

## 內政部都市計畫委員會第 809 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 8 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源  
蕭副主任委員家淇代理到第 7 案時因有公務離開由委員互推許委員文龍繼續主持。

（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：林文義

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 808 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更三芝都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（部分停車場用地為機關用地）（配合興建雙湖社區活動中心）案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討（逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22

案)案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(部分綠地為廣場用地(附))案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

第 11 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合四維路以北農業區第一期整體開發)再提會討論案」。

第 12 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」

#### 八、臨時動議提會案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部分變電所用地、公園用地劃出計畫範圍案)」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會101年4月19日第19次會議審議通過，並准新北市政府102年4月25日北府城都字第1021693900號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定。

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、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、增訂土地使用分區管制要點部分，請將增訂內容納入變更內容綜理表，以資明確。

第 2 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會101年3月8日第17次會議審議通過，並准新北市政府102年4月25日北府城都字第1021693900號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、本案淡水區中正段 718 地號之 1/2 屬國有，請中華電信股份有限公司於核定前取得土地所有權人同意變更之文件，納入計畫書中，以資完整。

三、增訂土地使用分區管制要點部分，請將增訂內容納入變更內容綜理表，以資明確。

第 3 案：新北市政府函為「變更三芝都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會101年4月19日第19次會議審議通過，並准新北市政府102年4月25日北府城都字第1021693900號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定。

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、增訂土地使用分區管制要點部分，請將增訂內容納入變更內容綜理表，以資明確。

二、有關三芝區舊小基隆段茂興店小段 103 地號土地東側約 50 平方公尺農業區，請將土地使用計畫詳予說明，又因面積狹小請放大圖示，納入計畫書，以利計畫之執行。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款及第 42 條規定。

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，其餘准照苗栗縣府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、變更為商業區及道路用地部分，因產權為私人及通霄鎮所有，應取得土地所有權人同意文件，並納入計畫書，以利執行。

三、考量通霄都市計畫（第三次通盤檢討）業已發布實施，故本案現行計畫內容部分請配合修正，以資明確。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款及第 42 條規定。

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，其餘准照苗栗縣府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表編號一：

（一）同意郵政事業用地（面積：0.17 公頃）及電信事業用地（面積：0.04 公頃）變更為郵政專用區（面積：0.21 公頃），除第一類型郵政專用區之使用項目，並得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用），其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板

面積二分之一使用。

(二) 回饋措施部分：請依本會第 808 次會議決議之第三類型回饋措施辦理，並納入計畫書敘明，以符規定。

(三) 中華郵政公司民營化時，縣政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高一倍。

## 二、變更內容明細表編號二：

(一) 同意郵政事業用地（面積：0.07 公頃）變更為郵政專用區（面積：0.07 公頃），除第一類型郵政專用區之使用項目，並得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用），其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用。

(二) 回饋措施部分：請依本會第 808 次會議決議之第三類型回饋措施辦理，並納入計畫書敘明，以符規定。

(三) 中華郵政公司民營化時，縣政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高一倍。

三、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。



第 6 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（部分停車場用地為機關用地）（配合興建雙湖社區活動中心）案」。

說明：

- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 102 年 3 月 21 日第 244 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 4 月 18 日府商都字第 1020075899 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，其餘准照苗栗縣府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、請詳為補充本案變更位置之選址評估、區位因素、用地面積需求分析、基地空間配置概要等基本資料，並納入計畫書敘明。
- 二、本次變更後停車場用地減少 0.0640 公頃，請縣政府詳為補充本計畫區之停車空間後續處理方案，並納入計畫書敘明。
- 三、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 7 案：苗栗縣政府函為：「變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討)(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22)案」。

說 明：

一、變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討)案，前經本部都市計畫委員會 99 年 11 月 2 日第 742 次會審議完竣，其中逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22 案決議：「據縣政府列席人員說明，該文高一用地，現階段尚無徵收及設校計劃，且原高中學區未來可由大同國中及建國國中慈暉分班改制或增設為完全中學予以取代，故本案暫予保留，俟縣政府提出具體可行之規劃方案後，再提請大會討論決定。」在案。

二、案經苗栗縣政府依本會上開決議辦理後，以 102 年 1 月 16 日府商都字第 1020012017 號函送計畫書、圖等到部，經簽奉核可，由本會金委員家禾(召集人)、陳前委員榮村、謝委員靜琪、蘇委員瑛敏及王委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 102 年 4 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決 議：本案係屬公共設施用地變更，且土地所有權人對開發內容及開發方式存有疑義尚待釐清，故本案暫予保留並請苗栗縣政府與土地所有權人妥為溝通協調，並詳加整體考量分區用途、開發方式、公共設施劃設比例等，研提具體可行變更方案後再議；或納入本部「推動都市計畫公共設施保留地檢討計畫」通盤考量辦理。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 97 年 6 月 6 日第 211 次會、99 年 9 月 13 日第 217 次會及 100 年 8 月 4 日第 219 次會審議通過，並准嘉義縣政府 101 年 1 月 6 日府經城字第 1010017521 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，由本會謝委員靜琪（召集人）、蔡前委員淑瑩、邱委員英浩、李前委員公哲及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 101 年 5 月 1 日、101 年 7 月 18 日、101 年 12 月 12 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經嘉義縣政府於 102 年 7 月 15 日以府經城字第 1020125739 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及嘉義縣政府 102 年 7 月 15 日府經城字第 1020125739 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見【彙整 101 年 5 月 1 日、101 年 7 月 18 日、101 年 12 月 12 日）：**

「義竹都市計畫」位於嘉義縣最南端與台南市交界，以鄉公所所在地附近之鄉街為中心，東側與南邊以八掌溪與台南市學甲區、鹽水區及後壁區為界。本次通盤檢討範圍為現行義竹都市計畫範圍，計畫面積 161.5 公頃。於民國 63 年 12 月發佈實施，其間曾分別於民國 72 年 1 月、79 年 11 月、91 年 2 月辦理三次通盤檢討。本次檢討為因應現況及未來發展趨勢，辦理第四次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

- 一、都市願景及發展策略構想：本計畫區位於嘉義生活圈，依南部區域計畫之產業發展構想，義竹鄉為之嘉義生活圈次生活圈，以地方資源型、屬於「農漁都市型態」，在未來如何將義竹發展成為濱海地區「文教休閒中心」，以帶動形成「休閒」及「居住」之環境發展區，故請補充本區與上位計畫之關聯性示意圖、未來發展願景與構想、周邊重大觀光休閒資源等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- 二、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算公式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，重新預測並調整，以利重新檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。
- 三、本鄉人口長期呈現負成長，請縣政府補充相關產業發展政策，並請研析如何結合周邊農村地區之農漁業特色資源，以促進計畫區人口正成長，朝向永續與適居之定位發展。

- 四、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 9,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 1.31 公頃；又本計畫區公園、廣場、綠地、兒童遊樂場及體育場所等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積之 2.43%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，故參據及採納嘉義縣政府及義竹鄉公所列席人員意見，將義竹公園位於計畫範圍內農業區且屬鄉有土地之農業區變更為公園用地（面積約 0.41 公頃）【原納入公開展覽變更內容明細表編號三案】，以補充不足之開放空間面積。
- 五、本計畫區臨接台南市鹽水區及新營區，請縣政府補充說明在區域合作關係下，計畫區與新營、鹽水休閒文教資源整合發展之可行性及有關交通運輸部分，請補充區域性之聯外交通系統圖，並說明計畫區與鄰近場站設施之關係，以及計畫區內大眾運輸、人行空間、自行車道等發展情形；並請依照計畫區發展願景，推估周邊觀光遊憩人口對於道路服務水準及停車需求之影響，納入計畫書中以專章呈現。
- 六、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- 七、都市防災部分，本計畫區南側臨八掌溪，早期完成之防洪工程，多屬「防水堤」，在流域開發程度不高時，尚能發揮其禦洪功能，惟隨著時進步，該等防水堤已不足以保護兩岸居民生命財產安全。故請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。
- 八、水與綠網絡發展計畫：參照本計畫藍綠帶、景觀道路及自行車

道之串連，研訂公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據及確保都市體質及居住環境衛生。

十、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十一、有關變更內容明細表新編號四、五案，除下列各點外，其餘照嘉義縣政府所提修正方案通過。

（一）變更內容明細表新計畫欄中商業區面積應合併計算，修正後變更內容明細表如附表三。

（二）本案變更計畫內容已超出原公開展覽範圍，故請嘉義縣政府納入後續補辦公開展覽。

（三）為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保變更後之都市計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會第 597 次會：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」決議文辦理之規定，本案依下列方式辦理：

1. 請依平均地權條例第 56 條規定，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，再由嘉義縣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，請嘉義縣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，仍應維持原計畫，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。

十二、有關變更內容明細表新編號第十案，參據嘉義縣政府及義竹鄉公所列席人員說明及建議，本案符合「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第四點規定，故除將用地名稱修正為「廣場用地兼供道路使用」及補充本案變更面積之核計情形、變更理由、內容，並請將道路用地、人行步道用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用等項目之面積分開表列，以資明確外，其餘照嘉義縣政府所提修正方案通過（如附件一）。

十三、後續應辦事項：

- （一）本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- （二）為符實際及講求效率，本計畫嘉義縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十四、本案請嘉義縣政府將專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理，俾便提會。

十五、變更內容明細表部分：如附表一。

十六、土地使用分區管制要點：如附表二。

附表一：變更內容明細表

新編號	原編號	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	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	考量計畫年期將屆，故依台灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)之指導，變更計畫年期為民國 110 年，俾利各項實質計畫長期目標之訂定。	照縣政府核議意見通過。
二	二	計畫人口	14,000 人	9,000 人	考量計畫區歷年人口呈現負成長，且經推估目標年之人口數尚與計畫人口產生相當落差，為使計畫指導性功能更契合未來長遠發展，故變更計畫人口為 9,000 人。	照縣政府核議意見通過。
三	十一	十六號道路	機關用地 (0.01 公頃) 行政區 (0.02 公頃) 商業區 (0.07 公頃)	道路用地 (0.10 公頃)	為改善十六號道路現況寬度狹窄與地區都市防災機能，故於道路兩側各拓寬 2 公尺，以提高地區交通之易行性。	照縣政府核議意見通過。
四	七	機二用地西側	機關用地 (0.29 公頃)	商業區 (0.29 公頃) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置 30% 以上面積為廣場兼停車場用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施，且廣場兼停車場用地自行開闢完成移轉予地方政府後，始得發照建築。 2. 建築基地之開發應納入都市設計審議。 3. 應於本次通盤檢討案發布實施日	機二用地內部分閒置尚未徵收之私有土地，考量相關事業單位已無需地計畫，為促進土地積極利用，故參酌鄰近土地使用分區變更為商業區，並訂定附帶條件規定，以維護土地所有權人權益。 <b>備註：</b> 變更範圍包括六桂段 796、797、802 地號土地之全部及 795、798、799、800 地號土地之部分。	併專案小組初步建議意見第十一點。



新編號	原編號	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	新計畫		
				起3年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更恢復原計畫。		
五	八	行政區(一)西側	行政區(0.13公頃)	住宅區(0.13公頃) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置25%以上面積為廣場兼停車場用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施，且廣場兼停車場用地自行開闢完成移轉予地方政府後，始得發照建築。 2. 建築基地之開發應納入都市設計審議。 3. 應於本次通盤檢討案發布實施日起3年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更恢復原計畫。	行政區(一)內部分閒置尚未徵收之私有土地，考量相關事業單位已無需地計畫，為促進土地積極利用，故參酌鄰近土地使用分區變更為商業區，並訂定附帶條件規定，以維護土地所有權人權益。  備註：變更範圍包括六桂段700地號土地之全部及等695、696等2筆土地之部分。	併專案小組初步建議意見第十一點。
六	十	義竹鄉圖書館	商業區(0.06公頃)	社教用地(0.06公頃)	為配合實際使用情形，故依義竹鄉圖書館座落範圍及公有土地地籍權屬酌予檢討變更之。 備註：變更範圍包括六桂段471-1、472、473、474-1、475-1地號等5筆土地。	照縣政府核議意見通過。
七	人三	兒一用地南側翁清江舊宅	住宅區(0.48公頃)	保存區(0.48公頃) 廣場用地(0.00公頃)	1. 翁清江舊宅業經嘉義縣政府97年2月26日府文資字第0970035885號公告文(如附件)指定為縣定古蹟，故變更其座落土地為保存	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	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	新計畫		
					區。 2. 為利於保存區整體利用，故配合將鄰近畸零住宅區土地變更為廣場用地。 備註：1. 變更為保存區範圍為六桂段 517 地號土地。2. 變更為廣場用地範圍為 518 地號土地，面積約 22 平方公尺。	
八	逾一	10 號道路南側與舊堤防臨接之 8 米道路	住宅區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	該路段為都市計畫未編號 8 米道路，惟現況已開闢為 10 米，故依開闢現況調整之。	照縣政府核議意見通過。
九	十二	機二用地及其東側商業區之街廓	機關用地 (0.00 公頃) 商業區 (0.02 公頃)	廣場用地 (0.02 公頃)	1. 該處現況存有寬度約 4 至 6 公尺不等之既成道路。 2. 考量當地居民出入交通及防災安全等實際需求，故將該既成道路屬鄉有土地部分變更為廣場用地。 備註：變更範圍包括六桂段 776-1 及 790-1 等二筆土地，其中機關用地變更為廣場用地面積約 25 平方公尺。	照縣政府核議意見通過。
十		計畫區內人行步道用地	人行步道用地 (1.63 公頃)	廣場用地 (1.63 公頃)	為解決面臨人行步道之建築基地應依規定留設停車空間，但人行步道不得通行車輛之疑義，故全面檢討計畫區內人行步道用地為廣場用地。	併專案小組初步建議意見第十二點。
十一	十五	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點。		併土地使用分區管制要點。

附表二：土地使用分區管制要點

原條文	新條文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及 同法台灣省施行細則第 35 條 規定訂定之。	一、同左。	照縣政府核議意見通 過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 150%； 惟若建蔽率不大於 50%時，則 容積率得調整為不得大於 175 %。	二、同左。	照縣政府核議意見通 過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 240%； 惟若建蔽率不大於 70%時，則 容積率得調整為不得大於 280 %。	三、同左。	照縣政府核議意見通 過。
四、行政區之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	四、同左。	照縣政府核議意見通 過。
五、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	五、同左。	照縣政府核議意見通 過。
六、加油站專用區之建蔽率不得大 於 40%，容積率不得大於 120 %。	六、同左。	照縣政府核議意見通 過。
七、電信事業專用區之建蔽率不得 大於 40%，容積率不得大於 150%。	七、同左。	照縣政府核議意見通 過。
	八、 <u>保存區之建蔽率不得大 於 50%，容積率不得大 於 150%，但保存區內 原有建築物已超過者不 在此限。</u>	照縣政府核議意見通 過。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 200%。	九、同左。	照縣政府核議意見通 過。

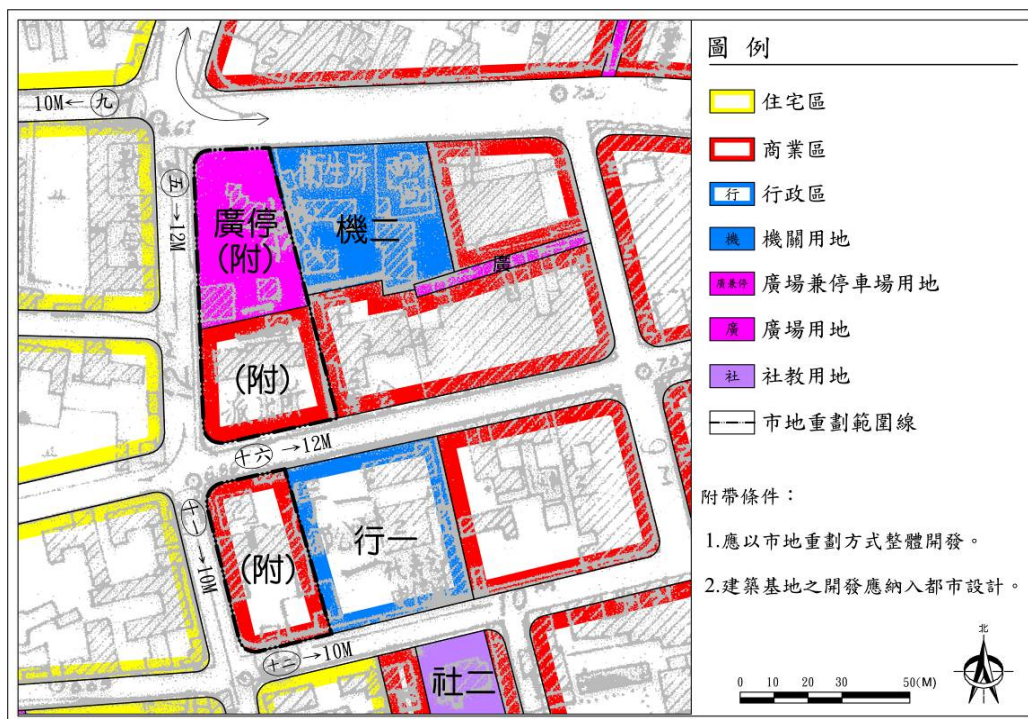
原條文	新條文	本會專案小組 初步建議意見									
九、學校用地之建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 150%。	<u>十</u> 、同左。	照縣政府核議意見通過。									
十、社教用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 200%。	<u>十一</u> 、同左。	照縣政府核議意見通過。									
十一、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200 %。	<u>十二</u> 、同左。	照縣政府核議意見通過。									
<p>十二、為增加開放空間、綠美化環境並考量實際發展需要，退縮建築及停車空間設置規定如下：</p> <p>1. 各種使用分區及用地退縮建築規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區使用項目</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬相同者，擇一退縮。）</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分區使用項目	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路	退縮部分得計入法定空地。	<u>十三</u> 、同左。	照縣政府核議意見通過。
分區使用項目	退縮建築規定	備註									
住宅區	自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地。									
商業區	自道路境界線至少退 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路	退縮部分得計入法定空地。									

原條文			新條文	本會專案小組 初步建議意見
	為退縮面，而兩道路寬度相同者，則一退縮。)			
其他使用分區、公共設施用地	自道路境界線至少退5公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	退縮部分得計入法定空地。		
2. 住宅區、商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。				
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			十四、同左。	修正條文為： 十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木， <u>其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。</u>
十四、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。			十五、同左。	照縣政府核議意見通過。

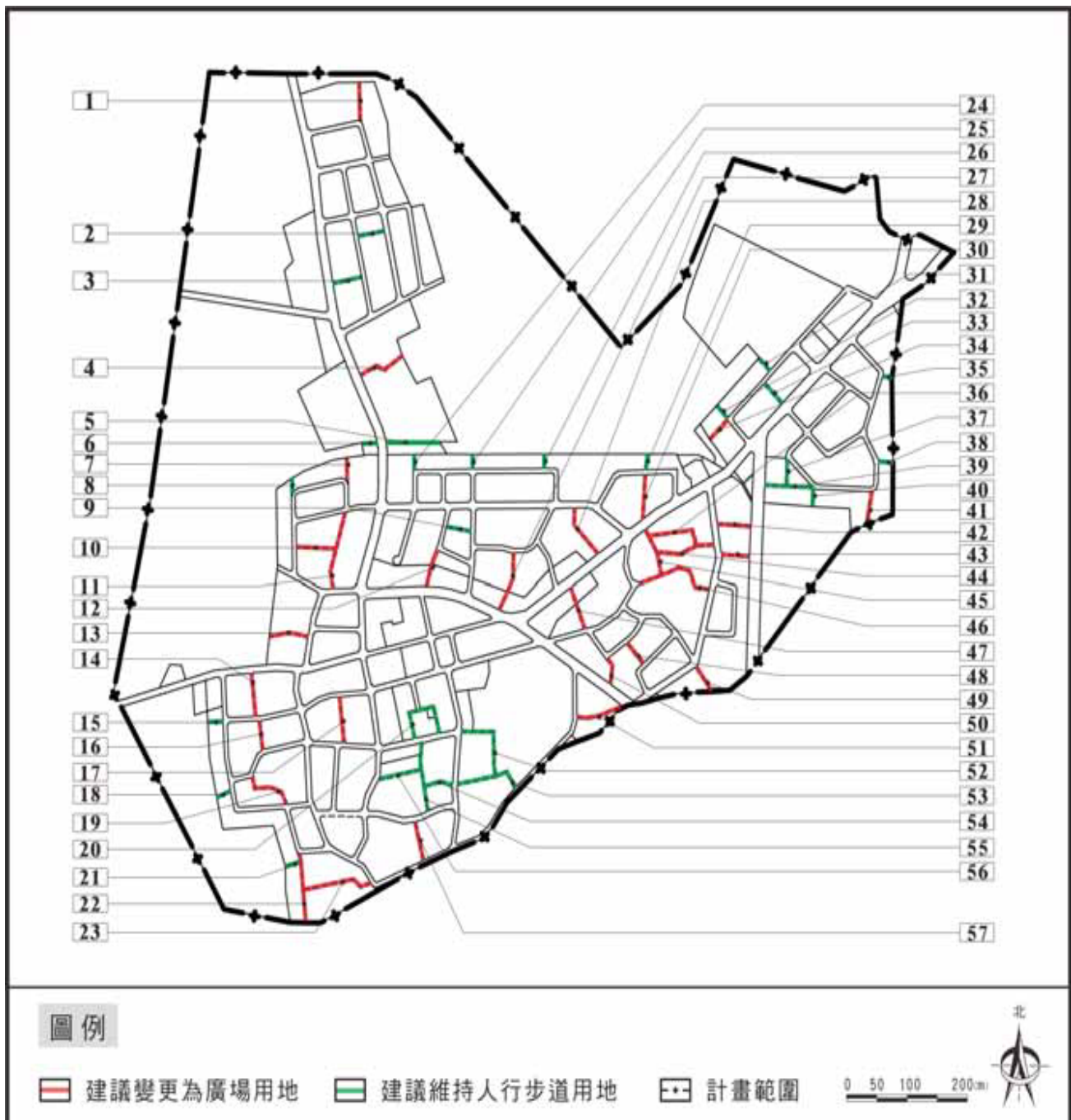
附表三：修正後變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
四、五	七、八	機二用地西側及行政區(一)西側	機關用地 (0.29 公頃)	商業區 (0.14 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.15 公頃)	1. 機二用地及行政區(一)部分閒置尚未徵收之私有土地，因相關事業單位已無需地計畫，應促進土地積極有效利用。 2. 本案位於計畫區核心發展地區，為提高公共設施用地集中設置之效益，同時考量公共運輸場站之設置彈性，故全部變更為商業區及劃設變更範圍面積 35%之廣場兼停車場用地，並以市地重劃方式整體開發。	1. 原機關用地變更範圍包括六桂段 796、797、802 地號土地之全部及 795、798、799、800 地號土地之部分。 2. 原行政區變更範圍包括六桂段 700 地號土地之全部及等 695、696 等 2 筆土地之部分。
			行政區 (0.13 公頃)	商業區 (0.13 公頃) 附帶條件： 1. 應以市地重劃方式整體開發。 2. 建築基地之開發應納入都市設計審議。		

修正後之變更內容示意圖：



附件一：變更內容明細表新編號第十案之人行步道檢討後修正方案：  
計有27處（合計長度約1,546公尺）維持原計畫【人行步道用地】  
計有30處（合計長度約2,633公尺）變更為廣場用地兼供道路使用



修正後變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
十		部分人行步 道用地	人行步道用 地 (1.05 公頃)	廣場用地兼 供道路使用 (1.05 公頃)	<p>1. 為解決面臨人行步道之建築基地應依規定留設停車空間，但人行步道不得通行車輛之疑義。</p> <p>2. 考量部分人行步道用地尚有車輛通行需求，且符合「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第四點規定，故變更為廣場用地兼供道路使用。</p>	



第 9 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 4 月 25 日第 25 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 6 月 14 日府都規字第 1020511853 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 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，其餘准照臺南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、請將變更範圍各區塊之綠地，其目前使用現況、土地權屬、周界街廓權屬關係，及相關處理方案、對策，分別納入計畫書敘明。
- 二、本次變更依其附帶條件規定，每一建築基地機動車輛出入口寬度不得超過 8 公尺，為避免過多路口，對中山路可能造成之交通影響衝擊，故請將依上開劃設原則，變更範圍每路段可能增加之出入口數及分佈情形，妥為分析並研提具體可行處理措施，納入計畫書敘明。
- 三、變更範圍土地迄今尚未辦理徵收與相關開闢作業，故變更後則由需地單位或土地所有權人自行興建、管理或維護，為確保都市環境景觀，請市府妥將相關管制措施，納入計畫書詳予敘明，以資明確。

- 四、為確保整體生活環境品質及建構完整之交通路網，請臺南市政府於辦理「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）」時，妥為考量於工業區劃設計畫道路之可行性方案。
- 五、實施進度及經費中有關用地取得方式，請核實修正，以符實際。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

說明：

一、變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)

案，業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 10 月 30 日第 117 次會審議通過，並經本會 97 年 5 月 13 日第 682 次會審議完竣，該通盤檢討案第一階段部分，花蓮縣政府已於 98 年 11 月 02 日府建計字第 0980184135A 號函發布實施在案，納入第二階段部分，經該府再補辦公展及提該縣都市計畫委員會審議後，與本會原決議有不符及不同部分有再提會討論之必要，故該府以 102 年 5 月 9 日府建計字第 1020083338 號函檢送計畫書、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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案詳附表本會決議欄。

附表、變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	部都委會決議 (97/5/13 第 682 次)	縣政府核議意見	本 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新 計 畫 (公 頃)				
1	4	計畫區北側，公一西南隅	住宅區 (0.36)	停車場用地 (0.36) (停五) 【變更範圍以吉安鄉太昌段1304地號土地為準。】	經清查土地屬公有土地，目前停車場用地面積不足，為符合通盤檢討標準，而予以變更。	本案經與變更案第二十三案併同考量後，參酌區位條件及地方需求，修正為「兒童遊樂場用地。」，並請行文取得國有財產局之同意，如有不同意見，則再提會討論。	照案通過。 理由：為符都市計畫法第45條之規定，並考量公地公用原則，	暫予保留，請花蓮縣政府與財政部國有財產署及土地管理單位行政院國軍退除役官兵輔導委員會協調，並研提具體可行變更方案後，再提會討論

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	部都委會決議 ( 9 7 / 5 / 1 3 第 6 8 2 次 )	縣政府核議意見	本 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新 計 畫 ( 公 頃 )				
2	23	計畫區北側，公一東側	住宅區 (0.29)	兒童遊樂場用地 (0.32) 【兒(四)】 停車場用地(0.27) 【停(六)】	土地屬公有土地，目前及兒童遊樂場用地不足，為符合通盤檢討標準，而予以變更。	本案參酌區位條件及地方需求，並與變更內容明細表第四案併同考量後，除將「兒童遊樂場用地」修正為「停車場用地」外，其餘照縣府核議意見通過。	照案通過。 理由： 為符都市計畫法第45條之規定，並考量公地公用原則，	暫予保留，請花蓮縣政府與財政部國有財產署及土地管理單位行政院國軍退除役官兵輔導委員會協調，並研提具體可行變更方案後，再提會討論。
			商業區 (0.59)	1. 停車場用地變更範圍以太昌段 928、928-7、929、929-3、930、930-3 等地號為準。 2. 兒童遊樂場用地變更範圍以太昌段 928-2、28-3、928-4、28-5、928-6、29-4、929-5、30-5、930-6、等地號為準。				
3	17	計畫區東南側、公六北側	綠地用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	附帶條件(附八)：土地所有權人應將該基地東側 8 公尺計畫道路無償捐贈予地方政府，始得發照建築。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件增列「請縣政府與土地所有權人協調取得協議書(或同意書)，否則維持原計畫。」。	維持原計畫。 理由： 1. 本案經查變更理由第 3 點土地權屬非屬同一地主所有，與部都委會同意變更理由不符，已影響他人權益。 2. 考量若僅將現有道路吉昌二街陳情部分變更為 8 公尺寬之計畫道路，可能造成道路系統不完整，惟吉昌二街部分路段(吉興路一段至中央路部分)長約 540 公尺，一併規劃為 8 公尺寬之計畫道路恐涉及 24 筆土地取得問題，建議於下次通盤檢討在一併考量將吉昌二街規劃為計畫道路之可行性。	照縣政府核議意見維持原計畫。
			住宅區 (0.02)	道路用地 (0.02)				

第 11 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 98 年 4 月 14 日第 106 次會審議通過，並准澎湖縣政府 98 年 6 月 23 日府建發字第 0980029217 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。
- 六、案經簽奉核可，由本會張前委員金鶚（召集人）、周前委員志龍、顏前委員秀吉、王前委員秀娟、黃前委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 98 年 8 月 28 日、99 年 2 月 25 日、99 年 6 月 24 日及 99 年 10 月 6 日召開 4 次會議聽取簡報後，由於張前委員金鶚、周前委員志龍、王前委員秀娟任期屆滿，又黃前委員德治不再續任本會，案再經簽奉由李委員公哲（召集人）、顏前委員秀吉、郭委員瓊瑩、謝委員靜琪及蕭委員輔導組成專案小組繼續審議，專案小組又分別於 101 年 5 月 2 日及 101 年 6 月 29 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。
- 七、案經提本會 101 年 9 月 4 日第 787 次會審議決議：「為避免本案後續辦理區段徵收之公益性及必要性遭受質疑而引發不必要之抗爭活動，請澎湖縣政府儘速研提區段徵收可行性評估報告（包括區段徵收範圍調整、地主意願調查、拆遷補償及安置計畫、財務計畫與實施進度等）及相關資料，依規定提報內政部土地徵收審議小組

報告，並將審查結果及處理情形，提請專案小組研提具體建議意見後，再行提會討論。」

八、澎湖縣政府依上開決議辦理，將本案區段徵收可行性評估報告以 101 年 11 月 20 日府建城字第 1010844652 號函送內政部土地徵收審議小組報告，案經內政部土地徵收審議小組 101 年 12 月 26 日第 22 次會議報告並獲具體決定後，復以 102 年 2 月 25 日府建城字第 1020007233 號將原案併同區段徵收土地公益性及必要性評估報告資料等函送到部，由於李前委員公哲及顏前委員秀吉任期屆滿，案再經簽奉由謝委員靜琪（召集人）、郭委員瓊瑩、邱委員英浩、張委員馨文及王委員銘正組成專案小組繼續審議，專案小組已於 102 年 4 月 30 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

#### 決 議：

一、本案除專案小組後逕向本部陳情建議意見（詳見本會決議欄）外，其餘准照本會專案小組 101 年 6 月 29 日及 102 年 4 月 30 日初步建議意見（如附錄一、二）通過，並退請澎湖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建議意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	縣府研析意見	本會決議
1	呂能吉	<p>有關澎湖馬公市四維路以北農業用地區段徵收，不同意澎湖縣政府未經土地所有權人意願調查，強制徵收私人土地進行規劃。</p> <p>政府以區段徵收換取利潤，方法就是在規劃時先評議低於市價行情之地價，等實際標售後再賺取價差。以本案為例，區段徵收土地標售價值之評議地價 1.5 萬/m<sup>2</sup>，但市場行情價格為 3.5 萬/m<sup>2</sup> 以上，私有土地有 28.02 公頃，規劃後住宅用地 18.73 公頃可供標售，當 45% 土地還給地主之後政府還有 55% 的土地可供標售，於是換算價差=18.73-(28.02*45%)*2 萬=12 億。也就是說，倘若本案採預標售，則建商財團低買高賣可賺取價差 12 億，如果縣政府自己賣，就可以多賺 12 億。無論如何，都將是私人財產偷渡為他有或公有，不符合社會公平及正義原則。</p> <p>此外，本案土地所有權人於 100 年 11 月 25 日聯署向澎湖縣議會陳情（詳附件），不同意區段徵收方式辦理，澎湖縣政府去罔顧民意，執意徵收。</p> <p>因此，陳情堅持必須經土地所有權人意願調查，且須有說明會之錄影紀錄以及調查地主意願之書（表）紀錄。</p>	<p>1. 本府辦理本案作業期間均依相關法令規定進行公開說明會，於前後兩次公開展覽期間共舉行六場次公開說明會（於重光社區、西衛社區、高雄市澎湖同鄉會各舉行 2 場），同時以問卷方式調查土地所有權人意見，目前就已回收問卷統計約 74% 支持本案。</p> <p>2. 依陳情人之陳情內容所計算之土地增值價差未扣除辦理區段徵收所須支付之各項補償費、公共設施建設工程費、土地整理費用、行政作業費及貸款利息等開發成本，故有誤解。而依本府目前之試算，以 90 % 土地所有權人領取抵價地估算，開發成本約有 10.79 億元，預估收益約 12.39 億，計開發盈餘約 1.6 億元。</p> <p>3. 有關本案土地所有權人於 100 年 11 月 25 日聯署向澎湖縣議會陳情之決議悉已妥為考量納入計畫修正，惟就開發方式、抵價地比例及土地分配方式等仍須依現有法令辦理。另本府於接獲本陳情案後，於 7/3~7/10 期間依所附連署書資料再次與民眾聯絡訪問，除部分民眾表示不願參加外（為祖產地），亦有部分民眾表示支持本案但應能以原地分配、提高領地比例。</p>	採納縣政府列席人員說明，照縣政府研析意見。

**【附錄一】本會專案小組 102 年 4 月 30 日初步建議意見：**

本案除下列各點外，其餘照本會專案小組 101 年 6 月 29 日初步建議意見及澎湖縣政府 102 年 2 月 25 日府建城字第 1020007233 號函所送區段徵收土地公益性及必要性評估報告補充資料通過。

- 一、請就都市發展現況、未來發展需求、空間發展課題及成長管理策略，補充強化本計畫與馬公都市計畫之關連性，以促進土地有效利用，並引導都市有秩序、有計畫之發展，納入計畫書敘明。
- 二、請縣政府妥為考量將本計畫區之容積、建蔽率等土地使用強度酌予下修，以建構節能、減碳、綠化、保水、生態、永續發展之低碳島城市。
- 三、為降低跨區區段之困難，避免計畫日後窒礙難行，請縣政府妥為考量，可否將公 5、公 6 公園用地剔除區段徵收區及將毗鄰已開闢之計畫道路（文光路、光復路、六合路及四維路）納入區段徵收範圍。
- 四、請將本案提經本部土地徵收審議小組之決定事項予以釐清並彙整列表，將處理結果逐項詳為說明。



【附錄二】本會 101 年 6 月 29 日專案小組初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

本變更案係澎湖縣政府有鑒於馬公都市計畫區內發展日益密集，可供建築發展之土地益顯不足，故擬變更四維路以北農業區為住宅區、機關用地、道路用地等（詳變更內容明細表）。

一、本案除下列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見、101 年 6 月 25 日府建城字第 1010037513 號函所送回覆補充資料及 100 年 9 月 23 日公開展覽書、圖（如附表 1 及附圖 1）通過，並請依照補充本次會議初步建議意見資料後，提會討論。

（一）有關涉及本會 91 年 6 月 25 日第 536 次會決議事項部分：

1. 本案發展構想、功能定位（如鄰里性社區或配合觀光發展定位）及政策目標，納入計畫書敘明。
2. 計畫區內尚未徵收之公共設施用地面積及種類。
3. 本變更案以區段徵收方式開發，區段徵收可行性評估資料為何？納入計畫書敘明。

又本變更案是否有其急迫性或必要性？又其合理性資料，納入計畫書敘明。

（二）馬公都市計畫第二次通盤檢討（七號計畫道路以北、以東及八號計畫道路以北之農業區）面積計 38.02 公頃將分幾期開發，請縣政府將本案第一期整體開發位置（面積 24.9743 公頃）與上開範圍關係，詳予繪圖標示。

（三）依據縣政府簡報馬公都市計畫發展現況之調查與說明，住宅區之建築使用率已達 86% 以上，請縣政府補充人口成長預測及推估資料，納入計畫書敘明。

- 二、依現行馬公都市計畫之計畫人口為六萬六千人，而現況人口僅約三萬餘人，對於馬公市未來是否確實有住宅用地需求？面積為何？本案計畫容納人口、土地使用強度如何？請詳加以敘明，納入計畫書。
- 三、本案鑑於農業區變更為住宅區，涉及以區段徵收開發，故請於提大會審議前，依據本部 100 年 1 月 18 日台內地字第 990261119 函示，應彙整以區段徵收開發是否符合理性、公益性、必要性、民眾參與意願調查及可行性評估分析資料，故請縣政府再詳予調查及補充及提本部土地徵收委員會報告資料，納入計畫書敘明。
- 四、新闢縣道 205 甲，變更理由尚嫌不足，請再詳予補充，其變更之合理性、必要性及公益性資料，納入計畫書敘明。
- 五、請縣政府查明依農業發展條例相關規定，本案是否已先徵得中央目的事業主管機關同意及參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理，另據縣政府列席代表稱，本計畫區農業區濫建現象將對澎湖縣環境品質造成影響，透過此次變更農業區為住宅區，其實質效益為何？請將檢討分析結果，納入計畫書敘明。
- 六、馬公都市計畫第二次通盤檢討（七號計畫道路以北、以東及八號計畫道路以北之農業區）面積計 38.02 公頃將分幾期開發，請縣政府將本案第一期整體開發位置（面積 24.9743 公頃）與上開範圍關係，詳予繪圖標示。
- 七、參據澎湖縣政府列席代表於會中說明意見，因有關馬公都市計畫公五、公六公園用地係民國 62 年「馬公擴大暨修定都市計畫

案」所劃設之公共設施用地，迄今未辦理徵收開闢，目前徵收經費龐大，加以土地所有權人屢次陳情抗爭，擬透過都市計畫變更辦理整體開發，以解決公園用地徵收及開闢問題，因其位置緊臨於本案之西側，故同意將馬公都市計畫公五(4.01公頃)公六公園用地(2.36公頃)及道路用地(0.17公頃)併本案(25.21公頃)擴大變更範圍辦理整體開發(合計31.75公頃)，公五、公六公園用地另以區段徵收開發，並以原地主原地分配方式辦理，其可行性評估資料，納入計畫書敘明。

八、請縣政府詳予說明本計畫區污水下水道系統規劃、垃圾處理方式、水資源之利用、都市防災及節約能源方案等策略，並補充相關資料，納入計畫書敘明。

九、澎湖縣東北季風強烈，本案在土地使用、道路系統等規劃上有無配合自然環境特色之規劃，請縣府再予補充資料，納入計畫書敘明。

十、本案如經委員會審議通過後，仍應參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

(1) 請澎湖縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更計畫書、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年內完成者，請縣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。

十一、本案應擬定細部計畫，俟澎湖縣政府於澎湖縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。

十二、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表（詳附表2）。

附表 1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	四維路北側農業區	農業區 (24.8884)	住宅區 (19.1381) 「公十二」 公園用地 (2.4891) 道路用地 (3.2612)	<p>1. 因應馬公市成長管理策略與縫合都市發展之需，於都市發展區周圍提供發展所需用地。</p> <p>(1) 範圍內農業區之實際農業發展需求性低，現況僅5.08公頃（約20%）作農業使用。</p> <p>(2) 住宅發展存在一定發展需求，預估至民國110年約有28.35公頃之住宅用地需求。</p> <p>(3) 馬公都市計畫區內住宅區發展率已達84.12%以上，既有都市發展區內缺乏完整的發展用地。</p> <p>(4) 都市外圍農地濫建、變相開發之情形導致都市發展蔓延，故因應成長管理與緊密城市發展策略，將發展需求引導至都市周圍地區減低向其他外圍農地發展力道。</p> <p>(5) 位於馬公市都市發展向北主軸帶上，引導開發至本區有助於都市發展紋理之縫合。</p> <p>(6) 基地區位、交通條件優良，發展潛力大，配合未來發展需求開發有利於提升土地與公共設施使用效率。</p> <p>2. 本府規劃之縣道205甲線部分路段納入整體規劃及一併辦理變更為道路用地(新增縣道205甲路段編為十八號20M計畫道路)。</p>	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之出入道路與必要之公共設施)，並經辦理區段徵收及完成各項公共設施(不含機關用地、自來水事業用地)之開闢後始得發照建築。	照縣政府核議意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
二	民族路與四維路路口兩側	農業區(0.2001)	道路用地(0.1210) 綠地(0.0791)	1. 為利縣道205甲線西側路線終點與市區道路系統之銜接，拓寬部分民族路段為20M 2. 為妥善連接縣道205甲至澎35號鄉道，延伸路線至澎湖內海遊憩系統，作適當連接規劃與調整變更。		照縣政府核議意見通過。
		公園用地(0.0663)	道路用地(0.0663)			
三	「公五」、「公六」公園用地	公園用地(6.3037)	住宅區(4.1477) 道路用地(0.1047) 公園用地(指定配合本案整體開發)(2.0513)	1. 依行政院函示依法檢討撤銷不必要公共設施保留地保障民眾權益，併入本案整體開發。 2. 辦理「公五」、「公六」徵收所需經費達4億5,600餘萬元，為撙節有限經費作更有效率之利用，故併本案辦理整體開發與變更。 3. 配合本案之整體規劃，將部分公園用地面積移至消防局北側配合地形劃設「公十二」公園用地，故變更部分公園用地為住宅區。 4. 本案變更後減少之公園面積除於100.1.26公告之「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」已變更增加1.5760公頃之公園用地外，餘則納入細部計畫中劃設鄰里公園予以補足。		照縣政府核議意見通過。
四	「機二十」機關用地東側	農業區(0.2691)	機關用地(0.0801) 道路用地(0.1890)	為配合提供澎湖縣政府消防局設置車輛二級保養場及規劃連接至縣道205甲予以配合變更。		照縣政府核議意見通過。
五	自來水事業用地南側	農業區(0.1219) 道路用地(0.0105)	自來水事業用地(0.1324)	1. 為使自來水事業用地面臨計畫道路，並利範圍完整性與規劃使用彈性而予適當變更。 2. 依本縣都市計畫委員會第96次會議決議納入四維路以北農業區整體開發辦理		照縣政府核議意見通過。
六	文光路與馬公都市計畫交界處	農業區(0.0135)	道路用地(0.0135)	為解決文光路（十二號計畫道路）位都市計畫交界處道路偏移銜接不良之問題，一併辦理計畫道路的調整與變更。		照縣政府核議意見通過。
		道路用地(0.0101)	住宅區(0.0101)			

註：實際變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 2 逕向本部公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	澎湖縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
一	呂文鑫 (馬公市四維段 1164 地號)	<p>(摘要綜整如下，全文另詳附件)</p> <p>(一)計畫書說明理由不符合必要性原則及公平正義原則，建議本案停止辦理「區段徵收」開發。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>農變建是建築法令問題，廢止該法令方可杜絕。本案提供之住宅用地並不會改善農變建問題。</li> <li>住宅短缺是社會問題，不是都市計畫問題。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外來人口移入造成住宅短缺，有能力的人帶資金來炒房，使馬公市原居民及年青人只能到鄉下買便宜的「農變建」房子。</li> <li>澎湖縣低收入戶全國第一(4.06%)，地價逐年上漲，馬公市新房至少都是 700 萬元起跳，因此馬公市不是房子不夠住，是根本住不起。</li> <li>澎湖縣空屋率名列台灣前 5 名(22.0%)，未納入住宅用地不足之評估。</li> </ol> </li> <li>開發違反徵收程序，及應待「土地徵收條例施行細則」等法規確定後依法執行。 <ol style="list-style-type: none"> <li>未附經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性評估說明。</li> <li>未依土地徵收條例第 11 條辦理協議價購相關程序。</li> <li>未舉辦公聽會(作成紀錄)、未調查開發意願、未設置遷移費及安置計畫。</li> </ol> </li> <li>依部頒放寬之農業區變更應採區段徵收之特殊案例，以「都市計畫農業區變更使用審議規範」進行開發規劃，得予審定其他適當之開發方式。</li> </ol> <p>(二)公五、公六不應納入本案整體規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>應檢討公五、公六之必要性，或依土地徵收條例採市價徵收，徵收費用應由政府支出，不應納入本開發辦理。</li> <li>依法設置「公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場」合計不得低於 10%，公五、公六估計畫總面積 5.24%，全區之五項面積合計比例達 16.66%，並不合理。多出的 6.66%原可規劃為住宅區，影響了分配回土地所有權人之土地面積。</li> <li>第二次通盤檢討時已說明公園用地面積超出 14.45 公頃，應重新檢討公園需求量，必要時應予撤銷或廢止公五、公六。</li> </ol> <p>(三)縣道 205 甲線不應納入本案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>以桃園市第 34 期市地重劃為例，區內之 30M 經國路即不納入整體開發。</li> <li>計畫道路徵收本就應屬政府財政支出，不能併入本案辦理，且依澎湖縣議會之決議「…分配取回比例 50%不能因新闢 205 號甲線 15M 或 20M 或 30M 壓縮影響」。</li> </ol> <p>(四)現地保留</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本區土地多為先人所留下之祖產，應考量地主承繼祖先土地之心願，且依澎湖縣議會決議應採「原地分配為原則」。</li> </ol>	<p>(一)住宅需求與空屋率</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>99 年人口及住宅普查之詳細鄉鎮市統計資料尚未公開，如參考 89 年之普查之空屋率，澎湖縣 20.61%、馬公市僅 17.82%，可顯示馬公市之空屋率低於全縣平均值。</li> <li>本縣之空閒住宅中屬屋齡 20 年以上之空屋率高達 13.13%，僅次於連江縣，顯見本縣之空屋原因可能屬老舊而無法或不願意居住之類型，並無法在住宅市場中滿足實際之購屋、換屋等需求。</li> </ol> <p>(二)已於 101 年 6 月以內政部 100 年 1 月 18 日台內地字第 990261119 函示規定完成區段徵收之必要性、公益性評估報告，後續悉依相關程序規定提報主管機關。</p> <p>(三)開發方式依據與相關作業進度</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本府於 97 年辦理原變更計畫時即考量澎湖民情採市地重劃方式開發之規定，惟經前 4 次專案小組之討論尚未獲致共識與結論，故爰依行政院函示規定修正為以區段徵收方式辦理整體開發。</li> <li>依內政部 100.4.20 台內營字第 1000802567 號函「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」之程序，本府已於規劃階段與地政主管機關密切聯繫動態式規劃，並於都市計畫公展說明會中會同地政主管機關共同說明，以平信書面通知區段徵收範圍內之土地所有權人，同時一併寄發問卷調查意願。</li> <li>迄今計回收問卷 114 份，其中計有 84 人同意辦理都市計畫變更整體開發(74%)，同意者中又同意以區段徵收方式開發計有 70 人(83%)，統計結果顯示民眾對區段徵收之開發方式多持贊成意見。</li> <li>本案目前屬都市計畫變更之程序，未來依相關法令修訂確立作業規定後，本府將再依法進行相關之法定開發程序(公聽會、協議購價、安置計畫等)。</li> <li>原地分配之方式依法令規定無法適用於區段徵收，而本府已考量公五、公六與農業區之差異，予以分開辦理抵價地之分配計算事宜，以維民眾權益。</li> </ol>	除涉及本案之變更內容部份併第一點外外，其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	澎湖縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>2. 本案有部分土地鄰近公墓，地主唯恐配得公墓或公墓附近土地，以現地保留能保障土地所有權人權益。</p> <p>(五)都市計畫書過於草率，細部計畫書內容問題</p> <p>1. 計畫道路未進行交通衝擊分析。</p> <p>2. 205 甲線之延伸路線跨越中衛港海岸「跨海橋樑長約 652M」已破壞海岸生態，且按 99.4 內政部「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」第一次通盤檢討(草案)已將馬公沿岸列入「海岸自然保護區」，故依法須進行環境影響評估。</p> <p>3. 205 甲線於消防局後方山坡地挖填，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 5 條規定「山坡地挖填方土石方五萬立方公尺以上」應進行環評。</p> <p>4. 本區已有四維路作主要聯外道路，新闢 205 甲線道路反而造成道路阻塞，造成到處是紅綠燈。</p> <p>5. 缺乏開發方式之檢討評估，急迫以區段徵收任意處置人民土地，政未經開發評估及廣納各局室意見，過於草率。</p> <p>6. 說明會及公聽會流於形式，應針對「開發方式可行性評估」、「交通衝擊評估」、「意願調查評估」、「財務分析」、「辦理時程」及相關重要規劃項目說明。</p> <p>7. 計畫書之公五、公六面積於 100.9 版 2.0334 公頃與 100.12 月版為 2.0513 公頃不符計算錯誤，顯示計畫粗糙不專業</p> <p>8. 細部計畫所訂之建蔽率、容積率低於馬公都市計畫之管制，產生法規競合，為何須低於馬公市標準。</p> <p>9. 都市設計樓層高度管制應回歸容積管制與建築技術規則，應予取消。</p>	<p>(四)縣道 205 甲線規劃</p> <p>1. 本府規劃「澎湖縣增列公路系統計畫」之縣道 205 甲線作為外環道，主要為抒解馬公市中心與外圍鄉市之交通流量，其功能層級與四維路並不同。因其穿越本計畫區，故應予考量整體規劃之，以利與區外之路線能完整連結，而為衡量公共設施比例過高，已依本縣都市計畫委員會第 114 次會之決議將原規劃寬度 30M 向下修正為 20M。</p> <p>2. 另本細部計畫中縣道 205 甲穿越土坵之工程擬以順應地形之方式，並非大規模開山整地，可減少挖填土方，故無陳情人所言因大量挖填方所應進行環評之情形。</p> <p>3. 有關縣道 205 甲跨越中衛港並非本計畫範圍，延伸路段是否須進行環境影響評估本府將另行函詢環保主管機關後依法辦理。</p> <p>(五)細部計畫書(100.9 公展版、100.12 報部版)中公五、公六面積不同，係依本縣都市計畫委員會第 114 次會次議修正土地使用計畫而有所調整，並非計算錯誤。</p> <p>(六)土地使用分區管制及都市設計屬細部計畫之管制事項，為營造本計畫為低密度之優質住宅社區，得另訂定較高標準之管制，並無法令競合之問題。</p>	
逕二	呂銅 (馬公市四維段 1161 地號)	<p>民有農舍一棟座落於馬公市重光里 103 號，因四維路以北之農地即將辦理重劃變更，本人之地上建築物規劃為公共設施用地，屆時民之住室需拆遷釋出土地，將造成莫大損失，雖領有補償金但仍造成極大不便，民已八十有四倘無法在家安享餘年，此生之憾矣。</p> <p>建請縣府從長計議擬定周全計畫，公共設施用地儘量避開地上建築物(減少補償金支出)，保障民眾住的權利，避免重蹈北市文林苑之覆轍，造成民怨四起，亦減少社會資源之浪費，創造雙方互利雙贏，此乃社稷之福。</p>	<p>本陳情位置之農舍座落於細部計畫(草案)之道路用地，經研析可予調整道路以利陳情人未來依規定申請現地保留分配，建議迄本案審定後再重提本縣都委會修正細部計畫內容。</p>	照縣政府研析意見。







**【附錄二】本會專案小組 102 年 4 月 30 日初步建議意見：**

本案除下列各點外，其餘照本會專案小組 101 年 6 月 29 日初步建議意見及澎湖縣政府 102 年 2 月 25 日府建城字第 1020007233 號函所送區段徵收土地公益性及必要性評估報告補充資料通過。

- 一、請就都市發展現況、未來發展需求、空間發展課題及成長管理策略，補充強化本計畫與馬公都市計畫之關連性，以促進土地有效利用，並引導都市有秩序、有計畫之發展，納入計畫書敘明。
- 二、請縣政府妥為考量將本計畫區之容積、建蔽率等土地使用強度酌予下修，以建構節能、減碳、綠化、保水、生態、永續發展之低碳島城市。
- 三、為降低跨區區段之困難，避免計畫日後窒礙難行，請縣政府妥為考量，可否將公 5、公 6 公園用地剔除區段徵收區及將毗鄰已開闢之計畫道路（文光路、光復路、六合路及四維路）納入區段徵收範圍。
- 四、請將本案提經本部土地徵收審議小組之決定事項予以釐清並彙整列表，將處理結果逐項詳為說明。

第 12 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經原臺中縣都市計畫委員會 99 年 10 月 18 日第 37 屆第 8 次會審議通過，並准原臺中縣政府 99 年 12 月 22 日府建城字第 0990396735 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）通盤檢討法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

（二）都市計畫圖重製依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條及 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、張前委員梅英、顏前委員秀吉、謝委員靜琪、及蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 3 月 10 日、100 年 11 月 23 日、101 年 2 月 14 日、101 年 5 月 23 日、101 年 8 月 30 日、101 年 9 月 27 日及 101 年 10 月 24 日召開第 7 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺中市政府以 102 年 6 月 18 日府授都計字第 1020107267 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）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、變更內容明細表部分：

(一) 新編號 5 案：除照專案小組初步建議意見通過外，本案未劃入計畫範圍土地，變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，應同時與「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合部分變電所用地、公園用地劃出計畫範圍）案」公告發布實施，以資週延。

(二) 新編號 6 案：基於辦理市地重劃負擔之合理性，故將專案小組初步建議意見有關大智排水治理計畫用地範圍變更為「河川區」部分，修正為「溝渠用地」。

(三) 新編號 12 案：暫予保留，俟臺中市政府會同國有財產署，就區內建築物目前使用，達成共識並研提具體可行變更方案後再議。

(四) 新編號 24 案：照專案小組初步建議意見通過。

二、逕向本部陳情意見綜理表編號逕 1 案：修正為：「採納市政府列席人員說明，不予採納外，並併小組意見十二之（二）」。

三、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
逕 10	中新里里長 中新社區發展協會理事長 (台中市政府於會中提出)	本社區位於大里區中興路與現岱路間，目前暫租土地公廟樓上作為會址，當地民眾企盼有乙座寬敞且環境良好的社區活動中心。	建議變更廣停五土地(大義段 95 地號)，提供作為社區活動中心興建使用。	建議不予採納。 理由： 該用地係位於商業區內，有實際停車使用需求；另經查其係以市地重劃方式取得，考量機關或社教用地非屬重劃共同負擔之公共設施用地項目，故不宜變更。	採納市政府列席人員說明，未便採納。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：**

大里都市計畫於民國62年發布實施，嗣後分別於民國74、80及91年發布實施三次通盤檢討，本案自上次通盤檢討實施迄今已逾9年，故依法辦理第四次通盤檢討，有其必要，建議除下列各點外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。

**一、都市願景及整體發展構想**

- （一）請補充臺中縣、市合併後，本計畫區於大臺中市之空間結構功能、未來發展構想或原則，以及與太平、烏日、南區等周邊地區發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- （二）請補充本計畫區周邊重大公共與交通建設計畫及示意圖，作為本計畫區未來發展之參考，並請就本計畫區之發展構想、過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，分析檢討，並研提因應對策或發展策略，俾達成發展目標。

**二、交通運輸部分：**

- （一）請補充本計畫區及周邊地區之交通運輸系統圖（含大眾運輸系統示意圖）及主要道路之服務水準。
- （二）本計畫區藍、綠帶資源豐富，是否考慮配合自然景觀資源劃設自行車道系統，並規劃可供民眾短暫休憩、眺望之景點，更達「水綠交融的健康都市」目標。

**三、公共設施用地：**

(一) 請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積，不足部分請妥為補充；另本計畫區檢討後之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積（37.23 公頃）佔全部計畫面積（584.62 公頃）約 6.37%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充，或查明是否有上開條文規定之但書情形。

(二) 本計畫區尚未開闢之公園、廣場及停車場用地等公共設施，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

四、河川區之檢討：涉及旱溪排水、大智排水整治範圍或區域排水之檢討，其變更後名稱應函請水利主管機關依大法官會議第 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「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。

五、都市防災：請補充本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害（易淹水）潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，並納入計畫書敘明作為執行之依據。

六、親山親水計畫：請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，將計畫區之自然資源妥為規劃，或藉由藍綠帶、景觀道路及自行車道串連，研訂親山親水實施計畫及綠化計畫。

七、都市衛生：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

八、本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

九、都市計畫圖重製：請將都市計畫圖重製疑義處理原則、結果納入計畫書適當章節敘明，如涉及分區變更者請納入變更內容明細表，以資明確。

十、開發方式：

為確保都市計畫具體可行，故參據本部 93 年 11 月 16 日第 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」，請臺中市政府依下列各點辦理：

(一)請臺中市政府於完成臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內位能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十一、主要計畫、細部計畫分離部分：

有關臺中市政府於本次通盤檢討擬依都市計畫法第 22 條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理乙節，原則同意，另建議除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

- (一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺中市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。
- (二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

## 十二、計畫書應加強補充事項：

- (一) 請就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，審慎評估其開發必要性，如確無開發需求，亦請做必要之檢討。
- (二) 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- (三) 請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析與照片，作為通盤檢討之基礎。
- (四) 本案通盤檢討後之成效（如：公園、綠地增加，公共

設施用地服務水準提升等具體指標)。

- (五) 請於本案核定前，將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- (六) 有關臺中市政府列席代表補充說明，因應臺中縣、市合併改制，大里都市計畫擬定機關應由原「臺中縣大里市公所」改為「臺中市政府」乙節，同意依照辦理，並請列入變更內容明細表，以資明確；計畫書內相關文字，例如：事業及財務計畫中「臺中縣政府」及「大里市公所」等內容，亦請查明後修正。

### 十三、後續應辦事項：

- (一) 本案都市計畫圖業重新製作完成，並為本次通盤檢討作業之基本圖，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。
- (二) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 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本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；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，則應再提會討論。
- (三) 本案臺中市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

### 十四、變更內容明細表：詳附表一。



附表一：變更內容明細表部分

面積單位：公頃

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	新計畫		
1	1	計畫 年期	民國100 年	民國110 年	原計畫之計畫年期為民國100年即將屆滿，故配合刻正辦理中之「台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之指導，調整為民國110年。	修正通過。 修正事項： 將計畫年期修正為民國115年。 修正理由： 配合「臺灣北、中、南及東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」，將計畫年期修正為民國115年。
2	2	計畫 人口	110,000 人	100,000 人	1. 目前區內住宅區發展率高達94.61%，商業區發展率亦達68.72%，若以住宅區及商業區剩餘尚未開闢之面積約計23.23公頃，預估剩餘可容納人口數約12,302人，與現況人口合計，則區內可容納人口約98,000人。 2. 考量計畫區內已無非都市發展用地可提供作為都市發展腹地，都市發展空間已顯不足；且於本計畫區周邊之擴大大里都市計畫區，目前刻正推動開發作業，預計可容納35,000人，未來於開發完成後應可適度紓解本計畫區人口成長壓力，故為維持都市環境品質，擬將計畫人口予以調降。	照原臺中縣政府核議意見通過。
3	3	計畫 面積	計畫總 面積 585.58 公頃	計畫總 面積 584.62 公頃	1. 本計畫係於民國62年11月發布實施，且其計畫圖面係於計畫擬定之前即已測繪，沿用至今已近40年，地形地物隨都市發展變遷、圖紙伸縮變形等因素，造成圖地不符之情	本案除計畫總面積應配合審議結果妥為修正外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。

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	新計畫		
					<p>形。</p> <p>2. 大里市公所已於民國97年7月辦理全面性的地形重測及計畫圖重製展繪作業，故配合計畫基本圖之更新，重新量測重製後成果圖之計畫總面積（重製後各項土地使用面積參見表1-1），面積由原計畫585.58公頃，調整為583.62公頃。</p> <p>3. 配合本次檢討針對計畫範圍之調整（變5案），將部分使用分區及用地劃出本計畫範圍外，並將部分未劃入計畫範圍土地納入本計畫區內，調整後計畫面積計增加1公頃。</p>	
4	4	都市計畫圖	比例尺1/3000	比例尺1/1000	<p>1. 現行計畫圖係民國60年代所測繪，加上升格為縣轄市後，都市發展極為快速，導致現況地形地物與現地相去甚遠。</p> <p>2. 配合大里市公所97年7月間辦理之全面性地形重測及都市計畫圖展繪作業，並於同年9月23日至10月22日完成都市計畫新、舊圖公告作業，更新本次通盤檢討之基本圖。</p>	照原臺中縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
5	5	計畫區北側與台中市都市計畫區交界處	住宅區 0.54 公 頃 鄰里公 園兼遊樂 場用地 0.62 公 頃 停車場 用地 0.09 公 頃 溝渠用 地 0.39 公 頃 道路用 地 0.27 公 頃 未劃入範 圍土地 2.91 公 頃	劃出本範 圍外土 地 1.91 公 頃          住宅區 0.26 公 頃 河川區 1.97 公 頃 河川區 供道使用 0.00 公 頃 鄰里公 園兼遊樂 場用地 0.41 公 頃 道路用 地 0.27 公 頃	1. 大里都市計畫區與北側計畫區交界處，在著相重疊、或模糊之線，且沿線有未登錄土地，造成土地行政管 2. 經大里公所於民國98年1月14日、2月19日及3月30日邀集相關單位召開「大里都市計畫區與北側計畫區交界線重疊疑義所獲致範圍調整」，原都計範圍屬大里市轄地，另劃入本計畫區內者，應予合併檢討變更；若為私有土地，應保障土地權利人權益，如原位於計畫區內者，則予以 3. 非屬大里市轄地，另劃入本計畫區內者，應予合併檢討變更；若為私有土地，應保障土地權利人權益，如原位於計畫區內者，則予以	入範地為區道用地，面積約2公頃。 未計入變河兼路積方	本案除下列各點外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過： 1. 劃出大里都市計畫範圍外之大部分土地，為確保都市土地合理使用，故臺中縣政府原意見外，並參採臺中市政府正辦之意見，將其納入該府計畫中，日後並得視實際發展，分段報由內政部核定後，依法發布實施。 2. 本案未劃入計畫範圍土地，擬變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，台電公司建議將其變更為變電所用地部分(逕向本部陳情意見編號逕七案)，因涉及本部審議之「變更台中市大坑風景區(配合部分變電所用地、公園用地)」案，請妥依該案決議，由府與相關單位先行洽商，並就變電所用地區位適宜性、必要性詳予檢討後，併同上開案提請大會討論決定。 3. 又參據經濟部水利署列席代表說明，本案部分劃入計畫範圍土地涉及大智排水治理計畫用地範圍，業依經濟部水利署第101年2月10日水三產字第10118000450號函認定為「河川區」，故原則同意將其排水設施範圍變更為「河川區」(詳附圖一)。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
6	6	市地重劃區	市地重劃範圍4.85公頃	市地重劃範圍5.05公頃	配合都市計畫調市範圍，重新修正市地重劃開發範圍。		<p>1. 參據臺中市政府及國光會自辦市地重劃區重劃會列席代表說明，該區重劃作業除排水計畫外，其餘部分業經臺中市政府予以核定，為避免延宕審議時程影響重劃作業損及土地所有權人權益，故本案維持原計畫，並請臺中市政府儘速辦理「大臺中都市計畫縫合規劃案」，以資妥適。</p> <p>2. 又參據經濟部水利署列席代表說明，本案東側涉及大智排水治理計畫用地範圍，業依經濟部水利署第三河川局101年2月10日水三產字第10118000450號函認定為「河川區」，故原則同意將其排水設施範圍變更更為「河川區」（詳附圖二）；並請經濟部水利署及臺中市政府協助其重劃作業之推動，以避免影響自辦市地重劃工程之進行。</p> <p>3. 有關河川區之認定併小組初步建議意見第四點。</p>

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	新 計 畫		
7	7	區 段 徵 收 區	區 段 徵 收 範 圍 20.54 公 頃	區 段 徵 收 範 圍 10.08 公頃	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合都市計畫區界之調整，重新修正區段徵收開發範圍。</li> <li>2. 針對部分涵蓋合法建物密集之區域、已開闢之廣場（廣七）、道路（大智路）用地及已規劃為公共設施之公有土地等，未來可能不易或不需透過整體開發方式取得之土地，應剔除於區段徵收範圍外。</li> <li>3. 旱溪整治範圍內土地因考量經濟部水利署工程規劃、設計及施作整體性與管理一致性，應統一由水利署編列經費進行後續作業，故予以剔除於區段徵收範圍外。</li> <li>4. 該開發區係於民國80年辦理第二次通盤檢討時，指定為整體開發範圍，惟當時依平均地權條例規定，發還抵價地面積之核計並不含公有土地在內；至民國89年「土地徵收條例」公布實施後，始規定公有地應以作價或領回土地方式辦理，致範圍內公有地面積佔半數以上之本區開發財務無法達到自償。故基於財務可行之前提下，酌予調整本案開發範圍，將部分劃設為公共設施用地之公有土地剔除於整體開發範圍外。</li> <li>5. 為配合道路施工，公所已承諾部分土地所有權人得納入區段徵收範圍內（詳附錄四）。為維護政府公信力，故將其實際供道路使用並緊臨本區段徵收範圍部分之土地納入整體開發範圍內。</li> </ol>	參據臺中市政府地政局101年3月30日中市地區二字第1010009474號函復意見，本區以區段徵收開發可行性偏低，另參據經濟部水利署列席代表說明，本案範圍內涵蓋之旱溪排水部分屬尚未整治段，其治理計畫範圍現階段尚無法認定，故本案暫予保留，請臺中市政府就規劃內容重新研議調整，並提出具體可行方案及區段徵收可行性評估後，再依程序辦理。

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	新計畫		
8	8	區段徵收及附近地區	公園用地 0.15公頃	園道用地 0.15公頃	1. 考量公三公園用地規模較大，不易一次開發，故於其間增設一條園道用地，以降低該公園原面積，增加開發彈性與可行性。 2. 原停九停車場西側配合本次都市計畫界調整，部分劃出本計畫範圍外，致使原停車場用地規模過小不利開發利用，故於右側屬國有土地部分（現況以鐵皮構造之臨時建築為主），將其變更為停車場用地。	1. 變更公園用地為園道用地部分，併變更內容明細表第七案辦理。 2. 變更住宅區為停車場用地部分，照原臺中縣政府核議意見通過（詳附圖三）。
			住宅區 0.07公頃	停車場用地 0.07公頃 備註： 變更為停車場用地之土地包括吉隆段8、9地號全部及吉隆段6、7、14地號與未登錄土地之部分。		
9	9、排 人5整 範圍 內溝 渠、公 園、道 路等 用地	早溪排水 整治 範圍 內溝 渠、公 園、道 路等 用地	溝渠用地 4.93公頃	4.88公頃	1. 計畫區北側早溪排水治理計畫範圍業經經濟部水利署水利規劃試驗所於95年8月完成「台中地區早溪排水治理計畫」並公告。 2. 本次檢討係依據前開治理計畫範圍及經濟部、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	1. 參據經濟部水利署列席代表說明，尚未整治段（國光路以東）部分，因該治理計畫範圍現階段尚無法認定，故維持原計畫，惟請於計畫圖上標註說明：「早溪排水設施範圍業已公告，該範圍受水利法管制，需俟整治完成及
			河川區 0.05公頃	公園用地 0.05公頃		
			公園用地 0.04公頃	河川區兼供公園使用 0.04公頃		
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.40公頃	河川區兼供鄰里公園兼兒童遊樂場使用 0.40公頃		

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	新計畫		
			道路用地 0.48公頃	河川區兼供道 路使用 0.48公頃		
					<p>函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，將治理計畫範圍內土地檢討變更為「河川區」。</p>	<p>劃出排水設施範圍後，始得發照建築」，以利管理。</p> <p>2. 已進行整治段（國光路以西）部分，除依經濟部水利署100年5月2日經水地字第10053057930號函復意見，將該治理計畫範圍內土地原擬變更為「河川區兼供公園使用」、「河川區兼供鄰里公園兼兒童遊樂場使用」修正為「河川區」外，其餘准照原臺中縣政府核議意見通過（詳附圖四）。</p> <p>3. 有關河川區之認定併小組初步建議意見第四點。</p>

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
10	人 2	8M-57 號 道 路	住宅區 0.05 公頃	道路用地 0.05公頃	1. 該道路用地及周 邊緊鄰之土地均 屬同一土地所有 權人所有，因道 路用地之規劃， 造成該土地所有 權人之土地分割 零散，難以整體 開發利用。 2. 為提高土地整體 利用效益，在不 影響交通系統之 聯繫及周邊土地 建築線指定之前 提下，於同一土 地所有權人所屬 之地權範圍內， 酌予調整該道路 用地路線。	土 地 使 用 變 更 意 詳 錄 附 五。	1. 參採市政府列席代表說 明，變更範圍均屬同一所有 權人，且變更後不影響交通 動線，故照原臺中縣政府核 議意見通過。 2. 另為提升該道路對外交通 可及性，建構完整之交通路 網，以促進周邊土地有效利 用，故將該8米計畫道路往 東延伸至與中興路銜接，並 請臺中市政府妥為製作變 更計畫書、圖（詳附圖五）。 3. 變更道路用地為住宅區部 分，仍應有適當的回饋措 施，如無需回饋亦請將具體 理由，納入計畫書敘明。
			道 路 用 地 0.03 公頃	住宅區 0.03公頃			
11	11	25M-1 37 號 道路	住宅區 0.01 公頃	道 路 用 地 0.01 公頃	1. 現況該計畫道路 部分路段穿越合 法建築密集區， 且該處建物係於 道路規劃前即已 存在之合法建 築。 2. 為避免民眾權益 受損，並降低未 來道路用地取得 開闢之困難度， 故在不影響整體 交通路網及民眾 權益之情形下， 將該道路路線往 南酌予調整。		1. 參採市政府列席代表說 明，本案將路型往南調整 變更後，其道路用地，因 涉及「擴大大里都市計畫」 區段征收範圍內之綠地用 地，配合本案道路用地變 更調整，並不影響該計畫 區段徵收公共設施負擔比 例及私有土地權益，故原 則同意（詳附圖六），惟 考量本案變更需同時配合 調整「擴大大里都市計畫」 之綠地用地範圍，故本案 應與前開計畫，報由內政 部併同核定，以資周延。 2. 變更道路用地為住宅區部 分，仍應有適當的回饋措 施，如無需回饋，亦請將具 體理由，納入計畫書敘明。
			道 路 用 地 0.26 公頃	住宅區 0.26 公頃			



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	新 計 畫		
12	12	計畫區 東北側 工業區 (台中 菸葉廠 大里廠 區)	工業區 5.40公 頃	住宅區 2.18公頃 公園用地 2.93公頃 道路用地 0.29公頃	1. 該工業區目前係供台灣菸酒公司經營台中菸葉廠，預計代管經營至民國101年。 2. 位於該工業區北側部分，現況合法建築物密集，且均為住宅社區使用，經查其均屬都市計畫發布實施前即已存在之合法建築，故為保障土地所有權人權益，擬依現況私人建物座落之地籍權屬範圍，予以變更恢復為住宅區。 3. 考量現況廠區入口兩側大樓（屬6~7樓建築）均為合法堪用建物，故建議部分酌予調整變更為住宅區；其餘則主要規劃為公園用地，為當地居民創造一處休閒活動空間，提高生活環境品質。 4. 考量目前該工業區對外聯繫主要依賴西側8米計畫道路，對外交通明顯不足，故利用兩側住宅區屬國有土地部分，予以變更為道路及綠地用地，以提昇該基地對外交通聯繫之功能，並增加公園可及性，以及提供住宅區指定建築線之需求與防災避難功能。	1. 考量變更範圍大多屬國有土地，基於公地公用原則，並在有效改善該基地對外交通可及性下，本案變更除可優先補足地方公共設施實際需求，且能兼顧基地保水與滯洪、都市微氣候調節、休閒遊憩等功能，故原則同意照臺中市政府於小組會中所提修正變更方案通過外（詳附圖七），為利日後開發執行，請將基地北側採市地重劃方式開發，併同納入變更範圍之私人所有工業區土地，其可行性評估，補充納入計畫書敘明，以資完備。 2. 參據國有財產局列席代表說明，基地內部分建築物目前係租借供作辦公室使用，為利日後開發執行，故請臺中市政府主動與該局溝通協調，以利各該租用機關之搬遷。
13	13	8M-114 東側住 宅區	住宅區 0.17公 頃	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 0.17公頃 備註： 變更範圍 土地為崇 光段786地 號土地。	1. 土地所有權人為中華民國，原為台中縣稅捐處員工宿舍，目前已全部搬遷完畢，現況為閒置狀態。 2. 為提升計畫區內公共設施服務品質，故本次檢討清查閒置之公有土地，將其變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。	照原臺中縣政府核議意見通過（詳附圖八）。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
14	14	機三用地	機關用地 0.43公頃	商業區 0.43公頃 附帶條件： 1. 應提供變更範圍內面積35%土地換算為停車空間於建築物附設之，並提供供公眾使用。惟基於公平合理原則，土地所有權人應再繳納變更土地總面積35%乘以繳交當期公告土地現值加四成代金，扣除前開建築物留設之停車空間所需之平均造價成本後之代金。 2. 前開停車空間之留設及代金繳納，應於領取使用執照前完成。 3. 應於本次通盤檢討發布實施日起5年內依變更內容所載附帶條件辦理完成，否則另依法定程序變更恢復為原計畫。	1. 該機關用地現況為台灣省農會使用，考量該用地位處重要聯絡幹道交會處，屬精華地段，且因應台灣省農會近年來多角化經營策略，故為促進地方發展及提升土地利用價值，予以檢討變更為商業區。 2. 土地所有權人應依本次檢討擬具之土地變更回饋原則及附帶條件之規定，辦理回饋措施。	1. 土地所有權人應於本計畫核定前與台中縣政府簽訂協議書(針對應回饋供公眾停車使用之停車空間集中規劃配置方案、獨立出入口及號誌之設置規劃及比照公有停車場訂定收費標準等相關事項進行協議)，並納入計畫書敘明，以利執行。 2. 土地所有權人已先行出具同意書，同意配合前開事項辦理（詳附錄六）。	參據台灣省農會列席代表說明，該會未來將朝多角化經營，惟現階段尚無法提出明確經營管理計畫，故本案維持原計畫。
15	15	15M-41道路南側住宅區（與15M-7道路交會處）	住宅區 0.03公頃	道路用地 0.03公頃	1. 該處道路於原規劃時即有錯開情形，為減緩道路錯開所造成交通安全上的問題，現況道		照原臺中縣政府核議意見通過（詳附圖九）。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步 建議意見
			原計畫	新計畫			
					路開闢寬度不一致。 2. 因該處道路已透過市地重劃方式進行開闢，因此現況道路用地均屬縣有地。 3. 故本次檢討配合現況，將部分位於住宅區內但實際供道路使用之土地變更為道路用地。		

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	新 計 畫		
16	16	計 畫 區 東 側 40M- 8 道 路 (元 堤 路)	道 路 兼 堤 防 用 地 6.74 公 頃	河川區兼供 道路使用 6.74公頃	配合78年7月前台灣省水利局 規劃公告之「大里溪治理計畫」 範圍，及經濟部、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，將其用地 名稱檢討變更為「河川區兼供 道路使用」。	參據經濟部水利署列 席代表說明，本案用 地範圍線刻正依現況 辦理調整中，因現階 段尚無法確定，故暫 予維持原計畫外，並 請水利署儘速確認用 地範圍後，迅予公 告，俾依程序辦理變 更。
17	人 10	立 人 高 中 至 公 園 兼 體 育 場 用 地 東 側 溝 渠 用 地	溝 渠 用 地 0.72 公 頃	溝渠用地部 分兼供道路 使用 0.72公頃	1. 因緊鄰該溝渠用地兩側之住 宅區及商業區，部分面臨無 法指定建築線之窘境，故於 建物新建、改建時產生困擾。 2. 為維護其區域排水功能，並 兼顧兩側建築基地開發權 益，故將其用地名稱檢討變 更為「溝渠用地部分兼供道 路使用」。	參據臺中市政府建設 局函復意見，將該溝 渠用地修正為「河道 用地」；另為降低該 河道生態景觀影響衝 擊，故將本案變更修 正為「河道用地兼供 人行步道使用。」(詳 附圖十)。
18	18	8M-5 2道 路 兩 側 住 宅 區	住 宅 區 0.41 公 頃 道 路 用 地 0.08 公 頃	鄰里公園兼 兒童遊樂 場用地 0.49公頃 備註：變更範 圍土地為大 元段366、 366-1、367 等地號全部 及368地號之 部分土地。	1. 土地所有權人為中華民國， 現況為閒置之空地。 2. 為提升計畫區內公共設施服 務品質，故本次檢討清查閒置 之公有土地，將其變更為鄰里 公園兼兒童遊樂場用地。 3. 該處8M-52道路尚未開闢，考 量其周邊住宅區變更為公兒 後，該處道路已無留設之必 要，故併同檢討變更為鄰里公 園兼兒童遊樂場用地，以利公 兒用地未來之整體規劃利用。	照原臺中縣政府核議 意見通過(詳附圖十 一)。
19	19	機 六 用 地 東 側 住 宅 區	住 宅 區 0.10 公 頃	機關用地 0.10公頃 備註： 變更範圍土 地為大衛段 420及480地 號土地。	1. 現況為大里市衛生所使用， 為符合土地使用分區管制規 則，故依其座落之地籍範圍 予以變更為機關用地。 2. 考量變更後土地並未面臨計 畫道路，故併同周邊大衛段 420地號土地(國有土地)變 更為機關用地，俾便機關留 設出入通道。	照原臺中縣政府核議 意見通過。(詳附圖 十二)

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	新計畫		
20	20	公 兒 南 側 住 宅 區	住宅區 0.09公 頃	機關用地 0.09公頃 備註： 變更範圍土地為福 興段747及748等地 號之部分土地。	現況為大里戶政事務所使用，為符合土地使用分區管制規則，故依其座落之地籍範圍予以變更為機關用地。	照原臺中縣政府核議意見通過（詳附圖十三）。
21	21	文 小 四 東 側 住 宅 區	住宅區 0.44公 頃	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地 0.43公頃 學校用地 0.01公頃 備註： 變更範圍包括福興 段326、327-1、328-1、 329、426、427、428、 429、437-1等地號全 部及334、423、425等 地號之部分土地。	1. 土地現況為1層樓之磚造或鐵皮構造等臨時性建築為主。 2. 為提升計畫區內公共設施服務品質，故本次檢討清查閒置之公有土地（包括國有及縣有地），將其變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 3. 配合大里國小開闢現況，將部分位於住宅區內之學校用地（土地屬國有地）檢討變更為學校用地，以符實際。	照原臺中縣政府核議意見通過。
22	22	市 三 市 場 用 地	市場用 地 0.17公 頃	社教用地 0.17公頃	1. 該市場用地已開闢為大里市第一公有市場，但因近來市場內攤販承租意願不高、使用率偏低，形成土地閒置浪費，土地利用效益偏低。 2. 現況部分樓層做為大里圖書館使用，利用率高，但因未與市場區隔，環境整潔管理維護不易。 3. 考量本區確有圖書館使用需求，為提供當地一處優質的文化、教育、休閒的活動場所，故將市場用地變更為社教用地。	照原臺中縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
23	23	文 中 一 西 南 側	學 校 用 地 0.08公 頃	社 教 用 地 0.08公頃	1. 現況該用地已開闢為西榮里社區活動中心及大里市立西榮托兒所之複合使用。大里市立西榮托兒所自民國76年中即開班招生迄今，惟因使用分區不符，致仍未取得建築執照與使用執照。 2. 為配合地方發展需求，故依實際使用現況，將部分學校用地變更為社教用地，以符實際。	變更範圍包括西榮段679、680、681地號全部及671地號部分土地。	照原臺中縣政府核議意見通過。
24	24	德 芳 南 路、 中 興 路 口 附 近 住 宅 區 街 廓	住 宅 區 3.70公 頃	商 業 區 3.70公頃 附 帶 條 件： 應 依 「大 里 都 市 計 畫 住 宅 區 變 更 為 商 業 區 回 饋 要 點 」 辦 理 回 饋 ， 否 則 仍 維 持 住 宅 區 之 土 地 使 用 分 區 管 制 。 （ 詳 附 錄 三 ）	1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂標準推估商業區可劃設面積規模，本計畫區（含擴大都市計畫部分），尚有14.57公頃的增加空間。 2. 大里市已發展成為台中都會區衛星市鎮，提供居住及工商服務需求，且近年來本市人口快速集結，都市經濟活動隨之蓬勃發展，並促進區內主要交通幹道形成服務業的活動走廊，尤其位於德芳南路與中興路附近沿線已形成新興商業活動區域。 3. 為滿足都市持續發展之實際需求，商業區應在法定總量管制前提下，依市場機制力量逐步釋出，透過合理回饋機制，允許部分住宅區得申請變更為商業區，以提升本市商業服務機能並平衡地區合理發展。		參據市政府列席人員說明，考量變更地段已為大里區新興商業活動區域，又其周邊係屬市地重劃整體開發區，公共設施均已徵收開闢，其公設服務品質相對完善，故原則同意，惟為塑造整體商圈意象，並提供舒適的人行活動空間環境，故請臺中市政府補充研訂開發許可之條件包括本區建築基地退縮、法定空間集中留設、植栽綠化、基地保水滯洪等相關規定，納入計畫書載明，以為該區都市設計審議之指導，並提會說明。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
25	人3	油一 加 油 站 用 地 西 側 住 宅 區	住宅區 0.10公 頃	加油站用 地 0.10公頃	1. 該用地係由中油公司於民國55年買賣取得，現況已供加油站相關附屬設施使用。 2. 為配合實際使用現況，故依其地籍權屬範圍予以變更為加油站用地，以符實際。	變更範圍土地為東榮段 397 地號	參採市政府列席人員說明本案係配合現況變更，故除照原臺中縣政府核議意見通過外，為降低對周邊生活環境產生負面影響，請臺中市政府針對該基地有關建築退縮及植栽隔離帶等事項，納入土地使用分區管制妥予規範，以利管理。
26	逾4	公九 及公 兒二 十南 側	住宅區 0.04公 頃 公 園 用 地 0.07公 頃 鄰 里 公 兒 園 兼 遊 樂 場 用 地 0.15公 頃 停 車 場 用 地 0.00公 頃	道路用地 0.26公頃	1. 該處住宅區街廓於原規劃時部分深度太深，致於緊鄰該公園及公兒用地南側部分建築基地面臨無法指定建築線之困擾，影響地主土地開發權益。 2. 該公兒二十用地形狀狹長，且分別於北側及南側緊鄰河川區及住宅區，僅利用南北狹長之一側臨接台3線，其可及性相對不高。 3. 為提高開放空間利用可及性，解決部分建築基地無法開發之窘境，並提升週邊住宅區社區對外交通聯繫及防救災功能，故於該處規劃一條6公尺計畫道路。	停車場用地變更為道路用地，面積約7平方公尺。	採納市政府列席人員說明，為增進公益及土地所有權人權益，故照原臺中縣政府核議意見通過外，並請於計畫圖上標註排水設施範圍，已公告受水法管制，需俟整治完成後，始得建築，以利管理。
27	人7	國中 路 側 工 業 區	工業區 0.50公 頃	變電所用 地 0.50公頃 附帶條件： 應採屋內型設計，建築時，臨路側應退縮10公尺，其餘應自基地退縮5公尺；退縮	1. 該變電所用地建設計畫已納入「第七輪變電計畫101—104年執行計畫」，經行政院同意列入國家重大建設計畫。 2. 目前大里地區除由區內大里二次變電所、國中臨時二次變電所等變電所饋供用電外，其餘需依賴鄰近台中市區之變電所轉供支援。惟受限於大里溪、旱溪、頭汴坑溪及橋樑、涵等區外轉供電力因素，如遇變壓器停電，將無法完全轉供，屆時一般民生用電及工業生產將受嚴重影響，不利地方產業發展。		本案參據臺電公司列席代表說明，因變更地點處計畫區邊陲，又該變電所日後將採屋內型設計，同時退縮建築並密植喬木，對發展現況及鄰近地區居住環境之衝擊影響，將除有效降低，故除原臺中縣政府核議意見通過外，（詳附圖十四），為利日後開發執行，應請臺電公司及民眾加強溝通。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
				部分得計 入法定空 地，且除 要性通 外，應種 以密集種 植喬木並 採複層植 栽方式進 行綠化。	3. 大里一次配電變電所係 因應地區用戶自然成長 之用電需求而興建，人口 大里快速發展，快速尤 集，用電成長快，台中縣 其民國99年底，勢必動 合併升格後，發展，用電 週邊地區發展，將急速增加。 4. 未來該變電所將採屋內 式設計，除大幅改善供 電能力，且更為安全可靠 觀，並提供穩定可靠之 電力；既有大里二次變 電所、國中臨時二次變 電所等兩所屋外式變電 所將全部拆除，未來可 利用該空間成立區域巡 修中心，加速大里地區 復電，以服務大里地區		
28		北側 區段徵收範圍公設用地	開發方式： 區段徵收	開發方式： 區段徵收或 得協議價 先行取得	1. 該區段徵收範圍係於本 計畫辦理第二次通盤檢 討時劃設，其公共設施 用地負擔比例高達83.5 %，致延宕至今無法 開發。 2. 本次檢討已針對區段徵 收範圍酌予調整（變7 案），惟考量該整體開 發範圍內現行計畫所劃 設之公園、綠地及兒童 遊樂場等用地，對都市 生活環境品質提升具有 相當助益，不宜為提高 開發可行性變更為可建 築用地。 3. 綜合前述因素考量，將 該範圍內公共設施用地 之開發方式，予以增列 得以「個別協議價購」 之方式先行取得，以逐 步降低其公設用地負 擔，俾利整體開發作業 之推動。		併變更內容明細 表第七案辦理。
29	25	土地 使用分區 管制要點	土地使用 分區管制 要點	修訂土地 使用分區 管制要點	為配合相關法令修訂並 符合地方發展，故修訂之 (詳表5-7土地使用分區管 制要點對照表)		併小組初步建議 意見第十一點。





現行計畫示意圖（一）



變更計畫示意圖（一）

附圖一 「變五案」變更前後計畫示意圖





現行計畫示意圖 (二)



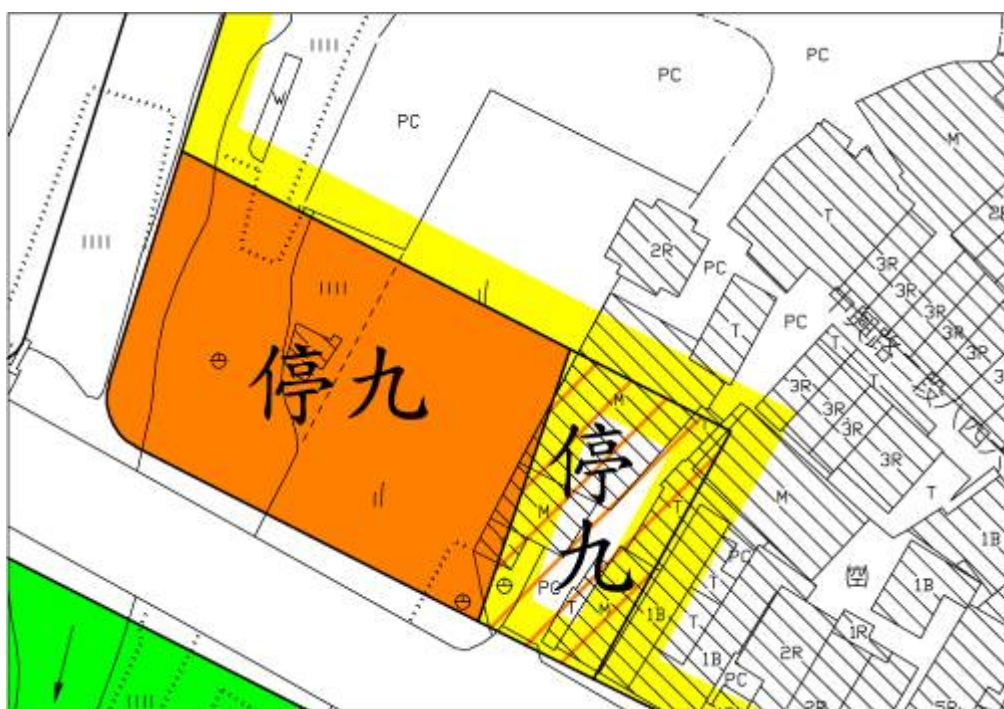
變更計畫示意圖 (二)

附圖一 「變五案」變更前後計畫示意圖  
(二)



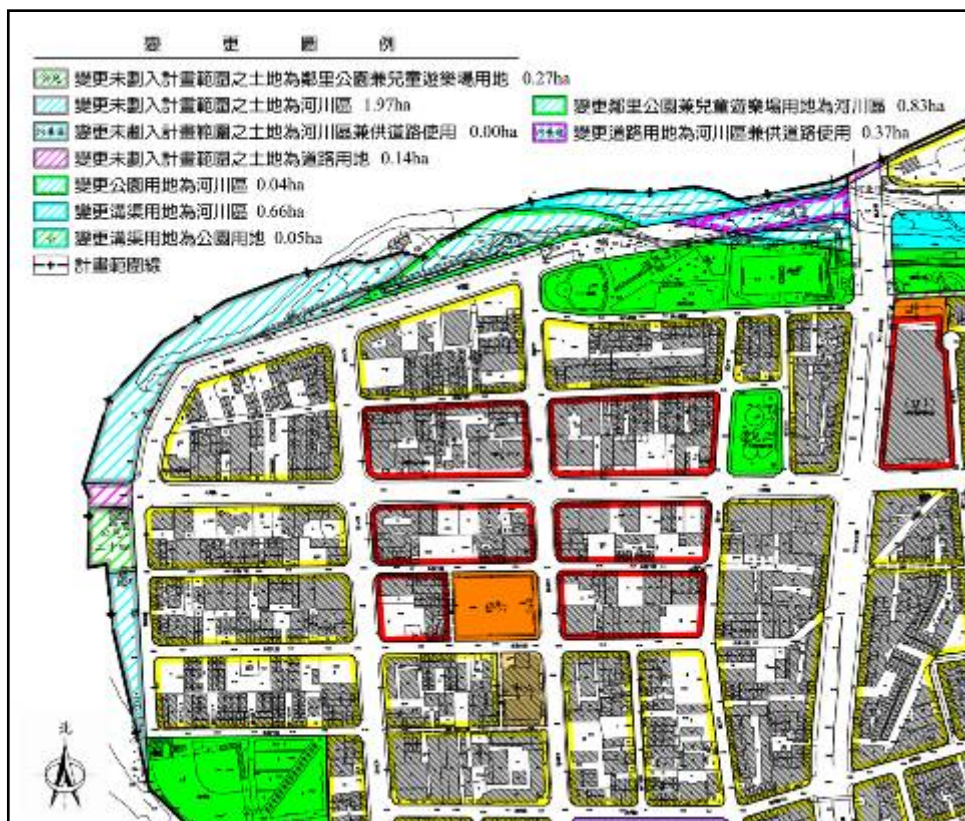


附圖二 市地重劃區涉及大智排水設施範圍示  
意圖

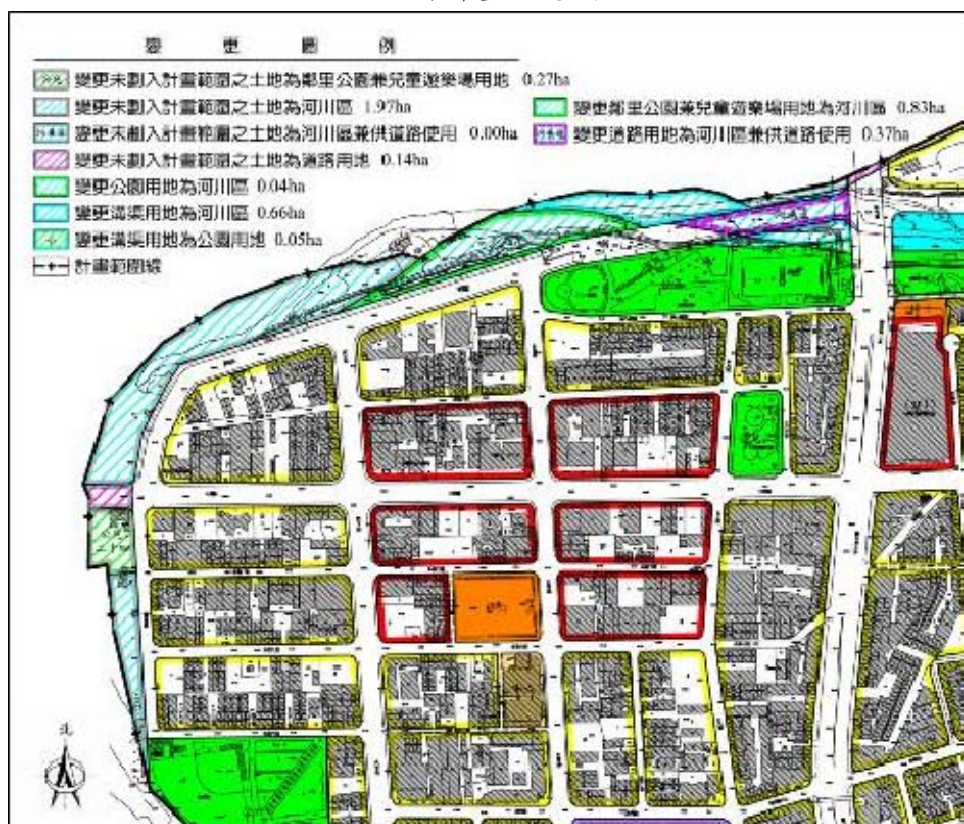


附圖三 「變八案」其中變更住宅區為停車場用地示意圖





現行計畫示意圖



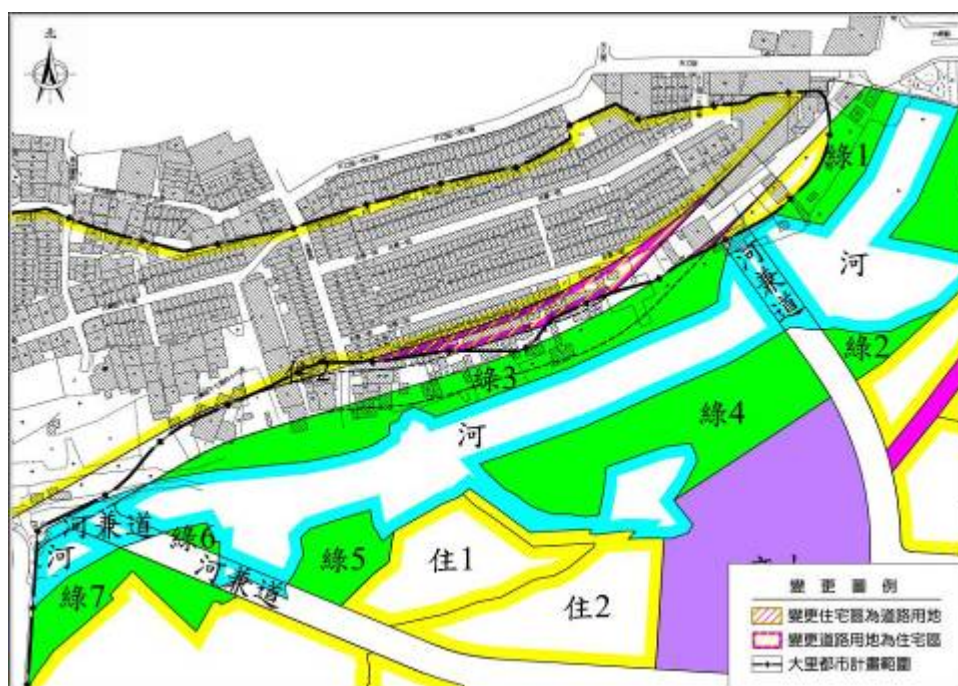
變更計畫示意圖

附圖四 「變九案」早溪排水已整治段變更計畫示意圖



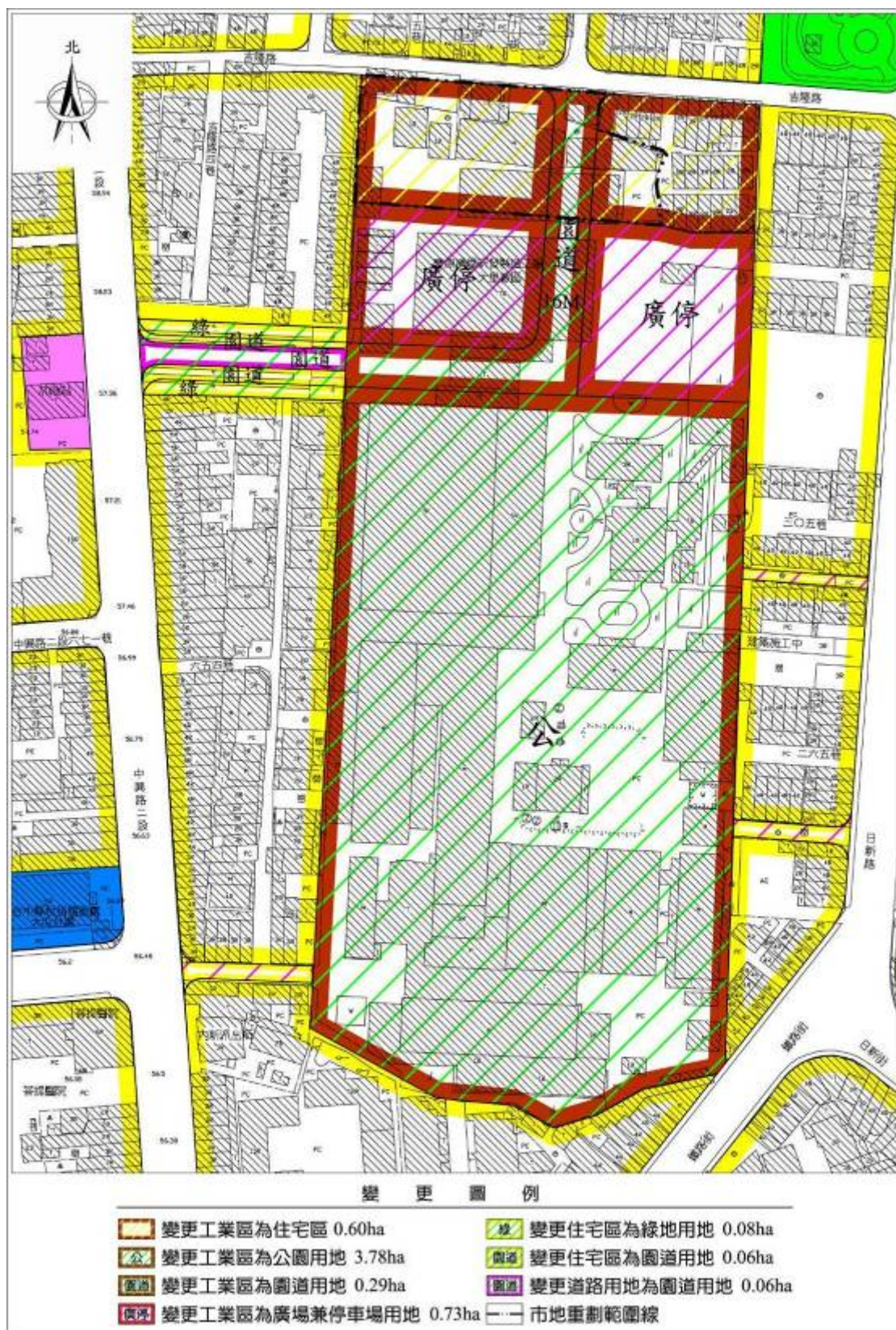


附圖五 「變十案」變更計畫示意圖



附圖六 大里都市計畫與擴大大里都市計畫套繪情形示意圖





附圖七 「變十二案」變更計畫示意圖



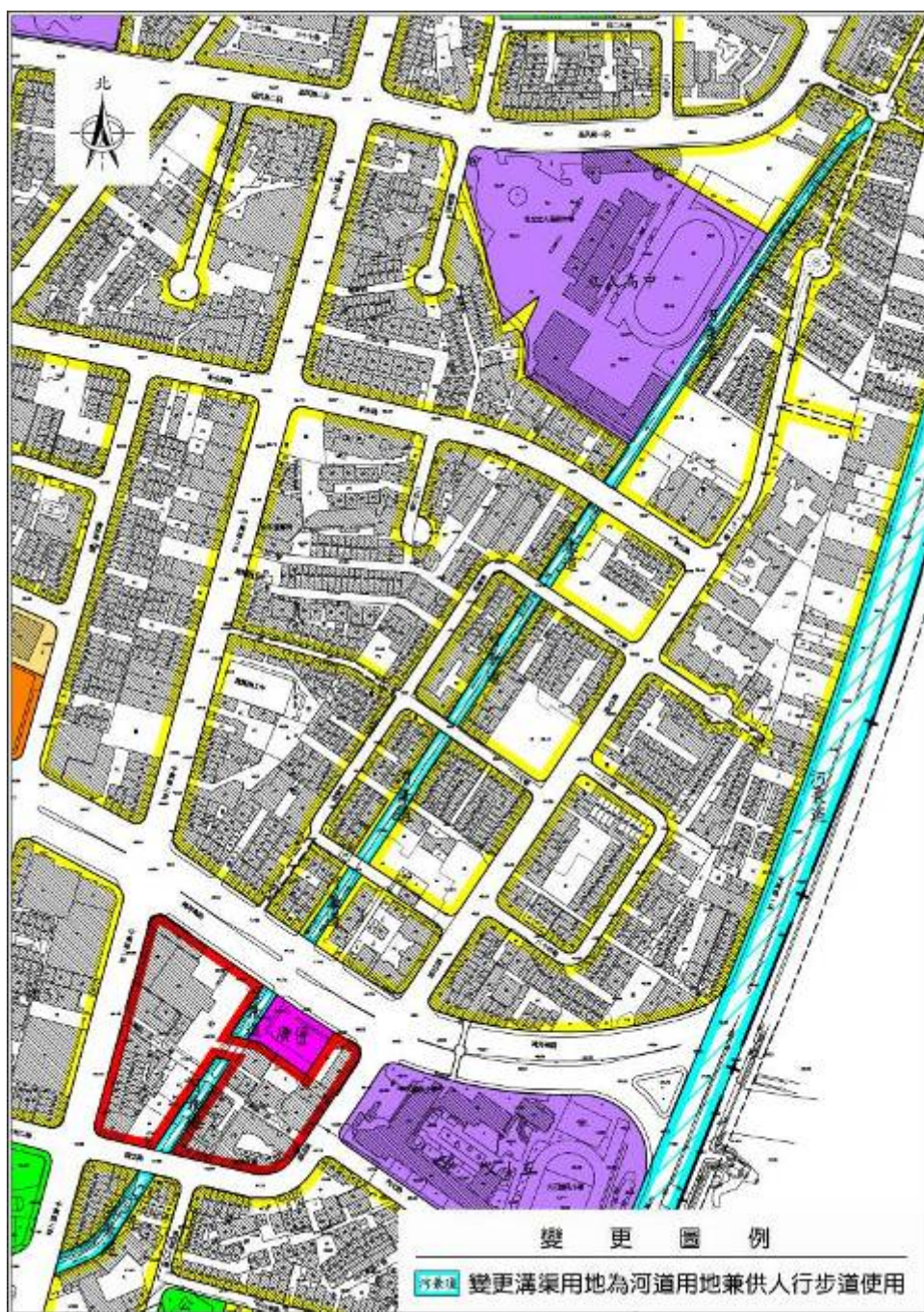


附圖八 「變十三案」變更計畫示意圖



附圖九 「變十五案」變更計畫示意圖





附圖十 「變十七案」變更計畫示意圖





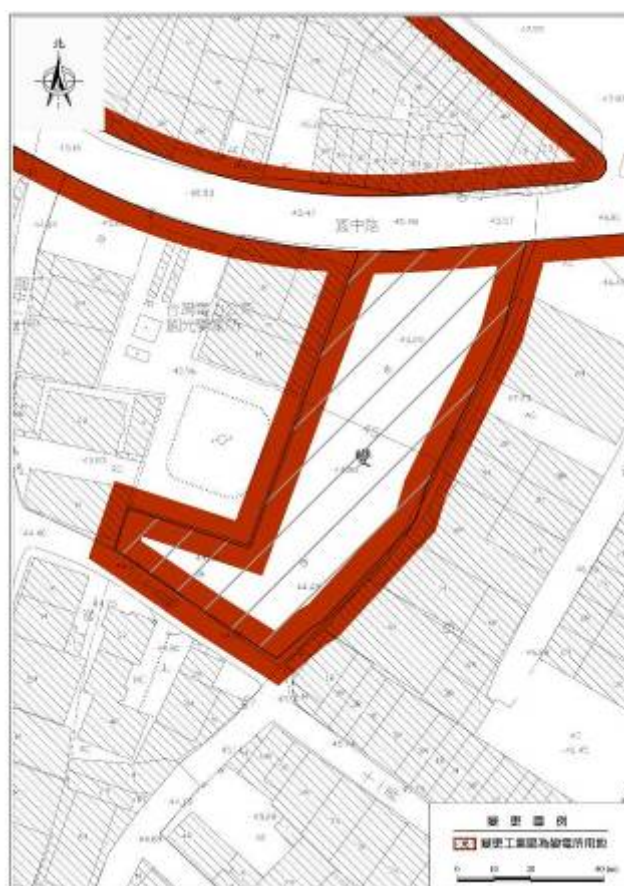
附圖十一 「變十八案」變更計畫示意圖



附圖十二 「變十九案」變更計畫示意圖



附圖十三 「變二十案」變更計畫示意圖



附圖十四 「變二十七案」變更計畫示意圖

附表二：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步 建議意見
逕 1	徐敏雄 大里區喬城 段 79 地號土 地 (大里區吉善 路及吉善一 街、二街)	陳情人所有大里區喬城段 79 地號土地，現況作為道路使用，30 年前大里市公所已編列為吉善路及吉善一街、二街。	建議變更為計畫道路。	建議採納，配合道路開闢現況將吉善路劃設為 7M 計畫道路，吉善一、二街劃設為 6M 計畫道路。 理由： 陳情位置兩側均已建築使用，且陳情路段與周邊計畫道路可形成完整路網。	除照市政府研析意見外，並併小組意見十二之（二）。
逕 2	立法委員鄭麗文國會辦公室 大里區崇光 段 786 地號土地	受大里區西榮里里長陳情，為利於增加民眾休閒使用空間。	建議將大里區崇光段 786 地號土地由住宅區變更為公園用地。	已納入變更計畫草案中（變更內容明細表第 13 案）變更為公園用地（公 22）。	併變更內容明細表編號 13 案
逕 3	立法委員簡肇棟大里服務處 大里區日新 段 70 地號土地	依大里區東昇里里長陳情，該里至今尚無活動中心供社區民眾聚會活動，鄰近擴大里都市計畫區開發後人口可能迅速增加。	建議將農田水利會所有日新段 70 地號土地變更為活動中心用地。	建議未便採納。 理由： 經查陳情位置部分位於住宅區，部分位於人行步道用地，位於住宅區部分形狀狹長不利建築使用，且其產權屬於私人團體所有。	住宅區變更為活動中心用地部分，酌予採納 理由： 變更為活動中心，其區位適當，並請市政府儘速編列預算，加速取得。
逕 4	陳大根 大里區大元 段 1471 地號 等 5 筆土地	陳情位置位於大里區國光路一段與元堤路一段交叉口，其中大元段 1477、1478 地號等 2 筆土地屬於都市計畫內道路用地，1471、1472、1476 地號卻編定為一般農業區之交通用地，同一地點前後有些是計畫區內有些是計畫區外，劃定標準不知為何，影響陳情人權益甚鉅。	懇請函覆說明解決方法。	陳情位置位處計畫區東南側邊界，原屬非都市土地部分已納入擴大里都市計畫範圍，本府將另行函覆說明。	照市府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步 建議意見
逕 5	大里區國光 自辦市地重 劃區重劃會 旱溪、大智排 水	1. 第三河川局要求將旱溪溝渠用地變更為河川區，但河川區非屬平均地權條例第 60 條所規定之共同負擔之公共設施用地，屆時將原地分配與原土地所有權人，勢必政府將以低價辦理徵收，而產生原土地所有權人嚴重抗爭。如仍維持溝渠用地，則對原溝渠用地土地所有權人土地可調配住宅用地，權利將不受損，且重劃後再變更為河川區，不失為兩全其美。	1. 關於本重劃區內旱溪、大智排水擬變更為河川區等案，請考量本重劃區土地所有權人權益，維持原計畫使用，待本會重劃完成時，再依河川局需求辦理都市計畫變更。 2. 建議依據「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」，由本會先行辦理重劃，並承諾位於堤防預定線內之住宅區（面積約 0.09 公頃）本會分配為抵費地，並請第三河川局能儘速審議本重劃區排水計畫，本會預計於 101 年底前可完成重劃，屆時再配合第四次通盤檢討變更為河川區。	1. 有關旱溪排水維持原計畫溝渠用地之意見，建議位於尚未整治段（國光路以東）部分維持原計畫名稱；位於已進行整治段（國光路以西）部分則依大部第二次專案小組初步建議意見變更為河川區。 理由： (1) 溝渠用地屬重劃共同負擔之公共設施用地，透過重劃取得需用土地可節省後續用地徵收費用。 (2) 考量尚未整治段部分，因整治範圍現階段尚無法認定，依大部第二次專案小組初步建議意見維持原計畫，故建議用地名稱亦先維持原計畫。	併變更內容 明細表第 9 案。



編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步 建議意見
		<p>2. 大智排水之堤防預定線部分雖位於本重劃區之住宅區(約0.09公頃)，但該區域於90年9月第三次通盤檢討時，才將該較大區域約0.37公頃從河川區變更為住宅區，本次檢討又擬變更為河川區，此朝令夕改之行為，已嚴重影響地主權益，亦不符合政府信賴保護原則。</p> <p>3. 本重劃會於97年4月成立，目前重劃工程規劃設計書、圖及預算，除排水計畫尚未審議通過外，餘業經臺中市政府各單位核定，預計於101年底前可完成重劃各項工作，若須俟第四次通盤檢討完成法定程序後方能繼續辦理重劃後續工程，將嚴重延宕都市建設及損及區內所有地主權益。</p>		<p>2. 有關大智排水堤防預定線範圍內住宅區建議變更為河川區，並建議重劃會得分配為抵費地。</p> <p>理由：</p> <p>(1)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」劃定。</p> <p>(2)為避免影響土地所有權人權益，故建議將抵費地分配於河川區。</p>	併變更內容明細表第6案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步 建議意見
逕 6	臺中市立大里高級中學綠四用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據 101 年 1 月 5 日「道路交通秩序與交通安全改進方案」初評會議決議。</li> <li>2. 綠園道與綠地相同，均能使本校與工業區得以區隔。</li> <li>3. 綠園道與本校同側可提供學生安全行走空間，另側道路可抒解大衛路車流量，進而使本校上下學期間交通得以順暢。</li> </ol>	為使學生上下學更為安全，並使行人有更好的行走空間，建議變更綠四用地為綠園道，並由東里路與國中路口延伸至元堤路，可與生活圈四號道路為之連結，使交通更為便利。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關綠四用地變更為園道用地之意見建議採納。</li> </ol> 理由： 因應學生通學實際需求。 <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 有關園道用地延伸至元堤路之意見，非屬本計畫範圍，不予討論。</li> </ol>	照市府研析意見。
逕 7	台灣電力公司臺中營業處  公兒 24 用地（大慶 D/S）及變電所用 地（大里 D/S）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大慶 D/S 位於臺中市南區，係臺中市都市計畫所規劃保留，主要供應臺中市樹義、樹王里及臺中高工及毗鄰大里區第二期重劃區一帶用電。</li> <li>2. 大里 D/S 位於大里區大元里，係依據該用地成長需求而興建，主要供應大里舊市區及一、二期重劃區用電，大里區人口聚集用電成長快速，大里 D/S 興建完成後，既有 3 所屋外式變電所（大里、國中（臨）、中南）將全部拆除。</li> <li>3. 基於滿足地區用電需求、提供供電可靠度及地理環境等因素，大里 D/S 及大慶 D/S 均有興建之必要，且二者間僅有支援性並無替代性。</li> </ol>	請維持原保留用地或另劃設 0.5225 公頃（長 95 公尺寬 55 公尺以上）用地，以符實際需求。		併變更內容明細表第 5 案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步 建議意見
逕 8	大里仁愛醫院  (大里區東興段 397、431、433 等地號土地)	1. 本建築物於 81 年取得建造(81 工建建字第 9265 號)及竣工勘驗後取得使用執照(81 工建使字第 9265 號),為一合法之建築物。 2. 本建築物之基地範圍涵蓋東興段 397、398、425、426、427、428、429、431、433、434 等 10 筆土地,但其中 397、431、433 地號等土地,並無都市計畫圖上標示之 4 米人行步道。	建請查明並辦理更正。	經查本計畫於第一次通盤檢討時,已將該 4 米人行步道變更為住宅區(變 12 案),故建議同意採納,並於本案核定前納入計畫書圖進行修正。	照市府研析意見。
逕 9	立法委員何欣純國會辦公室	經多方建議與陳情,台中市政府欲將原市場用地(大里區第一公有市場)變更為「社教用地」,請審慎評估,以利地方整體發展。	請審慎評估,以利地方整體發展。		併變更內容明細表第 22 案。

#### 八、臨時動議核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部分變電所用地、公園用地劃出計畫範圍案)」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 100 年 3 月 1 日第 750 次會議決議略以：

「本案有關原臺中縣大里市（現為臺中市大里區）大仁段 556 地號土地，因位於臺中市都市計畫範圍內，衍生重複管制、執行困擾與爭議之變更理由乙節，業因臺中縣、市合併改制為直轄市而不復存在，請臺中市政府重行檢視修正本案之變更理由；又查本案擬將部分土地劃出台中市都市計畫範圍，並納入大里都市計畫範圍乙節，涉及本會專案小組刻正召會研擬建議意見中之『大里都市計畫（第四次通盤檢討）』案，爰本案請臺中市政府考量臺中市東區、南區及大里區等地區之都市發展結構、輸配電系統之整體需求，先行洽商相關單位，就本案變電所用地區位之適宜性及是否繼續維持之必要性詳予檢討，並適度修正計畫書、圖後，再併同『大里都市計畫（第四次通盤檢討）』案提會審議，以資周延。」在案。

二、前開「大里都市計畫（第四次通盤檢討）」案業經本會專案小組研擬具體初步建議意見，並經臺中市政府以 102 年 6 月 18 日府授都計字第 1020107267 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，並於 102 年 8 月 7 日府授都計字第 1020145716 號函送本計畫案相關資料到部，爰依本會 100 年 3 月 1 日第 750 次會議決議併案



提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 102 年 8 月 7 日府授都計字第 1020145716 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、本案請臺中市政府適度修正變更理由及補充說明該地區變電所用地區位調整情形，納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、本案計畫範圍與「變更大里都市計畫（第四次通盤檢討）」案重疊部分，應與上開計畫案同時公告發布實施，以避免因計劃範圍重疊及土地使用重複管制，衍生後續執行之困擾與爭議，並利土地使用管制與計畫之執行。

九、散會：中午 12 時 30 分。