

內政部都市計畫委員會第 606 次會議紀錄

一、時間：中華民國 94 年 4 月 12 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：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員因公不克出席，由林兼副主任委員永堅代理主席主持）

紀錄彙整：陳幸宜

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 605 次會議紀錄、本部南投縣暨集集鎮都市計畫委員會聯席會議紀錄、本部南投縣暨草屯鎮都市計畫委員會聯席會議紀錄及本部南投縣暨名間鄉都市計畫委員會聯席會議紀錄。

決 定：確定。

“以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區老泉段3小段73地號部分保護區暨老泉段4小段294、295地號部分農業區為電力設施用地計畫案」。

說 明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 93 年 12 月 30 日第 538 次會議審議通過，並准臺北市政府 94 年 3 月 17 日府都規字第 09402714000 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

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

一、本案係屬主要計畫變更案，計畫書「伍、土地使用分區管制」及「陸、事業及財務計畫表」應請改列於細部計畫，並請依都市計畫法第 15 條規定，增列「實施進度及經費」，以符規定。

二、變更範圍內業已取得土地所有權人同意者，請應將相關土地使用同意文件納入計畫書中，俾利查考。

三、計畫書封面「台灣電力股份有限公司」建議刪除，修正為「臺北市政府」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、工業區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：一、台灣電力股份有限公司為配合國家經濟建設並提供林口長庚醫院與林口、龜山、五股等工業區之電力，共選擇 16 處擬興建電路鐵塔用地，為符合土地使用分區管制，向本部申請辦理都市計畫變更，並准台灣電力股份有限公司 94 年 2 月 1 日 D 北區字第 94010718 號函，檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：自 93 年 12 月 6 日起至 94 年 1 月 4 日止，分別於臺北縣政府及台北縣泰山鄉公所公開展覽 30 天，並經刊登於 93 年 12 月 6 日、9 日及 11 日自由時報周知。

六、公民或團體所提意見：無。（台北縣政府 94 年 1 月 10 日北府城規字第 0940015318 號函）

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署市鄉規劃局依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更都市計畫法令依據引述「內政部 93 年 11 月 23 日內授營都字第 09300878242 號函」乙節，因非屬本案變更之法令依據，應配合修正。

二、查本案係屬變更主要計畫案，計畫書「柒、事業及財務計畫」應請依都市計畫法第 15 條規定，修正為「實施進度及經費」，以符規定。

第 3 案：基隆市政府函為「擬定擴大基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分基隆港港區用地）案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 93 年 10 月 6 日第 330 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 94 年 3 月 16 日基府都計壹字第 0940027105 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 15 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案係屬基隆市政府擬定之主要計畫案，法令依據請修正為「都市計畫法第 10 條」。至於擬定內容明細表涉及第一、二類港埠用地部分，因屬主要計畫層次，請修正為「港埠用地」。

二、計畫圖上請配合擬定內容明細表，標示各擬定計畫內容編號及鄰近現行都市計畫情形，以資明確。

三、有關計畫書擬定內容明細表編號 20 之內容，如有錯誤或誤繕部分，請依基隆市都市計畫委員會決議文修正。

四、計畫書第 98 頁土地使用面積表如有錯誤，請配合修正。

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（第三次通盤檢討）『暫予保留另案辦理部分第三十案恢復原使用分區』案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 93 年 11 月 16 日第 331 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 94 年 3 月 16 日基府都計壹字第 0940027190 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書末頁及計畫圖背面應由基隆市政府承辦及主管人員核章外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫學校用地（文中）為學校用地（文小）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會 94 年 1 月 11 日第 74 次會議審決照案通過，並准嘉義市政府 94 年 3 月 4 日府工都字第 0940072827 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、有關原志航國小校地與本計畫案之區位及土地使用關聯性，請於計畫書補充敘明。

二、本案計畫書「事業及財務計畫」應予刪除，並依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。

第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區為公園用地）（二二八國家紀念公園）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會 94 年 1 月 11 日第 74 次會議審決照案通過，並准嘉義市政府 94 年 3 月 4 日府工都字第 0940072827 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案計畫書「事業及財務計畫」應予刪除，並依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。

二、本案 228 國家紀念公園之整體規劃設計，應配合 228 事件之歷史意義，使其名實相符，並應將其納入全市公園綠地系統及著重都市防災規劃。

第 7 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「文小53」用地及低密度住宅區為市場用地及商業區、「文中36」用地為「文中小4」用地）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 94 年 2 月 1 日第 239 次會議審議通過，並准台南市政府 94 年 3 月 11 日南市都計字第 09416510750 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳見人民團體陳情意見綜理表。

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

一、計畫書第 1 頁變更都市計畫法令依據引述「二、市地重劃辦法第七條」乙節，因非屬本案變更之法令依據，予以刪除。

二、本案開發方式擬以市地重劃方式辦理乙節，請依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之通案性處理原則辦理：

(一)除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

1、請台南市政府於完成台南市都委會審定細部計畫後，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，請台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。

(二)配套措施及辦理程序：

- 1、本案經本會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於完成台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理：
 - (1)主要計畫之發布實施。
 - (2)細部計畫之核定及發布實施。
 - (3)市地重劃計畫之核定及公告實施。

三、有關本案應經市地重劃主管機關認可之可行性評估乙節，據台南市政府列席代表於會中補充說明業經該府地政單位評估可行，爰本案原則同意，惟請台南縣政府將相關證明文件正式函送本部備查，以利查考。

第 8 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 93 年 12 月 30 日第 238 次會議審議通過，並准台南市政府 94 年 1 月 24 日南市都計字第 09416503110 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何委員東波、彭委員光輝、洪委員啟東、邱委員文彥、張委員禮範，共 5 人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，分別於 94 年 3 月 1 日及 3 月 15 日召開審查會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：一、本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請台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。

二、爾後有關國防部眷改基金列管擬標售土地，建議各直轄市、縣（市）政府應參照本案模式先行協調國防部作整體規劃，辦理都市計畫變更整體開發，並共同負擔提供必要之公共設施用地，在不影響國防部眷改基金土地價值及標售作業之原則下，兼顧都市環境品質之提升，並確保都市均衡發展。

【附錄】專案小組審查意見

本案建議除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並請依審查意見補充相關資料（必要時修正計畫書圖）到署後，逕提委員會審議。

- (一) 審核摘要表之「變更都市計畫法令依據」一欄之說明及計畫書「二、法令依據（二）」（計畫書第 5 頁）所載「93 年 1 月 29 日內政部內授營都字第 0930081735 號函」，非屬本案變更之法令依據，建議刪除。

- (二) 本案計畫範圍經臺南市都委會審議後是否已向南側調整擴大？涉及是否須另案補辦公開展覽及說明會，請臺南市政府妥予查明，並正式行文函報查明結果，及提會報告。
- (三) 計畫範圍南側低密度住宅區與公墓用地間有一東西向 10 公尺寬細部計畫道路（B-32-10M），其原主要計畫為低密度住宅區，於本案分別變更為公園用地（公 60）、公園道用地（公道十三-40M）及國中學校用地（文中 9），因該等公共設施用地，已於主要計畫指定其使用目的，如於細部計畫再劃為道路用地，似有牴觸主要計畫之規定，故上開 10 公尺寬道路用地如有劃設必要，應提升為主要計畫道路層級，修正為變更低密度住宅區為道路用地。
- (四) 本案學校用地（文小 6、文中 19）變更為低密度住宅區部分，其中文中 19 為現有私立建業中學校園，經市政府列席代表說明，該校已停止招生多年，市政府計畫收回該土地使用權，並納入市地重劃範圍，故原則同變更學校用地（文中 19）為低密度住宅區，請市政府補充該校目前營運狀況、是否經教育主管機關核定或同意廢校、未來使用計畫及該校與市政府協調處理情形等資料，納入計畫書中以利查考。
- (五) 由於公道五以南至大成路以北地區，除市有地及國有地外，尚有部分私有土地，有關計畫書「十二、實施進度與經費」內容，建議修正為「公道五以南至大成路以北地區除學校（文中與文小）用地外，均採市地重劃方式整體開發」（計畫書第 43 頁），並建議應請市政府依「都市計畫法台灣省施行細則」第 10 條規定，提供經該府地政單位及都市計畫單位認可之可行性評估相關資料納入計畫書內，以確保計畫具體可行；並請依『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』依下列各點原則辦理：
- 1、請臺南市政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論；如無法於本會紀錄文到 3 年內經地政主管機關審核通過時，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、本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，惟如臺南市政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。
- (六) 基於本案開發時程考量，有關大成路一段與南門路交叉口西側道路用地（I-4-12M）之東側僅保留一處小面積低密度住宅區（細部計畫為綠地用地），原則同意暫不納入本案計畫範圍內，惟請臺南市政府納入該市都市計畫通盤檢討案，配合檢討變更為綠地用地，以資周延。
- (七) 位於原計畫草案「公 61」用地西側之「商 62」，因劃設於公園及古蹟保存區（古 24）間，有影響公園與古蹟保存區之整體規劃使用之虞，且恐有礙本案眷村文化園區風貌與意象之形塑，原則同意臺南市政府所提「商 62」調整配置方案四（如附圖），惟調整後「商 62」土地面積減少部分，採納臺南市政府列席代表所提意見，於擬定細部計畫時，考量檢討提高鄰近地區同為軍方眷改基金土地「商 63」商業區之容積率，以資因應。
- (八) 本案實施進度與經費內容有誤，請臺南市政府查明補正。

(九) 變更內容綜理表

編號	原公展計畫編號	位置	變更內容		面積(公頃)	變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組審查意見
			原計畫	新計畫				
一-1	一-2	公道五以南計畫區東側	學校用地(文小6)	低密度住宅區	0.0856			本變更內容據市府列席代表說明，係以市地重劃方式開發，爰建議除於「附帶條件或其他說明」乙欄，加註「以市地重劃方式開發」，以利查考外，其餘照臺南市政府核議意見通過。
一-2	一-3	公道五以南計畫區東側	學校用地(文中19)	低密度住宅區	0.2900	調整志開國小用地為完整街廓。		<p>1. 本變更內容據市府列席代表說明，係以市地重劃方式開發，爰建議除於「附帶條件或其他說明」乙欄，加註「以市地重劃方式開發」，以利查考外，其餘照臺南市政府核議意見通過。</p> <p>2. 另查本表編號五-2 變更學校用地(文中 19) 為低密度住宅區(0.9087) 之位置，毗鄰編號一-2，且其變更內容同屬學校用地變更為住宅區性質，爰建議併入本項變更編號內容，變更面積一併配合調整。</p>

一-3	一-4	公道五以南計畫區西側	學校用地(文中 26)	低密度住宅區	0.0006	劃設公道 13 及調整大成國中用地為完整街廓。		建議照臺南市政府核議意見通過。
二-1	二-1	公道五以北計畫區西北側	中密度住宅區	商業區(商 1)	1.9588	臨健康路、西門路與公道五一側劃設沿街帶狀商業區。	1. 應回饋公共設施比例 10%。 2. 變更後使用分區維持中密度住宅區之容積率與建蔽率。 3. 其餘部分依「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」相關規定辦理。	建議照臺南市政府核議意見通過。
			學校用地(文中 26)	商業區(商 1)	0.4823	1. 延續沿街商業帶之商業行為。 2. 為因應大成國中游泳池未來將辦理委外經營，配合變更為商業使用，以增加其使用彈性。	1. 應回饋公共設施比例 45%。 2. 變更後使用分區維持中密度住宅區之容積率與建蔽率。 3. 其餘部分依「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」相關規定辦理。	本案變更理由部分，請臺南市政府於計畫書內加強補充說明，提大會報告。
二-2	二-2	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	商業區(商 62)	1.0037	臨西門路與公道十四一側劃設沿街帶狀商業區。		本變更內容據市府列席代表說明，係以市地重劃方式開發，爰建議除於「附帶條件或其他說明」乙欄，加註「以市地重劃方式開發」，以利查考外，其餘照臺南市政府核議意見通過。
二-3	二-3	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	商業區(商 62)	1.1949			
二-4	二-4	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	商業區(商 63)	3.7270	配合刻正辦理之「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案		本變更內容據市府列席代表說明，係以市地重劃方式開發，爰建議除於「附帶條

						(第二階段) 」商業區規劃內容，修正原公道五南側「商 62」商業區，提升定位為「地區型(中心)商業區」。		件或其他說明」乙欄，加註「以市地重劃方式開發」，以利查考外，其餘照臺南市政府核議意見通過。
三-1	三-1、三-2	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	古蹟保存區(古 24)	2. 0594	1. 依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次定期會議決議劃設。 2. 避免原規劃之 I-4-15M 西側路段(古 24 之間)與公道 14 錯開，形成危險路口，且為使古蹟保存區(古 24)街廓完整，減少因車流干擾古蹟保存區內之活動行為，故該路段西側配合變更為「古蹟保存區(古 24)」。		建議照臺南市政府核議意見通過。
三-2	三-3	公道五以南計畫區東側	學校用地(文小 6)	古蹟保存區(古 24)	0. 0220	依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次定期會議決議劃設。		建議照臺南市政府核議意見通過。

四-1	四-1	大成路以南	低密度住宅區	公園用地(公 60)	2.0568	做為地區休閒與景觀使用之「社區型」公園。		除南山公墓北側有一東西向 10 公尺寬細部計畫道路 (B-32-10M) 乙節，同審查意見 (三) 外，其餘照臺南市政府核議意見通過。
四-2	四-2	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	公園用地(公 61)	0.2088	配合眷村文化保存區劃設。		
四-3	四-3	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	公園用地(公 61)	1.8137	1. 配合眷村文化保存區劃設。 2. 依據市府與土地所有人(國防部)協商結果，為平衡眷改土地價值及活化古蹟，故於西側臨 I-3-15M 道路一側增設 25 米進深之沿街商業區，北起 I-2-15M 計畫道路，南至南側官兵宿舍區北界。	公 61 公園用地南側官兵宿舍區應妥為保留及再利用。	1. 同審查意見 (七)，並請修正變更理由。 2. 「附帶條件或其他說明」乙欄之內容，建議修正為「公 61 公園用地範圍內南側官兵宿舍區應妥為保留及再利用。」，以利查考。
				商業區(商 62)	0.2684			
四-4	四-4	公道五以南計畫區東側	學校用地(文小 6)	公園用地(公 61)	0.1163	配合眷村文化保存區劃設。		
五-1	五-1	公道五以北計畫區東北側	中密度住宅區	學校用地(文中 6)	1.0519	調整台南高商用地為完整街廓。	請國立台南高級商業職業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區。	建議照臺南市政府核議意見通過。

五-2	五-2	公道五以北計畫區東側	學校用地 (文中 19)	學校用地 (文小 6)	0.3136	配合原公開展覽計畫編號一-1 案維持原計畫為文小 6 學校用地，變更後文小 6 用地已逾 2 公頃，足敷使用，故依志開國小實際使用範圍變更為「文小 6」用地。	建議照臺南市政府核議意見通過。
			學校用地 (文中 19)	低密度住宅區	0.9087		
五-3	五-3	大成路以南	低密度住宅區	學校用地 (文中 9)	0.7371	依據六信高中使用現況調整其校區範圍。	本案土地為市有地，爰建議除南山公墓北側有一東西向 10 公尺寬細部計畫道路 (B-32-10M) 乙節，同審查意見 (三) 外，其餘照臺南市政府核議意見通過。
五-4	—	志開國小東北側	低密度住宅區	學校用地 (文小 6)	0.5426	調整志開國小用地為完整街廓。	本案土地為市有地，建議照臺南市政府核議意見通過。
六-1	六-1	公道五以南計畫區西側	學校用地 (文中 26)	公園道用地 (公道 13)	0.4582	配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，以串聯本計畫區北側公道 5、南側公 60 公園用地及未來公墓公園化。	除為落實公園道用地綠化植栽之意旨，爰建議於「附帶條件或其他說明」乙欄中，加註「植栽綠化及人行道部分之面積合計應達公園道用地面積二分之一以上。」外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

六-2	六-2	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	公園道用地 (公道 13)	0.7697			同本表編號六-1案審查意見。
六-3	六-3	計畫區中央	道路用地	公園道用地 (公道 13)	0.7388			同本表編號六-1案審查意見。
六-4	六-4	大成路以南	低密度住宅區	公園道用地 (公道 13)	0.6645			同本表編號六-1案審查意見。
六-5	六-5	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	公園道用地 (公道 14)	0.5664	配合本計畫區內古蹟保存區之劃設，劃設 22 米之「公道 14」公園道用地，以銜接計畫區西側經西門路進入本區之動線，並以古蹟保存區內市定古蹟活化作為公道 14 之端景意象。		同本表編號六-1案審查意見。
七-1	七-1	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.6799	北側東西向計畫道路(商 63 南側)為銜接計畫區東側市立體育場田徑大道動線劃設，其餘依現況道路劃設。		建議照臺南市政府核議意見通過。
七-2	七-2	公道五以南計畫區東側	學校用地 (文小 6)	道路用地	0.1662			建議照臺南市政府核議意見通過。
七-3	七-3	公道五以北計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.0617			建議照臺南市政府核議意見通過。
七-4	—	計畫區東南側新都路	低密度住宅區	道路用地	0.3025	依現況使用劃設 12 米計畫道路。		建議照臺南市政府核議意見通過。

(十) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市政府研析意見	專案小組審查意見
內 1	駱孝義 「公道十三」	<p>1. 「公道十三」原來是寬 26 公尺，北自健康路，經過「公道五」「大成路」直到郊外，本次修改自「公道五」交叉口起增加為 40 公尺，未按道路中心樁兩面加寬，僅西側加寬 14 公尺，是不合理之一。</p> <p>2. 「公道十三」與原興中街 116 巷、120 巷、138 巷口時，路寬已是 50 公尺（舊路 10 公尺、新路 40 公尺），是不合理之二。</p> <p>3. 據本市文化局：市定古蹟「原水交社宿舍群暨文化景觀」土地定著範圍圖，並未在樁外另設保護區，是未妥善利用土地，即不合理之三。</p> <p>4. 請更正「公道十三」路面自保留區樁腳起向西量 40 公尺為宜。</p>	請修正本計畫案主要道路「公道十三」路面位置，減少畸零地。	<p>1. 本案「公道十三」係配合全市性公園道系統劃設四十米，另道路東側因緊鄰本府文化局公告「原水交社宿舍群暨文化景觀」之定著土地範圍（公英段 1192-5、1192-6、1192-11、11-92-12 等十筆地號），又該地點雖有約 2-4 公尺寬度之既成道路，惟因與基地駁坎相鄰且有約 1-1.5 公尺不等之原始地形高差，如將道路東移 4 公尺時，東北重劃區重劃計畫之重劃負擔由原先 34.34%增加至 34.84%，減少國防部眷改基金之回收效益外，亦減低古蹟保存區西側駁坎之緩衝空間；另對於陳情人基地於辦理市地重劃時，其現有建築物保留與重劃後分回可建築土地及利用等事項並無助益。</p> <p>2. 有關西南重劃區範圍內之私地主未來重劃分配部分，於本市都委會專案小組多次審議及討論時，已決議完全解除取消低住 7、低住 9、低住 14 等三住宅區街廓於細部計畫公展方案中最小基地開發規模之限制，以利未來重劃時提供私有小面積土地所有權人選擇機會，以避免重劃後私有土地</p>	同意市政府所提研析意見，未便採納。並請市政府於辦理市地重劃時，妥與土地所有權人溝通說明。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市政府 研 析 意 見	專案小組 審查意見
				<p>所有權人產生建築困難之情形，惟最後定案內容仍須以本市都委會大會審決版本為準；其中低住 9、低住 14 等二住宅區街廓面臨 18M 寬之大成路，其基地條件又較原先陳情人面臨 15M 寬之興中街為優越。</p> <p>3. 另為展現劃設公道十三-40M 之誠意，有關文中(26)用地變更公道十三用地部分亦經本府多次協調大成國中，其用地東南側地上現有老舊宿舍及部分藝工館教室之建築物，也於市長主持之本市都委會大會時決議未來將配合調整及拆除。</p> <p>4. 有關公道十三-40M 未來係主要提供民眾及自行車通行使用，於細部計畫已就未來道路段面設計加以規範，使其未來人行步道、自行車道及開放空間集中佈設於西側，車道部份將與北側興中街（I-1-15M）銜接往東佈設，以避免產生路口差距發生交通問題。</p> <p>5. 另外為塑造高品質住宅空間，未來全區基地將於細部計畫之土地使用分區管制將嚴格規範建築基地一律至少退縮 5 公尺以上無遮簷人行道並應留設 2.5 公尺透水步道，如公道 13 東移至駁</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市政府研析意見	專案小組審查意見
				<p>崁處時，將減少古蹟保存區西側緩衝空間，則古蹟保存區將因基地形勢落差而無法退縮整體留設 2.5 公尺透水步道，進而影響文化園區人行空間之品質，故基於未來北側商業區及南側住宅區建築基地退縮建築、人行步道及開放空間之整體延續性。</p> <p>6. 綜前項五點原因分析，本府建議不宜再調整其道路範圍。</p>	
內 2	駱孝義 「公道十三」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫中主要「公道十三與公道五」路口形成不對稱形狀，易誤導駕駛人發生事故，國家應負設計不周密賠償之責。 2. 改善良方：將相交道路中心樁連線，正交在路中心點後，照原計畫加寬道路，始可免除誤導並改善景觀。 3. 本市尚有多處設計不良的路口，為健康路大同地下道口，林森路東寧路口（東寧運動公園前）均應改良，一般市民心中，視為畏途，並譏之為圖利他人之傑作云云。 	請修正公道十三與公道五相交路口設計，以維交通安全，改善景觀。	同編號內 1 案本府研析意見。	同本表編號內 1 案審查意見。
內 3	駱孝義 鹽埕段 173-28 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人於本案公告展覽期間內依法向臺南市政府提出異議，迄今未獲明確答覆。本案經陳情後多次前往市政府查詢相關結果，均未獲明確答復，公展期間提出之異議徒具形式，藐視人民意見，而市府已將本案逕送內政部，枉顧人之申訴及權益。 2. 有關本計畫部分區域規劃為二分之一街廓最小基地規模，才可進行建築之限制，似有圖利財團，官商勾結之嫌疑。 3. 本次規劃公道十三路寬 40 米，似刻意將私有土地劃入道路 	本人私人擁有土地及房屋，已於現址居住 30 年，擬請求在原地分配同面積之土地，並特准單獨建築，俾能於原地再建家園。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人原於公展期間所提異議意見除第 1 點涉及主要計畫外，第 2、3 及 4 點部分係屬細部計畫內容，因本市都委會大會尚未審決，故將於審議完成後另通知陳情人審議結果，另原意見第 5 點部分為市地重劃補償問題，非屬本案都市計畫審議內容，前已多次口頭告知陳情人可先行逕洽本府地政局瞭解。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「公道十三」部分，同本表編號內 1 案審查意見。 2. 有關「最小基地規模」限制規定部分，係屬細部計畫範疇，依法係屬市府權責，建

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市政府研析意見	專案小組審查意見
		<p>用地，是否涉及黑箱作業，不顧市民權益，且經細閱計畫圖，公道十三計畫道路與現今既有之道路明顯偏移，如此規劃勢必造成交通事故，國家賠償責任，重蹈現今臺南市林森路與東門路口（臺南衛生局旁）道路偏移覆轍，規劃之居心，非夷所思，請明察。</p> <p>4. 本人關心個人擁有土地所有權及現今合法居住之房屋，是否遭受拆除之命運，曾多次前往臺南市政府詢問，竟獲答復：房屋老舊、有礙觀瞻，無論畫為路地與否，都將拆除。本人年逾八十，身心之力已衰，對兒孫倍感溫馨的住所，即將面臨如此命運，情何以堪。</p>		<p>2. 另最小基地規模因係屬細部計畫管制內容，於本市都委會專案小組審議及討論時，初步已完全取消低住 7、低住 9、低住 14 等三住宅區街廓之開發規模限制，以利未來重劃時提供私有小基地土地所有權人選擇機會，以避免重劃後建築困難之情形，惟最後定案內容仍須以本市都委會大會審決版本為準。</p> <p>3. 其餘同編號內 1 案本府研析意見。</p>	<p>請市政府於擬定細部計畫時，考量未來若有部分基地面積不足最小基地規模之情形產生時，是否保留彈性處理原則，或考量於計畫書加註但書規定：「但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限」，以符實需。</p>

第 9 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合東西向快速公路『台八十六線』台南市路段北移調整）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 94 年 2 月 1 日第 239 次會議審議通過，並准台南市政府 94 年 3 月 7 日南市都計字第 09416509220 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

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

一、計畫書第 4 頁及審核摘要表引據之變更法令依據「內政部 93 年 1 月 29 日內授營都字第 0930081735 號函」，因非屬本案變更之法令依據，建議刪除

- 二、計畫書第10頁表三與第40頁附表一所載土地權屬資料不一致，請查明補正。

第10案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（停車場用地『停5』為公園用地『公62』）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會94年2月1日第239次會議審議通過，並准台南市政府94年3月7日南市都計字第09416508990號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

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

一、計畫書第3頁及審核摘要表引據之變更法令依據「內政部93年1月29日內授營都字第0930081735號函」，因非屬本案變更之法令依據，建議刪除。

二、依據台南市政府列席代表說明，本案變更停車場用地為公園用地後，部分用地仍維持停車場使用，停車空間不足部分將另於鄰近地區辦理都市計畫變更檢討時，整體考量妥為劃設補充。請台南市政府將補充說明事項納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書第8頁表三及附表一所列地籍資料筆數不一致，請查明補正。

第11案：高雄縣政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點）通盤檢討案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會93年10月20日第82次會議審議通過，並准高雄縣政府93年12月15日府建都字第0930244015號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案前經本會94年1月25日第602次會議決議略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，俟獲致具體審查意見後，再行提會討論。

七、案經簽奉核可，由本會彭委員光輝、林委員俊興、邱委員文彥、喻委員肇青、黃委員德治，共5人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於94年2月24日召開審查會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請高雄縣政府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組審查意見

本案係高雄縣政府因興達港漁業特定區內崎漏村屬舊聚落，其房屋密集狹小，90%以上地區均已建築使用，若依「變更興達港漁業特定區計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍-遠洋漁港部分）案」之土地使用分區管制要點執行，確有困難，為避免影響民眾

權益，擬辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，建議除下列各點外，其餘准照該府核議意見通過：

- (一) 因本案係屬專案通盤檢討性質，建議修正案名為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- (二) 本案係屬通盤檢討性質，法令依據建議增列「都市計畫法第 26 條」，另審核摘要表之「變更都市計畫法令依據」一欄之說明及計畫書「壹、緒論之二、法令依據（三）」（第 2 頁），所載「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準第 1 條」及「高雄縣政府建設局 92 年 10 月 24 日九二建局都字第 0922012354 號函」，非屬本案變更之法令依據，建議刪除，請改於計畫書中適當章節敘明。
- (三) 因本案係屬變更都市計畫案，建議修正審核摘要表之「擬定都市計畫機關」為「變更都市計畫機關」，另本案於公開展覽期間如確無任何公民或團體提出意見，與審核摘要表記載內容不一致，請查明補正。
- (四) 為確保興達港漁業特定區整體都市景觀品質，促進崎漏舊社區內窳陋地區之再發展，建議高雄縣政府採都市更新方式推動辦理該地區之重建、整建與維護，並鼓勵以社區總體營造方式進行開放空間之改造，以改善地區環境品質，必要時得另循辦理個案變更方式留設必要之公共設施用地及充實防災空間。
- (五) 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組 審查意見
		原計畫	新計畫		
一	土地使用分區管制要點第二點	<p>住一（擴大範圍部分）之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二（原計畫範圍部分）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」（擴大範圍部分）最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>住一（擴大範圍部分）之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二（原計畫範圍部分）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」（除崎漏舊社區外之擴大範圍部分，詳附圖一）最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>崎漏舊社區原有興建之房舍及基地面寬約四點五公尺小於現有土地使用分區管制要點所規定之最少面寬不得低於六公尺，舊社區之房舍無法改建，故將崎漏舊社區排除。</p>	<p>一、考量崎漏舊社區內原有合法建築之基地面寬平均約為 4.5 公尺，難以符合最少面寬不得低於 6 公尺之規定，故同意崎漏舊社區不受最小建築基地面寬限制規定。</p> <p>二、為改善興達港特定區內住宅區停車問題，爰建議修正住一（含崎漏舊社區）、住二均需依原土地使用分區管制規則之停車空間設置標準，留設停車空間。</p> <p>三、變更後新計畫內容建議修正如下：『住一（擴大範圍部分）之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。住二（原計畫範圍部分）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。 住一（擴大範圍部分）最</p>

					<p>小面寬不得低於六公尺。<u>但崎漏舊社區（詳附圖一）</u>，不在此限，） <u>住一（擴大範圍部分）、住二（原計畫範圍部分）之建築總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」</u></p>
二	土地使用分區管制要點第十九點	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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百分之三〇為限。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用訂定下列獎勵措施：<u>建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章規定辦理。</u></p>	<p>「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢除，目前獎勵措施依據多以「建築技術規則」第十五章規定辦理。</p>	<p>建議照高雄縣政府核議意見通過。</p>

		<p>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>			
三	土地使用分區管制要點第二十點	<p>擴大範圍部分高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會（或審查小組），依都市設計準則審查該範圍內之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。</p>	<p><u>除崎漏舊社區外之擴大範圍部分（詳附圖一）</u>高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會（或審查小組），依都市設計準則審查該範圍內之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。</p>	<p>崎漏舊社區原有興建之房舍、基地面積均較小，未來如舊社區之房舍進行改建需依相關都市設計準則以及送都市設計委員會審查，將會造成崎漏舊社區居民以及都市設計委員會之困擾，故將崎漏舊社區排除。</p>	<p>一、考量崎漏舊社區內原有合法建築密集，基地狹小，已建築使用部分達 90%以上，若個別申請建築案件均須經都市設計審議方式審查通過始得建築開發，將造成困擾，故同意崎漏舊社區申請建築時免送都市設計審議，並建議以都市更新及社區總體營造方式改善都市景觀及美化環境。</p> <p>二、變更後新計畫內容建議修正如下：『擴大範圍部分高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會（或審查小組），依都市設計準則審查該範圍內之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。<u>但崎漏舊社區（詳附圖一），不在此限，）</u> <u>崎漏舊社區（詳附圖一）內窳陋地區得依都市更新條例等相關規定，優先劃定都市更新範圍，並鼓勵以社區總體營造方式改善社區環境。』</u></p>

四	土地 使用 分區 管制 要點 第二 十一 點	擴大範圍部分內下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。		除 <u>崎漏舊社區</u> 外之擴大範圍部分（詳附圖一）內下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。	崎漏舊社區原有興建之房舍、基地面積均較小，未來如舊社區之房舍進行改建需依相關規定，自道路境界線至少退縮五公尺建築，改建後之房舍建築面積將大幅減低，影響崎漏舊社區居民權益，故將崎漏舊社區排除。	一、由於崎漏舊社區內並無計畫道路，既成巷道寬度僅約 2 公尺至 8 公尺不等，其建築線之指定，依高雄縣建築管理自治條例第 6 條第 1 項第 1 款規定，須以巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到 4 公尺或 6 公尺寬度之邊界線作為建築線，考量崎漏舊社區內建築基地面積狹小，若要求依現行規定自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，將造成執行困擾，爰建議修正崎漏舊社區應自建築線至少退縮 1 公尺建築，以留設足夠道路寬度，供防救災避難使用，並兼顧當地實際發展需要。 二、變更後新計畫內容建議修正如下：『擴大範圍部分內下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。』					
		使用分區或公共設施用地別	退縮規定				備註	使用分區或公共設施用地別	退縮規定	備註	
		住宅區商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。				退縮部分得計入法定空地。	住宅區商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	退縮部分得計入法定空地。	
		工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，如有設置圍牆之者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。				退縮部分得計入法定空地。	工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少	退縮部分得計入法定空地。	
		使用分區或公共設施用地別	退縮規定	備註							
		住宅區商業區	<u>除崎漏舊社區（詳附圖一）應自建築線至少退縮一公尺建築外，其餘地區均應</u> 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	退縮部分得計入法定空地。							
		工業區	前院退縮深度	退縮部							

<p>其他使用區公設用 其使分及共施地</p>	<p>道路境界線至少退縮五公尺，圍牆設置者，應道路境界線至少退縮三公尺。</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="531 161 619 246"></td> <td data-bbox="619 161 730 246">退縮二公尺。</td> <td data-bbox="730 161 805 246"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="531 246 619 831">其他使用區公設用 其使分及共施地</td> <td data-bbox="619 246 730 831">道路境界線至少退縮五公尺，圍牆設置者，應道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td data-bbox="730 246 805 831">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> </table>		退縮二公尺。		其他使用區公設用 其使分及共施地	道路境界線至少退縮五公尺，圍牆設置者，應道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地。			<p>不得小於六公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</p>	<p>分得計入法定空地。</p>
	退縮二公尺。											
其他使用區公設用 其使分及共施地	道路境界線至少退縮五公尺，圍牆設置者，應道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地。										
				<p>其他使用分區及公共設施用地</p>	<p>自道路境界線至少退縮五公尺建築，設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺</p>	<p>退縮部分得計入法定空地。</p>						
<p><u>崎漏舊社區（詳附圖一）之建築線指定，應依高雄縣建築管理自治條例規定辦理。</u></p>												

第 12 案：苗栗縣政府函為「擬定高速鐵路苗栗車站特定區計畫案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都委會 93 年 6 月 24 日第 157 次會議審決修正通過，並准苗栗縣政府 93 年 7 月 29 日府工都字第 0930078646 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 12、16 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何委員東波、歐陽委員嶠暉、楊委員龍士、黃委員德治、張委員元旭等 5 人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，復於 93 年 8 月 16 日、93 年 10 月 26 日、94 年 1 月 12 日、94 年 3 月 15 日召開四次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經苗栗縣政府 94 年 4 月 4 日府工都字第 0940037308 號函補充相關說明到部，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通過（如附錄）通過，並退請苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本會專案小組審查意見一部分，基於下列各點因素，同意依縣府所提 204 公頃為第一期發展地區開發範圍之方案通過。至於本會專案小組所提方案二之 4 項不確定因素，請縣府研提適當處理措施，納入計畫書敘明。

（一）高速鐵路苗栗、雲林及彰化等新設 3 站之興建，係屬行政院之既定政策。

（二）苗栗縣傅縣長及多位立法委員於會中表達地方強烈支持本案開發之立場。

（三）依交通部高速鐵路工程局 94 年 3 月 31 日高鐵一字第 09400081760 號函對於有關未來高鐵苗栗車站興建、營運時程乙節之補充說明：「查高鐵增設苗栗、彰化及雲林等 3 站之車站段（月台及軌道等）高架結構工程部分，台灣高鐵公司已併高鐵全線土木工程施工，而車站站體之興建時程，依該公司說明：『參考該公司目前辦理桃園等各車站設計及施工時程之經驗推估，仍以苗栗、彰化、雲林縣政府提供設站設計需求之相關資料（含都市計畫發布、提供土地、樁位資料與公共工程界面等資料）後，66 個月方可完成設站』。」，本案已有較為明確之開發時程。

二、有關計畫書都市防災部分，請就各層級救災指揮系統、臨時避難場所（如溝渠、公園用地兼供滯洪池使用）之適當性，以及救災避難緊急救援輸送等路線，予以適當規劃處理。至於本案都市設計部分，請於細部計畫規劃時，妥予詳加考量。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案請縣府正式行文敘明表達本案區段徵收財務計畫必須達到自償原則，以及縣府承諾主導未來產業專用區開發之立場後，逕提委員會議討論。

一、本案計畫範圍約為 440 公頃（第一期發展地區範圍約 204 公頃），考量計畫可行性、政府財政負荷能力、苗栗縣人口成長緩慢、後龍鎮人口逐年遞減及未來產業能否順利引進等因素，以及審酌其他五處高鐵車站特定區計畫規模及擬無償取得高鐵、台鐵車站及其相關設施土地占特定區計畫總面積比例，前經本專案小組建議本計畫案合理的計畫面積不宜超過 150 公頃。案經苗栗縣政府重新研提 204.04 公頃、189.77 公頃、158.03 公頃三種開發規模方案，經綜合考量抵價地劃設(供給)與需求面積比例、區

段徵收財務平衡、計畫執行時程等因素後，縣府仍建議維持以 204 公頃為第一期發展地區開發規模。惟經與會委員及相關機關充分溝通意見後，歧見仍大，謹研提下列二個方案，提請委員會議討論決定。

- (一) 方案一：經縣府列席代表說明，在本案區段徵收財務計畫必須達到自償原則、縣府承諾主導未來產業專用區開發，以及特定區計畫早日開發將有助於促使高鐵公司儘速確定興建高鐵苗栗車站等因素下，縣府建議維持以 204 公頃為第一期發展地區之開發範圍。
- (二) 方案二：本案基於下列各項不確定因素，本特定區計畫目前尚無開發之急迫性，建議本案暫予保留，俟未來高鐵苗栗車站興建、營運時程及相關開發內容確定後，再據以調整本特定區計畫內容，重新考量以高鐵台鐵車站週邊地區為優先發展地區，檢具調整後計畫書圖相關資料，再行報部提會繼續審議，以資妥適。惟交通部高鐵局、高鐵公司及縣府如有不同看法，請研體具體處理意見行文本部，併案提請委員會議討論。

- 1、本特定區計畫之開發，允應以高鐵苗栗車站之興建與否為前提，高鐵公司與交通部高鐵局雖已簽訂興建營運合約，惟目前高鐵苗栗車站興建時程尚未確定（依高鐵營運計畫預估最快 2010 年以後始得加入營運）。
- 2、苗栗縣後龍地區人口呈現負成長，產業專用區及高鐵車站專用區（附屬事業）之事業及財務計畫未明，影響未來人口與產業能否順利引進之變數仍多。
- 3、縣府所提計畫內容並非以高鐵台鐵車站為中心之 TOD（大眾運輸導向發展）發展模式，未來都市發展可能朝向台鐵車站專用區東側農業區蔓延，與縣府所提都市計畫內容可能有所差異。
- 4、本特定區計畫如立即開發，依土地市場景氣狀況，可能發生與目前其他區段徵收地區（如淡海、高雄新市鎮計畫、三峽台北大學特定區計畫等）工程施工完成抵價地分配後，仍無法順利引進人口與產業之相類似窘境及造成開發成本遲未能回收地方政府財政更加困難等問題。

二、有關前開二方案如經委員會議審決同意採前開方案一（以 204 公頃為第一期發展地區之開發範圍）辦理者，為使縣府所提計畫內容更具合理性，前經本專案小組研提審查意見（如附件一、二、三、四），並經苗栗縣政府 94 年 2 月 17 日府工都字第 0940010033 號函依審查意見重新修正主要計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘建議依照上開修正主要計畫書、圖通過。

- (一) 本特定區計畫之河川區應由水利主管機關（經濟部）依大法官會議釋字第 326 號解釋文及經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，並納入計畫書敘明。
- (二) 有關計畫書相關重大交通建設內容（如計畫書 2-18、4-22 頁），請依實際開發現況，予以更新。至於計畫書第 7-7 頁區段徵收工作預定進度表內，應將補償價格協議及抵價地報核等二項法定內容，納入計畫書敘明。
- (三) 後續辦理事項：
 - 1、本案經本專案小組審查後之計畫內容，與縣府 93 年 7 月 29 日報部核定之計畫內容，已有相當差異，建議應重新辦理公開展覽及說明會，如公開展覽期間無公民或團體陳情意見者，則依修正後計畫內容通過；如公開展覽期間有公民或團體陳情意見者，則再提委員會議討論。

2、本計畫案擬以區段徵收方式開發，為避免造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生核發建築執照及相關稅賦減免問題，應依下列各點辦理，以配合辦理整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

(1) 苗栗縣政府目前已依獎勵民間參與交通建設條例第 12 條規定及土地徵收條例有關規定，辦理區段徵收先期作業，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(2) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原非都市土地使用地編定，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。

3、本特定區計畫案於報請本部核定時，應檢附產業專用區之事業及財務計畫內容，以確保本特定區能順利開發及引進人口與產業。

4、本案依都市計畫法第 45 條規定及參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準後，如有不足，請於擬定細部計畫時予以補足。

(四) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	縣府處理意見	本會專案小組審查意見
一	何錦楨先生等未署日期及苗栗縣政府九十三年九月二十三日府工都字第○九三○一○○八一三號函轉同案陳情書陳情苗栗縣後龍鎮二張犁段 249-1 地號等十九筆土地為房屋密集地區，如不納入區段徵收範圍，亦不影響整體規劃，建請體察民意，儘速修正「高鐵苗栗車站特定區」第一期計畫區段徵收範圍，將苗一二六線新、舊二條道路至高鐵路線間之土地不納入區段徵收範圍，以節省公帑，並保障居民權益乙案。	建議維持現有區段徵收辦理範圍之決議，其理由如下： 1. 陳情標的僅四筆土地屬建築用地（甲建、丁建），其餘各筆均為農地，若不納入區徵，則未來變更為住宅區後，不但無需與區徵範圍內之地主共同負擔區內公共設施，且土地價值將因而增值，對於區內其他納入區徵範圍之現有住戶恐失公允。 2. 本區如剔除於區段徵收範圍內，將導致規劃抵價地面積不足土地所有權人領回，區段徵收計畫無法執行。 3. 陳情人陳情位置內有一座高壓電塔，按目前工程規劃將施作電力地下化工程，如不納入區段徵收，則屆時將衍生電力系統地下化工程如何施作及費用分擔之問題。	依計畫書第七章第一期發展地區之開發方式敘明「區內舊有聚落參酌民意要求，未來將不納入區段徵收範圍」，本陳情案建議請縣府於擬定細部計畫或辦理區段徵收時斟酌考量，並將處理結果納入計畫書敘明。
二	苗栗縣政府九十三年九月二十二日府工都字第○九三○〇九四七七三號函轉陳昭瑜君九十三年九月八日陳情二張犁段 3027 地號土地位於高鐵特定區計畫內之建成區，	同意採納，建議於住三與住二間新設一條東西向十米道路以為陳情基地之進出道路。	本案不涉及主要計畫變更，建議請縣府於擬定細部計畫時檢討規劃。

	因無路可通，建議增設十公尺計畫道路或另闢道路，以利交通乙案。		
三	台電公司建議事項：有關台電公司列席代表於本專案小組會議中建議縮小電力事業專用區規模乙案，應由台電公司與縣府先行協商，如涉及主要計畫之變更者，請研提修正後之電力事業專用區範圍圖及面積，提下次專案小組會議討論。	經本府於 94.02.01 與台電公司協商結果，電路鐵塔用地規模仍依縣都委會 93.6.24 第 157 次之審查結論，確定為 30m×30m，同時臨道路面需退縮 10m。	本案同意依縣府處理意見辦理，未便採納。

三、建議事項：

- (一) 本特定區計畫內之省道及縣道，是否有類似目前高鐵桃園車站特定區計畫要求改道之情況發生，請縣府預為考量。
- (二) 有關區段徵收可行性評估內之抵價地比例，應將經農地重劃及非屬農業重劃兩種不同情形分別列出，以避免產生執行爭議。

附件一 苗栗縣政府 94 年 2 月 17 日府工都字第 0940010033 號函附資料 (本專案小組第三次會議審查意見回應情形)

審查意見	補正說明
(二)有關前開二方案如經委員會議審決同意採前開方案一(以 204 公頃為第一期發展地區之開發範圍)辦理者，為使縣府所提計畫內容更具合理性，建議除下列各點外，其餘原則准照苗栗縣政府 93 年 12 月 23 日府工都字第 0930140505 號函送修正計畫書、圖通過，以利委員會議討論並兼顧縣府表達本特定區計畫開發具有急迫性之訴求。	■ 遵照辦理。
1. 請縣府正式行文敘明表達本案區段徵收財務計畫必須達到自償原則，以及縣府承諾主導未來產業專用區開發之立場。	■ 遵照辦理，已於 94.02.17 府工都字第 0940010033 函文內敘明。
2. 本案第一期發展地區範圍之計畫人口訂為 21000 人，在計畫規模 204 公頃不調整及公共設施用地不減少之原則下，是否得酌予調降計畫人口，並考量於主要計畫規定平均容積率不得大於 120~130% 之作法是否可行，以提高該地區生活環境品質及塑造後龍地區發展特色。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案住宅區現階段劃分為住一、住二、住三(以住一用地最多，約佔住宅區面積 69%)，容積率分別為 150%、180% 及 100%，平均容積率約為 150%，約可容許興建 3 層樓高之建築；現如於主要計畫書內註明平均容積率不得大於 120~130% 之規定，經試算結果，住一需調降為 120%，住二調降為 150% 方可符合規定。 ■ 調降後住一容積率 120% 與住三(既成聚落)容積率 100% 已幾無差異，且住

審查意見	補正說明
	<p>三內之地主無需參加區段徵收，仍得保有原土地面積，並享受區段徵收後提供之公共設施，但其它地主之土地在參加區段徵收後，其領回面積已較原持有面積為小，現如住一及住三容積率相近，則對參與區徵之地主而言，似不符區段徵收之公平原則。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 另如住一容積率僅 120%，即遠低於現今非都市土地乙種建築用地之 240%，則恐將降低地主領取抵價地之意願，轉而領取現金補償，意即本府於辦理區段徵收作業初期便需籌措巨額地價補償費，恐形成本府財政壓力。 ■ 另本案第一期發展地區已辦理公開展覽，如再調降住宅區容積率，易導致民怨。 ■ 以土地使用現況觀之，特定區內及周邊既有建物多介於 1 樓至 3 樓間，以住宅區現訂定之發展強度(建蔽率 50%、容積率 150%)，新設建物約 3 層樓，亦能與周邊環境融合形塑為一典雅之鄉村景緻。 ■ 基於上述理由，本府仍建議將住宅區平均容積率訂為 150%，第一期發展地區計畫人口訂為 21,000 人，並請 委員支持。
<p>3. 開發方式：本計畫案擬以區段徵收方式開發，為避免造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生核發建築執照及相關稅賦減免問題，應依下列各點辦理，以配合辦理整體開發之期程，並確保計畫具體可行。</p> <p>(1) 苗栗縣政府目前已依獎勵民間參與交通建設條例第 12 條規定及土地徵收條例有關規定，辦理區段徵收先期作業，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(2) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原非</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理。

審查意見	補正說明
都市土地使用地編定，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。	
4. 計畫書應修正事項：	
(1)本特定區計畫之河川區應由水利主管機關（經濟部）依大法官會議釋字第三二六號解釋文及經濟部、內政部九十二年十月二十六日經水字第○九二○二六一六一四○號、台內營字第○九二○○九一五六八號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，並納入計畫書敘明。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；本府已依 93.11.10 營署都字第 0932918129 號函會議紀錄內容，將特定區內後龍溪河道區分劃設為河川區及河川區兼供道路使用，詳參主要計畫書 P6-3 至 P6-5。
(2)本案應依都市計畫法第 45 條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，於計畫書第六章實質計畫內敘明，如有不足，請於擬定細部計畫時予以補足。至於園道用地如擬納入作為都市計畫法第 45 條規定比例之依據者，應於計畫書明確規定 1/2 以上應予以植栽綠化，以資妥適。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；本主要計畫因考量分期分區發展因素，僅針對第一期發展地區範圍內之用地劃設必要之公共設施，其餘地區之土地則一律劃設為農業區，因此規劃之公園、綠地等綠化面積僅 22.08 公頃(含園道 1/2 面積)，約佔全區面積 5.01%，未達都市計畫法第 45 條之要求標準，同時兒童遊樂場及停車場用地亦未達到「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定(參見主要計畫書 P6-9 頁)，上述用地不足部份將於第一期發展地區中增設補足。 ■ 園道用地 1/2 以上應予以植栽綠化之規定已於主要計畫書中 p6-7 頁。
(3)高鐵軌道用地、台鐵軌道用地名稱內「軌道」二字，建議刪除。至於公共設施用地計畫內漏列園道用地、高鐵用地及台鐵用地部分，請配合修正。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；已於主要計畫書圖中刪除「軌道」二字，並於公共設施計畫中增補園道用地、高鐵用地及台鐵用地等項目，詳參主要計畫書 p6-6 至 p6-9。
(4)計畫書第 6-2、6-3 頁有關土地使用計畫內容錯誤部分（如農業區（供開發為產業支援區）、農業區（供開發為生活服務區），商業區配置說明，農業區說明「該分區之細部計畫核定前，應依農業區之相關規定管制使用」），請配合修正。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；已修正上述內容錯誤部份，詳參主要計畫書 p6-2 及 p6-3 內容。
(5)計畫書第 7-1 頁有關本特定區第一期發展地區內之計畫容納人口之相關分析說明，請改於計畫書第 6-1 頁計畫人口補充敘明。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；已將第一期發展地區計畫容納人口改於 p6-1 敘明，並調整全區目標年計畫人口數為 21,000 人，終期 X 年人口數為 40,000 人(詳參主要計畫書 P4-14 至 P4-17、P6-1)。

審查意見	補正說明
(6)計畫書第 7-1 頁有關第一期發展地區開發方式(三)之地區範圍，已包含於開發方式(一)內，建議刪除。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；已刪除第一期發展地區開發方式(三)之內容，改納入(二)內一併修正，詳參主要計畫書 p7-1。 ■ 另為清楚交待第一期發展地區範圍劃設緣由，於主要計畫書中第五章新增分期分區發展計畫構想，詳參主要計畫書 P5-31 至 P5-40。
(7)依計畫書第 7-1 及 7-2 頁有關後期發展地區之開發方式(二)、(三)、(四)，恐產生競合及不合理之現象，且部分內容屬土地使用分區管制事項，建議刪除。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；已刪除後期發展地區開發方式(二)、(三)、(四)內容，詳參主要計畫書 p7-1。
(8)本主要計畫書內容(如園道退縮示意圖、住一住二住三容積率)如有屬於細部計畫內容或其他誤繕錯誤部分，請縣府再查明修正，以避免執行疑義。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；主要計畫書第五章 p5-20~p5-26 關於建築量體與高度構想、指定退縮建築構想等內容因涉及細部計畫管制內容，已於主要計畫書中刪除，未來將於細部計畫書中規定。 ■ 主要計畫書 p7-1 提及住一住二住三及容積率部份因屬細部計畫內容，已於主要計畫書中刪除，以免與細部計畫書內容相互抵觸。 ■ 其它主要計畫書內容誤繕錯誤部份亦一併修正，包括首頁審核摘要表、p1-5、p1-6、p2-2、p2-6、p2-14、p4-8、p4-12、p4-13、P4-18、P4-28、p4-37、p5-3、p5-14、p5-17、p5-23、p5-44、p5-47 至 p5-49、p5-51 至 p5-53、p5-57 等(修正部份詳參文字加繪底線部份)，並配合調整相關章節圖表名之頁碼編號。
5. 台電公司建議事項：有關台電公司列席代表於本專案小組會議中建議縮小電力事業專用區規模乙案，應由台電公司與縣府先行協商，如涉及主要計畫之變更者，請研提修正後之電力事業專用區範圍圖及面積，提下次專案小組會議討論。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 經本府於 94.02.01 與台電公司協商結果，電路鐵塔用地規模仍依縣都委會 93.6.24 第 157 次之審查結論，確定為 30m×30m，同時臨道路面需退縮 10m。
6. 後續辦理程序：	
(1)本案經本專案小組審查後之計畫內容，與縣府 93 年 7 月 29 日報部核定之計畫內容，已有相當差異，建議應重新辦理公開展覽及說明會，如公開展期間無公民或團體陳情意見者，則依修正後計畫內容通過；如公開展期間有公民或團體陳情意見者，則再提委	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理。

審查意見	補正說明
員會議討論。	
(2)本特定區計畫案於報請本部核定時，除應依前述開發方式之審查意見辦理外，並應檢附產業專用區之事業及財務計畫內容，以確保本特定區能順利開發及引進人口與產業。	■ 遵照辦理。
7. 逕向本部陳情意見：	■ 遵照辦理。

附件二 苗栗縣政府 93 年 12 月 23 日府工都字第 0930140505 號函附資料
(本專案小組第二次會議審查意見回應情形)

審查意見	補正說明
(一)開發範圍：	
1、本案計畫範圍約為 440 公頃(第一期發展地區範圍約 204 公頃)，考量計畫可行性、政府財政負荷能力、苗栗縣人口成長緩慢及未來產業能否順利引進等因素，以及審酌其他五處高鐵車站特定區計畫規模及擬無償取得高鐵、台鐵車站及其相關設施土地占特定區計畫總面積比例，本計畫案合理的計畫面積不宜超過 150 公頃，仍請苗栗縣政府會同相關機關就第一期發展地區範圍內，必須以區段徵收方式無償取得之各類土地使用分區或公共設施用地，重新檢討規劃並適切縮減面積(如車站專用區、產業專用區及公共設施用地)，以落實本部區域計畫委員會「本案計畫面積應視實際需要核實檢討辦理」之決議。	1. 本案在考量抵價地發還比例43.76%及無償提供土地比例45%後，剩餘之可標讓售土地比例為11.24%，亦即為取得1公頃可標讓售地，需辦理8.90公頃區徵。 2. 在縣府需取得之可標讓售土地中，以產專區具有較大之調整空間，因此本次試算便研擬三種不等規模之產專區面積(10.02公頃、7.83公頃、4.91公頃)，來估算合理之區段徵收開發規模(204.04公頃、189.77公頃、158.03公頃)。 3. 經綜合考量抵價地劃設(供給)與需求面積比例、區段徵收財務平衡、計畫執行時程等檢覈項目後，本府仍建議以方案一作為第一期發展地區範圍，並請委員支持(詳參主要計畫書AP2-28~AP2-37)。
2、本案計畫人口之推計，係以產業專用區及車站專用區之樓地板面積為依據，有關產業專用區未來擬引進之產業類別、規模需求合理性及引進產業之相關措施，以及車站專用區之規模需求與初步土地使用配置構想，請補充說明，並重新檢討人口推估之合理性，配合區域計畫生活圈人口分派，進一步調降計畫人口，作為縮減第一期開發地區範圍之重要參考依據，以強化本案土地使用與公共設施規劃之合理性。	■ 關於本案產業引進類別、規模及引進措施等部份已增補於主要計畫書 p5-37~p5-54 頁。 ■ 本案共劃設 3 處車專區，其中車專 1 用地規模(4.90 公頃)係高鐵局在估算聯外道路需自償部份之經費而訂定，未來將由高鐵局以有償價購方式取得；車專 2 用地規模(7.08 公頃)係縣府與高鐵局及高鐵公司在參考其它車站規模並經多次協商後定，且其站區及廣場用地係國內高鐵車站中最小者(詳

審查意見	補正說明
	<p>參主要計畫書 AP2-38)，未來將無償撥供高鐵局使用；車專 3 用地規模 (2.04 公頃)係縣府與台鐵局在參考其它車站規模並經多次協商後定，未來台鐵局將透過區段徵收方式有償取得土地。</p> <p>■ 本案計畫人口引進部份，考量中部區域計畫及縣綜合發展計畫，以需求面及供給面進行分析，最終採供給面推估結果訂定未來計畫人口為 40,000 人（詳參主要計畫書 p4-14~p4-17）。</p>
<p>(二)本專案小組第一次會議審查意見：有關土地使用計畫調整原則、與會代表建議事項、其他、計畫書圖修正事項等審查意見，業經苗栗縣政府 93 年 10 月 11 日府工都字第 09301008867 號函附資料補充說明（如附件二），請適度納入計畫書敘明。</p>	<p>■ 遵照辦理，會議審查意見修正如下：</p> <p>1. 土地使用計畫調整原則：</p> <p>(1)調整後第一期發展地區面積詳主要計畫書 p7-1~7-4。</p> <p>(2)後期發展區除既有道路外其餘皆劃設為農業區，調整後之全區土地使用分區面積詳主要計畫書(詳參 p6-2~p6-8)。</p> <p>2. 與會代表建議事項：</p> <p>(1)關於本案產業引進類別、規模及引進措施等部份已增補於主要計畫書 p5-37~p5-54。</p> <p>(2)本案計畫人口引進部份以需求面及供給面進行補強分析，訂定未來計畫人口為 40,000 人，詳參主要計畫書 p4-14~p4-17。</p> <p>(3)土地使用配置原則增補於主要計畫書 p5-5~p5-7。</p> <p>(4)交通系統規劃原則增補於主要計畫書 p5-31~p5-36。</p> <p>(5)污水處理廠用地及北側狹長住宅區已配合本案南向連外道路設計需求統籌調整，詳主要計畫書 p6-2~p6-8。</p> <p>(6)園道 8 與溝 4 間住宅區已修正為綠地，詳主要計畫書 p6-2~p6-8。</p> <p>(7)國立台灣藝術大學與本特定區計畫之發展關係已補強於主要計畫書 p2-12~p2-13。</p> <p>3. 計畫書圖修正事項：</p> <p>(1)已刪除原主要計畫書第六章實質計畫之土地使用分區管制計畫及附錄一都市設計管制準則並配合修正計畫案名。</p> <p>(2)已洽第二河川局確認，將河川區再區</p>

審查意見	補正說明
	<p>分為河川區與河川區兼供道路使用，並配合修正相關書圖完成，詳主要計畫書 p6-2~p6-5。</p> <p>(3)已配合更新高鐵車站聯外道路系統改善計畫內容，詳主要計畫書 p2-16~p2-17。</p> <p>(4)計畫圖「示意」二字已刪除，並於計畫圖標示聯外道路情況(詳所附大圖)。</p>
(三)其他建議事項：請縣府就下列各點意見再檢討考量。	
1、有關防洪排水方面應就公園兼滯洪池分布之適當性、滯洪能量是否足夠，以及災害發生時防災避難空間是否足夠等問題，再詳加考量。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案滯洪沉砂設施規劃詳參主要計畫書 6-14~6-21。 ■ 本案防災避難空間規劃詳參主要計畫書 6-22~6-31。
2、污水處理廠用地北側狹長停車場用地使用對象不明，建議檢討規劃為其他公共設施用地。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案為配合南向聯外道路設計需要，已重新配置污水處理場及停車場用地區位及規模(詳主要計畫書 p6-2~p6-8)。 ■ 變更後之停車場用地將以服務縣 126 北側既有豐富社區之居民為主；另本案細部計畫停車場用地劃設面積僅勉強符合都計定通辦法之要求門檻，如取消原停車場用地改劃為其它公設用地，仍需於它處補設停車場用地以符合定通辦法最小面積要求，如此則將再增加公設用地面積，造成第一期發展區內公設比例過高之問題(現已達 43.17%)，連帶影響本案後續區段徵收作業之執行成效。
3、未來引進產業建議考量著重客家文化特色。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；為符合現今市場多樣化之需求，本案將於細部計畫書中訂定彈性的產業專用區容許使用項目。
4、北勢溪與後龍溪沿岸自然生態應予以維護，並考量其親水性。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；本案對北勢溪之維護與利用詳參 P5-9、P5-10~P5-11、P5-16、P5-27~P5-29。 ■ 後龍溪部份因其現況已興築堤坊完竣，且部份堤坊亦與後龍-汶水線東西向快速道路共構，因此在維持原防洪功能的前提下，目前暫無變更計畫。
5、計畫書實施進度與經費內容積獎勵與容積移轉規定，是否改於細部計畫規定。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵照辦理；容積獎勵與容積移轉之規定將改於細部計畫規定。
(四)開發方式：本計畫案擬以區段徵收方式開發，為避免造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生核發建築	

審查意見	補正說明
執照及相關稅賦減免問題，應依下列各點辦理，以配合辦理整體開發之期程，並確保計畫具體可行。	
1、苗栗縣政府目前已依獎勵民間參與交通建設條例第十二條規定及土地徵收條例有關規定，辦理區段徵收先期作業，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定後，再檢具主要計畫書、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三年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	■ 遵照辦理；未來本案將依左述程序辦理都市計畫核定程序。
2、委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原非都市土地編定，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	■ 遵照辦理；未來本案將依左述程序辦理都市計畫核定程序。
<p>(五)逕向本部陳情意見：下次會議繼續討論。</p> <p>1. 何錦楨先生等未署日期及苗栗縣政府九十三年九月二十三日府工都字第○九三○一○○八一三號函轉同案陳情書陳情苗栗縣後龍鎮二張犁段 249-1 地號等十九筆土地為房屋密集地區，如不納入區段徵收範圍，亦不影響整體規劃，建請體察民意，儘速修正「高鐵苗栗車站特定區」第一期計畫區段徵收範圍，將苗一二六線新、舊二條道路至高鐵路線間之土地不納入區段徵收範圍，以節省公帑，並保障居民權益乙案。</p> <p>2. 苗栗縣政府九十三年九月二十二日府工都字第○九三○○九四七七三號函轉陳昭瑜君九十三年九月八日陳情二張犁段 3027 地號土地位於高鐵特定區計畫內之建成區，因無路可通，建議增設十公尺計畫道路或另闢道路，以利交通乙案。</p>	<p>■ 編號 1：建議維持現有區段徵收辦理範圍之決議，其理由如下：</p> <p>1. 陳情標的僅四筆土地屬建築用地（甲建、丁建），其餘各筆均為農地，若不納入區徵，則未來變更為住宅區後，不但無需與區徵範圍內之地主共同負擔區內公共設施，且土地價值將因而增值，對於區內其他納入區徵範圍之現有住戶恐失公允。</p> <p>2. 本區如剔除於區段徵收範圍內，將導致規劃抵價地面積不足土地所有權人領回，區段徵收計畫無法執行</p> <p>■ 3. 陳情人陳情位置內有一座高壓電塔，按目前工程規劃將施作電力地下化工程，如不納入區段徵收，則屆時將衍生電力系統地下化工程如何施作及費用分擔之問題。</p> <p>■ 編號 2：同意採納，建議於住三與住二間新設一條東西向十米道路以為陳情基地之進出道路。</p>

附件三 苗栗縣政府 93 年 10 月 11 日府工都字第 0930108867 號函附資料
(本專案小組第一次會議審查意見回應情形)

審查意見	補正說明
<p>(一)開發範圍：本案計畫範圍約為 440 公頃，基於確保計畫具體可行、考量政府財政拮据、本特定區人口成長緩慢及未來產業引進尚未確定等因素，建請苗栗縣政府就第一期發展地區範圍內，必須以區段徵收方式無償取得之各類土地使用分區或公共設施用地，重新檢討規劃及縮減各類土地使用面積（如車站專用區、產業專用區及公共設施用地），以落實本部區域計畫委員會「本案計畫面積應視實際需要核實檢討辦理」之決議。至於為配合台鐵豐富車站遷建所需之最小車站專用區面積，請交通部台灣鐵路管理局重新檢討後提供縣府參考辦理。</p>	<p>(一)關於檢討求得最精簡之車專區、產專區及公共設施面積部份</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣府於 93.9.3 邀集高鐵局、高鐵公司、台鐵局等相關單位研商車站專用區縮減用地規模問題，會議決議將車專區 3(台鐵車站)用地由原 2.82 公頃縮減為 2.04 公頃、車專區 2(高鐵車站)用地由原 7.26 公頃縮減為 7.08 公頃，該台高鐵用地縮減部份則劃設為公園與停車場用地(參照附件五)(略)。 2. 產業專用區目前區內共劃設 3 處，其中位於高鐵車站前之專 1 及專 2 用地，縣府將積極推動招商行銷工作，而專 3 用地位於高台鐵間，極適宜作為本縣文化產業示範櫥窗，向過往旅客展示本縣文化藝術產業之美，故不建議刪減。 3. 公共設施用地部份均是依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定劃設，其中公園用地(含公園用地兼供滯洪池使用)經檢核後較規定面積超出 4.96 公頃，然超出部份係屬本特定區都市防災系統之滯洪池用地範圍，因此不建議刪減。 <p>(二)關於最精簡之第一期發展地區面積</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫針對第一期發展地區範圍研擬三種替選方案(詳附件二)(略)。 2. 試算結果顯示方案一所劃設之抵價地面積可滿足 96%地主領取，總開發經費最高，然可標讓售土地與現有市場交易價格相當，屬最為可行之方案；方案二及三雖總開發經費較方案一為低，然因住宅區面積較少之故，屆時易衍生抵價地劃設不足、地主無地可領之問題，且其可標讓售土地已超出市場交易價格，恐將提升日後縣府土地標售作業之困難度。綜合上述理由，本計畫乃建議採用方案一(204 公頃)為本案第一期發展地區範圍。
<p>(二)土地使用計畫調整原則：</p>	
<p>1. 第一期發展地區範圍內之土地，請依前項意見核實檢討規劃為適當土地使用分區或公共設施用地。</p>	<p>■ 遵照辦理，核實檢討後之第一期發展地區面積及土地使用分區規劃面積詳參附件一(略)。</p>
<p>2. 後期發展地區內已有具體事業及財務計</p>	<p>■ 縣府鑑於本案後期發展地區目前尚未</p>

審查意見	補正說明
畫者，請規劃為適當之公共設施用地。	能研定具體事業及財務計畫，為避免衍生公共設施保留地取得問題，後期發展地區已統一修正為農業區，僅道路部份依現況劃設計畫道路，保留未來發展需要。
3. 其餘後期發展地區土地依計畫書規定係由縣政府統籌開發或私部門申請開發，在後期發展地區內公共設施用地（如園道用地、體育場用地）並未配合編列預算先行開發之情況下，可能造成後期發展地區未來開發之困難，並衍生公共設施保留地取得問題，建議應修正劃設為農業區，預留未來都市發展之需要。	■ 縣府鑑於本案後期發展地區目前尚未能研定具體事業及財務計畫，為避免衍生公共設施保留地取得問題，後期發展地區已統一修正為農業區，僅道路部份依現況劃設，保留未來發展需要。
4. 至於前開農業區內日後如有縣府必須推動之重大設施建設（如流行音樂中心、巨蛋棒球場），需配合辦理變更都市計畫者，請另案以個案變更都市計畫方式為之。	■ 遵照辦理。
(三) 與會代表建議事項：	
1. 產業發展：本計畫案應提出未來擬引進之產業類別、規模需求評估及如何引進產業措施，並重新檢討人口推估之合理性，進一步調降計畫人口，作為縮減第一期開發地區範圍之重要參考依據，以強化本案土地使用與公共設施規劃之合理性。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 關於本案產業引進類別、規模及措施等部份已補充相關內容(詳參附件三)(略)，未來將增補於主要計畫書第五章第四節。 ■ 本案計畫人口引進部份則以需求面及供給面進行補強分析，訂定未來計畫人口為 40,000 人(詳參附件四)(略)，未來將增補於主要計畫書第四章第三節。
<p>2. 土地使用及交通運輸：</p> <p>(1)請補充說明本案土地使用配置、街廓劃分及交通系統規劃原則。</p> <p>(2)有關污水處理廠用地北側狹長住宅區之規劃原意、園道 8 與溝 4 間住宅區如何利用、園道 13 與溝 9 東北側農業區如何利用、是否預留適當客家文化資產保存空間、產業專用區與車站專用區是否可集中規劃、在產業專用區開發主體未明確下是否僅得供文化休閒產業發展使用，以及國立台灣藝術大學與本特定區計畫之發展關係等，請補充說明。</p>	<p>(1)遵照辦理，補正說明如后。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 本案土地使用配置乃以運輸導向發展型態(TOD)為其核心理念，於高鐵、台鐵車站周邊配置較高發展強度之商業區與產專區以期作為全區發展動力，同時周邊則輔以五處鄰里單元，提供居住、教育及休憩機能，未來將增補於主要計畫書第五章第二節。 ■ 參照本特定區內私有地主總歸戶之成果，約有 25.78%之地主領回抵價地面積在 1,000 m²以上，且其領回面積佔全部總領回面積之 71.62%，顯示本特定區內大部分私有土地乃由少部份大地主所持有，因此住宅區及商業區等抵價地多採大街廓方式劃設。其中區內主要道路二側為塑造整體景觀意象大街廓，深度約介於 100 至 150 公尺

審查意見	補正說明
	<p>並鼓勵整體開發；鄰里單元內則留設 80 公尺深度之較小街廓；另為滿足部份小地主領地需求，亦劃設有 40 公尺深度之小街廓。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 本案交通系統乃考量台鐵鐵路塹、路堤之阻隔及高鐵鐵路樑柱之限制，分別於高鐵車站南北二側適當地點各規劃一條東西向 35 公尺園道，另拓寬南側既有 126 縣道至 30 公尺形成區內三條東西向主要道路；同時為銜接區外三條高鐵聯外道路，亦於高鐵西側新闢南北向之 35 公尺園道，與台 13 甲形成區內二條南北向主要道路，並形成區內井字型路網，未來將增補於主要計畫書第五章第三節。 <p>(2) 遵照辦理；補正說明如后</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 污水處理廠用地北側狹長住宅區已依細部計畫內容修正為停車場；園道 8 與溝 4 間住宅區也依細部計畫內容修正為綠地、園道 13 與溝 9 東北側農業區未來將配合後期發展地區既有特高壓輸電線路之地下化工程，再變更為綠地及電路鐵塔用地。 ■ 本案產業專用區係沿北勢溪河道集中劃設於高台鐵車站周邊，從高鐵站區連綿發展至台鐵站區，形成本特定區之主要發展核心。惟現因分期分區發展之故，將台鐵站前之產專區劃設為農業區，待未來有實際發展需要時，再行變更為適當分區。 ■ 現因產專區開發主體尚未明確，特於本案細部計畫土管要點中放寬其使用組別，除可鼓勵文化休閒產業發展外，日後亦可提供作為客家文化資產保存空間使用，亦保留作部份零售業、金融、保險及不動產業等彈性使用。 ■ 遵照辦理，國立台灣藝術大學與本特定區計畫之發展關係將於本案主要計畫書第二章第二節予以補強說明。
<p>3. 公共設施：</p> <p>(1) 本案計畫人口為四萬人，請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，並應就醫療、警政設施檢討規劃，如有不足，</p>	<p>(1) 遵照辦理；本案第一期發展地區已依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準留設足量之公共設施用地(詳參附件一)(略)，至於醫療、警察局、戶政等機關設施，</p>

審查意見	補正說明
<p>請研提具體處理措施。</p> <p>(2)至於本計畫區內公園用地、綠地等面積約僅佔全部計畫面積之 3.61%，如再加上園道用地之二分之一（3.45%），僅佔全部計畫面積之 7.06%，苗栗縣政府應於擬定細部計畫時予以補足，以符合都市計畫法第四十五條有關公園、綠地等五項公共設施用地面積占全部計畫面積比例之規定。</p> <p>(3)有關北勢溪為本計畫區內重要生態社區親水綠帶應完整連接不宜中斷、公園兼滯洪池分布是否適當及是否應分別規劃、社區儲水池（或水塔）是否可集中規劃設置、垃圾如何處理、車站週邊停車場規劃情形、公園綠地應均衡分布，以及易淹水地區應朝向雨水透水性系統規劃等，請補充說明。</p>	<p>鑑於本特定區南側鄰接苗栗都市計畫區及縣政府權責單位考量人力運用之故，暫不新設。</p> <p>(2)本案細部計畫公園用地、綠地等五項用地經檢討已達第一期發展地區總面積之 12.38%，已符合相關法令規定(詳參附件一)（略）。</p> <p>(3)此部份補正說明如后。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■北勢溪屬計畫區內之重要親水空間，已結合本特定區內公園綠地及法定空地管制手法串連成連續性開放空間，僅部分因車行交通需要，將河道改以箱涵方式設置於道路下方。 ■本案滯洪池係按現地地形及水系、集水分區等條件予以整體規劃，共分九處，該九處滯洪池用地已結合公園規劃，平時提供景觀休憩空間，颱風或水患期間將發揮滯洪功能，降低災害衝擊，達到最大土地利用效益。 ■本特定區未來配水管線系統經自來水公司檢核供水水壓及基地高程後，規劃直接配水，並無須增設高架水塔及配水池等設施。 ■本案未來所產生之垃圾皆屬生活垃圾，將按權責由後龍鎮及頭屋鄉公所清運，統一於竹南區域性焚化爐焚化處理。 ■本案停車場係依服務半徑 350 公尺為配置依據，雙鐵車站周邊地區之停車則統籌設置於台高鐵車站專用區內。 ■本案結合區域排水需求及雙鐵車站專用區統籌配置公園，並透過區內規劃之 35 公尺寬井字型園道系統予以串接，應可提供充裕開放空間予居民使用。 ■為增強本區土地之透水性，本案已於第一期發展地區土管要點中規定第一期發展地區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一、且公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，公園之綠化面積所佔比例不得小於百分之五十。
<p>4. 其他：</p> <p>(1)本案區段徵收工程及其他開發行為如</p>	<p>(1)遵照辦理；本案第一期細部計畫區段</p>

審查意見	補正說明
<p>符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。</p> <p>(2)有關各類交通運輸系統工具（如高速公路、高速鐵路、鐵路）之交通時間與成本，可能引入本計畫區之旅次量等，應作比較分析，以瞭解其是否具有競爭力，並進一步配合規劃相關設施。</p> <p>(3)建議交通部台灣鐵路管理局應採取更積極之態度，以爭取豐富車站遷建後由高鐵車站出入旅次衍生之轉乘之客源。</p> <p>(4)有關實施區段徵收之第一期發展地區，應瞭解土地所有權人申請領取抵價地之意願及配地規模需求，作為後續細部計劃街廓劃分之參考依據。</p>	<p>徵收工程及高鐵車站之開發如涉及環評程序，將由權責單位於實質開發前，按相關法規規定辦理環境影響評估作業。</p> <p>(2)遵照辦理，此部份說明如后：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■本計畫運輸需求模式將本特定區使用之運輸工具分為大眾及私人兩類，大眾運具運輸工具包括高鐵、台鐵及客運公車，私人運具又分為汽車及機車兩類。模式中對於各種運輸工具之間分配比率的轉換，係以巢式層級方式加以處理，先建立大眾及私人運具轉換曲線，再由大眾及私人旅次進行各運輸工具之分配。 ■在建立各層級的轉換曲線時，主要係利用各運輸工具旅行時間及成本分析比較，取得轉換曲線的最適方程式，再進行旅次量分配。其中高速公路、高速鐵路及鐵路均分別以現況及規劃之平均行駛速率 90、200、100 公里小時以及單位行車成本 4.5、2.5、1.5 元/公里之預設條件，同時考量高速公路銜接一般地面道路以及高速鐵路及鐵路之轉乘系統，進行各交通分區各類旅次旅行時間及成本之分析比較。結果顯示高速公路小汽車之可及性較佳，但成本較高，且行駛時間受道路車流狀況影響較大，主要服務計畫區與鄰近都會區各城際間之私人旅次；高速鐵路則具有快速、準點之優點，惟可及性需藉由轉乘系統來擴充，服務範圍以苗栗地區至西台灣半部各都會區之長程大眾運輸旅次為主；而台鐵系統具有準點及較低旅行成本特性，台鐵捷運化之後則主要服務苗栗都會區內之通勤及短程大眾運輸旅次。 ■本計畫依運具分配模式進行各交通分區各類旅次之運具分配分析，求得計畫區各運具之旅次數(參見計畫書表 4-14)，其中私人運輸工具旅次佔總旅次 75%、大眾運輸工具旅次(含高鐵)佔總旅次 25%，本計畫即依此旅次分配量規劃相關配合設施。 <p>(3)已與縣府研商確立新站用地規劃，後續將配合區段徵收及高鐵車站工程共</p>

審查意見	補正說明
	<p>同推動。</p> <p>(4)本案區段徵收作業已由苗栗縣政府地政局委外辦理，其中經由問卷調查方式瞭解未來區內地主領取抵價地比率約為 70%，同時於規劃初期亦已進行私有地主總歸戶分析，並依分析結果劃分細部計畫街廓，其劃設結果經縣府地政局檢核後，認為現階段規劃街廓深度尚稱適當，無須修正。</p>
(四)開發方式：本計畫案擬以區段徵收方式開發，為避免造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生核發建築執照及相關稅賦減免問題，應依下列各點辦理，以配合辦理整體開發之期程，並確保計畫具體可行。	
1. 苗栗縣政府目前已依獎勵民間參與交通建設條例第十二條規定及土地徵收條例有關規定，辦理區段徵收先期作業，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定後，再檢具主要計畫書、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三年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	■ 遵照辦理；未來本案將依左述程序辦理都市計畫核定程序。
2. 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原非都市土地編定，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	■ 遵照辦理；未來本案將依左述程序辦理都市計畫核定程序。
(五)計畫書、圖修正事項：	
1. 本案屬主要計畫層次，計畫書第六章實質計畫-土地使用分區管制計畫、附錄一都市設計管制準則，建議刪除，且計畫案名應確定為「擬定高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」。	■ 遵照辦理；已刪除主要計畫書第六章實質計畫之土地使用分區管制計畫及附錄一都市設計管制準則並配合修正計畫案名。
2. 本特定區計畫河川區應依經濟部水利署同意之後龍溪治理計畫範圍線劃設，惟計畫圖上東西向快速道路似與該河川區範圍重疊，請縣府及經濟部水利署查明後，將重疊部分修正為「河川區兼供道路使用」或「道路用地兼供河川使用」。	■ 遵照辦理；已洽第二河川局確認以用地徵收範圍為後龍溪治理計畫範圍線，並配合修正相關書圖完成。
3. 計畫書內如有需配合更新資料（如高	■ 遵照辦理；已配合更新高鐵車站聯外

審查意見	補正說明
鐵車站聯外道路)或前後不一致部分(土地使用與交通運輸計畫目標年、高速鐵路苗栗站通車時間),請檢討修正。	<p>道路及高鐵苗栗站通車時間等相關資料。</p> <p>■ 本案運量推估預測部分係依據高鐵局推估資料,全線目標飽和營運期民國122年,進行模擬評估屆時加計本特定區衍生交通量,周邊道路系統在一定運轉服務水準下須配合拓寬之計畫寬度,應不致與本案計畫目標年發生衝突矛盾狀況。</p>
4.計畫圖「示意」二字請刪除,並於計畫圖標示聯外道路情況。	<p>■ 遵照辦理;已配合修正相關書圖。</p>

第13案：桃園縣政府函為「變更石門都市計畫(部分農業區、風景區、污水抽水站用地為自來水事業用地；部分河川區為河川區兼供自來水事業使用)案」

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會94年3月8日第14屆第25次會審議通過，並准桃園縣政府以94年3月17日府城鄉字第0940067586號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：(一)都市計畫法第二十七條第一項第四款。(二)內政部93.12.29內授營都字第0930014177號

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除將「法令依據(二)內政部93.12.29內授營都字第0930014177號函」，予以刪除外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第14案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第15案(變更乙種工業區、電信事業專用區為道路用地及部分道路用地為乙種工業區)再提會討論案。

說明：一、本案前經本部93年12月28日第600次會議決議略以：「本案採納台北縣政府列席代表補充說明及該府93年11月17日北府城規字第0930759890號函意見，基於大眾公共利益及政府行政資源耗損最小原則之考量，同意准照本會91年12月31日第550次會議決議變更範圍通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」在案。上開決議變更內容為「變更乙種工業區為道路用地、部分道路用地為乙種工業區」。

二、案准台北縣政府94年3月11日北府城規字第0940113215號函檢附修正後之計畫書圖，並敘明略以：「…有關增列『變更電信事業專用區為道路用地』部分係配合變更內容明細表新編號第七案調整修正」報部核定到部。

三、查本案「樹林都市計畫(第二次通盤檢討)案」除變更內容明細表新編號第15案外，其餘變更內容，前經本部93年1月7日台內營字第0920091251號函核定，並經台北縣政府93年1月29日北府城規字第0930035748號函發布實施在案；本案經查核發現，上開計畫變更內容明細表新編號第七案係「變更部分工業區為電信事業專用區」(面積0.35公頃)，其變更

範圍與本案(新編號第 15 案)有部分重疊(重疊部分為本次報部核定「變更部分電信事業專用區為道路用地」之範圍【面積 0.03 公頃】)。上開重疊部分業於 93 年 1 月 29 日發布實施之上開計畫中由「工業區」,變更「電信事業專用區」,以致本案(新編號第 15 案)報部核定時,部分原「變更乙種工業區為道路用地」必須調整修正為「變更部分電信事業專用區為道路用地」,始資周延完備,爰再提會討論。

決議：本案准照台北縣政府 94 年 3 月 11 日北府城規字第 0940113215 號函所報修正後計畫書圖通過。

第 15 案：台東縣政府函為「變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）案，除下列各點外，其餘案經本會 93 年 9 月 7 日第 592 次會審議完竣：（一）變更內容明細表新編號六十六暨逕向本部陳情意見綜理表編號逾 8，「採納台東縣政府及天后宮列席代表之說明，原則同意將全部『機三十五』機關用地變更為『保存區』，惟請縣政府妥為製作變更計畫書、圖，另案依法定程序辦理（含辦理公開展覽、舉辦說明會及提縣都委會審議），如公開展覽期間無公民或團體提出異議及經縣都委會同意採納無修正意見則准予通過，否則再提會討論。．．．」。（二）本會專案小組審查意見十六、「請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。（三）專案小組審查意見十八、逕向本部陳情意見綜理表編號逾 6 部分，「1. 原則同意採納劃設為旅館區，惟請縣政府妥為製作變更計畫書、圖，另案依法定程序辦理（含辦理公開展覽、舉辦說明會及提縣都委會），如公開展覽期間無公民或團體提出異議及經縣都委會同意採納無修正意見則准予通過，否則再提會討論。2.」。

二、上開本會決議須再補辦公開展覽部分，經台東縣政府於民國 93 年 12 月 1 日起至 93 年 12 月 30 日止補辦公開展覽（計再公展編號 19 案），並於 93 年 12 月 17 日舉辦說明會完竣，公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 8 件（屬再公開展覽徵求意見範圍者 5 件），案經台東縣都市計畫委員會 94 年 1 月 12 日第 127 次會審議後，以 94 年 3 月 23 日府城都字第 0940021598 號函檢送計畫書、圖等到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台東縣政府核議意見通過，並退請併同本會第 592 次會依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、國防部代表於會中所提建議將鯉山公園內漢聲電台範圍土地變更為機關用地乙案，為期妥適，請該部洽縣政府協調處理並研提具體方案後，再另案依法定程序辦理。

二、變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）案，台東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。

三、餘詳附表本會決議欄。

附表：再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

再 公 展 編 號	新 編 號	陳 情 人 及 建 議 位 置	建 議 理 由	建 議 事 項	縣 都 委 會 決 議	本 會 決 議

4	四	<p>吳貴龍先生等 11 人</p> <p>「文中二」學校用地</p>	<p>1. 地理位置恰當：「文中二」為臺東外環道路東側，東、南、北均接鄰黑森林公園、琵琶湖、濱海公園又鄰接卑南大溪及太平洋畔又鄰近臺東市中華路大同路商圈，地勢平坦、風景秀麗。</p> <p>2. 交通方便「文中二」是臺東市馬亨亨大道及外環道交會點，現在自花蓮及高雄來往旅客都必經此地，是交通動線樞紐。</p> <p>3. 規劃上「文中二」因為 30 年禁建，地面平坦均為菜園無任何建築物，統一規劃為旅遊渡假區建設成臺東特色「南島風光」內有餐飲、禮品一條街、大小旅店、露天酒吧、咖啡茶館廣場、臺東文物博物館..等使之成為臺東之旅遊明珠使觀光客能留下住宿、用餐。而不要成為旅途上過客。</p> <p>4. 觀光上：配合徐慶元縣長施政方針發展成為臺灣最美麗觀光縣，引進最先進配套服務。使臺東市的美讓遠來貴賓充分領略到。</p> <p>5. 經濟上：節省政府龐大徵收土地費用，同時提供數千個就業及創業機會臺東人口回流增加創造商機增加地方稅收。我們認為這些優點應該能說服都委會各位諸公，同意我們變更為「旅遊渡假區」或「旅館區」。</p> <p>6. 現有公園公十三面積約二百多公頃，實不需政府再花鉅資徵收「文中二」這些私有土地，地主均願意配合政府以市地重劃方式進行。</p>	<p>建議將「文中二」學校用地變更為旅遊渡假區或旅館區。</p> <p>1. 以原都市計畫「文中二」及本次再公展編號二十七號之國中用地 2.9 公頃及公園用地 1.55 公頃及保護區 0.78 公頃為範圍，進行變更為旅遊渡假區或旅館區。</p> <p>2. 地主同意以自辦或委託公辦土地重劃方式，重新分配土地。</p> <p>3. 地主們原則上同意以土地面積 35% 提供作為本市地重劃之公設地、抵費地、道路地、廣場地、及建設上所需經費用地之來源。</p> <p>4. 同意依原有土地位置就近分</p>	<p>文中二及鄰近私有土地（範圍如附圖一）變更為「旅遊服務區」。附帶條件：應另行擬定細部計畫，配置適當公共設施用地，並以市地重劃方式辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 政府籌措徵收財源確有困難。</p> <p>2. 五十公尺寬計畫道路銜接公園部份有關建之必要性與迫切性，以改善交通。</p> <p>3. 為提供海濱遊客服務功能。</p>	<p>由本會委員組成專案小組（成員另案簽請主任委員核可）研提具體意見後，再提會討論。</p>
---	---	-------------------------------------	--	---	---	--

					配新劃分之土地，如接近地之二方分配有異議得雙方協商或抽籤決定之。 5. 本會議紀錄視同地主參與同意書，不另立其他書類。		
5	四十七、逕逾2	趙良玉先生	台東市都市計畫案，應將四維路直通至海濱公園，有利西部來東觀光客欣賞廣大海洋，因此一般觀光客建議改善至海濱公園路況，以利臺東觀光事業擴大繁榮。	建議將四維路直通至海濱公園，以利觀光客來東欣賞廣大海洋。	併本表第4案。	併再公展案公民或團體陳情意見綜理表編號4。	
6	十八、十九、逕逾6	皮華城先生	1. 再公展編號十八、十九，新編號逕逾五、逕逾六、二十七，原計畫機關用地，新計畫變更為旅館區0.97公頃案，提出異議。 2. 位置不當：本計畫區內，最適宜設置旅館區有三處。 (1) 本計畫區西部，太平溪南岸與未來縣政中心相鄰之農業區15公頃。 (2) 臺東縣政府機關用地，機一1.65公頃，機二0.43公頃，機三0.24公頃，合計2.32公頃。 (3) 法務部臺東監獄機關用地，機十三0.90公頃。 故新計畫旅館區位置遷就地主，漠視都市計畫精神，位置最差，遺害百年。 3. 影響交通：特一外環道路功能，完全破壞，未作評估。	全數回復為原計畫之機關用地農會專用區。	1. 納供審議參考。 2. 維持本會原決議。	1. 涉及再公展編號十九部分未便採納。(即維持本會93年9月7日第592次會決議)。 2. 涉及再公展編號十八部分維持本會93年9月7日第592次會決議(變更後四-20號計畫道路寬度仍應維持11公尺)，並請台東縣政府依上開決議確實補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。	

			4. 破壞整體景觀、淺層地下水：景觀突兀、不協調。使用附近淺層豐沛地下水者，有臺東市立游泳池與大量種菜農民，大量排泄物，必定污染水質，嚴重影響生態，未作評估。				
7	五	三十一、逕逾3	王家信先生、台東市豐榮豐樂地區	<p>1. 台東市豐榮豐樂地區為配合政府廣建中低收入住宅政策及「臺灣省實施區段徵收五年計畫」，自第二次通盤檢討規劃迄今已達十年，本案主要計畫公告發布實施至今亦已逾七年。其原因主要為本案指定以「區段徵收」方式開發，且公共設施劃設比例過高所致。</p> <p>2. 為提高執行可行性，本案於台東市都市計畫第三次通盤檢討期間，經內政部都市計畫委員會第五九二次會決議，增加「市地重劃」開發方式，並調整部分土地使用配置，使其公共設施比例由 39.89% 降為 37.74%（詳附圖一）。</p> <p>3. 由於政府無法優先進行本區開發，故土地所有權人自組「豐榮豐樂土地開發促進會」，擬以市地重劃方式加速推動辦理本區開發，初步徵詢相關土地所有權人意願結果，顯示大多數地主願意負擔之公共設施比例為 35% 以下；即使內政部都委會決議之公共設施比例仍高於土地所有權人願意負擔之比例，影響土地所有權人開發意願，爰再陳情。</p> <p>4. 初步估算本案市地重劃費用負擔比例約為 14%（以方案一為例），則以公共設施負擔比例 35% 估算，</p>	<p>1. 建議將公共設施比例降至 35%，以維護原土地所有權人權益，增加市地重劃可行性。</p> <p>2. 提供三個替選方案供縣都市計畫委員會審議參考。</p>	<p>同意採納陳情意見方案二（變更內容詳如附圖二）。即以部都委會決議內容為基礎：1. 變更部份公兒四為住宅區。2. 則總公設比調整為 35%。</p> <p>理由： 1. 本次檢討後公園綠地面積已逾計畫面積 15%。 2. 為使市地重劃更為可行，解決都市計畫附帶條件整體開發執行問題。</p>	<p>由本會委員組成專案小組（成員另案簽請主任委員核可）研提具體審查意見後，再提會討論。</p>

			<p>總負擔比將達 49%，則土地所有權人僅可發回約 51% 土地，回饋比例應已可符合地方需求，至於全市公共設施不足部分，應由政府另行覓地於適當區位補足為宜。</p> <p>5. 薦請 貴府重視人民權益，協助本促進會加速豐榮豐樂地區開發腳步，以達繁榮地方、增加政府稅收之雙贏目標。</p>			
8	吳茂雄先生 陳建華里長 臺東段 775 地號 鄰近數百戶舊聚落之數公頃農地	<p>1. 依據 鈞府九十三年十二月份再公展內政部都委會九十二年九月七日第五九二次會議決議：「辦理變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）案」公開展覽資料。</p> <p>2. 本案有關臺東市新興里桂林南路東側之數公頃農地，係日據時代至今之舊聚落已有數百戶，一直無法修訂為住宅區，而讓居民年年面臨颱風等天災之侵襲，而無法修建之苦，顯然不符現實狀況。</p> <p>3. 本項建議變更案，經地方居三十多年來，一再呈陳反應政府，均落得「列入修訂時參考」，即石沉大海。本次頃聞原編號四十五號擬修訂新編四十二號檢討修訂，卻又落空，今吾等難以置信接受，本案相較於一線之隔之污水處理場之用地變更，不到一年即通過修訂在案，何止有天壤之別。</p> <p>4. 擬再陳情 鈞府於本次第三次通盤檢討再公展時能再列入檢討修訂：上述地段之農業區用地變更為住宅區用地，以符實際，而利地方之發展。</p>	<p>建請 鈞府辦理「變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）」案時，將臺東市新興里桂林南路東側臺東段 775 號鄰近數百戶舊聚落之數公頃農地變更為住宅區，以利地方發展，而使居民安居樂業。</p>	<p>非屬本次再公展徵求意見範圍，不予討論。</p>	<p>照縣都委會決議，不予討論。（即未便採納）。理由：參據縣政府核議意見，因建議事項非屬本次再公展徵求意見範圍。</p>	

八、散會：下午二時。