

內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 10 月 13 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。）

記錄彙整：曾義權

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 860 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分住宅區(附)為捷運系統用地)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)主要計畫案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫(『國小十三』部分國小用地為機關用地)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（配合捷運萬大—

中和－樹林線第一期路線）（部分農業區為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（第二次通盤檢討案）再提會討論案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（第四次通盤檢討暨莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案」。

第 12 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分住宅區(附)為捷運系統用地)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 104 年 7 月 9 日第 56 次會審議通過，並准新北市政府 104 年 9 月 9 日新北府城都字第 1041683536 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、變更計畫範圍：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、本計畫案屬擴大淡水（竹圍地區）都市計畫主要計畫範圍，故計畫名稱請修正為「變更擴大淡水（竹圍地區）都市計畫主要計畫(部分住宅區(附)為捷運系統用地)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案」，以符實際。

二、本計畫案土地取得方式由開發許可改為撥用，故請增列納入變更內容，以符規定。

三、請詳予補充淡海輕軌運輸系統計畫，其整體路網線路規劃情形、第一期路線目前辦理情形及本場

站之設置區位之適宜性及效益性，並納入計畫書敘明。

四、有關計畫書變更內容綜理表捷運系統用地面積與實施進度及經費預估表所列捷運系統用地面積不一致，請查明修正。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫(『國小十三』部分國小用地為機關用地)案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年4月23日第54次會審議通過，並准新北市政府104年7月16日新北府城都字第1041276451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、變更計畫範圍：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、新莊副都心因重劃區住宅供給、中央合署單位進駐及相關建設陸續興闢，將導致人口數明顯成長，故請補充該地區國小用地面積是否足敷需求之檢討分析，並納入計畫書中敘明。

二、本案變更位置之選址評估、區位因素、服務範圍、土地使用配置概要、用地面積需求分析及適宜性等，請詳為補充並納入計畫書中敘明。

三、查「大漢溪北都市計畫(第一階段)案」經新北市政府於 104 年 7 月 9 日新北府城規字第 10412112571 號公告自 104 年 7 月 15 日起發布實施，原「新莊主要計畫」都市計畫圖已自該案發布實施之日起公告廢止，故本案案名請修正為「變

更大漢溪北都市計畫(第一階段)(部分國小用地
為機關用地)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會103年5月13日第827次會審議完竣，其中決議附錄第十四點：「本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽不一致，請依都市計畫法第19條規定，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」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於104年1月9日起辦理再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見8件，經該府彙整後以104年6月18日新北府城審字第1041111234號函送補充資料報請審議。
- 三、因案情複雜，由原專案小組本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、郭委員翡玉、林委員信得及王委員靚琇等委員，續於104年7月24日召開1次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府以104年9月9日新北府城審字第1041715663號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如后附錄）及新北市政府104年9月9日新北府城審字第1041715663號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照

表，以及104年6月18日新北府城審字第1041111234號函、104年6月18日新北府城審字第1041090412號函及104年6月18日新北府城審字第1041091747號函送之計畫內容通過，並退請新北市政府併同本會第827次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】內政部都市計畫委員會專案小組 104 年 7 月 24 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請新北市政府依下列各點研提補充資料及製作回應意見對照表到部後，提請大會討論

一、有關本案變更內容涉及大眾捷運法第 7 條定義之「開發用地」部分，請市政府依據交通部高速鐵路工程局 103 年 10 月 1 日召開「大眾捷運法及其子法相關規定修正檢討會議」結論（詳后附件），將本案變更後土地使用分區名稱修正為「捷運開發區」。

二、考量本案變更內容業經本會 103 年 5 月 13 日第 827 次會審竣，經本次辦理重新公開展覽後，涉及部分陳情意見修正變更內容部分，請市政府就變更歷程、變更內容差異性及方案評估因素等項目詳予補充，並納入計畫書中載明；另請市政府查明本案未來完成變更後，是否影響鄰近基地指定建築線之虞，以資完妥。

三、重新公開展覽公民或團體陳情意見如后附表 1、2。

表 1：「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）主要計畫」案重新公開展覽公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	新北市都委會專案小組意見	新北市都委會決議	本會專案小組初步建議意見
1	順益織帶股份有限公司	LG06 車站北側（捷二用地）	<p>一、近期台北市政府捷運局美河市捷運聯合開發案其涉及掠奪人民土地之議甚囂塵上，造成公私受損爭議。為維護政府公信，避免指涉圖利他人之嫌，影響社會觀感問題，本案後續應避免採聯合開發模式辦理。</p> <p>二、本案捷運萬大線都市計畫主要計劃及細部計劃案，前經貴府公展在案。有關 LG06 車站北側（捷二用地）之土地權屬本公司所有。基於前開事由，本公司建請依據民國 103 年 5 月 13 日內政部都市計劃委員會第 827 次會議決議之內政部都市計劃委員會專案小組建議意見，參照「都市計劃工業區檢討變更審議規範」規定辦理。</p> <p>三、本案若配合捷運萬大線 LG06 車站，捐地為車站暨廣場用地；惟請貴局應註明剩餘住宅用地以連城路為臨接建築線。</p>	陳情修正並參照「都市計劃工業區檢討變更審議規範」規定辦理。	未便採納。 理由： 本案係為配合捷運重大交通建設之推動，爰其開發方式應依大眾捷運系統土地開發辦法辦理，且本案土地開發方案原則業比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神辦理。	依市都委會專案小組意見通過。	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
2	尚志資產開發股份有限公司	一、土地標示：健康段 575 地號二、門牌號：連城路 224 號三、陳情人電話：(02) 2592-5252 分機 2379 張瑜恬專案經理	一、有關捷四用地回饋事項第五點「於連城路與錦和路交口東北側留設街角廣場式開放空間（面積最少 1500 m ² ，包含前述 10 公尺範圍，並包含捷運出入口、通風井、轉乘設施等設施，如圖示 6-2）」，若依圖示載明開放空間劃設範圍，恐影響未來整體規劃之彈性。 二、基於本案未來臨建八路通行至捷運站之公益性需求，本公司前已於 103 年 12 月 30 日完成土地交換登記，取得中和區健康段 481-1、482 地號等 2 筆土地，其中現況 482 地號有部分佔用情形需另行協議，爰提請 482 地號不納入捷四用地範圍。	一、為提供行人及旅客更友善步行空間及塑造優質都市景觀，本案未來擬以「共構」方式設計捷運聯合開發大樓，在不影響捷運場站整體設計下，故有關回饋事項第五點，除建請刪除圖示 6-2 外，建請文字調整為：「...，於連城路與錦和路交口東北側留設街角廣場式開放空間（面積 1500 m ² ，包含前述 10 公尺範圍，並包含捷運出入	酌予採納。 理由： 1. 有關本案土地開發建築物與捷運設施未來採共構或分構一節，將俟後續進行土地開發作業程序再行確認。另針對 LG07 北側退縮內容維持原土地使用分區管制要點內容，以使人行空間使用最大化及保障人行沿街步道開放空間串連。且退縮範圍內相關設施佈設將由新北市都市設計審議委員會審議確認。 2. 重行公展捷四用地範圍已包含 481-1 及 482 地號土地，考量 482 地號有部分佔用情形，及基地完整性，同意排除 482 地號。	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
				<p>口、通風井、轉乘設施等設施);…。」</p> <p>二、考量基地完整性及確保未來臨建八路側行人通行，請調整納入健康段481-1地號於捷四用地開發範圍內(詳附圖)。</p> <p>三、後續於都市計畫審議過程中，懇請貴局及新北市政府秉持誠信公平及一致性原則，規範捷運萬大線沿線場站之回饋相關事宜，以保障土地所有權人之權益。</p>			
3	江勝雄、江秋香、江秋	中和區台貿段196地號	台貿段地號196與台貿段地號203，該用地係屬同一戶民宅建物，然其捷運系統用地規劃，捷五用地劃定範圍台貿段地號196(新北市中	請將台貿段地號196不要納入捷五用地範圍，使得民眾無法居住，懇請還	同意採納。 理由： 經臺北市政府捷運工程局細部設計顧問初步評估，本案用地範圍	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
	美	使用面積 16.62 平方公尺	和區建和里 20 鄰連城路 281 巷 2 弄 12 號)，將一個完整建物拆成一半使得地主權益受損，喪失居住權益。	予民眾一個完整的住宅建築並安心居住。	剔除台貿段 196 地號土地，其土地開發仍屬可行，故同意排除台貿段 196 地號土地。		外，其餘照市政府核議意見通過。
4	捷運萬大線 LG08 北側自救會 劉韋宏	捷運萬大線 LG08 捷六用地	不同意原因如下： 1. 捷運弊案連連。 2. 連城路 380、382、384 號及員山路 115 號 1-5 樓區分所有權人持有土地約 150 坪全部住戶全力反對且正確表達皆不同意開發本基地為捷運萬大線 LG08 居民將拼死守護家園、抵死不從；定超越文林苑抗爭規模(文林苑九成同意；本自救會住戶土地所有人全部全力反對)。 3. 不蓋，原房屋室內面積大無公設無損失，政府公權力豪取強奪後，住戶財產每戶或家族損失台幣至少貳百萬至壹億餘元。 4. 連城路 380、382、384 號及員山路 115 號所有權人，屋齡僅 25 年鋼筋混凝土造使用年限 55 年，比照 100 年台灣平均餘命 79.15 歲，所有權人住屋比較人年紀才 36 歲，強拆房屋及低價形同沒收土地行為與盜匪有	捷運萬大線 LG08 捷六用地 開發基地變更 範圍不同意。	未便採納。 理由： 1. 有關建議車站移設於中和高中附近意見，經工程評析，LG08 車站以西至土城區金城路/延壽路段之路線，為進出設置於金城路北側之維修機廠，其軌道定線係屬於坡道及進出機廠分岔線軌區，無法設置車站，因此 LG08 站仍以設置於連城路、員山路路口為較佳的選擇。 2. 有關建議出入口使用農會設置部分，農會其土地深度不足，僅能設置無障礙電梯及樓梯，無法設置電扶梯，而旅客由地面進入車站穿堂層，其與地面高差約 10.965 公尺（尚未包含防洪高程，約略 4 層樓	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘照市政府核議意見(即未便採納)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			<p>何異樣？政府何其殘忍？百姓何其無辜？</p> <p>5. 全體住戶強烈建議敬請將本站出入口移至中和高中屬公部門土地內。或取農會土地 209.44 坪，足夠建構出風口 40 坪+手扶梯30坪或電梯5坪+住宅共構捷運局分回約 1 至 1.5 億房產等於 1 年本站收入。</p> <p>6. 我們強烈請求要見署長，請丁署長要替居民主持正義，萬不可通過，否則強奪自救會住戶土地與民爭地，就落實政府強搶民地之惡名。</p> <p>小民土地與公有地轉手變形私人巨樓過程，美河市建案簡化內容為以下幾點：</p> <p>1. 徵收民地為哪樁？ 以興建大眾捷運為名徵收民地，卻行興建住宅之實。原本一坪估價 3 萬，整整翻漲 15 倍，現在一坪 45 萬起跳，還附送建商捷運小碧潭站。</p> <p>2. 公有地大放送 政府擁有公有地權，公土地比例高達 99.24%，私有地僅佔 0.76%，徵收後政府有完整地權，卻透過聯合開發權益分配，將高達 69.25% 公有土地</p>		<p>高)，出入口服務水準下降，旅客使用不便利，捷運建設為百年大計，萬大線沿線各車站出入口皆設置電扶梯，為服務連城路兩側民眾，建議維持重行公展方案。</p> <p>3. 有關陳情理由所提捷運弊案及美河市部分，說明如下：</p> <p>(1) 捷運開發案係依大眾捷運法、都市計畫法、大眾捷運系統土地開發辦法、土地徵收條例及臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法等相關規定辦理，均依法行政；就美河市案作業未盡完善部分，已納入相關作業機制檢討修正，後續作業會更臻完備、公開、公正及透明。</p> <p>(2) 捷運系統用地變更都市計畫案之主要計畫及細部計畫案經新北市</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			<p>轉為私有，也就是當老闆的北市府送了七成土地給日勝生建設公司。</p> <p>3. 亂改都市計畫、容積配給失控 違反了都市計畫細部計畫規定，既沒有依規定降低商業、辦公開發規模，還增加住宅規模達法定容積 3.8 倍，含容積獎勵實際開發容積率高達 241%，為主要計畫開發強度 7 倍多。</p> <p>4. 政府因循苟且 建商估價多少就多少，完全沒有核定。實際卻低估地價、而高估建造成本。林崇一在任台北市副市長期間，便曾爆發圖利新生高疑雲，後因中風請辭，隔年卻又任北捷董事長，與圖利日盛生案關係重大。</p>		<p>及內政部二級都市計畫委員會審議及公告發布實施後，俟用地完成協議後，未來開發建物之設計及興建，如開發用地非屬單一土地所有權人所有時，將依大眾捷運系統土地開發辦法之規定辦理公開徵求投資人以類似民間合建分坪方式開發，且大樓的規劃設計依實際核定建造執照圖說為準。</p> <p>(3) 土地開發案權益分配比例與土地價格、產品設計及區位等有關，依據未來投資人提供之工程圖說及預算，由臺北市政府捷運工程局委託 5 家不動產估價師事務所及 3 家專業營建管理廠商辦理土地及建造貢獻成本之鑑價，依專業顧問評估之建造成本及土地貢獻值提報</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議，經權益分配委員會、局及府二級三審完成權益分配比例與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後，方能確認，以確保參與開發之土地所有權人權益。		
5	李潘春子、李正威、李正伸、李麗珍、李麗溫、王小姐	中和區國道段 48、49、50 地號（編號捷七 LG08 出口 B 用地）	一、委員們好，有關中和區國道段 48、49、50 地號被捷運工程局“整體”劃入捷運系統開發用地極為不合理，試問 LG08 出入口及通風口 B 用地（編號捷七）有”必要”用到多大的面積，需要如此大的面積來做出入口及通風口嗎？須明確告知地主們。若不需要，捷運工程局理當透過書面通知告知基地上所有地主有無意願來做整體開發，並尊重地主們意願，而非強迫性壓制地主劃入整塊基地為捷運開發用地。台灣	一、捷運工程局應主動書面或致電地主前來捷運工程局討論是否能聯合開發合作事宜，並有會議記錄記載，若其中有地主不同意，除捷運出口外，不得強迫地主們一同配合捷運局做聯合開	酌予採納。 理由： 1. 捷運系統用地範圍依土地開發方式用地劃設原則，主要以提供捷運出入口、通風井及考量將捷運轉乘設施納入基地內所需之範圍，故考量影響影響民眾權益最小之方案。另有關通知地主部分，於辦理重行公開展覽時業以公文通知土地所有權人，俾利土地所有權人意願之表達。 2. 有關土地所有權人	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			<p>是民主社會，謝謝。</p> <p>二、如上題，自 2011 年 9 月第一次招開公聽會後民意反彈甚多，LG08 站出入口 A 用地等地主出現許多積極抗議反彈行動，捷運工程局何不以公家現有用地作為優先考量，反而使用民間百姓辛苦掙來用地？考量到現有其它捷運出口做為參考，單邊出入口設於附近農會或高中皆為上選，如此能夠雙贏的動作為何不做考量？且高中及對面樹林用地更加寬廣，更適合規劃 Ubike 及相關公共設施，也不會擾民。</p> <p>三、我們能理解捷運工程局考量到員山人潮較多以及高中出口距離較遠，但換個角度去思考，能更加方便孩子、老師們上下學，盡量不佔用到民間百姓土地，以及高中出口離 LG08 站出入口 A 和 B 皆不到 250m 的距離（步行約 3 分鐘左右而已），若連 3 分鐘的路程都算遠，那麼捷運工程局何不規劃萬大線</p>	<p>發。</p> <p>二、誠懇建議及尊重民意能把出口站設置在高中前面，（及）對面樹林區域，不但面積更為廣闊，也不會造成百姓更加反彈，且更能有效率的規劃 Ubike 及相關大型停車場等公共設施。</p> <p>三、如上，且高中出口不到 250m，約 3 分鐘步行左右的距離，不會造成民間使用上不便及困擾。</p>	<p>建議縮小範圍一節，經臺北市政府捷運工程局，以捷運設施佈設最小用地及影響民眾權益最小之考量下，評估最小土地開發範圍作為本案變更範圍。經其細部設計顧問初步配置，就國道段 50 地號全部土地，設置出入口及通風井等設施並採土地開發方式，經研析結果為可行。故 LG08 南側土地開發用地範圍，以國道段 50 地號全部土地設置出入口及通風井等設施並採土地開發方式。</p> <p>3. 有關建議車站移設於中和高中附近意見，經工程評析，LG08 車站以西至土城區金城路/延壽路段之路線，為進出設置於金城路北側之維修機廠，其軌道定線係屬於坡道及進出機廠分岔線軌區，無法設置車站，因此 LG08 站仍以設置於連城</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			每3分鐘為一出入口站 更加來的便利？		<p>路、員山路路口為較佳的選擇。</p> <p>4. 另建議出入口設置中和高中前方部分，捷運出入口、通風井等設施之設置位置須符合捷運規範規定，如車站設施需足數目標年（民國120年）尖峰小時流量之正常運轉及緊急逃生使用，緊急逃生時，車站之設計應能將月臺乘客於4分鐘內疏散完畢，並在6分鐘內抵達安全地方（地下二層車站）；另車站東、西兩端需各設置1座通風井（含進氣井、排氣井、減壓井，以不超過60公尺），以維護營運安全，該位置已超出捷運規範規定。</p>		
6	林永順	中和區民享街457號	我們是市府捷運局規劃興建「捷運萬大線」08A機廠用地的住戶，重大交通建設大家都願意全力配合，但捷運規劃之初為10.8公頃，我們的田地、菜園都在範圍內農舍三合院則倖免，居住於此的長輩及宗親們都慶		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 萬大線規劃報告書中機廠用地約為10.8公頃，其用地西側已使用部分三合院房舍，而萬大線於99年2月12</p>	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘照市政府核議

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			<p>幸，可以安穩的過平凡的生活，豈料不知情下竟任意增加徵收範圍為 11.8 公頃，額外擴大 20 公尺，以至我們安身立命的祖厝三合院須從大廳一分為二，面對左邊全須拆除；三合院不但是土牆（土角厝）更無地基可言，拆除後結構破壞，另一邊倖存房屋也汲汲可危，繼續居住的宗親安全堪虞！機廠用地興建 8 棟高層大樓，有此必要性、急迫性？人民居住正義何在？相信『美河市』弊案您有充分了解，懇請局長為小市民主持正義，剩餘農地已無耕作條件及經濟價值，是否應重新規劃剩餘土地擬訂新都市計畫讓我們土地得以活化，減少衝擊，宗親們不至徬徨終日無所適從！一座 138 年的祖厝在貴局規劃下即將瓦解！請正視我們的居住正義以免引起更大抗爭謹此請託！</p> <p>從確定三合院不保迄今已有 4 位長輩離世，即使告知已另外買房居住無虞，長輩們還是鬱鬱寡歡。</p>		<p>日奉行政院核定後，即進行基本設計，考量營運計畫調整（為提供旅客可直接由 LG08A 車站搭車進入市區，毋須於 LG08 車站換車，LG08A 車站原規劃單軌改為雙軌），機廠用地周邊通行需求（機廠設置，阻斷原進出道路，故於機廠東側增設 6 公尺南北向道路，以連接金城路與莒光路），及 LG08A 車站型式調整（由高架改為地下型式，增加一處出入口及通風井用地），機廠用地面積調整為 11.8 公頃。</p> <p>2. 機廠周邊地區之整體規劃及開發，將納入另案通盤檢討中整體規劃考量。</p>		意見(即未便採納)。
7	黃永昌議員		<p>一、政府施政應一致性，捷運萬大線分為一、二期施工，請新北市政府注意萬大線捷一到捷八車</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 新北市政府於萬大線第二期路線都市</p>	依市都委會專案小組意見通	除併綜 合意見 第一點 及第二

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			<p>站的容積管制，一、二期應一致性公平。新北市將於 104.07.01 實施建築容積新管制，請注意公平性、合理性。</p> <p>二、捷運聯合開發之前由台北市政府捷運局主辦，都由日勝生公司得標，講法可能合法，不過對社會觀感非常不好，請新北市政府要共同參與公開招標，由不是用大眾捷運法合法掩護非法。</p> <p>三、捷運機場為何容積僅有 150% 與站體容積 750% 相差五倍，合理嗎？農業區原本就有基本容積，機場用地地主希望知道多少平方公尺土地，或土地現值、房屋現值將來可領回多少補償金，或聯合開發後可分回多少面積的房子。</p> <p>四、請相關單位儘速定案萬大線二期開發時程，及都市計劃公布。</p>		<p>計畫變更作業時，將考量全線一致性之變更原則。</p> <p>2. 大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發，係依大眾捷運法（93 年 5 月 12 日修正發布實施）第 7 條第 1 項規定：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。」至於土地取得方式，係依第 7 條第 4 項規定略以：「…，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。」辦理。依立法院修法意旨，基於簡化開發流程及縮短時程之考量，並落實前述規定，開發期</p>	過	點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>間須由主管機關全部取得並變更為公有土地，以主導辦理開發事宜。</p> <p>3. 另大眾捷運系統土地開發辦法 99 年 1 月 15 日修正前，開發用地投資人甄選順序以土地所有權人優先，公告徵求其他私人團體次之，投資人係符合法定資格並經公開評選程序獲得投資權，並無都由日勝生公司得標情事。大眾捷運系統土地開發辦法 99 年 1 月 15 日修正後，開發用地由主管機關自行開發或公告徵求投資人合作開發，悉依法辦理。</p> <p>4. 機廠用地原土地使用分區為乙種工業區、農業區、保護區、人行步道用地，其基準容積不同，機廠用地都市計畫變更後，其土地開發之容積上限，已考量原土地使用分區之基準容積。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>5. 因不動產建造成本、土地價格(協議市價)、產品規格、外在環境變動、市場行情、產品設計及區位等均將影響分配比例。依據未來徵得之投資人提供之工程圖說及預算,由捷運局委託5家不動產估價師事務所及3家專業營建管理廠商辦理土地及建造貢獻成本之鑑價,依專業顧問評估之建造成本及土地貢獻值提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議,經權益分配委員會、局及府二級三審完成權益分配比例與區位方案,簽報市府同意後與投資人協商,協商達成共識後,方能確認,以確保參與開發之土地所有權人權益。</p> <p>6. 有關徵收補償部分,依101年1月4日修正公布之土地</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」，故辦理用地取得依上開規定係以市價補償，而非以公告現值補償，並將於完成都市計畫變更法定程序後，依內政部 101 年 6 月 5 日發布之土地徵收補償市價查估辦法規定辦理查估市價。</p> <p>7. 有關房屋補償金部分，依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」處理興辦公共工程用地內地上物之拆遷補償及救濟，拆除合法建築物可發給補償費，包含合法建築物拆除補償</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>費、房屋補助費、人口遷移費、電話遷移費、自來瓦斯遷移費及自動搬遷獎勵金等。</p> <p>8. 捷運萬大線業經行政院於99年2月12日核定，採全線一次核定、分期開發。第一期工程修正財務計畫，已於103年9月奉行政院核定，目前已陸續進行土建主體工程發包施工作業。另有關第二期工程，台北市政府捷運工程局正持續和新北市政府協商建設時程、都市計畫變更作業、土地開發相關業務、用地取得、工程風險及經費等相關重要議題，共同爭取中央政府審議通過萬大線第二期工程修正財務計畫。</p>		
8	順益 織帶 股份 有限 公司	LG06 車站 北側 (捷 二用 地)		陳情修正並參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。 一、近期臺北市	酌予採納。 理由： 本案係為配合捷運重大交通建設之推動，爰其開發方式應依大眾捷運系統土地開發辦	依市都委會專案小組意見通過	除併綜合意見第一點及第二點辦理外，其餘

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
				<p>政府捷運局美河市捷運聯合開發案涉及掠奪人民土地之議甚囂塵上，造成公私權益受損爭議。為維護政府公信，避免遭指有圖利他人之嫌，影響社會觀感，本案建議可循其他可行之方式辦理。</p> <p>二、基於前開事由，本公司建議 LG06 車站北側可依據 103 年 5 月 13 日內政部都市計劃委員會第 827 次會議紀錄第 12 案決議事項一「…(1) 依該委員會專案小組建議意見所提方案…」參照都市計畫</p>	法辦理，且本案土地開發方案原則業比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神辦理。		照市政府核議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
				<p>工業區檢討變更審議規範規定，採捷、住並立方式辦理，並納入下列條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場及捷運設施用地東側應留設 8 公尺基地內道路，無償作為住宅區車道出入口並供人車通行使用。 2. 住宅區可依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定作為接受基地。 3. 應以廣場、道路用地及捷運設施用地所面臨之連城路道路寬度及鄰接長度作為住宅 			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
				<p>區之基地 建築線。</p> <p>4. 本案係配合萬大捷運線之國家重大建設辦理都市計畫(工業區)變更,非屬本公司申請工業區變更案件,且基地甚為狹小,應得免由本公司再辦理細部計畫。即由公部門一次辦理完成都市計畫變更後發布實施即可。</p> <p>三、以上建議若未接受採納,本公司仍願意接受聯合開發方案。</p>			

表 2：「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）主要計畫」案重新公開展覽公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	新北市都委會專案小組意見	新北市都委會決議	本會專案小組初步建議意見
1	李旻達	安和段	1. 開發方式之選定原則，此次為何以聯開而無區段徵收之可能？ 2. 建蔽、容積之認定？ 3. 補償費之市價認定？ 4. 補償費與公告現值有無關聯？ 5. 本區未來已為捷運系統用地，為何仍以保護區、農業區論述？ 6. 變更機廠用地可能性？	請敘明釐清	未便採納。 理由： 1. 捷運用地之取得除以一般徵收方式辦理外，另得依大眾捷運法之相關規定，採土地開發方式辦理。區段徵收係針對一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其作業程序為範圍選定、都市計畫規劃、變更都市計畫及擬定細部計畫作業、研擬區段徵收計畫書、區段徵收計畫書核定、補償費發放及抵價地申請、工程規劃設計施工、評定區段徵收後地價、抵價地分配、地籍整理及交地、土地處理等，須一定作業期程。萬大線為中央興建之重大設施，為利工程推動，故採土地開發方式。 2. 有關機廠用地辦理聯合開發，前經新北市政府 101 年 10	依市都委會專案小組意見通過	照市政府核議意見（即未便採納）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>月 18 日第 10 次都委會專案小組研商會議綜合意見略以：「為避免捷運聯合開發對周遭環境之影響，故本案機場站容積率確認 150%。」，並經 102 年 5 月 23 日新北市都市計畫委員會第 33 次會議決議：「建蔽率 70%、容積率 150%、開挖率不予規定」准予確認。</p> <p>3. 用地取得補償費之市價係依 101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例及內政部 101 年 6 月 5 日發布之土地徵收補償市價查估辦法規定並將委託估價師辦理。</p> <p>4. 依 101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」，故辦理用地取得以上開規定係以市價補償，而非以公告土地現值補償。</p> <p>5. 機廠用地原土地使用分區為農業區、保護區，建蔽率分別為 10%、20%；基準容積率依都市計畫法新北市施行細</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					則規定。經都市計畫變更為捷運系統用地後，其建蔽率為 70%、容積率上限為 150%，已非原保護區、農業區之論述。 6. 萬大線 99 年 2 月 12 日奉行政院核定，機廠用地即規劃設置現址，若變更機廠用地位置，須依大眾捷運法相關規定再行報中央核定。另機廠為捷運路線營運必要設施，且須足夠面積及臨近主線，萬大線沿線已無其他適宜地點可供設置。		
2	許 銘 麟			請你們能夠提供之前建商聯合開發的真實數據，與這次開發案做比較，讓地主了解這次開發有什麼比較優良的部分。	未便採納。 理由： 非屬本次都市計畫變更審議內容。	依市都委會專案小組意見通過。	照市政府核議意見（即未便採納）。
3	呂 德 旺	土城區安 和段 64 地 號	政府實施公共建設應注意後續引發的社會問題： 1. 現住戶如何安置？徵收地價過低如何用補償款去購買高房價房屋。 2. 聯合開發地主只分 30%，分配面積過小，地主如何有房屋可居	1. 未來的市價應以變更後土地並參酌附近地價估算讓地主可以買得起附近房屋。 2. 聯開分配對地主非常不公平，地主絕不同意這樣的合建條	未便採納。 理由： 1. 捷運用地之取得除一般徵收方式辦理外，另得依大眾捷運法之相關規定，採土地開發方式辦理，機廠用地係採土地開發方式，未來地主可選擇是否參與土地開發，而政府將依法	依市都委會專案小組意見通過	照市政府核議意見（即未便採納）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
			住？	<p>件。</p> <p>3. 提高地主分配比例，確實監督開發商的財務計畫，絕不容許美河市圖利建商弊案再現。</p>	<p>發給合法建築物拆遷補償費、自動拆遷獎勵金、人口搬遷補助費等，以利於建物改建期間對土地所有權人生活之照顧。另有關用地取得補償費部分，依 101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」，係以市價補償，其市價依 101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例及內政部 101 年 6 月 5 日發布之土地徵收補償市價查估辦法規定並將委託估價師辦理。</p> <p>2. 因不動產建造成本、土地價格(協議市價)、產品規格、外在環境變動、市場行情、產品設計及區位等將影響土地開發分配比例。依據未來徵得投資人提供之工程圖說及預算，由捷運局委託 5 家不動產估價師事務所及 3 家</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					專業營建管理廠商辦理土地及建造貢獻成本之鑑價，依專業顧問評估之建造成本及土地貢獻值提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議，經權益分配委員會、局及府二級三審完成權益分配比例與區位方案，簽報市府同意後與投資人協商，協商達成共識後，方能確認，以確保參與開發之土地所有權人權益。		
4	廖谷川	延壽路 44 巷 8 號	不想要捷運，不要拆房子。	遷移機廠，不要徵收。	未便採納。 理由： 1. 萬大線於 99 年 2 月 12 日奉行政院核定，機廠用地即規劃設置現址，若變更機廠用地位置，須依大眾捷運法相關規定再行報中央核定。另機廠為捷運路線營運必要設施，且須足夠面積及臨近主線，萬大線沿線已無其他適宜地點可供設置。 2. 機廠用地係採土地開發方式，由政府引進投資人興建開發大樓，地主可選擇參與開發並保有原居住地與土地之	依市都府照 委會專政 案小組核 意見通議 過見（即 未採 納）。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都委會 專案小組意見	新北市 都委會 決議	本會專 案小組 初步建 議意見
					價值所分回樓地板面積，亦可維護原住戶未來仍能選擇於原居住地居住之權益。		
5	吳谷明 中連 貨運	安和段 170、 171、172 地號	該地號為部分劃入，請將該劃入面積圖寄至本公司，因屬營運廠站用地。		未便採納。 理由： 1. 已於 104 年 2 月 6 日北市捷規字第 10430006200 號函檢送相關資料予陳情人。 2. 非屬本次都市計畫變更審議內容。	依市都 委會專 案小組 意見通 過	照市政 府核議 意見（即未 便採納）。
6	廖碧慎	延壽路 44 巷 4 號	房屋不要拆。		同人陳第 4 案。	依市都 委會專 案小組 意見通 過	同人陳 第 4 案。
7	王秀美	延壽路 44 巷 6 號	房屋不要拆		同人陳第 4 案。	依市都 委會專 案小組 意見通 過	同人陳 第 4 案。

【附件】

附件 交通部高速鐵路工程局 103 年 10 月 1 日召開「大眾捷運法
及其子法相關規定修正檢討會議」結論

檔 號：

保存年限：

都計組交通部高速鐵路工程局 函

機關地址：新北市板橋區縣民大道2段7號9樓
傳真：(02)89691599
聯絡人：潘惠鈴
聯絡電話：(02)8072-3333 5502
電子郵件：hlpan@hsr.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年10月7日

發文字號：高鐵五字第1035022916號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(attach1 1035022916-0-0.tif)

主旨：檢送「大眾捷運法」及其子法相關規定修正檢討會議紀
錄乙份，請查照。

說明：依據本局103年9月24日高鐵五字第1035022543號開會通
知單續辦。

正本：內政部、交通部、臺北市府、新北市政府、高雄市政府、臺中市政府、桃園
縣政府、交通部運輸研究所、交通部路政司、交通部法規委員會、交通部總務
司、交通部交通事業管理小組、中興工程顧問股份有限公司、本局主任秘書室
(法制)

副本：本局第五組

1035022916.dti

電子公文

第1頁，共1頁

內政部

103. 10. 8



1030606408

103/10/7

「大眾捷運法」及其子法相關規定修正檢討會議紀錄

壹、 時間:103年10月1日(星期三)下午2時30分

貳、 地點:高鐵局10樓第二會議室

參、 主席:鍾總工程司維力 紀錄:潘惠鈴

肆、 出(列)席人員:詳出席會議簽名單

伍、 討論:(略)

陸、 結論:

一、 監察院調查意見(102交調7)暨103年7月函示審核意見,後續處理方向建議如下:

(一) 為使都市計畫書圖有關捷運系統聯合開發土地用語能與大眾捷運法(及相關子法)一致,經與會單位初步達成共識,依據大捷法第6條用語「捷運系統需用土地」,凡為捷運系統路線、場站設施用地,但不涉及開發者,其用語為「捷運系統用地」,現行大眾捷運法第7條有關「捷運設施用地」用語,則建議配合修正為「捷運系統用地」,以求一致;另依據大眾捷運法第7條定義之「開發用地」,則建議於都市計畫變更程序中,變更該用地為「捷運開發區」。此用語之統一,建議由交通部通令各地方主管機關配合辦理。

(二) 有關聯合開發基地範圍劃定原則，臺北市政府雖已回覆劃設方式及考量，惟尚未見諸具體條文建議，仍請各縣市政府依實務執行經驗並參酌土地收條例第 3-1 及 3-2 條精神，提供具體條文建議，俾為後續修法依據。

(三) 有關「以徵收方式取得之聯合開發土地如擬移轉私人」乙項，經與會單位討論並參酌土地徵收條例第 1 條、第 11 條條文精神，徵收前應先以協議價購或其他方式取得土地，以使願意開發之公、私地主參與，又參考土地徵收條例第 49 條撤銷徵收之規定，不願參加聯合開發者仍得徵收，聯合開發既類似民間合建作法，故可推論徵收後得移轉予私人。惟考量徵收為需地機關取得土地最後的必要手段，因此擬建議交通部修改大捷法第 7 條第 4 項「大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，除由主管機關與土地所有權人協議以其土地參與主管機關辦理之開發外，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收，開發完成後之房地得移轉予私人。」。

(四) 「有關土地價值評定應以維護政府最大權益方式辦理，有關徵選以及評選方式」乙節，依臺北市政府建議土開辦法修法內容及會中討論結果，擬於土開辦法第 14 條增列「地方主管機關應訂定權益分配須知並報中央主管機關備查，作為地方主管機關及其持分土地與投資人間協議合作條件、分收比例之依據」；並請臺北市政府提供相關補充資料以回復監察院審核意見。

(五) 考量土開辦法之獎勵規定係為都市計畫之特別法，有關建立聯合開發獎勵容積檢討開發利益回饋機制，應回歸都市計畫審議制度較為客觀、公平，惟自 103 年 1 月 1 日起各地方政府陸續實施都市計畫容積獎勵總量管制，故應訂定捷運獎勵容積上限以利都市設計審議及實務執行，請內政部與各地方政府先行研擬並提供建議，俾作為大捷法及其子法研修參考。

二、請各地方政府會後 2 週內提供大捷法及其子法相關規定之具體修法條文建議，俾本局綜整相關資料後呈報交通部以利正式啟動大捷法及其子法修法程序。

柒、散會(17 時 0 分)

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會103年5月13日第827次會審議完竣，其中決議附錄第十四點：「本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽不一致，請依都市計畫法第19條規定，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」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於104年1月9日起辦理再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見7件，經該府彙整後以104年6月18日新北府城審字第1041090412號函送補充資料報請審議。
- 三、因案情複雜，由原專案小組本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、郭委員翡玉、林委員信得及王委員靚琇等委員，續於104年7月24日召開1次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府以104年9月9日新北府城審字第1041715663號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決 議：併同第3案。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分農業區為捷運系統用地）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前經本會103年5月13日第827次會審議完竣，其中決議附錄第十四點：「本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽不一致，請依都市計畫法第19條規定，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」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於104年1月9日起辦理再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見0件，因變更範圍涉及前開二案變更內容，故經該府以104年6月18日新北府城審字第1041091747號函送補充資料報請審議。
- 三、因案情複雜，由原專案小組本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、郭委員翡玉、林委員信得及王委員靚琇等委員，續於104年7月24日召開1次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府以104年9月9日新北府城審字第1041715663號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：併同第 3 案。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會104年4月23日第225次會審議通過，並准彰化縣政府104年6月30日府建城字第1040210372號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及同法第42條。

三、變更計畫範圍：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，其餘准照彰化縣府核議意見通過，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、有關回饋措施部分：請依本會102年7月30日第808次會議決議之回饋措施辦理，並納入計畫書敘明，以符規定。

二、中華郵政公司民營化時，縣政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會104年4月23日第225次會審議通過，並准彰化縣政府104年6月30日府建城字第1040210372號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及同法第42條。

三、變更計畫範圍：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，其餘准照彰化縣府核議意見通過，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、變更郵政事業用地（面積 0.01 公頃）為綠地部分，為避免零星變更影響土地有效利用，故修正變更為郵政專用區，其產權為國有財產署所有，應取該署同意文件，並納入計畫書，以利執行。

二、有關回饋措施部分：請依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議決議之回饋措施辦理，並納入計畫書敘明，以符規定。

三、中華郵政公司民營化時，縣政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會104年4月23日第225次會審議通過，並准彰化縣政府104年6月30日府建城字第1040210372號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及同法第42條。

三、變更計畫範圍：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，其餘准照彰化縣府核議意見通過，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、本案符合本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議審決中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則之第五類型，故同意將郵政用地（面積：0.52 公頃）變更恢復為原使用分區（商業區）。

二、應提供一定樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供第五類型規定之鄰里社區公益性或社會服務，且將員林鎮公所與中華郵政股份有限公司簽訂之協議書納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖報請核定。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（第二次通盤檢討案）再提會討論案」。

說 明：

一、依據彰化縣政府104年6月25日府建城字第1040209456號及104年8月5日府建城字第1040261506號函辦理。

二、本案前經本會103年12月9日第841次會審議完竣，決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，…。」其中專案小組初步建議意見十四之（二）：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應…，另案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，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，則應再提會討論」。

三、案經彰化縣政府依本會上開決議辦理，於104年4月27日起再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見1件，彰化縣政府彙整後以上開號函送計畫書、圖等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳附表本會決議欄，並退請彰化縣政府併本會第 841次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表、公民或團體陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
再 1	秀水國中 校長 涂秋美 秀水鄉東 興段 167 地號	秀水國中 今有師生 共 2000 多 人，但校地 僅 21,041 平方公尺，校地面積不足，長期以來嚴重影響校內上課及活動的進行，造成 12 年國教目標有達成之困難。	請都市計畫委員會及相關局處單位協助：將「陳情位置」畫入「秀水國中」用地以解決校地不足的狀況，期至少能符合部編「國民中小學設備基準」的規定。	非本次公開展覽範圍。 說明： 1. 依教育部統計處網站資料，秀水國中 103 學年度班級數共計 61 班，學生數共計 1800 人，依教育部「國民中小學設備基準」計算，秀水國中所需校地面積約 4.95 公頃，目前文中用地面積僅 2.19 公頃，校地面積不足 2.76 公頃。 2. 陳情土地目前為「聖母會」所有之私人土地，面積為 0.25 公頃，且與文中用地間仍有既有道路分隔。 3. 陳情土地非屬本次公開展覽範圍，且涉及變更私有土地為公共設施用地，故建議由需地機關研擬用地取得之事業及財務計畫或取得私有土地所有權人之同意變更文件後，逕依都市計畫法第 27 條規定辦理變更都市計畫程序。	照縣政府研析意見。

第10案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更中埔都市計畫（第四次通盤檢討暨莫拉克颱風災後重建專案檢討）案，經本會104年1月13日第843會審議完竣，決議略以：「…本案如經本會審決通過後，超出變更內容與原公開展覽內容者，應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或與本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；否則再提會討論。」。

二、案經嘉義縣政府依上開本會第843次會決議，自民國104年7月25日起補辦公開展覽30天，並分別於104年7月30日假中埔鄉公所舉辦說明會完竣，由於公开展覽後嘉義縣政府接獲5件陳情意見，經該府以104年8月31日府經城字第1040152786號函送補辦公开展覽期間公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰提會討論。

決議：詳如附表本會決議欄，並退請嘉義縣政府併本會104年1月13日第843次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情意見	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
1	葉水松君、 葉明德君	埔美段 849、 849-2 地號	<p>一、計畫人口與現況不合，因此未調降計畫人口，以至於無法據以核實檢討公共設施用地之實際需求。</p> <p>二、中埔都市計畫至今已 41 年其中公共設施預定地均因財務困難而無法執行，期望政府可以把地還於民。</p> <p>三、未徵收之公園應依照該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。</p>	<p>一、重新檢討公共設施用地之實際需求，公園預定地只需 0.5 公頃，不用使用到 0.94 公頃。</p> <p>二、公園預定地旁的保護區內土地都屬於公有地，期望政府把公園預定地還地於民，將公園預定地更改為公有地內，既不用花錢徵收也不會妨礙人民使用私有地權利，一舉兩得。</p> <p>三、公園預定地位於中埔村的邊疆且偏易的農業區地段，平日人煙稀少往後作為公園預定地難免成為治安死角。</p>	<p>一、建議未便採納。</p> <p>二、有關計畫人口 3,000 人，102 年現況人口為 2,185 人，本次檢討建議維持計畫人口為 3,000 人，未予調整。</p> <p>三、有關遊憩設施用地之檢討，依都市計畫通盤檢討規定，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原劃設面積。本計畫原劃設一處公園用地（面積 0.95 公頃）、廣場用地一處（面積 0.03 公頃）及二處兒童遊樂場用地（面積共計 0.32 公頃）；本次未予以變更，係為符合檢討標準需求。</p> <p>四、本案陳情位置係為現行計畫「公園用地」，陳情意見涉及公共設施檢討事宜，建議納入刻正辦理之「嘉義縣都市計畫公共設施用地專</p>	照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
					案通盤檢討」案予以全面檢討，本次建議未便採納。	
2	陳 藝 方 君	埔 美 段 725 地 號	這個土地已經被綁了三十年，當初給予的承諾，沒有履行，應該無條件還給我們原有的「地目名稱」，不應再被套住”兒童預定地”的項目使用，請給予"解套"，還給百姓「辛苦一輩子的土地」，一個原來的「地目名稱」，謝謝您們。	中埔街上大部分為公家機關或國中小，所能使用做生意的「商店」寥寥無幾，中埔人一向以採收檳榔為最大宗的經濟收入來源，近年景氣不好，希望縣長、鄉長、各個專業長官們，能帶動鼓勵「農民」變「商人」，讓中埔街上再現商機，再現繁榮，讓外地人願意在此投資、做生意，唯有適度開放土地，才能再現商機，不要讓中埔街落沒下去，就靠長官您們的智慧了，請幫我們爭取，讓我們能在自己的土地上盡份微薄的力量，帶動市場，謝謝你們！	一、建議未便採納。 二、有關本案陳情位置係為現行計畫「兒二用地」，陳情意見涉及公共設施檢討事宜，建議依104年1月13日內政部都市計畫委員會第843次會議決議，納入刻正辦理之「嘉義縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案予以全面檢討。 三、有關104年1月13日內政部都市計畫委員會第843次會議決議：『本案除變更內容明細表原編號十五案，參採嘉義縣政府列席人員建議，納入該府辦理中之公共設施用地專案通盤檢討案考量，故本案暫予保留外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及嘉義縣政府103年12月8日府經城字第	照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
					1030226261 號 函送計畫書內 容通過…』。	
3	陳 振 雄君	埔 東 段 1335 地 號	依嘉義文化路郵 局存證號碼 000354 號該地屬 林琮文先生等所 共有，面積 45.0m2，因為持 有人眾多，可否 趁此機會由政府 徵收。	徵收後再按所有 持分配給表列人 員。	一、建議未便採納。 二、經查本案陳情埔 東段 1335 地號 位址係為現行 計畫「商業 區」，本次檢討 未予與變更其 他使用分區且 無涉徵收事 宜，故本陳情意 見未便採納。 三、後續將轉知陳情 人。	照縣政府研 析意見，未便 採納。
4	中 華 郵 政 (股) 公 司 嘉 義 郵局	埔 東 段 1230-1 地號	1. 原規劃 8 米路 線本是合適。 2. 請兼顧本公司 (土地所有權 人) 合法權益 倘依變更內容 調整道路北段 出入口線型 (往西側平 移) 本轄中埔 郵局郵件處理 空間(工作場 所)減縮，郵 車若無法進入 卸郵件，倘移 至路邊，將造 成郵顧客停車 困難，亦增加 該區馬路之危	1. 基於公平合理 原則，請兼顧本 公司(土地所有 權人) 合法權 益。 2. 倘若因都市計 畫變更，有損人 民權益，應予以 作相當之補償。	一、建議未便採納。 二、回覆說明如下： (一)有關本案陳情 範圍位於中埔 鄉公所南側，為 現行計畫之 8 公 尺「道路用 地」；係 91 年 第三次通盤檢討 變更第 7 案： 「變更 4 公尺人 行步道為 8 公 尺計畫道路」， 現況為 3 公尺 既成巷道，尚未 開闢。 (二)陳情意見係為 本次檢討變更 內容核定編號	照縣政府研 析意見，未便 採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
			險性。		第十四案，考量道路東側合法建物權益、沿側相關土地所有人權益，並參酌內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」消防車輛救災動線指導原則，以不妨礙民眾權益與通行安全為前提，予以調整道路北段出入口線型及寬度。(詳圖三) 三、本次變更內容涉及陳情人土地變更「住宅區」為「道路用地」，變更面積約為26.63平方公尺，變更後現況郵局空地尚餘有約6公尺迴轉半徑，實足敷郵車迴轉使用。	
5	張清 錦君 (神密 客)	中埔段 92-17 地號 中埔段 40-56、 80-05 地號	1. 所屬中埔村內豬塗溝地目水字用途功能。 2. 都市計畫檢討中何來現成道路及人行步道。 3. 侵占人民土地家常便飯。 主辦單位	變更中埔都市計畫第四次通盤檢討公開展覽及說明會祝圓滿成功。 備註：中埔段40-56地號涵渠工程完成有道路及人行步道	一、建議未便採納。 二、經查本案陳情人表內所載地籍中埔段無此地號。依據公開展覽說明會當天陳述與陳情書所載示意圖面位置，人行步道用地私有地範圍應為埔東	照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
			<p>承辦單位 何方神聖 敬請告知</p>		<p>段 1145、1227 兩筆地號之部 分範圍；道路用 地私有地範圍 為 1220、1221、 1228、1229、 1230、1242、 1244、1245、 1247、1254、 1255、1256、 1257、1259、 1260 地號之部 分範圍（詳圖 四）。</p> <p>三、另陳情書圖面所 載範圍現行計 畫分別為「道路 用地」、「人行步 道用地」，現況 為既成巷道，本 次維持原計畫 未予變更。陳情 人陳述涵渠工 程係屬主管工 程單位管轄業 務，非屬本次專 案通盤檢討作 業範疇。</p>	

第 1 1 案：宜蘭縣政府函為「變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會103年7月25日第183次會、103年10月30日第185次會審議通過，並准宜蘭縣政府104年1月27日府建城字第1040004353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、變更計畫範圍：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：詳公民或團體意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、孔委員憲法、林委員秋綿、劉委員小蘭、林委員信得等5人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人，復於104年4月7日、104年6月3日、104年6月16日召開3次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府104年7月8日府建城字第1040114588號函送補充書面資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除專案小組初步建議意見六，有關第四種文創產業專用區使用項目，請將住宅及旅館支援性空間需求妥為分析，訂定其使用面積比例，並請將宜蘭縣政府列席代表補充說明資料（包括建蔽率之訂定）納入計畫書敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(如附錄)及宜蘭縣政府於 104 年 7 月 8 日府建城字第 1040114588 號函送修正計畫內容通過，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 104 年 6 月 16 日初步建議意見(含彙整 104 年 4 月 7 日、104 年 6 月 3 日及 104 年 6 月 16 日等 3 次小組初步建議意見)：

本案請宜蘭縣政府依下列各點詳予補充資料，並修正計畫書、圖後，提請大會討論。

- 一、本變更案宜蘭縣政府係依據都市畫法第 27 條第 1 項第 4 款提出變更，故請補充依據本部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示，認定原則及相關認定文件，納入計畫書，以資查考。
- 二、本案請詳予說明有關文化創意園區計畫之發展構想、定位、目標，並提出宜蘭、羅東地區具文化特色藝術相關產業，訂定基本核心價值，據以研提引進產業使用類別之適宜性、優先順序等，納入計畫書敘明。
- 三、本案變更範圍面積達 34.65 公頃，影響五結(學進地區)都市計畫整體都市發展，故請詳予補充變更後對附近地區環境之衝擊分析與對策(包括衍生交通量(區內及聯外道路系統)、停車需求、公共設施需求等)，納入計畫書敘明。
- 四、請針對本計畫有關中油公司土地納入園區規劃之內容(含分區計畫、土地使用管制類別、回饋內容等)及該公司所提意見，納入計畫書補充敘明。
- 五、本案請詳予補充基地現況交通調查分析及變更後道路系統完整性、停車空間需求等分析資料，並基於道路系統

完整性、行車之便利性、充足公共開放空間、停車空間及公共開放空間連續性，酌予調整道路系統及公共設施位置。納入計畫書敘明。

六、請依照文創產業專用區使用性質(例如歷史文化保存部分、現有工業區使用部分及可開發部分…等)，區分為不同之專用區(如文創產業專用區一、文創產業專用區二…等)，並補充訂定各類文創產業專用區之容許使用項目，納入計畫書敘明。

七、本案變更內容部分原則同意照宜蘭縣政府依照上開意見修正後計畫內容(詳附表一及附圖一)通過。

八、請詳予補充本計畫區都市防災計畫(含辦理大型活動之疏散計畫等)資料，納入計畫書。

九、有關實施進度及經費部分：請詳予補充實施進度與預定完成期限、開發主體、開發方式及建設經費來源等，納入計畫書。

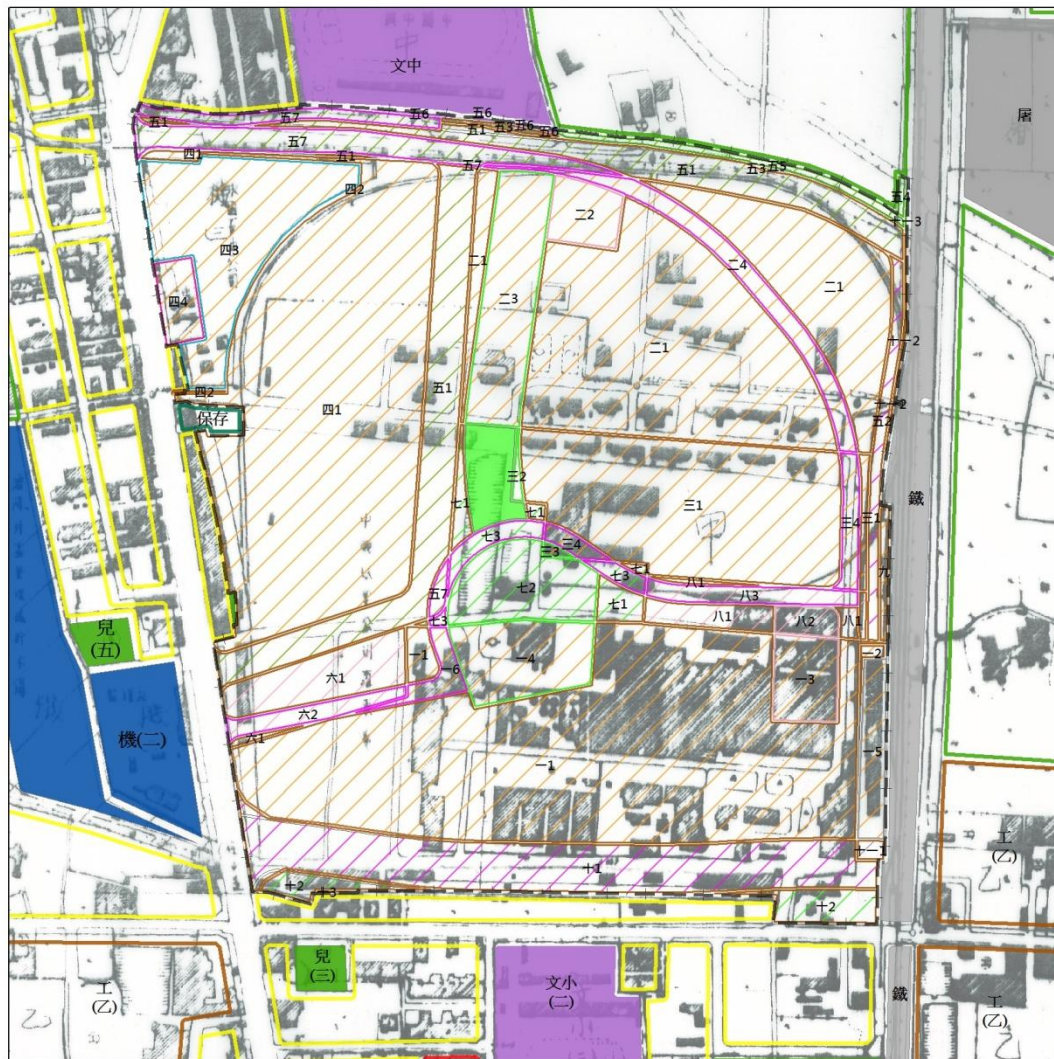
十、本案將來開發後，為期永續經營之目標，請補充具體之經營管理計畫內容，並納入計畫書敘明。

十一、本案擬另辦理細部計畫，故請縣政府於細部計畫完成審定後，再函報主要計畫核定，另涉及回饋部分，請於核定前簽訂協議書一併納入計畫書。

附表一變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案變更內容明細表

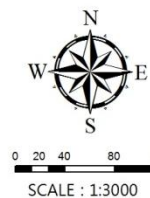
編號		位置	變更內容		變更理由
			原計畫分區面積(公頃)	新計畫分區面積(公頃)	
一	一-1	計畫區南側，二結連絡道以北區域	園區事業專用區(6.350)	第一種文創產業專用區(7.89)	為發展宜蘭縣文創產業、並保存核心區歷史建築群，作為未來產業育成、展示、體驗、生產與園區服務等用途。
	一-2		甲種工業區(0.044)		
	一-3		廣場兼停車場用地(0.368)		
	一-4		公園用地(0.661)		
	一-5		鐵路用地(0.313)		
	一-6		道路用地(0.157)		
二	二-1	計畫區北側，鐵路以西之北側區域	園區事業專用區(5.055)	第二種文創產業專用區(6.8) 附帶條件：未來變更為商業使用，應捐贈公共設施用地面積，應占變更總面積之40.5%	延續現有紙業加工產業活動，並依據文創園區前店後廠原則，作為創意生活產業之生產體驗。
	二-2		廣場兼停車場用地(0.292)		
	二-3		綠地用地(0.938)		
	二-4		道路用地(0.509)		
三	三-1	計畫區北側，鐵路以西之南側區域	園區事業專用區(2.690)	第三種文創產業專用區(2.99)	因應紙業工廠轉型觀光化使用需求。
	三-2		綠地用地(0.035)		
	三-3		公園用地(0.021)		
	三-4		道路用地(0.246)		
四	四-1	計畫區西北側，中央園道以西與中正路二段以東區域	園區事業專用區(5.476)	第四種文創產業專用區(7.24)	依據文創造鎮原則，引進生活商業服務機能，健全園區機能完整性。
	四-2		甲種工業區(0.021)		
	四-3		機關用地(1.515)		
	四-4		加油站用地(0.22)		
	四-5		道路用地(0.007)		
五	五-1	中央園道	園區事業專用區	園道	提供各產業專用區聯外

		及東側道路	(2.493)	(3.75) 道路 (0.314) 綠地用地 (0.02)	動線，並考量塑造園區都市景觀、增加綠意、與提供防救災疏散與搶救功能，規劃園道及道路用地。
	五-2		園區事業專用區 (0.314)		
	五-3		甲種工業區 (0.052)		
	五-4		農業區 (0.021)		
	五-5		農業區 (0.183)		
	五-6		學校用地 (0.042)		
	五-7		道路用地 (0.980)		
六	六-1	計畫區南側，中正路二段以東區域	園區事業專用區 (0.593)	廣場兼停車場用地 (0.8)	因應變一停車空間需求，劃設廣場兼停車場用地。
	六-2		道路用地 (0.207)		
七	七-1	計畫區中央，中央園道以東及廣場用地以西區域	園區事業專用區 (0.053)	綠地用地 (0.86)	配合儲木池及周邊重點產業建築地景、行塑園區核心區開放空間特色。
	七-2		公園用地 (0.606)		
	七-3		道路用地 (0.205)		
八	八-1	計畫區中央，綠地以東及鐵路以西區域	園區事業專用區 (0.325)	廣場用地 (0.71)	保留開放空間作為緩和北側觀光工廠與南側產業育成中心活動，並保留與中里車站串連之可能性。
	八-2		廣場兼停車場用地 (0.128)		
	八-3		道路用地 (0.254)		
九	九	計畫區東側，鐵路以西、計畫道路以東區域	園區事業專用區 (0.082)	停車場用地 (0.08)	配合第三種文創產業專用區停車空間需求，劃設停車場用地。
十	十-1	計畫區南側，住宅區以北區域	園區事業專用區 (2.050)	道路用地 (2.05) 綠地用地 (0.51)	配合二結連絡道開闢用地需求，劃設道路用地。並為降低南側住宅區衝擊，留設隔離二處綠地。
	十-2		園區事業專用區 (0.504)		
	十-3		甲種工業區 (0.007)		
十一	十一-1	計畫區東側	園區事業專用區 (0.038)	鐵路用地 (0.1)	配合現況為鐵路使用，變更為鐵路用地。
	十一-2		甲種工業區 (0.049)		
	十一-3		農業區 (0.009)		



圖例

變更圖例



- | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| 一-1, 變更區區事業專用區為第一種文創業專用區 | 四-1, 變更區區事業專用區為第四種文創業專用區 | 七-1, 變更區區事業專用區為綠地用地 |
| 二-2, 變更甲種工業區為第一種文創業專用區 | 四-2, 變更甲種工業區為第四種文創業專用區 | 七-2, 變更公園用地為綠地用地 |
| 三-3, 變更廣場兼停車場用地第一種文創業專用區 | 四-3, 變更機關用地為第四種文創業專用區 | 七-3, 變更道路用地為綠地用地 |
| 四-4, 變更公園用地為第一種文創業專用區 | 四-4, 變更加油站用地為第四種文創業專用區 | 八-1, 變更區區事業專用區為廣場用地 |
| 五-5, 變更道路用地為第一種文創業專用區 | 四-5, 變更道路用地為第四種文創業專用區 | 八-2, 變更廣場兼停車場用地為廣場用地 |
| 六-6, 變更道路用地為第一種文創業專用區 | 五-1, 變更區區事業專用區為園道 | 八-3, 變更道路用地為廣場用地 |
| 二-1, 變更區區事業專用區為第二種文創業專用區 | 五-2, 變更區區事業專用區為道路用地 | 九-9, 變更區區事業專用區為停車場用地 |
| 三-2, 變更廣場兼停車場用地為第二種文創業專用區 | 五-3, 變更甲種工業區為園道 | 十-1, 變更區區事業專用區為道路用地 |
| 三-3, 變更綠地用地為第二種文創業專用區 | 五-4, 變更農業區為綠地用地 | 十-2, 變更區區事業專用區為綠地用地 |
| 四-2, 變更道路用地為第二種文創業專用區 | 五-5, 變更農業區為園道 | 十-3, 變更甲種工業區為綠地用地 |
| 三-1, 變更區區事業專用區為第三種文創業專用區 | 五-6, 變更學校用地為園道 | 十一-1, 變更區區事業專用區為鐵路用地 |
| 三-2, 變更綠地用地為第三種文創業專用區 | 五-7, 變更道路用地為園道 | 十二-2, 變更甲種工業區為鐵路用地 |
| 三-3, 變更公園用地為第三種文創業專用區 | 六-1, 變更區區事業專用區為廣場兼停車場 | 十三-3, 變更農業區為鐵路用地 |
| 三-4, 變更道路用地為第三種文創業專用區 | 六-2, 變更道路用地為廣場兼停車場用地 | |

圖一、本計畫變更內容示意圖



圖例

住	住宅區	兒	兒童遊戲場		第一種文創產業專用區	廣	廣場用地
商	商業區	機	機關用地		第二種文創產業專用區	廣兼停	廣場兼停車場用地
工	工業區	文	學校		第三種文創產業專用區	停	停車場用地
保存	保存區	屠	屠宰場用地		第四種文創產業專用區	道路	道路用地
農	農業區	園道	園道	鐵	鐵路用地		
公園	公園	綠地	綠地用地				



0 30 60 120 180 M

SCALE : 1:3000

圖二、本基地變更後計畫示意圖

附表二、變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案逕向本部公民或團體陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	103.7.25縣都委會第183次會議	專案小組初步建議意見
逕人陳1	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部東區營業處 (本計畫西側加油站及機關用地)	<p>一、本公司宜蘭行銷中心土地「機關用地」、「工業區」、「住宅區」等分區，本案原係貴府邀約本公司研商是否有意願一併納入「變更為生活支援區(特三)(草案)」案，並提供主、細部計畫草案供本公司考量評估是否一併納入旨案。惟與縣府多次會議協商及函復本公司內容顯示土地回饋比例「過高」及回饋方式「無選擇性」且不符公平性、一致性原則。</p> <p>限定回饋比例及方式如下，以土地回饋「機關用地」50%、「工業區」40%、「住宅區」30%。又如103年9月9日主要計畫公展說明會簡報之旨案周邊用地整體規劃之私有工業區納入。</p> <p>(1) 私有土地變更為鄰近發展用地，依工業用地變更比例回饋40%，但因面積過小，未來開發時，以代金方式回饋。</p> <p>(2) 中油土地 機關及部分工業用地交換分合。加油站用地被強制納入本次變更範圍，得為從來之使用，未來變更後另行回饋50%用地。</p> <p>(3) 保留未來合併開發彈性西側住宅區納入變更範圍之 保有原強度使用，未來若都市計畫提高使用強度，則須回饋。</p>	<p>一、建請縣府在兼顧社會公平正義之原則下，依據都計法第二十七條之一第二項規定，針對該縣訂定都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則，以憑未來審議各都計變更案土地回饋之依循參考標準</p> <p>1、回饋比例：本公司宜蘭行銷中心「機關用地」35%、「工業區」30%、「住宅區」25%</p> <p>2、回饋方式：部分以土地交換分合；部分以代金繳納。以符「公平性」、「一致性」及「比例」原則，以維護土地所有權人權益及減少陳情人損失。</p> <p>二、土地發展開發強度：依公平、正義原則懇請參照宜蘭縣鄰近地區都市計畫</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為共榮共存之目標，可維持加油站使用並預留未來改做其他使用之可能性，應一併納入變更。</p> <p>2. 有關回饋比例，係依全縣都市計畫公平及一致性原則訂定。</p> <p>3. 有關交換分合土地，涉及建築物拆除者，建議補償一節，尚無法令依據。</p> <p>4. 退縮規定係屬細部計畫或整體開發計畫內容，將另循程序辦理。</p>	併初步建議意見四、十一。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	103.7.25縣都委會第183次會議	專案小組初步建議意見
		<p>考量未來共同開發可能性。</p> <p>1、由上揭回饋比例標準若與其他縣市回饋比例比較，其比例介於 35~40%。</p> <p>2、另宜蘭縣鄰近地區都市計畫案羅東都市計畫(竹林地區)第一次通盤檢討(第二階段書)之(編號 1 案)李樹桂「住宅區」變更為「工商綜合區」回饋比例「25%」，如有不足則以代金繳納，另原屬住宅區「容積率」則依現行獎勵規定調整至「280%」，以補償區內土地所有權人權益。又同案(竹林地區)續二(標號 2 案)林志城「廣停一與廣停二」變更為「工商綜合區」回饋比例 40%，以 20%土地及 20%代金繳納。</p> <p>3、又如羅東都市計畫(部分住宅區及道路用地為旅館區)案，台灣宜蘭農田水利會由「機關用地」變更為「商業區」之興東段 335 地號土地應提供其所有變更範圍「50%」土地面積為回饋，回饋得以「代金繳納」。惟其土地使用強度建蔽率 70%及容積率由 240%~360%遠大於「生活支援服務區」，允許使用項目亦遠多於「生活支援服務區」。</p> <p>二、旨案主要計畫書指出，全區平均發展強度配合周邊都市計畫發展，以建蔽率不超過60%、容積率不超過160%為原則。</p> <p>1、依(學進地區)現行住宅區、甲</p>	<p>案，羅東都市計畫(竹林地區)及(部分住宅區及道路用地為旅館區)案之建蔽率 70%及容積率 210%，以減少陳情人之損失。</p> <p>三、「羅東加油站」被強制納入旨案，影響本公司權益甚鉅及造成民怨。另避免縣府失信於民，及維護縣府之誠信，懇請修正排除該站不納入中興文化創意園區規劃案，仍請維持「羅東加油站」之土地使用分區為「加油站用地」。以維護土地所有權人權益。</p> <p>四、本公司宜蘭行銷中心因土地交換分合時之地地上之建築物及改良物(如宿舍、倉庫及部分辦公室等)等設施如需拆除時，懇請依都市計畫法第 29 條(變更之勘查與補償)第二項</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	103.7.25縣都委會第183次會決議	專案小組初步建議意見
		<p>種工業區、機關用地之建蔽率及容積率分別為 60/180、70/210、50/200。</p> <p>2、羅東都市計畫(鐵路以東地區)</p> <p>住宅區：建蔽率 60%；容積率 180%。商(一)：建蔽率 80%；容積率 260%。商(二)：建蔽率 80%；容積率 240%。商(三)：建蔽率 80%；容積率 260%。商(四)：建蔽率 80%；容積率 360%。</p> <p>第一種產業專業區：建蔽率 60%；容積率160%。</p> <p>第二種產業專業區：建蔽率 60%；容積率160%。</p> <p>交通特定專用區建蔽率80%；容積率240%。</p> <p>交通運轉功能及必要設施使用之面積，得不計入容積樓地板面積，最小基地面積應為交通用地全部面積。由現行主要計畫及鄰近地區土地使用強度數據比較下，旨案之建蔽率及容積率「低於」鄰近地區土地發展強度。</p> <p>三、另「羅東加油站」原與縣府雙方協議除外不納入規劃案，於大會時經本公司提出異議，仍被強制納入影響本公司權益甚鉅。前揭舉措，昭然若揭縣府實有失信於民且無誠信可言。若依行政程序法第八條、行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。</p> <p>1、「羅東加油站」為五結(學進地</p>	<p>規定予以補償，以維護土地所有權人權益及減少陳情人損失。</p> <p>五、建築基地退縮管制：懇請參照羅東都市計畫(竹林地區)第一次通盤檢討(第二階段書)之建築基地退縮管制規定，以維護土地所有權人權益。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	103.7.25縣都委會第183次會決議	專案小組初步建議意見
		<p>區)都市計畫唯一加油站，且於未來仍是供應在地居民、文創園區遊客、進駐廠商及蘇花改、台九線用路人等大眾用油需求之重要公共設施用地。並依現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之加油站用地平面、立體多目標使用項目與強度已符合使用需求，何須再變更為「文創產業專用區四(生活支援服務設施)」，惟該站未來亦無需承攬被限期令其變更使用或遷移、造成員工失業及營運損失(依都計法41條及施行細則31條規定)及須再回饋50%土地，且不得增改建，僅准作修繕等風險。並依都市計畫國營事業回饋(國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供捐贈事項。)</p> <p>四、本公司與縣府會議協商中提及地上之建築物及改良物(如宿舍、倉庫及部分辦公室等)因旨案而被拆除時，經縣府答覆不予補償。</p> <p>1、依都市計畫法第29條(變更之勘查與補償)第二項勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣(市)(局)政府函請內政部予以核</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	103.7.25縣都委會第183次會決議	專案小組初步建議意見
		<p>定。</p> <p>五、旨案建築基地退縮管制</p> <p>1、(草案)中本公司建築退縮為南六米北十米。</p> <p>2、羅東都市計畫(竹林地區)第一次通盤檢討(第二階段書)之建築基地退縮管制</p> <p>(一)退縮土地得不計入法定空地，僅供步道，車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝相關設施使用，且不得設置構造物。</p> <p>(二)退縮土地臨計畫道路部分，自道路境界線起算2公尺範圍內應供公眾通行，其地鋪裝應平整，並符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。</p> <p>(三)退縮土地自道路境界線2公尺範圍於區段徵收或市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，獎勵該2公尺範圍土地面積之建築容積。</p>			

第12案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。

二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公開展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公開展覽後花蓮縣政府接獲29件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部。

三、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、林委員秋綿、張委員馨文、宋委員立堯、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已於104年7月30日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：

一、專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

二、本案除涉及花蓮縣政府 104.10.6 府建計字第 1040191341 號函請再提本會討論案件（如附表二）部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見【詳附錄】通過，並退請花蓮縣政府併本會 103 年 6 月 10 日第 829 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一、專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	花蓮縣政府研析意見 (104.09.21 縣都委第 144 次會決議)	本會決議
1.	四維學校財團人花蓮縣四維高級中學校長 花蓮市慈濟段 221、222 地號及四維段 316、316-3、305、306、297、396、397、314、315、302、304、313、303 地號	民國 62 年學校改組，創辦人黃英吉到校服務，以生命辦學，落實生活教育、提昇辦學成效，致獲學生家長肯定信賴，學生人數從 261 人躍升至今 2000 人以上，為讓學生有更舒適、愉快、健康學習環境，陸續購置土地，惟因區段上，均屬農地，使用受到限制，無法擴充硬體設備，影響學校整體發展。	因應學校永續發展，有足夠空間可以擴充學校硬體設施，充實教學設備，造福四維學子，懇請變更花蓮都市計畫通盤檢討案，同意農地變更為學校用地。	酌予採納。 1. 四維段 316 等 13 筆土地，基於少子化考量，故待四維高中研訂擴校整體配置計畫，納入下次通檢考量。 2. 慈濟段 221、222 地號併入再 18 案納入整體考量。	1. 照花蓮縣政府研析意見納入下次通檢考量。 2. 併(依本會第 829 次會議決議辦理公展)公民或團體陳情意見綜理表編號 18 案。

附表二、花蓮縣政府 104.10.6 府建計字第 1040191341 號函請再提本會討論案件

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委 144 次大會決議(104.09.21)
再 5 (逕向部人陳第 16 案)	沈文才 北濱段 91-7 地號 如附圖六	為響應政府發展觀光政策，本公司將持有花蓮市北濱段 91-7 地號及周邊土地共 3,410.99 坪規劃為高級休閒飯店，未來將以招徠國際旅客觀光為營運策略，可為花蓮縣帶來更多就業機會，提昇地方觀光產業發展，增加政府稅收等收益，共創多贏局面。	請同意將花蓮市北濱段 91-7 地號之道路用地變更為住宅區。	酌予採納。變本案同意變更範圍依住宅區沿線順接以西之道路用地變更住宅區，其餘併鄰近分區變更為河川區。惟道路用地變更為住宅區部分，須於 2 年內申請建築，超過期限即恢復為原分區。	未便採納；惟請縣政府於辦理公共設施專案通盤檢討時，再妥為考量。	為促進花蓮觀光產業發展及考量現況道路用地未開闢且無使用需求。
再 9 (報部編號第 3 案)	花蓮縣政府 和平路以西農業區及綠地 如附圖十一	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。改善老舊窳陋社區田頭新村欠缺配套公共設施。配合取得必要滯洪設施空間與上開公共設施用地財務整體開發計畫。	同意變更農業區及綠地為住宅區詳如附圖十二，其附帶條件如下： 1. 本案應另擬細部計畫，並劃設 40% 公共設施用地，含 10% 公園用地(兼具滯洪設施使用)。 2. 細部計畫擬定時得劃設 10% 土地供鄰里性商業使用。	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。	維持本會第 829 次會議(即未便採納)。	1. 為配合本縣重大施政方針及觀光發展，建議同意採納。 2. 考量市中心建成區發展率超過 90%。 3. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委144次大會決議(104.09.21)
			本案應採區段徵收或市地重劃方式辦理開發，擬具重劃或區段徵收計畫經地政主管機關核定後檢送變更主要計畫書、圖逕予核定。	缺大型停車、與休憩空間。改善老舊窳陋社區田頭新村欠缺配套公共設施。配合取得必要滯洪設施空間與上開公共設施用地財務整體開發計畫。		4. 配合本縣觀光發展，吸引花蓮青年人口回流就業所需之居住腹地，以落實推動觀光與住宅政策結合之新都會指標。 5. 藉由本區域提升發展後，帶動促進田頭新村老舊窳陋社區改造。
再10 (報 部編 號第 6案)	花蓮縣政府	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。花蓮港務公司僅同意配合台肥公司之需求，變更部分港埠用地為遊憩區，為加速該區的發展，並對美崙工業區產生誘導式轉型示範效益，本府尊重花蓮港公司的決定。	建議變更內容如附圖十四，其附帶條件為： 1. 應於本計畫核定實施後3年內另行擬訂細部計畫(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。 2. 計畫擬定原則：為配合花蓮觀光發展	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。本案基於地方發展之需求變更為遊憩區，並應另擬細部計	維持本會第829次會議(即未便採納)。	為國際經濟復甦力道趨緩，為加速提振本縣搶食國際觀光經濟之大餅，並配合本縣重大施政方針，及港區觀光發展，建議同意採納。配合本縣重大施政方針，及港區觀光發展。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委144次大會決議(104.09.21)
			計畫(應以朝向國際級水準規劃)時,原則上應將港埠用地與台肥公司之土地一併納入後並考量整體開發方向與研擬開發方式。	畫,配置適當之公共設施用地,且不得以代金繳納回饋。		
再11 (報部編號第13案)	花蓮縣政府	變更內容新編號第13案衛生醫療專用區變更為商業區乙節,依內政部829次大會決議配合鄰近機關用地(機I-6、機I-43及機I-10)一併研擬整體產業發展需求後,另案依程序擬定細部計畫與研擬開發方式後,如有配合重大建設時,辦理個案變更或納入第四次通盤檢討辦理。 惟本府徵詢臨近機關意見,皆希望維持現況之使用。	變更衛生醫療專用區為商業區。	考量周邊機維持現況之建議。故衛生醫療專用區為商業區。附本花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋,捐贈40%土地面積或等值代金,且須於本計畫取得土地所有權人同意回饋承諾書。	維持本會第829次會議(即未便採納)。	本區自81年劃定以來,皆未開闢使用,亦無衛生醫療需求,考量本區位置臨近花蓮港,為配合未來港區觀光發展,故建議同意變更為商業區。
再18	花蓮縣政府	為配合因應蘇花改通車湧入本縣之交通改善措施及增加大花蓮範圍內之產業發展腹地,擬變更農業區為遊憩區一案,惠請納入「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」。	同左。	考量因應花蓮交通改善措施,增設大型停車需求空間,故建議同意變更為遊憩區。	未便採納;惟請縣政府配合蘇花改公路改善工程,妥為整體考量後,再另案依都市計畫程序辦理。	為因應蘇花改通車後,停車空間之迫切需求,故建議同意採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委144次大會決議(104.09.21)
再 19	王榮生(基督教美崙聖教會)民勤段 986-7 地號	1. 現況為台灣聖教會原住民教會美崙教會。 2. 為考量土地使用性質及利用之完整性，配合民眾陳情位置與計畫道路間畸零地併同變更為宗教專用區。 3. 為考量基督教會美崙聖教會屬社會弱勢團體生活貧困，免予回饋。	希望有關單位能給與協助變更地目為宗教專用區。	予予採納。同意變更為宗教專用區，並考量基督教美崙聖教會屬社會弱勢團體、生活貧困，免予回饋。	參據花蓮縣政府列席人員說明，本案並未符合畫設為宗教專用區之要件，故未便採納。	建議本案依其實際使用現況，同意變更為宗教專用區。
再 24	陳從龍 花蓮市富國段 0005-0009 0005-0010	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依變更案新編號第 2 案變更內容通過。	未便採納；惟請縣政府配合蘇花改公路改善工程，妥為整體考量後，再另案依都市計畫程序辦理。	為因應花蓮觀光發展，並活絡火車站前商業發展，建議同意採納。
再 26	台灣肥料股份有限公司	一、本公司花蓮廠土地將利用海洋深層水關聯產業為主軸，未來開發計畫除依乙種工業區容許使用規定進行海洋深層水取水及飲用水生產、研究發展及觀光工廠使用外，擬結合海洋深層水資源朝休閒觀光業發展。 二、本廠區預計未來使用項目包含： (一)海洋深層水工廠及研發中心之增建予改建、觀光工廠及相關體驗設施與相	同左。	併編號第再 10 案。	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。	併編號第再 10 案。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議 意見	部都委專案小組 初步建議意見 (104.07.30)	花蓮縣都委 144次大會決 議(104.09.21)
		<p>關衍生產品之展示(售)設施等工業使用項目。</p> <p>(二)觀光旅館及相關附屬設施、戶外運動休閒設施、會議中心、餐飲、服務展售等相關觀光休閒及商業使用項目。</p> <p>三、為利用上開使用項目之開發興建，爰請貴府考量土地長遠多元化使用及土地使用彈性，協助變更本公司花蓮廠區土地使用分區為「特地專用區」，維持目前原建蔽率及容積率，並於未來土地使用分區可允許原生產業工廠及海洋深層水相關產業使用外，並可做海洋深層水相關產業之生產、研發等廠房設備之增建、新建，以利本園區土地未來持續投資與興建產業相關設施，並結合海洋深層水資源積極發展觀光休閒計畫。</p>				

【附錄】本會專案小組初步建議意見：詳附表專案小組初步建議意見欄。

附表、「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」(依本會第 829 次會議決議辦理公展)
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
再 1	財團法人台灣省花蓮縣花蓮市慈善寺花蓮市民勤段 1751-0000 地號 如附圖二	<p>1. 花蓮市民勤段 1751-0000 地號土地所有權人為「財團法人台灣省花蓮縣花蓮市慈善寺慈善靜苑」</p> <p>2. 財團法人台灣省花蓮縣花蓮市慈善寺成立於民國 67 年，主事務所位於花蓮市節約街 1 號，慈善寺院裡面。並於 72 年創立妙賢幼稚園。91 年起，陸續翻修瓦片、興建講堂，93 年開辦佛學班、讀書會、兒童班等，長期服務社區、回饋社會。</p> <p>3. 本慈善靜苑所有的土地，鄰接道路，交通便利，從 85 年使用至今，現況已經做為宗教使用，促進著該區域的宗教活動及發揮安定社會人心的力量。</p> <p>4. 本慈善靜苑積極宣揚佛陀教義，淨化人心，推動社會慈善公益不遺餘力，冀望能對於安定社會有所貢獻。常應邀到各地演講或辦佛學講座，帶動信眾念佛，明因果、辨善惡，以端正社會風氣。注重佛學向下紮根的工作，捐助清寒學生獎助學金，舉辦戒毒講座，從事學前教育，植播佛化幼苗，讓孩子從小就有佛學思想和慈善的心。</p>	財團法人台灣省花蓮縣花蓮市慈善寺，為了宣揚佛教教義，導善社會風氣及促進社會福利，懇請政府相關單位，能協助將本財團法人所屬之花蓮市民勤段 1751-0000 地號，變更為宗教專業區。本財團法人皆已從事回饋社會之公益事務，本次變更請同意免除變更回饋。	同意採納。 本案同意變更為宗教專用區。	參據花蓮縣政府列席人員說明，本案並未符合劃設為宗教專用區之要件，故未便採納。
再 2	徐桂花福祥段 452-3 地號 如附圖三	為民所有花蓮市福祥段 452-3 地號土地現況為道路通行使用，為解決附近居民道路通行，懇請變更分區編定種類為道路用地，敬請答覆核示。	同左。	酌予採納。 若本案土地所有權人同意捐贈土地作為道路用地，並簽訂同意書，則本案同意採納。	未便採納；惟請縣政府於擬定細部計畫時，再妥為考量。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
再 3	田金峰 新城鄉嘉新段 101 地號 如附圖四	本案陳情區域於花蓮都市計畫第一次通盤檢討迄今約 40 餘年，並由嘉南路以東為農業區以西為住宅區，本案陳情區域現為農業區，隨時光變遷南嘉新人口每年遞增，為帶動地方發展及改善生活環境確有必要再次檢討情形。	請縣府考量將現行農業區變更為住宅區。	未便採納。 建議納入下次通盤一併整體考量。	照縣政府核議意見未便採納。
再 4	花蓮市公所 花蓮市民心段 288 地號 如附圖五	花蓮市公所垃圾轉運平台土地使用契約於 103 年 12 月 31 日到期(現址為美港段 121-1 地號)，為廣大市民之福祉避免機關間之爭訟，擬將垃圾轉平台遷移至民心段 288 地號土地。	陳請位置花蓮市都市計畫編定為「機關用地」，為配合陳請理由，建議將機關用地(I-25)指定用途廢除。	未便採納。 考量本區位未來之發展，周邊多為住宅區的使用情形下，不適宜作為垃圾轉平台。	照縣政府核議意見未便採納。
再 5 (逕向 部人 陳第 逕 16 案)	沈文才 北濱段 91-7 地號 如附圖六	為響應政府發展觀光政策，本公司將持有花蓮市北濱段 91-7 地號及周邊土地共 3,410.99 坪規劃為高級休閒飯店，未來將以招徠國際旅客觀光為營運策略，可為花蓮縣帶來更多就業機會，提昇地方觀光產業發展，增加政府稅收等收益，共創多贏局面。	請同意將花蓮市北濱段 91-7 地號之道路用地變更回復為住宅區。	酌予採納。 本案同意變更範圍依住宅區沿線順接以西之道路用地變更住宅區，其餘併鄰近分區變更為河川區。惟道路用地變更為住宅區部分，須於 2 年內申請建築，超過期限即恢復為原分區。	未便採納；惟請縣政府於辦理公共設施專案通盤檢討時，再妥為考量。
再 6	蕭文政 花蓮市林森段 1481 地號 如附圖七	上述土地之使用分區，經查詢編列為住宅區用地；但目前該區域多已做為營業使用，站家林立；謹此申請土地使用分區變更為商業區，以符現況。	同左。	未便採納。 建議納入下次通盤一併整體考量。	照縣政府核議意見未便採納。
再 7	中華電信 莊敬段 182 地號、民勤段 1354-7、1354-13 及 1354-14 地號共 4 筆土地	1. 依花蓮市公所 104 年 2 月 11 日市工劃字第 37637 號都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書辦理。 2. 旨揭 4 筆土地均為本公司所有(如附件一)，使用現況符合「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第 1 項之規定(電信專用區)，說明如下： (1) 莊敬段 182 地號：現為「嘉禾機房」使用，地籍總面	同左。	同意採納。 併新編號第 55 案辦理。	本會第 829 次會業已審議通過在案，故不予討論，仍請依照決議辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
	如 附 圖 八、附圖 九	積 3165 平方公尺，現行使用分區為「電信事業專用區」。 (2) 民勤段 1354-7、1354-13 及 1354-14 地號：現為「花蓮行動通信中心及微波機房」使用，地籍總面積 3281 平方公尺，現行使用分區分別為「電信事業專用區、住宅區及機關用地」(如附件二)。 3. 考量旨揭 4 筆土地未來仍作電信本業使用，建請比照貴府 99 年 12 月 28 日公告實施之「變更花蓮都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」，變更為「電信專用區(不作第五款使用)」且免回饋，以符實際。			
再 8	吳雪霞 林 森 段 2595 地號 如附圖十	隨之花蓮地區人口起來越多，以往都市計畫不符目前使用，計畫中之住宅區，目前實際已作為商業用途為主，為了因應花蓮市經濟發展並達到土地最大利用率，擬適時變更都市計畫內容，遂行未來商業發展。	陳情位置花蓮市林森段 2595 地號，都市計畫中編定為「住宅區」，為配合陳請理由及實際用途，建議將花蓮市林森段 2595 地號，變更為「商業區」使用。	未便採納。 於下次通檢一併整體考量。	照縣政府核議意見未便採納。
再 9 (報部 編號 第 3 案)	花蓮縣政 府 和平路以 西農業區 及綠地 如附圖十一	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。改善老舊窳陋社區田頭新村欠缺配套公共設施。配合取得必要滯洪設施空間與上開公共設施用地財務整體開發計畫。	同意變更農業區及綠地為住宅區詳如附圖十二，其附帶條件如下： 1. 本案應另擬細部計畫，並劃設 40% 公共設施用地，含 10% 公園用地(兼具滯洪設施使用)。 2. 細部計畫擬定時得劃設 10% 土地供	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
			鄰里性商業使用。 本案應採區段徵收或市地重劃方式辦理開發，擬具重劃或區段徵收計畫經地政主管機關核定後檢送變更主要計畫書、圖逕予核定。	停車、與休憩空間。改善老舊窳陋社區田頭新村欠缺配套公共設施。配合取得必要滯洪設施空間與上開公共設施用地財務整體開發計畫。	
再 10 (報部 編號 第 6 案)	花蓮縣政府 如附圖十三	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。花蓮港務公司僅同意配合台肥公司之需求，變更部分港埠用地為遊憩區，為加速該區的發展，並對美崙工業區產生誘導式轉型示範效益，本府尊重花蓮港公司的決定。	建議變更內容如附圖十四，其附帶條件為： 1. 應於本計畫核定實施後 3 年內另行擬訂細部計畫(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。 2. 計畫擬定原則：為配合花蓮觀光發展計畫(應以朝向國際級水準規劃)，原則應將港埠用地與台肥公司之土地一併納入後並考量整體開發方向與研擬開發方式。	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。本案基於地方發展之需求變更為遊憩區，並應另擬細部計畫，配置適當之公共設施用地，且不得以代金繳納回饋。	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
再 11 (報部 編號 第 13 案)	花蓮縣政 府 如附圖十 五	變更內容新編號第 13 案衛生醫療專用區變更為商業區乙節，依內政部 829 次大會決議配合鄰近機關用地(機 I -6、機 I -43 及機 I -10)一併研擬整體產業發展需求後，另案依程序擬定細部計畫與研擬開發方式後，如有配合重大建設時，辦理個案變更或納入第四次通盤檢討辦理。 惟本府徵詢臨近機關意見，皆希望維持現況之使用。	變更衛生醫療專用區為商業區。	考量周邊機關皆希望維持現況之使用。故建議變更衛生醫療專用區為商業區。附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 40%土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。
再 12 (報部 編號 第 44 案)	花蓮縣政 府 主 商 段 980 、 981-2 、 975 、 976 、978 地號 如附圖十 六	住宅區配合現況經濟部水利署第九河川局實際使用現況範圍變更為機關用地。	本案配合現況經濟部水利署第九河川局實際使用現況範圍變更為機關用地。	考量現況為經濟部水利署第九河川局使用，故建議同意依使用現況範圍變更為機關用地。	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。
再 13	花蓮縣政 府 民 心 段 198 、199 地號 如附圖十 七	「花蓮雕塑文化園區」政策調整後續不予興建，故於民國 102 年 5 月 7 日縣府召開民心段 198、198、199 地號土地協調會，決議將美崙工業區開發計畫之週邊土地於花蓮都市計畫通盤檢討規劃變更為其他適宜分區。	國際雕塑文化公園用地及工業區變更為其他適宜分區。	考量「花蓮雕塑文化園區」政策調整後續不予興建，為提升花蓮觀光品質，故意建議變更為旅遊服務區。惟未來土地進行開發前，依國家文物保存法規定將遺址文物取出，再進行開發。	未便採納；惟請縣政府另案依都市計畫程序辦理。
再 14 (報部 編號 第 10 案)	花蓮縣政 府 明 義 段 397 、 397-6 地 號為準 如附圖十 八	考量該區位整體性之發展，並有效提昇整體經濟價值，應以完整街廓考量。	變更住宅區為商業區(0.86 公頃)	考量該區位整體性之發展，並有效提昇整體經濟價值，建議變更住宅區為商業區，附帶條件： 「變更土地回饋 20%者建蔽率與容	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
				積率為 70%、280%；變更土地回饋 40%者建蔽率與容積率為 80%、380%，並於變更範圍東南側留設作為歷史風貌公園用地，其餘以代金繳納。並於都市計畫公告發布實施前取得回饋承諾，否則維持原計畫」。	
再 15 (報部 編號 第 31 案)	花蓮縣政府 機 III-6 西 北側之社 教用地 如附圖十 九	1. 為提升該區域經濟動能。 2. 且該社教用地無使用計畫。	社教用地變更 為商業區(0.2 公頃)	為提升該區域經濟動能及考量該社教用地無使用計畫，故建議同意變更社教用地為商業區， 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 40%土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。	維持本會第 829 次會決議（即未便採納）。
再 16	李妙盈 (醫-I) 如附圖二十	1. 查花蓮縣政府辦理「變更花蓮市計畫(第三次通盤檢討)案」，業經內政部都市計畫委員會初步審議完竣，並由花蓮縣政府補辦公開展覽再案。 2. 查花蓮市都市計畫中之(醫-I)醫療專用區，前係於民國九十年辦理花蓮市第二次通盤檢討時，以所謂『統一名稱』	建請都委會能思考一次性解決五十年來不合理限制問題，改為附帶條件變更為住宅區。陳情人除願依附帶條件回饋外，也	未便採納。 考量本案於花蓮縣都委會已審決，考量決議之一致性，本案不予採納。	照縣政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
		<p>為理由，未徵詢地主任合意願下，即將原『醫療用地』變更為『醫療專用區』，同時訂有附帶條件為：</p> <p>(1)為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益空間，供當地縣政府或公所作為公共衛生或教育、文化活動使用。</p> <p>(2)前像室內公益空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍、由縣政府都市設計審議委員會(或小組)審查同意，以惟執行之依據。</p> <p>(3)應整體規劃開發，以利計畫執行。</p> <p>3. 由上述將原『醫療用地』變更為『醫療專用區』之附帶條件，以所謂『統一名稱』理由，可知該『附帶條件』完全係因由公共設施用地變更為非公共設施用地而提出之回饋辦法，其他土地使用性質規範僅做名稱改變而無其他實質改變。惟該附帶條件完全以公共設施用地變更為建地之回饋標準訂定，確未解決土地使用遭到不當限制問題，其僅為思考減少政府部門公共設施用地取得所作之單方變更決議，實際並未解決土地因之置閒五十多年、影響地主權益甚巨的問題。殊屬遺憾。</p> <p>4. 今 貴府於辦理「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」第二階段中，期盼能重視民怨而有變更附帶條件、刪除不當附帶條件限制之議。變更後之附帶條件經區內所有權共同研商後，認為該附帶條件之公</p>	計畫以自辦細部計畫與重劃方式將公共設施作集中留設、開闢與維護。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
		<p>共設施執行回饋仍有實務上困難，因依據擬變更後之附帶條件所各自分別留設之公共設施將呈現零星散佈而無效益，實無助於環境品質提升。</p> <p>5. 故認為：既然該回饋條件係『以公共設施用地變更為建地之回饋標準訂定』，建請都委會能思考一次解決不合理限制問題，改為附帶條件變更為住宅區。陳情人等除願依照附帶條件回饋外，也自願計畫已自擬細部計畫與自辦重劃方式將公共設施作集中留設、開闢與維護。</p> <p>6. 又查，本變更範圍面積共計約 2.48 公頃(約 7440 坪)。區內土地共計 31 筆(詳附件)，分屬為 50 為土地所有權人，本區土地所有權人雖高達 50 人，經調查分析除部份公有土地外，其餘私有土地多集中在少數家族或單元。</p> <p>7. 依據上述土地所有權分佈情形，並就所有權人於變更都市計畫後辦理土地重劃之意願與土地開發能力而言，陳情人等完全有能力自行進行土地整合、重劃與開發作業，故陳情貴府與都市計畫委員會能再次體恤本件陳情範圍之土地利用遭都市計畫不合理限制達五十年以上，至今雖露一線曙光，為就後續實際開發作業上能以變更為住宅區之回饋方式變更決議處置。如蒙受理審議通過，陳情人將銘感五內、同感德澤。</p>			
再 17	國裕里里長杜曉炬 花蓮市裕民段 173-1 地號	<p>1. 系爭土地已荒廢近二十年，位於本里精華區域而未加利用。</p> <p>2. 目前國裕里不缺學校用地，對於公共機關用地卻極度缺乏，並且學生人數每年在降低當中，而居民且尤其是老年人卻在逐年增加。</p> <p>3. 管理權責不明，由於未劃歸自</p>	敬請將陳情位置花蓮市裕民段 173-1 地號改變更為「機關用地」。	未便採納。 納入公設通檢一段併檢討。	照縣政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
	如附圖二十一	<p>強國中，對學校清潔或學生管理也造成困擾，學校也無權利設置界線。</p> <p>4. 目前該地號使用區分為「路」，但是此處已封閉達二十年，對於行車幾無通行之需求，又自強國中之建物卻有占用之情形，對將來而言已經不可能也不需要再開闢為道路，否則就要拆除自強國中建物。</p> <p>5. 該處自強國中既有占用，也應趁此劃分清楚免得形成公有違建。</p>			
再 18	花蓮縣政府 如附圖二十二	為配合因應蘇花改通車湧入本縣之交通改善措施及增加大花蓮範圍內之產業發展腹地，擬變更農業區為遊憩區一案（相關位置如附件），惠請納入「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。	同左。	考量因應花蓮交通改善措施，增設大型停車需求空間，故建議同意變更更為遊憩區。	未便採納；惟請縣政府配合蘇花公路改善工程，妥為整體考量後，再另案依都市計畫程序辦理。
再 19	王 榮 生 （基督教美崙聖教會）民勤段 986-7 地號 如附圖二十三	<p>1. 現況為台灣聖教會原住民教會美崙教會。</p> <p>2. 為考量土地使用性質及利用之完整性，配合民眾陳情位置與計畫道路間畸零地併同變更更為宗教專用區。</p> <p>3. 為考量基督教會美崙聖教會屬社會弱勢團體生活貧困，免予回饋。</p>	希望有關單位能給與協助變更地目為宗教專用區。	予以採納。同意變更為宗教專用區，並考量基督教美崙聖教會屬社會弱勢團體、生活貧困，免予回饋。	參據花蓮縣政府列席人員說明，本案並未符合劃設為宗教專用區之要件，故未便採納。
再 20	臺灣港務股份有限公司花蓮分公司 如附圖二十四	1. 依據 104 年 4 月 21 日花蓮縣都市計畫委員會地 143 次會議，旨揭港埠用地決議採變更更為都市計畫「遊憩區」之方式辦理，本分公司重申 103 年 8 月 7 日花港工字第 1034053107 號函（諒達，如附件 1）：花蓮港土地變更為遊憩區案，應以港埠相關事業「00 專用區」之名稱定義，以維持花蓮港國際商港範圍與	同左。	併編號第再 10 案。	維持本會第 829 次會決議（即未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
		<p>整體規劃之安定性。</p> <p>2. 花蓮港係依據商港法第4條規定，由行政院核定公告為國際商港。本分公司依據商港法第2條為交通部所設之國營事業機構，經營及管理(花蓮)國際商港，並依據行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(101~105年)」，推動相關港埠建設，該變更區位為港區範圍，其使用目的亦應遵循「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(101~105年)」之內容，以港埠使用為主。</p> <p>3. 今都市計畫委員會第143次會議決議將其變更為都市計畫「遊憩區」，變更後土地依據國有財產法第4條公用財產及非公用財產係以財政部國有財產署為管理機關。</p> <p>4. 綜上，本分公司基於商港法經管花蓮港國際商港，並依據「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(101~105年)」推動港埠建設，為配合地方觀光發展之政策，始有同意依據商港法第3條第1項第5款規定，將港埠觀光納入其容許使用項目之一，然為維持花蓮港國際商港範圍與整體規劃之安定性，及避免本公司不同意「花蓮市都市計畫(第三次通盤檢討)」之港埠用地變更為遊憩區乙案，祈請貴府採納本分公司陳情意見，並辦理修正。</p>			
再 21	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部東區營業處 如附圖二十五	<p>1. 依據內政部103年6月10日都市計畫委員會第829次會議審決及貴府104年1月21日建計字第1040009517號函辦理。</p> <p>2. 為配合政府發展東部地區經濟、國防需要，本公司投入各項供油重大設備，以供應東部地區經濟、民生、國防及緊急救難油之需。配合前述願景，本公司於民國47年間興建花</p>	同左。	併新編號第24案辦理。	維持本會第829次會決議（即未便採納）。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
		<p>蓮油庫，其主要作用係為連接海上油船運輸之中繼接駁站，透過該站之加壓輸送，以供應大東部地區軍、民用油及花蓮各類船舶加油。</p> <p>3. 花蓮市都市計畫於 56 年 4 月 23 日發布實施，該都市計畫將花蓮油庫土地編定為加油站用地(0.81 公頃)及機關用地(1.23 公頃)，該編定未按現況進行劃設，導致本公司油庫之都市計畫土地使用分區與現況不符，而有增、改建之限制。</p> <p>4. 為此，本公司曾於變更花蓮市都市計畫(第二次通盤檢討)案提出陳情，建請貴府依本油庫之重要經建地位及實際使用現況，而將本案土地變更為工業用地或石油事業專用區。為貴府基於促進地方公益及增加開發空間，提供停車需求，而將本案土地變更為加油站專用區(0.28 公頃)，其中停車場用地係加油站用地變更回饋部分，需開發完畢後全數捐贈予貴府。另石油事業專用區之部分限制建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並不得增、改建作為油庫使用，而限制本公司業務用途之需要。</p> <p>5. 本公司花蓮供油中心(原花蓮油庫)土地，係現況 100%完全使用。倘若依貴府之停車場用地使用，須拆除地下油管及地上物而影響大東部地區用油之供需。另石油事業專用區現行不得增、改建，未來油槽改建及修建將有阻礙，而影響整體供油之營運規劃，建請貴府依下列意見將本案土地劃定為石油專用區，並得免回饋： (1)花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案所劃定之停車場用地地下有大量灌漿、</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
		<p>A. 依花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件枝免回饋情形規定，依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利德者，則免回饋。</p> <p>B. 依都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則第5條第1巷第3款規定，國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。</p> <p>C. 依林務局航照測量所民國67、75、102年航照圖證明本案土地之使用現況均無作為其他商業使用，且未增加及改變容許使用項目，土地使用強度亦未增加及利用價值，應有符合上述免回饋之情況。</p> <p>(3)原石油事業專用區不得增、改建之規定，係考量油庫擴大量體會影響周遭居民安全，於本次該都市計畫(第三次通盤檢討)修正為得以改建之意見，也出於安然花蓮供油中心現況為100%之使用，除重大工安考量外，並無增建之需要，考量地上物有老舊新增建之必要，以維護居民之居住安全，建請貴府取消增建之限制。</p> <p>6. 依綜上意見本公司未能同意簽訂捐贈協意書，並請貴府於通盤檢討案中，參酌本公司意見酌予規劃，以利維持東部地區充分及安全之供由環境。</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
再 22	駱秋治、 蘇吉蓮、 蘇吉梅、 蘇吉芳、 蘇菊生、 胡仁順、 吳東昇 如附圖二 十六、附 圖二十七	<p>美崙溪於民國 71 年由前台灣省水利局開始辦理「美崙溪治理規劃」，於民國 74 年 9 月完成治理規劃，於民國 76 年 5 月完成治理基本計畫，並於民國 77 年 8 月核定，民國 78 年 2 月完成公告並畫定水道治理計畫線及用地範圍線。</p> <p>因「美崙溪主流及支流八堵毛溪水道治理計畫線及用地範圍線」，於民國 104 年 1 月 16 日縣府公告「美崙溪主流及支流八堵毛溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」，公告事項第三條「公告劃入河川區域之公私有地，應依水利法及河川管理辦法相關規定限制使用；前經劃入河川區域並於本次劃出之公私有地解除河川區域管制。」經本人至市公所閱覽後發現，用地範圍線與市公所使用分區不符，經查明民國 78 年所畫定水道治理計畫線及用地範圍線與使用分區已不符，為何市公所沒做更正，美崙溪及八堵毛溪沿岸有多戶人因分區為「堤」而無法有效利用土地，影響總面積約 6 公頃左右土地權人約 20 人嚴重損害市民權利，希望代表可以為民眾發聲，詢問公所是否能去函縣政府都市計畫課開協調會，將土地分區回復為原地目及已徵收未達使用目的之土地，原土地所有權人得原徵收價額收回其土地還給市民公道。</p>	同左。	<p>酌予採納。</p> <p>建議依民國 104 年 1 月 16 日縣府公告「美崙溪主流及支流八堵毛溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」配合辦理河川區範圍修正，變更內容示意圖詳附圖二十八。</p>	<p>未便採納；惟請縣政府配合「美崙溪治理規劃」，妥為整體考量後，再另案依都市計畫程序辦理。</p>
再 23	花蓮縣政府		<p>有關內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄第一點及第十四點決議，依當時本案之訴求及討論情形，敬請內政部同意先針對土地使用</p>	<p>縣政府建議修正內容：</p> <p>一、本次通盤檢討參據花蓮縣政府之核議意見係以主要計畫為檢討變更，故有關主要計畫</p>	<p>除將土地使用管制要點指導原則之「(詳使用強度規範一覽表)」與表格部分刪除外，其餘照縣政府研析意見及會中所提訂定指導原則通過。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
			<p>分區管制要點另擬細部計畫。</p> <p>內政部都市計畫委員會第829次會議決議內容：</p> <p>一、本次通盤檢討參據花蓮縣政府之核議意見係以主要計畫為檢討變更，故有關主要計畫與細部計畫內容分離部分，請參考本會審議相關都市計畫案件之處理原則妥為研訂；對於尚無急迫性且牽涉計畫圖重製之變更內容，請縣政府納入後續重製檢討案辦理；至於涉及細部計畫(含土地使用分區管制要點)，請縣政府儘速於擬定細部計畫時應配合計畫圖重</p>	<p>與細部計畫內容分離部分，請參考本會審議相關都市計畫案件之處理原則妥為研訂；對於尚無急迫性及牽涉計畫圖重製之變更內容，請縣政府納入後續重製檢討案辦理。</p> <p>十四、土地使用分區管制要點：</p> <p>(一)本案縣政府擬依都市計畫法第15條及22條規定，將主要計畫與細部計畫分開制定，同意辦理。</p> <p>(二)請將土地使用管制要點納入細部計畫內容，請花蓮縣政府依規定程序辦理之，以落實都市計畫法第23條規定由各直轄市、縣(市)政府核定細部計畫之立法精神。</p> <p>有關細部計畫之擬定、審議、公</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
			<p>製、公共設施 專案檢討及 訂定土地使 用分區管制 要點時，妥為 檢討。</p> <p>十四、土地使 用分區(四)為計 劃管制要 點：</p> <p>本案縣政府擬 依都市計畫法 第 15 條及 22 條規定，將主 要計畫與細部 計畫分開制 定，同意辦 理；惟為計畫 完整性及避免 將來執行之疑 義，有關土地 使用分區管制 要點部分，請 縣政府迅予進 行檢討納入細 部計畫之內 容，在未完成 主要計畫與細 部計畫分離 前，仍應將現 行之土地使用 分區管制要點 內容納入主要 計畫書，以資 適法。且為適 應實際發展之</p>	<p>開展覽及發布 實施，應分別依 都市計畫法第 17 條第 1 項、 第 18 條、第 19 條及第 21 條規 定辦理。</p> <p>(四)為計畫完整 性及避免將來 執行之疑義，若 於本計畫發布 實施前未完成 擬訂細部計畫 土地使用分區 管制要點，仍應 將現行之土地 使用分區管制 要點內容納入 主要計畫書，以 資適法。</p> <p>(五) 縣政府於專案小 組會中所提： 土地使用管制要 點於本案訂定指 導原則：</p> <p>1. 建蔽率及容積 率的訂定需以 現行計畫為基 礎，並參考都 市計畫法台灣 省施行細則予 以制定之。(詳 使用強度規範 一覽表)</p> <p>2. 各種分區或用</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見															
			需要，本計畫不受都市計畫定期通盤檢討實施辦法第15條規定時程之限制，請即刻辦理第四次通盤檢討暨計畫圖重製，以資完備。	地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法台灣省施行細則予以制定之。 3. 建築退縮所留設之人行步道其設計與營造需考量民眾之使用需求。 4. 建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。 使用強度規範一覽表																
				<table><tr><td>土地 使用 分區</td><td>建蔽 率 (%)</td><td>容積率 (%)</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>430%</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>50%</td><td>430%</td></tr><tr><td>乙種 工</td><td>70%</td><td>210%</td></tr></table>	土地 使用 分區	建蔽 率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60%	200%	商業區	80%	430%	旅館區	50%	430%	乙種 工	70%	210%	
土地 使用 分區	建蔽 率 (%)	容積率 (%)																		
住宅區	60%	200%																		
商業區	80%	430%																		
旅館區	50%	430%																		
乙種 工	70%	210%																		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見			專案小組 初步建議意見
				業區			
				文教區	60%	250%	
				機關用地	50%	250%	
				學校用地	50%	200%	
				市場用地	60%	240%	
再 24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010 如附圖二十九	4. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 5. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 6. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。 為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依變更案新編號第2案變更內容通過。			未便採納；惟請縣政府配合蘇花公路改善工程，妥為整體考量後，再另案依都市計畫程序辦理。
再 25	東部地區 機動海巡隊 花蓮市民享段 603 地號 03-83401 80#22011	本隊隸屬海巡署海洋巡防總局，法定職掌為臺灣東部海域執法、海難救助及 200 浬專屬經濟海域護漁勤務，執法工具為各式巡防艦艇靠於花蓮港第 5、6 號海巡專用碼頭。 惟本隊自 91 年設置迄今，尚無自有辦公廳舍，對本隊勤業務推展，影響頗鉅，該筆土地緊臨花	查本案陳情位置花蓮市海岸路 17 號(民享段 603 地號)；原使用人：財政部基隆關稅局，已辦理繳回國有財產署。本隊申請撥用該筆土	陳情位置現行計畫使用分區為機關用地 I-10，指定用途為經濟部標準局花蓮分局，故增加日後機關用地使用彈性，建議取消機關用地 I-10 指定用途。			照縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
	2 如附圖三十	蓮港港區水域，並面對大平洋，符合本隊任務屬性，無論在象徵意義上或對實的指揮調度上均極有利。	地，以作為辦公廳舍建築之用，俾利本隊指揮調度巡防艦艇勤務運作及鞏固東海域海巡能量。	本案與國有財產署辦理土地撥用事宜，無涉及都市計畫變更，故不予討論。	
再 26	台灣肥料股份有限公司 如附圖三十一	<p>一、本公司花蓮廠土地將利用海洋深層水關聯產業為主軸，未來開發計畫除依乙種工業區容許使用規定進行海洋深層水取水及飲用水生產、研究發展及觀光工廠使用外，擬結合海洋深層水資源朝休閒觀光業發展。</p> <p>二、本廠區預計未來使用項目包含：</p> <p>(一)海洋深層水工廠及研發中心之增建予改建、觀光工廠及相關體驗設施與相關衍生產品之展示(售)設施等工業使用項目。</p> <p>(二)觀光旅館及相關附屬設施、戶外運動休閒設施、會議中心、餐飲、服務展售等相關觀光休閒及商業使用項目。</p> <p>三、為利用上開使用項目之開發興建，爰請貴府考量土地長遠多元化使用及土地使用彈性，協助變更本公司花蓮廠區土地使用分區為「特地專用區」，維持目前原建蔽率及容積率，並於未來土地使用分區可允許原生產工廠及海洋深層水相關產業使用外，並可做海洋深層水相關產業之生產、研發等廠房設</p>	同左。	併編號第再 10 案。	維持本會第 829 次會決議（即未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組初步建議意見
		備之增建、新建，以利本園區土地未來持續投資與興建產業相關設施，並結合海洋深層水資源積極發展觀光休閒計畫。			
再 27	法務部矯正署花蓮看守所	<p>一、本案於 104 年 7 月 8 日花蓮市公所會同內政部營建署及花蓮縣政府相關業務承辦人員本所實地勘察，因該計畫道路支線緊臨本所行政大樓及圍牆，參與會勘人員咸認，將對本所戒護安全、各院檢警備車、移監大型遊覽車出入及接見洽公民眾便利性等均造成嚴重影響。</p> <p>二、本所與上開權責單位溝通後，建請採折衝方案如下：先行施作該計畫之右側支線，並暫緩左側通過本所前路段之執行，俟左側(即經過本所路段)支線通過都市計畫變更案後，再循替代方案(即於本所停車場前方綠地銜接花蓮市新興路，以避開本所行政大樓及圍牆)施作，以避免上述影響並可因此節省工程經費，達到多贏之目的。</p>	為「生活圈道路交通系統建設計畫-花蓮市新興路景觀改善及興闢工程」案，影響本所民眾洽公及戒安全至鉅，惠請儘速協助辦理變更都市計畫事宜。	陳情建議路線涉及他人權益，未與其他單位協商，建議另案循程序辦理。	原則同意將道路所夾之公園用地變更為道路用地，惟請法務部矯正署花蓮看守所另案循都市計畫程序辦理，以符規定。
再 28	花蓮縣政府		有關 829 次會議紀錄針對簽訂協議書案件之決議，建議加註若無法無本案核定前簽訂協議書，則維持原計畫。內政部都市計畫委員會第	縣政府建議修正內容： (三) 如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢	照縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
			829 次會議決議內容： (三)如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。	具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。 <u>若無法於本案核定前簽訂協議書，則建議維持原計畫。</u>	
再 29	花蓮縣政府	一、變更案件新編號第 47 案經由內政部都市計畫委員會第 829 次決議附帶條件：「捐贈現有道路之土地，不足 30% 部分，則以代金繳納。」 二、修正附帶條件理由： 1. 現況道路面積占變更面積為 45%。 2. 103.12.12 邀集地主召開協商會議，未取得全部地主同意回饋，且現況道路地主不願捐贈。	內政部都市計畫委員會第 829 次變更案新編號第 47 案決議之附帶條件： 本案須依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈現有道路之土地，不足 30% 部分，則以代金繳納，且應由縣政府與土地所有權人簽	縣政府建議修正內容： 本案須依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」辦理回饋。 <u>30% 代金，惟現況為道路使用部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。若無法於本案核定前簽訂協議書，則建議維持原</u>	除將附帶條件之「 <u>…惟現況為道路使用部分免予回饋。…</u> 」部分刪除外，其餘照縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	專案小組 初步建議意見
			訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。	計畫。	

八、散會：中午 12 時 50 分。