

內政部都市計畫委員會第 842 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 12 月 23 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：陳政均

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 841 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「變更臺北市士林區福林段二小段593地號土地住宅區為大專用地（國立陽明大學）主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段一小段426、430（部分）、431地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段四小段590地號等25筆土地部分保護區、高速公路用地為道路用地主要計畫案」。

第 4 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區福林段二小段387及387-4地號等2筆土地保護區為機關用地主要計畫案」。

第 5 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種

旅館區)案」。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地）（配合蘆竹生命紀念園區聯絡道開闢）」案。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（環保設施用地為機關用地）案」。

第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門國家公園第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（解除住宅區「註2」規定）案」。

第 10 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

第 11 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區及保護區為河川區，部分河川區為農業區、保護區、停車場用地及公園用地）」案。

第 12 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」案。

第 13 案：新北市政府函為「變更新店安坑地區主要計畫(部分住宅區、已開發建築密集地區、公園用地、學校用地、停車場用地及溝渠用地為道路用地)(配合安坑一號道路玫瑰路至安泰路段工程)案」。

八、臨時動議案件：

第 1 案：劉委員玉山提案有關本會 103 年 12 月 9 日第 841 次會議審決事項涉及都市計畫通盤檢討案之辦理時程及計畫年期乙案。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區福林段二小段593地號土地住宅區為大專用地（國立陽明大學）主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 664 次會議審決通過，並准臺北市政府 103 年 12 月 3 日府都規字第 10302868300 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：詳計畫範圍示意圖。

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：照案通過。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段一小段 426、430（部分）、431地號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 103 年 9 月 25 日第 663 次會議審決通過，並准臺北市政府 103 年 11 月 21 日府都規字第 10302749200 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、變更計畫範圍：詳計畫範圍示意圖。

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，免再提會討論。

一、請申請人依財政部國有財產署意見，於計畫核定前依「國有非公用不動產交換辦法」向該署申請完成辦理交換。

二、計畫書第 21 頁之變更示意圖及相關圖例，請修正以斜線方式標註，以資明確。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段四小段590地號等25筆土地部分保護區、高速公路用地為道路用地主要計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 9 月 25 日第 663 次會議審決通過，並准臺北市政府 103 年 11 月 24 日府都規字第 10302718000 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：詳計畫範圍示意圖。
- 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，免再提會討論。

- 一、請檢附本案援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明。
- 二、請依都市計畫書圖製作要點第 6 點之規定，於計畫書之末頁及計畫圖之背面，由業務承辦及主管人員核章。

第 4 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區福林段二小段387及387-4地號等2筆土地保護區為機關用地主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都委會 103 年 9 月 25 日第 663 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 103 年 11 月 18 日府都規字第 10302768400 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：詳計畫書示意圖。

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：照案通過。

第 5 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區）案」。

說明：

一、有關山點水股份有限公司申請「外澳觀光旅館」開發案適用發展觀光條例第 47 條規定，前經交通部 102 年 3 月 15 日交路（一）字第 1028200107 號函原則同意，本部為配合辦理本次個案變更都市計畫，以 102 年 6 月 21 日內授營都字第 10208181202 號函請宜蘭縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 102 年 10 月 8 日城規字第 1021002517 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 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、公開展覽及說明會：102 年 7 月 1 日至 102 年 7 月 30 日分別在宜蘭縣政府及頭城鎮公所公告欄公開展覽 30 天，並於 102 年 7 月 10 日上午 10 時整，假頭城鎮公所舉辦說明會，且經刊登於 102 年 7 月 3 日至 5 日中國時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會施前委員鴻志、周前委員志龍、賴委員美蓉、林委員志明、王前委員銘正等 5 人組成專案小組，並由施前委員鴻志擔任召集人，復經專案小組於 102 年 11 月 11 日召開會議，獲致具體建議意見。惟本署城鄉發展分署（規劃單位）迄今

尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，依本會 102 年 10 月 1 日第 812 次會議之附帶決定事項「各都市計畫擬定機關應依幕僚單位函發會議紀錄之初步建議意見儘速補充圖說相關資料到部，上開補充圖說相關資料之期限以 2 個月為原則，如有逾期者，則由幕僚單位將計畫案逕提大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新依都市計畫法定程序辦理或再提該管都市計畫委員會審議或依本會專案小組初步建議意見補充資料」，故提會討論。

決議：據本署城鄉發展分署（規劃單位）列席代表補充說明，該分署於 103 年 3 月 17 日與交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處及申請人（山點水股份有限公司）召會研商，惟申請人迄今尚未依 103 年 3 月 17 日會議結論辦理，亦未依本會專案小組初步建議意見（如附錄）補充相關資料。綜上，該分署列席代表於會中提出「本案建議維持原計畫，後續如有發展需求，再重新依都市計畫法定程序辦理」之意見，本會同意依該分署意見辦理。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

- (一) 本案請本署城鄉發展分署會同申請人（山點水股份有限公司）及交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處，就相關陳情人提供之陳情內容(如附件一)、公開展覽期間公民或團體陳情意見(如附件二)，以及甲種住宅區變更為乙種旅館區，景觀保護區變更為停車場用地與綠地用地之可行性等，重新檢討計畫內容，以對照表方式研提具體處理意見及補充相關資料後，下次會議繼續聽取簡報。相關公民或團體如認為陳情意見有遺漏或必須加強說明者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容送請本署城鄉發展分署併同處理。
- (二) 本次會議相關陳情人已充分表達意見，下次會議如有繼續列席說明之必要者，請推派數位代表與會提供意見。

附件一 相關陳情人於第 1 次專案小組會議提供之陳情內容

壹、陳情內容一：反對(變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區))案)(外澳社區發展協會及守護外澳海岸聯盟)

一、反對國有地私有化

外澳海岸土地變更案，變更範圍佔地 1.75 公頃，含甲種住宅區 0.6855 公頃，景觀保護區 1.0604 公頃佔開發面積六成。3 棟 9 間度假別墅、27 間海景套房、游泳池等均規劃興建在國有地景觀保護區上。我們堅決反對國有地私有化。

二、對海洋生態、生物復育，漁民生計之衝擊影響

外澳海岸礁岩區生態豐富，屬漁業資源保護海域，是東北角沿海保護區裡的一般保護區，發展的條件包括「顧及保育目的、考量環境敏感特性、不影響環境生態特色及自然景觀，以及維持現有資源利用型態等。」目前也是許多衝浪客的重要活動場域。

根據一篇師大地理系林雪美教授在 100 年 11 月地理研究報告第 55 期的「沙質海岸海灘劣化與復育策略：以宜蘭海岸為例」研究指出，與早期相比，外澳海灘上的螃蟹和貝類有減少的情況。歸咎其原因可能是海灘受到上游汙水汙染的影響及沙灘上遊客增加干擾該生物的棲息環境有關，劣化的情況(66.66%)，P40 及 P41(表 8)。

http://ir.lib.ntnu.edu.tw/retrieve/76120/ntnulib_ja_B0402_0055_021.pdf

變更土地，旅館興建，遊客增加，廢水排放，對環境干擾破壞無疑是雪上加霜！

造成沙蟹、鰻苗減少甚至滅絕，海域汙染影響漁民生計及衝浪遊客。該研究結論：對於宜蘭海岸永續經營之理念，利用管理，應以減量、復育為基本原則，並以符合「資源保護」與「災害防治」作為優先進行工作。變更案有違保護區使用原則。

三、妨害住民權益、公共安全、防災避難之通行

海堤對外澳居民的重要性

外澳地區因腹地狹小，海堤除了能提供孩童安全的通學步道，同時也是社區居民最重要的公共生活空間！時常可見海堤上乘涼的老人家、補漁網的漁民。

目前的白色阿拉伯式建物高度明顯超過七公尺、高牆、巨石，沿著台二線，長達 200 多公尺，遮擋海景。

土地變更擴建後，更是綿延長達 400 公尺，佔據小澳近一半海岸線。

阻斷外澳南北海堤。

海堤中斷，迫使外澳分校學童通學必須與砂石車爭道，每分鐘二三十輛車呼嘯而過，這是縣政府、鎮公所失職。

(表 21、22 每小時晨峰雙向車流量平日 1258 輛，假日 1815 輛)

國有土地本應優先作為公共設施及災害防護之用。但地方政府漠視居民捍衛公眾通行權的陳情，讓林家長期將國有地作為庭院種植花木，占據海堤動線，使得所有人必須繞道而行。走下海灘，或者在風浪大的天氣、漲潮時，必須走上危險的濱海公路，與砂石車同行。

究竟是維護公共通行、保護居民生命財產、防災避難的海堤步道重要？還是提供高級貴賓旅客獨享的頂級度假中心重要？

四、交通部邀集各機關(內政部營建署城鄉發展分署、行政院環保署、財政部國有財產局、宜蘭縣政府、宜蘭縣頭城鎮公所、東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處等單位辦理本案審查小組現勘暨審查會議)，四次審議，卻無視計畫書中高違建、高貸款、高房價之事實，及變更案之不合理、不合法、不可行。公告土地變更。引用法令失據。涉嫌包庇護航，假觀光經濟發展之名行圖利財團之實，協助財團從菜園到頂級度假別墅蠶食鯨吞國有地，變更案不符都市計畫法 27 條第一項第 3 款之辦理依據。

1、國有財產局未經環評賤租國土，同意七筆國有土地保護區，涵蓋沙灘都同意變更為旅館區，明顯圖利財團。違法失職。

2、滄海桑田頭城海水浴場~看宜蘭縣政府引用 86 年土地法 14 條之失職

宜蘭縣政府未審酌全球氣候暖化，突堤效應海岸線退縮等現狀

在 100 年 10 月 19 日府地權字地 1000158070 號函覆山點水公司，依 86 年公告，外澳段 275、276、277、278、290、291-3、314、321-1、322-1 等九筆土地非屬公告之「海岸一定限度內不得私有之土地範圍」(含沙灘)(此公文未附在公開展覽計畫書中)。試問 86 年時頭城海水浴場還在，如今海水浴場沙灘安在乎?早已因烏石港突堤效應流失。

本案欲變更之國有土地，其中地號 276 為阿拉伯式建築前海灘，尤其南側基地，290 地號土地，依計畫書圖 2 及圖 17 顯示，其竟然距離海岸線僅有 10 公尺左右之距離，平日風浪較大時海灘已成行水區，此次蘇利颱風過後拍攝之影片，海浪已經拍打至基地線，以往更曾多次越過規劃圖中在地居民原住戶之圍牆。(南側基地照片及蘇利颱風影片可證)。

而該筆土地竟又被確認不屬於海岸一定限度內之土地，試問這裏不是「海岸一定限度內不得私有之土地範圍」，那裡才是「海岸一定限度內之土地範圍」?

海濱步道興闢額外貢獻騙很大

山點水在計畫書 55 頁人行動線、及 61 頁回饋計畫提及將在建照取得前額外貢獻，在計畫區東側沙灘，完成海濱步道興闢銜接南北海堤，保障通行。並維持原始地形地貌，永續實際用等原則。實在是得了便宜還賣乖，騙很大。

宜蘭縣政府在民眾聯署陳情後，參與交通部觀光局審議時有無會同水利主管機關再行重新測量並劃定範圍，提出反對開發意見?若沒有就是淪為橡皮圖章為財團護航。

3、促進觀光經濟發展攏是假，本案不符都市計畫法 27 條第一項第 3 款之辦理依據。根據 101 年 6 月 7 日監察院曾對台北市政府辦理「台北好好看」系列計畫調查並提出糾正，都市計畫法第 27 條的引用應符合之要件：1. 特定之重大事變造成特殊情況而有變更之必要。2. 必須有時間上的要求(緊急性)且來不及在通盤檢討中為之。3. 第 27 條屬例外規定應從嚴解釋及適用。4. 主管機關應審慎認定以符合法規意旨並免於藉詞任意變更。此時提出這樣的變更案，到底有何必要性、急迫性可言?

從三高~高建、高貸款、高房價看變更案的三不:不合理不合法不可行

依據友愛集團外澳觀光旅館開發案興辦事業計畫書

現有建物在銀行高額貸款 4 億 2 千萬設定至民國 135 年

3-2 頁，開發案服務對象僅限住宿旅客，渡假飯店內提供餐飲及 SPA、游泳池等設施。相關設施除住宿旅客皆不對外營業，開發案住宿房價 VILLA 及一般客房分別定價為 35,000 及 22,000。

我們不知道山點水股份有限公司如何能透過興建 3 間 VILLA 及 27 間海景套房達成增加觀光深度及生態旅遊廣度的目標?但肯定考驗著旅客的口袋深度及廣度。

試問這樣頂級價位渡假別墅，如何為當地居民帶來經濟效益?

小漁村能提供甚麼樣的服務吸引這些「貴」客?

事實上外澳不缺遊客及旅館民宿，缺少的是政府的關注。根據計畫書，外澳遊客人數高居東北角第三名，僅次福隆及大里遊客中心。缺乏公共設施，被政府遺忘的小澳，是在地居民信奉的慶天宮提供遊客免費使用公廁及沖水設施。政府應做的是如何協助這些旅遊人數成為在地庶民經濟，而非包庇護航，假觀光經濟發展之名行圖利財團之實，劫貧濟富協助財團從菜園到頂級度假別墅蠶食鯨吞國有地，佔據 400 公尺海岸線。

所有的開發應回歸以民為本的永續規劃，觀光旅館興建除了改變當地自然地貌景觀，廢水排放也會破壞海洋生態、影響生物復育及漁民生計，且犧牲當地原本可以南北串連作為小

漁村居民的休憩、生命財產防護、學童上下學通行的海堤用地，居民實是未蒙其利先受其害。真正應驗海岸開發是財團的康莊大道，生態及小民的窮途末路。

綜上，我們認為變更案不合理、不合法、不可行，審議有缺失，不符都是計畫法 27 條之辦理依據。請內政部都委會審議否准外澳海岸土地變更案。

我們的訴求：

守護外澳海岸，反對國有地私有化

要生態不要旅館

要生計不要圈地

給孩童一條安全回家路

貳、陳情內容二：有關 貴部「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區）案」（下稱本件變更特定區計畫案），於山點水股份有限公司之外澳觀光旅館開發計畫通過環評審查前， 貴部應否准山點水公司土地使用分區變更之申請或停止本件相關之審議程序；此外，本件變更特定區計畫仍有諸多環境敏感區位調查及土地使用事項未予調查釐清，計畫書所載資訊顯有不完全及錯誤之處，亦請 貴部一併審酌，否准本件土地使用分區之變更（魏寶惠、魏寶戀等 176 人）。

陳情理由：

一、請 貴部於山點水股份有限公司（下稱山點水公司）之外澳觀光旅館開發計畫經環保署環評審查通過前，應否准本件變更特定區計畫案之申請或停止相關審議程序：

- （一）按環境影響評估法（下稱環評法）第 14 條第 1 項、第 2 項規定：「目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。」「經主管機關審查認定不應開發者，目的事業主管機關不得為開發行為之許可。」由上可知，在經過環評審查前目的事業主管機關均不得為一切開發行為之許可，其經許可者應為無效。而所謂開發行為之許可，並非單一指開發之建造執照、使用執照，凡攸關開發案之一切許可均包括在內，法學者即認為：「環評制度乃係『無環評、無許可、無開發』的法律設計原意，並不得被曲解為『無環評、有許可、照樣開發』的枉法景象。且所謂「開發許可」並不是單一的專有概念，而是「開發行為」之「許可」的泛稱，重點在「開發行為」，而不是許可。因此，環評法無法也無庸窮盡明定各種開發行為的許可，而只需考量與環境保護有關之問題，從而構成啟動各種專業許可的前置性樞紐。」（參李建良，「中科環評的蝴蝶效應」，台灣法學雜誌第 153 期，頁 1-5）準此，舉凡本件變更土地使用管制分區之許可、國有財產局國有土地之承租許可、交通部觀光局觀光旅館經營之核定及許可等攸關外澳觀光旅館開發之許可，均須以山點水公司之旅館開發案通過環保署之環評審查為前提，否則上開許可均為無效。
- （二）查山點水公司之外澳觀光旅館開發計畫基地範圍達 1.74592 公頃，係屬應實施環評之開發案，此業經宜蘭縣政府 101 年 6 月 4 日府旅規字第 1010081324 號函，略以「另依交通部觀光局 101 年 5 月 16 日召開第 2 次審查會議行政院環保署回應，該開發案符合『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第 31 條第 1 項第 14 款第 7 目規定，應實施環境影響評估」所確認在案。
- （三）因此，本件觀光旅館開發計畫既須實施環評，則於環保署環評審查通過前， 貴部不得為開發案基地之土地使用分區之變更（將甲種住宅區及景觀保護區變更為乙種旅館區），故請 貴部否准山點水公司本件變更特定區計畫之申請，或停止相關審議程序。

二、本件變更特定區計畫書幾乎完全缺乏開發基地是否位於環境敏感區位之相關調查，且參與劃定變更之 34 筆土地是否屬於土地法第 14 條不得私有之海岸土地亦有未明，請 貴部否准山點水公司之申請，避免因判斷係基於錯誤及不完全之資訊而構成「判斷瑕疵」：

- （一）按最高行政法院 99 年度判字第 30 號判決依循向來大法官解釋意旨，認為：「……行政機關就此等事項之決定，有判斷餘地，對其判斷採取較低之審查密度，僅於行政機關之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，得予撤銷或變更，其可資審查之情形包括：1. 行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。3. 對法律概念之解

釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。4. 行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。5. 行政機關之判斷，是否出於與事物無關之考量，亦即違反不當連結之禁止。6. 行政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。7. 作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。8. 行政機關之判斷，是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等(司法院釋字第382號、第462號、第553號解釋理由參照)。」復依都市計畫細部計畫審議原則第10點規定：「細部計畫之土地使用分區管制，應依據地區特性，按各種土地使用分區類別，分別訂定其土地使用容許項目以及使用強度，並就其合理性與可行性予以審議之。」

- (二) 據上可知，貴部對本件特定區土地使用分區之變更雖享有判斷餘地，惟於判斷過程不僅須就土地使用分區變更之合理性與可行性進行審議，判斷更應非基於錯誤或不完全之資訊，否則即構成判斷瑕疵而有得撤銷之違法。
- (三) 惟查，本件變更特定區計畫書幾乎完全缺乏系爭開發基地是否位於環境敏感區位之調查，包括：本件計畫區是否屬於「海埔地」而應受海埔地開發管理辦法之管制？是否位經水生動植物重要棲息環境？是否位經野生動物保護區、生態保留區或自然保留區？是否有保育類或珍貴稀有之植物、動物？是否位經水污染管制區？是否位經地質構造不穩定區或海岸侵蝕區？是否位經河川區域、地下水管制區、洪水平原管制區、水道治理計畫用地或排水設施範圍？是否位經水產動植物繁殖保護區、人工魚礁禁魚區或其他漁業重要區域？是否位經特定水土保持區或其他重要環境敏感區域等。本件變更特定區計畫書對上開資訊完全缺乏，從而在土地使用分區上是否可以將甲種住宅區及景觀保護區變更為乙種旅館區，而供未來興建旅館之用，顯然判斷資訊上係不充分且未充足。
- (四) 儘管本件變更特定區計畫書聲稱從貴部營建署環境敏感查詢系統確認開發基地非位於限制發展區內，並附上圖8(第26頁)以為佐證。惟查，從圖8「限制發展區示意圖」根本完全無法得知本計畫區是否位於上述之環境敏感區域內。況且，上開環境敏感區位調查有諸多事項是必須委請政府或民間單位進行科學現勘或行文其他機關方可得知，例如環保署或宜蘭縣環保局(水污染管制區)、經濟部水利署(河川區域、地下水管制區)、經濟部中央地質調查所(地質構造不穩定區或海岸侵蝕區)、臺灣自來水公司(飲用水水源水質水量保護區)等。本件變更特定區計畫書卻完全缺乏相關調查，已有資訊不充分、不充足之情況，其竟又直接宣稱本計畫區非位於地質敏感區、地下水管制區及水源水質水量保護區等(頁26、27)，然而，其既未函詢各主管機關，又如何得知該些事項？顯然本件計畫書有記載錯誤資訊之疑慮。
- (五) 再者，依土地法第14條第1項第1款及第2項規定：「左列土地不得為私有：一、海岸一定限度內之土地。」「前項土地已成為私有者，得依法徵收之。」復依土地法施行法第5條：「土地法第十四條第一款至第四款所謂一定限度，由該直轄市或縣(市)地政機關會同水利主管機關劃定之。」查本件計畫區未來供旅館興建之土地共計34筆，而依宜蘭縣政府100年10月19日府地權字第1000158070號函，僅確認頭城鎮外澳段275、276、277、278、290、291-3、314、321-1、322-1地號等9筆土地不屬於86年公告之海岸一定限度內不得為私有土地之範圍，惟另外25筆土地是否屬於土地法限制私有之土地則有未明，顯有資訊不完全之情形。
- (六) 尤其，上開86年所公告海岸一定限度內不得為私有土地之範圍，迄今已經過16個年頭，16年來宜蘭縣沿海之海岸線經過颱風、豪雨及海水侵蝕等自然因素極可能已產生相當變化。就以290地號土地而言，依本計畫書圖2及圖17顯示，

其竟然距離海岸線僅有 10 公尺左右之距離，於漲潮或颱風來臨時海浪更時常打到該筆土地上，而該筆土地竟又被確認不屬於海岸一定限度內之土地，即充分顯示 86 年公告之海岸限度範圍不合理或早已失真，宜蘭縣政府未會同水利主管機關再行重新測量並劃定範圍已有違誤，復證明本計畫區土地使用區位之調查情形甚不充分。

- (七) 據上，本件變更特定區計畫書關於計畫區內土地是否位於環境敏感區域、是否屬於土地法第 14 條不得私有之土地等諸多事項皆調查不完全，甚至有記載錯誤資訊之疑慮，自無法判斷將來如變更為乙種旅館區、開放旅館經營後，其興建及營運究竟對海洋生態環境及周圍居民之生命、財產會產生何等規模及型態之衝擊，以及土地使用分區變更之合理性、可行性為何，更證明本件應先行經過環評審查之必要性。
- (八) 此外，本計畫區位於東北角沿海保護區之一般保護區，因此土地使用只能在不影響環境之生態特色及自然景觀下，維持現有資源之利用型態，但在缺乏上開資訊下，根本完全無法評估土地未來供旅館興建及營運時，無論是施工或湧入大量遊客，所產生的廢水、廢棄物及地面開挖將對既有之自然生態及資源產生多大的衝擊，即明顯違反一般保護區之利用型態。
- (九) 因此，請 貴部依法否准山點水公司關於本件變更特定計畫區之申請，以避免貴部之判斷因基於錯誤及不完全之資訊或違反一般保護區之利用型態，構成判斷瑕疵而有得撤銷之違法。

三、本件計畫區範圍係濱海路沿岸少數缺乏海岸堤防保護區域之一，將來如變更為乙種旅館區而供旅館興建之使用，在缺乏海堤保護下恐將造成周圍居民甚至旅館遊客之生命、財產安全上疑慮，故請 貴部否准山點水公司之申請，以供本計畫區之土地作為興建海堤步道之用：

- (一) 本計畫區之土地係濱海路沿岸少數缺乏海岸堤防保護之區域，且計畫區周圍皆有居民住宅，若系爭土地將來變更為乙種旅館區用地，僅供旅館之開發，在缺乏沿岸堤防之保護下，地震及颱風所引發之強浪或海嘯勢必對周圍居民、甚至旅館遊客之生命及財產權造成難以預估之衝擊。
- (二) 此外，本計畫區之南邊鄰近頭城國小外澳分校，是學童上下學往返必經之地，若將此塊區域土地變更為未來興建旅館之用，在缺乏沿岸海堤步道之情況下，往返之國小學童勢必僅能通行濱海路（產業道路），從而與行駛之砂石車爭道，生命安全十分堪慮。
- (三) 因此，請 貴部以公眾之生命、財產利益為念，否准山點水公司僅代表私人開發利益之土地變更申請，供本計畫區之土地將來得興建海堤步道，一方面使周圍居民得免於強風巨浪之侵襲，另方面則使鄰近國小之學童得以有一個安全上學、回家的道路。

參、陳情內容三：「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區)案」不符合海濱防災與永續發展之需求，且有危害居民與遊客安全之虞。說明如下：（宜蘭縣青年陳俐君）

1. 景觀保護區無可取代

本變更案基地位於土石流潛勢溪流下游，應以水土保持為重。原有景觀保護區之水土保持、國土保安與海濱防災功能不可被取代。

根據行政院農業委員會水土保持局「土石流防災資訊網」102 年度公布的土石流潛勢溪流資料 (<http://246.swcb.gov.tw/>)，目前全臺土石流潛

勢溪流共計 1,664 條，頭城外澳里就有 2 條。其中，土石流潛勢溪流編號「宜縣 DF019」位於外澳橋，也就是本次變更案基地南側。

行政院公佈土石流潛勢溪流資料，目的在強化全台灣的防災、救災系統，以保障人民的生命財產安全。非結構性的防災指的是對於各類型的問題作時代性、全面性的規劃，非以硬性的具體建設解決問題。

在行政院的防災權責分工中，內政部營建署有整合資訊、預防災害發生與協助災害應變的責任。也就是有責任對可能發生災害的地區之進行範圍劃定與特別法令之訂定、嚴禁過度開發以防土石流失、制定合宜的土地利用計畫等。所以，像東北角海岸這樣地形險峻的區域，季風時期海象難掌握，防災任務就應該先於發展觀光遊憩，沒有道理反過來將景觀保護區變更為旅館區。

面對多變的環境，只有自然才有自我修復的可能，只有具有生命力的「泥土、水文、植被與生物」等生態環境，才合乎海岸地區防災與永續發展的需求。因此，我們反對本基地之變更。

2. 乙種旅館區萬萬不可行

我想各位應該都知道前天才剛發生的，因為異常巨浪，也就是「瘋狗浪」造成東北角海岸一天九死的悲劇。包括龍洞地質公園的八死八傷，以及宜蘭兩名遊客在防波堤上遭瘋狗浪襲捲落海，一人落水死亡，一人下落不明的慘劇。天災無法預警，人禍就更應積極避免。

本變更案的土地使用呈現帶狀分布，將惡化目前濱海公路的阻斷現象。由於變更基地與濱海公路、沙灘通行動線互為平行，在西有四米高牆、東有六米駁崁、無海堤銜接、南北兩側又有溪流的截斷下，變更區內形同孤島，區外沙灘更無垂直通道可退，變更範圍內外皆無緊急逃生的可能。請問，誰能擔保變更後旅館區內外屋舍、人員的安全？

海嘯、土石流、颱風時期、極端氣候下的巨浪豪雨，面對無法預警的環境風險，各位委員有必要嚴格把關，保護居民與遊客免於陷入沿海環境的多重威脅。乙種旅館區將破壞原有景觀保護區之水土保持、國土保安與海濱防災功能，導致居民、遊客與海岸生態陷入難以挽救的危機。根據以上，我們反對變更，請予以否決。謝謝。

肆、陳情內容四：

針對此變更計畫，我們首先要問的是，此計畫的變更依據為何？101 年 6 月 7 日監察院曾對台北市政府辦理的"台北好好看"系列計畫調查並提出糾正。根據都市計畫法第 27 條規定，須符合以下要件：1. 特定之重大事變造成特殊情況而有變更之必要 2. 必須有時間上的要求(緊急性)且來不及在通盤檢討中為之。3. 第 27 條屬例外規定應從嚴解釋即適用。4. 主管機關應審慎認定以符合法規意旨並免於藉詞任意變更。又在 2009 年此風景特定區計畫的第二次通盤檢討中就記載，"景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主"，而今卻要大興土木，進行變更開發，不再維護自然景觀。此時提出這樣的開發案，有何法令依據與必要性、急迫性可言？（荒野保護協會）

伍、陳情內容五：反對「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區)案」說明如下：(海洋保育社)

1. 此變更案不符合地方永續發展之需求，更與地方居民生計生活無關。

本開發計畫書第一頁提及「為促進東北角地區觀光經濟發展，行政院經濟建設委員會於民國 99 年 3 月 2 日同意「促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善興辦事業計畫」，該案將透過跨區區段徵收作業，釋出旅館區供觀光產業投資，為中央積極發展觀光事業重大計畫，顯見東北角為未來政府發展觀光的重點區域。」

這個「促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善興辦事業計畫」的政策的全名為「庶民生活改善方案-促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善興辦事業計畫」，在本計畫案內並未看見與在地居民生活生計有關之方案。

2. 外澳地區不缺遊客，地方民宿、小型雜貨店與餐飲小店都有機會深化在地文化與觀光發展。但此變更案計畫的高級旅館昂貴，不但無益在地經濟，甚至加劇貧富差距，造成消費階級差異過大，導致東北角海岸區域貧富不均的現象。
3. 觀光旅館未來提供之工作機會將為外來者，無助於在地居民多半為漁民、老人家、小生意人的就業或轉型。
4. 請回歸【以民為本】的規劃，保留居民的生活空間與強化在地經濟，而非以財團為主的規劃。
5. 請主席、各位委員在做決議之前，請前往外澳地區與本變更案之區域進行現場勘查，給外澳海岸和在地居民一個機會。

一、 陳情書之程序處理質疑：

「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區)案」於 2013/7/30 前，紙本寄送多份陳情書至內政部營建署，但至今多位陳情人卻未收到回覆公文；而詢問承辦單位有幾位陳情人？而承辦單位提及目前紀錄內只有四位陳情人。

二、 開會通知紙本公文要求：

本次專案會議開始前，警衛室多次以【開會通知】作為居民入場許可要求，為避免不必要衝突，懇請承辦單位之後給予各陳情人【開會通知紙本公文】。

請主席、各位委員、老師給予台灣的都市計畫與國有地一條生路吧。不要再讓美麗灣一案重現。

陸、陳情內容六（郭博勝）：

以下發言根據的是郭博勝（2011）年台大建築與城鄉研究所碩士論文（從「故鄉變異鄉」到「新故鄉」——東北角漁村外澳的旅遊休閒空間生產、在地回應與意義折衝）。主題是關於外澳漁村從 2006 年到 2011 年間，因旅遊發展所帶來的地景與社會變遷，其中亦涉及了關於地方發展以及在地居民對於當前觀光現狀的看法與焦慮。

在郭博勝(2011)年論文的對於在地居民的訪談與其研究基礎上，有兩點對於此土地變更案的疑慮，懇請都委會委員們於審議時嚴肅看待之。

1. 此變更案的公共性與正當性

目前外澳社區附近原本隸屬於東北角景觀保護區的土地，已有多處私人財團經由土地使用變更，成為旅館與私人招待所。對於地方居民而言，這根本與風管處成立之宗旨以及國有景觀保護區土地的保育與教育意義相違背。地方居民一再提及：

如位於「北關海潮公園」旁，原由「河東堂獅子博物館」所「轉型」搖身一變而成的「里歐海洋溫泉酒店」，其於興建的過程中，部分水泥物質流入海岸、污染礁岩與生態；以及，位於外澳社區西側山頭由金車集團經營的「城堡咖啡館」。後者，大興土木的整地過程中更是粗暴地將原生於土地的樹林、竹林砍伐，之後再向林務局申請獲得大筆造林經費。

更別提及，近來台東美麗灣的飯店開發案與屏東墾丁悠活度假村個案，此兩者皆是，先涉及國有風景區內國有土地的「變更」、再進行「開發」。美麗灣案更已經由高院駁回，地方政府與財團敗訴，需終止多年的不法興建。

以上這些既存、有爭議的案例，對外澳地方居民而言像是一面鏡子，讓大家對此變更案有更多參照與討論。委員們應調閱 2013 年七月營建署城鄉分署於頭城所進行的此案公開說明會會議紀錄，此記錄早已反映了居民對於本變更案之正當性之強烈質疑。

2. 此變更案計畫中，「現況分析」資料使用的問題與「計畫構想」的斷裂

查內政部於今年五月公布的：「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭成濱海）風景特定區計畫（部分甲種住宅區及景觀保護區為乙種旅館區）書」內容，委員們應可發現，計畫書內容在「現況分析」與「計畫構想」之間，論述上存在著極大的問題。現況的分析淪為資料的堆砌（p. 28~39），與計畫構想（p. 46~47）的提出看不出連結存在。

此計畫書中更根本的問題，反映在現況分析中。計畫書的統計資料是以「北台灣」與「宜蘭」、「宜蘭」與「頭城」為類別，我們從無看見以「外澳」在地為分析內容的資料。例如：

第 28 頁引用內政部（95~99 年）的統計年報，指出宜蘭縣與北部區域人口比較，呈現人口外移的情況；頭城鎮與宜蘭縣相較，是縣內「人口外移問題嚴重」以及「人口老化」嚴重的區域。但事實上，我們較為細緻地來看外澳，社區在過去幾年內已有多家外地年輕衝浪業者、民宿業者進入地方開業（而部分原本居民則賣屋、移出外澳），這些外來人口的戶籍地多尚未設籍於此；每到週末與夏日，湧入的遊客數幾乎是超越本地人口的總數。外澳的實際人口數其實是呈現浮動且逐漸增加的情況。

再來看關於「產業」、「家庭經濟結構」與「消費支出結構」的分析（p. 32）。計畫書中分析的單位抬高至「台灣」、「北部區域」與「宜蘭縣」三項為比較之類別，頭城的面貌非常模糊，更不用提外澳了。分析指出宜蘭經濟成長狀況與北台都會區相較下的「低落」、「呈現負成長」（p. 33）。然而實際上，若仔細的對於在地人進行訪談，整體而言，人們並不會覺得「整體而言外澳是衰退」的情況。這幾年下來，社區整體上因觀光效應的作用，整體上的經濟是成長的（反應在房價急速上漲）。背後的主要問題並非「衰

退」，而是「分配不均」，連結不上觀光產業相關力量的居民，其經濟才的確面臨缺乏成長的狀況，如郭博勝（2011）中居民提到的「兩個世界」！

缺乏外澳真實面貌的掌握，此計畫書就像目前矗立著的阿拉伯宮殿，與地方一點關係都沒有。僅僅運用粗遭的統計資料能做的，就是產出「粗糟的分析」、以及進一步推衍出「粗遭的計畫構想」，淪落為化大餅、說出那「友愛財團」（以及「山點水」股份有限公司）自己可能都不相信的話語。

3. 此變更案構想中「結合生態與文化旅遊」以「促成地方發展」之疑慮

郭博勝（2011）論文中引用了當前學者們對於地方發展（local development）的討論，指出任何涉及「發展」的議題，決策者要考慮「發展從何而來，是為誰而做」；

發展對於地方社會與文化層面造成的效果是「延續」或是「斷裂」。

以上述的問題來檢視此變更案，我們可以看到這個由外來財團力量、為了外來觀光客需求的地方發展方式，對於地方文化所造成的效果存在著「斷裂」的危機感。從此變更案基地私人土地內存在多年的「阿拉伯皇宮」現狀來看，其與鄰近的空間形式、鄰里的社會關係本就毫無互動可言，如何說服在地此案是如計畫書「緣起」部分所言，企圖做到「提供地方就業機會與產業鍊結」（p.1）？

再來，「整體發展構想」中的文字提到：本變更案計畫區「企圖結合生態與文化旅遊」，並以「低強度開發使用」、以「人文的、自然的、華麗浪漫的住宿空間，提供宜蘭縣住宿創新的選擇」（p.45）。上述文字所欲達到的「發展」，是需藉由地方的「內生」力量、為了地方自己，才可得以達成。其實，郭博勝（2011）的論文中已指出，部分在地的業者早在日常的民宿經營中，實踐著「結合生態與文化旅遊」的嘗試。人們有感外澳近來觀光人潮所帶來的環境變化，藉由夜晚於山上或海灘的夜遊活動，對於遊客進行生態解說、傳達彼此共同疼惜在地環境的訴求。

以上三點，懇請都委會委員們做決策前再三思量，為外澳的未來把關、為頭城、宜蘭、甚至是整體台灣的環境把關，切莫因一時不慎而成為不可逆的傷害。

附件二 公開展覽期間公民或團體陳情意見（本署城鄉發展分署 102 年 10 月 8 日城規字第 1021002517 號函）

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組出席委員初步建議意見
1	藍詩芳	此開發計畫範圍包含景觀保護區，卻對景觀毫無貢獻，反而妨礙景觀，由於臨近海岸將嚴重影響海岸生態，卻無提出生態保護相關配套計畫。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請將變更計畫範圍縮減避開景觀保護區。 2. 請開發單位提出海岸生態保護計畫。 3. 請國有財產局回覆為何國有土地能在未經環評的情況下租用給民間單位（財團）。 4. 這次為正式說明會卻無各相關單位列席，無法直接明確回覆居民的疑慮，請擇日再召開一次正式說明會。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議不予採納，說明如下： (1)東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區旅遊活動之發展，應由本風景區主管機關(交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處)本於權責，妥予整體規劃考量；如有變更都市計畫需要，應循都市計畫個案變更方式申請辦理。 (2)本案業經交通部 102 年 3 月 15 日交路(一)字第 1028200107 號函原則同意，適用發展觀光條例第 47 條規定辦理都市計畫逕行變更(詳附件一)(略)，並依內政部 101 年 2 月 3 日修正之「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關(單位)」函詢是否位於 38 處限制及條件發展地區，本案除位屬山坡地外，非屬環境敏感地區(詳附件二)(略)。 2. 說明如下： 海岸生態保護計畫詳附件三(略)。 3. 說明如下： 本案旅館區開發並無簽訂租約，依改制前財政部國有財產局臺灣北區辦事處宜蘭分處民國 100 年 10 月 25 日台財產北宜一字第 10000044210 號函，係原則同意變更範圍內 7 筆國有土地變更為乙種旅館區(詳附件四)(略)，並請國有財產署於部都委會專案小組審查時列席說明。 4. 建議不予採納，說明如下： 本案 102 年 7 月 10 日業已召開公開展覽說明會，東北角管理處、宜蘭縣政府、頭城鎮公所及營建署城鄉發展分署等都市計畫相關單位均已列席說明都市計畫有關事項。 	下次會議繼續聽取簡報。
2	簡清壽、吳	1. 影響居民通行及沙	1. 請有關單位承諾在	1. 說明如下：	下次會議

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組出席委員初步建議意見
	萬、王在、簡同陽、吳正男、吳昆燐、沈朝圳、林安男、林春東、李游素月、黃振旺、林沈錦網、謝却來、簡連波、陳木來、李聰俊、簡萬、陳文深、林明華、沈春長、周美麗、徐龍女、林錫修、簡康碧霞、簡良雄、胡致祥、莊連旺、周應嬌、林波、林錫琦、簡明川、李林美玉、黃守長、黃國書、黃全、簡耀宗、簡瑋婷、簡李艷子、簡連池、林坤山、林坤樹、林坤寶、簡瑋智、簡耀能、簡子森、吳芬鈴、簡聰明、沈楊秀琴、江朝宗、簡錫隆、沈章、簡連發、江萬、簡中正、簡志松、林清池、李天龍、王姿云、李世耀、簡敏聰、沈祈芳、林安	<p>灘流失。</p> <p>2. 恐嚴重破壞自然景觀及漁業生態環境危及漁民權益及生計。</p> <p>3. 政府國有土地(景觀保護區)應由全民使用。</p>	<p>未開發前先興建銜接現有南、北側中間海堤步道(高、寬度比照南、北側)及夜間照明設備避免居民產生疑慮。</p> <p>2. 請上級有關單位審核環境評估時應謹慎替百姓把關。</p> <p>3. 友愛集團開發案內部現有國有土地(景觀保護區)應由全民共用，請財政部國有財產署，不予由財團承租變更乙種旅館區使用。</p>	<p>海濱步道現規劃於國有地及未登錄地之海灘，其施作土地在取得國有財產署及東北角風管處之同意後，由申請人承諾於建照執照取得前完成海濱步道興闢，相關施作費用由申請人額外負擔。</p> <p>2. 說明如下： 依環境影響評估相關法規辦理。</p> <p>3. 併入陳編號1。</p>	繼續聽取簡報。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組出席委員初步建議意見
	棟、林陳梅秀、沈明俊、簡江素蘭、莊寶珠、江朝根				
3	李燈賢	本區域小外澳段海邊有很多生態、石花、海螺、沙蟹、寄居蟹，一旦開發旅館觀光，嚴重破壞影響漁民生計。	應造海堤防洪步道，使外澳南接北一連貫，能使居民運動、小孩放學可走這條堤防道平安回家。	併入陳編號 2。	下次會議繼續聽取簡報。
4	江智鴻等 167 人、魏寶戀等 176 人、楊文仁、蔡霈榆、黃詩芸等 17 人、閔思濡、王佩穎等 46 人、吳家宜等 54 人、陳俐君等 10 人、陳秉志	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案計畫範圍達 1.74592 公頃，符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 14 款第 7 目規定，應實施環境影響評估。在經過環評審查前，目的事業主管機關均不得為一切開發行為之許可，其經許可者應為無效。 2. 本件變更特定區計畫書完全缺乏系爭開發基地是否位於環境敏感區位之調查，竟又直接宣稱計畫區非位於地質敏感區、地下水管制區及水源水質水量保護區等，有記載錯誤資訊之疑慮。 3. 宜蘭縣政府 86 年所公告海岸一定限度內不得為私有土地之範圍，迄今已經過 16 個年頭，海岸線極可能已產生相當變化，且本案僅確認頭城鎮外澳段 275 地號等 9 筆土地依前述公告非屬不得私有範圍，顯有資訊不完全之情形。 4. 本計畫區係濱海路沿岸少數缺乏海岸堤防保護之區域，將來如變更為乙種旅館區供旅館興建使用，在缺乏堤防 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未經環保署環評審查通過前，應否准本案之申請或停止相關審議程序。 2. 計畫書缺乏環境敏感區位相關函詢資訊，且參與劃定變更之 34 筆土地是否屬於土地法第 14 條不得私有之海岸土地亦有未明，請否准本案之申請，避免基於錯誤及不完全之資訊而構成判斷瑕疵。 3. 本計畫區係濱海路沿岸少數缺乏海岸堤防保護之區域，將來如變更為乙種旅館區供旅館興建使用，在缺乏海堤保護下，恐將造成周圍居民甚至旅館遊客之生命、財產安全疑慮，故請否准本案之申請，以供本計畫區土地作為興建海堤步道之用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 併入陳編號 2。 2. 說明如下： (1) 有關環境敏感區位函詢併入陳編號 1。 (2) 依宜蘭縣政府 100 年 10 月 19 日府地權字第 1000158070 號函，計畫範圍內 6 筆國有土地非屬海岸一定限度內不得私有之土地範圍(詳附件五)，其餘 28 筆土地則已登記為私人所有。 3. 併入陳編號 1。 	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組出席委員初步建議意見
		<p>保護下，地震及颱風引發之強浪或海嘯勢必對周圍居民甚至旅館遊客之生命及財產造成衝擊。</p> <p>5. 本計畫區南邊鄰近頭城國小外澳分校，是學童上下學往返必經之地，若計畫區變更為興建旅館之用，在缺乏沿岸海堤步道之情況下，學童僅能通行濱海路與砂石車爭道，生命安全堪慮。</p>			

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地）（配合蘆竹生命紀念園區聯絡道開闢）」案。

說明：

- 一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合桃園縣蘆竹市公所為改善蘆竹市第 18 公墓之對外聯絡交通，協議土地所有權人同意完成道路拓寬工程，為取得該路段產權及完成土地登記作業之需要，辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 103 年 12 月 1 日城規字第 1031003059 號函檢附計畫書、圖等由報請核定到部。
- 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：詳計畫示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：民國 101 年 11 月 5 日起至民國 101 年 12 月 4 日止，於桃園縣政府及桃園縣蘆竹市公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 101 年 11 月 20 日假桃園縣蘆竹市公所舉辦說明會，且於桃園縣刊登自由時報 101 年 11 月 5、6、7 日等三天公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）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、計畫書草案第 17 頁載明本案變更範圍內部分私有土地權屬，其中坑子外段外社小段「375-10、375-13 地號土地已由蘆竹市公所完成協議價購」，且於附件三敘明同意價購文件，惟查附件四之土地登記謄本，上開土地所有權人未盡相符且於協議後移轉予第三人，故上開協

議價購事項及文件似無納入計畫書中之必要，故予以移除。

二、計畫書草案附件二載明「國有財產局土地使用同意函」內容未涉及本案變更事項，無需納入計畫書中之必要，故予以移除。

三、因本道路位於山坡地，請道路開闢單位補充有關本道路工程及邊坡符合相關道路設計規範及交通安全無虞之相關證明文件，並納入計畫書中敘明，以利查考。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（環保設施用地為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 103 年 10 月 1 日第 16 屆第 30 次會議審決通過，並准桃園縣政府 103 年 11 月 14 日府城綜字第 1030281396 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：詳計畫範圍示意圖。

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：照案通過。

第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門國家公園第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出）案」。

說 明：

一、本案業經金門縣都市計畫委員會 103 年 2 月 18 日第 64 次及 103 年 6 月 24 日第 66 次會議審議通過，並准金門縣政府 103 年 7 月 25 日府建都字第 1030062435 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，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為林委員秋綿、賴委員美蓉、謝委員靜琪、林委員志明、王委員靚琇等，並由林委員秋綿擔任召集人於 103 年 10 月 6 日召開專案小組會議，研獲初步建議意見（詳附錄）有案。

七、案准金門縣政府 103 年 12 月 1 日府建都字第 1030097698 號函檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見研擬具體處理情形及相關資料報部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府 103 年 12 月 1 日府建都字第 1030097698 號函送計畫書、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、計畫書草案附件貳至伍等內容，僅供委員會審議之參考，依本會決議修正計畫書報請核定時，予以刪除，以資精簡。
- 二、因本案部分案件尚須依其他附帶規定事項辦理，故同意金門縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

【附錄】專案小組初步建議意見：

本計畫案建議除下列各點外，其餘准照金門縣政府103年7月25日府建都字第1030062435號函送計畫書、圖內容通過，並請該府檢送修正後之計畫書30份、計畫圖2份及處理情形對照表到署後，逕提委員會議審議。

(一)查「變更金門特定區計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案」

業經本會103年9月30日第836次會議審議通過，故本案變更計畫圖之範圍及內容(含面積)請金門縣政府依上開計畫調整修正，以利後續執行事宜。

(二)本計畫擬變更劃設為風景區部分（變更內容綜理表編號變八及變十等2案），建議原則予以同意，惟該案件尚需研提整體開發計畫並經金門縣政府審議，考量土地所有權人稅賦減免衍生之相關問題，故建議先變更為保護區，並於計畫書適當章節（或變更處理原則）敘明，未來該範圍內之土地如為因應觀光遊憩發展實際需要時，再擬定整體開發計畫並經金門縣政府依據「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」審議通過後，得分階段修正變更都市計畫書、圖逕送內政部核定，免再提會討論。

(三)計畫書草案建請配合修正事項：

- 1.建議適度調整修正計畫書第六章節之架構內容。
- 2.計畫書草案第1-1頁，「計畫緣起」中有關國家公園計畫委員會審議通過及確認之期次請查明修正。
- 3.本案係依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，故計畫書草案審核摘要表及第1-2頁之法令依據援引

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四條」之文字，建議予以刪除。

4.計畫書草案第4-6頁表4-5有關觀光產業吸引人數估算表中預測之數據，部分內容已過年期，請調整修正。

5.本計畫書草案之防災計畫請適度加強及補充說明計畫內容；本計畫書草案請於適當章節補充增列「實施進度及經費」，適度修正表6-7「公共設施用地土地取得方式計畫表」，並增加取得方式、經費來源與實施進度等內容。

6.計畫書草案附件貳至伍等內容，僅供委員會審議之參考，建議於審議通過修正計畫書報請核定時，予以刪除，以資精簡。

(四)變更內容綜理表部分：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
變一	西湖古廟、羅厝社區活動中心	國家公園區 (0.19 公頃)	自然村專用區 (0.19 公頃)	將緊鄰羅厝聚落自然村專用區之西湖古廟、羅厝活動中心、以及羅厝活動中心以東現況為道路之部分配合變更為自然村專用區。	本案建議照案通過。
變二	羅厝漁港東側	國家公園區 (0.50 公頃)	港埠用地 (0.50 公頃)	將位於羅厝漁港內之岩壁潮間帶（土地權屬為國有地、縣有地及未登記土地），變更為港埠用地。	本案建議照案通過。
變三	羅厝漁港北側	國家公園區 (0.09 公頃)	港埠用地 (0.09 公頃)	將羅厝漁港與羅厝聚落南側計畫道路間之土地變更為港埠用地，以利車輛進出漁港通行、門面景觀及整體發展。公有地約 0.06 公頃；私有地約 0.03 公頃。	本案建議照案通過。
變四	羅厝漁港西北側	國家公園區 (0.97 公頃)	公園用地 (0.97 公頃)	1.已施作景觀公園設施。 2.緊臨海岸地區，雖有海堤防護，但地勢較為低窪，屬於易受暴潮影響之地區。	本案建議照案通過。

				3.土地權屬公有地約 0.27 公頃；私有土地約 0.70 公頃。	
變五	習山湖公園南側(健康體能園區)	國家公園區 (0.82 公頃)	公園用地 (0.82 公頃)	1.已施作景觀公園及遊憩設施。 2.緊臨海岸地區，雖有海堤防護，但地勢較為低窪，屬於易受暴潮影響之地區。 3.土地權屬公有地約 0.44 公頃；私有地約 0.38 公頃。	本案建議照案通過。
變六	東林水資源回收中心	國家公園區 (0.28 公頃)	污水處理廠用地 (0.28 公頃)	1.現況為東林水資源回收中心。 2.配合 8 公尺計畫道路之規劃將相鄰之土地納入，使其形狀方整。 3.縣有地約 0.28 公頃，另國有地約 2 m ² ；私有地約 14 m ² 。	本案建議照案通過。
變七	公六六東側計畫道路及本變更計畫範圍銜接處	國家公園區 (0.60 公頃)	停車場用地 (0.60 公頃)	1.因應未來金門大橋興建完成通車大金門車輛之進入、烈嶼低碳島發展與維護濱海大道(環島車轍道)為優質之自行車道。運用公有土地及未登記土地規劃配置兩處較大型停車場，作為未來提供遊客車輛停放轉乘自行車或電瓶車之空間，此為變更計畫範圍東側配置之停車場用地。 2.國有地約 0.09 公頃；未登記地約 0.51 公頃。	查本案與編號變十二變更理由相同，除請金門縣政府因應未來觀光活動發展實際需求適度修正變更理由外，其餘照縣府核議意見通過。
變八	東崗海水浴場	國家公園區 (11.96 公頃)	風景區 (11.96 公頃)	1.配合地方發展東崗海水浴場景點之需要，變更規劃為風景區。土地有未登記地 (10.46 公頃)、國有地 (約 0.37 公頃) 及私有地(約 1.13 公頃)。 2.未來開發需依據「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」提出申請。	本案依初步建議意見(二)辦理。
變九	清遠湖園區及濕地公園	國家公園區 (9.52 公頃)	公園用地 (9.52 公頃)	主要為清遠湖園區與溼地公園使用，大部分為縣有地 (約 4.85 公頃)、國有地(4.60	本案建議照案通過。

				公頃)，另私有地約 0.07 公頃。	
變十	烈嶼鄉游泳池、清遠湖及鳥嘴尾周邊地區	國家公園區 (35.19 公頃)	風景區 (35.19 公頃)	1.配合烈嶼鄉公所「烈嶼海濱遊艇碼頭規劃」中之青岐遊艇碼頭及休閒度假區之發展。 2.鄰近遊憩資源豐富，提供烈嶼觀光遊憩發展用地。 3.土地有國有地約 18.00 公頃、縣有地約 0.39 公頃、私有地約 4.02 公頃及未登記地 12.79 公頃。 4.未來開發需依據「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」提出申請。	本案依初步建議意見(二)辦理。
變十一	烈女廟	國家公園區 (0.11 公頃)	宗教專用區 (0.11 公頃)	烈女廟為烈嶼鄉知名廟宇，為地區觀光遊憩景點，變更為宗教專用區以供發展使用。	本案建議原則同意，惟因變更範圍內有部分國有土地，故本案報部核定前，應先行取得國有財產署同意使用證明文件，否則併鄰近分區變更為農業區。
變十二	國家公園區陵水湖進入變更計畫範圍處	國家公園區 (0.60 公頃)	停車場用地 (0.60 公頃)	1.因應未來金門大橋興建完成通車大金門車輛之進入、烈嶼低碳島發展與維護濱海大道(環島車轍道)為優質之自行車道。運用公有土地及未登記土地規劃配置兩處較大型停車場，作為未來提供遊客車輛停放轉乘自行車或電瓶車之空間，此為變更計畫範圍西側配置之停車場用地。 2.國有地約 0.55 公頃；未登記地約 0.05 公頃；私有地約 0.6 m ² 。	查本案與編號變七變更理由相同，除請金門縣政府因應未來觀光活動發展實際需求適度修正變更理由外，其餘照縣府核議意見通過。
變十三	變更範圍	國家公園區 (86.14 公頃)	農業區 (86.14 公頃)	將區內現況農作使用，周圍防風林、水塘，以及軍事與垃圾場等使用地變更為農業區。	本案建議照案通過。

變十四	變更範圍	國家公園區 (33.72 公頃)	保護區 (33.72 公頃)	將不變更為其他使用分區之海岸地帶、坡度較陡峭等地區變更為保護區。	本案建議照案通過。
變十五	濱海大道 (車轍道)	國家公園區 (6.22 公頃)	道路用地 (6.22 公頃)	<p>1.包括羅厝社區活動中心以西道路及濱海大道(車轍道)。</p> <p>2.車轍道現有路寬約 6-8 公尺，羅厝至東林水資源回收中心已鋪設柏油路面以供大眾通行；東林水資源回收中心至青岐聚落，中為 3-4 公尺車轍道，含兩旁泥土路肩約 6-8 公尺；青岐聚落至規劃範圍(陵水湖)仍保留中間車轍道意象，但兩旁路肩已改為硬鋪面，以供大小車輛載運旅客至清遠湖與烈女廟等地區觀光旅遊。</p> <p>3.原國公家公園區與各使用分區或用地鄰接部份，以分區界線為準往內規劃 8 公尺計畫道路；車轍道全部在原國公家公園區內者，以車轍道之中心線規劃 8 公尺計畫道路。</p>	本案建議照案通過。

(五)逕向本部陳情案件：

編號	陳情人及 陳情位置	變更理由 或需求目的	建議事項	金門縣本府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
1	洪允記 烈嶼鄉楊厝段 692-5 地號	本土地前方有清澈的海水及白色晶瑩的沙灘，右前方為復興嶼，往後延伸為大膽、二膽島，夜晚亦可觀看星星，左手邊可眺望大、小金門往來船班，風景美不勝收，如將此地善加利用，對於烈嶼鄉的觀光事業發展是有絕大的幫助的。	建議將此地使用分區變更為風景區，以利觀光事業發展。	<p>(1)陳情土地面積約 3.38 公頃，變更草案規劃為保護區。</p> <p>(2)依據「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」：1.坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，應維持原始地貌，不得開發利用；2.坵塊圖上之平均坡度在 30% 至 40% 地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，不得開發及建築使用，但得作公共開放空間。其餘部份</p>	本案建議酌予採納，併入變更內容綜理表編號變八案，並請金門縣政府配合適度修正未來得申請變更為風景區之範圍，納入計畫書中敘明。

				<p>得就整體規劃需要開發建築。</p> <p>(3)該土地之坡度，二級坡(5-15%)0.17 公頃，三級坡(15-30%)1.11 公頃，四級坡(30-40%)0.28 公頃，五級坡(40-55%)1.06 公頃，六級坡(55%以上)0.76 公頃。</p>	
--	--	--	--	---	--

第 9 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（解除住宅區「註2」規定）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 10 月 29 日第 38 次會議審議通過，並准臺中市政府 103 年 11 月 26 日府授都計字第 1030239066 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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中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、據臺中市政府列席代表說明，配合本案變更內容，該府於細部計畫中將本案住宅區容積率予以調降與其他住宅區一致乙節，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本計畫書草案變更理由三敘明有關維護土地所有權人信賴保護原則部分，尚非屬本案變更之理由，予以刪除；至原臺中縣大里市公所核發土地使用分區證明書未敘明本計畫部分住宅區（註 2）之附註規定：「供安置九二一震災受災戶使用及受災社區辦理用地交換」乙節，請臺中市政府依相關規定詳予查處，並於計畫書、圖報核時，將查處結果併案敘明，以資妥適。

第 10 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都委會 101 年 1 月 11 日第 10 次會議審決修正通過，並准臺中市政府 101 年 4 月 10 日府授都計字第 1010054644 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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

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，由本會謝委員靜琪、劉前委員小蘭、邱委員英浩、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 人組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，復於 101 年 5 月 9 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，惟臺中市政府逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 101 年 10 月 16 日第 790 次會議報告決定略以：

「一、洽悉，並退請臺中市政府依本會專案小組 101 年 5 月 9 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再召開專案小組會議。二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：併前項意見辦理。」。

七、案經臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 1010203596 號函補充資料，復於 101 年 12 月 25 日、102 年 1 月 14 日召開第 2、3 次專案小組會議。因本會

專案小組部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會謝委員靜琪、邱委員英浩、林委員秋綿、林委員志明、王前委員銘正等 5 人組成專案小組，並由謝委員靜琪續任召集人。本會專案小組於 102 年 8 月 22 日召開第 4 次會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 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。

一、變更內容明細表：

- （一）計畫書變更內容明細表核定編號 18（新編號 19）及核定編號 23（新編號 24），請臺中市政府與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。
- （二）計畫書變更內容明細表核定編號 20（新編號 21）（擬變更倉儲批發專用區為乙種工業區，面積 1.12 公頃），因臺中市都委會尚未有有具體審議結果，請臺中市政府及興農股份有限公司儘速依臺中市都委會決議辦理後，再請市府檢具相關資料報部提會討論。
- （三）計畫書變更內容明細表核定編號 22（新編號 23），請將環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明。
- （四）計畫書變更內容明細表核定編號 25（新編號 26）（擬變更鐵路用地為公園用地，面積

2.72 公頃），與公開展覽草案（變更為農業區）比較分析後，因本特定區鐵路南側土地非屬住宅使用型態，尚無迫切公園用地使用需求，且當地交通不便，可及性不高，公園用地亦無具體事業與財務計畫，現階段依公開展覽草案變更為農業區較為妥適。未來臺中市政府如有具體開發計畫（含開發經費及時程），再另循都市計畫法定程序辦理檢討變更為公園用地。

（五）計畫書變更內容明細表核定編號 27（新編號 28），尚未依照本會專案小組建議意見辦理，請配合修正。

二、逕向本部陳情意見：除逕向本部陳情意見編號 7 及編號 8（如表一）（略）外，其餘逕向本部陳情意見准照本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。

三、本會專案小組會議後公民或團體陳情意見：如表二。

四、後續辦理事項：

（一）本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，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。

(二) 本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。」。

八、臺中市政府依本會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議，以 103 年 11 月 27 日府授都計字第 1030243927 號函及 103 年 12 月 10 日府授都計字第 1030252189 號函補充資料，爰再提會審議。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議通過，並退請臺中市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。

一、變更內容明細表新編號 21（擬變更倉儲批發專用區為乙種工業區，面積 1.12 公頃）（如附表一），同意依臺中市政府核議意見通過，並請臺中市政府與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。

二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見：如附表二，除補辦公開展覽期間公民及團體陳情意見編號 1 應依下列各點辦理外，其餘准照臺中市政府研析意見辦理。

(一) 請臺中市政府與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。

(二) 變更內容因超出公开展覽範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开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；公开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。

附表一 變更內容明細表新編號 21 案(臺中市政府建議修正方案)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
21	17 逾 12	倉儲批發專用區	倉儲批發專用區 1.12 公頃	乙種工業區 1.12 公頃 附帶條件： <u>1. 變更位置東側沙田路路堤下方自涵洞至南榮路間之通路範圍內，包括大肚區王田段 196-7、196-9 及 197-1 地號部分土地（詳附圖），應無償捐贈予臺中市政府所有。</u> <u>2. 應繳交變更土地面積乘以回饋當年度公告土地現值 2% 之回饋金，及變更土地南側與南榮路銜接之 8 公尺出入道路土地面積乘以回饋當年度公告土地現值之代金辦理回饋。</u> <u>3. 乙種工業區不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用。</u>	<u>1. 該倉儲批發專用區係於民國 90 年間為配合萬客隆股份有限公司營運發展需求，由零星工業區予以變更，並與原臺中縣政府簽訂協議書。</u> <u>2. 目前倉儲批發專用區土地已移轉予他人，違反原計畫協議書規定，原應回復為原分區零星工業區使用，惟因零星工業區已不符合實際使用需求，故變更為乙種工業區並限制不得供公共服務設施及公用事業設施之使用。</u> <u>3 考量零星工業區變更為乙種工業區仍涉及使用項目之放寬，故訂定回饋規定。</u> <u>4. 變更土地南側與南榮路銜接之 8 公尺出入道路原為萬客隆公司應捐贈之土地，惟基於工廠管理安全考量，為避免發生工安意外，同意土地所有權人以代金折繳，並應捐贈變更位置東側沙田路路堤下方自涵洞至南榮路間之通路範圍內土地，以利地方民眾通行使用。</u>	<u>土地所有權人應於本計畫報請內政部核定前，就回饋金繳納及捐贈土地等事項與本府簽訂協議書，納入計畫書敘明，否則應維持原計畫。</u>

附表二 補辦公開展覽期間公民及團體陳情意見（臺中市政府 103 年 12 月 10 日府授都計字第 1030252189 號函）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
1	劉華珠	烏日區成功嶺段 367-2 地號等 5 筆土地人行步道	陳情人曾於 98、99 年間向市府陳情建議將成功嶺段 367-2 地號等 5 筆土地之使用分區由「人行步道用地變更為住宅區」，並經市都委會專案小組建議「酌予採納」（編號逾 5），並經市都委會決議「照專案小組意見通過」。	檢附土地所有權人同意書，請盡速辦理變更。	<p>建議酌予採納，並依下列原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更人行步道用地為住宅區，並訂定附帶條件規定如下： <ol style="list-style-type: none"> 「1. 應回饋變更面積 30% 土地折算代金抵繳後，始得依住宅區相關規定使用。2. 應繳交回饋金＝變更土地面積× 回饋比例× 公告土地現值 1.4 倍。3. 成功嶺段 342-1 地號土地應辦理回饋部分，應由變更範圍內其他土地所有權人負擔。」 2. 應於本次通盤檢討核定前完成回饋金繳納，或與本府簽訂協議書並納入計畫書載明，否則維持原計畫。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 該處 4 米人行步道用地自劃設以來均未開闢，且該處住宅區街廓內已有既成巷道可供通行，取消後不影響鄰近建築基地出入通行功能，且陳情人已取得該人行步道範圍內及兩側大部分地主同意書。 2. 依本市 103 年 3 月 26 日「台中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」，應回饋土地面積小於 1,000 平方公尺者，得以折繳代金方式繳納。 3. 依陳情人提供之同意書資料敘明因未能找到成功嶺段 342-1

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
					地號土地所有權人，無法取得其同意書。故該地號應辦理回饋部分應由變更範圍內其他土地所有權人負擔。
2	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處	烏日區便行段 331-3 地號	陳情地號土地位於「成功嶺南營區」大門處，現況為營區使用，且鄰地同段 333-2 地號土地亦剔除該計畫範圍外，爰建議同意該筆土地剔除於計畫範圍外。	為符合營區使用現況，建請同意該筆土地剔除於計畫範圍外。	本案涉及本府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送修正計畫書、圖經大部審議通過，其中變更內容明細表核定編號第 17 案，考量本計畫原規劃意旨及配合烏日區便行段 331-1 地號地籍分割成果，建議酌予採納。 理由： 1. 依本計畫之原規劃意旨，計畫範圍北迄成功嶺基地，陳情土地為國防部軍備局經管，並緊鄰計畫範圍邊界，故建議劃出計畫範圍外。 2. 另經查烏日區便行段 331-1 地號業於 99 年 10 月 18 日分割為 331-1、331-2 及 331-3 地號等 3 筆土地，惟原經大部 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議其中變更內容明細表核定編號 17 案，於計畫圖所示範圍及變更內容明細表所列面積係依前開 331-1 地號分割前地籍範圍變更，故應依分割後地籍範圍予以訂正。
3	楊進卿	烏日區中山段 27、27-1 地號土地	1. 陳情人土地位於本計畫區內農業區，本次通盤檢討變 16 案將之變更為廣場用地，實非妥當。該地為三角形狹長地形，前臨中山路、後臨鐵路，最	建議勿變更為廣場用地，應保留作為農業區使用。	本案涉及本府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送修正計畫書、圖經大部審議通過，其中變更內容明細表核定編號第 16 案，考量現有土地所有

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
			<p>深僅 12 餘公尺，面寬 150 餘公尺，以三角形狹長地形之小面積土地，若謂變更為廣場用地可以形塑成功嶺營區入口意象，實難以服眾。</p> <p>2. 現在政府經費拮据，很多公共設施無經費可以徵收，編定後限制使用，開發遙遙無期，損害人民權益。</p> <p>3. 政府任意開發，致使農業區土地越來越少，糧荒之日將至，不可不慎。</p>		<p>權人意願，建議酌予採納，維持原計畫。</p> <p>理由：</p> <p>本案為公開展覽期間參酌原土地所有權人陳情意見變更(人 3)，惟後續因土地細分及所有權人異動因素，為尊重現有土地所有權人意願，並基於土地利用之完整性考量，故建議本案維持原農業區使用。</p>
4	楊宏如、陳志民、邱旭玲、拓鋼機械股份有限公司	大肚區大肚段 35-427、35-2083、35-2084、35-2085、35-2087、35-2089、35-2090、35-2091、35-2092、35-2093、35-2094、35-3091、35-3099、35-3100、35-3101、35-3102、35-3103、35-3104、35-3123、35-5004、35-5006 等 21 筆地號土地	<p>1. 陳情人等分別於民國 68、70、73 及 89 年購買該區段工業用地，當時的主要道路為 12 米，係依地主提供給大肚區公所認可之開發計畫實施。</p> <p>2. 本次都市計畫圖卻劃設為 10 米，與前計畫不符，是否為筆誤。</p> <p>3. 工業用地主要道路應為 12 米才適合現況需求，又該大肚區沙田路 2 段 308 巷申請建築線時亦以 12 米道路指定建築線。</p>	懇請將該區段工業用地主要道路更正為 12 米，較適合現況需求使用，亦不會造成執照糾紛。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 該處計畫道路原屬大肚都市計畫區內，於民國 77 年 3 月 8 日發布實施「變更大肚都市計畫(第一次通盤檢討)」案，變更內容明細表編號 8 變更農業區為 10 公尺計畫道路。</p> <p>2. 經查建築線指示資料，已有土地所有權人依 10 公尺計畫道路指定建築線。</p> <p>3. 本次通盤檢討參酌大肚區公所建議，配合天然地形界線調整計畫範圍，將部分大肚都市計畫土地納入本計畫範圍管理，並未涉及實質計畫內容變更，故依現行大肚都市計畫劃設為 10 米計畫道路。</p>
5	長生預拌混凝土股份	烏日區長壽段 297、298、298-	陳情人作預拌混凝土廠使用多年，且夾雜於乙種工業區旁，全	依變 15 案調整零工八範圍邊界時，請求酌	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>經查陳情人合法工廠登</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
	有限公司、劉建德、鍾雲城	1、300、300-1、303、304、304-1、305、306、307、307-1、312、312-1、314、316、317、317-1、319、320、320-1、320-2、320-3、321、322、323、324、325、325-1、327、331、331-1、331-2、331-3、331-4、339、340、343、345、386、388、391地號等 42 筆土地	區土地多做工業生產設廠使用，為求本區域整體發展，請求變更為工業用地。	量陳情人工廠用地(即陳情位置)一併計入調整範圍。	記範圍烏日區長壽段 325 地號土地已劃設為工業區，其餘陳情地號因非屬工廠登記範圍，故未便採納。
6	羅榮鎮	高速鐵路台中車站及高速公路周邊	<p>1. 大台中合併後，高鐵站附近有台鐵、捷運、高速及快速公路，是重要交通節點。附近農業區應當變更為促進高鐵站附近能成功開發且相輔相成的分區。</p> <p>2. 為使進出高鐵站方便且高速及快速公路相互支援，不必堵在南屯交流道再</p>	1. 請下次通盤檢討時，將成功嶺以東到筏子溪以西的農業區(包括高速鐵路台中車站地區以北的農業區)變更為適當且相輔相成，促進高鐵站附近開發成功	<p>1. 有關農業區變更為其他分區之意見，建議納入下次通盤檢討，依當時實際發展情形妥予研議。</p> <p>理由：</p> <p>考量計畫區內住宅區使用率約 70%，且仍有 3 處整體開發地區尚未辦理開發，故建議仍維持現有使用管制。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
			<p>上快速道路進出高 鐵站。</p> <p>3. 高速公路兩側道路 聯通，避免造成高 速公路兩側為兩個 世界。</p>	<p>的分區。</p> <p>2. 請下次檢討 時，在此高 速公路增設 交流道或簡 易交流道。</p> <p>3. 請下次變更 時，考慮高 速公路兩側 道路的聯 通。</p>	<p>2. 有關高速公路增設交 流道及增加高速公路 兩側道路連通之意 見，建議移請相關權 責單位納入後續規劃 考量。</p>
7	幸記工 業股份 有限公 司	烏日區學 田段 201、 202 地號土 地	<p>1. 同安厝排水治理計 畫河川整治應考量 既有建物規避之， 因陳情地號土地皆 為乙種工業區土 地，同時業已建築 為廠房、倉庫及機 車棚等。</p> <p>2. 東側為農業用地。</p>	<p>建議治理範圍 向東面稍微移 動或縮小寬 度，變更設計 規劃，以利便 民，減少民怨 及財物損失， 盼第三河川局 派員到現場丈 量了解。</p>	<p>本案涉及原經大部 103 年 4 月 29 日第 826 次 會議決議有關本會專案 小組會議後公民或團體 陳情意見編號第 4 案， 參採經濟部水利署第三 河川局 103 年 11 月 11 日召開工作會議結論， 建議酌予採納，烏日區 學田段 201、202 地號 土地建議維持原計畫。</p> <p>理由： 依經濟部水利署第三河 川局 103 年 11 月 11 日 召開「同安厝排水治理 規劃檢討及治理計畫檢 討（1/3）」工作會議 結論第一點略以：「幸 記工業股份有限公司 （學田段 201 及 202 地 號）部分土地位於同安 厝排水用地範圍線內乙 案，經與會單位協商後 決議本案左岸維持經濟 部 97 年公告同安厝排 水用地範圍線劃設，右 岸則配合地籍線微調， 以維持計畫渠寬 18M 為 原則。」故配合修正。</p>
8	林許美 華、林 志文、 林維珍 等 3 人	烏日區學 田段 170 地號土地	<p>本次說明會並未詳細 公布同安厝排水治理 計畫範圍及認定河川 區之範圍，故與會後 亦未能得知與本人權 利、財產之影響。對 此影響人民財產之計</p>	<p>1. 應將該案之 詳細計畫及 河川區劃定 之範圍公 布。</p> <p>2. 至少須讓權 利關係人能</p>	<p>1. 有關第 1、2 及 4 點 意見，因涉及經濟 部水利署權責，非 屬都市計畫討論事 項，建議不予討 論。</p> <p>2. 針對河川治理範圍周</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
			畫案不應如此草率。	<p>詳細明瞭所劃定之範圍及河川管制範圍。</p> <p>3. 建請都市計畫委員對此區除河川整治外，也能作一通盤之土地規劃。</p> <p>4. 如非必要，請盡量將河川管制範圍縮小。</p>	<p>邊土地通盤規劃之意見，考量區內住宅區使用率約 70%，且仍有 3 處整體開發地區尚未辦理開發，故建議仍維持現有使用管制。</p> <p>理由： 依經濟部水利署第三河川局 103 年 11 月 11 日召開「同安厝排水治理規劃檢討及治理計畫檢討（1/3）」工作會議結論第二點略以：「學田段 170 地號部分土地位於同安厝排水用地範圍線內，經與會單位協商後決議，該渠段用地範圍線仍維持 97 年經濟部公告同安厝排水用地範圍線，後續本局辦理地方說明會時再針對堤線劃設原則予以說明。」</p>
9	王祥雲、王勝瑞	大肚區社腳段山子頂小段 98-20、98-34、99-52 地號等 3 筆土地	<p>1. 陳情位置因道路規劃而須拆除建築物，勢必引起建築結構損傷，日後建物使用上恐因房損而造成人身生命之虞。並未有詳細規劃及安置計畫，對現住戶而言非常擔憂。</p> <p>2. 因房舍拆除，原所有權人之房舍重新翻修或改建等後續狀況皆不明瞭。</p>	<p>1. 請針對屋損及安置加強說明方案及可行計畫之實施內容多讓民眾了解。</p> <p>2. 再增加 1~2 次說明會再決議。</p> <p>3. 請建築師及結構技師列席會議。</p>	<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 有關道路開闢之安置與建築結構安全問題，非屬通盤檢討範疇，故建議移請相關權責單位參酌辦理。</p>
10	林宏松	大肚區新興里沙田路二段 43 弄道路工程	大肚區大肚段 586-30 地號土地因 8 米計畫道路開闢將劃分為兩土地，不利使用，損害人民權益。	建議將現有既成巷道拓寬為 8 米，代替計畫道路之開闢。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 該處 8 米道路用地現況已部分開闢完成，且兩側建築基地大部分已依計畫道路指定建築線，故為避免影響他人權益及基於交通安全考量，建議未便採納。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
11	溫惠君、陳林玉益	大肚區社腳段山子頂小段 17-8、17-9、18、18-3 地號	土地所有人等三十多年來土地使用受到限制，且無法辦理重劃影響權利，殷望政府當局能明確果斷處理，以解除民怨。	逕 8 及後 2 案的新計畫中，建議修訂附帶條件(附 5)，如無法於本案發布實施後 3 年內擬定細部計畫，應即逕行恢復為原編定的農業區。	本案於 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議其中逕向本部陳情意見編號第 8 案，業已考量相關土地所有權人陳情意見，故決議略以：「為積極推動細部計畫擬定及辦理市地重劃，如無法於本案發布實施後 3 年內擬定細部計畫，應另依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」
12	陳高雄、楊富清、林建元、林金治	兒五西側市地重劃區 (大肚區社腳段山子頂小段 94-4、94-5、94-14、94-16、94-20、98-39 地號土地)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人土地於都市計畫發布前已編定為建地目，且已建築供居住使用，為合法建築物基地，但因早期都市計畫重劃範圍劃設過程太過粗糙，並未進行現地實際勘查，而將土地及合法建物劃入重劃範圍內，加上重劃後因持有土地面積狹小無法配地，未來拆除範圍內既有建物將影響居住安全。 2. 陳情人土地為農業區之建地，依規定建蔽率 60%、容積率 180%，若納入重劃並劃為住宅區(一)，建蔽率反而降低為 50%，還需負擔重劃費用及公共設施，因政府劃設重劃範圍未考慮當時既有土地及建物分布狀況，卻由地主承擔原有權利兩度剝削情形，重劃後未蒙其利反受其害，甚為不公！ 	建議調整重劃區南側範圍界，將原有合法建物及坐落土地逕行編定為住宅區，並剔除於重劃範圍外，避免影響合法居住權利。	<p>本府於後續辦理市地重劃時將依法協助處理既有建物保留事宜，故建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為維持市地重劃範圍之完整性。 2. 相關土地所有權人陳情保留建物之意見，建議於辦理市地重劃時由本府依法協助處理。
13	盧金澤、江邱淑	大肚區社腳段山子頂小段 12-	陳情土地(逕 8、後 2 案範圍內)於民國 67 年 3 月 8 日發布實施	本人不願意參加市地重劃，懇請盡速給予	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量仍有多數地主反對</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
	瑛、楊永松、楊枝森、陳孟棋、林銘芳、林世雄、蔡耀德、陳士澤、陳高雄、林王月樓、洪鄭鳳珠、洪琇美、林奴橋、何玉輝、林建元、林金治、陳棋忠、陳智宏、涂清波、涂紀裁、涂義本、林秋東、陳志宏、楊富清、何樹、林月娥、盧庭義、蕭志東、江信益、江文宏、盧桂洲、盧桂森、盧	1、12-3、13-1、13-22、13-23、13-31、13-32、13-33、14、14-1、14-3、14-4、15、15-1、16、16-3、16-4、16-7、16-8、19-3、19-4、19-6、17-4、17-5、69-28、71、75-1、75-2、75-5、75-6、79、83、90-3、94、94-3、94-5、94-14、94-19、98、98-18、98-19、98-21、98-35、98-36、98-39、98-40、99-15、94-16、94-20、99-27、99-28、99-29、99-30、99-50、99-51、99-69 地號等 56 筆土地	至今已 36 年，土地所有權人無法興建房屋自住，更無法向銀行辦理貸款，土地所有權人苦不堪言。	同意恢復原狀。	恢復農業區，為維護土地所有權人權益，促進土地有效利用，帶動都市空間發展，故建議仍依 103 年 4 月 29 日內政部都市計畫委員會第 826 次會議決議，除依本計畫第二次通盤檢討內政部都委會暫予保留案之決議內容辦理外，並積極推動細部計畫擬定及辦理市地重劃，如無法於本案發布實施後 3 年擬定細部計畫，應另依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見
	銀墩、 施麗 吟、銀 鴻鋁業 股份有 限公司 等 36 人				

第 1 1 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區及保護區為河川區，部分河川區為農業區、保護區、停車場用地及公園用地）」案。

說 明：

一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 103 年 7 月 21 日第 103 次會議審議通過，並准嘉義市政府 103 年 11 月 12 日府都計字第 1032614738 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。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義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、請依本會第 766 次會議通案性處理原則決議，將水利主管機關及市政府都市計畫單位出具「所提都市計畫變更範圍與核定之堤防預定線（治理計畫用地範圍）一致」之證明文件，納入計畫書敘明。

二、本案擬變更為河川區部分，應請嘉義市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案之計畫案名：「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區及保護區為河川區，部分河川區為農業區、保護區、停車場用地及公園用地）案」，請修正為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區及保護區為河川區，部分河川區為農業區、保護區、停車場用地、道路用地及公園用地）案」。

第 1 2 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」案。

說 明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 101 年 11 月 6 日第 135 次會議審議通過，並准花蓮縣政府 102 年 5 月 27 日府建計字第 1020095221 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 4 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，由本會楊前委員重信、彭委員光輝、陳前委員榮村、郭委員瓊瑩、謝委員靜琪等 5 人組成專案小組，並由楊前委員重信擔任召集人，於 102 年 6 月 24 日召開第 1 次專案小組會議後，因楊前委員重信及陳前委員榮村任期屆滿，經再簽奉核可由謝委員靜琪接續擔任召集人，並增加林委員志明為專案小組成員，復於 103 年 4 月 2 日、103 年 4 月 29 日、103 年 6 月 5 日及 103 年 8 月 12 日召開 4 次專案小組會議後，獲致具體建議意見，並經花蓮縣政府 103 年 11 月 25 日府建計字第 1030222907 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、開發方式修訂對照表

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
<p>一、優先發展區</p> <p>優先發展區土地面積共計118.3公頃將由花蓮縣政府根據優先發展區細部計畫以區段徵收方式取得土地進行開發。</p>	<p>一、優先發展區</p> <p>優先發展區土地面積共計118.3公頃，得依優先發展區細部計畫自行劃設開發單元。各開發單元得以整體開發或市地重劃方式開發。</p>	<p>1. 據花蓮縣政府列席代表表示，優先發展區土地面積廣達118.3公頃，開發經費概估約30億元，該府確實無法編列經費辦理開發，故建議增列整體開發或市重劃方式辦理開發，並保留原區段徵收開發方式條文，整體開發係於優先發展區內劃設較小單元開發，仍以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。</p> <p>2. 請將左列報部條文：「--- ---各開發單元得以整體開發或市地重劃方式開發。」修正為「--- ---各開發單元得以區段徵收、整體開發或市地重劃方式開發。備註：整體開發係於優先發展區內劃設較小開發單元，仍以市地重劃或區段徵收方式辦理開發」。</p> <p>3. 優先發展區增列以市地重劃方式辦理開發部分，請依下列各點辦理，本案如經提請本部都委會審議通過時，後續應依本部都市計畫委員會第597次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理。</p> <p>(1) 請花蓮縣政府於完成花蓮縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，應請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；如無法於本部都委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。</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，仍應維持原開發方式、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委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</p> <p>乙. 於花蓮縣都委會審定細部計畫後，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，送請市地重劃主管，送請市地重劃主管機關審核；經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>	<p>遵照辦理。</p> <p>增列本條文修正理由：整體開發係於優先發展區內劃設較小開發單元，仍以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>一、優先發展區優先發展區土地面積共計118.3公頃，得依優先發展區細部計畫自行劃設開發單元。各開發單元得以區段徵收、整體開發或市地重劃方式開發。備註：整體開發係於優先發展區內劃設較小開發單元，仍以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。(註：整體開發係於優先發展區內劃設較小開發單元，仍以市地重劃或區段徵收方式辦理開發)。</p> <p>條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/P103-104；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/壹拾、開發方式/P128。</p>	<p>本案請花蓮縣政府在區段徵收改採市地重劃辦理開發，不增加政府公共設施用地之財務負擔前提下，請提供當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件(含財務計畫、不同開發方式公共設施面積、確認不增加政府公共設施用地之財務負擔等資料)，再行提會討論。</p>

二、本案除下列各點外，其餘准照花蓮縣政府 103 年 11 月 25 日府建計字第 1030222907 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) 綜合意見部分：

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議								
一. 本案變更都市計畫法令依據，建議增列都市計畫定期通盤檢討實施辦法。	遵照辦理。 1. 本計畫已增加都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條：都市計畫發布實施後，每 5 年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第 15 條或第 22 條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討，至本案法令依據。 2. 修正內容，請參見第一章緒論/貳、法令依據/ P. 2。	請將本案變更都市計畫法令依據，都市計畫定期通盤檢討實施辦法，納入都市計畫審核摘要表內敘明。								
六、原計畫劃設車站特定專用區面積 26 公頃部份，未納入行政院核定之「東部鐵路快捷化-花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化」計畫案內增設火車站，交通部鐵路改建工程局 102 年 9 月 12 日鐵工工字第 1020012160 號略以，該局暫無於東華大學設站計畫；基於計畫人口數調降為 7 萬人，請依下列各點原則研議縮小車站特定專用區範圍及面積，併增列變更內容，提請大會討論決定。 (一) 維持原計畫車站特定專用區面積應在 5 公頃以下(位置：以台灣糖業股份有限公司及行政院退除役官兵輔導委員會花蓮農場管有土地【附件一】為優先)併基地應完整規劃，其餘原計畫車站特定專用區則併毗鄰土地使用分區變更為農業區。 (二) 現況為鐵路使用部份，請將原劃設車站特定專用區變更為鐵路用地。	遵照辦理。 1. 配合人口調降為 7 萬人，增列變更第 9 案，縮小車站專用區範圍為 5 公頃，其餘原計畫車站特定專用區則併毗鄰土地使用分區變更為農業區；另配合現況為鐵路使用部份，變更原計畫車站特定專用區為鐵路用地。修正後變更內容如下： <table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="3">車站特定專用(26.00)</td><td>農業區(20.91)</td></tr><tr><td>車站專用區(4.97)</td></tr><tr><td>鐵路用地(0.12)</td></tr></table> 2. 變更內容請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/編號9 / P. 91-97。	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	車站特定專用(26.00)	農業區(20.91)	車站專用區(4.97)	鐵路用地(0.12)	同意採納花蓮縣政府處理情形，配合人口調降為7萬人，縮小車站專用區範圍，並增列變更內容，變更車站特定專用區（26公頃）為農業區（20.91公頃）、車站專用區（4.97公頃）、鐵路用地（0.12公頃）。
變更內容										
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
車站特定專用(26.00)	農業區(20.91)									
	車站專用區(4.97)									
	鐵路用地(0.12)									
七. 請花蓮縣政府儘速函文經濟部水利署，就本計畫區內花蓮溪、木瓜溪、荖溪究係採已公告之河川治理計畫線，抑或採已公告之河川區域範圍線套疊都市計畫圖，表示意見並提供圖資後，將該圖資與都市計畫圖套後，一併檢討是否需配合變更都市計畫，如涉及變更都市計畫者，並增列納入變更綜理表內。	遵照辦理。 1. 經查水利署第九河川局於民國 103 年 04 月 02 日第二次部小組會議會上所提之河川區域範圍線目前尚未公告，故本計畫係依經濟部 102 年 1 月 11 日經授水字第 10220200300 號函重新公告「花蓮溪水系支流木瓜溪河川區域」辦理河川區變更。變更內容如下： <table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>河川區 (0.41)</td><td>農業區 (0.41)</td></tr><tr><td>河濱公園用地</td><td>河川區</td></tr></table>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	河川區 (0.41)	農業區 (0.41)	河濱公園用地	河川區	同變更內容明細表編號1辦理。
變更內容										
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
河川區 (0.41)	農業區 (0.41)									
河濱公園用地	河川區									

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形				本會決議
			農業區 (42.85)		
		農業區 (52.82)	河川區 (52.82)		
		道路用地 (0.04)	河川區 (0.04)		
		學校用地 (0.05)	河川區 (0.05)		
		河濱公用地兼供自來水事業設施使用 (0.31)	自來水事業設施用地 (0.31)		
	2. 有關變更第 3 案之變更範圍，將函文經濟部水利署，就變更第 3 案之變更範圍及內容確認。 3. 變更內容請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/編號 3 / P.91-97。				

(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	花蓮縣政府處理情形	本會決議	
		原計畫	新計畫					
1	計畫區北、東、南側之木瓜溪、花蓮溪及荖溪部分；計畫區北側，鯉魚潭聯絡道路與台九號道路附近	農業區 (51.39)	河川區 (51.39)	1. 依經濟部 95.05.26 經授水字第 09520205460 號公告之花蓮溪水系花蓮溪下游段、支流木瓜溪，及經濟部 96.08.08 經授水字第 09620206810 號公告之花蓮溪水系支流荖溪之河川區域範圍，調整部分分區界線，屬河川區域範圍部分均變更為河川區，其餘零星原河川區及河濱公園用地則配合變更為毗鄰農業區，且鯉魚潭聯絡道路亦配合調整路型。 2. 另因變更後已無河濱公園用地，故配合調整名稱，將河濱公園用地(兼供自來水事業設施使用)變更為自來水事業設施用地。	1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 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。」規定，經檢討後，未達公園、廣	遵照辦理。	1. 同意採納花蓮縣政府列席代表表示，未來將於後期發展區及預定產業發展區，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定補足公共設施用地面積。 2. 准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。	
		河川區 (0.54)	農業區 (0.54)			1. 修正後變更內容如下		
		學校用地 (文中) (0.18)	河川區 (0.18)			變更內容		
		河濱公園用地 (42.91)	農業區 (42.91)			原計畫 (公頃)		新計畫 (公頃)
		河濱公園用地 (133.46)	河川區 (133.46)			河川區 (0.41)		農業區 (0.41)
		道路用地 (0.04)	河川區 (0.04)			河濱公園用地 (176.38)		河川區 (133.53) 農業區 (42.85)
		河濱公園用地兼供自來水事業設施使用 (0.31)	自來水事業設施用地 (0.31)			農業區 (52.82)		河川區 (52.82)
				道路用地 (0.04)	河川區 (0.04)			
				學校用地 (0.05)	河川區 (0.05)			
				河濱公用地兼供自來水事業設施使用 (0.31)	自來水事業設施用地 (0.31)			
					2. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表/編號 3 / P91-97。			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議											
		原計畫	新計畫															
					場、體用場所、兒童遊樂場用地不低於「都市發展用地」百分之十之規定。 2. 建議本案除 <u>河濱公園用地變更為農業區（42.91公頃）</u> 部分，請加強補充無法達到都市計畫定期通盤檢討實施辦法第18條規定之理由，提請大會討論外，其餘准照縣政府核議意見通過。													
2	計畫區西側、原車站專用區北側之住宅區	道路用地（0.74）	住宅區（0.33） 農業區（0.16） 車站特定專用區（0.25）	1. 本案係原車站特定專用區北側之住宅區（新世紀社區）居民陳情及 96 年 10 月機關協調會提出。 2. 新世紀社區係民國 85 年取得建照之合法勞工住宅興建，本特定區於民國 90 年發布實施時，因套繪誤差，導致計畫與現況不符，致 30 公尺寬 2-1 號計畫道路興闢時，將拆遷數棟 3 層透天建物，招致民怨。	建議除補充新世紀社區於民國 85 年已取得合法建照之證明文件，納入計畫書敘明，並加強補充變更理由外，其餘准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。 1. 修正後變更內容如下： <table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr><tr><td rowspan="4">道路用地（0.74）</td><td>農業區（0.38）</td></tr><tr><td>住宅區（0.25）</td></tr><tr><td>車站專用區（0.03）</td></tr><tr><td>廣場用地（0.08）</td></tr><tr><td>農業區（0.19）</td><td>道路用地（0.19）</td></tr></table> 2. 變更理由修正如下： （1）本案係原車站特定專用區北側之住宅區（新世紀社區）居民陳情及 96 年 10 月機關協調會提出。	變更內容		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	道路用地（0.74）	農業區（0.38）	住宅區（0.25）	車站專用區（0.03）	廣場用地（0.08）	農業區（0.19）	道路用地（0.19）	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
變更內容																		
原計畫（公頃）	新計畫（公頃）																	
道路用地（0.74）	農業區（0.38）																	
	住宅區（0.25）																	
	車站專用區（0.03）																	
	廣場用地（0.08）																	
農業區（0.19）	道路用地（0.19）																	

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				3. 依新世紀社區圍牆為道路境界線劃設計畫道路。 4. 計畫路寬併整體道系統檢討調整。		花蓮縣政府處理情形 (2) 新世紀社區係民國 88 年取得建照之合法勞工住宅(詳附件), 本特定區於民國 90 年發布實施時, 因套繪誤差, 導致計畫與現況不符, 致 2-1 號計畫道路興闢時, 將拆遷數棟 3 層透天建物, 招致民怨。 (3) 依新世紀社區圍牆為道路境界線劃設計畫道路。 (4) 計畫路寬併整體道系統檢討調整, 配合變更部分農業區為道路用地。 (5) 註: a. 路內段 388-1 地號依計畫道路逕為分割, 配合新世紀社區圍牆變更部分道路用地為廣場用地。 b. 新世紀社區於民國 88 年取得合法使用執照之證明文件詳附件。 3. 新世紀社區於民國 88 年已取得合法使用執照, 相關證明文件詳如附件一。 4. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表 / 編號 4 / P91-97。	

(三) 發展準則與管制要點修訂對照表

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
五、後期發展區內各變更使用開發計畫區之面積不得小於 10 公頃。預定產業發展區內各變更使用開發計畫區面積不得小於 30 公頃。各細部計畫區均需為完整之區段。但由土地權利關係人按依內政部「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請開發	四、後期發展區內各變更使用開發計畫區之面積不得小於 5 公頃。各細部計畫區均需為完整之區段。	為避免農業區蛙躍式小規模變更, 造成公共設施無法完整及連續性劃設(例如: 道路用地等), 建議維持原計畫條文。	遵照辦理。 1. 增列本條文修正由: 調整編號。 2. 修正後條文如下: 四、後期發展區內各變更使用開發計畫區之面積不得小於 10 公頃。預定產業發展區內各變更使用開發計畫區面積不得小於	本案除計畫書第 125 頁發展準則與管制四: 「... 預定產業發展區內各變更使用開發計畫區面積不得小於 30 公頃」, 請修正為

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
時，得按該規定之最小面積規定。			<p>30 公頃。各細部計畫區均需為完整之區段。但由土地權利關係人按依內政部「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請開發時，得按該規定之最小面積規定。</p> <p>3. 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。</p>	「．．．預定產業發展區內各變更使用開發計畫區面積不得小於 10 公頃」外，其餘維持原計畫條文。
<p>四、預定產業發展區內農業用地須於優先發展區及後期發展區之居住總人口已達原計畫總人口百分之五十，或住宅、工業、及商業樓地板面積均已達原計畫住宅、工業、及商業總樓地板面積百分之五十時，土地權利關係人得依內政部之「都市計畫農業區變更使用審議規範」所載之規定與程序，申請變更自行開發。或由主管機關按發展需要擬定計畫，依法審議、核定後公佈實施。</p> <p>中央政府因政策需要而編定工業區或特定專用區時不受本條限制。</p>	<p>五、預定產業發展區內各變更使用開發計畫區之面積不得小於 10 公頃，但經花蓮縣政府同意者不在此限。各細部計畫區均需為完整之區段。</p>	<p>基於下列理由，建議准照縣府核議意見通過。</p> <p>依都市計畫法第 17 條規定，「預定產業發展區」係本計畫區範圍預計之發展趨勢及地方財力，所訂定分區發展優先次序，現行都市計畫則劃設為農業區。</p> <p>基於刪除左列現行條文分區發展優先次序之限制條文後，土地權利關係人既可循都市計畫法規定程序，變更農業區為產業發展區等土地使用分區或公共設施用地，惟目前縣政府已核發多處農舍之建築執照及使用執照；為避免蛙躍式興建農舍造成未來產業無完整基地可供發展，該府本次研提所預定產業發展區使用管制，增列「應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其餘未擬定細部計畫並完成整體開發前之地區，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定，主管機關不得核發建築執照（即不得核發農舍執照）」。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>增列本條文修正理由：調整編號。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>五、預定產業發展區內各變更使用開發計畫區之面積不得小於 10 公頃，但經花蓮縣政府同意者不在此限。各細部計畫區均需為完整之區段。</p> <p>條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。</p>	請依專案小組初步意見辦理。

(四) 為避免預定產業發展區無規劃且無限制往農業生產環境擴張，請研訂「預定產業發展區」之相關發展願景及構想，惟請刪除本會中所提「第二環：提供產業支援功能」內容，納入計畫書內發展構想章節敘明。

(五) 本檢討案變更計畫內容，超出公開展覽計畫書變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，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。

(六) 專案小組會後逕向本部陳情意見

陳情人及陳情位置	陳情內容	花蓮縣政府研析處理意見	本會決議
經濟部水利署第九河川計畫區北、南、東、西、南側之木瓜溪、花蓮溪及荖溪部分	本會議記錄(四)變更內容明細表，有關「編號 1」變更理由為「依經濟部 95 年 5 月 26 日經授水字第 09520205460 號公告之花蓮溪水系花蓮溪下游段、支流木瓜溪，及經濟部 96 年 8 月 8 日經授水字第 09620206810 號公告之花蓮溪水系支流荖溪之河川區域範圍調整部分分區界線」；經查本河段除上述河川區域公告文號外，需再補述經濟部 102 年 1 月 11 日經授水字第 10220200300 號公告之花蓮溪水系支流木瓜溪(自花蓮溪匯流口至鐵路橋)。	酌予採納。 本案變更理由已補述本變更案係依經濟部 102 年 1 月 11 日經授水字第 10220200300 號公告之花蓮溪水系支流木瓜溪(自花蓮溪匯流口至鐵路橋)河川區域，並依此調整部分分區界線，屬河川區域範圍者變更為河川區，其餘使用河川區與河濱公園用地變更為毗鄰農業區。 變更內容詳見附件一變更內容綜理表變更案第 3 案。	同變更內容明細表編號 1 辦理。

【附錄】花蓮縣政府 103 年 11 月 25 日府建計字第 1030222907 號函對 103 年 8 月 12 日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表。

一、綜合意見部分：

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
二. 為配合全國區域計畫(第二次通盤檢討)計畫年期為 115 年，建議同意維持原計畫年期 115 年。	敬悉。 有關計畫年期之內容，請參見第七章檢討後計畫/貳、計畫年期/ P. 109。	准照花蓮縣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. 本特定區計畫之計畫人口數 10 萬	遵照辦理。	准照花蓮縣政府

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
<p>人與實際活動人口 1 萬 6,315 人差距過大，第 3 次專案小組會議初步建議意見請花蓮縣政府調降人口數，經縣府回復資料，依據本部 101 年 12 月 28 日台內營字第 1010811800 號函訂定，基本居住水準，估算共可容納約 67,291 人；故建議計畫人口數由 10 萬人調降為 7 萬人，併修正計畫書相關內容，以符合實際發展現況。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合計畫人口調降，增列計畫人口與實際活動人口差距過大之課題。 2. 配合人口調降為 7 萬人，調整土地使用分區，增列變更第 9 案，縮小車站專用區範圍為 5 公頃，其餘範圍變更為毗鄰分區，以符合目前人口實際發展現況；另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法，以 7 萬計畫人口，進行公共設施用地需求檢討。 3. 修正內容，請參見第五章發展願景、目標、原則及構想/壹、課題與對策/課題一/ P.75；第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表編號 1、編號 9/ P97-97；及第六章檢討變更原則及變更內容/五、公共設施用地需求檢討/ P88-89；第七章檢討後計畫/參、計畫人口及密度/ P.109。 	<p>依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>四. 計畫書第 55 頁整體發展構想空間配置，志學社區原為本計畫發布前之既有聚落，由於計畫人口調降為 7 萬人涉及細部計畫內容，本次檢討提出 3 項構想，建請刪除下列 2 項構想，併修正計畫書相關內容。</p> <p>(一) 農業區得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申請辦理，或採大面積浮動分區開發方式調整變更土地使用分區，並於擬定細部計畫時，採土地使用分區管制規定及都市設計手段，控制開發密度及土地使用強度。藉此避免目前以農舍或農業產銷設施申請小面積零星開發，及不合規定使用情形。</p> <p>(二) 檢討細部計畫內容，調整變更不必要之公共設施及道路用地，減少地方居民財產與權利之損失。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫書(二)都市更新區(志學社區)內容，已依第 5 次小組會議紀錄刪除第 2 項、第 3 項構想內容，修正後條文為「由於志學社區多為既成老舊建築，加上畸零地與不完整的閒置開放空間，未來藉城鄉風貌改造及都市更新手段，建構志學社區為模範社區，帶動優先發展區外部及當地居民開發意願，以提當地生活環境；另為促進本地區開發效率，提出下列構想。 考量住宅區(既有建成區)當地發展現況，調整建成區之都市更新開發方式，建議增列採分期分區辦理、鼓勵民間以較小規模單元申請自辦更新方式辦理、建立獎勵捐贈獲得容積機制，增加土地利用效率及確保公共服務品質。」 2. 修正內容，請參見第五章發展願景、目標、原則及構想/肆、發展構想/二、整體發展構想空間配置/(二)都市更新區(志學社區)/ P.81。 	<p>請依據本會專案小組初步建議意見辦理，並請刪除「採分期分區辦理、鼓勵民間以較小規模單元申請自辦更新方式辦理、建立獎勵捐贈獲得容積機制，增加土地利用效率及確保公共服務品質」。</p>
<p>五. 案內安養中心專用區(面積 7.23 公頃)建議維持原計畫，其理由係同意採納本次回復意見資料及行政院國軍退除役官兵輔導委員會列席代表意見，本計畫區於優先發展區內劃設安養中心專用區 7.23 公頃，目前安養中心有 70 為安養人員，配合立法院於 102 年 6 月 18 日三讀通過「國軍退除役官兵輔導委員會組織法」及「榮民總醫院組織準則」，於 103 年 1 月安養中心及花蓮榮家整併後，70 為安養人員已移往花蓮榮家安養，本基地已騰空，未來將評估採 BOT 方式估採安養委託民間經營，如評估不可行者，該委員會將該管之國有公用不動產變</p>	<p>遵照辦理。 安養中心專用區維持原計畫。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
更為非公用財產後，一併移交國有財產署管有，再整體評估規劃。		
<p>七. 交通系統部份：</p> <p>(一) 同意採納第 1 次專案小組會議回復意見，有關台 9 線及台 11 丙線道路資料(詳附件二)，惟前述資料內「台 9 線道路尖峰時刻北行為下午 7~8 點，南行為早上 5~6 點」，請修正為「台 9 線道路尖峰時段北行為上午 7~8 點，南行為上午 5~6 點」，併請納入計畫書相關章節敘明。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 有關台 9 線及台 11 丙線道路道路尖峰時刻資料，已補充至第四章發展現況分析之交通系統章節，修正內容，請參見第四章發展現況分析/陸、交通系統/(一). 聯外道路/P. 62-63。</p>	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
<p>(二) 同意採納第 3 次專案小組會議回復意見，本計畫區位於花東縱谷風景特定區範圍，雖未列入花東縱谷風景特定區觀光發展中鯉魚潭/光復系統的觀光據點，因前往各景點必經過本計畫區，補充台 9 線及台 11 丙線經過本計畫區之旅遊淡旺季交通量(詳附件三)。</p>	敬悉。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
<p>(三) 為發展「鐵馬+鐵道」之雙鐵旅遊，請補充自行車道串連計畫。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 經查目前僅有兩潭自行車道沿木瓜溪行經本計畫區之西北側。</p> <p>2. 自行車道串連計畫，請參見第四章環境背景及發展現況/貳、社會經濟環境/四、交通系統現況 / P. 64-65。</p>	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
<p>八. 建議事項：本計畫區擬定之主要目的，係為配合國立東華大學之設校，達成生態、健康、永續大學城之目的，請國立東華大學能扮演本計畫區發展重要推手，透過學校各科系積極參與在地文化特色及自然資源保育、東部觀光旅遊、引進國際會議等活動，並請花蓮縣政府成立本計畫區推動發展委員會，由花蓮縣政府定期邀集國立東華大學及交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處等單位會商，以利本計畫區發展。</p>	敬悉。	請依據專案小組初步建議意見辦理。

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	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
3	計畫區東側台 11 丙縣道，自環保設施用地至計畫	<p>道路用地 (7.32)</p> <p>電路鐵塔用地 (0.04)</p> <p>農業區</p>	<p>河川區 (3.10)</p> <p>農業區 (4.00)</p> <p>環保設施用地 (0.22)</p> <p>農業區 (0.04)</p> <p>電路鐵塔用</p>	<p>1. 本案於 96 年 10 月機關協調會提出。</p> <p>2. 部分台 11 丙縣道開闢現況與計畫不符。</p> <p>3. 本次檢討參酌現況調整計畫道路路型，以符合實際。</p>	<p>1. 據花蓮縣政府列席代表表示，台 11 丙線省道，於民國 90 年發布實施前已開闢完成，因當時相關圖資精度不足，導致台 11 丙省道開闢現況地形圖與都市計畫圖套疊不</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 變更理由修正如下：</p> <p>(1) 本案於 96 年 10 月機關協調會提出</p> <p>(2) 省道台 11 丙線於民國 90 年本計畫發布實施前已開闢完成，因當時相關圖資精度不足，造成部分計畫道路與省道台 11 丙線開闢現況不符。</p> <p>(3) 本次檢討參酌現況調</p>	准照花蓮縣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 區邊界段	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
		(0.04)	地 (0.04)		符。 2. 建議除變更理由欄位內「台11丙縣道」修正為「省道台11丙線」，並將前述說明納入變更理由欄位內敘明外，其餘准照縣政府核議意見通過。	整計畫道路路型，以符實際。 2. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表/編號5 / P91-97。	
		河川區 (2.44)	道路用地 (7.03)				
		河濱公園 用地 (0.31)					
		農 業 區 (4.28)					
4	位於 特定 區西 北處 之鯉 魚潭 聯絡 道路	道路用地 (7.26)	農業區 (7.14)	1. 此道路原為考量計畫人口所需，劃設為30公尺寬，實際開闢現況僅為6~8公尺寬，基於現況地形與環境敏感性之考量，不適宜開闢為30公尺寬道路，變更縮小為10公尺寬道路。 2. 由於此道路非聯絡鯉魚潭之必要性道路，至鯉魚潭主要道路為台9線接台9丙線即可到達，經檢討若縮小道路寬度，暫不致影響整體交通系統。	1. 據花蓮縣政府列席代表表示，本道路於民國90年發布實施前已開闢完成，實際開闢現況僅為6~8公尺寬，惟計畫道路劃設為30公尺寬道路，本次檢討配合現況道路路型調整，縮減道路寬度為10公尺。 2. 建議除下列各點外，其餘准照縣政府核議意見通過。 (1) 請將前述說明納入變更理由欄位內敘明。 (2) 計畫書第82頁道路系統檢討對照表，道路編號魚潭連絡道路現行計畫道路寬度10公尺，請修正為30公尺。	遵照辦理。 1. 變更理由修正如下： (1) 鯉魚潭聯絡道路於民國90年本計畫發布實施前已開闢完成，實際路寬僅6~8公尺，惟計畫道路劃設為30公尺寬道路。基於現況地形與環境敏感性之考量，不適宜開闢為30公尺寬道路，本次檢討配合現況道路路型調整，縮減計畫道路寬度為10公尺。 (2) 由於此道路非聯絡鯉魚潭之必要性道路，至鯉魚潭主要道路為台9線接台9丙線即可到達，經檢討若縮小道路寬度，暫不致影響整體交通系統。 2. 已調整道路系統檢討對照表，道路編號鯉魚潭連絡道路現行計畫道路寬度為30公尺。詳見計畫書第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更第12案道路系統對照表/P105。 3. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表編號6/P91-97。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		保護區 (0.01)	道路用地 (0.01)				
5	吳全 公墓	農業區 (6.38)	墳墓用地 (6.38)	1. 吳全公墓目前座落本特定區農業區內，為求管用合一，檢討將其變更為墳墓用	1. 建議本案除下列各點外，其餘准照縣政府核議意見通過。 (1) 請將	遵照辦理。 1. 備註修正如下： (1) 吳全公墓範圍包含吳全段1345、1345-1、1346、1347、1347-1地號，配合	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見
		河濱公園 用地 (0.71)	墳墓用地 (0.71)				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議								
		原計畫	新計畫												
				地，以符合實際需求。 2. 依民政處民國 78 年核准設置之吳全公墓範圍變更為墳墓用地。 3. 屬河川區部分，併變 1 案變更為河川區。	左列民政處民國 78 年核准設置之吳全公墓範圍之證明文件納入計畫書敘明，以利查考。 (2) 本基地南側緊鄰河濱公園用地部分，請依初步建議意見七辦理，將河川區相關圖資與都市計畫圖套疊後，補正河濱公園用地變更為墳墓用地之範圍及面積。 2. 據行政院國軍退除役官兵輔導委員會列席代表表示，建議增列該委員會管有之吳全段、1388、1389、1389-1 等 3 筆地號土地，變更為墳墓用地；由於該 3 筆土地遭濫葬屬管理問題（應請該委員會查處），建議不予採納，維持原計畫（吳全段、1388、1389 土地為農業區，吳全段 1389- 土地為河濱公園用地）。	花蓮溪水系支流木瓜溪河川區域線範圍吳全段 1345-1 變更部分範圍。 (2)民政處民國 78 年核准設置之吳全公墓範圍之證明文件詳附件。 2. 民政處民國 78 年核准設置之吳全公墓範圍之證明文件，詳如附件二。 3. 本變更範圍北、東、西側依民政處民國 78 年核准設置之吳全公墓範圍（吳全段 1345、1345-1、1346、1347、1347-1 地號），南側依民國 102 年 1 月 11 日公告之花蓮溪水系支流木瓜溪河川區域線為範圍，變更農業區、河濱公園用地為墳墓用地。修正後變更內容如下：	所送計畫書、通過。								
						<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr><tr><td>農業區（6.39）</td><td>墳墓用地（6.39）</td></tr><tr><td>河濱公園用地（0.70）</td><td>墳墓用地（0.70）</td></tr></table> 4. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表/編號 7 / P91-97。	變更內容		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	農業區（6.39）	墳墓用地（6.39）	河濱公園用地（0.70）	墳墓用地（0.70）	
變更內容															
原計畫（公頃）	新計畫（公頃）														
農業區（6.39）	墳墓用地（6.39）														
河濱公園用地（0.70）	墳墓用地（0.70）														
6	垃圾處理廠用地	垃圾處理廠用地（11.70）	農業區（11.70）	1. 依民國 101 年 3 月 14 日府建計字第 1010043113	建議准照縣政府核議意見通過。	敬悉。 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 /變更內容明細表/編號	准照花蓮縣政府依據本會專								

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				號函示，本府不同意辦理「花蓮縣設置倉儲式廢棄物資源再生廠可行性評估規劃及前置作業計畫」。 2. 因環保局亦已無需地需求與開發計畫，故變更垃圾處理廠為農業區。		號 8 / P91-97。	案小組初建意見計、通過。
7	計畫範圍西界	西以鯉魚山稜線為界	西以花蓮潭風景特定區計畫範圍東界為界	原特定區計畫圖比例尺為 1/10000，且尚未進行都市計畫圖重製，而鯉魚潭風景特定區計畫，於 92 年已進行都市計畫圖重製，比例尺為 1/1000，精度較高。因此，本特定區計畫範圍之西界應根據鯉魚潭風景特定區計畫範圍現為準。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	敬悉。 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表/編號 2 / P91-97。	准照花蓮縣政府依專案小組初意見所送計畫圖通過。
8	發展計畫	發展準則與管制	修訂內容，詳發展準則及管制對照表	為加速後期發展區及預定產業發展區之開發，檢討原計畫發展準則與管制內容，調整其發展準則與管制規範，兼顧規劃原意同時使之更具彈性。	同初步建議意見十一辦理。	敬悉。 1. 修正內容詳十一、發展準則與管制要點修訂對照表。 2. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表/編號 13 / P91-97；及第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/變更第 13 案發展準則與管制要點變更內容表。	准照花蓮縣政府依專案小組初意見所送計畫圖通過。
9	實施計畫	開發方式	修訂內容，詳開發方式對照表	原計畫規定優先發展區以區段徵收方式開發，考量政府財源籌措困難，並為加速開發，檢討優先發展區之開發方式，提供民間投資開發之彈性。	同初步建議意見十二辦理。	敬悉。 1. 修正內容詳十二、開發方式修訂對照表。 2. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表編號 14/P91-97；及第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/變更第 14 案開發方式修訂對照表。	准照花蓮縣政府依專案小組初意見所送計畫圖通過。
10	實施過程	(三)特定區內主要	(三)特定區內主要	依「都市計畫法臺灣省施行細	同意採納花蓮縣政府列席代	遵照辦理。 1. 修正後條文如下：	准照花蓮縣政府依

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
	管理要點第三款	計畫道路經劃定公告後，道路穿越農業區指定建築線時應依道路兩側退縮至少 20 公尺。	計畫道路經劃定公告後，道路穿越農業區指定建築線時應依道路兩側退縮至少 8 公尺。	則」第 29 條第 2 項第 2 款之規定：「農舍之高度……，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。」，變更原計畫指定建築線時退縮距離為 8 公尺。	表表示及簡報資料第 9 頁顯示，有關指定建築線時應依道路兩側退縮至少 20 公尺之原規劃意旨，係為預留未來農業區開發後時作為計畫道路使用之腹地，故建議修正為退縮至少 10 公尺，未來道路寬度即可劃設 20 公尺，並配合發展準則與管制要點第 7 點：「自行興闢之聯絡道路，路寬不得少於 20 公尺…（略）。」規定：請將左列條文內容：「（三）特定區內主要計畫道路經劃定公告後，道路穿越之農業區於指定建築線時應依道路兩側退縮至少 8 公尺。修正為：「（三）特定區內主要計畫道路經劃定公告後，道路穿越之農業區於指定建築線時應依道路兩側退縮至少 10 公尺」。	（三）特定區內主要計畫道路經劃定公告後，道路穿越之農業區於指定建築線時應依道路兩側退縮至少 10 公尺。請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表/編號 15 / P91-97；及第七章檢討後計畫/壹拾貳、其他/二、實施過程管制要點 / P130	據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
11	特定區整體通統統計	道路用地系統	檢討內容對照表	有鑒於區內計畫道路多屬於 30 公尺以上之計畫道路，未來開闢需大量徵收私有土地，恐引起民眾反彈，故針對全區整體交通系統進行檢討。	併同變更內容明細表編號 4 及編號 12 辦理，請刪除本項變更內容。	遵照辦理。刪除本項變更內容。	准照花蓮縣政府專依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	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
12	道路編號1-1、1-6、2-1、2-2單側及道路編號1-2、1-5、2-2、2-7二側	道路用地(6.34)	住宅區(1.86) 第一種商業區(0.54) 第二種商業區(0.25) 安養中心專用區(0.09) 農業區(3.40) 文小用地(0.05) 公園用地(0.08) 廣場用地(0.06) 鐵路用地(0.01)	1. 配合道路系統檢討路寬縮減變更毗鄰分區。 2 已指定建築線路段，縮減路幅部分配合變更為廣場用地。 備註：1-1、1-6及2-5號道路：必要時東華大學應退縮校地供道路使用，以維持原計畫寬度30公尺。	基於計畫人口數由10萬人調降為7萬人，建議除下列各點外，其餘准照縣政府核議意見通過。 1. 同意採納該府所提路寬縮檢調整原則。 (1) 原則一：如涉及已興建完成之既有建物、學校或已開發地區，則採用單邊調整。 (2) 原則二：如無上述之情形，則依道路中心線雙邊縮減。 2. 據花蓮縣政府列席代表表示，該府所提各道路位置，皆位於整體開發範圍（區段徵收或市地重劃等）內，如低使用強度變更為高使用強度，回饋內容建議比照各整體開發所訂公共設施負擔內容辦理；故本案建議請依該府所提各道路編號及路寬縮減說明（詳附件四），增列變更內容，並於變更內容明細表備註欄內載明：開發方式（例如：1. 採	遵照辦理。 1. 本案依各道路編號調整變更內容及路寬縮減說明，修正後變更內容如下： 變更內容 位置 原計畫(公頃) 新計畫(公頃) 1-1號道路北側 道路用地(0.17) 農業區(0.15) 學校用地(0.02) 1-2號道路(二側) 道路用地(0.4) 住宅區(0.29) 廣場用地(0.09) 公園用地(0.02) 1-5號道路(二側) 道路用地(1.47) 住宅區(0.67) 商業區(0.75) 公園用地(0.05) 1-6號道路西側 道路用地(0.81) 住宅區(0.76) 商業區(0.05) 2-1號道路西側 道路用地(2.51) 農業區(2.50) 鐵路用地(0.01) 2-2號道路(二側) 道路用地(0.28) 農業區(0.28) 鐵路用地(*) 2-5號道路北側 道路用地(0.31) 農業區(0.07) 學校用地(0.03) 住宅區(0.15) 廣場用地(0.06) 農業區(0.40) 2. 修正後備註如下 (1) 1-1.1-2.1-5.1-6號道路納入「擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫」整體開發。 (2) 現況人口如達到修正後計畫人口7萬	除請本會一開發方式修訂對照表，其餘准照縣政府依據本會專案小組初步建議送計畫書、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	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
					<p>區段徵收、市地重劃等），2. 公共設施負擔回饋內容等事項。</p> <p>3. 請將備註內容：「1-1、1-6及2-5號道路：必要時東華大學應退縮校地供道路使用，以維持原計畫寬度30公尺。」修正為「現況人口如達到修正後計畫人口7萬人，1-1、1-6及2-5號道路：必要時東華大學應退縮校地供道路使用，以維持原計畫寬度30公尺。」</p>	<p>人，1-1、1-6號道路必要時東華大學應退縮校地供道路使用，以維持原計畫寬度30公尺。</p> <p>(3) 3.2-1.2-2號道路納入「擬定東華大學城特定區(志學社區附近地區)細部計畫」整體開發。</p> <p>(4) 現況人口如達到修正後計畫人口7萬人，2-5號道路必要時東華大學應退縮校地供道路使用，以維持原計畫寬度30公尺。</p> <p>3. 請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容 / 變更內容明細表編號 12 / P91-97。</p>	

三、發展準則與管制要點修訂對照表

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
一、凡本計畫說明書未予規定者，特定區內之土地使用分區管制規定，應依都市計畫法台灣省施行細則內第三章及第四章實施；二者有不一致情形時，依較嚴之規定為準。	一、凡本計畫說明書未予規定者，特定區內之土地使用分區管制規定，應依都市計畫法台灣省施行細則內第三章及第四章實施；二者有不一致情形時，依較嚴之規定為準。	建議准照縣政府核議意見通過。	敬悉。 本條文同公展條文，無增列條文修正理由。 條文請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/ P125-127。	准照花蓮縣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、除優先發展區外，其他各期細部計畫內之商業用地，限以供給該細部計畫區內社區商業及服務之用，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第16條辦理。各期細部計畫區內所有商業用地須相互毗鄰集中劃	二、除優先發展區外，其他各期細部計畫內之商業區，限以供給該細部計畫區內社區商業及服務之用。各期細部計畫區內所有商業區須相互毗鄰集	建議准照縣政府核議意見通過。	敬悉。 增列本條文修正理由：修正商業用用語及刪除誤用法條。 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
設為一區。	中劃設。		式修訂對照表 / P103-107；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/ P125-127。	
<p>三、後期發展區農業區土地得於優先發展區居住人口已達原計畫人口百分之五十，或住宅及商業區樓地板面積已達原計畫住宅及商業樓地板面積百分之五十時，土地權利關係人得依內政部之「都市計畫農業區變更使用審議規範」所載之規定與程序，申請變更自行開發。或得由花蓮縣政府按發展需要擬定細部計畫，依法審議、核定後公佈實施。</p> <p>花蓮縣政府於本期發展區內擬定局部細部計畫時，將優先考慮容納現有之聚落地區以利建設及更新。</p> <p>由中央政府及各目的事業主管機關之政策專案核准之住宅社區或特定專用區開發計畫，得於本發展區內實施而不受本條限制。</p>	<p>三、花蓮縣政府於後期發展區內按發展需要擬定局部細部計畫時，將優先考慮容納現有之聚落地區以利建設及更新。</p>	<p>為避免農業區蛙躍式變更，及引導本計畫區有次序發展，建議維持原計畫條文。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本條文同公展條文，無增列條文修正理由。條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/ P125-127。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
-	<p>六、申請變更使用開發計畫區須連接已開闢完成之計畫道路，或自行興闢連聯絡道路與已興闢完成之計畫道路銜接。</p>	<p>建議准照縣府核議意見通過。</p>	<p>敬悉。</p> <p>增列本條文修正理由：新增申請變更開發單元之交通條件，降低因開發所造成之交通衝擊。條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
-	<p>七、前項自行興闢之聯絡道路，路寬不得少於 20 公尺，該連絡道路須有足</p>	<p>建議准照縣府核議意見通過。</p>	<p>敬悉。</p> <p>增列本條文修正理由：確保開發區外道路路寬。條文之理由，請參見</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫</p>

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
	夠容量可容納該開發所產生之交通需求，且可列入公共設施面積計算。		第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/ P125-127。	書、圖通過。
六、以區段徵收取得土地開發時，得由花蓮縣政府經意見調查及評估可行性後，得先予進行區段徵收而後公佈細部計畫。	八、以區段徵收取得土地開發時，得由花蓮縣政府經意見調查及評估可行性後，得先予進行區段徵收而後公佈細部計畫。	建議准照縣政府核議意見通過。	敬悉。 增列本條文修正理由：調整編號。 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
-	九、公民營事業、興辦產業人或土地所有權人申請變更使用之開發計畫區，應自細部計畫公告之次日起五年內取得建築執照；屆期未取得者，原核定之細部計畫廢止。但經花蓮縣政府同意延長期限者，不在此限。	建議除請將左列報部條文：「--- ---屆期未取得者，原核定之細部計畫廢止。但經花蓮縣政府同意延長期限者，不在此限。」修正為「--- ---屆期未取得者，應依都市計畫法相關規定恢復原使用分區。但經花蓮縣政府同意延長期限者，不在此限。」	遵照辦理。 增列本條文修正理由：為促進開發，明定公民營事業、興辦產業人或土地所有權人申請變更使用開發計畫區之開發時程規範。 修正後條文如下： 九、公民營事業、興辦產業人或土地所有權人申請變更使用之開發計畫區，應自細部計畫公告之次日起五年內取得建築執照；屆期未取得者，應依都市計畫法相關規定恢復原使用分區。但經花蓮縣政府同意延長期限者，不在此限。 3. 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/ P125-127。	准照花蓮縣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、後期發展區各開發計畫內之各使用分區之	十、後期發展區各開發計畫內之各使	建議准照縣府核議意見通過。	敬悉。 增列本條文修正理由：調整編號。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議				
平均容積率以不高於優先發展區相關使用分區之平均容積率為原則。	用分區之平均容積率以不高於優先發展區相關使用分區之平均容積率為原則。		條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。	初步建議意見所送計畫書、圖通過。				
八、各申請變更計畫應地利共享原則，對要求變更土地使用強度者明列回饋規定。	十一、各申請變更計畫應地利共享原則，對要求變更土地使用強度者明列回饋規定。	建議准照縣府核議意見通過。	敬悉。 增列本條文修正理由：1. 調整編號。2. 內容之文字錯誤。 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。				
-	十二、預定產業發展區使用管制如下： (一)應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其餘未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依都市計畫法臺灣省施行細則有關農業區之規定管制其使用。 (二)辦理細部計畫後之建蔽率及平均容積率不得大於下列規定： <table border="1"><tr><td>細部計畫後建蔽率</td><td>細部計畫後平均容積率</td></tr><tr><td>60%</td><td>200%</td></tr></table>	細部計畫後建蔽率	細部計畫後平均容積率	60%	200%	為避免縣政府於農業區核發多處農舍之建築執照及使用執照，造成未來產業無完整基地可供發展，同意採納縣府所提左列預定產業發展區使用管制(一)條文內容：「應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其餘未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依都市計畫法臺灣省施行細則有關農業區之規定管制其使用。」修正為「應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其餘未擬定細部計畫並完成整體開發前之地區，不適用都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定，主管機關不得核發建築執照」。其餘則准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。 增列本條文修正理由：1. 為避免縣政府於農業區核發多處農舍之建築執照及使用執照，造成未來產業無完整基地可供發展，新增核發建築執照之規定。2. 參酌台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用分區管制要點、台南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(土地使用分區暨都市設計管制要點)及都市計畫法臺灣省施行細則等相關規定，新增使用強度相關規定。 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
細部計畫後建蔽率	細部計畫後平均容積率							
60%	200%							
-	十三、預定產業發展區為培植新興產業及配合地方發	基於行政院農業委員會下列各點對預定產業發展區之書面意見；故請刪除	遵照辦理。 刪除本條文內容。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意				

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
	<p>展，劃分三發展區，各發展區得為下列之使用：</p> <p>(一)農業區（供開發為研發及育成中心使用）、農業區（供開發為產業支援區使用）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 智慧型相關產業 2. 文化創意相關產業 3. 綠色生技相關產業 4. 資訊軟體相關產業 5. 其他經花蓮縣政府產業主管機關核准之產業 <p>(二)農業區（供開發為休閒及有機農業使用）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 休閒觀光相關產業 2. 有機農業 3. 其他經花蓮縣政府產業主管機關核准之產業 	<p>本條文內容</p> <p>依據都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定，農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農業設施。故於農業區加註與上開農業生產或農業經營使用無關者，均不符合農業區劃定目的。</p> <p>倘本計畫擬變更都市計畫農業區土地作產業發展使用，則應進行細部規劃，劃分其功能分區，而非採加註方式混淆全區原有定位，以符土地使用分區管制精神，亦避免加重農業區使用失序之情形。</p> <p>（備註：行政院農業委員會第 3 次專案小組會議中對預定產業發展區之書面意見。）</p>		見所送計畫書、圖通過。
-	<p>十四、預定產業發展區內申請變更之開發單元公共設施負擔比例及原則如下：</p> <p>(一)公共設施用地所占面積不得低於該開發單元總面積之 30%，由開發者自行興建，於興建完成後將該產權捐贈予花蓮縣政府，開放供公眾使用。</p> <p>(二)公園、綠地、廣場、隔離綠帶等面積不得低於該開發單元總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汙水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位</p>	建議准照縣府核議意見通過。	<p>遵照辦理。</p> <p>增列本條文修正理由：1. 以浮動分區概念，明定公共設施設置比率。2. 參酌產業創新條例、都市計畫農業區變更使用審議規範及工業園區各種用地用途及使用規範辦法等相關規定，修正公共設施項目及代金計畫方式。3. 調整條文編號。</p> <p>條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。</p>	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
	於公共衛生下水道服務範圍內，其污水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設污水處理設施。開發者並應留設變電所，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。 (三)第一項須負擔之公共設施，不足部分以代金方式繳納。代金之計算應按開發單元核定變更後第一期公告土地現值計算。			
-	十五、本特定區開發為確保地下水補注及增加透水性面積，降低開發行為造成環境衝擊，應於各細部計畫土地使用管制要點中擬定有關綠化面積、開挖率及設置雨水貯留與涵養水分之基地保水設施之相關規定。且本特定區內屬同一種土地使用分區者，有關前述各項規定應有一致之標準。	本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。	遵照辦理。 刪除本條文內容。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
-	十六、本特定區內建築開發行為，應經花蓮縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。	建議准照縣府核議意見通過。	敬悉。 增列本條文修正理由：調整條文編號。條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P98-102；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/玖、發展準則與管制/P125-127。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
-	十七、擬定細部計畫時應進行都市設計，前項都市設計內容須視實際需要，表明下列事	本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。	遵照辦理。 刪除本條文內容。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
	<p>項：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置事項</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配置事項</p> <p>(三)交通運輸系統配置事項</p> <p>(四)建築基地細分規模限制事項</p> <p>(五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項</p> <p>(六)環境保護設施配置事項</p> <p>(七)景觀計畫</p> <p>(八)管理維護計畫</p>			過。
-	<p>十八、本特定區建築基地開發，建築物規劃設計應以不低於綠建築指標銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標。</p>	<p>本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。</p>	<p>遵照辦理。 刪除本條文內容。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
-	<p>十九、凡本特定區建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</p> <p>(一)通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。</p> <p>(二)通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</p> <p>(三)通過綠建築分級評估鑽石級者，給予都市計畫原訂容積率乘 10% 為限。</p> <p>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與花蓮縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，</p>	<p>本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。</p>	<p>遵照辦理。 刪除本條文內容。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議								
	<p>並自願繳交保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入花蓮縣政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>前項保證金之計算，以容積獎勵比率乘以土地面積乘以當期土地公告現值計算；保證金之繳納方式，由花蓮縣政府另訂定之。</p>											
-	<p>二十、特定區採整體開發及縮短開發時程獎勵規定如下：</p> <p>(一)為鼓勵大規模整體開發，優先發展區之住宅區、商業區經花蓮縣都市設計審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>基地規模 (m²)</td><td>獎勵容積 / 基準容積 (%)</td></tr><tr><td>3000~5000</td><td>5</td></tr><tr><td>5000以上</td><td>10</td></tr><tr><td>5000以上全街廓開發</td><td>15</td></tr></table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(二)為鼓勵大規模整體開發，後期發展區及預定產業發</p>	基地規模 (m ²)	獎勵容積 / 基準容積 (%)	3000~5000	5	5000以上	10	5000以上全街廓開發	15	<p>本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。</p>	<p>遵照辦理。 刪除本條文內容。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
基地規模 (m ²)	獎勵容積 / 基準容積 (%)											
3000~5000	5											
5000以上	10											
5000以上全街廓開發	15											

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議																				
	<p>展區經花蓮縣都市設計審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><th>基地規模（公頃）</th><th>獎勵容積/基準容積（%）</th></tr><tr><td>6~10</td><td>5</td></tr><tr><td>11~15</td><td>10</td></tr><tr><td>16 以上</td><td>15</td></tr></table> <p>（三）為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過3000平方公尺或全街廓開發者，後期發展區及預定產業發展區基地規模超過5公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><th>整體開發後</th><th>獎勵容積/基準容積（%）</th></tr><tr><td>二年內</td><td>10</td></tr><tr><td>三年內</td><td>7</td></tr><tr><td>四年內</td><td>5</td></tr><tr><td>五年內</td><td>3</td></tr><tr><td>滿五年後</td><td>0</td></tr></table>	基地規模（公頃）	獎勵容積/基準容積（%）	6~10	5	11~15	10	16 以上	15	整體開發後	獎勵容積/基準容積（%）	二年內	10	三年內	7	四年內	5	五年內	3	滿五年後	0			
基地規模（公頃）	獎勵容積/基準容積（%）																							
6~10	5																							
11~15	10																							
16 以上	15																							
整體開發後	獎勵容積/基準容積（%）																							
二年內	10																							
三年內	7																							
四年內	5																							
五年內	3																							
滿五年後	0																							
-	<p>二十一、依第十八點及第十九點規定獎勵之容積總額度，以不超過基地基準容積之30%為限。</p> <p>花蓮縣政府給予獎勵容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。</p>	本項條文內容係細部計畫載明事項，建議刪除本條文內容。	遵照辦理。 刪除本條文內容。	准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。																				

四、開發方式修訂對照表

現行計畫條文	報部條文	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
<p>二、後期發展區</p> <p>本區原則上由土地權利關係人按規定辦理都市計畫變更後進行開發，或由花蓮縣政府辦理變更後以區段徵收進行開發。區內之車站特定專用區由花蓮縣政府、台灣省鐵路局與台灣糖業公司聯合開發，其計畫與辦法由花蓮縣政府另定之。</p>	<p>後期發展區</p> <p>本區原則上由土地權利關係人按規定辦理都市計畫變更後進行開發，或由花蓮縣政府辦理變更後以區段徵收進行開發。區內之車站特定專用區由花蓮縣政府、台灣省鐵路局與台灣糖業公司聯合開發，其計畫與辦法由花蓮縣政府另定之。</p>	<p>據交通部臺灣鐵路管理局列席代表表示：依鐵路法相關規定，無參與聯合開發之法源，故建議刪除「區內之車站特定專用區由花蓮縣政府、台灣省鐵路局與台灣糖業公司聯合開發，其計畫與辦法由花蓮縣政府另定之。」條文內容。</p> <p>2. 請左列報部條文：「本區原則上由土地權利關係人按規定辦理都市計畫變更後進行開發，或由花蓮縣政府辦理變更後以區段徵收進行開發。區內之車站特定專用區由花蓮縣政府、台灣省鐵路局與台灣糖業公司聯合開發，其計畫與辦法由花蓮縣政府另定之。」修正為「本區原則上由土地權利關係人按相關規定辦理都市計畫變更後進行開發，或由花蓮縣政府另擬細部計畫後辦理變更，以區段徵收進行開發」</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>增列本條文修正理由：明定農業區變更應另擬細部計畫。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>二、後期發展區</p> <p>本區原則上由土地權利關係人按相關規定辦理都市計畫變更後進行開發，或由花蓮縣政府另擬細部計畫後辦理變更，以區段徵收進行開發。</p> <p>3. 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P103-104；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/壹拾、開發方式/ P128。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>三、預定產業發展區</p> <p>本區原則上由中央政府以編定工業區或特定專用區方式逕行變更開發，亦得土地權利關係人按規定辦理都市計畫變更進行開發，或由縣政府依都市計畫法第二十七條規定逕行變更開</p>	<p>三、預定產業發展區</p> <p>花蓮縣政府、公民營事業、興辦產業人或土地所有權人，得勘選面積達一定規模之土地，依都市計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，依其規定進行開發。</p>	<p>建議准照縣府核議意見通過。</p>	<p>敬悉。</p> <p>增列本條文修正理由：參考「產業創新條例」，開發方式修訂文字。</p> <p>條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P103-104；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/壹拾、開發方式/ P128。</p>	<p>准照花蓮縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

現行計畫 畫條文	報部條文	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
發。				
四、東華大學 東華大學校區已由教育部價購取得全部土地 250 公頃，並正逐年編列預算興建中。	四、東華大學 東華大學校區已由教育部價購取得全部土地 250 公頃，並正逐年編列預算興建中。	建議准照縣府核議意見通過。	敬悉。 本條文同公展條文無增列條文修正理由。 條文請參見第七章檢討後計畫/壹拾、開發方式/ P128。	准照花蓮縣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、志學社區 志學社區土地面積為 59.5 公頃，其中劃設為住宅區之既有建成區採都市更新方式按相關都市更新法令進行更新與開發。劃設為農業區之土地得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」進行變更開發。	五、志學社區 志學社區土地面積為 59.5 公頃，其中劃設為住宅區之既有建成區，未來依實際發展辦理再開發時，採都市更新方式按相關都市更新法令進行更新與開發。劃設為農業區之土地得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」進行變更開發。	1. 請將左列報部條文：「志學社區土地面積為 59.5 公頃，其中劃設為住宅區之既有建成區，未來依實際發展辦理再開發時，採都市更新方式按相關都市更新法令進行更新與開發。劃設為農業區之土地得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」進行變更開發。」修正為「志學社區土地面積為 59.5 公頃，其中劃設為住宅區之既有建成區，未來依實際發展辦理再開發時，採都市更新方式按相關都市更新法令進行更新與開發。」 2. 同初步建議意見四辦理。	遵照辦理。 增列本條文修正理由：敘明依發展需要辦理更新。 修正後條文如下： 五、志學社區 志學社區土地面積為 59.5 公頃，其中劃設為住宅區之既有建成區，未來依實際發展辦理再開發時，採都市更新方式按相關都市更新法令進行更新與開發。 3. 條文之理由，請參見第六章檢討變更原則及變更內容/貳、檢討變更內容/開發方式修訂對照表/ P103-104；修正後條文，請參見第七章檢討後計畫/壹拾、開發方式/ P128。	請依本會專案小組初步意見辦理。

五、逕向內政部陳情意見

編號	位置	變更理由	花蓮縣政府研析處理意見	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
1	陳永宏/路內 段 347、408 地號	依照交通部鐵路改建工程局，鐵工 工 字 第 1020012160 號函，台鐵局目前無於東華大學設站計畫，原編定用地亦無設站計畫，陳情廢止台鐵局於東華大學設站計畫，建議編回一般農業用地。	花蓮縣政府研析處理意見 部分採納。 車站特定專用區位於本計畫後期發展區，考量本計畫人口數調降為 7 萬人，配合縮小車站特定專用區範圍，依交通部台灣鐵路管理局花蓮工務段提供台灣鐵路管理局掌管之用地範圍，變更以東之車站特定專用區 4.25 公頃為毗鄰分區農業區。	1. 同意採納花蓮縣政府列席代表表示，基於本計畫區尚未辦理都市計畫圖重製作業，圖資不夠精準，建議以現況為志學車站範圍之土地地號，變更農業區為鐵路用地。 2. 請交通部鐵路管理局提供車站範圍之土地地號予花蓮縣政府，併增列變更內容。 3. 請依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會。	敬悉。 請參見第附件一變更東華大學特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表 / 丁、內政部審議期間人民團體陳情意見綜理表 / 開發方式修訂對照表/P 附一 21- 附一 23。	1. 同意採納本計畫區尚未辦理都市計畫圖重製作業，圖資不夠精準，以現況為志學車站範圍之土地地號，變更農業區為鐵路用地。 2. 請依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會。
2	交通部鐵路管理局	103 年 5 月 7 日鐵企地字第 1030013686 號函，建議將現有志學車站內農業區變更為鐵路用地。	因計畫書圖尚未進行重製，故依現有圖資套疊恐造成部分住宅區(新世紀社區)須變更為鐵路用地或有原鐵路用地與本次變更範圍之間仍留有帶狀農業區之情形，故本次檢討僅就車站站體部分檢討變更。	1. 同意採納花蓮縣政府列席代表表示，基於本計畫區尚未辦理都市計畫圖重製作業，圖資不夠精準，建議以現況為志學車站範圍之土地地號，變更農業區為鐵路用地。 2. 請交通部鐵路管理局提供車站範圍之土地地號予花蓮縣政府，併增列變更內容。 3. 請依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會。	敬悉。 請參見第附件一變更東華大學特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表 / 丁、內政部審議期間人民團體陳情意見綜理表 / 開發方式修訂對照表/P 附一 21 - 附一 23。	1. 同意採納本計畫區尚未辦理都市計畫圖重製作業，圖資不夠精準，以現況為志學車站範圍之土地地號，變更農業區為鐵路用地。 2. 請依都市計畫法第 19

編號	位置	變更理由	花蓮縣政府研析處理意見	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
						條規定補辦公開展覽及說明會。
3	徐玉麟、古任芬/吳全段、1252、1253、1254、1255、1259、1273、1274、1275、1276、1277、1278、1279、1279-2、1280、1281、1283、1284、1285、1285-1、1301、1305地號	為使輕型飛機載具之休閒運動符合政府公佈法令及相關管理辦法，讓輕型飛機載具之休閒運動合法的從事飛行運動，故陳情變更農業區為超輕型載具起降專用區。	未便採納。 建議此陳情案另案辦理，此陳情案涉及農業主管機關及目的事業主管機關(民航局)等相關單位同意，建議循發展準則與管制第五、十二、十三、十四條及開發方式第三條，以個案變更方式辦理。	同意採納縣政府研析意見，未便採納，維持農業區，惟如確有型飛機載具之休閒運動需求者，另以都市計畫個案變更方式辦理。	敬悉。 請參見第附件一變更東華大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公民或團體陳情意見綜理表/丁、內政部審議期間人民團體陳情意見綜理表/開發方式修訂對照表/P附一21-附一23。	同意採納縣政府研析意見，未便採納，維持農業區，惟如確有型飛機載具之休閒運動需求者，另以都市計畫個案變更方式辦理。
4	花蓮縣教育處/平和段 70-2(台糖)、233-1(私有)、255(花蓮縣政府)、256-1(花蓮縣政府)地號	233-1 地號之私有地納入吳全分校(已廢校)學校用地中，考量校地為現況道路且已無復校需求，故陳情 70-2、233-1 地號參照毗鄰用地變更為農業區，255、256-1 地號變更為其他適合用地。	酌予採納。 有鑑吳全分校已無復校需求，且和平段 70-2、233-1 地號土地權屬為私有地，建議變更為毗鄰分區農業區，另和平段 255、256-1 地號土地權屬為花蓮縣政府所有，現況為「花蓮縣原住民職業技能發展協會」使用，依據民國 103 年 5 月 6 日府教國字第 1030087320 號函，花蓮縣政府建議暫緩變更和平段 255、256-1 地號，僅變更和平段 70-2、233-1 地號為農業區。	同意採納縣政府研析意見，酌予採納，變更學校用地為農業區(面積：0.02 公頃，和平段 70-2、233-1 地號土地)。	敬悉。 請參見第附件一變更東華大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公民或團體陳情意見綜理表/丁、內政部審議期間人民團體陳情意見綜理表/開發方式修訂對照表/P附一21-附一23。	同意採納縣政府研析意見，酌予採納，變更學校用地為農業區(面積：0.02 公頃，和平段 70-2、233-1 地號土地)。

編號	位置	變更理由	花蓮縣政府研析處理意見	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
5	吳全段 1148-2、1149、1150 地號	為配合政府殯葬政策並解決該區吳全公墓用地不足造成濫葬之問題，建議將吳全公墓毗鄰之土地吳全段 1148-2、1149、1150 地號等 3 筆農業區土地，變更為生命文化專用區(納骨塔、綠帶、停車場)。	請以公文備文補送縣府研析意見。	同意採納花蓮縣政府列席代表表示，開會前日接獲本陳情案，評估所需時間較長，維持原計畫農業區，如確有需求者，該府將以都市計畫個案變更方式辦理。	敬悉。請參見第附件一變更東華大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公民或團體陳情意見綜理表 / 丁、內政部審議期間人民團體陳情意見綜理表 / 開發方式修訂對照表/P 附一 21 - 附一 23。	本案維持原計畫農業區，如確有需求者，該府將以都市計畫個案變更方式辦理。

第 13 案：新北市政府函為「變更新店安坑地區主要計畫(部分住宅區、已開發建築密集地區、公園用地、學校用地、停車場用地及溝渠用地為道路用地)(配合安坑一號道路玫瑰路至安泰路段工程)案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 50 次會審議通過，並准新北市政府 103 年 11 月 23 日北府城審字第 1032215311 號函檢送計畫書、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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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、本案將變更後道路用地取得方式，由原「區段徵收」改為「一般徵收」方式取得，除請新北市政府補充歷年辦理「安坑一號道路」路線，原區段徵收區改為一般徵收後，對原區段征收區可行性及財務計畫影響外，有關減少公園用地、學校用地及停車場用地面積部分，請補充調整增加原區段徵收地區公共設施比例之因應對策，並納入計畫書敘明，以符合公平合理原則。

二、請補充計畫範圍有關環境地質資料及增加道路路權範圍之合理性，納入計畫書敘明。

三、本案有公民或團體提出陳情意見部分，請將處理情形補充納入計畫書敘明，以資明確。

八、臨時動議案件：

第 1 案：劉委員玉山提案有關本會 103 年 12 月 9 日第 841 次會議審決事項涉及都市計畫通盤檢討案之辦理時程及計畫年期乙案。

說 明：

一、有關都市計畫通盤檢討案之辦理時程部分：

查本部營建署依本會 101 年 7 月 10 日第 783 次會議紀錄核定案件第 5 案之附帶決議全面清查各直轄市、縣（市）都市計畫通盤檢討之歷次辦理情形，並提本會 101 年 12 月 25 日第 795 次會及 102 年 5 月 28 日第 804 次會報告作成決定：「…二、本案營建署業於 102 年 4 月 18 日邀集各地方政府與相關單位研商，所研提建議意見如后（如附錄），由內政部函送各直轄市及縣（市）政府參照辦理。」，經本部 102 年 6 月 17 日內授營中字第 1020806662 號函送各直轄市及縣（市）政府在案。

本部營建署後續已依上開報告案之決定，曾於 103 年 1 月 6 日內授營中字第 1030800073 號函及 103 年 8 月 15 日內授營中字第 1030809259 號函請各直轄市、縣（市）依本會第 804 次會決定事項辦理，本部營建署將持續列管並督促地方政府加速辦理。

二、有關都市計畫通盤檢討案之計畫年期部分：

鑒於全國區域計畫已於 102 年 10 月 17 日公告，並將全國區域計畫年期調整為民國 115 年，為避免各都市計畫之計畫年期與區域計畫產生不一致之情形，除於個別檢討案已將計畫年期配合調整為 115 年外，本部營建署將函請各直轄市及縣（市）政府針對目前審議中或規

劃中之通盤檢討案，將計畫目標年期配合全國區域計畫定為民國 115 年，並依此計畫年期預計未來之發展，進而合理檢討規劃都市之土地使用，以促進區域及都市間之均衡發展。

決 定：

- 一、請本部營建署依 102 年 6 月 17 日內授營中字第 1020806662 號函持續列管並督促地方政府加速辦理都市計畫通盤檢討案之時程。
- 二、由本部營建署函文各直轄市及縣（市）政府，針對目前審議中或規劃中之通盤檢討案，將計畫目標年期配合全國區域計畫定為民國 115 年。

【附錄】

本次研商會議係依本會 101 年 12 月 25 日第 795 次會議紀錄報告案件第 2 案「清查各直轄市、縣（市）都市計畫通盤檢討辦理情形及現行計畫道路已完成徵收尚未開闢之情形」之決定略以：「…二、請營建署針對『都市計畫通盤檢討辦理情形及現行計畫道路已完成徵收尚未開闢之情形』邀集各直轄市、縣（市）政府開會研商並提出具體改善方案後，再提會報告。」。經本署於 102 年 4 月 18 日邀集各地方政府研商討論後並研提下列具體建議意見，供提請大會報告。

壹、改善各直轄市、縣（市）都市計畫通盤檢討之辦理情形

一、短期方法：

1. 依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」，又依都市計畫定期通

盤檢討實施辦法第 13 條規定：「都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。」，故有關通盤檢討如已依法令規定辦理無須變更者，各直轄市、縣（市）政府或各鄉、鎮、市公所應依照上開規定辦理，以符合規定。

2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定：「都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。」針對都市計畫擬定機關為鄉、鎮、市公所未能積極辦理或無力推動者，建議各縣（市）政府得依上開規定由縣市政府主辦，避免延宕通盤檢討辦理時程。
3. 對於超過 5 年仍未辦理或尚未完成之通盤檢討案，請各直轄市政府應研提預定辦理進度表，予以自行列管，並定期（每半年）函報內政部備查。

二、中長期策略：

1. 建議各直轄市、縣（市）政府日後執行都市計畫法第 27 條第一項第三、四款之認定標準予以從嚴，避免個案變更取代通盤檢討之功能及影響辦理通盤檢討之人力、物力之投入。
2. 現行各級都市計畫委員會聯席審議規定，僅針對重大災害重建辦理案件，有關地方政府建議一般都市計畫通盤檢討案件納入辦理者，建議營建署納入修法之參考。
3. 為加速通盤檢討之辦理時效，建議各地方政府必要時得將都市計畫圖重製檢討作業與一般性通盤檢討作業分開辦理。
4. 為簡化通盤檢討審議作業與時程，建議各地方政府於都市計畫辦理通盤檢討時參照都市計畫法第 23 條之規定，將主要計畫與細

部計畫分離，以利簡化日後辦理通盤檢討之複雜度。

5. 為加強各級政府都市計畫承辦人員專業訓練並提供適時之諮詢服務，以提升各級政府辦理通檢之行政能力，建議中央或地方政府定期辦理相關都市計畫性質之研討會與講習課程，以增進各級承辦人員之專業能力與素養。
6. 各級都市計畫委員會審竣都市計畫案件，應儘速依決議修改計畫書圖層報核定，於超過一定期限，必要時提會報告，以資督促。

貳、改善各直轄市、縣（市）現行計畫道路已完成徵收尚未開闢之情形

- 一、請相關直轄市、縣（市）政府督促用地機關或單位儘速編製預算辦理開闢事宜，避免民眾對都市計畫之執行產生質疑，影響政府施政之效能。
- 二、請相關直轄市、縣（市）政府審視未開闢之計畫道路有無納入營建署生活圈道路系統建設計畫之可行性，以爭取建設經費而加速開闢。

九、散會：中午 12 時 10 分。