

內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 12 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：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 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：許世良

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 770 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分工業區、農業區為溝渠用地、部分道路用地兼供高速公路聯絡道使用為道路用地兼供高速公路聯絡道及溝渠用地使用）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」復議案。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區（兼供道路使用），部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地（兼供道路使用）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更五股都市計畫（部分河川區為河川區兼供高速公路使用，部分河川區兼供高速公路使用為河川區，部分高速公路用地為住宅區、乙種工業區、農業區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地）（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

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

- 第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：彰化縣政府函為「變更線西都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 13 案：彰化縣政府函為「變更芬園都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 14 案：彰化縣政府函為「變更田中都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 15 案：彰化縣政府函為「變更社頭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 16 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 17 案：彰化縣政府函為「變更溪洲都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 18 案：彰化縣政府函為「變更大村都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 19 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 20 案：原臺中縣政府函為「變更神岡擴大修訂都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 21 案：原臺中縣政府函為「變更后里都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（開發期程）案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(部分工業區、農業區為溝渠用地、部分道路用地兼供高速公路聯絡道使用為道路用地兼供高速公路聯絡道及溝渠用地使用)案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 100 年 8 月 11 日第 166 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 100 年 12 月 2 日府建城字第 1000184121 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，其餘准照宜蘭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、請縣政府補充本計畫區及關聯區域之河川及區域排水系統示意圖納入計畫書敘明。

二、計畫書之部分圖說（如第 11 頁）模糊不清，請補正，以資明確。

第 2 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」復議案。

說 明：

一、本案前經本會 98 年 9 月 22 日第 715 次會審議完竣，案經內政部 100 年 9 月 29 日核定，惟計畫書變更範圍之地籍資料漏列二筆土地與原計畫範圍稍有出入。

二、案經新北市政府於 100 年 11 月 23 日以北府城都字第 1001685166 號函送變更計畫書、圖等資料申請復議，爰提會討論。

決 議：本案除將變更計畫歷程補充納入計畫書敘明外，其餘准照新北市政府上開號函送計畫書內容通過，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。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區（兼供道路使用），部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地（兼供道路使用）案」。

說明：

- 一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會 99 年 5 月 13 日第 399 次會及新北市都市計畫委員會 100 年 1 月 27 日第 1 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 5 月 4 日北府城審字第 1000430975 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。
- 六、案經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、李委員公哲、林委員志明、及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 8 月 16 日及 100 年 10 月 27 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新北市政府 100 年 12 月 16 日北府城審字第 1001847051 號函送修正計畫書內容通過，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、將案名修正為：「變更新店都市計畫（配合溪洲阿美族生活文化園區）案」，以資簡明。

二、將變更內容明細表編號變 1 案中「原住民專用區」修正為「原住民生活專用區」，以符實際。

【附錄】本會專案小組100年10月27日初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

新店溪西岸的溪洲部落，是阿美族人沿水而生的都市部落空間，其落居此地迄今已 30 年之久，目前居住人數約 200 多人、40 餘戶，然河濱土地屢遭水患侵襲，造成部落居民性命財產危險，為確保居住生活安全，保存原住民族文化特色，改善生活品質，增進居民福利，新北市政府積極研擬相關堤岸整治建設計畫，落實溪州部落原住民族文化園區永續發展，爰變更本次都市計畫，本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過。

一、本案係為解決都會原住民生活空間被壓縮引發衝突，藉由協商機制取得共識後，透過學術單位整合原住民文化特色與部落建築元素，利用公有土地，配合河川整治、景觀堤防興建及都市開放空間，劃設原住民族文化園區，日後並以「部落共管」方式實行社區維護管理，應請新北市政府將上述緣由納入計畫書妥為敘明，以確立本案之規劃目標與策略。

二、依原臺北縣「大河之縣」之規劃構想，新店溪沿岸原即有大碧潭改造、陽光運動園區及新店溪堤防建設等計畫，現則將原住民族安置納入規劃範圍，為維護自然環境永續發展與還地與水之策略目標，故請新北市政府妥為分析其引進之人為

環境與水岸活動，是否符合該市對河川功能之定位目標，併補充納入計畫書敘明。

三、變更範圍緊臨新店溪，為因應極端氣候暴雨集中，所帶來之嚴重災害，請新北市政府妥為研析原住民專用區緊臨新店溪劃設，其區位之妥適外，並說明新店溪河川範圍線，河川治理線及相關堤防建設計畫與本案之關聯性與安全性，並將相關認定文件納入計畫書附件，以確保部落住民之生命財產安全，並利查考。

四、變更基地位屬「變更新店都市計畫二通三階F區」範圍，日後之活動、工作、休憩及交通與F區有著緊密關連，惟原民區社群結構、生活樣態迥異於都會生活模式，故請新北市政府本於尊重各族群的生活型態特質，日後於F區做檢討變更時，透過都市設計、高度限制、使用強度、中介空間及退縮規定等手法，對該區土地作合理之規劃，以降低社會性衝擊，並落實土地公益及居住正義。

五、本案基地西側鄰近國道3號高速公路，又西南側距安坑交流道約700公尺，地處交通高速繁雜地區，為避免基地開發造成地區嚴重交通影響衝擊，請市政府詳為說明基地之進出交通路網規劃方案，並研提交通影響評估及相關解決對策，以確保基地聯外交通之順暢。

六、本案基地處新店溪之河川浮覆地區，地帶狹長地勢低窪，請針對變更範圍實質環境，社經條件，災害特性及歷史，妥為制訂防災規劃目標與原則，防災資源調查確認及分析，歷史

災害範圍，災害潛勢或情境模擬與風險損失評估，防救災設施需求與資源供給，及防災空間系統配置及劃設後，補充納入計畫書內作為執行之依據。

七、為避免日後基地開發建設完成時，住民產生之垃圾、污水等，對水資源、河岸生態、景觀及衛生造成嚴重影響衝擊，請妥為說明並提出因應防治策略。

八、有關變更高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用部分，請補充提供國道高速公路局同意文件外，請市府於檢討變更新店二通三階F區時，會同國道高速公路局將路幅不一之安業路修正為等寬，以建構完整交通路網及提升通行安全。

九、請新北市政府詳為補充說明本案基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、使用強度、動線規劃、停車空間、車道位置、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，及原住民專用區之分區使用項目、內容等規定，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。

十、溪洲部落原住民以成立社團法人，並透過「部落共管」方式進行社區管理，為維護地區環境品質，請新北市政府原民局等相關單位予以協助並負監督管理之責。

十一、為落實計畫之執行，除請將本案劃設之公共設施用地，納入主要計畫內容外，並妥為修正變更計畫圖說。（詳附表一及附圖一）。

十、本案應擬定細部計畫，請新北市政府於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕

予核定。

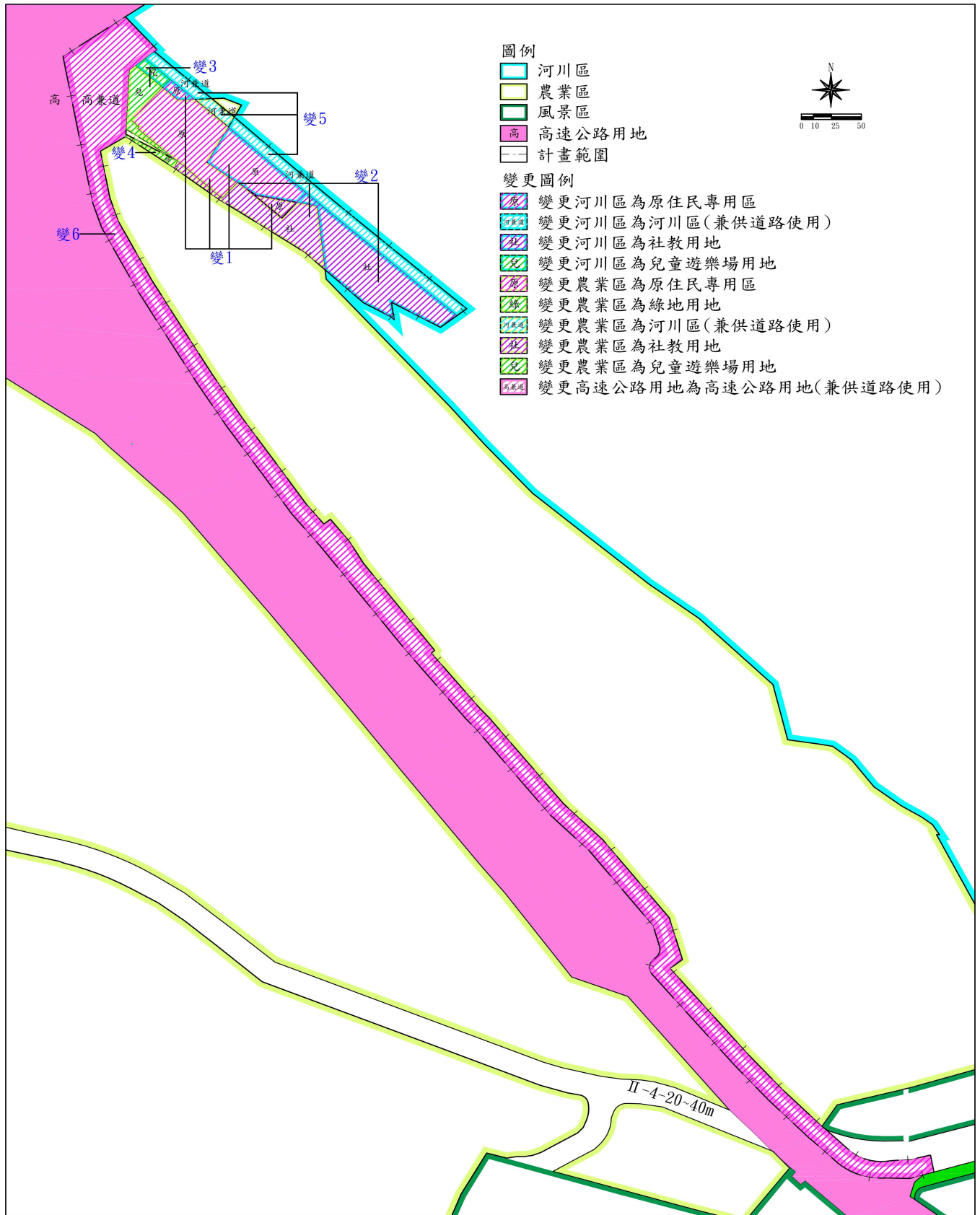
十一、本案變更範圍超出公展範圍，本案如經審竣應補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定；否則應再提會討論。

十二、為落實社區管理維護環境品質，請新北市政府將本案開發及管理維護，納入實施進度及經費中，詳為補充敘明，以資完備。

十三、逕向本部陳情意見綜理表（附表二）：

附表一：變更內容明細表：

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
變1	安業路東側、溪洲路北側	農業區	0.3884	原住民專用區	0.6764	1.保障部落居民「都市居住權」和落實「就近安置」民意。 2.配合新店溪堤防興建工程，解決溪洲部落水患問題。	
		0.0298					
		0.0208					
	河川區	0.2374					
變2	安業路東側、溪洲路北側	農業區	0.2533	社教用地	0.7211	配合原住民委員會、新北市原民局及文化局規劃「原住民文化展演空間建築」需要劃設。	
		0.4673					
		0.0005					
變3	安業路東側、溪洲路北側	農業區	0.0990	兒童遊樂場用地	0.1270	提供溪洲部落原住民開放空間使用，並作為隔離高速公路用地之緩衝空間。	
	河川區	0.0280					
變4	計畫區西北，安業路東側地區	農業區	0.0214	綠地用地	0.0214	配合「變更新店都市計畫(二通)(三階)草案」內容，變更為綠地以結合西南側公園用地。	
變5	計畫區東側，新店溪西側地區	農業區	0.0314	河川區 (兼供道路使用)	0.3485	提供原住民專用區出入道路使用，並配合新店溪治理計畫線劃設。	
		0.0597					
		0.2574					
變6	高速公路，安業路	高速公路用地	2.4168	高速公路用地(兼供道路使用)	2.4168	提供原住民專用區出入道路使用，並配合現況安業路，連接至計畫區西南側計畫道路。	



附圖一：變更示意圖

附表二：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	陳震華等人	新店二通三階F區	<p>一、該案僅以新店安坑交流道東西側溪洲部落土地為範圍進行變更，卻將新店西北部第二高速公路及碧潭橋所圍之農業區（以下簡稱新店都市計畫二通三階F區範圍）排除實為不妥，說明如下：</p> <p>（一）溪洲部落土地原即屬於新店都市計畫二通三階F區範圍之一部份，該土地與既有都市發展用地聯繫皆需透過F區，僅變更該土地而維持周邊F區農業使用，造成蛙躍式發展，不符都市計畫循序發展原則。</p> <p>（二）溪洲部落土地係配合阿美族人沿水而生的空間，以確保居住生活安全，改善生活品質為出發，其立意甚佳，惟該變更案僅遷就現況變更水岸一隅，放任周邊土地盡為非都市發展用地，不符其規劃原意。</p> <p>（三）溪洲部落土地變更面積既小，土地亦狹長原即不利規劃使用，故新北市都市計畫委員會通過方案劃設之公設用地皆零碎狹長，若能納入新店都市計畫二通三階F區土地整體規劃，使公設系統更為方整當有利環境品質之塑造，對於帶動都市發展才具積極正面之助益。</p> <p>二、綜上所述懇請將新店都市計畫二通三階F區範圍納入一併檢討。</p>	將新店都市計畫二通三階F區範圍納入「變更新店都市計畫（部份農業區、河川區為原住民專用區，部份農業區、河川區為河川區（兼供道路使用），部份農業區為綠地用地及部份高速公路用地為高速公路用地（兼供道路使用）案」一併檢討變更。	除採納新北市府列席人員說明，本案係屬配合新店溪整治旗艦計畫之重大工程，為避免延宕時程，故未便採納外，為兼顧民眾權利，請該府儘速辦理新店二通三階F區之檢討變更。

第 4 案：新北市政府函為「變更五股都市計畫(部分河川區為河川區兼供高速公路使用，部分河川區兼供高速公路使用為河川區，部分高速公路用地為住宅區、乙種工業區、農業區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 9 月 28 日第 10 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 11 月 4 日北府城都字第 1001551819 號函送變更計畫書、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：詳計畫書圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更後高速公路用地部分地界畸零不整，請補充該部分現況使用情形及工程變更設計緣由，納入計畫書敘明，以資明確。

二、計畫書之實施進度及經費表，請確實查明補充本案變更擬新增路權範圍之土地面積與權屬，將土地取得及開發方式予以分類，並核實估列所需開闢經費、預定完成期限與經費來源等，納入計畫書敘明。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 12 月 22 日第 15 屆第 22 次會及 98 年 1 月 19 日第 15 屆第 23 次會審議通過，並准桃園縣政府以 98 年 4 月 22 日府城規字第 0980138847 號函送計畫書、圖等資料報請審議。

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、變更計畫理由及內容：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，由本會王前委員秀娟（召集人）、陳前委員麗紅、鄒委員克萬、林前委員秋綿、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 8 月 19 日、99 年 3 月 12 日、99 年 7 月 15 日、99 年 12 月 21 日及 100 年 6 月 28 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除原報部編號第六、七、八案（本次修訂編號為第五、六、七案）之事業及財務計畫中，有關辦理跨區區段徵收部分，請桃園縣政府參酌「土地徵收條例」修正條文略以…「被徵收之土地，應以市價補償期地價……」補充計畫內容外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及桃園縣政府 100 年 11 月 3 日府城綜字第 1000450655 號函送計畫書內容通過。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案前經桃園縣政府 99 年 10 月 20 日府城規字第 0990403992 號函送依本部都委會專案小組第 3 次會議初步建議意見（如附件）修正後計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘照上開號函送計畫內容通過，並請桃園縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖到署後，提請本部都委會審議。

一、有關機場捷運 A15 車站周邊土地開發案（變更內容明細表第 17 號）：

（一）據縣府列席代表補充說明該案擬納入「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」中整體規劃，建議暫不予討論乙節，同意依照辦理，本案暫維持原計畫並請配合刪除計畫書相關內容。

（二）交通部民航局書面意見：「有關本局現正辦理規劃之『機場園區特定區計畫』案，於 100.5.30 奉行政院院長裁示，因本案涉及相關建設財務及事業計畫之可行性，請本局審慎評估其最適規模，亦要求須視本局民航事業作業基金所能承受之情形再作定論。是以機場捷運 A15 車站周邊土地是否納入『機場園區特定區計畫』範圍內，仍未確認；本專案小組第 4 次會議紀錄文字，與實際狀況有所出入，本局業於 100 年 2 月 1 日以場管字第 1000003805 號函予以澄清，並於本次專案小組第 5 次會議中再次說明本局立場。」，「因此，機場捷運 A15 車站變更案是否撤案乙節，請桃園縣政府自行評估決定，不宜與『機場園區特定區計畫』掛鉤，以免徒增後續作業之困擾。」。

(三) 本案參據桃園縣政府及交通部民航局列席代表說明，A15 車站周邊地區開發案辦理方式及開發內容仍不明確，故暫不納入本次通盤檢討案中辦理，將來如未納入「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」中併同規劃開發，則由桃園縣政府另依法定程序辦理。

二、計畫人口：本計畫區現行計畫人口為 28,000 人，惟現況人口僅約 14,699 人，應有檢討之必要，惟桃園縣政府依住宅區可容納人口及考量各整體開發區完成後將引進人口進駐，建議維持計畫人口 28,000 人乙節，勉予同意，惟仍請將依本計畫區歷年來人口成長趨勢、住宅區可容納人口及公共設施服務水準所估算之計畫人口數等內容，納入計畫書敘明。

三、公共設施計畫：

(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，亦請依規定檢討本計畫區所需之社區公園面積。

(二) 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佔全部計畫面積低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充或研提因應策略。

四、擬辦理跨區區段徵收部分（變更內容明細表第 5、6 及 7 案）：
本案係於辦理第二次通盤檢討時劃設，迄今仍未開發且其位置鄰近桃園機場，位於噪音管制區內，不宜開發作住宅及學校使用，建議恢復原分區，惟據縣府列席代表補充說明，本案土地所有權人具有開發意願且屬桃園航空城區域計畫之優

先發展地區，故勉予同意照縣府意見辦理。並請提供辦理跨區區段徵收可行性評估報告書，供委員會審議參考；另本案如經委員會審議通過後，仍應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

(一) 請桃園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，請桃園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。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍請於下次辦理通盤檢討時變更恢復為第二次通盤檢討前之原土地使用分區或公共設施用地，並納入計畫書載明，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。

五、都市防災計畫：請將計畫區歷年發展之災害類型、特性、分佈地點（含示意圖）等災害史，及易淹水潛勢地區之分佈，並請依據地方特性，規劃適當之防、救災措施，納入計畫書敘明，以利執行。

六、本次通盤檢討之變更內容如需採回饋措施方式辦理者，縣府應於核定前與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，以利執行；如無需回饋，亦請敘明具體理由，納入計畫書，以利查考。

七、變更內容明細表：詳附表一。

八、土地使用分區管制要點：詳附表二。

九、逕向本部陳情意見：詳附表三。

十、計畫書應加強補充事項：

- (一) 請補充桃園縣各都市計畫區已發布實施之整體開發區面積、執行情形、執行率，尚未執行部分，請補充其未能開發之原因。
- (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，將有關本計畫地區之產業結構及其就業人口數等基本環境調查及現況分析，納入計畫書，作為通盤檢討之基礎。
- (四) 計畫書圖說相較會議簡報資料不足，請將簡報圖說納入計畫書適當章節補充，以資完備。
- (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) 請補充本案通盤檢討後之成效（如：公園、綠地增加，使公共設施用地水準提升等具體指標）。

十一、後續辦理事項：

- (一) 計畫內容應另行擬定細部計畫者，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟桃園縣都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (二) 本案修正後計畫內容與原公開展覽草案差異較大，建議如經本會審決通過後，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本案變更內容無直接關係者，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案變更內容有直接關係者，則應再提會討論。

(三) 本案桃園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。

附表一 變更內容明細表

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	一	一	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	計畫年期已屆滿，配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案目標年期，將計畫年期調整為 110 年，以符實際。		建議照縣府核議意見通過。
二	四	四	老街溪東側、國際路一段北側	農業區(0.51)	公園用地(0.51)	現為零星農地，配合老街溪周邊環境，形塑為親水生態公園。		<p>本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 據縣府列席代表補充土地權屬為未登錄土地，請納入計畫書敘明。 2. 本案建議變更為綠地用地並作為周邊住宅區與老街溪之緩衝空間，不宜有過多之人工設施。 3. 請清查老街溪周邊是否仍有未登錄地，建議併同檢討變更為綠地用地。
三	五	五	老街溪東側、國際路一段南側	農業區(0.31)	綠地用地(0.31)	現為零星農地，配合老街溪周邊環境，形塑為親水生態綠地。		併變更內容第 2 案初步建議意見辦理。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
四	三十三	人9	國際路一段北側、中山北路東側	農業區(2.96)	住宅區(2.96) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。	土地鄰近住宅區及埤塘，面積規模不大，宜配合周邊住宅區變更為住宅區作住宅使用。		本案辦理區段徵收之可行性、必要性及居民意願均未明確，故同意照縣府列席代表建議，本案刪除，維持原計畫。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
五	六	六	民生路西側、國際路一段南側	住宅區(5.18) 停車場用地(0.67) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)該細部計畫應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2. 以區段徵收方式辦理開發。	住宅區(13.56) 學校用地(2.00) 停車場用地(0.67) 道路用地(0.10) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 以區段徵收辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。	1. 取消擬定細部計畫開發時程限制，增列得辦理跨區區段徵收規定，解決個別基地辦理區段徵收開發困難問題。 2. 考量原有住宅區之進出問題，新增一15公尺計畫道路連接至縣道110道路。		本案請依下列各點辦理，並請研提處理會審議： 1. 請依初步步見建議。於縣令否決後，另據席明頭校學乙同管示。體內設可溪當討公以設之請正內更。附俟畫定布始建節議。 2. 本案音內，請查明法得另列說，遷案地會主表示。意整區得建議，老估位更為公用，並修變更圖。畫「條件」計法發後照乙建議字，刪除。 3. 4.

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
六	七	七	老街溪西側、國際路一段南側	住宅區(4.06) 學校用地(2.00) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，該細部計畫並應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2. 應依「都市計畫工業區變更審議規範辦理」，並以區段徵收方式辦理開發。				併變更內容第5案初步建議意見辦理。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
七	八	八	民生南路西側	住宅區(4.42) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 細部計畫應於本通盤檢討案發布實施起兩年內完成法定程序。 3. 以區段徵收方式辦理開發。 4. 將來擬定細部計畫時，所劃設之公共設施用地，停車場用地面積不得小於0.5公頃。				併變更內容第5案初步建議意見辦理。
八	三十	新	縣道110線中正東路(位民生南路口)	農業區(0.31) 乙種工業區(0.03) 捷運設施用地(0.02) 河川區(0.01)	道路用地(0.34) 道路用地(兼供河川使用)(0.01) 捷運設施用地(兼供道路使用)(0.02)	配合「桃園航空城區域」計畫，因應產業發展需求，將現有25公尺中正東路兩側平均拓寬拓寬30公尺道路。		參據縣府列席代表補充說明本案配合變更內容17案暫不變更，故同意維持原計畫。
九	十五	十八	縣道113縣中山南路(新增三四號道路以南至計畫範圍路段)	農業區(0.29) 乙種工業區(0.03)	道路用地(0.32)	配合航空城整體交通系統規劃-中環幹線，現有15公尺寬中山南路以南路段兩側平均拓寬變更為20公尺道路。		參據縣府列席代表補充說明本案配合變更內容17案暫不變更，故同意維持原計畫。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
十	十四	十七	文小一用地東側	農業區(0.70)	學校用地(0.70)	配合現況及權屬(桃園縣所有)調整用地供大園國小使用。	變更範圍以橫山段尖山小段4-21、264、265、268-1、270-2等地號為準，權屬為桃園縣政府所有。	本案除據縣府列席代表補充說明計畫書、圖所載面積及範圍均為誤繕，面積應為0.62公頃，範圍詳附圖一，同意依照修正外，其餘照縣府核議意見通過。
十一	三十一	人5	灌溉設施專用區東側	機關用地(0.02)	住宅區(0.02)	台電公司未曾持有及使用，且無使用需求。考量民眾權益，依原都市計畫範圍回復住宅區使用	變更範圍以西園段382、382-1、382-2、389、390、391等地號土地為準。(機三用地)	本案除應於計畫書載明免予回饋之理由，以利查考外，其餘照縣府核議意見通過。
十二	二十八	三十一	高職用地北側	農業區(5.22)	灌溉設施專用區(5.22)	現為埤塘，維持灌溉設施功能。		參據縣府列席代表補充說明本案埤塘建議維持原功能，故同意維持原計畫。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十三	三十四	人10 (逾1)	新生路、忠孝三街口以北、中華路、新生路口以南	零售市場用地(0.007) 商業區(0.005)	道路用地(0.012)	配合現況及權屬(大園鄉公所所有)調整為道路用地。	變更範圍以北園段701、733等地號為準。	照縣府核議意見通過。
十四	三十五	—	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳檢討後之計畫內容「九」)	參閱「土地使用分區管制要點變更對照表」		詳附表二。
十五	—	—	計畫區東側	510 公頃	503.07 公頃	經地籍套繪結果，計畫區東北側部分河川區(面積 2.04 公頃)、農業區(面積 4.89 公頃)，屬國有土地，管理單位為交通部，應屬桃園國際機場範圍，故本次檢討予以刪除本計畫範圍。	變更範圍以中正段216、217等地號為準。	照縣府核議意見通過。
十六	—	—	捷運設施用地東側	農業區(0.08)	綠地用地(0.08)	現為零星農地，考量土地周邊環境形塑親水生態綠地，另配合捷運系統與防災考量，配合變更為綠地使用。	變更範圍以楠梓段尖山小段98-22、98-23、280-5等地號為準。	參據縣府列席代表補充說明本案配合變更內容17案暫不變更，故同意維持原計畫。

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十七	—	—	文小一用地東側	農業區(32.83) 乙種工業區(0.02)	商業區(4.18) 公園用地(5.76) 綠地用地(0.31) 道路用地(5.98) 車站專用區(0.32) 產業發展專用區(15.92) 停車場用地(0.38) 附帶條件: 1. 以區段徵收方式辦理開發	配合「桃園航空城區域計畫」、機場捷運A15車站周邊地區發展，優先辦理區段徵收。		1. 併初步建議意見一辦理。 2. 有關縣府列席代表補充說明擬規劃道路用地銜接縣道110線及113線乙節，建議俟該道及路寬度及開闢經費來源確認後，另案依法定程序辦理。
十八	—	—	文小一用地東側、臨中山南路(縣道113線)與水源路西側、文小三用地與公園用地(一)西側	乙種工業區(51.49)	乙種工業區(特)(51.49)	為促進產業發展，放寬產業類別使用之規定。		參據縣府列席代表補充說明本案已無變更之必要且「新興重要策略性產業屬於製造業及技術服務業部分獎勵辦法」業已廢止，故同意維持原計畫。

附圖一 變更內容明細表第 10 案修正後範圍示意圖



附表二 土地使用分區管制要點對照表

現行計畫條文內容	檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	維持原條文	照縣府核議意見通過。
二、住宅區內建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區內建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	維持原條文	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	維持原條文	照縣府核議意見通過。
四、本計畫工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於百分之210%。	四、乙種工業區(特)依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於百分之210%。	一、乙種工業區名稱變更為乙種工業區(特)。 二、配合修正乙種工業區(特)之土地使用管制。	配合變更內容明細表第18案維持原計畫，本點維持原條文。
	五、電信專用區 電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依都市計畫法台灣省施行細則第30條之1規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	一、本條新增。 二、配合規範電信專用區之土地使用管制。	照縣府核議意見通過。
	六、車站專用區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，並得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理聯合開發。	訂定本案車站專用區土地使用容許項目及開發方式。	配合變更內容明細表第17案維持原計畫，本點刪除。
	七、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。並得供休閒遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、遊憩管理服務設施、安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積，原屬	一、本條新增。 二、配合規範灌溉設施專用區之土地使用管制。	配合變更內容明細表第12案維持原計畫，本點刪除。

現行計畫條文內容	檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見																								
	陸域土地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。																										
	八、產業發展專用區使用管制規定如下： (一)產業發展專用區以支援桃園航空城發展機場相容產業為主，包含航空維修業、航空製造業、航空教育訓練與展覽業、研究、認證實驗室與產業育成機構、運輸及倉儲業、必要之公共設施及公用設備等。 (二)其他經縣府核准支援航空城發展相關相容產業。	一、本條新增。 二、配合規範產業發展區之土地使用管制。	配合變更內容明細表第 17 案維持原計畫，本點刪除。																								
五、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	九、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	點次調整	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。																								
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。																								
七、學校用地之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>國小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>國中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table> 文小(一)用地內屬大園尖山遺址之定著範圍，其開發應依文化資產保存法相關規定。	項目	建蔽率	容積率	國小	50%	150%	國中	50%	150%	高中(職)	50%	200%	十一、學校用地之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>國小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>國中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	國小	50%	150%	國中	50%	150%	高中(職)	50%	200%	一、點次調整 二、增訂文小 (一)屬大園尖山遺址之相關規定。	本案除增訂文小(一)屬大園尖山遺址之相關規定應納入修正後條文內容，以符實際，並請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。
項目	建蔽率	容積率																									
國小	50%	150%																									
國中	50%	150%																									
高中(職)	50%	200%																									
項目	建蔽率	容積率																									
國小	50%	150%																									
國中	50%	150%																									
高中(職)	50%	200%																									
八、公園、體育場以供休憩、運動等設施及活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定： (一)公園面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其建築物高度不得超過二層樓或 7 公尺。 (二)體育場建蔽率不得大	十二、公園、體育場以供休憩、運動等設施及活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定： (一)公園面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。 (二)體育場建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。惟供立體	一、點次調整。 二、公園用地之容積率回歸都市計畫法台灣省施行細則第 37 條規定。	本案除「左」列改為「下」列外，其餘維持原條文內容。																								

現行計畫條文內容	檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
於 60%，容積率不得大於 180%。惟供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。		
九、停車場用地作立體使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	十三、停車場用地作立體使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	點次調整	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。
十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	一、點次調整。 二、內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，已於 92.3.20 廢止，故刪除 1. 條文規定。 三、配合全縣一致性規定，回歸桃園縣自治規定辦理。	考量大園都市計畫屬於飛航安全管制區及噪音防制區，不宜作高密度開發，建議取消本計畫區容積獎勵，本點刪除。
	十五、配合桃園航空城產業發展，促進本計畫乙種工業	一、本條新增。 二、為加速本計	配合變更內容明細表第 18 案維持原計

現行計畫條文內容	檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
	區(特)之土地開發，放寬產業類別。 (一)依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條乙種工業區允許使用項目。 (二)依行政院發佈施行之「新興重要策略性產業屬於製造業及技術服務業部分獎勵辦法第五條第一項附表」之產業。 (三)依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 5、6 點所規定之大型展示中心或商務中心、倉儲批發業，其使用土地總面積得不受超過該工業區總面積百分之五十之限制。	畫區發展乙種工業區(特)，增訂放寬產業類別使用之規定。	畫，本點刪除。
十一、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」規定作多目標使用。	十六、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	一、點次調整。 二、「都市計畫公共設施多目標使用方案」已修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。
十二、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。	十七、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，其植物種類以原生種為原則。	一、點次調整。 二、配合全縣一致性規定。	1. 本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 建議縣府於整體開發區辦理都市設計審議時，將地下開挖率及透水率納入規定，確保地面透水。
十三、退縮建築部份依左列規定辦理：計畫內各使用分區(農業區、保護區除外)，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4	十八、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以	一、點次調整。 二、配合全縣一致性規定。	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。

現行計畫條文內容	檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部份得計入法定空地；該退縮部份應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部份應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。	上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。		
十四、停車空間設置部份依左列規定辦理：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二百五十平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	十九、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，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。	一、點次調整。 二、配合全縣一致性規定。	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	點次調整。	本案除請調整點次外，其餘照縣府核議意見通過。

附表三 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	空軍防空砲兵	大園國中	大園國中防砲陣地禁限建管制區已無設管，請將管制區移除，俾利作業順遂。	建議採納 本次修正之計畫書已未納入該管制內容。	同意照縣府研析意見辦理，本案予以採納。
逕2	劉邦光/ 劉裡揚	大園鄉埔心段海豐小段898地號(346.00 m ²)	所陳土地原為都市計畫內農業區，於76年通盤檢討部分土地變更為體育場用地，逕為分割增加同段898-1地號；貴府於民國95年3月13日核發之分區證明書仍為農業區，今因佐證所需再次請領分區使用證明，898地號卻編定為體育場用地，茲檢附有關證件懇請惠予查核將898地號更正為農業區，以符實際；若分區確為體育場用地，前次通盤檢討至今已逾二十餘年未徵購，顯見本筆土地並不需用，懇請回覆農業區，以維護民之權益。	建議不予採納。 本次檢討結果，體育場用地仍有其劃設之必要性，故仍維持原計畫，後續由桃園縣政府或大園鄉公所編列預算以徵收方式取得。	同意照縣府研析意見，本案不予採納。
逕3	好市多股份有限公司	大園鄉田子心段坎腳小段68-2等37筆地號(82,853 m ²)	1. 請政府協助依都市計畫法定變更程序將該農業區變更為可供倉儲物流使用之產業專用區。 2. 為爭取開發時效，本案之開發方式得由好市多自行辦理開發。 3. 請維持基地之	建議不予採納。 理由： 1. 本計畫區原報部方案變更農業區為產業發展區及花卉農產加值專區之面積達209.05公頃，因變更面積較大，依部都委會小組建議應重新考量其合理性及必要性。 2. 本次重新檢討計畫區產業發展需求及區位條件，並研擬產業發展構想及分期分區發展計畫，配	同意照縣府研析意見，本案不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			完整性，以利基地之整體規劃與有效利用。	<p>合機場捷運 A15 車站周邊地區開發(旅運產業社區)，具備良好區位條件及產業發展潛力，可發展運輸倉儲及研發訓練等產業，故擇定鄰近機場捷運 A15 車站之農業區土地作為本府優先開發地區，配合規劃產業發展專用區及相關公共設施用地，後續採區段徵收方式辦理，以帶動周邊地區發展。</p> <p>3. 所陳位置面積約 8.29 公頃，均未取得土地所有權人之同意書，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理，並依規定捐贈回饋。</p> <p>4. 所陳位置經本次重新檢討後維持農業區，建議可於優先開發地區之區段徵收標售作業，承購產業發展專用區，發展成為倉儲物流使用，倘後續發展用地不足再予檢討變更。</p>	
逕 4	大園鄉公所	大園鄉埔心段海豐坡小段 882-3、 8824、 8825、 8831、 8832、 8841、 8842、 8843、 8851、 8852、 8853、 886-1、 886-2、 886-3、 895 地號	經國防部軍備局 100.6.17 備工土管字第 1000013660 號函同意，依程序辦理變更為體育場用地，土地及地上物作為村集會所、戶外球類運動場及運動訓練設施使用。	建議採納。 理由：該用地無妨礙都市計畫，且可與周邊體育場用地結合發揮加乘效益。	同意照縣府研析意見，本案予以採納並請納入變更內容明細表。

【附件】 本會專案小組第3次會議初步建議意見：

本案（含大園及大園（菓林地區）都市計畫）雖係辦理通盤檢討，惟計畫書有關之人口、交通預測、公共設施用地之補充現況及未來發展之分析等基本內容較為不足，建議請桃園縣政府依下列各點及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，重新研議及修正計畫書、圖到署，俾供本會專案小組下次會議研提建議意見之參考。

一、整體發展構想及總量發展：

- （一）請將航空城計畫內容與本計畫整體發展構想之關聯性、本計畫區之土地使用規劃構想及示意圖、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統等）、本計畫區周邊重大建設計畫及位置示意圖、以及本計畫區與中壢市、觀音鄉等周邊鄉鎮發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，以瞭解本案規劃方向與實質計畫內容之關係。
- （二）請將桃園縣內近三年已發布實施或辦理變更中新增之都市發展用地面積（含住宅區、工業區及各類特定專用區）及其開發情形納入計畫書適當章節敘明。

二、交通運輸部分：

- （一）請將計畫區內既有各層級之道路分佈、交通量及道路服務水準及預估本計畫區開發後之交通情形等內容，納入計畫書敘明。
- （二）本案道路系統之規劃應注意與開發內容互相配合，例如：發展物流所需之出入道路容量及周邊交通動線之規劃，並請將航空城開發後之交通影響納入評估。
- （三）已核定或規劃中之交通計畫請於計畫書中敘明。

三、公共設施用地檢討：

- (一) 請依計畫人口、開發後之活動人口及 98 年 10 月 23 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，不足部分，請研提具體處理措施。
- (二) 公共設施用地比例：本案經本次檢討核算後，5 項公共設施（公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場）用地面積佔計畫總面積之比例，均低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，請查明是否有同條文除外規定之特殊情形，不足部分應請妥為劃設補充或研提具體因應措施。

四、飛航安全管制部分：請補充未來第三條機場跑道興闢後，受到機場產生噪音、震動、航高之影響範圍，以確認不適宜開發地區範圍，作為土地使用規劃之參考。

五、產業競合及發展優先順序（本署綜合組書面意見）：

- (一) 經查「桃園航空城區域計畫」前於 98 年 12 月 17 日本部區域計畫委員會第 267 次會議審議通過，目前尚未核定及公布實施。
- (二) 前開「桃園航空城區域計畫」劃設八大功能分區，依本部區域計畫委員會審議意見略為：「本計畫應先就現階段桃園國際機場運載客貨量、自由貿易港區等實際發展情形及服務水準，提出各功能分區允許發展之上限（開發規模量體），以有效控管且能達到優先集中發展之先期效果，未來俟機場園區綱要計畫有關第三跑道興闢、第三航廈設立及自由貿易港區推動情形，透過區域計畫隨時檢討或通盤檢

討方式，調整允許發展之上限。」，建議桃園縣政府補充八大功能分區之允許發展上限(開發規模量體)，及其分派至全區各地情形，併同提會納入審議參考。

(三) 再依前開區域計畫所訂「城鄉發展優先順序」為：第一優先—都市計畫整體開發地區、第二優先—都市計畫農業區、第三優先—優先擬定計畫地區，是以本次通盤檢討應確實依該原則辦理，先行就區內整體開發地區檢討其發展定位及方向，並研擬具體可行之開發方式，以符合區域計畫指導原則。

(四) 本次變更劃設近 300 公頃「產業發展區」，考量該 2 計畫區座落於「機場相容產業區」範圍內，該功能分區發展重點如下，請依其發展重點研擬該分區產業發展方向、發展類別、發展強度及開發方式等，以具體落實航空城產業發展規劃構想。

- 1、發展航空工業，包括整機之設計、研發及製造以及飛機機體結構件、內裝件、發動機、航空電子零組件、系統建之製造、維修及改裝。

- 2、因應航空服務業所衍生之專業研發訓練、汽車租賃、停車租賃等使用。

(五) 另桃園縣政府並另案向本署提出桃園航空城區內新訂擴大都市計畫申請案(包括「擴大大園都市計畫(機場捷運 A15 車站計畫區)案」、「新訂機場捷運橫山車站(A16 車站計畫區)案」及「新訂機場捷運坑口車站(A11 車站計畫區)案」)，考量前開 A11 及 A15 站等兩案鄰近本 2 計畫區，爰建議縣府補充本次通盤檢討計畫鄰近地區之相互關係(如土地使

用、交通系統、公共設施設備及發展時序等)，以整體考量其未來發展，避免兩者規劃或發展落差情形。

- (六) 機場捷運線 A11 及 A15 站鄰近本 2 計畫區，考量大眾捷運系統營運與場站設置將改變地區旅運型態與土地使用，爰請補充計畫區交通路網、道路系統或土地使用與大眾捷運系統之配合情形，俾符合未來發展需求。

六、擬變更農業區為產業發展區部分：

- (一) 本案擬變更農業區為產業發展區之面積、規模龐大，應審慎考量其合理性及必要性，並請參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。
- (二) 請將機場相容產業（包含航發研究、汽車租賃、空廚等）中各行業所需用地面積、市場需求、本計畫是否具備誘因及國際環境變動因素對本案開發之影響分析，納入計畫書敘明。
- (三) 鑑於部分高鐵場站周邊土地自規劃迄今仍多為閒置狀態，為避免本案過度樂觀期待市場需求及未來開發需要，建議仍應有謹慎之市場評估分析、具體之產業發展計畫及相關引導機制。
- (四) 請將各產業發展區主要之功能、定位及產業類型納入計畫書敘明。
- (五) 本案變更土地如以區段徵收辦理，未來土地所有權人分回產業發展區土地，是否有開發意願？另辦理區段徵收後，部分產業發展區土地將由私人持有，縣府如何確保該產業發展區依計畫期程開發。
- (六) 本案開發範圍及面積廣大，建議應依開發順序訂定分期分

區發展計畫及具體之實施進度與經費，確保計畫執行。

七、擬變更為道路、公園、綠地等公共設施用地部分：

- (一) 本案擬變更為公共設施用地部分，除配合現況變更外，其餘多為因應航空城發展需要劃設，開闢面積、規模、經費龐大，建議考量是否納入周邊擬變更之產業發展區整體開發，減輕財政負擔。
- (二) 建議依照各公共設施開闢急迫性，納入分期分區發展計畫，以利執行。

八、擬以區段徵收辦理者：請縣府提供擬辦區段徵收位置、面積、預定辦理期程，並提供區段徵收評估報告書，供委員會審議參考；另本案如經委員會審議通過後，仍應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

- (一) 請桃園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，請桃園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。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- (三) 請釐清本次區段徵收範圍是否屬辦竣農地重劃之區域，若屬上述說明地區，其抵價地比率不得低於 45%，另農地重劃地區表示其屬優良之農地，故請評估重新開發之合理

性。

九、擬以市地重劃辦理者：

(一) 有關大園（菓林地區）都市計畫案內擬以市地重劃開發部分，請補充該土地所有權人參與重劃之意願並提供經市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，俾供委員會審議之參考。

(二) 本案如經提請委員會審議通過，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：

1、本案經本部都委會審定後，應請桃園縣政府依平均地權條例第 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，請桃園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、本案擬以開發許可制開發部分，建議依下列各點辦理。

(一) 本案因涉農業區變更，應依行政院函示有關「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例處理原則辦理，如有不符，應請桃園縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，

依行政程序專案層報行政院核示。

- (二) 本次提出開發許可制易產生土地蛙躍發展、公共設施及設備整合不易等問題，將導致開發後之公設品質無法維持及財務負擔加重等負面之環境衝擊，亦失去原有都市計畫整體規劃、分期分區開發之內涵，故請檢討開發許可制合理性，避免造成後續農業區開發執行不易。

十一、涉河川區變更部分：本案擬劃設「河川區」變更部分，涉及桃園縣管河川南崁溪流經大園（菓林地區）都市計畫內，以及桃園縣管河川老街溪及其支流田心子溪、桃園縣管區域排水新街溪流經大園都市計畫內土地，使用分區請桃園縣政府應依內政部、經濟部 92 年 12 月 26 日兩部會銜函示原則妥予認定，其認定程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理，倘道路跨越「河川區」時，並請依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函〈諒悉〉有關使用分區訂定原則辦理：

- (一) 倘係土地尚未徵收者：如由水利主管機關整治工程需要變更都計及徵收者，則劃設為「河川區兼供道路使用」，如由道路主管機關為設施道路、橋樑工程需要辦理變更都計及徵收者，因仍需受水利相關法規管制，劃設為「道路用地兼供河川使用」。
- (二) 倘係土地已徵收者：其管理機關為水利主管機關，則劃設為「河川區兼供道路使用」，如管理機關為道路主管機關，則劃設為「道路用地兼供河川使用」。倘跨越河道用地時，亦比照前開原則為「河道用地兼供河川使用」或「道路用地兼供河道使用」。

- 十二、都市防災計畫：請補充計畫區歷年發展之災害類型、特性、分佈地點等災害史，並請依據地方特性，規劃適當之防、救災措施。
- 十三、親山親水計畫：計畫範圍內有田心子溪、新街溪等貫穿計畫區，建請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，研訂具體之親山親水實施計畫，以維護地區自然資源。
- 十四、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，請將計畫區目前及未來開發後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。
- 十五、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，縣府應於核定前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。
- 十六、變更內容明細表：請妥為修正後，下次會議繼續討論。
- 十七、土地使用分區管制要點：請妥為修正後，下次會議繼續討論。
- 十八、逕向本部陳情意見：請提供研析意見並製作人民團體陳情意見綜理表，以利討論。
- 十九、計畫書應加強補充事項：
- (一) 請補充桃園縣各都市計畫區已發布實施之整體開發區面積、執行情形、執行率，尚未執行部分，請補充其未能開發之原因。
 - (二) 計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，

並應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

(三) 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。

(四) 請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，將有關本計畫地區之產業結構及其就業人口數等基本環境調查及現況分析，納入計畫書，作為通盤檢討之基礎。

二十、後續應辦事項：

(一) 有關計畫內容涉及應另行擬定細部計畫者，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟桃園縣都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

(二) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，應依都市計畫法第 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) 本案桃園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。

二十一、建議後續大園都市計畫與大園(菓林地區)都市計畫分案審理，以明確討論實質計畫內容。

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

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府核議意見通過，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、變更範圍土地屬私人所有及國有土地部分，請於核定前取得土地所有權人同意變更文件，併納入計畫書，以利執行。

二、變更內容部分已超出原公開展覽草案範圍，為避免影響他人權益，應請縣府補辦公開展覽，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則准予通過，否則再提會討論。

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

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除土地產權屬中華電信股份有限公司所有及與其共同持有部分，請於核定前取得中華電信股份有限公司同意變更文件，並納入計畫書外，其餘准照彰化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 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除土地使用分區管制要點，郵政專用區之容積率調整為不得大於百分之二百五十外，其餘准照彰化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 10 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 11 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 12 案：彰化縣政府函為「變更線西都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 13 案：彰化縣政府函為「變更芬園都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 12 月 24 日第 196 次會及 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更田中都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除變更土地為私人所有部分，請中華郵政股份有限公司於核定前取得價購協議書，並納入計畫書外，其餘准照彰化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 15 案：彰化縣政府函為「變更社頭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除土地產權與台灣電信協會共同持有部分，請於核定前取得台灣電信協會同意變更文件，並納入計畫書外，其餘准照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 16 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 17 案：彰化縣政府函為「變更溪州都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 18 案：彰化縣政府函為「變更大村都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 19 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 203 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 12 月 05 日府建城字第 1000382081 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 14 條第 4 款及同法第 42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除變更範圍土地屬國有、台灣基督長老教會及台灣省彰化農田水利會所有部分，請於核定前取得土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書外，其餘准照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 20 案：原臺中縣政府函為「變更神岡擴大修訂都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經原臺中縣都市計畫委員會 99 年 3 月 15 日第 37 屆第 2 次會審議通過，並准原臺中縣政府 99 年 7 月 27 日府建城字第 0990234190 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、張委員梅英、王前委員秀娟、蕭委員輔導及林委員志明等 5 人組成專案小組，並由顏委員秀吉擔任召集人於 100 年 1 月 5 日、100 年 7 月 28 日及 100 年 8 月 15 日共召開 3 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 100 年 12 月 1 日府授都計字第 1000236089 號函送依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖到部，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初步建議意見（如后附錄）及臺中市政府 100 年 12 月 1 日府授都計字第 1000236089 號函送之計畫內容通過，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。

- 一、變更內容明細表編號第 14 案：將應提供變更範圍總面積之 30% 土地作為兒童遊樂場用地，部分面積調整於

基地西側（沿4公尺人行道部分）劃設2公尺寬之道路用地。

二、專案小組後陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	臺中市政府研析意見	大會決議
逕 3	鄭文乾	1.圳堵段636-2、638、637-49地號三筆土地，緊臨自強新村旁住宅區與零星工業區所包圍，現狀已不符合農業使用需求，應予檢討變更使用。 2.與毗鄰地號638-113、637-51、637、649地號等土地條件相當，建議將變更為零星工業區或住宅區。	建議未便採納。理由如下： 1.經查所陳毗鄰之土地地號係屬自強新村地區細部計畫範圍，該細部計畫業於98.2.24.公告實施，故與陳情人所屬之農業區土地兩者條件並不相同。 2.應辦理整體開發之地區，尚有3處皆未辦理開發，經本次檢討後依規定恢復為原計畫(農業區)，故本次檢討亦不再新增整體開發地區。 3.另依內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申請變更使用。	照市政府研析意見，未便採納。
逕 4	陳木生	建請將中山路1720巷西側灌溉溝渠往西移，並拓寬本道路，俾建構清泉崗機場環狀路網。	非屬本都市計畫範圍，建議不予討論。 理由： 經查中山路1720巷業於細部計畫案劃設為10公尺寬計畫道路，且該計畫道路西側之境界線即都市計畫範圍界，故陳情將道路往西拓寬，已超出本計畫範圍外，屬非都市土地範疇。	照市政府研析意見，不予討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘建議照原臺中縣政府核議意見通過，並請臺中市政府以對照表方式補充處理情形書面資料到署後，提請本部都委會審議。

一、都市願景及整體發展構想

(一)請將縣、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，以及與豐原、大雅等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書，作為本計畫區未來發展之引導。

(二)請將本計畫區發展構想及示意圖，包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統

等)、本計畫區周邊重大公共與交通建設計畫及示意圖，納入計畫書，以資明確。

二、交通運輸部分：

- (一) 請將本計畫區及周邊地區之交通運輸系統圖(含示意圖)及主要道路(含省道、交流道附近道路)之服務水準，納入計畫書敘明。
- (二) 本計畫區內高速鐵路過境，國道4號則東西貫穿神岡區，請將上開交通建設對本計畫區發展之正負面衝擊、相關之課題及因應對策等納入計畫書。
- (三) 請將區內之潭雅神自行車道與后豐自行車道人潮差異分析，及其對神岡發展之影響，納入計畫書，並請研議潭雅神自行車道與鄰近自行車道系統銜接之可行性。
- (四) 農業區內規劃之交通系統，擬透過整體開發方式開闢取得，據市府補充意見，因土地所有權人參與開發意願低，故檢討回復為農業區，並俟未來都市發展需要，另行檢討計畫區整體交通系統。

三、計畫人口：考量本計畫區自96年人口漸減、近年來人口成長趨勢、住宅區可容納人口及公共設施用地服務水準等方面，同意照市府補充意見將本案計畫人口調整為17,000人。

四、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佔全部計畫面積之比例，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充，或查明如有上開條文規定之但書情形，亦請納入計畫書敘明。

(二) 本計畫區尚未開闢之公園、停車場及兒童遊樂場用地等公共設施，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。

(三) 機關用地（機 6）及公用事業用地（公用 2）為自來水公司使用，同意照市府補充意見，變更為自來水事業用地，並請納入變更內容明細表載明，以資完備。

五、行水區之檢討：請查明計畫區內行水區之主管機關，並函請該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，納入變更內容明細表檢討變更為適當分區，並將相關公文納入計畫書中，以利查考。

六、都市防災：請將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，納入計畫書敘明作為執行之依據。

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、變更內容明細表：詳附表一。

十一、土地使用分區管制要點：詳附表二。

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，及各級產業就業人口等內容，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。

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 42 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

(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、逕向本部陳情意見：詳附表三。

附表一 變更內容明細表

面積單位：公頃

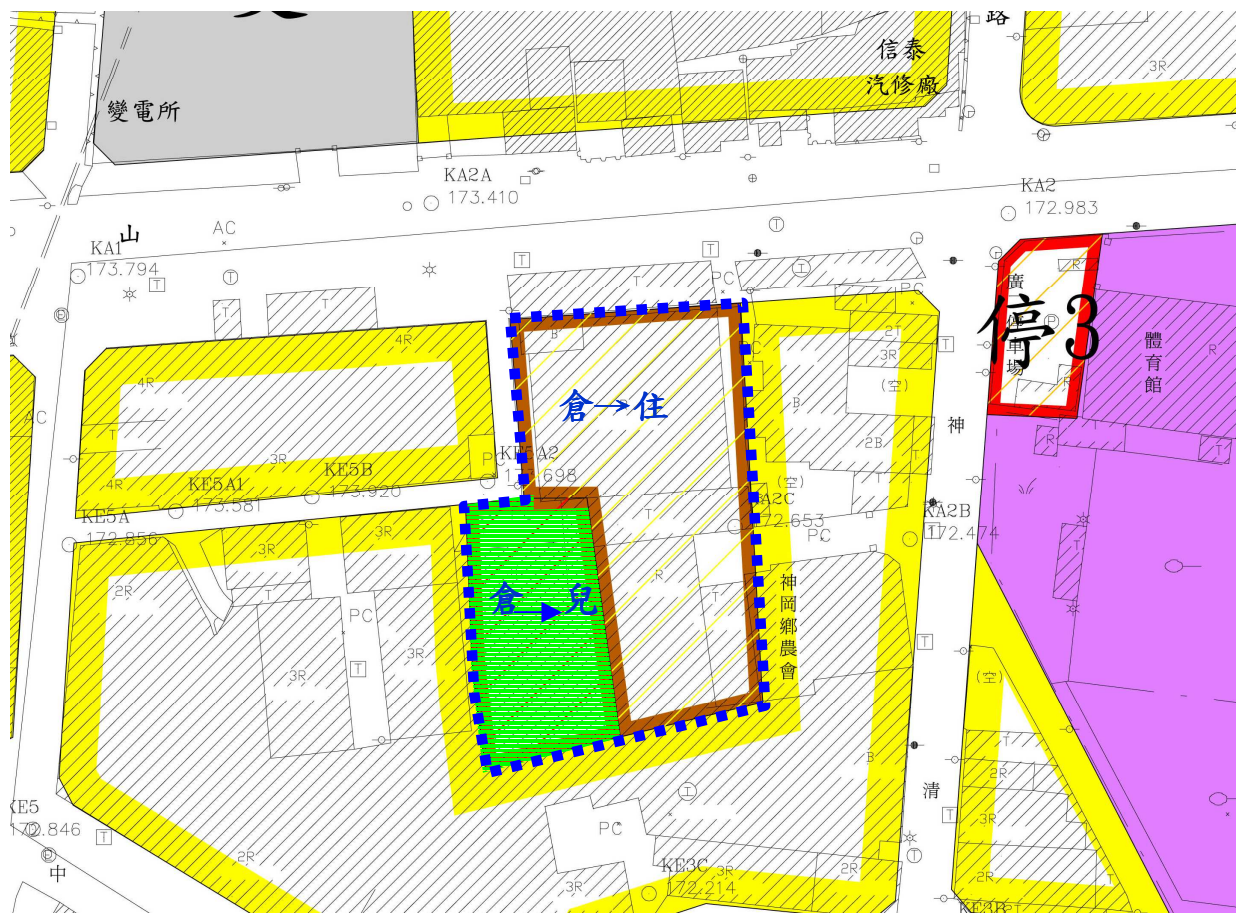
編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區	472.80	468.32	依據本次檢討重製都市計畫圖丈量面積結果，調整現行計畫面積。	各項土地使用分區及公共設施用地面積增減調整詳如表九所示。	本案除併初建議意見九辦理外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
2	2	計畫目標年	民國91年	民國115年	已屆原計畫目標年，依都市計畫通盤檢討實施辦法規定延長計畫年期。		照原臺中縣政府核議意見通過。
3	3	計畫人口	14,500人	21,000人	配合計畫目標年調整重新推估計畫人口。		併初步建議意見三，修正為17,000人。
4	9	計畫區南側，高速鐵路以東之鐵路用地	鐵路用地(3.83)	綠園道用地(3.83)	1. 原縱貫鐵路台中支線業已停駛，目前為「潭雅神綠園道」使用。 2. 考量該綠園道係本縣具歷史背景及景觀、遊憩功能之特設設施，且近年亦投入龐大經費建設，已成為本縣著名之遊憩園道用地。	為維護綠園道之優美景觀及使用功能之完善，減低鄰近地區開發及不當建築使用對其之影響，增訂其周邊地區之管制事項如下：該綠園道用地專供自行車專用道、綠化及相關設施使用，不得據以指定建築線。毗連綠園道用地之農業區，其建築物牆面線應距離綠園道用地範圍線至少8公尺以上。	本案據國防部代表補充說明，變更土地係該局管有，故除請將土地權屬納入計畫書敘明外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
5	10	計畫區西側，高速鐵路以西之鐵路用地	鐵路用地(4.27)	公園用地(公4)(4.27)	配合「潭雅神綠園道」之使用，於原屬縱貫鐵路台中支線停用車站劃設為公園用地，提供自行車遊覽系統之休憩站。	毗連該公園用地之農業區，其建築物牆面線應距離公園用地範圍線至少8公尺以上。	本案據國防部代表補充說明，變更土地係該局管有，故除請將土地權屬納入計畫書敘明外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
6	11	計畫區東側，高速鐵路東側	農業區(0.41) 機關用地(機7)(0.04)	道路用地(0.45)	配合高速鐵路東側已留設便道通往台中環線神岡交流道，為分散及紓解三民路之車流，變更高鐵便道以東之土地以增加道路寬度。		據市府列席代表補充說明，本案因涉區域性交通網絡規劃，建議交通單位納入臺中市生活圈道路整體考量，故本案同意該府意見，維持原計畫。

編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
7	12	計畫區中央，原市1用地	市場用地(市1) (0.10)	商業區(0.07) 廣場兼道路用地(0.03)	1. 考量民眾消費習慣改變之情況下，公有零售市場已無實質存在之必要，且變更後可充裕公共建設經費。 2. 本案變更已提供30%之土地供作公共設施用地使用。		據市府列席代表補充說明，該府預定於民國101年辦理全市之公有零售市場專案檢討，故本案同意該府意見，維持原計畫。
8	13	計畫區西南隅，高鐵用地東側	農業區(0.19)	宗教專用區(0.19)	現況已為合法之寺廟使用(山皮寶宮)，除配合本次檢討變更高鐵路兩側新增15M道路外(變15案)，餘依其土地所有權範圍予以變更，以符實際使用。寺廟登記證及土地權屬資料詳附件1。	1. 變更範圍為山皮段217-6地號全部及部分217-11地號。 2. 應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」之規定辦理回饋金繳交。	本案除下列各點外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。 1. 請查明本案寺廟如為合寺已登記之土地，建議就取得土地權件予為劃設；如就現完及範圍予以劃設，並請修正變更範圍，以資妥慎。 2. 回饋部分應符合通案性，並依處理原則，並請依初步建議意見辦理。
9	14	計畫區中央，廣停1及廣停2	廣場兼停車場用地(廣停1) (0.14) (廣停2) (0.04)	停車場用地(停2) (0.14) (停3) (0.04)	為符合未來興建地上立體停車場之使用需求及相關法令規定。		據市府列席代表補充說明，經評估廣停2面積僅400m ² ，不利興建立體停車場，故本案除廣停2維持原計畫，不予變更外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
10	15	計畫區東側，原工業區一西側、北側、西側及計畫區西側之工業區	工業區(6.37)	農業區(6.31) 綠地(0.06)	1. 本變更案係原屬本計畫第二次通盤檢討之變一案，惟尚未依附帶條件內容規定完成開發。 2. 本所於91.11.17.辦理之地主意願調查結果，由於同意依該案附帶條件另行擬定細部計畫之人數與面積比例皆未達都市計畫法台灣省施行細則第八條第三項規定，且依原附帶條件規定：「應於下次通盤檢討前辦妥市地重劃，否則維持原計畫」，爰予以恢復原計畫。		1. 據市府列席代表補充說明，本案係因土地所有權人參與開發意願低，依原附帶條件規定恢復原計畫，故本案同意照原臺中縣政府核意見通過。 2. 為利本案恢復及工業區使用，請市府查明該土地使用現況，如有違反都市計畫書或分區管制要點之規定者，應依相關法規查處。
			行水區(0.03) 公園用地(公3)(0.31) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒5)(0.22) 廣場兼停車場用地(廣停4)(0.61) (廣停5)(0.30) 道路用地(1.45)	農業區(2.92)			
			道路用地(0.04)	工業區(0.04)			
11	16	計畫區東側，原工業區一西側地區	住宅區(4.19) 道路用地(1.10)	農業區(5.29)	1. 本變更案係原屬本計畫第二次通盤檢討之變四案，目前尚未依附帶條件內容規定辦理擬定細部計畫及整體開發作業。 2. 本所於91.11.17.辦理之地主意願調查結果，由於同意依該案附帶條件另行擬定細部計畫之人數與面積比例皆未達都市計畫法台灣省施行細則第八條第三項規定標準，故為尊重多數土地所有權人意見，予以恢復原計畫。		1. 據市府列席代表補充說明，本案係因土地所有權人參與開發意願低，為尊重多數土地所有權人意見恢復原計畫，故同意照原臺中縣政府核意見通過。 2. 為利本案恢復後使用，請市府查明該土地使用現況，如有違反都市計畫書或分區管制要點之規定者，應依相關法規查處。

編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
12	18	修訂土地使用分區管制要點			配合地方實際發展需要。	詳表十七及附錄1。	詳附表二。
13	人2、逾14	計畫區西側，中山路北側	農業區(0.49)	機關用地(機12)(0.49)	1. 依國防部台中仁愛退舍使用範圍變更為機關用地，以符合都市計畫管管一致。	變更範圍示意圖及相關地籍資料詳附件2。	本案據國防部軍備局列席代表補充說明，變更土地係該局管有，故除請將土地權屬納入計畫書敘明外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
			農業區(2.18) 住宅區(再發展區)(0.05)	公園用地(公5)(2.23)	2. 經國防部檢討釋出無需用之管有土地，併同部分農業區以完整範圍變更為公園用地。		
14	逾11	計畫區中央，文小1西側之倉儲區	倉儲區(0.30)	住宅區(0.30)	1. 考量現況已無倉儲使用需求，及改善毗鄰住宅之生活環境與區位適宜性，變更為住宅區。 2. 本案應繳交變更範圍總面積之30%乘以毗鄰住宅區當期平均公告現值加四成之現金回饋。	應於核定前出具同意書並於發布實施後6個月內繳交該現金回饋予地方政府，否則維持原計畫。	本案除下列各點外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過： 1. 本案回饋內容建議修正為：「應提供變更範圍總面積之30%土地作為公共設施用地，並無償捐贈予地方政府。」 2. 本案修正後變更內容(含應回饋之兒童遊樂場用地)同意照市府繪製示意圖辦理(如附圖)，並請修正變更內容明細表。 3. 涉及回饋事宜請依初步建議意見八辦理。
15		計畫區西側，高速公路兩側(三民路與神清路口以南至計畫區界)	農業區(5.11) 工業區(0.27) 鐵路用地(0.05)	道路用地(5.43)	考量未來中科后里園區與台中園區之交通串聯需求，於高鐵用地(三民路與神清路交叉以南至計畫區界間之路段)兩側各劃設15公尺之道路用地。	該道路用地取得方式為一般徵收、區段徵收或市地重劃等。	據市府列席代表補充說明，本案因涉區域性交通網絡規劃，建議交通單位納入臺中市生活圈道路整體考量，故本案同意該府意見，維持原計畫。

附圖 變更內容明細表第14案修正後之變更內容示意圖



附表二 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文			變更理由與說明	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。			修訂法令依據。	照原臺中縣政府核議通過。
	二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：			<p>1. 綜整現行各項土地使用分區之容積率。</p> <p>2. 參考都市計畫法施行細則，新訂宗教專用區建蔽率與容積率。</p>	<p>本案除增訂「宗教管制」內容外，其餘內容均與原案一致，應予核議通過。</p>
	土地使用分區	建蔽率	容積率		
	住宅區	60%	建築基地面臨 18 公尺寬以上計畫道路兩側各 30 公尺以內者，不得大於 240%；其他住宅區不得大於 180%。建築基地如同時面臨兩條以上不同寬度之計畫道路時以較寬者為準。		
	住宅區(再發展區)	60%	<p>1. 住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。</p> <p>2. 以個別建築開發者，其容積率不得超過 150%。</p> <p>3. 以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於 1,000 平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理：</p> <p>(1)應提供申請範圍內總面積至少 20%之土地，自願捐贈予神岡鄉公所供作公共設施使用。</p> <p>(2)得依下列容積獎勵規定開發建築，惟扣除自願捐贈公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%：</p> <p>容積獎勵額度公式： $V = [V0 / (1 - V1)] \times (1 + V1/2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(不得大於 240%)。 V0=基準容積率(150%)。 V1=自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之 20%)。</p>		
	商業區	80%	320%		
	乙種工業區	70%	210%		
	零星工業區	70%	210%		
	宗教專用區	60%	160%		

(續)土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	變更理由與說明	本會專案小組初步建議意見																																	
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十。建築基地面臨十八公尺寬以上計畫道路兩側各三十公尺以內容積率不得大於百分之二百四十，其他住宅區之容積率不得大於百分之一八〇。建築基地如同時面臨兩條以上不同寬度之計畫道路時以較寬者為準。	(刪除)	已納併第二點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。																																	
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十。容積率不得大於百分之三百二十。	(刪除)	已納併第二點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。																																	
四、工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	(刪除)	已納併第二點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。																																	
五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之一百四十。	(刪除)	已納併第二點規定。	本案除下列各點外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過： 1. 變更理由與說明請配合檢討情形修正，以符實際。 2. 請配合變更內容第 14 案審定結果辦理。																																	
	三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定： <table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>學校用地 (文中、文小用地)</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面使用</td><td>10%</td></tr><tr><td>用地</td><td>立體使用</td><td>80%</td></tr><tr><td>公用事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	自來水事業用地	50%	250%	變電所用地	50%	250%	學校用地 (文中、文小用地)	50%	150%	市場用地	60%	240%	批發市場用地	50%	120%	加油站用地	40%	120%	停車場	平面使用	10%	用地	立體使用	80%	公用事業用地	50%	250%	1. 綜整現行計畫各項公共設施用地之建蔽率與容積率。 2. 比照自來水事業用地及變電所用地標準，新訂公用事業用地之建蔽率與容積率。	本計畫區經本次通盤檢討及「變更神岡都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」核定後，應已無公用事業用地，故請妥為查明刪除公用事業用地之管制規定外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率																																		
機關用地	50%	250%																																		
自來水事業用地	50%	250%																																		
變電所用地	50%	250%																																		
學校用地 (文中、文小用地)	50%	150%																																		
市場用地	60%	240%																																		
批發市場用地	50%	120%																																		
加油站用地	40%	120%																																		
停車場	平面使用	10%																																		
用地	立體使用	80%																																		
公用事業用地	50%	250%																																		
六、變電所用地、自來水事業用地及機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	(刪除)	已納併第三點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。																																	

(續)土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	變更理由與說明	本會專案小組初步建議意見
七、國中(小)學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	(刪除)	已納併第三點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。
八、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	(刪除)	已納併第三點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。
九、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。	(刪除)	已納併第三點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。
十、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	(刪除)	已納併第三點規定。	照原臺中縣政府核議意見通過。
	四、本計畫區內之學校用地(文中用地)得供完全中學使用。		本點應無規定之必要，建議刪除。
<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。 <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用：其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 	<p>五、為鼓勵設置公益性設施，凡建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用：其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂點次。 2. 內政部 92.03.20. 台內營字第 0920085154 號令增訂建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計，爰刪除相關規定。 	本點建議回歸建築技術規則及相關法令辦理，故建議刪除。

(續)土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後 條文	變更理由 與說明	本會專案小組 初步建議意見
<p>十二、依第十一點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p>$\Delta FA = S \times I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：</p> <p>$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地：</p> <p>$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	(刪除)	配合刪除原條文第十一點第一款，本點一併刪除。	照原臺中縣政府核議意見通過。
<p>十三、依第十一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	(刪除)	配合刪除原條文第十一點第一款，本點一併刪除。	照原臺中縣政府核議意見通過。

(續)土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫 條文	本次通盤檢討後條文			變更理由 與說明	本會專案小組 初步建議意見
	六、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			增列指定為整體開發地區內之退縮建築規定。	據市府列席代表補充說明，有關騎樓設置仍沿襲原臺中縣政府之規定辦理，故建議除第 2 項修正為「其他地區照建築技術規則及原『臺中縣都市計畫區騎樓設置標準』之規定辦理。」外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
	分區及用地 別	退縮規定	備註		
	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 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，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		
	商業區				
	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
	其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
	其他地區照建築技術規則及臺中縣都市計畫區騎樓設置標準之規定辦理。 「擬定神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案」劃設之住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，惟退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。				

七、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區內之住宅區及商業區建築基地申請建築時，應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中縣都市設計委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	增列指定為整體開發地區內之住宅區與商業區自行留設停車空間規定。	本案建議除「臺中縣都市設計委員會(或小組)」應配合縣市合併後之名稱修正外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。										
<table><tr><td>總樓地板面積(平方公尺)</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1-250(含)</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250(不含)-400(含)</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400(不含)-550(含)</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準	1-250(含)	設置一部	250(不含)-400(含)	設置二部	400(不含)-550(含)	設置三部	以下類推	—		
總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準											
1-250(含)	設置一部											
250(不含)-400(含)	設置二部											
400(不含)-550(含)	設置三部											
以下類推	—											
「擬定神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案」劃設之住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。												

(續)土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	變更理由與說明	本會專案小組初步建議意見
十四、建築基地之法定空地應留設二分之一以上，依照「台灣省推行建築基地綠化執行要點」之規定種植花草樹木。	八、建築基地應依照「台中縣推行建築基地綠化執行要點」之規定辦理。	1. 修訂點次。 2. 台中縣已有相關之行政規則，應依該要點辦理，以求全縣統一。	本案建議除「台中縣推行建築基地綠化執行要點」應配合縣市合併後之名稱修正外，其餘照原臺中縣政府核議意見通過。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定辦理。	九、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定辦理。	點次調整及文辭修正。	照原臺中縣政府核議意見通過。

附表三 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	吳武彥等六人，圳堵段 503-113 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公園街上已於 2005 年新設置「圳堵公園」，此公共設施已符合公園兼兒童遊樂場之項目，況且此項公設離本人所有陳情土地不到 100 公尺，實無再設另一公園之必要，已達變更或廢除編訂之要件。 2. 惠請協助本人將 69.6.25 發布都市計畫使用分區時被編訂為公園兼兒童遊樂場用地(圳堵段 503-113 地號)變更或廢除編訂，本人擁有土地已 30 年未徵收使用及補償。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>本次檢討後之公園、體育場、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積(13.79 公頃)佔全部計畫面積(468.32 公頃)約 2.94%，仍低 10%之規定。</p>	同意照市府研析意見辦理，本案未便採納。
逕 2	辜張己錦，厚生段 60 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由於時代變遷工廠大量外移或閒置，請求該區段土地合理檢討，使座落於「神岡鄉厚生段 60 地號土地」，給予適時適當調整變更，以符地方發展。 2. 現代集約式之神州科技工業園區開發，提供工業用土地，現有傳統工業區已不能滿足工業發展趨勢與工業發展型態。 3. 請將陳情土地變更為可興建商用和住宅使用之建築土地，以符在地經濟發展需求和發展趨勢。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>工業區之變更案涉變更回饋相關事宜，應依照內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定以個案變更辦理。</p>	同意照市府研析意見辦理，本案未便採納。

第 21 案：原臺中縣政府函為「變更后里都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 99 年 7 月 8 日第 37 屆第 5 次會審議通過，並准臺中縣政府 99 年 10 月 13 日府建城字第 0990313078 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 46、47 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。

六、本案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、林前委員秋綿、顏委員秀吉、劉委員小蘭及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 100 年 2 月 22 日及 100 年 7 月 7 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。經臺中市政府 100 年 11 月 14 日府授都計字第 1000218619 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺中市政府 100 年 11 月 14 日府授都計字第 1000218619 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照臺中市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本次提列重製變更案件多達45案，請臺中市政府補充說明各項疑義納入變更內容之處理原則、標準與變更處理方式，並納入計畫書，以作為本案之指導方向。
- 二、本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用面積對照表顯示，總面積增加5.8266公頃，除農業區增加6.2646公頃外，其餘分區及用地均有所增減，請詳予列表各項增減面積及後續相關權益處理對策，並納入計畫書，以資明確。
- 三、有關本計畫區道路截角採用標準不一致問題，請臺中市政府補充相關路口現況、產權、建物及變更必要性後，原則同意臺中市政府擬變更之案件。
- 四、本次變更內容涉及公共設施用地變更為非公共設施用地、低強度分區變更為高強度之分區等，仍應有適當之回饋措施，請依原臺中縣政府或臺中市政府之通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。
- 五、本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生爭議，請市政府依99年12月23日訂定之「都市計畫圖重製作業要點」，並參酌原計畫規劃意旨重新檢視本案作業程序、測量資料及疑義案件處理等。
- 六、本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本

圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

七、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。

八、變更內容明細表部分：如后附表一。

附表一 變更后里都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案變更內容明細表

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		
1	都市計畫圖重製	原都市計畫圖 (比例尺 1/1000)		重製之都市計畫圖 (比例尺 1/1000)		1. 變更及擴大后里都市計畫於 69 年 8 月 7 日發布實施迄今已屆滿二十五年。 2. 原計畫圖已老舊，地形地物與現況差距過大，無法配合都市建設發展需要。	照原台中縣政府核議意見通過。
2	都市計畫土地使用面積分配表	原都市計畫總面積及各種分區、用地面積		重製後計畫總面積及各種分區、用地面積		依據重製後都市計畫圖(比例尺 1/1000)重新量測結果修正。	照原台中縣政府核議意見通過。
3	糖專(一)，后里交流道西側；樁號 M174~M176 間	糖專(一)	0.0256	糖專(一) (附)	0.0256	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況大致相符，樁位與地籍相符；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充相關所有權資料外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
4	文小 4 (月眉國小) 東北側；樁號 M207~M206 間	農業區	0.0008	學校用地	0.0008	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況大致相符，樁位與地籍相符；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充相關所有權資料外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0031	學校用地	0.0031		
5	文小 4 (月眉國小) 南側，甲后路與甲后路 935 巷；樁號 M209、C866、R134 間	農業區	0.0212	住宅區	0.0212	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0032	人行步道用地	0.0032		
		人行步道用地	0.0032	商業區	0.0032		
		農業區	0.0031	商業區	0.0031		
6	公三東側，甲后路與甲后路 649 巷東南側；樁號 C657~C658 間	道路用地	0.0183	住宅區	0.0183	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0161	道路用地	0.0161		
7	乙工，甲后路與月湖路口南側，台盛木業公司；樁號 M133~M135 間	乙種工業區	0.0021	農業區	0.0021	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		農業區	0.0234	乙種工業區	0.0234		

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		
8	機(四)，公安路與三光路口東北側；樁號 R63～R65 間	住宅區	0.0106	機關用地	0.0106	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充相關所有權資料外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
9	公二西南側，公安一號橋西側，旱溝；樁號 C532～C536 間	河道用地	0.0217	人行步道用地	0.0217	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		人行步道用地	0.0028	河道用地	0.0028		
		農業區	0.0096	河道用地	0.0096		
		人行步道用地	0.0222	住宅區	0.0222		
		住宅區	0.0025	人行步道用地	0.0025		
		農業區	0.0020	人行步道用地	0.0020		
		農業區	0.0399	住宅區	0.0399		
10	公二東南側，公安路一段與成功路口；樁號 C478、C925 間	道路用地	0.0016	公園用地	0.0016	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「道路北側特殊截角樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況大致相符，樁位與地籍相符；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充整體道路截角之標準及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		道路用地	0.0016	住宅區	0.0016		
11	公(兒)十，甲后路 490 巷與成功路西北側；樁號 C447～C457-3 間	道路用地	0.0263	農業區	0.0263	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		農業區	0.0110	道路用地	0.0110		
		公(兒)	0.0111	道路用地	0.0111		
		住宅區	0.0173	道路用地	0.0173		
		道路用地	0.0133	住宅區	0.0133		
12	公(兒)九，成功路與三豐路口西側；樁號 C239～C247 間	道路用地	0.0341	住宅區	0.0341	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0374	道路用地	0.0374		
		公(兒)	0.0102	道路用地	0.0102		
		道路用地	0.0122	公(兒)	0.0122		
13	公(兒)十一西側，后里路 27 巷 24 弄與后里路 27 巷；樁號 C251、C252、C258	道路用地	0.0100	住宅區	0.0100	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0080	道路用地	0.0080		

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		
14	公(兒)十一， 甲后路與三豐路 西側；樁號 C253 ～C257 間	人行步道用地	0.0024	住宅區	0.0024	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與 現行計畫不符，樁位與地 籍相符，現況未開闢；故 參酌樁位圖及地籍圖為準 納入檢討變更。」	除變更理由補 充免回饋理由 外，其餘照原 台中縣政府核 議意見通過。
		公(兒)	0.0024	人行步道用地	0.0024		
		公(兒)	0.0082	道路用地	0.0082		
		道路用地	0.0066	住宅區	0.0066		
		道路用地	0.0037	商業區	0.0037		
15	停七北側，甲后 路 473 巷與復興 街口之西側；樁 號 C287～290 間	人行步道用地	0.0035	住宅區	0.0035	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與 現行計畫不符，樁位與地 籍相符，現況未開闢；故 參酌樁位圖及地籍圖為準 納入檢討變更。」	除變更理由補 充有無損及建 築物及免回饋 理由外，其餘 照原台中縣政 府核議意見通 過。
		住宅區	0.0029	人行步道用地	0.0029		
16	公二東側，公安 路與成功路口東 側；樁號 C384～ C388 間	人行步道用地	0.0048	住宅區	0.0048	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁號 C384～ C388 間樁位成果與現行計 畫不符，樁位與地籍相 符，現況未開闢；故參酌 樁位圖及地籍圖為準納入 檢討變更。」	除變更理由補 充免回饋理由 外，其餘照原 台中縣政府核 議意見通過。
		河道用地	0.0050	人行步道用地	0.0050		
17	公(兒)十三南 側，福德路與公 安路口；樁號 C351～C357 間	住宅區	0.0085	道路用地	0.0085	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與 現行計畫不符，樁位與現 況大致相符，樁位與地籍 相符；故參酌樁位圖及地 籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補 充有無損及建 築物及免回饋 理由外，其餘 照原台中縣政 府核議意見通 過。
		河道用地	0.0006	道路用地	0.0006		
		道路用地	0.0091	住宅區	0.0091		
		道路用地	0.0006	河道用地	0.0006		
18	機一西南側，三 豐路與三豐路 199 巷；樁號 C340～C347 間	道路用地	0.0008	機關用地	0.0008	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與 現行計畫不符，樁位與現 況大致相符，樁位與地籍 相符；故參酌樁位圖及地 籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補 充有無損及建 築物及免回饋 理由外，其餘 照原台中縣政 府核議意見通 過。
		道路用地	0.0233	住宅區	0.0233		
		住宅區	0.0101	道路用地	0.0101		
		河道用地	0.0155	道路用地	0.0155		
19	文中 1 西北側 旱溝	商業區	0.0005	人行步道用地	0.0005	1. 依后里都市計畫圖重製 疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「4M 道路樁位 成果與現行計畫不符，樁 位與地籍相符，現況未開 闢；故參酌樁位圖及地籍 圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補 充有無損及建 築物及免回饋 理由外，其餘 照原台中縣政 府核議意見通 過。
		住宅區	0.0226	人行步道用地	0.0226		
		人行步道用地	0.0228	河道用地	0.0228		
		河道用地	0.0299	人行步道用地	0.0299		
		人行步道用地	0.0296	住宅區	0.0296		

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		
20	農會西北側，甲后路與三豐路東側；樁號 M66-1～M68 間	商業區	0.0058	乙種工業區	0.0058	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.0004	商業區	0.0004		
21	公一，大山路與大山路 2 弄；樁號 C86～C88、C93 間	道路用地	0.0161	住宅區	0.0161	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0025	道路用地	0.0025		
		公園用地	0.0249	道路用地	0.0249		
		道路用地	0.0116	非都市土地	0.0116		
22	公一北側，甲后路與內東路口之西南側；樁號 C83、C90、C89 間	道路用地	0.0217	住宅區	0.0217	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		住宅區	0.0211	道路用地	0.0211		
23	文小 1 東側，甲后路與甲后路 108 巷；樁號 M15～C18 間	乙種工業區	0.0399	農業區	0.0399	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		農業區	0.0149	乙種工業區	0.0149		
24	文小 1 北側，泉州路與甲后路 108 巷；樁號 C75～C107、C77～C78 間	道路用地	0.1201	乙種工業區	0.1201	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.0961	道路用地	0.0961		
25	文小 1 北側；樁號 C78～C79、C2～C112 間	道路用地	0.1010	乙種工業區	0.1010	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.1107	道路用地	0.1107		

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		
26	文小1，甲后路與甲后路108巷；樁號C3～C113間	道路用地	0.0361	乙種工業區	0.0361	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.0167	道路用地	0.0167		
		宗教專用區	0.0109	道路用地	0.0109		
		學校用地	0.0175	道路用地	0.0175		
27	市二北側，乙工區；樁號C115～C203間	道路用地	0.1202	乙種工業區	0.1202	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與現況、地籍相符；故參酌樁位圖、地籍圖及現況為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.0838	道路用地	0.0838		
28	市二北側，乙工區；樁號C111～C116間	乙種工業區	0.0229	道路用地	0.0229	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
29	市二北側，乙工區；樁號C112～C199間	道路用地	0.0201	乙種工業區	0.0201	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「樁位成果與現行計畫不符，樁位與地籍相符，現況未開闢；故參酌樁位圖及地籍圖為準納入檢討變更。」	除變更理由補充有無損及建築物及免回饋理由外，其餘照原台中縣政府核議意見通過。
		乙種工業區	0.0336	道路用地	0.0336		
30	社教四，文化路與三光路口道路截角	住宅區	0.0010	道路用地	0.0010	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		社教用地	0.0010	道路用地	0.0010		
31	停五南側，民生路與三光路口道路截角	住宅區	0.0026	道路用地	0.0026	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		停車場用地	0.0010	道路用地	0.0010		

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		
32	社教三西側，福音路與三光路口道路截角	住宅區	0.0023	道路用地	0.0023	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		宗教專用區	0.0010	道路用地	0.0010		
33	機五南側，公安路與三光路口道路截角	住宅區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		機關用地	0.0020	道路用地	0.0020		
34	農會專用區，文化路與中山路口道路截角	住宅區	0.0010	道路用地	0.0010	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		農會專用區	0.0010	道路用地	0.0010		
35	農會專用區南側，民生路與中山路口道路截角	住宅區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		商業區	0.0014	道路用地	0.0014		
		農會專用區	0.0010	道路用地	0.0010		
36	社教三東側，福音路與中山路口道路截角	住宅區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		商業區	0.0020	道路用地	0.0020		

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		
37	郵政 2 東側，平安路與中山路口道路截角	住宅區	0.0030	道路用地	0.0030	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		商業區	0.0014	道路用地	0.0014		
38	郵政 2 東南側，中正路與中山路口道路截角	住宅區	0.0028	道路用地	0.0028	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
39	文小 2 南側，文化路與四村路口道路截角	住宅區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
40	市五北側，民生路與四村路口道路截角	住宅區	0.0016	道路用地	0.0016	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		商業區	0.0024	道路用地	0.0024		
41	市五南側，福音路與四村路口道路截角	商業區	0.0040	道路用地	0.0040	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
42	郵政 2 東側，公安路與四村路口道路截角	住宅區	0.0010	道路用地	0.0010	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
		商業區	0.0007	道路用地	0.0007		

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		
43	社教二，文化路與平安路口道路截角	住宅區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
44	市五東南側，福音路與平安路道路截角	商業區	0.0020	道路用地	0.0020	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。
45	社教二東南側，文化路與民生路道路截角	住宅區	0.0016	道路用地	0.0016	1. 依后里都市計畫圖重製疑義協調會決議處理。 2. 上開決議「現況開闢與原計畫不符，地籍未分割；現況與地籍大致相符；故依現況(參考地籍)為準，恢復大截角且納入檢討變更。」	併綜合意見第三點，請縣政府補充說明。

八、報告案件：

第 1 案：桃園政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（開發期程）案」。

說明：

一、本案經提本會 96 年 8 月 21 日第 665 次會及 97 年 4 月 1 日第 679 次會完竣，其中有關開發期程部分決議略以：「（一）請桃園縣政府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，請桃園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。……（三）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照第（一）項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。」在案，並經內政部 96 年 9 月 6 日內授營中字第 0960805816 號函（桃園縣政府 96 年 9 月 7 日收文）及 97 年 4 月 17 日內授營中字第 0973580232 號函（桃園縣政府 97 年 4 月 18 日收文）檢送上開會議記錄在卷。

二、上開通盤檢討案因變更內容明細表第五案（有關機關用地變更為住宅區其回饋之執行疑義），經再提本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會審議完竣，內政部並以 97 年 9 月 11 日內授營中字第 0960807480 號函（桃園縣政府 97 年 9 月 12 日收文）檢送上開會議記錄；桃園縣政府分別以 100 年 9 月 9 日府城都字第 1000366761

號函及 100 年 10 月 18 日府城都字第 1000425879 號函，建議以本 97 年 8 月 26 日第 689 次會為延長開發期程之最後一次會議為基準日期。

三、有關開發期程之決議部分，本會業於 97 年 4 月 1 日第 679 次會審議完竣（97 年 4 月 17 日檢送會議記錄，迄今已逾該開發期程之規定 3 年期限），而桃園縣政府認為應以本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議（97 年 9 月 11 日檢送會議記錄）為最終審議完竣之時間，究以何者為準？致生開發期程認定疑義，爰提會報告。

決 定：洽悉，並同意續依本會第 665 次會決議辦理，惟請桃園縣政府將本案辦理歷程與延長開發期程之必要性、可行性等相關資料補充納入計畫書報部後，再提會審議。

九、散會：上午 11 時 35 分。