

副本

發文方式：郵寄(普通)

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：鍾銘智
電話：0492222724
電子信箱：ban782@webmail.nantou.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國106年8月30日
發文字號：府建都字第1060174961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106年8月14日召開之「南投縣都市計畫委員會第268次」會議紀錄，請查照。

正本：林主任委員明漆、陳副主任委員正昇、蔡委員坤霖、邱委員清圳、林委員志穎、王委員英生、江委員同文、翟委員智嵩、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、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、財政部國有財產署中區分署南投辦事處、南投縣南投市公所、南投縣埔里鎮公所、南投縣草屯鎮公所、南投縣竹山鎮公所、南投縣集集鎮公所、南投縣名間鄉公所、南投縣鹿谷鄉公所、南投縣中寮鄉公所、南投縣魚池鄉公所、南投縣國姓鄉公所、南投縣水里鄉公所、南投縣信義鄉公所、南投縣仁愛鄉公所(以上為第二案)、經濟部工業局南崗(兼竹山)工業區服務中心(第一案)、本府觀光處(第一案)、本府財政處公有財產科(第一案、第二案)、達觀工程顧問有限公司

副本：本府建設處

縣長 林明漆

南投縣都市計畫委員會第 268 次會議紀錄

- 壹、 開會時間：106 年 8 月 14 日下午 2 時 00 分
- 貳、 開會地點：本府 C 棟 2F 會議室
- 參、 主持人：陳副主任委員正昇 紀錄：鍾銘智、林育瑄
- 肆、 出席單位：如附簽到簿
- 伍、 主席宣布開會及致詞。
- 陸、 確認本會第 267 次會議紀錄。

柒、 討論事項：

第一案：擬定南投（含南崗地區）都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案，提請審議。

決議：修正後通過。

一、配合主要計畫合併通盤檢討新增宗教專用區，同意參酌集集都市計畫訂定條文為：「宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。」，其餘土地使用分區管制要點審查意見詳附表一，並請規劃單位配合主要計畫發布實施內容調整條次。

二、公開展覽期間人民或團體陳情意見審查意見，詳附表二。

第二案：「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」有關公有土地變更回饋，更改以代金抵充之處理方式，提請審議。

決議：

一、「鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表第九案及「集集都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第十五案之 5，公有土地管理機關因提供回饋土地或代金窒礙難行，為避免影響私有土地所有權人權益且參酌土地稅法第 28 條，公有土地出售免徵土地增值稅之精神，都委會認為尚符「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」第三點第一項第三款之特殊情形，同意個案免予回饋。

二、「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」係依據都市計畫法第 27 條之一規定訂定，公有土地辦理都市計畫變更，是否得免予繳納代金並列入通案性原則，仍請業務單位參考以下意見研議後再提會討論：

(一) 公有土地僅能以土地回饋無法編列預算繳納代金，此類情形各縣市分別與國產署協調難有共識，如由內政部統一與財政部國產署研議較為妥適。

(二) 不同意免予回饋列入通案性原則意見：

回饋仍應依通案性原則辦理，因公私有土地變更後皆提高土地利用價值，私有土地應回饋時，則公有土地亦應負擔回饋，以示公平。

(三) 同意免予回饋列入通案性原則意見：

1. 依據都市計畫法第 42 條第二項，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。如公有土地管理機關已於該都市計畫範圍內提供土地集中劃設公共設施用地，尚符得免予回饋之理由，得提都委會視個案情形審議。
2. 變更案公有土地與私有土地所有權人權益受影響程度有異；公有土地回饋代金由國庫繳納至縣庫，與私有土地因變更受益而負擔回饋不同。參酌土地稅法第 28 條，明訂各級政府出售公有土地免徵土地增值稅，係為政府財政統籌並避免作業繁複，與回饋金由國庫繳納至縣庫情形類似，故公有土地免予繳納尚不違立法意旨。如為配合整體開發變更案，公有土地之回饋金繳納將影響私有土地所有權人權益時，得提都委會視個案情形審議免予回饋。
3. 於回饋原則第三點、特殊情形增列公有土地按持份比率應回饋土地面積狹小或所佔土地面積比例過低，於折算代金時，得提都委會視個案情形審議免予回饋。

(四) 私有土地所有權人倘已先行繳納回饋金，卻受制於公有土地管理機關未能繳納而無法完成變更程序，將影響私有土地所有權人權益，建議公有土地管理機關得於變更為可建築用地並標售後，按比例將標售金額繳予南投縣政府。

捌、 臨時動議

玖、 散會

南投縣都市計畫委員會第 268 次會 提案資料

討論事項編號	第一案	所屬鄉鎮市別	南投市
案由	擬定南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫案		
說明	<p>一、前言</p> <p>南投市位於南投縣西北側，西連八卦山脈與彰化縣員林鎮、社頭鄉為界，東以蜈蚣崙與中寮鄉為鄰，北接草屯鎮、芬園鄉，南鄰名間鄉，全市面積約 71.60 平方公里。南投市境內共有四處都市計畫區，其中南投及南投（南崗地區）都市計畫為兩處相鄰都市計畫區，二者擬定背景及目的不同，致使具有地緣關係的都市計畫內容難以統合，且早期通盤檢討作業，往往把個別都市計畫區之發展視為單獨存在的個體處理，導致相鄰都市計畫區之交通系統、土地使用、公共設施及人口分派未能整體考量，影響都市建設及都市發展甚鉅。</p> <p>南投縣在國道三號高速公路通車後，縣境西側交通優勢大為提昇，透過草屯、南投、名間、竹山等交流道，使得縣內各觀光地區與臺灣其他地區聯絡更加便捷，而交通部已於 98 年 7 月 14 日正式核定國道三號新設南投交流道計畫（原南投交流道改為中興交流道），現已完工通車，對南投市都市空間結構產生重大變化。</p> <p>著眼時空環境變遷及提升計畫管理效率，南投縣政府遂辦理「南投（含南崗地區）都市計畫（合併通盤檢討）案」，經 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 會議決議：「…為避免將來執行之疑義及計畫完整性，主要計畫應俟細部計畫案經南投縣都市計畫委員會審定後，再依程序報請核定，以資妥適」，故辦理本案。</p> <p>二、法令依據</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計畫法第 26 條及第 23 條。</p> <p>三、辦理機關</p> <p style="padding-left: 40px;">南投縣政府。</p> <p>四、檢討範圍及面積</p>		

	<p>計畫範圍東以貓羅溪為界，西達八卦山山麓，北起坪林橋北面約 60 公尺，南至水源地，包括南投里、龍泉里、彰仁里、崇文里、漳興里、平和里、三和里、福興里、永豐里、新興里、平山里、漳和里、三興里、嘉和里、嘉興里、振興里等共計 19 里之全部或部分，總面積為 1,273.02 公頃。</p> <p>五、計畫內容：詳參考計畫書</p> <p>六、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>自 105 年 12 月 12 日起至 106 年 1 月 10 日止計 30 天（105 年 12 月 12 日府建都字第 10502554591 號）（刊登於民時新聞報 105 年 12 月 13 日第 6 版、105 年 12 月 14 日第 10 版、105 年 12 月 15 日第 6 版）。公開展覽期間共有 1 件公民陳情意見。（詳參表 1 及圖 1）</p>
<p>專案小組審查意見</p>	<p>一、本案係延續主要計畫之土地使用計畫內容，訂定土地使用分區管制要點以利於日後計畫執行，故建議參酌日月潭特定區計畫處理模式，修正案名為「擬定南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫案」；並配合主要計畫（第二階段）核定內容，及參酌「擬定日月潭特定區計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫案」修正計畫書，且相關圖面應以清晰為原則。</p> <p>二、有關商業區及工業區配合管制需要，於細部計畫劃分細分區部分，請業務單位徵詢營建署意見，是否得於主要計畫（第二階段）計畫書中敘明，否則請於細部計畫書中以簡圖方式表明，免再製作法定細部計畫圖。</p> <p>三、土地使用分區管制要點建議意見，請詳附表一（依專案小組建議修正對照表，請詳表 2）。</p> <p>四、為提升都市環境品質，請參酌本縣相關案例增訂有關實施區段徵收或市地重劃地區，及 1,000 平方公尺以上由公共設施用地變更可建築用地之整體開發地區之建築退縮及停車空間留設規定。</p> <p>五、請規劃單位依以上意見修正後提請大會討論。</p>
<p>提請討論事項</p>	<p>本案除依專案小組意見修正外，經檢視部都委會審竣之主要計畫內容，尚涉及部分條文增訂或修正，併提請委員會討論，請詳表 3。</p>

縣都委會決議	<p>一、配合主要計畫合併通盤檢討新增宗教專用區，同意參酌集集都市計畫訂定條文為：「宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。」，其餘土地使用分區管制要點審查意見詳附表一，並請規劃單位配合主要計畫發布實施內容調整條次。</p> <p>二、公開展覽期間人民或團體陳情意見審查意見，詳附表二。</p>
--------	--

附表一 土地使用分區管制要點審查對照表

公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>二、住宅區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(二) 六大街廓住宅區(詳附圖一)開發規模達 1,000 平方公尺以上者，其建蔽率為 60%；未達 1,000 平方公尺或因鄰地已完成建築，致未能達前開規模面積者，其建蔽率為 50%。且全區開發建築行為，均應經南投縣都市設計審議委員會審議通過。</p>	<p>修正通過。</p> <p>有關六大街廓部分，配合主要計畫取消相關規定，故予以刪除，並配合修正內容。</p> <p>修正後條文：</p> <p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	依專案小組意見通過。
<p>三、商業區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 第一種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p> <p>(二) 第二種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。

公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見
<p>四、工業區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 第一種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>(二) 第二種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，不得依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定申請使用。</p>	<p>修正通過。</p> <p>土地使用分區名稱請配合主要計畫修正為「第一種乙種工業區」及「第二種乙種工業區」。</p> <p>修正後條文：</p> <p>四、工業區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 第一種乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>(二) 第二種乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，不得依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定申請使用。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>五、電信專用區（得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 5 款規定，其第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>六、旅遊服務專用區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(二) 日後重建時，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」規定於臨芳美路側留設變更面積 25%之廣場供公眾使用。</p> <p>(三) 開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員</p>	<p>照案通過。</p>	<p>修正通過，為利於日後計畫執行與管理，條文修正如下：</p> <p>六、旅遊服務專用區供旅遊住宿服務相關使用，其之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 略</p> <p>(二) 略</p> <p>(三) 略</p> <p>(四) <u>其他經觀光主管機關同意之使用。</u></p>

公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見
會審議。		
<p>七、車站專用區之土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 車站專用區除基地第一層專供交通轉運及相關設施使用外，其餘部分得供下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館、觀光旅館 2. 餐飲服務 3. 特產展售及便利商店 4. 旅遊服務 5. 銀行及保險服務 6. 百貨商場、商店街、超級市場 7. 一般及日常服務業 8. 通訊服務業 9. 停車場經營業 <p>(二) 車站專用區供交通轉運設施及其他使用部分，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(三) 臨接八公尺計畫道路之一側應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經南投縣政府交通主管機關同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。</p>	<p>修正通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為配合鄰接之道路寬度應為 15 米而非 8 米，第三款請修正為：(三) 應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經南投縣政府交通主管機關同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。 2. 車站專用區土地所有權人倘未能於主要計畫(第二階段)發布實施前與本府完成協議書簽訂，則本條予以刪除。 <p>修正後條文：</p> <p>七、車站專用區之土地使用依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 略 (二) 略 (三) 應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經南投縣政府交通主管機關同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。 	<p>修正通過，為利於日後計畫執行與管理，並使日後建築退縮一致，請配合修正條文，其餘依專案小組建議第 2 點辦理。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>七、車站專用區之土地使用依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 略 (二) 車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (三) 應自道路境界線至少退縮 <u>5</u> 公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經縣政府(交通主管單位)同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。
<p>八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

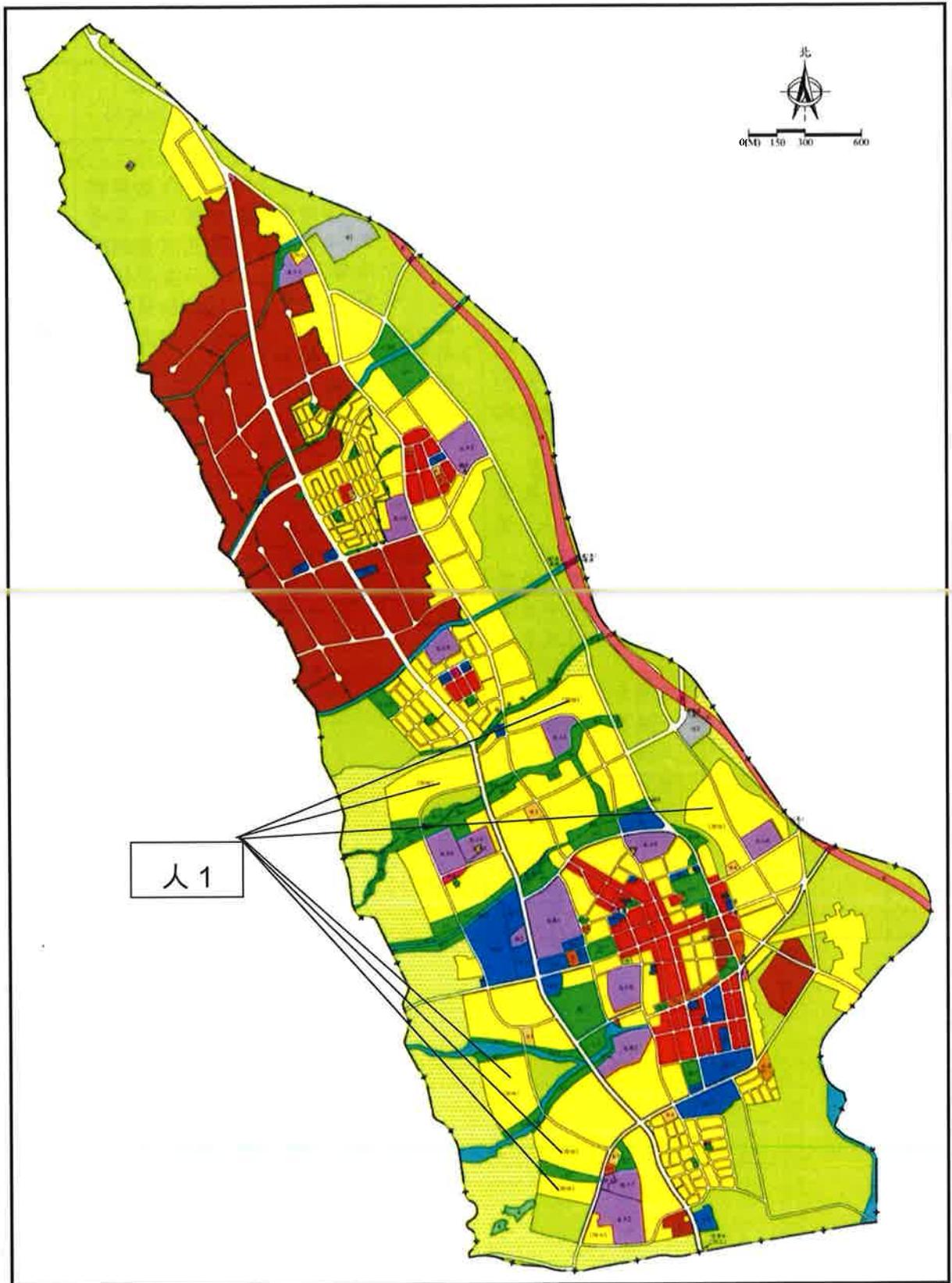
公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見										
<p>九、行政區、機關用地、醫院用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>修正通過，原土地使用分區管制要點未將社教用地納入，故比照機關性質之用地別予以管制，修正後條文如下： 九、行政區、機關用地、社教用地、醫院用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>										
<p>十、「機 20」機關用地（南投縣議會現址）之土地使用依下列規定：</p> <p>（一）規劃設計時應至少留設基地面積 10%供綠地或廣場使用（不得小於 1,603 平方公尺），並不得計入法定空地。</p> <p>（二）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；其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>（三）建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間（如下表）。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>										
<table border="1" data-bbox="210 1646 603 1796"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推	—		
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推	—											
<p>十一、學校用地之土地使用依下列規定：</p> <p>（一）國中（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>										

公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見
<p>率不得大於 150%。</p> <p>(二) 高中(職)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p>		
<p>十二、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>十四、為鼓勵基地之整體規劃與合併使用及設置公益性開放空間，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，訂定下列獎勵措施；但增加之容積獎勵以不超過建築基地 1.2 倍之法定容積為限：</p> <p>(一) 依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理之建築基地設置公共開放空間獎勵部分。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管 	照案通過。	依專案小組意見通過。

公展條文	專案小組建議及修正後條文	縣都委會審查意見																				
機關核准者。																						
	<p>依專案小組意見增訂條文： <u>十五、於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區，其退縮建築及停車空間留設應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>（一）建築退縮：應自道路境界線至少退縮5公尺；退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>（二）停車空間留設：建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間（如下表）。</u></p> <table border="1" data-bbox="635 1301 1034 1532"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下（含250平方公尺）</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下（含250平方公尺）	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部	以下類推	—	<p>修正通過。</p> <p>1.條文內容用語請依法定用語。</p> <p>2.有關停車空間留設規定部分，請比照第十點格式辦理。</p> <p>修正後條文如下： 十五、於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成土地分配結果公告確定配地者除外）， ...（略）</p> <p>（一）略 （二）略</p> <table border="1" data-bbox="1066 1104 1401 1279"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	—
總樓地板面積	停車設置標準																					
250平方公尺以下（含250平方公尺）	設置一部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1-250平方公尺	設置一部																					
251-400平方公尺	設置二部																					
401-550平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。	照案通過。	依專案小組意見通過。																				
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照案通過。	依專案小組意見通過。																				

附表二 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位建議處理情形	縣都委會審查意見
1	廖○課等44人	六大街廓住宅區	<p>擬定南投(含南崗地區)都市計畫細部計畫書,第六節土地使用分區管制要點,第二條第二款:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.六大街廓住宅區開發行為均應經都審。 2.開發規模未達1000平方公尺,建蔽率縮減為50%。 <p>以上兩項造成民眾(土地所有權人)權益損失說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.都市設計審議時間冗長造成開發成本增加,不符成本效益。 2.南投居民購屋習慣一般為透天分戶獨立建造,開發面積皆小於1,000平方公尺,倘建蔽率下修為50%會造成一樓空間使用嚴重不足,影響當地生活習性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建議依照原已發布實行之土管規定建蔽率60%、容積率200%即可,並取消都市設計審議流程,確保人民權益。 2.新管制規定應經全部涉案人數通過同意,方能實施。 3.牛運堀段299-6地號95平方公尺兩旁道路,前後樓房林立,如縮為建蔽率50%,如何蓋房子,不利於小地主。 	<p>酌予採納。</p> <p>理由:內政部都委會第901次會議業已同意刪除主要計畫有關六大街廓相關管制內容,故土地使用分區管制要點配合修正之。</p>	<p>同意採納。</p>



附圖 1 人民或團體陳情意見位置示意圖

南投縣都市計畫委員會第 268 次會議

討論事項編號	第二案	所屬鄉鎮市別	全縣
案由	<p>「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」有關公有土地變更回饋，更改以代金抵充之處理方式，提請討論。</p>		
說明	<p>一、現行法令</p> <p style="padding-left: 2em;">(一) 南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則(詳附件 1)</p> <p style="padding-left: 2em;">第一點：為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正義之原則下，依據都市計畫法第二十七條之一規定，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。</p> <p style="padding-left: 2em;">第三點：都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：(一) 都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。(二) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。(三) 經本縣都市計畫委員會審議屬特殊情形者。(四) 依其他法律規定已繳回饋者。</p> <p style="padding-left: 2em;">(二) 國有土地都市計畫變更回饋處理原則(詳附件 2)</p> <p style="padding-left: 2em;">財政部國有財產署處理國有土地於都市計畫變更時，應否回饋、回饋機制及時程，訂有第二點、變更回饋處理原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屬目的事業需用者，應就目的事業需用內容詳加分析，變更後之使用分區以能滿足目的事業需求，且不須負擔回饋為優先考量方案。 2. 非屬目的事業需用者，應考量評估變更後使用分區之允許使用項目及強度具實益，且負擔合理公平回饋。 <p>二、案例(詳附件 3)</p> <p style="padding-left: 2em;">(一) 「鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表第九案(面積 0.02 公頃)：</p> <p style="padding-left: 4em;">配合現況由市場用地變更為住宅區部分，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(由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔 20%土地面積*變更後毗</p>		

鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值折算代金)。

變更住宅區範圍為興產段 578、579(部分)地號等 2 筆土地，其中 578 地號為私有土地(約 0.0111 公頃)，579 地號土地為鹿谷鄉公所所有(約 0.0043 公頃)，變更範圍土地地上建物為私有，變更後由私人繼續使用，私有土地所有權人已簽署同意回饋協議書在案，惟公有土地部分無簽署同意書。

(二) 「集集都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第 15 案之 5(面積 0.2009 公頃)：

於變更集集都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案(78 年 6 月 22 日核定)，由市場用地變更為住宅區，並依據內政部都市計畫委員會第 755 次會議決議附帶條件依本縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則，得採代金繳納方式辦理，並經內政部都市計畫委員會第 835 次會議同意展延 3 年。

本案刻正辦理回饋金繳納作業(由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔 20%土地面積*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折算代金)，變更範圍內私有土地(面積約 0.1450 公頃)，公有土地面積約 0.0559 公頃，如附表所示。

惟私有土地所有權人反應未能取得公有土地部分應繳納之回饋金。且本案回饋金繳交期限為 106 年 10 月 3 日，倘未能如期完成變更程序，將於下次通盤檢討變更為原分區(公共設施用地)，影響土地所有權人權益。

(三) 「東埔風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」變更青年活動中心區為旅遊專用區(一)，詳都市計畫委員會第 265 次會議第二案。

青年活動中心區變更為旅遊專用區(一)，因建物老舊亟需辦理重建或活化開發，涉及需提高土地使用強度及項目，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(一)。請縣府依通案性回饋原則辦理，妥與原住民委員會協商，並將協議書，納入計畫書，再報內政部核定。」

變更前後土地使用管制要點如下：

1. 青年活動中心區：

青年活動中心區係為提供青年活動及其設施之使用而劃

定，其土地集建物之使用，應符合下列規定：一、建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。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。

2. 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。

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%，原住民族委員會並於會議中提出之相關回饋原則及未來規劃(詳第 265 次會議會議說明第七點)，申請降低 5%回饋比例，並分三期繳納。

本案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，放寬使用項目及提高使用強度部份，已提出相關之實質回饋原則及未來規劃，變更範圍皆為公有土地，係依觀光發展條例第 70 之 2 條之修正：「非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應辦理旅館業登記並領取登記證及專用標識，始得繼續營業」，屬配合法令修正需要變更為適當分區，目前尚未簽署回饋協議書。

三、其他縣市回饋原則彙整參考資料(詳附件 4)

參酌其他縣市之回饋原則，目前均未明訂有公有土地得免予回饋之規定之規定。

四、擬辦

- (一) 變更案符合「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地回饋原則」第二點附表第(一)、(二)、(三)款，得採折算代金

方式抵充時，係對土地所有權人所有土地屬建物密集難以提供土地回饋地區、回饋面積狹小不具土地利用效益，或其他特殊情形經委員會審議通過者，改以代金方式辦理。

(二) 公有土地免予繳納回饋金，對回饋原則第一點：「促進土地有效之利用，並兼顧社會公平正義之原則」皆不相牴觸，亦不影響社會公平正義之原則。然依前開回饋原則第三點免予回饋情形之規定，公有土地倘依現況使用、法令修正或未開闢之公共設施用地已無使用需求，而變更為非原分區之適當分區，仍非屬得免予回饋之範疇。

(三) 公有土地為確保土地公有及永續利用之原則，非僅為提高土地開發效益為目的之用途。倘該變更案管理單位未有實際收益，管理單位亦無編列回饋金之相關預算支出，尚難配合依產權比例繳納回饋金之機制。

為避免因公有土地管理機關未編列預算，影響土地利用及該變更案相關土地所有權人之權益，爰公有土地管理單位得不認定為符合第(三)款免予繳納回饋金，又其處理方式是否得納入通案性原則處理或個案提送縣都委會決定，提請縣都委會審議。

決議

一、「鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表第九案及「集集都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第十五案之5，公有土地管理機關因提供回饋土地或代金窒礙難行，為避免影響私有土地所有權人權益且參酌土地稅法第28條，公有土地出售免徵土地增值稅之精神，都委會認為尚符「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」第三點第一項第三款之特殊情形，同意個案免予回饋。

二、「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」係依據都市計畫法第27條之一規定訂定，公有土地辦理都市計畫變更，是否得免予繳納代金並列入通案性原則，仍請業務單位研議後再提會討論。

(一) 公有土地僅能以土地回饋無法編列預算繳納代金，此類情形各縣市分別與國產署協調難有共識，如由內政部統一與財政部國產署研議較為妥適。

(二) 不同意免予回饋列入通案性原則意見：

回饋仍應依通案性原則辦理，因公私有土地變更後皆提高土地利用價值，私有土地應回饋時，則公有土地亦應負擔回饋，以示公平。

(三) 同意免予回饋列入通案性原則意見：

1. 依據都市計畫法第 42 條第二項，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。如公有土地管理機關已於該都市計畫範圍內提供土地集中劃設公共設施用地，尚符得免予回饋之理由，得提都委會視個案情形審議。
2. 變更案公有土地與私有土地所有權人權益受影響程度有異；公有土地回饋代金由國庫繳納至縣庫，與私有土地因變更受益而負擔回饋不同。參酌土地稅法第 28 條，明訂各級政府出售公有土地免徵土地增值稅，係為政府財政統籌並避免作業繁複，與回饋金由國庫繳納至縣庫情形類似，故公有土地免予繳納尚不違立法意旨。如為配合整體開發變更案，公有土地之回饋金繳納將影響私有土地所有權人權益時，得提都委會視個案情形審議免予回饋。
3. 於回饋原則第三點、特殊情形增列公有土地按持份比率應回饋土地面積狹小或所佔土地面積比例過低，於折算代金時，得提都委會視個案情形審議免予回饋。

(四) 私有土地所有權人倘已先行繳納回饋金，卻受制於公有土地管理機關未能繳納而無法完成變更程序，將影響私有土地所有權人權益，建議公有土地管理機關得於變更為可建築用地並標售後，再簽訂協議書，按比例將標售金額繳予南投縣政府。

南投縣都市計畫委員會第 268 次會議簽到簿

壹、開會時間：106 年 8 月 14 日 下午 2 時 00 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

記錄： 鍾銘賢、
林育璋

肆、出席單位：

委員	簽名	委員	簽名
陳副主任委員正昇	陳正昇	蔡委員坤霖	蔡坤霖
邱委員清圳	邱清圳	林委員志穎	林志穎
王委員英生	王英生	江委員同文	江同文
翟委員智嵩	翟智嵩	林委員瑞東	林瑞東
王委員大立	王立	王委員瑞德	王瑞德
王委員瑞興	王瑞興	林委員宗敏	林宗敏
謝委員政穎	謝政穎	劉委員立偉	
王委員源鍾	張昭貴代	方委員信雄	秘書 蘇永源代
簡委員青松	張惠慶代	陳委員瑞慶	陳瑞慶
陳委員錫梧	李坤煌代	蕭委員文呈	
李委員正偉	李正偉		

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
財政部國有財產署中區分署南投辦事處		林進成		
南投縣南投市公所		請假		
南投縣埔里鎮公所		請假		
南投縣草屯鎮公所				
南投縣竹山鎮公所				
南投縣集集鎮公所			技士	張導斌
南投縣名間鄉公所				
南投縣鹿谷鄉公所		俞仁成		邱志祥
南投縣中寮鄉公所		許盛浩		
南投縣魚池鄉公所				
南投縣國姓鄉公所		柯美華		
南投縣水里鄉公所				

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
南投縣信義鄉公所				
南投縣仁愛鄉公所		何芊茹		何芊茹
經濟部工業局南崗(兼竹山)工業區服務中心		蔡明鏡		
本府觀光處	科長	葉誌銘		
本府財政處公有財產科	技正	周佩		
達觀工程顧問有限公司		朱峻廷		
本府建設處	科長	張美紅		鍾銘發 林育瑄