

檔號：
保存年限：

南投縣政府 公告

速別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十九年十二月十一日

發文字號：八九投府城都字第八九一八八九九號

附件：如主旨

主旨：自中華民國八十九年十二月十一日凌晨零時起發佈實施「變更水里都市計畫（部分住宅區為機關用地）案」，請週知。

依據：內政部八十九年十一月二十八日台八九內中營字第七七B一八九二〇五六一號函及都市計畫法第二十一條。

公告事項：計畫書、圖於本府城鄉發展局及水里鄉公所建設課提供閱覽。

校對：柯炳如
監印張名揚
機關地址：(049) 南投市南崗一路三〇〇號
傳真電話：(049) 二二三八五二
聯絡人及電話：柯炳如 二二三一〇六轉二二七



代理縣長
賴英芳

變更水里都市計劃（部分住宅區為機關用地）書

中華民國八十九年十月

南投縣水里鄉公所

南投縣水里鄉變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更水里都市計畫(部分住宅區為機關用地)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、《都市計畫法》第二十七條第一項第一款 二、《九二一震災重建暫行條例》第十六條
變 更 都 市 計 畫 機 關	南投縣水里鄉公所
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無
本案公開展覽之起訖日期	<p>公 開 展 覽</p> <p>自民國八十九年七月二十九日起至八十九年八月十二日止，共十五日，刊登於民國八十九年七月三十日台灣時報</p>
人民團體對本案之反映意見	<p>無</p> <p>公開說明會 民國八十九年八月八日(星期二)上午十時(水里鄉公所)</p>
本案提交都市計畫委員會聯席會議審核結果	<p>各級聯席會議</p> <p>內政部、南投縣、草屯鎮及水里鄉都市計畫委員會民國八十九年九月十九日聯席會議審議通過。</p>

【目錄】

壹、	前言	1
貳、	法令依據.....	3
參、	變更位置與範圍.....	4
肆、	變更理由.....	8
伍、	變更計畫內容.....	10
陸、	土地使用分區管制要點	14
柒、	事業及財務計畫.....	15

【圖目錄】

圖一	變更位置示意圖.....	6
圖二	變更範圍地籍示意圖.....	7
圖三	變更計畫示意圖.....	13

【表目錄】

表一	變更範圍土地清冊.....	5
表二	變更內容綜理表.....	11
表三	變更前後土地使用面積對照表.....	12
表四	事業及財務計畫表.....	16

壹、前言

九二一大地震為台灣地區帶來百年來最大災難，水里鄉為鄰近震央的山城，山區嚴重走山，公共建築、民舍被震垮近六分之一，幸賴中央各級單位、國軍與縣府、各地資源不斷進入本鄉協助下，始能快速恢復秩序，完成第一階段之安置工作，經長期協助本鄉推動各項城鄉規劃與社區活動之團隊與水里地方團體幾經研商後共同組成重建規劃團隊，期許這血肉換來的百年浩劫，成為水里鄉總體發展的新契機。

水里鄉公所現址雖未於九二一地震時震毀或倒塌，但部份結構因現有建築物老舊，亦略有損害且現有辦公空間時有不足。公所所在地於民國七十九年八月公告之『變更水里都市計劃（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）』案中，變更為住宅區，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫（含配置示當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並以細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築」。民國八十二年辦理『變更水里都市計劃（第二次通盤檢討時）』，變更部分農業區、綠地為行政區，以提供作為水里鄉聯合辦公室（含水里鄉公所、戶政事務所、分駐所、衛生所、文化中心等），然因土地遲遲無法取得，

故至今公所仍於現址。

有鑑於此，水里鄉所擬於原址整體規劃作為鄉治中心重建基地，面積約二、五八m²，其空間機能除能提供行政中心之辦公需求外，並考量開放空間系統之留設與公共建築風格之塑造，藉以提升水里鄉整體都市意象並營造行政空間親和、恢宏的氣度。

水里鄉公所為加速轄內重建工作之推動，冀望此一攸關地方行政中心設施之興築能夠儘速確立，以落實災後產業、生活及公共建築重建之目標，本住宅區變更為機關用地案已納入本鄉『災後重建綱要計畫』，並於民國八十九年七月二十日業經南投縣政府災後重建委員會第五次會議審議通過，並經南投縣政府民國八十九年十月十三日(八九)投府企字第八九一五七〇七六號函(詳附件四)核定公告在案。

貳、法令依據

一、《都市計畫法》第二十七條第一項第一款。

二、《九二一震災重建暫行條例》。

參、變更位置與範圍

本次個案變更位置於水里都市計劃區內鄉公所所在現址（依『變更水里都市計劃（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）』案，已附帶條件變更為住宅區），期北側緊鄰林務局水里站（機三）、西側臨接十五公尺寬民生路（二號道路）、東側臨保護區、南側部分為住宅區，部分隔六公尺道路為水里國中，變更面積為0.26公頃。

本案變更位置係屬水里鄉鉅工段一四二地號等四筆土地，其中屬國有土地面積為0.0547公頃、屬鄉有土地面積為0.2031公頃，合計變更範圍面積為0.2578公頃，詳表一變更計畫範圍土地清冊、圖一變更位置示意圖及圖二變更範圍地籍示意圖。

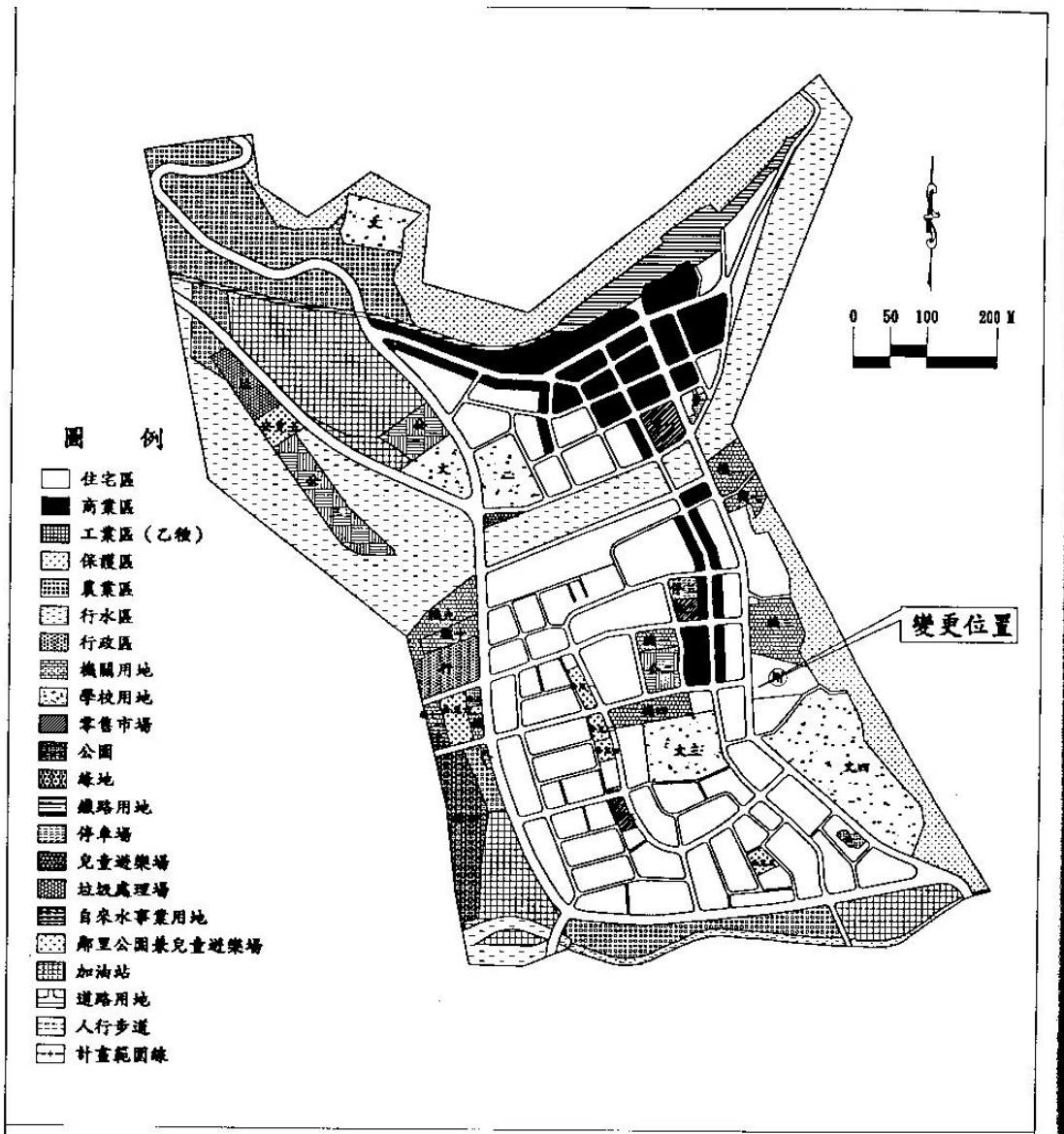
表一 變更範圍土地清冊

圖一 變更位置示意圖

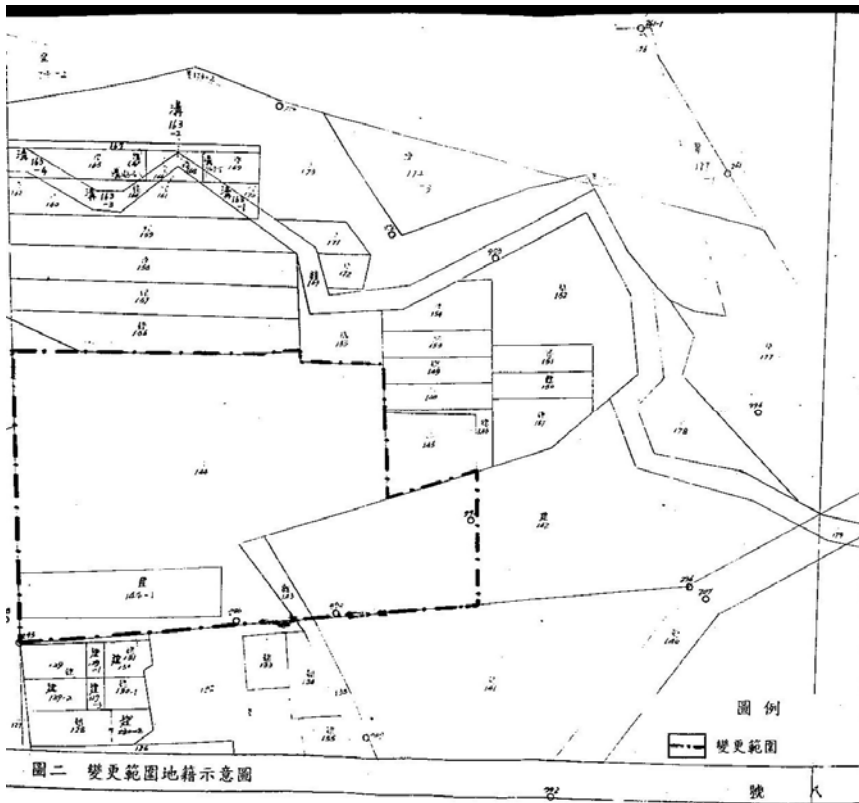
圖二 變更範圍地籍示意圖

表一 變更範圍土地清冊

面積合計	4	3	2	1	編號
	鉅工段	鉅工段	鉅工段	鉅工段	鉅工段
一四四之一	一四四	一四三	一四二		地號
三、四二六	二一五	一、八四一	四三	一、三二七	謄本面積(m ²)
二、五七八	二一五	一、八一六	四三	五〇四	變更範圍面積(m ²)
	南投縣水里鄉	南投縣水里鄉	中華民國	中華民國	土地所有權人
	南投縣水里鄉公所	南投縣水里鄉公所	財政部國有財產局	南投縣政府	管理機關



圖一 變更位置示意圖



中華民國 年 89.7.-6 月 日 南投縣水里地政事務所

土地座落 水里鎮鉅工段 小段(4234)地號

蓋繪繪章 吳區區

本圖係照合層員規定技樣
核對人員 核章

本段本係依據
 宗地界址點坐標電腦繪製
 野方地籍圖
 地籍量測圖
 現(影)件, 界址點應係
 宗地界址點坐標 實測成果為準。
 人工插繪

註: 地目僅供參考。

肆、變更理由

- 一、公所所在地於民國七十九年八月公告之『變更水里都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）』案中，變更為住宅區，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築」。
- 二、民國八十二年辦理『變更水里都市計畫（第二次通盤檢討）』時，變更部份農業區、綠地為行政區，以提供作為水里鄉聯合辦公室（含水里鄉公所、戶政事務所、分駐所、衛生所、文化中心等），然因土地遲遲無法取得，故至今公所仍於現址。
- 三、水里鄉公所現址雖未於九二一地震時震毀或倒塌，但部份結構因現有建築物老舊，亦略有損害且現有辦公空間時有不足。基此，為縮短災後重建時程，並兼顧鄉治中心重建，故擬於該附帶條件區，變更部份屬公有土地之住宅區為機關用地（面積0.26公頃），以符鄉公所實際需求。
- 四、本變更案擬以《都市計畫法》第二十七條第一款規定：「因戰爭、地震、水災、風災或其他重大事變遭受損壞時」辦理；

另依《九二一震災重建條例》第十六條規定：「因震災重建需要，擬定或變更都市計劃時，計畫草案於公展覽十五日並辦理說明會後逕送內政部」辦理審議。因此為配合重建工作之急迫且具時效性考量，辦理本案都市計劃專案變。

伍、變更計畫內容

變更計畫內容主要係依公有土地範圍及鄉公所計畫使用範圍，將部份住宅區變更為機關用地，提供作為鄉公所使用。

變更計畫內容詳表二變更內容綜理表、表三變更前後土地使用面積對照表及圖三變更計畫示意圖。

表二 變更內容綜理表

表三 變更前後土地使用面積對照表

圖三 變更計畫示意圖

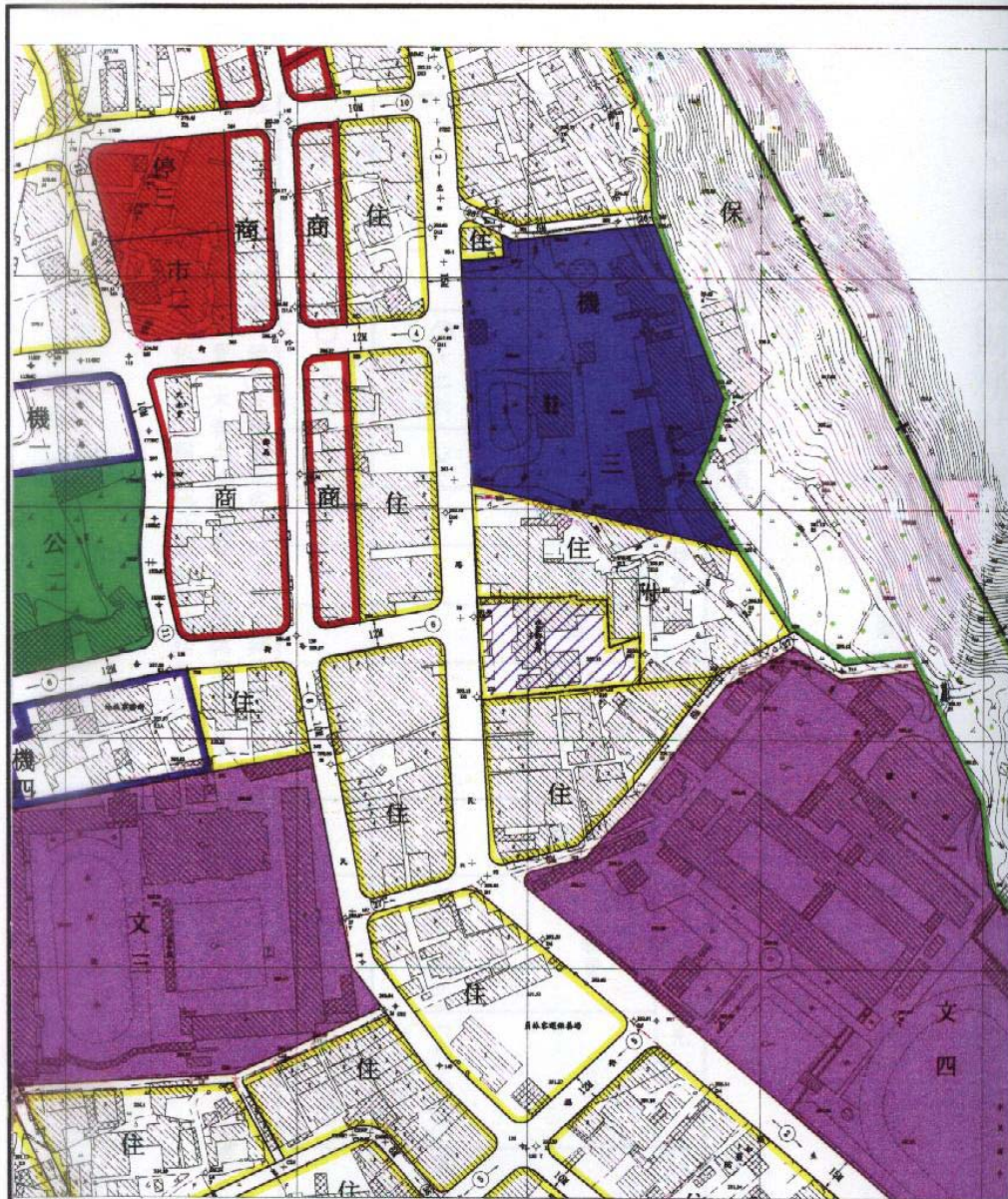
表二 變更內容綜理表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
	原 計 畫	新 計 畫	
機三(林務局水里站)南側	<p>住宅區 (面積○·八八公頃) 附帶條件： 「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」。</p>	<p>住宅區 (面積○·六二公頃) 附帶條件： 「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」。</p>	<p>一、公所所在地於民國七十九年八月公告之「變更水里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案中，變更為住宅區，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」。</p> <p>二、民國八十二年辦理「變更水里都市計畫(第二次通盤檢討)」時，變更部份農業區、綠地為行政區，以提供做為水里鄉聯合辦公室(含水里鄉公所、戶政事務所、分駐所、衛生所、文化中心等)，然因土地遲遲無法取得，故至今公所仍於現址。</p> <p>三、水里鄉公所現址雖未於九二一地震時震毀或倒塌，但部份結構因現有建物老舊，亦略有損害且現有辦公空間實有不足。基此，為縮短災後重建時程，並兼顧鄉治中心重建，故擬於該附帶條件區，變更部份屬公有土地之住宅區為機關用地(面積為○·二六公頃)，以符鄉公所實際需求。</p> <p>四、本變更案擬依《都市計畫法》第二十七條第一項第一款規定：「因戰爭、地震、水災、風災或其他重大事變遭受損壞時」辦理；另依《九二一震災重建暫行條例》第十六條規定：「因震災重建需要，擬定或變更都市計畫時，計畫草案於公開展覽十五日並辦理說明會後送內政部」辦理審議。因此為配合重建工作之急迫且具時效性考量，辦理本案都市計畫專案變更。</p>

表三 變更前後土地使用面積對照表

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	個 案 變 更 後			
			面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地百分比 (%)	
都 市 發 展 用 地	住 宅 區	37.20	-0.26	36.94	23.34	33.44
	商 業 區	10.25	—	10.25	6.48	9.28
	工 業 區	11.45	—	11.45	7.23	10.36
	學 校	10.58	—	10.58	6.68	9.58
	機 關	4.91	+0.26	5.17	3.27	4.68
	行 政 區	1.11	—	1.11	0.70	1.00
	停 車 場	0.45	—	0.45	0.28	0.41
	市 場	1.18	—	1.18	0.75	1.07
	公 園	3.00	—	3.00	1.90	2.72
	鄰里公園兼兒童遊樂場	1.75	—	1.75	1.11	1.58
	兒童遊樂場	0.10	—	0.10	0.06	0.09
	綠 地	2.40	—	2.40	1.52	2.17
	加 油 站	0.25	—	0.25	0.16	0.23
	垃圾處理場	0.95	—	0.95	0.60	0.86
	自來水事業用地	0.20	—	0.20	0.13	0.18
	道 路	21.33	—	21.33	13.47	19.31
鐵 路 用 地	3.36	—	3.36	2.12	3.04	
小 計	110.47	0.00	110.47	69.79	100.00	
非 都 市 發 展 用 地	農 業 區	11.21	—	11.21	7.08	—
	保 護 區	14.02	—	14.02	8.86	—
	行 水 區	22.58	—	22.58	14.27	—
	小 計	47.81	—	47.81	30.21	—
總 計	158.28	0.00	158.28	100.00	—	

註：本表之面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



- | 圖 例 | | 變更圖例 | |
|------|---------|------------|-------|
| 住宅區 | 停車場 | 變更住宅區為機關用地 | 變更範圍線 |
| 商業區 | 市場 | | |
| 機關用地 | 保護區 | | |
| 公園 | 道路 | | |
| 學校 | 都市計畫範圍界 | | |

註：其他未涉及變更部份，均以現行都市計畫為準。



S:1/3000

圖三 變更計畫示意圖

陸、土地使用分區管制要點

- 一、機關用地內之建築物應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公
尺；退縮部份得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。

柒、事業及財務計畫

本次個案變更預估計畫開闢所需經費約為新台幣壹

億玖千萬元整。詳見表四

表四 事業及財務計畫表

表四 事業及財務計畫表

項 目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (萬元)		完成期限	主辦單位	經費來源
		撥用	市地重劃	區段徵收	徵購	土地徵購費及地上物補償費			
機關用地 (鄉公所)	○·二六	√							
合計	○·二六					一九、〇〇〇	一九、〇〇〇	合計	
						一九、〇〇〇	一九、〇〇〇		
							民國九十一年		
							南投縣 水里鄉公所		
							行政院公共工程委員會 交通部路政司		

註：一、本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

二、本表僅列工程費，不含土地徵收費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈管線等費用。

三、表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。