

正本

發文方式：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：孫麗玲

電話：049-2222724

電子信箱：sunny33@nantou.gov.tw

南投市中興路二街25-3號4A

受文者：社團法人南投縣建築師公會

發文日期：中華民國105年8月3日

發文字號：府建都字第1050162598號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：檢送105年8月1日研商「南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性回饋計畫審議原則」（草案）會議紀錄乙份，請查照。

說明：依105年7月20日府建都字第1050152340號函開會通知續辦。

正本：李處長正偉、社團法人南投縣建築師公會、南投縣不動產開發商業同業公會、南投縣政府稅務局、南投縣政府地政處

副本：本府建設處建築管理科、本府建設處都市計畫科

縣長 林明溱

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

收文	105年8月5日第 552 號			
承辦人	秘書	主委	任員	財務常務理事

研商「南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性
回饋計畫審議原則」(草案)會議紀錄

壹、開會時間：105年8月1日下午2時

貳、開會地點：本府B棟2樓都市計畫科會議室

參、主持人：張科長美紅代

記錄：孫麗玲

肆、出席單位：(如附簽到簿)

伍、結論：

- 1.有關「南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性回饋計畫審議原則」(草案)，其中條文(一).....申請人提供回饋總價值.....涉及「法定工程造价」乙事，擬配合105年6月1日召開「南投縣105年不動產評價委員會」討論事項(一)之決議，將「法定工程造价」修正為「房屋核定單價」。
- 2.社團法人南投縣建築師公會及南投縣不動產開發商業同業公會共同建議，有關開放空間容積獎勵案件應不予回饋。理由：(1)經查各縣市無訂定回饋審議原則。(2)回歸建築技術規則之精神，不宜額外要求回饋。以上建議與審議原則(草案)一併提送本縣都市計畫委員會報告。

研商「南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵
—公益性回饋計畫審議原則」(草案)會議簽到簿

壹、開會時間：105年8月1日下午2時

貳、開會地點：本府B棟2樓都市計畫科會議室

參、主持人：張美紀代

記錄：孫麗珍

肆、出席單位：

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
社團法人 南投縣建築師公會	理事長	劉信昇		
南投縣不動產開發 商業同業公會	理事長	傅明賢	秘書長	曾研絹
	秘書長	戴恩振		
本府稅務局	張展鳳			
本府地政處	科長	盧政民		
本府建設處 建築管理科				
本府建設處 都市計畫科		張美紀		孫麗珍

南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性回饋計畫審核原則(草案)105.8.1

條文內容	說明	縣都市計畫委員會第256次會議決議	修正後條文內容(依縣都市計畫委員會第256次會議決議)	備註(依縣都市計畫委員會第256次會議決議)	105年3月10日研商會修正後條文內容	備註(105.3.10)	105年8月1日研商會修正後條文內容	備註(105.8.1)
<p>依據建築技術規則第285條規定申請之開放空間容積獎勵案件，未來所增加的樓地板面積，對於基地周邊將產生外部衝擊影響，請申請單位提出公益性回饋措施，期降低對環境的負面衝擊及促進與附近居民友善互動。</p>	<p>法令依據及研提公益性回饋計畫的目的：依103年12月18日本縣都市計畫委員會第250次會議臨時決議三辨理，決議內容：「【草屯鎮草屯段755等9筆土地店舖、集合住宅新建案】，另涉及對臨地日照採光影響、增加容積所衍生的交通量、公益性回饋及後續開放空間設置之管理監督等問題，提請本縣都市設計委員會審查。為利後續辦理「南投縣開放空間容積獎勵」公益性回饋計畫審核原則。</p>	<p>1.申請單位修正為申請人。 2.申請人因留設開放空間增加樓地板面積而提供回饋，是否符合都市計畫法，該法源依據請業務單位查明。</p>	<p>依據建築技術規則第285條規定申請之開放空間容積獎勵案件，未來所增加的樓地板面積，對於基地周邊將產生外部衝擊影響，請申請人提出公益性回饋措施，期降低對環境的負面衝擊及促進與附近居民友善互動。</p>		<p>依據建築技術規則第285條規定申請之開放空間容積獎勵案件，未來所增加的樓地板面積，對於基地周邊將產生外部衝擊影響，請申請人提出公益性回饋措施，期降低對環境的負面衝擊及促進與附近居民友善互動。</p>	<p>說明：法令依據及研提公益性回饋計畫的目的：依103年12月18日本縣都市計畫委員會第250次會議臨時決議三辨理，決議內容：「【草屯鎮草屯段755等9筆土地店舖、集合住宅新建案】，另涉及對臨地日照採光影響、增加容積所衍生的交通量、公益性回饋及後續開放空間設置之管理監督等問題，提請本縣都市設計委員會審查。為利後續辦理「南投縣開放空間容積獎勵」公益性回饋計畫審核業務之推動，訂定審核原則。</p>	<p>依據建築技術規則第285條規定申請之開放空間容積獎勵案件，未來所增加的樓地板面積，對於基地周邊將產生外部衝擊影響，請申請人提出公益性回饋措施，期降低對環境的負面衝擊及促進與附近居民友善互動。</p>	<p>同105.3.10研商會修正後條文</p>
<p>(一)申請單位因留設開放空間增加樓地板面積應對周圍環境提供一定比例之友善回饋措施，位於商業區之回饋價值比例不得小於40%、位於住宅區之回饋價值比例不得小於30%，其回饋價值比例之計算方式如下：</p> <p>獎勵容積價值回饋的比例 = $\frac{\text{申請單位提供之回饋總價值(元)}}{(\text{增加樓地板面積} \times \text{房屋核定單價})(元)}$</p>	<p>申請單位額外申請之獎勵容積，應有一定比例之對價回饋，有關回饋比例，擬比照「本縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」的概念，位於商業區之回饋價值比例不得小於40%、位於住宅區之回饋價值比例不得小於30%因留設開放空間區位的差異，訂定不同的回饋比例。</p>	<p>1.申請單位修正為申請人。 2.修正說明，並建議計算式修正為核算申請人提供回饋總價值，可以參考「都市更新建築容積獎勵辦法」的相關規定，訂定回饋價值之計算方式。 3.針對房屋核定單價作定義，以利操作。</p>	<p>(一)申請人因留設開放空間增加樓地板面積應對周圍環境提供一定比例之友善回饋措施，位於商業區之回饋價值比例不得小於40%、位於住宅區之回饋價值比例不得小於30%，核算申請人提供回饋總價值之計算方式如下：</p> <p>申請人提供回饋總價值(元) = (增加樓地板面積 × 房屋核定單價 × 回饋價值比例)</p> <p>註：房屋核定單價係以「南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」內所載之「南投縣房屋標準價格表」為準。(依構造別、用途類別、總層數計之)(如附資料)</p>	<p>1.«都市更新建築容積獎勵辦法»的相關規定，提供「二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用」之計算方式，其中更新後平均單價涉及辦理鑑價作業，另興建成本會因興建施工材料品質等級不同成本差異性大，未來審核時無一致性客觀標準可作參據，故建議不予採納。 2.建議採以「南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」內所載之「南投縣房屋標準價格表」為準。(依構造別、用途類別、總層數計之)</p>	<p>(一)申請人因留設開放空間增加樓地板面積應對周圍環境提供一定比例之友善回饋措施，位於商業區之回饋價值比例不得小於40%、位於住宅區之回饋價值比例不得小於30%，核算申請人提供回饋總價值之計算方式如下：</p> <p>申請人提供回饋總價值(元) = (增加樓地板面積 × 法定工程造價 × 回饋價值比例)</p> <p>註：法定工程造價係以「南投縣建築執照工程造價標準表」為準。(如附資料)</p>	<p>有關南投縣房屋標準單價表於105年6月將調漲一倍，後續亦會隨物價波動而異動，建議採法定工程造價為宜，請再酌其適法性及合理性等。</p>	<p>(一)申請人因留設開放空間增加樓地板面積應對周圍環境提供一定比例之友善回饋措施，位於商業區之回饋價值比例不得小於40%、位於住宅區之回饋價值比例不得小於30%，核算申請人提供回饋總價值之計算方式如下：</p> <p>申請人提供回饋總價值(元) = (增加樓地板面積 × 房屋核定單價 × 回饋價值比例)</p> <p>註：房屋核定單價係以「南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」內所載之「南投縣房屋標準價格表」為準。(依構造別、用途類別、總層數計之)</p>	<p>有關「南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性回饋計畫審核原則」(草案)，其中條文(一)……申請人提供回饋總價值……涉及「法定工程造價」乙事，擬配合105年6月1日召開「南投縣105年不動產評價委員會」討論事項(一)之決議，將「法定工程造價」修正為「房屋核定單價」。</p>

南投縣都市設計委員會審議開放空間容積獎勵—公益性回饋計畫審核原則(草案) 105.8.1

條文內容	說明	縣都市計畫委員會第 256 次會議決議	修正後條文內容(依縣都市計畫委員會第 256 次會議決議)	105 年 3 月 10 日研商會修正後條文內容	備註(105.3.10)	備註(105.8.1)
(二)前項回饋比例之計算以施作於申請基地範圍外之內容為原則，倘有不同的回饋方式，經本縣都市設計委員會審議通過者不在此限。	為期降低對環境的負面衝擊，施作以申請基地範圍外為原則。	調整為第三點。	(二) 回饋方式以現金繳納者， <u>在使用執照核准前</u> ，繳入南投縣建設基金。	(二) <u>申請人所提供回饋總價值</u> 以施作於申請基地範圍外之內容為原則，倘有不同的回饋方式，經本縣都市設計委員會審議通過者不在此限。	第二點調整至第三點。	(二)至(五)條文同 105.3.10 研商會修正後條文。
(三) 回饋方式以現金繳納者，在建照核准前，繳入南投縣建設基金。	明訂採現金繳納之時機及專戶。	1. 第三點調整為第二點。 2. 現金繳納時機修正在使用執照核准前。	(三) <u>申請人所提供回饋總價值</u> 以施作於申請基地範圍外之內容為原則，倘有不同的回饋方式，經本縣都市設計委員會審議通過者不在此限。	(三) 回饋方式以現金繳納者，在使用執照核准前，繳入南投縣建設基金。		
(四) 應以起造人為回饋主體，並與縣政府簽訂協議，敘明回饋計畫辦理之期限、內容等。另應將受益機關的同意函納入回饋計畫書內，並接受縣政府的督導查核。	簽訂協議及將受益機關同意函納入，使回饋計畫內容能確實執行及監督查核。	照案通過。	(四) 應以起造人為回饋主體，並與縣政府簽訂協議，敘明回饋計畫辦理之期限、內容等。另應將受益機關的同意函納入回饋計畫書內，並接受縣政府的督導查核。	(四) 應以起造人為回饋主體， <u>並依獲審通過都市設計審定書為準</u> ，其中若需與縣政府 <u>或受益機關簽訂協議者</u> ，敘明回饋計畫辦理之期限、內容等，納入回饋計畫書內，並接受各該機關督導查核。	文字修正調整。	
(五) 都市計畫書另有規定者，依其規定。		照案通過。	(五) 都市計畫書另有規定者，依其規定。	(五) <u>回饋計畫若經都市設計審議委員會審議通過及都市計畫書另有規定者</u> ，依審議結果及其規定辦理。	文字修正調整。	