

內政部都市計畫委員會第 775 次會議紀錄

一、時間：中華民國101年3月13日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 簡副主任委員太郎 代

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

紀錄彙整：林瑞峰、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774次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地及道路用地）（中山段 247 地號）（修訂開放空間退縮規定）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區【中山段部分 265 地號土地】為商業區）（修訂開放空間退縮規定及實施進度）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（同興段 53 號地號 1 筆土地）（部分零星工業區為住宅區及公園用地）案」

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分排水溝用地為道路兼排水溝用地）案」。

第 5 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫主要計畫（配合擬定鐵路以東地區細部計畫）再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第

三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

第 10 案：桃園縣政府函為修訂「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地）案」。

第 11 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 12 案：台東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（部分宗教專用區、保護區為鐵路用地，部分道路用地為鐵路用地（兼供道路使用））案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地及道路用地）(中山段 247 地號)(修訂開放空間退縮規定) 案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 2 月 2 日北府城審字第 1011098642 號函送變更計畫書等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請新北市政府將兩基地（本案及第 2 案）合併後之綠覆率（綠覆面積應維持高透水率，不宜開挖地下室）及都市防災計畫補充資料妥為修正納入計畫書敘明外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區【中山段部分 265 地號土地】為商業區）（修訂開放空間退縮規定及實施進度）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 2 月 2 日北府城審字第 1011098642 號函送變更計畫書等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請新北市政府將兩基地（本案及第 1 案）合併後之綠覆率（綠覆面積應維持高透水率，不宜開挖地下室）及都市防災計畫補充資料妥為修正納入計畫書敘明外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 3 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（同興段53號地號1
筆土地）（部分零星工業區為住宅區及公園用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 7 月 5 日第 7 次
會審議通過，並准新北市政府 100 年 10 月 26 日北府城
都字第 1001498729 號函送變更計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、李委員
正庸、彭委員光輝、顏委員秀吉及林委員志明等 5 位委
員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 12 月 13 日
及 101 年 1 月 17 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具
體初步建議意見，並經新北市政府 101 年 3 月 2 日以北
府城都字第 1011297434 號函送依本會專案小組初步建
議意見修正補充資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列二點外，其餘准照本會專案小組初步建議意
見及新北市政府 101 年 3 月 2 日以北府城都字第
1011297434 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。

- 一、本案經申請人協調基地北側之住宅社區表示該社區
所留設之開放空間屬社區所有（已興建圍牆）不對
外開放，與本基地擬捐贈之公共設施用地作結合確
有困難，故採納方案二（如附圖）將公園用地留設
於基地東側；另本案變更內容已超出原公開展覽範
圍，為避免影響他人權益，請市政府補辦公開展覽，

公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

二、本案變更後住宅區之「容積率上限」，同意依100年12月23日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算修正為300%。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係新北市政府據土地所有權人之申請，為配合上位計畫政策之指導，因應地區發展趨勢，創造土地轉型契機，及避免閒置工廠造成都市發展之阻礙，達成地盡其利目標，規劃提供住宅及公共設施用地，藉以改善地區之居住品質，提高土地使用價值，故辦理變更部分零星工業區（面積0.1266公頃）為住宅區（面積0.0797公頃）及公園用地（面積：0.0468公頃），核屬需要。本案建議除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及詳細書面資料到署後，提請委員會審議。

- 一、為健全都市之整體發展，請補充本計畫案是否已依循「變更泰山都市計畫（第二次通盤檢討）案」主要計畫之指導或符合原「台北縣都市計畫工業區發展政策」訂有對整體工業區使用調整之相關對策，並納入計畫書敘明。
- 二、本基地位於十八甲重劃區內，請補充該重劃區辦理歷程及本基地參與重劃之負擔情形，納入計畫書敘明。
- 三、本基地位於「擬定變更泰山都市計畫（東側住宅區）細部計畫」範圍內，依新修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討結果（詳計畫書第39、40頁），僅停車場用地有不足情形，惟本案並未考量劃設，請補充緣由，納入計畫書敘明。
- 四、本案擬變更為住宅區，請就本計畫地區之人口成長、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等情形，進行調查分析及推計，納入計畫書敘明。

五、請補充本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。

六、涉及本會第 662 次及 675 次會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分請詳補充納入計畫書敘明。

(1) 本案變更範圍非屬完整街廓，有無作整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過？

(2) 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。

(3) 變更後之住宅區其容積率不宜比照周邊住宅區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區之容積率。

$$F_1 = [A / (A - \Delta A)] \times F$$

F₁：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設 30% 為公共設施用地之面積。

(4) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(5) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第（3）點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。

(6) 變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書

內，無償捐贈地方政府。

(7) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

七、本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋公共設施用地、興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與新北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。

八、請補充基地環境調查結果，納入計畫書敘明，如具土壤污染、地下水污染及廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估，並於報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。

九、本案應擬定細部計畫，請新北市政府於新北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。

十、請市政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，就本案依該規範有關規定處理情形詳予彙整逐項敘明，並納入計畫書，以利查考。

十一、請申請人於本案提送大會審議前，協調基地北側之住宅社區，就該社區留設之開放空間系統與本基地擬捐贈之公共設施用地作結合之可行性，研提具體可行措施，並就所提列之兩個方案（如后附圖）比較其優缺點後，提請大會討論。

十二、本案依 100 年 12 月 23 日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後住宅區之容積為 300%，與歷次（第 662 次及 675 次等）大會審定之住宅區之容積率上限 288% 規定略有增加，本案是否依循新修訂之規範標準核算容積上限乙節，建議提請大會討論決定。

方案一(公設留設於北側)

• 公設劃設原則：

- ✓ 平行計畫範圍北側界線劃設一公園用地。

(說明：公園用地結合北側既有住宅開放空間劃設。)

• 土管規定事項：

- ✓ 臨全興路退縮5公尺，仁德路留設騎樓空間。

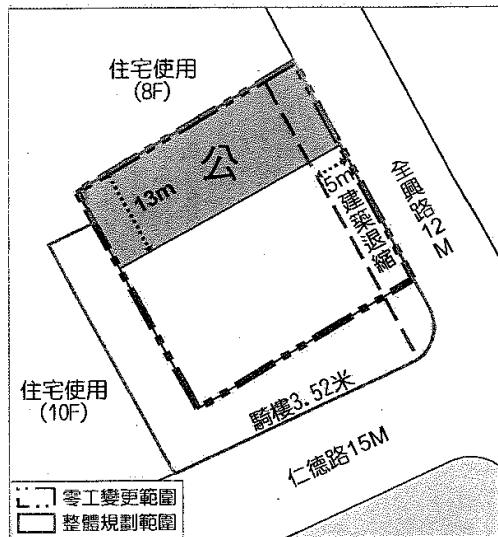
(說明：除公園用地之劃設外，尚臨全興路退縮5公尺建築，促成地區開放空間系統之串連。)

- ✓ 車道留設於仁德路側。

(說明：避免車道出入與開放空間動線衝突。)

- ✓ 除必要車道及鄰地間隔外，法定空地集中留設於公園用地側，整體規劃並開放公眾使用。

(說明：增加開放空間的實質供給。)



原計畫		新計畫	
項目	面積(m ²)	項目	面積(m ²)
零星 工業區	1265.51	住宅區	797.27
		公園用地	468.24
		合計	1265.51
			100%

9

方案二(公設留設於東側)

• 公設劃設原則：

- ✓ 平行整體規劃範圍東側界線劃設一公園用地。

(說明：公園沿街留設，提高公眾可及性，惟涉及變更部分住宅區為公園用地。)

• 土管規定事項：

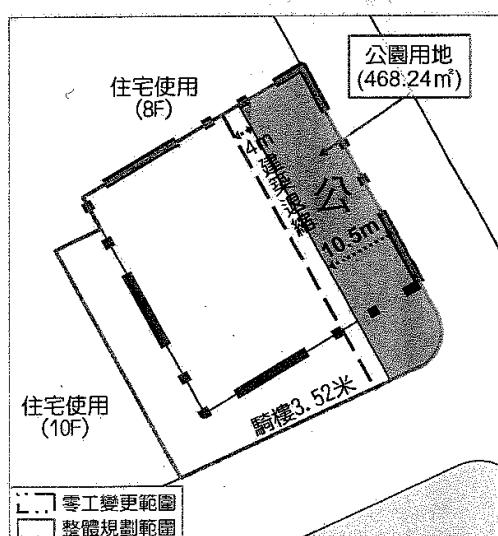
- ✓ 臨公園用地側退縮4公尺，仁德路留設騎樓空間。

(說明：增加開放空間的實質供給。)

- ✓ 車道留設於仁德路側。

(說明：避免車道出入與開放空間動線衝突。)

- ✓ 與鄰地仍保持適當的緩衝間隔。



原計畫		新計畫	
項目	面積(m ²)	項目	面積(m ²)
零星 工業區	1265.51	住宅區	797.27
		*住宅區	99.16
		公園用地	369.08
		合計	1265.51
			100.00%
住宅區	99.16	*公園用地	99.16
			7.84%

37%

10

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(部分排水溝用地為道路兼排水溝用地)案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 11 月 24 日第 13 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 1 月 13 日北府城審字第 1011028204 號函送變更計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、請補充提供經主管機關核准依都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款規定辦理之文件，並納入計畫書附件，以利查考。

二、將案名修正為：「變更土城都市計畫(部分排水溝用地為排水溝用地兼供道路使用)案」，以資妥適。

三、本案擬變更範圍土地因其取得方式不同，故請詳為分類，並納入實施進度及經費內容中妥為修正，以符實際。

四、本案擬於排水溝上方興建跨越陸橋，應請新北市政府妥為規劃設計，以確保原水路之排水機能及周邊自然生態景觀。

第 5 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫主要計畫(配合擬定鐵路以東地區細部計畫)再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本部都委會 95 年 5 月 16 日第 633 次會議決議：本案退請宜蘭縣政府依照本會專案小組審查意見所提甲案（如附錄）辦理後再議。

甲案（如附錄）：

將本案退請宜蘭縣政府併同細部計畫參考人民陳情意見重新研提具體可行方案再議。

「（一）本案於辦理變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）案時，前經提本會 91 年 7 月 30 日第 539 次會議決議略以：「3. 為維護人民權益及符合公平合理原則，本細部計畫範圍之土地所有權人未同意參與回饋共同負擔開發者，其產權範圍之土地使用強度及內容依變更前之使用分區管制之。」。

（二）經查縣政府於細部計畫所劃訂市地重劃範圍，原計畫分區為商業區或住宅區之土地所有權人，大部分不願意參與回饋共同負擔開發者，故計畫似有調整之必要。」

二、本案爰經該府都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日（第 139 次會）、96 年 12 月 28 日（第 144 次會）及 100 年 3 月 23 日（第 163 次會）審議通過，並准宜蘭縣政府 100 年 6 月 23 日府建城字第 1000095223 號函送計畫書、圖等報請審議。

三、案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、李委員正庸、林委員志明、顏委員秀吉及蔡委員淑瑩計 5

位委員組成專案小組，並於 100 年 8 月 31 日、100 年 10 月 11 日及 100 年 12 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，且經宜蘭縣政府於 101 年 2 月 15 日以府建城字第 1010019128 號函送依初步建議意見辦理情形對照表、計畫圖等補充資料到部，爰提會討論。

決議：本案劃設為產業專用區部分，參採縣政府列席代表之說明，將來細部計畫第一種產業專用區及第二種產業專用區如需變更，應請縣政府另依程序辦理，以合理管制土地之使用，並請納入計畫書敍明，以資明確外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及宜蘭縣政府 101 年 2 月 15 日以府建城字第 1010019128 號函送初步建議意見辦理情形對照表、計畫圖等補充資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

「變更羅東都市計畫主要計畫(配合擬定鐵路以東地區細部計畫)案」內政部都市計畫委員會 100 年 12 月 21 日專案小組第 3 次會議出席委員初步建議意見（彙整第 1、2 次會議紀錄）。

一、本案除變更內容參採陳情人之建議及縣政府列席代表之說明，考量計畫執行可行性，修正如附圖，及下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。

(一) 本計畫案願景規劃構想目標、本計畫範圍之土地所有權人參與共同負擔開發意願，請縣政府補充納入計畫書敍明。

(二) 請補充市地重劃可行性評估分析資料包括市地重劃範圍、市地重劃財務計畫試算、公有地之抵充與負擔上限規定、公共設施用地負擔比例估算及費用負擔比例估算等，請縣政府

補充納入計畫書敍明。

- (三) 本案劃設之公共設施項目、面積、區位、比例資料，請彙整列表說明，請縣政府納入計畫書敍明。
- (四) 產業專用區使用內容項目、引進之主要產業、土地使用強度為何？請縣政府補充納入計畫書敍明。
- (五) 交通特定專用區離羅東火車站約 280 公尺，其作為火車、汽公車轉運站交通特定專用區，在考量整體道路系統上之理由、交通特定專用區規劃內容等，請縣政府補充納入計畫書敍明。
- (六) 計畫書請補充實施進度與經費。
- (七) 本案相關建設包括未來東部鐵路電氣化，羅東火車站將東移，對本案地區之衝擊影響及因應，請縣政府補充納入計畫書敍明。
- (八) 計畫書陸、其他第七、八項，為計畫之明確，將來細部計畫第一種產業專用區及第二種產業專用區如需變更，請縣政府另依程序辦理，故建議刪除。

二、本案部分地區如擬採市地重劃方式開發：

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」，請依下列各點辦理：

- (一) 本案依平均地權條例相關規定，請宜蘭縣政府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敍明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理

變更羅東都市計畫主要計畫（配合擬定鐵路以東地區細部計畫）案圖



檢討變更。

三、公民及團體陳情意見綜理表：詳下表

變更羅東都市計畫主要計畫（配合擬定鐵路以東地區細部計畫）案

公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
逾 1	賴秀緞等 8 人 東安段 282-11 等地號	1. 認為本案問卷調查表有違內政部都委會第 681 次會議決議。 2. 認為光榮路以東地區乙種工業區變更為第二種產業專用區容積率從原本 140% 僅提升為 160%，共同負擔卻為 40%，相較光榮路以西地區（容積率由 180% 提升為 260%，共同負擔為 29%）差異甚大。另問卷內容並未提及有關「重劃」減或免”負擔、拆遷補償、原位保留、拆屋配地安置」等。	建議乙種工業區變更為住宅區和部分商業區，並與鐵路高架羅東段東移計畫合併辦理。	1. 本案問卷內容係依據內政部都委會第 681 次會議決議辦理，其內容業已包含計畫遠景、規劃內容、開發方式、負擔比例及公平性等。並於 100 年 9 月 24 日舉辦地區說明會，針對本案計畫修正內容、問卷調查項目及民眾疑問逐一說明。 2. 有關重劃負擔減免、拆遷補償、原位保留、拆屋配地安置等將於後續市地重劃計畫書報核及相關作業時依據平均地權條例及市地重劃實施辦法載明。另有關光榮路以東及以西地區容積率及共同負擔比例之不同，本案計畫係為考量民眾權益及兼顧計畫公平性，依據現行都市計畫分區及公共設施開闢狀況，予以規劃。	除涉及本案之變更內容部分併第一點外；其餘照縣政府研析意見通過。
逾 2	藍正德 東安段 135 地號	陳情人土地周遭均為已開發之建築基地（第一種產業專用區），而該土地係屬細部計畫劃定之第二種產業專用區，另依羅東都市計畫規定該基地須退縮 6 公尺建築。陳情人認為該筆土地僅 272 平方公尺，倘未來重劃後土地將更為細分，難以有效利用。	建議該筆土地與周遭地區同列第一種產業專用區，採繳交回饋代金方式辦理分區變更。	經查該筆土地為未開發土地，按本案細部計畫（草案）開發方式應採市地重劃辦理開發。另本案細部計畫劃設之第一種產業專用區係指現況二層樓以上合法建物密集地區，無法配合辦理市地重劃者，另採附帶條件（繳交回饋代金）方式變更分區使用。	併逾 1 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
逾3	張恆德等3人 東安段273等地號	<p>1. 本案禁建發佈於92年，而內政部93年修改都市計畫法台灣省施行細則第18條放寬工業區得做一般商業使用，本案計畫內容早已不合時宜。</p> <p>2. 區內第一種產業專用區可使用計畫區重劃後公共設施，卻可不分攤公同負擔，且使用總容積比第二種產業專用區還強，造成極大的不公平。</p> <p>3. 產業專用區適用項目與乙種工業區相同，只是改名稱。</p> <p>4. 工業區是否不得作住宅使用，另依據都市計畫法台灣省施行細則第18條第4項規定，一般事務所、一般零售業、旅館…等應是各佔10%的額度，且超過1公頃以上土地也得申請商務中心或倉儲批發業使用，沒有額度限制，故乙種工業區應非僅10%面積可作一般商業使用。</p> <p>5. 重劃後第二種產業專用區容積由140%變成160%，看似調升，總容積反而減少31%。</p>	反對工業區變更為產業專用區	<p>1. 有關乙種工業區放寬得做一般商業使用其內容及面積限制應依「都市計畫法臺灣省施行細則」辦理。</p> <p>2. 第一種產業專用區未納入重劃之考量係為降低重劃負擔及兼顧現行使用現況。且第一種產業專用區係以附帶條件方式變更，未繳交代金前，需按原分區（乙種工業區）規定項目使用。另其代金繳交比例，依本案細計土管規定，係依據該區辦理市地重劃平均負擔換算之【各市地重劃區重劃計畫書所載平均重劃負擔比例 × 土地面積 × 當年度公告土地現值 × (1+當年度徵收補償加成補償成數)換算】。換言之，第一種及第二種產業專用區之負擔與回饋應屬相同價值且公平。</p> <p>3. 本案計畫劃設之產業專用區係供地方產業發展而劃設，其使用項目較乙種工業區多元及較高彈性。</p> <p>4. 工業區依據「都市計畫法臺灣省施行細則」18條規定，應無法做住宅使用，另有關一般商業設施，仍有其使用面積限制，並應經縣（市）政府審查核准後，始得建築。</p> <p>5. 本案計畫為考量民眾權益及兼顧計畫公平性，參與重劃土地透過調高容積率及使用彈性，以提升重劃後土地價值。陳情人土地係屬由乙種工業區變更為第二種產業專用區，除提高容積外，土地使用項目亦較多元及彈性。</p>	併逾1案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
逾 4	張恆德等3人 東安段273等地號	<p>1. 本案自97年4月29日經內政部都市計畫委員會第681次會議決議退回縣府再行研議迄今，計畫多所變動，所有權人大多不清楚計畫內容，至無法陳情意見。</p> <p>2. 產業專用區不等於商業區，以稅法「自用住宅」為例「產業專用區」必須符合從事商業之要件，才能會商務住宅(工業住宅)使用，而且這種商務住宅(工業住宅)也不能符合「自用住宅」的獎勵和減免，或享有「一生一屋」的稅法優惠。故縣府規劃之產業專用區其回饋比例應以「都市計畫工業區槍討變更審議規範」的「各級都市計畫委員會視實際情況審議」。</p> <p>3. 第一種產業專用區是重劃區內已經建築之土地，未納入本次基地範圍辦理，卻坐享開發利益。應按其受益比例共同負擔以維市地重劃之公平性。</p> <p>4. 本案與「羅東火車站東移」案應該一起考量合併規劃最為恰當。產業專用區不符今公平性，也無法滿足實際的需要，建議重新檢討規劃本案。</p>	<p>1. 建議重新招開「說明會」及「公開展覽」</p> <p>2. 產業專用區不是都市計畫法中的「商業區」，也不適用「商業區」相關法令要求土地所有權人回饋。</p> <p>3. 第一種產業專用區應分攤重劃共同負擔，以符合公平原則。</p> <p>4. 因應鐵路高架化「羅東火車站東移」，建議重新檢討規劃本案。</p>	<p>1. 有關本案辦理程序係依據內政部都市計畫委員會第681次會議決議，退回縣府辦理民眾意願調查及修正計畫內容後，依都市計畫程序報部審議作業。惟再次辦理公開展覽程序與否，端視內政部都委會審議後，視其必要再依部都委會決議辦理。</p> <p>2. 本案規劃之產業專用區，係考量地區發展及產業轉型需要，擬將乙種工業區變更為產業專用區，其目的除供原有產業繼續使用外，亦將配合縣府引進策略型產業、發展觀光產業與商業使用等需求所規劃。依本案細部計畫土地使用管制要點規定，除依都市計畫法台灣省施行細則第18條之乙種工業使用外，亦包含商業、金融、服務業、運輸倉儲業等使用項目。另重劃開發庭均負擔比例，係計算重劃區內公共設施用地負擔及開發工程費用等而得。非以相關法定規定之回饋比例定之。</p> <p>3. 同逾3案第2點說明。</p> <p>4. 有關鐵路東移暨高架化政策本府100年9月13日提出宜蘭鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫補助，俟交通部補助後，將繼續辦理可行性研究，再循程序報交通部轉陳行政院核定及辦理綜合規劃。另羅東都市計畫亦已考量未來鐵路東移政策已於土地使用計畫中妥為規劃因應，並於計畫區東側公園用地預留為場站及路線用地，另縣府為因應鐵路東</p>	<p>併逾1案。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
				移政策，亦提出「擴大羅東都市計畫」案以因應其發展需要而整體規劃。該案業經區域計畫委員會同意辦理擴大都市計畫，近期內將啟動相關都市計畫程序。	
逾 5 張恆德等 12 人 東安段 273 等 地號	1. 建議重新召開「說明會」及「公開展覽」。 2. 參加重劃不但土地變少、容積減少，使用項目也因為土地面積不足一公頃，無法作「倉儲批發業」使用，使用項目也減少。 3. 第一種產業專用區應分攤重劃共同負擔，以符合公平原則。 4. 「交通轉運站」不是共同負擔之公共設施，用抵費地名義編列也應該受監督，建議必須公佈財務計畫書，以昭公信。 5. 「產業專用區」類似乙種工業單的一種，不是都市計畫法中的商業區，也不適用變更「商業區」的回饋條件。 6. 因應鐵路高架化羅東火車站東移，建議重新檢討規劃本案。		1. 建議重新召開「說明會」及「公開展覽」。 2. 重劃後減少，無法做倉儲批發業」使用。 3. 第一種產業專用區應分攤重劃共同負擔。 4. 「交通轉運站」不是共同負擔之公共設施，不應無償取得土地。 5. 產業專用區應不能適用商業區的變更回饋條件。 6. 因應鐵路高架化羅東火車站東移，建議重新檢討規劃本案。	1. 同逾 4 案第 1 點說明。 2. 市地重劃係包含公共設施負擔及工程費負擔，重劃後土地雖減少，但土地使用彈性增加，且因原善公共設施，總價值亦增加。另本案產業專用區土地使用項目中業已包含批發倉儲業使用。 3. 同逾 3 案第 2 點說明。 4. 本案規劃之交通轉運站係屬交通特定專用區，非屬公共設施及市地重劃之共同負擔。依縣府規劃原意，係為發展地區國道交通轉運需要，其用地範圍擬以市地重劃之抵費地由縣府籌資購得，該費用以抵付辦理市地重劃相關經費，非屬由所有權人共同負擔。 5. 同逾 3 案第 3 點說明。 6. 同逾 3 案第 4 點說明。	併逾 1 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
逾 6	林志超	<p>1. 羅東都市計畫(鐵路以東地區)已公告實施多年，宜蘭縣政府又以設置交通轉運站及規劃完善公共設施為由，擬將站東路以東迄光崇路以西地區併同光榮路以東地區重新規劃，並擬以區段徵收方式取得公共設施用地，且於擬定規劃期間，以行政手段限制該地區土地之開發利用。全案歷經多任縣長更迭，仍在研擬、規劃階段，已造成該地區許多土地荒廢，嚴重影響工商業發展。</p> <p>2. 羅東都市計畫已公告實施多年，已劃設完善的公共設施並作適當之分區使用配置。且於民國 90 年間完成主要道路用地之徵收，並陸續完成主要道路之闢建。多數土地所有人於民國 90 年後擬依都市計畫分區使用著手開發建設之際，縣府突於 92 年 10 月 2 日以實施禁建，置土地有權人權益於不顧。</p> <p>3. 本案牽動人民財產財權甚鉅，本案計畫修正書圖，且變動幅度頗大，惟縣府修正後並未再辦理公開展覽，徵求人民意見，即於 100 年 6 月下旬逕送內政部審</p>	強烈反對「變更羅東都市計畫主要計畫(配合擬定鐵路以東地區細部計畫)案	<p>1. 本案係採市地重劃方式開發，非區段徵收。經查羅東車站以東地區，除部分主要道路已開闢完成，尚有部分道路及其他公共設施皆為取得及開闢，本案規劃係為引導後站地區發展及改善都市整體景觀與環境品質所做之都市計畫變更，並以市地重劃方式整體規劃及開發後站地區。</p> <p>2. 有關公開展覽與配合鐵路東移，同逾 4 案第 1 及 4 點說明。</p>	併逾 1 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
		議，有失慎重；且未將鐵路東移方案後，現有羅東火車站將隨之遷移等情況列入考量。			
逾 7	藍光雄等 6 人 東安段 510、 511、515、 516、517、 518、743、 750、754 等地號	所有權人持有土地自民國 50 餘年以來迄今被列為兒童遊樂場、道路及停車場等公共設施且禁止建設開發為其他有效利用，不但影響市容，且嚴重損害所有權人權益。	1. 同意納入本案細部計畫辦理市地重劃由縣府作整體利用。 2. 建議先以重劃區內興建公共設施之經費徵收本土地再列入市地重劃一次處理，以避免浪費公帑且增加民怨。	1. 經查陳情人土地 516、517、518、750 地號等土地係屬原都市計畫市場用地及道路用地，經本案變更為兒童遊樂場及道路用地，且預定納入細部計畫市地重劃範圍內辦理開發。待本案主細計畫發布實施及市地重劃作業辦理完竣後，扣計重劃共同負擔後另行配地與土地所有權人。 2. 另 510、511、515、743、754 地號等地號不屬本案細部計畫辦理市地重劃範圍內土地，未來計畫公告實施後另行由羅東鎮公所編列預算徵收取得及開闢之。	併逾 1 案。
逾 8	藍光輝 東安段 513、 514 等地號	陳情人持有之羅東鎮東安段 513 與 514 地號等 2 筆土地被縣府規劃為預定徵收之道路與兒童遊樂場等公共設施用地，惟迄今延宕已逾 50 年，仍懸而未決，嚴重損害陳情人之權益。	縣府刻正辦理變更羅東都市計畫，請優先徵收上列地號土地，俾減少陳情人所遭逢之損失，以符合公平公正原則。	1. 經查陳情人土地 513 地號土地係屬原都市計畫道路用地，本案主要計畫仍維持道路用地使用，且預定納入細部計畫市地重劃範圍內辦理開發。待本案主細計畫發布實施及市地重劃作業辦理完竣後，扣計重劃共同負擔後另行配地與土地所有權人。 2. 另 514 地號不屬本案細部計畫辦理市地重劃範圍內土地，未來計畫公告實施後另行由羅東鎮公所編列預算徵收取得及開闢之。	併逾 1 案。
逾 9	賴秀琴等 5 人 東安段 296、 298、300、302 等地號	本案【產專一】不納入市地重劃，可保持現狀使用，不需拆屋捐地，可享受本案開發後成果，同一計畫區卻有如此差別待遇		本案【產專一】係考量現有建物密集，納入市地重劃恐因建物拆遷補償費過高，影響整體市地重劃財務可行性。故另採附帶條件變更（繳交回饋代金）方式辦理開發。即【產專一】土	併逾 1 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	民眾建議事項	縣政府研析意見	本部都委會專案小組初步建議意見
				地未完成繳交回饋代金程序時，僅得依原乙種工業區管制項目使用，未來擬變更為【產專一】其回饋代金計算方式及比例係比照該區辦理市地重劃平均負擔比例換算之。	
逾 10	賴福興等 8 人 東安段 282… 等地號	本案市地重劃回饋比例中光榮路以西因屬已開發完成土地其回饋由原 41% 降為 29%，而陳情人土地位於光榮路以東地區，且亦屬已開發完成之土地，故應比照前開降低回饋比例，以符合公平合理比例原則。		本案市地重劃平均負擔比例係依市地重劃相關法令規定計算之。因光榮路以西地區部分公共設施已開發完竣，依法得納入抵充，故其平均負擔比例經計算後為 29%；反觀光榮路以東地區，原本即缺乏公共設施規劃，故經重劃後因增加公共設施（道路、停車場等），故其市地重劃平均負擔為 40%。	併逾 1 案。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

- 一、「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」，前經本會 99 年 10 月 19 日第 741 次會審議完竣，其中變更內容綜理表部分內容與原公開展覽不一致，故桃園縣政府依本會決議再行補辦公開展覽，公開展覽期間公民團體提出意見，故經該府將陳情意見資料等報請審議。
- 二、經提本會 100 年 7 月 12 日第 759 次會審議決議：「據桃園縣政府列席代表之說明，本案補辦公開展覽後，該府認為檢討後部分計畫內容（包括已發展地區、後期發展區及住宅區建蔽率等）於執行上尚有困難，須進一步研析，故本案暫予保留，並請縣政府將擬建議事項，併同本案陳情意見重新詳予彙整研提具體意見後再報部。」
- 三、案經該府依上開決議辦理後於 100 年 8 月 19 日以府城都字第 1000333920 號函送處理情形對照表資料，報請審議，經再提本會 100 年 9 月 20 日第 764 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員重組專案小組（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。」
- 四、本案經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、賴委員美蓉、顏委員秀吉、蔡委員淑瑩及蕭委員輔導計 5 位委員重新組成專案小組，並於 100 年 11 月 14 日召開

會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，且經桃園縣政府依初步建議意見辦理後於 101 年 3 月 1 日以桃城都字第 1010002222 號函送計畫圖等補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府 101 年 3 月 1 日桃城都字第 1010002222 號函送之修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號重 3 案，採納縣政府列席代表說明，住宅區建蔽率維持原計畫 60% 之規定。

**二、再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號重
16 案採納縣政府列席代表說明及所提建議修正內容如下：**

應共同負擔公設地區之負擔比例檢討(以重劃精神計算)

類別		再提會討論內容 (原縣政府建議方案)	本次檢討修正結果	備 註
未辦理重劃	總面積(1)	68.67 公頃	69.75 公頃	本次檢討後重新納入 6 號及 8 號道路為重劃範圍(1.08 公頃)。
	公共設施面積(a)	21.91 公頃	22.99 公頃	
扣除重劃部分	總面積(2)	26.00 公頃(扣除已興建完成之道路、原公有道路及未登錄地及已發展地區)	14.66 公頃 (僅扣除已發展地區)	原公有道路及未登錄地面積(7.84 公頃)、已興建完成之道路面積(3.5 公頃)及已發展地區(14.66 公頃)。
	公共設施面積(b)	16.13 公頃	4.79 公頃	
應辦理重劃	總面積 (1)-(2)	42.67 公頃	55.09 公頃	重新檢討後應辦理重劃之公共設施用地共增加 12.42 公頃。含已興建完成道路、原公有道路及未登錄地、6 號及 8 號道路。
	公共設施面積 (a)-(b)	5.78 公頃	18.20 公頃	
公設負擔比例		5.78/42.67=13.44%	(18.20-7.84)/(55.09-7.84) =21.92%	
費用負擔比例		1.工程費用：5,432 萬元 2.重劃費用：3,830 萬元 3.貸款利息：9,39 萬元 4.費用負擔：1.00%	1.工程費用：35,592 萬元 2.重劃費用：3,857 萬元 3.貸款利息：2,176 萬元 4.費用負擔：2.78%	對於已開闢未取得之公設，亦納入工程費估算，故增加費用負擔。
總負擔比例		14.44%	24.70%	
個別負擔比例		1.商業區負擔比例： 27.17% 2.住宅區負擔比例： 18.57% 3.工業區負擔比例： 12.16%	1.商業區負擔比例： 38.47% 2.住宅區負擔比例： 30.91% 3.工業區負擔比例： 21.47%	本縣已辦竣重劃負擔比例約為 31~40%。

原應辦理重劃而未辦重劃地區之附帶條件修正：

類別	商業區 基準容積率	住宅區 基準容積率	工業區 基準容積率	備註、回饋方式
已重劃地區	320%	200%	210%	本計畫區原有容積率規定
附帶條件地區	38.47%	30.91%	21.47%	應負擔比例
	200%	140%	170%	無需回饋(以捐地後面積比例估算，並取整數) 商業區：320%×(1-38.47%)=196.89% ≈ 200% 住宅區：200%×(1-30.91%)=138.17% ≈ 140% 工業區：210%×(1-21.47%)=164.92% ≈ 170%
	320%	200%	210%	依該分區捐地比例捐贈公共設施用地者 (無法捐贈或不足時，得以自願捐獻代金方式折算繳納)

應捐贈面積占申請建築基地面積比例：

90.10.17 二通	100.07.12. 部大會縣政府再研析意見	本次縣府 建議修正內容						
<p>其餘未辦理重劃地區，含計畫區內未取得之公共設施用地(不含公一、公二、文中二、文小三及兒九等應以徵收方式取得之公共設施用地)一併納入跨區辦理重劃。</p>	<p>未辦理市地重劃地區內之住宅區及商業區與其應共同負擔之公共設施用地等地區，應依下列規定辦理：</p> <p>1.區內之住宅區及商業區，未來建築時應依下表規定比例無償捐贈本區內之公共設施用地予地方政府後，始得申請建築執照。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>應捐贈面積占申請建築基地面積比例</td> <td>32.81%</td> <td>48.01%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.依上開應捐贈土地得以該申請建築基地當期公告現值總額加四成乘以應捐贈比例折算為代金繳予地方政府後申請建築執照。該代金應專款專用於本區停車場之取得及道路用地之取得與開闢。</p>	分區別	住宅區	商業區	應捐贈面積占申請建築基地面積比例	32.81%	48.01%	<p>本附帶條件地區內之可建築土地，應依下列規定辦理：</p> <p>1.各分區之基準容積率規定如下：</p> <p>(1)商業區之基準容積率為 200%，若捐贈本附帶條件地區內 39%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 320%。</p> <p>(2)住宅區之基準容積率為 140%，若捐贈本附帶條件地區內 31%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 200%。</p> <p>(3)工業區之基準容積率為 170%，若捐贈本附帶條件地區內 22%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 210%。</p> <p>2.上開應捐贈之公共設施用地無法捐贈或捐贈不足時，得以自願捐獻代金方式折算繳納，折算方式以該申請建築基地當期公告現值總額加四成乘以應捐贈比例計算。該代金應專款專用於本計畫區公共設施用地之取得與開闢。</p> <p>3.上開應捐贈之公共設施用地或代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。</p>
分區別	住宅區	商業區						
應捐贈面積占申請建築基地面積比例	32.81%	48.01%						

配合修訂土地使用分區管制要點

原計畫 (100.01.25.再公展方案)	新計畫	變更理由
<p>五、本次檢討劃設之市地重劃範圍內土地(如圖 12)，其建築基地超過 1,000 m²以上者，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。本縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	(刪除)	<p>1.經本次檢討修正結果，已無應辦重劃地區。</p> <p>2.故刪除原土地使用管制要點第五點及圖 12 指定市地重劃地區範圍示意圖。</p>



圖 12 指定市地重劃地區範圍示意圖

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」再提會討論案 100 年 11 月 14 日專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見 (表如附表 1 及附件)：

附表 1 再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	專案小組初 步建議意見
重 1	黃教文等 5 人，蘆竹鄉大竹圍段 248-153、248-180、241-7、242 等地號	1.陳情土地為文小二用地，編定逾 26 年尚未徵收。 2.若無使用需求，建議變更學校用地為商業區或住宅區；若有需求，請盡速辦理徵收作業。	本案非本次重新公開展覽範圍，建議不予討論。	照桃園縣政府研析意見 (即未便採納)。
重 2	蘆竹鄉公所，變七案(6 號及 8 號道路)	變七案擬變更 6 號及 8 號道路為農業區，建議維持原計畫道路之劃設。	建議不予採納。 理由：該二條道路周邊農業區尚無開發計畫，視未來若有開發需求，再予考量計畫道路之劃設。	維持原計畫道路之劃設。 理由： 照桃園縣政府列席代表意見，6 號及 8 號道路有維持之必要。
重 3	呂新照等 18 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	1.同一都市計畫區先開發與後開發之土地不應有差別待遇，且縣都委會業以配合全縣通案性原則維持建蔽率為 60% 在案。 2.建議維持建蔽率為 60%，若要降為 50% 應提高容積或增加租稅優惠、建築獎勵等配套措施。	建議酌予採納住宅區建蔽率維持原計畫 60% 之規定。 理由：計畫區內之住宅區非屬由農業區變更之整體開發區，依據本縣通案性原則踩用都市計畫法台灣省施行細則之規定，建蔽率訂為 60%。	建議建蔽率維持原計畫 60% 之規定，並提會說明。
重 4	蕭家祥等 4 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 3 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 5	蕭秀英，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	反對降低建蔽率為 50%，應維持建蔽率為 60% 或提出補償辦法。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 6	呂權樺等 2 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	1.同一都市計畫區由政府辦理重劃之土地享有比由土地所有權人自辦重劃之土地多 10% 之建蔽率，公平何在。	同重 3 案。	併編號重 3 案。

		2.縣政府已接納民眾意見修正建蔽率為 60%，為何內政部都委會降為 50%，且未說明理由。 3.應維持建蔽率為 60%以維公平，另建議增加大面積建築獎勵措施(租稅等)。		
重 7	游義忠等 5 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 6 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 8	游勝祿，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 6 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 9	游文卿等 4 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 6 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 10	游美鑑等 3 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 6 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 11	徐承井等 3 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 6 案。	同重 3 案。	併編號重 3 案。
重 12	黃朝曦等 8 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	1.本計畫區已完成重劃地區及現正辦理重劃地區土地分割約在 72 m ² 左右，若再降低建蔽率為 50%，透天建築每層扣除樓梯間後實際樓地板可用面積不到 10 坪，若加大宗地面積則大部分人負擔不起。 2.請考量全國性、全縣及本計畫區之公平性及一致性，應維持住宅區之建蔽率為 60%。	(一) 同重 3 案 (二) 桃園縣政府 100 年 8 月 19 日府城都字第 1000333920 號函送研析意見。 建議酌予採納住宅區建蔽率維持原計畫 60%之規定。 理由： 1. 計畫區內之住宅區非屬由農業區變更之整體開發區，依據本縣通案性原則採用都市計畫法台灣省施行細則之規定，建蔽率訂為 60%。 2. 本計畫屬鄉街計畫，容積率仍宜維持原計畫 200%之規定。	併編號重 3 案。

重 13	黃周戊等 5 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 12 案。	(一) 同重 3 案 (二) 同重 12 案	併編號重 3 案。
重 14	黃滄明等 5 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽率)	同重 12 案。	(一) 同重 3 案。 (二) 同重 12 案	併編號重 3 案。
重 15	黃周茂等 40 人，土地使用分區管制要點(住宅區建蔽及容積率)	<p>1. 當年鄉公所辦理重劃說明會時表明：「重劃完成後，會隨即進行後期發展區重劃之作業」，因此大興路段地主同意將七號道路先無償提供鄉公所興建道路使用，但卻延遲開發，理應獲得補償及獎勵。</p> <p>2. 本縣住宅區建蔽率通案性為 60%，睽諸本縣其他都市計畫之住宅容積率，200% 實屬低標，造成土地未能完全建築。</p> <p>3. 建請維持建蔽率 60% 及調高容積率 240% 以上，誘導鼓勵健全都市大面積整體建築發展。</p>	同重 12 案。	併編號重 3 案。
重 16	桃園縣政府 (100.8.19 府城都字第 1000333920 號函送) 100.11.14 小組會議提修正建議。	<p>1. 本案後期發展區之工業區，未納入前開回饋機制之計算，本次將該等工業區依計畫原意納入回饋機制檢討，以達社會公平原則。</p> <p>2. 應辦理市地重劃地區內之可建築土地，考慮市地重劃執行之困難，建議解除其市地重劃之限制，惟考量社會公平原則，應由開發者共同負擔公共設施用地之取得及興闢費用。</p>	照縣政府列席代表所提意見通過 (詳如附件)，惟有關共同負擔公共設施用地之比例，應考量本計畫區先前已辦竣市地重劃地區，負擔比例落差太大恐失公平，請重新檢視，如有必要請酌予修正。	

附件：

應共同負擔公設地區範圍面積（如附圖、附表）及負擔比例，說明如下：

一、應共同負擔公設地區不包含「已發展地區」。

理由：

(一)「已發展地區」係屬大竹地區較早開發建築之地區，部分已經完成市地重劃。

(二)「已發展地區」目前僅剩北側兩處住宅區尚未建築使用，開發率為 96%。

(三)「已發展地區」之公共設施除了大竹國小東北側尚未完全開闢外，其餘皆已開闢。

二、應共同負擔公設地區應納入「工業區」。

理由：

(一)工業區屬於「後期發展地區」，原計畫規定應辦理市地重劃。

(二)本次檢討需增訂工業區開發負擔比例，以符合計畫之公平性。

三、應共同負擔公設地區土地使用計畫表

應共同負擔公設地區土地使用計畫表

項 目	未辦理重劃		位於 已發展區	應重劃地區		
	面積(ha)	百分比		面積(ha)	百分比	
使 用 分 區	住宅區	19.86	28.92%	8.84	11.02	25.63%
	商業區	1.59	2.32%	0.70	0.89	2.07%
	工業區	25.31	36.86%	0.33	24.98	58.10%
	小計	46.7	68.09%	9.54	37.22	86.56%
公 共 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.22	0.32%	0.22	0.00	0.00%
	市場用地	0.20	0.29%	0.20	0.00	0.00%
	停車場用地	0.22	0.32%	0.00	0.22	0.51%
	道路用地	21.27	30.97%	15.71	5.56	12.93%
	小計	21.91	31.91%	16.13	5.78	13.44%
合計		68.67	100.00%	25.67	43.00	100.00%

四、應共同負擔公設地區之負擔比例(以重劃方式計算)

(一)公設負擔比例=5.78/43.00=13.44%

(二)平均費用負擔比例：

1. 工程費用：約為 5,432 萬元。
 2. 重劃費用：約為 3,830 萬元。
 3. 貸款利息費用：約為 939 萬元。
 4. 開闢費用換算土地面積(經查近年附近平均交易價格住宅區約為 3.06 萬元/ m^2 ；商業區約 4.48 萬元/ m^2 ；工業區約 2.00 萬元/ m^2 ，平均地價約為 7.86 萬元/坪(2.38 萬元/ m^2))

5.費用負擔比例： $(5432+3830+939)/(2.38\times 43.00)=1.00\%$

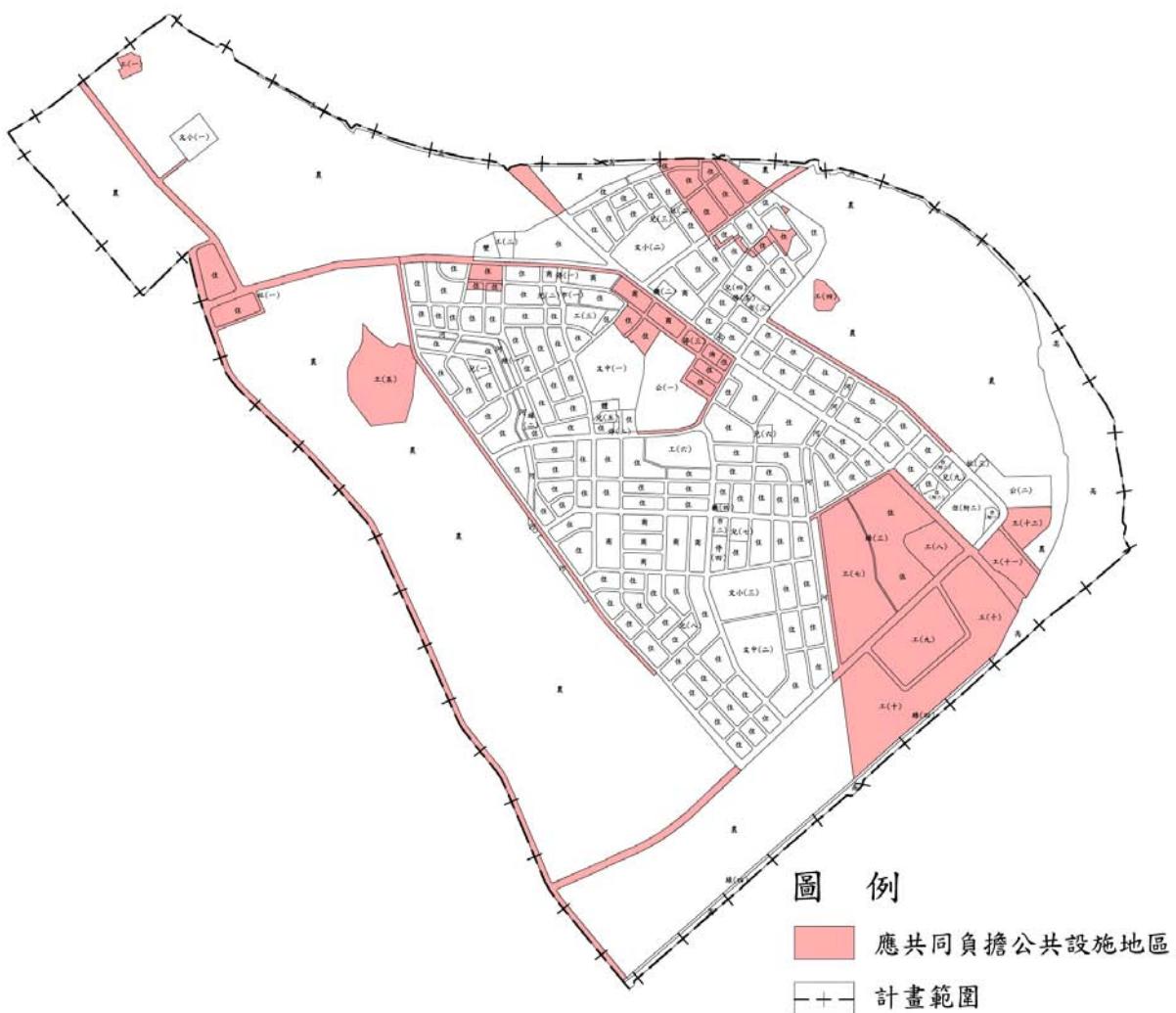
(三)平均總負擔比例： $13.44\% + 1.00\% = 14.44\%$

(四)各分區個別負擔比例：以分區個別單價與平均單價比值計算。

- 1.商業區應負擔比例： $14.44\% \times (4.48 \div 2.38) = 27.17\%$

- 2.住宅區應負擔比例： $14.44\% \times (3.06 \div 2.38) = 18.57\%$

3. 工業區應負擔比例： $14.44\% \times (2.00 \div 2.38) = 12.16\%$



第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

說 明：

- 一、本案業經桃園縣第15屆都市計畫委員會98年9月16日第31次會議及98年12月4日第35次會議審決修正通過，並准桃園縣政府98年12月29日府城規字第09900126251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：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶲、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等7位委員組成專案小組（張前委員金鶲擔任委員任期於99年12月31日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），已分別於99年2月25日、99年6月10日、99年10月15日、100年2月17日、100年7月15日、100年10月24日、101年1月3日共召開7次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府101年2月17日府城綜字第1010039654號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：

- 一、據桃園縣政府列席代表說明，本案計畫範圍經該府再檢討後，建議將本會專案小組第7次會議同意剔除於變

更範圍外之北側農業區及文教區土地，再予納入變更範圍乙節，經委員充分討論後，本會原則同意，惟有關土地使用配置與區段徵收財務評估作業等詳細計畫內容，請桃園縣政府再行檢具相關資料報部，由本會專案小組聽取該府簡報並獲致具體建議意見後，再行提會討論。

二、本案業提100年6月22日本部土地徵收審議委員會第261次會議報告，請桃園縣政府將決定事項之處理情形對照表補充納入計畫書，以資妥適。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣第 15 屆都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 31 次會議及 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 8 日府城規字第 09900126252 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶲、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等 7 位委員組成專案小組（張前委員金鶲擔任委員任期於 99 年 12 月 31 日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），專案小組分別於 99 年 3 月 23 日、99 年 9 月 10 日、100 年 6 月 16 日、100 年 11 月 10 日及 101 年 1 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 101 年 3 月 1 日府城綜字第 1010049157 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案因尚涉及辦理區段徵收範圍之完整性及可行性、土地使用整體規劃、興南國中之遷移問題及民眾陳情意見...等，案情複雜，尚需深入探討，故請縣政府詳予審慎評估補充資料後，交由原專案小組研提具體建議後，再行提會討論。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

說 明：

- 一、本案業經桃園縣第15屆都市計畫委員會98年9月16日第31次會議及98年12月4日第35次會議審決修正通過，並准桃園縣政府99年1月8日府城規字第09900126252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：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶲、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等7位委員組成專案小組（張前委員金鶲擔任委員任期於99年12月31日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），已分別於99年3月23日、99年9月10日、100年6月16日、100年11月10日、101年1月3日共召開5次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府101年3月1日府城綜字第1010049157號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：同第8案。

第 10 案：桃園縣政府函為修訂「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 100 年 4 月 25 日、100 年 9 月 28 日第 16 屆第 10 次、第 13 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 12 月 28 日府城都字第 1000548389 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案計畫名稱修正為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地）（修訂部分用途及管制規定）案」，以資明確。

二、請補正計畫書審核摘要表之「人民或團體對本案之反映意見」，以資妥適。

第 11 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 99 年 12 月 3 日第 226 次會審議通過，並准苗栗縣政府 99 年 12 月 22 日府商都字第 0990238768 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、金委員家禾、李委員公哲、劉委員小蘭及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 100 年 3 月 29 日、100 年 7 月 20 日及 100 年 9 月 9 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。苗栗縣政府已於 100 年 12 月 20 日府商都字第 1000252992 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案除本會專案小組會議後公民或團體逕向本部陳情意見詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及苗栗縣政府 100 年 12 月 20 日府商都字第 1000252992 號函送修正計畫內容通過，並退請苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 本部專案小組後公民或團體逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	建議事項	苗栗縣政府研析意見	初審意見
1	大湖國中、苗栗縣政府教育處	大湖鄉富興段 623 、 720 、 722 地號	大湖鄉富興段 623 、 720 、 722 地號現為大湖國中使用中，爰請變更為學校用地。	<p>一、經查目前申請變更為學校用地土地其土地使用分區皆為保護區，其中富興段 623 地號為私有土地，富興段 720 、 722 地號為公有土地(國產局)。</p> <p>二、縣府教育處 101 年 3 月 1 日函文已提出具體之事業及財務計畫，地價補償費總計約 491 萬 797 元，自 102 年起至 105 年止採三年分期徵購私有土地。</p> <p>三、擬將所提範圍變更為學校用地，以符實際管用合一。</p>	採納縣政府列席代表之說明，本案有關土石崩塌問題，該府將編列經費改善，故同意縣政府研析意見，並請將相關水土保持計畫內容納入計畫書，以資妥適。

本會專案小組初步建議意見：

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

一、本計畫區屬於南苗生活圈，擁有豐富農業水果及客家文化等自然人文資源，更是全國草莓生產重鎮，故請補充本區未來發展定位構想與休閒觀光特色、未來發展課題與對策、全縣觀光政策及與周邊鄉鎮觀光策略結合等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。

二、請補充本計畫區人口成長、人口結構之推估模式及計算公式，並就本計畫區現況人口為 5,868 人且為負成長 (-1.1%) 情形下，維持原計畫人口 9,500 人之合理性為何？又本計畫區歷年觀光人數分析推估資料，當地觀光遊客量所衍生之相關公共設施服務水準、交通影響衝擊等請補充說明。

三、本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用面積對照表顯示，總面積減少 2.75 公頃，其中除住

宅區減少3.02公頃外，其餘分區及用地均有所增減，請詳予列表各分區增減面積及相關因應處理對策，並就新測繪地形圖、樁位圖、地籍圖等妥為檢討、核對，以維護民眾合法權益，避免產生爭議。

四、公共設施用地：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口9,500人核算如下：

(一) 兒童遊樂場用地面積不足0.35公頃、停車場用地面積不足1.08公頃，請縣政府補充說明有何補充或調整因應策略？

(二) 廣場兼停車場用地面積增加0.22公頃，合計公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積0.765%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，請縣政府就涉及公共設施用地之變更案加強補充說明其課題回應與調整策略。

(三) 另國中小用地部份請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討，並檢附教育主管機關針對本案學校用地檢討之正式書面意見，納入計畫書敘明。

五、交通影響分析：

(一) 請補充本計畫區聯外道路系統分析、假日交通擁塞瓶緊點及交通因應改善措施為何？

(二) 請補充本鄉觀光遊憩動線、旅遊淡、旺季遊客交通量、旅遊活動類型、區位與據點及停車需求分析。

(三) 本計畫區之公共運輸系統配套措施與設立轉運站之可行

性分析。

六、本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依縣府通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

六、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

七、都市防災部份，請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、地點，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

八、親山親水計畫：本計畫區因自然生態與觀光農業豐富，成為苗栗縣重要遊憩環帶，更是苗栗地區進入山區觀光旅遊之重要入口，為加強本計畫區都市入口意象之功能，請調查分析本計畫區親山親水之廊道系統，並配合現有觀光旅遊動線研擬藍帶、綠帶之規劃構想，以作為未來開發休閒活動與訂定都市設計準則之參據。

九、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明（包含區外目前規劃之污水處理廠辦理進度情形），以為公共服務基礎設施之參據。

十、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充資料或補正：

（一）請補充本計畫區地理位置、自然及人文景觀、產業結

構發展、交通運輸及既有觀光遊憩資源等示意圖及相關基礎調查資料。

- (二) 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」地區，請將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明
- (三) 計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環境地質資料作適當之處理。
- (四) 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十一、本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理

十二、後續應辦事項：本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十三、變更內容部分：詳附表一、附表二。

十四、逕向本部陳情意見部分：詳附表三。

附表一、變更大湖都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
一	調整計畫目標年	民國89年	民國110年	原計畫目標年已屆滿，配合臺灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)計畫目標年期，予以調整。		照縣政府核議意見通過。
二	計畫圖	原都市計畫圖 (比例尺 1:3000)	重製之都市計畫圖 (比例尺 1:1000)	1. 為提高計畫之精確性，以符合現況並利於執行。 2. 原計畫圖(比例尺 1:3000)年代遠，其地形地與現況地形地物差異甚大。 3. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一規定辦理。		照縣政府核議意見通過。
三	計畫面積	重製前計畫面積 (177.37)	重製後計畫面積 (174.62)	重製後計畫面積係採新測量重新量之面積(詳表三、表四)。		照縣政府核議意見通過。
四	社教二	社教用地 (0.04)	商業區 (0.04)	1. 依重製轉繪疑義研商會決議，納入通檢變更為商業區。 2. 依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第4條第一項第二款「辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者」免予回饋。	重製疑義A2	照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
五	停二	停車場用地 (0.04)	商業區 (0.04)	1. 該地於一通變更前為商業區且部分土地已合法建築使用。 2. 本案係配合都市計畫圖重製A2決議及規劃原意將私有土地復為商業區。 3. 依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第4條第一項第二款「辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者」免予回饋。	變更範圍為停二用地內之私有土地。	照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由。
六	存二	保存區 (0.01)	商業區 (0.01)	1. 依重製轉繪疑義研商會決議，納入通檢辦理變更。	1. 重製疑義A3。 2. 變更商業區為宗教專用區部分面積為21平方公尺。	併入變更內容明細表編號十通過，並請詳予補充變更理由。
		商業區 (0.00)	宗教專用區 (0.00)	2. 配合萬產權範圍變更。 3. 依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第4條第一項第二款「辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者」免予回饋。		
七	機二	機關用地 (0.00)	廣場兼停車場用地 (0.00)	1. 依重製轉繪疑義研商會決議，納入通檢辦理變更。 2. 變更機關用地為廣場兼停車場部分係配合變十一案變更。 3. 配合機關現況範圍變更之。	1. 重製疑義A5。 2. 變更機關用地為廣場兼停車場部分面積為30平方公尺。	併入變更內容明細表編號十一通過。
		國宅用地 (0.01)	機關用地 (0.01)			

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
八	車站用地	車站用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	1. 依重製轉繪疑義研商會決議，納入通檢辦理變更。 2. 配合現況建物變更。 3. 依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第4條第一項第二款「辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者」免予回饋。	重製疑義A6。	照縣政府核議意見通過。
九	二-12 計畫道路	農業區 (0.07)	道路用地 (0.07)	1. 依重製轉繪疑義研商會決議，納入通檢辦理變更。	重製疑義A13。	照縣政府核議意見通過。
		道路用地 (0.07)	農業區 (0.07)	2. 配合已開闢道路現況變更。		
十	存一	保存區 (0.19)	宗教專用區 (0.19)	1. 分區名稱變更。 2. 現為昭忠 非屬文資法所規定之法定，爰配合現況變更。	分區編為宗一。	照縣政府核議意見通過。
	存二	保存區 (0.24)	宗教專用區 (0.24)	1. 分區名稱變更。 2. 現為萬 非屬文資法所規定之法定，爰配合現況變更。	分區編為宗二。	照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由。
	存三	保存區 (2.12)	宗教專用區 (2.12)	1. 分區名稱變更。 2. 現為法 非屬文資法所規定之法定，爰配合現況變更。	分區編為宗三。	照縣政府核議意見通過。
十一	機二北側國宅用地	國宅用地 (0.22)	廣場兼停車場用地 (0.22)	無國宅開發需求且為公有土地，以補足計畫區公共設施用地之不足。		照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由（如停車場用地面積需求、區位考量、評估等）。
十二	社教二北側住宅區	住宅區 (0.10)	機關用地 (0.10)	因應 防分 用公用地改建，爰變更之。	1. 依靜湖段871、872地號變更。 2. 機關編號為機十一。	照縣政府核議意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
十三	停三	停車場用地 (0.06)	商業區 (0.06)	<p>1. 本案係第一次通盤檢討前向縣府標售取得且標售當時係為商業區，故回復為原分區。(詳附件一)</p> <p>2. 依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第4條第一項第一款「都市計畫公告實施之土地使用分區，經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，若檢討復為原使用分區且土地使用強度未增加者。」免予回饋。</p>	依新湖段 776、779、780、781 地號變更。	照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由(如本案變更歷程及相關公文書件資料)。
十四	停三	停車場用地 (0.10)	機關用地 (0.10)	<p>1. 本案因變十六案面計畫道路停車場用地變更為商業區，故停三用地已無立出入口。</p> <p>2. 苗栗縣局大湖分局於興建(81)前使用分區為商業區，於二通(86)時變更為機關用地</p> <p>3. 苗栗縣局大湖分局於辦公室五樓增建場擬申請補照，但機關用地容積已不使用，基於上原因變更停三用地內分局管有土地為機關用地。</p> <p>4. 停三用地其餘公有土地一併變更為機關用地供鄉公所及地政事務所使用。</p>	<p>1. 苗栗縣局大湖分局管有土地編為機十。</p> <p>2. 非屬苗栗縣局大湖分局管有土地土地編為機一。</p> <p>3. 為補充大湖市區停車需求，本次變更機關土地除供分局增加容積外，只能供停車使用，不得作為建築基地。</p>	照縣政府核議意見通過，並請詳予補充變更理由(如局用地需求、停車場用地之補充調整等)。
十五	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容，研擬防災據點、防災路線及指 救系統等內容，供緊避難參考。	詳都市防災計畫	照縣政府核議意見通過。
十六	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	增訂退縮建築規定。		詳附表二。

附表二、變更大湖都市計畫(第三次通盤檢討)案土地使用分區管制要點

原條文	增修訂條文	調整理由	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區內建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區內建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區內建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區內建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
四、業改場及機關之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	四、業改場及機關之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
五、車站用地及社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200。	五、車站用地及社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	修訂條文。	照縣政府核議意見通過。
七、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	七、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
八、批發市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	八、批發市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
九、文中、文小學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。文學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	九、文中、文小學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。文學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點	十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築規則」規定辦理。	依 92.03.20 內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築	除（二）1. …景觀公共設施等供公眾使用照案通過；因照案通過等字係屬計畫書，予與更正

原條文	增修訂條文	調整理由	本會專案小組初步建議意見
<p>之規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面接寬度在8公尺以上之道路，其接長度在25公尺以上或達周總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1500平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、物館、中心、兒童少年、工、人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>(二)建築物提供部分樓地板面積使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、物館、中心、兒童少年、工、人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	規則建築設計施工」。	外，其餘照縣政府核議意見通過。
<p>十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積(FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%：</p> <p>FA</p> <p>A：基地面積。 ：開放空間有效總面積。 ：鼓勵係數，依下列規定計算：</p>	刪除	併第十條。	照縣政府核議意見通過。

原條文	增修訂條文	調整理由	本會專案小組初步建議意見
商業區： $2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 住宅區、機關用地： $2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。			
十二、依第十點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上者，在住宅區為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(FA)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除	併第十條。	照縣政府核議意見通過。
	十一、為考量都市發展需要，訂定退縮建築規定如下： (一)退縮建築部分依「苗栗縣樓、街步道空間設置自治條例」規定辦理。 (二)基地情形特者，經提縣都市計畫委員會同意者，從其規定辦理。	增列條文。	照縣政府核議意見通過。
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種草。	十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種草，且應考慮防災救護通行之需求。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。
十四、本要點未規定事項適用其他法令之規定辦理。	十三、本要點未規定事項適用其他法令之規定辦理。	條次更動。	照縣政府核議意見通過。

附表三、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人名及陳情位置	陳情內容及建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人1案	經 部水利署 第二 局：有關大湖都市計畫區中 管範圍土地	<p>有關大湖都市計畫區中 管範圍土地，請 府納入「變更大湖擴大修訂都市計畫第三次通盤檢討」修正，以利續土地使用及管理。</p> <p>1. 本局已於 99 年 8 月 24 日水二規字第 09903007020 號函送大湖都市計畫區內之後，南湖 治理計畫 防預定線及 區域圖籍資料予大湖鄉公所在案。</p> <p>2. 南湖 已完成整治部分，請依已完工線劃設為 區。</p>	為求慎重，建議採「專案變更」方式辦理，以 清確認變更範圍，並保 民眾權益。	本案因涉及 水利治理之時效性及當地民眾權益，請水利署商苗栗縣政府提供正確之 圖籍資料、防年期設定及明確之變更範圍套繪於都市計畫圖，並循法定程序採專案變更方式辦理。
逕人2案	大湖法 管理人游 富興段 601 地號共 1 筆	<p>1. 為大湖鄉第三次通盤檢討，有關大湖法 土地坐落 大湖鄉富興段 601 地號編定 為兒童公園預定用地，承辦單位並未 會所有權人參與 說明，有失其公平性，特此陳情，請查照。</p> <p>2. 陳情人所有旨 地號土地，於今年通盤檢討案中並未收受執管單位之相關函文到場說明，致本 原權益 受損害，又本 於 日方 公告期間於今日(30 日)屆滿，爰此提出異議之陳情，有關說明情形等 請容許於日後再行補送，以保土地所有權人之權益，甚 德便。</p>	未便採納。 理由：依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討，本計畫區共需兒童遊樂場用地 0.76 公頃，目前僅規劃 0.41 公頃且均未開闢，尚不足 0.35 公頃。	照縣政府研析意見，本案未便採納。
逕人3案	等 4 人 (立法委員 轉) 大湖 二橋 防 端延長工程	<p>1. 「大湖 二橋 防 端延長工程」興建案因工程用地範圍與 使用分區不符，俟變更完成才能辦理用地，徵收及工程興建。</p> <p>2. 本案已多次向水利署第二局爭取經費興建(自 96 年度起至今)，現值 期來，請相關單位重視，俾解決民等多年來之 恐。</p>	建議併逕向本部陳情意見第 1 案。	照縣政府研析意見併逕向本部陳情意見第 1 案。

編號	陳情人名及陳情位置	陳情內容及建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人 4案	明等3人 大段227等 23筆土地	1. 前 土地原為工業區，於84年擴大都市計畫畫為住宅區，但細部計劃未完成，延至今已16年，土地不能合法規劃利用阻礙發展造成嚴重損失。 2. 本土地所有權人今願此土地回復為原來之工業區使用，請所能予速辦理回復為原來之工業區。	本案建議於取得全體地主同意書後，變更為休閒專用區，建蔽率40%，容積率80%，最小開發規模為1000平方公尺，應自行留設30%開放空間（綠地、停車場、廣場等），透水面積比率應達全基地50%，否則維持原計畫。	本案涉及土地所有權人開發意願、土地使用適宜性、開發計畫、回饋及管制事項內容…等，請陳情人商苗栗縣政府另案循法定程序辦理。
逕人 5案	謝義，靜湖段689地號土地。	陳情人所有落大湖鄉靜湖段689地號土地，該土地落於管理所圍牆外，且林務大湖工作站每年減少，無再多使用土地面積之需。現所將該土地分區劃作機關用地，影響民之權益甚鉅，請所予以重新檢討，將該土地分區劃為住宅區。	依林務局新竹林區管理處業於100年8月4日竹湖字第1002685019號函表示該地號為私有地，非本處轄管並無用地需要；因面積小，建議併近分區調整為住宅區。	除下列各點外，其餘照縣政府研析意見通過。 1. 涉及回饋部分，請依縣府通案性處理原則辦理，並於核定前簽訂協議書，且納入計畫書，以利查考。 2. 有關本案後續相關建築管制規定，請縣政府對陳情人妥為說明。
逕人 6案	苗栗縣政府， 計畫區西側農業區之住宅區（附一）	1. 原計畫為農業區、保護區及兒童遊樂場用地變更為住宅區（附一），面積為2.49公頃。 2. 附帶條件規定如下： (1) 需另擬定細部計畫配置40%必要公共設施，並以區段徵收辦理。 (2) 變更保護區為住宅區部分因屬土地利用低潛力區將來配設公共設施。 3. 該住宅區目前尚未完成開發，且私有土地佔90.33%。 4. 建議依都市計畫整體開發地區處理方案(參、七)復原分區，納入本次通盤檢討變更案件。		原則同意，惟請縣政府另正式函文本部，以利錄案辦理。

第 12 案：台東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（部分宗教專用區、保護區為鐵路用地，部分道路用地為鐵路用地（兼供道路使用））案」。

說 明：

- 一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 152 次會審議通過，並准臺東縣政府 101 年 1 月 17 日府建都字第 1010008439 號函送變更計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、本案將道路用地變更為鐵路用地兼供道路使用，其對地區路完整，交通安全、便利之影響及相關行車改善措施，請妥為納入計畫書補充敘明。
- 二、本案變更涉及之環境影響評估分析及結果內容，請納入計畫書補充敘明，以資完備。

八、 會時間：中午 12 點 50 分。