

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：ljkhorage@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處(2份) 邱清

發文日期：中華民國109年1月20日

發文字號：府建都字第1090011689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108年12月31日召開南投縣都市計畫委員會第285次會議紀錄乙份，併修正284次會議紀錄，請查照。

說明：依據本府108年12月23日府建都字第1080272968號開會通知單續辦。

正本：林主任委員明濤、陳副主任委員正昇、林委員瑞東、王委員大立、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、陳委員緯宗、陳委員國忠、邱委員清圳、蔡委員坤霖、簡委員岳暘、林委員榮森、簡委員青松、陳委員瑞慶、王委員源鍾、蕭委員文呈、陳委員錫梧、李委員正偉、龍邑工程顧問股份有限公司、本府工務處(土木工程科)、本府地政處(土地重劃科)

副本：本府建設處(2份)

縣長 林明濤

南投縣都市計畫委員會第 284 次會議會議紀錄

壹、開會時間：108 年 11 月 8 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：陳副主任委員正昇

紀錄：鍾銘智

肆、出席單位：如附簽到簿

伍、主席宣布開會及致詞。

陸、宣讀並確認本會第 282、283 次會議記錄。

柒、討論事項：

第一案：變更日月潭特定區計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（增訂廣場兼停車場用地土地使用分區管制要點）案，提請審議。

決議：本案依下列意見修正後通過：

- 一、有關本案案名修正為「變更日月潭特定區計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（增列廣場兼停車場用地（廣（停）三）土地使用分區管制要點及財務計畫）案。
- 二、計畫書內之都市計畫示意圖請標示道路標號及寬度。
- 三、計畫書第 18 頁表 4 內之周轉率請再確認釐正。
- 四、土地使用分區管制要點決議情形詳后附表。

第二案：變更南投（含南崗地區）都市計畫（部分農業區、保護區、綠地用地及人行道用地為道路用地）案，提請審議。

決議：本案依下列意見修正後通過：

~~一、報告書第一頁「亟待改善」修正為「及待改善」。~~

- 一、請確認報告書中福崗路西延變更部分道路寬度、樂利路變更位置並修正相關

圖說。

二、本案提案單變更內容綜理表，變更內容園道用地為 2.32 公頃應屬誤繕，請
確認修正園道用地變更後面積。

三、有關本案福崗路西延工程與南崗二路、平山一路一街交叉路口截角部分請依
后附申請單位提供之圖說及下述說明辦理：

- 1、請將本案需以特殊截角處理之理由補充納入計畫書中說明並修正書圖。
- 2、將來申請建築時截角之規定，依申請單位(本府工務處土木工程科)所提
之圖示(如附圖)留設截角，並納入後續「土地使用分區管制要點」辦
理。

四、有關公展期間公民或團體陳情意見之處理情形如后公民或團體陳情意見綜
理表決議，並請工務處提供與陳情人協商畸零地一併徵收之後續處理情形相
關資料納入計畫書附錄。

五、報告書內變更範圍示意圖及相關圖說應以清楚足供辨識比例為原則，以利審
視。

六、有關報告書第 31 頁事業及財物計畫表 5 附註請加註：「公地撥用如有耕地 375
減租條例第 17 條規定第 1 項第 5 款終止租約應依規補償者另請調查估列」。

玖、臨時動議

壹、散會

南投縣都市計畫委員會第 285 次會議紀錄

壹、開會時間：108 年 12 月 31 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、開會地點：本府 C 棟 2 樓會議室

參、主持人：陳副主任委員正昇

紀錄：李俊錡

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席宣布開會及致詞：(略)

陸、宣讀本會第 284 次會議紀錄，報請確認。

決議：依委員意見修正南投縣都市計畫委員會第 284 次會議紀錄(如附件)。

柒、討論事項：

一、第一案：南投縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案，提請審議。

決議：

1. 有關本案後續審議方向，授權由業務單位研擬適當之專案小組分組方式後進行審議。
2. 為利於分組審議一致性，請彙整整體規劃階段內政部指導原則及其他縣市審議經驗，做成通案性審議原則供委員審議參考。
3. 有關龍邑工程顧問股份有限公司依契約書提送之整體開發可行性評估報告(含開發意願調查表彙整)，為草案審議及後續重劃階段之參考資料，現階段尚無法定效力，原則同意評估報告內容之彙整及呈現方式，惟後續仍應依各級委員會之意見滾動式修正。

捌、散會：下午 16 時 00 分

討論事項編號	第一案	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	一、計畫緣起： 都市計畫公共設施用地係依據人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，選擇適當地點預先劃設供公園、學校、機關、道路等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。 惟 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。 監察院在 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。」內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，遂於 102 年 11 月 29 日以台內營字第 10203489291 號函頒布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，提出公共設施用地檢討構想、檢討變更原則及相關配套措施與作業流程，作為各都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據。 南投縣政府即因應中央政策，依循「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則（詳附件一）」，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。 二、法令依據： （一）都市計畫法第 26 條 （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款 三、辦理機關：南投縣政府 四、通盤檢討範圍及面積： 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。

五、公共設施盤點：

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...。」

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、計畫檢討：

（一）計畫人口檢討

本案依據人口分派推估並調整民國 115 年計畫人口數，經檢討後計畫人口由 416,200 人調整為 340,600 人，詳表 2。

（二）公共設施供需檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之檢討標準，予以檢討各都市計畫區學校用地、停車場用地及五項開放性公共設施之供需情形詳表 3。

1. 學校用地經檢討超過約 54.82 公頃，且教育主管機關於 108 年 5 月 9 日本案草案研商會議表示：「考量本縣因少子化各校新生數呈現減少趨勢，故各學校以現地使用為主，除已使用但未取得者仍有維持並取得之必要，屬現有校地圍牆外者則無使用需求」，故學校用地未取得者，確認主管機關開闢需求後，研議解編。

2. 停車場用地經檢討不足約 39.29 公頃，故經徵詢主管機關意見仍有需求者則保留納入整體開發取得，如停車場用地仍有不足者，建議可透過土管要點規範建築基地自行留設停車位，或透過公共設

施多目標使用提供，或以既有停車場朝向立體化設置方式因應。

3.五項開放性公共設施用地經檢討不足約 904.44 公頃，惟為利本案執行，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項情形特殊審議原則」（詳附件二）檢視符合情形特殊者，得不受通盤檢討後五項開放性公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制，爰此五項開放性公共設施用地得適度解編。

（三）公共設施變更處理原則

本案之檢討變更，係依循內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之指導，訂定本案公共設施變更處理原則（詳附件三），以及檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則（詳附件四）。

（四）檢討處理面積

在 830 處塊狀性公共設施用地，其中 431 處屬已取得且主管單位亦仍有使用需求者無需納入檢討調整。故本案就其餘 399 處公共設施用地提出處理建議，其中屬私有公共設施保留地合計約 181.44 公頃。

（五）檢討處理方案

本次通盤檢討為利於整體檢討成果統計與呈現，將公共設施檢討處理情形彙整為 12 種方案，詳如下表說明：

方案分類		處理情形說明	備註
納入整體開發	方案一	無使用需求，檢討變更並納入整體開發	公共設施解編並整體開發
	方案二	仍有使用需求，維持原計畫並納入整體開發	公共設施以整體開發取得
	方案三	酌予縮減公共設施面積，並納入整體開發	維持部分公共設施並整體開發
維持原計畫	方案四	維持原計畫，請主管單位編列經費取得	土地全部、部分未取得，以徵購方式取得
	方案五	維持原計畫，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用	仍有使用需求之市場用地、停車場用地
	方案六	維持原計畫，依原計畫附帶條件規定辦理	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者
檢討變更，但不納入整體開發	方案七	恢復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋	
	方案八	併鄰近分區變更為農業區或保護區，免予回饋	
	方案九	屬依「原住民保留地開發管理辦法」規定完成土地權利	

說明

明

		回復之土地，變更為合適分區，免予回饋	
	方案十	依辦理中通盤檢討草案內容辦理	已納入辦理中通檢或專案通檢案提案變更
	方案十一	附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式回饋(或無償捐贈土地)	
納入一般通盤檢討處理	方案十二	需併鄰近分區或考量區域發展作整體評估者，暫維持原計畫	需併鄰近分區整體檢討，或需作長遠評估者，或屬計畫圖訂正案件

(六) 檢討成果與效益

1. 公共設施用地面積增減情形

本案檢討變更後公共設施用地面積減少 112.08 公頃，依公共設施用地類型分析，五項開放性公設用地(含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場等用地)共減少 75.42 公頃最多，學校用地減少 29.06 公頃次之。此外，因配合公共設施變更為可建築用地之出入通行需要，考量街廓深度及周邊道路開闢情形增設出入道路，檢討後道路用地共增加 12.42 公頃。

此外，經檢視本次檢討後五項開放性公設面積有減少之都市計畫區，均能符合內政部營建署於 106 年 5 月 22 日檢送各縣市政府之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，所列舉之 7 款情形(詳附件 2)，故建議得不受通盤檢討後五項公共設施用地面積不得低於通盤檢討前劃設面積之限制。

2. 整體開發地區劃設情形

本次檢討共計劃設 27 處整體開發地區，透過跨區市地重劃方式辦理整體開發，整體開發面積合計 120.17 公頃；預估透過市地重劃開發可取得 41.52 公頃公共設施用地，增加 78.65 公頃可建築土地。

3. 私有公設保留地檢討情形

(1) 本次檢討處理之私有公設保留地總面積 181.44 公頃(不計系統性公共設施用地)

(2) 本次檢討透過跨區市地重劃方式共可將 95.53 公頃私有公設保留地納入整體開發範圍，維護其私有土地開發之權益；另透過個別變更方式，亦可檢討釋出私有公設保留地 29.80 公頃；針對檢討後仍維持原計畫公共設施用地，惟可透過多元彈性之開發策略，促進公共設施範圍內私有土地開發利用者，其私有公設保留地面積約 9.79 公頃；以上合計 135.12 公頃(佔本次檢討之私有公共

說

明

設施保留地總面積之 74%)之私有公共設施保留地均能透過本案變更或提出開發策略維護其土地所有權人權益。

(3) 本案檢討後尚待主管機關取得之私有公共設施保留地面積約 22.79 公頃，佔本次檢討之私有公共設施保留地總面積之 13%(均已函請各主管機關編列徵收期程)。

(4) 納入各計畫下次通盤檢討處理之私有公共設施保留地總面積 23.53 公頃，佔本次檢討之私有公共設施保留地總面積之 13%。

七、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。

八、公開展覽期間人民及團體陳情意見：

本案自 108 年 9 月 16 日至 108 年 10 月 15 日辦理公開展覽，並分別於 108 年 9 月 25 日、9 月 27 日、9 月 30 日、10 月 2 日、10 月 4 日、10 月 7 日及 10 月 9 日舉行公開說明會。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。

九、提請大會討論審議事項：

(一)後續分組審議事項：本次檢討範圍涵蓋 15 個都市計畫區，為加快審議進度，參考其他縣市做法，考量行政轄區相近及變更案件數多寡，建議分為 4 組進行審議，爰本案擬成立 4 組專案小組。本縣都市計畫委員會計 22 人，其中曾於 108 年 3 月出席各都市計畫變更草案研商會且任期尚餘 1 年以上之委員計 4 人：王瑞興委員、林宗敏委員、謝政穎委員、邱清圳委員，建議原則以上開 4 位委員擔任本案 4 組專案小組之召集人。

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	
	附件一 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則。				
	附件二 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則。				
附件三 本案公共設施用地檢討變更原則。					
附件四 本案檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則。					
(二)整體開發意願調查初步結果：有關本案共計劃設 27 處透過跨區市地重劃方式辦理整體開發，經本府寄發各所有權人意願調查並回收後，整理為「整體開發可行性評估報告」乙本資料，因涉及後續方案變更之重要參考依據，一併提請本次委員會就內容及呈現方式審議。					
附件五 整體開發可行性評估報告概要。					
縣都會 委員會 決議	1. 有關本案後續審議方向，授權由業務單位研擬適當之專案小組分組方式後進行審議。				
2. 為利於分組審議一致性，請彙整整體規劃階段內政部指導原則及其他縣市審議經驗，做成通案性審議原則供委員審議參考。					
3. 有關龍邑工程顧問股份有限公司依契約書提送之整體開發可行性評估報告(含開發意願調查表彙整)，為後續重劃階段之參考資料，現階段尚無法定效力，原則同意評估報告內容之彙整及呈現方式，惟後續仍應依各級委員會之意見滾動式修正。					

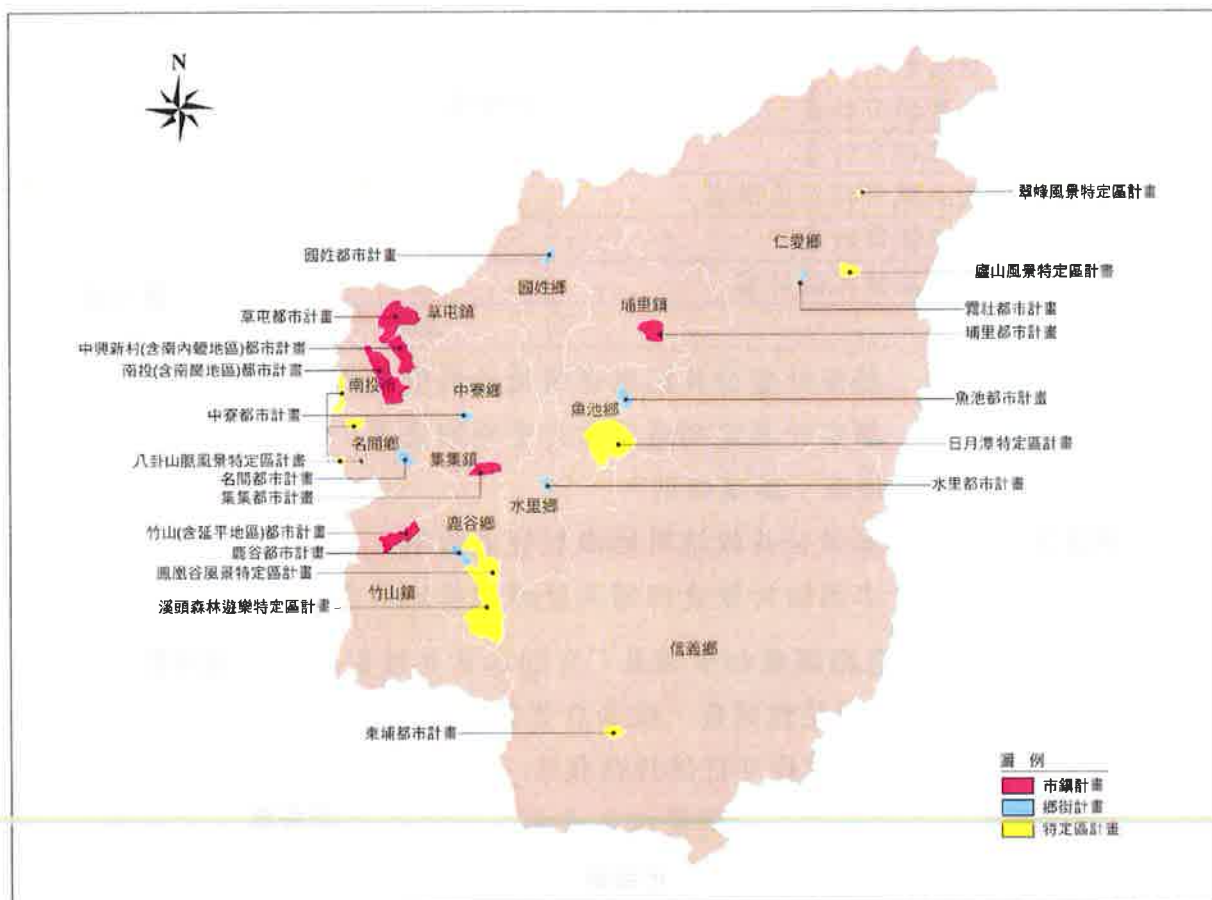


圖 1 本案檢討範圍之都市計畫分布示意圖

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

表 2 南投縣各都市計畫區計畫人口調整建議表

計畫區簡稱	區計分派 人口(52 萬)(人)(A)	105 年 現況人口 (人) (B)=(A)/(D)	現況人口 達成率(%) (C)=(B)/(D)	現行計畫 人口 (人)(D)	計畫人口 建議增減 (人) (E)=(F)-(D)	修正後 計畫人口 (人)(F)	115 年修正 後預估人口 達成率(%) (G)=(A)/(F)
南投(含南崗 地 區)	57,385	59,584	59.58	100,000	-30,000	70,000	81.98
中 興 新 村	21,611	20,993	67.72	31,000	-4,000	27,000	80.04
埔 里	48,526	47,415	72.95	65,000	-5,000	60,000	80.88
草 屯	54,936	54,304	83.54	65,000	0	65,000	84.52
竹山(含延平 地 區)	35,516	34,713	87.88	39,500	0	39,500	89.91
集 集	8,229	7,889	39.45	20,000	-10,000	10,000	82.29
名 間	9,551	9,894	89.95	11,000	0	11,000	86.83
鹿 谷	6,233	5,838	64.87	9,000	-1,500	7,500	83.11
中 寮	2,659	2,571	39.55	6,500	-3,500	3,000	88.63
魚 池	4,364	4,232	52.90	8,000	-3,000	5,000	87.28
國 姓	4,125	4,158	51.98	8,000	-3,000	5,000	82.50
水 里	9,907	9,141	45.71	20,000	-6,500	13,500	73.39
霧 社	1,970	1,286	42.87	3,000	-500	2,500	78.80
日 月 潭	1,991	1,973	30.35	6,500	-4,000	2,500	79.64
鳳 凰 谷	2,664	3,773	75.46	5,000	-1,500	3,500	76.11
八 卦 山	10,229	10,050	66.56	15,100	-3,100	12,000	85.24
翠 峰	17	17	-	0	0	0	-
溪 頭	1,307	1,422	71.10	2,000	0	2,000	65.35
東 埔	1,304	1,281	80.06	1,600	0	1,600	81.50
廬 山	1,664	430	-	0	0	0	-
合 計	284,188	280,964	-	416,200	-75,600	340,600	

註：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
無需納入本案都市計畫法定程序。

表 3 南投縣都市計畫區公共設施用地供需檢討綜整表（依調整後計畫人口檢討）
（超過(+)或不足(-)面積；單位：公頃）

都市計畫區	學校用地		停車場用地	五項開放性 公共設施用地
	國小	國中		
南投(含南崗地區)都市計畫	+6.42	+7.00	-9.16	-66.30
中興新村都市計畫	+1.17	+2.54	-3.38	-8.29
埔里都市計畫	+4.22	+4.68	-7.50	-35.85
草屯都市計畫	+8.62	-3.64	-8.73	-87.80
竹山(含延平地區)都市計畫	+9.94	+1.76	-5.95	-43.61
集集都市計畫	+0.81	+1.76	-1.30	-37.81
名間都市計畫	+0.71	+0.75	-1.51	-16.01
鹿谷都市計畫	+2.20	+0.92	-1.05	-22.80
中寮都市計畫	+0.03	+2.17	-0.28	-11.55
魚池都市計畫	+1.84	+3.94	-0.46	-25.78
國姓都市計畫	+0.13	-0.55	-0.65	-14.17
水里都市計畫	-0.41	+2.30	-1.50	-7.83
霧社都市計畫	-0.33	+0.28	0.15	+0.14
日月潭特定區計畫	+0.50	-0.84	-0.76	-147.06
鳳凰谷風景特定區計畫	-0.75	0.00	+0.90	-22.74
八卦山脈風景特定區計畫	+0.11	-2.50	-1.77	-58.83
翠峰風景特定區計畫	-	-	+0.93	-3.74
溪頭森林遊樂特定區計畫	+0.01	0.00	+1.77	-246.11
東埔風景特定區計畫	-0.97	0.00	+1.17	-21.85
廬山風景特定區計畫	-	-	-0.21	-26.45
合計	+34.25	+20.57	-39.29	-904.44

附件一 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函

壹、前言

一、背景說明

為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。是以，在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變為可建築用地之都市計畫案件，均已依上開院函核示採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢本部，其中有關所提「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，本部李部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。此外，監察院於本（102）年 5 月 9 日審議通過糾正本部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「...都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。...長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」。

二、依據

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，本部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。

本部為訂定本作業原則，作為各該都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據，歷經召開 1 次座談會、3 次工作小組會議及 2 次相關部會及地方政府研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成作業原則。

貳、面臨課題

- 一、都市計畫範圍內之各項土地使用分區及公共設施用地之劃設，與計畫人口數息息相關。近年來臺灣地區人口成長，雖已呈現出遞減之趨勢，惟調降計畫人口數恐將影響部分土地使用分區之劃設，將連帶影響民眾之居住財產、權益等，各都市計畫擬定機關往往囿於上述因素考量，於都市計畫辦理通盤檢討時，仍維持原規劃容納人口方式檢討，而不予調降計畫人口，以致無法據以核實檢討公共設施用地之實際需求。
- 二、各類型公共設施提供之服務範圍，依其設施種類、面積而有不同，惟現行採個別都市計畫檢討公共設施用地方式，尚難予以整體考量，尤以服務範圍為區域型之大型公共設施用地(如大型體育場館)，將造成各計畫區公共設施用地重覆留設或開闢後閒置之情形。此外，面臨人口結構朝向高齡少子女化現象，都市計畫公共設施亦有因應社會發展轉型調整使用型態之課題。

參、計畫目標

- 一、檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨。
- 二、透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，並減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

肆、公共設施用地檢討構想

一、維護公共設施用地服務品質

- (一) 水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。
- (二) 消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。
- (三) 為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等 5 項都市計畫法第 45 條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

二、因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發

展需要。

三、核實檢討總人口成長需求

- (一) 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，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。
- (二) 未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。

四、以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

- (一) 重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。
- (二) 公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

伍、公共設施用地檢討變更原則

各項公共設施用地檢討變更原則如下，並應由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定，分別協調各使用機關或管理機關（檢核表如附表一）

一、機關用地及其他公民營事業用地

- (一) 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二) 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
- (三) 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

二、學校用地

(一) 中小學用地部分：

1.應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

2.檢討原則：

(1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過1.5公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。

(2)服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。

(3)配合高齡少子女化趨勢及12年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

(二) 高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

三、市場用地

(一) 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以BOT或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾25年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

(二) 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

四、體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

五、停車場用地

(一) 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

- (二) 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
- (三) 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

六、河道用地

- (一) 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
- (二) 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
- (三) 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

八、港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

九、鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

十、社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

十一、殯儀館、火葬場、公墓用地

- (一) 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。
- (二) 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。
- (三) 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

十二、垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

十三、道路用地

- (一) 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- (二) 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
- (三) 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

十四、其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

陸、配套措施

一、辦理跨區整體開發：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

- (一) 以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

(二) 同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

(三) 加強利用公有土地：

1. 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

2. 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

(四) 考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。

二、為利後續之推動執行，各地方政府應由直轄市、縣（市）副首長擔任召集人，召集府內之都市計畫、城鄉、地政、教育、財政及各用地事業主管單位等組成跨局（處）之推動工作小組，以利工進。

三、本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施用地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。（各公共設施用地之中央及地方主管機關如附件二）

柒、作業流程

本處理原則奉行政院核定後，由本部依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，指示各直轄市、縣（市）政府應即辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依據同辦法第 42 條後段規定，有關都市計畫通盤檢討應由鄉（鎮、市）公所辦理者，改由縣政府依上開規定辦理之，以爭時效。檢討作業流程如附件三，並應列管各計畫案之辦理進度，秉持滾動式檢討原則，於 2 至 4 年完成專案通盤檢討作業：

一、辦理通盤檢討前之公告徵求意見及協調各使用及管理機關

本部及各直轄市、縣（市）政府應於一個月內，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報周知，俾公民或團體於公告期間，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。並應依同辦法第 45 條規定分別協調各使用機關或管理機關。

二、辦理專案通盤檢討草案之公開展覽及舉辦說明會

本部（部訂特定區計畫）及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公告徵求意見後 12 個月內提出各該都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討草案，並依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽、舉辦說明會。辦理都市計畫公開展覽事宜時，應依相關規定辦理公告週知（含通知）、會同相關機關（單位）辦理說明會等事宜，以加強落實民眾參與。

三、本部及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公開展覽及舉辦說明會後，將專案通盤檢討草案及公開展覽期間之公民或團體陳情意見送請各直轄市、縣（市）都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，並循序報請內政部核定後，交由各直轄市、縣（市）政府公告發布實施。

捌、其他配合事項

- 一、為協助各直轄市、縣（市）政府加速辦理公共設施用地專案通盤檢討，本部得視各都市計畫區規模及未徵收公共設施保留地面積，依各直轄市、縣（市）政府財力等級，補助各直轄市、縣（市）政府辦理，及其所需經費由本部中央都市更新基金支應。
- 二、各直轄市、縣（市）政府應按月確實填報各都市計畫專案通盤檢討執行進度管考表，於每月 5 日前以電子郵件傳送最新執行進度供本部營建署彙辦，必要時召開執行進度檢討會議。
- 三、年度督導考核評鑑成效不佳者，除將執行情形函請直轄市、縣（市）首長加強督促外，並將列入爾後審核本部其他補助項目（如城鎮風貌型塑整體計畫）之參考。

附表一 ○○都市計畫公共設施用地檢討協調各使用機關或管理機關檢核表

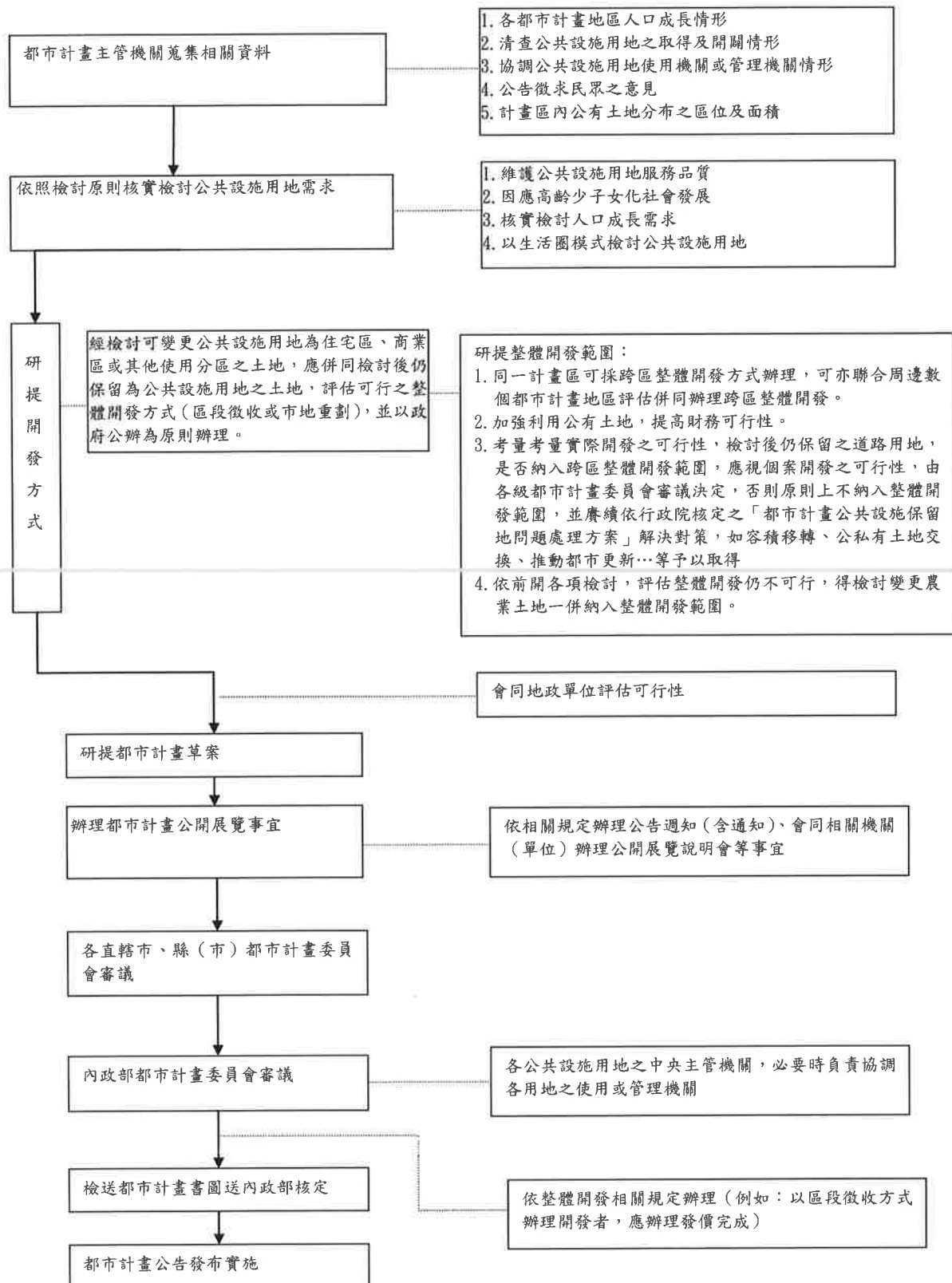
用地類別 ¹		使用機關或管理機關	目前取得及開闢使用情形	使用機關或管理機關檢討需求情形
機關用地	機一	○○○○	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)
	機二			
學校用地	文小一	教育局(處) (○○學校)	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)

註1：應按都市計畫設置之全部公共設施用地予以明列。

附件二 各公共設施用地之中央及地方主管機關

公共設施用地類別	地方主管機關	中央主管機關
學校用地（中小學校及高中用地） 體育場用地	各地方政府教育局（處）	教育部
學校用地（高中及大專以上學校用地）		教育部
公營事業用地 河道用地 市場用地	各地方府水利局（處） 各地方政府經濟發展局（處）或產業發展局（處）	經濟部
停車場用地 道路用地 鐵路用地 交通用地 車站用地 港埠用地	各地方政府交通局（處）	交通部
醫院用地 社會福利設施用地	各地方政府社會局（處）	衛福部
社教機構用地	各地方政府社教主管機關（教育或文化主管機關）	教育部或文化部
殯儀館用地 火葬場用地 公墓用地	各地方政府民政局	內政部
機關用地（供軍事設施使用）		國防部
垃圾焚化場用地 廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地	各地方政府環境保護局	行政院環境保護署
其他	依都市計畫指定目的之使用機關或管理機關	各該目的事業之中央主管機關

附件三 都市計畫公共設施用地檢討流程



附件二 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項 但書「情形特殊」審議原則

編號	規定	說明
一、	為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)	依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)	都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)	毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場（例如：羅東運動公園、屏東運動公園），功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）
(四)	都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣（市）政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。

編號	規定	說明
(五)	計畫區內都市發展用地未達計畫總面積之 50%，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50% 及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)	通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)	其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，106 年 5 月 22 日內授營都字第 1060807396 號。

附件三 本案公共設施用地檢討變更原則

一、機關用地及其他公民營事業用地

(一) 機關未開闢

◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地

- 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。
- 2.無指定用途機關但其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫，並增列指定用途。
- 3.指定用途機關已無使用需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。

◆屬一般徵收地區用地未取得

- 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。
- 2.無指定用途機關但其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫，並增列指定用途。
- 3.指定用途機關已無使用需求，檢討變更為適當分區並整體開發。
- 4.恢復為劃定前分區。

◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有

- 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。
- 2.指定用途機關已無使用需求，其中公有土地得集中者，配合地區發展需要調整為其他公設用地；私有地範圍檢討變更為適當分區並整體開發。

(二) 機關已開闢用地未取得

- 1.使用單位仍有需求並提出具體事業及財務計畫者，維持原計畫（得考量地區發展狀況納入跨區整體開發取得用地）。
- 2.使用單位已無需求者，檢討變更為適當分區並整體開發。
- 3.使用單位屬其他公民營事業者，變更為適當分區或用地。

(三) 機關已開闢用地已取得，但廳舍閒置

- 1.原使用單位或其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。
- 2.原使用單位已無需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地。

(四) 公用事業用地未取得

- 1.使用單位仍有需求並提出具體事業及財務計畫者，維持原計畫。
- 2.使用單位已無使用需求者，檢討變更為適當分區並整體開發。
- 3.國營事業民營化單位如有需求且有具體事業及財務計畫，則調整為適當專用區。

二、學校用地

(一) 學校未開闢

◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地

- 1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。
- 2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，

維持原計畫。

- 3.經檢討仍有設校需求惟其規模得與鄰近未徵收學校垂直整併設置者，變更用地名稱。

◆屬一般徵收地區用地未取得

- 1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整變更為適當分區，並整體開發。
- 2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，維持原計畫。
- 3.經檢討仍有設校需求，惟教育主管單位未有具體事業及財務計畫，得就適當規模維持原計畫，並考量以跨區整體開發方式取得該用地；或與鄰近未徵收學校垂直整併設置者，變更用地名稱，納入整體開發取得用地。
- 4.恢復為劃定前分區。
- 5.環境敏感地或坡度陡峭地區調整為非都市發展用地。

◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有

- 1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整為適當分區，並整體開發。
- 2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】
- 3.經檢討仍有設校需求惟教育主管單位未有具體開發財務計畫，得就適當規模(公有地集中範圍)維持原計畫，或調整為其他公共設施用地；私有地部分檢討變更為適當分區，並整體開發。

(二) 學校已開闢

◆部分用地未取得

- 1.用地未取得範圍經教育主管單位表明已無徵收需要者，檢討變更為適當分區，並整體開發或改以提供適當回饋措施替代。
- 2.屬私立學校者，變更為文教區，並標註專供該私立學校使用。

◆部分用地未做學校使用

- 1.針對未做學校使用範圍，徵得教育主管單位同意後，依實際使用變更為適宜用地。

(三) 學校已開闢用地已取得，部分校地低度使用

- 1.經檢討學生每人校地面積達教育部頒訂標準 1.5 倍者，得就校園閒置範圍檢討之。
- 2.檢討方向包括學校使用類型調整、增加平面多目標複合使用、變更為社會福利設施用地或其他公共設施用地。

三、市場用地

(一) 市場未開闢

◆屬整體開發地區

- 1.已無需求且經市場主管機關同意者，配合地區發展需要檢討變更為其他共同負擔公共設施用地。

2.經市場主管機關評估仍有需求者，維持原計畫。

◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地

- 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。
- 2.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。

◆屬一般徵收地區用地未取得

- 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，調整變更為適當分區，並整體開發。
- 2.經市場主管機關評估已無需求但具市場多目標使用之潛力，維持原計畫，鼓勵私人投資興辦。
- 3.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】

◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有

- 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，調整為適當分區，並整體開發。【或就公有地範圍調整為其他公共設施，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】
- 2.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【或就公有地範圍維持原計畫，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】

(二) 市場已開闢用地未取得

- 1.現況依市場多目標使用申請興建完成且依計畫使用者，維持原計畫。
- 2.已依市場多目標使用申請興建完成但未依計畫使用者，檢討變更為適當分區並提供適當回饋措施。
- 3.現況做為黃昏市場、超市等具市場功能之使用者，維持原計畫。

四、體育場用地

(一) 體育場未開闢

◆用地已取得或已為公有地

- 1.經檢討仍有需求者，維持原計畫。
- 2.經檢討已無需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。

◆用地部分公有部分私有

- 1.經檢討已無需要者，就公有地範圍調整為其他公共設施，私有地範圍變更為適當分區並整體開發。
- 2.經檢討仍有需求者，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】

(二) 體育場已開闢

- 1.現況未做體育場使用者，依實際使用現況調整變更為適宜用地。

五、停車場用地

停車場未開闢

◆屬整體開發地區

- 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，配合地區發展需要檢討變更為其他共同負擔公共設施用地。
- 2.經檢討仍有需求，維持原計畫。

◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地

- 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收，應整體開發。
- 2.經檢討仍有需求且建設處及各公所有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。

◆屬一般徵收地區用地未取得

- 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，調整變更為適當分區，並整體開發。
- 2.經檢討仍有需求且建設處及各該公所有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】

◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有

- 1.經檢討已無需要且經建設處及各該公所同意者，調整為適當分區並整體開發。
【或就公有地範圍調整為其他公設，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】
- 2.經檢討仍有需求且建設處及各該公所有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【或就公有地範圍維持原計畫，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】

六、河道用地

配合主管單位意見辦理，原則不予變更。

七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

- 1.用地未取得且周圍有其他永久性開放空間可替代者，調整變更為適當分區，並整體開發。
- 2.經檢討仍有劃設必要，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】

八、鐵路用地、車站用地或交通用地

◆鐵路用地：配合主管單位意見辦理，原則不予變更。

◆車站用地、交通用地：徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。

九、社教機構用地

徵詢主管單位（社會及勞動處及各公所）意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。

十、殯儀館、火葬場、公墓用地

◆殯葬設施用地：配合主管單位意見辦理，原則不予變更。

◆公墓用地：徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，併鄰地分區變更（農業區、保護區）。

十一、垃圾處理場、污水處理廠用地

1.原則不予變更。

2 徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。

十二、道路用地

基於整體交通系統考量，原則不予變更。

十三、加油站用地

◆變更為加油站專用區：未開闢使用，但經檢討仍應保留用地者，變更為加油站專用區。

◆變更為其他分區

1.部分未作加油站使用土地，且經營業者無用地需求，應併鄰分區變更。

2.未使用之加油站用地，其同側道路 500 公尺內已設置加油站者，得有條件併鄰分區變更。

附件四 本案檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則

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。
- (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。

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。
- (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。

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一併納入整體開發區。
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。
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。

(二) 開發方式

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。
2. 以政府公辦方式辦理市地重劃為原則。
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。

(三) 免納入整體開發地區原則

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。
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。

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

變更後分區 變更前公設	住宅區 (其他使用分區)	商業區
市場用地	20%	30%
其餘公設用地	30%	40%

(二) 回饋方式

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。
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)。
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)。
 - (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。
 - (2) 所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺者。
 - (3) 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。

(三) 回饋對象

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。
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。
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。

(四) 回饋時機

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。
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。
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。

(五) 免回饋條件

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強度未增加者。
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。
3. 依原規劃意旨變更為可建築用地者。
4. 公共設施用地變更為農業區、保護區者。
5. 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。

附件五 整體開發可行性評估報告概要

一、各整開區整體開發內容摘要

本案共計劃設 27 處透過跨區市地重劃方式辦理整體開發，有關各整開區整體開發內容及地主意願調查概要內容詳附表 1。

附表 1 整開區整體開發內容及地主意願調查概要表

計畫區	整開區名稱	重劃後平均地價 (元/坪)	總面積 (公頃)	公共設施用地		可建築土地		地主意願調查		
				面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	回覆人數比例 (%)	同意人數比例 (%)	同意面積比例 (%)
南投(含南崗)	整開區一	82,600	4.91	1.97	40.12	2.94	59.88	18.28	13.71	16.53
	整開區二	92,600	6.06	2.17	35.81	3.89	64.19	20.54	19.46	28.09
	整開區三	92,600	3.64	1.24	34.07	2.40	65.93	20.85	19.25	34.02
	整開區四	112,400	16.70	6.42	38.44	10.28	61.56	28.76	23.23	44.35
	整開區五	132,200	0.59	0.18	30.51	0.41	69.49	22.64	15.09	15.55
	整開區六	112,400	5.36	1.91	35.63	3.45	64.37	27.74	26.01	48.82
	整開區七	112,400	2.27	0.74	32.60	1.53	67.40	13.43	11.19	40.12
	小計	--	39.53	14.63	37.01	24.90	62.99	--	--	--
中興新村	整開區一	185,100	7.33	3.57	48.70	3.76	51.30	51.13	42.86	58.69
	整開區二	132,200	5.09	2.00	39.29	3.09	60.71	33.33	33.33	55.30
	小計	--	12.42	5.57	44.85	6.85	55.15	--	--	--
埔里	埔里	132,200	16.16	5.24	32.43	10.92	67.57	22.51	19.59	30.72
草屯	整開區一	82,600	5.81	1.89	32.53	3.92	67.47	23.94	23.94	62.59
	整開區二	142,100	4.54	1.24	27.31	3.30	72.69	27.52	20.64	31.35
	整開區三	92,600	10.40	3.32	31.92	7.08	68.08	23.46	20.95	49.41
	整開區四	191,700	1.84	0.70	38.04	1.14	61.96	45.72	42.86	52.05
	整開區五	191,700	1.77	0.70	39.55	1.07	60.45	31.58	31.58	46.20
	小計	--	24.36	7.85	32.22	16.51	67.78	--	--	--
竹山(含延平)	整開區一	79,300	8.94	2.70	30.20	6.24	69.80	38.86	32.64	49.90
	整開區二	72,700	2.58	0.87	33.72	1.71	66.28	41.30	41.30	58.22
	小計	--	11.52	3.57	30.99	7.95	69.01	--	--	--
集集	集集	62,000	4.31	1.40	32.48	2.91	67.52	12.00	12.00	21.24
名間	名間	54,500	2.40	0.70	29.17	1.70	70.83	25.76	25.76	37.97
鹿谷	鹿谷	59,500	0.75	0.24	32.00	0.51	68.00	24.66	19.18	31.33
中寮	中寮	38,000	3.03	0.71	23.43	2.32	76.57	25.35	23.94	25.75
魚池	魚池	52,900	0.55	0.11	20.00	0.44	80.00	28.13	28.13	51.54
水里	水里	60,000	1.78	0.55	30.90	1.23	69.10	11.59	11.59	11.26
八卦山脈	整開區一	33,100	0.76	0.26	34.21	0.50	65.79	33.33	28.57	33.99
	整開區二	34,700	0.64	0.12	18.75	0.52	81.25	18.42	18.42	17.53
	整開區三	33,100	0.95	0.22	23.16	0.73	76.84	10.00	10.00	18.89
	整開區四	31,400	1.01	0.35	34.65	0.66	65.35	53.33	6.66	38.02
	小計	--	3.36	0.95	28.27	2.41	71.73	--	--	--
合計		--	120.17	41.52	34.55	78.65	65.45	--	--	--

備註：地主意願調查統計期間為 108.9.16~108.10.31。

二、市地重劃可行性評估結果（範例—南投整開區一）

整開區市地重劃可行性評估結果範例詳附表 2。

附表 2 南投整開區一市地重劃可行性評估結果

整體開發區基礎資料				
總面積	4.91 公頃			
整開區範圍	原「公 1」、「公兒 8」等 2 處，並納入周邊未開闢之道路與溝渠。			
土地權屬	權屬		面積(公頃)	比例(%)
	公有土地		0.52	11.05
	私有土地		4.39	88.95
土地使用計畫	項目		面積(公頃)	比例(%)
	土地使用分區	住宅區	2.94	59.88
	公共設施用地	公園用地	0.59	12.02
		兒童遊樂場用地	0.09	1.83
		廣場用地	0.12	2.44
		綠地用地	0.05	1.02
		溝渠用地	0.21	4.28
		道路用地兼供溝渠使用	0.02	0.41
		道路用地	0.89	18.13
	小計		1.97	40.12

變更後計畫示意圖（公展草案）

附表 2 南投整開區一市地重劃可行性評估結果（續）

市地重劃開發費用					
項目			面積(公頃)	金額(萬元)	說明
工程費用			4.91	8,838	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 1,800 萬元估算。
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.23	481	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	4.91	589	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		241	以建築物補償費之 50% 估算
	小計			1,512	
貸款利息				1,435	依年利率 2.63%複利計算，計息 5 年。
總計				11,784	
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 ＝34.21%＋10.55%＝44.76%		
地主意願調查統計結果（調查期間：108.9.16~108.10.31）					
項目		私有土地所有權人數		持分面積	
		人數	比例(%)	公頃	比例(%)
同意		24	13.71	0.73	16.53
不同意		8	4.57	0.62	14.13
未回覆		143	81.72	3.04	69.34
合計		175	100.00	4.39	100.00
反對理由及建議		<u>王○秋、王○發（永新段 6、809）</u> 1.政府應以徵收方式辦理，不能以無償方式剝奪人民 45%的土地及各地主分擔不合理之道路設施費用，因我們本就臨路。 2.全家的生計都在這裡，設施的投資損失嚴重，剝奪了我的生存權。 3.變 5-1、變 5-2 土地均是公園預定地，變 5-1 守法之人嚴重權力受損、變 5-2 投機建築相比非常不合理，變 5-2 土地及變 5-1 土地是否也以相同條件辦理。			
		<u>王○昇、王○柏、王○堂（永新段 13）</u> 華陽路拓寬多次徵地，今面臨華陽路，無需再重劃開發。			
		<u>王○志（永新段 144、146、148、184、809）</u> 1.中華路從彰南路到華陽路不過 300 公尺，有另闢 6 米巷道之必要否？不僅有礙幹道交通，且造成中華路北側本人及兄長所有中華路 226、228、230 號房地成為路沖影響價值。請問，市地重劃分配可否優先選擇區位作為補償？ 2.永新段 144 地號原為中華路 237 號建物，921 地震全倒放棄重建，與兄長共有之 146 地號土地係實施都市計畫前與建商合建 12 戶刻意預留作為出入 147 地號先母承租國有耕地之空地，自始即非公共巷道。本人於 96 年將 147 地號土地填土整地(原來地勢較低，與 148 地號等高)後與 144、146 範圍耗資 40 萬設置烤漆板圍籬作為百果農園。迄今仍為本人公職退休後之務農場所。 3.如為整體利益著眼，開發 148 地號等土地勢必開闢此巷道，別無替代方案，			

	亦請將巷道微調往西平移，避免毀損 144 地號內東南側有 60 年歷史之 90cm 農業灌溉水井。(96 年在井旁架設水塔及抽水灌溉設備)該井水源充足又為先人開鑿，紀念價值甚高。 4.謹臚列以上疑點，在未獲圓滿答覆前，本人不願意參加市地重劃開發。 <u>王○進（永新段 15、148）</u> 1.重劃後配合之土地，以本人現持有地段地號位置(面臨華陽路)，始同意重劃。 2.公 1 附 1 有天然湧泉，應規劃自然生態區。 <u>石○忠（永新段 786、790）</u> 1.因為已經重劃 2 次了，再次重劃土地再少一次很不合理。 2.地主土地比例太低，應政府 7、地主 3.祭祀公業土地如何處理？如何買賣登記？1064 地號請示如何處理？
其他建議	<u>王○睦（永新段 1049）</u> 1.應將計畫道路全部開闢。 2.應將原計畫道路彰南路到華陽路道路優先開闢。 <u>王○新（永新段 1049）</u> 1.彰南路至華陽路計畫道路應優先開闢增加土地利用。 2.彰南路 500 巷應納入計畫路拓寬。 <u>王○鈞（永新段 780）（意願書署名「王○村」）</u> 原「公 1」永新段 780 地號位於華陽路與中華路紅綠燈路口，並盼能於土地領回時取得邊間或三角窗單獨持有分割好的建地。 <u>張○勳（永新段 19、20）</u> 本人土地臨華陽路、彰南路三段 532 巷，雙面路，請就現地單筆規劃，降低個人損失。 <u>劉○溢（永新段 811、817、819）</u> 1.期許順利開發完成，以利解除公設用地。 2.能分配土地，公平順利。 <u>劉○宗（永新段 811、817、819）</u> 1.希望能順利完成重劃。 2.電力、排水系統完善與地下化。 3.重劃後希望能保留土地之完整。

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。

南投縣都市計畫委員會第 285 次會議簽到簿

壹、開會時間：108 年 12 月 31 日(星期二)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：

紀錄：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
王委員大立	王	王委員瑞興	王瑞興
王委員瑞德	請假	林委員宗敏	林宗敏
謝委員政穎	謝政穎	劉委員立偉	
吳委員龍斌	吳龍斌	陳委員緯宗	陳緯宗
陳委員國忠	陳國忠	邱委員清圳	邱清圳
蔡委員坤霖	蔡坤霖	簡委員岳暘	簡岳暘
林委員榮森		林委員瑞東	林瑞東
陳委員瑞慶	陳瑞慶	王委員源鍾	王源鍾
蕭委員文呈		陳委員錫梧	
李委員正偉	李正偉	簡委員青松	林勇代

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
本府地政處 (土地重劃科)	科員	蕭雅文		
龍邑工程顧問股份有限公司		廖嘉蓮		簡靖宇
				楊文榮
本府建設處		張美紅		黃舒瑋
		孫麗珍		李俊奇
		邱國銓		鍾銘毅
				張瑞芳