

內政部都市計畫委員會第 729 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 4 月 27 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：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席主持至第 16 案時，因有要公先行離席，由委員互推許委員文龍代理主持）。

紀錄彙整：陳幸宜

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 728 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：臺北縣政府函為「變更樹林都市計畫（部分乙種工業區、廣場用地、綠地用地、鐵路用地及水溝用地為道路用地，及水溝用地為水溝用地兼供道路使用）（配合立仁街地下道截彎取直工程）案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺北縣政府函為「變更八里都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分保護區為道路用地）（配合二八張溝連城支線工程）案」。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（中、永和都市計

畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案」。

第 6 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合龍昌路貫通及東側土地整體開發)再提會討論案」。

第 8 案：臺中縣政府函為「變更太平都市計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路用地使用)案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 10 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 11 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 12 案：彰化縣政府函為「變更竹塘都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 13 案：彰化縣政府函為「變更溪州都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更埔鹽都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 15 案：南投縣政府函為「變更集集都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表新編號第 26 案及第 31 案)」先行提會討論案。

第 16 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫(部分住宅區、農業區、市場用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用)案」。

第 17 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分保護區（壽山公園）、機關用地為自然公園用地案」。

第 18 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案」。

第 19 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」。

八、報告案件：

第 1 案：臺灣鐵路管理局函為「配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案—變更龜山都市計畫、桃園都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北縣政府函為「變更樹林都市計畫（部分乙種工業區、廣場用地、綠地用地、鐵路用地及水溝用地為道路用地及水溝用地兼供道路使用）（配合立仁街地下道截彎取直工程）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 99 年 1 月 28 日第 395 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 3 月 9 日北府城審字第 0990190966 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，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、將案名修正為：「變更樹林都市計畫（部分乙種工業區、廣場用地、綠地用地、鐵路用地為道路用地及水溝用地為水溝用地兼供道路使用）（配合立仁街地下道截彎取直工程）案」，以符實際。

二、計畫書內表三「變更內容明細表」，請配合案名妥為調整修正，以資妥適。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、變更永和都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案，係臺北縣政府於 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議，並經本會 98 年 5 月 19 日第 707 次會審議完竣。惟因審議期間適逢該府辦理變更永和都市計畫（第一次通盤檢討），其中主要計畫已將本案「機八」機關用地變更為「住宅區」，並於 98 年 3 月 16 日發布實施，而未於本案審議時予以更正；且原都市計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，亦公告廢除，致與本會第 707 次會決議不符。

二、案經臺北縣政府於 99 年 3 月 25 日以北府城審字第 0990257636 號函檢送相關資料及後續處理方案到部，為求周延，爰再提會討論。

決議：詳後附表本會決議欄，並退請臺北縣政府併本會 98 年 5 月 19 日第 707 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。

附表 變更內容明細表編號第 3 案修正對照表

編號	變更位置	部都委會 98 年 5 月 19 日第 707 次會議 決議內容			縣政府建議 修正內容		本會決議
		變更計畫內容		決議	變更計畫內容		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
3	計畫區南側，「機二」東側，臨永利路。	機關用地（部分機八） (0.13)	電信專用區（電專三） (0.13)	本案除下列各點外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，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、本案經中華電信股份有限公司表示，上述地點目前均以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」（含電專一、電專二、電專三），不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。	住宅區 (0.13)	電信專用區（電專三） (0.13)	本案照縣政府建議修正內容通過，以符實情；計畫圖並依已發布實施之永和都市計畫（第一次通盤檢討）計畫圖修正。

第 3 案：臺北縣政府函為「變更八里都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案係依據臺北縣政府 99 年 4 月 6 日北府城審字第 0990294846 號函辦理。

二、本案前經本會 98 年 9 月 22 日第 715 次會議審竣，惟臺北縣政府前開號函略以：「新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第一階段)案」於 98 年 12 月 31 日發布實施，該計畫範圍包含八里都市計畫範圍，為避免計畫重複管制，發布實施時並同時公告廢止八里都市計畫，惟本案於本會審議時係依八里都市計畫為準，與新訂臺北港特定區計畫有所不符」。

三、為求周延，故該府以前開號函建請再提會審議到部，爰再提會討論。

決議：將本案案名修正為：「變更臺北港特定區計畫主要計畫(第一階段)（電信事業土地專案通盤檢討）案」，並退請該府併同本會 98 年 9 月 22 日第 715 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。

第 4 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分保護區為道路用地）（配合二八張溝連城支線工程）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 99 年 1 月 28 日第 395 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 3 月 17 日北府城審字第 0990209191 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，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，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、請將本案周邊地區之交通現況，含主要道路層級、功能、交通量及道路服務水準等內容，納入計畫書，以資完備。

二、請將本案周邊地區之區域交通路網說明及相關示意圖，（含二八張溝主線、連城支線、特二號計畫道路等重大交通建設路線），納入計畫書，以資明確。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 10 月 26 日第 392 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 2 月 1 日北府城審字第 0990088426 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 13 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，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、將案名修正為：「變更中和都市計畫（中、永和都市計畫界調整專案通盤檢討）案」，以符實際。

二、請將本案辦理公開展覽刊登新聞紙之日期，詳予載明於計畫書審核摘要表中，以資完備。

第 6 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫（中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 10 月 26 日第 392 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 2 月 1 日北府城審字第 09900884261 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 13 條第 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，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，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、請將本案辦理公開展覽刊登新聞紙之日期，詳予載明於計畫書審核摘要表中，以資完備。

二、逕向本部陳情意見：詳下表。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	臺北縣政府研析意見	本會決議
1	陳情人：陳正祺 陳情位置：永和市民治段 816、814 及 815 地	主旨：有關台北縣永和市民治段 814、815、816 地號等 3 筆土地是否一併納入徵收範圍。 說明： （一）本人曾出席縣都委會第 392 次會議。委員會決議 816 地號採徵收處理而紀錄之公告卻為得	1. 查 98 年 10 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 392 次會議紀錄決議：「針對變更為廣場用地兼供道路使用之永和市民治段 816 地號土地，得採容積移轉方式辦理。」爰旨揭 816 地	照縣府研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	臺北縣政府 研析意見	本會決議
	號	採容轉方式取得處理，上述兩者採用方式處理差距甚大敬請有關單位提出說明。 (二)814 地號(台北縣政府持有 3/4 本人持有 1/4)上開兩筆地皆與 816 地號相毗鄰之畸零地難以合併利用，本人於之陳情可否採一併徵收，請有關單位說明之。	號除採徵收方式取得外，增列得以容積移轉方式辦理，並納入本案細部計畫之事業及財務計畫內容。 2. 有關 814、815 地號納入一併徵收範圍乙節，因無涉前開都市計畫變更案內容，應另由土地所有權人逕洽道路用地主管機關辦理。	
2	陳情人：陳正祺 陳情位置：永和市民治段 789 及 797 地號	主旨：有關縣都委會第 392 次針對永和市民治段所做出決議不合理之理由提出陳情。 說明：安樂路之形成其來有自，數百棟新舊建築物業已依政府有關機關所指定之建築線而建造，已形成地方特色，實難純謂為考量街廓完整性之理由而否決，政府恐有為信賴保護原則，依都計法第 26 條，依據發展狀況，並參考人民建議，作必要之變更，蓋本人之上開兩筆土地皆位於安樂路範疇內，其使用分區為商業區，實有嚴重不合理之情形，且致使本人對土地根本無法利用與收益，影響權益之鉅，莫此為甚依都計定期通盤檢討辦法第 29 條，原計畫商業區，實際上較適宜作其他分區使用，且變更後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，將其土地變更為其他使用分區，或將本人上開兩筆土地予以徵收來辦理以資妥適，至於有關機關所提，按土管要點專案通檢，就臨既成巷道之建築容積率已適度放寬之云，即便如此，本人土地使用分區變更為道路用地，實不影響舊建築物未來重建之利益，亦無利益傾斜之問題，再者，專案小組所提，未來依循都更檢討安樂路存廢之可能性，實謂為結案而結案而已，	依 98 年 10 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 392 次會議決議：考量現有安樂路既成巷道變更為計畫道路將使街廓行程不合理切割，且三重都市計畫等 20 處土管要點專案通檢亦已就臨既成道路之建築容積適度放寬，故維持原計畫不予變更，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成道路存廢之可能性。	照縣府研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	臺北縣政府研析意見	本會決議
		眾所周知，橫跨安樂路週遭，中永和居民近萬人，數百棟新舊建築物夾雜，利益衝突難以平衡，況費時久遠難有定效，亦將導致人民權益動彈不得，建請有關機關與相關機關就最小損害原則來處理以資妥適。		
3	陳情人：臺北縣永和市公所 陳情位置：永和市保福路	主旨：建議「以維持現有道路為基準」。 說明：有關本縣都市計畫委員會第 392 次會議紀錄審議案涉及本市「變更永和都市計畫(中永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」第(四)(五)案之「保福路」部分，本所意見為「以維持現有道路為基準」，復請鑒核。	依 98 年 10 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 392 次會議決議：本次保福路變更僅涉及細部計畫提升為主要計畫道路層級，並無調整計畫道路位置。 符合陳情人建議處理方式。	照縣府研析意見辦理。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合龍昌路貫通及東側土地整體開發)再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 15 屆第 10 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 7 月 1 日府城規字第 0970210768 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：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉(召集人)、林委員秋綿、張委員梅英、顏委員秀吉、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 9 月 9 日、97 年 12 月 30 日及 98 年 6 月 9 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並提經本會第 717 次會審議決議：「本案考量中壢(龍岡地區)整體都市發展，有關計畫發展願景、目標、開發構想、公共設施之劃設、區段徵收可行性...等、尚須進一步檢討分析，故請桃園縣政府參考與會委員意見，重新規劃及製作計畫書、圖資料函送本部，並由本會重新組專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再提會討論。」。

七、案經重新簽奉核可，由本會林委員秋綿(召集人)、張委員梅英、李委員正庸、顏委員秀吉、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 3 月 9 日

召會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：

一、本案准照本會 99 年 3 月 9 日專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、專案小組後逕向本部陳情意見部分：詳附表本會決議欄。

【附錄】本會 99 年 3 月 9 日專案小組初步建議意見：

本案係因龍岡機場之區位與使用限制，致使計畫區南北計畫道路(龍昌路)無法穿越，為貫通龍昌路以改善地區性交通壅塞問題、充裕國軍營改基金、無償取得公共設施用地並適度緩和龍岡地區住宅需求壓力，桃園縣政府擬將部分農業區(面積 2.99 公頃)、機關用地(面積 2.95 公頃)、兒童遊樂場用地(面積 0.01 公頃)變更為住宅區、公園用地、道路用地…等，並以區段徵收方式整體開發，以加速地區開發建設。

本案參採桃園縣政府列席代表說明，因龍昌路貫通有其急迫性，而該道路東側土地整體開發時程無法配合，且經與中壢市公所、民意代表及里民達成共識，故同意僅就龍昌路貫通部分作必要之變更，計畫書、圖相關內容(包括計畫案名、實施進度及經費…等)請配合修正外，其餘部分維持原計畫，併入該計畫通盤檢討辦理。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見表

編號	陳情人	陳情內容及建議	本會決議
1	國防部軍備局工程營產中心	為兼顧軍方戰備及地方發展需要，本案軍方主張維持第2案，採整體開發方式辦理。	併同決議文一。

第 8 案：臺中縣政府函為「變更太平都市計畫（部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路用地使用）案」。

說 明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 99 年 2 月 1 日第 37 屆第 1 次會審議通過，並准臺中縣政府 99 年 3 月 19 日府建城字第 0990078866 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：本案除變更內容名稱應函請水利主管機關依經濟部、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「有關河川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，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考外，其餘准照臺中縣政府核議意見通過，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。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 5 月 22 日第 185 次會審議通過，並准彰化縣政府 98 年 12 月 29 日府建城字第 0980330080 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分，請彰化縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 5 月 22 日第 185 次會審議通過，並准彰化縣政府 98 年 12 月 25 日府建城字第 0980330350 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分，請彰化縣政府配合修正（包括原電信事業專用區，因本次變更後已無該項分區，故予刪除），並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 1 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 31 日第 187 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 1 月 26 日府建城字第 0990023282 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分，請彰化縣政府配合修正（包括原電信事業用地，因本次變更後已無該項用地，故予刪除），並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 2 案：彰化縣政府函為「變更竹塘都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 31 日第 187 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 1 月 26 日府建城字第 0990023283 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分及將電信專用區建蔽率修正為不得大於 50%，請彰化縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 13 案：彰化縣政府函為「變更溪州都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 31 日第 187 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 1 月 26 日府建城字第 0990023287 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分，請彰化縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 4 案：彰化縣政府函為「變更埔鹽都市計畫（配合中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 31 日第 187 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 1 月 25 日府建城字第 0990023280 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 13 條第 4 款及第 37 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：本案除土地使用分區管制要點部分，請彰化縣政府配合修正（包括原電信事業專用區，因本次變更後已無該項分區，故予刪除），並納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 15 案：南投縣政府函為「變更集集都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第 26 案及第 31 案）先行提會討論案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 93 年 11 月 1 日第 178 次、94 年 6 月 9 日第 181 次、94 年 9 月 27 日第 183 次、95 年 5 月 3 日第 184 次、96 年 10 月 31 日第 195 次、97 年 8 月 29 日第 207 次及 98 年 11 月 10 日第 214 次會審議通過，並准南投縣政府 99 年 3 月 10 日府建都字第 09900490770 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉（召集人）、張委員梅英、王委員秀娟、黃委員德治及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 3 月 24 日召開第 1 次會議聽取簡報完竣，惟據南投縣政府及集集鎮公所列席代表於專案小組會中說明，該通盤檢討案中變更內容明細表新編號第 26 案及 31 案，係配合內政部營建署辦理「南投縣集集鎮污水下水道系統實施計畫」及「99 年度生活圈

道路系統建設計畫」，具有急迫性，故經專案小組作成初步建議意見，爰先提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請南投縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

一、據南投縣政府及集集鎮公所列席代表於專案小組會中說明，該通盤檢討案中變更內容明細表新編號第 26 案及 31 案，係配合內政部營建署辦理「南投縣集集鎮污水下水道系統實施計畫」及「99 年度生活圈道路系統建設計畫」，具有急迫性，同時為爭取時效，故建議從通盤檢討案中抽出先行提會，核屬需要。

二、變更內容明細表部分：詳如附表

【附表】變更集集都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二十六	人逾 13	計畫區 西側清 水溪林 尾圍堤 南側之 農業區	農業區 (1.2256)	污水處理場 用地 (1.2256)	依內政部營建署 94.8.11 營署環字第 0942913722 號函，為配 合內政部營建署辦理 九十四年度「南投縣政 府集集鎮污水下水道 系統規劃」乙案，選定 適當位置劃設污水處 理場。	除請縣政府於土地使用分 區管制要點增訂：「污水 處理場用地之建蔽率不得 大於 20%，容積率不得大 於 40%，並應自基地範圍 至少退縮 5 公尺建築，如 有設置圍牆之必要者，圍 牆應自基地範圍至少退縮 3 公尺，退縮建築部分應 種植喬木及植栽綠化，但 得計入法定空地。」及預 估服務本計畫區觀光旅遊 人口，所產生尖峰污水處 理量等相關資料並納入計 畫書外，其餘照縣政府核 議意見通過，惟為避免影 響他人權益，請縣政府依 規定補辦公開展覽，公開 展覽期間如無公民或團體 提出異議或所提意見與本 案無關者，則准予通過， 否則再提會討論。
三十一	人逾 25	一號道 路與台 16 線 間之 住宅 區、 綠地、 鐵路 及農 業區	住宅區 (0.0347)	道路用地 (0.6925)	集集鎮觀光發展迄 今，吸引大量觀光遊 客，導致市區內主要聯 絡路線，每逢假日交通 即嚴重壅塞，部份路段 已因容量不足，無法發 揮應有之功能。配合集 集鎮之發展型態，整合 鎮內計畫區內道路系 統，沿伸 14 公尺之中 集路至台十六線，以期 紓解民生路交通壅塞 情形，以滿足日益增加 之遊憩活動，進而帶動 集集鎮觀光產業的發 展。	本案除請縣政府補充劃設 道路用地之必要性及該地 區交通需求等相關資料並 納入計畫書外，其餘照縣 政府核議意見通過，惟為 避免影響他人權益，請縣 政府依規定補辦公開展 覽，公開展覽期間如無公 民或團體提出異議或所提 意見與本案無關者，則准 予通過，否則再提會討 論。
			綠地 (0.0044)			
			鐵路用地 (0.0115)			
			農業區 (0.6419)			

第 16 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分住宅區、農業區、市場用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 99 年 3 月 18 日第 216 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 4 月 1 日府城規字第 0990058038 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 款暨第 2 項。

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，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，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、請縣政府確實依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部會銜函送之『河川及區域排水系統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，以符規定。

二、變更計畫圖部分，請確實依「都市計畫書圖製作規則」之規定，妥為修正。

第 17 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分保護區（壽山公園）、機關用地為自然公園用地案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 3 月 31 日高市府都二字第 0990018021 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：詳公民或團體異議案件綜理表。

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

一、計畫書第四章整體發展構想部分，請補充 88 年 6 月 15 日 88 高市府建三字第 17890 公告「高雄市壽山自然公園範圍」（鼓山路西側等高線 10 公尺以上以及西部海岸線以東之壽山地區）圖資，以利釐清「高雄市壽山自然公園範圍」與本計畫變更範圍關係，並請將原位屬「高雄市壽山自然公園」範圍卻未變更為本案「自然公園用地」部分，未來如何依「高雄市壽山自然公園管理自治條例」劃分 5 區進行管理，納入計畫書敘明。

二、經查本案變更範圍涉及壽山國家自然公園之預定劃設範圍，請將未來壽山國家自然公園成立後有

關「高雄市壽山自然公園」之經營管理調整措施，納入計畫書敘明。

三、本案變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明。

四、都市計畫變更示意圖及都市計畫圖請依都市計畫書圖製作規則規定繪製圖例。

五、計畫書第 24、25、27 頁涉及公開展覽草案中變更為商業區之相關文字應予刪除，請查明補正。

六、有關國防部機關代表委員說明，本案變更範圍內現況仍有部分屬軍事要塞管制區，建議於變更為自然公園用地後，加註得供國防設施使用部分，請納入計畫書適當章節敘明。

第 18 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）」案。

說 明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會 98 年 4 月 28 日第 237 次會議審議通過，並准臺中市政府 98 年 6 月 9 日府都計字第 0980126956 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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：詳人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審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為張委員梅英、顏委員秀吉、李委員正庸、張委員佩智、羅委員光宗等 5 位，並由張委員梅英擔任召集人，於 98 年 10 月 2 日、99 年 1 月 12 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，並經臺中市政府 99 年 3 月 3 日府都計字第 0990043427 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正修正計畫書、圖及辦理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：本案除有關臺中市政府列席代表補充說明為配合部分市場用地鄰近土地使用分區，建議增加申請變更為商業區之「商一」種類及回饋比例訂為 20%乙節，原則同意，

並請納入計畫中敘明，以利查考外，其餘准照臺中市政府 99 年 3 月 3 日府都計字第 0990043427 號函送依本會專案小組初步建議意見（詳附錄）修正修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘原則同意台中市政府依專案小組第1次會議建議意見所補充之修正內容（詳附表），並請該府針對以下各項議題研析具體處理情形並修正計畫書圖送署後，逕提委員會審議。

（一）有關「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」部分：

1. 有關總則「…，作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮不動產市場機能，…」乙節，建議予以修正為「…，作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮都市機能，…」，以避免引起不必要之誤解。
2. 有關申請人僅須提出變更範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書及自願回饋切結書」條文部分，據台中市政府列席人員表示，將來個案變更案之自願捐贈事項將由同意變更者負擔，且應於都市計畫核定前完成，

爰建議除請台中市政府加強補充說明上開內容訂定之理由、緣起及相關依據外，其餘照修正內容通過。

(二)有關「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」部分：

1. 關於變更後應提供捐贈事項，建議宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，惟情形特殊並經台中市都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。
2. 關於「審核程序」中有關「該市場用地個案變更申請案於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，…」乙節，考量都市計畫法第21條規定當地政府應於接到核定文之日起30日內，將計畫書、圖發布實施，而上開變更案依本計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則規定並非全體土地所有權人同意始得申請變更，爰將上開內容修正為「該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，…」，以利執行，並杜爭議。
3. 關於回饋金計算公式中，有關「繳交當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$ 」乙節，建議修正為「經當地至少三個土地估價機構所評定價格之平均值計算，惟不得低於當年之當地平均公告土地現值 $\times 1.4$ 」。
4. 本變更回饋要點有關「都計科」之文字均請修正為「都市計畫科」，以資妥適。
5. 台中市政府補充資料說明，將來個案變更案之自願捐贈事項將由同意變更者負擔乙節，請於計畫書相關章節或

變更回饋要點中敘明，以利執行，並杜爭議。

(三)變更內容綜理表部分：

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
1	市 12	市場用地	0.6059	公園用地(公 136)	0.6059	1. 以該市場用地鄰近地區尚能提供有關市場功能性或替代性服務設施，產權全屬公有地且長期未開發或做市場使用者優先檢討變更。 2. 以公地公用地為原則，視當地公共設施用地檢討需求，變更為適當之公共設施用地。	建議照案通過。
2	市 13	市場用地	0.1743	公園用地(公 137)	0.1743		建議照案通過。
3	市 14	市場用地	0.5446	公園用地(公 138)	0.5446		本案建議同意台中市政府之補充說明，並照該府核議意見通過。 台中市政府之補充說明：「經洽詢國有財產局中區辦事處，倘因都市計畫辦理用地變更時，依其雙方契約規定可以終止。倘本案依規劃變更為公園用地，計畫開闢時，地上物仍應由本府辦理補償，故擬依本市都委會審議通過變更案辦理。」

4	公有已開闢市場用地：市25(第一場)、市39(篤行場)、市41(平等場)、市99(一心場)	市場用地(市25、市39、市41、市99)	2.2105	市場用地(市25、市39、市41、市99)(4處) 附帶條件1： 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 回饋比例依主要計畫第三次通盤檢討市場用地變更為住宅區及商業區案例減半。(市場用地變更為住宅區回饋比例7.5%，市場用地變更為商業區回饋比例15%) 3. 公有地回饋以土地為主，私有地回饋得以代金處理。 4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。 5. 依據「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」辦理回饋。(附件六)	2.2105	1. 優先配合舊市區再發展政策，參照市場保留必要性等情形予以檢討變更。 2. 市場用地檢討變更時，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。唯公有地部分，視當地公共設施用地檢討需求，以變更為其他必要之公共設施用地為原則。 3. 已開闢公有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更應配合都市更新辦理。	本案所列變更案建議照市府核議意見劃定為「都市更新地區」，附帶條件部分除刪除第2、3、5點外，其餘照市府核議意見通過。
5	私有未開闢市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市73、市73)	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市73、市73)	4.0246	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)(13處) 附帶條件2： 1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有	4.0246	1. 13處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆25年期限，仍未開闢使用，故並無市場	依初步建議意見(一)、(二)辦理。

	89、市 91、市 97、市 105、市 106)	97、市 105、市 106)		<p>土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。</p> <p>2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</p>		<p>需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。</p> <p>2. 變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。</p> <p>3. 市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。</p> <p>4. 市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。</p>	
6	私有已開闢市場用地(市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市87、市	市場用地(市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市101、市102、市	11.6691	<p>市場用地(市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市87、市90、市101、市102、市110、市113)(23處)</p> <p>附帶條件3：</p> <p>1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。</p> <p>2. 回饋比例依主要計畫第三次通盤檢討市場用地變更為住宅區及商業區案例減半。</p>	11.6691	<p>1. 已開闢私有市場用地大半未開闢，在營業者狀況不佳，有的建物老舊影響市容景觀及土地活化利用亟需整建。</p> <p>2. 已開闢私有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更</p>	<p>本案所列變更案建議照市府核議意見劃定為「都市更新地區」，附帶條件部分除刪除第2、3、5點外，其餘照市府核議意見通過。</p>

	90、市 101、市 102、市 110、市 113、)	110、市 113)		<p>(市場用地變更為住宅區回饋比例7.5%，市場用地變更為商業區回饋比例15%)</p> <p>3. 回饋以土地或代金處理併入都市更新事業計畫提都市更新委員會決定。</p> <p>4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</p> <p>5. 依據「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」辦理回饋。(附件六)</p>		<p>得配合都市更新辦理。</p> <p>3. 已開闢私有市場用地得依台中市政府計畫定之實施更新地區，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫變更者，得依都市更新條例第20條規定辦理都市計畫變更。</p> <p>4. 市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。</p>	
7	市 114 (批)	市場用地 (兼供批發市場使用) 市 114(批) 私有地取得方式為協議收購。	6. 3677	<p>市場用地(兼供批發市場使用) 市 114(批)</p> <p>私有地取得方式為協議收購或一般徵收。</p>	6. 3677	<p>1. 有利公共設施用地之取得。</p> <p>2. 增進果菜市場完整規劃利用。</p> <p>3. 經查市 114 市場用地變更前為</p>	<p>本案建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過。</p> <p>1. 本市場位於水湳經貿園區附近，將來該地區開發後，將帶</p>

						文高及公 園用地，亦 為公共設 施用地。	來大量車 流，對本地 區周邊交通 造成嚴重之 衝擊，請臺 中市政府妥 為研擬因應 對策。 2. 計畫書草案 事業及財務 計畫表中請 增列本項土 地取得方式， 以資妥適。
--	--	--	--	--	--	-------------------------------	---

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

【附表】 內政部專案小組第1次會議意見回復表

意見	意見回復
<p>(一)部分面積較大之市場用地若變更為商業區，是否對該基地周邊地區之交通造成衝擊，請台中市政府就個案予以審慎評估，並妥為研擬因應對策。</p>	<p>建議依據「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討說明書」第十條有關都市設計審查規定辦理。</p> <p>(第十六條：都市設計審查</p> <p>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</p> <p>一、公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。</p> <p>二、住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p> <p>三、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</p> <p>四、依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。)</p>
<p>(二)有關「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」部分，請台中市政府依參酌下列各點意見修正後，下次會議繼續討論：</p> <p>1. 有關總則「目前商業經營環境…，造成空間閒置治安問題。」乙節，似屬檢討課題或訂定原則之總說明內容，不宜納入「總則」章節中，建議酌予修正或於計畫書其它適當章節中再予敘明。</p>	<p>參見「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表。</p>
<p>2. 有關原則「貳、辦理程序」敘明「台中市政府得於每年六月及十二月統一彙整市場用地變更案件，報請內政部逕予核定，免再提會討論。」乙節，因本案檢討後之市場用地，未來擬變更之土地使用分區尚無法確定，且因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，爰建議上開規定內容酌予修正或刪除；相關變更案件應依本次檢討結果另案循都市計畫</p>	<p>參見「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表。</p>

法定程序辦理。	
<p>3. 有關申請人僅須提出變更範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書及自願回饋切結書」條文部分，因未有法源依據，且若有部分土地所有權人不願意回饋，將衍生後續執行爭議，爰建議予以修正或刪除；相關變更案件仍應以變更範圍內全體土地所有權人同意或依其他法令規定辦理整體開發方式後，再循都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>參見「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表。</p>
<p>4. 有關「陸、回饋條件」敘明「市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例悉依『台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點』規定辦理回饋」乙節，建議修正為「市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例另訂回饋要點辦理」，並請台中市政府徵詢該府法制單位，上開修正事項是否妥適。</p>	<p>參見「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表。</p>

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表

原條文	修正條文	說明
<p>壹、總則</p> <p>一、<u>目前商業經營環境和消費型態遽變，社區型市場功能降低，部份市場用地劃設多年未開闢，或開闢後經營不善使用效率低落，造成空間閒置及治安問題。</u>為促進都市計畫市場私有未開闢用地之活化利用，訂定本原則作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。</p>	<p>壹、總則</p> <p>一、為促進都市計畫市場私有未開闢用地之活化利用，訂定本原則作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。</p>	<p>刪除部分文字：「目前商業經營環境和消費型態遽變，社區型市場功能降低，部份市場用地劃設多年未開闢，或開闢後經營不善使用效率低落，造成空間閒置及治安問題。」</p>
<p>貳、辦理程序</p> <p>二、<u>台中市政府得於每年六月及十二月統一彙整市場用地變更案件，報請內政部逕予核定，免再提會討論。</u>但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行報核。</p>	<p>貳、辦理程序</p> <p>二、市場用地變更案件<u>循都市計畫法定程序辦理</u>。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行變更。</p>	<p>1. 刪除「台中市政府得於每年六月及十二月統一彙整」。回歸個案變更機制。</p> <p>2. 將「報請內政部逕予核定，免再提會討論」修正為「循都市計畫法定程序辦理」。</p>
<p>三、台中市政府應就市場用地變更案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。</p>	<p>三、台中市政府應就市場用地變更案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>參、應備書圖文件</p> <p>四、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。</p>	<p>參、應備書圖文件</p> <p>四、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。</p>	<p>同原條文。</p>

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表(續一)

原條文	修正條文	說明
<p>五、變更都市計畫書至少應表明下列項目：</p> <p>(一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。</p> <p>(二)土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本(一千分之一比例尺)、都市計畫土地使用分區證明書等。</p> <p>(三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。</p> <p>(四)變更理由之說明。</p> <p>(五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。</p> <p>(六)土地變更同意書及自願回饋切結書</p> <p>1. 申請人應提出變更基地範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。</p> <p>2. 變更基地範圍私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上應承諾依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。</p>	<p>五、變更都市計畫書至少應表明下列項目：</p> <p>(一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。</p> <p>(二)土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本(一千分之一比例尺)、都市計畫土地使用分區證明書等。</p> <p>(三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。</p> <p>(四)變更理由之說明。</p> <p>(五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。</p> <p>(六)土地變更同意書及自願回饋切結書</p> <p>1. 申請人應提出變更基地範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。</p> <p>2. 變更基地範圍私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上應承諾依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。</p>	<p>1. 建議仍維持「私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上」之規定，降低同意門檻方有利於土地之活化利用。</p> <p>2. 為考量不同意之土地所有權人之權益，另新增第(八)項：<u>應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。</u></p> <p>3. 修正附件五「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」第二點：<u>「該市場用地個案變更申請案於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。」，亦即回饋部分由同意變更者繳納。</u></p> <p>4. 原第(八)項修正為第(九)項。</p>

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表(續二)

原條文	修正條文	說明												
(七)變更都市計畫書內應載明 依法發布實施後，土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。 (八)其他應加表明之事項。	(七)變更都市計畫書內應載明 依法發布實施後，土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。 (八) <u>應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。</u> (九)其他應加表明之事項。	(同上)												
六、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。	六、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。	同原條文。												
肆、基地條件 七、申請之基地應屬都市計畫之市場用地，市場用地應一次提出申請，不得分次提出變更。	肆、基地條件 七、申請之基地應屬都市計畫之市場用地，市場用地應一次提出申請，不得分次提出變更。	同原條文。												
伍、變更內容與使用機能 八、依本原則申請變更為住宅區或商業區，其使用內容如下：	伍、變更內容與使用機能 八、依本原則申請變更為住宅區或商業區，其使用內容如下：	同原條文。												
<table><tr><td>使用分區</td><td>土地及建築物使用內容</td></tr><tr><td>第二種住宅區(住二)</td><td>除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</td></tr><tr><td>第二種商業區(商二)</td><td>依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。</td></tr></table>	使用分區	土地及建築物使用內容	第二種住宅區(住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。	第二種商業區(商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。	<table><tr><td>使用分區</td><td>土地及建築物使用內容</td></tr><tr><td>第二種住宅區(住二)</td><td>除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</td></tr><tr><td>第二種商業區(商二)</td><td>依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。</td></tr></table>	使用分區	土地及建築物使用內容	第二種住宅區(住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。	第二種商業區(商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。	
使用分區	土地及建築物使用內容													
第二種住宅區(住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。													
第二種商業區(商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。													
使用分區	土地及建築物使用內容													
第二種住宅區(住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。													
第二種商業區(商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。													

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正對照表(續三)

原條文	修正條文	說明																		
<p>九、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>使用分區 項 目</th><th>住二</th><th>商二</th></tr> <tr> <td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>70</td></tr> <tr> <td>容積率(%)</td><td>220</td><td>350</td></tr> </table>	使用分區 項 目	住二	商二	建蔽率(%)	60	70	容積率(%)	220	350	<p>九、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>使用分區 項 目</th><th>住二</th><th>商二</th></tr> <tr> <td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>70</td></tr> <tr> <td>容積率(%)</td><td>220</td><td>350</td></tr> </table>	使用分區 項 目	住二	商二	建蔽率(%)	60	70	容積率(%)	220	350	同原條文。
使用分區 項 目	住二	商二																		
建蔽率(%)	60	70																		
容積率(%)	220	350																		
使用分區 項 目	住二	商二																		
建蔽率(%)	60	70																		
容積率(%)	220	350																		
<p>十、申請人於申請基地內提供興建樓地板面積作為「公益性設施」者，得就該提供部分不計入容積率計算，且另就該提供之樓地板面積給予一點五倍之法定容積獎勵。經獎勵後之總樓地板面積不得超過該建築基地一點五倍之法定容積。 前項公益性設施應無償贈與台中市政府或其他經台中市政府核可之公益性團體。</p>	<p>十、申請人於申請基地內提供興建樓地板面積作為「公益性設施」者，得就該提供部分不計入容積率計算，且另就該提供之樓地板面積給予一點五倍之法定容積獎勵。經獎勵後之總樓地板面積不得超過該建築基地一點五倍之法定容積。 前項公益性設施應無償贈與台中市政府或其他經台中市政府核可之公益性團體。</p>	同原條文。																		
<p>十一、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。</p>	<p>十一、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。</p>	同原條文。																		
<p>陸、回饋條件 十二、市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例悉依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定辦理回饋。</p>	<p>陸、回饋條件 十二、市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例另訂回饋要點辦理。</p>	<p>1. 區分法令位階。 2. 做為「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」訂定之法令依據。</p>																		

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」修正對照表

原條文	修正條文	說明																
壹、適用範圍 一、依「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」中「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」規定得辦理變更為住宅區或商業區者，應依本要點實施回饋。	壹、法令依據 一、依據「 台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則 」 第十二點 辦理。	1. 區分法令位階。																
貳、基本條件 二、有關變更住宅區或商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件如下： <table><tr><th>開發方式</th><th>申請規模</th><th>回饋方式</th><th>審核程序</th></tr><tr><td>基地新建</td><td>該市場全部土地</td><td>1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地</td><td>於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。</td></tr></table>	開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序	基地新建	該市場全部土地	1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地	於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。	貳、基本條件 二、有關變更住宅區或商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件如下： <table><tr><th>開發方式</th><th>申請規模</th><th>回饋方式</th><th>審核程序</th></tr><tr><td>基地新建</td><td>該市場全部土地</td><td>1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地</td><td>該市場用地個案變更申請案於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。</td></tr></table>	開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序	基地新建	該市場全部土地	1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地	該市場用地個案變更申請案 於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。	私有未開闢市場用地變更依據「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」修正第二點將循都市計畫法定程序辦理，因此修訂本條文審核程序。
開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序															
基地新建	該市場全部土地	1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地	於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。															
開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序															
基地新建	該市場全部土地	1. 繳納代金 2. 捐獻住宅區或商業區土地	該市場用地個案變更申請案 於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額或捐獻土地面積，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。															
參、回饋條件 三、申請變更為住宅區或商業區之回饋土地比例如下表： <table><tr><th>變更使用類型</th><th>住二</th><th>商二</th></tr><tr><td>回饋比例</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table>	變更使用類型	住二	商二	回饋比例	15%	30%	參、回饋條件 三、申請變更為住宅區或商業區之回饋土地比例如下表： <table><tr><th>變更使用類型</th><th>住二</th><th>商二</th></tr><tr><td>回饋比例</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table>	變更使用類型	住二	商二	回饋比例	15%	30%	同原條文。				
變更使用類型	住二	商二																
回饋比例	15%	30%																
變更使用類型	住二	商二																
回饋比例	15%	30%																
四、回饋金之計算公式如下： 基地依容許容積新建須繳納之代金為： 應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值× 1.4)	四、回饋金之計算公式如下： 基地依容許容積新建須繳納之代金為： 應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值× 1.4)	同原條文。																

「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」修正對照表(續一)

原條文	修正條文	說明
五、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫公告實施前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	五、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫公告實施前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	同原條文。
六、基地新建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值住宅區或商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻住宅區或商業區土地面積計算方式如下： 捐獻住宅區或商業區土地面積＝申請基地面積×回饋比例 該抵繳土地面積最小規模應為不低於 300 平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之住宅區或商業區土地應整地完成，於都市計畫公告實施前捐獻予台中市政府，登記為台中市政府所有。台中市政府應就該抵繳住宅區或商業區土地進行標售，所得土地價款納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	六、基地新建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值住宅區或商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻住宅區或商業區土地面積計算方式如下： 捐獻住宅區或商業區土地面積＝申請基地面積×回饋比例 該抵繳土地面積最小規模應為不低於 300 平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之住宅區或商業區土地應整地完成，於都市計畫公告實施前捐獻予台中市政府，登記為台中市政府所有。台中市政府應就該抵繳住宅區或商業區土地進行標售，所得土地價款納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	同原條文。
七、依本要點實施回饋案件，商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；住宅區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。	七、依本要點實施回饋案件，商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；住宅區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。	同原條文。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	意見回復
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
1	市 12	市場用地	0.6059	公園用地 (公 136)	0.6059	1. 以該市場用地鄰近地區尚能提供有關市場功能或替代性服務設施，產權全屬公有地且長期未開發或做市場使用者優先檢討變更。 2. 以公地公用為原則，視當地公共設施用地檢討需求，變更為適當之公用地。	建議照案通過。	遵照辦理。
2	市 13	市場用地	0.1743	公園用地 (公 137)	0.1743		建議照案通過。	遵照辦理。
3	市 14	市場用地	0.5446	公園用地 (公 138)	0.5446		據財政部國有財產局列席人員表示，本案基地該局與土地承租人尚有租賃關係，為避免造成後續執行之困擾與疑慮，爰本案請臺中市政府與國有財產局先行協商後，下次會議再行討論。	經洽詢國有財產局中區辦事處，倘因都市計畫辦理用地變更時，依其雙方契約規定可以終止。倘本案依規劃變更為公園用地，計畫開闢時，地上物仍應由本府辦理補償，故擬依本市都委會審議通過變更案辦理。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續一)

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議 意見	意見回復
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
4	公有已闢場地：市 25(第一市場)、市 39(篤行市場)、市 41(平等市場)、市 99(一心市場)	市場用地(市 25、市 39、市 41、市 99)	2.2105	市場用地(市 25、市 39、市 41、市 99)(4 處) 附帶條件 1： 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 回饋比例依主要計畫第三次通盤檢討市場用地變更為住宅區及商業區案例減半。(市場用地變更為住宅區回饋比例 7.5%，市場用地變更為商業區回饋比例 15%) 3. 公有地回饋以土地為主，私有地回饋得以代金處理。 4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。 5. 依據「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」辦理回饋。(附件六)	2.2105	1. 優先配合舊市區再發展政策，參照市場保留必要性等情形予以檢討變更。 2. 市場用地檢討變更時，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。唯有當地公共設施用地檢討需求，以變更為其他必要之公共設施用地為原則。 3. 已開闢公有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更應配合都市更新辦理。	本案所列變更案建議照市府核議意見劃定為「都市更新地區」，附帶條件部分除下列各點外，其餘照市府核議意見通過。 1. 開發方式及回饋比例部分，以「都市更新條例」等相關法令規定辦理。 2. 「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」，建議予以刪除。	遵照辦理。 1. 刪除附帶條件第 2、3、5 點。 2. 刪除附件六「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續二)

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	意見回復
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
5	私有未開闢市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)	4.0246	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)(13處) 附帶條件2： 1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。 2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃或整體規劃個別開發。	4.0246	1. 13處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆25年期限，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。 2. 變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。 3. 市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。 4. 市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。	依初步建議意見(二)辦理。	參見回復表第(二)點。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續三)

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	意見回復
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
6	私有已開闢市場用地 (市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市87、市90、市101、市102、市110、市113、)	市場用地 (市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市87、市90、市101、市102、市110、市113)	11.6691	市場用地 (市5、市9、市27、市32、市37、市42、市48、市55、市60、市65、市69、市71、市72、市74、市75、市80、市85、市87、市90、市101、市102、市110、市113)(23處) 附帶條件3： 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 回饋比例依主要計畫第三次通盤檢討市場用地變更為住宅區及商業區案例減半。(市場用地變更為住宅區回饋比例7.5%，市場用地變更為商業區回饋比例15%) 3. 回饋以土地或代金處理併入都市更新事業計畫提都市更新委員會決定。 4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。 5. 依據「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」辦理回饋。(附件六)	11.6691	1. 已開闢私有市場用地大半未在營業，有的在營業者狀況不佳，有的建物老舊影響市容景觀及土地活化利用亟需整建。 2. 已開闢私有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更得配合都市更新辦理。 3. 已開闢私有市場用地得依台中市政府劃定之實施更新地區，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都計變更者，得依都市更新條例第20條規定辦理都市計畫變更。 4. 市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。	本案所列變更案建議照市府核議意見劃定為「都市更新地區」，附帶條件部分除下列各點外，其餘照市府核議意見通過。 1. 開發方式及回饋比例部分，以「都市更新條例」等相關法令規定辦理。 2. 「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」，建議予以刪除。	遵照辦理。 1. 刪除附帶條件第2、3、5點。 2. 刪除附件六「台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點」。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續四)

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	意見回復
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
7	市 114 (批)	市場用地 (兼供批發市場使用) 市 114(批) 私有地取得方式為協議收購。	6.3677	市場用地 (兼供批發市場使用) 市 114(批) 私有地取得方式為協議收購或一般徵收。	6.3677	1. 有利公共設施用地之取得。 2. 增進果菜市場完整規劃利用。 3. 經查市 114 市場用地變更前為文高及公園用地，亦為公共設施用地。	本案建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過。 1. 本市場位於水湳經貿園區附近，將來該地開發後，將帶來大量車流，對本地周邊交通造成嚴重之衝擊，請臺中市政府妥為研擬因應對策。 2. 計畫書草案事業及財務計畫表中請增列本項土地取得方式，以資妥適。	1. 果菜批發市場第一期開發面積 4.0102 公頃，已於民國 86 年 4 月 28 日開發完成並正式遷入營運迄今。剩餘約 2.3575 公頃尚未開闢。建議未開闢部份將來依據「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討說明書」第十六條有關都市設計審查規定辦理。 2. 遵照辦理。

「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」事業及財務計畫表

公共設施 種類	土地 權屬	面 積 (公 頃)	土地取得 方式			開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期 限 (會 計 年 度)	經 費 來 源
			協 議 收 購	徵 收	撥 用	地上物 補償費	整地 費	工 程 費	合 計			
公 136	國有	0.6059			√	0	303	969	1272	台 中 市 政 府	99~107 年	市政府 編列預 算及向 上級爭 取補助。
公 137	國有 市有	0.1743			√	0	87	279	366			
公 138	國有	0.5446			√	272	272	871	1416			
市 114 (批)	私有 公有	2.3575	√	√	√	1179	1179	3772	6130			
合 計		3.6823				1451	1841	5892	9184			

註：1. 地上物補償費500萬元／公頃，整地費500萬元／公頃，工程費1600萬元／公頃。

2. 本表為概算之結果，實際開闢費用視開闢時之工程造價與政府財務狀況酌予調整。

第19案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會96年9月14日第262次會議審決修正通過，並准臺南市政府98年5月27日南市都劃字第09816526790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：詳人民或機關團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、張委員梅英、鄒委員克萬、黃委員德治、羅委員光宗等5人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於98年6月25日、98年10月19日、99年2月11日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄）（略），並經臺南市政府99年3月15日南市都劃字第09916510290號函送修正計畫書、圖到部，提經本會99年4月13日第728次會議審決略以：「一、本案請臺南市政府依下列意見研議後，提下次會議討論。（一）本案細部計畫公園用地規模較大，且為確保其公共性及可行性，請提升為主要計畫層次，至於其區位請市府研提數個方案，並評估其優劣。（二）本案變更為商業區後，允應由開發者提供足夠之停車空

間，不宜再適用增設停車空間容積獎勵規定，惟市府如認為增設停車空間有助於改善當地公共設施，或必須調整基準容積率者，請補充相關理由及具體修正內容。．．．．」。

七、案經臺南市政府以99年4月19日南市都劃字第09916516320號函依前開本會決議檢送相關資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府99年3月15日南市都劃字第09916510290號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）計畫書應修正事項：

- 1、本案細部計畫公園用地規模較大，且為確保公園用地公共性與可及性，應將其提升為主要計畫層次。至於其區位及變更後主要計畫內容，經市府研提替選方案，考量公園用地應集中劃設，以及維持南北向適當寬度之連通空間等因素，變更後主要計畫如附圖，請配合修正計畫書相關內容。
- 2、本案變更為商業區後，允應由開發者提供足夠之停車空間，不宜再適用增設停車空間容積獎勵規定，應納入計畫書規定。
- 3、本案總容積上限訂為 301,560 平方公尺，部分計畫內容尚未配合調整，請再查明修正。

4、本案東光路擬拓寬為 27 公尺寬，計畫書內容如有錯誤，請配合修正。

(二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：

1、本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（台南紡織股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與臺南市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

2、除已於主要計畫辦理者外，其餘請臺南市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。

(三) 自辦市地重劃：本案擬以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第58條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，

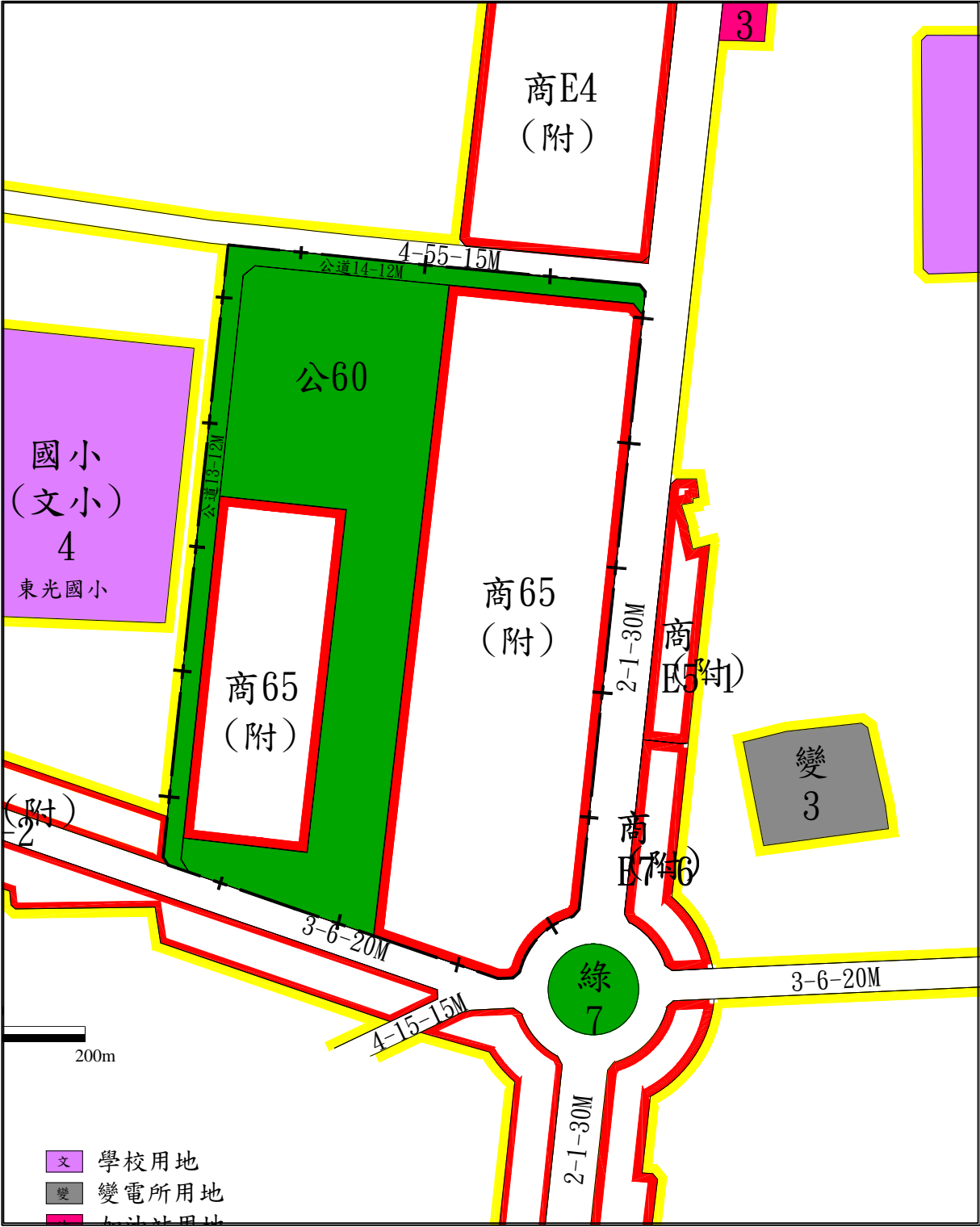
請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- 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。

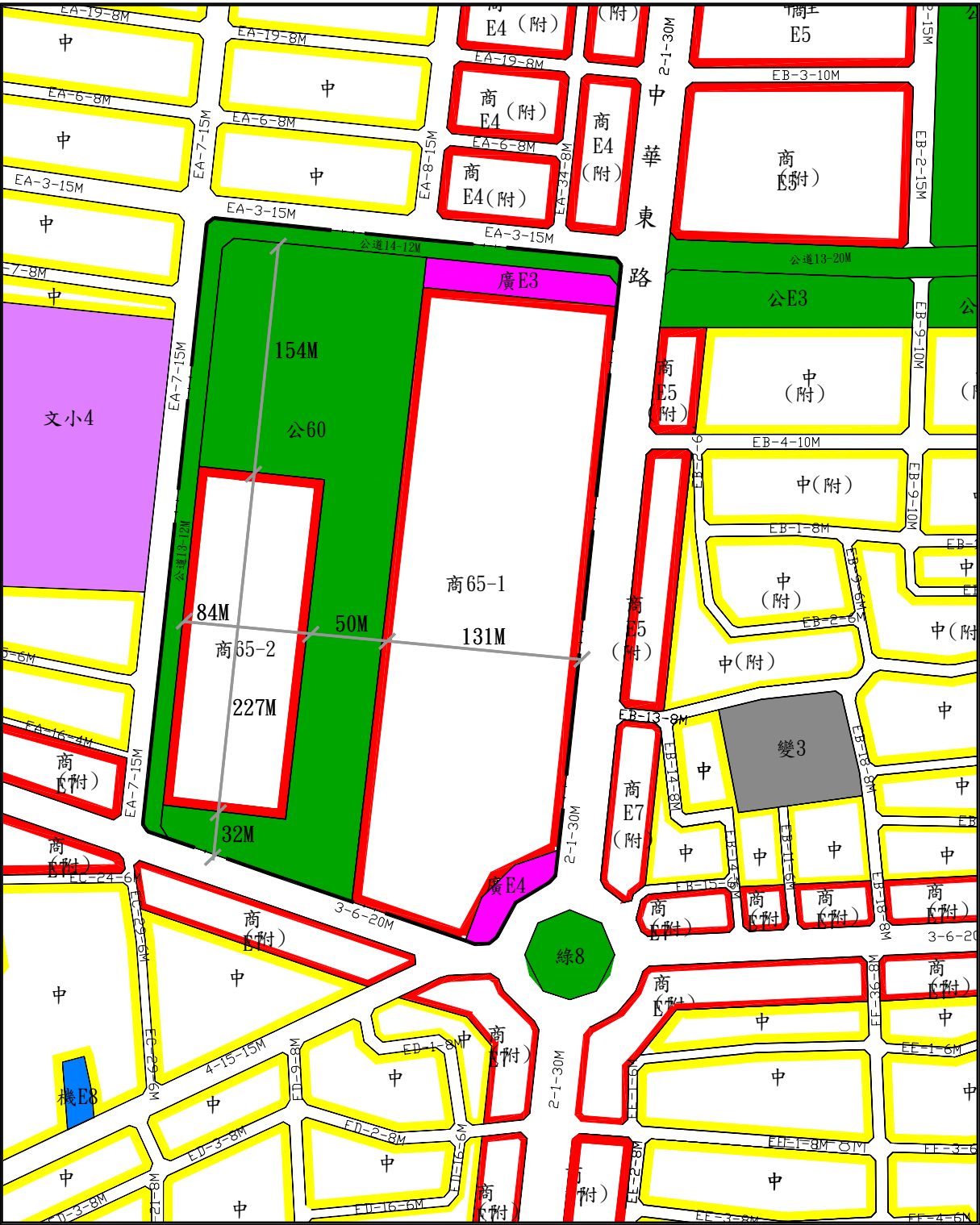
(四) 其他：

- 1、本主要計畫案經本會審議後，細部計畫內容如須配合修正者(如細部計畫圖、總容積上限、住宅使用比例限制、公園用地經營管理及其他相關內容等)，請重新提請臺南市都委會審議。
- 2、本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。

附圖 變更後主要計畫圖



附圖 變更後細部計畫參考圖



八、報告案件：

第 1 案：臺灣鐵路管理局函為「配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案一變更龜山都市計畫、桃園都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫案」報告案。

說明：

- 一、查「臺鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」係屬行政院核定之「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，該工程完竣後將可消除桃園地區多處鐵路平交道，提升整體路網運作之效率，促進都市縫合、提高土地使用效益，桃園縣政府積極配合該項高架化計畫，將配合於鐵路高架橋下路段規劃 50 至 60 公尺寬之「園林大道」，藉以降低高架化鐵路對周邊土地之震動與噪音影響，並有效紓解台一線交通，及提供桃園都會區人行、自行車之休憩活動廊帶機能。
- 二、另一方面為取得園道建設所需用地及引導新設車站周邊地區有秩序之發展，遴選鐵路及園道沿線及具發展潛力之農業區辦理區段徵收，將另辦理「鐵路沿線及站區周邊地區」與「農業區周邊地區」之都市規劃及都市計畫變更。為配合該項高架化建設計畫之時程進程及施工需要，將涉及變更為鐵路用地及交通用地部分列入第一階段，故先行辦理變更。
- 三、案經提本會 99 年 3 月 16 日第 726 次會審議略以：「一、本案因變更內容甚多，對都市發展影響層面甚廣，且公民或團體尚有不同意見與建議，案情複雜，……。

二、……，為求審慎周延，故請臺灣鐵路管理局備妥桃園段高架計畫之整體規劃簡報資料提會報告，俾供審議參考。」，嗣經臺灣鐵路管理局以 99 年 4 月 21 日鐵企開字 0990010500 號函送相關簡報資料到部，爰提會報告。

決 定：

一、洽悉。

二、請桃園縣政府與臺灣鐵路管理局就陳情意見詳加研討分析，及加強與民眾溝通協調，並請縣政府將研析意見函送內政部併供本會審議參考，以利計畫執行。

九、散會：下午 12 時 10 分。