

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號

承辦人：邱國銓

電話：049-2222724

傳真：

電子信箱：j71818@nantou.gov.tw

受文者：本府建設處(都市計畫科)(3份)(歸檔)

發文日期：中華民國107年5月18日

發文字號：府建都字第1070107290號

裝

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107年5月7日召開南投縣都市計畫委員會第275次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府107年4月27日府建都字第1070090447號開會通知單續辦。

訂

正本：林主任委員明濤、陳副主任委員正昇、林委員宗敏、吳委員龍斌、王委員瑞興、王委員瑞德、江委員同文、王委員英生、林委員瑞東、林委員志穎、王委員大立、謝委員政穎、劉委員立偉、陳委員緯宗、陳委員國忠、方委員信雄、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

副本：南投縣水里鄉公所、達觀工程顧問有限公司、本府地政處、本府建設處(城鄉發展科)、財政部國有財產署、南投縣南投市公所、本府建設處(都市計畫科)(3份)

線

縣長 林明濤

南投縣都市計畫委員會第 275 次會議紀錄

壹、 時間：民國 107 年 5 月 7 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、 開會地點：本府 C 棟 2 樓會議室

參、 主持人：陳副主任委員正昇代

肆、 出席單位及人員：如附簽到簿

記錄：邱國銓（第 1 案）

鍾銘智（第 2 案）

伍、 主持宣佈開會及致詞：略。

陸、 討論事項：

第一案：：「『變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案』公 2 公園用地變更一案（變更內容明細表第 11 案）」，提請討論。

決議：

一、本案原依本縣都市計畫委員會 104 年 8 月 27 日第 255 次會議審查通過部分，同意採納水里鄉公所所提替選方案，以利公園使用面積之最大化（如表 5-1 及圖 5-1）；另為配合變更範圍西側 12 號計畫道路（東三街）兩側特殊退縮建築規定，亦應一併修正其管制內容，如附表一所示。

二、相關土地面積敘述建議由約略面積改採用實際面積。

第二案：「本府地政處便簽為『南投（含南崗地區）都市計畫（配合藍田街宿舍區市地重劃）細部計畫案』」，提請討論。

決議：

依各委員意見修正後通過，免再提會討論，修正內容併會議記錄內容提下次會議確認後再辦理都市計畫發布實施程序。修正意見如下：

一、土地使用分區管制要點規定第一種住宅區容積率 200%，第二種住宅區容積率 280%，如何估算應納入計畫書敘明，第二種住宅區並註明提供政府興建社會住宅或其他公辦住宅使用。

二、臨路退縮範圍應增加彰南路及臨細 1-10M 南側範圍。（退縮建築情形詳圖 4-2）

三、應敘明周邊雨水排水系統及污水處理系統，並規劃適當防災及環保措施。

四、土地使用分區管制要點第五點，本案未涉及都市更新，故建議刪除…「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」…之說明。

五、計畫人口應依土地使用分區管制規定之容積率估算，並補充敘明合理性或相關政策。

六、費用負擔計算應說明利息負擔之計算方式，並加註依實際重劃計畫書核定為準。

七、都市計畫審核摘要表中，人民團體反映意見及各級都市計畫委員會審核結果，請依規填註。

柒、 散會

南投縣都市計畫委員會第 275 次會議

討論事項編號	第一案	所屬鄉鎮市別	水里鄉
案由	「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」公2公園用地（變更內容明細表第11案）變更陳情案		
說明	<p>一、緣由說明</p> <p>「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」經依本縣都市計畫委員會 103 年 10 月 15 日第 249 次、104 年 3 月 26 日第 252 次、104 年 8 月 27 日第 255 次等 3 次會議審查通過後，提送內政部審議。經內政部都市計畫委員會專案小組聽取 3 次簡報會議，全案獲致具體初步建議意見如下：1.本案應以市地重劃方式開發，並請依平均地權條例相關規定，並補充經縣政府地政主機關同意之市地重劃可行性評估，納入計畫書載明。2.公有地應優先指配為公園用地。3.私有土地部分依縣政府回饋規定並劃設為公園用地。</p> <p>本案爰依前開意見提送市地重劃可行性估，嗣經南投縣地政處核復意見略以：「公有地原面積優先指配為公園用地部分實有不宜，重劃區內範圍之公設用地及重劃費用應由公私有土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。」惟依其意見修正之變更方案僅可提供各 0.09 公頃之綠地及廣場用地。</p> <p>有關公 2 公園用地（變更內容明細表第 11 案）變更乙案，如依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見辦理，將致其變更後綠地及廣場用地面積總和僅為 0.18 公頃。為利未來公園用地使用面積之最大化，水里鄉公所擬就該公園用地內之私有地集中區域重新研擬替代方案，以符地方發展需求。該替選方案私有地部分，可劃設 0.08 公頃之公園用地，併同原公有地，總計可保留 0.41 公頃公園用地。（參見表 1）</p> <p>爰此，擬就水里鄉公所所提陳情替選方案，提請本縣都市計畫委員會審議，俾供為內政部都市計畫委員會審議本變更案之參考。</p> <p>二、檢附資料（詳參附件）</p> <p>（一）變更範圍基本資料</p> <p>（二）原提內政部都市計畫委員會審議之變更內容</p> <p>（三）依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正後之變更內容</p> <p>（四）依南投縣政府地政主管機關審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容</p> <p>（五）南投縣水里鄉公所建議研擬之替選方案變更內容</p>		
縣都委會決議	<p>一、本案原依本縣都市計畫委員會 104 年 8 月 27 日第 255 次會議審查通過部分，同意採納水里鄉公所所提替選方案，以利公園使用面積之最大化（如表 5-1 及圖 5-1）；另為配合變更範圍西側 12 號計畫道路（東三街）兩側特殊退縮建築規定，亦應一併修正其管制內容，如附表一所示。</p> <p>二、相關土地面積敘述建議由約略面積改採用實際面積。</p>		

附件

「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」公2公園用地（變更內容明細表第11案）變更陳情案 補充資料

壹、變更範圍基本資料

一、變更位置及面積

本案變更位置為公2公園用地（詳參圖1-1），其面積為0.60公頃。

二、土地權屬關係

公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地（水里鄉）面積0.33公頃（約佔全部面積55.74%），其餘為私有地。（土地權屬統計詳參表1-1及圖1-2）

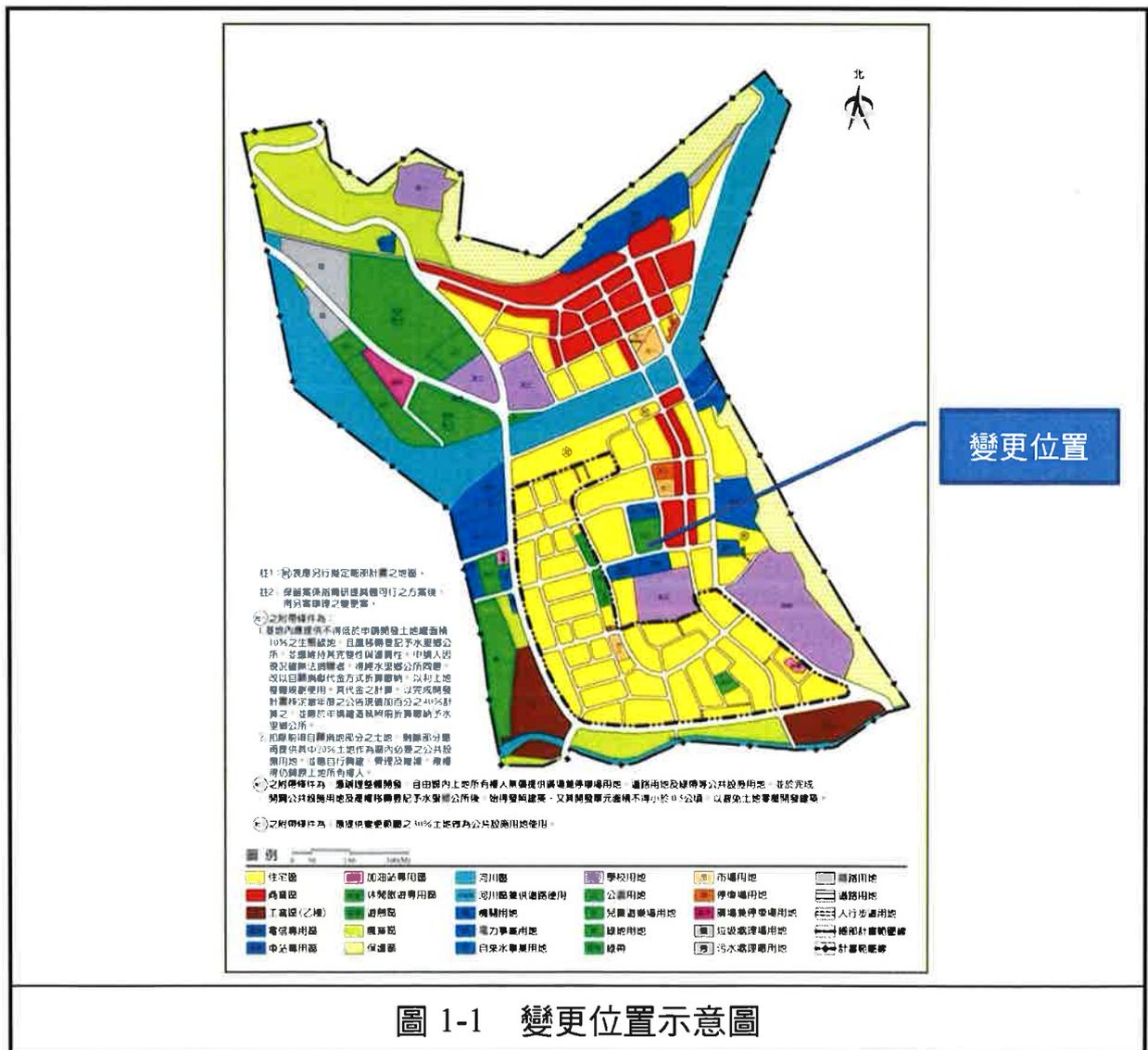


圖 1-1 變更位置示意圖

表 1-1 公 2 公園用地土地權屬分析表

權屬關係	面積 (m ²)	百分比 (%)	備註
公有地	3,347	55.74	均屬鄉有地
私有地	2,658	44.26	
合計	6,005	100.00	

資料來源：本計畫彙整。

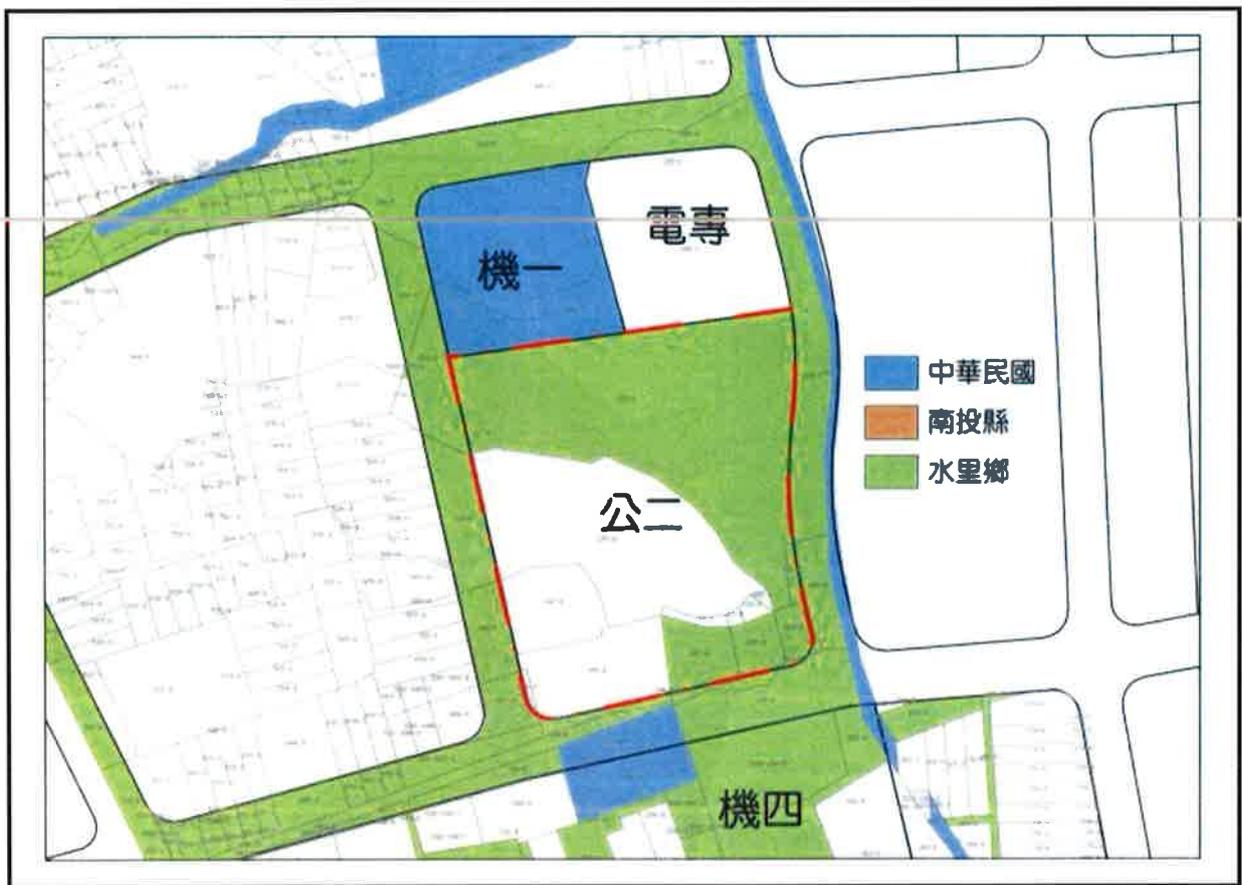


圖 1-2 公 2 公園用地土地權屬示意圖

貳、原提內政部都市計畫委員會審議之變更內容

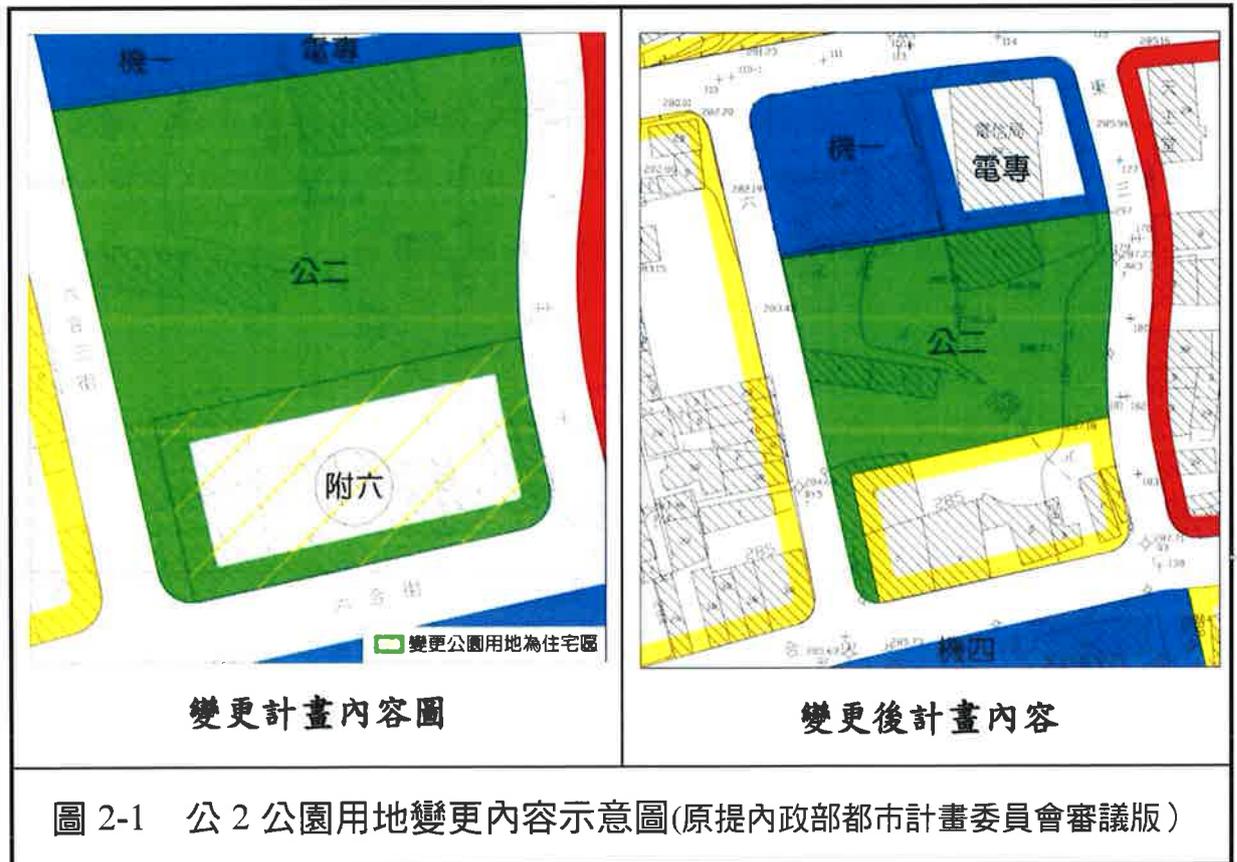
本案自民國 58 年 9 月公告實施水里都市計畫以來，即被劃為公園用地（公 2），迄今已逾 40 年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。本次通盤檢討，經清查計畫區公有地分布情形後，因部分公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公 2 公園用地屬私有地部分，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定劃設 30% 之公園用地後，其餘私有地變更為住宅區。（詳參表 2-1 及圖 2-1），其附帶條件為「應於本案審議通過後，由南投縣政府依平均地權條例第 61 條先行辦理重劃土地之交換分合、測定界址及土地分配、登記及交接，以利民眾申請建照；變更後公 2 公園用地則視都市發展情況由地方政府另行辦理。」（即公、私有地之土地交換登記）。有關規劃構想如下：

- （一）考量 12 號道路退縮規定，於計畫區西側保留 5 公尺公園用地。
- （二）私有地（2,658m²）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% 之公園用地後，其餘私有地變更為住宅區（1,860.6m²）。
- （三）依「平均地權條例」第 61 條先行辦理重劃土地之交換分合、測定界址即土地分配、登記及交接，以利民眾申請建照。公共設施由用地則視都市發展情況由地方政府另行辦理（紙上重劃）。

表 2-1 變更內容明細表（原提內政部都市計畫委員會審議之變更內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
11	部分公2公園用地	公園用地 0.19公頃	住宅區 0.19公頃 附帶條件： 應於本案審議通過後，由南投縣政府依平均地權條例第61條先行辦理重劃土地之交換分合、測定界址及土地分配、登記及交接，以利民眾申請建照；變更後公2公園用地則視都市發展情況由地方政府另行辦理。	1.公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地（水里鄉）面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2.經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地屬私有地部分，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」規定劃設30%之公園用地後，其餘私有地變更為住宅區。 3.本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之計畫面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。 【備註】：變更後公2公園用地面積為0.41公頃。	本案除以下各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1.本案應以市地重劃方式開發，並請依平均地權條例相關規定，並補充經縣政府地政主機關同意之市地重劃可行性評估，納入計畫書載明。 2.公有地應優先指配為公園用地。 3.私有土地部分依縣政府回饋規定並劃設為公園用地。

註：變更後公2公園用地面積：公有地面積+私有地面積×30%=3,347㎡+2,658㎡×30%=4,145㎡（約0.41公頃）。



參、依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正後之變更內容

一、初步建議意見

本案除以下各點外，其餘照縣政府核議意見通過。

- (一) 本案應以市地重劃方式開發，並請依平均地權條例相關規定，並補充經縣政府地政主機關同意之市地重劃可行性評估，納入計畫書載明。
- (二) 公有地應優先指配為公園用地。
- (三) 私有土地部分依縣政府回饋規定並劃設為公園用地。

二、變更內容（詳參表 3-1）

表 3-1 變更內容明細表（依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正後之變更內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
11	公2公園用地	公園用地 0.60公頃	公園用地 0.41公頃 住宅區 0.19公頃 附帶條件： 1. 公有地應優先指配為公園用地。 2. 私有土地部分依縣政府回饋規定並劃設為公園用地。 3. 應以市地重劃方式開發。	1. 公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地（水里鄉）面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2. 經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地屬私有地部分，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」規定劃設30%之公園用地後，其餘私有地變更為住宅區。 3. 本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之計畫面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	請依平均地權條例相關規定，並補充經縣政府地政主機關同意之市地重劃可行性評估，納入計畫書載明。

註：本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、第一次市地重劃可行性評估內容概要

(一) 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積：0.3347 公頃	可抵充公地面積：0 公頃
	原面積指配面積：0.3347 公頃

(二) 預估公共設施用地負擔

1. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.0798 公頃。

土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等 抵充地面積－原面積指配面積 = 0.4145－0－0.3347 = 0.0798 公頃
--

2. 公共設施用地平均負擔比率：30.00%。

公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地 等抵充地面積－原面積指配面積) ÷ (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、 河川及未登記地等抵充地面積－原面積指配面積) × 100% = 0.0798 ÷ (0.6005－0－0.3347) × 100% = 30.00%

(三) 預估費用負擔

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：11,425,790 元

2. 預估費用負擔比率：17.19%

費用平均負擔比率 = (重劃費用總額) ÷ [重劃後平均地價 × (重劃區總面積－重劃前原公有道 路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積－原面積指配面積)] × 100% = (11,425,790 元) ÷ [25,000 元/m ² × (0.6005－0－0.3347)] × 100% = 17.19%

註：重劃後平均地價參考鄰近實價登錄為 25,000 元/m²。

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 30.00\% + 17.19\% \\ & = 47.19\% \end{aligned}$$

(五) 財務計畫

1. 資金需求總額：新臺幣 11,425,790 元整。
2. 財源籌措方式：本案以市地重劃方式開發，所需經費將由開發單位籌措支應。
3. 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(六) 重劃預定實施進度

本案預定進度為都市計畫發布實施後 3 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

四、本府地政主管機關審核第一次市地重劃可行性評估意見

本案指定以市地重劃方式開發，依平均地權條例 60 條規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納規定，故所提可行性評估內公有地原面積(水里鄉面積 0.3347 公頃)優先指配為公園用地部分實有不宜，重劃區內範圍之公設用地及重劃費用應由公私有土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故本案都市計畫變更案，本處意見公有土地仍依上開規定及市地重劃辦理相關規定，扣除重劃負擔後再行依規分配土地，其市地重劃財務分析含住宅區、公園用地面積，請再詳加規劃評估。

肆、經依南投縣政府地政主管機關審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容

一、南投縣政府地政主管機關第一次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容（詳參表 4-1 及圖 4-1）

表 4-1 變更內容明細表（依南投縣政府地政主管機關第 1 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
11	公 2 公園用地	公園用地 0.60公頃	住宅區 0.42公頃 兒童遊樂場用地 0.10公頃 廣場用地 0.08公頃 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	1.公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地(水里鄉)面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2.經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地依「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%之公共設施用地後，其餘變更為住宅區。 3.本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之計畫面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	

註：本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

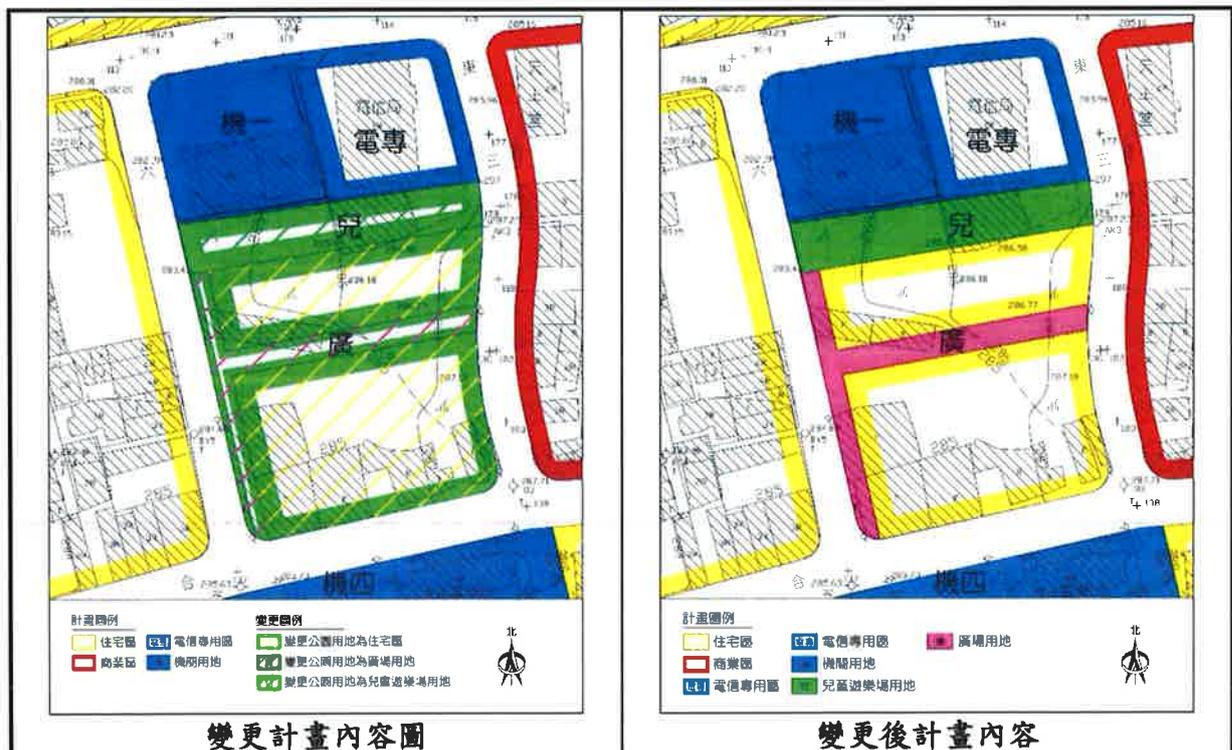


圖 4-1 公 2 公園用地變更內容示意圖（依南投縣政府地政主管機關第 1 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

A.第二次市地重劃可行性評估內容概要

(一) 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積：0.3347 公頃	可抵充公地面積：0 公頃
------------------	--------------

(二) 預估公共設施用地負擔

1.土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.18 公頃。

土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積 = 0.18－0 = 0.18 公頃

2.公共設施用地平均負擔比率：30.00%。

公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積－原面積指配面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積)×100% = 0.18÷(0.60－0)×100% = 30.00%
--

(三) 預估費用負擔

1.預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：16,196,416 元

2.預估費用負擔比率：17.19%

費用平均負擔比率 = (重劃費用總額)÷[重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積)]×100% = (16,196,416 元)÷[18,000 元/m ² ×(6,005－0)]×100% = 14.98%
--

註：重劃後平均地價參考鄰近實價登錄為 18,000 元/m²。

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 30.00\% + 14.98\% \\ &= 44.98\% \end{aligned}$$

(五) 財務計畫

1. 資金需求總額：新臺幣 16,196,416 元整。
2. 財源籌措方式：本案以市地重劃方式開發，所需經費將由開發單位籌措支應。
3. 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(六) 重劃預定實施進度

本案預定進度為都市計畫發布實施後 3 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

B. 本府地政主管機關審核第二次市地重劃可行性評估意見

本案變更後計畫內容，其東西向廣場用地規劃，本處建議改以 8M 寬道路貫穿，以利將來土地分配每筆土地面臨計畫道路，餘本處無意見。

二、南投縣政府地政主管機關第二次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容（詳參表 4-2 及圖 4-2）

表 4-2 變更內容明細表（依南投縣政府地政主管機關第 2 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
11	公 2 公園用地	公園用地 0.60公頃	住宅區 0.42公頃 綠地用地 0.09公頃 廣場用地 0.09公頃 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	1.公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地（水里鄉）面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2.經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地依「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%之公共設施用地後，其餘變更為住宅區。 3.本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之計畫面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	

註：1.本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.考量東三街屬弧形道路加以廣場用地可據以指定建築，故規劃為東西向 8 公尺廣場用地。

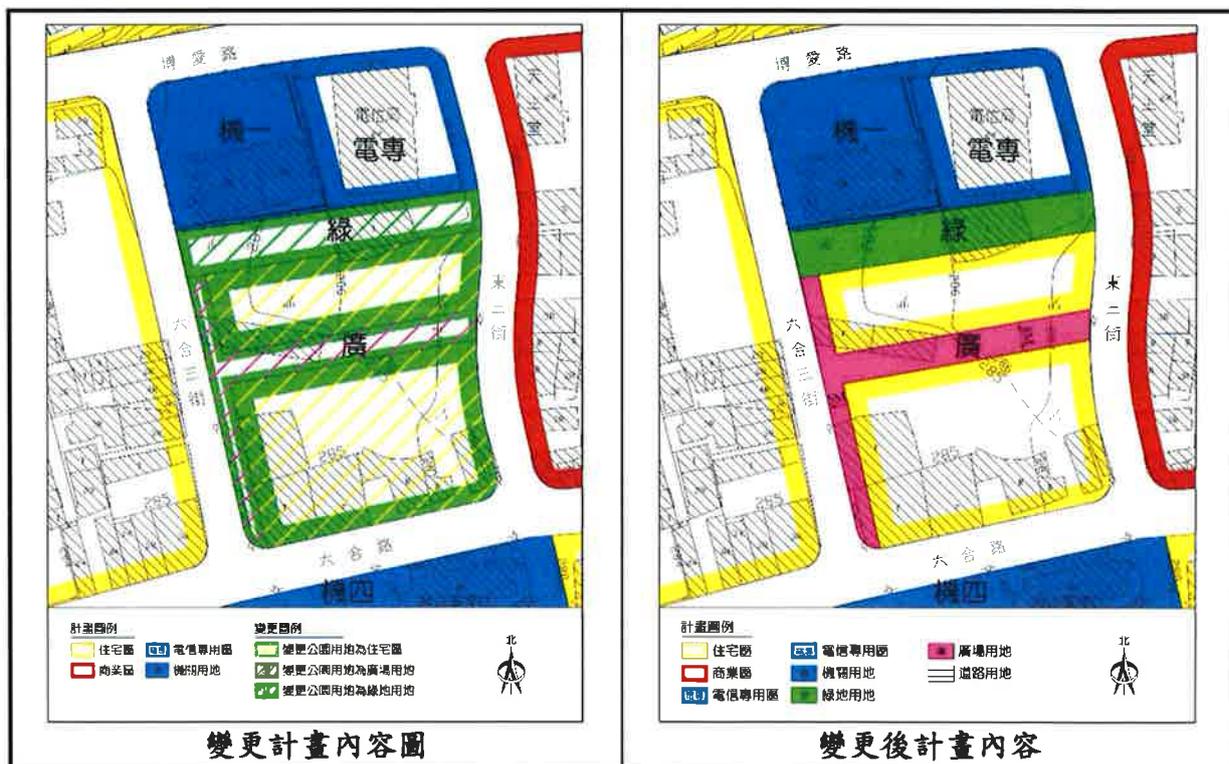


圖 4-2 公 2 公園用地變更內容示意圖（依南投縣政府地政主管機關第 2 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

A.第三次市地重劃可行性評估內容概要

(一) 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積：0.3347 公頃	可抵充公地面積：0 公頃
------------------	--------------

(二) 預估公共設施用地負擔

1.土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.18 公頃。

土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積 = 0.18－0 = 0.18 公頃

2.公共設施用地平均負擔比率：30.00%。

公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積－原面積指配面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積)×100% = 0.18÷(0.60－0)×100% = 30.00%
--

(三) 預估費用負擔

1.預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：16,196,416 元

2.預估費用負擔比率：17.19%

費用平均負擔比率 = (重劃費用總額)÷[重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積)]×100% = (16,196,416 元)÷[18,000 元/m ² ×(6,005－0)]×100% = 14.98%
--

註：重劃後平均地價參考鄰近實價登錄為 18,000 元/m²。

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 30.00\% + 14.98\% \\ &= 44.98\% \end{aligned}$$

(五) 財務計畫

1. 資金需求總額：新臺幣 16,196,416 元整。
2. 財源籌措方式：本案以市地重劃方式開發，所需經費將由開發單位籌措支應。
3. 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(六) 重劃預定實施進度

本案預定進度為都市計畫發布實施後 3 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

B. 本府地政主管機關審核第三次市地重劃可行性評估意見

旨案業經會商討論並經水里鄉公所依處簽及討論事項修正可行性評估結果，本處建議規劃廣場用地部分，可否規劃為廣場兼道路用地以符合重劃區內土地交換分合分配後每筆土地需臨接道路之規定及土地價值性，其餘無意見，以市地重劃方式開發之可行性評估本處原則同意。

三、南投縣政府地政主管機關第三次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容（詳參表 4-3 及圖 4-3）

表 4-3 變更內容明細表（依南投縣政府地政主管機關第 3 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
11	公 2 公 園 用 地	公園用地 0.60公頃	住宅區 0.42公頃 綠地用地 0.09公頃 <u>廣場兼道路用地</u> 0.09公頃 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	1.公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地(水里鄉)面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2.經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地依「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%之公共設施用地後，其餘變更為住宅區。 3.本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之計畫面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	

註：本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

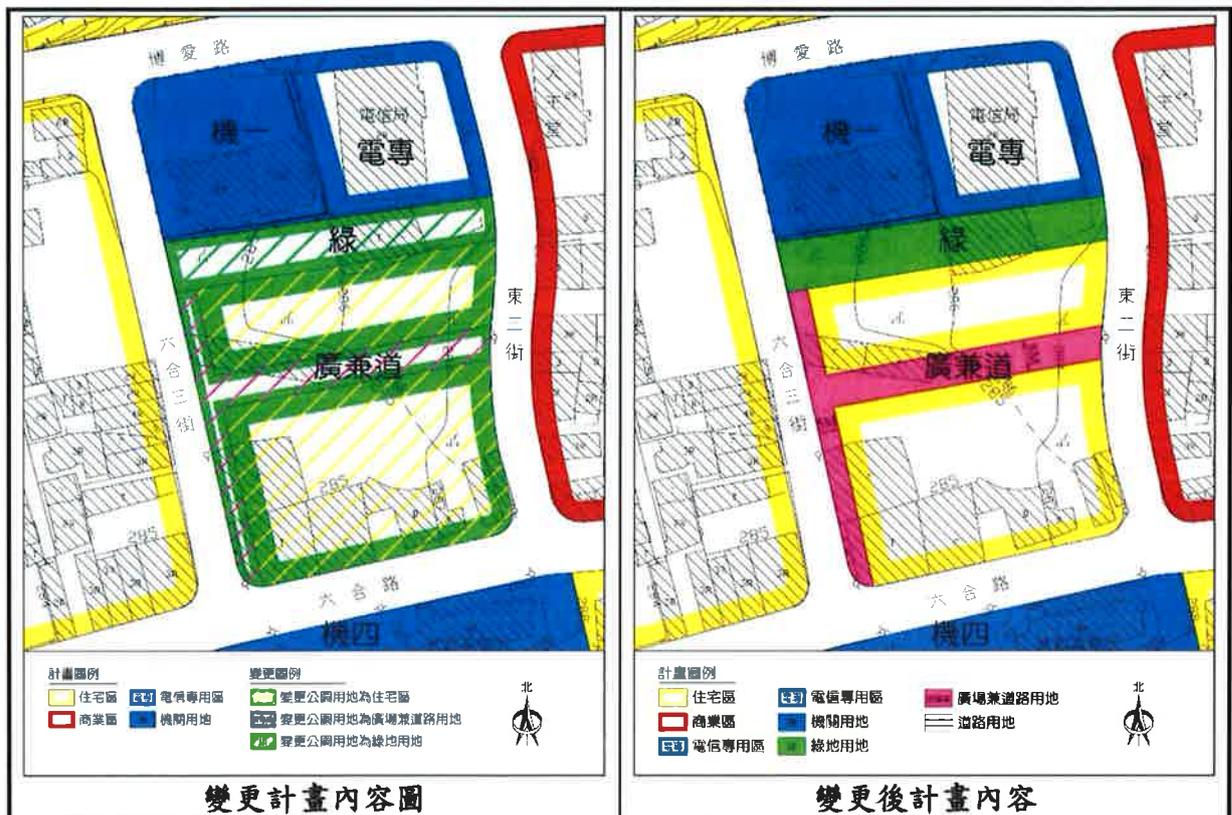


圖 4-3 公 2 公園用地變更內容示意圖（依南投縣政府地政主管機關第 3 次審核市地重劃可行性評估意見修正後之變更內容）

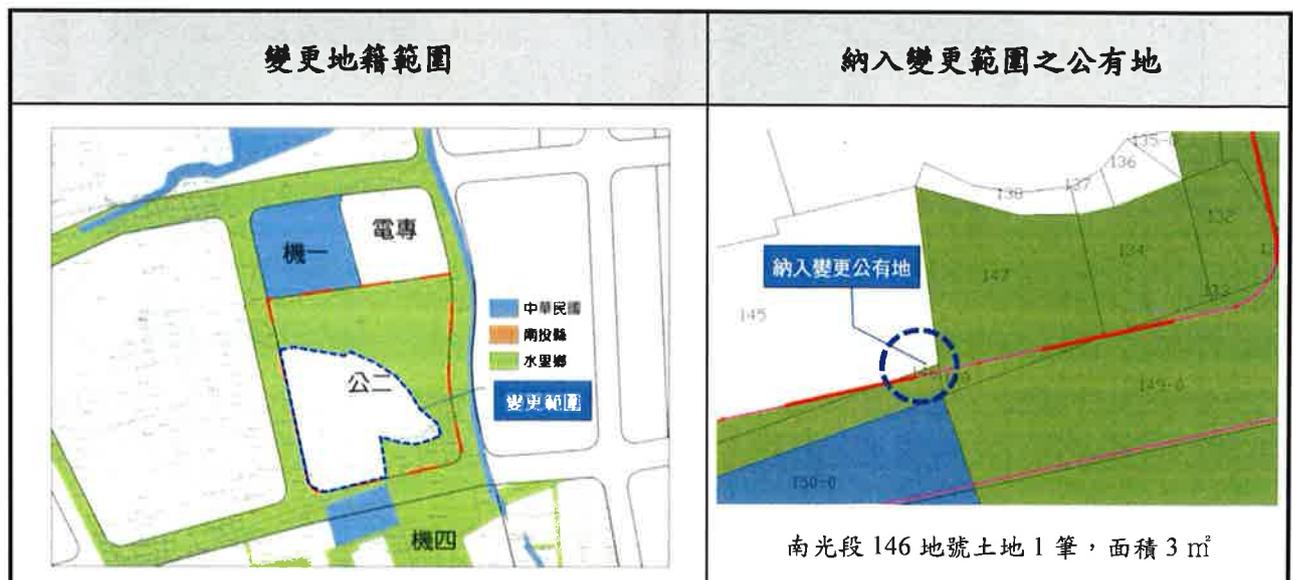
伍、南投縣水里鄉公所建議研擬之替選方案變更內容

一、陳情內容說明

- (一) 旨揭公2公園用地變更，業經內政部都市計畫委員會專案小組聽取3次簡報會議，獲致具體初步建議意見如下：1.本案應以市地重劃方式開發，並請依平均地權條例相關規定，並補充經縣政府地政主機關同意之市地重劃可行性評估，納入計畫書載明。2.公有地應優先指配為公園用地。3.私有土地部分依縣政府回饋規定並劃設為公園用地。
- (二) 本案爰依前開意見提送市地重劃可行性估，嗣經南投縣地政處核復意見略以：「公有地原面積優先指配為公園用地部分實有不宜，重劃區內範圍之公設用地及重劃費用應由公私有土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。」惟依其意見修正之變更方案僅可提供各0.09公頃之綠地及廣場用地。
- (三) 綜上，為利未來公園用地使用面積之最大化，本所擬就該公園用地內之私有地集中區域重新研擬替代方案，以符地方發展需求。該替選方案私有地部分，可劃設0.08公頃之公園用地，併同原公有地，總計可保留0.41公頃公園用地。

二、變更範圍

本案變更範圍為公2公園用地範圍內之私有地為主(基於範圍完整性，包括鄉有地南光段146地號土地1筆，面積3 m^2)，其面積約0.27公頃。



三、水里鄉公所建議研擬之替選方案變更內容（詳參表 5-1 及圖 5-1）

表 5-1 變更內容明細表（水里鄉公所建議研擬之替選方案）

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
部分公2公園用地	公園用地 0.27公頃	住宅區 0.19公頃 公園用地 0.08公頃 附帶條件： 應以市地重劃方式開發。	1.公2公園用地面積0.60公頃，其中公有地（水里鄉）面積0.33公頃，其餘為私有地，該用地已劃設逾40年仍未徵收開闢，影響土地所有權人權益。 2.經清查計畫區公有地分布情形後，因有其他公有地可調整變更為公園用地，以補充其不足，故公2公園用地屬私有地部分及南光段146地號鄉有地，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%之公園用地後，其餘變更為住宅區。 3.本案變更後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之面積，不低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	1.變更範圍包括水里鄉南光段135、136、137、138、139、142、143、145、146地號等9筆土地；其中146地號為鄉有地，面積0.0003公頃。 2.變更後公2公園用地面積為0.41公頃。 3.變更後屬公有地之公2公園用地，視都市發展需求，由地方政府另行辦理開發。

註：本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

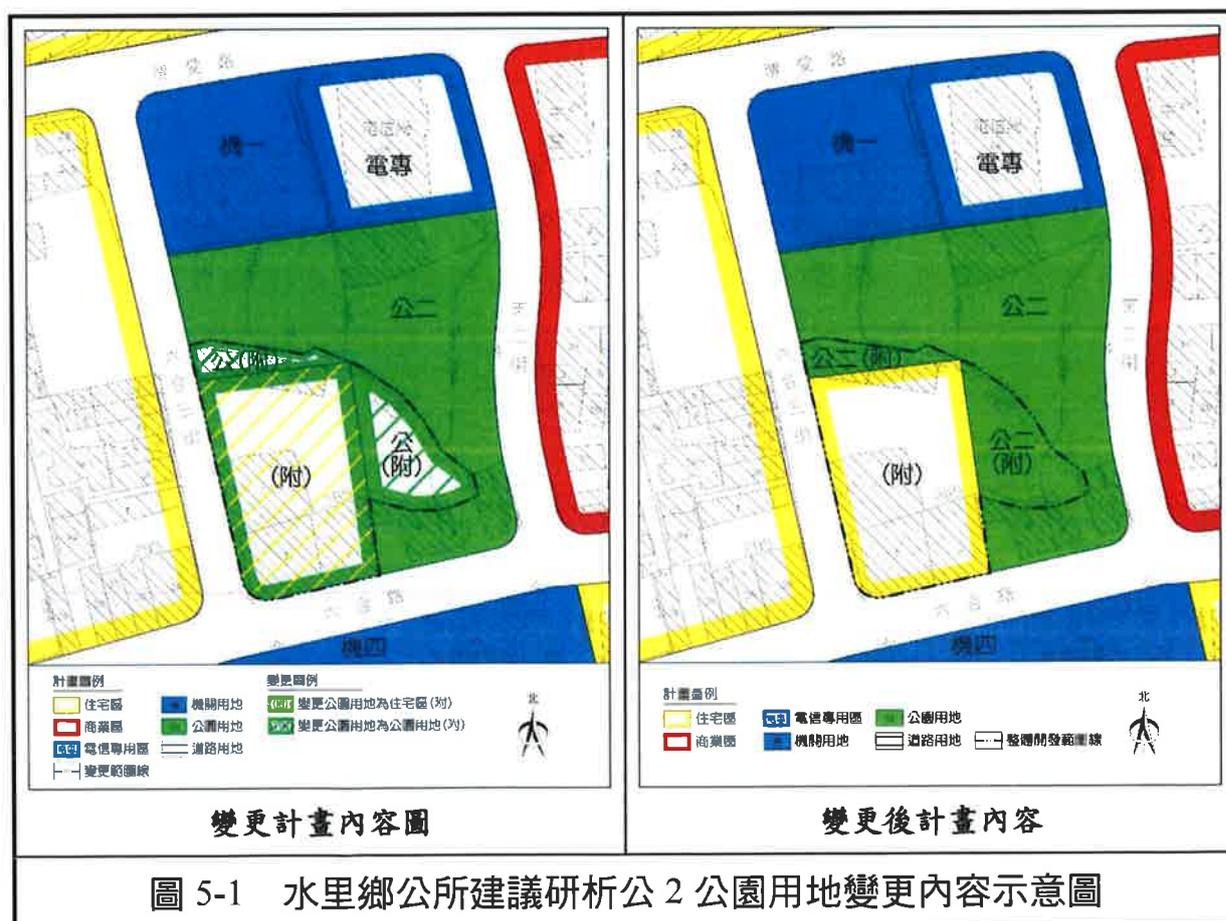


圖 5-1 水里鄉公所建議研析公 2 公園用地變更內容示意圖

四、市地重劃財務分析

(一) 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積：0.0003 公頃	可抵充公地面積：0 公頃
------------------	--------------

(二) 預估公共設施用地負擔

1. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.08 公頃。

土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積 = 0.08－0 = 0.08 公頃

2. 公共設施用地平均負擔比率：30.00%。

公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積－原面積指配面積) ÷ (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積) × 100% = 0.08 ÷ (0.27－0) × 100% = 30.00%
--

(三) 預估費用負擔

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：7,032,021 元

2. 預估費用負擔比率：14.68%

費用平均負擔比率 = (重劃費用總額) ÷ [重劃後平均地價 × (重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積)] × 100% = (7,032,021 元) ÷ [18,000 元/m ² × (2,661－0)] × 100% = 14.68%
--

註：重劃後平均地價參考鄰近實價登錄為 18,000 元/m²。

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 30.00\% + 14.68\% \\ & = 44.68\% \end{aligned}$$

(五) 財務計畫

1. 資金需求總額：新臺幣 7,032,021 元整。
2. 財源籌措方式：本案以市地重劃方式開發，所需經費將由開發單位籌措支應。
3. 償還計畫：土地所有權人以其未建築土地折價抵付；並以重劃後抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(六) 重劃預定實施進度

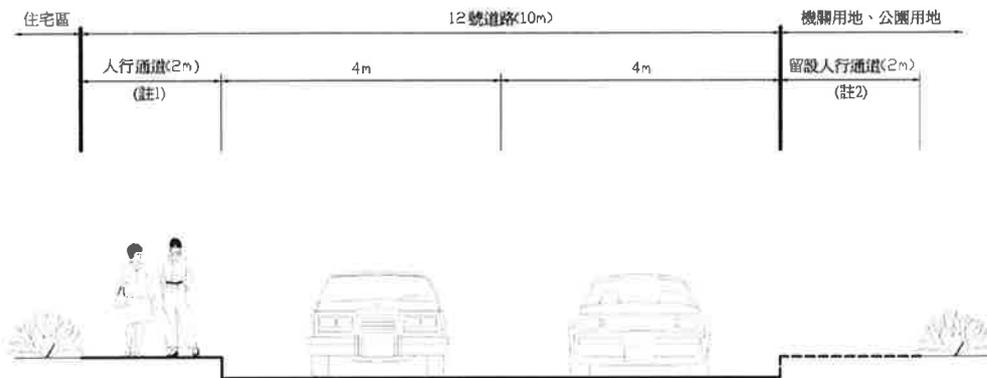
本案預定進度為都市計畫發布實施後 2 年內完成市地重劃作業（必要時應視實際狀況酌予調整之）。

五、本府地政主管機關審核市地重劃可行性評估意見（略以）

- (一) 查本案所規劃之住宅區臨六合三街之深度最深達約 35 公尺，就土地分配而言，深度最深 28 公尺內，較為妥適。
- (二) 因本案之預估費用負擔比率 14.68% 加上公共設施負擔 30%，合計 44.68%，倘實際擬定市地重劃計畫書時，平均重劃負擔比率超過 45%，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意始可辦理重劃。
- (三) 建議重劃預定實施進度修正為都市計畫發布實施後 3 年半內完成市地重劃作業。

附表 1 土地使用分區管制要點修正對照表 (有關退縮建築部分)

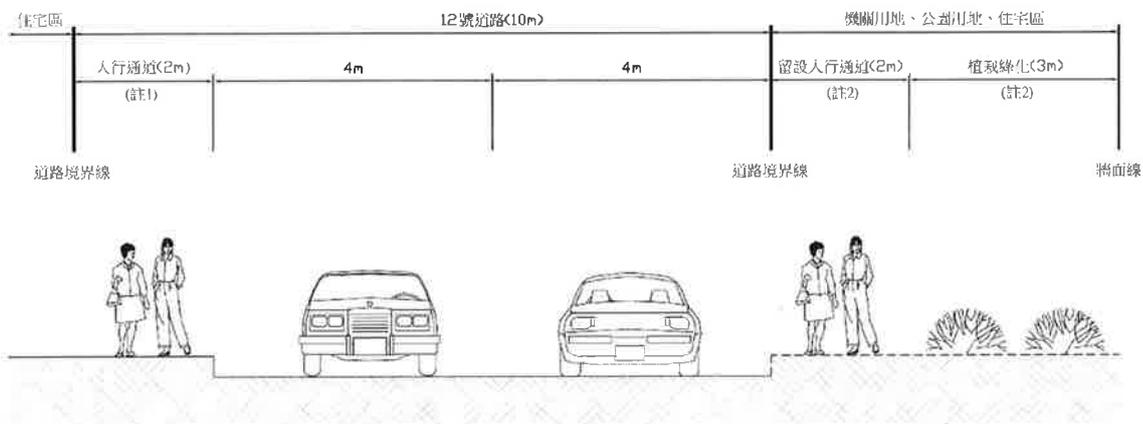
原條文			本縣都委會第 275 次會建議修正之新條文			修正理由
<p>十一、退縮建築規定：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m²以上基地，或由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>十一、退縮建築規定：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m²以上基地，或由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>配合部分公2公園用地變更為住宅區，故為利人行通道之連貫性，修訂12號道路二側退縮建築規定。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區、商業區	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。	住宅區、商業區	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。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	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。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	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。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	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。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	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>(二)12號道路二側退縮建築規定如下(詳參附圖)：</p> <p>1.12號道路西側應留設2公尺人行通道。</p> <p>2.機一、公二自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線2公尺範圍內需供作人行通道使用，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(三)前項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。</p>			<p>(二)12號道路二側退縮建築規定如下(詳參附圖)：</p> <p>1.12號道路西側應留設2公尺人行通道。</p> <p>2.機一、公二、<u>住宅區</u>自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線2公尺範圍內需供作人行通道使用，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(三)前二項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。</p>			



註1:12號道路西側應留設2公尺人行通道。

註2:機一、公二自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應至境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線二公尺範圍內需留設人行通道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

附圖 12 號道路二側退縮建築規定示意圖 (原條文)



註1:12號道路西側應留設2公尺人行通道。

註2:機1、公2、住宅區自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應至境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線2公尺範圍內需留設人行通道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

附圖 12 號道路二側退縮建築規定示意圖 (本縣都委會第 275 次會建議修正之新條文)

南投縣都市計畫委員會第 275 次會 提案資料

討論事項編號	第 二 案	所屬鄉鎮市別	南投縣南投市
案由	擬定南投（含南崗地區）都市計畫（配合藍田街宿舍區市地重劃）細部計畫案		
說明	<p>一、擬定機關：南投縣政府</p> <p>二、法令依據 「都市計畫法」第22、23條。</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>有鑑於國內房價居高不下，使年輕族群及中低所得者無法仰賴民間住宅市場滿足居住需求，進而影響年輕族群返鄉創業、就業的意願。故為活化閒置的縣有土地並促進縣民居住權利，本府興辦社會住宅及青年、勞工住宅，以利吸引年輕人返鄉居住、就業。</p> <p>本計畫區為南投市藍田街宿舍區，原主要供稅務局、警察局、縣府員工居住，約32間宿舍，多數老舊破損，部分已拆除供停車使用。若改建為社會住宅及青年、勞工住宅，可容納更多住戶，供青年族群、勞工及中低所得者居住。</p> <p>為配合內政部「社會住宅中長期實施方案」、落實行政院「整體住宅政策」及本縣社會住宅重大政策，優先將轄內公有閒置土地作為社會住宅、青年及勞工住宅，除活化利用公有閒置土地，增加本縣住宅供給。考量計畫區內尚有部分私有土地及土地使用之需求，故辦理擬定細部計畫，未來採公辦市地重劃方式開發。</p> <p>四、範圍與面積</p> <p>範圍：範圍西側臨建國路（25-12M），南側臨藍田街（73-8M），東側臨彰南路二段（9-12M），北側則與現有建成區為鄰，計畫範圍、面積詳報告書p. 24。</p> <p>五、實質發展計畫：</p> <p>（一）計畫年期、範圍與面積、計畫人口</p> <p>1. 計畫年期</p> <p style="padding-left: 40px;">配合現行主要計畫，計畫目標年訂為 115 年。</p> <p>2. 計畫範圍與面積</p>		

計畫範圍西側臨建國路（25-12M），南側臨藍田街（73-8M），東側臨彰南路二段（9-12M），北側則與現有建成區為鄰，總面積為1.2864公頃

3. 計畫人口

本計畫區之計畫人口以住宅區面積 1.0803 公頃及每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估容納計畫人口為 450 人。

$$1.0803 \text{ 公頃} \times 200\% \div 50 \text{ m}^2/\text{人} = 433 \text{ 人}$$

（二）土地使用計畫

詳報告書 p. 24。

（三）土地使用分區管制要點

詳報告書 p. 27、p. 28。

六、事業及財務計畫

詳報告書 p. 30、p. 31。

七、公開展覽：

本計畫於106年11月2日起公開展覽30天；106年11月15日上午10時假南投市公所會議室舉行公開說明會。

八、南投縣都市計畫委員會第272次會議委員意見處理情形：

說明：

（一）依據本府地政處 107 年 4 月 17 日便簽賡續辦理。

（二）本案前經本縣都市計畫委員會 106 年 12 月 27 日第 272 次會議決議：「依各委員及相關單位所提意見修正或補充說明，再提大會審議。」

【委員意見】

1、細部計畫範圍內住宅區另留設公共設施，可否在平均容積率 200% 之原則下提高住宅區之容積率，請業務單位請示內政部營建署後提大會說明。

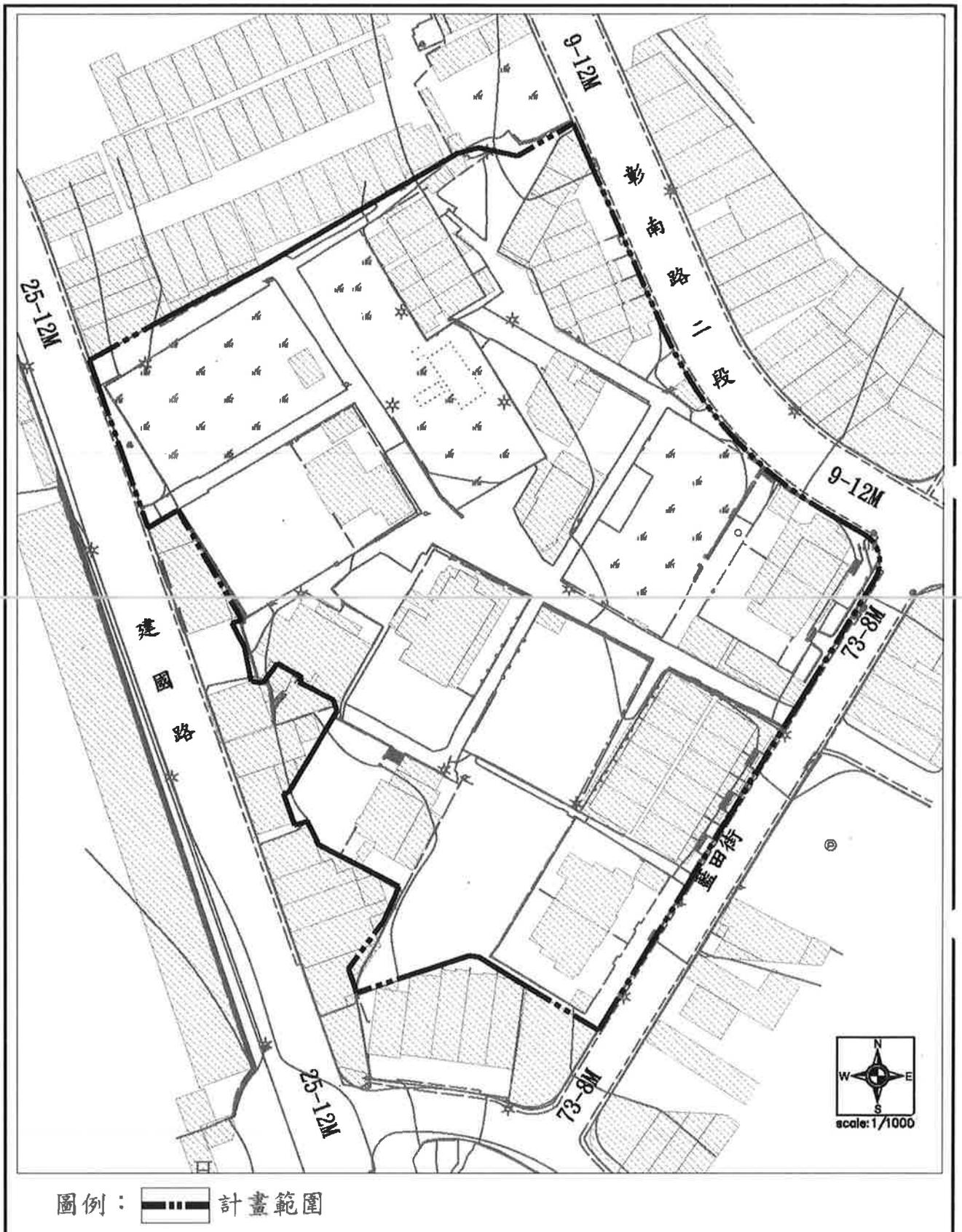
2、有關重劃負擔部分，可抵充重劃費用之土地及負擔費用是否符合平均地權條例之規定，請地政處協助確認並提供細項供委員會參考。

- 3、請補充計畫範圍為非完整街廓之合理性及臨建國路部分土地不納入範圍之理由等相關資料。
- 4、計畫道路細10M-1臨建國路之道路截角超出範圍界部分，應依與會委員建議意見（例如：修改計畫道路長度或位置）研議調整土地使用計畫。
- 5、請補充宗地模擬分配供委員會參考。
- 6、請提供社會住宅之規劃構想及位置等資料供委員會參考。
- 7、公有宿舍現住戶之相關處理情形應列入考量。
- 8、關於土地權屬及國有財產撥用保留至民國107年5月是否影響後續土地利用，請再確認釐清。

（三）案經本府地政處依照上開決議辦理，並將意見處理情形對照表及修正後之報告書以上開便簽檢送，爰再提會討論。

依各委員意見修正後通過，免再提會討論，修正內容併會議記錄內容提下次會議確認後再辦理都市計畫發布實施程序。

決
議



計畫範圍示意圖

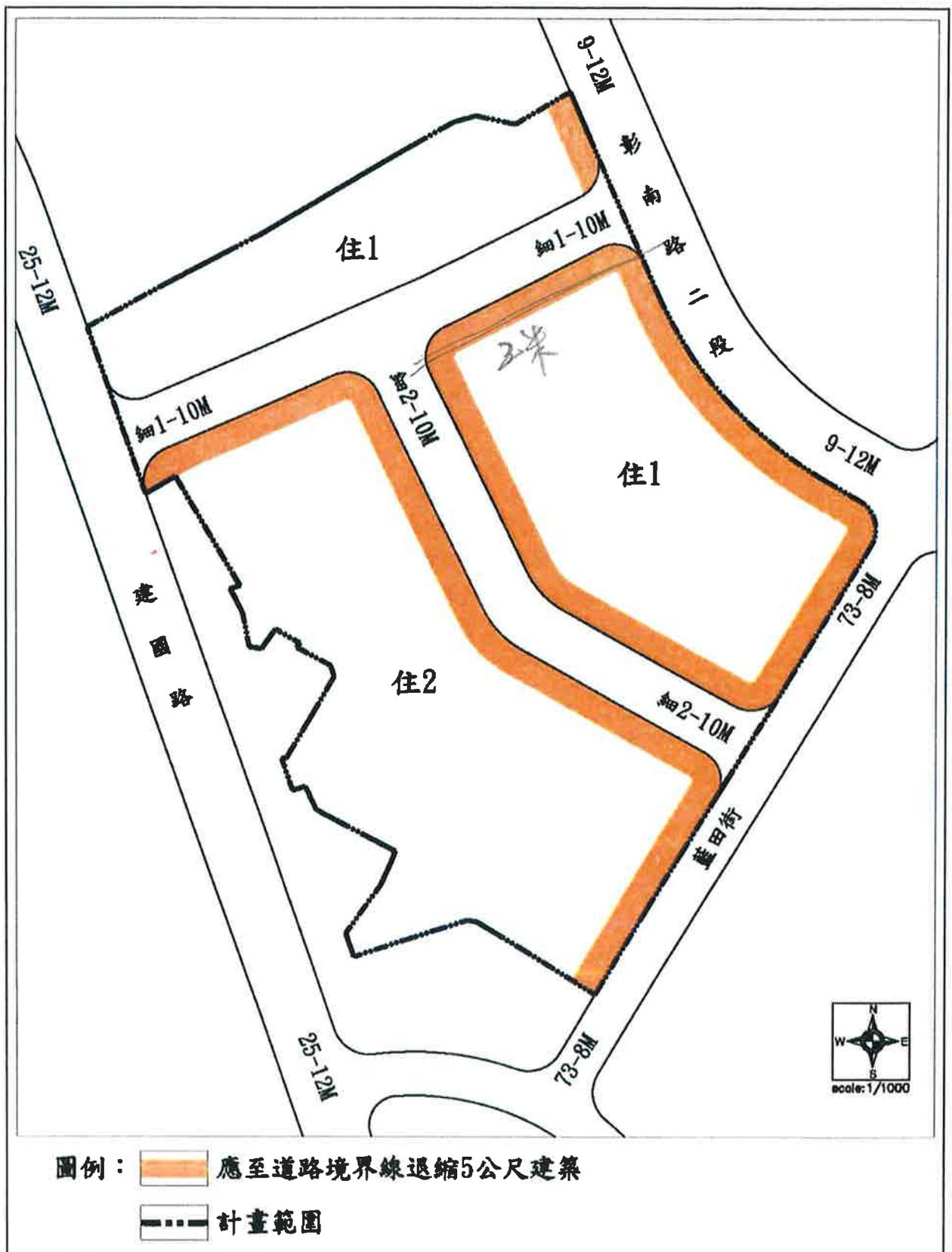


圖4-2 計畫區建築退縮示意圖

南投縣都市計畫委員會第 275 次會議簽到簿

壹、開會時間：107 年 5 月 7 日 上午 9 時 30 分

貳、開會地點：南投縣政府 C 棟 2 樓會議室

參、主持人： 陳正昇 紀錄： 邱國維 - 鍾銘智

肆、出席單位：

委 員	簽 名	委 員	簽 名
陳副主任委員正昇	陳正昇	林委員志穎	林志穎
王委員英生		江委員同文	請假
林委員瑞東	林瑞東	王委員大立	請假
王委員瑞興	王瑞興	王委員瑞德	王瑞德
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	張志華代	陳委員國忠	請假
王委員源鍾	張昭貴代	方委員信雄	張宗義代
簡委員青松		陳委員瑞慶	陳瑞慶
陳委員錫梧	陳錫梧	蕭委員文呈	請假
李委員正偉	李正偉		

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
南投縣水里鄉公所	技士	許惜平	技士	陳天智
達觀工程顧問有限公司		楊正華		
本府地政處			技士	簡宗誠
			科員 科員	鄧文 陳淑真
本府建設處(城鄉發展科)				
	科長	周洋攀	技佐	李依譜
財政部國有財產署	技士	柯杏玫		
南投縣南投市公所				
本府建設處(都市計畫科)		張美紅		邱同全
				龍銘智
規劃單位				趙映程