

內政部都市計畫委員會第 694 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 97 年 11 月 4 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 693 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

- 第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫主要計畫學校用地(文一)為特定經貿核心專用區及特殊學校用地案」。
- 第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案再提會討論案。
- 第 3 案：金門縣政府函為「變更高雄市都市計畫(第一次通盤檢討—配合軍方營區解編)案」。
- 第 4 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」案。
- 第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中崙風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(部分農業區為墳墓用地)案」。

- 第 7 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為道路用地）（部分旅館區為廣場用地、道路用地及綠地）（部分道路用地為旅館區）」案。
- 第 8 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分住宅區、甲種工業區、農業區、電路鐵塔用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、綠地用地為道路用地及部分道路廣場用地為高速公路用地兼供道路使用）案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分住宅區、農業區、零星工業區及綠地用地為道路用地）案」。
- 第 10 案：臺中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分住宅區為機關用地）」案。
- 第 11 案：台中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案」。
- 第 12 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案。
- 第 13 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】」案。
- 第 14 案：新竹市政府函為「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（部分變電所用地為機關用地，機關用地為變電所用地）案」。
- 第 15 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（竹東鎮）案」（變更案第 12 案—變更住宅區為機關用地）。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫主要計畫學校用地(文一)為特定經貿核心專用區及特殊學校用地案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 97 年 8 月 1 日第 328 次會議審議通過，並准高雄市政府 97 年 9 月 19 日高市府都開字第 0970048952 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案請高雄市政府依委員所提下列意見補充相關分析資料，並充實及修正計畫書內容後，再行報部提會討論。

一、查本案學校用地(文一)係屬特定經貿核心專用區(特貿三)台電公司開發案所需負擔之公共設施用地，若經市府檢討認為已無保留作學校使用之必要，請考量是否與毗鄰之學校用地(成功啟智學校)調整公共設施用地範圍，分別變更為廣場及學校用地，使學校用地(成功啟智學校)及廣場較為方正，俾利土地規劃與利用；如仍維持原規劃方案，則請高雄市政府補充說明本地區其他公共設施之項目及服務水準，檢視是否需優先補足其

他公共設施用地不足之項目及面積。

二、若經高雄市政府檢討後，認為仍有變更為特定經貿核心專用區之必要，則請依下列各點補充相關資料及說明：

- (一) 請補充說明本特定區計畫目前有關土地使用及相關產業發展情形，以及擬增加本特定經貿核心專用區之必要性及急迫性。
- (二) 有關本特定經貿核心專用區之允許項目、使用強度、對地區交通衝擊影響分析等，以及其開發後是否與毗鄰之學校用地造成「競合」而影響教學環境品質之情形。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案再提會討論案。

說明：一、查本案前經本部都市計畫委員會 97 年 4 月 15 日第 680 次會議審決略以：「請高雄市政府就下列各點並參酌逕向本部陳情之意見等補充相關分析及說明資料報部後，再行提會討論，…」有案。

二、案准高雄市政府 97 年 5 月 14 日高市府都二字第 0970024531 號函檢送依本會第 680 次會議決議處理情形資料到部，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：「本案考量計畫區內人民陳情意見與合法建物之處理方式、公有土地之規劃與處置情形，以及高雄市政府依本會第 680 次會議決議研擬補充資料內容尚待釐清，案情複雜，爰由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」在案。爰再提會討論。

三、本案專案小組成員為林委員秋綿、賴委員碧瑩、王委員秀娟、張委員梅英、黃委員德治等，並由林委員秋綿擔任召集人，於 97 年 8 月 22 日召開 1 次專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經高雄市政府 97 年 10 月 17 日高市府都二字第 0970054330 號函檢送依本會專案小組初步建議意

見修正計畫書圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 97 年 10 月 17 日高市府都二字第 0970054330 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

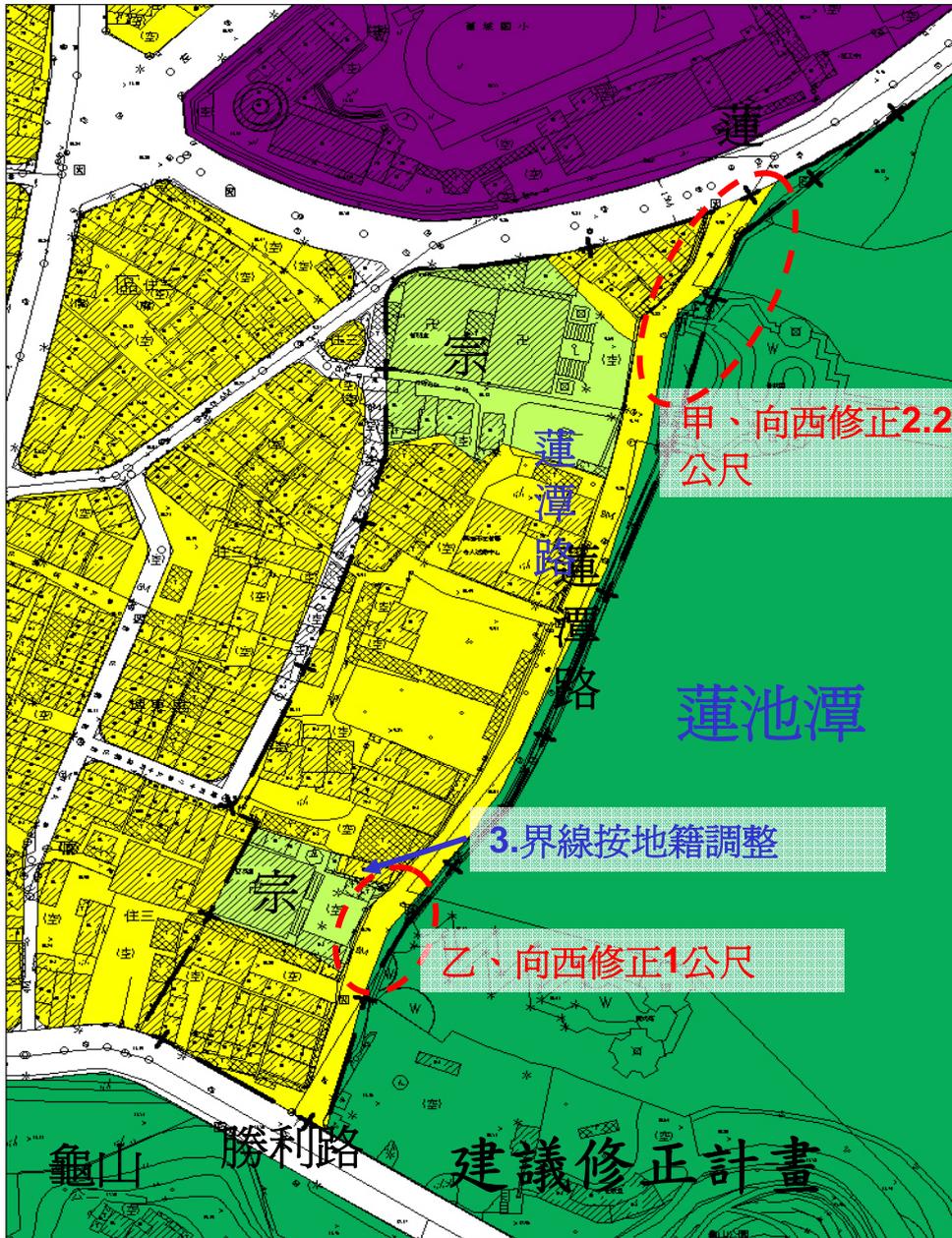
一、關於高雄市政府前開號函說明略以：「…因專案小組建議此次原未變更之『保存區』部分，修正為『宗教專用區』，故一併修正本計畫案名」乙節，本案同意將計畫案名配合修正為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、宗教專用區、公園用地案」。

二、專案小組初步建議意見(一)略以：「有關高雄市政府…，建議公園用地界線及上開住宅區界線微調」乙節，同意照高雄市政府列席代表於會中補充說明之修正內容通過(詳後附圖)。

三、為避免影響人民權益，請高雄市政府詳予檢視前開有關道路界線調整部分，若涉及私有土地，則應補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見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；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。若均為公有土地，則免補辦公开展覽。

【附圖】

1. 保存區修正為宗教專用區
2. 住宅區界線向西修正(甲乙兩處)
3. 宗教專用區界線與左南段 1763 地號西側地籍界線相符



【附錄一】 「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、宗教專用區、公園用地案」內政部都會專案小組審查意見之本府修正計畫書對照表

專案小組委員意見	修正計畫書	備註
<p>(一)有關高雄市政府於本會第684次會議中提及為考量後續細部計畫道路順接、避免拆除廟宇建物，以及住宅區西側與保存區之界線未與左南段1763地號西側地籍界線相符，建議公園用地界線及上開住宅區界線微調乙節，建議原則同意，請將上開修正後之計畫範圍線、變更項目與面積，提請委員會確認。</p>	<p>遵照辦理，並已修正相關計畫書圖。</p>	
<p>(二)本計畫原有之保存區並非依據文化資產保存法相關規定劃設，未避免引起名稱之混淆及未來計畫執行之困擾，如有必要，建議修正為「宗教專用區」，並請市府詳予檢討查核其區位及面積，以資妥適。</p>	<p>遵照辦理，並已修正相關計畫書圖及計畫案名。</p>	
<p>(三) 本計畫變更保存區為住宅區部分擬以「全區降容積(住二)免回饋，如以20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三」乙節，建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「如以 20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三」文字乙節，因「提升容積率為住三」乙詞涉及是否須另案再辦理細部計畫變更之疑義，為減少後續執行疑義及避免影響土地所有權人之權益，建議修正為「得比照住三，提高容積率至不大於 240%」。 2. 有關繳交回饋金之時機、計算方式及內容，請高雄市政府透過適當管道及措施，妥予向現有住戶及土地所有權人宣導與說明。 	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳修正後計畫書第 26 頁。 2. 本府俟本案經內政部都會委員會審議確認後，將透過適當管道及措施，妥予向現有住戶及土地所有權人宣導與說明。 	
<p>(四)考量本地區並非高雄市政府劃定之更新地區，為避免造成都市更新條例第22條有關更新範圍內土地所有權人數及建築物所有權比例計算之適用疑慮，計畫書草案第25頁有關「未來基地開發時得依『都市更新條例』相關規定辦理，開發單元如採都市更新方式申請建築時，得酌予容積獎勵，以引導土地開發時改善環境誘因。」乙節，建議予以刪除，當地土地所有權人若有以更新方式辦理之需要，仍可依「都市更新條例」相關規定辦理。</p>	<p>遵照辦理，並將計畫書草案第 25 頁有關「未來基地開發時得依『都市更新條例』相關規定辦理，開發單元如採都市更新方式申請建築時，得酌予容積獎勵，以引導土地開發時改善環境誘因。」文字刪除。</p>	

<p>(五)有關高雄市政府於補充資料中說明本案變更範圍將於細部計畫內訂定退縮建築及都市設計管制規定，以確保蓮池潭周邊人行開放空間及提昇景觀品質乙節，原則同意，請將上開規劃構想及內容適度於計畫書中敘明適度，以利查考。</p>	<p>詳修正後計畫書第19頁。</p>	
<p>(六)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案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，本案應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案建議除下列各點外，其餘照高雄市政府所報計畫書、圖內容及該府97年7月31高市府都二字第0970039242號函送第二次補充資料內容(詳附錄)通過，請高雄市政府以對照表方式研擬處理情形並適度修正相關計畫書、圖後，提請委員會審議。

- (一)有關高雄市政府於本會第684次會議中提及為考量後續細部計畫道路順接、避免拆除廟宇建物，以及住宅區西側與保存區之界線未與左南段1763地號西側地籍界線相符，建議公園用地界線及上開住宅區界線微調乙節，建議原則同意，請將上開修正後之計畫範圍線、變更項目與面積，提請委員會確認。
- (二)本計畫原有之保存區並非依據文化資產保存法相關規定劃設，為避免引請名稱之混淆及未來計畫執行之困擾，如有必要，建議修正為「宗教專用區」，並請市府詳予檢討查核其區位及面積，以資妥適。
- (三)本計畫變更保存區為住宅區部分擬以「全區降容積(住二)

免回饋，如以20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三」乙節，建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過：

1. 有關「如以20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三(240%)」乙節，因「提升容積為住三」乙詞涉及是否須另案再辦理細部計畫變更之疑義，為減少後續執行疑義及避免影響土地所有權人之權益，建議修正為「得比照住三，提高容積率至不大於240%」。
2. 有關繳交回饋金之時機、計算方式及內容，請高雄市政府透過適當管道及措施，妥予向現有住戶及土地所有權人宣導與說明，以避免日後執行時造成糾紛與影響人民權益。

(四)考量本地區並非高雄市政府劃定之更新地區，為避免造成都市更新條例第22條有關更新範圍內土地所有權人數及建築物所有權比例計算之適用疑慮，計畫書草案第25頁有關「未來基地開發時得依『都市更新條例』相關規定辦理，開發單元如採都市更新方式申請建築時，得酌予容積獎勵，以導引土地開發時改善環境誘因。」乙節，建議予以刪除，當地土地所有權人若有以更新方式辦理之需要，仍可依「都市更新條例」相關規定辦理。

(五)有關高雄市政府於補充資料中說明本案變更範圍將於細部計畫內訂定退縮建築及都市設計管制規定，以確保蓮池潭周邊人行開放空間及提昇景觀品質乙節，原則同意，請將上開規劃構想及內容適度於計畫書中敘明適度，以利查考。

(六)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後尚未完成細部計畫之變更，致產生核發建築執照疑義，本案應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(七)逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 高 雄 市 政 府 研 析 意 見	專案小組 步 建 議 初 見 意 見
逕 1	吳幼芳 君等	計畫區 變更保 存區為 住宅區 部分	1. 於都市計畫前即已為其所或其繼承人，且未獲得政府補償者，應採「住三」。於都市計畫前已為其所或其繼承人，但已獲得政府補償；或都市計畫後取得土地權應於徵詢人願後，由「住三」或「住二」擇一。	1. 高雄市政府回函請逕向內政部都委會提出陳情異議。 2. 陳情人等所提出之陳情異議的主要訴求在於：一高雄市政府地政處楠梓地政事務所土地及建物登記謄本之記載，現今陳情人所有之自用住宅建物，建築完成日為民國 56 年 11 月 20 日；且陳情人吳幼芳等均為民國 58 年 4 月 30 日都市計畫實施前即已為土地所有人之繼承人。又土地由原本之建地改劃為公共設施保留地及保存區後，均未獲得政府任何補償(金錢或容積移轉等)。是故陳情人以為此次都市計畫「變更保存區為住宅區」之部分；若參照毗鄰基地西側變更為第三種住宅區，亦應僅是回復陳情人原有合法之使用權利，因次並無回饋之必要。 3. 由高雄市都委會處理本案其他陳情人與吳幼芳等所提之異議均是以「住三」為基點，向高雄市政府對「住三加 20%回饋之合理性」提出陳情，但主辦單位逕至將「住三」改為「住二」來處理回饋金的爭議。高雄市政府要求各地所有人一體適用唯一「住二」的選擇，是不合情理、法的解決回饋金爭議的方法，嚴重侵害人民之權益。	1. 本府於 97 年 7 月 14 日邀請陳情人開會研商，會中達成：「請承辦單位就陳情人所提意見『全區降容積(住二)免回饋，如以 20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三』方案，併同補充資料，提送內政部都市計畫委員會專案小組討論。」 2. 『全區降容積(住二)免回饋，如以 20%回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三』方案說明。 (1)全區仍依高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議決議參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率 240%予以調降一級為第二種住宅區容積率 150%。 (2)但書規定：如以 20%回饋負擔比例繳交代金(代金計算方式如下)，可提升容積為住三 240%。 土地面積×20%(負擔比例)×繳交當期公告現值×1.4(加四成) (3)繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。	照出席委員 初步建議 意見(三)辦理。

**【附錄】「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)
部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)
為住宅區、公園用地案」
第二次補充資料**

高雄市政府
中華民國 97 年 7 月

目錄

意見回覆對照表.....	14
<u>壹</u> 、市民吳幼芳等人陳情異議案辦理情形說明.....	17
<u>貳</u> 、本地區原有保存區劃設之目的、歷年都市計畫辦理 情形、歷史建築或古蹟保存維護之相關措施.....	20
<u>參</u> 、變更範圍內現有建物是否為合法之建築物.....	21
<u>肆</u> 、公有地之處理原則及公有土地是否有佔用、承租或 設定地上權之情形.....	25
<u>伍</u> 、本案與蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善 計畫之關係.....	28
附件 計畫區內公有土地使用情形表.....	30

「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地案」

內政部都委會第 684 次會議意見回覆對照表

內政部都委會第 684 次會議意見	回覆說明	備註
(一) 市民吳幼芳等人陳情異議案辦理情形說明。	已遵照會議決議辦理。	如后補充資料 (壹)

內政部都委會第 680 次會議意見回覆對照表

內政部都委會第 680 次會議意見	回覆說明	備註
(一) 請補充說明本地區原有保存區劃設之目的、歷年都市計畫辦理情形、歷史建築或古蹟保存維護之相關措施。	已遵照會議決議辦理。	如后補充資料 (貳)
(二) 請詳予調察並說明變更範圍內現有建物是否為合法之建築物。	已遵照會議決議辦理。	如后補充資料 (參)
(三) 變更範圍內約有50%之土地為公有地，請補充說明未來公有地之處理原則，並請市府考量是否以公私有土地權益交換之方式，將蓮池潭畔土地劃設為公共設施用地，使私有土地與蓮池潭有適當之緩衝空間並創造水域旁之環境景觀；另請調查並說明本地區公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形。	1. 本變更範圍內公有土地比例為35.78%。 2. 本變更範圍靠近蓮池潭畔皆為公有土地，故無公私有土地權益交換之需要。蓮池潭畔公有土地主計變更為公園部分，仍維持做公園使用，變更為住宅區現況為蓮潭路部分，於細部計畫時擬定為8公尺細部計畫道路，故本計畫內容已有緩衝空間並創造水域旁之環境景觀之規劃。	如后補充資料 (肆)

	3. 公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形，請詳見補充資料。	
(四) 本案僅敘明擬改善蓮池潭旁現有保存區內環境景觀及區內建物窳陋情形，請補充說明本案與蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善計畫之關係。	已遵照會議決議辦理。	如后補充資料 (伍)
(五) 請參酌其他縣市都市計畫有關保存區變更為住宅區之提供捐贈或其他附帶事項，作為本案審議之參考。	本案於公展期間有陳情意見所述「內政部都市計畫委員會於民國94年審議台中市大坑地區都市計畫內保存區變更為住宅區案時，並未要求土地所有權人回饋土地及代金」乙節，本府96年9月6日高市府都二字第0960046491號函請內政部營建署及台中市政府提供相關資料，經內政部營建署96年9月12日營署都字第0960049991號函交下台中市政府以96年9月13日府都計字第0960203119號函及96年9月19日府都計字第0960208269號函復本府表示，該市並無保存區變更為住宅區或其他使用分區免負擔回饋案例，另內政部94年審議	

	<p>該市保存區變更案件，係依寺廟實際使用範圍調整保存區區界，故無涉回饋相關事宜。</p>	
<p>(六)請補充說明本地區是否有退縮建築或都市設計管制措施及構想。</p>	<p>本府於97年4月10日至97年5月12日公告公開展覽之「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」內皆有退縮建築及都市設計管制規定。</p>	

「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地案」第二次補充資料

壹、市民吳幼芳等人陳情異議案辦理情形說明

一、本案回饋負擔規定辦理情形說明

(一)本市通案性變更負擔回饋規定

按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，變更應負擔一定比例之公共設施用地。本市透過整體開發方式辦理變更負擔之主要案例，例如高雄大學鄰近地區(面積約為 310 公頃)、「工十、農廿」變更案(面積約為 15 公頃)、中都工業區變更案(面積約 55 公頃)、「農 27、28」變更案(面積約 22 公頃)、內惟埤文化園區特定區變更案(面積約 170 公頃)，共計約 572 公頃。

(二)本案公展草案變更負擔回饋規定

參照本案保存區大部分土地近 3 年(94、95、96 年)公告現值約為 18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近 3 年公告現值區段價平均為 22,000 元，保存區與住宅區公告現值經換算約相差 20%。考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，本案變更由保存區(基地屬性為風景區)變更為住宅區，故其負擔比例參照前該規定公共設施用地變更為住宅區(42%)與風景區(20%)之相對容積差額

研訂，故本案負擔比例建議訂為 20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。

(三)市都委會審議後之變更負擔回饋規定

依高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議決議：「考量地區發展歷程之特性、居民開發意願及意見、參酌本市整體開發案例、本市負擔通案規定並無規範保存區變更為都市發展用地之負擔規定，惟基於負擔規定公平性之原則，本案採調降容積免負擔方式，參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率 240% 予以調降一級為第二種住宅區容積率 150%，變更部分保存區為住宅區，以降低基地開發之外部性衝擊。」，故本案依上開審議決議，採調降容積免負擔方式辦理，並於後續擬定細部計畫時，將本計畫區內住宅區調降為第二種住宅區。

本府為解決本市都市計畫書附帶條件規定辦理整體開發窒礙難行之地區，於 91 年 8 月 6 日透過都市計畫專案通盤檢討以「調降容積率」之方式處理。故本案採調降容積免負擔方式辦理，非本市首例。

二、本府協調陳情人辦理情形

本府於 97 年 7 月 14 日邀請陳情人開會研商，會中達成：「請承辦單位就陳情人所提意見『全區降容積(住二)免回饋，如以 20% 回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三』方案，併同補充資料，提送內政部都市計畫委員會專案小組討論。」

三、『全區降容積(住二)免回饋，如以 20% 回饋負擔比例繳交代金，可提升容積為住三』方案說明。

(一)全區仍依高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議決議參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率 240% 予以調降一級為第二種住宅區容積率 150%。

(二)但書規定：如以 20%回饋負擔比例繳交代金(代金計算方式如下)，可提升容積為住三 240%。

土地面積×20%(負擔比例)×繳交當期公告現值×1.4(加四成)

(三)繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。

貳、本地區原有保存區劃設之目的、歷年都市計畫辦理情形、歷史建築或古蹟保存維護之相關措施。

一、原保存區劃設之目的

本計畫區於民國 58 年劃定為公園用地(左公一)。民國 79 年高雄市都市計畫公共設施用地(民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份)通盤檢討案中，為處理公共設施保留地無法取得之困境，因此「辦理本都市計畫公共設施通盤檢討，視地方實際發展情況，對非必要之保留地本諸公平、公開、合理之原則，即于檢討撤銷變更為其他使用，不受通盤檢討時間及標準之限制，以減輕財政負擔…」，故於該通盤檢討計畫案中逕行將本計畫區部份公園用地變更為保存區，相關變更內容如下：

- (一)變更公園用地為保存區，面積一·五〇四八公頃。
- (二)「左公一」公園用地內啟明堂、慈濟宮等廟宇用地依新工處「蓮池潭風景區開發案」所規劃之廟宇區範圍變更為保存區，並應注意廟宇建築之使用及美觀。
- (三)為保存民間信仰經市都委會 111 次會議研議通過納入本通盤檢討案一併變更，復經內政部都委會 328 次會議決議：「原則同意，惟應請高雄市政府注意廟宇建築之使用及美觀」。

二、歷年都市計畫辦理情形

本計畫範圍位於左營都市計畫地區，民國 58 年 4 月 30 日公告發布實施之「左營都市計畫」劃為公園用地，民國 79 年 5 月 2 日公告發布實施之「高雄市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部分）通盤檢討案」部分公園用地變更為保存區。

三、歷史建築或古蹟保存維護之相關措施

本府文化局 97 年 4 月 30 日高市文二字第 0970003348 號函表示，本案計畫區內並無依文化資產保存法指定登錄之古蹟及歷史建築物。

故本區內之啟明堂、慈濟宮維持保存區，其餘土地變更為住宅區之可建築用地，並於細部計畫時劃設地區性公共設施用地。

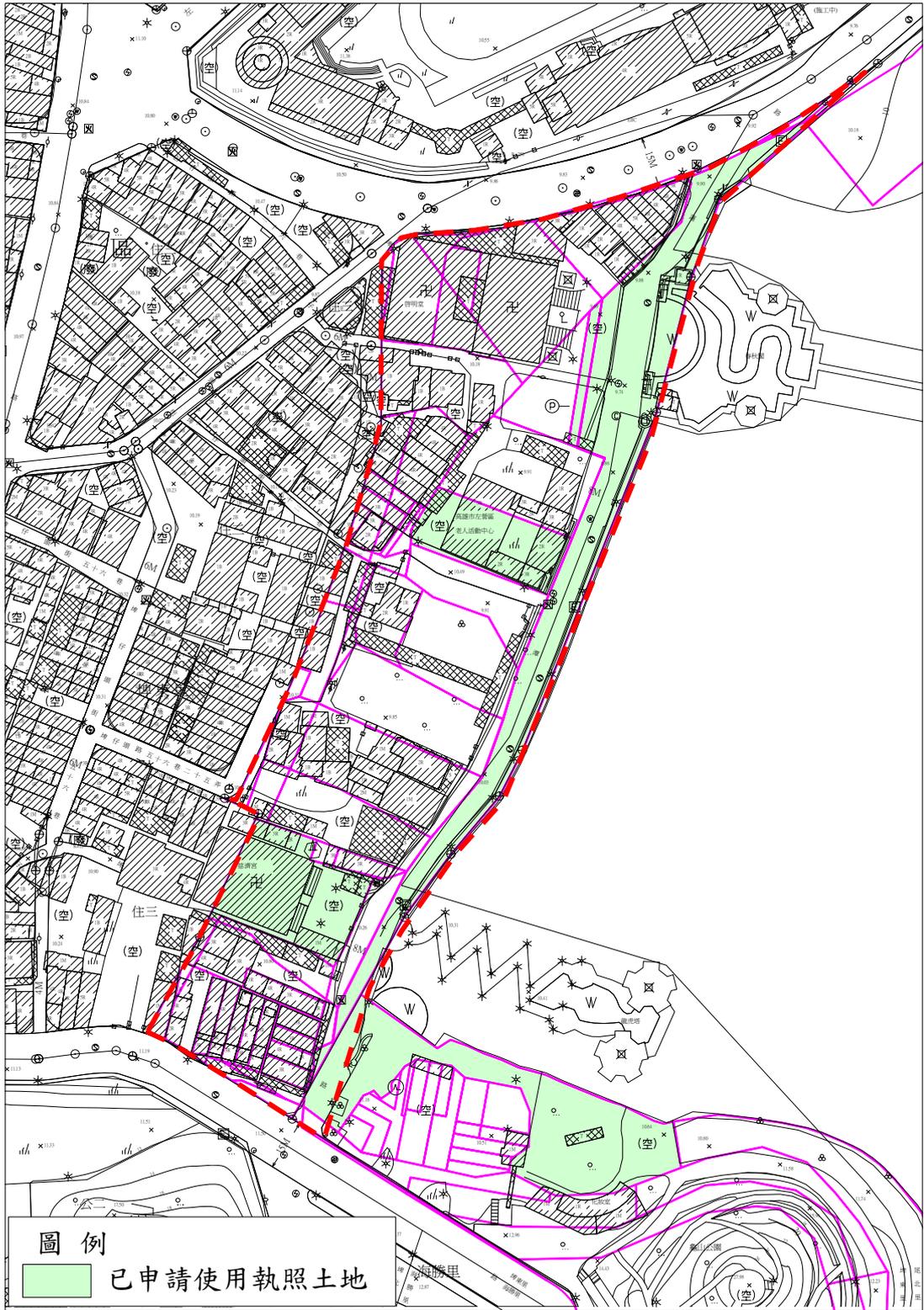
參、變更範圍內現有建物是否為合法之建築物

一、領有使用執照部分：

依本府工務局 97 年 5 月 1 日高市工務建字第 0970011867 號函表示：

(一)本市左營左南段 1764 地號、1633 地號、左東段 1052-19 地號、1052-20 地號、1052-34 地號領有使用執照，其餘地號土地未有申請建築之記載。

(二)另依「建築法」第 96 條及「高雄市建築管理自治條例」第 41、42 條規定，舊有合法建築物係指：1. 都市計畫發布實施前，已建築完成未領有建築執照之建物。2. 民國 60 年 12 月 22 日本法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。所有權人或起造人得依前述規定檢附文件向本局申請核發使用執照。



圖一 計畫範圍內已申請使用執照土地示意圖

二、地籍資料有保存登記：

除領有建照之土地外，本計畫範圍地籍資料有保存登記之地號為：左南段 1639、1784、1783、1782、1780、1779、1786、1775、1773、1770、1769 地號土地。

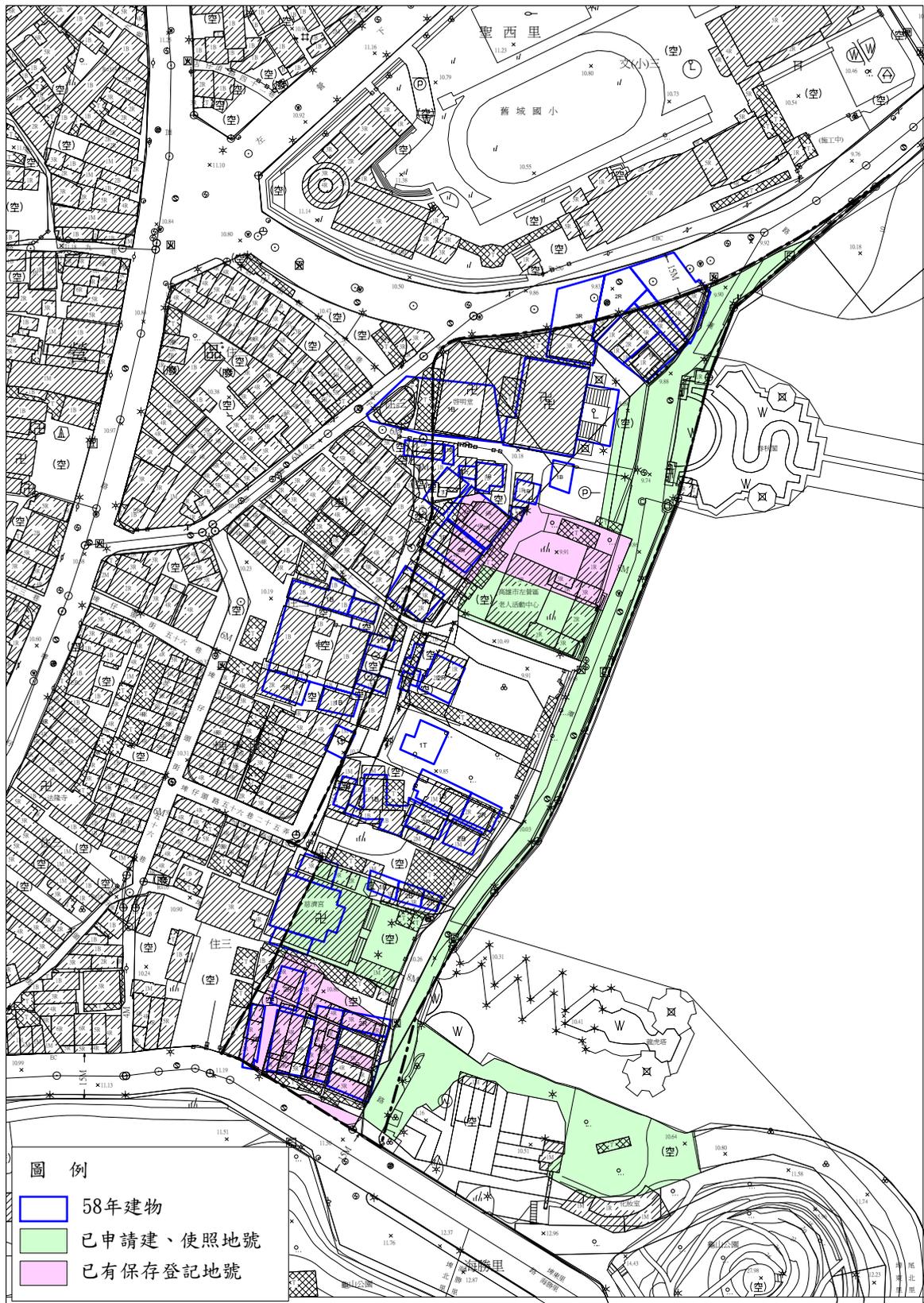
三、58 年建物套繪地形圖、已申請建照使照、及已有保存登記之面積

合法建物定義為 58 年建物套繪地形圖、已申請建築執照及使用執照、已有保存登記者，面積約為 1,1880，約估計畫面積 61.71%。

表一 合法建物與計畫面積比例表

	面積	估計畫面積比例 (%)
58 年建物套繪地形圖、已申請建照使照、及已有保存登記	1,1880	61.71
空地部分	5,672	29.47
增建部分	1,698	8.82
總計	19250	100

註：表內面積係供參考



圖二 合法建物示意圖

肆、公有地之處理原則及公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形。

一、公有地之處理原則

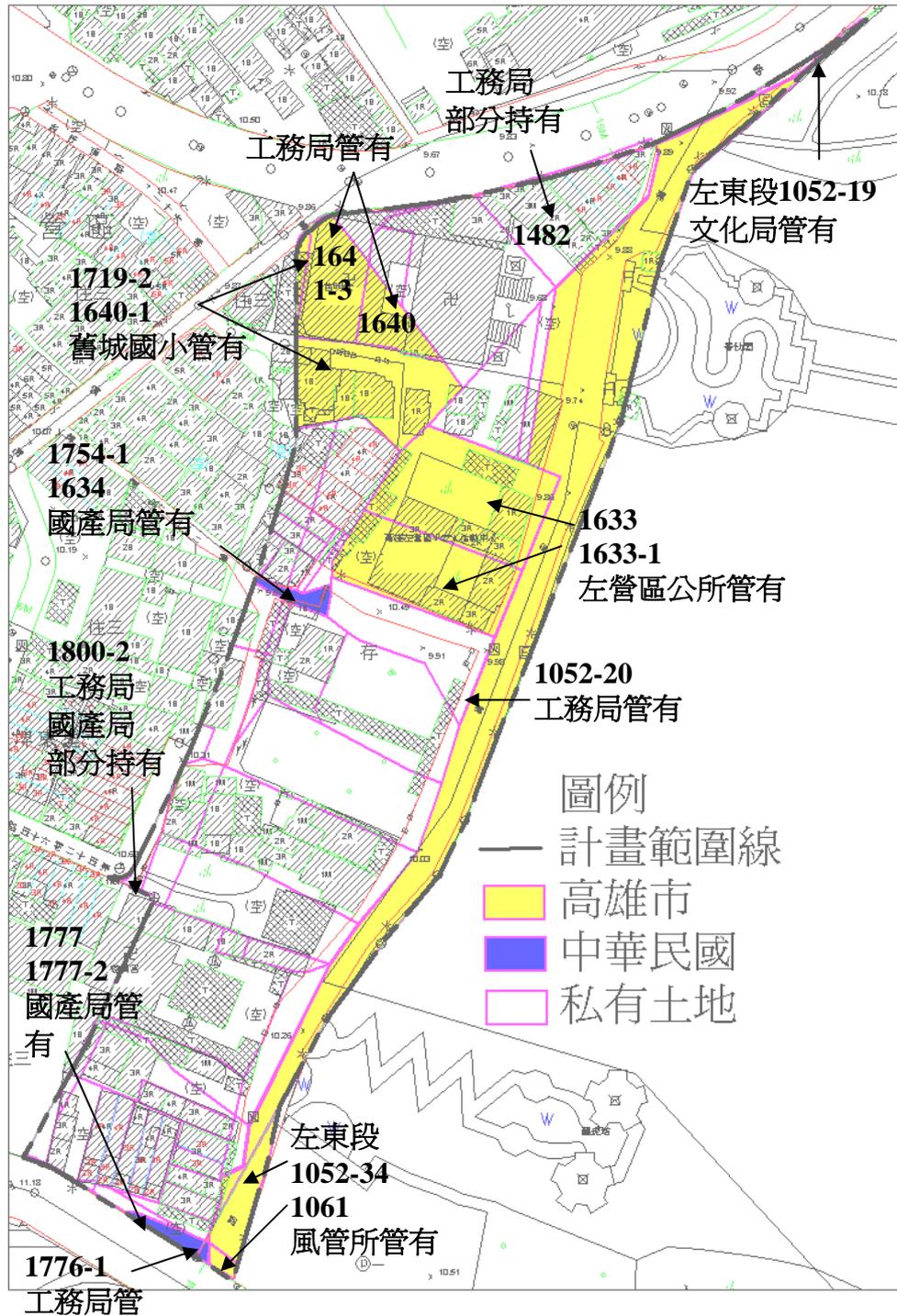
(一)土地權屬說明

本計畫範圍內共有 71 筆土地，分屬國有、市有、高雄水利會、私有與其他等權屬。其中國有與市有土地共計有 6,889 平方公尺，約佔總面積之 35.78%，包含現作為道路使用之蓮潭路。詳細土地權屬狀況如表二所示。

表二 土地權屬分析表

權屬	筆數(筆)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
國有	5	7.04	170	0.88
市有	10	14.08	6,719	34.90
私有	54	76.06	11,506	59.77
公私共有	2	2.82	855	4.44
合計	71	100.00	19,250	100.00

註：表內面積係供參考，實際面積應依地籍分割為準



圖三 公有土地分布位置示意圖

(二)公有土地處理原則

本變更範圍靠近蓮池潭畔皆為公有土地，故無公私有土地權益交換之需要。蓮池潭畔公有土地於主要計畫變更為公園部分，仍維持做公園使用，變更為住宅區現況為蓮池路部分，於細部計畫時擬定為 8 公尺細部計畫道路，故本計畫內容已有緩衝空間並創造水域旁之環境景觀之規劃：

1. 保存區變更為住宅區現況供蓮潭路使用部分，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，市有地部分，由本府主管機關依法辦理撥用；私有地部分，由本府主管機關依法徵收開闢。
2. 公園用地變更為住宅區部分，現況供蓮潭路使用部分，係市有地及國有地，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，由本府主管機關依法辦理撥用。
3. 本計畫區左營老人活動中心及其周邊，於細部計畫時劃設為一處機關用地，面積約為 1,694 平方公尺。

二、公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形

本計畫範圍內公有土地分為國有及市有土地，市有土地之管理機關為高雄市政府工務局、文化局、高雄市左營區公所、高雄市左營區舊城國民小學、高雄市風景區管理所等單位，相關使用情形詳如附件。

伍、本案與蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善計畫之關係

本案為配合本府刻正辦理蓮池潭周邊環境改善，將本次計畫規劃定位如下：

- 一、為塑造蓮池潭周邊地區文化廟宇特色，將現況廟宇使用範圍維持保存區之使用分區。
- 二、除現況廟宇適用範圍外之部分，因考量整體更新改建之必要及鄰近地區住宅使用現況，變更為住宅區。
- 三、為延續潭濱界面空間發展的特色、配合蓮池潭觀光遊憩再造細部計畫應訂定土地使用分區管制及都市設計相關規定。



圖四 蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善計畫示意圖



圖五 土地使用與活動現況說明圖

附件 計畫區內公有土地使用情形表

左營區蓮池潭部分保存區及部分公園用地變更案(公有土地)								
地段地號	面積(m ²)	變更前	變更後	所有權人	使用現況	使用者	權利關係(佔用、租用、設定地上權或其他)	變更後之處理解方案(處分、維持現況或其他)
左南段1482	748	保存區	道路用地第二種住宅區	高雄市(高雄市政府工務局) 【部分持有】	本案土地為共同持有。			維持現況
左南段1641-3	416	保存區	保存區	高雄市(高雄市政府工務局)	啟明堂	啟明堂	指定工務局為土地管理機關時，啟明堂已存在。	維持保存區使用。
左南段1719-2	44	保存區	保存區	高雄市(高雄市左營區舊城國小)	學校宿舍	退休老師	此地位於校園外100公尺，目前為有借據的讓退休老師借用居住。	土地上之建物跨越左南段1719-2地號土地及1719地號(道路用地，本案計畫範圍外)，道路開闢時，依照宿舍管理自治條例補償辦法編列預算辦理。
左南段1640	230	保存區	保存區	高雄市(高雄市政府工務局)	啟明堂	啟明堂	指定工務局為土地管理機關時，啟明堂已存在。	維持保存區使用。
左南段1640-1	762	保存區	保存區	高雄市(高雄市左營區舊城國小)	學校宿舍	退休老師	此地位於校園外100公尺，目前為有借據的讓退休老師借用居住。	維持現況。
左南段1754-1	20	保存區	第二種住宅區	中華民國(財政部國有財產局)	巷道			依國有財產相關規定。
左南段1800-2	107	保存區	第二種住宅區	中華民國(財政部國有財產局) 【部分持有】	供通行使用			依國有財產相關規定
				高雄市(高雄市政府工務局) 【部分持有】	供通行使用			維持現況。

左南段 1777	54	保存區	第二種住宅區 道路用地	中華民國(財政部 國有財產局)	路道			依國有財產 相關規定
左南段 1777-2	10.64	保存區	第二種住宅區 道路用地	中華民國(財政部 國有財產局)	路道			依國有財產 相關規定
左南段 1776-1	2	保存區	第二種住宅區 道路用地	高雄市 (高雄市政府工 務局)	道路			維持現況。
左南段 1634	51	保存區	第二種住宅區	中華民國(財政部 國有財產局)	巷道、 磚造平房、牆 內庭院		部分巷道 部分佔用	依國有財產 相關規定
左南段 1633	800	保存區	機關用地 道路用地	高雄市 (高雄市左營區 公所)	老人活 動中心 及部分 道路用 地	老人活 動中心 現供 燭光協 會使 用	委託管理	維持現況
左南段 1633-1	100	保存區	機關用地 道路用地	高雄市 (高雄市左營區 公所)	老人活 動中心 及部分 道路用 地		委託管理	維持現況
左東段 1052-19	4	保存區	公園用地	高雄市 (高雄市政府文 化局)	綠地		無	維持現狀。
左東段 1052-20	3240	保存區	保存區 第二種住宅區 道路用地 公園用地	高雄市 (高雄市政府工 務局)	道路 啟明堂廣場			維持現狀。
左東段 1052-34 部分	229.3	公園 用地	第二種住宅區 道路用地 公園用地	高雄市 (高雄市風景區 管理所)	廣場	公眾使用	公眾使用	公眾使用
左東段 1061 部分	34	公園 用地	道路用地	高雄市 (高雄市風景區 管理所)	廣場	公眾使用	公眾使用	公眾使用

第 3 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－配合軍方營區解編）案」。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 92 年 11 月 14 日第 23 次會議、93 年 3 月 4 日第 26 次會議、93 年 3 月 15 日第 27 次會議、93 年 5 月 22 日第 28 次會議、93 年 8 月 20 日第 30 次會議、93 年 9 月 13 日第 31 次會議、94 年 7 月 6 日第 34 次會議審議通過，並准金門縣政府 96 年 11 月 23 日府建都字第 0960405562 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳見人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取金門縣政府簡報，研提初步建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為洪前委員啟東、賴委員碧瑩、林委員秋綿、陳前委員麗春、傅委員增渠等，並由洪前委員啟東擔任召集人，於 96 年 12 月 28 日召開第 1 次專案小組會議。

七、嗣因本部都市計畫委員會於本(97)年 7 月 1 日改聘，洪前委員啟東連續聘任 4 年屆滿卸任，行政

院經建會代表改由黃委員萬翔擔任，本案專案小組成員經簽奉兼主任委員核示核准除由林委員秋綿、賴委員碧瑩、黃委員萬翔（行政院經建會）、傅委員增渠（國防部軍備局）等 4 位委員組成外，再增列王委員秀娟，並由林委員秋綿擔任召集人，於 97 年 8 月 5 日赴現地勘查暨召開第 2 次專案小組會議，研獲初步建議意見，並經金門縣政府 97 年 9 月 24 日府建都字第 0970057864 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府 97 年 9 月 24 日府建都字第 0970057864 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、請金門縣政府將本次會議簡報資料中有關本案變更內容之檢討變更原則，適度納入計畫中敘明，以利查考。
- 二、變更內容明細表編號 8-1-228 案，同意照金門縣政府列席代表於會中補充說明之修正內容通過，將機關用地變更為文化產業專用區之面積修正為 7.29 公頃。
- 三、查金門縣政府原報部審議之變更案共計約 232 處，經金門縣政府依國防部軍備局工程營產中心函送相關資料辦理修正，提第 2 次專案小組會議

討論案件共計 174 案，惟第 2 次專案小組會議建議意見中，將軍方仍有繼續使用需求之營區(合計共 58 處)仍建議同意變更，為避免產生疑義及利後續業務執行，上開 58 處軍方確仍有繼續使用之機關用地修正為「維持原計畫」。上開維持原計畫之變更案編號為變 8-1-01、8-1-13、8-1-26、8-1-27、8-1-33、8-1-35、8-1-36、8-1-37、8-1-38、8-1-41、8-1-42、8-1-44、8-1-50、8-1-61、8-1-69、8-1-81、8-1-87、8-1-88、8-1-90、8-1-93、8-1-94、8-1-103、8-1-107、8-1-108、8-1-110、8-1-113、8-1-114、8-1-116、8-1-119、8-1-126、8-1-127、8-1-129、8-1-132、8-1-133、8-1-134、8-1-137、8-1-138、8-1-142、8-1-147、8-1-149、8-1-151、8-1-155、8-1-156、8-1-157、8-1-158、8-1-162、8-1-165、8-1-166、8-1-168、8-1-175、8-1-178、8-1-179、8-1-180、8-1-181、8-1-185、8-1-193、8-1-229、8-1-230，計 58 案。

- 四、本次變更計畫內容部分超出原公開展覽範圍，請金門縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見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，則再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

考量金門地區國防部逐步釋出閒置之軍事設施營區，並基於維護民眾權益，本次配合軍方營區解編將部分機關用地調整變更為其他土地使用分區及公共設施用地，原則予以支持，建議除變更內容綜理表（詳見附表一）外，其餘照金門縣政府依本專案小組第1次會議初步建議意見修正之計畫書、圖通過，並請金門政府修正相關書、圖資料報署後，並逕提請委員會審議。

【附表】配合軍方營區解編變更內容綜理表：

單位：公頃

變更編號	變更位置 (原機關編號)	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組初步 建議意見
		原計畫	面積	新計畫	面積		
變 8-1-01	湖下(六)營區 (101)	機關用地	0.36	保護區	0.36	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-02	夏墅(一)營區 (102)	機關用地	0.14	保護區	0.14	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-03	夏墅(二)營區 (103)	機關用地	0.12	保護區	0.12	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-04	埔邊(一)營區 (105)	機關用地	1.13	農業區	1.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-05	金憲(二)營區 (106)	機關用地	0.17	農業區	0.17	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-06	四四高地(一) 營區 (107)	機關用地	0.44	保護區	0.44	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-07	四四高地(二) 營區 (108)	機關用地	2.43	保護區	2.43	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-08	金憲(三)營區 (109)	機關用地	0.18	農業區	0.18	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-09	舊金城(二)營區 (110)	機關用地	0.12	保護區	0.12	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-10	舊金城(三)營區 (111)	機關用地	2.64	農業區	2.64	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-11	忠義營區 (114)	機關用地	3.74	農業區	3.74	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-12	賢庵(二)營區 庵前(六)營區 庵前(八)營區 庵前(五)營區 (116)	機關用地	5.34	農業區	5.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-13	官裡(二)營區 (118)	機關用地	1.33	農業區	1.33	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-14	東沙(一)營區 (121)	機關用地 保護區	3.47 3.97	農業區 農業區	3.47 3.97	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-15	東沙(二)營區 (122)	機關用地	0.48	農業區	0.48	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-16	零散營區 (126)	機關用地	0.72	農業區	0.72	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-17	塔山靶場 (127)	機關用地 機關用地	2.05 0.21	保護區 農業區	2.05 0.21	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-18	水頭營區 (128)	機關用地	5.12	農業區	5.12	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-19	塔山(五)營區 (129)	機關用地	0.63	保護區	0.63	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-20	隴口(二)營區 (135)	機關用地	2.75	農業區	2.75	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-21	隴口(一)營區 (136)	機關用地	0.41	保護區	0.41	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-22	后盤(一)營區 (137)	機關用地 保護區	2.90 4.49	農業區 農業區	2.90 4.49	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-23	后村(一)營區 (138)	機關用地	0.34	保護區	0.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-24	乳南(一)營區 (140)	機關用地	0.56	農業區	0.56	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-25	后盤(二)營區 (141)	機關用地	1.07	農業區	1.07	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-26	瓊林(三)營區 (142)	機關用地	0.73	農業區	0.73	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-27	瓊林(二)營區 (144)	機關用地	0.72	農業區	0.72	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-28	安東(四)營區 (146)	機關用地	0.71	農業區	0.71	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-29	金門縣消防局 東側 (147)	機關用地	0.05	保護區	0.05	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-30	湖南(四)營區 (148)	機關用地	3.10	保護區	3.10	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-31	鎮西(一)營區 (149)	機關用地	0.22	農業區	0.22	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-32	虎威山(二)營 區 (150)	機關用地	5.44	保護區	5.44	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-33	東堡溝(四)營 區 (152)	機關用地	0.51	農業區	0.51	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-34	東一點紅(二) 營區 (154)	機關用地	2.17	農業區	2.17	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-35	東堡溝(二)營 區 (155)	機關用地	1.08	農業區	1.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-36	東堡溝(一)營 區 (156)	機關用地	0.75	農業區	0.75	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-37	東堡溝(三)營 區 (157)	機關用地	0.64	農業區	0.64	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-38	東堡溝(四)營 區 (158)	機關用地	1.70	農業區	1.70	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-39	東湖營區 (162)	機關用地	4.00	保護區	4.00	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-40	埔頭山營區	機關用地	1.91	保護區	1.91	配合軍方閒置營區拆	建議照縣府核

	(163)					遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	議意見通過。
變 8-1-41	東坑(一)營區 (164)	機關用地 保護區	7.46 0.29	農業區 農業區	7.46 0.29	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-42	頂埔下(一)營區 (165)	機關用地	0.32	農業區	0.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-43	西浦頭營區 (166)	機關用地	4.75	保護區	4.75	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-44	山灶營區 (167)	機關用地	3.33	農業區	3.33	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-45	安歧(二)營區 (169)	機關用地	0.87	農業區	0.87	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-46	安歧(三)營區 (170)	機關用地	0.13	農業區	0.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-47	安歧(四)營區 (171)	機關用地	3.32	農業區	3.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-48	百乳山(三)營區 (175)	機關用地	0.97	風景區	0.97	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-49	前山門營區 (176)	機關用地	0.33	保護區	0.33	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-50	乳東(二)營區 尚義(四)營區 (178)	機關用地	2.08	倉儲批發零售專用區	2.08	配合軍方閒置營區及相關再利用計畫，機關用地配合調整變更	據金門縣政府列席人員表示，為因應小

						為倉儲批發零售專用區。	三通後，未來台商及地方經濟發展需求，該府刻正研擬將本基地周邊地區部分保護區及本機關用地變更為倉儲批發零售專用區，為避免造成競合，請金門縣政府將本案併入上開變更案中整體規劃，以資妥適，爰本案維持原計畫。
變 8-1-51	尚義(一)營區 (180)	機關用地 保護區	3.80 3.05	農業區 農業區	3.80 3.05	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-52	三角(一)營區 (181)	機關用地	4.13	保護區	4.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-53	榜林(一)營區 (184)	機關用地	3.15	農業區	3.15	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-54	盤果(二)營區 (186)	機關用地	0.31	農業區	0.31	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-55	盤果(三)營區 (187)	機關用地	1.48	農業區	1.48	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-56	榜林(三)營區 榜林(四)營區 (188)	機關用地 保護區	6.28 0.19	農業區 農業區	6.28 0.19	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-57	山后(二)營區 (193)	機關用地	0.44	農業區	0.44	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-58	下后垵營區 (194)	機關用地	0.63	農業區	0.63	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-59	下堡營區 (197)	機關用地	5.03	農業區	5.03	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-60	盤果(一)營區 (198)	機關用地	1.67	農業區	1.67	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-61	盤果加油站 (199)	機關用地	0.14	農業區	0.14	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-62	公墓(三)營區 (200)	機關用地	1.95	保護區	1.95	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-63	東堡溝(一)營 區 (201)	機關用地	1.95	保護區	1.95	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-64	東堡溝(二)營 區 (202)	機關用地	2.34	保護區	2.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-65	昔果山焚場營 區 (203)	機關用地	0.70	保護區	0.70	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 8-1-66	頂堡(二)營 區	機關用地	1.01	農業區	1.01	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近	建議照縣府核 議意見通過。

	(204)					使用分區調整變更。	
變 8-1-67	頂堡(三)營區 (205)	機關用地	0.18	農業區	0.18	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-68	頂堡(四)營區 (206)	機關用地	5.24	農業區	5.24	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-69	中心教練(三)營區 (209)	機關用地	5.99	農業區	5.99	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	據軍備局列席人員表示，本營區軍方仍有使用需求，爰本案建議維持原計畫。
變 8-1-70	昔果山(六)營區 (213)	機關用地	0.13	保護區	0.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-71	賢庵(一)營區 (215)	機關用地	3.33	農業區	3.33	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-72	中興營區 (216)	機關用地	4.40	保護區	4.40	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-73	后湖(四)營區 (217)	機關用地	0.52	保護區	0.52	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-74	后湖(十二)營區 (218)	機關用地	0.48	保護區	0.48	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-75	小西門營區 (219)	機關用地	2.51	農業區	2.51	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-76	后湖(八)營區 (220)	機關用地	0.06	農業區	0.06	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-77	后湖(五)營區 (221)	機關用地	0.76	農業區	0.76	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-78	后湖(二十)營區 (222)	機關用地	1.98	農業區	1.98	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-79	后湖(十七)營區 (224)	機關用地	0.26	保護區	0.26	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-80	后湖(十四)營區 (225)	機關用地	0.58	保護區	0.58	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-81	歐厝(一)營區 (227)	機關用地	0.83	風景區	0.83	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-82	歐厝(二)營區 (228)	機關用地	0.59	風景區	0.59	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-83	龍堡(一)營區 (229)	機關用地	0.92	甲種工業區	0.92	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-84	后壟營區 (230)	機關用地	6.38	農業區	6.38	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-85	西洪(三)營區 西洪(八)營區 (231)	機關用地 機關用地	0.79 8.66	保護區 農業區	0.79 8.66	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-86	西洪(一)營區 (232)	機關用地	0.75	農業區	0.75	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-87	西洪(七)營區 (235)	機關用地	0.12	農業區	0.12	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-88	西洪(六)營區 (237)	機關用地	0.10	農業區	0.10	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 8-1-89	東村營區 (239)	機關用地 保護區	3.36 0.65	農業區 農業區	3.36 0.65	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-90	夏興(七)營區 (242)	機關用地	0.52	農業區	0.52	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-91	漁村營區 (244)	機關用地	1.12	保護區	1.12	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-92	新市(二)營區 (247)	機關用地	0.41	農業區	0.41	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-93	新頭(四)營區 (250)	機關用地	1.08	農業區	1.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-94	湖前(二)營區 (251)	機關用地	2.98	農業區	2.98	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-95	湖前(五)營區 (252)	機關用地	0.33	保護區	0.33	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-96	新頭(一)營區 (255)	機關用地	1.87	農業區	1.87	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-97	新頭(二)營區 湖前(六)營區 (256)	機關用地	2.95	保護區	2.95	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-98	湖前(一)營區 (257)	機關用地	0.22	農業區	0.22	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 8-1-99	林兜(六)營區	機關用地	4.61	保護區	4.61	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

	(258)					使用分區調整變更。	
變 100	8-1-柳營(一)營區 (259)	機關用地	2.15	保護區	2.15	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 101	8-1-柳營(二)營區 (260)	機關用地	0.74	保護區	0.74	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 102	8-1-三角(二)營區 (262)	機關用地	0.27	風景區	0.27	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 103	8-1-三角(三)營區 (263)	機關用地	0.16	風景區	0.16	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 104	8-1-成功(四)營區 (264)	機關用地	1.45	風景區	1.45	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 105	8-1-成功(四)營區 (266)	機關用地	0.08	風景區	0.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 106	8-1-成功(六)營區 (267)	機關用地	0.32	風景區	0.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 107	8-1-龍堡(三)營區 (272)	機關用地 機關用地	0.61 0.17	甲種工業區 保護區	0.61 0.17	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 108	8-1-碼頭(一)營區 (274)	機關用地	1.40	保護區	1.40	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 109	8-1-料羅(三)營區 (276)	機關用地	0.13	甲種工業區	0.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議除變更理由補充說明本案係公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 110	8-1-龍堡(六)營區 (277)	機關用地	0.31	農業區	0.31	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近	建議照縣府核議意見通過。

						使用分區調整變更。	
變 111	8-1- 龍堡(五)營區 (278)	機關用地	0.18	保護區	0.18	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 112	8-1- 新塘排射擊場 (281)	機關用地	8.67	農業區	8.67	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 113	8-1- 新塘靶場 (282)	機關用地	7.69	保護區	7.69	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 114	8-1- 四七高地(四) 營區 (283)	機關用地	5.29	保護區	5.29	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 115	8-1- 四七高地(七) 營區 (284)	機關用地	0.39	保護區	0.39	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 116	8-1- 案子山(一)營 區 (286)	機關用地	0.06	農業區	0.06	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 117	8-1- 五龍山(八)營 區 (287)	機關用地	0.09	保護區	0.09	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 118	8-1- 金龜山訓練場 (288)	機關用地	7.78	風景區	7.78	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 119	8-1- 五龍山(六)營 區 (289)	機關用地	0.06	保護區	0.06	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 120	8-1- 五龍山(七)營 區 (290)	機關用地	3.83	保護區	3.83	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 121	8-1- 五龍山(三)營 區 (291)	機關用地	0.28	保護區	0.28	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 122	8-1- 虎螺山營區 (293)	機關用地	0.13	農業區	0.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 123	8-1-	官澳營區 (294)	機關用地	4.86	農業區	4.86	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 124	8-1-	虎螺山(一)營區 (296)	機關用地	0.13	農業區	0.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 125	8-1-	五龍山(九)營區 (298)	機關用地	0.05	保護區	0.05	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 126	8-1-	後水頭(三)營區 (299)	機關用地	0.09	風景區	0.09	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 127	8-1-	田埔(四)營區 (300)	機關用地	0.06	保護區	0.06	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 128	8-1-	田埔(六)營區 (301)	機關用地	0.11	保護區	0.11	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 129	8-1-	田埔(三)營區 (302)	機關用地	0.03	保護區	0.03	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 130	8-1-	許白灣(三)營區 (305)	機關用地	0.10	保護區	0.10	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 131	8-1-	美人山(四)營區 (306)	機關用地	0.34	保護區	0.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 132	8-1-	面前山(一)營區 (307)	機關用地	1.95	保護區	1.95	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 133	8-1-	美人山(五)營區 (308)	機關用地	0.84	保護區	0.84	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 134	8-1-	美人山(二)營區 (310)	機關用地	2.54	保護區	2.54	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 135	8-1-	西吳營區 (311)	機關用地 保護區	3.79 0.61	農業區 農業區	3.79 0.61	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 136	8-1-	碧山靶場 (315)	機關用地	5.59	農業區	5.59	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 137	8-1-	東店(五)營區 (316)	機關用地	4.52	保護區	4.52	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 138	8-1-	碧山(二)營區 (316)	機關用地	2.34	保護區	2.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 139	8-1-	安瀾營區 (317)	機關用地	1.54	風景區	1.54	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 140	8-1-	東店(四)營區 (322)	機關用地	0.21	保護區	0.21	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 141	8-1-	斗門(一)營區 (326)	機關用地	0.20	農業區	0.20	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 142	8-1-	英坑營區 (327)	機關用地	2.40	農業區	2.40	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 143	8-1-	東埔營區 (328)	機關用地	2.81	農業區	2.81	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 144	8-1-	後水頭(一)營 區 (329)	機關用地	1.32	農業區	1.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 145	8-1-	蔡店營區 (332)	機關用地	3.53	農業區	3.53	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近	建議照縣府核 議意見通過。

						使用分區調整變更。	
變 146	8-1-陽宅(一)營區 (333) 陽宅(二)營區 (334)	機關用地 保護區	2.99 11.42	農業區 農業區	2.99 11.42	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 147	8-1-後水頭(二)營 區 雞鳴山(二)營 區 (335)	機關用地	3.36	保護區	3.36	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 148	8-1-雞鳴山(四)營 區 (336)	機關用地	0.39	保護區	0.39	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 149	8-1-雞鳴山(一)營 區 (337)	機關用地	0.07	保護區	0.07	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 150	8-1-九女山(三)營 區 (338)	機關用地	2.42	保護區	2.42	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 151	8-1-洋山(一)營區 (339)	機關用地	2.95	保護區	2.95	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 152	8-1-洋山(二)營區 (340)	機關用地	1.15	保護區	1.15	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。

變 153	8-1-	洋山(三)營區 (341)	機關用地 保護區	1.85 0.65	農業區 農業區	1.85 0.65	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 154	8-1-	碧山(九)營區 (342)	機關用地	0.97	保護區	0.97	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 155	8-1-	內洋(三)營區 (346)	機關用地	3.78	農業區	3.78	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 156	8-1-	狗嶼灣(二)營 區 (348)	機關用地	1.27	保護區	1.27	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 157	8-1-	復國墩(一)營 區 (349)	機關用地	0.45	保護區	0.45	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 158	8-1-	屏東營區 (353)	機關用地	3.50	風景區	3.50	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 159	8-1-	前埔(五)營區 (354)	機關用地	2.53	保護區	2.53	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 160	8-1-	內洋(一)營區 (356)	機關用地	0.28	保護區	0.28	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 161	8-1-	鵲山(四)營區 鵲山(三)營區 鵲山(五)營區 鵲山訓練場 鵲山(二)營區 (357)	機關用地	3.34	保護區	3.34	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 162	8-1-	鵲山(一)營區 (359)	機關用地	2.46	保護區	2.46	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。

						使用分區調整變更。	
變 163	8-1- 鵲山(六)營區 (361)	機關用地	2.13	保護區	2.13	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 164	8-1- 斗門(八)營區 (363)	機關用地	1.01	農業區	1.01	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 165	8-1- 斗門(六)營區 (365)	機關用地	0.29	農業區	0.29	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 166	8-1- 新莊(一)營區 (368)	機關用地	1.67	農業區	1.67	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 167	8-1- 下茹營區 (369)	機關用地	1.21	保護區	1.21	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 168	8-1- 瓊林(一)營區 (370)	機關用地	0.92	農業區	0.92	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 169	8-1- 中蘭(五)營區 (371)	機關用地	0.68	保護區	0.68	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 170	8-1- 中蘭(六)營區 (372)	機關用地	1.31	保護區	1.31	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 171	8-1- 中蘭(二)營區 (373)	機關用地	0.50	保護區	0.50	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 172	8-1- 中蘭(三)營區 (374)	機關用地	0.09	農業區	0.09	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 173	8-1- 金剛(八)營區 (375)	機關用地	0.26	農業區	0.26	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 174	8-1- 步戰砲訓練場 (376)	機關用地	9.00	保護區	9.00	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 175	8-1-	溪邊(一)營區 (380)	機關用地	0.99	環保事 業用地	0.99	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	機關用地得供 縣府相關機關 使用，爰本案 建議維持原計 畫。
變 176	8-1-	下湖(六)營區 (381)	機關用地	2.64	保護區	2.64	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 177	8-1-	峰上(五)營區 (382)	機關用地	0.03	保護區	0.03	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 178	8-1-	峰上(四)營區 (385)	機關用地	1.42	保護區	1.42	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 179	8-1-	復國墩(六)營 區 (388)	機關用地	1.14	保護區	1.14	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 180	8-1-	峰上(三)營 區 (389)	機關用地	0.86	保護區	0.86	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 181	8-1-	復國墩(二)營 區 (390)	機關用地	0.32	保護區	0.32	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 182	8-1-	復國墩(三)營 區 (393)	機關用地	0.47	保護區	0.47	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 183	8-1-	復國墩(五)營 區 (394)	機關用地	0.14	保護區	0.14	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 184	8-1-	黃厝(十)營區 (396)	機關用地	0.73	農業區	0.73	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 185	8-1-	黃厝(十一)營 區 (398)	機關用地	0.47	農業區	0.47	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 186	8-1-	庵頂(六)營區 (400)	機關用地	0.09	農業區	0.09	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。

變 187	8-1-	砲指(二)營區 (4024)	機關用地	0.32	農業區	0.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 188	8-1-	東殷營區 (403)	機關用地	2.96	農業區	2.96	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 189	8-1-	四維(二)營區 (404)	機關用地	0.25	農業區	0.25	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 190	8-1-	麟后(二)營區 (408) 麟后(一)營區 (409)	機關用地	1.20	保護區	1.20	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 191	8-1-	白珠山一營區 (412) 湖下(七)營區 (418)	機關用地	4.43	保護區	4.43	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 192	8-1-	湖下西側 大湖營區 (413) 殷通營區 殷湖營區 (417)	機關用地	4.16	農業區	4.16	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 193	8-1-	湖下(九)營區 (414)	機關用地	0.92	保護區	0.92	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 194	8-1-	白珠山(二)營區 (415)	機關用地	0.08	保護區	0.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 195	8-1-	紅土溝(七)營區 (419)	機關用地	0.08	保護區	0.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 196	8-1-	湖井頭(二)營區 (420)	機關用地	1.20	保護區	1.20	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 197	8-1-	紅土溝(十二)營區 (421)	機關用地	0.30	保護區	0.30	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 198	8-1-	紅土溝(八)營區 (422)	機關用地	0.97	保護區	0.97	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 199	8-1-	紅土溝(九)營區 (423)	機關用地	0.04	保護區	0.04	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 200	8-1-	紅東(二)營區 (425)	機關用地	0.08	農業區	0.08	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 201	8-1-	西宅(二)營區 (427)	機關用地	0.01	農業區	0.01	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 202	8-1-	巾墩(三)營區 (428)	機關用地	1.28	農業區	1.28	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 203	8-1-	巾墩(四)營區 (429)	機關用地	1.73	農業區	1.73	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 204	8-1-	南塘(一)營區 (430)	機關用地	0.94	農業區	0.94	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 205	8-1-	南陽營區 (431)	機關用地 保護區	3.98 2.98	農業區 農業區	3.98 2.98	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 206	8-1-	靈宅(二)營區 (434)	機關用地	1.59	保護區	1.59	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 207	8-1-	精誠訓練(二)營區 (437)	機關用地	0.30	農業區	0.30	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 208	8-1-	精誠訓練(一)營區	機關用地	1.40	農業區	1.40	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近	建議照縣府核議意見通過。

	(438)					使用分區調整變更。	
變 209	8-1- 庵下(二)營區 連山營區 后宅(二)營區 靈宅(一)營區 (439)	機關用地 保護區	12.81 1.48	農業區 農業區	12.81 1.48	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 210	8-1- 靈宅(三)營區 (440)	機關用地	2.47	保護區	2.47	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 211	8-1- 西路(一)營區 (441)	機關用地	1.23	農業區	1.23	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 212	8-1- 西路(二)營區 (442)	機關用地	1.21	保護區	1.21	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 213	8-1- 庵下(一)營區 (444)	機關用地 保護區	0.70 0.24	農業區 農業區	0.70 0.24	1. 配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 週邊原配合劃設軍方營區劃設之畸零保護區，併同鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 214	8-1- 庵下(三)營區 (445)	機關用地	0.43	農業區	0.43	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 215	8-1- 頂下營區 (447)	機關用地	1.94	農業區	1.94	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 216	8-1- 西砵(三)營區 (449)	機關用地	0.11	保護區	0.11	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。

變 217	8-1-	黃厝(八)營區 (451)	機關用地	2.25	保護區	2.25	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 218	8-1-	庵厝營區 (452)	機關用地	5.31	保護區	5.31	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 219	8-1-	庵頂(三)營區 (454)	機關用地	0.18	農業區	0.18	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 220	8-1-	東砵營區 (461)	機關用地	3.04	農業區	3.04	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 221	8-1-	樓厝(二)營區 (463)	機關用地	0.43	農業區	0.43	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 222	8-1-	陽山(一)營區 (465)	機關用地	2.39	農業區	2.39	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 223	8-1-	上歧(二)營區 (467)	機關用地	1.32	農業區	1.32	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 224	8-1-	砂溪營區 (469)	機關用地	0.06	農業區	0.06	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 225	8-1-	南山頭(一)營區 (470)	機關用地	0.71	農業區	0.71	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 226	8-1-	后湖(十六)營區 (472)	機關用地	0.05	農業區	0.05	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 227	8-1-	東沙醫院 (醫二)	衛生醫療 機構用地	0.39	自然村 專用區	0.39	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 228	8-1-	花崗石醫院 (醫四)	衛生醫療 機構用地 機關用地	1.50 7.43	文化產 業專用 區 文化產 業專用	1.50 7.43	配合軍方醫院閒置及相關再利用計畫，衛生醫療機構用地配合調整變更為文化產業專用區。	本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 據軍備局列

				區			<p>席代表說明，有關本案機關用地變更為文化產業專用區範圍內，部分地區（面積約 0.15 公頃）聯勤單位仍有使用計畫，爰請金門縣政府洽請相關單位確認範圍後，該部分維持原計畫。</p> <p>2. 補充敘明變更理由有關「相關再利用計畫」之相關內容，以利查考。</p> <p>3. 考量本案基地大部分為山坡地，爰建蔽率由 60% 修正為 30%，容積率由 240% 修正為 60%，以資妥適。</p>
變 229	8-1-黃厝醫院 (醫五)	衛生醫療 機構用地	0.51	自然村 專用區	0.51	配合軍方醫院閒置，衛生醫療機構用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 230	8-1-福利中心一 (機 27)	機關用地	0.21	商業區	0.21	原軍方劃設營站位置錯誤，機關用地併鄰近使用分區調整變更。	建議照縣府核 議意見通過。

變 231	8-1-	東洲東側 人陳(327)	保護區	2.70	農業區	2.70	原軍方營區週邊配合 劃設之保護區，併同 鄰近使用分區調整變 更。	建議照縣府核 議意見通過。
變 232	8-1-	黃海路北段西 測 (26)	機關用地	1.23	自然村 專用區	1.23	配合軍方閒置營區拆 遷，機關用地併鄰近 使用分區調整變更。	本案建議除補 充說明納入自 然村專用區及 免予回饋事項 之具體理由 外，其餘照縣 府核議意見通 過。

第 4 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 97 年 2 月 1 日第 155 次會議審議通過，並准屏東縣政府 97 年 10 月 1 日屏府建都住字第 0970200728 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 96 年 1 月 5 日第 207 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 96 年 3 月 3 日府城規字第 0960034130 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會楊前委員龍士（召集人）、陳委員麗紅、洪前委員啟東、郭委員武博及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 3 月 27 日、7 月 6 日、97 年 3 月 5 日、5 月 6 日（現場會勘）召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准嘉義縣政府 97 年 10 月 9 日府城規字第 0970142172 號函檢送修正計畫書、圖到部後，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及嘉義縣政府 97 年 10 月 9 日府城規字第 0970142172 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號第 2 案擬變更學校用地為溫泉度假專用區（1.03 公頃），專案小組建議請

研提擬捐贈回饋項目與比例乙節，准照嘉義縣都市計畫委員會第 211 次會議下列決議事項辦理。

- (一) 私地部分回饋比例為 35%。變更範圍整體規劃後，提供作廣停用地或供作公共開放空間使用。
- (二) 1. 整體規劃，臨野溪部分應退縮 10 公尺提供作廣停用地或供作公共開放空間使用。2. 溫泉度假專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。

二、變更內容明細表新編號第 8 案擬變更溫泉水源用地為大眾浴池區（0.3 公頃），其中有關專案小組建議縣府於 2 處溫泉水源出水口附近土地劃設適當「溫泉水源用地」之範圍面積及研提擬捐贈回饋項目與比例乙節，准照嘉義縣都市計畫委員會第 211 次會議下列決議事項辦理。

- (一) 考量劃設「溫泉水源用地」將影響該處整體規劃、開發，故不予增劃設。
- (二) 因土地所有權人業已於其他地點捐地 324 平方公尺，供嘉義縣政府作為停車場使用（變更回饋比例約 11.47%），故同意在回饋比例為變更範圍 15%前提下，同意由土地所有權人於變更範圍整體規劃後，留設不足之回饋部分供作停車場使用（由土地所有權人興闢、管理與維護），並於申請建造執照時併案審查。

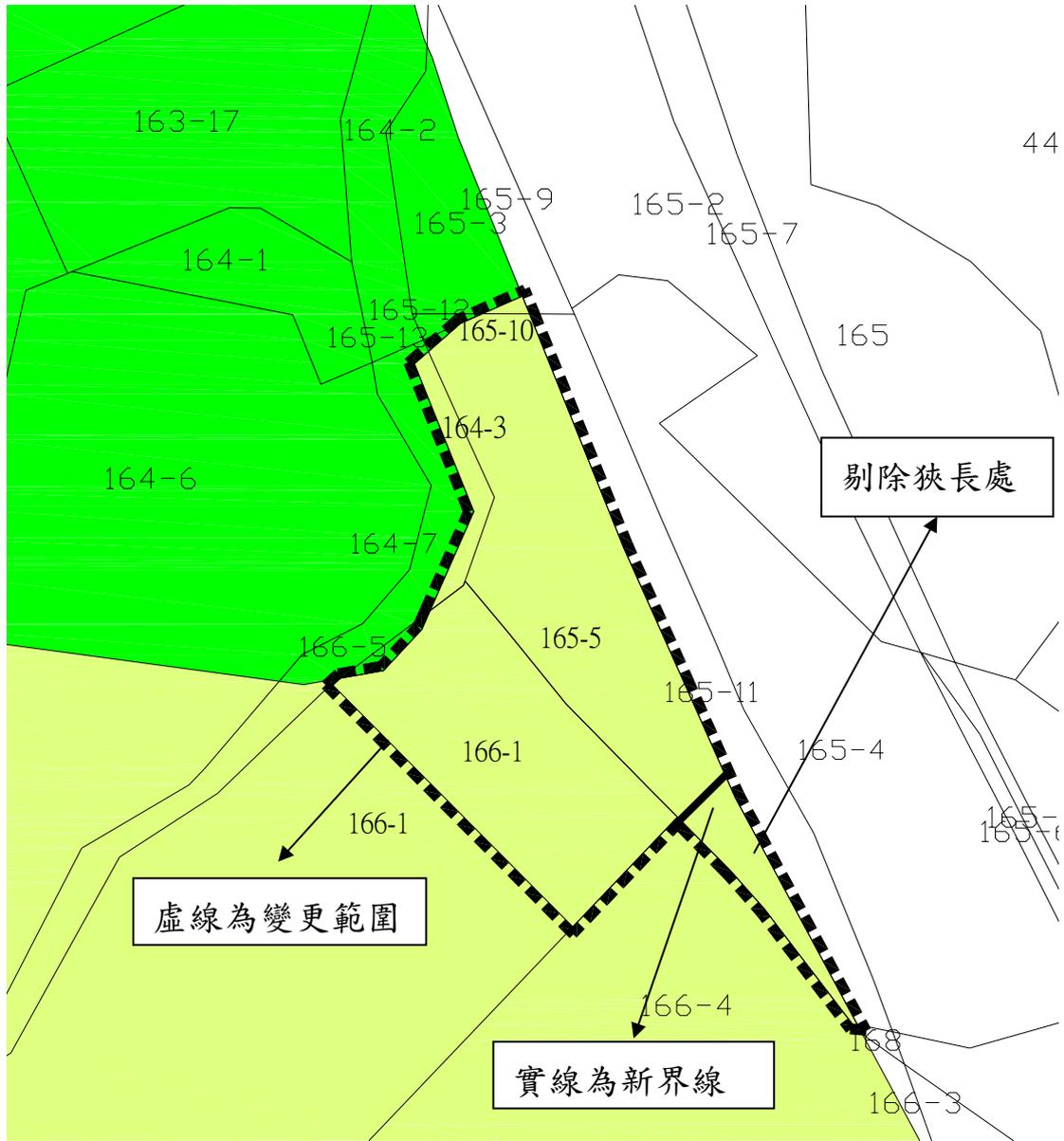
三、本計畫案土地使用分區管制要點中旅館區及溫泉度假專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，惟大眾浴池專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，顯不合理，經委員充分討論後，有關大眾浴池區之建蔽率及容積率應比照旅館區及溫泉度假專用區之規定，請配合修正土地使用分區管制要點第五點第一款及第二款規定，以資周延。

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

五、據嘉義縣政府列席代表說明，擬重新修正調降遊客數為 248,480 人/年乙節，同意照該府所提意見辦理。

六、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人	陳情理由及建議事項	本會專案小組初步建議意見	本會決議
2	嘉義縣警察局	建議增加中埔分局東興派出所所需機關用地及列席說明。	<p>本案經現場會勘及嘉義縣警察局中崙分局詳予評估各處擬變更為機關用地之土地後，仍建議以原選定保護區變更機關用地（0.07公頃）為最適宜之位置，尚屬實情，爰建議採納該陳情意見，並依下列各點辦理。</p> <p>1.查該保護區土地過於狹小及形狀較不方整，且機關用地需退縮建築，將致使派出所無法興闢，建議嘉義縣政府協助中崙分局再與土地所有權人協調溝通適度調整擬變更為機關用地之面積與範圍，提大會討論決定。</p> <p>2.本案請補辦公開展覽程序及說明會，公展期間如無公民或團體陳情意見，則同意變更，否則應再提會討論。</p>	<p>一、准照本會專案小組初步建議意見及嘉義縣政府列席代表與會所提方案通過。</p> <p>二、有關上開方案範圍東南側狹長之部分，應予剔除，並重新修正如附圖。</p> <p>三、請嘉義縣政府依附圖重新計算擬變更部分保護區為機關用地之面積。</p>



附圖：逕向本部陳情意見綜理表編號2之變更範圍（變更部分保護區為機關用地）地籍示意圖

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請嘉義縣政府依照下列各點辦理外，其餘准照該府97年3月3日府城鄉字第0970037192號函依本專案小組第3次會議初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表通過，並請該府依本次初步建議意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖及補充處理情形對照表到署後，再提請委員會審議。

一、變更內容明細表：

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	計畫區北側	農業區(0.79)	公園用地(0.79)	變更範圍內具小濁水潭湧泉景觀，為本區重要地理地質景觀資源。	建議除加強補充說明變更理由外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
二	二	計畫區北側	學校用地(1.03)	溫泉度假專用區(1.03)	中崙國小自民國 88 年 921 大地震後，業已遷校且荒廢至今，基於特定區整體觀光發展變更原學校用地為溫泉度假專用區，提供溫泉觀光遊憩設施。	據嘉義縣政府列席代表說明，配合中崙國小遷校及縣府為積極推動中崙風景區溫泉觀光發展之需要，尚屬實情，爰建議該府除依下列各點辦理外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。 1.請縣府依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定或嘉義縣公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等相關規定，研提本案擬捐贈回饋項目與比例，提大會討論決定。 2.本案基地部分土地權屬為私人所有，請縣府依上開通案性處理原則等相關規定，由縣府與私人土地地主簽訂協議書規定應捐贈回饋項目與比例，納入計畫書規定，以利執行。 3.請加強補充說明變更理由。
三	三	原中崙國小西側	保護區(0.13)	道路用地(0.13)	新增 2 號道路至 1 號道路入口段。	建議除加強補充說明變更理由外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
四	四	原中崙國小西側	道路用地(10M×150M 約 0.15 公頃)	步道用地(0.06) 保護區(0.09)	原 2 號計畫道路自 1 號道路至旅館區之間之坡度太陡，故變更為 4 公尺景觀道路其餘併鄰近使用分區，變更為保護區。	考量原劃設 10 公尺寬計畫道路之坡度太陡，為保護原始地形地貌土地，爰建議本案原劃設道路用地，全部變更為保護區(0.15 公頃)並加強補充說明變更理由。
五	五	中崙公園東	農業區	停車場用地	中崙公園為目前本風景特定	建議除加強補充說明變更理由

		側	(0.29)	(0.29)	區遊客集中區，因無停車場造成停車空間嚴重不足，影響遊憩品質。	外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
六	六	中崙公園東側	農業區 (0.04)	溫泉水源用地 (0.04)	現為 2 號溫泉井所在地，為保護井孔及提供教育解說設施之用。	建議除加強補充說明變更理由外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
七	七	中崙公園西側	保護區 (0.04)	溫泉水源用地 (0.04)	現為 1 號溫泉井所在地，為保護井孔及提供教育解說設施之用。	建議除加強補充說明變更理由外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
八	人 5	中崙公園西側	溫泉水源用地 (0.30)	大眾浴池區 (0.30)	該處目前已無溫泉水源，且地勢平坦環境優美，適合觀光發展。	據嘉義縣政府列席代表說明，本案原劃設溫泉水源用地之土地所有權人，將配合編號 5 擬變更部分農業區為停車場用地（0.29 公頃），捐贈該農業區之部分土地（0.0324 公頃）給予縣府，尚屬實情，爰建議該府除依下列各點辦理外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。 1.考量溫泉為國家天然資源，有關本案原劃設溫泉水源用地之 2 處溫泉水源出水口，其水權之管理應由目的主管機關依溫泉法相關規定辦理，爰建議請縣府於該 2 處溫泉水源出水口附近土地，劃設適當之「溫泉水源用地」範圍面積，提大會討論決定。 2.本案其餘溫泉水源用地擬變更為大眾浴池區部分，建議請縣府依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定或嘉義縣公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等相關規定，研提擬捐贈回饋項目與比例，提大會討論決定。 3.本案擬變更為大眾浴池區之土地，如經大會審決通過，建議應請縣府與土地所有權人簽訂協議書規定應捐贈回饋事項，具結保證依訂定開發內容及時程開發，並納入計畫書規定，俾利執行；土地所有權人於計畫發布實施後未依上開訂定之開發內容及時程開發，應請嘉義縣政府查明後，於下次通盤檢討變更回復原公共設施用地。 3.請加強補充說明變更理由。
九	八	事業及財務計畫	已訂定	詳檢討後事業及財務計畫	修訂(詳檢討後事業及財務計畫)	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。

十	九	都市防災計畫	已訂定	詳檢討後都市防災計畫	修訂(詳檢討後都市防災計畫)	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
十一	十	土地使用分區管制要點	已訂定	詳土地使用分區管制要點變更內容明細表	增修訂(詳土地使用分區管制要點變更內容明細表)	併同土地使用分區管制要點變更內容明細表辦理。

二、土地使用分區管制要點變更內容明細表

修正條文	現行條文	說明	本會專案小組建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	未修正。	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
二、住宅區專供建築住宅使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 120%。	二、住宅區專供建築住宅使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 120%。	未修正。	建議本點除「左列」應修正為「下列」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
三、商業區專供建築商店及與商業有關之建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 180%。 (三)商業區內不得設置旅館、特種營業、其他類似營業場所及一般工廠，惟得設置汽車、機車修理廠。	三、商業區專供建築商店及與商業有關之建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 180%。 (三)商業區內不得設置旅館、特種營業、其他類似營業場所及一般工廠，惟得設置汽車、機車修理廠。	未修正。	建議本點除「左列」應修正為「下列」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
四、旅館區專供建築旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 30%。 (二)容積率不得大於 60%。 (三)區內不得設置特種營業或其他類似營業場所。 (四)區內除建築整地需要，經主管機關核准外，不得變更地形、地貌、影響景觀。 (五)最小基地面積為 1,000 平方公尺，其未達到標準及無法達到標準者，適用臺灣省畸零地使用規則第 9、12、13、14 條規定辦理。 (六)為鼓勵整體開發，經都市設計審議通過得提高建蔽率及容積率上限至 50%及 150%。	四、旅館區專供建築旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 30%。 (二)容積率不得大於 60%。 (三)區內不得設置特種營業或其他類似營業場所。 (四)區內除建築整地需要，經主管機關核准外，不得變更地形、地貌、影響景觀。 (五)最小基地面積為 1,000 平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用臺灣省畸零地使用規則第 9、12、13、14 條規定辦理。	為鼓勵整體開發增訂提高建蔽率及容積率之規定。	考量本計畫區溫泉發展尚未達到市場經濟規模及吸引大量旅遊人口，有關本點擬增加建蔽率及容積率，並未能達到旅館區整體開發之目的，爰建議本點除刪除修正條文第 6 款「為鼓勵整體開發，經都市設計審議通過得提高建蔽率及容積率上限至 50%及 150%。」及「左列」應修正為「下列」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
五、大眾浴池區專供建築浴室及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 40%。 (二)容積率不得大於 120%。 (三)區內不得設置旅館、特種營業及	五、大眾浴池區專供建築浴室及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 40%。 (二)容積率不得大於 120%。 (三)區內不得設置旅館、特種營業及	未修正。	建議本點除「左列」應修正為「下列」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。

修正條文	現行條文	說 明	本會專案小組建議意見
<p>其他類似營業場所。</p> <p>(四)最小基地面積為 800 平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用臺灣省畸零地使用規則第 9、12、13、14 條規定辦理。</p>	<p>其他類似營業場所。</p> <p>(四)最小基地面積為 800 平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用臺灣省畸零地使用規則第 9、12、13、14 條規定辦理。</p>		
<p>六、遊樂區應依左列規定：</p> <p>(一)容許使用設施項目：戶外遊憩設施、運動康樂設施、餐飲及商品展售設施、交通服務設施、管理服務及綠化解說設施、其他報經主管機關核准之必要性設施。</p> <p>(二)建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，發布實施後兩年內申請建造執照者，法定容積率得酌予提高至 60%。</p> <p>(三)禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經主管機關核准者，不在此限。</p> <p>(四)以全區整體開發為原則，分區開發之最小規模應不得小於 1 公頃，開發時投資者應先提整體遊樂區開發計畫(包括建築、水土保持、排水、公共設施計畫)，報經主管機關核准。</p> <p>(五)可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地集中留設與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p> <p>(六)遊樂區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次：</p> <p>1.大客車停車位數：依實際需求推估。</p> <p>2.小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。</p> <p>3.機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。</p>	<p>六、遊樂區應依左列規定：</p> <p>(一)容許使用設施項目：戶外遊憩設施、運動康樂設施、餐飲及商品展售設施、交通服務設施、管理服務及綠化解說設施、其他報經主管機關核准之必要性設施。</p> <p>(二)建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，發布實施後兩年內申請建造執照者，法定容積率得酌予提高至 60%。</p> <p>(三)禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經主管機關核准者，不在此限。</p> <p>(四)以全區整體開發為原則，分區開發之最小規模應不得小於 1 公頃，開發時投資者應先提整體遊樂區開發計畫(包括建築、水土保持、排水、公共設施計畫)，報經主管機關核准。</p> <p>(五)可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地集中留設與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p> <p>(六)遊樂區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次：</p> <p>1.大客車停車位數：依實際需求推估。</p> <p>2.小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。</p> <p>3.機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。</p>	未修正。	建議本點除「左列」應修正為「下列」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>七、溫泉度假專用區應依下列規定使用：</p> <p>(一)容許使用設施項目：入口、服務中心與停車場；交通接駁廣場；餐飲暨販賣服務區及設施；遊憩區所需之公共設施；</p>	(無)	配合新訂使用分區增訂土地使用管制條文。	建議本點除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。 一、第 4 款「．．．，並報請觀光主管單位同意。」，建議修正為

修正條文	現行條文	說 明	本會專案小組建議意見
<p><u>觀光旅館休閒度假村；地熱、溫泉主題等相關遊樂設施；相關醫療、復健醫療之休閒設施；使用溫泉所需之相關設施。</u></p> <p><u>(二)建蔽率不得大於 30%。</u></p> <p><u>(三)容積率不得大於 60%。</u></p> <p><u>(四)建築物式樣、材料、色彩應與四周景觀配合，並報請觀光主管單位同意。</u></p> <p><u>(五)為獎勵整體開發，經都市設計審議通過得提高建蔽率及容積率上限至 50%及 150%。</u></p>			<p>「．．．，並報請觀光主管單位審議同意。」。</p> <p>二、考量溫泉度假專用區之使用強度不宜再增加，建議刪除第 6 款「為鼓勵整體開發，經都市設計審議通過得提高建蔽率及容積率上限至 50%及 150%。」之規定。</p>
<p>八、景觀保護區專供遊客覽勝為主，區內除興建漫步小徑、涼亭、休息坐椅、公廁及安全保護設施等外，不得興建其他建築物。</p>	<p>七、景觀保護區專供遊客覽勝為主，區內除興建漫步小徑、涼亭、休息坐椅、公廁及安全保護設施等外，不得興建其他建築物。</p>	條次調整	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>九、宗教專用區以供建築宗教寺廟使用為主，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%。</p> <p>(二)容積率不得大於 40%。</p> <p>(三)建築物式樣、材料、色彩應與四周景觀配合，並報請觀光主管單位同意。</p>	<p>八、宗教專用區以供建築宗教寺廟使用為主，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%。</p> <p>(二)容積率不得大於 40%。</p> <p>(三)建築物式樣、材料、色彩應與四周景觀配合，並報請觀光主管單位同意。</p>	條次調整	建議本點「．．．，並報請觀光主管單位同意。」，應修正為「．．．，並報請觀光主管單位審查同意。」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十、加油站專用區，其建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 40%。</p>	<p>九、加油站專用區，其建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 40%。</p>	條次調整	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十一、機關用地，其建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。</p>	<p>十、機關用地，其建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。</p>	條次調整	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
(刪除)	<p>十一、學校，其建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	刪除條文	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十二、溫泉水源用地，其土地及建築物之使用，除可安裝機器、管線、附屬設備之建築物及安置上述各項設施工程得經主管機關核准變更地形外，嚴禁變更地形地貌，以策安全。</p>	<p>十二、溫泉水源用地，其土地及建築物之使用，除可安裝機器、管線、附屬設備之建築物及安置上述各項設施工程得經主管機關核准變更地形外，嚴禁變更地形地貌，以策安全。</p>	未修正。	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十三、公園用地如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，得作多目標使用。其中由原保護區變更為公園用地範圍，至少 80%應維持原始地形地物，不得建築使用。</p>	<p>十三、公園用地如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，得作多目標使用。其中由原保護區變更為公園用地範圍，至少 80%應維持原始地形地物，不得建築使用。</p>	未修正。	配合變更內容明細表編號 1 擬變更部分農業區為公園用地（公二）之需要及「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，已取得法源依據，

修正條文	現行條文	說 明	本會專案小組建議意見
			無須再明文規定，爰建議本點修正為「『公一』中崙公園範圍至少 80%應維持原始地形地物，不得建築使用。『公二』公園用地湧泉口周圍 5 公尺範圍內應配合環境設置禁制設施，以維護安全及避免自然景觀遭受破壞。」。
<p>十四、本特定區內建築物應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在 30% 至 40% 之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>十四、本特定區內建築物應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在 30% 至 40% 之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	未修正。	建議本點除配合修正法規名稱為「山坡地建築管理辦法」外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十五、本特定區下列各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如次：</p> <p>(一) 住宅區及商業區：自道路境界線至少退縮 2 公尺建築(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 其他分區及公共設施用地、公用事業設施：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(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>十五、本特定區下列各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如次：</p> <p>(一) 住宅區及商業區：自道路境界線至少退縮 2 公尺建築(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 其他分區及公共設施用地、公用事業設施：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(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	未修正。	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。
<p>十六、停車空間設置規定如下： 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，其超過部分每 150 平方公尺及零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形</p>	<p>十六、停車空間設置規定如下： 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，其超過部分每 150 平方公尺及零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形</p>	未修正。	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。

修正條文	現行條文	說 明	本會專案小組建議意見																				
特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 <table border="1"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設計標準</td> </tr> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設計標準	1~250 平方公尺	設置 1 部	251~400 平方公尺	設置 2 部	401~550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 <table border="1"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設計標準</td> </tr> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設計標準	1~250 平方公尺	設置 1 部	251~400 平方公尺	設置 2 部	401~550 平方公尺	設置 3 部	以下類推			
總樓地板面積	停車設計標準																						
1~250 平方公尺	設置 1 部																						
251~400 平方公尺	設置 2 部																						
401~550 平方公尺	設置 3 部																						
以下類推																							
總樓地板面積	停車設計標準																						
1~250 平方公尺	設置 1 部																						
251~400 平方公尺	設置 2 部																						
401~550 平方公尺	設置 3 部																						
以下類推																							
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	未修正。	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。																				
十八、位於觸口斷層兩側 100 公尺範圍內申請興建建築時，需檢附大地或應用地質技師相關簽證。	(無)	增訂條文	為因應本計畫區已既存一條南北向之「觸口斷層」，爰建議本點增訂第 2 項「斷層線兩側各 15 公尺永久性禁限建範圍內應依下列規定： (一) 公有地禁建。(二) 私有地建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，且限作私有農舍或自用住宅。」之規定外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過。																				
十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整	建議准照嘉義縣政府核議意見通過。																				

三、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人	陳情理由及建議事項	本會專案小組建議意見
1	賴樹木先生	建議學校用地變更為其他使用，將土地使用權回歸於民。	併同變更內容明細表編號2辦理。
2	嘉義縣警察局	建議增加中埔分局東興派出所所需機關用地及列席說明。	本案經現場會勘及嘉義縣警察局中崙分局詳予評估各處擬變更為機關用地之土地後，仍建議以原選定保護區變更機關用地(0.07公頃)為最適宜之位置，尚屬實情，爰建議採納該陳情意見，並依下列各點辦理。 1.查該保護區土地過於狹小及形狀較不方整，且機關用地需退縮建築，將致使派出所無法興闢，建議嘉義縣政府協助中崙分局再與土地所有權人協調溝通適度調整擬變更為機關用地之面積與範圍，提大會討論決定。 2.本案請補辦公開展覽程序及說明會，公展期間如無公民或團體陳情意見，則同意變更，否則應再提會討論。

附件 1：本會專案小組第 3 次會議之初步建議意見及嘉義縣政府
97 年 5 月 6 日現場會勘之補充資料對照表

<p>本會專案小組 97 年 3 月 25 日 第 3 次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 5 月 6 日現場會勘之補充資料</p>																												
<p>本會專案小組預定於本 (97) 年 5 月 6 日赴現場勘查及召開第 4 次會議，建議本計畫案請嘉義縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料，提下次會議簡報說明。</p>	<p>—</p>																												
<p>一、觀光遊憩： (一) 為推動本風景特定區溫泉觀光遊憩發展，建議補充本風景特定區在嘉義縣觀光遊憩系統之發展定位、現況、旅遊人口數、關子嶺與本計畫區溫泉遊憩資源之關係、未來發展構想、遊憩計畫等資料。 (二) 本計畫區推估旅遊人數為 452,120 人，似屬偏高，建議再推估合理之旅遊人數，並補充推估模式或方法。</p>	<p>一、發展定位： (一) 區域發展定位：縣級-山水遊憩系統網；鄉級-物流及觀光住宿運轉中心。 (二) 計畫區發展定位：旅療養生渡假基地。 (三) 觀光動線定位：休閒農業生態旅遊。 二、發展現況：見修正計畫之照片。 三、遊客人數：本特定區之遊客人數目前並未正式納入統計，僅以計畫區鄰近觀光遊憩區旅遊人數統計，詳下表。</p> <table border="1" data-bbox="762 965 1445 1263"> <thead> <tr> <th></th> <th>嘉義農場</th> <th>曾文水庫</th> <th>關子嶺溫泉</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>90 年</td> <td>82,450</td> <td>304,908</td> <td>79,543</td> </tr> <tr> <td>91 年</td> <td>73,235</td> <td>280,621</td> <td>73,217</td> </tr> <tr> <td>92 年</td> <td>65,645</td> <td>253,794</td> <td>57,635</td> </tr> <tr> <td>93 年</td> <td>76,395</td> <td>281,950</td> <td>736,702</td> </tr> <tr> <td>94 年</td> <td>150,339</td> <td>272,646</td> <td>267,003</td> </tr> <tr> <td>平均</td> <td>89,613</td> <td>278,784</td> <td>242,820</td> </tr> </tbody> </table> <p>四、與關子嶺溫泉區之關係： (一) 關子嶺泥湯已有相當的歷史與名聲，而中崙溫泉的泉質與關子嶺相近，且尚未經開發。未來進行開發時，應擷取補短他山之石，使更完善的營造溫泉區環境。故應評量本區與關子嶺之環境因素、參考目前臺灣溫泉市場發展、國外溫泉市場趨勢等，針對未來發展定位作區隔，對於使用客層作分別，並對活動項目、空間配置設定主題進行構思。 (二) (嘉義縣中埔、大埔旅遊發展規劃)配合觀光局設施課「中崙溫泉開發利用及投資經營計畫」，已初步規劃相關溫泉遊憩設施，景點包括濁水潭、中崙國小、出水口、溫泉公園等區域；為避免重複規劃中崙溫泉開發，本計畫以旅遊系統發展為主，定位中崙溫泉為自然親水路線發展核心之一，運用策略聯盟或活動行銷方式，避開與關子嶺溫泉及周遭景點產生競合關係，結合兩地資源共同發</p>		嘉義農場	曾文水庫	關子嶺溫泉	90 年	82,450	304,908	79,543	91 年	73,235	280,621	73,217	92 年	65,645	253,794	57,635	93 年	76,395	281,950	736,702	94 年	150,339	272,646	267,003	平均	89,613	278,784	242,820
	嘉義農場	曾文水庫	關子嶺溫泉																										
90 年	82,450	304,908	79,543																										
91 年	73,235	280,621	73,217																										
92 年	65,645	253,794	57,635																										
93 年	76,395	281,950	736,702																										
94 年	150,339	272,646	267,003																										
平均	89,613	278,784	242,820																										

本會專案小組 97 年 3 月 25 日
第 3 次會議之初步建議意見

嘉義縣政府 96 年 5 月 6 日現場會勘之補充資料

展。

(三) 活動行銷—套裝遊程規劃：(嘉義縣中埔、大埔旅遊發展規劃)套裝遊程規畫及行銷策略—針對國民週休二日旅遊建議兩日行程

1. 遊程一：產業文化之旅（中埔風華）。
2. 遊程二：森林飛行之旅（曾文水庫之山與海的饗宴）。
3. 遊程三：森林生態之旅（大埔湖畔遊悠情）。

(四) 行銷：

1. 產業文化行銷：強化旅遊市場區隔，主打產業、文化及環境資源，建構豐富多元的旅遊環境。
2. 強化對地方之認同：文化教學、親切連繫、增進互動、重遊優惠。
3. 活動行銷：設計中埔、大埔專屬活動，以四季為主題，打破旅遊淡季限制條件，發展全年皆可遊玩的行程。
4. 多媒體行銷：平面廣告、媒體廣告、廣電媒體、展覽活動。
5. 行銷合作：與國內外旅遊業者合作、與鄰近遊憩區合作。

(五) 遊憩吸引力的行銷：藉宣傳、簡介、旅遊資訊、住宿服務、交通便捷性、套裝遊程安排．．等方式進行。

五、遊憩計畫：

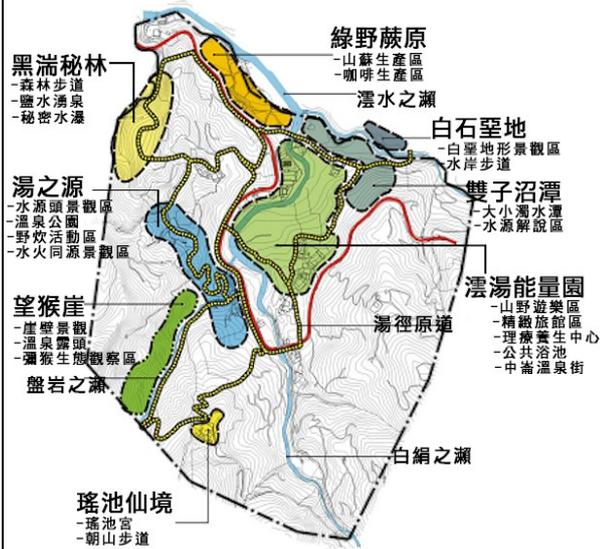
(一) 本計畫區係以「溫泉」、「自然生態」為發展資源，提供之旅遊型態及旅遊活動內容如下：

旅遊型態	資源特性	活動內容
遊覽型	為觀光賞景而短暫停留	自然景觀
目的型	為體驗特殊活動而專程前往	自然景觀、溫泉設施
停留型	為特殊目的專程前往並停留	自然景觀、溫泉療養

(二) 本計畫區旅遊發展型態適合資源開發程度較低之「自然型」及中度開發以設施活動彌補環境資源不足之「鄉村型」為主，提供遊客擺脫都市緊張的生活，放鬆身心回歸自然的

休閒環境。

六、未來發展構想：



七、遊客數推估及分析：

(一) 觀光旅遊局委辦「嘉義縣中崙風景特定區溫泉開發計畫」依計畫區全面開發後，溫泉設施用地可提供住宿、泡湯最高容納數之 70% 設定為「假日最高泡湯遊客數」，經推估結果為 1,210 人。

用地別	面積 (公頃)	總樓地板面積 (m ²)	預估可容納人數 (人)	備註
旅館用地 (2 處)	1.28 (30/80)	7680	住宿：87×2.5 人/間=217 人 泡湯：217×2.0 人次=434 人 小計：651 人	12800×0.6=7680 (m ² EFA) 7680×0.57=4378 (m ² /住宿空間)
溫泉渡假專用區	1.03 (50/150)	15450	住宿：117×2.5 人/間=292 人 泡湯：292×1 人次=291 人 小計：584 人	10300×1.5=15450 (m ² EFA) 15450×0.57=8806 (m ² /住宿空間)
溫泉公園	0.64 (實際使用面積)	-	97 人×2 (周轉率)=194 人	8806/75=117 (間)
大眾浴池區	0.28 (40/120)	3360	150 人×2 (周轉率)=300 人	
總計			住宿人數小計：509 泡湯人數小計：1220 總計：1729 (人/日)	為最高可容納量
以 70% 為規劃預估值			住宿人數小計：356 泡湯人數小計：854 總計：1210 (人/日)	

(二) 考量中崙溫泉區發展腹地及區位，預估泡湯客與非泡湯客比例為 1：0.6。另依 93 年國人旅遊狀況調查報告，假日與非假日遊客比為 67.5%：33.5%。故遊客量預估全年約為 452,120 人/年。假日尖峰遊客量為 (125,840+75,504) / 104=1,936 人/日。

	計算式	合計
泡湯住宿遊客	假日：1210 人 × 104 天 =125,840 非假日：1210 人 × (33.5/67.5) × 261 天 =156,736	282,576
非泡湯住宿遊客	假日：1210 人 × 0.6 × 104 天 =75,504 非假日：1210 人 × 0.6 × (33.5/67.5) × 261 天 =94,040	169,544
總計		452,120

本會專案小組 97 年 3 月 25 日
第 3 次會議之初步建議意見

嘉義縣政府 96 年 5 月 6 日現場會勘之補充資料

(三) 計畫區年遊客數：

1. 「嘉義縣中崙風景特定區溫泉開發計畫」推估全年遊客數為 452,120 人/年。
2. 溫泉水供給量推估全年遊客數為 438,294 人/年。
3. 不含非泡湯遊客下，以泡湯及住宿遊客 282,576 人/年 作為計畫目標年之計畫遊客數。

遊 客 量		計畫人口
尖峰假日遊客量：1,210 人/日 計畫遊客人數：282,576 人/年		
泡湯住宿	泡湯非住宿	600 人
356 人	854 人	
小計：1,210 人		

二、防災計畫：

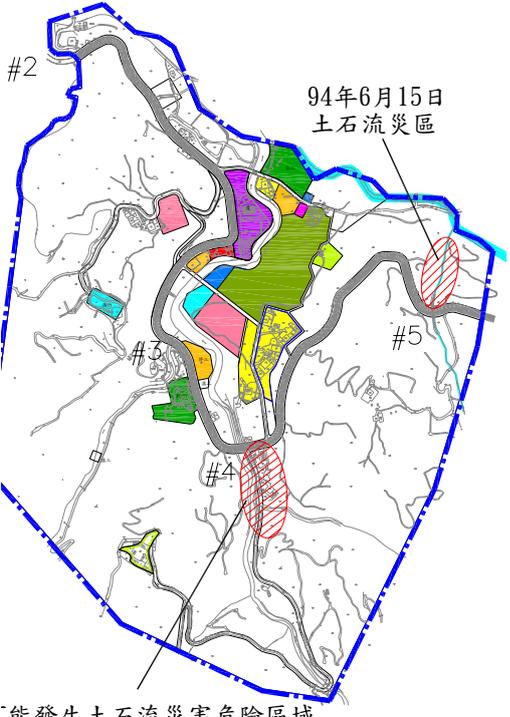
- (一) 本計畫區已既存一條南北向之「觸口斷層」，建議補充該斷層帶經過本計畫區土地周邊 2 側之土地使用分區管制規定，以維護本計畫區人民土地生命財產安全。
- (二) 本計畫區內部分土地經調查評估列為土石流危險地區，建議嘉義縣政府函請行政院農委會水保局表示確實範圍位置，研提防範保護措施及訂定相關土地使用分區管制規定。

一、「觸口斷層」兩側土地使用管制：

- (一) 土地使用分區管制：
 1. 住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
 2. 旅館區：建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。
 3. 遊樂區：建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%。
- (二) 土地使用分區管制要點增訂第 18 點：「位於觸口斷層兩側 100 公尺範圍內申請興建建築時，需檢附大地或應用地質技師相關簽證。斷層線兩側各 15 公尺永久性禁限建範圍內應依下列規定：(一) 公有地禁建。(二) 私有地建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，且限作私有農舍或自用住宅。」。

二、「可能發生土石流災害危險區域」：

- (一) 原計畫書參照「嘉義縣地區災害防救計畫」載記『據行政院農業委員會委託中華民國工程環境學會辦理之「高危險潛在危險村落調查與劃定」成果 . . . 』惟該調查與劃定並未有後文詳載。
- (二) 引述資料係同防救計畫書內「嘉義縣政調查轄內可能發生山崩、土石流災害危險區域調查清冊」資料(調查日期為 93 年 4 月 14

<p>本會專案小組 97 年 3 月 25 日 第 3 次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 5 月 6 日現場會勘之補充資料</p>
	<p>日)。並無標繪確實範圍、位置，或研訂保護措施。其可能位置均係劃設為「保護區」範圍。</p> 
<p>三、變更內容明細表：審查意見如下表，其餘部分下次會議繼續聽取簡報說明。</p>	<p>見修正後之變更內容明細表。</p>
<p>四、逕向本部陳情意見綜理表：</p>	<p>見修正後之逕向本部陳情意見綜理表。</p>

附件 2：本會專案小組第 2 次會議之初步建議意見及嘉義縣政府

97 年 3 月 3 日補充資料對照表

本會專案小組96年7月6日 第2次會議之初步建議意見	嘉義縣政府 96 年 3 月 3 日府城規字 第 0970037192 號函送之補充資料
本計畫案建議請嘉義縣政府依下列各點 研提補充圖說相關資料，俾供本會專案小組 下次會議審查之參考。	-
一、溫泉為本特定區範圍內最重要之資源， 溫泉資源之經營管理與本特定區土地使 用計畫內容之關係相關密切，據嘉義縣 政府列席代表說明，該府為推動中崙溫 泉之觀光發展，刻正依溫泉法第 13 條 規定擬訂中崙溫泉區管理計畫，近期將 報請中央觀光主管機關（交通部觀光 局）核定，俟該管理計畫經觀光局審議 通過後，建議應將該管理計畫審議通過 後之各項具體結論計畫內容，適度摘要 納入本計畫案敘明，以利查考	參考「中崙溫泉區管理計畫」及「中崙風景特定區溫 泉開發計畫」業將：溫泉取供計畫（取水、供水、儲 水及溫泉補注水量分析）、公用事業計畫（民生用 水及溫泉稀釋用水、兩污水及浴池廢水排放．． 等）摘要納入計畫書第五章。
二、為使中崙溫泉區管理計畫與本特定區計 畫案能相互契合與發展，建議配合經中 央觀光主管機關審議通過之上開各項具 體結論及管理計畫內容，再研提補充本 計畫案之發展願景、計畫目標及溫泉觀 光遊憩等資料，以作為推動本特定區溫 泉觀光發展及土地使用計畫檢討調整之 指導與依據。	一、前依第 1 次專案小組會查意見參考「中崙風景 特定區溫泉開發計畫」於修訂計畫書中補充旅 遊型態、發展願景、計畫目標、發展策略、功 能定位、發展構想及課題分析與對策等。 二、依第 2 次專案小組審查意見參考「嘉義縣溫泉 區管理計畫」後，加強補充「發展願景」、修 正並補充「發展構想」。 三、補充內容另詳附件一
三、本計畫區第 2 次通盤檢討時，本會曾作 成決議應確定野溪河川治理線或河川區 域線，並於下次通盤檢討時，據以調整 增劃定河川區範圍乙節，據嘉義縣政府 列席代表說明，經該府函請行政院農業 委員會水土保持局表示，野溪與河川訂 有河川界點，界點下游之河川屬經濟部 管轄，界點上游之野溪屬行政院農業委 員會管轄且無治理線或區域線之劃定； 查本計畫區土地位於澗水溪河川界點之 上游，為澗水溪支流湖底溪，屬野溪範 圍，該野溪並無治理線或區域線可供劃 定河川區範圍，尚屬實情，爰建議該府 補充說明未能依上開決議事項於本次通 盤檢討劃設河川區之理由與原因，並將 相關證明文件納入計畫書敘明，以利查	一、依審查意見將該野溪（湖底溪）洽詢相關水利 主管機關回覆結果節錄納入計畫書第四章檢討 分析中。並將各覆函列為附錄供參考。 二、計畫書內容整理節略如下：依經濟部水利署第 五河川局、行政院農業委員會林務局嘉義林區 管理處、行政院農業委員會水土保持局第三工 程所等相關水利主管機關之意見，目前並無該 野溪（湖底溪）河川圖籍資料，作為劃定都市 計畫河川區之參據。故原計畫「河川區」仍維 持原計畫，至於「河川區」上游屬野溪部分則 維持「農業區」。

本會專案小組96年7月6日
第2次會議之初步建議意見

嘉義縣政府 96 年 3 月 3 日府城規字
第 0970037192 號函送之補充資料

考。

四、配合本計畫未來溫泉觀光遊憩之發展需要，建議再補充說明停車空間實際供給情形。

【定期通盤檢討標準】本計畫區人口數 600 人，依四人持有一輛小客車，每車 30 m²空間推計，停車場需求為 0.09 公頃。

【外來遊客停車需求】計畫遊客數係以「依計畫區全面開發後，溫泉設施用地可提供住宿、泡湯最高容納數之 70% 設定為假日最高泡湯遊客數」作為推估依據。該推估「溫泉設施用地」項目包括旅館用地、溫泉渡假專用區、溫泉公園、大眾浴池區等。且因停車場均規劃於「溫泉設施用地」之鄰近區位，故設定：

泡湯住宿遊客之停車需求由規劃之停車場用地、建築物依「建築技規則建築設計施工篇」59 條規定附設停車空間提供。

非泡湯住宿遊客之停車需求由「遊樂區」提供。本計畫區目標年遊客數為 452,120 人/年，假日尖峰遊客數為 1,936 人次/日，故外來遊客之停車需求依「假日尖峰遊客數」、使用運具分派比例、運具承載量．．等，推估遊客停車空間需求為 0.85 公頃。

運具	使用運具比例	車型容量 (人/輛)	車輛次 (輛)	停車空間(m ²)	停車空間(m ²)
大客車	14	30	9	90	406.56
小客車	83	3	536	30	8034.4
機車	3	1.5	39	5	96.8
合計	-	-	-		8,538

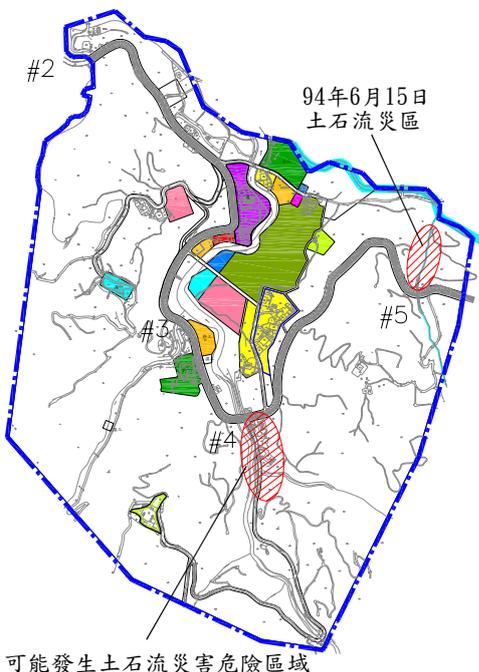
註：1.遊客使用運具之比例參照崑山科技大學「屏東縣四重溪觀光遊憩源調查與分析」報告。

2.停車位轉換率定為 2。

依遊客推估結果，泡湯住宿遊客數為 282,576 人、非泡湯住宿遊客 169,544 人；即規劃停車場需求為 0.53 公頃、遊樂區應提供停車場面積為 0.32 公頃。

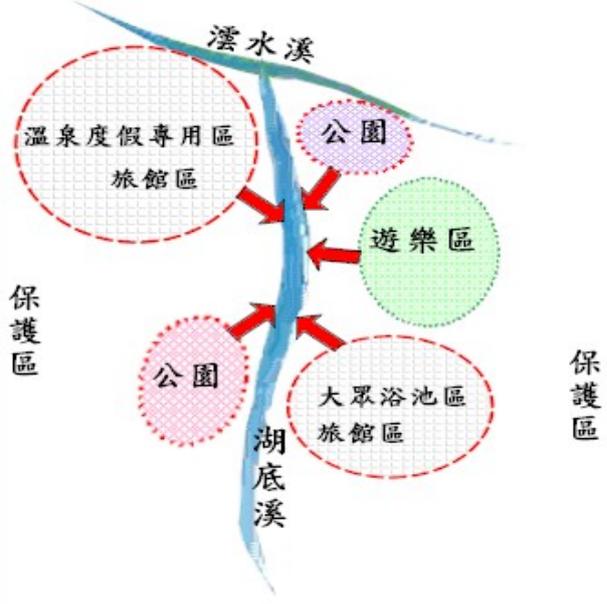
【計畫區內建築物附設停車空間】

分區	面積 (m ²)	建蔽率 容積率	建築技規則建築設計施工篇 59 條規定	應設置停車空間	備註
旅 1	4,050	建：30%	500 m ² 以下免設、	1,020 m ² (34 輛)	
旅 2	8,750	容：60%	500 m ² 以上每 200 m ² 一輛		
浴 1	2,962	建：40%	300 m ² 以下免設、	1,230 m ² (41 輛)	
浴 2	3,838	容：120%	500 m ² 以上每 150 m ² 一輛		
溫專	10,300	建：30% 容：60%	500 m ² 以下免設、 500 m ² 以上每 200 m ² 一輛	720 m ² (24 輛)	比照旅館

<p>本會專案小組96年7月6日 第2次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 3 月 3 日府城規字 第 0970037192 號函送之補充資料</p>						
	<table border="1" data-bbox="778 280 1473 353"> <tr> <td data-bbox="778 280 842 353">總計</td> <td data-bbox="842 280 922 353"></td> <td data-bbox="922 280 1002 353"></td> <td data-bbox="1002 280 1082 353"></td> <td data-bbox="1082 280 1161 353">2970m² (99輛)</td> <td data-bbox="1161 280 1473 353"></td> </tr> </table> <p>三、本計畫區停車場需求為 0.94 公頃 (0.09+0.85)，目前規劃面積計 0.68 公頃，已超過泡湯住宿遊客之停車需求 (0.53 公頃)。再加上遊樂區將來開發時提供 0.32 公頃，則計畫區停車場面積將累計至 1.00 公頃 (不含建築物附設停車空間)，亦將遠超過需求。</p>	總計				2970m ² (99輛)	
總計				2970m ² (99輛)			
<p>五、防災計畫：建議再加強補充防救災計畫內容及圖示說明；另建議補充歷次重大地震對本計畫區有無產生嚴重災害之情形。</p>  <p>可能發生土石流災害危險區域形。</p>	<p>一、依審意見補充 94 年 6 月 15 日觀石溪中崙五號橋下游土石流位置圖。</p> <p>二、本計畫區中崙村 5 鄰 (4 號橋往瑤池宮) 係經農委會水保局調查列為可能發生土石流災害危險區域，再於計畫書中增列補述。</p> <p>三、計畫書補充歷次重大地震對本計畫區無重大傷亡、建物毀損，僅 921 大地震造成中崙國小教室毀損，亦無人員傷亡紀錄。</p> <p>說明：</p> <p>一、按第 2 次小組會係因計畫書中提及「中崙村於 94 年甫爆發土石流，造成觀石溪改道，約有四十萬立方公尺的土石，沖毀中崙五號橋下游的兩座便橋與鄰近產業道路。」乙節，提出補充災區位置、對計畫區之影響等。故予以補充該次土石流位置圖。</p> <p>二、補充本計畫區土石流災害危險區域位置圖。本計畫區住宅稀少、分散，歷次重大地震對本計畫區並未造成重大傷亡、建物毀損，故僅有中崙國小教室毀損之紀錄。</p>						
<p>六、變更內容明細表：審查意見如下表，其餘部分下次會議繼續審查。</p>	<p>一、第 1 次小組會審查意見 (七) 對變更內容明細表第 1、2、8 案另提意見部分，整理處理情形、第 2 次小組會意見另整理如附件二。</p> <p>二、第 1 次小組會審查意見 (七)-4 對變更內容明細表第 2、3、4、8 案之變更理由過於簡略且與變更後計畫不一致，建議補充修正部分，修正併前項附件二。</p>						
<p>七、逕向本部陳情意見部分：賴樹木先生建議學校用地變更為其他使用，將土地使用權回歸於民及嘉義縣警察局建議增加中埔分局東興派出所所需機關用地等 2 件，建議嘉義縣政府先行研提意見，提專案小組下次會議審查之參考。</p>	<p>另整理如附件三「逾公開展覽期間公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表」。</p>						

<p>本會專案小組96年7月6日 第2次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 3 月 3 日府城規字 第 0970037192 號函送之補充資料</p>
<p>八、其他：請嘉義縣政府儘速同步依溫泉法第 13 條規定將本地區之「溫泉區管理計畫」報經中央觀光主管機關核定，並將中崙地區溫泉管理相關理念及機制於都市計畫中具體落實，俾能符合行政院秘書長 95 年 6 月 19 日院臺經字第 0950027630 號函，及經濟建設委員會 95 年 6 月 5 日都字第 0950002253 號函（檢送「研商行政院交議經濟部陳報『溫泉資源保育推動計畫（96 至 100 年）』」會議結論之（一）3.為臻溫泉保育與產業永續發展，有關本計畫範圍內之溫泉區，建請經濟部應確實督導主管機關於未完成整體溫泉監測與調查工作前，審慎考慮暫停新水權之核發。並請交通部觀光局與內政部營建署於審核相關開發計畫時，配合把關，暫不同意新設置溫泉區之開發之指示）。</p>	<p>「溫泉區管理計畫」已報呈中央觀光主管機關審核中。</p>

附件 3：本會專案小組第 1 次會議之初步建議意見及嘉義縣政府
96 年 6 月 20 日補充資料對照表

本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見	嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料
<p>據嘉義縣政府列席代表說明，該府業已委託完成「嘉義縣中崙風景特定區溫泉開發計畫」案，該開發計畫案係依現行本特定區計畫與法規、環境資源、發展潛力與限制、溫泉觀光型態與遊憩量、空間配置與實質發展計畫、開發進度與經費等項目，將中崙溫泉作觀光資源、遊憩屬性分析及土地整體規劃檢討，期能發展中崙溫泉成為溫泉觀光新興遊憩據點，該府並將開發計畫案具體結論作為本次通盤檢討之重要依據，爰建議本計畫案應將該開發計畫案各項圖說資料，適度摘要納入本計畫案敘明並請嘉義縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。</p>	
<p>一、計畫目標：請補充本計畫案發展願景、計畫目標、發展策略、功能定位、發展構想、課題分析與對策等資料。</p>	<div style="text-align: center;">  <p>圖 3-2 發展構想圖</p> </div> <p>依審查意見逐項補充納入修正後計畫書第三章第參點。(P15~P19)</p> <p>計畫書內容摘要：</p> <p>願景：就溫泉發展作進一步的規劃，期以完整的溫泉開發與管理，使發展成為台灣知名溫泉觀光風景區外之新興溫泉遊憩據點。</p> <p>計畫目標：①開發與保育並重②提供兼具親近自然、觀光遊憩和親子同樂等多功能之溫泉泡湯設施③</p>

<p>本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料</p>
	<p>引進企業化經營管理機制，提升遊客服務品質。 發展策略：營造特色建立知名度、政府投入建設帶動民間投資、引進民間投資。 功能定位：提供住宿、養生旅療的渡假基地。 發展構想：以湖底溪水岸步道為主軸，營造河岸花道為中崙溫泉區特色溫泉區。 課題分析與對策：針對溫泉區開發附生之問題，諸如：溫泉資源之控管、民生用水、交通問題、污水排放、斷層帶上原規劃住宅區、與鄰近溫泉之競合關係、投資經營策略等逐項列為課題，並提列因應對策。</p>
<p>二、自然環境特性：建議補充本計畫區之自然環境特性（地形地貌、溫度氣象、地質、土壤、坡度分析、斷層帶、環境敏感地區分析、水文、植栽及溫泉資源）等資料。</p>	<p>依審查意見逐項補充納入修正後計畫書第二章第壹點（P7~P12）。</p> <p>補充內容摘要： 補附坡度分析圖。（P8） 斷層帶圖修正為「環境敏感地區」補充地形、中崙背斜。（P9） 溫泉資源原有水質敘述外，補充新開鑿溫泉井位置、深度、水溫、蘊藏量等資料。（P10~P11） 修正後計畫書第二章「環境調查」部分補充增列「自然生態資源」、「人文環境」（歷史沿革、交通、產業）、「公私有土地分析」。（P11~P12）</p>
<p>三、溫泉觀光遊憩：</p>	<p>-</p>
<p>（一）為推動本計畫區溫泉觀光遊憩發展，建議補充分析本計畫區在嘉義縣觀光遊憩系統之現況、功能定位、特性、溫泉遊憩屬性、遊憩量與遊憩型態分析、未來發展構想等資料。</p>	<p>同審查意見（一）。</p>
<p>（二）本計畫案擬維持計畫目標年（民國 100 年）之旅客旅遊人次 15 萬人次，建議補充分析旅遊淡季與旺季、旅遊尖峰月份與人次、推估方法及理由。</p>	<p>本特定區旅館區、遊樂區、大眾浴池區．．等溫泉相關休閒遊憩設施均尚未開發，並無遊客數統計資料供檢討分析。原計畫訂定全年遊客數為 15 萬人次缺乏推估依據，故重行研議遊客數推估，並納入計畫書（P20~P22）。</p> <p>推估結果：考量中崙溫泉區發展腹地及區位，以「溫泉設施用地」及「溫泉供給量」可提供服務使用之遊客總數，及假日及非假日比例進行推估結果，年泡湯遊客量 282,576 人。</p>
<p>四、土地使用分區：本特定區計畫第 2 次通盤檢討所提應確定野溪河川治理線或河川區域線，並於下次通盤檢討時，據以調整增劃定河川區範圍乙節，建議嘉義縣政府說明辦理情形，並建議該府應函請水利主管</p>	<p>查野溪為澗水溪支流湖底溪，有關河川治理線或河川區域線經洽詢相關水利主管機關回覆情形如下： 1.經濟部水利署第五河川局 96.4.25.水五管字第 09650044260 號函示意見略以「為本局協商轄</p>

<p>本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料</p>																														
<p>機關依經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。</p>	<p>管治理分界點以上，係水土保持或林務局所經管，請逕洽權責機關查詢。」</p> <p>2.行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處 96.5.4.嘉治字第 0965104518 號函示意見略以「地點非屬本處轄管林班地，請逕向水土保持局第三工程所查詢。」</p> <p>3.行政院農業委員會水土保持局第三工程所 96.5.14.水保參二字第 0961942930 號函示意見略以「野溪與河川訂有河川界點，界點下游之河川權屬經濟部管轄，該治理線或區域線等圖資請逕向該部函索；界點上游之野溪屬行政院農業委員會並無治理線或區域線之劃定。查中崙風景特定區基地位置位於澗水溪河川界點幽谷橋上游，屬野溪範疇。」</p> <p>4.綜合各中央機關意見，目前並無該野溪（湖底溪）河川圖籍資料，作為劃定都市計畫土地使用分區之參據。</p>																														
<p>五、停車需求供給：為因應本風景特定區觀光遊憩人口衍生之停車需求，建議補充本計畫區停車需求供給分析及規劃配置方案，以解決假日交通壅塞問題。</p>	<p>依審查意見將假日尖峰遊客數參照使用「運具比例、運具承載量」推估車輛數及遊客停車空間需求，並交待該停車空間之供給來源。（P25~P26）</p> <p>摘要說明： 本計畫區依通盤檢討標準之停車場需求為 0.35 公頃，原計畫 0.39 公頃加上本次檢討於遊客聚集之中崙公園旁側增設 0.29 公頃，已超過檢討標準 0.33 公頃。</p> <p>因溫泉區開發衍生之遊客停車需求，經依假日尖峰遊客數 1,210 人次/日、運具分配比例、停車位轉換率推估假日尖峰遊客車輛數及停車空間需求，推估結果需求為 0.53 公頃。扣除中崙公園旁側新增提供遊客停車使用之 0.29 公頃，尚有 0.24 公頃需求。</p> <table border="1" data-bbox="805 1478 1433 1736"> <thead> <tr> <th>運具</th> <th>使用運具比例(%)</th> <th>車型容量(人/輛)</th> <th>車輛次(輛)</th> <th>停車空間(m²)</th> <th>停車空間(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大客車</td> <td>14</td> <td>30</td> <td>5.6</td> <td>90</td> <td>254.1</td> </tr> <tr> <td>小客車</td> <td>83</td> <td>3</td> <td>334.8</td> <td>30</td> <td>5021.5</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>3</td> <td>1.5</td> <td>24.2</td> <td>5</td> <td>60.5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>5,336.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1.遊客使用運具之比例參照崑山科技大學「屏東縣四重溪觀光遊憩源調查與分析」報告。 2.停車位轉換率定為 2。</p> <p>依土地使用管制要點第六點規定「遊樂區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求」，依該規定遊樂區應提供之停車場面積應為 0.53 公頃。故遊客停車需求不足之數應由「遊樂區」開發時由開發者一併整體規劃設計「全數規劃提供」。</p>	運具	使用運具比例(%)	車型容量(人/輛)	車輛次(輛)	停車空間(m ²)	停車空間(m ²)	大客車	14	30	5.6	90	254.1	小客車	83	3	334.8	30	5021.5	機車	3	1.5	24.2	5	60.5	合計	-	-	-	-	5,336.1
運具	使用運具比例(%)	車型容量(人/輛)	車輛次(輛)	停車空間(m ²)	停車空間(m ²)																										
大客車	14	30	5.6	90	254.1																										
小客車	83	3	334.8	30	5021.5																										
機車	3	1.5	24.2	5	60.5																										
合計	-	-	-	-	5,336.1																										

<p>本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料</p>
	<p>第六條：遊樂區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次： 1.大客車停車位數：依實際需求推估。 2.小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3.機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。</p>
<p>六、防災計畫：建議配合本計畫區之自然環境特性（如：觸口斷層、坡度分析及環境敏感地區），建議再加強研擬防救災計畫、旅遊觀光人口之防救災計畫及相關災害之發生歷程，並建議將計畫圖與地形坡度圖、斷層等環境敏感地區範圍圖套疊分析，俾利檢視規劃內容之妥適性。</p>	<p>審查意見及「嘉義縣強化地區災害防救災作業計畫」補充本計畫區可能災害類型、歷史災害及各類型災害防救災措施。（P27、P36~P41） 2.防災計畫附圖補充地形、環境敏感地區等內容。（P39）</p>
<p>七、變更內容明細表：</p>	<p>-</p>
<p>（一）編號 1 擬變更部分農業區為公園用地（0.79 公頃），係配合小濁水潭湧泉景觀之需要劃設，屬溫泉資源之一，其中有關溫泉露頭部分，建議依溫泉法相關規定，檢討變更為其他適切之土地使用分區或公共設施用地，以保護該自然湧泉與溫泉露頭景觀。</p>	<p>該「湧泉」位於溪畔，究係「自然湧出之溫泉」或「溪水回滲湧出」，尚未確知。且泉溫小於攝氏 30 度，水質亦未檢驗是否符合『溫泉標準』，故暫未認定為「溫泉露頭」。 該「湧泉」位於變更後「公園用地」之內，公園開發設計時自當依溫泉法第六條規定設定「保護範圍」。故請同意暫免劃設。 94 年 7 月 22 日經濟部經水字第 09404605610 號令訂定『溫泉標準』： 第二條：符合本標準之溫水，指溫泉露頭或溫泉孔口測得之泉溫為攝氏 30 度以上且泉質符合下列各款之一者： 溶解固體量（TDS）．．主要含量陰離子．．特殊成分．．（略） 第三條：本標準之冷水，指溫泉露頭或溫泉孔口測得之泉溫小於攝氏 30 度且其游離二氧化碳為 500（mg/L）以上者。</p>
<p>（二）編號 2 有關本計畫區原劃設 1 處學校用地，其位於觸口斷層帶附近，因 921 震災毀損倒塌，專家評估不宜原地重建，故擬變更學校用地為溫泉度假專用區（1.03 公頃），是否妥適；另查本計畫區原已劃設 1.28 公頃旅館區及 3.1 公頃遊樂區，目前均尚未開闢使用，是否有再增加溫泉度假專用區之需求及是否有足夠之溫泉水量可供使用等節，均有待釐清，建議詳予補充說明擬變更之理由、需要性及原學校用地取得使用面積與土地權屬。</p>	<p>1.本計畫區人口稀少（約四百餘人），且部分家長將學童外送都市地區就學，致國小學童數甚少。中崙國小自民國 88 年 921 大地震後，因校舍毀損、學童轉往湮水國小就讀亦未再招生，校地閒置荒廢至今。該校地位於本區交通要衝，且遊客人潮及校地周圍規劃作旅館、遊樂使用，該區位、環境不適提供作為學童求學使用。95 年進行「嘉義縣中崙風景特定區活動斷層調查評估工作」時，經鑽探、套疊結果，斷層線距中崙國小西側最近距離約 167 公尺，比照車籠埔斷層帶標準，並不在「永久禁限建」範圍，故研議另作發展用途（P25）。 經檢討結果，規劃溫泉度假專用區，提供溫泉觀光遊憩設施使用，又雖非屬上述斷層帶禁限建範</p>

<p>本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料</p>
	<p>圍，為顧及建築安全，計畫朝高品質、低樓層建築發展（P47 土管要點），將來如依促參法招商，會另外要求較高防震係數及防震建材及工法。</p> <p>2.原計畫旅館區、遊樂區均劃設於私有土地之上，政府無法強制開發。故將原中崙國小舊址變更為「溫泉渡假專用區」，由政府招商引進企業投資，帶進觀光人潮，也增加其他旅館區、遊樂區之投資信心。</p> <p>3.原計畫為發展溫泉觀光而劃設之旅館區、遊樂區，囿於計畫區公共設施多處未開闢及溫泉水源取水量不足，致規劃多年未能開發。自 92 年進行溫泉資源調查評估、探勘鑽井，迄今已完成二口溫泉井開鑿，第三口井亦開鑿中。預計總供水量達 180CMD，以冷水調配三倍後供水總量達 540CMD，足供計畫區假日尖峰遊客數泡湯需求。同時也能提供非泡湯相關設施使用。</p> <p>4.補附原學校用地地籍圖與土地權屬標示圖。</p>
<p>(三) 編號 8 擬變更溫泉水源用地為大眾浴池區（0.3 公頃），因屬公共設施用地變更為可建築用地，為維社會公平正義，應有適當回饋措施，本案如經大會審決通過，建議應請嘉義縣政府與土地所有權人簽訂協議書規定應捐贈回饋事項，具結保證依訂定開發內容及時程開發，並納入計畫書規定，俾利執行；土地所有權人於計畫發布實施後未依上開訂定之開發內容及時程開發，應請嘉義縣政府查明後，於 1 年內依都市計畫變更法定程序變更回復原公共設施用地。</p>	<p>1.該溫泉水源用地私有地占 2856 m²、國有地 104 m²。因考量陳情人曾將中崙公園用地私有地 2300 m²以上無償提供建設，故本案變更縣都委會附帶條件「無償捐贈」中崙公園對側私有地 324 m²作為回饋。（P26 及 P28 變更理由明細表）</p> <p>2.陳情人經於 96 年 2 月 6 日簽製「無償捐贈」同意書送縣府觀光局、城鄉局。（P49）</p>
<p>(四) 編號 2、3、4 及 8 之擬變更理由，其內容過於簡略且與擬變更後之新計畫並不一致，建議再補充修正之。</p>	<p>依審查意見逐項修正並補充變更理由。（P28）</p>
<p>八、土地使用分區管制要點：</p>	<p>-</p>
<p>(一) 第 12 點所訂溫泉水源用地土管要點條文部分，建議應再檢視是否符合溫泉法相關規定，並作適切之檢討修正。</p>	<p>本區「溫泉水源用地」係「溫泉孔」（以開發方式取得溫泉之出處），非溫泉自然湧出之「溫泉露頭」，故應不受溫泉法第六條限制。</p> <p>為避免用詞混淆，將計畫書原載「溫泉井」一詞配合溫泉法第三條用語定義修正為「溫泉孔」。</p> <p>溫泉法第六條：「溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為。」同法施行細則第四條「本法第六條第一項所稱開發行為，指人工方式施作工作物或改變自然景觀之行為。」</p>
<p>(二) 第 14 點「本特定區內建築物應符合山坡地開發建築管理辦法規定</p>	<p>依審查意見修正。（P48）</p>

<p>本會專案小組96年3月27日 第1次會議之初步建議意見</p>	<p>嘉義縣政府 96 年 6 月 20 日府城規字 第 0960088882 號函送之補充資料</p>
<p>外，．．．」，建議修正為「本特定區 內建築物應符合山坡地建築管理辦法規 定外，．．．」，以符規定。</p>	<p>說明：配合 92 年 3 月 26 日台內營字第 0920003336 號令修 正「山坡地開發建築管理辦法」為「山坡地建築管理辦 法」。</p>
<p>(三) 據嘉義縣政府列席代表說明，本計畫區 內之觸口斷層係屬活斷層，其周邊地區 為「限制發展地區」，為維護斷層帶周 邊附近人民生命財產安全，建議參照車 籠埔活斷層線兩側土地限建規定，研提 斷層帶兩側 50 公尺範圍內之禁、限計 畫及增訂土地使用管制規定為「(一) 公有建築物不得興建。(二) 私有建築 物高度不超過二層樓，簷高不超過七公 尺，但限作私有農舍或自用住宅。」。</p>	<p>車籠埔斷層帶實施永久性禁限建範圍：斷層線露出 明確區兩側各 15 公尺、未清楚劃定斷層帶則上盤 50 公 尺與下盤 30 公尺。本計畫區斷層線經鑽探標繪座標， 故依 15 公尺施行「永久性禁限建」。 因斷層線通過住宅區、農業區及保護區，故將禁限 建管制內容納入「土地使用管制要點」第 18 點辦 理。 修正後管制要點第 18 條內容： 十八、位於觸口斷層兩側 100 公尺範圍內申請興建建 築時，需檢附大地或應用地質技師相關簽證。 斷層露出線兩側各 15 公尺永久性禁限建範圍內應 依下列規定： (一) 公有地禁建。 (二) 私有地建築物高度不得超過二層樓，簷高不 得超過 7 公尺，且限作私有農舍或自用住 宅。</p>
<p>九、其他：查經濟部所報「溫泉資源保育推動 計畫(96 年至 100 年)」一案，前奉行 政院秘書長 95 年 6 月 19 日院臺經字第 0950027630 號函復該部，請照行政院經 建會審議結論辦理在案；經建會審議結論 (一) 3「為臻溫泉保育與產業永續發 展，．．．，建請經濟部應確實督導主管 機關於未完成整體溫泉監測與調查工作 前，審慎考慮暫停新水權之核發。並請交 通部觀光局與內政部營建署於審核相關開 發計畫時，配合把關，暫不同意新設溫泉 區之開發。」；本案中崙溫泉位於該推動 計畫列管範圍內，有關本案嘉義縣政府擬 變更學校用地為溫泉度假專用區(1.03 公 頃)，並擬於該專用區開鑿新溫泉井乙 節，與上開推動計畫有無違背，未來是否 可能為暫停新水權核發之溫泉地區等課 題，有待釐清，建議下次審查會議加邀經 濟部水利署及交通部觀光局務必派員參加 並提供具體意見。</p>	<p>配合辦理。</p>

第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（部分農業區為墳墓用地）案」。

說明：一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 97 年 6 月 4 日第 178 次會議審議通過，並准彰化縣政府 97 年 9 月 17 日府建城字第 0970193891 號函及 97 年 9 月 22 日府建城字第 0970196790 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：依殯葬管理條例第 8 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定，設置、擴充公墓或骨灰（骸）存放設施，與學校、戶口繁盛地區之距離不得少於 500 公尺，但依其他法律或自治法規另有規定者，從其規定。本案變更後墳墓用地與周邊學校用地、住宅區之距離不足 500 公尺，核與上開規定不符，爰退請彰化縣政府查明該府是否已訂定殯葬管理之自治法規，本案是否有前開條文但書規定之適用、另案檢討變更為其他適當分區，或另覓其他適當地點變更為墳墓用地。

第 7 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為道路用地）（部分旅館區為廣場用地、道路用地及綠地）（部分道路用地為旅館區）」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 97 年 8 月 20 日第 206 次會議審議通過，並准南投縣政府 97 年 10 月 2 日府建都字第 09701858220 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投縣政府 97 年 10 月 2 日府建都字第 09701858220 號函送修正計畫書通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、請補充有關本案變更範圍之環境衝擊分析、坡地開挖、公共安全及景觀等相關資料納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案擬變更為道路用地部分，為兼顧行車安全及避免山坡地大範圍開挖，請依照市區道路工程規劃及設計規範，檢討劃設適當之車道寬度及車道數。

三、本案擬變更為廣場用地部分，考量大客車在山坡地道路轉彎迴轉半徑之留設必要，修正變更為廣場用地（兼供道路使用）。

- 四、本案計畫書第 18 頁事業及財務計畫表之完成期限欄所敘依工程設計進度完成部分，請配合實際情形將預計完成期限修正納入計畫書敘明。
- 五、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分住宅區、甲種工業區、農業區、電路鐵塔用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、綠地用地為道路用地及部分道路廣場用地為高速公路用地兼供道路使用）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 8 月 16 日第 195 次會議、96 年 11 月 28 日第 198 次會議及 97 年 4 月 3 日第 201 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 5 月 26 日府商都字第 0970067508 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經本會 97 年 6 月 24 日第 685 次會議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案；案經簽奉核可，由本會楊委員重信（召集人）、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、周委員志龍及黃委員德治等組成專案小組，於 97 年 7 月 22 日召開專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准苗栗縣政府 97 年 10 月 6 日府商都字第 0970139601 號函送修正計畫書、圖到部後，特再提會討論。

決議：一、本案准照本會專案小組 97 年 7 月 22 日初步建議意見（如附錄）及苗栗縣政府 97 年 10 月 6 日府商都字第 0970139601 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、本會專案小組於 97 年 7 月 22 日第 1 次會議後之逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由或建議事項	苗栗縣政府 97 年 10 月 14 日府商都字第 0970147909 號函研擬意見	本會決議
1	內政部營建署辦理首長有約 97 年 9 月 12 日接見湯德秋先生陳情事項：	<p>一、陳情人渠有土地與建物位於「竹南頭份都市計畫」住宅區內（如附圖編號 B6），惟其建物後方之空地（當時建商規劃為戶外停車場、開放空間與衛生設備（化糞池））位於電路鐵塔用地內，陳情人質疑建商故意隱瞞與欺騙民眾，且苗栗縣政府核發建造執照涉有違失之嫌。</p> <p>二、苗栗縣政府為興闢生活圈道路工程之需要，擬變更上開電路鐵塔用地為道路用地，影響陳情人權益，爰陳情人建請該道路工程路線能調整偏移或縮減道路寬度，並將上開偏移或縮減後之部分電路鐵塔用地變更為住宅區，以利合併使用。</p> <p>三、陳情人反對苗栗縣政府興闢本案道路工程，認為該道路工程興闢後，無法解決台 1 省道與頭份交流道間之交通擁塞問題，建請該府研議其他替代可行道路工程路線。</p>	<p>一、有關質疑本府核發建造執照有違失部分：</p> <p>（一）依據建造執照申請資料顯示，當時已明確標註電路鐵塔用地位置。</p> <p>（二）該基地建照係依照北側私設巷道建築線指定建築，因此建照核發合乎法令規定。</p> <p>二、為保持外環道路之完整性、安全性及都市計畫變更之公平性，本點陳情內容已於本縣都市計畫委員會第 195、201 次會審議完竣，並決議不予採納維持原方案。</p> <p>三、</p> <p>（一）本案已於 97 年 7 月 22 日經內政部都委會專案小組審查，認為應有興闢之必要。</p> <p>（二）本案道路範圍現為電路鐵塔用地，沿線建築較少，且可直接連通頭份市區，因此本路線應為台 1 省道之最佳替代道路。</p> <p>（三）本外環道路係替代目前竹科竹南基地、頭份交流道與頭份市區間台 1 省道，興闢後預估民國 115 年台 1 省道之道路服務水準將可由原本 D-F 級之服務水準提升至 C 級以上，可改善省道交通壅塞問題。</p>	同意照苗栗縣政府研析意見辦理。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請苗栗縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖到署，俾提請本部都委會審議。

- 一、為紓解中央路到國家衛生研究院（新竹科學園區竹南基地）之交通壅塞問題，本案擬變更為道路用地部分，其中中央路至竹南基地間（含部分電路鐵塔用地、農業區及綠地用地），應有興闢之必要，建議原則同意變更。另八德一路至中央路路段部分，建議納入竹南頭份都市計畫通盤檢討辦理；其餘路段則納入高速公路頭份交流道附近地區特定區計畫通盤檢討辦理，並請配合修正計畫書、圖變更內容。
- 二、考量竹南頭份地區土地使用日趨密集，交通道路更顯壅塞，建議本地區應有地區性綜合運輸規劃，以利整合土地開發與交通運輸。
- 三、計畫書應加強補充內容：
 - （一）請具體說明本案之急迫性且亟需辦理個案變更都市計畫之理由。
 - （二）本案與苗栗縣生活圈道路建設計畫（98年～101年）之關連性及相關資料。
 - （三）本案及周邊區域道路系統資料及示意圖、交通流量分析、道路服務水準、交通壅塞路段，並請研提相關解決對策及具體改善措施（含大眾運輸及交通工程改善計畫）。
 - （四）本案道路興闢後對交通改善之效益。
 - （五）請補充具體可行之事業及財務計畫。
 - （六）有關擬變更農業區土地為道路用地部分，建議分析將其納入通盤檢討辦理，及整體開發籌措財源之可行性。

(七) 本案變更後減少之綠地面積，應於辦理地區通盤檢討時予以補足劃設之。

四、交通部運研所書面意見：請參酌納入計畫書補充修正。

(一) 兩案計畫書所提之「苗栗生活圈道路系統四年(98-101 年度)建設計畫(第二期)綜合規劃(草案)」係由哪一個單位提出？此規劃草案與營建署目前正委託執行的「苗栗生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)」案，差異何在？

(二) 本計畫外環道路與竹科竹南基地之南側、東側等聯外道路之相對位置，以及三者之功能定位，建議輔以圖示加強說明。

(三) 中華路及自強路同屬省道臺 1 線頭份-尖山段，然對照表五及表六，兩表所呈現之道路寬度不一，請再詳予檢核。

(四) 表六為省道臺 1 線民國 110 年之交通量推估值，可看出部分路段服務水準嚴重不佳，而本計畫外環道路興闢完成後，省道臺 1 線及鄰近道路之服務水準如何變化，以及各路口延滯是否確實疏解改善？建請具體補充說明。

(五) 表七鄰近道路系統路口服務水準係民國 93 年之資料，建議更新為最近的現況調查資料。

(六) 本變更案係依都計法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，惟本案若屬為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施，請出具相關核定證明文件。

五、本署道路工程組書面意見：

(一) 本道路開闢主要為竹科基地廠商員工使用，工業區聯外道路是否以工業區開發基金經費為主，且生活圈 98-101 年經

費未定，經費變少，其審核以委員評分優先審定，非本署可確定分配核定工程項目。

(二) 本署 94-96 年生活圈已核定苗栗縣政府規劃設計苗 62-1 雪壩國家公園聯外道路，其經費概估 4-5 億元，縣府及本署亦將其列為生活圈 98-101 年項目評選之一。以上兩項若皆納入考量，則其經費約 30 多億元，故請縣府考量竹科基地工程費用是否能用工業區開發基金為主，不足部分才列生活圈申請評選補助。

(三) 本道路開發以竹科基地使用為主，所以在都市計畫區內跨越高速公路高架段應可暫緩，俟爾後高速公路頭份交流道特定區段開發時再一併施設，才不致使高架橋虛設，且其經費亦可較為減少。

六、本案變更計畫圖之比例尺應與原計畫圖之 1/3000 比例尺相同，以資適法。

七、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	湯德秋先生 / 竹南、頭份外環道路預定地。	請求將頭份鎮都市計畫委員會及苗栗縣政府都市計畫委員會辦理竹南、頭份外環道路個案變更，第三次通盤檢討，涉失職圖利浪廢公帑案件移送調查局北機組徹查，以澄清史治，端正官箴。	請求撤銷竹南、頭份外環道 4 公里，30 億元計畫案。	本案前經縣都委會決議未便採納，建議照縣都委會決議辦理。	同意照縣府研析意見辦理，並請縣府加強與陳情人溝通說明本案計畫內容及辦理程序，以利本案計畫執行。
2	湯德秋先生	1.依 96.11.19 頭份竹南都市計畫第三次通盤檢討內容：變 58 為信慈社區因都計樁偏移原因 105M ² 變更為住宅區。	1.請立即普查本鎮都市計畫區內南湖-聯隆電路鐵塔沿線住戶非故意佔用電塔用地情狀供	本案前經縣都委會決議未便採納，建議照縣都委會決議辦理。	同意照縣府研析意見辦理，並請縣府加強與陳情人溝通說明本案計畫內容及辦理程序，以利本案

		<p>2. 為免苗栗縣府拓寬中興街為 20 米社區聯絡道（含綠帶、自行車道、雙車道停車格）工程設計困撓，請鎮公所普查現況提供工務局設計道路，俾免衍生社會問題。</p> <p>3. 利用隆頂街中山高速公路陸橋規劃竹南科學園區交流道：一來符合高公局交流道間距需 2 公里以上，二來仿湖口新竹工業區交流道，除橋二側加寬供行人及慢車使用較費事外可謂一舉數得。</p>	<p>縣府規劃，本鎮東庄里至山下里社區聯絡道路（中興街拓寬）。</p> <p>2. 請會同竹南鎮公所規劃隆頂頭份頭份第二交流道即竹南科學園交流道呈縣政府轉高速公路局評估設計施工立解頭份交通壅塞。</p>		計畫執行。
3	羅倉道先生 / 蟠桃段山下小段 429-1、429-2 地號	規劃路線將拆除本人所有建築物。	建請規劃路段北移避開本人所有建築物。	<p>1. 同意採納。</p> <p>2. 本案經套繪現況圖後，原路線可酌予北移並避開陳情人所有之建築物。</p>	同意照縣府研析意見辦理，並請配合修正計畫書、圖。

附表：本會專案小組初步建議意見與苗栗縣政府研提意見對照表

編號	本會專案小組初步建議意見	苗栗縣政府研提意見
一	為抒解中央路到國家衛生研究院（新竹科學園區竹南基地）之交通壅塞問題，本案擬變更為道路用地部分，其中中央路至竹南基地間（含部分電路鐵塔用地、農業區與綠地用地），應有興闢之必要，建議原則同意變更。另八德一路至中央路路段部分，建議納入竹南頭份都市計畫通盤檢討辦理；其餘路段則納入高速公路頭份交流道特定區計畫通盤檢討辦理，並請配合修正計畫書、圖變更內容。	遵照辦理，並依據專案小組建議之計畫範圍修正計畫書圖。
二	考量竹南頭份地區土地使用日趨密集，交通道路更顯壅塞，建議本地區應有地區性綜合運輸規劃，以利整合土地開發與交通運輸。	敬悉，本府目前已委託辦理「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃」案進行全縣交通運輸規劃，後續如有需要將針對主要都市發展地區進行更詳細之地區性綜合運輸規劃，以利地區發展。
三	1.請具體說明本案之急迫性且亟需辦理個案變更都市計畫之理由。	1.本案擬提報內政部營建署生活圈道路系統四年建設計畫（98-101 年度），爭取該項計畫之經費補助，需儘速完成都市計畫變更程序，以利後續經費申請與工程發包作業之進行。 2.本案已列入本縣十二項縣政旗艦計畫中，為苗栗縣之重點重大建設計畫，應優先辦理相關作業。 3.本案變更之竹南頭份都市計畫電路鐵塔用地長久未徵收開闢，影響民眾權益甚鉅，地方期盼儘速解決土地徵收問題。 因此本案辦理進度深具急迫性，應以個案變更都市計畫方式辦理，以利縣政推動及符合地方期待。
	2.本案與苗栗生活圈道路建設計畫（98 年～101 年）之關連性及相關資料。	本案屬「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」中「竹南科學園區南側聯外道路興建工程」，因此列入苗栗縣重大建設計畫中，辦理個案變更都市計畫作業。
	3.本案及周邊區域道路系統資料及示意圖、交通流量分析、道路服務水準、交通壅塞路段，並請研提相關解決對策及具體改善措施（含大眾運輸及交通工程改善計畫）。	遵照辦理，詳補充說明一。
	4.本案道路興闢後對交通改善之效益。	遵照辦理，本案道路興闢將可提升省道台 1 線道路服務水準由原本 C-F 級提升至 A-C 級，實質改善地區交通服務品質，詳細說明詳補充說明二。
	5.請補充具體可行之事業及財務計畫。	遵照辦理，本案分期辦理開發並透過多元管道進行開發經費爭取，詳細說明詳補充說明三。

編號	本會專案小組初步建議意見	苗栗縣政府研提意見
	6.有關擬變更農業區土地為道路用地部分，建議分析將其納入通盤檢討辦理，及整體開發籌措財源之可行性。	洽悉，本案修正後變更範圍中農業區位於竹南頭份都市計畫住宅區與竹南基地中間，若以整體開發方式籌措財源，其開發需整合民眾意願、辦理都市計畫變更及區段徵收開發，開發期程需 5-10 年且充滿不確定性，恐將嚴重影響本案開發期程。而農業區變更為可發展用地之開發方式需以區段徵收為主，若由本府辦理開發未來可能還需面臨抵價地標售風險，因此建議本案仍以一般徵收為主要開發方式，以利工程進行。
	7.本案變更後減少之綠地面積，應於辦理地區通盤檢討時予以補足劃設之。	遵照辦理，將納入高速公路頭份交流道特定區計畫第四次通盤檢討研議辦理。
四	1.兩案計畫書所提之「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」係由哪一單位提出？此規劃草案與營建署目前正委託執行的「苗栗生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）」案，差異何在？	1.「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」係屬苗栗縣政府之重大交通建設計畫，由苗栗縣政府依行政院「生活圈道路系統四年建設計畫」之辦理方式，委託專業顧問公司針對苗栗縣整體運輸需求進行預測分析與規劃，來建立相關運輸改善方案，作為提送內政部營建署爭取相關競爭型補助計畫，並作為「苗栗生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）案」之依據。 2.本案為苗栗縣政府提報內政部營建署「苗栗生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）案」之「竹南科學園區南側聯外道路興建工程」。
	2.本計畫外環道路與竹科竹南基地之南側、東側等聯外道路之相對位置，以及三者之功能定位，建議輔以圖示加強說明。	遵照辦理，竹南基地之南冊、東側聯外道路係竹南基地聯絡省道台一線通往頭份地區與頭份交流道之主要動線，而本案係省道台一線壅塞路段之替代道路，主要功能之分擔目前省道台一線之通勤旅次，減輕交通壅塞情形，說明圖面及資料詳補充說明四。
	3.中華路及自強路同屬省道台 1 線頭份-尖山段，然對照表五及表六，兩表所呈現之道路寬度不一，請再詳予檢核。	遵照辦理，中華路及自強路分別為頭份交流道特定區一號道路及竹南頭份都市計畫一號道路，計畫寬度皆為 30 公尺，但扣除人行步道使用後，寬度僅餘 25 公尺左右，後續將修正計畫書圖，將其敘述說明統一。
	4.表六為省道台 1 線民國 110 年之交通量推估值，可看出部分路段服務水準嚴重不佳，而本計畫外環道路興闢完成後，省道台 1 線及鄰近道路之服務水準如何變化，以及各路口延滯是否確實抒解改善？建請具體補充說明。	遵照辦理，詳補充說明二。
	5.表七鄰近道路系統路口服務水準係民國 93 年之資料，建議更新為最近的現況調查資料。	1.表七為 93 年「擴大新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫」之調查結果，顯示出當時現況路口之服務水準。

編號	本會專案小組初步建議意見	苗栗縣政府研提意見
		2.「苗栗生活圈道路系統四年(98-101年度)建設計畫(第二期)綜合規劃(草案)」依據96年交通部公路總局省道交通流量之調查結果進行分析,省道台1線頭份交流道至中央路路段道路服務水準已下降至達E級以下,可見該路段道路服務水準不佳之情形,並佐證目前該處頭份交流道與中華路路口交通服務水準仍屬不佳之狀況。
	6.本變更案係依都計法第27條第項第4款辦理個案變更,為本案若屬為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大建設,請出具相關核定證明文件。	核定證明文件已檢附於本兩案計畫書附件一,詳補充說明五。
五	1.本道路開闢主要為竹科基地廠商員工使用,工業區聯外道路是否以工業區開發基金經費為主,且生活圈98-101年經費未定,經費變少,其審核以委員評分優先審定,非本署可確定分配核定工程項目。	洽悉。
	2.本署94-96年生活圈已核定苗栗縣政府規劃設計苗62-1雪霸國家公園聯外道路,其經費概估45億元,縣府及本署亦將其列為生活圈98-101年項目評選之一。以上兩項若皆納入考量,則其經費約30多億元,故請縣府考量竹科基地工程費用是否能用工業區開發基金為主,不足部分才列生活圈申請評選補助。	洽悉,本案變更範圍修正後開發經費僅剩18.43億元,並以分期開發方式辦理,而經費來源將申請相關交通建設經費補助。
	3.本道路開發以竹科基地使用為主,所以在都市計畫區內跨越高速公路高架段應可暫緩,俟爾後高速公路頭份交流道特定區段開發時再一併施設,才不致使高架橋虛設,且其經費亦可較為減少。	遵照辦理,修正後變更範圍已剔除省道台1線以東部分,因此不包含跨越高速公路路段。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分住宅區、農業區、零星工業區及綠地用地為道路用地）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 8 月 16 日第 195 次會議、96 年 11 月 28 日第 198 次會議及 97 年 4 月 3 日第 201 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 5 月 26 日府商都字第 0970067508 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：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案經本會 97 年 6 月 24 日第 685 次會議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案；案經簽奉核可，由本會楊委員重信（召集人）、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、周委員志龍及黃委員德治等組成專案小組，於 97 年 7 月 22 日召開專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准苗栗縣政府 97 年 10 月 6 日府商都字第 0970139601 號函送修正計畫書、圖到部後，特再提會討論。

決議：同核定案件第 8 案決議文。

第10案：臺中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分住宅區為機關用地）」案。

說明：一、本案業經臺中縣都市計畫委員會93年10月14日第31屆第4次會議審議修正通過，並准臺中縣政府97年10月17日府建城字第0970283965號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請於計畫書適當章節中補充敘明土地權屬資料外，其餘准照臺中縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 1 案：台中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 11 月 22 日第 33 屆第 6 次會議審議通過，並准台中縣政府 96 年 1 月 8 日府建城字第 0950362425 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：詳公民及團體陳情意見綜理表。

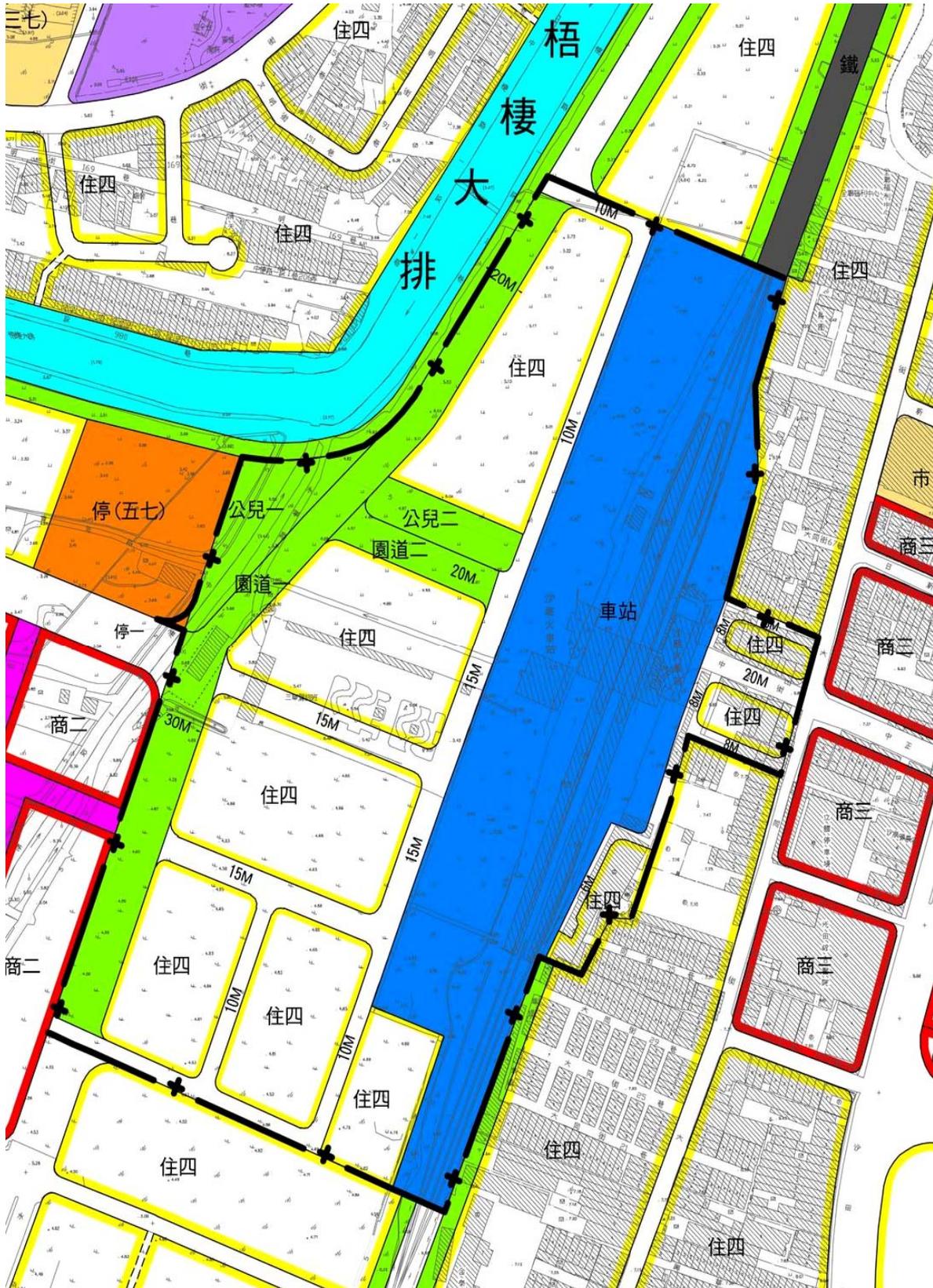
六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、楊前委員龍士、賴委員美蓉、黃委員德治及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 1 月 30 日、2 月 8 日（現場會勘）、7 月 17 日、97 年 8 月 18 日召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准台中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖到部後，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見及台中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：本計畫案第4次專案小組會議後重新調整之土地使用計畫表

項 目		面積(公頃)	百分比 (%)	
站 東 地 區	第四種住宅區	0.46	54.12	
	道路用地	0.39	45.88	
	總面積	0.85	100.00	
車站用地		5.41	100.00	
站 西 地 區	第四種住宅區	5.46	59.61	
	公 共 設 施 用 地	公兒用地	0.65	7.10
		停車場用地	0.01	0.11
		園道用地	1.57	17.14
		道路用地	1.47	16.04
		小 計	3.70	40.39
	總面積	9.16	100.00	

附註：依據台中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖辦理。



附圖：本計畫案第 4 次專案小組會議後重新調整之土地使用計畫示意圖（依據台中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖辦理）

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案除請台中縣政府依照下列各點辦理外，其餘准照該府97年7月30日府建城字第0970206421號函依本專案小組第3次會議初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表通過，並請該府依本次初步建議意見修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到署後，提請委員會審議。

一、台中縣政府重新調整本計畫案土地使用規劃配置構想，將沙鹿火車站東側土地、西側土地及車站站體周邊土地等分成3部分（詳附表及附圖），建議依下列各點意見再修正本計畫案擬變更後之土地使用計畫面積及示意圖。

（一）火車站東側土地：擬劃設住宅區（住4）、道路用地、綠地及辦理市地重劃之共同負擔公共設施用地面積比例不得低於40%，建議原則同意。

（二）火車站西側土地：擬劃設住宅區（住4）、道路用地、公兒用地（公兒1、2）及辦理市地重劃之共同負擔公共設施用地面積比例不得低於40%，建議原則同意，並請重新調整公兒2用地之位置及配合計畫道路寬度之檢討修正，劃設東西向、南北向至少各1條之園道用地，並結合梧棲大排，創造藍綠帶空間環境；另公兒用地及園道用地面積（一半面積可計入綠地面積）不得少於西側土地總面積10%。

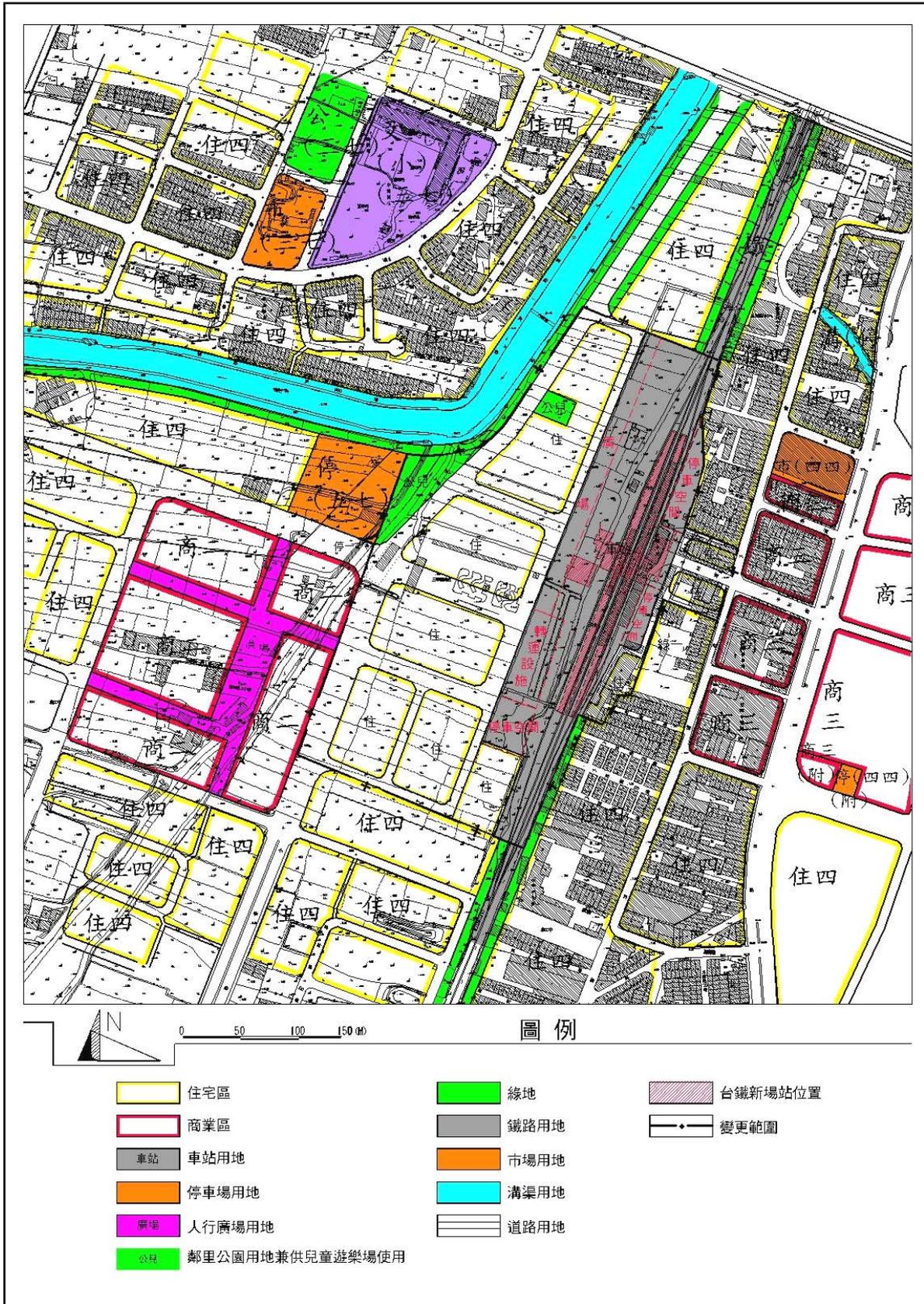
（三）車站站體周邊土地：台中縣政府與台鐵局於97年7月2日召開協調會議，獲致共識意見如下，建議原則同意。

1、本案台鐵用地部分擬附帶條件變更為車站用地，俾利未來依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

- 2、在維持台鐵產權不變動、不回饋及不影響將來增設月臺及軌道之情況下，台鐵表示承諾提供25%之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，以便利民眾使用，俟將來車站增設月臺及軌道後，由台鐵整體規劃興闢之。
- 3、台鐵提供之公共設施應於土地使用分區管制要點中，訂定綠化比例。
- 4、台鐵同意配合本區未來轉運需求，於車站用地內有償提供部分土地規劃設置轉運設施。

附表：本計畫案重新調整後之土地使用計畫表

土地使用分區 或用地	面積(公頃)	百分比	備註
住宅區	5.80	37.66%	
車站用地	5.45	35.41%	附帶條件： 1.台鐵應提供變更面積 25%以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及軌道後，由臺鐵整體規劃興闢之。 2.上述必要性公共設施之土地面積二分之一部分以上，應予植栽綠化。 3.車站用地應配合火車站區轉運需求，至少有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。
公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.52	3.39%	
停車場用地	0.01	0.05%	
綠地用地	0.02	0.11%	
道路用地	3.60	23.38%	
合計	15.40	100.00%	



附圖：本計畫案重新調整後之土地使用計畫示意圖

二、本案如經本會審決通過後，建議應提供經台中縣政府地政主管機關認可之可行性評估報告相關證明文件，納入計畫書敘明，供審議參考，以利查考外，並應依本會93年11月16日第597次會議報告「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」決定事項之下列規定辦理。

(一) 請台中縣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，請台中縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原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。

三、本案台中縣政府經檢討案重新修正之土地使用規劃配置構想與原報部之計畫內容，已有大幅度調整修正，為求審慎，建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則應依初步建議意見二辦理後，再依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。

四、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	顏陳瓊英(地主) 陳孟竹(地主) 顏伯樹(地主)	1.從消極面來看，此案對已開發的沙鹿火車站東中正街旁的地主們非常的不公平，站東的地主們沒有重劃開發的喜悅，只有憂傷土地被台中縣政府以重劃之名而免費取走，更有過之，甚且在火車站東規劃大比例之低價抵費	併同初步建議意見(一)辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組初步建議意見
	<p>台中縣沙鹿鎮火車站東側沿中正街兩側至大同街(以下簡稱)此重劃區域，地段為沙鹿鎮沙鹿段沙鹿小段</p>	<p>地而進一步企圖以低價(低於八分之一的價格)強迫買進人民的土地使得重劃後早已開發的火車站東中正街旁地主取回土地的比例約41%，相對於未開發的火車站西重劃後地主取回大於50%土地的比例而言，實在虧待了火車站東中正街旁的地主們。說明於下：</p> <p>(1)最近幾年，此重劃區域緊鄰中正街旁之土地有一些買賣，其價格接近每坪30萬台幣，此價格乃是參考土地之公告現值加六成(免增值稅)，以及鄰近中正街旁土地買賣之價格(需付增值稅)而來。</p> <p>(2)此區域抵費地價格在重劃之後每坪列為6萬元低得太離譜，對此區域中正街旁土地地主相當不公平，若不顧公平正義真的通過此案，我們願意現在就簽切結書以每坪八倍價格(四十八萬元)買進火車站東中正街旁的所有抵費地。</p> <p>(3)此區域火車站東中正街旁在50年前(尚未列為保留地前)就已開發，現在為人口密集之商業區，重劃對地主來講沒有任何喜悅。中正街旁的土地過去曾被不合理的低價徵收拓寬中正街為二十米，在這已開發的地區，重劃後地主取回土地的比例約41%，非常的不合理。而火車站西目前仍是田地，沒有任何道路，重劃後地主取回土地的比例大於50%。</p> <p>(4)若台中縣政府非得重劃火車站東此一小塊區域不可，為了公平起見，我們建議把此區域緊鄰的中正街全寬二十米重劃前以適當比例視同中正街旁地主所擁有，如此結算中正街旁之地主重劃後應取得約70%的土地回來方為合理。</p> <p>(5)雖然不盡完全相同，試想想當年拓寬中山路時若不徵收，而以重劃之名免費取得拓寬所需之土地，各地主尤其市街旁的地主會有何感慨？</p> <p>(6)以上所提莫過於在突顯此重劃案對已開發的沙鹿火車站東中正街旁的土地重劃的不合理，台中縣政府以重劃之名而行免費取得土地之實，更有過之，甚且規劃大比例之低價抵費地而進一步企圖以低價(八分之一的價格)強迫買進人民的土地，實在不妥。有違台灣越來越民主越來越公義的人民願望。</p> <p>2.從積極面來看，火車站東中正街旁應規劃為商業區，既然已經有尚未開發的火車站西邊相當不錯的前瞻性規劃以因應未來的發展，火車站東的規劃道路面積實在可以縮小。</p> <p>(1)火車站東中正街旁重劃後列為住宅區實在不妥，不僅與現在是實質的商業區不合，也與西有人進人出的火車站，東鄰整片商業區不協調，重劃後是一小塊四周環路的小島，不適合居住，適合做生意，火車站東中正街旁應規劃為商業區。</p> <p>(2)既然已經有尚未開發的火車站西邊相當不錯的前瞻性規劃以因應未來的發展，為了能夠公平對待火車站東中正街旁的地主們以及對應火車站東邊實質需要，火車站東</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組初步建議意見
		<p>的規劃道路面積實在可以縮小。</p> <p>(3)此案火車站東除原有20米寬的中正街外(現在實質只有十米寬-----因為兩旁之前被徵收之土地地上建築物尚未拆除)，再加上南北各規劃一條新的平行道路，在60米內共三條道路垂直進出火車站，容易造成車流混亂。建議此段之中正街寬度縮小且改為人行步道，新規劃之南北平行道路應為單行道，北進南出車站以利車站旁南北60米長供旅客上下車之便。如此一來，車站旁南北向之道路之寬度亦可縮小。</p> <p>(4)更積極一點，為免除政府以重劃之名而免費取走已開發民地之嫌疑，建議政府除儘量合理縮小此區域(火車站東中正街旁)之道路面積外，更應積極考慮以徵收的方式取得此區域之道路用地。上述提到的北進南出車站之南北各一條平行於中正街之道路，因目前地處裡邊，每坪價格遠低於此段之中正街寬度縮小後能釋出的土地每坪價格。估計合理釋出足夠多此段之中正街土地應可籌措此地自給自足的徵收費。</p> <p>(5)若對上述建議須要我們提供更詳細的解說與資料，請隨時告知。</p>	
2	翁仲言先生等人 台中縣議會尤議員碧鈴	<p>為本部都市計畫委員會審議「變更台中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案」，未考量本變更案與一般農業區（非建築用地變更為可建築用地）之不同，而規定提供公共設施回饋比例高達40%以上，敬請體恤民苦，降其提供比例或變更為商業區，實感德便。</p> <p>1.查台中港特定區計畫自民國60年公告實施迄今已屆滿都市計畫規劃25年期限，達37年之久，又本區自特定區公告（60年）自始為公共設施用地（可供建築用地），受法律限制其使用，倘如依法徵收亦可獲加4成之獎勵且免土地增值稅。</p> <p>2.然因都市發展遲延，經檢討後政府無須保留其原規劃之站場使用，自當妥適變更為其他妥適之分區，此為合理合法，民等均表贊同，惟變更為純住宅區（無商業區土地），且提供公共設施回饋比例高達40%以上，民等實無法苟同，況區內土地並無公有土地、溝渠、河川及為登記土地可優先抵充。</p> <p>3.甚上所陳敬請鈞部體恤民苦，參酌隨文檢附彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則，將本案之提供設施回饋降至20%或變更全部為商業區，以利都市均衡發展，實感德便。</p>	併同初步建議意見（一）辦理。

附件 1：本會專案小組第 3 次會議之初步建議意見及台中縣政府
97 年 7 月 30 日補充資料對照表

本會專案小組97年4月17日 第3次會議之初步建議意見	台中縣政府 97 年 7 月 30 日府建城字 第 0970206421 號函送之補充資料
<p>本案台中縣政府依本會專案小組第 2 次會議初步建議意見（如附件），重新調整本計畫案土地使用規劃配置構想，將沙鹿火車站東側土地、西側土地及車站站體周邊土地等分成 3 部分，擬採市地重劃方式辦理開發，考量該配置構想之土地使用與道路系統動線仍有調整之需要，車站站體周邊土地未納入市地重劃範圍，擬變更部分鐵路用地為車站專用區、住宅區，需提供捐贈回饋公共設施用地，台鐵局仍有不同意見，爰建議請台中縣政府依照下列各點辦理，以對照表方式補充處理情形，並修正計畫書內容送署，俾供本會專案小組下次會議研擬初步建議意見之參考。</p>	—
<p>一、本計畫案東側、西側土地原劃設為道路用地、鐵路用地，迄今已逾 30 多年尚未徵收，建議請台中縣政府逐年編列預算徵收補償之；惟據該府列席代表說明，縣府財政拮据困難，為解決公共設施保留地之徵收，研提本計畫案以市地重劃方式辦理開發，以保障土地所有權人之權益，尚屬實情，爰建議下列方式辦理。</p>	—
<p>（一）配合車站站前交通轉乘接駁功能與周邊土地使用強度，建議火車站東側土地再調整修正土地使用與道路系統之規劃配置構想，其土地使用分區應劃設為住宅區，辦理市地重劃之共同負擔公共設施用地面積比例不得低於 40%。</p>	<p>將原規劃附帶條件住宅區一併納入市地重劃範圍，並考量土地使用及道路系統之合理性作整體規劃，惟因該範圍之重劃費用負擔已達 16.32%，為維持市地重劃可行之前提下（規劃地主重劃分回比例 50.30%），規劃共同負擔公共設施用地面積比例為 33.38%。</p>
<p>（二）考量車站站體周邊土地原劃設鐵路用地如經與台鐵局協調後，未能變更為車站專用區，將因此減少台鐵局應提供捐贈回饋之公共設施用地面積（公兒用地、廣場兼停車場用地等），建議火車站西側擬辦裡市地重劃地區再增加劃設公共設施用地（如：配合鄰近梧棲大排劃設 1 處公園用地）及調整修正土地使用與道路系統之規劃配置構想，其辦理市地重劃之共同負擔公共設施用地面積比例不得低於 40%。</p>	<p>檢討火車西側地區道路系統與周邊道路系統銜接調整之合理性，酌予縮減梧棲大排西側之南北向聯外道路及站前道路路幅，並配合於鄰近梧棲大排劃設 1 處公兒用地，其辦理市地重劃之共同負擔公共設施用地面積比例為 42.18%。</p>

<p>本會專案小組97年4月17日 第3次會議之初步建議意見</p>	<p>台中縣政府 97 年 7 月 30 日府建城字 第 0970206421 號函送之補充資料</p>
<p>(三) 車站站體周邊土地原劃設鐵路用地未納入市地重劃範圍，擬變更部分鐵路用地為車站專用區、住宅區，需提供捐贈回饋公共設施用地乙節，建議請台中縣政府再與台鐵局溝通協調研提具體變更計畫內容方案。</p>	<p>已於 97 年 7 月 2 日召開本案台灣鐵路管理局回饋公共設施用地協調會議，請詳附件五，並依會議結論修正研提本次小組會議資料。</p>
<p>二、本案如經本會審決通過後，建議應提供經台中縣政府地政主管機關認可之可行性評估報告相關證明文件，納入計畫書敘明，供審議參考，以利查考外，並應依 93 年 11 月 16 日第 597 次會議報告「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」決定事項規定辦理。</p> <p>(一) 請台中縣政府於完成該縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，請台中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>(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原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。</p>	<p>擬遵照辦理。</p>
<p>三、本案台中縣政府所提土地使用規劃配置構想與原報部之計畫內容，已有大幅度調整修正，為求審慎，建議本案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會程序，如公開展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則應依初步建議意見二辦理後，再依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。</p>	<p>將配合內政部都市計畫委員會審定時程，補辦公開展覽及說明會，並依相關作業規定廣續辦理後續作業。</p>
<p>四、交通部運輸研究所之書面意見，併請參考。</p>	<p>—</p>
<p>(一) 本案變更範圍內之聯外道路分南北向與東西向，但南北向之永寧路僅規劃往南聯外，寬度 30 公尺，往北則僅 20 公</p>	<p>依台中港特定區計畫之規劃，本案變更範圍主要係屬第 57 鄰里單元，並以寬度 30 公尺計畫道路（永寧路）作為聯絡西側中華路之</p>

<p>本會專案小組97年4月17日 第3次會議之初步建議意見</p>	<p>台中縣政府 97 年 7 月 30 日府建城字 第 0970206421 號函送之補充資料</p>
<p>尺，屬區內道路，似不合理。建議打通永寧路（57-1 及 57-8）為 30 公尺寬之南北向貫通聯外道路，俾利本區域之聯外功能發揮。</p>	<p>主要道路，此外，本案變更範圍北側之中棲路係為陸橋結構，不利道路工程之銜接，故本案主要以配合周邊交通系統規劃，有效提供便利合理之火車站地區交通聯繫及接駁為考量。</p>
<p>(二) P.34 (第二種車站專用區) 提及該地點為「鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠．．．」，請問此處是否有大捷運系統之建設計畫？若有，則建議停車場（停二）之位置應與捷運站位置相鄰，並於未來聯合開發時作整體之規劃，以有效發揮其功能。</p>	<p>依 97 年 7 月 2 日台灣鐵路管理局回饋公共設施用地協調會議結論，取消第二種車站專用區及相關規定之規劃。原鐵路用地之臺鐵用地部份擬附帶條件變更為車站用地，未來將配合臺鐵承諾提供 25% 之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；俟將來車站增設月臺及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。</p>
<p>(三) 請確定本停車場（停二）之功能，係單純商業區消費人潮之停車使用？抑或兼具公鐵路大眾運輸系統之停車轉運接駁功能？如屬後者，則建議停車場位置應與第二種車站專用區相鄰，以使其功能更為提高。</p>	<p>依 97 年 7 月 2 日臺灣鐵路管理局回饋公共設施用地協調會議結論作整體修正考量，未來將配合臺鐵承諾提供 25% 之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，以便利民眾使用，俟將來車站增設月臺及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。</p>
<p>(四) 火車站東側之 6 公尺道路（45-3、45-4）功能何在？該兩道路為死巷，且 6 公尺路寬道路，車輛連迴轉掉頭都有困難，未來該道路恐淪為兩側商家私有之停車場，毫無交通流暢之功能，故請再為配置考量。</p>	<p>火車站東側原道路用地南北兩側均屬住宅區，且已留設道路進行指定建築線在案，故除配合劃設寬度 8 公尺之出入道路外，並規劃站前道路以形成環狀之出入系統，並銜接臺鐵局開闢完成之停車場空間，對站東地區之交通動線及防災功能具有正面之功能。</p>

附件 2：本會專案小組第 2 次會議之初步建議意見及台中縣政府
97 年 3 月 25 日補充資料對照表

本會專案小組96年7月17日 第2次會議之初步建議意見	台中縣政府 96 年 3 月 25 日府建城字 第 0970081387 號函送之補充資料
本計畫案建議請台中縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。	—
<p>一、本計畫案擬採市地重劃整體開發方式，將沙鹿火車站東、西側土地一併納入重劃範圍，考量沙鹿火車站西側土地目前尚未開發，東側土地多為已密集發展之住宅區、商業區等高使用強度土地，其發展差異性甚鉅，未來重劃後土地之重新配置，將影響東側部分土地所有權人之權益，且東側部分土地所有權人陳情反對。為解決沙鹿火車站之交通擁塞及站前道路用地徵收問題，建議台中縣政府優先考量評估本計畫案東側土地原劃設「道路用地」維持原計畫或變更為「鐵路用地」、「車站用地」或其他適當公共設施用地，併同台灣鐵路管理局刻正辦理沙鹿火車站改建工程計畫，整體規劃一併徵收開闢之可行性，並由台中縣政府召會協調沙鹿鎮公所、台灣鐵路管理局、交通部等相關機關，研議徵收開闢經費來源或專案報請行政院同意本計畫案東側土地徵收開闢納入沙鹿火車站改建工程計畫一併辦理之可行性。</p>	<p>1.台中縣政府業已於 9 月 27 日召開站前道路用地徵收協調會議，詳如本補充資料附件七。</p> <p>2.與會台灣鐵路管理局出席代表表示，本案無法納入火車站改建工程計畫內辦理整體開發，亦無經費可補助站前道路用地徵收。</p> <p>3.本案與生活圈道路系統之服務功能及性質不同，似無法向內政部營建署申請生活圈道路系統補助。</p> <p>4.為解決火車站東側土地多年來窳陋、且無法改建的窘境，將配合火車站站房改建工程所規劃公共設施工程範圍，配合道路動線規劃等考量，採以市地重劃整體開發方式，據以開闢公共設施，整頓站前都市環境品質。</p>
<p>二、關於車站西側用地將來之變更，建議請台中縣政府再考量當地人口與產業發展、沙鹿火車站區及都市整體發展需要，配合本計畫區鄰近區域之土地使用分區、道路系統動線、沙鹿火車站交通轉乘功能，應優先滿足車站周邊交通及相關公共設施之需求，至於其他土地，建請改以低密度、低使用強度、高綠化率及高公共設施用地比例之原則，再檢討調整劃設本計畫案西側土地使用規劃配置構想及計畫，以促進沙鹿火車站西側地區之發展。</p>	<p>1.遵照辦理，有關人口與產業發展、沙鹿火車站區及都市整體發展需要之相關分析說明詳如本補充資料附件一及附件二內容。</p> <p>2.有關沙鹿火車站站東及站西兩側土地使用分區與道路系統動線規劃，係以滿足車站周邊交通及相關公共設施之需求為規劃優先前提，再考量周邊土地使用分區型態，配合土地使用強度之調降，劃設適當分區，並針對站西地區之聯外道路、主要道路及站前道路斷面設計提出建議。</p> <p>3.有關火車站站東及站西地區規劃分析詳如本補充資料附件三及附件四，</p> <p>4.有關本案變更計畫之方案調整及開發強度規劃詳如本補充資料附件五及附件六內容。</p>

本會專案小組96年7月17日 第2次會議之初步建議意見	台中縣政府 96 年 3 月 25 日府建城字 第 0970081387 號函送之補充資料
三、建議台中縣政府補充研提梧棲大排兩側之景觀道路計畫，以營造親水空間環境及生態廊道。	有關梧棲大排兩側之景觀規劃部分，建議配合進行之「變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）」作業納入考量，另本案已針對變更範圍內西側地區之各層級道路提出道路斷面設計建議，以期能建立站前地區道路景觀特色，提升地區環境品質，詳如本補充資料附件四、站西地區原「鐵路用地」規劃分析。

附件 3：本會專案小組現場會勘之審查意見及台中縣政府 96 年 7 月 4 日補充資料對照表

本會專案小組96年2月8日 現場會勘之審查意見	台中縣政府 96 年 7 月 4 日府建城字 第 0960183728 號函送之補充資料
一、本案計畫內容與台鐵沙鹿火車站未來改建規劃內容關係密切，建議請台灣鐵路管理局補充該局刻正辦理沙鹿火車站改建工程之規劃設計原則與配置構想、建設期程及人行與車流交通進出動線等圖說相關資料，以供下次審查會議之參考。	--
二、關於立法院顏委員清標出席本次會勘說明有關沙鹿火車站站前道路用地之徵收開闢事宜，業已多次協調交通部同意編列預算協助取得用地乙節，建議下次專案小組審查會議加邀交通部列席說明，以利審查。	交通部 96 年 3 月 14 日交路（一）字第 0960002559 號函復立法院顏委員清標略以：「有關沙鹿火車站站前道路用地係屬縣道使用，應由權責機關台中縣政府編列預算徵收取得開闢為適法，本部並無承諾編列預算協助取得，尚祈諒察；至於貴委員前關切沙鹿火車站東南側民有土地部分，本部台鐵局業已配合都市計畫變更為住宅區。」。
三、本案變更計畫內容是否可行，與周邊地區能否配合一併整體開發及是否有良好進出交通動線規劃，密切相關，建議請台中縣政府研擬相關配套措施及替選方案，以供下次審查會議之參考。	遵照辦理，詳如本補充資料肆、替選方案內容。

附件 4：本會專案小組第 1 次審查會議之審查意見及台中縣政府
96 年 7 月 4 日補充資料對照表

本會專案小組96年1月30日 第1次審查會議之審查意見	台中縣政府 96 年 7 月 4 日府建城字 第 0960183728 號函送之補充資料
<p>本計畫案係台中縣政府為配合沙鹿火車站區與都市整體發展之需要及解決台中港特定區計畫規劃之沙鹿火車站西側鐵路用地迄今 30 餘年尚未徵收之課題，故擬變更鐵路用地（14.86 公頃）為第 2 種車站專用區（3.93 公頃）、商業區（6.06 公頃）、住宅區（0.19 公頃）、鄰里公園兼供兒童遊樂場使用（0.41 公頃）、人行廣場用地（0.21 公頃）、停車場用地（0.48 公頃）及道路用地（4.02 公頃）等，開發方式擬以市地重劃辦理整體開發；考量本計畫案擬劃設為商業區面積似屬偏高、缺乏足夠公共設施用地面積、土地使用與道路系統之配置仍需再調整修正及台灣鐵路管理局管有土地占變更都市計畫範圍土地總面積 35.03%，該局有無意願參加市地重劃，對本計畫案未來辦理市地重劃整體開發之影響甚鉅等因素，均需釐清，爰建議台中縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考；另本計畫案將擇期前往沙鹿火車站現地勘查</p>	<p>—</p>
<p>一、建議請台灣鐵路管理局正式行文表示是否參加本計畫案辦理市地重劃整體開發、維持原計畫「鐵路用地」或劃設為「車站專用區」等不同方案表示意見或提出其他具體建議事項，並請台中縣政府針對上述不同替選方案之可行性，研提分析說明資料</p>	<p>依 96 年 3 月 20 日交通部台灣鐵路管理局鐵產地字第 0960200091 號函所提建議研提替選方案，詳如本補充資料肆、替選方案中三、配合台鐵意見調整內容及四、各方案內容彙整比較表</p>
<p>二、建議請台中縣政府考量當地人口與產業發展、沙鹿火車站區及都市整體發展需要，改以低密度、低使用強度、高綠化率及高公共設施用地比例之原則，再檢討調降商業區面積、增加公共設施用地面積，及檢討如何調整修正土地使用分區與道路系統動線規劃，以引導車站東側既有商業活動及搭車旅客轉往車站西側發展，疏解及改善車站東側混亂密集發展與交通轉運接駁進出困難現況，進而促成當地都市更新發展之契機</p>	<p>遵照辦理，詳如本補充資料肆、替選方案中二、依部小組意見修正方案。</p>

第 1 2 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 96 年 10 月 20 日第 223 次會議及 97 年 1 月 31 日第 224 次會議審議通過，並准台中市政府 97 年 3 月 14 日府都計字第 0970055113 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：詳公民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為賴委員美蓉、張委員金鶚、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等，並由賴委員美蓉擔任召集人，於 97 年 4 月 22 日、97 年 8 月 6 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲初步建議意見，並經台中市政府 97 年 10 月 7 日府都計字第 0970232546 號函檢附修正後計畫書、圖及專案小組出席委員初步建議意見處理情形表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台中市政府 97 年 10 月 7 日府都計字第 0970232546 號函檢送依本會專案小組

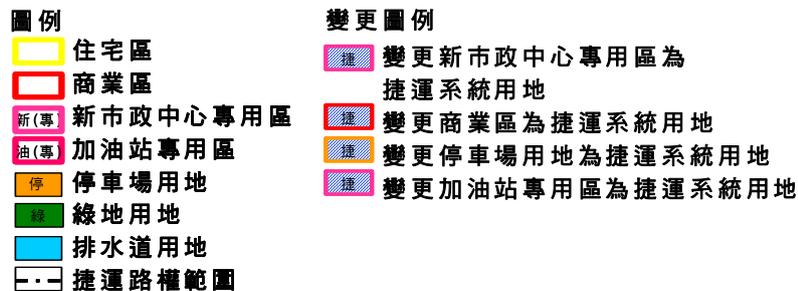
初步建議意見修正之計畫書、圖內容及本會專案小組意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關計畫書第 32 頁變更內容明細表編號第 9 案商業區變更為捷運系統用地之範圍及面積部分，同意照臺中市政府列席代表於會中補充說明捷運系統用地 G9-2 站，依地籍或逕為分割線為界，將台中市西屯區何厝段 384-36 地號(面積 2 m²)之一筆土地納入變更範圍(變更內容圖說詳如附錄一)。

二、有關臺中市政府列席代表說明本案計畫圖除標繪變更內容外，亦套繪捷運路權範圍，為避免位於道路之捷運路權，於後續捷運工程實際施作與計畫圖套繪之捷運路權範圍有所差異時，造成爭議，建議將捷運路權範圍自計畫圖中予以刪除乙節，同意依照辦理。

【附錄一】變更內容明細表編號第9案商業區變更為捷運系統用地之變更內容圖說

編號	位置	變更內容		備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)	
9	文心路與中港路交叉路口附近	商業區 (0.3339) 停車場用地 (0.1656)	捷運系統用地 G9-2 (0.4995)	1. G9 車站出入口(2)。變更範圍為西屯區惠來厝段地段 237、238、238-3、240、251、252、252-2 與何厝段地號 348-10、348-16、349-1、349-22、350-6、383-31、384-13、384-35、384-36、384-38、384-41 等 18 筆土地。 2. 係屬中華民國、台灣省台中農田水利會與其他私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即公有土地採有償撥用方式取得，私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。



【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案建議除下列各點外，其餘照台中市政府所報計畫書、圖內容及依本小組第1次會議初步建意見處理情形相關補充資料(詳附錄)通過，並請台中市政府修正相關書、圖後，提請委員會審議。

(一)關於台中市政府於本(第2)次補充有關本計畫所有車站用地之基本資料包括面積、土地權屬、土地取得及開發方式、開發強度等相關資料，建議除下列各點外，其餘原則同意，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

1. 有關部分車站用地(G4、G7、G9出入口3、G10、G10a、G12、G13、G15等)敘明「不予規定」其開發強度(建蔽率及容積率)乙節，原則同意，惟請詳予補充說明具體之理由。
2. 其餘車站用地(G5、G6、G8、G8a、G9出入口1及2、G11等)之建蔽率及容積率，其相對開發強度較高，請補充說明原分區(或用地)之開發強度，並具體說明調整增加之原因，以利查考。

(二)關於台中市政府於本(第2)次會議補充有關本計畫「實施進度及經費表」乙節，建議除將「其他」欄位予以刪除外，其餘照該府補充資料辦理。

(三)關於台中市政府於本(第2)次補充有關都市防災計畫之相關資料及說明乙節，建議除補充說明易淹水地區之歷年災害史，及參考過去台北市捷運淹水之案例及經驗，補充台中市捷運系統之防範措施外，其餘原則同意，並請適度納入計畫書敘明，以利查考。

(四)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後尚未完成細部計畫之變更，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(五)變更內容明細表部分(本次提會修正)：

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(面積)	新計畫(面積)			
1	位於北屯路，鄰近舊社公園	綠地用地(0.0517) 道路用地(0.2426) 住宅區(0.0009)	捷運系統用地兼作道路使用(0.2952)	配合本捷運建設計畫 G4 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地，以及為銜接鐵道西側 22M 計畫道路與北屯路，提供轉乘交通之便利性，並考量 G4 車站與台鐵松竹車站連通廊道之設置，將部分綠地用地、道路用地及住宅區一併變更為捷運系統用地兼作道路使用。	1. G4 車站出入口(1)。 2. 本捷運系統用地兼作道路使用其南側原則應規劃為道路空間，以銜接鐵道西側 22M 計畫道路與北屯路。 3. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	建議照市府核議意見通過。
2	北屯路至文心路四段路口前右轉文心路之路段	變電所用地(0.0829) 住宅區(0.0850)	捷運系統用地 3(0.1679)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得。	據台中市政府列席代表說明，本案 2 處土地將以一般徵收取得，且並不影響變電所之營運及使用，爰本案建議除將上開說明納入計畫書中敘明外，其餘照市府核議意見通過。
3	文心路與興安路、天津路交叉路口附近	商業區(0.1956)	捷運系統用地 G5(0.1956)	配合本捷運建設計畫 G5 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G5 車站。變更範圍為北屯區東山段地號 229(部分使用)、230、235、236 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土	建議照市府核議意見通過。

					地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	
4	文心路與崇德路交叉路口附近	商業區 (0.0889) 郵政事業用地 (0.1426)	捷運系統用地 G6(0.2315)	配合本捷運建設計畫 G6 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G6 車站。變更範圍為北屯區東峰段地號 1、2 等 2 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	本案原「郵政事業用地」非屬私有土地，建議除補充說明其土地取得方式外，其餘照市府核議意見通過。
5	文心路與大雅路交叉路口附近	綠地用地 (0.0851) 排水道用地 (0.2195)	捷運系統用地 G7(0.0851) 捷運系統用地兼作排水道使用 (0.2195)	配合本捷運建設計畫 G7 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G7 車站。 2. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	據台中市政府列席代表說明，本案 2 處土地係屬農田水利會所有，爰建議除將上開說明納入計畫書中敘明外，其餘照市府核議意見通過。
6	文心路與河南路交叉路口附近	乙種工業區 (0.2228)	捷運系統用地 G8 (0.2228)	配合本捷運建設計畫 G8 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G8 車站。變更範圍為西屯區中仁段地號 31、32、33、34 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	建議照市府核議意見通過。
7	文心路與櫻花路交叉路口附近	住宅區 (0.1640)	捷運系統用地 G8a (0.1640)	配合本捷運建設計畫 G8a 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G8a 車站。變更範圍為西屯區中義段地號 1033、1034、1035(部分使用)、1039-21 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定	建議照市府核議意見通過。

					辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	
8	文心路與中港路交叉路口附近	加油站專用區 (0.0130)	捷運系統用地兼作道路使用 (0.0130)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得。	據台中市政府列席代表說明，本案不影響現有加油站之營運，且已先行協議同意在，爰本案建議除將新計畫名稱修正為「捷運系統用地」外，其餘照市府核議意見通過。
9	文心路與中港路交叉路口附近	新市政中心專用區 (0.6788)	捷運系統用地 G9-1 (0.6788)	配合本捷運建設計畫 G9 車站出入口、相關附屬設施之佈設所需用地，以及未來捷運站於本車站須預之藍線共站轉乘所需之佈設空間。	1. G9 車站出入口 (1)。變更範圍為西屯區惠國段地號 2、3、3-1、5 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	建議照市府核議意見通過。
		商業區 (0.3339) 停車場用地 (0.1656)	捷運系統用地 G9-2 (0.4995)	配合本捷運建設計畫 G9 車站出入口與相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G9 車站出入口 (2)。 2. 係屬中華民國與私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即公有土地採有償撥用方式取得，私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	據台中市政府列席代表說明，毗鄰本案原商業區部分土地，將因本案變更後，產生畸零地致日後無法申請建築開發之問題，經該府與相關地主協商後，擬將毗鄰土地調整納入 G9-2 車站範圍。本案建議照市府核議意見酌予修正變更範圍，將商業區面積修正為 0.3670 公頃，捷運系統用地面積修正為 0.5326 公頃，並請臺中市政府將相關協商文書件，納入計畫書中敘明，以利查考。

10	文心路與大業路交叉路口附近	住宅區 (0.1965)	捷運系統 用地 G10 (0.1965)	配合本捷運建設計畫 G10 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G10 車站。 2. 已完成用地取得，但不辦理土地開發。	據台中市政府列席代表說明，本案變更土地細部計畫為公園兼兒童遊樂場用地，且已以市地重劃方式取得，爰本案建議照市府核議意見通過。
11	文心路與五權西路交叉路口附近	住宅區 (0.2549)	捷運系統 用地 G11(0.2549)	配合本捷運建設計畫 G11 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G11 車站。變更範圍為南屯區大進段地號 860-1、861、862、862-1、862-2、862-8、862-9、862-10 等 8 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	建議照市府核議意見通過。
12	中山醫學大學後方	住宅區 (0.6515) 文大用地 (0.1733)	綠地用地 兼作捷運 系統使用 (0.8248)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 本案位於台中市第 13 期市地重劃範圍內，採市地重劃方式辦理用地取得。	據台中市政府列席代表說明，本案原「文大用地」變更為「綠地用地兼作捷運系統使用」部分，將以一般徵收方式辦理，建議除將上開用地之取得方式予以修正外，其餘照市府核議意見通過。
13	建國北路與永順路路口附近，鄰台鐵大慶站	住宅區 (0.1284)	廣場兼捷 運系統用 地 (0.1284)	配合本捷運建設計畫 G13 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G13 車站。 2. 本案位於台中市第 13 期市地重劃範圍內，採市地重劃方式辦理用地取得。	建議照市府核議意見通過。
14	位於建國路、興華街 64 巷附近。	機關用地 (0.1318)	捷運系統 用地 G15(0.1318)	配合本捷運建設計畫 G15 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G15 車站。 2. 係屬中華民國與私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即公有土地採撥用方式取得，私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	據台中市政府列席代表說明，本案變更後剩餘之機關用地，不影響該府其他相關單位使用，爰建議除將上開說明納入計畫書中敘明外，其餘照市府核議意見通過。

【附錄】「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」內政部都市計畫委員會專案小組第1次會議初步建議意見處理情形回覆

編號	初步建議意見	處理情形
(一)	請將所有車站用地之基本資料包括面積、土地權屬、土地取得及開發方式、開發強度等，以表格方式列表補充說明，俾供本小組研擬初步建議意見之參考。	本案已彙整各車站用地面積、土地權屬、土地取得及開發方式與開發強度等內容，詳見本補充資料p1~p3及表1。
(二)	本案變更內容明細表中建議應於適當欄位增列有關各車站用地之土地取得及開發方式，以資明確。	已於本案變更內容明細表中增列各車站用地之土地取得及開發方式詳見本補充資料p4~p7。
(三)	本案捷運系統以高架之方式興建，其開發後對沿線都市環境景觀造成一定程度之衝擊，建請詳予分析相關課題並研提因應對策或改善方案。	已補充相關建築規劃設計指導及環境景觀計畫原則，詳見本補充資料p8。
(四)	本案部分車站用地將來土地開發後擬供旅館及商業使用，請補充說明有關因此衍生之停車供給與需求情形，俾供研擬初步建議意見之參考。	已補充因土地開發衍生之停車供給與需求分析，詳見本補充資料p9~p10。
(五)	本案捷運系統沿線通過台中市都市化密集之已開發地區，各車站停車用地之供給與劃設困難，尚可理解，惟該系統端點站均位於都市郊區，且參考其他都市捷運系統經驗得知，捷運端點站停車轉乘之需求較高，請台中市政府評估其停車需求，並研擬妥善之因應對策。	已補充說明各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求推估及端點站停車轉乘規劃原等資料，詳見本補充資料p11~p12。
(六)	請依交通部運研所所提下列各點書面意見補充說明：	--
	1. 本案變更為捷運場站及部分路線用地。	
	2. 本案目標年期不明，無法了解報告中所推估之旅次量或客運量究為何年所會呈現之現象，請再說明。	已直接列出目標年為民國120年，詳見本補充資料p13。
	3. 有報告中各站之自行車停車位，鑑於落實環境保護的永續運輸觀念，故建議在場站附近有大專以上學校或附近住宅密度與數量較多之地點，甚至屬老舊住宅社區且停車位缺乏之地點，能擴大增設自行車停車空間，以誘引民眾多使用自行車。	各站自行車、機車、汽車停車位皆經研析計算，惟小汽車停車空間劃設係採供給引導需求策略，期鼓勵民眾利用公車或腳踏車轉乘，未來視實際營運狀況，再依各運具之停車需求，適時調整自行車停車格位，或由市政府檢討於車站周邊人行道劃設自行車停車格位。詳見本補充資料p13~p18。
4. 所有場站之汽車停車需求均僅個位數字，甚至端點站亦不例外，似乎不符一般之經驗認知，請說明原因。	已補充說明各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求推估，詳見本補充資料p13~p17。	

編號	初步建議意見	處理情形
(七)	回饋處理原則部分：本案部分公共設施用地及使用分區變更為捷運系統用地，並擬供旅館及商業使用，因變更都市計畫調高土地發展強度或增加樓地板面積，請補充具體之回饋處理原則或內容，以供研擬初步建議意見之參考。案內涉及回饋部分，應於本案核定前由台中市政府與相關土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行。	已補充說明說明回饋處理原則及協議書簽訂說明，詳見本補充資料p19~p22。
(八)	計畫書草案實施進度及經費表顯示，部分「廣場兼捷運系統用地」及「綠地兼捷運系統用地」其土地取得方式包括徵收、公地撥用及市地重劃，若該公共設施用地先以徵收及撥用方式取得，則後續該地區辦理市地重劃時，恐將造成執行之困擾與紛爭，請台中市政府詳予查明確認上開公共設施用地之取得方式並予以適度之修正，以資妥適。	本案「廣場兼捷運系統用地」及「綠地兼捷運系統用地」之土地取得方式，已修正為市地重劃，詳見本補充資料p23。
(九)	都市防災計畫：有關本案都市防災及避、救難空間之規劃，建請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條之規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為考量，並納入計畫書規定。	捷運車站之都市防災計畫已參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條之規定予以補充，詳見本補充資料p24~p34。
(十)	台中市政府於本(第1)次會議之簡報資料，部分內容較計畫書草案詳盡，請台中市政府將上開簡報資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。	遵照辦理。
(十一)	本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案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，本案應俟台中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。	1. 本案所提主要計畫變更案，並無附帶條件擬定細部計畫之情事。 2. 因本捷運建設計畫所辦理之細部計畫變更案，業經台中市都市計畫委員會審議通過，並俟本案變更主要計畫書、圖經貴部核定後，再行辦理細部計畫之法定作業程序。詳見本補充資料p35。
(十二)	本案若經本會審議通過，超出原公開展覽範圍部分(G9車站用地)，為避免影響人民權益，建議請台中市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見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，則再提會討論。	遵照辦理。

審查意見(一)：

請將所有車站用地之基本資料包括面積、土地權屬、土地取得及開發方式、開發強度等，以表格方式列表補充說明，俾供本小組研擬初步建議意見之參考。

處理說明：

本案各車站用地之基本資料彙整如表 1 所示。

表 1 各車站用地之基本資料彙整表

場站		開發強度 (建蔽率/ 容積率)	土地權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	土地取得及開發方式	備註
G4	出入口 (1)	不予規定	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第6條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	捷運系統用地兼作道路使用
			私有土地		0.2952	100.00		
			小計		0.2952	100.00		
	出入口 (2)	不予規定	公有土地	中華民國	0.0072	9.36	用地已取得，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，但不辦理土地開發。	位於公園用地(公5)
台中市				0.0697	90.64			
小計			0.0769	100.00				
G5	70%/500%	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G5	
		私有土地		0.1956	100.00			
		小計		0.1956	100.00			
G6	70%/500%	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G6	
		私有土地		0.2315	100.00			
		小計		0.2315	100.00			
G7	不予規定	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第6條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	捷G7、捷運系統用地兼作排水道使用	
		私有土地		0.3046	100.00			
		小計		0.3046	100.00			

場站	開發強度 (建蔽率/ 容積率)	土地權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	用地取得及開發方式	備註	
G8	70%/500%	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G8	
		私有土地		0.2228	100.00			
		小計		0.2228	100.00			
G8a	70%/500%	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G8a	
		私有土地		0.1640	100.00			
		小計		0.1640	100.00			
G9	出入口 (1)	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即公有土地採有償撥用方式取得，私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G9-1	
		私有土地		0.6788	100.00			
		小計		0.6788	100.00			
	出入口 (2)	70%/650%	公有土地	中華民國	0.0037	0.74	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即公有土地採有償撥用方式取得，私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G9-2
				台中市	0.0261	5.23		
			私有土地		0.4697	94.03		
			小計		0.4995	100.00		
	出入口 (3)	不予規定	公有土地	中華民國	0.1118	100.00	用地已取得，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，但不辦理土地開發。	位於細部計畫之機關用地
				私有土地		0.0000		
小計			0.1118	100.00				
G10	不予規定	公有土地	台中市	0.1965	100.00	用地已取得，但不辦理土地開發。	捷G10	
			私有土地		0.0000			0.00
		小計		0.1965	100.00			
G10a	不予規定	公有土地	中華民國	0.1234	100.00	用地已取得，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，但不辦理土地開發。	位於體育場用地(體4)	
			私有土地		0.0000			0.00
		小計		0.1234	100.00			

場站	開發強度 (建蔽率/ 容積率)	土地權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	用地取得及開發方式	備註
G11	70%/500%	公有土地		0.0000	0.00	依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。	捷G11
		私有土地		0.2549	100.00		
		小計		0.2549	100.00		
G12	不予規定	公有土地	台中市	0.1471	100.00	用地已取得，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，但不辦理土地開發。	位於公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒5)
		私有土地		0.0000	0.00		
		小計		0.1471	100.00		
G13	不予規定	公有土地	中華民國	0.0079	6.15	本案位於台中市第13期市地重劃範圍內，採市地重劃方式辦理用地取得。	廣場兼捷運系統用地
		私有土地		0.1205	93.85		
		小計		0.1284	100.00		
G15 (位於本計畫區部分)	不予規定	公有土地	中華民國	0.0002	0.15	依據大眾捷運法第6條規定辦理用地取得，即公有土地採撥用方式取得，私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。	捷G15
		私有土地		0.1316	99.85		
		小計		0.1318	100.00		

註：開發強度訂定原則：除捷 G9-2 之開發強度係依其毗鄰場站捷 G9-1 訂定外，其餘有關捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-1、捷 G11 等 6 處捷運系統用地之開發強度，則參照其所在細部計畫地區發展強度最高之使用分區為原則訂定其建蔽率及容積率，其中捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G11 之建蔽率及容積率為 70%、500%；捷 G9-1、捷 G9-2 之建蔽率及容積率為 70%、650%。

審查意見(二)：

本案變更內容明細表中建議應於適當欄位增列有關各車站用地之土地取得及開發方式，以資明確。

處理說明：

本案變更內容明細表修正如表 2 所示。

表 2 變更內容明細表(本次提會修正)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	位於北屯路，鄰近舊社公園	綠地用地 (0.0517)	捷運系統用地 兼作道路使用 (0.2952)	配合本捷運建設計畫 G4 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地，以及為銜接鐵道西側 22M 計畫道路與北屯路，提供轉乘交通之便利性，並考量 G4 車站與台鐵松竹車站連通廊道之設置，將部分綠地用地、道路用地及住宅區一併變更為捷運系統用地兼作道路使用。	1. G4 車站出入口(1)。 2. 本捷運系統用地兼作道路使用其南側原則應規劃為道路空間，以銜接鐵道西側 22M 計畫道路與北屯路。 3. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。
	道路用地 (0.2426)				
	住宅區 (0.0009)				
2	北屯路至文心路四段路口前右轉文心路之路段	變電所用地 (0.0829)	捷運系統用地 3 (0.1679)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得。
	住宅區 (0.0850)				
3	文心路與興安路、天津路交叉路口附近	商業區 (0.1956)	捷運系統用地 G5 (0.1956)	配合本捷運建設計畫 G5 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G5 車站。變更範圍為北屯區東山段地號 229(部分使用)、230、235、236 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
4	文心路與崇德路交叉路口附近	商業區 (0.0889) 郵政事業用地 (0.1426)	捷運系統用地 G6(0.2315)	配合本捷運建設計畫 G6 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G6 車站。變更範圍為北屯區東峰段地號 1、2 等 2 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。
5	文心路與大雅路交叉路口附近	綠地用地 (0.0851) 排水道用地 (0.2195)	捷運系統用地 G7(0.0851) 捷運系統用地 兼作排水道使用 (0.2195)	配合本捷運建設計畫 G7 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G7 車站。 2. 係屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。
6	文心路與河南路交叉路口附近	乙種工業區 (0.2228)	捷運系統用地 G8 (0.2228)	配合本捷運建設計畫 G8 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G8 車站。變更範圍為西屯區中仁段地號 31、32、33、34 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。
7	文心路與櫻花路交叉路口附近	住宅區 (0.1640)	捷運系統用地 G8a (0.1640)	配合本捷運建設計畫 G8a 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G8a 車站。變更範圍為西屯區中義段地號 1033、1034、1035(部分使用)、1039-21 等 4 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
8	文心路與中港路交叉路口附近	加油站專用區(0.0130)	捷運系統用地兼作道路使用(0.0130)	配合本捷運建設計畫畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 係屬私有土地，依據大定眾捷運法第6條，依規定辦理土地取得及土地採收。
9	文心路與中港路交叉路口附近	新市政中心專用區(0.6788)	捷運系統用地G9-1(0.6788)	配合本捷運建設計畫畫G9車站出入口、佈設相關附屬設施之佈設所需用地，以及未來捷運藍線於本車站共站轉乘之佈設空間。	1. G9車站出入口(1)。變更範圍為西屯區惠國段地號2、3、3-1、5等4筆土地。 2. 係屬私有土地，其開運用，依據大定眾捷運法第7條規定辦理，經協議徵得及土地開發。
		商業區(0.3339)	捷運系統用地G9-2(0.4995)	配合本捷運建設計畫畫G9車站出入口與相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G9車站出入口(2)。係屬中華人民共和國與台灣地區間之土地，其開運用，依據大定眾捷運法第7條規定辦理，經協議徵得及土地開發。 2. 係屬私有土地，其開運用，依據大定眾捷運法第7條規定辦理，經協議徵得及土地開發。
		停車場用地(0.1656)			
10	文心路與大業路交叉路口附近	住宅區(0.1965)	捷運系統用地G10(0.1965)	配合本捷運建設計畫畫G10車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G10車站。 2. 已完成用地取得，但不辦理土地開發。
11	文心路與五權西路交叉路口附近	住宅區(0.2549)	捷運系統用地G11(0.2549)	配合本捷運建設計畫畫G11車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G11車站。變更範圍為南屯區大進段地號860-1、861、862、862-1、862-2、862-8、862-9、862-10等8筆土地。 2. 係屬私有土地，其開運用，依據大定眾捷運法第7條規定辦理，經協議徵得及土地開發。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
11	文心路與五權西路交叉路口附近	住宅區 (0.2549)	捷運系統用地 G11(0.2549)	配合本捷運建設計畫 G11 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G11 車站。變更範圍為南屯區大進段地號 860-1、861、862、862-1、862-2、862-8、862-9、862-10 等 8 筆土地。 2. 係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。
12	中山醫學大學後方	住宅區 (0.6515) 文大用地 (0.1733)	綠地用地兼作 捷運系統使用 (0.8248)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	1. 捷運路線。 2. 本案位於台中市第 13 期市地重劃範圍內，採市地重劃方式辦理用地取得。
13	建國北路與永順路路口附近，鄰台鐵大慶站	住宅區 (0.1284)	廣場兼捷運系統用地 (0.1284)	配合本捷運建設計畫 G13 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G13 車站。 2. 本案位於台中市第 13 期市地重劃範圍內，採市地重劃方式辦理用地取得。
14	位於建國路、興華街 64 巷附近。	機關用地 (0.1318)	捷運系統用地 G15(0.1318)	配合本捷運建設計畫 G15 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G15 車站。 2. 係屬中華民國與私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，即公有土地採撥用方式取得，私有土地採徵收方式取得，但不辦理土地開發。

審查意見(三)：

本案捷運系統以高架之方式興建，其開發後對沿線都市環境景觀造成一定程度之衝擊，建請詳予分析相關課題並研提因應對策或改善方案。

處理說明：

相關課題及因應對策分析如下：

本捷運全線為高架車站及路軌，貫穿台中縣市，故其設計對都市風貌影響極大。其設計應配合建築風貌作一整體之建築規劃設計，路軌上之隔音牆亦同時搭配設計，以簡潔、剛柔融合，良好比例之線條量體配合結構予以設計以降低量體對環境之衝擊。

一、建築規劃設計指導原則

- (一)空間量體：採輕盈、穿透、極小化量體空間之原則，以減少對都市及二側建築的壓迫感。整體車站建築風貌，採輕、簡、透原則，造型線條力求簡潔，搭配適量金屬及玻璃建材，創造通透的視覺環境。
- (二)綠建築設計概念：以綠建築設計之省能、低熱採光、自然通風的概念積極呼應及融合周圍環境。
- (三)車站設計應能適切地反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。
- (四)建築規劃亦將依都市設計審議結果辦理。

二、環境景觀計畫

- (一)環境景觀計畫應配合週遭地區的環境特質及納入地方人文、歷史、自然環境道路狀況，設計上宜表現出地方特色且與週遭環境調合，因應不同的開發地區而有不同的景觀風貌構想。對於環境敏感區，應以減低危害環境、保護環境生態為優先考慮。且配合各車站出入口景觀做整體設計。設計前應對施工範圍內現有之植栽、週遭自然生態環境及當地人文特色有所調查了解，並提出適當的植栽計畫(包括植栽移植計畫或復植計畫且於工程施工前移植)，景觀維護管理計畫及必要之灌溉及排水設施計畫。
- (二)植栽選用原則:植栽應儘量選用當地環境之原生樹種，並依照臺中縣市對行道樹之規定及參考各地區對街道景觀之相關計畫，運用不同的植物形狀、質感、色彩等特性，營造適當的、整體性的都市景觀。
- (三)地面停車場應設置植栽槽，運用植栽予以適度遮蔽，以提供良好的視覺景觀，並且可以增加綠覆率及減低鋪面設置所增加之熱效應。
- (四)環境景觀計畫須符合本計畫環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署 93.12.20 環署綜字第 0930093755 號函)之要求。

審查意見(四)：

本案部分車站用地將來土地開發後擬供旅館及商業使用，請補充說明有因此衍生之停車供給與需求情形，俾供研擬初步建議意見之參考。

處理說明：

- 一、本案場站土地開發衍生之停車需求分析流程如圖 1 所示，主要係以「台中都會區大眾捷運系統優先路線綜合規劃」所建構之預測模式與結果為基礎，依據現況社經變化情形予以調整，並加入相關建設計畫之衍生需求。其中，台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線各場站土地開發之衍生需求分析部分，係以各場站土地開發計畫為輸入變數，訂定各種土地使用類別之旅次發生率，以計算各場站土地開發之旅次產生/吸引量，再依據運具選擇、衍生交通量之預測，以及承載率、車位轉換率等係數代入，求算各車站土地開發之衍生停車需求。

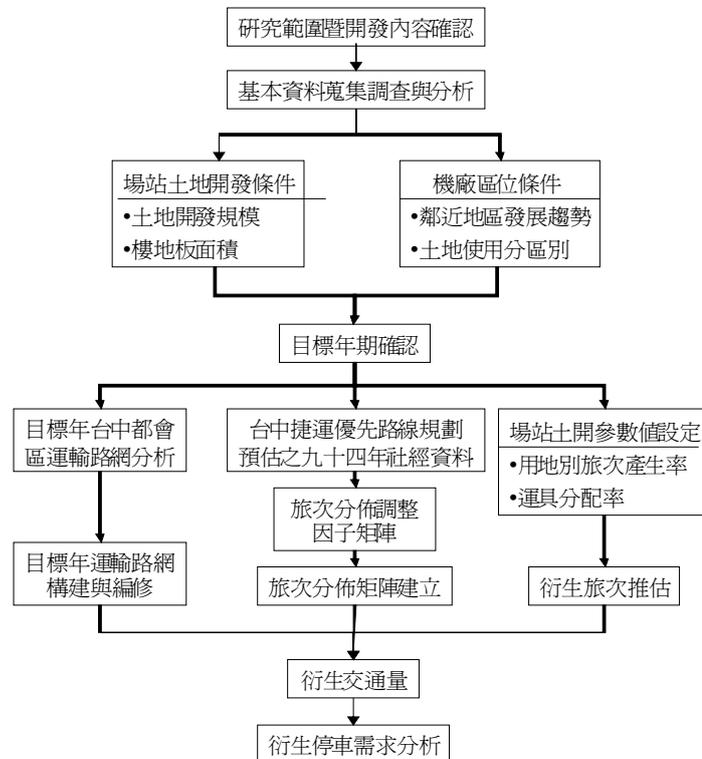


圖 1 本計畫各場站土地開發衍生停車需求推估流程圖

二、本案場站土地開發擬供旅館及商業使用之停車供需分析

本案 G9 車站出入口(1)(捷 G9-1)土地開發擬供旅館及商業設施使用，其開發計畫及停車空間檢討如表 3 及圖 2 所示，因捷運設施及土地開發所衍生之公共停車需求，將由開發基地內供給為原則。

表 3 G9 車站出入口(1)土地開發計畫分析表

項目			捷運設施		土地開發		
			樓地板面積 (m ²)	用途	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面 積(m ²)	用途
總 建 築 樓 地 板	地 下 層	B2-B4	—	捷 運 連 通 道	9180	—	停 車 場
		B1	1645.6		1414.4	—	
		小計	1645.6		10594.4	—	
	地 面 層	1-2F	534.7	大 廳	1888.9	1888.9	商 場
						683.2	683.2
		3F	796.4	大 廳	1158.4	1158.4	商 場
						78.7	78.7
		4-23F	—		31386	26156	旅 館
		屋突	—		688.2	—	水 箱、機 房
	小計	1331.1		35883.3	29964.2		
總計		2976.7		46477.7	29964.2		
停 車 空 間 檢 討 (位)	汽 車	14			211		
	機 車	38			—		
	腳 踏 車	46			—		

資料來源：96 年 7 月交通部高速鐵路工程局「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫第一期總顧問服務工作」之「辦理土地開發規劃作業報告第一冊基地評選及策略研析」。
 註：本表係初步規劃內容，未來應依實際核定設計內容為準。

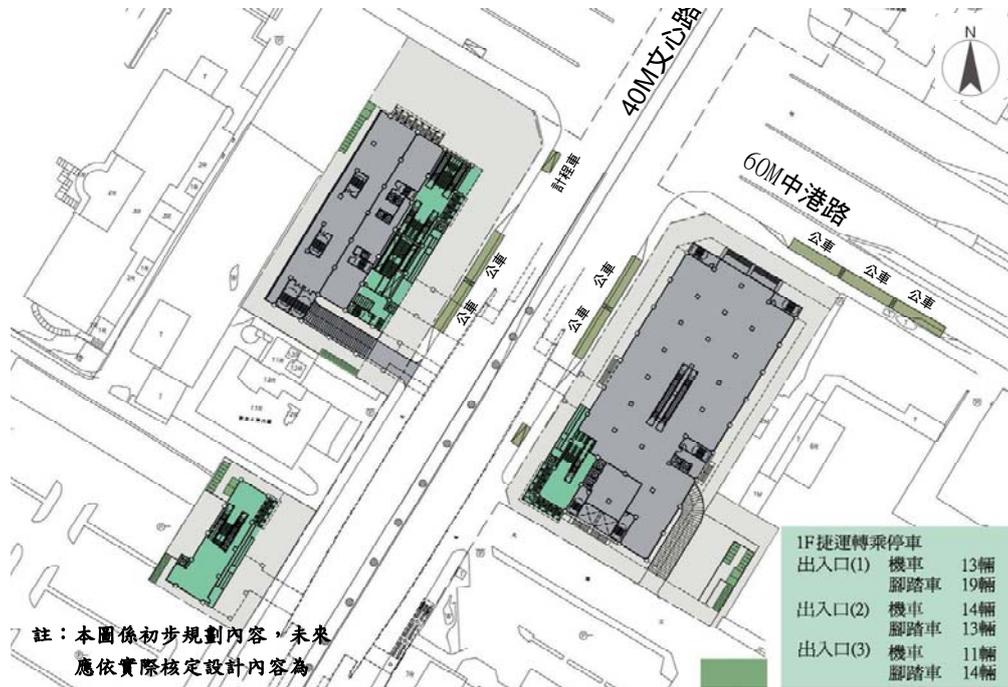


圖 2 G9 車站出入口(1)車站配置示意圖

審查意見(五)：

本案捷運系統沿線通過台中市都市化密集之已開發地區，各車站停車用地之供給與劃設困難，尚可理解，惟該系統端點站均位於都市郊區，且參考其他都市捷運系統經驗得知，捷運端點站停車轉乘之需求較高，請台中市政府評估其停車需求，並研擬妥善之因應對策。

處理說明：

- 一、有關各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求估算詳審查意見(六)之處理說明三、各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求推估說明。
- 二、捷運端點站停車轉乘規劃原則
 - (一)車站服務範圍之土地使用，如商業區、住宅區、文教區等，以及當地運輸系統所能提供的服務，均會影響轉乘方式，因此應依土地使用因素加以檢討調整。
 - (二)車站所在區位，由於社經發展程度之不同，加上車站機能型式，如端點站、交會站或中間站，以及車站服務功能之不同，轉乘設施需求比例應配合調整。
 - (三)若車站所能提供的停車位數目小於需求時，不足的供給量應適當分配給其他運具使用。
- 三、捷運端點站 G0 站與 G17 站之停車需求
 - (一)本案以端點站 G0 站小汽車停車轉乘需求最高，由於 G0 站配合北屯機廠區段徵收，因車站用地取得相對較易，加上轉乘公車服務便利性不若中間站與交會站，同時其車站服務範圍較大，故端點型車站小汽車停車需求最高。
 - (二)本案 G17 站小汽車停車需求初步估算約 22 個車位，另依據高鐵台中車站都審報告書的站區整體計畫，將規劃設置停車設施給高鐵、台鐵及捷運。故車站專用區停車設施考量及設置為台灣高鐵公司需整體考量辦理事項，捷運部分不須特別考量捷運之停車需求。

表 4 停車轉乘設施需求分析表

場站	小客車(輛)	機車(輛)	腳踏車(輛)
G0	35	1040	321
G17	22	653	214

資料來源：台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫運輸需求預測補充修正報告，95.05。

四、捷運端點站 G0 站之停車供給

本案停車供給之估算除參考「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫運輸需求預測補充修正報告」之運量預測分析，作為交通量預測及評估之基礎，並配合 G0 車站周邊整體開發範圍所衍生需求，於站前劃設 2 處廣場兼停車場用地，提供公共停車空間 1.1909 公頃，滿足 G0 車站衍生公共停車需求空間(G0 車站之停車空間需求估算，以每輛小客車 30 m²，每輛機車及腳踏車以 1/6 輛小客車換算，得知需要 0.7855 公頃停車空間)。



圖 3 G0 車站周邊停車供給位置示意圖

審查意見(六)：請依交通部運研所所提下列各點書面意見補充說明：

1. 本案變更為捷運場站及部分路線用地。
2. 本案目標年期不明，無法了解報告中所推估之旅次量或客運量究為何年所會呈現之現象，請再說明。
3. 有報告中各站之自行車停車位，鑑於落實環境保護的永續運輸觀念，故建議在場站附近有大專以上學校或附近住宅密度與數量較多之地點，甚至屬老舊住宅社區且停車位缺乏之地點，能擴大增設自行車停車空間，以誘引民眾多使用自行車。
4. 所有場站之汽車停車需求均僅個位數字，甚至端點站亦不例外，似乎不符一般之經驗認知，請說明原因。

處理說明：

一、本案係摘錄「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫運輸需求預測補充修正報告」之運量預測分析，作為捷運旅次量推估之基礎，其計畫目標年設定為民國 120 年。

二、本案已參考台北市捷運初期路網實際運作經驗，台北捷運系統各捷運車站除部分郊區端點站外，並無提供小汽車停車位，其捷運車站小汽車停車需求已經逐步轉移至步行、自行車、公車、計程車及接送轉乘。由此可知，各捷運車站旅客到離站運具使用及設施實際設置情況可視各站當地條件與場站用地限制而定，因此，在車站的設施規劃上得視情況而定，並無絕對之標準。至於各車站所採用之到離站轉乘運具使用比例，將來在實際營運階段可再行評估修訂，以符合實際需求。另為了鼓勵步行、自行車、公車等大眾運輸方式以及達成綠色運輸之政策目標，並配合都市運輸政策之考量，市中心區並不鼓勵小汽車停車轉乘，本計畫建議烏日文心北屯線之場站附近有大專以上學校或住宅區密集且停車位缺乏之地點，擴大增設自行車停車空間，以誘引民眾多使用自行車等綠色運具。

三、有關各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求推估說明如下：

有關各車站停車轉乘及臨停轉乘設施需求推估之詳細過程及依據，請另詳變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書，附件四「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫運輸需求預測補充修正報告」之運量及各站轉乘設施量估算結果，以下就其內容摘要如下：

(一)車站到離站轉乘設施推估分析流程

為瞭解台中都會區大眾捷運系統完成後之各車站旅客運具選擇及使用型態，本計畫已完成到離站運具使用特性問卷調查，本計畫採用之各車站到離站運具使用比率係以旅客實際到離站方式與期望到離站方式等調查結果值作為本類型捷運站之到離站運具比率分析之基礎，並進一步估算各車站轉乘方式推估。捷運車站轉乘設施量推估之分析流程如圖 4 所示，由本計畫預測之車站總進出量乘上對應之各類型捷運站轉乘運具使用比例，可求得台中捷運烏日文心北屯線各站尖峰及全日到離站人旅次，再分別求算臨停與停車轉乘設施數量。

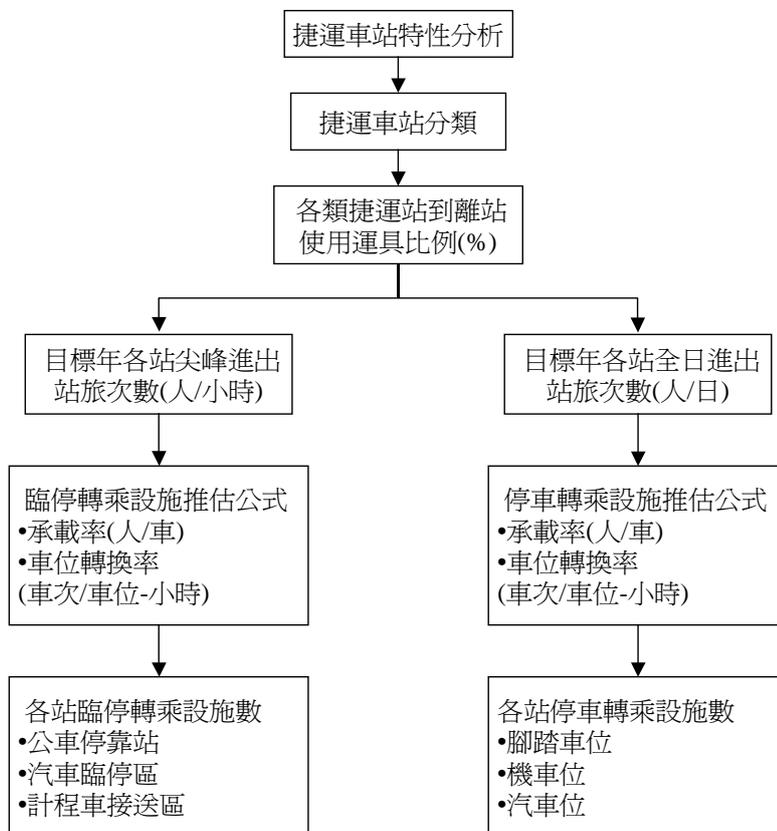


圖 4 車站轉乘設施數量推估分析流程圖

(二)車站轉乘設施推估說明

根據本計畫目標年運量預測檢討修訂結果及前階段規劃報告之各類型捷運車站旅客到離站運具使用特性分析，進行本計畫各車站轉乘設施需求推估。其中旅客到離站運具使用可概分為步行、私人運具(含機踏車、小汽車、計程車)及大眾運具(公車、捷運系統)等。而私人運具到離站轉乘行為包括自行停車轉乘或他人接送轉乘兩部份。因此，在車站轉乘設施推估時，必須依其係

停車轉乘或接送轉乘來規劃適當之轉乘設施。另前述小汽車、機踏車運具使用亦已拆分出停車轉乘及接送轉乘兩種方式之運具比率，以提供估算停車轉乘與臨停轉乘設施需求。

1. 停車轉乘空間需求推估

車站停車轉乘設施空間一般考量全日之停車需求，並依運具分配率、各運具乘載率及停車位合理之轉換率進行計算，本計畫所採用轉乘運具及車位轉換率主要係以本計畫進行之係參考台北市交通局之捷運車站旅客到離站運具使用調查資料(90.08)與台中市政府委託辦理停車供需及路邊停車週轉率調查(91.07)等相關資料而得。有關各運具之轉乘空間計算如下：

$$\text{小汽車} = \text{全日運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

$$\text{機踏車} = \text{全日運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

其中，小汽車乘載率：1.6人/車

機車及腳踏車乘載率：1.2人/車及1.0人/車

小汽車停車位轉換率：2.5次/日

機踏車停車位轉換率：4.0次/日

2. 臨停轉乘空間需求推估

車站臨停轉乘設施空間一般以尖峰小時為計算依據，並依運具分配率及乘載率等計算，以符合尖峰時間大量旅客到離站使用之需求。有關各運具之轉乘空間計算如下：

$$\text{小汽車} = \text{尖峰運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

$$\text{機踏車} = \text{尖峰運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

$$\text{計程車} = \text{尖峰運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

$$\text{公車} = \text{尖峰運量} * \text{運具比率} / \text{乘載率} / \text{車位轉換率}$$

其中，小汽車及計程車乘載率：1.6人/車

機車乘載率：1.2人/車

公車乘車率：18人/車

小汽車、計程車臨停區轉換率：40輛/時

公車臨停車位轉換率：20輛/時

捷運車站轉乘設施需求之推估依據上述原則，並參考各車站之旅客運量預測結果，可以估算出規劃階段各站之轉乘設施需求量。然依據台北市捷運初期路網之規劃經驗，若捷運車站所能提供之停車位數量小於需求量

時，多餘之需求量應平均分配給公車、計程車及接送轉乘。整體而言，各捷運車站旅客到離站運具使用及設施實際設置情況仍須視各站當地條件與場站用地限制而定，因此，在車站的設施規劃上得視情況而定，並無絕對之標準。至於各車站所採用之到離站轉乘運具使用比例，將來在實際營運階段可再行評估修訂，以符合實際需求。

3. 轉乘設施需求推估結果分析

本計畫依據前述計算方式，可以求得目標年台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線之各捷運車站轉乘設施需求，如表 1 所示。本計畫轉乘設施設置規劃，除考量各車站到離運具及轉乘設施需求外，轉乘設施的佈設應考量使用運具的優先順序，以引導旅客轉乘運具的選擇行為。原則上以鼓勵步行、公車方式轉乘為佳，各運具轉乘需求說明如下：

(1) 小汽車停車需求

交會型車站因車站用地取得不易，加上轉乘公車服務較為便利且市中心不鼓勵小汽車停車轉乘方式，停車轉乘需求較小，中間型車站停車需求較高，但轉乘停車場需視現場條件許可而定，以減少車站用地需求，鼓勵旅客多使用大眾運輸工具或他人接送到站臨停方式轉乘。端點型車站則因車站用地取得相對較易，加上轉乘公車服務便利性不若中間站與交會站，同時其車站服務範圍較大，故端點型車站小汽車停車需求最高。其中，端點車站G0及G17站小汽車停車格位各劃設35及22個，且G7及G9站亦劃設14個小汽車停車格位，其餘車站劃設2個以上不等小汽車停車格位。

另基於配合都市運輸政策之考量，市中心區並不鼓勵設置停車轉乘，停車轉乘設施需求比例應可配合車站所在區位進一步調整，除考量捷運營運維修基本需求，並參考台北捷運營運模式，未來可提供相關公車接駁路線及捷運與公車轉乘票價優惠措施，逐步提高民眾搭乘大眾運具轉乘捷運，降低私人運具(轉乘)使用率。

(2) 機車停車需求

機車轉乘停車設施之設置則基於上述考量，機車停車需求亦以端點站所佔比例最高，其次為中間型車站及交會型車站。各捷運車站機車停車轉乘需求均以端點站(G17車站)較高，其中G17車站有高鐵台中車站特定區及其週邊之停車位供給可容納其停車需求。

(3)腳踏車停車需求

為鼓勵城市綠色運輸，各類型之捷運車站腳踏車轉乘停車設施配置應符合腳踏車停車位需求，以吸引旅客使用綠色運具轉乘捷運系統。其中，腳踏車停車需求以端點站（G17車站）較高，其中G17車站有高鐵台中車站特定區及其週邊之停車位供給可容納其停車需求。

(4)臨停空間需求

為鼓勵乘客利用大眾運輸系統轉運，公車轉乘設施的佈設規劃應使乘客能以直接便捷的方式進出車站，若鄰近已有公車候車設施應一併納入考量，另臨停轉乘設施不論是小汽車接送轉乘、計程車臨停轉乘、公車轉乘等設施均以端點站（G17車站）較高，其中G17車站有高鐵台中車站、台鐵之臨停轉乘設施供給可容納其臨停轉乘需求。

表 5 目標年各捷運車站轉乘設施需求推估表

站名	各車站到離運具及轉乘設施						備註
	停車轉乘設施需求			臨停轉乘設施需求			
	小汽車	機車	腳踏車	計程車 (車位)	公車 (車位)	小汽車 (車位)	
G0(機廠)	35	1040	321	2	1	7	端點站
G3	3	86	31	1	1	2	中間站
G4	6	17	20	0	4	1	捷運交會站&鐵路轉乘站
G5	6	146	53	1	2	3	中間站
G6	4	109	40	1	2	4	中間站
G7	14	340	123	2	4	5	中間站
G8	8	191	69	1	3	4	中間站
G8a	6	161	58	1	2	3	中間站
G9	14	38	46	1	10	2	捷運交會站
G10	8	198	72	1	2	3	中間站
G10a	7	184	66	1	2	3	中間站
G11	6	137	50	1	2	2	中間站
G12	2	62	22	1	1	2	中間站
G13	3	86	36	1	1	1	中間站&鐵路轉乘站
G14	3	65	24	1	2	3	中間站
G15	6	159	58	1	2	3	中間站
G16	4	108	45	1	1	1	中間站&鐵路轉乘站
G17	22	653	214	3	2	8	端點站&鐵路、 高鐵轉乘站

註：1. 臨停轉乘設施每站每方向最少提供一處。

2. 計程車臨停轉乘設施不含排班空間

3. 公車臨停區以供給導向為考量，每通勤車站至少設置雙向各一處。

資料來源：「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫運輸需求預測補充修正報告」。

四、自行車位設置檢討建議

各站自行車、機車、汽車停車位皆經研析計算，惟小汽車停車空間劃設係採供給引導需求策略，期鼓勵民眾利用公車或腳踏車轉乘，未來視實際營運狀況，再依各運具之停車需求，適時調整自行車停車格位，或由市政府檢討於車站周邊人行道劃設自行車停車格位。

審查意見(七)：

回饋處理原則部分：本案部分公共設施用地及使用分區變更為捷運系統用地，並擬供旅館及商業使用，因變更都市計畫調高土地發展強度或增加樓地板面積，請補充具體之回饋處理原則或內容，以供研擬初步建議意見之參考。案內涉及回饋部分，應於本案核定前由台中市政府與相關土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行。

處理說明：

依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。

因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧台中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及台中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，台中市轄部分包括捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-1、捷 G9-2、捷 G11 等 7 處捷運系統用地，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。

爰此，以下針對前開 7 處捷運系統用地依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。

一、土地使用調整及開發強度研擬原則

(一) 考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態

採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。

因此，依各場站土地開發基地所在區位條件，藉由 TOD 發展理念，考量提升捷運運量，強化經營效率，及間接提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素，建議應參考各場站土地開發基地所在(或鄰近)細部計畫區之商業區發展強度訂之。

(二)相關法規規定

依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。

綜上，考量未來之捷運發展潛力並提升投資開發之參與誘因，除捷 G9-2 之開發強度係比照其鄰近場站捷 G9-1 訂定外，其餘有關捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-1、捷 G11 等 6 處捷運系統用地之開發強度，則參照其所在細部計畫地區發展強度最高之使用分區為原則訂定其建蔽率及容積率，其中捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G11 之建蔽率及容積率為 70%、500%；捷 G9-1、捷 G9-2 之建蔽率及容積率為 70%、650%。

二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則

辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低台中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。

以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。

(一)土地開發權益分配原則說明

參考台北捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益分配原則如下所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。

項目	說明	備註	
階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配樓地板分配	A 主管機關取回樓地板部分	<ol style="list-style-type: none"> 1.無償取回捷運設施所需室內外空間。 2.有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 3.有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 2.主管機關需支付投資人左列取回 2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 3.取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分	土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權

項目		說明	備註
階段二： 土地所有權人 及投資者權益 分配	貢獻 成本 計算	土地所有 權人	C 土地貢獻成本：開發後 整宗土地之總市值
階段二： 土地所有權人 及投資者權益 分配	貢獻 成本 計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如 右)
	權益 分配	土地所有 權人	B×單位樓地板銷售值×分 配比例
		投資人	B×單位樓地板銷售值×分 配比例
階段三： 地主間權益分配			各地主分配比例 = (公告 現值比例 + 容積比例) ÷ 2

(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責

角色	權責	權益
土地開發主管 機關(執行機構)	1.辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 2.辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發 事項之評估。 3.研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文 件。 4.督導及審核投資人相關辦理事項。 5.配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 6.其他依規定應辦理事項。	1.無償取得捷運設施所 需樓板及其持分土 地。 2.依權益分配原則取回 開發大樓之樓地板及 其持分土地。
投資人	1.籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大 樓。 2.依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運 管理計畫等送審。 3.依規定經營及管理開發大樓。 4.其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回 聯開大樓之樓地板及 其持分土地。
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權 益分配原則取回聯開 大樓之樓地板及其持 分土地。

三、土地開發回饋措施

依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括：

- (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。
- (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。

四、案內涉及回饋部分之協議書簽訂

前開捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-1、捷 G9-2、捷 G11 等 7 處捷運系統用地，其開發方式係依據大眾捷運法第七條規定辦理用地取得及土地開發，有關回饋及簽訂協議書等事宜，係將回歸土地開發相關法令辦理。

未來各車站開發基地辦理土地開發時，私有土地採協議價購方式取得，經協議不成者，得依法報請徵收，並於用地取得後依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。有關後續辦理用地取得及土地開發程序中(办理流程詳圖 5 所示)，將由土地開發主管機關與土地所有權人協議參與土地開發並徵求土地開發投資人及簽訂土地開發投資契約書。其中就市府與土地所有權人之關係而言，如協議成功，則與地主簽定土地開發契約或協議價購協議書，並於其上載明相關回饋及權利義務關係；如協議不成，則依法報請徵收，於都市計畫階段尚無須涉及回饋需簽訂協議書事宜。

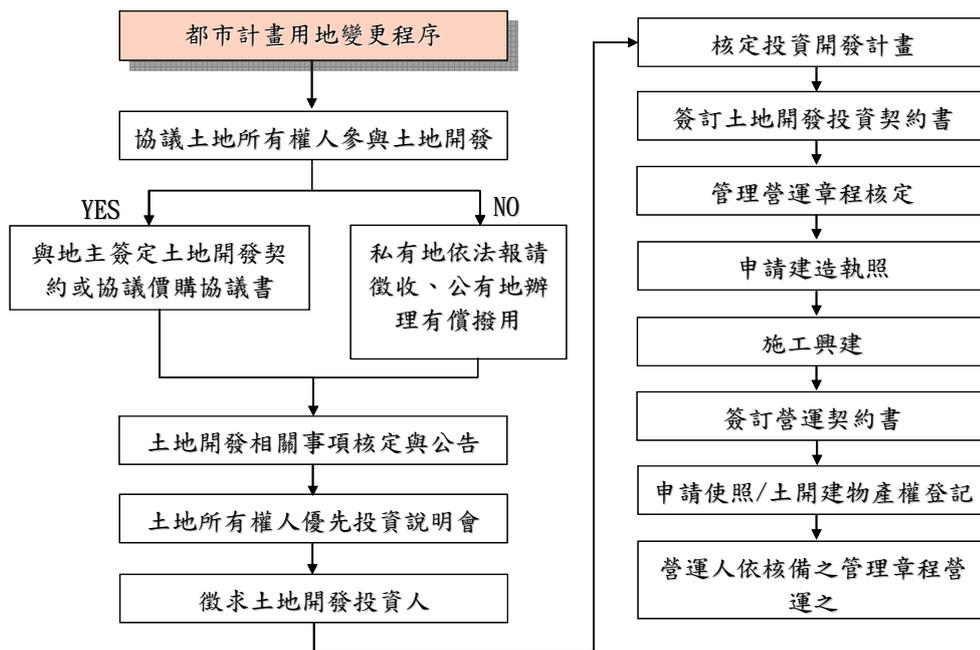


圖 5 土地開發辦理流程圖

審查意見(八)：

計畫書草案實施進度及經費表顯示，部分「廣場兼捷運系統用地」及「綠地兼捷運系統用地」其土地取得方式包括徵收、公地撥用及市地重劃，若該公共設施用地先以徵收及撥用方式取得，則後續該地區辦理市地重劃時，恐將造成執行之困擾與紛爭，請台中市政府詳予查明確認上開公共設施用地之取得方式並予以適度之修正，以資妥適。

處理說明：

本案「廣場兼捷運系統用地」及「綠地兼捷運系統用地」之土地取得方式，已修正為市地重劃(詳表 6 所示)。另本案市地重劃開發之經費，於民國 97 年業經臺中市議會同意編列「臺中市市地重劃委員會第十三期市地重劃」共 2,193,899,000 元在案。

表 6 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費 (億元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		市地 重劃	公地 撥用	協議 價購	徵 收	其 他	土地及 地上物 補償費	工 程 費			
捷 運 路 權	捷運系統用地	2.8284		√	√	√	√	29.41	287.35	興 建 期 98 年 1 月 完 成 用 地 取 得 ， 10 2 年 全 線 通 營 。 捷 運 主 管 機 關 、 土 地 開 發 主 管 機 關 (位 於 台 中 市 轄 區 者) 為 台 中 政 府。	依 經 費 原 分 中 政 府 、 縣 政 府 編 列 預 支 。 依 分 別 由 中 政 府 、 縣 政 府 編 算 應。
	廣場兼捷運系統用地	0.1284	√								
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.8248	√								
	捷運系統用地兼作道路使用	0.3082				√					
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.2195				√					
	依「大眾捷運法」第18條及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第9條之規定辦理，不予變更都市計畫，但其土地依法尚未取得者(惟不包括原已取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利者)	0.4878				√					

- 註：1. 本表所列土地及地上物補償費用不包括北屯機廠(含 G0 平面車站)、G3 車站，因併同鄰近農業區另案辦理都市計畫變更，並以區段徵收整體開發方式辦理用地取得之費用。
2. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。
3. 本表所列「廣場兼捷運系統用地」、「綠地用地兼作捷運系統使用」之土地取得費用，民國 97 年業經臺中市議會同意編列「臺中市市地重劃委員會第十三期市地重劃」經費在案。

審查意見(九)：

都市防災計畫：有關本案都市防災及避、救難空間之規劃，建請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為考量，並納入計畫書規定。

處理說明：

防災避難範圍需五至十分鐘內可到達之區域，因此本計畫以各場站周邊 500 公尺為避難範圍，並指定避難範圍內之臨時避難場所與收容場所；另消防救災動線依據道路寬度指定緊急防救道路、救援輸送道路與避難輔助道路，其中緊急防救道路指定路寬 15 公尺以上之主要聯外道路為第一層級之緊急道路，救援輸送道路指定路寬 10 公尺以上道路並配合緊急道路架構成一完整路網為救援輸送道路，主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，避難輔助道路主要指定路寬 8 公尺以上道路為避難輔助道路，作為輔助各避難場所、防災據點連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，本計畫各場站之防災內容說明如后：

一、G4 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定松竹路、北屯路與鐵路用地東側 40 公尺計畫道路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定捷運車站出入口(1)東側計畫道路為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G4 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定舊社公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定北新國小與僑孝國小為收容場所。

(三)消防據點

本捷運場站範圍係屬於北屯消防分隊管轄，距離本場站約 1,700 公尺，故指定其為消防據點。



圖 6 G4 車站防災計畫示意圖

(四)防救災指揮中心

指定松安派出所為防救災指揮中心。

(五)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

二、G5 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定昌平路、興安路、文心路與北屯路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定北平路與天津路為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G5 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:
指定兒童公園為臨時避難場所。
2. 臨時收容場所:
指定文昌國小與四維國小為收容場所。

(三)消防據點

本捷運場站範圍係屬於北屯消防分隊管轄，距離本場站約 650 公尺，故指定其為消防據點。

(四)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。



圖 7 G5 車站防災計畫示意圖

三、G6 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定綏遠路、崇德路、文心路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定旅順路、北平路與熱河路為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G6 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定民俗公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定文心國中與崇德高中為收容場所。

(三)消防據點

本捷運場站範圍係屬文昌消防分隊管轄，距離本場站約 520 公尺，故指定其為消防據點。



圖 8 G6 車站防災計畫示意圖

(四)防救災指揮中心

指定文昌派出所為防救災指揮中心。

(五)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

四、G7 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定華美西街、陝西路、大雅路、文心路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定北平路為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G7 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定長青公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定立人國中與立人國小為收容場所。



圖 9 G7 車站防災計畫示意圖

(三)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

五、G8 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定河南路、寧夏路、文心路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定長安路為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G8 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定大鵬公園與河南公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定重慶國小、中山國中與文華高中為收容場所。



圖 10 G8 車站防災計畫示意圖

(三)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

六、G8a 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:

指定櫻花路、文心路為第一層級之緊急道路。

2. 救援輸送道路:指定長安路與洛陽路為救援輸送道路。

3. 避難輔助道路:

指定捷運 G8a 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難



圖 11 G8a 車站防災計畫示意圖

輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定長安公園與洛陽公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定捷運車站西北側文小預定地與文中預定地為臨時收容場所。

(三)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

七、G9 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定中港路、文心路、惠中路、大隆路與大墩路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定大墩十九街為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G6 車站周邊 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:指定青海公園為臨時避難場所。
2. 臨時收容場所:指定捷運車站西北側文小預定地為臨時收容場所。

(三)防救災指揮中心

指定市政派出所為消防據點。

(四)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

八、G10 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:

指定大業路、文心路、公益路與大墩路為第一層級之緊急道路。

2. 救援輸送道路:指定大墩十七街為救援輸送道路。

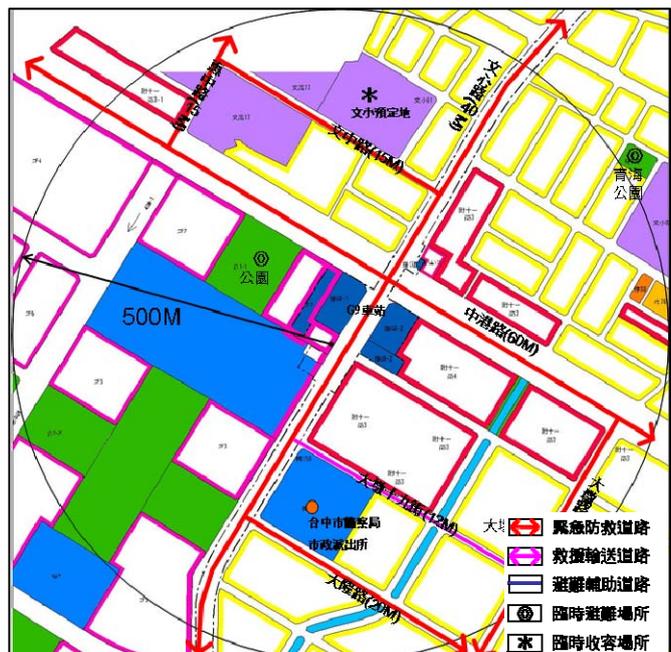


圖 12 G9 車站防災計畫示意圖

3. 避難輔助道路:

指定捷運 G10 車站
周邊 8 公尺計畫道路為
避難輔助道路，平時應
保有消防機具與車輛操
作之最小空間需求，以
完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定大榮公園為臨
時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定捷運車站西南
側台中特教與惠文高中
為臨時收容場所。



圖 13 G10 車站防災計畫示意圖

(三)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

九、G10a 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定文心路與向上路為第一層級之緊急道路。
2. 救援輸送道路:指定大墩五街為救援輸送道路。
3. 避難輔助道路:

指定捷運 G10a 車站
周邊 8 公尺計畫道路為避
難輔助道路，平時應保有
消防機具與車輛操作之最
小空間需求，以完善防救
災路網。



圖 14 G10a 車站防災計畫示意圖

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:指定萬壽公園與圓滿戶外劇場為臨時避難場所。
2. 臨時收容場所:指定大墩國小為臨時收容場所。

(三)防救災指揮中心

指定大墩派出所為防救災指揮中心。

(四)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

十、G11 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定文心路、向心南路、五權西路、大墩路與惠文路為第一層級之緊急道路。
2. 避難輔助道路:指定向心路為避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定田心公園與圓滿戶外劇場為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定大新國小為臨時收容場所。

(三)防救災指揮中心

指定大墩派出所為防救災指揮中心。

(四)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。



圖 15 G11 車站防災計畫示意圖

十一、G12 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定文心南路、向心南路、文心南五路與永春東路為第一層級之緊急道路。

(二)防救災據點



圖 16 G12 車站防災計畫示意圖

1. 臨時避難場所:

指定南苑公園與豐樂雕塑公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:

指定永春國小為臨時收容場所。

(三)消防據點

本捷運場站範圍係屬於南屯消防分隊管轄，故指定其為消防據點。

(四)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

十二、G13 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定大慶路、建國南路、大慶街與捷運車站周邊 30M 計畫道路為第一層級之緊急道路。

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:指定捷運西側一處公園為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:指定中山醫藥大學與車站南側文小預定地為臨時收容場所。

(三)消防據點

指定勤工消防分隊為消防據點。

(四)防救災指揮中心

指定勤工派出所為防救災指揮中心。

(五)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

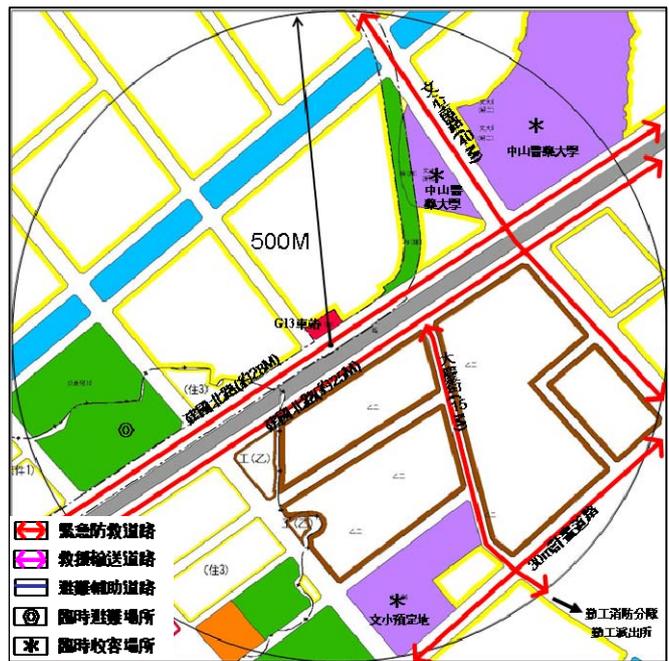


圖 17 G13 車站防災計畫示意圖

二、G15 車站防災計畫

(一)防救災路線

1. 緊急防救道路:指定建國北路、建國南路、中華路與中山路為第一層級之緊急道路。

2. 救援輸送道路:指定九德國小南側長春路(12M)與西側興祥街(12M)為救援輸送道路。

3. 避難輔助道路:

指定捷運場站南側興華街(8M)與自強街(8M)為避難輔助道路以銜接救援輸送道路至鄰近避難場所與收容場所。捷運 G15 車站周邊 8 公尺之避難輔助道路，平時應保有消防機具與車輛操作之最小空間需求，以完善防救災路網。

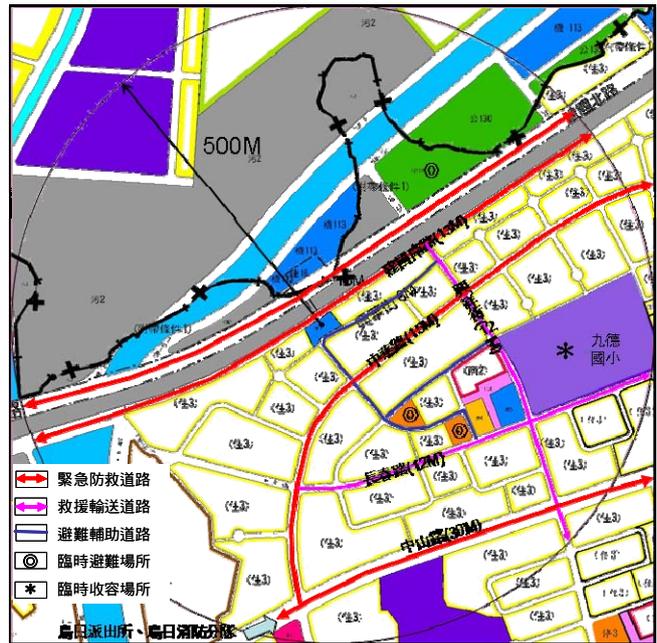


圖 18 G15 車站防救災計畫示意圖

(二)防救災據點

1. 臨時避難場所:

指定 G15 車站出入口
(1)南側二處停車場用地與出入口(2)東側一處公園用地為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所:指定九德國小為收容場所。

(三)消防據點

本捷運場站範圍係屬於烏日消防分隊管轄，距離本場站約 1200 公尺，故指定其為消防據點。

(四)防救災指揮中心

指定烏日派出所為防救災指揮中心。

(五)火災延燒防止帶

於土地使用管制要點中指定捷運系統用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以防止火災延燒。

審查意見(十):

台中市政府於本(第 1)次會議之簡報資料，部分內容較計畫書草案詳盡，請台中市政府將上開簡報資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

處理說明:

遵照辦理。

審查意見(十一)：

本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案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，本案應俟台中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

處理說明：

- 一、本案所提主要計畫變更案，並無附帶條件擬定細部計畫之情事。
- 二、因本捷運建設計畫所辦理之細部計畫變更，包含「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」、「變更台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」及「變更台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)」等三案，業經台中市都市計畫委員會 96 年 12 月 20 日第 223 次、97 年 1 月 31 日第 224 次會議審議通過，並俟本案變更主要計畫書、圖經貴部核定後，再行辦理細部計畫之法定作業程序。

審查意見(十二)：

本案若經本會審議通過，超出原公開展覽範圍部分(G9 車站用地)，為避免影響人民權益，建議請台中市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見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，則再提會討論。

處理說明：

遵照辦理。

第 13 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】」案。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 96 年 5 月 1 日第 220 次會議審議通過，並准台中市政府 96 年 6 月 20 日府都計字第 0960130843 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為周委員志龍、楊委員重信、賴委員美蓉、黃委員德治、孫委員寶鉅等，並由周委員志龍擔任召集人，於 96 年 10 月 1 日、97 年 4 月 17 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，研獲初步建議意見，並經台中市政府 97 年 9 月 26 日府都計字第 0970229483 號函檢附修正後計畫書、圖及專案小組出席委員初步建議意見處理情形表到部，爰提會討論。

決議：本案除同意台中市政府 97 年 9 月 26 日府都計字第 0970229483 號函所提建議在不超過申請變更土地總面積乘以容積率 130%之容積總量原則下，於細部計

畫訂定「社會福利專用區(一)」之容積率為 200%、建蔽率為 50%外，其餘准照該府上開號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖內容及本會專案小組初步建議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除請台中市政府依照下列各點以對照表方式研擬辦理情形資料外，其餘建議照該府96年8月23日府都計字第0960186272號函送計畫書草案暨97年3月21日府都計字第0970063037號函送補充資料(詳附錄)通過，並請該府修正計畫書、圖報署後，提請委員會討論。

(一)本案係變更部分農業區變更為社會福利專用區，因其變更內容屬社會福利事業，面積約4.4713公頃，且已有適當之自願捐贈回饋措施，依照行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地」特殊案例之處理原則，建議同意免辦區段徵收。

(二)有關本案變更回饋計畫部分，建議照下列方式辦理：

1. 查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定提供適當之捐贈回饋措施。

2. 本案變更自願捐贈回饋之內容，除計畫書草案所提之回饋計畫外，應以不低於農業區申請變更總面積之35%，於細部計畫集中劃設區內必要之服務設施，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及停車場。
 3. 前開必要之服務設施土地，建議應於細部計畫劃設為「社會福利專用區(二)」，指定供上開必要性服務設施使用，非屬都市計畫之公共設施用地，其產權仍屬開發者所有，並應負責興建、管理、維護，且開放供社會大眾使用。
 4. 本案申請變更土地扣除前開必要性服務設施土地之可建築基地(建議於細部計畫劃設為「社會福利專用區(一)」)，其容積率同意照市府於本(第2)次簡報會議所提不大於130%。
 5. 本案變更自願捐贈回饋之內容請開發者與台中市政府簽訂協議書納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。
- (三)交通部運研所於會中所提之下列意見，請台中市政府研提處理情形後，併案提請委員會供審議之參考：
1. 請補充本變更區主要與次要出入路口之交通動線圖，並說明是否有交通衝突之情形。
 2. 本報告對於變更區域之周邊道路與路口交通影響分析，僅限於現況年，且現況年西屯路-東大路口平常日服務水準已達D級(假日並未調查)。請補充說明目標年主要周邊道路與路口預測尖峰交通量(請將中科衍生之交通量一併列入考量，請敘明)與服務水準評估，尤其是西屯路-東大路口與國安二路-東大路口。依上開評估結果，視需要研提交通衝擊減輕或交通改善方案。

(四)本案「社會福利專用區」允許之使用項目將來開發使用時，仍應經目的事業主管機關同意，並依相關法規辦理。

(五)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案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，本案應俟新竹市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(六)有關台中市政府依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定補充研提處理情形查核表（詳附表）部分，除上開本案專案小組建議事項外，其餘照該府研議意見通過。

【附表】都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表：

都市計畫農業區變更使用審議規範	台中市政府處理情形
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	洽悉。
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	遵照辦理。
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 (一)變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四)各級政府整體開發而變更者。	本案興辦事業計畫業經內政部 93.03.10 內授中社字第 09300700100 號函暨 94.07.22 內授中社字第 0940012350 號函原則同意在案，符合第(三)項「經目的事業主管機關同意興辦社會福利或公益設施等事業需要而變更者」之規定，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，免依本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核，其申辦程序如附圖。但其擬舉辦	1. 財團法人佛教慈濟慈善事業基金會業依規定以 95.12.01 慈證字第 950664 號函檢具土地使用同意書及相關書圖送請本府辦理都市計畫變更。 2. 本案興辦事業計畫業經內政部 93.03.10 內授中社字第 09300700100 號函暨 94 年 7 月 22 日內授中社字第 0940012350 號

<p>之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>函原則同意在案。</p>
<p>四、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議結果，無論同意與否，直轄市、縣(市)政府均應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於 96.01.18~96.02.16 辦理公開展覽，96.02.07 舉行說明會，96.05.01 經台中市都市計畫委員會第 220 次會議審議通過。 2. 本案於 96.06.20 以府都計字第 0960130843 號函檢送相關書圖文件報請內政部都委會審議。 3. 本案確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之財團法人佛教慈濟慈善事業基金會代表列席聽取案情說明，並表達意見。
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，文教建設之開發位於山坡地申請面積五公頃以上者應實施得環境影響評估，本案申請面積為 4.4713 公頃，得免實施環境影響評估。詳附件台中市環境保護局 94.09.26 環管字第 0940018171 號函。 2. 依「水土保持法」第十二條規定應擬具水土保持計畫，本案擬於申領雜項執照前辦理水土保持計畫審核。
<p>六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣(市)政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	<p>擬於都市計畫核定前，與本府完成協議書簽訂程序。</p>
<p>七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p> <p>前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。</p>	<p>本案擬定機關為台中市政府。</p>

<p>九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>本案一併辦理擬定細部計畫，並於 96.05.01 經台中市都市計畫委員會第 220 次會議審議通過。</p>
<p>十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>貳、基地條件</p>	
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地面積，不得小於五公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，不在此限。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>本案申請變更面積計 4.4713 公頃；本案興辦事業計畫業經內政部 93.03.10 內授中社字第 09300700100 號函原則同意，得不受五公頃之限制。</p>
<p>十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>本案土地形狀為完整連接，連接部分達 250 公尺以上，符合本點規定。</p>
<p>十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>	<p>本案西側緊鄰計畫寬度 60 公尺之東大路，南側鄰已開闢之 20 公尺國安二路，符合本點規定。</p>
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。</p>	<p>依本案環境敏感地查詢結果，僅屬於台中市政府公告之山坡地範圍，詳附表。</p>
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p>	<p>本案非位於自來水水源水質水量保護區範圍。</p>

<p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河(溪)名，且級序應為“2”(包含2)以上者。</p> <p>(二)水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	承上。
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p>	本案非位於自來水淨水廠取水口上游範圍。
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除</p>	本案非位於左列各項管制區範圍。

<p>應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>依坡度分析結果，本案無平均坡度 40%以上地區；平均坡度在 30%~40%地區僅約全區面積之 7.45%，皆規劃作為開放空間使用，符合本點規定（詳本案變更主要計畫書 P16-17 及 P45-50）。</p>
<p>廿一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。</p>	<p>遵照辦理。本案整地計畫擬以維持原有地形為主，僅於基地適當處設置排水系統及沈砂滯洪設施，故原則上無大規模整地行為，符合本點規定（詳本案變更主要計畫書 P60）。</p>
<p>廿二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>本案無變更原有水路、農路，符合本點規定。</p>
<p>廿三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。</p>	<p>本案範圍內無未申請開發之土地，符合本點規定。</p>
<p>廿四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p>	<p>遵照辦理，本案規劃集中留設開放空間，詳本案變更主要計畫書 P45。</p>
<p>廿五、申請變更使用範圍內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。</p>	<p>遵照辦理，都市防災計畫詳本案變更主要計畫書 P57-59。</p>
<p>廿六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。</p>	<p>遵照辦理。本案毗鄰農業區部分（北側）退縮建築 10 公尺，毗鄰東大路（西側）退縮建築 15 公尺，毗鄰國安二路（南側）退縮建築 10 公尺。詳本案擬定細部計畫書 P30。</p>
<p>廿七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。</p> <p>前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <p>(一) 公共開放空間系統配置與管制事項。</p> <p>(二) 人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>(三) 交通運輸系統配置及管制事項。</p>	<p>遵照辦理，都市設計詳本案擬定細部計畫書 P23-26。</p>

<p>(四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(五)環境保護設施配置與管制事項。</p> <p>(六)綠化植栽及景觀計畫。</p>	
<p>廿八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	<p>遵照辦理，詳本案擬定細部計畫書 P25。</p>
<p>廿九、申請變更使用範圍內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。</p>	<p>遵照辦理，詳本案擬定細部計畫書 P26。</p>
<p>三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。</p>	<p>本案非變更為住宅社區使用，故得不適用本點之規定。</p>
<p>三一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	<p>遵照辦理。已規範於土地使用分區管制要點，詳本案擬定細部計畫書 P30。</p>
<p>三二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。</p>	<p>依內政部營建署 93 年 10 月 22 日營署都字第 0932917303 號檢送 93 年 10 月 14 日召開研商「都市計畫農業區土地申請變更為『社會福利專用區』相關回饋事宜」會議結論(一)，略以「有關都市計畫農業區申請變更為社會福利專用區案件所劃設作為公共設施使用之土地，是否提供或捐贈予當地地方政府、提供或捐贈土地之比例如何、抑或改以其他適當之自願捐獻回饋措施替代等節，可依上開審議規範第 2 之 1 點規定，由興辦事業人與當地地方政府先行協調確定後納入計畫書，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。」本案由財團法人佛教慈濟慈善事業基金會擬具變更回饋計畫，於 96.04.17 召開回饋計畫協調會確定，共提出土地捐贈、公共設施興建及認養、設施回饋與功能回饋等計畫，於 96.05.01 經台中市都市計畫委員會審議通過。回饋計畫詳本案變更主要計畫書 P65~P69。</p>
<p>三三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。</p>	<p>併第三二點辦理。</p>
<p>三四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面</p>	<p>併第三二點辦理。</p>

積不得低於百分之五。	
三五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	本案無劃設公共設施及公用設備用地。
三六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	本案於細部計畫土地使用分區管制要點規定區內之法定空地應留設 10%土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場等設施，開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，詳本案擬定細部計畫書 P30。
三七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。	遵照辦理。
三八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	本案法定停車空間依建築技術規則之規定檢討設置，停車供給數已能滿足停車需求數，詳本案變更主要計畫書 P53-P55。
三九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	遵照辦理。本案建蔽率不得超過 30%，容積不得超過 150%，詳本案擬定細部計畫書 P30。
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣(市)政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案無規劃做為商業使用之土地，故不適用本點之規定。
四一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣(市)政府。	依內政部營建署 93 年 10 月 22 日營署都字第 0932917303 號檢送 93 年 10 月 14 日召開研商「都市計畫農業區土地申請變更為『社會福利專用區』相關回饋事宜」會議結論(一)，略以「有關都市計畫農業區申請變更為社會福利專用區案件所劃設作為公共設施使用之土地，是否提供或捐贈予當地地方政府、提供或捐贈土地之比例如何、抑或改以其他適當之自願捐獻回

	<p>饋措施替代等節，可依上開審議規範第 2 之 1 點規定，由興辦事業人與當地地方政府先行協調確定後納入計畫書，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。」本案由財團法人佛教慈濟慈善事業基金會擬具變更回饋計畫，於 96.04.17 召開回饋計畫協調會確定，共提出土地捐贈、公共設施興建及認養、設施回饋與功能回饋等計畫，於 96.05.01 經台中市都市計畫委員會審議通過。回饋計畫詳本案變更主要計畫書 P65~69。</p>
<p>四二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四二之一、申請人同意確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	<p>本案非以市地重劃方式開發，故得不適用本點之規定。</p>
<p>四三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。</p>	<p>本案非申請變更為住宅社區使用，故得不適用本點之規定。</p>
<p>四四、協議書應載明下列事項： (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三)違反前二款規定之效力。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。</p>	<p>遵照辦理。</p>

四七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	遵照辦理。相關文件詳本案變更主要計畫書附件八。
四八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	遵照辦理。相關文件詳本案變更主要計畫書附件八。
四九、(本點刪除)	—
伍、附則	
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫便機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	遵照辦理。
五一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本案基地內無夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地。
五二、本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	遵照辦理。

第 15 點附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區

規 定 項 目	相 關 證 明 文 件	結 果		
		是	未知	否
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	經濟部水利署 93.07.12.經水工字第 09350303400 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	經濟部水利署 93.07.07.經水工字第 09350303430 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
三、依水利法劃設之河道或行水區	1. 台中市政府 93.07.05.府建水字第 0930103843 號函 2. 經濟部水利署第三河川局 93.07.09.水三管字第 09350057070 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	台中市文化局 93.07.07.中市文資字第 0930003813 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	台中市政府 93.07.07.府經農字第 0930103569 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	台中市政府 93.07.07.府經農字第 0930103796 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
七、依動員勦亂時期國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一) 海岸管制區之禁建區	1. 陸軍第十軍團 93.07.23.桂齊字第 0930007583 號 2. 國防部參謀本部飛彈司令部 93.08.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

規 定 項 目	相 關 證 明 文 件	結 果		
		是	未 知	否
(二) 山地管制區之禁建區 (三) 重要軍事設施管制區之禁建區	05. 詳武字第 0930006435 號			
八、位電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	交通部電信總局 93.07.28. 電信電字第 09300155690 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	1. 交通部民用航空局 93.07.14. 系統字第 09300194150 號 2. 申請建築物高度不超過地表 60 公尺（海平面 233 公尺），不影響現有民航機儀航程序標準。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	1. 交通部公路總局第二區養護工程處台中工務段 93.07.02. 二工中字第 0930004936 號 2. 台中市政府 93.07.13. 府建養字第 0930103581 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	交通部高速鐵路工程局 93.07.20. 高鐵七字第 09300156890 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	行政院原字能委員會 93.07.05. 會核字第 0930021619 號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
十三、依行政院核定之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之「自然保護區」	內政部營建署 93.07.05. 營署綜字第 0930044212 號書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
十四、其他（山坡地）	台中市政府 93.07.08. 府經農字第 0930107454 號	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

【附錄】變更台中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】案部都委會專案小組第一次會議建議修正對照表

專案小組第一次會議建議	台中市政府（及慈濟基金會）回應情形
<p>(一) 請台中市政府先行與申請變更單位（財團法人佛教慈濟慈善事業基金會）研商，補充說明有關該基金會相關事業體整體發展願景、定位、服務範圍，以及本案變更位置位於中部地區發展定位與目標、扮演之角色與功能等，俾供研議建議意見之參考。</p>	<p>遵照辦理，詳 p1-1 說明一。</p>
<p>(二) 本案有關交通相關問題與分析部分： 1. 有關本案道路系統服務水準調查分析資料，引用 93 年間之數據，查該地區近年因中部科學工業園區之成立與開發，有關交通方面之調查與分析資料眾多，且相關數據也比較符合現況，建議台中市政府查詢引用上開調查分析資料，以資妥適。</p>	<p>遵照辦理；已由本案規劃單位於 96 年 10 月 26 日（平日）、27 日（假日）進行周邊道路交通量現況調查，調查結果及服務水準分析詳 p2-1 說明二。</p>
<p>2. 本案基地出入口位於國安二路彎曲地點，且臨接國祥街，造成三叉路口，將衍生交通衝突，建請考量往東大路方向酌予調整修正。</p>	<p>(1) 本案基地主要動線出入口設置於東大路，次要動線出入口設於國安二路。 (2) 由於國安二路設有中央警示柱，致本基地次要出入口無法穿越對向車道；再者，國祥街屬地區進出道路，且與本案次要出入口相距達 30 公尺。因此，應不致產生交通衝突。</p>
<p>3. 查台中市都市計畫第三次通盤檢查為解決因中部科學工業園區成立與開發所衍生之交通量，將東大路予以拓寬，本案變更後所衍生之交通量及出入口之規劃，應考量是否影響東大路未來之服務水準。</p>	<p>遵照辦理；基地開發衍生交通量及服務水準分析詳說明二。</p>
<p>(三) 有關本案變更回饋計畫部分：查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定提供適當之捐贈回饋措施。</p>	<p>(1) 依內政部營建署 93 年 10 月 22 日營署都字第 0932917303 號檢送 93 年 10 月 14 日召開研商「都市計畫農業區土地申請變更為『社會福利專用區』相關回饋事宜」會議結論（一），略以「有關都市計畫農業區申請變更為社會福利專用區案件所劃設作為公共設施使用之土地，是否提供或捐贈予當地地方政府、提供或捐贈土地之比例如何、抑或改以其他適當之自願捐獻回饋措施替代等節，可</p>

專案小組第一次會議建議	台中市政府（及慈濟基金會）回應情形
<p>1. 查慈濟基金會與台中市政府協商有關鄰近公園開闢後之認養維護與捐贈該會位於計畫道路（東大路）土地，其變更回饋內容與本案變更面積相較，比例似乎偏低，建請台中市政府與慈濟基金會協商，再酌予增加捐贈園區內原擬供開放空間之用地，劃設為公共設施用地，供公眾使用。</p>	<p>依上開審議規範第 2 之 1 點規定，由興辦事業人與當地地方政府先行協調確定後納入計畫書，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。」本案由慈濟基金會擬具變更回饋計畫，於 96.04.17 與台中市政府進行回饋計畫協調確定，共提出土地捐贈、公共設施興建及認養、設施回饋與功能回饋等計畫。案經台中市都市計畫委員會審議，考量慈濟基金會為國內唯一隸屬聯合國非政府組織（NGO）會員，配合內政部同意函及國家政策，為鼓勵國際性組織投入人物力協助地方發展，同意本案變更之回饋計畫。</p> <p>(2) 依慈濟基金會所提有關本案回饋計畫與「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定內容比較分析及其回饋價值換算之說明（詳 p3-1 說明三），其實際回饋價值已占變更範圍面積 13.16% 之土地價值，且高於台中市近 6 年循「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理變更案件之回饋標準，提請參考與審議。</p>
<p>2. 本案變更後至少應劃設不低於申請變更使用總面積百分之十之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地；如本案劃設及捐贈公共設施用地面積之比例，經協商後仍無法符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點規定，請台中市政府補充具體理由及配套措施。</p>	<p>(1) 本案規定應提供法定空地 1/2 以上面積（約變更範圍之 35%）作為開放空間，設置停車場、綠地、廣場、公園等設施，開闢完成後開放供公眾使用，並應於明顯處立牌告示。實際效益及功能已達「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點規定之精神。</p> <p>(2) 本案細部計畫土地使用管制要點規定應留設基地總面積 10% 以上土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場等開放供公眾使用，實際效益及功能已達「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 36 點規定之精神。</p>
<p>3. 計畫書第 65 頁有關「公園興建完成後無償捐贈予台中市政府」乙節，因涉及產權移轉相關事宜，請台中市政府就上開公園用地之權屬查明後予以修正。</p>	<p>遵照辦理，建議修改文字為「公園興建完成後移交台中市政府」。</p>
<p>(四) 基於慈濟基金會已為世界級之非政府組織（NGO）會員，對於國內相關公益</p>	

專案小組第一次會議建議	台中市政府（及慈濟基金會）回應情形
<p>性慈善事業、非政府組織扮演龍頭之角色，具有舉足輕重之地位，爰有關本案基地之建築配置與規劃，允應有較高之標準，以作為相關組織與團體之表率。</p> <p>1. 本案基地之容積率擬訂為 150%，就其基地面積計算，可供興建之樓地板面積相當大，又因該基地為山坡地，部分建築物規劃興建為 7 層樓，是否妥適，請慈濟基金會補充說明其必要性，並考量是否酌予降低其容積率。</p>	<p>遵照辦理；經慈濟基金會全面檢討空間量體需求，擬降低容積率為 130%。各建築物樓層數亦配合調降，詳 p4-1 說明四。</p>
<p>2. 就計畫書草案所載本案基地平面配置示意圖顯示，本基地之硬鋪面比例仍顯太多，請慈濟基金會考量修正增加綠覆率，並建議未來應以綠建築之相關規範興建，以符合 21 世紀有關節能、省能之環保需求，作為國內各相關團體之模範。</p>	<p>(1) 遵照辦理，本案細部計畫土地使用管制要點規定「基地內法定空地面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分」。因此基地平面配置示意圖已按法定空地 1/2 綠化率，及每 64 平方公尺栽植一棵喬木之規定進行修正。詳 p4-1 說明四。</p> <p>(2) 本案未來興建時，將參照國內有關綠建築之相關規範進行設計與開發，並送台中市都市設計審查委員會審議。</p>
<p>(五) 請各相關目的事業主管機關（教育部、本部消防署、本部兒童局、本部社會司）分別就計畫書草案第 47 頁「使用項目」之內容，是否符合本「社會福利專用區」之性質及相關法令規定事宜，惠賜卓見，俾供研擬建議意見之參考。</p> <p>1. 內政部兒童局 96.11.6 童托字第 0960013900 號函</p> <p>說明二：案內計畫草案第 47 頁「社教設施中心」使用細項所列「幼教設施」，除請考量當地幼教托育服務需求及供給狀況外，如係指辦理兒童托育服務及課後照顧服務之托育機構，則請依「兒童及少年福利法」、「兒童及少年福利機構設置</p>	<p>1. 本計畫對「社教設施中心」使用細項所列之「幼教設施」，係為興辦兒童托育服務及課後照顧服務，籌設興建時擬依「兒童及少年福利法」等相關規定辦理。</p>

專案小組第一次會議建議	台中市政府（及慈濟基金會）回應情形
<p>標準」、「兒童及少年福利機構專業人員資格及訓練辦法」及「私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法」等相關規定辦理；如係辦理幼稚園則請洽教育部辦理。</p> <p>2. 內政部社會司 96.11.28 內社司中字第 0960701388 號函</p> <p>說明二：查本部 93.3.10 內授中社字第 09300700100 號函同意備查之旨揭興辦計畫五、規劃設施計有：社區服務志工培訓中心、托兒所、社教推廣中心、集會所、文物交流處、救災物資儲存所、青少年靜思生活營及教師聯誼研習營、兒童、婦女權益保障暨培訓中心、老人輕安居日間照護中心、低收入戶發放暨專業藝能研習中心、圖書館及靜思書軒、大愛電視及多媒體中心、資源回收示範暫存區、營隊宿舍、附屬設施等 16 項，先予敘明。</p> <p>說明三：本部 91.8.22 台內中社字第 0910075289 號函略以：「所稱社會福利事業，指依法經社會福利事業主管機關許可設立，以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的之事業，係指須符合下列情形之一：一、依民法及內政業務財團法人監督準則規定經社會福利事業主管機關許可設立之社會福利慈善事業基金會興辦社會福利事業者。二、依兒童福利法、少年福利法、老人福利法、身心障礙者保護法及社會救助法等社會福利相關法規經直轄市、縣（市）社會福利事業主管機關設立許可之社會福利機構興辦社會福利事業者。三、財團法人附設前款之社會福利機構興辦社會福利事業者…」；另依「非都市土地申請變更作為社會福利設施使用其事業計畫審查作業要點」第 2 點規定略以：「本要點所稱社會福利設施，指兒童及少年、婦女、老人、身心障礙福利機構、社會救助機</p>	<p>2. 本計畫興辦設施內容已按內政部社會司 93.3.10 內授中社字第 09300700100 號函同意備查之興辦計畫所規劃設施調整，詳 p5-1 說明五。</p>

專案小組第一次會議建議	台中市政府（及慈濟基金會）回應情形
<p>構、社區活動中心或其他中央法規 明定地方政府應按需要設立或獎勵 民間興辦之各類社會福利設 施…。」；是以，旨揭草案第 47 頁 「使用項目」之救災動員中心，似 屬上開社會福利設施，致其他項 目，是否符合「社會福利專用區」 性質，請洽詢各目的事業主管機 關。</p> <p>說明四：按社會救助法第 26 條及第 27 條規 定略以，直轄市、縣(市)主管機關 應視災情需要，辦理災害救助，必 要時，得洽請民間團體或機構協助 辦理災害救助。另查災害防救法第 50 條第 1 項規定：「依本法協助執 行災害防救工作之民間志願組織， 其立案與工作許可，應經內政部之 認證；其認證辦法，由內政部定 之。認證相關所需之課程、訓練經 費，得由內政部編列預算補助 之」，據此，本部（消防署）訂有 「協助執行災害防救工作民間志願 組織認證辦法」1 種，因此，協助救 災之民間團體應經本部消防署認 證，始符法制。</p>	

第 14 案：新竹市政府函為「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（部分變電所用地為機關用地，機關用地為變電所用地）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 97 年 9 月 4 日第 186 次會議審議通過，並准新竹市政府 97 年 10 月 6 日府都計字第 0970102286 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 15 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（竹東鎮）案」（變更案第 12 案—變更住宅區為機關用地）。

說明：一、本通盤檢討案前經本會 97 年 7 月 15 日第 686 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．．三、計畫書、圖應修正事項：請縣府以 97 年 6 月 6 日府工都字第 0970077860 號函送修正計畫書、圖為基礎，依前開決議文及下列各點意見修正計畫內容。．．．」。

二、案經新竹縣政府 97 年 10 月 23 日府工都字第 0970158204 號函擬先行報部核定，因與前開本會第 686 次會議決議文不合，爰再提會討論。

決議：本案除計畫案名內「變更案第 12 案」應予以刪除，以及審核摘要表錯誤部分，請配合修正外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、散會：下午 13 時 10 分。