

南投縣水里鄉都市計畫委員會 107 年度第 1 次會議 會議紀錄

壹、開會時間：107 年 10 月 19 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、開會地點：本所三樓會議室

參、主持人：謝副主任委員孝武（代）

紀錄：許敬坪

肆、出席委員及列席人員：（詳見簽到簿）

伍、主持人致詞：（略）

陸、業務單位報告：（略）

柒、規劃單位簡報：（略）

捌、討論事項：

第一案：變更水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

決議：本案除變更內容明細表第 6 案（變更兒童遊樂場用地為住宅區）應無償捐贈變更範圍 30% 土地作為綠地使用並於開闢完成後登記予水里鄉外，其餘照案通過，並請規劃單位依照修正都市計畫書、圖，報請本所業務單位查核無誤後，提請南投縣政府審議，免再提會討論。

第二案：擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案

決議：本案照案通過，並請規劃單位提送都市計畫書、圖，報請本所轉呈南投縣政府審議。

玖、臨時動議：

一、水里都市計畫文二用地業已辦理廢止徵收在案，建請納入後續都市計畫檢討變更事宜。

結論：本建議案業已納入南投縣政府辦理之全縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案中，本所將持續關注其變更內容及後續審議情形。

二、本鄉發展的重心已漸由水里火車站周邊轉移至中山路兩側，然因該道路之一側仍以工業區或農業區為主，致都市發展腹地受限，建議公所可籌組一個水里鄉都市發展推動小組，研議未來都市發展藍圖，以作為下次通盤檢討變更之參據。

結論：請業務單位納入未來辦理第五次通盤檢討時之參採。

拾、散會：下午 4 時 30 分

南投縣水里鄉都市計畫委員會 107 年度第 1 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（南光、北埔地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案		
說明	<p>一、辦理緣由</p> <p>「水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫」於 69 年 4 月核定，並規範以市地重劃方式辦理開發，其後經南投縣政府評估，配合 79 年 7 月 19 日「辦理水里鄉南光、北埔地區市地重劃研商會議」結論，於 82 年 5 月辦理第二次通盤檢討時，將細部計畫地區劃分為第一期及第二期市地重劃區（面積分別為 13.58 公頃、11.50 公頃）。第一期市地重劃區目前業已開闢完成，第二期市地重劃區則因部分地區現有房建物密集、土地所有權人參與意願不高等諸多因素，迄今尚未辦理市地重劃致該地區無限期實施禁建，影響地方發展並損害人民權益甚鉅。</p> <p>本細部計畫復於 102 年 3 月辦理第一次通盤檢討，將第二期市地重劃區（10.91 公頃）依其使用現況，調整為以市地重劃開發地區（4.55 公頃）及改以繳納回饋金方式解除重劃範圍之地區（6.36 公頃）。並規範第二期市地重劃區之開發期程於細部計畫發布實施後 3 年半內完成。因該市地重劃區開發期程已於 105 年 9 月 10 日屆期，且經南投縣政府 105 年 10 月 7 日函示略以「本案經本府積極徵詢擬辦理市地重劃計畫範圍區內土地所有權人參加市地重劃意願調查結果，同意人數僅占 24%，面積占 42%，均未超過半數，致該市地重劃開發案難以推動，宜檢討都市計畫細部計畫之開發方式。」</p> <p>是以，為解決南光北埔細部計畫第二期重劃區執行窒礙的問題，水里鄉公所依「都市計畫法」第 26 條之規定，辦理「變更水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，以進一步探討調整第二期重劃區市地重劃範圍或變更為其開發方式之可行性。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p>		

三、計畫範圍及內容

本細部計畫區則座落於水里都市計畫區西南側，西側及南側臨臺 16 線，東側與水里國小及水里國中相鄰，北側則接近水里溪，行政轄區包含南光村及北埔村之部分，計畫面積 25.08 公頃。土地使用計畫詳參見表 1 及圖 1、圖 2。

四、規劃課題與對策

課題一：細部計畫之計畫年期與主要計畫不一致

對策：為符合上位指導計畫，並配合辦理中之「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」，將其計畫年期修正為一致。

課題二：細部計畫區現況人口呈現負成長，應配合主要計畫人口調降酌予調整之

對策：建議配合計畫年期及人口成長趨勢、可建築用地之供給情形，檢討調整計畫人口之可能性。

課題三：已辦理完竣之第一期市地重劃區，其重劃與細部計畫範圍不一致

對策：因第一期市地重劃區業已完成開發，為符圖地合一，建議依市地重劃土地分配成果，修正細部計畫範圍線。

課題四：第二期市地重劃區北側區塊範圍與已辦理完竣之第一期市地重劃區範圍不一致

對策：因第一期市地重劃區業已完成開發，為符圖地合一，建議依該區市地重劃土地分配成果，修正第二期市地重劃範圍。

課題五：第二期市地重劃區與解除重劃範圍（繳納回饋代金區）部分範圍應予釐清訂正

對策：為避免第二期市地重劃區與解除重劃範圍（繳納回饋代金區）後續執行疑義，建議參酌建物使用現況及地籍分布情形，予以釐清二者之範圍界線。

課題六：二期市地重劃區經地政主管機關評估後已屬難以推動，應探討調整變更其開發方式

對策：針對二期市地重劃區開發方式部分，宜參酌參採「都市計畫整體開發地區處理方案」及其他縣市辦理案例，採以多元許可方式開發。（如改以繳納回饋金、無償捐贈土地或開放小區塊獎勵土地所有權人自辦市地重劃等）

課題七：二期重劃區內之塊狀公共設施用地（兒 4 兒童遊樂場），應考量其劃設之功能替代性及公平性，予以調整變更

對策：市地重劃區內劃設之公共設施用地係由土地所有權人共同負擔，第二期市地重劃區經檢討後已屬不可行，加以本用地鄰近水里國

說

明

決議	<p>本案除變更內容明細表第 6 案（變更兒童遊樂場用地為住宅區）應無償捐贈變更範圍 30%土地作為綠地使用並於開闢完成後登記予水里鄉外，其餘照案通過，並請規劃單位依照修正都市計畫書、圖，報請本所業務單位查核無誤後，提請南投縣政府審議，免再提會討論。</p>
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

表1 水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫土地使用計畫面積統計表

項 目		面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)	備註	
市地重劃範圍	一期	住宅區	10.11	40.31	一期公共設施比例 25.55%
		停車場用地	0.03	0.12	
		兒童遊樂場用地	0.53	2.11	
		市場用地	0.20	0.80	
		道路用地	2.71	10.81	
		小計	13.58	54.15	
	二期	住宅區	3.42	13.64	二期公共設施比例 24.84%
		兒童遊樂場用地	0.20	0.80	
		道路用地	0.93	3.71	
		小計	4.55	18.14	
合計	18.13	72.29			
解除重劃範圍 (繳納回饋金)	住宅區	5.36	21.37	解除重劃地區公共設施比例 13.68%	
	加油站專用區	0.13	0.52		
	道路用地	0.87	3.47		
	合計	6.36	25.36		
莫拉克剔除市地重劃範圍	住宅區	0.54	2.15		
	道路用地	0.05	0.20		
	合計	0.59	2.35		
土地使用分區	住宅區	19.43	77.47		
	加油站專用區	0.13	0.52		
	小計	19.56	77.99		
公共設施用地	停車場用地	0.03	0.12		
	市場用地	0.20	0.80		
	兒童遊樂場	0.73	2.91		
	道路用地	4.56	18.18		
	小計	5.52	22.01		
總 計		25.08	100.00		

資料來源：變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案。

表2 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	鄉都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	110年	115年	本細部計畫區計畫年期為110年，而辦理中之「變更水里都市計畫(第四次通盤檢討)案」已配合全國區域計畫及擬定南投縣區域計畫(草案)之指導，修訂計畫年期為115年，故為符合上位指導計畫，將本細部計畫區之計畫年期修正為115年。	照案通過。
2	計畫人口	計畫人口 7,000人	計畫人口 6,000人	考量低出生率、少子化趨勢，配合人口成長趨勢及計畫區可建築用地之供給情形，將計畫人口自7,000人，修正為6,000人。	照案通過。
3	細部計畫範圍界線	細部計畫區總面積 25.08公頃 第一期市地重劃區面積 13.58公頃 第一期市地重劃區道路用地 2.71公頃	細部計畫區總面積 25.29公頃 第一期市地重劃區面積 13.79公頃 第一期市地重劃區道路用地 2.92公頃	第一期市地重劃區係以5號及10號道路之中心線重劃範圍，故為配合已完成之第一期市地重劃區地籍範圍，調整細部計畫範圍界線，並據以修正細部計畫總面積、第一期市地重劃區面積及第一期市地重劃區道路用地面積，以利圖地管理合一。	照案通過。
4	第一、二期市地重劃區範圍界調整	第二期市地重劃區內之道路用地 0.02公頃	納為第一期市地重劃區內之道路用地 0.02公頃	配合第一期市地重劃辦理完竣分配地籍情形，調整第一、二期市地重劃區之範圍界，將部分完成重劃配地之道路用地，納為第一期市地重劃區內之道路用地。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	鄉都委會決議
		原計畫	新計畫		
5	第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍調整	第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍界	調整第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍界	<p>1.本細部計畫於前次辦理通盤檢討(102年3月)時,將現況建物密集之地區剔除於市地重劃範圍改以繳納回饋代金【簡稱:解除重劃範圍(繳納回饋代金區)】,而部分地區則仍應以市地重劃方式辦理開發【簡稱:第二期市地劃區】。</p> <p>2.經套繪地籍後,因部分地號土地兼具有前開兩類開發方式,故為避免後續執行困擾,擬參考建築物現況及地籍套繪情形予以釐清,以維土地所有權人權益並合乎原變更之規劃意旨。</p> <p>備註:調整後多元許可方式開發區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之地籍範圍圖詳參附件二。</p>	照案通過。
6	兒4兒童遊樂場用地	兒童遊樂場用地 0.20公頃	住宅區 0.20公頃	<p>1.該處兒童遊樂場用地自69年4月公告實施細部計畫以來已逾36年,因二期重劃區遲未開發,致其土地使用受限。</p> <p>2.該用地鄰近水里國小及水里國中,而此兩所學校均擁有寬敞運動場可供鄉民使用;且按原劃設意旨,此公共設施用地依重劃精神應採共同負擔,而非由單一地主獨自承擔,以維社會公平。因本案重劃已不具可行性,故變更為住宅區。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項:增訂「應無償捐贈變更範圍30%土地作為綠地使用並於開闢完成後登記予水里鄉」之附帶條件。</p> <p>修正理由:保留部分土地作為開放空間,可提昇居住環境品質。</p>
7	新第二期市地重劃範圍	以市地重劃方式開發	改以多元許可方式開發(詳細內容如表4所示)	<p>1.本案經南投縣政府地政主管機關及水里鄉公所辦理市地重劃意願調查後,已屬不可行。</p> <p>2.為維護第二市地重劃區土地所有權人權益,參採「都市計畫整體開發地區處理方案」及其他縣市辦理案例,採以多元許可方式開發。</p>	照案通過。

註:表內面積應以依據都市計畫核定圖分割測量面積為準。

表3 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	增減面積 (公頃)	細部計畫通盤檢討後		
				面積(公頃)	佔細部計面積百分比(%)	
市地重劃範圍	一期	住宅區	10.11		10.11	39.98
		停車場用地	0.03		0.03	0.12
		兒童遊樂場用地	0.53		0.53	2.10
		市場用地	0.20		0.20	0.79
		道路用地	2.71	+0.23	2.94	11.63
		小計	13.58	+0.23	13.81	54.61
	二期	住宅區	3.42	-3.42	0.00	0.00
		兒童遊樂場用地	0.20	-0.20	0.00	0.00
		道路用地	0.93	-0.93	0.00	0.00
		小計	4.55	-4.55	0.00	0.00
合計	18.13		13.81	54.61		
多元許可方式開發區	住宅區		+3.62	3.62	14.31	
	道路用地		+0.91	0.91	3.60	
	小計		+4.53	4.53	17.91	
解除重劃範圍 (繳納回饋金)	住宅區	5.36		5.36	21.19	
	加油站專用區	0.13		0.13	0.51	
	道路用地	0.87		0.87	3.44	
	小計	6.36		6.36	25.15	
莫拉克剔除市地重劃範圍	住宅區	0.54		0.54	2.14	
	道路用地	0.05		0.05	0.20	
	小計	0.59		0.59	2.33	
細部計畫區	土地使用分區	住宅區	19.43	+0.20	19.63	77.62
		加油站專用區	0.13		0.13	0.51
		小計	19.56	+0.20	19.76	78.13
	公共施用地	停車場用地	0.03		0.03	0.12
		兒童遊樂場用地	0.73	-0.20	0.53	2.10
		市場用地	0.20		0.20	0.79
		道路用地	4.56	+0.21	4.77	18.86
		小計	5.52	+0.01	5.53	21.87
	面積合計	25.08	+0.21	25.29	100.00	

資料來源：本計畫彙整。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表4 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)開發方式彙整表

地區別	面積	開發方式	內容說明
市地重劃地區	13.81 公頃	市地重劃	第一期市地重劃區
多元許可方式開發區	4.53 公頃	以市地重劃方式辦理開發	<ol style="list-style-type: none"> 1.本區變更兒 4 兒童遊樂場用地為住宅區及將部分道路用地納入第一期市地重劃範圍後，公共設施用地比例自 24.84% 降至 20.09%即重劃總負擔約可降為 36.57%，與第一期市地重劃區總負擔 34.35%相距不大。 2.土地所有權人得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」自行勘選範圍辦理市地重劃；其應共同負擔之公共設施用地未達 20%者(第 22 條)，得先行增加劃設公共設施用地，並於下次通盤檢討時納入細部計畫變更(第 56 條)。
		以繳納回饋代金方式開發	<ol style="list-style-type: none"> 1.應繳納回饋金=建築基地面積×30%×繳交當年該基地土地公告現值加四成。 2.繳納之回饋金南投縣政府應設立專戶，以供區內尚未取得計畫道路之補償費及興闢工程費用。
		以無償捐贈區內道路用地方式開發	<ol style="list-style-type: none"> 1.應無償捐贈道路用地面積=建築基地面積×30%。 2.無償捐贈之道路用地應登記予南投縣或水里鄉。 3.為鼓勵土地所有權人額外無償捐贈本區計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本區住宅區區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之 20%。【建築基地增加之容積=額外無償捐贈之計畫道路土地面積×(額外無償捐贈土地當期之公告土地現值/建築基地當期之公告土地現值)×180%(建築基地之容積率)】 4.地方政府應視個別道路無償捐贈土地取得情形編列預算開闢之，其考量下列原則擬具開闢優先順序①個別道路用地取得達 75%以上②10 公尺及 12 公尺之主要道路③個別道路可做為銜接現有道路。
解除重劃範圍(繳納回饋金)	6.36 公頃	繳納回饋金	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案附帶條件地區以降低容積方式(降低為不超過 150%)解除市地重劃開發限制，若於建築物新建、增建或改建時依規定繳納回饋金者得恢復容積率為不得超過 180%。 2.解除重劃地區應繳納回饋金=(非重劃地區公共設施開發及土地徵收經費/非重劃地區可開發建築用地面積)×土地所有權人持有可開發建築用地面積。(約 7,376 元/坪) 3.針對前述所繳納之回饋金南投縣政府應設立專戶，以供區內尚未取得計畫道路之補償費及興闢工程費用。
莫拉克剔除市地重劃範圍	0.59 公頃	無償撥用	

表5 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情內容摘要	初擬處理情形建議	鄉都委會決議
1	水里鄉民代表會 北埔村自由路旁細部計畫區	<p>1.本鄉都市計畫未實施細部計畫案，已久未有成果，為地方發展，請能依公告計畫再擴大範圍辦理以加速本鄉發展。</p> <p>2.107年度預算已有編列，請公所能於預算內執行，若預算不足，可向本會提追加減預算。</p> <p>3.建請鄉公所於106年11月15日起公告南投縣水里鄉(南光、北埔地區)細部計畫範圍擴大北埔村自由路旁細部計畫未實施部分，儘速辦理以加速本鄉發展。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.非屬本次細部計畫通盤檢討範圍。</p> <p>2.該地區附帶條件規定應另擬細部計畫，故如經土地所有權人整合後，可自行依相關規定辦理都市計畫及開發程序。</p> <p>3.另該區之附帶條件內容業已納入「變更水里都市計畫(第四次通盤檢討)案」中調整變更(案經內政部都市計畫委員會107年5月29日第923次會審查通過，現待補辦公開展覽)，故建議俟完成該項變更之審議程序後，再行辦理都市計畫擬定事宜。</p>	照案通過。

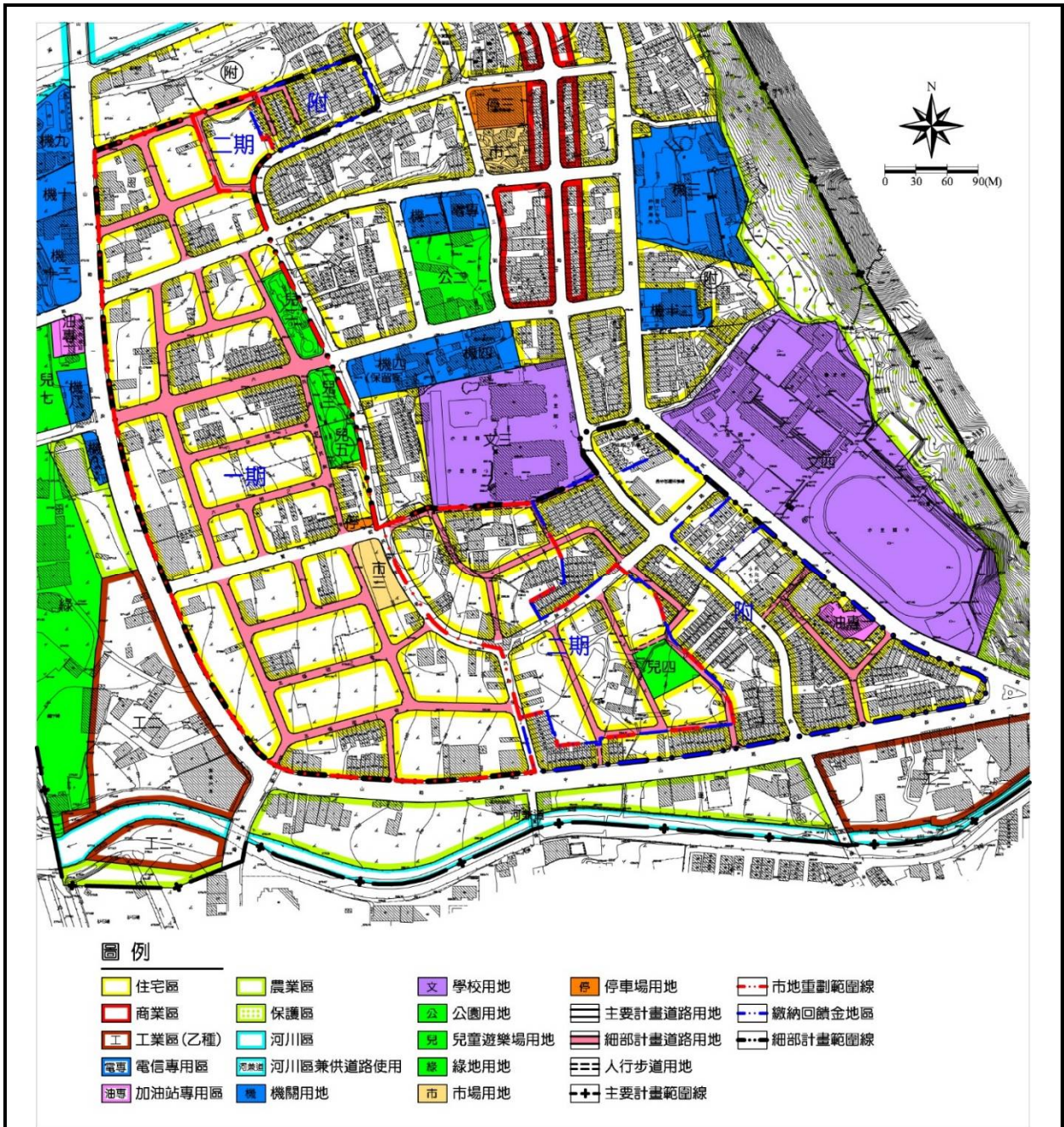


圖 1 水里都市計畫 (南光、北埔地區) 細部計畫示意圖



圖 2 水里都市計畫 (南光、北埔地區) 細部計畫開發方式分布示意圖



圖 3 變更計畫位置示意圖



南投縣水里鄉都市計畫委員會 107 年度第 1 次會議

討論事項編號	第二案	所屬鄉鎮市別	水里鄉
案由	擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）案		
說明	<p>一、計畫緣由</p> <p>「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」係於 100 年 9 月 29 日公告通盤檢討範圍徵求意見，經水里鄉都市計畫委員會 102 年 3 月 14 日第 1 次會議、102 年 4 月 17 日第 2 次會議審查通過，並自 102 年 7 月 24 日至 102 年 8 月 22 日辦理公開展覽，其後分別經南投縣都市計畫委員會 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 次會議審查通過後，報請內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審查通過。</p> <p>本計畫區屬鄉街計畫，故原採主要計畫與細部計畫合併辦理通盤檢討作業程序，惟經提內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議決議（略以）：「主要計畫與細部計畫應請分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：（一）為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請南投縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。（二）細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報南投縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。」。</p> <p>爰此，擬依前開會議之決議，辦理「擬定水里細部計畫（土地使用分區管制要點）書」之都市計畫審議程序，後續並由南投縣政府本於主管機關之職權，自行核定及發布實施，以落實計畫之管理。</p> <p>二、法令依據</p> <p style="text-align: center;">都市計畫法第 17 條及第 23 條。</p>		

<p>說 明</p>	<p>三、主要計畫內容概要</p> <p>彙整本案經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審議通過後之主要計畫內容詳參見表 1 及圖 1。</p> <p>四、土地使用分區管制要點審議情形對照</p> <p>彙整本計畫現行土地使用分區管制要點（原條文）及前經各級都市計畫委員會審議通過後之條文內容（新條文），以茲供為變更歷程之查考，詳參詳參表 2。</p>
<p>決議</p>	<p>本案照案通過，並請規劃單位提送都市計畫書、圖，報請本所轉呈南投縣政府審議。</p>

表1 水里主要計畫（第四次通盤檢討）土地使用面積統計表（經內政部都市計畫委員會107年5月29日第923次會議審議通過）

項 目		計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	35.50	22.66	31.77	
	第2種住宅區	0.47	0.30	0.42	
	商業區	10.03	6.40	8.97	
	工業區	4.51	2.88	4.04	
	休閒旅遊專用區	5.53	3.53	4.95	
	車站專用區	2.71	1.73	2.43	
	加油站專用區	0.24	0.15	0.21	
	電信專用區	0.16	0.10	0.14	
	遊憩區	1.88	1.20	1.69	
	農業區	11.78	7.52	--	
	保護區	13.01	8.30	--	
	河川區	18.32	11.69	--	
	河川區兼供道路使用	1.71	1.09	--	
	河川區兼供綠地使用	0.09	0.06	--	
	小計	106.94	67.63	--	
公共 設施 用地	機關用地	5.20	3.32	4.65	
	學校用地	10.39	6.63	9.30	
	停車場用地	0.26	0.17	0.24	
	廣場兼停車場用地	0.94	0.60	0.84	
	市場用地	0.78	0.50	0.70	
	公園用地	2.98	1.90	2.66	
	兒童遊樂場用地	1.26	0.80	1.13	
	綠地用地	3.00	1.92	2.69	
	綠帶	0.24	0.15	0.22	
	自來水事業用地	0.29	0.18	0.26	
	電力事業用地	0.74	0.48	0.67	
	污水處理廠用地	1.00	0.64	0.89	
	環保設施用地	0.80	0.51	0.72	
	道路用地	21.74	13.88	19.46	
	鐵路用地	1.08	0.69	0.96	
小計	50.70	32.37	45.38		
計畫區總面積		156.64	100.00	--	
都市發展用地面積		111.73	--	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

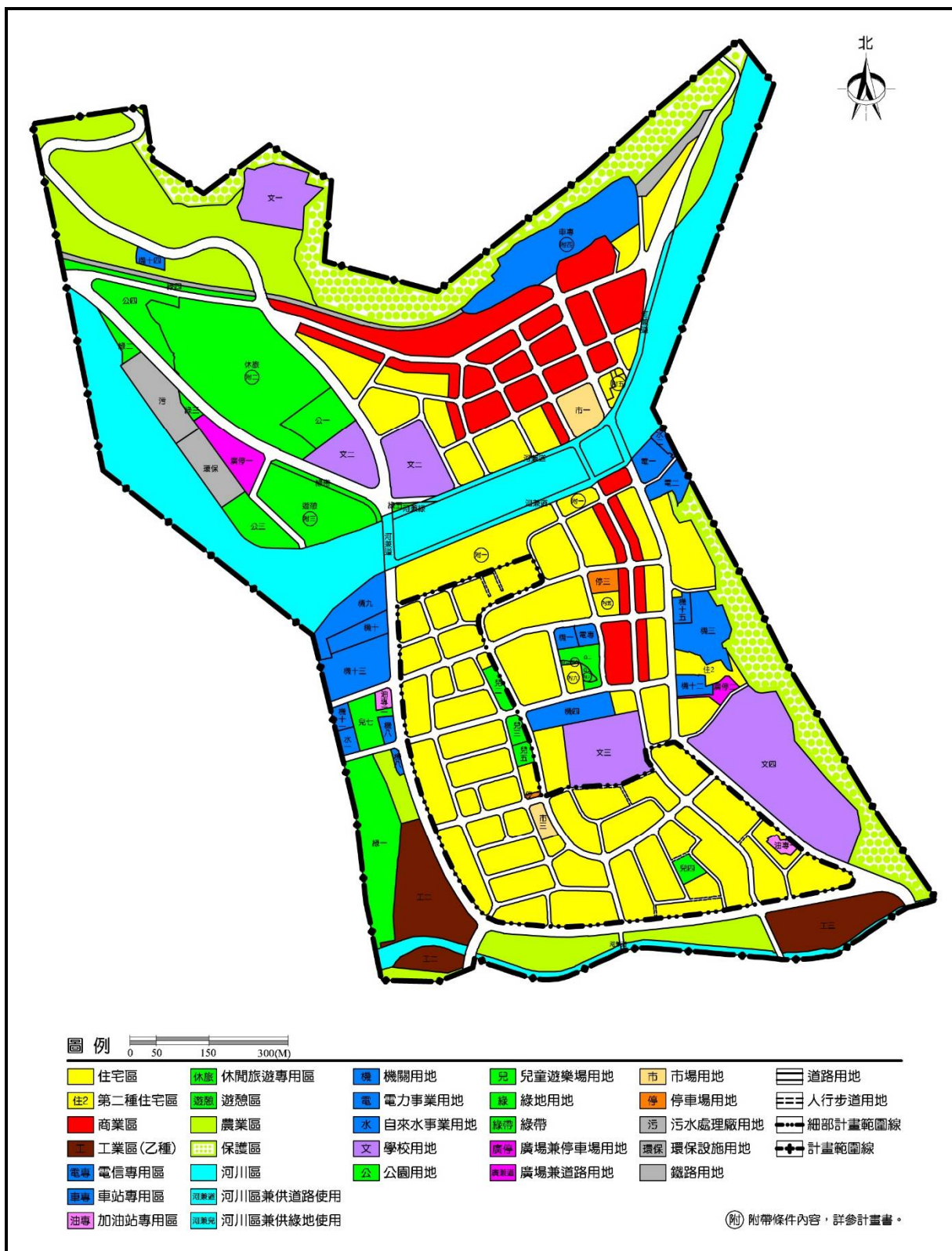


圖 1 水里主要計畫 (第四次通盤檢討) 示意圖 (經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審議通過)

表2 水里細部計畫(土地使用分區管制要點)經各級都市計畫委員會審議通過之條文對照表

原 條 文	新 條 文	鄉都委會決議
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。	同原條文。	照案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 <u>第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%；惟若區內建築物新建、增建或改建時，依規定繳納回饋金者（按建築基地面積之 30% 乘以毗鄰住宅區前三年之平均公告現值折算），則其容積率得提高為 180%。</u> 【修訂理由】：配合新增之第 2 種住宅區，增訂差別容積管制規定。	照案通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	同原條文。	照案通過。
四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	同原條文。	照案通過。
五、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。並不得依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 5 款規定使用。	同原條文。	照案通過。
六、車站專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	同原條文。	照案通過。
七、休閒旅遊專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 <u>(一)基地臨接計畫道路部分，至少應從道路境界線退縮 10 公尺建築，臨接聯外道路部分，至少應從道路境界線退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬或其他障礙物，但得計入法定空地。</u> <u>(二)區內公共停車場之停車位最低留設標準如下：</u> 1. <u>大客車停車位數：如設有住宿設施者，則應按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大客車停車位。</u> 2. <u>小客車停車位數：建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</u>	七、休閒旅遊專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 【修訂理由】：休閒旅遊專用區因需另擬細部計畫，故除保留「休閒旅遊專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%」之規定外，其餘有關容許使用、退縮建築及停車空間等管制規定，建議納入該細部計畫辦理。	照案通過。

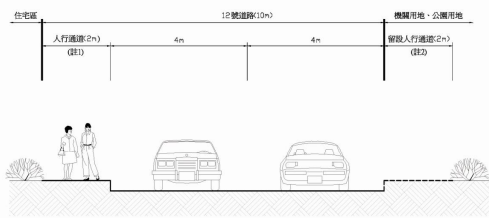
原 條 文	新 條 文	鄉都委會決議																																																									
<p>八、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，且使用項目以供做<u>旅遊服務中心</u>、農產品展售館、藝品展售店、飲食店（樓地板面積不得超過 300 平方公尺）及水岸遊樂相關設施使用為限，<u>並不得為住宿使用</u>。</p>	<p>八、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，且使用項目以供做<u>旅遊服務設施</u>、農產品展售館、藝品展售店、飲食店（樓地板面積不得超過 300 平方公尺）及水岸遊樂相關設施使用為限。</p> <p>【修訂理由】：</p> <p>1.為增加使用彈性，容許使用項目之「旅遊服務中心」修訂為「旅遊服務設施」。</p> <p>2.本計畫區濁水溪河川區域用地範圍已完成都市計畫變更，且河堤業已興闢完成，其潛在危害之威脅應已大幅降低，故刪除不得提供住宿使用之規定。</p>	照案通過。																																																									
	<p>九、<u>電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%；並不得依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 5 款規定使用。</u></p> <p>【修訂理由】：土地使用分區（電信專用區）單獨提列管制規定。</p>	照案通過。																																																									
<p>九、本計畫區劃設之市場、機關、電力事業用地、自來水事業用地、<u>電信專用區</u>、學校、停車場、<u>垃圾處理場</u>、<u>污水處理廠</u>等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="156 1238 679 1597"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>電力事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td><u>電信專用區</u></td><td><u>50</u></td><td><u>250</u></td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>490</td></tr> <tr><td><u>垃圾處理場用地</u></td><td><u>10</u></td><td><u>30</u></td></tr> <tr><td>污水處理廠用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> </tbody> </table> <p>電信專用區，並不得依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 5 款規定使用。</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	電力事業用地	50	250	自來水事業用地	50	250	<u>電信專用區</u>	<u>50</u>	<u>250</u>	學校用地	50	150	停車場用地	70	490	<u>垃圾處理場用地</u>	<u>10</u>	<u>30</u>	污水處理廠用地	50	150	<p>十、本計畫區劃設之市場、機關、電力事業用地、自來水事業用地、學校、停車場、<u>環保設施</u>、<u>污水處理廠</u>等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="702 1238 1225 1563"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>電力事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>490</td></tr> <tr><td><u>環保設施用地</u></td><td><u>50</u></td><td><u>150</u></td></tr> <tr><td>污水處理廠用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> </tbody> </table> <p>【修訂理由】：</p> <p>1.配合新增之環保設施用地增訂管制規定。</p> <p>2.電信專用區單獨提列管制規定。</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	電力事業用地	50	250	自來水事業用地	50	250	學校用地	50	150	停車場用地	70	490	<u>環保設施用地</u>	<u>50</u>	<u>150</u>	污水處理廠用地	50	150	照案通過。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																									
市場用地	60	240																																																									
機關用地	50	250																																																									
電力事業用地	50	250																																																									
自來水事業用地	50	250																																																									
<u>電信專用區</u>	<u>50</u>	<u>250</u>																																																									
學校用地	50	150																																																									
停車場用地	70	490																																																									
<u>垃圾處理場用地</u>	<u>10</u>	<u>30</u>																																																									
污水處理廠用地	50	150																																																									
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																									
市場用地	60	240																																																									
機關用地	50	250																																																									
電力事業用地	50	250																																																									
自來水事業用地	50	250																																																									
學校用地	50	150																																																									
停車場用地	70	490																																																									
<u>環保設施用地</u>	<u>50</u>	<u>150</u>																																																									
污水處理廠用地	50	150																																																									
<p>十、建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)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</p>	<p>十一、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)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</p>	照案通過。																																																									

原 條 文			新 條 文			鄉都委會決議
<p>m²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。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。</p>			<p>m²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。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。</p> <p>【修訂理由】：條次及部分用語調整。</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>十二、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>			照案通過。
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.臨12號道路東側機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，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。退縮範圍臨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> <p>【修訂理由】：</p> <p>1.條次及部分用語調整。</p> <p>2.配合部分公園用地變更為住宅區案，調整(二)之退縮規定。</p>			
<p>十二、停車空間劃設標準：</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以上基地由低</p>			<p>十三、停車空間劃設標準：</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以上基地由低</p>			照案通過。

原 條 文	新 條 文	鄉都委會決議																				
<p>使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="150 427 679 640"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</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> <p>(二)前項規定以外地區則依建築技術規則<u>建築設計施工編第五十九條</u>規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	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>使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="695 427 1225 640"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</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> <p>(二)前項規定以外地區則依「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。 【修訂理由】：條次及部分用語調整。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	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	停車位設置標準																					
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	停車位設置標準																					
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>十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區之公共開放空間（包括公園、綠地、兒童遊樂場等）應留設二分之一種植花草樹木。</p> <p>(二)<u>垃圾處理場</u>於面臨道路部份應留設10公尺綠帶，且應直接面臨道路留設，不得設置圍牆及其他阻礙物。</p> <p>(三)臨河川區之道路，應留設適當綠帶，種植樹冠高二公尺以上之喬木，且根部應保留適當之透水性表面。</p>	<p>十四、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區之公共開放空間（包括公園、綠地、兒童遊樂場等）應留設二分之一種植花草樹木。</p> <p>(二)污水處理廠用地於面臨計畫道路部分應留設<u>8公尺</u>綠帶，且應直接面臨道路留設，不得設置圍牆及其他阻礙物；其餘臨接基地周界線部分應留設5公尺綠帶，以為緩衝空間。</p> <p>(三)<u>環保設施用地</u>臨接基地周界線部分應留設5公尺綠帶，以為緩衝空間；另<u>建築型式及外觀設計</u>應配合河岸區域整體景觀風貌，以減少對當地景景觀之破壞。</p> <p>(四)臨河川區之道路，應留設適當綠帶，種植樹冠高二公尺以上之喬木，且根部應保留適當之透水性表面。</p> <p>【修訂理由】： 1.條次調整。 2.計畫區內已無垃圾處理場用地。 3.污水處理廠用地亦屬嫌惡設施，故宜留設適當寬度之隔離綠帶。 4.增訂環保設施用地管制規定。</p>	照案通過。																				
<p>十四、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。</p>	<p>十五、同原條文。 【修訂理由】：條次調整。</p>	照案通過。																				

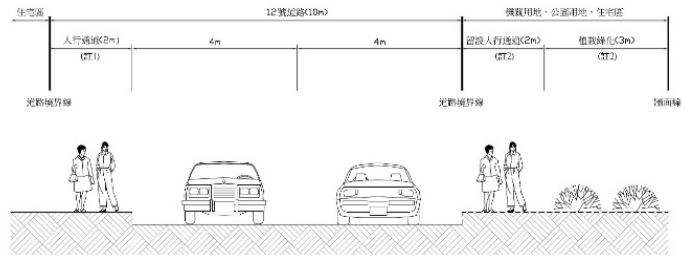
註：1.表內「原條文」係指現行土地使用分區管制要點之內容。

2.表內「新條文」係彙整經各級都市計畫委員會審議通過後之內容。



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。

原條文附圖



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。

新條文附圖

附圖 12 號道路二側退縮建築規定修正前後示意圖