

## 南投縣都市計畫委員會第 273 次會議紀錄

壹、開會時間：107 年 2 月 6 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：陳副主任委員正昇代

記錄：林育瑄

肆、出(列)席單位：如附簽到簿

伍、主席宣佈開會及致詞：(略)

陸、宣讀本會第 271、272 次會議紀錄，同意確認。

柒、討論事項：

第一案：「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」青年活動中心  
變更旅遊專用區(一)回饋內容案，提請審議。

決議：

- 一、為利後續活化需要，同意回饋方式以 25% 之代金抵充，並於產權(管理權)移撥或建築執照核發前繳交。
- 二、協議書應於會議紀錄文到二個月內與本府簽訂，否則將不納入「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」核定。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(上午 11 時 30 分)。

## 南投縣都市計畫委員會第 273 次會議

討論事項編號	第一案	所屬鄉鎮市別	信義鄉
案由	「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」青年活動中心變更旅遊專用區(一) 回饋內容案，提請審議。		
說明	<p>一、前言</p> <p>東埔青年活動中心於 74 年 6 月興建完成，原擬依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 4 款以 ROT 之方式進行開發，其許可年限為 20 年，且可優先訂約一次以 10 年為限。並考量本中心建物老舊且許可年限屆滿時，其建物已達結構齡期年限 50 年，亟須後續辦理重新興建或採 BOT 模式進一步活化開發，以提高東埔風景區之觀光品質與整體競爭力，故陳情變更青年活動中心區為旅遊專用區(一)。</p> <p>「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」業經內政部營建署 105 年 3 月 8 日都市計畫委員會第 870 次會議審議通過，會議決議：「同意青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)。請縣府依通案性回饋原則辦理，妥與原住民族委員會協商，並將協議書，納入計畫書，再報內政部核定。」</p> <p>原住民族委員會所提之具體回饋原則，經本縣都市計畫委員會第 265 次會議決議通過，並已擬具回饋協議書，惟青年活動中心因有撥用本府之需求尚未能依該回饋原則簽訂執行，故提請本縣都市計畫委員會審議。</p> <p>二、法令依據</p> <p>《都市計畫法》第 26 條及《南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則》第二點暨表二土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表。</p> <p>三、辦理機關</p> <p>南投縣政府</p> <p>四、申請範圍及面積</p> <p>基地位於南投縣信義鄉東埔風景特定區之青年活動中心區，地段地號為信義鄉東埔段 678、679、680、696-1 地號等 4 筆土地，基地面積 7688 平方公尺。</p> <p>五、辦理歷程</p> <p>本案前依內政部都市計畫委員會 105 年 3 月 8 日第 870 次會議，及南投縣都市計畫委員會 105 年 6 月 20 日第 265 次會議決議</p>		

簽訂之回饋協議內容臚列如下：

1. 甲方應依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋（變更範圍 25%土地），以折算代金方式繳納予乙方。
2. 甲方應提供回饋項目：
  - (1) 為配合當地原住民族歷史文化、風俗與環境，民間機構應於本活動中心內規劃設計原住民族文化動、靜展示空間，各空間面積不得小於 20 坪，其中靜態展示空間應為室內空間，如文物館。
  - (2) 民間機構於本案許可年限內，因營運本案所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工之百分之七十，於同一條件下優先聘僱原住民族及原服務於東埔活動中心之 3 名職員，期優先聘僱順序如下：
    - (1) 原服務於東埔活動中心之 3 名職員。
    - (2) 設籍於南投縣信義鄉東埔村並具有原住民身分者。
    - (3) 具原住民族身分者。
  - (3) 民間機構需按申報地價之 5% 另提撥部落回饋金，由民間機構支付，作為專門回饋當地原住民族部落。
  - (4) 其他民間機構承諾本案之回饋計畫。

依據原住民族委員會 106 年 11 月 15 日原民經字第 1060072114 號函：

- (一) 本會前依「促進民間參與公共建設法」辦理「東埔活動中心增建、改建、修建、營運及移轉案」已於財政部促參司平臺網站辦理招商公告，惟三次招商皆無廠商申請。後又於本(106)年 1 月 9 日派員，會同貴府原住民族行政局，赴東埔活動中心辦理會勘；貴府為落實打造南投觀光首都之政策，初步表示有意配合以東埔活動中心為核心，籌設東埔溫泉產業示範區，並全力推動觀光、溫泉及產業復振工作。另，貴府所送「南投縣政府東埔活動中心移撥活化規劃報告」亦明確指出為加強該地區服務及帶動發展，將朝「閒置空間再利用」、「溫泉與休閒結合」、「建構多功能旅遊服務中心」、「提供當地原住民就業機會」等 4 大目標規畫發展。
- (二) 本會業於本(106)年 9 月 18 日(一)下午 14 時整由貴府原住民族行政局張局長子孝率各業務單位，於本會 16 樓貴賓室向本會主委簡報「東埔活動中心移撥南投縣政府可行性評估會議」商談竣事，前揭會議雙方已具共識，本會將移撥東埔活動中心予貴府，撥用後之相關規劃及設計經費將提送本會「107

	<p>年度原住民族產業創新價值計畫」(競爭型計畫)及「原住民個人或團體經營原住民族地區溫泉輔導及獎勵辦法」(競爭型計畫)爭取挹注。</p> <p>(三)本會現已無賡續辦理 ROT 之規畫，且將辦理撥用該中心之土地及建築物予貴府，已與當時變更土地使用分區之目的大相逕庭，本案之土地使用分區變更係為完善階段性行政作業，本會無自此項變更中獲有相關利益，但土地使用分區變更完竣後辦理移撥土地及建築物，將使貴府受有變更後之經濟利益，如欲使本會負擔原協議之回饋公共設施用地比例 25%，將發生權利義務負擔不為對等之情事。</p> <p>六、申請內容</p> <p>為利共同推動貴府之觀光、溫泉及產業復振工作，落實打造南投觀光首都之政策，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第 3 條第 1 項第 3 款「經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者」得免回饋，故提請欲免除所有回饋內容，擬提請縣都會審議。</p>
<p>縣都會 決議</p>	<p>一、為利後續活化需要，同意回饋方式以 25%之代金抵充，並於產權(管理權)移撥或建築執照核發前繳交。</p> <p>二、協議書應於會議紀錄文到二個月內與本府簽訂，否則將不納入「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」核定。</p>

表 1 內政部都市計畫委員會第 870 次會議決議—專案小組會議後逕向本部陳情意見表

陳情人	陳情理由	建議事項	南投縣政府研析處理意見	本會決議
原住民族委員會	<p>一、本中心係於 74 年 6 月興建完成，本會為提升本中心之營運效能，將透過民間參與公共建設之模式進行資產活化，未來將依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 4 款以 ROT 之方式進行開發，冀由東埔活動中心之資產活化及營運品質提升，帶動當地之觀光人數、就業機會及原住民文化之推廣。</p> <p>二、本中心土地使用分區現為青年活動中心區，依內政部營建署 104 年 7 月 24 日「變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」第 3 次檢討會議初步已同意東埔活動中心變更為旅遊專用區（二），即變更後本中心將可提供非特定對象使用，惟法定建蔽率及容積率維持與原青年活動中心區相同為 20%及 60%。</p> <p>三、為提升東埔活動中心之土地效能，本會目前規劃本中心將依據促參法以 ROT 之方式進行開發，其許可年限為 20 年，且可優先訂約一次以 10 年為限。惟考量本中心建物老舊且許可年限屆滿時，其建物已達結構齡期年限 50 年，亟須後續辦理重新興建或採 BOT 模式進一步活化開發，以提高東埔風景區之觀光品質與整體競爭力。故本會提請申辦東埔活動中心土地使用分區變更為旅遊專用區（一）。</p>	<p>僅請南投縣政府協助本會於「東埔風景特定區（第二次通盤檢討）案」將本中心變更為旅遊專用區（一）。</p>	<p>1. 經提本縣都委會第 258 次會議審議後，原則同意青年活動中心區變更為旅遊專用區（一），依各委員意見補充資料後，一併與「變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」送內政部都市計畫委員會審議。</p> <p>2. 詳南投縣都市計畫委員會第 258 次會議決議意見回覆及辦理情形對照表。</p>	<p>1. 同意採納南投縣政府研析意見，「青年活動中心區變更為旅遊專用區（二）（0.79 公頃）」，修正為「青年活動中心區變更為旅遊專用區（一）（0.79 公頃）」。</p> <p>2. 請南投縣政府依通案性回饋原則辦理，妥與原住民族委員會協商，並將協議書，納入計畫書，再報本部核定。</p>

南投縣都市計畫委員會第 258 次會議 臨時動議第一案

提案摘要

內政部營建署 104 年 7 月 24 日都市計畫委員會專案小組第三次會議審議，其中逕向內政部陳情第 3 案之專案小組初步建議意見為：建議變更青年活動中心區為旅遊專用區(二)，土地使用分區管制要點『青年活動中心區』修正為「旅遊專用區(二)」，其餘皆維持原土地使用分區管制內容為提供旅遊設施之使用而劃定。

原住民族委員會於 104 年 8 月 10 日陳情欲將青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)，經內政部營建署函文請本府對青年活動中心變更為旅遊專用區(一)先行研議，另依本縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則規定應回饋公共設施用地比例為 30%，故應回饋之公共建設用地面積為 2306.4 平方公尺，已超過得以用代金方式抵充，然原住民族委員會提出本案因基地利用情形，無法依規定回饋公共設施用地，再於 104 年 10 月 15 日向內政部營建署陳情本案之回饋以代金抵充，並估算出回饋金額約新臺幣 715 萬元，提請縣都委會審議。

縣都委會決議

原則同意青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)，依各委員意見補充資料後，一併與「變更東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」送內政部都市計畫委員會審議。各委員意見如下：

一、委員一意見

(一)本案為逕向內政部陳情之案件，應先於內政部都市計畫委員會審議通過後再開會討論回饋問題。

(二)請補充變更計畫圖及其他圖說，以利了解本案狀況。

二、委員二意見

(一)業務單位應將內政部函文本案先行審慎研議並提供研析參考意見之函文納入提案單。

(二)原則通過青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)，但應補正完整之資料，以利送內政部都市計畫委員會審議。

三、委員三意見

(一)依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定需回饋之公共設施超過 500 平方公尺者應以公共設施用地回饋，如本案以代金回饋，對全縣而言是否會產生公平性之問題。

(二)本案是以本縣都市計畫委員會之多數決決定回饋方式或回歸變更「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」，也應一併討論。

四、委員四意見

本案之土地所有權人為中華民國，管理人為原住民族委員會，故本案之土地無法登記為南投縣政府所有，無法適用「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」來回饋公共設施用地。

五、委員五意見

(一)請先查明本案是否位於敏感地，又除本案基地之地質外，鄰近地區之地質也應一併查明，以利瞭解鄰近地區如有土石滑落現象是否有妨害本案安全之虞。

(二)依照土地面積來計算，如回饋以代金抵充大約需七百多萬元。

六、委員六意見

請補充敏感地區相關圖說，並詳實補充本案基本資料。

七、委員七意見

(一)本案重點在達成回饋之協商，故應補充以市價換算後，應回饋之代金金額，又本案可能以其他方式回饋，例如變更後仍能提供作社教使用，因此應補充相關未來使用狀況，以作為討論回饋方式之參考。

(二)請補充本案現地狀況。

八、委員八意見

本案因土地無法移轉登記為南投縣政府所有，故其回饋為特殊情形，應以較具意義之實質回饋來辦理，又本案係將類似公共設施之土地使用轉向商業化，其收入如何挹注給原住民族委會及地方，請研擬具體意見。

南投縣都市計畫委員會第 265 次會議 第二案

提案摘要

一、土地使用管制

**青年活動中心區**：係為提供青少年活動及其設施使用而劃定，其土地及建物之使用，應符合下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。
- (二) 本區內得興建活動中心、住宿餐飲服務設施、戶外運動、交誼設施、教育設施及其他有關管理設施。

**旅遊專用區(一)**：為提供旅遊所需之管理服務、住宿、餐飲服務、以及其他相關公共服務設施及解說牌等設施，其土地及建築之使用，應符合下列規定。

- (一) 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (二) 自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺做為人行步道，並得計入法定空地。
- (三) 住宿設施：國際觀光旅館、一般旅館、汽車旅館、國民旅社、以及其他類型住宿設施。房間數不得少於 16 間且基地面積不得小於 500 平方公尺。
- (四) 餐飲服務設施：餐廳、購物中心、商店、展售中心、以及其他類型之餐飲服務設施。
- (五) 管理服務設施：管理中心、遊客服務中心、警察隊、清潔隊及其附屬設施，及其他類型管理服務設施。
- (六) 其他相關公共服務設施及解說設施。
- (七) 於民國 72 年 4 月 29 日前既成合法建築物者，得原地重建、修建、新建、增建，不受第三款限制。

二、申請內容

依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地回饋原則」第 2 點第 1 項規定應回饋公共設施用地比例為 30%，故應回饋之公共建設用地面積為 2306.4 平方公尺，已超過得以用代金方式抵充，原住民族委員會提出本案因基地利用情形，如以土地回饋，將影響後續招商成功之可能，無法依規定回饋公共設施用地，故提請欲以代金抵充。

另鑒於青年活動中心申請土地使用分區變更前業已為可建築用地、並已提供住宿餐飲等服務，依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地回饋原則」第 2 點第 3 項，「都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整」、「公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例」，提案本縣都市計畫委員會降低 5% 回饋比例，與自明(106)年度起，共分為 3 年度繳納。

如以代金抵充，預計回饋金額為，7688 平方公尺 x 回饋比例 25% x 公告現值 3,100 元 = 595 萬 8,200 元(三期各約 198 萬 6,067 元)。提請縣都委會審議。

三、原住民族委員會會議中提出之相關回饋原則及未來規劃：

- (一) 為配合當地原住民族歷史文化、風俗與環境，民間機構應於本活動中心內規劃設計原住民族文化動、靜展示空間，各空間面積不得小於 20 坪，其中靜態展示空間應為室內空間，如文物館。
- (二) 民間機構於本案許可年限內，因營運本案所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工之百分之七十，於同一條件下優先聘僱原住民族及原服務於東埔活動中心之 3 名職員，其優先聘僱順序如下：



	<p>1. 原服務於東埔活動中心之 3 名職員。</p> <p>2. 設籍於南投縣信義鄉東埔村並具有原住民身分者。</p> <p>3. 具原住民族身分者。</p> <p>(三) 民間機構需按申報地價之 5% 另提撥部落回饋金，由民間機構支付，作為專門回饋當地原住民族部落。</p> <p>(四) 其他民間機構承諾本案之回饋計畫。</p>
縣都委會決議	<p>一、青年活動中心申請土地使用分區變更前業已為可建築用地、並已提供住宿餐飲等服務，且已提出相關之實質回饋原則及未來規劃，故同意本案以代金抵充，並降低 5% 回饋比例。</p> <p>二、繳納期限部分，因東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討案）尚未發布實施，如自 106 年起分 3 年度繳納，於建照核發前完成繳納應有難度，故考量本案特殊情形，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地回饋原則」表二土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表規定，不限於建照核發前完成繳納，並自 106 年起分 3 年度繳納，每期繳納期限於協議書訂定之。</p>