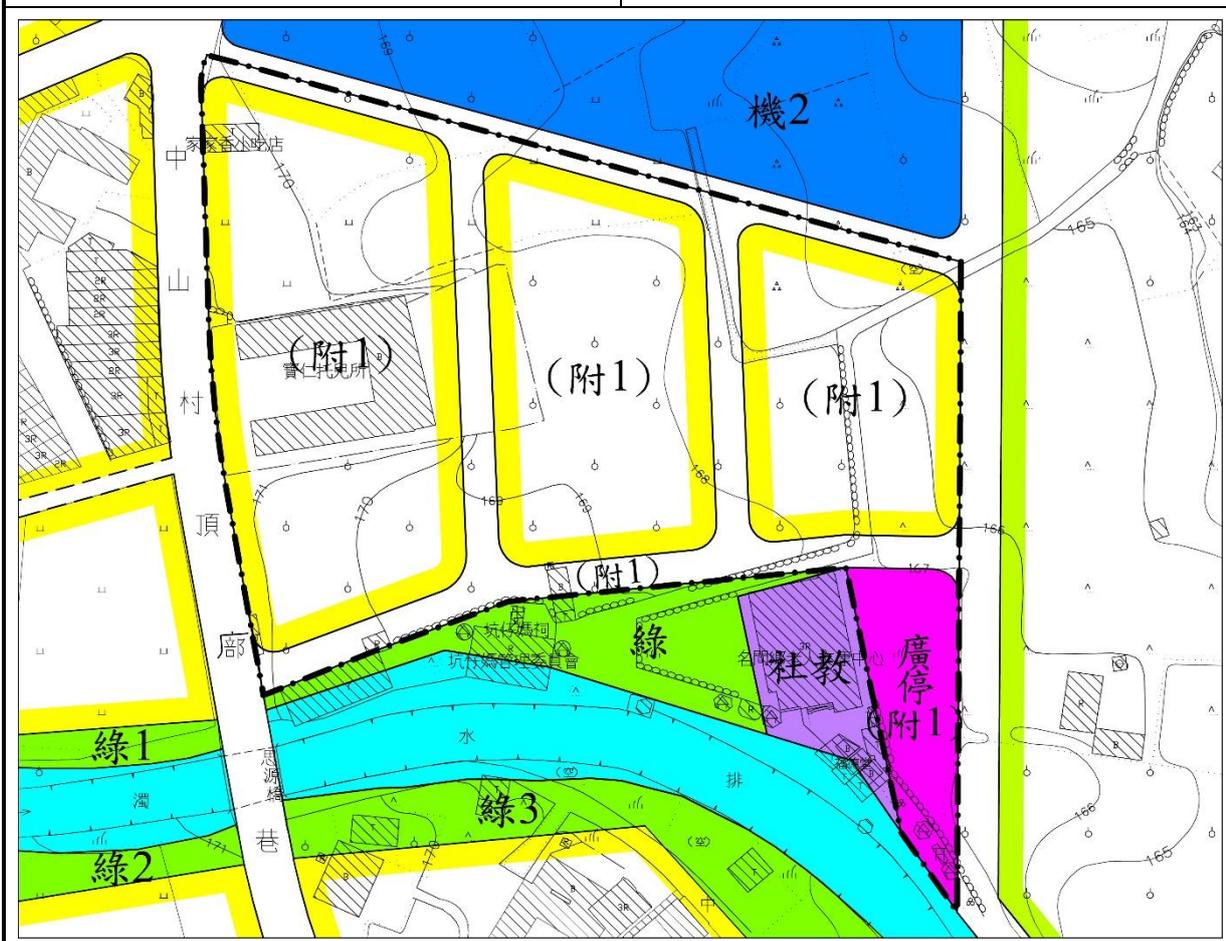
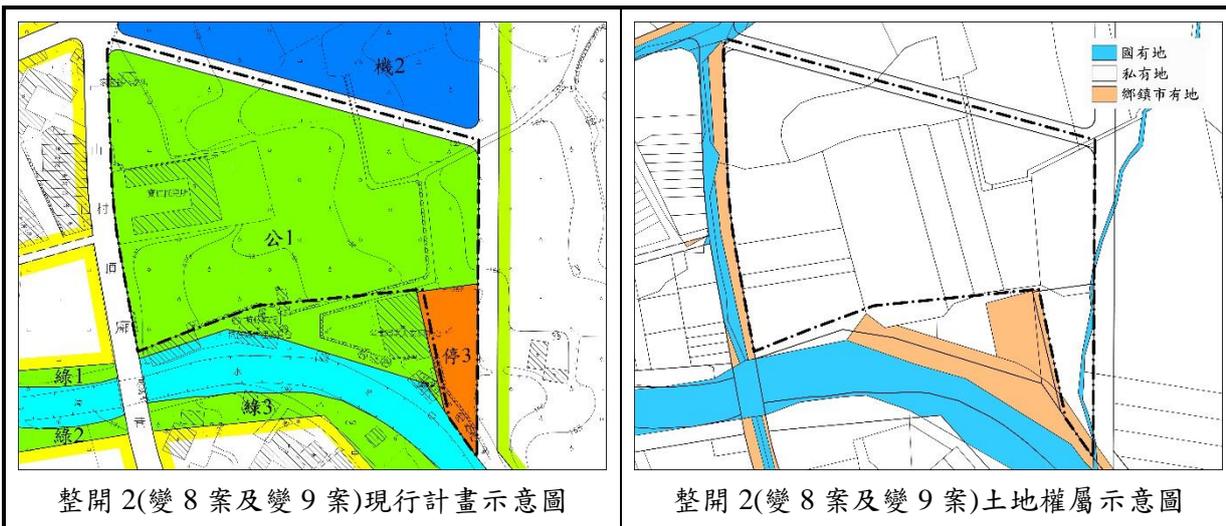
編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
8	公 1 公園用地及其北側 8 公尺計畫道路之部分 (4 公尺)	公園用地 (2.20 公頃)	住宅區 (1.60 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.003 公頃) 道路用地 (0.30 公頃) 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 社教用地 (0.11 公頃) 綠地用地 (0.19 公頃)	1.該用地係 64 年 2 月擬定時劃設，然迄今逾 40 餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，惟其需求面積應考量酌予縮減，故為解決公設保留地問題，參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並配置必要性公共設施用地同時考量未來土地分配需臨接道路，故將其北側部分計畫道路，一併以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3.另為保留名間鄉老人文康活動中心，依公有地之地籍範圍變更為社教用地，且免予回饋。再則，考量原公園南側濁水排水現況與都市計畫差異頗大，故建議暫將其變更為綠地，並俟該排水之治理計畫確定後，再行辦理沿線綠地及河川水溝用地範圍之調整。 【備註】： 1.變更公園用地為社教用地及綠地用地部分，不納入整體開發地區。 2.整開區 2。	照專案小組意見意見通過。
		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地 (0.08 公頃) 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		
9	停 3 停車場用地	停車場用地 (0.16 公頃)	廣場兼停車場用地 (0.15 公頃) 道路用地 (0.0043 公頃) 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 社教用地 (0.01 公頃)	1.該用地係 78 年 12 月二通時劃設，然迄今近 30 年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地仍有使用需求，然為利該區域整體規劃，將其變更為廣場兼停車場用地及道路用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發，以取得該公設保留地。 3.另為保留名間鄉老人文康活動中心，依公有地之地籍範圍變更為社教用地，且免予回饋。 【備註】： 1.變更停車場用地為社教用地部分，不納入整體開發地區。 2.整開區 2。	照專案小組意見意見通過。



附件圖 2-1 修正後變 8 案變更內容示意圖



附件圖 2-2 修正後變 9 案變更內容示意圖



附件圖 2-3 整開區 2 變更前後計畫內容示意圖

## 貳、市地重劃財務計畫可行性評估(整開 2)

### 一、市地重劃評估標準

#### (一)重劃後平均地價

本整體開發區鄰近地區(南雅段)近4年(106至109年)住宅區交易實價登錄6筆,平均交易價格1.58萬元/m<sup>2</sup>;本區重劃後平均地價參考南投縣政府地政處建議意見訂為14,025元/m<sup>2</sup>(46,364元/坪),概為前開交易價格之88.61%。

#### (二)開發費用概估標準

##### 1.工程費用

包括整體開發範圍內整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費,原則以總面積每公頃1,800萬元估算,位於山坡地者,工程費用以每公頃2,000萬元估算。

##### 2.重劃費用

###### (1)地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償價格參酌109年3月9日南投縣政府公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」有關「房屋價格評點標準表」按每平方公尺評點之方法查估之【評點標準為各類型構造物單價\*13.5元(以108年1月份總指數106.90%為基數並按110年1月份營建工程物價指數115.51%推算)】;農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃100萬元之標準估算。

###### (2)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金(南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法第13條規定),以及各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。其中,行政作業費以每公頃120萬元計算;自動拆遷獎勵金部分,以建築物補償費之50%估算。

##### 3.貸款利息

參考110年3月五大銀行平均基準利率,以年利率2.44%複利計算,計息5年。

二、市地重劃可行性評估

整體開發區基礎資料					
總面積		2.13 公頃			
整開區範圍		「公2」及其周邊住宅區、道路用地			
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例
		公有土地		0	0%
		私有土地		2.13	100.00%
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例
		土地使用分區	住宅區	1.60	74.96%
		公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.15	7.04%
			道路用地	0.38	18.00%
			小計	0.53	25.04%
市地重劃開發費用					
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明	
工程費用		2.13	4,260	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 2,000 萬元估算。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.12	368	按「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」估算。
		農作物	2.01	201	以每公頃 100 萬元估算。
	土地整理費	行政費用	2.13	256	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算。
		自動拆遷獎勵金		184	以建築物補償費之 50% 估算
小計			850		
貸款利息			1,008	依年利率 2.44% 複利計算，計息 5 年。	
總計			5,943		
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 = 25.04% + 19.89% = 44.94%			

註：1.本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準。  
 2.實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準。