

內政部都市計畫委員會第 704 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 4 月 7 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不克出席，由林兼副主任委員中森代理主席）。

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 703 次會議紀錄。

決 定：一、確定。

二、楊委員重信之書面意見：「四、建議本部都委會組成專案小組，專案檢討大眾捷運系統土地開發之合理性（包括法律依據、計畫審議程序、土地使用性質、土地使用強度、土地開發效益之分配等）。」乙節，請本部營建署研析具體意見專案簽報 兼主任委員核可後，俾據以辦理。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地、部分電路鐵塔用地部分為保護區及乙種工業區）」案。

第 2 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】」案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏

日文心北屯線建設計畫)」(依內政部都市計畫委員會第 694 次會議紀錄補辦公開展覽)再提會討論案。

第 4 案：臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（工商綜合專用區實施進度及經費）」案。

第 5 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分『機 34』機關用地及部分『文中 21』高中學校用地為『醫（社 1）』醫療兼社福用地）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫〈配合鹽水溪北岸支流排水系統—海尾寮排水整治工程〉」案。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫〈配合鹿耳門排水系統—鹿耳門排水整治工程〉」案。

第 8 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」再提會討論案。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（部分農業區為道路用地）（配合普忠路拓寬計畫）案」。

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更及擴大後龍都市計畫（配合遠雄健康生活園區開發暨周邊整體規劃）案」。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地、部分電路鐵塔用地部分為保護區及乙種工業區）」案。

說明：一、本案准本部營建署城鄉發展分署 98 年 3 月 5 日城規字第 0981000327 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 97 年 12 月 8 日起至民國 98 年 1 月 6 日止公開展覽 30 天，並於民國 97 年 12 月 18 日假新莊市公所、泰山鄉公所、97 年 12 月 19 日假龜山鄉公所舉辦說明會，且分別於桃園縣地區 97 年 12 月 8、9、10 日刊登自由時報，台北縣地區 97 年 12 月 9、10、11 日刊登台灣新生報等三天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請將計畫審核摘要表中人民團體對本案之反映意見欄位增列為「無」外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請本部營建署城鄉發展分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】」案。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 97 年 11 月 15 日第 44 次會議審議通過，並准金門縣政府 98 年 2 月 26 日府建都字第 0980010130 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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

三、變更位置：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案涉及土地使用分區、公共設施用地變更之合理性及變更回饋處理原則之相關規定事宜，案情複雜，爰由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行研擬具體之初步建議意見後，再行提會討論。

第 3 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)」(依內政部都市計畫委員會第 694 次會議紀錄補辦公開展覽)再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會 97 年 11 月 4 日第 694 次會議決議略以：「本案…超出原公开展覽範圍部分，為避免影響人民權益，請台中市政府補辦公开展覽及說明會，…公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。

二、嗣准台中市政府 98 年 2 月 27 日府都計字第 0980039771 號函送本案補辦公开展覽人民或團體陳情意見綜理表(共 6 案)到部，爰再提會討論。

決議：本案考量變更範圍內人民陳情意見與合法建物之處理方式、公共設施用地之競合事宜，案情複雜，除本次補辦公开展覽人民陳情意見(詳附表)交由原專案小組先行研擬具體之初步建議意見後，再行提會討論外，其餘本會第 694 次會議審決事項，台中市政府得視地方發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

【附表】補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	臺中市政府處理說明初步建議
再入 1 G6 車站	中華郵政股份有限公司臺中郵局土地標示：東峰段 2 地號門牌號碼：文心路 4 段 536 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 站區利用既成公用道路採架空方式興建，出入口連接人行步道，可節省鉅額拆遷、徵收費用，並免拆、徵相關房、地之阻力與民怨。 2. 如需徵收共構用地，宜優先以空地為標的，避免拆除建物之多重耗費與環境污染負擔。 3. 公共工程應圖謀市民之最大利益，切勿未謀其利先見其弊。如徵收房地侵害業主既有法益，拆除既成可用資材，多重耗費，且製造環境污染與負擔，宜多斟酌審慎規劃。 4. 如非共構不可，除保留該營業支局於原地營業外，請無償提供鄰近地區 500 坪以上土地供該局郵遞單位新建用地。 	<p>基於下列理由請勿將郵局土地納入捷運車站用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. G6 車站如與郵局共構，因該局郵遞單位近百輛大小機動車輛進出頻繁，且 15 噸大卡車迴轉空間不足，嚴重影響人、車安全，將造成交通混亂、妨礙郵遞業務正常運作，車輛出入及作業噪音易致郵局與共構建物住戶間層出不窮之糾紛。 2. 該局開設以來業務持續成長，目前建物使用已近飽和，共構規劃面積不敷郵局使用，將限縮郵局使用上彈性調整與自主擴充之空間；且該郵遞單位區位適中，若遷移將影響郵件投遞作業及市民用郵之方便性，嚴重減損服務市民之效能。 3. 該局房地概估市值逾 3.7 億，若共構需拆遷他處營業且鄰近地區租用場地困難，加計租金、裝修、重置設備、相關作業及人、物力耗資等，成本將逾 4.2 億。 	<p>建議維持市都委會決議。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. G6 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.1841 公頃，本案選取東峰段地號 1、2 等二筆完整土地面積 0.2315 公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。 2. 為維護民眾權益以及考量車站範圍之完整性、公有土地及公共設施用地為優先選址之原則，故本案於臺中市市都委會第 223 次會議決議納入郵政事業用地(郵局)供捷運設施使用。
再入 2 G6 車站	江耀宗、江明翰土地標示：東峰段 1 地號門牌號碼：崇德路 2 段 121 號	<p>以現有郵政用地面積 0.1426 公頃作為車站用地夠容納出入站人數，勿需再徵收民地，勞民傷財支出財政，國之損失、民之不幸。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捷 G6 站請保留市民財產土地、保留地上生意，避免造成多人失業嚴重性。 2. 車站以政府用地勿徵收市井小民土地，減免(少)政府財政支出，並感激政府德政。 	<p>建議維持市都委會決議。</p> <p>說明：</p> <p>G6 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.1841 公頃，本案選取東峰段地號 1、2 等二筆完整土地面積 0.2315 公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。。</p>

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	臺中市政府處理說明初步建議
再人3 G9車站	中華置地股份有限公司劉禹策 土地標示： 惠國段 2、3 地號	此次公告 G9-1 車站徵用面積範圍擴大增加約 2856 m ² ，站體所需之標準面積有一定之需求，目前 G9 站規劃有二個出入口，已是此建設計畫案最大之站體，懇請市府於納入徵用惠國段 5 地號後，能重新評估考量站體面積需求，本公司之土地可免除納入徵收範圍。	<ol style="list-style-type: none"> 1.依市府上開計畫內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議公告，擬指定規劃變更徵用本公司(中華置地股份有限公司)所有位於臺中市西屯區惠國段二、三兩筆地號土地，作為捷運設施 G9-1 車站用地。 2.此次公告 G9-1 車站徵用面積範圍擴大增加約 2856 m²，站體所需之標準面積有一定之需求，目前 G9 站規劃有二個出入口，已是此建設計畫案最大之站體，懇請市府於納入徵用惠國段 5 地號後，能重新評估考量站體面積需求，本公司之土地可免除納入徵收範圍。 3.上開本公司土地及其地上建物目前為母公司中華賓士汽車股份有限公司作為賓士汽車旗艦展售中心使用，本案徵收對本公司之影響於九十六年六月三十日之陳情書已陳明。 4.此次金融海嘯之衝擊，汽車業更是首當其衝，雪上加霜，懇請市府對現行規劃能重新慎重考量，就本公司土地可不納入徵收範圍。 	<p>建議維持市都委會決議。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.G9-1 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.3064 公頃。 2.依目前臺中都會區大眾捷運系統後續路網之規劃，藍線 B4 車站位於靠文心路西側之中港路及文心路交叉路口，故捷運系統用地 G9-1 除供本捷運建設計畫 G9 車站出入口、相關附屬設施佈設所需用地外，另須規劃預留作為未來捷運藍線共站轉乘所需空間。 3.經評估 G9 車站原劃設規模 3,932 平方公尺，足夠佈設捷運設施及轉乘設施（含與藍線轉乘所需面積），惟本案於 96 年 5 月 11 日至 96 年 6 月 9 日公開展覽期間，人民陳情納入惠國段 5 地號土地，考量土地開發效益，於臺中市市都委會第 223 次會議決議納入一併辦理開發，並經部委會第 694 次會議審議通過。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	臺中市政府處理說明初步建議
再人4 G9車站	范清琴 土地標示： 惠國段3地號	G9車站於文心路兩側皆設有G9-1及G9-2出入口，原G9-1站用地惠國段2、3、3-1等三筆土地地形方正且與設站規模相比，已屬大型車站，為避免將來開發完成後管理之方便，建請依原公告規劃將惠國段5地號不納入，以避免造成原地主之困擾。	G9-1車站出入口用地請依原規劃辦理。	建議維持市都委會決議。 說明： 1.G9-1車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積0.3064公頃。 2.經評估G9車站原劃設規模3,932平方公尺，足夠佈設捷運設施及轉乘設施（含與藍線轉乘所需面積），惟本案於96年5月11日至96年6月9日公開展覽期間，人民陳情納入惠國段5地號土地，考量土地開發效益，於臺中市市都委會第223次會議決議納入一併辦理開發，並經部委會第694次會議審議通過。
再人5 G9車站	何貴松 土地標示： 惠國段3-1地號	臺中市政府對於捷運藍線、綠線規劃多時；如今綠線將先行興建，之前說明會也已確定將惠國段2、3、3-1地號規劃為中港、文心兩線共構車站系統。現惠國段5號土地由財團購買，現將其納入是否對重大工程之草率實施，而使百姓對政府之不滿。	強烈反對惠國段5地號加入捷運綠線中港、文心車站系統。	同再人4。
再逾人1 G6車站	中華郵政股份有限公司 土地標示： 東峰段2地號	有關臺中市政府辦理「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案，請勿將臺中市北屯區東峰段2地號土地（臺中文心路郵局現址）規劃作為大眾	臺中文心路郵局目前辦理郵政、儲匯、壽險等相關業務，尚兼辦投遞該區郵件。為免影響郵件投遞之品質，應維持郵局使用現狀，勿規劃作為G6捷運車站用地，其理由臚陳如下： 1.該局自開設以來業務持續成長，目前建物使用已近飽和，共構規劃面積不敷郵局使用，將限縮郵局使	同再人1。

編號	陳情人 及建議位 置	建議事項	陳情理由	臺中市政府處理說 明初步建議
		捷運系統烏日文心 北屯線之 G6 捷運車 站用地，至紉公誼。	<p>用上彈性調整與自主擴充之空間；且該郵遞單位區位適中，若遷移將影響郵件投遞作業及市民用郵之方便性，嚴重減損服務市民之效能。</p> <p>2.該局局屋係於 77 年 8 月間興建完妥，屋況良好，使用年限尚約 30 年，因共構拆除，既浪費財物，且若遷移他處營業，鄰近地區場地租用不易，加計租金、裝修、重置設備、相關作業及人、物力耗費等，初估成本將逾 4.2 億。</p> <p>3.G6 車站如與郵局共構，因該局郵遞單位近百輛大小機動車輛進出頻繁，且 15 噸大卡車迴轉空間不足，嚴重影響人、車安全，恐將造成交通混亂，妨礙郵遞業務正常運作。另車輛出入及作業噪音易致郵局與共構建物住戶間層出不窮之糾紛。</p> <p>4.綜合上情，請勿將臺中市文心路郵局郵政用地規劃作為大眾捷運系統烏日文心北屯線之 G6 捷運車站用地，建請依原送核定之臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫辦理，或優先考量其他土地辦理共構。</p>	

第 4 案：臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（工商綜合專用區實施進度及經費）」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 4 月 11 日第 204 次、97 年 10 月 31 日第 208 次會議審議通過，並准臺南縣政府 98 年 3 月 4 日府城都字第 0980038705 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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南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、計畫書草案「變更內容明細表」新計畫欄內及「實施進度及經費表」預定完成期限欄內有關「應於都市計畫變更發布實施後一年內完成公共設施用地捐贈與土地變更回饋金之繳納，並於都市計畫變更發布實施後二年內完成公共設施用地興闢」乙節，為利後續相關事宜之順利執行，爰同意依照臺南縣政府列席代表之建議修正為「應於都市計畫變更發布實施後一年內完成土地變更回饋金之繳納，並於都市計畫變更發布實施後二年內完成公共設施用地興闢與捐贈事宜」。

- 二、為利後續計畫執行與管制，有關興闢、捐贈公共設施用地及繳交土地變更回饋金之規定，本案申請開發人（金保力開發股份有限公司）應於報部核定前與臺南縣政府簽訂協議書，並納入計畫書據以執行。
- 三、附帶決議事項：爾後有關為設置工商綜合區所提土地使用分區變更之案件，經本會審議通過後，應俟申請人研提具體明確之土地開發計畫（含招商計畫）後，再行檢具計畫書、圖報部核定，以避免類似案件無法依計畫書規定期程順利開發之情形再度發生。

第 5 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分『機 34』機關用地及部分『文中 21』高中學校用地為『醫（社 1）』醫療兼社福用地）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 98 年 1 月 15 日第 274 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 98 年 3 月 5 日南市都劃字第 09816509340 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：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更後交通影響及停車需求等，請補充納入計畫書規定。

二、本案涉及文中用地變更，請將教育主管機關同意變更或相關協商文件，納入計畫書敘明。

三、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

四、建議事項：

（一）本案開發時，對於現有仁愛之家已收容對象，應妥為安置及照顧。

（二）本案變更後東側剩餘狹長機關用地，請另案依細部計畫內容檢討變更為道路用地，以符實際。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫〈配合鹽水溪北岸支流排水系統—海尾寮排水整治工程〉」案。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會 98 年 1 月 15 日第 274 次會議審議通過，並准臺南市政府 98 年 2 月 26 日南市都劃字第 09816508280 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案據經濟部水利署 98 年 4 月 2 日經水字第 09851071720 號函說明該排水之堤防預定(用地範圍)線由該署第六河川局依規劃報告劃設，並經該署 98 年 1 月 21 日初審完畢，目前該局已依該次會議意見修正中，尚未完成核定作業。為同步進行審查，以縮短行政作業時程，本案應請臺南市政府詳予查核本案變更範圍，如確與經濟部水利署 98 年 1 月 21 日審核堤防預定(用地範圍)線相符者，則本案同意依照該府核議意見通過，並請將水利署同意證明文件納入計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論，否則應再提會討論。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫〈配合鹿耳門排水系統—鹿耳門排水整治工程〉」案。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會 98 年 1 月 15 日第 274 次會議審議通過，並准臺南市政府 98 年 2 月 25 日南市都劃字第 09816507850 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案據經濟部水利署 98 年 3 月 30 日經水河字第 09851071840 號函說明，該署已請臺南市政府儘速完成堤防預定(用地範圍)線之規劃報告，並報水利署審查，俾利相關都市計畫變更作業。為同步進行審查，以縮短行政作業時程，本案應請臺南市政府詳予查核本案變更範圍，如確與經濟部水利署審核通過之堤防預定(用地範圍)線相符者，則本案同意依照該府核議意見通過，並請將水利署同意證明文件納入計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論；否則應再提會討論。

第 8 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 97 年 7 月 24 日第 104 次會審議通過，並准澎湖縣政府 97 年 9 月 3 日府建發字第 0970901326 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、人民或團體所提意見：無

六、案經提本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會審議決議：「本案因變更部分機關用地為宗教專用區範圍內現況已有擅自興建中之建築物，據澎湖縣政府列席人員說明該建築物係供寺廟使用，為求審慎，請縣政府補充該宗教專用區變更理由及未來使用計畫(含經營管理、使用單位等)，並查明該建築物興建過程及行政處理措施等書面資料後，再行提會討論。」，澎湖縣政府依照上開決議於 98 年 3 月 4 日以府城建發字第 0980011057 號函檢送書面資料到部，爰再提會討論。

決議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）赴現場實地勘查並先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（部分農業區為道路用地）（配合普忠路拓寬計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 12 月 5 日第 15 屆第 21 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 2 月 26 日府城規字第 0980048632 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人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、請補充本案普忠路之道路設計容量、目前實際交通量、周邊道路系統及重要路口之交通現況、道路服務水準等書面資料，送請本會交通部委員代表（交通部運輸研究所）確認後，納入計畫書敘明，以資完備。

二、請補充本案之經費來源，並納入計畫書實施進度及經費乙節敘明，以利執行。

三、計畫書審核摘要表之本案公開展覽登報日期有誤，請查明補正。

四、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人/ 住址	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	吳書發/ 中壢市 新中北路 700號	因龍岡 1-5 號拓寬工程(普忠路新中北路至榮民南路)乙案，原計畫 20 米道路，現今要變更成 25 米道路，且增加 5 米寬度之計畫，全部以單邊徵收，導致本人所有之中壢中原段 388 號地及地上物拆遷增加，損失不少及增加困擾。亦不公平。	維持原計畫 20 米道路計畫或應公平對待雙邊徵收，勿以單邊徵收造成本人之損失。	建議不予採納，理由如下： 一、本案係為紓解地區交通車流之必要道路拓寬工程。 二、本道路用地變更案係單邊拓寬 5 米，以利將中壢平鎮都市計畫範圍內路段(環中東路至都市計畫區界)與後段中壢(龍岡地區)都市計畫區路段等寬並順利連接，劃設目的為考量同一條道路之路型順暢及其完整性。	照縣府研析意見未便採納。
2	張月香/ 中壢市 興農路 119 號	都市計畫道路寬窄不一有 20 米與 25 米	若確實需要一律為 25 米，則應依道路中心樁兩邊等寬拓寬，以符公允昭公信。	同上。	照縣府研析意見未便採納。
3	謝再生 等 3 人/ 中壢市 逢甲一路 9 號	一、中壢平鎮擴大都市計畫，早在民國六十年既已編定實施，其中 1-11 號道路(即普忠路)，已於民國九十年間依原計畫二十米由中壢市中華路經環中東路至新中北路興築完成。 二、頃接中壢市公所函，擬於環中東路至市界路段拓寬五米，竟採單側拓寬損及陳情人等權益至大且巨。 三、依都市計畫編定	一、本件拓寬工程宜與捷運紅線中原站整體規劃。 二、道路拓寬，依法規應依道路中心樁兩側均等拓寬，以符公平正義。 三、單側拓寬，顯有圖利特定人士之嫌。 四、中壢平鎮	建議不予採納，理由如下： 一、本案係為紓解地區交通車流之必要道路拓寬工程。 二、本道路用地變更案係單邊拓寬 5 米，以利將中壢平鎮都市計畫範圍內路段(環中東路至都市計畫區界)與後段中壢(龍岡地區)都市計畫區路段等寬並順利連接，劃設目的為考量同一條道路之路	照縣府研析意見未便採納。

編號	陳情人/ 住址	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
		道路，若需拓寬應採中心樁兩側等拓寬實需要一律為 25 米，則應依道路中心樁兩邊等寬拓寬，以符公允昭公信。	都計區內，尤其保留單側未拓寬處，均為違建房屋實有鼓勵違法之實。	<p>型順暢及其完整性。</p> <p>三、捷運紅線中原站整體規劃係配合「桃園都會區鐵路高架化建設計畫」案辦理，與本變更案範圍無關。</p> <p>四、違建房屋之處理應循建築相關法令查處，非本變更案研處。</p>	

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更及擴大後龍都市計畫（配合遠雄健康生活園區開發暨周邊整體規劃）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 97 年 7 月 24 日第 205 次會及 97 年 9 月 12 日第 207 次會審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 11 月 14 日府商都字第 0970175795 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 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：詳人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）、賴委員碧瑩、顏委員秀吉、張委員梅英及羅委員光宗等委員組成專案小組，於 98 年 1 月 6 日、98 年 1 月 13 日及 98 年 3 月 17 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點及將苗栗縣政府 98 年 3 月 31 日府商都字第 0980051382 號函送補充資料納入計畫書外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）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、本案變更範圍尚涵蓋部分零星之非都市土地，故請於法令依據部分增列：「都市計畫法第 10 條」，以資適法。
- 二、請將「遠雄健康生活園區」申請之相關開發內容補充納入計畫書敘明，以資完備。
- 三、請補充本案變更後之面積統計表（含公共設施配置比例）。
- 四、案名請修正為：「變更及擴大後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）案」，並俟南側健康生活園區非都市土地開發案經本部區域計畫委員會審議通過後，再行檢具相關證明文件報部核定，以資妥適。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

98 年 3 月 17 日第 3 次專案小組委員初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘照苗栗縣政府所提計畫書內容及該府依本專案小組歷次會議初步建議意見補充之資料通過，並請重新修正計畫書、圖到部後，提會審議。

- 一、請將第 1 次及第 2 次專案小組出席委員初步建議意見補充納入計畫書敘明，以資完備。
- 二、交通規劃：考量計畫區西側新增之 1-20M 計畫道路與光華路形成之路口與台 72 路口過近，故建議於發展初期，光華路中央分隔島不予開設供一般車輛左轉，一般車輛僅採右進右出

方式進入計畫區 1-20M 計畫道路，未來再視地區發展與中山路口車流狀況，再評估分隔島開口之必要性以分散計畫區未來周邊重大建設衍生之交通，且將來規劃開口時必須配合路口槽化、號誌連鎖及減速管制等措施。

三、請於計畫書中補充說明計畫區未來引入人口推估方式及住商需求面積之關聯性。

四、為彰顯本計畫區之健康生活園區意象，建議於本案細部計畫中針對住宅區與商業區增列都市設計之相關管制規定。

五、本案請縣政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出陳情或陳情意見與本變更案無直接關係者則准予通過，否則再提會討論。

六、本案擬以區段徵收方式開發，請縣政府依下列方式辦理：

1. 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收並完成苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫案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；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

本部都市計畫委員會專案小組第 2 次初步建議意見處理情形對照表

98 年 1 月 13 日 第 2 次初步建議意見	處理情形
一、請縣政府查明本計畫區內「兩廣醒獅團」現況，並評估其是否為重要地方文化元素及檢討其存廢之必要性。	<p>1.根據本府國際文化觀光局 98 年 2 月 23 日苗文資字第 0987501504 號函意見指出，「查兩廣醒獅團之場址(後龍鎮龍南段 1068、1069 地號)並未公告為本縣古蹟或歷史建築」，且該場址現況主要係作為活動聯繫與表演、練習器具存放之用，建築物結構屬鐵皮結構，非屬特殊歷史建築或遺址。</p> <p>2.詳細內容參見修正後主要計畫書 p.3-7、附件六。</p>
二、請補充說明本變更範圍「合法建物」分布狀況，以降低未來執行區段徵收作業時之民眾抗爭。另所送草案公共設施比例雖已達 39.39%，惟考量配合未來周邊發展及提昇環境品質，請酌予調整土地使用分之區位（如公(兒)1 劃設之適宜性）及適度提高公共設施比例。	<p>1.依本府建管課民國 78 年以後登記資料顯示，約有 10 棟建物係屬合法建物，建物結構主要為鐵棚及零星磚造農舍，屋齡多已老舊。未來除必要性公共設施外，應將合法建物儘可能規劃於住宅區內，讓地主在區段徵收作業中保有原地配回土地之機會，以降低未來執行區段徵收作業時之民眾抗爭。</p> <p>2.參考審查意見重新檢討修正本案土地使用計畫，新增停車場用地以供計畫區及「遠雄健康生活園區」開發後所衍生之停車需求，並於計畫區東北側增設兒童遊樂場用地供周邊居民使用，並因應防災滯洪需求，適度調整公(兒)1 為公園用地(兼供滯洪池使用)，修正後公共設施用地佔全區比例由 39.39%提高至 41.33%。</p> <p>3.詳細內容參見修正後主要計畫書 p.3-8~3-11、p.6-2~6-4。</p>
三、本案於光華路新增路口，由於係屬「遠雄健康生活園區」主要聯外道路，為求審慎，請補充說明交通衝擊影響評估（包括交通動線規劃等）及救護車進出路徑暨其交通管理配套措施，並請交通部運輸研究所於下次會議派員列席提供意見。	<p>1.本計畫區及周邊重大建設開發後其道路服務水準仍可維持在 C 級以上。</p> <p>2.遠雄健康生活園區救護車進出路徑，中山路方向部份可由 2-20M 計畫道路進出，光華路則由 1-20M 計畫道路進出。</p> <p>3 為保障行車安全，未來於細部計畫中針對公園用地(兼供滯洪池使用)，規定行車視距內建築及植栽高度限制，以維持視覺穿透。</p> <p>4.建議於進出路口設置定時號誌管制交通，並規劃巡迴接駁公車，減少未來本案及南側遠雄健康生活園區開發衍生之交通量影響道路服務水準。</p> <p>5.詳細內容參見修正後主要計畫書 p.4-5~4-7、8-1。</p>

98 年 1 月 13 日 第 2 次初步建議意見	處理情形
<p>四、未來醫院增設後對周邊地區將產生停車需求問題，請詳加檢討分析土地使用計畫並配合作適當之調整，以符所需。另建議縣政府與「遠雄健康生活園區」申請人協調研提具體回饋策略（含公共停車空間、公共文化藝術），以彰顯本地區都市意象，納入計畫書中敘明，俾供執行之依據。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據本計畫區衍生車旅次推估及以不低於車輛預估數 20%之停車需求檢討，本計畫區停車場需求面積需約 1,430 m²，而本計畫劃設停車場用地面積約 1,500 m²，尚可滿足停車需求。另依據「遠雄健康生活園區開發計畫書」（經區委會專案小組審議通過）該園區停車需求面積約 34,176 m²，而園區預計提供 47,107 m²，可滿足園區停車需求。 2.本府鑑於苗栗醫療資源缺乏、體恤民眾看病舟車勞頓之苦，近年積極引入民間團體參與開發醫療園區，終獲與遠雄、國家衛生研究院三方合作，期將來園區營運後，能回饋鄉里，提升醫療水準。 3.「遠雄健康生活園區」未來將依法繳交開發影響費，保育區將不設置圍牆、圍籬等隔離設施，並與本計畫區公園綠地系統整體規劃，建構成後龍藝術園道，開放民眾使用。 4.詳細內容參見修正後主要計畫書 p4-7、p.5-4、p.6-2~6-4。
<p>五、請補充說明計畫區商業區之定位、住宅(商業)需求及地區人口成長情形，(包括竹南基地國家衛生研究院進駐後對地方人口成長、人口入駐情況)等資料，以供審議參考。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫區緊鄰「遠雄健康生活園區」，周邊集結醫療、教育、購物、行政及研究等機能，加上「遠雄健康生活園區」未來衍生需求，及配合高齡化社會老年人口需求，故本計畫區可有相關住宅、商業、公共設施等規劃因應，成為支援周邊發展健康生活機能之最佳區位。 2.國家衛生研究院於民國 93 年開始進駐竹南基地，經初步調查及概估約有 1,246 居住人口，而由其所在竹南鎮、頭份鎮近年人口成長情況觀察顯示，人口明顯有成長現象。 3.採格林勞利模型推估本案未來可引入人口約 1,536 人，並以此推估至多可增設 3.84 公頃住宅區、5.11 公頃商業區。 4.本案考量後龍都市計畫現況使用及發展，特擬定計畫人口為 810 人，以每人 50m²、容積率 180%，劃設住宅區面積 2.2501 公頃。 5.詳細內容參見修正後主要計畫書 p.3-3~3-5、p.4-1~4-2、p.5-1~5-5。

98 年 1 月 13 日 第 2 次初步建議意見	處理情形
<p>六、本案都市防災規劃應考量基地特性，尤其後龍溪緊鄰「遠雄健康生活園區」南側，請分析未來開發後之滯洪量，檢討劃設公共設施用地區位之適宜性及如何發展生態綠色廊道等，納入都市防災規劃內容。</p>	<p>1.根據「苗栗縣地區災害防救計畫」及經濟部水利署調查苗栗縣淹水潛勢結果顯示，本計畫區屬淹水災害低潛勢地區。且由於計畫區附近後龍溪經整治後，沿岸均設有防洪構造物，較不易發生淹水災害。</p> <p>2.以滯洪深度 1 公尺計，本計畫區約需 2,884 平方公尺面積之土地設置滯洪池，而本計畫劃設公園用地(兼供滯洪池使用)面積達 3,045 平方公尺，將可容納本案滯洪設施所需之面積。</p> <p>3.計畫區當地雖屬淹水低潛勢地區，但為預防淹水災害故於本計畫區相對低點處設置公園用地(兼供滯洪池使用)，並透過公園用地(兼供滯洪池使用)、公園兼兒童遊樂場用地(公兒 1、公兒 2)及綠地用地串聯，形成兼具生態、景觀與防災功能之綠色廊道。</p> <p>4.詳細內容參見修正後主要計畫書 p.6-7~6-12。</p>
<p>七、建議本案區段徵收可行性評估報告書，於經費籌措方式增列分析縣政府可能採行之辦理方式，又財務敏感度分析表中公、私有地主「申領抵價地比例」宜修正為「申領現金比例」，以免混淆。</p>	<p>遵照辦理。詳修正後之主要計畫書附件五本府地政處 98.2.20 府地權字第 0980028000 號認可函及附錄本案區段徵收可行性先期評估報告書。</p>
<p>八、本案主要目的係配合「遠雄健康生活園區」興闢聯外道路而辦理變更都市計畫，並進行周邊地區之整體規劃，如將來「遠雄健康生活園區」撤銷設立，本案應「重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更」。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>九、請併同第 1 次專案小組初步建議意見重新修正計畫書後再提下次會議。</p>	<p>遵照辦理。詳修正後之主要計畫書、圖。</p>

本部都市計畫委員會專案小組第 1 次初步建議意見處理情形對照表

98 年 1 月 6 日第 1 次初步建議意見	處理情形
一、本案主要目的係配合「遠雄健康生活園區」聯外道路 而辦理變更，並考量「遠雄健康生活園區」之設置，進行周邊之整體規劃，如將來「遠雄健康生活園區」撤銷設立，本案應依程序檢討恢復原計畫。	詳第 2 次專案小組初步建議意見八之回覆處理情形。
二、本案擬變更為住宅區及商業區面積達 3.4981 公頃，請縣政府應就該計畫地區之人口成長、住宅（商業）需求與公共設施容受力、基地之區位條件、周遭自然環境資源、開發構想、未來之發展願景及交通運輸系統(含道路服務水準)等，提供具體詳細分析資料供審議之參考。	詳第 2 次專案小組初步建議意見三、五之回覆處理情形及修正後主要計畫書 p.3-1~3-16、p.4-1~4-7、p5-1~5-5。
三、由於第二條高速公路穿越「遠雄健康生活園區」基地，考量所產生之噪音及振動，對於兩旁土地應妥慎配合規劃乙節，送請本部區域計畫委員會之參考。	謝謝指導。有關「遠雄健康生活園區」基地因第二條高速公路穿越所產之噪音及振動，以及兩旁土地應妥慎配合規劃等事項，非屬本計畫範圍，本府將配合環評會與區委會審查結論，確實要求開發單位做好減低環境衝擊之各項措施。
四、本變更案係配合南側「遠雄健康生活園區」開發進行周邊地區整體規劃，「遠雄健康生活園區」範圍位於非都市土地，該土地開發部分目前正由本部區域計畫委員會審查中，環境影響說明書部分由行政院環境保護署環評委員會審查中，為瞭解該案辦理進度並與本案進行整體規劃，請於下次小組會議中提供相關會議紀錄併供審議參考。	遵照辦理。
五、本案為配合「遠雄健康生活園區」開發規劃三條聯外道路，並於中山路與東西向快速公路間之光華路路段新設路口，以作為園區西側主要聯外道路，請補充本變更案及「遠雄健康生活園區」整體	詳第 2 次專案小組初步建議意見三之回覆處理情形及修正後主要計畫書 p.4-5~4-7、p8-1。

98 年 1 月 6 日第 1 次初步建議意見	處理情形
交通動線規劃及交通影響分析。	
<p>六、依行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「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」規定，本計畫案係為都市計畫農業區變更，開發方式以區段徵收辦理，並據苗栗縣政府列席代表說明，本案為苗栗縣旗艦計畫之一，考量地區未來整體開發、配合「遠雄健康生活園區」開發時程及財務可行性，本計畫案採區段徵收辦理較符合實際需求，故除請補充苗栗縣府地政局認可之區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外並請依下列各點辦理：</p> <p>(1)請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗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。</p> <p>(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>遵照辦理。詳修正後之主要計畫書附件五本府地政處 98.2.20 府地權字第 0980028000 號認可函及附錄本案區段徵收可行性先期評估報告書。</p>
<p>七、依現況分析顯示，後龍都市計畫區住宅區土地使用率偏低，建議本案應從整體都市發展角度及與「遠雄健康生活園區」周邊發展關係補充分析住宅及商業需求後，並於變更理由中加強說明，以契合本計畫之發展定位。</p>	<p>詳第 2 次專案小組初步建議意見五之回覆處理情形及修正後主要計畫書 p.6-1~6-4。</p>

98 年 1 月 6 日第 1 次初步建議意見	處理情形
<p>八、根據陳情人於小組會中列席說明，民眾對於「區段徵收」及「市地重劃」開發方式多著重於數據、比例，故請縣府從行政法令規定、土地有效利用、地區整體環境的改善等方面，與民眾妥為溝通說明，取得共識，以利計畫執行。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.考量地區整體發展、開發時程及財務可行性，本案未來將採「區段徵收」方式辦理，以協助縣政推動健康生活園區計畫，造福苗栗縣民。 2.本變更案審定後將重新辦理公開展覽並通知所有地主舉辦說明會，向民眾溝通說明區段徵收辦理依據。未來辦理區段徵收作業時，將續由本府地政處依土地徵收條例相關規定，逐一通知範圍內土地所有權人，進行領取補償金或抵價地分配作業，以維護其權益。例如地上物查估、召開協議價購會議、召開區段徵收說明會及區段徵收公告及通知，本府均依土地徵收條例等相關規定，以雙掛號方式採書面通知土地所有權人。
<p>九、有關本計畫都市防災規劃內容，應由本計畫區、「遠雄健康生活園區」與後龍地區補充檢討規劃說明。</p>	<p>詳第 2 次專案小組初步建議意見六之回覆處理情形及修正後主要計畫書 p.6-7~6-12。</p>
<p>十、考量本計畫與「遠雄健康生活園區」綠地空間整體規劃，請補充說明本計畫與該園區如何進行周邊介面之整合及如何與本計畫區南側銜接之「遠雄健康生活園區」保育區邊界相聯接（如避免設置圍籬隔絕）。</p>	<p>詳第 2 次專案小組初步建議意見四之回覆處理情形及修正後主要計畫書 p.5-1~5-5。</p>
<p>十一、由於「遠雄健康生活園區」欲建構為國際醫療園區，請縣政府研析本計畫土地使用強度、都市設計管制等事項，以彰顯本地區都市意象，期達到國際級水準。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.謝謝指導。有關本案土地使用分區管制及都市設計準則已於本案細部計畫中規範，未來本計畫區開發強度採低強度開發，第一種商業區應全區整體開發，建築基地面積達 3000 m²或總樓地板面積達 5000 m²以上均應實施都市設計。 2.相關原則性規定已納入主要計畫書第

98 年 1 月 6 日 第 1 次初步建議意見	處理情形
	八章『其他規定事項』。(詳修正後主要計畫 p.8-1)
十二、計畫區北側成功路附近道路（道路編號 1-8M）東側建築基地恐有未達建築法定深度問題且該周邊並未規劃公共設施用地，故建議本案土地使用配置宜再檢討分析並妥為調整或修正。	遵照辦理，計畫區北側成功路附近（道路編號 1-8M）東側深度不足區位，修正劃設為兒童遊樂場用地，以供附近居民使用，詳修正後主要計畫書 p.6-2~6-4。

逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	余慶坤等 5 人	龍東段 996 地號	1. 「遠雄健康生活園區」計畫雖已納入苗栗縣重大建設中，但係由私人財團出資，非政府出資興建，不符都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，縣府不該曲解法令，侵害人民權益。而	1. 請撤銷本變更案。 2. 請准予陳情人代表余慶坤列席相關會議。	建議不予採納。 理由： 1. 有關本案法令依據及相關程序： (1)依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函略以：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款..係指配合直轄市或縣(市)興建之重大設施，有逕行變更之必要，經直轄市、縣市政府	併第 1 次專案小組初步建議意見第七點及第八點。
	余慶南	龍南段 1067 地號				
	杜慶文等 4 人	龍東段 955、956 地號				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
	李月娥	龍東段 963 地號	<p>遠雄基金會除無償取得聯外道路供其使用外，尤反客為主對土地使用分區管制著墨甚深，如「最小規模不得小於5000m²」、「全區整體開發」等，對土地所有權人而言，無異巧取豪奪私人土地。凡此皆假十二旗艦計畫之名，實已逾越法律公平、比例原則。</p> <p>2. 變更範圍東側約2公里為高鐵苗栗站特定區範圍，將立即釋出百餘公頃住宅及商業用地，且毗鄰40m有明年即將完成重劃之光華自辦市地重劃區，可提供20000m²之商業區用地，再者後龍鎮人口每年呈負成長，對後龍整體發展而言，無變更之合理性。</p> <p>3. 範圍內農地大部分面臨現有道路，前光華路開闢及中山路拓寬均已作相當之貢獻與犧牲。今變更無論採何種開發方式，皆需再次減少土地面積，又現有地主均為殷實農民無炒作土地之意願，實無變更之急迫性。</p>		<p>參酌..逕予認定者..『已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者』，而本案都市計畫案係屬本府十二項旗艦計畫之一，業經本府97年5月23日府商都字第0970076080號函同意辦理個案變更在案。</p> <p>(2)依都市計畫法第19條：「...任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見」，本府依法於97年6月5日至97年7月4日辦理公開展覽並於97年6月18日假後龍鎮公所舉辦說明會，亦於第205次、207次縣都委會邀集相關陳情人到場表述意見。</p> <p>(3)所提有關開發規模，係依本府第205次、第207次縣都委會決議，為提升商業區整體空間品質及加速商業區整體合理開發利用，訂定第一種商業區為「全區整體開發」，並於土地使用分區管制要點增訂容積獎勵措施。</p> <p>2. 有關本案開發合理性：</p> <p>(1)本府考量苗栗現況缺乏急重症的醫療中心及後送的醫院，特列「遠雄國際醫學園區計畫」為十二項旗艦計畫之一，未來將提供完整醫療專科、急重症之照護及減少苗栗居民跨區就醫之情形，並配合「國家衛生研究院癌症研究中心」計畫，成為全台首座垂直整合的醫療衛生園區。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>4. 本案以「區段徵收」或「市地重劃」未進行可行性評估，其可行性令人存疑：</p> <p>(1) 按其第七章財務計畫所列地價補償費、地上物補償費、工程費等其估算依據為何？均無交代。</p> <p>(2) 如以「市地重劃」開發時，其重劃總平均負擔高達 57.41%，遠超過平均地權條例第 60 條第 3 項：「... 共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限」規定，依法即不可行。</p> <p>(3) 如以「區段徵收」開發時，其費用高達 30,860 萬，較市地重劃開發費用多出 9,888 萬元，而市地重劃地主負擔已高達 57.41%，所能領回比例僅餘 42.59%，與土地徵收條例第 39 條第 2 項「不得少於 40%」之規定不符。</p> <p>(4) 如上述不論「區段徵收」或「市地重劃」其負擔均已超過法令規定上限，並不可行，且縣府未將此一結果充分告知地主，地主意願如何？於計畫中均不談，顯有隱埋事實之情形。</p>		<p>(2) 根據遠雄健康生活園區開發計畫其引入就業人口約 1,953 人，以此為基礎產業人口採格林勞利模型推估本案未來可引入人口約 2,197 人，而本案考量後龍都市計畫現況使用及發展，特擬定計畫人口為 850 人，並規劃適當分區。</p> <p>(3) 本都市計畫案劃設合理土地使用，建構完善公共設施與交通動線，提昇地區生活環境與意象，進而帶動地區之發展。</p> <p>(4) 陳情理由所述合法性、變更合理性及急迫性等質疑，本府業於 97 年 7 月 11 日府商都字第 0970102821 號函復陳情人在案。</p> <p>3. 所提陳情位置多屬沿光華路、中山路之既有建物地主，為促進周邊地區整體發展及其他非建地目等所有地主共享開發利益之前提下，建議仍需推動本案，以謀求地區長遠發展願景，避免零星開發。</p> <p>4. 有關「區段徵收」或「市地重劃」可行性：</p> <p>(1) 有關本案開發方式「區段徵收」或「市地重劃」之可行性評估重要內容，如地價補償費、地上物補償費、工程費、共同負擔等皆已詳列主要計畫及細部計畫相關章節，並於縣都委會審議期間會同本府地政局辦理評估，更於第 207 次縣都委會會議中，針對開發可行性，依地政局意見，修正本案土地使用配置及財務計畫。</p> <p>(2) 未來本案開發不論採區段徵收或市地重劃，皆將遵照內政部 92.8.5 台內營字第 0920087857 號函及 93.12.9 台內營字第 0930088111 號函規定，先依土地徵收條例第 4 條辦理區段徵收，或依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定後實施。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 2	李泰裕等 5 人			<ol style="list-style-type: none"> 1. 綠 4、綠 5，2-20M 計畫道路應合併為 30M 道路，並規劃兩側各留設 5M 之人行步道。 2. 公兒 2、廣停 1 取消，規劃為住宅區，另 1-8M 計畫道路東側北端應規劃為公兒以分散公共設施之配置。 3. 1-12M 應將西側部分公兒 3 納入道路寬度為 15M，臨住宅區部分應留設 3M 之人行步道。 4. 綠 2、綠 3 應規劃為廣場，以串聯園區與商業區之活動，而非以綠地做為阻隔。 5. 本案部分商業區需整體開發面積不得低於 5000 m² 之規定太過嚴苛，將損及所有權人之權益，依規定應降低為 1500 m² 以下。 6. 為加速本案之開發公共設施比例應以不超過 35% 為原則。 		併第 1 次專案小組初步建議意見第十二點及第 2 次專案小組初步建議意見第二點。

八、散會：12 時 40 分。