

內政部都市計畫委員會第 868 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 1 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：黃博文

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 867 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市信義區永春段三小段 1-6 地號等 59 筆土地住宅區為公園用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段 482 地號等 21 筆土地機關用地為特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段一小段 257-1 地號等 24 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（配合三峽國光段社會住宅計畫）主要計畫案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第七案）（調整附帶條件開發方式）案」再提會討論案。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中崙風景特定區計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案」。

第 10 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為住宅區）案」。

八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山(順安地區)都市計畫(增列 12 號道路用地取得方式)提會報告案」

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保存區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)移轉至新店都市計畫住宅區(新店區寶橋段 685 地號等 2 筆土地)」案。

第 2 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保存區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)移轉至新店都市計畫商業區(新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地)」案。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市信義區永春段三小段 1-6 地號等 59 筆土地住宅區為公園用地主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都委會 104 年 11 月 19 日第 678 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 105 年 1 月 5 日府都規字第 10401770200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更範圍內土地地號似有遺漏或錯誤，請查明修正。

二、計畫書第 11 頁開放空間系統示意圖，請配合變更計畫內容修正。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段 482 地號等 21 筆土地機關用地為特定專用區主要計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都委會 104 年 10 月 15 日第 676 次會議及 104 年 11 月 5 日第 677 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 104 年 12 月 11 日府都規字第 10401676000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款所稱「配合直轄市興建之重大設施」辦理個案變更都市計畫，請補充相關證明文件，納入計畫書敘明。
- 二、本案請加強大眾運輸之規劃，並減少停車空間之供給，有關交通衝擊評估之相關資料，請市府送請本會具有交通專業之相關委員認同後，摘要納入計畫書敘明。惟如相關委員認為交通衝擊評估結果，足以產生嚴重影響者，則再提會討論。
- 三、本案變更前後使用項目與使用強度之差異，以及相關影響分析（如交通、停車空間、公共設施），請補充說明。

四、本案國有土地取得方式之相關內容，請依國有財產法相關規定修正。

五、本案國有土地如採有償撥用方式取得，私有地如採價購方式取得者，則無須簽訂協議書。惟如國有土地如採專案讓售或價購方式取得，私有地無法採價購方式取得者，因涉及變更回饋，請市府與公有土地管理機關、私有土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段一小段257-1地號等24筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會 104 年 11 月 5 日第 677 次會議審議通過，並准臺北市政府 104 年 12 月 23 日府都規字第 10401669000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書附錄一「本計畫與原都市計畫內容對照及檢討表」中基地條件之個案是否面臨道路及基地完整連接情形，請市府補充納入計畫書敘明，以利查考。

二、停車需求部分：

（一）本案停車空間需求係起造人提供基地外之停車空間，請補充前開土地所有權人同意提供使用之證明文件並納入計畫書敘明，以利查考。

（二）有關貓空地區之停車需求，建議市府整體考量妥予研擬相關配套措施。

三、據臺北市政府列席代表補充說明，貓空地區店家共計 61 家，於申請期限內擬具開發計畫並提送臺北市都市設計

及土地使用開發許可審議委員會審議者共計 12 件（其中有 4 件已公告發布實施，8 件尚在審議中），其餘店家如屬違規使用部分，建議市府研議執行相關違規裁處及配套措施。

第 4 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（配合三峽國光段社會住宅計畫）主要計畫案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 104 年 9 月 24 日第 58 次會審議通過，並准新北市政府 104 年 11 月 9 日新北府城審字第 1042125712 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、查「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」已於 104 年 11 月 23 日發布實施，故請市政府重新檢視計畫書現行都市計畫概要部分，以及表 2、表 7 各使用分區或用地面積與現行計畫補正一致。

二、為強化本案辦理個案變更之急迫性及合理性，及未納入刻正進行之通盤檢討中辦理之考量因素，請市政府詳為補充計畫緣由及變更理由，以資明確。

三、經查本案於「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）案」業已提列變更案（變更編號第 14 案及第 44 案），並經提本會專案小組討論在案，請市政府補充兩案之間差異性及辦理個案變更之必要性，並請市政

府配合修正前開通盤檢討案之變更內容及土地使用管制要點等，納入計畫書敘明，以資妥適。另因三峽都市計畫目前尚未完成主要計畫、細部計畫拆離作業程序，本案如准予變更，計畫名稱請刪除「主要計畫」等四字。

四、為利瞭解本案變更完成後周邊道路系統銜接情形，請將變更範圍周邊地區之交通道路系統路網圖、本案開發完成後之道路示意圖、周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況等內容，詳予補充並納入計畫書中敘明。

五、後續應辦理事項：

- (一) 本案變更範圍如有超出原公開展覽內容，請市政府另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

六、應補充事項：

- (一) 計畫書審核摘要表部分，除請市政府補充公開展覽刊登新聞紙之日期外，另請載明本案公民或團體陳情意見辦理情形。
- (二) 計畫書表 1「變更三峽都市計畫（第二次通盤檢討）案歷次變更案一覽表」，請刪除「備註」欄位，以資完妥。

(三) 計畫書部分圖說模糊不清(如圖一)、標示不明部分，未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。

第 5 案：臺中市政府函為「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 8 月 14 日第 36 次會議及 103 年 9 月 19 日第 37 次會議審議通過，並准臺中市政府 103 年 10 月 22 日府授都企字第 1030211366 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏、林委員秋綿、何前委員東波、邱委員裕鈞、王委員靚琇等 5 人組成專案小組，並由蘇委員瑛敏擔任召集人，於 103 年 12 月 15 日、104 年 5 月 5 日、104 年 9 月 8 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺中市政府 104 年 12 月 18 日府授都企字第 1040281476 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

一、本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 104 年 12 月 18 日府授都企字第 1040281476 號函送修正後之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
15	潭子火車站之車站用地及其東側乙種工業區	乙種工業區 0.07 公頃 車站用地 0.02 公頃	商業區 0.07 公頃 廣場用地 0.02 公頃 附帶條件： 1. 本案變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 40.5%，並得以同一都市計畫區內等值之公共設施用地面積抵繳（按土地公告現值計），故除以前開變更為廣場用地抵繳外，其餘不足之部分得以捐獻代金方式折算繳納或以同一都市計畫區內其他等值之公共設施用地面積抵繳，且於本案都市計畫核定前與本府簽定協議書，納入計畫書規定。 2. 應於本案都市計畫核定前，檢具註銷工廠登記之證明文件或經本府工業主管機關核定之「遷	1. 本工業區經查核尚符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之工業區檢討變更原則，故同意併鄰近分區變更為商業區。 2. 為利車站用地整體規劃，屬車站用地之土地變更為廣場用地。 備註： 1. 乙種工業區為商業區：潭秀段 832、848 地號。 2. 車站用地為廣場用地：潭秀段 826、826-1 地號。 3. 查潭秀段 825 地號之土地使用分區為鐵路用地兼供道使用、道路用地，潭秀段 825-1 之土地使用分區為鐵路用地兼供道使用，該二筆土地應優先抵繳。	建議本案依下列各點辦理後，提請大會討論決定。 1. 請將本次補充無法依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議略以：「為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，故請就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。」辦理後，再行檢視本案是否具有變更必要性之具體理由，提大會報告。 2. 依都市計畫法第 27 條之 1 規定，請先行取得土地所有權人同意提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地或以代金方式折算繳納之同意書。 (1) 如取得同意書者，「乙種工業區變更為商業區（0.07 公頃）、車站用地變更為廣場用地（0.02 公頃）」，請修正為「乙種工業區變更為	1. 遵照辦理。 2. 經查本處工業區於 62 年 7 月發布實施都市計畫時，係劃設為住宅區；至 65 年 3 月辦理第一次通盤檢討時，依其現有工廠範圍變更住宅區為工業區。 3. 本案係陳情人（潭陽產業股份有限公司）鑑於鐵路高架化已近完工及市區整體發展而陳情變更為商業區，並經本市都市計畫委員會審查同意在案，且本府工業主管機關函示略以：查上述土地面積僅 0.07 公頃，加上周邊土地均已被規劃為商業區及住宅區，變更為商業區較符合該區域之使用分區，且對本市產業用地之供給幾無影響，本局同意該變更案。 4. 因本案面積狹小且原係由住宅區變更而來，故建議得免依貴會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議辦理。 5. 土地所有權人同意以代金方式折算繳納之函覆。 6. 以上補充資料詳參計畫書附件四。	1. 本案准照臺中市政府依本會專案小組初步建議意見修正後之計畫書、圖內容通過。 2. 同逕向本部陳情意見 2。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
			廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。		商業區（0.07公頃）」，併配合修正附帶條件。 (2)如無法取得同意書者，維持原計畫（乙種工業區、車站用地）。		

(二) 專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
1	臺中市潭子區弘富自辦市地重劃區重劃會弘富自辦市地重劃區	1.本重劃區係依原臺中縣政府於民國 74 年發布實施之「變更潭子都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容綜理表第二案附帶條件辦理之市地重劃整體開發地區，業於民國 97 年經原臺中縣政府核定重劃計畫書，後於民國 99 年開工，刻正辦理重劃工程驗收接管及土地分配審議階段。 2.本重劃區依市地重劃實施辦法第 28 條之規定：「重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為 8 公尺以下巷道，…，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。…」。增設 3 條 8 公尺道路並已完成施工，查貴局刻正辦理「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）」，惠請依市地重劃與都市計畫聯繫作業要點規定，將本案一併納入辦理都市計畫變更事宜。	建議未便採納。 理由：依臺中市政府地政局 104 年 11 月 30 日中市地劃一字第 1040047542 號函示略以「…查旨揭重劃區目前尚未辦理土地分配公告事宜，是有關增設巷道部分，應依前開規定於辦理重劃分配結果公告確定後，再依法辦理都市計畫細部計畫變更事宜。」，故本案建議未便採納。	同意臺中市政府研析處理意見，本案未便採納。
2	黃柏儒 大新路 4 公尺人行步道（大新段 447-1、458、458-1 等地號）	1.有關大新路人行道兩側變更同意書一案。 2.依據 104 年 10 月 7 日府授都企字第 1040228083 號函檢附照片五張，茲以說明本造之房地所處，並無影響周圍其他住戶之出入動線，然經查 4 米計畫人行步道已經年代久遠，已無法合乎現代之現況與需求，懇請提報內政部都委會審議，以便敝人有所遵循。	建議併逕向本部陳情意見第 6 案辦理。	1.同意臺中市政府研析處理意見，本案因於大會審議前未提供變更使用同意書，維持原計畫（人行步道用地）。 2.同逕向本部陳情意見編號 6 辦理。

(三) 同意採納財政部國有財產署列席代表表示，變更內容明細表新編號 5 及新編號 9 案內如國有土地涉及回饋內容部分，得以個別變更範圍內之國有土地相互抵充。

二、臺中市政府 104 年 12 月 18 日府授都企字第 1040281476 號函
對 104 年 9 月 8 日本會專案小組會議初步建議意見之回復意見
對照表（依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

（一）綜合意見

本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
本計畫案經 3 次專案小組會議充分討論後，建議除變更內容明細表編號 15，請依專案小組初步建議意見辦理後，提請大會討論外，其餘請臺中市政府依照下列各點修正，並檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、修正計畫圖 2 份及處理情形對照表 32 份（註明：修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。	遵照辦理。【變更內容明細表編號 15 經專案小組審議後之編號為第 14 案，其相關補充資料詳參附件四。】	-
<p>一、同意採納臺中市政府回應資料，本計畫區發展定位係依「臺中市區域計畫」等相關上位計畫之指導計畫而訂定，建議本次通盤檢討發展定位應以「都市產業生活支援基地」之前提下辦理，惟請依下列各點辦理。</p> <p>（一）請依本次所提修正中長期發展構想文字內容，修正「未來潭子都市計畫範圍」、「拓展產業聚落區」、「縫合生活發展區」、「適度保留都市發展儲備用地」等構想分區名稱。</p> <p>（二）請刪除計畫書第 5-24 頁潭子都市計畫中長期發展構想示意圖。</p> <p>（三）計畫書第貳章第一節潭子都市計畫相關建設計畫彙整一覽表，請依現行市政建設計畫查明補正（詳附件一）。</p>	<p>1.有關本計畫中長期發展構想文字內容部分，修正情形第伍章第 5-22 頁。</p> <p>2.遵照辦理，刪除潭子都市計畫中長期發展構想示意圖。</p> <p>3.依現行市政建設計畫，修正潭子都市計畫相關建設計畫彙整一覽表，詳參第貳章第 2-5 頁及第 2-7 頁。</p>	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二、同意採納臺中市政府回應資料，本案通盤檢討後計畫區內公園用地、綠地、廣場用地、兒童遊樂場用地等計畫面積達 10.80 公頃，大於通盤檢討前面積 9.96 公頃，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，至於其餘不足公共設施用地部分之該府所提因應對策，建請刪除因應對策四：「經本次通盤檢討後仍有不足之公共設施用地，建議未來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充」。	本案通盤檢討後劃設不足公共設施用地部分之因應對策，詳參第柒章第 7-9 頁至 7-10 頁。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
三、建議本案除請依本會審決相關內容修正查復內容外，其餘同意採納臺中市政府本次檢討案依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定查復資料內容。	本案與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」查核情形，詳參附件六。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
四、同意採納臺中市政府回應資料，該府與經濟部水利署第三河川局核對本計畫區東側旱溪之都市計畫河川區範圍與已公告河川區域線一致。	敬悉。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
五、本檢討案變更計畫內容，如超過公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
六、本次檢討案如經本會審定後，有關計畫內容臺中市政府得視實際需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
七、變更內容明細表	依專案小組初步建議意見修正，詳參第陸章第 6-10 頁至第 6-17 頁。	-
八、逕向本部陳情意見	1. 依專案小組初步建議意見，增列 2 件變更案（逕向部陳情第 1 案及第 8 案），詳參第陸章第 6-17 頁。 2. 逕向部陳情第 6 案，因陳情人未及於大會審議前提供人行步道兩側變更使用同意書，爰維持原計畫為人行步道用地。	-

(二) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫年期民國 100 年已屆滿，依循「擬定臺中市區域計畫」（草案）指導，將本計畫年期調整為民國 115 年。	為配合全國區域計畫，建議本案准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
2	計畫人口	50,000 人	53,000 人	依循「擬定臺中市區域計畫」（草案）有關潭子區人口分派及都市化程度比例推估之 53,000 人（52,718 人，採其整數）為計畫年期民國 115 年之計畫人口。	為因應臺灣地區少子女化之現象，同意採納臺中市政府列席代表表示，維持原計畫人口數為 50,000 人。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
3	福林路北端與中山路口	鐵路用地 0.08 公頃	鐵路用地兼供道路使用 0.08 公頃	為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之發展縫合，變更部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用，以利區域整體交通動線。	建議本案除請依臺中市道路截角通案性規定辦理，並納入計畫書敘明外，其餘准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
4	民生路南側與福林路間	住宅區 0.05 公頃 農業區 0.02 公頃	道路用地 0.07 公頃	1.福林路（潭子都計區 25 公尺內環道）業已開闢完成，然北側鄰里單元並無道路銜接以供通行。 2.考量區域整體交通動線，故變更部分住宅區及農業區為道路用地，以延伸民生路（路寬 12 公尺）銜接福林路。	建議本案除請依臺中市道路截角通案性規定辦理，並納入計畫書敘明外，其餘准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
5	潭雅神自行車道	鐵路用地 0.97 公頃	道路用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用） 0.97 公頃	1.潭雅神綠園道為臺中市重要的自行車觀光遊憩車道，可貫穿潭子區、神岡區與大雅區，全長約 12 公里。 2.為符使用現況及增加其未來之使用彈性，變更鐵路用地為道路用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）。 備註：應於土地使用分區管制要點增訂「道路用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線」。	本案除為提升居民生活環境品質，同意採納臺中市政府列席代表表示，「變更鐵路用地為道路用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）」，修正為「變更鐵路用地為園道用地（得兼供自行車專用道及其附屬設施使用）」外，其餘准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
6	1. 自來水事業用地北側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0041 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0041 公頃 住宅區 0.02 公頃	1.計畫區於 74 年二通時，除車站部分及以現有縱貫鐵路中心線兩側各 13 公尺寬保留為鐵路用地外，其餘變更為道路用地。 2.位於前開道路用地東側 3 處 8 公尺囊底道路，因僅相差 5 公尺內即可銜接該道路，因此配合 103 年「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」完成後之整體交通路網規劃，調整囊底道路之路線規劃，以銜接該計畫道路。 3.原自來水事業用地北側 8 公尺囊底道路，因配合仁愛路一段新增延伸道路（第 7 案），故以該 8 公尺計畫道路中心線二側拓寬為 12 公尺寬，以利銜接至鐵路用地東側之計畫道路。	建議本案除下列各點外，其餘准照該府核議意見通過。 1.變更道路用地為住宅區（0.06 公頃）部分，附帶條件「...應繳納之代金，應於使用執照核發前或辦理變更使用核准前繳納」修正為「...應繳納之代金，請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則變更道路用地為綠地用地」。 2.請刪除變更理由欄位文字內容：「原自來水事業用地北側 8 公尺囊底道路，因配合仁愛路一段新增延伸道路（第 7 案），故以該 8 公尺計畫道路中心線二側拓寬為 12 公尺寬，以利銜接至鐵路用地東側之計畫道路。」。	遵照辦理。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
	2. 市五南側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0029 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0029 公頃 住宅區 0.02 公頃				
	3. 停四西側 8 公尺囊底道路	住宅區 0.0022 公頃 道路用地 0.02 公頃	道路用地 0.0022 公頃 住宅區 0.02 公頃				
			附帶條件： 1.變更道路用地為住宅區範圍內土地所有權人應回饋 30 % 公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加 40% 之折算代金方式抵充。 2.應繳納之代金，應於使用執照核發前或辦理變更使用核准前繳納。				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
7	中山路東側、縱貫鐵路西側及潭子街所夾住宅區街廓之4公尺人行步道	人行步道用地 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃	<p>1.本住宅區街廓自 62 年都市計畫發布即劃設 4 公尺人行步道，因無樁位資料可供套繪，故於 94 年三通辦理都市計畫圖重製時，該人行步道用地位置展繪錯誤，其後雅潭地政事務所逕為分割成潭北段 689、689-1、689-2 地號（其中 689-1 地號為 4 米人行步道用地）。</p> <p>2.前述 3 筆土地之建物位於 4 米人行步道，且該建物於 81 年興建完成並有合法使用執照及保存登記。</p> <p>3.考量本街廓北側已有既成巷道（潭秀巷）可銜接東側道路、4 米人行步道展繪錯誤等，故予廢除。</p> <p>備註：本案屬都市計畫圖重製展繪與原核定都市計畫不符合而需調整變更，建議得免回饋。</p>	<p>1.本次回應資料（詳附件三），住宅區自 62 年都市計畫發布即劃設 4 公尺人行步道，因無樁位資料可供套繪，故於 94 年第三次通盤檢討案內辦理都市計畫圖重製時，該人行步道用地位置展繪錯誤，該府建議本案屬都市計畫圖重製展繪與原核定都市計畫不符合而變更都市計畫，並因計畫圖展繪錯誤，建議本案免予回饋。</p> <p>2.建議准照市政府核議意見通過。</p>	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
8	潭子國小北側日式校舍	住宅區 0.06 公頃 學校用地 0.24 公頃	保存區 0.30 公頃	<p>1.依臺中市政府 101 年 12 月 25 日府授文資字第 1010229597 號函公告登錄潭子國小日式校舍為歷史建築。</p> <p>2.依前項公告保存範圍並避免保存範圍影響學校教學使用，以學校北側現有街道邊界為限，將部分住宅區、學校用地變更為保存區，以永續保存文化資產。</p> <p>備註：主管機關意見函文詳附件一。</p>	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
9	潭子街 3 段（潭北派出所）	住宅區 0.10 公頃	機關用地（機 6） 0.10 公頃	<p>配合土地權屬範圍（潭秀段 401 地號；國有地，管理機關：臺中市政府警察局）將臺中市政府警察局豐原分局潭北派出所使用範圍變更為機關用地，以符現況。</p> <p>備註：主管機關意見函文詳附件二。</p>	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
10	潭子市場南側 4公尺 人行步 道及8 公尺 底路	住宅區 0.0042公 頃 道路用地 0.06公頃 人行步 道用地 0.01公頃	道路用地 0.0042公 頃 住宅區 0.07公頃 附帶條 件： 1.變更道路 用地及人 行步道為 住宅區範 圍內土地 所有權人 應回饋 30%公共 設施用 地，其回 饋方式得 以應回饋 之公共設 施用地面 積乘以該 地當期公 告現值加 40%之折 算代金方 式抵充。 2.應繳納之 代金，應 於使用執 照核發前 或辦理變 更使用核 准前繳 納。	1.該區域已有現有巷道取代計畫道路，且囊底路與現有巷道長度未超過35公尺，故得免設置汽車迴車道。 2.為利土地整體開發，且不妨礙整體交通道路系統，故廢除及修正計畫道路位置，予以變更之。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1.建議依現有巷道路型，將部分住宅區變更為道路用地，並依都市計畫法第15條規定補正實施進度與經費。 2.左列附帶條件，應繳納之代金，請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則維持計畫住宅區（0.0042公頃）、道路用地（0.06公頃）、人行步道用地（0.01公頃）。	遵照辦理。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
11	石牌公 園	農業區 0.53公頃	公園用地 0.53公頃	1.石牌公園面積約2公頃，跨都市及非都市土地，其係於80年配合萬人植樹活動，將原有墳墓遷葬後所設置之公園。 2.位處都市土地部分，依公有地權屬範圍變更為公園用地，以符現況。 備註：變更範圍為石牌段93、94（以上部分）、95、96-1（以上全部）地號及潭興段178（部分）、184（全部）地號。	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
12	原 8 公尺寬底道路變更為住宅區整體開發地區（94 年三通變更內容明細表第 15 案）	住宅區 0.06 公頃 附帶條件： 至少應提供 30% 土地供作公共設施用地，或繳交變更完成發布實施後 30% 之代金（以當期土地公告現值加 4 成計算）。	住宅區 0.06 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內土地所有權人應回饋 30% 公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加 40% 之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於使用執照核發前或辦理變更使用核准前繳納。	1. 配合本次通盤檢討有關繳納回饋代金規定內容，修訂原附帶條件文字用語，以利執行。 2. 為管控開發期程，增訂辦理期限規定，以作為依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策--『恢復原來使用分區』之執行依據。 備註：原三通變更範圍誤植為潭子段，應更正為潭興段 344-1、345、346 地號等 3 筆土地。	建議本案除左列附帶條件，請增列代金繳納期限（請該府研提代金繳納期限，例如：3 年或 5 年），如無法於前開期限繳納者，於下次通盤檢討恢復原土地使用分區或公共設施用地外，其餘准照市政府核議意見通過。	1. 遵照辦理。 2. 研訂「應繳納之代金，應於本案公告發布實施 5 年內繳納；如無法於前開期限繳納者，於下次通盤檢討恢復原土地使用分區或公共設施用地。」。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
13	原停 3 停車場用地北側整體開發地區	住宅區 0.75 公頃 附帶條件： 應以市地重劃方式開發。	住宅區 0.75 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內土地所有權人應回饋 30% 公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加 40% 之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於使用執照核發前	1. 計畫區南側中山路、鐵路用地所夾區域於 74 年二通時由農業區變更為住宅區，並規範「以市地重劃方式」辦理開發；惟因原停 3 停車場用地北側區域既有房建物密集，實難辦理市地重劃，故於 94 年三通時調整應以市地重劃方式開發之範圍及其土地使用計畫內容。 2. 原停 3 停車場用地及其南側經前項調整後，現正辦理市地重劃作業。原停 3 停車場用地北側區域雖經依 96 年 3 月 27 日內政部都委會 655 次會決議得改採代金方式辦理開發，但因受限需由原潭子鄉公所訂定相關回饋辦法及需與土地所有權人簽訂協議書，因而未完成變更程序。 3. 縣市合併後，參採本市變更回饋規定內容，並配合「都	基於本案於民國 74 年第二次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區，並本基地範圍內現有建築物密集，建議本案除附帶條件請增列代金繳納期限（請該府研提代金繳納期限，例如：3 年或 5 年），如無法於前開期限繳納代金者，於下次通盤檢討恢復原土地使用分區或公共設施用地外，其餘准照市政府核議意見通過。	1. 遵照辦理。 2. 研訂「應繳納之代金，應於本案公告發布實施 5 年內繳納；如無法於前開期限繳納者，於下次通盤檢討恢復原土地使用分區或公共設施用地。」。	請依照專案小組初步建議意見辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
			或辦理變更使用核准前繳納。	市計畫整體開發地區處理方案」，適度調整本整體開發地區之開發方式，以避免無法辦理整體開發之都市計畫案件增加。			
14	計畫區內 53 處 4 公尺人行步道	人行步道用地 1.13 公頃	道路用地 1.13 公頃	<p>1. 人行步道用地依內政部營建署函示不得通行車輛，因此面臨人行步道之建築基地申請建築執照時，雖擬留設停車空間，但礙於臨接之人行步道無法供車輛通行使用，因而需依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」繳納停車空間代金，造成土地所有權人額外負擔。</p> <p>2. 本計畫區人行步道多有通行車輛之事實，且為解決面臨人行步道之建築基地依法留設停車空間之執行疑義，故依實際使用現況，將計畫區內之人行步道用地變更為道路用地。</p> <p>3. 依內政部 79 年 6 月 18 日臺內營字第 794628 號函：「有關都市計畫人行廣場，前經本部 66 年 6 月 4 日臺內營字第 738610 號函釋得視為建築技術規則所稱之道路，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用」。</p>	<p>1. 104 年 6 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 46 次會議審查通過「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」，並經市政府依前述處理原則檢核後，建議 39 條人行步道變更為道路用地，建議 12 條人行步道用維持原計畫，另本計畫區東北側（栗林重劃區內）2 條人行步道，建議住宅區及人行步道用地變更為道路用地。</p> <p>2. 建議本案除下列各點外，其餘原則同意市政府依前述處理原則檢核內容，不逐條審議人行步道用地變更為道路用地，併修正變更內容明細表。</p> <p>(1) 請將市政府依市都委會通過「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」重新檢討內容，納入計畫書附錄敘明。</p> <p>(2) 為確保消防救災通道安全，請增列：「1. 住宅</p>	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
					區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。2.工業區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地。」，納入計畫書敘明。 (3)本次簡報資料第 12 頁人行步道用地編號 1 部分，請將鄰近本基地之土地使用分區情況套疊於都市計畫圖示意圖上。		
16	文教區及其周邊綠地、4 米道路	文教區 3.91 公頃	住宅區 2.83 公頃 公園用地兼供滯洪池使用 0.19 公頃 園道用地 0.50 公頃 道路用地 0.39 公頃	1.經依本府教育局 103 年 5 月 28 日中市教秘字第 1030041390 號函示略以：「本文教區面積 3.91 公頃（幾乎為私人地），經本局評估無設校、社教館、體育場館等需求」，故已無留設之必要。 2.為利取得及開闢周邊綠地、道路用地，故將其納入整體開發地區範圍；另因本計畫區東西向道路不足，故變更綠地為園道用地，俾供中山路與計畫區西側農業區道之銜接。 備註： 1.整體開發地區範圍應含括文教區東側綠地及其東、南側 4 公尺道路用地。 2.有關市地重劃可行性評估相關資料應納入計畫書。 3.查變更範圍內並無老樹、列冊遺址，請將相關佐證資料納入計畫書載明；另本整體開發地區初步排水規劃內容，亦請納入計畫書載明。 4.前述各項資料詳參附件三。	1.本次回應補充資料，本案劃設公共設施用地種類及區位之適宜性、土地所有權人配地後是否可供建築使用及市地重劃可行性報告（包含土地所有權人之意願調查資料）。 2.建議本案除請依本會第 836 次會議「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」下列各點辦理外，其餘准照市政府核議意見通過。 (1)請臺中市政府於臺中市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計	遵照辦理。	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		綠地用地 0.31 公頃	園道用地 0.31 公頃				
		道路用地 0.0002 公頃	公園用地兼供滯洪池使用 0.0002 公頃				
			附帶條件： 1.應以市地重劃方式開發。 2.本案土地使用分區管制要點應依「擬定潭子都				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
			市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」規定辦理，以為執行依據。		<p>畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(2)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>(3)配套措施及辦理程序：</p> <p>甲.有關都計畫變更，規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫前期作業。</p> <p>乙.於臺中市都會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
					<p>重劃主管，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</p> <p>丙.都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布時施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p>		
增列變更案件，編號第16案	文小5學校用地（僑忠國小）東北側零星工業區及住宅區	住宅區 0.04公頃 零星工業區 0.04公頃	零星工業區 0.04公頃 住宅區 0.04公頃	<p>1.該零星工業區係於74年4月辦理第二次通盤檢討時劃設，重測前為瓦瑤子段220-7、219-1、220-9地號；重測後為聖宮段1247、1248、1249地號。</p> <p>2.因94年3月辦理第三次通盤檢討時，重製展繪錯誤，致核發土地使用分區證明確有疑義。</p> <p>3.應依原規劃旨意，訂正都市計畫圖。</p> <p>備註：</p> <p>1.逕向部陳情意見第1案。</p> <p>2.本案屬都市計畫圖重製展繪與原核定都市計畫不符合而需調整變更，建議得免回饋。</p> <p>3.變更零星工業區為住宅區部分，併變更內容明細表第12案辦理。</p>	<p>逕向部陳情意見第1案</p> <p>建議同意採納臺中市政府研析意見，依原規劃旨意，訂正都市計畫圖，並增列變更內容。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.增列變更案件，編號第16案。</p>	准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
增列變更案件，編號第 17 案	機 1 機關用地 2 處人行廣場用地	人行廣場用地 0.98 公頃	廣場用地 0.98 公頃	1 依內政部 94 年 3 月 3 日內授營建管字第 0940003149 號函略以：都市計畫「人行廣場」若有明文指定供人行使用，即應依本部 88 年 8 月 10 日臺內營字第 884133 號函規定，不得供緊臨建築基地之汽、機車車道出入使用。另內政部 79 年 6 月 18 日臺內營字第 794628 號函略以：在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，都市計畫「人行廣場」得作為停車空間汽車出入車道使用。 2. 為解決臨接人行廣場建築基地留設停車空間之車輛出入問題，並避免後續執行疑義，變更人行廣場用地為廣場用地。 備註：逕向部陳情意見第 8 案。	逕向部陳情意見第 8 案 建議同意採納臺中市政府研析意見，本案酌予採納，並增列變更內容。	1. 遵照辦理。 2. 增列變更案件，編號第 17 案。	1. 准照臺中市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。 2. 同逕向部陳情意見編號 8。

(三) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
1	潭子區公所 聖宮段 1247 地號 等 3 筆 (零星工業區)	1. 為本所核發土地使用分區證明，發現坐落本區聖宮段之都市計畫土地使用分區「零星工業區」尚有疑義。 2. 經查旨揭「零星工業區」重測前為瓦瑤子段 220-7、219-1、220-9 地號；重測後為聖宮段 1247、1248、1249 地號，目前之潭子都市計畫圖「零星工業區」位於聖宮段 1238、1239、1242、1243 地號，貴局刻正辦理「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」，惠請協助查明修正，以維土地所有權人權益。	建議依原規劃旨意，訂正都市計畫圖。	建議同意採納臺中市政府研析意見，依原規劃旨意，訂正都市計畫圖，並增列變更內容。	1. 遵照辦理。 2. 增列變更案件，編號第 16 案。	1. 同意採納臺中市政府研析意見，依原規劃旨意，訂正都市計畫圖，並增列變更內容。 2. 同變更內容明細表編號 16。
2	潭陽產業股份有限公司 潭子車站東側乙種工業區	為變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案之人陳案編號 12 案，經臺中市都市計畫委員會 103 年 9 月 19 日第 37 次會議決議通過，懇請貴部都市計畫委員審議支持同意。	建議照市政府核議意見通過。（併變更內容明細表第 15 案）	同變更內容明細表編號 15 辦理。	同變更內容明細表編號 15 辦理。	同變更內容明細表編號 15。

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	臺中市政府處理情形	本會決議
3	潭子區公所 潭子都市計畫區	<p>1.有關本所辦理「潭子區都市計畫土地使用分區核發系統建置案」委託資訊服務案-期中及期末報告之審查會議紀錄一案，後續都市計畫分區疑義之修正，建議納入臺中市政府刻正辦理「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案」變更。</p> <p>2.前揭建置案彙整五類型都市計畫分區疑義，其中通案類型一（街廓截角）、二（囊底式道路）、四（樁位與地籍相符）涉及分區調整，擬提請審議是否納入都市計畫變更，以維土地所有權人權益。</p>	<p>1.通案類型一：因樁位圖與地籍圖相符，且為標準截角，建議呈報部都委會同意後，於第四次通盤檢討時逕依樁位圖重新展繪都市計畫圖。</p> <p>2.通案類型二、四：建議區公所彙整相關內容，提供未來都市計畫圖重製疑義研商會辦理（確認樁位圖資、地形圖全面更新及 97 座標系統）。</p>	建議請確實依據內政部 99 年 12 月 23 日臺內營字第 0990818154 號函訂「都市計畫圖重製作業要點」規定：「九、重製疑義應予分類，並附圖冊說明展繪情形，併同重製計畫草圖與原都市計畫圖，由本部或直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關邀集測量、地政及相關目的事業主管機關（單位）組成專案小組召開重製疑義研商會議。」辦陳情案納入都市計畫圖重製通盤檢討案內辦理。	遵照辦理。	請確實依據內政部 99 年 12 月 23 日臺內營字第 0990818154 號函訂「都市計畫圖重製作業要點」規定：「九、重製疑義應予分類，並附圖冊說明展繪情形，併同重製計畫草圖與原都市計畫圖，由本部或直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關邀集測量、地政及相關目的事業主管機關（單位）組成專案小組召開重製疑義研商會議。」辦陳情案納入都市計畫圖重製通盤檢討案內辦理。
4	臺中市議會提案人：賴朝國（連署人：李麗華、吳瓊華、陳本添） 都市計畫西側農業區	<p>1.建請市政府將本市潭子區勝利路以西、葫蘆墩圳四張犁支線以東農業區，透過都市計畫重新檢討，並納入整體規劃，以嘉惠地方。</p> <p>2.潭子都市計畫區內之都市發展用地已近飽和，且為配合區內計畫人口調整，故變更農業區為可建築用地，並可彌補不足之公共設施用地，並劃設外環道（雅潭路以南、環中路以北 20 米道路），以紓解過境交通，以利區內車輛通行。</p> <p>3.潭子區由於加工出口區的影響，工業產業蓬勃的發展，又鄰近於原臺中市，受臺中市人口對周圍市鎮擴張的影響，人口將持續增加。本計畫利用世代生存法項測，注重市鎮之自然人口增加與遷移人口的影響，目前人口數為 105,165 人且持續增加</p>	建議未便採納。 理由：參照本通盤檢討案提經本市都市計畫委員會 103 年 9 月 19 日第 37 次會議內容（人 17 案）略以「為避免道路新增後，造成農業區恣意發展，影響未來整體規劃；後續如有	建議同意採納臺中市政府研析意見，本案未便採納。	遵照辦理。	同意採納臺中市政府研析意見，本案未便採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
		中。 4.潭子區域內聯絡道路成網狀系統，都市計畫區內道路大多狹窄，且計畫道路並未開闢完成；而區域性聯外道路主要有臺3線省道北接豐原南至臺中市，且為鄉內主要道路，加以潭子加工出口區的上下班人潮，造成交通流量特多極易發生事故，且根據肇事路段事件統計，臺3線（中山路）為最易發生肇事的路段，因此短期內除加強此路段號誌、交通管制外，實應加入本區外環道的開闢，以紓解穿越性交通。	實際辦理需要且有具體開發財務計畫，則另循都市計畫程序辦理變更。」，故建議未便採納。			
5	賴朝國議員 都市計畫東南側農業區（福林路向南延伸至捷運機廠）	潭子區福林路建議延伸與北屯捷運機廠道路銜接。	建議未便採納。 理由：所陳道路延伸案雖經本府交通局評估可分擔既有中山路之車流，亦可增加潭子區及北屯區之路網連通性與完整性；然考量該延伸路段跨屬潭子、豐原交流道附近特定區等兩處都市計畫區及興闢經費尚待研處等，故建議暫時未便採納，俟未來路線規劃及財務計畫確認，再另行依都市計畫法27條規定同時辦理變更程序。	建議同意採納 臺中市政府研析意見，本案未便採納。	遵照辦理。	同意採納 臺中市政府研析意見，本案未便採納。
6	臺中市議員曾朝榮服務處 大新段447-1、458、458-1等地號（4公尺人行步道）	轉民眾陳情，本市潭子區大新段447-1、458、458-1等地號在62年7月6日編訂為公共設施保留地，土地使用分區為人行步道，延至今104年市府遲遲未辦理徵收，影響民眾權益甚深，建請協助辦理變更為住宅區。	本案如於審議期間提供人行步道範圍變更使用及回饋同意書、面臨人行步道兩側變更使用同意書等文件資料，建議酌予採納。 附帶條件： 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以	建議同意採納 臺中市政府研析意見，請於提大會審議前，取得人行步道兩側變更使用同意書。 1.如無法取得同意書者，維持原計畫（人行步道用地）。 2.如取得同意書者，同意變更人行步道用地為住	1.遵照辦理。 2.本案因於大會審議前未提供變更使用同意書，故維持原計畫（人行步道用地）。	1.同意採納 臺中市政府研析意見，本案因於大會審議前未提供變更使用同意書，維持原計畫（人行步道用

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
			應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。且於本案都市計畫核定前與本府簽定協議書，納入計畫書規定。 理由： 1. 該人行步道僅約33公尺，且其西側已有既成道路可供通行替代。 2. 廢除該人行步道，並不影響步道兩側建築基地之指定建築。	宅區，並附帶條件：變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。且於本案都市計畫核定前與本府簽定協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。		地)。2.同專案小組會議後逕向本部陳情意見2。
7	潭子區嘉仁里辦公處 仁愛路一段延伸至中山路一段	建議本區都市計畫仁愛路一段延伸至中山路一段道路開闢。	建議未便採納。 理由： 1. 仁愛路一段延伸至中山路乙案，雖經本府交通局評估有利紓解車流、提昇道路服務水準等助益，然考量本府建設局籌措經費尚待研處，故建議暫時未便採納，俟未來路線規劃及財務計畫確認，再另行依都市計畫法27條規定辦理變更程序。 2. 另考量「國道4號臺中環線豐原潭子段」嘉仁交流道將新增銜接潭子市區之東西向聯絡道路（尚於細部設計路線規劃階段），	建議同意採納臺中市政府研析意見，本案未便採納。	遵照辦理。	同意採納臺中市政府研析意見，本案未便採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	臺中市政府 處理情形	本會決議
			故所陳仁愛路一段延伸案，應配合該案聯絡道之規劃予以審慎評估，以避免妨礙農業生產環境。			
8	臺中市政府 潭子區公所（機 1）北側商業區內之2處人行廣場用地	1 內政部 94 年 3 月 3 日內授營建管字第 0940003149 號函略以：都市計畫「人行廣場」若有明文指定供人行使用，即應依本部 88 年 8 月 10 日臺內營字第 884133 號函規定，不得供緊臨建築基地之汽、機車車道出入使用。另內政部 79 年 6 月 18 日臺內營字第 794628 號函略以：在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，都市計畫「人行廣場」得作為停車空間汽車出入車道使用。 2.為解決臨接基地留設停車空間之車輛出入問題，並避免後續執行疑慮，建議變更人行廣場用地為廣場用地。	建議酌予採納。 理由： 1.為避免臨接人行廣場建築基地留設停車空間之車輛無法出入執行疑義，同意變更人行廣場用地為廣場用地。 2.變更為廣場用地後，可配合商圈活化辦理相關市集活動。	建議同意採納臺中市政府研析意見，本案酌予採納，並增列變更內容。	1.遵照辦理。 2.增列變更案件，編號第 17 案。	1.同意採納臺中市政府研析意見，本案酌予採納，並增列變更內容 2.同變更內容明細表編號 17。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會104年9月25日第228次會議審議通過，並准彰化縣政府104年12月7日府建城字第1040415128號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：查本計畫土地使用分區管制要點前經彰化縣政府依法核定並發布實施在案，又都市計畫法第 22 規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明事項，且同法第 23 條規定「細部計畫…由該管直轄市、縣(市)政府核定實施」，故本案退請彰化縣政府依法本於權責自行核定後實施。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第七案）（調整附帶條件開發方式）案」再提會討論案。

說明：

- 一、查「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」前提經本會 97 年 1 月 15 日第 674 次會議審決通過在案，其中變更內容明細表新編號第七案照專案小組意見辦理略以：「1.本案涉及國有及私有土地之取得管理、變更後具體開發管理方式及避免衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定是否核發建照之執行疑義等問題，本案應另行擬定細部計畫，依平均地權條例第 61 條辦理，並俟台東縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。2.有關捐贈及其他附帶條件事項應依臺東縣都市計畫委員會決議之變更案件捐獻原則表辦理。」在案。
- 二、另查「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第七案）（配合莫拉克颱風災後重建）」，前經本會 100 年 4 月 26 日第 754 次會議審決通過並經本部核定後由臺東縣政府發布實施在案。本案調整後之變更範圍，臺東縣政府 104 年 12 月 31 日府建都字第 1040265448 號函說明略以：「因開發時程急迫，本案計畫內容不調整，仍以市地重劃方式開發，…有關附帶條件方式，將『…依平均地權條例第 61 條辦理…』之部分變更為『…依平均地權條例等相關規定辦理…』」到部，因涉及本會第 674 次會議決議事項，爰再提會討論。

決議：本案變更內容明細表新編號第 7 案開發方式及附帶事項，原則同意照臺東縣政府 104 年 12 月 31 日府建都字第 1040265448 號函送修正內容通過，並退請該府併同本會 97 年 1 月 15 日第 674 次會議審決事項修正計畫書、圖及本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議有關市地重劃整體開發計畫之下列通案性處理原則辦理後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、請於臺東縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- 二、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中崙風景特定區計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經嘉義縣都委會 103 年 1 月 3 日第 226 次會議審決修正通過，並准嘉義縣政府 103 年 5 月 30 日府經城字第 1030098236 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42、46 及 47 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、邱前委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林前委員志明（後由林委員信得接任）等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人。復於 103 年 6 月 20 日、104 年 6 月 23 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經嘉義縣政府 104 年 12 月 10 日府經城字第 1040224350 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除「逕向本部陳情意見（詳附錄一附表二），同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理」外，其餘准照嘉義縣政府 104 年 12 月 10 日府經城字第 1040224350 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經嘉義縣政府依第 1 次專案小組會議建議意見（處理情形如附件），以 104 年 5 月 19 日府經城字第 1040083095 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

- 一、計畫書應補充說明事項：有關西拉雅國家風景區之發展定位、構想、開發可行性及具體安全性措施等，請嘉義縣政府洽交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處提供最新研究成果，並於計畫書摘要敘明。
- 二、變更內容明細表：詳附表一，並經嘉義縣政府依出席委員初步建議意見修正計畫書、圖完竣。
- 三、逕向本部陳情意見：詳附表二。
- 四、後續辦理事項：本案經本會審決後，嘉義縣政府得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表一 變更內容明細表

編號		位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
新編號	原編號		現行計畫	新計畫		
變 1	變 1	調整計畫年期	100 年	125 年	依據都市計畫通盤檢討辦法，修正計畫年期的民國 125 年。	建議照案通過。
變 2	變 2	都市計畫圖重製	紙圖(比例尺 1/1000)	重製後數值圖(比例尺 1/1000)	配合莫拉克颱風災後重建專案計畫，針對本計畫區地形及都市計畫圖進行重測及重製疑義作業，並依會議決議經嘉義縣政府公告審議成果，變更本區都市計畫圖及比例尺。	本案主要計畫與細部計畫已分離，除主要計畫圖比例尺改為 1/3000 或 1/5000 外，其餘建議准予通過。
變 3	變 3	依重製作業成果修正計畫範圍面積及各項土地使用及公共設施用地面積	計畫面積 108.9 公頃、表八	計畫面積 107.82 公頃、表八	1、本次係依據地形重測、重製疑義作業，本區計畫面積及區內各項土地面積與原計畫差異部份予以調整修正，經嘉義縣政府審議成果公告後配合變更。 2、本計畫區經重製作業完成後，有關各項土地使用分區、公共設施等面積，將依本次都市計畫圖重製成果面積為準，作為本次檢討之依據。	建議照案通過。
變 4	變 4	遊客人數	248,480 人	159,000 人	原計畫將中崙風景特定區定位為溫泉觀光風景區，經歷莫拉克風災，本次變更作使用強度較低之使用分區，故配合重新推估遊客人數。	建議照案通過。
變 5	變 5	四號道路南側 四號道路南側 四號道路北側、河川區東側	大眾浴池區(0.28 公頃) 農業區(1.76 公頃) 機關用地(機二)(0.18 公頃)	公園用地(2.22 公頃) 變更更為公四 變更更為公三	原計畫目標為發展溫泉觀光產業，因而於核心地帶劃設因應溫泉產業發展之使用分區。惟 98 年莫拉克風災造成本計畫區山壁崩塌，大量土石流沖毀並掩埋核心地區。經本次勘查及環境敏感潛勢分析結果，為高敏感脆弱地，實不宜作傳統大型開發之溫泉觀光產業，且部份分區(大眾浴池區及機關用地)未開闢使用；故本次配合公有土地範圍優先變更為低強度使用之公園用地，得兼供作休憩、防災、生態機能，以達到環境復育並兼具自然溫泉地景攬勝之生態遊憩發展。	建議照案通過。
變 6	變 6	停三用地北側 機二用地東南側四號道路	旅館區(0.88 公頃) 道路用地(0.10 公頃)	遊樂區(1.02 公頃)	原計畫之目標為發展溫泉觀光產業，因而於核心地帶劃設因應溫泉產業發展之使用分區。惟 98 年莫拉克風災造成本計畫區山壁崩塌，大量土石流沖毀並掩埋核心地區。	本案除道路用地及道路用地(人行步道)變更為遊樂區部分，因土地所有

編號		位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
新編號	原編號		現行計畫	新計畫		
		四號道路南側人行步道	道路用地(人行步道)(0.04公頃)		經本次勘查及環境敏感潛勢分析結果，為高敏感脆弱地，實不宜作傳統大型開發之溫泉觀光產業發展，本次變更為「遊樂區」，轉型朝低密度之自然攬勝為主的觀光休憩行為，確實達到兼顧自然溫泉地景維護、保育及民眾權益之發展目的。	權人表示不同意變更，建議維持原計畫外，其餘建議准予通過。
變7	變5	河川區西側(原中崙國小)	溫泉度假專用區(1.03公頃)	溫泉休憩區(1.15公頃)	<p>1、原計畫分區乃因應發展溫泉觀光產業而劃設，惟98年莫拉克風災造成本計畫區山壁崩塌之土石流及河道氾濫淤積，考量生態、防災平衡與民眾權益，應朝「自然攬勝、低密度休憩」之發展目標與導向。</p> <p>2、本次考量計畫區為嘉義縣明珠計畫重點觀光發展範疇，且台三線省道行經區內深具觀光遊憩機能，未來亦納入西拉雅國家風景區擴編範圍，參酌其發展需求與定位，配合變更原「溫泉度假專用區」為「溫泉休憩區」，有利擴大計畫區一帶整體觀光資源效益；並於土地使用分區管制增列容許使用設施等規定(詳附錄四)，以達成兼具環境保(復)育、生態防災與觀光休憩之目標。</p> <p>3、原計畫「商業區」既有建物於98年莫拉克風災遭受土石流損害，土地所有權人已取得永久屋且無居住於現地，故配合變更為鄰近分區，納入「溫泉休憩區」降低原使用強度並作整體利用。</p>	<p>一、本案原屬第3次通盤檢討案內學校用地變更部分，涉及變更回饋，業經縣府研議具體內容，建議准照縣府104年5月19日函送修正計畫書通過。</p> <p>二、本案出席委員初步建議意見，請縣府轉知相關陳情人。</p>
		四號道路北側，舊中崙國小南側	商業區(0.12公頃)			
變8	變8	四號道路北側	停車場用地(停二)(0.15公頃)	溫泉水源用地(溫三)(0.15公頃)	嘉義縣政府於此處挖掘溫泉水源，本次配合維護溫泉水源變更為「溫泉水源用地」。	本案除變更後不影響本特定區停車需求，請納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
變9	變9	計畫區北側鄰一號道路	加油站專用區(0.25公頃)	農業區(0.25公頃)	考量鄰近使用分區、現況使用(農作為主)、環境敏感潛勢及未來已無作為加油站之實際需求，變更「加油站專用區」為「農業區」。	建議照案通過。

編號		位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
新編號	原編號		現行計畫	新計畫		
變10	變10	修訂土地使用分區管制要點			配合本次檢討變更原則與內容，修訂本計畫管制要點，以利未來減、救災機制。	本案係屬為細部計畫內容，建請縣府本於職權自行核定。

附表二 逕向本部陳情意見

編號	陳 情 人	位 置	陳情意見	嘉義縣政府研析意見	出席委員初步建議意見
1 (人 陳 3)	江 春 雄	中 崙 段 69- 4 、 72-5 及 73- 4 地號	本人坐落中崙風景特定區計畫中崙段 69-4、72-5 及 73-4 等地號土地，現屬旅館區本次第三次通盤檢討案（草案）變更為遊樂區影響地主權益，建請 貴都市計畫委員會同意維持旅館區。	<p>1、未便採納。</p> <p>2、原計畫之目標為發展溫泉觀光產業，因而於核心地帶劃設因應溫泉產業發展而劃設旅館區，建蔽率 30%、容積率 60%。惟 98 年莫拉克風災造成本計畫區山壁崩塌，大量土石流沖毀並掩埋核心地區。</p> <p>3、再經本次勘查及環境敏感潛勢分析結果，為高敏感脆弱地，實不宜作傳統大型開發之溫泉觀光產業發展。故為保障民眾生命財產安全，並兼顧自然溫泉地景維護、土地護育保育之目的，本次檢討變更為其他較低強度之使用分區，以利實需。</p> <p>4、配合鄰近分區變更為「遊樂區」，轉型朝低密度之自然攬勝為主的觀光休憩行為，變更後建蔽率 10%、容積率 40%。</p>	建議依嘉義縣政府研析意見辦理。

附件 103 年 6 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組決議暨回覆處理情形

第 1 次專案小組會議意見	規劃單位回覆暨處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。</p> <p>（一）整體性意見：</p> <p>1、全國區域計畫已於 102 年 10 月 17 日公告實施，請於上位及相關計畫章節增列全國區域計畫摘要內容。另外，本特定區計畫內容如有與全國區域計畫不一致部分，請配合修正。</p>	<p>遵照辦理，本次續提會討論，並依據專案小組會議意見補充資料如附。</p> <p>遵照辦理，已補充修正計畫書內容，詳計畫書第 4 頁。</p>
<p>2、本特定區土地已納入西拉雅國家風景區範圍，請修改計畫書相關內容，並請將西拉雅國家風景區之發展定位及構想等，摘要於計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理，已補充摘要敘明於計畫書內容，詳計畫書第 12~13 頁。</p>
<p>3、有關都市防災計畫內容，請加強警示系統之規劃。</p>	<p>遵照辦理，已補充於計畫書，詳計畫書第 95 頁。</p>
<p>4、依計畫書第 53 頁表二十三表所述，高度警戒敏感區之現行都市計畫，包括住宅區、商業區、溫泉度假專用區、旅館區、遊樂區、大眾浴池區及農業區，大部分屬於可發展土地，本通盤檢討對此情形，如何因應處理及其理由，請補充說明。</p>	<p>遵照辦理，本計畫研擬規劃防災策略分區原則係就法令明訂限制發展區、環境敏感潛勢分析及莫拉克風災現況受創區綜合分析結果(詳表二十一)予以劃設，其中高度警戒敏感區，主要係考量其災害歷史亦為土石流敏感潛勢區域，故從土地環境敏感脆弱度、防災減災理念為劃設原則，惟原則上非屬限制不可發展，僅是作為警示本計畫區未來因應自然災害時，須注意並提高警戒之範圍。</p> <p>上述說明已補充於計畫書，詳計畫書第 54 頁。</p>
<p>5、計畫書第 58、59 頁有關遊客數預測之相關說明，請重新檢視其內容是否有誤（如假日與非假日遊客數），並說明相關計算參數之內涵。另外，請從供給面與需求面之角度，再做詳細檢討，以避免引進過多遊客增加土地負荷。</p>	<p>遵照辦理，本次係參考「嘉義縣溫泉區管理計畫」參數，從供給面與需求面角度推估並已補充於計畫書，詳計畫書第 62~64 頁。</p>
<p>6、本案土地使用分區及特殊公共設施用地，應於主要計畫書增列其劃設目的及使用性質相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。</p>	<p>遵照辦理，已補充於計畫書，詳計畫書第 84~85 頁。</p>

第 1 次專案小組會議意見	規劃單位回覆暨處理情形
7、本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定（詳附表一），依該表格式說明其處理情形，並納入計畫書敘明。	遵照辦理，詳本補充資料第 3~9 頁附表一。
（二）主要計畫與細部計畫分離：查都市計畫法第 23 條明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，本案建議將土地使用分區管制要點改為細部計畫內容，由嘉義縣政府本於職權自行核定。此外，計畫案名請增列「主要計畫」乙詞，並將主要計畫圖比例尺改為 1/3000 或 1/5000。	遵照辦理。
（三）變更內容明細表：詳附表二。	遵照辦理，詳本補充資料第 9~13 頁表三。
（四）後續辦理事項：本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。
（五）環境影響評估： 1、各項開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關所提計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定予以認定。本案開發行為如符合前開「認定標準」或公告規定者，應實施環境影響評估。 2、另本案開發若涉及已通過之環評書件內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理變更申請。	遵照辦理。

附件 103 年 6 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組決議暨回覆處理情形（都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表）

現行條文	嘉義縣政府處理情形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>有關自然生態環境、自然及人文資源…等內容，詳計畫書第三章第 28~43 頁、第六章第 84~87、90~91 頁。</p> <p>有關災害發生歷史及特性、災害潛勢情形，詳計畫書第四章 44~51 頁。</p>
<p>第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<p>相關防災計畫詳計畫書第六章第 92~97 頁。</p>
<p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <p>一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。</p> <p>二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。</p> <p>三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。</p> <p>四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。</p> <p>五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。</p>	<p>有關生態都市發展策略，詳計畫書第五章第 76~77 頁。</p>
<p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	<p>併第七條意見補充辦理。</p>
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <p>一、新市鎮。</p> <p>二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。</p> <p>三、舊市區更新地區。</p> <p>四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。</p> <p>五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。</p>	<p>本計畫區非屬本項所需規範區域。</p>

現行條文	嘉義縣政府處理情形
<p>六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。</p> <p>二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。</p> <p>六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。</p> <p>七、景觀計畫。</p> <p>八、防災、救災空間及設施配置事項。</p> <p>九、管理維護計畫。</p>	
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>本次除配合溫泉水源湧泉範圍新增一處溫三用地、及依據公有地範圍新增二處公園用地，其餘公共設施用地皆維持原計畫，詳計畫書第六章實質計畫第 88~89 頁、圖二十四。</p>
<p>第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>本計畫區已納入西拉雅風景區範圍，建議依據該風景區整體發展定位規劃，後續實際開發彈性規劃相關適宜設施。</p>
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<p>本計畫位處中埔鄉中崙村之山林地範圍，現況無建築密集等使用情形，故暫無都市更新需求。</p>
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：</p> <p>一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。</p> <p>二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</p> <p>三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。</p> <p>通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>本次變更後新增二處公園用地(面積計為 2.22 公頃)，全計畫區公園用地面積總計變更增為 3.57 公頃，滿足檢討標準需求。相關說明詳計畫書第五章第 67 頁。</p>

現行條文	嘉義縣政府處理情形
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<p>1. 依規定應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等遊憩設施用地，檢核本計畫劃設面積共計 3.63 公頃，不足面積為 7.15 公頃。考量本計畫區位處原始山林，且其中保護區所佔總面積比例高達 75.38%，尚可補以上不足缺失。</p> <p>2. 本次變更後劃設土地使用分區面積達一公頃以上分別為：溫泉休憩區（1.15 公頃）、其中一處遊樂區（3.06 公頃），考量本計畫區已納入西拉雅國家風景區範圍，後續配合該風景區觀光發展重點與規劃彈性使用，建議不予規範整體開發方式。</p>
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理：</p> <p>一、國民中小學：</p> <p>（一）應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</p> <p>（二）檢討原則：</p> <p>1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。</p> <p>2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。</p> <p>3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。</p> <p>（三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	<p>本計畫區內無設置學校需求。</p>
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>遵照辦理，納入細部計畫土地使用分區管制要點規定之。</p>
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>本計畫區內無市場用地需求，故無規劃。</p>

現行條文	嘉義縣政府處理情形
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <p>一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。</p> <p>二、商業區：</p> <p>（一）一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。</p> <p>（二）超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。</p> <p>（三）超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>根據本次檢討推估，停車場用地面積規劃為 0.52 公頃，尚能滿足計畫需求，詳計畫書第五章第 65~66 頁。</p>
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>本計畫區內無公共汽車及長途客運場站需求，故無規劃。</p>
<p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>本次維持原計畫道路系統，詳計畫書第六章第 90~91 頁。</p> <p>另本計畫區位處中埔鄉中崙村之山林地範圍，故無規劃綠地。</p>
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>相關實施進度及經費估算，詳計畫書第六章第 98 頁。</p>
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>本次變更後新增二處公園用地(公三、公四，公園用地面積總計增為 3.57 公頃，滿足檢討標準需求。</p> <p>停車場用地面積調整後減為 0.52 公頃，仍尚能滿足計畫需求。</p> <p>惟依規定應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等遊憩設施用地，檢核本計畫劃設面積共</p>

現行條文	嘉義縣政府處理情形
	計 3.63 公頃，不足面積為 7.15 公頃。考量本計畫區位處原始山林，為鄉街型發展計畫，其中保護區所佔總面積比例高達 75.4%，尚可補以上不足缺失。
第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	本計畫區內無污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地需求，故無規劃。
第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。 計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。	本次變更第 6 案原擬變更四號道路線型，惟與土地所有權人協商不成，故維持原計畫；本次檢討後道路系統詳計畫書第六章第 90~91 頁。
第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	原計畫劃設一處加油站專用區，本次已配合使用需求檢討變更（變更內容第 9 案），詳計畫書第五章第 81 頁。
第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。	本次維持原計畫，無調整。
第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 （二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 （三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 （四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 （五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 （六）逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定： （一）區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地	原計畫劃設一處「商業區」，既有建物於 98 年莫拉克風災遭受土石流損害，土地所有權人已取得永久屋且無居住於現地，故檢討後配合變更為鄰近分區，納入「溫泉休憩區」降低原使用強度並作整體利用，為變更內容第 7 案，詳計畫書第五章第 80 頁。

現行條文	嘉義縣政府處理情形
<p>區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>本計畫區內無規劃工業區。</p>
<p>第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	<p>本計畫區內無此類設施用地需求。</p>
<p>第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。</p>	<p>遵照辦理，後續納入細部計畫土地使用分區管制要點規定之。</p>
<p>第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。</p>	<p>本計畫區位處原始山林，其中保護區所佔總面積比例高達 75.38%，住宅區僅劃設 1.69 公頃比例佔 1.57%，未有增加，原商業區亦於本次調整為其他強度較低之使用分區（變更內容第 7 案），故暫無容積獎勵檢討需求。</p>
<p>第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。</p> <p>前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。</p>	<p>維持原計畫，無調整。</p>
<p>第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處</p>	<p>本計畫區內無此類設施用地需求。</p>

現行條文	嘉義縣政府處理情形
理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	
<p>第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。</p> <p>前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	本計畫區內無附帶條件規定辦理整體開發之地區。
<p>第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：</p> <p>一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。</p> <p>二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。</p> <p>三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p>	本次配合莫拉克專案進行本計畫地形重測、地形圖重製作業，詳計畫書第二章第22~27頁。
<p>第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。</p>	本次配合莫拉克專案進行本計畫地形重測、地形圖重製作業，詳計畫書第二章第22~27頁。
<p>第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。</p>	本計畫無分區發展之規劃。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案」。

說明：

- 一、本案業經高雄市都委會 104 年 5 月 29 日第 46 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 104 年 8 月 12 日高市府都發規字第 10432996200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、案經本會 104 年 9 月 22 日第 860 次會議審決：「本案請高雄市政府依下列各點意見，以對照表補充處理情形，並重新檢討計畫內容及修正計畫書、圖後，再行提會討論。一、本案市有地擬由公共設施用地變更為商業區，市府擬議不必再劃設公共設施用地，亦無需回饋，與私有地及國有地申請變更應有適當回饋措施不同，建請市府再斟酌考量其合理性，說明其處理原則，並研議適當替代方案。二、本案原計畫為學校用地，請補充教育主管機關同意變更證明文件。三、本案土地係實施市地重劃取得之公共設施用地，有關變更後設定地上權或標租所取得之經費，得否作為輕軌捷運建設基金，以及應否回歸平均地權基金，請市府洽內政部地政司釐清。四、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請修正為 1/5000。」，高雄市政府以 104 年 12 月 18 日高市府都發規字第 10434920000 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附表）到部，故再提會討論。

- 決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 104 年 12 月 18 日高市府都發規字第 10434920000 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
- 一、為符合「都市計畫細部計畫審議原則」有關規定，以及酌予增加該地區所欠缺之公共設施，應於細部計畫劃設不低於本案變更總面積 15% 之公共設施用地，請納入計畫書敘明。
 - 二、本案土地原係實施市地重劃取得之公共設施用地，有關變更後設定地上權或標租所取得之經費，其使用請依相關法令規定辦理。

附表「變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案」內政部都市計畫委員會第860次會議決議處理情形對照表

決 議	處 理 情 形	修正情形
一、本案市有地擬由公共設施用地變更為商業區，市府擬議不必再劃設公共設施用地，亦無需回饋，與私有地及國有地申請變更應有適當回饋措施不同，建請市府再斟酌考量其合理性說明其處理原則，並研議適當替代方案。	<p>遵照辦理。</p> <p>1.本市都市計畫變更案之負擔比例係按 87 年內政部審定發布實施高雄市主計通檢負擔規定（第 374 案）辦理，有關變更土地屬市有地者，因負擔回饋仍回歸市政府，故規定免予負擔。本市歷年都市計畫變更及最近內政部審議通過之左營國中、龍華國小變更案等，皆依前開規定辦理，並無不一致之標準，故建議本案負擔回饋仍依本市通案性規定辦理。</p> <p>2.本案雖依本市通案性回饋負擔原則免予負擔，惟參照內政部都委會決議，考量地區公共設施之需求，故建議參照內政部訂頒之都市計畫細部計畫審議原則：「主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」，於本案細部計畫規劃不低於變更總面積 10%之公共設施用地，並依貴會審議通過本市細部計畫使用強度劃分原則，劃設為第五種商業區。</p>	<p>修正頁碼： P.4-2 P.5-3</p>
二、本案原計畫為學校用地，請補充教育主管機關同意變更證明文件。	<p>遵照辦理。</p> <p>1.為配合行政院核定高雄輕軌捷運建設計畫之跨域加值政策，本基地已於 103 年由市府作價投資「高雄市大眾捷運系統土地開發基金」，目前為高雄市政府捷運工程局管有土地。</p> <p>2.依本府捷運工程局 103.3.11 高市捷綜字第 10330298400 號函送會議紀錄，本學校用地經本府教育局評估已無設校需求，針對變更都市計畫乙節無意見。（詳附件）</p>	<p>修正頁碼： P.3-13 附錄二</p>
三、本案土地係實施市地重劃取得之公共設施用地，有關變更後設定地上權或標租所取得之經費，得否作為輕軌捷運建設基金，以及應否回歸平均地權基金，請市府洽內政部地政司釐清。	<p>遵照辦理。</p> <p>1.經洽內政部地政司表示，依據內政部 76 年 5 月 25 日 (76)內地字第 505647 號函示：「市地重劃區內，由土地所有權人無償提供並登記為縣市有之公共設施用地，嗣後如因都市計畫變更用途而出售，其所得價款應全數作為增添該重劃區公共設施建設費用，由地主共享」。本案將參照前開函釋意旨辦理，以符合規定。</p> <p>2.另依平均地權條例第 84 條之 1 第 1 項規定，留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用；其運用範圍如下：……八、該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。又依高雄市政府所訂「高雄市實施平均地權基金收支管理及運用自治條例」第 4 條第 5 款規定，基金得用於已辦竣市地重劃或區段徵收地區管理、改善工程及促進重劃區或區段徵收區發展建設費用。</p>	<p>修正頁碼： P.3-13</p>
四、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請修正為 1/5000。	<p>遵照辦理。</p> <p>本案後續計畫圖將依決議修正為 1/5000。</p>	<p>詳計畫圖</p>

第 10 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為住宅區）案」。

說明：

一、本案業經連江縣都市計畫委員會 104 年 9 月 9 日第 35 次會議審議通過，並准連江縣政府 104 年 9 月 30 日連工都字第 1040041340 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會林委員秋綿（召集人）、劉委員小蘭、李委員素馨、林委員信得（交通部運輸研究所代表）、王委員靚琇（本部地政司代表）組成專案小組，於 104 年 11 月 9 日、105 年 1 月 5 日召開 2 次會議，獲致具體建議意見，並經連江縣政府 105 年 1 月 12 日連工都字第 1050001658 號函檢附處理情形對照表及修正計畫書圖到部，爰提會討論。

決議：本案除請連江縣政府將基地之選址原因（排除考量土地產權因素），及其區位之適宜性與合理性補充納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照該府 105 年 1 月 12 日連工都字第 1050001658 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘照本會專案小組第1次會議出席委員初步建議意見（詳附件）辦理，並請連江縣政府依照修正後，檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

- （一）本案經連江縣政府列席代表說明，符合該縣都委會 104 年 11 月 5 日第 36 次會議審議通過之「連江縣保護區檢討變更原則」，建請再詳予補充連江縣保護區劃設原意及本案變更範圍保護區劃設目的消失理由，以利查考。
- （二）本案係為解決現有住宅供給不足問題，依連江縣政府本次會議提出之人口及社會住宅分析資料，確有需要，建議原則同意，並請將本案預計提供之社會住宅比例納入計畫書敘明，以強化變更公有土地為可建築土地之正當性。
- （三）依連江縣政府本次會議補充資料，本案變更範圍內坡度大於 30%地區約占 26.51%，有關開發構想及後續開發管制部分，平均坡度在 40%以上地區，其面積之百分之 80%以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，建議規劃作為綠地用地。
- （四）交通系統部分，因本案變更範圍部分坡度陡峭，建議連江縣政府規劃細部計畫道路時，考量依坡度陡峭程度設計道路線型，並將基地聯外道路路口加寬及加大道路截角，以增加轉彎車輛視野，避免交通意外事故發生。
- （五）本案變更內容附帶條件部分，為避免執行時衍生爭議，建議將「應於主要計畫發布實施後 5 年內開發完成，否則於下次通盤檢討時變更為原分區」部分，修正為「應於主要計畫發布實施後 3 年內取得建築執照，否則於下次通盤檢討時變更為原分區。如無法完成前開條件者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」，以資妥適。
- （六）計畫書修正事項：

1、本案主要計畫無劃設公共設施用地，無需補充實施進度及經費表。

2、細部計畫建築規劃設計方式，建請補充摘錄至計畫書適當章節，無需將建築配置規劃詳附於附錄。

(七) 本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟連江縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

附件「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為住宅區）案」內政部都市計畫委員會第1次專案小組意見辦理情形對照表

小組意見	辦理情形說明
<p>(一)建請將連江縣保護區劃設原意及保護區檢討變更原則納入計畫書敘明，並請補充說明本案是否符合該變更原則及保護區劃設目的是否已消失，以利查考。</p>	<p>連江縣保護區劃設係配合軍事設施需求劃設，變更範圍原供國軍無線電連營區駐紮使用（詳圖6），配合馬祖戰地政務解除，已無軍事需求，原劃設目的已消失。</p> <p>另本案配合縣府住宅政策辦理變更，爰依據104年11月5日連江縣都市計畫委員會第36次會議審議通過之「連江縣保護區檢討變更原則」。</p> <p>相關內容補充於計畫書第37～40頁，並納入表35變更內容綜理表。</p>
<p>(二)本案係為解決現有住宅供給不足問題，擬由連江縣政府興辦出售型公共住宅，有關變更理由及區位選擇部分，建請就下列各點補充說明：</p> <p>1.建請補充連江縣住宅政策、住宅需求分析、社會住宅需求等項，其中住宅需求分析請參考現況做適度修正，以符實際。</p>	<p>1.遵照辦理，補充連江縣104～107年度住宅中程計畫及施政策略於計畫書第18～20頁；本案以104年10月人口統計資料檢校住宅需求分析結果，修正計畫書30～32頁；補充社會住宅需求分析於計畫書第32～33頁。</p>
<p>2.建請補充說明連江縣政府刻正辦理之保護區變更為住宅區專案通盤檢討案，辦理完成後預估擬變更為住宅區之面積，以及本案不納入前開專案通盤檢討一併辦理之理由及急迫性、變更完成後可滿足之住宅需求比例，以供審議參考。</p>	<p>1.保護區專案通盤檢討於104年4月委外辦理，因配合都市計畫圖重製作業進行，目前仍屬彙整重製疑義作業階段，尚無法預估擬變更為住宅區之面積。而本案扣除細部計畫階段應留設公共設施用地比例(40%以上)及留供社會住宅使用量（總戶數10%），預計將提供153戶出售住宅，約僅滿足南竿鄉住宅需求量289戶之53%。</p> <p>2.而本案未納入專案通盤檢討理由及急迫性說明如後：</p> <p>(1)連江縣由於地權未定、祖產觀念重，整合不易，釋出量極低，更新推動困難，以致合法住宅短缺，違建問題嚴重，影響居住安全，亟待</p>

小組意見	辦理情形說明
	<p>解決。爰本縣以縣有地興建縣民住宅，採積極介入政策，提供合法、安全的居住環境。</p> <p>(2)連江縣房屋普遍老舊，屋齡 30 年以上約占 66%，既成巷道多狹小或為階梯，不利救災。亟待未來更新解決既成社區問題，縣民住宅可供未來辦理更新所需之安置住宅使用，提升民眾參與更新的意願。</p> <p>(3)依本縣辦理調查統計結果，南竿鄉有 1,158 弱勢人口，位居連江縣之冠。因此亟待興建縣民住宅，加強南竿鄉弱勢族群照顧。</p> <p>(4)依本案開發期程，可於保護區專案通盤檢討發布實施前興建完成，提供良好品質住宅環境。以示範計畫方式，作為後續依保護區專案通盤檢討結果，申請保護區變更為住宅區之依據，爰有提前辦理個案變更之必要。</p>
<p>3.連江縣政府擬優先以縣有土地規劃提供示範性公共住宅，以滿足住宅需求，建請補充說明本案基地之選址原因除考量土地產權因素外，其區位之適宜性與合理性。</p>	<p>本案基地選址之適宜性與合理性說明如後：</p> <p>1.南竿鄉是連江縣人口最稠密的鄉鎮，不論是一般住宅及社會住宅之需求量皆為四鄉五島之冠，故選擇以南竿鄉興建縣民住宅具合理性。</p> <p>2.南竿鄉內部區域而言，既有住宅區內未開闢土地，既成巷道狹小或為階梯，不利防災與老年人口生活。因此選定距仁愛村聚落約 5 分鐘車程之基地，開闢新社區，提供良好品質住宅。</p> <p>3.基地鄰近馬祖風景管理處、仁愛國小、馬祖醫院、北海坑道、仁愛村聚落，除環境優美外，生活機能亦完善，適宜居住。</p> <p>4.基位臨都市計畫主要道路（仁愛路），至南竿機場、港口或其他主要生活據點車程皆不超過 10 分鐘，交通十分便利。</p>

小組意見	辦理情形說明
(三)本案變更範圍內坡度大於 30%地區約占 43.42%，有關開發構想及後續開發管制事宜，建請依下列各點辦理：	原報告書所載坡度分析係採 GIS 軟體辦理坡度分析，因地形圖與地籍圖座標系統不同，導致分析成果誤差較大。本次配合地政事務所實際地籍分割成果及實測轉換參數，以方格法（10 公尺*10 公尺），修正坡度分析結果，變更範圍內坡度大於 30%地區約僅占 26.51%，坡度分析修正結果詳如計畫書第 11 頁。
1.平均坡度在 30% 以上未逾 40%之地區，作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。	變更範圍中平均坡度在 30% 以上未逾 40%之面積共計 0.24 公頃，擬於細部計畫配置 0.23 公頃之公園（兼兒童遊樂場）用地、綠地用地、廣場用地與道路用地等開放性公共設施，其餘 0.01 公頃併入住宅區，未來開發將指定作為法定空地（得計入法定容積），以符合規定。（依本次小組建議修正細部計畫配置套繪坡度分析結果詳附件一）
2.平均坡度在 40% 以上地區，其面積之百分之 80% 以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。	平均坡度在 40% 以上面積約計 0.20 公頃，其中供作道路、廣場面積為 0.03 公頃（約占平均坡度 40%以上面積之 15%），其餘劃設公園（兼兒童遊樂場）、綠地等公共設施用地者，於細部計畫規定平均坡度在 40%以上地區，其面積之百分之 80% 以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，以符合規定。（依本次小組建議修正細部計畫配置套繪坡度分析結果詳附件一）
3.建請補充說明本案開發後之公共設施比例，並納入計畫書敘明，以利查考。	本案未來將另擬細計，開發至少提供 40%之公共設施用地，其中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等開放性公共設施用地應達 10%。已補充於變更內容及表 35 變更綜理表，詳報告書第 40 頁。
4.本案變更範圍內部分坡度陡峭地區，建請補充說明後續開發時擬採用之建築設計方式，供審議參考。	坡度在 30%以上未逾 40%之地區將指定作為法定空地（得計入法定容積）使用。坡度在 40%以上地區則不劃入住宅區。 為減少土方及開挖量，未來建築設計

小組意見	辦理情形說明
	依自然地形採階梯式開發。 (詳閱附件二)
<p>(四)有關本案開發方式部分，建請依下列各點辦理：</p> <p>1.本案擬變更保護區為住宅區，查未符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則，惟因變更範圍皆為連江縣政府所管有之土地，並無徵收之適用，建議參照本會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議之類似案件，係屏東縣政府辦理之琉球風景特定區計畫，擬變更部分保護區為生態休閒專用區(8.82 公頃)，因土地皆屬屏東縣政府所有，並無徵收之適用，無須專案層報行政院核示。</p>	敬悉。
<p>2.有關實施進度及經費乙節，開發方式建請刪除市地重劃、區段徵收等項，並將後續擬採提供適當比例公共設施之開發方式適度摘錄敘明。</p>	已依意見辦理，於實施進度刪除市地重劃、區段徵收項目。另於實施進度與經費乙節補充開發方式說明本案另擬細計，並至少提供 40% 以上之公共設施用地，且包含 10% 以上開放性公共設施。詳如計畫書第 45 頁。
<p>3.建請補充實施進度及經費表，以利查考。</p>	遵照辦理，新增表 37 本案實施進度與經費概估表，詳計畫書第 46 頁。

八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山(順安地區)都市計畫(增列 12 號道路用地取得方式)提會報告案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 104 年 6 月 8 日第 188 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 104 年 7 月 6 日府建城字第 1040109600 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、案經提本會 104 年 8 月 11 日第 857 次會議決議：「本案原則同意宜蘭縣政府核議意見，惟請該府與鄉公所就李茂村先生、永安自救會等…於會中所提意見與陳情人妥為溝通協調，並將協調處理情形，併同下列各點，一併提請大會報告。

(一) 請宜蘭縣政府詳予補充內政部核定 104-107 年度生活圈道路系統建設計畫，全線規劃位置及內容，並將本案變更之急迫性、必要性、公益性，合理性納入計畫書敘明。

(二) 請詳予補充本案辦理道路開闢工程，需拆除現有建築物情形及本案變更前後對於土地所有權人權益之影響，是否符合公平合理原則，納入計畫書敘明。

(三) 本案請詳予補充永安路交通流量評估分析及預測資料(包括平日及假日及周邊交通節點)，納入計畫書。

(四) 本案計畫書事業及財務計畫，請分別詳列公、私有土地之面積、土地取得方式及經費，以資明確。又有關計畫書、圖製作，請確實依「都市計畫書圖製

作要點」辦理。

（五）本案逕向本部陳情意見，詳附表本會決議欄。」

三、案經宜蘭縣政府 104 年 11 月 18 日府建城字第 1040192452 號函送依上開決議補充書面資料到部，爰提會報告。

決 定：

一、本案洽悉。

二、本案退請宜蘭縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保存區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)移轉至新店都市計畫住宅區(新店區寶橋段 685 地號等 2 筆土地)案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年08月20日第57次會及104年09月25日第58次會議審查通過，並准新北市政府104年11月5日新北府城開字第1042070902號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地容積移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見表。

六、本案經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏（召集人）、劉委員玉山、楊委員龍士、劉委員小蘭、林委員信得等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 104 年 12 月 03 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於 105 年 1 月 20 日北府城開字第 1050075435 號函送回應補充書面資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除送出基地可移出容積請新北市政府依法規規定確認及有關涉及回饋部分，請新北市政府與申請人簽訂同意協議書，並納入計畫書規定外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府 105 年 1 月 20 日北府城

開字第 1050075435 號函送補充計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組 104 年 12 月 03 日初步建議意見：

本案請新北市政府就下列各點詳予補充外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條之規定，請詳予補充為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，又該府所訂定容積移轉審查許可條件暨本案跨區容積移轉必要性及適宜性等資料，納入計畫書敘明。
- 二、請詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積計算方式及計算結果，納入計畫書敘明。
- 三、請詳予補充接收基地都市計畫區其環境容受力(人口、土地使用、公共設施等)，本次容積移轉後對於接收基地計畫區發展之影響，納入計畫書敘明。
- 四、請補充本案接收基地容積移轉後，衍生交通所造成交通衝擊分析，及因應之交通改善措施等，納入計畫書敘明。
- 五、請補充本案送出基地，有關祭祀公業法人新北市林本源額外承諾之八千萬預備金，係供往後緊急情況及大規模整修使用，而日常管理維護等費用仍持續負擔等，納入計畫書敘明。

- 六、本案有關回饋提出之多功能展演空間，為避免後續爭議，請新北市政府與申請人研議持續提供之確保機制，納入計畫書敘明。
- 七、本案請新北市政府於接收基地將來建築時，於都市設計審查應詳加考量與周邊環境之相容性及增加更為友善設計元素(如日照、採光、通風等)，納入計畫書敘明。

第 2 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保存區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)移轉至新店都市計畫商業區(新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地) 案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年08月20日第57次會及104年09月25日第58次會議審查通過，並准新北市政府104年11月5日新北府城開字第1042070902號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地容積移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見表。

六、本案經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏（召集人）、劉委員玉山、楊委員龍士、劉委員小蘭、林委員信得等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 104 年 12 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於 105 年 1 月 20 日北府城開字第 1050075435 號函送補充書面資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除送出基地可移出容積請新北市政府依法規規定確認及有關涉及回饋部分，請新北市政府與申請人簽訂同意協議書，並納入計畫書規定外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府 105 年 1 月 20 日北府城開字第 1050075435 號函送補充計畫內容通過，並退請該

府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組 104 年 12 月 03 日初步建議意見：

本案請新北市政府就下列各點詳予補充外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條之規定，請詳予補充為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，又該府所訂定容積移轉審查許可條件暨本案跨區容積移轉必要性及適宜性等資料，納入計畫書敘明。
- 二、請詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積計算方式及計算結果，納入計畫書敘明。
- 三、請詳予補充接收基地都市計畫區其環境容受力(人口、土地使用、公共設施等)，本次容積移轉後對於接收基地計畫區發展之影響，納入計畫書敘明。
- 四、請補充本案接收基地容積移轉後，衍生交通所造成交通衝擊分析，及因應之交通改善措施等，納入計畫書敘明。
- 五、請補充本案送出基地，有關祭祀公業法人新北市林本源額外承諾之八千萬預備金，係供往後緊急情況及大規模整修使用，而日常管理維護等費用仍持續負擔等，納入計畫書敘明。
- 六、本案有關回饋提出之多功能展演空間，為避免後續爭議，請新北市政府與申請人研議持續提供之確保機制，納入計畫書敘明。

七、本案請新北市政府於接收基地將來建築時，於都市設計審查應詳加考量與周邊環境之相容性及增加更為友善設計元素(如日照、採光、通風等)，納入計畫書敘明。

十、散會：中午 13 時 30 分。