內政部都市計畫委員會第 782 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 6 月 19 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；副主任委員主持第 1 案時因另有要公離席，由出席委員互推許委員文龍代理主持。）

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 781 次會議紀錄。

決　定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

第 3 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 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科學園區特定區主要計畫（配合實驗中學北側計畫道路調整）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分道路用地為農業區）案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）」案。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山都市計畫（原河濱專用區及廣場用地）開發案」。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」。

第１０案：原高雄縣政府函為「擴大及變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。

第１１案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第１２案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。

第１３案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為商業區、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

第１４案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分農業區（西門口段428等10筆地號）為住宅區）案」。

二、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

說　　明：

一、本案業經基隆市都委會 98 年 12 月 14 日第 354 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 9 日基府都計壹字第 0990142965 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、林前委員秋綿、劉委員小蘭、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人，復於 99 年 4 月 8 日、100 年 1 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 101 年 5 月 15 日基府都計貳字第 1010048682 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、計畫書、圖應修正事項：

（一）本案「戶外景觀活動專用區」依其使用性質係以保持原地形地貌為主，並規定得供戶外活動設施使用，為避免有大量開發之疑慮，請將其名稱修正為「戶外景觀區」。

（二）本案擬變更倉儲區為商務專用區，開發強度增加，有關逕流量計算標準必須相對提高，並對於本案基地排水設施，作必要之修正，以避免災害發生。

（三）有關本基地除南側八德路外之第二條聯外道路規劃構想，以及原計畫倉儲區之劃設及開發歷程等，請於計畫書加強說明。

（四）本案土地依計畫書附錄九所敘，位於水污染管制區、山坡地及重複舊煤礦坑道等，市府已說明其因應措施，請配合修正計畫書第 3—1 頁末段「本基地並未位於相關法令限制開發地區」等相關內容。

二、補辦公開展覽：本案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。

三、後續辦理事項：

（一）本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。

（二）為避免爾後產生核發建築執照疑義，基隆市都委會應先行審定細部計畫。

附錄　本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案經基隆市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 100 年 1 月 12 日基府都計貳字第 1000140498 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、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，再提委員會議討論。

（一）提請委員會討論事項：

1、本案擬變更倉儲區為商務專用區、戶外景觀活動專用區及公園用地，除戶外景觀活動專用區未涉及回饋事項外，其餘應捐贈公共設施、可建築用地及折算代金之合計，佔該倉儲區扣除戶外景觀活動專用區面積之比例，請補充說明。

2、本案擬變更倉儲區為商務專用區部分，依計畫書規定，應以捐贈可建築用地或以代金方式折算繳納，惟究以何種方式處理，請補充說明。如採捐贈可建築用地者，應於計畫圖上標示其區位，並說明該區位選定之理由；如以代金方式折算繳納者，亦請說明其原因。

3、查基隆市相關都市計畫發布實施後，曾有未依規定捐贈公共設施及捐獻代金之情形發生。本案應捐贈之公共設施用地、可建築用地及繳納代金之時機，依計畫書規定應於細部計畫發布實施後二年內完成捐贈手續，有關該捐贈時程是否合理，請市府檢討後補充說明。

（二）計畫書應修正事項：

1、本案土地是否位於相關法令限制開發地區，請詳予補充，並說明其因應措施。

2、有關基隆港所需倉儲區之供需分析，以及簡報資料中有關財務分析概要，請於計畫書敘明。

3、交通分析：

（1）計畫書中交通分析內容業經市府交通旅遊處認可，請將認可公文納入計畫書敘明。

（2）本案開發後遠距離（如臺北市、新北市）客源層到本基地活動，對於聯外交通之影響，以及鄰近倉儲區之交通動線對本案衍生活動行為產生之影響，請補充說明其因應措施。

（3）本案基地全日交通總量分析資料，請補充說明。

（4）有關交通分析引述商務使用樓地板面積為167000 平方公尺，如有繕打錯誤，請配合修正，並於計畫書適當章節，說明其該數字來源。

4、查「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已於民國 100 年 1 月 6 日修正公布，有關都市防災部分，請配合修正。

（三）補辦公開展覽：本案變更內容超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。

（四）後續辦理事項：

1、本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，經充分討論後，應於本會審決通過紀錄文到 6 個月內，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未能依期限簽訂協議書者，則維持原計畫。

2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，基隆市都委會應先行審定細部計畫。

附件　「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」99 年 4 月 8 日本會第 1 次專案小組意見處理情形對照表（基隆市政府 100 年 1 月 12 日基府都計貳字第 1000140498 號函）

本會專案小組初步建議意見	處理情形
(一)整體發展：本案與「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」、鄰近相關建設計畫之發展關係、該地區整體規劃構想、擬變更為商務園區之評估過程，以及其他類似開發案例之競合分析，請補充說明。	1.擴大案與鄰近相關建設計畫說明詳計畫書表 2-1 及 p4-4~p4-6。 2.評估過程案例分析及規劃構想補充詳計畫書第四章。
(二)土地使用及公共設施： 1.本案擬變更之商務園區及戶外景觀活動專用區，應增列其使用性質及使用強度等原則性說明，以作為擬定細部計畫之準則。至於商務園區之規模、區位及功能是否合理，下次會議繼續聽取簡報。 2.本案請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，補充本案基地所屬都市計畫範圍內各類公共設施用地服務水準，至於本計畫區活動人口可能衍生之公共設施需求，請併同檢討規劃。	1.商務專用區及戶外景觀活動專用區使用性質及使用強度說明詳計畫書第四章第四節 p4-9~p4-10 及 p4-14。 2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準檢討詳 p2-10 與 p2-12~p2-13，本計畫區活動人口可能衍生之公共設施需求詳計畫書第四章第四節 p4-9。
(三)交通運輸：有關本案基地交通影響分析，請區分為平常日及例假日，就未來變更後之預估交通量、開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、主要出入口與交通動線規劃、停車需求規劃（含大型車輛、汽機車停車空間）、運具模式、周邊道路交通衝擊與服務水準、道路交通服務水準接近 D 級如何改善、整體交通改善措施及加強大眾運輸規劃等補充說明，並請市府交通旅遊處認可後，檢送完整交通分析資料，納入計畫書敘明。	完整交通分析資料及基隆市政府交旅處認可函詳附錄六，並將有關內容修正於計畫書第三章第五節(p3-11～p3-31)及第四章第五節（p4-16～p4-24）。
(四)都市防災：為因應本案開發基地之公共安全，應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。	詳計畫書第六章第五節 p6-3～p6-7。
(五)計畫書應修正事項： 1.計畫書相關基礎分析資料，請儘量更新至最近一年度，並請補充坡度分析及土地利用潛力示意圖。 2.交通部基隆港務局如不反對本案倉儲區變更，請於計畫書敘明。	計畫書修正部分以劃線表示 1.計畫書相關基礎資料已儘量更新至最近一年度，詳計畫書第三章；坡度分析及土地利用潛力示意圖詳計畫書 p3-2～p3-3。 2.詳計畫書第六章第八節 p6-8。

3.本案商務園區建議修正為商務專用區，以符都市計畫法第 32 條規定。另有關商務園區之開發主體、開發方式、開發時程、開發經費及財務分析概要等，請於變更主要計畫書內摘要敘明。 4.本案倉儲區變更為戶外景觀活動專用區，如未涉及回饋事項，請於計畫書敘明。 5.有關本案開發後產生之環境影響或景觀衝擊，應如何處理，請於計畫書敘明。 6.計畫書內容如有錯誤（如表 3-6、表 4-1 等），請查明修正；計畫書表 5-1 及表 6-3 因附錄六已檢附基隆市都委會決議，該二表建議刪除；計畫書第六章實施進度與經費依其內容，建議修正為實質計畫內容；計畫書附錄四已明列土地清冊，有關地籍謄本建議刪除；本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺建議由 1/1200 修正為 1/5000。	3.商務園區已修正為商務專用區，開發及財務相關內容請詳計畫書 p6-8 及附錄七財務計畫試算表。 4.詳計畫書 p6-2。 5.詳計畫書 p6-3 第四節環境與景觀規劃原則。 6.遵照辦理。另修正後之表 3-6 及表 4-1 詳計畫書表 3-5、表 3-6 及表 4-1。
(六)後續辦理事項： 1.本案變更內容超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。 2.本案變更內容明細表編號變 1、2、3 等，請土地所有權人與基隆市政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。 3.為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。
(七)環境影響評估：本計畫區之變更及區內未來之開發行為如涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保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者，應依規定實施環境影響評估。	遵照辦理，詳計畫書第六章第八節 p6-8。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

說　　明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 100 年 8 月 29 日第 364 次會議審議通過，並准基隆市政府 101 年 4 月 10 日基府都計壹字第 1010151465 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽　奉核可，由李委員正庸、彭委員光輝、謝委員靜琪、劉委員小蘭、林委員志明等 5 人組成專案小組，並由李委員正庸任召集人。復經 100 年 12 月 20 日、101 年 5 月 8 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，特提會討論。

決　　議：本案准照101年5月8日本會專案小組初步建議意見，同意照市政府核議意見通過。另本專案通盤檢討案將郵政用地恢復為保護區、機關用地（供郵電使用）變更為機關用地（供市府相關機關使用）後，本地區將無劃設郵政用地，由於本地區面積廣達2234.57公頃，且福爾摩莎高速公路西側基金一路沿線建築物密集，目前中華郵政公司係以租賃方式，在基金一路旁設立大武崙郵局，為避免未來產生租賃合約到期後，該郵局須不斷搬遷之不確定因素，造成無法提供當地民眾長期且穩定之郵政及儲匯服務，建請中華郵政公司評估在福爾摩莎高速公路西側尋覓適當地點設置郵局。

【附錄】101年5月8日第2次專案小組會議初步建議意見

一、變更內容明細表：

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	本次專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	計畫區西南側	郵政用地（0.07）	保護區（0.07）	現況為閒置空地，因坡度陡峭且經中華郵政股份有限公司評估後無使用需求，建議併毗鄰分區變更為保護區。 備註：變更範圍：安樂區情人湖段287-1、289-1、292-1、293地號。	一.中華郵政股份有限公司101年2月23日產字第1010028107號函略以：「‧‧‧二、旨揭土地座落『基隆市（中山、安樂及八斗子地區）主要計畫（二通）』西南側，82年6月發布實施時，變更『保護區』為『郵政用地』，土地座落位置陡峭，地處偏僻郊區，人煙稀少，四周毗鄰保護區及綠地，現況為閒置空地，進出交通不便，經評估不符郵政業務發展需求。三、上開都市計畫範圍區內，目前計有基隆大武崙郵局及復興路郵局，區外另有基隆樂利郵局、安樂路郵局及西定路郵局，而基隆大武崙郵局目前租用民房營業，地點適宜，交通便捷，足供該都市計畫區當地民眾用郵需要，俟租賃期滿後，仍規劃續租，將來視業務發展需求，研議就近購置適當所提供用郵服務，爰請將旨揭土地變更為其他土地使用分區」。 二、建議准照市政府核議意見通過。
二	計畫區南側	機關用地（供郵電使用）（0.4）	機關用地（供市府相關機關使用）（0.4）	現況為基隆市政府消防局使用，考量指定機關用地用途，建議變更機關用地（供郵電使用）為機關用地（供市府相關機關使用）。 備註：安樂區新會段551、552、585、586、587、591-2、596、597地號。	一、有關本基地原計畫從民國65年11月8日發布實施迄今，皆為機關用地（供郵電使用），惟現況已開闢作基隆市消防局使用，是否屬本部69年3月4日台內營字第2583號函及本部80年11月8日台內營字第8078964號函示，各級都市計畫委員會應俟查處依法究辦都市計畫未完成法定程序即先行發照建築使用之情事乙節，基隆市政府回復意見： （一）有關發照部分市政府都發處建管科表示該機關用地領有87基府工建字第00030號建照及90基使字第00087號使照，有關建照之審核，其土管部分係依建築線指示(定)圖內容規定辦理，依所附建築線指示(定)圖所載：「使用分區：機關。本案使用包括：里民活動中心、民眾服務分社、圖書室、警察派出所」，並無述明機關用地(供郵電使用)，故本案申請作為本市警察局消防警察隊，(註：消防局當時仍隸屬於警察局部門之辦公室、宿舍等使用，依土管所訂，並無不符。次查，該建照申請案於簽辦前，再會請都計科查註，仍僅述明「仍屬機關用地」，亦無說明「供郵電使用」，本建照申請案之核發，依規並無不符。 （二）有關建築線指示圖非註明機關用地（供郵電使用），卻註明備註欄所規定事項，恐因72年發布之主要計畫書內「表9機關用地面積及用途表」備註欄誤植（附件一），致使承辦人員引用，應非故意違法，且前述建築線等承辦人員皆已退休及離職，擬不予查處，並經提報101年2月15日本市都市計畫委員會第366次會報告確定。 二、建議准照市政府核議意見通過。

二、建議事項：基隆市（中山、安樂及八斗子地區）都市計畫地區（以下簡稱本地區），本地區面積廣達2234.57公頃，本專案通盤檢討案擬將郵政用地恢復為保護區、機關用地（供郵電使用）變更為機關用地（供市府相關機關使用）後，本地區將無劃設郵政用地，並依簡報資料第9頁顯示，福爾摩莎高速公路西側基金一路沿線建築物密集，鑑於目前中華郵政公司係以租賃方式，在基金一路旁設立大武崙郵局，為避免未來產生租賃合約到期後，該郵局須不斷搬遷之不確定因素，造成無法提供當地民眾長期且穩定之郵政及儲匯服務，請中華郵政公司評估在福爾摩莎高速公路西側尋覓適當地點設置郵局。

【附件一】72年10月7日本地區第一次通盤檢討案，圖編號「機三」，註明：「郵電設施」，另備註：「機三-機六及機八使用包括警察派出所等使用」

表 9　機關用地面積及用途表

編號	面積(公頃)	用途	編號	面積(公頃)	用途
機一	0.61	自來水場	機八	0.22	如備註
機二	0.94	運動場管理處服務中心	機九	4.08	仁愛之家
機三	0.40	郵電設施	機十一	0.03	警察派出所
機四	0.42	如備註	機十二	9.01	水肥及垃圾處理場
機五	0.37	如備註			
機六	0.20	如備註			
機七	6.25	淨水場	合計	24.53	

備註：機三～機六及機八之使用包括：里民活動中心、民衆服務分社、圖書室、警察派出所等使用。

【附錄】100 年 12 月 20 日第 1 次專案小組會議初步建議意見之處理情形對照表

編號	本次專案小組初步建議意見	處理情形
一	本專案通盤檢討案擬將郵政用地恢復變更為保護區及將機關用地（供郵電使用）變更為機關用地（供市府相關機關使用）後，基隆市(中山、安樂及八斗子地區)都市計畫地區（以下簡稱本地區）面積廣達 2234.57 公頃，將無劃設供郵政使用之相關用地，鑑於目前中華郵政公司在基金一路旁係以租賃方式設立大武崙郵局，為避免未來產生租賃合約到期後如無法續約，該郵局須不斷搬遷之不確定因素，造成無法提供當地民眾長期且穩定之郵政及儲匯服務，核與本會 100 年 3 月 29 日第 752 次會議決議對郵政事業用地辦理專案通盤檢討之變更原則，應以『永續經營郵政事業』並兼顧『偏遠地區民眾之郵政服務』之前提下辦理相悖，請基隆市政府及中華郵政公司依照下列各點補充說明資料後，供下次專案小組討論參考。 （一）請基隆市政府補充本計畫區人口數及房屋分佈情況為何？ （二）本地區已劃設 1 處郵政用地及 1 處機關用地(供郵電使用)，惟中華郵政公司不使用，卻又在住宅區內以租賃方式設立大武崙郵局經營郵政業務，請中華郵政公司提供郵局、支局設置之標準(含不同郵政業務類型其服務場所，至少需用之樓地板面積，郵局設置服務範圍標準等)，並查明現況大武崙郵局之樓地板面積。	遵照辦理，請詳附件一。

二、變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		本次專案小組初步建議意見	處理情形
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫區西南側	郵政用地(0.07)	保護區(0.07)	1.同初步建議意見一 2.查民國 82 年 4 月本地區第二次通盤檢討計畫書載，保護區變更為郵政用地之變更理由為（1）配合「台灣北部及南部區域計畫」建設所需郵政用地劃設。（2）依據交通部郵政總局 74 年 11 月 4 日四〇四一〇七三號函致內政部營建署在案；請中華郵政公司以正式公文函復本部營建署，取消該郵政用地係已有替代性之郵政服務場所，該公司同意恢復變更為保護區。	遵照辦理，已以 101 年 2 月 23 日產字第 1010028107 號函請營建署變更為其他土地使用分區，請詳附件二。

編號	變更位置	變更內容		本次專案小組初步建議意見	處理情形
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二	計畫區南側	機關用地（供郵電使用）(0.40)	機關用地（供市府相關機關使用）(0.40)	1.同初步建議意見一 2.依簡報資料第 10 頁顯示，本地區從民國 65 年 11 月 8 日發布實施迄今，皆為機關用地（供郵電使用），惟現況已開闢作基隆市消防局使用，請基隆市政府依據內政部 69 年 3 月 4 日台內營字第 2583 號函及本部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函查復。 摘錄： （1）內政部 69 年 3 月 4 日台內營字第 2583 號函示略以：「...前開建照核發是否為未完成都市計畫變更法定程序前，即先行或切結發照建築使用，造成既成事實，影響各級都市計畫委員會審議。應主動確實查明責任，有關失職人員如有涉及刑責應移送司法機關處理者外，並應依照公務人員獎懲有關規定嚴予議處，其所核准建照及使照並應予吊銷。」 （2）內政部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函示：「一、依據本部都委會 80 年 10 月 28 日」第 347 次會議決議辦理。二、查都市計畫未完成法定程序即先行發照建築使用之防止，前經本部六十九年三月四日六九台內營字第二五八三號函規定在案。茲本部都委會審議報核都計案件，發現仍有部分地區都計未完成法定程序，即先行發照建築使用情事，為加強並杜絕再有類似情事發生，除重申上開函示規定應確實查照辦理外，今後各級都委會應俟查處依法究辦，結案後，始得審議該地區之都市計畫案件。」	1.遵照辦理。 2.該機關用地經查係於民國 65 年劃設，72 年 10 月 7 日發布實施之中山安樂及八斗子地區主要計畫(第一次通盤檢討)案內計畫圖編號為「機三」，計畫書表 9 機關用地面積及用途表內註明用途為「郵電設施」，惟表下方卻備註「機三~機六及機八之使用包括：里民活動中心、民眾服務分社、圖書室、警察派出所等使用」。另該機關用地屬於 81 年 3 月 16 日發布實施之「武嶺街附近地區細部計畫」範圍，「武嶺街附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」於 88 年 3 月 30 日發布實施，兩次細部計畫書內未敘明主要計畫規定之用途，惟事業及財務計畫表內機關用地「主辦單位」皆註明為「郵局、電信局」(詳附件三)。 3.有關發照部分本府都發處建管科表示該機關用地領有 87 基府工建字第 00030 號建照及 90 基使字第 00087 號使照，有關建照之審核，其土管部分係依建築線指示(定)圖內容規定辦理，依所附建築線指示(定)圖所載：「使用分區：機關。本案使用包括：里民活動中心、民眾服務分社、圖書室、警察派出所」，並無述明機關用地(供郵電使用)，故本案申請作為本市警察局消防警察隊(註：消防局當時仍

編號	變更位置	變更內容		本次專案小組初步建議意見	處理情形
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					隸屬於警察局部門)之辦公室、宿舍等使用，依土管所訂，並無不符。次查，該建照申請案於簽辦前，再會請都計科查註，仍僅述明「仍屬機關用地」，亦無說明「供郵電使用」，本建照申請案之核發，依規並無不符。 4.有關建築線指示圖非註明機關用地(供郵電使用)，卻註明備註欄所規定事項，恐因72年發布之主要計畫書內「表9機關用地面積及用途表」備註欄誤植，致使承辦人員引用，應非故意違法，且前述建築線等承辦人員皆已退休及離職，擬不予查處，並經提報101年2月15日本市都市計畫委員會第366次會報告確定(請詳附件四)。

編號	本次專案小組初步建議意見	處理情形
三	本會100年3月29日第752次會議中，對郵政事業用地辦理專案通盤檢討案，係考量郵政事業應在「永續經營郵政事業」並兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」前提下，避免郵政用地變更或恢復為其他使用分區，而無法落實中華郵政公司肩負起全國郵政及儲匯事業普及化政策目標，爰決議中華郵政股份有限公司用地變更，僅2類型通案性審查處理原則，第一類型：變更為郵政專用區（得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用）及第二類型：變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓商業使用）在案。惟本地區專案通盤檢討案內有郵政用地恢復為保護區及機關用地（供郵電使用）變更為機關用地（供市府相關機關使用）2項變更案，非在前述2類型通案性處理原則內，請中華郵政公司針對本案內2變更案類型，試研擬變更處理原則草案（含回饋措施、處理原則等），供下次專案小組討論參考。	遵照理，請詳附件五。

附件一

（一）請基隆市政府補充本計畫區人口數及房屋分佈情況為何？

回應辦理情形：

一、計畫區人口

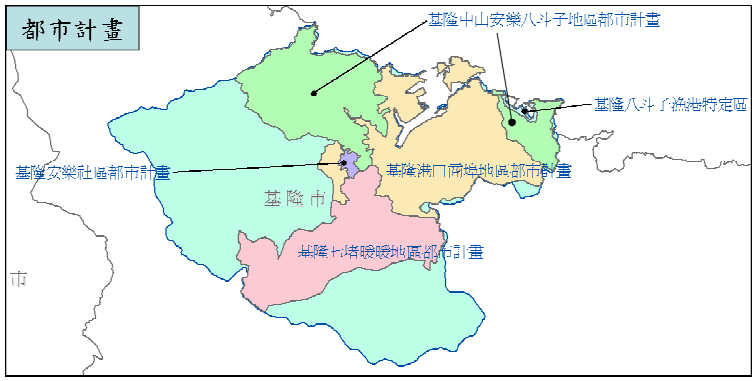
(一)計畫述要：

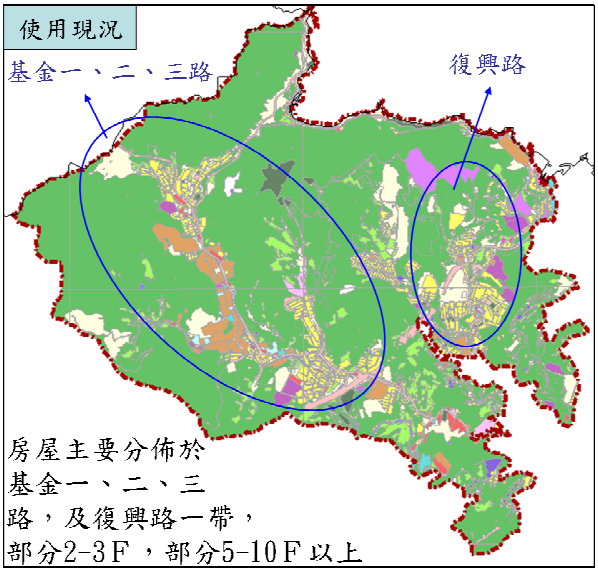
計畫人口為 79,000 人（中山、安樂地區為 49,000 人，八斗子地區為 30,000 人）

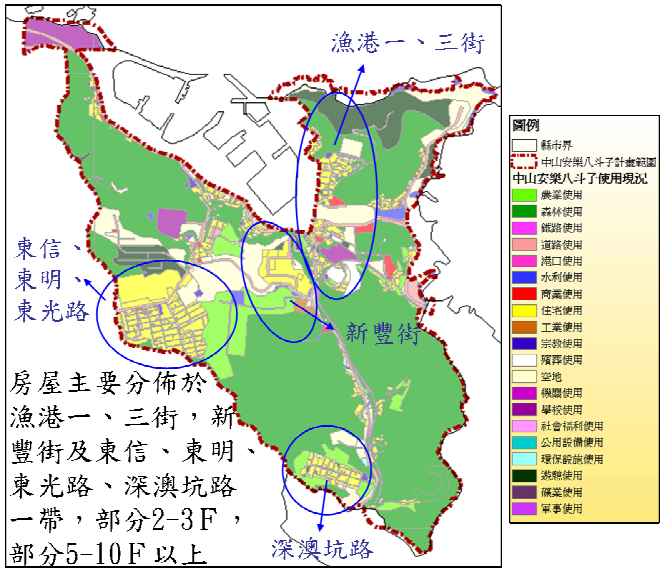
(二)現況人口：中山區約 11,747 人、安樂區約 14,836 人、中正區約 8,115 人，共 34,698 人

二、房屋分佈情況









（二）本地區已劃設 1 處郵政用地及 1 處機關用地（供郵電使用），惟中華郵政公司又不使用，卻又在住宅區內以租賃方式設立大武崙郵局經營郵政業務，請中華郵政公司提供郵局、支局設置之標準（含不同郵政業務類型其服務場所，至少需用之樓地板面積、郵局設置服務範圍標準等），並查明現況大武崙郵局之樓地板面

積。

回應辦理情形：

一、不同郵政業務類型其服務場所，設局至少需用之樓地板面積：

購置已建大樓或公寓房地作為局屋者，各項標準訂定如下：

(一)營業郵局：

1.面積：一樓或一、二樓合計可用面積在 70 坪至 250 坪。

2.面寬：地面層正面寬度（扣除側面騎樓）至少應有 8 公尺，如每棟面寬不足 8 公尺，得購置相連二棟以上合併使用。但中間隔牆須經確定能拆除且不影響結構安全。

3.公眾廳及營業廳深度：淨深各以 6 公尺以上為原則，惟正面寬度如達 18 公尺以上，淨深得各減為 4.5 公尺以上。

4.通路：適合郵車進出及停靠裝卸籃車，其寬度須達 3.7 公尺以上。如房屋與道路之間設有人行道及無遮簷騎樓，致郵車有無法停靠裝卸籃車之情形者，應由賣主負責向工務單位申請准予並設置郵局卸貨區。

(二)兼辦投遞郵局：

兼辦投遞郵局，以購置基地自建局屋為原則，如確無基地可徵購，須經專案函報購置房地投資計畫獲准建檔後，始得辦理。其應備條件除營業部分依前款規定辦理外，郵件作業部分所需面積與設施標準如下：

1.面積：郵件作業場所部分，按現有實際作業面積至少再加百分之五十計算，但每一層可用面積（含營業局屋及郵件作業場所面積）特級支局不得少於 300 坪、甲級支局不得少於 250 坪、乙級以下支局不得少於 200 坪。

2.電梯設備：郵件作業場所在二樓以上者，其載運郵件之電梯至少應有二部，且各電梯「乘場門」寬度不得少於 1 公尺，車廂內部深度不得少於 1.5 公尺，俾有足夠空間搭載郵用籃車及工作人員。

3.停車場地：地面或地下停車場，應能停放現有汽機車再加至少百分之五十之空間，且其通道寬度、高度及坡

度適合郵車進出、迴轉裝卸籃車等郵用。

二、郵局、支局設置之標準

(一)購置郵局基地標準

購置建局基地面臨之道路寬度至少應有 12 公尺；單面臨路之基地正面寬度至少應有 15 公尺，兩面以上臨路之基地正面寬度至少應有 12 公尺。

(二)支局面積標準

1. 營業郵局

特級 400-600 坪、甲級 300-400 坪、（乙、丙、丁）級 200-400 坪。

2. 兼投郵局

特級 800-1,000 坪、甲級 600-800 坪、（乙、丙、丁）級 500-600 坪。

3. 購置專供兼投郵局投遞部門使用之遷建基地面積標準，比照購置兼投郵局面積標準。

4. 購置責任中心局及為適應特殊環境需要之購置基地案，得專案報請總公司核准，依實際需要訂定購置面積及正面寬度。

三、服務範圍標準

依據郵局劃設標準為：

(一)一鄉鎮(區)應設置一郵局

(二)兩郵局間距需大於 1ｋｍ

(三)現況大武崙郵局之樓地板面積

1. 局名：基隆大武崙郵局

2. 局級：丁

3. 樓地板面積：

(1)公眾廳及營業廳空間：18 坪

(2)自助郵局及信箱間空間：2 坪

(3)行政工作空間（含金庫、檔案室、倉庫、員工休息室等）：18 坪

(4)廁所及茶水間空間：2 坪

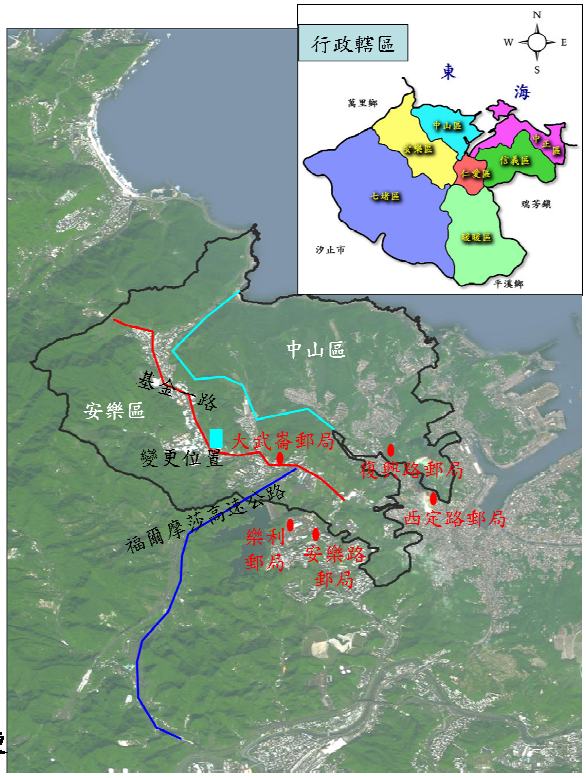
(5)樓層：1

(6)總坪數：46 坪

(7)租用坪數：77 坪

(四)計畫區郵政用地變更後之其他郵局替代情形





1.本次變更範圍內
(1)計畫區內計有大武崙及復興路郵局
(2)區外另有樂利、安樂路及西定路郵局，距大武崙最近為樂利郵局(4ｋｍ)

2.小結
誠如上述說明，因變更位置地形陡峭，加上區內有大武崙等2郵局，區外有樂利等3郵局服務，故建議郵政用地(變更位置)恢復為保護區

附件二（1/2）

回應辦理情形：

中華郵政公司已於101年2月23日產字第1010028107號函請營建署變更為其他土地使用分區，如下。

檔　號：
保存年限：

中華郵政股份有限公司　函

地址：10603臺北市大安區金山南路2段55號
承辦人：陳慧娟
電話：02-23921310-2772
網路電話：82282772
傳真：02-23568705
電子郵件：glowworm@mail.post.gov.tw

裝

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國101年2月23日
發文字號：產字第1010028107號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：基隆市安樂區情人湖段287-1、289-1、292-1、293地號(權屬非為本公司所有）土地使用分區為「郵政用地」，經評估不符郵政業務發展需求，請變更為其他土地使用分區，請查照。

訂

說明：

一、依據貴署101年1月2日營署都字第1002925866號函辦理。

二、旨揭土地座落「基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫（二通）」西南側，82年6月發布實施時，變更「保護區」為「郵政用地」，土地座落位置地形坡度陡峭，地處偏僻郊區，人煙稀少，四周毗鄰保護區及綠地，現況為閒置空地，進出交通不便，經評估不符郵政業務發展需求。

線

三、上開都市計畫範圍區內，目前計有基隆大武崙郵局及復興路郵局，區外另有基隆樂利郵局、安樂路郵局及西定路郵局，而基隆大武崙郵局目前租用民房營業，地點適宜、交通便捷，足供該都市計畫區當地民眾用郵需要，俟租賃期滿後，仍規劃續租，將來視業務發展需求，研議就近購置

第1頁，共2頁

附件二（2/2）

適當局所提供用郵服務，爰請將指揭土地變更為其他土地使用分區。

正本：內政部營建署
副本：內政部營建署城鄉發展分署、基隆市政府、基隆郵局 2012-02-23 15:56:29

裝

訂

公換章

線

第2頁，共2頁

附件三

表8　學校用地面積表

編號	面積(公頃)	備註	編號	面積(公頃)	備註
文小一	3.62		文中一	4.82	中山國中
			文中二	5.29	
文小三	1.31		文中三	4.51	大德國中
			文中四	3.04	
文小四	0.53	中和國小	文中五	4.58	八斗國中
文小五	0.26	大武崙國小	小計	22.24	
文小六	2.55		文高一	4.03	
文小十八	0.17	太平國小			
文小七	1.98	八斗國小	小計	4.03	
			大專	0.09	海洋學院
小計	10.42		總計	36.78	

表9　機關用地面積及用途表

編號	面積(公頃)	用途	編號	面積(公頃)	用途
機一	0.61	自來水場	機八	0.22	如備註
機二	0.94	運動場管理處服務中心	機九	4.08	仁愛之家
機三	0.40	郵電設施	機十一	0.03	警察派出所
機四	0.42	如備註	機十二	9.01	水肥及垃圾處理場
機五	0.37	如備註			
機六	0.20	如備註			
機七	6.25	淨水場	合計	24.53	

備　註：機三～機六及機八之使用包括：里民活動中心、民衆服務分社、圖書室、警察派出所等使用。

10

表 5 － 1

武陵街附近地區細部計畫拿拿事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 m^2	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限（會計年度）	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
機關	3,700	✓				925	141	1,480	2,546	郵局 電信局	82~83	編列年度預算
兒童遊樂場	5,700	✓			✓	522	160	855	1,537	市府建設局	〃	〃
公園 公一：0.68公頃 公二：0.37公頃	10,500	✓			✓	1,121	296	1,155	2,572	〃	〃	〃
零售市場	2,700	✓			✓	288	189	675	1,152	〃	83~84	〃
停車場 停一：0.22公頃 停二：0.38公頃	6,000	✓			✓	553	200	900	1,653	市府工務局	〃	〃
綠帶	3,100	✓				283	86	217	586	市府建設局	〃	〃
道路	40,900	✓				4,368	1,227	1,308	6,903	市府工務局	81~82	〃
學校 文一小 2.56公頃 文一中 3.06公頃	56,200	✓				6,002	1,583	6,182	13,767	市府教育局	〃	〃
合計	128,800					14,062	3,882	12,772	30,716			

註：本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況調整。

表十三　基隆市中山安樂及八斗子地區（武嶺街附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施種類	面積（平方公尺）	土地取得方式					開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限		經費來源	備註
		征購	市重地劃	獎勵投資	區段徵收	其他	土地征購費及地上物補償	整地費	工程費	合計		征勘設購測計	施工		
機關	6160	V					4620	704	7392	12716	郵局電信局	86～89年度		編列年度預算	
停車場	3876	V		V			1550	1135	1550	4235	市府工務局	〃		〃	
學校	54580	V					18006	4749	18546	41301	市府教育局	〃		〃	
鄰里公園	10280	V		V			5140	3896	2568	11604	市府建設局	〃		〃	
市場	2250	V		V			900	675	450	2025	〃	〃		〃	
兒童遊樂場	7820	V		V			2759	2263	1769	6791	市府教育局	〃		〃	
道路	98952	V					39510	43363	50153	133026	市府工務局	〃		〃	
合計	183918						72485	56785	82428	211698				〃	

註：1. 土地征購費及地上物補償費依實際公告征收補償費為準。

2. 本表列出之公共設施開闢經費係概估整地費及工程費。

3. 開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

檔　號：
發文方式：郵寄　　保存年限：

基隆市政府　函

附件四

地址：202基隆市義一路一號
承辦人：蕭寶蓮
電話：02-24245001
電子信箱：kl034@mail.klcg.gov.tw

受文者：周素婧小姐
發文日期：中華民國101年3月3日
發文字號：基府都計壹字第1010147329號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本市都市計畫委員會第366次會會議紀錄乙份，請　查照。

正本：張主任委員通榮、柯副主任委員水源、許委員清坤、李委員耿南、王委員圳宏、江委員山鑫、王委員翔鐘、陳委員振乾、李委員銅城、何委員運昌、李委員雲萬、張委員志清、楊委員淙竣、蕭委員再安、林委員燕淵、顏委員進儒、周委員勝傑、簡委員連貴、蕭委員家福、劉委員錫虎、林委員金水、鄭委員錦洲
副本：本市都委會、都市發展處都計科余科長、高昭雄先生、周素婧小姐、陳素雲小姐（均含附件）

訂

市長 張通榮

線

基隆市都市計畫委員會第366次會議紀錄

一、時間：101年2月15日（星期四）下午2時

二、地點：基隆市政府4樓簡報室

三、主席：柯副主任委員水源　　記錄：蕭寶蓮

四、出席委員：（詳見會議紀錄簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）。

六、確認第365次會議紀錄：確認通過。

七、報告案：

1、「變更基隆市中山安樂及八斗子地區都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」變更內容明細表編號二有關內政部都委會第一次專案小組會議意見案

決議：洽悉。

八、審議案：

1、擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案一（內政部都委會專案小組第20次會議審議後相關案件再提會討論）

決議：逕向內政部陳情意見表：詳第1案附表一市都委會決議欄。

2、變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（機關用地（指定用途為活動中心）為機關用地與公園用地）案

決議：變更內容對照表：詳第2案附表一市都委會決議欄。

3、變更基隆市港口商埠地區（國家新城附近地區）細部計畫（部分廣場用地為機關用地）案

決議：變更內容明細表：詳第3案附表一市都委會決議欄。

4、變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分快速公路用地為河川區、道路用地及部分保護區為河川區及部分高速公路用地為道路用地）案

決議：變更內容明細表編號三、四（高速公路用地變更為道路用

基隆市都市計畫委員會第 366 次會議（101 年 2 月 15 日）	
報告案編號：第 1 案	申請單位：中華郵政股份有限公司
案由	「變更基隆市中山安樂及八斗子地區都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」變更內容明細表編號二有關內政部都委會第一次專案小組會議意見案
說明	一、 本案為中華郵政股份有限公司辦理之郵政事業土地專案通盤檢討案，變更內容明細表編號二原為機關用地(供郵電使用)，本次通檢變更為機關用地(供市府相關機關使用)(詳第 3、4 頁附件一)，業經報請內政部都委會審議，經內政部營建署於 100 年 12 月 20 日召開第一次專案小組會議，並函送會議紀錄至本府，其中會議紀錄有關變更內容明細表編號二決議略以：「..本地區從民國 65 年 11 月 8 日發布實施迄今，皆為機關用地(供郵電使用)，惟現況已開闢作基隆市消防局使用，請基隆市政府依據內政部 69 年 3 月 4 日台內營字第 2583 號函及本部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函查復。」，並摘錄前開二號函示內容(詳第 5 頁附件二)。 二、 前揭內政部函示內容略述係為未完成都市計畫變更法定程序前，即先行或切結發照建築使用，造成既成事實，有關失職人員應予議處，所核准之建照及使照應予吊銷，都市計畫委員會應俟查處依法究辦結案後，始得審議該地區之都市計畫案件。 三、 該機關用地經查係於民國 65 年劃設，72 年 10 月 7 日發布實施之中山安樂及八斗子地區主要計畫(第一次通盤檢討)案內計畫圖編號為「機三」，計畫書表 9 機關用地面積及用途表內註明用途為「郵電設施」，惟表下方卻備註「機三~機六及機八之使用包括：里民活動中心、民眾服務分社、圖書室、警察派出所等使用」(詳第 6 頁附件三)，惟 82 年 6 月 28 發布實施之中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)案則未註明指定用途。另該機關用地屬於 81 年 3 月 16 日發布實施之「武嶺街附近地區細部計畫」範圍，「武嶺街附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」於 88 年 3 月 30 日發布實施，兩次細部計畫書內雖未敘明主要計畫規定之用途，惟事業及財務計畫表內機關用地「主辦單位」皆註明為「郵局、電信局」(詳第 7、8 頁

15

	附件四)，故該機關之指定用途應為「郵電設施」。 四、 有關發照部分本處建管科101年1月6日便簽簽註『1、旨揭地號係領有87基府工建字第00030號建照及90基使字第00087號使照。2、有關建照之審核，其土管部分係依建築線指示(定)圖內容規定辦理，查本建照係87年2月21日掛件申請，依本案所附建築線指示(定)圖(收文號碼860365)所載：「使用分區：機關。本案使用包括：里民活動中心、民眾服務分社、圖書室、警察派出所」，並無述明機關用地(供郵電使用)，故本案申請作為本市警察局消防警察隊(註：消防局當時仍隸屬於警察局部門)之辦公室、宿舍等使用，依土管所訂，並無不符。3、次查，本建照申請案於簽辦前，再會請都計科查註，仍僅述明「仍屬機關用地」，亦無說明「供郵電使用」。4、綜上所陳，本建照申請案之核發，依規並無不符』。 五、 承上，建築線指示圖非註明機關用地(供郵電使用)，而註明備註欄所規定事項，恐因主要計畫書誤植致使承辦人引用備註欄註明之事項，另再會請本科查註，僅述明「仍屬機關用地」，亦無說明「供郵電使用」部分，因該承辦人已離職無法釐清原因，而有關建照發照部分依建管科簽註依規並無不符。 六、 內政部都委會專案小組會議意見有關失職人員應予查處乙節，經查本案建照係於87年核發，有關建築線部分因72年發布之主要計畫書內「表9機關用地面積及用途表」備註欄誤植，致使承辦人員引用，應非故意違法，且前述建築線等承辦人員皆已退休及離職，擬請不予查處，爰提本市都市計畫委員會報告確定後報請內政部都委會審議。

16

附件五

回應辦理情形：

一、個案說明

編號第一案為恢復原分區、編號第二案為變更指定用途，如下表所示：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	計畫區西南側	郵政用地（0.07）	保護區（0.07）	現況為閒置空地，因坡度陡峭且經中華郵政股份有限公司評估后無使用需求，建議併毗鄰分區變更為保護區。	變更範圍：安樂區情人湖段287-1、289-1、292-1、293地號。
二	計畫區南側	機關用地（供郵電使用）（0.40）	機關用地（供市府相關機關使用）（0.40）	現況為基隆市消防局使用，考量指定機關用地用途，建議變更機關用地(供郵電使用)為機關用地(供市府相關機關使用)。	變更範圍：安樂區新會段551、552、585、586、587、591-2、596、597地號。

二、回饋措施、處理原則

1.編號第一案：

由郵政用地變更為保護區，係屬高強度變更為低強度，擬建議不予回饋。

2.編號第二案：

係屬變更指定用途且未涉商業使用行為，擬建議不予回饋。

3.上述兩案均未符合部都委會第752次會議通案2類型，建議納入後續通盤檢討中辦理。

17

第 3 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、張前委員金鶚、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（張前委員金鶚擔任委員任期於 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，經提本會第 775 次會議，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。」

七、依上開會議決議，桃園縣政府以 101 年 4 月 6 日府城綜字第 1010083650 號函送補充資料到部，由本會專案小組於 101 年 5 月 2 日召開第 8 次專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 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：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府101年5月30日府城綜字第1010125183號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請依本案本會專案小組第 8 次會議初步建議意見補辦公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見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。

二、本案應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

（一）請桃園縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於桃園縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、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 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

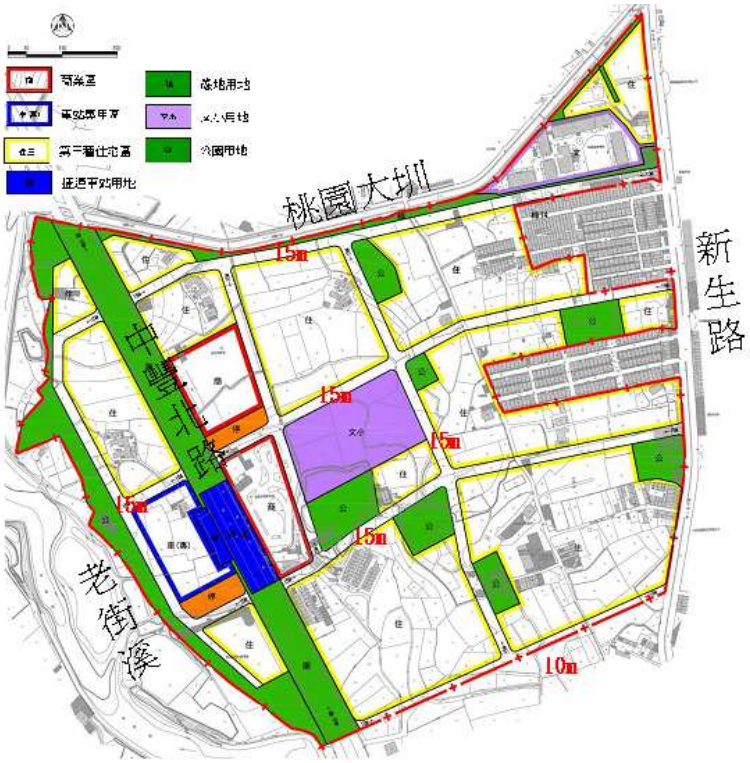
（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請桃園縣政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）、歷次專案小組會議意見及本部775次會議決議處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

（一）本案變更範圍經提本部都委會第775次會議，原則同意將本會專案小組第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。依桃園縣政府於本次會議所提之變更方案，變更範圍面積為53.93公頃(變更後土地使用配置示意圖如下)，經小組委員充分討論，除有關北側

農業區變更為住宅區部分為避免於區段徵收配地作業後產生畸零不適合建築之土地，建議請桃園縣政府酌予調整土地使用配置外，其餘建議照該府本次會議所提之變更方案通過。



項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住宅區	29.83	55.31
	商業區	2.64	4.90
	車站專用區	1.26	2.34
	文教區	1.51	2.80
	小計	35.24	65.34
公共設施用地	文小用地	2	3.71
	公園用地	5.7	10.57
	停車場用地	0.51	0.95
	捷運車站用地	0.18	0.33
	捷運車站用地（兼供道路使用）	0.73	1.35
	園林道路用地	3.37	6.25
	道路用地	6.2	11.50
	小計	18.69	34.66
總計		53.93	100.00

（二）本案如經大會審決通過，因土地使用配置經小組委員討論及桃園縣政府修正後，與原公開展覽草案差異甚大，建議請桃園縣政府依本會專案小組第7次會議建議意見：「依都市計畫法第19條規定重新補辦公開展覽，並依本部100年4月20日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公開展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以資妥適。」辦理。

（三）逕向本部陳情意見：依桃園縣政府列席代表說明，經該府詳加檢視，本案土地使用規劃方案調整後，原縣府研析意見無需調整變更，爰除逕21至23案屬新增人民陳情案件部分，建議依照縣府研析意見通過外，其餘依本會專案小組100年10月24日第6次會議之初步建議意見（如下表）辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	廖富連	中壢市興和段105地號(中壢市興和里6鄰下興南14之2)	茲因土地要徵收，但未接獲開會通知，以致未能出席會議。	今聽聞房屋可申請保留，故特遞上陳情書乙份，懇求准予保留房屋及其座落之土地部分。	所陳土地未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。所陳建物位於本案住宅區，如為合法建物且不妨礙都市計畫，後續可依區段徵收相關規定申請保留。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
逕2	李盛星	興和段329地號(中壢市興和里中豐北路一段742號1~3樓)	申請人所有建物基地面臨計劃道路40公尺中豐北路，且依法向縣府領有96年領有二樓半的使用執照在案，且基地建物位於商業區範圍內，不影響都市計畫，請准予免納入都市重劃內，以免拆除建物浪費社會資源。	請准予將中壢市興和段329地號土地商業區部分免納入都市重劃。	所陳建物坐落於商業區與道路用地，經檢討調整道路線型，所陳建物已位於商業區範圍內；本建物如為合法建物且不妨礙都市計畫，後續可依區段徵收相關規定申請保留。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
逕3	賴文義	興和段318-1地號(中壢市興和里6鄰13-62號)	申請人所有建物基地面臨計劃道路40公尺中豐北路且依法向縣府領有72年工建使用執照在案，且建物基地位於商業區範圍內，不影響都市計畫，請准予免納入都市計畫內，以免拆除建物浪費社會資源。	請准予將中壢市興和段318-1地號土地商業區部分免納入都市重劃內。	建議不予採納。 理由： 所陳建物位於本案商業區與道路用地。考量捷運車站北側需劃設東西向道路（15m）連接中豐北路與新生路，並避開捷運路線高架柱位，需維持該道路用地劃設，並以區段徵收整體開發。	建議除請桃園縣政府補充敘明所陳建物之現況使用及是否為合法建物外，其餘准照桃園縣政府研析意見通過。
逕4	余英鵬	興和段716地號(中壢市興和里6鄰中豐北路一段711號)	申請人所有建物基地面臨計劃道路40公尺中豐北路，且依法向縣府領有94年桃縣工建使字第壢02065號四層壹棟壹	請准予將中壢市興和段716地號土地商業區部分免納入都市重劃內。 另附建物位置圖	建議不予採納。 理由： 所陳建物位於廣場用地與商業區鄰近車站出入口，考量捷運車站出口需留設公共開	建議除請桃園縣政府補充敘明所陳建物之現況使用及是否為合法建物外，其餘准照

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			戶使用執照在案，且建物基地位於商業區範圍內，不影響都市計畫，請准予免納入都市計畫內，以免拆除建物浪費社會資源。	與建物所有權乙紙。	放空間及商業整體發展之需求，維持原計畫；惟後續拆遷補償事宜，將於區段徵收作業予以妥善處理。	桃園縣政府研析意見通過。
逕5	王財榮、吳尚誠	中壢市興和段364地號	下列4點已呈函陳情，但至今未得到具體書面及確實、落實陳情之期盼，保障所有權人之權益。請回覆，謝。 1.中豐北路臨路之土地公告現值太低。 2.臨路之土地深度計算太淺太短。 3.徵收實應以原地原配才合理。 4.容積率、建蔽率太低不合理，應予調整。 以上若未能得到合理之調整，堅決反對重劃徵收。	1.中豐北路臨路之土地，我們購得之價格實際要比裡面沒臨路之土地價格高出三倍多之價格，故調整公告價格也應以市價做調整，比內側之土地三倍以上才合理，且也要比新生路現有價格高，符合目前實際的市價，保障所有人之權益。 2.請以原地原配，當初土地徵收之損失及購買之成本以原地原配保障所有權人當初之損失。 3.容積率應調整至250，建蔽率希望調整為60%。	建議不予採納。 理由： 1.本案定位為田園住宅社區，為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故住宅區最高容積率訂定180%，建蔽率訂定為50%。 2.本案依專案小組意見，保留當地農水路及水圳等自然紋理，再配置住宅區等分區，其臨路土地深度已納入開發建築街廓縱深考量。 3.所陳地價調整非屬本案都市計畫審議範疇，另土地配置事宜，係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	建議除桃園縣政府研析意見之住宅區使用強度應配合初步建議意見（一）調整外，其餘准照桃園縣政府研析意見通過。
逕6	邱奕勝副議長	中壢市聖德段448及450地號	函請 貴處重新研議中壢市聖德段448及450地號之房舍規劃因捷運A20站興建工程徵收爭議乙案，請覆查照。	1.依據陳情人所述：中壢市聖德段448及450地號原有之建築物因捷運A20站興建工程，將有部份被徵收。民眾	建議酌予採納。 理由： 1.陳情建物位於零星工業區部分，業依專案小組審查意見，維持零星工業區。 2.陳情建物位於本案	建議除請桃園縣政府補充敘明所陳建物之現況使用及是否為合法建物外，其餘准照桃園縣政府研

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				原有之房舍將被切成三角型，且造成完全無路通行相當不便。 2.依據相關徵收圖面顯示：中壢市聖德段 448 及 450 地號為公 3 區東南角處，該區設定長方型區域範圍，但唯獨東南角處略微外斜，以致民眾原有房舍門面被切成斜角，讓房屋結構被破壞，實非有其必要性。 3.本席建請 貴處與相關單位重新研議該處是否有必要徵收，或設置通道方便住戶進出之相關方案。實感德便。為祈！	原劃設為公園用地部分，考量該公園用地臨新生路側既有建物所有權人權益，已將該公園用地西移，陳情建物位於本案住宅區。 3.所陳建物如為合法且不妨礙都市計畫，後續可依區段徵收相關規定申請保留。	析意見通過。
逕 7	呂 金土	興和段 131-2、131-4、131-6、131-7、131-8、131-9、131-10、131-11、131-12、131-13、131-16、275-5 地號(中壢市中豐北路一段 738 巷 58 號等共 26	上項土地乃供作中壢市中豐北路 1 段 738 巷 58 號等 26 戶住戶基地內，花園、噴水池、涼亭等供住戶休閒及景觀用，若將其徵收勢必會破壞社區整體美觀，影響住戶環境甚鉅，懇請 貴府體諒住戶維護社區完整性，並提供下一代能在如此安全及優美之環境下茁壯成長的心情下，准予不參	--	建議不予採納。 理由： 經查中豐北路 1 段 738 巷 58 號等建物領有本府核發使用執照在案，本案依前開使用執照範圍劃設為再發展區。所陳擴大保留土地及相關設施並未位於前開使用執照範圍內，後續依區段徵收相關規定辦理。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		戶）	加區段徵收，實感德便。			
逕8	游象宏、張黃景、陳淑真	聖德段 23、25、27 地號	為陳情人游象宏、張黃景及陳淑真三人所有之「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)」區內第二種住宅區土地，具結下列說明，敬請貴府惠予採納。 一、有關陳情人所有之中壢聖德段 23 地號、25 地號及 27 地號土地，其地上物門牌號碼為中壢市新生路二段 437 號、439 號及 441 號。因於旨揭開發計畫區內，並以區段徵收方式開發，陳情人懇請貴府針對此區塊之抵價地採原地分配方式辦理，以保全地上物之完整，若陳情人領回之抵費地不足之部分，陳情人願以繳納代金之方式補足。 二、前項說明中相關建物並未於公共設施用地內，並無妨害工程施工之虞，且部分建物僅於民國 95 年 5 月合法完成建築，使用迄今尚不足 4 年，若遭到徵收拆除，勢必造成陳情人	--	本陳情土地劃設為住宅區，所陳建物如為合法且不妨礙都市計畫，後續可依區段徵收相關規定申請原地保留。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			相當損失。鑑此，懇請貴府採納陳情人所提之意見，以確保憲法賦予人民自由財產免於侵害之權益。			
逕9	官房雅舍吳建和等23人	興和段131-2、131-4、131-6、131-7、131-8、131-9、131-10、131-11、131-12、131-13、131-16、275-5地號	一、官房雅築社區(以下簡稱本社區)座落於桃園縣中壢市中豐北路一段738巷58至76號共計26戶，基地佔地約1050坪，於民國97年8月竣工，建設公司並於99年3月全部販售完畢，目前超過20戶完成交屋。本社區係中豐北路機場A20站區域內最新落成之社區，係依「綠化、節能、健康、安全」理念落實建造完成。社區內花園綠地花木扶疏，可謂：涼亭棚架錯落有致；噴泉流水聲音淙淙，真是美景處處，賞心悅目，每戶設置太陽能熱水系統，以達節能減碳之效，並備電梯與中央集塵裝置，以創造健康無障礙空間。環繞社區樸素美觀的造型圍牆，密佈紅外線監視系統，配合家戶警報連線，達到安全第一的居住要件。 二、桃園縣政府於民國98年7月28日以	一、方案甲，請參見【附件二】圖一。建請將官房雅築社區兩直交15米計畫道路向外推移，至少向商業區方向外推8米，向「住二」區方向外推15米，並建請同意臨路圍牆無須遵循退縮四米規定，如此可完整保留社區現況。對於本社區圍牆範圍內(含圍牆)之農地採不予徵收處分，地政單位可以行政程序將地目變更以符合「住一」規定，若有地價差異，可依法請求原有所有權人補繳。 二、方案乙，請參見【附件二】圖二，建請將官房雅築兩直交15米計畫道路向外推移，至少向商業區方向外推8米，向「住二」區方向外推4	同逕7案意見。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			「配合國際機場聯外捷運系統A20捷運站週邊土地開發計畫(以下簡稱本計畫)」，惟本計畫部份規劃對於本社區整體之「綠化」與「安全」品質實有重大影響，建設公司與部分已簽約住戶代表前曾透過民意代表申明關切之意，希望規劃單位就影響社區完整性及安全性相關規劃酌做修改，以消除或降低不利於「綠化與安全」的衝擊效應，保障本社區全體住戶之權益。 三、本社區多數住戶自98年下半年至99年4月期間陸續完成交屋，多數社區居民尚未及於計畫初擬或公展期間參與意見，亦不知本計畫目前規劃審議進度，致方進住本社區之住戶均十分憂慮本計畫於未考量居民權益即拍板定案，爰補充相關資料以及建議做成書面陳情函件，提出本社區對於本計畫的建議修正意見，期望規劃單位傾納採行，確保陳情人之權益。 四、茲就本計畫對於本社區居民之影響與	米。如此可保留95%之社區現況，使本社區A1/B1住戶能保有較多綠地，並且不影響到地下室車道未端的完整性。此方案對A1住戶的衝擊較大，且既有圍牆勢必調整遷移。建請規劃單位同意將面臨「住二」之15米計畫道路的臨路圍牆無須遵循4米之退縮規定，以保留最多的花園面積。對於本社區其他不受影響區域之圍牆範圍內(含圍牆)之農地則採不予徵收處分，地政單位可以行政程序將地目變更以符合「住一」規定，若有地價差異，可依法請求原有所有權人補繳。 三、方案丙，請參見【附件二】圖三。 (一)建請將官房雅築側臨「住二」之15米計畫道路至少向外推移4米，以保全地下室車道完		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			衝擊，羅列說明如下： (一)本社區建地係由老式三合院改建而成，惟鑑於本區建地周圍形狀錯雜並不連續平直，難以有效利用，故建設公司收購若干筆鄰接農地湊成完整基地形狀。所有26 戶建築都位於合法建地內興建，並巧妙利用周圍農地作為圍牆與花園，以增加綠地空間並提供必要之安全維護。惟本計將本社區的現有建地保留為「住一」地目排除徵收，卻尚未考量形貌與功能之完整，致本社區周圍鄰接農地都將被區段徵收，不是成為 15 米道路，就是成為鄰接的「住二」地目，非但使本社區的完整性遭致破壞，現提供安全防護之圍牆將肝腸寸斷而致住戶安全堪慮。 (二)特別是位於「住一」及「住二」範圍交界住戶(本社區 A 棟)之花園綠地，即目前「住二」徵收範圍線跟社區圍牆中間區域，住戶於購置建物時已同時取該等農地產權，其為住宅不	整。此案中，本社區必須犧牲A1/B1/C1 兩角區域之部分圍牆及綠地改建為 15 米計畫道路。 (二)建請同意新建的臨路圍牆無須遵循退縮四米規定而依道路線邊緣設立，以保留住戶更多綠地生活空間。 (三)致於本社區其餘被劃歸為「住二」區域之現有圍牆(含)內花園農地部份(即徵收範圍線與圍牆中間區域)，建請排除徵收。由於該等農地區域為本社區 A 棟住宅之花園，為與住宅相連之綠地空間，住戶已於購置住宅時同時取的所有權，建請地政單位協助依行政程序變更地目以符合「住一」規定，如有地價差異，由原有所有人依法補繳。 四、方案丁，請參見【附件二】圖四。 (一)在兩直交 15		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			可切割的花園綠地與生活空間，如依本計畫(草案)將其該花園綠地納入「住二」徵收範圍，將可能造成住戶未來需向取得「住二」土地的建商，妥求買回自家後花園土地的窘境，政府如將該區域納入區段徵收，實影響住戶權益甚鉅。 (三)又社區有興建地下室供做停車場使用，每戶皆有車庫，以及共有合理的行車迴轉空間。惟地下車道未端一隅正上方恰好就是規劃道路預定地，如果將此空間封閉，亦則將造成兩旁住戶之極大不便，車庫使用也受到限制，實應依實務現況再審酌調整。 (四)對於本社區的出入交通，主要仰賴大門前方通往中豐北路的既成巷道。本巷道原雖屬私人土地，惟業經取得地主同意權正常使用。另外圍與接壤的中豐北路一段736 巷區隔，特以樟木植栽等做為實體間隔上述兩巷道之用。由於本區緊鄰A20 捷運站口和計劃商業區，對於空間規劃之	米計畫道路維持不變情況下，最低損害之建議，即除了將規劃為計畫道路用地的圍牆花園農地予以徵收外，其餘部分請維持原貌，並建請同意新建的臨路圍牆無須遵循退縮四米規定而依道路線邊緣設立，以維本社區空間及安全需求。 (二)對於地下室車道末端被徵收為道路用地的三角形區域，建請仿造捷運 A22 站到中壢火車站須穿越民宅區域的「穿越地下補償」概念，僅徵收其地上權，藉此保留本社區地下行車道的完整。 (三)至目前劃歸為「住二」區域之現有圍牆(含)內花園農地部份(即徵收範圍線與圍牆中間區域)，建請排除徵收。由於該等農地區域為本社區 A 棟住宅之花園，為與住宅相連之綠		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			合理利用並兼顧本社區的出入便利與否，其詳細規劃，實有進一步討論的空間。 (五)以上相關說明請詳件「附件一」的照片說明，期規劃單位體察方進住本社區居民之需求，期規劃單位與本社區居民的再加溝通交流，讓 A20 都市計畫更臻完滿才是所禱！	地空間，住戶已於購置住宅時同時取的所有權，建請地政單位協助依行政程序變更地目以符合「住一」規定，如有地價差異，由原有所有人依法補繳。 1. 另有關本社區出入之既成巷道，建請可以與臨接之中豐北路一段 736 巷合併考慮。周邊區域不妨規劃為綠地或步行區以保留現有樟木綠蔭，不僅解決了夾在兩「住一」區域間剩餘之零碎地的紛紛亂亂，更能展現國家政策重視綠化的誠意與決心。		
逕 10	吳 美玲	興和段 722-1、723 地號	本人吳美玲於 96 年 8 月購買興和段 722-1、723 地號，起因於該地號正處於捷運 A20 出口，與銀行商量後，認為往後發展潛力很好，故向銀行高額借款買了。現政府將其納為都市計畫本是美意一件，但卻是用區段徵收而非市地重劃。若以區段徵	擬申請原地保留(以其他方案)	建議不予採納。 理由： 經查本陳情土地現況並未無建築，為配合捷運車站周邊發展提供車站相關支援服務，劃設為車站專用區，納入區段徵收範圍。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			收模式換算，除了當初買地的自備款了，還要反欠銀行一大筆錢。(因為公告現值換算後來不夠還銀行)。另郭家榮也是跟父母共同用畢生的心血買 722-1 地號，也是看上該地未來的發展潛力。現在若以區段徵收，一樣全家也將難以承受該模式後的落差。 擬申請區段徵收原地保留。			
逕 11	財團法人桃園縣基督教聖經教會	聖德段 7 號、59 號、60、號 75 號	主旨:申請以地易地的方式換取週邊土地以保全聖德基督學院的校地完整。 說明： 1.本教會附屬聖德基督學院共有聖德段 7 號、59 號、60、號 75 號等 4 筆土地(皆為農地，暫以自然人名 00 義登記)，都位於捷運第 20 車站週邊重劃區，聖德段 75 地號又為道路用地，4 筆土地權必須參與抽籤重劃。 2.本教會其餘土地已於 75 年經縣政府裁定為文教區，為保全聖德基督學院的校地完整，懇請 貴單位在「桃園縣機場捷運 A7、A10、A20 及 A21 車站週邊土地變更」	--	建議不予採納。 理由： 考量計畫區內交通系統連通中豐北路與新生路必要性，仍維持文教區南側 15 公尺道路，又聖德基督學院尚非屬教育部立案之學校，無法劃設文教區指定使用，故所陳聖德段 7、59 及 60 地號等 3 筆土地仍需配合整體發展劃設住宅區，納入區段徵收範圍。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			重劃會議上，盼能採用以地易地方式，不必經由抽籤而換取聖德基督學院週邊的土地。 不情之請，敬請鑒謄 賜准為禱。			
逕12	曾家偉等8人	興和段346、330地號	所有權人執有中壢市興和段346、330地號皆為社區通道，為地主提供社區使用，今捷運A20站即在此地段前方，政府徵收周邊土地，在A20站旁開闢一條15米大道路，此道路即在社區通道旁(346、330)，如此社區通道未來形同虛設，喪失土地該有的價值，故懇請貴府單位能將此3筆地號一併徵收，以利往後整體規劃，使住宅區建設道路的連結相通，才不至有「死巷」或「路權」之間問題存在，(因332地號為社區後棟住戶之通路，對面之331、275-2、276之後亦被徵收，若往後開發為住宅，勢必會用到332號之私人道路，故332亦請徵收，再變成道路)，330地號將近200坪，尚有建設價值，若未來抽到小坪數地主，尚可充分利用此筆土地，如此土地才	--	建議酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地符合本案細部計畫再發展區劃設原則，劃設為再發展區。 2.經檢討調整北側計畫道路，興和段330地號土地增加部分納入區段徵收範圍。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			能呈現價值，是否懇請貴府單位重新考量，以利社區發展及整個土地建設價值，如此才能呈現順暢整齊，不失重新規劃，營造新面貌之美意，懇請貴府單位參考，公平處理，感恩！			
逕13	陳仁德等13人	聖德段42號、43號、45、號46號	新生路二段401~427號20米道路店面住戶強力意見，如左列： A： 1.目前新泰新村即有的道路可否沿用？ 2.目前規劃好的確定要新開道路在三吉公寓4巷後面15米道路離目前預訂新泰新村後面要新開道路貫穿新生路二段401~409號，連同其他住戶也要拆除變更為綠地有待商榷。況且此條道路與上述道路距離相差大概120~150公尺左右，此距離如此密集可否有商討空間嗎？ 3.店家住戶一致意見，目前規劃新泰新村後面要新開道路可否遷移到桃園大圳旁沿線來開拓，該路段住家少，相信在拆遷上縣府經費上可以節省很多吧！ 其一、即不會拆到許	--	建議不予採納。 理由： 考量桃園大圳沿線並無足夠用地可供劃設道路用地及計畫區內交通系統連通中豐北路與新生路必要性，仍維持文教區南側15公尺道路，納入區段徵收範圍。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			多民宅與新生路二段401~437 號店面住戶，把應有店面住戶房子拆為綠地真的有待商榷。其二、桃園大圳拓寬道路假以時日可連接到中壢工業區交流道。南致又可銜接到中豐路與中正路。其三、也可把目前新生路二段401~437 號規劃綠地部份集中到與桃園大圳旁規劃綠地結合在一起會廣拓，再來可好。規劃附近居民更廣拓休閒遊樂公園等場所也是美事一專。該桃園大圳路段經過居民檢視幾乎都是公有地(水利地)，其中一小段是聖德基督學院所有兩棟大樓離水圳又近，安危有待商却。而其中一棟大樓經過探聽，前些日子發生火災。已知目前已拆除掉了。致於另一棟呢，離要開道路用地只要拆除一些即ok，離水圳更安全多了。 B：若假以時日新泰新村後面道路真的非開通不可，給一些有心人士圖利。我們這些弱勢小市民們也無力抗衡呀！只能爭取地上物優惠補助下土			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			地換回土地。是否能現有土地換四等值土地。應新生路二段401~437 都市 20 米寬道路店面。我們真誠爾後歸還的土地也能同等值道路店面土地。不是隨便有塊土地給我們即可哦！但願縣府上級長官、縣議員、民代長官多為我們弱勢小民爭取到更好福利。感恩！ P.S 另外 401~437 有少部分幾戶有牽涉到水利地，因為這些住戶已經擁有產權要如何處置？			
逕14	蔡川波	聖德段 845 地號	1.本房舍地號 845 位於新生路 233 巷 24 號最後一棟房舍，往上整排房都在剔除區段，希望本房一併劃於剔除區段內，保留本房，免於徵收。 2.保留本房舍依我個人淺見，應不礙貴單位的整體規劃。 3.本人 63 歲無業，此房是我一生的心血也是唯一積蓄，我無其他房產、財產、一家六口唯一的住所，上有 91 高齡老母親，想到被徵收須搬家就心驚膽顫，不知何去何從，買房動輒上千萬確實無能為力，盼貴單位、縣府	--	建議酌予採納。 理由： 所陳土地符合本案細部計畫再發展區劃設原則，已配合調整納入再發展區，剔除於區段徵收範圍。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			能為我保留唯一棲身之所。懇請予所請。			
逕15	張進發、劉秋蘭	興和段477、479、480地號	黃科長您好：本人位於興和段地號0477-0000、479-0000、0480-0000之土地，係此次(捷運系統A20，周邊土地開發計劃案)，徵收範圍內，土地上目前為五年內之新蓋建築物及廠房，若參與此次之徵收，必將造成以下之困擾。 1.廠內目前為正常營運中，若土地被徵收不僅訂單無法銜接，廠內之工人亦無法正常工作，勢必造成工人之家計問題。 2.本人幾經思考，姑且不論建築物之賠償金有多少，都難以重新再購置新廠房及土地，且新廠房若在整建中，試問工作如何持續？ 3.若政府執意徵收土地本工廠勢必斷炊，且時間甚至長達2~3年將難以維持生計。 綜合上述幾點，本人主張本人之地不參與徵收，科長是否站在我方之立場考量，給予本人方便，讓本人之土地、房屋得以申請保留，實屬感激。	--	建議不予採納。 理由： 1.所陳建築物及廠房位於現行都市計畫零星工業區及農業區範圍內，其工業使用非屬農業區容許使用項目。 2 工業區存續與周邊規劃機能不符，維持住宅區方案，所陳建物如為合法且不妨礙都市計畫，後續可依區段徵收相關規定申請保留。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
逕	中壢	興和段	為配合機場捷運A20	--	建議酌予採納。	建議准照桃園

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
16	市興和里辦公處	496、497 地號	車站都更計劃，懇請鈞所惠予函轉桃園縣政府，將本里 5 鄰下興南 26-11 號附近之土地公廟，遷移至都更計劃中之公 2 預定地內，並於前述預定地內興建本里里集會所，請 核示。		理由： 經查所陳之土地公廟為地方民眾信仰中心，經再檢討將其所在土地配合周邊水圳保存劃設為公園用地，於原址保留寺廟建築物。	縣政府研析意見通過。
逕 17	聖德基督書院	聖德段 61、7、59、60、75 地號	主旨：為保全本會所屬私立聖德基督學院的校地完整，請重新檢討 2-2-15M 道路設置之必要性，請查照。 說明： 一、本院所有土地(中立是聖德段 61 地號)於民國 75 年通盤檢討時已劃定為文教區，後另增購中壢市聖德段 7 號、59 號、60 號、75 號等 4 筆土地(因為農地暫以自然人名義登記)，均位於機場捷運 A20 車站區段徵收範圍內。 二、近期聽聞民眾陳情廢止機場捷運 A20 車站區段徵收細部計畫 2-2-15M 道路，改沿桃園大圳穿越本校文教區至新生路，因此舉將拆除本院多棟既有建物，勢必嚴重影響校務運作，為保全本院校地完整性，減少拆遷補償重建成	--	同逕 11 案意見。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			本，懇請考量取消前揭民眾陳情意見，並請重新檢討該 2-2-15M 道路設置之必要性，以同時符合陳情民眾及本校之雙重利益。			
逕18	林聰明	聖德段 407 地號	因本區段地勢東高西低，目前排水溝渠不理想。如附圖 2。	建議政府將目前不理想之排水道，截彎取直由本社區末端連接至道路編號 2-6 號道路。以便更利於排水。本社區強烈請求於排水道修改時，一併規劃一條聯外道路方便本社區聯外更多元。(如附圖 1)	建議酌予採納。 理由： 1.經查所陳地號土地屬再發展區，未納入區段徵收範圍。 2.另配合道路系統整體規劃考量，已於該再發展區西側劃設 8m 計畫道路,可供該社區進出。有關所陳排水溝事項，納入區段徵收工程一併考量。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
逕19	中壢市興和里里辦公處	興和段 496、497 地號	主旨：申請本里福德祠原地保留案。 說明： 1.本里福德祠(土地公)座落於本市興和里 5 鄰下興南 26-11 號附近土地，落成啟用迄今已逾百年，長久以來為地方民眾之信仰中心。 2.特函 鈞府申請原地保留。	--	同逕 16 案意見。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
逕20	莊訓倉等 3 人	興和段 712 地號	興和里莊氏家族古厝保留案，本古厝為中壢地區難得保留完整的百年古厝，也是興和里莊姓家族的宗祠，為莊家的精神指標，外表古色古香，	本三合院古厝所有權人全部有強烈意願保留原貌。	所陳土地未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。所陳建物位於本案住宅區，如為合法建物且不妨礙都市計畫，後續可依區	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			非常美觀，目前有四戶人家居住，四代同堂，世世代代均居住於此，有血脈相傳的重大意義，對世代傳承有密不分的情感。桃園捷運A20車站周邊土地開發案，土地所有權人莊訓倉、莊玉貴、莊育明等人土地坐落興和段712地號(附土地及建物權狀影本)，本三合院古厝為中壢地區相當難得保持完整的百年古厝，也是興和里莊姓家族的宗祠，為莊家的精神指標，外表古色古香非常美觀(附現場照片兩張)目前有四戶人家居住四代同堂，世世代代均居住於此，有血脈相傳的意義，對於世代傳承有密大不分的情感，本建地位於住二區內，本所有權人全部有強烈的意願要求保留，特向鈞府陳情保留原有建物風貌。		段徵收相關規定申請保留。	
逕21	許新毅君等7人	中壢市興和段525地號	主旨： 建請地方與中央主管機關協調，將捷運系統A20車站特定區計畫與高速公路間之農業區併入區段徵收範圍，如否准請函復具體之理由。 理由：	將下列農業區併入區段徵收(如後附圖)。建請併入之範圍：北以A20計畫南邊30米道路相鄰，南以高速公路，西以老街溪，東以興和段及聖德段	建議不予採納 理由： 陳情土地位於本計畫範圍外，無法併同辦理區段徵收。	建議依照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			一、符合區段徵收範圍選定之原則。二、增進開發效益。 三、美化國門。 四、缺乏遠見與協調，比貪污更可怕。 五、減少未來之抗爭。 六、建請併入範圍之理由(詳如後附之理由書)	界線為界，其優點如下： (一)範圍明確 (二)疏解塞車問題及增值效益 (三)增進開發效益 (四)同樣事件，同樣處理		
逕22	廖雲貴	中壢市聖德段733、737、738三筆地號	主旨： 具取得申請建造執照之農舍，擬請指定安置正新生路街廊，請查照。 說明： 1.座落中壢聖德段733、737、738 三筆地號，建號442號，門牌新生路2段269號房屋一棟。檢附建照執照影本各乙份，房屋稅單影本乙份，請求 貴府准于納入正新生路街廊安置則實感德便。	請求納入正新生路街廊安置。	建議酌予採納 理由： 1.經查所陳土地位於主要計畫公園用地(公8)與15公尺計畫道路用地範圍。 2.依本案拆遷安置計畫，經核定符合安置對象者，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廊供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理。 3.本案已於臨新生路西側劃設安置街廊，供臨新生路原合法建物之所有權人就近安置。 4.本案安置街廊範圍應以核定之區段徵收內容為準	建議依照縣府研析意見通過。
逕22	廖雲貴	中壢市聖德段736、737、738、718、719、720、721七筆地號	主旨： 合法農舍擬請指定安置正新生路街廊，請查照。 說明： 1.座落中壢聖德段	請求納入正新生路街廊安置。	同逕22意見	建議依照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			736、737、738 三筆地號，建號 442 號，門牌新生路 2 段 267 號房屋一棟。 2. 座落中壢聖德段 718、719、720、721 四筆地號，建號 441 號，門牌新生路 2 段 273 號房屋一棟。 檢附建物所有權狀影本各乙份，請求 貴府准于納入正新生路街廓安置則實感德便。			

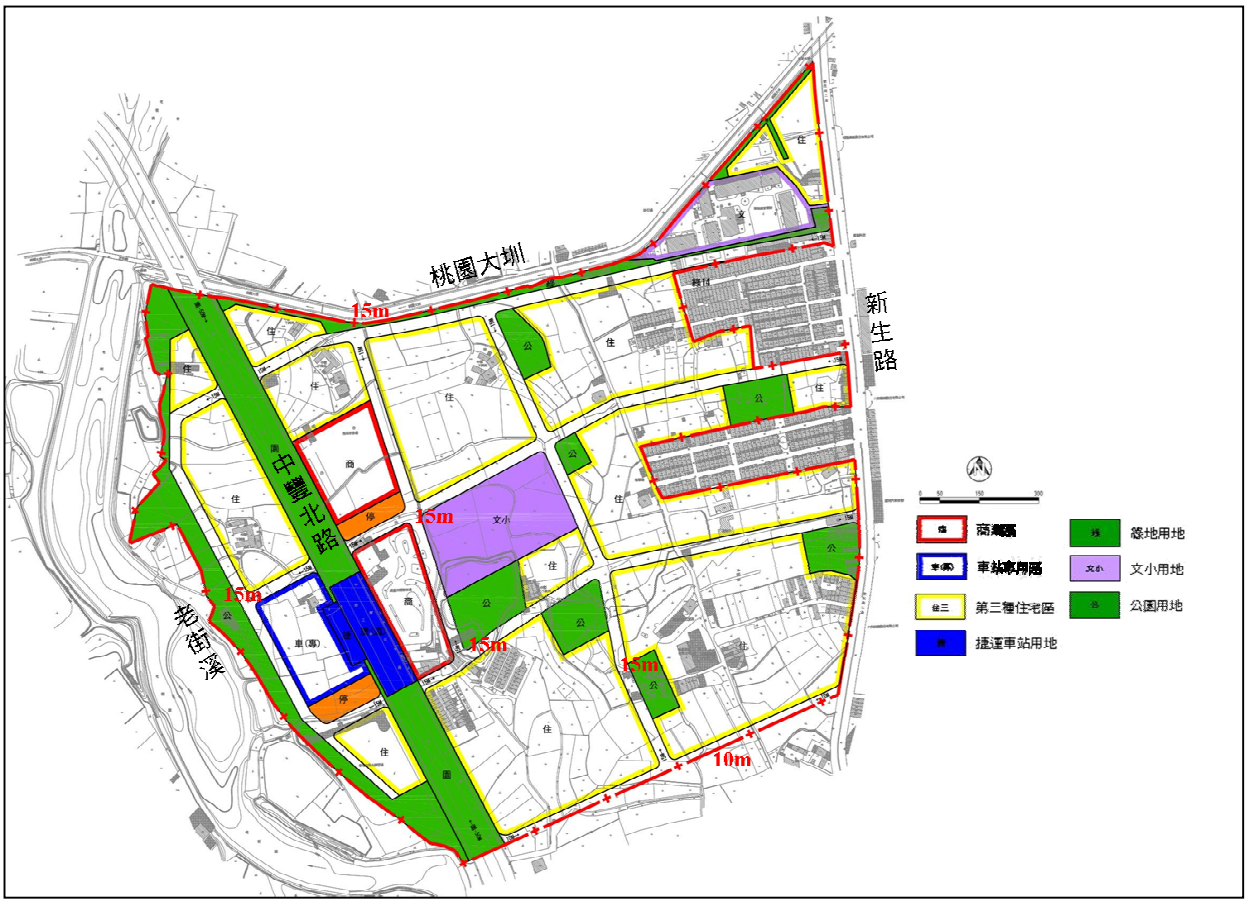
附件一　101 年 05 月 02 日第 8 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第八次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、本案變更範圍經提本部都委會第 775 次會議，原則同意將本會專案小組第 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，在予納入變更範圍。依桃園縣政府於本次會議所提之變更方案，變更範圍面積為 53.93 公頃(變更後土地使用配置示意圖如下)，經小組委員充分討論，除有關北側農業區變更為住宅區部分為避免於區段徵收配地作業後產生畸零不適合建築之土地，建請桃園縣政府酌予調整土地使用配置外，其餘建議照該府本次會議所提之變更方案通過。	經依專案小組審查意見檢討，為避免形成銳角形住宅區土地，調整東北側土地使用配置，於新生路與桃園大圳交會處及聖德基督書院北側增加綠 15 用地面積，使住宅區街廓深度均可達 20 公尺以上，土地使用計畫調整對照，詳後附件。
二、本案如經大會審決通過，因土地使用配置經小組委員討論及桃園縣政府修正後，與原公開展覽草案差異甚大，建議請桃園縣政府依本會專案小組第 7 次會議建議意見：「依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽，並依本部 100 年 4 月 20 日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公開展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以茲妥適」辦理。	遵照辦理。
三、逕向本部陳情意見：依桃園縣政府列席代表說明，經本府詳加檢視，土地使用方案調整後，原縣府研析意見無需調整變更，爰除逕 21 至 23 案屬新增人民陳情案件部份，建議依照縣府研析意見通過外，其餘依本會專案小組 100 年 10 月 24 日第 6 次會議之初步建議意見辦理。	遵照辦理。

附件：土地使用計畫調整對照

一、提 101.5.2 部都委會第八次專案小組會議主要計畫內容

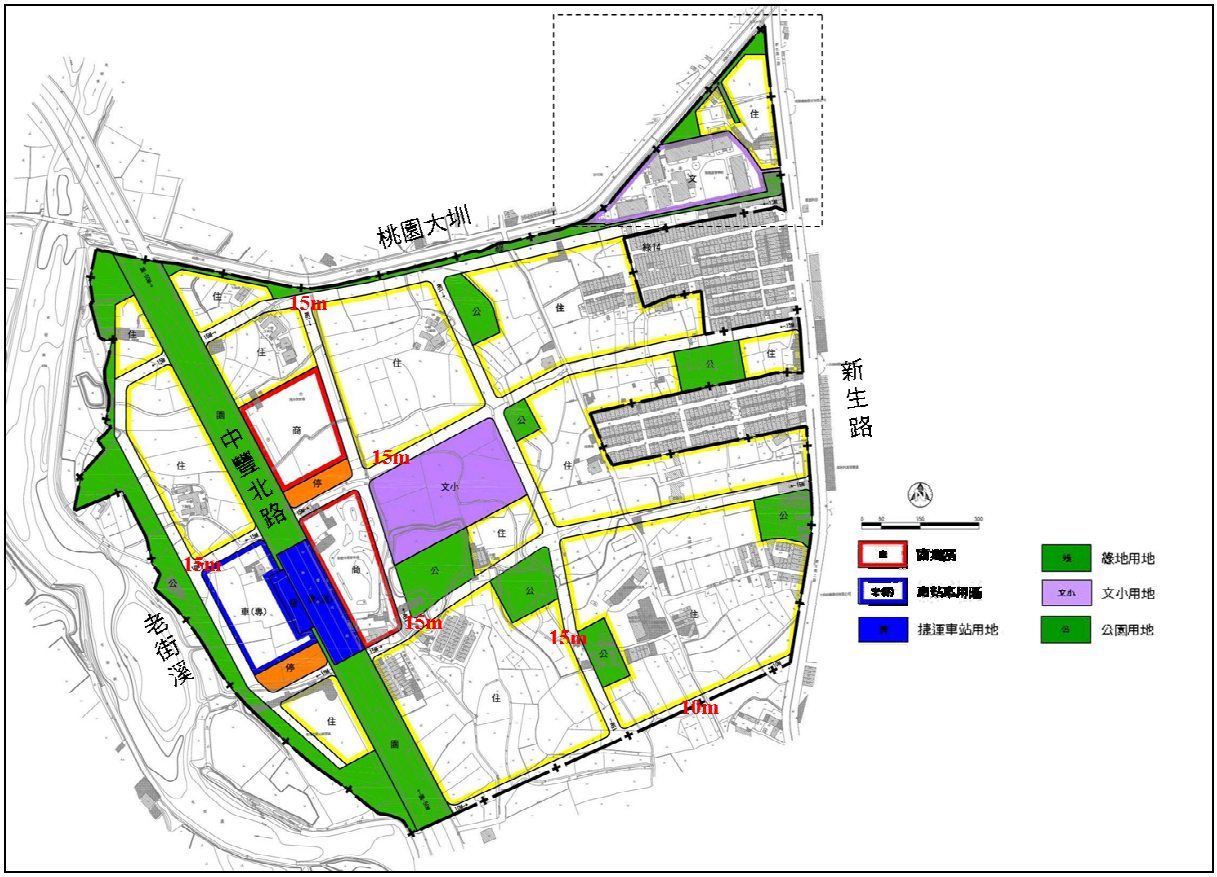


提 101.5.2 部都委會第八次專案小組會議主要計畫示意圖

提 101.5.2 部都委會第八次專案小組會議主要計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔都市計畫比例(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.92	53.63	
	商業區	2.64	4.90	
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.51	2.80	
公共設施用地	小計	34.34	63.67	
	文小用地	2.09	3.87	
	公園用地	5.36	9.93	
	捷運車站用地	0.18	0.34	
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.72	1.34	
	停車場用地	0.51	0.95	
	園林道路用地	3.37	6.24	
	綠地用地	0.92	1.71	
	道路用地	6.44	11.94	
小計		19.59	36.33	
總計		53.93	100.00	

二、調整北側農業區變更住宅區土地使用配置主要計畫內容



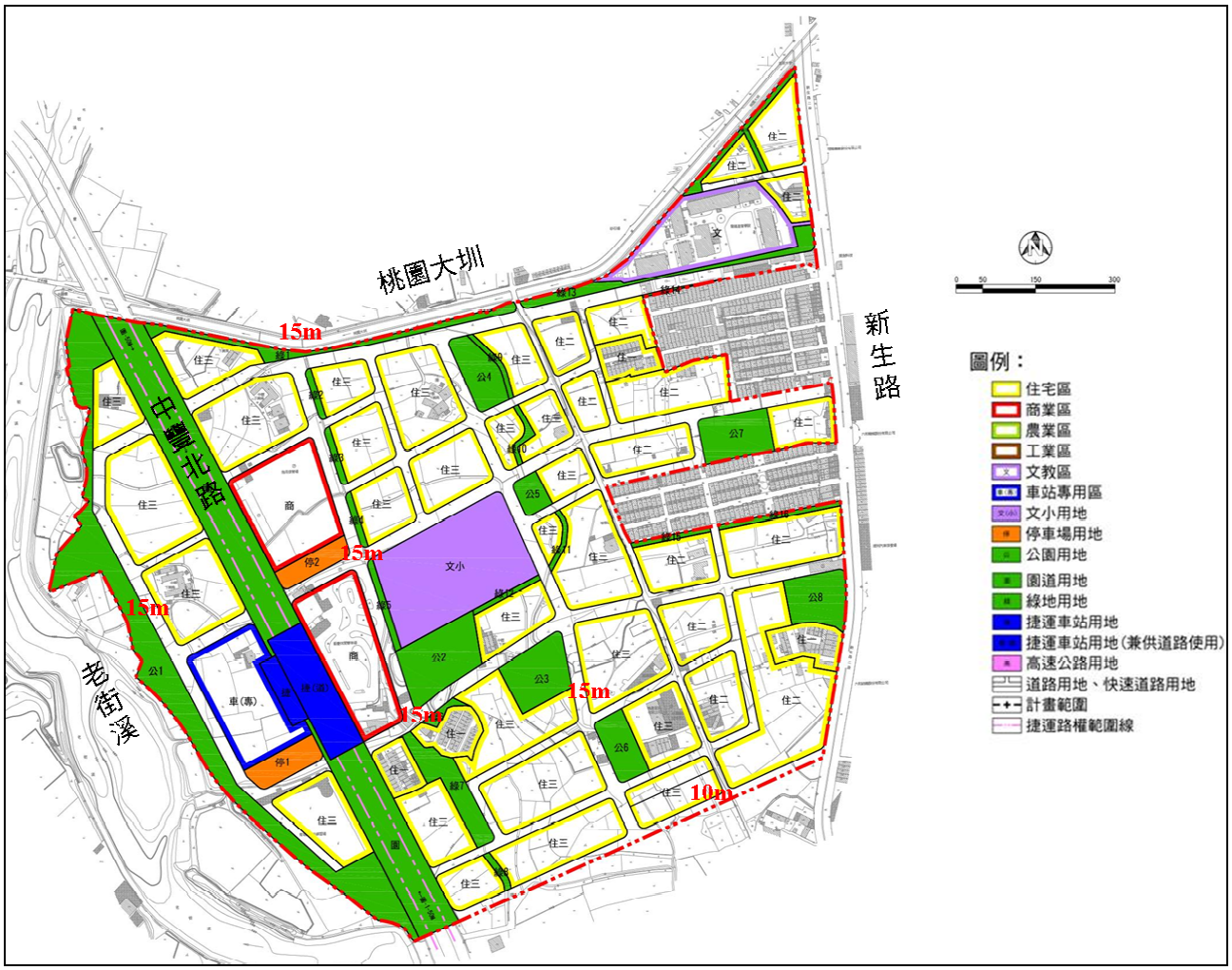


調整北側農業區變更住宅區土地使用配置主要計畫示意圖

調整北側農業區變更住宅區土地使用配置主要計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔都市計畫比例(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.92	53.63	
	商業區	2.64	4.90	
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.51	2.80	
公共設施用地	小計	34.34	63.67	
	文小用地	2.09	3.87	
	公園用地	5.36	9.93	
	捷運車站用地	0.18	0.34	
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.72	1.34	
	停車場用地	0.51	0.95	
	園林道路用地	3.37	6.24	
	綠地用地	0.92	1.71	
	道路用地	6.44	11.94	
小計		19.59	36.33	
總計		53.93	100.00	

三、提 101.5.2 部都委會第八次專案小組會議細部計畫內容

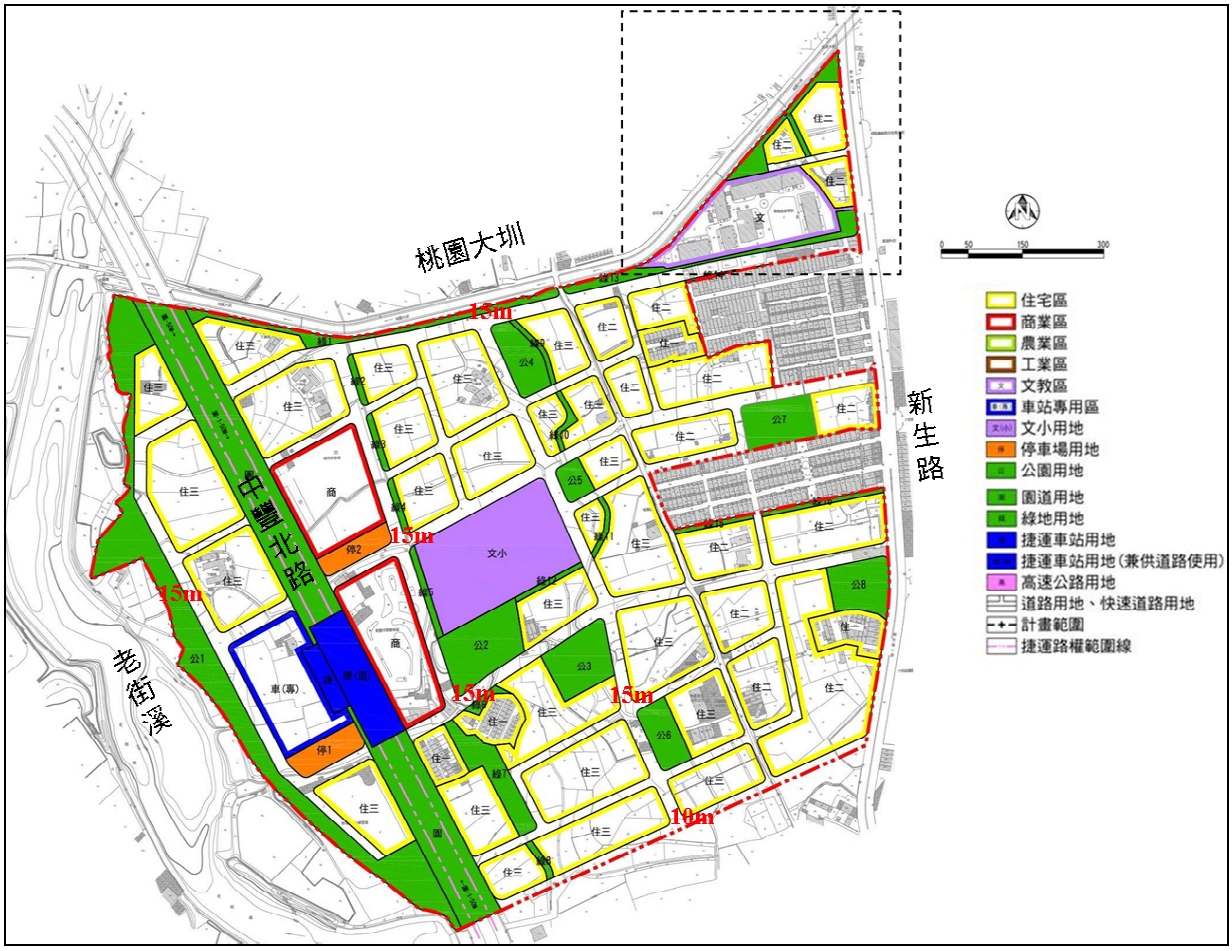


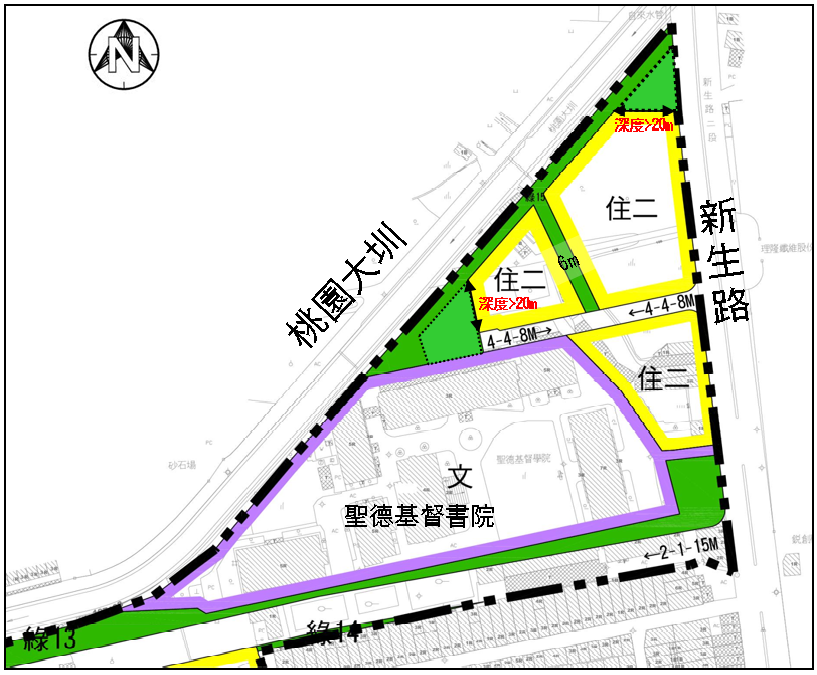
提 101.5.2 部都委會第八次專案小組會議細部計畫示意圖

表 3　A20 站計畫案提 101.5.2 部都委會第八次專案小組審議細部計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔都市計畫比例(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.32	2.45	再發展區
	第二種住宅區	7.81	14.47	--
	第三種住宅區	16.91	31.37	--
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.44	2.68	--
	文教區	1.51	2.80	--
公共設施用地	小計	31.63	58.67	--
	文小用地	2.00	3.71	--
	公園用地	4.43	8.20	--
	綠地用地	1.68	3.12	--
	停車場用地	0.54	1.00	平面 立體
	捷運車站用地	0.18	0.34	--
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.73	1.34	--
	園林道路用地	3.37	6.24	--
	道路用地	9.37	17.38	--
	小計	22.29	41.33	--
總計		53.93	100.00	--

四、調整北側農業區變更住宅區土地使用配置細部計畫內容





調整北側農業區變更住宅區土地使用配置細部計畫示意圖

調整北側農業區變更住宅區土地使用配置細部計畫面積表

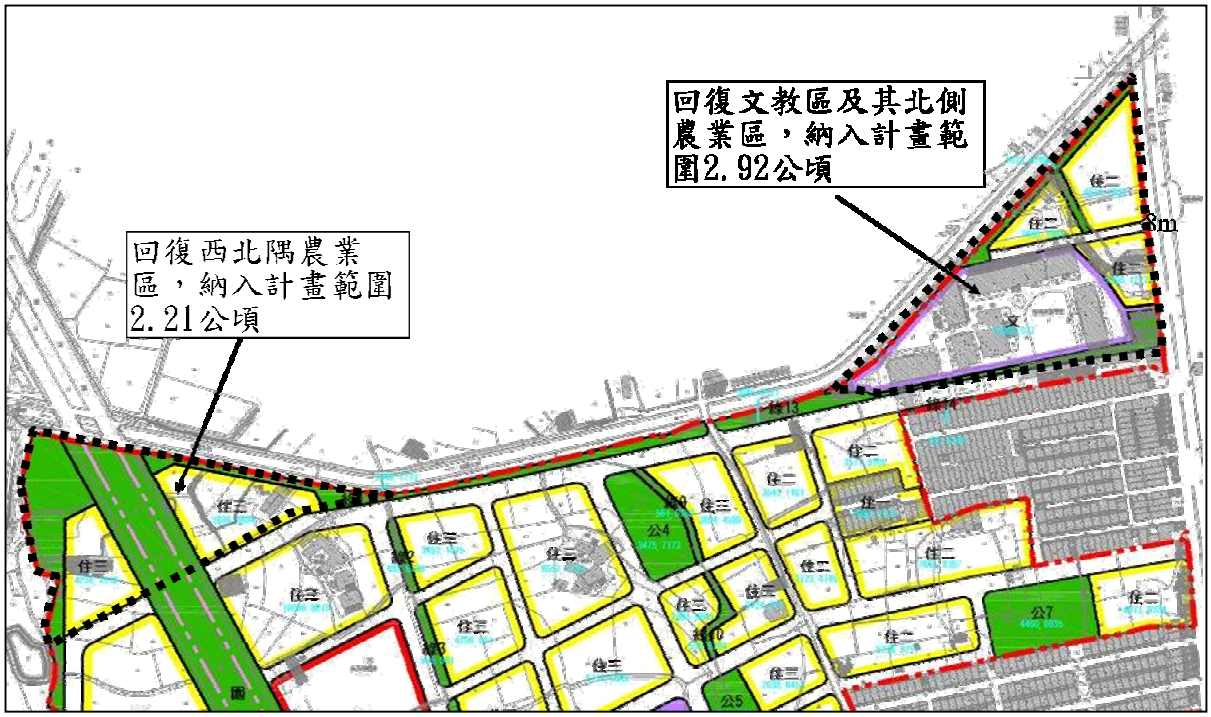
項目		面積(公頃)	佔都市計畫比例(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.32	2.45	再發展區
	第二種住宅區	7.73	14.33	--
	第三種住宅區	16.91	31.36	--
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.44	2.67	--
	文教區	1.51	2.80	--
公共設施用地	小計	31.55	58.50	--
	文小用地	2	3.71	--
	公園用地	4.43	8.21	--
	綠地用地	1.78	3.30	--
	停車場用地	0.54	1.00	平面 立體
	捷運車站用地	0.18	0.33	--
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.73	1.35	--
	園林道路用地	3.37	6.25	--
	道路用地	9.35	17.34	--
	小計	22.38	41.50	--
總計		53.93	100.00	--

附件二 101 年 03 月 13 日內政部部都委會第 775 次大會會議決議及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

內政部都委會第 775 次會議決議	縣府回應
一、據桃園縣政府列席代表說明，本案計畫範圍經再檢討後，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具體建議意見後，再行提會討論。	依會議決議將北側文教區及農業區納入計畫範圍，面積共 5.13 公頃，調整後計畫面積為 53.93 公頃，其土地使用計畫調整如下: 1.土地使用配置: (1)銜接都市紋理，計畫區北側桃園大圳及原有渠道留設邊界綠帶，塑造藍綠帶結合空間，達到提供民眾休憩與環境品質提升的綜效。 (2)東北側聖德基督學院維持原文教區，其餘農業區劃設為住宅區、道路及綠地用地。 2.區段徵收財務: (1)本案調整後區段徵收面積約 47.61 公頃，增加區段徵收面積 3.14 公頃。公共設施公設比為 39.49%。 (2)考量周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相近，財務平衡標售價格為 11.40 萬元/坪，本案財務尚屬可行。 詳附件，擴大變更範圍示意。
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入計畫書，以茲妥適。	土地徵收委員會決議事項及本府處理情形，後續依決議納入計畫書補充。詳見計畫書附件一。

附件：回復北側零星農業區及文教區納入計畫範圍示意



回復北側零星農業區及文教區納入計畫範圍示意圖

附件三　101 年 01 月 03 日第 7 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第七次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、請再詳予補充本案車站功能定位，並說明該定位與土地使用配置之關聯性，以及本(A20)車站與 A21 車站定位之差異，以免與後續捷運車站周邊發展競合。	有關本案車站功能定位、差異與土地使用配置關聯，詳見計畫書 P.72。 **一、計畫定位** A20 站發展定位為「田園住宅社區」，並以 T.O.D.規劃理念發展周邊商業機能，加速周邊地區發展，有計畫引領土地適性發展。 **二、計畫定位與土地使用配置之關聯性** (一)優質住宅社區 (二)完善運輸系統 (三)永續生態都市 **三、A20 車站與 A21 車站定位之差異** (一)區位不同 (二)商業發展機能不同 (三)運輸機能不同
二、請於主要計畫補充本案區段徵收安置原則，並建議桃園縣政府於細部計畫及區段徵收計畫內詳予補充安置計畫，以避免後續區段徵收作業時引發民眾之抗爭。	遵照辦理。本案已於主要計畫補充區段徵收安置原則，詳見計畫書 P.104-P.105。後續於細部計畫及區段徵收計畫內補充詳細內容。 (一)安置街廓規劃 1.安置街廓(區塊)區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 3 處安置街廓(區塊)為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。 2.安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於五公尺。 (二)安置原則： 經核定符合安置對象者，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理
三、請再詳予補充本案之防災計畫、景觀風貌及都市設計原則等相關資料。另有關計畫區內水圳部分，依桃園縣政府列席代表說明已與石門農田水利會協調達成共識(保留水圳及埤塘位置如下圖)，建議有關水圳流經住宅區部分，仍應於細部計畫圖上以適當分區標註，以免住宅區之開發影響灌溉水流及功能。	一、遵照辦理，本案已於主要計畫書內補充防災計畫、景觀風貌及都市設計原則。詳見計畫書 P.96-P.100。 二、本案有關水圳流經部分，已補充標註各水圳名稱，以供辨別使用，以免住宅區之開發影響灌溉水流及功能。

第七次專案小組初步審查意見	縣府回應
	 埤塘及水圳保存情形示意圖
四、依交通部高速鐵路工程局列席代表說明，目前已完成車站之設計規劃，僅於車站西側配置出入口，若後續桃園縣政府為車站東側新增出入口，可向該局提出。前開交通部高速鐵路工程局之建議，請桃園縣政府納入細部計畫規劃參考，並請與該局再行協調，以雙邊都能出入方式施工，增進旅客搭乘捷運之便利性並帶動周邊地區發展。	本案已依審查意見修正，將地形、高程等納入規劃考量並配合捷運進出口之設計，將車站專用區規劃調整於捷運用地西側，另調整增加捷運車站用地(兼供道路使用)，使商業區得與捷運車站用地(兼供道路使用)相互連接。結合捷運車站與周邊地區發展情勢，增進旅客搭乘捷運之便利性並帶動周邊地區發展，詳見計畫書土地使用計畫 P.82 及土地使用計畫示意圖 P.84。
五、本次會議桃園縣政府所提之修正方案，經小組委員充分討論後予以支持，(面積縮減為 48.80 公頃，使用強度降低如下表)，惟查計畫區北側街廓皆為住宅區，無配置公園用地，公園用地似集中於計畫區南側，爰建議再修正方案公園用地面積不減少之原則下，重新調整規劃公園用地之分布區位，以提升整體生活環境品質。	本案已依審查意見修正，串聯計畫區景觀與生態系統，適度調整公園用地 8 劃設面積，並配合重要灌溉水圳流經路線及土地配地及建築原則，增設公園用地 4，並提供休憩點與街景端點塑造。詳見計畫書土地使用計畫 P.82 及土地使用計畫示意圖 P.84。。
六、本案捷運車站周邊之車站專用區及商業區部分，若後續行政院經濟建設委員會審議通過刻正研議之加速公共建設推動方案並報院核定後，建議桃園縣政府可於細部計畫中考量採用前開方案財源籌措方式，以增額容積方式辦理後續土地開發，並將其土地開發收益挹注捷運營運費用，以紓緩縣府財政壓力。	本案後續於細部計畫中將審慎考量增額容積方式辦理後續土地開發，並將其土地開發收益挹注捷運營運費用，以紓緩桃園縣政府財政壓力。
七、依土地徵收條例 101 年 1 月 4 日公布之修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，爰本案實施進度及經費部分，請桃園縣政府	遵照辦理。本案區段徵收之補償金額，依本府估算市價方式，係以公告現值之 1.4 倍後再增加 15%進行推估(實際應依當時市價檢討)。詳計畫書 P.103。

第七次專案小組初步審查意見	縣府回應
依前開修正條文重新試算修正。	
八、本案土地使用配置經小組委員討論及桃園縣政府修正後，與原公開展覽差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第19條規定重新補辦公開展覽，並依本部100年4月20日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公開展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以資妥適。	遵照辦理。本案經大會審決後，將依都市計畫法第19條規定重新補辦公開展覽，並依內政部100年4月20日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公開展覽說明會說明區段徵收作業相關事項。
九、逕向本部陳情意見：若經桃園縣府調整土地使用規劃方案後致使原縣府研析意見有變更者，請桃園縣政府詳加檢視後，於本案提請本部都委會審議時一併提會討論，否則建議依本會專案小組100年10月24日第6次會議之初步建議意見(如下表)辦理。	遵照辦理。相關陳情意見及縣府研析意見詳計畫書附件五。

附件四　100 年 10 月 24 日第 6 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

<table>
<tr><th>第六次專案小組初步審查意見</th><th>縣府回應</th></tr>
<tr><td>一、依桃園縣政府列席代表說明，A20 車站之發展定位為田園住宅社區，經桃園縣政府依本會專案小組建議意見，考量自然環境、周邊農業生產環境後，於本次會議提出土地使用配置之調整方案，並依 TOD 理念訂定不同發展強度。惟考量本案涉及大面積農業區變更，且捷運車站用地已取得，得辦理區段徵收之公益性及必要性尚顯不足，經本次會議出席委員討論，仍請桃園縣政府依本案提內政部土地徵收審議委員會報告之結論五「考量縮小開發範圍研擬不同方案(如以捷運車站周邊 300 公尺)，評估不同方案優劣及可行性，以決定最適開發範圍」，研擬不同開發面積之替選方案，並請提出各方案之優劣及可行性分析。另請桃園縣政府重新檢討調整降低本案開發地區之發展強度，並提出本地區發展強度與縣內其他地區發展強度之差異說明，供本會專案小組審議參考。</td><td>
<table>
<tr><th>方案
面向</th><th>報部方案</th><th>替選方案</th></tr>
<tr><td>TOD 發展</td><td>1.捷運站周邊劃設商業區及一處停車場用地。
2.除既有合法建物形成之 0.2 公頃以上聚落，劃設為再發展區外，其餘住宅區劃設為第二種住宅區。</td><td>1.捷運車站周邊，除劃設商業區外，另劃設車站專用區，結合大眾運輸系統集中發展。
2.除劃設再發展區外，依據距離捷運站距離遠近，訂定差別容積。</td></tr>
<tr><td>埤塘水圳保留</td><td>僅劃設公園用地保留埤塘，水圳部分配合區段徵收工程改道或下地。</td><td>除以劃設公園用地保留埤塘外，另劃設綠地用地，保留水圳，提供休憩及景觀機能。詳見圖 5 埤塘水圳規劃示意圖。</td></tr>
<tr><td>發展總量管控</td><td>依據高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之土地使用管制要點訂定開發總量，計畫人口約 10000 人(含再發展區人口)。</td><td>依據專案小組審查意見，調降容積率，總樓地板面積減少 41,604㎡，引入人口減少約 800 人。</td></tr>
<tr><td>計畫面積</td><td>56.95 公頃，面積較大。</td><td>48.80 公頃，面積較小。</td></tr>
<tr><td>區段徵收面積</td><td>48.63 公頃，所需負擔公共設施成本較高。</td><td>44.41 公頃，所需負擔公共設施成本較低。</td></tr>
<tr><td>容積率比較</td><td>容積率較高，發展密度較密集。</td><td>容積率較低，發展密度較不密集。</td></tr>
<tr><td>計畫人口</td><td>未來衍生人口約 11,493 人，每公頃約 201 人。</td><td>未來衍生人口約 7,232 人，每公頃約 148 人。與報部方案相比，較符合田園住宅社區規劃理念。</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

第六次專案小組初步審查意見	縣府回應
二、查桃園縣政府於本次會議所提土地使用配置調整方案，本案捷運車站用地與車站專用區並未連接，依交通部高速鐵路工程局列席代表說明，A20 車站僅規劃西側出口，經本會出席委員、機關代表及桃園縣政府充分討論後，建議將車站專用區之區位移至捷運車站西側，原車站專用區則規劃作商業區，並將捷運車站用地東側之狹長型園道用地調整變更為園道用地(兼供道路使用)，以增加車站專用區及西側商業區之開發彈性。	已依審查意見修正，相關修正，詳計畫書土地使用計畫 P.82 及土地使用計畫示意圖 P.84。
三、本案變更範圍內仍有農業使用之情形，為減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議，建議請桃園縣政府除詳加調查土地所有權人參與開發意願外，亦請詳加調查仍具有從事農業耕作意願之農民，並提高相關問卷調查回收率，以確實反應當地民眾意見，請桃園縣政府於下次專案小組會議時詳予補充說明調查結果及相關輔導措施。	1. 本案針對計畫區內現況屬田地目，且為稻作使用之土地所有權人進行訪查，相關訪查結果，詳計畫書 P.44 及 P.46 稻作現況示意圖。 2. 農民就業輔導機制 (1)仍具意願耕作農民之就業輔導： 農會於農地銀行提供相關資金貸款及購置農地等資訊，輔導農民未來從事農業耕作。 (2)不具耕作意願農民之就業輔導： 農會提供第二專長教育訓練及農業產銷班，可提供農民輔導就業。勞動及人力資源局提供就業媒合及就業訓練，可提供農民轉業至二、三級產業之相關就業協助。 3. 相關輔導措施部分之宣導，將依內政部「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項 」，於重新公展階段提供公展、區段徵收、就業輔導等資訊，以發送傳單及平信方式通知區段徵收區內居民及土地所有權人。地政局於區段徵收階段提供輔導就業資訊平台，會同人力及勞動力資源局，提供拆遷補償、相關單位就業輔導之資訊平台。

附件五　100 年 07 月 15 日第 5 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

<table>
<tr><th>第五次專案小組初步審查意見</th><th>縣府回應</th></tr>
<tr><td>一、本案經提內政部土地徵收審議委員會報告，獲致結論略以「四、…避免捷運通車後周遭土地失序發展，以區段徵收方式進行開發，尚屬合理。五、考量縮小開發範圍研擬不同方案〈如以捷運車站周邊 300 公尺〉，評估不同方案優劣及可行性，以決定最適開發範圍」，爰請桃園縣政府就本案 A20 車站之服務功能及定位，重新檢討調整本案變更範圍及土地使用配置，並請再進一步分析本案辦理區段徵收後對地方發展帶來之經濟效益，以強化辦理區段徵收之公益性及必要性。</td><td>1.A20 站發展定位-A20 站為行政院核定「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」內之捷運車站，亦為本府認定之重大建設。A20 車站周邊現況多屬都市計畫農業區，且經本府農業發展局審慎評估後指出，可配合釋出作為都市發展用地。本案為達到土地適地適用之目標，將 A20 車站周邊土地定位為「田園住宅社區」。
2.本計畫變更範圍檢討
本計畫經審議要求比較現行方案及限縮範圍(捷運車站周邊 300 公尺)之方案優劣性，比較條件如下：
<table>
<tr><th>方案
條件</th><th>現行方案</th><th>縮減至捷運車站周邊 300 公尺範圍</th></tr>
<tr><td>管制發展</td><td>確保捷運站周邊地區有秩序發展，避免蛙躍式聚落發展，減低土地利用效益。</td><td>現況東南側農地利用性不佳，已陸續改做建築使用。後續若缺乏計畫管制，將造成蛙躍式聚落發展。</td></tr>
<tr><td>農地完整性</td><td>以適當之自然地形、道路為界，所有範圍內農業區可一次完成變更，避免造成畸零地出現。</td><td>限縮範圍後，將造成農地分割後畸零破碎，不利工作生產。</td></tr>
<tr><td>水圳及埤塘保留</td><td>經與農田水利會共同會勘，保留區內重要灌排水圳，維持既有灌溉功能並增加休憩及景觀機能；塑造埤塘成為公園綠地，兼具滯洪與遊憩機能。故經由都市計畫規劃管制後，可保地區原有水理特性，並促進都市機能之加強。</td><td>非屬計畫區內之水圳系統，受周邊環境改變影響，未來改變既有農業使用型態為建築使用後，將破壞既有水路功能，降低附近周邊農業灌溉機能。</td></tr>
<tr><td>聯外道路系統</td><td>藉由整體規劃管制，於計畫區內佈設道路系統，串聯計畫區與周邊道路，建構完整之聯</td><td>計畫範圍外地區，未來將無延續性道路系統可供連絡周邊地區。</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

第五次專案小組初步審查意見	縣府回應
	外道路系統。 |
	學校必須性 | 計畫區附近缺乏文小，藉由本次規劃，設置文小用地，滿足區內就學需求。 | 範圍縮減後，造成公設比加劇，學校開闢困難，無法提供既有聚落學童就學需求。
	綜合上述理由，本案建議仍以現行範圍為最佳方案，以達管制之效。 3.土地使用配置檢討 (1)發展強度建構 以 TOD 理念，於車站周邊進行差別容積強度管制，由內向外遞減。 (2)自然生態規劃 保留良好的埤塘及水圳，以周邊自然生態景觀建構公園綠地系統；計畫區內老街溪東側水岸藍帶空間劃設綠地，留設自行車道及人行步道，建構有利民眾親水之遊憩空間，營造水與綠優質住宅社區，給予生態資源最妥適的保存空間。 (3)社會關係維護 為維護既有聚落之紋理，尊重地區特色與社會關係，本計畫保存部分既有住宅聚落，且保留具有歷史文化意涵之地方集會信仰中心。 (4)交通可及性加強 配合機場捷運線軌道，於周邊留設 50 公尺園林道路用地，建構綠色都市發展軸線，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用。 配合道路系統路網，減少主要動線轉折點。 4.區段徵收後之經濟效益 (1)開發後衍生人口之供給 推估區段徵收範圍內總戶數約 134 戶，假設每戶 4 人，居住人口推估為 536 人。計畫區劃設之住宅區及商業區(50%做住宅使用)可容納約 8,118 人，增進地區就業機會，促進地方政府稅收。 (2)就業條件 計畫區劃設車站專用區(約 0.58 公頃)、商業區(約 2.83 公頃)，可提供約 2,480 個就業機會，包括約 2,285 名辦公室員工及 195 名商場員工，增加地區居民就業機會，促進地區經濟成長。 (3)提昇地區永續經濟 建構完善商業及服務機能，提昇地區生活機能，促進地區社會及經濟關係。 (4)增進政府稅收 推估區段徵收範圍內開發後之房屋稅約增為 2,095 萬元，可平衡政府財政支出。

第五次專案小組初步審查意見	縣府回應
	(5)區段徵收財務平衡 區段徵收開發費用包括土地成本、公共工程費用、貸款利息等，合計約 56 億 3,148 萬元，係由桃園縣政府自行籌措費用，惟後續土地標售尚可達財務平衡。 (6)增進政府稅收 推估區段徵收範圍內開發後之房屋稅約增為 2,095 萬元，可平衡政府財政支出。 (7)提高捷運旅運量 捷運週便配置住宅區及商業區，提昇捷運系統實質效益。 (8)捷運通車迫切性 捷運三重至中壢段預定 103 年通車，為積極有效引導土地發展管制，都市計畫變更有其迫切性。
二、依石門農田水利會代表說明，本案變更範圍內仍有農業使用之情形，請補充說明本案變更範圍內之農業使用現況，以及本案變更後是否影響周邊農業生產環境之完整性，並將桃園縣政府農業局之相關證明文件納入計畫書，以利查考。	1.計畫區內農業使用現況已請本府農業局蒐集計畫區內農業使用現況資料，並於小組審議時檢附相關說明。 2.依 100.07.12「桃園縣機場捷運 A7、A10、A20 及 A21 車站周邊土地變更(包含 A7 車站周邊土地整體規劃)案辦理區段徵收後農民相關輔導措施研商會會議紀錄」，本府農業發展局表示，本縣目前辦理休耕面積高達三萬多公頃，本案所涉及農業區面積相對較小(A10、A20 及 A21 車站面積合計約 155 公頃)，並無涉及影響糧食安全問題。 3.本府農業發展局業經 100.01.17 府農管字第 1000021197 號書函表示：本案因配合「桃園國際機場聯外捷運計畫」A20 車站設置，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施。故同意上開都市計畫農業區土地配合辦理變更使用，加速促進本縣繁榮。詳見計畫書附件二。
三、本案涉及大面積農業區變更，依內政部土地徵收審議委員會結論及本會專案小組第 4 次會議初步建議意見，請行政院農業委員會出具公文，就本案進行區段徵收開發後，是否影響糧食供給及周邊農地利用之完整性等節提供具體書面意見，俾供本會審議參考。	1.依 100.07.12「桃園縣機場捷運 A7、A10、A20 及 A21 車站周邊土地變更(包含 A7 車站周邊土地整體規劃)案辦理區段徵收後農民相關輔導措施研商會會議紀錄」，本府農業發展局表示，本縣目前辦理休耕面積高達三萬多公頃，故本案所涉及農業區面積相對較小，並無涉及影響糧食安全問題。後續本府將建請農業局提供具體之書面意見回應。 2.農業區發展定位 依行政院農委會 100.08.09 農企字第 1000148341 號函，本案都市計畫農業區之劃設目的係作為都市發展儲備用地或供農業生產使用為主，其主要功能定位，建請主管機關釐清。(詳附件二)另內政部營建署業於 100.08.11 營署都字第 1000050573 號函，轉請本府自行審慎研酌。(詳附件二)。故本府依「都

第五次專案小組初步審查意見	縣府回應
	市計畫法臺灣省施行細則」第 29-1 條規定，農業區得核准設置作公用事業設施、儲存場、社會福利設施等。另依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 5 點新訂擴大都市計畫應先檢討利用鄰近原有都市計畫之農業區或保護區。爰此，本案為因應捷運通車帶動週邊地區發展，配合 A20 車站建設而進行土地使用規劃管制，其都市計畫農業區之功能定位為「都市發展儲備用地」。詳見計畫書附件二。
四、為維護周邊自然環境景觀及農業生產環境，見本案土地使用規劃仍應尊重現有自然環境紋理，請將當地水文及灌排系統、地表逕流及埤塘滯洪功能等相關水理分析資料納入規劃考量，並依本會專案小組第 4 次會議初步建議意見，重新檢討調整本案之開發規模、土地使用規劃配置及發展強度，朝向田園都市方向規劃。	當地水文、埤塘及灌排系統相關修正，詳見本案規劃構想，計畫書 P.75： 1.配合計畫區重要之灌溉水圳以透過明渠(公園或綠地用地)或暗渠(經過道路用地部分)方式予以保留。其餘則沿道路邊，以暗渠方式，維持既有的生態紋理並確保下游灌溉水源。 2.計畫區內為維持原有生態環境，利用埤塘周邊土地整體規劃，藉以提供防災滯洪、微氣候調適功能，同時亦可作為居民遊樂及休憩之場所。 3.串聯計畫區內景觀與生態系統，塑造綠色運輸之生活空間，以建構永續生態之城鄉發展。
五、逕向本部陳情意見：俟本案開發規模及土地使用規劃配置確認後，後續會議再行討論。	謹遵辦理。

附件六　100 年 02 月 17 日第 4 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第四次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、本案建議仍請桃園縣政府依本會專案小組第 3 次會議初步意見(三)，補充本案車站發展定位，並摘要敘明本會專案小組所提建議及回應處理情形，先行送內政部土地徵收審議委員會報告，俾利委員會小組及大會審議參考。	遵照辦理。 1.本府已 100 年 6 月 5 日研提「變更高速公路中壢及內壢交流道特定區都市計畫(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)案區段徵收土地之公益性及必要性評估報告」，並於報告中摘要說明第四次審查小組意見及回應處理情形，俾利委員會小組及大會審議參考。於 100 年 6 月 22 日向內政部土地徵收委員會報告。 2.A20 站為行政院核定「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」（以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫）內之捷運場站之一，亦為本府認定之重大建設。由於 A20 站地處農業區。屆時為因應捷運通車帶來地區發展效益，場站周邊土地需透過都市計畫管控發展，並以整體規劃引導土地使用，落實土地使用管制精神，避免零星開發導致都市發展失序。綜理地區環境現況，形塑出 A20 站豐富的田園意象。爰此，A20 站發展定位為「田園住宅社區」，在空間發展上將結合既有的自然紋理，規劃帶狀式綠帶系統，共同形塑都市藍、綠帶系統，並規劃集中且具規模的公共開放空間，建構出舒適的生活環境。相關修正，詳計畫書 P.64。
二、本案經桃園縣政府農業單位表示同意本案農業區土地辦理變更使用，惟為強化本案變更理由，仍請桃園縣政府再補充農業單位支持本案變更之具體理由，以利查考。另本案涉及大面積農業區變更，請作業單位函詢行政院農業委員會表示意見，俾供本會審議參考。	本案經本府農業發展局於 97 年桃園縣農地資源規劃報告顯示，依桃園地區農地資源分布及城鄉發展潛力情形，基於都市發展需要，位於都市邊緣之農業生產效益較低之農地，應劃設為城鄉發展適宜性較高之地區，提供轉用機會。另本案位於重大交通建設範圍內之農地則考量轉用回覆性或地區相關農產設施需求，可調整配合釋出，故 A20 車站周邊地區可配合釋出作為都市發展用地，達到土地適地適用之目標。爰此，本府農業發展局經審慎考量，並參酌現行土地利用現況發展，部分土地已供住宅、休閒娛樂、工業等使用，未來因應『桃園國際機場聯外捷運計畫』A20 車站設置，結合大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施。故本府農業發展局同意上開都市計畫農業區土地配合辦理變更使用，以提升地區環境品質，加速促進本縣

第四次專案小組初步審查意見	縣府回應
	繁榮，詳見計畫書附件二。
三、本計畫區係依 TOD 理念規劃，請桃園縣政府依據交通部高速鐵路工業局於捷運沿線車站規劃設計時之車站定位，補充週邊土地市場分析資料，依據當地原有之都市發展現況、地形、坡度、高程、農(水)路分布情形，重新檢討調整本案之土地使用規劃配置及發展強度，朝向田園都市方向規劃，並請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條及第 8 條有關生態都市發展策略及規劃原則，於計畫書中增定雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施等相關土地使用分區管制規定。	遵照辦理。 1.依據交通部高鐵局捷運工程處對 A20 之車站定位即以「都會近郊區-城市廣場」為設計策略為主軸，主要功能以都會區通勤為目的，因此本案針對捷運站周邊土地，蒐集不動產市場分析資料，作為本案開發後不動產行情漲幅之參考。詳見計畫書 P.28。 2.本案依原有之都市發展現況、地形、坡度、高程、農(水)路分布情形及相關法令，並與石門農田水利會及本府相關單位共同會勘、協調，重新檢討調整本計畫之土地使用規劃配置、發展強度及土地使用分區管制規定。詳見土地使用計畫，計畫書 P.82。
四、有關計畫區內灌溉水圳之替代路線，建議桃園縣政府經地形高程、排水等淹水潛勢分析相關資料納入規劃考量，儘量採明渠方式，並將規劃成果與石門農田水利會協調確認之相關證明文件納入計畫書，以利查考。	遵照辦理。 1.為尊重本計畫區之自然紋理，並且保留區內重要水圳以維持其灌溉及排水功能，降低本計畫對周邊農業生產環境之影響，將地形、高程等納入規劃考量，配合土地使用規劃，於規劃前與石門農田水利會協調並確認後續保留調整之重要埤塘與水圳區位。以公園、綠地或道路方式保留既有水圳。詳見土地使用計畫，計畫書 P.82。 2.有關規劃成果與石門農田水利會協調確認之相關證明文件，詳見計畫書附件三。
五、依桃園縣政府列席代表說明本計畫區東側零星工業區現況為工業住宅使用，考量現況係屬違法使用，變更後又未納入區段徵收範圍，未負擔任何開發費用而予以變更為住宅區似有失公平性及正當性，建議將前開零星工業區剔除於本案變更範圍外，俟後續有變更都市計畫需求時，再另案依都市計畫法定程序辦理。	本計畫區定位為「田園住宅社區」，將朝向優質住宅社區發展，計畫區東側零星工業區，已剔除計畫範圍。相關修正，詳計畫範圍示意圖，計畫書 P.9。
六、逕向本部陳情意見：請配合初步建議意見(三)之土地施用規劃調整，俟本案土地使用規劃配置確認後，後續會議再行討論。	遵照辦理。 有關逕向內政部陳情意見及縣府研析意見，相關修正，詳計畫書附件五。

附件七　99 年 10 月 15 日第 3 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第三次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、依石門農田水利會列席代表說明，桃園縣政府本次會議所提之灌排系統替代水路方案仍有應保留而未保留之水圳，將影響原有灌溉排水功能，爰請桃園縣政府再與該水利會協調確認水圳保留方案，並配合調整土地使用配置規劃配置；至後續水圳之土地權屬及是否參與區段徵收部分，亦請一併協調確認，以訂定適宜之土地使用分區名稱。	遵照辦理。 (一)本次修正方案已保留計畫區 3 條主要灌溉水路，並研擬替代水路，將既有水路經由渡槽引流至桃園大圳北側，避免直接排入大圳；另計畫區規劃灌排系統分離，計畫區排水系統將以專管方式導入滯洪池後，再排入老街溪。(詳附件一說明) (二)本府於 99.11.30 函請石門及桃園農田水利會協助確認灌排系統替代水路方案；本案將依其意見納入土地使用規劃及後續區段徵收工程之參考。 • **石門農田水利會** (99.12.23 石農管字第 0990011897 號函) 1.灌排系統分離，道路之截排水溝請勿導入灌排水路。 2.道路穿越灌排水路，其箱涵設計斷面請會水利會。 3.原有水路請保持上接下流供灌溉功能。 4.施工期間請設施臨時供水便道，保持稻作用水。 5.在水利會灌溉或灌排兼用渠道施工時，應配合水利會斷水期間辦理。在排水系統施工時應選擇在枯水時期辦理，如無法在此期間施工者，興建應備臨時措施計畫。6.興建涵管施工前後應通知本會派員會勘及查驗。 7.灌溉事業設施範圍禁止下列行為：(1)填塞圳路(2)毀損埤池、圳路或附屬建造物(3)棄置廢土或廢棄物」 • **桃園農田水利會** (99.12.24 桃農管字第 0990013004 號函) 1.旨揭計畫經審閱所附初步規劃書圖，該開發案範圍已排除本會桃園大圳、巡視道路及其附屬水利用地，並以綠帶及明渠(替代水路)做隔離，且明渠貫穿石門水利會灌渠，排入老街溪，減少開發區廢污水流入桃園大圳。 2.建請鈞府於細部計畫規劃設計時，確實釐清用地範圍界址，作好隔離設施，餘仍依本會 99 年 10 月 12 日會議意見辦理。(99.10.12 會議意見：應考量 A20

<table>
<tr><th>第三次專案小組初步審查意見</th><th>縣府回應</th></tr>
<tr><td></td><td>車站新設水路所產生之市區排水系統，並與桃園大圳灌溉專用渠道作區隔，不得以桃園大圳為最終）
(三)本計畫區替代水路規劃於道路用地(暗渠方式)及綠地用地(明渠方式)，皆納入區段徵收範圍辦理。</td></tr>
<tr><td>二、為避免本案開發後產生之污水影響計畫區周邊農業使用，請補充說明機場捷運沿線場站開發之污水處理原則及本計畫區之污水處理計畫。</td><td>遵照辦理。
(一)有關機場捷運沿線場站開發之污水處理原則說明如下：
<table>
<tr><th>項目</th><th>捷運場站</th><th>污水處理原則</th></tr>
<tr><td rowspan="2">都市土地(變更都市計畫)</td><td>A7 車站</td><td>於計畫區內地勢較低處劃設污水處理廠，將計畫區污水導流至污水處理廠理處理至符合放流準標準後，再排入鄰近河川。</td></tr>
<tr><td>A10、A20、A21 車站</td><td>將計畫區污水導流至污水下水道系統，納入縣有污水處理廠處理。</td></tr>
<tr><td>非都市土地(新訂或擴大都市計畫)</td><td>A11、A15、A16 車站</td><td>於計畫區內地勢較低處劃設污水處理廠，將計畫區污水導流至污水處理廠理處理至符合放流準標準後，再排入鄰近河川。</td></tr>
</table>
(二)本計畫區之污水處理將於計畫道路下方施作工程管溝，將污水導入中壢污水區污水下水道系統工程作處理，相關修正，詳計畫書 P.87。</td></tr>
<tr><td>三、依內政部 99 年 9 月 14 日土地徵收座談會(第三次)會議議題三及議題七決議事項略以，為審酌區段徵收之公益性及必要性，未來在審議都市計畫前，針對以區段徵收方式開發者，應先向內政部土地徵收審議委員會報告。本案變更內容涉及 56.95 公頃農業區土地變更為可建築土地及公共設施用地，並採區段徵收方式，為避免本案後續辦理區段徵收之公益性及必要性遭受質疑而引發不必要之抗爭活動，請桃園縣政府依前開座談會議決議事項，將本案提報內政部土地徵收審議委員會報告，俾利委員會小組及大會審議參考。</td><td>遵照辦理。
本府後續依內政部 99.10.28「研商落實土地徵收符合公益性、必要性及與土地使用計畫配合問題」會議決議事項，將本案內容提報內政部土地徵收審議委員會報告，俾利內政部委員會小組及大會審議參考。</td></tr>
</table>

第三次專案小組初步審查意見	縣府回應
四、依內政部地政司列席代表補充說明，上開辦理區段徵收案件提報內政部土地徵收審議委員會報告時，應具備有三大要件:公益性(區內之補償、救濟及安置方案；)區外之自然、人文及社會環境衝擊)、必要性(區位替代性、開發方式替代方案)以及土地所有權人意願調查。該司預定於99年10月28日召開會議討論明訂應送書件內容，請桃園縣政府後續依該司研商會議決議辦理。	遵照辦理。 (一)依內政部 99.10.28「研商落實土地徵收符合公益性、必要性及與土地使用計畫配合問題」會議決議(二)：「就特定興辦事業，開發面積 30 公頃以上、新訂、擴大都市計畫等涉及土地開發計畫，如需以徵收方式辦理用地取得者，應於本部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議及開發許可審議前，就公益性及必要性先行向本部土地征收審議委員會報告」及決議(四)：「向本部土地徵收委員會報告公益性及必要性時，應說明事項及應檢具之文件如下：(略以)」 (二)本案已於 100.06.22，提送內政部土地徵收委員會，第261次會議，決議辦理情形，相關修正，詳見計畫書附件一。
五、依桃園縣政府所提資料，桃園縣轄內多處重大建設計畫區段徵收作業之開發時程，仍屬集中，建議桃園縣政府考量縣府財政狀況，再重新檢討各重大計畫之預定開發時程，勿過於樂觀。	遵照辦理。 有關桃園縣目前刻正辦理重大建設中，機場捷運 A7 車站、機場園區特定區計畫皆屬中央辦理計畫，其區段徵收作業及經費來源為中央負責；本府負責辦理重大建設之區段徵收作業，亦排定優先開發順序，避免財政支出過於集中。 另 99.12.27 經建會審查桃園機場園區綱要計畫，A11、A15、A16 車站周邊土地計畫範圍將朝納入桃園機場園區特定區計畫範圍辦理。
六、本案涉及大面積農業區變更，依農業發展條例第十條規定(略以):「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，爰本案變更是否影響原有農業生產環境，以及是否與現行農業政策方向相符部份，請桃園縣政府補充該農業單位之正式書面意見，俾供本會審議參考。	遵照辦理。 依本府農業發展局100年1月17日府農管字第1000021197號書函表示：「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)案計畫書」，部分土地已供住宅、休閒娛樂、工業等使用，未來配合「桃園國際機場聯外捷運計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施。綜上，本局同意上開都市計畫農業區土地配合旨揭計畫辦理變更使用，以提供地區環境品質，加速促進本縣繁榮。」
七、逕向本部陳情意見:請配合初步建議意見(一)之土地使用規劃調整，俟本案土地使用規劃配置確認後，後續會議再行討論。	遵照辦理。 有關逕向內政部陳情意見及縣府研析意見，相關修正，詳計畫書附件五。

附件八　99 年 06 月 10 日第 2 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第二次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、經桃園縣政府列席代表說明桃園縣轄內多處重大建設計畫區段徵收作業之開發時程，多集中於 101 年至 104 年，為避免屆時辦理區段徵收作業民眾陳情意見眾多，影響作業期程，建議桃園縣政府預先規劃妥處。次外，多處重大建設計畫之開發面積龐大，為確實說明開發之需求性及必要性，建議桃園縣政府對於轄內人口預測及分派，應有統一說明。	遵照辦理。 1.有關桃園縣目前辦理六大項重大建設計畫相關內容及全縣人口預測等資料，相關修正，詳見計畫書 P.58。 2.桃園縣截至民國 97 年底人口數已達為 1,958,686 人，戶數達 637,071 戶，近 5 年每年人口與戶數皆呈現正成長，戶數平均每年以近 16,500 戶的數量成長，顯示住宅需求逐年上升。另全縣 33 個都市計畫區，現況人口佔計畫人口比例達 80%以上者共 19 個都市計畫區，其中，A20 車站周邊土地所在之高速公路中壢及內壢交流道特定區發展率更達到 140.41%，顯示都市發展已飽和；故為因應機場捷運通車衍生之發展需求及控管周邊土地開發，同時紓解中壢都市計畫區之發展密度，本計畫實有開發之需求及必要性。
二、經查多數配合交通建設辦理之區段徵收案例，主要係為取得相關交通工程用地，惟本案捷運車站用地已取得，請桃園縣政府再加強說明本案範圍劃定及辦理區段徵收之必要性。	遵照辦理。 1.本計畫規劃範圍之界定係考量 TOD 理念之步行距離、天然地形界線(河川-老街溪、綠地-高速公路南側綠地)或人為地形(道路-新生路、計畫區南側 10 米計畫道路)為界、適當合理之開發需求等原則作為劃設依據。 2.本案係配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫之 A20 車站設置辦理周邊土地規劃及變更，變更範圍多屬都市計畫農業區，故開發方式則依內政部函示：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」。
三、本計畫區係依 TOD 理念規劃，建議桃園縣政府檢討調整土地使用規劃配置，考量將車站周邊地區之土地使用強度提高，集中規劃公共設施用地及道路系統，車站外圍地區則建議採低密度發展或維持農業區，以突顯本計畫之發展定位。	遵照辦理。 考量 TOD 規劃理念，機場捷運沿線鄰近車站地區以劃設商業區及大型公共設施為主，發展強度由車站高密度發展向外遞減 相關修正，詳見本案土地使用計畫，計畫書 P.82 及及土地使用計畫示意圖 P.84。
四、有關交通量分析部份，請將計畫區周邊吸引之交通量一併納入考量，並分析道路寬度未來扣除劃設雙向自行車道及人行步道後，剩餘車道寬度是否符合發展需求。	遵照辦理。有關交通系統計畫分析，相關修正，詳見計畫書 P.88-P.95。 1.本計畫案應用桃園模式，配合本案土地使用計畫，推估本案開發衍生之活動人口，並進行交通分區及旅次發生之更新，預測未來桃園都會區之旅次特性。

第二次專案小組初步審查意見	縣府回應
	2.本計畫區之道路系系統規劃以 50M 園道、30M 生活圈道路、15M 主要道路、10M 次要道路佈設。其中 50 公尺以上道路，自行車道以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；扣除自行車道及人行道設置，道路系統皆可維持雙向通行，依據分析結果顯示，本計畫區開發後道路服務水準皆達 C 級以上。
五、有關自行車道部分，建議配合初步建議意見(三)之土地使用規劃調整，於車站周邊普設自行車道，並規劃相關自行車停車空間或設施。	遵照辦理。 1.本計畫區內自行車道視實際規劃需要留設於道路範圍或部分公共設施用地內，串聯桃園大圳沿線自行車道系統。 2.另都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
六、依桃園縣政府列席代表說明，為整併計畫區內水圳系統，擬劃設綠地用地，以明渠方式引流，至流經道路部分則以新作水利建造物方式取代原有水路，建議補充桃園縣政府水利單位之意見，並請桃園縣政府洽石門農田水利會表示意見，以免影響水圳原有之灌溉排水功能。	遵照辦理。 1.機場捷運沿線整體發展願景係「桃園綠活、人本綠行、永續綠都」，於土地使用規劃亦納入尊重在地人文、維護自然景觀等原則，已將計畫區內之人文環境(如既有聚落、宗教信仰等)及自然紋理(如埤塘水圳)、河川資源納入土地使用規劃考量。 2.本計畫區之土地使用現況以農地為主，整體地勢平緩且灌排水路皆流向桃園大圳及老街溪；於土地使用規劃時亦已經將既有灌排系統納入規劃考量，除保留埤塘劃設為公園用地以維持既有功能外，後續區段徵收工程亦將透過道路下方新作灌溉水利建造物以取代原有灌排水路。 3.本案目前以上述之灌排系統搭配公園綠地之規劃，以降低地表逕流。相關之說明內容詳見本案土地使用計畫，計畫書 P.86。
七、有關都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施用地面積部分，請桃園縣政府補充分析本計畫周邊地區不足之公共設施項目，並配合初步建議意見(三)之土地使用規劃調整，妥予集中劃設補充相關公共設施用地。	遵照辦理。 1.檢視中壢及內壢交流道附近特定區計畫(以下簡稱本特定區)之公共設施用地檢討表，雖五項公共設施比例不足、偏低，但依本特定區之土地使用情形，都市發展地區僅占總面積之 22%，除既有工業及住宅使用外，主要以農業區土地為主，該土地占總面積之 78.01%，特定區內已具有較多開放空間。 2.本計畫區之公共設施用地經檢討符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，

第二次專案小組初步審查意見	縣府回應
	詳附件七。另中壢及內壢交流道附近特定區計畫之公設面積不足部分，本計畫區之開發雖可提供部分公設服務，惟因公共設施有其服務之地域性，反應在土地使用計畫應集中於開發地區，尚有不足之處建議於通盤檢討時再針對整體計畫區之發展需求詳細檢討之。
八、有關區段徵收財務可行性評估部分，請補充土地整理費用之計算依據，以及土地所有權人領抵價地或領補償費比例與財務可行之敏感度分析，以作為土地所有權人領地價補償費比例之訂定依據。	遵照辦理。 有關本案區段徵收可行性評估部分相關修正，詳見計畫書 P.102-P.104。 1. 區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 44 億 2,387 萬元。 2. 本計畫土地整理費用包括土地改良物拆遷補償費(建物)、土地改良物拆遷補償費(農作物)、人口搬遷補助費、自動拆遷獎勵金、地籍整理費、救濟金(非法建物拆遷救濟金)等，計算依據詳附件。 3. 本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 10.00 萬元/坪，與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相仿，又未來捷運通車後有助於提高本車站周邊地區土地價值，故其財務尚屬可行。 4. 以區段徵收抵價地比例 40%、地主領地比例 70%為估算依據，其總開淨利為 31 億 313 萬元，估算當區段徵收抵價地比例為 49%、地主領地比例為 90%時，總開發淨利為 286 萬元，近區段徵收財務平衡臨界值。
九、下列逕向本部陳情意見，請配合初步建議意見(三)之土地使用規劃調整，俟本案土地使用規劃配置確認後，後續會議再行討論。	遵照辦理。 相關陳情意見及縣府研析意見，詳計畫書附件五。

附件九　99 年 02 月 25 日第 1 次專案小組會議意見及縣府回應

（桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函）

第一次專案小組初步審查意見	縣府回應
一、經桃園縣政府列席代表說明，桃園國際機場聯外捷運系統位於桃園縣轄內之 A10、A20、A21 場站周邊土地未來皆擬以區段徵收方式開發，另鄰近地區相關重大建設計畫（如中路地區開發計畫、八德地區開發計畫等）亦將同時以區段徵收方式開發，請桃園縣政府就各區辦理區段徵收作業之開發優先順序、預估期程、人力投入、經費編列、目前市場景氣以及是否將產生排擠現象等項目補充說明。	有關桃園縣各重大建設之區段徵收開發優先順序、預估時程、人力投入、經費編列、及目前市場景氣，相關修正，詳見計畫書 P.57-P.59。
二、經查本計畫區與 A21 車站僅距 1.5 公里，且 A21 車站緊鄰中壢市中心發展地區，生活機能似較為完善，請補充說明本計畫區周邊生活機能資料，並說明二車站周邊地區發展是否將產生競合情形。	1. 在機場捷運「翡翠珠鍊」的整體發展願景指導下，每個站的空間發展定位將順應地區自然環境、產業活動等而有不同的定位，因應未來捷運通車後對車站周邊土地帶來新的發展契機，為使捷運車站周邊土地合理化利用，並落實土地使用管制，故以 TOD 之理念進行土地使用整體規劃，並配合辦理都市計畫變更作業。 2. A20 站位屬「中壢及內壢交流道附近特定區計畫」，周邊多以農業使用為主。計畫區內農水路橫亙其中，與圍繞在周界的老街溪及桃園大圳串成的藍帶系統，形塑 A20 站豐富的田園意象，而計畫區南側的北內環生活道路未來可連結桃園市及蘆竹鄉，便捷的交通路網增加計畫區發展的潛力。在這樣的立地條件下，A20 站以「田園住宅新都」為發展構想，在空間發展上將結合既有的水資源，規劃帶狀式的公園綠地，形塑都市藍綠帶系統，並搭配規劃集中且具規模的公共開放空間，建構舒適的生活環境。 3. A21 站位屬「中壢及內壢交流道附近特定區計畫」及「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」，緊鄰中壢市核心發展地區，更為桃園捷運橘線的交會站，未來將成為重要的運輸轉運中心。配合周邊發展契機，A21 站以「路網轉運新都」為發展構想，將有效紓解中壢市中心發展受限的困境，擴大中壢市的發展空間。 4. 機場捷運各站的空間發展定位、提供機能、都市發展意象等皆有所差異，故未來在市場機制運作之下，將吸引不同需求的使用者。

第一次專案小組初步審查意見	縣府回應
	5.有關兩車站周邊生活機能及計畫內容之差異性說明。相關修正，詳見計畫書P.72-P.74。
三、本計畫區係依 TOD 理念規劃，請補充說明本計畫區之居住及活動人口、旅次產生與吸引、旅次分布、運具選擇、停車空間需求等相關預測分析資料，以強化本計畫區土地使用配置及道路系統規劃之合理性。	遵照辦理。有關交通系統計畫分析，相關修正，詳見計畫書P.88-P.95。 1.計畫區產生之旅次數，係依據各交通分區之土地使用強度，依據各類土地使用容積樓地板面積計算引進之居住人口數與活動人口數，並依據桃園模式目標年(民國 120 年)之旅次發生率、運具分配計算本案全區開發後衍生之旅次數與交通量。 2.分析結果顯示，本計畫區開發後之道路服務水準皆達 C 級以上，對地區之交通量皆維持可接受的範圍。
四、本案係屬高速公路交流道附近特定區計畫，原為管制型計畫性質，不宜過度擴張為都市發展用地，以避免產生交通衝擊，而本計畫擬變更 49 公頃之農業區為都市發展用地，請桃園縣政府補充說明計畫區內主要道路之交通量現況分析資料，以及預測開發後衍生之交通量分析資料。	遵照辦理。有關交通系統計畫分析，相關修正，詳見計畫書P.88-P.95。 1.依民國 68 年 6 月擬定之「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」，計畫擬定乃因應高速公路的興建將改變產業體系，又以交流道地區最為顯著。另當時中壢都市計畫區之住宅、商業用地仍足以容納未來人口需求，故因本計畫設置所帶來之人口及產業優先容納於中壢都市計畫區內，本計畫除具規模之現有發展外，毋需提供任何都市發展用地。 2.惟民國 95 年 6 月公告之第三次通盤檢討內容，目前實際居住人口已超過特定區計畫人口，且多達66%住宅使用位於農業區，實具擴展都市發展用地之需求。 3.另因應「桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」，為避免周邊發展失序，以 TOD 理念預先規劃適當範圍做為都市發展用地，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規劃足量的公共設施。 4.補充現況主要道路交通量以及服務水準，並依據桃園模式進行道路交通量預估與服務水準分析。分析結果顯示，本計畫區開發後之道路服務水準皆達 C 級以上，對地區之交通量皆維持可接受的範圍。
五、本計畫擬變更大面積農業區為都市發展用地，為維護周邊自然環境景觀，建議將當地人文及自然紋理納入規劃考量，補充地形高程、排水等淹水潛勢分析相關資料，並規劃滯洪設施。	1.機場捷運沿線整體發展願景係「桃園綠活、人本綠行、永續綠都」，於土地使用規劃亦納入尊重在地人文、維護自然景觀等原則，故於規劃階段已針對計畫區內之人文環境(如既有聚落、宗教信仰等)及自然紋理(如埤塘水圳)、河川資源納入土地使用規劃考量。 2.本計畫區之土地使用現況以農地為主，整體地勢平緩且灌排水路皆流向桃園大圳及老街溪；於土

第一次專案小組初步審查意見	縣府回應
	地使用規劃時亦已經將既有灌排系統納入規劃考量，除保留埤塘劃設為公園用地以維持既有功能外，後續區段徵收工程亦將透過道路下方新作灌溉水利建造物以取代原有灌排水路。 3. 本案目前以上述之灌排系統搭配公園綠地之規劃，以降低地表逕流。
六、為減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議，建議桃園縣政府詳加調查土地所有權人意願。	1. 本案自民國 98 年 7 月 1 日至 7 月 30 日辦理公開展覽，期間共收到人民陳情意見計 48 件，而於審議期間共收到逾期之人民陳情意見計 18 件。 2. 人民陳情意見中有關區段徵收之意見，主要表達使用強度的提高、補償費的疑義、徵收的辦理方式等。迄今尚無表達反對徵收之意見。
七、經查本計畫擬辦理區段徵收地區所劃設公園綠地等五項公共設施用地面積雖有符合都市計畫法第 45 條之規定，惟本計畫變更後，中壢及內壢交流道附近特定區全部計畫範圍內之公園綠地等五項公共設施用地比例仍低，又查本計畫區主要道路已取得，辦理區段徵收作業之開發費用負擔較低，建議再調整區段徵收地區之土地使用分區配置，妥予劃設補充相關公共設施用地。	1. 目前中壢及內壢交流道附近特定區(以下簡稱本特定區)之五項公設比例雖仍偏低，然本特定區除既有工業及住宅使用外，主要以農業區土地為主，本身已具有較多開放空間，屬低密度發展之都市計畫。另因公設系統有其服務之地域性，反應在土地使用計畫亦集中在少數聚落集中地區，故建議回歸中壢及內壢交流道附近特定區計畫之通盤檢討時一併檢討。 2. 本計畫區之公設系統符合都市計畫法第 45 條之規定，並符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中所需留設之面積，滿足未來引入之計畫人口所需。 3. 區段徵收辦理之可行性，最主要乃依據區段徵收財務是否能達到收支平衡狀態。本站公共設施面積的比例已達區段徵收範圍之 40.49%，參考周邊之土地交易市場做為配餘地之標售價格，目前之區徵財務尚屬可行狀態。若提高公設面積之比例，勢將影響本站辦理區段徵收財務之可行性。 4. 考量公設系統本身之使用效益，以及區段徵收辦理之可行性，目前本案不建議增加公設面積。
八、本計畫區變更範圍西側以老街溪之河川區域線為界，為避免後續辦理河川整治之整治範圍線與河川區域線不符，須再次變更都市計畫，建議請桃園縣政府先洽經濟部水利署，將老街溪整治計畫納入規劃考量，依該整治計畫範圍線調整劃設河川區，並將河川區剔除於區段徵收範圍外。	1. 目前計畫區西側的範圍，乃依據本府 98 年 6 月 11 日公告之老街溪河川區域線(府水河字第 09802221292 號函)所劃設。 2. 目前公告之老街溪整治計畫乃民國 76 年的資料，因年代久遠與現況發展有所差異，而新的整治計畫乃 97 年 12 月經濟部水利署水利規劃實驗所「易淹水地區水患治理計畫—老街溪治理規劃檢討」，目前完成規劃報告尚未進入法定程序。檢視老街溪之整治計畫線及河川區域線，亦以河川區域線之範圍較大。爰此，本計畫區之西界仍以老街溪之河川區域線為準。另有關歷史災害之淹水範圍(如納莉颱風)，亦未包含本計畫區。

第一次專案小組初步審查意見	縣府回應
九、請桃園縣政府補充分析中豐北路西側農業區排除於本案變更範圍之可行性。	1.以 TOD 理念規劃之土地使用，應以車站周邊地區為密集且高強度的使用。 2.A20 車站的站體出口乃位於中豐北路西側，在考量土地利用效益最大化，應加強土地使用機能之規劃，以避免中豐北路西側發展失序。 3.計畫區西界與河川區之間，亦留設至少 6 米寬之綠帶，加上至少 10 米寬之道路系統，合計至少 16 米之緩衝空間，以達到開發與保育並重之目標。 4.綜上所述，本案建議中豐北路西側之農業區仍應納入變更範圍。
十、行政院環境保護署書面意見：本變更特定區計畫如符合本署 86 年 1 月 16 日(86)環署綜字第 03253 號公告「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」者，或本計畫區內未來之開發行為如涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與本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者，應依規定實施環境影響評估。	1.經查「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」已於中華民國 99 年 3 月 2 日環署綜字第 0990017169 號公告廢止。 2.後續計畫區內之開發行為若涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款」之規定事項，依法應實施環境影響評估。
十一、本案變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明。	本府已於民國 98 年 6 月 25 日認定「桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」為重大建設，後續依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫程序。相關修正，詳見計畫書 P.6。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科學園區特定區主要計畫（配合實驗中學北側計畫道路調整）案」。

說　　明：

一、本案業經新竹市都委會 101 年 3 月 9 日第 221 次會議及 101 年 4 月 12 日第 222 次會議審決修正通過，並准新竹市政府 101 年 5 月 8 日府都計字第 1010053409 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

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

一、計畫書審核摘要表遺漏新竹市都委會 101 年 4 月 12 日第 222 次會議審議情形，請補列。

二、本案擬變更文高用地為工業住宅社區（0.37 公頃），是否涉及回饋事項，以及其細部計畫規劃內容，請於計畫書加強說明。

第 5 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分道路用地為農業區）案」。

說　　明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 101 年 3 月 3 日第 11 次會議審議通過，並准臺中市政府 101 年 5 月 14 日府授都計字第 1010073561 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：本案除請臺中市政府修正計畫書第 1 頁計畫緣起及第 7 頁變更計畫理由中有關變更範圍地段號之相關文字外，其餘准照臺中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 6 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）」案。

說　　明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 29 日第 8 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 11 月 28 府授都計字第 1000229649 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1.都市計畫法第 26 條。

2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為張委員梅英、謝委員靜琪、顏委員秀吉、林委員志明、蕭委員輔導等，並由張委員梅英擔任召集人，於 101 年 1 月 12 日及 101 年 4 月 17 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，研獲具體建議意見，並經臺中市政府 101 年 6 月 1 日府授都計字第 1010090164 號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正後之計畫書、圖等件，爰提會討論。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府101年6月1日府授都計字第1010090164號函送修正後之計畫書、圖

通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關計畫書草案文高用地變更為住宅區及文教區（供私立青年高中使用）部分，暫予保留，請臺中市政府先行查核是否符合行政院核示有關私立學校籌設之四項原則，徵詢教育主管機關之具體意見及土地所有權人意願或同意證明文件，並檢具相關補充說明資料報部後，再行提會討論。

二、關於陳情人列席本會補充說明有關逕向本部陳情案件之內容部分，除編號逕 2 案併本會前開決議事項第一點外，其餘照本會專案小組建議意見辦理。

三、查「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已於民國 100 年 1 月 6 日修正公布，有關都市防災及生態都市發展策略部分，請配合查明修正。

四、有關臺中市政府於本次通盤檢討擬依都市計畫法第 22 條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理乙節，請依下列各點辦理：

（一）為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺中市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

（二）細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺中市都市計畫委員會審定

細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

五、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府依都市計畫法第 19 條規定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異議，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；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議照臺中市政府101年3月19日府授都計字第1010044242號函依本案專案小組第1次會議建議事項處理理情形（詳附錄）通過，請適度納入計畫書中敘明，並以對照表之方式研提辦理情形，以及修正計畫書、圖報部後，逕提委員會審議。

(一)本計畫區內交通系統部分，請臺中市政府補充有關主要道路交通量、服務水準等相關分析資料，並對計畫區內道路系統之瓶頸路口補充說明因應對策與解決方案。

(二)有關臺中市政府於本次通盤檢討擬依都市計畫法第22條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理乙節，原則同意，並建議應依下列各點辦理：

1. 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺中市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

2. 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

(三)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定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異議或與本變更案無直

接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

(四)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	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	民國 109 年	民國 115 年	因應臺中縣市合併，配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案之計畫年期為民國 115 年，故將計畫年期訂為民國 115 年。		建議照案通過。
2	2	北側計畫範圍線	非都市土地 0.59 公頃	住宅區 0.01 公頃 河川區 0.28 公頃 河川區兼供道路使用 0.28 公頃 道路用地 0.02 公頃	1.本計畫區北側與「擴大大里」及「擴大大里（草湖地區）」都市計畫區銜接處，經查有非都市土地或計畫區重疊之情形，為避免都市計畫執行產生困擾，故本次檢討分別依據前開兩處都市計畫區範圍界為基準，酌予調整本都市計畫範圍，將原屬非都市土地部分，配合鄰近土地使用分區或用地，予以檢討變更；如屬計畫區重疊	道路用地變更為畫出本計畫範圍外土地面積 38 平方公尺。	建議除「道路用地」劃出本計畫範圍外土地乙節，維持原計畫外，其餘照市府核議意見通過。
			道路用地 0.00 公頃	劃出本計畫範圍外土地 0.00 公頃			

			未設定分區 0.03 公頃	河川區 0.03 公頃	者，則予以劃出本計畫範圍外。 2.前述部分土地位於經濟部水利署規劃公告之「大里溪治理計畫」及「頭汴坑溪治理計畫」範圍內，故依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，將位於治理計畫範圍內道路用地檢討變更為「河川區兼供道路使用」（詳附件一）。 3.另經查該處約有 0.03 公頃土地，於原計畫圖上所示並未劃設使用分區或用地，故本次檢討依據前述原則進行計畫範圍調整後，將該未設定分區調整為河川區。		
3	3	計畫區北側編號 A-II-003 及 B-II-008 計畫道路（北湖街、仁慈街）	道路用地 0.64 公頃	河川區兼供道路使用 0.64 公頃	依經濟部水利署規劃公告之「大里溪治理計畫」及「頭汴坑溪治理計畫」範圍，及經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，將位於治理計畫範圍內道路用地檢討變更為「河川區兼供道路使用」（詳附件一）。		建議照案通過。
4	4	社教一用地	社教用地（供社會福利機構使用） 0.22 公頃	社教用地 0.22 公頃	1.為解決因九二一地震受災社區重建及災民安置問題，故於民國 91 年辦理「變更大里（草湖地區）都市計畫（部分住宅區為公園、社教用地，部分機關用地為住宅區、廣場、綠地及道路用地）（配合九二一震災災後重建）案，並配合原台中縣政府社會局籌設身心障礙收容所之興建計畫，故將該社教用地指定為供社會福利機構使用。		建議照案通過。

					2.本案於召開公共設施用地機關協調會後，依原台中縣政府社會處與會代表表示，目前該社教一用地已無設置及使用需求，故於本次檢討配合刪除其指定機關使用項目。		
5	5	機一用地	機關用地（供警察局、自來水使用）	機關用地	該機關用地係指定供警察局或自來水事業使用，惟依台灣自來水股份有限公司第四區管理處民國 98 年 11 月 27 日台水四總字第 0980023024 號函及臺中縣警察局民國 98 年 12 月 1 日中縣警後字第 0980080650 號函示（詳附件二），針對「機一」機關用地均表示無需求及使用計畫，故將其指定用途之規定予以取消。		建議除新計畫名稱修正為「機關用地（供市政相關單位使用）」外，其餘照市府核議意見通過。
6	人 15	市六用地東北側	市場用地 0.00 公頃	住宅區 0.00 公頃	1.該處建築物係於 74 年領有使用執照之合法建物，恐早期測量精度較粗略，致大里區公所於 99 年 7 月公告都市計畫樁位成果並由地政單位據以辦理公共設施用地逕為分割時，發現部分建物坐落於市場用地範圍內。 2.為保障土地所有權人權益，故依建物實際坐落之地權範圍酌予調整為住宅區。	1.變更範圍包括金城段 494-1、467-14 等兩筆土地。 2.變更範圍土地面積約 6.8 平方公尺。	建議照案通過。
7	人 6	文高用地東側	文高用地 0.33 公頃	住宅區 0.33 公頃 附帶條件： 1.應回饋變更面積 30％土地作為公共設施用地，或得以代金方式折算繳納。 2.應繳代金	1.依教育部中部辦公室 100 年 8 月 9 日教中（二）字第 1000147960 號函示意見略以：「就大里區中興路 2 段私人所有土地部分，本部尚無設校規劃」。 2.該學校用地於原計畫擬定時即已劃設，其中位於東側臨接中興路部分之校地，迄今已逾 30 年仍未徵收開闢，為避免土地長期閒置並促進中興路沿線活動串連，		本案與本表第 8 案併同依下列各點辦理： 1.考量本高中用地目前為私立青年高中使用中，且該校列席代表說明，該校將來仍有使用之需求，為利教

				之數額＝(變更基地面積×回饋比例)×(經當地至少三家土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4)	故訂定回饋措施予以檢討變更。 3.參考「臺中市都市計畫私有市場用地變更回饋要點」規定，回饋土地面積小於1,000平方公尺者，以回饋代金為原則。因本案應回饋土地面積小於1,000平方公尺，故規定得以土地或代金方式擇一進行回饋。		學需要與學校完整性，建議依台中市政府列席代表說明，參照臺中市都市計畫私立學校劃設情形，將本高中用地變更為「文教區（供私立青年高中使用）」，並維持原使用強度及允許使用項目。 2.為避免影響土地所有權人之權益，請臺中市政府於本會審議通過後，函請私立青年高中積極辦理土地取得及開發事宜，否則於下次通盤檢討時，建議將該「文教區（供私立青年高中使用）」未開發使用部分，予以檢討變更為其他適當土地使用分區或公共設施用地。
8		文高用地	文高用地4.80公頃	文教區4.80公頃	該用地現況大部分已開闢為私立青年中學使用，因應縣市合併，於臺中市都市計畫主要計畫已針對私人申請設置之學校		併第7案辦理。

					用地均予以變更為文教區，基於管理一致性考量，故予以變更為文教區。		
9	逾8	綠七及綠八用地	綠地用地0.43公頃	廣場用地0.43公頃	考量該處綠地緊鄰之住宅區及工業區等可建築用地指定建築線之需求，故予以檢討變更。		建議照案通過。
10	8	計畫區南側中興路一段2巷及草湖溪堤防北側土地	道路用地0.64公頃	河川區兼供道路使用0.64公頃	配合民國78年間經濟部水利署規劃公告之「草湖溪治理計畫」範圍，及經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函有關河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，將位於治理計畫範圍內之道路用地名稱檢討變更為「河川區兼供道路使用」（詳附件一）。		建議照案通過。
11	9	郵政用地	郵政用地0.07公頃	公園用地0.07公頃	1.該郵政用地係於前次通盤檢討時，變更部分位於住宅區內之國有土地為郵政用地，惟依中華郵政股份有限公司民國98年11月24日中勞字第0982000450號函示（詳附件三），轄內大里草湖郵局已購置土地待建，故該郵政用地並無開闢利用計畫。 2.基於公地公用原則，並配合東側公五用地整體規劃利用，故透過本次檢討予以變更為公園用地。		建議照案通過。
12	人21	私有未開闢市場用地（市二、市三及市七）	市場用地（市二、市三及市七）	市場用地（市二、市三及市七）附帶條件： 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，	1.隨著國人日常消費型態改變，傳統市場已漸為超市及大型賣場取代；另依市政府市場管理科表示，本區未來並無開闢市場用地之需求。 2.此三處私有未開闢市場用地，於都市計畫發布實施即已劃設，迄今已逾30年，因此為維護土地所有權人權益，並促進土地合理開發利用，故規定得依附帶條件並配合毗鄰使用分區予以檢討變更為住宅區或商業區。	本案授權臺中市政府得依附帶條件規定自行審決。	本案建議依台中市政府列席代表說明，納入台中市全市市場用地專案通盤檢討案再行辦理，目前維持原計畫。

				及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「大里（草湖地區）都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」、「大里（草湖地區）都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」（附件四）向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建			

				造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。			

(五)逕向本部陳情部分：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府核議意見	專案小組初步建議意見
逕1	陳林美珠 兒一用地（長春段301地號等2筆土地）	1.陳情人所有座落於大里區長春段301、301-1地號土地計2501.21平方公尺，經本計畫劃設為兒童遊樂場用地（兒一）已屆30年，遲未開闢亦未徵收。 2.為促進大里都市計畫整體發展並提升經濟競爭力，增加商業活動或居住之場所，以提高都市土地利用價值。	1.陳情人願意提供35%土地並自費興建施工完成兒童遊樂場後捐贈市府使用，另65%土地變更為住宅區以符實際需要。 2.又依都市計畫法第50條之2第1項規定，私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，陳情人亦可接受此方式，合法取得可資使用的住宅區建地。	**建議未便採納。** 理由： 1.因本府建設局規劃興闢東南側污水處理廠用地為揚水站設施，兒一用地因具有隔離功能，且通盤檢討後兒童遊樂場用地不得低於通盤檢討前劃設面積，遂維持原公共設施用地編定。 2.另申請交換公有非公用土地部分，請於本府公告可提供交換之公有非公用土地標的期間，向本府申請辦理。	本案建議依下列各點辦理： 1.有關陳情人建議兒一用地變更為住宅區部分，建議依照台中市政府核議意見辦理，未便採納。 2.有關陳情人建請依都市計畫法第50條之2第1項規定，私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換乙節，請臺中市政府依相關法令規定，協助陳情人申請辦理。
逕2	私立青年高中 文高用地變更為住宅區部分（東湖段185地號等19筆土地）	1.陳情位置為計畫區唯一之文高用地，此區每年人口成長逾5%以上，文高用地已不敷使用，豈有減少之理由。 2.本校現今學生數為4400位，學生單位使用面積顯已不足，如配合12年基本教育之推動，學生因學費減免等因素，學生人數屆時增加，受教權益將因校地不足而受影響。 3.陳情位置土地自民國60年創校以來皆為本校校地，復於70年5月間「擬定大里（草湖地區）都市	1.懇請再三斟酌，為本區學子及下一代子孫設想，給教育留一塊寬廣空間，勿讓學校往郊區、山上遷校。 2.建請維持原地目編定。	**建議未便採納。** 理由： 1.青年高中為私人興辦之學校，需用土地非屬公共設施用地性質，應由學校自行取得。 2.依教育部中部辦公室100年8月9日教中（二）字第1000147960號函示意見略以：「就大里區中興路2段私人所有土地部分，本部尚無設校規劃」。	本案建議併變更內容明細表第7案辦理，未便採納。

		計畫案」編定為「文高用地」。上述土地雖為登記於本校法人之下，惟本校仍以承租方式取得土地使用權源。 4.本校董事會亦於 97 年 3 月間，提案通過承買前述土地之議案，並報教育部核備，其後本校亦派人多次與富邦銀行洽談買賣事宜，未能如願。 5.陳情位置土地所有權人購買前開土地時即已知其為文高用地，可預知「文高用地」用途將有所限制，並無違反信賴利益保護。 6.本校於民國 60 年設立，即為非營利事業之學校法人，教育大里地區學子，又因不敷使用租用鄰地（國中用地），其地主向鈞府申請變更為住宅區已逾 20 年之久，至今未能如願，而東湖段 185-1 地號等土地，土地所有權人承買未及一年便急於變更，其因緊鄰中興路（台三線）旁，變更後將有暴利之價值，讓社會產生不良觀感。		3.該學校用地於原計畫擬定時即已劃設，其中位於東側臨接中興路部分之校地，迄今已逾 30 年仍未開闢使用，且陳情人未能提供明確之財務計畫。 4.為避免土地長期閒置、促進中興路沿線活動串連，並維護土地所有權人權益，故訂定適當回饋措施予以檢討變更。	
逕 3	何榕庭	1.大里區仁化路振坤宮媽祖廟廟產土地 2000 餘坪被佔用多年，廟方無力追回，政府不但不協助，反而將該土地故意規劃為住宅區，導致追討更加困難，影響廟務發展及地方社區進步繁榮。 2.成功國中已建校 30 年，故意將旁邊民地規劃為禮堂預定地，不願徵收也不變更地目。 3.第二條大里橋（德芳南路直通至善路）故意歪掉，繞道十九甲，嚴重傷害本地區正常發展，更影響臺中市圓環輻射交通路網規劃。 4.仁化路與慈德路口（振坤段 1502 地號等）故意保留農業區，根本不能耕種使用，影響本社區有效利用，請求變更用途。	1.振坤宮媽祖廟廟產依法應規劃參香用地或停車場、或辦活動廣場用地。 2.請求變更仁化路與慈德路口農業區使用用途。	1.有關振坤宮媽祖廟廟產變更為宗教相關使用之意見，建議未便採納。 理由： (1)建請陳情人提供變更土地使用同意文件後再行討論。 (2)住宅區土地並無明訂不得作為陳情人建議之使用，故無須辦理使用分區變更。 2.有關成功國中禮堂預定地變更之意見，建議維持原計畫。 理由： 依本府教育局意見，文中一用地南端未徵收學校用地未來仍有開闢利用	本案建議依照台中市政府核議意見辦理，未便採納。

				需求，後續由本府編列預算徵收開闢。 3.有關第二條大里橋之設置建議，因陳情位置非屬本次通盤檢討範圍，故建議不予討論。 4.有關變更農業區用途之意見，建議未便採納。 理由： 1.陳情位置目前仍有農業使用。 2.計畫區北側刻正辦理「擴大大里都市計畫」之區段徵收作業，未來將釋出約240公頃都市發展用地。 3.陳情位置尚無變更開發之急迫性。	
逕4	張筠 大里區武德段389、390地號土地	陳情人所有之土地約於40年前劃設為學校用地，學校雖表示需用該等土地卻無經費可辦理徵收，請告知徵收期限或儘速變更用地，以免造成民眾權益損失。	請儘速辦理徵收用地或變更用途。	陳情位置為成功國中（文中一）預定地，經學校評估仍有保留用地興建學生活動中心之需求，並已列入該校校務發展計畫中優先計畫，且本府教育局亦正積極爭取教育部計畫型補助款，故建議維持學校用地使用。	本案建議依照台中市政府核議意見辦理，未便採納，惟請臺中市政府儘速辦理學校用地之取得，以利教學並避免影響土地所有權人之權益。
逕5	林熒慧 大里區長春段356、425地號土地	1.陳情位置原劃設為機一機關用地，於縣市合併前公開展覽草案之變更內容明細表第五案已敘明依台灣自來水公司及臺中縣警察局針對「機一」機關用地均表示無需求及使用計畫，為保障地主權益，並提升土地利用價值，予以檢討變更為住宅區在案。 2.縣市合併後，臺中市政府罔顧原縣府檢討結論，將陳情土地劃定為廣兼停用地，並送內政部審理中，令人不解堂堂政府機關為何要出爾反爾欺壓人民。相較同地段民國70年即劃設為住宅區之其他土地而言，地主已損失31年無法	建議內政部營建署將此變更案駁回臺中市政府重新審理，速將陳情人所有座落於臺中市大里區長春段356、425地號等之土地變更為住宅區，還地於民。	1.機一用地原計畫指定之機關單位雖已無使用需求，但基於保留後續其他機關使用需求彈性，原公開展覽草案變五案經臺中市都市計畫委員會100年9月29日第8次會議決議「取消該機關用地指定用途，其餘維持原計畫」。故有關陳情人所述「將陳情土地劃定為廣兼停用地」一節已與實際不符，應為陳情人之誤解，先予敘明。	本案建議併變更內容明細表第5案辦理，未便採納。

		處分土地之收益，政府組織改變竟不惜拿人民權益陪葬，要人民繼續遭受「懲罰性的無限期損失」，天理何在？ 3.經查長春段 301、301-1 地號旁早在民國 70 年就已規劃為兒童遊樂場；又德昌一街及德昌二街旁已有公園多處，何況未來建商開發規劃時自會依規定設置停車場及空地比等公設，若再加上這一塊土地改為廣兼停，顯然「過度浪費土地」之利用價值。若未能做好管理，勢必造成「治安與環境的毒瘤」，反而危害住戶生命財產的安全。		2.本府基於縣市合併後，因應行政組織調整未來可能衍生之機關用地需求，故建議機一用地仍維持機關用地之劃設。	
逕 6	立法委員何欣純國會辦公室 文中二用地		建議變更文中二用地為機關用地	--	據台中市政府列席代表說明，現有成功國中已飽合但仍無法滿足學區內學生人口數之需求，中興路以西屬人口快速成長地區，文中二有分散成功國中學區內學生數之潛在需求，爰本案建議未便採納。

【附錄】內政部都市計畫委員會專案小組第二次會議補充資料

一、第一次會議初步建議意見辦理情形

項次	出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
（一）	本計畫區聯外道路系統尚稱完善，惟計畫區內部分道路寬度不足、開闢率不佳，影響社區進出及造成部分路段交通壅塞，並導致防（救）災系統與功能降低，請補充說明因應對策與解決方案。	1.計畫區內聯外道路及主要道路大部分均已開闢完成，惟次要道路及出入道路開闢狀況不佳，後續由臺中市政府逐年編列預算徵收開闢，或透過容積移轉方式取得道路用地。 2.後續建議優先開闢之路段如下（請詳附件一）： (1)為建構整體外環道路系統，提高都市防災功能，建議優先辦理計畫區東北側 BⅡ-001、BⅡ-008 道路之開闢。 (2)另為配合軟體園區之設置，建議優先開闢公園街（中湖路至中山路）以及中山路（草湖路至大峰路）等路段，以減輕中興路尖峰時段之交通量負荷。
	有關臺中市政府擬於本計畫「生物科技研發專用區」內引進軟體園區設置計畫乙節，請補充說明對於周圍地區之交通衝擊評估與分析，以及本計畫之土地使用計畫與交通計畫如何因應與配合。	1.有關軟體園區設置對於周圍地區之交通衝擊評估與分析，及周邊交通計畫之因應配合等內容，請詳附件二。 2.另因軟體園區內劃設之「軟體產業專用區」係屬辦公室與研發之使用性質，並允許不超過總樓地板面積 30%之一般商業服務業，已可提供園區從業員工（約 5000 人）衍生之商業服務需求。目前周邊土地使用分區包括住宅區及使用中之乙種工業區，並包括廣場、公園、機關及文中等公共設施用地，與軟體園區之使用性質並無衝突。
（三）	有關臺中市政府於本次通盤檢討擬依都市計畫法第 22 條規定，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫辦理乙節，原則同意，並建議應依下列各點辦理：	
	1.為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺中市政府視地方發展現況與實	1.本計畫區於現行計畫及經本次檢討後，並無規定應另行擬定細部計畫區。 2.於本次通盤檢討擬將「土地使用分區要點」納入細部計畫辦理，有關土地使用分區管制要點條文修訂內容，已

項次	出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
	際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。 2.細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 31 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更書、圖報部核定。	併同本次通盤檢討變更計畫，經臺中市都市計畫委員會民國 100 年 9 月 29 日第 8 次會議審議通過。後續本計畫經大部審議通過後，如因實質計畫變更涉及土地使用分區管制要點條文內容應配合修訂部分，再提請臺中市都市計畫委員會審議；如無需修訂土地使用分區管制要點，則依大部審議通過之主要計畫修正相關變更書、圖報請大部核定。
（四）	計畫書表第 4-1 頁「公共設施用地需求面積分析表」，與第 5-6 頁「各項都市發展用地需求檢討一覽表」有關停車場之檢討內容不一致，請查明修正。	有關檢討內容不一致之原因及修正說明如下： 1.計畫書第 4-2 頁「表 4-1 公共設施用地需求面積分析表」停車場用地需求面積係依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條第一項第二款規定「超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。」檢討之，本計畫區劃設商業區面積 4.98 公頃，經檢討停車場用地之需求面積為 0.50 公頃。 2.計畫書第 5-6 頁「表 5-4 各項都市發展用地需求檢討一覽表」停車場用地需求面積除依前開標準檢討外，另依同條第一項第一款規定「不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。」檢討之，經以每 4 人持有 1 輛小汽車及每輛車所需用地面積以 30 平方公尺預估，另檢討停車場用地需求面積為 6.75 公頃。 3.針對表 4-1 停車場用地之檢討標準及需求面積等內容差異部分，後續依表 5-4 內容修正之。
（五）	計畫書草案第 4-3 頁課題三，有關工業區混合使用情形嚴重，形成環境管理困難之因應對策，似無法相互呼應，請詳予補充說明並酌予修正。	1.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三點之規定，都市計畫工業區變更辦理程序包括通盤檢討及個案變更，如以通盤檢討方式辦理者應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2.考量計畫區內工業區之工業使用率約達 50.46%，部分工廠未來仍有繼續

項次	出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
		營運之計畫，透過通盤檢討程序整體變更，恐影響既有工廠繼續經營之權益，故本次檢討已針對區內工業區發展現況、區位及鄰近土地使用情形進行檢討，並研訂檢討變更原則及建議優先檢討變更之區位，提供未來工業區檢討變更考量之參考，補充說明如附件三。 3.目前工業區內部分出入道路開闢現況不佳，後續由臺中市政府逐年編列預算開闢之，並透過興辦工業人自行提出申請變更分區之回饋公共設施用地，或以自辦市地重劃方式整體開發，逐步改善地區環境品質。
（六）	有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定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異議或與本案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。	遵照辦理。

（七）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	專案小組初步建議意見	回應及辦理方式
			原計畫	新計畫			
7	人6	文高用地東側	文高用地 0.33 公頃	住宅區 0.33 公頃 附帶條件： 1.應回饋變更面積 30%土地作為公共設施用地，或得以代金方式折算繳納。 2.應繳代金之數額＝（變更基地面積×回饋比例)×(經當地至少三家土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）	1.依教育部中部辦公室 100 年 8 月 9 日教中（二）字第 1000147960 號函示意見略以：「就大里區中興路 2 段私人所有土地部分，本部尚無設校規劃」。 2.該學校用地於原計畫擬定時即已劃設，其中位於東側臨接中興路部分之校地，迄今已逾 30 年仍未徵收開闢，為避免土地長期閒置並促進中興路沿線活動串連，故訂定回饋措施予以檢討變更。 3.參考「臺中市都市計畫私有市場用地變更回饋要點」規定，回饋土地面積小於 1,000 平方公尺者，以回饋代金為原則。因本案應回饋土地面積小於 1,000 平方公尺，故規定得以土地或代金方式擇一進行回饋。	本案與本表第 8 案併同辦理，請臺中市政府依下列各點辦理後，下次再行討論： 1.請詳予調查文高用地範圍內之土地權屬相關資料，並函詢相關單位意見，供審議之參考。 2.文高用地變更為住宅區部分，附帶條件以捐地為原則，不得以代金方式折算繳納。 3.文高用地變更為文教區部分，以維持原使用強度及允許使用項目為原則。	1.有關文高用地之權屬分布情形請詳附件四圖 4-1。 2.經函詢臺中市政府相關單位之意見後，針對中興路旁私有文高用地均表示無使用需求。 3.另依私立青年高級中學 101 年 2 月 9 日青中會字第 1010000545 號函補充陳情內容，請詳後附逕向內政部陳情意見綜理表第 2 案。 4.其餘依專案小組初步建議意見第 2 點及第 3 點辦理。
8		文高用地	文高用地 4.80 公頃	文教區 4.80 公頃	該用地現況大部分已開闢為私立青年中學使用，因應縣市合併，於臺中市都市計畫主要計畫已針對私人申請設置之學校用地均予以變更為文教區，基於管理一致性考量，故予以變更為文教區。	併第 7 案辦理。	遵照辦理。

附件一　道路開闢情形及建議優先開闢之路段建議

計畫區內聯外道路及主要道路大部分均已開闢完成，惟次要道路及出入道路開闢狀況不佳，後續由臺中市政府逐年編列預算徵收開闢，或透過容積移轉方式取得道路用地。後續建議優先開闢之路段如下：

1. 為建構整體外環道路系統，提高都市防災功能，建議優先辦理計畫區東北側BⅡ-001、BⅡ-008道路之開闢。

2. 為配合軟體園區之設置，建議優先開闢公園街（中湖路至中山路）以及中山路（草湖路至大峰路）等路段，以減輕中興路尖峰時段之交通量負荷。

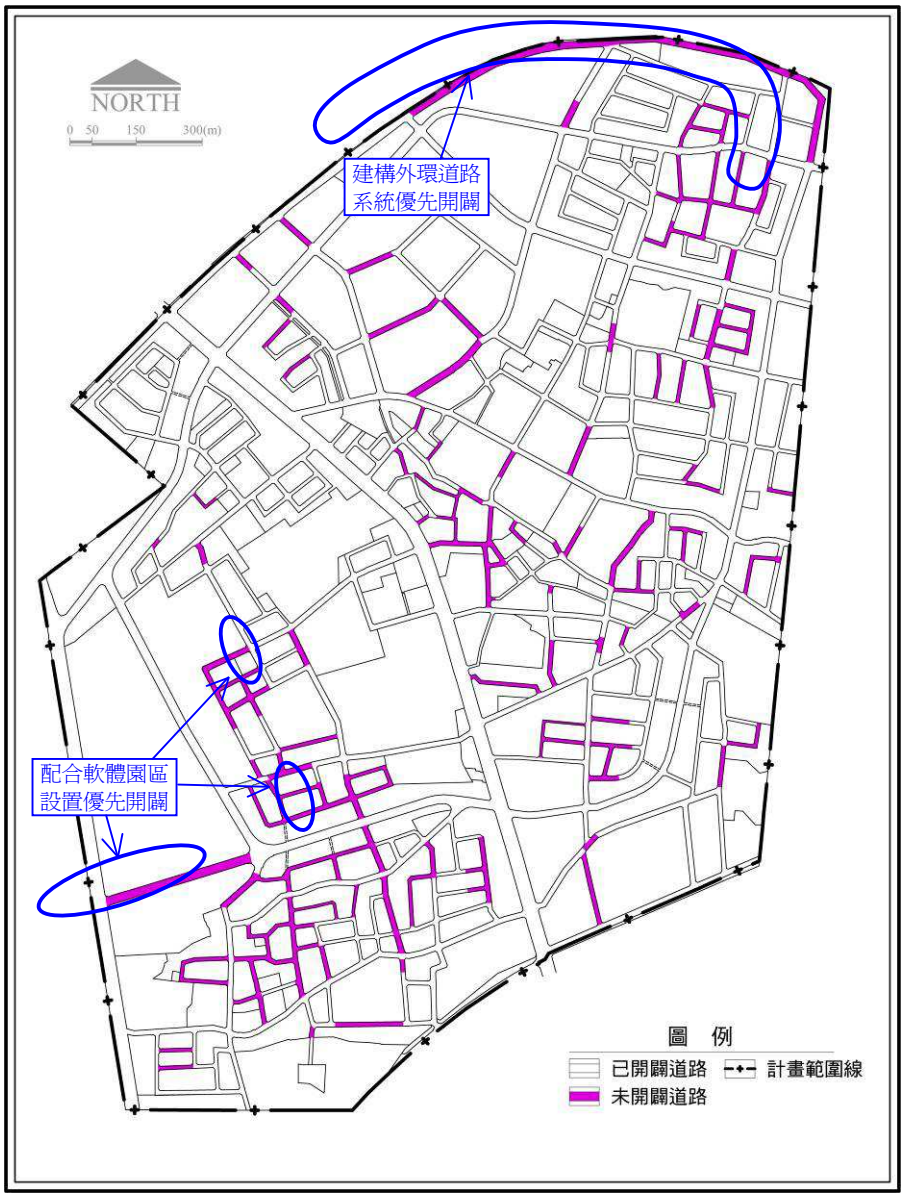


圖 1-1 道路開闢情形及後續建議優先開闢路段位置示意圖

附件二　臺中軟體園區交通衝擊分析及因應

一、臺中軟體園區計畫內容概要

（一）主要計畫內容

主要計畫變更內容業經內政部都市計畫委員會民國 101 年 2 月 21 日第 774 次會議審議通過。變更生物科技研發專用區為軟體產業專用區（面積 4.96 公頃）及公園用地（面積 1.80 公頃）、變更部分住宅區（面積約 1.66 平方公尺）為軟體產業專用區，請詳圖 2-1。

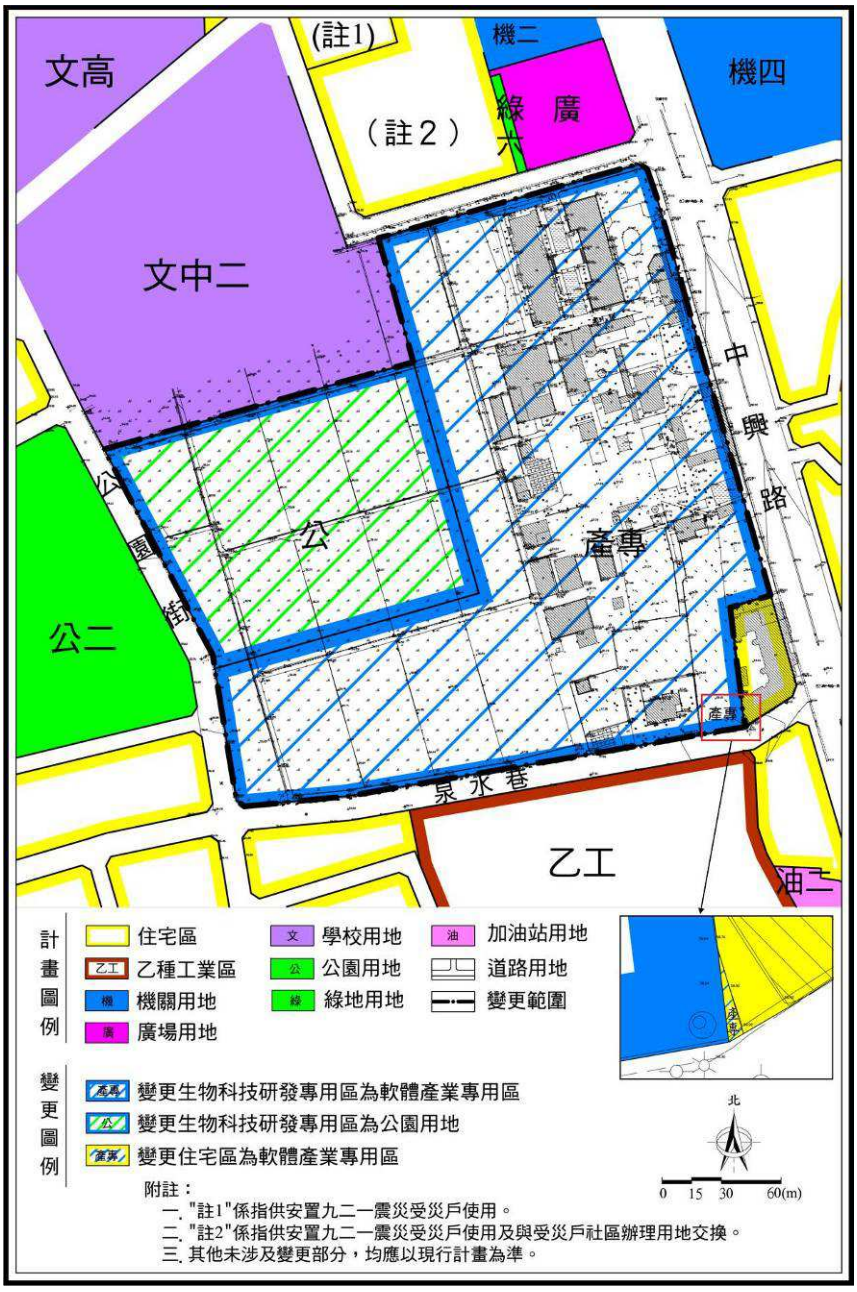


圖 2-1 臺中軟體園區變更主要計畫示意圖

（二）細部計畫內容

擬定細部計畫內容業經臺中市都市計畫委員會民國 101 年 1 月 11 日第 10 次會議審查通過。

1.計畫人口

主要提供作為軟體產業專用區，以引進軟體相關之資訊及通訊服務、文化創意、雲端產業及電子商務等相關產業上下游廠商進駐為主，預估可引進 5,000 就業人口。

2.計畫年期：民國 109 年。

3.土地使用與公共設施計畫

細部計畫土地使用與公共設施計畫請詳表 2-1 及圖 2-2。

（1）軟體產業專用區

供發展軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意及其他經目的事業主管機關核准之之使用，計畫面積為 4.1321 公頃，佔計畫範圍 83.37%。

（2）公園用地

劃設公園用地 1 處，串連園區西側之主要計畫公園用地及東側中興路之主要出入口，計畫面積為 0.4817 公頃，佔計畫範圍 9.72%。

（3）道路用地

依發展需求劃設一條呈 L 型，並為保留空間植栽，創造視覺景觀及減緩車行速率，部分路段採曲線設計。其寬度 12 公尺，以供作園區通行使用為主，往東銜接中興路，往南銜接泉水巷，計畫面積為 0.3428 公頃，佔計畫範圍 6.91%。

表 2-1　軟體產業專用區細部計畫土地使用面積表

土地使用分區或用地		面積（公頃）	百分比（%）
軟體產業專用區		4.1321	83.37
公共設施用地	公園用地	0.4817	9.72
	道路用地	0.3428	6.91
	小計	0.8245	16.63
合計		4.9566	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

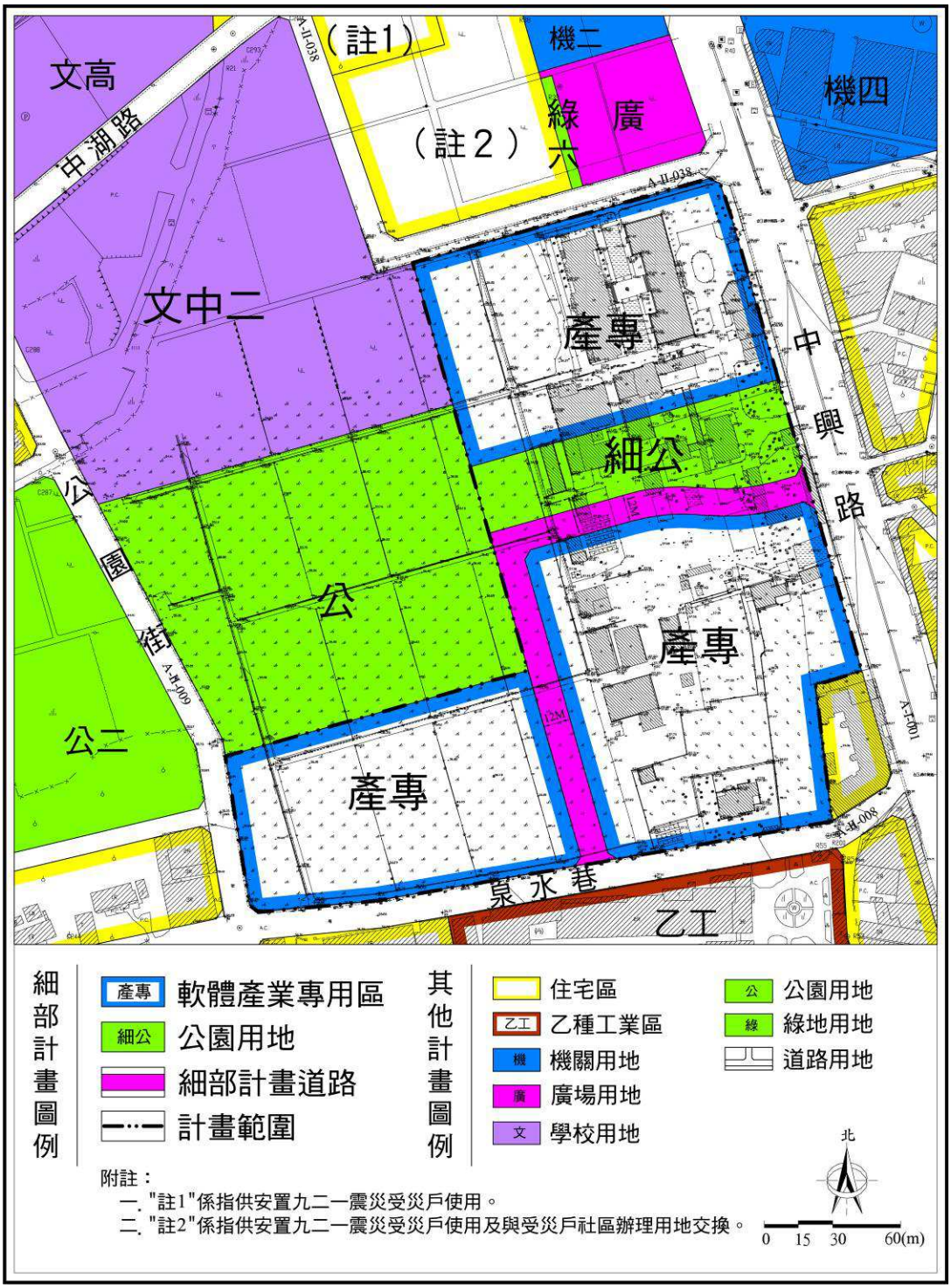


圖 2-2　軟體產業專用區細部計畫示意圖

二、衍生交通量分析

（一）開發規模確認

軟體產業專用區約為 4.13 公頃，其中分為三個區塊，依其引入產業定位劃分，包括創意軟體產業區，面積約為 1.14 公頃；資通訊服務產業區，面積約為 1.68 公頃；旗艦研發產業區，面積約為 1.31 公頃。另外公園及道

路用地分別約為 0.48 公頃及 0.34 公頃，總開發面積為 4.95 公頃。

（二）衍生人旅次推估

1. 員工部分

園區開發後就業員工數為 5,000 人，依據「中部科學工業園區臺中基地開發計畫」，平均員工每日產生 2.3 個旅次，其中包含 2 個通勤旅次及 0.3 個其他旅次，因此園區員工每日約產生 11,500 人旅次。

2. 洽公部分

洽公旅次係指通勤旅次外，往來軟體園區進行工商活動之洽公、拜訪、公務旅次，旅次發生率設定為就業人口數每人每日衍生 0.3 人旅次，因此園區每日約產生 1,500 洽公人旅次。

3. 貨運部分

園區廠商性質屬服務業居多，故原料與產品旅次則忽略不計，惟區內廠商日常用品供給需求，仍會產生旅次，按「中部科學工業園區台中基地（台中縣轄區）第二期發展區擴建計畫（含第一期發展區變更）－開發計畫與細部計畫」（93 年 12 月），日常用品供給需求為每人每日 2.5～6 公斤，在此假設取平均值為每人每日 4 公斤，因此每日約產生 20 公噸貨運需求。

4. 消費部分

園區內容許一般商業服務業，供軟體產業專用區內之相關商業及服務為主，但其使用樓地板面積不得超過軟體產業專用區總樓地板面積之 30%。依據「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」，每日每 100 平方公尺約產生 30.21 人次，假設一般商業服務業占軟體專用區 30%，因此每日平均產生 12,726 人旅次。

（三）衍生車旅次推估

計算衍生人旅次後，再透過運具分配率、運具承載率之運算，可得每日各運具別之車輛數，其換算當量比後，即可求得每日產生小汽車當量數。

1. 運具分配率

透過上述本園區開發所衍生之人旅次預測，並將所預估人旅次分派至各種運具上。依據「臺灣地區西部走廊工業區對交通衝擊之調查研究」及「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」之運具比例，考量園

區未來開發類型及區位條件，適度調整運具使用比例為如表 2-2 所示。

表 2-2　運具分配率

運具種類	小汽車	機車	計程車	大客車	其他
員工部分(%)	46.16	45.30	1.70	6.84	-
洽公部分(%)	49.16	44.08	3.72	3.04	-
消費部分(%)	22.40	39.00	2.00	7.40	29.20

資料來源：本計畫整理調整

2.運具承載率及 PCU 換算參數表

在計算出各車種別之衍生人旅次後，即需依各運具之承載率及其換算當量比進行車旅次之推估，以求得每日產生車輛數，有關各運具之承載率及 PCU 換算參數，請參見表 2-3。

表 2-3　各運具承載率及 PCU 換算參數表

運　具 / 項　目	小汽車	機車	計程車	大客車
運具承載率	1.17	1.29	1.6	22
P.C.U.	1.0	0.3	1.0	2.0

資料來源：本計畫整理

3.衍生車輛數推估

由於本計畫衍生車輛數之推估，經由運具分配率及承載率推算後，可得各運具別之車輛數，本園區開發後，每日約產生小汽車 6,895 輛，機車 9,931 輛，計程車 337 輛及大客車 81 輛，詳請參見表 2-4。

表 2-4　園區開發每日衍生車輛數

時段	方向	小汽車	機車	計程車	大客車
全日	雙向	6,895	9,931	337	81

資料來源：本計畫計算、整理

4.衍生交通量推估

將該車輛數經由當量比換算後，即可推估衍生車旅次，每日衍生 10,372pcu，詳請參見表 2-5。

表 2-5　園區開發每日衍生交通量　　單位：PCU

時段	方向	小汽車	機車	計程車	大客	合計
全日	雙向	6,895	2,979	337	161	10,372

資料來源：本計畫計算、整理

5.貨運交通量推估

貨運運送一般以小貨車進行輸送，平均載重為每車 1.5 公噸，往返之空車率為 50%。因此依據全日衍生貨運量約 20 公噸，其每日衍生交通量約為 20pcu，詳見表 2-6。

表 2-6　全日貨運交通量推估表

衍生貨運量（公噸/日）	使用車種	平均載重（公噸/車）	空車率	衍生車輛數（輛次/日）	小客車當量	衍生交通量（pcu/日）
20	小貨車	1.5	50%	20	1.0	20

資料來源：本計畫推估、整理

6.園區每日交通量推估

每日交通量主要分為客運及貨運部分，依據以上各步驟計算，軟體園區每日約產生 10,392pcu。

（四）尖峰車旅次推估

綜合以上各步驟可得全日衍生交通量，依據「臺灣地區西部走廊工業區對交通衝擊之調查研究」及「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」，整理出上下午尖峰時段進入及離開比例，推估晨昏峰進入及離開計畫區車旅次數。

依據以上各尖峰時段進出比例，推得上午尖峰共衍生 1,645pcu，其中包含進入 1,044pcu 及離開 601pcu；而下午尖峰共衍生 1,373pcu，包含進入 529pcu 及離開 844pcu，詳見表 2-7。

表 2-7　尖峰時段進出計畫區交通量

時段	總進出(pcu)	進入(pcu)	離開(pcu)
上午尖峰	1,645	1,044	601
下午尖峰	1,373	529	844

資料來源：本計畫整理計算

三、交通影響評估

在探討衍生車旅次對道路交通之影響時，將以園區營運之尖峰發生時間為分析時段。而評估衍生車旅次對道路服務水準之影響，所採用之方式乃是將原先道路上之車流量(考慮園區開發後道路交通量成長)加上園區開發後所衍生之車旅次，然後評估附近之道路在加上衍生之車旅次後其服務水準之變化，以掌握交通量變化較大之路段，以為後續交通改善之參考。

（一）園區開發後路段交通量分析

在道路自然成長比率上，乃參考交通部運輸研究所「第三期台灣地區整體運輸系統規劃-整體運輸系統供需預測與分析」民國 94~104 年臺中縣旅次年成長率為 0.85%，且假設園區鄰近道路公園街及中山路皆開通，將園區開發衍生之交通量指派各道路上，配合衍生交通量指派結果，可整理得園區開發前後各路段交通量比較如表 2-8 及表 2-9 所示。

園區周邊路段交通量增加較為顯著者為中興路，因中興路為現況主要聯外道路，上下午尖峰衍生車流主要行駛中興路，其服務水準由 B 級降為 C 級，且中興路北向影響最為明顯。園區其他鄰近道路路段仍維持 A~B 級，因此除中興路外，其他路段仍屬順暢。

（二）園區開發後路口服務水準分析

考量園區衍生交通量及道路交通量自然成長因素後，進一步評估園區鄰近路口服務水準，園區開發前後路口整體服務水準評估結果如圖 2-3 及圖 2-4 所示。

園區開發後衍生車流量影響路口服務水準，中湖路/中興路路口於上下午尖峰時段皆由 B 級降為 C 級；泉水巷/中興路路口於上午尖峰維持為 C 級，下午尖峰則由 B 級降為 C 級；中山路/中興路路口於上下午尖峰由 C 級皆降為 D 級。

現況中興路沿線路口號誌時制設計以中興路為主，支道道路時比較低，未來園區開發後，可蒐集實際道路車流資料，進行號誌最佳化及重整，重新分配路口號誌時比，以維持穩定路口服務水準。

表 2-8　園區開發前後鄰近路段尖峰時段交通量(平日晨峰)

道路名稱	道路起迄	方向	容　量 (pcu/hr)	開發前		開發後	
				尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	尖峰流量 (pcu /hr)	V/C
中興路	長春路－中湖路	往北	3,000	1,441	0.48	1,634	0.54
		往南	3,000	1,187	0.40	1,531	0.51
	中湖路－泉水巷	往北	3,000	1,211	0.40	1,647	0.55
		往南	3,000	997	0.33	1,433	0.48
	泉水巷－中山路	往北	3,000	1,021	0.34	1,327	0.44
		往南	3,000	1,093	0.36	1,277	0.43
	中山路－東南路	往北	3,000	1,460	0.49	1,811	0.60
		往南	3,000	1,170	0.39	1,395	0.47
公園街	中湖路－泉水巷	往北	1,300	-	-	84	0.06
		往南	1,300	-	-	166	0.13
	泉水巷－中山路	往北	1,300	-	-	138	0.11
		往南	1,300	-	-	119	0.09
忠孝路	長春路－泉水巷	往東	2,200	-	-	60	0.03
		往西	2,200	-	-	209	0.10
	泉水巷－中山路	往東	2,200	-	-	104	0.05
		往西	2,200	-	-	60	0.03
中湖路	公園街－中興路	往東	1,300	301	0.23	344	0.26
		往西	1,300	339	0.26	407	0.31
泉水巷	忠孝路－公園街	往東	1,300	147	0.11	464	0.36
		往西	1,300	290	0.22	417	0.32
	公園街－中興路	往東	1,300	147	0.11	453	0.35
		往西	1,300	290	0.22	451	0.35
中山路	忠孝路－公園街	往東	1,600	271	0.17	383	0.24
		往西	1,600	216	0.14	255	0.16
	公園街－中興路	往東	1,600	271	0.17	397	0.25
		往西	1,600	216	0.14	255	0.16

資料來源：本計畫整理

表 2-9　園區開發前後鄰近路段尖峰時段交通量(平日昏峰)

道路名稱	道路起迄	方向	容　量 (pcu/hr)	開發前		開發後	
				尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	尖峰流量 (pcu /hr)	V/C
中興路	長春路－中湖路	往北	3,000	1,334	0.44	1,588	0.53
		往南	3,000	937	0.31	1,120	0.37
	中湖路－泉水巷	往北	3,000	1,237	0.41	1,597	0.53
		往南	3,000	824	0.27	1,198	0.40
	泉水巷－中山路	往北	3,000	1,262	0.42	1,414	0.47
		往南	3,000	906	0.30	1,148	0.38
	中山路－東南路	往北	3,000	1,460	0.49	1,657	0.55
		往南	3,000	1,170	0.39	1,493	0.50
公園街	中湖路－泉水巷	往北	1,300	-	-	84	0.06
		往南	1,300	-	-	258	0.20
	泉水巷－中山路	往北	1,300	-	-	92	0.07
		往南	1,300	-	-	203	0.16
忠孝路	長春路－泉水巷	往東	2,200	-	-	101	0.05
		往西	2,200	-	-	106	0.05
	泉水巷－中山路	往東	2,200	-	-	53	0.02
		往西	2,200	-	-	101	0.05
中湖路	公園街－中興路	往東	1,300	205	0.16	294	0.23
		往西	1,300	188	0.14	218	0.17
泉水巷	忠孝路－公園街	往東	1,300	236	0.18	402	0.31
		往西	1,300	102	0.08	307	0.24
	公園街－中興路	往東	1,300	236	0.18	423	0.33
		往西	1,300	102	0.08	289	0.22
中山路	忠孝路－公園街	往東	1,600	271	0.17	331	0.21
		往西	1,600	216	0.14	257	0.16
	公園街－中興路	往東	1,600	271	0.17	481	0.30
		往西	1,600	216	0.14	261	0.16

資料來源：本計畫整理

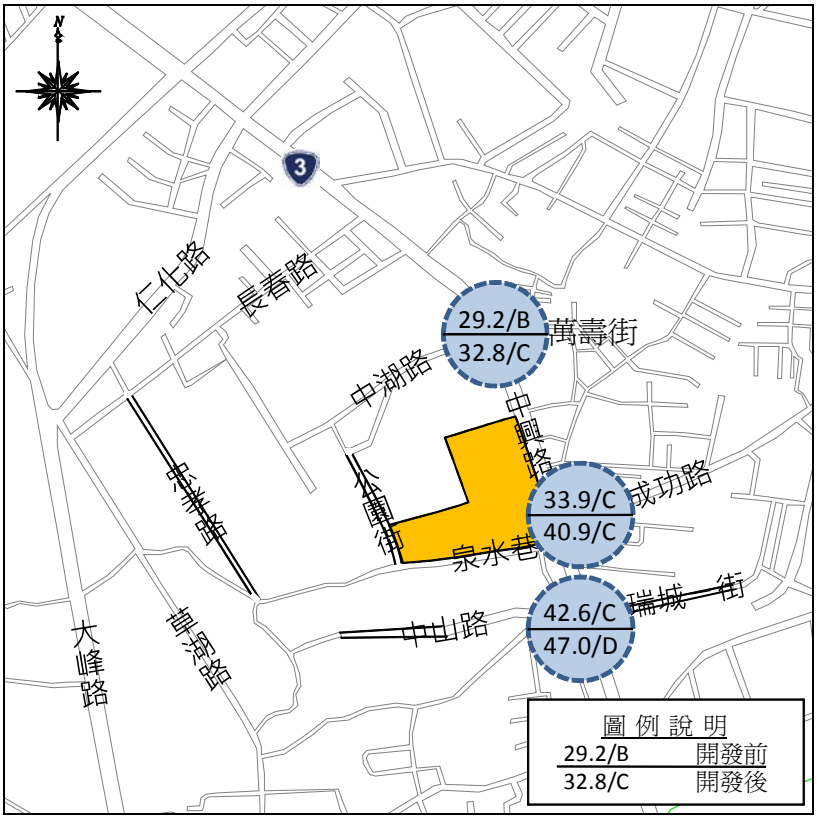


圖 2-3　開發前後園區臨近路口服務水準比較(平日晨峰)

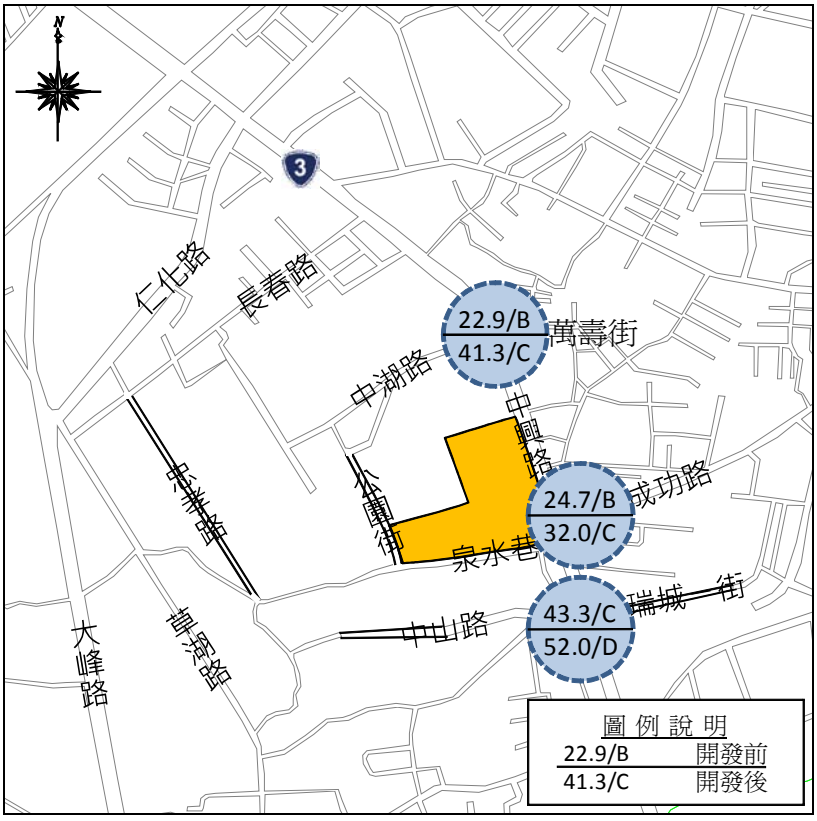


圖 2-4　開發前後園區臨近路口服務水準比較(平日昏峰)

四、園區開發停車供需檢討

園區停車需求一般來自於客運旅次之汽、機車與貨運旅次之大貨車及小貨車等，然貨運旅次於園區內運送之裝卸貨臨停區及貨車停車空間應由各廠商於廠區範圍內規劃提供，且本園區因引進產業特性因素，不若製造業工廠有原料與成品運送旅次，因此本園區停車空間規劃以滿足客運旅次之汽、機車停放為主，其推估方式以園區就業人口（5,000 人）、衍生洽公人次（1,500 人次）及消費旅次為基礎，根據其運具選擇、承載率、停車周轉率等參數，推估所需設置之停車格數。

（一）停車供給說明

依據該細部計畫土地使用分區管制要點規定「軟體產業專用區應附設停車空間，其建築物樓地板面積每 112.5 平方公尺或其零數應至少留設 1 部汽車停車空間」。

以軟體產業專用區之容積率 340%，以及辦公室、企業總部等使用占 70%及一般商業服務業占 30%比例推估，辦公區應設置 874 席小汽車停車位及 983 席機車停車位，商業服務區應設置 374 席小汽車停車位及 421 席機車停車位。

（二）停車需求說明

園區範圍內之停車需求包括員工通勤需求、洽公人員需求及消費旅次需求，分別對其需求說明如后。

1.辦公區部分

以園區就業人口 5,000 人及洽公旅次為主，利用運具分配率、運具承載率之運算，可得各運具別之車輛數，需求為 869 席小型車停車位及 932 席機車停車位。

2.商業服務區部分

利用運具分配率及承載率之運算，推估商業服務區部分停車位需求數量，分別為 164 席小汽車停車位及 419 席機車停車位。

（三）停車供需檢討

綜合以上停車需求與停車供給分析結果，進行停車供需檢討如表 2-10 所示。辦公區部分停車供需差小汽車尚剩餘為 5 席，機車 51 席；商業服務區部分停車供需差小汽車尚剩餘為 210 席，機車 4 席，因此依照該細部計畫

土地使用分區管制規定所應留設之停車位已可將園區開發所衍生之停車需求內部化，不致對於鄰近地區產生停車問題。

表 2-10　園區開發停車供需檢討表

項目	停車供給		停車需求		供需差	
	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車
員工部分	-	-	763	827	-	-
洽公部分	-	-	106	105	-	-
辦公區（員工+洽公）	874	983	869	932	+5	+51
商業服務區	374	421	164	417	+210	+4
整體合計	1,248	1,404	1,033	1,349	+215	+55

資料來源：本計畫整理

五、交通改善構想

（一）道路系統改善構想

園區鄰近道路狀況，以中興路(台 3 線)為主要聯外道路，若園區開發衍生大量車流湧入，將影響中興路車流狀況，降低道路服務水準，因此為維持穩定的道路服務水準，針對開發區鄰近道路進行探討。

1. 公園街

為緊鄰開發區西側主要道路，現況公園街僅開通公園街 421 巷及泉水巷之間路段，為使開發區週邊道路系統便利，建議公園街北側須開通至中湖路，公園街南側開通至中山路，使得衍生車輛可行駛中湖路及中山路銜接其他道路，降低泉水巷/中興路路口車流擁擠情形。

2. 泉水巷

為緊鄰園區南側主要道路，路幅寬度為 12 公尺，但因部分路段路邊停車及推積廢棄物，使得部分路段路幅寬度不足 12 公尺，另須針對泉水巷道路兩側進行管理及停車管制，以服務較高的車流量。

3. 中山路

中山路為園區南側主要道路，現況中山路西側僅開通至草湖路，建議可開通至大峰路，則計畫區內車輛可由中興路行駛公園街及中山路，再銜接至草湖路及大峰路，往北可至仁化路及臺中市南區，往南則可至霧峰區，因此可使計畫區道路系統更為完整，並可減輕中興路尖峰時段擁擠情形，詳見圖 2-5 所示。

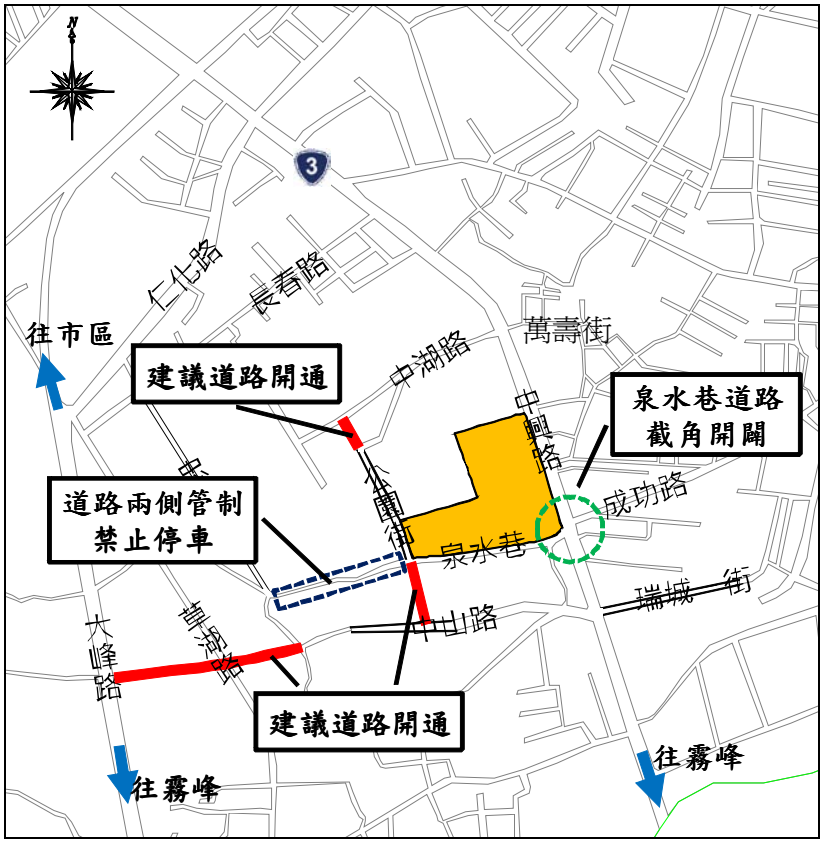


圖 2-5　臺中軟體園區鄰近道路系統改善構想示意圖

（二）交通管理措施及相關計畫配合

1. 中山路/瑞城一街/中興路路口號誌最佳化

開發後中山路/瑞城一街/中興路路口服務水準由 C 級降為 D 級，因此建議針對該路口進行號誌最佳化，調整後平日晨峰路口延滯由 47.0 秒降為 43.3 秒，服務水準改善為 C 級；平日昏峰可改善 10.38%。

2. 臺中捷運橘線開通，助於改善軟體園區週邊交通

臺中捷運橘線規劃有臺中軟體園區站(015)，因此在未來捷運橘線開通之後，將有助於提升大眾運輸搭乘比例，降低私人運具使用，改善軟體園區週邊交通擁擠情形。

（三）其他配套措施

建議園區管理機關可於後續營運階段採行以下交通管理配套措施，以減輕中興路之交通量負荷。

1. 增設軟體園區交通車或新闢大眾運輸路線

增設園區內各廠商聯合通勤專車或新闢工業區大眾運輸路線，以服

務區內之工作人員及洽公消費民眾，鼓勵搭乘大眾運輸及交通車，以減少私有運具的使用。

2. 宣導運具共乘方式

透過園區內各廠商鼓勵工作人員上下班時段運具共乘方式，以減少區內停車需求，亦可降低園區週邊道路尖峰時段之擁擠、降低燃料消耗併減少空氣污染排放及降低通勤成本等效益。

3. 於尖峰時段增設交管人員

因上下午尖峰員工通勤車流量較大，故未來園區內各廠商應在車輛主要出入口，增加交管人員指揮，以增加通過車輛之安全。同時也應禁止停靠於路邊或各主要出入口，避免車輛影響其他車輛進出門口視距之安全及降低道路服務水準。

4. 建議園區實施彈性上班制度，分散軟體園區尖峰時段

協調園區內各廠商，適度調整上下班時間，以錯開尖峰時間，避免尖峰時段道路交通量過度集中。

附件三　乙種工業區使用現況及檢討變更原則

一、乙種工業區使用現況

乙種工業區計畫面積 47.94 公頃，經現況調查統計結果顯示，目前使用面積約為 34.79 公頃，使用率為 72.57%。其中作工業使用（包括住工混合與純工業廠房使用）者面積約 24.19 公頃，使用率為 50.46%；非工業使用者（包括純住、商或其他使用）面積約 10.60 公頃，使用率為 22.11%。顯見本計畫區內工業區現況使用率雖高，但為工業使用者約僅佔 50%，仍有相當大比例之土地為非工業使用或呈閒置狀態。

工業使用主要集中於仁化路兩側及計畫區南側草湖溪以北之區域，以純工業使用之大型廠房為主，工業類別以汽車修配、金屬製造、塑膠業等為最大宗。

圖 3-1 為工業區內工業使用分布示意圖，圖 3-2 為工業區內非工業使用分布示意圖。

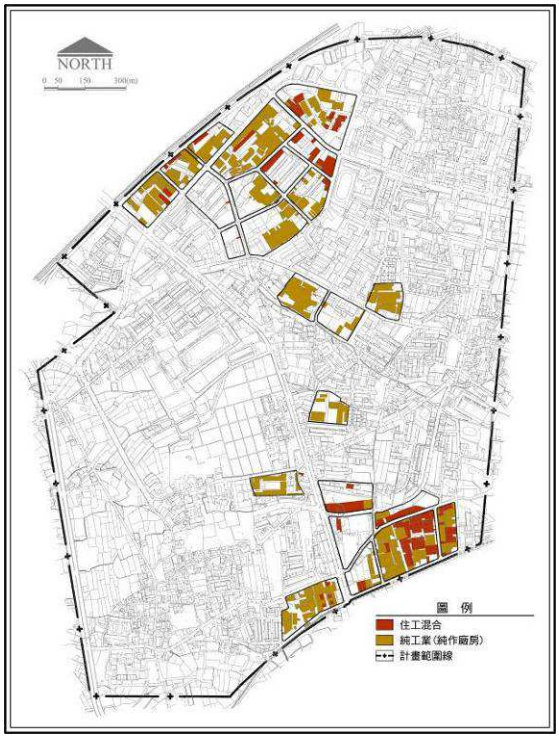


圖 3-1 工業區內工業使用分布示意圖

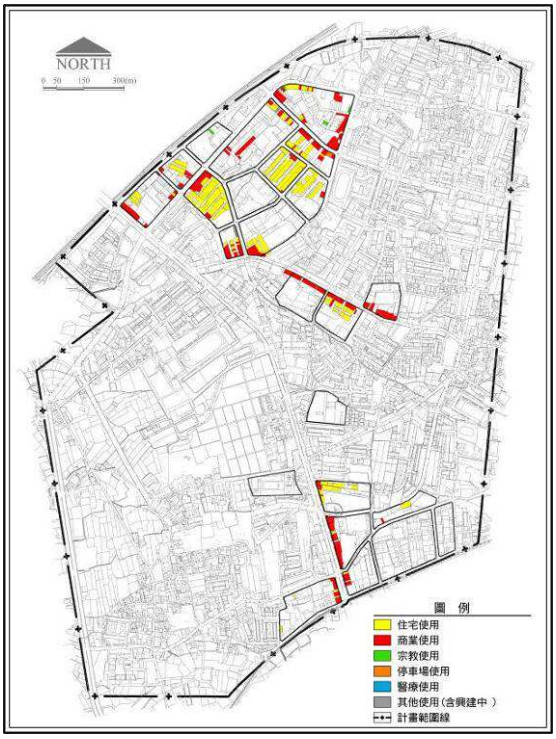


圖 3-2 工業區內非工業使用分布示意圖

二、工業區檢討變更原則

工業區之區位，因都市發展結構改變，已較適宜做為其他使用分區而不妨礙鄰近土地使用者，於本次檢討依下列原則勘選建議優先辦理工業區變更之範圍，得由興辦工業人或土地所有權人另行依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定變更為其他使用分區：

（一）變更區位條件

1. 衡酌毗鄰土地使用之相容性，較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者。

2. 工業區內完整街廓實際供工業使用面積未達各該街廓面積 30%者，或街廓內因興辦工業人檢具工廠搬遷或註銷意願書，主動提出辦理變更，經核計後實際剩餘供工業使用面積未達各該街廓面積 30%者，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者。

（二）變更基地條件

1. 申請變更之土地應臨接寬度 8 公尺以上之道路（不足部分得以退縮建築方式補足），其連續臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且能規劃必要之公共設施用地者。

2. 申請變更之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。

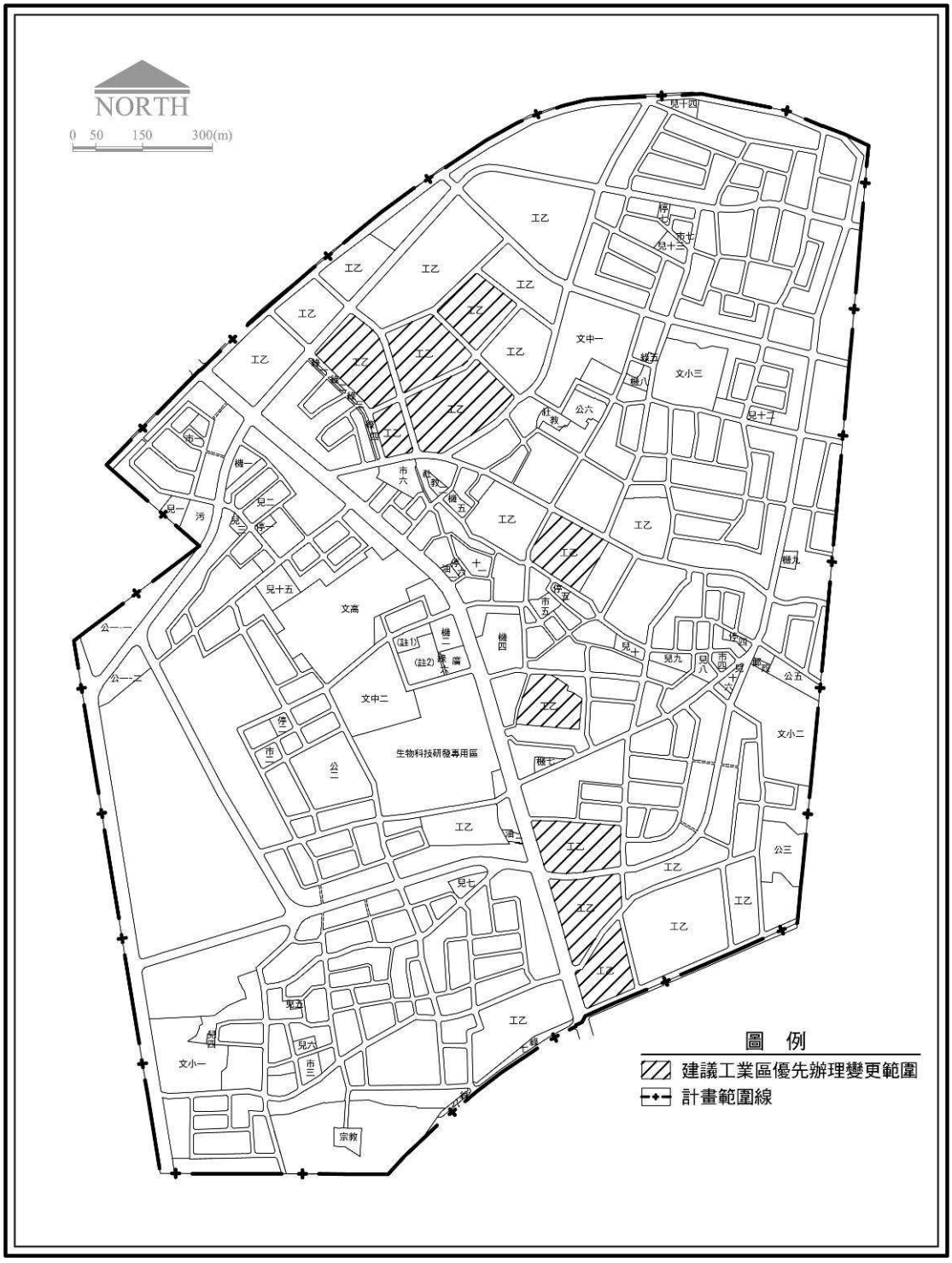


圖 3-3　建議工業區優先辦理變更範圍示意圖

附件四　文高用地土地權屬及使用需求

一、文高用地土地權屬分析

文高用地範圍內土地主要係由陸興遊樂事業股份有限公司、陸興水產企業有限公司、蔡少明及賴麗里等人所持有，並包含其他零星土地所有權人，土地權屬分布情形請詳圖 4-1。

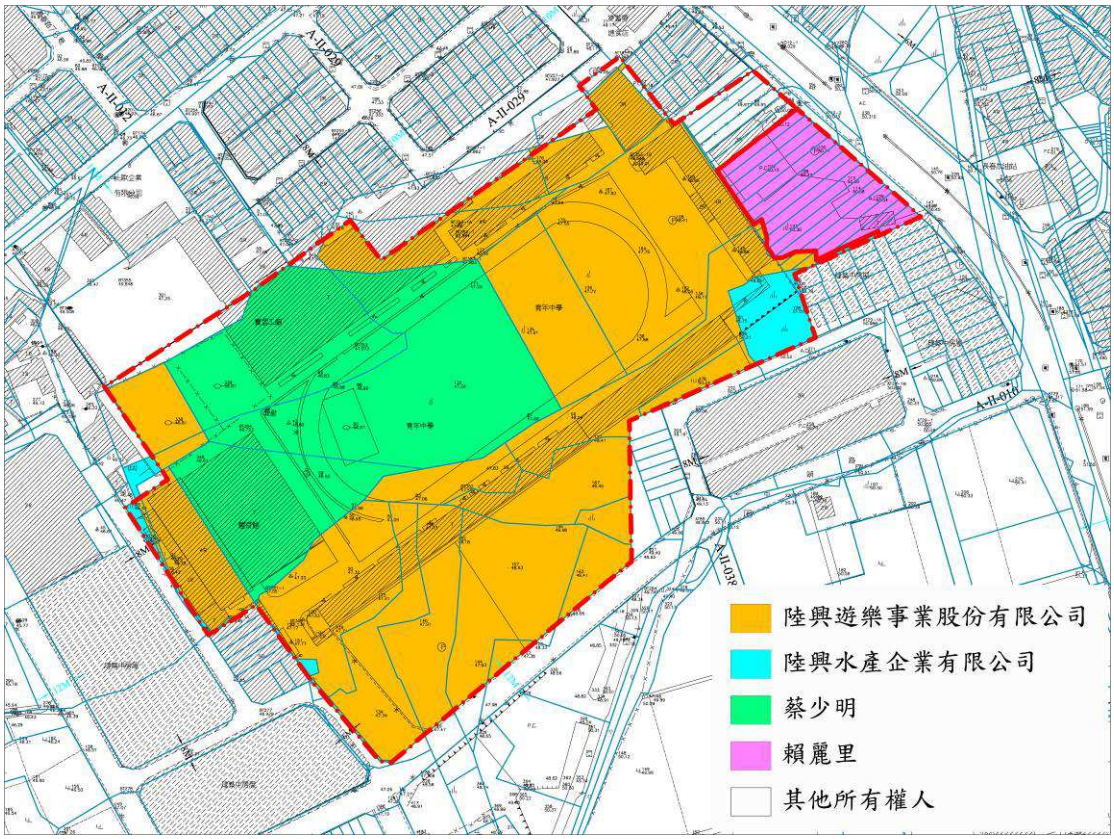


圖 4-1　文高用地土地權屬分布示意圖

二、文高用地使用需求函覆情形

經以臺中市政府都市發展局 101 年 2 月 2 日中市都計字第 1010012204 號函詢本府各單位針對該處私有文高用地是否有使用需求，計有交通局、觀光旅遊局、勞工局、民政局、衛生局、新聞局、社會局、消防局、主計處、文化局、警察局、農業局、經濟發展局、研究發展考核委員會及原住民事務委員會等 15 個單位函覆意見，均表示無使用需求。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」。

說　　明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 99 年 12 月 28 日第 174 次會議審議通過，並准雲林縣政府 100 年 6 月 24 日府城都字第 1002700780 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、劉委員小蘭、謝委員靜琪、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，已分別於 100 年 7 月 11 日、101 年 1 月 31 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經雲林縣政府 101 年 5 月 31 日府城都字第 1012700612 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：本案除下列各點外，其餘准照雲林縣政府101年5月31日府城都字第1012700612號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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，或陳情意見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。

二、為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟雲林縣都委會審定細部計畫後，雲林縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附件　內政部都委會專案小組第 2 次會議初步建議意見處理情形對照表
（雲林縣政府 101 年 5 月 31 日府城都字第 1012700612 號函）

審查意見	處理情形
(一)有關 100 年 1 月 25 日本會第 748 次會議通過之「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(部分道路用地為高鐵車站專用區)主要計畫案」，會議紀錄附帶決議「為解決本案變更後衍生之停車問題，請於本通盤檢討案高鐵車站專用區內，選擇適當區位，增列相關管制規定，預留停車空間」部分，依交通部高速鐵路工程局及雲林縣政府列席代表說明，本案車站專用區(一)南側規劃之停車空間已可滿足搭乘高鐵的旅客所衍生之停車需求，且車站專用區街廓長度僅約 500 公尺，建議以車站專用區內細部設計之動線改善、退縮建築等方式引導由北向南進入高鐵車站之車輛進入南側停車空間，滿足其停車需求，爰建議請雲林縣政府詳予補充車站專用區之南北向旅次分析，以及相關動線改善、退縮建築、停車空間規劃等規定，並於本案提大會審議時詳予補充說明。	遵照辦理，已納入計畫書 P10-3 至 P10-13 頁載明，摘要如下: 1.車站專用區之南北向旅次分析，以及相關動線改善詳計畫書 P10-3 至 P10-8 頁。分析後可知，高鐵雲林站橋下道路變更後配合外環道路動線規劃與指示標誌導引，可避免穿越性交通行經站區成為瓶頸，經交通影響分析可知規劃外環道路可負擔導引之穿越性交通量並可減輕橋下道路銜接特定區內之交通負擔，且不影響特定區內之交通動線。 2.停車空間規劃詳計畫書 P10-9 至 P10-12 頁。 (1)汽車停車場 參考運量規模與本站較接近之高鐵嘉義站，現況汽車停車場平均停車延時為 6 小時，以高鐵雲林站預估尖峰進站停車數計算，目標年停車需求分別為 2023 年 462 席與 2033 年 414 席，進出口動線詳圖 10-6 所示。雲林高鐵站第一期實設供給數量 515 席與第二期實設供給數量 730 席，均可滿足各年期之需求。 (2)機車停車場 參考高鐵嘉義站現況機車停車場平均停車延時為 4 小時，以高鐵雲林站預估尖峰進站停車數計算，目標年停車需求分別為 2023 年 405 席與 2033 年 380 席，進出口動線詳圖 10-7 所示。高鐵雲林站第一期實設供給數量 414 席與第二期實設供給數量 725 席，均可滿足各年期之需求。 3.退縮建築之規定詳計畫書 P10-13。 (1)高鐵車站專用區臨接 2-2 號、2-4 號、2-5 號及 2-6 號道路應留設寬度五公尺(含)以上之開放空間或人行通道，並得計入法定空地。 (2)高鐵車站專用區供附屬事業使用之基地東側境界線，應退縮十公尺建築，退縮部份得供開放空間、車行、人行通道使用，並得計入法定空地。

審查意見	處理情形
(二)依雲林縣政府列席代表補充說明，經本次通盤檢討，住宅區依現行容積率計算，可容納人口約 40,000 人，尚未超過計畫人口 47,000 人，考量本計畫區近年來人口平均成長率均不超過1%，且本計畫區係為新興開發地區，公共設施服務水準應符合地方發展需求，爰建議本案土地使用強度部分應不予納入相關容積獎勵規定，以避免過高強度之開發。	遵照辦理，已納入計畫書 P8-27 頁載明。本計畫區係為新興開發地區，公共設施服務水準應符合地方發展需求，爰本案土地使用強度部分應不予納入相關容積獎勵規定，以避免過高強度之開發；及與計畫書 P10-1 頁載明，本案土地使用強度部分應不予納入相關容積獎勵規定，以避免過高強度之開發。

審查意見	處理情形
(三)承上，若以現況人口評估，本案似無新增住宅區面積之需求，惟經雲林縣政府列席代表補充說明，周邊相關重大建設之投入亦將衍生本案之住宅需求，有關原計畫自來水事業用地擬變更為住宅區部分仍有需要，建議請雲林縣政府將前開說明補充納入計畫書敘明，以強化變更理由。	遵照辦理，已納入計畫書 P7-2 頁載明，摘要如下: 周邊相關重大建設(包括國立虎尾科技大學「興中分部」、雲林縣「文化生活產業園區」布袋戲傳習中心)之投入亦將衍生本案之住宅需求，故有關原計畫自來水事業用地擬變更為住宅區部分仍有需要，說明如后: 1.國立虎尾科技大學「興中分部」將朝向發展為極富地方產業特色兼具國際發展的優質校園環境之方向規劃，以因應未來走向全球化與資訊化的發展趨勢，配合社會、經濟快速變遷與科技發展的需求，以期與既有校區達到互補功能。未來將採開放式校園及永續節能環境規劃，建立知識創新、資源共享、社區化之無圍牆大學城空間，面積約 17.181 公頃，規劃有產學研聯合研發區、創意人才培育區、國際文化交流區、休閒美學區、中央廣場區等。主要包括文理學院師生 1600 人；碩博士班研究生及國際學生預計 1000 人；另包括進修推廣部、進修學院及在職碩士班等之學員於星期一至星期五每天約有 400 人在「興中分部」新校區接受回流教育、推廣教育及產業專業培訓；每天相關戶外實習實驗之大專生及研究生約 200 人。 2.雲林縣政府推展發揚布袋戲文化傳承，在高速鐵路雲林車站特定區旁之空軍基地規劃面積約 17.5 公頃的「布袋戲傳習中心」，將布袋戲傳統藝術中之各項文化資源整合，如戲劇表演、音樂創作與工藝藝術等，並透過國際偶戲資源與團體多方面之結盟合作與展演活動之舉辦，推動偶戲與布袋戲文化產業之資料典藏、研究創新、教育學習與藝術展演等各方面深度發展，達到布袋戲文化之傳承與發揚功能。並進而促使雲林縣之產業轉型，提振在地之觀光遊憩資源之功能，形成完整之文化觀光旅遊生活圈，以帶動地方繁榮與經濟發展，其預估每年遊園人數約 326,864 人。 3.綜上，國立虎尾科技大學「興中分部」、雲林縣「文化生活產業園區」布袋戲傳習中心)之投入，將衍生相關需求及提供就業機會，並進而衍生住宅需求。

審查意見	處理情形
(四)因本計畫區係位於經濟部水利署公告之嚴重地層下陷地區及地下水管制區，除本次會議雲林縣政府已於自然環境分析中補充近年來地層下陷之資料外，請雲林縣政府再將地層下陷之原因分析及因應對策納入計畫書敘明，並請補充說明本案較大強度或較大規模之開發計畫，是否有開發強度、建物荷重等相關因應管制規定及配套措施，以避免造成土地開發加速地層下陷之情形。	遵照辦理，已納入計畫書 P10-14 至 P10-18 頁頁載明，摘要如下: 1. 依據政院 100 年 8 月 16 日院臺經字第 1000101388 號函核定之「雲彰地區地層下陷具體解決方案暨行動計畫」，地層下陷的主因，大致可分為超量抽取地下水及地表荷重增加等其他因素，在雲、彰地區，依學理及實務之研判，主要原因乃超量抽用地下水。 2. 依據政院 100 年 8 月 16 日院臺經字第 1000101388 號函核定之「雲彰地區地層下陷具體解決方案暨行動計畫」，地層下陷原因應對策明如后：建議應自水源管控層面著手，當可斧底抽薪，澈底解決該地區地層下陷之問題。惟該地區抽用地下水已長達 50 餘年，驟然停止抽用地下水，對該地區之產業活動將造成極大之影響。爰此，將區別不同產業活動(灌溉、養殖、工商)、不同的抽水範圍(深井、淺井)而採取不同強制程度之公權力措施。 3. 依據政院 100 年 8 月 16 日院臺經字第 1000101388 號函核定之「雲彰地區地層下陷具體解決方案暨行動計畫」，其配套措施包括「減抽地下水增供地面水」、「地下水環境復育」、「加強管理」等防治層面。 4.綜上，管制規定說明如后: (1)高速鐵路雲林車站係位於經濟部水利署公告之嚴重地層下陷地區及地下水管制區，應不得新增鑿井引水，且本特定區計畫納入「交通部高鐵沿線地層下陷防治專案小組」列管：「有關虎尾站區之開發，應限定不得抽用地下水，且開發前必須依規定擬定用水計畫，陳請經濟部核定。」 (2)為確保地下水補助及透水面積，本特定區建築基地地下層開發範圍規定，以各該基地之法定建蔽率加 10%為其最大開發範圍。 (3)高鐵一定範圍內之開發計畫有關地表荷載之管控如下： A 高鐵限建範圍內(高鐵結構外緣 60 公尺)之開發行為，由交通部(高鐵局)應依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」進行審查與管控，以確保高鐵結構及行車安全。 B.高鐵限建範圍外之開發行為，為避免開發行為之地表荷載所造成之地層下陷，對高鐵結構及行車安全造成影響，應就本特定區內經指定應辦理都市設計審議之地區，由交通部(高鐵局)會同主管機關就開發行為對高鐵安全之影響進行審查與管控。
(五)變更內容綜理表	

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見	處理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1	1	都市計畫圖	比例尺一千分之一	比例尺三千分之一	本計畫區原為主要計畫與細部計畫合併之特定區計畫，都市計畫圖比例尺為一千分之一，因應本次通盤檢討劃分主要計畫與細部計畫，依都市計畫法第十五條之規定，主要計畫圖比例尺不得小於一萬分之一，故變更本計畫之主要計畫圖比例尺為三千分之一，以資妥適。		依100.7.11本會專案小組初步建議意見，建議准照雲林縣政府核議意見通過。	遵照辦理。詳計畫書P7-1。
2	2	全計畫區	含細部計畫內容	細部計畫內容另訂細部計畫管制	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。		依100.7.11本會專案小組初步建議意見，建議除細部計畫指導原則部分請縣政府依上開專案小組意見修正外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。	遵照辦理。詳計畫書P7-1。 另細部計畫指導原則詳見計畫書P10-1至P10-2。
3	3	停五西側	住宅區(0.33) 停車場用地(0.67)	宗教專用區(0.27) 廣場兼停車場用地(0.73)	1.墾地里萬善堂現況座落於現行計畫之兒一用地，該處經本次通盤檢討主細計拆離後為住宅區。而原墾地里萬善堂之權利價值經區段徵收後分配於第三種住宅區，土地所有權與萬善堂現況座落位置不符。 2.考量墾地里萬善堂係為地方宗教信仰中心，為配合使用現況，經縣府與當地民眾協調後，調整為宗教專用區。 3.另因考量萬善堂所持有之第三種住宅區(面積0.17公頃)之土地價值小於原兒一用地(0.33公頃)，故將剩餘兒一面積與其東側停5整併為廣場兼停車場用地。	原擬定高速鐵路雲林車站特定區計畫中將萬善堂座落之土地劃設為兒一，故將於細部計畫中考量土地權屬狀況，擇一適當區位劃設為兒童遊樂場用地。	依100.7.11本會專案小組初步建議意見，依雲林縣政府代表說明，變更後之廣場兼停車場用地主要仍以提供停車空間為主，爰建議停車場用地維持原計畫，不予變更，僅變更原計畫住宅區為宗教專用區及停車場用地。	遵照辦理。已配合修正變更內容明細表，詳計畫書P7-1。

4	5	計畫區南側及西側溝渠、綠地、道路用地	綠地用地(1.33) 溝渠用地(1.33) 道路用地(6.23)	園道用地(8.89)	為避免計畫區南側農田無出入道路，故應調整原計畫綠地用地、溝渠用地之功能；另為利於未來整體設計利用，將原計畫之綠地用地、溝渠用地及道路用地等整併為園道用地。	未來園道用地內之溝渠若有進行調整之需要時，其內容應徵求主管機關同意。	考量本變更案理由，建議除為利南側農田出入，將南側道路用地以南之綠地及溝渠用地調整至道路中間，並依雲林縣政府原審議通過之備註事項規定外，其餘維持原計畫。	遵照辦理。已配合修正變更內容明細表，詳計畫書P7-1。
5	6	文大用地西南側	自來水事業用地(4.84)	住宅區(4.84) 附帶條件： 依雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則規定辦理。	因應自來水供水設施位置調整，自來水事業用地需求已改變，故配合周邊土地使用配置予以調整，並依「雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則」之規定負擔公共設施回饋。		除請依上開初步建議意見(三)補充變更理由外，其餘建議准照雲林縣政府核議意見通過。	遵照辦理。已配合修正變更內容明細表，詳計畫書P7-2。
6	7	公一東側	文小用地(2.67) 文中用地(3.16)	文中小用地(4.50) 自來水事業用地(1.32)	配合自來水進水口位置，調整部分文小及文中用地為自來水事業用地，供設置自來水相關設施。		建議除請補充本變更案文中小用地面積減少是否影響本計畫區及周邊孩童就學權益之教育單位證明文件外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。。	遵照辦理。已配合修正變更內容明細表，詳計畫書P7-3。 另有關本變更案文中小用地面積減少不會影響本計畫區及周邊孩童就學權益之教育單位證明文件詳附錄三。
7	—	公一西北側	變電所用地(0.55)	電力事業用地(0.55)	為提升土地利用效益，儲備未來需求，變更原變電所用地為電力事業用地以增加其容許使用項目。		依100.7.11本會專案小組初步建議意見，建議准照雲林縣政府核議意見通過。	遵照辦理。詳計畫書P7-3。

8	一	公三東側	文小用地(2.41) 文中用地(4.38)	文教用地(供高中、國中、國小使用)(6.79)	配合本縣教育處設立藝術中小學(含高中、國中與國小部)之設校需求變更。	本變更案係擬依「雲林縣公立國民中小學委託私人辦理自治條例(草案)」於本計畫區內高南段332、333地號設立藝術中小學(含高中、國中與國小部)，並俟前述自治條例經議會通過及公布施行後，委託民間辦理。	依100.7.11本會專案小組初步建議意見，建議除新計畫用地別修正為學校用地外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。	遵照辦理。已配合修正變更內容明細表，詳計畫書P7-3。

【附錄】本會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雲林縣政府於本次會議所提第1次會議建議意見處理情形對照表（詳附件）及修正內容通過，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，俾提請本部都委會審議。

（一）有關 100 年 1 月 25 日本會第 748 次會議通過之「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）（部分道路用地為高鐵車站專用區）主要計畫案」，會議紀錄附帶決議「為解決本案變更後衍生之停車問題，請於本通盤檢討案高鐵車站專用區內，選擇適當區位，增列相關管制規定，預留停車空間」部分，依交通部高速鐵路工程局及雲林縣政府列席代表說明，本案車站專用區（一）南側規劃之停車空間已可滿足搭乘高鐵的旅客所衍生之停車需求，且車站專用區街廓長度僅約 500 公尺，建議以車站專用區內細部設計之動線改善、退縮建築等方式引導由北向南進入高鐵車站之車輛進入南側停車空間，滿足其停車需求，爰建議請雲林縣政府詳予補充車站專用區之南北向旅次分析，以及相關動線改善、退縮建築、停車空間規劃等規定，並於本案提大會審議時詳予補充說明。

（二）依雲林縣政府列席代表補充說明，經本次通盤檢討，住宅區依現行容積率計算，可容納人口約 40,000 人，尚未超過計畫人口 47,000 人，考量本計畫區近年來人口平均成長率均不超過 1%，且本計畫區係為新興開發地區，公共設施服務水準應符合地方發展需求，爰建議本案土地使用強度部分應不予納入相關容積獎勵規定，已避免過高強度之開發。

（三）承上，若以現況人口評估，本案似無新增住宅區面積之需求，惟經雲林縣政府列席代表補充說明，周邊相關重大建設之投入亦將衍生本案之住宅需求，有關原計畫自來水事業用地擬變更為住宅區部分仍有需要，建議請雲林縣政府將前開說明補充納入計畫書敘明，以強化變更理由。

（四）因本計畫區係位於經濟部水利署公告之嚴重地層下陷地區及地下水管制區，除本次會議雲林縣政府已於自然環境分析中補充近年來地層下陷之資料外，請雲林縣政府再將地層下陷之原因分析及因應對策納入計畫書敘明，並請補充說明本案較大強度或較大規模之開發計畫，是否有開發強度、建物荷重等相關因應管制規定及配套措施，以避免造成土地開發加速地層下陷之情形。

（五）變更內容綜理表：

縣都委會審議編號	公展編號	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)			
1	1	都市計畫圖	比例尺一千分之一	比例尺三千分之一	本計畫區原為主要計畫與細部計畫合併之特定區計畫，都市計畫圖比例尺為一千分之一，因應本次通盤檢討劃分主要計畫與細部計畫，依都市計畫法第十五條之規定，主要計畫圖比例尺不得小於一萬分之一，故變更本計畫之主要計畫圖比例尺為三千分之一，以資妥適。		依 100.7.11 本會專案小組初步建議意見，建議准照雲林縣政府核議意見通過。

2	2	全計畫區	含細部計畫內容	細部計畫內容另訂細部計畫管制	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。		依100.7.11本會專案小組初步建議意見，建議除細部計畫指導原則部分請縣政府依上開專案小組意見修正外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。
3	3	停五西側	住宅區(0.33) 停車場用地(0.67)	宗教專用區(0.27) 廣場兼停車場用地(0.73)	1.墾地里萬善堂現況座落於現行計畫之兒一用地，該處經本次通盤檢討主細計拆離後為住宅區。而原墾地里萬善堂之權利價值經區段徵收後分配於第三種住宅區，土地所有權與萬善堂現況座落位置不符。 2.考量墾地里萬善堂係為地方宗教信仰中心，為配合使用現況，經縣府與當地民眾協調後，調整為宗教專用區。 3.另因考量萬善堂所持有之第三種住宅區(面積0.17公頃)之土地價值小於原兒一用地(0.33公頃)，故將剩餘兒一面積與其東側停5整併為廣場兼停車場用地。	原擬定高速鐵路雲林車站特定區計畫中將萬善堂座落之土地劃設為兒一，故將於細部計畫中考量土地權屬狀況，擇一適當區位劃設為兒童遊樂場用地。	依100.7.11本會專案小組初步建議意見，依雲林縣政府列席代表說明，變更後之廣場兼停車場用地主要仍以提供停車空間為主，爰建議停車場用地維持原計畫，不予變更，僅變更原計畫住宅區為宗教專用區及停車場用地。
4	5	計畫區南側及西側溝渠、綠地、道路用地	綠地用地(1.33) 溝渠用地(1.33) 道路用地(6.23)	園道用地(8.89)	為避免計畫區南側農田無出入道路，故應調整原計畫綠地用地、溝渠用地之功能；另為利於未來整體設計利用，將原計畫之綠地用地、溝渠用地及道路用地等整併為園道用地。	未來園道用地內之溝渠若有進行調整之需要時，其內容應徵求主管機關同意。	考量本案變更理由，建議除為利南側農田出入，將南側道路用地以南之綠地及溝渠用地調整至道路中間，並依雲林縣政府原審議通過之備註事項規定外，其餘維持原計畫。

5	6	文大用地西南側	自來水事業用地(4.84)	住宅區(4.84) 附帶條件：依雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則規定辦理。	因應自來水供水設施位置調整，自來水事業用地需求已改變，故配合周邊土地使用配置予以調整，並依「雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則」之規定負擔公共設施回饋。		除請依上開初步建議意見（三）補充變更理由外，其餘建議准照雲林縣政府核議意見通過。
6	7	公一東側	文小用地(2.67) 文中用地(3.16)	文中小用地(4.50) 自來水事業用地(1.32)	配合自來水進水口位置，調整部分文小及文中用地為自來水事業用地，供設置自來水相關設施。		建議除請補充本變更案文中小用地面積減少是否影響本計畫區及周邊孩童就學權益之教育單位證明文件外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。
7	—	公一西北側	變電所用地(0.55)	電力事業用地(0.55)	為提升土地利用效益，儲備未來需求，變更原變電所用地為電力事業用地以增加其容許使用項目。		依 100.7.11 本會專案小組初步建議意見，建議准照雲林縣政府核議意見通過。
8	—	公三東側	文小用地(2.41) 文中用地(4.38)	文教用地(供高中、國中、國小使用)(6.79)	配合本縣教育處設立藝術中小學(含高中、國中與國小部)之設校需求變更。	本變更案係擬依「雲林縣公立國民中小學委託私人辦理自治條例(草案)」於本計畫區內高南段 332、333 地號設立藝術中小學(含高中、國中與國小部)，並俟前述自治條例經議會通過及公布施行後，委託民間辦理。	依 100.7.11 本會專案小組初步建議意見，建議除新計畫用地別修正為學校用地外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過。

附件　內政部都委會專案小組第 1 次會議初步建議意見處理情形對照表
（雲林縣政府 101 年 1 月 5 日府城都字第 1012700025 號函）

審查意見	處理情形
(一)發展課題與對策：請加強與「發展定位與規劃構想」間之連結性。	遵照辦理。詳見計畫書 P5-1~P5-4，「第五章 發展課題與對策」。
(二)土地使用發展構想： 1.本案依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，應視實際需要擬定生態都市發展策略。	遵照辦理。詳見計畫書 P6-7。
2.經查計畫書第 6-6 頁有關農業生物科技園區與產業專用區位置似為同一塊區塊，請整併相關說明文字。	遵照辦理。詳見計畫書 P6-7~P6-8。
(三)交通分析 1.本案請補充計畫區周邊範圍交通改善計畫、停車位供需分析，及其改善措施等，並將相關交通分析資料送請縣府交通處認可後，納入計畫書敘明。	遵照辦理。補充計畫區停車位供需分析詳見計畫書 P8-10~P8-11，以及交通影響分析及改善策略詳見 P8-17~P8-21。
2.經查 100 年 1 月 25 日本會第 748 次會議通過之「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）（部分道路用地為高鐵車站專用區）主要計畫案」，會議記錄附帶決議有關「為解決本案變更後衍生之停車問題，請於本通盤檢討案高鐵車站專用區內，選擇適當區位，增列相關管制規定，預留停車空間」部分，請於計畫書適當章節補充敘明。	遵照辦理。補充敘明於計畫書 P10-3。
(四)公共設施： 1.本案通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	遵照辦理。公共設施檢討說明詳見計畫書 P8-9。
2.已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定。	遵照辦理。 本計畫區之開發方式為區段徵收，各項公共設施業已於辦理區段徵收時全數取得，故本計畫區內無已劃設而未取得之私有公共設施保留地，前述說明補充於計畫書 P9-1。另實施進度及經費表詳計畫書 P9-2。
3.本案通盤檢討仍無法依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。	遵照辦理。 本計畫區停車場用地面積檢討詳見計畫書 P8-10~P8-11，經檢討本計畫區停車場用地面積足敷需求。然考量未來車輛持有率之增加，及增加停車供需比，故建議訂定增設停車空間獎勵規定，以符合未來實際發展需求。

審查意見	處理情形
4.「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關公共設施用地之檢討基準已修正，請在重新檢視後，修正計畫書內容。	遵照辦理。 已依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之基準檢討各項公共設施用地面積，詳見計畫書 P8-9~P8-12。
(五)土地使用： 1.本案通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量，並同時檢討都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定。	遵照辦理。詳見計畫書 P8-27。
2.本案自來水事業用地經本次通盤檢討後，除調整變更位置外，面積由 4.84 公頃縮小為 1.32 公頃，請補充說明是否仍符合本特定區之使用需求，並請補充說明原計畫自來水事業用地變更為住宅區之需求性。	遵照辦理。詳變更內容明細表第 5 案、第 6 案(計畫書 P7-2~P7-3)。 1.自來水事業用地面積 1.32 公頃已符合需求 已於民國 100 年 7 月 11 日召開研商因應內政部都市計畫委員會專案小組 100 年 7 月 11 日聽取本府簡報「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」第 1 次會議之初步建議意見會議(詳附錄一)，自來水公司表示意見摘錄如后：「原計畫文大用地西南側 4.84 公頃之自來水事業用地確認已無需求，因原 4.84 公頃自來水事業用地預計包括淨水池及配水池，因在本特定區規定不得抽取地下水後僅需設置配水池，故於計畫區西北側原文中用地所劃設一處 1.32 公頃自來水事業用地面積已足夠設置配水池及加藥設備，且相關連接進水口之管線可藉由計畫道路埋設，故區位適宜。」 2.原計畫自來水事業用地變更為住宅區之需求性 本次檢討後，其細部計畫住一面積 62.01 公頃(容積率 150%)，住二面績 37.25 公頃(容積率 180%)，住三面績 32.15 公頃(容積率 250%)，以每人享有樓地板面積 60 ㎡估算，則住宅區可容納人口約 40,000 人，尚未超過計畫人口 47,000 人。
3.本特定區計畫係採區段徵收方式開發，請補充說明自來水事業用地及文小用地、文中用地之變更是否與區段徵收之相關規定不符。	遵照辦理。詳變更內容明細表第 5 案及第 6 案(計畫書 P7-2~P7-3)。 已於民國 100 年 7 月 11 日召開研商因應內政部都市計畫委員會專案小組 100 年 7 月 11 日聽取本府簡報「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」第 1 次會議之初步建議意見會議(詳附錄一)，本府地政處表示意見摘錄如后：「有關自來水事業用地及文小用地、文中用地之變更，因區徵作業已完竣，故都市計畫之變更應無與區段徵收相關規定不符之疑慮。」

審查意見	處理情形
4.高速鐵路雲林車站係位於經濟部水利署公告之嚴重地層下陷地區及地下水管制區，應不得新增鑿井引水，且本特定區計畫納入「交通部高鐵沿線地層下陷防治專案小組」列管：「有關虎尾站區之開發，應限定不得抽用地下水，且開發前必須依規定擬定用水計畫，陳請經濟部核定。」以上列管事項請納入計畫書適當章節敘明。	遵照辦理。詳見計畫書 P10-3。
(六)都市防災： 1.請就本地區自然環境特性，分析近幾年地區災害歷史及地區防災計畫等，補充納入計畫書敘明。	遵照辦理。詳見計畫書 P4-4~P4-8。
2.本案請依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就流域型蓄洪及滯洪設施等事項進行規劃及檢討，並適當調整土地使用分區或使用管制。	遵照辦理。詳見計畫書 P8-24~P8-26。
(七)計畫書應修正事項 1.有關計畫書相關分析資料（如人口、產業等社會經濟發展現況），請儘量更新至最近年度，相關圖表亦請調整為正式格式。	遵照辦理。分析資料已更新至民國 99 年，相關圖表已調整為正式格式。
2.依經濟部水利署代表書面意見，第四章發展現況分析中，有關自然環境之水 1 節內容提及「防迅道路」部分，建議依河川管理辦法第 6 條規定修正為「水防道路」。新虎尾溪為「台灣省次要河川」已是省府時代分類，請更新為「縣管河川」。另本節許多內容依據「西部地區治山防洪調查報告」撰寫，查上開報告為 80 年代初資料，內容頗舊，建議以近期較新之規劃報告資料撰寫此節內容，較符合現況。	遵照辦理。詳見計畫書 P4-1~P4-2。
3.實施進度及經費部分，請納入本案檢討後新計畫之全部公共設施用地。	遵照辦理。詳見計畫書 P9-2。
(八)變更內容綜理表：	遵照辦理。詳附表 1。

審查意見	處理情形
(九)後續辦理事項： 1.本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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；公開展理期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	遵照辦理。
2.為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟雲林縣都委會審定細部計畫後，雲林縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。
3.本案未來報請本部核定時，有關依本會決議之修正計畫內容，請以對照表說明，有利查核。	遵照辦理。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山都市計畫（原河濱專用區及廣場用地）開發案」。

說　　明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 101 年 3 月 19 日第 14 次會議審議通過，並准高雄市政府 101 年 5 月 16 日高市府都發規字第 10132034400 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：詳公開展覽期間公民或團體陳情意見處理情形綜理表。

決　　議：本案為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，除附帶條件開發期限之規定請高雄市政府依下列方式辦理外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請高雄市政府於高雄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，請高雄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。

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

三、配套措施及辦理程序：

（一）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。

（二）於高雄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。

（三）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。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」。

說　　明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 100 年 9 月 5 日第 9 次會議審議通過，並准高雄市政府 100 年 10 月 17 日高市府四維都發規字第 1000114498 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：詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸、劉委員小蘭、蔡委員淑瑩、王委員秀時（財政部國有財產局代表）、蕭委員輔導（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，已分別於 100 年 11 月 24 日、101 年 2 月 6 日、101 年 5 月 15 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經高雄市政府 101 年 6 月 4 日府城都字第 10132325100 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：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府101年6月4日府城都字第10132325100號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更內容已調整，計畫案名請修正為「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）、綠地用地及學校用地」。

二、為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，請高雄市政府依下列方式辦理：

（一）請高雄市政府於高雄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，請高雄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。

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

（三）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，辦理擬定細部計畫先期作業。

２、於高雄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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並請併同本案歷次專案小組初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書30份到署後，逕提委員會審議。

（一）依高雄市政府列席代表說明，本案開發區土地所有權人平均重劃負擔比率為 47.96%，按平均地權條例相關規定，需徵得區內私有土地所有權人人數及其土地面積超過 1/2，方得辦理；又本案變更範圍土地除國有土地佔 28.96%外，私有土地以台糖公司佔 70.32%為最多，其餘私有土地僅佔 0.72%。高雄市政府考量該府已取得私有土地所有權人同意參加重劃之土地總面積已超過 99%，未提出同意之土地面積均不足最小分配面積標準，於重劃後土地所有權人將改領現金補償，與一般徵收所領取之價款相同，爰擬將尚未出具同意書之土地剔除於重劃範圍外，改以一般徵收方式取得。前開土地開發方式調整部分業經高雄市政府提請高雄市都市計畫委員會 101 年 3 月 19 日第 14 會議審議通過在案，經小組委員充分討論，建議同意高雄市政府意見，以利本案整體開發。

（二）依國防部總政治作戰局列席代表說明，該管土地參與市地重劃應以重劃後價值不減損為原則，否則仍建議請高雄市政府先以撥用方式取得該管土地，再由該府辦理市地重劃開發，以免市地重劃開發期程影響該基金挹注乙事，經高雄市政府列席代表補充說明，本案擬配合 500 坪以上大面積國有土地暫緩標售政策，調降變更後住宅區之最小建築基地規模為 1500 平方公尺，以利未來國有地之處分，建議請高雄市政府提供本案變更後之土地價值試算資料供國防部總政治作戰局參考。

（三）依高雄市政府列席代表補充說明，本案變更範圍西側鄰中山路及前鎮河部分，擬於細部計畫中劃設綠地用地，以塑造親水空間，並可串聯東側五甲公園，整體規劃利用。為確保公共設施之開闢及生態優質住宅區之生活品質，建議將綠地用地調整為主要計畫之公共設施用地，開發方式部分則建議納入市地重劃整體開發，或以一般徵收方式辦理。

（四）有關實施進度及經費乙節，請詳予補充本案相關費用、經費來源與實施進度及經費表，以資明確。

附件　內政部都委會專案小組第3次會議初步建議意見之高雄市政府辦理情形對照表
（高雄市政府101年6月4日府城都字第10132325100號函）

內政部都委會專案小組 第三次會議初步建議意見	本府辦理情形
一、依高雄市政府列席代表說明，本案開發區土地所有權人平均重劃負擔比率為47.96%，按平均地權條例相關規定，需徵得區內私有土地所有權人人數及其土地面積超過1/2，方得辦理；又本案變更範圍土地除國有土地佔28.96%外，私有土地以台糖公司佔70.32%為最多，其餘私有土地僅佔0.72%。高雄市政府考量該府已取得私有土地所有權人同意參加重劃之土地總面積已超過99%，未提出同意之土地面積均不足最小分配面積標準，於重劃後土地所有權人將改領現金補償，與一般徵收所領取之價款相同，爰擬將尚未出具同意書之土地剔除於重劃範圍外，改以一般徵收方式取得。前開土地開發方式調整部分業經高雄市政府提請高雄市都市計畫委員會101年3月19日第14會議審議通過在案，經小組委員充分討論，建議同意高雄市政府意見，以利本案整體開發。	配合修正，詳修正計畫書第16頁之「柒、變更內容」，及第19頁「捌、開發方式與實施進度」之「二、開發方式」。
二、依國防部總政治作戰局列席代表說明，該管土地參與市地重劃應以重劃後價值不減損為原則，否則仍建議請高雄市政府先以撥用方式取得該管土地，再由該府辦理市地重劃開發，以免市地重劃開發期程影響該基金挹注乙事，經高雄市政府列席代表補充說明，本案擬配合500坪以上大面積國有土地暫緩標售政策，調降變更後住宅區之最小建築基地規模為1500平方公尺，以利未來國有地之處分，建議請高雄市政府提供本案變更後之土地價值試算資料供國防部總政治作戰局參考。	一、有關調整本案變更後住宅區之最小建築基地規模為1500平方公尺乙節，係涉本案細部計畫土地使用分區管制規定之修訂，已於101年5月31日提請本市都市計畫委員會第17次會審議通過。 二、有關本案變更後之土地價值試算資料，將另函提供重劃前後預估土地價值試算資料予國防部總政治作戰局參考，至開發後土地價值仍以實際市場公開標售結果為準。查國防部總政治作戰局所管位於本重劃區範圍土地總面積為5,811㎡，土地公告現值為29,000元/㎡，總價為168,519,000元（5,811×29,000），按本重劃區鄰近開發區標售價格超過20萬/坪計算，預估重劃後負擔為50％，重劃後總價預估約為175,782,750元〔（5,811×50%）×（60,500元/㎡）〕。

三、依高雄市政府列席代表補充說明，本案變更範圍西側鄰中山路及前鎮河部分，擬於細部計畫中劃設綠地用地，以塑造親水空間，並可串聯東側五甲公園，整體規劃利用。為確保公共設施之開闢及生態優質住宅區之生活品質，建議將綠地用地調整為主要計畫之公共設施用地，開發方式部分則建議納入市地重劃整體開發，或以一般徵收方式辦理。	配合修正，詳修正計畫書第 16 頁之「柒、變更內容」，及第 19 頁「捌、開發方式與實施進度」之「二、開發方式」。
四、有關實施進度及經費乙節，請詳予補充本案相關費用、經費來源與實施進度及經費表，以資明確。	配合修正，詳修正計畫書第 18 至 21 頁。

附件　內政部都委會專案小組第2次會議初步建議意見之高雄市政府辦理情形對照表

第二次專案小組委員 初步建議意見	高雄市政府辦理情形
一、為因應高雄縣市合併後之都市發展縫合及生態綠地串聯，本案機關用地變更實有需要，爰建議同意變更，惟仍請高雄市政府詳予補充本案變更為住宅區之需求分析，以及定位為優質住宅區之特殊性。	詳修正計畫書第1、13至15頁。
二、請補充都市防災、生態城市、都市設計與景觀計畫相關資料，以作為擬定細部計畫之指導原則。	詳修正計畫書第14至15頁。
三、本案現況係作為私人貨櫃停放空間及高爾夫球場使用，請補充本案變更後，有關貨櫃停放空間部分，高雄市政府是否有相關之遷移配套措施，以因應因鄰近高雄港自由貿易港區而衍生之貨櫃停放需求。	為因應高雄港自由貿易港區所衍生之貨櫃停放需求，本府於本計畫區所在之前鎮區已規劃有159.93公頃之工業區與17.69港埠用地可供設置貨櫃集散站，另外本計畫區鄰近之小港區、林園區、旗津區亦規劃有共約2,070.68公頃之工業區與563.94公頃之港埠用地可供設置貨櫃集散站。 有關本計畫區現有貨櫃之遷移，本府將輔導業者遷移至上開適當地點停放。
四、依高雄市政府列席代表補充說明，五甲公園經整體規劃後，將以創造自然低窪地方式調節暴雨排水，惟本案變更範圍鄰近前鎮河及鳳山溪五甲排水支線，除五甲公園規劃蓄水滯洪設施外，請補充說明針對個別基地開發部分是否訂有防洪滯洪設施之相關管制規定。	本計畫區係以市地重劃方式辦理開發，未來重劃工程將整體考量本計畫區與毗鄰地區之排水系統進行整地工程，並配合計畫道路系統埋設排水管線，且重劃分配後每宗基地皆面臨計畫道路，故無需針對個別基地再訂定防洪滯洪設施之相關規定。
五、有關開發方式與實施進度乙節，開發方式部分請具體修正為以市地重劃方式辦理，除請依本案本會專案小組第1次會議之初步建議意見補充具體之開發內容、回饋事項、期程規劃及財務計畫外，並請補充相關回饋事項經土地所有權人同意之證明文件。另為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及賦稅減免問題，本計畫如經本會審決	一、有關本案採市地重劃方式辦理整體開發，其開發內容、回饋事項、期程規劃及財務計畫**詳修正計畫書第18至21頁**。 **二、本計畫區內之私有地主原為4人（含台糖公司），本府原已（101.03.16）取得台糖公司及周宏義君之同意書，後因部分私有土地移轉，於101年3月3日私有地主人數增加為10人，101年4月18日原人數再新增為11人。有關本計畫區回饋事項，除台糖公司外其他私有土地所有權人皆表不同意，本計畫區回饋事項之同意土地面積過半（11.2588公頃、99.14%）但同意人數未過半，致無法符合平均地權條例第60條**

，建議應依本會93年11月16日第597次會議決議之通案性處理原則辦理，即除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供委員會外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。 （一）請於高雄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，請高雄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。 （二）委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 （三）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，辦理擬定細部計畫先期作業。 2. 於高雄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	規定。 **三、本案採市地重劃方式開發應屬可行，建議如下：** （一）本案開發區土地所有權人平均重劃負擔比率 47.96%，按平均地權條例相關規定，此案採市地重劃方式辦理者，需徵得區內私有土地所有權人人數及其土地面積超過1/2，方得以辦理。 （二）本案業經取得土地所有權人人數2人同意（包含台糖公司及周宏義君），佔私有土地所有權人人數約20%（**101年3月3日原人數為4人新增為10人；101年4月18日原人數再新增為11人**），同意土地參與重劃面積約為11.2588公頃，佔私有土地總面積約99.14%。 （三）鑑於同意土地面積已超過99%，又未提出同意土地面積均不足最小分配面積標準（3筆土地面積分別為178㎡、6㎡及18㎡），於重劃後無法分配土地，將改領現金補償，與一般徵收所領取之價款相同，土地所有權人權益應不受影響，為利本案都市計畫變更及後續辦理市地重劃開發作業，建議**將尚未出具同意書之土地剔除於重劃區外，改以一般徵收方式取得**。案經本市都市計畫委員會101年3月19日第14次會審議通過，故於修正計畫書中敘明本案之開發方式包括市地重劃與一般徵收。（詳計畫書第18、19頁）

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。	
六、逕向本部陳情意見：除下表國防部總政治作戰局之陳情內容建議准照高雄市政府研析意見通過外，依該局列席代表補充說明，本案變更範圍內該管土地之處分得款須挹注於國軍老舊眷村改建基金，建議由高雄市政府先以撥用方式取得該管土地，再由該府辦理市地重劃開發，以免市地重劃開發期程影響該基金挹注乙事，請高雄市政府納入市地重劃開發計畫審慎考量，評估先行向國防部總政治作戰局辦理土地撥用之可行性。	一、有關國防部總政治作戰局列席代表補充說明本案變更範圍內該管土地之處分得款須挹注於國軍老舊眷村改建基金乙節，配合500坪以上大面積國有土地暫緩標售處分之政策，本案將配合調整本案建築基地之最小開發規模為1500㎡，因涉本案細部計畫土地使用分區管制規定之修訂，已於101年5月31日提請本市都市計畫委員會第17次會審議通過。 二、本案係以市地重劃方式辦理整體開發，將依市地重劃辦法及其相關規定辦理。
七、有關本案本會專案小組第1次會議初步建議意見請高雄市政府補充是否確已無中央或地方機關使用需求部分，依高雄市政府列席代表補充說明，該府於101年1月11日函詢中央機關，迄今無機關表示有用地需求計畫，如於本案提請本部都委會審議前，有相關單位提出用地需求，並檢送具體開發財務計畫書至高雄市政府，則本案建議再提請本會專案小組討論。	本案至今無中央機關提出具體開發財務計畫書。爾後倘有中央機關向本府提出用地需求與具體之開發財務計畫書，本府將協助覓地，必要時並配合辦理變更都市計畫相關事宜。

附件　內政部都委會專案小組第1次會議初步建議意見之高雄市政府辦理情形對照表

第一次專案小組委員 初步建議意見	高雄市政府辦理情形
一、本案機關用地擬變更為住宅區及公園用地，請補充敘明是否確已無中央或地方機關使用需求，並請補充推估本案開發後之人口分析，以強化本案變更需求及變更理由。	一、本案機關用地於民國59年配合當時現況劃供軍事使用，而軍方已於87年7月遷移，土地閒置十多年，且未有機關提出需求使用，為利土地活化利用與開發，爰依法辦理變更都市計畫。 二、本案辦理公開展覽期間，除依都市計畫法第19條規定辦理公告公開展覽外，並同步通告本府所屬223個機關及其相關單位，皆未有機關表示有使用需求。另於101年1月11日本府函徵詢中央機關，惟至今亦無機關表示有用地需求計畫。 三、經統計本計畫區（前鎮區）及其相鄰之鳳山區、苓雅區與小港區，民國91年至100年之人口數與戶數之成長情形，其中鳳山區與小港區之人口總數呈正成長，年平均成長率分別為0.95%、0.13%；前鎮區與苓雅區呈負成長，其年平均成長率分別為-0.35%、-1.02%；惟近10年來上開四個行政區之總戶數皆呈現正成長現象，其中以鳳山區增加19,120戶最多，次為小港區8,364戶，前鎮區8,066戶再次之。（詳修正計畫書第8頁） 四、本案開發後之細部計畫住宅區面積約9.23公頃，以容積率為240%估算，總樓地板面積約221,520㎡，再以50㎡/人推估，本計畫區約可容納4,430人，另以前鎮區100年底每戶平均2.6人推估，總戶數約1,704戶（詳修正計畫書第7頁）。 五、另依內政部營建署民國90年至99年「營建統計年報」，及本府工務局建築管理處民國100年度之統計數字顯示，本市自民國97年起建築市場出現持續回溫現象，且自民國98年起建照及使用執照顯示住宅戶數大幅增加，其中以100年度增加幅度最劇，其建照數(13319戶)約為98年(2334戶)的6倍，顯示本市確有住宅之潛在需求（詳修正計畫書第 9至11頁）。 六、本計畫所在之前鎮區與其相鄰之鳳山五甲地區，現況發展密集，且缺乏可供建設公園、綠地與社區活動中心等多功能休憩活動之大型公共設施用地供，此次經由辦理本案之都市計畫變更亦可同時補充鄰近地

	區公園綠地面積之不足。 七、另考量本計畫區北側及西北側（與本計畫區僅一路之隔）的多功能經貿園區，已分別劃設55.07公頃之「特定文化休閒專用區」、161.32公頃之「特定經貿核心專用區」、23.33公頃之「商業區」與5.67公頃之「港埠商業區」，且依本市施行細則規定，住宅區於一定條件下允許做部分商業使用，故經本市都市計委會審查同意，本案不再增加劃設商業區。
二、本案變更原則擬規劃為優質住宅區部分，請高雄市政府補充說明本案變更後之優質住宅區與周邊住宅區之差異分析及相關管制規定。	一、為形塑優良住宅社區環境，除配合鳳山五甲地區已取得2.1公頃公園用地，再規劃一處2.89公頃之公園用地，整併為5公頃之大型公園用地，建設為具多功能之休憩空間外，鄰水岸側並規劃為綠地，提供親水開放空間，以串聯五甲公園及水岸空間。（詳修正計畫書第13至15頁） 二、本案細部計畫土地使用分區管制之相關規定： （一）訂定住宅區之建蔽率、容積率分別為50％、240％，相對於鄰近住宅區之使用強度仍屬偏低，且本計畫區不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定指定為容積移入之接受基地，以管控開發強度並維護公共設施服務水準。 （二）訂定住宅區之最小建築基地規模為1500㎡（配合500坪國有地暫緩處分之政策規定），以避免土地因過度細分，造成日後建築型態雜亂，影響都市景觀。 （三）為利停車需求內部化，規定應留設之停車空間，及鄰接道路之建築基地最小面寬等規定。 三、本案基地鄰近本市多功能經貿園區、夢時代商圈，離機場僅需5分鐘車程，且其北側又設有捷運紅線車站（R6），並位於本市聯外及區內主要聯絡道路（中山路、凱旋路）交會點之西南側，將來並將有捷運輕軌路線經過，就其區位而論，在生活機能、環境、商業活動與交通等各方面都極具優勢與便利性。（詳修正計畫書第13頁）
三、本案基地東西二側為五甲公園及前鎮河，為延續上開優質住宅區之規劃構想，請補充本案開發後與周邊環境生態之關聯分析及相	本案開發後與周邊環境生態之關聯分析及相關具體規劃及配套措施。（詳修正計畫書第14頁）

關具體規劃及配套措施。	
四、有關本案擬採整體開發方式辦理部分，請補充具體之開發內容、回饋事項、期程規劃及財務計畫，為利後續開發執行，並請補充說明相關回饋事項是否已徵得台糖公司（佔計畫範圍70.32%）及國有土地管理機關（國防部總政治作戰局及國防部軍備局管有之國有土地約佔計畫範圍28.94%）同意，或將相關證明文件納入計畫書敘明。另依國防部總政治作戰局及國防部軍備局列席代表說明，受限於目前500坪以上大面積國有土地暫緩標售處分之政策規定，本案整體開發後若分回500坪以上土地恐無法標售，除土地處分得款挹注於國軍老舊眷村改建基金部分將造成影響外，管理機關如無法處分分回之可建築用地，亦將影響本案變更後之住宅區開發，請高雄市政府將前開國防部總政治作戰局及國防部軍備局意見納入整體開發計畫及財務計畫整體考量，以避免產生本案基地開發後國有土地無法處分之情形。	一、有關本案擬採整體開發方式辦理部分，具體之開發內容、回饋事項、期程規劃及財務計畫詳修正計畫書第18至21頁。 二、本府於100年7月22日邀集本案計畫範圍內之所有土地所有權人（含各管有機關）召開「本市前鎮區機關用地（機三）變更都市計畫及開發方式土地所有權人協調會議」，經徵詢與會土地所有權人意見，原則對於本案之開發內容及開發方式均表示同意。 三、有關國防部總政治作戰局及國防部軍備局列席代表說明，受限於目前500坪以上大面積國有土地暫緩標售處分之政策規定，本案將配合調整本案建築基地之最小開發規模為1500㎡，因涉本案細部計畫土地使用分區管制規定之修訂，已於101年5月31日提請本市都市計畫委員會第17次會審議通過。

第１０案：原高雄縣政府函為「擴大及變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。

說　　明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審議通過，並准原高雄縣政府 99 年 12 月 10 日府建字第 0990327513 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽　奉核可，由李委員正庸、張委員梅英、王前委員秀娟、林委員志明、蔡委員玲儀等 5 人組成專案小組，並由李委員正庸擔任召集人，於 100 年 1 月 11 日、100 年 6 月 29 日召開 2 次專案小組會議後，因王前委員秀娟任期已屆滿，經重新簽奉核可，由謝委員靜琪接續擔任專案小組成員，專案小組於 100 年 11 月 8 日、101 年 3 月 8 日召開 2 次聽取簡報會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 101 年 5 月 22 日高市府都發規字第 10132119600 號函送修正計畫書、圖到部，特提會討論。

決　　議：

一、本案除下列各點應請修正外，其餘准照高雄市政府府 101 年 5 月 22 日高市府都發規字第 10132119600 號函送修正計畫書圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）綜合意見部分：

專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	本會決議
五、為因應 99 年 12 月 25 日高雄縣、市已合併改制為直轄市，計畫書、圖內各行政轄區之名稱，請配合修正。	遵照辦理，詳計畫內容。	除下列各點外，其餘准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。 1.計畫書封面「・・・鎮」、表目錄案名「・・・區」不一致部分，請查明補正，並案名配合修正。 2.計畫書封面案名「・・・說明書」，請修正為「・・・計畫書」。

（二）變更內容明細表部分：

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫	新計畫				
12(修正後編號十一)	機二東南側農業區「大同聖堂」現址	農業區(0.2853)	宗教專用區(附)(0.2853) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積 30％之公共設施用地，考量本案已無適當土地可供捐贈，故得以代金方式繳交，該代金以變更後當期土地公告現值加四成計算。 2. 樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由廟方自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 3. 應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈或繳納代金，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區。 變更位置：竹頭角段 4587 地號。	1. 大同聖堂為領有寺廟登記證(民國 90 年 9 月 18 日核發高縣寺登補字第 395 號)、建物執照之寺廟，自民國 85 年使用至今，為配合補辦登記寺廟輔導合法化政策及全縣通案性處理原則，故同意以產權範圍(竹頭角段 4587 地號)變更為宗教專用區。 2. 其現況使用建蔽率已達 60%，確無適當土地可供捐贈，故改採代金方式繳交。	1. 據高雄市政府列席代表說明，大同聖堂符合原高雄縣宗教專用區變更原則。 （1）領有寺廟登記並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。 （2）於民國 91 年 9 月 30 日（補辦寺廟登記截止日）以前既存違規事實者且經本府宗教主管單位認定確有必要檢討之寺廟。 2. 本案除應自願捐贈變更面積 30 ％之公共設施用地，以捐贈土地為原則，如以代金方式繳交，捐獻代金之數額，由高雄市政府委託三家以上專業估價者查估，但其捐獻數額不得低於變更後當期公告土地現值之一點四倍外，其餘建議准照市政府核議意見通過。 3. 本案現況如涉及違規使用部分，請市府依都市計畫法第 79 條辦理。	1. 有關附帶條件詳計畫書 P6-4 變更案第十一案之說明。 2. 有關變更原則納入第五章第四節變更原則，詳 P5-20。 3. 變更案編號配合調整為編號十一。	1. 除附帶條件：修正為「應自願捐贈變更面積 30％之公共設施用地，以捐贈土地為原則，如以代金方式繳交，捐獻代金之數額，由高雄市政府委託三家以上專業估價者查估，**其所需費用由申請人負擔**，但其捐獻數額不得低於變更後當期公告土地現值之一點四倍」外，其餘准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。 2. 併大同聖堂逕大向本部陳情意見辦理。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫	新計畫				
14	西南側計畫範圍	範圍外土地(0.1421)	水域用地(0.0155)	本計畫區西南側鄰接美濃都市計畫區，由於本計畫區西南側未測釘樁位，長久以來存在兩都市計畫接合與重疊的疑義，為免疑義，故依美濃都市計畫區已釘樁完成之都市計畫界線為計畫區西南側界線。	依美濃都市計畫區已釘樁完成之都市計畫界線為計畫區西南側界線之基準，調整本風景特定區計畫範圍線，合計擴大0.0604公頃；除案名請修正為「擴大及變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」外，其餘建議准照市政府核議意見通過。	1. 有關計畫案名詳計畫書內容全文。 2. 其中變更湖上遊樂區為範圍外土地之面積，經重新核算面積後，應修正為 0.0465 公頃，已納入計畫書修正。 3. 變更案編號配合調整為編號十二。	除同意採納高雄市政府回復意見2：「其中變更湖上遊樂區為範圍外土地之面積，經重新核算面積後，應修正為 0.0465 公頃，已納入計畫書修正。」外，其餘准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
			河川區(0.0507)				
			農業區(0.0757)				
			道路用地(0.0002)				
		湖上遊樂區(0.0464)	範圍外土地(美濃都市計畫農業區)(0.0813)				
		湖濱遊樂區(0.0005)					
		農業區(0.0344)					
		道路用地(0.0004)	範圍外土地(美濃都市計畫道路用地)(0.0004)				
19	土地使用分區管制要點	(空白)	三、 住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	原計畫未訂定住宅區建蔽率、容積率，茲參酌「都市計畫法台灣省施行細則」規定並考量國內一般住宅區設計需求訂定住宅區之建蔽率、容積率。	為維護中正湖週邊山景風貌及本風景特定區劃設目的，建議住宅區之建蔽率及容積率修正為：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	—	除計畫書第7-11 頁土地使用分區管制要點三：「建蔽率不得大於60%」應修正為「不得大於建蔽率 50%」外，其餘准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(空白)	七、本計畫區 基地申請開發建築時應先經高雄縣都市設計審議委員會審議並由觀光主管機關派員會同審議，並俟審查通過後始准發照建築。	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法增訂。	建議准照市政府核議意見通過。	—	除左列條文修正為「．．．應先經高雄市都市設計審議委員會審議並由觀光主管機關派員會同審議．．．」外，其餘准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

（三）專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	**本會決議**
2	鍾英明、鍾林美招美濃段6111、6112地號	1. 民（鍾英明、鍾林美招）土地座落於美濃區美濃段6111、6112地號，在 貴局99年度（第二次通盤檢討中）被編列為公園預定地，屬徵收之範圍內，民請求貴局體恤老百姓勞民所苦，變更此計劃案。 2. 目前民二筆土地線作為設置花卉培育網室，業經高雄縣政府94.05.09府農務字第0940089073號函農地容許使用在案，二筆土地在高雄縣政府核准農地使用在先，貴局於99年中正湖特定區地第二次通盤檢討檢討案在後。貴局應在編定公園預定地作業時，將民此案列入參考應保留該二筆農地之使用權益，貴局強制徵收於法不合。 3. 民之土地於民國90年即設置網室農業設施已逾10年，在此期間經營所花費之人力、物力及時間精神資金之投注，不乏餘力，慘淡經營已達開花結果之際。此時政府要徵收，使民財物損失嚴重，讓民無法信服。懇請貴局派員至現場實地會勘，保留民農地能做永續經營，或對民之農地做部分變更，以減少民之損失，以達民與貴局雙方達成滿意之協議。	(1)是否能保留美濃段6111地號土地作為民居住之農舍。或以6111、6112地號土地各徵收1/2使民有安身立命之處。 (2)次要方案民願意配合政策造景，以民提供靠湖邊農地作為季節性種植花卉，提供遊客觀賞，民可義務性維護管理，以達美濃區觀光發展。	建議未便採納。 理由： 1. 本案美濃段6111、6112地號原都市計畫分區約為農業區（900平方公尺）、道路用地（200平方公尺）、湖濱遊樂區（1400平方公尺），原湖濱遊樂區得設置涼亭及景園設施，依相關規定其農業區面積不足0.25公頃，不得申請為農舍建築。 2. 中正湖環湖公園係利用原計畫湖濱遊樂區所規劃，並以20米寬農業區串連完整公園用地，以擴大中正湖環湖腹地，維繫中正湖周邊優美景觀及健全都市防災功能。業分別於101與102年度合計編列4.25億元經費（用地費2.75億，工程費1.5億）辦理中正湖周邊公園徵收開闢，並經本會專案小組同意在案。 3. 鑑於本月份豪雨造成中正湖溢堤，影響民眾生命財產安全，爰需辦理擴大中正湖環湖腹地，以維繫中正湖周邊優美景觀及健全都市防災功能，民眾陳情保留一半土地興建農舍意見，除因未達蓋農舍至少需0.25公頃之法令門檻外並有水患之虞，建請未便採納。 備註： 1. 高雄市政府101年6月15日高市府都發規字第10132434100號函。 2. 內政部營建署101年6月19日營署都字第101003824號函。	1. 同意採納高雄市政府研析意見，未便採納【依據101年3月8日專案小組初步建議意見，將美濃段6111、6112地號土地，農業區（約900平方公尺）、道路用地（約200平方公尺）、湖濱遊樂區（約1400平方公尺）變更為公園用地】。 2. 同原報核計畫書變更內容明細表8。

二、高雄市政府 101 年 5 月 22 日高市府都發規字第 10132119600 號函對 101 年 3 月 8 日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）

（一）綜合意見部分：

專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
一、 美濃鎮中正湖風景特定區計畫(第一次通盤檢討)自民國 82 年 5 月 8 日公告實施，迄今已將近 20 年，時空背景與環境思維已有所不同，建議本特定區第二次通盤檢討案之發展定位，應以下列 4 項計畫目標為前提下辦理： （一）維護客家生活習俗特徵及產業特色。 （二）保護自然景觀及保持本區特有的湖畔風貌。 （三）兼顧一日遊憩型態之國民旅遊發展(一日遊憩型態之國民旅遊發展定義，詳如附件一)。 （四）為因應全球極端氣候頻傳的現象及環境災害的大規模化，人類的理念已由「人定勝天」轉變為「順應環境」之思維，所應提出「保障民眾生存權」與「保護自然環境權」的因應之道。	遵照辦理，詳計畫書第五章第二節，P5-3 所示。	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二、本案經 4 次專案小組會議充分討論後，請高雄市政府依照本專案小組初步建議意見各點修正，並檢送修正計畫書 32 份(修正部分請劃線)、修正計畫圖 2 份及處理情形對照表 32 份(註明：修正頁次及摘要說明)到署後，提請部都市計畫委員會審決。 （一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，有關應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制規定，同意採納高雄市政府回應第 1 次專案小組初步建議意見之充資料(詳附件二，第 4 頁至第 7 頁)及下列各點，並請納入計畫書敘明。 1. 由於本風景特定區內有 2 處建築物密集之傳統客家聚落，以聚落內現況建物分布情形，確實難以劃設開放空間，建議以下列傳統建築空間及措施作為防災空間規劃原則。 (1)以聚落內現有空地提供防災避難空間。 A. 以夥房「半月池」作為火災延燒防止地帶。 B. 以夥房「埕」的空間作為緊急疏散空間。 C. 以竹頭下聚落內林姓宗祠後方，以夥房後方「化胎」做為緊急避難空間。 D. 以夥房通廊的空間作為緊急疏散動線。 (2)於既有巷道增加消防栓，以符合救災需要。 (3)建築物增、修、改建時，規定應留設防火間隔。	遵照辦理，納入計畫書第七章第五節敘明，詳 P7-8～7-10 所示。	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
2. 請將有關本風景特定區非屬現階段已完成調查之活動斷層兩側100公尺範圍及環境敏感區範圍內之經濟部中央地質調查所100年3月21日經地構字第10000014880號函影本，納入計畫書。	遵照辦理，詳計畫書P4-4及附件二。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
3. 經濟部水利署第7河川局於客家文物館東側預計規劃約3.2公頃之滯洪池，已於100年1月28日召開審查會議在案，俟堤防預定範圍線核定公告後，再另案循個案變更方式辦理，請將前述說明及會議資料納入計畫書敘明。	遵照辦理，詳計畫書P2-27～P2-29及附件一。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
（二）依本部100年1月6日台內營字第0990810923號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7及8條有關生態都市發展策略、生態都市規劃原則規定，同意採納高雄市政府回應第1次專案小組會議之初步建議意見，就維護本風景特定區內特有客家生活習俗空間紋理、保護自然與景觀資源，及兼顧一日遊憩型態之國民旅遊發展的角度，研訂發展策略及規劃原則之補充資(詳附件三，第8至第11頁)，並請納入計畫書內相關章節。	遵照辦理，詳計畫書第五章第二節，P5-3～5-14。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
（三）依本部100年1月6日台內營字第0990810923號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第11條有關自行車道系統規定，同意採納高雄市政府回應第3次專案小組會議之初步建議意見，就本風景特定區計畫係以發展休閒旅遊與客家文化特色之鄉村慢活型態觀光為主，7彩(條)自行車道之使用情形及自行車道與本計區相關觀光設施之關聯情形等補充資料(詳附件四，第1頁至第2頁及第11頁至第12頁)，並請納入計畫書明。	遵照辦理，詳計畫書P4-30～4-33。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
（四）依本部100年1月6日台內營字第0990810923號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第27條有關污水處理廠用地，應配合污水下水道系定，在確保中正湖滯洪效能之前提下，同意採納高雄市政府回應第3次專案小組會議之初步建議意見，就提升本地區水質之具體策略(包含「上水」、「中水」、「下水」等計畫)(詳附件五，第8至11頁)及計畫書2-20頁相關單位針對中正湖投入之整治建設與相關計畫之最新資料為民國92年，更新為最新資料等補充資料，並請納入計畫書敘明。	遵照辦理。 1. 有關計畫區提昇水質之污水處理設施詳計畫書第四章第四節，P4-15～P4-17。 2. 有關中正湖相關整治計畫修正詳計畫書第三章第二節，P2-20～P2-21。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

<table>
<tr><th>專案小組初步建議意見</th><th>高雄市政府回復意見</th><th>本會決議</th></tr>
<tr><td>（五）依本部100年1月6日台內營字第0990810923號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定，都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌地籍圖，配合實地情形為之；本案建議應將重製後湖上遊樂區減少面積1.7937公頃、住宅區增加0.1072公頃、遊樂區增加0.0322公頃、湖濱遊樂區增加0.0737公頃等修正面積較為顯著之原因於計畫書補充敘日1，同意採納高雄市政府回應第1次專案小組會議初步建議意見之補充資：重製展繪依據(含現行計畫圖、地形圖、樁位圖、地籍圖等之依據說明)、重製作業流程(含重製作業流程說明、重製數值圖公告日期、都市計畫圖展繪作業方式及原則、重製疑義校核作業等)、重製疑義處理與成果(含重製疑義協調會議、重製疑義處理、重製作業成果等)[詳如附件六，第32至76頁]，並請納入計畫書敘明。</td><td>遵照辦理。
1. 有關計畫圖重製作業內容詳計畫書附件五。
2. 有關重製內容前後面積差異較為顯著之原因說明於表6-2備註，詳P6-10。</td><td>准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</td></tr>
<tr><td>三、本部都市計畫委員會82年3月22日第359次會議審議本風景特定地區第一次通盤檢討案決議應依照下列7點決議事項另案辦理通盤檢討，再行提會討論部分，詳如后表。
<table>
<tr><th>依據本部都市計畫委員會第359次會議審決變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案之決議及計畫書載</th><th>高雄市政府於第1次專案小組會中回應意見</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>本案另案繼續辦理通盤檢討，並參照下列各點重行研議，報由該府核轉內政部備案，再行提會討論：</td><td>內政部都市計畫委員會第359次會議審決變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案仍有7項之決議部分，高雄市都市計畫委員會已逐項討論，將以對照表方式，納入計畫書敘明。</td><td rowspan="2">同意採納高雄市政府左列說明，並請將高雄市都市計畫委員會左列討論決議內容，且以對照表方式，納入計畫書敘明。</td></tr>
<tr><td>(一)計畫書中應補列本風景特定區之觀光遊憩功能定位、遊憩人口預測、湖水之水源、水質、水量保護及其整治計畫，以及本計畫案與美濃水庫之相關位置、是否位於美濃水庫集水區範圍內等相關資料，以資周延。</td><td>1. 本風景特定區之觀光遊憩功能定位、遊憩人口預測部分，已納入本次通盤檢討案內辦理。
2. 湖水之水源、水質、水量保護及其整治計畫部分，已納入本次通盤檢討案內辦理。
3. 有關本風景特定區與美濃水庫之相關位置，是否位於美濃水庫集水區範圍內乙節，因美濃水庫已暫緩興建，建議左列決議文不予處理。</td></tr>
</table></td><td>遵照辦理，詳計畫書第三章第二節第九項內容，P3-7～P3-8。</td><td>准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</td></tr>
</table>

專案小組初步建議意見			高雄市政府回復意見	**本會決議**
(二)配合客家民俗文物館用地之變更內容，應另覓適當地點劃設停車場用地，或於遊樂區內由開發者自行設置，供公眾使用。原計畫廣場、旅客服務中心之設置功能與使用項目，則納入客家民俗文物館建設一併規劃之。	本風景特定區第一次通盤檢討時，原計畫廣場、停車場、遊客服務中心、道路（步道）用地已變更為機關用地，並增訂適當之土地使用管制規定，指定作客家民俗文物館使用，是以，停車場之需求已納入客家民俗文物館興建時一併規劃，左列決議文已處理完成。			
(三)原計畫Ⅰ-3、Ⅱ-3-1、Ⅱ-2-2、Ⅱ-2-1、Ⅲ-1-1、Ⅲ-1-2、Ⅱ-1等道路與計畫界線所圍地區(不含上述計畫道路)及原計畫遊樂區、變更編號一變更原計畫停車場為遊樂區部分，可考量變更為湖濱遊樂區，並由高雄縣政府研擬整體開發計畫，俾利辦理開發。	已納入本次通盤檢討案內辦理。			
(四)本案應配合另行訂定步道植栽及景觀美化綠化計畫，以維護景觀。	已納入本次通盤檢討案內辦理。			
(五)本計畫區內配合農地重劃所劃設之農路系統，應配合本地區未來都市發展及觀光遊憩之需要，留設必要之出入道路外，其餘非屬必要之計畫道路，應予檢討修正之。	左列決議文已納入本次通盤檢討案內檢討廢止相關不必要計畫道路辦理。			
(六)本(3)月18日高雄市野鳥保護協會(82)高鳥字第0318號函請本會審慎評估美濃中正湖開發綜合遊憩區計畫，以免破壞自然生態資源乙節，請高雄縣政府研議本區整體開發計畫時審慎參考，必要時並得邀請該協會參與提供意見。	已納入本次通盤檢討案內辦理。			
(七)修正土地使用分區管制要點部分，應整理修正條文對照表，以利審查。	已納入本次通盤檢討案內辦理。			
四、建議事項：本風景特定區計畫與美濃都市計畫在地理空間上相互銜接，早期因計畫性質不同，由原高雄縣政府及原美濃鎮公所分別擬定計畫，惟由於客家生活習俗展現在日常生活地緣活動之關係中，本風景特定區與美濃都市計畫2地區民眾在生活依賴性、休閒互補性、產業關聯性、環境相同性等皆表現出相同客家文化表徵，考量99年12月25日高雄縣、市已合併改制為直轄市，請於本地區第3次通盤檢討時考量將前述2處都市計畫整併為1處都市計畫區辦理檢討，納入計畫敘明。			遵照辦理，詳計畫書第九章其他建議事項第一項，P9-1。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

（二）變更內容明細表部分：

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
1	計畫年期	民國95年	民國110年	原計畫年期已至，配合南部區域計畫修訂計畫年期。	建議准照市政府核議意見通過。	—	照高雄市政府依據101年8月3日專案小組建議計畫書圖通過。
2	計畫人口及旅遊人口	旅遊人口：至民國95年為150萬人次	旅遊人口：至110年可達每年約17萬人次	配合社經環境變遷並參考交通部觀光局統計資料重新估算本計畫區旅遊人口。	除同意採納計畫人口數維持3千人，並納入變更理由欄內敘明外，其餘建議准照市府核議意見通過。	—	照高雄市政府依據101年8月3日專案小組建議計畫書圖通過。
3	計畫面積調整及都市計畫圖置換	1.計畫區面積(156.3774) 2.變更計畫圖，比例尺一千二百分之一圖解都市計畫圖	1.修正計畫區面積(154.1109) 2.變更案計畫圖，比例尺一千二百分之一數值化都市計畫圖	1.由於原計畫圖係民國73年製作，歷經多年形變地貌已異甚適用，無法依地形圖施作計畫圖，故定期通盤檢討實施規劃測製原計畫圖，公布實施後，新發現時，公告廢除。 2.配合市區重劃及重測正土地都計畫圖數值化成計畫圖製作詳細計畫及重測各面積，本計畫書修正計畫區用地果表6-2。	除依專案小組初步建議意見二—（五）辦理外，其餘建議准照市府核議意見通過。	1.計畫書重列及理詳於增製作業處說疑內容，件五。內附變更細後之於容增執行。 2.變更理由依民年日字建議100 6營國1月內台第09908109 23號令修布計通施內正「都定檢法」，修第47條。	照雄政府依101年8月3日專案小組建議計畫書圖通過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
4	計畫區北側垃圾處理場用地	垃圾處理場用地(0.2123)	農業區(0.2123)	1. 該垃圾處理場正源垃圾處位於上游水質空處理中設置恐水游湖處，如理場湖下垃圾染中影響並氣品質。 2. 區內之廢棄物需理取內理來廢鎮較少，尚垃不處故區處未之濃系規場消劃用本設用內物垃圾統劃場區棄垃清運。	表闢且湖設污影，垃市變處雄定市通代開，正如恐並質內都，圾高規照見府未場中，場質品區濃理垃依性准意政況理於處理水氣定美處響並案議意市現處位源處湖空特至作影，通建議雄，圾地水圾正游景運區不業饋，核據高明垃基游垃中下風皆畫後作回理府說作本上置染響本圾計更理市辦政過。	—	照雄政依1013 8專小初建意所計、通准高市府據年月日案組步議見送畫書圖過。
5	遊樂區	遊樂區(5.5599)	農業區(5.6874)	供提地且湖景變遊場區併更實原計畫用實免遠影眺之遊樂區，故農南係規車業區地求停農際。	1. 方地，正覺區另車樂一變合遊樂區符求中視停遊故地符已不需響之合計關設主道針區範納管際影眺將業側配劃場用以免遠故農南係規車業區地求停農際。 （1）：後所要業度，可尺免景議落審道內本更內都範管變如依退審為計要路對變圍入制計區後除定設樂區，規建案農農相除環區遊業，計市會市沿湖，樂區均管築遊業舍關都員都，及業房農地設。加本為請舍限本針圍道區為低興之中觀由委實議路農次為土市圍增制更申農制次對範路管10.一至定湖建通環圍兩制5般14，遠築盤湖內側建度討路主農高尺舍公避之高檢道及之築公農14以眺建必業審市業容保劃。 （2）：建築農農相建通環圍兩制5般14，遠築盤湖內側建度討路主農高尺舍公避之高檢道及之築公農14以眺建必業審市業容保劃。 （3）：建築農農相建通環圍兩制5般14，遠築盤湖內側建度討路主農高尺舍公避之高檢道及之築公農14以眺建必業審市業容保劃。	1. 本案除，維持遊樂項目及計畫書P6-8及P7-12。 2. 有關使用修訂制詳原計區場地。 3. 惟為避免行疑議整用寫議為作生及設得築使」執後續生建調使之建正得業用要不建舍。）利產，予許目，…農使必（請舍）。為產其施申農用以行。議酌允項法修「	照雄政依1013 8專小初建意所計、通准高市府據年月日案組步議見送畫書圖過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
					建不%制之市之四大例樹到效尺率10管觀都則地種，子達之公蔽觀：外依準。基栽木以之8且於景下築制計定築需喬椰，蔽，大，其如建管設規建週型如等遮果。 乙. 丙.建色黑則築彩色。 2.本案遊樂區停車場用地（0.1257公頃）及維持5.55公頃）使用增築農要計畫遊樂制不用使其區惟區排舍生施遊計99地，分列農業設畫原建議建之必原目外以灰為觀縮築得外計甲.	行。	
		停車場用地 (0.1275)					
6	中正湖	湖上遊樂區 (21.3587)	水域用地 (21.3587)	為避免湖上遊樂區之開發影響中正湖的寧靜，以保持優美湖面供發展觀光需要，故原湖面之湖上遊樂區變更名稱為水域用地。	除下列各點外，其餘建議准照市政府核議意見通過。 1.為維護優美湖畔景觀，請洽水利主管機關研擬保持中正湖之湖面面積具體措施，並納入計畫敘明。 2.土地使用管制要點增列不得為動力划船。	1.編調號案合編更配為變號整五。 2.有中面份局沉計畫29)，期清淤。 3.有關項於件使管點。	准照高市府據年8專小初建意所計、通雄政依101月3日案組步議見送畫書圖過。
7	北側福美路(I-1-1-30M道	道路用地 (0.0054)	農業區 (0.0054)	基於交通安全考量，修改I-1-1-	建議准照市政府核議意見通過。	變更案編號整配合調	准照高市府雄政

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
	1-20M道路)中段	農業區(0.0056)	道路用地(0.0056)	20M道路路線。		為編號六。	依據101年3月8日專案小組初步建議見送畫書圖過。、通
8	中正湖周圍	湖濱遊樂區(5.5801) 農業區(1.5204) 人行步道(0.6910) 手工藝區（0.2124）	公園用地(8.0039) 附帶條件：公園用地不得作平面及立體多目標使用。	原湖濱遊樂區使用項目為涼亭及似公園使用，卻不屬於公共設施用地，無法由政府辦理開發，民間亦無開發意願，為提供完整之遊憩設施以促進中正湖遊憩資源之開發，予以調整為公園用地。 中正湖沿岸可供觀光遊憩之腹地不足，於考量觀光遊憩需要及土地所有權人意見後，沿湖再利用20M農業區、手工藝區、步道劃設公園用地。	除下列各點外，其餘建議准照市政府核議意見通過。 1.據高雄市政府代表說明，將以分期分區開發方式，優先於明（101）年度編列用地徵收費1億元，工程經費2000萬元，請依都市計畫法第15條規定，補正開闢經費及期程納入計畫書敘明。 2.由於Ⅰ－3－20M北側公園範圍線作修正，本次公園面積8.0039公頃修正為8.1939公頃。	1.詳計畫書實施進度及經費，P7-11。 2.變更案編號配合調整為編號七。	1.照市依101月專組建見計、通准雄府101年3日小步意送書。併小議完本接、美逕部意理高政據年8案初議所畫圖過。 2.專組審竣部獲英鍾等向陳見案會查後又鍾明林之本情辦理。
9	中正湖北側IV-4-6M道路及Ⅱ-5-12M道路	道路用地(0.1191)	農業區(0.1191)	中正湖北側Ⅳ-4-6M道路原係供遊樂區出入使用，本次通盤檢討已將遊樂區變更為農業區，且於西側已有既成產業道路，故廢除Ⅳ-4-6M計畫道路。	1.併變更內容明細表新編號5，道路用地變更為農業區部分，建議維持原計畫道路用地。 2.道路用地變更為河川區及農業區部分，建議准照市政府核議意見通過。	1.Ⅳ-4-6M計畫道路維持現行計畫，故予以刪除。 2.其他Ⅱ-5-12M道路之廢除變更案編	准照高市府雄政依據年8專小初建意所計、 101月3日案組步議見送畫書
		道路用地(0.2618)	河川區(0.0178)	考量Ⅱ-5-12M道路左右均為農業區，亦無遊憩需求，故			

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
			農業區(0.2440)	廢除該Ⅱ-5-12M道路，變更後併鄰近分區為農業區及河川區，避免資源浪費。		號配合調整為編號八。	圖通過。
10	Ⅲ-4-8M道路	住宅區(0.0302)	道路用地(0.0302)	1. 配合都市計畫圖重製疑義第31案提列變更案。 2. 現況未開闢、地籍未依樁位分割，但現況與計畫不符，因此於不影響原住宅區地主權益及指定建築線無虞之前提配合現況調整道路路線。	建議准照市政府核議意見通過。	變更案編號配合調整為編號九。	准照雄政依101 3 8專小初建意所計、通高市府據年月日案組步議見送畫書圖過。
		道路用地(0.0299)	住宅區(0.0299)				
11	計畫區西側	住宅區(0.0275)	農業區(0.0275)	1. 配合都市計畫圖重製疑義第34案提列變更案。 2. 都市計畫樁位與現況不符。 3. 依原規劃意旨，農業灌溉溝渠農業區內，因此以現況水溝南側為農業區與住宅區界。	建議准照市政府核議意見通過。	變更案編號配合調整為編號十。	准照高市府雄政依據年101 3月8專小初建意所計、通日案組步議見送畫書圖過。
13	Ⅱ-3-1-12M道路與Ⅰ-3-20M道路路口北側	道路用地(0.0126)	農業區(0.0126)	1. 該Ⅱ-3-1-12M道路將陳情人土地切割為美濃段6182、6182-3、6182-4、6182-5等四筆土地，影響土地有效利用。 2. 適度調整Ⅱ-3-1-12M道路西側口，以達交通順暢，並改善農業區土地形狀畸零無法有效利用問題。	建議維持原計畫【道路用地(0.0126公頃)、湖濱遊樂區(0.0096公頃)、農業區(0.0014公頃)、人行步道(0.0038公頃)】。	本案刪除，維持原計畫。	准照雄政依101 3 8專小初建意所計、通高市府據年月日案組步議見送畫書圖過。
		湖濱遊樂區(0.0096)	道路用地(0.0096)				
		農業區(0.0014)	道路用地(0.0014)				
		人行步道(0.0038)	道路用地(0.0038)				

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
15	**中正湖東側四公尺人行步道**	**農業區(0.0319)**	**人行步道(0.0319)**	**計畫圖重製後發現計畫道路與現況不符，故依現況調整計畫道路。**	**建議准照市政府核議意見通過。**	變更案編號配合調整為編號十三。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步議見所計畫書圖通過。
		人行步道(0.0873)	農業區(0.0873)				
16	民權路(Ⅱ-1-12M道路)與西南側範圍線一帶	道路用地(0.0220)	公園用地(0.0217) 農業區(0.0003)	計畫圖重製後發現計畫道路與現況不符，故依現況調整計畫道路。	建議准照市政府核議意見通過。	變更案編號配合調整為編號十四。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步議見所計畫書圖通過。
		農業區(0.0166)	道路用地(0.0166)				

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
17	景觀及建築維護計畫	原已有的除總統碑附近栽植種類須加以改善外，均可維持原狀。 1. 本區的傳統建築須依現有保存狀況考慮維護的方針，依以下各原則改善之： 埤頭下林庄村可代表客家的傳統農村聚落，須全面維護，禁止新型式的修改建，如有破舊不能用者須依原狀加以修護。 2. 埤頭下的農家，如其一層或已改為二層均經過新修築者，須將改造部分恢復原狀，其重點在於外觀的立面，內部裝修不受限制。 3. 竹頭角的中心軸路幾乎均由平房改建成二層樓房，原有舊店舖型式者仍留存有二、三家，但均甚殘破，較傳統的農家均在軸路通過走廊以內可見到，故可保持原有氣氛及舊狀者仍屬零散，只能選擇靠近三山國王廟活動中心的西角及中間黃進士邸附近的一小地區來復原，已被改造的部分，如甚難時，須依群落(傳統建築群)較調和的外觀，改善之決定根據各別群落特色及外觀分類圖說加以判定。 4. 竹頭角原有庄街為舊建築但因全面的改造漸多，無法全部保持原狀，併同 3.在其軸路店舖也得修正為原有外觀及其氣氛，則須劃定為一區或兩區加以維護。 5. 磚造或木磚造等傳統農家及店舖建築以外的新建房屋現代化者，盡量修正為新材料是傳統外觀的建築。 6. 建築維護管理，修改須經 過專家或委員會審議合格才得准於申請拆除或修改建執照。其辦法再詳細訂定之。	刪除。	1. 民國 73 年發布實施之原計畫已訂定「景觀及建築維護管理計畫」，惟 82 年第一次通盤檢討作業未提及。 2. 考量其內容實質意義不大，且甚難執行，另民國 82 年 3 月 22 日內政部都委會第 359 次會決議所提七點之第四點「本案應配合另行訂定步道植栽及景觀美化綠化計畫，以維護景觀」，故本次檢討作業乃將上述決議事項及部分景觀及建築維護計畫內容整併納入都市設計管制事項。	本案建議除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 計畫書第 8-1 頁第八章都市設計管制事項二管制範圍應請刪除相關內容，本計畫區應經都市設計審議委員會通過後，始准發照建築。 2. 同意採納高雄市政府回應第 2 次專案小組初步建議意見， 有關美濃地區都市設計構想方案、本特定區都市設計重點、本地區都市設計準則等補充資料（詳附件七，第 2 頁至第 9 頁），納入計畫書敘明，以作為後續執行之依據。 3. 為落實都市設計審議以及便利民眾申請建築時有明確之指導方針，俟都市計畫發布實施後，應請就上項資料研提都市設計準則（更細緻之都市空間配置、建築色彩、建築造型、植栽等管制事項）。 4. 請高雄市政府儘速調查本計畫區特色建築，如確有具保存價值之特色建築，請儘速依據文化資產保存法等相關規定予以申請認定為歷史建築或古蹟。	1. 有關都市設計管制範圍之圖面已配合修正，納入計畫書第八章內容。 2. 有關本計畫區都市設計構想方案、重點等補充資料列入計畫書第五章第二節，詳 P5-8～P5-13。 3. 有關後續研提明確之都市設計指導方針列入計畫書第九章其他建議事項第二項，詳 P9-1。 4. 有關確定古蹟部分已函請文化局辦理。 5. 變更案編號配	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所計畫書圖、通過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
18	實施進度及經費	一、經費來源分析 經費來源依一般法令的規定及地方政府、美濃鎮公所、中央補助三對等比例分擔，或中央公所財力支持。由於鎮公所經常力有限，很難掌握縣政府性的經費故有賴縣政府自輔導鎮及本區成立一自治性管理營運的組織，則一定可創造可靠的定期經費來源。內容可分別如下：	計畫區內未開闢公共設施用地之開發，乃配合縣政府及鎮公所財源並視地區性，分年分期完成建設。	1. 民國 73 年發布實施之原計畫內容已訂定事業及財務計畫，第一次通盤檢討作業未提及。 2. 原計畫內容中事業及財務計畫實質意義不大，故本次檢討作業為促進中正湖之開發，乃針對計畫區內未開闢公共設施及中正湖周邊遊憩設施開發方式，依據實際開發需求與一般都市計畫慣用內容修訂事業及財務計畫，供地方政府從事開發建設時之依據。	建議准照市政府核議意見通過。	變更案編號配合調整為編號十六。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
19	土地使用分區管制要點	(空白)	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之，本要點未規定事項適用其他法定規定。	原條文未列法令依據，茲補充說明。	建議修正為本要點依都市計畫法第 22 條及參照同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之，本要點未規定事項適用其他法定規定。	詳計畫書表 6-1(續 6)內容及 P7-11。	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(一) 機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	二、 機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	條次修正。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(二) 垃圾處理場：供計畫區內污物及垃圾收集處理之用，得設置焚化爐，建築率 20%。	(刪除)	原垃圾處理場用地已廢除，故刪除原條文。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(三) 湖上遊樂區：區內得設置遊艇碼頭及釣魚設施。	四、 水域用地：得設置划船、釣魚、棧道、觀景台等設施，如有其他使用需求由縣府核准之，相關活動對鳥類棲息環境之影響應降至最低。	1. 原湖上遊樂區已修正名稱為水域用地，故配合修正原條文。 2. 配合高雄縣政府觀光交通處之開發計畫，訂定使用項目。	除下列各點外，其餘建議准照市政府核議意見通過。。 1. 為維護自然景觀風貌，增列不得為動力划船。 2. 為因應 99 年 12 月 25 日高雄縣、市已合併改制為直轄市，左列變更理由內行政單位名稱，請配合修正。	詳計畫書表 6-1(續 6)內容及 P7-11。	准照高雄市政府依據 101 年 3 月 8 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
		(四) 湖濱遊樂區：區內得設置涼亭及景園設施。	(刪除)	原湖濱遊樂區已變更為公園用地，故刪除原條文。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(五) 遊樂區：供設置活動中心、圖書館、文物展示中心、集會堂及露營遊憩設施等，建蔽率15%，樓(簷)高應小於10.5公尺。	(刪除)	原遊樂區已廢除，故刪除原條文。	建議增列排除不得申請建築農舍使用條件外之農業生產使用及其必要設施，其餘維持原計畫遊樂區使用項目。	建議考量實際執行修正寫法為「…得作為農業生產使用及其必要設施（不得申請建築農舍使用）。」，詳計畫書表6-1(續6)內容及P7-12。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(六) 手工藝區：供設置製造油傘、斗笠、染織、菸葉等本區特有之工藝設施，建蔽率50%，並應整體規劃。	五、 手工藝區：供設置製造油傘、斗笠、染織、菸葉等本區特有之工藝設施，建蔽率50%，並應整體規劃。	條次調整。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		(空白)	六、 宗教專用區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	配合土地使用計畫調整內容，依本縣通案性原則，增訂建蔽容積之管制規定。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	**本會決議**
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
		(空白)			建議除下列各地區，建築物樓(簷)高應小於10.5公尺外，其餘地區建築物樓(簷)高應小於15公尺。 1.遊樂區。 2.計畫書第8-1頁管制範圍。	詳計畫書表6-1(續6)內容及P7-12。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
20	都市防災計畫	未訂定	增訂如第7章第6節	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增訂之。	除依專案小組初步建議意見二—（一）辦理外，其餘建議准照市府核議意見通過。	1.分為都市防災構想之論述及防災計畫，詳計畫書第五章第二節，P5-14及計畫書第七章第五節，P7-8。 2.變更案編號配合調整為編號十八。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
21	都市設計管制事項	未訂定	增訂如第八章內容	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增訂之。	同變更內容明細表新編號17。	變更案編號配合調整為編號十九。	准照高雄市政府依據101年3月8日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

（三）逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情內容	高雄市政府研析意見	**本會決議**
逕1	大同聖堂	加速審理通過變更高雄市美濃區中正湖風景特定區計畫第二次通盤檢討位於座落：高雄市美濃區竹頭角段4587號申辦土地變更農業區為宗教專用區。 1. 大同聖堂90年9月18日領有寺廟登記證，為配合原高雄縣政府95年7月5日民宗字第0950142652號函文補辦登記寺廟特定農業區農業重劃土地輔導處理方案乙案，於期限內申辦土地變更為特定目的事業用地以輔導合法化。大同聖堂據原高雄縣政府公文資料依非都市農業區辦理，於97年2月	1.本案係原高雄縣都委會99年12月26日第133次會議審議通過之案件，並納入本通	同變更內容明細表新編號12。

		29 日收到高雄縣美濃地政事務所美地三字第 0970001310 號函文為都市農業用地，因而無法依非都市土地補辦寺廟合法化。 2. 大同聖堂據此 97 年 2 月 21 日向原高雄縣政府陳情，原高雄縣政府也以附條件自願捐贈變更 30/100 之公共設施用地，考量本案已無適當土地可供捐贈，改以代金方式繳交，該代金以變更後當期公告現值加四成計算，原高雄縣政府配合補登記寺廟輔導合法化政策，及全縣通案性處理原則，已同意該案變更為宗教專用區。 3. 該變更案從辦理陳情至今 6 年多，延宕多時未決，請貴部近期迅速審理通過該土地變更為宗教專用區。 4. 大同聖堂為一貫道道場，信徒道親約數千人，大家集資、出錢出力、蓋了道場供道親信徒提昇心靈心向上，力挽社會之頹風，化世界臻大同理想，道親信徒期望政府能近期加速該土地變更為宗教專用地，以符合政府補登記寺廟輔導合法化政策，及全縣通案性處理原則，同意變更宗教專用地。	盤檢討案變更案件編號第12案。 2. 陳情人陳情加速審議本變更案，並要求列席內政部都委會列席說明乙節，建議請陳情人列席說明後依原縣都委會決議內容辦理。	

【附件一】一日遊憩型態之國民旅遊發展定義

(一)遊憩重點

（一）客家「文化」呈現：自清代至今，美濃客家文化與歷史以不同的形式留存至今，形成屬於地域色彩濃厚的文化、習俗、建物，故計畫區應在顧及自然生態環境及聚落保存前提下妥善規劃本計畫區，以維護客家生活習俗特徵及中正湖附近的自然景觀並發展觀光。

（二）「遊憩」中繼點：中正湖位於美濃都市計畫區東北側，目前美濃鎮之旅遊乃以美濃鎮內點狀的景點，例如美濃民俗村、原鄉緣、板條街、…等往外延伸，中正湖恰位於中心區往六龜的旅遊軸線上，因此未來係與中心區形成連續之旅遊路線為主。

（三）「生態」棲地：中正湖雖然是灌溉築起之埤塘，目前卻是美濃重要的鳥類生態棲息地，亦是美濃民眾重要的生活記憶，由於其豐富的生態與不可替代的自然環境，一旦遭破壞即無法回復，故中正湖未來之利用應在自然生態保育之前提下進行。

(二)遊憩潛力及引入活動

（一）遊憩潛力以本計畫區之資源來看，遊憩潛力如下：

1. 計畫區三面環山，區內具水稻田、菸葉田、水產養殖池、菜圃、檳榔樹、椰子樹、竹叢等高低不同的植物生態景觀，其早期灌溉用之水圳交錯縱橫，搭配山脈起伏的山水田園景觀，此優美的景觀輔以平坦之地勢，相當適合規劃自行車道遊覽行程。
2. 中正湖畔柳蔭成陰，湖光山色，朝暉夕陰，為美濃鎮極富盛名的觀光景點，此外中正湖旁擁有美濃鎮內最大的溼地景觀，蘊育著豐富的動植物生態，可做為戶外教學及生態觀察之最佳去處。
3. 中正湖附近二處村庄，屬於美濃傳統農村集居型態，區內客家族群特有的三合院夥房建築，傳統古意盎然的舊宅院，加上早期生活紋理及脈絡仍清晰可見，充分顯現出客家特有的風俗民情，此一人文特色可吸引遊客參訪。
4. 中正湖旁埤頭下農庄為早期美濃紙傘之發源地，未來可利用此一特殊的手工藝，製作展示不同風味的油紙傘，一方面呈現並保存美濃客家人傳統手工藝，另一方面，吸引民眾參觀油紙傘製作。
5. 中正湖在地特色有限，唯有與美濃地方特色產業相互結合，才能發揮地區最大效益；中正湖附近之遊憩資源包括如黃蝶翠谷、鍾理和文學紀念館、東門樓…等，未來透過妥善之規劃，可形成完整的遊憩網。

(1)配合湖邊客家文物館的展示，加強湖區週邊社區現成人文活動與溼地生態環境使之統合成一個全面性的客家民族文化與生活的展現。

（二）引入活動

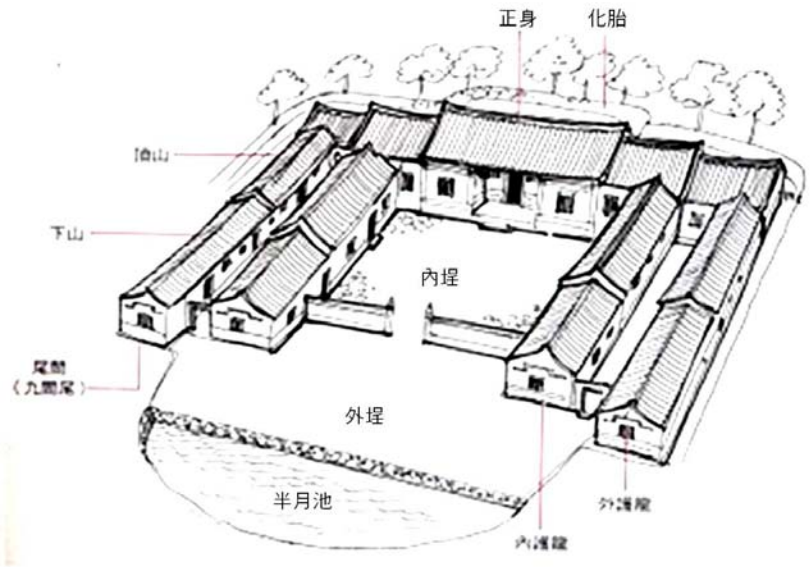
計畫區內優美的水域環境及鄰近寧靜舒適的農村景觀為本區主要之遊憩資源，茲依空間屬性大致分成陸域、水岸及水域空間，在維護自然風景及生態前提下，適宜導入之遊憩活動如下：

1. 陸域活動：主要為中正湖北側遊樂區及附近農業區，可導入住宿、體能活動、餐飲、野餐、自行車、慢跑、戶外休憩、露營、觀察天象、攝影、寫生等活動。
2. 水岸活動：賞鳥、觀景、散步、釣魚、賞夜景、攝影、寫生等。
3. 水域活動：釣魚、泛舟、生態調查等。

【附件二】客家傳統建築空間作為防災空間規劃原則

一、計畫區舊聚落特性

本特定區兩處聚落均屬早期發展地區，至今仍多處原有夥房建築，而夥房建築空間有三大特色「埕」、「半月水池」、「化胎」。



（一）化胎：即是正身後方一片空地，為隆起之土胚，呈半圓型或方形，有如宅院後山，通常會栽種較低矮花草，以美化與水土保持。

（二）半月水池：「夥房」是客家族群的傳統民居類型，大多是由一至數座縱向排列的堂屋，加上二至數列橫向排列的橫屋所組合而成。夥房完整的空間配置形式，可說是農業時代客家族群家族倫理的象徵。夥房前方常會有座「**半月池**」半圓型水池，作為蓄水防旱、養魚、灌溉、調節溫度、蓄水灌溉、消防滅火、調理風水等功用。

（三）埕：夥房「埕」的空間係供全家人公共活動場所，平日曬穀使用。

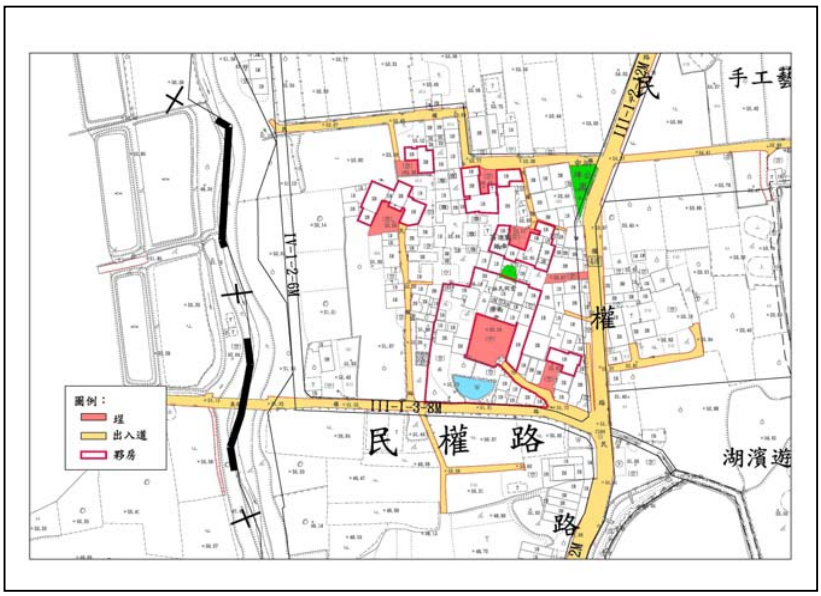
二、避災及減災措施

以聚落內現況建物分布情形，確實難以劃設開放空間作為避難空間，建議採取以下措施，以達到避災及減災之效果：以聚落內現有空地提供防災避難空間

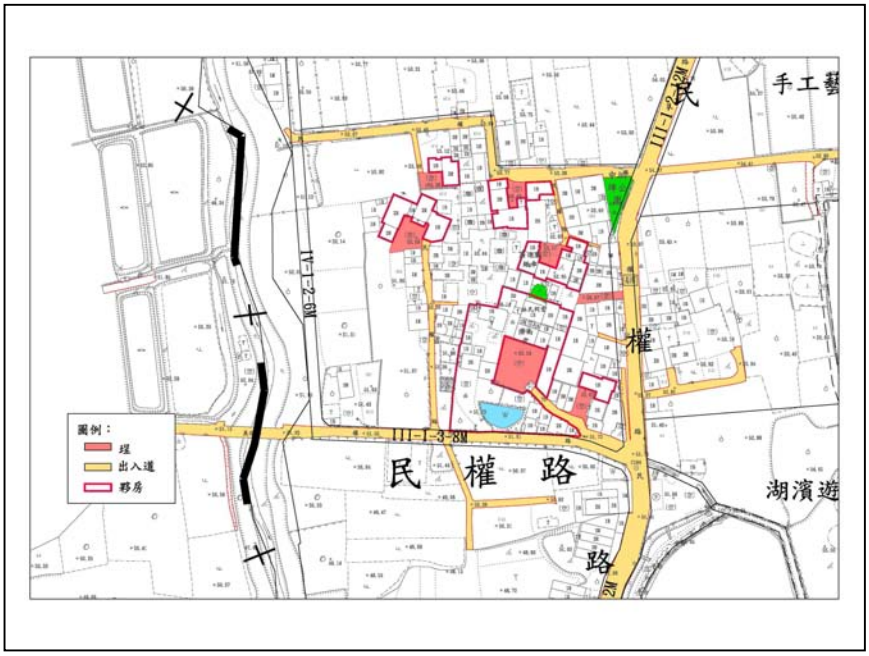
（一）以夥房「半月池」作為火災延燒地帶。

（二）以夥房「埕」的空間作為緊急疏散空間

竹頭角聚落及埤頭下聚落均有傳統夥房，以建築中央通常有「埕」的空間可對外連通，因此以「埕」作為緊急疏散空間。



竹頭角聚落出入道路及夥房分布示意圖



埤頭下聚落出入道路及夥房分布示意圖

【附件三】生態都市發展策略、生態都市規劃原則

一、發展目標及策略

配合第1次專案小討論之四大發展目標及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條及第8條內容彙整計畫體系如下：

目標一：維護客家生活習俗特徵及產業特色。

策略：都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。

目標二：保護自然景觀及保持本區特有的湖畔風貌。

策略：

1. 自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。
2. 公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。

目標三：兼顧一日遊憩型態之國民旅遊發展。

策略：大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。

目標四：為因應全球極端氣候頻傳的現象及環境災害的大規模化，人類的理念已由「人定勝天」轉變為「順應環境」之思維，所應提出「保障民眾生存權」與「保護自然環境權」的因應之道。

策略：都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。

二、規劃原則

辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：

(一)水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。

(二)雨水下滲、貯留之規劃設計原則。

(三)計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。

1. 中正湖及河川區

中正湖域之規劃設計，應在兼顧防洪、河川生態保育、景觀空間美質、提供水岸休閒機會等經營目標下，提出以生態工法為依據的設計原則。

在生態考量方面：

A. 改變以人為主之設計觀，強調以生命、生態為中心之倫理。

B. 尊重其存在形式包括湖泊及濕地，避免非必要之人工干預。

C. 以維持水域環境動態平衡為原則，以適當之方法保留遷徙廊道。

D. 以整體環境生態系統理念進行復育，維護動植物種多樣性、複雜性。

(2)與環境配合方面：

A. 避免以人工之幾何型式取代原有自然型式之水體。

B. 避免設置於主要視覺軸線上。

(3)在配合設施方面：

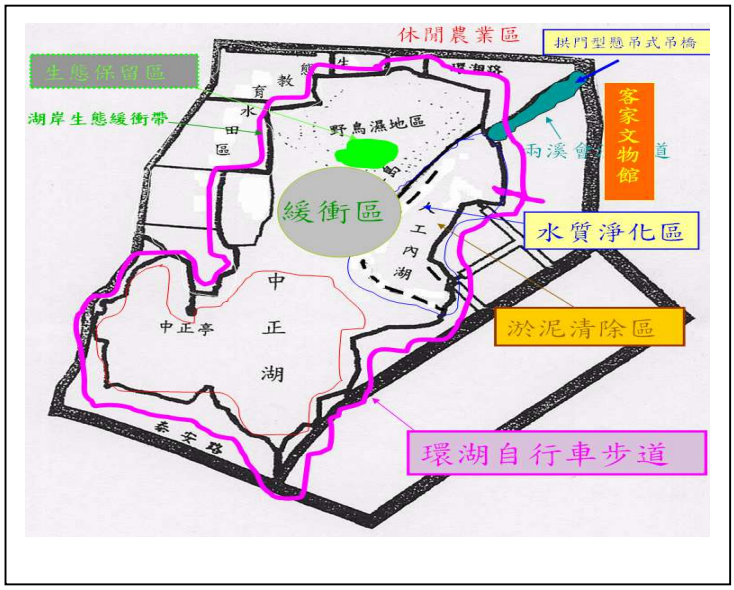
A. 應維持生態空間之延續性，設置生物遷徙之無障礙空間。

B. 生態護岸應搭配適宜之植栽配置。

(4)在濕地設計方面：

A. 減少人為入侵干擾，以自然生態觀察為主。

避免使用水泥式護岸，以免阻絕其地下水之補注。



2. 農地資源

為妥善保有地區農地資源，維持現有靜謐農村景色，農舍之興建應予管控。

(四)地區風貌發展及管制原則。

本計畫區廣告招牌之設置，除應依相關規定辦理外，並應以避免採用閃爍式霓虹燈及閃光燈或閃光燈等照明方式為原則。

(五)地區人行步道及自行車道之建置原則

美濃區現有七條自行車道，本特定區屬於黃綠。

1. 步道的鋪面材料應為防滑性材料，且盡量使用透水性材料。
2. 景觀規劃時應考量周邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生作最適合的配合，以作最小改變為原則，步道上之喬木在不妨礙通行之情形下，應予以原地保留。
3. 步道兩側宜栽植遮蔭植栽，以提高行走之舒適性。



【附件四】自行車道與本計畫區相關觀光設施之關聯情形

一、依高雄市政府府交通局之統計，彩蝶谷活動季每年5月底至7月，7月份舉辦主題活動時，每天約 6、7 百人，惟其與國道十號間動線未經本計畫區，故無影響本計畫區交通之疑慮。

二、美濃區 7 條自行車道之使用狀況及與本計畫區觀光設施之關聯：美濃區 7 條自行車道路線下圖所示，7 條自行車道全長 40 公里，包括綠線「文學之旅」，紫線「鄉土之旅」、黃線「親水之旅」、靛線「宗教之旅」、藍線「水圳之旅」、紅線「古蹟之旅」、橘線「民俗之旅」，每條路線長度從 4 公里到 9 公里不等，路旁還設置路線及沿線景點的導覽解說，欣賞美濃風光之外，也對美濃的歷史人文有深刻認識。

(一)綠線「文學之旅」，全程 4.1 公里，除了文學氣息外，還能置身美濃的優美生態中。途經文學家鍾理和紀念館、雙溪熱帶母樹林、並以美麗的黃蝶翠谷為終點，單趟騎程約 24 分鐘。

(二)紫線「鄉土之旅」全程 5.1 公里，是銜接綠、藍兩線的較外圍動線，途經客家傳統家族建築特色的詹家夥房，及擁有 40 公頃面積的龍肚國小自然生態園區，單趟騎程約 30 分鐘。

(三)「黃線—親水之旅」是環中正湖的路線，全長 5.4 公里，大約半小時可以騎完，若是在春天到訪，途中就會經過泰安、民權路交岔口、美不勝收的大波斯菊花田，單趟騎程約 30 分鐘。

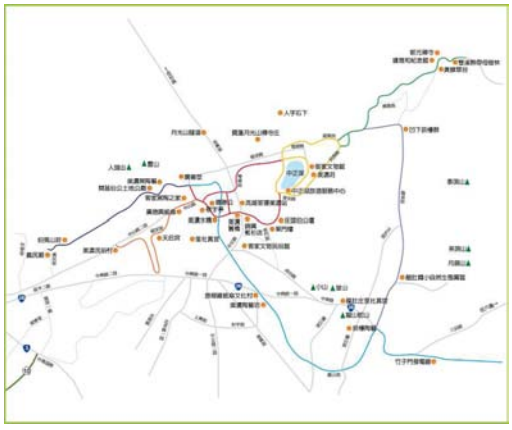
(四)靛線「宗教之旅」長 6.4 公里，銜接黃、藍、橙 3 線，途經長年鼓吹客家文風的廣善堂、牛角灣、美濃窯陶藝、客家開基伯公土地公廟、清朝閩客械鬥重要象徵古蹟義民廟等，單趟騎程約 40 分鐘。

(五)藍線「水圳之旅」是 7 條路線中最長的一條，沿線 9 公里，途經美濃水橋、原鄉緣紙傘文化村、終點為竹門發電廠。飽覽美濃農業水圳風光，親炙紙傘產業文化，及被列為古蹟近的水力發電竹門電廠，單趟騎程約 54 分鐘。

(六)全長 4.7 公里的紅線「古蹟之旅」，銜接藍、靛、橙 3 線，途經東門樓、錦興藍衫店、美濃舊橋、粄條街、里社真官、德勝公、敬字亭等百年古蹟。這條動線是美濃傳統聚落菁華所在，也是美濃的「行政中心、商業重鎮」，單趟騎程約 30 分鐘。

(七)橘線「民俗之旅」全程 5.4 公里，途經敬字亭、福安街老聚落、美濃民俗村。這條動線是清朝閩、客械鬥的重要交通動線之一，其中美濃民俗村內展示美濃傳統客家文物，單趟騎程約 32 分鐘。

本計畫區內自行車道與美濃 7 彩(條)自行車道關聯示意圖



檔　　號：0221/
保存年限：5年

附件

高雄市政府交通局　函

地址：高雄市新興區中正3路25號16樓
承辦單位：運輸規劃科
聯絡電話：07-2299825#206
聯絡人：洪聖峰
機關傳真：07-2299821
電子郵件：roger185@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局
發文日期：中華民國100年12月15日
發文字號：高市交運規字第1000064899號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關　貴局辦理「變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」，部分內容涉及交通議題，請本局協助釐清並提供相關資料，復如說明，請　查照。

說明：

訂

一、復　貴局100年12月9日高市四維都發規字第1000050600號函。

二、經查美濃黃蝶祭活動為每年5月底至7月，7月份主題活動時每天參加人數約6、7百人，主辦單位美濃愛鄉協進會將以接駁車接送遊客及於入口處進行交通管制。

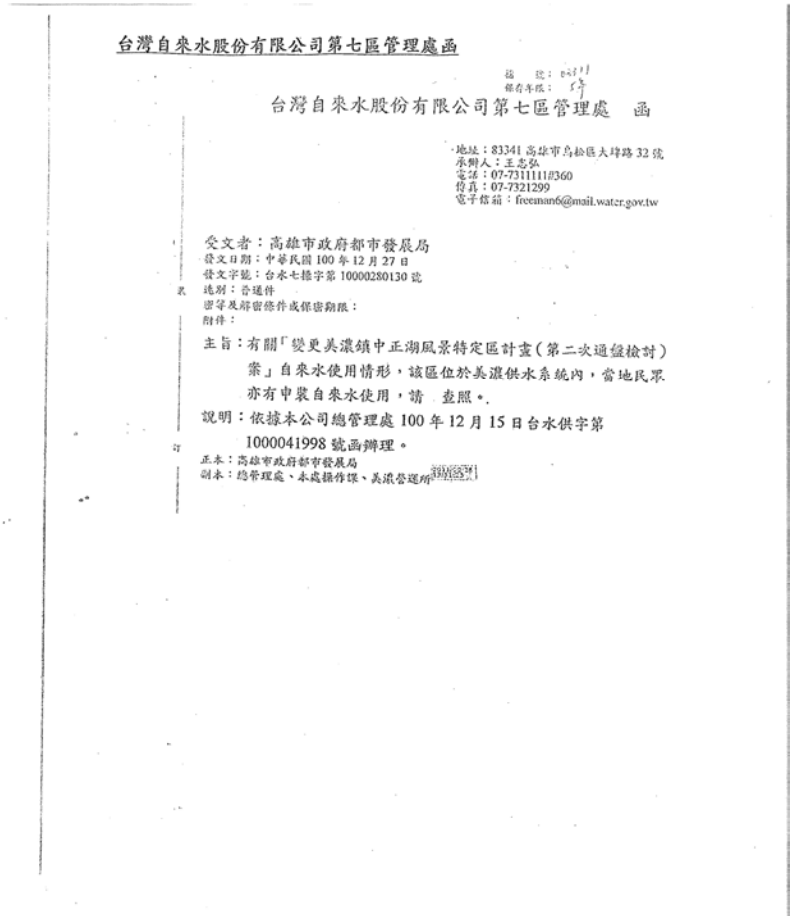
正本：高雄市政府都市發展局 2011/12/15 13:35:23
副本：本局運輸規劃科

附件三：高雄市政府交通局函

【附件五】提升本地區水質之具體策略

一、有關中正湖相關整治建設及相關計畫，例如高雄縣管區域排水美濃地區排水系統規劃報告(98 年 6 月)、美濃溪治理規劃報告(94 年)、中正湖排水及竹子門排水系統整理治理規劃(96 年)、中正湖排水疏浚清淤工程(95 年 6 月)等，將納入計畫書補充敘明。

二、有關本計畫區內自來水使用情況，經洽自來水公司第七區管理處，表示本區位於美濃供水系統內，當地民眾亦有申裝自來水使用，如下公文影本。



台灣自來水股份有限公司第七區管理處函

檔　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第七區管理處　函

地址：83341 高雄市鳥松區大埤路 32 號
承辦人：王志弘
電話：07-7311111#360
傳真：07-7321299
電子信箱：freeman6@mail.water.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局
發文日期：中華民國 100 年 12 月 27 日
發文字號：台水七總字第 10000280130 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」自來水使用情形，該區位於美濃供水系統內，當地民眾亦有申裝自來水使用，請　查照。

說明：依據本公司總管理處 100 年 12 月 15 日台水供字第 1000041998 號函辦理。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：總管理處、本處操作課、美濃營運所

三、有關區內污水處理設施，經洽水利局後意見彙整如下：

(一)污水下水道設施

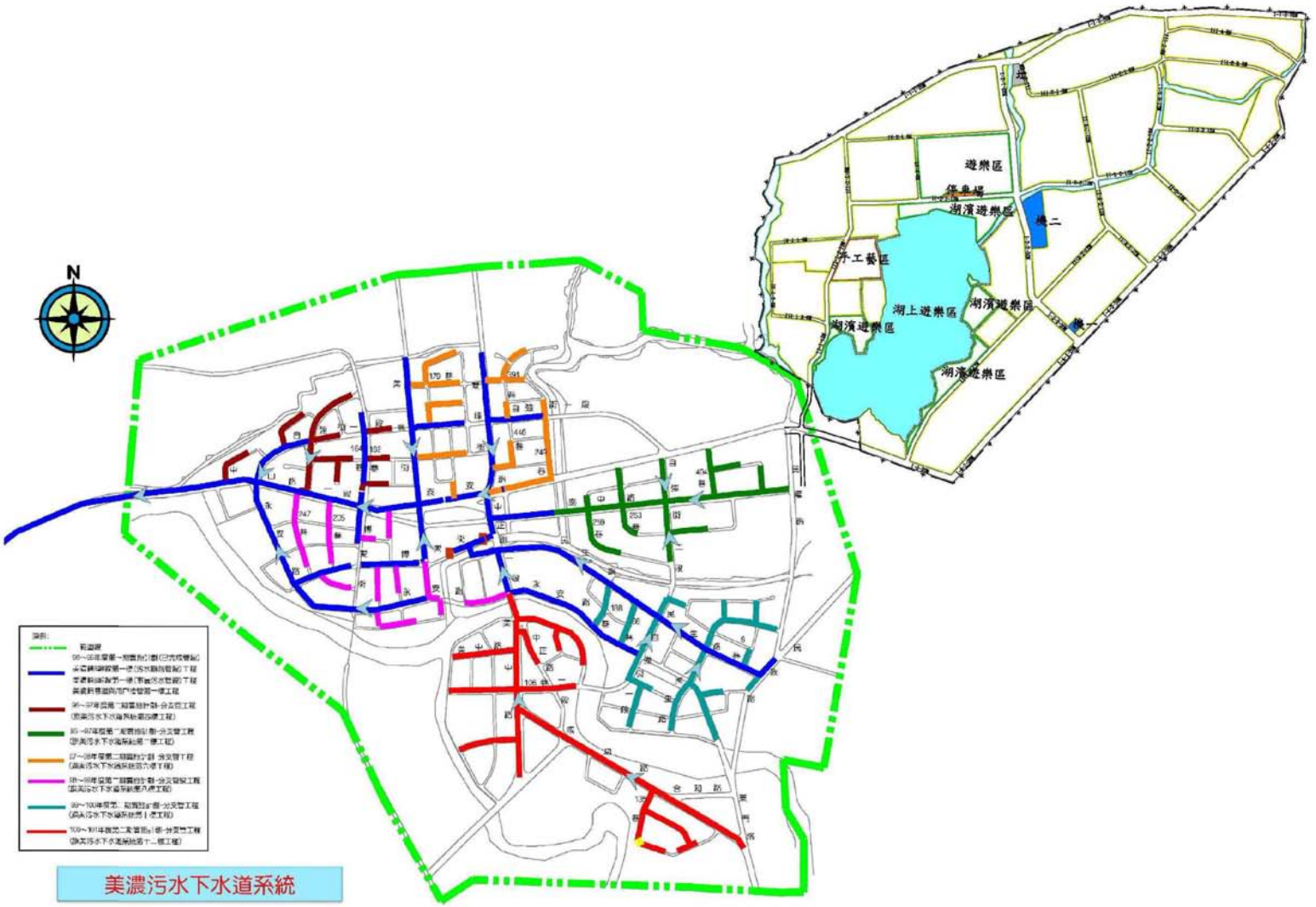
本計畫區內尚無污水下水道，僅鄰近美濃都市計畫區部分路段埋設污水管，未來擬於本計畫區附近設置揚水設施，再併入美濃都市計畫區內污水系統，納入旗美污水處理場處理。(詳如下列水利局函文及污水下水道系統示意圖)

(二)污水處理廠

依據本府水利局之規劃，旗美地區之污水處理廠設於旗屏一路與嘉屏一路附近。



旗美地區污水下水道系統示意圖(1)



美濃地區污水下水道系統示意圖(2)



增設揚水站示意圖

檔　號：
保存年限：

高雄市政府水利局　函

地址：高雄市苓雅區四維三路2號5樓
聯絡人：莊璧全(污)
機關傳真：(07)3313576
電子郵件：jona100@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年1月16日
發文字號：高市水污字第1013002657號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關美濃中正湖風景特定區辦理污水下水道系統規劃乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據本府都市發展局101年1月6日高市都發規字第10130127500號函辦理。

二、旨揭特定區污水下水道系統之設置，係根據下水道法第一條規定：「...都市計畫地區及指定地區下水道之建設與管理，以保護水域水質...」，該區屬都市計畫區內設置相關污水措施，有助中正湖水質改善，先合敘明。

三、因　貴局反應本局於100年12月29日所提供之污水處理用地位置與他案有衝突，本局評估後，因該用地為污水揚水設施使用可變更於原位址附近臨路之區域辦理劃設，面積約0.2公頃，若 貴局仍有疑異，請另行召開會議研議。

四、都市計畫區內污水下水道建設可向中央申請補助辦理，開闢期程則配合 貴局對該區用地劃設核定後辦理。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：本局污水工程科 2012/01/16 10:04:39 章

都市發展局 1010116
10130261400

【附件六】高雄市政府補充本地區都市計畫圖重製作業相關資料。

一、重製作業方式

（一）重製展繪依據

1. 現行計畫圖

現行都市計畫圖比例尺為 1/3000，圖資為平面手繪紙圖，地形測繪時間為民國 73 年之前，迄今已近 30 年，僅於民國 82 年 5 月辦理第一次通盤檢討，無任何個案變更案件。

2. 地形圖

本計畫重製作業使用之數值地形圖為高雄縣政府於 97 年 11 月測繪驗收通過成果，平面控制點為台灣地籍座標及 TWD97 座標系統，比例尺為一千分之一。

3. 樁位圖

原有都市計畫樁位圖為台灣地籍座標系統，而民國 78 年 5 月轉繪之三度座標系統係地政單位使用，且現多已不用該座標系統，故配合地形圖測量平面控制點，加以整理轉換成 TWD97 系統之成果。

4. 地籍圖

本案地籍圖係由原高雄縣政府地政處測量科提供，範圍內地段包含竹頭角段、美濃段及中圳段，其中竹頭角段及美濃段為圖解法地籍圖；中圳段已完成數值地籍圖重測。

計畫區歷次釘樁案名一覽表

編號	計畫名稱	比例尺	座標系統	測製日期
1	高雄縣美濃鎮中正湖風景特定區都市計畫釘樁	3000	地籍	76.5
2	高雄縣美濃鎮中正湖風景特定區都市計畫釘樁	3000	三度分帶	78.5
3	變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫(部分廣場用地為河川區)案	3000	地籍	-

資料來源：原高雄縣政府都市計畫科。

（二）重製作業流程

1.重製計畫圖公告

本次都市計畫圖重製作業係納入通盤檢討作業一併辦理，故於公開展覽內容將數值圖及計畫圖一併公開展覽。

2.都市計畫圖展繪

(1)作業方式

A.樁位展點:將都市計畫樁位圖圖檔展繪於新測一千分之一比例尺地形圖。

B.展繪都市計畫線：

- 依據現行都市計畫及歷次個案變更相關書圖，繪製都市計畫圖。
- 將都市計畫所有相關範圍線、土地使用分區線、及道路其境界線等逐一展繪於新測一千分之一比例尺地形圖上。

(2)作業原則

A.依計畫書圖、樁位成果之法定地位相對關係，作為展繪計畫線之依循，經校對展 繪成果，如發現樁位圖與現行都市計畫圖產生差異時，則再回歸到原都市計畫書及圖所載內容，作為展繪計畫線之依據。

B. 展繪後之新計畫圖以透明紙依同等比例尺輸出，再與現行都市計畫圖比對，並將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新計畫圖上，並製作圖表提疑義案供主管機關研商討論。

3. 重製疑義校核作業

(1) 地籍圖套繪

依照計畫圖比例，將地籍圖與椿位圖及展繪後新計畫圖套疊比對，以供研商討論之用。

(2) 重製疑義校核

依據都市計畫圖套繪成果進行椿位校核作業，檢核椿位資料與都市計畫核定圖之差異，並參酌地籍分割線、地形、地物或形狀、街廓大小等，將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新測地形圖上，製作圖、表提列疑義案。

(3) 現場勘查

展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況(建物、道路等)不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提列疑義案。

(4) 現場勘查

展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況(建物、道路等)不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提列疑義案。

(5) 重製疑義處理

承續椿位校核成果研擬都市計畫圖重製疑義，彙整為重製疑義綜理表及相關佐證資料，作為召開疑義協調會議之依據。

4. 重製疑義處理原則

(1) 都市計畫圖與椿位圖不符，現況已開闢者

A. 地籍分割成果與椿位圖甚為相符，且開闢現況與椿位成果近似或甚為相符，依椿位圖展繪。

B. 地籍分割成果與椿位圖甚為相符，但開闢現況與椿位成果不符，且違反原規劃意旨者，依椿位圖展繪，並提列變更案提請都委會審議。

C. 地籍分割成果與椿位圖不甚相符，且開闢現況亦與椿位成果不符，但地籍分割成果與開闢現況近似相符，且其與計畫圖差異無違原規劃意旨者，依地籍圖展繪。

(2) 都市計畫圖與椿位圖不符，現況未開闢者

A. 地籍分割成果與椿位圖近似或甚為相符，計畫圖與椿位圖之差異無違原規劃意旨者，依椿位圖展繪。

B. 地籍分割成果與椿位圖不符，地籍圖與計畫圖差異無違原規劃意旨者，依地籍圖展繪，若涉及椿位需配合修正部分，後續請權責單位配合辦理。

(3) 未測釘椿位

A. 先就歷年椿位資料進行確認無椿位資料，且經確定非依地籍範圍擬定或變更者，依計畫圖展繪。

B. 未測釘樁位之分區或用地係依地籍權屬範圍擬定或變更者，依地籍圖(參考現況)展繪。

C. 若未測釘樁位之分區或用地經查非依地籍範圍擬定或變更者，惟地籍分割情形與計畫圖或開闢現況均甚為相符，且無違原規劃意旨者，依地籍圖展繪。

(4) 多餘樁位

樁位圖上因歷次都市計畫辦理通盤檢討或個案變更，致分區或用地調整所產生之多餘樁位，建議廢除。

二、重製疑義處理與成果

（一）重製疑義處理

為解決本次都市計畫圖重製所產生的相關疑義，由原高雄縣政府召開都市計畫圖重製疑義協調會，就重製疑義之處理原則與方式進行研商並達成決議，以供計畫圖展繪之依據，如誤差超過都市計畫樁位容許誤差範圍，則提列變更建議案提請都委會審議。

本案都市計畫圖重製作業於民國 97 年 10 月 23 日召開重製疑義協調會議，並於會中獲致具體決議(詳附件)，嗣經高雄縣政府 97 年 11 月 3 日府建都字第 0970265909 號函送會議紀錄在案。其中建議應納入通盤檢討研議案件之處理情形詳附件四-1、附件四-2 所示。

（二）重製作業成果

過去因測量作業及圖面面積量測的技術較粗略，故於本次辦理都市計畫圖重製作業時，透過全面數值化地形測量作業，使得計畫圖的精度提昇，因此產生計畫區內各項用地計畫面積與現行計畫書所載數據產生差異。

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

「美濃中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）都市計畫圖重製案」第四期工作成果第一次監審會議

一、時間：中華民國97年10月23日上午9時30分。

二、地點：本府建設處都市計畫科會議室

三、主持人：徐科長千雲 徐千雲

四、列席單位：

本府建設處

林宜修

達利開發建設有限公司 盧金湖

九宜工程顧問有限公司 湯麗雲

國立高雄應用科技大學

2

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

附件、美濃鎮中正湖風景特定區都市計畫圖製作疑義研商決議一覽表

案類	編號	位置	問題內容	規劃單位初擬解決方案	研商決議
樁位問題	1	位在農業區 樁號C111, C112	多餘不必要的樁位	由測量單位衡整多餘不必要的樁位成果資料，移請主辦單位辦理廢除或修	樁位辦理廢除
	2	位在湖濱遊樂區 樁號C116, C117, C118, R90	多餘不必要的樁位	由測量單位衡整多餘不必要的樁位成果資料，移請主辦單位辦理廢除或修	樁位辦理廢除
	3	民權路北側(美湖橋附近)農業區與河川區樁號R13,R14	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。
	4	手工藝區東側、中正湖西側附近。樁號R55	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。
	5	湖上遊樂區西側、湖濱遊樂區東側、農業區南側。樁號R63	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。
	6	環湖路(2-2-1號道路)南側。樁號R68	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。
	7	環湖路東側(理河橋)附近河川區與機關用地、道路。樁號R131-1, R131-2, R131-3	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。
	8	環湖路東側廣興街575巷南側附近河川區、道路。樁號R148, R149, R150, R151	與都市計畫圖有差異的樁位。	衡整後移請主辦單位釐清，是否廢除樁位，由道路境界線作爲區界線。	將樁號樁號R148, R149, R150, R151廢樁，依道路境界線作爲區界線。
	9	民族路(廣興南橋)附近西側。樁號R161	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。納入通盤檢討研議
	10	廣興街461巷西側附近住宅區、農業區。樁號R210	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位或補樁	將樁號R210修正至道路境界線上
	11	廣興街(廣興橋)附近。樁號R211	與都市計畫圖有差異的樁位	衡整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位	依都市計畫圖，修正樁位。納入通盤檢討研議
	13	中正湖西北側4米人行步道(位於湖上遊樂區內)。樁號C200	與都市計畫圖有差異的樁位	請主管機關釐清後修正或新釘樁位。	依都市計畫圖，無需修正。
	14	興隆三街西側邊界。樁號S5	樁位未在邊界上	衡整後移請主辦單位釐清後修正樁位。	將樁號S5廢樁，依道路境界線作爲都市計畫界線。

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

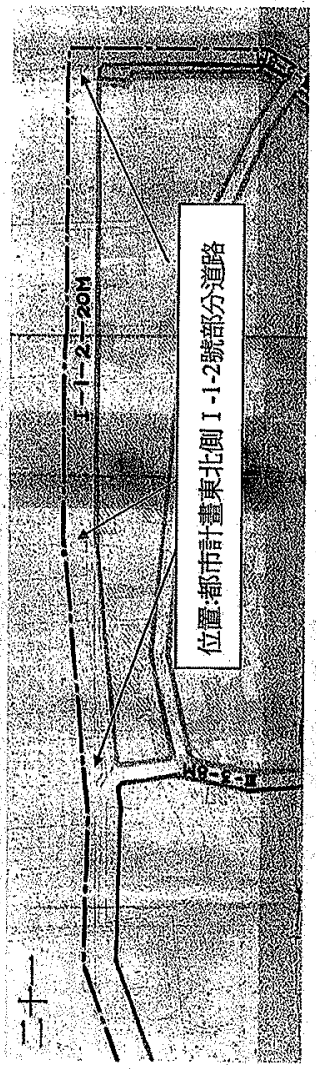
編號二十一～三十

一、問題內容：原都市計畫未釘樁

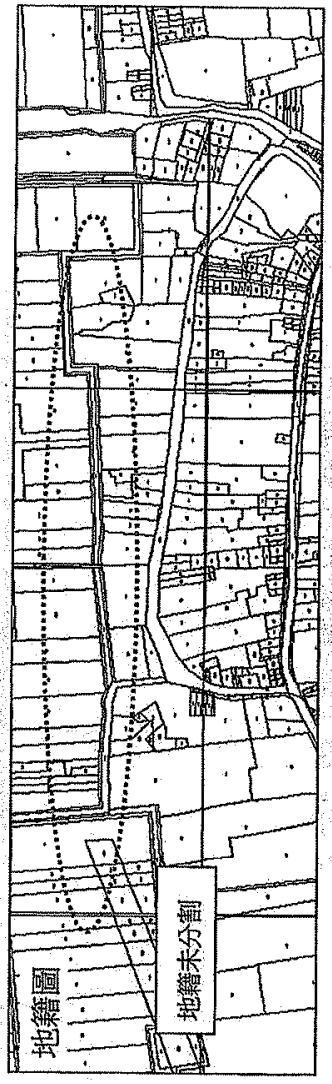
位置：詳圖說

二、初擬解決方案：21~30請主管機關補釘樁位。

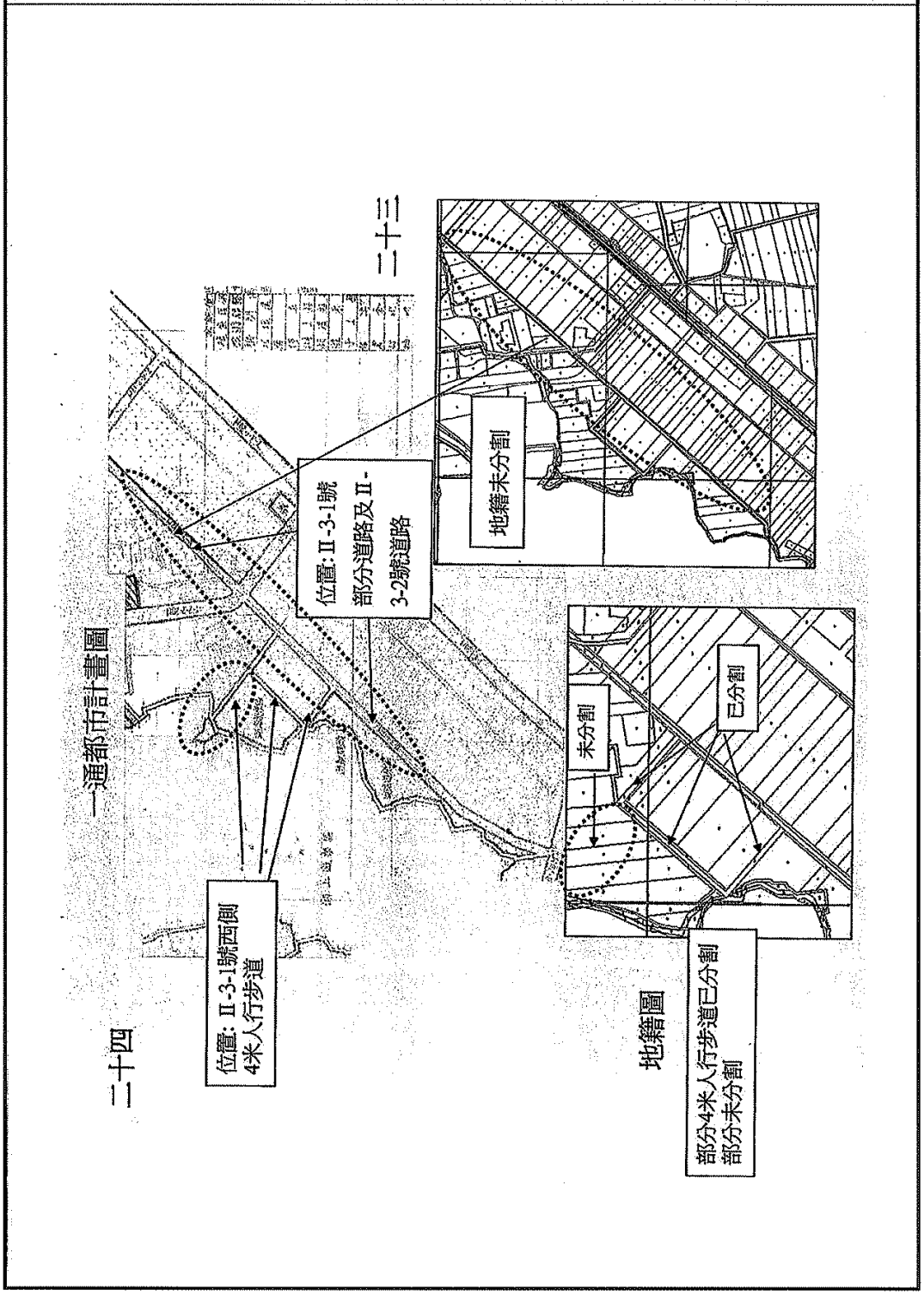
31.地籍圖有分割依地籍展繪。



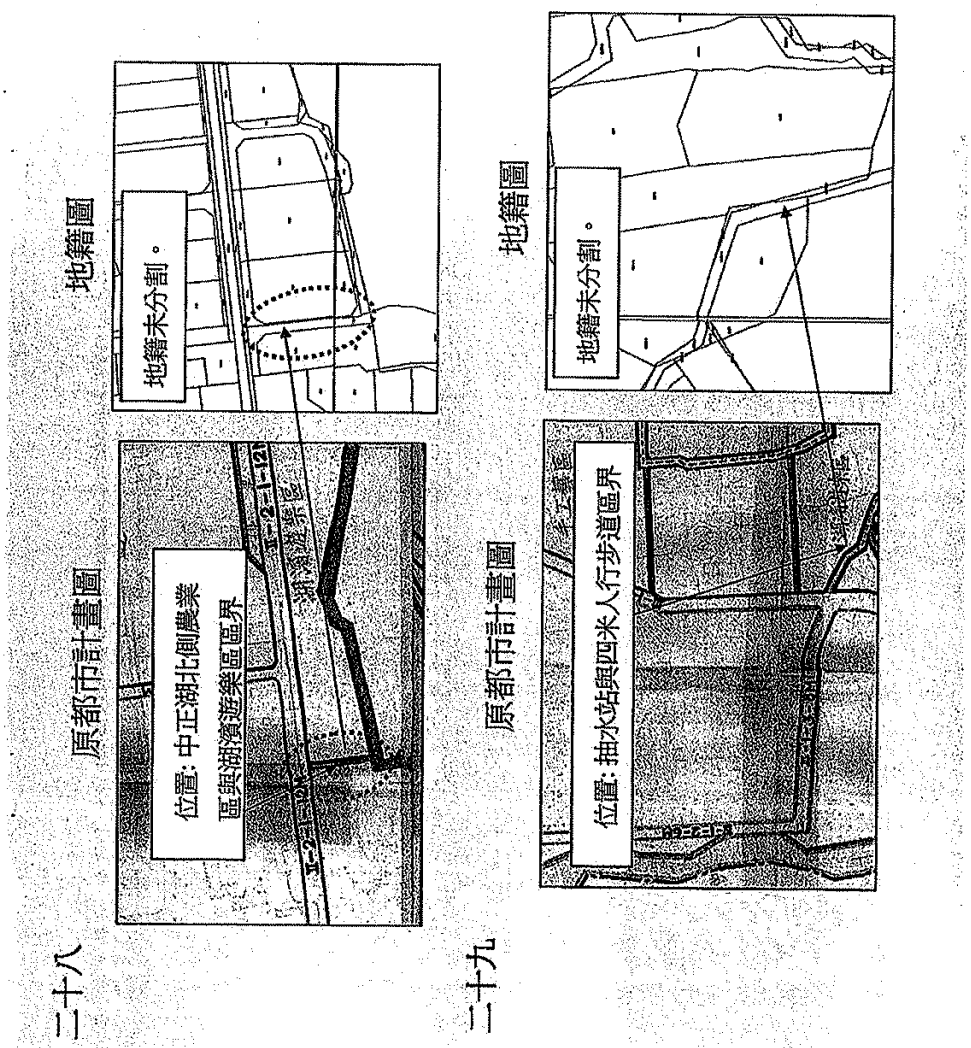
原都市計畫圖



附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄



附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄



附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

編號三十一

一、問題內容：第一次通檢後反而與實際地形不符；原都市計畫所繪製與實際地形較相符。

位置：都市計畫Ⅲ-4號8米計畫道路

三、初擬解決方案：全條道路重新考量現況使用及完整性，並納入通盤檢討研議。

R16-25
R16-25
R16-25

編號三十二

一問題內容：實際地形與都市計畫位置已不符，原都計河川區位置多數已興建建築物，河道位置已改變。

位置：都市計畫Ⅲ-3號8米計畫道路

二初擬解決方案：全條河川重新考量現況使用及完整性，交由事業主管機關並納入通盤檢討研議。

一通都市計畫圖

編號三十三

一問題內容：實際地形與都市計畫位置已不符。

位置：都市計畫Ⅲ-3號8米計畫道路

二初擬解決方案：全條道路重新考量現況使用及完整性，交由專業主管機關並納入通盤檢討研議

原都計圖

編號三十四

一問題內容：民權路北側，農業區與住宅區區界。

位置：民權路北側，農業區與住宅區區界。

二初擬解決方案：全條道路重新考量現況使用及完整性，交由事業主管機關並納入通盤檢討研議

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

附件、美濃鎮中正湖風景特定區都市計畫圖製作疑義研商決議一覽表

案類	編號	位置	問題內容	規劃單位初擬解決方案	研商決議
原都市計畫未釘樁	25	中正湖南側與農業區界及I-3號部分道路	原計畫發布實施至今未釘樁	請主管機關補釘樁位	依都市計畫圖辦理補釘樁位
	26	中正湖南側與農業區界、河川區與農業區界、計畫邊界	原計畫發布實施至今未釘樁	請主管機關補釘樁位	依都市計畫圖辦理補釘樁位
	27	中正橋北側附近II-1號部分道	原計畫發布實施至今未釘樁	請主管機關補釘樁位	依都市計畫圖辦理補釘樁位
	28	中正湖北側農業區與湖濱遊樂區區界	原計畫發布實施至今未釘樁	請主管機關補釘樁位	依都市計畫圖辦理補釘樁位
	29	抽水站與四米人行步道區界	計畫發布實施至今未釘樁	請主管機關補釘樁位	抽水站補釘樁 納入通盤檢討研議是否有存在必
	30	湖上遊樂區西側、湖濱遊樂區東側、農業區南側	計畫發布實施至今未釘樁	因地籍已分割，依據都市計畫樁測定及管理辦法第二十一條第三項都市計畫界線以地籍界線爲準地區現實情況減釘或免釘樁位。爲考量重新釘樁與地籍不符，故依地籍數化都計圖。	補釘樁 納入通盤檢討研議是否有存在必要
地形與都市計畫規劃	31	都市計畫道路編號3-4號8米道路第一次通檢(編號五)	第一次通檢後反而與實際地形不符；原都市計畫所繪製與實際地形較相符	全條道路重新考量現況使用及完整性，並納入通盤檢討研議。	納入通盤檢討研議
	32	廣興街東側河川區	實際地形與都市計畫位置已不符，原都計河川區位置多數已興建建築物，河道位置已改變	全條河川重新考量現況使用及完整性，交由專業主管機關並納入通盤檢討研議。	納入通盤檢討研議
	33	都市計畫III-3號8米計畫道路	實際地形與都市計畫位置已不符	全條道路重新考量現況使用及完整性，交由專業主管機關並納入通盤檢討研議。	納入通盤檢討研議
	34	民權路北側，農業區與住宅區區界	實際地形與都市計畫位置不符	考量現況使用及完整性，交由專業主管機關並納入通盤檢討研議。	納入通盤檢討研議

E.標示之檢陳送本附件圖
副本抄送　文書科存

三、展繪作業方式及原則

(一)作業方式：

1.樁位展點:將都市計畫樁位圖圖檔展繪於新測一千分之一比例尺地形圖。

2.展繪都市計畫線：

a.依據現行都市計畫及歷次個案變更相關書圖，繪製都市計畫圖。

b.將都市計畫所有相關範圍線、土地使用分區線、及道路其境界線等逐一展繪於新測一千分之一比例尺地形圖上。

(二)作業原則：

a.依計畫書圖、樁位成果之法定地位相對關係，作爲展繪計畫線之依循，經校對展繪成果，如發現樁位圖與現行都市計畫圖產生差異時，則再回歸到原都市計畫書及圖所載內容，作爲展繪計畫線之依據。

b.展繪後之新計畫圖以透明指依同等比例尺輸出，再與現行都市計畫圖比對，並將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新計畫圖上，並製作圖表提疑義案供主管機關研商討論。

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

編號一

原都市計畫圖

一通都市計畫圖

地形圖(現況無明顯計畫道路)

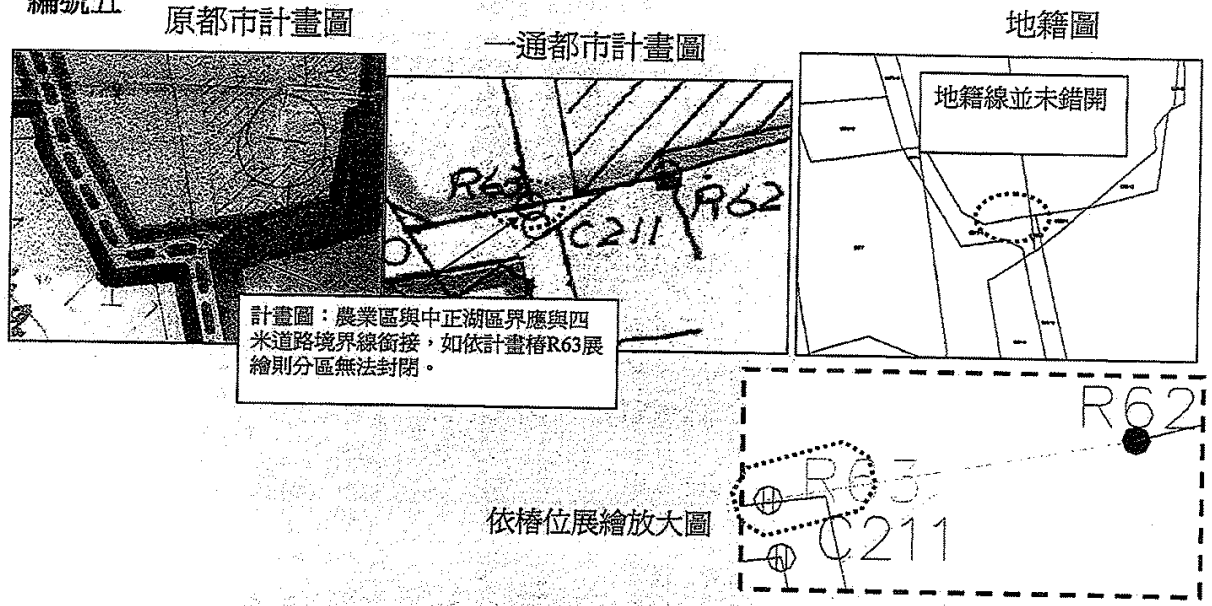
1.問題內容：原計畫圖爲農業區無其他分區，第一次通盤檢討並未變更，椿位圖上多餘不必要的椿位。

位置：農業區椿號C111, C112

2.初擬解決方案：由測量單位彙整多餘不必要的椿位成果資料，移請主辦單位辦理廢除或修正。

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

編號五

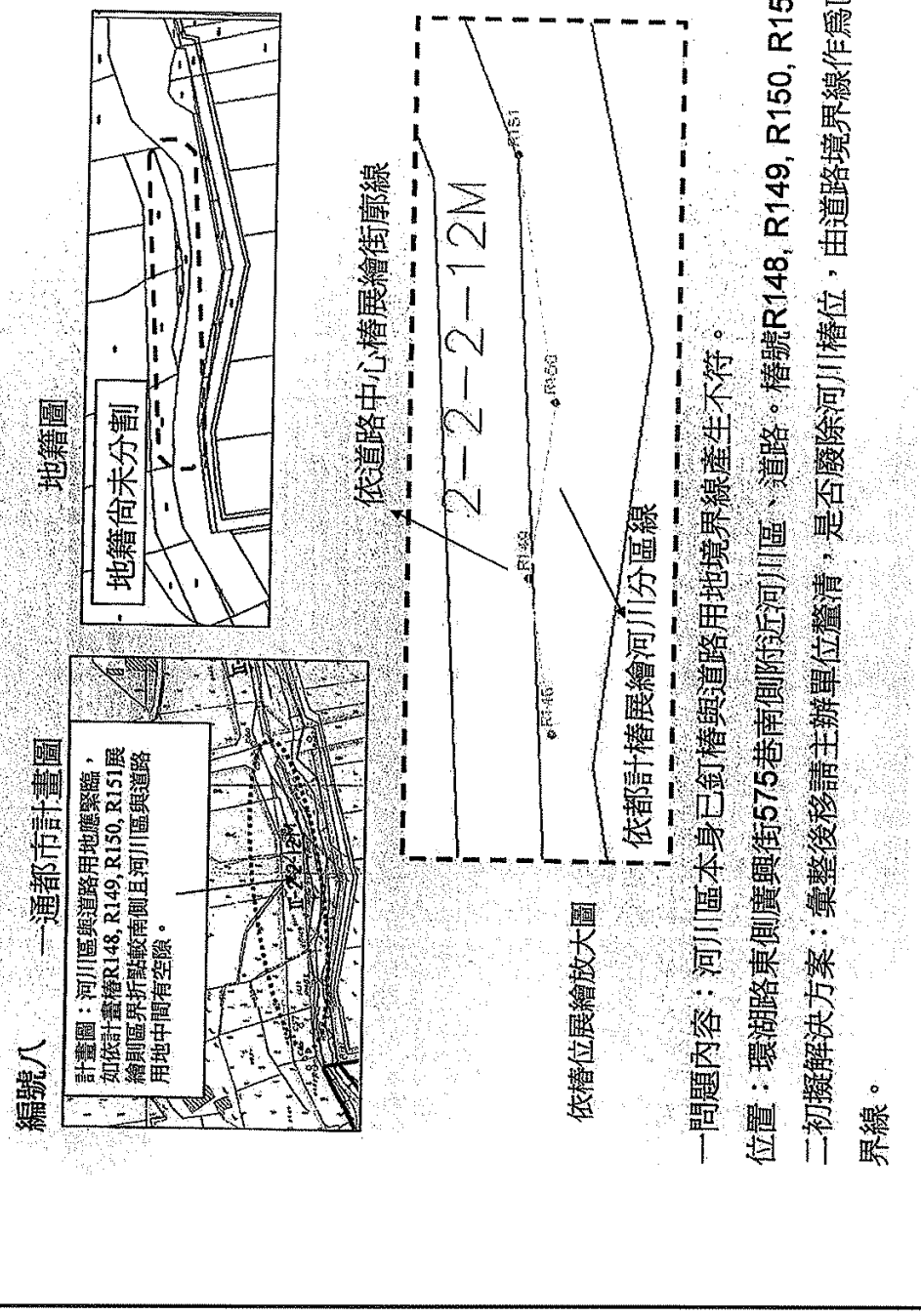


一問題內容：與都市計畫圖有差異的樁位。

位置：湖上遊樂區西側、湖濱遊樂區東側、農業區南側。樁號R63。

二初擬解決方案：彙整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位。

附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

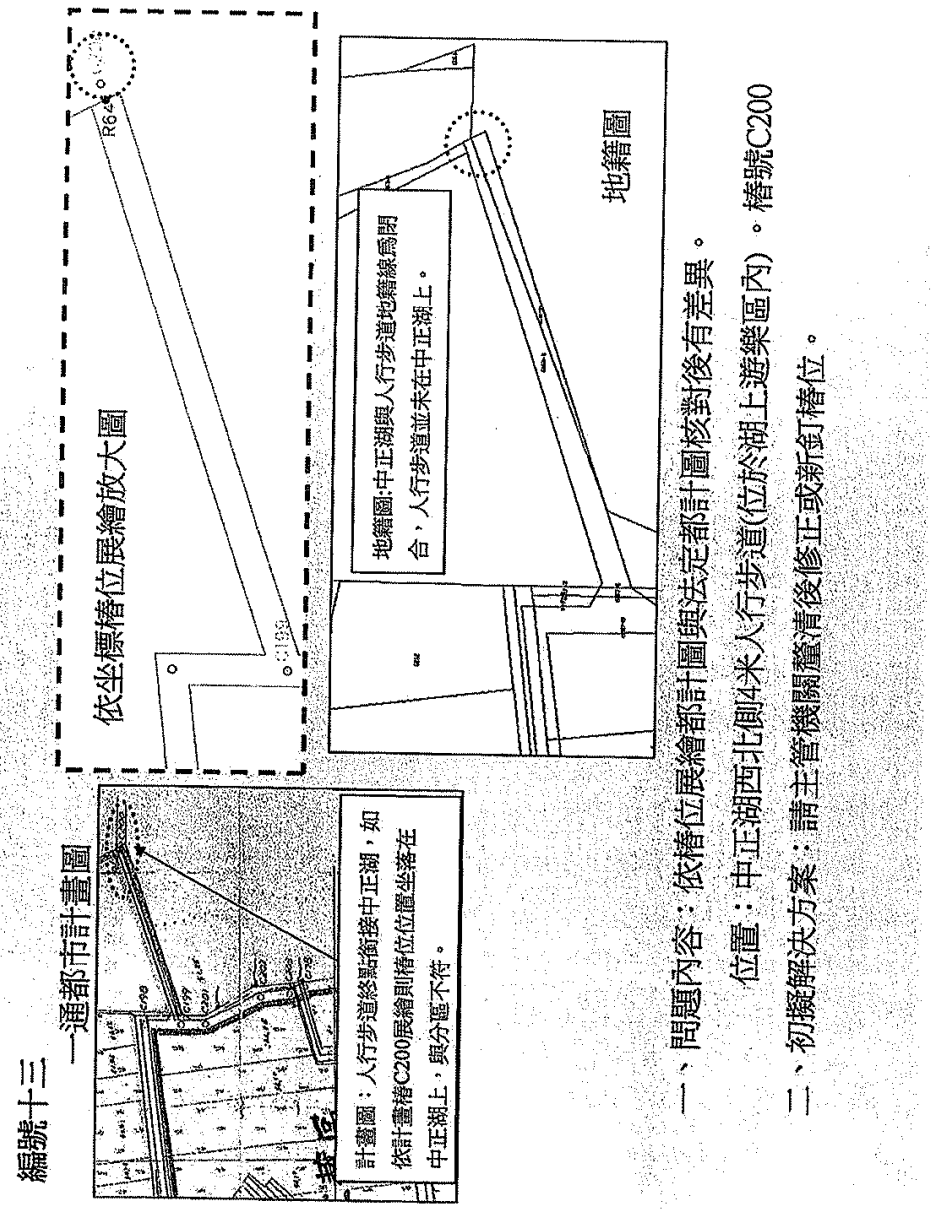


一、問題內容：依樁位展繪都計圖與法定都計圖核對後有差異。

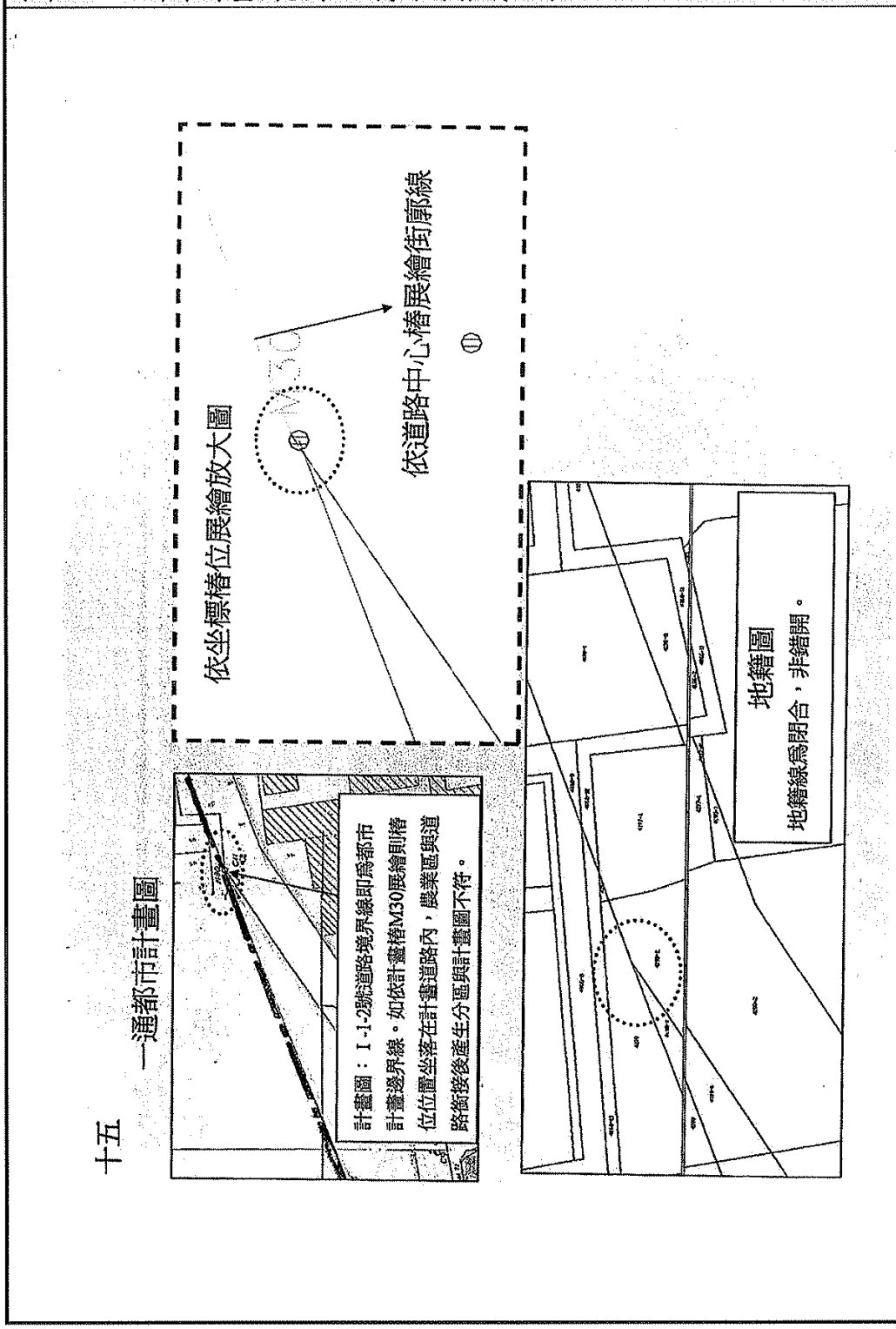
位置：廣興街461巷西側附近住宅區、農業區樁號。樁號R210

二、初擬解決方案：彙整後移請主辦單位釐清，是否重新更正樁位或補樁。

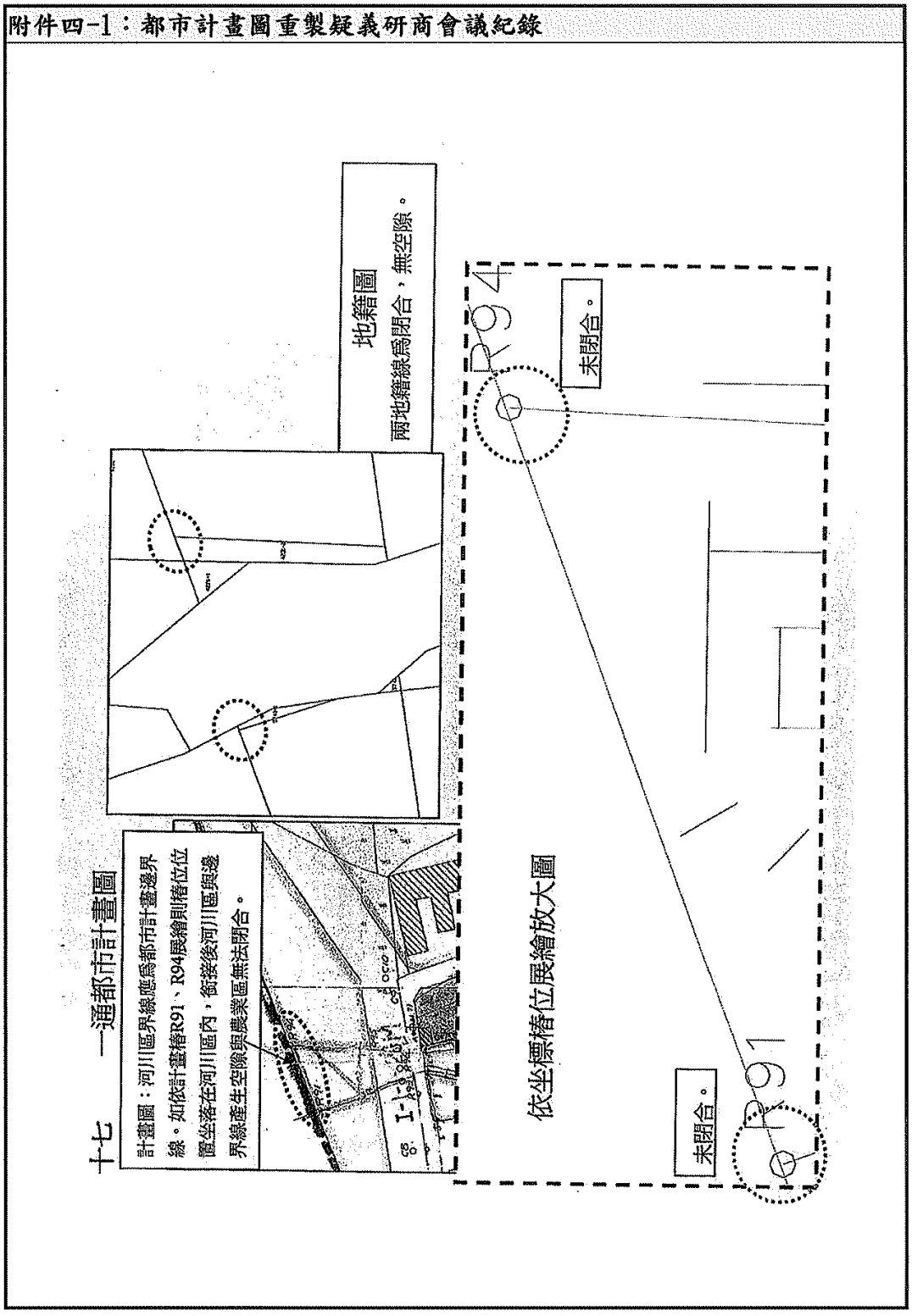
附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄



附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄



附件四-1：都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

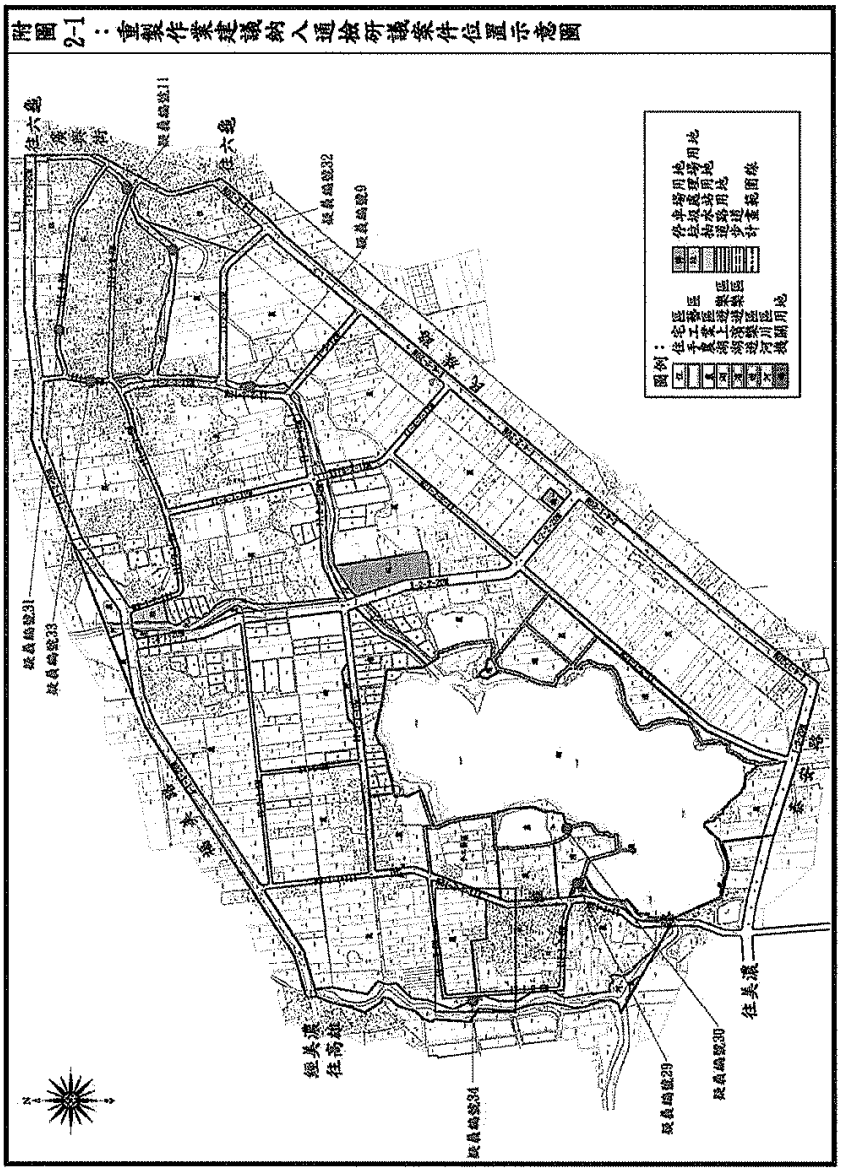


附件四-2：都市計畫圖重製疑義處理情形

附表 2-1：都市計畫圖製作疑義研商決議應納入通檢研議案件彙整表

疑義編號	位置	問題內容	研商決議	通盤檢討初步研議結果	是否提列變更案件
9	民族路（廣興南橋）附近西側。樁號 R161	與都市計畫圖有差異的樁位	依都市計畫圖，修正樁位。 納入通盤檢討研議。	屬樁位與計畫圖不符。 該處都市計畫規劃內容與現地不符，經函詢水利處徵詢意見後，擬照縣府水利處 99 年 5 月 4 日水處工字第 0990000372 號函表示，堤防預定線尚待經濟部水利署審議，建議俟審核通過後，再納入該特定區計畫通盤檢討或另循都市計畫個案變更法定程序辦理。。	否
11	廣興街（廣興橋）附近。樁號 R211	與都市計畫圖有差異的樁位	依都市計畫圖，修正樁位。 納入通盤檢討研議。	屬樁位與計畫圖不符。 該處都市計畫規劃內容與現地不符，經函詢水利處徵詢意見後，擬照縣府水利處 99 年 5 月 4 日水處工字第 0990000372 號函表示，堤防預定線尚待經濟部水利署審議，建議俟審核通過後，再納入該特定區計畫通盤檢討或另循都市計畫個案變更法定程序辦理。	否
29	抽水站與四米人行步道區界	計畫發布實施至今未釘樁	抽水站補釘樁。納入通盤檢討研議是否有存在必要。	屬未釘樁問題，該抽水站用地劃設至今已 25 年，考量現況已有水門設施，且具有實質功能，其抽水站用地應維持原計畫。	否
30	湖上遊樂區西側、湖濱遊樂區東側、農業區南側	計畫發布實施至今未釘樁	補釘樁。納入通盤檢討研議是否有存在必要。	1. 依原計畫圖研判，該處三角形道路用地應係供北側農業區出入使用，惟現該農業區內已無建築物且該處 4M 人行步道用地、湖濱遊樂區、農業區已變更為公園用地，因此不另提列變更案件。 2. 審議過程若中正湖周邊維持原計畫則再將該處三角形道路用地配合周邊分區調整為合適分區。	併中正湖周邊湖濱公園納入變更案。

附件四-2：都市計畫圖重製疑義處理情形



- 附二-3 -

【附件七】美濃地區都市設計構想方案、本特定區都市設計重點、本地區都市設計準則等補充資料

一、美濃地區都市設計構想方案

美濃平原三面臨山，中間有美濃溪穿越，外圍有優美的山系，山下平坦的田園景觀、交錯縱橫的水路，構成美濃最恬適的地景，美濃的地景特色包含田園景觀、水圳、客家夥房，未來美濃的觀光旅遊發展，應以保有自身的農村文化與客家文化為主，因此針對美濃區之設計策略與原則如下：

（一）美濃的田園景觀

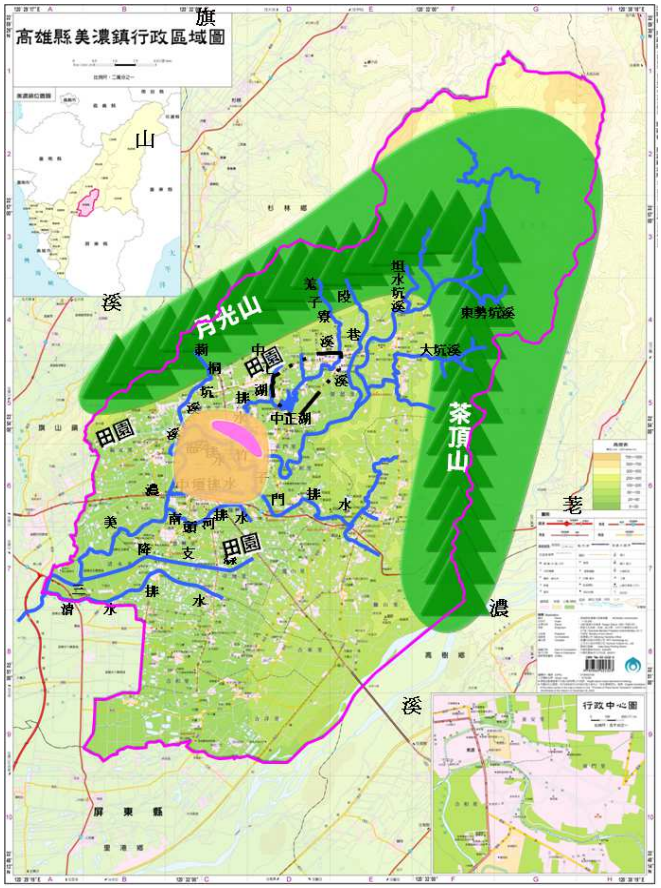
美濃地區三面為山，於美濃地區可見遠處山系雲霧繚繞之美景，與環境契合，山、合院、煙樓、椰林、平坦開闊的田野，是美濃的景觀特色。

（二）美濃水圳

美濃地區的水圳源自清朝乾隆 3 年便引荖濃溪水開鑿出龍肚水圳，日據時期大規模的闢建獅子頭大圳，除了提供竹子門電廠發電之用，更提供豐富水量灌溉農田 ，水圳和美濃人的生活息息相關，早年除了灌溉用水外，也是美濃民眾群至圳旁洗衣地點，純淨無污染的圳水曾經也供民生用水之用，同時更是孩童戲水的最佳場所，目前在水圳兩側已成為居民散步、自行車去處。

（三）美濃建築物

美濃建築物特色呈現在客家夥房、煙樓語繪及新建農舍上，搭配外圍之山系，田野的緣意、屋頂的形式和綠色山相呼應，天窗、氣窗、斜頂與附近聚落溶為一體而不顯得突兀，形成閒適的居住氛圍。



策略一：妥善保存現有客家環境特色，例如夥房、煙樓、水圳。

規劃原則：

1. 計畫區內現有夥房以保留為原則，另新建建築物應納入客家夥房之元素(例如黑灰色屋簷、煙樓等)。
2. 計畫區內現有羌子寮溪、大坑溪應維持現況。

策略二：訂定自然及景觀資源之管理維護計畫

規劃原則：

1. 中正湖湖濱之使用以呼應現有自然景觀為原則，此外，中正湖除了是在地美濃人記憶的一部份，也是當地民眾重要的日常休憩空間，於進行規畫開發時，不能忽略在地的社區屬性。
2. 為避免破壞農地資源，應維持現有靜謐農村景色，故農舍之興建應予管控宜將中正湖週邊農業區申請興建農舍之建築行為納入管制，以維護優良景觀。

策略三：增加湖濱開放空間，構建水與綠網絡發展

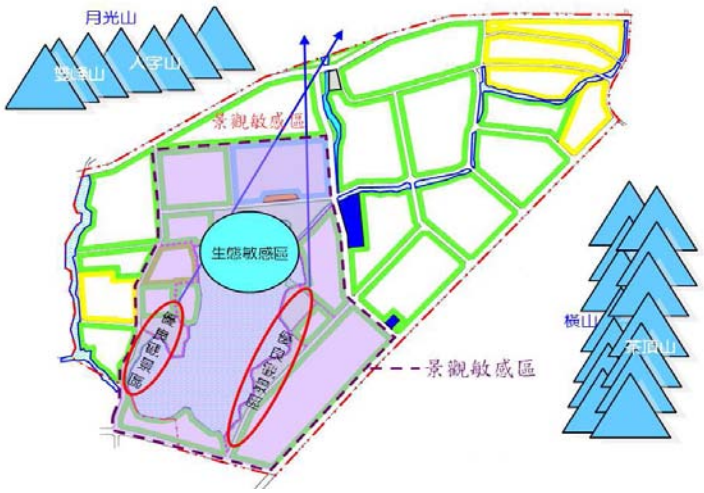
規劃原則：

1. 現中正湖濱缺乏開放空間之腹地，因此宜增加湖濱開放空間，配合現有藍帶(中正湖、羌子寮溪、大坑溪)資源，形成連續性開放空間。
2. 計畫區內農地為重要之綠色資源，亦應妥與維持。

策略四：配合視覺軸線管制土地使用型態

規劃原則：

1. 中正湖往北、往東南具優美之視覺景觀，其湖面倒影更是地區觀賞重點之一，因此應避免設置超過三層之建築物，以避免造成視覺衝擊。
2. 中正湖周邊主要道路及環湖道路為進出計畫必經地區，期透過建築管制，營造舒適之感受，提升計畫區之自明性。
3. 本計畫區廣告招牌之設置，除應依相關規定辦理外，並應以避免採用閃爍式霓虹燈及閃光燈或閃光燈等照明方式為原則。



計畫區重要視覺軸線示意圖

策略五：提供連續性之自行車及步道系統

規劃原則：

1. 結合美濃區現有七條自行車道，串連全區以構建完整自行車路網。
2. 提供完善舒適之自行車道與人行空間。

(1)步道的舖面材料應為防滑性材料，且盡量使用透水性材料。

(2)景觀規劃時應考量周邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生作最適合的配合，以作最小改變為原則，步道上之喬木在不妨礙通行之情形下，應予以原地保留。

(3)步道兩側宜栽植遮蔭植栽，以提高行走之舒適性。



圖 3：高雄市美濃區自行車道路線示意圖

策略六：運用生態規劃之概念，朝永續環境邁進

規劃原則：

1. 提高綠覆率，提高雨水下滲，避免使用水泥式護岸，以免阻絕其地下水之補注。
2. 中正湖及河川區之規劃設計，應在兼顧防洪、河川生態保育、景觀空間美質、提供水岸休閒機會等經營目標下，提出以生態工法為依據的設計原則。
   (1)尊重其存在形式包括湖泊及濕地，避免非必要之人工干預。
   (2)以維持水域環境動態平衡為原則，以適當之方法保留遷徙廊道。
   (3)以整體環境生態系統理念進行復育，維護動植物種多樣性、複雜性，並維持生態空間之延續性，設置生物遷徙之無障礙空間。
   (4)生態護岸應搭配適宜之植栽配置。
   (5)在濕地設計方面，應減少人為入侵干擾，以自然生態觀察為主。

五、本特定區都市設計重點

鑑於本計畫區近來農業區興建農舍頻仍，為有效管制與規範合理土地使用、維護中正湖周遭優美景觀環境與視野，　　特有客家文化特色，提升環境美質，故管制重點如下：

（一）配合生態理念訂定都市設計準則，並針對中正湖環湖道路、連外道路之建築行為妥為納入管制，以型塑地區優良景觀。

（二）計畫區內及周邊具優美之田野景觀，近年隨著農業發展條例等之修法及國人興起回歸田園之想像，利用農業區興建農舍已是必然的現象之一，而本計畫區發展目的為維護自然景觀並發展旅遊，宜將中正湖周邊農業區申請興建農舍之建築行為納入管制，以維護優良景觀。

六、本地區都市設計準則

（一）為塑造美濃區中正湖風景特定區之優美景觀，避免開發後產生過度衝擊，促進本地區之觀光遊憩發展，特訂定本都市設計管制事項，以提升環境品質、維護自然與人文和諧。

（二）本區有關都市設計審議作業規範及相關規定事項，應依照現行高雄市都市設審議規範之相關規定辦理。

（三）管制範圍：

本計畫區應經都市設計審議委員會審議通過後，始准發照建築。

（四）本區之建築物規劃設計規範如下：

1. 管制範圍內建築基地之簷高以 10.5 公尺為限，以避免影響中正湖遠眺之景觀。
2. 建築物之造型、質材、色彩及量體應配合地方特性並尊重自然景觀特色，例如菸樓、黑色系屋瓦。
3. 既有傳統合院建築以保存維護為原則。
4. 農業區內農舍建築物屋頂形式，以融入山麓天際線之景緻為原則，以營造本計畫區特色。
5. 公有建築物原則以不設置圍牆為原則，但可以綠籬等方式設置。其餘建築物如有設置圍牆之必要者，得設置高度 2.5 公尺以下圍牆，惟臨建築線側之圍牆應保持 1/2 以上透空性。
6. 管制範圍內廣告招牌之設置，除應依相關規定辦理外，並應以避免採用閃爍式霓虹燈及閃光燈等照明方式為原則。
7. 管制範圍內申請使用之項目不得對風景區內之自然景觀、周遭環境衛生造成污染破壞。
8. 建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械、水塔等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物整體設計。
9. 管制範圍內建築基地定著於地面上之水塔、變電箱、機房、蓄水池與污水處理等設施及設備，應集中設置於建築物內或戶外設備區。設置於戶外設備區者，不得占用退縮地，其相關設施並應與建築物作整體設計或為美化處理。

（五）管制範圍內之公共開放空間系統，其設置規範如下：

1. 管制範圍內之公共開放空間地坪高程應與相鄰基地接續並平整舖設。若建築基地因車道進出須穿越帶狀式開放空間，該部分高程應與臨接人行空間順平處理，並延續原有舖面材質。
2. 開放空間應設置中、低光源之照明設施，以夜間人行空間活動使用及粧點使用為目的。但不得設置聚焦投射及閃爍式之照明器具，以避免造成光害或眩光。

（六）管制範圍內之交通動線系統規範如下：

I-I-I-20M（福美路）、I-Ⅱ-1-20M 及 I-Ⅲ-20M 計畫道路之建築基地應配合美濃鎮自行車旅遊系統規劃自行車道，寬度至少 1.5 公尺，並應妥予綠美化。

（七）人行步道及綠化植栽設計：

管制範圍內如設置步道空間，其管制事項如下：

1. 人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性，鋪面應採灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩。
2. 本區建築基地綠覆率應達 75%以上，綠覆率之計算方式依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。
3. 透天類型建築物以每戶種植一棵喬木為原則，採總量管制自由配置，植栽穴應與地面平整。
4. 喬木樹種宜與現有行道樹種相同或相容。

（八）為本地區環境之有效管理，本都市設計管制事項，得經本市都設會決議，變更或補充之。本都市設計管制事項若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益性者，經本市都設會之審議同意，得不適用本都市設計管制事項全部或一部分之規定。

（九）為促進本特定區整體景觀環境品質，都設會得隨時修正補充本都市設計基準。

為強化都市設計審議功能並縮短審議時程，審議作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定及高雄市都市設計審議授權範圍規定辦理。

第１１案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

說　　明：

一、查本案前經本部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議審決略以：「五、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。」有案。

二、案經臺南市政府依前開決議事項於 101 年 4 月 26 日至 101 年 5 月 28 日補辦公開展覽，補公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 3 案，並經該府 101 年 6 月 4 日府都規字第 1010457829 號函檢附公民或團體陳情意見到部，爰提會討論。

決　　議：本案補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見(詳附表)准照臺南市政府研析意見通過(詳附表)，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　擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)補辦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	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
補01	董立仁(101.5.18) 新化區知母義段133、134、135、135-1、136、137、148-9、148-10、148-11、148-26、148-30、148-45、148-55地號	(一)因本案變24計畫，已變更爲宗教專用區，對於面道路168中興路的交通衝擊影響甚鉅。	1.建議168中興路可配合即刻拓寬爲25m景觀道路，以減低對原有地區交通衝擊。 2.其餘建議事項請併同董立仁先生於101.5.16日董(101)字第10101號，備忘錄辦理。	建議未便採納。 說明： 南168現行計畫寬度爲12m至25m(南175以西至計畫區西界25m，南175以東至計畫區東界12m)，本案已針對現況年道路服務水準及目標年道路服務水準(包括有開發及無開發)作詳盡的檢討分析，其分析結果顯示，本計畫區完全開發完成後所衍生之交通量，將不致於產生嚴重之交通衝擊，故南168中興路(南175至計畫區東界)並無拓寬之必要，且前述分析結果業經101年1月17日內政部都市計畫委員會第772次會議審議通過在案。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		(二)虎頭埤特定區以南168(中興路)爲主要聯外交通系統之一，往西通往大台南與新化區，往東則銜接新化國家植物園(中興大學-新化林場)及左鎮地區，亦可藉由國道3號高速公路之新化系統交流道，串聯新化區原有的平面道路系統到達本特定區；因此藉由南168(中興路)流暢的交通系統除可活絡地方經濟與活動力之外，亦可稱爲西拉雅國家風景區的景觀門戶，且可作爲提供西側大台南地區與鄰近科學園區(台南科學園區、永康科技工業區、永康創意設計園區(參考計畫圖3-1)一個具有休憩旅遊、景觀特色、鄉村田園景緻與人文歷史等風貌的都會城市後花園。 由於近年來都會與鄉村居民的生活與旅遊模式已逐漸轉變，爲「慢活」的生活步調與具有主題性或有特色的休憩路線，成爲本特定區爲西拉雅國家風景區內最符合上述條件，且具交通便利性與多樣自然景觀風貌的特定區。因此，希望藉由本特定區內均質的開發模式與公共設施建設，帶動新一波區域環境改造，並以本區特有的景觀風貌與人文	1.可於適當地點規劃設置供腳踏車與遊客步道使用之休憩或觀景平台。 2.依現況了解，本環湖道配合虎頭埤外環境鄰地高程條件，爲西南側往東北側升高，西南側靠近南168(中興路)部位，與環湖道高程差約爲3~10M，利用此一地形上的優勢，可於該地點之環湖道上設置景觀平台或休憩區，提供遊客有機會遠眺大台南城市風貌。	1.未涉本案都市計畫變更。 2.有關建議於藍線自行車道系統之適當地點規劃或設置休憩平台或景觀瞭望台部分，另轉請本府相關單位參採。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		歷史等特殊資源，藉此提升旅遊品質、創造優質休憩的活動環境，並作爲「慢活」的好場所。 有關「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」爲滿足及擴大整體計畫效益，並均衡本計畫範圍南北側區域發展及兼顧公平正義原則，部分內容尚待釐清與建議檢討事項如下所述： 1.虎頭埤特定區計畫周邊規劃爲環湖自行車與步道(藍線)系統，需與環境整合並設置休憩區。 (1)建請討論：提供遊客休憩並與環境與景觀條件結合之休憩場所。 (2)參考頁碼圖號：圖 4-25。 (3)陳情理由：環湖自行車與步道(藍線)系統，全長爲 2.65KM，未有效利用地形地貌上之優勢，於適當地點規劃或設置休憩平台或景觀瞭望台。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		2.變 24：其中變更停車場用地(停 3)及公園用地(公 5)等開放空間使用。 (1)建請討論：面前道路 168(中興路)之道路與公共設施服務水準。 (2)參考頁碼圖號：圖 7-1、表 7-1(P7-11)。 (3)陳情理由：本變更計畫將部分用地變更劃設為停車與公園使用，須配合檢討對南 168(中興路)之交通衝擊。	1.建議配合綠線自行車道設置旅客與自行車休憩中心。 2.加強塑造道路兩旁景觀與增加公共設施強度，如路燈、指標等相關街道家具，並妥善設置供人行與腳踏車專用道。 3.建立明顯指標與形象招牌系統。	1.有關須配合檢討對南 168(中興路)之交通衝擊部分，併補 01 陳情理由(一)之臺南市政府研析意見說明。 2.有關建議配合綠線自行車道設置旅客與自行車休憩中心、加強塑造道路兩旁景觀與增加公共設施強度，如路燈、指標等相關街道家具，並妥善設置供人行與腳踏車專用道及建立明顯指標與形象招牌系統…等部分，另轉請本府相關單位參採。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		3.第六章課題五，南168(中興路)景觀道路寬度計畫爲25米線，現況爲15米。 (1)建請討論：南168(中興路)景觀道路配合南175 盡速規劃、施工拓寬爲 25 米道路，以滿足未來休閒旅遊等整體環境發展需求。 (2)參考頁碼圖號：圖 6-1(P6-2)。 (3)陳情理由： A.南 168(中興路)於虎頭埤南側區外環湖道路區段，規劃有兩組自行車道(虎頭埤藍線系統與新化區綠線系統)，該路段需有更完整的自行車道公共設施規劃。 B.時序有急迫性，可提升本特定區初期之計畫成效，並有效擴大本計畫整體效益。	1.南 168(中興路)景觀道路，配合南175 盡速規劃施工拓寬爲25米道路。 2.可盡速完備本計畫區南側主要聯外交通系統之功能，可活絡地方經濟，亦可提升該區交通與道路服務水準。 3.有效帶動本區與鄰近區域的整體發展，及活絡觀光與休憩旅遊活動。	併補 01 陳情理由(一)之臺南市政府研析意見說明。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		4.虎頭埤西南側出水口水道沿岸整治與河川生態景觀利用。 (1)建請討論：維護虎頭埤西南側原有河道及河川邊坡，並重視河川生態景觀遊憩，與生態示範教學等功能。 (2)參考頁碼圖號：p4-61。 (3)陳情理由： A.虎頭埤西南側出水口之水道與虎頭溪上游之河川兩側沿岸，因長年未經有效管理與利用，導致邊坡環境尚維持較自然的原生景觀風貌，但也因此，恐於日後兩側邊坡雜木與雜草叢生而影響水道排水功能及掩蓋原有的自然河川生態景觀。 B.本特定區計畫除擁有湖光山色的美景之外，亦請考慮與虎頭埤息息相關的河道與自然河川生態景觀等特色。	1.可藉此增加景觀特色與綠線自行車道休憩的好場所。 2.提供做爲鄰近國中小學及幼稚園等景觀生態示範教學的處所。 3.增加本特定區的景觀特色，並運用生態工法等親自然的構築方式，維持良好的景觀特色，並規劃作爲具有河川生態、親自然(生態)工法等特色之示範教學與休閒遊憩的親景點。	1.未涉本案都市計畫變更。 2.有關建議於虎頭埤西南側出水口水道沿岸整治與河川生態景觀利用部分，另轉請本府相關單位參採。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		5.虎頭埤特定區計畫需重視南北區域發展不均問題。 (1)建請討論：本特定區整體規劃，利用西南區地形高差與自然景觀地貌特色，變更部分土地爲旅館區。 (2)參考頁碼圖號：p4-61。 (3)陳情理由： A.虎頭埤特定區計畫未有效均衡本特定區均衡發展，有西南區土地發展受限問題。 B.本特定區計畫未實際反映西南區之環境與景觀特色，如地形高差可作爲遠眺西側大台南地區城鄉風貌之優勢，與自然景觀與地貌特色，如有虎頭埤出水口與虎頭溪上游的河道兩岸生態景致。	1.可利用地形高差的優勢，檢討於該處劃設旅館區，提供旅客有機會更容易地遠眺大台南地區的城鄉風貌，與觀賞虎頭埤的湖光景色；如高雄澄清湖與南投日月潭等風景區的規劃模式，亦可有機會提高風景區之休閒旅遊功能，及帶動區域發展與活絡地方經濟等功能。 2.配合第一、二項次綠線自行車道設置旅客與自行車休憩中心，加上鄰近的便捷交通與台南醫院新化分院的設置並結合台南高爾夫球場的休閒資源，本區相當適合旅遊、餐飲、民宿或養生長照等醫療觀光事業的發展。 3.可利用自然景觀與地貌特色，檢討於虎頭埤出水口與虎頭溪上游等區域的兩岸生態景致，型塑出新的景觀區，以增加本特定區的景觀特色。 4.藉由上述兩點意見，請重新檢視並考慮於適當地點，利用交通、景觀、地形、地貌等優勢條件，劃設旅館區以吸引投資機會；此舉將有機會成會扭轉本特定區南北區域發展不均，及擴大特定區整體環境規劃效益及帶動鄰近鄉鎮與區域再發展的新契機。	建議未便採納。 說明： 本計畫旅館區除第二種旅館區已開闢但呈現荒廢閒置狀態外，其餘均未開闢，依本次通檢之旅館供需分析結果，本計畫區旅館之供給已大於需求，故目前尚無新增旅館區之需求。	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
補02	劉晃銘、陳德芳(101.5.24) 新化區新化段王公廟小段1225-1、1225-6~1225-34等30筆地號	新化段王公廟小段1225-1；1225-6~1225-34等三十筆土地(附圖一)原係都市計畫發布時已有蜜月農莊育樂事業於上述土地經營，並建有房舍；後因經濟景氣因素，蜜月農莊育樂事業經營不善，導致上述房舍傾頹、土地荒廢(如附圖二、三)；另，70年計畫發布公民意見中尚可見蜜月農莊育樂事業提出公民意見(70年計畫書內公民意見第七項)中建議並經貴府同意變更分區爲住宅區，惟因與特一號道路之規劃路線相衝突而遭 貴府上位單位決議維持原計畫；又如登記簿謄本記載，上述土地於都市計畫發布前，土地使用記載爲特定農業區甲種建築用地(附件一)、與同段1228地號相同(附件二)。目前現況中，尚遺留有相關建物的地樑結構，亦無法符合農地農用之規定。	建請同意原蜜月農莊育樂事業經營範圍內若有類似情形之土地，在相關使用分區不變更爲前提，可比照同段1228地號逕爲變更地目，由「田」地目改爲「建」地目或變更爲住宅區。	建議未便採納。 說明： 1.因本計畫區歷年人口數逐年下降(近十年平均人口成長率約-0.99%)，且本計畫區係屬風景特定區計畫，故目前尚無新增住宅區之需求。 2.有關建議由「田」地目改爲「建」地目部分，未涉都市計畫實質變更範疇。	准照臺南市政府研析意見通過。
補03	台灣糖業公司台南區處(101.5.25) 變16案：位虎頭埤入口廣場西側地區、鄉道南168道路北側之農業區、綠地(新化區新化段王公廟小段938-36、	查本變更案土地涉及本區處經管新化區新化段王公廟小段938-16地號等7筆土地面積計爲6,293平方公尺(詳如明細)，原屬都市計畫「農業區、綠地、停車場」，經本次 貴府辦理補辦公開展覽相關圖說，擬變更爲「機關用地、非都市土地、道路、河川區(排水使用)」，本公司意見如下： (一)本案變更編號「變16」(變更爲非都市土地)：位	建議市府應剔除本公司左列土地納入變更爲非都市土地範圍內，應維持原計畫農業區、綠地之界線，以符實際。(土地位置參照示意圖1、2)	建議酌予採納(維持原計畫)。 說明： 有關本陳情案於內政部都委會772次大會決議由現行計畫之農業區(0.1898公頃)、綠地用地(0.0826公頃)變更爲非都市土地部分，係以虎踞營區現有營區圍牆作爲都市計畫變更範圍線之依據。惟今考量該陳情範圍之地籍係屬圖解數化區，故前開變更爲非都市土地部分，目前尚無法確定其土地權屬是否均爲國有(國防部軍備局管有)，故建議由陳情人會同國防部軍備局辦理土地鑑	准照臺南市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
	938-42、938-54、938-55等4筆地號），擬變更爲非都市土地	虎頭埤入口廣場西側地區、鄉道南168道路北側之農業區、綠地(新化段王公廟小段938-36、938-42、938-54、938-55等4筆號內土地)，現況大部分已爲營區圍牆外水路、少部分圍牆邊界土地，本次公展依內政部都委會專案小組初步審議修正配合計畫圖重製，依虎踞營區使用現況以營區圍牆爲都市土地邊界線，爰建議將臨本計畫區，虎距營區都市計畫線南移，擬將座落營區圍牆內之狹長農業區及綠地用地，調整變更爲非都市土地，惟經本公司初步測量，查該變更線與實際圍牆使用現況不符(如附圖示位置)，應維持原計畫農業區、綠地之界線始符合營區現況圍牆線，故不同意本項變更爲非都市土地之農業區、綠地，請維持原使用分區，以符實際。 (二)其餘新化段王公廟小段938-16地號等7筆號內土地，原屬「農業區、綠地、停車場」，變更後爲「機關用地、道路、河川區(排水使用)」，同意配合辦理。		界及共同研商後，如確有須辦理變更者，再另案依法定程序規定辦理。	

第１２案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。

說　　明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 98 年 4 月 3 日第 211 次會議審決修正通過，並准苗栗縣政府 98 年 5 月 8 日府商都字第 0980072680 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，由本會張委員梅英（召集人）、顏委員秀吉、李委員正庸、羅前委員光宗（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，已分別於 98 年 6 月 2 日、98 年 8 月 14 日、98 年 9 月 1 日、98 年 10 月 28 日、99 年 2 月 3 日、99 年 4 月 21 日、99 年 7 月 5 日、99 年 8 月 6 日、101 年 5 月 8 日共召開 9 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 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：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府101年6月7日府商都字第1010113283號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書第 6-31 頁變更內容綜理表中原計畫之計畫人口誤繕為 13,000 人，請修正為 14,000 人。

二、本案係主要計畫，第八章事業及財務計畫請修正為實施進度與經費，以資妥適。

三、本案擬以分階段先行提請委員會審議部分，如經本會審決，請苗栗縣政府依下列各點辦理：

（一）因本案計畫內容已有大幅調整，且變更內容尚有超出原公開展覽範圍部分，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

（二）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，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

四、有關涉及區段徵收開發，擬暫予保留，列為後續階段辦理案件部分，請苗栗縣政府依下列各點辦理，並請併同本案歷次專案小組初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書 30 份到署後，再交由本會專案小組續行討論及研提建議意見：

（一）請苗栗縣政府儘速依本會第 770 次會議決定事項，將本案擬以區段徵收方式開發部分，檢送相關資料，向內政部土地徵收審議小組報告。

（二）因開發方式由原公開展覽方案「以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發」調整為「以區段徵收方式整體開發」，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依都市計畫法第 19 條及「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定補辦公開展覽及說明會。若變更範圍內仍有農業使用之情形，請苗栗縣政府除詳加調查土地所有權人參與開發意願外，亦請詳加調查仍具有從事農業耕作意願之農民，並提高相關問卷調查回收率，以減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議。

五、專案小組會後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
逕 14	台糖公司臺中區處	竹南鎮南科段 70、71、73 地號土地	因人陳逕 9 案(卓清福)建議 50 戶原宿舍土地變更為住宅區獲貴府錄案審酌，因本公司土地與其毗連，基於都市計畫整體考量，且該專用區已無需使用，建議併入人陳逕 9 案，一併變更為住宅區，以促地方繁榮	苗栗縣竹南鎮南科段 70、71、73 地號土地併人陳逕 9 案變更為住宅區 （該 3 筆土地係本公司設定地上權予山城生物科技有限公司，該公司因受限於使用分區，無法於該地建築使用，致造成未利用狀態，如變更為綠地，更加影響地上	本陳情案件已納本案人陳逕 12 辦理，並提請第 9 次專案小組討論，專案小組建議意見如下： 1. 人陳逕 9 案係台糖公司於台糖公司畜產研究所專用區興建員工宿舍後轉賣員工，致使該宿舍重建或改建無法申請建築執照，故配合現況使用由土地權利關係人負擔相關變更回饋後變更為住宅區。 2. 本案陳情土地位處省道與科學園區入	准照苗栗縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
				權人權益，故仍建請變更為住宅區）	口處，現況係閒置使用中，考量整體都市景觀及原宿舍土地變更為住宅區衍生公園綠地需求，且本案公園綠地計畫面積比例偏低，故建議依內政部都委會專案小組第8次會議建議變更為公園綠地，以符合地區需求。 3.另外若將該兩處綠地用地納入人陳逕9案回饋負擔將致使回饋比例過高，故建議未便採納，維持綠地用地並以一般徵收方式取得土地。	

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請苗栗縣政府依下列各點辦理，並請併同本案歷次專案小組初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30份到署後，逕提委員會審議。

（一）依苗栗縣政府列席代表說明，本案因計畫檢討作業時程已逾五年，部分變更案件影響民眾權益甚鉅，急需儘速完成都市計畫變更程序，依法發布實施，以符實需；又部分變更案件涉及區段徵收開發，需向內政部土地徵收審議小組報告，後續作業時程難以掌握，爰建議將本案以分階段提請委員會審議及分階段核定方式辦理，經委員充分討論，除請苗栗縣政府將以區段徵收開發案件時程難以掌握之原因再詳加敘明外，建議原則同意苗栗縣政府將本案以分階段提請委員會審議及分階段核定方式辦理。

（二）變更內容綜理表：

1、原報部變更內容：

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	新計畫		
1	1	都市計畫圖	變更高速公路頭份交流道特定區計畫（第三次通盤檢討）圖（比例尺：三千分之一）	變更高速公路頭份交流道特定區計畫（第四次通盤檢討）圖（比例尺：一千分之一）	原計畫圖係 67 年測繪之比例尺三千分之一都市計畫圖，沿用迄今已近 30 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，為提昇計畫圖精度及利於執行管理，乃配合本次都市計畫重製圖作業重新重測地形圖並展繪新計畫圖，比例尺改為千分之一。	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，都市計畫圖已無法適用者，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

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	新計畫		
		計畫範圍及面積	北側近塊範圍東至高速公路西界，南接竹南頭份都市計畫區，西北分別至園區事業專用區西界與北界 計畫面積：547.5319 公頃	北側近塊範圍東至高速公路西界，南接竹南頭份都市計畫區，西接擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）範圍，北至縣市界 計畫面積：384.8255 公頃	配合「擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」發布實施，調整本計畫與該計畫重疊部分之計畫範圍，以符實際。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。
2	2	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	依都市計畫法第五條規定，都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內發展情形訂定之，故本計畫將以民國 125 年爲計畫目標年。	依本案專案小組第 4 次會議中苗栗縣政府列席代表說明，本變更案調整爲以規劃年爲基準訂定計畫年期爲 120 年，建議准照苗栗縣政府所提修正內容通過。
3		計畫人口	計畫人口 13,000 人	計畫人口 27,000 人	配合周邊產業用地開發衍生之住宅需求，檢討變更計畫人口由 13,000 人調整爲 27,000 人	依苗栗縣政府列席代表補充說明，計畫人口擬配合整體開發期程調整，又本次通盤檢討涉及區段徵收開發案件擬暫予保留，列爲後續階段辦理案件，爰擬將本案計畫人口部分**暫予保留**，一併列爲後續階段辦理案件，建議同意苗栗縣政府意見。
4		北側近塊一號道路與計畫範圍線北界交會處西側	農業區 （0.0197 公頃）	道路用地 （0.0197 公頃）	配合台一線省道開闢現況，調整道路用地範圍以符實際。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。
5	3	北側近塊一號道路與計畫範圍線北界交會處	農業區 （0.0061 公頃）	道路用地 （0.0061 公頃）	配合台一線省道開闢現況，調整道路用地範圍以符實際。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。

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	新計畫		
6	4	北側近塊一號道路與七號道路交叉口北側	農業區 （3.4784 公頃）	第一種住宅區 （2.2199 公頃） 兒童遊樂場用地 （0.1380 公頃） 公園用地 （0.5933 公頃） 道路用地 （0.5272 公頃）	因應產業發展衍生開發需求，劃設都市發展用地，並納入變更範圍與台一線省道間非都市土地，以符合原規劃意旨並利後續開發使用。	1. 依苗栗縣政府列席代表補充說明，本案因涉及區段徵收開發，擬**暫予保留**，列為後續階段辦理案件，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依本會專案小組歷次初步建議意見辦理。 2. 非都市土地變更為第一種住宅區部分，因配合都市計畫圖重製成果及台一線省道開闢現況，有變更為都市計畫土地之需要，爰同意依苗栗縣政府意見，併變 5 案，由非都市土地變更為農業區。
			非都市土地 （0.0094 公頃）	第一種住宅區 （0.0094 公頃）		
				附帶條件： 以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發。		
7	5	北側近塊一號道路與七號道路交叉口南側	農業區 （15.8731 公頃）	第一種住宅區 （5.6806 公頃） 第二種商業區 （1.9388 公頃） 產業服務專用區 （2.0838 公頃） 車站專用區 （0.4831 公頃） 公園用地 （1.2204 公頃） 兒童遊樂場用地 （0.6863 公頃） 綠地用地 （0.1103 公頃） 停車場用地 （0.4176 公頃） 道路用地 （3.1168 公頃）	因應產業發展衍生居住發展需求，劃設都市發展用地，並因應新竹科學園區竹南基地發展需求，劃設產業服務專用區與車站專用區，以提供科學園區產業服務及通勤需求。	依苗栗縣政府列席代表補充說明，本案因涉及區段徵收開發，擬**暫予保留**，列為後續階段辦理案件，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依本會專案小組歷次初步建議意見辦理。

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	新計畫		
				溝渠用地 （0.1354 公頃） 附帶條件： 以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發，溝渠用地剔除於整體開發範圍外。		
8	6	北側近塊西側	台糖公司畜產研究所專用區 （0.1129 公頃）	綠地用地 （0.1129 公頃）	難以開發建築，配合鄰近使用予以調整。	經查本案變更位置業已納入「擬定新竹科學園區竹南基地週邊地區特定區計畫(主要計畫)案」範圍內，請併前開都市計畫案經 97 年 8 月 26 日本部都委會第 689 次會議審決通過內容辦理。
9	7	北側近塊東南第三次通盤檢討變更綜理表第十一案	第一種住宅區 (3.3579 公頃)	第一之一種住宅區 (0.0310 公頃) 加油站專用區 (0.0067 公頃) 公園用地 (1.2404 公頃) 道路用地 (1.8647 公頃) 人行步道用地 (0.0324 公頃) 溝渠用地 (0.1827 公頃)	增加開發方式之彈性，減輕政府財政壓力，並配合地形調整計畫內容，提高計畫可行性。	依苗栗縣政府列席代表補充說明，本案因涉及區段徵收開發，擬**暫予保留**，列為後續階段辦理案件，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依本會專案小組歷次初步建議意見辦理。
			公園用地 (0.9924 公頃)	第一種住宅區 (0.5705 公頃) 第一之一種住宅區 (0.2233 公頃) 道路用地 (0.1986 公頃)		
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.3635 公頃)	第一種住宅區 (0.2150 公頃) 公園用地 (0.1485 公頃)		

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	新計畫		
			綠地用地 (2.9557 公頃)	第一種住宅區 (1.0689 公頃) 第一之一種住宅區 (0.0168 公頃) 加油站專用區 (0.1904 公頃) 公園用地 (1.2608 公頃) 道路用地 (0.3364 公頃) 人行步道用地 (0.0094 公頃) 溝渠用地 (0.0730 公頃)		
			道路用地 (3.0620 公頃)	第一種住宅區 (2.2408 公頃) 第一之一種住宅區 (0.0492 公頃) 加油站專用區 (0.0580 公頃) 公園用地 (0.6340 公頃) 人行步道用地 (0.0043 公頃) 溝渠用地 (0.0757 公頃)		
			人行步道用地 (0.0454 公頃)	第一種住宅區 (0.0284 公頃) 公園用地 (0.0038 公頃) 道路用地 (0.0132 公頃)		
			溝渠用地 (0.1203 公頃)	第一種住宅區 (0.0250 公頃) 道路用地 (0.0953 公頃)		
			其他規定： 以區段徵收方式開發，電力事業專用區剔除於區段徵收範圍外。	附帶條件： 以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發，溝渠用地及第一之一種住宅區剔除於整體開發範圍外。		

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	新計畫		
10	人 4 逾 3	綠十南側及 1 號道路東側台糖公司畜產研究所專用區	台糖公司畜產研究所專用區 （4.9003 公頃）	產業服務專用區 （4.6483 公頃） 道路用地 （0.2520 公頃）	台糖公司之相關產業設施已遷離該專用區土地，為促進該處土地活化利用，並提供鄰近產業園區之服務機能，予以變更為合適之使用分區。	1.依苗栗縣政府列席代表補充說明，綠地用地擬變更為道路用地部分，經查業已納入「擬定新竹科學園區竹南基地週邊地區特定區計畫(主要計畫)案」範圍內，如有變更需求，應納入前開計畫案通盤檢討辦理，建議同意苗栗縣政府意見。 2.除請將附帶條件 2 中「回饋」修正為「捐贈」外，餘建議併逕向本部陳情意見第 1 案及第 2 案之初步建議意見： (1)依台灣動物科技研究所及山城生物科技有限公司針對變 10 案所陳之變更內容及細部計畫內容，建議將未來擬設置之實驗研究中心需求，納入土地使用分區管制要點之產業服務專用區容許使用項目中明確表列，以利後續之管理。
			農業區 （0.1513 公頃）	道路用地 （0.1513 公頃）		
			綠地用地 （0.0069 公頃）	道路用地 （0.0069 公頃）		
				附帶條件： 1.需另行擬定細部計畫。 2.需回饋至少 30%土地作為公共設施。 3.西側配合現況道路劃設及開闢 12 公尺寬道路，並得計入公共設施負擔。		

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	新計畫		
						(2)經查本計畫區 5 項公共設施用地比例偏低，建議變 10 案附帶條件中規定後續擬定細部計畫時應再酌予劃設補充公園綠地用地，且該細部計畫之公園綠地等 5 項公共設施比例，應達變 10 案扣除回饋土地面積後總面積之 10%。 (3)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，致衍生核發建築執照疑義，本變更案應俟苗栗縣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。
11	8	北側近塊工（乙）二南側農業區	乙種工業區（0.0306 公頃）	農業區（0.0306 公頃）	依據重製疑義會議之決議，參酌計畫意旨、樁位與地籍等予以調整。	依本案專案小組第 4 次會議中苗栗縣政府列席代表說明，本案都市計畫圖重製係依原計畫圖展繪，併參考地及逕為分割成果及開闢現況予以調整，建議准照苗栗縣政府核議意見通過。
			農業區（0.0790 公頃）	乙種工業區（0.0790 公頃）		
			人行道用地（0.0010 公頃）	農業區（0.0010 公頃）		

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	新計畫		
12	9	南側垵塊斗牛溪以北農業區	農業區 （96.8220 公頃）	第一種住宅區 （55.7736 公頃） 第一之一種住宅區 （0.5930 公頃） 第二種商業區 （5.0195 公頃） 河川區 （0.4147 公頃） 機關用地 （0.0009 公頃） 經貿展演用地 （1.2048 公頃） 文中小用地 （2.9001 公頃） 公園兼滯洪池用地 （4.9395 公頃） 兒童遊樂場用地 （0.8944 公頃） 綠地用地 （0.0756 公頃） 廣場兼停車場用地 （1.1607 公頃） 溝渠用地 （2.2427 公頃） 園道用地 （6.0140 公頃） 道路用地 （15.5885 公頃）	因應產業發展衍生居住發展需求，及配合地方重大建設經貿展演用地與 30 公尺外環道路之土地取得，劃設都市發展用地。	依苗栗縣政府列席代表補充說明，本案因涉及區段徵收開發，擬**暫予保留**，列為後續階段辦理案件，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依本會專案小組歷次初步建議意見辦理。
			第三種住宅區 （0.1535 公頃）	園道用地 （0.1526 公頃） 道路用地 （0.0009 公頃）		
			乙種工業區 （0.1241 公頃）	綠地用地 （0.0316 公頃） 道路用地 （0.0925 公頃）		
			零星工業區 （0.4231 公頃）	第一種住宅區 （0.2715 公頃） 園道用地 （0.1161 公頃） 道路用地 （0.0355 公頃）		

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	新計畫		
			機關用地 （0.0050 公頃）	道路用地 （0.0050 公頃）		
			電路鐵塔用地 （0.0131 公頃）	道路用地 （0.0130 公頃） 公園兼滯洪池用地 （0.0001 公頃）		
				附帶條件： 以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發，溝渠用地及第一之一種住宅區剔除於整體開發範圍外。		
13	11	南側近塊文小二與文中分區界	學校用地（文小二） （0.0885 公頃）	學校用地（文中） （0.0885 公頃）	依據重製疑義會議之決議，參酌文中與文小現況使用範圍予以調整。	建議苗栗縣政府將土地權屬之考量因素納入變更理由敘明，其餘建議准照該府核議意見通過。
14		南側近塊文小二與文中用地周邊	學校用地（文小二） （0.1828 公頃）	農業區 （0.0443 公頃） 綠地用地 （0.0680 公頃） 道路用地 （0.0705 公頃）	參酌文中與文小現況使用範圍、公有土地權屬範圍及現況道路範圍，變更文小用地及農業區。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。
			農業區 （0.1617 公頃）	學校用地（文小二） （0.0703 公頃） 學校用地（文中） （0.0778 公頃） 綠地用地 （0.0103 公頃） 道路用地 （0.0033 公頃）		
15	12	南側近塊二號道路與十七號道路交叉口	道路用地 （0.0443 公頃）	第三種住宅區 （0.0443 公頃）	於第三次通盤檢討時，交流道聯絡道與縣道 124 線道路邊界線誤往北偏移，配合都市計畫圖重製，依據重製疑義會議之決議，參酌計畫意旨、樁位與地籍等予以調整，修正縣道 124 線道路範圍境界線。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。
16	14	南側近塊西側	農業區 (0.1509 公頃)	道路用地 (0.1509 公頃)	依據正興路（鄉道苗 7 線）開闢現況予以調整。	建議准照苗栗縣政府核議意見通過。

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	新計畫		
17	15	土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。			併初步建議意見（三）。

2、經歷次專案小組會議討論後新增變更內容：

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	新計畫		
-	-	10 號 12M 計畫道路與 39 號 12M 計畫道路間之高速鐵路用地，及 2 號 20M 計畫道路（縣道 124 線）南側整體開發區旁高速鐵路用地	高速鐵路用地（0.9999 公頃）	高速鐵路用地兼供道路使用（0.9999 公頃）	1. 配合地區通學道路設置需求，及現況部分高速鐵路橋下已作爲道路使用，變更爲高速公路用地兼供道路使用，以符合實際使用需求。 2. 配合原有整體開發地區（第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案）因高速鐵路穿越造成住宅區難以整合利用，透過高速鐵路橋下兼作道路使用，以解決住宅區出入道路問題。	建議依苗栗縣政府所提變更內容通過。
-	-	2 號 20M 道路（縣道 124 線）與高速鐵路用地交會處南側	零星工業區（0.1216 公頃） 第三種住宅區（0.9444 公頃） 第三種住宅區附帶條件： 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	第三種住宅區（1.0660 公頃） 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。農業區變更爲住宅區部分需回饋至少 35%土地作爲公共設施，工業區變更爲住宅區部分需回饋至少 30%土地作爲公共設施。	1. 爲加速原有整體開發地區之開發，及配合「苗栗縣都市計畫整體開發地區調查規劃研究案」之建議，調整整體開發地區附帶條件內容。 2. 將因竹南頭份外環道路變更造成零星工業區無法作爲工廠使用之土地納入一併辦理整體開發。	1.依苗栗縣政府列席代表補充說明，本案除零星工業區部分係配合變更竹南頭份外環道辦理之區段徵收開發案件，擬**暫予保留**，列爲後續階段辦理案件外，原二通變 4 案變更爲第三種住宅區部分，擬依本會專案小組建議意見修正，並增列既有建築部分以代金負擔公共設施之規定，建議同意苗栗縣政府意見。 2. 建議上開既有建築部分之負擔代金，應優先作爲支應本整體開發地區內公共設施之開闢費用。 3.建議除刪除附帶條件 1.「並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照

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	新計畫		
						建築」文字，以及將附帶條件 2 中「回饋」修正為「捐贈」外，其餘准照該府核議意見通過。
-	逕陳 3	2 號 20M 道路（縣道 124 線）以南之農業區	農業區 （0.0545 公頃）	電路鐵塔用地 （0.0545 公頃）	現有農業區已於 70 年開始作為台電公司南湖～翁子 161 仟伏輸電線路第 12、13 及 14 號等 3 座電路鐵塔使用，台電公司已於 98 年取得土地所有權，故依台電公司新桃供電區營運處 98 年 11 月 4 日 D 桃供字第 09811000541 號函陳情意見，變更為電路鐵塔用地。	依苗栗縣政府列席代表補充說明，因變更為電路鐵塔用地部分未涉及區段徵收整體開發，建議納入本案第一階段辦理，建議同意苗栗縣政府意見。
-	-	1 號道路東側台糖公司畜產研究所專用區	台糖公司畜產研究所專用區 （1.0908 公頃）	第一種住宅區 （0.8942 公頃） 附帶條件： 1. 需回饋變更範圍內現況作為道路使用部分予苗栗縣政府作為道路用地。 2. 土地所有權人應就土地捐贈、辦理時程及相關事項於本案核定前與苗栗縣政府簽訂協議書，納入計畫書敘明。 3. 本案經內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項規定辦理者，仍應維持原土地使用分區，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。	原為台糖公司畜產研究所專用區興建作為台糖員工宿舍使用，其宿舍產權已移轉為一般私人所有並作為私人住宅使用，因現況土地已無台糖公司畜產研究所使用需求，且其建物老舊亟待改建，故變更為住宅區，以利其建築更新與減少住宅防災問題。	1.併逕向本部陳情第 9 案，建議准照苗栗縣政府所提變更內容通過。 2.變更範圍內現況作為道路使用部分由土地所有權人捐贈作為道路用地，並請於本案核定前與苗栗縣政府簽訂協議書，納入計畫書敘明。

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	新計畫		
				綠地用地（0.1966 公頃）	台糖公司員工宿舍與台一省道出入道路兩側土地現況作爲社區開放空間及部分閒置使用，爲提升計畫區內鄰里性公共設施（公園、綠地及廣場等）服務水準，變更爲綠地用地。	

（三）土地使用分區管制要點：依苗栗縣政府列席代表說明，該府業依本會專案小組第1次及第6次會議之初步建議意見，將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之，並於本次會議提出土地使用分區管制訂定原則，以作為後續細部計畫土地使用分區管制要點訂定之指導，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府依下表本會專案小組初步建議意見欄辦理。

<table>
<tr><th>土地使用分區管制訂定原則</th><th>土地使用管制要點（草案）</th><th>現行土地使用管制要點</th><th>本會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>● 原計畫劃設住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。（第三種住宅區）
● 由農業區變更之住宅區建蔽率不得大於 50%，基準容積率不得大於 150%，總容積上限（包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積等）不得大於 200%。（第一種住宅區）
● 由工業區變更之住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。（第二種住宅區）</td>
<td>● 住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>總容積上限</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>-</td></tr>
</table>
註：總容積上限包括基準法定容積、都市計畫規定之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積等。
● 住宅區建築基地之最小基地規模及高度比規定如下：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>高度比</th><th>最小基地面積（㎡）</th><th>最小面寬</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>1.5</td><td>140</td><td>7</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td>
<td>● 住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr>
</table>
</td>
<td>除請苗栗縣政府取消住宅區相關獎勵容積之適用外，其餘建議准照苗栗縣政府所提原則通過。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>土地使用分區管制訂定原則</th><th>土地使用管制要點（草案）</th><th>現行土地使用管制要點</th><th>本會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>● 整體開發地區內住宅區應規範最小基地規模及高度比，以利基地透水率之落實及形塑優質街道空間。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>● 原計畫劃設商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</td><td>● 商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>總容積上限</th></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>240%</td><td>-</td></tr></table>註：總容積上限包括基準法定容積、都市計畫規定之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積等。</td><td>● 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。</td><td>除請苗栗縣政府取消商業區相關獎勵容積之適用外，其餘建議准照苗栗縣政府所提原則通過。</td></tr>
<tr><td>● 乙種工業區與零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</td><td>● 乙種工業區與零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</td><td>● 工業區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之三百。乙種工業區與零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。</td><td>建議准照苗栗縣政府所提原則通過。</td></tr>
<tr><td>● 台糖公司畜產研究所專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。</td><td>● 台糖公司畜產研究所專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%，申請開發時應妥爲規劃設置滯洪池及廢污水處理相關設施；以確保環境品質。並以專攻該所研究、生產、加工及提供教育推廣農牧、遊憩服務等使用，容許使用類別及項目如后：
（一） 包括辦公廳、員工宿舍（住宅）、倉庫、研究生物、研究技術產品、教育推廣畜產加工廠（包括肉品、飼料、有機肥等）及附屬豬舍、牛舍、養殖、污水處理場等設施。
（二） 休閒農業及相關設施。</td><td>● 台糖公司研究所專用區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百二十，申請開發時應妥爲規劃設置滯洪池及廢污水處理相關設施，以確保環境品質。並以專供該所研究、生產、加工及提供教育推廣農牧、遊憩服務等使用，容許使用類別及項目如后：
（一） 包括辦公廳、員工宿舍（住宅）、倉庫、研究生物、研究技術產品、教育推廣畜產加工廠（包括肉品、飼料、有機肥等）及附屬豬舍、牛舍、養殖、污水處理場等設施。
（二）休閒農業及相關設施。</td><td>建議准照苗栗縣政府所提原則通過。</td></tr>
<tr><td></td><td>● 產業服務專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，總容積上限不得大於 300%，最小開發基地規模應達 500 平方公尺，容許使用類別及項目如后：
（一） 低污染無公害之工廠及其必要附屬設施。</td><td></td><td>產業服務專用區屬需另行擬訂細部計畫之變更案，建議苗栗縣政府於後續辦理時，取消產業服務</td></tr>
</table>

土地使用分區管制訂定原則	土地使用管制要點（草案）	現行土地使用管制要點	本會專案小組初步建議意見
	（二） 一般商業設施：包含一般零售業、一般服務業及餐飲業、一般事務所及自由職業事務所；運動休閒設施、金融保險業、大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、物流服務業、旅館及休閒服務業。本項設施使用總面積不得超過產業服務專用區總面積 50%。 （三） 公共服務設施：包含醫療院所、社會福利設施、幼稚園、藝文設施、公用事業設施。 （四） 其他經本府核准之新興產業、策　性產業及職業訓　、創業輔導、實驗研究等與產業發展有關之設施。 （五）產業服務專用區內土地禁止作舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、電子遊藝場、殯葬服務業等之使用。		專用區相關獎勵容積之適用，並將最小開發基地規模調整為 1000 平方公尺，以避免個別零星開發。
● 零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	● 零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	● 零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	建議准照苗栗縣政府所提原則通過。
● 機關及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	● 機關及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	● 機關及公用事業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二百五十；機關用地應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	建議准照苗栗縣政府所提原則通過。
● 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。	● 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。	● 學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。	建議准照苗栗縣政府所提原則通過。
● 為強化地區重要道路景觀品質，並形塑優質環境意象，應研擬計畫區內各分區及用地之建築退縮規定。	● 本計畫區整體開發地區範圍外各項分區及用地，其建築退縮應依照「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」規定辦理。		建議准照苗栗縣政府所提原則通過。
● 配合整體開發區劃設之住宅區及商業區應規範停	● 本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理： （一）於實施區段徵收或市地重劃但尚		建議准照苗栗縣政府所提原則通過。

<table>
<tr><th>土地使用分區管制訂定原則</th><th>土地使用管制要點（草案）</th><th>現行土地使用管制要點</th><th>本會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>車空間劃設標準，且每一住宅單元至少應配置一部汽車停車位，以滿足衍生之停車需求。
● 本次通盤檢討新增之整體開發區不適用「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」。</td>
<td>未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地，或由低使用強度變更爲高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區停車空間應依下表規定辦理：
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 至 250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251 至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>401 至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業地區。
（二）前款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編規定辦理。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>● 爲提升整體生態環境品質及維護基地保水功能，應針對法定空地綠化比例及基地透水率進行規範。</td>
<td>● 爲提升整體生態環境品質，建築基地內之法定空地面積應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化比例規定如下表：
<table><tr><th>使用分區</th><th>法定空地綠化比例</th></tr><tr><td>商業區
產業服務專用區</td><td>50%</td></tr></table>● 整體開發地區內，建築基地如有開挖地下室之必要者，地下層應自道路境界線之最小退縮建築距離後，始得開挖。
建築基地設置地下室時，爲維護基地保水功能，其透水率不得小於下列規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>透水率</th></tr><tr><td>產業服務專用區</td><td>20%</td></tr></table></td>
<td>● 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</td>
<td>除請將基地透水率調整爲「應達法定空地之 50%」外，其餘建議准照苗栗縣政府所提原則通過。</td>
</tr>
<tr>
<td>● 爲鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得訂定相關獎勵措施。</td>
<td>● 爲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依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
（二） 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十。
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、老人等活動中心公共設施等供公衆使用；其集中</td>
<td>● 爲鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。
（一） 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
（二） 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十。</td>
<td>建議取消相關獎勵措施，刪除本原則及相關規定。</td>
</tr>
</table>

土地使用分區管制訂定原則	土地使用管制要點（草案）	現行土地使用管制要點	本會專案小組初步建議意見
	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。 （三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用，得依「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	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。 （三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	
● 都市設計及都市生態綠化規劃原則： （一）計畫區內公有建築及公共設施、重要道路兩側基地及一定規模以上基地等建築開發應納入應辦理都市設計審議之地區。 （二）整體開發地區內公共設施，應配合生態景觀綠化、親水性設施等構想進行整體規劃設計。 （三）整體開發地區內各項公共設施開發，應依規劃設計需要配設自行車道及服務設	● 本計畫整體開發地區經指定應辦理都市設計審議之地區，應加強基地綠美化及公共開放空間之設計，並經本縣都市設計委員會審議通過後，始得申請建造執照。其應辦理都市設計審議之地區包括： （一）依建築法第九十八條規定許可之特種建築物。 （二）基地面積達 500 平方公尺之公園用地及兒童遊樂場用地。 （三）基地面積達 500 平方公尺之立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。 （四）公共設施用地之地下建築物、突出物及人行陸橋。 （五）基地面積達 500 平方公尺之公有建築物。 （六）其他經本縣規定應辦理都市設計審議之地區。 ● 整體開發地區內兒童遊樂場用地及綠地用地等公共設施，應配合生態景觀綠化、親水性設施等構想規劃設計，並應與鄰接建築基地開放空間之綠化空間設計配合。其中公園綠地之綠化設計應採生物棲地概念，其綠覆面積至少應達 65%以上，以利創造生物多樣性之環境。 ● 整體開發地區內公園用地及綠地用地等公共設施，應依規劃設計需要配		建議除苗栗縣政府所提原則外，請將都市計畫通盤檢討實施辦法第六至九條之相關規定一併納入敘明。

土地使用分區管制訂定原則	土地使用管制要點（草案）	現行土地使用管制要點	本會專案小組初步建議意見
施。 （四） 為落實雨水管理，整體開發地區內各計畫道路排水系統盡量採滲透溝之形式設計。 （五） 整體開發地區內公園應設置兼具滯洪功能之地表（或地下）貯留滲透水池，以提升地區防災能力。	設自行車道及服務設施，並應與臨接計畫道路或建築基地開放空間留設之自行車道系統相連接，以維持整體之連續性。 ● 為落實雨水管理，整體開發地區內各計畫道路排水系統盡量採滲透溝之形式設計。 ● 本計畫區公園用地應設置兼具滯洪功能之地表（或地下）貯留滲透水池，其基地內對外排放之洪峰流量，以重現期距 5 年之降雨強度計算，開發中及開發後之排放流量，不得超過開發前之洪峰流量，並至少應以重現期距 10 年之降雨強度計算其滯洪設施。		

（四）逕向本部陳情：（綜整歷次專案小組意見）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	台灣動物科技研究所（動研所）	竹南鎮南科段132地號等6筆土地 頭份鎮蟠桃段山下小段1地號等5筆土地	動研所依本府都市計畫委員會第211次會決議研提細部計畫草案	1.開發內容除現有種豬性能檢定站外，增設產業技服務暨教育聯合中心 2.劃設30%公共設施包含停車場、綠地及道路用地	建議修正意見如下： 1.擬定細部計畫範圍應為變10案範圍（含台糖公司及其他私人土地），並補充種豬性能檢定站與產業技服務暨教育聯合中心之使用性質與內容。 2.表三總計面積有誤，請修正。 3.開發方式中，公共設施土地應捐贈與本府，並自行管理維護。 4.依據都市計畫法第23條規定，本案細部計畫擬定機關應修正為本府。	1.依台灣動物科技研究所及山城生物科技有限公司針對變10案所陳之變更內容及細部計畫內容，建議將未來擬設置之實驗研究中心需求，納入土地使用分區管制要點之產業服務專用區容許使用項目中明確表列，以利後續之管理。 2.經查本計畫區5項公共設施用地比例偏低，建議變10案附

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
						帶條件中規定後續擬定細部計畫時應再酌予劃設補充公園綠地用地，且該細部計畫之公園綠地等5項公共設施比例，應達變10案扣除回饋土地面積後總面積之10%。 3.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，致衍生核發建築執照疑義，本變更案應俟苗栗縣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。
逕2	台糖公司台中區處	竹南鎮南科段135、136、137地號等3筆土地 頭份鎮興埔段1261、1261-1、1264及1269地號等4筆土地	1.土地已租予山城科技公司，做為高科技及相關工商服務業發展及附屬休憩與餐飲等使用 2.因應竹南基地設置，應提供產業園區之服務機能 3.公園用地已足	1.變更為產業服務專用區 2.依苗栗縣都委會第211次會通過之附帶條件辦理回饋	1.依都市計畫通盤檢討實施辦法標準檢討，通檢後公園用地需求仍有不足，回饋之公共設施建議以公園綠地為主。 2.請補充完整之契約書內容及使用項目，以確認是否合於土地使用管制規定。 3.變10案應另行擬定細部計畫並以整體開發方式開發，建議儘	同逕1。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			夠		速與動物研究所及其他私人土地所有權人協商並整合開發意願後辦理開發。	
逕3	台電公司新桃供電區營運處	頭份鎮斗換坪段新華小段78-2、61-1、61-2、59-1、49-11及50-2地號等6筆土地	已於70年興建南湖-翁子161仟伏輸電路線第12、13、14號等3座自有鐵塔用地迄今，並逾98年7月15日及98年9月18日價購取得土地	為符合現況實際使用，及土地使用分區管制規定，請協助納入通盤檢討一併變更	1.該三處農業區土地已由台電公司取得，建議採納變更為電路鐵塔用地。 2.有關變12案高壓電纜地下化所需變電所用地區位及面積需求，請台電公司研提陳情意見送本府辦理後續事宜。	1.本次會議縣政府所提配合台電公司高壓電塔路線下地及遷移之變更方案，擬將變12案北側及南側各劃設一處電力事業專用區，並將周邊土地配合變更為兒童遊樂場及綠地用地，建議請縣政府與台電公司確認變更位置及範圍後，納入變12案辦理。 2.另依台電公司列席代表說明南側電力事業專用區以南之輸電線路係以空中電纜方式連接，考量周邊工業區未來開發時，應會將輸電線路通過部分劃設為公園或綠地等開放空間，建議將南側電力事業專用區西側之住宅區一併考量變更為綠地用地，以串聯開放空間系統。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕4	經濟部水利署第二河川局	頭份鎮興隆段興隆小段 799-3、811…等 7 筆土地、興隆段上埔小段 162、162-3…等 37 筆土地、湳湖段 71、714…等 14 筆土地	1.依據竹南頭份地區排水系統規劃報告，現況龍鳳排水無法容納 10 年重現期計畫洪水量 2.為減輕龍鳳排水淹水災害，計畫於龍鳳排水上游設置截水設施，並尋求最佳路線以最短距離排入中港溪	建議變更為渠道用地，以利工程之進行	該案工程規劃程序尚未完成，路線範圍與經費來源仍未明確，建議先行依河川管理辦法第 7 條及經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理河川治理線公告作業及認定分區名稱，並確定辦理期程與經費來源後，再錄案辦理都市計畫變更，以茲適法。	建議依苗栗縣政府研析意見通過。
逕5	鄧瑞珠	竹南鎮埔頂段 59-5 地號（查無此段，疑似為大埔段頂大埔小段 59-5 地號）	1.土地已經竹南科學園區案徵收部分土地為道路用地 2.土地面臨科學路，且群創公司非屬縣府管轄之工業區，本地點不適合做為工業區之阻隔綠帶	剔除於整體開發範圍外，或保留原地分配	1.經查陳情土地之建築物未領有合法之建築執照，且未符合本縣「區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定」。 2.本府縣都委會已審決相鄰地號之類似陳情案件（該案為領有建築執照之合法建築物），建議參考該決議意見辦理。建議意見如下：『未便採納，因原地保留需符合相關規範之規定，陳情土地坵塊狹窄，且緊鄰科學園區開放空間，考量鄰近土地使用，與休閒及開放空間之整體規劃，建議規劃為公園綠地」。 3.本案將以區段徵收辦理整體開發，公園用	建議依苗栗縣政府研析意見通過，並請苗栗縣政府妥予向陳情人說明區段徵收之相關規定。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					地為區段徵收範圍內土地共同負擔，因此土地所有權人可配回住宅區土地，且權利價值分配比例為41%（非屬農地重劃區），應屬公平。	
逕6	鄧雲秀	竹南鎮大埔段頂大埔小段59-10地號	1.土地已經竹南科學園區案徵收部分土地為道路用地 2.土地面臨科學路，且群創公司非屬縣府管轄之工業區，本地點不適合做為工業區之阻隔綠帶	剔除於整體開發範圍外，或保留原地分配	1.經查陳情土地之建築物未領有合法之建築執照，且未符合本縣「區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定」。 2.本府縣都委會已審決相鄰地號之類似陳情案件（該案為領有建築執照之合法建築物），建議參考該決議意見辦理。建議意見如下：『未便採納，因原地保留需符合相關規範之規定，陳情土地坵塊狹窄，且緊鄰科學園區開放空間，考量鄰近土地使用，與休閒及開放空間之整體規劃，建議規劃為公園綠地」。 3.本案將以區段徵收辦理整體開發，公園用地為區段徵收範圍內土地共同負擔，因此土地所有權人可配回可建築用地或補償費，且分配比例與其餘土地所有權人相同（農地重劃區46%，非農地重劃區41%），應屬公平。	建議依苗栗縣政府研析意見通過，並請苗栗縣政府妥予向陳情人說明區段徵收之相關規定。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕7	翁興照	竹南鎮頂埔段59-11地號（疑似為大埔段頂大埔小段59-11地號）	1.土地已經竹南科學園區案徵收部分土地為道路用地 2.土地面臨科學路，且群創公司非屬縣府管轄之工業區，本地點不適合做為工業區之阻隔綠帶	剔除於整體開發範圍外，或保留原地分配	1.經查陳情土地之建築物未領有合法之建築執照，且未符合本縣「區段徵收申請既成建築物基地原位置保留分配土地審查作業規定」。 2.本府縣都委會已審決相鄰地號之類似陳情案件（該案為領有建築執照之合法建築物），建議參考該決議意見辦理。建議意見如下：『未便採納，因原地保留需符合相關規範之規定，陳情土地坵塊狹窄，且緊鄰科學園區開放空間，考量鄰近土地使用，與休閒及開放空間之整體規劃，建議規劃為公園綠地」。 3.本案將以區段徵收辦理整體開發，公園用地為區段徵收範圍內土地共同負擔，因此土地所有權人可配回住宅區土地，且權利價值分配比例為41%（非屬農地重劃區），應屬公平。	建議依苗栗縣政府研析意見通過，並請苗栗縣政府妥予向陳情人說明區段徵收之相關規定。
逕8	林木宏	頭份鎮六合段段955地號	土地於67年擬定時劃定為公園兼兒童遊樂場，迄今逾30年未徵收開闢，造成陳情人土地無法開發利用。	建議變更為第三種住宅區，以維持陳情人權益	本特定區公園綠地面積尚未符合都市計畫法第45條規定面積，且公共設施檢討中公園用地與兒童遊樂場用地面積仍未達通盤檢討實施辦法第16條之檢討標準，並考量周邊地區住宅密集缺乏公園綠地，仍有劃設公園之需求，因此	建議依苗栗縣政府研析意見通過，並請苗栗縣政府或頭份鎮公所儘速編列預算或籌措財源徵收開闢。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					建議維持原計畫。	
逕9	卓清福	竹南鎮大埔段頂大埔閘段215-10號	地上建築物年久急需改建，目前使用分區為台糖專用區，無法申請取得建築執造，為捍衛陳情人權益，懇請列入變更為住宅區，以符合實際現況需要，實感德便。	有關變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)陳情土地座落在竹南鎮大埔段頂大埔小段215-10地號等50戶區塊，目前是台糖專用區變更為住宅區，以符合實際現況需要。	建議酌予採納，該處台糖公司畜產研究所專用區（容積率120%，建蔽率30%）變更為第一種住宅區（容積率150%，建蔽率60%），需回饋至少25%土地作為公共設施，並得以需負擔之公共設施用地回饋乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之三年內平均公告現值折抵代金方式抵充。	1.建議除變更範圍內現況作為道路使用部分由土地所有權人捐贈作為道路用地，並請於本案核定前與苗栗縣政府簽訂協議書，納入計畫書敘明外，其餘依苗栗縣政府研析意見通過， 2.依苗栗縣政府列席代表補充說明，陳情範圍東側二處台糖公司畜產研究所專用區現況為閒置未使用狀態，建議本次通盤檢討一併調整變更為綠地用地，以提升本計畫區之居住品質。
逕10	山城生物科技有限公司	苗栗縣竹南鎮大埔段、南科段及未登錄地等與頭份鎮與埔段及蟠桃段等總計26筆土地	歷經數次內政部都市計畫委員會專案小組會議後，針對公共設施劃設之比例，本案需回饋30%土地作為公共設施。但本案專案小組第6次會議記錄陳情案件編號逕1之「本會專案小組初步建議	回饋至少30%土地作為公共設施，且其中公園綠地用地劃設比例至少需佔細部計畫總面積之10%。	建議酌予採納，台糖公司畜產研究所專用區係為提供台糖公司使用之可建築用地，其變更為產業服務專用區將可健全都市機能並帶動地區發展，且本縣都市計畫公共設施用地變更為商業區之回饋比例為30%，因此建議其回饋比例訂為30%，且需符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定。	1.併本會專案小組第6次會議逕1初步建議意見辦理。 2.依上開初步建議意見，變10案之附帶條件規定為除至少需回饋30%土地作為公共設施，並優先劃設公園綠地為原則外，建議後續擬定細部

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			意見」欄第2點：「經查本計畫區5項公共設施用地比例偏低，建議變10案附帶條件中規定後續擬定細部計畫時應再酌予劃設補充公園綠地用地，且該細部計畫之公園綠地等5項公共設施比例，應達變10案扣除回饋土地面積後總面積之10%。」其意指本案除需回饋30%土地作為公共設外，其剩餘70%土地須再劃設其中10%土地作為公共設施，故本案共需回饋37%土地作為公共設施。有關前述針對會議記錄意見建議之解釋，認為與其字義相左，且此一結論與前幾次會議有關公共設施劃設比例之建議不符。			計畫時應再酌予劃設補充公園綠地用地，且該細部計畫之公園綠地等5項公共設施比例，應達變10案扣除回饋土地面積後總面積之10%，應無疑義。
逕11	山城生物科技有限公司	變更綜理表第10案附帶條件第二點：「需回饋至少30%	本案周邊（含「新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計	為有效促使周邊公共設施開闢使用，期將需回饋作為公	1. 本特定區目前公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場合計面積僅佔計畫總面積	建議依苗栗縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		土地作為公共設施」	畫區」）已劃設足量公園及綠地等公共設施用地	共設施之30％土地，其中25％以土地回饋方式，剩餘5％以抵繳代金方式繳納，共同協助地方開闢公共設施或地方相關建設。	2.76％，仍未達都市計畫法第45條規定之10％，因此公園綠地仍有不足。 2. 本變更案土地使用由低強度（容積率120％）提升至較高強度（容積率210％）將衍生公共設施服務需求，且周邊公共設施服務水準仍未達標準，因此有關回饋方式建議仍維持回饋公共設施土地方式為宜。	
逕12	台糖公司臺中區處	竹南鎮南科段70、71、73地號土地	因人陳逕9案建議50戶原宿舍土地變更為住宅區獲貴府錄案審酌，因本公司土地與其毗連，基於都市計畫整體考量，且該專用區已無需使用，建議併入人陳逕8案，一併變更為住宅區，以促地方繁榮	併人陳逕9案變更為住宅區	1. 人陳逕9案係台糖公司研究所專用區興建員工宿舍後轉賣員工，致使該宿舍重建或改建無法申請建築執照，故配合現況使用由土地權利關係人負擔相關回饋後變更為住宅區。 2. 本案陳情土地位處省道與科學園區入口處，現況係閒置使用中，考量整體都市景觀及原宿舍土地變更為住宅區衍生公園綠地需求，故內政部都委會專案小組第八次會議建議變更為公園綠地，以符合地區需求。 3. 另外若將該兩處綠地用地納入人陳逕9案回饋負擔將致使回饋比例過高，故建議未便採納，維持綠地用地並以一般徵收方式取得土地。	建議依苗栗縣政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕13	胡振盛等33人	興隆段上埔小段土地	1. 反對強迫徵收優質良田作為沒有必要的區段徵收，圖利財團 2. 本區已辦竣農地重劃，農業設施完善，已屬優良農田建議保留農地，以做農用	反對強迫徵收優質良田作為沒有必要的區段徵收	陳情土地範圍集村農舍與住宅社區發展迅速，土地發展呈現失序趨勢，且於農業主管機關辦理之「苗栗縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫」中已將本地區劃為城鄉發展高潛力地區，故於竹南頭份外環道路兩側地區（暫予保留案第5案）之變更內容，考量現況發展趨勢，並配合竹南頭份外環道及經貿展演設施等重大建設變更農業區為都市發展用地，以解決地區觀光旅次課題、促進地區產業發展及符合現況土地發展需求，故建議未便採納，並納入本案區段徵收公益性及必要性評估報告中參酌。	依苗栗縣政府列席代表說明，陳情位置係屬擬**暫予保留**，列為後續階段辦理案件範圍，建議依苗栗縣政府研析意見通過，並請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依本會專案小組初步意見（六）辦理。

（五）本案擬以分階段先行提請委員會審議部分，如經本會審決，請苗栗縣政府依下列各點辦理：

1、因本案計畫內容已有大幅調整，且變更內容尚有超出原公開展覽範圍部分，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、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，本案應俟苗栗

縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

（六）有關涉及區段徵收開發，擬暫予保留，列為後續階段辦理案件部分，請苗栗縣政府依下列各點辦理，並請併同本案歷次專案小組初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書30份到署後，再交由本會專案小組續行討論及研提建議意見：

1、請苗栗縣政府儘速依本會第770次會議決定事項，將本案擬以區段徵收方式開發部分，檢送相關資料，向內政部土地徵收審議小組報告。

2、因開發方式由原公開展覽方案「以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發」調整為「以區段徵收方式整體開發」，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依都市計畫法第19條及「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定補辦公開展覽及說明會。若變更範圍內仍有農業使用之情形，請苗栗縣政府除詳加調查土地所有權人參與開發意願外，亦請詳加調查仍具有從事農業耕作意願之農民，並提高相關問卷調查回收率，以減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議。

附件　內政部都委會專案小組第9次會議初步建議意見處理情形對照表
（苗栗縣政府101年6月7日府商都字第1010113283號函）

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
（一）依苗栗縣政府列席代表說明，本案因計畫檢討作業時程已逾五年，部分變更案件影響民眾權益甚鉅，急需儘速完成都市計畫變更程序，依法發布實施，以符實需；又部分變更案件涉及區段徵收開發，需向內政部土地徵收審議小組報告，後續作業時程難以掌握，爰建議將本案以分階段提請委員會審議及分階段核定方式辦理，經委員充分討論，除請苗栗縣政府將以區段徵收開發案件時程難以掌握之原因再詳加敘明外，建議原則同意苗栗縣政府將本案以分階段提請委員會審議及分階段核定方式辦理。	遵照辦理，有關以區段徵收開發案件時程難以掌握之原因增加「土地徵收條例於101年1月4日修訂實施，其中第30條有關市價徵收補償之施行日期，將由行政院另定之，因此將影響本案涉及區段徵收之評估作業及辦理時程」之說明，補充說明詳計畫書第六章P6-11。
（二）變更內容綜理表：（內容詳變更內容處理情形對照表）	遵照辦理，處理情形詳變更內容處理情形對照表，調整後變更計畫內容詳計畫書第六章。
（三）土地使用分區管制要點：依苗栗縣政府列席代表說明，該府業依本會專案小組第1次及第6次會議之初步建議意見，將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之，並於本次會議提出土地使用分區管制訂定原則，以作為後續細部計畫土地使用分區管制要點訂定之指導，建議同意苗栗縣政府意見，並請苗栗縣政府依下表本會專案小組初步建議意見欄辦理。（內容詳土地管制要點處理情形對照表）	遵照辦理，處理情形詳土地管制要點處理情形對照表，調整後變更計畫內容詳計畫書第七章第七節P7-21～22。
（四）逕向本部陳情：（綜整歷次專案小組意見）（內容詳逕向內政部陳情案件處理情形對照表）	遵照辦理，處理情形詳逕向內政部陳情案件處理情形對照表。
（五）本案擬以分階段先行提請委員會審議部分，如經本會審決，請苗栗縣政府依下列各點辦理： 1、因本案計畫內容已有大幅調整，且變更內容尚有超出原公開展覽範圍部分，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳	遵照辦理，後續將依建議意見補辦公開展覽及說明會，而涉及附帶條件擬定細部計畫部分，將待本府審定細部計畫後再報請核定。

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。 2、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，本案應俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。	
（六）有關涉及區段徵收開發，擬暫予保留，列為後續階段辦理案件部分，請苗栗縣政府依下列各點辦理，並請併同本案歷次專案小組初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書 30 份到署後，再交由本會專案小組續行討論及研提建議意見： 1、請苗栗縣政府儘速依本會第 770 次會議決定事項，將本案擬以區段徵收方式開發部分，檢送相關資料，向內政部土地徵收審議小組報告。 2、因開發方式由原公開展覽方案「以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式開發」調整為「以區段徵收方式整體開發」，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府於後續階段辦理時，依都市計畫法第 19 條及「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定補辦公開展覽及說明會。若變更範圍內仍有農業使用之情形，請苗栗縣政府除詳加調查土地所有權人參與開發意願外，亦請詳加調查仍具有從事農業耕作意願之農民，並提高相關問卷調查回收率，以減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議。	遵照辦理，擬暫予保留並列為後續階段辦理案件部分，將依建議意見辦理。

附件　內政部都委會專案小組第 8 次會議初步建議意見處理情形對照表

（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
一、本案開發目的及區段徵收勘選原則部分，請再加強說明農業區轉型之理由（輔以整體發展地區使用現況示意圖說明），以及採區段徵收方式之公益性，並請修正至區段徵收可行性報告書中。	遵照辦理，本案區段徵收係考量合適合理運用土地資源、適度引導都市合理發展、塑造優良社區環境及由土地所有權人共同負擔地區性公共設施等因素，變更農業區為可發展用地，並以區段徵收方式開發，其農業區轉型之理由及區段徵收公益性說明詳補充說明一。
二、本次通盤檢討涉及大面積農業區變更，依農業發展條例第十條規定（略以）：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，爰本次通盤檢討之變更是否影響原有農業生產環境，以及是否與現行農業政策方向相符部分，除應請苗栗縣政府補充該府農業單位之正式書面意見外，另請作業單位函詢行政院農業委會表示意見，俾供本會審議參考。	遵照辦理，本府農業主管機關（農業處）及台灣省苗栗農田水利會書面意見詳補充說明二，有關既有灌排水路維持部分，依目前變更方案內容多依現有灌排位置劃設為溝渠用地，且與都市計畫區外灌排路線皆維持現況渠道路線，故本案涉及農業區變更部分，應可維持原有灌排之機能。
三、為避免對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境造成太大衝擊，建議本次通盤檢討變 12 案之規劃應維持保留現有農水路之水系，且水流路徑應保持不加蓋之開放方式，請苗栗縣政府配合保留農水路重行調整土地使用計畫內容。	遵照辦理，本次通盤檢討變 12 案（分階段核定後調整為暫予保留第 5 案）現有排水包含雷公埤、隆恩圳及土牛溪，其河段多透過現況位置劃設為溝渠用地方式保留，僅竹南頭份外環道東側部分隆恩圳因河道彎曲幅度較大，以調整路線方式保留，本府依照委員建議將竹南頭份外環道以東之隆恩圳，以原地保留且以不加蓋方式規劃，調整後土地使用計畫內容詳補充說明三。
四、有關都市設計審議部分，請苗栗縣政府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條之規定，補充應表明事項。	遵照辦理，依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定補充都市設計應表明事項詳補充說明四。
五、本案變更計畫如經本會審決，因計畫內容已有大幅調整，整體開發地區之開發方式由原公開展覽方案「以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式」調整為「以區段徵收方式整體開發」，且變更內容尚有超出原公開展覽範圍部分，為避免影響人民權益，請苗栗縣政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由	敬悉，本案如經大會審決將依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會。

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	

附件　內政部都委會專案小組第 7 次會議初步建議意見處理情形對照表

（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
一、附帶條件整體開發地區：	
（一）本次會議苗栗縣政府所報區段徵收可行性評估報告書，請依地政司列席代表意見修正資料：	
（二）開發目的部分，請補充辦理本案區段徵收產生之公共利益，以加強說明本案辦理之必要性。	● 遵照辦理，本案開發係以取得公眾需求之設施用地及解決都市發展課題等目的，開發目的補充說明如下： 1. 不適合農業生產土地之轉型 部分農業區土地夾雜於科學園區竹南基地、乙種工業區與住宅聚落間，受到都市發展與產業生產影響，實質環境已不利農業生產使用，並參酌中央農業主管機關補助辦理之「苗栗縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫」，與本府辦理之「苗栗縣都市計畫農業區變更使用暨整體規劃策略研究分析（以竹南頭份都市計畫農業區為例）委託技術服務案」之指導，轉型為非農業生產使用。 2. 避免都市發展失序 受到地區產業人口之居住需求影響，農業區透過農舍方式申請建築，並加蓋部分樓層作為集合住宅與出租套房方式使用，造成農業區內大型建築林立，實質上以非農業區發展型態，造成都市發展失序情形。 3. 取得地區公共需求之設施用地 為取得大眾運輸場站、外環道路及經貿展演設施等公共設施用地，解決地區交通運輸及產業發展等課題。

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
（三）區段徵收範圍勘選說明部分，請補充敘明該整體開發地區現況使用情形及勘選作為整體開發地區之理由。另有關不納入區段徵收範圍地區之相關規定，除建議新增適當標題標示外，請縣政府重新檢視剔除納入區段徵收範圍之勘選原則，避免重複列舉。	● 遵照辦理，整體開發地區現況使用情形及勘選作為整體開發地區之理由詳補充說明一。剔除納入區段徵收範圍之勘選原則已重新修正，並更正重複列舉情形。
（四）區段徵收後土地處分收入估算、自償能力分析及敏感度部分，除詳予敘明比例設定原則外，請重新檢視抵價地比例設定、領取現金與領取土地之比例設定、財務自償情形等相關數據之一致性。	● 遵照辦理，已修正區段徵收可行性評估報告內容。
（五）有關區段徵收勘選原則部分，除請依上開建議意見修正區段徵收可行性報告書外，並請於計畫書第六章檢討變更原則乙節及變更綜理表之變更理由乙欄補充敘明。	● 遵照辦理，已納入計畫書第六章內補充說明（詳計畫書 P6-8～P6-9）。
（六）本次通盤檢討擬變更大面積農業區為都市發展用地，為避免農業生產及糧食儲備情形，請補充農業主管機關意見，並於計畫書第六章檢討變更原則乙節補充敘明。	● 依據農委會補助本府辦理之「苗栗縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫」依循農委會之「農業資源空間規劃配置計畫之操作手冊」進行評估分析，首先根據生態維護、水資源維護與災害預防等原則進行苗栗縣既有農地應劃設為國土保育地區之適宜性分析，劃設苗栗縣既有農地之國土保育地區；其次針對稻米與其他作物，利用多目標土地分派模組，配置既有農地適合發展作為農業發展地區之區位與面積；最後對於尚未納入配置之農地，則配合農業發展地區之使用作為緩衝區，或都市蔓延情形嚴重已不適合農業發展，則劃設為城鄉發展地區。評估結果竹南頭份地區受到周邊工業發展及農地碎裂等因素影響，種植稻米及其他作物之適宜性皆不高，且受到城鄉發展蔓延影響，竹南頭份地區多屬城鄉發展高適宜地區，因此竹南頭份地區農業區變更為可發展用地應不至影響整體農業生產及糧食儲備情形。（圖詳補充說明二） ● 依據本府委託辦理之「苗栗縣都市計畫農業區變更使用暨整體規劃策略研究分析（以竹南頭份都市計畫農業區為例）

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
	委託技術服務案」研究結果，針對都市發展用地供需情形、基地條件、實質規劃原則、變更回饋原則及分期分區發展原則進行篩選，並透過地主問卷及專家問卷等方式排列開發與保育順序結果，本案變 12 地區為竹南頭份地區最優先開發地區。（圖詳補充說明二） ● 建議於農業區檢討變更原則中增列作為農業區釋出及保育之原則：「農業區檢討變更為可發展用地應避免位於農業發展政策研究結果（苗栗縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫）所指之國土保育地區或農業發展地區，且農業區變更需參考「苗栗縣都市計畫農業區變更使用暨整體規劃策略研究分析（以竹南頭份都市計畫農業區為例）委託技術服務案」建議之優先次序，逐步配合都市發展需求變更為適宜之使用分區。」
（七）有關本次通盤檢討變更內容綜理表第 12 案部分，為避免整體開發後增加之地表逕流量造成變更範圍外地區淹水之情形，請補充變更範圍內地形高程及區域排水相關資料，並依「都市計畫農業區變更審議規範」第二十二點及第二十二之一點之規定，以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃，並提供足夠之滯洪設施。	● 遵照辦理，已針對變更內容綜理表第 12 案內容，補充地形高程及區域排水示意圖。另已考量地區滯洪排水需求，劃分 9 處集水區，分別檢討設置滯洪設施，並配合調整公園兼滯洪池用地之區位。（詳補充說明三）
（八）依苗栗縣政府代表補充說明，本計畫區第二次通盤檢討中變更內容綜理表第 4 案發布實施多年後尚未辦理開發，縣政府配合委託辦理「苗栗縣都市計畫整體開發地區調查規劃研究案」之建議，由縣政府主動辦理土地使用調整，以協助土地所有權人積極辦理市地重劃，倘仍無法於三年內完成再恢復原使用分區等方式辦理，爰調整前開第 4 案之整體開發範圍及附帶條件規定乙節，本案建議刪除附帶條件 1.「並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後使得發照建築」文字外，其餘准	● 遵照辦理，並配合修正附帶條件內容。

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
照該府核議意見通過。	
（九）上開變更案之附帶條件規定應另行擬定細部計畫部分，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，致衍生核發建築執照疑義，應俟苗栗縣政府都市計畫委員會審訂細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。如未能於本會審定主要計畫變更案後3年內完成細部計畫，則依苗栗縣政府列席代表補充說明意見，回覆為農業區。	● 遵照辦理，並配合於附帶條件內容增加限期開發條件。
（十）經本次會議苗栗縣政府列席代表補充說明，原計畫二處附帶條件整體開發地區，經本次通盤檢討後，擬調整範圍、配置及附帶條件規定，請於適當章節補充原整體開發地區變更前後對照表，以資明確。	● 遵照辦理，詳補充說明四。
二、有關人口分析預測部分，依苗栗縣政府列席代表補充說明本計畫人口配合第一期開發區塊（變7、變8、變9案），計畫人口調整至15,000人；配合第二期開發區塊（變12案），計畫人口調整至27,000人部分，建議依照該府核議意見，計畫人口部分配合分期分區開發期程，採二階段分次調整。	● 遵照辦理。
三、為確保地下水補注及透水面積，建議於土地使用分區管制要點中增訂基地透水面積比例相關規定，以利執行。	● 遵照辦理，已將基地透水面積比例規定納入土地使用管制原則及土地使用管制要點（草案）中增訂，詳補充說明五。
四、有關停車空間劃設標準部分，配合本計畫區低密度發展構想，建議除於土地使用分區管制要點中規定依總樓地板面積設置停車空間標準外，另增訂一個住宅單元至少應配置一部汽車停車位之規定。	● 遵照辦理，已將一個住宅單元至少應配置一部汽車停車位之規定納入土地使用管制原則及土地使用管制要點（草案）中增訂，詳補充說明五。
五、有關本次通盤檢討擬新劃設之產業服務專用區部分，請苗栗縣政府再詳予界定該使用分區之服務性質，並訂定商業服務設施之比例。此外，產業服務專用區禁止使用項目，建議另外列舉。	● 遵照辦理，已將產業服務專用區中商業服務設施之比例納入土地使用管制原則及土地使用管制要點（草案）中增訂，並另外列舉禁止使用項目，詳補充說明五。
六、有關都市設計綱要計畫部分，建議新	● 遵照辦理，本案都市設計綱要計畫將以

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
增都市設計審議原則性規定，以塑造良好都市景觀風貌。	「永續發展的生活莊園」為都市設計核心概念，增訂都市設計審議原則如下： 1. 尊重及維護既有水系等空間紋理。 2. 道路用地及園道用地應強化親生態設計為原則。 3. 道路空間系統設計需考量大眾運輸、自行車及行人等綠色運輸需求，且需適度提供動線串聯及銜接。 4. 公共設施應強化生態景觀綠化為原則。 5. 為提升地區防災能力，維護生態空間機能，排水系統及滯洪空間應以強化基地透水為原則。

附件　內政部都委會專案小組第 6 次會議初步建議意見處理情形對照表
（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
一、附帶條件整體開發地區：	
（一）本次會議苗栗縣政府所報區段徵收可行性評估報告書，請依地政司列席代表意見修正資料： 一、　區段徵收勘選原則部分，請將不納入區段徵收範圍地區之相關規定，新增適當標題標示，以資明確。 二、　區段徵收範圍與面積部分，「勘選區段徵收範圍，據以進行後續財務評估，惟其實際區段徵收之範圍與內容，應以苗栗縣政府報經核定之區段徵收計畫書、圖之內容與範圍為準」應屬贅語，建議刪除。 三、　區段徵收後土地處分收入估算及自償能力分析部分，有關抵價地比例設定、領取現金及領取土地之比例設定、財務自償情形部分，請在詳予敘明推算過程及成果數據。	● 遵照辦理，將依據專案小組建議修正三處整體開發地區之區段徵收可行性評估文字內容。
（二）依縣政府列席代表說明，本次通盤檢討變更綜理表第 6 案、第 7 案、第 9 案範圍係屬第一期發展區，第 12 案範圍係屬第二期發展區，惟第二次通盤檢討中變更內容綜理表第 4 案係擬另行辦理，請補充說明該	● 本特定區第二次通盤檢討中變更內容綜理表第 4 案發佈實施後多年尚未辦理開發，經本府委託辦理之「苗栗縣都市計畫整體開發地區調查規劃研究案」調查發現其土地所有權人有意願辦理開發，但其開發受到區內部分土地既成建築座

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
案另行辦理之理由，並考量該案自第二次通盤檢討發佈實施後多年迄未辦理開發，建議縣政府檢討調整該案之附帶條件規定，或視發展需求變更恢復為原分區或適當分區。	落、部分土地地形陡峭無法利用、土地權屬細分整合困難、鄰近高鐵穿越影響居住品質與土地配置及住宅區塊分散等因素影響造成開發停滯，建議由本府主動辦理土地使用調整以協助土地所有權人積極辦理市地重劃，倘仍無法於 3 年內完成再恢復原使用分區等方式辦理。（納入修正後計畫書草案變更綜理表第 17 案辦理） ● 配合都市計畫整體開發地區處理方案，針對本計畫第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案整體開發地區進行檢討，建議以調整整體開發地區範圍與附帶條件內容方式，來促進整體開發地區之開發。 1. 調整整體開發地區範圍： 建議將現有建地目土地且已興建住宅之土地變更為第一之一種住宅區，並剔除於整體開發地區範圍外，以利所有權人意願整合。另配合竹南頭份外環道之變更，造成原本面積狹小之零星工業區（0.2377 公頃）土地劃為兩區塊，以致原有工廠無法使用，建議將臨外環道兩側剩餘零星工業區變更為住宅區，並納入整體開發地區範圍，以增加開發規模及利於住宅區土地分配。 2. 調整附帶條件內容明確規定公共設施比例： 建議調整附帶條件內容為：「1.應另行擬定細部計畫。2.農業區變更為住宅區部分需回饋至少 35%土地作為公共設施，工業區變更為住宅區部分需回饋至少 30%土地作為公共設施。」 3. 由縣府協助整合開發意願： 本府將透過召開說明會等方式，協助所有權人整合開發意願，加速開發時程。 4. 協助辦理公有土地協調： 如應細部計畫配置需要利用現有高速鐵路橋下空間作為道路使用，將由本府協助辦理協調作業及變更該用地為高速鐵路兼供道路使用，以利細部計畫與土地開發之辦理。
（三）有關開發期程部分，依縣政府列席代表說明，將依土地徵收條例第 4	● 遵照辦理，將依據專案小組建議程序辦理整體開發地區都市計畫核定作業。

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
條規定，先行辦理第一期辦理區塊之區段徵收作業，俟苗栗縣政府都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，並得開始辦理第二期開發區塊之區段徵收作業，同時起計第二期辦理期限；惟如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長第一期及第二期開發區之開發期程。	
（四）竹南頭份外環道路位於本次通盤檢討變更內容綜理表第 12 案範圍，屬第二期發展區塊，本次會議縣政府列席代表提出為避免分期開發期程造成推動之困擾，建議將該外環道路納入整體開發區段徵收開發成本或由苗栗縣政府籌措經費開闢，惟考量該外環道路之土地取得為變 12 案整體開發之主要變更理由之一，建議縣政府仍應將該外環道路納入整體開發，以資周延；未來視整體開發及生活圈道路開闢之實際需求，再依都市計畫法定程序檢討變更。	● 遵照辦理，竹南頭份外環道路將納入變更內容綜理表第 12 案整體開發。
（五）本次會議苗栗縣政府所提為配合竹南頭份外環道個案變更之人民陳情案件，擬調整外環道路線範圍乙案，建議依苗栗縣政府都市計畫委員會第 201 次會議決議內容，納入本案變更內容明細表中增列相關變更案，予以敘明。	● 遵照辦理，將依照本府都市計畫委員會第 201 次會議決議內容，調整本案變更內容綜理表第 12 案外環道路線範圍。
二、有關人口分析預測部分，本計畫人口調整依據主要係周邊計畫區開發後之產業衍生人口分派至本計畫區，請補充周邊計畫區之開發進度，作為分期分區開發階段性人口調整之依據。	● 本計畫產業衍生人口來源主要為竹南基地周邊產業園區（包含新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區、廣源科技園區及周邊科技業廠商）與後龍科技園區，其開發進度分別說明如下： 1. 竹南基地周邊產業園區： 目前新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區已完成區段徵收發價作業，並核定都市計畫，而廣源科技園區土地多已完成開發，目前廠商陸續進駐中，周

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
	邊包含京元電子、台灣保來得及群創光電目前已陸續完成廠房興建及營運。 2. 後龍科技園區： 目前已於 6 月 4 日完成區域計畫委員會專案小組審議，預計 99 年 8 月前完成工業區報編作業，99 年 12 月完成土地徵收作業。 ● 目前竹南基地周邊產業園區多已完成土地開發，並於招商及興建營運階段，員工將陸續進駐本區帶動短期之居住需求，因此本案第一期發展區塊將以滿足竹南基地周邊產業園區之需求為主。而後龍科技園區目前仍於土地開發階段，未來開發完成後將帶動地區居住需求，因此將透過第二期發展區塊之開發來滿足其居住需求。
三、依縣政府列席代表說明，將採納本專案小組第 1 次會議之初步建議意見，將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之，因此土地使用分區管制要點將納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定土地使用管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則，建議縣政府依下列各點辦理： （一） 建議將新整體開發地區環境規劃構想歸納整理為綱要性原則，俾供訂定細部計畫土地使用分區管制要點之遵循。 （二） 土地使用強度部分，請補充敘明各種不同土地使用分區之強度原則及總容積上限。 （三） 有關容積獎勵部分，除本專案小組第 4 次會議建議不予新增綠建築容積獎勵，以及將產業服務專用區基地開發規模之容積獎勵部分予以刪除外，其餘獎勵項目請縣政府提出試算案例，以作為容積上限之訂定基準。	● 本次通盤檢討為配合主要計畫及細部計畫分離之政策趨勢，擬將土地使用分區管制要點納入細部計畫辦理，因此新劃設整體開發地區之規劃原則及原土地使用分區管制要點之內容，將納入都市計畫書中其他規定事項中訂定土地使用管制原則，作為後續細部計畫研擬土地使用分區管制要點之綱要性原則，其內容詳補充說明一。 ● 有關土地使用強度部分，本次通盤檢討前現行計畫劃設之土地使用分區，原則上仍將依照原有土地使用分區管制內容進行管制，本次通盤檢討由農業區變更為可發展用地部分將於整體發展定位及規劃原則之指導下，土地使用強度以低密度為原則。另外為規範整體開發地區內各使用分區未來透過容積獎勵及容積移轉方式，造成高容積高密度之發展，未來整體開發地區內第一種住宅區、第二種商業區及產業服務專用區，將考量周邊地區相同土地使用分區之基準容積率來訂定總容積上限，以規範各分區之總容積上限，引導地區朝向低密度發展。整體開發地區內各使用分區之土地使用強度原則及總容積上限說明如下： 1. 第一種住宅區： 第一種住宅區係由農業區變更劃設，其建蔽率及容積率採低密度為主，

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
	而總容積上限則參考現有第三種住宅區之使用強度訂為 200%，因此第一種住宅區土地使用強度為：「建蔽率不得大於 50%，基準容積率不得大於 150%，總容積上限不得大於 200%」。 2. 第一之一種住宅區： 第一之一種住宅區係由農業區變更為住宅區剔除於區段徵收範圍外之原有合法建築群所在土地，其建蔽率及容積率採低密度為主，並考量未參與整體開發及負擔公共設施，基準容積率適度調降，而總容積上限則參考現有第三種住宅區之使用強度訂為 200%，因此第一之一種住宅區土地使用強度為：「建蔽率不得大於 50%，基準容積率不得大於 100%，總容積上限不得大於 200%」。 3. 第二種商業區： 第二種商業區係由農業區變更劃設，其建蔽率及容積率採低密度為主，而總容積上限則參考現有竹南頭份都市計畫商業區之使用強度訂為 380%，因此第二種商業區土地使用強度為：「建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 240%，總容積上限不得大於 380%」。 4. 產業服務專用區： 產業服務專用區係由農業區變更劃設，並作為周邊產業服務相關使用為主，其建蔽率及容積率採低密度為主，而總容積上限則參考原計畫園區事業專用區之使用強度訂為 300%，因此產業服務專用區土地使用強度為：「建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 210%，總容積上限不得大於 300%」。 ● 有關容積獎勵部分，一般建築基地依照「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」中有關開放空間獎勵規定進行檢討將可獲得最多約都市計畫基準容積率 0.4 倍左右之容積獎勵，而依照「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」有關停車空間容積獎勵規定辦理，將可獲得最多約都市計畫基準容積率 0.2 倍左右之容積獎勵，而透過「都市計畫容積移轉實施辦法」則可獲

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
	得約都市計畫基準容積率 0.4 倍左右之容積移入，容積獎勵及移轉三者合計之約可增加都市計畫基準容積率 1 倍之容積。本計畫新整體開發地區將以低密度開發為原則，因此各使用分區將參考原計畫及周邊計畫土地使用分區之強度，訂定總容積上限（基準容積加計各項容積獎勵及容積移入之總和容積上限），並依照專案小組建議刪除綠建築容積獎勵、開發規模獎勵及住宅區停車獎勵等獎勵項目，促進新整體開發地區朝向低密度發展之目標。
四、逕向本部陳情案件：	
（一） 逕 1 案及逕 2 案： 1. 依台灣動物科技研究所及山城生物科技有限公司針對變 10 案所陳之變更內容及細部計畫內容，建議將未來擬設置之實驗研究中心需求，納入土地使用分區管制要點之產業服務專用區容許使用項目中明確表列，以利後續之管理。 2. 經查本計畫區 5 項公共設施比例偏低，建議變 10 案附帶條件中規定後續擬定細部計畫時應再酌予劃設補充公園綠地用地，且該細部計畫之公園綠地等 5 項公共設施比例，應達變 10 案扣除回饋土地面積後總面積之 10%。 3. 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，致衍生核發建築執照疑義，本變更案應俟苗栗縣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。	● 有關產業服務專用區容許使用項目部分，為符合周邊產業服務需求及配合陳情人擬開發之設施內容，新增容許使用項目：「其他經本府核准之新興產業、策略性產業及職業訓練、創業輔導、實驗研究等與產業發展有關之設施。」 ● 有關公園綠地用地比例部分，為符合都市計畫法第 45 條規定之 5 項公共設施劃設標準，並符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條之規定，附帶條件修正如下： 1.需另行擬定細部計畫。 2.需回饋至少 30%土地作為公共設施，並以公園綠地優先為原則。 3.西側配合現況道路劃設及開闢 12 公尺寬道路，並得計入公共設施負擔。 ● 有關核定發布實施時程部分，遵照辦理，後續將依專案小組建議程序辦理都市計畫核定作業。
（二） 逕 3 案： 1. 本次會議縣政府所提配合台電公司高壓電塔路線下地及遷移之變更方案，擬將變 12 案北側及南側各劃設一處電力事業專用區，並配合變更為兒童遊樂場及綠地用地，建議請縣政府與台電公司確認變更位置及範圍後，納入變 12 案辦理。 2. 另依台電公司列席代表說明南側電	● 有關電力事業專用區範圍部分，本府已於 4 月 26 日配合台電公司現場勘查及協調，並依台電公司 99 年 5 月 21 日 D 桃供字第 09905003421 號函高壓電線路遷移及地下化所需用地面積、遷移位置及遷移經費之建議，調整北側電力事業專用區範圍，調整內容詳補充說明二。 ● 有關變 12 案南側電力事業專用區西側

內政部都委會小專案組初步建議意見	辦理情形
力事業專用區以南之輸電線路係以空中電纜方式連接，考量周邊工業區位來開發時，應會將輸電線路通過部分劃設為公園或綠地等開放空間，建議將南側電力事業專用區西側之住宅區一併考量變更為綠地用地，以串聯開放空間系統。	住宅區變更為綠地用地部分，遵照辦理，並配合調整變 12 案內容，調整內容詳補充說明二。。

附件　內政部都委會專案小組第 5 次會議初步建議意見處理情形對照表
（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小組意見	辦理情形
一、附帶條件整體開發地區：	
● 本案多處附帶條件整體開發地區未來辦理整體開發時，建議苗栗縣政府應視辦理人力及財務評估分析結果，擬定分期分區發展計畫，優先辦理現行二處附帶條件整體開發地區，以有秩序引導都市發展。	● 考量未來人口成長趨勢、縣政府財政負擔、行政辦理人力需求及開發之急迫性，本次特定區內整體開發地區將採分期分區方式開發，其中第一期開發區塊包含北側坵塊竹科竹南基地旁之變 7、變 8 及變 9 案整體開發地區，第二期開發區塊則以變 12 案整體開發地區為主。（詳修正後計畫書草案第八章第一節 P8-1～2） ● 在開發期程上，本府將依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理第一期開發區塊之區段徵收作業，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，並得開始辦理第二期開發區塊之區段徵收作業及重新開始計算辦理期限。（詳修正後計畫書草案第八章第二節 P8-3）
● 建議本次通盤檢討新增整體開發地區擬劃設之大面積住宅區可考量規劃配置不同住宅類型，適度降低使用，並將建築形式、量體規模、退縮建築、基地透水面積等建築相關規定，明確納入土地使用分區管制要點規定，以落實低密度、大街廓之規劃理念，創造良好城鄉風貌景觀。	● 本次通盤檢討新增整體開發地區將以低密度住宅社區為主，並透過土地使用管制訂定原則及都市設計管制方式來創造地區良好之城鄉風貌景觀，相關環境管理措施納入整體開發地區規劃原則（詳修正後計畫書草案第六章第二節 P6-10～19）與土地分區使用管制訂定原則（詳修正後計畫書草案第七章第七節 P7-25～26）。
● 經查本次會議補充資料，變 12 案經調整為大街廓規劃後無配置學校用地，請補充說明調整理由。	● 變 12 案整體開發地區主要位於僑善國小、及興華中學之學區範圍內，本縣教育主管機關考量未來學生數將減少及目前學校可容納學生之餘額尚充足，建議

內政部都委會小組意見	辦理情形
	不宜設置新的文小及文中用地。 ● 變 12 案整體開發地區之文中文小需求將透過僑善國小及興華中學予以提供，為提供安全之通學動線，除於外環道中建立安全連續之人行及自行車行空間作為通學道路外，並於高鐵橋下增加第二通學道路，以健全通學路網及提升學校之可及性。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 12 案及第 13 案）
● 依都市計畫法第 45 條之規定，本計畫區經本次通盤檢討後公園綠地等 5 項公共設施用地面積不足全部計畫面積百分之十，建議調整整體開發地區之土地使用分區配置，妥予劃設補充，除整體開發地區之公園綠地等 5 項公共設施面積應達百分之十外，並儘可能補充全部計畫地區不足之面積。	● 本計畫通盤檢討前都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施面積合計 4.8782 公頃，佔全部計畫面積 1.27％，佔都市發展用地面積 4.59％；本計畫配合重大建設及產業發展需求增設都市發展用地，並採分期分區方式開發，開發後將增加 5 項公共設施面積，因此本次通盤檢討後 5 項公共設施計畫面積合計 18.5632 公頃（增加 13.6850 公頃），佔全部計畫面積比例提升 3.56％（由 1.27％提升至 4.82％），佔都市發展用地面積比例提升 3.83％（由 4.59％提升至 8.42％），因此本次通盤檢討已提升 5 項公共設施服務水準。（詳修正後計畫書草案 P7-9） ● 有關 5 項公共設施不足部分，除本次通盤檢討劃設整體開發地區予以補充外，未來將透過學校用地綠美化並開放使用或視需求劃設整體開發地區等方式，提供更充足之開放空間，以提升地區居住品質。
● 有關區段徵收可行性報告書部分，請補充說明造成各整體開發地區不同地價之理由，並將本次會議補充資料修正至區段徵收可行性評估報告書中，下次專案小組會議前分送小組委員參考。	● 本次通盤檢討三處整體開發地區包含科學路兩側地區（變 7 及變 8 案）、中華路東側地區（變 9 案）及竹南頭份外環道兩側地區（第 12 案），其中科學路兩側地區與中華路東側地區主要位於本特定區北側坵塊，而竹南頭份外環道兩側地區則為於本特定區南側坵塊，由於北側坵塊鄰近產業發展核心（新竹科學園區竹南基地）及面臨省道台 1 線，區位條件較佳，加上現況土地使用發展程度較為活絡及密集，而南側坵塊變 12 案範圍現況主要以農田使用為主，而農業聚落零星散布，因此在地價上北側坵塊兩處整體開發地區較南側坵塊之整體

內政部都委會小組意見	辦理情形
	開發地區高。
二、人口分析與用地需求：	
● 本計畫區與竹南頭份都市計畫區相鄰，請加強說明二計畫區之關聯，並以同一生活圈之規劃原則檢討調整規劃內容，避免二計畫區發展之競合。	● 竹南頭份地區共包含三處都市計畫區（高速公路頭份交流道附近特定區計畫、竹南頭份都市計畫及新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫），以下分別針對空間結構、人口發展、交通路網及重大開發建設等層面進行說明： 1. 在空間結構上，竹南頭份地區都市發展原以頭份工業區為核心之空間發展結構，近年來在苗北高科技產業聚落（竹科竹南基地、竹南基地周邊特定區、廣源科技園區）的發展下，新的發展核心已經形成，但其衍生之關連性都市機能仍缺乏充足之發展空間（包含產業服務及居住生活等機能），因此需規劃新的整體開發地區來因應地區未來發展及空間結構轉型之需求。 2. 在人口發展上，地區之人口成長除自然增加外，主要成長來源為新竹科學園區竹南基地周邊產業聚落及後龍科技園區開發所帶來之產業衍生人口，三處都市計畫統一以重力模式將衍生人口統一分派至周邊鄉鎮，並考量區位條件及重大建設辦理需求等原則配置新都市發展地區之區位。 3. 在交通路網上，配合本府竹南頭份地區北中南三大外環之路網規劃，將串聯竹南頭份地區之居住、工作及消費核心，以滿足地區交通運輸需求。 4. 在重大開發建設上，竹南頭份都市計畫主要以提供商業服務及藝文發展之重大建設為主，如大潤發投資案、苗北演藝廳及車站跨站工程等，而新竹科學園區竹南基地周邊則以產業及交通服務設施為主，如經貿展演設施及車站設施等。 5. 總體而言，竹南頭份地區三處都市計畫區在空間發展機能上，竹南頭份都市計畫主要為商業發展核心及傳統產業核心，而高速公路頭份交流道附近特定區計畫與新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫則圍繞著高科技產業發展核心之新市區，因此各都市計畫區各自扮演其重要之角色定位。（詳修正後計

內政部都委會小組意見	辦理情形
	畫書草案第五章第二節 P5-4～5 及第五章第四節 P5-7）
● 人口分析預測部分，因應本計畫區人口增加率趨緩，有關人口之預測請再保守推算，並補充詳細推算過程。	● 在整體人口成長之趨勢中，全國總生育率已由 90 年 1.40 人降至 97 年 1.07 人，整體人口自然增加率持續下滑，但竹南頭份地區在周邊產業園區發展帶動人口社會增加率成長下，竹南基地開發後的後四年（95～98 年）人口增加率平均為 1.17％仍較前四年（91～94 年）0.97％增加 0.2％，因此人口增加率仍維持成長之趨勢。 ● 本案人口成長來源主要為周邊產業園區之產業衍生人口，依產業開發計畫及相關產業用地面積統計及估計其就業人口數約 49,221 人，估計其產業衍生人口（含直接就業人口、服務就業人口及依賴人口等）約 186,499 人，以重力模式分派後，竹南頭份地區可分派人口需求約 94,176 人。 ● 竹南頭份地區產業衍生人口暫以保守方式進行分派，其中新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區依其計畫人口可供給 11,200 人，竹南頭份地區依未開闢住宅區可容納人口可供給 26,823 人。而本特定區考量交通區位便利，未來透過整體開發方式可提供完整之生活服務設施，並配合相關重大建設之興闢（如竹南頭份地區外環道、經貿展演用地及交通用地等），保守估計未來可吸引 15％竹南頭份地區產業衍生人口需求分派至本特定區，估計約 14,127 人。因此竹南頭份地區產業衍生人口僅先分派 52,150 人（55％），尚餘 42,026 人（45％）未分派，其分派結果已屬保守。（詳修正後計畫書草案第六章第一節 P6-1～6）
● 本計畫人口擬調整為 27,000 人，較原計畫人口 14,000 人增加 13,000 人，增加人口主要分派至計畫區內之整體開發地區，建議計畫人口應配合各整體開發地區之分期分區發展計畫，以分階段方式進行調整。	● 本案計畫配合產業園區開發進度及整體開發時程，第一階段以新竹科學園區竹南基地周邊產業園區為主要產業衍生人口來源，因此發展區以北側坵塊及原有整體開發為主，計畫人口配合第一期開發區塊調整為 15,000 人，第二階段則配合第一期開發區塊及後龍科技園區開發期程，增加南側坵塊發展區，因此計

內政部都委會小組意見	辦理情形
	畫人口配合第二期開發區塊增加12,000 人，計畫人口調整為 27,000人。

附件　內政部都委會專案小組第 4 次會議初步建議意見處理情形對照表
（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小組意見	辦理情形
一、逕向本部陳情案件：	
● 有關台灣動物科技研究所及山城生物科技有限公司針對變 10 案所陳變更內容，與苗栗縣都市計畫委員會通過之變更內容及附帶條件規定似有不符，請苗栗縣政府補充陳情人與台糖公司租用或設定地上權之相關資料，並針對所陳之使用計畫是否符合規劃原意提供意見，下次會議續行討論。	● 依據陳情人所提供之台糖公司土地租賃契約書內容顯示，其設定地上權用途需符合都市計畫土地使用分區管制及相關法令規定，因此應可符合本案土地使用管制內容之規定。 ● 原台灣動物科技研究所所提使用內容中種豬性能檢定場似與原先設定之土地使用管制項目不相容，但變 10 案範圍之主要土地所有權人（台糖公司及台灣動物科技研究所）及承租人（山城生物科技有限公司）目前正協商整合，並合併研提細部計畫內容中，建議依據整合提出後之細部計畫內容及使用需求提請專案小組討論研議。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 10 案及第七章第七節 P7-25～26）
● 有關第 3 案專案小組初步意見中變 10 案「考量本計畫區 5 項公共設施用地比例偏低，建議將新計畫擬變更為產業服務專用區部分變更為公園用地」部分，如確已有使用計畫，則建議本案於後續擬定細部計畫時再酌予劃設補充公園綠地用地。	● 遵照辦理，將納入變 10 案附帶條件中敘明。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 10 案）
● 依變 10 案附帶條件規定，本案需另行擬定細部計畫，為避免主要計畫變更案依法核定發佈實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，本案應俟本部都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖由本部逕予核定後實施，以杜紛爭	● 依變 10 案附帶條件規定，需另行擬定細部計畫，並依都市計畫法第 23 條規定辦理細部計畫擬定及審議程序後，再檢具變更主要計畫書圖由內政部逕予核定後發佈實施。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 10 案）
二、交通系統	
● 本次會議補充資料引用預測民國 115 年道路服務水準表之資料正確性，請	● 本案預測民國 115 年道路服務水準表係引用「苗栗生活圈道路系統四年

內政部都委會小組意見	辦理情形
苗栗縣政府再予檢核。	（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」（以下簡稱「苗栗生活圈道路案」）及「苗栗縣頭份鎮永貞路至雞心壩道路新建工程修正補充建設計畫」（以下簡稱「北橫快速道路案」），其中「苗栗生活圈道路案」之道路容量係考量該路段地形屬上下坡彎道，且部分路段商業使用密集，因此道路容量以每車道 1200pcu/hr 估計，而「北橫快速道路案」則依據「2001 年台灣地區公路容量手冊」中多車道郊區公路，以每車道 2100pcu/hr 及調整係數計算而得。 ● 「北橫快速道路案」及「苗栗生活圈道路案」皆由交通專業顧問公司所辦理，其資料皆具參考性，故本案特引用該資料作為依據。
● 依苗栗縣政府列席代表說明，本案劃設之車站專用區將可提供新竹科學園區竹南基地設置大眾運輸場站使用，請補充說明該車站專用區之區位，以及其服務範圍是否涵蓋竹南基地，針對本計畫範圍內其他地區是否有相關配套措施。	● 新竹科學園區竹南基地位處竹南頭份郊區，現況通勤旅次以小客車為主，為促進大眾運輸系統之使用率及配合「竹竹苗輕軌系統規劃」，本案變 7 案於竹南基地主要出入道路（科學路）旁規劃車站專用區，作為中長途客運及地區性公車系統設置客運場站使用，未來並可儲備做為設置竹竹苗輕軌車站，提供竹南基地工作人口搭乘大眾運輸（公車系統或輕軌系統）前往竹南火車站轉乘火車或直接搭乘公車前往居住地，以提升公共運輸使用之方便性，及減少鄰近交通系統之負荷。 ● 車站專用區服務範圍以竹南基地為主，並配合公車路線及輕軌運輸之規劃，連結竹南基地員工之工作地(竹南基地)與居住地（包含竹南頭份市區及本計畫範圍內其他住宅區），來建構出地區性大眾運輸系統，解決台一省道因通勤旅次造成之阻塞情形。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 8 案）
三、人口分析與用地需求	
● 依人口成長分析資料，苗栗縣及境內竹南鎮、頭份鎮人口自然增加及社會增加均呈現略微下降之趨勢，請補充	● 苗栗縣及境內竹南鎮、頭份鎮整體人口成長呈現略微趨緩之趨勢，其原因主要在人口自然增加的趨緩，而竹南

內政部都委會小組意見	辦理情形
說明造成增加率趨緩之原因。	鎮、頭份鎮人口社會增加部分則因為產業發展的影響，92 年至 97 年之社會增加率皆超過 84 年至 97 年之平均值，因此並無略微下降之趨勢。而近年來竹南頭份的產業投資熱絡，加上產業園區開發逐漸完成，未來就業人口衍生之社會增加將有成長之空間。（詳修正後計畫書草案 P4-5 表 4-4） ● 自然增加為出生人數減去死亡人數，而苗栗縣及境內竹南鎮、頭份鎮人口自然增加趨緩的原因，主要受到近年來台灣少子化的社會現象影響（台灣總生育率由民國 86 年 1.77 人到民國 96 年的 1.10 人），出生率近年來逐漸下滑，但依據行政院 97 年 3 月 10 日院臺治字第 0970082951 號函核定之「人口政策白皮書」，民國 104 年台灣總生育率目標為 1.6 人，而經建會之「中華民國臺灣 97 年至 145 年人口推計」也設定台灣總生育率政策目標至少達到 1.45 人，理想目標達到 1.75 人，因此在中央政策的指導與落實下，未來竹南頭份地區自然增加率應有成長空間。
● 有鑑於本計畫區人口增加率趨緩，擬劃設住宅區之面積應再予檢討，建議除視實際需求規劃適當住宅區，以提升該地區生活服務機能外，其餘土地建議仍應保留作為農業區使用，以避免產生土地利用之誤導。	● 本計畫區人口增加率中自然增加率呈現趨緩之現象，而社會增加率則仍呈現成長之現象，加上未來政府對於提升總生育率之政策將陸續推動實行，因此建議擬劃設住宅區之面積應仍維持原方案。
● 住宅存量之計算係每 10 年一次之住宅與戶口普查之住宅存量，再透過每年之住宅類使用執照與拆除執照校估而來，與住宅區之開闢率資料不同，以住宅存量資料作為本計畫區仍有劃設住宅區需求之理由似有不妥，請苗栗縣政府依本會專案小組第 2 次會議之初步建議意見，再詳予補充說明鄰近都市計畫區及廣源科技園區周邊非都市土地之住宅現況開闢及未來供需情形，以評估本計畫區是否有再新劃設大面積住宅區之需求。	● 依據「變更竹南頭份都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）書」於 95 年調查資料顯示，竹南頭份都市計畫區內住宅區使用面積為 357.28 公頃，使用率為 63.87%，而依據 97 年底人口統計資料估算，95 年至 97 年竹南頭份都市計畫區人口成長約 5,050 人，以每人 50 ㎡居住面積估算，約使用 12.63 公頃住宅區，因此以人口成長數估計 97 年底住宅區使用率約達 66.17%。 ● 有關廣源科技園區周邊非都市土地部分，本府近年竹南頭份地區非都市土地住宅社區申請案，共駁回三件農村

內政部都委會小組意見	辦理情形
	社區土地重劃案，僅通過二件農村社區土地重劃案，面積合計約 5.84 公頃，但其區位位於竹南頭份都市計畫西南側，距離位於竹南鎮北側廣源科技園區之距離甚遠，且主要提供農村社區發展及居住使用，與本計畫新劃設住宅區之競合程度不高。
四、附帶條件整體開發地區	
● 現行二處附帶條件整體開發地區尚未開發，本次通盤檢討又擬新劃設多處整體開發地區，建議苗栗縣政府研議整併部分整體開發地區，以跨區區段徵收方式辦理之可行性，以提高現行二處附帶條件整體開發地區之開發可行性。	● 跨區區段徵收涉及公平性及財務可行性問題，依照本府近期辦理區段徵收經驗，本地區之土地所有權人多以選擇配地為主，且多希望原位置配回土地，倘若將本案原有整體開發地區與其他新增之整體開發地區合併辦理區段徵收，由於各整體開發地區區位條件差異性大，容易造成土地分配之公平性問題，且他區之區段徵收公共設施負擔項目與其原有土地並無直接關連，也容易造成民眾之疑慮，因此建議仍維持三處整體開發地區（包含科學路兩側地區（變 7 及變 8 案）、中華路東側地區（變 9 案）及竹南頭份外環道兩側地區（第 12 案））各自辦理開發之方式。
● 有關新劃設整體開發地區之劃設理由及需求部分，除配合重大交通建設外，請再加強說明新劃設整體開發地區之必要性及區位選定之理由。	● 新劃設整體開發地區之必要性（除配合重大交通建設外）主要說明如下： 一、健全整體空間結構 竹南頭份地區為新竹苗栗地區之中型都市，人口將近 20 萬人，但早期辦理都市計畫缺乏整體開發之配合，造成地籍凌亂且公共設施開闢率低之都市空間，都市發展多集中於原有舊市區周邊，而原有舊市區外圍之住宅區受到權屬複雜、土地零碎及公共設施服務水準不足等因素的影響，難以適時提供低密度高品質之居住環境，因此住宅社區朝向農業區（農舍）及工業區（工業住宅）等地區發展，造成整體都市空間結構失衡，因此透過新整體開發地區劃設來導引及帶動地

內政部都委會小組意見	辦理情形
	區居住環境的更新成為重要的都市發展政策。 二、設置地方經貿設施服務周邊產業園區 為配合竹南頭份地區多處產業園區之發展及產業服務設施缺乏之課題，本府擬於竹南頭份地區設置經貿展演設施以提供地區科技產業教育訓練、會議及展覽之需求，提高廠商投資意願及促進產業發展，另部分空間可作為苗北地區之農產品展售與運銷設施，以發揮苗北觀光旅遊門戶之功能，因此透過區段徵收方式來取得設施用地。 三、配合產業衍生人口居住需求 竹南頭份地區為苗栗縣人口成長最迅速之地區，由於新竹科學園區竹南基地之設置帶動竹南頭份地區產業轉型與再發展，竹南頭份地區開發多處科技產業用地，形成具規模之產業聚落，加上本府近年招商皆超過千億規模（96 年度 1,279 億元、97 度 1,285 億元及 98 年度 1,740 億元），廠商投資地點絕大多數位於竹南頭份地區，未來科技產業園區之發展及相關產業投資陸續開發，將提供許多工作機會，並吸引人口遷移至本地區，將衍生居住用地之需求，應儘速規劃妥為因應。 四、為提升地區公共設施服務需求 本計畫通盤檢討前都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施面積合計 4.8782 公頃，佔全部計畫面積 1.27％，佔都市發展用地面積 4.59％；本計畫配合重大建設及產業發展需求增設都市發展用地，並採分期分區方式

內政部都委會小組意見	辦理情形
	開發，開發後將增加 5 項公共設施面積，因此本次通盤檢討後 5 項公共設施計畫面積合計 18.5632 公頃（增加 13.6850 公頃），佔全部計畫面積比例提升 3.56%（由 1.27%提升至 4.82%），佔都市發展用地面積比例提升 3.83%（由 4.59%提升至 8.42%），因此本次通盤檢討已提升 5 項公共設施服務水準。 ● 在區位選定條件部分，主要考量以下因素： 一、鄰近主要產業發展用地（包含新竹科學園區竹南基地及廣源科技園區） 二、配合重大公共建設土地取得需求（主要為竹南頭份外環道路） 三、交通可及性高（位於主要道路系統周邊，如鄰近省道、縣道及鄉道等） 四、配合大眾運輸路網規劃（車站專用區、外環道路、地區性公車轉運站及竹竹苗輕軌系統）
● 有關區段徵收可行性報告書中土地所有權人意願乙節，請苗栗縣政府依本會專案小組第 2 次會議之初步建議意見，儘速重新調查土地所有權人意願，並加以釐清本次通盤檢討擬劃設整體開發地區之土地係為農業區，依行政院函示規定變更為建築用地時應辦理區段徵收，以減少後續辦理區段徵收作業時可能導致民眾之反對與抗爭，提高區段徵收開發之可行性。	● 區段徵收問卷調查於 98 年 12 月 10 日以郵寄方式寄出，三處整體開發地區共寄出 1,021 份，總計回收之樣本為 179 份，整體回收率達 17.53%，其同意辦理區段徵收之比例皆超過 5 成，因此區段徵收民眾意願部分應屬可行，其各整體開發地區區段徵收意願說明如下： 一、科學路兩側地區（變 7 及變 8 案） 問卷寄出 107 份共回收 35 份（1 人未回答），其中同意區段徵收 22 人（64.71%），無意見 1 人（2.94%），不同意 11 人（32.35%）。 二、中華路東側地區（變 9 案） 問卷寄出 136 份共回收 28 份（3 人未回答），其中同意區段徵收 19 人（76.00%），無意見 3 人（12.00%），不同意 3 人（12.00%）。 三、竹南頭份外環道兩側地區（第 12 案）

內政部都委會小組意見	辦理情形
	問卷寄出 778 份共回收 116 份（1 人未回答），其中同意區段徵收 65 人（56.52%），無意見 6 人（5.75%），不同意 44 人（38.26%）。
● 本次會議補充資料中有關區段徵收可行性評估結果彙整表部分，請苗栗縣政府再予以補充各案之整體開發範圍面積、公共設施面積比例、地主領回土地面積比例、縣府可處分土地面積比例、地主選擇領錢或領地之比例等相關資料，以資完備。	● 遵照辦理。
五、變更內容綜理表	
● 請苗栗縣政府酌予調整變更內容綜理表中原計畫與新計畫變更內容之表格格式，以茲簡潔。	● 遵照辦理，將納入計畫書修正。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表 P6-20～28）
● 依本會專案小組第 3 次會初步建議意見，本計畫區內園區事業專用區（新竹科學園區竹南基地）業已納入「擬定新竹科學園區竹南基地周邊特定區（主要計畫）案」範圍內，為避免因計畫發佈實施時間不同而衍生二計畫區重疊部分之都市計畫執行疑義，應配合該計畫發佈實施，調整本計畫與該計畫範圍重疊部分之計畫範圍，建議准照苗栗縣政府所提新增變更內容明細表資料通過。	● 遵照辦理，「擬定新竹科學園區竹南基地周邊特定區（主要計畫）案」已經本府民國 98 年 12 月 30 日府商都字 09802210351 號函公告發佈實施，因此本計畫區內容將配合調整原計畫內容，計畫總面積將由 547.5319 公頃調整為 384.8255 公頃，餘分區面積調整內容詳修正後計畫書草案 P3-9。
● 有關變 2 案部分，依苗栗縣政府列席代表說明，本變更案調整為以規劃年為基準訂定計畫年期為 120 年，建議准照苗栗縣政府所提修正內容通過。	● 遵照辦理。
● 有關變 11 案部分，依苗栗縣政府列席代表說明，本案都市計畫圖重製係依原計畫圖展繪，並參考地籍逕為分割成果及開闢現況予以調整，建議准照苗栗縣政府核議意見通過。	● 遵照辦理。
六、土地使用分區管制要點	
● 有關本次會議補充資料苗栗縣政府所提擬將綠建築納入土地使用分區管制要點部分，建議將容積獎勵部分予以刪除，以符合本計畫低密度開發生態城市之精神。另有關產業服務專用區之基地開發規模容積獎勵部分，亦建議先予刪除。	● 遵照辦理，將納入計畫書修正。（詳修正後計畫書草案第七章第七節 P7-25～26）

附件　內政部都委會專案小組第 3 次會議初步建議意見處理情形對照表

（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小組意見	辦理情形
● 請深入分析原計畫劃設二處附帶條件整體開發地區窒礙難行原因，以及未來是否仍有開發之必要性。	● 原計畫兩處整體開發地區包含第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案及第三次通盤檢討變更綜理表第 11 案，分別說明如下：（詳修正後計畫書草案第二章第二節 P2-16～17） 一、第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案整體開發地區附帶條件為「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」，其開發停滯原因為所有權人整合問題，將納入變更綜理表第 17 案辦理。 二、第三次通盤檢討變更綜理表第 11 案整體開發地區由於公共設施比例過高及地形限制等問題影響開發時程，本次通盤檢討已納入變更綜理表第 9 案，並降低公共設施比例及配合地形調整土地使用配置。在區段徵收可行性上，調整後方案土地成本約為 70,588 元/坪，尚符合地區市場價格，因此區段徵收尚屬可行。 三、竹南頭份地區目前周邊產業發展熱絡，產業發展衍生人口之居住需求仍強，未來仍有設置住宅區之必要性，因此考量竹南頭份地區整體都市發展趨勢及土地所有權人權益，建議於本次通盤檢討保留原計畫劃設二處附帶條件整體開發地區。
● 請補充說明本次通盤檢討擬新劃設整體開發地區之區位選定原則，及新劃設整體開發區後，周邊非都市土地及農業區土地是否有相關土地使用管制之配套措施，以避免都市蔓延發展現象。	● 本次通盤檢討擬新劃設整體開發地區之區位選定原則如下： 一、鄰近主要產業發展用地（包含新竹科學園區竹南基地及廣源科技園區） 二、配合重大公共建設土地取得需求（主要為竹南頭份外環道路） 三、交通可及性高（位於主要道路系統周邊，如鄰近省道、縣道及鄉道等） ● 配合本次新劃設整體開發地區，後續相關非都市土地及農業區土地將以本次通盤檢討辦理之竹南頭份地區人口預測為發展總量進行管制，以管理相關土地開發之申請。
● 考量本次通盤檢討擬新劃設之整體開發地區鄰近農業區及非都市土地，為避免開發後對鄰近地區造成生態景觀之衝擊，且為突顯「永續發展的生活莊	● 為達到「永續發展的生活莊園」之發展定位，本次通盤檢討變更綜理表第 12 案之土地使用配置以尊重及維護現有空間紋理、藍綠帶串連系統、社區型大街廓配置、生態基盤管線系統及親生態的道路系統等原則進行調

內政部都委會小組意見	辦理情形
園」之發展定位，建議本計畫範圍內整體開發地區應以大街廓方式規劃，融合生態城市之精神，並於土地使用分區管制要點中落實低密度開發及生態滯洪設施之相關規定。	整，並增訂相關土地使用管制規範。（詳修正後計畫書草案第六章第二節 P6-10～19 及第七章第七節 P7-25～26）
● 有關區段徵收可行性報告書部份，請補充鄰近地區土地市價之相關資料，並說明未來土地處分價格之訂定，是否有參考前開鄰近地區土地市價。	● 以內政部地政司房地產交易價格 98 年第一季交易資料統計，頭份鎮住宅區平均交易價格每坪約 9.20 萬元，竹南鎮平均交易價格每坪約 9.07 萬元。本案區段徵收可行性評估在財務可行下，變 7 案及變 8 案抵價地處分價格為每坪 6.6 萬元，變 9 案抵價地處分價格為每坪 7 萬元，變 12 案抵價地處分價格為每坪 5.4 萬元，因此抵價地處分價格均符合地區土地市價。

附件　內政部都委會專案小組第 2 次會議初步建議意見處理情形對照表

（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會小組意見	辦理情形
一、原計畫規定附帶條件整體開發地區及擬新劃設整體開發地區：	
● 請補充原計畫劃設二處附帶條件整體開發地區之檢討內容以及後續辦理區段徵收之可行性評估資料。	● 原計畫兩處整體開發地區包含第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案及第三次通盤檢討變更綜理表第 11 案，分別說明如下：（詳修正後計畫書草案第二章第二節 P2-16～17） 一、第二次通盤檢討變更綜理表第 4 案整體開發地區附帶條件為「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」，其開發停滯原因主要為所有權人整合問題，本次通盤檢討維持原計畫內容，將納入變更綜理表第 17 案辦理。 二、第三次通盤檢討變更綜理表第 11 案整體開發地區由於公共設施比例過高及地形高差大需填入大量土方等開發財務問題造成開發停滯，本次通盤檢討已納入變更綜理表第 9 案進行檢討，以降低公共設施比例及配合地形調整土地使用配置等方式解決開發財務問題。在區段徵收可行性上，調整後方案土地成本約為 70,588 元/坪，尚符合地區市場價格，因此區段徵收尚屬可行。
● 本次通盤檢討擬新劃設多處整體開發地區，請就人口發展及	● 本特定區現有可直接使用之住宅區使用率已超過九成，納入整體開發地區計算使用率也

內政部都委會小組意見	辦理情形
產業發展面補充說明劃設之理由與需求，並補充相關區段徵收可行性評估資料。	近七成，而竹南頭份都市計畫住宅區使用率也將近七成，因此竹南頭份地區現有住宅區土地存量已逐顯不足，加上竹南頭份地區鄰近產業發展用地逐漸完成開發，且實際產業投資十分熱絡，所衍生之就業機會與人口群聚效應成為短期內可預見之都市發展趨勢，因此在人口發展及產業發展上具有一定需求。（詳修正後計畫書草案第六章第一節P6-1～6） ● 新整體開發地區劃設理由主要包含如下： 一、配合重大交通建設需求 為配合苗栗生活圈道路系統建設計畫中「竹南科學園區南側聯外道路興建工程(竹南頭份外環道路)」，透過區段徵收開發方式取得道路工程所需土地及開闢費用。另外為提升竹南基地大眾運輸使用率，推動綠色公共運輸及達到節能減碳之政策目標，本府採納本案事業單位協調會之結論，擬於本計畫區內設置車站專用區，提供作為地區大眾運輸場站使用，並透過整體開發方式取得設施所需土地。 二、設置地方經貿設施服務周邊產業園區 為配合竹南頭份地區多處產業園區之發展及產業服務設施缺乏之課題，本府擬於竹南頭份地區設置經貿展演設施以提供地區科技產業教育訓練、會議及展覽之需求，提高廠商投資意願及促進產業發展，另部分空間可作為苗北地區之農產品展售與運銷設施，以發揮苗北觀光旅遊門戶之功能。 三、配合產業衍生人口居住需求 竹南頭份地區為苗栗縣人口成長最迅速之地區，由於新竹科學園區竹南基地之設置帶動竹南頭份地區產業轉型與再發展，竹南頭份地區開發多處科技產業用地，形成具規模之產業聚落，加上本府近年招商多超過千億規模，廠商投資地點也多位於竹南頭份地區，未來科技產業園區之發展及相關產業投

內政部都委會小組意見	辦理情形
	資陸續開發，將提供許多工作機會，並吸引人口遷移至本地區，將衍生居住用地之需求，應儘速規劃妥為因應。 四、配合地區公共設施服務需求 本計畫通盤檢討前都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施面積合計 4.8782 公頃，佔全部計畫面積 1.27%，佔都市發展用地面積 4.59%；本計畫配合重大建設及產業發展需求增設都市發展用地，並採分期分區方式開發，開發後將增加 5 項公共設施面積，因此本次通盤檢討後 5 項公共設施計畫面積合計 18.5632 公頃（增加 13.6850 公頃），佔全部計畫面積比例提升 3.56%（由 1.27%提升至 4.82%），佔都市發展用地面積比例提升 3.83%（由 4.59%提升至 8.42%），因此本次通盤檢討已提升 5 項公共設施服務水準。 ● 相關區段徵收可行性評估資料詳參區段徵收可行性評估報告。
● 上開區段徵收可行性評估資料請依區段徵收實施辦法第五條規定辦理，並請詳加調查地區土地所有權人意願，俾減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議。	● 遵照辦理。
● 經查苗栗縣政府刻正辦理之區段徵收地區包括高鐵特定區、新竹科學園區竹南基地及後龍遠雄健康生活園區等三處，本次通盤檢討又擬再新劃設 100 多公頃之區段徵收地區，請苗栗縣政府補充說明各區辦理區段徵收作業之預估期程、人力投入、經費編列、目前市場景氣以及是否將產生排擠現象等項目補充說明。	● 本案審議通過後，可考量引入民間開發資金、人力及技術，並加速公共建設及土地開發時程，因此對於本府辦理中之三處區段徵收作業在辦理期程、人力投入及經費編列等項目上並無衝突。在市場景氣上，本案鄰近地區產業開發熱絡，且招商投資績效卓越，而鄰近現正辦理之新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區開發，其區段徵收作業地主申請領地超過九成，因此不管廠商及民眾對於本地區之不動產市場皆呈現出樂觀的期待。
● 有關目前所報區段徵收可行性報告書，請依地政司列席代表意見補充資料： (1) 有關各整體開發地區之範	● 遵照辦理，並統一調整抵價地比例寫法為：「農地重劃地區部分抵價地比例提高為 40

內政部都委會小組意見	辦理情形
圍，建議苗栗縣政府先行確認是否為農地重劃地區，並統一各整體開發地區之抵價地比例寫法，避免造成誤解。	「農地重劃地區部分抵價地比例設定為 46％，非農地重劃地區部分抵價地比例設定為41％」。
(2) 有關土地所有權人意願乙節，係引用 96 年度之調查資要，經查該調查資料內容係針對整體開發地區以區段徵收或市地重劃方式辦理之問題為主，經苗栗縣政府列席代表表示本次通盤檢討擬劃設之整體開發地區將以區段徵收方式辦理，建請重新調查土地所有權人意願，以資妥適。	● 遵照辦理。
(3) 各整體開發地區面積規模差異懸殊，未來擬以個別開發方式辦理，建議苗栗縣政府於辦理財務評估作業時，除個別評估各整體開發地區之區段徵收財務是否可行外，亦應列表說明各區間辦理區段徵收之財務差異分析。	● 遵照辦理，並考量區位條件及市場特性，調整本案各區段徵收可行性評估之抵價地處份價格，變 6 案及變 7 案抵價地處分價格為每坪 7.1 萬元，變 9 案抵價地處分價格為每坪 7.1 萬元，變 12 案抵價地處分價格為每坪 6.0 萬元。
● 本案後續若經委員會審議同意以區段徵收方式辦理，請苗栗縣政府依下列方式辦理：	
(1) 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟苗栗縣都市計劃委員審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、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 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	● 遵照辦理，並納入附帶條件中敘明。
(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，仍應維持現行非都市土地，惟如有繼續開發之必	● 遵照辦理，並納入附帶條件中敘明:「未於審議通過紀錄文到 3 年內，完成土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼

內政部都委會小組意見	辦理情形
要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」
二、人口分析	
● 請補充說明近年來苗栗縣各鄉鎮之人口成長情形，並補充人口自然增加及社會增加之相關資料。	● 遵照辦理，竹南頭份地區為苗栗縣人口成長之主要地區，在自然增加率與社會增加率上皆超過苗栗縣之平均值，尤其社會增加率部分竹南鎮及頭份鎮分別為 0.38%與 0.30%遠高於全縣-0.55%，而且竹南鎮與頭份鎮在社會增加率部分於竹南科學園區營運（民國 90 年）後較營運前成長許多，社會增加率呈現正向的成長，足見科學園區設置後對於地區人口成長的正面效益。（詳修正後計畫書草案第四章第二節 P4-4）
● 依人口預測分析資料顯示，本計畫區人口增加主要係為因應竹南頭份地區產業發展衍生之人口成長，請再補充說明竹南頭份地區現況因產業引進而衍生之人口數，以及是否將未來本計畫區開闢後，周邊計畫區之人口遷移至本計畫區之情形納入考量。	● 以人口遷入人數進行分析可知，竹南頭份地區遷入人數佔全縣 1/3 以上，為苗栗縣人口遷入之主要地區，尤其在竹南科學園區於民國 90 年營運以後，成為竹南頭份地區人口成長之引擎，在全縣呈現人口衰退之情況下，竹南頭份地區仍維持原有成長力道，因此在本計畫區開闢後，將可提供完善之服務設施與優質之住宅空間，吸引周邊人口遷移進駐，讓竹南頭份地區逐漸成長為苗北地區之主要都市及大新竹科學園城之衛星都市。（詳修正後計畫書草案第四章第二節 P4-7）
● 依苗栗縣政府列席代表說明竹南頭份地區 96 及 97 年度招商投資成績顯著，請補充說明招商金額與人口成長之關聯性。	● 苗栗縣近年朝向產業大縣邁進，積極辦理招商投資，96 年及 97 年招商成績卓越分別高達 1,279 億元及 1,285 億元，且主要投資地點多位於竹南頭份地區，其中 97 年度共有 1,125.67 億元於竹南頭份地區進行投資設廠，未來將帶動竹南頭份地區產業之成長，並提供工作機會，吸引人口入駐。招商金額為廠商實際投資之規模，也是廠商實際設廠指標之一，代表目前竹南頭份地區之產業用地並非僅止於土地開發，部分產業用地廠商已實際於本地區投資設廠及招募員工，因此設廠所帶來就業機會與人口遷入是竹南地區人口成長之主要因素，具有正面的關連性。
● 本次通盤檢討之人口預測係以數學模型之推算結果為主，建議參照上述三項分析結果，調整本計畫區預測人口數，以符實際。	● 依據現有人口成長概況及整體都市發展定位進行考量，建議維持本案人口成長預測，以因應未來發展需要。
三、用地需求	
● 請再詳予補充說明鄰近都市計	● 依據都市及區域發展統計彙編有關苗栗縣都

內政部都委會小組意見	辦理情形
畫區及廣源科技園區周邊非都市土地之住宅現況開闢及未來供需情形，以評估本計畫區是否有再新劃設大面積住宅區之需求。	市計畫統計資料顯示，本特定區計畫與竹南頭份都市計畫住宅區合計面積約 594.51 公頃，約佔全縣都市計畫住宅區之 43.42%，而都市計畫計畫人口合計 234,000 人，約佔全縣都市計畫計畫人口 49.68%，為全縣主要人口成長與發展之區位。就苗栗縣住宅供需狀況而言，依根據營建署住宅資訊統計網（98 年第 1 季）分析，苗栗縣住宅短缺 7,260 戶，相較於鄰近縣市及台灣省等地區住宅供過於求之情形，苗栗縣屬住宅短缺地區，需適度提供住宅以平衡地區住宅之供需。在鄰近都市計畫部分，本特定區現有可直接使用之住宅區使用率已超過九成，納入整體開發地區計算使用率也近七成，而竹南頭份都市計畫住宅區使用率也將近七成。因此在預期未來產業開發衍生人口成長及現況住宅短缺之情形下，應考量新劃設住宅區以因應未來發展需求。
● 依苗栗縣政府列席代表說明本計畫區未來開發強度將朝向低密度發展，請補充說明本次通盤檢討新劃設之住宅區與原住宅區之使用強度比較，並分析新劃設住宅區是否符合低密度發展之目標。	● 新劃設整體開發地區將朝向低密度發展，本計畫由農業區變更為住宅區（住一）部分，其建蔽率為 50%且容積率為 150%，已較原有住宅區（住三）使用強度(建蔽率 60%，容積率 200%)為低，加上未來開發需遵循本次通盤檢討新增有關停車及法定空地綠化等土地使用管制訂定原則，因此新劃設住宅區可符合低密度發展之目標。
四、交通系統	
● 有關本次補充資料引用「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」之道路服務水準相關資料，請查明該項資料是否已將未來周邊產業發展所衍生之交通旅次納入考量，並請再檢核道路幾何資料及所引用之數據是否有誤。 ● 有關現況道路之交通量與服務水準部份，請再補充分析平日與假日之交通旅次資料。	● 第一次專案小組補充資料有關交通系統部分係引用「苗栗生活圈道路系統四年（98-101 年度）建設計畫（第二期）綜合規劃（草案）」（2008）及「苗栗縣頭份鎮永貞路至雞心壩道路新建工程修正補充建設計畫（期末報告定稿本）」（2008），其道路交通流量預測已考量周邊產業發展所衍生之交通旅次。另有關道路幾何資料及所引用數據以與前開資料引用來源確認無誤。 ● 依據「苗栗縣頭份鎮永貞路至雞心壩道路新建工程修正補充建設計畫(2008)」之調查資料顯示，所引用之現況道路交通量為民國 96 年 8 月 29 日至 9 月 4 日調查，其調查時間平常日選定 07：00～09：00 及 16：00～18：00，而例假日選定 08：00～10：00 及 17：00～19：00（星期六）/15：30～19：30（星期日），因此交通流量與服務水準已以

內政部都委會小組意見	辦理情形
● 請補充說明本計畫區周邊大眾運輸系統及場站區位之關聯，並建議將利用接駁公車紓解交通擁塞情形之配套措施納入考量。	平、假日之交通尖峰小時流量進行評估分析。 ● 本計畫區周邊大眾運輸系統以公車系統為主，共有 7 條路線連結本計畫區與竹南頭份市區及新竹市區，再透過鐵路及區域客運連結其他縣市。而周邊主要大眾運輸場站包含苗栗客運（竹南站及頭份站）、台汽客運（竹南站及頭份站）及台鐵竹南站等。有關利用接駁公車部分，本次通盤檢討劃設一處車站專用區將可提供竹南基地設置大眾運輸場站使用，以利接駁公車之設置與利用。
五、公共設施用地比例：	
● 依都市計畫法第 45 條之規定，本計畫區經本次檢討後核算 5 項公共設施用地面積為 17.911 公頃，僅佔全部面積之 3.27％，為提升本計畫區之居住品質，請再檢討是否可再妥於劃設補充。	● 本計畫通盤檢討前都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施面積合計 4.8782 公頃，佔全部計畫面積 1.27％，佔都市發展用地面積 4.59％；本計畫配合重大建設及產業發展需求增設都市發展用地，並採分期分區方式開發，開發後將增加 5 項公共設施面積，因此本次通盤檢討後 5 項公共設施計畫面積合計 18.5632 公頃（增加 13.6850 公頃），佔全部計畫面積比例提升 3.56％（由 1.27％提升至 4.82％），佔都市發展用地面積比例提升 3.83％（由 4.59％提升至 8.42％），因此本次通盤檢討已提升 5 項公共設施服務水準。（詳修正後計畫書草案 P7-9） ● 為達到都市計畫法第 45 條規定標準，本特定區須劃設 22.0462 公頃該 5 項公共設施用地，建議未來透過公有土地變更為公園綠地、學校用地綠美化並開放使用或視需求劃設整體開發地區等方式，提供更充足之開放空間，以提升地區居住品質。未來除積極辦理本次通檢新劃設之整體開發地區外，建議後續可視地區都市發展需求增設整體開發地區來取得不足之 5 項公共設施用地（以 5 項公共設施佔開發面積 15％計算約需 146.9747 公頃農業區變更）。

附件　內政部都委會專案小組第 1 次會議初步建議意見處理情形對照表

（苗栗縣政府 101 年 6 月 7 日府商都字第 1010113283 號函）

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
（一）計畫範圍： 經查本計畫區內園區事業專用區（新竹科學園區竹南基地）業已納入「擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」範圍內，並提 97.08.26 本部部都委會第 689 次會議審竣，會議決議「請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。」請苗栗縣政府補充說明前開擬定都市計畫案之辦理情形，以及本計畫範圍於該案核定發布實施後應配合調整之計畫範圍及內容。	1. 本府辦理之「擬定新竹科學園區竹南基地周邊特定區（主要計畫）案」已經本府 98 年 12 月 30 日府商都字 09802210351 號函公告發布實施。 2. 前開擬定都市計畫案發布實施後，計畫範圍重疊部分將劃歸該案計畫範圍，詳細圖說及面積增減詳修正後計畫書草案第三章第二節 P3-6～9。
（二）計畫性質與發展定位： 本案係屬高速公路交流道附近特定計畫，原為管制型計畫性質，不宜過度擴張為都市發展用地，以避免產生交通衝擊，惟本次通盤檢討為滿足都市未來發展，擬調整都市計畫內容，有關本計畫區之發展構想及定位，請輔以本計畫區與周邊都市計畫、重大建設計畫之示意圖，補充說明其間之關連性與計畫銜接性，以瞭解本案規劃方向與實質計畫內容之關係。	1. 本計畫區周邊都市計畫包含竹南頭份都市計畫及新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫。 2. 重大建設計畫包含產業建設、交通建設及開發建設等，其中重大產業建設包含新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區、廣源科技園區及後龍科技園區等，重大交通建設包含竹南頭份地區外環道路、北橫公路及竹南科學園區交流道暨聯絡道等，重大開發建設包含竹南車站跨站計畫、苗北演藝廳興建計畫及竹南頭份都心再活化計畫等。 3. 在招商投資方面，97 年度苗栗縣重大投資案件中竹南頭份地區佔 87.21％，其中 99.61％位於頭份交流道特定區、新竹科學園區竹南基地及北側廣源科技園區，因此本地區係屬苗栗縣產業發展重點地區。 4. 為因應前述周邊重大建設計畫影響，都市發展定位於本次通盤檢討進行調整，北側坵塊配合周邊產業密集發展，定位為「機能健全的產業聚落」，而南側坵塊則配合重大交通建設之需求及產業發展影響，定位為「永續發展的生活莊園」。

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
	5. 都市計畫分布概況、相關重大建設區位、招商投資成果及相關圖說詳修正後計畫書草案第三章第二節 P3-6～18。
（三）附帶條件整體開發地區： 原計畫劃設二處附帶條件整體開發地區分別為第二次通盤檢討中變更內容綜理表第 4 案及第三次通盤檢討中變更內容綜理表第 11 案，請補充說明上開二處附帶條件整體開發地區之開闢情形與本次檢討內容。另本次通盤檢討擬新劃設多處整體開發地區，請補充說明其劃設之理由與需求，以及相關區段徵收可行性評估資料。	1. 原計畫劃設附帶條件整體開發地區之檢討內容部分，第二次通盤檢討中變更內容綜理表第 4 案建議協助留設出入道路及調整範圍，第三次通盤檢討中變更內容綜理表第 11 案則調整土地使用內容及開發方式，提高其開發可行性。（詳修正後計畫書草案變更內容綜理表第 9 案及第 17 案） 2. 本次通盤檢討擬新劃設多處整體開發地區，主要配合重大交通建設、地方經貿設施需求及產業開發衍生人口居住需求等，其相關區段徵收可行性評估內容尚屬可行。
（四）交通系統： 請補充說明本計畫區與鄰近都市計畫區之交通系統連結關係，並提出交通節點衝擊分析資料，分析目前路口壅塞的原因及相關因應配套計畫。另依苗栗縣政府列席代表表示竹南頭份地區外環道之闢建將有助於改善本計畫區之道路服務水準，請補充未來外環道闢建完成後，本計畫區之道路交通量及服務水準之相關資料。	由於重大產業開發逐漸完成，通勤旅次逐步增加，目前頭份交流道周邊之省道台 1 線及縣道 124 線部分路段道路服務水準在 D～F 級，有交通壅塞情形，未來配合竹南頭份地區外環道路及其他交通建設之興闢，將可提升至 B～D 級，可改善地區交通服務狀況，詳修正後計畫書草案第四章第五節 P4-30～33。
（五）人口分析： 依人口預測及分派結果，計畫人口較原計畫人口 14,000 人增加 13,000 人，請說明本計畫產業衍生人口預測及推估分派之依據，並建議於預估產業衍生人口時，考量產業自動化之因素，以符實際。	1. 本特定區計畫為因應竹南頭份地區產業發展衍生之人口成長，以格林勞利（Garin-Lowry model）模型之觀念，以基礎就業人口帶來之依賴（扶養）人口，並引伸出間接所需的服務就業人口，新增之服務就業人口則再衍生依賴人口，而服務就業人口依次增加的數量，終究可小至忽略而不計，其過程逐步收斂而趨於穩定平衡。 2. 在參數設定上，參考近期即將報核之「新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫案」進行設定，其中人口乘數（每基礎就業人口衍生居住人口係數）設定為 2.07（參考新竹

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
	科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫及鄰近科學園區經驗，單身比例設定為 55%，其餘 45%人口以竹南頭份地區平均戶量 3.38 人/戶計算其人口乘數）。服務人口比例則參考新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫與新竹苗栗地區服務業人口比例設定為 22%。 3. 依據「新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫」預計引入就業人口為 9,050 人，而目前招商成果豐碩的廣源科技園區及周邊其他產業園區開發（京元電子及台灣保來得等），保守估計可引入就業人口約 12,000 人，合計約 21,050 人，依據前述產業衍生人口推估方法估算衍生之居住人口約 80,013 人，分派至竹南頭份地區之人口需求約 52,232 人。 4. 依據「後龍科技園區開發計畫」預計引入就業人口為 28,171 人，依據前述產業衍生人口推估方法估算衍生之居住人口約 106,486 人，分派至竹南頭份地區之人口需求約 41,944 人。 5. 綜合以上，未來配合竹南基地暨周邊產業園區及後龍科技園區等產業開發，衍生之就業人口共計 49,221 人，衍生之居住人口（含就業人口、依賴人口及服務就業人口）共計 186,499 人，並透過重力模式進行人口分派，預估竹南頭份地區衍生居住人口需求約可達 94,176 人。 6. 由於本特定區交通區位便利，未來透過整體開發方式可提供完整之生活設施，並配合相關重大建設興闢之用地需求（如竹南頭份地區外環道、經貿展演用地及交通用地等），預估可吸引 15%竹南頭份地區產業衍生人口需求分派至本特定區，估計約 14,127 人。（詳修正後計畫書草案第六章第一節 P6-1～6）
（六）用地需求：	

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
本計畫區是否需再新劃設大面積之住宅區方可滿足住宅需求，請補充說明鄰近計畫區之住宅供需情形，以及鄰近計畫區已劃設之住宅區是否已可滿足本計畫區內園區事業專用區（新竹科學園區竹南基地）衍生之住宅需求。	1. 竹南頭份都市計畫區住宅區目前使用率為 63.87%，尚剩餘 202 公頃住宅區未開發，而依據「竹南頭份都市計畫（第三次通盤檢討）」預測之計畫人口，預計至計畫年期 110 年，其人口將成長至 175,069 人，較目前成長 37,530 人，因此計畫年期住宅區將僅剩餘 76.9 公頃，僅能容納 26,823 人。且目前竹南頭份地區住宅區由於缺乏整體開發機制，未來開發容易造成部分畸零土地，加上土地細分及產權複雜因素，因此住宅區土地利用與容納人口之效率較低。 2. 新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區區段徵收作業刻正辦理中，未來可提供 67.55 公頃住宅區，容納人口 11,200 人。 3. 因此未來竹南頭份都市計畫及新竹科學園區竹南基地暨周邊特定區計畫剩餘住宅區可容納產業衍生人口約 38,023 人，而周邊重大產業建設衍生居住人口需求分派至竹南頭份地區約 94,176 人，未來住宅區供給將不足以容納周邊產業衍生之居住人口需求。
（七）公共設施比例： 本計畫區經本次檢討後核算，公園用地（6.9160 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（0.3605 公頃）、公園兼滯洪持用地（4.9396 公頃）、兒童遊樂場用地（1.7187 公頃）、綠地用地（11.8260 公頃）、廣場兼停車場用地（面積 1.1607 公頃）、園道用地（6.2827 公頃）等公共設施用地面積，佔全部計畫面積約 5%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，請查明是否有同條文但書除外規定之特殊情形，不足部分應請妥為劃設補充或研提具體因應措施。	1. 本計畫通盤檢討前都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施面積合計 4.8782 公頃，佔全部計畫面積 1.27%，佔都市發展用地面積 4.59%；本計畫配合重大建設及產業發展需求增設都市發展用地，並採分期分區方式開發，開發後將增加 5 項公共設施面積，因此本次通盤檢討後 5 項公共設施計畫面積合計 18.5632 公頃（增加 13.6850 公頃），佔全部計畫面積比例提升 3.56%（由 1.27%提升至 4.82%），佔都市發展用地面積比例提升 3.83%（由 4.59%提升至 8.42%），因此本次通盤檢討已提升 5 項公共設施服務水準。（詳修正後計畫書草案 P7-9）

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
	2. 為達到都市計畫法第 45 條規定標準，本特定區須劃設 22.0462 公頃該 5 項公共設施用地，建議未來透過公有土地變更為公園綠地、學校用地綠美化並開放使用或視需求劃設整體開發地區等方式，提供更充足之開放空間，以提升地區居住品質。未來除積極辦理本次通檢新劃設之整體開發地區外，建議後續可視地區都市發展需求增設整體開發地區來取得不足之 5 項公共設施用地（以 5 項公共設施佔開發面積 15%計算約需 146.9747 公頃農業區變更）。
（八）本案新劃設及變更之整體開發地區規劃原則部分引據國內外案例數則，請補充說明前開案例與本計畫區之土地使用與都市設計之關連性。	本案新劃設及變更之整體開發地區規劃原則補充說明如下： 1. 住宅區部分： 本案引用雷特朋及台中市七期重劃區兩案例做為住宅區規劃概念，主要應用於整體開發、低密度住宅規劃及街廓規劃等方向進行應用。 2. 產業服務專用區部分： 主要引用混合使用機能格子的概念，於土地使用管制要點中限定產業服務專用區最小規模與門檻，並配合開發規模可提高容積上限。 3. 交通系統部分： 引用複合性主要路廊及人車共存概念之交通系統規劃理念，應用於區分交通系統之主次層級及本案園道系統之使用概念。 4. 公共設施規劃部分： 為配合生態保水之規劃概念，本案開放空間系統配合現有農業灌排進行規劃，公園大多配合排水渠道進行配置，以達生態保水之理念。
（九）計畫書應加強補充事項： 1、計畫書第 4-16 頁道路用地（含人行道用地）面積與第 2-8 頁土地使用面積分配表不符，請查明補正。 2、有關分期分區發展計畫乙節，請補充分期分區發展計畫示意圖。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，詳修正後計畫書草案 P8-2。
（十）其他建議事項： 1、本案依都市計畫法第 16 條規定，係屬	1. 遵照辦理，並納入後續推動參考。

內政部都委會專案小組建議意見	處理情形
主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，惟為符合都市計畫案主要計畫與細部計畫分離之政策趨勢，建議苗栗縣政府於本計畫區日後辦理通盤檢討時，應可考量將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。 2、本特定區計畫原係管制型計畫性質，惟計畫範圍內北側之園區事業專用區已納入「擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」，本次通盤檢討又擬於南側部分變更大面積之農業區為都市發展用地，如經本會審決通過，本特定區之計畫性質將大幅調整，建議苗栗縣政府於本特定區計畫後續辦理通盤檢討時，考量是否納入竹南頭份都市計畫一併檢討，以符合地方發展需求。	2. 遵照辦理，並納入後續推動參考。

第１３案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為商業區、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

說　　明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 4 月 7 日第 229 次會次會審議通過，並准苗栗縣政府 100 年 4 月 20 日府商都字第 1000071436 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。

六、本案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉（召集人）、張委員梅英、李委員正庸、金委員家禾及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 100 年 6 月 30 日、100 年 11 月 16 日、101 年 2 月 22 日、101 年 3 月 16 日及 101 年 5 月 28 日召開五次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決　　議：本案除逕向本部陳情意見綜理表編號逾1採納縣政府列席代表之說明，於後續該地區都市計畫檢討時，再妥為配合留設適當寬度之計畫道路外，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101年6月8日府商都字第1010115632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。

【附錄】

內政部都市計畫委員會專案小組101年5月28日第5次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照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、土地開發總量：

鑒於苗栗縣目前擬辦理整體開發案件甚多，且竹南頭份都市計畫第三次通盤檢討敷經本會審議完竣，為考量苗栗縣整體都市發展總量控管與土地有效利用，請彙整最近苗栗縣由工業區、農業區變更為可建築用地（住宅區、商業區及其他可建築用地）之面積、區位等統計資料，並補充說明各個整體開發案與本案之競合關係，納入計畫書敘明。

二、本案整體發展構想及執行機制：

（一）請補充苗栗縣都市計畫工業區發展政策及使用調整對策，並研提短、中、長期策略及推動機制，納入計畫書敘明。

（二）請補充本計畫區之工業區之發展構想、定位及後續轉型開發面積與時序，並分析本案與毗鄰工業區（如工二）後續開發之關聯性與相容性。

（三）本案變更範圍非屬完整街廓，有關變更基地東南側之三角地帶工業區，請縣政府詳予評估納入變更計畫之可行性及操作方式，或研提其他具體替代方案，納入計畫書敘明。

三、商業市場分析：有關本案變更為商業區之分析，請補充竹南及頭份地區之都市階層、計畫性質及地方特性等商業基礎資

料，並針對當地產業環境、土地使用需求（如商業區）、市場預測分析（如第三級產業潛力），及本案開發產品定位等面向，詳予評估並納入計畫書敘明。

四、土地使用及公共設施分析：

（一）請將竹南頭份都市計畫區之工業區、商業區使用情形（含現況及使用率）、各類公共設施用地劃設及檢討情形、本案周邊鄰里性公共設施之劃設及開闢情形，納入計畫書敘明。

（二）本案基地與周邊之交通道路系統、主要聯外道路，請縣政府基於道路之系統合理及功能性，作適當之調整，並重新規劃交通進出動線之方案，納入計畫書敘明。

（三）本案擬劃設之公共設施用地種類，請縣政府重新評估考量週遭土地使用型態之需求及區位，以改善當地都市環境品質為優先，重新研提本案合適且有效之公共設施用地計畫。

四、請詳為補充說明本案商業區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，納入計畫書敘明。

五、本案變更面積達 1 公頃以上，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地，本案是否業依上開規定劃設，請補充說明，納入計畫書敘明。

六、有關本案依本會第 662、675 次及 727 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」決議內容（如下各點）辦理情形，請將辦理情形對照表納入計畫書附件，以利查考。

（一）為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。

（二）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。

（三）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，故本案核算變更後商業區之容積為 280%。

$$F1=【A／（A-\Delta A）】\times F$$

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，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

（四）變更後建築基地原則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。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。

（五）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，不得大於依第三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。

（六）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。

（七）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，以為執行依據。

七、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分：除下列各點納入主要計畫書敘明，其餘部分請縣政府納入細部計畫辦理，以利查考。

（一）申請人應於本案核定前，應依本審議規範附帶條件之規定，與苗栗縣政府簽訂協議書，具結保證依附帶條件及計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

（二）本案核定前，應檢具註銷工廠登記之證明文件。

八、有關本案應自願捐贈土地及應無償提供之公共設施用地其面積、比例及區位，應請苗栗縣政府詳列其計算式（包括基準容積率）、並列表及於計畫圖上詳予標示，以資明確。

九、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構水平、垂直之安全防災空間，並納入計畫書敘明。

十、為避免公共投資浪費，並利基地排水系統之建構，請提供本計畫區區域排水及污水下水道相關規劃資料與建設時程，以為本案污、排水處理系統設計之參據。

十一、本案應擬定細部計畫，請苗栗縣政府於苗栗縣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

十二、本案如應實施環境影響評估，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。

十三、請縣政府依「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。

十四、請縣政府繪製適當比例尺之計畫圖說，且更新目前週遭之土地使用現況圖，並納入計畫書。

十五、變更計畫圖部分：參採苗栗縣政府所提修正意見調整變更計畫圖如圖一。

圖一、變更內容示意圖



項目			面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	商業區	可建地	2.1583	56.98
		捐贈	0.3712	9.80
	合計		2.5295	66.78
公共設施用地	公兒用地		0.3788	10.00
	人行步道用地		0.0377	1.00
	道路用地		0.8420	22.22
	合計		1.2585	33.22
總計			3.7880	100

十六、逕向本部陳情意見綜理表：詳表一。

表一、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府初核意見（101年5月30日府商都字第1010108685號函補送）	專案小組初步建議意見
逾1	古仁財、黃榮吉、黃榮章、黃榮職、黃榮樂、黃榮程等	田寮段二小段101、102地號	陳情人古仁財、黃榮吉、黃榮章、黃榮職、黃榮樂、黃榮程等，因土地及房屋座落於頭份鎮田寮段二小段101、102地號，因隔鄰土地同小段126、128地號正在整地及規劃地目變更中，將原有既成巷道廢除，使陳情人等無法出入造成極大困境，懇請 鈞所派員勘查，建請規劃道路解決裏地出入通行之民生必要問題。 1. 現況標地說明：本陳情地點土地座落苗栗縣頭份鎮田寮段二小段101、102地號即位在同小段126、128地號毗鄰地號126、128號原甲種工業地，已經政府核准變更為商業區及廣場用地，正在申請重劃中。因重劃案中未規劃納入同小段101、102地號之土地一併變更且相關單位任由業者將原有既成道路廢除，嚴重影響民等權益。 2. 頭份鎮田段二小段126、128地號原為	茲有民等之土地及房屋座落於苗栗縣頭份鎮田寮段二小段101、102地號，因隔鄰之上同段126、128地號為甲種工業區正申請變更地目整地中，吾陳情人恐將原有數戶出入之既成巷道廢除，陳情人等出入土地及住戶將來恐無路可通行，特程請 鈞所派員勘查及轉呈有關單位，在隔鄰土地座落苗栗縣頭份鎮田寮段二小段126、128等地號，變更地目及都市計畫重劃時，必需預留道路，以解決陳情人土地使用及住戶之通行。甚感德便。	1. 本陳情前經本案101年2月22日召開第3次專案小組會議中，已由頭份鎮公所列席代表於會中陳述相關建議，會中初步決議考量本陳情地點非屬本次變更開發範圍，且本次變更亦未涉及影響其出入通路之情形，建議未便採納。 2. 另經現場勘察本陳情案現況為農田及雜林草地，且無聯外實際通行使用之事實。 3. 本陳情案涉及不動產役權，應回歸民法第五章不動產役權及裡地建築之相關法規處理。應無涉於本案都	酌予採納。 理由：考量陳情人土地屬裏地，基於通行及指定線建築之需要，建議縣政府於本計畫東南側設4米人行步道用地，以供通行。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府初核意見（101年5月30日府商都字第1010108685號函補送）	專案小組初步建議意見
			甲種工業區，經政府核准變更為商業用及廣場用地，原為地方之盛事，但美中不足之中，為變更地目之同時未為週邊地區之考量，如富庶地區週邊為貧民區及落後區，極為不搭調。 3. 民以嚴正的立場，請營建署高瞻遠矚考量，探否將甲種工業區變更為商業區擴大延伸至中央路（將週邊同時納入）否則極小部分維持為甲種工業區已不合時宜，對都市影響及市容也將無法配合。希望我國最高營建機關，能體恤民的困境，重劃核准時納入考量，即在頭份田寮段二小段101、102地號有6~8米路的規劃，可供消防及緊急救護車的出入。		市計畫土地使用分區變更事項。	

第１４案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分農業區（西門口段428等10筆地號）為住宅區）案」。

說　　明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 6 月 30 日第 193 次會及 99 年 12 月 24 日第 193 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 3 月 16 日府建城字第 1000065124 函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

（二）都市計畫農業區變更使用審議規範。

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，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、謝委員靜琪、林委員志明、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 100 年 05 月 13 日、100 年 09 月 29 日、100 年 11 月 4 日、100 年 12 月 22 日（現場勘查）及 101 年 05 月 11 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，案經彰化縣政府 101 年 6 月 13 日府建城字第 1010163272 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，爰提會討論。

決　　議：本案除專案小組初步建議意見二--（六）：有關「……重新調整配置內容並製作變更計畫圖說，先行送請召集委員核閱後，納入專案小組初步建議之附件資料，以資完備」，照彰化縣政府列席人員於會中補充內容（如附件一）通過外，其餘准照本會專案小組

初步建議意見（如附錄）及彰化縣政府101年6月13日府建城字第1010163272號函送補充內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖，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【彙整歷次（100 年 05 月 13 日、100 年 09 月 29 日、100 年 11 月 4 日、100 年 12 月 22 日（現場勘查）及 101 年 05 月 11 日）專案小組意見】：

本案請彰化縣政府就下列綜合性意見逐點製作處理情形對照表及補充相關資料，並將其內容納入計畫書內一併修正（修正部分請加劃底線），以補強計畫書之完整性。

一、請將現況資料予以更新，並補充都市空間結構及產業發展之分析資料，以強化本變更案之必要性。

二、有關土地使用規劃及其開發衝擊部分：

（一）本案擬新增居住人口約 700 人，請研擬補充綠社區之規劃構想並分析其對鄰近地區之環境衝擊影響。

（二）因本案緊鄰中山高速公路彰化交流道，其沿線土地之發展、使用強度與交通量均逐年增加，請補充該計畫地區之人口成長、住宅需求及公共設施容受力等實質內容之詳細分析資料。

（三）請妥善考量土地開發對鄰近地區之環境衝擊，並補充開發基地之區位條件、土地使用及道路系統規劃等適宜性分析以及噪音、空氣污染之影響。

（四）社區開發構想應融合生態規劃設計、自行車以及步行動線有關人本交通等之理念，以符時代潮流。

（五）本案基地鄰接新平路部分，請預留作為道路拓寬之空間規

劃。

（六）本案基地東側之聯外道路銜接新平路夾為三角畸零地帶，請考量預留與基地外住宅區土地整合為一宗建築基地；至於原規劃之鄰里公園用地零星分布，基於使用之功能性、可及性及未來安全維護管理不易，請將藍、綠帶自行車道等相關規劃方案納入後，重新調整配置內容並製作變更計畫圖說，先行送請召集委員核閱後，納入專案小組初步建議之附件資料，以資完備。

（七）建築計畫請增加親水設計之指導內容，可結合基地西側原有農水路，創（營）造社區之親水空間。

三、有關交通規劃部分：

（一）為使本案開發後對新平路之交通衝擊降至最小，故有關交通動線穿越新平路之規劃未盡妥適，請補充鄰近地區之重要交通節點歷年肇事數量及其分布、假日交通流量（含上、下高速公路）等資料。

（二）交通衝擊分析請進一步評估鄰近地區未來開發案可能衍生交通量，而非僅就本計畫估算之，並請將有關交通衝擊分析之報告內容摘錄至計畫書，以利查考。

（三）本案開發後預估尖峰交通量（含晨峰、昏峰）之數據如何計算，請補充納入計畫書敘明。

（四）參據交通部公路總局及彰化縣警察局交通警察隊列席代表意見，有關規劃聯外道路東側銜接新平路之路口，考量鄰近交通之尖峯時間擁擠、路口複雜及現行新平路側車道為雙向車道，係供本案基地南側居民及加油站消費者通行之需，建議本基地西側近高速公路機車側車道穿越高速公路涵洞處增設路口乙節，故為配合本案交通計畫內容之執

行，上開本基地聯外道路之東側出口處（原計畫住宅區）部分，不得納入變更範圍。

四、有關公共設施計畫部分：

（一）請以計畫範圍一公里以內地區分析交通系統。

（二）公共設施用地原則上應集中留設，並考量其區位之可及性、自明性，以供全民使用。

（三）參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條：「都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區……，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地……」之規定，請將擬劃設之公共設施用地納入主要計畫書、圖，並配合修正案名，以資完備。

（四）請補充現有國中、小學之服務範圍及學區之劃分，分析容納本案變更後所增加學童之就學需求問題。

（五）查本案變更後將容納之計畫人口約為 700 人，為確保都市環境品質，請補充本計畫區之污水處理方式並詳加敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

五、有關整地排水計畫部分：

（一）為因應氣候變遷因素，縣政府已依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22 點之 1「申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算」之規定辦理。惟請彰化縣政府補充

「前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證」之規定，以資完備。

（二）請補充本案符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第22 點：「申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。」規定及請申請單位依農業發展條例第十條規定徵詢縣府農業主管機關書面意見，並將意見納入計畫書敘明，以利查考。

六、本計畫區內之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及依「環境影響評估法」第 5 條第1 項第 11 款公告規定應實施環評者，應依其規定辦理。

七、其他：

（一）依彰化市公所列席代表意見，有關社區開發後勿對鄰近地區產生更多交通問題部分，請一併納入考量。

（二）有關變更回饋及協議事項說明與本案變更後之實質內容未盡相符；至於附件十之協議書遺漏部分，請補充。

（三）有關計畫書內「上述時程…，展延期限最長不得超過二年。」乙節，請刪除。

（四）本計畫區緊鄰中山高速公路，基於行車之安全及視覺等因素考量，且為避免本案之開發而影響都市景觀，故有關建築物簷高不得超過 4 層及 15 公尺。

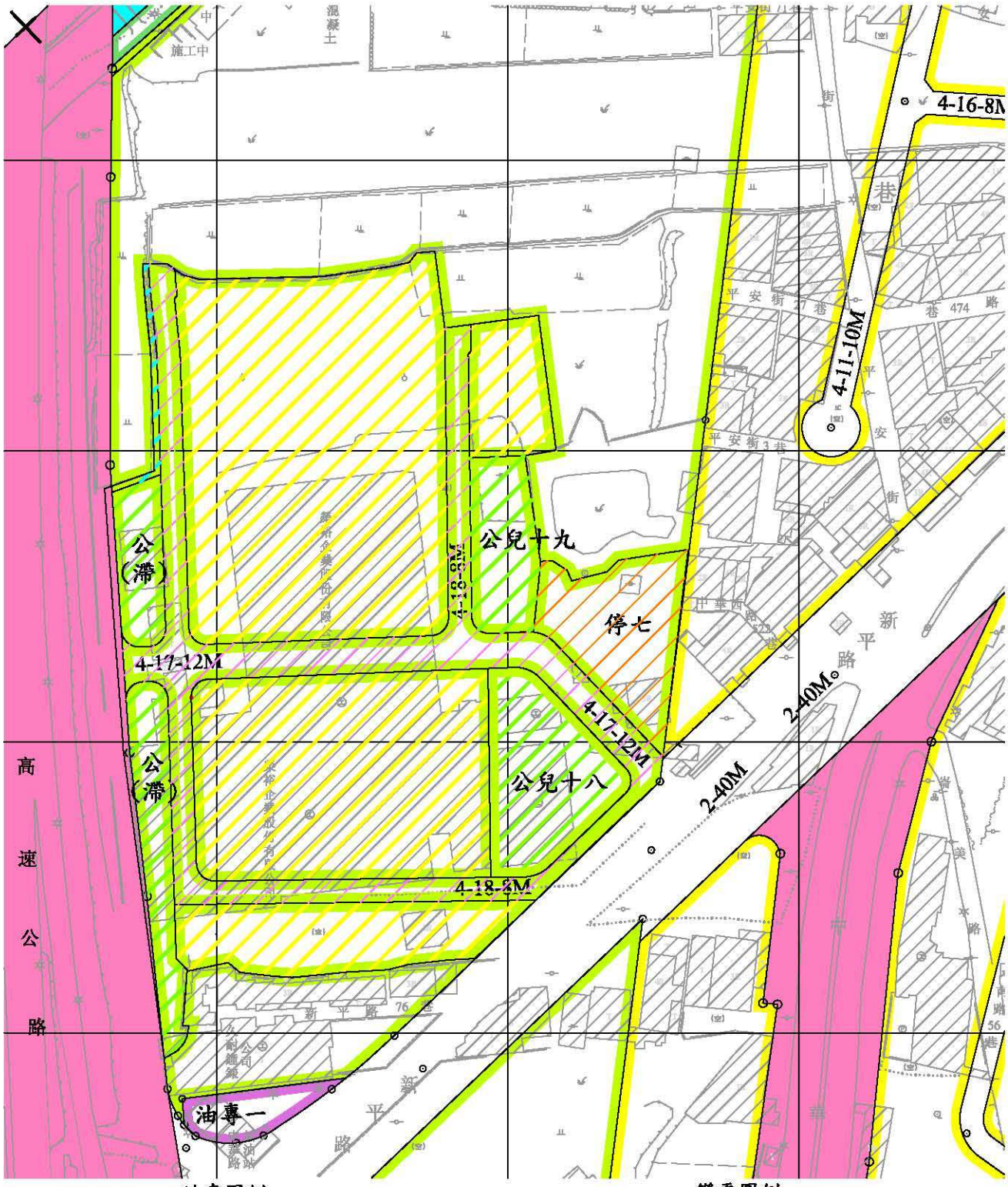
（五）本案請彰化縣政府將歷次專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

附件一

修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附註
		原計畫	新計畫		
變一	略於彰化市都市計畫區西南側	農業區 (3.7419 公頃)	住宅區 (2.2451 公頃)	1.變更範圍屬農業區「建」地目，早期即為工業廠房使用，廠房陸續拆除及鄰近住宅區開發建築後，在區位及土地使用上已不適合維持農業使用。 2.依據「變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）」說明，變更範圍農業區因都市化現象與農地畸零導致農業區之利用價值降低，加上原農田灌溉水路受阻及污染嚴重，故請土地所有權人依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」辦理個案變更。 3.彰化市都市計畫住宅區開闢率達 76.26%，人口成長趨緩，主要與都市公共設施不足，土地利用密度過高，區外及鄰近都市就業吸引有關，實有必要增加都市發展用地，增加住宅區之提供，藉由便捷交通運輸系統，以吸引外地就業人口回流居住。	
			停車場用地 (0.2180 公頃)		
			公園用地(兼供滯洪池使用) (0.2580 公頃)		
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.3713 公頃)		
			溝渠用地 (0.0189 公頃)		
			道路用地 (0.6306 公頃)		

附註：1.本計畫未更部份應以原計畫為準。
2.表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

- 住宅區
- 農業區
- 油專一 加油站專用區
- 都市計畫範圍界
- 溝渠用地
- 綠園道用地
- 高速公路用地
- 道路用地

變更圖例

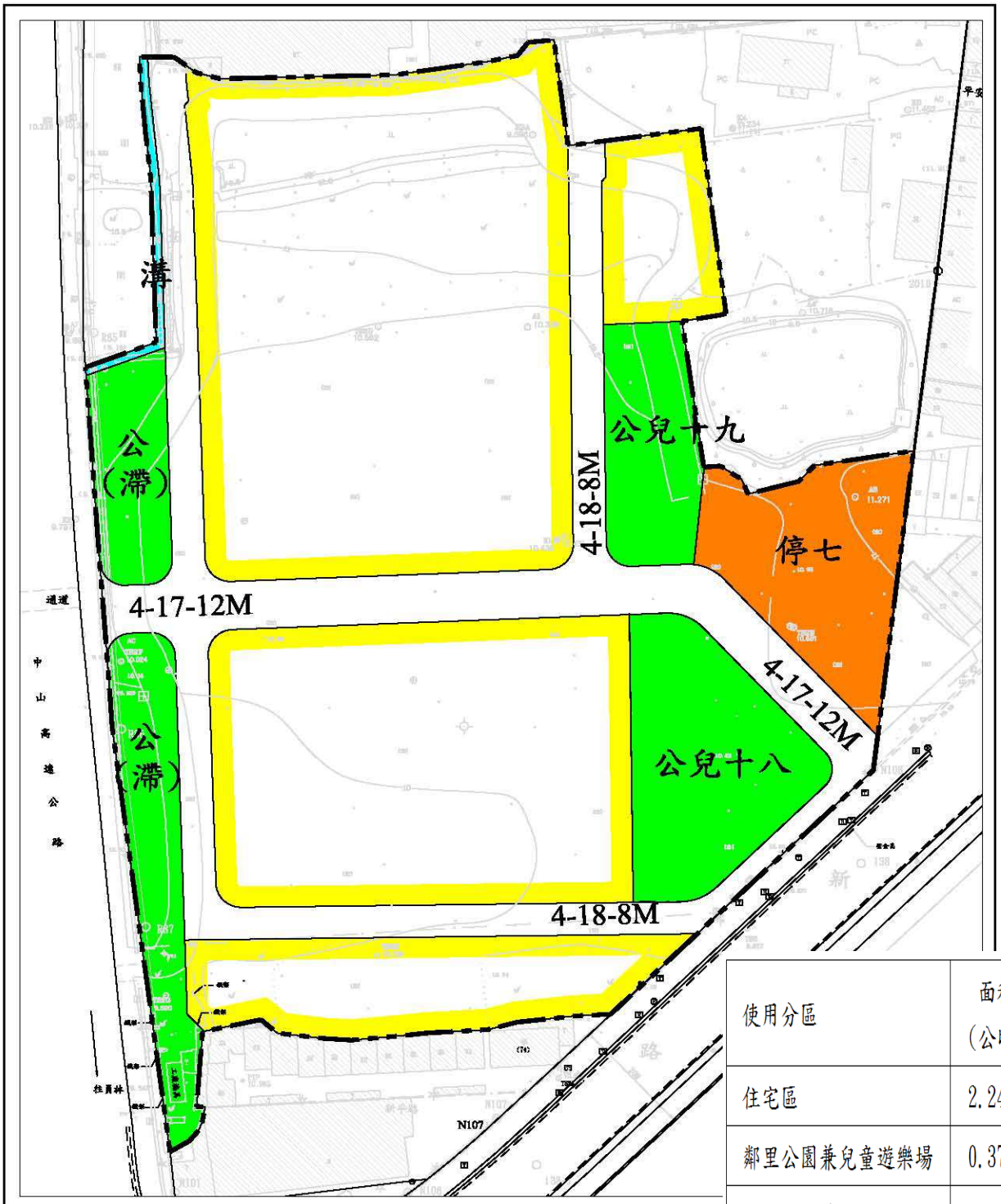
- 變更農業區為住宅區
- 公兒 變更農業區為公園兼兒童遊樂場用地
- 公滯 變更農業區為公園兼滯洪池用地
- 停 變更農業區為停車場用地
- 變更農業區為道路用地
- 變更農業區為溝渠用地

註：除本次變更範圍外，餘依原計畫內容為準。

北

修正後變更都市計畫示意圖

Scale:1/2000



使用分區	面積（公頃）	比例（%）
住宅區	2.2451	60.00
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.3713	9.92
鄰里公園兼滯洪池	0.2580	6.90
停車場用地	0.2180	5.83
溝渠用地	0.0189	0.50
道路用地	0.6306	16.85
面積總計	3.7419	100

變更後土地使用計畫示意圖