

內政部都市計畫委員會第 714 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 9 月 8 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，由委員互推翁委員文德代理主席）。

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 713 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市華光社區暨周邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地土地為特定專用區及道路用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更烏來水源特定區計畫（部分停車場用地「停（五）」為機關用地供遊客服務中心使用）案」。

第 3 案：內政部函為「變更淡海新市鎮特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」案再提會討論案。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」及「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）】」案。

- 第 6 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）」案。
- 第 7 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區、溝渠用地為河川區、部分電路鐵塔用地為電路鐵塔用地兼河川區、部分河川區為農業區）」案。
- 第 9 案：嘉義市政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區）（配合朴子溪防災減災牛斗山堤段〔嘉義市部分〕地區）」案。
- 第 10 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區、貨物轉運中心區、機關用地、公園用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合朴子溪防災減災工程及麻魚寮排水系統（麻魚寮排水、埤麻腳排水）等工程）（嘉義縣部分）地區」案。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合六塊寮排水整治工程）」案。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（部分保護區為機關用地）案」。
- 第 13 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地為道路用地；部分道路用地為旅館區、公園用地）」案再提會討論案。
- 第 14 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案】」。

第 15 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：臺南市政府函為「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」。

第 2 案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分道路用地變更開發方式）（配合仁武鄉八德路拓寬工程）案」。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分甲種工業區及綠地用地為慈善教育園區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」再提會討論案。

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市華光社區暨周邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地土地為特定專用區及道路用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 596 次會議審議通過，並准臺北市政府 98 年 8 月 10 日府都規字第 09833758500 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：一、依行政院 98 年 8 月 11 日院臺建字第 0980091571 號函示：「華山地區供中央合署辦公室使用，華光社區供金融特定專用區使用，．．．，由內政部合併辦理華山、華光逕為變更都市計畫作業」；故本案應俟內政部辦理該 2 地區逕為變更都市計畫案公開展覽及說明會完竣後，提請本會審議時，屆時再併同提會討論。

二、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
呂學偉先生	1. 為華光社區都市更新案現住戶請命，要求就地安置、先建後拆事宜。 2. 立即停止司法追訴，依臺北市都市更新自治條例的△F6 容積獎勵方法，就地安置現住戶，先建安置處所再拆屋。	就地安置、先建後拆	併同決議文一辦理。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更烏來水源特定區計畫（部分停車場用地「停（五）」為機關用地供遊客服務中心使用）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 6 月 25 日第 388 次會議審議通過，並准臺北縣政府 98 年 8 月 17 日北府城審字第 0980667564 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北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。

一、計畫書第 26 頁變更內容明細表備註欄未依臺北縣都市計畫委員會決議辦理，請查明補正，並補充新計畫面積資料。

二、有關審核摘要表部分，公開展覽日期有誤，請查明補正，並補充人民團體對本案之反映意見欄之資料。

第 3 案：內政部函為「變更淡海新市鎮特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」案再提會討論案。

說明：一、本案前經本會 98 年 3 月 10 日第 702 次會議決議：「本案請臺北縣政府研提台北縣變更回饋審議原則（公共設施用地變更為住宅區），並一併查明近年辦理都市計畫變更公共設施用地為住宅區相關案例之回饋情形後，將相關資料彙整送內政部，再行提會討論。」在案。

二、茲准臺北縣政府 98 年 6 月 10 日北府城審字第 0980465835 號函復本部略以：檢送「95 年至 98 年都市計畫變更公共設施用地為住宅區相關案例之回饋情形表」到部。臺北縣政府 95-98 年來辦理都市計畫變更公共設施用地為住宅區相關案例之回饋情形如下。

項次	案名	性質	回饋情形	目前辦理情形
1	變更三重都市計畫（「機一」機關用地為住宅區、公園用地及道路用地案）	台汽公司民營化，將原使用分區「車站用地」變更為住宅區	1. 提供基地面積之 30%作為公共設施用地。 2. 捐贈代金：金額以變更範圍 5%之可建築用地，按機關用地變更後第 1 次土地公告現值加百分之 40 折算代金。	業於 98 年 2 月 9 日發布實施。
2	變更土城都市計畫（車站用地為住宅區）	同上	本案回饋係參照三重案，惟本案之容積率在變更前原計畫容積與變更後可開發容積變化比例為 0.8 倍，爰回饋依前開比例調整（皆乘以 0.8）。 1. 提供基地面積之 25%作為公共設施用地。 2. 捐贈代金：金額以變更範圍 3%之可建築用地，按機關用地變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金。	業經本縣都委會 98 年 5 月 21 日第 387 次會議通過。

三、本案經簽請本部營建署新市鎮建設組就臺北縣政府所提相關案例回饋情形所提建議意見略以：「．．．臺北縣政府所提相關變更公共設施用地為住宅區之回饋情形表之案例，本組無意見；另，建議回饋之比例以及回饋項目，應由臺北縣政府儘速定通案性原則，若回饋項目為公共設施用地時，依新市鎮開發條例第八條第 1 項第 1 款規定應無償登記為當地直轄市、縣（市）所有（本案即臺北縣政府），故請於審議時參酌」。

四、案經簽奉核可，由本會王委員秀娟、周委員志龍、陳委員麗紅、林委員秋綿、黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，並由王委員秀娟擔任召集人先成審查，且業於 97 年 7 月 14 日召開專案小組會議，獲致初步建議意見，並經本部營建署 97 年 7 月 30 日營署都字第 0982914720 號函送初步建議意見在案，爰提會討論。

決 議：一、本案同意變更電信事業用地（電二）為住宅區（住五）（0.45 公頃），應回饋之 30%土地面積乘以繳交變更後第 1 次重新評定之公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式折算代金予本特定區新市鎮開發主管機關內政部（營建署），回饋代金納入新市鎮開發基金，專款專用於本特定計畫地區內相關建設。本案應於核定前與內政部營建署簽訂協議書，納入計畫書，並於完成捐贈後始得申請建築。

二、本計畫地區尚有二處電信事業用地及一處電信專用區，並未納入本專案通盤檢討案內辦理，同意採納本部營建署新市鎮建設組列席代表說明意見納入刻正辦理中之本特定區第二次通盤檢討辦理，以利查考續辦。

【附錄】本會專案小組 97 年 7 月 14 日會議初步建議意見

本案係為配合中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標，故建議變更電信事業用地（電二）為住宅區（住五）（0.45 公頃）。本案專案小組初步建議意見如下。

(一) 變更內容明細表：

位置	變更內容		專案小組初步建議意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
計畫區南側第一期發展區中，「油一」加油站用地南側，即臨50公尺寬登輝大道基地。	電信事業用地 (電二) (0.45)	住宅區 (住五) (0.45) 附帶條件： 1. 捐贈比例：(1) 應以捐贈變更範圍 30%土地作為公共設施用地為原則，並優先作為公園、綠地、廣場或停車場使用。(2) 現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以等質代金、專業技術服務等折算之。 2. 捐贈時機：(1) 捐贈土地者：應於本案發布實施前，辦理相關捐贈土地事項完竣。(2) 捐贈代金者：得以分年分期方式繳交，並應於本案發布實施前與縣府簽訂協議書且載明於計畫書內。(3) 捐贈等值專業技術服務或其他替代事項者：應於本案發布實施前與縣府簽訂協議書且載明於計畫書內。	(一) 依變更理由載，中華電信股份有限公司於 94 年 8 月完成公司民營化，該都市計畫使用分區已不適用電信事業用地，依照本部都委會 98.01.20. 第 699 次會議通案性建議意見第四類型 (無本業使用計畫之空地)，同意變更為住宅區 (住五)。 (二) 依照本部都委會 98.01.20. 第 699 次會議決議 (通案性建議意見第四類型) 規定，須依臺北縣政府所訂之回饋原則審議；臺北縣政府於會中說明，該縣目前並未訂定該縣公共設施用地變更為住宅區通案性回饋原則，該府於 98 年 6 月 10 日北府城審字第 0980465835 號函送「95 年至 98 年間，變更三重都市計畫 (「機一」機關用地為住宅區、公園用地及道路用地案) 及變更土城都市計畫 (車站用地為住宅區) 等 2 案都市計畫變更公共設施用地為住宅區相關案例之回饋情形表」到部，參考該縣前揭 2 案回饋原則。本案回饋原則：以變更範圍應回饋之 30% 土地面積乘以繳交變更後第 1 次重新評定之公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式折算代金予本特定區新市鎮開發主管機關內政部 (營建署)，回饋代金納入新市鎮開發基金，專款專用於本特定計畫地區內相關建設。本案應於本案核定前與內政部營建署簽訂協議書，並納入計畫書，並於完成捐贈後始得申請建築。

(二) 本計畫地區尚有二處電信事業用地及一處電信專用區，並未納入本專案通盤檢討案內辦理，同意採納本部營建署新市鎮建設組列席代表說明意見納入刻正辦理中之本特定區第二次通盤檢討辦理，以利查考續辦。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」及「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會 97 年 11 月 7 日第 15 屆第 20 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 98 年 1 月 21 日府城規字第 0980025692 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或機關團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸、王委員秀娟、張委員梅英、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由李委員正庸擔任召集人，復於 98 年 2 月 17 日、5 月 21 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經桃園縣政府 98 年 7 月 28 日府城規字第 0980282923 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：一、主要計畫：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 98 年 7 月 28 日府城規字第 0980282923 號函送計畫書、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) 有關計畫書、圖應加蓋桃園縣政府印信，計畫書之末頁與計畫圖背面應由桃園縣政府業務承辦及主管人員核章。

(二) 逕向本部陳情意見：桃園縣政府 98 年 8 月 31 日府城規字第 0980337432 號函轉翁兆韋君 98 年 8 月 27 日陳情下列意見：

編號	陳情人及陳情事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
逕 1	翁兆韋君陳情請將下列事項納入通盤考量： 1. 缺乏醫療中心。 2. 高中學校不足。 3. 區內之交通系統及大眾運輸(公車系統)規劃為何？	除陳情意見第 4 點非屬都市計畫範疇外，其餘陳情意見本府已納入通盤檢討考量。 1. 本計畫區鄰近地區業有署立桃園醫院、桃園榮民醫院、聖保祿醫院(桃園市)及壠新醫院(平鎮市)等區域醫院與天晟醫院(中壠市)(地區教學醫院)，醫療資源充足，本計畫區尚無增設醫療中心之需求。 2. 本次檢討業增設高中用地 1 處(大園高中)並已於興建階段。另計畫區內已劃設文小 5 處(1 處已使用)、文中 2 處，將依計畫區之開發與進駐人口需求次第興闢。 3. 有關區內之交通系統及大眾運輸系統規劃說明如下： (1) 計畫區內之交通系統規劃係經整體考量劃設，並已完成開闢。 (2) 大眾運輸系統部分，本計畫區現有之公車營運路線包括： A. 桃園客運：桃園-大竹-高鐵桃園站(80 班/日)、中壠-青埔-大園(72 班/日)、中壠-大園-桃園機場(26 班/日)、中壠-高鐵桃園站(6 班/日)。 B. 中壠客運：中壠-青埔-高鐵桃園站(80 班/日) C. 統聯客運：高鐵桃園站-桃園國際機場(215 班/日) 等行駛計 6 條路線，分別通往桃園市、中壠市、桃園國際機場、大園鄉、蘆竹鄉等鄰近地區，另桃園機場聯外捷運線刻正施工中，預計民國 102 年通車，將可連結中壠市區、桃園機場至台北市區。 (3) 本計畫區屬桃園航空城區域計劃範圍，航空城交通路網三環(內、中、外)系統之外環—生活圈一號道路及台 31 線，另透過桃 113 線串接中環及	本案同意依縣府研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
	4. 對外交通費用(高鐵車票價格)太高。 5. 行政機關設置不足。 6. 留設空地(每塊建地前後間留設 3-4 公尺之防火巷)。	內環交通系統，更提升計畫區交通可及行。 4. 有關高鐵票價部分，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。 5. 機關用地係依據機關需求劃設，計畫區內目前業有高鐵警察局、本縣警察分局派出所及消防分隊等於民國 98 年進駐，未來則俟實際需求進駐相關機關單位。 6. 本計畫區已於細部計畫規定建築基地面臨道路應退縮建築，至陳情所述之相鄰建築基地間應留設防火巷乙節，須依建築技術規則辦理。	

二、細部計畫：有關本特定區細部計畫請依都市計畫法第 23 條規定，由桃園縣政府本於職權自行核定實施，並請參考下列委員所提意見，於細部計畫檢討時斟酌考量。

(一) 本計畫區有航高管制之限制，有關土地使用分區管制規定應加以注意。

(二) 本地區發展定位包括經貿展覽功能，未來可能衍生之住宿問題，請事先規劃。

三、建議事項：

(一) 有關政府因應短期或階段性發展需要所提出之計畫與長期性發展計畫，二者應取得適當之平衡點，以利都市整體發展，並避免公共建設資源浪費。

(二) 有關都市設計審議地區應先有都市設計相關管制原則或規定後，再進行都市設計審議，讓開發者能有所依循。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

一、主要計畫：案經桃園縣政府依專案小組第 1 次會議建議意見，以該府 98 年 5 月 6 日府城規字第 0980170976 號函送計畫書、圖及研提處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提本部都委會審議。

（一）土地使用計畫：劃分後主要計畫內容之各種土地使用分區及公共設施用地，因計畫內容過於簡略，難以瞭解其實際內容，仍請補充劃設目的及使用性質等摘要說明，作為擬定細部計畫之依據。

（二）都市防災：有關本計畫區近年無重大災害紀錄，以及縣府於 95 年辦理之「桃園縣政府加強地區防救災計畫」等，請於計畫書摘要敘明。

（三）交通分析：

1、本計畫區與桃園航空城計畫之整體交通系統規劃構想及路網，請於計畫書敘明。

2、計畫書第 44 頁已有交通系統示意圖，惟應針對計畫區內交通動線連續性，再予以加強說明。

（四）變更內容明細表：詳附表。

二、細部計畫：有關本特定區細部計畫請依都市計畫法第 23 條規定，由桃園縣政府本於職權自行核定實施，並請參考下列委員所提意見，於細部計畫檢討時斟酌考量。

（一）本計畫區有航高管制之限制，有關土地使用分區管制

規定應加以注意。

(二) 本地區發展定位包括經貿展覽功能，未來可能衍生之住宿問題，請事先規劃。

三、建議事項：

(一) 有關政府因應短期或階段性發展需要所提出之計畫與長期性發展計畫，二者應取得適當之平衡點，以利都市整體發展，並避免公共建設資源浪費。

(二) 有關都市設計審議地區應先有都市設計相關管制原則或規定後，再進行都市設計審議，讓開發者能有所依循。

附表 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	出席委員初步建議意見
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	計畫區北側，文中一及停一用地	文中用地 (文中一)	2.68	文高用地(文高一)	3.00	配合桃園縣政府大園高中設校計畫。	本案縣府已補充教育部同意備查函、變更必要性及實際需求等相關說明，建議除應依下列各點意見補充納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。 一、有關計畫書附件教育部同意備查函之後續處理情形，請補充說明。 二、縣府目前正籌設之縣立高中，與鄰近各鄉鎮之發展關係，請加強說明。
		停車場用地(停一)	0.32				

附件 「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」98.02.17. 專案小組初步建議意見處理情形對照表(桃園縣政府 98 年 5 月 6 日府城規字第 0980170976 號函及該府列席代表於專案小組會議中同意修正部分處理情形)

專案小組初步建議意見	處理情形
本案請桃園縣政府儘速依下列各點意見修正主要計畫書、圖，正式行文檢送修正主要計畫書 10 份(修正部分請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署，再召開專案小組第 2 次會議。	遵照辦理。
(一)主要計畫： 1、整體發展：建請補充本特定區空間發展構想(包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等，儘量以示意圖表示之)、人口及產業引進措施，以及產業專用區功能定位之檢討分析等，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。	1. 有關空間發展構想部分(含示意圖)，補充如計畫書第 27~29 頁。 2. 人口及產業引進措施部分： (1)人口：本計畫區已完成區段徵收作業，基礎公共設施完善，區內除原已建成地區外，目前住宅區之使用率約達 20%(高鐵車站各開發區中僅次於新竹站)，益以各項交通建設(高鐵車站、機場聯外捷運場站、台 31 線)增加本區之可及性，亦增強吸引人口進駐之誘因。 (2)產業：計畫區未來主要將引進金融國貿、工商服務、媒體視訊傳播及觀光旅館等行業進駐，規劃國際會議中心、商務辦公大樓、跨國性企業總部大樓、經貿展覽中心、國際金融業、觀光飯店、購物中心等。 3. 產業專用區功能定位之檢討分析： (1)依細部計畫土地使用分區管制要點規定：「產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，並得採分期分區開發方式辦理。容許使用項目包括：高科技產業專用區、工商服務及展覽分區、購物中心區、文教休憩區、機場相關服務業分區、其他分區等。 (2)行政院經建會於 96 年 10 月 15 日召開「研商高鐵桃園站發展定位事宜」會議，將本特定區定位為「國際商務城」，未來將引入國內外企業設立營運總部及展覽館。

專案小組初步建議意見	處理情形
	(3)本府刻正推動之航空城計畫，定位本計畫區為「經貿展覽園區」，發展重點為：設置國際會展覽中心，並引入商務辦公、旅館、購物中心、娛樂設施、商務諮詢、資訊服務設施、國際金融業等。 (4)檢視上開經建會及航空城計畫對於本計畫區之定位，目前劃設之產業專用區可提供該發展使用。
2、都市防災：本案已依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，規劃相關災害防救設施，仍請儘可能將本計畫區最近幾年地區災害史及地區防災計畫摘要，納入計畫書敘明。	本計畫區近年並無重大災害紀錄，另地區防災計畫摘要部分，經查本縣於95年辦理之「桃園縣政府加強地區防救災計畫」7項子計畫為：旱災應變機制、大型地震震後火災應變機制、災害防救計畫強化及災害防救資料庫建置、縣管河川防災即時影像系統初步規劃暨建置、水災境況模擬與降雨資訊整合展示系統之建置與應用、山坡地天然災害危險區域疏散避難規劃、山崩災害潛勢分析等，係屬全縣性之防災計畫，尚無針對本計畫之資料可供納入計畫書中。
3、變更內容明細表： 本案請縣府依下列各點補充資料後，納入計畫書敘明，下次會議繼續討論。 一、教育主管機關同意變更文件。 二、本特定區於民國93年將文高用地變更為其他分區，目前又於本案土地變更為文高用地，其變更之必要性及實際發展需求。 三、本案請查明究應以無償撥用，或以有償撥用方式納入區段徵收整體財務計畫結算後，據以修正實施進度與經費。	1.教育主管機關同意變更文件詳計畫書附件。 2.有關變更之必要性及實際發展需求部分：(詳計畫書第30頁) 3. (1)依據內政部96年度「區段徵收業務檢討會」有關「區段徵收區開發完成後無償取得撥供其他機關管理之公共設施用地，如因都市計畫變更用途而出售，其所得價款應否撥充平均地權基金？」決議略以：區段徵收區內原無償登記為縣(市)或鄉(鎮、市)有之公共設施用地，於區段徵收尚未辦竣財務結算前變更用途，其處分所得應先償付開發總費用，如有盈餘撥充實施平均地權基金；如係於區段徵收辦竣財務結算後始變更用途，其處分所得仍依現行作法，依一般公地管理規定撥入公庫。 (2)故本次變更停車場用地為文高用地部分，依「各級政府機關互相撥用公有

專案小組初步建議意見	處理情形
	土地有償與無償之撥用原則」規定，係以無償撥用方式；另原文中用地部分已屬本縣所有之土地，無撥用問題。
4、其他計畫書圖應修正事項：	
(1)劃分後主要計畫內容之各種土地使用分區及公共設施用地，因計畫內容過於簡略，請補充劃設目的及使用性質等說明，作為擬定細部計畫之依據。	補充各種土地使用分區及公共設施用地劃設目的及使用性質等如計畫書第 36～39 頁。
(2)計畫書第 40 頁交通系統示意圖內交通動線應完整連續，請重新檢視該交通系統，以避免產生交通不連續之情況。	經檢視修正之交通系統示意圖如計畫書第 44 頁。
(3)本特定區計畫已區分為主要計畫及細部計畫，主要計畫圖比例尺建議由 1/1000 改為 1/5000。	遵照辦理。
5、加速特定區開發策略：有關本特定區發展遲緩，如何透過本通盤檢討研提具體策略，加速特定區開發乙節，除於細部計畫檢討土地使用分區管制，以及針對高鐵車站專用區與產業專用區應明確訂定其事業及財務計畫外，應再檢討是否有利利用其他策略或方法，以達成本特定區計畫目標。此外，本特定區計畫未來如有相關加速特定區開發之具體措施，需配合變更都市計畫者，請另案依程序辦理。	1. 有關加速開發之策略或方法： (1)計畫區內之產業專用區及高鐵車站特定區土地皆屬交通部所管土地，車站專用區部分已設定地上權租予台灣高鐵公司，產業專用區部分則刻正由交通部高鐵局規劃相關開發事宜。 (2)本府礙於非土地所有權人無法主導開發計畫，然基於地方政府權責，業配合中央之航空城計畫對於本計畫區之發展定位與目標，於都市計畫範疇內檢討相關土地使用管制，除增加產業專用區之開發彈性外，並以開發時程及使用項目等獎勵容積方式，期加速計畫區之開發。另於都市設計審議部分，亦訂定標準化作業流程，以縮短審議時程。 (3)行政院經建會定位本特定區為「國際商務城」，故除上述外，另建議以租稅減免或其他獎勵投資措施，以達成加速開發之目的。 2. 未來如有相關加速特定區開發之具體措施，需配合變更都市計畫者，將另案依程序辦理。
(二)細部計畫：有關本特定區細部計畫請依都市計畫法第 23 條規定，由桃園縣政府本於職權自行核定實施。	遵照辦理。

專案小組初步建議意見	處理情形
(三)建議事項： 1、有關政府因應短期或階段性發展需要所提出之計畫與長期性發展計畫，二者應取得適當之平衡點，以利都市整體發展，並避免公共建設資源浪費。	遵照辦理。
2、有關都市設計審議地區應先有都市設計相關管制原則或規定後，再進行都市設計審議，讓開發者能有所依循。	遵照辦理。 本府業針對本計畫區制定「桃園縣高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議作業手冊」(包括都市設計審議作業流程、都市設計管制要點及都市設計審議準則等)作為都市設計審議依據。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）】」案。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 97 年 12 月 23 日第 234 次會議審議通過，並准臺中市政府 98 年 2 月 13 日府都計字第 0980028762 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王委員小璘、王委員秀娟、顏委員秀吉、李委員正庸、黃委員德治等，並由王委員小璘擔任召集人，於 98 年 3 月 24 日、98 年 7 月 21 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，研獲初步建議意見，並經臺中市政府 98 年 8 月 21 日府都計字第 0980213352 號函檢附修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照臺中市政府 98 年 8 月 21 日府都計字第 0980213352 號函送依本會專案小組初步建議意見（詳後附錄）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。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照台中市政府於本次會議所提第 1 次會議建議意見辦理情形對照表通過，並請該府依照修正後，檢送修正後計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

- (一) 查「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」案範圍內之土地，目前仍依都市計畫法第 81 條之規定實施禁建期間中，本案位於上開計畫範圍內，依台中市政府列席代表說明 97 年 10 月 7 日府都計字第 0970235392 號公告禁建之農業區土地，不包括發布禁建前已核准依都市計畫法第 27 條辦理個案變更農業區為都市發展用地之土地，本案係經該府 97 年 7 月 8 日府都計字第 0970159991 號函同意辦理個案變更在案，爰無牴觸上開禁建案之疑慮。請台中市政府將前述補充說明及相關證明文件納入計畫書中敘明，並請再補充說明後續是否有衍生其他土地要求援引比照辦理變更爭議之情形。
- (二) 本基地現況原作為觀光休閒農園之使用，依台中市政府列席代表說明本案將儘量維持原有地形、地貌及原有農園建築與景觀設施，規劃相關景觀計畫及配置滯洪設施部分，請納入計畫書補充敘明。
- (三) 因本基地東側中科附近特定區計畫草案規劃之 30M-5 道路尚未開闢，為因應本計畫區未來開發後相關活動舉辦時增加之人車通行需求，有關人車動線之規劃，請台中市政府補充研提本計畫區東側中科特定區 30M-5 道路未

開闢前之交通改善措施，並請台中市政府於後續擬定細部計畫時於本計畫區南側預留道路，供園區內部及西側住宅社區出入使用，以提高本計畫區交通動線之順暢性。
。

- (四)因應本基地周邊交通現況之限制，建議採納台中市政府列席代表補充說明之降低容積率及建物高度等規定，請納入細部計畫規定降低本基地之使用強度，以減少因本計畫開發後相關活動衍生之交通衝擊。
- (五)有關大客車停車位之留設區位及迴轉半徑部分，因本基地地形高低差大，建議台中市政府後續於開發計畫送請都市設計審議委員會審議時，將本基地之坡度因素及大客車迴轉半徑之空間需求納入考量。
- (六)請台中市政府詳予補充說明辦理中之中科附近特定區計畫細部計畫草案 10 米道路與本基地內留設之 6 米道路之關係，以及未來二條平行道路與東側中科特定區 30M-5 道路交叉所產生之路口交通衝擊改善措施。
- (七)簡報中有關本基地範圍套繪中科附近特定區計畫主要計畫及細部計畫公展草案之示意圖，請酌予調整計畫圖之比例，以利與本案計畫圖交叉比對。
- (八)本案未來計畫區內之開發行為如涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環境保護署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為，應依規定實施環境影響評估。

【附件】變更臺中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）】案部都委會專案小組第 1 次會議建議意見辦理情形對照表

專案小組第一次會議建議意見	台中市政府（及法鼓山社福基金會）回應情形
(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 1.5887 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。	遵照辦理。
(二) 查「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」草案目前刻由台中市政府辦理中，本案位於上開計畫範圍內，請補充說明本案與上開計畫之關聯性，以及變更後之土地使用是否能配合該特定區計畫之規劃內容。	有關「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」案與本計畫關係說明，詳說明一。
(三) 請補充說明未來本基地辦理大型集會時，有關大型接駁專車之停車問題及相關行車動線，以及附近大眾運輸搭乘之便利性。另據本案計畫書草案所載本基地未來停車需求大客車僅一輛，請補充說明是否符合建築技術規則之相關規定。	遵照辦理，詳說明二。
(四) 計畫書草案第 6-5 頁示意圖所示，本基地擬興建 7 層樓之社會救助服務中心、社會福利中心、5 層樓之集會所及 3 層樓之行管理中心，請補充說明本基地之建蔽率及容積率為何？另建議未來應以綠建築之相關規範興建，配合原有田園景色以及符合 21 世紀有關節能、減碳之環保需求，作為國內各相關團體之典範。	1. 本計畫書草案第 6-5 頁所載之各建築樓層數原為誤植，未來計畫區將以細部計畫訂定社會福利專用區（一）之容積總量管制建築開發強度。 2. 經法鼓山社福基金會全面檢討空間量體使用需求，擬調整細部計畫劃設可供建築使用之社會福利專用區（一）容積率由原訂定 200%降低為 180%，建蔽率維持 50%；另外建築物興建樓層數以不超過 5 層樓為限，以減緩地區景觀衝突。上述之管制內容納入本案細部計畫內容訂定之。 3. 本案已於細部計畫土地使用管制要點規定「社會福利專用區（一）之法定空地及社會福利專用區（二）面積至少二分之一應栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵」之規定，以減少不透水表層的硬體設施施作，增加土壤保水涵養量，並顧及環境自然綠意美質。 4. 本計畫區建築工法以「自然環保」為主要理念，區內各項工程將秉持與自然共生、友善對待為原則

專案小組第一次會議建議意見	台中市政府（及法鼓山社福基金會）回應情形
	，配合原有田園景色，以符合 21 世紀有關綠建築工法建構建築實體，達到建築與環境的協調關係及資源的善用、節約，並發揮環境教育的功能，相關實質規劃內容詳說明三。
(五) 有關本基地未來變更後之使用計畫及相關活動（包括活動人口、志工人數、相關服務設施、社會服務相關項目等），請適度納入計畫中敘明，俾利委員會了解變更之目的及必要性，供審議之參考。	遵照辦理，詳說明三。
(六) 查「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」案範圍內之土地，目前仍依都市計畫法第 81 條之規定禁建期間中，本案位於上開計畫範圍內，若經委員會審議通過，是否衍生牴觸上開禁建案，及是否衍生其他土地要求援引比照辦理變更之爭議，請台中市政府補充說明；另上開特定區計畫草案目前公開展覽完竣，由該市都委會審議中，請詳予補充說明本案個案變更之需求及急迫性，以供委員會審議之參考。	1. 依據台中市政府 97.10.07 府都計字第 0970235392 號公告「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」台中市轄區範圍之說明，禁建之農業區土地不包括本計畫發布禁建前已核准依「都市計畫法」第 27 條辦理個案變更農業區為都市發展用地之土地（詳附件一）。本案經台中市政府 97 年 7 月 8 日府都計字第 0970159991 號函同意依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更都市計畫；符合前開不包括於禁建範圍之規定。 2. 本案位於「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」案範圍內，以個案變更方式辦理之理由如下： (1) 配合台中市政府推動「福利社區化、救助適切化」之社會福利發展政策，法鼓山社福基金會致力發揚社會關懷服務，以提供人文關懷教育、緊急防救災訓練活動及兒童、青少年、老人與家庭服務為主；不僅藉此協助地方政府推展社會福利事業，並有助台中地區民眾生活品質。 (2) 為因應大肚山科技走廊所衍生的就業、居住與活動人口對於多元福利與救助服務需求，以法鼓山精神，結合區域性文化特色，提供在地化之慈善、教育及人文服務。 (3) 目前利用閒置之休閒農場設施作為法鼓山社福基金會臨時之義工培訓與集會場所；惟現況相關設施規模不足，無法提供完善濟助與福利服務，亟需透過整體規劃及開發，設置更完善的服務設施。 (4) 落實馬總統競選政見有關社福政策中「統籌社福提升位階，發揮民間力量」之政策內容，即由民間非營利組織與政府建立夥伴合作關係，以達有效輸送服務、立即反應需求、提升服務品質之目標。本案園區之設立，將可立即提供台中地區居

專案小組第一次會議建議意見	台中市政府（及法鼓山社福基金會）回應情形
	民所需的相關服務。 (5)據衛生署國民健康局估計台灣憂鬱症人口逾百萬，社會大眾因來自各方面的壓力而無適當的疏解出口，無形中憂鬱症人口有不斷攀升趨勢，造成的社會經濟損失甚鉅；本案園區設立可適時發揮社會關懷及心靈撫慰作用，提供民眾一個心靈改造的出口與場所。再者，台灣人口即將由老化中社會邁入老化社會，社會勞動力大幅降低之際，社會照護資源需求勢必提高，本案園區設立可適時提供老年人及退休人口一個社群交流、非依賴性老人福利照護，並協助老年人善用生命價值，再為社會貢獻的機會場所。 (6)「新訂中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」正由台中縣、市所組聯合都委會專案小組審議中，由於該案計畫面積達 3,100 公頃，所涉計畫內容龐雜，計畫審議與協調作業相當費時；本案倘納入該新訂特定區計畫案辦理，將影響本園區設立之時程規劃，亦間接影響本基金會提供社會福利與社會救助服務之品質。
(七)本案計畫書草案第 4-17 頁有關敘明土地使用現況，以及第 4-9 頁有關敘明台中市人口數之部分數據資料有誤，請查明修正。	計畫書內文誤植部分已修正。
(八) 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。	遵照辦理。本案細部計畫劃設社會福利專用區（一）為供作建築基地使用，並於土地使用分區管制要點訂定：「得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。」
(九) 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。	遵照辦理。本案變更主要計畫與擬定細部計畫已於 97.12.23 經台中市都市計畫委員會第 234 次會議審查通過；惟變更主要計畫經內政部都委會審議後倘涉及細部計畫內容之修正，本案細部計畫將再提請台中市都委會審定。嗣後再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後實施。

第 6 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）」案。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 97 年 8 月 28 日第 228 次會議審議通過，並准臺中市政府 97 年 9 月 3 日府都計字第 0970211440 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。

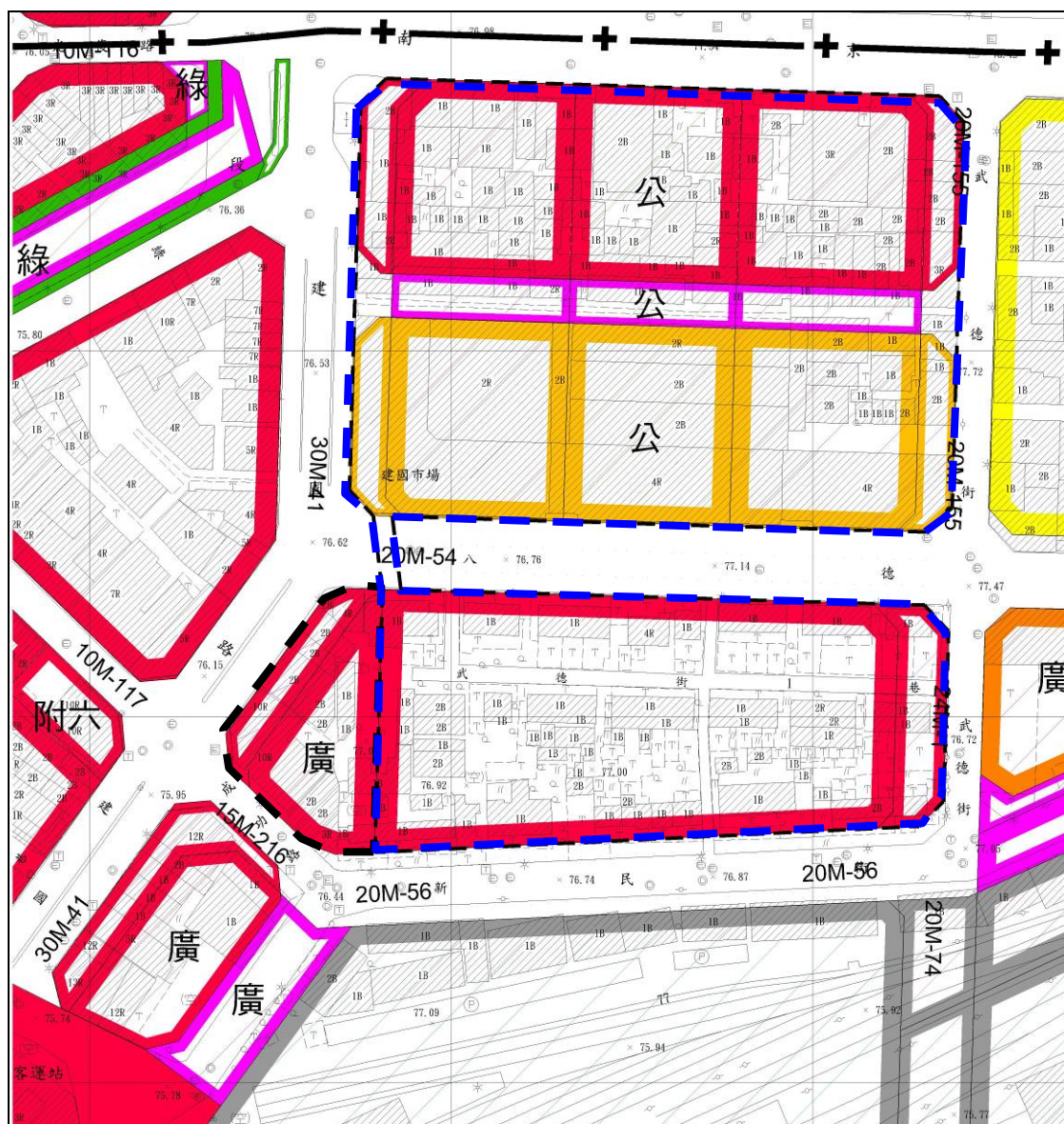
四、變更內容：詳計畫書。

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研擬具體之初步建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為賴前委員美蓉、張委員金鶚、賴前委員碧瑩、王委員小璘、林委員秋綿、黃委員萬翔、黃委員德治、羅委員光宗等，並由賴前委員美蓉擔任召集人，於 97 年 4 月 8 日、97 年 9 月 1 日、98 年 5 月 12 日召開 3 次專案小組聽取簡報會議，研獲初步建議意見，並經臺中市政府 98 年 7 月 13 日以府都計字第 0980169981 號函檢附修正後計畫書、圖及 98 年 8 月 14 日以府都計字第 0980201344 號函檢附公民及團體陳情意見綜理表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 98 年 7 月 13 日以府都計字第 0980169981 號函送之計畫書、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、關於臺中市政府提案修正「建國市場周邊地區優先辦理都市更新單元」之範圍，將變更為廣場及道路用地之內容劃出建國市場周邊優先辦理都市更新單元範圍，並改採一般徵收（撥用）方式辦理，其範圍面積由 3.25 公頃修正為 3.02 公頃（範圍如圖一所示）乙節，同意依照臺中市政府所提修正內容通過。



圖一 建國市場周邊都市更新單元範圍修正示意圖

圖 例

- 都市更新單元範圍(本次修正後)
- 劃出都市更新單元範圍(開發方式改採一般徵收、撥用)

二、人民或團體逾期逕向本部陳情案件部分：

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	台中市政府處理說明初步建議	本會決議事項
逾逕 1	台灣汽運股份有限公司台中市東區練武段 988 號地號	本公司所坐落台分區為停車場用地，台中市政府 96 年 5 月 16 日 0960088851 號公告「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案」(草案)之計畫範圍內，其中練武段 988 地號土地由「停車場用地」變更為「廣場兼停車場用地」，嚴重影響本公司權益，上開審議過程並未通知本公司出席說明，故本公司不同意變更。	台中市練武段 988 地號目前使用所陳情之停車場變更為廣場兼停車場用地，係配合台鐵高架捷運化後，站區周邊土地使用調整之開放空間需求，及考量部分停車供給改由站區地下停車場替代性，為提升地區之空間品質與兼顧未來停車空間需求，確有變更之必要性。	建議未便採納。	本案業經專案小組討論並建議未便採納有案(詳附錄)，爰仍照專案小組初步建議意見辦理，本案未便採納。
		建請比照建國市場變更部分用地為商業區；部分用地依變更回饋比例捐贈為公共設施用地，以保障本公司(土地所有人)之權益。	一、依據貴部 98 年 5 月 22 日營署都字第 0982909889 號函辦理。 二、旨揭都市計畫變更案，其中本公司所有之練武段 988 地號土地(面積 0.3619 公頃)，原使用分區為停車場用地。建請比照建國市場變更部分用地為商業區；部分用地依變更回饋比例捐贈為公共設施用地，以保障本公司(土地所有人)之權益。	建議未便採納。所陳情之停車場變更為廣場兼停車場用地，係配合台鐵高架捷運化後，站區周邊土地使用調整之開放空間需求，及考量部分停車供給改由站區地下停車場替代性，為提升地區之空間品質與兼顧未來停車空間需求，確有維持變更為「廣場兼停車場」之必要性。	照台中市政府處理說明之初步建議意見辦理，本案未便採納。
逾逕 2	南華大飯店股份有限公司，代表人高賴美瑜 台中市東區復興路 133 號 台中市東區復興段四小段 4-4 等地號	茲台中市東區復興段四小段 4-4 等地號上 4 米計畫巷道路往「廣五」方向平移約 3 米，即可免除陳情人之地上九層、地下一層共十層建物，須拆除面寬 3 米、深度 27 米、高 30 米	(一)緣「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案」(以下簡稱本計畫)，自民國 96 年 5 月 17 日起至民國 96 年 6 月 15 日止，於台中市政府、中區區公所、東區區公所公告欄公告(附件 1)，惟陳情人所有土地(附件 2)位於本計畫內，卻未接獲任何本案相關計畫書圖(附件 3)訊息，業據鄰居告之，方知本計畫有 4 米計畫巷道穿越陳情人所有之土地，並衝擊該土地上九層、地下一層之建物(附件 4)。 (二)茲陳情人所有之土地為台中市東區復興段四小段 3-3、3-9、3-12、4-4、4-5、4-14、4-15 地號(下稱 A 地號)；台中市東	建議酌予採納。 理由： 1. 現行廣 5 用地係於民國 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號文發布變更台中市都市計畫(不含大坑風景區)通盤檢討案時，變更住宅區、商業區為廣場用地，而所陳情之十層樓建物係為民國 75 年之前已存在之合法建物。 2. 考量所劃設之 4 米計畫道路涉及拆除部分高層建物，且道路位置略為西移不影響地區道路系統，故建議依地籍及完整範圍修正 4 米計畫道路西移約	本案同意照台中市政府核議意見辦理(詳見表二變更內容明細表)。

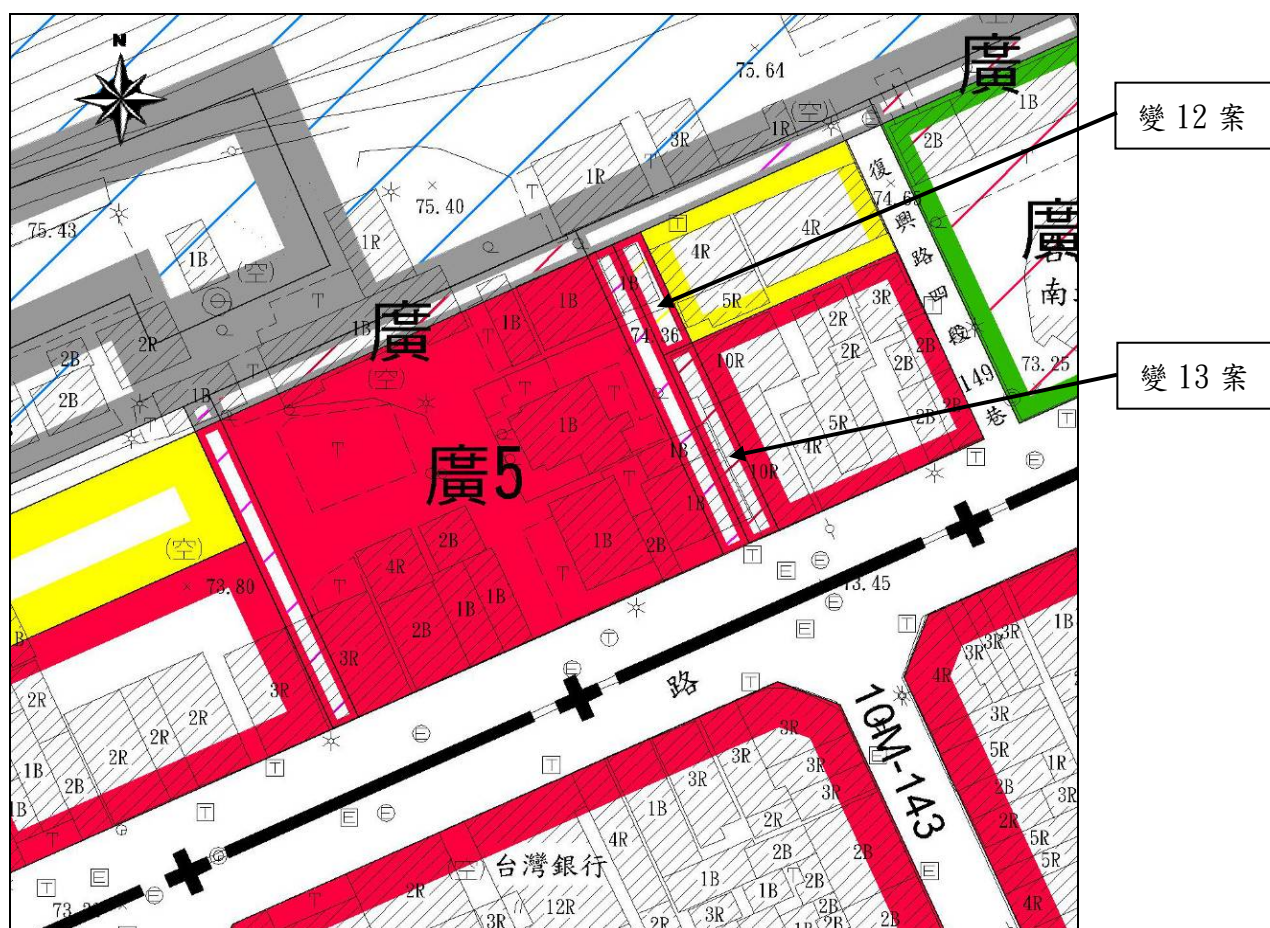
編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	台中市政府處理說明初步建議	本會決議事項
		的危險風險，降低台中市政府將面臨曠日廢時龐大的拆除工程、房屋補償費及複雜的臨時安全支撐，衍生日後的修復補強更有安全疑慮。	區復興段三小段 4-2、4-3、5-5 地號(下稱 B 地號)；台中市東區復興段三小段 4-1、5-4 地號(下稱 C 地號)。觀之 A、B、C 三地號為沿街相鄰位於台中市復興路四段 133 號、127 號、125 號上，今依本計畫 A 地號面寬約 1/3 及 B 地號面寬約 1/5 將計畫開闢為 4 米巷道(附件 5)；C 地號及 B 地號面寬約 2/5 開闢為廣 5；A 地號面寬約 2/3 開闢為商 2。 (三)又 A、B、C 地號土地上分別有九層、二層、二層建物(附件 6)，皆為陳情人所有，惟按，本計畫中有一 4 米計畫巷道穿越陳情人 A、B 土地間，如此勢必拆除 A 地號土地上九層地下一層部分建物(附件 5)，所牽涉的拆除工程及拆除中之臨時支撐安全工程，以及修復補強工程都是難以想像的龐大複雜規模。再者 A 土地上之建物為飯店使用，若執行本計畫，則各層樓房客房間隔局及水電管線皆需全部重新施作，所生影響至深且鉅。 (四)嗣台中市政府更因日後拆除 A 地號上之十層部分建物，衍生鉅額拆除補償工程費，核與都市計畫通盤檢討往例絕少拆除五樓以上現有建物，以台中市政府過去拆除技術及機具經驗，拆除工程中之施工安全令人堪慮。 (五)衡情論理陳情人主張，本計畫復興段四小段 4-4 等地號上 4 米之計畫巷道，往廣 5 方向平移約 3 米(附件 7)，從而 A 地號上十層現有南華大飯店建物即不受影響，更因地號 B、C 土地亦為陳情人所有，地號 B、C 土地上建物僅為二層，影響界面毋需大費周章且減至最低，本計畫之廣 5、商 2、四米計畫巷道仍然保有原有計畫，	4.6 公尺，並恢復部分廣場用地為原分區(新增變更案第 12、13 案，詳表二及圖三)。 3. 本次由廣場用地恢復為原分區部分，規定恢復為住宅區應回饋變更面積 15%、恢復為商業區應回饋變更面積 30%之公共設施用地，得以自願捐獻代金方式(依當期土地公告現值加四成)辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	台中市政府處理說明初步建議	本會決議事項
			僅需作小幅度修正，陳情人所有之地號B、C及其地上之建物，更願陳明切結配合本計畫相關徵收及拆除事宜，附此敘明。尚請諒達惠覆。		
逕逕3	站前天理加開建國 廈管委會拓寬變 、站前陳一 、天廈區人詹 分所詹等24 權人詹等24 德安人詹等24 24成功路 10號，段 建五小段 29地號	加開建國 路拓寬變 更一案，詹 德安等24 名簽具陳 情懇請中 央政府收 併辦理。	(一)本案鈞府於民國96年5月16日府都計字第0960088851號文公告在案。鈞府民國96年5月16日府都計字第0960090930號文公告展覽「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)細部計畫案」加開建國路拓寬自南京路以南至車站廣場僅僅幾百公尺，徵收拆除所需經費亦不至於龐大，加以加開建國路拓寬案係拆除建國路東側，西側則毫髮無傷，陳情人等財產權益無以保障，陳情鈞府以保民、愛民、照顧小市民、體恤小市民心血，加以救濟。 (二)鈞府上列都計-台中站區-細部計畫案，加開建國路(東側)拓寬變更案，陳情人等所有房屋(成功路10號、站前天廈公寓大樓(社區)，地段地號-建國段五小段0029-0000號基地面積606.00平方公尺，鋼筋混凝土造地上12層，地下2層，12層建築物一棟總樓地板面積6980.52平方公尺，共計80個獨立使用單元(戶))，均列入拆除，變更為拓寬建國路用地，特陳情鈞府轉請上級機關辦理拆除，補償陳情人之房產財物，減免損害，以資救濟。	建議部分酌予採納，部分未便採納。 理由： 1.經查該陳情位置係為配合站區設置轉運站之公車動線，塑造站前道路綠軸及開放空間景觀，以及提供站區北側市民活動空間等需求，有變更為道路用地及廣場用地之必要性。 2.考量廣場及道路用地變更內容係有配合台中都會區鐵路高架化捷運化計畫之期程開闢之之急迫性，前開道路及廣場變更內容開發方式修正為一般徵收(撥用)。 3.有關徵收地價補償及地上物補償之查估，係依土地徵收條例及其相關規定辦理，因非屬都市計畫範疇，建議納入徵收作業予以考量。	本案同意照 台中市政府 核議意見辦 理。
		體恤民情，提高補償房產財物，減免損害，以資救濟。	(一)本案於民國96年5月16日台中市政府以府都計字第0960088851號文公告在案。 (二)台中市政府民國96年5月16日府都計字第0960090930號文公告展覽「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)細部計畫案」，加開建國路拓寬(自南京路以南至車站廣場，加開建國路拓寬係拆除建國路東側，陳情人等所有房屋(成功路10號、站前天廈公寓大樓(社區)，地段地號-建國段五小段0029-0000號基地面積606.00		

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	台中市政府處理說明初步建議	本會決議事項
			平方公尺，鋼筋混凝土造地上12層，地下2層，12層建築物一棟總樓地板面積6980.52平方公尺，共計80個獨立使用單元(戶)，均列入拆除，變更為拓寬建國路用地。 (三)陳情人等積畢生積蓄所建造之房屋財物，於台中市升格院轄市，而為改善市容，增進交通流暢，竟被列入拆除命運，陳情人等未蒙其利，先受其害，生計無以為繼。		
逾逕4	交通部台灣鐵路管理局	建請主要計畫審定時加註附帶條件：「保留細部計畫應另與本局協調確認後始得實施」。	(一)因轉運設施設計及細部計畫內容尚待本局與台中市政府協調確認，建請主要計畫審定時加註附帶條件：「保留細部計畫應另與本局協調確認後始得核定實施」，請查照。 (二)依交通部98年7月31日「台中都會區鐵路高架捷運化計畫台中車站客運轉運站等辦理情形」結論辦理。 (交通部台灣鐵路管理局98年7月31日鐵企開字第0980020544號函)	建議未便採納。 理由： 1. 本案係屬都市計畫主要計畫性質，有關臺鐵局陳情轉運設施設計及細部計畫內容係屬細部計畫範疇，不宜納入主要計畫附帶條件。 2. 本案所陳情應協調事項，本府與交通部台灣鐵路管理局業於98年7月31日協商後續應辦理事項，本府將依該協商結果妥為處理。	本案同意照辦 台中市政府核議意見。
逾逕5	鍾榮輝等9人	反對將商業區變更為廣場用地並以一般徵收方式辦理	1. 台中火車站是臺中市重要交通樞紐，鄰近有公路局、市公車、東側有商務旅館及巨業車站和建國市場，帶動鄰近數百戶商家，使整個市區欣欣向榮，功不可沒！如今將面臨台中車站地區細部計畫，將面臨被拆除的命運，使東側一帶居民數百戶店家無家可歸，大家辛苦一輩子積蓄，以及一手創立的家園，將無法留存，令居民痛心不已。 2. 路面拓寬計畫採取單面取足不符公平正義，由附件地圖可之附近自由路雙十路一段及精武路和復興路等道路兩側均為筆直平順，唯獨中正路至綠川東街之建國路西側內縮，則依常理建國路如欲拓寬，應以拓寬西側，使與雙十路一段及南側，車站前廣場之建國路成平直道路，讓道路動線順暢，才屬合理，現因都市更新計畫，竟反其道，欲拓寬建國東路，是否另有隱情，讓人懷疑。	建議未便採納。 理由： 本案涉及變更內容明細表編號第4-3案，前經台中市都市計畫委員會充分討論，且經專案小組建議意見同意照市府核議意見通過在案，爰建議仍照內政部都委會專案小組建議意見辦理。	本案同意照辦 台中市政府核議意見。

表二 逕向內政部陳情案編號逾逕 2 新增變更案明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(面積:公頃)	新計畫		
變 12	廣 5 東側	廣場用地 0.0080	住宅區(附帶條件):應回饋變更面積 15%之公共設施用地,得以自願捐獻代金方式(依當期土地公告現值加四成)辦理回饋,並應於核准使用執照前繳交市庫,納入「台中市都市發展建設基金」專供台中市都市發展與建設之用。	原廣 5 用地係於民國 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號文發布變更台中市都市計畫(不含大坑風景區)通盤檢討案時,變更住宅區、商業區為廣場用地,因東側部分範圍涉及拆遷局部私有且領有使用執照之高樓層建築物,為兼顧建物安全性及財務,故依地籍及完整範圍,恢復為原分區。	屬第一階段核定實施範圍。
變 13	廣 5 東側	廣場用地 0.0138	商業區(附帶條件):應回饋變更面積 30%之公共設施用地,得以自願捐獻代金方式(依當期土地公告現值加四成)辦理回饋,並應於核准使用執照前繳交市庫,納入「台中市都市發展建設基金」專供台中市都市發展與建設之用。	原廣 5 用地係於民國 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號文發布變更台中市都市計畫(不含大坑風景區)通盤檢討案時,變更住宅區、商業區為廣場用地,因東側部分範圍涉及拆遷局部私有且領有使用執照之高樓層建築物,為兼顧建物安全性及財務,故依地籍及完整範圍,恢復為原分區。	屬第一階段核定實施範圍。



圖三 逕向內政部陳情案逾逕 2 新增變更案位置示意圖

- 三、有關專案小組初步建議意見(六)關於都市更新方式開發之相關配合事宜及部分案件需補辦公開展覽事項，請臺中市政府繼續辦理。
- 四、變更內容明細表新編號 7-5 案有關擬變更機關用地為商業區（0.3349 公頃）部分，同意採納國防部軍備局列席代表於會中所提建議意見，維持原計畫。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除本專案小組歷次會議建議意見外，其餘准照該府核議意見通過，並請台中市政府依上開建議意見修正計畫書、圖報署後，提請委員會討論。

(一)台中市政府於本(第 3)次會議補充說明關於交通部台灣鐵路管理局土地變更與回饋原則及回饋土地捐贈位置等處理情形乙節，建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過：

- 1.據台中市政府列席代表人員說明，有關台灣鐵路管理局土地變更為車站專用區及商業區之土地，均將於細部計畫中維持原有鐵路用地之使用強度(建蔽率 40%，容積率 200%)，爰建議同意上開變更為車站專用區及商業區土地之回饋比例，照台中市政府與台灣鐵路管理局先行協商之內容通過，即以變更總面積之 25%為原則，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

- 2.有關用地變更回饋時機規定「應於本變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成」乙節，建議增列「包括測量、釘樁及土地分割等相關作業」，以利後續執行，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二)本案如經本會審定後，台中市政府得視實際發展需要，將計畫內容分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(三)台中市政府於第3次小組會議所提修正後之變更內容

明細表部分：

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
變 1	變 1-1	計畫區西側 25M-15 至 10M-145 計 畫道路間	住宅區	0.0096	鐵路用地	0.0293	配合鐵路高架化路 線及供高架鐵路設 施調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			商業區	0.0197				
	變 1-2	計畫區西側 25M-15 至 10M-145 計 畫道路間	鐵路用地	0.1371	車站專用 區	0.1837	配合鐵路高架化路 線及供高架鐵路設 施及站區使用調整 。	基於本地區係鐵 路高架通過路線 ，且變更範圍周 邊均為鐵路用地 ，爰本案建議除 道路用地及住宅 區變更為鐵路用 地外，其餘維持 原計畫。
			道路用地	0.0035				
			住宅區	0.0431				
	變 1-3	計畫區西側 10M-145 至 20M-74 計 畫道路間	鐵路用地	4.7829	車站專用 區	5.2429	配合鐵路高架化路 線及供高架鐵路設 施及站區使用調整 。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地 兼作社教 機構使用	0.3847				
			廣場用地	0.0753				
	變 1-4	計畫區西側 10M-145 至 20M-74 計 畫道路間	鐵路用地	1.2373	車站專用 區	1.2854	配合鐵路高架化路 線及供高架鐵路設 施及站區使用調整 。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			道路用地	0.0177				
			商業區	0.0304				
變 2	變 2-1	互助街延伸 路段	道路用地	0.7045	鐵路用地	0.7045	配合鐵路高架化路 線及供高架鐵路設 施調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地	0.1516				
			兼作道路 使用	0.0230				
變 2	變 2-1	互助街延伸 路段	鐵路用地	0.0502	道路用地	0.1070	為縫合前後站交通 動線，新闢互助街 連通建國路之計畫 道路，並供高架鐵	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地	0.0230				
			兼作社教 機構使用					

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
			住宅區	0.0189			路設施使用。	
			商業區	0.0149				
			鐵路用地	0.0147	鐵路用地 兼作道路 使用	0.0175		
			住宅區	0.0028				
	變 2-2	大智路延伸 路段	鐵路用地	0.0643	道路用地	0.0643	配合鐵路高架站區 出入道路，及地下 供站區停車場、地 上供鐵路高架設施 使用需求，新闢連 通大智路之計畫道 路。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地	0.3119	車站專用 區兼作道 路使用	0.3119		
變 3	變 3-1	計畫區南側 原綠 44 至 廣 5 周邊地 區	綠地用地	0.1531	廣場用地	0.1907	配合鐵路高架化站 區規劃，創造車站 南側市民廣場空間 。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地	0.0376				
	變 3-2	計畫區南側 原綠 44 至 廣 5 周邊地 區	綠地用地	0.0479	道路用地	0.1043	配合鐵路高架化站 區南側廣場空間， 整合周邊人行、道 路系統。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			鐵路用地	0.0183				
			廣場用地	0.0381				
變 4	變 4-1	30M-41 計畫 道路	商業區	0.0581	道路用地	0.1619	為塑造雙十路、建國 路綠軸景觀，及配合 配合站區設置轉運 站之公車動線需求 調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			商業區(註 5)	0.0528				
			市場用地	0.0510				
	變 4-2	24M-1 及 20M-155 計畫 道路	商業區	0.0836	道路用地	0.1859	配合連通大智路交 通動線需求調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			商業區(註 5)	0.0508				
			市場用地	0.0515				
	變 4-3	30M-41 與 15M-216 計 畫道路路口 北側	商業區	0.1578	廣場用地	0.1578	為塑造鐵路高架新 站站前開放空間、與 雙十路綠軸端點景 觀，及提供站區北側 市民活動空間調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
	變 4-4	原建國市場 周邊地區	商業區(註 5)	0.2453	公園用地	0.5546	配合建國市場遷建 計畫及串聯站區與 北側商業區發展調 整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
			市場用地	0.2537				
			道路用地	0.0556				
			商業區(註 5)	0.5310	商業區	1.1936		
			市場用地	0.5420				
			道路用地	0.1206				
變 5		停 35 用地 與大智路口 周邊地區	停車場用 地	0.0167	道路用地	0.1033	配合鐵路高架化站 區出入道路需求及 縫合前、後站交通	本案除下列各點 外，其餘照市府 核議意見通過：
			商業區	0.0577				

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
			住宅區	0.0289			動線，新闢連通大智路之計畫道路。	1. 原則同意台中市政府所提將開發方式由都市更新修正為徵收(或撥用)，並請納入計畫書中敘明，以利查考。 2. 本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第19條規定，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。
變 6		計畫區東側南京路至復興東路間	鐵路用地 道路用地	0.4546 0.6729	綠地用地	1.1275	配合鐵路高架化路權及道路系統調整，整合周邊鐵路用地，劃設綠地作為未來聯繫南北側商業區之緩衝開放空間。	本案建議照台中市政府核議意見通過。
變 7	變 7-1	原停 57 用地	停車場用地	0.3648	綠地用地 商業區	0.1896 0.1752	串聯站區周邊商業活動形成帶狀商業發展，及提供綠地開放空間。	本案建議照台中市政府核議意見通過。

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
	變 7-2	30M-2、 25M-15 計畫 道路路口東 側地區	鐵路用地	0.3231	商業區	0.3231	串聯站區周邊商業 活動形成帶狀商業 發展。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
	變 7-3	20M-74 至 20M-55 計畫 道路間地區	鐵路用地 道路用地	0.4622 0.3163	商業區	0.7785	串聯站區周邊商業 活動形成帶狀商業 發展。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
	變 7-4	原停 36 及 周邊地區	道路用地 停車場用 地	0.0892 0.2972	廣場兼停 車場用地	0.3864	配合周邊商業區規 劃整合公共設施以 提供市民活動空間 。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
	變 7-5	機 32 東側	機關用地 道路用地	0.3349 0.0353	商業區 廣場用地	0.3349 0.0353	串聯站區周邊商業 活動形成帶狀商業 發展，及提供市民 活動空間。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
	變 7-6	原鐵 3	鐵路用地 道路用地	0.5708 0.0008	商業區	0.5716	串聯站區周邊商業 活動形成帶狀商業 發展。	本案建議除變更 理由請補充說明 有關商業區於細 部計畫之種類及 使用強度外，其 餘照台中市政府 核議意見通過。
變 8		綠川東街與 建國路口	綠地用地 道路用地	0.0135 0.2290	道路用地 綠地用地	0.0135 0.2290	塑造綠川東、西街 之路口開放空間節 點意象，及調整雙 十路與建國北路銜 接路口寬度。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
變 9		住宅區(台 中車站前後 站周邊 6 處 住宅區街廓)	住宅區	1.5256	住宅區(納入台中 市都市計 畫住宅區 變更為商 業區檢討 變更處理 原則辦理)	1.5256	為串聯車站周邊之 商業活動發展及促 進土地利用調整。	本案建議照台中 市政府核議意見 通過。
變 10		廣 6 東側地 區	道路用地 商業區	0.1149 0.1660	廣場用地	0.2809	為塑造鐵路高架新 站站前開放空間、 與雙十路綠軸端點 景觀，及提供站區	本案除下列各點 外，其餘建議照 市府核議意見通 過：

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
							北側市民活動空間調整。	1. 原則同意台中市政府所提將開發方式由都市更新修正為徵收(或撥用)，並請納入計畫書中敘明，以利查考。 2. 本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第 19 條規定，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。
變 11		廣 6 東側地區	商業區	0.0847	道路用地	0.0847	配合站區設置轉運站之公車動線需求調整。	本案除下列各點外，其餘建議照市府核議意見通過： 1. 原則同意台中市政府所提將開發方式由都市更新修正為徵收(或撥用)，並請納入計畫書中敘明，

編號		位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
原	新		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
								以利查考。 2. 本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第 19 條規定，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。

(四)人民或團體逕向本部陳情案件綜理表部分：

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	專案小組初步建議意見
1	汪智聖 台中市東區台中路 3、5 號	反對因鐵路高架計畫範圍以路權安全怕鐵路翻車為由撞及民宅而計畫徵收。	本人位於台中市東區台中路 3、5 房屋，因鐵路高架計畫範圍以路權安全怕鐵路翻車為由撞及民宅而計畫徵收，基於此徵收理由而徵收，有違常理，其理如綜列如下： 1. 鐵路高架周邊常有道路穿下或貼身沿線而過，不也有可能會發生鐵路翻車傷及行車及路人之存在問題。 2. 而鐵路高架車站及舊火車站四周闢建為廣場，作為停車場、交通轉運中心、綠地	建議未便採納。 1. 台鐵高架捷運化係為行政院核定之重大建設，而本案之鐵路用地及車站專用區範圍係配合交通部規劃之鐵路高架路權線及軌道設施範圍變更，係供鐵路高架捷運化之工程施工及設置鐵路高架相關設	建議除請台中市政府補充說明鐵道高架化路線無法修正調整之理由外，其餘照市府核議意見，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	專案小組初步建議意見
			等使用，等同也有可能會發生鐵路翻車傷及行車及路人之相關存在問題。 3. 就為了如上所述投鼠忌器，而徵收土地拆屋，不僅礙市觀，也於公努上的浪費。 4. 對於台中段有部分過於彎曲，恐有行車之危險，建議台中車站捷運站新站台由舊站台路線往後延申，就個人觀點似乎行車較為妥當，而高架路線沿原舊路線設計。 5. 本人認為最好之建議將鐵路舊幹線地下淺挖，車身上半部觀景窗外露，以提供民眾乘車之意願，上部則作電聯車遊覽專用道。 6. 希望下次開會能聽到有關官員針對民眾所提的問題能逐一回答。並提供相關設計圖說及徵收計畫於被徵收之民眾討論之。 7. 若因經費問題，則先預作地下，上部留置作預設上部電連車。	施使用。 2. 台鐵高架捷運化路權範圍係經交通部綜合考量鐵路線形安全性、相關法令規定、及影響私有地主最小原則下訂定，已修正為最適當方案。 3. 所陳情位置部分土地係位於前開之鐵路高架捷運化路權範圍內，屬台鐵高架捷運化設置軌道設施及施工所需範圍。 4. 所陳情鐵路改為地下化、鐵路線型安全性、鐵路營運型式等事由，非屬都市計畫範疇。	
2	台灣汽車客運股份有限公司 台中市東區練武段 988 地號	本公司所有坐落台中市東區練武段 988 號地號土地變更使用分區案，本公司不同意變更。	台中市練武段 988 地號目前使用分區為停車場用地，台中市政府 96 年 5 月 16 日 0960088851 號公告「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案」(草案)之計畫範圍內，其中練武段 988 地號土地由「停車場用地」變更為「廣場兼停車場用地」，嚴重影響本公司權益，上開審議過程並未通知本公司出席說明，故本公司不同意變更。	建議未便採納。 所陳情之停車場變更為廣場兼停車場用地，係配合台鐵高架捷運化後，站區周邊土地使用調整之開放空間需求，及考量部分停車供給改由站區地下停車場替代性，為提升地區之空間品質與兼顧未來停車空間需求，確有變更之必要性。	據台中市政府列席人員表示，本案陳情土地係公共設施用地，未來將以徵收方式取得，變更為「廣場兼停車場用地」並未影響土地所有權人權益，爰建議除將上開補充說明納入變更理由外，其餘照市府研析意見通過，本案未便採納。

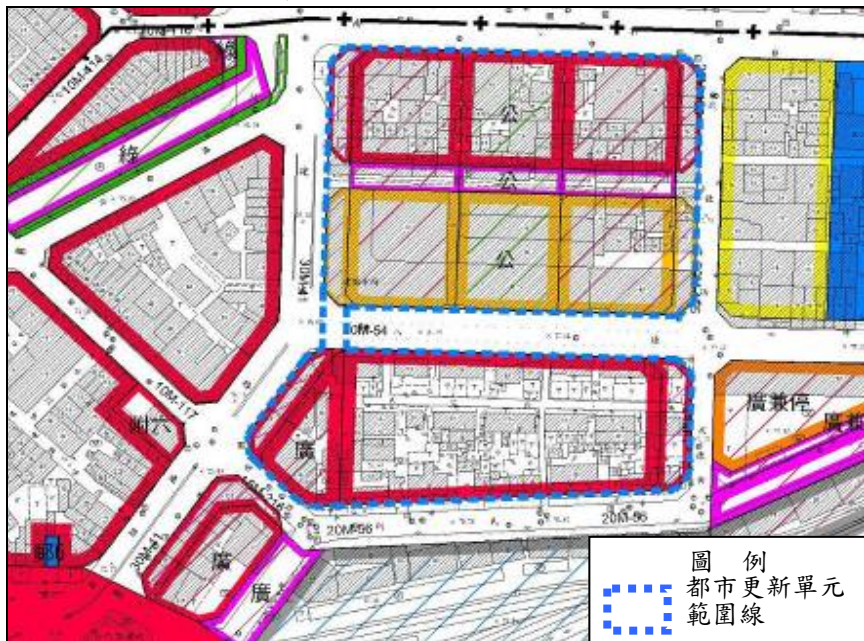
【附錄】內政部都市計畫委員會第2次專案小組審查意見處理情形表

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
(一)本案配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，辦理個案變更都市計畫，本專案小組原則予以支持。有關台中市政府補充說明本案以高架化方式辦理之效益分析等相關評估資料乙節，建議除處理情形說明(三)計畫指導內容「1.應調增騰空土地之商業空間及面積，調減公共設施用地之比例，以彰顯計畫辦理之財務效益。」，為避免引起公共設用地面積減少之誤解，應予以修正「調減公共設施用地之比例」文字說明外，其餘照市府補充說明資料通過，並請適度納入計畫中，以利查考。	遵照辦理。
(二)本案變更後將調整變更土地使用分區並增加土地使用強度，關於台中市政府配合補充說明本案變更後有關都市防(減)災計畫之相關內容及措施部份，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。	遵照辦理。
(三)計畫書草案第四章「現況發展分析」所引用之各項數據資料老舊，關於台中市政府於本專案小組(第2)次會議補充之更新資料，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。	遵照辦理。
(四)台中市政府於本專案小組(第2)次會議補充說明關於交通部台灣鐵路管理局土地變更與回饋原則及回饋土地捐贈位置等處理情形乙節，建議請就台鐵局於會中所提之下列書面意見補充處理情形後，下次會議再予以確認：	(一)車站專用區變更回饋比例及土地使用內容。 1. 本案於規劃及於本市都委會審議階段，針對臺鐵土地變更與回饋土地部份，有下列原則共識： (1)部分鐵路用地配合未來車站設置及相關土地使用，以劃定車站專用區引導及管制土地使用，而車站專用區維持原鐵路用地之建蔽率/容積率，並研訂土地使用分區管制要點及都市設計準則，來規範適宜之土地使用及都市景觀。 (2)非屬於鐵路或車站設置必要之臺鐵土地，配合復甦站區周

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
1. 台中市政府既然要求本案車站專用區等同商業區之回饋比例，則車站專用區之商業使用內容，應與商業區一致為原則。 2. 本案有關車站專用區及商業區之開發回饋比例，其回饋時機應於申請建造執照前，而非經公告，即要求回饋。另本案將於申請建造執照前，依變更土地回饋原則，以開發車站專用區或商業區面積之 25%計算，無償撥用予台中市政府開發面積之 25%公共設施用地。	邊商業發展，檢討變更為商業區為原則，以促進未來車站周邊之發展。 (3) 臺鐵土地變更作為車站專用區與商業區部份應辦理回饋，其總回饋比例以 25%為原則。 (4) 台鐵用地變更回饋方式以捐贈公共設施用地方式為原則；即經本次都市計畫變更新劃設或既有之公共設施土地（如道路、廣場、公園、綠地）原屬臺鐵土地者，優先指認為回饋土地。 2. 本案車站專用區土地使用內容：本案車站專用區除供鐵路高架及車站相關設施使用外，為提供乘客相關服務、配合台鐵轉型發展，並與周邊商業區串聯活絡市中心發展，於本案細部計畫(草案)車站專用區容許土地使用項目包括：社教設施、飲食業、餐飲業、一般零售業、社區通訊設施、公務機關、公用事業設施、旅遊運輸服務業、一般事務所、自由職業事務所、多戶住宅、旅館業等多元項目(詳見附件一)，並採正面列舉方式規定，雖與商業區規定(都市計畫法台灣省施行細則採負面列舉方式)有別，但容許商業使用範疇仍屬多元。 3. 參考內政部 95 年 2 月 16 日台內營字第 0950800312 號令訂定之「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」有關國營事業用地變更後之負擔捐贈比例，變更為商業區之回饋比例介於 20%~30%，變更為特定專用區之回饋比例最大值為 20%(以商業使用樓地板面積不超過總樓地板面積之 50%為限)。本案台鐵管理土地變更為商業區面積約 1.49 公頃，變更為車站專用區面積約 6.71 公頃，依據回饋 25%比例之公共設施用地面積原則計算，需回饋之公共設施用地面積約 2.05 公頃(以核定圖實際測量分割面積為準)。 4. 經本府與交通部台鐵管理局於民國 98 年 2 月 17 日召開研商會議達成共識，本案台鐵管理土地變更為車站專用區及商業區，以回饋變更為車站專用區及商業區面積 25%比例之公共設施用地為原則(以核定圖實際測量分割面積為準)，如有不足部分得改以等值(以土地公告現值計算)可建築用地面積折算(詳見附件二：內政部都委會審議意見研商會議紀錄)。

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
	 台鐵回饋公共設施用地位置示意圖 (二)用地變更回饋時機規定。 本案之變更案經都市計畫公告實施後，該土地使用分區即具有其合法之開發內容，而為符合變更者回饋之公平正義原則，並配合鐵路高架化工程之急迫性，台鐵用地變更之回饋時間規定，經參考內政部 95 年 2 月 16 日台內營字第 0950800312 號令訂定之「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，並經本府與交通部台鐵於民國 98 年 2 月 17 日召開研商會議達成共識，有關變更後開發義務負擔捐贈時機規定，有下列變更回饋時機規定：「台鐵用地變更為商業區及車站專用區部分，應於本變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成，否則擬定機關（台中市政府）得恢復為原分區。」（詳見附件二）
(五)計畫書草案表 9-1 內「車站專用區兼作道路使用」之開發方式，台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明資料略以：「現況土地權屬係為國有土地，管理單位為交通部台鐵管理局，未來開發經費擬由交通部編列預算興闢。」，建議請就台鐵局於會中所提之下列書面意見補充處理情形後，下次會議再予以確認。 【台鐵管理局書面意見】：車站專用區兼作道路使用，由交通部編列預算，是否已獲交通部同意？而且其用地並不屬於變更土地回饋範圍內，則	(一)車站專用區兼作道路使用係為配合交通部興闢鐵路高架設施、地下停車場、站區計程車排班區，及地下停車場之出入道路、及連通大智路、復興路等道路建設而變更，即未來地面將供道路通行，地上供高架鐵路設施使用，地下將作站區之地下停車場使用。 (二)前開地區於原本案公展方案內容係變更為鐵路用地兼作道路使用、及道路用地，於本案本市都市計畫委員會審查時，配合交通部為設置站區地下停車場需求之提案，而修正為車站專用區兼作道路使用，先予敘明。 (三)由於車站專用區兼作道路使用仍以提供公共設施服務性質為主，並未計入台鐵變更利得部分，亦非屬指定為台鐵需回饋捐贈之土地。 (三)車站專用區兼作道路使用現況土地權屬係為國有土地，管理單位為交通部台鐵管理局，依據交通部鐵路改建工程局代表說明，該車站專用區兼作道路使用之道路興闢部分未納入行政院核定之台鐵高架捷運化範疇，爰未來本車站專用區兼作道路使用之道路部分，將配合鐵路高架捷運設施及站區工

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
已損及台鐵權益，並與前開發土地回饋原則相牴觸。本局建議該車站專用區（兼作道路使用部分）應有發展權，併入整體車站專用區開發，至於是否兼作道路使用，應由管理機關依程序辦理撥用。	程施作，該道路部分之工程經費可由台中市政府負擔，後續維護管理由台中市政府編列預算辦理。而基於產管合一原則，本府將於開發時另案與台鐵協商該車站專用區兼作道路使用之用地撥用事宜。（詳見附件二）
(六)都市更新方式開發之相關配合事宜： 1. 本案部分地區擬以都市更新方式開發乙節，台中市政府於本專案小組(第2)次會議補充說明有關都市更新之規劃構想與內容，及相關單位之評估乙節，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。 2. 為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請台中市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。至於台中市政府建議「為避免都市更新辦理程序影響本案都市計畫發布實施進而造成台鐵高架捷運化重大建設延宕，建請針對台鐵高架捷運化沿線及站區部分先行辦理發布實施，其餘地區待都市更新單元完成擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施」乙節，請台中市政府詳予補充說明擬先行核定之範圍、土	(一)遵照辦理。 (二)本案經考量配合台鐵高架捷運化工程之急迫性及站區出入道路、設施之需求，原規劃2處之優先辦理都市更新單元(建國市場周邊地區、大智路周邊地區)範圍調整如下： 1. 大智路周邊地區優先辦理都市更新單元(原變更案編號第5案)：經考量大智路打通以配合未來鐵路高架站區出入道路使用之急迫性，大智路打通之變更案改採一般徵收(撥用)方式辦理，其餘原大智路周邊優先辦理都市更新單元之變更內容則撤銷並維持原計畫分區；調整之變更案內容如變更案編號第5案內容。(詳附件四變更內容綜理表) 2. 建國市場周邊地區優先辦理都市更新單元(原變更案編號第4案)： (1)考量前站建國路及成功路口之廣場及道路用地變更內容，係有配合設置站區地下停車場出入口、及配合轉運站車行動線空間之急迫性，並作為塑造新站站前供市民活動之開放空間之必要性，原前站變更為廣場及道路用地之內容劃出建國市場周邊優先辦理都市更新單元範圍，並改採一般徵收(撥用)方式辦理，爰調整原變更案編號第4案內容，並將劃出之變更內容(變更為廣場、道路用地)改列為變更案編號第10、11案。(詳附件四變更內容綜理表)。 (2)都市更新單元構想及內容評估修正 本案配合台鐵高架捷運化之重大交通建設工程需求，需新闢相關如道路、廣場等公共設施；而台中車站周邊地區為台中市早期發展之市中心，受交通動線變遷、開發計畫引導、及都市發展蔓延等影響，造成市中心地區發展遲滯及部分地區窳陋等課題。故本府為整合本案之相關開發建設，並降低對建成地區地主之衝擊，於部分地區採都市更新作為取得公共設施用地暨改善環境品質之開發方式。 本案擬辦理都市更新單元係位於行政院「加速推動都市更新方案」推動都市更新選定50處更新地區之一，本府並於本市都市計畫委員會第220次會議通過劃定台中市舊市區九處面積共計約296公頃之都市更新地區；本案所提擬辦理都市更新單元係位於前開九處都市更新地區中之台中車站附近地區更新地區範圍內。

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明																							
地使用分區及公共設施之項目與面積、土地權屬及未來涉及都市更新變更回饋之處理措施等，並與台鐵局達成共識後，納入計畫中敘明，以利查考。	優先辦理之建國市場周邊都市更新單元，面積約 3.25 公頃，範圍如下圖所示。更新範圍及開發效益經本府都市發展局都市更新科及都市更新規劃團隊評估後，素地投資報酬率為 137.3%，未來將採公辦更新方式徵選實施者開發。 都市更新單元評估摘要表 <table><tr><td colspan="2">地區</td><td>建國市場周邊都市更新單元</td></tr><tr><td colspan="2">範圍</td><td>北至南京路，西至建國北路，南至成功路、新民街、東至武德街。</td></tr><tr><td rowspan="5">效益評估</td><td>更新前土地成本</td><td>240,314 萬元</td></tr><tr><td>開發成本</td><td>55,807 萬元</td></tr><tr><td>更新後素地總銷</td><td>372,756 萬元</td></tr><tr><td>素地淨收益</td><td>76,634 萬元</td></tr><tr><td>素地投資報酬率</td><td>137.3%</td></tr><tr><td colspan="2">實施方式</td><td>為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。</td></tr><tr><td colspan="2">備註</td><td>本案優先辦理都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。</td></tr></table> 資料來源：台中市政府。  建國市場都市更新單元範圍修正後示意圖 (三)經本府與交通部台鐵於民國 98 年 2 月 17 日召開研商會議達成共識，台鐵表示原則同意配合參加本案優先辦理之都市更新單元。(詳見附件二) (四)本案建請分階段核定內容，補充說明如下： 1. 第一階段(台鐵高架捷運化沿線及站區部分)：係指本案變	地區		建國市場周邊都市更新單元	範圍		北至南京路，西至建國北路，南至成功路、新民街、東至武德街。	效益評估	更新前土地成本	240,314 萬元	開發成本	55,807 萬元	更新後素地總銷	372,756 萬元	素地淨收益	76,634 萬元	素地投資報酬率	137.3%	實施方式		為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。	備註		本案優先辦理都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。
地區		建國市場周邊都市更新單元																						
範圍		北至南京路，西至建國北路，南至成功路、新民街、東至武德街。																						
效益評估	更新前土地成本	240,314 萬元																						
	開發成本	55,807 萬元																						
	更新後素地總銷	372,756 萬元																						
	素地淨收益	76,634 萬元																						
	素地投資報酬率	137.3%																						
實施方式		為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。																						
備註		本案優先辦理都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。																						

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
	更案第 4 案以外之部分，即變更案編號第 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11 案部分，變更之範圍、土地使用分區及公共設施項目、面積、土地權屬等內容，詳見附件三。 2. 第二階段(都市更新部分)：係指本案變更案編號第 4 案部分。 (三)都市更新變更處理措施說明。 本案劃設之優先辦理都市更新單元，於未來辦理都市更新事業計畫階段時，應依本案土地使用計畫內容，配合台中都會區台鐵捷運高架化工程效益及改善地區環境品質目的，辦理都市計畫變更，包括劃設公園、道路等公共設施用地。
(七)本案部分擬納入都市更新單元範圍內之公共設施，依計畫書草案所載，其土地取得方式尚包括徵收及撥用，為避免該公共設施用地先以徵收及撥用方式取得後，後續該地區辦理都市更新時，造成執行之困擾與紛爭，建議原則同意台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明將「前開地區之相關公共設施用地取得，修正開發方式以採都市更新方式辦理」。	遵照辦理。
(八)本案部分住宅區擬依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」辦理，依據台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明各住宅區之街廓面積、區位條件及土地現況(含土地權屬)等相關資料，建議原則同意台中市政府所提：「本案擬納入住宅區變更為商業區之地區修正為 6 處街廓，總計面積約 1.5164 公頃，未來申請變更為商業區，基地條件面臨路寬達 20 米以上住宅區得變更為第二種商業區，面臨路寬未達 20 米則得申請變更為第一種商業區。」並請適度納入計畫中敘明，以利查考。	遵照辦理。
(九)關於台中市政府於本專案小	遵照辦理。

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
組(第 2)次會議依交通部運輸研究所針對本計畫道路系統之規劃所提下列各點書面意見補充說明乙節，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。 1. 計畫書第四章有關發展現況之基本社經資料僅統計至民國 93 年，建議更新至 95 或 96 年之資料。 2. 有關鐵路客運量、停車供給數、行人系統等運輸部分資料之統計年期為民國 88 年至 92 年不等，資料似嫌老舊，建請更新。另，p. 4-17 站區週邊道路路段之服務水準分析表之調查資料，請加註確切之調查時間。 3. 本計畫範圍與鄰近周圍地區之開發計畫(如干城、臺糖)重覆性極高，彼此間應相互整合。又，此些相關計畫一旦開發完成後，所吸引之人潮、車潮，對於周邊道路之衝擊影響，應妥予考量分析，故建請規劃單位針對未來變更開發後之預估交通量、運具分配、轉向比例等提出具體數據及圖示。 4. 計畫書 p. 3-6 有關臺中都會區大眾捷運系統之描述，如紅線之「B9 站」與藍線之「R10 站」，兩者是否誤植？請再查明。	
(十)本案計畫書草案變更內容明細表內容，請台中市政府依下列各點予以適度修正，以利本小組研擬初步建議意見： 1. 部分變更案之變更理由欄所載之內容，似非屬該案之變更理由，宜移至變更後之附帶條件或另增備註欄予以敘	遵照修正辦理。 1. 變更案修正後內容詳見變更內容綜理表及變更示意圖(附件四)。 2. 開發方式議題併前開意見(六)、(七)內容辦理。

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
明。 2. 編號第 5 案變更理由敘明：「若採一般徵收、撥用方式開發，則土地使用分區應恢復為原分區」乙節，配合前開第(五)及第(六)點之意見，應無此情形發生且與一般都市計畫相關法令規定競合，請台中市政府予以適度修正，以資妥適。	
(十一)關於台中市政府於本專案小組(第 2)次會議所提下列討論事項，建議原則同意，請正式函文報部備查，並請適度配合修正計畫書、圖，提請委員會審議。 1. 配合交通部鐵路改建工程局「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍線釘樁成果，檢覈本案之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用等變更範圍。 說明：本案劃設之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用等，係依據交通部「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍劃設，配合交通部鐵路改建工程局辦理該路權範圍線釘樁成果，套繪檢覈本案前述相關變更用地範圍，略有局部範圍及面積調整，爰提會討論。(詳附件四、附圖) 2. 新增劃設本案 4 處「鐵路用地兼作道路使用」。 說明：本案於新劃設前後站聯繫道路(計畫道路編號 10M-145)與高架鐵路重疊部分劃設「鐵路用地兼作道路使用」(如變更案第 2 案)，	遵照辦理。 1. 該二案討論事項業經本府民國 97 年 9 月 30 日府都計字第 0970231576 號函請大部備查(諒達)。 2. 相關修正內容業納入修正變更內容綜理表、及變更圖，詳變更內容綜理表、及變更示意圖(附件四)。

審查意見	內政部都市計畫委員會第二次專案小組審查意見處理情形說明
建議本案其餘道路設施與「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」高架鐵路設施重疊之地區，增劃設為「鐵路用地兼作道路使用」，變更內容如變更案第 1 案，變更位置詳如附圖。	
(十二)本案如經大會審議通過，有關變更內容超出原公開展覽部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。	遵照辦理。

附件一 車站專用區容許土地使用項目表

使用分區	允許使用組別	
車站專用區	社教設施	圖書館。 社會教育館。 藝術館、美術館。 紀念性建築物。 博物館、歷史文物館、陳列館。
	飲食業/餐飲業	冰果店。 點心店。 飲食店。 麵食店。 自助餐廳。 泡沫紅茶店。 餐廳。 咖啡館。 茶藝館。
	一般零售業	中西藥品。 書籍、紙張、文具及體育用品。 化妝美容用品及清潔器材。 日用百貨。 古玩、藝品。 地毯。 鮮花、禮品。 鐘錶、眼鏡。 照相器材。 縫紉用品。 珠寶、首飾。 獵具、釣具。 呢絨、綢緞及其他布料。 皮件及皮箱。 醫療用品及一般環境衛生用藥。 茶葉及茶具。 集郵、錢幣。 種子、園藝及其用品。 觀賞魚類。 假髮。 獎券。 瓷器、陶器、搪器。 印刷品。 郵購社。 唱片、錄音帶、錄影節目帶。 玩具、樂器。 電器、自行車及其零件等零售或展示。 音響視聽器材。 科學儀器。 家具、裝潢、木器、藤器。 手工藝品。 資訊器材及周邊設備。 運動器材。
	社區通訊設施	郵政支局、代辦所。 電信分支局、辦事處。 電力公司營業處、服務中心。
	公務機關	各級行政機關。 各級民意機關。 國際機構及外國駐華機構。 國防事業。 公用事業及公營機構。

使用分區	允許使用組別	
	公用事業設施	公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 捷運場站設施。 市區客運轉運站設施。 變電所。 煤氣、天然氣整壓站。 無線電或電視設施。 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 鐵路客貨站及鐵路用地。 電信機房。 自來水或下水道抽水站。 自來水處理廠或配水設備。 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 線路維修中心。 其他公用事業設施。
	旅遊運輸服務業	公路、市區汽車客運業辦事處。 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 報關行、快遞辦事處。 營業性停車空間。 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
	一般事務所	不動產之買賣、租賃、經濟業。 建築公司及營造業。但不包含營造機具及建材儲放廠所。 開發、投資公司。 貿易業。 經銷代理業。 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版社。但不包括印刷、錄音作業場所。 廣告及傳播業。但不包含錄製場所。 徵信業及保全業。 資訊服務業。 顧問服務業。 翻譯業。 公證業。 計程車、小客車租賃業。 補習班。 專營複委託期貨經紀業。 證券金融業。 證券經紀業(不含營業廳)。 電腦傳呼業。 外國保險業聯絡處。 剪接錄音工作室。 文化藝術工作室。 其它僅做辦公之場所。
	自由職業事務所	律師。 建築師。 會計師。 技師。 土地登記專業代理人。 不動產估價師。
	多戶住宅	集合住宅(以總樓地板三分之一為限)。
	旅館業	旅館。 觀光旅館。 國際觀光旅館。

「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合
台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案」
內政部都委會審議意見研商會議紀錄

壹、開會時間：98 年 2 月 17 日下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府四樓會議室

參、出席人員：詳如會議簽到簿

肆、主 席：黃處長崇典

記錄：吳信儀

伍、討論及決議事項：

一、目的

「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）
（配合 台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區）」案
（以下簡稱本案）刻正於內政部都市計畫委員會審查，依據前
開會議第二次專案小組審查意見內容，部分意見涉及交通部
及台鐵單位權責，乃邀請相關單位討論凝聚共識，以踐行內
政部都委會（專案小組）審查決議事項。

二、討論及決議事項

（一）台鐵管理土地變更為車站專用區及商業區之回饋比例與回
饋時機規定。

說明：本案範圍內台鐵管理土地變更為車站專用區、商業
區，原規定應辦理回饋捐贈 25%之公共設施用地，且
回饋時機規定為：「於都市計畫公告實施前辦理無償
撥用。」經台鐵局表示：「將於申請建造執照前，依
變更土地回饋原則，以開發車站專用區或商業區面積
之 25%計算，無償撥用予台中市政府開發面積之 25%
公共設施用地。」

決議：本案經都市計畫公告實施後，該土地使用分區即具有
其合法之開發內容，而為符合變更者回饋之公平正義
原則，並配合鐵路高架化工程之急迫性，台鐵用地變
更之回饋比例及回饋時機規定，參考內政部 95 年 2
月 16 日台內營字第 0950800312 號令訂定之「都市計
畫國營事業土地檢討變更處理原則」，並經台鐵表示
原則同意如下：

1. 回饋比例：以回饋變更為車站專用區及商業區面積

25%比例之公共設施用地為原則(捐贈位置如附圖一；以核定圖實際測量分割面積為準)，如有不足部分得改以等值(以土地公告現值計算)可建築用地面積折算。

2. 回饋時機：應於前開台鐵用地公告發布變更為車站專用區及商業區後一年內完成，否則擬定機關(台中市政府)得恢復為原分區。
3. 未來變更後之車站專用區及商業區於開發時，台鐵如擬變更已核定之開發強度或土地容許使用內容，回饋規定則再另依都市計畫程序辦理。

(二)車站專用區兼作道路使用議題。

說明：本案車站專用區兼作道路使用係為配合交通部興闢鐵路高架設施、地下停車場、站區計程車排班區，及地下停車場之出入道路、及連通大智路、復興路等道路建設而變更，即未來地面將供道路通行及高架鐵路設施使用，地下將作站區之地下停車場使用。

經台鐵局表示：「車站專用區兼作道路使用，由交通部編列預算，是否已獲交通部同意？另本局建議車站專用區(兼作道路使用部分)應有發展權，併入整體車站專用區開發，至於是否兼作道路使用，應由管理機關依程序辦理撥用。」

決議：

1. 依據交通部鐵路改建工程局代表說明，該車站專用區兼作道路使用之道路興闢部分未納入行政院核定之台鐵高架捷運化範疇，爰未來本車站專用區兼作道路使用之道路部分，將配合鐵路高架捷運設施及站區工程施作，該道路部分之工程經費可由台中市政府負擔，後續維護管理由台中市政府編列預算辦理。
2. 為明確該車站專用區兼作道路使用之土地使用內容，應於都市計畫書註明：車站專用區兼作道路使用地面供道路使用、地下供站區停車場、地上供鐵路高架設施使用等文字內容。
3. 基於產管合一原則，台中市政府將於開發時另案與台鐵協商該車站專用區兼作道路使用之用地撥用

事宜。

(三)優先辦理都市更新單元議題。

說明：本案劃設兩處之優先辦理都市更新單元，土地權屬部分屬台鐵局管理，依據本案內政部都委會第二次專案小組審查意見(六)略以：都市更新變更回饋之處理措施，並與台鐵局達成共識後，納入計畫中敘明，以利查考。

決議：

1. 考量大智路打通以配合未來鐵路高架站區出入道路使用之急迫性，大智路打通之變更案改採一般徵收(撥用)方式辦理，原大智路周邊優先辦理都市更新單元則撤銷並維持原計畫分區(詳附圖二)。
2. 考量前站建國路及成功路口之廣場變更案，係屬配合設置站區地下停車場出入口之急迫性，原前站廣場變更案劃出建國市場周邊優先辦理都市更新單元範圍，並改採一般徵收(撥用)方式辦理(詳附圖三)。
3. 台鐵表示原則同意配合參加本案優先辦理之都市更新單元。

(四)車站專用區(西側)涉及私有土地取得及建物拆遷議題。

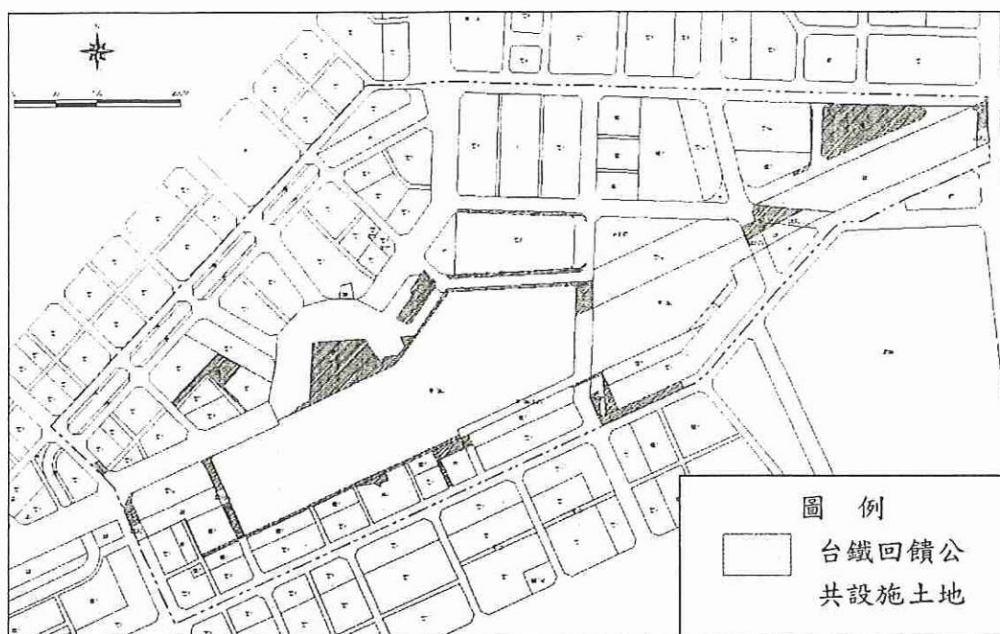
說明：本案西側劃設之車站專用區係依據交通部台鐵高架捷運化路權範圍劃設，面積約 0.2130 公頃，部分範圍涉及南側商業區及住宅區私有土地取得及建物拆遷。

決議：考量後續辦理一般徵收程序及避免爭議，西側車站專用區改劃設為鐵路用地(詳附圖四)。

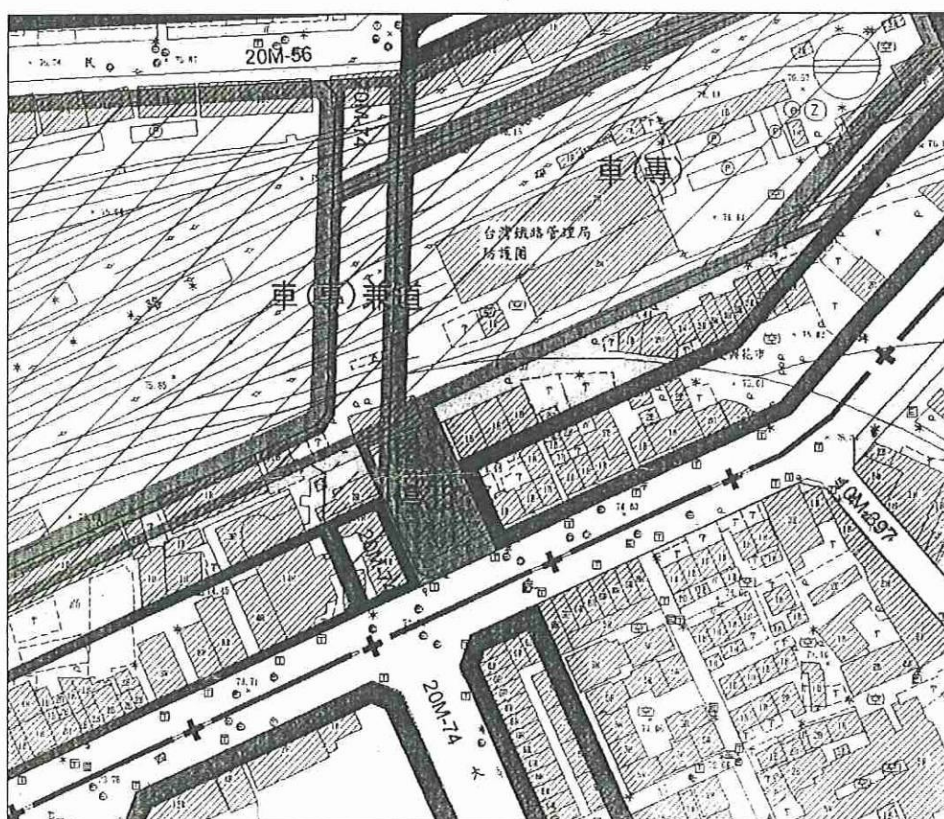
(五)其他

1. 前開涉及土地使用及構想調整內容，請業務單位綜整相關補充資料函文內政部納入下次內政部都市計畫委員會專案小組討論。
2. 有關車站專用區內之轉運站開發、關聯之公共設施等相關費用分攤，請本府另案再與交通部協商。
3. 請各規劃單位修正相關內容以提送下次內政部都市計畫委員會專案小組審議。

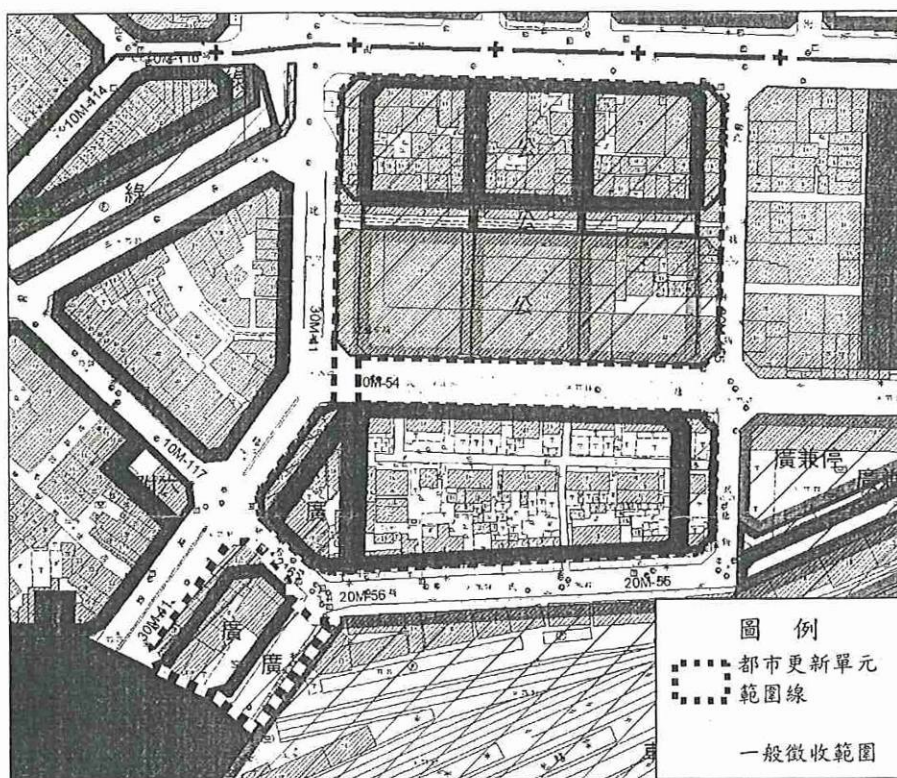
陸、散會(下午 4 時)



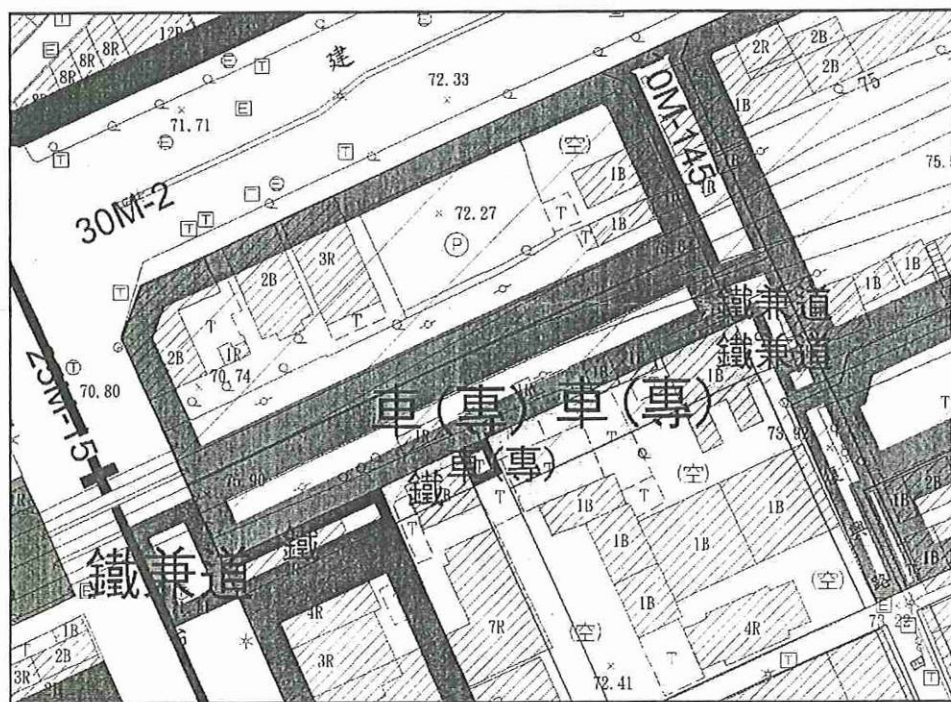
附圖一 台鐵回饋公共設施用地位置示意圖



附圖二 大智路打通周邊地區修正後變更示意圖



附圖三 建國市場都市更新單元範圍修正後示意圖



附圖四 原變更為車站專用區(西側)調整變更為鐵路用地示意圖

【附錄二】專案小組第 2 次會議初步建議意見

本計畫案請台中市政府依下列各點辦理後，再召開本專案小組第 3 次會議，繼續聽取簡報。

- (一)本案配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，辦理個案變更都市計畫，本專案小組原則予以支持。有關台中市政府補充說明本案以高架化方式辦理之效益分析等相關評估資料乙節，建議除處理情形說明(三)計畫指導內容「1.應調增騰空土地之商業空間及面積，調減公共設施用地之比例，以彰顯計畫辦理之財務效益。」，為避免引起公共設用地面積建少之誤解，應予以修正「調減公共設施用地之比例」文字說明外，其餘照市府補充說明資料通過，並請適度納入計畫中，以利查考。
- (二)本案變更後將調整變更土地使用分區並增加土地使用強度，關於台中市政府配合補充說明本案變更後有關都市防(減)災計畫之相關內容及措施部份，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。
- (三)計畫書草案第四章「現況發展分析」所引用之各項數據資料老舊，關於台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充之更新資料，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。
- (四)台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明關於交通部台灣鐵路管理局土地變更與回饋原則及回饋土地捐贈位置等處理情形乙節，建議請就台鐵局於會中所提之下列書面意見補充處理情形後，下次會議再予

以確認：

- 1.台中市政府既然要求本案車站專用區等同商業區之回饋比例，則車站專用區之商業使用內容，應與商業區一致為原則。
- 2.本案有關車站專用區及商業區之開發回饋比例，其回饋時機應於申請建造執照前，而非經公告，即要求回饋。另本案將於申請建造執照前，依變更土地回饋原則，以開發車站專用區成商業區面積之 25% 計算，無償撥用予台中市政府開發面積之 25% 公共設施用地。

(五)計畫書草案表 9-1 內「車站專用區兼作道路使用」之開發方式，台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明資料略以：「現況土地權屬係為國有土地，管理單位為交通部台鐵管理局，未來開發經費擬由交通部編列預算興闢。」，建議請就台鐵局於會中所提之下列書面意見補充處理情形後，下次會議再予以確認。

【台鐵管理局書面意見】：車站專用區兼作道路使用，由交通部編列預算，是否已獲交通部同意？而且其用地並不屬於變更土地回饋範圍內，則已損及台鐵權益，並與前開開發土地回饋原則相牴觸。本局建議該車站專用區（兼作道路使用部分）應有發展權，併入整體車站專用區開發，至於是否兼作道路使用，應由管理機關依程序辦理撥用。

(六)都市更新方式開發之相關配合事宜：

- 1.本案部分地區擬以都市更新方式開發乙節，台中市

政府於本專案小組(第2)次會議補充說明有關都市更新之規劃構想與內容，及相關單位之評估乙節，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。

2.為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請台中市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。至於台中市政府建議「為避免都市更新辦理程序影響本案都市計畫發布實施進而造成台鐵高架捷運化重大建設延宕，建請針對台鐵高架捷運化沿線及站區部分先行辦理發布實施，其餘地區待都市更新單元完成擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施」乙節，請台中市政府詳予補充說明擬先行核定之範圍、土地使用分區及公共設施之項目與面積、土地權屬及未來涉及都市更新變更回饋之處理措施等，並與台鐵局達成共識後，納入計畫中敘明，以利查考。

(七)本案部分擬納入都市更新單元範圍內之公共設施，依計畫書草案所載，其土地取得方式尚包括徵收及撥用，為避免該公共設施用地先以徵收及撥用方式取得後，後續該地區辦理都市更新時，造成執行之困擾與紛爭，建議原則同意台中市政府於本專案小組(第2)次會

議補充說明將「前開地區之相關公共設施用地取得，修正開發方式以採都市更新方式辦理」。

(八)本案部分住宅區擬依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」辦理，依據台中市政府於本專案小組(第 2)次會議補充說明各住宅區之街廓面積、區位條件及土地現況(含土地權屬)等相關資料，建議原則同意台中市政府所提：「本案擬納入住宅區變更為商業區之地區修正為 6 處街廓，總計面積約 1.5164 公頃，未來申請變更為商業區，基地條件面臨路寬達 20 米以上住宅區得變更為第二種商業區，面臨路寬未達 20 米則得申請變更為第一種商業區。」並請適度納入計畫中敘明，以利查考。

(九)關於台中市政府於本專案小組(第 2)次會議依交通部運研所針對本計畫道路系統之規劃所提下列各點書面意見補充說明乙節，建議原則同意，並請適度納入計畫中，以利查考。

- 1.計畫書第四章有關發展現況之基本社經資料僅統計至民國 93 年，建議更新至 95 或 96 年之資料。
- 2.有關鐵路客運量、停車供給數、行人系統等運輸部分資料之統計年期為民國 88 年至 92 年不等，資料似嫌老舊，建請更新。另，p.4-17 站區週邊道路路段之服務水準分析表之調查資料，請加註確切之調查時間。
- 3.本計畫範圍與鄰近周圍地區之開發計畫(如干城、臺糖)重覆性極高，彼此間應相互整合。又，此些相關

計畫一旦開發完成後，所吸引之人潮、車潮，對於周邊道路之衝擊影響，應妥予考量分析，故建請規劃單位針對未來變更開發後之預估交通量、運具分配、轉向比例等提出具體數據及圖示。

4.計畫書 p.3-6 有關臺中都會區大眾捷運系統之描述，如紅線之「B9 站」與藍線之「R10 站」，兩者是否誤植？請再查明。

(十)本案計畫書草案變更內容明細表內容，請台中市政府依下列各點予以適度修正，以利本小組研擬初步建議意見：

- 1.部分變更案之變更理由欄所載之內容，似非屬該案之變更理由，宜移至變更後之附帶條件或另增備註欄予以敘明。
- 2.編號第 5 案變更理由敘明：「若採一般徵收、撥用方式開發，則土地使用分區應恢復為原分區」乙節，配合前開第(五)及第 (六)點之意見，應無此情形發生且與一般都市計畫相關法令規定競合，請台中市政府予以適度修正，以資妥適。

(十一)關於台中市政府於本專案小組(第 2)次會議所提下列討論事項，建議原則同意，請正式函文報部備查，並請適度配合修正計畫書、圖，提請委員會審議。

- 1.配合交通部鐵路改建工程局「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍線釘樁成果，檢覈本案之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路

用地、鐵路用地兼作道路使用等變更範圍。

說明：本案劃設之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用等，係依據交通部「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍劃設，配合交通部鐵路改建工程局辦理該路權範圍線釘樁成果，套繪檢覈本案前述相關變更用地範圍，略有局部範圍及面積調整，爰提會討論。(詳附件四、附圖)

2.新增劃設本案 4 處「鐵路用地兼作道路使用」。

說明：本案於新劃設前後站聯繫道路(計畫道路編號 10M-145)與高架鐵路重疊部分劃設「鐵路用地兼作道路使用」(如變更案第 2 案)，建議本案其餘道路設施與「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」高架鐵路設施重疊之地區，增劃設為「鐵路用地兼作道路使用」，變更內容如變更案第 1 案，變更位置詳如附圖。

(十二) 本案如經大會審議通過，有關變更內容超出原公開展覽部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。

(十三)變更內容綜理表部分：

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
變 1	計畫區西 南至東北 側原鐵路 用地周邊 地區	鐵路用地	舊 6.1651 新 6.1586	車站專用 區	舊 6.7677 新 6.7380	配合鐵路高 架化路線及 供高架鐵路 設置之必要 性設施調整。	建議照台中市政 府於專案小組本 (第 2)次會議所 提新修正後之面 積通過。
		鐵路用地兼作 社教機構使用	0.3847				
		道路用地	舊 0.0182 新 0.0166				
		廣場用地	0.0753				
		商業區	舊 0.0597 新 0.0501				
		住宅區	舊 0.0647 新 0.0527				
		道路用地	舊 0.7200 新 0.7064	鐵路用地	舊 0.7200 新 0.7064		
		道路用地	舊 0.0000 新 0.1516	鐵路用地 兼作道路 使用	舊 0.0000 新 0.1516		
變 2	互助街及 大智路延 伸路段	鐵路用地	舊 0.3154 新 0.3119	車站專用 區兼作道 路使用	舊 0.3154 新 0.3119	配合新闢連 繫前後站道 路(大智路打 通連接武德 街、互助街連 通建國路)及 供高架鐵路 設置之必要 性設施調整。	建議照台中市政 府於專案小組本 (第 2)次會議所 提新修正後之面 積通過。
		鐵路用地	舊 0.0176 新 0.0147	鐵路用地 兼作道路 使用	舊 0.0210 新(0.0175)		
		住宅區	舊 0.0034 新 0.0028				
		鐵路用地	舊 0.1102 新 0.1165	道路用地	舊 0.1664 新 0.1732		
		鐵路用地兼作 社教機構使用	0.0230				
		商業區	0.0149				
		住宅區	舊 0.0183 新 0.0188				
變 3	計畫區南 側原綠 44 用地周邊 地區	綠地用地	0.1531	廣場用地	0.1925	與車站專用 區整體規劃 發展，創造車 站南側市民 廣場空間、及 整合周邊人 行、道路系統 。	建議照台中市政 府於專案小組本 (第 2)次會議所 提新修正後之面 積通過。
		鐵路用地	0.0394				
		綠地用地	0.0479	道路用地	0.1052		
		鐵路用地	0.0183				
		廣場用地	0.0390				
變 4	計畫區北	道路用地	0.1149	廣場用地	0.4387	1.為塑造新站	建議照台中市政

	側鄰建國路及建國市場地區	商業區	0.3238			站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀。 2.配合建國市場遷建計畫及串聯站區與北側商業區發展。 3.考量人行動線系統、公車動線需求。	府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。
		市場用地	0.2491	公園用地	0.5546		
		道路用地	0.0602				
		商業區(註5)	0.2453				
		市場用地	0.1025	道路用地	0.4325		
		商業區(註5)	0.1036				
		商業區	0.2264				
		市場用地	0.5420	商業區	1.1935		
變5	原停35用地與大智路口周邊地區	停車場用地	0.0167	道路用地	0.1033	為新闢大智路南側路段並改善周邊環境品質，納為都市更新單元辦理。	建議照台中市政府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。
		商業區	0.0577				
		住宅區	0.0289				
		停車場用地	0.1088	商業區	0.3155		
		住宅區	0.2067				
變6	計畫區東側南至復興路間	鐵路用地	0.4534	綠地用地	舊 1.1191 新 1.1217	配合鐵路高架化路權及道路系統調整，整合周邊鐵路用地，劃設綠地作為未來聯繫南北側商業區之緩衝開放空間。	建議照台中市政府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。
		道路用地	舊 0.6657 新 0.6683				
變7	計畫區西側與民族路、計畫區北側鄰復興路及側街區	鐵路用地	舊 1.3442 新 1.2914	商業區	舊 2.1806 新 2.1283	1.串聯站區周邊商業活動形成帶狀商業發展。 2.整合規劃周邊公共設施。	建議照台中市政府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。
		停車場用地	0.1752				
		機關用地	0.3349				
		道路用地	舊 0.3263 新 0.3268				
		道路用地	0.0353	廣場用地	0.0353		
		停車場用地	0.1896	綠地用地	0.1896		
		停車場用地	0.2972	廣場兼停車場用地	0.3864		
		道路用地	0.0892				
變8	綠川東街口	綠地用地	0.0135	道路用地	0.0135	塑造綠川東、西街之路口開放空間節點意象，及調整雙十路與建國北路銜接路口寬度。	建議照台中市政府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。
		道路用地	0.2290	綠地用地	0.2290		
變9	住宅區(台中車站前後站周邊6處住宅區街廓)	住宅區	舊 1.7248 新 1.5256	住宅區(納入台中市計畫變更為商業區處理原則辦理)	舊 1.7248 新 1.5256	為串聯車站周邊之商業活動發展及促進土地利用調整。	建議照台中市政府於專案小組本(第2)次會議所提新修正後之面積通過。

(十四)人民或團體逕向本部陳情案件綜理表部分：

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	專案小組初步建議審查意見
1	汪智聖 台中市東區 台中區3、5號	反對因鐵路高架圍全翻車及民宅徵收。	本人位於台中市東區台中區3、5號房屋，因鐵路高架化而遭此徵收，理由如下： 1. 鐵路高架化後，道路常會發生翻車及行人之問題。 2. 而鐵路高架車站及舊火車站，作為停車場、交通轉運中心、綠地等使用，等翻車傷及行人之問題。 3. 就為了如上所述，投鼠忌器，而徵收土地拆屋，不僅礙市觀，也於公勞上的浪費。 4. 對於台中段有過危險之彎曲，恐有行車之危險，建議台中車站捷運站後延申，就舊站台路線沿原舊路線設計。 5. 本人認為最好之建議將鐵路舊幹線地下淺挖，車身上半部觀景窗外露意，願，上部則作電聯車遊覽專用道。 6. 希望下次開會能聽到有關問題能逐一回答。並提供相關設計圖說及徵收計畫於被徵收之民眾討論之。 7. 若因經費問題，則先預作地下，上部留置作預設上部電連車。	建議未便採納。1. 台鐵為重大建設，本案及車站係配合鐵路高架化工程、營運範圍。2. 所陳情土地係位於鐵路範圍內，由交通部工程局依相關規定辦理，轉請予以妥善處理。3. 所陳情鐵路路權範圍合理性、鐵路線型、鐵路營運型式、等事由都市計畫範圍、交通等建議轉請相關單位、處善考。	建議除請台中市政府補正外，其餘意見，核議採納。

【附件】

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案

內政部都市計畫委員會 專案小組第2次會議 提會討論資料

目 錄

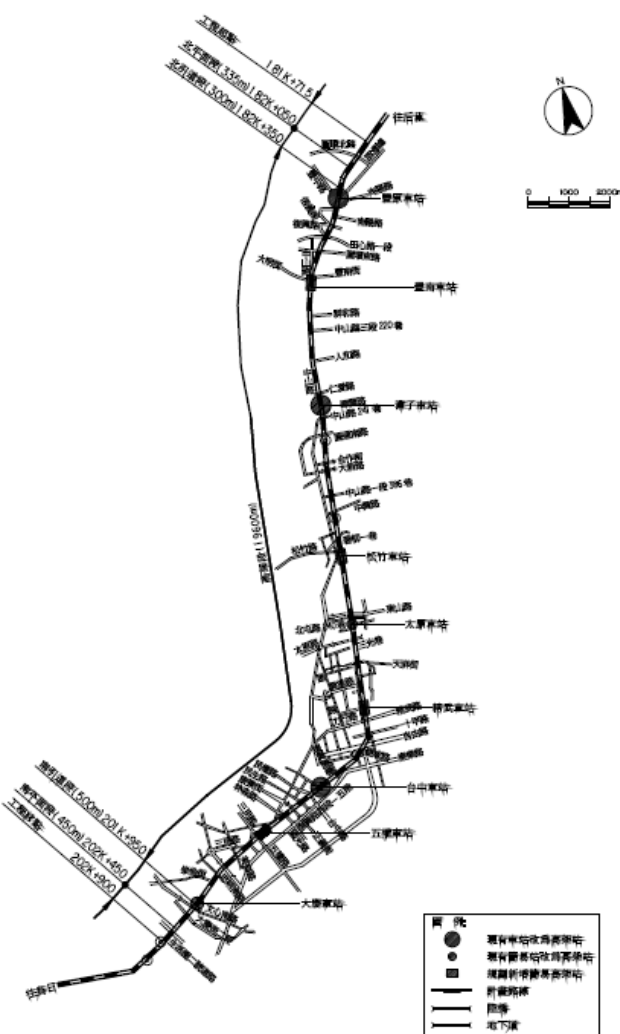
- 一、內政部都市計畫委員會第一次
專案小組審查意見處理情形表
- 二、提會討論事項
- 三、人民或團體陳情案件綜理表
- 四、變更綜理表

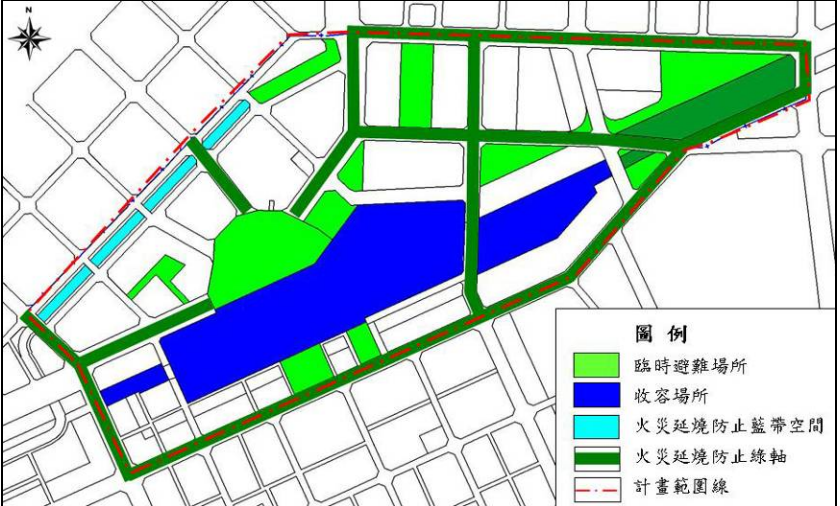
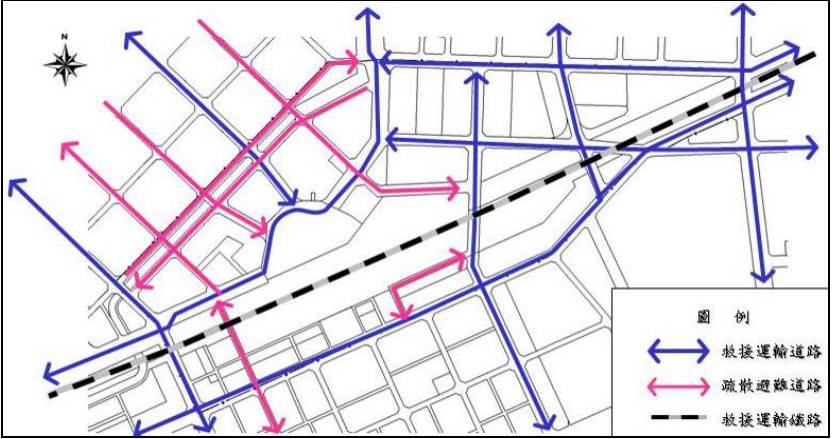
台中市政府

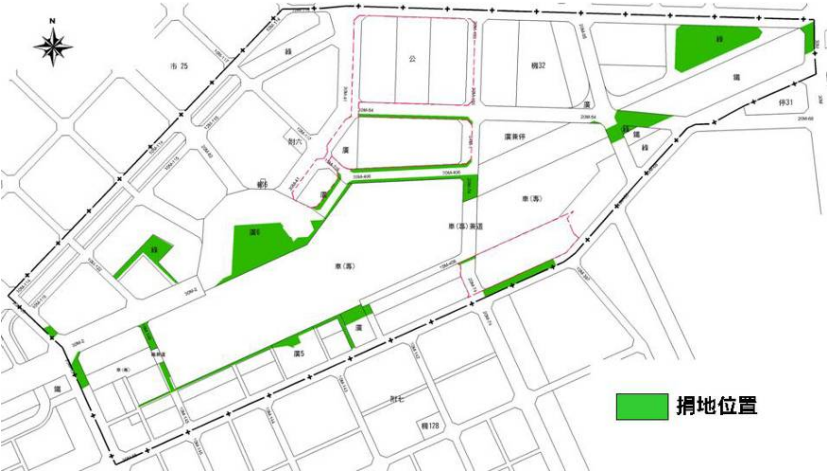
民國 97 年 9 月 1 日

一、內政部都市計畫委員會第一次專案小組審查意見處理情形表

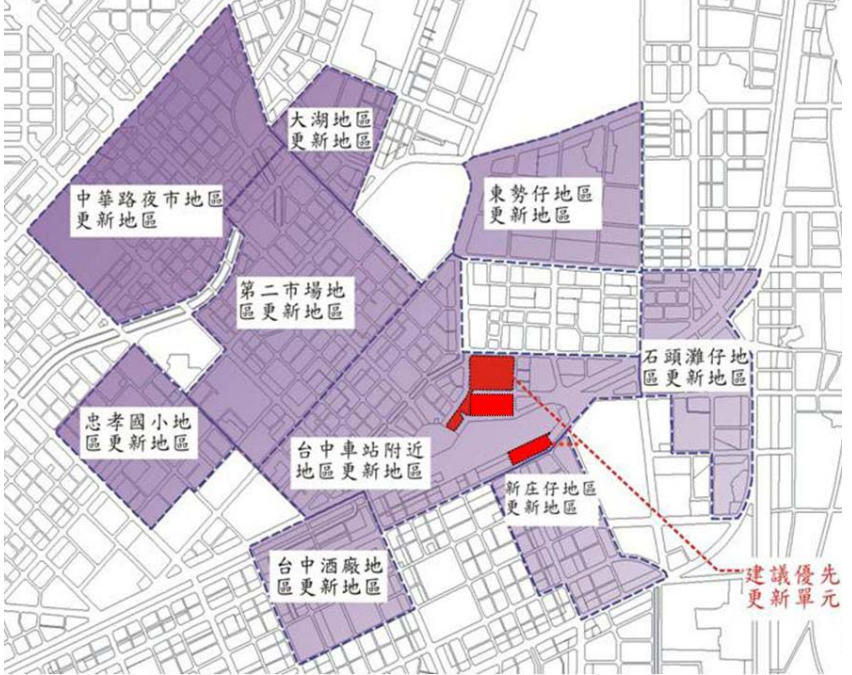
審查意見	處理情形說明
(一)本案配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，辦理個案變更都市計畫，本專案小組原則予以支持，請台中市政府補充說明有關以高架化方式辦理之效益分析等相關評估資料，並適度納入計畫內。	遵照辦理。 有關「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之辦理效益及相關評估資料，補充說明如后： (一)辦理緣起及歷程概要 為消除鐵路對市區之阻隔，疏解日益嚴重的都市交通，並促進車站地區都市更新，整合都會區運輸系統以促進中部地區整體運輸系統的發展，民國 82 年行政院公共建設督導會報同意台灣省政府辦理「台中市區鐵路地下化工程」計畫並辦理鐵路地下化相關規劃設計，然於民國 90 年因中央財政困難暫停辦理。 民國 92 年行政院經建會邀集台中縣、市政府開會研商，鐵路地下化方案經費約 620 億元，採高架化方案將調降為 288.31 億元，若經地方政府及議會同意，則經費由中央全額補助，至此，鐵路地下化方案確定調整為高架化方案，續經行政院經建會於民國 95 年 1 月 2 日第 1236 次會議通過「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，並於 95 年 2 月 13 日核定，除納入「新十大建設」之「台鐵捷運化」計畫推動外，並列入「2015 年經濟發展願景三年衝刺計畫」之「公共建設套案」內控管。 「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」計畫範圍北起台中縣豐原車車站以北 1495M 處，南至台中市大慶車站以南 1395M 處，將現有地面鐵路改為高架鐵路，全長約 21.19 公里，沿線包含豐原、潭子、太原、台中、大慶 5 處既有車站改建，並新設豐南、松竹、精武、五權等 4 處高架通勤車站，預計核定後 8 年完工，總工程經費約 288.31 億元。經相關運量推估，至民國 120 年全日進出旅客數約為 3.2 萬人次，約成長 1.23 倍。 (二)計畫效益 包括：提供都會區域快鐵之便捷交通。消除鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，均衡都市發展。消除鐵路沿線 17 處平交道，改善平交道所造成之交通問題。改善市容景觀、提昇都會區環境生活品質。提昇都市土地利用價值，增加經濟活動力等。 (三)計畫指導內容 1. 應調增騰空土地之商業空間及面積，調減公共設施用地之比例，以彰顯計畫辦理之財務效益。 2. 現有車站本體為國家二級古蹟，連同第一月台之鋼架棚皆需予以保留，建築站體應在不影響車站功能情況下適當處理，使新舊建築共同存在並互相輝映。 3. 20 號倉庫為全省鐵路藝文網之一，本站改建過程中應周全考量交通建設與文化保護雙面因素。

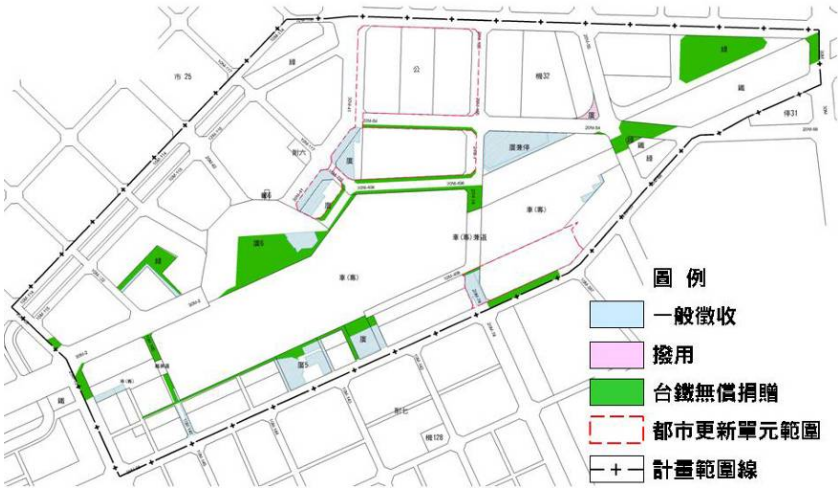
審查意見	處理情形說明
	4. 車站之站體設計規劃除滿足基本機能需求外，車站建築應配合台中之地區特色及具國際水準，吸引觀光客，並提昇台灣公共建築水準。 5. 相關規劃(包括都市設計)及與都市更新計畫之整合、協調作業，請交通部成立專案小組聘請台中市、縣及鐵路改建工程局景觀總顧問參與，管控規劃設計品質。 6. 台中市政府應配合辦理台中站前、後站廣場之開闢及大知政、大八政之道路連通工程計畫。  台中都會區鐵路高架捷運化計畫範圍示意圖
(二)本案變更後將調整變更土地使用分區並增加土地使用強度，請台中市政府配合變更後之計畫，補充說明本案變更後有關都市防(減)災計畫之相關內容及措施。	遵照辦理。 完善的都市防災規劃將可提供市民安心的生活空間，本計畫位於台中市中心地區，針對可能的致災風險，本計畫區依循「變更台中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(第三次通盤檢討)」所指認之防災避難場所、火災延燒防止地帶、消防救災路線系統等各項防災規劃，依據本次變更內容，相關調整規劃如下： (一)防災避難場所 指定計畫範圍內之公園用地、廣場用地、廣場兼停車場

審查意見	處理情形說明
	用地、大型綠地用地等為臨時避難場所，提供災害發生時居民立即避難空間。指定車站專用區為收容場所，平時存放救災設施及物資之用，災害發生時則提供部分災民安置使用。 (二)火災延燒防止地帶 以區內河川、道路為主軸，配合建築物空地或植樹帶形成阻隔帶以防止大火蔓延，故指認本計畫區內排水道用地、鐵路用地、及 20 公尺以上道路為火災延燒防止地帶。 (三)消防救災路線系統 指認計畫區內路寬 20 公尺以上計畫道路為救援輸送道路，路寬 10 公尺出入道路為疏散避難道路，以形成計畫區內消防救災路線系統。  都市防災據點及軸帶示意圖  都市防救災道路系統示意圖
(三)計畫書草案第四章「現況發展分析」所引用之各項數據資料老舊，請台中市政府儘量予以更新至 96 年底，以供審議之參考。	遵照辦理。 計畫書中相關氣候、人口、消費、交通等引用統計數據依據相關統計及調查資料更新，相關統計表如附件一所示。
(四)本案有關屬於交通部台灣鐵路	(一)臺鐵土地變更與回饋原則

審查意見	處理情形說明
管理局本次變更回饋之公共設施用地比例以變更為車站專用區、商業區面積之 25%為原則乙節，請台中市詳以說明有關上開面積 25%之劃設位置及面積，以利後續之順利執行，並杜紛爭。	本案於規劃與本市都委會審議階段，針對臺鐵土地變更與回饋土地部份，有下列原則共識： 1. 部分鐵路用地配合未來車站設置及相關土地使用，以劃定車站專用區引導及管制土地使用，而車站專用區維持原鐵路用地之建蔽率/容積率，並研訂土地使用分區管制要點及都市設計準則，來規範適宜土地使用及都市景觀。 2. 非屬於鐵路或車站設置必要之臺鐵土地，配合復興站區周邊商業發展，檢討變更為商業區為原則，以促進未來車站周邊之發展。 3. 臺鐵土地變更作為車站專用區與商業區部份應辦理回饋，其總回饋比例以 25%為原則。 4. 台鐵用地變更回饋方式以捐贈公共設施用地方式為原則；即經本次都市計畫變更新劃設或既有之公共設施土地（如道路、廣場、公園、綠地）原屬臺鐵土地者，優先指認為回饋土地。 (二)臺鐵回饋土地捐贈位置 經本案變更後屬於公共設施用地部份，包括道路、綠地、廣場等，因原屬臺鐵土地，故指認為回饋捐地位置，如下圖所示。 有關捐地回饋比例之計算式為： $\text{回饋比例} = \frac{\text{指定捐贈之公共設施用地面積}}{\text{台鐵土地變更為商業區、車站專用區面積}}$ 以回饋之公共設施用地（面積初估約 20,521 平方公尺）除以臺鐵土地變更為車站專用區與商業區部份（面積初估約 82,561 平方公尺），計算結果捐地比例約為 24.86%。依此初步檢討結果，本案都市計畫以 25%為臺鐵回饋比例設定。  變更後臺鐵捐地位置示意圖
(五)本案部分地區擬以都市更新方式開發乙節，請台中市政府補充說明有關都市更新之規劃構想	(一)都市更新構想與內容之評估 本案配合台鐵高架捷運化之重大交通建設工程需求，需新闢相關如道路、廣場等公共設施；而台中車站周邊地

審查意見	處理情形說明															
與內容，是否經相關單位評估可行?又為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請台中市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。	區為台中市早期發展之市中心，受交通動線變遷、開發計畫引導、及都市發展蔓延等影響，造成市中心地區發展遲滯及部分地區窳陋等課題。故本府為整合本案之相關開發建設，並降低對建成地區地主之衝擊，於部分地區採都市更新作為取得公共設施用地暨改善環境品質之開發方式。 本案擬辦理都市更新單元係位於行政院「加速推動都市更新方案」推動都市更新選定 50 處更新地區之一，本府並於本市都市計畫委員會第 220 次會議通過劃定台中市舊市區九處面積共計約 296 公頃之都市更新地區；而本案所提擬辦理都市更新單元係位於前開九處都市更新地區中之台中車站附近地區更新地區範圍內。 而本案劃設包括建國市場周邊、大智路等兩處都市更新單元，範圍及開發效益等評估分析內容，經本府都市發展局都市更新科及都市更新規劃團隊評估後，開發報酬率分別為 98.6%、32.13%，並經本市都市計畫委員會審議，評估結果摘要如下表，相關評估內容詳如附件二。 本案兩處都市更新單元評估摘要表 <table><tr><td>項目</td><td>建國市場周邊地區更新單元</td><td>大智路都市更新單元</td></tr><tr><td>範圍</td><td>北至南京路，西至建國北路，南至新民街、東至武德街。</td><td>復興路以北、車站專用區以南、原停 35 周邊地區。</td></tr><tr><td>開發報酬率</td><td>98.60%</td><td>32.13%</td></tr><tr><td>實施方式</td><td>為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。</td><td>建議採民間自辦更新方式開發。</td></tr><tr><td>備註</td><td colspan="2">本案兩處優先都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。</td></tr></table>	項目	建國市場周邊地區更新單元	大智路都市更新單元	範圍	北至南京路，西至建國北路，南至新民街、東至武德街。	復興路以北、車站專用區以南、原停 35 周邊地區。	開發報酬率	98.60%	32.13%	實施方式	為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。	建議採民間自辦更新方式開發。	備註	本案兩處優先都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。	
項目	建國市場周邊地區更新單元	大智路都市更新單元														
範圍	北至南京路，西至建國北路，南至新民街、東至武德街。	復興路以北、車站專用區以南、原停 35 周邊地區。														
開發報酬率	98.60%	32.13%														
實施方式	為有效促進整體開發，建議採公辦更新方式徵選實施者開發。	建議採民間自辦更新方式開發。														
備註	本案兩處優先都市更新單元，將納為本府委託辦理之「台中車站附近地區都市更新計畫案」規劃之參考。															

審查意見	處理情形說明
	 台中市舊市區九處都市更新地區範圍示意圖 (二)有關都市更新與都市計畫辦理程序之介面將依現行辦理程序規定辦理，惟為避免都市更新辦理程序影響本案都市計畫發布實施進而造成台鐵高架捷運化重大建設延宕，建請針對台鐵高架捷運化沿線及站區部分先行辦理發布實施，其餘地區待都市更新單元完成擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施，修正後之都市計畫圖如下。  本案都市計畫變更(修正後)示意圖
(六)本案部分擬納入都市更新單元範圍內之公共設施，依計畫書草案所載，其土地取得方式包括徵收及撥用，若該公共設施用地先以徵收及撥用方式取得，則後續該地區辦理都市更新時，恐將造	為推動本案如大智路段開通、建國路拓寬等配合台鐵高架捷運化重大交通建設工程，並改善周邊低度利用或窳陋地區之環境品質，經考量開發方式成本、地主意願、及執行等層面因素後，前開地區之相關公共設施用地取得，本府修正開發方式以採都市更新方式辦理，以促進車站周邊地區再生之目標。

審查意見	處理情形說明
成執行之困擾與紛爭，請台中市政府詳予確認上開公共設施土地之取得方式並予以適度之修正，以資妥適。	 開發方式示意圖
(七)計畫書草案表 9-1 內「車站專用區兼作道路使用」未敘明開發方式，請台中市政府查明並予以確認，以資妥適。	「車站專用區兼作道路使用」現況土地權屬係為國有土地，管理單位為交通部台鐵管理局，未來開發經費擬由交通部編列預算興闢。
(八)本案部分住宅區擬依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」辦理，請就各住宅區之街廓面積、區位條件及土地現況(含土地權屬)等，詳予檢視後續執行之可行性，以利後續之執行。	為配合台鐵高架捷運化後站區發展契機及活絡車站周邊商業發展，本案研提 10 處毗鄰商業區之完整住宅區街廓，擬納入「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」辦理，以串聯車站周邊之活動發展，促進土地利用，未來並得與相鄰商業區整體開發。 (一)台中市變更部分住宅區變更為商業區之規劃 依據「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)書」針對變更部分住宅區為商業區部分之規劃分析、及「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」內容，住宅區變更為商業區之基地條件包括： 1. 區位條件： (1)符合發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。 (2)屬本市商業既有發展地區者。 (3)符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件區位者。 (4)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具有商業發展潛力地區者。 (5)屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。 (6)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。 (7)整體開發地區先不予劃設。 (8)以住宅使用為主之第一種住宅區不予劃設。 2. 基地條件：

審查意見	處理情形說明																																					
	(1)整體基地規模應達 1000 平方公尺以上或一完整街廓。 (2)基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 20 公尺。 (3)基地應臨接寬度至少達 12 公尺以上之已開闢計畫道路，自願退縮併面前道路寬度達 12 公尺以上不在此限。 (4)同一街廓內尚未變更之住宅區，得就街廓內剩餘部份一次申請變更為商業區，不受前述規定限制。 (二)本案 10 處住宅區街廓之檢討分析 本案 10 處住宅區街廓面積共 1.7536 公頃，現行都市計畫分區均為第二種住宅區，依上述原則檢討後，編號 A、B、F、G 等四處街廓，因街廓規模未達 1000 平方公尺、面臨路寬僅 5.45 公尺、及現況為建成地區，較不具申請變更為商業區之可行性；其餘住宅區街廓則較符合台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則；詳如下表所示。 經上述檢討分析，建議本案擬納入住宅區變更為商業區之地區修正為 6 處街廓，總計面積約 1.5164 公頃，未來申請變更為商業區，基地條件面臨路寬達 20 米以上住宅區得變更為第二種商業區，面臨路寬未達 20 米則得申請變更為第一種商業區。 住宅區得變更為商業區檢討概要表 <table><tr><th>編號</th><th>面積 (m²)</th><th>土地權屬</th><th>現況使用</th><th>基地條件</th><th>區位條件</th></tr><tr><td>A</td><td>701</td><td>私有</td><td>住、商</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路</td><td rowspan="6">1. 本區屬台中車站周邊既有商業發展地區，毗鄰車站及商業區，交通條件優越，具有銜接周邊商業空間發展之潛力，並為台中市政建設重點投資地區，以提升市中心競</td></tr><tr><td>B</td><td>185</td><td>私有</td><td>住、商</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路</td></tr><tr><td>C</td><td>1906</td><td>公有</td><td>空地、住、倉庫</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路</td></tr><tr><td>D</td><td>797</td><td>私有</td><td>住、商</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路</td></tr><tr><td>E</td><td>1439</td><td>私有</td><td>住、空地</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路</td></tr><tr><td>F</td><td>913</td><td>私有</td><td>住、空地</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路</td></tr></table>	編號	面積 (m ²)	土地權屬	現況使用	基地條件	區位條件	A	701	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路	1. 本區屬台中車站周邊既有商業發展地區，毗鄰車站及商業區，交通條件優越，具有銜接周邊商業空間發展之潛力，並為台中市政建設重點投資地區，以提升市中心競	B	185	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路	C	1906	公有	空地、住、倉庫	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路	D	797	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路	E	1439	私有	住、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路	F	913	私有	住、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路
編號	面積 (m ²)	土地權屬	現況使用	基地條件	區位條件																																	
A	701	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路	1. 本區屬台中車站周邊既有商業發展地區，毗鄰車站及商業區，交通條件優越，具有銜接周邊商業空間發展之潛力，並為台中市政建設重點投資地區，以提升市中心競																																	
B	185	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路																																		
C	1906	公有	空地、住、倉庫	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路																																		
D	797	私有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路																																		
E	1439	私有	住、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 10 米計畫道路																																		
F	913	私有	住、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路																																		

審查意見	處理情形說明																										
	<table><tr><td>G</td><td>573</td><td>公、私有</td><td>住、商、倉庫</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路</td><td rowspan="4">爭力。 2. 符合區位條件第 1、2、4、5、6 點。</td></tr><tr><td>H</td><td>2422</td><td>私有</td><td>住、商、空地</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 20 米計畫道路</td></tr><tr><td>I</td><td>5877</td><td>公有</td><td>住、商</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 25 米道路</td></tr><tr><td>J</td><td>2723</td><td>公有</td><td>住、商、空地</td><td>■ 完整街廓 ■ 臨 20 米道路</td></tr></table>  圖例 A 住宅區(得申請變更為商業區) B 商業區						G	573	公、私有	住、商、倉庫	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路	爭力。 2. 符合區位條件第 1、2、4、5、6 點。	H	2422	私有	住、商、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 20 米計畫道路	I	5877	公有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 25 米道路	J	2723	公有	住、商、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 20 米道路
G	573	公、私有	住、商、倉庫	■ 完整街廓 ■ 臨 5.45 米道路	爭力。 2. 符合區位條件第 1、2、4、5、6 點。																						
H	2422	私有	住、商、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 20 米計畫道路																							
I	5877	公有	住、商	■ 完整街廓 ■ 臨 25 米道路																							
J	2723	公有	住、商、空地	■ 完整街廓 ■ 臨 20 米道路																							
(九)請依交通部運研所針對本計畫道路系統之規劃所提下列各點書面意見補充說明： 1. 計畫書第四章有關發展現況之基本社經資料僅統計至民國 93 年，建議更新至 95 或 96 年之資料。 2. 有關鐵路客運量、停車供給數、行人係統等運輸部分資料之統計年期為民國 88 年至 92 年不等，資料似嫌老舊，建請更新。另，p. 4-17 站區週邊道路路段之服務水準分析表之調查資料，請加註確切之調查時間。 3. 本計畫範圍與鄰近周圍地區之開發計畫(如干城、臺糖)重覆性極高，彼此間應相互整合。又，	(一)遵照辦理，詳見附件一。 (二)由於本計畫進行期間從民國 90 年起，中間因應鐵路由地下化轉為高架化，初期調查資料以民國 92 年為基礎，參考市府相關計畫盡可能將基礎資料更新至最新年期。依據台中市政府交通處民國 95 年委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司辦理之「台中都會區轉運站區整體規劃及聯外交通之初步設計(含台鐵台中站區客運轉運規劃)」，整理本計畫區週邊交通調查資料如附件一所示。 (三)由於周邊之台糖、干城地區尚未開發，且目前正辦理檢討調整，因此尚無具體開發內容及交通等數據，故無法納入本計畫分析，將於其未來擬定開發計畫時，以開發影響衝擊內部化原則，儘量降低其所衍生之衝擊，並以大眾運輸、接駁、轉運為主要交通運具。 本案依據台鐵民國 94 年「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」綜合規劃報告對於為來台中車站高架化後相關交通推估說明如下： 1. 站區開發交通設施量推估																										

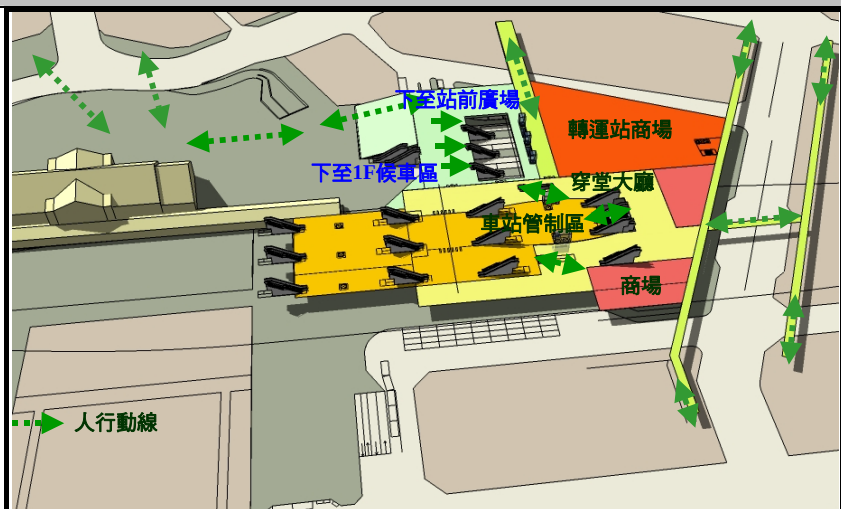
審查意見	處理情形說明																																													
此些相關計畫一旦開發完成後，所吸引之人潮、車潮，對於周邊道路之衝擊影響，應妥予考量分析，故建請規劃單位針對未來變更開發後之預估交通量、運具分配、轉向比例等提出具體數據及圖示。	依據「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」綜合規劃報告中，在捷運系統完成後之旅客到離站運具使用之調查問訪中，台中站旅客對於使用捷運系統轉乘台鐵或由鐵路轉乘捷運系統之意願並不低(約 15%)，捷運車站共站或鄰站轉乘之旅客到離站運具使用特性調查結果如下表所示。由下表可知，台中站一帶由於市區公車系統較為發達，有近 1/4 的旅客具轉乘公車意願，但仍有約 1/3 旅客習慣採小汽車或機車方式到離車站。																																													
4. 計畫書 p. 3-6 有關台中都會區大眾捷運系統之描述，如紅線之「B9 站」與藍線之「R10 站」，兩者是否誤植?請再查明。	台中各鐵路車站旅客到離站運具使用意願分析 <table><tr><th>運具使用比例</th><th>豐原站</th><th>台中站</th><th>松竹站/ 大慶站</th><th>其它通勤站</th></tr><tr><td>小汽車</td><td>10.0%</td><td>10.5%</td><td>4.2%</td><td>7.2%</td></tr><tr><td>機車</td><td>43.0%</td><td>21.0%</td><td>32.2%</td><td>38.5%</td></tr><tr><td>計程車</td><td>7.0%</td><td>11.2%</td><td>3.0%</td><td>4.5%</td></tr><tr><td>公車</td><td>12.0%</td><td>24.0%</td><td>6.0%</td><td>2.5%</td></tr><tr><td>步行</td><td>18.0%</td><td>12.8%</td><td>26.5%</td><td>29.8%</td></tr><tr><td>腳踏車</td><td>10.0%</td><td>5.5%</td><td>12.1%</td><td>17.5%</td></tr><tr><td>捷運</td><td>0.0%</td><td>15.0%</td><td>16.0%</td><td>0.0%</td></tr><tr><td>合計</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr></table> 資料來源：泰興工程顧問，2005，台中都會區鐵路高架捷運化計畫，交通部鐵路改建工程局委託。 根據該計畫目標年運量預測結果及各鐵路車站旅客到離站運具使用特性分析，進行鐵路車站轉乘設施需求推估。其中旅客到離站運具使用可分為步行、私人運具(含機踏車、小汽車、計程車)及大眾運具(公車與未來可能建設完成之捷運系統)等。而私人運具到離站轉乘行為包括他人接送及自行停車轉乘兩部份。因此，在車站站區轉乘設施需求分析時，必須依其係停車轉乘或是站區臨停來規劃適當之轉乘設施。 (1)停車轉乘空間推估公式與係數 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。有關各運具之轉乘空間計算如下： 小汽車=全日運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 機車=全日運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 小汽車乘載率：1.5 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 次/日 機踏車停車位轉換率：2.5 次/日 (2)臨停空間推估公式與係數 車站轉乘臨停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	運具使用比例	豐原站	台中站	松竹站/ 大慶站	其它通勤站	小汽車	10.0%	10.5%	4.2%	7.2%	機車	43.0%	21.0%	32.2%	38.5%	計程車	7.0%	11.2%	3.0%	4.5%	公車	12.0%	24.0%	6.0%	2.5%	步行	18.0%	12.8%	26.5%	29.8%	腳踏車	10.0%	5.5%	12.1%	17.5%	捷運	0.0%	15.0%	16.0%	0.0%	合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運具使用比例	豐原站	台中站	松竹站/ 大慶站	其它通勤站																																										
小汽車	10.0%	10.5%	4.2%	7.2%																																										
機車	43.0%	21.0%	32.2%	38.5%																																										
計程車	7.0%	11.2%	3.0%	4.5%																																										
公車	12.0%	24.0%	6.0%	2.5%																																										
步行	18.0%	12.8%	26.5%	29.8%																																										
腳踏車	10.0%	5.5%	12.1%	17.5%																																										
捷運	0.0%	15.0%	16.0%	0.0%																																										
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																										

審查意見	處理情形說明														
	計算如下： 小汽車=尖峰運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 機車=尖峰運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 計程車=尖峰運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 公車=尖峰運量*運具比率/乘載率/車位轉換率 其中小汽車及計程車乘載率：1.5 人/車及 1.4 人/車 (不含計程車司機) 機車乘載率：1.0 人/車 公車乘車率：15 人/車 小汽車臨停車位轉換率：20 輛/時 計程車臨停車位轉換率：30 輛/時 公車臨停車位轉換率：12 輛/時 (3)站區交通設施配置量計算 依據台鐵 2005 年『台中都會區鐵路高架捷運化計畫』綜合規劃報告推估結果如下表所示，其中計程車屬於排班性質，因此在數量上應以供給面及空間考量設置，另外，公車停車需求亦建議以供給導向，規劃高於需求之公車停靠空間，同時可考量結合車站週邊現有之公車場站來提供足夠之公車路線服務。 此外，台中市政府交通局於 2007 年另委託鼎漢公司進行之台中車站轉運站規劃，在配合台中車站土地使用規劃之多次協調討論下，亦重新推估轉運站設施之需求量如下表所示。本計畫以鼎漢公司之推估結果作為交通系統實質規劃依據，以及後續都市計畫土地使用分區管制之設置標準。 台中車站轉乘設施需求分析 <table border="1"> <thead> <tr> <th>設施名稱</th><th>台中站需求量推估</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汽車停車位</td><td>333 位</td></tr> <tr> <td>機車停車位</td><td>1,111 位</td></tr> <tr> <td>腳踏車停車位</td><td>698 位</td></tr> <tr> <td>公車臨停區</td><td>15 位</td></tr> <tr> <td>汽車臨停區</td><td>4 位</td></tr> <tr> <td>計程車臨停區</td><td>15 位</td></tr> </tbody> </table> 註：計程車臨停空間不含排班空間。 資料來源：泰興工程顧問，2005，台中都會區鐵路高架捷運化計畫，交通部鐵路改建工程局委託。	設施名稱	台中站需求量推估	汽車停車位	333 位	機車停車位	1,111 位	腳踏車停車位	698 位	公車臨停區	15 位	汽車臨停區	4 位	計程車臨停區	15 位
設施名稱	台中站需求量推估														
汽車停車位	333 位														
機車停車位	1,111 位														
腳踏車停車位	698 位														
公車臨停區	15 位														
汽車臨停區	4 位														
計程車臨停區	15 位														

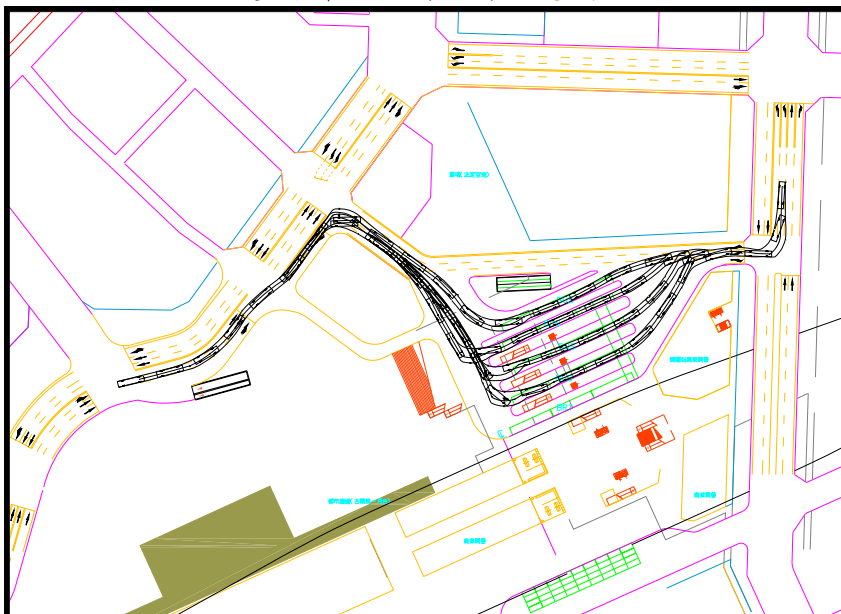
審查意見	處理情形說明																																									
	台中車站轉乘設施需求分析 <table><tr><td>運具</td><td>小汽車(下客)</td><td>機車(下客)</td><td>公車捷運車站</td><td>一般公車</td><td>機車(上客)</td></tr><tr><td>臨停設施需求(席,公尺)</td><td>10 席</td><td>5 席</td><td>60 公尺</td><td>12 席</td><td>4 席</td></tr><tr><td>運具</td><td>計程車(下客)</td><td>計程車(上客)</td><td>計程車排班區</td><td colspan="2">小汽車(上客)</td></tr><tr><td>臨停設施需求(席,公尺)</td><td>4 席</td><td>4 席</td><td>40 席</td><td colspan="2">8 席</td></tr><tr><td rowspan="2">運具</td><td colspan="5">停車設施(位)</td></tr><tr><td colspan="2">小汽車</td><td>機車</td><td colspan="2">腳踏車</td></tr><tr><td>需求</td><td colspan="2">410</td><td>1,520</td><td colspan="2">120</td></tr></table> 資料來源：台中都會區轉運站區整體規劃及聯外交通之初步設計(含台鐵台中站區客運轉運規劃)，2008，台中市政府交通處委託。 2. 站區動線系統與車道配置 依據鼎漢國際工程顧問股份有限公司辦理「台中都會區轉運站區整體規劃及聯外交通之初步設計」分別說明如下： (1)人行動線 臺中車站周邊人行動線如下圖所示，旅客可藉由轉運站之電梯及電扶梯與上層之穿堂層連結，串連至鐵路運輸系統，亦可透過電梯到達地下層之停車場。此外，地上二層並規劃大型之半戶外人工平臺，提供轉運站和臺鐵新站之中介空間，且規劃電梯和電扶梯做為垂直上下各層之連結。 根據電扶梯設計準則得知，級寬 1.0m 之一臺電扶梯平均每分鐘可輸送 150 位旅客，每小時可輸送 9,000 位旅客，又依據第五章中的土地使用分區和運具分配率計算得知，公車每小時尖峰人次為 4,089 人。因此，本計畫在轉運站中設置三臺電扶梯，則足夠服務公車之每小時尖峰旅客數。 (2)公車動線 本計畫利用行車軌跡模擬軟體 Autoturn，並依據一般公車之設計尺寸進行模擬，其一般公車進出轉運站之行車動線如下圖所示，顯示配合槽化島之調整，應可符合公車行車之安全需求。	運具	小汽車(下客)	機車(下客)	公車捷運車站	一般公車	機車(上客)	臨停設施需求(席,公尺)	10 席	5 席	60 公尺	12 席	4 席	運具	計程車(下客)	計程車(上客)	計程車排班區	小汽車(上客)		臨停設施需求(席,公尺)	4 席	4 席	40 席	8 席		運具	停車設施(位)					小汽車		機車	腳踏車		需求	410		1,520	120	
運具	小汽車(下客)	機車(下客)	公車捷運車站	一般公車	機車(上客)																																					
臨停設施需求(席,公尺)	10 席	5 席	60 公尺	12 席	4 席																																					
運具	計程車(下客)	計程車(上客)	計程車排班區	小汽車(上客)																																						
臨停設施需求(席,公尺)	4 席	4 席	40 席	8 席																																						
運具	停車設施(位)																																									
	小汽車		機車	腳踏車																																						
需求	410		1,520	120																																						

審查意見

處理情形說明



臺中車站人行動線示意圖



臺中車站公車行動線示意圖

(3)機汽車及計程車動線

臺中站周邊機汽車、計程車交通動線如下圖所示，各運具進出轉運站係以逆時針方向，說明如下：

A. 鐵路以西側

主要由建國路右轉進入轉運站或停車場，由新民街左轉至打通之大智路，再左轉八德路，接回建國路，回到往西方向道路。

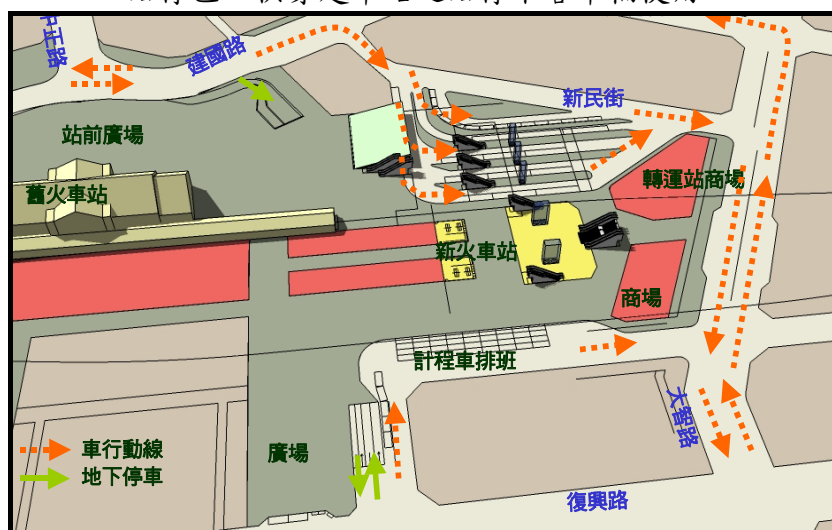
B. 鐵路以東側

除公車經打通之大智路，左轉八德路進入轉運站之外，其餘車輛可於東側站前臨停下客。進出停車場則由復興路側之出入口。

C. 穿越車站車流

若部分穿越車站車輛進入轉運站，需往南右轉大智路

離開，將造成轉運站出口的車流交織，因此，為管制轉運站出口汽機車右轉，於臨站區之大智路二側設置臨停區，供穿越車站之臨停下客車輛使用。

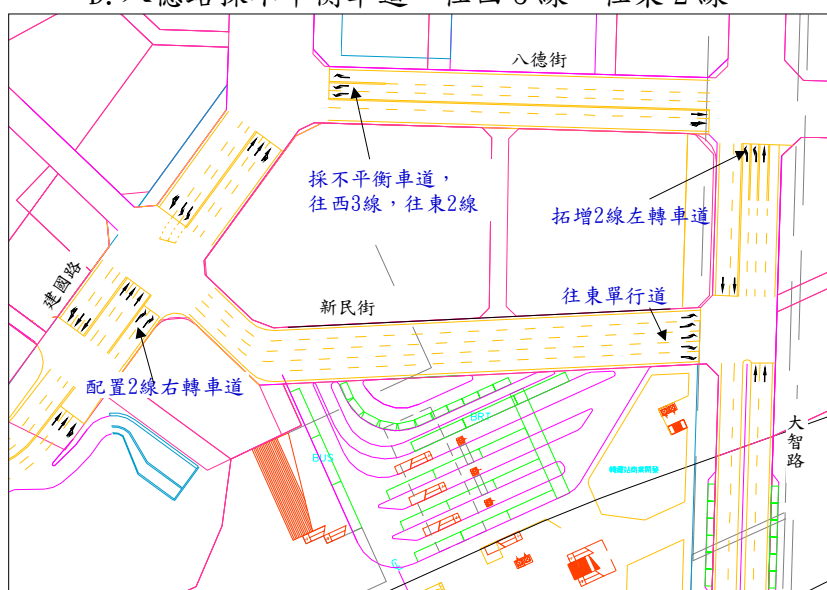


臺中車站周邊交通動線示意圖

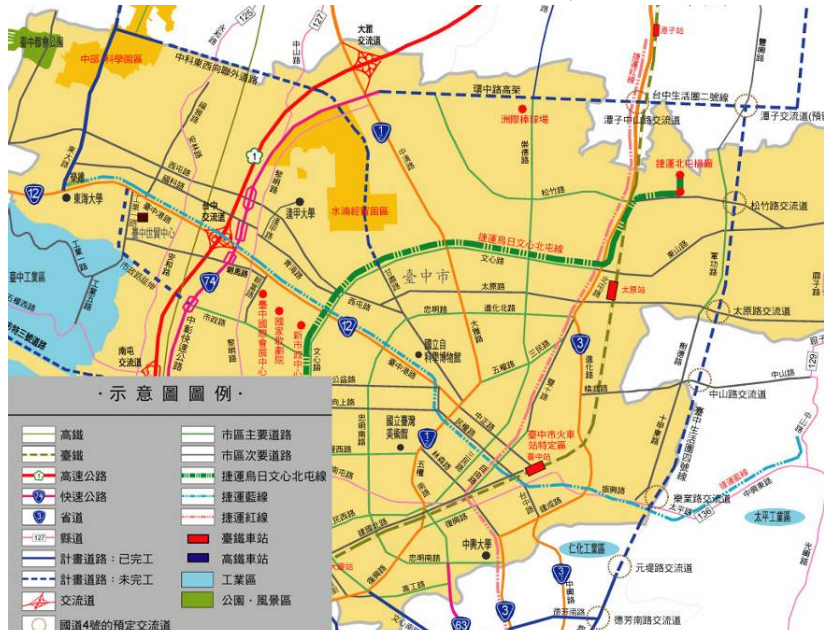
(4) 車站周邊道路車道配置

由於轉運站匯集大多數進出車站之車輛，進出通道交通負荷重及車輛交織頻繁，必須配套設計周邊道路之車道配置，以滿足車輛於站前回繞之需求。本計畫建議周邊道路車道配置如下圖，說明如下：

- 建國路右轉入新民路入口段，除 BRT 車道外，應配置 2 線右轉車道。
- 新民配合車流皆採往東單行。
- 大智路配合轉運站出口之車流，轉運站—八德路段拓增 2 線左轉車道。
- 八德路採不平衡車道，往西 3 線，往東 2 線。



臺中車站周邊道路車道配置示意圖

審查意見	處理情形說明																												
	3. 站區開發後道路服務水準變化 依據車站地區未來道路系統發展構想，最主要道路為打通大智路連接站前、站後地區，以民國 110 年為目標年，以現況路網及未來改善道路系統進行目標年的交通服務水準評估，其結果參見附件三，週邊道路以民權路、台中路、大智路改善效果最為顯著。以路網整體服務效率而言，其平均旅行速率提升約 6.54%。 目標年站區周邊路網改善效率分析 <table><tr><th colspan="2">項 目</th><th>民國 95 年</th><th>民國 110 年</th></tr><tr><td rowspan="2">總路網時間(單位：PCU 小時/日)</td><td>現況路網</td><td>40,125</td><td>57,125</td></tr><tr><td>改善路網</td><td>-</td><td>56,266</td></tr><tr><td rowspan="2">總路網距離(單位：PCU 公里/日)</td><td>現況路網</td><td>1,929,431</td><td>2,235,425</td></tr><tr><td>改善路網</td><td>-</td><td>2,345,875</td></tr><tr><td rowspan="3">路網平均旅行速率(km/hr)</td><td>現況路網</td><td>48.09</td><td>39.13</td></tr><tr><td>改善路網</td><td>-</td><td>41.69</td></tr><tr><td>節省百分比</td><td>-</td><td>6.54%</td></tr></table> 資料來源：本計畫估算。 (四)目前台中市規劃中之捷運路網包括藍、綠、紅等路線，其中捷運藍線及紅線行經台中車站周邊，由於捷運藍線、紅線均由交通部高速鐵路工程局綜合評估規劃中，未來站區位置及編號仍待後續規劃設計，詳如下圖。  台中車站周邊捷運路網示意圖	項 目		民國 95 年	民國 110 年	總路網時間(單位：PCU 小時/日)	現況路網	40,125	57,125	改善路網	-	56,266	總路網距離(單位：PCU 公里/日)	現況路網	1,929,431	2,235,425	改善路網	-	2,345,875	路網平均旅行速率(km/hr)	現況路網	48.09	39.13	改善路網	-	41.69	節省百分比	-	6.54%
項 目		民國 95 年	民國 110 年																										
總路網時間(單位：PCU 小時/日)	現況路網	40,125	57,125																										
	改善路網	-	56,266																										
總路網距離(單位：PCU 公里/日)	現況路網	1,929,431	2,235,425																										
	改善路網	-	2,345,875																										
路網平均旅行速率(km/hr)	現況路網	48.09	39.13																										
	改善路網	-	41.69																										
	節省百分比	-	6.54%																										
(十)本案計畫書草案變更內容明細表內容，請台中市政府依下列各點予以適度修正，以利本小組研擬初步建議意見： 1. 部分變更案之變更理由欄所載之內容，似非屬該案之變更理由	遵照修正辦理。變更案之變更理由欄修正如附件四所示；相關開發方式議題併前開意見(五)、(六)內容辦理。																												

審查意見	處理情形說明
，宜移至變更後之附帶條件或另增備註欄予以敘明。 2. 編號第 5 案變更理由敘明：「若採一般徵收、撥用方式開發，則土地使用分區應恢復為原分區」乙節，配合前開第(五)及第(六)點之意見，應無此情形發生且與一般都市計畫相關法令規定競合，請台中市政府予以適度修正，以資妥適。	

二、提會討論事項

- (一)配合交通部鐵路改建工程局「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍線釘樁成果，檢覈本案之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用等變更範圍。

說明：本案劃設之車站專用區、車站專用區兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用等，係依據交通部「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路權範圍劃設，配合交通部鐵路改建工程局辦理該路權範圍線釘樁成果，套繪檢覈本案前述相關變更用地範圍，略有局部範圍及面積調整，爰提會討論。(詳附件四、附圖)

- (二)新增劃設本案 4 處「鐵路用地兼作道路使用」。

說明：本案於新劃設前後站聯繫道路(計畫道路編號 10M-145)與高架鐵路重疊部分劃設「鐵路用地兼作道路使用」(如變更案第 2 案)，建議本案其餘道路設施與「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」高架鐵路設施重疊之地區，增劃設為「鐵路用地兼作道路使用」，變更內容如變更案第 1 案，變更位置詳如附圖。

三、人民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	處理說明初步建議	內政部都委會第二次專案小組審查意見
1	汪智聖 台中市東區 台中區台中路 3、5 號	反對因鐵路高架計畫範圍全翻車及民宅徵收。	本人位於台中市東區台中路 3、5 房屋，因鐵路高架計畫範圍以路權安全怕鐵路翻車為由撞及民宅而計畫徵收，其理由如下： 1. 鐵路高架周邊常有道路穿下或貼身沿線而過，不也有可能會發生鐵路翻車傷及行車及路人之存在問題。 2. 而鐵路高架車站及舊火車站四周闢建為廣場，作為停車場、交通轉運中心、綠地等使用，等同也有可能會發生鐵路翻車傷及行車及路人之相關存在問題。 3. 就為了如上所述投鼠忌器，而徵收土地拆屋，不僅礙市觀，也於公努上的浪費。 4. 對於台中段有部分過於彎曲，恐有行車之危險，建議台中車站捷運站新站台由舊站台路線往後延申，就個人觀點似乎行車較為妥當，而高架路線沿原舊路線設計。 5. 本人認為最好之建議將鐵路舊幹線地下淺挖，車身上半部觀景窗外露，以提供民眾乘車之意願，上部則作電聯車遊覽專用道。 6. 希望下次開會能聽到有關官員針對民眾所提的問題能逐一回答。並提供相關設計圖說及徵收計畫於被徵收之民眾討論之。 7. 若因經費問題，則先預作地下，上部留置作預設上部電連車。	建議未便採納。 1. 台鐵高架捷運化為行政院核定之重大建設，而本案之鐵路用地及車站專用區範圍係配合交通部規劃之鐵路高架路權線變更，為鐵路高架化之工程、營運範圍。 2. 所陳情位置部分土地係位於鐵路路權範圍內，將由交通部鐵路工程局依相關法令規定辦理用地取得，轉請相關單位予以妥善處理。 3. 所陳情鐵路路權範圍合理性、鐵路改為地下化、鐵路線型安全性、鐵路營運型式等事由，係非屬都市計畫範疇，建議轉請交通部相關單位予以妥善考量、處理。	

四、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	內政部都委會專案小組審查意見
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
變 1	計畫區西南至東北側原鐵路用地周邊地區	鐵路用地	舊 6.1651 新 6.1586	車站專用區	舊 6.7677 新 6.7380	配合鐵路高架化路線及供高架鐵路設置之必要性設施調整。	
		鐵路用地兼作社教機構使用	0.3847				
		道路用地	舊 0.0182 新 0.0166				
		廣場用地	0.0753				
		商業區	舊 0.0597 新 0.0501				
		住宅區	舊 0.0647 新 0.0527				
		道路用地	舊 0.7200 新 0.7064	鐵路用地	舊 0.7200 新 0.7064		
		道路用地	舊 0.0000 新 0.1516	鐵路用地兼作道路使用	舊 0.0000 新 0.1516		
		變 2	互助街及大智路延伸路段	鐵路用地	舊 0.3154 新 0.3119		
鐵路用地	舊 0.0176 新 0.0147			鐵路用地兼作道路使用	舊 0.0210 新(0.0175)		
住宅區	舊 0.0034 新 0.0028						
鐵路用地	舊 0.1102 新 0.1165			道路用地	舊 0.1664 新 0.1732		
鐵路用地兼作社教機構使用	0.0230						
商業區	0.0149						
住宅區	舊 0.0183 新 0.0188						
變 3	計畫區南側原綠 44 用地周邊地區			綠地用地	0.1531	廣場用地	0.1925
		鐵路用地	0.0394				
		綠地用地	0.0479	道路用地	0.1052		
		鐵路用地	0.0183				
		廣場用地	0.0390				

編號	位置	變更內容				變更理由	內政部都委會專案小組審查意見
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
變 4	計畫區北側建國路及周邊市場地區	道路用地	0.1149	廣場用地	0.4387	1. 為塑造新站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀。 2. 配合建國市場遷建計畫及串聯站區與北側商業區發展。 3. 考量人行動線系統、公車動線需求。	
		商業區	0.3238	公園用地	0.5546		
		市場用地	0.2491				
		道路用地	0.0602	道路用地	0.4325		
		商業區(註 5)	0.2453				
		市場用地	0.1025				
		商業區(註 5)	0.1036				
		商業區	0.2264	商業區	1.1935		
		市場用地	0.5420				
		道路用地	0.1206				
		商業區(註 5)	0.5309				
變 5	原 35 用 地與大智 路口周邊 地區	停車場用地	0.0167	道路用地	0.1033	為新闢大智路南側路段並改善周邊環境品質，納為都市更新單元辦理。	
		商業區	0.0577				
		住宅區	0.0289				
		停車場用地	0.1088	商業區	0.3155		
		住宅區	0.2067				
變 6	計畫區東側南興路至復興路間	鐵路用地	0.4534	綠地用地	舊 1.1191 新 1.1217	配合鐵路高架化路權及道路系統調整，整合周邊鐵路用地，劃設綠地作為未來聯繫南北側商業區之緩衝開放空間。	
		道路用地	舊 0.6657 新 0.6683				
變 7	計畫區西側建國路與民族路間、計畫區北興路及復興路間	鐵路用地	舊 1.3442 新 1.2914	商業區	舊 2.1806 新 2.1283	1. 串聯站區周邊商業活動形成帶狀商業發展。 2. 整合規劃周邊公共設施。	
		停車場用地	0.1752				
		機關用地	0.3349				
		道路用地	舊 0.3263 新 0.3268	廣場用地	0.0353		
		道路用地	0.0353				
		停車場用地	0.1896	綠地用地	0.1896		
		停車場用地	0.2972	廣場兼停車場用地	0.3864		
		道路用地	0.0892				
變 8	綠川東街與建國路口	綠地用地	0.0135	道路用地	0.0135	塑造綠川東、西街之路口開放空間節點意象，及調整雙十路與建國北路銜接路口寬度。	
		道路用地	0.2290	綠地用地	0.2290		
變 9	住宅區(台中車站前 後站周邊 6 處住宅區 街廓)	住宅區	舊 1.7248 新 1.5256	住宅區(納入台中市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則辦理)	舊 1.7248 新 1.5256	為串聯車站周邊之商業活動發展及促進土地利用調整。	

附件一 相關統計表(更新)

民國 96 年台中地區氣候資料表(台中測站)

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
月平均溫度 ℃	17.2	19.3	20.7	22.3	26.5	27.4	29.8	27.8	27.6	25.4	21.6	19.6
最高溫℃	27.1	29.6	31.1	31.2	34.4	34.3	35.6	34.9	34.1	33.8	29.9	28.7
最低溫℃	6.2	7.6	11.6	12.0	18.6	22.8	23.9	22.5	22.2	18.9	12.1	11.6
降雨量mm	57	24.5	87.9	136. 4	169. 1	735. 2	62	516. 0	315. 7	289. 8	22.6	16.7
最大風速 m/s	6.2	5.2	6.7	7.7	5.0	5.3	5.2	6.4	5.9	11.6	7.7	5.1
平均溼度%	74	70	77	75	75	79	69	75	76	71	70	72

資料來源：中央氣象局網站，<http://www.cwb.gov.tw>

台中市近十年人口數統計表

年度		86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	年平均 成長率
台中市	人口數	901961	917788	940589	965790	983694	996706	1009387	1021292	1032778	1044392	1.77%
	成長率	2.92%	1.75%	2.48%	2.67%	1.85%	1.32%	1.27%	1.18%	1.12%	1.12%	
中區	人口數	25554	24700	23557	23096	23420	23536	23535	23762	24062	23527	-1.28%
	成長率	-4.70%	-3.34%	-4.63%	-1.96%	1.40%	0.49%	-0.01%	0.96%	1.26%	-2.22%	
東區	人口數	70737	70104	70277	70575	70662	70146	70342	70529	72374	73091	0.32%
	成長率	-0.10%	-0.89%	0.25%	0.42%	0.12%	-0.74%	0.28%	0.27%	2.62%	0.99%	
西區	人口數	110061	109966	111197	112656	113768	114883	115561	116401	116676	116156	0.59%
	成長率	0.44%	-0.09%	1.12%	1.31%	0.99%	0.98%	0.59%	0.73%	0.24%	-0.45%	
南區	人口數	88032	91182	95450	98779	100747	103189	104911	105943	107272	109243	2.67%
	成長率	4.76%	3.58%	4.68%	3.49%	1.99%	2.42%	1.67%	0.98%	1.25%	1.84%	
北區	人口數	146634	145067	146265	148037	148225	148367	147928	147249	146787	146665	0.11%
	成長率	1.05%	-1.07%	0.83%	1.21%	0.12%	0.09%	-0.29%	-0.46%	-0.31%	-0.08%	
西屯區	人口數	156957	161594	166736	173071	177288	181513	184926	188656	192996	195444	2.80%
	成長率	5.75%	2.95%	3.18%	3.79%	2.44%	2.38%	1.88%	2.02%	2.30%	1.27%	
南屯區	人口數	103579	109853	116666	123287	127769	132001	135899	136039	139808	143597	4.04%
	成長率	7.04%	6.06%	6.20%	5.67%	3.63%	3.31%	2.95%	0.10%	2.77%	2.71%	
北屯區	人口數	200407	205322	210441	216295	221815	223071	226285	230078	232803	236669	1.96%
	成長率	2.85%	2.45%	2.49%	2.78%	2.55%	0.56%	1.44%	1.68%	1.18%	1.66%	

資料來源：台中市政府統計要覽及台中市各區戶政事務所(民國 86 至 95 年)。

台中市各行政區民國 95 年人口數及人口密度表

行政區別	人口數(人)	面積(公頃)	人口密度(人/公頃)	人口佔全市百分比(%)
中 區	23,527	88.03	267.26	2.25%
東 區	73,091	928.55	78.72	7.00%
西 區	116,156	570.42	203.63	11.12%
南 區	109,243	681.01	160.41	10.46%
北 區	146,665	693.76	211.41	14.04%
西 屯 區	195,444	3,984.67	49.05	18.71%
南 屯 區	143,597	3,125.78	45.94	13.75%
北 屯 區	236,669	6,270.34	37.74	22.66%
合 計	1,044,392	16,342.56	63.91	100.00%

資料來源：台中市各區戶政事務所(民國 95 年)。

歷年台灣地區平均每人月消費統計表

單位：元。

年別	台灣	台北市	高雄市	台北縣	宜蘭縣	桃園縣	新竹縣	苗栗縣	台中縣	彰化縣	南投縣	雲林縣
86	13,769	19,375	15,254	14,308	12,400	13,443	12,290	11,822	12,015	10,244	11,034	10,623
87	14,287	20,963	15,499	14,756	12,902	13,693	12,470	11,504	12,771	10,945	10,929	11,327
88	15,043	21,629	16,357	15,742	14,414	14,800	12,719	12,812	13,578	10,916	11,737	11,877
89	15,256	22,147	15,931	16,343	12,960	15,268	13,515	11,957	13,209	11,309	12,529	12,256
90	15,314	22,189	16,187	15,780	12,815	15,054	14,265	12,489	13,168	11,451	11,695	12,951
91	15,357	22,995	15,171	16,346	13,250	15,557	13,150	13,138	13,675	11,746	11,421	12,231
92	15,731	22,603	16,185	16,679	13,745	15,271	13,929	12,733	14,217	12,625	12,511	12,335
93	16,492	23,961	16,786	17,389	13,430	16,069	14,524	13,637	14,689	13,268	14,078	12,906
94	17,083	24,802	17,846	18,247	15,706	16,799	17,360	13,358	14,698	13,616	13,828	13,172
95	17,425	23,586	18,319	19,001	15,956	16,466	15,555	15,588	15,342	14,038	14,715	14,226
年別	嘉義縣	台南縣	高雄縣	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	台中市	嘉義市	台南市
86	10,692	10,278	11,818	11,210	10,098	14,004	9,729	14,433	15,013	15,427	14,062	13,341
87	11,289	11,224	11,379	11,208	10,229	14,188	10,721	14,550	15,962	15,789	14,665	13,986
88	11,481	12,306	11,514	12,453	10,890	13,402	10,770	14,878	15,907	16,846	14,895	14,550
89	12,788	11,741	11,837	12,675	11,612	15,206	11,711	15,507	17,496	15,620	14,912	15,215
90	11,997	12,145	11,423	12,372	11,504	14,684	11,069	15,285	19,575	17,319	15,243	14,849
91	12,141	12,350	12,033	12,713	11,407	13,138	11,831	15,123	19,152	16,159	15,439	14,538
92	12,641	13,042	12,201	13,487	11,639	13,785	12,181	15,274	19,655	17,388	14,279	15,595
93	12,891	13,790	13,362	13,525	12,212	15,483	14,051	17,025	20,745	18,012	14,910	15,556
94	14,044	13,430	13,851	13,852	11,827	15,306	12,844	16,810	20,237	17,856	15,591	16,524
95	14,334	15,171	13,776	14,236	12,761	15,274	14,643	17,340	23,068	19,466	15,234	16,590

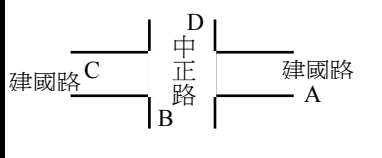
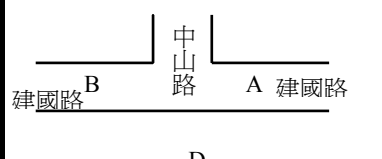
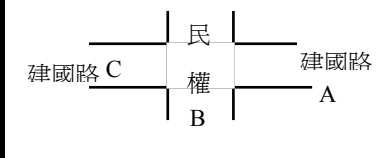
資料來源：行政院主計處中部辦公室，台灣地區家庭收支調查。

站區周邊道路路段服務水準分析表

幹道 名稱	路段起訖	幹道 等級	晨峰				昏峰			
			往南(西)		往北(東)		往南(西)		往北(東)	
			旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準
建國路	民族路-中正路	II	6.8	F	5.0	F	5.4	F	3.4	F
	中正路-成功路	II	4.4	F	5.9	F	4.1	F	2.7	F
中正路	建國路-綠川東街	II	4.1	F	2.5	F	14.1	F	8.3	F

資料來源：台中都會區轉運站區整體規劃及聯外交通之初步設計(含台鐵台中站區客運轉運規劃)，2008，台中市政府交通處委託。調查期間：民國 95 年 12 月～96 年 1 月。

主要路口服務水準評估表

交叉路口圖示	鄰近 路口 編號	晨峰			昏峰		
		延滯時 間(秒)	服務 水準	平均路口 服務水準	延滯時 間(秒)	服務 水準	平均路口 服務水準
	A	7	A	C (42.7 秒)	7.1	A	C (35.5 秒)
	B	26.6	B		35.6	C	
	C	100.6	F		324.4	F	
	D	31.4	C		125.6	F	
	A	21.8	B	C (30.0 秒)	28.9	B	E (70.3 秒)
	B	0	A		0	A	
	C	—	—		—	—	
	D	22.7	B		38.6	C	
	A	77.5	E	F (114.9 秒)	82.5	F	F (157.3 秒)
	B	45.6	D		199.8	F	
	C	190.0	F		221.5	F	
	D	42.0	C		57.2	D	

資料來源：台中都會區轉運站區整體規劃及聯外交通之初步設計(含台鐵台中站區客運轉運規劃)，2008，台中市政府交通處委託。調查期間：民國 95 年 12 月～96 年 1 月。

訂

線



附件三

目標年站區周邊路網改善前後服務水準分析

路段名稱	起/迄	方向	現況路網				路網調整			
			道路容量	目標年交通量	V/C	服務水準	道路容量	目標年交通量	V/C	服務水準
建成路	自由路三段	南(東)向	2,000	1,584	0.79	D	2,000	1,485	0.74	D
	東光園路	北(西)向	2,000	1,553	0.78	D	2,000	1,446	0.72	D
建成路	東光園路	南(東)向	2,000	1,571	0.79	D	2,000	1,425	0.71	C
	樂業街	北(西)向	2,000	1,511	0.76	D	2,000	1,389	0.69	C
復興路	台中路	南(東)向	2,000	1,760	0.88	E	2,200	1,854	0.84	D
	大智路	北(西)向	2,000	1,858	0.93	E	2,200	1,987	0.90	E
復興路	大智路	南(東)向	2,000	1,752	0.88	E	2,200	1,254	0.57	C
	南京路	北(西)向	2,000	1,802	0.90	E	2,200	1,321	0.60	C
成功路	三民路	南(東)向	1,800	975	0.54	C	1,800	1,164	0.65	C
	建國路	北(西)向	-	-	-	-	-	-	-	-
中山路	三民路	南(東)向	1,800	1,025	0.57	C	1,800	1,025	0.57	C
	建國路	北(西)向	-	-	-	-	-	-	-	-
中正路	三民路	南(東)向	2,000	1,458	0.73	D	2,000	1,458	0.73	D
	建國路	北(西)向	2,000	1,525	0.76	D	2,000	1,525	0.76	D
民權路	三民路	南(東)向	2,200	2,154	0.98	E	2,200	1,854	0.84	D
	建國路	北(西)向	2,200	1,575	0.72	D	2,200	1,254	0.57	C
台中路	建國路	南(東)向	2,000	2,169	1.08	F	2,000	1,885	0.94	E
	復興路	北(西)向	2,000	1,712	0.86	E	2,000	1,411	0.71	C
大智路	建成路	南(東)向	2,000	1,025	0.51	C	2,000	1,425	0.71	C
	復興路	北(西)向	2,000	1,125	0.56	C	2,000	1,245	0.62	C
大智路	復興路	南(東)向	-	-	-	-	2,000	847	0.42	B
	八德街	北(西)向	-	-	-	-	2,000	745	0.37	B
南京路	雙十路	南(東)向	2,000	1,022	0.51	B	2,000	1,162	0.58	C
	進德路	北(西)向	2,000	1,145	0.57	C	2,000	1,245	0.62	C
雙十路	自由路	南(東)向	3,000	1,547	0.52	B	3,000	1,687	0.56	C
	南京路	北(西)向	3,000	1,044	0.35	A	3,000	1,065	0.36	A
建國北路	林森路	南(東)向	2,200	1,685	0.77	D	2,200	1,685	0.77	D
	台中路	北(西)向	2,200	1,541	0.70	C	2,200	1,541	0.70	C
建國路	台中路	南(東)向	2,200	1,654	0.75	D	2,200	1,762	0.80	D
	南京路	北(西)向	2,200	1,587	0.72	D	2,200	1,715	0.78	D

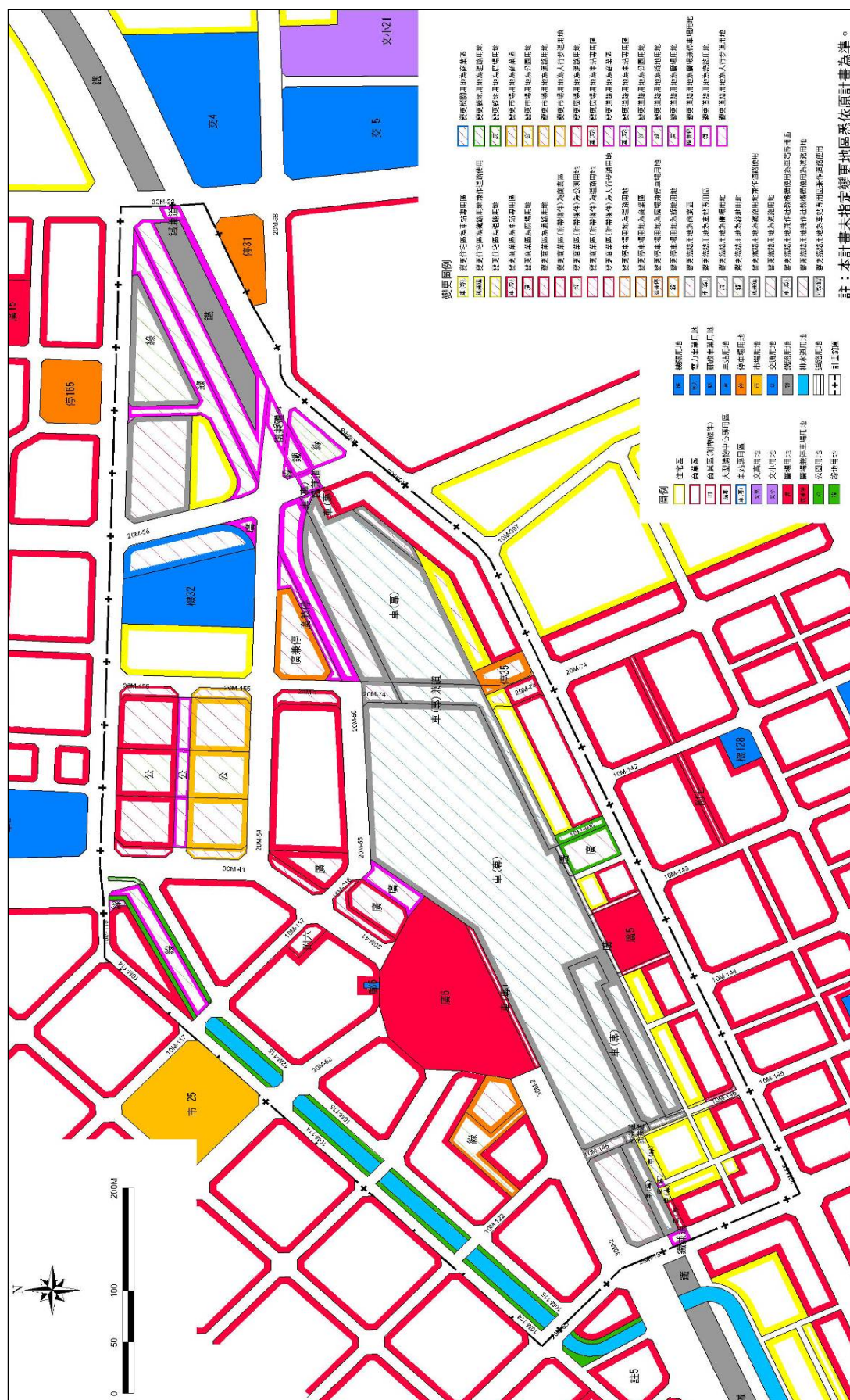
資料來源：本計畫估算。

附件四

變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)變更內容明細表(修正後)

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
變 1	計畫區西南至東北側原鐵路用地周邊地區	鐵路用地	舊 6.1651 新 6.1586	車站專用區	舊 6.7677 新 6.7380	配合鐵路高架化路線及供高架鐵路設置之必要性設施調整。
		鐵路用地兼作社教機構使用	0.3847			
		道路用地	舊 0.0182 新 0.0166			
		廣場用地	0.0753			
		商業區	舊 0.0597 新 0.0501			
		住宅區	舊 0.0647 新 0.0527			
		道路用地	舊 0.7200 新 0.7064	鐵路用地	舊 0.7200 新 0.7064	
		道路用地	舊 0.0000 新 0.1516	鐵路用地兼作道路使用	舊 0.0000 新 0.1516	
變 2	互助街及大智路延伸路段	鐵路用地	舊 0.3154 新 0.3119	車站專用區兼作道路使用	舊 0.3154 新 0.3119	配合新闢連繫前後站道路(大智路打通連接武德街、互助街連通建國路)及供高架鐵路設置之必要性設施調整。
		鐵路用地	舊 0.0176 新 0.0147	鐵路用地兼作道路使用	舊 0.0210 新(0.0175)	
		住宅區	舊 0.0034 新 0.0028			
		鐵路用地	舊 0.1102 新 0.1165	道路用地	舊 0.1664 新 0.1732	
		鐵路用地兼作社教機構使用	0.0230			
		商業區	0.0149			
		住宅區	舊 0.0183 新 0.0188			
變 3	計畫區南側原綠 44 用地周邊地區	綠地用地	0.1531	廣場用地	0.1925	與車站專用區整體規劃發展，創造車站南側市民廣場空間、及整合周邊人行、道路系統。
		鐵路用地	0.0394	道路用地	0.1052	
		綠地用地	0.0479			
		鐵路用地	0.0183			
		廣場用地	0.0390			

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
變 4	計畫區北側鄰建國路及建國市場周邊地區	道路用地	0.1149	廣場用地	0.4387	1.為塑造新站站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀。 2.配合建國市場遷建計畫及串聯站區與北側商業區發展。 3.考量人行動線系統、公車動線需求。
		商業區	0.3238			
		市場用地	0.2491	公園用地	0.5546	
		道路用地	0.0602			
		商業區(註 5)	0.2453			
		市場用地	0.1025	道路用地	0.4325	
		商業區(註 5)	0.1036			
		商業區	0.2264	商業區	1.1935	
		市場用地	0.5420			
		道路用地	0.1206			
變 5	原停 35 用地與大智路口周邊地區	停車場用地	0.0167	道路用地	0.1033	為新闢大智路南側路段並改善周邊環境品質，納為都市更新單元辦理。
		商業區	0.0577			
		住宅區	0.0289			
		停車場用地	0.1088	商業區	0.3155	
		住宅區	0.2067			
變 6	計畫區東側南京路至復興路間	鐵路用地	0.4534	綠地用地	舊 1.1191 新 1.1217	配合鐵路高架化路權及道路系統調整，整合周邊鐵路用地，劃設綠地作為未來聯繫南北側商業區之緩衝開放空間。
		道路用地	舊 0.6657 新 0.6683			
變 7	計畫區西側建國路與民族路周邊地區、計畫區北側鄰復興路及八德街周邊地區	鐵路用地	舊 1.3442 新 1.2914	商業區	舊 2.1806 新 2.1283	1.串聯站區周邊商業活動形成帶狀商業發展。 2.整合規劃周邊公共設施。
		停車場用地	0.1752			
		機關用地	0.3349			
		道路用地	舊 0.3263 新 0.3268			
		道路用地	0.0353	廣場用地	0.0353	
		停車場用地	0.1896	綠地用地	0.1896	
		停車場用地	0.2972	廣場兼停車場用地	0.3864	
		道路用地	0.0892			
變 8	綠川東街與建國路口	綠地用地	0.0135	道路用地	0.0135	塑造綠川東、西街之路口開放空間節點意象，及調整雙十路與建國北路銜接路口寬度。
		道路用地	0.2290	綠地用地	0.2290	
變 9	住宅區(台中車站前後站周邊 6 處住宅區街廓)	住宅區	舊 1.7248 新 1.5256	住宅區(納入台中市都市計畫住宅區變更更為商業區檢討變更處理原則辦理)	舊 1.7248 新 1.5256	為串聯車站周邊之商業活動發展及促進土地利用調整。



第 7 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 186 次會議審議通過，並准彰化縣政府 98 年 8 月 12 日府建城字第 0980190890 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區、溝渠用地為河川區、部分電路鐵塔用地為電路鐵塔用地兼河川區、部分河川區為農業區）」案。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 98 年 6 月 17 日第 165 次會議審議通過，並准雲林縣政府 98 年 7 月 29 日府城都字第 0982701073 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，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本案擬變更為河川區部分，應請雲林縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將經濟部之認定「河川區」公文納入計畫書敘明，以利查考。

二、有關變更後位於河川區域線範圍內之農業區仍須受水利法之相關管制乙節，應請將「河川

區域範圍線」明確標示於都市計畫圖內，以利後續執行管制。

三、據經濟部水利署列席代表於會中說明變更電路鐵塔用地為電路鐵塔用地兼河川區部分，電路鐵塔於河川區施作及設置仍應報請經濟部水利署同意，始得據以執行；另變更後土地使用分區名稱修正為「河川區兼供電路鐵塔使用」，以資妥適。

第 9 案：嘉義市政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區）（配合朴子溪防災減災牛斗山堤段〔嘉義市部分〕地區）」案。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 98 年 6 月 15 日第 91 次會議審議通過，並准嘉義市政府 98 年 8 月 14 日府工都字第 09821065790 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：詳人民陳情意見綜理表。

決議：據嘉義市政府列席代表於會中說明，本案變更範圍線確與經濟部水利署已公告之河川治理計畫用地範圍線相符，准照該府核議意見通過。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區、貨物轉運中心區、機關用地、公園用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合朴子溪防災減災工程及麻魚寮排水系統（麻魚寮排水、埤麻腳排水）等工程）（嘉義縣部分）地區）」案。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 7 月 20 日第 214 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 98 年 8 月 25 日府城規字第 0980130644 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：詳人民陳情意見綜理表。

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

一、本案擬變更為河川區及河川區兼供道路使用「麻魚寮排水系統（麻魚寮排水、埤麻腳排水）工程」部分，應請嘉義縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計

畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將經濟部之認定「河川區」及「河川區兼供道路使用」公文納入計畫書敘明，以利查考。

二、據嘉義縣政府列席代表於會中說明，本案變更範圍小於經濟部水利署已公告河川治理計畫用地範圍線，應依經濟部水利署已公告河川治理計畫用地範圍線修正計畫書圖，並請查明是否超出公展範圍，倘未超過公展範圍者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議。如超過公展範圍者，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與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。

三、計畫書末頁及計畫書圖背面，應依都市計畫書圖製作規則第 6 條規定由都市計畫變更機關之業務承辦人及主管人員核章，以符合規定。

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合六塊寮排水整治工程）」案。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會 98 年 5 月 21 日第 277 次會議審議通過，並准台南市政府 98 年 8 月 17 日南市都劃字第 09816532930 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：據經濟部水利署 98 年 8 月 28 日經水河字第 09851226200 號函復本案之用地範圍與堤防預定線相符，准照臺南市政府核議意見通過。

第 1 2 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（部分保護區為機關用地）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 98 年 7 月 30 日第 278 次會議審決照案通過，並准臺南市政府 98 年 8 月 21 日南市都劃字第 09816541600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書變更理由應加強說明外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 13 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地為道路用地；部分道路用地為旅館區、公園用地）」案再提會討論案。

說明：一、本案前經本會 98 年 2 月 10 日第 700 次會議審決：「本案除道路用地變更為旅館區部分應有適當回饋措施，並請高雄縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書敘明外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」。

二、茲准高雄縣政府 98 年 7 月 20 日府建都字第 0980172338 函到部略以：「本縣及澄清湖特定區並無明訂公共設施變更之相關回饋規定，故提請本縣都委會第 118 次會議審決決議：本案道路用地變更為旅館區部分，係前次通盤檢討由旅館區變更為公共設施用地（道路用地），今再恢復原使用分區，且查此部分土地自前次通盤檢討發布實施後迄今，所有權均未移轉，考量公平性及本縣通案性規定，本案應免予回饋，請依規定報請內政部依法定程序辦理。」。

三、本案經高雄縣都市計畫委員會決議「免予回饋」，核與本部都市計畫委員會第 700 次會議決議「應有適當回饋措施」有所不同，因案涉本部都委會決議內容，為期審慎周延，爰再提會討論。

決議：本案道路用地變更為旅館區部分，同意准照高雄縣都市計畫委員會第 118 次會議決議「免予回饋」。

第 14 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案】」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 98 年 4 月 22 日第 333 次會議審議通過，並准高雄市政府 98 年 7 月 31 日高市府都二字第 0980044646 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體異議案綜理表。

決議：本案除變更內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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，則再提會討論外，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。

第 15 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 5 月 2 日府建城字第 0960056128 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊前委員重信（召集人）、洪前委員啟東、彭前委員光輝、周委員志龍及孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 8 月 7 日、97 年 3 月 5 日、98 年 3 月 6 日及 98 年 4 月 28 日共召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府 98 年 7 月 17 日府城都字第 0980102731 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。

七、本案提經本會 98 年 7 月 28 日第 711 次會審議決議：「本案因尚涉及休閒渡假區之開發規模大小、土地使用強度、容積獎勵、公共設施用地劃設、重劃負擔比例及開發可行性等課題，故請宜蘭縣政府再詳予審酌補充具體

資料，並由本會委員重新組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）研提建議意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會周委員志龍（召集人）、張委員金鶚、王委員秀娟、鄒委員克萬、林委員秋綿、劉委員小蘭及羅委員光宗等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 8 月 18 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決 議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見部分如附表本會決議欄外，其餘准照本會 98 年 8 月 18 日專案小組初步建議意見（如附錄）及宜蘭縣政府 98 年 7 月 17 日府城都字第 0980102731 號函送之計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：98.8.18 專案小組後逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	縣政府研析意見	本會決議
逕 7	林魏昌先生 98.8.24	一、交通部公路總局第四區養護工程處於 98.7.15 召開庚二線公聽會，庚二線路徑於礁溪段有 IA、IB 兩條路徑規劃，目前尚未定案，IA 路徑對整個礁溪地區環境衝擊極大，且水土保持及生態保育皆無評估報告，建議取消該路徑規劃。 二、IA 路徑部分已納入休閒渡假區規劃，建議暫緩審議「變更礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）案」。	本案規劃預留未來庚二線路徑所需用地，可避免二次徵收困擾，若納入市地重劃共同負擔，地主於重劃後可分配土地建築，以保障地主權益；又該道路係為休閒渡假區之主要道路，可串聯跑馬古道之綠帶及得子口溪之藍帶，故建議仍納入市地重劃範圍規劃為宜。	參據宜蘭縣政府列席代表之說明，照縣政府研析意見，未便採納。

【附錄一】本會專案小組（98 年 8 月 18 日會議）初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照原專案小組初步建議意見辦理。

- 一、考量本計畫區具有之自然環境資源，塑造國際級觀光重鎮，鼓勵整合較大面積之開發，以提升觀光產業品質，故訂定休閒渡假區基地開發規模、土地使用強度及容積獎勵（如下表），以增加開發誘因。

開發規模	建蔽率	容積率
3000 m ² 以下	40%	120%
3000-6000 m ²	50%	150%
6000 m ² 以上	50%	200%
備註：容積獎勵部分另含時程獎勵（以 5% 為上限）、業種獎勵（以 15% 為上限，其業種以發展觀光條例所稱之「國際觀光旅館」為限）、捐贈獎勵（以 5% 為上限）、開放空間獎勵（以 5% 為上限）等，但不適用「建築物增設停車空間鼓勵辦法」。		

- 二、有關宜蘭縣政府因財務考量，建議將休閒渡假區市地重劃之公共設施負擔比由 36.84% 降低至 36.04% 乙節，因本計畫區劃設之公園、公園兼兒童遊樂場、廣場、步道廣場、溝渠兼廣場、綠地兼溝渠及綠地等用地，合計面積僅 8.70 公頃，低於「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部計畫面積 10%（30.619 公頃），故公共設施負擔比仍維持 36.84%。

三、98.4.28 專案小組後逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕3	礁溪鄉公所	本計畫區具有自然環境資源及以塑造國際景觀觀光重鎮為開發願景，為有效促進本區土地開發及鼓勵整合較大面積之開發，請酌予提高建築強度，以增加開發誘因。	建請適度提高休閒渡假區土地使用強度(含獎勵容積)。	建議考量地方民意、土地整合誘因及引進國際觀光旅館需要，合理訂定基準容積、獎勵規模級距及其他獎勵規定。	併專案小組初步建議意見第一點。

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕4	林日照君(礁溪鄉五峰段1533等地號)	地主土地全數被規劃成道路及公園，嚴重影響其權益。	不同意也不接受納入規劃範圍內。	本案因位於交通部公路總局規劃之台2庚延伸線及15公尺計畫道路範圍內，若納入市地重劃共同負擔，地主於重劃後可分配土地建築，非土地全部徵收；又該道路係為休閒渡假區主要道路，故建議仍納入市地重劃範圍為宜。	照縣政府研析意見，不予採納，並請縣政府妥為向陳情人說明。
逕5	礁溪協天廟(礁溪鄉忠義段299等地號)	縣府與本廟於84年間協議交換土地，並於86年將本廟土地變更為機關用地，惟縣府未依約交換土地，本廟土地又已變更為機關用地，影響權益至鉅。	建請恢復為變更前之農業區	本案因需地機關(戶政事務所)已另地興建，亦無其他機關設置需求，故建議恢復為原使用分區(農業區)。	照縣政府研析意見，同意變更機關用地為農業區。
逕6	林敏寬君(礁溪鄉協天段265等地號)	民地於民國61年被劃為機關用地，惟礁溪所有機關已無擴增需要，此處位於礁溪精華區，閒置近40年。	建議由機關用地變更為住宅區或商業區	本府刻正辦理「礁溪聯勤204廠及附近地區都市更新先期規劃」案，本案在規劃範圍內，建議將來採都市更新方式方式整體規劃開發。	照縣政府研析意見，不予採納，並請縣政府妥為向陳情人說明。

【附錄二】本會原專案小組(96年8月7日、97年3月5日、98年3月6日、98年4月28日等共4次會議)初步建議意見：

查「礁溪都市計畫」自民國61年8月22日公告發布實施迄今，分別於72年辦理第1次通盤檢討、80年辦理第1期公共設施保留地專案通盤檢討暨第2次通盤檢討及88年辦理第3次通盤檢討，計畫面積共計300.37公頃，計畫年期為民國94年，計畫人口為15,000人，居住密度每公頃230人。本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

一、請將「北宜高速公路設置」、「北宜直線鐵路計畫」及「礁溪擴大都市計畫案」等相關重大建設對礁溪地區之衝擊分析資料(包括過去及未來尖峰時刻旅次、觀光旅次、停車

需求等變化，及對交通及人口方面之衝擊）與因應對策，納入計畫書敘明，並請更新至最新年度。另本計畫區有關區域交通相關課題部分（包括雪山隧道壅塞、直線鐵路規劃、…等），請縣政府補充相關資料，洽交通部運輸研究所協助解決。

- 二、請參考中央地質調查研究所及相關調查資料，補充自然、人文及現況資源，說明該地區溫泉蘊藏量、使用量、週期等，以作為開發總量管制之依據，如涉及土地利用管制及溫泉源頭保育等，應一併敘明處理措施，並納入計畫書。
- 三、有關本次依據數化圖檔重新丈量之後各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積增加達 5.82 公頃，其中住宅區（+3.20 公頃）、商業區（-1.07 公頃）、旅館區（-2.05 公頃）、道路用地（+3.05 公頃）等修正面積更達 1 公頃以上，請詳予查明原因（核對地籍、樁位、現況及計畫圖之情形）於計畫書補充說明，如有涉及分區調整者，應補附修正位置圖說，並納入變更內容明細表。
- 四、計畫年期由民國 94 年重新檢討訂為民國 110 年，居住密度由每公頃 230 人修訂為 165 人，請敘明理由並納入變更內容明細表載明，以資明確。又目前計畫區人口總數已高達 19,000 人，較計畫人口 15,000 人高出 4,000 人，惟本次通盤檢討並未配合調整計畫人口，參據縣政府列席代表說明，目前正辦理擴大都市計畫中，故同意併該擴大都市計畫案一併檢討計畫人口數。
- 五、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 15,000 人核算，兒童遊樂場用地面積不足 0.66 公頃、停車場用地面積不足 0.9 公頃；本計畫區劃設之公園、公園兼兒童遊樂場、廣場、步道廣場、

溝渠兼廣場、綠地兼溝渠及綠地等用地，合計面積僅 8.70 公頃，低於「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部計畫面積 10%（30.619 公頃）。又現況人口已超出計畫人口達 4,000 人，相關公共設施不足情形將更形嚴重，故已建議於變更內容明細表第六案變更為休閒渡假區內酌予規劃公共設施用地，以補不足。

六、請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

七、都市防災計畫部分，請縣政府補充敘明歷史災害情形（含淹水等）、防災據點規模及容量推估、維生系統（含醫療院所）、道路退縮規定、陸軍明德訓練班未來使用定位及溫泉源頭保護等，以實務操作方式重新規劃及檢討，研擬具體方案納入計畫書中作為執行之依據（可參考宜蘭大學所作防災計畫並更新資料）。

八、有關既成道路部分，為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分研提土地取得方式及相關解決對策與配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、五一三號解釋文之精神，並符憲法保障人民財產權之意旨，如須變更都市計畫，再另案依法定程序辦理。

九、本計畫並未規劃環保設施用地及污水處理廠用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將目前垃圾處理方式及雨污水下水道規劃方案於計畫書中敘明，以為公共服務基礎之參據；另建議新開發地區（別墅區及變更後之休閒渡假區）應考量規劃專用下水道系統，並於計畫書中酌予規範，以作為執行之依據。

十、變更內容明細表第六案有關工業區（18.42 公頃）及農業區（5.47 公頃）變更為休閒渡假區（一）、休閒渡假區（二）及公共設施用地乙節，照縣政府於第 4 次專案小組會中所提修正圖說通過（如后附圖、表），其開發方式採市地重劃方式，並依下列各點辦理：

（一）考量本計畫區具有之自然環境資源，塑造國際級觀光重鎮，請縣政府以專章方式妥為訂定「休閒渡假區」使用管制要點，內容包含建築強度（量體配置及高度）、型態、材料、色彩及風格等事項，以作為未來開發與訂定都市設計管制規則之參據；另為鼓勵整合較大面積之開發，有關休閒渡假區容積之訂定，請酌予考量降低原基準容積，並訂定最小基地開發規模及研訂獎勵容積，以增加開發誘因。由於專案小組及宜蘭縣政府針對休閒渡假區（二）其開發規模大小及土地使用強度，尚有差異，故請縣政府列席代表詳予說明後，提請大會討論決定：

開發規模		建蔽率		容積率
專案小組	縣政府	專案小組	縣政府	
5000 m ² 以下	2500 m ² 以下	40%	50%	120%
5000-10000 m ²	2500-5000 m ²	50%		150%
10000 m ² 以上	5000 m ² 以上	50%		200%
備註：容積獎勵部分另含時程獎勵（以 5% 為上限）、業種獎勵（以 5% 為上限）、捐贈獎勵（以 5% 為上限）、開放空間獎勵（以 5% 為上限）等，但不適用「建築物增設停車空間鼓勵辦法」。				

- (二)為配合休閒渡假區自然環境資源與塑造生態觀光綠鎮，建議於後續實質規劃與工程開發時，採用生態工法施設，並研擬相關規範及管制原則，納入計畫書中敘明，以作為未來開發與訂定都市設計管制規則之參據；又本區之開發行為請縣政府指定納入都市設計審議地區。
- (三)本案係以市地重劃辦理，因涉及工業區及農業區變更，故有關應行留設之公共設施面積、負擔比例及相關回饋事項等，請就「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定情形，補充納入計畫書敘明。
- (四)本案係以市地重劃方式辦理，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：1. 本案依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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，請宜蘭縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
- (五)本案因涉及農業區變更，如經本會審議同意採市地重劃方式辦理，應請縣政府就其開發方式確實無法依院函規定以區段徵收開發之理由，依行政程序專案層報

行政院同意後，再報部核定。

- (六) 本區道路系統建議以功能性區分，考量區內（迴路、主要出入口）及與區域道路系統之聯繫，並分析基地所衍生交通量、公共停車及接駁需求空間等，並針對綠地系統、自行車道、開放空間及廣場、防洪排水等妥為規劃配置，納入計畫書敘明。
- (七) 為整體環境品質及溫泉永續利用，建議本區應考量規劃專用之污水處理設施、污水下水道系統及溫泉管線設施用地（含溫泉頭引水及溫泉水回收利用循環系統）等。
- (八) 配合本區（休閒渡假區）之設置，考量引入宜蘭地區文化及民俗活動，規劃展演場所設施用地。

十一、其他修正書、圖及補充資料部分：

- (一) 環境地質評估其環境地質資料係以 78 年調查報告分析，請補充最新資料。
- (二) 表三礁溪都市計畫實施歷程一覽表部分發布實施日期、文號與第三次通盤檢討計畫書所列不一致，請確實查明補正。
- (三) 表四礁溪都市計畫土地使用計畫面積分配表中備註部分所提未予計入「礁溪都市計畫（東北隅旅館區）細部計畫配合修正主要計畫」案及細部計畫通盤檢討面積差異 0.66 公頃部分，其各分區及公共設施用地面積增減，請一併納入表中載明。
- (四) 本計畫目前住宅區、商業區、工業區之發展率，與第三次通盤檢討時調查之使用率比較，有明顯偏低，其原因為何？請補充納入計畫書敘明。
- (五) 第 71 頁「．．．，遠較法定 10% 面積 30.19 公頃不足甚多」，其中面積誤繕，請查明補正。
- (六) 計畫圖部分變更圖例有誤，請查明補正。

(七) 請詳列分期分區對照表及補充敘明其劃定原則。

十二、請縣政府查明公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請縣政府依規定補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十三、為符實際，宜蘭縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十四、本案請依照本會專案小組初步建議意見，重新修正計畫書、圖及以對照表方式補充處理情形資料到署後，提請委員會審議；計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十五、變更計畫內容明細表部分：

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	變更都市計畫機關	礁溪鄉公所	宜蘭縣政府	配合主要計畫與細部計畫內容分離，變更都市計畫機關。	維持原計畫。 理由：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條規定略以：「都市計畫通盤檢討，應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之」，故縣政府必要時自得依該規定辦理。
二	二	計畫年期	民國 94 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(草案)訂定。	照縣政府核議意見通過。
三	三	別墅區區塊五經公兒向東南延伸至農業區止	別墅區(0.01) 住宅區(0.13) 農業區(0.04) 道路(0.01)	溝渠(0.19)	1. 建構生態綠軸，以開放空間將藍綠帶作串聯，將自然景觀導引入都市空間。 2. 恢復原天然水路功能，除可紓解地表逕流外，並可塑造都市親水空間。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	四	北側國聖廟	住宅區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)	配合現況發展變更為宗教專用區，以符實際。	照縣政府核議意見通過。
五	五	協天廟東側	市場用地 (0.12)	商業區(附) (0.11) 住宅區(附) (0.01)	1. 配合協天廟節點發展構想，並提供活動發展腹地。 2. 原市場用地私有土地，變更為住宅區(附)，得納入商(附)整體開發或經捐贈公共設施用地(得折算代金)後自行開發建築。 3. 將原住宅區公有土地變更為商業區(附)，擴大整體開發規模，結合祭典與商業活動，加速當地繁榮發展。	照縣政府核議意見通過。
			住宅區 (0.07)	商業區(附) (0.07)		
六	七	計畫區西側，15 號道路、17 號道路與得子口溪所圍街廓	工業區 (18.42) 農業區 (5.47)	休閒渡假區(一) (0.9998) 休閒渡假區(二) (14.5473) 公園(1.1276) 綠地(1.6153) 廣場(1.3818) 道路(4.2053)	1. 配合礁溪生態觀光綠鎮發展構想，將工業區與部分農業區變更為休閒渡假區。 2. 配合五峰旗風景特定區，發展休閒渡假區，以提供多元觀光發展契機。 3. 依據地方實際需求，提供發展機會。	併專案小組初步建議意見第十點。
七	八	機一周邊土地	住宅區 (0.04)	機關(0.04)	配合現況使用，變更為機關用地以符實際需求。	照縣政府核議意見通過。
八	九	機三周邊土地	住宅區 (0.01)	機關(0.01)	配合現況使用，變更為機關用地以符實際需求。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
九	新增一	8-1 號道路、部分住宅區及別墅區	住宅區(0.03) 道路用地(0.06) 道路用地(0.05) 住宅區(0.06) 別墅區(0.06)	道路用地(0.03) 別墅區(0.06) 住宅區(0.05) 道路用地(0.06) 道路用地(0.06)	為配合健康休閒專用區計畫道路路型規劃，調整 8-1 號計畫道路於別墅區區塊 2 附近線形，以符合道路設計安全。 註： (1)8-1 號道路與 11 號道路銜接部分，依作業單位所提改善方案通過；原屬住宅區部分之可建築樓地板面積得移轉併入整體開發計畫計算；8-1 號道路於別墅區區塊 5 附近部分，應併入別墅區塊 5 整體開發。 (2)為配合健康休閒專用區計畫道路路型規劃，調整 8-1 號計畫道路於別墅區區塊 2 附近線形。	本案除請縣政府查明變更內容及補充變更理由納入計畫書敘明外，其餘照縣政府核議意見通過，
十	十	都市設計與都市防災	無	新增	1. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條及第 8 條規定辦理。 2. 運用都市設計與防災規範，合理引導土地使用，以加速地區環境改善與品質提升。	併專案小組初步建議意見第七及十點。
十一	十一	修訂分期分區發展計畫			配合礁溪鄉整體空間發展單元規劃訂定。	照縣政府核議意見通過。
十二	十二	修訂實施進度及經費			配合本次通盤檢討內容重新調整實施進度及經費，以為後續都市計畫執行之依據。	照縣政府核議意見通過。
十三	十三	變更溪都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點			增列建築基地退縮建築等有關規定，以為開發之遵循。	詳如土地使用分區管制要點對照表。

新編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	本 會 專 案 小 組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十四	新增二	計畫區以西 原屬工業區 與相臨農業 區、住宅區部 分	屬礁溪主 要計畫範 圍	併入五峰旗都市 計畫範圍	配合觀光發展需求，將變更後之休閒渡假區排除礁溪主要計畫範圍，且併入五峰旗風景特定區範圍，以利後續都市計畫之執行與觀光發展。 註：於五峰旗風景特定區計畫辦理下次通盤檢討時一併納入變更內容。	維持原計畫，並請於五峰旗風景特定區計畫辦理下次通盤檢討時再予考量。

註：凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

附圖：



附表：休閒度假區土地使用面積表

項目		計畫區		市地重劃範圍		備註
		面積(ha)	%	面積(ha)	%	
土地 使用 分區	休閒度假區一	1.00	4.19	--	--	現有工廠
	休閒度假區二	14.43	60.40	14.43	63.15	
	小計	15.43	64.59	14.43	63.15	
公共 設施 用地	公園	1.78	7.49	1.79	7.83	
	綠地	1.14	4.77	1.14	4.99	
	廣場	1.05	4.40	1.05	4.60	
	停車場	0.24	1.00	0.24	1.05	
	道路	4.25	17.79	4.21	17.88	
	小計	8.46	35.41	8.42	36.85	
	合計	23.89	100.00	22.85	100.00	

註：面積應依據核定計畫圖實際分割測量並以地籍謄本登記面積為準

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

編號	原計畫條文		本次通盤檢討後條文				本會專案小組初步建議意見																																																							
一	一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一	本計畫依據都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 註：依據都市計畫法台灣省施行細則現行條文修正。				照縣政府核議意見通過。																																																						
二	二	住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二	本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強渡不得大於下表規定： <table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">住宅區</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">住宅區(附)</td><td>60</td><td>180</td><td>1. 為配合商(附)採整體開發方式辦理者，於建竹使用執照請領前，捐贈基地 50%土地作為公共設施用地，回饋之公共設施用地必要時得以代金方式繳納。 2. 配合商(附)採整體開發方式辦理者免捐贈。</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>80</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">商業區(附)</td><td>60</td><td>140</td><td>各相關法令獎勵後之容積總和，以法定容積率之 20%為上限</td></tr><tr><td colspan="2">第三種旅館區</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">別墅區</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">休閒渡假區</td><td>休一</td><td>50</td><td>僅得維持原使用強渡</td><td>1. 不得增建及改建。 2. 捐贈申請開發基地面積 35%或依申請開發當年渡假公共設施用地徵收補償標準折算之代金後，同休二規定。</td></tr><tr><td>休二</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">宗教區</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr></table>				土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區		60	180		住宅區(附)		60	180	1. 為配合商(附)採整體開發方式辦理者，於建竹使用執照請領前，捐贈基地 50%土地作為公共設施用地，回饋之公共設施用地必要時得以代金方式繳納。 2. 配合商(附)採整體開發方式辦理者免捐贈。	商業區		80	240		商業區(附)		60	140	各相關法令獎勵後之容積總和，以法定容積率之 20%為上限	第三種旅館區		60	240		別墅區		40	80		休閒渡假區	休一	50	僅得維持原使用強渡	1. 不得增建及改建。 2. 捐贈申請開發基地面積 35%或依申請開發當年渡假公共設施用地徵收補償標準折算之代金後，同休二規定。	休二	50	160		加油站專用區		40	80		宗教區		60	150		除休閒渡假區部分併專案小組初步建議意見第十點外，其餘照縣政府核議意見通過。
土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																										
住宅區		60	180																																																											
住宅區(附)		60	180	1. 為配合商(附)採整體開發方式辦理者，於建竹使用執照請領前，捐贈基地 50%土地作為公共設施用地，回饋之公共設施用地必要時得以代金方式繳納。 2. 配合商(附)採整體開發方式辦理者免捐贈。																																																										
商業區		80	240																																																											
商業區(附)		60	140	各相關法令獎勵後之容積總和，以法定容積率之 20%為上限																																																										
第三種旅館區		60	240																																																											
別墅區		40	80																																																											
休閒渡假區	休一	50	僅得維持原使用強渡	1. 不得增建及改建。 2. 捐贈申請開發基地面積 35%或依申請開發當年渡假公共設施用地徵收補償標準折算之代金後，同休二規定。																																																										
	休二	50	160																																																											
加油站專用區		40	80																																																											
宗教區		60	150																																																											
三	三	商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十	併第二點				照縣政府核議意見通過																																																							

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續一)

編號	原計畫條文		本次通盤檢討後條文		本會專案小組 初步建議意見
四	四	別墅區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	三	別墅區供興建獨棟住宅、雙拼住宅、連棟住宅、寄宿住宅（含寄宿宿舍與招待所）、集合住宅等，其建築物以住宅使用外，德宮以下之使用： 教育設施-幼稚園、托兒所 飲料零售業，便利商店業 名諮詢顧問業 業、展覽服務業 惟為配合礁溪溫泉觀光事業發展，申請供餐飲業之餐館業、旅館業、瘦身美容業、一般浴室業、三溫暖業等使用時，開發者需提出具體的事業計畫，並經「宜蘭縣都市計畫委員會」或「開發審議委員會」通過後，方得設置。	照縣政府核 議意見通過 。
五	五	工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。		刪除	照縣政府核 議意見通過 。
六	六	旅館區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	四	第三種旅館區供一般旅館業使用為主，最小基地寬度不得小於 6 公尺，建物 1、2 樓容許零售業、服務業、餐飲業、娛樂業之使用，惟申設樓地板面積不得超過申設總樓地板面積 40%。 惟為配合礁溪溫泉觀光事業發展需要，基地申請作大型商業使用符合左列條件，不受前項使用面積及使用樓層之限制： 1. 建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。 2. 主要出入口面臨十五公尺以上道路。 3. 附設停車空間除依建築技術管理規則規定之法定停車位外，樓地板面積每滿 240 平方公尺令增設一部停車位，已建築完成建物申請作商業使用時需新設之停車位得以繳交代金方式替代。申設總樓地板面積達 2,400 平方公尺(含)以上，另需提開發交通影響評估報告，並經主管機關會同審查通過方可設立。	照縣政府核 議意見通過 。

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	原計畫條文	本次通盤檢討後條文	本會專案小組初步建議意見
七	無	五 休閒渡假區土地及建築物規定如下： (一)休閒渡假區(一) 排除市地重劃範圍之休閒渡假區(一)，未完成自願捐地或繳交代金前，僅得維持現行使用，如完成自願捐地或繳交代金後，即不在此限。 (二)休閒渡假區(二) 1. 容許使用種類 (1)獨棟、雙拼或連棟的寄宿住宅(含寄宿舍與招待所)等。 (2)餐飲業。 (3)旅館業。 (4)瘦身美容業、一般浴室業。 (5)藝術品諮詢顧問業。 (6)藝文業、展覽服務業。 (7)一般零售業。 (8)運動休閒業 2. 休閒渡假區(二)內沿 15 號道路之建築基地，不得以 15 號道路為建築基地停車直接出入口；全區應採斜屋頂設計，斜率不得小於 25%、覆蓋比率 100%（不含屋突部分），其規範得比照湯圍溫泉購地區細部計畫之都市設計規範，提經縣都委會同意者不在此限。 3. 全區應經都市設計審議同意後，始得發照建築。 4. 為加速休閒渡假區之開發，另訂下列獎勵規定： (1)為鼓勵整體開發，開發面積達 5,000m² 者，給予基準容積 10%之獎勵。 (2)市地重劃完成後三年內取得建造執照者，給予基準容積 10%之獎勵，取得建造執照之日起六個月內未動工興建者，撤銷獎勵。 (3)經中央目的主管機關依「發展觀光條例」核准設置之觀光旅館，給予基準容積 15%之獎勵。 (4)本區適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」開放空間容積獎勵；不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」規定。 (三)原區內福德廟若有重建於休閒渡假區之需要時，得經縣都委會同意後設置。	除容積獎勵規定併專案小組初步建議意見第十點外，其餘照縣政府核議意見通過。

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續三)

編號		原計畫條文	本次通盤檢討後條文				本會專案小組 初步建議意見																																													
八	七	加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。		併第二點				照縣政府核 議意見通過。																																												
九	八	宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。		併第二點				照縣政府核 議意見通過。																																												
十	九	農業區除依左列規定管制外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（一〇・五公尺）。最大基層建築面積不得超過二百二十平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不得小於二分之一。 農業區建地目土地之建築物簷高不得超過三層（一〇・五公尺），建蔽率不得大於百分之五十，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不得小於二分之一。	六	農業區除依左列規定管制外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（10.5 公尺）。最大基層建築面積不得超過 220 平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於 25%，覆蓋率不得小於二分之一。 農業區建地目土地之建築物簷高不得超過三層（10.5 公尺），建蔽率不得大於 50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於 25%，覆蓋率不得小於二分之一。				照縣政府核 議意見通過。																																												
十一	十	機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	七	本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td><td>備註</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">文小用地</td><td>50</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">文中用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公園用地(含公兒)</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面</td><td>10</td><td>20</td><td>附屬設施</td></tr><tr><td>立體</td><td>60</td><td>240</td><td>若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開闢時，容積率不得超過 360，唯非供停車場使用部分容積不得超過 120</td></tr><tr><td colspan="2">加油站</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公墓用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table>				公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地		50	200		文小用地		50	120		文中用地		50	150		公園用地(含公兒)		15	30		停車場用地	平面	10	20	附屬設施	立體	60	240	若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開闢時，容積率不得超過 360，唯非供停車場使用部分容積不得超過 120	加油站		40	80		公墓用地		10	20		照縣政府核 議意見通過。
公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																
機關用地		50	200																																																	
文小用地		50	120																																																	
文中用地		50	150																																																	
公園用地(含公兒)		15	30																																																	
停車場用地	平面	10	20	附屬設施																																																
	立體	60	240	若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開闢時，容積率不得超過 360，唯非供停車場使用部分容積不得超過 120																																																
加油站		40	80																																																	
公墓用地		10	20																																																	

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	原計畫條文		本次通盤檢討後條文		本會專案小組 初步建議意見
十二	十一	文小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十，文中用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。		併第七點。	照縣政府核 議意見通過。
十三	十二	市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十；若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開闢時，其容積率不得大於百分之二百四十。		併第七點。	照縣政府核 議意見通過。
十四	十四	公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。		併第七點	照縣政府核 議意見通過。
十五	無		八	配合礁溪地方特色及觀光發展需要，並考量都市防災需求，提供完善開放空系統以及提供安全舒適的步行動線，特訂定退縮規定，期能促使礁溪永續發展(詳見附表一及附圖二)，全區除經指訂留設騎樓或退縮建築者外，8公尺以上道路應自建築線退縮建築3.64公尺；如退縮相關規定，造成建築基地依宜蘭縣畸零地使用規則相關規定辦理，而使建築有困難者，或經指定騎樓地區，為提供公共開放空間使用者，其退縮深渡得經都市計畫委員會審議同意，其退縮深渡得不受上述退縮相關規定 另臨農業區、保護區之道路依現行相關法令辦理，不另訂退縮規定；休閒渡假區全區應自建築線退縮5公尺以上建築，建築基地退縮部分不得設置圍牆及障礙物，退縮建築深渡於3層樓以下，免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等不得超出於退縮建築線50cm。退縮建築深渡於3層樓以上，依建築技術規則規定辦理，並應種植高渡4公尺以上之喬木，每間隔5m種植。	照縣政府核 議意見通過。

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	原計畫條文	本次通盤檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見
十六	無	九 本計畫建築物設置停車空間相關規定如下： (一)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 (二)商業區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。另商業區(附)採整體開發其建築基地地面層應作為廣場使用，其廣場設計依下列規定辦理： 1. 整體開發範圍內之廣場應前後串連且不得設置構造物。 2. 臨中山路部分廣場面寬不得小於 20 公尺，深度不得小於 30 公尺。且自道路境界線起深度 12 公尺內不得設置遮蔽物，深度 12 至 30 公尺得設遮蔽物，其淨高不得小於 9 公尺，該遮蔽物得不計入建築容積。 3. 臨其他計畫道路部分廣場面寬不得小於 8 公尺，深度不得小於 12 公尺，倘需設置之遮蔽物，如照前款規定。 (三)第三種旅館區建物申請作商業使用其停車空間除依建築技術管理規則規定之法定停車位外，樓地板面積每滿 240 平方公尺另增設一部停車位，已建築完成建物申請作商業使用時需新設之停車位得以繳交代金方式替代。停車空間繳交代金依「宜蘭縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定計算。 (四)休閒渡假區除依建築技術管理規則規定之法定停車位外，每 150m² 及其餘數應設一部汽車停車位，每 6 部機車位得折算 1 部汽車位，不足者得繳納代金。 (五)停車空間繳交代金依「宜蘭縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定計算。	照縣政府核 議意見通過。

附表 變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表(續六)

編號	原計畫條文		本次通盤檢討後條文		本會專案小組 初步建議意見
十七	十五	(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	十	十、本計畫為提供優質居住環境，訂定相關規定： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限； 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	照縣政府核 議意見通過。
十八	十六	公園用地、兒童遊樂場用地之容積率不得大於百分之三十。		併第七點	照縣政府核 議意見通過。
十九	十八	公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。		刪除	照縣政府核 議意見通過。
廿	十九	建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十一	建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	照縣政府核 議意見通過。
廿一			十二	業已擬訂細部計畫地區，從其細部計畫書土地使用分區管制要點規定。	照縣政府核 議意見通過。
廿二	二十	本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十三	本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	照縣政府核 議意見通過。

十六、人民或團體逕向本部陳情意見綜理表部分：

編號	日期	陳情人	陳情地點	陳情內容	建議事項	宜蘭縣政府研析意見 (98.4.28)	本會專案小組初步 建議意見
逕 1	98 年 2 月 26 日	侯明蘭	礁溪鄉五峰段 94 地號	本人於 95 年 7 月間購入謝湛之五峰段 94 地號，並於當於申請部分宗教專用區變更為住宅區，該變更時程自 95 年 6 月間即向宜蘭縣政府提出申請，迄今近三年，致原計劃與其他宗地一併開發，均無法如願，請秉於苦民所苦、時效為念，速予核發。	將五峰段 94 地號（約 74 坪）部分宗教專用區變更為住宅區。	本案陳情人已書面同意依本縣都委會第 139 次會議決議：「暫予保留，理由：土地所有權人需先與宜蘭縣政府辦理協商並需同意負擔開發義務，捐贈變更範圍內 50% 土地劃為公共設施用地，始得變更為住宅區，其捐贈土地部分得以代金方式折算，折算捐獻代金部分，按縣政府核定本計畫區當期公共設施用地徵收補償標準計算。」辦理（詳人 4），建議予以同意並納入變更案。	1. 照縣政府研析意見通過。 2. 本案應於核定前，將土地所有權人與縣政府簽定之捐贈協議書，納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。
逕 2	98 年 4 月 17 日	宜蘭縣礁溪鄉五峰段工業（農業）區變更為休閒渡假區促進會（召集人：李清林）	工業區西側，計畫區邊界五峰段 1449-2 地號等 11 筆土地	宜蘭縣政府提送貴部審議「變更礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）」案，其中五峰段 1449-2 地號等 11 筆河川區土地於計畫圖中已變更為園道，惟疑似未將前述土地納入市地重劃範圍檢討。請同意將上開河川區土地納入休閒渡假區市地重劃。	將五峰段 1449-2 地號等 11 筆之河川區土地納入休閒渡假區市地重劃範圍。	本案經本府水利單位表示，該用地非屬得子口溪流域之河川區域，僅為都市計畫所劃設之河川區水利用地，為用地取得及該區域之排水需求，變更為溝渠（或綠地兼溝渠）用地應屬合宜。	未便採納。 理由：本案係屬河川區，無法按市地重劃方式採原地分配，請縣政府先就區域性排水防洪作整體規劃，考量實際發展需求後再議。

三、報告案件：

第 1 案：臺南市政府函為「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 6 月 12 日第 268 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 8 月 14 日南市都劃字第 09716537170 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 條第 1 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議審決略以：「一、本案涉及整體規劃品質、商業使用需求、公共設施用地減少、人工溼地保留及市地重劃等，案情複雜，請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，研提具體建議意見後，再行提會討論。．．．．」，經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、賴前委員碧瑩、王委員秀娟、黃委員德治、孫前委員寶鉅（後由羅委員光宗接任）等 5 人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人。案經本會專案小組於 97 年 10 月 14 日、98 年 3 月 17 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟臺南市政府迄今逾 5 個月尚未依專案小組意見補充相關資

料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請臺南市政府依本會專案小組 98 年 3 月 17 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提本會審議。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經臺南市政府依本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議文及第 1 次專案小組建議意見，以該府 98 年 2 月 25 日南市都劃字第 09816506410 號函送計畫書、圖及研提處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提本部都委會審議。

（一）商業使用需求：

- 1、本案商業區之劃設，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定檢討分析，並納入計畫書敘明。
- 2、有關計畫書第 9 頁商業區需求量化模擬分析表內，相關數據（如家計消費每年每戶 60 萬元、坪效每年每坪 20 萬元）之合理性，請再重新檢討，並選擇適當之方法，推估本案合理商業需求。經推估後，如未達本案商業區劃設面積者，請再補充其他理由，納入計畫書敘明。

（二）人工溼地：本案人工溼地係行政院環保署補助經費開闢，請將相關辦理過程及補助經費運用情形，摘要納入計畫書敘明，並請市府依下列 2 個替選方案，評估其優劣

，提委員會議討論決定。

- 1、方案一：現有人工溼地之功能，臺南市政府已研提替代方案，建議不保留現有人工溼地，細部計畫規劃為住宅區。
- 2、方案二：為兼顧地區發展需要、增加開放空間、避免浪費公帑、本市地重劃範圍內大部分為公有土地，以及維持現有溼地生態與教育功能等，本專案小組建議應維持合理規模之人工溼地系統，保留部分現有人工溼地，於細部計畫規劃為公園用地或綠地，並請市府研提適當之土地使用計畫。

（三）交通影響分析：有關交通部運輸研究所研提下列意見，請納入計畫書補充說明，並請市府先行送請該所確認。

- 1、計畫書第 5 頁人旅次與車旅次產生量約為 8~9：1，其引用依據及合理性請補充說明。
- 2、計畫書第 18 頁西北側中心商業區與西濱快速道路間丁字路口，其交通衝擊如何處理，請補充說明。

（四）市地重劃：

- 1、本案擬以市地重劃方式開發，應補充必須以市地重劃方式開發之理由，以及檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估報告，納入計畫書敘明，並請市府先行送請本部地政司確認。至於市府於會中提供之市地重劃可行性評估中，有關填土整地道路與水及污水等工程每公頃以 1280 萬元估計、貸款利息以年利率 4 %計息、市地重劃預定完成期限，以及重劃負擔比率等，是否有高估或低估之情形，請再核實計算。

2、為配合市地重劃整體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，應依下列方式辦理：

(1) 請臺南市政府於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

(3) 配套措施及辦理程序：

A、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。

B、於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

C、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函

知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

(五) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市府處理意見	出席委員初步建議意見
一	馬水勝 原「文中 54」文中用地	灣裡舉喜段及本區重劃完成後將帶動地區人口成長屆時將造成學校用地不足。	建議保留「文中 54」文中用地，以預留為未來灣裡地區人口增加後之規劃使用。	一、本計畫區業已劃設有文小 8、文小 9 及文中小 5，另鄰近舉喜段重劃區劃設文中 30 及文小 84。二、依本府教育處 97 年 8 月 11 日南市教國字第 09712078575 號函「本市南區各國中、國小學生數逐年遞減，同時南區之人口亦逐年遞減少，依人口消長趨勢，現有之國中用地足以符合短期內需求。」	本案建議依市府意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請市府妥予向陳情人溝通說明。
二	葉俊良議員 原「文小 50」、「文中 54」合併變更為高中用地	灣裡舉喜段及本區重劃完成後，再加上原污水用地要變更為觀特區及住宅區，將帶動地區人口成長。灣裡地區已有文中 30（南寧高中）、文小 8（省躬國小）、文中 73、舉喜段文小 84，獨缺高中用地。	建議合併「文小 50」、「文中 54」用地，以預留未來灣裡地區人口增加後之規劃使用，以期日後灣裡地區從國小、國中到高中有另一處一貫學程之學校。	一、依本府教育處 97 年 8 月 11 日南市教國字第 09712078575 號函「本市南區各國中、國小學生數逐年遞減，且鄰近舉喜段重劃區北側已設有南寧高中，該校距文中 54、文小 50 僅 630 公尺，無再增設高中之需求」。二、建議依本府教育處意見辦理。	本案建議依市府意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請市府妥予向陳情人溝通說明。
三	陳進益 事業及財務計畫主辦單位	本案原係開發作為推動「銀髮村示範計畫」，並規定以市地重劃方式開發，現開發主軸已調整，為加速地方開發及增加開發彈性，建議依平均地權條例第 58	建議實施進度之主辦單位由「台南市政府」修改為「台南市政府或重劃會」，以加速地方開發。	一、部營建署 96 年 12 月 7 日營署土字第 0962920374 號函說明「有關本案係貴府……，前與本署協議以市地重劃方式開發，並由貴府主辦（非重劃會），故請將開發方式及主辦單位，詳列於上開 2 點所提細部計畫及主要計畫說明書	本案建議仍維持台南市都委會決議，即陳情人所提意見未便採納，並請市府妥予向陳情人溝通說明。

		條規定，為促進土地利用，除可由市政府辦理外，亦得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理。		內」。 二、本案參考內政部營建署（土地組）意見，於臺南市都市計畫委員會第 268 次會議決議主辦單位為「臺南市政府」 三、建議本案請參酌陳情人意見審議。	
四	馬水勝先生 97 年 10 月未署日期陳情原「文中 54」文中用地	灣裡舉喜段及本區重劃完成後，期開發將帶動喜樹灣裡地區人口成長，屆時將可能造成學校用地不足之情形。	建議保留「文中 54」文中用地，以預留因應未來喜樹灣裡地區人口成長後可能造成學校用地不足之情形。	—	併本表編號一。

附件 本會專案小組 97.10.14 第 1 次專案小組建議意見暨台南市政府回覆情形表（台南市政府 98 年 2 月 25 日南市都劃字第 09816506410 號函）

本會專案小組建議意見	台南市政府處理情形
（一）整體性意見 1. 本案主要計畫變更範圍僅佔細部計畫通盤檢討範圍之一部分，請以細部計畫通盤檢討範圍為基礎，就整體發展構想及交通影響分析（含量化分析資料）補充說明。	已依決議意見修正： 1. 整體發展構想詳計畫書 P. 4~P. 18。 2. 交通影響分析（含量化分析）詳計畫書 P. 5。
2. 本案商業使用需求，以及主要計畫公共設施用地減少，細部計畫是否有補足措施等，請補充說明。	已依決議意見修正： 1. 商業設施需求分析詳計畫書 P. 6~P. 9。 2. 公共設施檢討詳計畫書 P. 11 及 P. 26。
3. 台南市灣裡人工溼地於民國 93 年完工運轉，在細部計畫公共設施用地總面積不變及市地重劃財務平衡下，請市府研究該人工溼地是否可調整為細部計畫公園綠地之可行性。	詳計畫書 P. 14。
4. 本案擬變更國小、國中及高中(職)等學校用地為商業區及低密度住宅區部分，有關目標年計畫人口分析、教育主管機關之同意變更文件，以及變更後學校用地是否仍符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定等，請補充說明。	已依決議意見修正，詳計畫書 P. 11 及 P. 26。
（二）其他計畫書圖應修正事項 1. 計畫範圍內除國宅土地外，尚包括其他市有土地及私有土地，計畫案名建議修正「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地附近地區專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」。	已配合修正。
2. 計畫書變更內容明細表四項變更內容之變更理由，請市府考量實際發展狀況，作適當之調整（如大型購物商圈）。至於該表編號四新計畫遺漏「道路用地」請配合修正。	已配合修正，詳計畫書「表一 變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）案配合變更主要計畫案變更內容明細表」
（三）市地重劃：本案擬以市地重劃方式開發，除應補充必須以市地重劃方式開發之理由，以及檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明外，為配合市地重劃可整體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，應依下列方式辦理： 1、請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如	配合辦理，市地重劃可行性評估另附。

本會專案小組建議意見	台南市政府處理情形
無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2、委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 3、配套措施及辦理程序： (1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。 (2) 於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。 (3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。	
(四) 逕向本部陳情意見	--

附件 內政部都委會第 690 次會議「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」決議市府處理情形對照表

決議內容	市府處理意見
本案因涉及整體規劃品質、商業使用需求、公共設施用地減少、人工濕地保留及市地重劃等，請本會委員組成專案小組先聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。	一、整體規劃構想： 1. 配合黃金海岸之規劃及台 86 號快速道路開闢，劃設大型商業區。 2. 延續「舉喜段重劃區」商業區規劃，建構完整地區商業中心。 3. 因應喜樹灣裡地區學校用地過剩，調整區內使用分區。 4. 配合建構以萬年公園、醫院為軸心之發展結構。 5. 區內規劃 15、18 米主要聯外道路，銜接明興路、西濱公路及 86 快速道路。 6. 保留灣裡水圳，擴大為狀生態公園，並採休閒公園設計，供槌球、人行散步、自行車使用，串連萬年公園及整個通盤檢討計畫區。 二、商業使用需求： 1. 為完善灣裡地區日常生活機能使用規劃沿街商業區。 2. 考量未來台 86 快速道路通車，黃金海岸遊憩區開發及舉喜段重劃完成吸引大量人口及觀光人潮，將引進相關產業進駐，如百貨業、休閒娛樂業、觀光旅遊業、餐飲、金融及工商服務業等，故於喜樹路以西規劃大型商業區供相關產業及喜樹社區日常生活服務機能使用。 3. 本計畫區位居地區交通要塞，往北連接台南科學園區，南達路竹科學園區，便利的交通網絡將加速帶動地區發展，故有必要增設地區型之商業系統。 三、公共設施用地： 依本府教育處 97 年 08 月 11 日南市教國字第 09712078575 號函：「本市南區各國中、國小學生數逐年遞減，且已設有南寧高中，該校距文中 54、文小 50 僅 630 公尺，實無再增設之需求」 四、人工濕地： 依本市都委會專案小組第 1 次會議決議：「因該地權屬為營建署所有，開闢人工濕地時係與該署以代管契約辦理，另維持現狀並不符合本區整體規劃構想，故建議本案人工濕地部分，在該用地未有處分計畫前，仍可向營建署爭取代管」。 五、市地重劃： 本區市地重劃範圍合計為 31.27 公頃，範圍內重劃負擔比例合計為 37.65%（實際重劃負擔比例仍應會經土地管理機關認定抵充地面積後，核算之重劃負擔比例為準）。目前本區重劃前後之土地整體價值平衡，業經土地管理單位-營建署同意，都市計畫草案並經本府第 268 次都市計畫委員會會議通過，且營建署 97 年 7 月 25 日營署土字第 0972912736 號函表示內政部營建基金管理會同意本府依修正市地重劃期限辦理本區市地重劃（預定完成日期為 99 年 8 月）在案。

第 2 案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本部為辦理本特定區計畫第一次通盤檢討，以 96 年 11 月 27 日內授營都字第 09608075772 號函請桃園縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經前本部營建署市鄉規劃局（現為本部營建署城鄉發展分署）97 年 3 月 20 日市二字第 0971000366 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：96 年 12 月 1 日至 96 年 12 月 31 日分別在桃園縣政府、大園鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 96 年 12 月 17 日上午 10 時整，假大園鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 96 年 12 月 1、2、3 日自由時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝、賴前委員美蓉、林委員秋綿、黃委員德治、孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由彭前委員光輝擔任召集人，復於 97 年 4 月 11 日召開專案小組會議，惟本部營建署城鄉發展分署逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 97

年 10 月 7 日第 692 次會議報告決定略以：「

一、洽悉，並退請本部營建署城鄉發展分署依本會專案小組 97 年 4 月 11 日會議建議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：嘉貿投資股份有限公司未署日期陳情桃園航空客運園區大觀路/園航路口之建築用地限高為 36 公尺，因該路口為航空客運園區的主要入口，為建立本區次要地標及合理使用，宜放寬為 50 公尺乙案，併前項決定辦理。」。

八、經本部營建署城鄉發展分署 98 年 1 月 13 日城規字第 0981000042 號函檢送相關資料報部，因召集人任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、林委員秋綿、王委員秀娟、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人，復於 98 年 2 月 24 日召開第 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟本部營建署城鄉發展分署迄今逾 6 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請本部營建署城鄉發展分署依本會專案小組 98 年 2 月 24 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提本會審議。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並請本署城鄉發展分署依照修正，於 98 年 4 月底前正式行文檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及兩次專案小組建議意見處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提委員會議討論。

- （一）本專案小組第 1 次會議意見：有關整體發展及交通運輸之意見，經本署城鄉發展分署 98 年 2 月 24 日補充資料，建議除下列各點外，其餘原則同意依該分署意見辦理，並請納入計畫書敘明。

1、整體發展：

- （1）有關本次通盤檢討之目的，以及本計畫與桃園縣政府擬議中之 6150 公頃桃園航空城發展計畫之關係，請補充說明。
- （2）本案計畫人口與現況人口有所差距，請補充說明其原因，並加強產業及人口引進措施之相關說明。
- （3）有關交通部民航局針對客運園區未來可能之開發計畫，請摘要納入計畫書敘明。
- （4）計畫書發展課題與對策及檢討後之計畫內容，二者應有適當之關聯性，請再檢視修正。
- （5）計畫書內如有機場名稱，請統一修正為「臺灣桃園國際機場」。

- 2、交通運輸：有關交通部運研所研提下列書面意見，請補充相關資料送請該所確認後，能納入計畫書修正。

- （1）本案目標年客運園區發展構想及預估活動人口

數未列出，請補充。

- (2) 回覆意見之目標年所預測運量，似未包含客運園區衍生之交通量，請納入並重新分析。
- (3) 目標年貨運園區活動人口為現況之 10 倍多，惟預測交通量增幅有限，且道路服務水準亦未變動，似不合理，請再確認並修正。
- (4) 回覆意見所列之周邊主要道路服務水準分析之路網過於簡略，請再補充台四平行線、台 61 與縣道 110 之現況與目標年道路服務水準分析；目標年路網請再加入目標年前預計興建完成之「客運園區沿雙溪連接西濱快速道路」與「客運園區與機場新闢道路」之分析。
- (5) 考量貨運園區活動人口約 2.5 萬人，請補充說明貨運園區目前與未來將設置之停車場用地面積。

(二) 變更內容明細表：詳附表一、二。

(三) 土地使用分區與都市設計管制要點：本案除下列各點外，其餘建議准照本署城鄉發展分署 98 年 2 月 2 日補充土管要點修正情形對照表通過。

- 1、條次二條文除請補充係配合現行都市計畫而修正之理由外，其餘建議准予通過。
- 2、條次四條文除請依現行都市計畫，查明修正土地使用分區或公共設施用地名稱（如貨運及貨物加值專用區、電信事業用地）外，其餘建議准予通過。
- 3、條次五條文除補充簡化程序之相關理由外，其餘建議准予通過。
- 4、條次八條文除下列各點外，其餘建議准予通過。

(1) 因「建築退縮配置原則」內配置說明表格，與計畫書圖二十及圖二一相同，該表格建議予以刪除，並請放大計畫書相關示意圖至 A3 格式。

(2) 請針對檢討修正部分，以示意圖逐項補充說明各修正內容之理由及相關說明，以利執行及查考。

5、條次十三條文除補充簡化程序之相關理由外，其餘建議准予通過。

6、條次十六條文除請加強說明修正理由外，其餘建議准予通過。

7、條次二十條文僅修正得適用「都市更新建築容積獎勵辦法」，有規避都市更新條例有關程序之虞，且未來可能產生執行疑義，建議維持原條文。

(四) 公開展覽期間公民或團體陳情意見表：詳附表三。

(五) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
1	嘉貿投資股份有限公司未署日期陳情桃園航空客運園區大觀路/園航路口之建築用地線高為 36 公尺，因該路口為航空客運園區的主要入口，為建立本區次要地標及合理使用，宜放寬為 50 公尺乙案。	酌予採納。 (1)桃園縣政府 97.05.05 函示：「建議貴局檢討放寬及建築高度管制」。 (2)交通部民用航空局 97.05.21 函示：「…於維持該地原容積率(240%)不變之前提下，本局無意見，惟…需經桃園縣都設會審議通過後，建築高度可比照次要地標建築高度(36~50M)放寬之，惟應依『航空站飛行場助航設備四周禁止及限制建築及其他障礙物高度管理辦法』規定管制」。 (3)本案並於 97.10.27 與桃園縣政府、交通部民用航空局研商有案。 (4)綜上，建築物高度放寬事宜，建議授權由都市設計審議委員會決定。 備註：請參照土管要點編號十	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

- (六) 重新公開展覽：本案部分變更計畫內容超出公開展覽範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。
- (七) 都市計畫擬定機關：本特定區計畫為內政部訂定之都市計畫，因該計畫範圍全部屬於桃園縣轄區，已完成區段徵收開發，且有關都市計畫之擬定及執行係屬地方政府權責，本特定區計畫之擬定機關是否由內政部改為桃園縣政府，以及後續土地使用分區與都市設計管制要點建議改列為細部計畫，由該府本於職權自行核定乙節，經桃園縣政府 97 年 5 月 5 日府城都規字第 0970129399 號函表示同意，建議自本通盤檢討案發布實施日起，本特定區計畫之擬定機關改為桃園縣政府，並將土地使用分區與都市設計管制要點改列為細部計畫，由該府自行核定實施。

附表一 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	出席委員初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
1	變更計畫目標年	民國 100 年	民國 110 年	配合北部區域計畫調整計畫目標年。	建議照案通過。
2	貨運園區	貨運及貨物加值專用區 (0.09公頃)	道路用地 (0.09公頃)	配合現況變更。(為提昇道路系統之轉彎半徑，以利大型車輛出入需要)	建議照案通過。
3	客運園區停一用地左側	商業區 (30平方公尺)	道路用地 (0.18公頃)	配合現況變更。(為原住戶保留地—幸福社區，留設出入道路)	本案就都市計畫規劃原意、交通需求及對埤塘整體環境影響等綜合考量後，經本署城鄉發展分署研提具體建議方案，詳附表二。
		停車場用地 (0.02公頃)			
		人行步道用地 (0.16公頃)			
		廣場用地 (0.21公頃)	道路廣場用地 (0.21公頃)		
4	客運園區東北隅、宗教專用區左側	商業區 (0.19公頃)	道路用地 (0.19公頃)	配合現況變更。(調整整體街廓開發規模)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
5	客運園區文小一用地東北側、變電所用地西北側	住宅區 (0.10公頃)	道路用地 (0.10公頃)	配合現況變更。(調整整體街廓開發規模)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
6	計畫區東南側，變電所用地東側	電信事業用地 (0.21公頃)	電信專用區 (0.21公頃)	配合電信事業民營化。	建議照案通過。
7	客運園區停三用地西南側	住宅區 (0.22公頃)	自來水事業用地(0.22公頃)	配合現況變更。	本案已發布實施，請於計畫書適當章節敘明。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	出席委員初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
8	客運園區文小二用地北側，屬安置街廓	住宅區 (0.07 公頃)	道路用地 (0.07 公頃)	配合現況變更。(為原住戶保留地—大立社區，留設出入道路)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
9	客運園區污水處理廠用地西北側商業區內(街廓編號74)	修正區段徵收剔除區範圍		配合現況變更。(配合花東新城區段徵收剔除區留設通路，並按地籍址界修正區段徵收剔除區範圍)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
10	計畫區全區	增(修)訂土地使用分區與都市設計管制要點		增(修)訂	詳出席委員初步建議意見(三)。

附表二 變更內容明細表編號 3 新修正變更內容（本署城鄉發展分署 98 年 2 月 2 日補送）

編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	客運園區 停一用地 左側	商業區 (0.0146)	廣場兼停車場用地 (0.0146)	1. 查交通部民用航空局前辦理區段徵收時，已於幸福社區西側留設通道(大園鄉客運一段 28、28-1、28-2、28-3、28-4、29 等 6 筆地號土地)供其進出。 2. 考量環埤塘人行步道系統連貫性、當地道路系統完整性，及埤塘景觀，本次將現況進出通道及毗鄰土地變更為計畫道路(6 米)及廣場兼停車場用地。	建議照案通過。
		商業區 (0.0019)	道路用地 (0.0019)		
		人行步道 用地 (0.0193)	道路用地 (0.0193)		
		停車場用 地 (0.0811)	道路用地 (0.0811)		

附表三 公開展覽期間公民或團體陳情意見表（本署城鄉發展分署 98 年 2 月 2 日補送）

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
1-1	許英漢	全區	一、放寬土地使用強度： 1. 住宅區建蔽率 50%放寬至 60%，容積率 180%放寬至 220%。 2. 商業區建蔽率 50%放寬至 60%，容積率 240%放寬至 300%。	本都市計畫土地使用強度過低、建築基地開發規模、建築退縮管制、牆面指定線管制：等管制措施過分嚴苛，已造成本地區發展緩慢，建議應作全面性通盤檢討，不應只作部分變更。全面性通盤檢討才有辦法解決民眾土地使用之需求；且民眾經過公開抽籤選地配地完成後，僅再作部分變更時，有違公平正義原則；猶如球賽結束後，再公佈分數最低者得冠軍一般，且配地時是以土地所處條件訂定地價後，據以分配土地，配地完成後再改變部分條件時，顯然地價提升了，如何補償其他地主。 本都市計畫因開發規模過大，以致於造成桃園縣政府地政局在區段徵收作業階段，無法順利進行配地情形下，默許由村民於民國 91 年 11 月 12 日在三位立委的協助下於立法院召開公聽會。當時營建署長驚覺事態嚴重，允諾就建築基	1. 未便採納。 2. 查本地區業已完成區段徵收及配(售)地作業，不宜任意提高發展強度；且為維持計畫區之生活品質，建議維持公展草案內容。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見未便採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
				地開發規模、建築退縮管制及牆面指定線管制…等進行鬆綁，惟承辦單位擔心內政部都委會反對，最後只選擇向內政部都委會提出降低開發規模一項，其餘均未提出，導致日後民怨不斷。希望本次通盤檢討能作全面性通盤檢討，一次解決所有問題；而不是偏頗就個案處理。 相較桃園地區在本特定區規劃之前後兩個都市計畫，在前者有高鐵桃園青埔站區都市計畫，在後者有南崁新市鎮藝文園區都市計畫，其中各項管制顯見比本地區要寬鬆許多，仍有地主率眾抗爭。然而本特定區在民眾領回抵價地後，發展緩慢，相對地價偏低，卻默默苦苦等待有春天來臨的一天，也不知道還要等多久！		
1-2	許英漢	全區	二、放寬建築基地開發規模管制： 1. 放寬商業整體	同編號 1-1	未便採納。 (1)依 92.06.06 公告實施「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)」	本案最小建築基地規模已規定由「桃園縣都市設

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			開發區為面寬 40M 以上得為一最小建築開發單元。 2. 放寬住宅整體開發區為面寬 20M 以上得為一最小建築開發單元。 3. 放寬 B 類住宅區為面寬 20M 以上得為一最小建築開發單元。 4. 放寬 D 類住宅區、透天住宅區為面寬 5M 以上得為一最小建築開發單元。		特定區計畫(配合區段徵收變更整體開發街廓)」案規定：「…本案整體開發街廓範圍、最小建築基地規模…等事項，請調整修正為由『桃園縣都市設計審議委員會』妥為審議決定，並同時徵詢本計畫開發單位交通部民用航空局之意見。」在案。 (2) 本案於 97.10.27 與桃園縣政府及交通部民航局研商有案，民航局表示不需徵求其意見。 (3) 本次配合修正條文為：「最小建築基地規模由『桃園縣都市設計審議委員會』妥為審議決定。」 備註：請參照土管要點編號五	計審議委員會」妥為審議決定，陳情人所提意見已有考量。
1-3	許英漢	全區	三、放寬建築退縮管制： 1. 本都市計畫所規定之建築退縮線管制過於嚴苛，本人建議退縮距離在八	同編號 1-1	1. 未便採納。 本次通盤檢討已針對退縮後建築基地面積不足最小建蔽率規定部分，酌予縮減退縮距離，為維持當地都市	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			公尺以內者，維持原規定；退縮距離在八公尺以上者，退縮距離依原規定距離再減半。 2. 取消下列街廓之退縮線管制：5-1 與 6-1 間、5-2 與 6-2 間、7-1 與 8-1 間、7-2 與 8-2 間、12-1 與 13-1 間、12-2 與 13-2 間、10-1 與 11-1 間、10-2 與 11-2 間、17-1 與 18-1 間、17-2 與 18-2 間、41-6 與 43-2 間、41-7 與 43-1 間、52-2 與 53-2 間、52-1 與 53-1 間、54-2 與 55-2 間、		景觀風貌，不宜全面減少退縮規定。 備註：請參照土管要點編號八 2. 未便採納。 本次經將田園社區自分配線退縮距離縮減為 8 公尺後，建蔽率已達 50%；透天住宅或商業區部分其建蔽率亦均達最小門檻規定，為維持當地良好風貌景觀及生活居住空間，爰不宜全面取消退縮線管制。 備註：請參照土管要點編號八	

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			54-1 與 55-1 間、79-5 與 80-1、80-2 間。 3. 取消田園住宅街廓街廓分割線之相對之退縮線管制，原規定退縮方式事實只會增加本都市計畫之違章建築物，對都市景觀有害無益。 4. 取消田園住宅街廓街廓(非角間)側面之退縮建築規定。 5. 得設置圍牆突出於退縮線。		3. 未便採納。本次經將田園社區自分配線退縮距離縮減為 8 公尺後(除編號 22 街廓退縮 6 公尺)，建蔽率均達 50% 以上，為維持當地良好景觀風貌及居住生活品質，爰仍應適當退縮建築。 備註：請參照土管要點編號八 4. 未便採納。 查此非本計畫土管要點規定事項。 備註：請參照土管要點編號八 5. 未便採納。 設置圍牆突出於退縮線將破壞開放空間之串聯。 備註：請參照土管要點編號十六	
1-4	許英漢	全區	四、放寬牆面指定線管制： 1. 配合變更退縮線，更改牆面指定線設置方式。	同編號 1-1	同意採納 (1) 為保留都市設計彈性，牆面指定線之規定建議刪除。 (2) 該部分並於 97.10.27 與	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			2. 原規定建築物之建築垂直投影面應至少維持百分之六十與牆面指定線契合，建議減為百分之四十與牆面指定線契合。 3. 牆面指定線外得設陽台、雨遮。 4. 牆面指定線外得設置圍牆。		桃園縣政府、交通部民用航空局研商有案，將刪除該規定。 備註：請參照土管要點編號八	量。
1-5	許英漢	全區	五、放寬開放空間設置管制： 配合變更退縮線，更改開放空間設置方式。	同編號 1-1	同意採納。 將配合建築退縮線，調整開放空間設置方式。 備註：請參照土管要點編號九	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。
1-6	許英漢	全區	六、取消汽車出入口位置管制： 1. 本都市計畫經過前次調整開發規模後，汽車出入口已無限	同編號 1-1	未便採納。 依現行計畫及桃園縣政府、交通部民航局 97.10.27 研商會意見，本次擬將汽車出入口位置管制全權交由桃園縣都市設計審議委員	本案汽車出入口位置管制已規定由「桃園縣都市設計審議委員會」妥為

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			定特定道路不得出入之條件。 2. 原計畫有部份街廓汽車出入口位置並未盡考慮周全。(例如：編號 66-3 街廓之南向土地因指定汽車出入口導致建築設計困難；編號 67-1 街廓捨棄 30M 台 15 線濱海公路不入，而由 40M 中央園道之慢車道 3M 路進入，不但造成擁擠，且無法迴轉)。 3. 本都市計畫之建築管制，有都市設計審議制的把關，應由桃園縣都市設計審議委員會，就個案考量為較		會控管。 備註：請參照土管要點編號九	審議決定，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			客觀詳盡。毋須於都市計畫書內規範。			
1-7	許英漢	全區	七、全面放寬全區圍牆設置標準： 1. 原規定之透空部份應不少於50%，若扣除基座45cm及柱位、造型設計等元素，50%實在是不容易控制，且有安全性的問題。況且原規定航空客運服務專用區，一律不得設置圍牆，桃園縣政府也破例讓民航局設置封閉型圍牆，形成只許官家放火，不許民眾點燈之狀況。建議開放全區得設置圍牆，並減	同編號 1-1	酌予採納。 參考桃園縣政府及交通部民航局 97.10.27 研商會意見，本次擬將圍牆高度調整為2公尺；其餘維持原計畫。 備註：請參照土管要點編號十六	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			少圍牆透空部份，更改為不少於 30%較適宜。 2. 原規定僅准建造高度 1.5 公尺以下之圍牆，其基座又有 45 公分，剛好提供竊賊翻越圍牆的墊腳石，安全堪慮。故建議提高至 2 公尺以下。 3. 因為原規定圍牆設置方式不符合現實需要，民眾均未申請，多為違章設置，無理規定，比不規定還嚴重。			
1-8	許英漢	全區	八、取消住宅區內之建築物不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌之限制：	同編號 1-1	酌予採納。 參考桃園縣政府及交通部民航局 97.10.27 研商會意見，及「桃園縣樹立廣告物及招牌廣告物管理自治條例」及相關法定規定，本次	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			1. 本都市計畫之住宅區並未限制商業登記，也不應限制商業登記，故限制不得設置任何廣告物、廣告旗幟及招牌，簡直是緣木求魚。日後本計畫內必如雨後春筍般出現各式各樣的招牌，政府根本無法管理。 2. 現行桃園縣樹立廣告物及招牌廣告物管理自治條例已行之有年，依該自治條例應足以管理。		擬修正本計畫住宅區得依規定設置廣告物、廣告旗幟及招牌。 備註：請參照土管要點編號十七	
1-9	許英漢	全區	九、再發展區建物更新以及將來都市計畫內建築物更新應設立辦	同編號 1-1	未便採納。 (1)依 97.10.15 修正實施「都市更新建築容積獎勵辦法」規定，「…獎勵之建築容積，不得超過各該	本特定區計畫訂定「再發展地區土地開發管理要點」已有整體

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			法並獎勵： 1. 本都市計畫內所保留之老社區或列入再發展區之土地，應獎勵原有容積的二倍以加速更新。 2. 本都市計畫有建築基地開發規模管制，開發規模較大，將來建物更新不易，建議明定增列更新條款。		建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。... 策略性再開發地區... 其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積」。 (2) 考量該辦法明確、完善，且獎勵條件優厚，爰建議本計畫「再發展地區土地開發管理要點」之獎勵規定悉依前開辦法相關規定辦理。 備註：請參照土管要點編號二十	開發及個別建築之相關規定，且該要點適用範圍內土地，未納入區段徵收範圍負擔公共設施，基於公平原則，容積獎勵建議仍維持原計畫，陳情人所提意見未便採納。
2	潘春樺等 15 人	1. 土地標示：客運二段 0194 地號等 24 個田園住宅街廓住宅區之土地。 2. 街廓號碼	建議放寬修正田園住宅街廓土地使用分區與都市設計管制之規定為「住宅區田園住宅街廓（街廓編號為 12、13、14、17、18、19	土地使用分區與都市設計管制要點中「住宅區田園住宅街廓（街廓編號為 12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29、30、31、32、33、34、37、38、43、52、53、54、55 等）建築基地之牆面指定線應自街廓分配線兩側分	酌予採納。 依據公展草案內容規定，部分建築基地依建蔽率 50% 核計，無法留設側院 1.5 公尺防火空間，故擬將『住宅區田園住宅街廓』建築退縮線規定修改為「自街廓分配線兩側分別退縮 8 公尺平行	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		：住宅區田園住宅街廓編號為12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29、30、31、32、33、34、37、38、43、52、53、54、55等)建築基地之牆面指定線應自街廓分配線兩側分別退縮7公尺平行劃設；退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持5公尺以上，以集中留設防災綠化開放空間。	、20、21、22、23、24、29、30、31、32、33、34、37、38、43、52、53、54、55等)建築基地之牆面指定線應自街廓分配線兩側分別退縮7公尺平行劃設；退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持5公尺以上，以集中留設防災綠化開放空間」。俾利航空城優質田園住宅社區之開發建設。	別退縮12公尺平行劃設；退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持10公尺以上，以集中留設防災綠化開放空間」之規定，未考慮建築技術規則防火間隔、田園住宅側面鄰棟間隔及側院空間等均應適當之留設，有碍田園住宅之規劃配置及設計，無法真正落實建蔽率50%，嚴重影響田園住宅之私密性及安全性。	劃設(街廓編號22退縮6公尺)，退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持5公尺以上」。 備註：請參照土管要點編號八	
3	張櫻蘭	許厝港段1026-6地號。	請本於愛民便民案市價收購。請以專案處理。	民航局區段徵收後將本地號民地逕為分割成畸零地，面積僅為101平方公尺。 查該地原為水溝灌溉農地，目前環境改變，且已被填平併同民航局道路使用。	此屬區段徵收配地問題，請民航局及桃園縣政府派員列席說明。	本案涉及都市計畫執行事項，轉請縣府參處。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
				該宗畸零地面積小，留置實無意義，且該地權利為家族共有，子孫處理不易。		
4	許文村	大園鄉客運二段 165、166 號。	1. 56 號街廓：退縮 60M 變為 8M 2. 57 號街廓：退縮 60M 變為 8M 3. 65 號街廓：退縮 60M 變為 8M 4. 68 號街廓：面 8 號道路退縮 (55M 變為 40M)，面機關用地退縮 (20M 變為 15M) 5. 69 號街廓：面 8 號道路退縮 (55M 變為 40M)、南北側退縮	聯外道路迄今未完成，土地負擔課稅，對於集體開發並未獎勵，使土地難以賣出。	酌予採納。 於各街廓之建蔽率達 50%規定原則下，同意酌予修正相關退縮建築規定，相關修正情形如下： (1)刪除「自 54 號街廓境界線延伸劃設。」之規定。 (2)刪除「平行於 56 號街廓南側建築退縮線六〇公尺劃設。」之規定。 (3)刪除「自 56 號街廓南側建築退縮線延伸劃設。」之規定。 (4)修正為「距機關用地境界線一〇公尺平行劃設，並與 8 號道路垂直劃設。」及「自 8 號道路境界線退縮四〇公尺平行劃設。」等規定。 (5)修正「南側自 8 號道路境界線退縮六公尺平行劃設。」、「自北側街廓境界線退縮四公尺平行劃設	本案建議依規劃單位研析意見辦理，陳情人所提意見已有考量。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			(20M 變為 6M) 6. 71 號街廓：面 8 號道路退縮 (55M 變為 40M)，面 6 號道路退縮 (25M 變為 12M)		。」及「自 8 號道路境界線退縮四〇公尺平行劃設。」 (6)修正為「自 6 號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。」、「自 8 號道路境界線退縮四〇公尺平行劃設。」 備註：請參照土管要點編號八	
5	陳海瑞、陳海平	大園鄉客運二段 233、234、235 號。	請修改本計畫基地各邊界退縮保留 1.5 公尺之規定。	基地如要申請興建房屋，地址 233、234、235 號邊界每邊要退縮保留 1.5 公尺共 3 公尺，不足興建 4 間房屋，如興建 3 房無法供兩人平分。	查土管要點並未規定邊界退縮 1.5 公尺，此應係建築技規則之規定。 備註：請參照土管要點編號八	本案無涉都市計畫書相關規定，轉請縣府參處。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分道路用地變更開發方式）（配合仁武鄉八德路拓寬工程）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 98 年 8 月 5 日第 119 次會議審議通過，並准高雄縣政府 98 年 8 月 27 日府建都字第 0980223066 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄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。

一、請補充敘明原計畫附帶條件規定應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）之背景緣由，以及該規定造成本案道路拓寬工程土地取得及開闢執行困難之原因，以強化本計畫案變更理由，並利查考。

二、請將生活圈道路系統建設計畫中「仁武鄉八德路道路拓寬工程」之辦理期程、土地取得及開闢、以及是否以分期分區方式開闢等相關內容納入計畫書敘明，以資完備。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分甲種工業區及綠地用地為慈善教育園區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」再提會討論案。

說明：一、依據苗栗縣政府 98 年 9 月 3 日府商都字第 0980151222 號函辦理。

二、本案業經本會 98 年 8 月 25 日第 713 次會審議略以：「…計畫書內容中之住宅區修正為文教區（惟其回饋條件仍維持自願捐贈可建築用地 10%，剩餘部分再提供其中 30% 作為區內必要公共設施。）外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…通過。」。

三、本案本會專案小組審竣內容係劃設一處文教區（面積：7.2162 公頃），惟本會第 713 次會決議連同專案小組建議劃設之住宅區（面積：4.4585 公頃）一併修正為文教區，且其回饋內容仍維持專案小組建議劃設之住宅區辦理，形成同為工業區變更為文教區其回饋條件卻不相同，因縣政府尚有意見，故以上開號函送相關審議回饋案例到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘退請苗栗縣政府併同本會第 713 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、參據苗栗縣政府列席代表說明，本案因涉及實質內容之討論，故同意改列為臨時動議核定案件，

並請縣政府備文詳為補充說明再提會討論之理由到部，一併納入計畫書內附件，以資完備。

二、本案除將本會第 713 次會議決議略以：「…計畫書內容中之住宅區修正為文教區（惟其回饋條件仍維持自願捐贈可建築用地 10%，剩餘部分再提供其中 30%作為區內必要公共設施。）…」乙節，修正為「…計畫書內容中之住宅區修正為文教區（惟仍需提供原劃設住宅區所留設之區內必要公共設施，其面積比例為 27%。）…」外，為維護計畫區內生活環境品質，本案文教區日後若有調整變更時，應優先補充不足之公共設施用地。

十、散會：上午 11 時 45 分。