

內政部都市計畫委員會第 843 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 1 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，惟討論第 12 案係由內政部主辦都市更新，陳兼副主任委員純敬及許委員文龍迴避，由委員互推劉委員玉山代理主席。）

紀錄彙整：魏千雅

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 842 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請（永和都市計畫古蹟保存用地(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區建林段 795、795-1、796、799 地號等 4 筆土地))案」。

第 6 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存用地(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林

口區建林段 802 及 803 地號等 2 筆土地)) 案」。

第 7 案：新北市政府函為「古蹟土地申請跨區容積移轉(永和都市計畫中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地容積跨區移入林口特定區計畫-麗林段 383 地號等 1 筆土地)案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)」案。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第 12 案：內政部逕為「變更臺北市文山區都市計畫(配合萬和里機關用地都市更新開發計畫)暨劃定都市更新地區案」。

八、報告案件：

第 1 案：本會自 103 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

說 明：

一、變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)案業經本部都市計畫委員會99年8月24日第737次會審議通過，第一階段部分業經本部101年1月10日台內營字第1000808543號函核定及宜蘭縣政府101年1月31日府建城字第1010009742A號函發布實施。其中變更內容明細表編號2【擬變更機關用地(面積3.55公頃)及農業區(面積1.6公頃)為住宅區(面積1.4公頃)及公園用地(面積3.75公頃)】決議略以：「…本案暫與保留，俟縣政府邀集相關單位研商妥適方案後…再提會討論。」，案經該府依決議辦理後，研提變更計畫於102年12月16日府建城字第1020201255號函送計畫書、圖等報請審議，並經本會103年2月18日第821次會審議修正通過。

二、本案宜蘭縣政府對於本會審議決議內容，認為有增列修正內容之必要，故以103年11月24日府建城字第1030187455號函送提會補充資料報請再提會審議，爰提會討論。

決 議：本案參採宜蘭縣政府列席代表之說明，因變更範圍擬部分作童玩公園性質使用及保留歷史建築及紋理需要，故原則同意。惟請縣政府就下列二點，視實際需要情形擇一辦理。

一、縣政府列席代表所提建議修正建蔽率乙節，請協調國防部軍備局實地勘測，並依實際需保留歷史建築、紋

理範圍及設置童玩公園設施需要，妥為訂定建蔽率及補充資料，惟建蔽率以不超過百分之二十五為原則，並退請該府併本會第 821 次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、請就地方未來發展之需要，並考量整體開發方向(如劃設文創園區…等)，妥為研提變更方案後，再行報部。

第 2 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 102 年 12 月 26 日第 40 次會審議通過，並准新北市政府 103 年 4 月 10 日北府城審字第 1030635217 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、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會林委員秋綿、邱委員英浩、蔡前委員仁惠、林委員志明及王委員靚琇等 4 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 103 年 7 月 8 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 103 年 11 月 4 日北府城審字第 1032060516 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

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

- 一、有關變更內容綜理表報部編號二十一，參採市政府列席代表之說明，考量因本案原計畫圖所載臺北斷層及成福斷層非屬活動斷層，為避免本案計畫書載明之斷層帶示意線與經濟部中央地質調查所斷層帶示意線有所差異，進而造成民眾誤解，故同意新計畫圖不轉

繪前開斷層帶示意線，餘依小組意見辦理。

二、有關變更內容綜理表報部編號二，參採市政府列席代表之說明，同意計畫面積修正如后附表。

三、有關本案專案小組初步建議意見第六點第（一）項另案辦理公開展覽及說明會部分，參採市政府列席代表之說明，因本案經本會審議完竣後，無新增變更內容及面積大幅調整部分，其變更內容未超出原公開展覽內容，故同意免另案辦理公開展覽及說明會。

附表：「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」重製前及重製後重新量測面積變動調整情形對照表

項目		本次通盤 檢討前面 積(公頃)	本次通盤檢討計畫圖重製重新量測面積(公頃)			都市計畫圖重製重新 量測面積變動調整理 由
			報部審議階段	內政部都會專案 小組研商階段	內政部都會第 843 次會議審議階段	
土地 使用 分區	住宅區	111.8229	98.7809	98.7809	98.7972	1. 本計畫之三峽河右岸地區於報部審議階段時仍屬地籍圖解區，惟為配合地籍圖重測作業，該區於 103 年 8 月重新公告都市計畫樁位成果在案。 2. 因都市計畫樁位重新公告後，土地使用分區及公共設施用地之區界線已有明確數值坐標，故據以重新展繪三峽河右岸都市計畫線、重新量測土地使用分區、公共設施用地與計畫範圍總面積，以提高都市計畫面積精度並確保都市計畫線與新公告之樁位成果與地籍整理成果能完全套合，避免發生分區判定與執行疑義。
	商業區	11.0200	11.2721	11.2721	11.2741	
	乙種工業區	13.5100	13.2851	13.2851	13.2850	
	特種工業區	0.4400	0.3980	0.3980	0.3980	
	保存區	0.2900	0.3158	0.3158	0.3158	
	文教區	5.6700	5.4901	5.4901	5.4901	
	歷史風貌特定專用區	2.9500	1.9503	1.9503	1.9503	
	農業區	30.2956	26.5865	26.5865	26.5865	
	河川區	26.3200	30.5112	30.5112	30.5109	
	河川區(兼供道路使用)	1.3841	1.5195	1.5195	1.5095	
	保護區	22.5700	22.3952	22.3952	22.3958	
	小計	226.2726	212.5047	212.5047	212.5132	
公共 設施 用地	機關用地	3.8800	3.9088	3.9088	3.9087	
	學校用地(國小)	12.3200	12.2843	12.2843	12.2866	
	學校用地(國中)	7.9400	7.7400	7.7400	7.7385	
	學校用地(高中(職))	4.0300	4.1745	4.1745	4.1745	
	市場用地	1.4200	1.4327	1.4327	1.4306	
	公園用地	6.0400	5.2870	5.2870	5.2870	
	體育場用地	5.6200	5.6070	5.6070	5.6070	
	兒童遊樂場用地	3.9700	4.4472	4.4472	4.4509	
	綠地用地	3.4500	3.7119	3.7119	3.7068	
	公路車站用地	0.8000	0.8106	0.8106	0.8106	
	停車場用地	1.0000	0.9863	0.9863	0.9862	
	廣場兼停車場用地	0.9300	0.8268	0.8268	0.8269	
	加油站用地	0.0500	0.0470	0.0470	0.0470	
	變電所用地	0.2100	0.2639	0.2639	0.2639	
	人行廣場用地	1.3700	1.3395	1.3395	1.3384	
	電路鐵塔用地	0.0144	0.0144	0.0144	0.0144	
	電力事業用地	0.1600	0.1401	0.1401	0.1401	
	自來水事業用地	0.0300	0.0302	0.0302	0.0302	
	堤防用地兼道路用地	8.1918	6.7669	6.7669	6.7709	
	道路用地	41.4834	45.6725	45.6725	45.6640	
	人行步道用地	1.6178	1.6162	1.6162	1.6172	
	景觀道路用地	0.3500	0.3604	0.3604	0.3604	
	高速公路用地	15.9500	15.5466	15.5466	15.5466	
	小計	120.8274	123.0148	123.0148	123.0074	
計畫範圍總面積		347.1000	335.5195	335.5195	335.5206	

註：表內各項面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

製表日期：民國 104 年 1 月。

【附錄】

本部都市計畫委員會專案小組 103 年 7 月 8 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

查「三峽都市計畫」自民國 60 年 9 月 15 日發布實施迄今，於 74 年 3 月 18 日辦理第一次通盤檢討，於 84 年 1 月 26 日辦理第二次通盤檢討，計畫面積原為 347.1 公頃，此次配合計畫圖重製重新量測面

積為 335.5195 公頃，現行都市計畫年期至民國 90 年，計畫人口為 50,000 人，居住密度約每公頃 400 人。考量都市計畫圖測製已逾 25 年，因圖紙伸縮、計畫圖老舊且精度差，造成都市計畫地形圖與現況不符等情況，影響計畫執行及民眾權益甚鉅，爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條規定辦理都市計畫圖重製作業，並配合將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分之一地形圖。

本案建議除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過，並請新北市政府補充相關資料及處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

- 一、請市政府補充說明本次重製作業如涉及分區調整或用地變更者，是否將相關變更案納入三峽都市計畫通盤檢討作後續處理，並納入計畫書中敘明。
- 二、本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請市政府依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容並作分類，以資完妥。
- 三、依重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積減少 11.58 公頃，其中住宅區減少 13.04 公頃、鐵路用地增加 0.55 公頃、河川區增加 4.19 公頃及農業區減少 3.70 公頃等，除請市政府於適當章節詳予補充各項使用分區或用地面積大幅增減之原因外，並全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整或須回饋者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。
- 四、本次變更內容如涉及公共設施用地變更為非公共設施用地，應有適當之回饋措施，請市政府依通案性處理原則辦理，如無須回饋，並請於計畫書中載明具體理由，以利查考。

五、其他應修正事項：

- (一) 鑑於本次變更內容部分面積狹小者，請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以資明確。
- (二) 計畫書圖 1-3-1、圖 5-3-1 請以彩色圖面示意，以利判讀。
- (三) 請市政府重新檢視計畫書「其他應加表明事項」內容，如非涉及主要計畫規定內容請予以刪除並重新調整文字內容。

六、後續應辦理事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「…原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

七、變更內容明細表部分：請全面性檢視各案變更理由之合理性與適當性，敘明變更類別、處理原則及土地權屬資料等，並請妥為修正變更理由，以資明確，其餘詳如后附表一。

附表一：變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案變更內容綜理表

報部編號	新編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見																																																																																																																	
			原計畫	新計畫																																																																																																																			
一	一	都市計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	原計畫係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，由於計畫圖使用多年，經過多次複製，圖紙已伸縮變形及破損，且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾，為提昇計畫圖精度，乃配合本次通盤檢討新測地形圖並予以展繪重製，比例尺改為一千分之一。	照市政府核議意見通過。																																																																																																																	
二	二	都市計畫圖重製前後調整各種土地使用分區及公共設施用地面積及計畫範圍總面積	<table><tr><td>項目</td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>111.8229</td><td>98.7809</td></tr><tr><td>商業區</td><td>11.0200</td><td>11.2721</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>13.5100</td><td>13.2851</td></tr><tr><td>特種工業區</td><td>0.4400</td><td>0.3980</td></tr><tr><td>保存區</td><td>0.2900</td><td>0.3158</td></tr><tr><td>文教區</td><td>5.6700</td><td>5.4901</td></tr><tr><td>歷史風貌特定專用區</td><td>2.9500</td><td>1.9503</td></tr><tr><td>農業區</td><td>30.2956</td><td>26.5865</td></tr><tr><td>河川區</td><td>26.3200</td><td>30.5112</td></tr><tr><td>河川區(兼供道路使用)</td><td>1.3841</td><td>1.5195</td></tr><tr><td>保護區</td><td>22.5700</td><td>22.3952</td></tr><tr><td>小計</td><td>226.2726</td><td>212.5047</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>3.8800</td><td>3.9088</td></tr><tr><td>文小用地</td><td>12.3200</td><td>12.2843</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>7.9400</td><td>7.7400</td></tr><tr><td>文高(職)用地</td><td>4.0300</td><td>4.1745</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>1.4200</td><td>1.4327</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>6.0400</td><td>5.2870</td></tr><tr><td>體育場用地</td><td>5.6200</td><td>5.6070</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>3.9700</td><td>4.4472</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>3.4500</td><td>3.7119</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>0.8000</td><td>0.8106</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>1.0000</td><td>0.9863</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>0.9300</td><td>0.8268</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>0.0500</td><td>0.0470</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>0.2100</td><td>0.2639</td></tr><tr><td>人行廣場用地</td><td>1.3700</td><td>1.3395</td></tr><tr><td>電路鐵塔用地</td><td>0.0144</td><td>0.0144</td></tr><tr><td>電力事業用地</td><td>0.1600</td><td>0.1401</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>0.0300</td><td>0.0302</td></tr><tr><td>堤防用地兼道路用地</td><td>8.1918</td><td>6.7669</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>41.4834</td><td>45.6725</td></tr><tr><td>人行步道用地</td><td>1.6178</td><td>1.6162</td></tr><tr><td>景觀道路用地</td><td>0.3500</td><td>0.3604</td></tr><tr><td>高速公路用地</td><td>15.9500</td><td>15.5466</td></tr><tr><td>小計</td><td>120.8274</td><td>123.0148</td></tr><tr><td>計畫總面積</td><td>347.1000</td><td>335.5195</td></tr></table>	項目	原計畫	新計畫	住宅區	111.8229	98.7809	商業區	11.0200	11.2721	乙種工業區	13.5100	13.2851	特種工業區	0.4400	0.3980	保存區	0.2900	0.3158	文教區	5.6700	5.4901	歷史風貌特定專用區	2.9500	1.9503	農業區	30.2956	26.5865	河川區	26.3200	30.5112	河川區(兼供道路使用)	1.3841	1.5195	保護區	22.5700	22.3952	小計	226.2726	212.5047	機關用地	3.8800	3.9088	文小用地	12.3200	12.2843	文中用地	7.9400	7.7400	文高(職)用地	4.0300	4.1745	市場用地	1.4200	1.4327	公園用地	6.0400	5.2870	體育場用地	5.6200	5.6070	兒童遊樂場用地	3.9700	4.4472	綠地用地	3.4500	3.7119	公路車站用地	0.8000	0.8106	停車場用地	1.0000	0.9863	廣場兼停車場用地	0.9300	0.8268	加油站用地	0.0500	0.0470	變電所用地	0.2100	0.2639	人行廣場用地	1.3700	1.3395	電路鐵塔用地	0.0144	0.0144	電力事業用地	0.1600	0.1401	自來水事業用地	0.0300	0.0302	堤防用地兼道路用地	8.1918	6.7669	道路用地	41.4834	45.6725	人行步道用地	1.6178	1.6162	景觀道路用地	0.3500	0.3604	高速公路用地	15.9500	15.5466	小計	120.8274	123.0148	計畫總面積	347.1000	335.5195	配合都市計畫圖重製重新丈量及調整計畫範圍總面積。 調整說明： 1. 現行三峽都市計畫圖比例尺為三千分之一手繪圖，其面積均依此丈量所得，復因都市計畫圖老舊、原圖反覆多次使用、圖紙伸縮等原因，其各土地使用分區面積精度較差。 2. 本次通盤檢討係以一千分之一比例尺數值地形圖為底圖進行重製，經套繪都市計畫展繪線、樁位線及地籍線，並參考現況進行研判，其精度較可信。	除併綜合意見第二、三點辦理及配合本次審議結果修正變更內容外，其餘照市政府核議意見通過。
項目	原計畫	新計畫																																																																																																																					
住宅區	111.8229	98.7809																																																																																																																					
商業區	11.0200	11.2721																																																																																																																					
乙種工業區	13.5100	13.2851																																																																																																																					
特種工業區	0.4400	0.3980																																																																																																																					
保存區	0.2900	0.3158																																																																																																																					
文教區	5.6700	5.4901																																																																																																																					
歷史風貌特定專用區	2.9500	1.9503																																																																																																																					
農業區	30.2956	26.5865																																																																																																																					
河川區	26.3200	30.5112																																																																																																																					
河川區(兼供道路使用)	1.3841	1.5195																																																																																																																					
保護區	22.5700	22.3952																																																																																																																					
小計	226.2726	212.5047																																																																																																																					
機關用地	3.8800	3.9088																																																																																																																					
文小用地	12.3200	12.2843																																																																																																																					
文中用地	7.9400	7.7400																																																																																																																					
文高(職)用地	4.0300	4.1745																																																																																																																					
市場用地	1.4200	1.4327																																																																																																																					
公園用地	6.0400	5.2870																																																																																																																					
體育場用地	5.6200	5.6070																																																																																																																					
兒童遊樂場用地	3.9700	4.4472																																																																																																																					
綠地用地	3.4500	3.7119																																																																																																																					
公路車站用地	0.8000	0.8106																																																																																																																					
停車場用地	1.0000	0.9863																																																																																																																					
廣場兼停車場用地	0.9300	0.8268																																																																																																																					
加油站用地	0.0500	0.0470																																																																																																																					
變電所用地	0.2100	0.2639																																																																																																																					
人行廣場用地	1.3700	1.3395																																																																																																																					
電路鐵塔用地	0.0144	0.0144																																																																																																																					
電力事業用地	0.1600	0.1401																																																																																																																					
自來水事業用地	0.0300	0.0302																																																																																																																					
堤防用地兼道路用地	8.1918	6.7669																																																																																																																					
道路用地	41.4834	45.6725																																																																																																																					
人行步道用地	1.6178	1.6162																																																																																																																					
景觀道路用地	0.3500	0.3604																																																																																																																					
高速公路用地	15.9500	15.5466																																																																																																																					
小計	120.8274	123.0148																																																																																																																					
計畫總面積	347.1000	335.5195																																																																																																																					

報部 編號	新 編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
三	三	民生街與國光街之道路截角	住宅區 (0.0016)	道路用地 (0.0016)	1. 復興路以東之民生街原為15公尺計畫道路，道路兩側並規劃5公尺綠帶，於第二次通盤檢討時將5公尺綠帶變更為道路用地，成為25公尺計畫道路，惟未配合變更所有與之銜接之道路截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
四	四	民生街與復興路之道路截角(復興路東側)	住宅區 (0.0050)	道路用地 (0.0050)	1. 復興路以東之民生街原為15公尺計畫道路，道路兩側並規劃5公尺綠帶，於第二次通盤檢討時將5公尺綠帶變更為道路用地，成為25公尺計畫道路，惟未配合變更所有與之銜接之道路截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
五	五	介壽路與大同路之道路截角	住宅區(0.0013) 學校用地(文小五)(0.0009)	道路用地(0.0022)	1. 介壽路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
六	六	介壽路與長泰街之道路截角	住宅區(0.0047)	道路用地(0.0047)	1. 介壽路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位 置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
七	七	介壽路與中華路之道路截角	機關用地(機六)(0.0011) 公路車站用地(0.0012)	道 路 用 地(0.0023)	1. 介壽路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
八	八	復興路與民生街之道路截角(復興路西側)	住 宅 區(0.0025)	道 路 用 地(0.0025)	1. 復興路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
九	九	復興路與 和平街之 道路截角	住宅區 (0.0022)	道路用地 (0.0022)	1. 復興路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
十	十	復興路與 復興路 174 巷之 道路截角	住宅區 (0.0022)	道路用地 (0.0022)	1. 復興路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時僅將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位 置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十一	十一	復興路與大勇路之道路截角	住宅區(0.0011) 體育場用地(0.0012)	道路用地(0.0023)	1. 復興路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更相關道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十二	十二	復興路與大智路之道路截角	住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0008)	1. 復興路原為 20 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第一次通盤檢討時將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 30 公尺計畫道路，惟未配合變更道路截角為標準截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更相關道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
十三	十三	民生街與民生街 27 巷之道路截角	住宅區 (0.0016)	道路用地 (0.0016)	1. 復興路以東之民生街原為 15 公尺計畫道路，道路兩側並規劃 5 公尺綠帶，於第二次通盤檢討時將 5 公尺綠帶變更為道路用地，成為 25 公尺計畫道路，惟未配合變更所有與之銜接之道路截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十四	十四	民生街與民生街1巷附近之道路截角	住宅區 (0.0007)	道路用地 (0.0015)	1. 復興路以東之民生街原為15公尺計畫道路，道路兩側並規劃5公尺綠帶，於第二次通盤檢討時將5公尺綠帶變更為道路用地，成為25公尺計畫道路，惟未配合變更所有與之銜接之道路截角。 2. 基於維護交通安全、景緻觀瞻及與其他道路截角劃設原則之一致性，變更道路截角為標準截角。 3. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
			文教區 (0.0008)			
十五	十六	計畫區北隅，文小一用地南側商業區	機關用地(機一) (0.0159)	商業區 (0.0165)	1. 該處商業區已建築使用，於民國75~79年間即取得使用執照在案，而商業區毗鄰之機關用地及市場用地則仍尚未開發使用。 2. 由於該地區已於民國81年辦理地籍圖重測，並重新公告樁位成果，商業區毗鄰之機關用地及市場用地之地籍經界線與樁位線已重合一致，故考量發展現況與已建築使用之合法建物及土地所有權人權益，依樁位及地籍重合線調整都市計畫線。	除刪除變更理由中「商業區毗鄰之機關用地及市場用地則仍尚未開發使用」等文字，以及併綜合意見第四點及第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
			市場用地(市一) (0.0006)			
			商業區 (0.0111)	機關用地(機一) (0.0002)		
				市場用地(市一) (0.0109)		

報部 編號	新 編號	位 置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十六	十七	計畫區中央，長福停車場(廣停一用地)北隅	兒童遊樂場用地(兒九) (0.0937)	廣場兼停車場用地(廣停一) (0.0937)	1. 現有長福停車場已開闢使用，惟其規劃範圍與實際使用之土地產權範圍不符，致部分範圍已座落於尚未開闢之兒九用地上。 2. 由於該計畫線兩側皆為公共設施用地，故配合長福停車場實際使用之土地權屬調整用地範圍，以符合公有土地管用合一原則。	參採市政府列席代表之意見，本案係屬樁位線、地籍線與都計線不相符合之情況，實屬重製作業內容，除併綜合意見第七點配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
十七	十八	12公尺之光明路69巷轉折處外側	道 路 用 地 (0.0038)	住 宅 區 (0.0033) 兒 童 遊 樂 場 用地(兒七) (0.0005)	1. 位於新北市(改制前臺北縣)第六期公辦市地重劃區內(即目前之三峽鎮介壽段範圍)，於民國 71 年完成整體開發，土地係依地籍圖標繪之圓弧截角分配。 2. 考量當地已完成市地重劃整體開發，且土地所有權人皆已分攤相關重劃負擔，故將光明路69巷轉折處依地籍圖由無截角變更為圓弧截角，以保障已完成重劃分配之土地所有權人權益。	除變更理由依綜合意見第四點敘明免回饋理由及第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
十八	十九	計畫區東南側，市五之一用地與機五用地間之人行廣場用地	人行廣場用地 (0.0097)	商 業 區 (0.0097)	1. 位於臺北縣第五期公辦市地重劃區內(即目前之三峽鎮介壽段範圍)，於民國 73 年完成整體開發，人行廣場即已闢建完成迄今。 2. 本重劃區配地時係依三峽鎮介壽段 23-31 地號之地籍經界線界定商業區與人行廣場用地之分區界線，考量當地已完成市地重劃整體開發，且重劃區內土地所有權人皆已分攤相關重劃負擔，及「信賴保護」原則，將商業區與人行廣場用地之分區界線由樁位線調整至地籍線，以維護商業區已完成重劃分配之土地所有權人權益。	除變更理由依綜合意見第四點敘明免回饋理由及第七點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	新 編號	位 置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十九	二十一	國道三號 高速公路 三鶯交流 道範圍內 之復興路 部分路段	道路用地 (1.1677)	高速公路用 地 (0.6659)	1. 民國 76 年 7 月 20 日發布實施之國道三號高速公路三鶯交流道變更案，僅將復興路南、北兩側路權範圍變更為高速公路用地，復興路仍維持道路用地，雖都市計畫線、樁位線與地籍線吻合，惟卻與開闢現況不一致，致部分匝道墩柱坐落位置不在高速公路用地上。 2. 考量三鶯交流道用地範圍與復興路均屬公有土地，為避免三鶯交流道匝道落墩位置，與高速公路用地範圍不一致而衍生土地使用與管理問題，故依主從關係作為名稱訂定依據，採主使用(平面使用之市區道路)兼供副屬使用(立體跨越之高速公路)方式命名，餘則依維護管理權責調整。	本案非屬重製作業內容，請市政府納入刻正辦理之三峡都市計畫通盤檢討中辦理。
				道路用地(兼 供高速公路 使用) (0.5018)		
			高速公路用 地 (0.6309)	道路用地(兼 供高速公路 使用) (0.6309)		

報部 編號	新 編號	位 置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
二十	二十二	計畫區北隅與臺北大學社區特定區計畫區間之計畫範圍線	三峽都市計畫道路用地(0.4773)	臺北大學社區特定區計畫道路用地(0.4773)	1. 緊鄰本計畫區北隅之「臺北大學社區特定區計畫」係於民國88年完成區段徵收整體開發，惟其南隅計畫範圍線與本計畫區北隅計畫範圍線之樁位成果不一致，即於兩計畫交界處之40公尺國慶路東段及西緣發生重合疑義，而國慶路西段則發生兩計畫範圍未重合之疑義。 2. 考量「臺北大學社區特定區計畫」已完成區段徵收整體開發，40公尺之國慶路業已依「臺北大學社區特定區計畫」之樁位成果開闢完成部分路幅(20~40公尺)，故國慶路東段及西緣計畫範圍線重合處依「臺北大學社區特定區計畫」之區段徵收範圍(計畫範圍)為邊界，而國慶路西段計畫範圍線未重合處則併入三峽都市計畫範圍。	1. 有關三峽都市計畫(0.4773公頃)變更為臺北大學特定區計畫道路用地(0.4773公頃)部分，考量本案係配合「臺北大學社區特定區計畫」調整範圍線且前開變更內容業已納入該計畫中，學社區特定區計畫調整範圍線且前開變更內容業已納入該計畫中，本案除請市政府依綜合意見第七點修正變更理由，並於計畫內容載明附帶條件：俟「臺北大學社區特定區計畫」完成通盤檢討前，本案仍維持原計畫外，其餘照市政府核議意見通過。 2. 另有關非都市土地(0.2223公頃)變更為三峽都市計畫道路用地(0.2223公頃)部分，請市政府納入刻正辦理之三峽都市計畫通盤檢討中辦理。
			非都市土地(0.2223)	三峽都市計畫道路用地(0.2223)		

報部編號	新編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
二十一	二十三	都市計畫圖上鄰計畫範圍線北界及南界附近之東北—西南走向線型	套繪臺北斷層及成福斷層之斷層帶示意線(原都市計畫圖)	不轉繪臺北斷層及成福斷層之斷層帶示意線(重製後都市計畫圖)於計畫書「其他應加表明事項」增列以下文字作為配套措施： 由市府相關權責單位將經濟部中央地質調查所之環境地質資料以較大比例尺方式於市府相關資訊或資料庫中呈現，以供土地權利關係人、開發業者及投資者得以瞭解較詳細資料。	1. 依據經濟部中央地質調查所之活動斷層分類標準，臺北斷層及成福斷層均非屬活動斷層。 2. 原計畫圖標繪之斷層帶示意線與經濟部中央地質調查所「臺灣活動斷層觀測系統及便民查詢服務」斷層帶線型及市府工務局建置之「新北市環境地質圖資料庫」斷層帶線型明顯不符，為避免計畫圖重製轉繪非活動斷層帶示意線欠精準或造成恐慌，且於都市計畫圖標繪非活動斷層之斷層帶示意線並無案例可循，似無必要性。 3. 相關法令對於開發或工程遇非活動斷層並無特殊規範。	參採市政府列席代表說明，本案為都市計畫圖轉繪之疑義，確屬都市計畫圖重製範疇，惟斷層帶示意線並非主要計畫應載明事項，為避免現行都市計畫圖載明內容造成民眾之困擾，故原則同意提列本案變更案，除請市政府依綜合意見第七點配合修正變更理由及新計畫之「其他應加表明事項」予以刪除外，惟因本案涉及民眾權益，為慎重起見，提請大會說明。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

說明：

- 一、變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）專案通盤檢討案，前經本部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會審議完竣，依決議附錄第十-(二)點：「本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」及依決議將計畫案名修正為「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於 103 年 5 月 9 日起 30 天辦理再公開展覽，期間計接獲公民或團體陳情意見 21 件，並經該市都市計畫委員會 103 年 7 月 3 日第 46 次會審議後，提出修正變更計畫內容 4 案，增列變更計畫內容 1 案，並准該府以 103 年 8 月 1 日北府城都字第 1031434606 號函送計畫書、圖等資料到部。
- 三、本案經由本會原專案小組賴委員美蓉（召集人）、金前委員家禾、林委員志明、王委員靚琇等，分別於 103 年 8 月 21 日及 103 年 9 月 19 日等召開 2 次會議，聽取新北市政府簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於 103 年 11 月 28 日北府城都字第 1032246990 號函送補充資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列附表一(含附表 1 及附圖 1)外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府 103 年 11

月 28 日北府城都字第 1032246990 號函送依本會專案小組初步建議意見補充資料通過(詳附件)，並退請該府併本會第 823 次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政逕予核定，免再提會討論。

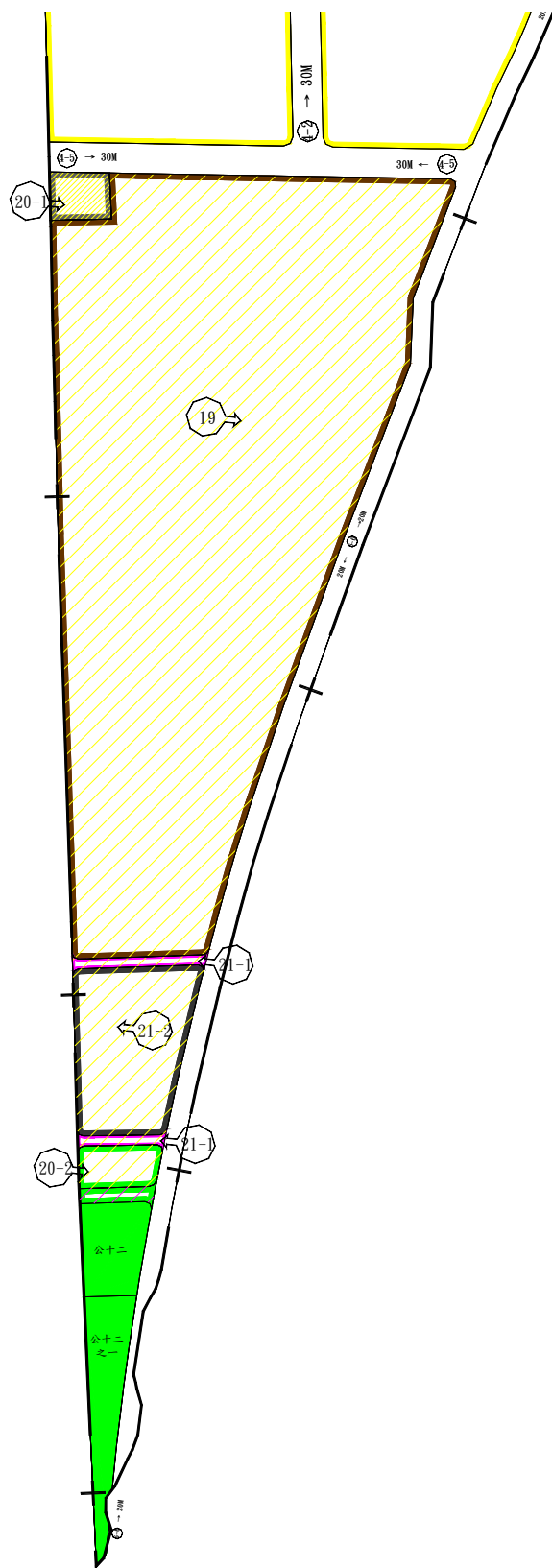
附表一 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市研析意見	本會決議
逕 2	中華民國全國中小企業總會新莊塭仔圳市地重劃區	<p>1. 貴府考量時代發展之趨勢，並針對地區環境及土地使用做整體通盤檢討及規劃，立意良善殊值肯認。</p> <p>2. 惟我國中小企業逾 103 萬家，占全體企業近 98%，故對於中小企業之發展應予以重視。中小企業多倚賴地原發展之特殊性，以本案反映業者為例，座落當地多年，進而產生產業網絡及群居之效應，對於當地之經濟發展多有助益。</p> <p>3. 查目前貴府新莊區土地重劃將徵收多筆土地，並進行重劃開發，進而提高周圍土地之地價及房價，於一般經濟發展是否有益尚難估算，</p>	<p>為減緩受衝擊之產業之影響，建議貴府協處措施如次：</p> <p>1. 研議緩衝期間：針對因都市更新受衝擊之中小企業，衡酌該產業之損失及迫切重劃之必要性，估算遷廠復工所需時程與費用，並給予適度緩衝期間，以降低損失。</p> <p>2. 協助尋找遷廠用地，土地重劃帶動周圍土地之地價及房價飆升，建議貴府應主動訪問業者了解需求，並協助業者蒐集合適之遷廠用地，以利產業永續發展。</p> <p>土地重劃規劃除地區環境及土地使用作整體通盤檢討及規劃外，建議應同時評估當地既有之產業的衝擊與損失。</p> <p>敬請貴府依據「中小企業發展條例」第 12 條之 1 相關規範，衡酌相關產業</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 針對遷廠緩衝期程，地上物補償自公告之日起訂立搬遷期限，因塭仔圳地區重劃面積達 398 公頃，分為二期辦理，訂定自動搬遷期限各約 7 個月，故預計都市計畫發布實施後，約有 1.5 年至 2 年時間辦理搬遷補償事宜。</p> <p>2. 對於工廠拆遷補償部分，按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」，視工廠使用情形，妥善給予生產設備搬遷費及營業損失費。</p> <p>3. 針對工廠拆遷後因應措施，本府經濟發展局刻正研擬相關輔導方案及配套措施：</p> <p>(1)建置工業用地供需服務資訊網平台(www.cfgis.ntpc.gov.tw):提供私有土地所有權人刊登出售(租)土地及廠房資訊。目前本市尚有 4、5 處私有土地有意願出售，刻正與區內工廠戶協調中。</p> <p>(2)研擬公有土地招商開闢生產場域：透過土地資料庫清查，目前刻正評估規劃位處新店區及樹林區等共 2 筆土地作產業用地使用，倘經評估開發可行，則可提供予廠商進駐。</p> <p>(3)研擬成立「新北市產業用地服務團」：本府經發局刻正針對整體開發區發包成立「新北市產業用地服務團」，並於成立後進行工廠逐家訪視服務，將工廠需求及意見轉達予本市相關單位。經訪視結果，目前陸續有工廠戶已搬遷至新莊、三重、蘆洲、內壢等地。</p> <p>4. 另從都市計畫層面，新莊、泰山塭仔</p>	照市政府研析意見酌予採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市研析意見	本會決議
		然對於設廠於被徵收土地之中小企業衝擊不容小覷，相關都市更新結果不僅將使現有中小企業遠離深耕多年之地區，衝擊目前勞工家庭與生計，更可能因此破壞既有之產業網絡，形成產業價值鏈斷鏈問題。	意見與建議，土地規劃應逐步推動並全面性審慎評估，以保障區域產業發展，降低土地重劃對於產業之衝擊。	<p>圳都市計畫區原為農業區，87 年為安置洪水平原管制區合法工廠，劃設 3 處工業區(1 處原地保留第一種乙種工業區並排除市地重劃範圍，另 2 處為新莊塭仔圳地區南側)，賡續分別徵詢廠家意願後安置至西盛工業區新樹段 553、554、559 地號及五股工業區等鄰近之工業區，爰本區劃設乙種工業區之目的業已不存在，遂變更為住宅區及公共設施用地，以維護土地所有權人權益。</p> <p>5. 在新五都時代與區域整合的脈動下，本計畫區應發展為複合性功能的溪北宜居基地，本計畫區周邊仍有多處工業區及產業專用區，經評估本計畫區應已無另外劃設產業專用區之需求。</p> <p>6. 未來配合新北市產業政策及區域計畫，擬規劃麥仔園及五股洪水平原設置產業專用區，足敷未來使用。</p>	
逕 3	台灣電力股份有限公司新莊塭仔圳都市計畫區南側變電所用地(變三)	有關 貴市新、泰塭仔圳地區內預留之變三變電所用地，經本公司評估已無使用之需求。	旨述變電所用地原為塭仔圳地區開發用電需求，而請貴府協助於都市計畫通盤檢討時劃設預留。今因本公司鄰近該重劃區之西盛屋外式變電所屢遭附近民眾以妨礙市容景觀為由，要求本公司改建為屋內式變電所。茲經評估若未來改建後因空間改善及機組更新，將可轉供塭仔圳地區用電需求，爰旨述變電所用地已無預留需求。	<p>同意採納。</p> <p>理由： 需地機關已無使用需求，併鄰近土地使用分區變更。(同意採納內容併變更內容修正對照表新編號第 20、21 案。)</p>	照市政府研析意見同意採納。(同意採納內容涉及修正變更內容新編號第 20、21 案。詳附表 1 及附圖 1)

附表 1 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向內政部陳情
公民或團體陳情意見綜理表配合逕 3 案修正新編號 20、21 案變更內容綜理表

新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
20	1 計畫區南側，臨 4-5 號之變電所用地(變三)	變電所用地(變三)(0.2862)	住宅區(0.2862)	1. 配合本計畫區南側乙種工業區變更為住宅區變更新編號第 19 案，調整變電所用地區位，以維生活居住環境品質。 2. 除依台電公司需求劃設外，考量變電所用地取得不易且係屬鄰避設施，將所需土地外之剩餘空間規劃為供公眾使用之開放空間，且可預留為未來興建擴大之腹地。	
	2 及臨 6-6 號之公園用地(公十二)	公園用地(公十二)(0.4550)	住宅區(0.3406) 道路用地(0.1144)		
21	1 計畫區南側	道路用地(0.2277)	住宅區(0.2277)	1. 原規劃意旨係供環保局及新莊區公所使用，惟需地機關未來並無使用計畫，故檢討變更為鄰近土地使用分區或用地。 2. 變電所用地與住宅區間以公園用地作為區隔，減少對住宅社區干擾。	
	2	環保兼垃圾處理場用地(1.8481)	住宅區(1.8418)		



附圖 1 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向本部陳情意見綜理表配合逕 3 案修正編號 20、21 案變更內容示意圖

【附錄】本會專案小組初步建議意見：(彙整 103 年 8 月 21 日及 103 年 9 月 19 日專案小組初步建議意見)

本案初步建議意見詳表一變更內容修正對照表、表 1 再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表、表 2 逕向本部陳情意見表等本會專案小組初步建議意見欄，請新北市政府依初步建議意見補充資料後，提請大會討論。

**表一 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論」案
變更內容修正對照表**

新編號	位置	原變更內容 (經內政部都委會 第 823 次會議審決 【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次 會議決議修正 【報部審議】)		修正(變更)理由	本會專案 小組初步 建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
8	計畫區北側，7-1 號道路北側街廓	公園用地(公二之一)(0.1701)	公園兼體育場用地(0.5819)	公園用地(公二之一)(0.1701)	公園用地(公二之一)(0.1701)	公園用地變更為公園兼體育場用地部分，維持原計畫；其餘原變更為公園兼體育場用地部分之其他使用分區，變更為公園用地。理由： 1. 考量市府體育處針對國際標準壘球場設置目前未有具體之區位選擇、設置需求及事業財務計畫，且公園用地依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」亦可兼作體育場之多元使用，故建議維持為公園用地。 2. 倘未來體育處有明確之設置計畫，並有擴充使用項目及開發強度之需要時，再循都市計畫程序辦理。	照市政府核議意見通過。	再人 7 案修正後內容詳報告書 P87、101 頁。
		自來水事業用地(0.3567)		自來水事業用地(0.3567)	公園用地(公二之一)(0.4118)			
		住宅區(0.0551)		住宅區(0.0551)				

新編號	位置	原變更內容 (經內政部都委會 第 823 次會議審決 【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次 會議決議修正 【報部審議】)		修正(變更)理由	本會專案 小組初步 建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	1 塔寮坑溪南側	住宅區 (2.5035)	公園用地 (公十一) (2.5035)	住宅區 (2.4007)	公園用地 (公十一) (2.4007)	依據塔寮坑溪排水堤防預定線範圍，將部分公園用地(公十一)、及住宅區變更為公園兼溝渠用地。 理由： 塔寮坑溪現行計畫為公園用地實與其區域排水功能不符，惟考量塔寮坑溪範圍內之私有土地所有權人權益，建議將塔寮坑溪排水堤防預定線範圍之土地變更為公園兼溝渠用地。	照市政府核議意見通過，惟請將 17-3 變更內容另增列變更案。	再入 10 案修正後內容詳報告書 P91、102 頁。
	2 6-5 號及 6-6 號路口西南側街廓	住宅區 (1.6765)	公園用地 (公十五) (1.6765)	住宅區 (1.6765)	公園用地 (公十五) (1.6765)			
	3			住宅區 (0.1027) 公園用地 (公十一) (3.0154)	公園兼溝渠用地 (3.1181)			
24	4-2 號及 7-6 號道路路口東南側街廓	公園用地(公六) (2.6147)	住宅區 (2.6147)	公園用地(公六) (2.6147)	公園用地(公六) (2.6147)	公園用地(公六)維持原計畫，並配合細部計畫道路系統配置，將部分住宅區變更為公園用地(公六)。 理由： 本計畫公園綠地系統主要配置構想，以親水沿岸及主要幹道沿線留設大區域綠地，為串連生態綠廊，形成完整開放空間系統。	照市政府核議意見通過。	再入 17 案修正後內容詳報告書 P94、102 頁。
		住宅區 (1.3299)	公園用地(公六) (1.3299)	住宅區 (1.3299)	住宅區 (1.3299)			
25	4-2 號及 6-3 號道路路口東南側街廓	停車場用地 (1.0686)	廣場兼停車場用地 (1.0686)	停車場用地 (1.0686)	廣場兼停車場用地 (0.7968)	原停車場用地變更為廣場兼停車場用地及乙種工業區。 理由： 國泰工業區北側新樹路 67 巷廣停三用地屬於納入市地重劃部分，現況已供道路通行使用，考量廣停三用地未來納入重劃範圍後，將致國泰工業區之廠房臨新樹路 67 巷部分無法指定建築線，同意依都市計畫規劃原意，將國泰工業區北側新樹路 67 巷由「停車場用地」變更為「乙種工業區」，並排除重劃範圍外。	照市政府核議意見通過。	修正後內容詳報告書 P94、102 頁。
					乙種工業區 (0.2718)			

新編號	位置	原變更內容 (經內政部都委會第 823 次會議審決【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次會議決議修正【報部審議】)		修正(變更)理由	本會專案小組初步建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新增 28	1	6-7 號 道路及 新樹路 交叉 口東 南側			新莊都市計畫道路用地 (0.0270)	原瓊林路因市地重劃完成後業已由 6-7 號道路替代，殘留區外瓊林路路幅併毗鄰分區變更，並納入計畫範圍，面積 0.0577 公頃。	1. 本案照市政府核議意見通過。 2. 道路用地變更乙種工業區及回饋，請將欄條納入新計畫內。 3. 本案請補辦公開展覽，公開期間如無或提議異議，則再提會討論。	1. 道路用地變更為乙種工業區涉及回饋部分，附帶條件： (1)土地所有權人應無償提供 50% 土地或提供一定金額之代金予新北市政府，並與新北市政府簽訂協議書納入計畫書，再行檢具計畫書、圖報由內政部核定。 (2)倘回饋方式採自願捐贈代金，則應按自願捐贈土地當期公告現值加 4 成計算。 2. 再入 13 案。 3. 修正後內容詳報告書 P96、103 頁。
	2				新莊都市計畫道路用地 (0.0307)	理由： 為免本計畫道路開闢後無法銜接至區外既有道路；另區外都市計畫區零碎道路用地變更為工業區(不參與市地重劃配地)，道路用地變更為可建築用地，有關回饋部分比照市府公共設施用地減半徵收處理原則應無償提供 50% 土地或提供一定金額之代金予新北市政府。		
	3				道路用地 (0.0067)	住宅區 (0.0067)		
	4				住宅區 (0.0151)	道路用地 (0.0151)		

表 1 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案再次公開展覽期間
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
再人 1	林宏穗等 114 人 新塭圳市地重劃區	<p>1. 自「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」實施以來，土地所有權人為了選擇對自己有利之辦理方式，自行積極辦理市地重劃，協調除了為當時政府財務紓困，也讓地主獲得最大利益，創造雙贏，是一種體現民主的方式。而開發主體的限定，等於變相排擠土地所有權人參與自辦重劃，與政府當時立法賦予獎勵機制與鼓勵民間積極參與地方建設之目的大相逕背。土地是人民所擁有的，應有選擇參與公、自辦市地重劃。請將開發主體修訂為新北市政府或土地所有權人組織之重劃會。</p> <p>2. 為配合 100.5.12 北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，「且依該公告申請自辦市地重劃時間公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議紀錄發文日或以 100.12.31，二者取後者時間」。區內開發單元 II-1、II-6 分別於 100.12.30 及 12.31 已核准重劃計畫書在案，另開發單元 III-4 亦有籌備會成立。六區土地所有權人也在 99 年、100 年積極整合，並也於 100 年 8 月 2 日提出自辦重劃申請(總面積 34.10 公頃，簽約面積 19.2 公頃，約 63.33%；總人數 417 人，簽約人數 291 人，約 70%)，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。</p> <p>3. 政府預定細部計畫後，大幅調整土地使用規劃，採用大分區開發方式辦理，捨棄 91 年細部計畫規定：「分區辦理市地重劃及得依申請優先或自辦市地重劃」，對開發單元六區土地所有權人造成權利上的損失，在符合政府公告的時間且已達成重劃會申請門檻，卻苦於都市計畫通檢無法實施。政府卻同意 II-1、II-6 小單元開發，造成各區蛙躍發展之虞，又否定六區全區開發的機會，亦有審議不公、圖利之嫌，請政府尊重六區土地所有權人的意願，辦理六區整體開發。</p>	建議貴府修正新泰塭市計畫開發主體及增列自行辦理市地重劃辦法。	<p>1. 請將開發主體修訂為新北市政府或土地所有權人組織之重劃會。</p> <p>2. 六區土地所有權人也在於 100.8.2 提出自辦重劃申請，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。</p> <p>3. 政府同意 II-1、II-6 小單元開發，造成各區蛙躍發展之虞，又否定六區全區開發的機會，亦有審議不公、圖利之嫌，請政府尊重六區土地所有權人的意願，辦理六區整體開發。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查本區現行都市計畫劃分為 6 大分區及 38 開發單元，為避免各單元各自開發，形成蛙躍式發展，又基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100.5.12 北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，且依該公告申請自辦市地重劃時間以公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議紀錄發文日或以 100.12.31，二者取後者時間。</p> <p>2. 再查本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃。以第 6 區為例，通盤檢討後第 6 區之產業專用區、行政區、電信專用區及鄰二省道之住宅區均變更為商業區，財務可行性相對提高，若依原分區劃設准予自辦市地重劃，則其公平性恐有未妥；且本區商業區最小基地開發規模達 3,000 平方公尺，區內多數土地所有權人無法單獨分配商業區土地，影響土地所有權人權益。</p> <p>3. 承上，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。考量本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰本區建議宜採公辦市地重劃方式辦理，並於 102.1.2 北府城都字第</p>	照市政府核議意見未便採納

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		4. 六區土地所有權人分別於「100.8.2(新北市地政局)、100.11.30(內政部都委會)、101.2.18(內政部都委會)、101.3.1(內政部營建署、新北市城鄉局)、101.8.31(新北市城鄉局)、101.9.14(內政部營建署、新北市政府)及 101.10.2(內政部營建署、新北市議會)」多次陳情要求修正開發主體及自行辦理市地重劃方式；另於『新北市議會第1屆第3次定期會提出為「新莊都市計畫」指定整體開發區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌定依法行政，俾維護民間依法參與地方建設之權益(如附件)；新北市議會第1屆第4次定期會照審查意見通過。』而今細部計畫將在說明會後公展 30 日完成，請政府體諒六區土地所有權人多年協調整合之苦，變更開發主體，落實平均地權條例第 57、58 條法規之立法意旨：核准土地所有權人自行組織重劃會辦理。體察民意，以昭公信。		4. 六區土地所有權人曾多次陳情，請政府體諒六區土地所有權人多年協調整合之苦，變更開發主體，落實平均地權條例第 57、58 條法規之立法意旨：核准土地所有權人自行組織重劃會辦理。體察民意，以昭公信。	1013194522 號函轉市府地政局針對新泰塭仔圳市地重劃區宜採公辦市地重劃方式辦理在案。 4. 又公辦市地重劃為內政部都市計畫委員會衡酌地區發展、公共設施服務品質、市地重劃可行性等議題，同意調降部分公共設施用地比例讓本府得解決市地重劃公共工程介面整合、淹水、無臨已開闢計畫道路開發單元無法開發…等問題，並經 103.3.18 內政部都市計畫委員會第 823 次會議確認。 5. 另查陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」。	
再人 2	林宏穗 新泰塭仔圳市地重劃區	目前細部計畫公佈後的開發方式是原則同意公辦市地重劃，是否應該還有取得自辦機會？ (1)既然文中提到宜公辦，代表政府就算有公辦的想法，也應該要徵求地主同意過 50%才行？ (2)如未取得過半同意計畫是否代表塭仔圳就再停擺不開發？		目前細部計畫公佈後的開發方式是原則同意公辦市地重劃，也應該要徵求地主同意過 50%才行，是否還有取得自辦機會？	未便採納。 理由： 本次通盤檢討以大分區方式辦理開發，其中市地重劃負擔以不超過 45% 為原則，故免依「市地重劃實施辦法」第 23 條規定徵求地主同意。	照市政府核議意見未便採納
		本次通盤檢討以大分區辦理開發，以塭仔圳重劃共 469 公頃，政府須編列多少預算，政府的預算往往不足，是否可以開放公、自辦配合給土地所有權人開發機會？ (1)開發預算四百多億，預算是一次性的撥款還是逐年審核？ (2)如果是逐年審核預算，若預算沒有下來是否只能以拖待變？ (3)沒有預算是否有其他開發方式？		本次通盤檢討以大分區辦理開發，塭仔圳重劃共 469 公頃，政府的預算往往不足，預算是一次性的撥款還是逐年審核？是否可以開放公、自辦配合給土地所有權人開發機會？	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。 2. 新、泰塭仔圳市地重劃案業於 103 年 6 月辦理第一區市地重劃區地籍整理及工程委託設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至 105 年。	照市政府核議意見未便採納。
		從細部計畫階段已有許多人陳情爭取自辦重劃，市府皆以一張簡單公文否定地主所有權人多年的努力整合，請問： (1)既然開發主體是宜公辦，是否就應有自辦的空間？ (2)獎勵土地所有權人及平均地權法的法規精神，皆鼓		1)既然開發主體是宜公辦，是否就應有自辦的空間？ 2)獎勵土地所有權人及平均地權法的法規精神，皆	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		勵土地所有權人可自行辦理市地重劃，為何不能依法實施？		鼓勵土地所有權人可自行辦理市地重劃。		
		<p>請說明捨棄 91 年細部計畫規定分區辦理市地重劃及得依優先申請自辦市地重劃改用大分區開發方式辦理的理由？</p> <p>(1)如果是為了避免蛙躍開發情形，為何開發 2-1、2-6 而否定六區全區開發計畫是否有欠公平？</p> <p>(2)為了否定分區自辦機會才改為大分區開發方式？公告細部計畫將降低全區公設百分之二，市府是不是未達到自己公辦的目的，而降低塹仔全區都市公共設施的服務水準？</p>		<p>為何捨棄 91 年細部計畫規定分區辦理市地重劃及得依優先申請自辦市地重劃改用大分區開發方式辦理？</p> <p>(1)如果是為了避免蛙躍開發情形，為何開發 2-1、2-6 而否定六區全區開發計畫？</p> <p>(2)為了否定分區自辦機會才改為大分區開發方式？且降低公共設施的服務水準？</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塹仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」，2-1、2-6 符合前開規定。第六區雖於前開時限內提自辦市地重劃申請，惟範圍涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦重劃。</p> <p>2. 為能加速塹仔圳地區開發，本府將同時辦理市地重劃開發，為避免重劃工程衍生交通、空污、噪音等影響當地居民，同時縮短重劃時間，依區域排水系統將全區分為二區。另本次通盤檢討變更不適宜公共設施用地並補足五項開放型公共設施超過計畫總面積 10%，已增至 49.2627 公頃，較現行計畫增加 9.8626 公頃。</p>	照市政府核議意見未便採納。
		<p>本案市地重劃區之開發方式，本次檢討擬由公部門辦理，原則同意新北市政府之說明，惟涉及人民權益，故請新北市政府正式備函表明公辦之立場。</p> <p>(1)內政部都委會是原則上同意公辦，但並不代表地主不可以申請自辦重劃？</p> <p>(2)新北市政府表明了公辦立場，但並不代表地主們的意願也不代表不能申請自辦重劃？</p>		<p>新北市政府表明了公辦立場且內政部都委會是原則上同意，但並不代表地主不可以申請自辦重劃</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查本區現行都市計畫劃分為 6 大分區及 38 開發單元，為避免各單元各自開發，形成蛙躍式發展，又基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塹仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，且依該公告申請自辦市地重劃時間以公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議</p>	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
					<p>記錄發文日或以 100 年 12 月 31 日，二者取其後者時間。</p> <p>2. 塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。</p>	
		<p>優先開發 1、2、6 區卻岡願位於福營地區長年有淹水問題的第五區，貴府因利益考量，犧牲人民權利，五區地主這股怨氣如何發洩？</p> <p>(1) 是不是市府近年財源短缺，把塭仔圳強行公辦重劃後，成為政府謀利的工具？賺取抵費地及公設？</p> <p>(2) 政府官員為何以總總理由阻擋人民依法及合法自行辦理對公眾有利的重劃？背後是不是有什麼目的？</p>		<p>(1) 優先開發 1、2、6 區卻岡願位於福營地區長年有淹水問題的第五區。</p> <p>(2) 政府官員為以總總理由阻擋人民依法自行辦理對公眾有利的重劃，是否以公辦重劃為政府謀利的工具？</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 基於當地殷切期盼塭仔圳地區儘速開發，目前規劃全區一次開發，擬以現有地理空間界線-中正路，以北為第一區、以南為第二區，分二區同時公告重劃計畫書、分區公告拆遷地上物、工程分標施作方式辦理以避免重劃工程衍生交通、空污、噪音…等影響當地居民，同時縮短重劃開發時間。</p>	非屬都市計畫審議範疇不予討論。
		<p>台中民眾曾因申請大雅區籌備會向內政部訴願，將『應』朝公辦方式辦理改為『宜』朝公辦方式辦理，代表平均地權法條例跟法令精神規定，也不會限制民眾自辦權力。</p> <p>(1) 請新北市政府效仿台中市政府尊重人民自辦重劃意願，重新開放申請自辦重劃？</p>		<p>台中民眾曾因申請大雅區籌備會向內政部訴願，將『應』朝公辦方式辦理改為『宜』朝公辦方式辦理，代表平均地權法條例跟法令精神規定，也不會限制民眾自辦權力，請新北市政府效仿台中市政府尊重人民自辦重劃意願。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。 2. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。</p>	照市政府核議意見未便採納。
		且 94 年 98 年細部計畫公告發佈實施時，規定如「符合平均地權		94 年、98 年細部計畫：「符合平均地權條	未便採納。	照市政府核議

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		條例第 57、58 條規定，得申請優先或自辦市地重劃。但內政部 823 大會會議記錄卻言：是當時景氣低迷？請問市府是不是現在房地產增值了，市府收回強行公辦？圖利自己？		例第 57、58 條規定，得申請優先或自辦市地重劃；內政部 823 大會會議記錄：是當時景氣低迷，請問市府是不是現在房地產增值了意圖圖利自己？	本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	意見未便採納。
		憲法中平均地權條例 57 條及 58 條〔……重劃區內私有土地所有權人半數以上……及總面積半數以上同意者，得申請該管直轄市或縣市政府優先核准實施市地重劃〕故自辦市地重劃是平均地權授予中華民國土地所有權人之權益！請問市府為何不核准地主依法自辦重劃？ (1)土地所有權人是地主的，請問市府全區強行公辦，市府是不是帶頭違憲？踐踏司法？把中華民國憲法土地所有權人視為何物？		憲法中平均地權條例 57 條及 58 條指出自辦市地重劃是平均地權授予中華民國土地所有權人之權益，市府為何不核准地主依法自辦重劃？	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		請問市府，貴府發文言此區為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，那為還何在 100 年 12 月前核准 2-1 及 2-6 小開發單元自辦重劃？市府此舉自相矛盾，是否圖利他人？官商勾結？ (1)請問市府塹仔圳第六區開發單元完整無小分區開發問題，為何此區地主於 100 年 8 月 2 日申請自辦重劃，卻以通盤檢討不予核准？卻可核准兩小開發單元？此舉令第六區近三百位同意自辦之地主忿忿不已！		市政府發文言此區為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，為何還在 100 年 12 月前核准 2-1 及 2-6 小開發單元自辦重劃？且第六區開發單元完整無小分區開發問題卻不予核准？	未便採納。 理由： 陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	照市政府核議意見未便採納。
		現塹仔圳重劃區都市計畫通盤檢討案 3 月 18 日內政部已審議完成，細部計畫依法二個月內必須完成。此時市府就必須依法接受此區地主自辦重劃的申請，這是人民的權益。第六區地主於 5 月 9 日再次送件申請自辦籌備會，請問市府甚麼時候會核准？		第六區地主於 5 月 9 日再次送件申請自辦籌備會，請問市府甚麼時候會核准？	未便採納。 理由： 1. 本案依內政部都市計畫委員會 103.3.18 第 823 次會議決議辦理再次公開展覽，並接獲公民或團體陳情意見，後續將依都市計畫程序辦理。 2. 有關第六區申請自辦位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>新北市都委會逕於 100 年將塹仔圳重劃區開發主體變更為〔新北市政府〕之後此區眾地主不斷數次陳情至今，為何無法得到市府合理的回應？</p> <p>(1)請問是誰？容許新北市政府如此明目張膽變更開發主體？（某市長於 99 年 12 月 25 任職新北市市長）</p>		<p>新北市都委會逕於 100 年將塹仔圳重劃區開發主體變更為〔新北市政府〕：</p> <p>(1)請問是誰容許新北市政府如此明目張膽變更開發主體。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。</p>	<p>照市政府核議意見未便採納。</p>
		<p>(2)請問土地所有權人是中華民國民主國家國民的？還是共產專制國家新北市政府的？</p>		<p>(2)土地所有權人是中華民國民主國家國民的。</p>		
		<p>(3)請問為何板橋江子翠二千位地主多次陳情自辦重劃市府與內政部卻核准給予地主應有之權益？</p> <p>(4)同樣是新北市與板橋一橋之隔的塹仔圳地主近五千位地主是次等公民嗎？是較好欺負嗎？</p>		<p>(3)(4)為何板橋江子翠二千位地主多次陳情自辦重劃市府與內政部卻核准給予地主應有之權益，塹仔圳地區卻不行？</p>		
		<p>(5)且新北市政府近年來亦核准多處自辦市地重劃；如新店五峰、裕隆、鶯歌鳳鳴、五股洲子洋、板橋埔墘、樹林大豐…等。請問為何塹仔圳區不予核准地主自辦？是否此區地段價值高？市府可輕鬆坐享其增值龐大百億商機？而棄此區地主之權益不顧？</p>		<p>(5)市政府近年來亦核准多處自辦市地重劃，為何塹仔圳地區卻不行？是否此區地段價值高，市府可輕鬆坐享其增值龐大百億商機？</p>		
		<p>102.1.2 市府另逕行發函〔新北市政府北府城都字第 1013194522 號〕轉市府地政局，針對新泰塹仔圳市地重劃區宜採公辦市地重劃辦理在案。此舉為何讓內政部 823 大會會議中以此一紙公文打回所有此區近百封地主自辦陳情案？請解釋此文的理由？</p> <p>(1)是不是新北市政府與內政部內神偷暗鬼？</p> <p>(2)請問是誰？授權及允許新北市政府城鄉局都市計畫科發此公文？是誰縱容市府不斷以相關程序與規章，以合法掩蓋非法，搶奪塹仔圳區內眾地主之合法開發權及財產權？</p> <p>(3)市府先大膽逕行變更開發主體，再發一紙內部公文，此舉市府黑箱作業，就可以輕易決定此區了五千多位地主的命運與權益了嗎？</p> <p>(4)既然文裡提到“宜採公</p>		<p>請解釋〔新北市政府北府城都字第 1013194522 號〕此文理由</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。</p>	<p>照市政府核議意見未便採納。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		辦”，是不是代表政府就算有公辦的想法，也應該要徵求地主的同意或意見？ (5)請問公辦或自辦的可行性是新北市政府單方面決定就可以的嗎？				
		新北市議會之前於第一屆第四期大會中人民請願案（北議事三字第1010004191號）亦決議〔為新莊都市計畫指定整體開發地區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌並依法行政，俾維護民間依法參予地方建設之權益〕。請問市政府有遵守市議會之決議嗎？ (1)請問市政府的權力是凌駕於新北市議會嗎？ (2)議會乃民選議員為人民監督政府的民主殿堂，為何市府仍不傾聽民意？一意孤行與民爭利？		北議事三字第1010004191號決議〔為新莊都市計畫指定整體開發地區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌並依法行政，俾維護民間依法參予地方建設之權益〕。	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		此次內政部823大會會議中就六整體開發部分〔本案市地重劃之開發方式，本次檢討擬由公部門辦理。原則同意新北市政府之說明，惟涉及人民權益故請新北市政府正式備函表明公辦之立場〕請問市府之大家長？人民的權益在哪裡？還是掠奪將來佰億開發利益為優先？ (1)內政部都委會是原則上同意公辦，但並不代表地主不可以申請自辦重劃？ (2)新北市政府表明了公辦立場，但並不代表地主們的意願也不代表不能申請自辦重劃？		內政部823大會是原則上同意公辦，但並不代表否決地主自辦重劃。	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
再人3	林宏穗等98人新泰塭仔圳市地重劃區	抗議新北市新泰塭仔圳都市計畫改用大分區開發，捨棄91年細部計畫規定分區開發辦理。 市府多次召開說明會都只有15-20%的支持率，代表八千多位土地所有權人對公辦沒有信心，今市府為強迫地主參與公辦市地重劃，強行調整開發範圍以大分區開發方式公告細部計畫，以控制公共設施負擔方式遂行其規避徵求地主同意之規定，此不尊重地主意願且大範圍開發將拖延地主取得土地期程，影響土地所有權人權益甚鉅。		市府多次召開說明會都只有15-20%的支持率，代表八千多位土地所有權人對公辦沒有信心。	未便採納。 理由： 1. 本府從民國97年起以重劃總負擔50%徵求同意書，至100年同意比例個區約15%-20%不等。 2. 本次通盤檢討以大分區方式辦理開發，其市地重劃負擔以不超過45%為原則。	照市政府核議意見未便採納。
		以塭仔圳重劃共398公頃，目前第一區(泰山、新莊)編列預算376億，第二區(新莊)編列預算124億，都只是細部計畫上的報告，政府的預算往往不足，且預算是一次性的撥款還是逐年審核皆未確定，若預算未能審核下來，就變成		塭仔圳兩區預算都只是細部計畫上的報告，往往不足，若預算未能審核下來，就變成大分區	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。 2. 新、泰塭仔圳市地重劃案業於103年6月辦理第一區市地重劃區地	1. 照市政府核議意見未便採納。 2. 非屬都市計畫

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		大分區開發單元停擺，勢必造成地方開發的延誤，更容易引起民怨。		開發單元停擺，勢必造成地方開發的延誤	籍整理及工程委託設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至105年。	審議範疇不予討論。
		為配合100年5月12日北府地劃字第10004596871號公告「新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，「且依該公告申請自辦市地重劃時間公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議紀錄發文日或以100年12月31日，二者取後者時間」。六區土地所有權人也在99年、100年積極整合，並也於100年8月2日提出自辦重劃申請(總面積34.10公頃，簽約面積19.2公頃，約63.33%；總人數417人，簽約人數291人，約70%)，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，而今細部計畫捨棄91年細部計畫規定：「分區辦理市地重劃及得依申請優先或自辦市地重劃」，對開發單元六區土地所有權人造成權利上的損失，此對六區土地所有權人實屬不公。		六區土地所有權人也在於100年8月2日提出自辦重劃申請，已達自辦重劃門檻也符合公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。	未便採納。 理由： 陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第21條第1項第4款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	照市政府核議意見未便採納。
		從細部計畫階段已有許多人陳情爭取自辦重劃，市府皆以一張簡單公文否定地主所有權人多年的努力整合，未能正面答覆問題，懇請內政部體察民意，將大分區開發列入討論意見，給予自辦重劃期限來爭取分區開發單元。		請內政部體察民意，將大分區開發列入討論意見，給予自辦重劃期限來爭取分區開發單元。	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
再人4	新莊、泰山區(六區)自辦市地重劃促進會(代表人：陳科成) 新泰塭仔圳市地重劃區	欣聞「變更新泰塭仔圳市地重劃區都市計畫專案通盤檢討案」內政部程序已完成，延宕近約四十年的塭仔圳重劃區，終於可以開始進行建設開發。 自本促進會於中華民國100年成立以來多次向內政部、貴府、市議會強烈表達自辦重劃之訴求，請求市政府給予地主自辦重劃合法之權益，此區地主非常遺憾，多次陳情貴府均未能重視民意。現附上此區壹百多位地主意見書及地主簽名連署書，誠摯請朱市長細讀、研酌，土地財產是地主的不是政府的，為政者乃應為人民謀福祉，不應與民爭利，請市長傾聽民意、照顧民意。 懇請朱市長在貴府於此區都	請新北市政府比照100年5月12日公告之公文〔北府地劃字第10004596871號〕—重新啟動〔新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所	懇請朱市長在貴府於此區都市計畫細部計畫完成發布實施時，請給予一定期限(半年以上)籌備自辦重劃事宜，若無法於期限內徵求過半地主同意再行收回公辦。	未便採納。 理由： 1. 本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃，檢討後陳情位置第6區之產業專用區、行政區、電信專用區及鄰二省道之住宅區均變更為商業區，財務可行性相對提高，若依原分區劃設准予自辦市地重劃，則其公平性恐有未妥；且本區商業區最小基地開發規模達3,000平方公尺，區內多數土地所有權人無法單獨分配商業區土地，影響土地所有權人權益。 2. 另因塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>市計畫細部計畫完成發布實施時，請給予一定期限(半年以上)籌備自辦重劃事宜，若無法於期限內徵求過半地主同意再行收回公辦。</p> <p>此舉無礙貴府公辦之進行，又能照顧民意。</p> <p>得民心者乃得天下</p>	有權人申請自行辦理市地重劃審核機制]。		<p>免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。</p>	
		<p>1. 請新北市政府尊重法律精神及國家政策</p> <p>新泰塭仔圳重劃區第六區全區地主同意以自辦重劃方式進行開發，且此區之土地所有權人數及面積比例已逾全區約 70%，已達自行辦理市地重劃之規定。</p> <p>(1) [平均地權條例]第 58 條[...重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施。]</p> <p>(2) [平均地權條例]第 57 條[適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後實施市地重劃。]</p> <p>(3) 根據以上法條：塭仔圳重劃區土地所有權人依法擁有自辦重劃之權益。</p> <p>2. 請新北市政府依法行政</p> <p>請市府依前台北縣政府以 94 年 12 月 26 日及 98 年辦理第一次公山通盤檢討公開展覽之細部計畫(變更新莊、泰山、泰山都區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使分區管制要點專案通盤檢討)分區辦理要點規定辦理：</p> <p>(1) ...原則上本計畫之分期分區發展計畫，採全區整體實施開發，並得依市地重劃法第 7 條規定分區辦理市地重劃，且符合平均地權條例第 57 條第 58 條規定，得申請優先或自辦市地重劃。</p> <p>(2) 請新北市政府依法立即開發行，拒絕官方當時不動產景氣低迷之說法。</p> <p>3. 新北市政府執意公辦違背民意</p> <p>土地是人民的，市府罔顧及剝奪塭仔圳數千位土地所有權人老地主之權益。</p> <p>(1) 案經參照內政部 99 年 7 月 12 日台內營字第 099080585 號函送都審會議紀錄結論：(一) ...尚無法以主要計畫</p>	<p>請新北市政府比照 100 年 5 月 12 日公告之公文[北府地劃字第 10004596871 號] -- 重新啟動[新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制]。</p>	<p>1. 新泰塭仔圳重劃區第六區之土地所有權人數及面積同意比例已逾全區約 70% 根據平均地權條例規定，依法擁有自辦重劃之權益。</p> <p>2. 請市府依[變更新莊、泰山都區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書]分區辦理要點規定辦理。</p> <p>3. 新北市政府不理會人民陳情訴求，執意公辦違背民意</p> <p>4. 市府決策錯誤，民怨四起，鄰近的板橋江子</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃，檢討後陳情位置第 6 區之產業專用區、行政區、電信專用區及鄰二省道之住宅區均變更為商業區，財務可行性相對提高，若依原分區劃設准予自辦市地重劃，則其公平性恐有未妥；且本區商業區最小基地開發規模達 3,000 平方公尺，區內多數土地所有權人無法單獨分配商業區土地，影響土地所有權人權益。</p> <p>2. 另因塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。</p>	<p>照市政府核議意見未便採納。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>書中屬行命令性質之法指導規 定遷予限所縮…亦無法逕予 申地容獎有權人依相關法 請積所獎權人權利應依 述推論，細部計畫應依 要計畫或指導、主要計 得逾土地之權利。且市 授予地重劃區第4次定期 市於第1屆事字第101000 議號)(…市府擬排除自 重劃之開發方式乙節，新 研酌定依法行政及維 依政府應與地方建設之 法參與地方建設之權 (2)新北市政府於100年5月12 日公告頒訂「新泰塭仔圳 重劃區內土地重劃審核機 制」，限制區內土地所有 以相關程序限制區內土 有權人申請自辦重劃，且 圳間針對新北市政府新 之區專案通盤檢討案規 之市行將「開發主體限 果」數次提出陳情，但 (3)102年1月2日市府另逕行發 函北府城都自第1013194522 號轉市府地政局，針對新 仔圳市地重劃區，宜採公 地重劃方式辦理在案。另 部都委會第823次大會中 不情及訴求，一紙宜採公 文令，於法無據，且黑箱 令眾主無法信服。 (4)請市府依法行政，拒絕 市政府以相關程序及規章， 合法掩蓋非法搶奪區內眾 主之合法開發權及財產權。 4. 市府決策錯誤，民怨四 (1)鄰近的板橋江子翠市地重 劃案，因徵收經費高達三 百五十億，市府無力徵 收，二千位地主多次向 府及內政部陳情自辦重 劃，後也經市府內政部同 意，給予地主應有之權 益，予以核准自辦重劃； 多處自辦如新店禾豐、 秀岡、鶯歌鳳鳴、五股 洲洋、板橋江子翠等 區。 (2)新泰塭仔圳都市計畫開發， 案已延宕超過二十年， 何市府不尊重此區超過 三把地主應有自辦重劃 權益，並公告為共又元 權避免部分蛙躍之情形， 設核准部分小開發，單 核(100年12月30日核准 2-1自辦，100年12月1 日核准2-6自辦)，市府 言行不一，早失信於民。 (3)並於期間亦有別區地主陳 情自辦重劃且人數面積均 超過政府規定，且此區 單元完整開發卻不予核</p>		<p>翠市地重劃案，二千位地主多次向市府及內政部陳情自辦重劃，後也經市府內政部同意，給予地主應有之權益，予以核准自辦重劃，為何市府不尊重此區超過三千位老地主之權益？ 5. 近年市府財政困難，將無法負擔塭仔圳470公頃重劃開發案龐大的開發經費，市府人力財力有限。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>准？</p> <p>〔查市府100年5月12日北府地劃字第10004596871號公告本市新莊、泰山、塹仔圳地區所有權人申請自行辦理市地重劃區所有權人申請自辦重劃區所有權人陸昭廷等8人已於規定期限內向新北市政府提出籌備會申請(北府地劃字第100年8月2日)〕</p> <p>(4)故民怨已久，怨聲四起，朱市長及市府團隊自肥圖利其他特定人土及層團之惡名，早已深植基層民眾心。</p> <p>若市府執意公辦，此行徑蠻橫，於法無據且違背民意。土地是地主的，不是市政府的！眾地主勢必抗爭到底！</p> <p>5. 近年市府財政困難，將無法負擔塹仔圳470公頃、重劃開發案龐大的開發經費，市府人力財力有限。部分開放民間參與，分擔市府財力及人力窘境。</p> <p>(1)新泰塹仔圳地區共470公頃，分七大區，41開發小單元，且公共設施負擔比例高達39%。</p> <p>(2)此區地上物複雜、密集開發難度高，且建築物價格評點單價已由評估時(93年評點10.8元)(98年評點12.9元)調高為14.4元(101年)，補償費大幅增加。</p> <p>(3)因此市府在開發新泰塹仔圳時，部分區域開放民間參與開發，開發期間政府僅需投入少數人力監督行政程序及工程品質，透過地主自辦與市府共同開發將可縮短開發期程，共創雙贏。</p> <p>(4)請市府必須於本都市計畫細部計畫完成發布實施時給予地主一定期限(半年以上)籌辦事宜，若無法於期限內徵求過半地主同意再行收回公辦。</p> <p>以上五點乃塹仔圳眾地主之殷殷心聲，請新北市政府深思之，如仍違民意，一意孤行，後果將不堪，請慎之！</p>				
再人5	伍國基等116人 新泰塹仔圳市地重劃區	<p>1. 土地是人民所擁有的。土地所有權人的意願及權益應為政府開發的優先考慮，非獨斷性的公辦規劃及開發，反而引起民怨四起，發生抗爭，懇請考量開放自辦市地重劃申請。</p> <p>2. 塹仔圳開發區有1-7區面積約有470多公頃，目前政府預訂用分期分區的方式舉行公辦開發，塹仔圳地區已過了25年仍未見公辦重劃開發成效，土地所有權人自組籌辦重劃意願又遭受政府打壓。如今政府在財力、物力及預算限制下無法全區同時開發，又將延宕開發時程，人民無法再等下去；土地所有權人已籌備規劃自辦重劃多時，卻因政府的通盤檢討計畫變更一再拖延而影響地主權益，應該將開發重劃權還給</p>	新 北 市 新 泰 塹 仔 圳 市 地 重 劃 區 應 開 放 私 有 地 主 申 辦 市 地 重 劃 作 業 。	如今政府在財力、物力及預算限制下無法全區同時開發，又將延宕開發時程，人民無法再等下去；土地所有權人已籌備規劃自辦重劃多時，卻因政府的通盤檢討計畫變更	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。 2. 新、泰塹仔圳市地重劃案業於103年6月辦理第一區市地重劃區地籍整理及工程委託設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至105年。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		土地所有權人，以示公正。開放自辦配合公辦的方式辦理，不僅能夠解決上述問題，還能夠加速地方發展，促進社會進步並且減輕政府的壓力。 3. 土地所有權人希望可以在都市計畫通盤檢討後能儘速開發，如塭仔圳不能全區同時開發，應依法釋出由地主自行辦理重劃的機會，政府應維護共同參與行使土地所有權人自行辦理市地重劃之權益。		一再拖延而影響地主權益，應該將開發重劃權還給土地所有權人，以示公正，懇請考量開放自辦市地重劃。		
再人6	伍國基 新泰塭仔圳市地重劃區	另一蘆洲捷運要跨過塭仔圳這一條建設既浪費又損地，泰山區人也很少往蘆洲跑，所以不做為上策。	蘆洲捷運不做。	蘆洲捷運使用率低，既浪費又損地。	酌予採納。理由： 1. 所陳意見係屬「五股捷運周邊土地整體開發計畫-五股泰山線」案，該案目前尚於可行性評估作業階段。 2. 塭仔圳地區係以市地重劃辦理開發，未來選線儘量以公共設施用地為優先，避免影響土地所有權人權益，相關意見擬轉請捷運主管機關，供後續作業參酌。	非屬都市計畫審議範疇。
再人7	楓江里長林大肇福泰里長柳建福 計畫區北側臨4-1號道路(泰林路二段北側)	泰山區公園綠地數量及面積已嚴重不足，若將都市計畫公園用地作為壘球場使用，不但使用性不高，更不符民眾對日常皆可使用之公園設施之期待。	維持作為公園之用途，以符合當地民眾之需求。	體育場維持作為公園之用途。	酌予採納： 維持原公園用地。 理由： 考量市府體育處針對國際標準壘球場設置目前未有具體之區位選擇、設置需求及事業財務計畫，且公園用地依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」亦可兼作體育場之多元使用，故建議維持為公園用地，倘未來體育處有明確之設置計畫，並有擴充使用項目及開發強度之需要時，再循都市計畫變更程序辦理。	照市政府核議意見酌予採納。(酌予採納內容併內正修對新編號8案。)
再人8	蘇世忠 新泰塭仔圳市地重劃區	6. 嫌惡設施之處理：區內的變電所、電信專區都有電磁問題，選擇地點應選擇影響最小的地點，或者給予附近地主補償，以免造成不公平。	6. 區內的變電所、電信專區選擇地點應選擇影響最小的地點。	嫌惡設施選擇地點應選擇影響最小的地點，或者給予附近地主補償。	酌予採納。 理由： 1. 變電所用地部分： 本計畫配合台電供電線路需要劃設三處變電所用地，為避免影響周圍住宅社區居住環境品質，多以公共設施用(公園、兒童遊樂場、停車場、道路等)與住宅社區做隔離，另用地規模除滿足台電公司設置需求外，未來開發後變電所將採地上型屋內式設計興建，且管線地下化，相對影響較小。 2. 電信專用區部分： (1)因電信專用區屬重劃配地之可建築用地，土地所有權人領回土地仍無法開發建築，恐損及權益，故配合中華電信公司所有土地位置調整變更為電信專用區，並基於不影響周邊環境下，於細部計畫針對電信專用區周邊劃設公園綠地等公共設	照市政府核議意見酌予採納。酌予採納內容：同意市政府核議意見所提調整土地使用分區，涉及本會823次會議變更內容明細表泰山案

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見															
					施用地，以降低對周遭住宅社區之干擾，涉及變更內容修正如下： <table><tr><th>新編號</th><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>31-1</td><td>電信專用區 (0.2113)</td><td>住宅區 (0.2113)</td></tr><tr><td>31-2</td><td>學校用地 (文中二) (0.1111)</td><td>電信專用區 (0.1111)</td></tr><tr><td>29-1</td><td>學校用地 (文中二) (3.7791)</td><td>住宅區 (3.7791)</td></tr><tr><td>29-2</td><td>商業區 (1.8168) 住宅區 (1.1592)</td><td>住宅區 (1.8168) 商業區 (1.1592)</td></tr></table> (2)於細部計畫針對電信專用區周邊規劃公園兼兒童遊樂場用地，並於土地使用分區管制要點訂定電信專用區退縮規定。	新編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	31-1	電信專用區 (0.2113)	住宅區 (0.2113)	31-2	學校用地 (文中二) (0.1111)	電信專用區 (0.1111)	29-1	學校用地 (文中二) (3.7791)	住宅區 (3.7791)	29-2	商業區 (1.8168) 住宅區 (1.1592)	住宅區 (1.8168) 商業區 (1.1592)	新編號29及31內容部分併配合修正。
新編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																			
31-1	電信專用區 (0.2113)	住宅區 (0.2113)																			
31-2	學校用地 (文中二) (0.1111)	電信專用區 (0.1111)																			
29-1	學校用地 (文中二) (3.7791)	住宅區 (3.7791)																			
29-2	商業區 (1.8168) 住宅區 (1.1592)	住宅區 (1.8168) 商業區 (1.1592)																			
再人9	潘親怡 泰山二小段4、54-1等地號 (新北市泰山區林二段21號)	細計中提及環保兼垃圾處理場用地，但未於圖面標示位於何處？	若仍未規 劃建議 應放置 公園體 場區域 為發揚 育文地 的優點 (像地 球)， 像新 莊的體 場優育 日人多 又將假 免設嫌 於此處 了蚊置 館。	環保兼垃圾處理場用地位於何處？	同意採納。 理由： 環保兼垃圾處理場用地已變更(新莊主計畫變更綜理表新編號第21案)，陳情處係報告書誤植。計畫書圖誤植部分，併同修正。	照市政府核議意見同意採納。															
再人10	水利署第十河川局 塔寮坑溪治理計畫範圍	1. 依據經濟部水利署 103 年 5 月 22 日經水地字第 10351087770 號函辦理，並復貴府 103 年 5 月 15 日北府城都字第 1030821425 號函。 2. 依據 92 年 12 月 26 日經濟部經水字第 09202616140 號及內政部台內營字第 0920091568 號 2 部會銜函示，有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，略以，…『地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定，…，區域排水比照上開認定原則劃設之。』。塔寮坑溪區域排水流經貴市新莊市	請貴府依經濟部 100 年 10 月 14 日經授水字第 10020212260 號公告之「塔寮坑溪排水堤防預定線圖」，於本次通盤檢討時將塔寮坑溪流經新	請於本次通盤檢討時將塔寮坑溪排水流經新莊都市計畫範圍內之土地變更為「河川區」為宜。	酌予採納。 理由： 塔寮坑溪現行計畫為公園用地實與其區域排水功能不符，惟考量塔寮坑溪範圍內之私有土地所有權人權益，建議將塔寮坑溪排水堤防預定線範圍之土地變更為公園兼溝渠用地(新莊塭仔圳主要計畫變更綜理表新編號第 17 案)。 <table><tr><th>新編號</th><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>17-3</td><td>公園用地 (公十一) (2.1171)</td><td>公園兼溝渠用地 (公十一) (2.1171)</td></tr></table>	新編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	17-3	公園用地 (公十一) (2.1171)	公園兼溝渠用地 (公十一) (2.1171)	照市政府核議意見酌予採納。內容，併變更內容修正對照表新編號第 17 案。									
新編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																			
17-3	公園用地 (公十一) (2.1171)	公園兼溝渠用地 (公十一) (2.1171)																			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		計畫範圍內之區段，依據本局 99 年 3 月 1 日辦理之會勘紀錄即勘查認定一覽表(如附件)，係地理形勢自然形成之河川，其都市計畫使用分區依據上開兩部會銜函示，應予認定為「河川區」業經經濟部 99 年 4 月 16 日經授水字第 09920203880 號函認定在案(如附件)。 3. 中央管塔寮坑溪排水係地理形勢自然形成之河川，其流經新莊都市計畫區之土地應予以劃定為「河川區」，惟貴府現行新莊都市計畫仍將其使用分區劃定為「公園用地」明顯與事實不符，故仍請貴府依經濟部 100 年 10 月 14 日經授水字第 10020212260 號公告之「塔寮坑溪排水堤防禦定線圖」，於本次通盤檢討時將塔寮坑溪排水流經新莊都市計畫範圍內之土地變更為「河川區」為宜。	莊都市計畫範圍內之土地變更為「河川區」為宜。			
再人 1 1	台北市 政府捷 運工程 局 新莊區 福營段 21-2、 21-3、 4-6 地號	捷運新莊線輔大站現已通車營運，經檢討輔大站乃出入口之新莊區福營段 21-2、21-3 及 4-6 地號 3 筆土地已無需使用，建請於本計畫內調整為非捷運系統用地。	建議新莊區福營段 21-2、21-3 及 4-6 地號 3 筆土地變更為非捷運系統用地。		未便採納。 理由： 本市新莊區福營段 21-2、21-3 及 4-6 地號 3 筆土地屬國有土地，基於土地有效利用最大化，請市府交通局及捷運處研議相關計畫可行性，如捷運轉乘設施等利用計畫，俾利供公眾使用。	照市政府核議意見未便採納。
再人 1 2	葉錫國 新泰埤 圳市地 重劃區	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議(詳附件三)也指涉： (1)限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2)政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。 人民自辦重劃並委託專業機構辦理，如果得分配土地比率比公辦重劃好，是民眾的選擇則何來圖利財團之議。政府強要公辦，條件又不如自辦(以本計畫 99 年第 5 大區公辦為例)，如又處處以掠奪為手段，玩數字騙局。則非法治與誠信政府所當為。 (3)按 98.4 月縣府擬定細計通檢書內之分區辦理要點第六條自辦市地重劃獎勵要點，獎勵土地所有權人自辦市地重劃，實係補容積管制過苛之不足。請納入其中得施行之部分優待項目，以地利盡其用。	4. 開放地主自辦重劃。	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議也指涉： (1)限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2)政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。	未便採納。 理由： 有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案。	照市政府核議意見未便採納。
再人 1	李建興	1. 公展圖中計畫道路無法與現有道路連接。 2. 附件圖中紅色部分日後產生	1. 附件圖中紅色部分請	1. 公展圖中計畫道路無法與現	酌予採納， 理由： 1. 本案同意 6-7 號道路向左延伸至瓊	1. 本案照市政府核議

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
3	新樹路241號	畸零地。	併入重劃範圍內。 2. 道路出口請作角度微調，避免日後不必要拆除。	有道路連接。 2. 附件圖中紅色部分日後產生畸零地。	林段 996、997-1 地號右側地籍界，惟考量道路系統正交規劃，以及避免損及既有房屋，爰路型北側微幅調整；另 6-7 號道路及新樹路交叉口東南側道路用地則納入計畫範圍，但不納入重劃範圍，由道路用地變更為乙種工業區，有關道路用地變更為乙種工業區涉及回饋部分，應訂定附帶條件：1. 土地所有權人應無償提供 50% 土地或提供一定金額之代金予新北市政府，並與新北市政府簽訂協議書納入計畫書，再行檢具計畫書、圖報由內政部核定。2. 倘回饋方式採自願捐贈代金，則應按自願捐贈土地當期公告現值加 4 成計算。 2. 為免本計畫道路開闢後無法銜接至區外既有道路；另區外都市計畫區零碎道路用地變更為工業區(不參與市地重劃配地)，道路用地變更為可建築用地，有關回饋部分比照市府公共設施用地減半徵收處理原則應無償提供 50% 土地或提供一定金額之代金予新北市政府，並與新北市政府簽訂協議書納入計畫書，再行檢具計畫書、圖報由內政部核定。	意見酌予採納，涉及變更土地使用分區內容部分請另列新增變更案。 2. 本案請補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
再人 14	謝銘智等 5 人 新泰塭仔圳市地重劃區	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議也指涉： (1) 限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2) 政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。		本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議也指涉： (1) 限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2) 政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。	未便採納。 理由： 有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案。	照市政府核議意見未便採納。
再人 15	章東恕 福營街 37	2. 第二期交通用地 1.1278 公頃，而第一期交通用地 0.5578 公頃，面積大反而交通用地小。	2. 計畫交通用地第二期比較多的土地	一，二期交通用地面積不合理，面積大反而交	未便採納。 理由： 依市府交通局 102 年 9 月 25 日北交規字第 1022707549 號函說明，交三	照市政府核議意見未便採

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
	號		使否可以重新規劃小一點。	通用地小。	用地因鄰近捷運輔大站，周邊停車需求高，仍須留設供轉乘使用之空間。	納。
再人16	福盟紡織廠(股)有限公司 海山段三角子小段 194-15、 194-29、 194-30、 194-31 地址：新莊區中正路508巷9-1號	本重劃區成立近 50 年之合法工廠竟然無安置之工業區，而輔大沒有土地參與重劃，竟取得土地及醫療專區，是大獲全勝之財團，不符合公平正義比例原則。	1. 變 19 原乙種工業區應保留安置本區合法工廠。	合法工廠竟然無安置之工業區且輔大沒有土地參與重劃，竟取得土地及醫療專區，不符合公平正義比例原則。	未便採納。 理由： 1. 考量都市發展定位轉型及住宅需求，原工業區規劃目的已不存在，且合法工廠已安置至鄰近西盛工業區之本市新莊區新樹段 553、554、539 地號土地及鄰近新北產業園區，以及避免影響該區參與市地重劃地主配地權益；另請經發局研擬相關配套措施。 2. 市府經發局現今之輔導策略如下： (1)「產業用地服務團」：市府經濟發展局與勞工局共同成立之服務團，將至塭仔圳地區進行工廠逐家訪視服務，以現地瞭解當地廠商之資金、土地及勞工需求，並將記錄廠商之需求或意見後，轉介相關單位予以協助。以先前於板橋浮洲地區之訪視經驗，共計訪視 346 家工廠業者，協助勞工轉介 155 人，而本次預計於塭仔圳地區，將進行 500 家以上之訪視服務(扣除已搬遷或拒絕受訪者)，另除逐家訪視外，亦可配合當地工商團體之要求舉辦說明會進行服務。 (2)「產業用地平台」：市府於 102 年底完成本市全面工業用地清查，調查結果發現都市計畫工業區尚有閒置約 123 公頃、丁種建築用地 125 公頃，本府將資料過濾後(刪除交通不便、零碎或地主不願公開之資料)，免費公開於「新北市工業用地供需服務資訊網(www.cfgis.ntpc.gov.tw)」，資訊網計有提供土地廠房逾 650 筆資訊(折合約 160 公頃、50 萬坪)，前述服務團並於訪視過程發放宣傳摺頁並可現場以平板電腦展示土地資訊予工廠業者參酌有無適合標的。 (3)「產業用地專人媒合服務」：如前述平台無適合標的，市府亦有成立專人專線，可就個別廠商提出之土地、廠房標的進行協尋。而本項服務雖曾經協助回流台商、合法擴廠需求者媒合 206 筆成交紀錄，但因浮洲或塭仔圳地區之廠商，多屬於未登記工廠業者，資金規模小且習慣於農地之租售價格(大多廠商要求工業用地區位為板橋、新莊、土城或五股等產業核心地帶，但平均可接受單價小於 8 萬/每坪)，而使服務之執行較困難，市府將持續向業者說明進駐合法工業可享有好處，如可申請外勞、補助或輔導技術升級等，以鼓勵其轉型合法化並落實長期經營理念。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
					(4)另針對本市之3筆公有土地，評估可否作為工廠輔導進駐使用，並進行可行性評估規劃。	
再人17	陳信華 4-2和4-4號道路原規劃的公六公園預定地	4-2道路是連通泰山捷運站和輔大站雙核心的塹仔圳重要道路，可是4-2道路沿線並沒有規劃大型公園，在大台北都會區要取得一完整大型公園並不容易，原本將公六公園規劃在4-2道路旁，而且是塹仔圳的中心，位置非常好，這次規劃公六公園被往東移，而且變小了，實在可惜，這對塹仔圳的景觀影響很大。	建議公六公園原址，在4-2和4-4號道路位置，如果調和公園以七近一上道路，覺得公園靠近這塊地，往東移。	4-2是重要道路，可是沿線並沒有規劃大型公園，請將公六調整回4-2道路旁。	同意採納。 理由： 配合本地區公園綠地系統以親水沿岸及主要幹道沿線留設大區域綠地為主要配置構想，公園用地(公六)維持原計畫位置，串連生態綠廊，形成完整開放空間系統。	照市政府核議意見同意採納。同意採納內容併變更內容修正對照表新編號第24案。
再人18	徐培原、徐燕德、徐英秀、中港厝段96-33、96-62、96-33、107-21、107-53、115-1、115-3、115-4及116地號泰山段一小段604-2、607、609-4、644、644-1、644-2、644-3及722-3地號泰山段二小段283、283-1及283-2地號	在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。		在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。	未便採納。 理由： 1. 新北大道路為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線，在TOD發展架構下，於捷運場站周邊多劃設商業區，以避免傳統沿街面商業帶部分臨停行為對主幹道車流造成影響，並降低人車間衝突。 2. 新、泰山塹仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第31條規定辦理。本次泰山塹仔圳地區主要計畫商業區增加2.7186公頃，占計畫面積9.59%。	照市政府核議未便採納，惟請酌予補充理由。
再人19	廖桂篁 新莊區景德段133、134、134-1	本人所有合法房屋不參與重劃，劃出重劃範圍外。		本人所有合法房屋不參與重劃，劃出重劃範圍外。	未便採納： 理由： 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納。	照市政府核議未便採納，
再人20	塹仔圳美新華村謝	1. 先配給國宅，之後再拆屋。 2. 土地坐落新莊區建國85-1等地號，原社區土地所有人希望土地持分集中同一筆分配	1. 98.4.24塔寮坑溪都公區計畫之還	1. 先配給國宅，之後再拆屋。 2. 土地持分集	未便採納： 理由： 1. 所陳地點現行計畫為4-2號道路及本次通檢劃設公十一範圍。	照市政府核議未便採納，惟請

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
	登瑞、莊武雄、陳武勇等3人 新莊區建國段85-1地號	土地以上以利土地之利用，並採原地原配(所有土地所有權人配在一起)發回原面積、原社區土地集中分配，並採原地原配。 3. 發回土地，提高容積率及改為許可最小建築面積。	社區遷變下區村民可溪方自龜、莊也，是中央管重們壠域慘下邊打的有坪房同樂生變逼能購何這的住先有。政疏年畫二洪域禁中本圳致法更機影嚴。以訴明員以平理信樂市案件懇區次大集毀居察平來、新莊也，中的次我市區更死戶本生為戶樓三代的現在離逼更力再住從？正確的嗎？爭宅。府政的：88計設疏區來程中本圳致法更機影嚴。以訴明員以平理信樂市案件懇此擴匯致迫家塔寮坑溪旁土地集中分配，並採原地原配。11里口、龍於府此要北圳負擔逼住原為戶樓三代的現在離逼更力再住從？正確的嗎？爭宅。府政的：88計設疏區來程中本圳致法更機影嚴。以訴明員以平理信樂市案件懇社村更游以逼無歸有公林山迴屬政區劃新仔負責要游村工住10-20層樓三代的現在離逼更力再住從？正確的嗎？爭宅。府政的：88計設疏區來程中本圳致法更機影嚴。以訴明員以平理信樂市案件懇	中分配，原地原配，發回原面積。 3. 發回土地，提高容積率及改為許可面積。	2. 4-2 號道路由泰林路至 4-5 號道路，為新泰塭仔圳地區新北大道與台 65 號道路間唯一南北向道路。 3. 公十一一部分為塔寮坑溪用地範圍，本次通檢將塔寮坑溪旁土地劃設為公園用地，期作為滯洪空間，因應極端氣候驟雨災害。 4. 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納；另涉及細部計畫部分則於細部計畫審議時再提會討論。	酌予補充理由，並向陳情人妥為說明。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
			請官員勿傷再勞民財。			
21	盧太平、盧留雄等2人 新莊區福營段22、23地號	1. 不合理補償。 2. 無權剝奪生存權、財產權。 3. 無意願參與重劃。		1. 不合理補償。 2. 無權剝奪生存權、財產權。 3. 無意願參與重劃。	未便採納： 理由： 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納。	照市政府核議未便採納，

表 2 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向內政部陳情公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	塭仔圳美華新村莊武雄、謝登瑞、陳武勇等 3 人 新樹路 71 號等 45 戶美華社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人等所有座落於新莊區新樹路 71 號等 45 戶美華社區房屋臨塔寮坑溪旁，被政府編為塭仔圳都市計畫綠帶需拆遷，因本人等房屋皆面積不大，無法分配足夠土地重建，領取之補償費亦不足以再購置房屋居住，拆除後將淪為街民，無處可去。 2. 政府施政應該是要照顧弱勢百姓，請同意分配最少建築面積之土地，供我們重新建築居住，面積不足部分由我們以價購方式補足差額。 3. 或請比照新樹路 67 巷工業區原地保留。 4. 綠色執政的台南市政府可配合交通部鐵路地下化訂定專案照顧住宅申購作業要點，來照顧拆遷戶及弱勢家庭，我們深倘朱市長執政的新北市府照顧弱勢族群的能力會比台南市更好，建請亦能比照先建後拆安置辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 同意分配最少建築面積之土地，供重新建築居住，面積不足部分以價購方式補足差額。 2. 或原地保留。 3. 先建後拆安置辦理。 	<p>未便採納：</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳地點現行計畫為 4-2 號道路及本次通檢劃設公十一範圍。 2. 4-2 號道路由泰林路至 4-5 號道路，為新泰塭仔圳地區新北大道與台 65 號道路間唯一南北向道路。 3. 公十一一部分為塔寮坑溪用地範圍，本次通檢將塔寮坑溪旁土地劃設為公園用地，期作為滯洪空間，因應極端氣候驟雨災害。 4. 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納；另涉及細部計畫部分則於細部計畫審議時再提會討論。 	<p>照市政府研析意見未便採納，惟請補充未便採納理由增列 5 及 6 點。</p> <p>曾列理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 依據「市地重劃實施辦法」等規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。 6. 提高容積率及改為許可最小建築面積等訴求，併細部計畫土地使用分區管制要點檢討。

附件-新北市政府 103 年 11 月 28 日北府城都字第 1032246990 號函補充資料

變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案

內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見

【新北市政府補充說明】

一、針對本案內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見需新北市政府補充說明為再人 18、20 案，新北市政府補充說明詳表 1。

表 1 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見【新北市政府補充說明】表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
再人 18	徐培原、徐燕德、徐陳秀英中港厝段 96-33、96-62、96-33、107-21、107-53、115-1、115-3、115-4 及 116 地號泰山段一小段 604-2、607、609-4、644、644-1、644-2、644-3 及 722-3 地號泰山段二小段 283、283-1 及 283-2 地號	在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。	在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。	未便採納。 理由： 1. 新北大道為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線，在 TOD 發展架構下，於捷運場站周邊多劃設商業區，以避免傳統沿街面商業帶部分臨停行為對主幹道車流造成影響，並降低人車間衝突。 2. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定辦理。本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加 2.7186 公頃，占計畫面積 9.59%。	照市政府核議未便採納，惟請酌予補充理由。	未便採納。 理由： 1. 本地區商業區之規劃構想係配合生態都市發展策略，本計畫於 TOD 架構下及配合溪北 CBD 發展，沿捷運場站周邊地區劃設商業區，並朝向大街廓開發，且商業區依不同區位發展機能，規劃門戶中心商業區、多功能商業區及鄰里商業中心等 3 處，以提供大新莊知識產業園區及周邊住宅社區商業服務。 2. 又新北大道為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線，基於 TOD 發展架構下，商業區採捷運場站周邊劃設，以集中方式設置，避免沿街式商業帶造成路邊臨停行為對主幹道車流造成影響，並降低人車間衝突。 3. 另新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，新莊、泰山都市計畫商業區應依不同都市階層、計畫性質及地方特性檢討，查新莊都市計畫及泰山都市計畫之商業區分別可再增設 56.71 公頃、13.95 公頃，但就新、泰山塭仔圳地區內，商業區面積有 56.9578 公頃，占新、泰山塭仔圳地區計畫總面積 12.18%，已超過新莊、泰山都市計畫屬一般市鎮之商業區不得超過都市發展用地總面積 10%之規定，故考量公

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
						共設施服務水準及計畫人口，不增加商業區面積為宜。
再人20	塭仔圳美華新村謝登瑞、莊武雄、陳武勇等3人 新莊區建國段85-1地號	1. 先配給國宅，之後再拆屋。 2. 土地坐落新莊區建國段85-1地號，原社區所有土地集中同一筆分配土地以利土地之利用，並採原地原配（所有土地所有權人配在一起）發回面積、原社區集中配，並採原地原配。 3. 發回土地，提高容積率及	1. 98.4.24塔寮溪塭仔圳都市計畫公告之匯流區還不影响社區遷村，此次變更擴大下游匯集區以致毀村逼居民無家可歸，塔寮溪有11平方公里來自林口、龜山、新莊、迴龍，也是屬於中央政府的管區。此次重劃要我們新北市塭仔圳區域負擔，更慘要逼死下游住戶遷村，原本打工為生的住戶有10~20坪的樓層房子、三代同堂安居樂業的生活，現在變成逼離逼散，更無能為力再購屋，住戶何去何從？這是正確的政策嗎？住戶誓爭先配國宅有屋再拆。 2. 政府政策的疏失：88年防洪計畫	未便採納。 理由： 1. 所陳地點現行計畫為4-2號道路及本次通檢劃設公十一範圍。 2. 4-2號道路由泰林路至4-5號道路，為新泰塭仔圳地區新北大道與台65號道路間唯一南北向道路。 3. 公十一一部分為塔寮坑溪用地範圍，本次通檢將塔寮坑溪旁土地劃設為公園用地，期作為滯洪空間，因應極端氣候驟雨災害。 4. 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納。 5. 因本陳情案前於103年6月6日陳情錄案納入本通盤檢討案之公民或團體陳情意見，案前經本市都委會決議，惟陳情人於103年8月25日逕向內政部陳情，本府業於103年9月4日召開說明會向陳情人說明。 6. 有關所陳土地面積皆小，恐配地後面積未達最小分配面積一節： (1) 俟辦理市地重劃作業時，將通知及協助土地所有權人申請與其他所有權人合併分配或於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配土地，倘仍無法配地者，則以重劃前原有土地面積按重劃後地價發給現金補償之。 (2) 後續於重劃計畫書公告時，本府將召開土地所有權人說明會，說明市地重劃意旨、地上物拆遷、補償及工程施作等相關作業期程，俾利區內相關權利人及早預為因應。 7. 有關住宅安置一節，查陳情人所述台南市鐵路地下化專案係採一般徵收方式辦理，因一般徵收僅能領	照市政府核議未便採納，惟請酌予補充理由，並向陳情人妥為說明。	未便採納。 理由： 1. 所陳地點位於現行計畫4-2號道路及本次通檢劃設公十一範圍。 2. 4-2號道路由泰林路至4-5號道路，為新泰塭仔圳地區新北大道與台65號道路間唯一南北向道路。 3. 公十一一部分為塔寮坑溪用地範圍，本次通檢將塔寮坑溪旁土地劃設為公園用地，期作為滯洪空間，因應極端氣候驟雨災害。 4. 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納。 5. 因本陳情案前於103年6月6日陳情錄案納入本通盤檢討案之公民或團體陳情意見，案前經本市都委會決議，惟陳情人於103年8月25日逕向內政部陳情，本府業於103年9月4日召開說明會向陳情人說明。 6. 有關所陳土地面積皆小，恐配地後面積未達最小分配面積一節： (1) 俟辦理市地重劃作業時，將通知及協助土地所有權人申請與其他所有權人合併分配或於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配土地，倘仍無法配地者，則以重劃前原有土地面積按重劃後地價發給現金補償之。 (2) 後續於重劃計畫書公告時，本府將召開土地所有權人說明會，說明市地重劃意旨、地上物拆遷、補償及工程施作等相關作業期程，俾利區內相關權利人及早預為因應。 7. 有關住宅安置一節，查陳情人所述台南市鐵路地下化專案係採一般徵收方式辦理，因一般徵收僅能領

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
		為許可最小建築面積。	<p>確定設二重疏洪道，此區域 50 年來禁建過程中未告知本區塹仔圳變更，以致住民無法爭取變更申請的機會，造成影響現在嚴重差異。</p> <p>3. 基於以上事項訴求說明 陳情官員鈞察，以秉持公平心同理心，相信官員不樂見新北市也有苗栗也大埔案件發生，懇請官員勿再勞民傷財。</p>			<p>取補償費，屬於對財產權之剝奪及移除，故其制度上設計有安置計畫。惟市地重劃係以分配領回土地為原則，考量土地所有權人於重劃後可配回土地，需於重劃階段「暫遷」，待重劃完成後，仍得搬遷回分配之土地，故平均地權條例及市地重劃實施辦法中，並未規定重劃地區需於計畫書中訂有安置之計畫，目前都市計畫亦未有安置住宅用地之規劃。惟本府亦積極研提住戶拆遷救濟方案：</p> <p>(1)對於重劃拆遷戶之補償機制按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」辦理地上物拆除及搬遷救濟事宜。</p> <p>(2)後續將參照「台北市舉辦公共工程對於合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項」機制，將拆遷安置住戶納入社會住宅優先承租對象範疇。</p> <p>(3)城鄉局及地政局刻正研擬提供整體開發地區之公有土地作為社會住宅用地之配套措施。</p> <p>8. 另建議提高容積率及改為許可最小建築面積等訴求，併細部計畫土地使用分區管制要點檢討。</p>

第 4 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」。

說明：

- 一、變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案，前經本部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會審議完竣，依決議附錄第十-(二)點：「本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」及依決議將計畫案名修正為「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於 103 年 5 月 9 日起 30 天辦理再公開展覽，期間計接獲公民或團體陳情意見 17 件，並經該市都市計畫委員會 103 年 7 月 3 日第 46 次會審議後，提出修正變更計畫內容 4 案，增列變更計畫內容 1 案，並准該府以 103 年 8 月 1 日北府城都字第 1031434606 號函送計畫書、圖等資料到部。
- 三、本案經由本會原專案小組賴委員美蓉(召集人)、金前委員家禾、林委員志明、王委員靚琇等，分別於 103 年 8 月 21 日及 103 年 9 月 19 日等召開 2 次會議，聽取新北市政府簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於 103 年 11 月 28 日北府城都字第 1032246990 號函送補充資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列二點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府 103 年 11 月 28 日北府城都字第

1032246990 號函送依本會專案小組初步建議意見補充資料通過(詳附件)，並退請該府併本會第 823 次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政逕予核定，免再提會討論。

一、逕向本部陳情意見綜理表逕 1 案：照新北市政府研析意見未便採納，惟未便採納之理由請該府再詳予補充。

二、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：詳附表本會決議欄。

附表 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市研析意見	本會決議
逕 3	洪勝崑(受託人：梅正忠) 泰山區泰山段二小段 53-5 地號	本土地所有權人反對新北市政府及相關單位將此商業區變更為住宅區，因認為該商業區之變更並不會影響其原規劃之商業區之商業行為發展及延伸，希望能維持原商業區之規劃，並反對將其變更為住宅區。	反對座落於泰山區泰山段二小段 53-5 之土地(商業區變更為住宅區)。	未便採納。 理由： 1. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定辦理。 2. 本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加 2.7186 公頃，占計畫面積 9.59%，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 1 項第 2 款：商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過 10%之規定。 3. 本案前經內政部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會議紀錄變更內容明細表變更新編號第 29 案變更理由：「3. 延續新莊副都心商業活動發展軸帶，臨省道調整土地使用分區為商業區，其餘供住宅腹地使用。」審決。	照市政府研析意見未便採納。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：(彙整 103 年 8 月 21 日及 103 年 9 月 19 日專案小組初步建議意見)

本案初步建議意見詳表一變更內容修正對照表、表 1 再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表、表 2 逕向本部陳情意見表等本會專案小組初步建議意見欄，請新北市政府依初步建議意見補充資料後，提請大會討論。

表一 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論」案變更內容修正對照表

新編號	位置	原變更內容 (經內政部都委會第 823 次會議審決【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次會議決議修正【報部審議】)		修正理由	本會專案小組初步建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
18	計畫區北側，臨 4-1 號道路(泰林路二段)北側	公園用地(公二之一)(4.5497)	公園兼體育場用地(4.5497)	公園用地(公二之一)(4.5497)	公園用地(公二之一)(4.5497)	維持原計畫。 理由： 1. 考量市府體育處針對國際標準壘球場設置目前未有具體之區位選擇、設置需求及事業財務計畫，且公園用地依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」亦可兼作體育場之多元使用，故建議維持為公園用地。 2. 倘未來體育處有明確之設置計畫，並有擴充使用項目及開發強度之需要時，再循都市計畫程序辦理。	照市政府核議意見維持原計畫。	再入 7 案修正後內容詳報告書 P88、102 頁。
20	1 計畫區中央位置，7-7 號道路(中央路 5 巷)附近地區	道路用地(0.0411)	住宅區(0.0411)	道路用地(0.0411)	住宅區(0.0411) 刪除備註欄下列文字「區外變更部分擬納入重劃區辦理面積 0.0283 公頃。」	備註欄「區外變更部分擬納入重劃區辦理面積 0.0283 公頃。」予以刪除。 理由： 1. 查刻正辦理知「擬定泰山都市計畫(既有發展地區)細部計畫案，為銜接塭仔圳地區道路系統，擬拓寬部分道路，由住宅區變更為道路用地，依該計畫書草案規定：「住宅區變更為道路原則採徵收方式辦理，…辦理市地重劃時若有需要或主動要求時，亦可將上述變更部分納入其重劃範圍開闢。」。 2. 基於上開處理原則及開發之公平性，不應納入本案重劃範圍，由土地所有權人負擔。	照市政府核議意見通過。	1. 重製疑義研討(原提案部分)第 16 區變更部分擬納入重劃區辦理面積 0.0283 公頃。
	2	住宅區(0.0020)	道路用地(0.0020)	住宅區(0.0020)	道路用地(0.0020) 將下列備註欄文字刪除「區外變更部分擬納入重劃區辦理面積 0.0283 公頃。」			2. 再入 17 案。 3. 修正後內容詳報告書 P89、102 頁。

新 編 號	位 置	原變更內容 (經內政部都委會 第 823 次會議審決 【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次 會議決議修正 【報部審議】)		修正理由	本會專案小組初步建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
29	1 計畫區西側，貴子坑溪東側 4-1 號道路(泰林路)以南街廓	學校用地(文中一)(3.8902)	住宅區(3.8902)	學校用地(文中一)(3.7791)	住宅區(3.7791)	配合細部計畫道路系統調整街廓形狀。	照市政府核議意見通過。	再人 9 案修正後內容詳報告書 P93、102 頁。
	2 住宅區	住宅區(2.5573)	學校用地(文中一)(2.5573)	住宅區(2.5573)	學校用地(文中一)(2.5573)			
31	1 計畫區西側，4-3 號道路與 5 號道路交叉南側	住宅區(0.0391)	電信專用區(0.0391)	住宅區(0.0391)	住宅區(0.0391)	配合中華電信公司所有土地位置調整區位，將現行計畫電信專用區變更為住宅區、另於學校用地(文中一)變更為電信專用區。 理由： 1. 因電信專用區屬重劃配地之可建築用地，土地所有權人領回土地仍無法開發建築，恐損及權益，故配合中華電信公司所有土地位置調整變更為電信專用區，並基於不影響周邊環境下，於細部計畫針對電信專用區周邊劃設公園綠地等公共設施用地，以降低對周遭住宅社區之干擾。 2. 於細部計畫針對電信專用區周邊規劃公園兼兒童遊樂場用地，並於土地使用分區管制要點訂定電信專用區退縮規定。	照市政府核議意見通過。	再人 9 案修正後內容詳報告書 P94、102 頁。
	2 住宅區	住宅區(0.2112)	電信專用區(0.2112)	住宅區(0.2112)	住宅區(0.2112)			

新 編 號	位 置	原變更內容 (經內政部都委會 第 823 次會議審決 【再行公開展覽】)		新變更內容 (依新北市第 46 次 會議決議修正 【報部審議】)		修正理由	本會專案小組初步建議意見	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新 增 36	泰 山 段 三 小 段 293-1 地號			泰山都市 計畫 住宅區 (0.0093)	塭仔圳地 區 住宅區 (0.0093)	將區外住宅區納入計畫範圍。 理由： 泰山段三小段 293-1 地號土地為泰山都市計畫之『住宅區』，因該土地周邊為既有社區，且西側鄰接塭仔圳都市計畫細部計畫擬調整變更為公園兼兒童遊樂場用地，致該土地無法整合建築，故將該筆土地納入重劃範圍並調整主要計畫為住宅區，細部計畫為公園兼兒童遊樂場用地。	照市政府核議意見通過。	再入 17 案 修正後 內容詳 報告書 P96 、 103 頁。

表 1 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案再次公開展覽期間
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
再人 1	林宏穗等 114 新泰塭市地重劃區	<p>1. 自「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」實施以來，土地所有權人為了選擇對自己有利之辦理方式，自行積極辦理市地重劃，協調地主獲得最大利益，創造雙贏，是一種體現民主的方式。而開發主體的限定，等於變相排擠土地所有權人參與自辦重劃，與政府當時立法賦予獎勵機制與鼓勵民間積極參與地方建設之目的大相違背。土地是人民所擁有的，應有選擇參與公、自辦市地重劃。請將開發主體修訂為新北市政府或土地所有權人組織之重劃會。</p> <p>2. 為配合 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，「且依該公告申請自辦市地重劃時間公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議紀錄發文日或以 100 年 12 月 31 日，二者取後者時間」。區內開發單元 II-1、II-6 分別於 100 年 12 月 30 日及 12 月 31 日已核准重劃計畫書在案，另開發單元 III-4 亦有籌備會成立。六區土地所有權人也在 99 年、100 年積極整合，並也於 100 年 8 月 2 日提出自辦重劃申請(總面積 34.10 公頃，簽約面積 19.2 公頃，約 63.33%；總人數 417 人，簽約人數 291 人，約 70%)，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。</p> <p>3. 政府預定細部計畫後，大幅調整土地使用規劃，採用大分區開發方式辦理，捨棄 91 年細部計畫規定：「分區辦理市地重劃及得依申請優先或自辦市地重劃」，對開發單元六區土地所有權人造成權利上的損失，在符合政府公告的時間且已達成重劃申請門檻，卻苦於都市計畫通檢無法實施。政府卻同意 II-1、II-6 小單元開發，造成各區蛙躍發展之虞，又有否定六區全區開發的機會，亦有審議不公、圖利之嫌，請政府尊重六區土地所有權人的意願，辦理六區整體開發。</p>	建議貴府修正新泰塭市地重劃及增列辦理市地重劃辦法。	<p>1. 請將開發主體修訂為新北市政府或土地所有權人組織之重劃會。</p> <p>2. 六區土地所有權人也在於 100 年 8 月 2 日提出自辦重劃申請，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。</p> <p>3. 政府同意 II-1、II-6 小單元開發，造成各區蛙躍發展之虞，又否定六區全區開發的機會，亦有審議不公、圖利之嫌，請政府尊重六區土地所有權人的意願，辦理六區整體開發。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查本區現行都市計畫劃分為 6 大分區及 38 開發單元，為避免各單元各自開發，形成蛙躍式發展，又基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，且依該公告申請自辦市地重劃時間以公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議紀錄發文日或以 100 年 12 月 31 日，二者取其後者時間。</p> <p>2. 再查本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃。以第 6 區為例，通盤檢討後第 6 區之產業專用區、行政區、電信專用區及鄰二省道之住宅區均變更為商業區，財務可行性相對提高，若依原分區劃設准予自辦市地重劃，則其公平性恐有未妥；且本區商業區最小基地開發規模達 3,000 平方公尺，區內多數土地所有權人無法單獨分配商業區土地，影響土地所有權人權益。</p> <p>3. 承上，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。考量本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本</p>	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		4. 六區土地所有權人分別於「100年8月2日(新北市地政局)、100年11月30日(內政部都委會)、101年2月18日(內政部營建署、新北市城鄉局)、101年8月31日(新北市城鄉局)、101年9月14日(內政部營建署、新北市政府)及101年10月2日(內政部營建署、新北市議會)」多次陳情要求修正開發主體及自行辦理市地重劃方式；另於『新北市議會第1屆第3次定期會提出為「新莊都市計畫」指定整體開發區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌定依法行政，俾維護民間依法參與地方建設之權益(如附件)；新北市議會第1屆第4次定期會照審查意見通過。』而今細部計畫將在說明會後公展30日完成，請政府體諒六區土地所有權人多年協調整合之苦，變更開發主體，落實平均地權條例第57、58條法規之立法意旨：核准土地所有權人自行組織重劃會辦理。體察民意，以昭公信。		4. 六區土地所有權人曾多次陳情，請政府體諒六區土地所有權人多年協調整合之苦，變更開發主體，落實平均地權條例第57、58條法規之立法意旨：核准土地所有權人自行組織重劃會辦理。體察民意，以昭公信。	區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰本區建議宜採公辦市地重劃方式辦理，並於102年1月2日北府城都字第1013194522號函轉市府地政局針對新泰塭仔圳市地重劃區宜採公辦市地重劃方式辦理在案。 4. 又公辦市地重劃為內政部都市計畫委員會衡酌地區發展、公共設施服務品質、市地重劃可行性等議題，同意調降部分公共設施用地比例讓本府得解決市地重劃公共工程介面整合、淹水、無臨已開闢計畫道路開發單元無法開發…等問題，並經103年3月18日內政部都市計畫委員會第823次會議確認。 5. 另查陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第21條第1項第4款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」。	
再人2	林宏穗 新泰塭仔圳市地重劃區	目前細部計畫公佈後的開發方式是原則同意公辦市地重劃，是否應該還有取得自辦機會？ (1)既然文中提到宜公辦，代表政府就算有公辦的想法，也應該要徵求地主同意過50%才行？ (2)如未取得過半同意計畫是否代表塭仔圳就再停擺不開發？		目前細部計畫公佈後的開發方式是原則同意公辦市地重劃，也應該要徵求地主同意過50%才行，是否還有取得自辦機會？	未便採納。 理由： 本次通盤檢討以大分區方式辦理開發，其中市地重劃負擔以不超過45%為原則，故免依「市地重劃實施辦法」第23條規定徵求地主同意。	照市政府核議意見未便採納。
		本次通盤檢討以大分區辦理開發，以塭仔圳重劃共469公頃，政府須編列多少預算，政府的預算往往不足，是否可以開放公、自辦配合給土地所有權人開發機會？ (1)開發預算四百多億，預算是一次性的撥款還是逐年審核？ (2)如果是逐年審核預算，若預算沒		本次通盤檢討以大分區辦理開發，塭仔圳重劃共469公頃，政府的預算往往不足，預算是一次性的撥款還是逐年審核？是否可以	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。 2. 新、泰塭仔圳市地重劃案業於103年6月辦理第一區市地重劃區地籍整理及工程委託	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		有下來是否只能以拖待變？ (3)沒有預算是否有其他開發方式？		開放公、自辦配合給土地所有權人開發機會？	設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至 105 年。	
		從細部計畫階段已有許多人陳情爭取自辦重劃，市府皆以一張簡單公文否定地主所有權人多年的努力整合，請問： (1)既然開發主體是宜公辦，是否就應有自辦的空間？ (2)獎勵土地所有權人及平均地權法的法規精神，皆鼓勵土地所有權人可自行辦理市地重劃，為何不能依法實施？		(1)既然開發主體是宜公辦，是否就應有自辦的空間？ (2)獎勵土地所有權人及平均地權法的法規精神，皆鼓勵土地所有權人可自行辦理市地重劃	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		請說明捨棄 91 年細部計畫規定分區辦理市地重劃及得依優先申請自辦市地重劃改用大分區開發方式辦理的理由？ (1)如果是為了避免蛙躍開發情形，為何開發 2-1、2-6 而否定六區全區開發計畫是否有欠公平？ (2)為了否定分區自辦機會才改為大分區開發方式？公告細部計畫將降低全區公設百分之二，市府是不是未達到自己公辦的目的，而降低塹仔全區都市公共設施的服務水準？		為何捨棄 91 年細部計畫規定分區辦理市地重劃及得依優先申請自辦市地重劃改用大分區開發方式辦理？ (1)如果是為了避免蛙躍開發情形，為何開發 2-1、2-6 而否定六區全區開發計畫？ (2)為了否定分區自辦機會才改為大分區開發方式？且降低公共設施的服務水準？	未便採納。 理由： 1. 基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塹仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」，2-1、2-6 符合前開規定。第六區雖於前開時限內提自辦市地重劃申請，惟範圍涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦重劃。 2. 為能加速塹仔圳地區開發，本府將同時辦理市地重劃開發，為避免重劃工程衍生交通、空污、噪音等影響當地居民，同時縮短重劃時間，依區域排水系統將全區分為二區。另本次通盤檢討變更不適宜公共設施用地並補足五項開放型公共設	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
					施超過計畫總面積 10%，已增至 49.2627 公頃，較現行計畫增加 9.8626 公頃。	
		<p>本案市地重劃區之開發方式，本次檢討擬由公部門辦理，原則同意新北市政府之說明，惟涉及人民權益，故請新北市政府正式備函表明公辦之立場。</p> <p>(1)內政部都委會是原則上同意公辦，但並不代表地主不可以申請自辦重劃？</p> <p>(2)新北市政府表明了公辦立場，但並不代表地主們的意願也不代表不能申請自辦重劃？</p>		新北市政府表明了公辦立場且內政部都委會是原則上同意，但並不代表地主不可以申請自辦重劃	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查本區現行都市計畫劃分為 6 大分區及 38 開發單元，為避免各單元各自開發，形成蛙躍式發展，又基於公私協力及獎勵土地所有權人自辦市地重劃之精神，不宜過度限制地主自行整合開發而造成公私兩損，故檢討各開發單元由民間自辦之審核要件，並經 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，且依該公告申請自辦市地重劃時間以公告日起至本都市計畫第一次通盤檢討案經新北市都市計畫委員會審議通過之會議記錄發文日或以 100 年 12 月 31 日，二者取其後者時間。</p> <p>2. 塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。</p>	照市政府核議意見未便採納。
		<p>優先開發 1、2、6 區卻罔顧位於福營地區長年有淹水問題的第五區，貴府因利益考量，犧牲人民權利，五區地主這股怨氣如何發洩？</p> <p>(1)是不是市府近年財源短缺，把溫仔圳強行公辦重劃後，成為政府謀利的工具？賺取抵費地及公設？</p>		<p>(1)優先開發 1、2、6 區卻罔顧位於福營地區長年有淹水問題的第五區。</p> <p>(2)政府官員為</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>基於當地殷切期盼塭仔圳地區儘速開發，目前規劃全區一次開發，擬以現有地理空間界線-中正路，以北為第一區、以南為第二區，分二區同時公告重劃計畫書、分區公告拆遷地上物、工程</p>	非屬都市計畫審議範疇不予討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		(2)政府官員為何以總總理由阻擋人民依法及合法自行辦理對公眾有利的重劃？背後是不是有什麼目的？		阻擋人民依法自行辦理對公眾有利的重劃，是否以公辦重劃為政府謀利的工具？	分標施作方式辦理以避免重劃工程衍生交通、空污、噪音…等影響當地居民，同時縮短重劃開發時間。	
		台中民眾曾因申請大雅區籌備會向內政部訴願，將『應』朝公辦方式辦理改為『宜』朝公辦方式辦理，代表平均地權法條例跟法令精神規定，也不會限制民眾自辦權力。 (1)請新北市政府效仿台中市政府尊重人民自辦重劃意願，重新開放申請自辦重劃？		台中民眾曾因申請大雅區籌備會向內政部訴願，將『應』朝公辦方式辦理改為『宜』朝公辦方式辦理，代表平均地權法條例跟法令精神規定，也不會限制民眾自辦權力，請新北市政府效仿台中市政府尊重人民自辦重劃意願。	未便採納。 理由： 1. 塹仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。 2. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		且94年98年細部計畫公告發佈實施時，規定如〔符合平均地權條例第57、58條規定，得申請優先或自辦市地重劃〕。但內政部823大會會議記錄卻言：是當時景氣低迷？請問市府是不是現在房地產增值了，市府收回強行公辦？圖利自己？		94年98年細部計畫：〔符合平均地權條例第57、58條規定，得申請優先或自辦市地重劃〕；內政部823大會會議記錄：是當時景氣低迷，請問市府是不是現在房地產增值了意圖圖利自己？	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		憲法中平均地權條例57條及58條〔……重劃區內私有土地所有權人半數以上……及總面積半數以上同意者，得申請該管直轄市或縣市政府優先核准實施市地重劃〕故自辦市地重劃是平均地權授予中華民國土地所有權人之權益！請問市府為何不核准地主依法自辦重劃？ (1)土地所有權人是地主的，請問市府全區強行公辦，市府是不是帶頭違憲？踐踏司法？把中華民國憲法土地所有權人視為何物？		憲法中平均地權條例57條及58條指出自辦市地重劃是平均地權授予中華民國土地所有權人之權益，市府為何不核准地主依法自辦重劃？	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		請問市府，貴府發文言此區為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，那為還何在 100 年 12 月前核准 2-1 及 2-6 小開發單元自辦重劃？市府此舉自相矛盾，是否圖利他人？官商勾結？ (1)請問市府塭仔圳第六區開發單元完整無小分區開發問題，為何此區地主於 100 年 8 月 2 日申請自辦重劃，卻以通盤檢討不予核准？卻可核准兩小開發單元？此舉令第六區近三百位同意自辦之地主忿忿不已！		市政府發文言此區為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，為何還在 100 年 12 月前核准 2-1 及 2-6 小開發單元自辦重劃？且第六區開發單元完整無小分區開發問題卻不予核准？	未便採納。 理由： 陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	照市政府核議意見未便採納。
		現塭仔圳重劃區都市計畫通盤檢討案 3 月 18 日內政部已審議完成，細部計畫依法二個月內必須完成。此時市府就必須依法接受此區地主自辦重劃的申請，這是人民的權益。第六區地主於 5 月 9 日再次送件申請自辦籌備會，請問市府甚麼時候會核准？		第六區地主於 5 月 9 日再次送件申請自辦籌備會，請問市府甚麼時候會核准？	未便採納。 理由： 1. 本案依內政部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會議決議辦理再次公開展覽，並接獲公民或團體陳情意見，後續將依都市計畫程序辦理。 2. 有關第六區申請自辦位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 21 條第 1 項第 4 款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	照市政府核議意見未便採納。
		新北市都委會逕於 100 年將塭仔圳重劃區開發主體變更為〔新北市政府〕之後此區眾地主不斷數次陳情至今，為何無法得到市府合理的回應？ (1)請問是誰？容許新北市政府如此明目張膽變更開發主體？(某市長於 99 年 12 月 25 任職新北市市長) (2)請問土地所有權人是中華民國民主國家國民的？還是共產專制國家新北市政府的？ (3)請問為何板橋江子翠二千位地主多次陳情自辦重劃市府與內政部卻核准給予地主應有之權益？ (4)同樣是新北市與板橋一橋之隔的塭仔圳地主近五千位地主是次等公民嗎？是較好欺負		新北市都委會逕於 100 年將塭仔圳重劃區開發主體變更為〔新北市政府〕： (1)請問是誰容許新北市政府如此明目張膽變更開發主體。 (2)土地所有權人是中華民國民主國家國民的。 (3)(4)為何板橋江子翠二千位地主多次陳情自辦重劃市府與內政部卻核准給予地主應有之權	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		嗎？		益，塭子圳地區卻不行？		
		(5)且新北市政府近年來亦核准多處自辦市地重劃；如新店五峰、裕隆、鶯歌鳳鳴、五股洲子洋、板橋埔墘、樹林大豐…等。請問為何塭仔圳區不予核准地主自辦？是否此區地段價值高？市府可輕鬆坐享其增值龐大百億商機？而棄此區地主之權益不顧？		(5)新北市政府近年來亦核准多處自辦市地重劃，為何塭子圳地區卻不行？是否此區地段價值高，市府可輕鬆坐享其增值龐大百億商機？		
		102年1月2日市府另逕行發函〔新北市政府北府城都字第1013194522號〕轉市府地政局，針對新泰塭仔圳市地重劃區宜採公辦市地重劃辦理在案。此舉為何讓內政部823大會會議中以此一紙公文打回所有此區近百封地主自辦陳情案？請解釋此文的理由？ (1)是不是新北市政府與內政部內神偷暗鬼？ (2)請問是誰？授權及允許新北市政府城鄉局都市計畫科發此公文？是誰縱容市府不斷以相關程序與規章，以合法掩蓋非法，搶奪塭仔圳區內眾地主之合法開發權及財產權？ (3)市府先大膽逕行變更開發主體，再發一紙內部公文，此舉市府黑箱作業，就可以輕易決定此區了五千多位地主的命運與權益了嗎？ (4)既然文裡提到“宜採公辦”，是不是代表政府就算有公辦的想法，也應該要徵求地主的同意或意見？ (5)請問公辦或自辦的可行性是新北市政府單方面決定就可以的嗎？		請解釋〔新北市政府北府城都字第1013194522號〕此文理由	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		新北市議會之前於第一屆第四期大會中人民請願案(北議事三字第1010004191號)亦決議〔為新莊都市計畫指定整體開發地區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌並依法行政，俾維護民間依法參予地方建設之權益〕。請問新北市政府有遵守市議		北議事三字第1010004191號決議〔為新莊都市計畫指定整體開發地區，市府擬排除自辦市地重劃之開發方式	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		會之決議嗎？ 1) 請問新北市政府的權力是凌駕於新北市議會嗎？ 2) 議會乃民選議員為人民監督政府的民主殿堂，為何市府仍不傾聽民意？一意孤行與民爭利？		乙節，敬請予研酌並依法行政，俾維護民間依法參予地方建設之權益]。		
		次內政部 823 大會會議中就六整體開發部分〔本案市地重劃之開發方式，本次檢討擬由公部門辦理。原則同意新北市政府之說明，惟涉及人民權益故請新北市政府正式備函表明公辦之立場〕請問市府之大家長？人民的權益在哪裡？還是掠奪將來佰億開發利益為優先？ (1) 內政部都委會是原則上同意公辦，但並不代表地主不可以申請自辦重劃？ (2) 新北市政府表明了公辦立場，但並不代表地主們的意願也不代表不能申請自辦重劃？		內政部 823 大會是原則上同意公辦，但並不代表否決地主自辦重劃	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
再人 3	林宏穗等 98 人 新泰塭仔圳市地重劃區	抗議新北市新泰塭仔圳都市計畫改用大分區開發，捨棄 91 年細部計畫規定分區開發辦理。 市府多次召開說明會都只有 15-20% 的支持率，代表八千多位土地所有權人對公辦沒有信心，今市府為強迫地主參與公辦市地重劃，強行調整開發範圍以大分區開發方式公告細部計畫，以控制公共設施負擔方式遂行其規避徵求地主同意之規定，此不尊重地主意願且大範圍開發將拖延地主取得土地期程，影響土地所有權人權益甚鉅。		市府多次召開說明會都只有 15-20% 的支持率，代表八千多位土地所有權人對公辦沒有信心。	未便採納。 理由： 1. 本府從民國 97 年起以重劃總負擔 50% 徵求同意書，至 100 年同意比例個區約 15%-20% 不等。 2. 本次通盤檢討以大分區方式辦理開發，其市地重劃負擔以不超過 45% 為原則。	照市政府核議意見未便採納。
		以塭仔圳重劃共 398 公頃，目前第一區(泰山、新莊)編列預算 376 億，第二區(新莊)編列預算 124 億，都只是細部計畫上的報告，政府的預算往往不足，且預算是一次性的撥款還是逐年審核皆未確定，若預算未能審核下來，就變成大分區開發單元停擺，勢必造成地方開發的延誤，更容易引起民怨。		塭仔圳兩區預算都只是細部計畫上的報告，往往不足，若預算未能審核下來，就變成大分區開發單元停擺，勢必造成地方開發的延誤	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案之回應說明。 2. 新、泰塭仔圳市地重劃案業於 103 年 6 月辦理第一區市地重劃區地籍整理及工程委託設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至 105 年。	1. 照市政府核議意見未便採納。 2. 非屬都市計畫審議範疇不予討論。
		為配合 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告「新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制」辦理，「且依該公告申請自辦市地重劃時間公告日起至本都		六區土地所有權人也在於 100 年 8 月 2 日提出自辦重	未便採納。 理由： 陳情位置涉及本次通盤檢討變更內容，未符合「獎勵土地所有	照市政府核議意見未便採

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		市計畫第一次通盤檢討案經新北市政府都市計畫委員會審議通過，自100年12月31日以後取得之土地所有權人，也應於99年、100年積極整合，並於100年8月2日提出自辦重劃申請(總面積34.10公頃，簽約面積19.2公頃，約63.33%；總人數417人，簽約人數291人，約70%)，已達自辦重劃門檻也符合上述公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，而今細部計畫捨棄91年細部計畫規定：「分區辦理市地重劃及得依申請優先或自辦市地重劃」，對開發單元六區土地所有權人造成權利上的損失，此對六區土地所有權人實屬不公。		劃申請，已達自辦重劃門檻也符合公告時間內，卻因審核機制逕行退回自辦重劃申請，對此六區土地所有權人實屬不公。	權人辦理市地重劃辦法」第21條第1項第4款之規定(略以)：「籌備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：…四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。…」，故未能申請自辦市地重劃。	納。
		從細部計畫階段已有許多人陳情爭取自辦重劃，市府皆以一張單公文否定地主所有正面答覆問題，懇請內政部體察民意，將大分區開發列入討論意見，給予自辦重劃期限來爭取分區開發單元。		請內政部體察民意，將大分區開發列入討論意見，給予自辦重劃期限來爭取分區開發單元。	未便採納。 理由： 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
再人4	新北市新莊、泰山區(六區)自辦市地重劃促進會 (代表人：陳科成) 新泰塭仔圳市地重劃區	欣聞[變更更新泰塭仔圳市地重劃]區都計專案完成，延宕近十年始進行建設，終於民國100年成市以來多次向內政部長陳情，請求市政府強烈表達此區地主權益，多次陳述及地主簽名書，現附上該區地主簽名的不是政府的人民謀福祉，意欲請朱市長傾聽民意，在貴府於此區區內土地所有權人同意再行收回辦理市地重劃，此舉無礙貴府公辦之進，又能照顧民意，得民心者乃得天下。	請新北市政府比照100年5月12日公告之公文〔北府地劃字第10004596871號〕一動新啟泰山區內土地所有權人行地重劃審核機制〕。	懇請朱市長在貴府於此區都計專案發布實施時，請給予一定期限(半年以上)籌備自辦重劃事宜，若無法於期限內徵求過半地主同意再行收回公辦。	未便採納。理由： 1. 本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃，檢討後陳情位置第6區之產業專用區、電信專用區均變更為商業區，若依原區則商業區最小基地面積不足，單獨分配商業區，影響土地所有權人權益。另，因塭仔圳地區違規工廠林立，淹水事件頻傳，基於安全考量，當為避免部分負擔，並通盤檢討後區內工程界面向外發展，公共設施整頓，故並採取區內土地所有權人同意再行收回公辦。2. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。	照市政府核議意見未便採納。
		1. 請新北市政府尊重法律精神及國家政策，新泰塭仔圳重劃區第六區全區地主同意以自辦重劃方式進入開發，且此區之土地所有權比例已逾70%，已達自行辦理市地重劃之規定。	請新北市政府比照100年5月12日公告之公	1. 新泰塭仔圳重劃區第六區之土地所有權人數及面積同意比例已逾全區約70%	未便採納。 理由： 1. 本次通盤檢討配合都市發展及市地重劃需求，大幅調整土地使用規劃，檢討後陳情位置第6區之產業專用區、行政	照市政府核議意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>(1)〔平均地權條例〕第58條〔…重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地總面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施。〕。</p> <p>(2)〔平均地權條例〕第57條〔適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地總面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後先實施市地重劃。〕</p> <p>(3)根據以上法條：塭仔圳重劃區內土地所有權人依法擁有自辦重劃之權益。</p> <p>2. 請新北市政府依法行事 請市府依前台北縣政府以94年12月26日及98年辦理第一次通盤檢討公開展覽之細部計畫公告發布實施辦理〔變更新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫（土地使用分區管制要點規定）〕分區辦理要點規定辦理：</p> <p>(1)…原則上本計畫之分期分區發展計畫，採全區整體開發，並得依市地重劃實施辦法第7條及第9之1條規定分區辦理市地重劃，且符合平均地權條例第57條第58條規定，得申請優先或自辦市地重劃。</p> <p>(2)請新北市政府依法立即開景行事，拒絕官方當時不動產氣低迷之說法。</p> <p>3. 新北市政府執意公辦違背民意及土地是人民的，市府罔顧及剝奪塭仔圳數千位土地所有權人老地主之權益。</p> <p>(1)案經參照內政部99年7月12日台內營字第099080585號函送都審會議紀錄結論：「（一）…尚無法以主要計畫書中屬行命令性質之指導規定逕予限縮…亦無法逕予剝奪土地所有權人依相關法律申請容積獎勵之權利。」依上述推論，細部計畫應依循主要計畫之指導、主要計畫應不得逾越或剝奪相關法律既定授予土地所有權人申請自辦市地重劃之權利。且市議會並於第1屆第4次定期大會中決議（北議事三字第1010004191號）〔…市府擬排除自辦市地重劃之開發方式乙節，敬請予研酌定依法行事…〕新北市政府應依法行政及維護民間依法參與地方建設之權益。</p> <p>(2)新北市政府於100年5月12日公告頒訂〔新泰塭仔圳市地重劃區內土地所有權人申請自行辦理市地重劃審核機制〕以相關程序限制區內土地所有權人申請自辦重劃，且塭仔圳六區自辦促進會於101年間針對新北市政府新泰塭仔圳地區專案通盤檢討案規定之逕行將〔開發主體限定新北市政府〕數次提出陳情但未果。</p> <p>(3)102年1月2日市府另逕行發函北府城都自第1013194522號</p>	<p>文〔北府地劃字第10004596871號〕一重新啟動〔新莊泰山塭仔圳市地重劃區內土地所有權人自行辦理市地重劃審核機制〕。</p>	<p>平均地權條例規定，依法擁有自辦重劃之權益。</p> <p>2. 請市府依〔變更新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫（土地使用分區管制要點規定）〕分區辦理要點規定辦理。</p> <p>3. 新北市政府不理會人民陳情訴求，執意公辦違背民意</p> <p>4. 市府決策錯誤，民怨四起，鄰近的板橋江子翠市地重劃案，二千位地主多次向市府及內政部陳情自辦重劃，後也經市府內政部同意，給予地主應有之權益，予以核准自辦重劃，為何市府不尊重此區超過三千位老地主之權益？</p> <p>5. 近年市府財政困難，將無法負擔塭仔圳470公頃重劃開發案龐大的開發經費，市府人力財力有限。</p>	<p>區、電信專用區及鄰二省道之住宅區均變更為商業區，財務可行性相對提高，若依原分區劃設准予自辦市地重劃，則其公平性恐有未妥；且本區商業區最小基地開發規模達3,000平方公尺，區內多數土地所有權人無法單獨分配商業區土地，影響土地所有權人權益。</p> <p>2. 另因塭仔圳地區違規工廠林立、地區生活條件差、近期更有淹水事件，基於新莊為溪北發展核心，當地發展可期，本府綜合考量，為避免部分開發單元及分區公共設施負擔有蛙躍之情形，影響民眾權益，並落實全區工程界面整合，故通盤檢討後將取消開發單元，並以大分區方式辦理開發。且本區大面積開發整合及資金籌措能力，且因本區地上物密集，如無公權力可進行強拆，僅可透過協調、調處及訴訟方式處理，將曠日廢時，影響本地區之發展，爰採公辦市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		<p>轉市府地政局，針對新泰塭仔圳市地重劃區，宜採公辦市地重劃方式辦理在案。另內政部都委會第 823 次大會中均不予採納公辦之陳情及訴求，一紙公文，於法無據，且黑箱作業，令眾主無法信服。</p> <p>(4)請市府依法行事，拒絕新北市政府以相關程序及規章，以合法掩蓋非法搶奪區內眾地主之合法開發權及財產權。</p> <p>4.市府決策錯誤，民怨四起</p> <p>(1)鄰近的板橋江子翠市地重劃案，因徵收經費高達三百五十億，市府無力徵收，二千位地主多次向市府及內政部陳情自辦重劃，後也經市府內政部同意，給予地主應有之權益，予核准自辦重劃；多處自辦如新店禾豐、新店秀岡、鶯歌鳳鳴、五股洲子洋、板橋江子翠等地區。</p> <p>(2)新泰塭仔圳都市計畫開發案，已延宕超過二十年，為何市府不尊重區超過三千位老地主之權益，並把地主應有自辦權逕行開發權為公辦，並公告言為避免部分開發及分區核准部分小開發單元（100 年 12 月 30 日核准 2-1 自辦，100 年 12 月 1 日核准 2-6 自辦），市府言行不一，早失信於民。</p> <p>(3)並於期間亦有別區地主陳情自辦重劃且人數面積均超過政府規定，且此六區單元完整開發卻不予核准？</p> <p>〔查市府 100 年 5 月 12 日北府地字第 10004596871 號公告實施本市新莊、泰山塭仔圳市地重劃區所有權人申請自行辦理市地重劃審核配套機制〕陸昭廷等 8 人已於規定期限內向新北市府提出籌備會申請（北市府收件時間 100 年 8 月 2 日）。</p> <p>(4)故民眾積怨已久，怨聲四起，朱市長及市府團隊自肥圖利其他特定人士及財團之惡名，早已深植基層民眾心。若市府執意公辦，此行徑蠻橫，於法無據且違背民意。土地是地主的，不是市政府的！眾地主勢必抗爭到底！</p> <p>5.近年市府財政困難，將無法負擔塭仔圳 470 公頃重劃開發案龐大的開發經費，市府人力財力有限。部分開放民間參與，分擔市府財力及人力窘境。</p> <p>(1)新泰塭仔圳地區共 470 公頃，分七大區，41 開發小單元，且公共設施負擔比例高達 39%。</p> <p>(2)此區地上物複雜、密集開發難度高，且建築物價格評點單價已由評估時(93 年評點 10.8 元)(98 年評點 12.9 元)調高為 14.4 元(101 年)，補償費大幅增加。</p> <p>(3)因此市府在開發新泰塭仔圳時，部分區域開放民間參與開發，開發期間政府僅需投入少數</p>				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		人力監督行政程序及工程品質，透過地主自辦與市府共同開發將可縮短開發期程，共創雙贏。 (4)請市府必須於本都市計畫細部計畫完成發布實施時給予地主一定期限(半年以上)籌辦事宜，若無法於期限內徵求過半地主同意再行收回公辦。 以上五點乃塭仔圳眾地主之殷殷心聲，請新北市政府深思之，如仍違民意，一意孤行，後果將不堪，請慎之！				
再人5	伍國基等116人 新泰塭仔圳市地重劃區	1. 土地是人民所擁有的。土地所有權人的意願及權益應為政府開發的優先考慮，非獨斷性的公辦規劃及開發，反而引起民怨四起，發生抗爭，懇請考量開放自辦市地重劃申請。 2. 塭仔圳開發區有1-7區面積約有470多公頃，目前政府預訂分期分區的方式舉行公辦開發，塭仔圳地區已過了25年仍未見公辦重劃開發成效，土地所有權人自組籌辦重劃意願又遭受政府打壓。如今政府在財力、物力及預算限制下又無法全區同時開發，又將延宕開發時程，人民無法再等下去；土地所有權人已籌備規劃自辦重劃多時，卻因政府的通盤檢討計畫變更一再拖延而影響地主權益，應該將開發重劃權還給土地所有權人，以示公正。開放自辦配合公辦的方式辦理，不僅能夠解決上述問題，還能夠加速地方發展，促進社會進步並且減輕政府的壓力。 3. 土地所有權人希望可以在都市計畫通盤檢討後能儘速開發，如塭仔圳不能全區同時開發，應依法釋出由地主自行辦理重劃的機會，政府應維護共同參與行使土地所有權人自行辦理市地重劃之權益。	新北市新泰塭仔圳地區應開放私人地主申請自辦市地重劃作業。	如今政府在財力、物力及預算限制下無法全區同時開發，又將延宕開發時程，人民無法再等下去；土地所有權人已籌備規劃自辦重劃多時，卻因政府的通盤檢討計畫變更一再拖延而影響地主權益，應該將開發重劃權還給土地所有權人，以示公正，懇請考量開放自辦市地重劃。	未便採納。 理由： 1. 本案將以公辦市地重劃方式辦理，有關公辦市地重劃部分，詳再人1案之回應說明。 2. 新、泰塭仔圳市地重劃案業於103年6月辦理第一區市地重劃區地籍整理及工程委託設計暨監造技術服務案委外服務招標作業，相關市地重劃預算及期程已規劃至105年。	照市政府核議意見未便採納。
再人6	伍國基 新泰塭仔圳市地重劃區	另一蘆洲捷運要跨過塭仔圳這一條建設既浪費又損地，泰山區人也很少往蘆洲跑，所以不做為上策。	蘆洲捷運不做。	蘆洲捷運使用率低，既浪費又損地。	酌予採納。理由： 1. 所陳意見係屬「五股捷運周邊土地整體開發計畫-五股泰山線」案，該案目前尚於可行性評估作業階段。 2. 塭仔圳地區係以市地重劃辦理開發，未來選線儘量以公共設施用地為優先，避免影響土地所有權人權益，相關意見擬轉請捷運主管機關，供後續作業參酌。	非屬都市計畫審議範疇，不予討論。
再人7	楓江里林里長大肇福泰里柳里長建福 計畫區北側臨	泰山區公園綠地數量及面積已嚴重不足，若將都市計畫公園用地作為壘球場使用，不但使用性不高，更不符民眾對日常皆可使用之公園設施之期待。	維持作為公園用途，以符合當地民眾之需求。	體育場維持作為公園之用途。	酌予採納： 維持原公園用地。 理由： 考量市府體育處針對國際標準壘球場設置目前未有具體之區位選擇、設置需求及事業財務計畫，且公園用地依「都市計畫公	照新北市府核議意見酌予採納，酌予採納內容併變更內容修正

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
	4-1 號道路 (泰林路二段北側)				共設施多目標使用辦法」亦可兼作體育場之多元使用，故建議維持為公園用地，倘未來體育處有明確之設置計畫，並有擴充使用項目及開發強度之需要時，再循都市計畫變更程序辦理。	對照表新編號第 18 案。
再人 8	李木松等 22 人 泰山段三小段 531、531-1、532、532-1 地號	本土地最早是與左右二區同編為商業用地，後經長生集團計畫機場捷運後改為【交二】用地，並預作聯合開發案未成，如今未改回商業用地，竟又規劃為公園用地，為何都只有本地段在動來動去，一再變用途，卻未見回復先前的商業用地，建請重劃後發回土地請分配商業用地。	本地段因位於【公八】處重劃後左右二區商業用地，及一區住宅用地，懇請按市地重劃配地，優先考量分處商業用地，才合情理。	將【交二】用地恢復原本之商業區且重劃後發回土地請分配商業用地。	未便採納。 理由： 1. 所陳位置現行計畫為交通用地(交二)，因應捷運機場線車站位置調整，重新檢討交通用地需求。 2. 前經公共設施使用協調會議討論，期間並配合輔大醫療專用區設置需求，於 98 年公開展覽草案擬將交通用地(交二)變更為醫療專用區。嗣後又因市地重劃時程與輔大醫療專用區設置時間無法銜接，輔大遂以其土地產權範圍提出都市計畫個案變更並於 101 年 3 月 27 日發布實施在案，故本次再行公開展覽草案，調整為其他合適分區或用地。 3. 查本計畫原配合捷運場站周邊劃設多處商業區，嗣後雖捷運機場線車站位置調整至他處，但仍可服務輔大生活圈商業需求，故未增設調整商業區規模或區位。 4. 另本計畫開放型公共設施用地配置原則，主要以結合藍綠帶系統，除提供親水休閒環境外另可做為防洪腹地，其餘則均勻分配於住宅社區為原則。檢視周遭開放型公共設施用地分布情形，公八位於公七和兒十中間，符合中位數理論，服務效能最佳。 5. 陳情位置重劃前後其土地皆為公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。	照市政府核議意見未採納。
	黃素蓮等 7 人 泰山段三小段 536、536-1 地號					
	李木松等 22 人 泰山段三小段 531、531-1、532、532-1 地號	1. 按 103 年 5 月 13 日所寄之陳情書(附件一)吾等陳情人均認為貴單位所發布之(塹仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案計畫書第 106 頁內容(如附件二)；事實【交二】之前身原計畫是劃定商業區(正是本陳情的地號所在)，當時因長生集團預作捷運聯合開發才變為【交二】，之後再把幾乎同大小面積的公園用地【公八】移至本區，然而其原本之【公八】用地竟變成了住宅區，如此移動很莫名，理應(長生集團)案失敗後該將【交二】恢復原本之商業區才是，最甚者是原我們所在的 1.5 公頃商業區竟消失不在附近！試問它去了哪裡？如此作法則不免讓人有所議論，並質疑其正當性或弊端及失責之嫌。 2. 若以配地原則下，陳情人等之地號位置及持有配回面積條件以及上述不公平一變再變的做法，理應做一合理的配置承諾並回覆方能平息怨氣。 3. 本件陳情主要訴求為日後配地時盼優先考量配回最初計畫之商業用地。				
再人 9	蘇世忠 新泰塹仔圳市地重劃區	6. 嫌惡設施之處理：區內的變電所、電信專區都有電磁問題，選擇地點應選擇影響最小的地點，或者給予附近地主補償，以免造成不公平。	6. 區內的變電所、電信專區選擇地	嫌惡設施選擇地點應選擇影響最小的地點，或者給予附近地主補償。	酌予採納。 理由： 1. 變電所用地部分： 本計畫配合台電供電線路需要劃設三處變電所用地，為避免影響周圍住宅社區居住環境品質，多以公共設施用(公	照市政府核議意見酌予採納。 酌予採納內

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見															
			點應選擇影響最小的地點。		<p>園、兒童遊樂場、停車場、道路等)與住宅社區做隔離，另用地規模除滿足台電公司設置需求外，未來開發後變電所將採地上型屋內式設計興建，且管線地下化，相對影響較小。</p> <p>2. 電信專用區部分：</p> <p>(1)因電信專用區屬重劃配地之可建築用地，土地所有權人領回土地仍無法開發建築，恐損及權益，故配合中華電信公司所有土地位置調整變更為電信專用區，並基於不影響周邊環境下，於細部計畫針對電信專用區周邊劃設公園綠地等公共設施用地，以降低對周遭住宅社區之干擾，涉及變更內容修正如下：</p> <table><tr><th>新編號</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>31-1</td><td>電信專用區(0.2113)</td><td>住宅區(0.2113)</td></tr><tr><td>31-2</td><td>學校用地(文中二)(0.1111)</td><td>電信專用區(0.1111)</td></tr><tr><td>29-1</td><td>學校用地(文中二)(3.7791)</td><td>住宅區(3.7791)</td></tr><tr><td>29-2</td><td>商業區(1.8168) 住宅區(1.1592)</td><td>住宅區(1.8168) 商業區(1.1592)</td></tr></table> <p>(2)於細部計畫針對電信專用區周邊規劃公園兼兒童遊樂場用地，並於土地使用分區管制要點訂定電信專用區退縮規定。</p>	新編號	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	31-1	電信專用區(0.2113)	住宅區(0.2113)	31-2	學校用地(文中二)(0.1111)	電信專用區(0.1111)	29-1	學校用地(文中二)(3.7791)	住宅區(3.7791)	29-2	商業區(1.8168) 住宅區(1.1592)	住宅區(1.8168) 商業區(1.1592)	容，併變更內容修正對照表新編號第29及31案。
新編號	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																			
31-1	電信專用區(0.2113)	住宅區(0.2113)																			
31-2	學校用地(文中二)(0.1111)	電信專用區(0.1111)																			
29-1	學校用地(文中二)(3.7791)	住宅區(3.7791)																			
29-2	商業區(1.8168) 住宅區(1.1592)	住宅區(1.8168) 商業區(1.1592)																			
再人10	潘親怡泰山二小段54、54-1等地號(新北市泰山區泰林路二段21號)	新莊塭仔圳住宅區 20.09%，泰山塭仔圳住宅區 23.56%。新莊塭仔圳商業區 7.07%，泰山塭仔圳商業區 4.28%，新莊區有副都心加持商業行為鼎盛，而泰山雖為小地方，但藉捷運加持，應多加塑造。	建議比重可再評估，活絡泰山地方多元性商業活動，泰山距離文化區不多遠，應可多發展文創產業強化地方特色。	調整住宅區及商業區之比例	未便採納。 理由： 1. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第31條規定辦理。 2. 本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加 2.7186 公頃，占計畫面積 9.59%。	照市政府核議意見未便採納，惟請妥為補充未便採納理由。															

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
再人11	徐蕭麗雲 泰山段一小段 704、704-1、705、705-1地號	貴子坑溪已無昔日農田灌溉功能而今細部計畫研討中建議截道取直增加都市用地。 1. 新泰重劃區自從二省道開通之後截斷灌溉溝渠，貴子坑溪也無農田灌溉的需要，平日只排放廢水無實質作用。 2. 目前細部計畫研討沿用舊的貴子坑溪排水系統，截彎取直可加速排水流動減少沉積物的堆積，也可以使貴子坑溪流 60m 溝框變更為 20m 達到相同的排水速度增加新生土地完成最佳利用且完善交通系統。	建議： 1. 溝寬變更為 20m，再建造 30m 寬大道，可供交通便捷減輕新北大道擁擠。 2. 部分變更為都市用地。 3. 30m 大道可直通新五路，增加都市用地便捷交通系統。	建議將貴子坑溪截道取直增加都市用地。	未便採納。 理由： 1. 陳情位置為明渠且屬公告之市管區域排水-貴子坑溪排水。 2. 所陳情之案件涉及河道改道，應需考量泰山、新莊區之地形地勢，河道改道影響雨水匯集時間及洪峰流量，且截彎取直後，於截彎取直上下游河段，將增加流速、提升沖蝕能力，引起嚴重的河岸沖刷，並可能造成下游堆積，阻塞河道，故本案依貴子坑溪堤防預定線範圍劃設維持該區域排水之排水流路。	照市政府核議意見未便採納，
再人12	葉錫國 新泰塭仔圳市地重劃區	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議（詳附件三）也指涉： (1) 限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2) 政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。 人民自辦重劃並委託專業機構辦理，如果得分配土地比率比公辦重劃好，是民眾的選擇則何來圖利財團之議。政府強要公辦，條件又不如自辦(以本計畫 99 年第 5 大區公辦為例)，如又處處以掠奪為手段，玩數字騙局。則非法治與誠信政府所當為。 (3) 按 98.4 月縣府擬定細計通檢書內之分區辦理要點第六條自辦市地重劃獎勵要點，獎勵土地所有權人自辦市地重劃，實係補容積管制過苛之不足。請納入其中得施行之部分優待項目，以利地盡其用。	4. 開放地主自辦重劃。	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議也指涉： (1) 限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2) 政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。	未便採納。 理由： 有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案。	照市政府核議意見未便採納，
再人13	謝銘智等 5 人 新泰塭仔圳市地重劃區	本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日台中市議會決議也指涉： (1) 限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。		本計畫案將地主自辦重劃一概排除，已剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民有自辦重劃的權利。 2013.12.26 日	未便採納。 理由： 有關公辦市地重劃部分，詳再人 1 案。	照市政府核議意見未便採納，

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
		(2)政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。		台中市議會決議也指涉： (1)限制人民自辦重劃是剝奪並且逾越平均地權條例賦予人民自辦重劃的權利。 (2)政府應提供充分資訊讓人民選擇自辦或公辦重劃，民眾不願自辦，再由公部門辦理。		
再人14	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台北營業處泰山區泰山段二小段75、75-5、75-6、126地號	1. 本公司所有土地原為農業區，於73年10月24日變更泰山都市計畫(第一次通盤檢討)變更為加油站用地；本公司則於74年6月購入該土地，並依該土地之用途及規範建置做加油站使用。本公司購置該土地目的實為配合政府及公司政策購入並建置加油站供大眾使用，故於重劃後，本公司土地之用途仍為加油站用地(專區)，則其他參與重劃之所有權人可享土地變為商業區之巨大利益，對本公司則無實益。且縱使排除本公司之土地，該自辦重劃範圍之臨路狀況及區塊完整度，亦不受任何影響，實無強令本公司參與該自辦重劃之理由。 2. 本公司為國營事業，非私人企業，長久以來肩負供油氣重大使命，為購入加油站用地及配合環保、油價補貼等政策，投入大量資金，長期下來已不可計數；參與重劃，不但未與其他所有權人享有相同土地變更為商業區所帶來利益，尚需負擔繳納買回49%土地龐大費用，對本公司而言，毋寧是雪上加霜，權益嚴重受損。	排除於泰山區新辦市地重劃	不欲參加重劃，縱使排除本公司之土地，該自辦重劃範圍之臨路狀況及區塊完整度，亦不受任何影響，實無強令本公司參與該自辦重劃之理由。	未便採納。 理由： 1. 中油所陳土地位屬塹仔圳市地重劃開發單元II-1，該單元於100年12月30日獲新北市政府核准重劃計畫書在案，重劃負擔約49%，如將所陳土地排除於該泰山區新泰自辦市地重劃範圍，恐影響該單元範圍內所有參與市地重劃土地所有權人之權益。 2. 惟依中油公司代表所陳意見，為避免買回重劃後土地價款任由自辦市地重劃籌備會評估，恐有不公平之疑慮，請中油公司先行來函，納入後續市府地政局審核本案自辦重劃負擔之參考，以維護陳情人權益。	照市政府核議意見未便採納。
再人15	陳文奎、黃美玉、李秀如、黃葉瓊瑜、賴秀蓮泰山區泰山段三小段103、	1. 依據新北市政府「變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)」案及「擬定泰山都市計畫(既有發展區)細部計畫」案之變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)縮製參考圖檔所示，其中預擬之30M道路(4-3)用地恰巧為本戶及鄰里(檢附合法之土地、建物權狀及照片為佐證資料)之房屋所在地，以現況來看，該預計道路(4-3)左右兩側均為空地。建議預計道路(4-3)略偏兩側則可以完全不影響道路開設之公用及當地住民之家園所在地。 2. 土地徵收範圍應審慎確認其是否為其事業之必須？是否就損	1. 道路用地應以現住居民所有權為優先考量。 2. 變更4-3道路設計，避免損害當地合法民宅建	本區居民累世居住於此，為家族延續之根本，對於家園有不可磨滅之情感依賴與記憶且為合法建物，請調整4-3號道路之位置。	未便採納。 理由： 1. 為提高行車安全及貴子坑溪維護需要，4-3號道路配合貴子坑溪線型，儘量筆直設計，路口也以正交處理，另考量市地重劃配地街廓大小需求，決定現行計畫4-3號道路，不予調整。 2. 另對於住戶拆遷之處理措施： (1)對於重劃拆遷戶之補償機	併逕人1案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
	103-1、103-4地號	<p>失最少的地方徵收？與辦事業所造成之損害與欲達成目的利益有無明顯失衡？具體審查徵收案公益性、必要性、及是否符合比例原則？行政單位辦理用地徵收時可完全避免危害當地居民之家園生活，及減少徵收毀壞地上現有建物所需之賠償，於國家財政亦有所助益。</p> <p>3. 塭仔圳都更方案乃以「以地易地」之結論設計，而非以「保障有住戶基本生存之必須」為考量，顯然未顧及個別差異，主辦單位不應如此便宜行事，除整體性之通盤考量外，亦應以人民之最大福祉為依歸。</p> <p>4. 本區居民累世居住於此，為家族延續之根本，對於家園有不可磨滅之情感依賴與記憶。政府機關為圖地區之發展為都市更新，立意雖佳，然不應以在地住民之生計、家庭生活為犧牲。</p> <p>5. 建國大綱第二條：建設之首在民生，政府當傾力照顧人民食衣住行之基本需求，農地徵收補償並未直接影響地主「住」的問題，「以地易地」在地目變更的條件下大地主可獲得相應之平衡，但居住於此的本區居民都不是地主，土地持分與建築面積小，以「以地易地」之補償條件讓現住民難以為家。對於面向文程路之113~117號之商用所造成之損失更難以估計。懇請新北市政府深入了解並周延考慮照顧現住民之基本生存需求。</p>	<p>築物。</p> <p>3. 本戶從未收到與權益相關之計畫圖，日後相關通告務必及時送達，以免損害權益。</p>		<p>制按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」辦理地上物拆除及搬遷救濟事宜。</p> <p>(2) 另有關本地區合法密集房屋地區範圍劃設，於細部計畫研擬「排除市地重劃原則」，於不妨礙都市計畫及市地重劃配地原則下，審慎評估該建物原地配置之可行性。</p> <p>(3) 建議市府後續可將參照「台北市舉辦公共工程對於合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項」機制，未來針對拆遷安置住戶納入社會住宅優先承租之標準。</p> <p>(4) 建議後續由城鄉局及地政局共同研擬提供整體開發地區之公有土地作為社會住宅用地之配套措施。</p>	
再人16	<p>徐培原、徐燕德、徐陳秀英</p> <p>中港厝段96-33、96-62、96-33、107-21、107-53、115-1、115-3、115-4及116地號泰山段一小段604-2、607、609-4、644、644-1、644-2、644-3及722-3地號泰山段二小段283、</p>	<p>在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。</p>		<p>在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 新北大道為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線，在TOD發展架構下，於捷運場站周邊多劃設商業區，以避免傳統沿街面商業帶部分臨停行為對主幹道車流造成影響，並降低人車間衝突。</p> <p>2. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第31條規定辦理。本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加2.7186公頃，占計畫面積9.59%。</p>	<p>照市政府核議意見未便採納，惟請酌予補充理由。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見
	283-1 及 283-2 地號					
再人 17	陳科維泰山段三小段 293-1 及 293-2 地號	1. 泰山段三小段 293-1 及 293-2 地號 2 筆土地為先前泰山都市計畫留下的殘留地，與緊鄰的塭仔圳都市計畫公園用地共 5 筆 293、293-3、292-1、291-3、291-2，同為本人所有，由於上述 2 筆土地形狀不整及面積過小無法單獨開發，陳情將此 2 筆土地一併納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	將陳情土地一併納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	陳情土地面積過小無法單獨開發，請納入重劃	酌予採納。 理由： 1. 泰山段三小段 293-1 地號土地為泰山都市計畫之『住宅區』，因該土地周邊為既有社區，且西側鄰接塭仔圳都市計畫擬調整變更為公園兼兒童遊樂場用地，致該土地無法整合建築，故原則同意納入重劃範圍並調整為公園兼兒童遊樂場用地。 2. 另泰山段三小段 293-2 地號於刻正辦理之「擬定泰山都市計畫（既有發展地區細部計畫）」案擬由住宅區變更為道路用地，依該計畫書草案(略以)：「住宅區變更為道路原則採徵收方式辦理，...辦理市地重劃時若有需要或主動要求時，亦可將上述變更部分納入其重劃範圍開闢。」，考量開發公平性及重劃執行一致性，爰依該計畫書規定仍採徵收方式辦理，不納入塭仔圳市地重劃範圍。	照市府核議意見。酌予採納。酌予採納併內正表號 36 案)
		2. 泰山段三小段 291-1 原為道路用地，因為與本人擁有的 291-2、291-3、292-1 塭仔圳公園用地為鄰，且新民路門牌只到 290-1，所以沒有留道路的必要，若同為塭仔圳公園用地會更具整體性，因此請求廢道，並陳情將此筆土地納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	291-1 道路用地，請求廢道，並陳情將此筆土地納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	291-1 道路用地，請求廢道並納入重劃。	未便採納。 理由： 泰山段三小段 291-1 地號土地係屬泰山都市計畫之人行步道用地，考量開發公平性及重劃執行一致性，爰依該計畫書規定採徵收方式辦理，不納入塭仔圳市地重劃範圍。	照市府核議意見未便採納。

表 2 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向內政部陳情公民或團體陳情意見綜理表

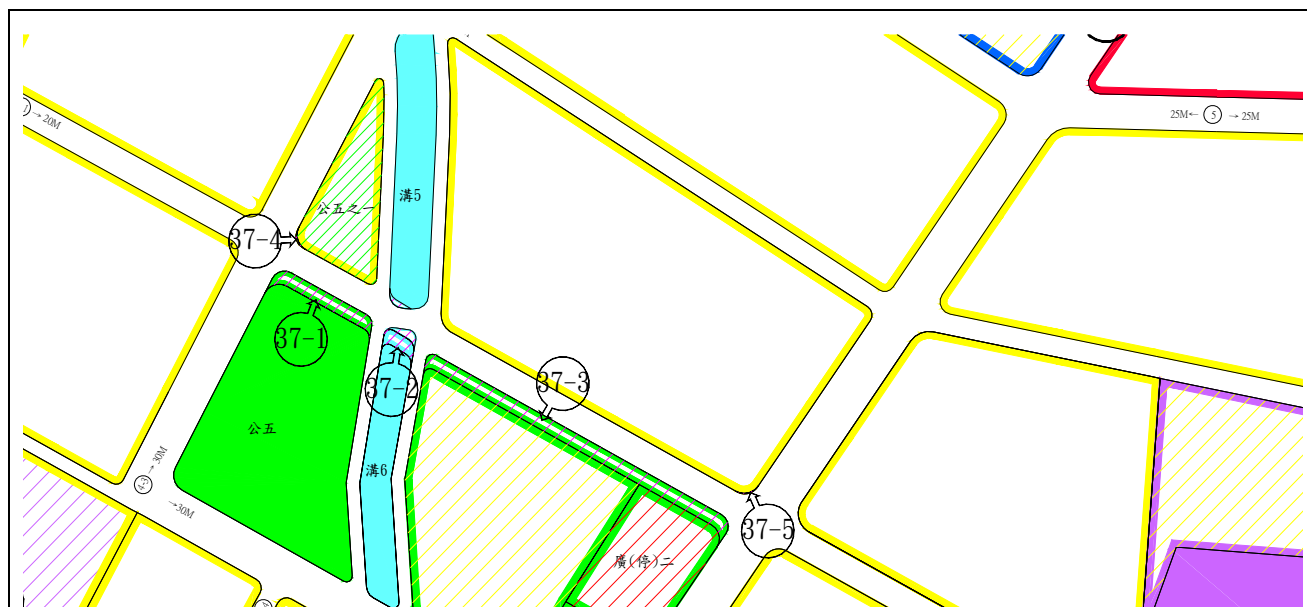
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	陳文奎、黃美玉、賴洪玉貌、黃葉瓊、張朝斌等 5 人 泰山區泰山段三小段 103、103-1、103-2、103-4、103-6 等地號	案由： 有關「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」，陳情人強烈質疑 4-3 道路規劃與 6-1 道路拓寬之不合理性；農地與建地採取相同的徵收補償方式，違背公平正義原則。新北市政府都市計畫委員會第 46 次會議審議案件過程未經充分討論即草率決議，嚴重損害當地合法住民之權益，建請審慎評估後再議。 依據： 新北市政府城鄉發展局 103 年 7 月 17 日公告之都市計畫委員會第 46 次會議紀錄。 說明： 1. 103 年 6 月 25 日城鄉發展局召開有關「變更新莊、泰山都市計畫案」會議，會議中只允許陳情人代表做三分鐘之口頭陳述，與會之委員並未依案討論、議決。103 年 7 月 3 日都市計畫委員會召開第 46 次會議；本案被列為審議案第七案，「塭仔圳」地區之所有案件(共 15 件)。相關陳情人所關切之議題(第七案之「再入 15 案」)並未深入討論即進行裁決。徵收合法住宅事關重大，影響相關陳情人權益甚巨，討論與決議過程卻未讓相關陳情人參與，故再次陳情，建請再議。 2. 文程路為連接明志路二段至中山路二段之 15 米道路，原計畫預計將 6-1 號道路自民權街「草莓園社區」開始朝東拓寬為 20 米道路，拓寬的 5 米選擇在北面單號側，而不選擇南面沒有住戶的雙號側，也就是無論 4-3 號道路是否偏移，文程路 113-117 號都面臨道路拓寬的徵收的問題。明志路二段與文程路口北側的兩棟大樓-「可可亞」、「草莓園」等社區大樓建築維持不動，過了「草莓園」社區大樓建築才拓寬。如道路的規劃不應為避開現有住宅而偏移、道路規劃需考量正交原則、疏散明志路的交通壅塞又如此之重要，為何明志路二段接文程路為出口維持 15 米，過了「草莓園」社區大樓才開始拓寬？這種設計只可能造成狹窄處之交通壅塞，也無法達到紓解明志路的交通壅塞，其必要性值得商榷。 文程路已於民國 78 年拓寬一	陳情訴求要點： 1. 都市計畫的設計與建議只要用心就可找到獲取雙贏的最大公約數，相關陳情人於前案建請修正 4-3 號道路之設計案，現經相關陳情人地考察及充分討論後，提出修正意見三案(如下)，請再研議。 (1) 甲案(圖一)：將原 4-3 號道路之設計自中港西路 498 巷處往東偏移約 4 度，跨過貴子坑溪筆直穿過文程路，幾乎以正交方式在明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。貴子坑溪歷年來異於清理，雨後時有異味，建議沿貴子坑溪側進行綠化並藉此機會整頓其水質、景觀，兼顧環保綠化，建構綠色都市特色。原計畫之園用地面積得以補回、也可降低「信專」帶給附近住宅區居民磁波的恐懼與傷害。 (2) 乙案(圖二)：將原 4-3 號道路之設計自中港西路 498 巷處往西偏移約 3.5 度，跨過貴子坑溪筆直穿過文程路，幾乎以正交方式在明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。原道路規劃為住宅區，大公園不變。 (3) 丙案(圖三)：從泰林路沿貴子坑溪兩側各規劃建設 15 米道路到明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。以雙向車道分流進行規劃，避免原方案道路設計重複浪費土地資源。本案雖未顧及道路筆直原則，然可確保配合貴子坑溪線型，道路兩側可進行人行道景觀綠化並藉此機會整頓水質、加強綠化景觀，兼顧環保，以創造區域都市特色。 2. 重新評估 6-1 文程路拓寬之必要性。如拓寬有其必要性，建議自文程路 118 巷「泰友社區」東側、文程路南側拓寬，以免勞民傷財徒增民怨。	1. 為避免拆除陳情人合法建築物，陳情人研提 3 個修改 4-3 號道路線型方案，並建議文程路幅由 20 公尺縮為 15 公尺。 2. 依據行政程序法第 164 條，建議邀請性質雷同之提案人共同參與小組討論，不妨礙都市計畫及市地重劃配地原則下，審慎討論利民、不擾民、符合公益性、必要性、及比例原則之計畫。 3. 農地與建地其價值完全不同，其補償與處置之辦法也必須不同，建議相關單位審慎研議公平、公正的處置條件。 5. 請承辦單位針對上述疑問及建議一一回覆釋疑。	未便採納。 理由： 1. 經查 4-3 道路及 6-1 道路係於 87 年發布之「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案，以特 2 號道路、一省道(中正路)、二省道(新北大路)為主要道路系統架構為構想，垂直於二省道規劃 30 米區內環道(4-3 道路)，另亦平行 4-3 道路規劃 20 米之 6-1 道路作為區內次要道路。倘調整該等道路，恐影響全區道路系統規劃。 2. 又為解決泰山既有發展地區交通壅塞問題，於 87 年主要計畫中規劃 20-25 米之 6-1 道路及 5 號道路作以銜接明志路及二省道，有助於紓解明志路車流，分散至二省道。 3. 本案前經 103 年 7 月 3 日市都委會第 46 次決議，考量 4-3 及 6-1 號道路於民國 87 年變更主要計畫時業已確立，係本計畫區重要幹道，且 4-3 道路又為泰山五股輕軌線預定路廊，應配合貴子坑溪線型，儘量筆直設計，路口也以正交處理，另考量市地重劃配地街廓大小需求，故決議仍維持現行計畫路型，不予調整，以提高行車安全及貴子坑溪維護需要。 4. 承上，基於上開原則，調整該等道路，恐影響全區道	本案請新北市政府就陳情人所提 4-3 號道路修正之方案或修正在執行面所遇困難為何？請提請大會討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>次，單號居民提供自家土地為道路公益使用，現在竟被剝削，又要再一次因公益之名被剝削，不知住民之權益何在？主責機關之公平正義何在？維持 87 年的計畫以建設馬路的手法，其現行都市計畫修正的精神又何在？種種作為實難讓權益受損、民生無著之當地居民理解此計畫及決策之用心居心。</p> <p>3. 農地與建地的價值完全不同，塭仔圳都市計畫對兩者的處置辦法卻一致，塭仔圳的農地被徵收 45% 後變更為建地；而既有之建地被徵收 45% 後還是建地，基礎點不同卻以齊頭方式粗造的處置，既有住戶自然覺得不平與被剝削，這也是大埔案、機場開發案…原住戶不平的原因之一。都市計畫對土地的處置辦法與規定應周延，政府與相關執行單位應站在維護人民權益的立場找出解決及修正的辦法，而不應以不合理不周延的法條強押無辜百姓概括承受。</p> <p>4. 本次陳情再次提醒主管機關：</p> <p>(1) 土地徵收範圍應審慎確認其是否為其事業之必須？</p> <p>(2) 是否考量人民損失最少之方式徵收？</p> <p>(3) 興辦事業所造成之損害與明欲達成目的之利益有無明顯失衡？</p> <p>(4) 是否具體審查徵收案公益性、必要性、及是否符合比例原則？</p> <p>(5) 若主管機關辦理用地徵收時可完全避免危害當地居民之家園生活，及減少徵收毀壞地上現有建物所需之賠償，於國家財政亦有所助益之時，何不為之？</p>	<p>3. 依據行政程序法第 164 條，建議承辦單位將民眾陳情依性質分類，並邀請性質雷同之提案人共同參與小組討論，以免提案因個人對文字、或口語各自解讀不同而出現南轅北轍的理解，而討論出毫無說服力的結論，既浪費公帑也消耗民意。用心深入了解、廣聽意見、靈活調整，設計更人性化、更具土民情、更貼合住戶需求的都市計畫，才可避免製造民怨及怨民對政府的抗爭。</p> <p>4. 請盡速研擬「排除市地重劃原則」之細部計畫則。於不妨礙都市計畫及市地重劃配地原則下，審慎討論利民、不擾民、符合公益性、必需要性、及比例原則之計畫。不要讓歷史重演，也不要讓都市計畫與徵收再度成為媒體的笑柄。</p> <p>5. 農地與建地其價值完置全不同，其補償與處置之辦法也必須不同，建議相關單位審慎研議公平、公正的處置條件。</p> <p>6. 強徵合法建地與合法商用住宅與民宅，逼迫已自有產權的住戶向政府承租社會住宅，相關陳情人不但沒有因農地變建地而受益，反而因徵收讓有房變無房，這顯然是一個超級愚民的補償辦法，建議再議。</p> <p>7. 如政府承辦單位執意讓陳情人只做陳情不能參與討論，也不邀請地方民代討論與說明，就請承辦單位針對上述疑問及建議一一回覆以釋疑。</p>		<p>路系統架構，且為避免河岸公園之零碎，有關陳情人所陳之道路調整方案，建議維持現行計畫路型。</p> <p>5. 再查陳情位置係屬 61 年泰山都市計畫發布前所建之 1~2 層磚造建築，雖屬合法房屋，惟透過市地重劃有助於改善周邊環境，住戶拆遷之處理措施：</p> <p>(1) 對於重劃拆遷戶之補償機制按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」辦理地上物拆除及搬遷救濟事宜。</p> <p>(2) 後續將參照「台北市舉辦公共工程對於合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項」機制，將拆遷安置住戶納入社會住宅優先承租對象範疇。</p> <p>(3) 城鄉局及地政局刻正研擬提供整體開發地區之公有土地作為社會住宅用地之配套措施。</p>	
逕 2	新北市政府捷運工程處 五股泰山線輕軌運輸系統部	依變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案計畫書公展內容，本處規劃之五股泰山線輕軌運輸系統路線自 4-3 號計畫道路通過 6-1 號計畫道路路口，續沿 6-1 號道路南側之公園及體育用地後，於鄰近 6-1 號道路/臺 1 線路口及捷運聯開用地設置 W8 車站。	為利與捷運機場線 A5a 站轉乘，建議調整都計變更方案(詳如附件)，惠請 貴局納入變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)，以利捷運場站相互轉乘並符合民眾期待。	在重劃財務平衡及公設總量不變原則下，建議將輕軌路權範圍內部分住宅區變更為公園用地(公五)，現有公園用地	有關逕人 2 案建議配合五股泰山輕軌建設需要同意採納所陳事項。	依新北市政府研析意見，並同意於會中所提修正變更內容。 變更內容： 1. 為考量五股泰山輕軌所需路權，避免 6-1 號計畫道路南側住宅區未來無法指

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	陳情摘要	新北市研析意見	本會專案小組初步建議意見
	分路線途經泰山區與機場線A5a站			(公五)則等面積縮減變更為住宅區。		定建築線，同意6-1號計畫道路西側自4-3號計畫道路，東側至新北大道，道路寬度往南側拓寬10公尺，即6-1號計畫道路於本路段計畫寬度變更為30公尺。新增變更內容(詳表1及附圖一)，另本案涉及變更內容明細表編號第19-1、19-3及24內容之調整，調整內容詳附表2。

附表 1 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論」案逕向內政部陳情公民或團體陳情意見綜理表編號逕 2 案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
新增 37	1 計畫區北側，2 號道路(中山路)及	公園用地 (公五) (0.0819)	道路用地 (0.0819)	為考量五股泰山輕軌所需路權，避免 6-1 號計畫道路南側住宅區未來無法指定建築線，同意 6-1 號計畫道路西側自 4-3 號計畫道路，東側至新北大道，道路寬度往南側拓寬 10 公尺，即 6-1 號計畫道路於本路段計畫寬度變更為 30 公尺。	
	2 4-1 號道路(泰林路二段)路口北側	溝渠用地 (0.0254)	道路用地 (0.0254)		
	3 街廓	公園兼體育場用地 (0.2572)	道路用地 (0.2572)		
	4	住宅區 (0.0013)	道路用地 (0.0013)		
	5	住宅區 (0.0007)	道路用地 (0.0007)		



附圖一 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向內政部陳情公民或團體陳情意見綜理表編號逕 2 案變更內容示意圖

附表 2 配合逕 2 案修正編號 19-1, 19-3, 24 案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
19	1	貴仔坑溪兩側，6-1 號道路(文程路)至 2-4 號道路(新生路)間街廓	公園兼體育場用地 (2.3385) 住宅區 (0.7076) 住宅區 (1.1322) 道路用地(0.1399)	住宅區 (2.3385) 公園用地 (公十三) (0.7076) 公園用地 (公十四) (1.2721)	1. 配合新北市政府體育處「新北市國際標準壘球場設置計畫」，調整體育場用地區位。 2. 於貴仔坑溪兩側劃設公園，可作為貴仔坑溪蓄洪空間，提升防洪減災能力，確保居民生命財產安全。 3. 配合臺灣桃園機場聯外捷運計畫新增車站出入口與相關設施所需用地。 4. 預留使用輕軌建設與捷運 A5a 站旅客活動空間。
	3	公園兼體育場用地 (0.7166)	廣場兼停車場用地 (0.7166)		
24	貴仔坑溪西側，臨 4-3 號道路	住宅區 (0.5232)	公園用地 (公五之一) (0.5232)	1. 配合環境營造計畫調整並整合公園區位及使用。 2. 於貴仔坑溪兩側劃設公園，可作為貴仔坑溪蓄洪空間，提升防洪減災能力，確保居民生命財產安全。	

附件-新北市政府 103 年 11 月 28 日北府城都字第 1032246990 號函補充資料

變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案

內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見

【新北市政府補充說明】

一、針對本案內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見需新北市政府補充說明為再人 10、15、16、逕 1 案，新北市政府補充說明詳表 1。

表 1 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見【新北市政府補充說明】表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
再人 10	潘親怡 泰山二小段 54、54-1 等地號 (新北市泰山區泰林路二段 21 號)	新莊塭仔圳住宅區 20.09%，泰山塭仔圳住宅區 23.56%。新莊塭仔圳商業區 7.07%，泰山塭仔圳商業區 4.28%，新莊區有副都心加持商業行為鼎盛，而泰山雖為小地方，但藉捷運加持，應多加塑造。	建議比重可再評估，活絡泰山地方多元性商業性活動，泰山距離文化區不遠，應可多發展文創產業強化地方感，找出特色。	未便採納。 理由： 1. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定辦理。 2. 本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加 2.7186 公頃，占計畫面積 9.59%。	照市政府核議意見未便採納，惟請妥為補充未便採納理由。	未便採納。 理由： 1. 本地區商業區之規劃構想係配合生態都市發展策略，本計畫於 TOD 架構下及配合溪北 CBD 發展，沿捷運場站周邊地區劃設商業區，並朝向大街廓開發，且商業區依不同區位發展機能，規劃門戶中心商業區、多功能商業區及鄰里商業中心等 3 處，以提供大新莊知識產業園區及周邊住宅社區商業服務。 2. 另新、泰塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，新莊、泰山都市計畫商業區應依不同都市階層、計畫性質及地方特性檢討，查新莊都市計畫及泰山都市計畫之商業區分別可再增設 56.71 公頃、13.95 公頃，但就新、泰塭仔圳地區內，商業區面積有 56.9578 公頃，占新、泰塭仔圳地區計

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
						畫總面積 12.18%，已超過新莊、泰山都市計畫屬一般市鎮之商業區不得超過都市發展用地總面積 10%之規定，故考量公共設施服務水準及計畫人口，不增加商業區面積為宜。
再人 1 5	陳文奎、黃美玉、李秀如、黃葉瓊瑜、賴秀蓮泰山區泰山三段 103、103-1、103-4 地號	<p>1. 依據新北市政府「變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)」案及「擬定泰山都市計畫(既有發展區)細部計畫」案之變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)縮製參考圖檔所示，其中預擬 30M 道路(4-3)用地里恰巧為本戶及鄰里(檢附合法之土地、建物權狀及照片為佐證資料)之房屋所在地，以現況來看，該預計畫道路(4-3)左右兩側均為空地。建議預計畫道路(4-3)略偏兩側則可以完全不受道路開設之公用及當地居民之影響。</p> <p>2. 土地徵收範圍應審慎確認其是否為其事業之必須？是否就其最少之地徵收？其與欲達成目的之利益有無明顯失衡？審查徵收案之必要性、符合比例原則？行政單位辦理用地徵收時可完全避免危害當地居民之家園生活，及減少徵收毀壞地上建物所需之賠償，於國家財政亦有助益。</p> <p>3. 塹仔圳都更方案乃以「地易地」之「保障有住戶」為考量，必須顧及個別差異，主</p>	<p>1. 道路用地應以現住居民所有權為優先考量。</p> <p>2. 變更 4-3 道路設計，避免損害當地合法民宅建築物。</p> <p>3. 本戶從未收到與權益相關之都更計畫的一切通知，日後相關通告請及時送達，以免戶權受損。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為提高行車安全及貴子坑溪維護需要，4-3 號道路配合貴子坑溪線型，儘量筆直設計，路口也以正交處理，另考量市地重劃配地街廓大需求，決定進行計畫 4-3 號道路，不予調整。</p> <p>2. 另對於住戶拆遷之處理措施：</p> <p>(1) 對於重劃拆遷戶之補償機制按「新北興辦公共地工程用地興辦物拆遷救濟條例」及「本市興辦物拆遷救濟條例」辦理。有關本區房屋地劃設於「排除重劃原則」下，審</p>	併逕人 1 案。	詳表 2 逕人 1 案新北市政府補充說明欄。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
		<p>辦單位不應如此便宜行事，除整體性之通盤考量外，亦應以人民之最大福祉為依歸。</p> <p>4. 本區居民累世居住於此，為家族延續之根本，對於家園情感依賴不淺，政府機關為都市發展，立意雖佳，然在地區之發展為佳，應以在地居民生活為計、家庭生活為性。</p> <p>5. 建國大綱第二條：建設之首在民生，政府當傾力照顧人民食衣住行之基本需求，並未徵收補償地主，以地易地，在土地變更的條件下，地主可獲得相應之平衡，但居住於此的居民都不分與建築面積小，以「以地易地」之補償條件讓現住民以為難。對於面向文程路之 113~117 號之商用所造成之損失更難以估計。懇請新北市政府深入了解並周延考慮照顧現住民之基本生存需求。</p>		<p>評估該建物之原配置之可行情性。</p> <p>(3) 建議市府後照舉辦公共工程建設，將台北合農作及物拆遷安置事宜，注意「機制」，針對住戶承租標準。後續由地政局提供整體之住宅配置措施。</p> <p>(4) 建議後續由地政局提供整體之住宅配置措施。</p>		
再人 16	徐培原、徐燕德、徐秀英、中港厝段 96-33、96-62、96-33、107-21、107-53	在新北大道路邊不應為住宅區，應為商業區。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 新北大道為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線，在 TOD 發展架構下，於捷運場站周邊多劃設商業區，以避免傳統沿街面商業帶部分臨街行為對主幹</p>	照市政府核議意見未便採納，惟請酌予補充理由。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本地區商業區之規劃構想係配合生態都市發展策略，本計畫於 TOD 架構下及配合溪北 CBD 發展，沿捷運場站周邊地區劃設商業區，並朝向大街廓開發，且商業區依不同區位發展機能，規劃門戶中心商業區、多功能商業區及鄰里商業中心等 3 處，以提供大新莊知識產業園區及周邊住宅社區商業服務。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市都市計畫委員會決議	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
	、 115-1、 115-3、 115-4 及 116 地號 泰山段 一小段 604-2、 607、 609-4、 644、 644-1、 644-2、 644-3 及 722-3 地號 泰山段 二小段 283、 283-1 及 283-2 地號			道車流造成影響，並降低人車間衝突。 2. 新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，商業區面積檢討需就所在都市計畫區整體考量，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定辦理。本次泰山塭仔圳地區主要計畫商業區增加 2.7186 公頃，占計畫面積 9.59%。		2. 又新北大道為新莊及泰山重要聯外幹道，且為機場捷運線行經路線， <u>基於 TOD 發展架構下，商業區採捷運場站周邊劃設，以集中方式設置，避免沿街式商業帶造成路邊臨停行為對主幹道車流造成影響，並降低人車間衝突。</u> 3. 另新、泰山塭仔圳地區分屬新莊及泰山二處主要計畫區，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，新莊、泰山都市計畫商業區應依不同都市階層、計畫性質及地方特性檢討，查新莊都市計畫及泰山都市計畫之商業區分別可再增設 56.71 公頃、13.95 公頃，但就新、泰山塭仔圳地區內，商業區面積有 56.9578 公頃，占新、泰山塭仔圳地區計畫總面積 12.18%，已超過新莊、泰山都市計畫屬一般市鎮之商業區不得超過都市發展用地總面積 10%之規定，故考量公共設施服務水準及計畫人口，不增加商業區面積為宜。

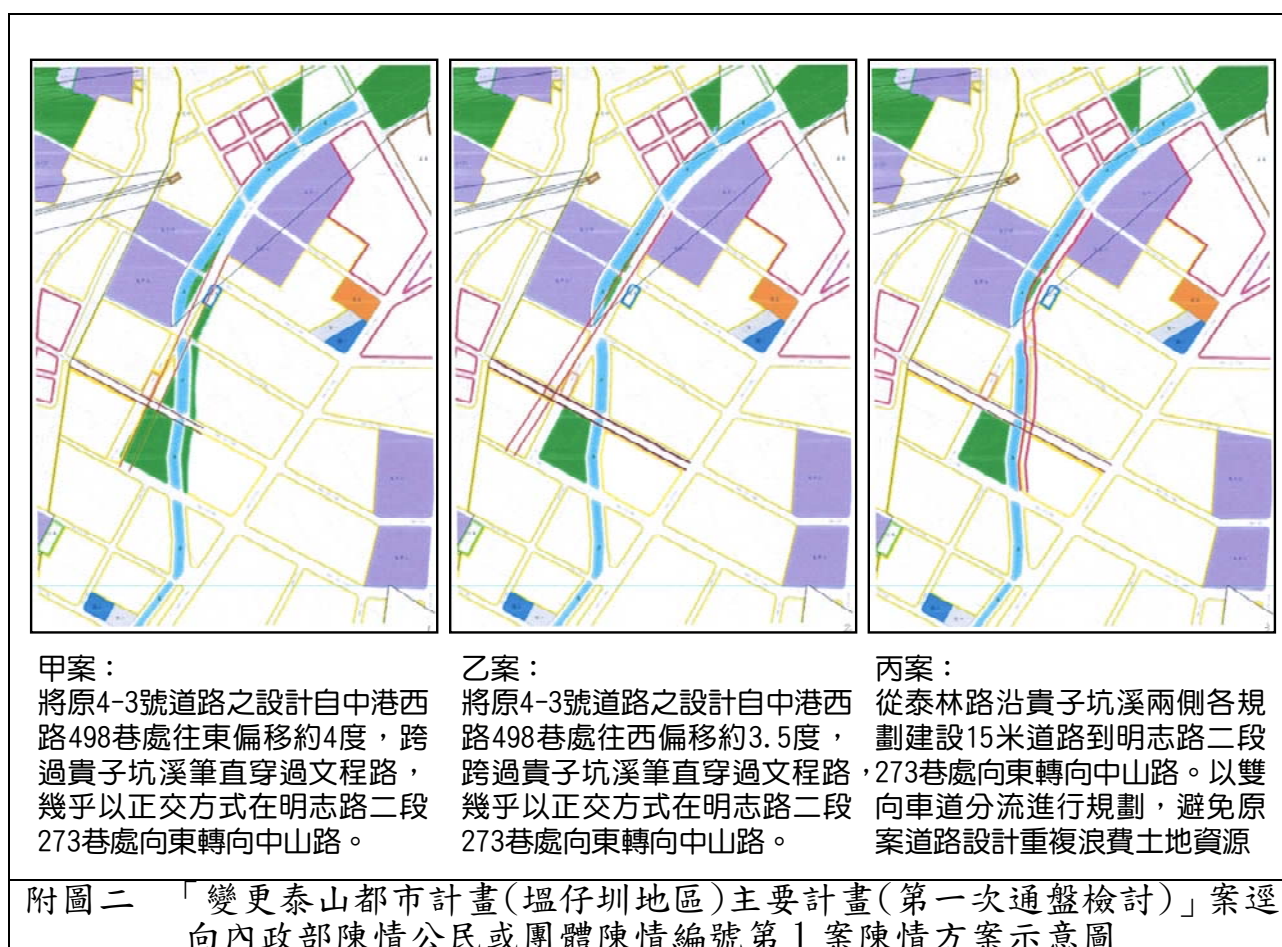
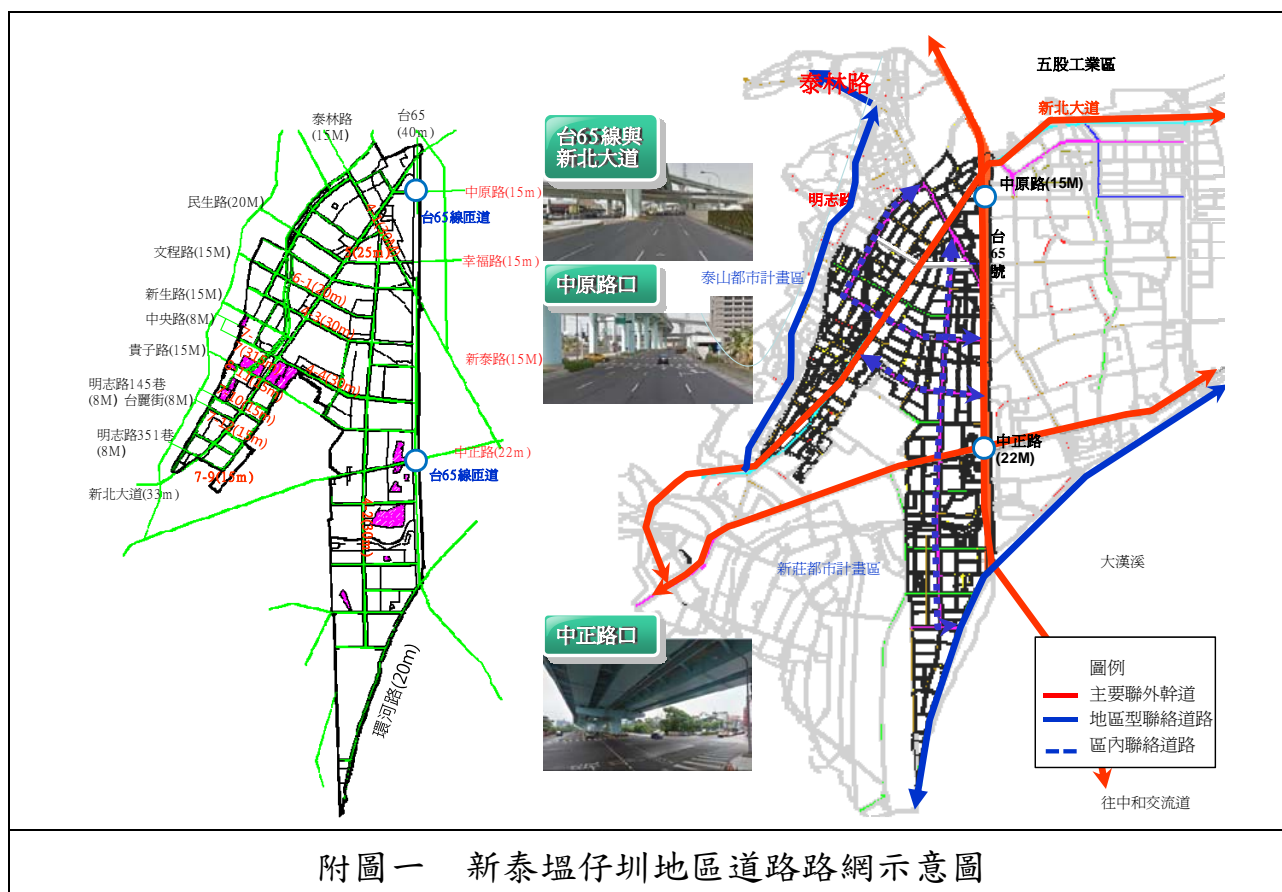
表 2 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案逕向內政部陳情公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市研析意見	本會專案小組初步建議意見	新北市政府補充說明
逕 1	陳文奎、黃美玉、賴洪玉貌、黃葉瓊瑜、張朝斌等 5 人 泰山區泰山段三小段 103、103-1、103-2、103-4、103-6 等地號	案由： 有關「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」，陳情人強烈質疑 4-3 道路規劃與 6-1 道路拓寬之不合理性；農地與建地採取相同的徵收補償方式，違背公平正義原則。新北市政府都市計畫委員會第 46 次會議審議案件過程未經充分討論即草率決議，嚴重損害當地合法住民之權益，建請審慎評估後再議。 依據： 新北市政府城鄉發展局 103 年 7 月 17 日公告之都市計畫委員會第 46 次會議紀錄。 說明： 1. 103 年 6 月 25 日城鄉發展局召開有關「變更新莊、泰山都市計畫案」會議，會議中只允許陳情人代表做三分鐘之口頭陳述，與會之委員並未依案討論、議決。103 年 7 月 3 日都市計畫委員會召開第 46 次會	陳情訴求要點： 1. 都市計畫的設計與陳情人所有的訴請及建議只要用心就可找到獲取雙贏的最大公約數，相關陳情人於前案建請修正 4-3 號道路之設計案，現經相關陳情人實地考察及充分討論後，提出修正意見三案(如下)，請再研議。 (1) 甲案(圖一)：將原 4-3 號道路之設計自中港西路 498 巷處往東偏移約 4 度，跨過貴子坑溪筆直穿過文程路，幾乎以正交方式在明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。貴子坑溪歷年來疏於清理，雨後時有異味，建議沿貴子坑溪兩側進行綠化並藉此機	未便採納。 理由： 1. 經查 4-3 道路及 6-1 道路係於 87 年發布之「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案，以特 2 號道路、一省道(新北大道)為主要道路系統架構為構想，垂直於二省道規劃 30 米區內環道(4-3 道路)，另亦平行 4-3 道路規劃 20 米之 6-1 道路作為區內次要道路。倘調整該等道路，恐影響全區道路系統規劃。 2. 又為解決泰山既有發展地區交通壅塞問題，於 87 年主要計畫中規劃 20-25 米之 6-1 道路及 5 號道路作以銜接明志路及二省道，有助於紓解明志路車流，分散至二省道。 3. 本案前經 103 年 7 月 3 日市都委會第 46 次決議，考量 4-3 及 6-1 號道路於民國 87 年變更主要計畫時業已確立，係本計畫區重要幹道，且 4-3 道路又為泰山五股輕軌線預定路廊，應配合貴子坑溪線型，儘量筆直設計，路口也以正交處理，另考量市地重劃配地街廓大小需求，故決議仍維持現行計畫路型，不予調整，以提高行車安全	本案請新北市政府就陳情人所提意見，研提 4-3 號道路修正之可能方案或道路修正在執行面及規劃面所遇困難因素為何？提請大會討論。	未便採納。 理由： 1. 塭仔圳地區分屬泰山及新莊二處都市計畫區，87 年配合三期防洪拆遷安置方案發布之變更「變更泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案，為縫合二處都市計畫區，放棄原計畫道路系統，以特 2 號道路、一省道(中正路)、二省道(新北大道)為聯外道路架構，規劃 30 公尺 4-2 號道路及 4-3 號道路為二計畫區主要道路，另考量地區交通路網完整性配合現有合法密集房屋，酌予調整道路線型位置(詳見附圖一)。 2. 按陳情人建議三個 4-3 號道路線型方案(詳見附圖二)： (1) 甲案將往左側偏移，與南側路口間距縮減，恐致 4-3 號道路交通干擾、增加車停等回堵之情形發生，另亦縮減公園用地(公五之一)面積，減少貴子坑溪沿線留設滯洪空間，影響該流域之防洪功能。 (2) 乙案劃設至計畫區外既有學校用地，而陳情土地則為緊鄰公園用地(公五之一)，形成周邊皆為開放空間之獨立戶，影響都市景觀及居住私密性及安全性。 (3) 丙案則將 4-3 號道調整至貴子坑溪右岸，配合貴子坑溪線型劃設，非筆直規劃，影響 4-3 道路屬主要

	<p>議；本案被列為審議案第七案，「塭仔圳」地區之所有案件(共 15 件)。相關陳情人所關切之議題(第七案之「再入 15 案」)並未深入討論即進行裁決。徵收合法住宅事關重大，影響相關陳情人權益甚巨，討論與決議過程卻未讓相關陳情人參與，故再次陳情，建請再議。</p> <p>2. 文程路為連接明志路二段至中山路二段之 15 米道路，原計畫預計將 6-1 號道路自民權街「草莓園社區」開始朝東拓寬為 20 米道路，拓寬的 5 米選擇在北面單號側，而不選擇南面沒有住戶的雙號側，也就是無論 4-3 號道路是否偏移，文程路 113-117 號都面臨道路拓寬的徵收的問題。明志路二段與文程路口北側的兩棟大樓-「可可亞」、「草莓園」等社區大樓建築維持不動，過了「草莓園」社區大樓建築才拓寬。如道路的規劃不應為避開現有住宅而偏移、道路規劃需考量正交原則、疏散明志路的交通壅塞又如此之重要，為何明志路二段接文程路的出入口維持 15 米，過了「草莓園」社區大樓才開始拓寬？這種設計只可能造成狹窄處之交通壅塞，也</p>	<p>會整頓其水質、景觀可兼顧環保綠化，建構綠色都市特色。原計畫之公園用地的面積得以補回、也可降低「信專」帶給附近住宅區居民高磁波的恐懼與傷害。</p> <p>(2)乙案(圖二)：將原 4-3 號道路之設計自中港西路 498 巷處往西偏移約 3.5 度，跨過貴子坑溪筆直穿過文程路，幾乎以正交方式在明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。原道路規劃用地規劃為住宅區，大公園不變。</p> <p>(3)丙案(圖三)：從泰林路沿貴子坑溪兩側各規劃建設 15 米道路到明志路二段 273 巷處向東轉向中山路。以雙向車道分流進行規劃，避免原案</p>	<p>及貴子坑溪維護需要。</p> <p>4. 承上，基於上開原則，調整該等道路，恐影響全區道路系統架構，且為避免河岸公園之零碎，有關陳情人所陳之道路調整方案，建議維持現行計畫路型。</p> <p>5. 再查陳情位置係屬 61 年泰山都市計畫發布前所建之 1~2 層磚造建築，雖屬合法房屋，惟透過市地重劃有助於改善周邊環境，住戶拆遷之處理措施：</p> <p>(1)對於重劃拆遷戶之補償機制按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」辦理地上物拆除及搬遷救濟事宜。</p> <p>(2)後續將參照「台北市舉辦公共工程對於合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項」機制，將拆遷安置住戶納入社會住宅優先承租對象範疇。</p> <p>(3)城鄉局及地政局刻正研擬提供整體開發地區之公有土地作為社會住宅用地之配套</p>	<p><u>幹道之交通機能。</u></p> <p>3. 考量 4-3 號道路本計畫區重要幹道，且又為五股泰山輕軌線預定路廊，應配合貴子坑溪線型，儘量筆直設計，以提高行車安全及貴子坑溪維護需要。又為解決泰山既有發展地區交通壅塞問題，於 87 年主要計畫中規劃 20~25 米之 6-1 道路及 5 號道路作以銜接明志路及二省道，有助於紓解明志路車流，分散至二省道，配合五股泰山輕軌建設需要道路寬度不宜縮減。</p> <p>4. <u>綜上，調整該等道路及就陳情人所陳之道路調整方案，恐影響全區道路系統架構及交通動線，且為避免河岸公園之零碎，建議維持現行計畫路型。</u></p> <p>5. 再查陳情位置係屬 61 年泰山都市計畫發布前所建之 1~2 層磚造建築，雖屬合法房屋，惟透過市地重劃有助於改善周邊環境，住戶拆遷之處理措施：</p> <p>(1)對於重劃拆遷戶之補償機制按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理地上物查估拆遷補償、救濟基準」辦理地上物拆除及搬遷救濟事宜。</p> <p>(2)後續將參照「台北市舉辦公共工程對於合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項」機制，將拆遷安置住戶納入社會住宅優先承租對象範疇。</p> <p>(3)城鄉局及地政局刻正研擬提供整體開發地區之公有土地作為社會住宅用地之配套措施。</p>
--	--	---	--	---

	<p>無法達到紓解明志路的交通壅塞，其必要性值得商榷。</p> <p>文程路已於民國78年拓寬一次，單號居民提供自家土地為道路公益使用，現在竟然又要再一次因公益之名被剝削，不知住民之權益何在？主責機關之公平正義何在？維持87年的計畫以建設馬路之名徵收合法建築及用地的手法，其現行都市計畫法修正的精神又何在？種種作為實難讓權益受損、民生無著之當地居民理解此計畫及決策之用意居心。</p> <p>3. 農地與建地的價值完全不同，塭仔圳都市計畫對兩者的處置辦法卻一致，塭仔圳的農地被徵收45%後變更為建地；而既有之建地被徵收45%後還是建地，基礎點不同卻以齊頭方式粗造的處置，既有住戶自然覺得不平與被剝削，這也是大埔案、機場開發案…原住戶不平的原因之一。都市計畫對土地的處置辦法與規定應周延，政府與相關執行單位應站在維護人民權益的立場找出解決及修正的辦法，而不應以不合理不周延的法條強押無辜百姓概括承受。</p> <p>4. 本次陳情再次提醒主管機關：</p>	<p>道路設計重複浪費土地資源。本案雖未顧及道路筆直原則，然可確保配合貴子坑溪線型，道路兩側可進行人行道景觀綠化並藉此機會整頓水質、加強綠化景觀兼顧環保，以創造區域都市特色。</p> <p>2. 重新評估 6-1 文程路道路拓寬之必要性。如拓寬有其必要性，建議自文程路118巷「泰友社區」東側、文程路南側拓寬、以免勞民傷財徒增民怨。</p> <p>3. 依據行政程序法第164條，建議承辦單位將民眾陳情依性質分類，並邀請性質雷同之提案人共同參與小組討論，以免提案因個人對文字、或口語各自解讀不同出現南轅北轍的理解，而討論出毫無說服力的結論，既浪費公帑也消耗民意。用心深入了解、廣聽意見、靈活調整，設計更人性化、更具風土民情、更貼合住戶需求的都市計畫，才可避免製造民怨</p>	措施。		
--	---	---	-----	--	--

		<p>(1)土地徵收範圍應審慎確認其是否為其事業之必須？</p> <p>(2)是否考量人民損失最少之方式徵收？</p> <p>(3)興辦事業所造成之損害與欲達成目的之利益有無明顯失衡？</p> <p>(4)是否具體審查徵收案公益性、必要性、及是否符合比例原則？</p> <p>(5)若主管機關辦理用地徵收時可完全避免危害當地居民之家園生活，及減少徵收毀壞地上現有建物所需之賠償，於國家財政亦有所助益之時，何不為之？</p>	<p>及怨民對政府的抗爭。</p> <p>4. 請盡速研擬「排除市地重劃原則」之細部原則。於不妨礙都市計畫及市地重劃配地原則下，審慎討論利民、不擾民、符合公益性、必要性、及比例原則之計畫。不要讓歷史重演，也不要讓都市計畫與徵收再度成為媒體的笑柄。</p> <p>5. 農地與建地其價值完全不同，其補償與處置之辦法也必須不同，建議相關單位審慎研議公平、公正的處置條件。</p> <p>6. 強徵合法建地與合法商用住宅與民宅，逼迫已自有產權的住戶向政府承租社會住宅，相關陳情人不但沒有因農地變建地而受益，反而因徵收讓有房變無房，這顯然是一個超級愚民的補償辦法，建請再議。</p> <p>7. 如政府承辦單位執意讓陳情人只做陳情不能參與討論，也不邀請地方民代討論與說明，就請承辦單位針對上述疑問及建議一一回覆以釋疑。</p>			
--	--	---	---	--	--	--



第 5 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存用地(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區建林段 795、795-1、796、799 地號等 4 筆土地))案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會103年07月25日第47次會審查通過，並准新北市政府103年9月17日北府城開字第1031732822號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、楊委員龍士、邱委員英浩、張委員馨文、王委員靚琇等5位委員組成專案小組，專案小組已於103年11月19日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於104年1月5日新北府城開字第1032466896號函送相關回應對照表到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府104年1月5日北府城開字第1032466896號函送補充計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組103年11月19日初步建議意見：

本案請新北市政府就下列各點詳予補充外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條之規定，請詳予補充新北市政府所訂定容積移轉審查許可條件、本案符合容積移轉條件及本案容積移轉之必要性及適宜性，納入計畫書，以資查考。
- 二、請詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積計算方式，納入計畫書，以資查考。。
- 三、請補充檢討林口特定區公共設施開闢情形及土地使用容積使用情形，並針對接收基地容積移入後，對林口特定區都市環境之影響衝擊分析資料，並說明合理性，納入計畫書。
- 四、請新北市政府詳予補充對於都市計畫地區容積總量管制之原則及目前對於容積移轉機制之執行情形（包括後續如何管控之問題），納入計畫書，作為類似案件之參考。

第 6 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存用地(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區建林段 802 及 803 地號等 2 筆土地)) 案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會103年07月25日第47次會審查通過，並准新北市政府103年9月17日北府城開字第1031732822號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、楊委員龍士、邱委員英浩、張委員馨文、王委員靚琇等5位委員組成專案小組，專案小組已於103年11月19日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。新北市政府依上開初步建議意見辦理後於104年1月5日北府城開字第1040004565號函送相關回應對照表到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府104年1月5日北府城開字第1040004565號函送補充計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組103年11月19日初步建議意見：

本案請新北市政府就下列各點詳予補充外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條之規定，請詳予補充新北市政府所訂定容積移轉審查許可條件、本案符合容積移轉條件及本案容積移轉之必要性及適宜性，納入計畫書，以資查考。
- 二、請詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積計算方式，納入計畫書，以資查考。。
- 三、請補充檢討林口特定區公共設施開闢情形及土地使用容積使用情形，並針對接收基地容積移入後，對林口特定區都市環境之影響衝擊分析資料，並說明合理性，納入計畫書。
- 四、請新北市政府詳予補充對於都市計畫地區容積總量管制之原則及目前對於容積移轉機制之執行情形（包括後續如何管控之問題），納入計畫書，作為類似案件之參考。

第 7 案：新北市政府函為「古蹟土地申請跨區容積移轉(永和都市計畫中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地容積跨區移入林口特定區計畫-麗林段 383 地號等 1 筆土地)案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會103年08月26日第48次會審查通過，並准新北市政府103年11月4日北府城開字第1032067167號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請新北市政府就下列各點詳予補充資料外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條之規定，請詳予補充新北市政府所訂定容積移轉審查許可條件、本案符合容積移轉條件及本案容積移轉之必要性及適宜性，納入計畫書敘明，以資查考。

二、請詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積計算方式，納入計畫書敘明，以資查考。

三、請補充檢討林口特定區計畫公共設施開闢情形及土地使用容積使用情形，並針對接收基地容積移入後，對林口特定區都市環境之影響衝擊分析資料，並說明合理性，納入計畫書。

四、請新北市政府詳予補充對於都市計畫地區容積總量

管制之原則及目前對於容積移轉機制之執行情形(包括後續如何管控之問題)，納入計畫書，作為類似案件之參考。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 102 年 9 月 27 日第 225 次會審議通過，並准嘉義縣政府 103 年 2 月 14 日府經城字第 1030027095 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、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、謝前委員靜琪、張委員馨文、林委員志明及王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 5 月 2 日及 103 年 8 月 26 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經嘉義縣政府於 103 年 12 月 8 日府經城字第 1030226261 號函送依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表原編號十五案，參採嘉義縣政府列席人員建議，納入該府辦理中之公共設施用地專案通盤檢討案考量，故本案暫予保留外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及嘉義縣政府 103 年 12 月 8 日府經城字第 1030226261 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見：(彙整 103 年 5 月 2 日及 103 年 8 月 26 日)

中埔都市計畫於民國 63 年 4 月 11 日發布實施，其後曾辦理過三次通盤檢討，分別於民國 73 年 4 月 16 日、80 年 11 月 5 日及 91 年 12 月 4 日發布實施，檢討至今辦理過六次個案變更；民國 98 年 8 月莫拉克颱風造成嚴重災情，尤其在南部各縣市帶來嚴重水患，在國土保育為先之理念下，配合莫拉克颱風災後重建辦理相關都市計畫作業，本計畫區雖於莫拉克風災期間未受損害，考量國土保安與永續生態之理念，仍應重新全面檢討並研擬整體防災策略，故進行本計畫區之都市計畫通盤檢討作業。另考量現況地形多年來有所變遷，與現行都市計畫紙圖有多處不符，因此配合本次通盤檢討辦理本計畫區之都市計畫圖重製作業。重製後計畫面積為 108.82 公頃。本案除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

- (一) 請嘉義縣政府詳為補充說明上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動，整合各該相關指導建議，以為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則。
- (二) 請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、道路服務水準、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。
- (三) 請縣政府補充有關中埔鄉產業之特色、人文景觀及公共設

施之分析資料包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等項目，並提出計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 3,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 0.07 公頃。又本計畫區公園、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，為計畫面積 1.09%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，不足之公共設施用地，採納縣政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，將俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充；另國中、小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。。

三、都市防災計畫：本次通盤檢討係配合莫拉克颱風災後重建辦理相關都市計畫作業，故有關都市防災部分，請縣政府針對中埔鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，尤其應就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

- 四、生態都市發展策略：為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合中埔鄉當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。
- 五、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 六、社會福利設施：依計畫書 38 頁記載本區人口結構型態屬於高齡少子化，故請補充有關老年化指數，以因應人口結構型態轉變，落實社區照護，並請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- 七、有關整體開發部分，請縣政府查明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，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部 98 年 5 月 8 日台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 八、本計畫區擁有獨特且豐富之自然景觀資源，未來發展定位宜朝向綠色觀光主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫

定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

十、其他及應補充事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，超出變更內容與原公開展覽內容者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 為確保都市計畫具體可行，應以市地重劃方式開發部分：
 - 1. 請嘉義縣政府於委員會審議通過紀錄文到 3 年內依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
 - 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重新辦理檢討變更。

十一、為符實際及講求效率，本計畫嘉義縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、變更內容明細表部分：如附表一。

十三、土地使用分區管制要點：如附表二。

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

附表一：變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置 / 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫	新 計 畫		
一	一	計畫年期	100 年	125 年	依據都市計畫通盤檢討辦法，修正計畫年期至民國 125 年。	配合已公布實施之全國區域計畫年期，將計畫年期修正為民國 115 年。
二	二	都市計畫圖重製	紙圖 (比例尺 1/3000)	重製後數值圖 (比例尺 1/1000)	配合莫拉克颱風災後重建專案計畫，針對本計畫區地形及都市計畫圖進行重測及重製疑義作業，並依會議決議經嘉義縣政府公告審議成果，變更本區都市計畫圖及比例尺。	照縣政府核議意見通過。
三	三	依重製作業成果修正計畫範圍面積、各項土地使用及公共設施用地面積	計畫面積 109.20 公頃、表八	計畫面積 108.82 公頃、表八	1、本次係經重製疑義作業，經嘉義縣政府審議成果公告後，配合變更本區計畫面積及區內各項土地使用及公共設施用地面積。 2、本計畫區經重製作業完成後，有關各項土地使用分區、公共設施等面積，將依本次都市計畫圖重製成果面積為準，作為本次檢討之依據。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位置/項目	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			現行計畫	新計畫		
四	四	中埔國小南側與農業區交界處	學校用地(文小) 0.14 公頃	農業區 0.14 公頃	依據重製疑義作業第17案(編號F1-1)會議結論，按地籍提列變更(變更部份地號1703)。	照縣政府核議意見通過。
		中埔國小東側與農業區交界處	農業區 0.02 公頃	學校用地(文小) 0.02 公頃	依據重製疑義作業第17案(編號F1-1)新增結論，按地籍地籍提列變更(變更部份地號1703)。	
五	五	機二用地東側住宅區之道路截角	道路用地 0.00 公頃	住宅區 0.00 公頃	依據重製疑義作業第18案(編號F1-2)會議結論，按樁位線標準截角提列變更(變更面積為35.99m ²)。	除請縣政府將本案變更原則補充納入變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	六	親子公園北方4米人行步道及8米道路	住宅區 0.01 公頃	道路用地 0.01 公頃	依據重製疑義作業第19案(編號F1-3)會議結論，按樁位線標準截角提列變更。	除請縣政府將本案變更原則補充納入變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
			道路用地 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃		
七	七	中埔國小北側商業區道路截角	道路用地 0.00 公頃	商業區 0.00 公頃	依據重製疑義作業第20案(編號F1-4)會議結論按樁位線標準截角提列變更(變更面積為40.19m ²)	除請縣政府將本案變更原則補充納入變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
八	八	兒二用地之道路截角、兒二用地東側住宅區截角	道路用地 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃	依據重製疑義作業第21案(編號F3-1)、第30案(G9)及第31案(編號G10)會議結論，按樁位線標準截角提列變更。	除請縣政府將本案變更原則補充納入變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
			住宅區 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃		

原 編 號	新 編 號	位 置/項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫	新 計 畫		
九	九	五號道路西側 路段(市場用 地東北側住宅 區道路截角)	道路用地 0.01 公頃	住宅區 0.01 公頃	依據重製疑義作業第 30 案(編號 G9)會議結論按樁位線標準截角 提列變更(變更面積分別為 15.01m ²)	除請縣政府將本 案變更原則補充 納入變更理由 外，其餘照縣政 府核議意見通 過。
十	—	中埔國中西 北、西南側範 圍界	農業區 0.01 公頃	學校用地 0.01 公頃	1、中埔國中西北側依據學校地 籍線(埔美段 639 地號部分範圍) 調整學校邊界(變更面積為 74m ²)。 2、另原計畫劃設國中用地時， 徵收後留有畸零地(埔美段 640 地號)，無法妥善使用，考量民 眾權益且徵得校方代表同意徵 收，本次將此筆地號範圍納入學 校用地(變更面積為 22m ²)。	照縣政府核議意 見通過。
			學校用地 0.17 公頃	農業區 0.17 公頃	3、中埔國中西南側範圍，現況 位於國中圍牆外側(埔美段地號 627、630、633、643 及 644 部分 範圍)，經校方代表表示無擴校 開闢需求，為顧及民眾權益，本 次變更為原分區(農業區)使 用，並依本縣都市計畫土地變更 回饋審議原則第四條規定無須 回饋。	

原 編 號	新 編 號	位 置 / 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫	新 計 畫		
十一	十一	中埔國小西側、市場用地南側之停二用地	停車場用地 (停二) 0.29 公頃	機關用地 (機三) 0.29 公頃	1、本計畫內停二用地現況為舊有閒置菸葉廠，原計畫為機三用地，於 91 年第三次通盤檢討時，基於現況廢棄多年，為補停車場用地不足，變更為停車場用地使用。 2、本次基於中埔鄉公所用地需求，中埔村現無活動中心、村辦公室亦長期借用民宅辦公，變更停二用地為機關用地，後續配合內政部「村里集會所活動中心興建修繕暨老人福利設施修繕及充實設備專案計畫」申請經費興闢。 3、惟未來興闢計畫應至少提供 0.02 公頃作為公共停車空間，俾以兼具公共服務、停車、防災救災、生活育樂等功能。	本案參據縣政府及中埔鄉公所列席人員說明，確為因應中埔鄉活動中心之使用需求，故照縣政府核議意見通過；惟考量本計畫區內公共停車需求、為維持既有開放及停車空間比例，將變更後機關用地之遮蔽率修正為不得大於 30%、容積率修正為不得大於 60%，且開放空間部分應優先作為公共停車之用。
十二	十二	中埔國中東北側一號道路部份路段	道路用地 0.06 公頃	住宅區 0.06 公頃	1、本案為民國 68 年 11 月 30 日公告個變案，緣起於公路局計畫於 68 年度預算辦理一號道路拓寬及改道。本次經公路總局出席代表表示本案用地變更無涉及台三線現有計畫寬度範圍內，且已無實質開闢需求。 2、鑒於現況已無道路開闢實質需求，本次考量民眾權益及生態防災理念避免大規模土方開闢，本次依原個案變更路段之範圍變更為鄰近分區(住宅區、行政區、保護區及農業區)。	參據縣政府列席人員說明，本案係為配合 1 號道路截彎取直新闢路徑之用，惟自 68 年變更迄今尚未完成開闢，且目前周邊道路系統服務水準良好，故本案如取得主管機關（公路總局）已無開闢需求之同意函時，照縣政府核議意見通過；否則維持原計畫。
			道路用地 0.05 公頃	行政區 0.05 公頃		
			道路用地 0.30 公頃	保護區 0.30 公頃		
			道路用地 0.05 公頃	農業區 0.05 公頃		

十三	十三	機二南側商業區	<p>商業區(附) 0.13 公頃 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置停車場用地及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)並俟細部計畫原成法定程序發布實施後始得發照建築)。</p>	<p>商業區(附) 0.13 公頃 調整建蔽率及容積率，以解除整體開發限制：建蔽率 50%、容積率 150%。</p>	<p>1、現行計畫「變更中埔都市計畫（第三次通盤檢討）」書中缺漏原附帶條件本次檢討應予以補正，考量基於現況使用、公平正義並兼顧民眾權益等原則，依「都市計畫整體開發地區處理方案」變更原附帶條件，調整本區建蔽率、容積率為 50%、150%。 2、另為兼顧土地所有權人權益並鼓勵加速開發時程，建築基地自都市計畫發布實施之日起，依本次土地使用管制要點規定，於一定時程內申請並領得建造執照者，得給予容積獎勵(詳土管內容第五條規定)。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 將變更後新計畫之商業區（附）修正為商業區（一）。 2. 變更後新計畫及變更理由 2 之內容，請配合「土地使用分區管制要點」之審議結果，妥為修正。</p>
----	----	---------	--	---	---	---

原 編 號	新 編 號	位置/項目	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			現行計畫	新計畫		
十四	--	中埔鄉公所對面民宅與中埔郵局之計畫道路	道路用地 0.00 公頃 (54.9 平方公尺)	住宅區 0.00 公頃 (54.9 平方公尺)	1、本次檢討兩側街廓縱深達 75 公尺，基於防救災安全仍維持計畫道路使用。 2、參酌內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」消防車輛救災動線指導原則，並兼顧陳情人合法建物及沿側土地所有權人權益，配合現況調整本段道路北段出入口處線型(往西側平移)及寬度(原寬度為 8 公尺)變更為 6 公尺。	照縣政府核議意見通過。惟請縣政府將免回饋理由及原則，補充納入變更理由，以資完備。
			住宅區 0.00 公頃 (26.63 平方公尺)	道路用地 0.00 公頃 (26.63 平方公尺)		
十五	--	兒二用地	道路用地 0.00 公頃 (33.05 平方公尺)	住宅區(附) 0.00 公頃 (33.05 平方公尺)	1、本案為原公展草案第十案，係依據重製疑義作業第 21 案(編號 F3-1)會議結論按樁位線標準截角提列變更(變更面積分別為 33.05m ²)。 2、本次配合調整變更編號。	本變更內容涉及兩部分，為利審議及效率，請依下列初步建議意見，分開製作變更內容。 1.變更道路用地為住宅區(附)部分，係配合本計畫圖重製疑義作業之決議依據樁位調整道路截角，故變更「道路用地」為「兒童遊樂場用地二」。 2.變更「兒童遊樂場用地二」(包括上開變更案)及農業區為住宅區(附)部分，原則同意，惟請縣政府於提大會審議前，如能取得地政單位可行性評估並完成變更範圍內土地權利所有人意願調查時，提會報告，否則本案暫與保留。
			兒二用地 0.21 公頃	住宅區(附) 0.64 公頃 附帶條件：公地部分優先劃設公共設施外，私地部分應提供 40%之土地為公共設施，並另行擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發，俟細部計畫完成法定程序，始得建築。	1、考量兒二用地多年未徵收開闢，為維護民眾權益，本次建議暨鄰近農業區，變更為住宅區使用，並為整體開發。 2、另因應兒童遊樂場面積減少，並保留現況水圳流暢，予以增列本範圍之附帶條件，範圍內公共設施集中劃設，並應以現況水圳為優先範圍指定留設為兒童遊樂場之用。	
			農業區 0.43 公頃	公共設施集中劃設，並應以現況水圳為優先範圍指定留設為兒童遊樂場之用，且須保持其水域通暢。		
十六	十四	修訂土地使用分區管制要點			配合本次勘查及環境敏感潛勢分析結果，修訂土地使用分區管制要點，以利實需，條文對照表詳附錄四。	併土地使用分區管制要點討論。

附表二：土地使用分區管制要點

原計畫條文	縣都委會決議後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	維持原條文內容。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	維持原條文內容，調整文字格式。	照縣政府核議意見通過。
--	<u>三、住宅區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。附帶條件為公地部分優先劃設公共設施外，私地部分應提供 40%之土地為公共設施，並另行擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發，俟細部計畫完成法定程序，使得建築。公共設施集中劃設，並應以現況水圳為優先範圍指定留設為兒童遊樂場之用，且須保持其水域通暢。</u>	本次新增，本次配合變更為住宅區並為整體開發。另因應兒童遊樂場面積減少，並保留現況水圳流暢，予以增列本範圍之附帶條件，範圍內公共設施集中劃設，並應以現況水圳為優先範圍指定留設為兒童遊樂場之用。	併變更內明細表第十五案討論。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	<u>四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>	維持原條文內容，調整調次。	照縣政府核議意見通過。

原計畫條文	縣都委會決議後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見															
--	<p><u>五、商業區(附)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。為兼顧土地所有權人權益並鼓勵加速開發時程，建築基地自都市計畫發布實施之日起，依下表時程申請並領得建造執照者，得給予容積獎勵。</u></p> <table><tr><th colspan="3">開發期程獎勵</th></tr><tr><th>年限</th><th>獎勵容積</th><th>獎勵後容積率</th></tr><tr><td>2 年內</td><td>30%</td><td>195%</td></tr><tr><td>3 年內</td><td>20%</td><td>180%</td></tr><tr><td>5 年內</td><td>10%</td><td>165%</td></tr></table>	開發期程獎勵			年限	獎勵容積	獎勵後容積率	2 年內	30%	195%	3 年內	20%	180%	5 年內	10%	165%	本次新增，現行計畫「變更中埔都市計畫（第三次通盤檢討）」書中缺漏原附帶條件，本次檢討應予以補正，考量基於現況使用、公平正義並兼顧民眾權益等原則，變更原附帶條件，調整本商業區建蔽率 50%、容積率 150%。另為兼顧土地所有權人權益並鼓勵加速開發時程，建築基地自都市計畫發布實施之日起，依本次土地使用管制要點規定，於一定時程內申請並領得建造執照者，得給予容積獎勵。	配合變更內明細表第十三案，刪除開發期程獎勵，並將條文修正為： <u>五、商業區(一)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>
開發期程獎勵																		
年限	獎勵容積	獎勵後容積率																
2 年內	30%	195%																
3 年內	20%	180%																
5 年內	10%	165%																
四、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	<u>六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u>	維持原條文內容，調整文字格式及條次。	照縣政府核議意見通過。															
五、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	<u>七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	(同上)	照縣政府核議意見通過。															
六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	<u>八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；其中機三用地未來至少提供 0.02 公頃作為公共停車空間以兼顧計畫區之停車需求。</u>	修訂條文，本次配合中埔鄉公所用地需求變更停二用地為機關用地(機三)，為因應停車場不足疑慮，本用地應配合提供足夠停車空間，俾以兼具服務基層、防災救災等功能，故修訂本條文內容。	配合變更內明細表第十一案，除將機關用地(三)之建蔽率修正為不得大於 30%、容積率修正為不得大於 60%，且開放空間部分，應優先作為公共停車使用外，其餘照縣政府核議意見通過。															

原計畫條文	縣都委會決議後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見
七、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	<u>九</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文內容，調整文字格式及條次。	照縣政府核議意見通過。
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。	<u>十</u> 、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。	維持原條文內容，調整文字格式及條次。	照縣政府核議意見通過。
九、停車場用地之建蔽率不得大於百分之六十，作立體使用時，容積率不得大於百分之一八〇。	<u>十一</u> 、停車場用地之建蔽率不得大於 60%，作立體使用時，容積率不得大於 180%。	(同上)	照縣政府核議意見通過。
--	<u>十二</u> 、 <u>污水處理場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，並採生態工法整體規劃。</u>	本次新增，配合生態、防災增設規定，減緩都市雨水逕流增加都市防災效益。	除將「並採生態工法整體規劃」刪除，請另於計畫書之生態都市發展策略章節內妥為敘明，以作為整體性之指導準則外，其餘照縣政府核議意見通過。

原計畫條文	縣都委會決議後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦法理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之三十為限。</p> <p>1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其</p>	<p><u>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及避難空間</u>，訂定<u>下列獎勵措施</u>：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦法理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供<u>下列使用者</u>，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之<u>百分之三十</u>為限。</p> <p>1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p><u>3、開發基地或建築物留設避難空間供緊急避難、安置使用，經目的事業主管機關核准者。</u></p>	<p>修訂條文，本次配合防救災機制，增列留設避難空間相關獎勵內容，並配合調整文字格式及條次。</p>	<p>配合都市計畫法台灣省施行細則規定，除將獎勵容積之上限修正為 20% 外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>

原計畫條文	縣都委會決議後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見
<p>集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2、建築物留設空間與天桥或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			
<p>十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木、以美化環境。</p>	<p><u>十四、建築基地內之法定空地應至少留設 1/2 種植花草樹木綠化環境，且法定空地透水率至少應達 50%；公有建築或公共設施應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p>	<p>修訂條文，本次配合生態緩衝永續環境發展，增列透水率及立體綠化等內容，並配合調整文字格式及條次。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

原計畫條文	本次變更條文	變更理由	專案小組初步建議意見																						
<p>十二、為因應實際發展需要，增訂退縮建築及停車空間設置規定如下：</p> <p>一、建築退縮規定</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr><tr><td>行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr></table> <p>二、停車空間設置規定</p> <p>住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。</p>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地。	<p>十五、為因應實際發展需要，增訂退縮建築及停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)建築退縮規定</p> <table><tr><th>使用分區</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td rowspan="3">退縮部分得計入法定空地。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td></tr><tr><td>行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td></tr></table> <p>(二)停車空間設置規定</p> <p>住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。</p>	使用分區	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	<p>修訂條文，本次考量本計畫區屬鄉街發展型特質，修正管制範圍地區，並配合調整文字格式及條次。</p>	<p>照縣政府核議通過。</p>
分區及用地別	退縮規定	備註																							
住宅區	自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。																							
商業區	自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。																							
行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地。																							
使用分區	退縮規定	備註																							
住宅區	自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。																							
商業區	自道路境界線至少退縮2公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。																								
行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。																								

原計畫條文	本次變更條文	變更理由	參考意見
--	<u>十六、為提升都市保水性能及有效達到防救災目標，建築基地之實際地下開挖率不得超過法定最大建蔽率加 10%。</u>	本次增訂，為提升都市生態指標，增訂相關規定。	建議照縣政府核議意見通過。
--	<u>十七、計畫區內各公有建築基地、公共設施用地皆應設置兼具水景、滯洪之雨水調節滲透設施。</u>	本次增訂，為提升都市生態指標，減緩都市洪峰，增訂相關規定。	建議照縣政府核議意見通過。
--	<u>十八、計畫區內公園用地得供生態、滯洪使用，精算綠覆面積及透水率至少應達 70%，並採生態工法整體規劃，鋪面應以透水設計為原則。</u>	(同上)	除將「並採生態工法整體規劃，鋪面應以透水設計為原則」刪除，請另於計畫書之生態都市發展策略章節內妥為敘明，以作為整體性之指導準則外，其餘照縣政府核議意見通過。

原計畫條文	本次變更條文	變更理由	參考意見
--	<p><u>十九、為達示範之效，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物應設置節約能源設施或綠能設施，並鼓勵設置太陽能發電系統設備，以符合綠建築規範為原則朝永續生態目標發展。前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</u></p> <p><u>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</u></p> <p><u>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</u></p> <p><u>(三)建築物屋頂設置太陽光電設備所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。</u></p>	<p>本次增訂，為朝生態城市目標發展，增訂相關規定。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<p><u>二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u></p>	<p>配合調整條文項次</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 4 月 25 日第 25 次會及 102 年 7 月 25 日第 27 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 10 月 22 日府都規字第 1020934687 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

（二）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、案經簽奉核可，由本會謝前委員靜琪（召集人）、邱委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏、王前委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 1 月 22 日及 103 年 7 月 4 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 103 年 11 月 20 日府都規字第 1031073666 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 103 年 11 月 20 日府都規字第 1031073666 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 103 年 7 月 4 日初步建議意見(本次係彙整歷次小組建議意見):

溫士頓醫藥股份有限公司，為「高速公路永康交流道附近特定區計畫」區內之工廠，並於民國 94 年獲政府評定為優良藥廠，現為符合歐盟 GMP 標準規定，需避免交叉汙染非直接生產品接觸之物料系統，且現有廠房已不敷使用，原有廠房生產線應予以更新，以提升整體生產效能，案並獲經濟部於民國 101 年核准同意擴建，因此臺南市政府據該公司之申請辦理變更部分農業區(0.229 公頃)為零星工業區，本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過。

- 一、請將本案擴廠後對周邊環境之影響及改善措施、是否符合市府對本計畫區之整體土地使用計畫，並補充說明鄰近工業區土地之使用現況、開闢率及確實無工業區可供擴建之情形等資料，納入計畫書敘明，以為本案變更參據。
- 二、請補充申請開發單位(溫士頓醫藥股份有限公司)，預期擴建計畫完成增加產量後，其年產值變化、產業聚集效應及增加就業機會等，並納入計畫書敘明。
- 三、為避免擴廠後因其製程、原物料使用量、廢水量及廢棄物產生之變動，對鄰近農業區產生灌溉排水污染，及對環境造成噪音、安全衝擊影響，故請詳為補充廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容，並研提相關解決對策後，納入計畫書敘明，以為執行依據。
- 四、為提供安全之生產作業環境及避免緊急危難，請市府將防災計畫補充納入計畫書敘明，以資妥適。
- 五、本案已由申請人自擬細部計畫並劃設變更土地總面積 30%之土地

作為公共設施用地，惟查其分布零散且無聯外道路可通達，區位缺乏自明性、開放性，故除請市政府妥為調整劃設外，並補充公共設施用地計畫（含留設位置、面積、佔總變更土地面積之比例等內容），並提升為主要計畫（詳圖一），以資妥適。

- 六、經查現有廠房業已超出本次變更範圍，且位於永康排水堤防預定線，又原廠區部分建築物亦位於堤防預定線上，其超出部分均應請市府妥為研提具體處理措施，並納入計畫書敘明，以利查考。
- 七、本案開發方式擬採自行開發方式辦理，有關應捐贈之公共設施用地，為確保該公共設施用地之公共用途，建議後續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南市政府簽訂協議書，具結保證依自行開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。
- 八、有關本案公共設施用地究為申請人無償捐贈，或折算後繳交代金，應請市政府納入計畫書詳為補充敘明。
- 九、本案如需實施環境影響評估，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。
- 十、為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

表一：計畫範圍土地清冊表

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	所有權人
臺南市	永康區	鹽新段	204	0.0165	0.0150	溫士頓醫藥股份有限公司
			208	0.0240	0.0240	
			234	0.2115	0.1907	
合計					0.2297	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二：土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	佔計畫面積比例(%)	備註
土地使用分區	零星工業區	0.1606	70	規劃公共設施用地：綠地，面積為0.0691公頃，佔變更計畫總面積30%。
公共設施用地	綠地	0.0691	30	
合計		0.2297	100	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一：變更示意圖

第 10 案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）」案。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 102 年 7 月 1 日第 188 次會審議通過，並准屏東縣政府 102 年 9 月 18 日屏府城都字第 10227594800 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、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會周前委員志龍、賴委員美蓉、謝前委員靜琪、林委員秋綿、張委員馨文、林委員志明及王前委員銘正等 7 人組成專案小組，並由周前委員志龍擔任召集人，於 102 年 12 月 9 日、103 年 5 月 20 日及 103 年 6 月 5 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經屏東縣政府 103 年 11 月 11 日屏府城都字第 10373180000 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照屏東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、有關變更內容綜理表編號 9，參採縣政府列席代表之意見，同意將原擬變更之 55 處人行步道用地，依縣政府所提檢討原則（如附表一），修正為 29 處維持原計畫，餘 26 處變更為道路用地（未註明寬度之道

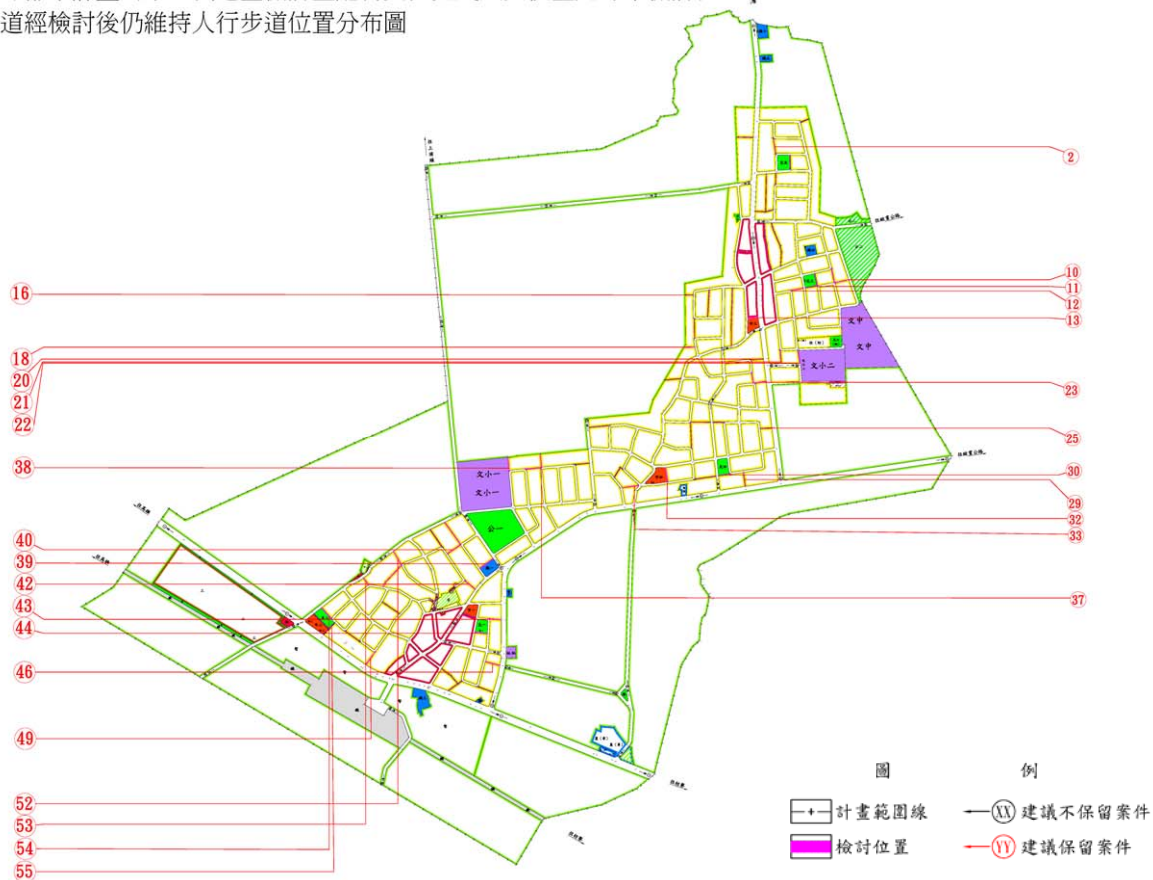
路)，如後附圖一及附圖二：

附表一：人行步道檢討變更原則表

項目	檢討變更原則
維持既有人行步道功能(維持原計畫)	(1)兩側建築基地僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路
	(2)臨接學校、公園、綠地等公共設施
	(3)與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統
檢討變更為廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間(變更為道路用地)	(1)現況已成為既有道路或連接既有道路供車輛通行使用者
	(2)兩側或一側之街廓深度達 70 公尺以上，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間
	(3)兩側或一側可建築土地，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間

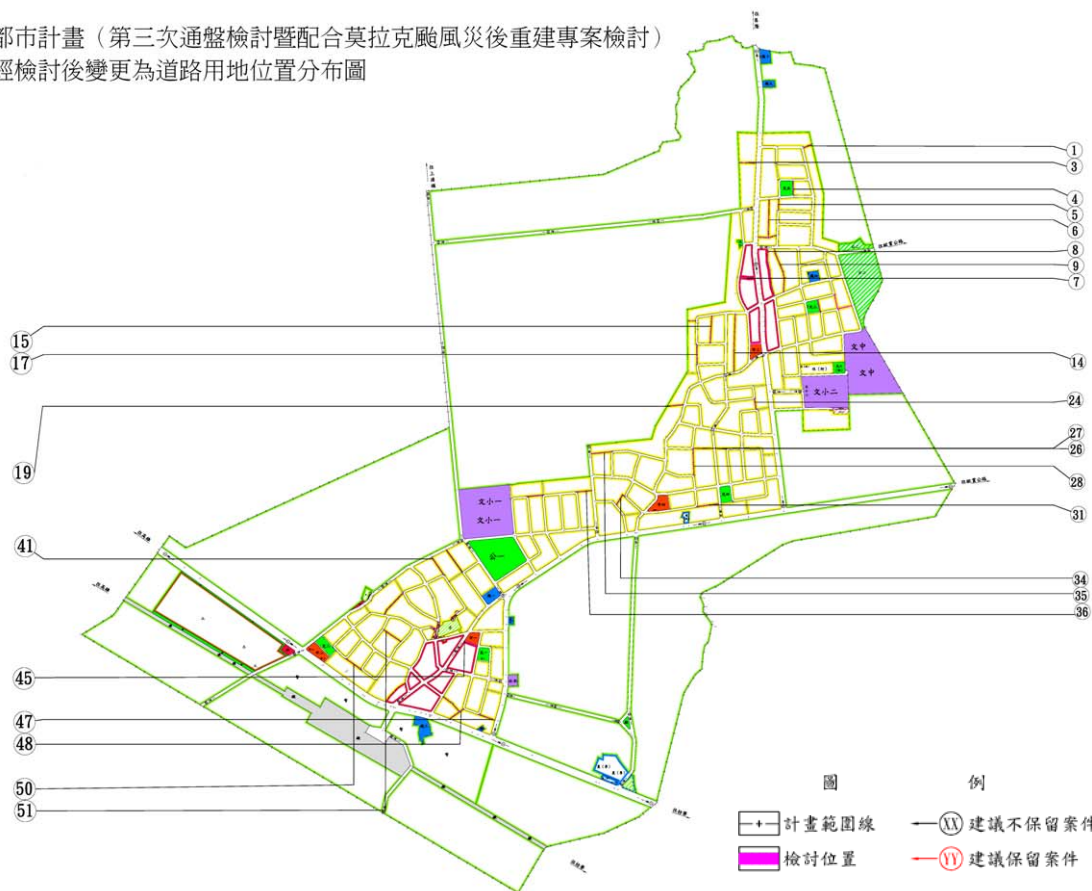
附圖一：

變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）
人行步道經檢討後仍維持人行步道位置分布圖



附圖二：

變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）
人行步道經檢討後變更為道路用地位置分布圖



二、有關土地使用分區管制要點第十八點，參採縣政府列席代表之意見，同意修正如後附表二，惟「透水率」請修正為「透水面積比率」，以資明確。

附表二：土地使用分區管制要點第 16 點修正內容一覽表

原條文	新條文 (依專案小組審議修正)	專案小組後 縣府建議修正條文	修正理由
--	十八、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水率不得小於最小透水率，最小透水率之計算公式如下： 最小透水率=(1-建蔽率)×50%。 前項所指最小透水率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與法定空地面積百分比」。	十八、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水面積比率不得低於最小 <u>透水面積比率</u> ，最小 <u>透水面積比率</u> 之計算公式如下： 最小 <u>透水面積比率</u> =(1-建蔽率)×50%。 前項建築基地 <u>透水面積比率</u> 係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積百分比」。 <u>若情形特殊經屏東縣都市設計審議委員會同意者，最小透水面積得調整，調整比例以減少 5%為上限。</u>	1. 為明確定義本條係指基地透水面積比例，而非土壤透水率，故修正文字。 2. 本縣高樹三通之相同土管條文業於 103 年 10 月 14 日部 837 次大會依本府建議修正條文審議通過。

三、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表（如附表三）：

附表三：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	屏東縣政府 研析意見	本會決議
3	余岱蓉	佳農段 1000、1001 地號	本人余岱蓉於民國 101 年 9 月 5 日向保證責任台灣省青果運銷合作社，購買屏東縣佳冬鄉佳農段 1000、1001，二筆土地，因該二筆土地目前使用分區還編定合作社專用區，事實該地早已經未從事青果有關的事項，請貴府體恤百姓准予申請變更使用分區，使用地類別變更，實感德便。	擬未便採納。 理由： 1. 佳冬都市計畫區近年人口呈現負成長，故本計畫之住宅區面積仍可容納未來計畫人口數。 2. 經查該地號周邊皆屬農業區，另鑒於青果合作社專用區現已無專用區之需求，故本次通盤檢討配合毗鄰分區變更為農業區。	併變更內容綜理表編號第 7 案辦理。
4	余岱蓉	佳農段 1000、1001 地號	本人余岱蓉於民國 101 年 9 月 5 日向保證責任台灣省青果運銷合作社，購買屏東縣佳冬鄉佳農段 1000、1001，二筆土地，因該二筆土地目前使用分區還編定合作社專用區，事實該地早已經未從事青果有關的事項，請貴府體恤百姓准予申請變更使用分區，使用地類別變更為住宅區，因該地上建物於民國 56 年 1 月已起課房屋稅。實感德便。	同第 3 案。	併變更內容綜理表編號第 7 案辦理。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：（102 年 12 月 9 日、103 年 5 月 20 日及 103 年 6 月 25 日共召開 3 次會議）

佳冬都市計畫範圍涵蓋佳冬鄉佳冬、六根、萬建、石光及玉光等 5 村，於民國 63 年 10 月 28 日發布實施，至民國 72 年 4 月 4 日完成第一次通盤檢討，至民國 91 年 3 月 14 日完成第二次通盤檢討，計畫面積為 568.24 公頃，現行都市計畫年期至民國 100 年，計畫人口為 20,000 人，居住密度為每公頃 200 人，本次檢討為配合地方實際需要及將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分

之一地形圖，並進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業。本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請屏東縣政府依照修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

一、為建構通盤檢討計畫內容之完整性及明確性，請縣政府依下列各點重新思考及調整本區之計畫內容，並據以調整計畫書章節編排順序：

- (一) 發展願景及定位（需具體且明確化）
- (二) 發展現況及課題分析。
- (三) 土地使用計畫（含規劃內容、發展現況檢討與分析、重製及疑義研討等內容）。
- (四) 發展策略及防災規劃（含生態、文化、產業重點軸線及構想、防災計畫及交通等內容）。
- (五) 本次通盤檢討研擬變更內容。
- (六) 其他：土地使用管制要點、都市設計等。

二、上位及相關計畫

- (一) 請補充全國區域計畫對屏東縣、對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、人口分派、防災發展策略及規劃(含地層下陷部分)等，以為鄉街計畫之遵循。
- (二) 請重新檢視部分上位計畫及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性（如：劃為親水區都市計畫是否恰當、與東港生活圈之關係等）；另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

三、整體發展定位及構想：

- (一) 請縣政府從使用分區、現況發展、生活、生產及生態、計畫區與周邊區位關聯性、觀光發展、在地特色、災害防災(含地層下陷部分)及環境保育等面向，重新思考各都市計畫區現況課題、發展願景、定位及構想等，以作為公共設施、

土地使用分區及計畫人口等檢討及調整依據。

- (二) 本計畫區定位以「綠意樂活原鄉」為發展目標，並提出「歷史風貌街區」、「產業經濟發展環境再結構」及「落實生態社區理念」等發展構想，考量計畫區鄰近大鵬灣風景特定區，且擁有豐富觀光及自然資源等，建請配合當地自然環境及人文資源條件、地方特色、土地使用機能及觀光產業發展等，研提因應對策及發展策略，俾有助引導本計畫區達成上開發展目標及構想。

四、基本調查分析：請補充本計畫區人文景觀資源、地下水井分布及使用狀況、建物密度分布、觀光產業及資源、大眾運輸系統及等發展現況資料並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

五、人口組成：參採縣政府列席代表之說明，佳冬現況人口近十年逐漸減少且無法達成計畫人口之要求，為符實際，建議縣政府朝計畫人口自 20,000 人調降為 12,000 人方向研議，另相關課題、對策、發展策略及檢討等內容請一併配合調整，如需變更請提列變更案。

六、土地使用計畫：

- (一) 請縣政府依佳冬都市發展特性、地理環境、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容，供審議參考。

- (二) 本計畫區內已民營化之公用事業機構，其設施用地請配合實際需求，予以檢討變更。

七、都市計畫圖重製：

- (一) 本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請縣政府依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂

「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。

- (二) 本次通盤檢討係採新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積增加 1.61 公頃，除請縣政府補充說明面積大幅增減之原因，及全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

八、公共設施：

- (一) 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 20,000 人核算：本計畫區經檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 4.97 公頃，佔全部計畫面積 0.87%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，建議請市政府研提公共設施不足之具體可行處理方案，並納入計畫書中敘明。
- (二) 本計畫區之各類公共設施用地服務水準不足及未開闢部分，如：公園用地、兒童遊樂場用地、市場等，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或方案，並研提具體處理措施，納入計畫書中敘明，以為因應。
- (三) 為配合本案計畫人口調降，請縣政府重新檢討各項公共設施用地服務水準，以及計畫書實施進度及經費表中之各項公共設施保留地預定完成開闢期限，如：本計畫區劃設之兒童遊樂場用地及市場用地現況如無實際需求者，應參照內政部刻正辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討變更為其他適當分區或用地為原則，並將相關分析內容納入計畫書中敘明。

九、交通運輸計畫：

- (一) 為使本計畫區交通系統更趨完整，有關縣政府提出劃設示

範性道路聯絡計畫區內南北向軸線部分，請詳予補充其確切劃設位置、對整體交通系統及路網之影響及助益等，另並於計畫書中補充本計畫區主要道路、次要道路等路網圖。

- (二) 請針對本計畫區道路系統、道路層級、聯外路網、停車需求及大眾運輸等課題，提出檢討分析，並納入計畫書中。

十、都市防災：

- (一) 考量本計畫區地勢低窪且為經濟部公告劃設之嚴重地層下陷地區，惟縣政府所提防災策略並未就地層下陷區域提出相關因應方案，建議應就現有地下水範圍、地下水井設置位置、密度、地層下陷現況及相關管制法令及規定等各面向詳細分析，研提可行之管制措施並增列於土地使用分區管制要點中，以資妥適。
- (二) 另有關縣政府提出「指定本計畫區 4 樓以上建築物為海嘯發生時緊急避難場所」策略，考量海嘯發生時無法確切預測其波高及侵襲範圍，且恐造成建築物傾倒等災害，建議應朝劃設避難動線為優先，並取消 4 樓以上建築物為臨時避難場所，以符實際。
- (三) 考量本案係為配合莫拉克颱風災後重建進行專案檢討，故請縣政府提供本計畫區災害情形及影響等，並就環境容受力、災害潛勢分析、防災規劃構想、減災因應策略及檢討原則等項目，以及如何落實於都市計畫層面，如土地使用、交通系統及公共設施等如何配合變更部分，提出完整構想及計畫內容，並納入計畫書中。
- (四) 本案辦理目的係為加強防災功能及預防如莫拉克颱風所造成之水患發生，故請補充各防救災據點之服務範圍服務人口，以及水災或洪患發生時，本區防救災計畫之相關因應對策，並納入計畫書中。

十一、實施進度及經費：為因應少子女化及高齡化現象日趨顯現，請

縣政府重新檢視本計畫區內未開闢、未徵收等公共設施保留地其目前使用現況，提出相關說明、因應對策與處理方式，以及妥為編列各項公共設施開闢經費與預算，並研訂興闢時程，以增進都市生活環境品質。

十二、生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。

十三、都市衛生：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十四、其他及應補充事項：

（一）為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

（二）本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予補充。

（三）鑑於本案部分變更內容面積狹小，請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以利判讀。

十五、後續辦理事項：

（一）本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

(二) 本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「…原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

(三) 如有涉及回饋部分，請縣政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十六、變更內容綜理表：如附表一。

十七、訂正內容綜理表：如附表二。

十八、土地使用分區管制要點：如附表三。

十九、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如附表四。

附表一：變更佳冬都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	參酌上位計畫「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，調整至民國 115 年。	除變更理由修正為「參考全國區域計畫目標年調整」外，其餘照縣政府核議意見通過。
2	都市計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	1. 原都市計畫比例尺為三千分之一，精度無法符合目前規劃需求，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2. 本次檢討採用民國 100 年新測比例尺一千分之一地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依屏東縣政府重製轉繪研商會議，以更新都市計畫圖。	本案除變更理由增列重製轉繪過程、相關研商會議紀錄列入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。
3	全區土地使用計畫面積	計畫總面積 568.24 公頃	重製後總面積 563.74 公頃	重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。	本案除將都市計畫圖重製增減面積及原因詳實載入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。
4	忠信巷西側住宅區與大同路兩側住宅區與市場用地範圍	市場用地 (0.00) (6 m ²) 住宅區 (0.00) (9 m ²)	道路用地 (0.00) (15 m ²)	原計畫展繪線與樁位展繪線不符，本次檢討配合重製疑義會議決議內容，變更兩處道路截角。	參採縣政府列席代表之說明，本案係配合重製提列變更案，故同意照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
5	蕭家古厝，溝渚路	住宅區 (0.49 公頃)	古蹟 保存區 (0.43 公頃)	1. 內政部民國 74 年臺 74 內民字第 357272 號函核定蕭家古厝為縣(市)級古蹟。其歷經修復現已開放觀光導覽，為地方重要文化資產，應妥善保存維護。 2. 為達到重要文化資產保存維護之目標，依據屏東縣政府 100 年 8 月 18 日屏府文資字第 1000218791 號公告「佳冬蕭宅」及其定著土地之範圍，變更為古蹟保存區。 3. 配合古蹟保存區範圍及現況道路情形，調整部分道路用地(溝渚路(冬根路至啟南路段))為廣場兼道路用地；並配合「客庄生活空間活化計畫工程」，參酌現況路型、公有土地地號範圍，變更部分道路用地為廣場兼道路用地、變更部分住宅區為廣場兼道路用地，使其與古蹟結合。	參採縣政府列席代表之說明，本案係為配合屏東縣政府文化局公告劃定之古蹟範圍線，故同意照縣政府核議意見通過。
			廣場兼 道路用地 (0.05 公頃)		
			道路用地 (0.01 公頃)		
		道路用地 (0.14 公頃)	古蹟 保存區 (0.05 公頃)		
			廣場 兼道路用地 (0.07 公頃)		
			廣場用地 (0.02 公頃)		
		商業區 (0.01 公頃)	古蹟 保存區 (0.01 公頃)		
6	佳冬國中北側 農業區	農業區 (3.47 公頃)	公園用地 (3.47 公頃)	1. 此地區現況為公墓使用，為因應公墓公園化發展趨勢，且考量區內北側聚落因相對較缺乏大面積公園綠地，參酌公有土地權屬範圍變更為公園用地，以期提昇該地區生活環境品質。 2. 未來公園用地可同時供作滯洪池使用，得以落實都市防災策略。	本案參採縣政府列席代表之說明，未來完成都市計畫變更後，即辦理遷葬作業，基於「墓地公園化」為縣政府推行重大政策，考量實際需要且現況公墓鄰近住宅區，故同意先行變更，變更理由增列土地權屬、使用現況、遷葬作業及時程附帶條件等項目，並請縣政府應積極辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
7	計畫區東南側，青果合作社專用區	青果合作社專用區 (0.37 公頃)	農業區 (0.37 公頃)	<p>1. 青果合作社專用區原為因應台灣省青果運銷合作社發展需求所設立之專用區。民國 63 年佳冬都市計畫劃設為機關用地，於第一次通盤檢討變更為專用區。</p> <p>2. 由於專用區非公共設施用地，且現已無設立專用區需要，考量該土地未來使用彈性需要，參酌私有土地權屬範圍，配合毗鄰分區變更為農業區。</p>	為維持農會土地使用一致性及延續性，佳農段 593-1、598 及 599 等三筆地號維持原使用分區（即青果合作社專用區），另佳農段 1000、1001 及 1004 等三筆地號同意併鄰近使用分區變更為農業區。
8	文小二南側	道路用地 (0.05 公頃)	學校用地 文小二 (0.05 公頃)	<p>1. 玉光國小東南側土地目前為籃球場及跑道使用，經查管理機關為國防部總政治作戰局及私有土地 411、412 地號（私有土地面積共 0.03 公頃）。惟該籃球場及跑道使用 10 餘年且使用範圍位於圍牆內，對校方及師生甚為重要，有其變更必要。</p> <p>2. 依建築技術規則設計施工篇，迴車道寬度最少要 9 公尺，故劃設長寬均 10 公尺之迴車道。</p>	參採縣政府列席代表之說明，為維持學校用地完整性，故同意照縣政府核議意見通過，惟涉及私有地徵收部分，請縣政府儘快編列預算以辦理徵收作業。
		住宅區 (0.13 公頃)	學校用地 文小二 (0.12 公頃)		
			道路用地 (0.01 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
9	計畫區內之人行步道	道路用地 (人行步道) (1.85 公頃)	道路用地 (未註明寬度之道路) (1.85 公頃)	依內政部 90.02.06 台九十內營字第 9082373 號函示，「人行步道用地」不得作為停車空間出入通行使用，然依現行土地使用分區管制要點第十二條規定，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，為提供車行駕駛並避免與人行活動衝突，故予以調整變更。	考量縣政府參考嘉義縣訂定之「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」及相關案例，就本計畫區提出 55 處變更內容，惟考量公共設施保留地取得時效、縣政府財政現況，仍請縣政府依土地權屬、實際發展現況及需求、交通系統及鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，逐案檢討各項變更內容後，提出變更原則及具體可行變更方案，必要時得將相關規定增列於土地使用分區管制要點中，並將上開內容提請大會決定。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
10	機十 西側	農業區 (0.03 公頃)	機關用地 (0.03 公頃)	此農業區東側為機十用地，將供作佳冬消防分隊使用，然機十用地並未臨計畫道路，未來將無法指定建築線開發使用；由於擬變更範圍皆屬公有土地，故予以調整變更。	本案請縣政府查明土地產權狀況、變更歷程及原有徵收計畫等項目，如不違背原有徵收目的及影響民眾權益，即同意依縣政府核議意見通過，並配合修正變更理由。
11	文 小 一 北側	農業區 (0.32 公頃)	道路用地 (0.32 公頃)	配合現況通行道路劃設為6公尺計畫道路，以符實際現況使用情形，且供作南側住宅區北側基地指定建築線。	依縣政府列席代表之說明，本案周邊現況仍為農業使用，為避免鼓勵鄰近農業區因道路開闢後而申請開發，請縣政府未來視地方實際發展及交通需求，再另依法定程序辦理變更，故本案維持原計畫。
			學校用地 (0.00) (1 m ²)		
			住宅區 (0.00) (55 m ²)		
		學校用地 (0.00) (8 m ²)	道路用地 (0.00) (16 m ²)		
		住宅區 (0.00) (8 m ²)			
12	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	已訂定	修訂	因應生態城市理念、強化防災功能以及本次通檢，修訂相關要點之規定。	併綜合意見第十八點辦理。
13	都市 設計	無訂定	新訂	因應生態城市理念及為強化防災功能，增訂都市設計事項。	本案除配合土地使用分區管制要點第19點修正，其餘照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
14	實施進度與經費	無訂定	新訂	為提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據，訂定實施進度與經費。	1. 併綜合意見第十一點辦理。 2. 另請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算，並研訂興闢時程。

附表二：變更佳冬都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)訂正內容綜理表

編號	位置	訂正內容		面積 (公頃)	訂正理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫圖	新計畫圖			
1	文小二北側	住宅區	住宅區	0.57	1. 原有佳冬都市計畫(63.10.28發布實施)文小用地(文小二 3.33 公頃)。 2. 民國 72 年 4 月 4 日發布之「變更佳冬都市計畫(第一次通盤檢討)」,變更學校用地為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地乙案,計畫書載明經省都委會決議以附帶條件「市地重劃方式辦理」,而計畫圖未標註之附帶條件。 3. 故此次通盤檢討將訂正計畫圖增加標註附帶條件。	照縣政府核議意見通過。
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.22		
		道路用地	道路用地	0.16		
2	農會專用區	農業區	農會專用區	0.09	1. 經查民國 72 年 4 月 4 日發布之「變更佳冬都市計畫(第一次通盤檢討)」已將農業區變更為農會專用區,歷次個案變更並無涉及農會專用區。 2. 民國 91 年 3 月 14 日發布之「變更佳冬都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫圖為農業區,應為計畫圖誤繕。 3. 此次通盤檢討將訂正計畫圖為農會專用區。	照縣政府核議意見通過。
3	佳冬國中前 8 公尺計畫道路	住宅區	道路用地	0.08	1. 經查民國 63 年 10 月 28 發布之「佳冬都市計畫」計畫圖上該道路位置與民國 91 年 3 月 14 日發布之「變更佳冬都市計畫(第二次通盤檢討)」之位置明顯不符,至今無任何涉及道路位置之個案變更。 2. 查該 8 公尺計畫道路位置於民國 72 年 4 月 4 日發布之「變更佳冬都市計畫(第一次通盤檢討)」計畫圖時產生偏移,且與「變更佳冬都市計畫(第二次通盤檢討)」道路位置相同,應為「變更佳冬都市計畫(第一次通盤檢討)」計畫圖有誤。 3. 此次通盤檢討訂正計畫圖將該道路位置往西偏移 8 公尺。	照縣政府核議意見通過。

附表三：變更佳冬都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	維持現行計畫。	除將備註欄「維持現行計畫」修正為「維持原條文」外，其餘照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 180%。	維持現行計畫。	除將備註欄「維持現行計畫」修正為「維持原條文」外，其餘照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。	維持現行計畫。	除將備註欄「維持現行計畫」修正為「維持原條文」外，其餘照縣政府核議意見通過。
四、工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	維持現行計畫。	除將備註欄「維持現行計畫」修正為「維持原條文」外，其餘照縣政府核議意見通過。
五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款使用。	五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款使用。	維持現行計畫。	除將備註欄「維持現行計畫」修正為「維持原條文」外，其餘照縣政府核議意見通過。
六、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	未規定。	增訂條文。 現行計畫未規定，配合增設使用管制。依都市計畫法臺灣省施行細則第三十二之規定辦理，建蔽率不得大於 60%。	照縣政府核議意見通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於	六、機關用地之建蔽率不得大於 40	調整條文順序。	照縣政府核議意

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組 初步建議意見												
40%，容積率不得大於 250%。 機關用地(機十)應符合下列規定： (一)申請建築時，應於基地臨農業區面留設適當寬度與數量的緊急出入口，俾利一旦不幸發生災害時，人員之緊急逃生避難使用。 (二)申請開發建築使用時應先經都市設計審議委員會審議通過後，建築主管機關始得核發建造執照。	%，容積率不得大於 250%。 機關用地(機十)應符合下列規定： (一)申請建築時，應於基地臨農業區面留設適當寬度與數量的緊急出入口，俾利一旦不幸發生災害時，人員之緊急逃生避難使用。 (二)申請開發建築使用時應先經都市設計審議委員會審議通過後，建築主管機關始得核發建造執照。	配合 100.07.29 發布實施之個案變更，並調整項次。	見通過。												
八、學校用地之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 150%。	七、國小、國中之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 150%。	將國小、國中統一改為學校用地。	照縣政府核議意見通過。												
九、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	八、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	調整條文順序。	照縣政府核議意見通過。												
十、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	調整條文順序。	照縣政府核議意見通過。												
十二、社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條文順序。	照縣政府核議意見通過。												
十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條文順序。	照縣政府核議意見通過。												
十三、有關退縮建築及停車空間設置規定如下： (一)退縮建築部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低度使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。	十二、有關退縮建築及停車空間設置規定如下： (一)退縮建築部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低度使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。	1. 調整條文順序。 2. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」於民國 92 年已公告廢止，故予以刪除相關規定。	照縣政府核議意見通過。												
<table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區、商</td><td>自道路境界線至少</td><td>退縮建築部分應植栽綠</td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商	自道路境界線至少	退縮建築部分應植栽綠	<table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區、商</td><td>自道路境界線至少</td><td>退縮建築部分應植栽綠</td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商	自道路境界線至少	退縮建築部分應植栽綠		
分區及用地別	退縮規定	備註													
住宅區、商	自道路境界線至少	退縮建築部分應植栽綠													
分區及用地別	退縮規定	備註													
住宅區、商	自道路境界線至少	退縮建築部分應植栽綠													

檢討後計畫條文			現行計畫條文			備註	本會專案小組 初步建議意見
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一樣時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬相同者，擇一退縮。	業區	退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公	化，但得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一樣時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬相同者，擇一退縮。		
	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)			(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)				
前項以外之地區，其退縮建築應			前項以外之地區，其退縮建築應依下列規定辦理：				

檢討後計畫條文			現行計畫條文			備註	本會專案小組 初步建議意見
依下列規定辦理：			住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。		
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，自道路境界線至少退縮四公尺建築	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。					
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，自道路境界線至少退縮四公尺建築。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。					
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。					
(二)停車空間設置規定部分： 於實施區段徵收或市地重劃尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低度使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：			商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。		
			公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
			(二)停車空間設置規定部分：				
總樓地板面積		停車設置標準					
250 平方公尺以下		設置一部					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		設置二部					

檢討後計畫條文		現行計畫條文	備註	本會專案小組 初步建議意見													
<table><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> <p>(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)</p> <p>前項以外地區依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理</p>	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>於實施區段徵收或市地重劃尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低度使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> <p>(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)</p> <p>前項以外地區依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推			
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																
以下類推																	
總樓地板面積	停車設置標準																
250 平方公尺以下	設置一部																
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																
以下類推																	
<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)得依「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 配合法令修正規定</p> <p>2. 「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」於民國 92 年已公告廢止。有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，回歸「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。</p> <p>3. 將原兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，由活動中心簡化之。</p>	<p>本案除參照本部 103 年 1 月 3 日台內營字第 1020374744 號令修正發布「<u>都市計畫法臺灣省施行細則</u>第三十四條之三、第四十二條」之規定，將容積上限修正為 20% 為限外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>														

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
十五、建築基地之法定空地達 300 平方公尺以上者，其法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	1. 調整條文順序。 2. 修正為建築基地內 300 平方公尺以上之法定空地才需符合辦理。	照縣政府核議意見通過。
十六、各類土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率不得大於建蔽率。	未規定。	增訂條文。 為達防災及減災功效，新增地下開挖率之上限。	照縣政府核議意見通過。
十七、本計畫區內建築基地之建築物得依建築技術規則建築設計施工編第四條之二條文規定辦理（高腳屋建築）。 前項適用建築技術規則規定部分空間得免計入容積總樓地板面積之規定。		增訂條文。 配合縣府鼓勵設置高腳屋建築政策。	照縣政府核議意見通過。
十八、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水率不得低於最小透水率，最小透水率之計算公式如下： $\text{最小透水率} = (1 - \text{建蔽率}) \times 50\%$ 前項所指最小透水率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積於法定空地面積百分比」。	未規定。	增訂條文。 因應地區災害特性為易淹水地區，為達防災及減災功效，明訂本計畫區之透水率下限。	本案除將條文內容修正為「人工構造物之面積 於 與法定空地面積百分比」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十九、本計畫區另訂都市設計事項。	未規定。	增訂條文 為落實生態城市理念，並達到防減災之功效，故增訂都市設計事項。	本條文建議刪除，請縣政府於計畫書中另選適合章節載明相關文字。
二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	調整條文順序。	照縣政府核議意見通過。

附表四：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	屏東縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
1	簡啟安 龔秀輝 龔恆嘉 佳農段 322、 330、 331-2、 332-2 地號	<p>1. 陳情人無極聖始宮全寺廟組織及依據貴府102年5月1日輔導補辦登記寺廟土地或建物合法化推動計畫地方小組第一次會議紀錄第二案決議辦理，懇請貴府於佳冬都市計畫通盤檢討時，將本宮所有座落屏東縣佳冬鄉佳農段322、330、331-2、332-2地號等4筆土地，變更為宗教專用區，以鼓勵宗教團體興辦公益慈善及社會教化事業。倘蒙通融，甚感德便。</p> <p>2. 上開土地所有權人龔秀輝、龔恆嘉茲同意無償提供全部面積作為「無極聖始宮」寺廟興建用地，並於主管機關核准變更為宗教專用區後，願無條件捐贈，嗣後對所提供捐贈之土地全部面積，即權屬「無極聖始宮」所有，且於完成寺廟登記後三個月內，辦理土地所有權移轉登記為「無極聖始宮」所有，絕無異議。</p>	<p>擬未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、經查該「無極聖始宮」為尚在興建中之寺廟，因興建時無申請建照違法建築而被民眾檢舉，廟方為申請合法建照及後續興建完成後申請合法寺廟登記，故提出陳情。</p> <p>二、經會本府民政處後回復：有關寺廟於農地興設案件，前分別奉縣座裁示：</p> <p>(一) 103年4月25日裁示：清查各鄉鎮寺廟總量並應予管制。</p> <p>(二) 103年5月1日裁示：雖無法總量管制但農地不可一再釋出。</p> <p>(三) 103年6月9日裁示：本處正研擬寺廟總量管制相關規範，原則上以政院列管在案及已完成補辦登記寺廟既有宗教建物為優先輔導合法化對象，對於素地開發作宗教使用部分，則將採嚴格限制。</p> <p>三、建議依上述意見辦理，維持原計畫。</p>	<p>本案參採縣政府列席代表之說明，陳情人目前興建之宮廟並無合法建照，係屬違法建築，請縣政府後續應依都市計畫法及相關法規妥處，其餘照縣政府研析意見通過。</p>
2	龔秀輝 龔恆嘉 佳農段 322、 330、 331-2、 332-2 地號	<p>一、為健全寺廟組織，順利推行業務，懇請貴府於佳冬都市計畫通盤檢討時，將本宮所有座落屏東縣佳冬鄉佳農段322、330、331-2、332-2地號等4筆土地，變更為「宗教專用區」，以鼓勵宗教團體興辦公益慈善及社會教化事業。倘蒙通融，甚感德便。說明如下：</p> <p>(一) 依據屏東縣政府102年5月1日輔導補辦登記寺廟土地或建物合法化推動計畫地方小組第一次會議紀錄第二案決議辦理。</p> <p>(二) 函請併入內政部營建署102年10</p>	<p>同第1案。</p>	<p>併第一案辦理。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	屏東縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>月 21 日營授辦審字第 1023511123 號函與 102 年 10 月 25 日營授辦審字第 1023511385 號函。</p> <p>二、上開土地所有權人龔秀輝、龔恆嘉茲同意無償提供全部面積作為「無極聖始宮」寺廟興建用地，並於主管機關核准變更為宗教專用區後，願無條件捐贈，嗣後對所提供捐贈之土地全部面積，即權屬「無極聖始宮」所有，且於完成寺廟登記後三個月內，辦理土地所有權移轉登記為「無極聖始宮」所有，絕無異議。</p>		

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更光復都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會 102 年 6 月 11 日第 805 會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。

二、案經花蓮縣政府依上開本會第 805 次會決議，自民國 103 年 6 月 7 日起補辦公開展覽 30 天，並於 103 年 6 月 17 日假花蓮縣光復鄉公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽後花蓮縣政府接獲 3 件陳情意見，經該府以 103 年 11 月 26 日府建計字第 1030217694 號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：詳如附表本會決議欄，並退請花蓮縣政府併同本會 102 年 6 月 11 日第 805 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附表一】補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	花蓮縣政府研析意見	本會決議
補辦公展人 1	張瑞華（光復鄉大安段 582-3、599、600-4、601-4、602-5、603-3 等 6 筆地號）	陳情政府早日徵收或變更花蓮縣光復鄉都市計畫「兒二預定地案。」	1. 維持原計畫。 2. 理由： 經提 103 年 10 月 15 日經花蓮縣都市計畫委員會第 142 次大會決議：有關公共設施用地檢討，後續將由本府就「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」通盤考量。	照縣政府研析意見。
補辦公展人 2	光復國中－古基煌（光復鄉大安段 1024 地號）	光復鄉大安段 1024 號國有土地 自本校創校起均為本校校地，土地謄本自 69 年 8 月 12 日起亦登記本校為使用機關。102 年土地清查始發現大安段 1024 號土地使用機關及管理單位均為國有財產署。 本校棒球場初為簡易棒球場，民國 98 年整建為專業棒球場，本校為體育發展重點學校，棒球隊參加本縣或全國賽事均有亮眼成績，大安段 1024 號國有土地位置為棒球場三壘處，為使本校球隊能永續發展，培育棒球人才為本縣或全國爭光，請同意變更陳情政府早日徵收或變更大安段 1024 地號為學校用地。	1. 建議酌予採納。 2. 理由： 經提 103 年 10 月 15 日經花蓮縣都市計畫委員會第 142 次大會決議：上開地號使用分區為機關用地，現況為光復國中使用，建議依實際使用變更為學校用地。	參採縣政府列席人員說明及建議，同意本案納入公共設施用地檢討，後續將由該府就「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」通盤考量。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	花蓮縣政府研析意見	本會決議
補辦 公展 人 3	曾柳青（光復鄉大安段 127-1～127-70 等 80 筆地號）	光復鄉大安段 127 地號等 80 筆土地，規劃為公園預定地，但規劃至今 30 年有餘，未有任何建設，現今人口結構改變，光復鄉已有多處公園，不需再浪費公帑建設公園，保留農地讓耕作人有安身立命的地方。 建議解編還地於民，讓耕作人於 103 年底前申請原住民保留地。	1. 建議酌予採納 2. 理由：經提 103 年 10 月 15 日經花蓮縣都市計畫委員會第 142 次大會決議：92 年 7 月 18 日府原地字第 09200797700 號函陳行政院原住民族委員會增劃編為原住民保留地，為維護人民應有之合法權益，同意變更公園用地為農業區。 3. 本案權屬為縣有地，本府為落實吸引在外地工作之農村青年回鄉共同發展地方建設的政策指標。	參採縣政府列席人員說明，本案既經行政院原住民族委員會增劃編為原住民保留地，且權屬為縣有地，故照縣政府研析意見通過。

第 1 2 案：內政部逕為「變更臺北市文山區都市計畫（配合萬和里機關用地都市更新開發計畫）暨劃定都市更新地區案」。

說明：

- 一、本部為強化國有不動產運用效能、解決本部暨所屬辦公廳舍及檔案庫房不足問題，以及周邊環境發展需求與私有地主權益，辦理本次逕為變更都市計畫，以 101 年 6 月 27 日台內營字第 10108181212 號函請臺北市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 101 年 10 月 1 日城更字第 1011002522 號函檢送計畫書、圖報請核定，及以 101 年 10 月 24 日城更字第 1011002844 號函送公民或團體陳情意見到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項、都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款、第 2 項及第 8 條。
- 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：101 年 7 月 20 日至 101 年 8 月 18 日分別在臺北市政府及文山區公所公告欄公開展覽 30 天，並於 101 年 8 月 3 日上午 10 時整，假本部營建署城鄉發展分署北區規劃隊一樓會議室舉辦說明會，且於 101 年 7 月 20 日刊登於聯合報、101 年 7 月 21 日刊登於自由時報，以及 101 年 7 月 22 日刊登於中國時報。
- 六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表（臺北市政府 101 年 8 月 29 日府都規字第 10136289500 號函）。
- 七、本會於 101 年 11 月 13 日第 792 次會議審決略以：「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、圖後，

報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定辦理逕為變更都市計畫，請將相關認定證明文件納入計畫書敘明。
- 二、本案變更後擬開發內容，請於計畫書摘要敘明。
- 三、本案機關用地原計畫為住宅區及綠地用地，目前擬全部變更為住宅區，如屬回復原使用分區而無須回饋者，請於計畫書敘明；至於原屬綠地用地變更部分，請將應提供或捐贈公共設施用地比例，納入計畫書敘明。
- 四、本案變更後之機關用地，單獨劃定為更新單元（二）之必要性，請補充說明其實質理由。
- 五、本案都市更新事業計畫擬由公部門研擬，送請都市更新審議會審定後，初步確定權利變換分配比例，再甄選實施者，請將詳細實施方式及其流程，納入計畫書敘明。
- 六、本案實施都市更新時，為避免容積獎勵過高對周邊環境產生重大影響，不得再依「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」有關規定申請容積獎勵，請納入計畫書敘明。
- 七、公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表。（略）
- 八、建議事項：
 - （一）本案部分土地原屬瑠公圳範圍，當時規劃之綠色廊道及原有排水功能，應透過都市計畫手段妥善處理。
 - （二）本案因實施都市更新而取得之容積獎勵，應詳加控制，以避免影響周邊環境。此外，國家檔案應加強軟

體之規劃利用。

(三)有關公部門研擬之都市更新事業計畫草案，如有需要，請視個案情況，提請本會報告聽取委員意見後，留供後續實施都市更新之參考。」。

八、案經本部營建署城鄉發展分署 103 年 12 月 23 日城更字第 1031003272 號函送修正計畫書、圖，經查核後部分計畫內容與本會決議不合，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署(規劃單位) 103 年 12 月 23 日城更字第 1031003272 號函送修正計畫書、圖通過，並退請規劃單位依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、附表再提會討論內容項次一涉及計畫書第 17 頁變更內容明細表編號二，擬將「機關用地容積率 225%」(原計畫內容)變更為「機關用地容積率依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理」(新計畫內容)，因涉及容積率規定，係屬細部計畫範疇，主要計畫應予以刪除，並請臺北市政府協助辦理細部計畫變更。

二、附表再提會討論內容項次二及項次三，同意依照規劃單位修正內容辦理。

附表 再提會討論內容（本部營建署城鄉發展分署103年12月23日城更字第1031003272號函送，並經該分署列席代表於104年1月13日會中口頭補充說明修正項次二內容）

項次	本會第 792 次會議決議內容	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）修正內容	修正理由
一	--	柒、變更內容與理由 ……，另因考量機關用地容積率不敷未來進駐機關辦公廳舍使用空間需求，爰調整本機關用地容積率並悉依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。(p16) 表三 「變更臺北市文山區都市計畫(配合萬和里機關用地都市更新開發計畫)暨劃定都市更新地區」案變更內容明細表(p17)	因原計畫機關用地容積率不敷未來進駐機關辦公廳舍使用空間需求，爰調整本機關用地容積率並悉依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理，增列第柒章內容及表五變更內容明細表第二項。
二	玖、實施進度及經費 一、實施進度 本案未來擬採都市更新方式實施，依據都市更新條例及相關法規，先由內政部擔任實施者，擬定都市更新事業及權利變換計畫報核，審定後暫不發布，再行辦理公開評選接續執行之實施者作業，並變更得標者為實施者，續按審定未發布之事業計畫及權利變換計畫依進度實施都市更新事業；	玖、實施進度及經費 一、實施進度 本案未來採都市更新方式實施，預定104年下旬完成逕為變更都市計畫主要計畫及擬定都市計畫細部計畫；續於105年下旬完成擬定都市更新事業計畫(草案)及權利變換計畫(草案)報核，於106年上旬完成都市更新法定審議程序，核定發布事業計畫及權利變換計畫，並於同年下旬開始實施都市更新事業。 三、實施方式及流程 本案採都市更新權利變換方式實施，透過使用分區變更並劃定更新地區，保障私有地主權益並強化土地使用效益，俟都市計畫變更完成核定公告發布實施後，即擬定都市更新事業計畫草案及權利變換計畫草案送都市更新主管機關審議會審定；後續更新事業，由都市更新主管機關依都市更新法定程序辦理。	本案於民國 103 年 10 月 17 日舉行本部自評會議，本部營建署依會議結論於103年10月24日由署長主持署內研商，並於103年11月3日向本部林次長面報研商初步結果後之裁示，爰調整本案相關實施進度、實施方式及流程。
三	第 792 次會議決議附表「公開展覽期間公民或團地陳情意見」編號 2 第 3 點，規	建議刪除。	規劃單位研析意見，經查與陳情人理由及建議事項無關，且造成都市計畫法

	劃單位研析意見：「另經查本機關用地容積率業於 92 年 9 月 25 日發布之「變更臺北市文山區部分瀝青拌合場用地為機關用地」案內訂為 225%，故後續細部計畫擬仍循原計畫辦理。」。		定程序產生疑義，故建議該段文字刪除。
--	---	--	--------------------

八、報告案件：

第 1 案：本會自 103 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

說明：

一、103 年度（103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）本會共計召開 24 次委員會議，平均每個月召開 2 次，審決直轄市、縣(市)政府報部核定之都市計畫案件計 257 件。案情單純之計畫案件審議時間約 1 至 2 個月，案情複雜之計畫案件，為節省大會審議時間，均簽報 兼主任委員核可先由本會委員組成專案小組召開會議聽取簡報，並研提具體建議意見後再提會討論。全年專案小組會議共計召開 270 次。

二、檢附本會 103 年度審議案件統計表，如附表。

附表 內政部都市計畫委員會 103 年審議案件統計表

製表時間：103.12.24

承辦單位 \ 處理情形	103 年已審決案件數 (第 819 次至 842 次)	103 年專案小組 會議召開次數
中部辦公室 (計畫審議科)	146 (通檢 82 案、個變 64 案)	141
都市計畫組	111 (通檢 41 案、個變 70 案)	129
合計	257 (通檢 123 案、個變 134 案)	270

決 定：洽悉。

九、散會：中午 12 時 40 分。