

內政部都市計畫委員會第 813 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 10 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 812 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）再提會討論案」。

第 4 案：桃園政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（開發期程）案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

第 10 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 11 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（二等七號計畫道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案」。

第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第二次通盤檢討）案」。

第 13 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 14 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」

八、報告案件：

第 1 案：本部地政司為「土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會及區域計畫委員會專案小組聯席作業相關事宜」案。

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。

說 明：

一、變更吉安都市計畫（第四次通盤檢討）案，業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 10 月 30 日第 117 次會審議通過，並經本會 97 年 5 月 13 日第 682 次會審議完竣，該通盤檢討案第一階段部分，花蓮縣政府已於 98 年 11 月 02 日府建計字第 0980184136A 號函發布實施在案。上開檢討案其中變更內容明表新編號十四決議略以：… 請縣政府…補辦公開展覽，如公開展覽期間，無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」，經該府於 100 年 5 月 20 至 100 年 6 月 20 日補辦公展及說明會，公開展覽期間接獲人民陳情意見 9 件，並提該縣都市計畫委員會審議後，與本會原決議有不符及不同部分有再提會討論之必要，故該府以 102 年 5 月 16 日府建計字第 1020090284 號函及 102 年 9 月 25 日府建計字第 1020174552 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：詳附表一、表二本會決議欄，並退請花蓮縣政府併本會第 682 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。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案變更內容明細表部分

新 編 號	內政部 第682 次會議 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	內政部都 委會第 682次會 議決	第 1 3 3 次 縣 都 委 會 決 議	本會決議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
一	三	計畫區南側，十四號道路西側(聖能宮)	農業區(0.26) (變更範圍以吉安鄉東昌段537、538地號土地為準。)	宗教專用區(0.26) 附帶條件：土地權利關係人應具結提供變更範圍內40%土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	1. 經查明該寺廟已於民國82年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件修正為「應由全部土地所有權人出具協議書(或同意書)載明公設興關維護事項應由土地所有權人負責，並於報內政部核定前提提供變更範圍內40%土地作為停車場用地，無償捐贈與花蓮縣政府，否則維持原計畫。」	修正後通過。 1. 附帶條件修正為：「地主應繳納變更範圍土地40%之值回饋金予花蓮縣政府，前述回饋金計算方式為(申請變更使用之當期土地公告現值×應捐之全部金額。)」 修正理由：寺廟為宗教信仰場所，本案合法寺廟之建蔽率已達60%，變更宗教專用區後捐贈40%土地，將破壞該合法寺廟之整體性，為解決合法寺廟使用之實務原則，修正提供變更範圍內40%土地做為停車場用地為繳納變更範圍土地40%之值回饋金予花蓮縣政府。 2. 吉安鄉東昌段537地號於民國102年分割為東昌段537、537-1、537-2、537-3，其中537-2、537-3為道路用地；爰此變更範圍應為東昌段537、537-1、538地號變更面積為0.25公頃。	本案維持 本會第 682次會 議決議。
二	十三	計畫區西側，一號道路西側(慈恩寺)	農業區(0.36) (變更範圍以吉安鄉慈勝段1006、1007、1010地號土地為準。)	宗教專用區(0.36) 附帶條件：地主應繳納變更範圍土地40%之值回饋	1. 經查明該寺廟已於民國90年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件修正為「應由全部土地所有權人	修正後通過。 1. 附帶條件修正為：「地主應繳納變更範圍土地40%之值回饋金予花蓮縣政府，前述回饋金計算方式為(申請變更使用之當期土	本案維持 本會第 682次會 議決議。

新 編 號	內政部 第682 次會議 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	內政部都 委會第 682次 會議決	第 1 3 3 次 縣 都 委 會 決 議	本會決議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
			為準。)	金予花蓮 縣政府， 前述回饋 金計算方 式為（申 請變更使 用之當期 土地公告 現值×應 捐贈之土 地面積） 之全部金 額。	件。 2. 配合現況 使用而以 附帶條件 方式予以 變更。	出具協議 書(或同意 書)載明公 設興闢與 維護由有 關權利人 負責，並 於報核內 政部核定 前提提供 變更範圍 內40%土 地做為停 車場用地 ，無償捐 贈花蓮縣 政府，否 則維持原 計畫。」	地公告現值×應捐 贈之土地面積）之 全部金額。」 修正理由： 寺廟為宗教信仰場 域，本案合法寺廟 之建蔽率已達 60%，變更宗教專用 區後捐贈40%土 地，將破壞該合法 寺廟之整體性，為 符以都市計畫手段 解決合法寺廟整體 使用之實務原則， 修正提供變更範圍 內40%土地做為停 車場用地為繳納變 更範圍土地40%之 等值回饋金予花蓮 縣政府。 2. 吉安鄉慈勝段1010 地號於民國100年 分割為慈勝段 1010、1010-1、 1010-2、1010-3， 慈勝段1006地號分 割為1006、 1006-1，慈勝段 1007地號分割為 1007、1007-1，其 中1006-1、 1007-1、1010-1為 道路用地，爰此變 更範圍應為慈勝段 1006、1007、1010、 1010-2、1010-3， 變更面積為0.32公 頃。	

新 編 號	內 政 部 第 682 次 會 審 議 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	內 政 部 都 委 會 第 682 次 會 決 議 議	第 1 3 3 次 縣 都 委 會 決 議	本 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
三	十二	計畫區 西側	農業區 (0.04) 道路用地 (0.04)	道路用地 (0.04) 農業區 (0.04)	本道路於吉安都市計畫本都市計畫及吉安(鄉公所附近)都市計畫交界處道路錯開約 4 公尺，與原規劃意旨(如備註)不符。	照縣政府核議意見通過。	修正通過。 修正事項：授權規劃單位在兼顧交通安全之原則下調整道路曲線線型，並請花蓮縣政府土木科協助，將此路口調整成單曲線路口。 修正理由：規劃單位調整之道路曲線，將造成新劃設之計畫道路在北安街口交會處形成ㄣ字路口，為免將來道路開闢後發生交通事故，應予修正道路線型。	本案為符合規畫及交通安全，故蓮縣都市計畫委員會第 133 次決議通過。
六	二十三	計畫區 東南側 公(二) 用地	公園用地 (0.13) (變更範圍以東昌段 454、455、457、458、459、468、469、470、443-1、444-1、445-1、446-1、447-1、448-1、467-1 等 15 筆地號為準。)	住宅區 (0.13)	本變更案位置於吉安都市計畫於民國 63 年公告發佈實施時劃設為農業區，於民國 76 年 7 月第二次通盤檢討發佈時劃設為公園用地。惟名人社區於民國 74 年～76 年間以非都市土地“建”地目分期取得建照(花建執字第 518～529、879 號等)在案，且與花蓮都市計畫	本案因涉及建築物發照誤失及考量人民合法權益，故應請縣政府再予釐清原因及權責後，再另案依法定程序辦理。	照案通過。 理由：原都市計畫以天然河道為界，63 年 1 月 3 日公告發布實施後，案地位於河道以西之都市計畫農業區；64 年 8、9 月颱風造成天然河道改道，74 年間名人社區取得建照執照與使用執照。74 年 11 月地政單位將案地編定為建築用地，嗣於 76 年 9 月公告發布實施「變更吉安都市計畫(第二通盤檢討)案」時將該農業區土地變更為公園用地，造成「名人社區」之合法建築物老舊無法改建，影響百姓應有之合法權益。	本案維持本會第 682 次會議決議。

新 編 號	內政部 第682 次會議 審議 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	內政部都 委會第 682次 會議決	第 1 3 3 次 縣 都 委 會 決 議	本會決議
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)				
					區公(二)用 地範圍重 疊，為符現 況使用，變 更部分公園 用地為住宅 區。			
七	逕向 內政部 陳情第2 案	計畫區 北隅、文 教區東 側	農業區 (0.02) 農業區 (0.01) 住宅區 (0.19)	住宅區 (0.02) 道路用地 (0.2)	因都市計畫 圖與地籍圖 套繪所致之 誤差，為避 免民眾權益 受損及維持 「變更吉安 都市計畫 (部分農業 區為住宅 區)案」原 意，調整農 業區為住宅 區，還原 373、374 地號地主原 購得之住宅 區土地，並 配合變更既 有道路為道 路用地。	本案因涉 及圖面套 繪誤差所 致，故應 請縣政府 再予釐清 詳情原因 及權責後 ，另案依 法定程序 辦理。	照案通過。 理由： 案地原為配合佳山 計畫拆遷戶重建住 宅所辦理之「變更吉 安都市計畫(部分農 業區為住宅區) 案」，於74年發布實 施，民國81年由省政 府測量單位辦理地 籍重測時所產生之 誤謬，致長期來相關 單位及土地所有權 人皆以住宅區之使 用規定管制。	本案維持 本會第 682次 會議決議。

表二 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案—人民陳情意見部分

新編號	陳情人及位置	陳情內容	建議事項	第134次縣都委會決議	本會決議
四	吳碧雲、羅源禎 慶豐段 250、252、254、 257、258、259、 260、261、262、 263、264、267-1 地號	土地現況做為黃昏市場使用已久，該地區經過多年發展變遷，已逐漸發展形成以商業行為主，建議考量都市現況調整變更為商業區。住宅區	住宅區、道路用地變更為商業區。	附帶條件修正通過。 附帶條件： 1. 同意變更住宅區為商（二）商業區，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 2. 本案變更地點現況為黃昏市場，臨近中央路，為花蓮市與吉安鄉之門面，除存在地區傳統產業交易中心之功能外，兼具社會公益責任，未來申請建築時，1樓應參照「花蓮縣零售市場管理辦法」之相關規定作為傳統市場使用，並應提經都市設計審議委員會審核通過後始得發照建築。 3. 依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定，須無償捐贈10%之土地面積或繳納等值回饋金予縣政府，本案既然經陳情人同意回饋10%，請業務單位將回饋同意書納入計畫書範疇。 4. 至於道路用地變更為商業區部分，因該道路涉及防災次要動線功能，不予採納。	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。

新 編 號	陳 情 人 及 位 置	陳 情 變 更 理 由	陳 情 建 議 變 更 內 容		第 136 次縣都委會 決 議	本 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
五	花蓮縣政府 計畫區東南側 於第四次通盤 檢討第一階段 新劃設之8公尺 計畫道路與原 計畫道路中間 路段，及其北側 6公尺現有巷道	1. 第四次通盤檢討第一階段新劃設之8公尺計畫道路以4公尺人行步道及6公尺現有巷道間隔，地區道路系統缺乏完整性。 2. 在兼顧交通安全及公地公用原則下，配合現況道路調整劃設變更為8公尺計畫道路。	住宅區 (0.06) 農業區 (0.18) 人行步道 用地 (0.01) 人行步道 用地 (0.0004)	道路用地 (0.25) 住宅區 (0.0004)	照鄉公所意見修正通過。 修正事項： 照鄉公所與會代表意見，授權規劃單位在兼顧交通安全及公地公用原則下，配合現況道路調整劃設變更為8公尺計畫道路。	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。
八	教育部 花蓮市自強段 185地號	配合推廣相關觀光產業，增加土地及座落建物得與觀光相關產業結合(如旅館使用)可增加學產資產活化契機及使用價值，達到永續經營。	建議將 公教會館用地 增列得供觀光產業相關使用		修正後通過： 附帶條件： 1. 同意增列觀光產業相關使用建蔽率不得大於40%，容積率不得大於280%。 2. 參酌「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」公共設施用地變更為商業區規定，土地所有權人需承諾；無償捐贈40%之土地面積或繳納等值回饋金予花蓮縣政府，並在「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」公告發布實施前完成回饋承諾，且將同意書納入計畫書內，否則維持原計畫。	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。

新 編 號	陳 情 人 及 位 置	陳 情 變 更 理 由	陳 情 建 議 變 更 內 容		第 136 次 縣 都 委 會 決 議	本 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
九	吉安鄉公所 吉 安 鄉 稻 園 段、仁義段、仁 和段及仁里段 等地號土地	1. 火車站南側文教區因花蓮教育大學合併，該校區用地已閒置。該址為吉安舊菸葉場，為維持現地傳統建築、文化特色及實際需要，建議予以變更歷史公園用地供地方居民使用。 2. 吉安都市計畫之住宅區開闢率已達 86%，商業區之開闢率亦達 81%，住宅及觀光之人口數亦逐年增加中，可建築用地已不敷推展觀光及供新移民人潮使用，為配合未來都市計畫發展需要擬增劃住宅區。	農業區 (62.65)	整體開發為都市發展用地，包含 40% 公共設施用地(含總面積 10% 為公園用地)，得劃設總面積 10% 土地供商業等使用。	請吉安鄉公所依『都市計畫書圖製作要點』之規定修正後，送交花蓮縣政府依規定程序辦理後續作業。	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。
十	花蓮縣蔬菜運銷合作社 吉安鄉慈勝段 942、943、946 地號等 3 筆土地	改善現有擁擠之批發市場交易環境	農業區 (0.59)	市場區 (0.59)	修正後通過： 附帶條件： 1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。 2. 參酌「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」農業區變更為工商綜合專用區之規定。 3. 考量市場係為拓展在地農產	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。

新 編 號	陳 情 人 及 位 置	陳 情 變 更 理 由	陳 情 建 議 變 更 內 容		第 136 次 縣 都 委 會 決 議	本 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					品銷售通路，兼具社會公益責任，土地所有權人需無償捐贈5%之土地面積或繳納等值回饋金予花蓮縣政府，並在變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」公告發布實施前完成回饋承諾，且將同意書納入計畫書內，否則維持原計畫。	
十一	吉安鄉公所 吉安鄉東昌段304地號	東昌公墓自民國72年2月24日公告禁葬周邊人口密集住宅林立，理應變更遷移以配合周邊發展，依整體區域發展需求，應得劃設為公共設施用地，使其連結周邊聚落，結合各項遊憩設施	農 業 區 (0.60)	公 園 用 地 (0.60)	附帶條件： 另擬細部計畫劃設100%公園用地。	本案因未涉及補辦公開展覽範圍所提出之意見，請納入下次通盤檢討時，再予辦理。

第 2 案：新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 20 日北府城規字第 1001855638 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、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、計畫理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員正庸、顏前委員秀吉、劉前委員小蘭及黃前委員萬翔等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 101 年 03 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，經提本會 101 年 4 月 1 日第 777 次會決議略以：「本案原則同意新北市政府將大漢溪以北（蘆洲…）等九處都市計畫區合併為一主要計畫，為符合都市計畫法第 15 條規定及計畫內容之完整性，故退請該府將上開現行都市計畫實質內容全部彙整納入合併之計畫，並詳予製作計畫書、圖後，交由本會原專案小組繼續審議…。」，原專案小組因李前委員正庸及顏前委員秀吉委員已於 101 年 6 月底卸任，故簽請兼主任委員核可，由邱委員英浩、何委員東波

遞補，並請金委員家禾、陳前榮村委員加入專案小組，專案小組已分別於 101 年 12 月 27 日及 102 年 2 月 7 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經新北市政府 102 年 3 月 21 日北府城規字第 1021480737 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫資料(簡報資料)到部後，提經本會 102 年 4 月 16 日第 801 次會議及 102 年 4 月 30 日第 802 次會議臨時動議案分別決議：「第 801 次會決議略以：本案將大漢溪以北(蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】)等九處都市計畫區進行整併通盤檢討，因有關整併計畫之策略、方向、原則及功能，尚待補充說明，暨整併計畫內容之檢討(包括計畫書應表明事項之檢討內容、計畫圖之重製法定程序等)涉及都市計畫適法性問題尚待釐清，故請詳予補充書面資料後，再提大會討論。」、「第 802 次會決議略以：1. 原則同意楊委員重信建議內容有關大漢溪以南之板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)共計 8 處都市計畫區整併為一個都市計畫區，計畫名稱為「大漢溪南都市計畫」；大漢溪以北之蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】共計 9 處都市計畫區整併為一個都市計畫區，計畫名稱為「大漢溪北都市計

畫」。2.其餘建議內容部分，請新北市政府依照補充資料後，再由原專案小組繼續審議，專案小組成員加邀許委員文龍及楊委員重信。」。

七、案經新北市政府依上開決議補充資料後，本會原專案小組於102年8月15日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組102年8月15日初步建議意見（如附錄）通過，並退請新北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組102年8月15日初步建議意見：

- 一、本案原則同意新北市政府所提將大漢溪以北(蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】)等九處都市計畫區及大漢溪以南(板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)等八處都市計畫區分別整併為一主要計畫，計畫案名分別修正為「大漢溪北都市計畫」及「大漢溪南都市計畫」。
- 二、為符合都市計畫法第15條計畫內容之完整性及「都市計畫重製作業要點」規定法定程序之完備性，故整併計畫應以都市計畫重製計畫完成法定程序或計畫圖重製完成並依法定程序經本部都市計畫委員會審竣後之計畫地區為整併計畫範圍，作為整併計畫書、圖修正之依據，並

將該整併計畫範圍都市計畫實質內容全部彙整納入。

三、其餘擬整併範圍俟完成計畫圖重製並依法完成法定程序後陸續併入，報內政部核定。

第 3 案：新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫(整併通盤檢討)再提會討論案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 20 日北府城規字第 1001855638 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、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫理由：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員正庸、顏前委員秀吉、劉前委員小蘭及黃前委員萬翔等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 101 年 03 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，經提本會 101 年 4 月 1 日第 777 次會決議略以：「本案原則同意新北市政府將大漢溪以南之板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)共計 8 處都市計畫區合併為一主要計畫，為符合都市計畫法第 15 條規定及計畫內容之完整性，故退請該府將上開現行都市計畫實質內容全部彙整納入合併之計畫，並詳予製作計畫書、圖後，交由本會原專案小組繼續審議…。」，原專案小組因李前委員正庸及顏前委員秀吉委員已於

101年6月底卸任，故簽請兼主任委員核可，由邱委員英浩、何委員東波遞補，並請金委員家禾、陳前榮村委員加入專案小組，專案小組已分別於101年12月27日及102年2月7日召開2次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經新北市政府102年3月21日北府城規字第1021480737號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫資料(簡報資料)到部後，提經本會102年4月16日第801次會議及102年4月30日第802次會議臨時動議案分別決議：「第801次會決議略以：本案將大漢溪以南之板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)共計8處都市計畫區進行整併通盤檢討，因有關整併計畫之策略、方向、原則及功能，尚待補充說明，暨整併計畫內容之檢討(包括計畫書應表明事項之檢討內容、計畫圖之重製法定程序等)涉及都市計畫適法性問題尚待釐清，故請詳予補充書面資料後，再提大會討論。」、「第802次會決議略以：1. 原則同意楊委員重信建議內容有關大漢溪以南之板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)共計8處都市計畫區整併為一個都市計畫區，計畫名稱為「大漢溪南都市計畫」；大漢溪以北之蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】共計9處都市計畫區整併為一個都市計畫

區，計畫名稱為「大漢溪北都市計畫」。2. 其餘建議內容部分，請新北市政府依照補充資料後，再由原專案小組繼續審議，專案小組成員加邀許委員文龍及楊委員重信。」。

七、案經新北市政府依上開決議補充資料後，本會原專案小組於102年8月15日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組102年8月15日初步建議意見（如附錄）通過，並退請新北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組102年8月15日初步建議意見：

四、本案原則同意新北市政府所提將大漢溪以北(蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】)等九處都市計畫區及大漢溪以南(板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)等八處都市計畫區分別整併為一主要計畫，計畫案名分別修正為「大漢溪北都市計畫」及「大漢溪南都市計畫」。

五、為符合都市計畫法第15條計畫內容之完整性及「都市計畫重製作業要點」規定法定程序之完備性，故整併計畫應以都市計畫重製計畫完成法定程序或計畫圖重製完成並依法定程序經本部都市計畫委員會審竣後之計畫地區

為整併計畫範圍，作為整併計畫書、圖修正之依據，並將該整併計畫範圍都市計畫實質內容全部彙整納入。

六、其餘擬整併範圍俟完成計畫圖重製並依法完成法定程序後陸續併入，報內政部核定。

第 4 案：桃園政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（開發期程）案」。

說明：

一、本案經提本會 96 年 8 月 21 日第 665 次會及 97 年 4 月 1 日第 679 次會完竣，其中有關開發期程部分決議略以：「（一）請桃園縣政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。……（三）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照第（一）項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。」在案，並經內政部 96 年 9 月 6 日內授營中字第 0960805816 號函（桃園縣政府 96 年 9 月 7 日收文）及 97 年 4 月 17 日內授營中字第 0973580232 號函（桃園縣政府 97 年 4 月 18 日收文）檢送上開會議記錄在卷。

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

分別以 100 年 9 月 9 日府城都字第 1000366761 號函及 100 年 10 月 18 日府城都字第 1000425879 號函，建議以本（97 年 8 月 26 日第 689 次會議）次會為延長開發期程之最後一次會議為基準日期。

三、有關開發期程之決議部分，本會業於 97 年 4 月 1 日第 679 次會審議完竣（97 年 4 月 17 日檢送會議記錄，迄今已逾該開發期程之規定 3 年期限），而桃園縣政府認為應以本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議（97 年 9 月 11 日檢送會議記錄）為最終審議完竣之時間，究以何者為準？致生開發期程認定疑義，案經提本會第 707 次會報告案，決定：「洽悉，並同意續依本會第 665 次會決議辦理，惟請桃園縣政府將本案辦理歷程與延長開發期程之必要性、可行性等相關資料補充納入計畫書報部後，再提會審議。」。

四、嗣經桃園縣政府依前揭決定於 102 年 9 月 12 日以府城都字第 1020226088 號函送相關內容到部，爰提會討論。

決議：本案同意延長開發期限以 3 年為限；為未來都市發展考量及確保計畫具體可行，請桃園縣政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；本次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，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區，以符本會 96 年 8 月 21 日第 665 次會決議意旨。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經提本會 101 年 2 月 21 日第 774 次會審議決議：

「本案因尚涉及容積調派地區之適宜性、接受基地之條件（如基地之完整、道路系統、公共設施服務水準...等）、與土地使用之公平合理及送出與接受基地價值之核算，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、蔡前委員淑瑩及黃委員德琳（國防部代表）等 5 位委員組成專案小組，並於 101 年 5 月 1 日、101 年 10 月 23 日及 102 年 5 月 21 日召開 3 次專案小組會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送修正計畫內容通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組102年5月21日第3次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

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

- 一、本案經現場勘查7個容積移入基地後發現，各基地之現況條件迥異，其中陸光六村（中壢平鎮都市計畫）及埔心營村（楊梅都市計畫）兩基地之交通條件、公共設施情形及周遭建築現況發展較適宜作為容積移入之基地，故同意容積調派至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區，其餘則維持原計畫，另為避免接受基地所劃設之變更範圍過於零碎，請縣政府酌予調整確認變更範圍，並重新製作變更計畫圖說，提會說明。
- 二、本案因容積調派涉及3個都市計畫區之變更，依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第七條規定略以：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限…；其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。」故請縣政府補充本案馬祖新村保留之必要性、特殊性、發展潛力與選址過程，並就保存老舊眷村之拆除保留等重建計畫及後續經營管理計畫詳予敘明並納入計畫書。
- 三、本案劃設眷村文化專用區，計畫目標供作桃園地區推展深度文化旅遊基地，故請縣政府補充相關人文景觀資源、觀光遊憩特色，及衍生之假日觀光休閒活動人口、交通量及停車需求，並

請詳予補充本案接受基地容積移入前後之都市環境及景觀影響、公共設施服務承載、交通衝擊影響等分析資料及研提相關改善措施以降低衝擊，並納入計畫書敘明。

四、請補充說明本案眷村文化專用區基地空間及歷史建物未來整建或維護內容（含土地使用分區計畫、配置示意圖、交通動線規劃、環境景觀及公共開放空間等）及該專用區之使用性質、內容、使用強度等原則性規範，並納入計畫書作為擬定細部計畫之參據。

五、變更後之眷村文化專用區非屬公共設施用地，其中屬台灣省石門農田水利會之土地部分，及本案眷村文化專用區後續維護費用、經費來源等，請於實施進度及經費乙節分別詳予列表說明，以資明確。

六、陸光六村及埔心營村兩基地參照「都市計畫容積移轉實施辦法」計算後之容積調派總值，在避免減損國防部相關權益下，並參照土地徵收條例101年1月4日公布之修正條文，有關接受基地移入價值請縣政府參照當期當地之市價重新評估本案之容積調派計畫，並將本案容積調派之推估、移入基地之容積價值及容積接受上限詳予彙整列表，納入計畫書敘明。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

說明：

一、本案前經提本會 101 年 2 月 21 日第 774 次會審議決議：

「本案因尚涉及容積調派地區之適宜性、接受基地之條件（如基地之完整、道路系統、公共設施服務水準...等）、與土地使用之公平合理及送出與接受基地價值之核算，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、蔡前委員淑瑩及黃委員德琳（國防部代表）等 5 位委員組成專案小組，並於 101 年 5 月 1 日、101 年 10 月 23 日及 102 年 5 月 21 日召開 3 次專案小組會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：一、同第 5 案決議文。

二、有關變更內容綜理表編號 1 部分：修正變更計畫圖如附圖示。

圖例

住宅區	住宅區(特)	農業區
行政區	商業區	變更範圍
公園用地		
道路		

26

第 7 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

說明：

一、本案前經提本會 101 年 2 月 21 日第 774 次會審議決議：

「本案因尚涉及容積調派地區之適宜性、接受基地之條件（如基地之完整、道路系統、公共設施服務水準...等）、與土地使用之公平合理及送出與接受基地價值之核算，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、蔡前委員淑瑩及黃委員德琳（國防部代表）等 5 位委員組成專案小組，並於 101 年 5 月 1 日、101 年 10 月 23 日及 102 年 5 月 21 日召開 3 次專案小組會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見第一點（本案維持原計畫）。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

說明：

一、本案前經提本會 101 年 2 月 21 日第 774 次會審議決議：

「本案因尚涉及容積調派地區之適宜性、接受基地之條件（如基地之完整、道路系統、公共設施服務水準...等）、與土地使用之公平合理及送出與接受基地價值之核算，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、蔡前委員淑瑩及黃委員德琳（國防部代表）等 5 位委員組成專案小組，並於 101 年 5 月 1 日、101 年 10 月 23 日及 102 年 5 月 21 日召開 3 次專案小組會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：同第 5 案決議文。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

說明：

一、本案前經提本會 101 年 2 月 21 日第 774 次會審議決議：

「本案因尚涉及容積調派地區之適宜性、接受基地之條件（如基地之完整、道路系統、公共設施服務水準...等）、與土地使用之公平合理及送出與接受基地價值之核算，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、蔡前委員淑瑩及黃委員德琳（國防部代表）等 5 位委員組成專案小組，並於 101 年 5 月 1 日、101 年 10 月 23 日及 102 年 5 月 21 日召開 3 次專案小組會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 10 日府城都字第 1020213880 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見第一點（本案維持原計畫）。

第 10 案：桃園縣政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 10 月 8 日第 15 屆第 32 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 12 日府城規字第 0980554846 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李前委員正庸（召集人）、李前委員公哲、王前委員惠君、王前委員小璘、羅委員光宗（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組（李前委員正庸、王前委員惠君、王前委員小璘擔任委員任期屆滿後，由賴委員美蓉、劉委員小蘭、謝委員靜琪、蕭委員輔導接續擔任專案小組成員，並由李前委員公哲擔任召集人），專案小組分別於 99 年 5 月 25 日、99 年 7 月 2 日（含現場勘查）、99 年 10 月 12 日、100 年 2 月 18 日、100 年 8 月 4 日、100 年 9 月 21 日、101 年 9 月 18 日、101 年 11 月 19

日及 101 年 12 月 20 日召開 9 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 8 月 30 日府城都字第 1020209156 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府 102 年 8 月 30 日府城都字第 1020209156 號函送修正計畫內容通過，並退請縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已經內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正，故有關本計畫區之基本調查及分析推計、流域型及滯洪設施、都市防災計畫及生態都市發展策略、…等內容，請妥依該辦法修正補充資料，並納入計畫書敘明。

二、逕向本部陳情意見編號逕 3、編號逕 20 部分，詳附表一本會決議欄。

三、專案小組後逕向本部陳情意見部分，詳附表二本會決議欄。

附表一、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	縣府研析意見	本會決議
逕 3	蔡振村， 山子頂段 246-3 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 平鎮廣玄宮座落於山子頂段 246-3 地號，與所屬同段 243-1、245-2、245-3、245-4 及 245-13 地號等 5 筆，已獲桃園縣政府補發寺廟登記(91.3.8. 登記補字地 090 號)。 2. 建議將所陳 6 筆土地變更為宗教用地。 	<p>建議予以採納，理由如下： 廣玄宮已領有合法寺廟登記證在案，且所陳土地皆登記為平鎮廣玄宮所有。</p> <p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應以變更範圍土地總面積 10% 乘以變更後第一次土地公告現值加計 40% 予本府，並於本案發布實施前繳納，否則維持原計畫。 2. 為維持分區完整，建議將 243-1 與 246-3 地號所夾之未登錄土地納併。 	<p>照縣政府研析意見修正變更內容如附圖二，並請補充農業、水利主管機關之書面意見、國有財產局同意文件、使用強度（建蔽率 60%、容積率 160%）等，納入計畫書敘明。</p>
逕 20	金車股份有限公司 計畫區左下方之工業區	<p>建請修正本公司位於本計畫區之工業區範圍，原屬「信中纖維工業股份有限公司」所有土地，由原 9.6 公頃擴大為 19.1 公頃，並依產權範圍重新釐清。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產權範圍不合部分，建議逕依地籍資料調整工業區範圍，不納入變更。 2. 農業區變更部分，建請委員會討論，理由如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本土地都市計畫發布前屬非都市土地一般農業區丁種建築用地(19.1 公頃)。 (2) 所陳土地已由 76 年經濟部認定錯誤規劃為農業區，自宜由省府住都局依職權逕行辦理更正。另內政部 76 年函復臺灣省政府：可由都市計畫擬定機關儘速依都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理該地區檢討變更，免受二年之限制。 (3) 本案涉及 9.5 公頃農業區變更為工業區，基於陳情人權益，且影響層面甚大，請委員會討論。 	<p>照縣政府研析意見，本案修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現行工業區（面積 9.6 公頃），其範圍與產權不一致部分，請縣政府參據原核准設廠已完工部分，妥為修正工業區計畫範圍線。 2. 有關陳情農業區變更為工業區部分，參據縣政府列席代表補充說明，不予採納。

附表二、專案小組後逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	縣府研析意見	本會決議
逕人 1	林成添， 平鎮市南豐路 501 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 懇請惠予將本人所有座落平鎮市南豐路 501 號之土地(中庸段 1315、1320、1321；興湧段 04、05、06)由都市計畫內農業區變更為工業區。 2. 上列地號土地緊鄰金車飲料工廠及平鎮工業區。 3. 六十年代平鎮工業區開發後，該土地屬高低揚地區，已 40 餘年無水灌溉供農田使用。 4. 依據政府德政，申請人已於 101 年 6 月 1 日依「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」規定申辦在案(如影本附件)。 	陳情人已於 102 年 1 月 15 日來函(府城都字第 1020016719 號)表示另有土地投資規劃之考量，爰申請撤回原陳情案。	照縣政府研析意見。
逕人 2	羅守深等 16 人， 後期發展區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 反對南北山子頂合併開發案，採用一通方案開發，對南山子頂的地主所負擔公設比例過重，不公平。 3. 民國 94 年所訂開發方案當時公告地價為 2 萬元，地主分回土地 45%，現在公告地價為 4 萬 3000 元，地主分回土地比例仍然為 45%，由此可見我們的抵地費用過高，不合理。 4. 現今所在的房屋村落原是 100% 的建地，但參加開發後分回 45% 比例，太不合理，所以希望政府能幫我們把關，能夠保護我們的財產。 	本案涉及後期發展區重劃作業，併變更內容綜理表編號 6 案。	照縣府研析意見。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 101 年 12 月 20 日第 9 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

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

- 一、桃園縣正面臨升格為直轄市之挑戰，而本計畫區鄰近中壢市中心，隨著市區逐漸向外發展趨勢，當地都市環境將遭受重大衝擊與影響，請補充本區未來願景目標、課題對策、產業發展等整體性事項，並加強規劃原則與上位計畫、實質變更內容之關聯性，以落實計畫之發展。
- 二、隨著國內整體產業結構變遷，本計畫區之平鎮工業區，有無面臨轉型之問題？請補充本區未來產業之定位、產業活動類型及就業人口之推計，以利檢討整體土地使用計畫。
- 三、請補充本計畫區人口成長、人口結構之推估模式及計算公式，以利重新檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。
- 四、公共設施用地：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63,000人核算如下：
 - (一) 依上開辦法修正前之規定，國小用地不足0.95公頃、兒童遊樂場用地不足1.3公頃、體育場用地不足5.04公頃、停車場用地面積不足9.28公頃，請縣政府補充說明後續調整劃設情形，並納入計畫書。
 - (二) 本計畫區合計公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積1.46%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，故除請於附帶條件應整體開發地區妥為補充外，可否考量其他分區作適當之調整補充？
 - (三) 另學校用地部份請依新修訂之「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。

五、本次通盤檢討涉及後期發展區（面積約135公頃）之面積、範圍、附帶條件及市地重劃規定之調整，考量當地重劃會屢次針對本次通盤檢討之後期發展區提出陳情意見與質疑，請縣政府依下列各點意見補充資料並納入計畫書敘明。

（一）後期發展區已辦理完成市地重劃區之辦理過程、重劃區之土地使用計畫內容及相關核准證明文件等資料。

（二）有關平鎮市山峰自辦市地重劃區籌備會陳情之意見，請縣政府彙整目前相關單位就本案之意見及回應情形。

（三）有關本案「後期發展區」重劃區調整後之主辦單位，桃園縣政府以100年4月1日府成都字第1000124985號函增列獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理，惟平鎮市山峰自辦市地重劃區籌備會陳情請准予依照前次通盤檢討之規定繼續辦理重劃事宜，似與縣政府本次通盤檢討擬將「後期發展區」降低公共設施用地以達到重劃開發之目的有所矛盾，為避免本案後續產生爭議，仍請縣政府就「後期發展區」調整之必要性與合理性等說明資料，併變更內容明細表編號6妥處。

六、本計畫區僅靠中豐路一條主要幹道對外聯繫，難以負荷未來重劃區所引進人口之交通需求，且整體路網缺乏替代道路，請縣政府妥為補充整體交通系統現況資料，並研提改善聯外道路系統。

七、都市防災部份，請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害特性，以及災害潛勢地區等資料，鑒於本計畫區有湖口斷層通過，另請針對地震災害妥為規劃相關之防災計畫與救災措

施，並納入計畫書中作為執行之依據。

八、親山親水計畫：本計畫區內擁有豐富之埤塘、水圳等自然景觀資源，故為加強都市親山親水之功能，請調查分析本計畫區親山親水之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、本次通盤檢討將調整計畫道路寬度及道路路線，請縣政府查明調整計畫道路後是否影響他人權益，如准予變更道路用地為高價值之分區使用仍應有適當之回饋措施，如無須回饋請將具體理由納入計畫書，以利查考；另外為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

十、鑒於本計畫區之污水下水道系統刻正規劃推動中，為確保當地都市體質及居住環境衛生，仍請縣政府將目前污水下水道系統建設計畫補充說明進度與內容，並納入計畫書予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

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

十二、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。

十三、為符實際及講求效率，本計畫桃園縣政府得視實際發展需

求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十四、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充資料或補正：

（一）請補充本計畫區地理位置示意圖（含主要道路、河川等）、上位計畫及相關計畫、自然及人文景觀資源、產業結構及發展、交通運輸等基礎調查資料。

（二）計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環境地質資料作適當之處理，並提供基础性分析資料（如坡度分析、土地利用潛力圖、災害潛勢圖等），供審議參考。

（三）計畫書、圖確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十五、變更內容明細表部分：詳附表一、附表二。

十六、逕向本部陳情意見部分：詳附表三。

附表一、變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	現行計畫年期已屆滿，配合北部區域計畫(二通草案)之指導，延長計畫目標年。		照縣政府核議意見通過。
2	2	平南國中北側市場用地(市(三))	零售市場用地(0.25)	住宅區(0.25)	為降低北山子頂重劃區之公共設施負擔，提高市地重劃之可行性。	變更後之住宅區仍屬後期發展區範圍，故應參與市地重劃。	併編號 6 案。
3	4	機(二)北側住宅區	住宅區(0.08)	社教用地(0.08)	變更範圍現況已為湧光里活動中心使用，為使計畫管制與使用現況相符。	變更範圍為平鎮市湧星段 978 地號。	照縣政府核議意見通過。
4	5	計畫區中央偏北之機(三)用地	機關用地(供平鎮分駐所使用)	機關用地(供警政、消防及其他公共建築使用)	變更範圍現況已供平鎮消防分隊使用，為使計畫管制與使用現況相符。		修正為機關用地(供警政、消防及其他公共使用)通過。
5	7	全計畫區內車站用地	車站用地(0.38)	停車場用地(0.38)	為補充計畫區內停車場用地之不足，並符合現況使用。		照縣政府核議意見通過。
6	8、人逾 2、人逾 19	全計畫區內後期發展區	後期發展區(135.01)	後期發展區(131.45)	1. 剔除建物密集區難以辦理市地重劃地區範圍。 2. 配合兒(十三)用地及兩側人行步道用地原屬徵收之範圍改納入重劃區範圍，一併開發取得。 3. 配合中庸路開通之時效性，變更部分原屬重劃範圍路段改為徵收方式取得。		暫予保留，另案辦理。 理由： 本案涉及重劃地區之全面性檢討，且刻正辦理重劃作業中，如經縣政府評估仍有再檢討之必要者，請縣政府檢具市地重劃可行性評估資料(包括參加重劃意願調查、重

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							劃負擔比例)及研提具體可行方案後,再提會討論。
7	9	全計畫區內後期發展區	住宅區 (3.72)	住宅區(再發展地區) (3.72)	1. 為提高市地重劃之可行性,將現有後期發展區內房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外,並變更為住宅區(再發展地區)。 2. 住宅區(再發展地區)依現況既有建物之完整地籍範圍為原則劃設。	附帶條件: 住宅區(再發展地區)應依土地使用分區管制要點內有關再發展地區相關規定辦理。	併編號 6 案。
8	11	全計畫區內後期發展區	附帶條件: 1. 為求市地重劃之可行及避免將來執行困難,故將部分農業區納入市地重劃範圍,並將寺廟及現有房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外。 2. 後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。 3. 後期發展區凡建築基地面臨計畫寬度十五公尺以下(含)退	附帶條件: 本次通盤檢討後,尚未辦理重劃之土地以跨區一次重劃為原則;惟必要時經桃園縣政府同意,分北山子頂重劃區及南山子頂重劃區分別辦理。	1. 本次檢討後北山子頂重劃區尚未辦理市地重劃地區之土地所有權人公共設施用地平均負擔比率約 51.25%,平均重劃總負擔比例約 60.41%;南山子頂重劃區尚未辦理市地重劃地區之土地所有權人公共設施用地平均負擔比率約 35.10%,平均重劃總負擔比例約 41.85%;整體公共設施用地平均負擔比率約 37.29%,平均重劃總負擔比例約 44.00%,具開發可行性。 2. 原計畫附帶條件		併編號 6 案。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			縮三・五公尺建築，面臨計畫寬度十五公尺以上則退縮四公尺建築，退縮部分得作為法定空地。 4. 後期發展區辦理重劃時，公共設施用地負擔合計超過平均地權條例所規定之上限時，超過部分由辦理重劃機關編列預算支應。		第3點已配合桃園縣土地使用管制共同性條款增訂於土地使用分區管制要點中。		
9	12	機(四)、機(六)、及機(八)用地	機關用地(供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用。)	機關用地(供警政、消防及其他公共建築使用。)	1. 目前郵局已朝公司化、民營化發展，不宜再指定機關用地供郵局使用。 2. 為使計畫區內之機關用地管制內容一致。		修正為機關用地(供警政、消防及其他公共使用)通過。
10	13	平南國中北側住宅區	附帶條件：納入第一期發展區之街廓，其土地所有權人應依比例負擔該街廓北側毗鄰原第一期發展區之十二公尺道路，且無償捐贈予桃園縣政府後，始准發照建築，並配合後期發展區市	附帶條件：本街廓申請建築開發之土地所有權人，應依其街廓內土地所有比例，負擔闢建該街廓北側毗鄰原第一期發展區之十二公尺道路，且無償捐贈予桃園縣政府，或以申請	1. 街廓土地範圍已於第一次通盤檢討時以附帶條件解除後期發展區限制(變更案第11案)，惟因其附帶條件仍規定需配合後期發展區市地重劃工程實施進度辦理，故本次檢討取消該部分之附帶條件規定，以符解除後期	變更範圍為平鎮市平南段672、673、674、681與682地號等5筆土地。	除附帶條件之折算代金等規定刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			地重劃工程實施進度自行闢建。	建照當期土地公告現值加四成折算代金，繳交予桃園縣政府後，始准發照建築。	發展區限制之原意。 2. 修正部分文字使其意旨更為明確。		
11	14	兒(十二)用地東側	住宅區(0.03)	道路用地(0.03)	變更道路截彎取直，有助於提高車輛行車安全。		照縣政府核議意見通過，惟應於核定前取得私有土地所有權人同意變更文件並納入計畫書，否則維持原計畫。
			道路用地(0.04)	住宅區(0.04)			
12	15	宗(二)用地南側	住宅區(0.25)	宗教專用區(0.25)	變更住宅區土地為湧光禪寺所有，且與湧光禪寺所有之宗教專用區相毗鄰，為使整體寺務運作便利。		照縣政府核議意見通過。
13	16	平鎮工業區內西側	乙種工業區(0.39)	變電所專用區(0.39)	1. 變更範圍現況為平鎮變更所使用，為使計畫管制與使用現況相符。 2. 配合南側新增8公尺道路，修正變更範圍與面積。	變更範圍為平鎮市山子頂段384地號。	照縣政府核議意見通過。
14	17	平鎮工業區內西南側	自來水事業用地(8.24) 乙種工業區(0.12)	自來水事業專用區(8.36)	1. 臺灣自來水股份有限公司未來將朝民營化發展，故不宜再劃設為自來水事業用地。 2. 變更乙種工業區為自來水事業專用區部分屬國有土地(經濟部經管)，呈三角形狀毗鄰平鎮淨水場後門，無法供其他工業廠房利用，現	變更乙種工業區為自來水事業專用區部分範圍為平鎮市山子頂段306-91、386-9、393-4地號等三筆土地。 附帶條件：	除逕向本部陳情編號14同意採納，並依照縣府通案性原則回饋且簽訂協議書，併納入計畫書外，其餘維持原計畫。 理由： 本案俟臺灣自來水股份有限公司完成民營化程序

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					為荒廢之草生地。為促進土地之有效利用，一併變更為自來水事業專用區供臺灣自來水股份有限公司整體規劃利用。	本次變更乙種工業區為自來水事業專用區部分土地，應於下次辦理通盤檢討前，由臺灣自來水股份有限公司價購完成，未完成價購程序則應由縣政府依法定程序變更恢復為乙種工業區。	後，再行辦理變更事宜。
15	人 5-3	平鎮變電所南側	乙種工業區 (0.10)	道路用地 (0.10)	考量平鎮工業區對外交通聯繫需求，增設8公尺計畫道路，聯絡中興路。		原則同意，惟請縣政府於核定前，檢附交通及農業主管單位同意之文件及具體之事業財務計畫並納入計畫書，否則維持原計畫。
			農業區 (0.31)	道路用地 (0.31)			
16	人 逾4	機(一)用地南側	乙種工業區 (1.02)	商業區 (0.76)	考量與周環境之相容性與地區整體發展。	1. 平鎮市湧豐段153、816、817等地號依「都市計畫工業區檢討變更	1. 本案劃設22.5%公園用地為公共設施用地，另本案自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，其捐贈區位應經縣

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				停車場用地 (0.26)			
						<p>審議規範」變更為商業區及停車場用地。其餘工業區土地維持原計畫。</p> <p>2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」須自願捐贈土地，以捐贈代金方式贈與桃園縣政府，並須於內政部核定本案前與桃園縣政府簽訂協議書。</p> <p>3. 停車場用地得供作轉運站使用。</p>	<p>政府同意。</p> <p>2. 其餘規定比照本會第662次、675次會及「都市計畫工業區檢討變更審議事項」等內容，並納入計畫書敘明。</p>

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	人逾6	計畫區北側	道路用地 (0.04)	住宅區 (0.04)	1. 此 28 戶為民國 71 年合法興建之房屋，本計畫於民國 75 年發布實施在後，所劃設之 20M 道路將導致其房屋面臨部分拆除。 2. 以不拆除多數建物原則，適度修正原路型。		維持原計畫。 理由： 依縣政府列席代表說明，該計畫道路業於 101 年 2 月徵收完成，並進行拆遷補償作業。
			農業區 (0.04)	道路用地 (0.04)			
18	人逾9-1	計畫區南側平鎮工業區與住宅區間人行步道	道路用地 (0.43)	住宅區 (0.43)	配合民眾陳情意見，並考量原計畫之規劃原意與合理性。		維持原計畫。 理由： 請縣政府考量整體防災需求、人行步道之順暢及民眾權益等，研提具體可行替代方案後，再另案循法定程序辦理。
19	人逾18	計畫區西南側	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	該道路開闢工程已納入本府 98 年度重大道路系統建設計畫(新竹科學工業園區龍潭基地東向聯外道路)，配合建設計畫辦理。		不予討論。 理由： 已另提個案變更，並於 100 年 10 月 4 日本部都委會第 765 次會議審竣。
20		計畫區中央偏西側	農業區 (0.03)	道路用地 (0.03)	1. 避免工業區車流直接進入住宅區，影響居住安全。 2. 避免破壞平鎮自行車道系統與景觀環境。 3. 降低對平鎮污水處理廠之衝擊。		原則同意，惟請縣政府之交通主管單位補充本計畫區南北路網之替代分析資料，並納入計畫書。
			道路用地 (0.68)	農業區 (0.68)			
			道路用地 (0.25)	乙種工業區 (0.25)			

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
21		計畫區中央偏東側與偏西側	農業區 (3.76)	道路用地 (3.76)	1. 為改善計畫區對外連通道路，建構十字形路網，加強橫向聯繫，劃設 20 公尺寬計畫道路。 2. 彌補農田水利會工作站因道路拓寬而減損之部分面積，俾利重新建築使用。		原則同意，惟請縣政府於核定前，檢附交通及農業主管單位同意之文件及具體之事業財務計畫並納入計畫書，否則維持原計畫。
	行政區 (0.03)		道路用地 (0.03)				
	農業區 (0.03)		行政區 (0.03)				
22		計畫區東南側、私立新生醫校	私立職校用地 (1.49)	住宅區 (1.05)	為因應新生醫校遷校事實與避免土地閒置，予以變更為住宅區，並配置適宜之公共設施用地。		照縣政府列席代表於會中所提意見及涉及回饋部分依桃園縣通案性處理原則辦理修正通過(如附修正圖)。
	停車場用地 (0.13)						
	道路用地 (0.13)						
	國小用地 (0.18)						
23		全計畫區內後期發展區	住宅區(3.33)	公園用地 (1.75) 綠地(0.03) 停車場用地 (0.54) 道路用地 (1.01)	1. 因應少子化現象，縮減文小用地與刪除一處文中用地，可大幅降低跨區重劃之公設負擔，達到重劃自償之目的。 2. 將公園等開放空間集中劃設以便開闢與管理。 3. 區內道路適度整併，以降低公共設施用地之比例。		併編號 6 案。
	農業區(0.18)			道路用地 (0.18)			
	國小(四)(1.32)			住宅區(1.16) 道路用地 (0.16)			
	國中(二)(0.04)			道路用地 (0.04)			
	國中(三)(4.99)			公園用地 (4.99)			
	公園(四)(0.50)			住宅區(0.50)			
	兒(十四～二十)(1.09)			住宅區(1.00) 綠地(0.05) 道路用地			

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				(0.04)			
			道路用地(1.70)	住宅區(1.37) 公園用地 (0.33)			
24	18	土地使用分區管制要點			詳表 18		詳土地使用分區管制要點綜理表。

附表二 土地使用分區管制要點綜理表

原條文	本次檢討修正條文	備註	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都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	維持原條文。	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200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	維持原條文。	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350%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於百分之210%。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
五、農會專用區供農舍、碾米及其他農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	五、農會專用區供農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	農舍及碾米設施等使用與計畫區內農會專用區未來發展不相符，故刪除本字詞內容。	照縣政府核議意見通過。
六、醫療專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。	六、醫療專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
七、行政區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	七、行政區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
八、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
(增列)	九、變電所專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	1. 配合調整原條次編號。 2. 配合本次檢討劃設變電所專用區增列規定。	照縣政府核議意見通過。
(增列)	十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	1. 配合調整原條次編號。 2. 配合本次檢討劃設自來水事業專用區增列規定。	配合變更內容綜理表編號14案予以刪除。
九、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容	配合調整原條次編號。	照縣政府核議意見通過

原條文	本次檢討修正條文	備註	專案小組 初步建議意見												
積率不得大於240%。	容積率不得大於240%。		。												
十、學校用地之建蔽率不得大於50%，其容積率不得大於下表之規定。 <table><tr><td>學校等級</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>150%</td></tr><tr><td>高(中)職(包括私立高(中)職)</td><td>200%</td></tr></table>	學校等級	最大容積率	國中以下	150%	高(中)職(包括私立高(中)職)	200%	十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，其容積率不得大於下表之規定。 <table><tr><td>學校等級</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>150%</td></tr><tr><td>高(中)職(包括私立高(中)職)</td><td>200%</td></tr></table>	學校等級	最大容積率	國中以下	150%	高(中)職(包括私立高(中)職)	200%	配合調整原條次編號。	配合變更內容綜理表編號22案，刪除高(中)職(包括私立高(中)職)建蔽率及容積率之相關規定，其餘照縣政府核議意見通過。
學校等級	最大容積率														
國中以下	150%														
高(中)職(包括私立高(中)職)	200%														
學校等級	最大容積率														
國中以下	150%														
高(中)職(包括私立高(中)職)	200%														
十一、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十三、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	配合調整原條次編號。	照縣政府核議意見通過。												
十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	刪除。	配合本次檢討劃設自來水事業專用區，將本條文納併至第十點。	配合變更內容綜理表編號14案予以保留，並增列(供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用)。。												
(增列)	十四、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	1. 配合調整原條次編號。 2. 配合本次檢討劃設社教用地增列規定。	照縣政府核議意見通過。												
十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分	十五、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分	配合調整原條次編號。	照縣政府核議意見通過。												

原條文	本次檢討修正條文	備註	專案小組 初步建議意見
應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。		
十四、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。	十六、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。	配合調整原條次編號。	照縣政府核議意見通過。
<p>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在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>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在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>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>配合調整原條次編號。</p> <p>註：配合縣府執行多年仍無執行案例，依縣府通案性原則，建議予以刪除。</p>	參據縣政府列席代表之說明予以刪除。

原條文	本次檢討修正條文	備註	專案小組 初步建議意見
十六、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。	二十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	配合調整原條次編號。	修正為：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水性土地種植花草樹木，以美化環境。
(增列)	十八、計畫區內之公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定從事多目標使用時，應以優先興建公共停車場為原則。	為提供計畫區內不足之停車場用地增列本規定。	照縣政府核議意見通過。
(增列)	十九、乙種工業區臨接住宅區者，至少退縮4公尺以上留設開放空間，退縮部分得計入法定空地；工業區與住宅區間原供公眾使用之既成道路，應保留其供公眾通行功能。	配合本次檢討取消計畫區南側工業區與住宅區間人行步道，提供兩分區間之緩衝空間。	維持原計畫。 理由： 配合變更內容綜理表編號18案予以刪除。
(增列)	二十、本計畫區30公尺寬以上之計畫道路兩側應留設至少2公尺寬作為自行車道使用；15至30公尺寬計畫道路單側應留設至少2公尺寬作為自行車道使用。	配合本府交通處有關自行車道設置會議決議辦理。 註：本府自行車道設置，由本府交通局統一辦理，應視實際需要檢討設置，建議予以刪除。	參據縣政府列席代表之說明予以刪除。
(增列)	二十一、本計畫區內建築基地之容積獎勵上限除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過基地容積率之50%。	依本縣共通性條文檢討修正獎勵規定。	照縣政府核議意見通過。

原條文	本次檢討修正條文	備註	專案小組 初步建議意見
(增列)	二十二、市場用地不得為容積獎勵接受基地，亦不得適用開放空間容積獎勵及停車空間容積獎勵之相關規定。	市場如作多目標使用，不宜再搭配容積移轉與停車獎勵。 註：建議修正為容積移轉。	照縣政府修正意見通過。
十七、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	二十四、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	配合調整原條次編號。	照縣政府核議意見通過。

附表三、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
逕 1	新生醫護管理專科學校	1. 有鑑於公園綠地是多數社區居民需要之休憩場所，期望藉其開放空間之功能健全發展，提升整體環境品質。 2. 請將原規劃案之「停車場用地」變更為「公園綠地」，以符住宅區內大眾之需求。	本案併變更內容綜理表編號22案辦理。	照縣政府研析意見。
逕 2	新生醫護管理專科學校	1. 本校校地略分為已開發區及後期發展區，兩者毗鄰卻分屬不同區域，建請將後者剔除於重劃區外，納併入已開發區，以收整體規劃與開發之效。 2. 請將前兩者土地中已編為「道路」及「文中」用地者列為優先回饋與公設負擔。	建議不予採納，理由如下：後期發展區依計畫書規定係以市地重劃方式辦理開發，與本區變更(新生醫校)之開發方式與負擔比例均不相同，不宜納併已開發區。	照縣政府研析意見。
逕 3	蔡振村，山子頂段246-3地號	1. 平鎮廣玄宮座落於山子頂段246-3地號，與所屬同段243-1、245-2、245-3、245-4及245-13地號等5筆，已獲桃園縣政府補發寺廟登記(91.3.8.登記補字地090號)。 2. 建議將所陳6筆土地變更為宗教用地。	建議予以採納，理由如下：廣玄宮已領有合法寺廟登記證在案，且所陳土地皆登記為平鎮廣玄宮所有。 備註： 1. 應以變更範圍土地總面積10%乘以變更後第一次土地公告現值加計40%予本府，並於本案發布實施前繳納，否則維持原計畫。 2. 為維持分區完整，建議將243-1與246-3地號所夾之未登錄土地納併。	請縣政府補充農業、水利主管機關之書面意見及國有財產局同意文件，並就現況使用部分，提出變更範圍、面積、使用強度、回饋內容等，提請大會討論。
逕 4	山峰自辦重劃籌備會	1. 土地被禁建25年，縣府不僅遲未開發，且違法通過5處公設比超低之重劃區，造成本重劃區公設比超高。 2. 縣府以第二次通檢名義及公設調整方式撤銷本重劃會及範圍，且取消學校用地，降低公設比，已嚴重失職。 3. 將分區證明由住宅區回復為農地，並同意本會依據原都市計畫內容自辦重劃。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容綜理表編號6案。

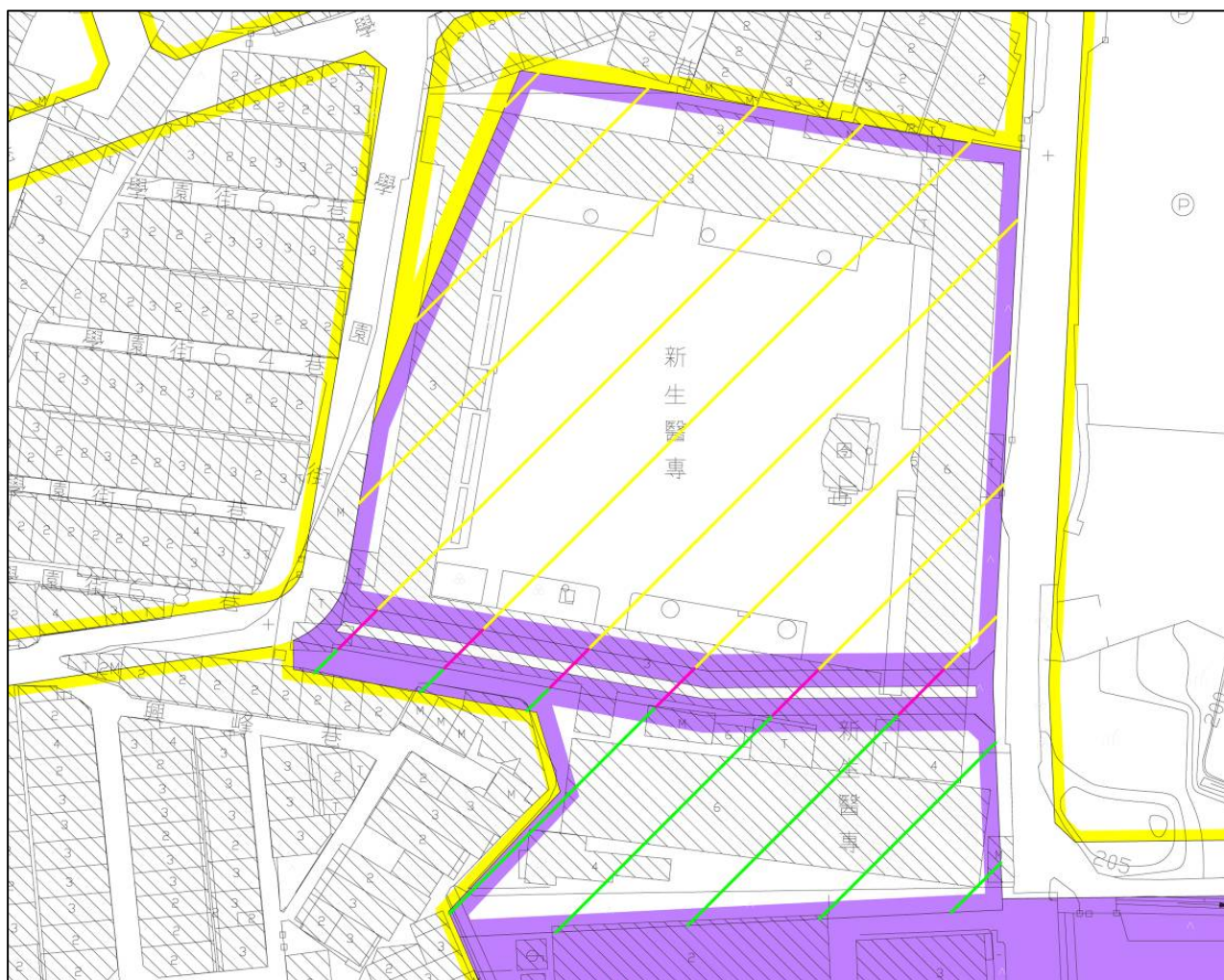
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		4. 縣府地政處未告知城鄉處與內政部都市計畫委員，本重劃會願意解決吸收公設比過高問題及積極開發意願，嚴重瀆職。		
逕 5	平鎮市民 代表會	1. 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案採公共設施調整，刪除(完全中學)減少公設等方案，實屬不當作法。 2. 請縣府依96.11.16.府地重字第0960387659號函第四項意旨，就已核定重劃範圍排除於通盤檢討事項之列，俾利重劃進行，還地主合法權益。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容綜理表編號6案。
逕 6	蔡文鶯， 平鎮市三興段 469 地號	1. 所陳土地於平鎮山子頂都市計畫75年公告實施之際，被編定為鄰里公園兼兒童遊樂場，其公共設施保留時間已逾法律明訂施行及徵收期限甚久，猶未落實執行，顯見土地保留徵收之法律關係已不存在。 2. 復經函催平鎮市公所確認迄無遵示儘速徵收之必要，爰請貴府迅將關於本筆土地保留徵收逾期失效部分依法公告廢止，並踐諾將其變更為住宅。	建議不予採納，理由如下： 1. 公共設施保留地之徵收，並無逾期失效之法令規定。 2. 所陳土地(兒七)附近缺乏公園、兒童遊樂場等開放空間，應維持原計畫以利附近居民未來使用之便利性。 3. 依法辦理徵收前，土地所有權人可依相關法令規定辦理容積移轉或公有非公用土地交換，以保障地主權益。	照縣政府研析意見。
逕 7~9	黃胡金錢、 黃瑞珠等 39 人，新光路 四段等地主	1. 新光路寬窄不一有礙整體美觀，以15米開闢工程費用較現行20米為低，兩側地主較能接受，且南平路後段也尚未開闢。 2. 建議新光路全段改為15米。	建議不予採納，理由如下：所陳道路已於101年2月依20公尺計畫道路徵收完成，業已完成拆遷補償作業，目前道路開闢中。	照縣政府研析意見。
逕 10	平鎮市公所 新光路四段	當地居民建議新光路四段改為15米，以減少房屋拆遷。		
逕 11	平鎮市公所 新光路四段	1. 新光路四段工程為已核定延續性工程，總經費達2億餘元，若今年道路拓寬經檢討判定延誤，上級將收回補助。 2. 建議新光路依原計畫路型開闢。	建議予以採納，理由詳逕 7~10 案。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
逕 12	黃耀昱 平鎮段 197-41 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新光路4段應依據道路中心樁拓寬，若往西側拓寬不使用東側土地，比原先多使用西側地主之土地範圍，補償費須提高一倍以上。 2. 如果我們新光路西側地主針對拓寬協商有共識，提供大部分土地後，剩餘土地很小，希望能變更為建地。 	建議不予採納，理由如下：所陳土地係屬新光路 4 段拓寬範圍內，現階段新光路 4 段開闢係依原計畫辦理，未有多使用西側土地之情形，故無西側地主土地面積較原計畫多被徵收乙項情事。	照縣政府研析意見。
逕 13	黃惠宏 平鎮段 338-10 地號	所陳土地為農業區，惟已無農業相關使用行為，特申請變更為停車場用地。	建議不予採納，理由如下：所陳土地係屬農業區，周遭並無住工商業使用集聚，南側為既成道路連接平鎮工業區及中興路，交通多為過境性車流，無劃設停車場用地之需求。	照縣政府研析意見。
逕 14	台灣自來水 (股)公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司為辦理「平鎮淨水廠廢水改善工程計畫」，亟需將平鎮市山子頂段386-9及393-4地號(已取得土地990m²)由乙種工業區變更為自來水事業用地(並承諾維持作原綠地使用，並僅作為納入法定空地比計算)。 2. 另平鎮市山子頂段306-171~178地號等8筆土地原為毗鄰工廠所佔用，經立法委員協調價購交換使用，故建請將上述地號併同由自來水事業用地變更為乙種工業區。 	<p>建議酌予採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 乙種工業區變更為自來水事業用地部分，併變14案辦理。 2. 所陳自來水事業用地變更為乙種工業區部分，同意採納，惟土地所有權人應繳交回饋金，並於本案發布實施前以變更範圍土地面積20%乘以變更後第一次土地公告現值加計40%繳納予本府，否則維持原計畫。 	照縣政府研析意見。
逕 15	葉明珠	本人之土地(地號237,35坪)為零星地，前有既成8米道路且鋪設柏油路面及水溝蓋，前後左右都是住宅林立，原以為這是沒有問題的建築用地，但申請建築送件時卻受阻。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容綜理表編號6案。
逕 16	平鎮市公所 納骨塔	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本所納骨塔於73年6月23日(都市計畫發布前)領有桃園縣政府合法使用執照，現況建物完好並仍繼續使用，為本市唯一且重要之納骨塔。 2. 納骨塔位於公一、道路、停七 	<p>建議予以採納，並建議修正變更內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公園、道路及停車場用地變更為納骨塔用地(50%/200%)。 2. 停車場面積不變，並適度 	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		三種土地使用分區上，且又為計畫道路分隔，為使本所合法納骨塔完整保存，請惠予調整變更用地及計畫道路路型。	方整調整範圍。 3. 於土管要點增訂納骨塔用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%之規定。	
逕 17	陳國浮等 2 人	所陳土地(平鎮市山子頂段145-12、145-54地號)為建地目，已建有建物，請勿納入重劃範圍。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容 綜理表編號 6 案。
逕 18	黃杰煥等 116 人及 黃啟能等 180 人	1. 據聞長期以來有少數地方人士因私心作祟，向監察院、立法院、營建署等單位不斷陳情，希能跨區一次辦理完成重劃，事實上執行不易，加以5個密集住宅區若納併重劃，則徒增開發之複雜度，並將影響後續開發案推動。 2. 希望南北山子頂能分區、分別辦理重劃，並剔除住宅密集地區，以減輕重劃負擔。 3. 強烈建議獎勵民間自辦重劃，排除政府公辦且編列相關預算之困難性，以縮短重劃期程。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容 綜理表編號 6 案。
逕 19	黃啟能等 3 人	1. 強烈建議儘速完成本次通檢，採分區、分別辦理重劃，並獎勵民間自辦，以繁榮地方。 2. 勿因少數人私心作祟及陳情，嚴重影響全體地主權益，進而引發群起反對、抗爭。	因本案涉及後期發展區內容，本府評估配合市地重劃作業需要，仍有再檢討都市計畫之必要者，將檢具相關資料，再提內政部都委會討論。	併變更內容 綜理表編號 6 案。
逕 20	金車股份有限公司 計畫區左下方之工業區	建請修正本公司位於本計畫區之工業區範圍，原屬「信中纖維工業股份有限公司」所有土地，由原 9.6 公頃擴大為 19.1 公頃，並依產權範圍重新釐清。	1. 產權範圍不合部分，建議逕依地籍資料調整工業區範圍，不納入變更。 2. 農業區變更部分，建請委員會討論，理由如下： (1)本土地都市計畫發布前屬非都市土地一般農業區丁種建築用地(19.1 公頃)。 (2)所陳土地已由 76 年經濟部認定錯誤規劃	請縣府查明 陳情土地之 都市計畫變 更歷程並研 提具體可行 方案後，提請 大會討論。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
			<p>為農業區，自宜由省 政府住都局依職權逕 行辦理更正。另內政 部 76 年函復臺灣省 政府：可由都市計畫 擬定機關儘速依都市 計畫定期通盤檢討實 施辦法辦理該地區檢 討變更，免受二年之 限制。</p> <p>(3)本案涉及 9.5 公頃農 業區變更為工業區， 基於陳情人權益，且 影響層面甚大，請委 員會討論。</p>	
逕 21	平鎮市公所 東豐路至長 安橋道路	<p>1. 東豐路為中豐路通往台66快速 道路之重要道路，目前已開闢 為20公尺計畫道路，配合台北 商業技術學院設校，交通局已 列入生活圈道路拓寬改善計畫 ，故東豐路應與區外道路銜接 。</p> <p>2. 東豐路匯集由中豐路山頂段 469巷通往台66快速道路之車 流，因此未來交通順暢與安全 性有極大關係，故東豐路尾端 部分應慎重規劃路型。</p>	<p>建議予以採納，理由如下：</p> <p>1. 配合生活圈道路拓寬改 善計畫，將原計畫道路東 豐路(20公尺)東側適度 延伸，以銜接至計畫區外 之既成道路，以紓解中豐 路車潮。</p> <p>2. 考量既有地形地物，酌予 調整東豐路尾端路型，變 更部分墳墓用地及農業 區，以達交通順暢及安全 性目的。</p>	<p>維持原計 畫，暫不予討 論。</p> <p>理由： 請縣政 府配合日後 生活圈道路 計畫並提出 具體交通動 線方案後，再 另依都市計 畫法定程序 辦理。</p>

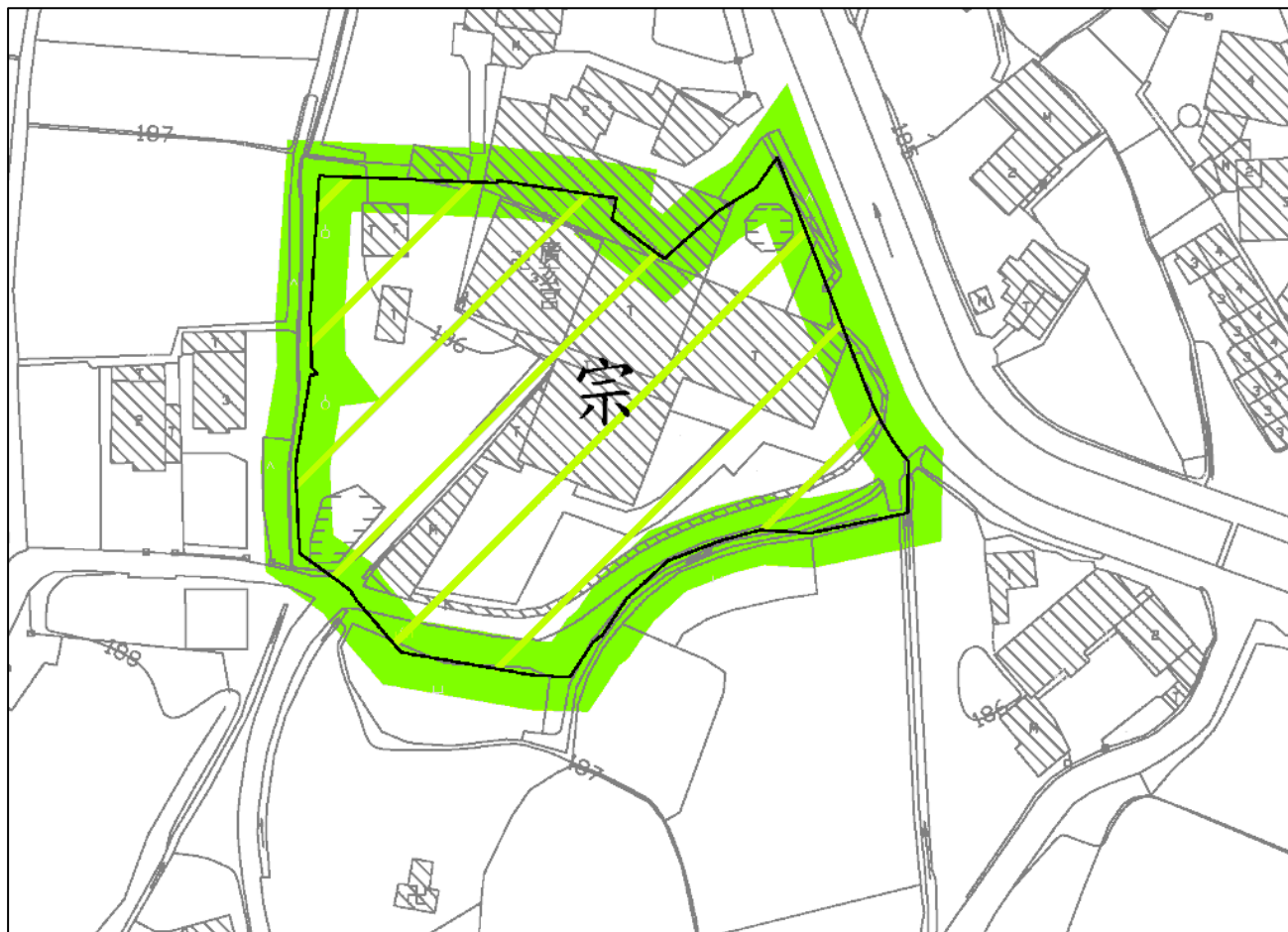
附圖一



修正後面積表

項 目	面積(m ²)	比例(%)
住宅區	10,554.35	70.00
兒童遊樂場用地	3534.29	23.44
道路用地	989.57	6.56
總 計	15,078.21	100.00

附圖二



位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
計畫區 東側	農業區 (0.69)	宗教專用區 (0.69)

第 11 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（二等七號計畫道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 99 年 11 月 30 日第 290 次會審議通過，並准臺南市政府 100 年 5 月 19 日府都綜字第 1000293537 號暨 100 年 6 月 16 日府都綜字第 1000428490 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民及機關團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會鄒前委員克萬（召集人）、李前委員正庸、張前委員梅英、劉前委員小蘭及蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 7 月 12 日召開第 1 次專案小組會議，本署於 100 年 8 月 3 日營授辦審字第 1003580588 號函請臺南市政府依小組初步建議意見辦理在案。
- 七、惟該府至今尚未函復，為避免延宕審議流程，本署於 102 年 8 月 1 日召開「研議督促變更五結（學進地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案等 17 案」會議，會中

決議：「依臺南市政府說明本案擬撤回，故請提本部都委會審議」，該府並於 102 年 8 月 22 日府都綜字第 1020742318 號函復稱：「本案規劃意旨原擬藉由區段徵收取得大學城社區、區域醫院及區政中心等都市發展用地，惟考量縣市已合併、少子化趨勢、住宅供需等相關社經發展條件已不同，且本府已另開發安南醫院並於今年初正式營運，建議本案納入本府刻辦理之全市（原臺南市）主要計畫第五次通盤檢討整體考量。」，爰提會討論。

決 議：同意臺南市政府 102 年 8 月 22 日府都綜字第 1020742318 號函建議，納入通盤檢討一併辦理（即維持原計畫）。

【附錄】

本會專案小組 100 年 7 月 12 日初步建議意見：

查台南市政府為改善安南區公共建設，均衡地區發展，並配合二等七號道路興闢（自安明路至安吉路段間），取得該道路兩側各 10 米寬之用地，以及配合曾文溪排水線治理計畫暨立德、興國大學、臺南科技工業區發展情形，擬於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」等重大公共建設，並配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為台南市都市發展核心，核屬需要。本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

一、都市願景及整體發展構想：

（一）請補充臺南縣、市合併後，本計畫區於大臺南市之空間結

構功能、未來發展構想或願景，以及與鄰近永康、新市、安定、西港及七股地區等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。

- (二) 請補充本計畫區上位及相關計畫等資料（含周邊重大公共與交通建設計畫），作為本計畫區未來發展之參考，並請就本計畫區之發展構想、過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，分析檢討，並研提因應對策或發展策略，供審議參考。

二、交通運輸部分：

- (一) 請補充本計畫區及周邊地區之交通運輸系統圖（含大眾運輸系統示意圖）及主要道路之服務水準。
- (二) 本案變更為住宅區、商業區、區政中心及地區醫院等所衍生之交通流量，勢必對外部道路交通環境造成衝擊，故請詳為分析旅次需求、交通型態、停車需求及說明各項交通改善方案，供審議參考。

三、公共設施用地：

- (一) 本案開發面積約達 253 公頃，公共設施用地面積請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及推估之計畫人口重新核算；又本計畫區劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地，變更後合計面積僅占總計畫面積 4.61%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，故建請臺南市政府妥為調整補充。
- (二) 土地使用現況部分，請補充本計畫區公共設施及各使用分區目前使用開闢情形，供審議參考。
- (三) 本案變更為機關用地之面積達 8.16 公頃，請補充各使用單

位之面積需求及區位適宜性等評估分析資料，供審議參考。

四、本案變更為住宅區之面積達 155.67 公頃，請確實就該計畫地區之人口成長、住宅供需（含鄰近永康、新市、安定、…等地區）及公共設施容受力等情形，進行調查分析及推計，提供詳細資料，供審議參考。

五、請補充本都市計畫區歷次變更情形及本案辦理過程，供審議參考。

六、本案擬以區段徵收方式辦理開發，為確保區段徵收之可行性及維護被徵收土地所有權人權益，請市政府就區段徵收之可行性及財務計畫分析（含領回抵價地比例、土地所有權人意願、開發總費用、經費來源、償債能力及預定進度…）等詳予分析評估，供審議參考。

七、據臺南市政府列席代表說明，本案目前尚未就區段徵收之公益性及必要性向本部土地徵收審議委員會報告，故請補辦土地所有權人意願調查及舉辦說明會，並研擬區段徵收可行性評估報告（如面積太大可否調整變更規模，並研提具體可行方案），先行提本部土地徵收審議委員會報告。

八、都市防災：本地區地盤高程介於 4 公尺至 0 公尺之間，且沿海地區已產生地層下陷及海水入侵等現象（詳計畫書 15 頁），為因應全球氣候變遷、近年之暴雨頻繁，減緩都市計畫範圍內洪災發生，及規劃提供適當之防災避難空間，請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害狀況、發生頻率、危害程度及災害（易淹水）潛勢分析等資料；並考量地方特性，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，會同災害防救單位、水利主管單

位等進行規劃及檢討，必要時重新檢討調整土地使用分區及使用管制內容。

九、親山親水計畫：請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，將計畫範圍內之河川、溪流等自然資源，配合公園、綠地、廣場等公共設施用地及其他開放空間，妥為規劃設計，研訂親山親水實施計畫及綠化計畫。

十、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、計畫書審核摘要表「變更都市計畫法令依據」欄登載有誤，請查明補正。

第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 7 月 16 日第 17 次會審議通過，並准臺南市政府 101 年 10 月 25 日府都規字第 1010785975 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、經簽奉核可，由本會楊前委員重信（召集人）、賴委員美蓉、彭委員光輝、謝委員靜琪、陳前委員榮村、高委員惠雪及林委員志明等 7 人組成專案小組，專案小組已於 102 年 2 月 5 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 102 年 8 月 27 日府都規字第 1020772083 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。

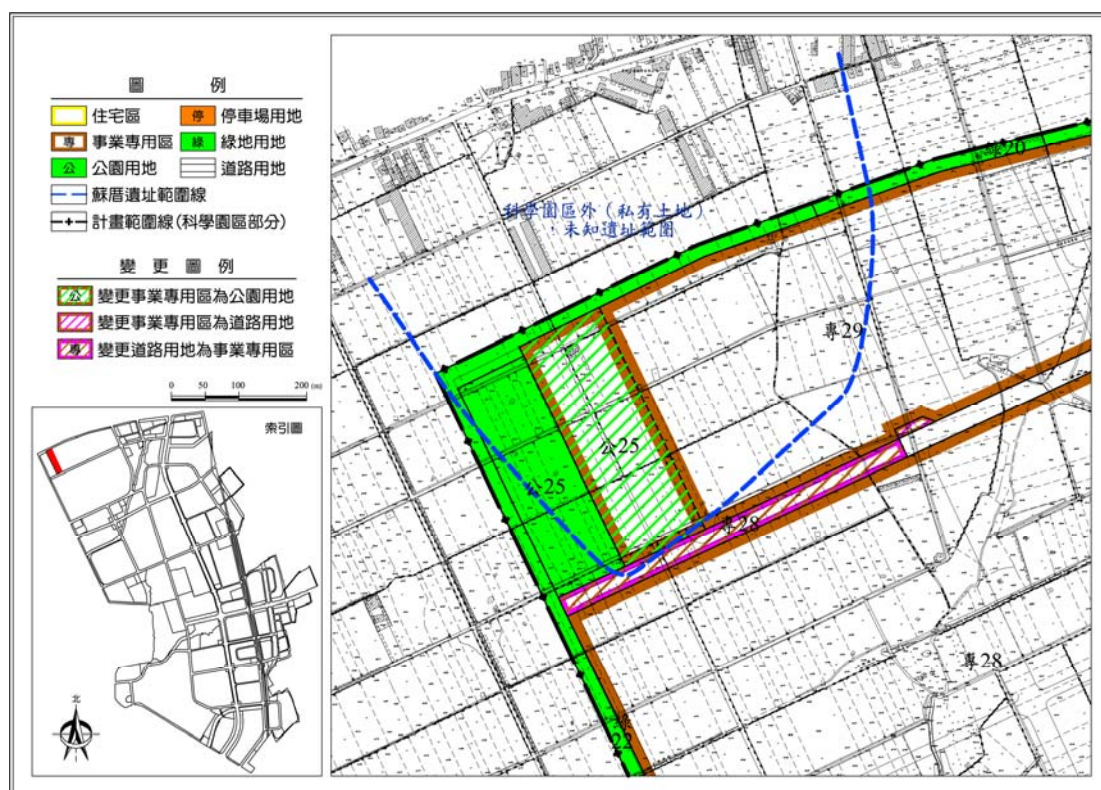
決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請臺南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表編號六：採納市政府及南科管理局列席人員說明，本計畫區公園、綠地、廣場、…等 5 項公共設施用地，已符合都市計畫法第 45 條「不得少於全部計畫面積百分之十」之規定，並配合變

更內容明細表編號七，增列公園用地，故維持原計畫。

二、變更內容明細表編號七：採納市政府及南科管理局列席人員說明，再增加變更 4.75 公頃事業專用區為公園用地，使擴大蘇厝遺址現地保存範圍包含完整塊狀 7.5 公頃。(詳如附圖一)。

附圖一：變更內容明細表編號七示意圖



表一：變更內容明細表：

位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
專29及RD30-2計畫道路(北園三路)西側路段	事業專用區 (4.83公頃)	公園用地 (4.75公頃) 道路用地 (0.08公頃)
	道路用地 (1.66公頃)	事業專用區 (1.66公頃)

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

臺南科學園區係於民國 84 年奉行政院核定設置，其計畫目的為促進臺南科學園區與其周邊土地漸進有序發展，同時提供園區相關服務設施，建構永續經營的產業優勢環境，計畫於 90 年 12 月發布實施，並於 96 年 10 月辦理第一次通盤檢討，本次通盤檢討範圍為科學園區部分，計畫面積 1043.15 公頃，計畫年期至民國 110 年，引進之就業總人口為 103,000 人，本案除下列各點外，其餘照台南市府核議意見通過。

一、使用現況與未來展望：

參據南科管理局列席代表說明，南部科學工業園區產業用地目前尚有 140 公頃之土地存量，足敷未來 5 年發展所需外，又依據地區供水、空污總量等環境容受條件，本園區已不宜擴大，且相關科技產業申請入園其工業程級，尚需符合管理局相關規定門檻，故本次通盤檢討並無擴大科學工業園區範圍及與外圍地區合併之考量，惟為明瞭實際，應請南科管理局將園區目前產業進駐、土地使用、公共設施開闢情形等現況發展資料、統計數據，納入計畫書補充敘明，以資明確。

二、人口組成分析：

科學園區開發所創造的就業機會，除了引進園區內就業人口外，並將刺激鄰近都市生態及產業結構之變化，帶動地方發展及經濟轉型，為了解園區產業與鄰近地區都市發展關係，故請對鄰近地區居住人口與園區從業人口的組成、人口成長分布詳予補充分析，以為未來規畫人口合理分派之依據。

三、土地使用效益分析：

有關園區土地係以一般征收取得，為避免土地低度利用或廠商囤積，降低園區土地使用效益，故請南科管理局提出目前土地出租面積、年期及廠商使用率及各該土地使用強度等數據，並詳為研析，以增進土地使用利益與效用，納入計畫書敘明。

四、交通運輸計畫：

為提供便捷交通，以利科技產業人員通勤與流動，避免人流與物流產生衝擊造成干擾，有效促進產業整體發展，故請補充說明園區內交通特性、道路系統、貨車行走路線、員工通勤旅次與運具，停車供需並更新相關交通量調查資料，納入計畫書敘明，以符實際。

五、區域排水與滯洪計畫：

參採南科管理局列席代表說明，目前科學園區及周邊地區已依區域排水系統開闢完成外，且興闢多處滯洪池設施，並委由專責單位管理維護，透過即時監控系統，於莫拉克颱風帶來超過200年防洪頻率之雨量時並未溢頂，即園區及周邊地區均無淹水之虞，惟請將其納入計畫書補充敘明，以資完備。

六、文化遺址保存：

請南科管理局將區內廿六處遺址發現之過程、分布範圍、涵蓋年代及目前調查、發掘、搶救及保護情況、出土文物種類，詳為補充敘明外，有關蘇厝遺址面積約20公頃，除需保留7.5公頃以滿足環差需求，其餘遺址範圍是否調整為公園綠地或永久性空地，應請南科管理局妥為檢討後，研提具體變更計畫內

容，以降低園區開發造成之衝擊影響，並推廣展示南科文化蘊含的深度與廣度，創造產業發展與文化保存雙贏的契機。

七、環境敏感潛勢分析：

為提供安全之生產作業環境，故請南科管理局詳為補充分析，高速鐵路經過園區帶來之振動效應，對相關產業之影響，及其因應對策與解決方式外，並將園區與白河斷層之關連性與監測系統之建構，納入計畫書補充說明。

八、變更內容明細表部分：

附表一：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
一	通關服務區	通關服務區 (6.79公頃)	事業專用區 (6.79公頃)	<p>1. 南科園區通關相關業務係由高雄關稅局負責辦理，本計畫區原劃設通關服務區係為保留予南科海關興建辦公大樓之用，惟高雄關稅局近期另已取得土地規劃興建新海關大樓，對於通關服務區已無使用需求。</p> <p>2. 目前南科園區通關業務均已採用 e 化作業，如需辦理查驗作業則集中於科學城物流中心貨棧或採廠驗(指定地點)方式辦理。</p> <p>3. 另於本園區細部計畫土地使用管制部分，增列事業專用區得容許作為通關服務設施使用之規定。</p> <p>4. 為避免土地閒置並提高土地使用彈性，故將計畫區內通關服務區變更為事業專用區。</p> <p>備註：變更後編號為專 43 範圍，現況為科學城物流股份有限公司承租，仍做通關服務設施使用。</p>	照市府核議意見通過。
二	專20街廓內環東路1段31巷	事業專用區 (0.38公頃)	道路用地 (0.38公頃)	<p>1. 環東路一段 31 巷為專 20 街廓內既成道路，道路兩側建築基地已開闢為第三期與五期標準廠房使用。</p> <p>2. 該路段現況為兩側廠房主要出入道路，為利於提高道路自明性及衡酌實際使用需求，故配合道路開闢現況劃設為 14 米計畫道路。</p>	照市府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
三	管理及服務區南側、專19北側綠地用地及道路用地	綠地用地 (1.00公頃) 道路用地 (1.09公頃)	公園道用地 (2.09公頃)	<p>1. 目前管理及服務區內包括南科管理局、商務會館、警察大樓等，提供園區內主要之行政管理機能；位於其南側之專19，進駐單位包括診所、就業服務台、海關以及多家金融機構，提供重要的工商服務機能。兩者之間區位及機能關係密切，惟臨接南科3路部分，沿線均受到綠地所阻隔，影響彼此基地交通動線之串連。</p> <p>2. 管理及服務區計畫面積達11.45公頃，惟現行計畫僅有東側臨環東路部分直接面臨計畫道路可指定建築線，其餘3面均受綠帶阻隔，造成出入不便及土地利用困難。</p> <p>3. 專19臨接南科三路部分之使用性質以工商服務機能為主，並未從事工業生產行為，故無隔離之需要。</p> <p>4. 為因應實際出入及停車需求，綠11用地現況已部分作為廣場及設置管理局地下停車場之車道出入口使用，綠12用地已設置車道出入口及停車位使用。</p> <p>5. 基於前述行政、工商服務機能整合及實際出入通行之需要，故變更部分綠地用地及道路用地為公園道用地，後續由南科管理局進行整體規劃設計。</p>	參採南科管理局列席人員說明，本案係配合現況使用且變更後，不影響該路段之道路功能，故照市府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
四	文1用地北側綠9用地	綠地用地 (0.34公頃)	溝渠用地 (0.34公頃)	1. 綠9用地現況為座駕排水渠道，與現行計畫綠地之管制不符。 2. 考量該用地北側緊鄰特定區公(滯)9用地，已可發揮隔離綠帶功能，故配合座駕排水分布變更為溝渠用地。	照市府核議意見通過。
五	專2街廓內大利三路	事業專用區 (0.55公頃)	道路用地 (0.55公頃)	1. 大利三路為專2街廓內既成道路，道路兩側事業專用區土地均已核配廠商設廠使用。 2. 該路段現況為兩側廠房主要出入道路，為利於後續建築管理，並衡酌實際使用需求，故配合道路開闢現況劃設為16米計畫道路。	照市府核議意見通過。
六	變1變電所用地	變電所用地 (1.02公頃)	綠地用地 (1.02公頃)	該變電所用地南側尚未開闢部分，除考量南科園區長期用電需求，故配合保留約1.50公頃土地供台電南科超高壓變電所擴建使用，其餘無開闢使用計畫部分，配合周邊綠地系統予以變更為綠地用地，並補充本次檢討所減少之綠地面積。	併小組初步建議意見第六點。
七	RD30-2計畫道路(北園三路)西側路段	道路用地 (1.66公頃)	事業專用區 (1.66公頃)	1. 該計畫道路西側止於園區邊界隔離綠帶(綠22用地)，並無聯外交通功能。 2. 該計畫道路西側路段兩側事業專用區尚未核配廠商承租使用，取消該路段亦不影響兩側建築基地出入通行。 3. 專29範圍內因有蘇厝遺址分布(面積約20公頃)，依「台南科學工業園區二期	併小組初步建議意見第六點。
		事業專用區 (0.08公頃)	道路用地 (0.08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
		原計畫	新計畫		
				<p>基地開發暨原台南科學工業園區變更計畫(第六次變更)環境影響差異分析報告」載明蘇厝遺址至少應現地保留 7.5 公頃以上(現行計畫劃設之公園、綠地等設施已可保存 4.16 公頃),為因應文化遺址現地保留需要,故取消計畫道路以整併兩側事業專用區,後續由南科管理局要求承租廠商配合蘇厝遺址分布範圍集中留設法定空地。</p> <p>備註:專 29 應配合蘇厝遺址分布範圍集中留設法定空地。</p>	
八	東北側住宅社區	研究服務專用區 (7.00公頃) 住宅區 (5.36公頃) 商業區 (1.03公頃)	事業專用區 (13.39公頃)	<p>1. 隨著生產技術進步與自動化,廠商對於就業員工之需求逐漸降低;且園區部分廠商提供交通車接送員工上下班,以及台鐵南科站通車及園區內免費巡迴巴士提供接駁服務,均大幅提升園區員工通勤之便利性,減低對宿舍之住宿需求;檢討後未開闢之住宅社區仍有 10.36 公頃,已足以因應後續廠商引進員工之住宿需求。</p> <p>2. 園區內住宅區僅能用以興建園區廠商之員工宿舍使用,不得售予私人自行興建自有住宅,故公共設施雖已開闢完成,但因招商困難,土地長期閒置,造成土地不經濟利用;另因園區外的特</p>	照該府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				<p>定區開發區塊L及M區已完成整體開發，已可提供園區就業員工擁有自有住宅的選擇。</p> <p>3. 研究服務專用區因原擬開發進駐之相關大學已無土地使用需求，故目前仍處於閒置狀態，且後續已無開闢利用計畫。</p> <p>4. 依南科管理局洽談潛在廠商之投資需求，事業專用區發展率趨近飽和，土地存量已不足以因應科技產業建廠與擴廠所需。</p> <p>5. 依南科管理局就該區塊基礎設施條件及整體產業政策，後續以引進太陽能、LED及生技醫療等低耗能、低耗水且具潛力之新興產業為主，經初步評估變更後未超過園區污染物總量管制上限。</p> <p>6. 綜合前述考量，為促進土地有效利用及因應產業發展需要，故該區塊住宅區、商業區、研究服務專用區變更為事業專用區。</p>	

第 13 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經原臺南縣都市計畫委員會 97 年 12 月 26 日第 209 會審議通過，並准原臺南縣政府 98 年 6 月 29 日府城都字第 0980147729 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、經簽奉核可，由本會陳前委員麗紅（召集人）、鄒前委員克萬、劉前委員小蘭、王前委員惠君、及羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 98 年 8 月 21 日、99 年 2 月 9 日召開 2 次會議後，因陳前委員麗紅、王前委員惠君及羅前委員光宗不續任本會，故由鄒前委員克萬（召集人）、劉前委員小蘭、蕭前委員輔導繼續組成專案小組，並分別於 100 年 12 月 20 日、101 年 2 月 15 日及 101 年 4 月 20 日再召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 102 年 8 月 16 日府都規字第 1020683962 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請臺南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已經內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正，故有關本計畫區之基本調查及分析推計、流域型及滯洪設施、都市防災計畫及生態都市發展策略、…等內容，請妥依該辦法修正補充資料，並納入計畫書敘明。

二、變更內容明細表部分：

（一）新編號四：專案小組建議意見變更「機關用地」為「停車場用地」，採納市政府列席人員說明，因停車空間有限，車行出入不便，又區位亦未臨現有市場之車行動線，考量公地管理未來發展，故本案維持原計畫。

（二）新編號七：擬變更「學校用地」為「住宅區」，本案維持原計畫，並請市政府納入公共設施用地專案通盤檢討再予考量。

三、專案小組後逕向本會陳情意見部份：（詳附表一，本會決議欄）。

四、土地使用分區管制要點部分：（詳附表二，本會決議欄）。

附表一：專案小組後逕向本會陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
1	臺南市政府(本府101年6月21日府都規字第1010496360號函)	「機六」機關用地前納入「變更白河都市計畫(第二次通盤檢討)案」，案經原臺南縣都市計畫委員會第209次大會審議決議考量彈性使用，取消機關用地指定使用規定(詳縣都委會紀錄變更內容綜理編號二)。惟原臺南縣政府以98年6月29日府城都字第0980147729號函送計畫書、圖提內政部都市計畫委員會審議時，未將本案納入計畫書、圖中，為將本案補列入「變更白河都市計畫(第二次通盤檢討)案」由內政部都市計畫委員會審議，爰提送本提案資料。	依原臺南縣都市計畫委員會第209次大會審議決議事項，將「機六」取消指定用途相關資料。	建議同意採納。	照臺南市政府研析意見。
2	臺南市政府(本府101年6月21日府都規字第1010496360號函)	依據79年12月15日發布實施之「變更暨擴大白河都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」，將原公四變更為「附帶條件住宅區」，85年6月29日發布實施「擬定白河都市計畫(原「公四」公園用地變更為住宅區)細部計畫案」劃設住宅區及公園兼供兒童遊樂場用地，88年6月3日發布實施之「變更白河都市計畫(第一次通盤檢討)案」誤繕為「住宅區」及「廣場兼停車場用地」。	建議依「變更暨擴大白河都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」將本次通盤檢討將提案範圍之土地使用分區修正為「附帶條件住宅區」，計畫書原有住宅區面積由98.37公頃配合修正為98.53公頃，原有廣停面積0.16刪除。	建議同意採納。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	臺 南 市 政 府 研 析 意 見	本會 決議
3	白河鎮農會(本府102年7月2日府都規字第1020525453號函)	本會供銷部土地原編定「倉儲區」變更為「都市計畫內商業區」,附帶條件應捐贈40%土地作為公共設施用地,經本會94年5月13日第15屆第2次定期理事會決議提供公共設施用地比率與專案小組意見差異過大,故無法依變更白河都市計畫(第二次通盤檢討)專案小組意見辦理,建議回復原「倉儲區」用地。	--	建議同意採納。 理由： 1.依「變更白河都市計畫(第一次通盤檢討)案」規定(略以):「…應於本檢討案發布實施後二年內完成細部計畫法定程序，否則於下次通盤檢討時恢復原計畫。」 2.查「變更白河都市計畫(第一次通盤檢討)案」業於88年6月3日發布實施，因本案已逾計畫書規定開發時程，且土地所有權人亦無開發意願。	除照臺南市政府研析意見外，並請配合增列倉儲區之土地使用分區要點，以利管制。

附表二：土地使用分區管制要點部分

	修正後 條文	原條文	臺南市政府 研析意見	大會決 議
1	-	<p>十二.</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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</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百分之三〇為限。</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橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加樓地板面積。</p>	<p>建築技術規則業已訂定，建議刪除。</p>	<p>照台南市政府研析意見。</p>
	-	<p>十五、本計畫內公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案及台灣省獎勵興辦公共設施辦法作多目標使用。</p>	<p>「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」已於92.7.17停止適用，改訂「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，建議刪除。</p>	<p>照臺南市政府研析意見。</p>
3	九、自來水事業用地及電信、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	<p>九、自來水事業用地、電信事業用地及郵政用地之 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>一通劃設電信事業用地及電信、郵政事業用地時，用地名稱誤植，建議修正用地名稱。</p>	<p>照臺南市政府研析意見。</p>

【附錄】本會專案小組初步建議意見(本次係彙整歷次小組建議意見):

查白河都市計畫係於民國 44 年發布實施，嗣於 70 年發布變更暨擴大計畫，於 79 年發布第一期公共設施保留地通盤檢討變更案，88 年發布該都市計畫第一次通盤檢討變更案，本次係辦理第二次通盤檢討，建議除下列各點外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。

一、整體發展構想：

(一) 請補充本計畫區整體發展構想及示意圖，包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網(含道路層級、道路交通服務水準、大眾運輸系統等)、本計畫區周邊重大建設計畫及位置示意圖、以及本計畫區與周邊城鎮發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之依循。

(二) 請補充本計畫區城鄉發展模式及變化，例如：在人口變化及重大建設(如：北二高的完成)因素影響下，目前及未來城鄉發展模式與舊有模式之異同。

(三) 全球氣候變遷因素影響下，都市計畫在土地使用、交通運輸(例如：發展綠色運輸)等方面應如何因應，請納入本次通檢考量。

二、上位及相關計畫：

國土計畫草案、南部區域計畫應屬本計畫之上位計畫，計畫書內容請配合補充上開二計畫內容及其對本計畫之指導；相關計畫亦請再充實，如：台南市綜合發展計畫、鄰近之西拉雅國家風景區之開發對本計畫區未來發展之影響。

三、公共設施檢討：

本計畫區之各類公共設施用地服務水準，不足部分，請研提具體處理措施，並納入計畫書敘明，以為因應。

四、公共設施用地比例：

本計畫區經本次檢討後核算，5 項公共設施（公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場）用地面積（10.66 公頃）佔計畫總面積（591.48 公頃）約 1.8%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，請查明是否有同條文除外規定之特殊情形，其餘不足部分應請妥為劃設補充或研提具體因應措施。

五、人口資料分析及其課題對策：請補充計畫區人口結構變化分析，並請依分析結果（例如：人口呈現老化現象），研提相關課題、對策、優劣分析及發展策略（例如：研議發展 longstay 之可行性）。

六、都市防災與土地適宜性分析：

- （一）請補充本計畫區歷年發生之災害類型、特性、分佈地點等災害史，並請依據地方特性，以如何提供城市長遠且安全生活環境為規劃思維，規劃適當之防、救災措施。
- （二）請補充本計畫區環境適宜性分析，及相關之地質、土壤特性、斷層及生態環境等資料。此外，請補充防救災據點、道路是否位於環境適宜性分析所示安全地區。
- （三）請補充本計畫區或白河區歷年降雨量資料，及本計畫區內是否有淹水潛勢地帶，並據以規劃防、救災措施。
- （四）請補充各防救災據點之服務範圍及服務人口。

七、都市更新部分：

白河屬早期發展都市，本案是否有以都市更新引導市中心再發展之計畫，並請研議將老舊住宅劃為更新區，推動都市更新之可行性。

八、自然及觀光資源：

請補充本計畫區之自然及觀光資源（含分布示意圖）、觀光人口數、遊客活動據點、停留時間、觀光活動是否具季節性，及觀光活動對土地使用、交通運輸、公共設施規劃之影響與因應措施。

九、親山親水計畫：

請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，將計畫區內之山林、河流、等自然資源，配合公園、綠地等公共設施用地及其他開放空間，妥為規劃，或藉由藍綠帶、景觀道路及自行車道串連，研訂親山親水實施計畫及綠化計畫。

十、擬以市地重劃方式開發部分：

（一）請提供經市地重劃主管機關認可之可行性評估資料及相關證明文件，俾供委員會審議之參考。

（二）本案如經提請委員會審議通過，後續應依本部都市計畫委員會第 597 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理：

1、本案經本部都委會審定後，應請臺南市政府依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、

圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

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

十二、計畫書應加強補充事項：

（一）請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

（二）請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充有關本計畫區各級產業結構及相關之課題分析、住宅供需等基本環境調查及現況分析，作為通盤檢討之基礎。

十三、變更內容明細表：詳附表二。

十四、土地使用分區管制要點：詳附表三。

十五、逕向本部陳情意見綜理表：詳附表四

十六、實施進度及經費：故請市政府妥為補充各項公共設施用地之取得方式、費用、經費來源及主辦單位等事項外，並將開發期程、管理方式及引進民間開發之可行性分析，於計畫書詳加敘明，以利執行。

十七、後續應辦事項：

- （一）有關本案計畫內容應另行擬定細部計畫者，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- （二）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。
- （三）本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

附表二：變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
一	變 一	調 整 計 畫 年 期	民國 94 年	民國 110 年	原計畫年期已屆滿，故配合國土計畫草案之計畫年期而予以調整。		照原台南縣政府核議意見通過。
二	變 五	計 畫 區 東 側	住宅區 (0.14) 附帶條件： 「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。」	公園用地 (0.14)	1. 本基地於白河(一期公設地)以附帶條件方式變更公十用地為住宅區，本案經白河鎮公所依據內政部 91.7.16 函頒都市計畫整體開發地區處理方案協調土地所有權人而予以變更。 2. 因土地所有權人表示無法出具提供一定比例開放空間作為公共使用之回饋計畫，故回復為公園用地。	仍編為公 十。	照原台南縣政府核議意見通過。
三	變 六	公 園 道 二 東 側	住宅區 (0.52) 附帶條件： 「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。」	公園用地 (0.52)	1. 本基地於白河(一期公設地)以附帶條件方式變更公五用地為住宅區，本案經白河鎮公所依據內政部 91.7.16 函頒都市計畫整體開發地區處理方案協調土地所有權人而予以變更。 2. 因土地所有權人表示無法出具提供一定比例開放空間作為公共使用之回饋計畫，故回復為公園用地。	仍編為公 五。	照原台南縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
四	變 七	機 二 南 端	機關用地 (0.04)	宗教專用區 (0.04)	現況為台南縣警察局白河分局，惟本筆土地白河分局目前並無使用，且已無使用需要。為配合相鄰登記有案之合法寺廟福安宮整體發展需要而予以變更。	1. 變更地號：中興段1029號 2. 編號：宗(專)一	照原臺南縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 將變更為「宗教專用區」，修正為「停車場用地」。 理由： 本計畫區停車場用地不足，且變更範圍毗鄰商業區及市場用地，劃設為停車場用地區位適當。
五	變 十二	變電所 用地東 側	住宅區 (0.18) 附帶條件「附二」：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並於一通發布實施後日起兩年內完成細部計畫法定程序。」	批發市場用地 (0.18) 「註」：「土地所有權人有意願自行辦理變更，得循都市計畫法定程序辦理變更為住宅區及必要公共設施用地。」	1. 本基地於白河(一通)時以附帶條件方式變更原批發市場用地為住宅區，本案經白河鎮公所依據內政部 91.7.16 函頒都市計畫整體開發地區處理方案協調土地所有權人後而予以變更。 2. 因已超過白河(一通)規定 2 年辦理期限，故恢復為批發市場用地。	仍編為批一。	照原臺南縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 將變更為「批發市場用地」，修正為「停車場用地」。 理由： 1. 參據市政府列席代表說明，批發市場已無設置需求。 2. 變更範圍現況係供停車使用，且本計畫區西側地區，未劃設停車場用地，變更後可補該區停車用地之不足。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
六	變 十 四	計畫區 西端	農業區 (0.08)	宗教專用區(1) (0.08) 附帶條件 「附三」： 「土地所有 權人應依 『台南縣都 市計畫宗教 專用區檢討 變更審議原 則』與縣府 簽訂協議 書，自願捐 贈頂秀祐段 138-5 地號 土地面積 30%作為公 共設施用地 ，或以變更 後當期土地 公告現值加 4 成之代交 金折抵繳交 地方政府， 並應於內政 部都市計畫 委員會審議 通過後，1 年 內完成捐贈 ，再報部核 定發布實施 ，否則維持 原計畫農業 區。」	1. 現有舉人公廟為登記有案之寺廟，為配合現況使用需要而予以變更。 2. 變更範圍：以產權屬舉人公廟者所有。	變更地號：頂秀祐段137、137-1、138-5號。	1. 參據市府列席人員說明變更範圍頂秀佑段137及137-1等2筆地號，為合法登記之寺廟用地範圍，故原則同意依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更為宗教專用區，其餘部分，則維持原計畫農業區。 2. 請將寺廟登記證、合法房屋證明納入計畫書附件，並將無需回饋理由詳為敘明，以利查考。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
七	變 廿 二	文(小) 二	學校用地 (2.56)	住宅區 (2.56) 附帶條件 「附四」： 1. 應另擬細部計畫，劃設至少 35% 之公共設施用地，並以市地重劃方式開發，開發單位得為台南縣政府或自辦市地重劃會。 2. 西側綠地一併納入市地重劃辦理。 3. 俟細部計畫經縣都委會審議通過，重劃計畫書經內政部同意後始報部核定發布實施。	文(小)二用地劃設已達 20 餘年，至今迄未徵收，影響民眾權益甚鉅，在白河鎮學齡人口數日益減少下，以附帶條件方式予以變更。		本案暫予保留，請臺南市政府妥依下列各點詳為補充後，再依程序辦理。 理由： 1. 請研提本計畫區產業發展、住宅供需及住宅區使用現況及使用率分析等詳實資料，供審議參考。 2. 本案擬變更之學校用地是否確無需使用，應請教育主管機關表示意見。 3. 本案學校用地如確無使用需求，建議可先行考慮變更作計畫區內較為缺乏之公共設施用地，以提升本計畫區環境品質。 4. 基於人口老化城市鄰里單元範圍應該更小，有關文小用地之規劃，建議從小班小校的角度來考量。
八	縣都委小組決議六		住宅區 (0.51) 附帶條件： 「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。」	公園用地 (0.30) 停車場用地 (0.18) 道路用地 (0.03)	1. 本基地於白河(一期公設地)附帶條件變更公六用地、停二用地及人行步道為住宅區，本案經白河鎮公所依據內政部 91.7.16 函頒都市計畫整體開發地區處理方案協調土地所有權人而予以變更。 2. 因土地所有權人無開發意願，故回復原計畫。	仍編為公六與停二。	參據市政府列席人員說明，本案係未依附帶條件開發，建議恢復原分區案件，惟案中「道路用地」應為「人行步道」，故除將「道路用地」修正為「人行步道」外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
九	變 十七	實施進 度及經 費	已訂定	修訂	為保留彈性調整 土地取得方式。	原為「事業 及財務計畫」，依都市 計畫法第15 條修正內 容。	併專案小組初步建議意 見第十六點。
十	變 十九	都市防 災計畫	未訂定	增訂	依據「災害防救 方案」由行政院 研考會選定為85 年度重點項目， 執行計畫中之第 10項及都市計畫 定期通盤檢討辦 法第七條規定有 關都市規劃時須 納入防災考量， 且為融入防災觀 念與策略，並避 免或降低災害發 生之衝擊，而增 訂都市防災計 畫。		併專案小組初步建議意 見第六點。
十一	變 廿一	土地使 用分區 管制要 點	已訂定	修訂	1. 本要點依都市 計畫法第22條及 同法台灣省施行 細則第35條規定 訂定之。 2. 為促進都市土 地資源之合理利 用及維護都市生 活環境品質。	參見附錄 一。	併土地使用分區管制要 點。

附表三：土地使用分區管制要點對照表

編號	修正後條文	原條文	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 條規定之。	本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定之。	修正法源條文	照原臺南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 180%。	住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。	停車空間另訂於第 13 條	維持原條文。 理由： 為符合公平原則，停車應內部化，且可有效減少路邊停車。
三	商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。 商業區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。	停車空間另訂於第 13 條	維持原條文。 理由： 為符合公平原則，停車應內部化，且可有效減少路邊停車。
四	乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持原條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
五	行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條次	照原臺南縣政府核議意見通過。
六	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。宗教專用區(1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	調整條次、增訂宗教專用區(1)相關規定。	維持原條文。 理由： 配合變更內容予以修正。
七	加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
八	機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	維持原條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
九	學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中(小)之容積率不得大於 150%，高中(職)之容積率不得大於 200%。	學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中(小)之容積率不得大於 150%，高中(職)之容積率不得大於 200%。	維持原條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
十	市場用地之建蔽率不得大於 60%，零售市場之容積率不得大於 240%，批發市場之容積率不得大於 120%。	市場用地之建蔽率不得大於 60%，零售市場之容積率不得大於 240%，批發市場之容積率不得大於 120%。	調整條次	照原臺南縣政府核議意見通過。
十一	自來水事業用地、電信事業用地及郵政用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	自來水事業用地、電信事業用地及郵政用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條次	照原臺南縣政府核議意見通過。

編號	修正後條文	原條文	備註	本會專案小組初步建議意見																				
十二	<p>建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：</p> <table><tr><th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td>1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地 2.如屬角地，則兩面均應退縮建築。</td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺，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><td>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地</td></tr></table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築)。</td><td rowspan="2">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，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>	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地 2.如屬角地，則兩面均應退縮建築。	工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺	退縮建築部分應植栽綠化，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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築)。	退縮建築之空地應植栽綠化，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5公尺，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	未訂定	新增條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
分區使用	退縮規定	備註																						
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地 2.如屬角地，則兩面均應退縮建築。																						
工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺	退縮建築部分應植栽綠化，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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地																						
分區使用	退縮規定	備註																						
住宅區、商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築)。	退縮建築之空地應植栽綠化，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5公尺，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																							

編號	修正後條文	原條文	備註	本會專案小組初步建議意見										
十三	<p>停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)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列規定辦理：</p> <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車位設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		未訂定	新增條文	照原臺南縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車位設置標準													
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部													
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部													
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部													
以下類推														
十四	建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	維持原條文	本條文修正為： 為確保開發後基地之透水率，開放空間及可建築基地內，除實設空地應留設 50%以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物。 理由： 為涵養水分，降低逕流。										
十五	本要點未規定事項，適用其他法令規定。	本要點未規定事項，適用其他法令規定。	維持原條文	照原臺南縣政府核議意見通過。										

附表四：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	臺南市政府研析 意 見	本會專案小組 初步建議意見
1	恒大股份有限公司 / 白河鎮 長安段 275、 276、 277、278 及 279 地 號共 5 筆 土地	因擴建需要需 將陳情土地變 更為乙種工業 區，作為新生 產線廠房用 地。	納入白河都 市計畫（第二 次通盤檢討） 辦理。	—	<p>本案暫予保留，並請市政府依下列各點詳為補充後，再依程序辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更內容是否符合「變更白河都市計畫（第二次通盤檢討）案」之指導；另據上開計畫書所載，白河都市計畫區內之工業區使用率僅 30%，顯示計畫區內之工業區應尚敷使用，爰請補充該乙種工業區之使用現況並考量於既有之乙種工業區（含毗鄰之西南側工業區）擴建之可行性，如不可行亦請補充具體理由。 2. 請補充白河鎮各種產業類型及主要產業，以利瞭解恆大公司於地方產業發展之重要性。 3. 請補充周邊主要聯外道路之道路服務水準、恆大公司進出貨之交通動線，並請就該公司擴廠後衍生之交通量預為研提交通運輸或改善計畫，以資完備。 4. 有關恆大公司因生產或產品運送對周邊環境造成影響及對居民造成不便等問題，應與地方民眾妥為協調後，研提具體可行之改善方式，以利計畫執行。 5. 本案如擬納入本次通盤檢討辦理，仍請參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，檢附相關資料及辦理情形檢核表，俾供審議參考。

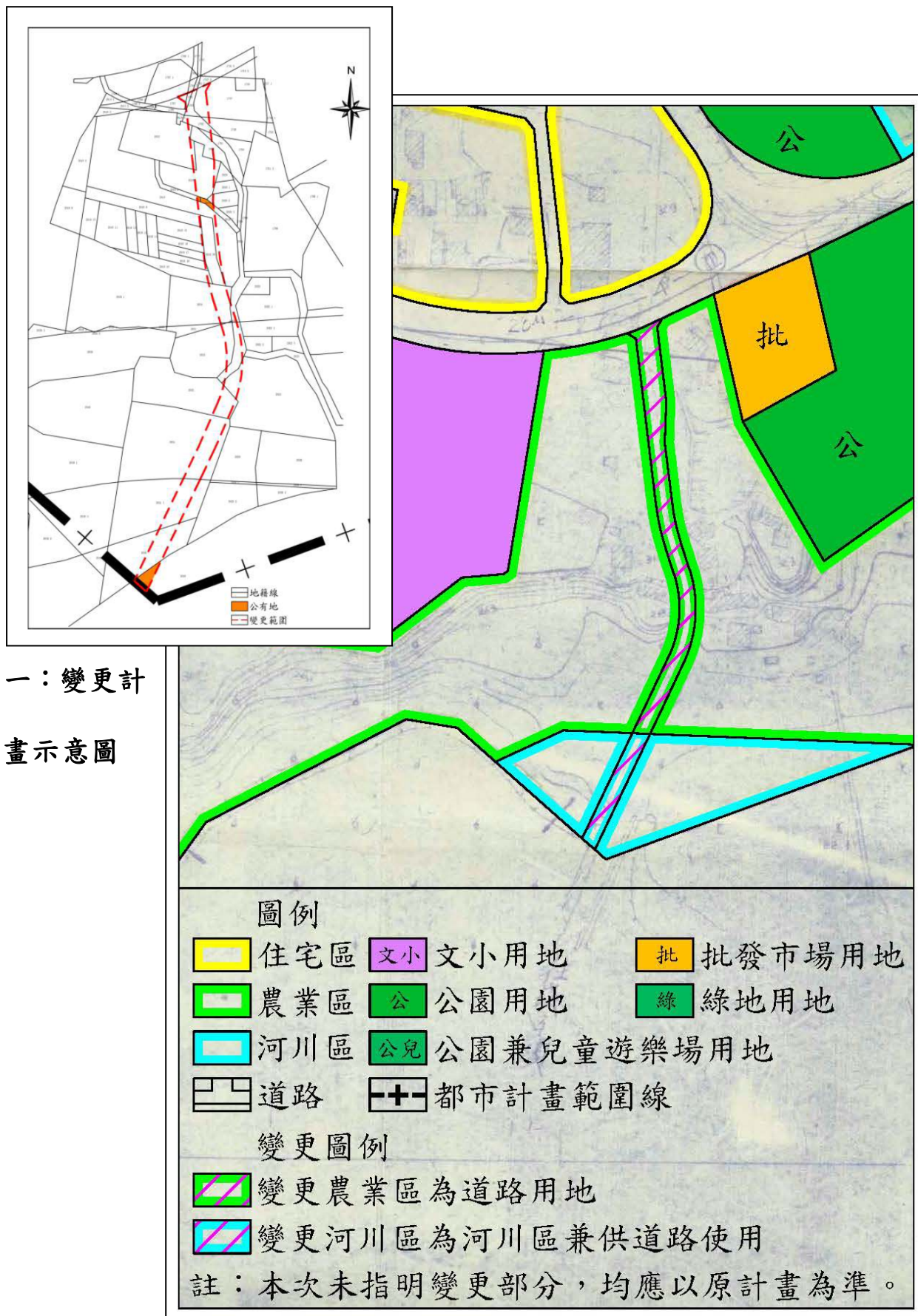
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
2	白河鎮公所／鄰兒（一）、市（二）用地	<p>1、鄰兒（一）用地現況係供市集使用，且沿新起街延伸與市（一）、文明街及新富街等串聯為一自然形成之市場圈。</p> <p>2、因接獲經濟部中部辦公室同意補助市場修繕經費，為須符合使用地目使得補助，本所考量鄰兒（一）用地之市場建物多已老舊且環境衛生堪慮，如不翻修則無法改善環境衛生問題，然市（二）尚未開闢，旁臨停（三），可考量形成公園遊憩區。</p>	鄰兒（一）與市（二）之使用分區互換事宜。	--	採納市政府列席人員說明，本計畫區因市場用地供給過量，造成聚集不經濟，致使舊有市場經營困難、日趨沒落，故本案維持原計畫。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
3	蕭錦堂君 / 白河區永安段 593-7、8、9 地號土地	<p>1、茲為本人所有土地白河區永安段 593-7、-8、-9 號，其中 593-7 地號視為都市計畫道路，剩餘土地 593-8、-9 號變成畸零狹長無法使用影響土地利用。</p> <p>2、右列陳情其土地皆本人所有，既無變更都市計畫原意，亦無影響他人公共通行。</p>	調整道路事宜。	<p>1、經查 595、593-8、593-9 及 590 地號等 4 筆土地皆尚未開闢，目前仍為農業使用；且鄰近住宅區及公兒(三)皆未開闢。</p> <p>2、次查 593-7 地號之 4 米人行步道尚未開闢</p> <p>3、該兩筆地號鄰近計畫區內主要聯外道路(Ⅰ-1，富民路，20 米寬)、次要區內道路(Ⅲ-4，15 米寬)、次要區內道路(Ⅳ-9，11 米寬)且相鄰住宅區內計畫道路皆為 7 米寬，且查交通部 99 年公路交通量資料，該地道路服務水準屬 A 級，以符當地車流需求，無拓寬之急迫性及必要性。</p>	參據市政府列席人員說明，變更後不影響他人權益，及防救災路線，故請市政府查明，變更範圍土地是否同屬陳情人所有，並妥為修正變更計畫書、圖後，則酌予採納，否則維持原計畫。
4	張宏安君 / 白河區長安段 816、816-1 及 816-2 地號	白河區長安段 816 號、-1、-2 係同一人所有權人 1，因都市計畫將 816-1 號劃為道路用地，將本人之土地	調整道路事宜。	<p>建議：未便採納理由：</p> <p>1、經查 816 及 816-2 等 2 筆地號皆尚未開闢，目前仍為農業使用；且鄰近住宅區尚</p>	參據市政府列席人員說明，變更後影響他人權益，故照該府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	臺南市政府研析 意 見	本會專案小組 初步建議意見
		816、-2 號二 筆土地分割為 不正。		未開闢。 2、次查 816-1 地 號之計畫道路 尚未開闢 3、因計畫道路路 線變更影響沿 線土地所有權 人權益，在考 量該地區道路 系統完整性及 未取得計畫道 路沿線土地所 有權人同意書 前，建議維持 原道路用地劃 設。	
5	臺南市政 府／白河 區中興段 2032、 2024、 2031、 2031-1、 2016-20 、2034、 2033-1、 2033、 1789、 1794、 1793、 1797、 1792、 1747、 2019、 2018、 2016-6、 2016-5、 2016-7、 2016、 2029-2、	本橋建於民國 66 年，橋長 60M、橋寬 4.6M。因位於 白河水庫下游 之白水溪上， 舊有橋梁因橋 長及梁底高度 不足，致使通 洪斷面不敷水 庫洩洪需求， 經常造成河岸 居民生命財產 安全之損失， 時臺南縣政府 爰列為優先改 善，辦理橋梁 改建拆除。 本橋址依水利 署第五河川局 之「急水溪上 游段治理基本 計畫 (1993)」，	--	--	採納市政府列席人員說明 (如附圖一)，附帶條件通 過。 附帶條件： 1. 變更後其聯外道路與通 往關仔嶺之幹道路口過 近，又與對側既有道路未 能對齊，為避免過多路口 形成易肇事路段，故請該 府就交通工程提出改善 計畫外，並對本案橋墩設 置是否影響水流等提出 詳實分析後，納入計畫書 敘明。 2. 參據市政府列席人員說 明，本案因具時效性，故 請該府妥為修正計畫書圖 後，同意其先行提會討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	臺南市政府研析 意 見	本會專案小組 初步建議意見
	2030 地號 及白河區 冀其湖段 冀其湖小 段 9049 部分地號	計 畫 河 寬 150M，惟參酌 交通部運輸研 究所專案研究 建議，以規劃 橋 長 219.16M、橋梁 淨寬 7M 及橋 梁 梁 底 高 程 28M，始得永 續。 配合橋址之河 川計畫堤頂高 程及預留防洪 排水高度，新 建橋面梁較既 有 橋 面 高 4.38M 以滿足 通洪需求，惟 橋梁拉高影響 A02 側既有住 戶進出之權 益，經召開協 調會，同時考 量施工期間交 通維持需求， 遂於舊橋下游 新建橋梁一 座。			
6	立法委員 劉權豪國 會 辦 公 室、經 濟 部	恆大公司於民 國 61 年即在 白河設立工 廠，公司生產 量及營收均穩 定成長，現有 廠房已不敷使 用。為配合未 來需求，遂依 據「都市計畫 工業區毗鄰土	--	--	併逕向本部陳情意見編號 1 案。

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	臺南市政府研析 意 見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>地變更處理原則」相關規定並配合白河都市計畫「第二次通盤檢討」辦理毗鄰土地變更擴廠。</p> <p>查恆大公司基於產業特性、廠房需求及營運完整性，必須與原生產線連結一貫作業，目前白河地區已無適當工業用地可供使用。又白河都市計畫內工（乙）二~一及工（乙）二~二既有零星未使用之工業用地，因現況有水泥公司及資源回收場，宇恆大公司所需潔淨廠房及環境相衝突，確實不符該公司需求。</p> <p>恆大公司擴廠後欲增加就業人數約 60 人，對當地經濟發展及提供就業機會均有助益，倘無法順利擴廠，將不利該廠在當地永續經營。</p>			



第 14 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」

說明：

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

二、案經臺中市政府 98 年 6 月 4 日府都計字第 0980131746 號函，檢送依本會第 684 次會議審查意見研擬具體處理情形及相關書圖資料並將計畫案名重新修正為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」報部，經提本部都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 710 次會議審決略以：「考量本案變更面積廣達 154 公頃，影響地方發展甚鉅，涉及土地使用變更、規劃之合理性及區段徵收整體開發等事項，案情複雜，…爰請臺中市政府…檢送相關修正計畫書圖及補充說明資料報部，再由本部都委會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取該府簡報說明，俟研提具體建議意見後，再行提請委員會審議。」

三、嗣經臺中市政府於 98 年 12 月 23 日府都計字第 0980337332 號函檢附依前開都委會決議事項修正之計

畫書、圖及相關資料報部，經簽奉兼主任委員核示由本會馮前委員正民、顏前委員秀吉、張前委員梅英、黃前委員德治（交通部運研所，後由林委員志明接任）、羅委員光宗（本部地政司，後由王委員銘正接任）等5位委員組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人，於99年1月19日、99年5月27日、99年9月30日、100年8月10日召開4次專案小組聽取簡報會議，尚未獲致具體建議意見，仍待繼續召開簡報會議。

四、嗣因本部都市計畫委員會分別於每年1月1日及7月1日改聘，前開顏前委員秀吉、張前委員梅英等2位委員均分別連續聘任4年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除馮前委員正民、林委員志明接任、王委員銘正外，再增列賴委員美蓉及金委員家禾，並仍由馮委員正民擔任召集人，於102年3月18日召開第5次專案小組會議，研獲初步建議意見（詳附錄），並提經本部102年10月1日第812次會議報告案件請臺中市政府補充相關資料，爰再提會討論。

決議：本案請臺中市政府依下列各點辦理：

一、查本案前經本會98年7月14日第710次會議決議組成專案小組先行聽取簡報迄今已逾4年，期間專案小組共召開5次聽取簡報會議，惟因本案變更面積廣達154公頃，影響地方發展甚鉅，且涉及土地使用變更、規劃之合理性及區段徵收整體開發等事項，仍有頗多疑慮，本會專案小組及其他委員尚無法達成具體共識，考量本案變更範圍社經環境複雜，且地方民眾對於計畫及開發方

式仍有眾多不同意見，又因應都市計畫法第 19 條審議期限之規定，爰請臺中市政府俟該市未來都市空間、經濟發展或配合其他重大建設需要時，再另案重新循法定程序辦理。

二、有關本會專案小組及其他委員於歷次會議所提建議意見及公民或團體逕向本部陳情案件之內容與意見部分，請臺中市政府納入將來辦理都市計畫規劃及檢討變更之參考。

【附錄】本會專案小組第5次會議初步建議意見：

建議本計畫案請臺中市政府以對照表方式研擬辦理情形報署後（必要時請修正計畫書），再召開本小組會議。

（一）近年來因人口成長趨緩、少子化之情形嚴重、臺中市地區空屋率仍偏高，又臺中市近年來刻正辦理相關重大建設與整體開發案，如：高鐵台中車站地區、中科臺中基地附近特定區計畫、擴大大里都市計畫、14個單元之整體開發地區、北屯捷運主機廠附近整體開發區、水湳機場原址地區再發展與本案等計畫案，建請臺中市政府就下列各點詳予補充說明，俾供委員會審議之參考：

1. 有關上開重大開發案件所提供可建築用地之數量與規模、目前開發情形，以及各該地區之開闢率，並據以評估說明本地區現階段是否仍有開發之急迫性與必要性。
2. 請就目前臺中市轄區內整體開發案件供給及實際發展情況，研訂本計畫案變更及開發條件或門檻之可行性，例如各整體開發案件辦理完成數量、平均開闢率之達成數、人口成長總量或其他足以支持本案開發之具體數據或重大建設計畫等。

（二）請臺中市政府審慎評估將本計畫區連同鄰近楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併納入下次通盤檢討，必要時結合周邊都市計畫（含高速公路王田交流道特定區計畫【高速鐵路台中車站地區】）、烏日都市計畫等）範圍擬定聯合都市計畫，整體規劃之適宜性及可行性，以

利都市整體發展。

(三)據臺中市政府於本次會議資料說明，本案整體開發地區經檢視符合行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，免辦區段徵收第 5 點「現有聚落合法建築密集者」之情形，惟經查本計畫區範圍現有較大聚落僅 1 處，其他大部分地區仍為農業使用或空地，尚難認定符合上開院函規定，爰請臺中市政府補充說明，本案是否有符合上開院函規定不以區段徵收方式辦理之具體情形、理由與原因。

(四)據臺中市政府於本次會議資料說明，本案開發方式以區段徵收辦理之財務評估為不可行，惟尚缺乏改以市地重劃方式辦理之財務可行性評估相關資料，請臺中市政府詳予補充包括河岸整治相關工程費用等市地重劃辦理財務評估之可行性，俾利審議之參考。

(五)本計畫區內連接環中路與高速鐵路台中車站地區園道用地之規劃及開闢，經臺中市政府評估說明有其必要性，建議原則予以支持，惟請臺中市政府評估考量現階段或短期內，結合臺中市轄區內其他都市計畫整體開發案件以跨區區段征收、市地重劃方式開發之可行性，或者以取得土地所有權人同意先行開闢，將來再納入周邊整體開發範圍之可行性

(六)本案變更範圍毗鄰筏子溪，位於臺中都會區相對低窪地區，

本地區防洪計畫中區域排水系統、地表逕流、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請臺中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。

(七)按農業區為保持農業生產或作為未來都市發展之儲備土地，除既有建地或已建築供居住使用之合法建築物外，不應有其他違法使用及開發之情形，請臺中市政府於本計畫區農業區未完成變更為可建築用地前，加強管理，以避免妨礙都市整體發展。

(八)關於各公民或團體於本會審議期間逕向本部陳情意見之案件，前經本部營建署函請臺中市政府先行審慎研酌，研擬具體處理意見，俾供委員會審議之參考有案，請臺中市政府將上開陳情案件之處理情形予以彙整，併案供本專案小組研擬建議意見之參考。

內政部都市計畫委員會專案小組第 4 次會議審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	本計畫案請臺中市政府以對照表方式研擬辦理情形報署後（必要時請修正計畫書），再召開本小組會議。	—
(一)	請補充說明本計畫農業區是否屬優良農田應繼續供農作使用，抑或得作為未來都市發展之儲備土地，並請將本計畫有關變更農業區為其他分區之案件，先行徵詢臺中市農業主管單位審查意見，俾供委員會審議之參考。	本計畫區於民國 66 年即納入都市計畫範圍迄今，屬都市發展儲備用地，可視實際需要可調整為都市發展用地；另本案於 101 年 10 月 23 日府內協調會議時，已請農業主管單位表示意見並確認本計畫區屬都市發展儲備用地，相關結論詳附件一。
(二)	本案擬以區段徵收方式開發，請臺中市政府依下列各點辦理：	—
1	詳予補充說明本地區重大公共建設之規模與需求，區段徵收之最適範圍與規模，有無地區性二級產業之需求。	<p>1. 本計畫區重大公共建設之規模與需求如下：</p> <p>(1) 為儘速完善高鐵臺中車站聯外道路系統，提升整體臺中市與高鐵臺中車站地區間交通服務水準，有待取得並加速 60M 園道之開闢，園道用地面積約 10 公頃。</p> <p>(2) 為因應氣候變遷，減緩鄰近整體地區開發後衍生之逕流增加議題，有需要於本計畫區設置相關滯洪設施；另依據經濟部水利署於 101 年 9 月完成之「大臺中地區都市發展防洪檢討評估報告」對本計畫區之指導為「為因應臺中都會區整體發展（目前其上游為整體開發地區）及未來大臺中因應氣候變遷之防洪保護標準提高，建議本區域之開發能朝『多目標親水滯洪空間規劃』，並以達日降雨量 600 毫米（100 年重現期距）為保護標準，故建議滯洪空間應至少擴大至 13 公頃以上。」，是以，本計畫區規劃可供滯洪使用之公共開放空間，應至少為 13 公頃。</p> <p>(3) 為因應鄰近整體地區之開發，提升南屯地區整體治安與災害應變水準，需於計畫區劃設一處供警政單位使用之用地（機 199），面積約 0.65 公頃。</p> <p>(4) 為保留具文化價值之水碓聚落，擬劃設為公園用地，面積約 1.26 公頃。</p> <p>2. 考量本計畫區未來擬以整體開發方式辦</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>理，除上述 24.91 公頃之重大公共建設用地外，需另行劃設 15% ~20% 之鄰里性公共設施與道路用地，且基於財務可行性與市府誠信考量，約 60% ~65% 以上土地應劃設為可建築用地，據此推估，合理之最適規模約為 100 公頃~166 公頃；另基於範圍之完整性及合理性考量，並避免產生都市發展用地之間畸零農業區，故目前擬變更之範圍即為合理範圍與規模。</p> <p>3.96 年國土利用調查資料顯示臺中市都市計畫區內位於農業區內之工業使用面積約 331 公頃，其主要集中於環中路與筏子溪兩側地區，然目前示臺中市都市計畫區之工業區使用率已達 8 成以上，且鄰近之臺中工業區、精機園區等編定工業區使用皆已飽和，配合經濟主管機關之未登記工廠輔導政策，確有增加二級產業用地之需求；惟本計畫區緊鄰筏子溪（農業灌排），若設置地區防洪設施後，難以再增設污水處理設施用地，且本計畫區鄰近高鐵臺中車站地區，為使車站周邊土地使用與筏子溪以東之已開發地區妥予銜接，塑造高鐵門戶意象，似不宜大規模引入二級產業使用，是以，建議仍以作為供文化創意、國際觀光與休閒娛樂等產業聚集與消費體驗地點為宜。</p>
2	是否確實符合公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標。	<p>為儘速完善高鐵臺中車站聯外道路系統，提供區域性公共設施用地，強化臺中市西南地區之商業服務機能，提供合適的市民住宅，並避免都市發展失序，引導都市合理發展，本案確實符合開發之公益性、必要性與急迫性；另本案未來採整體開發，可達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標。</p> <p>有關本案之公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標等詳附件二。</p>
3	邇來各地區對於政府辦理區段徵收均有不同之意見，為利日後土地開發建設之順利進行，以及避免土地所有權人之抗爭與反彈，請臺中市政府詳予調查本計畫區段徵收範圍內土地所有權人意願	<p>本案已於 101 年 8 月調查土地所有權人意願，其中，除僅 33 人因希望建物保留而要求本計畫區維持農業區，以及 3 人因希望維持本區優美環境而要求本計畫區應維持農業區外，其餘無有意願繼續作農業生產使用</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	(含繼續作農業生產使用者)，俾供委員會審議之參考。	者；經交叉比對後，約有 94% 的居民同意本計畫區變更為其他使用分區；此外，有近 6 成的人希望本計畫區能變更為高強度使用之住宅區或商業區並採市地重劃方式辦理整體開發。有關土地所有權人意願調查結果詳附件四。
4	參考桃園縣都市計畫類似以區段徵收辦理之變更案件，經向本部土地徵收審議委員會報告後之委員意見。	如審查意見第(二)點第3項所述，詳附件二。
5	依本部 99 年 9 月 14 日召開土地徵收座談會會議紀錄決議事項，就本計畫之公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告後，再提請委員會審議。	依據地政主管單位於 101 年 11 月 30 日表示，因應市價徵收政策之執行，預估領取現金補償之地主人數將明顯增加，增加區段徵收財務負擔，致開發財務不可行，是以，本案建議未來開發方式應調整為以「 市地重劃 」方式辦理。財務可行性評估結果詳附件三。
(三)	臺中市政府依本小組第 3 次會議建議意見所補充有關地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量、滯洪量需求推估與檢討等相關規劃內容，請臺中市政府先行徵詢水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。	依據經濟部水利署於 101 年 9 月完成之「 大臺中地區都市發展防洪檢討評估報告 」對本計畫區之指導為「為因應臺中都會區整體發展(目前其上游為整體開發地區)及未來大臺中因應氣候變遷之防洪保護標準提高，建議本區域之開發能朝『多目標親水滯洪空間規劃』，並以達日降雨量 600 毫米(100 年重現期距)為保護標準，故建議滯洪空間應至少擴大至 13 公頃以上。」，目前本計畫劃設可供滯洪設施使用之開放空間面積約 16.81 公頃(詳附件五)，符合該評估報告之指導；另有關水利主管單位之意見詳附件六。
(四)	臺中市政府依本小組第 3 次會議建議意見所補充有關本案開發前後對周邊交通效益之評估分析，及本計畫區未來開發後引進之土地使用項目及行為衍生之交通量，對於周邊現有主要道路服務水準之影響等相關資料，請先徵詢臺中市交通主管單位評估、分析及審查意見，俾供委員會審議之參考。	本案於 101 年 10 月 23 日府內協調會議時，已請交通主管單位表示意見，會中表示本案開發前後之交通影響分析應無疑義，惟後續開發時請就 60M 園道南北兩端與周邊道路之銜接節點妥為規劃；有關交通主管單位之意見詳附件一。
(五)	查本計畫草案規劃內容，並未劃設國中、小學用地，請補充說明本計畫鄰近地區現有國中、小學之服務水準及學區之劃分，是否能容納本案變更後所增加學童之就學及通勤問題，並請先行徵詢	經教育主管單位於 100 年 12 月 21 日(中市教秘字第 1000086899 號函)表示，本計畫區無需另行劃設文中小用地，詳附件七。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	臺中市教育主管單位評估分析之意見，俾供委員會審議之參考。	
(六)	臺中市政府於本（第 4）次會議中補充資料有關「獎勵後容積上限以基準容積率 1.6 倍為原則」乙節，查監察院曾就有關都市計畫容積獎勵過於浮濫，請本部加以檢討改進有案，又經行政院財經會報指示，有關建築基地容積獎勵之未來政策走向，將傾向不宜以無條件給予之方式辦理，爰本計畫是否適宜訂定額外之容積獎勵？若有獎勵其容積上限為何，以及相對之回饋措施及捐贈事項等，請臺中市政府詳予評估分析並補充資料，俾供委員會審議之參考。	<p>1. 有關上限容積率部分，將比照全市細部計畫區之統一性規定，修正為「加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率以基準容積率 1.5 倍為原則，惟依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不在此限」。</p> <p>2. 相關獎勵容積之規定，除為鼓勵設置公益性設施，於本案訂定該獎勵不得超過基準容積率 10% 規定外，餘悉依「建築技術規則」或臺中市自治條例規定辦理。有關公益性設施獎勵容積規定如下：「建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。」</p> <p>3. 綜上，本案已限縮上限容積率與獎勵容積。</p>
(七)	查本計畫草案與前經本委員會審議「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」之規劃內容，已大幅修正及變動，且未經臺中市審議，爰請臺中市政府先行提請臺中市都市計畫委員會審議，以資妥適。本小組歷次會議建議意見及該府所補充之相關資料，必要時得提供臺中市都市計畫委員會審議之參考。	由於本案前經地政主管單位表示區段徵收財務不可行，若調整開發方式為市地重劃，則規劃內容將有所因應與調整；惟目前開發方式之調整尚未獲得中央主管機關同意，為先確定本案之開發方式是否可改為市地重劃，故建議本案宜先請內政部都市計畫委員會續行審議，待確定開發方式可調整為市地重劃後，再將相關草案內容提請本市都市計畫委員會審議，較為妥適。
(八)	關於各公民或團體於本委員會審議期間逕向本部陳情意見之案件，前經本部營建署函請臺中市政府先行審慎研酌，研擬具體處理意見，俾供委員會審議之參考有案，請臺中市政府將上開陳情案件之處理情形，併案先行提請臺中市都市計畫委員會審議，以資妥適。	如審查意見第（七）點所述。

【本專案小組第3次會議初步建議意見】

- (一)請臺中市政府再補強說明本計畫如何凸顯及配合「高鐵台中車站門戶地區」之發展定位與目標，並請參酌本部營建署城鄉發展分署有關「加速推動高速鐵路特定區開發策略方案」研究報告中對於烏日車站發展定位及周邊土地使用之相關成果，說明本案變更之必要要性與合理性。
- (二)據台中市政府於本(第3)次補充資料顯示，本計畫區之發展定位擬為「中臺灣高鐵新門戶-休閒生態園區」，爰請補充說明有關規劃休閒生態之具體配套措施，並建議以「生態城市」之理念將相關土地使用規劃及管制內容納入計畫書中。
- (三)本案變更範圍毗鄰筏子溪，位於台中都會區相對低窪地區，請臺中市政府依下列各點補充說明，俾供本小組研擬建議意見之參考：
- 1.有關本計畫開發後對於暴雨量、地表逕流、滯洪設施、設置「中水」設備、污水處理及對周邊生態環境之衝擊等相關課題之因應對策。
 - 2.請臺中市政府審慎評估適度降低本案土地使用強度之可行性，如有高強度使用之必要，應適度運用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定取得容積，並應適度減少有關容積獎勵之規定事項。
 - 3.有關本地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請台中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。
- (四)依臺中市政府於本(第3)次會議補充資料所示，本計畫區未

來開發後將引進土地使用項目包括藝文展演業、影音業、文化創意產業、旅館業、休閒娛樂業、運動場館業、大型批發零售業等類型，請台中市政府就該基地在台中都會區之市場需求、經濟效益、財務平衡及開發後之土地使用行為與使用對象等因素，詳予評估分析並說明其公益性、必要性與可行性，俾供委員會審議之參考。

- (五) 本案擬以區段徵收方式開發，請臺中市政府詳予補充說明其是否確實符合公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標，並依本部99年9月14日召開土地徵收座談會會議紀錄決議事項於本案經本專案小組研擬初步建議建後，就本計畫之公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告後，再提請委員會審議。
- (六) 查農業發展條例第10條規定：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關同意」，爰本案請先徵詢台中市農業主管單位審查意見，並將意見納入報告書內供參。本變更案應儘量避免影響周邊農地農業生產環境之完整，並避免使用農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用。
- (七) 本案變更範圍毗鄰筏子溪，有關本地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請台中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。
- (八) 請臺中市政府詳予補充說明本案開發前後對周邊交通效益之評估分析，並說明本計畫區未來開發後引進之土地使用項

目及行為所衍生之交通量，對於周邊現有主要道路服務水準之影響。

- (九)有關臺中市政府依委員會第684次會議審議意見與本專案小組建議意見之回應與辦理情形(詳後附錄)乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。

99.05 內政部都市計畫委員會專案小組第2次會議審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
(一)	原則尊重臺中市政府所提有關臺中市都市空間之發展構想，惟請加強補充說明本案相對於其他各項重大建設或地區優先發展之時序及必要性。	<p>本案屬台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討之暫予保留案，為市府既定重大建設之一，且已編列區段徵收預算，待計畫審定後即進行區段徵收作業，就政策執行而言，相對於其他開發案，本案屬應優先執行的首要計畫之一。其時序分析詳附件一之圖 1-1 所示。</p> <p>另在臺中縣市合併之際，高鐵臺中車站作為新臺中市主要陸港，目前其與臺中市聯外交通多仰賴快速道路（台 74 環中路），未來應儘速配合本案 60M 園道（已發布實施）之開闢來提高與臺中市區之可及性，再加上周邊區域刻正進行之易淹水地區水患治理計畫亦提出需於 60M 園道設置分洪箱涵之擬議，故本案在交通及防洪面向上確有儘速辦理之必要性。</p> <p>此外，在臺中縣市合併並朝多核心之都市發展態勢下，除解決地區環境管理與都市防災等急迫性需求，本案並可配合提升高鐵臺中車站周邊地區產業發展潛力和公共設施服務水準，使之與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心，帶動臺中都會西南側生活圈（含南屯、烏日及大肚等地區）之整體發展，是故，在都市治理面向，本區的開發亦有其前瞻的考量。</p>
(二)	請補充說明台中市都市計畫(第三次通盤檢討)案對本基地變更範圍鄰近地區(楓樹里地區)之檢討結果，以及未來發展定位與處理對策。	依據台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案與楓樹里地區細部計畫第二次通盤檢討內容，該地區屬一般性之鄰里社區，除配合南屯溪親水計畫增設園道，以及保存楓樹社區紋理外，區內公共設施皆為鄰里性公共設施，並以中低密度住宅發展為主。另其東側之農業區則將配合未來「臺中縣市合併後都市計畫縫合規劃研究案」妥予檢討之。
(三)	請補充說明本計畫草案中土地使用規劃有關住宅區之配置、總量、功能，以及商業區之型態與特色，如何凸顯及配合「高鐵台中車站門戶地區」之發展定位與目標，並補充說明擬定中細部計畫之內容概述，以及如何於該細部計畫中落實主要計畫指導之實施策略與措施。	<p>為配合「高鐵臺中車站門戶地區」之發展定位與目標，本案以優勢產業（文化創意、國際觀光與運動、休閒娛樂等）之聚集發展、天際線之形塑與大型公共設施（流行音樂中心、體育場與生態蓄洪用地等）之提供，塑造都會區景觀與休閒意象。</p> <p>在住宅區與商業區配置方面，配合周邊發展情形，於鄰近楓樹里一側（園道以東）配置住宅區，鄰中彰快速公路一側（園道以西）配置商業區，其中住宅區平均容積率 180%，除供當地居民與商業區之就業人口居住使用外，並透過整體開發預留引進「市民住宅」機會，提供適質適價住宅產品。商業區平均容積率 290%，以鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂等產業進駐為目標。</p> <p>此外，擬透過整體開發、鼓勵環保節能、規範綠美化與留</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>設水景等手段，塑造都會休閒環境及生態景觀融合之環境，作為中臺灣高鐵新門戶意象。</p> <p>有關住宅區配置、總量、功能與商業區型態、特色，以及細部計畫內容概述詳附件二。</p>
(四)	請補充說明本計畫草案有關公共設施用地部分之規劃內容，應劃設之公共設施用地面積與項目，除變更範圍內之必要者外，是否研擬提供或補充鄰近都市發展地區公共設施用地不足之項目及數量，以利都市整體發展。	<p>依通盤檢討標準進行周邊地區之公共設施檢討分析可知，包括楓樹里地區與高速鐵路臺中車站地區所劃設之公共設施用地面積不足者以公園、停車場用地為主，且五項開放空間面積比例多未達其計畫面積 10%。</p> <p>本案目前共規劃 13 項公共設施用地（其面積與項目詳附件二），除滿足變更範圍內劃設之必要外，並增加周邊地區開放空間之服務水準。此外，在本案開發後可藉由文化設施、體育場館等之設置，增加全市文化展演與體育活動水平；另變更範圍內擬劃設一處供警政單位使用之用地（機 199），除服務本區開發後衍生之需求外，亦提升南屯地區整體治安與災害應變水準。</p> <p>總而言之，在以本計畫作為未來大臺中西南地區發展核心的思維下，本計畫將可補充鄰近地區（包括高鐵臺中車站地區、烏日都市計畫區，以及其他低密度之住宅社區單元等）所缺乏之大型公共開放空間，並可發揮地區整體防災功能（如大型之體育場用地、生態蓄洪用地及排水系統之佈設）。</p>
(五)	請補充說明有關本計畫草案交通系統部分之規劃內容、對改善當地交通之效益、節省通行時間之評估、道路系統開發建設之必要性及急迫性等相關圖說資料。	<p>目前高鐵臺中車站聯外道路系統多已開闢完成，僅餘本計畫區內 60M 園道尚未開闢，使得目前高鐵臺中車站與臺中市間之交通多以中彰快速公路為主，除增加中彰快速公路之交通量負擔外，也使得市區與中彰快速公路連接之主要東西向道路（如市政路、五權西路、永春東路等，尖峰時間交通服務水準多屬 E、F 級）於尖峰時間更加壅塞，亟待本計畫區內 60M 園道開闢，以作為替代道路，緩解上述道路之交通壅塞情形，以有效節省高鐵臺中車站與臺中市區間之通行距離與時間，並降低中彰快速公路之交通負荷。對改善當地交通效益與節省通行時間之評估詳附件三所示。</p> <p>另有關本案交通規劃內容詳附件二之規劃構想與細部計畫內容概述，未來道路開發後，除可供本計畫區與周邊地區交通聯絡外，亦可增加楓樹里社區聯外交通之便捷性。</p>
(六)	本案變更範圍毗鄰筏子溪，請臺中市政府研擬開發建築所應退縮之相關管制規定，並補充說明是否有對基地	<p>依本案細部計畫草案內容，鄰中彰快速公路與筏子溪一側未來應退縮 10 公尺建築，配合中彰快速公路與其兩側平面道路，未來建築物與筏子溪間約有近百公尺距離作為緩衝。另配合「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫-劉厝排水系</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	內低窪地區相關防洪之分析及評估之專業研究報告或歷史文獻，據以研擬妥適之因應對策。	統規劃」案所進行「鎮南休閒專用區排水及防災計畫」，已考量變更範圍未來之發展，對整體防洪對策提出分析與評估，此亦為本案土地使用配置之重要基礎。
(七)	請臺中市政府配合本專案小組之初步建議意見，重新檢送調整修正後之區段徵收可行性評估報告，供審議參考。	已依細部計畫草案重新調整修正後之區段徵收可行性評估報告，詳附件四。
(八)	據臺中市政府列席代表說明及相關補充資料所述，本地區具有相關產業發展潛力與市場需求，惟為避免政府投入大量之行政與財政資源，卻因整體經濟及市場因素，造成土地閒置與浪費，爰請臺中市政府研議與評估本案若經委員會審議通過，於依土地徵收條例第4條第2項辦理區段徵收相關作業時，訂定預標售土地之相關規定與措施，並於預標售土地達一定比例後，再檢具主要計畫書、圖報部核定之可行性。	本案經本府評估，由政府主動辦理開發仍有其財務上之可行性，唯若為避免一次投入大量之行政與財政資源，造成土地閒置與浪費，未來辦理區段徵收相關作業時，亦可配合訂定預標售（租）土地之相關規定與措施，並於預標售（租）土地達一定比例後，再檢具主要計畫書、圖報部核定。
(九)	有關臺中市政府依委員會第 684 次會議審議意見與本專案小組建議意見之回應與辦理情形（詳後附錄）乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。	—

99.01 內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次會議審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
(一)	<p>本計畫案原提本部都委會第 684 次會議之計畫名稱為「變更台中市都市計畫(部分農業區為休閒專用區)案」,有關臺中市政府將計畫名稱修正為「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(高鐵台中車站門戶地區)案」乙節,基於尊重地方都市計畫主管機關之權責,建議予以同意,惟計畫書內相關基礎資料應予以配合更新。</p>	<p>遵照辦理,計畫書內相關基礎資料已配合修正,詳附件一。</p>
(二)	<p>臺中縣市近年來刻正辦理相關重大建設與整體開發案,如高鐵臺中車站地區、中科臺中基地附近特定區、擴大大里都市計畫、14 個單元之整體開發地區、北屯捷運主機廠附近整體開發區、水湳機場原址地區再發展與本案等計畫案,請補充說明有關上開重大開發案件之開發順序,並詳予分析說明本案與其他計畫之競合。</p>	<p>從臺中都會區現有空間資源及已知之開發建設(詳圖 1-2 與表 1-4)檢視縣市合併後各地區發展定位(詳圖 2-2)可知臺中都會區尚缺乏一供文化創意、國際觀光與休閒娛樂等產業聚集與消費體驗地點,而考量本區位居臺中市區、大肚山科技走廊與高鐵臺中車站間之交通要衝,且目前高鐵臺中車站地區與臺中市間缺乏串連,故擬藉由本案之整體開發與土地使用管制,承接臺中市都市發展動能與高鐵臺中車站之交通優勢,將變更範圍與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心,帶動臺中都會西南側生活圈(南屯、烏日地區)整體發展;另本案鼓勵前述產業進駐,與其他整體開發地區之屬性不同;此外,本計畫草案內容亦嘗試引入生態城市規劃理念,此與一般之整體開發地區相較之下,更重視對生態議題的回應。而在與其他整體開發案件的競合方面,本計畫基於區位與擬導入活動的特殊性,應可有效補足未來升格直轄市所需的文化產業及國際化之服務機能。</p> <p>另有關與其他開發案之時序分析,詳圖 2-3 所示。而本案屬台中市都市計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討之「暫予保留」案,已連續三年(95、96、97 年)編列區段徵收預算,待計畫審定後即進行區段徵收作業,屬應優先執行的首要計畫之一。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		有關本案與其他整體開發案件之彙整分析詳附件二。
(三)	請補充說明臺中市都市計畫區目前住宅區與商業區供需分析，以及本計畫區未來擬引進住宅使用與商業使用之類型、功能定位與其他地區之異同。	<p>以台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討之計畫人口相對住宅與商業區供給量進行分析，並將該次通盤檢討後再行變更之主要整體開發案件（包括本案）之供需情形納入核算，住宅區與商業區之供給量仍符合主要計畫130萬人之指導（詳附件三）。</p> <p>另在住宅使用部分，除考量區段徵收原土地所有權人配地之均衡性外，擬因應近期都會區房價過高之住宅問題，提出相對之策略，透過整體開發預留引進市民住宅的機會，提供適質適價之住宅產品；而在產業引進部分則鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂等產業進駐，此與其他地區實有所不同。</p>
(四)	為避免本案開發後降低臺中市都市計畫區內公共設施服務水準，形成都市發展之新課題，請補充說明臺中市都市計畫區內目前公共設施用地之供需情形，以及本計畫區開發後可強化臺中市都市計畫區何種公共設施之服務水準。	<p>基於高鐵臺中車站地區位處臺中市主要發展區邊緣，致與臺中市主要核心地區缺乏串連，因此急需透過本案的開發，加速60M園道之開闢提升整體臺中市與高鐵臺中車站地區間交通服務水準，使臺中市與高鐵臺中車站地區串連成一體，加速車站地區本身與縣市合併後之發展；另本案開發後可藉由文化設施、體育場館等之設置，增加全市文化展演與體育活動水平；此外，變更範圍內擬劃設一處供警政單位使用之用地（機199），除服務本區開發後衍生之需求外，亦提升南屯地區整體保安與災害應變水準。</p> <p>此外，考量鄰近之高鐵臺中車站地區與烏日都市計畫區並無大型之公共開放空間，且基於周邊地區整體防災考量，本案規劃大型之公園兼體育場用地與生態蓄洪用地，除平時供活動舉辦與休閒使用外，必要時亦得供臨時滯洪使用，強化周邊地區之防洪功能。</p>
(五)	為利本案之順利推動，建議可從地方生態保留（如既有水圳之保留）與引進生態規劃理念作為基礎，說明本計畫區開發後與其他地區之異同，以強化本計畫區開	將 既有水圳 保留並與開放空間藍綠帶系統妥予結合為本案自始即強調之規劃重點，本案除基於生態理念規劃 生態性公共設施與基盤 之建議外（如公共建築用地、公園、生態蓄洪用地、園道與道路等），亦擬透過土地使用管制手段（如：規範基地

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	發必要性之理由。	最小水景綠覆與最大開挖面積、公共設施與公有建築之綠建築、鼓勵使用太陽能等)，因應氣候變遷及營造一示範性的新市區。此與一般之整體開發地區相較之下，更重視對生態城市相關理念（議題）的回應。
(六)	本計畫區鄰近高鐵臺中車站地區，建議可利用大眾運輸導向規劃理念重新審視本計畫區之內容，並從高鐵運量、不動產市場區隔、地租等面向，強化說明本計畫區開發之必要性，以及與其他開發地區不同之處。	<p>本案原從「城市競爭趨勢下的因勢利導策略、以計畫及整體開發作為有效的建管手段、善用地方環境資源與延續聚落意義、市民期待與市政建設一貫性」等四面向說明變更範圍作為高鐵臺中車站門戶地區開發之必要性（詳附件四之變更理由）；另從大眾運輸導向規劃理念進行審視，高鐵臺中車站為臺中都會區未來主要交通集散地（民國 110 年平均日旅次量為 12 萬人次，詳附件一之表 1-5），本區位居臺中市區、大肚山科技走廊與高鐵臺中車站間之交通要衝，其周邊地區可建地地價（每坪約 15 萬元以下）較臺中市既成地區（舊市區與重劃區）（住 2 每坪約 25 萬元）便宜，再加上臺中市仍有增設住宅區與商業區之必要，故基於變更範圍具交通與地價之優勢，進行變更範圍之開發，期將變更範圍與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心，提供適質適價之市民住宅，帶動臺中都會西南側生活圈（南屯、烏日地區）整體發展。</p> <p>另在市場區隔方面，本案除提供興建市民住宅的機會外，擬透過土地使用管制，塑造生態城市意象；在產業引入部分則鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂產業等產業進駐，運用高鐵、臺鐵、捷運在此共構的優勢，營造一處具特色的國際化櫥窗。</p>
(七)	經濟部原擬於 高鐵臺中車站 地區產業專用區設置 中部行政中心 之規劃已取消，請配合修正計畫書內容。	遵照辦理，計畫書內有關 中部行政中心 之內容將配合修正之。
(八)	本地區未來擬引入居住人口 14,000 人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請補充說明。	依項次（三）之意見回應與辦理情形可知，變更範圍未來擬引入居住人口 14,000 人仍在 台中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）之計畫人口 130 萬人之範疇。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
(九)	有關區段徵收可行性評估部分，待本案整體規劃內容獲得專案小組之初步共識後，再請臺中市政府重新檢送區段徵收可行性評估報告。	遵照辦理，待本案整體規劃內容獲得專案小組之初步共識後，再檢送區段徵收可行性評估報告。
(十)	有關臺中市政府依委員會第 684 次會議審議意見之回應與辦理情形（詳後附錄）乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。	（略）

【附錄】97.06.10內政部都市計畫委員會第684次會議審查意見回應與辦理情形

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容仍有頗多疑慮，請台中市政府就本會各委員於會中所提意見，以及專案小組會議所提建議意見補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。	有關內政部都市計畫委員會第 684 次會議與歷次專案小組建議意見之回應與辦理情形如下及附件所述。
周召集委員志龍	一	據簡報資料顯示，台中市目前包括「13 期市地重劃地區」、「14 處整體開發單元」（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地。毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫也提供約 272 公頃之都市發展用地。	<p>茲就現況發展情形說明如下：</p> <p>1. 臺中市：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 優先發展地區自民國 46 年完成第 1 期市地重劃地區後，隨著臺中市人口成長（近 25 年年增率為 2.19%），除第 12 期刻正辦理重劃工程與鄰大坑地區之第 10 期開發速度較慢外，餘依各細部計畫資料顯示發展率多已超過 60%。 ● 依第三次通盤檢討允許住變商之土地多為已供商業使用之住宅區，非可供新興商業發展之腹地。 ● 整體開發地區在其計畫人口指導下，目前已自行辦理細部計畫與市地重劃作業。 ● 中部科學工業園區臺中基地附近特定區刻正進行擬定都市計畫審議。 <p>2. 高速鐵路臺中車站地區：自民國 95 年底完成區段徵收作業後，除經建會與營建署規劃擬引入中部行政中心與產業研發等活動機能外，目前已有部分地區陸續開發建築中。</p> <p>上開地區之發展如上所述，高鐵臺中車站地區雖然為臺中都會區之新興發展核心地區，然受限於地理區位與地形地勢影響，使其未能有效銜接臺中市現有發展動能，致發展速度不如預期，短期內無法達成當初發展之預設目標。</p> <p>為擴大並延伸臺中市的發展優勢與動能至高鐵臺中車站地區，妥予鑲合高鐵臺中車站地區與臺中市間之都市發展脈絡，並儘速開闢 60M 園道，完善高鐵車站地區聯外道路系統，且為避免因 60M 園道開闢致周邊土地發展失序，變更範圍之規劃實具有防患未然之急迫性。</p> <p>另從區域性發展趨勢而言，變更範圍位居</p>
	二	上開地區目前均尚未開發建築完成，似乎無法如台中市政府預期在短期內會有急迫性之需求，所以，應該以國土規劃利用及區域性整體發展之眼光及立場，看待大台中都會區之土地利用，不應侷限於本案基地之土地利用與規劃。	

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
周召集委員志龍			<p>臺中市新都市發展軸帶，鄰近三鐵共構之高鐵臺中車站與國道 1 號、國道 3 號與中彰快速公路等區域性道路系統，再加上臺中市區域性商業發展優勢，使其具發展區域性商業服務之潛力。</p> <p>是故本案除考量計畫區內外發展現況與計畫區需進行都市治理之急迫性外，亦將區域性整體發展趨勢、整體開發地區（以住宅使用為主）納入本案規劃之考量。故在臺中市商業區發展率達 71.89% 與允許住變商之土地非屬新興開發地區，進行變更範圍之開發。相關說明詳變更主要計畫書第三章第二節、第三節與附件一部分。</p>
	三	過去很多都市計畫變更提供大量可開發建築用地卻失敗之案例，即使已完成區段徵收或市地重劃，其土地仍然未有開發建築之行為，主因即是需求與供給未達平衡，在市場尚未有強烈需求及急迫性之前提下，貿然提供大量之供給，將導致土地閒置與浪費社會資源之現象。	<p>都市計畫變更提供大量可開發建築用地雖有部分失敗之案例，然當市場已有需求及發展急迫性時，都市計畫變更時程及可建築土地之供給無法快速反映市場需求變動，亦為需正視之事實。</p> <p>一個都市地區之成長，短則 5 年，長則數 10 年，臺北市信義計畫區及臺中市新市政中心專用區均在土地完成整體開發後，歷時 20 多年始有今日之面貌，故無論開發導向或管制導向，都市計畫事業之介入，均是引導地區有次序成長的有效手段，而計畫規劃及市政工程的整體開發，亦是都市發展的必要過程與整體環境水準維持之保障，因此變更範圍目前實已面臨計畫手段介入的關鍵時刻，亟待透過都市計畫變更，且利用整體開發營造地區整體環境品質。</p> <p>而鑑於本案於歷次會議所引用之土地需求推估數據未能有效降低委員疑慮，擬調整本案之使用分區名稱、面積與容積率，以適度提供不動產總量供給，因應可能之市場潛在需求，且利用都市計畫手段控管地區整體環境品質。調整後內容詳變更主要計畫第六章與附件二。</p>
	四	就台中市政府本次會議所提土地使用分區之規劃草案內容而言，其擬劃設大量之商業區，係全國其他都市計畫所未見之案例，台中市政府因應地方高強度發展之壓力而無法依專案小組建議意見	<p>擬調整草案內容與使用強度，並將案名「變更台中市都市計畫（部份農業區為休閒專用區）案」更名為「<u>變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）</u>」。調整後內容詳變更主要計畫書第六章與附件二。</p>

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		以低密度發展之方向調整修正計畫內容，基於專案小組的專業與良心，無法貿然予以支持。	
張委員金鶚	一	有關台中市政府於本次會議簡報資料所提，以經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據為何？應先予以釐清；如果照市府之推估，則全國各地區均應配合經濟成長率增加可建築用地之供給，而非僅侷限於台中地區及本案變更範圍。	有關 3 級產業樓地板面積需求之資料與結果係引用 91 年營建署市鄉規劃局委託之「區域計畫通盤檢討調查、分析、研究-中部區域計畫人口與產業部門發展之空間分析研究」，該案之部分內容摘錄詳附件三。
	二	據相關報導及研究顯示，台中市之空屋率向來居全國之冠，且目前大台中都會區已有供過於求之現象，對於本案再增加大量可建築用地之規劃內容，持保留之態度。	<p>依營建署住宅統計資訊網之住宅存量與家庭戶數進行比較，民國 86 年之住宅剩餘率約 24.0%，民國 97 年之住宅剩餘率約 17.08%，整體而言有降低現象，若再將活動人口與房地產投資行為納入考量，住宅剩餘率將遠低於住宅存量與家庭戶數比較之結果。另以家戶購屋比而言，臺中市自 93 年至 96 年，家戶購屋比皆達到 10% 以上，連續 4 年高居全國榜首，97 年家戶購屋比雖因金融海嘯而略有降低，惟相對全國而言，臺中市仍有明顯之購屋需求。</p> <p>另本案變更之原目的係以提供商業、服務業之產業用地為主，並已限制住宅使用之土地總面積，避免與臺中市現有整體開發地區（以住宅區為主）產生競合。</p>
	三	有關台中市政府所提台中縣轄地區配合高鐵烏日站之設置所增加劃設之可建築用地，台中市地區應更有條件增加劃設可建築用地乙節，在都市計畫之理論與邏輯基礎上，其說服力似乎不足，有關土地之利用開發之供給，應注重時間之排序，在市場未有強烈之需求前，若過早提供可開發建築之土地，將容易造成土地炒作與社會資源的浪費，也會影響市政建設之發展。因此，原則支持專案小組召集人之建議，退請台中市政府再行審慎研議。	<p>從縣市整合之角度而言，高鐵臺中車站地區除提供 2.3 萬人居住之住宅區外，未來亦將朝中部行政中心發展，從營建署刻正進行「高鐵臺中車站特定區設置中部行政中心先期規劃」研究，可見對本地區整體定位提升之預期。</p> <p>另考量高鐵臺中車站地區與臺中市之間目前因筏子溪、中彰快速公路與變更範圍之阻隔致其無法有效串連，以及高鐵臺中車站地區腹地有限、公共性開放綠地系統不足，有礙未來縣市合併後鄰近地區之整體發展，是故本案擬透過整體開發方式，取得並開闢 60M 園道，擴大高鐵臺中車站腹地，且藉由筏子溪兩側之串連將筏子溪從地區發展邊界轉換為發展核心，強化其對周邊地區所帶來之正面效益。</p>
楊委	一	就簡報資料與其他委員之意見，本案之爭議似乎係因台中市目前	臺中市目前雖已有多處開發地區（以住宅區為主）可供都市發展，或致本案供居住使用

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
員重信		已有多處開發地區可供都市發展之建築用地供給過剩，以致本案之急迫性與優先性相對降低，又目前之開發案也將排擠台中市其他新興地區之開發建築與舊市區之更新，若以台中市政府於本次會議中所提之規劃內容，則支持專案小組之建議，本案應暫緩辦理。	之急迫性與優先性相對降低，然從都市計畫層面而言，變更範圍無論從整體規劃或避免地區發展失序之考量下，均具有都市計畫手段積極介入之必要性。 臺中市現有進行整體開發地區（原後期發展區）係以提供低密度住宅使用為主，而政府主導推動之開發案則以商業及服務機能為主（含本案、水湳機場原址地區與北屯捷運主機廠附近地區等案）。
	二	以都市實際發展面而言，本地區似乎也不適合仍保留作農業生產使用，若提供為開放空間則對都市整體規劃較為合適，就算台中市政府擬將本地區規劃為休閒專用區，也應考量結合周邊地區作整體規劃。	考量變更範圍約 86.2% 屬私有土地，若全部提供為公共開放空間，則將排擠其他市政建設，故以整體開發方式，進行變更範圍之開發，亦可達到提供大型開放空間之目的。 另本案原即為通盤檢討決議另案辦理之變更案件，於過去及現階段之規劃實已考量周邊地區情形與地方居民意願，進行包括土地使用分區、公共設施與道路系統等規劃，以利未來實際開發之進行；此外，本案已納入臺中市 12 項重大建設之一，為臺中市都市發展之首要計畫建設地區，且市議會於 95 年度至 97 年度亦已完成編列 77.6 億元之區段徵收費用。
	三	應請台中市政府研擬都市發展之優先順序，應俟市場相關產業有強烈需求時，再研擬開發計畫，不然土地變更後，將導致土地之閒置與政府、社會資源之浪費。	另有關產業需求與土地變更之對應時序方面，前已述及規劃、開發、管理之對應時序問題，變更範圍已面臨以計畫手段介入關鍵時刻。
	四	建議本案退回台中市政府重新研擬以台中行政轄區界線，連同楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併檢討，必要時得會同台中縣政府結合高速公路王田交流道特定區計畫（高速公路鐵路台中車站地區）、烏日都市計畫等範圍擬定聯合都市計畫，以利都市整體發展。	本案周邊地區皆屬都市發展用地，且為發展密集之地區，僅變更範圍仍未變更為都市發展用地，隨著環中路與周邊道路開闢，變更範圍之農業環境已遭破壞，未來 60M 園道開闢後，更可預期整體農業環境破壞程度，故亟待以計畫手段介入變更範圍發展。 本案發展定位原即已考量與高鐵臺中車站地區和周邊地區之整體發展現況與趨勢，故擬朝向文化創意產業、都會觀光與休閒娛樂發展為主。 目前臺中縣市政府定期召開臺中縣市聯繫會報且都市計畫主管單位之處長亦互為對方之都市計畫委員，相關協調事宜均於相關會議召開時充分討論溝通與相應，故雖尚無聯合都市計畫之擬定，但已有整合考量之作為。未來縣市合併後，亦無需再另行擬定聯合都市計畫。

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
王委員小璘	一	就本案台中市政府所提供之書面資料及補充說明，似乎無法消弭本會委員之疑慮，例如台中市現有之空屋率多少以及計畫書相關數據之正確性等，應請台中市政府提供明確之相關數據與理由，證明本案確有開發之急迫性與需求性。	有關委員於會中所提之空屋率、經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據，以及臺中市重大建設地區面積等相關數據詳張委員金鶚意見一及意見二之回應與辦理情形及附件一與附件三。
	二	依據甫召開之全國都計與建管會議得知，目前老舊建築物佔建築物總數 97%，各都市計畫地區急需辦理都市更新，且台中市也有許多頹廢之舊有建築亟待更新，本案大量變更農業區增加新的都市發展用地，在有限之建設經費下，是否影響舊市區之更新與都市發展之順序。	<p>在多核心之都市發展態勢下，市府除了一方面於舊市區進行都市更新作業與舊市區再生計畫（包括商圈總體營造、建物保存與環境改造、文化藝術再造與年貨大街活動舉辦）等一系列須長期且持續執行之行政作為，以結合台鐵等地區通勤交通設施，振興舊市區之商業活動。</p> <p>另一方面針對變更範圍在區域交通輻輳核心（半日生活圈中心）形成之影響下，亦必須優先考量臺中市競爭優勢之維持與新興發展區進行規劃之急迫性，因此，無論舊市區更新或新市區建設，均為須同步進行實質建設規劃之要務。</p> <p>是故本案納入臺中市 12 項重大建設之一，並已編列相關開發經費，期儘速進行整體開發，故應為臺中市目前推動之首要計畫。</p>
	三	本案現有規劃變更範圍緊鄰筏子溪景觀廊道，是否將導致該景觀廊道之破壞，造成該地區景觀特色無法回復之情形，台中市政府應就本地區究係供作都市開放空間使用或供其他文化創意相關產業使用，研擬明確之發展定位。	筏子溪辦理「近自然工法試辦區」與「親水設施區」之範圍為筏子溪橋（永春路）以北之河段，而中彰快速公路將變更範圍與筏子溪間之關連進行切割，致變更範圍雖鄰近筏子溪景觀廊道末端，但與該廊道缺乏有效之聯繫。基此，配合本案之開發，未來擬透過跨越中彰快速公路設施興建與自行車道路網，並連結計畫區東側之楓樹里與南屯溪，恰可進一步強化筏子溪之親水功能與景觀效益。
彭委員光輝	一	台中市目前已有多處新興開發地區及再發展地區可供開發建築卻未見開發使用，以大坑風景區為例，目前已核定得辦理開發許可案件，共有 77 處約 500 多公頃供相關休閒產業申請開發，而有關休閒、遊憩等相關產業需求及成長也有消退之現象，現階段不宜	大坑風景特定區已核准得辦理開發許可申請案中，依據 97 年擬定臺中市大坑風景特定區計畫書草案內容顯示供住宅使用約 55 處，面積約 392 公頃，約容納 19,600 人，實際開發比率約 20%（係因 921 地震致該區住宅使用需求與開發意願劇降）；供相關休閒產業使用約 9 處，面積約 165 公頃（已開發部分超過 9 成）。而依「台中市大坑風景區開發許可審查要點」之規

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		再增加大量供相關產業建築之用地。	<p>定，開發計畫經許可後，應於 1 年內依規定申請雜項執照，逾期原開發許可自行作廢，故目前尚未開發之申請案其開發許可多已作廢。</p> <p>另臺中市近 5 年文化、運動及休閒服務業之登記家數平均年成長率為 11.24%，且依 85 年、90 年與 95 年工商及服務業普查資料顯示休閒服務產業與周邊相關產業（包括娛樂與休閒服務業、運動服務業、餐飲業、住宿服務業、創作及藝術表演業與批發零售業等），其家數與生產額之每 5 年平均成長率分別為 25.61% 與 38.41%，顯示就個別產業而言，或有家數（生產額）減少之情形，然整體而言，產業用地總需求面積仍呈正成長趨勢。</p>
洪委員啟東	一	<p>本案之規劃內容就公共安全之角度而言是有問題的，草案中劃設之防災生活圈未有相對之配套措施，其與土地使用分區之關係為何？計畫區之綠覆率多少？防（減）災之動線為何？在全球氣候異常與變遷，以及生態永續之要求下，對於高強度之土地使用，將影響土地之承載與回復，應請台中市政府審慎考量。</p>	<p>本案擬透過各項開放空間系統（包括主要計畫與細部計畫之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、廣場、生態蓄洪用地、人行廣場、廣場兼停車場用地等開放空間）之提供、各坵塊與基地之建築退縮規定，作為防災生活圈之臨時避難場所與人行避難動線，並利用區內與區外之聯絡道路系統作為防（減）災之交通動線。另可配合臺中市現行之都市設計審議制度，完善單一基地內之防（減）災措施。</p> <p>計畫區除劃設約 11.74%（主要計畫與細部計畫所劃設之面積合計）之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、生態蓄洪用地等大面積綠地系統外，並劃設園道與規範建築基地之法定空地綠覆面積不得小於 50%，合計全區最小綠覆率為 33%。</p> <p>在全球氣候異常與變遷以及都市生態永續之要求下，本案亦已進行計畫區與周邊地區之防洪規劃與藍綠帶系統的保留與串連，使其以整體開發方式成為都市發展用地之際，建構完善之基礎設施與綠地系統，避免成長失序而產生更多社會成本。</p>
	二	<p>台中市政府不應僅以台中市本位主義之立場來作本地區土地規劃，應以台中縣市周邊地區之整體發展以及高鐵沿線之景觀為考量因素，否則大量之建築型態，造成城市之壅塞及破壞高鐵沿線之景觀。</p>	<p>本案發展定位原即已考量與高鐵臺中車站地區和周邊地區之整體發展現況與趨勢，另配合本案之開發，未來擬透過跨越中彰快速公路設施興建與自行車道路網，並連結計畫區東側之楓樹里與南屯溪，以進一步強化筏子溪之親水功能與景觀效益。</p>

委員姓名	項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	三	有關文化創意及休閒等相關產業部分，在當地如果沒有既有特殊之文化意涵，是無法提供相關產業之利基，且目前相關之文化創意及休閒產業均有衰退之情況，憑空劃設相關產業用地，是不符邏輯的。	有關臺中市休閒服務產業與周邊相關產業之成長情形詳彭委員光輝意見一之回應與辦理情形。 另本案並未單獨針對文化創意產業劃設專用之使用分區，而是依未來可能引入之文化創意產業型態融入各個使用分區中容許其使用，並透過流行音樂中心或相關文化設施設置之優勢與於土管要點中將其納入獎勵，增加文化創意產業進駐機會。
	四	有關以經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與計畫模型過去未曾耳聞，且以整體經濟套用於個體案件上，也是不合理及沒有理論基礎的。	有關 3 級產業樓地板面積需求推估詳張委員金鶚意見一之回應與辦理情形。
	五	請台中市政府補充分析台中市現有可供開發建築地區之開發情形，台中市空屋率之情況，以供委員審議本案之參考。	有關臺中市現有可供開發建築地區之開發情形詳周召集委員志龍意見一之回應與辦理情形及附件一。
林委員俊興	一	台中市政府簡報資料中引用杜拜與澳門崛起作為相關案例之啟示，應請分析比較台中市與上開都市是否擁有相同之條件，否則無法證明上開都市之成長模式能成功複製至台中市。	資料中引用相關案例（包括清溪川、愛河、河邊步道區與杜拜、澳門等）與臺中市相較，其社經背景、資源、城市知名度與政治層面等不盡相同，其成長模式皆不能完全複製至臺中市。 借鏡之目的在於瞭解其他城市之發展趨勢，並說明親水性空間與都會休閒娛樂產業發展對於強化城市競爭力具正面效益。而水岸空間與都會休閒娛樂產業為臺中市已具備之基礎，未來變更範圍將兩者進行結合，期使臺中市都會休閒娛樂產業更具競爭優勢。

97.02.19 內政部都市計畫委員會專案小組第三次審查意見回應與辦理情形

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	本案變更內容之土地使用型態、使用強度、發展定位、對當地環境之衝擊以及對台中市都市發展及土地使用影響深遠，現階段是否具有需求性與急迫性，且當地民眾及地方民意代表對開發方式亦有不同意見，爰請台中市	有關專案小組歷次會議建議意見之回應與辦理情形如下及附件所述。

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	政府參酌本（第3）次及第1、2次簡報會議出席委員、單位代表之意見及建議事項，以對照表方式研析具體處理情形，並修正計畫書、圖或補充相關資料報部後，逕提請委員會討論決定。	
林委員俊興	<p>高速鐵路之通車，明顯提升國家整體之競爭力，並對各地都市造成重大之衝擊與影響，本案位於高鐵台中烏日鄰近地區，應正確研判高鐵通車效應與影響之意涵、交通網路之衝擊、中高階層人力之流通與聚集效應，並比較分析老舊都市地區都市更新政策之「競合」問題，以及通盤考量大台中地區都市發展與本案之關聯性，土地及相關產業開發業者之意願，否則輕易的土地變更與資源之投入，將形成整體投資之負面效應，並影響整體經濟發展與城市競爭力。請台中市政府詳予補充說明並予以釐清。</p>	<p>就臺中市都市發展趨勢而言，隨著交通網絡系統的發達、中部科學工業園區臺中基地與高速鐵路臺中車站等重大建設影響，已從早期單核心發展向外擴張變成多核心發展之都市。而變更範圍為高速鐵路、臺鐵與捷運等三鐵共構車站進入臺中市之主要門戶，再加上鄰近國道系統與中彰快速公路等快速道路系統，使變更範圍成為一交通輻輳地區，未來必然成為臺中市新興發展地區，實有必要儘速進行規劃，以避免都市發展失序。</p> <p>因此，在多核心之都市發展態勢下，市府除了一方面於舊市區進行都市更新作業與舊市區再生計畫（包括商圈總體營造、建物保存與環境改造、文化藝術再造與年貨大街活動舉辦）等一系列須長期且持續執行之行政作為，以結合台鐵等地區通勤交通設施，振興舊市區之商業活動，形塑為地區交通轉運與中心。另一方面針對變更範圍在區域交通輻輳核心（半日生活圈中心）形成之影響下，亦必須優先考量臺中市競爭優勢之維持與新興發展區進行規劃之急迫性，因此，無論舊市區更新或新市區建設，均是市府有必要同步進行實質建設規劃之要務。</p>
賴委員美蓉	就本（第3）次台中市政府補充之資料顯示，對於保留現有水系資源之規劃已有修正，值得肯定，惟對於公園、綠地用地卻未明顯增加，又依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條有關「新市區建設地區應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定，本案主要計畫劃設之公共設施用地似乎未達上開標準，請予以適當之修正或詳予補充說明。	<p>本案細部計畫總面積為154.18公頃，依規定應劃設不低於15.42公頃之公園、綠地、廣場、體育場所與兒童遊樂場用地等公共設施用地。</p> <p>修正後之細部計畫草案，劃設之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、廣場、人行廣場、廣場兼停車場用地（以1/2計算）與園道（以1/2計算）等面積合計約23.94公頃，佔計畫總面積15.53%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條之規定。</p>

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>據簡報資料顯示，擬將本案變更範圍內既有聚落之「水碓社區」規劃為公園用地，請就未來細部規劃、管理維護、當地社區建物及土地所有權人權益等，詳予補充說明，以避免影響人民權益。</p>	<p>水碓社區之處理係經土地相關權益人陳請，並會同文化局與民政處現勘與討論後，在兼顧土地所有權人與建築群保留之情形下始劃設為公園用地，未來土地所有權人土地得以參加區段徵收取得抵價地，地上物則由文化局接管，並進行細部規劃與管理維護，形塑為具歷史意義之主題公園。</p>
	<p>本案擬於細部計畫中將休閒專用區再予以細分為第一至第五種休閒專用區，並無法明確得知各該專用區劃設之目的與土地使用管制與限制，建請依實際土地使用性質與產業分佈予以明確劃分不同名稱之特定專用區，以資妥適。</p>	<p>擬依委員意見調整本案之使用分區名稱，調整後名稱詳變更主要計畫書。</p>
陳委員麗紅	<p>依據簡報資料台中市都市發展願景擬發展為國際城，惟就本計畫書草案之規劃內容與細部計畫擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，如何落實上開發發展願景，請再詳予補充說明。</p>	<p>擬依委員意見調整本案之使用分區名稱，調整後名稱詳變更主要計畫書。</p>
	<p>按「新市區開發」與「舊市區更新」係為彼此競爭與衝突之關係，關於現階段台中市之都市發展與有限之建設經費下，究竟應著重新市區之開發建設，抑或考量舊市區之更新更具有急迫性，請詳予比較分析並說明市府施政與土地政策之分向。</p>	<p>「新市區開發」與「舊市區更新」確為彼此競合之關係，然從台中市都市治理角度、不動產市場趨勢、人口流動與道路容納量等角度進行考量，「新市區開發」與「舊市區更新」皆有急迫性發展之理由，是故本案納入台中市12項重大建設之一，並已編列相關開發經費，期儘速進行整體開發，故應為台中市目前推動之首要計畫。詳附件四。</p>
陳委員麗紅	<p>就計畫內容而言，本地區規劃之居住人口似乎不高，惟擬吸引至本地區休閒娛樂及觀光等消費之活動人口很高，本地區相較台中市其他地區之競爭力為何？請就活動人口所衍生之相關課題補充適當之分析與對策。</p>	<p>在多核心之都市發展態勢下，由於「交通邊際成本遞增與邊際效益遞減」之影響，作為高速鐵路軸帶進入台中市之門戶，鄰近國道與中彰快速道路等高架系統成為變更範圍相較台中市其他地區之優勢所在，未來可作為高速鐵路臺中車站地區發展腹地之一，結合現行高速鐵路臺中車站地區擬引入之中部行政中心，發展文化創意產業、都會觀光與休閒娛樂，成為臺灣西部走廊之交通輻輳與商業服務核心。</p> <p>另未來活動人口所衍生之相關議題應以交</p>

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>通與停車等公共設施為主，故本案在大眾運輸導向之發展下，除規劃完善之路網系統與停車場用地，且將規範建築物之停車空間，並可藉由大眾接駁系統（包括公車系統、公車專用道或輕軌系統等）接駁區內外之旅次，以區間接駁車方式降低區內交通流量。</p>
賴委員碧瑩	<p>本案擬規劃以「休閒專用區」替代一般傳統之「商業區」，是否擬規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關「商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準」之限制，請詳予以釐清與說明。</p>	<p>本案係第三次通盤檢討之保留案，擬藉由位居交通輻輳之優勢結合親水設施、文化創意與休閒娛樂等相關產業成為臺中市休閒娛樂服務集中地區，因此以「休閒專用區」凸顯變更範圍未來之發展主軸，非藉以規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，諒請 查察。</p> <p>另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定計算，臺中市可供劃設之商業區面積約 803.50 公頃，現已劃設約 622.78 公頃，離法定上限約 180.72 公頃，依此變更範圍納入商業區之檢討範疇亦符合該項規定。</p>
	<p>本案細部計畫草案所訂各種專用區之容積率係比照台中市商業區之使用強度，若加計相關容積獎勵，是否太高？請予以釐清與說明。</p>	<p>原細部草案所訂之容積率，主要係考量居住人口、活動人口（主要由休閒產業及商業活動衍生）與基地規模及開發財務等供需關係，並著眼變更範圍未來擬形塑之天際線及都市地景而訂定，故除第 5 種休閒專用區與臺中市第 4 種商業區相同外，餘並不相同。</p>
	<p>本案擬以區段徵收方式辦理，惟又訂定最小建築基地規模，是否影響當地土地所有權人權益，請台中市政府審慎考量並加強對當地民眾說明將來有關開發方式之權益與限制事項。</p>	<p>本案已針對未來之都市意象與私有土地之持有情況進行分析考量，因此，除土地使用細分區之街廓採大、小均質配置外，訂定最小建築基地規模，係為兼顧都市景觀形塑與現有土地所有權人權益。</p> <p>對此，本案已於公開說明會中加以說明之，未來進行區段徵收時，除持續加強對當地民眾說明外，必要時亦會由市府透過召開土地合併整合之協調會議，以保障土地所有權人權益。</p>
	<p>依據細部計畫書草案第 5-19 頁中段載明略以：「本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題」，上開有關整地高程之建議是否妥適，請詳予補充說明；另請補充說明本地區是否為低窪地區、過去是否曾</p>	<p>依臺中盆地之地形地勢走向而言，變更範圍雖屬臺中市相對低窪地區，但歷年除於敏督利颱風，因劉厝堤防潰堤，造成大規模淹水，以及納莉颱風與卡玫基颱風，因外水頂拖內水無法排出，造成部分地區淹水外，餘並無重大之歷史災害。</p>

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	有大規模之淹水情形及重大之歷史災害，俾供委員會審議之參考。	<p>另本案於整體防洪排水措施規劃上，除進行整地規劃外，亦包括排水系統、滯洪池與抽水站等設施之規劃，以作為變更範圍之都市防洪綜合對策，非僅以「整地」作為防洪之單一手段。</p> <p>鑑於周邊道路多採 25 年防洪頻率進行高程設計，變更範圍多作為農業使用，地勢較鄰近之道路高程與排水系統之堤防高度低，故原細部計畫草案於整地規劃中載明「…本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題，但亦應避免以鄰為壑…」，係建立在前述之防洪措施的基礎下，提出適當之整地高程建議。</p>
地政司代表	按都市計畫農業區變更為建築用地以區段徵收方式辦理，係行政院規定之既定政策，若有不以區段徵收開發之計畫案，應請台中市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。本案係大規模之農業區變更為特定專用區之計畫案，就台中市政府之規劃內容及未來開發方式而言，似仍以區段徵收方式辦理為宜。	依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示規定，變更範圍未來之開發應以區段徵收方式辦理為原則。惟依臺中市議會第 16 屆第 10、11 次臨時會大會議決情形，市府業已於 97 年 5 月 14 日(府都計字第 0970112129 號函)建請內政部參酌民眾意願，評估修訂現行規定(將區段徵收改為市地重劃)。
	關於本次列席陳情民眾說明，本案變更範圍內之土地所有權人共計約四分之三反對以區段徵收方式辦理乙節，查「區段徵收」依法係屬土地徵收之一種方式，為地方政府執行公權力之權責，有關地主意願調查項目，係供地方政府執行開發方式之參考，並非如市地重劃有關土地所有權人意願之規定，併予敘明。	洽悉(經查本案目前私有土地所有權人共計約 1,466 人，依逕向內政部陳情案逕 3 案，連署陳情人約 720 人，約佔私有土地所有權人之 49%)。
	本案訂有最小建築基地規模之限制，將造成土地面積狹小之土地所有權人，依法領回抵價地後無法獨自建築之困境，若本案將來確以區段徵收方式開發，建請台中市政府應規劃適當區位適度降低開發規模限制，提供上開土地面積較小之土地所有權人，於領回抵價地後得獨自開發建築之機	原細部計畫草案考量土地面積狹小之土地所有權人之權益與都市景觀形塑之必要性，擬於不同使用分區訂定之不同最小建築基地規模規定，以兼顧都市景觀形塑與現有土地所有權人權益。另本案已於公開說明會中說明最小建築基地規模規定。

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	會，以避免增加民怨及影響後續土地之開發建設。	
周召集委員志龍	<p>本案變更之名稱爲「休閒專用區」，惟就實際內容而言，係一般傳統且高強度之商業使用行爲，變更後之計畫內容與現有田園環境之差距過大，應請就「休閒專用區」之定義與定位詳予釐清與說明，以符合實際。</p> <p>據簡報資料顯示，大台中地區及本案基地周邊過去數年來及規劃中之重大計畫，業已提供大規模之都市發展用地，爰本案現階段擬變更為特定專用區之需求面與急迫性為何？應詳予補充說明。</p>	<p>休閒專用區係專供休閒娛樂活動與相關產業使用，而休閒娛樂活動之相關產業主要應屬行政院頒訂「中華民國行業分類標準」之「藝術、娛樂及休閒服務業」之內容，其包括藝術及創作表演業、博奕業、運動服務業、遊樂園及主題樂園、視聽及視唱業、特殊娛樂業等。另依吳松齡所著之「休閒產業經營管理」，該書亦指出包括休閒購物、飲食、會議…等相關產業亦屬休閒產業。</p> <p>故原細部計畫草案擬藉由其位居交通輻輳之優勢結合親水設施、都市休閒娛樂與文化創意等相關產業與住宅發展，達成「時尚休閒水湳城城」之發展定位。</p> <p>本案未來除透過整體開發手段取得第三次通盤檢討已核定公告之 60M 園道，健全高速鐵路聯外道路系統外，從都市治理與抑制違章建築蔓延的角度而言，變更範圍具有計畫之急迫性。此外，藉由變更範圍開發契機，在兼顧居民意願與聚落保存下，保留具歷史價值之水碓社區與楓樹社區。</p>
周召集委員志龍	依據計畫書草案顯示，土地使用規劃擬將現有部分聚落社區、寺廟等地區規劃為休閒專用區，若以區段徵收方式辦理，未來將面臨拆遷補償等相關問題，是否影響區段徵收之順利進行。	市府地政處已於地方座談會與說明會針對地上物拆遷補償、未來整地與區段徵收工程進行等部分與多數土地所有權人進行宣導溝通，並於本案公開展覽期間接受相關人民陳情意見。針對已表達既有建物保留之意願者，此部分將依土地徵收條例第 47 條規定辦理（區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築基地或已辦財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並視實際情形減輕其依前條規定應繳納之差額地價）。
營建署代表	本地區應先探討分析確有供休閒相關產業進駐與開發之實際需求，再予以進行土地使用之規劃，爰建議台中市政府是否應俟有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫，或考量訂定以開發許可之方式與制度，提供有意願	為利變更範圍得透過整體開發方式，取得 60M 園道等公共設施用地，確保地區公共設施服務水準與開闢時程，並避免地區淪為臨時工業密集使用之場所，變更範圍在市府財政支持下，仍應由市府作為開發者，進行整體開發。

委員	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>之業者申請開發，再配合實際需求依法定程序辦理都市計畫之變更。</p> <p>按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫之辦理情形得知，歷年來增加之「13期市地重劃地區」、「14處整體開發單元」(面積共約 1,437 公頃)、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。</p>	<p>臺中市隨著都市發展與人口增加，歷年增加之優先發展區(12期市地重劃地區)，除刻正辦理之第 10、12 期重劃區外，餘發展率皆已超過 60%，整體開發地區(原後期發展區)主要係採開發許可精神之市地重劃為手段，臺中火車站地區與大坑風景特定區則屬都市計畫檢討與再發展之類型，中部科學工業園區臺中基地附近地區則為以控管不必要發展為主之計畫，水湳機場原址地區為機場再開發地區，本案及北屯捷運主機廠附近地區則配合主要交通建設之開發，其發展之目的不盡相同，然因皆具整體規劃、開發之急迫性，皆列為臺中市重大建設項目，為目前推動之首要計畫。有關各計畫之推動時程詳附件一。</p>

96.10.23 內政部都市計畫委員會專案小組第二次審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	關於台中市政府對本專案小組第1次會議建議意見研提之回應及辦理情形資料（詳後附錄），市府尚未就上開小組之建議意見作正面回應，仍請台中市政府就本專案小組第1次會議建議意見及下列各點意見以對照表方式研擬辦理情形，並對於上開意見中認為可配合辦理部分研提調整修正後之規劃構想或計畫內容；至於如有窒礙難行，無法接受或認同配合辦理之處，詳予說明理由與原因，再召開本專案小組第3次會議。	有關專案小組第1次會議建議意見及第2次會議建議意見如下及附件所述。
一	請補充說明大臺中都會區的發展構想與本案週邊地區（包括本專案小組第1次會議建議意見一所提之各區相關計畫、高速鐵路臺中烏日站區計畫、中部科學園區臺中基地附近特定區計畫、水湳機場遷建案等重大建設計畫）之發展定位、角色，並分析說明上開地區與本案發展定位之差異比較。	有關大臺中都會區的發展構想與本案週邊地區之發展定位與角色差異詳附件一與變更主要計畫書發展定位部份。
二	就本計畫書草案之規劃內容與擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，臺中地區商業行為鼎盛，惟就現有臺中都會區都市計畫所劃設之商業區、可供商業使用之發展地區及台中市政府規劃中之其他重大計畫而言，尚未有劃設大量商業區之急迫性；本案擬變更為「休閒專用	有關本計畫於臺中都會區所扮演之角色與定位如審查意見一之回應情形。而變更範圍辦理理由、必要性、地方特色與規劃手法詳變更主要計畫書第四章第四節部分。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	區」，則應詳細說明其位於臺中都會區所扮演之角色、明確之定位、地區特色與必要性，並明確說明「未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具台中市田園特色之規劃內容」之理由與原因。	

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
三	<p>本專案小組第1次會議建議意見關於「未來之規劃內容應考量如何塑造『水』與『綠』之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀與資源永續利用之目標」乙節，以及對於現有灌溉溝渠、水路之保存等課題，請補充說明細部計畫土地使用之規劃與管制要如何配合與落實。</p>	<p>茲將本案運用現有灌溉溝渠、水路等地方環境資源，塑造兼顧防洪、生態與親水景觀等「水」與「綠」形象，茲說明如下：</p> <p>1. 現有水系資源</p> <p>以臺中市整體水文網絡而言，變更範圍介於筏子溪與南屯溪之間，屬鎮平溪支線流域之末端，為鎮平溪支線與筏子溪合流之地點。</p> <p>變更範圍內之水系，大致可分為兩個排水系統，一為中彰快速公路以東至 60M 園道，主要為鎮平溪支線之流域範圍，該水系於中彰快速公路交流道南側匯入筏子溪；另一為 60 園道以東至楓樹里細部計畫區，該灌排系統從整體開發地區（原後期發展區）流經變更範圍後，於烏日啤酒廠北側匯入筏子溪。</p> <p>2. 運用現有水系資源，並兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用規劃內容</p> <p>原細部計畫草案將部分鎮平溪支線沿線與計畫區南側地區劃設為綠地與生態用地兼作滯洪池使用，於計畫區東側地區劃設公園與綠地，並結合整地與設置抽水站設施，轉化現有水系資源為兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用計畫內容；此外，利用園道與</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>景觀道路系統、臨道路一側之建築退縮管制、景觀綠美化規定與都市設計審議機制，塑造變更範圍「藍帶綠覆」之景色。</p> <p>而配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，利用公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、生態蓄洪用地與園道等公共設施用地保留區內部分水系，並於土地使用管制要點中，增加街廓內指定建築退縮空間與建築基地內之水景面積佔建築退縮面積一定比例規定，轉化計畫區藍綠鑲嵌之田園景色為都市兼顧防洪、生態與親水之休閒景觀。</p>
四	<p>本案主要計畫之變更內容除原已劃設之園道用地、道路用地、綠帶外，其餘為廣達 137 公頃之單一分區「休閒專用區」，似乎過於簡略，建議將該地區主要之公共設施用地（例如公園、廣場等大型開放空間、主要道路等）調整改納入主要計畫變更內容。</p>	<p>已將主要之公共設施用地調整為主要計畫內容。詳變更主要計畫書。</p>
	<p>另本案據細部計畫書草案內容顯示，本地區未來將引進居住人口 18,000 人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請台中市政府配合本專案小組建議意見查明修正。</p>	<p>有關臺中市主要計畫人口（130 萬人）應否調整乙節，依臺中市近 10 年來之戶籍人口成長情形以迴歸模型進行初步推估，至計畫年期民國 115 年，臺中市實際居住人口將達 144.57 萬人~148.39 萬人，具相當成長潛力，故建議於下次通盤檢討時予以全盤考量，並作適度之調整。</p>
五	<p>本案之開發建設擬以區段徵收方式辦理，查主要計畫草案變更面積約為 137.73 公頃，細部計畫草案擬定面積約為 148.62 公頃，惟區段徵收範圍選定之面積約為 154.20 公頃，三者範圍面積不一致，請查明修正或補充說明。依據區段徵收作業法令規</p>	<p>經將細部計畫範圍與區段徵收範圍調整為同一範圍後，面積約 149.42 公頃，並增列變更案件，將 15M-166 與中彰快速公路旁 15M 平面道路等計畫道路之開發方式調整為區段徵收（已徵收開闢部分不納入區段徵收範圍）。詳附件五。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>定，區段徵收範圍應不大於主要計畫之範圍，本案若仍擬將週邊特定地區納入區段徵收範圍，則請台中市政府考量擴大主要計畫變更範圍，以茲妥適。</p>	

96.07.17 內政部都市計畫委員會專案小組第一次審查意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
一	<p>按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來共變更增加 13 期市地重劃地區、「後期發展區」14 處分區開發單元（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。</p>	<p>詳第三次專案小組審查意見回應與辦理情形之營建署代表意見二回應部分。</p>
二	<p>查主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用區之單一分區，定位不明，並無法瞭解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允許使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適，建請臺中市政府依都市計畫法第 15 條規定事項劃設「供作全計畫地區範圍使用之公共設施用地」，以及同法第 45 條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」辦理，以茲妥適。</p>	<p>擬修正，詳第三次專案小組賴美蓉委員之審查意見回應一與附件二。其中有關第 45 條事項，經查亦符合其規定。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
三	<p>按台中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）書有關「親山親水規劃」內容載明「筏子溪為臺中市最重要的都市河川，兼具河川治理、生產供水、環境保育及景觀親水等功能」，「為營塑筏子溪水域沿線優質景觀環境，應致力筏子溪水域休閒水域之創造，並通盤改善周圍都市環境意象及公共設施建設，藉由營塑筏子溪都市景觀廊道」，達到「都市景觀廊道地標意義」、「形塑都市門戶意象」、「強化都市景觀廊道成為具有集體都市記憶特色地區之意象」、「留設生產性綠地，作為開放空間藍綠軸帶」、「豐富生物多樣性，建構自然與人文共生的水岸生態基調」、「為都市永續發展建立環境秩序」等目的，本案計畫範圍位於筏子溪流域，筏子溪主、支流水系與當地田園景色為本地區重要資源及特色，爰本案允宜依照上開主要計畫之指導，妥善研擬相關規劃內容，以期落實上述之計畫目標。</p>	<p>已補充，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形表第三項與變更主要計畫書規劃構想部份。</p>
四	<p>檢視本案變更內容(細部計畫草案)仍以傳統之規劃手段，以增加大量之住宅及供商業使用之可建築用地為其目的，考量臺中市目前尚有多處地區仍未開發使用，本案如未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具臺中市田園特色之規劃內容，則實難說服或取得專案小組委員們之支持。為對爾後臺中市之都市發展及建設，能有歷史性之貢獻，建請市</p>	

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	府參酌下列事項修訂內容報部後，再行審查：	
1	考量本案之規劃範圍土地位於筏子溪週邊以農業使用組成「綠色」與「藍色」軸帶之特殊田園風貌及城鄉融合之發展潛力，建請臺中市政府以「田園城市」之構想，以及智慧型成長(Smart Growth)之概念，參考國內外相關案例，嘗試研擬類似「田園住宅園區」之低密度發展規劃方案(參酌當前政府擬推動之田園住宅方案)，並以本案變更範圍全區建蔽率 30%、容積率 60% 之上限，適度減少細部計畫道路及非必要之公共設施用地，配合以區段徵收之開發方式，規劃合理之土地使用及公共設施用地，以有別於臺中市其他地區高密度與高強度之都市發展型態，並塑造本地區特殊之田園休閒風貌與特色。	本案調整後草案構想詳附件四規劃構想部份。另有關本案之計畫目的(理由)及未能以全區建蔽率 30%、容積率 60% 之上限規劃變更範圍，建構具台中市田園特色之規劃內容，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形表第二項。
2	本地區位於筏子溪流域，現有之溪流仍提供灌溉使用，且大部分地區仍為農作使用，未來之規劃內容應考量如何塑造「水」與「綠」之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀及資源永續利用之目標。	已補充，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形第三項。
3	對於原有之地方特色、歷史人文發展脈絡與都市紋理，請臺中市政府研擬妥善之保存與維護措施。	本案除保留地區主要水系，營造水與綠景觀系統外，針對計畫區內具歷史價值之水碓社區，將其劃設為公園用地，未來由文化局負責管理維護。另計畫區內之聚落與廟宇部分，經臺中市都市計畫委員會決議，在考量計畫區未來發展之完整性及重蹈八期重劃區廟宇遍布之覆轍，建議仍劃設為一般使用分區，控管其土地使用容許項目，且納入區

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		段徵收之範圍，期使未來發展得以符合本案規劃目標。唯在考量土地所有權人可能意願，容許其依都市計畫法第 41 條與土地徵收條例第 47 條規定辦理原位置保留，並將相關陳情意見移請地政處納入後續區段徵收開發時之參考。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形																																															
4	防災計畫部分，請補充說明有關避難據點及防災道路系統之示意圖說，以及將筏子溪流域潛勢淹水地區劃定為洪氾敏感區，限制其土地與建物之使用，並研擬妥適之因應措施。	<div>防災計畫如下所示：</div> <table><tr><th colspan="2">項目</th><th colspan="2">指定設施</th></tr><tr><td colspan="2">防災避難圈</td><td colspan="2">鎮平、中和</td></tr><tr><td rowspan="4">避難據點</td><td rowspan="2">緊急避難場所</td><td>地震 火災</td><td>機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等</td></tr><tr><td>水災</td><td>機關用地</td></tr><tr><td rowspan="2">避難收容場所</td><td>地震 火災</td><td>鎮平國小及公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地等</td></tr><tr><td>水災</td><td>鎮平國小及機關用地等</td></tr><tr><td rowspan="3">醫療據點</td><td rowspan="2">臨時醫療場所</td><td>地震 火災</td><td>鎮平國小及機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地等</td></tr><tr><td>水災</td><td>鎮平國小及機關用地等</td></tr><tr><td>中長期收容場所</td><td colspan="2">中山醫學大學附設醫院</td></tr><tr><td rowspan="2">物資據點</td><td>地震 火災</td><td colspan="2">鎮平國小、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地與機關用地等</td></tr><tr><td>水災</td><td colspan="2">鎮平國小及機關用地等</td></tr><tr><td>消防據點</td><td colspan="3">春社消防隊</td></tr><tr><td>警察據點</td><td colspan="3">機 199</td></tr><tr><td>緊急疏散道路</td><td colspan="3">環中路、60 米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84 與 15M-166 等計畫道路</td></tr></table>	項目		指定設施		防災避難圈		鎮平、中和		避難據點	緊急避難場所	地震 火災	機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等	水災	機關用地	避難收容場所	地震 火災	鎮平國小及公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地等	水災	鎮平國小及機關用地等	醫療據點	臨時醫療場所	地震 火災	鎮平國小及機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地等	水災	鎮平國小及機關用地等	中長期收容場所	中山醫學大學附設醫院		物資據點	地震 火災	鎮平國小、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地與機關用地等		水災	鎮平國小及機關用地等		消防據點	春社消防隊			警察據點	機 199			緊急疏散道路	環中路、60 米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84 與 15M-166 等計畫道路		
項目		指定設施																																															
防災避難圈		鎮平、中和																																															
避難據點	緊急避難場所	地震 火災	機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等																																														
		水災	機關用地																																														
	避難收容場所	地震 火災	鎮平國小及公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地等																																														
		水災	鎮平國小及機關用地等																																														
醫療據點	臨時醫療場所	地震 火災	鎮平國小及機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地等																																														
		水災	鎮平國小及機關用地等																																														
	中長期收容場所	中山醫學大學附設醫院																																															
物資據點	地震 火災	鎮平國小、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地與機關用地等																																															
	水災	鎮平國小及機關用地等																																															
消防據點	春社消防隊																																																
警察據點	機 199																																																
緊急疏散道路	環中路、60 米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84 與 15M-166 等計畫道路																																																

項次	審查意見	意見回應與辦理情形		
		救 援 輸 送 道 路	聯外救 援道路	環中路、60米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84與15M-166等計畫道路
			區內救 援道路	區內20M以下計畫道路及私設巷道
		另未來計畫區整體開發後，變更範圍建築基地之設計案將建議提送「臺中市都市設計審查委員會」審查，藉此可提高變更範圍內單一建築基地之都市防災設施。		

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
5	關於變更範圍內現存之公墓用地，請臺中市政府補充說明有關土地及地上物之處理情形，並研擬妥善之因應對策。	範圍內之18號公墓自民國84年禁葬已逾10年，將之劃為開放性綠地（公園用地）使用後，將依「殯葬管理條例」第28條、「臺中市殯葬管理自治條例」第11條、第12條規定辦理，妥予遷移及安置。
6	本案細部計畫（草案）關於土地使用管制要點中允許之使用項目，請臺中市政府配合前開意見予以適當之修正，另有「博奕業」乙節，現行政策及法令尚不允許使用，應予以刪除。	擬納入細部計畫書修正，未來在政策及法令允許下，再納入計畫書中。
五	有關交通部運研所對原規劃草案所提之下列各點書面意見，請臺中市政府作為日後規劃之參考：	
1	本案位於烏日高鐵站旁，並定位為「休閒、時尚、水畔城」，綜觀本案之土地變更內容均屬非住宅用之休閒或商業土地使用性質，顯然本區未來應以吸引外來旅次為主，而非旅次之產生地。是故，請規劃單位說明本區旅次吸引之對象來源為何？這些旅次將以何種方式、何種路徑進入本區？俾利瞭解本區之主要動線所在，及討論交通設施應如	<p>未來吸引對象之交通路徑來源主要如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區域性交通系統：中山高與中二高等高速公路之交會點位於計畫區西南側；計畫區緊鄰中彰快速公路。 2. 大眾運輸部分：高鐵、台鐵與捷運綠線等三鐵共構之臺中車站距計畫區約800公尺。 3. 地區性平面道路：包括環中路、建國北路、黎明路、永春東三路等，未來尚有連接變更範圍60M園道與整體開發地區之永春東七路。

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	何規劃。	
2	<p>本區基本上均為外來旅次，除非有良善的大眾運輸系統，否則停車需求必然很大，而以目前國內各都市大眾運輸使用比例觀之，本區順利發展高大眾運輸使用率的機會不高，因此，所規劃的停車空間是否足夠負荷亟待澄清？請規劃單位提出停車需求之推估數據，與目前規劃之停車場面積足堪承載之能量數據，以利比較討論。</p>	<p>以高速鐵路臺中車站而言，目前共有 24 條公車接駁路線（含 2 條免費接駁路線），其中約有半數以上之公車路線屬高速鐵路臺中車站與臺中市區間往來之路線，未來隨著整體開發地區（原後期發展區）與變更範圍之開發，60M 園道將成為高速鐵路臺中車站與臺中市區間往來之主要公車路線之一，使變更範圍可透過公車運輸系統有效聯繫臺中市區與高速鐵路臺中車站。</p> <p>變更範圍已建議藉由大眾接駁系統引入外來旅次，短期結合現有公車系統，長期則設置公車專用道或輕軌系統。未來可利用停車場用地作為區內轉運節點，以區間接駁車方式降低區內交通流量。</p>
3	<p>目前本區規劃之道路系統在城市意象的設計上，確有獨特之處，惟在交通系統部分，雖有圖 5-5，但似乎尚未能有效看出其集散與輸運之功能獲得滿足，至為可惜。例如，聯外道路均連接至環中路、中彰快之側車道，該兩道路是否足堪負荷如此大量之交通需求增加？又「細 15M-3」道路以袋狀方式設計，應不易發揮其快速疏運之功能，也不具聚集其他次要道路交通車流之功流，諸此均請規劃單位再加說明。</p>	<p>1. 變更範圍東側為 15M-166、黎明路（20M）與永春東三路（15M），北側為環中路（80M），西側為中彰快速公路及其橋下平面道路；變更範圍內東側屬楓樹里細部計畫區，考量其現有發展與道路分布情形，不適宜作為過渡性交通幹道，變更範圍東側地區於原草案中，其容許使用項目與道路系統規劃主要與楓樹里細部計畫區（包括 15M-166、黎明路與永春東三路等）進行串連結合，主要作為鄰里性交通使用。</p> <p>2. 變更範圍北側環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路，為臺中市主要聯外與輸運道路，亦為變更範圍聯外之主要幹道，故於聯外道路系統部分，以連接環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路之道路系統作為過渡性交通之主要幹道。</p> <p>3. 依原細部計畫草案內容，細 15M-3 為第 2 種休閒專用區所包圍，屬環狀道路，與 60M 園道、黎明路、永春東三路與 15M-166 連接，主要為第 2 種休閒專用區與其他地區連絡使用。</p>
4	<p>目前規劃之停車場用地多隱身在寬度較窄的道路上，其進出是否容易發生回堵或影響所在道路上之正常車流，亦請規劃單位一併說明。</p>	<p>原細部計畫草案共劃設 4 個停車場，其中細停 1 與細停 4 位於 60M 園道兩側，未來可兼做區內大眾轉運節點設施使用，細停 3 位於細 15M-1 與細 15M-5 路口，主要供第 1 種休閒專用區停車</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		需求使用，細停 2 位於細 15M-3 與細 15M-5 路口，主要供第 2 種休閒專用區停車需求使用，停車場用地多位於主要聯外道路旁，並非隱身在寬度較窄的道路上，諒請查察。 修正後草案內容共劃設 3 處停車場，均至少兩面臨路，未來在動線規劃上相當具有彈性，應可有效預防車流回堵。
5	本區強調「休閒」功能，各道路理應具有相當充裕之人行步道空間，15 米及 15 米以下道路，若要同時負擔雙向車流與寬闊的人行道空間，是否足夠？亦請說明。	除由道路系統提供部分人行空間外，本案於土地使用管制要點中亦規範各使用分區未來建築開發時於鄰道路一側最小應退縮 5M 以上之開放空間，且不得設置圍牆、柵欄等阻礙人行之障礙物，以供人行使用，並配合各設計案應提送都市設計審議，由道路系統配合建築退縮等規範，應可在負擔雙向車流之情形下，提供足夠之人行道空間。
六	有關本部地政司列席代表針對本草案區段徵收面積與主要計畫、細部計畫草案不一致、計畫範圍內部分已開闢道路之取得方式，以及是否得納入區段徵收範圍分配可建築用地之適法性等疑慮，併請臺中市政府酌參。	擬修正，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形第五項。

逕向內政部陳情意見部分與臺中市政府辦理情形

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	專案小組建議意見	臺中市政府建議意見
逕 1	立法委員謝明源國會辦公室轉台中市龍華慈德會	建請內政部儘速審核龍華慈德會用地變更案	龍華慈德會位於台中市鎮南休閒專用區區段徵收之範圍內，乃合法立案之人民團體，因該會屬慈善事業單位，可申請按原位置保留分配，但需俟都市計畫案核准後，始能向台中市政府申請保留。	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。	有關申請原位置保留分配之意見，移請市府地政處納入後續區段徵收時之參考。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議 事項	陳情理由	專案小組建 議意見	臺中市政府 建議意見
逕2	林憲政君	對「變更台中市都市計畫(部分農業區為休閒專用區)案」提出疑義意見	一、配套「趕鴨子」自治條例遭議會退回。 二、94年底縣市長選舉前即通過36億區段徵收預算。 三、託詞中央阻撓要強渡關山。	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。	本區鄰近高鐵臺中車站，為避免本區土地發展失序，並創造文化創意產業與都會休閒娛樂集中場所，故辦理整體開發，並納入臺中市12項重大建設之一。因此就都市整體發展與地區有序發展而言，本區具有開發之必要性。
逕4	新環境促進會劉佰豐				
逕3	鎮南段反對區段徵收自救委員會	陳請人等居為鎮南段地主之地位為免	1. 緣台中市政府前因高鐵台中車站…，容將促成「台灣一日生活圈」之可能發展，是以台中市政府遂有促進本市西南區發展之考量，並擬於南屯區鎮平里、	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處	依內政部 92 年 1 月 14 日 台內營字第 0920084077

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	專案小組建議意見	臺中市政府建議意見
逕5	立法院高委員志鵬國會辦公室、鎮南段反對區段徵收自救委員會	自身權益受損乃特依行政程序法之規定特予具文提出如上陳情事，尚祈鈞長發揮大公無私之精神對於台中市政府之上開不當作為施以糾舉導正之處分，以障法制，兼顧百姓財產權益。	<p>中和里附近農業區及河川區規劃為「休閒專用區」之都市計畫，…。惟為求上開都市發展對於系爭南屯區鎮南段等土地，究應採以何種方式為之，因此過程中無論如何均會對當地民眾造成財產上之積極損害，故而台中市政府自應傾聽當地民眾之心聲，以謀雙贏之機會，切莫一意孤行獨斷專橫造成巧奪人民財產之惡果，合先陳明。</p> <p>2. 而查，系爭南屯區鎮南段之地主所以極力反對台中市政府採以「區段徵收」為其促進發展都市之手段，主要乃因早在民國 82 年 5 月間，…，如以一般徵收方式取得工程用地，將造成政府龐大之預算支出，因而公告地價與市價相差懸殊，民眾必無法接受，造成徵收土地業主生計產生困難」等語【附件一】，是顯見土地徵收對於求為達成都市發展之目的而言，自非最佳之手段，至為灼然。正因為如此，台中市政府面對鎮南段地主聯名反對鎮平里辦理區段徵收時，亦明見強採徵收恐容有未當，…，顯未將上述鎮南段地主之反對徵收之意見納為通盤檢討之參考因素，以致仍告我行我素強硬將包含系爭鎮南段在內之土地硬規劃為「休閒專用區」，進而圖以營造「農業區變更為都市發展用地應採取區段徵收方式開發」之拘束求為強渡關山之舉。</p> <p>3. 惟查，…，全台中市就解除限制之後期發展區既修正為「整體開發地區」，且進一步再共計畫劃分為 14 處之分區開發單元，並謀以市地重劃以為都市發展之手段，則何以緊鄰其旁之鎮南段等土地未能比照辦理，反獨將系爭鎮南段規劃為「休閒專用區」，企圖改以「區段</p>	理情形後，併提委員會審議。	號函示規定，變更範圍未來之開發應以區段徵收方式辦理為原則。惟依臺中市議會第 16 屆第 10、11 次臨時會大會議決情形，市府業已於 97 年 5 月 14 日(府都計字第 0970112129 號函)建請內政部參酌民眾意願，評估修改現行規定(將區段徵收改為市地重劃)。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議 事項	陳情理由	專案小組建 議意見	臺中市政府 建議意見
			<p>徵收」方式為之。對此，台中市政府理應就系爭鎮南段土地何以未能比照其他發展單元？又何以將之劃為「休閒專用區」？等具體考量參酌之事由詳加說明求為鎮南段地主贊同之意為是，然此卻未見台中市政府有所說明，甚或徵詢鎮南段地主意見，故此間決策之形成自有專斷之失，未臻允洽。甚者對此，內政部營建署於 96 年 8 月 7 日營署都字第 0962912660 號之函示中，…，該「休閒專用區」之定義及規劃均告有欠妥適週全。</p> <p>4. 再者，目前辦理區段徵收之法令依據，主要為土地徵收條例及區段徵收辦法，但依土地徵收條例第 4 條規定之用語，…、「有關本計畫區之開發方式係依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示：凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。」云云等語，自與上開法條所揭語意相悖，…，此在區段徵收侵害人民權益遠甚於市地重劃之情況下，更應審慎評估考量以求妥當適法，奈此台中市政府對此竟又告一意孤行堅採己見，核此自難令鎮南段地主等人甘服。…。故 台中市政府上開函示指稱：「本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段徵收方式開發」等語顯係搪塞之詞，而出於與民爭利之結果，顯欠週全允當。</p> <p>5. 事實上，所謂「區段徵收」…。申言之，其立法手段固可達成立法目的，惟其法益權衡結果，仍不可給予人民過度之負擔，造成人民權利過量之損失。（參照大法官釋字 476 號聲請書）。</p> <p>6. 末者，市地重劃與區段徵收之不同乃告</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議 事項	陳情理由	專案小組建 議意見	臺中市政府 建議意見
			<p>析論如下：</p> <p>※性質不同：…</p> <p>※分配土地方式不同…</p> <p>※配合土地比例不同…</p> <p>是以據上所陳，當見市地重劃與區段徵收相較，市地重劃對人民財產之侵害自遠低於區段徵收，且同樣可達成都市發展之目的，從而，台中市政府本就本案鎮南段所欲強為之「區段徵收」不論於情、於理、於法均容有所抵觸，且侵害人民財產權益甚鉅。</p>		

八、報告案件：

第 1 案：本部地政司為「土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會及區域計畫委員會專案小組聯席作業相關事宜」案。

說明：

- 一、依本部土地徵收審議小組設置要點第 7 點：「本小組為審議土地徵收有關案件，得推派委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」。
- 二、本部地政司擬依上開規定組成土地徵收審議小組之專案小組就徵收事業計畫屬於特定興辦事業、開發面積達 30 公頃以上、新訂、擴大都市計畫、事業計畫以區段徵收方式辦理開發或審議小組審議徵收案件時認為案情複雜或涉爭議者，由專案小組先行研擬處理意見供審議小組參考。
- 三、案經本部地政司於 102 年 9 月 9 日邀請土地徵收審議小組委員、營建署及相關機關召開會議，獲致結論如下：
 - (一) 土地徵收審議小組之專案小組（以下簡稱專案小組）其功能係協助審議小組收集資料並先行研擬處理意見，提供會議討論及審議之參考，是內部審查的機制之一。專案小組對案件不做成准駁決定，故無出席人數過半之問題。非專案小組的委員，亦可自由參與專案小組會議討論。
 - (二) 興辦事業計畫屬下列情形者，得組成專案小組先行研擬處理意見：
 - 1、徵收事業計畫屬於特定興辦事業。
 - 2、事業計畫開發面積達 30 公頃以上，但交通建設計畫

以線狀方式開發及水利事業以線狀方式開發且無爭議者，不在此限。

3、新訂、擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討案以區段徵收作為用地取得方式。

4、土地徵收審議小組審議徵收案件時，認案情複雜或涉爭議者。

(三)土地徵收審議小組之專案小組作業方式簽奉核可後，應提審議小組報告。

(四)土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會或區域計畫委員專案小組首次聽取開發案件之綜合簡報及公益性、必要性報告，以聯席聽取簡報為原則，並個別處理開會通知單及會議紀錄發文事宜。

(五)土地徵收審議小組之專案小組於第 1 次聽取簡報後，得視案情需要，自行決定是否需再請相關機關另行報告說明。土地徵收審議小組於後續審議徵收案件時，需用土地人仍應列席就全案報告說明。

(六)考量新訂或擴大都市計畫於區域計畫委員會審議階段尚屬概略性之計畫，故案件進入都委會審議時，土地徵收審議小組始組成專案小組與都委會專案小組聯席聽取簡報。

(七)土地徵收審議小組之專案小組原則上與區委會或都委會專案小組共同現地勘查；倘勘查日期無法配合，則自行辦理現地勘查。

(八)土地徵收審議小組之專案小組應多聽取土地所有權人及利害關係人陳述意見。案件進入土地徵收審議小組會議審議時，得依土地所有權人及利害關係人要求，推派 3-5 人代表於會上陳述，時間以不超過 30 分鐘

為原則。其作業方式由地政司研議進一步規劃，簽奉核可後提會報告。

四、土地徵收審議小組之專案小組與本會專案小組聯席作業，係屬重大措施，爰提會報告。

決定：洽悉，並由內政部函請各直轄市、縣（市）政府及相關機關依照辦理，作為未來土地徵收審議小組之專案小組與本會專案小組聯席作業之依據。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：程珍惠
電話：02-23565260
電子郵件：moi1067@moi.gov.tw
傳真：02-23566315

受文者：營建署【都市計畫組】

發文日期：中華民國102年09月24日
發文字號：台內地字第1020309500號
送別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1020309500-1-Attach1.pdf)

主旨：檢送研商本部土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會及區域計畫委員會專案小組聯席作業相關事宜會議紀錄及土地徵收審議小組之專案小組說明資料各1份，請查照。

正本：王委員進祥、卓委員輝華、顏委員愛靜、許委員仁舉、范姜委員真嫩、賴委員宗裕、陳委員明燦、林委員秋綿、李委員育明、陳委員荔芬、洪委員淑幸、朱委員希平、王委員玉真、林委員秀蓮、洪委員嘉宏
副本：本部林常務次長室、營建署【綜合計畫組、都市計畫組】、中部辦公室【營建業務】、地政司【王司長銘正、王副司長靚琇、施專門委員明賜、邱簡任視察鈺鐘、區段徵收科、地用科】（以上均含附件）

2013-09-24
09:11:39

102 9. 24

電子公文

第1頁，共1頁

營建署：署收字 102-0063335

研商土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會及
區域計畫委員會專案小組聯席作業相關事宜會議紀錄

壹、開會時間：102年9月9日（星期一）上午9時30分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓8樓簡報室

參、主持人：林次長慈玲 記錄：程珍惠

肆、出席單位及人員：（詳後附簽名冊）

伍、本部營建署綜合計畫組及都市計畫組分別就區域計畫
委員會及都市計畫委員會專案小組運作方式簡報。（詳
附件）

陸、發言摘要：

一、賴宗裕委員：

（一）土地徵收審議小組之專案小組的運作，可借鏡都委會及區委會專案小組的長期經驗。

（二）目前興辦事業之公益性及必要性報告分為兩階段，惟第1次聽取報告之意旨為何？如委員所提意見僅供都委會、區委會審議參考，缺乏實質作用，因尚未進行公益性必要性的實質審查，以致部分案件尚未確定擬採徵收方式開發之公益性及必要性，本部都委會或區委會完成審議程序後作成附停止條件的決議。

（三）土地徵收審議小組或其專案小組就公益性及必要性決議或研擬處理意見的時間點（區委會或都委會審議前或審議後）及專案小組組成的時間點皆需妥予考量。

（四）專案小組聯席聽取簡報後，是否需在區委會或都委會大會前先告知是否具公益性及必要性之初審處理意見，以提供大會參考。若土地徵收審議小組之

專案小組初步意見認為不具公益性及必要性，可否提供都委會、區委會討論其他土地取得方式，不見得一定用徵收手段去踐行。

- (五) 專案小組制度的設計應考量實質作用，避免造成行政資源浪費。
- (六) 與區委會或都委會專案小組聯席聽取簡報，可使土地徵收審議小組委員資訊更多元，利於個案判斷。
- (七) 現階段公益性及必要性報告，可納入專案小組第一次會議，避免行政資源浪費。
- (八) 徵收是剝奪人民的財產權，不能剝奪利害關係人到大會表示意見的機會。

二、洪嘉宏委員(由王副分署長東永代表出席)：

提供 2 個案例供參考。1 為林口 A7 開發案，2 為桃園航空城開發案，不管是在區委會或都委會各階段都會辦理現勘，現勘時民眾不會參與。

三、范姜真嫩委員：

- (一) 應先確認應由專案小組評估公益性及必要性之案件種類或條件。
- (二) 釐清徵審小組、區委會、都委會所審查公益性及必要性判斷的要項是否有重複之處?或其各自重要不同之處為何，才能確認各委員會責任所在。
- (三) 現行區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款有關取得開發地區土地及建築物權利證明文件，為申請開發許可之必要條件之一，因地權取得之必要，形成須進行徵收，此時審議小組須聽取公益性、必要性之報告，此聽取報告之性質為何?故前開區域計畫法條文宜修法刪除。在未修法的前提下，區委會可

附停止條件的許可處分，停止條件是否生效，應回歸至土地徵收條例，最後應由徵收審查會判斷是否條件成就，有權決定是否符合徵收之公益性或必要性。

- (四) 第一階段的公益性必要性說明是預先的說明，審議小組所質疑之問題點應到區委會或都委會須參酌再做審查。要讓預先說明發揮功效，審議小組所提意見應由需用土地人補充加強及對應處理回應，於徵收審查時檢視有無到達要求，以做最後把關。

四、陳明燦委員：

- (一) 會議資料有關新訂、擴大都市計畫採徵收或區段徵收辦理時要做公益性及必要性報告，應考量都市計畫之通盤檢討是否亦應納入。
- (二) 專案小組之運作流程以及與區委會、都委會專案小組聯席聽取簡報及共同現地勘查之作業方式，應繪製流程圖詳細說明。

五、卓輝華委員：

- (一) 如需統合需地機關的報告，可用聯席的方式辦理，但是僅由專案小組參加恐無法讓其他委員亦熟悉內容。
- (二) 聯席聽取簡報以開 1 次會議為原則，將公益性及必要性的意見充分表達。
- (三) 土地徵收審議小組的委員建議可分成 3 組專案小組，以輪流的方式來分派案子。
- (四) 專案小組可以設定審查次數與一定時間內完成，如有特殊需要得延長之規範。

六、林秋綿委員：

- (一) 不是每次專案小組都需開聯席會，應針對比較特殊案件進行聯席聽取簡報，亦非所有案件都需要共同現勘，有關徵收案件而有現勘之必要者才安排現勘。如果委員時間上無法配合，亦可由本小組委員單獨進行現勘，而非一定要共同現勘。
- (二) 興辦事業之公益性及必要性報告分為兩階段，第 1 階段不是實質審查，此預先的階段並無同意的用語，是用洽悉，區委會不能用我們同意不同意的意見來做准駁。

七、許仁舉委員：

- (一) 審議小組是專門審議徵收案件，而區域計畫跟都市計畫是由區委會跟都委會審議，如果區委會跟都委會程序已完成，土地徵收審議小組依權責只就徵收的部分來審議。
- (二) 興辦事業計畫之公益性跟必要性在都委會及區委會都已有考量。土地徵收審議小組考量的是時間點，在這個時間點提報徵收、區段徵收是否必要？但都委會跟區委會審議完成的案件，土地徵收審議小組對都市計畫似無置喙餘地。
- (三) 同意組成專案小組辦理聯席聽取簡報及現勘，區段徵收的問題才是應慎重考慮的。至於都委會及區委會的審議結果，應予尊重。

八、顏愛靜委員：

- (一) 別的国家將徵收視為取得土地的最後手段，但是我國似乎把徵收作為必要手段，從而常會擔心徵收案件過多，連帶影響爾後現地勘查之次數。
- (二) 不贊成修正現行區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5

款有關取得開發地區土地及建築物權利證明文件，有引發爭議之虞。

(三) 利害關係人得委託公民或團體協助表達意見。

(四) 依土地徵收條例第 13 條第 2 項的 3 至 5 款與都市計畫及區域計畫有關，在聯席會議時有討論土地利用的情形，但土地徵收審議小組審議之重點與都委會及區委會不同。

九、李育明委員：

(一) 提供環境影響評估的經驗分享，在第一階段環評時，現地勘查非必要流程，但實務作業時一定會安排現勘，審查過程中如有適當機會讓利害相關人表達意見，會更具參考價值。

(二) 贊成土地徵收案件安排到現場勘查，並另安排場合讓利害關係人能適度現場表達意見，於第一次聯席聽取簡報時來讓利害關係人表達意見應較適宜。但只提供 1 次表達意見的機會，且不到大會來陳述，以提高效率。

十、陳荔芬委員：

(一) 對於土地徵收審議小組擬組成專案小組先行審查，並與內政部都委會或區委會專案小組聯席聽取簡報及共同現地會勘一節，原則尊重。惟徵收案件審議時程仍應掌握，避免案件審議時程過於冗長影響公共建設之推動期程，本審議小組與都委會、區委會之審議內容及權責亦需釐清，避免重複審查或疊床架屋情形產生。

(二) 召開會議時如允許相關公民或團體代表列席，是否可能會有其主張蓋過當地居民或被徵收土地所有

權人意見之疑慮。

柒、會議結論：

- 一、土地徵收審議小組之專案小組(以下簡稱專案小組)其功能係協助審議小組收集資料並先行研擬處理意見，提供會議討論及審議之參考，是內部審查的機制之一。專案小組對案件不做成准駁決定，故無出席人數過半之問題。非專案小組的委員，亦可自由參與專案小組會議討論。
- 二、興辦事業計畫屬下列情形者，得組成專案小組先行研擬處理意見：
 - (一) 徵收事業計畫屬於特定興辦事業。
 - (二) 事業計畫開發面積達 30 公頃以上，但交通建設計畫以線狀方式開發及水利事業以線狀方式開發且無爭議者，不在此限。
 - (三) 新訂、擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討案以區段徵收作為用地取得方式。
 - (四) 土地徵收審議小組審議徵收案件時，認案情複雜或涉爭議者。
- 三、土地徵收審議小組之專案小組作業方式簽奉核可後，應提審議小組報告。
- 四、土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會或區域計畫委員專案小組首次聽取開發案件之綜合簡報及公益性、必要性報告，以聯席聽取簡報為原則，並個別處理開會通知單及會議紀錄發文事宜。
- 五、土地徵收審議小組之專案小組於第 1 次聽取簡報後，得視案情需要，自行決定是否需再請相關機關另行報告說明。土地徵收審議小組於後續審議徵收案件時，

需用土地人仍應列席就全案報告說明。

六、考量新訂或擴大都市計畫於區域計畫委員會審議階段尚屬概略性之計畫，故案件進入都委會審議時，土地徵收審議小組始組成專案小組與都委會專案小組聯席聽取簡報。

七、土地徵收審議小組之專案小組原則上與區委會或都委會專案小組共同現地勘查；倘勘查日期無法配合，則自行辦理現地勘查。

八、土地徵收審議小組之專案小組應多聽取土地所有權人及利害關係人陳述意見。案件進入土地徵收審議小組會議審議時，得依土地所有權人及利害關係人要求，推派 3-5 人代表於會上陳述，時間以不超過 30 分鐘為原則。其作業方式由地政司研議進一步規劃，簽奉核可後提會報告。

捌、散會：下午 12 時 50 分。

土地徵收審議小組之專案小組與都市計畫委員會及

區域計畫委員專案小組聯席作業相關事宜會議出席人員簽名冊

時	間	102年9月9日 上午9時30分	地點	中央聯合辦公大樓 8樓簡報室
主	持	人	林常務次長慈玲 林慈玲	記錄 程珍惠
出	席	人	員	簽 名 備 註
	1	王進祥		
	2	卓輝華	卓輝華	
	3	許仁舉	許仁舉	
	4	顏愛靜	顏愛靜	
	5	范姜真嫻	范姜真嫻	
	6	賴宗裕	賴宗裕	
	7	陳明燦	陳明燦	
	8	林秋綿	林秋綿	
	9	李育明	李育明	
	10	陳荔芬	陳荔芬	
	11	林秀蓮		

12	洪 淑 幸		
13	朱 希 平		
14	王 玉 真		
15	洪 嘉 宏	→ 車永代	
16	王 銘 正	王銘正	

出席人員	單	位	職	稱	簽	名	備 註
	本部營建署 綜合計畫組			組長 科長	陳繼鳴 張順勝		
	本部營建署 都市計畫組			副組長	齊耀東		
	地政司區段徵收科			科長	林慶玲		
	地政司地用科			科長	黃天賜 秦錫錫		

土地徵收審議小組之專案小組作業方式

為使土地徵收案件審議更加周全與嚴謹，並提高效率與品質，除本部土地徵收審議小組設置要點規定事項外，另組土地徵收審議小組之專案小組。專案小組性質及作業方式說明如下：

一、組成依據及功能定位：

依本部土地徵收審議小組設置要點第 7 點規定：「本小組為審議土地徵收有關案件，得推派委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」專案小組成員之組成，視案件繁難程度及需參與研擬意見委員專長而定。其功能為強化土地徵收審議小組(以下簡稱審議小組)審議決議之效率與品質，提供審議小組會議討論及審議之參考，並非對外作成決議，故無出席委員人數應過半之相關問題。

二、組成時機：

(一)地政司幕僚單位逕行簽報召集人：

1. 徵收事業計畫屬於特定興辦事業。所稱特定興辦事業，指依科學工業園區設置管理條例、加工出口區設置管理條例、農產品市場交易法、都市更新條例、離島建設條例、國際機場園區發展條例(第 11 條除外)、產業創新條例、農業科技園區設置管理條例、促進民間參與公共建設法等法律規定申請徵收土地之興辦事業。
2. 事業計畫開發面積達 30 公頃以上，但交通或水利建設事業以線狀方式開發且未涉爭議者，不在此限。
3. 新訂、擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討案以區段徵收作為用地取得方式。

(二)審議小組會議決議：審議小組審議徵收案件，認為案情複雜或涉爭議，得決議交由專案小組研擬處理意見供審議小組參考。

三、組成方式：

由幕僚單位簽報召集人核定，原則上依委員專長背景指定 5

名委員分別擔任專案小組召集委員及成員，並另副知其他委員，有意願者亦可自由參與專案小組會議討論。

四、工作項目：

- (一)研提是否現地勘查之意見。
- (二)就公益性及必要性議題先行與都市計畫委員會或區域計畫委員會專案小組聯席聽取相關機關、地方政府簡報或共同辦理現地勘查，亦得視情形單獨聽取簡報或現地勘查。
- (三)就交辦案件提出處理意見，提審議小組報告。
- (四)視案件需要得於聯席或單獨聽取簡報時邀請土地所有權人及利害關係人陳述意見，並做意見整理。幕僚單位於審議小組審議前，得聯繫提出陳述意見之土地所有權人及利害關係人推派 3-5 名代表於審議小組會議發言，每人每次發言時間以 3-5 分鐘為原則，惟主席得視實際情形，決定是否酌予延長發言時間。

五、作業方式：

- (一)聯席聽取簡報或共同現地勘查：
 - 1. 營建署依非都市土地使用管制規則第 11 條及第 12 條規定審議申請開發土地使用分區變更案件，且涉前開說明二(一)各點情形者，於營建署擬組區委會專案小組時通知地政司，以便地政司簽報組成專案小組，俾聯席聽取開發案件之綜合簡報及公益性、必要性報告，或共同現勘。
 - 2. 營建署受理新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更、都市計畫通盤檢討案，且該案件以區段徵收作為用地取得方式者，於營建署擬組都委會專案小組時通知地政司，以便地政司簽報組成專案小組，俾聯席聽取開發案件之綜合簡報及公益性、必要性報告或共同現勘。
 - 3. 聯席聽取簡報及共同現地勘查以 1 次為原則，倘勘查日期無法與都委會或區委會專案小組配合，則自行辦理現

地勘查。專案小組得視案情需要，自行決定是否需再請相關機關另行報告說明。

4. 土地徵收審議小組審議徵收案件時，需用土地人仍應列席就全案報告說明。

(二)各專案小組間之聯繫及配合事項：

1. 通知方式及聯繫窗口：由營建署都市計畫組、綜合計畫組、中部辦公室(營建業務)及地政司指派簡任級人員擔任聯繫窗口，並以電話及書函通知。
2. 資料提供：如有相關書圖應由聯繫窗口於聽取簡報或共同現勘前 1 週以電子檔方式提供。
3. 對外通知：營建署與地政司個別處理開會通知單及會議紀錄發文事宜。

(三)專案小組單獨安排聽取簡報及現勘：

1. 由專案小組召集委員決定開會及現勘日期。
2. 至於土地徵收條例第 13 條第 3 項「視需要得會同利害關係人進行現場勘查並作成勘查紀錄。勘查紀錄作成後，應於 14 日內寄送利害關係人。」規定，視個別徵收案件之實際需要，由專案小組併同處理。
3. 由地政司協助相關之幕僚工作。

(四)聽取簡報或現地勘查後之後續作業：

1. 地政司幕僚人員於安排專案小組委員聽取簡報或現地勘查後，案情單純者，經召集委員徵詢其他委員意見，研提專案小組建議處理意見，當場經專案小組成員確認。
2. 惟如徵收案件因案情複雜未能當場確認建議意見者，地政司幕僚人員應於整理初稿完畢後，洽專案小組召集委員與專案小組成員以書面或電子郵件確認，或另召集專案小組會議研商。
3. 徵收案件提報土地徵收審議小組審議時，應將專案小組

所擬建議意見納入初審意見提供審議小組參考。

(五)專案小組作業時程：

1. 專案小組自第 1 次聽取簡報或現地勘查之日起，原則上於 1 個月內確定建議意見內容，但具有特殊情形者不在此限。
2. 興辦事業計畫於都委會或區委會審議時，其範圍或內容業經變動，專案小組應視案情需要決定是否再訂期討論或再請相關機關報告說明。

九、散會：中午 11 時 45 分。