

內政部都市計畫委員會第710次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 7 月 14 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推許委員文龍代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 709 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區用地〕案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）」案再提會討論案。

第 3 案：臺中縣政府函為「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫部分）案」再提會討論案。

第 4 案：彰化縣政府函為「擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫」案。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更北斗主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（事業及財務計畫之開發主體專案通盤檢討）案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更箔子寮漁港特定區計畫（配合下崙大排-治理工程-新設排水路）案」。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（配合「舊虎尾溪治理工程第1期-元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段」）案」。

第 9 案：連江縣政府函為「變更連江縣（東引地區）風景特定區計畫（部分機關用地為酒廠專用區及道路用地）案」再提會討論案。

第 10 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

第 11 案：臺北縣政府函為「變更台北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（部分保安保護區為電路鐵塔用地）案」。

第 12 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地）（健康段171地號等14筆土地）案」。

第 13 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地）（健康段314地號等34筆土地）案」。

第 14 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

第 15 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

第 16 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合1-1及2-1號道路拓寬工程）案」。

七、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〔部分文教區（文教一）為住宅區用地〕案」。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 98 年 4 月 28 日第 237 次會議審議通過，並准臺中市政府 98 年 6 月 9 日府都計字第 0980136182 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請修正本案案名為「變更台中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案」及統一計畫書內「瑪禮遜」協會與學校之名稱外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）」案再提會討論案。

說明：一、查本案前經本部都市計畫委員會 97 年 6 月 10 日第 684 次會議審決略以：「本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容，仍有頗多疑慮，請臺中市政府就本會各委員於會中所提意見，以及於專案小組會議所提建議意見，補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。」有案。（詳附錄一）

二、案准臺中市政府 98 年 6 月 4 日府都計字第 0980131746 號函（詳附錄二），檢送依本會第 684 次會議審查意見研擬具體處理情形及相關書圖資料並將計畫案名重新修正為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」報部，爰再提會討論。

決議：考量本案變更面積廣達 154 公頃，影響地方發展甚鉅，涉及土地使用變更、規劃之合理性及區段徵收整體開發等事項，案情複雜，且未來臺中縣、市合併改制為直轄市後，有關本計畫之發展定位與土地使用型態，亦有必要從大台中都會區發展之角度重新思考與檢討調整，爰本案請臺中市政府針對本會第 684 次會議各委員於會中所提意見逐項補充回應辦理情形，並檢送相關修正計畫書圖及補充說明資料報部，再由本部都委會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取該府簡報說明，俟研提具體建議意見後，再行提請委員會審議。

【附錄一】本會第684次會議審決事項(節錄)

決 議：本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容，仍有頗多疑慮，請台中市政府就本會各委員於會中所提意見(如附件一)，以及於專案小組會議所提建議意見，補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。

【附件一】本會委員發言意見摘要

一、周召集委員志龍：本案經專案小組召開會議討論過3次，台中市政府於本次會中所提之修正計畫內容，現階段無法獲得專案小組之支持，基於下列各點理由，建議退請台中市政府俟將來有實際產業需求及有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫時，再配合依法定程序辦理都市計畫之變更：

(一)據簡報資料顯示，台中市目前包括「13期市地重劃地區」、「14處整體開發單元」(面積共約1,437公頃)、第3次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約195公頃、中部科學園區臺中基地等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地。毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫也提供約272公頃之都市發展用地。

(二)上開地區目前均尚未開發建築完成，似乎無法如台中市政府預期在短期內會有急迫性之需求，所以，應該以國土規劃利用及區域性整體發展之眼光及立場，看待大台中都會區之土地利用，不應僅侷限於本案基地之土地利用與規劃。

(三)過去很多都市計畫變更提供大量可開發建築用地卻失敗之案例，即使已完成區段徵收或市地重

劃，其土地仍然未有開發建築之行為，主因即是需求與供給未達平衡，在市場尚未有強烈需求與急迫性之前提下，貿然提供大量之供給，將導致土地閒置與浪費社會資源之現象。

- (四)就台中市政府本次會議所提土地使用分區之規劃草案內容而言，其擬劃設大量之商業區，係全國其他都市計畫所未見之案例，台中市政府因應地方高強度發展之壓力而無法依專案小組建議意見以低密度發展之方向調整修正計畫內容，基於專案小組的專業與良心，無法貿然予以支持。

二、張委員金鶚：

- (一)有關台中市政府於本次會議簡報資料所提，以經濟成長率推算3級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據為何？應先予以釐清；如果照市府之推估，則全國各地區均應配合經濟成長率增加可建築用地之供給，而非僅侷限於台中地區及本案變更範圍。
- (二)據相關報導及研究顯示，台中市之空屋率向來居全國之冠，且目前大台中都會區已有供過於求之現象，對於本案再增加大量可建築用地之規劃內容，持保留之態度。
- (三)有關台中市政府所提台中縣轄地區配合高鐵烏日站之設置所增加劃設之可建築用地，台中市地區應更有條件增加劃設可建築用地乙節，在都市計畫之理論與邏輯基礎上，其說服力似乎不足，有關土地之利用開發之供給，應注重時間之排序，在市場上未有強烈之需求前，若過早提供可開

發建築之土地，將容易造成土地炒作與社會資源的浪費，也會影響市政建設之發展。因此，原則支持專案小組召集人之建議，退請台中市政府再行審慎研議。

三、楊委員重信：

- (一)就簡報資料與其他委員之意見，本案之爭議似乎係因台中市目前已有多處開發地區可供都市發展之建築用地供給過剩，以致本案之急迫性與優先性相對降低，又目前之開發案也將排擠台中市其他新興地區之開發建築與舊市區之更新，若以台中市政府於本次會議中所提之規劃內容，則支持專案小組之建議，本案應暫緩辦理。
- (二)以都市實際發展面而言，本地區似乎也不適合仍保留作農業生產使用，若提供為開放空間則對都市整體規劃較為合適，就算台中市政府擬將本地區規劃為休閒專用區，也應考量結合周邊地區作整體規劃。
- (三)應請台中市政府研擬都市發展之優先順序，應俟市場相關產業有強烈需求時，再研擬開發計畫，不然土地變更後，將導致土地之閒置與政府、社會資源之浪費。
- (四)建議本案退回台中市政府重新研擬以台中市行政轄區界線，連同楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併檢討，必要時得會同台中縣政府結合高速公路王田交流道特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)、烏日都市計畫等範圍擬定聯合都市計畫，以利都市整體發展。

四、王委員小璘：

- (一)就本案台中市政府所提供之書面資料及補充說明，似乎無法消弭本會委員之疑慮，例如台中市現有之空屋率多少以及計畫書相關數據之正確性等，應請台中市政府提供明確之相關數據與理由，證明本案確有開發之急迫性與需求性。
- (二)依據甫召開之全國都計與建管會議得知，目前老舊建築物佔建築物總數97%，各都市計畫地區急需辦理都市更新，且台中市區也有許多頹廢之舊有建築亟待更新，本案大量變更農業區增加新的都市發展用地，在有限之建設經費之下，是否影響舊市區之更新與都市發展之順序。
- (三)本案現有規劃變更範圍緊鄰筏子溪景觀廊道，是否將導致該景觀廊道之破壞，造成該地區景觀特色無法回復之情形，台中市政府應就本地區究係供作都市開放空間使用或供其他文化創意相關產業使用，研擬明確之發展定位。

五、彭委員光輝：台中市目前已有多處新興開發地區及再發展地區可供開發建築卻未見開發使用，以大坑風景區為例，目前已核定得辦理開發許可案件，共有77處約500多公頃供相關休閒產業申請開發，而有關休閒、遊憩等相關產業需求及成長也有消退之現象，現階段似不宜再增加大量供相關產業建築之用地。

六、洪委員啟東：

- (一)本案之規劃內容就公共安全之角度而言是有問題的，草案中劃設之防災生活圈未有相對之配套

措施，其與土地使用分區之關係為何？計畫區內之綠覆率多少？防(減)災之動線為何？在全球氣候異常與變遷，以及生態永續之要求下，對於高強度之土地使用，將影響土地之承載與回復，應請台中市政府審慎考量。

(二)台中市政府不應僅以台中市本位主義之立場來作本地區土地規劃，應以台中縣市周邊地區之整體發展以及高鐵沿線之景觀為考量之因素，否則大量之建築型態，造成城市之壅塞及破壞高鐵沿線之景觀。

(三)有關文化創意及休閒等相關產業部分，在當地如果沒有既有特殊之文化意涵，是無法提供相關產業之利基，且目前相關之文化創意及休閒產業均有衰退之情況，憑空劃設相關產業用地，是不符邏輯的。

(四)有關以經濟成長率推算3級產業樓地板面積需求之理論基礎與計畫模型過去未曾耳聞，且以整體經濟套用於個體案件上，也是不合理及沒有理論基礎的。

(五)請台中市政府補充分析台中市現有可供開發建築地區之開發情形，台中市空屋率之情況，以供委員審議本案之參考。

七、林委員俊興：台中市政府簡報資料中引用杜拜與澳門之崛起作為相關案例之啟示，應請分析比較台中市與上開都市是否擁有相同之條件，否則無法證明上開都市之成長模式能成功複製至台中市。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見

本案變更內容之土地使用型態、使用強度、發展定位、對當地環境之衝擊以及對台中市都市發展及土地使用影響深遠，現階段是否具有需求性與急迫性，且當地民眾及地方民意代表對開發方式亦有不同意見，爰請台中市政府參酌本(第3)次及第1、2次簡報會議出席委員、單位代表之意見及建議事項，以對照表方式研析具體處理情形，並修正計畫書、圖或補充相關資料報部後，逕提請委員會討論決定。

一、林委員俊興：高速鐵路之通車，明顯提升國家整體之競爭力，並對各地都市造成重大之衝擊與影響，本案位於高鐵台中烏日鄰近地區，應正確研判高鐵通車效應與影響之意涵、交通網路之衝擊、中高階層人力之流通與聚集效應，並比較分析老舊都市地區都市更新政策之「競合」問題，以及通盤考量大台中地區都市發展與本案之關聯性，土地及相關產業開發業者之意願，否則輕易的土地變更與資源之投入，將形成整體投資之負面效應，並影響整體經濟發展與城市競爭力。請台中市政府詳予補充說明並予以釐清。

二、賴委員美蓉：

(一)就本(第3)次台中市政府補充之資料顯示，對於保留現有水系資源之規劃已有修正，值得肯定，惟對於公園、綠地用地卻未明顯增加，又依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條有關「新市區建設地區應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定，本案主要計畫劃設之公共設施用地似乎未達上開

標準，請予以適當之修正或詳予補充說明。

- (二) 據簡報資料顯示，擬將本案變更範圍內既有聚落之「水碓社區」規劃為公園用地，請就未來細部規劃、管理維護、當地社區建物及土地所有權人之權益等，詳予補充說明，以避免影響人民權益。
- (三) 本案擬於細部計畫中將休閒專用區再予以細分為第一至五種休閒專用區，並無法明確得知各該專用區劃設之目的與土地使用管制與限制，建請依實際土地使用性質與產業分佈予以明確劃分不同名稱之特定專用區，以資妥適。

三、陳委員麗紅：

- (一) 依據簡報資料台中市都市發展願景擬發展為國際城，惟就本計畫書草案之規劃內容與細部計畫擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，如何落實上開發發展願景，請再詳予補充說明。
- (二) 按「新市區開發」與「舊市區更新」係為彼此競爭與衝突之關係，關於現階段台中市之都市發展與有限之建設經費下，究竟應著重新市區之開發建設，抑或考量舊市區之更新更具有急迫性，請詳予比較分析並說明市府施政與土地政策之方向。
- (三) 就計畫內容而言，本地區規劃之居住人口似乎不高，惟擬吸引至本地區休閒娛樂及觀光等消費之活動人口很高，本地區相較台中市其他地區之競爭力為何？請就活動人口所衍生之相關課題補充適當之分析與對策。

四、賴委員碧瑩：

- (一) 本案擬規劃以「休閒專用區」替代一般傳統之「商業區」，是否擬規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關「商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準」之限制，請詳予以釐清與說明。
- (二) 本案細部計畫草案所訂各種專用區之容積率係比照台中市商業區之使用強度，若加計相關容積獎勵，是否太高？請予以釐清與說明。
- (三) 本案擬以區段徵收方式辦理，惟又訂定最小建築基地規模，是否影響當地土地所有權人之權益，請台中市政府審慎考量並加強對當地民眾說明將來有關開發方式之權益與限制事項。
- (四) 依據細部計畫書草案第5-19頁中段載明略以：「本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題」，上開有關整地高程之建議是否妥適，請詳予補充說明；另請補充說明本地區是否為低窪地區、過去是否曾有大規模之淹水情形及重大之歷史災害，俾供委員會審議之參考。

五、地政司代表：

- (一) 按都市計畫農業區變更為建築用地以區段徵收方式辦理，係行政院規定之既定政策，若有不以區段徵收開發之計畫案，應請台中市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。本案係大規模之農業區變更為特定專用區之計畫案，就台中市政府之規劃內容及未來開發方式而言，似仍以區段徵收方式辦理為宜。

(二)關於本次列席陳情民眾說明，本案變更範圍內之土地所有權人共計約四分之三反對以區段徵收方式辦理乙節，查「區段徵收」依法係屬土地徵收之一種方式，為地方政府執行公權力之權責，有關地主意願調查項目，係供地方政府執行開發方式之參考，並非如市地重劃有關土地所有權人意願之規定，併予敘明。

(三)本案訂有最小建築基地規模之限制，將造成土地面積較小之土地所有權人，依法領回抵價地後無法獨自建築之困境，若本案將來確以區段徵收方式開發，建請台中市政府應規劃適當區位適度降低開發規模限制，提供上開土地面積較小之土地所有權人，於領回抵價地後得獨自開發建築之機會，以避免增加民怨及影響後續土地之開發建設。

六、周召集委員志龍：

(一)本案變更之名稱為「休閒專用區」，惟就實際內容而言，係一般傳統且高強度之商業使用行為，變更後之計畫內容與現有田園環境之差距過大，應請就「休閒專用區」之定義與定位詳予釐清與說明，以符合實際。

(二)據簡報資料顯示，大台中地區及本案基地周邊過去數年來及規劃中之重大計畫，業已提供大規模之都市發展用地，爰本案現階段擬變更為特定專用區之需求面與急迫性為何？應詳予補充說明。

(三)依據計畫書草案顯示，土地使用規劃擬將現有部分聚落社區、寺廟等地區規劃為休閒專用區，若以區段徵收方式辦理，未來將面臨拆遷補償等相關問題

，是否影響區段徵收之順利進行？

七、營建署代表：

(一)本地區應先探討分析確有供休閒相關產業進駐與開發之實際需求，再予以進行土地使用之規劃，爰建議台中市政府是否應俟有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫，或考量訂定以開發許可之方式與制度，提供有意願之業者申請開發，再配合實際需求依法定程序辦理都市計畫之變更。

(二)按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來增加之「13期市地重劃地區」、「14處整體開發單元」（面積共約1,437公頃）、第3次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約195公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。

八、逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	專案小組建議意見
逕1	立法委員謝明源國會議員辦公室轉台中市龍華慈德會	建請內政部都市計畫委員會儘速審核龍華慈德會用地變更案。	龍華慈德會位於台中市鎮南休閒專用區區段徵收之範圍內，乃合法立案之人民團體，因該會屬慈善事業單位，可申請案原位置保留分配，但需俟都市計畫案核准後，始能向台中市政府申請保留。	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。

逕 2	林 憲 政 君	對「變更台中市都市計畫(部分農業區為休閒專用區)案」提出疑義意見	<p>一、配套「趕鴨子」自治條例遭議會退回。</p> <p>二、94 年底縣市長選舉前即通過 36 億區段徵收預算。</p> <p>三、托詞中央阻撓要強渡關山。</p>	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。
逕 3	鎮 南 段 反 對 區 段 徵 收 自 救 委 員 會	陳情人等居為鎮南段地主之地位為免自身權益受損乃特依行政程序法之規定特予具文提出如上陳情事，尚祈 鈞長發揮大公無私之精神對於台中市政府之上開不當作為施以糾舉導正之處分，以障法制，兼維百姓財產權益	<p>1. 緣台中市政府前因高鐵台中車站座落台中縣烏日鄉，位屬台中市、台中縣、彰化縣等縣市核心區域，容將促成「台灣一日生活圈」之可能發展，是以台中市政府遂有促進本市西南區發展之考量，並擬於南屯區鎮平里、中和里附近農業區及河川區規劃為「休閒專用區」之都市計畫，藉為形塑觀光娛樂的休閒風貌，提生都市競爭力。而隨著時代之變遷，各縣市政府為因應人口激增成長所帶來之變化固均會對原以擬定之都市計畫再作通盤檢討以求週全，以台中市為例都市計畫乃公佈於四十五年十一月一日，嗣至九十二年間就都市計畫已然進行過三次之通盤檢討。惟為求上開都市發展對於系爭南屯區鎮南段等土地，究應採以何種方式為之，因此過程中無論如何均會對當地民眾造成財產上之積極度損害，故而台中市政府自應傾聽當地民眾之心聲，以謀雙贏之機會，切莫一意孤行獨斷專橫造成巧奪人民財產之惡果，合先陳明。</p> <p>2. 而查，系爭南屯區鎮南段之地主所以極力反對台中市政府採以「區段徵收」為其殂進發展都市之手段，主要乃因早在民國八十二年五月間，立法院所具議案關係文書，即對鎮南段是否應以跨區區段徵收辦理新社區開發乙案提請公決，對此該決議即明白指出：「台中都會公園、筏子溪整治計劃、高速鐵路、南屯交流道等公共工程用地.....，如以一般徵收方式取得工程用地，將造成政府龐大之預算支出，因而公告地價與市價相差懸殊，民眾必無法接受，造成徵收土地業主生計產生困難」等語【附件一】，是顯見土地徵收對於求為達成都市發展之目的而言，自非最佳之手段，至為灼然。正因為如此，台中市政府面對鎮南段地主聯名反對鎮平里辦理區段徵收時，亦明見強採徵收恐容有未當，是而台中市政府方於八十六年三月二十五日、以八十六中工都字第2463號函覆朱銘坤等人，函示：「台端所提意見，本府將列入該地區通盤檢討時規劃之參考」【附件二】。不意，台中市政府進行第三次都市計畫通盤檢討方案時，顯未將上述鎮南段地主之反對徵收之意見納為通盤檢考之參考因素，以致仍告我行我素強硬將包含系爭鎮南段在內之土地硬規劃為「休閒專用區」，進而圖以營造「農業區變更為都市發展用地應採取區段徵收方式開發」之拘束求為強渡關山之舉。</p> <p>3. 惟查，依照都市計畫法第三十二條固明白規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區」，然則本件所進行之第三次都市計畫通盤檢討方案，全台中市</p>	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。

			<p>就解除限制之後期發展區既修正為「整體開發地區」，且進一步再共計劃分為十四處之分區開發單元，並謀以市地重劃以為都市發展之手段，則何以緊鄰其旁之鎮南段等土地未能比照辦理，反獨將系爭鎮南段規畫為「休閒專用區」，企圖改以「區段徵收」方式為之。對此，台中市政府理應就系爭鎮南段土地何以未能比照其他發展單元？又何以將之劃為「休閒專用區」？等具體考量參酌之事由詳加說明求為鎮南段地主贊同之意為是，然此卻未見台中市政府有所說明，甚或徵詢鎮南段地主意見，故此間決策之形成自有專斷之失，未臻允洽。甚者對此，內政部營建署於九十六年八月七日、營署都字第0962912660號之函示中，更明確指出：「本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用之單一分區，定位不明，並無法了解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允使使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適」云云等語，尤見，該「休閒專用區」之定義及規畫均告有欠妥適週全。</p> <p>4. 再者，目前辦理區段徵收之法令依據，主要為土地徵收條例及區段徵收辦法，但依土地徵收條例第四條規定之用語，乃謂遇有下列各款情形之一者，『得』為區段徵收之意，並非謂『應』為區段徵收，故而台中市政府一再告以：「依據內政部9285台內營字第0920087857號函示規定、內政部80422台內營字第914437號函示，及內政部都市計畫委員第570次會議決議並請各縣市政府依憑辦理，本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段方式開發」、「有關本計畫區之開發方式係依行政院七十九年八月十日台內字第23088號函示：凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。」云云等語，自與上開法條所揭語意相悖，甚而牴觸都市計畫法之精神。申言之，農業區變更為都市發展用地是否不可採取重劃（市地或農地）方式為之，自不無疑義，此在區段徵收侵害人民權益遠甚於市地重劃之情況下，更應審慎評估考量以求妥當適法，奈此台中市政府對此竟又告一意孤行堅採己見，核此自難令鎮南段地主等人甘服。何況，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，其之處理原則並非一成不變，而得另以特殊案例處理以求週全，此有內政部九十一年十月二十八日、台內營字第0910087406號示說明欄第四項載以：「本部為配合逐步建立開發許可制度、減輕政府財政負擔及提供有效率之政府服務，有關前開 鈞院八十八年二月八日台八十八內0五八八三號核示七項原則，經本部九十一年九月二十五日邀集行政院經濟建設委員會、農業委員會、各直轄市、縣（市）政府充分討論後，咸認為有修正之必要，爰再予適當修正放寬特殊案例處理原則，以及明確敘明不合特殊案例處理原則，且計畫不以區段徵收開發之處理方式（詳附表），……」；以及行政院內政部八十八年二月八日台八十八內0五</p>
--	--	--	---

			<p>八八三號核示：「為繼續落實加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，並縮短都市計畫變更時程，提高行政效率，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之開發方式。建議如有左列各點情形者，准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層相示，惟如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫規定也符開發許可之精神及社會公平正義原則」等語（附件四），更可足見，前開所謂：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」之處理原則並非絕無例外可循，申言之，遇有特疏案例自仍可以經審定免辦區段徵收者之方式為之，灼然至明。核此若再參以內政部、就具體個案以八十八年三月一日、台內營字第8803120號函示表明：『關於都市計畫農業區、保護區變更為私立學校用地或文教區供私立學校使用，建請行政院同意准予免以區段徵收方式辦理乙案，業報行政院函示「同意照辦」』……」（附件五）等語，益發足徵農業區變更為都市發展用地確可採用「免以區段徵收方式」而為辦理。故台中市政府上開函示指稱：「本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段方式開發」等語顯係搪塞之詞，而出於與民爭利之結果，顯欠週全允當。</p> <p>5. 事實上，所謂：「區段徵收」乃為政府依據都市計畫之規劃、開發新市區、或依特定目的事業之需要，將一定區域內的私有土地全部徵收，重新加以規劃、整理、開發，並興建必要的公共設施後，將可建築用地一部份由原土地所有權人按一定比例領回或優先買回，一部份由政府讓售給國宅或其他需地機關建設使用，剩餘土地辦理公開標售以償還開發成本。與「市地重劃」一樣，是一種綜合性的土地開發措施。是以區段徵收與市地重劃既同為綜合性之土地開發措施，而為行政處分之一種，故雖政府機關可以本於裁量權選擇上述不同之徵收或重劃為達成土地開發之手段，但仍應受行政法體系之『比例原則』之拘束，否則即告容有欠缺允當而屬違法。又，『比例原則』乃要求行政、立法及司法行為，其手段與所欲實現之目的間，應有合理比例關係，不得不成比例。目前，已是防止國家權力濫用之「法治國家原則」之一。德國學者 Fleiner 之名言曰：「警察不能以大砲打麻雀。」、孔子曰：「割雞焉用牛刀！」、而莊子曰：「以隋侯之珠，彈千仞之雀，世必笑之。」其理亦同。凡此，足為比例原則之最佳註腳。申言之，比例原則之內涵乃告有三：（一）適當性原則。其意指所採取之手段必須適合其所追求之目的，始得謂之正當，而具有適當性。申言之，以法律為手段而限制人民權利，可達到維護公益之目的時，其立法手段始具有適當性。（二）最小侵害原則，其意指所採取之手段能達成目的，且無其他具有相同效力而不限制基本權之更佳</p>	
--	--	--	---	--

			<p>手段時，始可謂其侵害最小，而具有必要性；申言之，於適當性原則獲肯定時，在達成立法目的有各項手段時，應選擇對人民權利侵害最小之手段，其手段始具有必要性，亦稱為必要性原則。（三）比例性原則，其意指欲達成一定目的所採取手段之限制程度，不得與達成目的之需要程度不成比例，亦即必須符合一定比例關係始可。申言之，其立法手段固可達成立法目的，惟其法益權衡結果，仍不可給予人民過度之負擔，造成人民權利過量之損失。（參照大法官釋字476號聲請書）。</p> <p>6. 末者，市地重劃與區段徵收之不同乃告析論如下：</p> <p>※性質不同：</p> <p>(1) 市地重劃是權利的交換分合，雖然土地面積減少，土地所有權人始終保有土地權利。區段徵收則是將土地徵收為公有後重新分宗整理，再由原土地所有權人領回抵價地或優先買回土地。</p> <p>(2) 雖說原土地所有權人得以領回抵價地或優先買回土地，但該抵價地之權利事後因徵收而告提高價值，遠比徵收當時之土地價值為高，故實際而言，以此方式取回之土地，與市地重劃相較，當遠低於市地重劃後原土地所有權人保留之土地面積為低，故此以觀，區段徵收侵害人民之土地財產權益乃遠高於市地重劃。</p> <p>※分配土地方式不同：</p> <p>(1) 市地重劃係按原位置分配，區段徵收則是政府可依開發目的，指定街廊供土地所有權人選擇，並依抽籤決定位置。</p> <p>(2) 區段徵收後之土地分配雖言依抽籤決定位置，但實際運作而言，並非如此，若係有心人士居間而為更屬不公，此際容引起不平之鳴；反觀，市地重劃既按原位置分配，自無引起分配不公之猜疑。故另執此以觀，當見市地重劃就土地分配之公平性將遠高於區段徵收。</p> <p>※配回土地比例不同：</p> <p>(1) 市地重劃是原地土地扣除公設用地負擔及費用負擔，分回土地比例約為百分之五十至五十五。區段徵收係以百分之五十為原則，最低不得少於百分之四十。惟此乃原則，畢竟區段徵收後原地主欲取回土地有一定條件之限制，且須用徵收後之抵價地的權利價值予以買回或主張抵價。實際運作之結果絕非如此，申言之，配回土地比例就市地重劃而言乃高比例之絕對性質；至於區段徵收則為低比例之相對性質，故就此以觀，區段徵收侵害人民之土地財產權益乃遠高於市地重劃。</p> <p>(2) 是以據上所陳，當見市地重劃與區段徵收相較，市地重劃對人民財產之侵害自遠低於區段徵收，且同樣可達成都市發展之目的，從而，台中市政府就本案鎮南段所欲強為之「區段徵收」不論於情、於理、於法均容有所抵觸，且侵害人民財產權益甚鉅。</p>	
--	--	--	--	--

【附錄一】台中市政府依本部都委會專案小組聽取「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」第2次簡報會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>關於台中市政府對本專案小組第1次會議建議意見研提之回應及辦理情形資料（詳後附錄），市府尚未就上開小組之建議意見作正面回應，仍請台中市政府就本專案小組第1次會議建議意見及下列各點意見以對照表方式研擬辦理情形，並對於上開意見中認為可配合辦理部分研提調整修正後之規劃構想或計畫內容；至於如有窒礙難行，無法接受或認同配合辦理之處，詳予說明理由與原因，再召開本專案小組第3次會議。</p>	<p>有關專案小組第1次會議建議意見及第2次會議建議意見如下及附件所述。</p>
	<p>請補充說明大臺中都會區的發展構想與本案周邊地區（包括本專案小組第1次會議建議意見一所提之各區相關計畫、高速鐵路臺中烏日站區計畫、中部科學園區臺中基地附近特定區計畫、水湳機場遷建案等重大建設計畫）之發展定位、角色，並分析說明上開地區與本案發展定位之差異比較。</p>	<p>有關大臺中都會區的發展構想與本案周邊地區之發展定位與角色差異概述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依上位計畫內容指出，大臺中都會區的發展構想如下： <ol style="list-style-type: none"> （1）中部區域計畫第二次通盤檢討草案：臺中都會區以「精緻消費城市」與「精密科技產業」為發展主軸，屬區域政經轉運核心。 （2）修訂臺中市綜合發展計畫：臺中市屬「亞太生活之都」、「兩岸三通的樞紐城市」、「綠色矽島中部研發基地」與「中部區域中心城市」等。 （3）臺中市第三次通盤檢討：朝「文化、經濟、國際城」邁進。 2. 本案係臺中市12項重大建設之一，並緊鄰屬臺中縣重大建設計畫之高速鐵路臺中車站附近地區，其周邊地區之發展定位與角色，依發展類型可分為「更新及再發展管制」與「新興開發區」等兩類，茲說明如下： <ol style="list-style-type: none"> （1）更新及再發展管制：包括臺中火車站地區（以更新手段重現臺中市中心發展活力）、大坑風景特定區與中部科學園區臺中基地附近地區（以計畫控管手段治理地區再發展，避免住宅、工業蔓延，造成土地失序發展）等地區。 （2）新興開發區：包括本案以及臺中市整體開發地區（原後期發展區）（以低密度住宅為主）、北屯捷運主機廠附近地區（北臺中交通轉運與都會服務中心）、水湳機場原址地區（為經貿、教育文化與公園綠地結合地區）與臺中縣高速鐵路臺中車站地區（結合居住、行政、產業與商業服務等綜合性發展地區）等。 <p>由上述之說明，本案係以休閒娛樂及文化創意產業之集中發展為定位，與周邊地區之發展類型與未來趨勢並不相同，未來將各司其職引導臺中市朝「文化、經濟、國際城」邁進，有關臺中都市會區</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		之整體發展構想與本案周邊地區之定位、角色分析 詳附件一 臺中都會區發展構想彙整與本案周邊地區發展定位比較分析。
	<p>就本計畫書草案之規劃內容與擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，臺中地區商業行為鼎盛，惟就現有臺中都會區都市計畫所劃設之商業區、可供商業使用之發展地區及台中市政府規劃中之其他重大計畫而言，尚未有劃設大量商業區之急迫性；本案擬變更為「休閒專用區」，則應詳細說明其位於臺中都會區所扮演之角色、明確之定位、地區特色與必要性，並明確說明「未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具台中市田園特色之規劃內容」之理由與原因。</p>	<p>有關本計畫於臺中都會區所扮演之角色與定位如審查意見一之回應情形。而發展休閒專用區之理由、必要性、地方特色與規劃手法茲說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 城市競爭下之因勢利導策略 西部走廊一日生活圈之新都市發展軸帶已然形成，處於此一軸帶中心之臺中市，在面臨都市服務範圍擴張與機能提升的趨勢下，利用休閒娛樂與文化創意等產業集中發展，方使臺中市具有邁向全球化城市的競爭優勢。 2. 以計畫及整體開發作為有效建管手段 本案未來除透過整體開發手段取得第三次通盤檢討已核定公告之60M園道用地，健全高速鐵路聯外道路系統外，從都市治理與抑制違章建築蔓延的角度而言，本區具有計畫之急迫性與必要性，以避免發展失序情形產生。此外，亦可透過本案有效鑲合新都市發展軸帶與鄰近社區紋理，妥予形成一完整的都市區域。 3. 運用地方環境資源與延續聚落意義 本計畫區從都市邊陲農地轉變成新興都市核心，為求適度轉化環境紋理，並有效延續當地聚落意義，在導入休閒娛樂與文化創意活動同時，本案計畫草案即已利用公園、綠地及劃設生態用地兼作滯洪池使用等手段，將當地水系資源及重要聚落予以局部保留，以形塑具親水性之都市環境及具歷史主題的開放空間，已異於傳統之商業區規劃（配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，儘量保留當地主要水系與局部保留重要聚落，相關內容詳附件三 本案發展定位、構想及修正方案）。附件二為本案變更理由與原因之說明。
	<p>本專案小組第1次會議建議意見關於「未來之規劃內容應考量如何塑造『水』與『綠』之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀與資源永續利用之目標」乙節，以及對於現有灌溉溝渠、水路之保存等課題，請補充說明細部計畫土地使用之規劃與管制要如何配合與落實。</p>	<p>茲將本案運用現有灌溉溝渠、水路等地方環境資源，塑造兼顧防洪、生態與親水景觀等「水」與「綠」形象，茲說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現有水系資源 以臺中市整體水文網絡而言，本計畫區介於筏子溪與南屯溪之間，屬鎮平溪支線流域之末端，為鎮平溪支線與筏子溪合流之地點。 本計畫區內之水系，大致可分為兩個排水系統，一為中彰快速公路以東至60M園道，主要為鎮平溪支線之流域範圍，該水系於中彰快速公路交流道南側匯入筏子溪；另一為60M園道以東至楓樹里細部計畫區，該灌排系統從整體開發地區（原後期發展區）流經本計畫區後，於烏日啤酒廠北側匯入筏子溪。 2. 運用現有水系資源，並兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用規劃內容

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>本案計畫草案將部分鎮平溪支線沿線與計畫區南側地區劃設為生態用地兼作滯洪池使用，於計畫區東側地區劃設公園與綠地，並結合整地與設置抽水站設施，轉化現有水系資源為兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用計畫內容；此外，利用園道與景觀道路系統、臨道路一側之建築退縮管制、景觀綠美化規定與都市設計審議機制，塑造本計畫區「藍帶綠覆」之景色。</p> <p>而配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，利用生態用地兼作滯洪池使用與生態用地兼作人行步道使用等公共設施用地保留計畫區內兩大主要水系，並於土地使用管制要點中，增加街廓內指定建築退縮空間與建築基地內之水景面積佔建築退縮面積一定比例規定，轉化計畫區藍綠鑲嵌之田園景色為都市兼顧防洪、生態與親水之休閒景觀。</p> <p>有關水與綠形象塑造、防洪與土地使用規劃與管制內容詳附件二之運用地方環境資源與延續聚落意義部分與附件三之土地使用計畫與排水系統規劃、土地使用管制規定。</p>
	<p>本案主要計畫之變更內容除原已劃設之園道用地、道路用地、綠帶外，其餘為廣達137公頃之單一分區「休閒專用區」，似乎過於簡略，建議將該地區主要之公共設施用地（例如公園、廣場等大型開放空間、主要道路等）調整改納入主要計畫變更內容。</p> <p>另本案據細部計畫書草案內容顯示，本地區未來將引進居住人口18,000人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請台中市政府配合本專案小組建議意見查明修正。</p>	<p>已將主要之公共設施用地（含公園、廣場、廣場兼停車場、停車場、生態用地兼滯洪池使用、生態用地兼作人行步道使用等大型開放空間等與主要道路）調整為主要計畫內容（詳附件四 調整後之變更主要計畫內容）。</p> <p>依本計畫區歷年人口數與民國90年工商及服務業普查報告中3級產業每公頃之平均員工數進行推估，未來本計畫區之居住活動人口約17,800人～18,100人，故以18,000為居住容納人口。</p> <p>另本案計畫草案中，以居住使用為主之分區僅第一種休閒專用區（面積約8.6821公頃），未來可容納約1,800人～3,800人，此係為滿足計畫區內現有人口數（約3,400人）及可能之成長量。另因本案引進之休閒娛樂及相關服務業衍生之人口（約可達14,800人），係為活動人口之概念，故以第二種休閒專用區及第三種休閒專用區部分樓地板面積允許供居住使用（至多約可容納15,800人），以滿足短期之觀光居住或商務住宿之需要。而為塑造本計畫區成為一具高品質公共設施服務水準之地區，乃以前述兩類人口之合計，作為檢討本計畫配置公共設施用地之標準，以符合相關法令之要求。</p> <p>此外，有關臺中市主要計畫人口（130萬人）應否調整乙節，依臺中市近25年來之人口成長情形以迴歸模型進行初步推估，至計畫年期民國115年，臺中市人口數將可能介於139.67萬～143.88萬人，具相當成長潛力，故建議於下次通盤檢討時予以全盤考量，並作適度之調整（詳附件五 人口推估分析）。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>本案之開發建設擬以區段徵收方式辦理，查主要計畫草案變更面積約為137.73公頃，細部計畫草案擬定面積約為148.62公頃，惟區段徵收範圍選定之面積約為154.20公頃，三者範圍面積不一致，請查明修正或補充說明。依據區段徵收作業法令規定，區段徵收範圍應不大於主要計畫之範圍，本案若仍擬將周邊特定地區納入區段徵收範圍，則請台中市政府考量擴大主要計畫變更範圍，以茲妥適。</p>	<p>依內政部93年12月編印之區段徵收作業手冊內有關範圍勘選之部分茲摘錄如下：</p> <p>「…</p> <p>二、已發佈實施都市計畫地區：</p> <p>(一) 都市計畫書已明確載明區段徵收範圍者，依其範圍辦理，免再辦理範圍勘選。</p> <p>(二) 都市計畫書如載明區段徵收範圍應由相關單位再予會勘確定者，或既有合法社區、聚落等是否納入區段徵收範圍授權由區段徵收主管機關決定者…。區段徵收範圍及面積不得超過都市計畫變更、新訂或擴大範圍及面積，如確有超過必要者，應再循都市計畫法定程序處理之。</p> <p>三、尚未完成都市計畫法定程序地區</p> <p>(一) 由主辦單位預為規劃區段徵收範圍，開發地區如已在進行都市計畫規劃草案者，原則上應以該都市計畫規劃之區段徵收範圍為準，…。</p> <p>…」</p> <p>爰此，本案於變更主要計畫書(草案)及擬定細部計畫書(草案)內詳細載明變更範圍、細部計畫範圍與區段徵收範圍等三者，以供未來區段徵收作業之依據。</p> <p>經將細部計畫範圍與區段徵收範圍調整為同一範圍後，面積約154.1965公頃，<u>並增列變更案件，將15M-166與中彰快速公路旁15M平面道路等計畫道路之開發方式調整為區段徵收(已徵收開闢部分不納入區段徵收範圍)</u>。詳附件六 修正後之計畫範圍。</p>

【附錄二】台中市政府依本部都委會專案小組聽取「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒

專用區）案」第1次簡報會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來共變更增加13期市地重劃地區、「後期發展區」14處分區開發單元（面積共約1,437公頃）、第3次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約195公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市整體開發地區等優先發展區部分，除第12期重劃區93年6月完成細部計畫，目前正辦理重劃工程中及鄰近大坑地區之第10期重劃區開發速度較慢外，餘第11期以前之重劃區依各細部計畫書資料顯示發展率多已超過60%。 2. 整體開發地區（原後期發展區）計14單元，已有部分完成細部計畫，將進入重劃開發，其餘大多亦已進入細部計畫之審議作業，且其係以低密度之住宅開發為主，與本案屬性不同，未來提供之住宅量，亦尚在全市主要計畫人口指導之下。 3. 整體開發地區（原後期發展區）計14單元，多已由私人辦理開發，再加上目前新市政中心房價上漲至每坪40萬~45萬元，土地價格迄今上漲至每坪185萬元，顯示臺中市目前不動產市場熱絡，政府應有適當手段穩定房價。 4. 依變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）資料，第三次通盤檢討時臺中市商業區發展率約71.89%，而第3次通盤檢討容許目前商業發展蓬勃地區之地主自行申請將住宅區申請變更商業區部分，其多屬商業已發展蓬勃之住宅區，可再供新興商業發展之腹地不足。 5. 另本市推動之各項重大建設中，本案（約70億元）、北屯捷運主機廠（約46億元）及水湳機場原址地區再開發（先期費用0.25億元）等重要整體開發地區，經議會同意已編列相關預算，未來將各司其職引導臺中市朝「文化、經濟、國際城」邁進。 6. 附件一為臺中市商業區發展情形。 7. 附件二為整體開發地區（原後期發展區）辦理情形。 8. 附件三為本市重要整體開發地區分析。
	<p>查主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用區之單一分區，定位不明，並無法瞭解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允許使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適，建請臺中市政府依都市計畫法第15條規定事項劃設「供作全計畫地區範圍使用之公共設施用地」，以及同法第45條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」辦理，以茲妥適。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案細部計畫草案所劃設之公共設施符合第45條之規定，另有關主要計畫與細部計畫書圖之從屬關係，遵照本案專案小組意見於計畫內容確定後，依都市計畫法第15條、第22條及細部計畫審議原則妥予修訂。 2. 附件四為本案細部計畫草案土地使用面積一覽表與計畫示意圖。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>按台中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）書有關「親山親水規劃」內容載明「筏子溪為臺中市最重要的都市河川，兼具河川治理、生產供水、環境保育及景觀親水等功能」，「為營塑筏子溪水域沿線優質景觀環境，應致力筏子溪水域休閒水域之創造，並通盤改善周圍都市環境意象及公共設施建設，藉由營塑筏子溪都市景觀廊道」，達到「都市景觀廊道地標意義」、「形塑都市門戶意象」、「強化都市景觀廊道成為具有集體都市記憶特色地區之意象」、「留設生產性綠地，作為開放空間藍綠軸帶」、「豐富生物多樣性，建構自然與人文共生的水岸生態基調」、「為都市永續發展建立環境秩序」等目的，本案計畫範圍位於筏子溪流域，筏子溪主、支流水系與當地田園景色為本地區重要資源及特色，爰本案允宜依照上開主要計畫之指導，妥善研擬相關規劃內容，以期落實上述之計畫目標。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案運用既有水系（鎮平溪支線）將其週邊地區劃設為生態用地兼作滯洪池使用，以保留其藍帶軸線意象與水岸空間，並配合開放性綠地的設置，營塑具親水性之景觀廊道意象，創造高鐵進入臺中市之「都市門戶」。 2. 土地使用上引入包括文化創意、休閒服務、娛樂服務等休閒產業，創造筏子溪水域的休閒意象，輔以都市設計手段規範其建築景觀，與本市主要計畫揭櫫建立永續環境秩序之意旨，實並未違背。
	<p>檢視本案變更內容（細部計畫草案）仍以傳統之規劃手段，以增加大量之住宅及供商業使用之可建築用地為其目的，考量臺中市目前尚有多處地區仍未開發使用，本案如未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具臺中市田園特色之規劃內容，則實難說服或取得專案小組委員們之支持。為對爾後臺中市之都市發展及建設，能有歷史性之貢獻，建請市府參酌下列事項修訂內容報部後，再行審查：</p> <p>考量本案之規劃範圍土地位於筏子溪週邊以農業使用組成「綠色」與「藍色」軸帶之特殊田園風貌及城鄉融合之發展潛力，建請臺中市政府以「田園城市」之構想，以及智慧型成長（Smart Growth）之概念，參考國內外相關案例，嘗試研擬類似「田園住宅園區」之低密度發展規劃方案（參酌當前政府擬推動之田園住宅方案），並以本案變更範圍全區建蔽率30%、容積率60%之上限，適度減少細部計畫道路及非必要之公共設施用地，配合以區段徵收之開發方式，規劃合理之土地使用及公共設施用地，以有別於臺中市其他地區高密度與高強度之都市發展型態，並塑造本地區特殊之田園休閒風貌與特色。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市於94年與臺中縣政府聯合提案之新訂中部科學園區附近特定區計畫（區委會審議中），率先於中港路以北之筏子溪沿線配置低密度之莊園式住宅（20戶/公頃或70人/公頃），已與本案專案小組田園城市之指導及當前政府推動之「田園住宅方案」不謀而合。 2. 本市未來朝向「文化、經濟、國際城」發展，做為中部區域之首要都市，結合高鐵臺中車站所形塑之都市發展軸帶，應朝都市型態發展為宜。 3. 綜觀臺中市環中路週邊之農業區，交通便利與農業發展沒落之因，使其土地多轉為非合法化之工業、住宅或臨時性商業使用，實無法維持整體農業發展環境，若未能適時檢討變更、管制現有農業區土地使用計畫，並提供一可集中發展之土地，反更易促使都市蔓延、無序發展，不利都市整體發展，亦無法滿足智慧型成長之核心概念。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>4. 變更範圍緊鄰高鐵臺中車站及捷運場站、台鐵新烏日站等系統，且為中彰快速公路之輻輳，未來有機會成為服務臺中縣、市及彰化地區之新核心，因此考量臺中市多核心發展型態與休閒娛樂業之發展潛力，擬以文化、休閒等新興產業為定位，作為新核心之發展目標，期在新市政中心由休閒娛樂核心轉型為行政居住核心之際，為臺中市重新塑造一新興休閒娛樂業發展核心，強化臺中市都市競爭力，達成「文化、經濟、國際城」之目標，故將此納入本市12項重大建設之一。</p> <p>5. 另本市住宅區與商業區除新市政中心專用區之容積（面積約60.45公頃；平均容積率約523%）及千城地區之容積（面積約11.74公頃；平均容積率約583%）較高外，其餘含舊市區（住宅區約227%、商業區約323%）及各細部計畫區（住宅區約220%、商業區約341%），整體開發地區（原後期發展區）之平均容積率僅為140%，均非高密度或高強度之都市發展型態，應允一併釐清。</p> <p>6. 附件五為94年3月8日內政部都市計畫委員會第604會議審議決議。</p> <p>7. 附件六為臺中市未來整體空間發展結構概述。</p>
	<p>本地區位於筏子溪流域，現有之溪流仍提供灌溉使用，且大部分地區仍為農作使用，未來之規劃內容應考量如何塑造「水」與「綠」之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀及資源永續利用之目標。</p>	<p>1. 本計畫開放空間及藍綠帶系統之配置已考量水與綠之形象及相關原則，未來也將透過都市設計機制，適度引導建築型態與水綠意象結合，塑造特殊地景特色。</p> <p>2. 詳細部計畫草案第四章第三節與第四節。</p>
	<p>對於原有之地方特色、歷史人文發展脈絡與都市紋理，請臺中市政府研擬妥善之保存與維護措施。</p>	<p>1. 本案於市都委會審議期間已針對既有建物與宗教建築等為維護土地所有權人權益，儘可能劃設為可建築之分區，並將處理意見移請本市地政局納入後續區段徵收開發時之參考，便於土地所有權人於區段徵收時依土地徵收條例第47條申請保留或依都市計畫法第41條繼續使用。</p> <p>2. 另本案細公4用地（面積1.31公頃）經會同本市文化局及民政局協商後，以保留「水碓社區」之建築群為劃設宗旨，未來將可由文化局研擬相關經營、管理、維護計畫，妥予接管；另可將變更範圍內具歷史價值但地主無意願保留之建築納入其中，妥予集中維護，如此將更易保留變更範圍內之歷史人文痕跡。</p> <p>3. 變更範圍東側之楓樹里細部計畫區為臺中市鄰近高鐵臺中車站之唯一可發展區，區內之楓樹社區具傳統聚落紋理，高鐵通車後，不動產投資者大量進入楓樹里開發，使得該區土地價格上漲至每坪25萬元左右，傳統聚落紋理面臨消逝危機。</p> <p>4. 本案擬透過休閒專用區土地釋出，導引週邊不動產投資者至休閒專用區開發，緩和楓樹社區開發</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>壓力；此外，為保留該區之聚落紋理，替臺中市空間發展保留歷史記憶，目前正考量當前臺中市容積移轉執行情形，研訂該區之容積移轉制度擬以休閒專用區為其接受基地，消弭該區危機。</p> <p>5. 詳附件四土地使用計畫示意圖。</p>
	<p>防災計畫部分，請補充說明有關避難據點及防災道路系統之示意圖說，以及將筏子溪流域潛勢淹水地區劃定為洪氾敏感區，限制其土地與建物之使用，並研擬妥適之因應措施。</p>	<p>1. 已於細部計畫草案中載述，詳細部計畫草案第五章第七節及第五節中有關防災及防洪因應措施。</p>
	<p>關於變更範圍內現存之公墓用地，請臺中市政府補充說明有關土地及地上物之處理情形，並研擬妥善之因應對策。</p>	<p>1. 範圍內之18號公墓自民國84年禁葬已逾10年，將之劃為開放性綠地（細公3）使用後，將依「殯葬管理條例」第28條、「臺中市殯葬管理自治條例」第11條、第12條規定辦理，妥予遷移及安置。</p>
	<p>本案細部計畫（草案）關於土地使用管制要點中允許之使用項目，請臺中市政府配合前開意見予以適當之修正，另有關「博奕業」乙節，現行政策及法令尚不允許使用，應予以刪除。</p>	<p>1. 考量台灣在博奕業相關政策趨勢及現有法令規範，本案僅於第五種休閒專用區容許使用，並註明「須在相關法令政策允許下，始得為之」。</p> <p>2. 若本案專案小組仍因現行政策及法令尚不允許使用維持原意見，將於計畫內容確定後妥予修訂。</p> <p>3. 詳細部計畫草案中土地使用分區管制要點第五點、P6-10。</p>
	<p>有關交通部運研所對原規劃草案所提之下列各點書面意見，請臺中市政府作為日後規劃之參考：</p> <p>本案位於烏日高鐵站旁，並定位為「休閒、時尚、水畔城」，綜觀本案之土地變更內容均屬非住宅用之休閒或商業土地使用性質，顯然本區未來應以吸引外來旅次為主，而非旅次之產生地。是故，請規劃單位說明本區旅次吸引之對象來源為何？這些旅次將以何種方式、何種路徑進入本區？俾利瞭解本區之主要動線所在，及討論交通設施應如何規劃。</p>	<p>1. 區域性交通系統：中山高與中二高等高速公路之交會點位於計畫區西南側；計畫區緊鄰中彰快速公路。</p> <p>2. 大眾運輸部分：高鐵、台鐵與捷運綠線等三鐵共構之臺中車站距計畫區約800公尺。</p> <p>3. 地區性平面道路：包括環中路、建國北路、黎明路、永春東三路等，未來尚有連接本計畫區60M園道與整體開發地區之永春東七路。</p> <p>4. 詳意見回應與辦理情形第四項第1小項</p> <p>5. 附件七為週邊交通系統示意圖</p>
	<p>本區基本上均為外來旅次，除非有良善的大眾運輸系統，否則停車需求必然很大，而以目前國內各都市大眾運輸使用比例觀之，本區順利發展高大眾運輸使用率的機會不高，因此，所規劃的停車空間是否足夠負荷亟待澄清？請規劃單位提出停車需求之推估數據，與目前規劃之停車場面積足堪承載之能量數據，以利比較討論。</p>	<p>1. 有關停車場面積劃設部分，依據「細部計畫草案」內容之計畫人口數18,000人與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第21條第1項與第2項規定計算，計畫所區劃設之最小需求面積約4.41公頃與3.60公頃，目前「細部計畫草案」劃設之可供公共停車使用面積約4.90公頃，應符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定。</p> <p>2. 本區鄰近高鐵臺中車站，未來可藉由大眾接駁系統引入外來旅次，短期結合現有公車系統，長期則設置公車專用道或輕軌系統。</p> <p>3. 未來可利用細停1及細停4作為區內轉運節點，以區間接駁方式降低區內交通流量。</p> <p>4. 大眾運輸系統規劃建議詳細部計畫P5-16。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>目前本區規劃之道路系統在城市意象的設計上，確有獨特之處，惟在交通系統部分，雖有圖5-5，但似乎尚未能有效看出其集散與輸運之功能獲得滿足，至為可惜。例如，聯外道路均連接至環中路、中彰快之側車道，該兩道路是否足堪負荷如此大量之交通需求增加？又「細15M-3」道路以袋狀方式設計，應不易發揮其快速疏運之功能，也不具聚集其他次要道路交通車流之功流，諸此均請規劃單位再加說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍東側為15M-166、黎明路（20M）與永春東三路（15M），北側為環中路（80M），西側為中彰快速公路及其橋下平面道路；變更範圍內東側屬楓樹里細部計畫區，考量其現有發展與道路分佈情形，不適宜作為過渡性交通幹道，本區東側地區規劃之容許使用項目與道路系統規劃（細20M-8、細15M-1、細15M-3、細15M-4、細15M-5、細12M-1、細12M-2、細12M-3、細10M-5）主要與楓樹里細部計畫區（包括15M-166、黎明路與永春東三路等）進行串連結合，主要作為鄰里性交通使用。 2. 變更範圍北側環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路，為臺中市主要聯外與輸運道路，亦為變更範圍可聯外之主要幹道，故於聯外道路系統部分，以連接環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路之道路系統作為過渡性交通之主要幹道。 3. 依細部計畫草案內容，細15M-3為第2種休閒專用區所包圍，屬環狀道路，與60M園道、黎明路、永春東三路與15M-166連接，主要為第2種休閒專用區與其他地區連絡使用。
	<p>目前規劃之停車場用地多隱身在寬度較窄的道路上，其進出是否容易發生回堵或影響所在道路上之正常車流，亦請規劃單位一併說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 細部計畫草案共劃設4個停車場，其中細停1與細停4位於60M園道兩側，未來可兼做區內大眾轉運節點設施使用，細停3位於細15M-1與細15M-5路口，主要供第1種休閒專用區停車需求使用，細停2位於細15M-3與細15M-5路口，主要供第2種休閒專用區停車需求使用，停車場用地多位於主要聯外道路旁，並非隱身在寬度較窄的道路上，諒請查察。另細停1鄰60M園道與人行廣場用地等開放空間，餘3個停車場用地均至少三面臨路，未來在動線規劃上相當具有彈性，應可有效預防車流回堵。
	<p>本區強調「休閒」功能，各道路理應具有相當充裕之人行步道空間，15米及15米以下道路，若要同時負擔雙向車流與寬闊的人行道空間，是否足夠？亦請說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 除由道路系統提供部分人行空間外，本案於土地使用管制要點中亦規範各使用分區未來建築開發時於鄰道路一側最小應退縮6M以上之開放空間，且不得設置圍牆、柵欄等阻礙人行之障礙物，以供人行使用，並配合各設計案應提送都市設計審議，由道路系統配合建築退縮等規範，應可在負擔雙向車流之情形下，提供足夠之人行道空間。 2. 附件八為指定退縮建築示意圖
	<p>有關本部地政司列席代表針對本草案區段徵收面積與主要計畫、細部計畫草案不一致、計畫範圍內部分已開闢道路之取得方式，以及是否得納入區段徵收範圍分配可建築用地之適法性等疑慮，併請臺中市政府酌參。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依土地徵收條例有關辦理區段徵收之規定，並無與都市計畫主要計畫或細部計畫範圍須完全一致之規定。本計畫秉於政府誠信原則與為一併解決週邊公共設施之開闢，故一併將15M-166與中彰快速公路側平面車道納入區段徵收，似無不妥。 2. 詳附件九區段徵收概述。

【附錄二】臺中市政府98年6月4日府都計字第0980131746號函

都計組

臺中市政府 函

10558

臺北市松山區八德路2段342號

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：謝瑞雄

電話：04-22289111

傳真：04-22211998

電子信箱：e3211@tccg.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國98年6月4日

發文字號：府都計字第0980131746號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：書面報告資料乙式35份

主旨：有關原「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」，業依大部都市計畫委員會第684次會議審查意見，重新修正為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵台中車站門戶地區）案」，檢陳相關資料如附，敬請惠予排入大會報告案件，並依內政部都市計畫委員會第604次會議決議內容逕予核定，請 查照。

說明：

- 一、本案依大部都市計畫委員會第604次會議決議：「除農業區變更為園道用地...，同意變更外，其餘建議暫予保留。...除應研提區段徵收可行性評估，以供審議參考外，應另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於完成市都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。爰建議台中市政府應先就本案休閒專用區擬引進產業類別及開發計畫等研提完整規劃內容後，再另案依都市計畫法定程序辦理變更」。本案業經本府於95年積極辦理本計畫區之整體規劃，研擬引進之產業類別及開發計畫，並經本市都市計畫委員會審定細部計畫內容，且連續三年編列區段徵收費用（經議會審議通過共77.6億元預算），符合上開

大部都市計畫委員會第604次會議決議內容後，即檢具變更主要計畫書、圖報大部，期能依該決議內容逕予核定後實施，立即辦理開發。

二、本案依大部都市計畫委員會第684次會議決議內容，並參考本府98年3月間拜訪大部都市計畫委員所賜相關建議，檢討修正全案案名為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵台中車站門戶地區）」案及相關內容如附。

正本：內政部營建署

副本：臺中市政府都市發展處

市長胡志強

【附錄三】本會第604次會議審決事項(節錄)

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 審查意見
				原計畫	新計畫		
逾 1	74		南屯區鎮平里及中和里附近農業區及河川區	農業區 (147.6830 公頃)	休閒專用區 (131.7998公頃) 園道用地 (10.0064公頃) 道路用地 (2.6839 公頃) 綠帶 (3.1929 公頃)	1. 該區鄰近高鐵烏日車站，屬中彰快速道路、八十米外環道交接處，立地條件優良，適宜變更為都市發展用地，以承接高鐵發展動能。 2. 運用高鐵一日生活圈的時空壓縮服務機能，規劃休閒專用區引導新興商業型態進駐，形塑觀光娛樂的休閒風貌，提升都市競爭力。 3. 配合內政部營建署規劃設計高鐵台中站站區「站四」30M計畫道路與中彰快速道路連繫工程及整體開發地區（原後期發展區）永春東七路之調整，規劃 60M 園道以為休閒專用區中央軸線，提昇高鐵台中站區對外交通之可及性，並配置二條 20M 東西向計畫道路，以銜接鄰近地區交通系統。 4. 於楓樹里地區西側劃設 20 米隔離綠帶（黎明路一段 497 巷北側至黎明路段為 15M），形塑地區開放空間風格，並藉以維護楓樹里地區環境品質。	1. 除農業區變更為園道用地及河川區變更為河川區兼作園道使用部分，基於道路系統完整性之考量，同意變更外，其餘建議暫予保留。 2. 為避免增加不具可行性之都市計畫整體開發案件，有關都市計畫變更擬以區段徵收方式開發者，依本部 92 年 8 月 5 日台內營字第 0920087857 號函示規定，除應研提區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，應另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於完成市都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。爰建議台中市政府應先就本案休閒專用區擬引進產業類別及開發計畫等研提完整規劃內容後，再另案依都市計畫法定程序辦理變更。

第 3 案：臺中縣政府函為「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫部分）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 85 年 7 月 20 日第 23 屆第 2 次會、86 年 1 月 29 日第 24 屆第 1 次會、87 年 4 月 23 日第 25 屆第 1 次會及 87 年 10 月 9 日第 25 屆第 4 次會議審決通過，並准台中縣政府 89 年 1 月 6 日 88 府工都字第 364505 號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會辛前委員晚教召集翁前委員金山、侯前委員錦雄、陳前委員銀河及張前委員元旭等組成專案小組先行審查，並業於 89 年 2 月 29 日、89 年 7 月 10 日、90 年 3 月 29 日召開 3 次審查會議，研獲具體審查意見，爰提經本會 90 年 5 月 8 日第 508 次會議決議略以：「本案除左列各點外，其餘照專案小組審查意見辦理，並除擴大地區之新訂都市計畫案及決議文三部分再另案提會討論外，其餘先行退請台中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。．．．．．（略）」，案經台中縣政府依照上開決議修正計畫書、

圖後，先行報請本部以 90 年 12 月 27 日台九十內營字第 9017982 號函核定上開通盤檢討案，及台中縣政府以 91 年 1 月 10 日府建城字第 09037351503 號公告發布實施各有案。

七、本擴大地區之新訂都市計畫案，經本會專案小組於 90 年 11 月 27 日、91 年 6 月 5 日續開第 4、5 次審查會議研獲具體審查意見，再提本會 91 年 6 月 25 日第 536 次會議審決略以：「本案有關擴大地區之新訂都市計畫案部分，退請台中縣政府依照本會專案小組審查意見辦理後，再行提會討論。」。案准台中縣政府 91 年 10 月 7 日函報補充資料到部，及經本專案小組 91 年 10 月 22 日召開審查會議，研獲具體審查意見，再提本會 91 年 12 月 3 日第 548 次會議審決略以：「本案請原專案小組就 91 年 10 月 22 日審查意見及左列各點再詳予審查研提具體意見後，再行提會討論。．．．」，爰本擴大地區之新訂都市計畫案再交由本會專案小組分於 91 年 12 月 20 日、92 年 3 月 19 日召開 2 次審查會議，及案准台中縣政府 92 年 5 月 9 日府建城字第 0920116637 號函送補充資料到本部營建署，爰再提本會 92 年 6 月 10 日第 561 次會議審決略以：「本擴大都市計畫案除配合大里溪整治工程用地部分，究應劃設為「河川區」抑或「河道用地」，因涉及本部 86 年 1 月 6 日台內營字第 8672021 號函示規定之事實認定，由本會原專案小組會同經濟部水利

署及台中縣政府赴現場勘查確定外，其餘照專案小組審查意見通過，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。」。

八、嗣因辛前委員晚教、翁前委員金山於 92 年 6 月 30 日屆滿卸任，爰本會專案小組改由何前委員東波召集彭委員光輝、王前委員大立、汪前委員桂生、張前委員元旭等組成，並於 92 年 7 月 15 日赴現場勘查、92 年 9 月 19 日召開小組審查會議獲致審查意見。案准台中縣政府 93 年 1 月 5 日府建城字第 0920350220 號函送補充資料到本部營建署，爰再提本會 93 年 3 月 2 日第 580 次會議審決：「一、本案『河川區』範圍線應由台中縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文及依經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。二、本擴大都市計畫案，請台中縣政府依上開決議及本會 92 年 6 月 10 日第 561 次會議決議事項修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」

九、惟有關本案「河川區」範圍線認定，台中縣政府依本會 93 年 3 月 2 日第 580 次會議審決，以 93 年 7 月 5 日府建城字第 0930164414 號函請經濟

部水利署迅即確定河川區範圍境界線，惟未獲水利主管機關認定，致都市計畫核定書圖仍無修正之依據。案准台中縣政府 94 年 10 月 24 日府建城字第 0940288574 號、94 年 11 月 22 日府建城字第 0940310009 號及 95 年 1 月 11 日府建城字第 0950006282 號函送補充資料到部，前再提本會 95 年 3 月 7 日第 628 次會議決議：「本案前經行政院 83 年 6 月 23 日台 83 內字第 23932 號函原則同意辦理擴大都市計畫之目的與理由，係為透過辦理區段徵收方式取得大里溪整治工程用地及中投快速道路與生活圈 3、4 號線道路用地，惟本案自 89 年 1 月 6 日報部，歷經本會 508 次、536 次、548 次、561 次及 580 次會議審議迄今，其原擴大都市計畫草案構想及社會經濟環境已有急遽變遷，為符合行政院函同意辦理擴大都市計畫之意旨，請台中縣政府針對擬擴大都市計畫範圍內目前尚未取得重大公共工程之私有土地面積規模、擬取得方式與對策、財務計畫構想等研提補充圖說及相關資料，再行報部交由本會專案小組繼續審查」在案。

- 十、案經台中縣政府依上開決議辦理並提經該縣都市計畫委員會 96 年 8 月 13 日第 34 屆第 4 次會議審議通過，嗣准該府 96 年 10 月 15 日府建城字第 0960286796 號函檢送修正計畫書、圖報請核定等由到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝（召集人）、周委員志龍、賴委員

美蓉、陳前委員麗春及孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 96 年 11 月 19 日、97 年 9 月 26 日召開 2 次專案小組會議，因彭召集人於 97 年 12 月 31 日任期屆滿，經再簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、周委員志龍、林委員秋綿、黃委員萬翔、羅委員光宗等委員組成專案小組，於 98 年 1 月 6 日、1 月 20 日召開 2 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准台中縣政府 98 年 2 月 12 日府建城字第 0980041150 號函送修正計畫書、圖到部後，經提本會 98 年 2 月 24 日第 701 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組初步建議意見及臺中縣政府 98 年 2 月 12 日府建城字第 0980041150 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．本計畫案經台中縣政府重新微調修正計畫區範圍，已超過原公開展覽草案範圍，建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會程序，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。」在案。

十一、案准臺中縣政府 98 年 6 月 3 日府建城字第 0980167157 號函送補辦公开展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，爰再提會討論。

決議：一、本案准照臺中縣政府 98 年 6 月 3 日府建城字第 0980167157 號函送補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表之該府研析意見辦理，並請併同本會 98 年 2 月 24 日第 701 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
人1	陳情人： 溫春美 陳情位置： 大里段1021、970及1016地號等3筆土地	1. 大里路為目前地方主要聯絡道路，建議商業區能增設道路銜接大里路。 2. 大里段1016地號不願參與區段徵收，請原地保留。	1. 擬不予採納。 理由： 本案屬主要計畫性質，增設出入道路係屬細部計畫層級，建議至細部規劃時再行研議。 2. 擬不予採納。 理由： 不符合本案區段徵收範圍剔除原則，基於公平合理考量，故不予採納。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人2	陳情人： 江阿傳、呂宗益、呂宗海、呂宜泓、呂錫標等5人 陳情位置： 內新段274-3地號等13筆土地	1. 陳情土地位處巷道狹小且僅得單向行車，人車進出及交會不易，若災害或意外產生時，大型車輛或消防機具無法進出，攸關人民生命財產安全。 2. 考量都市計畫社區整體發展，影響市容景觀及整體性。 3. 建議將陳情土地納入區段徵收，一併給予補償，莫誤認為開發區而置之不理。 4. 政府規劃各項政策考量時，以不違反法令前提下，應以民眾福祉及社區發展為優先考量，政府財政或開發成本應為次之，將零星聚落一併納入開發	擬酌予採納。 理由： 經查該處區段徵收剔除範圍內，除內新段地號273土地外，主要既成建物大部分位於陳情土地內。故本府基於尊重土地所有權人意願，並考量剔除範圍之完整性及實際現況，建議將該處剔除範圍酌予調整。	准照臺中縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
		，俾擴大公共政策及落實民眾福祉。		
人3	陳情人： 徐福田 陳情位置： 內新段58-2地號	有關區段徵收區內合法建物房屋之處理方式，建議不妨礙都市計畫及開發目的下，得將既成合法房屋按原位置保留分配。	擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。 理由： 依「土地徵收條例」第47條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配，並減輕其應繳納之差額地價。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人4	陳情人： 許秀美 陳情位置： 中興段566地號	1. 陳情人支持政府辦理都市計畫案，俾能促進地方繁榮與發展，惟為維護陳情人地上物之財產權益，懇請詳細查估實情。 2. 經仔細比對，地上建物恰與編號15-20M道路相鄰，故政府推動區段徵收，為求都市發展、民眾福祉，在不妨礙都市計畫實施及道路開闢，亦不影響土地分配作業原則下，請求採原地分配方式分配土地，期使陳情人精心設計的家園不致因區段徵收而毀於一旦。	擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。 理由： 同人3案。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人5	陳情人： 陳文炯、蔡武烈、陳文振、張登山、張樹林、張瑞源、張文宗、賴文洲、林素雲、張錦全、廖明鏡等10人 陳情位置： 內新段70地號等22筆土	1. 計畫面積398.98公頃，區段徵收面積211.43公頃，政府無償取得公共設施用地，應由區內業主共同負擔，再共同享受增值成果。都市計畫應考慮完整、美觀，保留工廠及部分老舊聚落，毫無意義，應再檢討。 2. 區段徵收區內仍有很多合法建築，強制拆遷雖有少許補償，但重建不易，極多居住區內50年以上地主生活將陷入困境，請從長計議。	1. 擬不予採納。 理由： 考量區段徵收剔除區內之聚落及工廠，均屬合法既存且具規模之群落，為保障其權益，故建議仍應予以保留。 2. 擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。 理由： 同人3案。	准照臺中縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
	地	<p>3. 區段徵收區與鄰近土地地價相差很大，應再評估考量百姓權益。</p> <p>4. 都市計畫區內及鄰近已完成的重劃區，土地尚未充分建築使用，本案區段徵收開發並無迫切性，為免浪費開發成本及設施閒置，請順延再議。</p>	<p>3. 擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。</p> <p>理由： 非屬都市計畫規劃階段處理意見，建議納入後續實質開發時，區段地價評定之參考。</p> <p>4. 擬不予採納。</p> <p>理由： 現行大里都市計畫區內住宅區開闢率已高達9成，且已無非都市發展用地可釋出，故為解決重大工程用地取得問題，及健全都市整體發展之考量下，本區仍有辦理開發之必要。</p>	
人6	<p>陳情人： 賴慶盛、賴榮隆、陳文欽、張瑞源、張文宗、張定雄、賴清份、蔡江南、蔡武烈等 9人</p> <p>陳情位置： 內新段44-2地號等20筆土地</p>	<p>1. 民國83年大里溪整治已被徵收一次，民國97年國道4號線也被徵收，現今又要區段徵收，對老百姓損失甚大。</p> <p>2. 建議重劃分配土地時，比例應提高，以降低重複徵收損失，以符公平。</p> <p>3. 大里溪流域內土地不能和良田合併比例分配。</p>	<p>擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。</p> <p>理由： 區段徵收抵價地發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。</p>	准照臺中縣政府研析意見通過。
人7	<p>陳情人： 張順興</p> <p>陳情位置： 中興段504、508及510地號</p>	<p>1. 金融風暴對景氣影響甚大，許多民眾因失業得依賴種植農作物維持生計，如在此時重劃土地，會荒廢多年更加重業主生活之困苦。</p> <p>2. 農地已是第二次重劃，望政府體恤農民辛勞，劃分給地主原農地面積5成之土地，且希望能在原地或不要離開太遠。</p>	<p>擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。</p> <p>理由： 依「土地徵收條例」第39條規定，曾經辦理農地重劃者，該重劃地區部分之抵價地總面積不得少於徵收總面積45%。</p>	准照臺中縣政府研析意見通過。
人8	<p>陳情人： 張順進</p>	願配合政府計畫，但重劃後希望能給予地主至少5成之土地。	擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。	准照臺中縣政府研析意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
	陳情位置： 中興段510地號		理由： 同人6案。	見通過。
人9	陳情人： 楊清松 陳情位置： 大里段 1339-1、1341-1及 1341-2等地號	1. 政府不應在經濟與景氣低落，人民生活困苦情形下，實施土地重劃。 2. 居住在這4、50年之久的三合院，若土地重劃將面臨後續搬遷及生活上的困擾。 3. 政府有顧慮到沒房子住的居民要搬到何處？租房子及錢哪裡來？ 4. 依擴大大里都市計畫圖標示，公園（公6）用地需要這麼大嗎？	擬不予採納。 理由： 1. 為健全都市整體長遠發展，並解決長久以來大里溪整治工程用地之取得，本區辦理區段徵收開發已為政府既定政策。後續於實質開發階段，針對地上物將辦理實際查估作業並發給合理之補償費。 2. 公6公園用地兼具地區防災滯洪功能，故須考量預留後續設置滯洪池之空間。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人10	陳情人： 黃榮松 陳情位置： 中興段567地號	1. 本人所有建物係於94年12月8日取得合法使用執照在案，懇請保留本建物。 2. 懇請將道路15~20M道路位移向東約8公尺劃設，並改為路寬15公尺，避開本建物。	擬酌予採納。 理由： 陳情建物係於近年完工之合法建物，為保障其權益，在不影響整體交通功能及他人權益之考量下，擬將該段道路往東酌予調整。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人11	陳情人： 張美麗 陳情位置： 大里段1015、1015-1地號	陳情土地上已申請核准設有1棟農舍，且左臨住宅社區，期望能於重劃後，保留原地分配於大里路旁。	擬移請地政處納入後續區段徵收之參考。 理由： 同人3案。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人12	陳情人： 林陸龍 陳情位置： 大里段958、958-5地號	1. 陳情土地屬甲種建地，與此次徵收農地不同。 2. 地主已繳交30年建地地價稅，且於民國65年以前重劃一次，已損失1成土地。 3. 建請將陳情建地排除於區段徵收外。	擬不予採納。 理由： 1. 本案剔除於區段徵收範圍之原則，係以合法且具規模之聚落為主，針對零星之合法建物，建議未來得依「土地徵收條例」第47條規定，申請原地保留分配。 2. 建地與農地目前土地價值即不同，故後續於實質開發階段，	准照臺中縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
			計算土地權利價值亦有差異， 因此應已符合公平合理原則。	
人 13	陳情人： 張順發 陳情位置： 中興段509地 號	配合政府計畫，但重劃後希望發 還地主6成之土地。	擬不予採納。 理由： 1. 依「土地徵收條例」第39條規 定，抵價地總面積以徵收總面 積50%為原則。 2. 抵價地發還比例應視辦理開發 當時主管機關核定之區段徵收 計畫書為準。	准照臺中縣 政府研析意 見通過。
人 14	陳情人： 胡永能、胡永 帆、呂炳忠、 簡守 陳情位置： 大里段 1155-4、 1155-6、 1155-5、 1155-7地號	陳情土地位處目前規劃草案內 所劃設之住宅區內，故建議不用 拆除，且房屋外觀保持不錯，不 會與之後建築相差太大，建議將 建物保留。	擬移請地政處納入後續區段徵收 之參考。 理由： 同人3案。	准照臺中縣 政府研析意 見通過。
人 15	陳情人： 陳文炯 陳情位置： 內新段70地 號	1. 大里溪流域整治受益者為全 民，怎可由少數農民的農地負 擔，有違背利益平衡原則。 2. 經濟不景氣，青年返鄉農耕， 農民無地可耕作，等於要農民 去死，這是照顧人民的政府？	擬不予採納。 理由： 本區辦理區段徵收開發除為 解決大里溪整治工程用地之取得 外，更重要的考量係為健全都市 整體長遠發展，提供都市發展腹 地。後續於實質開發階段，本府 將再持續加強溝通。	准照臺中縣 政府研析意 見通過。
人 16	陳情人： 陳清期 陳情位置： 大里段1361 、1361-1、 1362-2地號	1. 陳情土地上有辦公室、住家及 廠房，廠房為具有工廠登記證 之合法工廠，但計畫圖上現況 並無廠房，顯然計畫圖上有誤 。 2. 請將本人合法廠房補測繪入 計畫圖內，以免以後拆遷補償 時損害本人權益。 3. 本人所有土地為甲種及丁種	擬移請地政處納入後續區段徵收 之參考。 理由： 1. 本計畫圖上所示現況地形，係 於本計畫擬定之初即已測繪， 故後續新增建物並未顯示於圖 上，並非有誤。 2. 後續於實質開發階段，針對地 上物補償費之核算，本府將逐	准照臺中縣 政府研析意 見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
		建築用地，是否可剔除不參加區段徵收，如無法剔除，本人所有合法廠房，設備花費數千萬，是否可一併補償。	一進行實地查估作業，應可使地主權益受到保障。	
人17	陳情人： 蘇森村 陳情位置： 大里段575-5地號	1. 陳情土地為鄉村區乙種建築用地，上面皆為舊有建物，大部分為住宅區，為何同1筆土地有部分需納入區段徵收。 2. 建議修正該處剔除區段徵收範圍線，將陳情土地整筆剔除於區段徵收範圍。	擬酌予採納。 理由： 為尊重地主權益，建議將陳情土地完整納入區段徵收剔除區範圍。	准照臺中縣政府研析意見通過。
人18	陳情人： 李黃壽 陳情位置： 內新段48-34地號	1. 陳情土地前方為國道4號線，車輛往來頻繁，車速快、噪音大，不適合做住宅用地。 2. 人口出生率逐年降低，台灣正邁向人口老化，已建築房子超過人口需求，不宜再規劃許多住宅用地。 3. 目前大里小型工業用地很少，很多小型工廠均遷移至烏日西南、霧峰地區一帶。因此希望留住小型工廠，稅收於大里，故建議此區規劃為小型工業用地。 4. 陳情土地鄰近內新紡織廠，建議將國道4號線旁縱身350公尺內改成小型工業用地。	擬不予採納。 理由： 1. 目前大里都市計畫區內住宅區開闢率已高達9成以上，故為因應本市未來都市發展需求，仍宜適度釋出住宅區。 2. 目前包括大里及草湖地區都市計畫區內之工業區，仍約有20公頃土地尚未開發利用；再者本市尚有大里及仁化工業區等工業土地之供給，故不宜再增加工業區之劃設。	准照臺中縣政府研析意見通過。
逾1	陳情人： 賴慶盛等91人 陳情位置： 雅木耳地區	1. 依據台中縣政府98年4月8日府建城字第09800980492號函再次公告公開展覽本計畫書、圖，然公告宣傳單並未確實發放，致使眾多地主不知公告展覽日期及公開說明會時間、地點，嚴重損及地主知的權益，顯有行政疏失。 2. 原擴大都市計畫範圍規模達600公頃以上，然現推動之區	擬參酌辦理。 理由： 1. 本案宣傳單已轉請大里市公所交由地方里長代為發放至範圍內及周邊地區之居民，且亦依規定登報三日週知。 2. 開發面積規模與抵價地分配比例並非直接關聯，且本案抵價地比例係參酌本府近年來辦理之區段徵收開發案抵價地發還	准照臺中縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
		<p>段徵收開發面積僅核定211.43公頃，選擇性地區開發造成原計畫範圍內地主權益受損，亦使參與區段徵收之地主未來配地面積將相對減少，違反原計畫整體開發之意義。</p> <p>3. 雅木耳地區土地於民國83年為進行大里溪整治工程已被政府徵收一次，當時要求待有區段徵收時與政府以地易地遭拒，今推動區段徵收開發案卻為解決當時大里溪整治及生活圈3號道路新建工程，政府承諾部分土地所有權人得參與區段徵收之問題。換言之，犧牲雅木耳地區地主的權益來解決政府的難題，政府實有欠公平。</p> <p>4. 經調查，現行區段徵收範圍內雅木耳地區土地公告現值與鄰近地區土地公告現值差距甚大，故以土地價值作為未來配地之權利換算基礎，顯為不公平。如政府不重新檢討本區段徵收範圍內土地公告現值，提高雅木耳地區土地公告現值與他區等值，則本地區地主反對所有土地被納入區段徵收範圍。</p> <p>5. 本案中欲將大里溪底河川地納入區段徵收範圍內為不合理之舉，因河川地與一般良田不等值，故不應予良田合併以同等比例參與未來土地分配。</p> <p>6. 政府對於本次區段徵收案，至目前並未於公開說明會或以其他方式明確說明解釋「區段</p>	<p>比例進行財務評估，不致因開發規模縮減而使地主未來配地權益受損。</p> <p>3. 為配合大里溪治理工程用地之取得，當初整治範圍內土地係由水利單位採取區段徵收與一般徵收雙軌並行的方式處理，願意領取補償者辦理一般徵收，否則可先行提供土地，待擴大都市計畫區段徵收完成後再分配回可建築用地。因此，土地取得之處理方式相同，應不致產生公平性問題。</p> <p>4. 該部分非屬都市計畫規劃階段討論權責，將移請地政處納入後續開發階段參考。</p> <p>5. 區段徵收抵價地分配比例係以土地權利價值進行換算，目前河川區與一般農業使用之土地價值即已不同，因此未來分配比例亦非相同。</p> <p>6. 目前公開說明會主要係針對內政部審定之都市計畫規劃內容進行說明，後續於區段徵收作業推動階段，一規定將再召開區段徵收說明會，屆時將會針對區段徵收相關處理原則進行詳細說明。</p> <p>7. 本案已延宕相當久的時間，且目前大里都市計畫區開闢已接近飽和狀態，因此在兼顧都市整體健全發展及土地所有權人權益之考量下，應積極推動。</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	臺中縣政府研析意見	本會決議
		<p>徵收」之意義，行政辦理時程及未來土地分配比例及規則，讓地主不知所以，不知自身權益何在。</p> <p>7. 台中縣、市合併在即，合併升格為直轄市後，所有都市計畫案勢將重新整併檢討，且未來開發經費亦須由合併後之直轄市政府編列預算開發，故本次區段徵收案不宜倉促執行，為免浪費開發成本，宜請順延再議。</p>		

第 4 案：彰化縣政府函為「擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫」案。

說明：一、查「擬定彰南花卉園區（含高鐵彰化車站）特定區計畫」案前經本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會議審決略以：「本案依本會專案小組初步建議意見方案二辦理，請彰化縣政府依據都市計畫法第 19 條之規定先辦理公開展覽及說明會程序，廣徵民眾意見，並提請該縣都委會審議通過後，再報部交由本專案小組繼續聽取簡報，俟獲致具體初步建議意見後，再行提會討論。」有案。

二、案經彰化縣政府依本會前開決議事項於 98 年 5 月 8 日以府建城字第 0980107920 號函送計畫書、圖並將計畫名稱修正為「擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫」到部，由本會委員組成專案小組召開會議聽取該府簡報。

三、本案業經本會專案小組（召集人：林委員秋綿）於 98 年 5 月 22 日、98 年 6 月 5 日及 98 年 6 月 12 日召開 3 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步建議意見（詳後附錄），並經彰化縣政府 98 年 6 月 30 日府建城字第 0980154006 號函送依本會專案小組初步建議意見處理對照表暨修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府 98 年 6 月 30 日府建城字第 0980154006 號函送之計畫書、圖及本會專案小組初步建議意見通過，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、原則同意彰化縣政府於本次會議所提之區段徵收可行性評估報告，並請縣府依本會專案小組建議意見(六)繼續辦理。
- 二、計畫書「拾貳、實施進度及經費」之開發方式部分，有關本計畫擬剔除於區段徵收範圍外土地之區位，請以示意圖表示，以利查考。
- 三、計畫書表二十七有關水利專用區括號中之註記內容，及註 1. 相關內容，係屬後續辦理區段徵收之配地作業細節事宜，非屬都市計畫書應表明事項，應予刪除。
- 四、有關彰化縣政府於本次會議所提有關本案計畫道路剖面設計原則之說明，尚無法充分彰顯出本計畫未來擬強調構築「人本交通」環境之規劃設計理念，請參考與會委員建議意見再予加強補充說明，並納入計畫書中敘明，以利查考。

內政部都市計畫委員會專案小組第三次審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
(一)	本案係配合高速鐵路彰化車站之設置所擬訂之特定區計畫，有關彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明關於訂定本計畫之計畫目標、發展定位、目的、發展課題與對策，地方性特殊產業之政策及發展策略、特定區發展構想(包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等)等相關資料乙節，建議除請加強補充說明關於本計畫擬以雙重發展目標及發展政策所引入人口與產業發展之類型、方向等相關敘述外，其餘照該府補充之資料通過。	本案都市計畫之規劃乃配合彰化縣「卓越領航、陽光彰化-活力希望健康城」之政策方向，作為彰化縣新興入口門戶，藉由高鐵設站吸引之人流所衍生居住、商業發展等需求，以及周邊花卉、觀光遊憩、紡織、中科二林基地、二林機械精密園區與彰南科技園區等所衍生短期住宿、休閒與工商業發展等需求，將使本計畫區兼具雙軌發展之潛力。相關補充內容詳如主要計畫書p.39-42、p.45-p.46、p.58-61。
(二)	土地使用分區部分	
1.	有關配合原非都市土地用地編定為乙種建築用地所劃設之住宅區擬免提供回饋乙節，仍請彰化縣政府就都市整體發展、公共設施用地之劃設、居住環境改善、地價上漲、公平性等之事項，妥予研擬相關管制內容、回饋事宜或容積率調降等措施，並請將上開土地處理方式納入計畫書中敘明，以利查考。	於主要計畫書中之土地使用分區管制規範原則中增列「原屬非都市土地鄉村區及其周邊已屬既有聚落密集地區，應規劃為低密度住宅社區，並訂定整體開發之獎勵措施，透過容積獎勵方式，規定其應提供20% 以上土地作為公共設施用地，進行整體開發，以加速其地區更新及實質環境品質改善；另考量建物分布現況及計畫街廓之完整性，範圍內夾雜部分原屬非都市土地之非建築用地者(農牧用地、交通用地與水利用地等)，應依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋措施，以符合公平合理原則。」等規定，詳主要計畫書p.82。
2.	有關彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明關於本計畫轉運專用區修正後之面積、需求分析、容許使用項目、使用強度，開發單位主體等相關事項外，建議再加強該轉運專用區對於本計畫周邊地區所提供相關功能性之敘述，併納入計畫書中，以利查考。	未來計畫區東側台鐵將設置一處簡易站，故於台鐵簡易站及高鐵車站專用區之中心點劃設兩處轉運專用區，其功能性為： 1.提供周邊產業服務專用區之貨物倉儲及觀光人旅次之服務，藉此提升轉運機能。 2.引進多功能之商場引入商業及觀光服務，促進地區產業發展。 詳主要計畫書p.47-p.48。
3.	計畫書草案第45頁住宅區之面積分析有關「本計畫以2,000人為計畫目標年之未來人口自然增加的上限值。為因應未來人口定住需要，初步設定提供25公頃土地作為住宅發展使用，居住密度以每公頃100人，其可容納人口約為2,500人」乙節，請彰化縣政府補充說明與本案計畫人口4,500人之關聯性，以資妥適。	有關本計畫人口分為兩部分，分述如下： (一)既有聚落部分 計畫區內原屬非都市土地之甲、乙種建築用地，部分已形成聚落，予以保留並劃設為住宅區，該部分未來細部計畫劃設面積約6公頃，惟考量目前區內甲、乙種建築用地尚有部分零星散佈(約2公頃)，故將2,000人予以分派至該合法密集聚落所劃設之住宅區，估計約可容納1,500人。 (二)新增之住宅需求 以目標年4,500人之計畫人口估算，扣除前述既成聚落所容納之人口數，則尚有3,000人需分派至計

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		畫新增設之住宅區內，以此推估若本計畫區未來居住密度以每公頃100人核計，則約需提供30公頃之住宅區。惟該部分應加計細部計畫需再增設約35%公共設施用地，故經核算後本計畫應至少劃設約41公頃之住宅區始足容納計畫人口之需求。 詳主要計畫書p.47。
(三)	公共設施用地部分：	
1.	本計畫並未劃設國小及國中用地，關於彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫範圍附近地區之現有學校之分佈、規模及學區劃設等相關資料乙節，建議除補充說明本計畫周邊地區現有國中、小容量及服務範圍是否符合未來人口增加之需求，及請將計畫書草案第36頁有關現有學校之服務範圍依各該學校之學區服務範圍予以修正外，其餘原則同意照該府核議意見通過。	鄰近都市計畫區之國中小用地服務範圍皆已涵蓋本計畫區之範圍，故不再於計畫區內劃設國中、小用地，詳主要計畫書p.33-p.36。
2.	請補充說明本計畫公共設施是否符合有關「應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定。	總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地之計算，本計畫區係以公園用地、公園用地兼供滯洪使用、綠地用地、園道用地及廣場用地兼供停車場使用等五項公共設施面積(廣兼停與園道以1/2計算)約20.41公頃，估計畫總面積11.82%，詳主要計畫書p.66及p.73。
3.	請補充說明本計畫有關停車場用地之需求面積與劃設內容。	停車場用地之需求面積為0.68公頃，本計畫劃設之廣場用地兼供停車場使用以1/2計算停車場面積為1.73公頃，詳主要計畫書p.54、p.67、p.73。
(四)	交通運輸需求預測分析部分：建議除計畫書草案第47頁關於道路系統旅次產生量分析中「1. 人口以5,000人為限」乙節，建議予以刪除，以資妥適外，其餘原則同意照該府核議意見通過。	已刪除，詳主要計畫書p.49。
(五)	實施進度及經費部分	
1.	計畫書草案第78頁「一、開發方式」有關「該區內部分道路涉及高鐵聯外道路系統者，得不採區段徵收方式開發」乙節，請彰化縣政府具體補充說明上開道路之位置、面積、開發方式、經費概估、開發單位、期程等相關事宜，並輔以表格方式說明，以利查考及將來道路工程之順利執行。	該段內容已修正為「已徵收取得之高鐵車站專用區與高速鐵路用地剔除於本次區段徵收範圍」等內容，詳主要計畫書p.84。 另有關於高鐵聯外道路系統之位置、面積、開發方式、經費概估、開發單位、期程等相關事宜，詳主要計畫書p.27、p.30-p.32。
2.	「事業及財務計畫」有關「發還地主抵價地比例暫定40%」乙節，與表二十三「區段徵收開發土地面積分配表」附註之說明2.「抵價地比例暫以區段徵收總面積41.05%為估算原則」兩者產生競合，請查明修正或將上	已統一修正「發還地主抵價地比例暫定41.05%」，詳主要計畫書p.84。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	開抵價地比例之說明予以刪除，另於區段徵收計畫書表明之。	
3.	請將經彰化縣政府地政單位認可之區段徵收可行性評估報告併同於本計畫案提請本部都委員審議，以利查考。	遵照辦理。
(六)	本案若經委員會審議同意以區段徵收方式辦理，請彰化縣政府依下列方式辦理：	
1.	請彰化縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫及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年內完成者，請彰化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。	遵照辦理。
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，仍應維持現行非都市土地，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。	遵照辦理。
(七)	計畫書草案內容部分：	
1.	計畫書草案第46頁表十五「擬定高鐵彰化車站特定區計畫各項土地使用面積分派表」內容，係屬計畫區規劃研究性質事項，非屬都市計畫土地使用規劃應表明事項，為避免混淆及誤解，建議予以刪除，以資妥適。	已檢討修正為產業服務專用區未來擬導入之產業型態建議表，詳主要計畫書p.46。
2.	彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫都市防災計畫之相關圖說資料，請配合土地使用分區、公共設施及道路系統予以適度之修正，並增加防救災及疏散路線，以資妥適。	已檢討修正，詳主要計畫書p.77、p.81。
3.	彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫土地使用分區管制之原則乙節，請補充有關自行車系統、人行步道及12公尺計畫道路剖面圖等規劃原則，俾作為擬定細部計畫之指導。	為保留後續細部計畫擬定時之彈性，故本計畫僅補充50米主要計畫道路之剖面圖，詳主要計畫書p.83。
4.	計畫書草案第70頁有關本計畫共同管道計畫部分，請補充說明規劃原則及計畫內容等相關圖說資料，並將有關「詳請參閱『擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫(細部計畫)草案』」之文字予以修正或刪除。	已刪除，詳主要計畫書p.75。
5.	計畫書草案第71頁有關「(二)公園用地兼供溝渠使用」乙節，似屬誤繕，請配合公共設施項目及名稱予以修正。	已刪除，詳主要計畫書p.76。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照彰化縣政府於本(第3)次會議所提修正後之計畫書草案及補充資料通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書32份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

(一)本案係配合高速鐵路彰化車站之設置所擬訂之特定區計畫，有關彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明關於訂定本計畫之計畫目標、發展定位、目的、發展課題與對策，地方性特殊產業之政策及發展策略、特定區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等）等相關資料乙節，建議除請加強補充說明關於本計畫擬以雙重發展目標及發展政策所引入人口與產業發展之類型、方向等相關敘述外，其餘照該府補充之資料通過。

(二)土地使用分區部分：

- 1.有關配合原非都市土地用地編定為乙種建築用地所劃設之住宅區擬免提供回饋乙節，仍請彰化縣政府就都市整體發展、公共設施用地之劃設、居住環境改善、地價上漲、公平性等之事項，妥予研擬相關管制內容、回饋事宜或容積率調降等措施，並請將上開土地處理方式納入計畫書中敘明，以利查考。
- 2.有關彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明關於本計畫轉運專用區修正後之面積、需求分析、容許使用項目、使用強度，開發單位主體等相關事項外，建議再加強該轉運專用區對於本計畫周邊地區所提供相關功能性之敘述，併納入計畫書中，以利查考。
- 3.計畫書草案第45頁住宅區之面積分析有關「本計畫以

2,000人為計畫目標年之未來人口自然增加的上限值。為因應未來人口定住需要，初步設定提供25公頃土地作為住宅發展使用，居住密度以每公頃100人，其可容納人口約為2,500人」乙節，請彰化縣政府補充說明與本案計畫人口4,500人之關聯性，以資妥適。

(三)公共設施用地部分：

- 1.本計畫並未劃設國小及國中用地，關於彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫範圍附近地區之現有學校之分佈、規模及學區劃設等相關資料乙節，建議除補充說明本計畫周邊地區現有國中、小容量及服務範圍是否符合未來人口增加之需求，及請將計畫書草案第36頁有關現有學校之服務範圍依各該學校之學區服務範圍予以修正外，其餘原則同意照該府核議意見通過。
- 2.請補充說明本計畫公共設施是否符合有關「應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定。
- 3.請補充說明本計畫有關停車場用地之需求面積與劃設內容。

(四)交通運輸需求預測分析部分：建議除計畫書草案第47頁關於道路系統旅次產生量分析中「1.人口以5,000人為限」乙節，建議予以刪除，以資妥適外，其餘原則同意照該府核議意見通過。

(五)實施進度及經費部分：

- 1.計畫書草案第78頁「一、開發方式」有關「該區內部分道路涉及高鐵聯外道路系統者，得不採區段徵收方式開發」乙節，請彰化縣政府具體補充說明上開道路之位置、面積、開發方式、經費概估、開發單位、期程等相關

事宜，並輔以表格方式說明，以利查考及將來道路工程之順利執行。

- 2.「事業及財務計畫」有關「發還地主抵價地比例暫定40%」乙節，與表二十三「區段徵收開發土地面積分配表」附註之說明2.「抵價地比例暫以區段徵收總面積41.05%為估算原則」兩者產生競合，請查明修正或將上開抵價地比例之說明予以刪除，另於區段徵收計畫書表明之。
- 3.請將經彰化縣政府地政單位認可之區段徵收可行性評估報告併同於本計畫案提請本部都委員審議，以利查考。

(六)本案若經委員會審議同意以區段徵收方式辦理，請彰化縣政府依下列方式辦理：

- 1.請彰化縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫及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年內完成者，請彰化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，仍應維持現行非都市土地，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。

(七)計畫書草案內容部分：

- 1.計畫書草案第46頁表十五「擬定高鐵彰化車站特定區計畫各項土地使用面積分派表」內容，係屬計畫區規劃研究性質事項，非屬都市計畫土地使用規劃應表明事項，為避免混淆及誤解，建議予以刪除，以資妥適。
- 2.彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫都市

防災計畫之相關圖說資料，請配合土地使用分區、公共設施及道路系統予以適度之修正，並增加防救災及疏散路線，以資妥適。

- 3.彰化縣政府於本(第3)次會議所補充說明有關本計畫土地使用分區管制之原則乙節，請補充有關自行車系統、人行步道及12公尺計畫道路剖面圖等規劃原則，俾作為擬定細部計畫之指導。
- 4.計畫書草案第70頁有關本計畫共同管道計畫部分，請補充說明規劃原則及計畫內容等相關圖說資料，並將有關「詳請參閱『擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫(細部計畫)草案』」之文字予以修正或刪除。
- 5.計畫書草案第71頁有關「(二)公園用地兼供溝渠使用」乙節，似屬誤繕，請配合公共設施項目及名稱予以修正。

【附錄一】內政部都市計畫委員會專案小組第一、二次審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
一	本案係配合高速鐵路彰化車站之設置所擬訂之特定區計畫，建請加強補充說明有關訂定本計畫之計畫目標、發展定位、目的、發展課題與對策，地方性特殊產業之政策及發展策略、特定區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等），以供委員會瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。	<p>1. 本案計畫目標與目的係配合高鐵設站所帶來之交通區位優勢與鄰近優勢、科技產業，發展成為彰化與南投之出入門戶與產業支援核心，詳主要計畫書P2。</p> <p>2. 發展定位：本案除利用高鐵車站之人流引入人口與產業外，並利用其交通區位優勢與周邊優勢、科技產業進行本特定區之發展，以雙軌發展策略引導彰南地區整體發展，其發展願景與定位詳主要計畫書P39、P56與細部計畫書P4-2、P4-3。</p> <p>3. 發展課題與對策，地方性特殊產業之政策及發展策略、特定區發展構想等詳第五章第一節與第二節。</p>
二	土地使用分區部分	
1.	依彰化縣政府列席人員表示，有關本計畫係以因應發展地方性特有產業之需求，不以發展住宅社區為計畫目標，以發展低密度住宅區為主，居住密度以每公頃100人為原則，住宅區之平均容積率擬調降至100%乙節，原則同意，並請依上開目標及原則，酌予檢討與修正住宅區劃設之面積與區位。	<p>1. 已依左列原則進行檢討，並已於主要計畫土管原則增列「…新開發住宅區密度應以每公頃100人為原則，且建築量體以規劃為獨棟、雙拼或連棟式之低層住宅為主…」等規定。</p> <p>2. 修正後住宅區區位之規劃，原則上係配合現況聚落分布，分別於西側及東北側劃設兩處住宅鄰里單元，詳主要計畫書P77。</p>
2.	計畫書草案第34頁敘明「本計畫不以發展住宅社區為計畫目標，…初步設定提供20公頃土地作為住宅發展使用，原則上以發展低密度住宅區為主，居住密度以每公頃100人，其容納人口約為2,000人」，惟本(第2)次會議所補充之修正內容推估本計畫區人口為4,500人，且本計畫住宅區規劃為47.34公頃，亦與分析結果產生重大之差異與競合，請妥予查明並修正。	已調整修正特定區計畫人口與住宅區區位、面積，詳主要計畫書P40、P41。
3.	有關配合原非都市土地用地編定為乙種建築用地所劃設之住宅區免提供回饋乙節，請彰化縣政府就都市整體發展、公共設施用地之劃設、居住環境改善、地價上漲、公平性等之事項，妥予研擬相關管制措施與回饋事宜，供委員會討論。	<p>1. 針對區內既有聚落密集地區係考量其現有建物分布情形、與鄰近分區銜接界面及計畫街廓未來發展之完整性等因素予以劃設為第二種住宅區，故範圍內夾雜部分原屬非都市土地之農牧用地。</p> <p>2. 於主要計畫土管原則增列「原屬非都市土地鄉村區及其周邊已屬既有聚落密集地區，應規劃為低密度住宅社區，並訂定整體開發之獎勵措施，以</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
4.	計畫書草案第20頁原非都市土地用地編定面積表所示，乙種建築用地面積約5.52公頃，惟彰化縣政府於本(第2)次會議補充之資料所示，配合上開乙種建築用地所劃設之第2種住宅區面積約6.41公頃，因涉及劃設原則與提供回饋之相關事宜，請彰化縣政府詳予查明。	加速其地區更新及實質環境品質改善…考量建物分布現況及計畫街廓之完整性，範圍內夾雜部分原屬非都市土地之農牧用地者，應依據『彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則』辦理回饋措施，以符合公平合理原則。」等規定，詳主要計畫書P77。
5.	計畫書草案商業區面積為40.74公頃，查都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區面積之檢討標準，3萬以下係以每千人0.45公頃為準，爰請彰化縣政府依上開辦法及地區相關產業之實際需求，酌予檢討與修正商業區劃設之面積及調整為適當之專用區。	已檢討修正商業區之區位及面積，詳主要計畫書P62、P65與P66。
6.	彰化縣政府於本(第2)次會議補充之資料有關「水利專用區」部分，請依現行灌溉水道範圍調整劃設，且不納入區段徵收範圍為原則，以杜爭議。	1. 因現行灌溉水道尚有部分未進行整治，且為利後續區段徵收作業之整體工程設計與施工，並重新進行周邊地區地籍整理，以利後續地籍管理，故有納入區段徵收範圍之必要。 2. 經本府地政處表示，可將其納入區段徵收範圍，並於細部計畫書內載明「…以農田水利會土地指配於水利專用區內為宜，且後續於抵價地分配作業要點中敘明農田水利會土地之處理…」，詳細部計畫書P6-7。
7.	本計畫草案轉運專用區面積訂為10.85公頃，請補充說明該專用區之需求分析、容許使用項、使用強度，開發單位主體等相關事項。	1. 已檢討修正轉運專用區之面積為6.66公頃，其係配合產業服務專用區之發展，供運輸倉儲、儲配物流性質之產業使用為主，另配合高鐵車站專用區，提供人流轉運服務。 2. 使用強度為建蔽率為50%，容積率為150%，未來將納入區段徵收範圍一併開發，其需求分析詳主要計畫書P44與P46。
8.	有關旅館區之分析與劃設部分	
(1)	請補充說明旅館區之需求與供給等相關評估事項，以供委員會審議之參考。	已補充說明，詳主要計畫書P42與P43。
(2)	計畫書草案第35頁敘明「以本計畫區而言，推動休閒產業並發展民宿，為最佳的住宿模式」，惟本計畫旅館區規劃達9.61公頃，與分析結果產生重大之差異與競合，請查明修正。	已刪除與民宿相關之敘述，詳主要計畫書P43。
(3)	有關「本計畫設置民宿以每處15間客房、容納60人次為基礎，約可發展60	已刪除與民宿相關之敘述，詳主要計畫書P43。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	處，計算有180公頃農地朝休閒農業發展。」乙節，查本計畫並未劃設農業區，請查明修正。	
三	公共設施用地部分：	
1.	本計畫並未劃設國小及國中用地，請補充說明本計畫範圍附近地區之現有學校之分佈、規模及學區劃設，是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定。	考量周邊地區已有國小及國中用地，且其可服務人口遠超田中鎮與社頭鄉之計畫總人口，再加上其近年來之就學人口數逐年下滑，現有學校已可滿足周邊地區將來之就學需求，且縣府亦無新設學校計畫，因此，本特定區不再劃設新學校用地，詳主要計畫書P33-P36。
2.	請補充說明本計畫公共設施是否符合有關「應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定。	檢討後該5項公共設施用地面積約20.41公頃，佔總面積11.82%，詳主要計畫書P65。
3.	請補充說明本計畫有關停車場用地之需求面積與劃設內容。	已補充說明停車場用地之需求面積與劃設內容，詳主要計畫書P50與P64。
四	計畫書草案內容部分	
1.	計畫書草案第2頁貳、辦理依據有關引用「內政部94年4月4日台內營字第0940085217號函」及「內政部97年12月5日內授營都字第0970809869號函」乙節，因非屬擬定本計畫案之法令依據，建議予以刪除。	已刪除，詳主要計畫書P2。
2.	計畫書草案第37頁表十三「高鐵彰化車站產業項目及面積指派表」與38頁表十四「高鐵彰化車站特定區計畫各項土地使用需求分析表」有相當大的差異，請補充說明。	已重新檢討修正相關說明，詳主要計畫書P44與P46。
3.	計畫書草案第39頁，高速鐵路「至民國102年彰化車站平常日進出站總旅客數為26,584人，…尖峰日總旅客數達36,062人，尖峰小時進出站總旅客數為3,181人」，惟(二)高鐵彰化車站旅次吸引量「預估民國115年時，彰化車站平常日進出站總旅客數將達21,190人，…尖峰日總旅客數達28,261人次，尖峰小時進出站總旅客數為2,418人次。」請補充上開差異之分析說明，並確認是否有誤。	有關高速鐵路運量部分，已取得交通部高速鐵路工程局之最新預測資料，並更新之，詳主要計畫書P46-P48。
4.	查本計畫係新訂之主要計畫，應作為擬定細部計畫之準則，計畫書草案第48頁、第55頁、第59頁及第65頁等，	已刪除，詳主要計畫書P56、P64、P70、P78。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	有關「配合『擬定高速鐵路彰化車站特定區計畫(細部計畫)草案』」之文字，似有不妥，請予以修正或刪除。	
5.	計畫書草案第54頁「七、零星工業區」後段，「計畫書圖所載僅供參考」乙節，似有不妥，請予以修正或刪除。	已刪除，詳主要計畫書P63。
6.	計畫書草案第65頁「一、開發方式」後段，「各分區及公共設施之…建議」乙節，似屬誤繕，請予以修正或刪除。	已刪除，詳主要計畫書P78。
7.	請補充說明都市防災計畫之相關圖說資料，以利查考。	已補充說明，詳主要計畫書P72、P73、P76。
8.	請於計畫書適當章節，補充說明有關本計畫土地使用分區管制之原則，俾供擬定細部計畫之指導。	已補充說明，詳主要計畫書P77。
9.	請補充有關本計畫區段徵收可行性評估之相關資料，以利查考。	已補充說明，詳主要計畫書P78-81。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更北斗主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 96 年 5 月 10 日第 174 次會審議通過，並准彰化縣政府 96 年 10 月 23 日府建城字第 0960215833 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會王委員小璘（召集人）、彭前委員光輝、林前前委員俊興、洪前委員啟東及孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 1 月 15 日、97 年 4 月 15 日、97 年 8 月 26 日及 97 年 12 月 23 日共召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府 98 年 6 月 19 日府建城字第 0980140482 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照彰化縣政府 98 年 6 月 19 日府建城字第 0980140482 號函送之計畫內容及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）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：

查「北斗都市計畫」自民國56年1月9日公告發布實施迄今，分別於66年辦理第1次通盤檢討、78年辦理第2次通盤檢討、79年完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討及91年訂定北斗都市計畫「土地使用分區管制要點」，計畫面積共計375.19公頃，計畫年期為民國85年，計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約200人。本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過。

- 一、請配合本計畫內自然人文資源條件、地方特色，及考量交通系統（因應鄰近高速公路交流道及高鐵車站之設置）、土地使用機能及產業發展等，補充修正本計畫區未來願景及定位，並分析地區之優、劣勢、條件，考量如何與彰化附近地區作區隔，並落實到計畫空間層次及所需的相對服務設施等。
- 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，並依推計之計畫人口檢討土地使用及公共設施之劃設情形，及補充說明土地使用現況、容積管制情形，納入計畫書，以利查考。
- 三、本次北斗都市計畫圖重製後重新丈量各分區及公共設施用地面積互有增減，計畫總面積減少2.98公頃，其中住宅區減少4.90公頃、商業區減少3.04公頃、工業區減少1.03公頃、道路用地增加6.01公頃等，修正面積更達1公頃以上，請詳予敘明原因及處理原則，納入計畫書，如有涉及分區之變更，應補充納入變更內容明細表。
- 四、查本地區都市計畫圖由於使用多年，而地形地物隨都市發展多有變遷，常發生執行困難及問題，為提昇計畫圖之精度，以避免圖、地不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製展繪原則及疑義處理結果亦請納入變更計畫書內以資明確。並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條規定，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

- 五、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口25,000人核算，公園用地面積不足3.75公頃，兒童遊樂場用地面積不足2.00公頃，停車場面積不足2.93公頃，又公園用地、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0.08%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，故請於附帶條件應整體開發地區擬定細部計畫時妥為調整補充。
- 六、本計畫屬都市計畫法第10條所擬定之「市（鎮）計畫」，本次檢討擬將主要計畫與細部計畫分別制定，除應分別依都市計畫法第15條及22條所定都市計畫書圖應表明事項制定外，其主要計畫與細部計畫內容、劃分範圍，請詳予補充圖說納入計畫書中。
- 七、計畫書第四章發展背景與現況中所稱「發展率」、「使用率」、「開闢率」等用語，應釐清其定義，並作適當修正。
- 八、請縣政府查明目前本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於91年7月16日以台內營字第0910085117號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 九、都市防災計畫部分，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。
- 十、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27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。
- 十一、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。

十二、分期分區發展計畫應依據「都市計畫分區發展優先次序劃定原則」，評估政府財力及實際發展需要，並配合計畫年期調整重新修訂，以作為擬定細部計畫或實施都市建設優先次序之依據。

十三、有關「事業與財務計畫」乙節，請修正為「實施進度與經費」，並針對各公共設施項目之土地取得方式、開闢經費、主辦單位、預定完成期限及經費來源等詳予補充納入計畫書敘明。

十四、考量本計畫區附帶條件整體開發地區變更案件（共十四處）案情繁複，且可提供公共設施面積比例大幅調降（由原來之59%驟減為30%不等），牽涉住宅需求、環境品質及公共設施檢討標準等層面甚廣，且缺乏可行性評估，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕過久，影響市政之推動，故採納縣政府列席人員建議分兩階段進行辦理，除本會專案小組初步建議意見暫予保留部分（變更內容明細表編號十四至十八）納入第二階段請縣政府繼續辦理研提相關資料到部後，再行審議外，其餘部分納入第一階段先依程序審議，並將計畫案名修正為：「變更北斗主要計畫（第三次通盤檢討【第一階段】）案」，以符實際。

十五、為符實際及講求效率，本計畫彰化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。

十六、本案請依照本會專案小組初步建議意見，重新修正計畫書、圖及以對照表方式補充處理情形資料到署後，提請委員會審議。

十七、變更內容明細表部分：如后附表。

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫圖	原比例尺三千分之一計畫圖計畫總面積(375.19)	重製後一千分之一計畫圖縮製成三千分之一計畫圖供辦理本次檢討之主要計畫圖計畫總面積(372.21)	依北斗鎮公所邀集建管、地政等相關單位組成專案小組重新展繪計畫線，展繪完成計畫圖經北斗鎮公所核對後，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第41、42條規定於86年7月12日至86年8月11日止公告30天后作為本次通盤檢討圖之依據。	照縣政府核議意見通過。
		主要計畫與細部計畫合併擬定	依區分原則分離主要計畫與細部計畫，主要計畫圖面保留細部計畫街廓線	本計畫屬於市鎮計畫，依「都市計畫法」第15條規定，應先擬定主要計畫報部核定，其細部計畫部分，依同法第23條規定，應由縣府核定實施，並為配合民國91年5月15日總統令公布修正都市計畫法第23條有關直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫之規定，並為落實中央與地方權責劃分，且本計畫已於民國78年辦理「變更北斗主要計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施在案。 備註： 1. 重製後土地使用、公共設施等計畫面積詳表二，計畫總面積減少2.98公頃。 2. 主要計畫與細部計畫區分原則及作業詳P9、10。 3. 分離後檢討前土地使用、公共設施等計畫面積詳表三、圖三檢討後土地使用、公共設施等計畫面積詳表十、圖八。	照縣政府核議意見通過。
二	計畫年期	民國85年	民國100年	現行計畫以民國85年為計畫目標年，配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)，將計畫年期調整至民國100年。	參酌中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案將計畫目標年調整至民國110年。
三	二之四號十五公尺計畫道路部分路段	工業區(0.05)	道路(0.12)	1. 重製中發現因原都市計畫地形圖精度欠佳致樁位成果編號林7.8.9.三支樁位與原計畫位置不符。 2. 計畫道路已依樁位成果開闢完成，故配合現況予以變更。	照縣政府核議意見通過。
		農業區(0.04)			
		住宅區(0.03)			
		道路(0.12)	乙種工業區(0.03) 住宅區(0.09)		

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四	二之一號 十五公尺 道路部分 路段	道路(0.32)	住宅區(0.32)	重製中發現因原都市計畫地形圖精度欠佳，致樁位成果A2至A9等樁位與原計畫位置不符。	照縣政府核議 意見通過。
		工業區(0.07)	道路(0.35)		
		機關(0.09)			
		住宅區(0.19)			
五	三之六號 十二公尺 道路部分 路段	住宅區(0.06)	道路(0.06)	1. 重製中發現因原都市計畫地形圖精度欠佳，致樁位成果斗中31及中C5號樁位與原計畫位置不符。 2. 已依據樁位成果辦理地籍分割且完成徵收手續，故配合樁位成果予以變更。	照縣政府核議 意見通過。
		道路(0.07)	住宅區(0.07)		
六	墓地	墓地(1.42)	公 園 用 地 (1.70)	1. 墓地已遷建完成並已綠化植栽。 2. 配合現況變更地權為公有地之住宅區為公園用地，補充不足公園用地面積。 3. 考慮公園用地之完整，將穿越公園用地8公尺計畫道路廢除、及公園周圍6公尺計畫道路變更為8公尺。	照縣政府核議 意見通過。
		道路(0.08)			
		住宅區(0.20)			
		墓地(0.05)	道路(0.06)		
		住宅區(0.01)			
		水溝用地 (12平方公尺)			
七	機關五用地	機 關 用 地 (0.02)	商業區(0.02)	1. 機關五用地原計畫商業區，於辦理第二次檢討時配合電信局現況予以變更為機關用地，該次作業轉繪位置及面積有誤，故變更為商業區部分免依彰化縣都市計畫土地變更回饋之規定辦理回饋。 2. 配合中華電信實際使用位置及面積，予以訂正。 註：機關五用地原登記地號西北斗段215、216、216-2等地號經地籍重測後為合併為光復段1821地號。	照縣政府核議 意見通過。
		商業區(0.10)	電 信 專 用 區 (0.10)		
八	計畫區東側水溝用地	住宅區(0.21)	水 溝 用 地 (0.21)	1. 水溝用地係於第二次通盤檢討中增設，該次作業變更時轉繪位置與面積有誤。 2. 配合現況實際位置，予以訂正。	照縣政府核議 意見通過。
		水 溝 用 地 (0.17)	農業區(0.17)		
九	電路鐵塔用地	電路鐵塔用地(一)(0.03)	農業區(0.03)	1. 台電公司於民國78年間辦理電路鐵塔個案變更時，轉繪位置及面積有誤。 2. 配合重製後現況實際使用位置及面積，予以訂正。	照縣政府核議 意見通過。
		農業區(0.01)	電路鐵塔用地(一)(0.01)		

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十	文四用地 南側農業區	農業區(0.40)	公園用地 (0.40)	1. 已闢建為北斗河濱公園。 2. 配合現況變更。	照縣政府核議 意見通過。
十一	螺陽國小 北側農業區	農業區(0.14)	住宅區(0.14)	1. 地籍圖分割線與都市計畫 線位置不符。 2. 都市計畫樁位C19號測釘 錯誤。恐衍生民眾權益爭 端，故配合地籍分割線予 以變更。	照縣政府核議 意見通過。惟請 縣政府補充變 更理由納入計 畫書中敘明。
十二	文中用地 西側	加油站用地 (0.13)	加油站專用區 (0.13)	配合公用事業民營化政策予 以變更。	照縣政府核議 意見通過。惟請縣 政府查明該加油 站如依「加油站 設置管理規則」 第26條規定兼供 便利商店等項目 使用時，應依「 都市計畫土地使 用分區及公共設 施用地檢討變更 原則」提出適當 捐贈或其他附帶 事項，並簽定協 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。
十三	本計畫工 業區	工業區(39.17)	乙種工業區 (39.17)	1. 原計畫並未分類。 2. 本次檢討指定作為乙種工 業區。 註：共五處乙種工業區。	照縣政府核議 意見通過。
十四	計畫區內	計畫區內有附 帶條件者	計畫區內規定 有附帶條件者 ，應速開發發展 ，為鼓勵開發意 願，避免土地資 源閒置浪費，除 已完成細部計 畫地區者，其餘 如附帶條件未 能於本檢討案 發布實施後二 年內完成開發 者，得由擬定機 關辦理專案通 盤檢討恢復原 來計畫性質。	鼓勵開發避免土地閒置。	併小組意見第十 四點暫予保留， 納入第二階辦理 ，並請縣政府研 提相關資料到部 後，再行審議。

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十五	市一北側	住宅區 (附帶條件一)	住宅區 (附帶條件四： 以公告現值加 四成乘以總面 積百分之三十 五乘積繳納代 金方式辦理)	該住宅區面積僅約五百平方公尺，不易配置公共設施用地。 註：公告現值計算依地主繳納年度為準。	併小組意見第十四點暫予保留，納入第二階段辦理，並請縣政府研提相關資料到部後，再行審議。
十六	附帶條件一	附一： 1. 應另行擬定細部計畫(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. 配置公共設施時，應優先保留現有計畫面積之廣場兼停車場用地暨專案通盤檢討作業原則所訂標準之公園用地，公地應優先規劃為公共設施用地，並不計入私地提供公共設施用地百分比範圍。	附一： 1. 應另行擬定細部計畫(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. 配置公共設施時，應優先劃設廣場兼停車場用地、公園用地，公地應優先規劃為公共設施用地，並不計入私地提供公共設施用地百分比範圍。 3. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。	1. 原計畫附帶條件一不合理，開發時應提供公設比例過高，降低開發意願。 2. 鼓勵開發避免土地閒置。 3. 為使都市計畫順利推動、執行，並維護民眾權益，配合本縣於93年10月12日發布實施之「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」。	併小組意見第十四點暫予保留，納入第二階段辦理，並請縣政府研提相關資料到部後，再行審議。

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十七	附帶條件二	附二： 應另行擬定細部計畫(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。	附二： 1. 應另行擬定細部計畫(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. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。	1. 原計畫附帶條件一不合理，開發時應提供公設比例過高，降低開發意願。 2. 鼓勵開發避免土地閒置。 3. 為使都市計畫順利推動、執行，並維護民眾權益，配合本縣於93年10月12日發布實施之「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」。	併小組意見第十四點暫予保留，納入第二階辦理，並請縣政府研提相關資料到部後，再行審議。
十八	文小六(附帶條件三)	附帶條件三住宅區(3.98公頃) 附三： 1. 應另行擬定細部計畫(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. 公地部分應優先劃為文小用地，並不計入私地提供公共設施用地百分比範圍。 3. 學校面積保留2.5公頃。	附帶條件三住宅區(3.98公頃) 附三： 1. 應另行擬定細部計畫(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. 公地部分應優先劃為公共設施用地，並不計入私地提供公共設施用地百分比範圍。 3. 學校依計畫圖範圍面積保留2.0公頃。 4. 依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理。	1. 依原計畫附帶條件整體開發公設比例過高，降低開發意願。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準國小用地每千人0.20公頃為準，每校面積不得小於2.0公頃，本計畫國小面積超過3.87公頃。 3. 為使都市計畫順利推動、執行，並維護民眾權益，配合本縣於93年10月12日發布實施之「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」。 註：附帶條件三內容第3項：學校依計畫圖範圍面積保留2.0公頃部分，請詳P45圖七。	併小組意見第十四點暫予保留，納入第二階辦理，並請縣政府研提相關資料到部後，再行審議。

附表 變更北斗主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十九	增訂都市防災計畫			預防及避免自然災害、人為災害發生時損及生命財產。	併小組意見第九點，並將補充資料納入計畫書載明，以資明確。
二十	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除	擬為細部計畫內容。	為確保本計畫區合理管制內容，並作為擬定細部計畫之參據，請縣政府將主要管制內容(含各主要分區建蔽率、容積率及重要原則等事項)納入主要計畫書。
註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。 2. 實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。					

第 6 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（事業及財務計畫之開發主體專案通盤檢討）案」。

說明：一、本部為確保土地所有權人權益及促進地方發展，辦理本特定區計畫事業及財務計畫開發主體之專案通盤檢討，以 98 年 2 月 18 日內授營都字第 09808180102 號函請屏東縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 98 年 6 月 15 日城規字第 0981000994 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：98 年 3 月 5 日至 98 年 4 月 3 日分別在屏東縣政府及東港鎮公所公告欄公開展覽 30 天，並於 98 年 3 月 16 日上午 10 時整，假東港鎮公所舉辦說明會，且經刊登於 98 年 3 月 3、4、5 日民眾日報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表(交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處 98 年 4 月 30 日鵬觀企字第 0980001860 號函)。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案計畫圖未變更，無須再重新核定。

二、計畫書第 17 頁變更內容明細表編號二，涉及都市計畫變更部分，請於該表內摘要敘明。至於表六原計畫及表七新計畫內容與表八重複，請予以刪除。

三、計畫書附件一、附件二及附件四與本計畫案無直接關係，請予以刪除。

四、公開展覽期間公民或團體陳情意見：

編號	陳情人及建議位置	變更內容		陳情摘要	規劃單位(本部營建署城鄉發展分署)處理意見	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	黃秋豐、孫劍煌、洪銘勝大鵬段 652、653、659 號等 3 筆土地	遊憩區(遊六)	取消或放寬開發限制相關規定	遊六遊憩區含蓋多筆私有土地，土地開發及利用辦法中(土管要點)，限制私有土地地主，必須具有五公頃土地面積，方能開發，然地號731已設置濕地公園，再者十七號省道以南，均屬小型多筆私有土地，整體開發案運作不可行。	不予討論 理由： 非屬本次專案通盤檢討範疇，請大鵬灣管理處錄案納供本計畫下次通盤檢討參考。	同意依規劃單位處理意見，留供該地區通盤檢討時參考辦理。
2	陳凱聖南平里住宅社區與遊八遊憩區間 8 公尺寬道路	遊憩區(遊八)	道路用地	將 8 公尺寬道路利用遊八遊憩區往東拓寬為 20 公尺，並納入區段徵收或市地重劃範圍，以利開發完整性。	未納入變更 理由： 陳情道路屬都市計畫道路等級之出入道路性質，拓寬必要性低，且為避免影響他人權益，須俟檢附相關土地所有權人同意書後，再予以考慮。	同意依規劃單位處理意見，未便採納。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更箔子寮港特計畫（配合下崙大排-治理工程-新設排水路）案。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 98 年 5 月 6 日第 164 次會議審議通過，並准雲林縣政府 98 年 6 月 2 日府城都字第 0982700725 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：據雲林縣政府列席代表於會中說明，本案變更範圍線確與經濟部水利署 98 年 12 月 20 日審查通過堤防預定（用地範圍）線相符核，本案除下列各點外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

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

二、本案計畫書第 10 頁「事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」，以符規定。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（配合「舊虎尾溪治理工程第 1 期-元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段」）案」。

說明：一、本案業經雲林縣縣都市計畫委員會 98 年 5 月 6 日第 164 次會審議通過，並准雲林縣政府 98 年 6 月 9 日府城都字第 0982700809 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 款及第 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，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、將計畫案名修正為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區（配合舊虎尾溪治理工程第 1 期-元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段））案」，以資明確。

二、計畫書表五請修正為「事業及財務計畫表」，並請確實依「都市計畫書圖製作規則」之規定辦理。

三、本案變更為河川區，應由雲林縣政府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「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。

第 9 案：連江縣政府函為「變更連江縣（東引地區）風景特定區計畫（部分機關用地為酒廠專用區及道路用地）案」再提會討論案。

說明：一、本案業經連江縣都市計畫委員會 97 年 10 月 30 日第 25 次會議審議通過，並准連江縣政府 98 年 1 月 10 日連工都字第 0980000541 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案前提經本會 98 年 2 月 10 日第 700 次會議決議：「本案請連江縣政府依下列各點補充資料並重新修正都市計畫書圖後，再行提會討論。

（一）本案據國防部軍備局列席代表說明，變更範圍涉及國防部軍備局管有土地部分尚未協調取得同意，爰請連江縣政府與該局協商，確認變更範圍，並取得土地變更同意證明文件，納入計畫書敘明，以利查考。

（二）請將現行計畫概述、原劃設機關用地之指定用途與使用需求、以及本案變更後對剩餘機關用地之使用是否造成影響及相關因應措施納入計畫書敘明，以利查考。」在案。

七、嗣准連江縣政府依照上開決議於 98 年 5 月 29 日連工都字第 0980017653 號函檢送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案准照連江縣政府 98 年 5 月 29 日連工都字第 0980017653 號函檢送依本會第 700 次會議決議修正計畫書、圖內容通過。

第 10 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 95 年 6 月 28 日第 160 次會議、95 年 8 月 9 日第 161 次會議、95 年 8 月 29 日第 162 次及第 163 次會議、95 年 9 月 20 日第 164 次會議及 95 年 10 月 31 日第 165 次會議審議通過，並准新竹市政府 96 年 1 月 8 日府都規字第 0960001896 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、林前委員俊興、洪前委員啟東、陳前委員麗春及孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 2 月 7 日、4 月 10 日、5 月 31 日、7 月 31 日、8 月 10 日、8 月 24 日、9 月 6 日、9 月 19 日、10 月 3 日、11 月 15 日（現場會勘）、12 月 25 日、97 年 5 月 20 日、6 月 3 日、6 月 17 日、7 月 9 日召開 14 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准新竹市政府 97 年 8 月 8 日府都規字第 0970081470 號函送修正計畫書、圖到部後，前提經本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議審決略以：「十、逕向本部公民或團體陳情

意見綜理表：如陳情事項同意採納且經本會審議通過者，建議請新竹市政府補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則同意併入本通盤檢討案報部核定，免再提會討論，否則應再提會討論。」在案。

七、案准新竹市政府 97 年 11 月 21 日府都規字第 0970121270 號函送補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，前提經本會 97 年 12 月 2 日第 696 次會議決議：「本計畫案補辦公開展覽期間之 27 件公民或團體陳情意見，因案情複雜，交由本會原專案小組先行召開會議聽取簡報，獲致具體建議意見後，再行提會討論」在案，經本會專案小組於 97 年 12 月 19 日召開第 15 次會議，獲致初步建議意見，經再提本會 97 年 12 月 30 日第 698 次會議審決略以：「一、本計畫案補辦公開展覽期間之 27 件公民或團體陳情意見，准照本會專案小組第 15 次會議之初步建議意見通過（如附錄），並併同本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。二、據新竹市政府列席代表說明，有關逕向本部陳情意見綜理表編號 51，黃政德先生等人陳情新竹市唐高段 620-2、621-1、622-1 等 3 筆土地原劃設道路用地變更為住宅區乙節，配合該府工務處刻正評估該道路轉彎處之車行動線及調整道路之路型，建請列為『暫予保留』案件，准照該府意見辦

理。」在案。

八、案准新竹市政府 98 年 5 月 26 日府都規字第 0980055403 號函略以，有關編號逕陳 51 案業經該府工務處評估完成道路路型，依現況調整都市計畫道路，不影響道路使用功能，並提出修正後之道路線型，以及該府於辦理細部計畫公開展覽期間，由該市衛生局提出擬變更部分住宅區為機關用地之陳情案件，業提經該市都市計畫委員會審議通過，惟涉及主要計畫變更範疇，建請再提會討論到部，爰再提會討論。

決議：一、本計畫案准照新竹市政府 98 年 5 月 26 日府都規字第 0980055403 號函送公民或團體陳情意見綜理表編號逕陳 51 案及逕陳 57 案之該府研析意見通過，並請併同本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	新竹市政府研析意見	本會決議
逕陳 51	黃政德、王效忠、王淑倫、王宣勝、黃志傑 新竹市唐高段 620-2、621-1、622-1 等三筆地號	1.上開三筆土地(合計約60平方公尺)原為陳情人等之住宅用地，於民國59年興建房舍居住迄今，是領有使用執照之合法建築物。 2.上開土地於民國86年因鄉山頂埔路後段(02-15-3-1號)道路工程開闢而逕行分割徵收，並變更使用分區為「道路用地」。 3.頂埔路完工通車後，行車狀況良好，實際並未使用到民等	一、本案建請道路主管單位(工務處)評估是否依現況調整劃設，若經工務處評估應以現況調整現行都市計畫為宜者，建議依工務處提供之路型變更都市計畫，否則建議維持原計畫。 二、經本府工務處評估完成道路路型，依現況調整都市計畫道路，	1.准照新竹市政府研析意見通過。 2.本案擬變更部分道路用地為住宅區乙節，請新竹市政府依本部93年2月19日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」或新竹市公共設施用地變更為可建築用

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	新竹市政府研析意見	本會決議
		<p>之土地，土地一直仍為陳情人等住宅使用。</p> <p>4.請准恢復旨揭土地之使用分區為「住宅區」，並收回徵收補償費，將所有權恢復登記為陳情人等所有，以維護民等土地房屋所有權之完整。</p> <p>5.請恢復本市唐高段620-2、621-1、622-1等三筆土地之都市計畫使用分區，將「道路用地」恢復為「住宅區」，以符現狀並保障市民權益。</p>	<p>不影響道路使用功能，並提出修正後之道路線型，爰建議同意採納。</p>	<p>地之通案性處理原則等相關規定辦理，以符社會公平原則。</p>
逕陳 57	<p>新竹市衛生局</p> <p>新竹市光華東街56號(新竹市民主段593地號)</p>	<p>1.惠請變更土地用途為住宅區變為機關用地，請查照。</p> <p>2.經查光華東街56號(原審計部台灣省新竹市審計室)地號新竹民主段593號，該地號為住宅用地。</p> <p>3.目前該處辦公廳舍委由國有財產局代管，尚無使用計畫，本局因業務需要擬搬遷至該處所，惠請協助變更為機關用地，以利業務推展。</p> <p>4.變更新竹市民主段593地號之住宅區為機關用地。</p>	<p>1、經查本案地號土地與相毗鄰之民主段590、591、592等合計4筆地號土地，係原審計部台灣省新竹市審計室辦公廳舍，審計室遷移辦公廳舍後，委由國有財產局代管，目前尚無使用計畫。</p> <p>2、原計畫劃設「機19」用地係屬主要計畫範疇，應另將本案提報內政部都市計畫委員會審議。</p> <p>3、建議同意採納。</p>	<p>准照新竹市政府研析意見通過。</p>

第 1 1 案：臺北縣政府函為「變更台北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（部分保安保護區為電路鐵塔用地）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 4 月 23 日第 386 次會議審議通過，並准臺北縣政府 98 年 6 月 4 日北府城審字第 0980441715 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請補充敘明本次變更範圍內 6-289 地號之國有土地與財政部國有財產局申請價購之過程及相關證明文件外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 2 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地）（健康段 171 地號等 14 筆土地）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 10 日第 373 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 5 月 9 日北府城規字第 0970349118 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 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：無。

六、案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（召集人）、周委員志龍、顏委員秀吉、李委員正庸及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 97 年 7 月 23 日、97 年 9 月 2 日、98 年 2 月 20 日、98 年 4 月 17 日及 98 年 6 月 2 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經台北縣政府 98 年 6 月 29 日北府城審字第 0980513583 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除本會專案小組初步建議意見二、（十六）乙節，採納縣政府列席代表之說明將商業區、住宅區建蔽率分別調降為 60% 及 50%，地下室開挖率調降為 70%，以降低開發後對當地都市生活之交通、安全、衛生等造成衝擊影響，並確保該計畫區之均衡發展外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及台

北縣政府 98 年 6 月 29 日北府城審字第 0980513583 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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係台北縣政府據土地所有權人之申請，為配合台北捷運環狀線及周邊地區未來開發建設，透過本計畫閒置工業區土地規劃利用提供優質之住、商服務空間，藉以改善地區生活環境品質，創造都市新的發展契機，故辦理變更部分乙種工業區（面積：3.0716公頃）為商業區（面積：1.3876公頃）、住宅區（面積：0.7625公頃）、公園用地（面積：0.5020公頃）及道路用地（面積：0.4195公頃），建議除下各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、台北縣政府對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網絡的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

（一）短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

（二）推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代

金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、本案係屬「台北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故應請縣政府依下列各點詳為補充說明，俾落實計畫之執行及提供細部計畫審議參據。

(一) 參據縣政府列席人員說明變更範圍南側尚有「大洋」工業區都市計畫變更案（將於近期內報部審議）及「台和」工業區都市計畫變更案（目前正由本會專案小組審議中），考量都市整體發展及土地合理使用，暨本案所劃設之20M-1與12M-1計畫道路及公園用地，均需縣政府配合毗鄰大洋都市計畫工業區變更案予以整合變更範圍完整街廓之整體規劃或集中留設方案，並為避免各項工程建設、公共設備因無法整合，而造成公共投資閒置與浪費，故本案俟南側大洋工業區都市計畫變更案，提經本會審決後，再報請核定。

(二) 二八張工業區原係為解決六十年代大型污染工廠，雖嚴重影響都市生活環境品質，惟於當時仍需擔負提供就業機會情況下，於都市邊緣地區予以劃設安置，現為因應整體經濟由勞力密集轉為知識密集之發展趨勢，並配合各項都市發展建設，有其調整變更之必要，惟請縣府考量該區在區域及整體都市體系之地位與未來產業發展，研提整體規劃方案納入計畫書內，作為土地合理使用之參據。

(三) 本案位處工業區中央，為確保良好之都市生活環境品質，除請縣府詳為檢討目前基地周邊之生活設施、機能及各項公共設施等是否完備外，並提出相關因應措施與解決對策，納入計畫書敘明。

(四) 變更範圍外目前仍有繼續營運之工廠，其生產製造過程中

所產生之噪音、空氣污染、工業廢水等勢必對本基地造成不良影響，如何確保基地與周邊原使用分區互不干擾，請縣政府提出解決因應對策，並納入於計畫書敘明。

- (五) 本案請以整體評估觀點，補充週邊元隆案、華隆案、大洋案、台和案、住宅區、COSTCO及遠東ABC等商業區目標年之量體與規模(相關假設、參考依據與推導過程請列出)，並評估Y12捷運站對本案之衝擊，列表補充目標年周邊主要道路路寬與容量，據此預估目標年周邊道路交通量及目標年各道路服務水準。
- (六) 請補充說明本案變更後與工業區如何隔離、規劃之隔離帶位置、一般人車進出動線工業使用動線、人行步道系統之路線與規劃構想，及將12M-1計畫道路向西延伸至既成道路之可行性方案。
- (七) 因本案現況年已有多處周邊道路與路口服務水準呈現E級，目標年狀況則將更為嚴重，請補充研提二八張工業區範圍之具體區域交通減輕或改善方案、交通疏導動線，及預估交通改善後之周邊道路服務水準改善成效。
- (八) 依計畫書說明本案周邊停車用地原已不足1.52公頃，加以Y12捷運車站並未劃設任何小汽車轉乘停車空間，除請就二八張工業區周邊整體環境，補充如何增加停車空間以減輕周邊停車位供需不足情形之具體作法外，並請就本計畫提出增設停車場用地及地下室提供公眾停車如何確保樓上住戶安全之有效管理方案，納入計畫書內，以為執行依據。
- (九) 本案部分基地係作為商業使用，為因應日後業者臨停卸貨需求與購物消費衍生之交通與停車行為，請縣政府提出基地內交通動線改善規劃方案及停車需求(請列出商業區與住宅區各車種之詳細計算與計算依據)對策，以減輕對附

近地區之交通影響衝擊。

- (十) 本變更案係考量捷運環狀線站區開發後，將可帶動該區整體產業及經濟發展，並有效折減板南路及中山路部份路段容量，因此請縣府補充提供捷運環狀線之設計內容(運具型式、運量、開發進度…等)，並將板南路拓寬之路寬及完成時程併納入計畫書內詳為敘明，以資完備。
- (十一) Y12捷運車站之人行出入動線，依規劃單位說明涉及日前正由縣都委會審議之大洋公司開發案及其宿舍土地，為確保該方案具體可行，故請將其納入計畫書內敘明，以為日後劃設之依循。
- (十二) 請縣政府詳為補充說明本案商業區、住宅區之功能定位、基地空間配置概要(含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間)等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。
- (十三) 本案變更部分基地為住宅區，故請就該計畫地區之人口成長、住宅供需及公共設施容受力等情形，進行調查分析及推計後，提出詳實數據資料，併納入計畫書內敘明。
- (十四) 本案開發面積頗大且開發單元零散，為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。
- (十五) 近年由於全球氣候暖化豪雨頻率次數增加，考量本案鄰近中和大排，為避免遇雨成災，造成民眾生命財產之損失，請縣府補充基地附近水路(二八張、中和大排....)之水患災害史及其影響範圍地區後，提出基地之排水改

善計劃，及滯洪池日後管理維護方案後，併防災計畫納入計畫書中以專章敘明。

- (十六) 為降低本案開發後對當地都市生活之交通、安全、衛生等造成衝擊影響，並確保該區之均衡發展，故建議台北縣政府研擬調降獎勵容積額度及地下室開挖比例之可行性外，計畫書內相關圖說資料並請依實際最大容積製作，以符實際後，提會討論。

三、涉及本會第662次及675次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- (一) 變更範圍非屬完整街廓，為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，請將提經縣都市計畫委員會審議通過之整體規劃方案，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- (二) 據縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並專款專用於鄰近地區相關公共建設或環境改善，以回饋當地之公共建設，請縣政府就其使用內容，補充納入計畫書敘明，以為執行依據。
- (三) 依據「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案變更後之商業區基準容積率為282%，住宅區基準容積率為288%。
- (四) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- (五) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第(三)點核算變更後基準容積之1.5倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響衝擊。
- (六) 考量本案道路系統完整性及基地周邊停車需求，同意照縣政府於專案小組會中所提修正計畫圖通過，並請開發者將所提供之公共設施項目、面積、區位、及比例資料，納入

主要計畫書內，由地方政府無償取得。

- (七) 開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

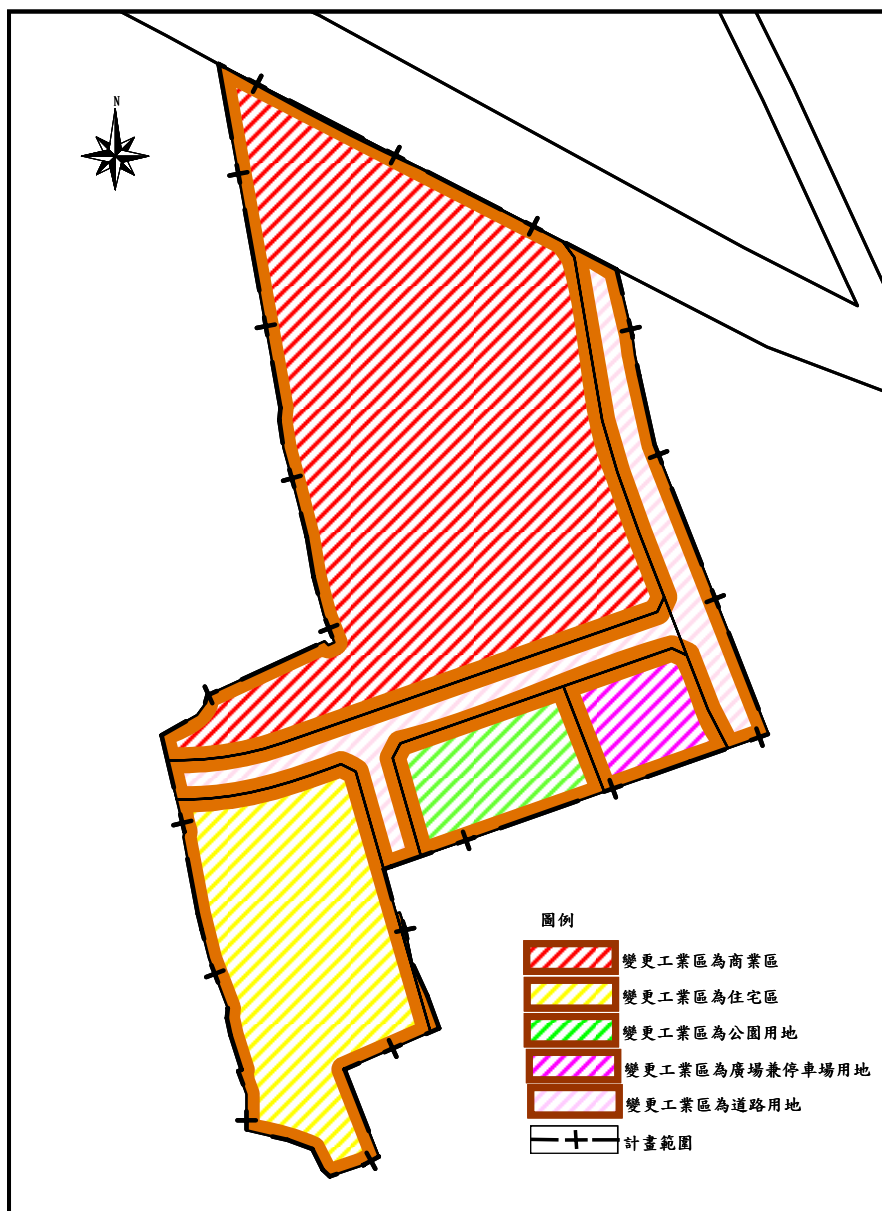
四、本案應實施環境影響評估，故於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。

五、本案應請臺北縣政府依小組初步建議意見及現況修正相關資料及數據後，妥為修正案名及變更計畫書、圖。

六、本案應擬定細部計畫，請臺北縣政府於該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，以資周延。

七、檢附有關本主要計畫案臺北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之檢核表。

附圖表一：



使用項目		面積(m ²)	比例
使用分區	商業區	16,623.62	54.70%
	住宅區	5,894.45	19.40%
	使用分區合計	22,518.07	74.10%
公共設施	公園用地	1,980.84	6.52%
	廣場兼停車場用地	1,329.89	4.38%
	道路用地	20M-1	2,137.76
		12M-1	1,942.16
		12M-2	479.45
		小計	4,559.37
	公共設施合計	7,870.10	25.90%
總計		30,388.17	100.00%

第 13 案：臺北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地）（健康段 314 地號等 34 筆土地）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 31 日第 374 次會審議通過，並准臺北縣政府 97 年 8 月 14 日北府城規字第 0970589435 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 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：無。

六、本案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉（召集人）、賴前委員美蓉、周委員志龍、李委員正庸及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 10 月 7 日及 98 年 4 月 7 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺北縣政府 98 年 6 月 12 日北府城審字第 0980477000 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除將臺北縣政府列席代表於會中補充說明有關「二八張工業區未來之產業定位、整體發展構想與因應本案零星變更時之相關配套措施及整體規劃方案」資料，摘錄納入計畫書，以資完備外，其餘准照臺北縣政府 98 年 6 月 12 日以北府城審字第 0980477000 號函送之計畫內容及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）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。

附帶決議：參採臺北縣政府列席代表於會中提出之本案周邊地區規劃構想，請縣政府妥為檢討辦理，以促進本計畫鄰近地區整體發展，提升環境品質。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

壹、本案係臺北縣政府據土地所有權人之申請，為配合臺北捷運環狀線及周邊地區未來開發建設，將閒置之工業區土地規劃利用提供便利、快適之居住空間及公共設施用地，藉以改善地區生活環境品質，促進土地資源合理之有效利用，故辦理變更部分乙種工業區（面積1.8752公頃）為住宅區（面積1.3126公頃）、公園用地（面積0.1829公頃）及公園兼兒童遊樂場用地（面積0.3797公頃），惟本案基地畸零且狹長，變更開發後恐將不利該地區未來規劃整合，且公共設施完整性及道路用地之連通性亦嫌不足，宜將變更範圍再作適當調整，較為妥適。惟據縣政府列席人員說明，本案屬二八張工業區，原係為解決六十年代大型污染工廠，於都市邊緣地區予以劃設安置，現為因應整體經濟由勞力密集轉為知識密集之發展趨勢，並配合各項都市發展建設，目前除本變更案外，周邊地區尚元隆工業區都市計畫變更案（業已發布實施）、華隆工業區都市計畫變更案（目前正由本會專案小組審議中）及大洋工業區都市計畫變更案（將於近期內報部審議），藉由上述都市計畫變更案之串聯規劃集中留設連貫性公共設施，並結合都市更新及環狀捷運線TOD土地使用概念，以利二八張工業區未來轉型發展，透過上述都市計畫變更案所提供回饋代金，專款專用於鄰近地區相關公共建設或環境改善，以提升都市環境品質，本案之變更有其必要性，建議仍依縣府所送變更範圍審議，是否可行？請縣政府列席代表

就二八張工業區未來之產業定位、整體發展構想與因應本案零星變更時之相關配套措施及整體規劃方案詳細說明，提請大會討論。

貳、本案如經大會同意依縣政府所送變更範圍審議，建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、台北縣政府對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網絡的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

(一)短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

(二)推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、本案係屬「台北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故應請縣政府依下列各點詳為說明，俾落實計畫之執行及提供細部計畫審議參據。

(一)整體規劃部分：

1. 依縣政府列席人員說明，中和二八張工業區未來將朝知識

經濟產業園區轉型，惟本案變更範圍非屬完整街廓，且將分區調整變更為住宅區，為避免各使用分區相互干擾及土地不當使用，造成日後該區不利整合規劃，導致土地資源浪費，請縣政府將二八張工業區未來之產業定位、整體發展構想與因應零星變更時之相關配套措施(含研擬變更原則等)及整體規劃方案，納入計畫書內敘明。

2. 請補充調查二八張工業區範圍內目前及未來幾年內可能變更案件(含工業住宅等)，及該工業區內業依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定申請供非工業使用(一般商業設施、公共服務設施及公用事業設施等)之面積比例及位置範圍，詳予敘明及檢附相關位置示意圖，納入計畫書。
3. 中和都市計畫目前正進行第二次通盤檢討中，本案是否應納入通檢中整體考量，若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，則本計畫案是否已依循主要計畫之指導或符合「台北縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策，請納入計畫書內詳細說明。
4. 有關縣政府列席代表說明於對本地區業已另案委託研擬地區發展及整體環境改造構想計畫(含空中廊道等)乙節，請將該計畫初步構想內容納入本案計畫書敘明，以資完備。

(二) 基地環境部分：

1. 本案因與北側「華隆」及「大洋」等都市計畫工業區變更案關係密切，請補充敘明三案之規劃內容及將來發展之關聯性，納入計畫書內敘明。
2. 變更基地位處二八張工業區東南隅，如將本案變更為住宅區，為提供良好之都市生活環境，則基地周邊之生活機能設施，活動開放空間及各項公共設施等均需配合調整並予以補充劃設，故請縣府詳為檢討目前基地周邊之生活設施

是否完備，並提出相關因應措施與解決對策，納入計畫書內敘明。

3. 基地周邊尚供工廠使用，其在生產製造過程中所產生之噪音、空氣污染、工業廢水等勢必對變更後之住宅區造成不良影響，如何確保變更後之生活環境品質，並與周邊原使用分區互不干擾，請縣政府提出解決對策，納入計畫書內敘明。
4. 本案基地畸零且狹長，變更開發後將不利該地區未來規劃整合，且公共設施完整性及道路用地之連通性亦嫌不足，請縣政府提出該地區整體規劃及因應配套措施，納入計畫書內敘明。

（三）公共設施部分：

1. 中和都市計畫公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口400,000人核算各項公共設施用地皆嚴重不足，故請台北縣政府詳為說明該府目前於本區實際發展上有那些消極性管制策施，以避免阻礙都市建設與經濟成長，未來則將導入何種積極性規劃與建設，以確保都市機能之平衡發展並有效改善居民都市生活環境品質，納入計畫書內敘明。
2. 本案主要計畫與細部計畫之土地使用計畫內容一樣，其細部計畫並未劃設更細緻的公共設施用地，內部之通行採用「私設通路」方式辦理是否允當，請妥為考量。

（四）交通影響部分：

1. 本案請以整體評估觀點，補充週邊元隆案、華隆案、大洋案、Y12捷運站、住宅區及COSTCO、遠東ABC等商業區目標年之量體與規模(相關假設、參考依據與推導過程請列出)，及列表補充目標年周邊主要道路路寬與容量，據此預估目標年周邊道路交通量及目標年各道路服務水準。

2. 請補充說明本案變更後與工業區如何隔離、規劃之隔離帶位置、一般人車進出動線及工業使用動線。
3. 有關說明資料之「捷運系統將分擔15%之交通流量」乙節，因所參考之資料為民國89年，似已無法反映現況與目標年之情境，請再重新參酌適當資料並加以評估。
4. 因本案現況年已有多處周邊道路與路口服務水準呈現E級，目標年狀況則更為嚴重，請補充研提區域交通減輕與改善方案、交通疏導動線及預估交通改善後之周邊道路服務水準變化情形。
5. 計畫書說明周邊本已停車用地不足，加以Y12捷運車站並未劃設任何小汽車轉乘停車空間，請就二八張工業區周邊整體環境，補充如何增加停車空間以減輕周邊停車位供需不足情形之作法。

（五）實質內容部分：

1. 請縣政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。
2. 本案擬變更為住宅區，應請確實就本計畫地區之人口成長、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等情形，進行調查分析及推計，並將相關資料納入計畫書。
3. 本案依建築配置顯示，內部迴車空間不足，將影響消防車輛救災需求，應調整留設足夠之迴車空間。
4. 停車空間部分雖依規定增設20%作為公共停車使用，但實務上如何有效管理與落實，請補充納入計畫書敘明。

（六）都市防災部分：

1. 本案開發基地畸零且狹長，基地內又無計畫道路，為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本

開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。

2. 建議縣政府應製訂一套區域性的防災計畫，涵括工業區、住宅區及商業區等不同使用分區間的串聯。

三、涉及本會第662次及675次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- (1) 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則，本案變更範圍非屬完整街廓，為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，請將提經縣都市計畫委員會審議通過之整體規劃方案，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- (2) 據縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並專款專用於鄰近地區相關公共建設或環境改善，以回饋當地之公共建設，請縣政府就其使用內容，補充納入計畫書敘明，以為執行依據。
- (3) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案變更為住宅區後基準容積率訂為288%。
- (4) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- (5) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第(3)點核算變更後基準容積之1.5倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。
- (6) 本案變更範圍內所留設之公共設施項目、面積、區位、及比例資料，應納入主要計畫書內，無償捐贈地方政

府。

(7) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

四、有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發證明文件，以杜紛爭。

五、本案之開發方式，請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七項，妥為修正以符規定。

六、本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。

七、依計畫書記載本案應實施環境影響評估，故於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。

八、本案應擬定細部計畫，請臺北縣政府於臺北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。

九、檢附有關本主要計畫案臺北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之檢核表，供審議參考。

十、本案請照專案小組建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 1 4 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會、96 年 4 月 23 日第 15 屆第 6 次會、96 年 5 月 22 日第 15 屆第 7 次會及 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 10 月 3 日府城鄉字第 0960332840 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 96 年 12 月 25 日第 673 次會決定：「洽悉，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。」，案經簽奉核可，由本會賴前委員碧瑩（召集人）、周委員志龍、楊前委員重信、王委員秀娟、黃委員德治、羅委員光宗等 6 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 2 月 22 日、97 年 6 月 13 日、97 年 12 月 12 日、98 年 3 月 31 日及 98 年 6 月 2 日召開 5 次會議聽簡報完竣，並研提具體初步建議意見，經桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函，檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函送計畫書、圖內容及專案小組 98 年 6 月 2 日初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫規劃之東西向 20 公尺計畫道路銜接慈文路部分，同意縣政府列席代表於會中所提意見劃設計畫道路寬度為 20 公尺。

二、本部專案小組審竣後逕向本部陳情意見部分：詳附表。

附表、內政部專案小組審竣後陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	私立康萊爾國民小學（籌備處）（桃園市文中北路 56 巷 51 號）	1. 配合中路整體開發案，將本校既有用地、周邊零星土地及東側原規劃之 8 公尺道路，方整劃設並變更為文教區。（如圖示） 2. 既有校地不納入區段徵收範圍，改以繳納回饋代金。 3. 其餘土地納入區段徵收範圍，採以地易地或區段徵收後以價購方式配地。	建議不予採納。說明如下： 1. 本案經內政部專案小組審查意見如下：私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 本案建議依內政部專案小組意見辦理。	照桃園縣政府研析意見。
2	羅麗靜等 16 人（桃園市中山路 425 巷 7 號）	1. 為保障合法建物避免損及人民權益及減輕區段徵收財務負擔，調整 30、20 公尺道路系統。（如圖示） 2. 保留原零工（二）範圍（維持原計畫）及刪除 8 公尺細部計畫道路。 3. 調整 30 米、20 米道路系統。	1. 內政部專案小組同意： 本案零星工業區（零工二）案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		4. 30米道路旁畸零地調整為綠地。 5. 增設8公尺細部計畫道路，以利通行。	2. 經本府再檢討擴大調整南北向30公尺寬園道線形。 (1) 自文小1西南側至文中2南側住宅街廓止，長約600公尺往西平順調整(最寬約11.67公尺)修正過彎之線形，增加行車安全，減少建物拆遷數。 (2) 30公尺園道與20公尺道路交會處，產生狹小畸零土地無法建築，於細部計畫劃設為綠地。 3. 維持20公尺寬計畫道路與慈文路銜接之線形。 (1) 考量20公尺計畫道路與慈文路平順銜接，及避免新增道路彎道。 (2) 依內政部專案小組意見，維持原計畫20公尺道路，不予調整。 4. 為確保零星工業區依規定使用，將於計畫書載明相關規定。 (1) 本零星工業區應依「都市計畫法臺灣省施行細則」等規定使用，如擬變更為非工業相關之使用，須辦理都市計畫變更，並依相關規定繳納回饋金。 (2) 本府將予以列管本零星工業區，查核建築物及土地使用。	
3	陳雙全君 (桃園市永安路475號)	1. 於95.10.17. 經城鄉局召開協調說明會，並與住戶初步溝通協調並達成共識，將慈文路延伸打通規劃為12米路。 2. 慈文路延伸變更為20米，違背95.10.17. 協調會議內容，未通知住宅區住戶即送內政部審核，使農業區合法化為住宅區。 3. 現有慈文路為12米寬，延伸慈文路為20米寬，由4車道縮減為2車道，無助疏解交通。而慈文路往南300公尺已有30米文中北路、往北700公尺有60米大興西路，慈文路非主要道路如此大費公帑，是否意圖圖利第三人不法利益構成	1. 建議不予採納。 2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明如下： (1) 改善橫向交通聯繫，建構完整道路系統。 A. 計畫區橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，有必要增設橫向道路。 B. 經本府交通處評估，增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，可改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 (2) 確保交通安全性。 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 (3) 確保開發後道路服務水準。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		<p>圖利罪。</p> <p>4. 與住戶溝通內容不清、安置措施不明確，造成住戶損失無以比對。</p> <p>5. 慈文路延伸案，採農業區拓寬12米優於20米。</p> <p>6. 建議維持城鄉局第1次與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p>	<p>A. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A～B級。</p> <p>B. 若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準降至C～D級。</p> <p>(4)形塑新開發地區之都市景觀，提供舒適人行空間。</p> <p>(5)徵收補償與妥適安置計畫。</p> <p>A. 地上物拆遷補償：依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定，合法建築改良物拆遷補償以重建價格查估認定，不予折舊亦不因地區、地段之不同而有所差異。</p> <p>B. 保障合法建築拆遷者生活權益，規劃5處安置街廓予以安置住戶。</p> <p>C. 於公告徵收後本府將儘速連通安置街廓之維生系統，以優先配回供既成合法建物所有權人自行興建使用，前開過渡期間，另發放房屋租金津貼補助，以供暫時租用房屋補貼之用。</p> <p>3. 本府於98.5.4.、98.7.3.及7.6.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	
4	李公海君 (地址：桃園市復興路308號)	<p>1. 陳情人位於桃園市永安路473號房子，為住宅區合法建物，一生血汗錢買回來的財產卻被政府硬搶。</p> <p>2. 永安路由文中北路至大興西路短短1公里，無須增加20公尺道路，而且慈文路只有12公尺，很明顯圖利他人之嫌，違建田地合法化，合法住宅成為犧牲品，這樣公平嗎？</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 本府於98.5.4.及98.7.3.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	照桃園縣政府研析意見。
5	羅益川君 (桃園市永安路471)	<p>1. 請維持與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p> <p>2. 鄰近已有30米道路國際路、大興西路、文中北</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
	巷6號)	<p>路，如再打通永安路471巷為20米道路，交通將更壅塞。</p> <p>3. 政府設安置街廓應建好房舍分配給安置戶。</p> <p>4. 如果開闢20米道路，全部經濟價值應可提高很多，政府應以專案方式照顧少數受害之住戶。</p>		
6	周秋月等10人 (桃園市永安路471巷7號)	<p>1. 慈文路延伸道路第一次公開展覽為「由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺」，此方案最理想。後因特定人士介入，「擬從永安路471巷(含)，往右拓寬12公尺」(第二次公開展覽)，反對變更為12公尺之方案。</p> <p>2. 永安路475、477號及471巷的2、4、6、8、10號之建物，原是蓋在道路預定地上，為什麼蓋在道路用地之違章建築戶可以拒絕拆遷？甚至就地合法。</p> <p>3. 變更計畫者為減少阻礙以達成特定目的，將10號道路分屬7、8號圖，不利民眾了解。</p> <p>4. 可預期的交通問題應在規劃時就排除，不應等問題發生後才用配套措施來治標(大眾行車安全)。</p> <p>5. 建議依照原公告內容執行，原內容為：由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺。</p>	<p>1. 建議酌予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 永安路471巷非屬本計畫範圍。為維持慈文路與延伸20公尺計畫道路之順接及路口行車順暢，永安路471巷將一併納入整體道路工程規劃設計，留設通道供既有住戶進出使用。</p> <p>4. 經查永安路475號屬住宅區土地，其餘477號及471巷的2、4、6、8、10號為部分住宅區及農業區土地之合法建物，非違章建築戶。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
7	簡茂裕、簡茂彬 (桃園市保定五街16號)	1. 桃園市永安段333地號及埔子小段1323-3、1323-4、1337-3、1309-4、1309-6、1342-1地號等，座落於計畫內且長期無償提供大眾做為道路使用。 2. 建議納入區段徵收範圍或比照國際路拓寬工程強制徵收。	建議不予採納。 理由：經查該陳情土地現況為永安路使用，非屬本計畫開發範圍，建議另依規定辦理徵收或價購取得，不納入本案區段徵收範圍。	照桃園縣政府研析意見。

【附錄】本會專案小組98年6月2日初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本「中路地區整體開發計畫」案，係桃園縣政府為避免都市發展及景觀之失序與雜亂，擬將隸屬桃園市行政轄區，惟分跨「縱貫公路桃園內壢間都市計畫（面積約87.99公頃）」、「南崁新市鎮都市計畫（面積約44.32公頃）」、及「桃園市都市計畫（面積約16.30公頃）」等三個都市計畫區大部分為農業區之土地，面積合計約148.61公頃，作一整體性之規劃及開發利用，並依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，以導正都市之發展並加速地區之開發建設，本案建議除下列各點外，其餘部分照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、有關本案與「擴大及變更八德(八德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分)案」、高鐵桃園站區及桃園航空城客、貨運園區等特定區計畫案等之競合關係、優先發展次序、計畫變更之需要性、產業發展誘因等請補充說明資料、納入計畫書敘明。
- 二、本案為大規模變更為農業區為住宅區之開發案，影響層面甚廣，有關桃園縣之農業區發展政策、住宅發展政策、農業區之開放使用或管制計畫，以及未來之發展願景、擬容許開發總量等及本案基地區位、開發構想、位置規模等請補充說明

，納入計畫書。

三、本案雖係依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，惟其實質變更內容廣泛，實不亞於一般通盤檢討之都市計畫案件，故請比照通盤檢討案件之製作針對以下之內容項目重新補充計畫書內容，納入計畫書，以資完備。

(一)發展願景：研提本計畫案之發展願景、計畫目標、發展策略與構想、功能定位、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等資料。

(二)計畫人口：本計畫應按原計畫人口為基礎，以人口成長相關推估分析方法及計畫區未來相關重大產業引進之居住人口，補充研提計畫人口數之推估過程，以檢視本計畫案都市發展用地之面積合理性。

(三)現況調查及檢討分析(含零星工業區現況資料)。

(四)土地使用分區檢討與管制(住宅區適宜之容積率之檢討)。

(五)公共設施用地之劃設與檢討，補充計畫區現有公共設施開闢率、使用情形及依都市計畫定期通盤檢討標準規定檢討分析。

(六)都市交通及都市防災計畫。

(七)開發計畫：請將桃園縣都市計畫辦理整體開發區之處理原則、因應對策及針對本計畫區區段徵收之可行性評估及剔除區段徵收之檢討原則等資料納入計畫書。

四、請將本計畫區劃設為再發展區之規模、原則，納入計畫書，俾供遵循辦理。

五、請針對計畫書之變更內容部分予以編號及加強說明變更理由，以利查考。

六、有關本計畫區變更住宅區為道路用地及納入區段徵收範圍辦理之理由及合理性，請於計畫書內載明。

- 七、為對本計畫區住宅區合理之管制，同意照桃園縣列席代表於會中所提住宅區發展強度之修正方案（即住宅區平均容積率調整為208%）。
- 八、本案零星工業區(零工二)案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。
- 九、本計畫所規劃東西向20公尺計畫道路銜接慈文路部分，請縣府研提甲、乙二方案（維持縣都委會決議規劃20公尺或規劃為12公尺），並就交通安全、道路寬度之合理性及有關徵收補償與安置計畫等分析優缺點後，提會討論。
- 十、私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故本案仍照縣政府核議意見規劃為住宅區。
- 十一、本計畫請縣政府針對本會專案小組歷次初步建議意見，將桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮等三個都市計畫案一併彙整為一本開發計畫書，以利審查，並個別製作變更計畫書、圖，以符規定。
- 十二、本案係以區段徵收方式辦理開發，為配合區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，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：
- （一）請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項第3項但書規

定辦理後，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

十三、本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

十四、逕向本部陳情意見部分：詳附表專案小組初步建議意見欄（第1、2、6、10案位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫內，第5、7、8、9案位於桃園市都市計畫內，第3、4案中路段計畫全區。）

編號	陳情人	陳情理由	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
1	許簡春蓮 (桃園市大興西路三段170、171號)	查貴府因中路地區都市計畫需要，擬徵收陳情人所有座落桃園市埔子小段1425-69、1425-75、1425-76地號土地，然上開土地已依法申請核准設立大吉加油站及大利加油站營業中，依貴府前揭都市	1. 大興西路(永安路至國際路之間)擬拓寬為60公尺，然永安路以東路段並無變更為60公尺道路，亦將造成市區堵塞之情形，陳情人認為應無拓寬至60公尺之必要，若有需要亦拓寬為40公尺即可。 2. 大吉加油站(桃園市埔子段埔子小段1425-69地號)，若確有徵收必要，建議加	1. 不予採納。理由如下：大興西路為連繫南桃園交流道之主要道路，亦為桃園市重要之門戶，進出車流龐大。故本計畫藉由60公尺園道之規劃，以二側各留設9m寬開放空間方式，以形塑都市新意象。 2. 不予採納。理由如下：本計畫於60公尺園道二旁，係以規劃住宅區使用為主，並未規劃加油站專用區可供原地	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		計畫內容，擬拆除上開二加油站，將使陳情人蒙受損害。	<p>油站之設備往後退縮繼續營業，或另以其他臨30公尺以上馬路之土地發還陳情人，其差額部分願以現金價購。</p> <p>3. 大利加油站部分，如因拓寬擬拆除加油站設施時，要求直接於陳情人所有土地增設所需設備。</p> <p>4. 陳情人臨大興西路所有3筆土地，總面積約612坪，若貴府無法於徵收後依原土地發還，陳情人不同意貴府徵收計畫，若欲強勢價購拆除上開加油站，請貴府另案處理協商加油站之徵收補償金，或停止徵收及價購程序，以保權益。</p>	<p>繼續使用。另區段徵收之土地分配作業係以公開抽籤並由土地所有權自行選擇分配街廓為原則，故陳情意見與區段徵收規定不符不予採納。</p> <p>3. 不予採納。 理由：同2。</p> <p>4. 不予採納。 理由：同2。另有關拆遷補償部分，須依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定辦理。</p>	
2	呂金枝 (桃園市忠二路202巷15弄20號)	第一次公展計畫內容未拆除房舍；第二次公展時，道路已遷移需拆除房舍達5米縱深，將破壞房屋主體結構，房屋使用安全堪虞。	建議第二次公展內容擬拓寬10米巷道若修正為8米，則可不破壞房子主體結構，亦不影響開發計畫及此巷道拓寬。	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第18條規定者，得申請原位置保留分配得不予拆除。</p> <p>2. 經查該建物為83年間合法申請之農舍(使用執照：桃縣工建使字1912號)，部分建築得依前開規定申請原位置保留分配。</p>	照桃園縣政府研析意見。
3	林鎮國 (桃園市中路自救會)	桃園縣政府已多處整體開發區尚未完成，不宜再由政府擬訂單項之開發	建議為保地主權益，政府應於整體變更計畫書圖內，增列市地重劃，開放民間自辦市地重劃，由地主選任信賴的民	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		計畫，且半數以上地主屬意由民間自辦重劃，而政府公告之整體開發分回土地比例地主不能接受，地主取回的土地太少實為不公。	間單位自辦市地重劃。	已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。 2. 本案係屬縣政府重大施政所辦理之整體開發計畫，依上開規定應以區段徵收方式辦理開發。	
4	黃博友等4人 (桃園市永安路615巷12號)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有住民、農民及土地所有權人，均未達成共識，為何縣政府就再公展。 2. 所有127公頃土地全部拆除以盡公平。 3. 公共用地規劃太多，浪費土地(如學校、道路)，希望重新規劃。 4. 兒童遊樂場用地應取消納入公園範圍內、30m道路應沿水圳開闢。 5. 水利會及司法園區應一併納入區段徵收開發。 6. 徵收發還比例應再提高(給農民比例提高至60%)。 7. 改以市地重劃開發。 8. 希望多聽農民意見改善之，如果完全由學者或都委會委員的意見，等於消滅這些農民。 		<p>不予採納。處理建議如下</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於95.8.11. 辦理公開展覽(第一次)，期間接獲許多人民團體之陳情意見，案經桃園縣縣都委會召開多次專案小組審議，重新修正計畫書圖後，於96.2.16. 提交本縣都委會第15屆第5次會議審議，會中裁示：「考量修正後計畫書圖與公開展覽草案之規劃內容差異過大，本案應重新辦理公開展覽作業後，再提會討論。」。故本案即依上開決議於96.3.14. 辦理(第二次)公開展覽。 2. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但為避免增加建物拆遷補償費用，確保區段徵收財務之可行，計畫區內既有之合法建物其聚集規模達1200m²以上者，劃定為再發展區，不予拆除。而零星之合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第 	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
				<p>18條規定者，得申請原位置保留分配不予拆除。</p> <p>3. 基於區段徵收財務可行之前提下，業已將公設比作適當調整修正，惟開放空間仍不得低於計畫面積之10%、停車空間則不低於車輛預估數之20%，至於學校用地部分因考量少子化現象已略為縮減學校面積，且經本府教育處檢視後足以提供本計畫區之學生就學使用。</p> <p>4. 兒童遊樂場用地係考量部分鄰里住宅單元之需要予以劃設，而30m園道亦盡可能利用既有之水圳作規劃使用。</p> <p>5. 水利會及司法園區屬已完成之變更計畫案，且司法園區刻正進行整地及興建工程，故不宜納入本案一併開發。</p> <p>6. 抵價地領回比例，須依區段徵收相關法令規定辦理。</p> <p>7. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
5	財團法人桃園縣私立康萊爾國民小學(董事長謝崑永)	1. 本人所有及部分租用土地目前屬都市計畫之農業區，申請容許作私立康萊爾幼稚園使用，於95.10.17.獲桃園縣政府同意，並於95.12.11.取得建造執照在案，目前刻正建築施工中。 2. 後因調整經營方向，擬將私立康萊爾幼稚園申請之主體建築範圍永安段365地號，及毗鄰永安段369地號等兩筆土地改為籌設私立康萊爾小學，並於96.10.24.獲致桃園縣政府同意私立小學之籌設，且依相關規定於97.4.14.取得財團法人登記證書，並已申請辦理都市計畫變更作業中。 3. 依中路地區之變更都市計畫內容，須拆除部分新建之校舍建築，亦損及校園進出人車分離兼顧景觀意象之入口設計構想。 4. 為兼顧私立小學籌設與中路地區整體開發兩案之完整性，建議適度修正計畫內容與範圍如下： (1)東側街廓：調整為文教區，以配合核准刻正申請康萊爾幼稚園調整為私立小學之籌設許可案件。 (2)西側街廓：維持住宅區，仍可依規定作幼稚園使用。 (3)北側10米道路：往北微幅調整，以避免拆除校園之建築結構體。 (4)東側8米道路：刪除此L型之8米道路，改以完整之文教區街廓規劃。 (5)增設18米寬進出道路：原為康萊爾小學及薇閣幼稚園規劃專屬人車分道之聯外道路。配合縣政府設置橫向8m計畫道路之必要性，及因緊臨機三用地(縣消防局)，為避免本校一天三次上、下學尖峰時段產生之校門口車輛回堵，影響其消防局任務出勤。	1. 有關陳情意見4. 建議適度修正計畫內容，除(2)、(3)予以採納外，其餘本府之處理建議如下： (1) <u>考量現有私立康萊爾幼稚園之土地所有權面積及未來調整經營方向為私立小學，建議以完整街廓劃設為文教區。</u> (2)考量道路系統完整性，東側8公尺道路維持原計畫，不予調整。 (3)該陳情增設18公尺寬之進出道路，顯與周邊8、10公尺道路系統佈設不相容。惟經本府消防局評估，考量消防車輛勤務之進出，該道路寬度應大於一般計畫道路寬度。故建議劃設12公尺道路供進出使用。 2. 陳情以捐獻代金方式辦理開發部分，基於本案開發方式之一致性，不予採納。說明如下： (1)本案若同意該校得以捐獻代金方式辦理開發，恐造成計畫區內地主要求比照辦理，且易衍生開發負擔公平性之質疑。 (2)前開陳情調整學校用地範圍後之土地，其產權非屬該校所有部分，其應繳之代金金額應如何計算且是否合理？而該原地主之權益又如何獲得保障？其涉及層面相對較為複雜。	1. 私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 其餘依桃園縣政府研析意見。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				(3)基於本案開發方式之一致性，本府建議該幼稚園仍宜納入區段徵收範圍，並依區段徵收法令規定，得申請原地保留分配土地，並繳交差額地價，以符開發負擔之公平性。	
6	億 瓏 加 油 站	本公司申請增加桃園市永安段472-1、477、1545-2、1545-3地號等4筆土地(面積605平方公尺)兼營加氣站，且已獲縣府原則同意在案，建請增設加氣站用地以符使用需求。		建議酌予以採納。理由如下： 1. 經查該加油站申請增加桃園市永安段472-1、477、1545-2、1545-3地號兼營加氣站乙案，業經本府原則同意(97.10.27.府商公字第0970357882號函)。 2. 該申請增設之加氣站距離本案北側之文中用地約174公尺、距離私立康萊爾小學距離約124公尺，符合「加氣站設置管理規則」第7條，應有100公尺以上距離之規定。 3. 除位於道路用地部分應維持為道路用地外，其餘擬同意調整為加油站專用區。	照桃園縣政府研析意見。
7	方金葉 (桃園市永安路471巷4號)	1. 我們是住宅區合法建地，桃園縣城鄉局竟然捨田地取建地，打通慈文路連接道路為20米(95.10.17.召開協調說明會與住戶達成共識劃為12米路)。 2. 縣府沒有和住戶協調下，黑箱作業屢次呈報內政部，硬要將我們弱勢小團體給拆掉，公理何在？ 3. 道路延伸部分之原田地所有人變得更富裕，如果中央及地方政府如此壓榨合法建地及住宅區的老百姓，那麼台灣算是民主國家嗎？		不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
				聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。	
8	李公海 (桃園市復興路308號)	1. 從文中北路至大興西路已有二條30米道路，有需要第三條20米外加471巷共28米道路嗎？顯然有意圖利財團，況且慈文路也只有12米道路通中正路，終點也無尾路，為何要犧牲我們的房子，這樣公平嗎？ 2. 我們是合法住宅區非農業區，真的要開路也要從農地過，而現在旁邊的農地違建變合法，是否他們有特殊關係的特權，我們有合理的懷疑。 3. 我們在永安路市價2、3千萬的房子，政府幾佰萬就要把我們解決掉，真的是太不合理我們不接受。為何政府也要搶走房子及財產，不惜以死對抗。 4. 我們一生的心血才有一間住的房子，政府卻要奪走它，景氣已經很差，我們也要生存，我們要的是原本永安路上透天店面。 5. 請貴府准予本人土地交換南側417巷土地位置。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。	併本會專案小組初步建議意見九。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。 5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。	
9	陳雙全 (桃園市永安路475號)	1. 慈文路打通一案於95.9.22. 陳情後，經城鄉局95.10.17. 召開協調說明會與住戶達成共識，慈文路延伸打通規劃為12米路。但經有心人士再陳情後，再次將慈文路變更為20米，犧牲原住宅區住戶權益，再次陳情希望政府單位明察秋毫。 2. 原臨永安路(20米)旁住宅，如面臨拆遷損失無以計償，更無法以徵收	1. 維持第1次與住戶協議溝通結果，慈文路延伸道路寬度與慈文路同為12米寬，讓交通更安全順暢。 2. 採農業區規劃為道路，以節省政府經費，讓都市計畫能真正造福百姓。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>公告地價、房屋價去購買相同地段等值的市價房屋，營業損失、家老妻小何以生存？</p> <p>3. 經查邱奕棟等人之田地249、250、251、252，早期規劃為道路用地，其他則為永安路471巷道內之住戶，陳情慈文路延伸拓寬為20米，好讓自己的田地合法化為住宅建地，巷內住宅立即成為20米道路旁黃金住店，這種既得利益合理嗎？</p> <p>4. 從30米文中北路到60米大興西路，短短的1、2公里，中間有慈文路、溫州街、永順街，為何獨打通慈文路上住宅最多處，永順街原本面對著一大片田</p>		<p>，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。</p> <p>5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
		地，何以准予規劃此計畫後又准建房屋，將田地合法化蓋房屋，而犧牲原住宅區住戶。			
10	羅麗靜等16人 (桃園市中山路425巷7號)	<p>1. 陳情人所有土地，領有桃園縣(96)桃縣工建執照字第會桃00643號建照執照在案，共計興建16幢建物，總樓地板面積17315.98m²，預計98年5月將請領使用執照，如依計畫草案執行區段徵收時，勢將拆除全部建物，影響陳情人權益。</p> <p>2. 上開建物結構設計為地下一層地上四層，雖地面層為獨立之16幢建築，實際結構已結為一體，若依計畫草案仍有部分建物位於計畫道路須局部拆除，</p>	<p>1. 為避免既有建物因緊鄰園道，影響二側道路景觀及舒適行人步行空間之完整性，在不大幅調動計畫內容及減少建物拆遷之前提下，酌予調整計畫內容，並研擬可行之開發方式。</p> <p>2. 依微調道路系統後零工(二)用地西側臨30米道路旁畸零地修正為綠地用，以區隔工業使用。</p> <p>3. 劃設8米道路連接零工(二)用地，以利整體規劃及零工(二)用地通行。</p>	<p>有關陳情意見3建議適度修正計畫內容，部份予以採納，本府之處理建議如下：</p> <p>1. 調整主要計畫內容：原南側4棟建築物即位於計畫道路須拆除，為避免既有建物緊鄰園道，影響二側道路景觀及人行空間，30公尺園道略往西調整(最寬約7.3公尺)</p> <p>2. 調整細部計畫內容：刪除8公尺道路。</p> <p>3. 調整開發方式：</p> <p>(1)南側4棟建物須配合拆遷，納入區段徵收範圍。</p> <p>(2)其餘土地依規定繳交回饋金，不納入區段徵收範圍，並以住宅區(附帶條檢)劃設。</p>	併本會專案小組初步建議意見八。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>將因荷重行為之改變造成整體建築不均，對整體結構造成損壞，亦有塌陷之虞。</p> <p>3. 建請配合建物現況，酌予調整都市計畫道路系統(8、12、30公尺計畫道路)，避開陳情人所有建物，及將陳情位置納入區段徵收之剔除區，避免拆除合法建物，造成重大損失與民怨。</p>			

第 15 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會、96 年 4 月 23 日第 15 屆第 6 次會、96 年 5 月 22 日第 15 屆第 7 次會及 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 10 月 3 日府城鄉字第 0960332840 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 96 年 12 月 25 日第 673 次會決定：「洽悉，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。」，案經簽奉核可，由本會賴前委員碧瑩（召集人）、周委員志龍、楊前委員重信、王委員秀娟、黃委員德治、羅委員光宗等 6 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 2 月 22 日、97 年 6 月 13 日、97 年 12 月 12 日、98 年 3 月 31 日及 98 年 6 月 2 日召開 5 次會議聽簡報完竣，並研提具體初步建議意見，經桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函，檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函送計畫書、圖內容及專案小組 98 年 6 月 2 日初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫規劃之東西向 20 公尺計畫道路銜接慈文路部分，同意縣政府列席代表於會中所提意見劃設計畫道路寬度為 20 公尺。

二、本部專案小組審竣後逕向本部陳情意見部分：詳附表。

附表、內政部專案小組審竣後陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	私立康萊爾國民小學（籌備處）（桃園市文中北路 56 巷 51 號）	1. 配合中路整體開發案，將本校既有用地、周邊零星土地及東側原規劃之 8 公尺道路，方整劃設並變更為文教區。（如圖示） 2. 既有校地不納入區段徵收範圍，改以繳納回饋代金。 3. 其餘土地納入區段徵收範圍，採以地易地或區段徵收後以價購方式配地。	建議不予採納。說明如下： 1. 本案經內政部專案小組審查意見如下：私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 本案建議依內政部專案小組意見辦理。	照桃園縣政府研析意見。
2	羅麗靜等 16 人（桃園市中山路 425 巷 7 號）	1. 為保障合法建物避免損及人民權益及減輕區段徵收財務負擔，調整 30、20 公尺道路系統。（如圖示） 2. 保留原零工（二）範圍（維持原計畫）及刪除 8 公尺細部計畫道路。 3. 調整 30 米、20 米道路系統。	1. 內政部專案小組同意： 本案零星工業區（零工二）案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		4. 30米道路旁畸零地調整為綠地。 5. 增設8公尺細部計畫道路，以利通行。	2. 經本府再檢討擴大調整南北向30公尺寬園道線形。 (1) 自文小1西南側至文中2南側住宅街廓止，長約600公尺往西平順調整(最寬約11.67公尺)修正過彎之線形，增加行車安全，減少建物拆遷數。 (2) 30公尺園道與20公尺道路交會處，產生狹小畸零土地無法建築，於細部計畫劃設為綠地。 3. 維持20公尺寬計畫道路與慈文路銜接之線形。 (1) 考量20公尺計畫道路與慈文路平順銜接，及避免新增道路彎道。 (2) 依內政部專案小組意見，維持原計畫20公尺道路，不予調整。 4. 為確保零星工業區依規定使用，將於計畫書載明相關規定。 (1) 本零星工業區應依「都市計畫法臺灣省施行細則」等規定使用，如擬變更為非工業相關之使用，須辦理都市計畫變更，並依相關規定繳納回饋金。 (2) 本府將予以列管本零星工業區，查核建築物及土地使用。	
3	陳雙全君 (桃園市永安路475號)	1. 於95.10.17. 經城鄉局召開協調說明會，並與住戶初步溝通協調並達成共識，將慈文路延伸打通規劃為12米路。 2. 慈文路延伸變更為20米，違背95.10.17. 協調會議內容，未通知住宅區住戶即送內政部審核，使農業區合法化為住宅區。 3. 現有慈文路為12米寬，延伸慈文路為20米寬，由4車道縮減為2車道，無助疏解交通。而慈文路往南300公尺已有30米文中北路、往北700公尺有60米大興西路，慈文路非主要道路如此大費公帑，是否意圖圖利第三人不法利益構成	1. 建議不予採納。 2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明如下： (1) 改善橫向交通聯繫，建構完整道路系統。 A. 計畫區橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，有必要增設橫向道路。 B. 經本府交通處評估，增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，可改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 (2) 確保交通安全性。 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 (3) 確保開發後道路服務水準。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		<p>圖利罪。</p> <p>4. 與住戶溝通內容不清、安置措施不明確，造成住戶損失無以比對。</p> <p>5. 慈文路延伸案，採農業區拓寬12米優於20米。</p> <p>6. 建議維持城鄉局第1次與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p>	<p>A. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A～B級。</p> <p>B. 若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準降至C～D級。</p> <p>(4)形塑新開發地區之都市景觀，提供舒適人行空間。</p> <p>(5)徵收補償與妥適安置計畫。</p> <p>A. 地上物拆遷補償：依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定，合法建築改良物拆遷補償以重建價格查估認定，不予折舊亦不因地區、地段之不同而有所差異。</p> <p>B. 保障合法建築拆遷者生活權益，規劃5處安置街廓予以安置住戶。</p> <p>C. 於公告徵收後本府將儘速連通安置街廓之維生系統，以優先配回供既成合法建物所有權人自行興建使用，前開過渡期間，另發放房屋租金津貼補助，以供暫時租用房屋補貼之用。</p> <p>3. 本府於98.5.4.、98.7.3.及7.6.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	
4	李公海君 (地址：桃園市復興路308號)	<p>1. 陳情人位於桃園市永安路473號房子，為住宅區合法建物，一生血汗錢買回來的財產卻被政府硬搶。</p> <p>2. 永安路由文中北路至大興西路短短1公里，無須增加20公尺道路，而且慈文路只有12公尺，很明顯圖利他人之嫌，違建田地合法化，合法住宅成為犧牲品，這樣公平嗎？</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 本府於98.5.4.及98.7.3.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	照桃園縣政府研析意見。
5	羅益川君 (桃園市永安路471)	<p>1. 請維持與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p> <p>2. 鄰近已有30米道路國際路、大興西路、文中北</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
	巷6號)	<p>路，如再打通永安路471巷為20米道路，交通將更壅塞。</p> <p>3. 政府設安置街廓應建好房舍分配給安置戶。</p> <p>4. 如果開闢20米道路，全部經濟價值應可提高很多，政府應以專案方式照顧少數受害之住戶。</p>		
6	周秋月等10人 (桃園市永安路471巷7號)	<p>1. 慈文路延伸道路第一次公開展覽為「由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺」，此方案最理想。後因特定人士介入，「擬從永安路471巷(含)，往右拓寬12公尺」(第二次公開展覽)，反對變更為12公尺之方案。</p> <p>2. 永安路475、477號及471巷的2、4、6、8、10號之建物，原是蓋在道路預定地上，為什麼蓋在道路用地之違章建築戶可以拒絕拆遷？甚至就地合法。</p> <p>3. 變更計畫者為減少阻礙以達成特定目的，將10號道路分屬7、8號圖，不利民眾了解。</p> <p>4. 可預期的交通問題應在規劃時就排除，不應等問題發生後才用配套措施來治標(大眾行車安全)。</p> <p>5. 建議依照原公告內容執行，原內容為：由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺。</p>	<p>1. 建議酌予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 永安路471巷非屬本計畫範圍。為維持慈文路與延伸20公尺計畫道路之順接及路口行車順暢，永安路471巷將一併納入整體道路工程規劃設計，留設通道供既有住戶進出使用。</p> <p>4. 經查永安路475號屬住宅區土地，其餘477號及471巷的2、4、6、8、10號為部分住宅區及農業區土地之合法建物，非違章建築戶。</p>	照桃園縣政府研析意見。
7	簡茂裕、簡茂彬 (桃園市保定五街16	1. 桃園市永安段333地號及埔子小段1323-3、1323-4、1337-3、1309-4、1309-6、1342-1地號等，座落於計畫內且長期無償提供大眾做為道	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：經查該陳情土地現況為永安路使用，非屬本計畫開發範圍，建議另依規定辦理徵收或價購取得，不納入本案區段徵收範圍。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
	號)	路使用。 2. 建議納入區段徵收範圍 或比照國際路拓寬工程 強制徵收。		

【附錄】本會專案小組98年6月2日初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本「中路地區整體開發計畫」案，係桃園縣政府為避免都市發展及景觀之失序與雜亂，擬將隸屬桃園市行政轄區，惟分跨「縱貫公路桃園內壢間都市計畫（面積約87.99公頃）」、「南崁新市鎮都市計畫（面積約44.32公頃）」、及「桃園市都市計畫（面積約16.30公頃）」等三個都市計畫區大部分為農業區之土地，面積合計約148.61公頃，作一整體性之規劃及開發利用，並依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，以導正都市之發展並加速地區之開發建設，本案建議除下列各點外，其餘部分照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、有關本案與「擴大及變更八德(八德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分)案」、高鐵桃園站區及桃園航空城客、貨運園區等特定區計畫案等之競合關係、優先發展次序、計畫變更之需要性、產業發展誘因等請補充說明資料、納入計畫書敘明。
- 二、本案為大規模變更為農業區為住宅區之開發案，影響層面甚廣，有關桃園縣之農業區發展政策、住宅發展政策、農業區之開放使用或管制計畫，以及未來之發展願景、擬容許開發總量等及本案基地區位、開發構想、位置規模等請補充說明，納入計畫書。
- 三、本案雖係依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，惟其實質變更內容廣泛，實不亞於一般通盤檢討之都市計畫

案件，故請比照通盤檢討案件之製作針對以下之內容項目重新補充計畫書內容，納入計畫書，以資完備。

- (一)發展願景：研提本計畫案之發展願景、計畫目標、發展策略與構想、功能定位、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等資料。
- (二)計畫人口：本計畫應按原計畫人口為基礎，以人口成長相關推估分析方法及計畫區未來相關重大產業引進之居住人口，補充研提計畫人口數之推估過程，以檢視本計畫案都市發展用地之面積合理性。
- (三)現況調查及檢討分析(含零星工業區現況資料)。
- (四)土地使用分區檢討與管制(住宅區適宜之容積率之檢討)。
- (五)公共設施用地之劃設與檢討，補充計畫區現有公共設施開闢率、使用情形及依都市計畫定期通盤檢討標準規定檢討分析。
- (六)都市交通及都市防災計畫。
- (七)開發計畫：請將桃園縣都市計畫辦理整體開發區之處理原則、因應對策及針對本計畫區區段徵收之可行性評估及剔除區段徵收之檢討原則等資料納入計畫書。

四、請將本計畫區劃設為再發展區之規模、原則，納入計畫書，俾供遵循辦理。

五、請針對計畫書之變更內容部分予以編號及加強說明變更理由，以利查考。

六、有關本計畫區變更住宅區為道路用地及納入區段徵收範圍辦理之理由及合理性，請於計畫書內載明。

七、為對本計畫區住宅區合理之管制，同意照桃園縣列席代表於會中所提住宅區發展強度之修正方案（即住宅區平均容積率

調整為208%)。

八、本案零星工業區(零工二)案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。

九、本計畫所規劃東西向20公尺計畫道路銜接慈文路部分，請縣府研提甲、乙二方案（維持縣都委會決議規劃20公尺或規劃為12公尺），並就交通安全、道路寬度之合理性及有關徵收補償與安置計畫等分析優缺點後，提會討論。

十、私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故本案仍照縣政府核議意見規劃為住宅區。

十一、本計畫請縣政府針對本會專案小組歷次初步建議意見，將桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮等三個都市計畫案一併彙整為一本開發計畫書，以利審查，並個別製作變更計畫書、圖，以符規定。

十二、本案係以區段徵收方式辦理開發，為配合區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，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：

（一）請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項第3項但書規定辦理後，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

十三、本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

十四、逕向本部陳情意見部分：詳附表專案小組初步建議意見欄（第1、2、6、10案位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫內，第5、7、8、9案位於桃園市都市計畫內，第3、4案中路計畫全區。）

編號	陳情人	陳情理由	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
1	許簡春蓮 (桃園市大興西路三段170、171號)	查貴府因中路地區都市計畫需要，擬徵收陳情人所有座落桃園市埔子小段1425-69、1425-75、1425-76地號土地，然上開土地已依法申請核准設立大吉加油站及大利加油站營業中，依貴府前揭都市計畫內容，擬拆除上開二加油站，將使陳情人	1. 大興西路(永安路至國際路之間)擬拓寬為60公尺，然永安路以東路段並無變更為60公尺道路，亦將造成市區堵塞之情形，陳情人認為應無拓寬至60公尺之必要，若有需要亦拓寬為40公尺即可。 2. 大吉加油站(桃園市埔子段埔子小段1425-69地號)，若確有徵收必要，建議加油站之設備往後退縮繼續營業，或另以其他臨30公尺以上馬路	1. 不予採納。理由如下：大興西路為連繫南桃園交流道之主要道路，亦為桃園市重要之門戶，進出車流龐大。故本計畫藉由60公尺園道之規劃，以二側各留設9m寬開放空間方式，以形塑都市新意象。 2. 不予採納。理由如下：本計畫於60公尺園道二旁，係以規劃住宅區使用為主，並未規劃加油站專用區可供原地繼續使用。另區段徵收之土地分配作業係以公開抽籤並由土地所	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		蒙受損害。	<p>之土地發還陳情人，其差額部分願以現金價購。</p> <p>3. 大利加油站部分，如因拓寬擬拆除加油站設施時，要求直接於陳情人所有土地增設所需設備。</p> <p>4. 陳情人臨大興西路所有3筆土地，總面積約612坪，若貴府無法於徵收後依原土地發還，陳情人不同意貴府徵收計畫，若欲強勢價購拆除上開加油站，請貴府另案處理協商加油站之徵收補償金，或停止徵收及價購程序，以保權益。</p>	<p>有權自行選擇分配街廓為原則，故陳情意見與區段徵收規定不符不予採納。</p> <p>3. 不予採納。 理由：同2.。</p> <p>4. 不予採納。 理由：同2.。另有關拆遷補償部分，須依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定辦理。</p>	
2	呂金枝 (桃園市忠二路202巷15弄20號)	第一次公展計畫內容未拆除房舍；第二次公展時，道路已遷移需拆除房舍達5米縱深，將破壞房屋主體結構，房屋使用安全堪虞。	建議第二次公展內容擬拓寬10米巷道若修正為8米，則可不破壞房子主體結構，亦不影響開發計畫及此巷道拓寬。	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第18條規定者，得申請原位置保留分配得不予拆除。</p> <p>2. 經查該建物為83年間合法申請之農舍(使用執照：桃縣工建使字1912號)，部分建築得依前開規定申請原位置保留分配。</p>	照桃園縣政府研析意見。
3	林鎮國 (桃園市中路自救會)	桃園縣政府已多處整體開發區尚未完成，不宜再由政府擬訂單項之開發計畫，且半數以上地主屬意由民間自辦重劃	建議為保地主權益，政府應於整體變更計畫書圖內，增列市地重劃，開放民間自辦市地重劃，由地主選任信賴的民間單位自辦市地重劃。	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。</p> <p>2. 本案係屬縣政府重大</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		，而政府公告之整體開發分回土地比例地主不能接受，地主取回的土地太少實為不公。		施政所辦理之整體開發計畫，依上開規定應以區段徵收方式辦理開發。	
4	黃博友等4人 (桃園市永安路615巷12號)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有住民、農民及土地所有權人，均未達成共識，為何縣政府就再公展。 2. 所有127公頃土地全部拆除以盡公平。 3. 公共用地規劃太多，浪費土地(如學校、道路)，希望重新規劃。 4. 兒童遊樂場用地應取消納入公園範圍內、30m道路應沿水圳開闢。 5. 水利會及司法園區應一併納入區段徵收開發。 6. 徵收發還比例應再提高(給農民比例提高至60%)。 7. 改以市地重劃開發。 8. 希望多聽農民意見改善之，如果完全由學者或都委會委員的意見，等於消滅這些農民。 		<p>不予採納。處理建議如下</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於95.8.11. 辦理公開展覽(第一次)，期間接獲許多人民團體之陳情意見，案經桃園縣縣都委會召開多次專案小組審議，重新修正計畫書圖後，於96.2.16. 提交本縣都委會第15屆第5次會議審議，會中裁示：「考量修正後計畫書圖與公開展覽草案之規劃內容差異過大，本案應重新辦理公開展覽作業後，再提會討論。」。故本案即依上開決議於96.3.14. 辦理(第二次)公開展覽。 2. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但為避免增加建物拆遷補償費用，確保區段徵收財務之可行，計畫區內既有之合法建物其聚集規模達1200 m²以上者，劃定為再發展區，不予拆除。而零星之合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第 	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
				<p>18條規定者，得申請原位置保留分配不予拆除。</p> <p>3. 基於區段徵收財務可行之前提下，業已將公設比作適當調整修正，惟開放空間仍不得低於計畫面積之10%、停車空間則不低於車輛預估數之20%，至於學校用地部分因考量少子化現象已略為縮減學校面積，且經本府教育處檢視後足以提供本計畫區之學生就學使用。</p> <p>4. 兒童遊樂場用地係考量部分鄰里住宅單元之需要予以劃設，而30m園道亦盡可能利用既有之水圳作規劃使用。</p> <p>5. 水利會及司法園區屬已完成之變更計畫案，且司法園區刻正進行整地及興建工程，故不宜納入本案一併開發。</p> <p>6. 抵價地領回比例，須依區段徵收相關法令規定辦理。</p> <p>7. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
5	財團法人桃園縣私立康萊爾國民小學(董事長謝崑永)	1. 本人所有及部分租用土地目前屬都市計畫之農業區，申請容許作私立康萊爾幼稚園使用，於95.10.17.獲桃園縣政府同意，並於95.12.11.取得建造執照在案，目前刻正建築施工中。 2. 後因調整經營方向，擬將私立康萊爾幼稚園申請之主體建築範圍永安段365地號，及毗鄰永安段369地號等兩筆土地改為籌設私立康萊爾小學，並於96.10.24.獲致桃園縣政府同意私立小學之籌設，且依相關規定於97.4.14.取得財團法人登記證書，並已申請辦理都市計畫變更作業中。 3. 依中路地區之變更都市計畫內容，須拆除部分新建之校舍建築，亦損及校園進出人車分離兼顧景觀意象之入口設計構想。 4. 為兼顧私立小學籌設與中路地區整體開發兩案之完整性，建議適度修正計畫內容與範圍如下： (1)東側街廓：調整為文教區，以配合核准刻正申請康萊爾幼稚園調整為私立小學之籌設許可案件。 (2)西側街廓：維持住宅區，仍可依規定作幼稚園使用。 (3)北側10米道路：往北微幅調整，以避免拆除校園之建築結構體。 (4)東側8米道路：刪除此L型之8米道路，改以完整之文教區街廓規劃。 (5)增設18米寬進出道路：原為康萊爾小學及薇閣幼稚園規劃專屬人車分道之聯外道路。配合縣政府設置橫向8m計畫道路之必要性，及因緊臨機三用地(縣消防局)，為避免本校一天三次上、下學尖峰時段產生之校門口車輛回堵，影響其消防局任務出勤。	1. 有關陳情意見4. 建議適度修正計畫內容，除(2)、(3)予以採納外，其餘本府之處理建議如下： (1) <u>考量現有私立康萊爾幼稚園之土地所有權面積及未來調整經營方向為私立小學，建議以完整街廓劃設為文教區。</u> (2)考量道路系統完整性，東側8公尺道路維持原計畫，不予調整。 (3)該陳情增設18公尺寬之進出道路，顯與周邊8、10公尺道路系統佈設不相容。惟經本府消防局評估，考量消防車輛勤務之進出，該道路寬度應大於一般計畫道路寬度。故建議劃設12公尺道路供進出使用。 2. 陳情以捐獻代金方式辦理開發部分，基於本案開發方式之一致性，不予採納。說明如下： (1)本案若同意該校得以捐獻代金方式辦理開發，恐造成計畫區內地主要求比照辦理，且易衍生開發負擔公平性之質疑。 (2)前開陳情調整學校用地範圍後之土地，其產權非屬該校所有部分，其應繳之代金金額應如何計算且是否合理？而該原地主之權益又如何獲得保障？其涉及層面相對較為複雜。	1. 私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 其餘依桃園縣政府研析意見。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				(3)基於本案開發方式之一致性，本府建議該幼稚園仍宜納入區段徵收範圍，並依區段徵收法令規定，得申請原地保留分配土地，並繳交差額地價，以符開發負擔之公平性。	
6	億 瓏 加 油 站	本公司申請增加桃園市永安段472-1、477、1545-2、1545-3地號等4筆土地(面積605平方公尺)兼營加氣站，且已獲縣府原則同意在案，建請增設加氣站用地以符使用需求。		建議酌予以採納。理由如下： 1. 經查該加油站申請增加桃園市永安段472-1、477、1545-2、1545-3地號兼營加氣站乙案，業經本府原則同意(97.10.27.府商公字第0970357882號函)。 2. 該申請增設之加氣站距離本案北側之文中用地約174公尺、距離私立康萊爾小學距離約124公尺，符合「加氣站設置管理規則」第7條，應有100公尺以上距離之規定。 3. 除位於道路用地部分應維持為道路用地外，其餘擬同意調整為加油站專用區。	照桃園縣政府研析意見。
7	方金葉 (桃園市永安路471巷4號)	1. 我們是住宅區合法建地，桃園縣城鄉局竟然捨田地取建地，打通慈文路連接道路為20米(95.10.17.召開協調說明會與住戶達成共識劃為12米路)。 2. 縣府沒有和住戶協調下，黑箱作業屢次呈報內政部，硬要將我們弱勢小團體給拆掉，公理何在？ 3. 道路延伸部分之原田地所有人變得更富裕，如果中央及地方政府如此壓榨合法建地及住宅區的老百姓，那麼台灣算是民主國家嗎？		不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
				聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。	
8	李公海 (桃園市復興路308號)	1. 從文中北路至大興西路已有二條30米道路，有需要第三條20米外加471巷共28米道路嗎？顯然有意圖利財團，況且慈文路也只有12米道路通中正路，終點也無尾路，為何要犧牲我們的房子，這樣公平嗎？ 2. 我們是合法住宅區非農業區，真的要開路也要從農地過，而現在旁邊的農地違建變合法，是否他們有特殊關係的特權，我們有合理的懷疑。 3. 我們在永安路市價2、3千萬的房子，政府幾佰萬就要把我們解決掉，真的是太不合理我們不接受。為何政府也要搶走房子及財產，不惜以死對抗。 4. 我們一生的心血才有一間住的房子，政府卻要奪走它，景氣已經很差，我們也要生存，我們要的是原本永安路上透天店面。 5. 請貴府准予本人土地交換南側417巷土地位置。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。	併本會專 案小組初 步建議意 見九。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。 5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。	
9	陳雙全 (桃園市永安路475號)	1. 慈文路打通一案於95.9.22. 陳情後，經城鄉局95.10.17. 召開協調說明會與住戶達成共識，慈文路延伸打通規劃為12米路。但經有心人士再陳情後，再次將慈文路變更為20米，犧牲原住宅區住戶權益，再次陳情希望政府單位明察秋毫。 2. 原臨永安路(20米)旁住宅，如面臨拆遷損失無以計償，更無法以徵收	1. 維持第1次與住戶協議溝通結果，慈文路延伸道路寬度與慈文路同為12米寬，讓交通更安全順暢。 2. 採農業區規劃為道路，以節省政府經費，讓都市計畫能真正造福百姓。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>公告地價、房屋價去購買相同地段等值的市價房屋，營業損失、家老妻小何以生存？</p> <p>3. 經查邱奕棟等人之田地249、250、251、252，早期規劃為道路用地，其他則為永安路471巷道內之住戶，陳情慈文路延伸拓寬為20米，好讓自己的田地合法化為住宅建地，巷內住宅立即成為20米道路旁黃金住店，這種既得利益合理嗎？</p> <p>4. 從30米文中北路到60米大興西路，短短的1、2公里，中間有慈文路、溫州街、永順街，為何獨打通慈文路上住宅最多處，永順街原本面對著一大片田</p>		<p>，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。</p> <p>5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
		地，何以准予規劃此計畫後又准建房屋，將田地合法化蓋房屋，而犧牲原住宅區住戶。			
10	羅麗靜等16人 (桃園市中山路425巷7號)	<p>1. 陳情人所有土地，領有桃園縣(96)桃縣工建執照字第會桃00643號建照執照在案，共計興建16幢建物，總樓地板面積17315.98m²，預計98年5月將請領使用執照，如依計畫草案執行區段徵收時，勢將拆除全部建物，影響陳情人權益。</p> <p>2. 上開建物結構設計為地下一層地上四層，雖地面層為獨立之16幢建築，實際結構已結為一體，若依計畫草案仍有部分建物位於計畫道路須局部拆除，</p>	<p>1. 為避免既有建物因緊鄰園道，影響二側道路景觀及舒適行人步行空間之完整性，在不大幅調動計畫內容及減少建物拆遷之前提下，酌予調整計畫內容，並研擬可行之開發方式。</p> <p>2. 依微調道路系統後零工(二)用地西側臨30米道路旁畸零地修正為綠地用，以區隔工業使用。</p> <p>3. 劃設8米道路連接零工(二)用地，以利整體規劃及零工(二)用地通行。</p>	<p>有關陳情意見3建議適度修正計畫內容，部份予以採納，本府之處理建議如下：</p> <p>1. 調整主要計畫內容：原南側4棟建築物即位於計畫道路須拆除，為避免既有建物緊鄰園道，影響二側道路景觀及人行空間，30公尺園道略往西調整(最寬約7.3公尺)</p> <p>2. 調整細部計畫內容：刪除8公尺道路。</p> <p>3. 調整開發方式：</p> <p>(1)南側4棟建物須配合拆遷，納入區段徵收範圍。</p> <p>(2)其餘土地依規定繳交回饋金，不納入區段徵收範圍，並以住宅區(附帶條檢)劃設。</p>	併本會專案小組初步建議意見八。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>將因荷重行為之改變造成整體建築不均，對整體結構造成損壞，亦有塌陷之虞。</p> <p>3. 建請配合建物現況，酌予調整都市計畫道路系統(8、12、30公尺計畫道路)，避開陳情人所有建物，及將陳情位置納入區段徵收之剔除區，避免拆除合法建物，造成重大損失與民怨。</p>			

第 16 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會、96 年 4 月 23 日第 15 屆第 6 次會、96 年 5 月 22 日第 15 屆第 7 次會及 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 10 月 3 日府城鄉字第 0960332840 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 96 年 12 月 25 日第 673 次會決定：「洽悉，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。」，案經簽奉核可，由本會賴前委員碧瑩（召集人）、周委員志龍、楊前委員重信、王委員秀娟、黃委員德治、羅委員光宗等 6 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 2 月 22 日、97 年 6 月 13 日、97 年 12 月 12 日、98 年 3 月 31 日及 98 年 6 月 2 日召開 5 次會議聽簡報完竣，並研提具體初步建議意見，經桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函，檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 98 年 6 月 29 日府城規字第 0980241598 號函送計畫書、圖內容及專案小組 98 年 6 月 2 日初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫規劃之東西向 20 公尺計畫道路銜接慈文路部分，同意縣政府列席代表於會中所提意見劃設計畫道路寬度為 20 公尺。

二、本部專案小組審竣後逕向本部陳情意見部分：詳附表。

附表、內政部專案小組審竣後陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	私立康萊爾國民小學（籌備處）（桃園市文中北路 56 巷 51 號）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合中路整體開發案，將本校既有用地、周邊零星土地及東側原規劃之 8 公尺道路，方整劃設並變更為文教區。（如圖示） 2. 既有校地不納入區段徵收範圍，改以繳納回饋代金。 3. 其餘土地納入區段徵收範圍，採以地易地或區段徵收後以價購方式配地。 	<p>建議不予採納。說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經內政部專案小組審查意見如下：私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 本案建議依內政部專案小組意見辦理。 	照桃園縣政府研析意見。
2	羅麗靜等 16 人（桃園市中山路 425 巷 7 號）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障合法建物避免損及人民權益及減輕區段徵收財務負擔，調整 30、20 公尺道路系統。（如圖示） 2. 保留原零工（二）範圍（維持原計畫）及刪除 8 公尺細部計畫道路。 3. 調整 30 米、20 米道路系統。 	<p>1. 內政部專案小組同意：</p> <p>本案零星工業區（零工二）案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		4. 30米道路旁畸零地調整為綠地。 5. 增設8公尺細部計畫道路，以利通行。	2. 經本府再檢討擴大調整南北向30公尺寬園道線形。 (1) 自文小1西南側至文中2南側住宅街廓止，長約600公尺往西平順調整(最寬約11.67公尺)修正過彎之線形，增加行車安全，減少建物拆遷數。 (2) 30公尺園道與20公尺道路交會處，產生狹小畸零土地無法建築，於細部計畫劃設為綠地。 3. 維持20公尺寬計畫道路與慈文路銜接之線形。 (1) 考量20公尺計畫道路與慈文路平順銜接，及避免新增道路彎道。 (2) 依內政部專案小組意見，維持原計畫20公尺道路，不予調整。 4. 為確保零星工業區依規定使用，將於計畫書載明相關規定。 (1) 本零星工業區應依「都市計畫法臺灣省施行細則」等規定使用，如擬變更為非工業相關之使用，須辦理都市計畫變更，並依相關規定繳納回饋金。 (2) 本府將予以列管本零星工業區，查核建築物及土地使用。	
3	陳雙全君 (桃園市永安路475號)	1. 於95.10.17. 經城鄉局召開協調說明會，並與住戶初步溝通協調並達成共識，將慈文路延伸打通規劃為12米路。 2. 慈文路延伸變更為20米，違背95.10.17. 協調會議內容，未通知住宅區住戶即送內政部審核，使農業區合法化為住宅區。 3. 現有慈文路為12米寬，延伸慈文路為20米寬，由4車道縮減為2車道，無助疏解交通。而慈文路往南300公尺已有30米文中北路、往北700公尺有60米大興西路，慈文路非主要道路如此大費公帑，是否意圖圖利第三人不法利益構成	1. 建議不予採納。 2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明如下： (1) 改善橫向交通聯繫，建構完整道路系統。 A. 計畫區橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，有必要增設橫向道路。 B. 經本府交通處評估，增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，可改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 (2) 確保交通安全性。 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 (3) 確保開發後道路服務水準。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
		<p>圖利罪。</p> <p>4. 與住戶溝通內容不清、安置措施不明確，造成住戶損失無以比對。</p> <p>5. 慈文路延伸案，採農業區拓寬12米優於20米。</p> <p>6. 建議維持城鄉局第1次與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p>	<p>A. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A～B級。</p> <p>B. 若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準降至C～D級。</p> <p>(4)形塑新開發地區之都市景觀，提供舒適人行空間。</p> <p>(5)徵收補償與妥適安置計畫。</p> <p>A. 地上物拆遷補償：依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定，合法建築改良物拆遷補償以重建價格查估認定，不予折舊亦不因地區、地段之不同而有所差異。</p> <p>B. 保障合法建築拆遷者生活權益，規劃5處安置街廓予以安置住戶。</p> <p>C. 於公告徵收後本府將儘速連通安置街廓之維生系統，以優先配回供既成合法建物所有權人自行興建使用，前開過渡期間，另發放房屋租金津貼補助，以供暫時租用房屋補貼之用。</p> <p>3. 本府於98.5.4.、98.7.3.及7.6.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	
4	李公海君 (地址：桃園市復興路308號)	<p>1. 陳情人位於桃園市永安路473號房子，為住宅區合法建物，一生血汗錢買回來的財產卻被政府硬搶。</p> <p>2. 永安路由文中北路至大興西路短短1公里，無須增加20公尺道路，而且慈文路只有12公尺，很明顯圖利他人之嫌，違建田地合法化，合法住宅成為犧牲品，這樣公平嗎？</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 本府於98.5.4.及98.7.3.向陳情人說明既有合法建物配合拆遷之相關權益，及本案規劃安置街廓位置、未來安置分配情形。</p>	照桃園縣政府研析意見。
5	羅益川君 (桃園市永安路471)	<p>1. 請維持與住戶協議溝通結果，將慈文路延伸打通規劃為12米路。</p> <p>2. 鄰近已有30米道路國際路、大興西路、文中北</p>	<p>1. 建議不予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
	巷6號)	<p>路，如再打通永安路471巷為20米道路，交通將更壅塞。</p> <p>3. 政府設安置街廓應建好房舍分配給安置戶。</p> <p>4. 如果開闢20米道路，全部經濟價值應可提高很多，政府應以專案方式照顧少數受害之住戶。</p>		
6	周秋月等10人 (桃園市永安路471巷7號)	<p>1. 慈文路延伸道路第一次公開展覽為「由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺」，此方案最理想。後因特定人士介入，「擬從永安路471巷(含)，往右拓寬12公尺」(第二次公開展覽)，反對變更為12公尺之方案。</p> <p>2. 永安路475、477號及471巷的2、4、6、8、10號之建物，原是蓋在道路預定地上，為什麼蓋在道路用地之違章建築戶可以拒絕拆遷？甚至就地合法。</p> <p>3. 變更計畫者為減少阻礙以達成特定目的，將10號道路分屬7、8號圖，不利民眾了解。</p> <p>4. 可預期的交通問題應在規劃時就排除，不應等問題發生後才用配套措施來治標(大眾行車安全)。</p> <p>5. 建議依照原公告內容執行，原內容為：由永安路471巷(含)，往右拓寬20公尺。</p>	<p>1. 建議酌予採納。</p> <p>2. 本案經本府再檢討，建議維持劃設20公尺寬計畫道路方案。說明同人陳編號3。</p> <p>3. 永安路471巷非屬本計畫範圍。為維持慈文路與延伸20公尺計畫道路之順接及路口行車順暢，永安路471巷將一併納入整體道路工程規劃設計，留設通道供既有住戶進出使用。</p> <p>4. 經查永安路475號屬住宅區土地，其餘477號及471巷的2、4、6、8、10號為部分住宅區及農業區土地之合法建物，非違章建築戶。</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園縣政府研析意見	本會決議
7	簡茂裕、簡茂彬 (桃園市保定五街16號)	1. 桃園市永安段333地號及埔子小段1323-3、1323-4、1337-3、1309-4、1309-6、1342-1地號等，座落於計畫內且長期無償提供大眾做為道路使用。 2. 建議納入區段徵收範圍或比照國際路拓寬工程強制徵收。	建議不予採納。 理由：經查該陳情土地現況為永安路使用，非屬本計畫開發範圍，建議另依規定辦理徵收或價購取得，不納入本案區段徵收範圍。	照桃園縣政府研析意見。

【附錄】本會專案小組98年6月2日初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本「中路地區整體開發計畫」案，係桃園縣政府為避免都市發展及景觀之失序與雜亂，擬將隸屬桃園市行政轄區，惟分跨「縱貫公路桃園內壢間都市計畫（面積約87.99公頃）」、「南崁新市鎮都市計畫（面積約44.32公頃）」、及「桃園市都市計畫（面積約16.30公頃）」等三個都市計畫區大部分為農業區之土地，面積合計約148.61公頃，作一整體性之規劃及開發利用，並依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，以導正都市之發展並加速地區之開發建設，本案建議除下列各點外，其餘部分照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、有關本案與「擴大及變更八德(八德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分)案」、高鐵桃園站區及桃園航空城客、貨運園區等特定區計畫案等之競合關係、優先發展次序、計畫變更之需要性、產業發展誘因等請補充說明資料、納入計畫書敘明。
- 二、本案為大規模變更為農業區為住宅區之開發案，影響層面甚廣，有關桃園縣之農業區發展政策、住宅發展政策、農業區之開放使用或管制計畫，以及未來之發展願景、擬容許開發總量等及本案基地區位、開發構想、位置規模等請補充說明

，納入計畫書。

三、本案雖係依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，惟其實質變更內容廣泛，實不亞於一般通盤檢討之都市計畫案件，故請比照通盤檢討案件之製作針對以下之內容項目重新補充計畫書內容，納入計畫書，以資完備。

(一)發展願景：研提本計畫案之發展願景、計畫目標、發展策略與構想、功能定位、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等資料。

(二)計畫人口：本計畫應按原計畫人口為基礎，以人口成長相關推估分析方法及計畫區未來相關重大產業引進之居住人口，補充研提計畫人口數之推估過程，以檢視本計畫案都市發展用地之面積合理性。

(三)現況調查及檢討分析(含零星工業區現況資料)。

(四)土地使用分區檢討與管制(住宅區適宜之容積率之檢討)。

(五)公共設施用地之劃設與檢討，補充計畫區現有公共設施開闢率、使用情形及依都市計畫定期通盤檢討標準規定檢討分析。

(六)都市交通及都市防災計畫。

(七)開發計畫：請將桃園縣都市計畫辦理整體開發區之處理原則、因應對策及針對本計畫區區段徵收之可行性評估及剔除區段徵收之檢討原則等資料納入計畫書。

四、請將本計畫區劃設為再發展區之規模、原則，納入計畫書，俾供遵循辦理。

五、請針對計畫書之變更內容部分予以編號及加強說明變更理由，以利查考。

六、有關本計畫區變更住宅區為道路用地及納入區段徵收範圍辦理之理由及合理性，請於計畫書內載明。

- 七、為對本計畫區住宅區合理之管制，同意照桃園縣列席代表於會中所提住宅區發展強度之修正方案（即住宅區平均容積率調整為208%）。
- 八、本案零星工業區(零工二)案：依據土地所有權人與會列席代表表示，有維持工業區使用之必要，故除同意縣政府調整規劃為公共設施部分納入區段徵收範圍外，其餘維持原計畫工業區及剔除於區段徵收範圍，並請縣政府補充維持工業區之詳細理由納入計畫書，及請工務單位確實執行工業區使用之規定。
- 九、本計畫所規劃東西向20公尺計畫道路銜接慈文路部分，請縣府研提甲、乙二方案（維持縣都委會決議規劃20公尺或規劃為12公尺），並就交通安全、道路寬度之合理性及有關徵收補償與安置計畫等分析優缺點後，提會討論。
- 十、私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故本案仍照縣政府核議意見規劃為住宅區。
- 十一、本計畫請縣政府針對本會專案小組歷次初步建議意見，將桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮等三個都市計畫案一併彙整為一本開發計畫書，以利審查，並個別製作變更計畫書、圖，以符規定。
- 十二、本案係以區段徵收方式辦理開發，為配合區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，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：
- （一）請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項第3項但書規

定辦理後，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

十三、本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

十四、逕向本部陳情意見部分：詳附表專案小組初步建議意見欄（第1、2、6、10案位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫內，第5、7、8、9案位於桃園市都市計畫內，第3、4案中路段計畫全區。）

編號	陳情人	陳情理由	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
1	許簡春蓮 (桃園市大興西路三段170、171號)	查貴府因中路地區都市計畫需要，擬徵收陳情人所有座落桃園市埔子小段1425-69、1425-75、1425-76地號土地，然上開土地已依法申請核准設立大吉加油站及大利加油站營業中，依貴府前揭都市	1. 大興西路(永安路至國際路之間)擬拓寬為60公尺，然永安路以東路段並無變更為60公尺道路，亦將造成市區堵塞之情形，陳情人認為應無拓寬至60公尺之必要，若有需要亦拓寬為40公尺即可。 2. 大吉加油站(桃園市埔子段埔子小段1425-69地號)，若確有徵收必要，建議加	1. 不予採納。理由如下：大興西路為連繫南桃園交流道之主要道路，亦為桃園市重要之門戶，進出車流龐大。故本計畫藉由60公尺園道之規劃，以二側各留設9m寬開放空間方式，以形塑都市新意象。 2. 不予採納。理由如下：本計畫於60公尺園道二旁，係以規劃住宅區使用為主，並未規劃加油站專用區可供原地	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		計畫內容，擬拆除上開二加油站，將使陳情人蒙受損害。	<p>油站之設備往後退縮繼續營業，或另以其他臨30公尺以上馬路之土地發還陳情人，其差額部分願以現金價購。</p> <p>3. 大利加油站部分，如因拓寬擬拆除加油站設施時，要求直接於陳情人所有土地增設所需設備。</p> <p>4. 陳情人臨大興西路所有3筆土地，總面積約612坪，若貴府無法於徵收後依原土地發還，陳情人不同意貴府徵收計畫，若欲強勢價購拆除上開加油站，請貴府另案處理協商加油站之徵收補償金，或停止徵收及價購程序，以保權益。</p>	<p>繼續使用。另區段徵收之土地分配作業係以公開抽籤並由土地所有權自行選擇分配街廓為原則，故陳情意見與區段徵收規定不符不予採納。</p> <p>3. 不予採納。 理由：同2。</p> <p>4. 不予採納。 理由：同2。另有關拆遷補償部分，須依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定辦理。</p>	
2	呂金枝 (桃園市忠二路202巷15弄20號)	第一次公展計畫內容未拆除房舍；第二次公展時，道路已遷移需拆除房舍達5米縱深，將破壞房屋主體結構，房屋使用安全堪虞。	建議第二次公展內容擬拓寬10米巷道若修正為8米，則可不破壞房子主體結構，亦不影響開發計畫及此巷道拓寬。	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第18條規定者，得申請原位置保留分配得不予拆除。</p> <p>2. 經查該建物為83年間合法申請之農舍(使用執照：桃縣工建使字1912號)，部分建築得依前開規定申請原位置保留分配。</p>	照桃園縣政府研析意見。
3	林鎮國 (桃園市中路自救會)	桃園縣政府已多處整體開發區尚未完成，不宜再由政府擬訂單項之開發	建議為保地主權益，政府應於整體變更計畫書圖內，增列市地重劃，開放民間自辦市地重劃，由地主選任信賴的民	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
		計畫，且半數以上地主屬意由民間自辦重劃，而政府公告之整體開發分回土地比例地主不能接受，地主取回的土地太少實為不公。	間單位自辦市地重劃。	已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。 2. 本案係屬縣政府重大施政所辦理之整體開發計畫，依上開規定應以區段徵收方式辦理開發。	
4	黃博友等4人 (桃園市永安路615巷12號)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有住民、農民及土地所有權人，均未達成共識，為何縣政府就再公展。 2. 所有127公頃土地全部拆除以盡公平。 3. 公共用地規劃太多，浪費土地(如學校、道路)，希望重新規劃。 4. 兒童遊樂場用地應取消納入公園範圍內、30m道路應沿水圳開闢。 5. 水利會及司法園區應一併納入區段徵收開發。 6. 徵收發還比例應再提高(給農民比例提高至60%)。 7. 改以市地重劃開發。 8. 希望多聽農民意見改善之，如果完全由學者或都委會委員的意見，等於消滅這些農民。 	<p>間單位自辦市地重劃。</p>	<p>不予採納。處理建議如下</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於95.8.11. 辦理公開展覽(第一次)，期間接獲許多人民團體之陳情意見，案經桃園縣縣都委會召開多次專案小組審議，重新修正計畫書圖後，於96.2.16. 提交本縣都委會第15屆第5次會議審議，會中裁示：「考量修正後計畫書圖與公開展覽草案之規劃內容差異過大，本案應重新辦理公開展覽作業後，再提會討論。」。故本案即依上開決議於96.3.14. 辦理(第二次)公開展覽。 2. 區段徵收範圍內既有建物原則一律拆除，但為避免增加建物拆遷補償費用，確保區段徵收財務之可行，計畫區內既有之合法建物其聚集規模達1200m²以上者，劃定為再發展區，不予拆除。而零星之合法建物符合「土地徵收條例」第47條及「區段徵收實施辦法」第 	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	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
				<p>18條規定者，得申請原位置保留分配不予拆除。</p> <p>3. 基於區段徵收財務可行之前提下，業已將公設比作適當調整修正，惟開放空間仍不得低於計畫面積之10%、停車空間則不低於車輛預估數之20%，至於學校用地部分因考量少子化現象已略為縮減學校面積，且經本府教育處檢視後足以提供本計畫區之學生就學使用。</p> <p>4. 兒童遊樂場用地係考量部分鄰里住宅單元之需要予以劃設，而30m園道亦盡可能利用既有之水圳作規劃使用。</p> <p>5. 水利會及司法園區屬已完成之變更計畫案，且司法園區刻正進行整地及興建工程，故不宜納入本案一併開發。</p> <p>6. 抵價地領回比例，須依區段徵收相關法令規定辦理。</p> <p>7. 依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
5	財團法人桃園縣私立康萊爾國民小學(董事長謝崑永)	1. 本人所有及部分租用土地目前屬都市計畫之農業區，申請容許作私立康萊爾幼稚園使用，於95.10.17.獲桃園縣政府同意，並於95.12.11.取得建造執照在案，目前刻正建築施工中。 2. 後因調整經營方向，擬將私立康萊爾幼稚園申請之主體建築範圍永安段365地號，及毗鄰永安段369地號等兩筆土地改為籌設私立康萊爾小學，並於96.10.24.獲致桃園縣政府同意私立小學之籌設，且依相關規定於97.4.14.取得財團法人登記證書，並已申請辦理都市計畫變更作業中。 3. 依中路地區之變更都市計畫內容，須拆除部分新建之校舍建築，亦損及校園進出人車分離兼顧景觀意象之入口設計構想。 4. 為兼顧私立小學籌設與中路地區整體開發兩案之完整性，建議適度修正計畫內容與範圍如下： (1)東側街廓：調整為文教區，以配合核准刻正申請康萊爾幼稚園調整為私立小學之籌設許可案件。 (2)西側街廓：維持住宅區，仍可依規定作幼稚園使用。 (3)北側10米道路：往北微幅調整，以避免拆除校園之建築結構體。 (4)東側8米道路：刪除此L型之8米道路，改以完整之文教區街廓規劃。 (5)增設18米寬進出道路：原為康萊爾小學及薇閣幼稚園規劃專屬人車分道之聯外道路。配合縣政府設置橫向8m計畫道路之必要性，及因緊臨機三用地(縣消防局)，為避免本校一天三次上、下學尖峰時段產生之校門口車輛回堵，影響其消防局任務出勤。	1. 有關陳情意見4. 建議適度修正計畫內容，除(2)、(3)予以採納外，其餘本府之處理建議如下： (1)考量現有私立康萊爾幼稚園之土地所有權面積及未來調整經營方向為私立小學，建議以完整街廓劃設為文教區。 (2)考量道路系統完整性，東側8公尺道路維持原計畫，不予調整。 (3)該陳情增設18公尺寬之進出道路，顯與周邊8、10公尺道路系統佈設不相容。惟經本府消防局評估，考量消防車輛勤務之進出，該道路寬度應大於一般計畫道路寬度。故建議劃設12公尺道路供進出使用。 2. 陳情以捐獻代金方式辦理開發部分，基於本案開發方式之一致性，不予採納。說明如下： (1)本案若同意該校得以捐獻代金方式辦理開發，恐造成計畫區內地主要求比照辦理，且易衍生開發負擔公平性之質疑。 (2)前開陳情調整學校用地範圍後之土地，其產權非屬該校所有部分，其應繳之代金金額應如何計算且是否合理？而該原地主之權益又如何獲得保障？其涉及層面相對較為複雜。	1. 私立康萊爾幼稚園陳情土地變更為文教區供作私立康萊爾小學使用案，因涉及設校相關規定、土地取得、適法性及公平性等問題尚未釐清，劃設為文教區並納入區段徵收辦理有其困難，故陳情土地仍應維持原規劃之住宅區。 2. 其餘依桃園縣政府研析意見。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				(3)基於本案開發方式之一致性，本府建議該幼稚園仍宜納入區段徵收範圍，並依區段徵收法令規定，得申請原地保留分配土地，並繳交差額地價，以符開發負擔之公平性。	
6	億 瓏 加 油 站	本公司申請增加桃園市永安段472-1、477-1545-2、1545-3地號等4筆土地(面積605平方公尺)兼營加氣站，且已獲縣府原則同意在案，建請增設加氣站用地以符使用需求。		建議酌予以採納。理由如下： 1. 經查該加油站申請增加桃園市永安段472-1、477、1545-2、1545-3地號兼營加氣站乙案，業經本府原則同意(97.10.27.府商公字第0970357882號函)。 2. 該申請增設之加氣站距離本案北側之文中用地約174公尺、距離私立康萊爾小學距離約124公尺，符合「加氣站設置管理規則」第7條，應有100公尺以上距離之規定。 3. 除位於道路用地部分應維持為道路用地外，其餘擬同意調整為加油站專用區。	照桃園縣政府研析意見。
7	方金葉 (桃園市永安路471巷4號)	1. 我們是住宅區合法建地，桃園縣城鄉局竟然捨田地取建地，打通慈文路連接道路為20米(95.10.17.召開協調說明會與住戶達成共識劃為12米路)。 2. 縣府沒有和住戶協調下，黑箱作業屢次呈報內政部，硬要將我們弱勢小團體給拆掉，公理何在？ 3. 道路延伸部分之原田地所有人變得更富裕，如果中央及地方政府如此壓榨合法建地及住宅區的老百姓，那麼台灣算是民主國家嗎？		不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
				聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。	
8	李公海 (桃園市復興路308號)	1. 從文中北路至大興西路已有二條30米道路，有需要第三條20米外加471巷共28米道路嗎？顯然有意圖利財團，況且慈文路也只有12米道路通中正路，終點也無尾路，為何要犧牲我們的房子，這樣公平嗎？ 2. 我們是合法住宅區非農業區，真的要開路也要從農地過，而現在旁邊的農地違建變合法，是否他們有特殊關係的特權，我們有合理的懷疑。 3. 我們在永安路市價2、3千萬的房子，政府幾佰萬就要把我們解決掉，真的是太不合理我們不接受。為何政府也要搶走房子及財產，不惜以死對抗。 4. 我們一生的心血才有一間住的房子，政府卻要奪走它，景氣已經很差，我們也要生存，我們要的是原本永安路上透天店面。 5. 請貴府准予本人土地交換南側417巷土地位置。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。	併本會專案小組初步建議意見九。	

編號	陳情人	陳情理由	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
				3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。 5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。	
9	陳雙全 (桃園市永安路475號)	1. 慈文路打通一案於95.9.22. 陳情後，經城鄉局95.10.17. 召開協調說明會與住戶達成共識，慈文路延伸打通規劃為12米路。但經有心人士再陳情後，再次將慈文路變更為20米，犧牲原住宅區住戶權益，再次陳情希望政府單位明察秋毫。 2. 原臨永安路(20米)旁住宅，如面臨拆遷損失無以計償，更無法以徵收	1. 維持第1次與住戶協議溝通結果，慈文路延伸道路寬度與慈文路同為12米寬，讓交通更安全順暢。 2. 採農業區規劃為道路，以節省政府經費，讓都市計畫能真正造福百姓。	不予採納。理由如下： 1. 本案銜接慈文路之計畫道路寬度採12公尺規劃時，因其道路無法順接，日後將產生道路瓶頸，雖道路交叉口可藉由交通工程加以處理，惟本案道路尚未開闢，基於未來長遠之公共安全考量，仍以20公尺方案較為妥適。 2. 另經本府交通處評估，本計畫區之橫向交通聯繫以大興西路、文中北路為主，為疏解車流、減輕道路負擔，實有必要增設20公尺橫向道路與慈文路銜接，改善計畫區橫向聯繫道路之不足，並建構完整道路系統。 3. 慈文路延伸道路採20公尺寬度規劃時，經評估其道路服務水準可維持A~B級，若採12公尺寬度規劃時，道路服務水準則降至C~D級。 4. 為整體交通系統考量	併本會專案小組初步建議意見九。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>公告地價、房屋價去購買相同地段等值的市價房屋，營業損失、家老妻小何以生存？</p> <p>3. 經查邱奕棟等人之田地249、250、251、252，早期規劃為道路用地，其他則為永安路471巷道內之住戶，陳情慈文路延伸拓寬為20米，好讓自己的田地合法化為住宅建地，巷內住宅立即成為20米道路旁黃金住店，這種既得利益合理嗎？</p> <p>4. 從30米文中北路到60米大興西路，短短的1、2公里，中間有慈文路、溫州街、永順街，為何獨打通慈文路上住宅最多處，永順街原本面對著一大片田</p>		<p>，本案仍維持20公尺計畫道路劃設。</p> <p>5. 為保障原有住宅區之權益，一併納入本次區段徵收開發，並於新闢20公尺道路旁，規劃安置街廓予以安置。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	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
		地，何以准予規劃此計畫後又准建房屋，將田地合法化蓋房屋，而犧牲原住宅區住戶。			
10	羅麗靜等16人 (桃園市中山路425巷7號)	<p>1. 陳情人所有土地，領有桃園縣(96)桃縣工建執照字第會桃00643號建照執照在案，共計興建16幢建物，總樓地板面積17315.98㎡，預計98年5月將請領使用執照，如依計畫草案執行區段徵收時，勢將拆除全部建物，影響陳情人權益。</p> <p>2. 上開建物結構設計為地下一層地上四層，雖地面層為獨立之16幢建築，實際結構已結為一體，若依計畫草案仍有部分建物位於計畫道路須局部拆除，</p>	<p>1. 為避免既有建物因緊鄰園道，影響二側道路景觀及舒適行人步行空間之完整性，在不大幅調動計畫內容及減少建物拆遷之前提下，酌予調整計畫內容，並研擬可行之開發方式。</p> <p>2. 依微調道路系統後零工(二)用地西側臨30米道路旁畸零地修正為綠地用，以區隔工業使用。</p> <p>3. 劃設8米道路連接零工(二)用地，以利整體規劃及零工(二)用地通行。</p>	<p>有關陳情意見3建議適度修正計畫內容，部份予以採納，本府之處理建議如下：</p> <p>1. 調整主要計畫內容：原南側4棟建築物即位於計畫道路須拆除，為避免既有建物緊鄰園道，影響二側道路景觀及人行空間，30公尺園道略往西調整(最寬約7.3公尺)</p> <p>2. 調整細部計畫內容：刪除8公尺道路。</p> <p>3. 調整開發方式：</p> <p>(1)南側4棟建物須配合拆遷，納入區段徵收範圍。</p> <p>(2)其餘土地依規定繳交回饋金，不納入區段徵收範圍，並以住宅區(附帶條檢)劃設。</p>	併本會專案小組初步建議意見八。

編號	陳情人	陳情理由	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
		<p>將因荷重行為之改變造成整體建築不均，對整體結構造成損壞，亦有塌陷之虞。</p> <p>3. 建請配合建物現況，酌予調整都市計畫道路系統(8、12、30公尺計畫道路)，避開陳情人所有建物，及將陳情位置納入區段徵收之剔除區，避免拆除合法建物，造成重大損失與民怨。</p>			

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 5 月 8 日第 15 屆第 27 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 6 月 10 日府城規字第 0980216171 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經桃園縣都市計畫委員會審議修正通過後，因修正內容已超出公開展覽範圍（公開展覽內容係單邊拓寬，縣都委會決議修正為道路兩側等邊拓寬），為維護人民權益，故請縣政府重新公開展覽，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則照縣政府核議意見通過，否則再提會討論。

二、本案變更範圍原計畫係以市地重劃方式取得，本次變更為一般徵收方式或價購取得，請列入變更內容明細表，以茲明確。

九、散會：13時10分。