

第四案：變更魚池都市計畫(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 7 日上午 10 時於魚池鄉公所 4 樓大禮堂舉辦說明會。公開展覽期間共接獲人民陳情意見 4 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 5 月 7 日、110 年 4 月 16 日召開 2 次專案小組審查會議，並獲致具體建議意見如下：

本案除下列各點外，其餘建議照本案公開展覽內容辦理，並請規劃單位據以補充修正後，提請大會審議。

- (一) 本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案有關 (1) 計畫年期及計畫人口調整、(2) 檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂、(3) 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，本案除依前開會議紀錄修正計畫年期及計畫人口之變更案外，其餘部分應妥適納入計畫書修正及載明，以利通案執行。
- (二) 有關市地重劃可行性評估，請地政處協助提供重劃後地價及工程費用單價，供規劃單位評估參酌；整體開發地區修正方案亦請規劃單位與地政處確認後再提縣都委會審議。

(三) 有關變更魚池都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容專案小組建議意見,請詳表 1 專案小組建議意見欄;公開展覽期間人民陳情案件專案小組建議意見,詳參表 2 專案小組建議意見欄。

五、提大會討論事項

依專案小組建議意見修正之整體開發地區變更內容(變 2 案)及其市地重劃可行性評估,提請大會討論。

決 議：

本案除變更內容綜理表第 2 案修正後通過外(修正事項詳參表 1 縣都委會決議欄),其餘准照本會專案小組意見通過。

表 1 變更魚池都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容綜理表

| 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 | 計畫人口 | 8,000 人 | 5,000 人 | <p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並應以全國區域計畫之人口總量及分派人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。</p> <p>2.魚池都市計畫 105 年人口數約 4,232 人，依南投縣區域計畫草案參酌歷年人口成長趨勢透過數學模式推估及考量重大建設、旅遊人口衍生人口，預估計畫目標年 115 年分派至本計畫區之人口數為 4,364 人，與現行計畫人口數有所落差。</p> <p>3.為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，應預留較充裕之人口成長空間，故以區域計畫分派人口約占計畫人口之 80%為原則進行調整。</p> | <p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項： 配合計畫年期修正及南投縣國土計畫分派人口，修正變更理由。</p> <p>理由： 考量全國國土計畫已於 107 年發布實施，其計畫年期為 125 年，故配合南投縣國土計畫分派至魚池鄉人口及本計畫區占現況人口比例推估計畫目標年人口。</p> | 照專案小組意見通過。 |
| 2 | 機 1 東側 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.96 公頃) | 農會專用區 (0.01 公頃) 保護區 (0.40 公頃) 住宅區 (0.44 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.11 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式辦理整體開發。 | <p>1.公兒經劃設後僅部分開闢，未取得土地經主管機關表示已無使用需求，</p> <p>2.為解決公設保留地問題，考量部分未取得土地之所有權人為魚池鄉農會，其所屬土地範圍併鄰近分區變更為農會專用區。</p> <p>3.部分未取得土地，考量地形坡度陡峭不利開發建築，併鄰近分區變更為保護區。</p> <p>4.其餘未取得土地，為取得公園、綠地等必要性設施，故參考鄰近分區附</p> | <p>除變更為農會專用區部分建議照案通過外，其餘請規劃單位依以下各點出席委員及相關單位意見，研擬甲、乙兩方案，提縣都委會大會決議。</p> <p>1.考量排水溝以北地勢平坦，故擴大納入市地重劃範圍，以排水溝擋土牆下邊坡牆腳為界，擋土牆以南地勢起伏較大</p> | <p>請依方案乙修正後通過。</p> <p>修正事項： 4M 人行步道修正為 6M 計畫道路，並配合修正市地重劃可行性評估。</p> <p>理由： 1.新設道路應服務區內較具公平性，故採納方案乙。 2.人行步道無法供車輛通</p> |

| 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 | | | |
| | | 機關用地 (機1) (0.0025 公頃) | 鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (公兒) (0.0025 公頃) 附帶條件： 以市地重 劃方式辦 理整體開 發。 | 帶條件變更為住宅區， 以跨區市地重劃方式辦 理整體開發。 【備註】：變更為農會專用 區範圍為內池段 203 地 號土地 | 則變更為保護 區。 2. 配合基地出入 通行及土地分 配，專案小組歸 納出甲、乙兩種 不同道路類 型，供大會審議 參考。 3. 基於公地公用 原則，變更範圍 內公有土地若 變更為公共設 施用地則不納 入市地重劃範 圍，以降低重劃 負擔比例。 4. 甲、乙兩方案之 市地重劃可行 性評估內容，並 請地政處協助 評估。 理由： 參採人民陳情意 見適度擴大整體 開發範圍並配合 增設區內通行道 路。 | 行，調整為 6M 道路，以 利基地出入 通行。 (方案甲、方 案乙變更內容 詳附件一；修 正後方案詳附 件二；修正後 魚池整開區市 地重劃可行性 評估詳附件 三) |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

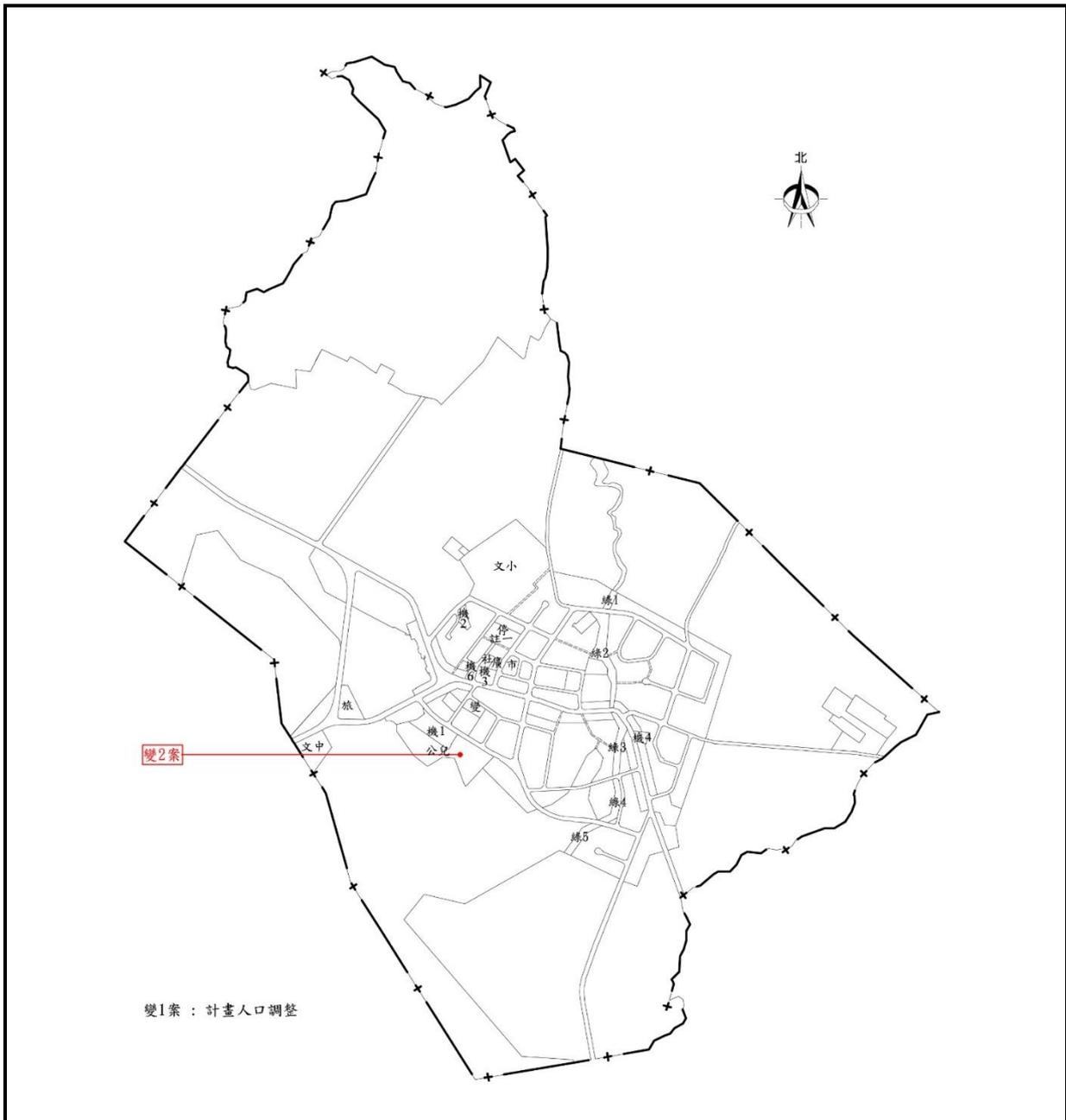


圖 1 變更位置示意圖

表2 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 | 劉廷竣、劉郁玟、江華民、尤慧真 內池段 347、348、349、350 地號 (變 2 案-公兒) | 1 本草案重劃面積有必要擴大範圍。 2. 依目前草案每戶深度達 40 米，完全不能有效利用，地形太過狹長。 3. 內池段 348 地號 349 地號為建地，門牌為秀水巷 22 號住家，車道是經由 347 地號再經 345 地號通往秀水路出去，這條 6 米通路也是 350、351、352、353 地號必要之通路。 | 1. 重劃後面界線應該擴大從內池段 347 地號和 348 地號界線沿排水溝貫穿內池段 310 地號，如附地籍圖所標示。 2. 重劃面積擴大後，分前後區兩部分，中間再留 6 米道。 3. 請規劃部門能留下 6 米道路通往秀水路通行權。 4. 內池段 348、349 地號現況是建地，門牌為秀水巷 22 號，現檢討案應依坪數不動，依使用地目為建，來解除限制發還地主。 5. 內池段 348 地號之建地應保持完整性，地主權益不容許破壞，陳情出入通路可沿內池段 346、347 地號左邊界址，留一寬 6 米道路直通秀水路、維護住戶通路權益。 6. 參與重劃土地之分配應提高到 50% 才合理。 | 1. 第 1、2、3、4、5 點建議併變 2 案辦理。 2. 第 6 點有關重劃分配比例應依市地重劃相關規定辦理，負擔比例若超過 45%，後續重劃執行需徵得過半數私有土地所有權人及土地同意；陳情人建議事項建議納入後續市地重劃階段，供地政主管機關參酌辦理。 | 照專案小組意見通過。 |
| 2 | 魏曉生 內池段 349 地號 (變 2 案-公兒) | — | 建議將原「公(兒)」內池段 347 地號，靠秀水巷後靠山之 349 地號較平坦土地一併參與執行重劃。 | 建議未便採納。 理由： 349 地號屬排水溝以南地區，與整體開發範圍有較大高程落差，且部分範圍坡度已達四、五級坡，不適宜開發建築，故檢討變更為保護區。 | 照專案小組意見通過。 |
| 3 | 尤慧真 內池段 349、350、370、371 地號 (變 2 案-公兒) | — | 建議將原「公兒」內池 347 地號，靠秀水巷後面之 349、350、370、371 地號較平坦土地地一併參與執行重劃。 | 建議未便採納。 理由： 1. 349 地號屬排水溝以南地區，與整體開發範圍有較大高程落差，且部分範圍坡度已達四、五級 | 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>坡，不適宜開發建築，故檢討變更為保護區。</p> <p>2.查 350、370、371 地號係位於保護區及住宅區，非屬本次公共設施專案通盤檢討辦理範疇。</p> | |
| 4 | <p>日月潭休閒育樂有限公司(代表人王英生)內池段 377、381、346、376 地號 王汾勝內池段 368 地號 王英志內池段 352 地號 王英生內池段 310、313、345 地號 (變 2 案-公兒)</p> | <p>1.本案區位之平坦地應要以現況全納入劃設變更為住宅區。</p> <p>2.本案區內之陳情人所有土地有分散分布，乃要集中通盤檢討至相毗鄰，另外亦需與陳情人區外所有之土地，重新重劃調整為一起，達到陳情人土地使用之最大效益。</p> <p>3.本案區內既有的現況進出道路，在書圖上並未標繪，規劃時必需要保留現有通行數十年之道路功能來連接計劃道路以供出入及臨建築線，如附件及照片標示。</p> | <p>1.建議水利圳溝以下應全劃設住宅區。</p> <p>2.本案陳情人所有之土地(含登記為公司法人所有)共有 9 筆應要通盤檢討，重劃調整為相毗鄰如下： (1)登記為日月潭休閒育樂有限公司代表人王英生所有為：內池段 377 地號 358 平方公尺、內池段 381 地號 3.35 平方公尺(1/3)、內池段 346 地號 602.99 平方公尺(1/3)、內池段 376 地號 28.19 平方公尺(1/3)。 (2)登記為王汾勝(父)所有為：內池段 368 地號 183.69 平方公尺。 (3)登記為王英志(弟)所有為：內池段 352 地號 5415.16 平方公尺。 (4)登記為王英生(本人)所有為：內池段 310 地號 3385.27 平方公尺(1/4)、內池段 313 地號 79.53 平方公尺、內池段 345 地號 512 平方公尺。</p> <p>3.現有規劃之地形圖並沒有標示現況通行之出入道路，建議規劃之書圖必須標繪清楚明細，如附件及相片標示。</p> <p>4.陳情人所有之內池段 352 地號(保護區、現作農業耕作使用)、內池段 368</p> | <p>1.第 1、3、4 點建議併變 2 案辦理。</p> <p>2.第 2 點有關土地分配方式應依市地重劃相關規定辦理，市地重劃後原則以相關(原)位次分配土地；陳情人建議事項建議納入後續市地重劃階段，供地政主管機關參酌辦理。</p> | <p>照專案小組意見通過。</p> |

| 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 |
|----|--------|------|---|----------|--------|
| | | | 地號(住宅區)皆毗鄰本案之土地,目前現況有供數十年出入使用之道路來連接計劃道路,在通盤檢討、重劃調整規劃時,務必要保障陳情人既有的通行權利及臨建築線劃設。 | | |



圖 3 公開展覽期間人民陳情意見位置示意圖

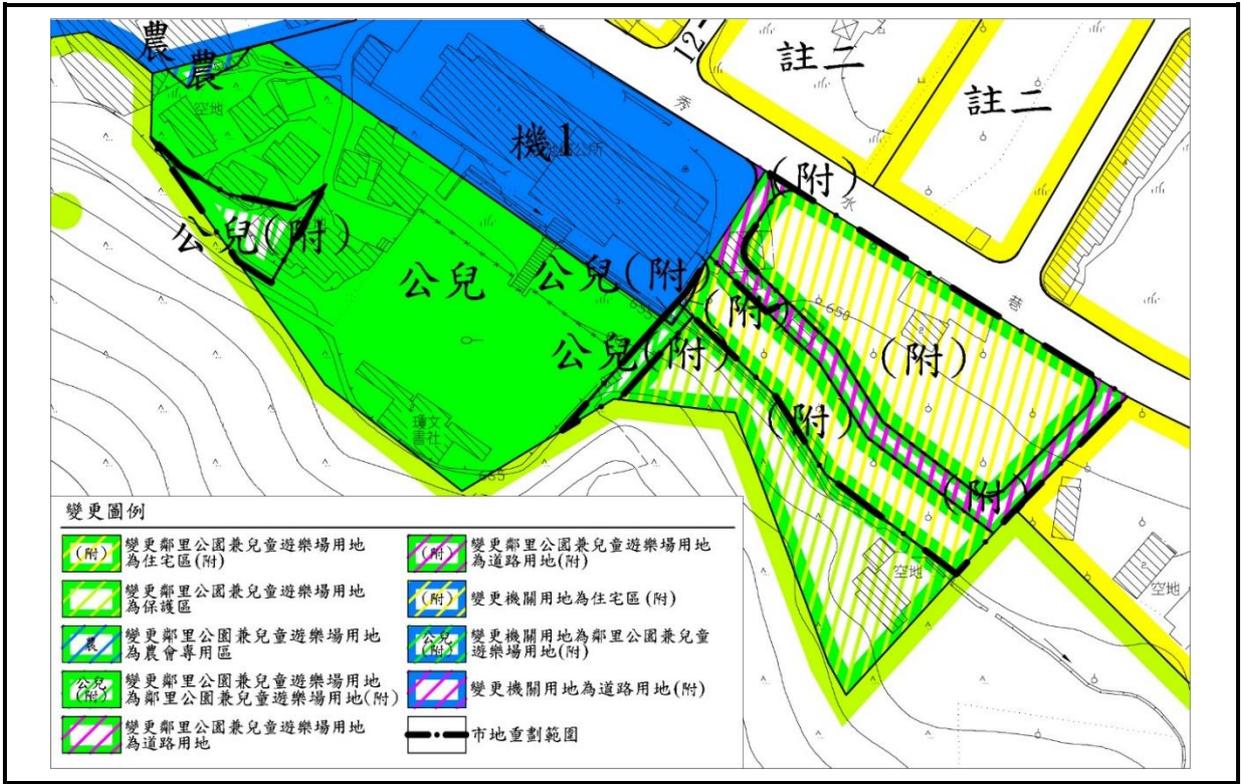
附表1 小組建議修正後計畫年期及計畫人口變更內容明細表

| 新編號 | 原編號 | 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 | - | 計畫年期 | 民國 115 年 | 民國 125 年 | 配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期調整為民國 125 年。 | 照專案小組意見通過。 |
| 2 | 1 | 計畫人口 | 8,000 人 | 5,000 人 | <p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並應以全國國土計畫之人口總量及分派人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。</p> <p>2.魚池都市計畫 107 年人口數約 4,033 人，依南投縣國土計畫參酌歷年人口成長趨勢透過數學模式推估及考量重大建設、旅遊人口衍生人口，預估計畫目標年 125 年分派至魚池鄉約 16,329 人，依都市計畫區現況人口占全鄉人口比例，推估計畫目標年分派本計畫區之人口數為 4,180 人，與現行計畫人口數有所落差。</p> <p>3.為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，應預留較充裕之人口成長空間，故以國土計畫分派人口約占計畫人口之 80%為原則進行調整。</p> | 照專案小組意見通過。 |

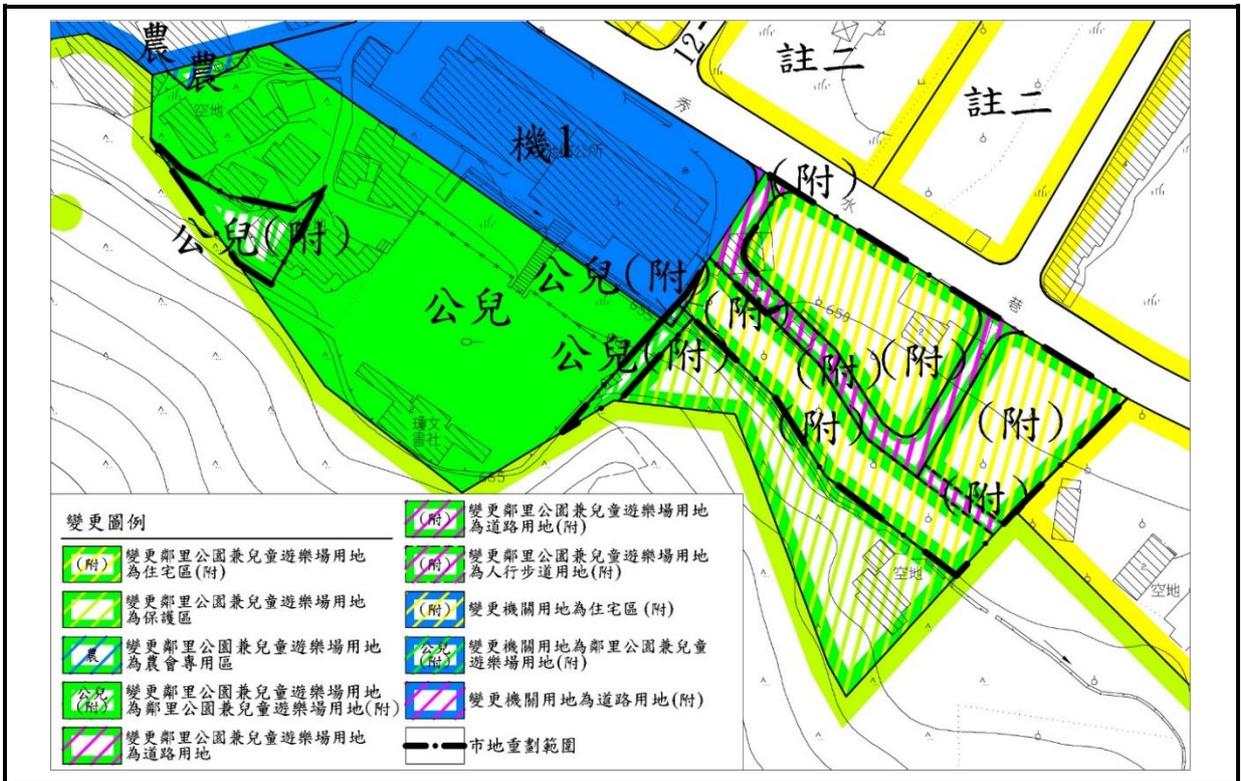
註：南投縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案中有關計畫年期及計畫人口調整部分，業已提南投縣都市計畫委員會109年12月7日第290次會議審查通過。

附件一 依小組建議意見提會討論方案

一、方案甲



二、方案乙



附件二 依縣都委會決議修正後變2案變更計畫內容

附件表2-1 變2案變更內容綜理表（依縣都委會決議修正方案）

| 新編號 | 原編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|-----|-----|------------------------|--|--|---|-----------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 3 | 2 | 機1東側 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.96公頃) | 農會專用區 (0.01公頃) 保護區 (0.25公頃) 道路用地 (0.03公頃) 住宅區 (0.52公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.07公頃) 道路用地 (0.08公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式辦理整體開發。 | <p>1.公兒經劃設後僅部分開闢，未取得土地經主管機關表示已無使用需求，</p> <p>2.為解決公設保留地問題，考量部分未取得土地之所有權人為魚池鄉農會，其所屬土地範圍併鄰近分區變更為農會專用區。</p> <p>3.部分未取得土地，考量地形坡度陡峭不利開發建築，併鄰近分區變更為保護區。</p> <p>4.其餘未取得土地，為取得公園、綠地等必要性設施，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>5.配合新設計畫道路截角需要，變更部分機關用地為道路用地。</p> <p>6.為減輕私有土地所有權人之開發負擔，故屬公有地且集中劃設為公共設施用地部分，不納入市地重劃整體開發範圍，另由主管機關配合市地重劃期程辦理土地撥用及興闢工程。</p> | 變更為農會專用區範圍為內池段203地號土地 |
| | | 機關用地(機1) (0.0041公頃) | 道路用地 (0.0008公頃) 住宅區 (0.0017公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.0016公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式辦理整體開發。 | | | |



附件圖 2-1 變 2 案變更內容示意圖 (依縣都委會決議修正方案)

附件三 依縣都委會決議修正後魚池整開區市地重劃可行性評估

一、開發範圍及面積

「魚池整開區」位於魚池都市計畫區南側，其範圍包括原部分「公兒」、部分「機1」等2處，面積合計約0.67公頃。

二、土地使用計畫

依據變2案之變更後土地使用計畫，重劃範圍內劃設住宅區0.52公頃，佔總面積77.48%；公共設施用地共0.15公頃，佔總面積22.52%，詳參下圖。



二、市地重劃評估標準

(一)重劃後平均地價

參考整體開發區鄰近地區最近1~3年不動產市場交易案例訂定之，平均交易價格19,700元/m²；魚池整開區重劃後平均地價訂為16,500元/m²，概為前開交易價格之85%。

(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及水土保持工程、道路工程、公共設施工程、公用設備管線工程，及空氣污染防制費、工程管理費；為提高市地重劃可行性，建議有關公共設施用地開闢應以簡易工程為原則，以降低整體共同負擔，概算如下表。

附件表3-1 魚池整開區工程費用概算表

| 項目 | 單價 (萬元/公頃) | 面積 (公頃) | 費用 (萬元) |
|--------------------|-------------------|------------|------------|
| (一) 整地工程及水土保持工程 | 500 | 0.67 | 337 |
| (二) 道路工程 (含側溝、路燈等) | 1,500 | 0.08 | 122 |
| (三) 公共設施工程 | | | |
| ·公園工程 | 2,500 | 0.07 | 179 |
| (四) 公用設備管線工程 | 500 | 0.08 | 40 |
| (五) 空氣污染防制費 | (一) 至 (四) 之 0.03% | | 0.20 |
| (六) 工程管理費 | (一) 至 (四) 之 5.00% | | 34 |
| 合計 | | | 712 |

註：實際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。

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。

四、整開區可行性評估結果

附件表3-2 魚池整開區市地重劃可行性評估結果

| 整體開發區基礎資料 | | | | | | |
|-----------|----------|---|--------------|--|---|--------------|
| 總面積 | | 0.67 公頃 | | | | |
| 整開區範圍 | | 部分「公兒」、部分「機1」等2處。 | | | | |
| 土地權屬 | | 權屬 | | 面積(公頃) | 比例(%) | |
| | | 公有土地 | | 0.06 | 9.15 | |
| | | 私有土地 | | 0.61 | 90.85 | |
| 土地使用計畫 | | 項目 | | 面積(公頃) | 比例(%) | |
| | | 土地使用分區 | 住宅區 | | 0.52 | 77.48 |
| | | 公共設施用地 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | | 0.07 | 10.63 |
| | | | 道路用地 | | 0.08 | 11.88 |
| | | | 小計 | | 0.15 | 22.52 |
| 市地重劃開發費用 | | | | | | |
| 項目 | | 面積(公頃) | 金額(萬元) | 說明 | | |
| 工程費用 | | 0.67 | 712 | 含整地工程、公園工程、工程管理費、空氣污染防制費等項目，估算約為712萬元。 | | |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 建築物 | 0.15 | 1,158 | 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 | 0.31 | 31 | | 以每公頃100萬元估算。 |
| | 土地整理費 | 行政費用 | 0.67 | 81 | 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 | | 579 | 以建築物補償費之50%估算 | |
| 小計 | | | 1,848 | | | |
| 貸款利息 | | | 328 | 依年利率2.63%複利計算，計息5年。 | | |
| 總計 | | | 2,888 | | | |
| 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 $=22.52\%+25.99\%=48.51\%$ | | | | |

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。