

## 內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 26 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：陳兼主任委員威仁                      陳兼副主任委員純敬 代

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

紀錄彙整：陳志賢

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 872 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（機關用地為商業區及道路用地）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地）（茄苳段 421 地號等 8 筆土地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（訂正機十用地書圖不符部分）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更后里主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案。

第 2 案：為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途，提請報告案。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（機關用地為商業區及道路用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會104年10月23日第190次會審議通過，並准宜蘭縣政府104年12月9日府建城字第104020196324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款暨同法第27條第2項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案請宜蘭縣政府依下列各點詳予補充資料後，再提會討論。

- 一、請詳予補充「都市更新推動計畫」有關本案之選定區位、目前推動情形、眷村改建基金相關土地分配問題及劃設都市更新區之合理性等，供審議參考。
- 二、請詳予補充整體商業區供需、公共設施用地面積檢討、交通衝擊、停車需求等分析資料及有關公地公用利用情形，並提出交通改善計畫等，供審議參考。

第 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地）（茄苳段 421 地號等 8 筆土地）案」。

說 明：

- 一、本案業經 100 年 11 月 25 日、12 月 23 日原桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 14 次、15 次會議審議通過，並准原桃園縣政府 101 年 4 月 10 日府城都字第 1010083975 號函檢附計畫書、圖報請審議。
- 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：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，由本會金前委員家禾（召集人）、彭前委員光輝、蔡前委員淑瑩、謝前委員靜琪、林前委員志明（運研所代表）等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 101 年 7 月 3 日、101 年 11 月 21 日、102 年 8 月 20 日及 103 年 5 月 29 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於 105 年 3 月 24 日府都計字第 1050066770 號函送依本會專案小組初步建議意見及處理情形修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決 議：本案除請桃園市政府將本案應自願捐贈土地之具體使

用計畫（含土地使用用途、建築物配置方案等）詳予納入計畫書外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園市政府 105 年 3 月 24 日府都計字第 1050066770 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見：**

內政部都市計畫委員會專案小組103年5月29日第4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，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、本案涉及內政部都委會第 808 次會審議變更工業區案之附帶決議，請桃園縣政府依 103 年 3 月 21 日內授營中字第 1030802619 號函送 103 年 2 月 18 日內政部都委會第 821 次會議決議事項之規定，詳予補充說明桃園縣之產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案，**並經該縣都委會審議通過後提本會報告**，俾供本案及後續辦理工業區變更之依循。

二、本次變更範圍非屬完整街廓，且將分區調整變更為住宅區，

- 為避免各使用分區相互干擾及土地不當使用，造成日後該區不利整合規劃，導致土地資源浪費，請縣政府詳為分析說明本案之變更之必要性，並補充未來全街廓之規劃構想，及將來個別轉型變更之可行性與執行機制，並納入計畫書敘明。
- 三、本案擬變更為住宅區，請補充相關人口分析資料，並詳予補充本計畫區之引進人口、人口結構、人口組成等推估資料。另基於公共設施及防災設施內部化原則下，請縣政府重新審視本案必要性公共設施用地之需求（如消防、警察、救護等），並配合重新研提合理適當之土地使用計畫，納入計畫書內敘明。
- 四、為確保都市機能之平衡發展，並有效改善居民都市生活環境品質，請桃園縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口補充核算本區公共設施用地劃設情形，並提供變更範圍周邊地區交通路網系統、社區鄰里配置、公共設施服務範圍水準等詳實等資料，納入計畫書敘明。
- 五、本案變更為住宅區後將引進就學人口，故請縣政府就其鄰近學區之教育資源分布妥為分析是否足以因應外，並詳為說明其上下學之通勤路徑之便利安全，另請檢附府內教育主管機關同意證明文件，納入計畫書敘明，以資妥適。
- 六、為創造都市土地有效利用，有關本案應自願捐贈土地之用途，請桃園縣政府補充明確之使用計畫並提出合適之土地使用配置方案，**並提會報告說明**，以增進都市環境品質及公共設施可及性。
- 七、本計畫成後將使該區活動人口急速增加，衍生之交通流量將

使附近道路負荷急遽惡化，造成更嚴重之交通影響衝擊，故請桃園縣政府提出「交通影響評估」及檢附府內交通主管機關同意證明文件，納入計畫書敘明，另請詳為說明因應之區域性與基地內交通動線改善規劃方案及停車內部化之需求對策。

- 八、為確保開發後基地之透水率，以因應溫室氣體效應及配合節能省碳等議題，請桃園縣政府針對開放空間及可建築基地內，除實設空地應留設 50% 以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物之相關管制規定，並納入計畫書。
- 九、基於防災設施內部化原則及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本基地之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，並依照未來災害類型及潛勢妥為規劃所需之公共設施用地或防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。
- 十、涉及本會第 662 次、675 次、727 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分及新修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，請將處理情形詳予彙整列表逐項說明納入計畫書內，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，應以捐贈可建築用地為原

則，折算繳納代金為例外，如有特殊情形改採折算繳納代金者，請詳述特殊情形之理由，代金折算方式是否詳加研議？

- (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 240 %。

$$F1 = \left[ \frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

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。

$\Delta A$ ：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。

十一、本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，其自願捐贈之可建築用地土地，請併同自行留設公共設施用地興闢管理部分，於主要計畫核定前，由開發單位與桃園縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之內容、時程開發，並納入主要計畫書內，以利查考。

十二、有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發證明文件，並納入主要計畫書內，以利查考。

十三、請補充本案變更範圍有無生產中之合法工廠，若有則請縣政府妥依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，四之(一)、(二)相關規定妥為辦理；且本案核定前，應檢具註銷工廠登記之證明文件或經該府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」，並納入主要計畫書。

十四、本案相關之產業發展、人口成長、經濟活動規模、住宅供需及存量、公共設施用地劃設、公共設施服務範圍水準之分析及推計資料之編制，請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理並修正計畫書圖內容。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經 97 年 5 月 1 日、98 年 1 月 19 日及 98 年 4 月 9 日原桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 14 次、23 次及 26 次會議審議通過，並准原桃園縣政府 98 年 8 月 18 日府城規字第 0980312535 號函檢附計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、林委員秋綿、鄒前委員克萬、王前委員惠君、羅前委員光宗（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，因審議過程中委員卸任，再經簽奉核可由邱前委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、劉委員小蘭、邱委員裕鈞及王委員靚琇（地政司代表）擔任委員，專案小組分別於 99 年 1 月 12 日、99 年 8 月 3 日、100 年 8 月 26 日、102 年 3 月 19 日、103 年 6 月 5 日及 104 年 5 月 1 日召開 6 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於 105 年 1 月 28 日府都計字第 1040336974 號函送依本會專案小組

初步建議意見處理情形及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本會陳情意見部分，詳附表一、二本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園市政府業於 105 年 1 月 28 日府都計字第 1040336974 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
1 (人陳 12)	李榮哲君等人  興隆段 7、10、11、13 地號	<p>為民等共有座落桃園市八德區興隆段 7、10、13 等三筆地號土地使用分區為機關用地，連同 11 地號土地使用分區為道路用地，共四筆地號土地，合計面積 8224.89 平方公尺。申請併入本次地三次通盤檢討變更八德大湳地區都市計畫。因民等在今年三月 16 日已與國防部軍備局正式完成點交和解。特請有為市府相關單位之承辦官員等，准予將上開肆筆地號土地之使用分區，檢討變更為商業用地，俾利都市繁榮發展，地盡其用，也還民等冤屈。</p> <p>1. 旨開桃園市八德區興隆段 7、10、11 及 13 地號土地(部分機四、機五用地、道路用地)，係屬國軍列管早年發價未完成產權移轉登記土地。</p> <p>2. 旨案經台灣高等法院 98 年度上易字第 536 號民事判決確定由旨案地主勝訴及 101 年 2 月 8 日國防部軍備局與地主完成調處雙方，旨案土地由軍方騰空地上物且需函文桃園市政府謂旨案土地已非屬軍事機關用地，另地主應不得再向軍方提出任何民事、刑事或行政訴訟。</p>	<p>建議納入八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案併案檢討，至於變更內容、回饋比例、公共設施劃設位置、面積、開發方式等事宜，則由申請人於會中補充說明。</p> <p>(人 12 併同修正)</p>	<p>鑒於所有權人意願尚未一致且涉及公共設施用地變更內容與回饋原則，故退請市府研擬具體變更內容後，再提會討論。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		<p>3. 旨案經 104 年 3 月 16 日國防部軍備局完成點交予地主正式和解。</p> <p>陳情基地 0.82 公頃，變更機四（部分）、機五為住宅區（13 地號部分及 7、10 地號全部）及公園用地（13 地號部分），且自願依桃園市變更通案及公平性負擔捐贈 30%，及捐贈公園用地（13 地號部分）及道路用地（11 地號）合計 0.25 公頃。</p>		
2	<p>蘇盈潔君 興隆段 7、10、11、13 地號</p>	<p>旨揭參筆土地，原為軍方佔用，經台灣高等法院 98 年度上易字第 536 號，台北地方法院 99 年司聲字第 1520 號，台北地方法院 102 年度訴自 3913 號等民事裁定軍方須返還土地，並給付不當得利等相關費用在案。並經國防部地 31 次會議審查同意辦理土地發還事宜。</p> <p>1. 坐落興隆段 7、10、13 地號等 3 筆民地，使用分區為機關用地，請惠予辦理變更為適當用地。</p> <p>2. 法院判決在案軍方不得使用、無權佔有懇請貴府【機關用地】依法辦理變更為示當使用分區。勿剝奪我們百姓使用權益、實感德便。</p> <p>3. 捐土地，所有權人不一樣，本人不同意捐地 30% 沒有共識。備軍方占用 50 年租金支付幾十萬，現在又要割地，實無道理、層層剝削。</p>	<p>併逕人陳編號 1 案辦理。 (人 12 併同修正)</p>	<p>編號 1。</p>
3 (人 2、10)	<p>桃園市政府(體育局) 計畫區側機三關用地</p>	<p>1. 基於八德區居民對運動、社福及里民集會需求，規劃於八德(大湳地區)都市計畫西南側「機三」機關用地，現為國防部軍備局所管該區北景雲廢棄營區開發為八德國民運動中心，並結合公托中心、親子館、日照中心等設計規劃來興建廣隆、大同及大成聯合里集會所，利用便利的交通環境，重新整合規劃設計，以充實地區運動設施及集會空間，達到推廣全民運動及扶幼護老之福利社會之目標。</p> <p>2. 另桃園市政府消防局因大湳分隊遷建需</p>	<p>1. 同意採納(人 2 及人 10 併同修正)。 2. 配合體育場用地劃設，增訂土地使用分區管制要點：體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		<p>求，經與國防部軍備局協商獲准將機三用地廣隆段 1261-1 及 1262-2 號等 2 筆土地供該局使用興建桃園市政府消防局大湳分隊，並經內政部都委會 102 年 3 月 9 日召開第 4 次專案小組會議，以符合實際需求同意採納機三用地使用用途增列「供陸軍單位、消防局、市公所使用」。</p> <p>3. 考量八德(大湳地區)都市計畫並無體育場用地之劃設，而機關用地係供公務機關設立並提供公眾服務之使用，雖符合興設消防局及多功能聯合里集會所使用，惟近年國民運動中心設置多依促進民間公共建設法以委外經營方式辦理，除運動功能外，亦輔以商業空間之設置，以增大民間參與之誘因，並提供週遭居民更多元的服務，故倘以機關用地興建國民運動中心興建，後續經營管理部份受限良多。為符合國民運動中心興建需求，擬辦理桃園市八德(大湳地區)都市計畫案變更作業，將部份機關用地變更為體育場用地，以符合場館興建使用，其餘土地則維持機關用地以供興建桃園市消防局大湳分局及多功能聯合里集會所。</p> <p>1. 機三用地西側，土地面積約 0.88 公頃，變更為體育場用地，供八德國民運動中心及相關設施使用。</p> <p>2. 機三用地東側，土地面積約 0.6 公頃，維持機關用地，建議將使用用途標示增列為「得供桃園市政府所屬相關機關及附屬單位使用」，供桃園市政府消防局大湳分隊及廣隆、大同及大成聯合里集會所及相關設施使用。</p>		
4	章子仁 等人  計畫區 南側文 小三	<p>北二高通車後與雙北市的連接越來越方便。</p> <p>建議將雙北市的行動盡量移到桃園來，建議將位於大湳商業黃金地段的大成國小廢校改為平價旅館、平價餐廳、平價住宅、地下收費停車場。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經本次通盤檢討有關學齡人口之分析，計畫區整體校</p>	<p>照市府研析意見（即不予採納）。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		建議大成、大忠、大勇國小併校，及大成國小校地改為商業區、住宅區、旅館、停車場。	地仍有不足之情形。 2. 依據本府教育局104年12月29日桃教設字第1040098893號函表示，考量本計畫區內建案陸續完工，且大成國小及臨近學校(如大勇國小及大忠國小)均呈現大班大校規模，仍有保留之需。	

附表二、修訂土地使用分區管制要點綜理表

原條文	本次檢討修正	備註	桃園市政府研析意見	本會決議
—	十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	1. 新增條文。 2. 新增桃園市計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定。	建議修正文字如下： 十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提 <u>桃園市</u> 都市設計審議 <u>審查同意者</u> ，從其規定。	照市府研析意見。
—	捷運系統用地建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。	新增條文。	同意採納。 理由： 1. 配合 103 年 10 月 16 日本「變更八德(大湳地區)都市計畫(配	照市府研析意見。

			合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04、G05車站及相關設施設置)案」市都委會專案小組第七次會議決議新增。 2. 部都委會專案小組第六會議錄漏列。	
—	體育場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	新增條文。	同意採納。 理由： 考量本府計畫變更部分機關用地(機三)為體育場用地以興建八德國民運動中心，增列本要點以符合實際使用需求。	照市府研析意見。

### 【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組104年5月1日第6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，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請該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，提會審議。

一、整體發展構想：請補充「桃園縣城鄉發展政策綱領」、「桃園航空城區域計畫」、「桃園都會區捷運路網計畫」等上位及相關計畫開發構想與實質規劃情形，及其對本計畫之衝擊影響與因應對策；並檢討本計畫區（大湳地區）在八德市轄區及鄰近之都市計畫（桃園內壢間、大溪埔頂地區、中壢平鎮地區、中壢龍岡地區、八德地區）等城市群中所扮演的角色與定位，配合自然環境、人文資源、地方特色，考量交通系統、土地使用機能、產業發展、環境變遷及成長管理等，

作全面性的省思，針對結構性問題作通盤檢討，研擬本計畫案願景目標及未來發展構想。

## 二、發展現況：

(一) 自然及社經環境：請補充敘明相關基礎資料包括：氣候統計資料之年度、地形地勢圖說、水資源與災害、人口總量及結構（量與質）、空間配置與使用強度關係（含圖說）等，並將相關資料（含工商服務業統計資料）更新至最新年度。

(二) 人口推計：本計畫區人口成長統計，其中表四與表七有關八德（大湳地區）都市計畫區人口數之記載差異甚大，請查明補正；又推估計畫區至原計畫目標年90年約為58,073人，而推估至民國110年，計畫區人口數約為80,649人，請補充人口成長推計資料，納入計畫書敘明。

## 三、土地使用：

(一) 本計畫區部分工業區已興建住宅建物（部分工一、工三為宏泰社區），面積達10公頃，約佔工業區總面積30%，恐嚴重影響工業區發展，請補充敘明該社區實際發展情形（含區位、面積、使用強度、使用情形等）及評估未來發展構想（包括工業區發展及住宅供需）與研提因應對策，納入計畫書。

(二) 為因應全球氣候變遷、環保與能源衝擊，本次通盤檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續之發展，故請縣政府依照100年1月6日修訂之「都市計畫

定期通盤檢討實施辦法」之規定，就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討（修正條文第六條）、擬定生態都市發展策略及規劃原則（修正條文第七條）等詳予補充分析及推計資料，納入計畫書。

（三）「機一」機關用地面積達14.34公頃，請補充說敘明土地權屬、原規劃用途、目前現況使用情形及未來需求，評估土地使用之合理性、財務可行性、變更之必要性與急迫性等，納入計畫書。

（四）「機二」目前為軍事用地使用，面積達13.09公頃，且位於市中心地區，恐影響未來都市整體發展，請補充說明該軍事用地遷移之可行性及短、中、長期之計畫處理方案，納入計畫書。

四、本次通盤檢討用圖係採用92年5月新測數值地形圖，其比例尺與原核定圖不同（由1/3000改為1/1000），經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，請市政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義處理分類表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入分類表外，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容綜理表。

#### 五、公共設施：

（一）本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口80,000人核算，文小用地不足5.34公頃、文中用地不足6.95公頃、公園不足

10.60公頃、兒童遊樂場用地不足2.43公頃、停車場用地不足8.17公頃；又本計畫區劃設公園、兒童遊樂場、綠地及廣場等用地（無劃設體育場所），合計面積8.07公頃，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積41.61公頃）之規定，故請桃園市政府妥為調整補充並納入計畫書載明。

（二）上述文中小用地不足部分，請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第19條規定，會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定重新檢討未來學校用地之需求，並補充各文中小學區通勤半徑資料。

#### 六、交通系統：

（一）據道路系統現況分析本計畫區主要道路包括介壽路（台4線）、和平路、建國路等常造成交通瓶頸，目標年狀況恐將更為嚴重，故請補充相關道路服務水準分析資料，研提區域交通減輕與改善方案、交通疏導動線及預估交通改善後之周邊道路服務水準變化情形並洽交通局妥為檢討修正後，納入計畫書敘明。

（二）請補充本計畫區之交通路網圖，並檢討考量捷運線於本計畫區設置車站用地之區位與需求，除妥為預先因應，並研提相關交通影響評估（包括區域交通減輕與改善方案、停車供需、…等），納入計畫書敘明。

#### 七、既成道路：為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條「…

計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請市政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

#### 八、都市防災計畫：

(一) 請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史(含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度)及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

(二) 除應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定事項進行規劃及檢討外，並請針對地方特性(埤塘、灌溉水路、雨污水、生態池、滯洪池…等水路紋理等)洽相關單位妥為規劃防災救災設施，納入計畫書中作為執行之依據，必要時並作土地使用分區或使用管制之調整。

九、整體開發：請市政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於99年11月26日台內營字第0990809844號函修正「都市計畫整體開發地區處理方案應行注意事項」規定，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

十、環保設施：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前

垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、涉及本會第819次會審議：「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」之決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）第三點，先行納入八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討案審視後，再交由原專案小組續審。」（如附錄一）事項，經市政府補充說明如下，故本案專案小組同意上開工業區變更案交由原專案小組續審。

（一）經桃園市政府審視上開工業區變更案符合目前刻正審議中之「桃園縣工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則」。

（二）上開工業區變更案所提之未來整體構想圖、交通動線規劃、公共設施劃設及人口之引進，大致符合本次通盤檢討訂定之檢討目標與方向。

十二、後續應辦理事項：

（一）本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

(二) 本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十三、有關變更內容涉及如以市地重劃方式辦理者，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 請桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關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，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十四、為符實際及講求效率，本計畫桃園市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十五、以下各點請市政府於計畫書詳予補充資料或補正：

(一) 案名請配合審議結果修正。

(二) 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十六、變更內容明細表及土地使用分區管制要點部分：如后表一、

表二。

十七、逕向本部陳情意見部分：詳表三。

表一、變更內容綜理表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫年期	民國 90 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案之計畫年期，予以調整。	配合全國區域計畫之計畫目標年，建議修正本計畫區計畫目標年為民國 115 年。
2	2	計畫區西北側	縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內屬於八德市大福段之土地 (9.34) 本計畫農業區 (0.42)	調整計畫範圍	本次檢討依桃園縣政府建議，據行政轄區調整計畫範圍，即將原「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」區內屬八德市行政轄區之部分住宅區、農業區、綠地、高速公路用地及道路用地，面積合計 9.34 公頃，納入本計畫範圍；另屬桃園市行政轄區之農業區 (0.42 公頃)，於 93 年 9 月 8 日「桃園市都市計畫」完成第二次通盤檢討時，業已劃歸桃園市都市計畫範圍，本次檢討配合辦理。 備註： 縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內屬於八德市大福段之土地包括：住宅區 (2.27)、農業區 (6.19)、綠地 (0.05)、道路用地 (0.05)、高速公路用地 (0.72)。	維持原計畫。 理由：本案涉及部分「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」之附帶條件執行，為避免影響民眾權益，故不依行政轄區調整本次計畫範圍，以資妥適。
3	3	計畫區西北側	農業區 (0.09)	道路用地 (0.09)	本案係為連接由原「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」納入本計畫區之道路，調整變更部分農業區為 8 公尺寬計畫道路，作為聯繫桃德路西側往內壢之交通路線。	照市政府核議意見通過。惟請市政府補充變更理由、道路現況及規劃原則等，納入計畫書敘明。
4	4	計畫區北側，第一鄰里細部計畫區東側	住宅區 (0.12)	道路用地 (0.12)	1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為私有地。 2. 第一鄰里細部計畫區臨國道三號南北兩側之 8 公尺寬道路，因有建物阻隔，無法與細部計畫區外之 15 公尺寬計畫道路 (大福街) 連結。 3. 本次檢討將國道三號南北兩側之 8 公尺寬道路，自桃德	維持原計畫。 理由： 經該府交通局評估，國道 2 號橋下之平面道路可提供當地居民進出之使用，基於維護地主原有權益，建議維持

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					路向東延續至大福街，使道路系統更趨完整並符合現況發展需求。 備註： 變更範圍：八德市清溪段 437、438、439、480、481、562、727、728 地號全部及部分 440、468、469、477、478、479、482、561 地號等土地為準。	原計畫。
5	5	計畫區東南側，第三鄰里細部計畫區東北側	住宅區 (0.02)	人行步道用地 (0.02)	1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為縣政府管理之抵費地，現況地下已埋設下水道管線相關設施。 2. 為處理第三鄰里細部計畫區內之雨、污水下水道管線路徑，建議調整變更部分住宅區為人行步道（原為重劃區，寬約 4 公尺、長約 40 公尺），地上鋪設人行地磚，地下供埋設相關管線設施使用。 備註： 變更範圍：八德市中路段 2737 及 2736 地號 2 筆土地為準。	照市政府核議 意見通過。
6	6	計畫區東南側，第三鄰里細部計畫區西北側	住宅區 (0.01)	人行步道用地 (0.01)	1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為縣政府管理之抵費地。 2. 變更範圍現況為既有巷道，供公眾交通使用，係聯繫計畫區外之道路，建請調整變更部分住宅區為人行步道，使符土地使用管制規定及現況發展需求。 備註： 變更範圍：八德市中路段 2753-1 及 2760-1 地號 2 筆土地為準。	照市政府核議 意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
7	7	計畫區東 南側，第三 鄰里細部 計畫區東 側	公園用地 (部分公三) (*)	住宅區 (*)	<p>1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為私人所有，現況有合法建物。</p> <p>2. 第三鄰里市地重劃區業依細部計畫開發完成，變更範圍分別位於重劃區之「公三」公園及毗鄰住宅區內，惟其座落於「公三」公園重劃區內之土地面積，未達最小分配面積標準之二分之一，無法以土地分配，故應以現金補償，而現有建物應予拆除；但建物經拆除後，剩餘部分無法使用。</p> <p>3. 為保障民眾權益及不妨礙公園完整性，建議調整變更部分「公三」公園為住宅區，剔除變更範圍於市地重劃區外。</p> <p>備註： 1. 變更範圍以八德市中路段2719地號1筆土地為準。 2. 變更範圍面積為27 m<sup>2</sup>。</p>	照市政府核議 意見通過，且 免予回饋，惟 請補充免回饋 之理由並納入 計畫書敘明。
8	人1	計畫區西 側	機關用地 (機四) (0.02)	住宅區 (0.02)  附帶條件：土地 所有權人須以 30%的土地計算 回饋金(以毗鄰 住宅區土地公 告現值加四成 計算)，且須於 本計畫公告前 繳納完竣，始同 意變更為住宅 區。	<p>1. 現有機關用地(機四)圍牆範圍未位於變更範圍土地上。</p> <p>2. 變更範圍土地為私人所有且需地機關無使用計畫。</p> <p>備註： 變更範圍：八德市下庄子段1-395地號土地。</p>	<p>1. 照市政府核議意見通過，並將該機關用地主管機關同意不需再使用該土地之證明文件，納入計畫書。</p> <p>2. 本案應於核定前，將土地所有權人與市政府簽定之捐贈協議書，納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。</p>

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
9	8	計畫區南側、文小三(大成國中)西側	商業區(0.01) 住宅區(0.05) 學校用地(部分文小三)(0.05) 住宅區(0.05)	學校用地(文小三)(0.01) 學校用地(文小三)(0.05) 住宅區(0.05) 學校用地(文小三)(0.05)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議，依現行都計線展繪，並納入通檢依符合現況之地籍線變更。 2. 依大成國中提供校方土地管理範圍，套繪文小三西側邊界，調整部分住宅區、商業區為學校及調整部分學校為住宅區，以符現況發展及維護土地所有人權益。 備註： 變更範圍：八德市大成段 89、90、91、92、221、227、228、234、235、240、241 地號全部及部分 93 地號等土地為準。	照市政府核議意見通過。
10	9	計畫區北側、機一西側	住宅區(*) 道路用地(*)	道路用地(*) 住宅區(*)	1. 本案係思源街連接介壽路口，現況已沿現有建物通行，與計畫道路稍有出入。 2. 經查思源街口南側，部分屬合法建築(前程段 11 地號為非法建物、前程段 12 地號為合法建物)；北側空地(前程段 8 地號)屬公有地。 3. 在不妨其他土地所有權人權益及都市計畫整體發展，擬調整變更部分住宅區(27.64 m <sup>2</sup> )為道路及變更部分道路(34.70 m <sup>2</sup> )為住宅區，以符現況發展需求。	照市政府核議意見通過，且免予回饋，惟請補充免回饋之理由並納入計畫書敘明。
11		計畫區北側	機關用地(機一)(14.34) 學校用地(文中二)(2.5)	住宅區(7.05) 電信專用區(3.14) 變電所用地(0.58) 學校用地(文小五)(2.04) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.74) 廣場兼停車場用地(0.61) 道路用地(2.68) 開發方式：以跨	1. 中華電信股份有限公司於 94 年 8 月 12 日完成公司民營化，本機關用地配合本次通盤檢討納入檢討變更。 2. 配合本計畫區用電所需，劃設變電所用地。 3. 本計畫區內大成、大勇、大忠三處國小，均有校舍校地飽和壓力，本地區有新設學校之需要。 4. 文中二用地無使用計畫，為避免土地閒置影響土地所有權人權益，併入檢討變更。 5. 配置本地區所需之公共設施用地。	參採市政府列席代表補充說明，本案修正如附圖、表一。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
				區市地重劃方式開發。	6. 以跨區市地重劃方式整體開發。	
12		計畫區北側、東勇北街西側	農業區 (6.16)	住宅區(3.29) 住宅區(再發展區)(0.53) 加油站專用區(0.09) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(1.00) 廣場兼停車場用地(0.38) 道路用地(0.87) 開發方式：以區段徵收方式開發。	1. 本農業區為原機關用地(機一)、國道2號及東勇北街所包圍，區內部分土地已非作農業使用，配合原機關用地(機一)整體規劃開發。 2. 配合現況已作加油站使用土地劃設為加油站專用區。 3. 配置本地區所需之公共設施用地。	維持原計畫。 理由： 據市政府列席代表補充說明，該府考量周邊農業區應配合重大建設計畫整體發展，故本案農業區暫不予變更。
13	10	計畫區中心文小一西北側、忠勇街	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	配合重製展繪疑義會議之建議，依符合現況之地籍線展繪並列變更案。	照市政府意見修正通過(面積為0.005公頃)。
14	11	計畫區南側、機六北側重慶街「丁」字路口	住宅區 (*)	道路用地 (*)	配合重製展繪疑義會議之建議，依都計線展繪，並以C272-C273連線展繪納入通檢變更。 備註：變更範圍為7.55 m <sup>2</sup> 。	照市政府核議意見通過。
15	12	計畫區南側，工五西北側與住宅區分區界	工業區 (0.06)	住宅區 (0.06)	依都計線展繪，並以地籍線連線變更。	照市政府意見修正通過(面積為0.02公頃)，且免予回饋，惟請補充免回饋之理由並納入計畫書敘明。
16	13	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點。		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，維護良好生活環境品質，故新增各種土地使用分區及公共設施退縮建築之規定、有關申請基地開發或建築須經都市設計審議委員會審議之規定及設置機車停車位之規定；另明訂工商綜合區之強度規定，參見表十九。	詳附表二

表二、土地使用分區管制要點綜理表

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	配合內政部93年3月22日台內營字第0930082876號令發布修正之「都市計畫法台灣省施行細則」	照市政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。		照市政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。		照市政府核議意見通過。
	<p>四、工商綜合專用區</p> <p>(一)供購物中心分區使用部分，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。</p> <p>(二)供停車場暨公用設備及設施使用部分，其作立體使用時，建蔽率不得大於80%，地面層以上之容積率不得大於560%。</p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 將89年4月17日發布實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合區、生態綠地)」案之土地使用分區管制規定納入。</p>	照市政府列席代表補充說明建議刪除。理由：「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)案」業經本部都委會101年3月13日第775次會審議通過。
四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	五、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
	六、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	配合新增劃設分區增訂管制條文規定	配合變更內容明細表新編號11案之調整，本條文刪除。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
六、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	八、學校用地(含國中以下)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	修訂原條文	參採市政府列席代表說明，新增文中小用地作多目標使用時，應優先作停車場使用，並調整條文編號。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
八、電信用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。		刪除	照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
九、變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮4公尺後建築，退縮部分應予美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近土地使用，並配置適當安全防護設施。建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮4公尺後建築，退縮部分應予綠化美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近都市使用，並配設適當安全防護設施。建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
	十一、公告為歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。	1. 八德市中正堂(大華段91、94-2、450-1地號等3筆土地)已於96年9月29日公告為本縣歷史建築。 2. 為確保歷史建築物保存，增訂管制條文規定。	除備註欄第1點刪除外，其餘照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
十、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加	有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦	除配合「都市計畫法臺灣省施行細則」之修訂，調整以不超過基

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
增加興建樓地板面積。	所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。	理，故刪除原條文規定。	地面積乘以該基地容積率之20%為限外，其餘照市政府核議意見通過。
<p>(一) 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二) 基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區及機關用地為1,500平方公尺以上者。</p>	<p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營業者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p><math>\Delta FA = S * I</math>；A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積。</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定計算：</p> <p>(一) 商業區：</p> $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ <p>(二) 住宅區、機關用地：</p> $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積</p>		有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。	照市政府核議意見通過。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
管制地區綜合設計 鼓勵辦法」之規定。			
十二、依第十點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十四點規定核算增加樓地板面積乘以 125%。		有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。	照市政府核議意見通過。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
	<p>十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 新增桃園縣計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定。</p>	<p>照市政府核議意見通過。</p>
	<p>十四、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 新增桃園縣計畫區內住宅區及商業區停車空間規定。</p>	<p>照市政府核議意見通過。</p>
<p>十三、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。</p>	<p>十五、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。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p>	<p>修訂原條文。</p>	<p>照市政府核議意見通過，並調整條文編號。</p>
	<p>十六、本計畫區新增整體開發地區(中華電信小大湳基地台暨周邊農業區及原文中二用地)內建築基地申請開發建築時，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面</p>	<p>1. 新增條文 2. 為型塑整體開發地區整體意象及環境景觀，新增都市設計規定，以透過都市設計審議機制予以管制。</p>	<p>配合變更內容明細表新編號 11 案調整，本條文修正如下：十五、本計畫區新增整體開發地區(原機一)內建築基地申請開</p>

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
	積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據。		發建築時，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據，並依本計畫都市設計準則辦理。
	十七、本計畫區新增整體開發地區(中華電信小大湳基地台暨周邊農業區及原文中二用地)最小建築基地開發規模依附圖規定辦理。	1. 新增條文 2. 為塑造優良之住宅生活環境，規定住宅街廓最小建築基地開發規模。	配合變更內容明細表編號11調整，本條文修正如下： 十六、本計畫區新增整體開發地區(原機一)內住宅區，其最小建築基地開發規模為不得小於1,000平方公尺。
	十八、細部計畫未訂有退縮、停車空間等規定者，除照本要點規定外，其餘照細部計畫規定辦理。	1. 新增條文 2. 納入 97年7月10日公告實施之條文訂定。	照市政府核議意見通過。
十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	修訂原條文。	照市政府核議意見通過，並調整條文編號。

表三、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	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	中華電信股份有限公司	計劃區北側「機一」機關用地(部分機一)	中華電信股份有限公司因業務需要，陳情將部分八德市小大湳電台基地，由原擬變更為「電信專用區(不作第五款使用)」，惟因電信科技日新月異，機房設置所需空間大幅縮減，爰擬變更為「電信專用區(得作第五款使用)」，未來除續作電信本業使用外，部分空間將適度予以活化。	懇請本次檢討能納入考量同意變更為「電信專用區(得作第五款使用)」。	建議酌予採納： 理由： 1. 陳情基地臨介壽路，未來有捷運線經過，有其商業需求。 2. 配合變更內容第11案，中華電信股份有限公司依整體開發方式提供公共設施用地。	併變更內容明細表新編號11案。
2	桃園縣政府消防局	計劃區西南側「機三」機關用地	一、大湳地區人口逐年增加，目前大湳分隊現有辦公廳舍及車庫老舊狹窄，無法再進駐人員及容納較高效能之特種車輛，嚴重影響八德市大湳地區消防救災救護。又八德市公所為強化其市民活動空間需要，將額外興建地上1層供其市民活動使用。故為維護此地區縣民生命財產安全，降低災害發生時之損害，及提高民眾生活品質，時有迫切需要遷建本局大湳分隊及興建八德市里民使用場所之需要。 二、機三土地面積為1.34公頃，惟本縣消防局為興建大湳分隊需要，經與國防部軍備局協商獲得共識，准予將上列土地其中1325.01平方公尺供桃園縣政府消防局及八德市公所使用。將機三之使用用途標示增列為機關用地(供陸軍單位、消防局、市公所使用)，以符合實際需求。 三、鑒於維護民眾生命財產安全為本	懇請考量現有情況，且桃園縣政府消防局已與國防部軍備局協商獲得共識，准予將上列土地其中1325.01平方公尺供桃園縣政府消防局及八德市公所使用。將機三之使用用途標示增列為機關用地(供陸軍單位、消防局、市公所使用)，以符合實際需求。	建議酌予採納： 理由： 配合現況需求，調整變更「機三」機關用地使用用途，增列為機關用地(供陸軍單位、消防局、市公所使用)，以符合實際需求。	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
			局職責，且本案為當地仕紳、民意代表及民眾所期盼，本縣消防局亦配合編列相關預算，為利本案預算執行順利並如期完成興建作業。			
3	張俊誠君等 22 人	計畫區西側文小四用地	<p>一、文小四係於 75 年 4 月第一次通盤檢討時，將計畫區西北側農業區變更劃設為第一住宅鄰里（以市地重劃方式整體開發），所配設之文小用地。</p> <p>二、91 年 3 月第一鄰里細部計畫（第一次通盤檢討）時，以「文小四用地係供八德大湳地區使用，若僅由第一鄰里負擔用地取得之成本，不盡合理」為由，變更開發方式為以「徵收方式」開發。</p> <p>三、據悉第二鄰里文中二預定地，突破性地由桃園縣都委會通過變更為住宅區，此部分多出來之公有市地重劃土地，足以重新以市地重劃方式開發文小四預定地，並且充分消除文小四國小預定地僅由第一鄰里負擔用地取得成本之不合理情事。</p> <p>四、建請重新以市地重劃方式開發文小四預定地，希望與同學區之文中二預定地地主，相同享有以市地重劃方式取得用地的權利。</p> <p>五、文小四開發問題已延宕 30 年，造成地主權益巨大的損害，縣政府還在同學區另外增加文小五用地。如果政府評估無需利用文小四興建國，請儘速比照文中二預定地，將文小四預定地變更為住宅區。</p>	懇請本次檢討能將文小四用地重新以市地重劃方式開發或變更為住宅區。	建議不予採納理由： 文小四用地，業已提本縣都市計畫委員會 98 年 1 月 19 日第 15 屆第 23 次會議審議，維持原計畫，未來配合周邊發展，再檢討用地取得及開闢事宜。	併變更內容明細表新編號 11 案。
4	邱杞堂君等 5 人	計畫區北側國道 2 號兩側計畫道路用地	因變更計畫道路，致使土地及建築物將被徵收，請求保留不予徵收（大福街 20 號、42 號、大福街 38 巷 1 號、3 號、5 號等處）。	懇請本次檢討請求保留不予徵收。	建議酌予採納理由： 本案為變更內容明細表第四案，經本府交通處評估，國道 2 號經	併變更內容明細表新編號 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
					拓寬後，橋下兩側將各留設 6 公尺寬平面道路，可供連結東西向使用。建議檢討取消本變更案，並納供內政部都市計畫委員會審議參考。	
5	八德市 大宏里 辦公處	計畫區西 側工業區 (工乙三)	大明街單號、桃德路 166 巷、184 巷、193 巷、179 巷、153 巷、155 巷、141 巷、127 巷、113 巷、99 巷、85 巷均為集合住宅而興建於工業土地上，因稅率等因素，經里民反應可否將工業用地變更為住宅用地。	懇請本次檢討能納入考量同意變更為住宅用地。	建議不予採納理由： 本計畫案於 65 年 5 月 31 日公告實施至今均規劃為工業區，未變更為其他分區或公共設施用地。經查陳情位置之建築物，建築完成日期為 79~81 年間，主要用途為廠房、倉庫、辦公室、防空避難室、單身宿舍及人行道等，非為住宅。建議請陳情人另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，本案維持原計畫。	照市政府研析意見。
6	曾秀珍 、呂婉 寧、譚 季沅	永福段 444 、 444-1 、 458 、 458-1 、 458-2 地 號共 5 筆 (八德市 大千里永	一、永福段 444、458 地號 2 筆土地使用分區為 4 米人行步道及道路用地，永福段 444-1 及 458-2 地號 2 筆土地使用分區為住宅區，永福段 458-1 地號土地使用分區為鄰里公園兼而同遊樂場用地。 二、現況自 84 年起即已開闢為兩側皆設有巷口截角之永福街 156 巷之 8 米巷道，附近鄰里人車多數由至進出通行，且永福街 158 號及 156	一、為求符合現況，擬請將原之部份鄰里公園兼兒童遊樂場用地、4 米人行步道、住宅區土地，即	建議不予採納理由： 1. 陳情位置雖臨近義勇街(通往國道 2 號)，惟附近街道均為 6~8 米寬非主要交通要道；且東側為住宅區，西側為	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
		福街 156 巷 1、3、5、7、9 號及永福街 158 號	巷 1 至 9 號 1 樓紹有多家店舖進出，為求符合現況，擬請變更為 8 米巷道之道路用地。	<p>相關之部份 444、444-1、部份 458、458-1、458-2 地號等 5 筆土地變更為 8 米巷道之道路用地。</p> <p>二、另所有權人院不增政府財政下，以容積移轉方式捐贈桃園縣八德市公所。</p>	<p>鄰里公園兼兒童遊樂場用地，若於此開闢 8 米道路，未來該鄰里公園兼兒童遊樂場用地將四面臨路，有其安全性之顧慮，建請保留街廓完整性。</p> <p>2. 請先取得陳情變更地號土地周邊其他土地所有權人同意書，以免影響其他人權益。</p>	
7	余丙焜	同福段 5 地號等 25 筆及大仁段 705 地號等 3 筆	該地段為農業區，但未有耕作之使用，大部份土地沒有使用，且雜草叢生。	建議變更農業區為宗教區，作為遷移慈保宮之基地。	建議不予採納理由： 基地非為慈保宮所有，且未取得土地所有權人之同意。	照市政府研析意見。
8	桃園縣政府	中正堂	依據文化資產保存法第 15 條、歷史建物登錄廢止審查及輔助辦法第 4 條登錄為歷史建築。		建議同意採納理由： 擬土地使用管制要點中，增列有關歷史建築依「文化資產保存法第 15 條、歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第 4 條」之規定辦理條文。	照市政府研析意見。
9	鄭銀福、黃進欽、溫許秀會	景雲營區(機三)	開發供全民休閒、體育或藝文展演場所，提升生活品質。		建議不予採納理由： 如軍備局未有使用計畫時再檢討畫設。	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
人陳 10	國防部 軍備局 工程營 產中心 北部地 區工程 營產處	北景雲營 區(機三)	<p>「北景雲營區」列管廣隆段 1261-1、1262、1262-2 地號等 4 筆土地，面積 1.424867 公頃，原預劃作為職務宿舍使用。</p> <p>一、因桃園縣消防局為大湳消防分隊用地需要，其中廣隆段 1261-1、2162-2 地號等 2 筆土地，面積 0.132501 公頃，經「國軍營地移管及釋出審查政策小組」第 14 次會審查結果，同意撥交桃園縣政府消防局使用。</p> <p>二、另廣隆段 1261、1262 地號等 2 筆土地，面積 1.292366 公頃，奉國防部軍備局指示，目前配合國軍「精粹案」組織調整及行政院活化政策指導，建議其使用分區由原「機關用地」變更為「住宅區」，俾利檢討納入「國軍營舍及設施改建基金」清冊，處分得款挹注基金財源。(102 年 4 月 15 日備北工營字第 1020002793 號函)</p>	<p>一、廣隆段 1261-1、2162-2 地號等 2 筆土地 (0.13 公頃)，同意撥交消防局使用。</p> <p>二、建議廣隆段 1261、1262 地號等 2 筆土地 (1.29 公頃) 變更為住宅區。</p>	<p>一、併同人陳 2。</p> <p>二、建議不予採納，維持原計畫。</p> <p>理由： 另針對桃園市轄區國軍土地進行專案檢討。</p>	照市政府 研析意見。
人陳 11	中華電 信股份 有限公司		<p>(中華電信股份有限公司 102 年 3 月 21 日信管規字第 1020000209 號函) 說明：</p> <p>1. 依內政部營建署 102 年 3 月 19 日召開旨案部都委會第 4 次專案小組會議結論辦理。</p> <p>2. 因電信科技日新月異，機房設置所需空間大幅縮減，為提昇房地產活化機會，建請將旨揭電信專用區 (位處基地東北側，面積較大者) 調整變更為「住宅區」，至基地西側臨介壽路之電信專用區，則維持得作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第五款之使用。</p> <p>3. 至本案未來建請以公辦市地重劃方式辦理開發，並依平均地權條例第 60 條規定，應折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過該重劃區總面積 45% 為限。</p>	將電信專用區 (位處基地東北側，面積較大者) 調整變更為「住宅區」，至基地西側臨介壽路之電信專用區，則維持得作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第五款之使用。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 併變更內容明細表新編號第 11 案辦理。</p> <p>2. 依本府都市發展局 (原城鄉發展局) 103 年 10 月 3 日邀集財政部國有財產署、中華電信股份有限公司及本府相關單位共同研議，提出修正方案以機一 (13.99 公頃) 市地重劃方式整體開發，公共設施用地負</p>	併變更內 容明細表 新編號 11 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
					擔 40.81%，總費用負擔 35,193 萬元，預估平均重劃總負擔比為 44.13%，可行性評估並經地政單位認可；另捷運系統用地 0.35 公頃以一般徵收方式取得。	
人 陳 12	李榮哲君	機四、機五用地	<p>1. 請勿將吾等所有座落桃園縣八德市大湳都市計畫區「機四及機五用地」變更為公園(兒)用地或其他不利於地方發展及損吾等權益之用地。</p> <p>2. 請將機四及機五用地，納入這次檢討中變更為商業區用地。如說明：</p> <p>(1) 吾等所有土地：原(前)地號八德市下庄子段 1-3、1-530、1-935、1-934、1-531、1-961、1-532 重測後為八德市興隆段 7、8、9、10、11、12、13 等七筆。其中 7、10、11、12、13 等五筆地號土地為機四及機五用地範圍。如附件 1. 地號地圖對照表。因軍方早年徵收程序不當，已無使用權，更不再阻礙都市計畫，全部恢復原土地所有權人名下。如附件塗銷使用權註記。本案土地長期被佔吾等受屈，實夠可憐，不願再受辱於被變更為公園(兒)之用地，或不利於都市之發展及美觀或損於吾等權益之用地，表堅決反對。</p> <p>(2) 軍方德政：依 101 年 2 月 8 日協調會記錄：辦理和解，不在阻礙吾等土地之都市計畫變更。如附件 3：協調記錄。</p>	機四及機五用地範圍土地為：八德市興隆段 7、10、11、12、13 等五筆，請納入本次八德市大湳地區都市計畫通盤檢討中，將上開用地調整使用分區為商業用地。俾使盡其利，並促進地方繁榮發展，也增進地方安全及美倫美觀。	未便採納。 理由： 1. 經查興隆段 7、10、13 地號係屬機四、機五範圍，係供國軍使用。建議維持原計畫並納入本市轄區國軍使用土地專案檢討。 2. 經查興隆段 11、12 地號係屬道路用地，考量道路系統完整性，維持原計畫。	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
人陳13	蔡陳玲 菊君	大勇段71 地號	本人所有座落於八德市大勇段71地號之土地因劃為機關用地30餘年遲未徵收。請予以回復編定農業用地，方能與相鄰之農地一併規劃使用。	機關用地回復為農業用地。	未便採納。 理由： 1. 併變更內容明細表新編號第11案辦理。	併變更內容明細表新編號11案。
人陳14	桃園市政府	本計畫區北側、西北側	一、本計畫北側、西北側與桃園市都市計畫鄰接部分存在有未銜接或重疊之部分，於本都市計畫圖重製過程中，本府建議進行計畫範圍之調整，以維持各計畫區範圍之完整性及符合發展現況。 二、本府刻辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」重製及通檢，經檢視該計畫與本計畫邊界，縱貫公路桃園內壢間都市計畫南側為農業區，與八德(大湳地區)都市計畫邊界夾有零星住宅區，不甚合理，建議本計畫變二案之八德區大福段土地北側以縱貫公路桃園內壢間都市計畫之農業區為界。	一、有關本計畫區與桃園市都市計畫邊界部分未銜接或重疊部分之處理，以下列二點為原則進行邊界調整： 1. 原則一：以自然地形或人為地形為界線予以調整。 2. 原則二：依照地籍範圍調整。 二、有關本都市計畫與縱貫公路桃園內壢間都市計畫邊界調整，如附件1-1-2。		參採市政府列席代表補充說明，同意如附圖、表二內容通過。
人陳15	桃園市政府 都市發展局	計畫區西北側八德市大福段266-1、267、268、269、270等地號	1. 本陳情位置原係95年1月9日公告實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」範圍，經本次計畫圖重製依行政轄區納入本計畫範圍。 2. 原變更內容為農業區變更為住宅區，並有附帶條件：「所有地主應共同捐地40%或代金(以變更案確定當期土地公告現值計算)，並於本公告實施前完成捐贈事宜；另出入道路應由地主自行解決。」，又俟縣政府取得依縣都委會決議附帶條件辦理完竣後，則同意變更為第一種住宅區，並由縣政府另案依程序報請內政部逕予核定，免再提會討論，否則維持原計畫。 3. 因本變更案迄103年6月5日內政部都市計畫委員會第5次專案小組會議尚未完成附帶條件公告實施，	考量地主已提出繳納代金同意書，本局建議將本附帶條件範圍納入本次「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍，並於土地使用分區管制要點增列第一種住宅區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。		併變更內容明細表新編號2案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
			<p>故本局於當時提出應維持原計畫(農業區)之建議，並依該次會議委員建議於103年7月30日發文函知地主在案。</p> <p>4. 經本局函知土地所有權人後，該案土地所有權人共5人於103年8月29日提出繳納代金同意書。</p>			
人 陳 16	曾秀珍 君等3 人	永福段 444、 444-1、 458、 458-1、 458-2地 號	<p>查該地號土地係位於八德市(大湳地區)都市計畫內，458-1地號為鄰里公園兼兒童遊樂場；444-1及458-2地號為住宅區；444、458地號為道路用地及人行步道，惟現況自84年起即做為8公尺寬道路使用(永福街156巷)，且該住宅區後方(57地號土地)以該現況道路做為出入道路使用。</p>	<p>1. 為求符合現況，擬請將原部分之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、4米人行步道、住宅區土地，即相關之部分444、444-1、部份458、458-1、458-2地號等5筆土地，依原樁位向兩側各拓寬2米及加路口截角變更為8米巷道之道路用地。</p> <p>2. 上述相關土地除444-1、458-2地號所有權上為民眾所有外，餘皆為八德市公所所有，本土地所有權人同意在不增加政府財政下，願以容積移轉方式</p>	<p>不予採納。 理由： 1. 併人陳6案處理。 2. 本案經部都委會第四次專案小組會議決議不予採納。</p>	<p>照市政府研析意見，並請詳予補充說明資料。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
				捐贈桃園縣八德市公所或相關單位。		
人陳 17	鄭茶王	興隆段 7、10、13 地號	桃園縣八德市興隆段第 7、10、13 地號等土地(下稱興隆段土地)，原為「機關用地」，係屬「南景雲營區」，依國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處(下稱工程營產處)103 年 8 月 18 日備北工營字第 1030005465 號函所示，南景雲營區已無須使用興隆段土地，請依工程營產處第 1030005465 號函意旨，經機關用地變更為適當使用分區為禱。	變更「南景雲營區」機關用地為適當使用分區。	1. 併入陳 12 案處理。 2. 詳附件 2-8。	照市政府研析意見。

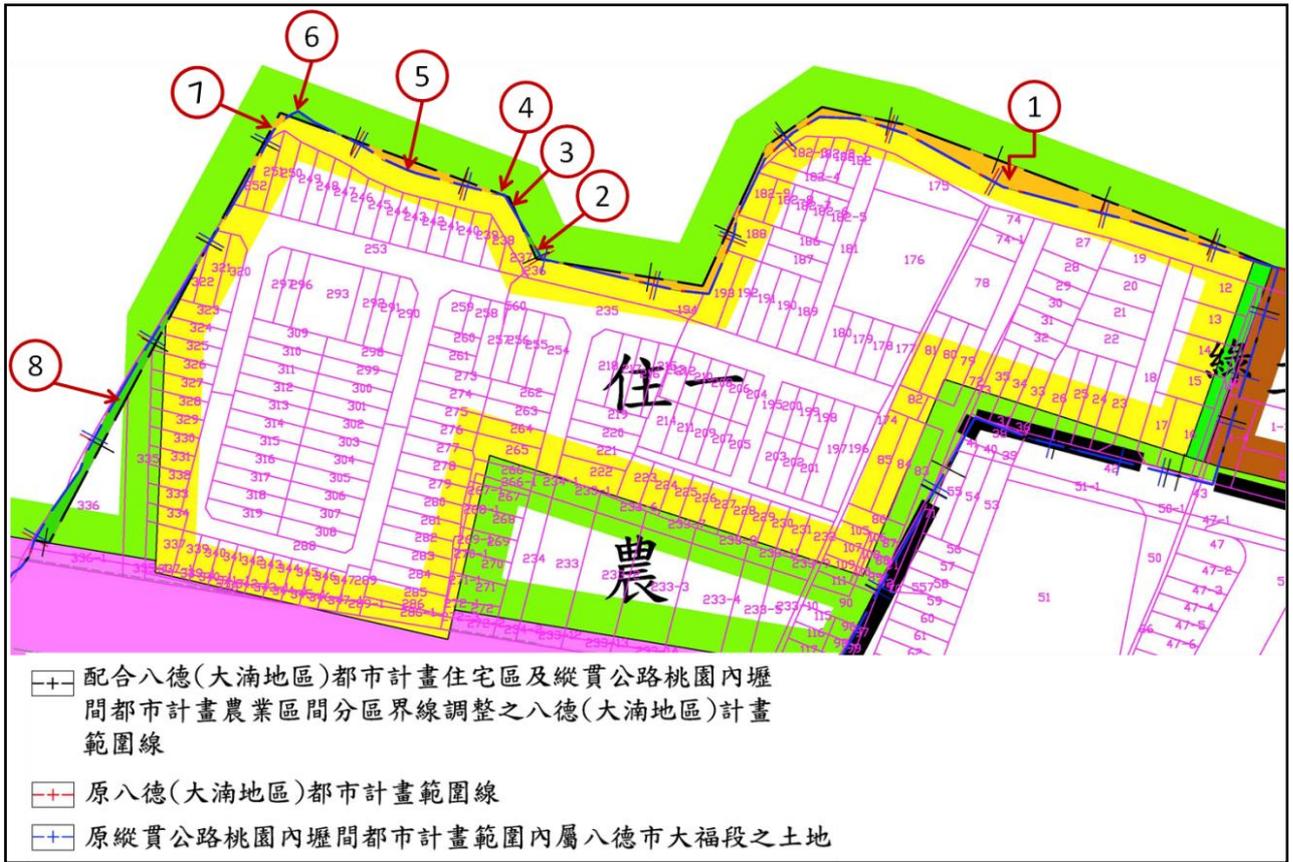
附圖一、表一：變更內容明細表編號11

開發方式	項目		面積 (公頃)	佔機一 面積比(%)	備註
市地重劃	土地使用分區	住宅區	7.79	54.32%	列入市地重劃可建築土地計算。
		小計(1)	7.79	54.32%	
	公共設施用地	變電所用地(變二)(2)	0.38	2.65%	列入市地重劃可建築土地計算，不列入公共設施用地負擔。
		公園用地(公四)	1.13	7.88%	
		綠 1	0.26	1.81%	
		文中小	2.50	17.43%	
		道路	1.93	13.46%	
		小計(3)	6.20	43.24%	
	公共設施用地扣除變電所用地面積(3)-(2)		5.82	40.59%	
	市地重劃面積(4)=(1)+(3)		13.99	97.56%	
一般徵收	公共設施用地	捷運系統用地(5)	0.35	2.44%	概估「開闢經費」為 4.85 億元（土地徵收及地上物補償費為 1.55 億元、工程成本為 3.30 億元），由市府編列預算辦理。
機一面積(6)=(4)+(5)			14.34	100%	

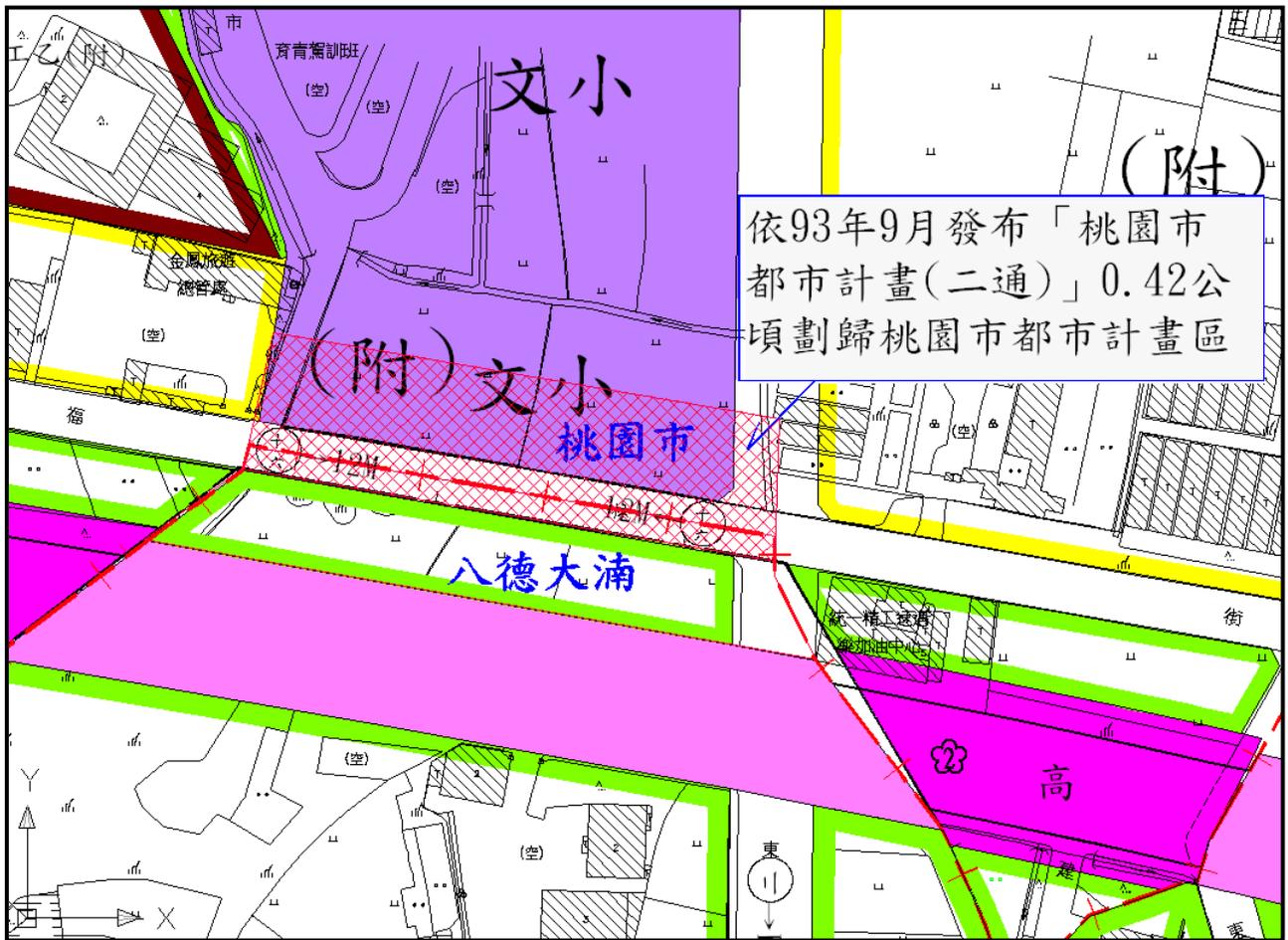


附圖、表二：逕向本部陳情意見綜理表編號人陳14

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
計畫區北側	住宅區(0.06) 縱貫公路桃園內壢間都市計畫  農業區(0.02) 本計畫	住宅區(0.06) 本計畫  農業區(0.02) 縱貫公路桃園內壢間都市計畫	本府刻辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」重製及通檢，經檢視該計畫與本計畫邊界，縱貫公路桃園內壢間都市計畫南側為農業區，與八德(大湳地區)都市計畫邊界夾有零星住宅區，不甚合理，建議本計畫變二案之八德區大福段土地北側以縱貫公路桃園內壢間都市計畫之農業區為界。	新增  劃出

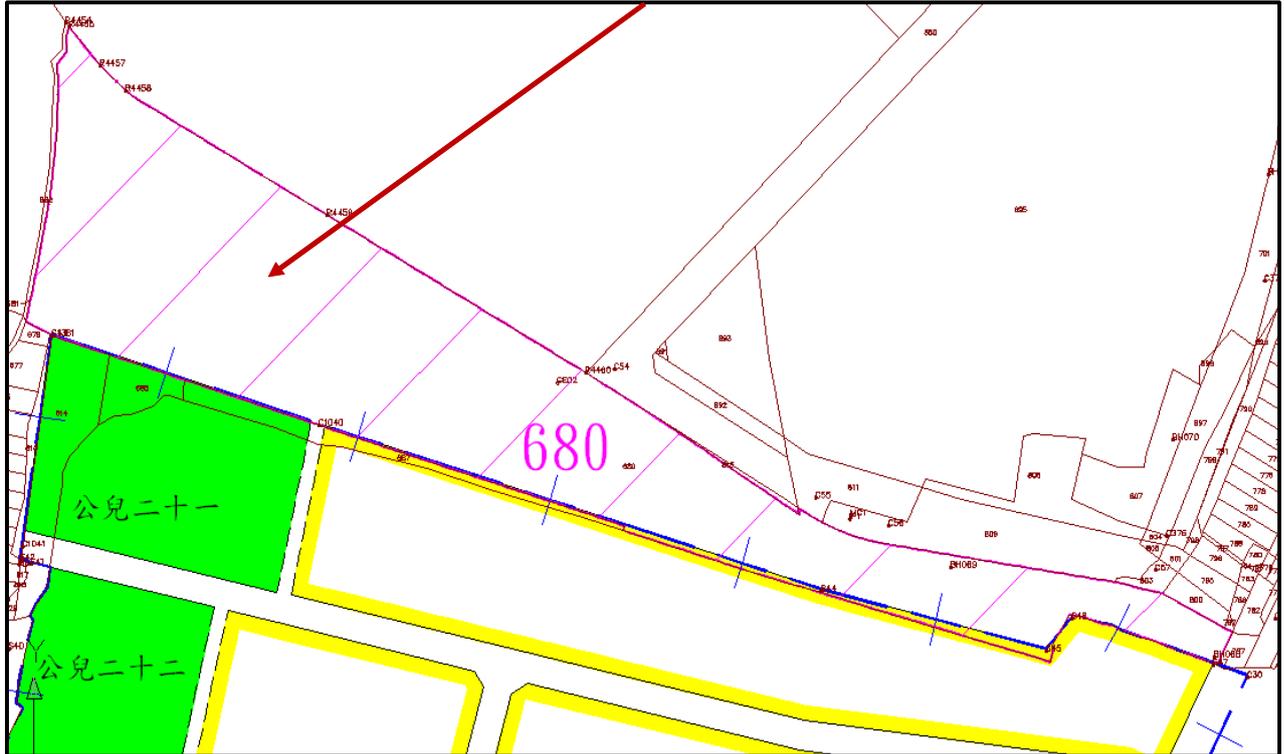


位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
計畫區北側	農業區(0.32) 道路用地(0.10) 本計畫	農業區(0.32) 道路用地(0.10) 桃園市都市計畫	屬桃園市行政轄區之農業區(0.32公頃)及道路用地(0.10公頃)，於「桃園市都市計畫」完成第二次通盤檢討時，業已劃歸桃園市都市計畫範圍，本次檢討配合辦理。	劃出





位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
計畫區北側	住宅區(0.02) 本計畫	公園用地(0.02) 桃園市都市計畫	本府建議桃園區玉山段 680 地號南側邊界調整(公有地)，後續納入桃園市都市計畫範圍配合調整。	劃出



## 附錄一、內政部都市計畫委員會第819次會議紀錄

第 3 案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 101 年 7 月 20 日第 16 屆第 19 次會審議通過，並准桃園縣政府 102 年 1 月 22 日府城都字第 1020020131 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第一項第四款。

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。

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，原簽請本會楊前委員重信、謝委員靜琪、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明計 5 位委員組成專案小組，並由楊前委員重信擔任召集人，於 102 年 4 月 26 日召開 1 次專案小組會議；惟楊前委員重信已卸任，故另簽請謝委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明 5 位委員重新組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，專案小組再於 102 年 10 月 30 日召開第 2 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：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）第三點，先行納入八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討案審視後，再交由原專案小組續審。

## 【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組102年10月30日第2次會議出席委員初步建議意見：

本案基於下列之建議意見及理由，提請大會討論決定。

- 一、法令依據部分：經查本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」申請個案變更，請縣政府補充說明本案引用第 4 款之依據為何？係配合興建何種重大設施？又縣政府引用本部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函之認定原則是否妥適？請縣政府釐清並函釋該適法性為何？以供審議之參考。
- 二、本案涉及內政部 102 年 8 月 15 日內授營中字第 1020808909 號函送本會第 808 次會審議變更工業區案之附帶決議事項，請縣政府依上開附帶條件詳予補充說明桃園縣之具體都市計畫工業區變更通則，及本案是否符合該縣變更工業區通則所涉及之整體發展構想及劃設原則、地區產業政策、工業區變更目標、方向、策略，以供後續審議之依循。
- 三、另八德（大湳地區）都市計畫刻正辦理第三次通盤檢討案，建議下列各點先行納入通盤檢討案審視後，再由原專案小組就本案後續變更內容進行討論。
  - （一）為提供替代性之聯外道路系統，請研提劃設東西向、南北向主要計畫道路之可行方案。
  - （二）本案擬變更為住宅區，為確保都市機能之平衡發展，故請確實就八德（大湳地區）都市計畫地區之特性並優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，推估本變更案需劃設之外部及內部性公共設施用地、面積及區位配置。

(三) 本計畫變更後將使當地活動人口急速增加，故有關本案應自願捐贈土地之用途，將涉及公共設施用地之配置大小、區位考量及交通動線之安排，請桃園縣政府補充說明應自願捐贈土地之未來使用計畫並就整體都市計畫地區提出合適之土地使用配置方案。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經 104 年 11 月 6 日桃園市都市計畫委員會第 4 次會審議通過，並准桃園市政府 105 年 1 月 22 日府都計字第 1050019174 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園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、將本案變更法令依據之相關認定公文納入計畫書載明，以符規定。

二、本案相關道路之交通需求（如交通量、服務水準）及本次變更後之交通推估預測等資料，請詳予補充並納入計畫書。

三、本案變更部分學校用地（0.53 公頃）為道路用地，請市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條相關規定補充文中用地之供需情形，並納入計畫書敘明。

四、本案實施進度及經費部分，請依土地之公、私有權屬分別填列其取得方式，以資明確。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（訂正機十用地書圖不符部分）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 104 年 9 月 1 日第 258 次會審議通過，並准苗栗縣政府 104 年 12 月 10 日府商都字第 1040245803 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 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 6 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 101 年 6 月 18 日第 230 次會及 101 年 6 月 18 日第 237 次會審議通過，並准南投縣政府 102 年 11 月 19 日府建都字第 1020229631 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、邱前委員英浩及王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 3 月 7 日、104 年 1 月 16 日（現場勘查）、104 年 2 月 3 日及 104 年 9 月 30 日召開 4 次會議聽取南投縣政府簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經南投縣政府 105 年 2 月 18 日府建都字第 1050032279 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除逕向內政部陳情意見綜理表編號第 1 案部分，詳本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳

附錄) 及南投縣政府 105 年 2 月 18 日府建都字第 1050032279 號函送補充計畫書、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。

逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由概要	建議事項	南投縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	本會決議
1	員林汽車客運股份有限公司 鹿谷鄉彰雅段、1239、1241、1242、1255、1264地號內等5筆	1. 申請位彰雅5號車用區，請予變更專為住宅區。 2. 本公司在都市區內無車站需求。	變更恢復第一次通盤檢討區： 變更為第一通盤檢討區 變更車站住宅區 變更車站農業區	1. 本案車站用地於第一次通盤檢討變更住宅區、農業區為車站用地，於第二次通盤檢討變更車站專用區。 2. 用地單位陳情告知無需求。 3. 配合縣政府「競爭型國際觀光魅力點—南投極美計畫」，於鹿谷設置有同質性之轉運站。	本案請陳情人(員林客運)與縣政府，研擬車站專用區之容許使用項目及具體方案後，提會討論決定；否則本案暫予保留，俟研提具體可行方案後，再提會討論。	准照南投縣政府 105 年 4 月 18 日府建都字第 105082562 號函所送車站專用區之容許使用項目及方案(詳附件)通過。

## 附件

### 鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案員林汽車客運股份有限公司所提增修車站專用區容許使用項目之具體可行方案協調會議記錄

---

時間:105年04月12日(星期二)下午14:00

地點:南投縣政府B2001會議室

主持人:李處長正偉

出席人員:詳簽到表

紀錄:林育瑄

#### 會議討論與說明:

- 一、本案為員林汽車客運股份有限公司逕向內政部陳情第1案，陳情該公司位在彰雅段5筆地號內土地，因在鹿谷都市計畫區內無設立車站需求，建議將車站專用區變更恢復為第一次通盤檢討前之住宅區及農業區。
- 二、該車站專用區於第一次通盤檢討時由住宅區及農業區變更為車站用地，並於第二次通盤檢討時由車站用地變更為車站專用區。
- 三、內政部專案小組初步建議意見請陳情人(員林客運)與縣政府，研擬車站專用區之容許使用項目及具體可行方案後，提會討論決定。
- 四、員林客運於105年1月31日研提車站專用區容許使用項目及方案，經鹿谷鄉公所及本府交通單位提出對員林客運所提方案之建議意見後，於105年3月23日召開研議會會議。
- 五、經105年3月23日與交通主管單位會商後，決議車站專用區範圍(0.28公頃)，其中約0.18公頃為陳情人員林客運所有，其餘因涉及其他所有權人(土地權屬如附表2)，請陳情人(員林客運)於文到後十日內研議具體可行方案提送本府，邀集相關土地所有權人召開本協商會議，以利本府研議彙整相關意見後提送內政部審議參考。

## 決議：

- 一、 本次協調會議結果，與會之土地所有權人(如附簽到簿)，及財政部國有財產署、員林汽車客運股份有限公司，皆同意增修之車站專用區土地使用分區管制要點。
- 二、 員林客運所提建議車站專用區土地使用分區管制要點增修表，依本會議建議修正如後附表 1。
- 三、 有關土管所述「臨接八公尺計畫道路之一側應自道路境界線至少退縮四公尺建築，該退縮得計入法定空地」，應留設之交通轉運相關設施基地可計入應退縮部分。
- 四、 車站專用區之土地權屬如後附表 2，車站專用區面積共約 0.28 公頃(2752.77 平方公尺)，應留設 20%土地至少 551 平方公尺土地供交通轉運設施使用，並由所有土地所有權人依土地持分比例共同負擔。
- 五、 為避免土地閒置及達到有效利用，應依本次車站專用區土地使用分區管制要點等規定，規劃設計及開發興建。
- 六、 交通轉運設施劃設位置應位於道路邊路口轉角處。

## 員林客運車站專用區容許使用具體可行方案

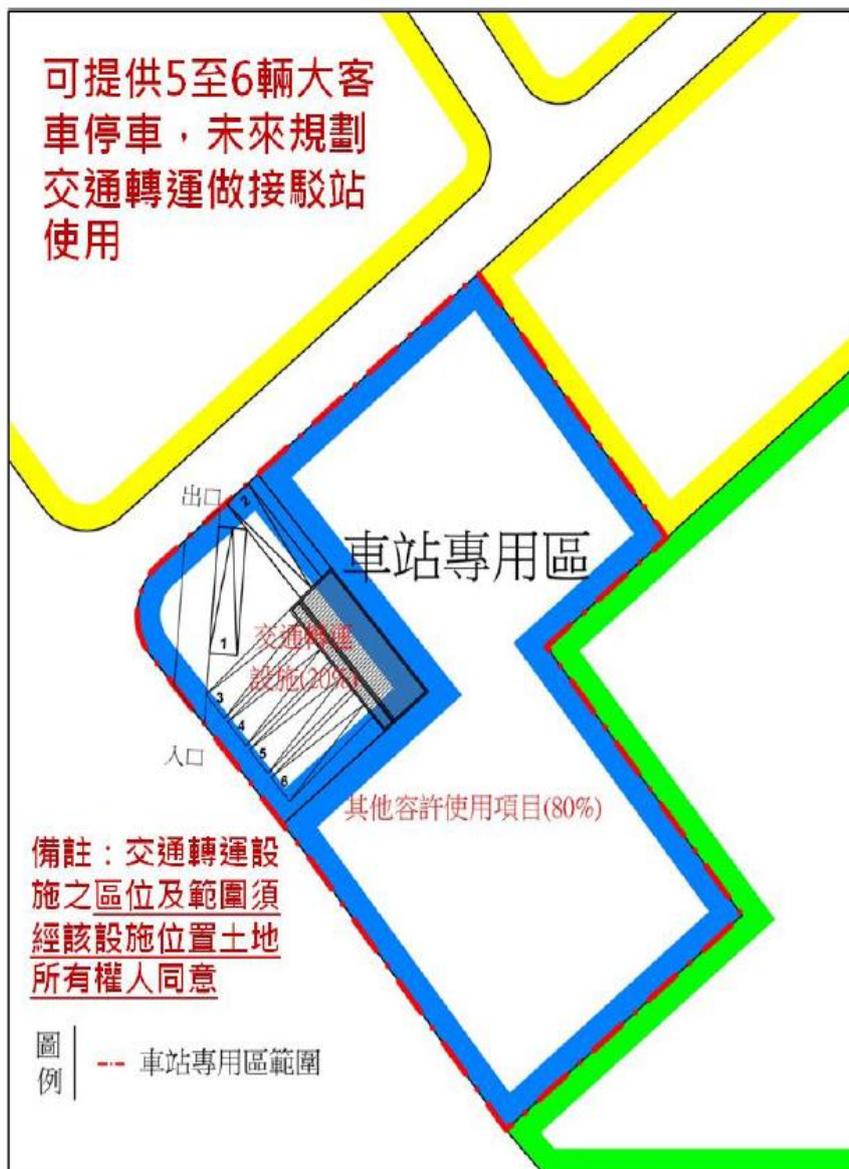
附表 1、建議車站專用區土地使用分區管制要點增修表

原條文	建議增修條文	備註
<p>七、車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p><u>七、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用：</u></p> <p><u>(一) 旅館、觀光旅館</u></p> <p><u>(二) 餐飲服務</u></p> <p><u>(三) 特產展售及便利商店</u></p> <p><u>(四) 旅遊服務</u></p> <p><u>(五) 銀行及保險服務</u></p> <p><u>(六) 百貨商場、商店街、超級市場</u></p> <p><u>(七) 一般及日常服務業</u></p> <p><u>(八) 通訊服務業</u></p> <p><u>(九) 停車場經營業</u></p> <p><u>車站專用區供交通轉運設施及其他使用部分，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u></p> <p><u>臨接八公尺計畫道路之一側應自道路境界線至少退縮四公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經南投縣政府交通主管機關(單位)同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。</u></p>	<p>增修條文係參考鄰近都市計畫，有關車站專用區之土地使用分區管制內容及南投縣政府 105 年 3 月 23 日容許使用項目及方案會議研議內容，增修訂容許使用項目及退縮建築等規定。</p>

# 員林汽車客運股份有限公司 車站專用區建議

陳情土地：鹿谷鄉彰雅段1239、1241、1242、1255及1264等5筆地號土地  
比 例：1/500





車站專用區建議容許使用項目方案規劃示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見【彙整 103 年 3 月 7 日、104 年 1 月 16 日（現場勘查）、104 年 2 月 3 日及 104 年 9 月 30 日】：

查本計畫區位於鹿谷鄉公所所在地，其範圍包括鹿谷村、彰雅村及廣興村大部分地區，計畫面積約 237.00 公頃，都市發展用地面積約 64.37 公頃。都市計畫區遭逢民國 88 年 9 月 21 日集集大地震，本計畫區內因地形地物遭受重大損害及變動，造成原座標系統之控制點遺失及發生都市計畫樁位及土地界址偏移現象，致原已完成之都市計畫重製圖無法使用，爰此將上開重製檢討成果置換為本案現行計畫內容與現行都市計畫圖，作為本次通盤檢討作業之依據。本案除下列各點外，其餘照南投縣政府核議意見通過。

- 一、都市願景及發展策略構想：鹿谷鄉於位於南投縣之西南部，屬台灣中部山區，地勢大致由西北往東南海拔高度逐漸升高，最低處位於西北角的集集攔河堰之南進水口，海拔高 200 公尺；最高處位於南界的嶺頭山，海拔高 2025 公尺，高差達 1825 公尺。境內有溪頭森林遊樂區、鳳凰谷鳥園、杉林溪和小半天民宿村等，因此未來宜研議建立一個永續、安全、舒適、休閒居住生活好地方，故請補充本區與上位計畫之關聯性示意圖、未來發展願景與構想、周邊重大觀光資源等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- 二、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算公式，並將相關人口資料補充至最新年度。
- 三、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 9,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足

0.68 公頃，又本計畫區公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積之 0.29%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，本計畫區屬於鄉街計畫，計畫區周圍的農業區及保護區之非都市發展用地占計畫總面積 64.51%，其足供公園綠地之部分功能，故不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充；另國中、小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

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

五、都市防災部分，請縣政府參照台灣省都會區環境地質資料並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討，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。「都市防災空間系統」即為包含防救災據點（如防災避難空間、警消據點、醫療據點、物資據點等）、救災路線與避難路線、火災延燒防止帶等防救災空間之規劃，整備未來災害發生時之緊急應變空間需求。此外，都市防災空間系統規劃依據各區人口數、可能災害種類與強度、現有防救災空間等相關防救災需求及供給情形，擬定、規劃防災空間系統，並檢附資料來源與分析年代，以利審議參考。

- 六、社會福利設施：本計畫區老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，目前請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- 七、本計畫區擁有獨特且豐富之自然景觀資源，未來發展定位宜朝向綠色觀光主軸，除可保護自然生態、創造產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。
- 八、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於98年5月8日以台內營字第0980804103號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 九、有關計畫區內已完成環境地質資料調查部分，請補充有無參考環境地質資料作適當之處理。
- 十、請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據及確保都市體質及居住環境衛生。
- 十一、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、

地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

## 十二、後續應辦事項：

- (一) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (二) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (三) 為符實際及講求效率，本計畫南投縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

## 十三、(一) 變更內容明細表：如附表一。

(二) 土地使用分區管制要點部分：如附表二。

(三) 逕向內政部陳情意見綜理表：如附表三。

## 十四、本案請南投縣政府將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，俾便提會。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
一	一	都市計畫圖	原計畫圖 (比例尺三千分之一)	新計畫圖 (比例尺一千分之一)	原計畫地形圖早於民國 61 年測繪，比例尺三千分之一；由於計畫圖使用多年而地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困難及問題。為提昇計畫圖之精度，避免圖、地不符，乃配合本次通盤檢討重測地形圖展繪原計畫線，製作比例尺一千分之一之新計畫圖。	照縣政府核議意見通過。
		計畫面積	237.00	235.33	一、配合地形圖重測轉繪後之計畫圖重新量測面積調整，重製後面積為 235.39 公頃。 二、變更後計畫面積為 235.33 公頃，係配合變 10、11、18 案變更為非都市計畫面積 0.06 公頃調整。	除將重製後面積修正為 235.39 公頃外，其餘照縣政府核議意見通過。
二	二	計畫年期	民國 89 年	民國 110 年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案計畫年期調整本計畫區之計畫年期。	配合已公布實施之全國區域計畫年期，將計畫年期修正為民國 115 年。
三	三	社教用地(三)	社教用地 (0.05)	農業區 (0.05)	一、依鹿谷鄉公所 95 年 10 月 20 日鄉工字號第 0950014567 號及 96 年 11 月 8 日鹿鄉工字第 0960014382 號函送都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄決議內容辦理。 二、都市計畫圖、樁位圖不符。 三、依現況配合變更，以符實際。	照縣政府核議意見通過。
			農業區 (0.08)	社教用地 (0.08)		
四	四	文小(一)東側	住宅區 (0.02)	道路用地 (0.02)	配合現況道路，予以變更，以符實際。 備註：計畫寬度為 6 公尺。	照縣政府核議意見通過。
五	五	機關用地(七)	住宅區 (0.06)	機關用地 (七) (0.06)	配合現況使用及地籍業已分割，予以變更，以符實際。 備註：變更範圍為：鹿谷鄉彰雅段部分 1056-1 及 1056 二筆地號之土地。	照縣政府核議意見通過。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
六	六	機關用地(二) 南側	人行步道用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	一、依鹿谷鄉公所 95 年 10 月 20 日鄉工字號第 0950014567 號函送都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄決議內容辦理。 二、都市計畫圖與樁位圖不符，樁位圖與地籍圖相符。 三、考量地籍已完成分割，依地籍配合變更。	照縣政府核議 意見通過。
七	七	墓地 (二)西 南側	農業區 (1.35)	農會專用區 (供鹿谷鄉 農會使用) (1.35)	配合地籍已分割及現況土地使用，且土地所有權登記為鹿谷鄉農會，附帶條件予以變更，以符實際。 附帶條件二： 變更部分，應依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋。 備註：變更位置：鹿谷鄉新鹿谷段 805、806、817、812(部分)、818、819、820、822、832、833 等十筆地號土地。	參據縣政府列席人員說明，本案部分土地為本縣「太極美地」計畫，設置交通轉運站設施使用，故建議配合修正變更內容及面積乙節，原則同意，修正後之變更內容及面積：詳如附表一、附圖一及附圖二，並照縣政府研擬及相關土地使用規定與項目，一併納入計畫書，以彰顯本案變更目的及帶動鹿谷鄉相關農業、產業(茶葉、竹)發展之合理性與必要性。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
八	逾3	墓 地 (一) 西南側	墓 地 (0.15)	污 水 處 理 場 用 地 (0.50)	配合「南投縣鹿谷鄉(含鳳凰谷 特定區)污水下水道系統規劃」 報告,預定用地範圍予以變更。 備註:變更位置:鹿谷鄉新和段 525、267-2、526、526-3、527、 527-1等六筆地號土地。	1.採納營建署 下水道工程 處列席人員 說明,本案係 配合「南投縣 鹿谷鄉(含鳳 凰谷特定區) 污水下水道 系統規劃」, 有劃設之必 要性。 2.為避免變更 範圍不完 整,故將變更 範圍左側剩 餘之畸零墓 一併納入變 更(詳如附表 二、附圖 三)。
九	九	市 場 用 地(二)	市 場 用 地 (0.15)	機 關 用 地 (四) (0.12) 住 宅 區 (0.02) 宗 教 專 用 區 (一) (0.01)	一、配合現況消防隊使用,予以 變更,以符實際。 二、變更住宅區及宗教專用區部 分,配合現況附帶條件予以 變更,以符實際。 附帶條件二: 變更部分,應依「南投縣都市計 畫委員會審議都市計畫土地變更 回饋原則」辦理回饋。	除配合現況使 用將宗教專用 區修正為機關 用地外,其餘照 縣政府核議意 見通過。
十	十	計 畫 區 西南側 計 畫 範 圍	非 都 市 土 地 (劃入計畫 範圍內) (0.00)	道 路 用 地 (0.00)	一、依鹿谷鄉公所 95 年 03 月 27 日府工都字第 0950037628 號 函送都市計畫圖重製疑義研 商會會議決議內容辦理。 二、都市計畫圖、樁位圖與地籍 圖不符。 三、考量地籍已完成分割,依地 籍配合變更。 備註:變更範圍面積為 25 平方公 尺。	照縣政府核議 意見通過。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十一	十一	社教用地(一)西側計畫範圍線	農業區(0.28) 非都市土地(劃入計畫範圍內)(0.22)	非都市土地(劃出計畫範圍內)(0.28) 農業區(0.22)	一、依鹿谷鄉公所 96 年 03 月 05 日鄉工字第 0960002759 號函送都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄決議內容辦理。 二、考量地籍已完成分割，依地籍配合變更。	經縣政府列席人員說明，變更範圍套繪有誤，故同意修正如附表三及附圖四。
十二	十二	廣興國小南側	住宅區(0.01)	停車場用地(二)(0.01)	一、依鹿谷鄉公所 96 年 03 月 05 日鄉工字第 0960002759 號函送都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄決議內容辦理。 二、都市計畫圖、樁位圖與地籍圖不符。 三、考量地籍已完成分割，依地籍配合變更。	照縣政府核議意見通過。
十三	十三	自來水事業用地北側	農業區(0.01)	住宅區(0.01)	為考慮住宅區之完整性，予以變更，以符實際。	參據縣政府及鄉公所列席人員說明，本案現況能作農耕使用，故維持原計畫。
十四	十四	自來水事業用地北側	自來水事業用地(0.04)	住宅區(0.04)	96 年 09 月 19 日鹿鄉工字第 0960012991 號及 96 年 11 月 8 日鹿鄉工字第 0960014382 號函檢送，重新鑑界之釘定樁位成果展繪與原計畫不符之處，予以變更。	經縣政府列席人員說明，本案變更範圍係屬都市計畫圖重製疑義，故請參據民國 92 年核定公告實施之「變更鹿谷都市計畫(部分農業區及住宅區為自來水事業用地)案」意旨，妥為確認樁位成果及地籍範圍後，配合修正都市計畫自來水事業範圍線。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
十五	十六	鹿谷國小西側附帶條件(應辦理市地重劃地區)	住宅區(1.27) 道路(0.30) 附帶條件： 73.08.27 投 府建都字第 84566 號函 發布實施變 更鹿谷都市 計畫(第一 次通盤檢 討)案規 定：必須以 市地重劃辦 理。	住宅區 (1.27) 道路(0.30) 附帶條件 一： 應以市地重 劃辦理，免 擬定細部計 畫。	附帶條件規定至今已達 24 年，調整附帶條件減輕開發負擔、提高開發可行性。 備註：調整附帶條件為附帶條件一。(人 1)	採納縣政府及規劃單位(城鄉發展分署)列席人員說明，由於本案附帶條件規定迄今已長達 31 年而無法執行，為提高開發可行性，故同意照縣政府建議方案(調整後之變更內容及面積詳如附件二圖、表)並參據「都市計畫整體開發地區處理方案」參、解決對策第三點規定：降低容積率後解除整體開發限制。
十六	十七	部分市(一)用地	市場用地(0.01)	商業區(0.01)	一、變更範圍鹿彰段 682-1、682-2 地號土地內 3 層樓建築物經南投縣政府於(69)投縣建都(使)字第 2074 號函核發使用執照在案。 二、陳情範圍未包括鹿彰段 682-2 地號，因建築物局部位於該地號內故一併列入變更(面積約 12 平方公尺)。 備註：(人 5)	照縣政府核議意見通過。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十七	十八	停(一)南側及兒(三)東側附帶條件(應辦理市地重劃地區)	住宅區(0.36) 道路(0.06) 附帶條件： 73.08.27 投府建都字第84566 號函發布實施變更鹿谷都市計畫(第一次通盤檢討)案規定應必須以市地重劃辦理。	住宅區(0.36) 道路(0.06) 附帶條件一： 應以市地重劃辦理，免擬定細部計畫。	附帶條件規定至今已達 24 年，調整附帶條件減輕開發負擔、提高開發可行性。 備註：調整附帶條件為附帶條件一。(人 26)	參據縣政府及規劃單位(城鄉發展分署)列席人員說明，由於本案附帶條件規定迄今已長達 31 年而無法執行，為提高開發可行性，故採納縣政府建議方案並依據「都市計畫整體開發地區處理方案」參、解決對策第三點規定：降低容積率後解除整體開發限制(調整後之變更內容及面積詳如附件三圖、表)。
十八	十九	自來水事業用地南側	農業區(0.96) 自來水事業用地(0.04) 非都市土地(0.00)	道路用地(1.00)	規劃道路提供農產品運輸，促進地方發展。 備註：非都市土地面積為 12 平方公尺。(人 20)	本案既無劃設道路之急迫性及必要性且尚無具體之事業及財務計畫，故維持原計畫。
十九	二十一	都市防災	未訂定	新訂	依據本計畫實質發展內容，劃分可能災變區域，並研擬避免都市災害，將防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項補充規劃納入計畫書規定。	併專案小組初步建議意見五。
二十	二十二	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	為促進土地合理利用，配合發展現況，依本次檢討結果及法令規定予以增修訂。	併土地使用分區管制要點討論。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

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
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
二 十 一	二 十 三	本 計 畫 區 道 路 截 角	本 計 畫 第 二 次 通 盤 檢 討 時 規 定： 一、計 畫 圖 上 註 明 道 路 截 角 統 一 為 圓 弧。 二、道 路 截 角 依 台 灣 省 建 築 管 理 第 35 條 規 定 留 設。	本 次 通 盤 檢 討 時 規 定： 一、計 畫 圖 上 註 明 道 路 截 角 統 一 為 圓 弧。 二、道 路 截 角 依 南 投 縣 建 築 管 理 自 治 條 例 規 定 留 設。	配 合 「 台 灣 省 建 築 管 理 規 則 」 業 已 廢 除， 依 「 南 投 縣 建 築 管 理 自 治 條 例 」 予 以 變 更， 以 符 實 際。	照 縣 政 府 核 議 意 見 通 過。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 備註：修訂條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 備註：同原條文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 備註：同原條文。	照縣政府核議意見通過。
五、社教用地及行政區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	四、行政區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 備註：條次調整，原計畫行政區部分。	照縣政府核議意見通過。
六、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	五、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 備註：條次調整。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 配合變更內容明細表新編號第七案增列：旅遊服務專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。並得作為停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及經主管機關核准之相關設施使用。
七、車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	六、車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 備註：條次調整。	照縣政府核議意見通過。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見
<p>電信專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>1. 經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (4) 其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關設施： (1) 網路增值服務業。 (2) 有線、無線及電腦資訊業。 (3) 資料處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施： (1) 電子資訊供應服務業。 (2) 電信器材零售業。 (3) 通信工程業。 (4) 金融業派駐機構。</p>	<p>七、電信專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>1. 經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (4) 其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關設施： (1) 網路增值服務業。 (2) 有線、無線及電腦資訊業。 (3) 資料處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施： (1) 電子資訊供應服務業。 (2) 電信器材零售業。 (3) 通信工程業。 (4) 金融業派駐機構。</p> <p>備註：條次調整。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>八、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。 備註：增訂。</p>	<p>配合變更內容明細新編號第九案刪除本條文。</p>
<p>四、機關用地及電力事業用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。</p>	<p>九、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得250%。 備註：條次調整。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>十、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得250%。 備註：1. 條次調整。2. 修訂條文。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見
自來水事業用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得250%。	十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得250%。 備註：1. 條次調整。2. 修訂條文。	照縣政府核議意見通過。
	十二、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。 備註：條次調整，原計畫社教用地部分。	照縣政府核議意見通過。
八、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	十三、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 備註：條次調整。	照縣政府核議意見通過。
九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，並依「台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。」	十四、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。 備註：1. 條次調整、2. 修訂條文。	照縣政府核議意見通過。
十、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在8尺以上之道路，其鄰接長度在25公尺以上或達州長總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為1500平方公尺以上者。	刪除	照縣政府核議意見刪除。
十一、依第十一點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式合計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： △FA=S X I S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 商業區： I：2.89√S/A—1.0 2. 住宅區機關用地及行政區： I：2.04√S/A—1.0	刪除	照縣政府核議意見刪除。

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見						
<p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。維持原計畫。</p>								
	<p>十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(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，但不足以超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>備註：增訂。</p>	<p>配合都市計畫法台灣省施行細則規定，除將獎勵容積之上限修正為20%外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>						
	<p>十六、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="713 1787 1212 1897"> <thead> <tr> <th data-bbox="713 1787 817 1865">分區及用地別</th> <th data-bbox="817 1787 1007 1865">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1007 1787 1212 1865">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="713 1865 817 1897">住宅區</td> <td data-bbox="817 1865 1007 1897">自道路境界</td> <td data-bbox="1007 1865 1212 1897">退縮建築之空</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界	退縮建築之空	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註						
住宅區	自道路境界	退縮建築之空						

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見										
	<table border="1" data-bbox="713 331 1212 813"> <tr> <td data-bbox="713 331 821 477">商業區</td> <td data-bbox="821 331 1007 477">線至少退縮四公尺建築。</td> <td data-bbox="1007 331 1212 477">地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="713 477 821 813">公共設施用地及公用事業專用區</td> <td data-bbox="821 477 1007 813">自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。</td> <td data-bbox="1007 477 1212 813">退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。</td> </tr> </table> <p data-bbox="713 813 1212 1115">(二) 前款以外地區,依南投縣建築管理自治條例規定辦理。 備註:1.增訂。2.法令來源為內政部89.11.18台八九內營字第八九八四九四八號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」。</p>	商業區	線至少退縮四公尺建築。	地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。					
商業區	線至少退縮四公尺建築。	地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。										
公共設施用地及公用事業專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。										
	<p data-bbox="713 1115 1212 1261">十七、為考量都市發展,住宅區、商業區之建築基地申請建築時,其停車空間設置標準如下:</p> <p data-bbox="713 1261 1212 1451">(一) 實施區段徵收或市地重劃及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區,其停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="713 1451 1212 1709"> <thead> <tr> <th data-bbox="713 1451 994 1525">總樓地板面積</th> <th data-bbox="994 1451 1212 1525">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="713 1525 994 1574">1-250 平方公尺</td> <td data-bbox="994 1525 1212 1574">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="713 1574 994 1624">251-400 平方公尺</td> <td data-bbox="994 1574 1212 1624">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="713 1624 994 1673">401-550 平方公尺</td> <td data-bbox="994 1624 1212 1673">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="713 1673 994 1709">以下類推</td> <td data-bbox="994 1673 1212 1709"></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="713 1709 1212 2004">(二) 前款以外地區,依「建築技術規則」規定辦理。 備註:1.增訂。2.法令來源為內政部89.11.18台八九內營字第八九八四九四八號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置 1 部	251-400 平方公尺	設置 2 部	401-550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置 1 部											
251-400 平方公尺	設置 2 部											
401-550 平方公尺	設置 3 部											
以下類推												

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫	新 計 畫	專案小組初步建議意見
十二、建築物基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十八、建築物基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 備註：條次調整。	修正條文為： 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。 備註：條次調整。	照縣政府核議意見通過。

附表三：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由概要	建議事項	南投縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	<p>員林汽車客運股份有限公司</p> <p>鹿谷鄉彰雅段1239、1241、1242、1255、1264地號內等5筆</p>	<p>1. 申請位置彰雅段等5筆地號內為車站專用區，請准予變更車站專用區為住宅區。</p> <p>2. 本公司在鹿谷都市計畫區內並無設立車站之需求。</p>	<p>變更恢復為第一次通盤檢討前使用分區：</p> <p>變更車站用地為住宅區</p> <p>變更車站用地為農業區</p>	<p>1. 本案車站用地於第一次通盤檢討變更住宅區、農業區為車站用地，於第二次通盤檢討變更車站用地為車站專用區。</p> <p>2. 用地事業單位陳情告知無設立車站之需求。</p> <p>3. 配合縣政府「競爭型國際觀光魅力據點—南投太極美地計畫」，於鹿谷農極美地計畫，於鹿谷農會旁設置具有同質性之轉運站。</p>	<p>本案請陳情人（員林客運）與縣政府，研擬車站專用區之容許使用項目及具體可行方案後，提會討論決定；否則本案暫予保留，俟研提具體可行方案後，再提會討論。</p>
2	<p>鹿谷鄉農會</p> <p>鹿谷鄉新鹿谷段805、806、812、817、818、819、820、821、822、823、824、825-1、830、832、833、834等16筆地號</p>	<p>1. 配合地籍已分割及現況土地所有權登記為鹿谷鄉農會，附帶條件予以變更，以符實際。</p> <p>2. 因部分土地配合本縣「太極美地」計畫，設置交通轉運站設施使用，扣除該部分用地面積為0.8343公頃。</p> <p>3. 配合太極美地交通轉運站設置「旅遊服務專用區」、「交通用地」及「道路用地」，供作轉運站使用，提供作為太極</p>	<p>1. 農業區變更為農會專用區0.8343公頃。</p> <p>2. 農業區變更為旅遊服務專用區0.5736公頃道路用地0.0676公頃交通用地0.1784公頃。</p> <p>3. 附帶條件二：變更部分，應依「南投縣都市計畫委員會都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋。</p>	<p>1. 建議併變七案討論。</p> <p>2. 農業區變更為農會專用區0.8343公頃、旅遊服務專用區0.5736公頃道路用地0.0676公頃交通用地0.1784公頃，詳見鹿谷鄉農會專用區及旅遊服務專用區變更建議書。</p>	<p>併變更內容明細表新編號七。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由概要	建議事項	南投縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		美地交通轉運站，解決溪頭、杉林溪、鳳凰谷、鳥園、小半天等觀光地區交通堵塞之問題。			
3	中華民國104年1月9日 劉憲聰等21人 鹿谷鄉興產段 772、773、779、779-1~779-13、790、792、793、794、795等21筆地號	1. 本案於73年公佈之第一次通盤檢討即無要求需擬定細部計畫，現在第三次通盤檢討再列入，屬畫蛇添足。 2. 73年附帶條件迄今31年，仍無法落實，可見不切實際，造成公共設施用地無法取得，私有地無法開發，違章建築林立，公私兩輸。	住宅區(0.36)、道路(0.06) 修正附帶條件：道路用地之取得經費，應由住宅區之所有權人共同負擔，做為回饋代金繳交至地方政府。	1. 建議併變十七案討論。 2. 經查其附帶條件範圍應為住宅區(0.96)、河川用地(0.31)、道路(0.06)。	併變更容明細表新編號十七案討論。
4	中華民國104年1月19日 廖燕輝、巫彩緝 鹿谷鄉鹿彰段 681-2、685-1、712等3筆地號	於民國63年鹿谷都市計畫劃為市場用地，依鹿谷鄉之消費文化實無在設立市場之需求，故請依據人口商業狀況惠予通盤檢討，以利土地之充分利用，促進地方之繁榮。	將市場用地變更為商業區	本次檢討之變16案亦涉及市(一)用地。 1. 建議維持原計畫。 2. 建議變更為商業區，並依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋(30%)。 註：變16案部分，建物因縣府核發使用執照在案(69年投縣建都(使)字第2074號函)，建議免回饋。	照縣政府研析意見，未便採納；惟請縣政府辦理公共設施專案通盤檢討時一併考量。

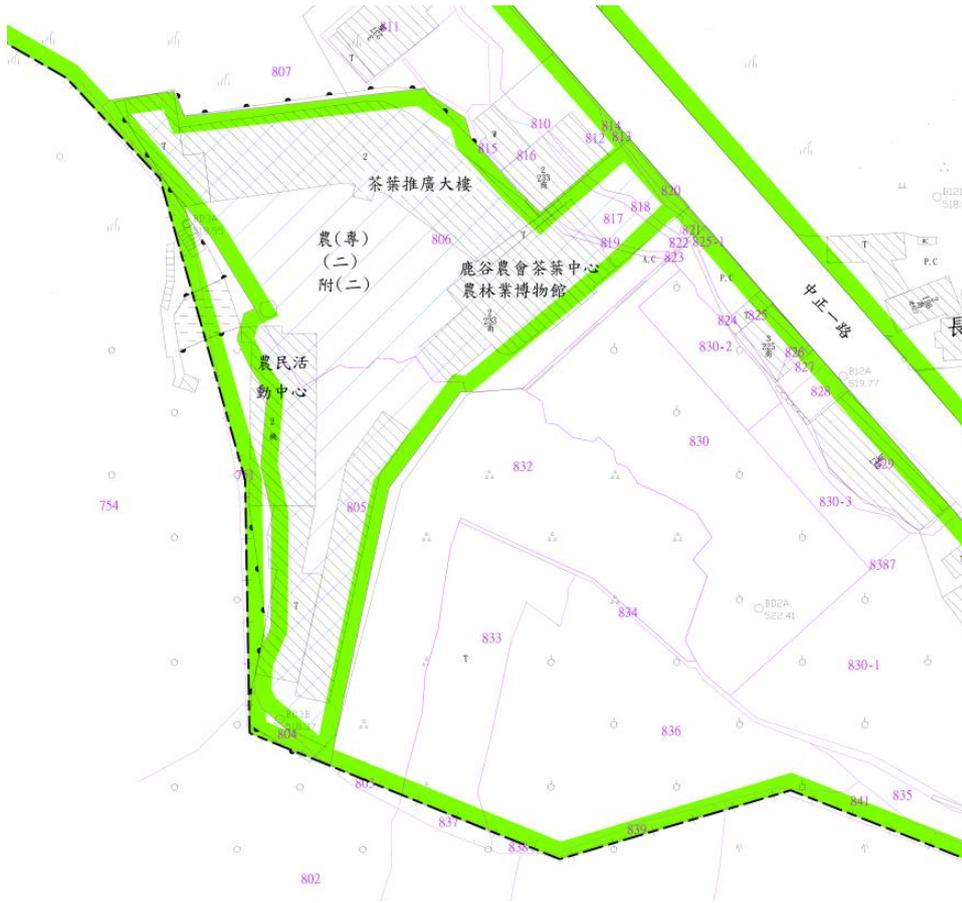
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由概要	建議事項	南投縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
5	嚴漢發等 21 人 鹿谷鄉興產段 772、773、779、779-1~779-13、790、792、793、794、795等 21 筆地號	變更計畫範圍前後均為道路用地可供通行，本次通檢鑑請都市計畫委員以捐認代金方式，取得道路用地，解除原來附帶條件。	懇請以捐認代金方式，取得道路用地，解除原來附帶條件。	建議併變十七案討論。	併變更容明細表新編號十七案。
6	南投縣議會第 18 屆第 2、3 次臨時會 許議員素霞 陳議員贖惠 羅議員美玲	鹿谷鄉鹿谷村新寮地區及廣興村地區，因都市計畫採市地重劃方式辦理，因面積較小，無法完整規劃。三十年來形同禁建，影響地方發展甚巨。	請縣府協助解除都市計畫限建部分，以利地方發展	建議併變十五及十七案討論。	併變更容明細表新編號十五及十七案。
7	林民政吳議員瑞芳 鹿谷鄉廣興段 102、103、115地號	住宅區附帶條件以市地重劃開發方式規定極不合理，導致土地閒置多年無法申請建築使用影響土地使用權益至鉅。	願意捐贈廣興段 102 地號，請解除市地重劃開發規定並受理申請建築。	建議併變十七案討論。	併變更容明細表新編號十七案。
8	張黃彩雪 鹿谷鄉廣興段 408 地號土地。	廣興段408地號緊鄰鹿谷圖書館，被編為道路用地，已有二、三十年之久，迄今未被徵收。多年來無法盡其利作有效之利用。	1. 懇請編列預算徵收 2. 解除道路用地限制，還地於民，增進地方繁榮。	1. 南投縣都委會第 237 次決議：未涉及都市計畫變更，轉相關單位辦理後續事宜（徵收）。 2. 為維持計畫道路完整性建議維持原計畫。	照縣政府研析意見，未便採納。
9	張錫香等人 鹿谷鄉廣興段	1. 民國 63.12.19 業已劃定人行步道用地，迄今尚未徵	廢除人行步道用地，變更為住宅區。	1. 建議相關單位儘速編列預算，完成徵收作業。 2. 為維持計畫道路完整性及	1. 照縣政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由概要	建議事項	南投縣政府研析意見	專案小組初 步建議意見
	881、882、 877、886、 890、935 地 號土地。	收。 2. 今房屋老舊急需 翻修，因使用分區 之限制無法進 行，困擾至極。 3. 平和巷所連接的 巷道已足以讓人 口減半之居民使 用。		周邊所有權人權益建議維 持原計畫。	2. 照縣政府 研析意 見，未便 採納。

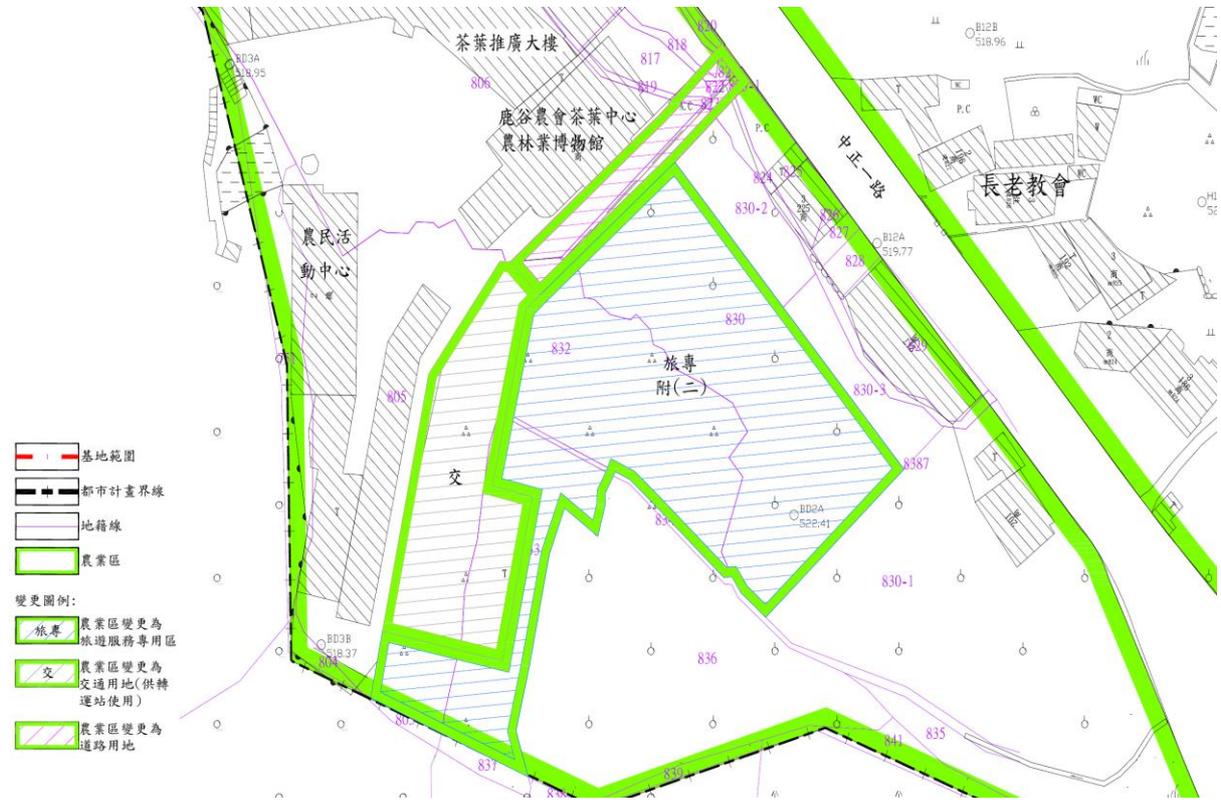
附表一；

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	墓地 (二) 西南 側	農業區 (0.8343)	農會專用區(二) (供鹿谷鄉農會 使用) (0.8343)	1. 配合地籍已分割及現況土地使用，且土地所有權登記為鹿谷鄉農會，附帶條件予以變更，以符實際。 2. 因部分土地配合本縣「太極美地」計畫，設置交通轉運站設施使用，扣除該部分用地面積縮減為0.8343公頃。 附帶條件二： 變更部分，應依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋。	
七 之 一	墓地 (二) 西南 側	農業區 (0.8196)	旅遊服務專用區(0.5736公頃) 道路用地 (0.0676公頃) 交通用地 (供轉運站使 用)(0.1784公 頃)	配合太極美地交通轉運站設置「旅遊服務專用區」、「交通用地」及「道路用地」，供作轉運站使用，提供作為太極美地交通轉運站，解決溪頭、杉林溪、鳳凰谷鳥園、小半天等觀光地區交通堵塞之問題。 附帶條件二： 1. 變更部分，應依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理回饋。 2. 有關鹿谷鄉農會承諾負責本案將來之維護管理乙節，應簽訂協議書併納入計畫書載明。	

附圖一



附圖二

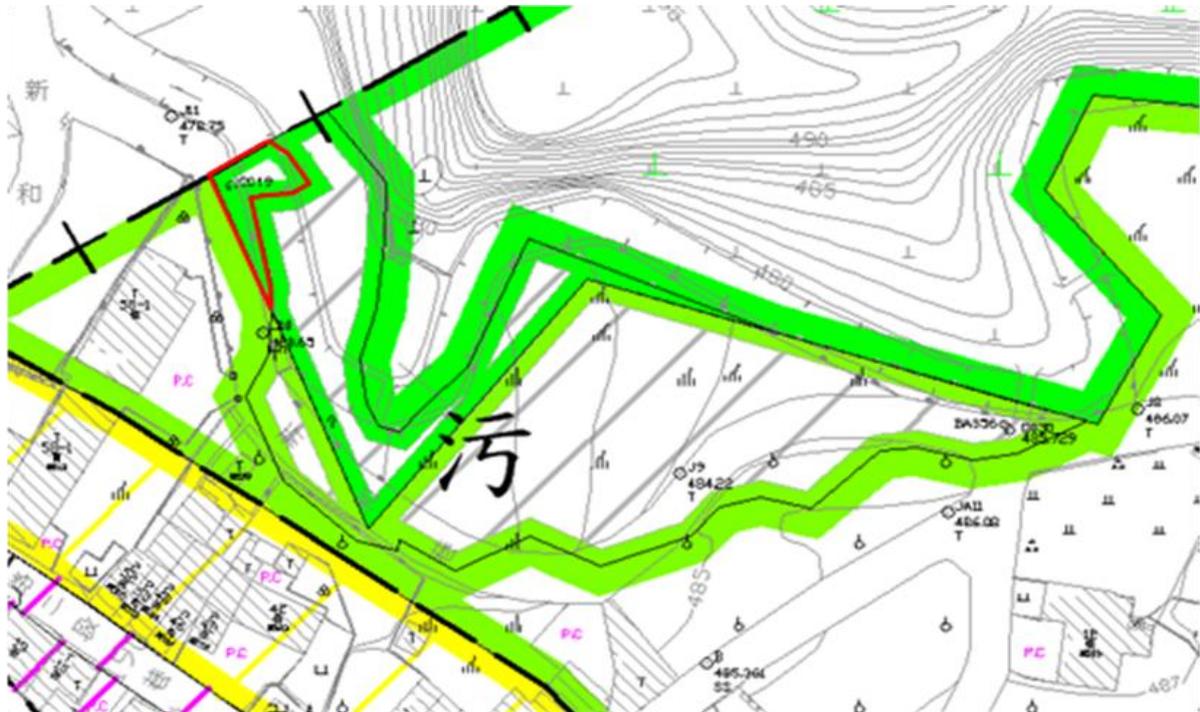


附表二

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	墓地 (一)西南側	墓地 (0.15) 農業區 (0.35)	污水處理場 用地 (0.50)	配合「南投縣鹿谷鄉(含鳳凰谷特定區)污水下水道系統規劃」報告，預定用地範圍予以變更。 備註：變更位置：鹿谷鄉新和段 525、267-2、526、526-3、527、527-1 等六筆地號土地。	

註：新增地號為鹿谷鄉新和段 430、431、432、433-1 及 434-1 地號約 175M<sup>2</sup>。

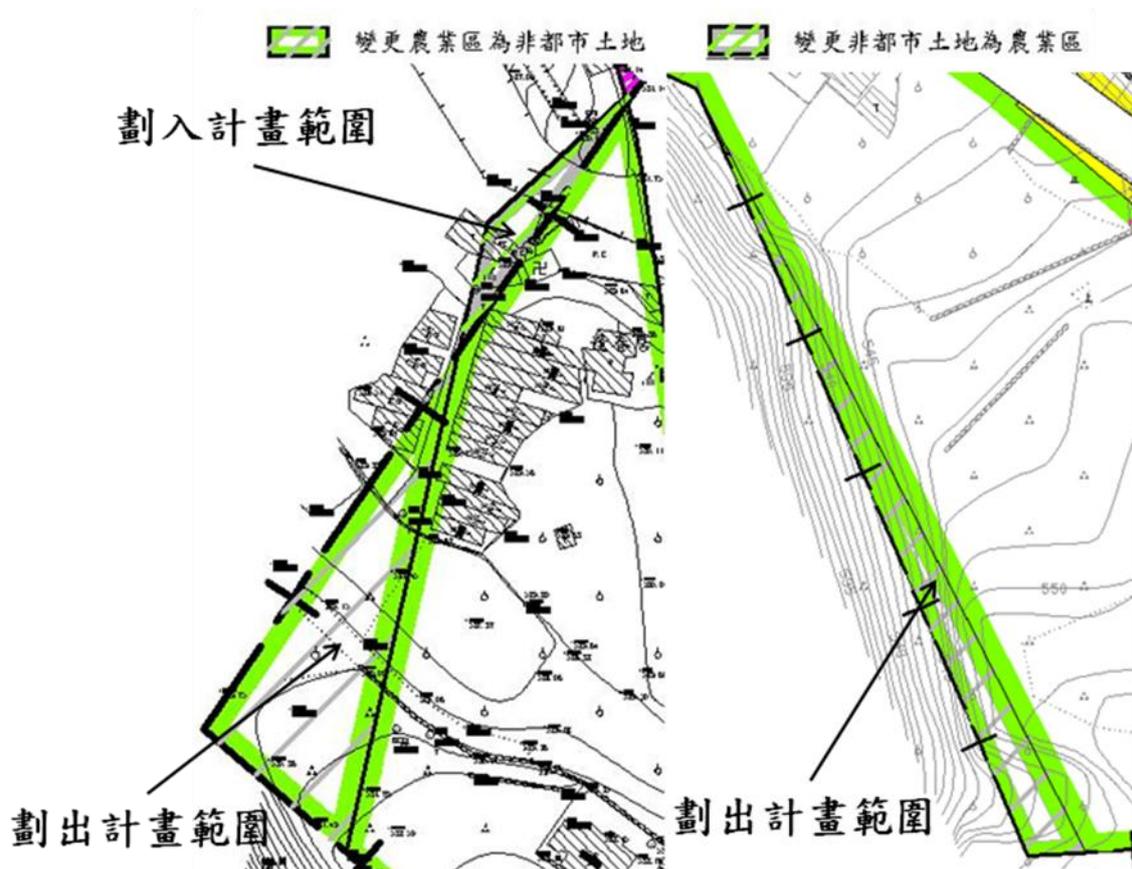
附圖三



附表三

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十一	社教用地(一) 西側計畫範圍線	農業區(0.45)	非都市土地(劃出計畫範圍內)(0.45)	一、依鹿谷鄉公所 96 年 03 月 05 日鄉工字第 0960002759 號函送都市計畫圖重製疑義研商會會議紀錄決議內容辦理。 二、考量地籍已完成分割，依地籍配合變更。
		非都市土地(劃入計畫範圍內)(0.05)	農業區(0.05)	

附圖四



附件二：

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
十五	十六	鹿谷國小西側附帶條件(應辦理市地重劃地區)	住宅區(1.27) 道路(0.30) 附帶條件： 73.08.27投府建都字第84566號函發布實施變更鹿谷都市計畫(第一次通盤檢討)案規定：必須以市地重劃辦理。	住宅區(附)(1.36) 道路(0.21) 附帶條件一： 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，惟如於申請建築執照時，捐贈本變更範圍內道路用地，其捐贈土地換算容積可移轉至本案之住宅區，送出基地容積率以120%計算。	1. 附帶條件規定至今已達31年，刪除整體開發限制並調整附帶條件減輕開發負擔、提高開發可行性。 2. 依據都市計畫整體開發地區處理方案參、解決對策第三點規定：降低容積率後解除整體開發限制。	刪除本案以市地重劃方式辦理整體開發限制。



變 15 案圖

### 附件三：

變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
十七	十八	停(一)南側及兒(三)東側附帶條件(應辦理市地重劃地區)	住宅區(0.36) 道路(0.06) 附帶條件： 73.08.27 投府建都字第 84566 號函發布實施變更鹿谷都市計畫(第一次通盤檢討)案規定應必須以市地重劃辦理。	住宅區(附)(0.41) 道路(0.01) 附帶條件一： 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，惟如於申請建築執照時，捐贈本變更範圍內道路用地，其捐贈土地換算容積可移轉至本案之住宅區，送出基地容積率以 120% 計算。	1.附帶條件規定至今已達 31 年，解除整體開發限制並調整附帶條件減輕開發負擔、提高開發可行性。 2.依據都市計畫整體開發地區處理方案參、解決對策第三點規定:降低容積率後解除整體開發限制。	刪除本案以市地重劃方式辦理整體開發限制。



第 7 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 103 年 1 月 3 日第 226 次會審議通過，並准嘉義縣政府 103 年 11 月 25 日府經城字第 1030219040 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、孔委員憲法、張委員馨文、林前委員志明及王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 12 月 16 日及 104 年 5 月 27 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經嘉義縣政府於 104 年 12 月 30 日府經城字第 1040242794 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：

- 一、採納嘉義縣政府 105 年 4 月 20 日府經城字第

1050076542 號函說明，故變更內容明細表新編號八案部分，照縣政府核議意見通過。

二、本案除專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表編號第 1 案部分，詳本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及嘉義縣政府 104 年 12 月 30 日府經城字第 1040242794 號函送補充計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



【附錄】專案小組初步建議意見：(彙整 103 年 12 月 16 日及 104 年 5 月 27 日)：

竹崎都市計畫於民國 63 年 9 月公告實施，其後曾辦理過兩次通盤檢討，分別為民國 72 年 7 月、88 年 3 月所公告實施之第一次及第二次通盤檢討；民國 98 年 8 月莫拉克颱風造成嚴重災情，尤其在南部各縣市帶來嚴重水患，在國土保育為先之理念下，配合莫拉克颱風災後重建辦理相關都市計畫作業，本計畫區雖於莫拉克風災期間未受損害，考量國土保安與永續生態之理念，仍應重新全面檢討並研擬整體防災策略，故進行本計畫區之都市計畫通盤檢討作業。另考量現況地形多年來有所變遷，與現行都市計畫紙圖有多處不符，因此配合本次通盤檢討辦理本計畫區之都市計畫圖重製作業。重製後計畫面積為 187.61 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

- (一) 請嘉義縣政府詳為補充說明上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動，整合各該相關指導建議，以為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則。
- (二) 請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

(三) 請縣政府補充有關竹崎鄉產業之特色、人文景觀及公共設施之分析資料包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需及國道第二高速公路通車後對竹崎鄉之觀光產業、交通系統串聯及都市發展之影響等項目，並提出計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 8,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 0.20 公頃。又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 4.04%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，惟採納縣政府列席人員意見及說明，本計畫區內尚無公有土地可供劃設補充，且於變更內容明細表新編號 13 案，已酌予增加公園用地，又計畫區四周均為空曠林地，故同意俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

三、都市防災計畫：本計畫區位處「九芎坑斷層」之敏感範圍內且本次通盤檢討係配合莫拉克颱風災後重建辦理相關

都市計畫作業，故有關都市防災部分，請縣政府針對竹崎鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據「九芎坑斷層」位置及參據本部營建署建立之「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」內容作詳細比對與套繪，並就地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，調查都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，研訂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妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

四、生態都市發展策略：為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合竹崎鄉當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等並參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，並調查分析本計畫區之廊道系統及研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

五、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政

府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

六、社會福利設施：依計畫書記載本區人口結構型態屬於高齡少子化，故請補充有關老年化指數，以因應人口結構型態轉變，落實社區照護，並請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

七、本計畫區擁有獨特且豐富之自然景觀資源，未來發展定位宜朝向綠色觀光主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

八、其他及應補充事項：

- (一) 如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(二) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，請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，則應再提會討論。

(三) 嘉義縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更內容明細表部分：如附表一。土地使用分區管制要點：如附表二。逕向內政部陳情意見綜理表：如附表三。

十、本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

十一、本案請嘉義縣政府將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，俾供大會審議參考。

表一：變更內容明細表

編號		位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
新編號	原編號		現行計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	94年	125年	依據都市計畫通盤檢討辦法，修正計畫年期至民國125年。	配合已公布實施之全國區域計畫年期，故將計畫年期修正為民國115年。
二	二	都市計畫圖重製	紙圖 (比例尺1/1000)	重製後數值圖 (比例尺1/1000)	原計畫圖為紙圖不便適用執行，本次配合地形重測及重製疑義作業，並依會議決議論經嘉義縣政府公告審議成果，變更本區都市計畫圖。	照縣政府核議意見通過。
三	三	依重製作業成果修正計畫範圍面積及各項土地使用及公共設施面積	計畫面積187.61公頃、表十	計畫面積187.60公頃、表十	1、本次係經重製疑義作業，經嘉義縣政府審議成果公告後，配合變更本區計畫面積及區內各項土地使用及公共設施用地面積。 2、本計畫區經重製作業完成後，有關各項土地使用分區、公共設施面積，將依本次都市計畫圖重製成果面積為準，作為檢討依據。	照縣政府核議意見通過。
四	四	機六用地(竹崎地政事務所)北側	農業區 0.01公頃	機關用地(機六) 0.01公頃	1、依據重製疑義作業第1案(編號A2-1)會議結論，按地籍(竹崎地政事務所)提列變更(變更面積分別為農業區63.28m <sup>2</sup> 、工(乙)15.29m <sup>2</sup> 及機六6.73m <sup>2</sup> )。 2、參考變更地籍：公園段547、548、549、550地號。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 採納縣政府列席人員說明，變更地籍「公園段」係為誤繕，同意修正為「和平段」。
			乙種工業區 0.00公頃	機關用地(機六) 0.00公頃		
			機關用地(機六) 0.00公頃	乙種工業區 0.00公頃		

五	五	機用西方公處行道 二地北75尺人步	公園用地 0.00 公頃	住宅區 0.00 公頃	1、依據重製疑義作業第 3 案(編號 B3-1)會議結論,按地籍提列變更(變更面積分別為公園用地 7.89m <sup>2</sup> 、住宅區 13.00m <sup>2</sup> 及廣場兼道路用地使用 14.75m <sup>2</sup> )。 2、參考變更地籍:公園段 674、674-2、674-6、678、679、683-3 地號。	照縣政府核議意見通過。
			住宅區 0.00 公頃	廣場兼道路 用地使用 0.00 公頃		
			道路用地 (人行步道) 0.00 公頃	住宅區 0.00 公頃		
六	六	公用南一計道路 一地側號畫	河川區 0.13 公頃	道路用地 0.13 公頃	依據重製疑義作業第 11 案(編號 G5)會議結論,依據竹崎大橋橋面中心線順勢南下銜接中心樁 C47 展繪,作為變更都市計畫線繪製基準(變更農業區為道路用地面積 15.14 m <sup>2</sup> )。	照縣政府核議意見通過。
			農業區 0.00 公頃	道路用地 0.00 公頃		
			公園用地(公一) 0.06 公頃	道路用地 0.06 公頃		
			道路用地 0.09 公頃	河川區 0.09 公頃		
			道路用地 0.03 公頃	農業區 0.03 公頃		
七	七	兒用西15尺處 二地側公	住宅區 0.00 公頃	廣場兼道路 用地使用 0.00 公頃	1、依據重製疑義作業通案一A類(編號通案一-A3)會議結論,按地籍提列變更(變更面積為 47.97m <sup>2</sup> )。 2、參考變更地籍:公園段 753 地號。	照縣政府核議意見通過。

八	八	區側道 畫南號 計西二路	道路用地 0.15 公頃	河川區 0.15 公頃	本案係為鄉公所陳情意 見，經查 2 號道路為原二 通計畫變更第七案(增設部 份路段及拓寬為 20m)，係 為配合二高竹崎交流道設 置外環道路，惟現已於計 畫區外南側另闢外環道 路銜接；考量 2 號道路已 無原規劃機能，且銜接道 路多為農業區使用，為便 於道路系統整體流暢及避 免拆除既有建築物周全民 眾權益避免爭議，本次變 更 2 號道路 20m 寬為 12m， 以符合使用。	參據竹崎鄉公所列席人 員說明，本計畫道路係為 竹崎鄉生活圈道路系統， 為利道路系統流暢，建議 將寬度修正為 15 公尺；故 請縣政府及鄉公所依照下 列各點補充相關資料後， 提大會討論決定。 1. 本計畫道路納入生活 圈道路系統規劃之相關 資料及示意圖。 2. 原計畫道路(寬度由 12 公尺變更為 20 公尺)劃 設之理由及必要性。 3. 標繪既成道路及計畫 道路寬度與建築物現況 (含層數)暨發照情形資 料。
			道路用地 0.45 公頃	農業區 0.45 公頃		
			道路用地 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃		
九	九	竹崎高中 北側、東側 農業區	農業區 0.32 公頃	學校用地(文中) 0.32 公頃	1、本案係公告徵求意見 期間竹崎高中陳情意見， 為配合用地需求變更公 園段 117 地號，納入學 校用地範圍。 2、另檢核竹崎高中權屬 範圍配合調整變更東側 部分農業區。 3、參考變更地籍：公園 段 117 地號	1. 經查文中用地現況為 竹崎高中使用，故除將本 計畫區(包括本案)之學 校用地(文中)一併修正 為：學校用地(文高)， 以符實際外，其餘照縣 政府核議意見通過。 2. 參據縣政府提供資 料顯示，現有竹崎高中 使用範圍內，仍有部分 私有土地尚未取得，故 請補充並將本案之取 得方式及經費來源， 納入計畫書敘明，以 資完備。
十	人陳 12	竹崎鄉 和平段 1311 號 三福宮	農業區 0.01 公頃	宗教專用區 0.01 公頃	本次檢討依現況實際使 用及其寺廟登記資料， 變更三福宮廟本體建築 範圍為「宗教專用區」 使用，變更面積為 58 平方公尺。	本案除變更面積誤繕 部分，同意照縣政府修 正為 72.11 平方公尺， 並符合該縣規定免回 饋原則外，其餘照縣 政府核議意見通過。

十一	十一	電力事 業用地 住宅區 鐵路間 地道路 用地	道路用地 0.09 公頃	廣場兼道路 用地使用 0.09 公頃	<p>1、現行計畫僅劃設本變更位置前段區域為人行步道，建議後段(道路用地)配合變更為人行步道，以延續整體道路系統。</p> <p>2、依據嘉義縣都市計畫委員會第 266 次會議決議，變更本計畫區內劃設人行步道為「廣場兼道路用地使用」，故配合修正本案變更內容。</p>	照縣政府核議意見通過。
十二	十二	公園用 地(公 一)南 側範 圍	公園用地 (公一) 0.07 公頃	住宅區(附) 0.07 公頃	<p>本案為人民陳情意見，共計 9 筆土地併案辦理，考量區位、地形及現況使用，同意採納變更為住宅區，惟須依據嘉義縣都市計畫土地變更回饋標準規定為附帶條件，如下說明：</p> <p>(1)回饋比例：公園用地變更為住宅區應提供 30% 土地為回饋比例。</p> <p>(2)回饋方式：基於本案變更範圍腹地狹小恐無法提供土地作為回饋，得以代金抵充抵繳，其計算方式依所需回饋之土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年之平均公告現值折算代金，其計算公式如下：『應繳納代金=所需回饋之土地面積 X 變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年之平均公告現值』</p> <p>(3)回饋對象：代金繳納對象為嘉義縣政府，繳收之代金得成立「城鄉發展建設基金」，專供本計畫內相關建設等之用。</p> <p>(4)回饋時程：本案土地所</p>	本案維持原計畫。惟請縣政府納入刻正辦理中之公共設施專案通盤檢討一併考量。

					有權人應於建照核發前完成代金繳納。 (5)參考變更地籍：公園段828-1、828-2、832、832-2、829-1、830-1 地號及公園段826、827、830 地號之部分範圍。	
十三	十三	公二東 側停車 場用地	停車場用地 (停一) 1.00 公頃	公園用地(公 三) 1.00 公頃	本案鄉公所已於現地興闢親水公園設施使用，且區內停車使用多利用西南側河床沙地已建之停車空間。考量現況使用及區位適宜性，本次變更為公園用地(公三)，且應提供適當停車空間供鄰近地區使用或視未來實際需求依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建公共停車場。	照縣政府核議意見通過。
十四	-	批發市場 東側 人行步 道用地	人行步道用 地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃	1、本計畫區內現行劃設之人行步道用地，在現行法令規範與交通、民眾建築使用產生業務執行與實質使用之疑義，本次考量本計畫區都市紋理特質、維護巷弄文化之理念，針對現況使用合理性、適法性與後續路網需求，研擬變更為其他土地使用分區之可行性。 2、本案範圍有建物，且南北側皆有計畫道路，本路段實尚無道路通行使用之需，考量民眾權益並依據嘉義縣都市計畫委員會第 226 次會議決議變更本案人行步道用地為住宅區。 3、變更範圍內涉及公共設施回饋，依「嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則」規定辦理。	本案之人行步道用地具有批發市場用地與住宅區隔離及防災功能，故將變更後之「住宅區」修正為：「廣場兼道路用地使用」。

十五	-	本計畫區內人行步道用地(除變第十四案範圍)	人行步道用地 1.23公頃	廣場兼道路用地使用 1.23公頃	本計畫區內現行劃設之人行步道用地，在現行法令規範與交通、民眾建築使用產生業務執行與實質使用之疑義，本次考量本計畫區都市紋理特質、維護巷弄文化之理念，針對現況使用合理性、適法性、後續路網需求及民眾權益為變更原則，並依據嘉義縣都市計畫委員會第226次會議決議變更本計畫區內人行步道用地為「廣場兼道路用地使用」。	照縣政府核議意見通過。
十六	十四	修訂土地使用分區管制要點			配合本次勘查、災害歷史、環境敏感潛勢分析結果，針對區內高敏感潛適範圍及實際使用需求修訂本管制內容，並配合生態防災面向增訂綠化、透水等指標。	併土地使用分區管制要點討論。
十七	-	更正原計畫書圖所載斷層名稱，並刪除原都市計畫圖標示斷層線位置。			依據102年10月1日及102年12月3日中央地質調查所函示本區內為「九芎坑斷層」經過，原計畫所載「桐樹湖斷層」未列入活動斷層且位置非位於區內，另表示提供圖資比例係為1/50,000，不宜套疊於其他比例或工程圖，故依嘉義縣都委會第226次會議決議，除修正斷層名稱為「九芎坑斷層」，並刪除原都市計畫圖所載斷層線位置，避免民眾與相關單位作業疑慮。	1. 參據縣政府列席人員說明，為避免造成斷層位置圖資套疊疑義，故除請縣政府將主管機關(經濟部中央地質調查所)活動斷層位置示意圖資料並標示計畫區範圍，補充納入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。 2. 採納縣政府列席人員說明，中央地質調查所函「...提供圖資比例係為1/50,000...」係為誤繕，同意修正為「...提供圖資比例係為1/25,000...」。

表二：土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文	新計畫條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十五</u> 條規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。	三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種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二一〇。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
-	<u>五</u> 、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> 。(調整條文條次順序)	照縣政府核議意見通過。
-	<p><u>六</u>、(增訂)</p> <p>電信專用區其土地及建築物如下列規定：</p> <p>(一)電信專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u>，容積率不得大於 <u>240%</u>。</p> <p>(二)電信專用區其土地及建築物得作下列使用：</p> <p>1、經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>2、電信必要附屬設施：(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等；(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等；(3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等；(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	照縣政府核議意見通過。

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見
	<p>3、與電信運用發展有關之設施：(1)網路增值服務業；(2)有線、無線及電腦資訊業；(3)資料處理服務。</p> <p>4、與電信業務經營有關之設施：(1)電子資訊供應服務業；(2)電信器材零售業；(3)電信工程業；(4)金融業派駐機構。</p>	
	<p><u>七、郵政專用區</u></p> <p>(一)郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。</p> <p>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>1、經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2、郵政必要附屬設施：</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見
--	(增訂) 八、 <u>為滿足計畫區內停車需求，河川區於非洪汛期間無安全之虞時，經水利主管機關同意後，得兼供停車空間使用。</u>	照縣政府核議意見通過。
五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四〇。	九、機關用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國小、國中之容積率不得大於百分之一五〇。	十、學校用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> ； <u>文中用地得供高中使用。</u>	配合變更內容明細表新編號 9 案，將條文修正為：「學校用地之建蔽率不得大於 50%，文小用地、文高用地之容積率不得大於 150%。」。
七、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，零售市場之容積率不得大於百分之二四〇，批發市場之容積率不得大於百分之一二〇。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，零售市場之容積率不得大於 <u>240%</u> ，批發市場之容積率不得大於 <u>120%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	(刪除) 調整條文條次順序至第五條。-	照縣政府核議意見通過。
九、(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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。但以下不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、	十二、 <u>為鼓勵基地之整體合併建築使用設置、公益性設施及避難空間，訂定下列獎勵措施：</u> (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「 <u>建築技術規則建築設計施工編第十五章</u> 」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供 <u>下列使用者</u> ，得增加所提供之	配合都市計畫法台灣省施行細則規定，除將獎勵容積之上限修正為 20% 外，其餘照縣政府核議意見通過。

<p>藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的主管機關核准設立公益性基金管理營過者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 <u>30%</u> 為限。</p> <p>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、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 <u>100</u> 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p><u>3、開發基地或建築物留設避難空間供公眾緊急避難、安置使用，經目的事業主管機關核准者。</u></p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	
<p>十、電力事業用地及電信專用區之管制如下規定：</p> <p>(一) 電力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二四〇。</p> <p>(二) 電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四〇，其土地及建築物得為下列規定之使用：</p> <p>(1) 經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>(2) 電信必要附屬設施：(a) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等；(b) 教學、訓練、實習房舍(場</p>	<p><u>十三</u>、電力事業用地建蔽率不得大於 <u>50%</u>，容積率不得大於 <u>240%</u>。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見
<p>所)及學員宿舍等；(c)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等；(d)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>(3)與電信運用發展有關之設施：(a)網路加值服務業；(b)有線、無線及電腦資訊業；(c)資料處理服務。</p> <p>(4)與電信業務經營有關之設施：(a)電子資訊供應服務業；(b)電信器材零售業；(c)電信工程業；(d)金融業派駐機構。</p>		
<p>十一、郵政專用區</p> <p>(一)郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</p> <p>1、經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2、郵政必要附屬設施：</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>-調整條次</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見								
<p>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>十四、建築基地內之法定空地應至少留設 1/2 種植花草樹木綠化環境，且法定空地透水率應符合「建築基地保水設計技術規範」規定計算標準；公有建築或公共設施應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>								
<p>--</p>	<p>(增訂)</p> <p>十五、為有效管制都市整體風貌及有效加強都市防救災機能，建築基地興闢應留設建築退縮及停車空間設置，相關規定如下：</p> <p>(一)建築退縮規定</p> <table border="1" data-bbox="517 882 1155 1630"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 882 655 920">使用分區</th> <th data-bbox="655 882 1026 920">退縮規定</th> <th data-bbox="1026 882 1155 920">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="517 920 655 1263">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="655 920 1026 1263"> <p>1. 自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p> </td> <td data-bbox="1026 920 1155 1263" rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1263 655 1630">其他分區</td> <td data-bbox="655 1263 1026 1630"> <p>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)停車空間設置規定</p> <p>住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數者應增設一部停車空間。</p>	使用分區	退縮規定	備註	住宅區、商業區	<p>1. 自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p>	退縮部分得計入法定空地。	其他分區	<p>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
使用分區	退縮規定	備註								
住宅區、商業區	<p>1. 自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p>	退縮部分得計入法定空地。								
其他分區	<p>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時擇一退縮)。</p> <p>2. 如有設置圍牆之需要，圍牆應至道路境界線退縮至少 3 公尺。</p>									

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見
--	(增訂) <u>十六、為因應本計畫區位處「九芎坑斷層」之敏感範圍內，計畫區內建築若有涉及改建、修建、增建及新建行為，需依相關法規辦理，以有效防範震災造成損害。</u>	考量增加都市防災措施之必要性，除請於條文末段增列：「並應加強設置防災避難設施。」外，其餘照縣政府核議意見通過。
--	(增訂) <u>十七、為提升都市保水性能及有效達到防救災目標，建築基地之實際地下開挖率不得超過法定最大建蔽率加 10%。</u>	現行建築法相關法令已另有規定，故將本條文刪除。
--	(增訂) <u>十八、計畫區內各公有建築基地、公共設施用地皆應設置兼具水景、滯洪之雨水調節滲透設施。</u>	照縣政府核議意見通過。
--	(增訂) <u>十九、計畫區內公園用地得供生態、滯洪使用，其中公三用地應附帶提供適當停車空間供鄰近地區使用，未來視實際需求依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定僅得供興建停車場使用。另精算綠覆面積及透水率應符合「建築基地保水設計技術規範」規定計算標準，並採生態工法整體規劃，鋪面應以透水設計為原則。</u>	照縣政府核議意見通過。

現行計畫條文	新計畫條文(本次變更)	專案小組初步建議意見
---	<p>(增訂)</p> <p><u>二十、為達示範之效，公共(有)建築物新建、改建其所有或管理機關鼓勵設置節約能源設施或綠能設施，並鼓勵設置太陽能發電系統設備。前項所稱綠能設施或設備係指下列：</u></p> <p><u>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質供以綠化。</u></p> <p><u>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 3 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</u></p> <p><u>(三)建築物屋頂設置太陽光電設備所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。</u></p>	照縣政府核議意見通過。
十三、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>二十一</u> 、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照縣政府核議意見通過。

表三：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情意見	嘉義縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	竹崎鄉公所	計畫區西南側二號道路	<p>一、依據 鈞府公告徵求意見暨公開展覽期間人民團體陳情綜理情形綜理表人陳 3(原變八)辦理情形。</p> <p>二、本所陳情意見：「未開闢的 2 號道路原計畫為 20m，變更為 15m」經規劃單位辦理情形旨揭道路變更為 12m，為便道路系統流暢希由 12m 變更為 15m，是否可當。</p> <p>三、檢陳說明一之影本供參。</p>	<p>1、同意採納，併變更內容第八案（新編號第八案）、人陳第 3 案賡續辦理。</p> <p>2、本案係公展期間鄉公所陳情意見（人陳第 3 案），經查 2 號道路為原二通計畫變更第七案（增設部份路段及拓寬為 20m），係為配合二高竹崎交流道設置之外環道路，惟現已於計畫區外南側另闢外環道路銜接，原計畫 2 號道路規劃 20m 已無原規劃機能，故有檢討道路寬度必要性。</p> <p>3、本段道路沿側多為農業區使用，南北向路段現況為 12m 寬、東西向路段則未開闢，為符合現況使用及避免拆除既有建物周全民眾權益避免爭議，故變更 2 號道路 20m 寬為 12m，係為變更內容第八案之變更考量理由。</p> <p>3、本次重新檢討依竹崎鄉公所意見變更為 15m 寬度亦無拆除既有建物之疑慮，且符合鄉公所主張道路完整流暢之需求，故修正 2 號道路為 15m 寬，並配合修正計畫書內容。</p>	<p>併變更內容明細表新編號 8 案討論。</p>

編號	陳情人	位置	陳情意見	嘉義縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
2	竹崎鄉公所	公園段 279、323 地號	<p>本所擬興建新辦公大樓，基地座落嘉義縣竹崎鄉公園段 279、323 地號兩筆。(地號 279 面積為 1663.13m<sup>2</sup>，使用分區：機關用地；地號 323 面積為 159.97m<sup>2</sup>，使用分區：住宅區) 合計：1823.1m<sup>2</sup>。</p> <p>因本案基地坐落於兩種使用分區上，且公園段 323 地號所有權屬本所，為利空間規劃及使用效益，擬辦理變更使用分區為：機關用地。</p> <p>建議意見：將公園段 323 地號使用分區變更為機關用地。</p>	<p>同意採納，考量配合竹崎鄉公所新建計畫，為符合土地計畫管用合一，本次變更公園段 323 地號為機關用地。</p>	<p>為維都市計畫之完整性，且參據鄉公所列席人員說明，並不影響鄉公所之整體使用，故未便採納。</p>
3	羅永山	和平段 1207 地號 道路用地(人行步道)	<p>1. 嘉義縣竹崎鄉都市計畫係於民國 63 年 9 月 6 日實施，陳情人名下所有之竹崎鄉和平段 1207 地號土地經編定為住宅區內計畫道路用地。</p> <p>2. 該筆土地自都市計畫實施至今已逾 40 年，因礙於法令限制均無法開發使用，而且該區域亦無使用該筆土地作為道路的需要，或需仰賴該筆土地作為出入往來通行的需求。</p> <p>3. 附近有緊鄰的雙線道路民生路供人車通行，沒有通行上的疑慮。</p> <p>4. 該筆土地面臨台三線公路，乃屬精華土地，卻因土地編定上的限制讓這筆土地延宕 40 年無法開發利用，似乎有違逆地儘其利的原則。</p> <p>5. 惠請 鈞長准予將該筆土地變更為住宅區，以期能有效的發展及利用該土地，讓這塊土地能融入發展行列而共同繁榮這段街道。</p>	<p>未便採納，係考量整體道路系統完整性及防救災安全，建議配合本次變更草案內容第 15 案辦理(變更人行步道用地為廣場用地兼供道路使用)。</p>	<p>照縣政府研析意見，未便採納。</p>

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

說明：

- 一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公開展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公開展覽後花蓮縣政府接獲3件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，案經提本會104年10月13日第861會審議，決議略以「…二、本案除涉及花蓮縣政府104.10.6府建計字第1040191341號函請再提本會討論案件部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見通過…」在案。
- 三、案經本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、張委

員馨文、宋委員立焄、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已分別於104年12月16日、105年2月2日（現場勘查）及105年3月1日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經花蓮縣政府以105年3月30日府建計字第1050060240號函及105年4月8日府建計字第1050065823號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請花蓮縣政府併本會第829次會及第861次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件編號再9及再18等2案以區段徵收方式辦理部分，請縣政府補充本案辦理之公益性、必要性評估分析資料並將專案小組初步建議意見略以：「…(三)惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應請花蓮縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意…。」乙段刪除，以資妥適。

二、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件編號再24及本會第861次會後逕向內政部陳情意見綜理表編號1等2案以市地重劃辦理部分，請縣

政府補充辦理市地重劃之可行性評估分析資料，以資完備。

**【附錄】**本會專案小組初步建議意見（彙整 104 年 12 月 16 日、105 年 2 月 2 日（現場勘查）及 105 年 3 月 1 日）：

- 一、如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 二、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- 三、依本會第 861 次會決議縣政府再提請討論案件：詳附表一，專案小組初步建議意見欄。
- 四、本會第 861 次會後逕向內政部陳情意見綜理表：詳附表二，專案小組初步建議意見欄。

附表一：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會議決議）縣政府再提請討論案件」

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府研析意見	本會第 861 次會議決議	專案小組初步建議意見
再 5 (逕向 部人陳 第逕 16 案)	沈文才 北濱段 91-7 地 號 (如圖 1)	為響應政府發展觀光政策，本公司將持有花蓮市北濱段 91-7 地號及周邊土地共 3,410.99 坪規劃為高級休閒飯店，未來將以招徠國際旅客觀光為營運策略，可為花蓮縣帶來更多就業機會，提昇地方觀光產業發展，增加政府稅收等收益，共創多贏局面。	請同意將花蓮市北濱段 91-7 地號之道路用地變更為住宅區。	酌予採納。本案同意變更範圍依住宅區沿線順接以西之道路用地變更為住宅區，其餘併鄰近分區變更為河川區。惟道路用地變更為住宅區部分，須於 2 年內申請建築，超過期限即恢復為原分區。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件一)。 二、本案應由土地所有權人與縣政府於核定前簽訂協議書簽訂協議書，納入計畫書內，否則維持原計畫。
再 9(報 部編號 第 3 案)	花蓮縣政府 和平路以 西農業區 及綠地 如圖 11	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長（100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。改善老舊窳陋社區街頭新村欠缺配套公共設施。配合取得必要滯洪設施空間	同意變更農業區及綠地為住宅區詳如附圖十 二，其附帶條件如下： 1. 本案應另擬細部計畫，並劃設 40% 公共設施用地，含 10% 公園用地(兼具滯洪設施使用)。 2. 細部計畫擬定時得劃	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，已無公共設施用地劃設機會。 2. 花蓮地區觀光人次大量成長（100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件二及遊憩區土地使用管制要點指導原則)。 二、確保都市計畫具體可行，應依下列各點辦理： (一)請花蓮縣政府依土地徵收條例第 4 條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，再檢具變更主

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
		與上開公共設施用地財務整體開發計畫。	設 10% 土地供鄰里性商業使用。 3. 本案應採區段徵收或市地重劃方式辦理開發，擬具重劃或區段徵收計畫經地政主管機關核定後檢送變更主要計畫書、圖逕予核定。	改通車後預期觀光人口將大幅增長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間。改善老舊社區田頭村欠缺公共設施。配合取得要地設施間開設地體發畫。		要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會議審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 (三) 惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應請花蓮縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意，倘於委員會審議通過紀錄文到 3 年內仍未完成市地重劃計畫書

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
						審定者，請花蓮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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，否則維持原計畫。
再 10 (報部 編號第 6 案)	花蓮縣政府	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。花蓮港務公司僅同意配合台肥公司之需求，變更部分港埠用地為遊憩區，為加速該區的發展，並對美崙工業區產生誘導式轉型示範效益，本府尊重花蓮港公司的決定。	建議變更內容如附圖十四，其附帶條件為： 1. 應於本計畫核定後 3 年內另行擬訂細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 計畫擬定原則：為配合花蓮觀光發展計畫(應以朝向國際級水準規劃)時，原則上應將港埠用地	考量該區域發展主軸對象為台肥公司，該公司即將與西班牙 MELIA 集團簽署合作開發契約，僅須藉由此次都市計畫變更完成法定程序即可加速該區域轉型發展，並鞏固海岸生態復育。本案基於地方發展需求變更為遊憩區，並應另擬細部計畫，配置適當之公共設施用地，且不得以代金繳納回饋。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	本案請縣政府整合花蓮港公司與台肥公司相關意見，研提港區整體發展與規劃內容後，另案依都市計畫相關變更程序辦理或納入第四次通盤檢討。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
			與台肥公司之土地一併納入後並考量整體開發方向與研擬開發方式。			
再 11 (報部 編號第 13 案)	花蓮縣政府 如附圖 25	變更內容新編號第 13 案衛生醫療專用區變更為商業區乙節，依內政部 829 次大會決議配合鄰近機關用地(機 I-6、機 I-43 及機 I-10)一併研擬整體產業發展需求後，另案依程序擬定細部計畫與研擬開發方式後，如有配合重大建設時，辦理個案變更或納入第四次通盤檢討辦理。 惟本府徵詢臨近機關意見，皆希望維持現況之使用。	變更衛生醫療專用區為商業區。	考量周邊機關皆希望維持現況之使用。故建議變更衛生醫療專用區為商業區。附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 40% 土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	維持本會第 829 次會決議(如有配合重大建設時，辦理個案變更或納入第四次通盤檢討辦理)。
再 18	花蓮縣政府 如附圖 29	為配合因應蘇花改通車湧入本縣之交通改善措施及增加大花蓮範圍內之產業發展腹地，擬變更農業區為遊憩區一案(相關位置如附件)，惠請納入「變更花蓮都市計畫(第三次	同左。	考量因應花蓮交通改善措施，增設大型停車需求空間，故建議同意變更為遊憩區。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件三及旅遊服務區土地使用管制要點指導原則)。 二、確保都市計畫具體可行，應依下列各點辦理：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
		通盤檢討)案」。				<p>(一)請花蓮縣政府依土地徵收條例第 4 條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，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，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>(三)惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應請花蓮縣政府就其開發</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
						方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意，倘於委員會審議通過紀錄文到 3 年內仍未完成市地重劃計畫書審定者，請花蓮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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，否則維持原計畫。
再 19	王榮生 (基督教美崙聖教會)民勤段 986-7 地號 如附圖二十三	1. 現況為台灣聖教會原住民教會美崙教會。 2. 為考量土地使用性質及利用之完整性，配合民眾陳情位置與計畫道路間畸零地併同變更為宗教專用區。 3. 為考量基督教會美崙聖教會屬社會弱勢團體生活貧困，免予回饋。	希望有關單位能給與協助變更地目為宗教專用區。	予以採納。同意變更為宗教專用區，並考量基督教會屬社會弱勢團體、生活貧困，免予回饋。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	維持本會第 829 次會決議(即未便採納)。
再 24	陳從龍 花蓮市富國段 0005-0009 0005-0010 如附圖 33	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依變更案新編號第 2 案變更內容通過。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件四)。 二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
						<p>以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：</p> <p>(一)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府研析意見	本會第 861 次會議決議	專案小組初步建議意見
再 26	台灣肥料股份有限公司 如附圖三十一	<p>一、本公司花蓮廠土地將利用海洋深層水關聯產業為主軸，未來開發計畫除依乙種工業區容許使用規定進行海洋深層水取水及飲用水生產、研究發展及觀光工廠使用外，擬結合海洋深層水資源朝休閒觀光業發展。</p> <p>二、本廠區預計未來使用項目包含：</p> <p>(一)海洋深層水工廠及研發中心之增建予改建、觀光工廠及相關體驗設施與相關衍生產品之展示(售)設施等工業使用項目。</p> <p>(二)觀光旅館及相關附屬設施、戶外運動休閒設施、會議中心、餐飲、服務展售等相關觀光休閒及商業使用項目。</p> <p>三、為利用上開使用項目之開發興建，爰請貴府考量土地長遠多元化使用及土地使用彈性，協助變更本公司花蓮廠區土地使用分區為「特地專用區」，維</p>	同左。	併編號第再 10 案。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	併再 10 (報部編號第 6 案)討論。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
		<p>持目前原建蔽率及容積率，並於未來土地使用分區可允許原生產工廠及海洋深層水相關產業使用外，並可做海洋深層水相關產業之生產、研發等廠房設備之增建、新建，以利本園區土地未來持續投資與興建產業相關設施，並結合海洋深層水資源積極發展觀光休閒計畫。</p>				

附表二：本會第 861 次會後逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	本會第 829 次會決議	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	花蓮縣政府 (105.2.5 府建計字 第 105002766 3 號函)	<p>1. 旨案前經內政部都市計畫委員會第 829 次會議決議：「納入刻正辦理中之公共設施用地專案通盤檢討辦理」，惟該校已於民國 83 年遷校，現況為部分作為活動中心及籃球場使用，且案經本府教育主管機關認定無使用計畫。</p> <p>3. 經查該區位良好，為促使區域商業活動發揮都市計畫發展與邊際效應之實質影響，加速提振地方經濟，惠請敬允將旨案再提會討論案，俾利未來地區整體經濟需求。「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案【依本會第 861 會後】」，目前正由貴部都市計畫委員會案小組審議中，在不影響都市計畫審議及俾利地方建設之時效性，故惠請准予納入一併審議為荷。</p>	中華國小用地變更為商業區案	維持原計畫，並納入縣政府刻正辦理中之公共設施用地專案通盤檢討一併考量。	本案文小用地變更為商業區應回饋 40% 土地，並以市地重劃方式辦理開發。	<p>一、本案經專案小組現勘後，採納花蓮縣政府考量國小用地(III-4)現況已無學校使用之需求，配合週邊商業活動之發展，並考量本案權屬大多為公有土地，故照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(詳附件五)。惟請花蓮縣政府於變更理由，補充花蓮學童數之趨勢及本案週邊學區之概述，強化本案變更之必要性。</p> <p>二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：</p> <p>(一)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。</p>

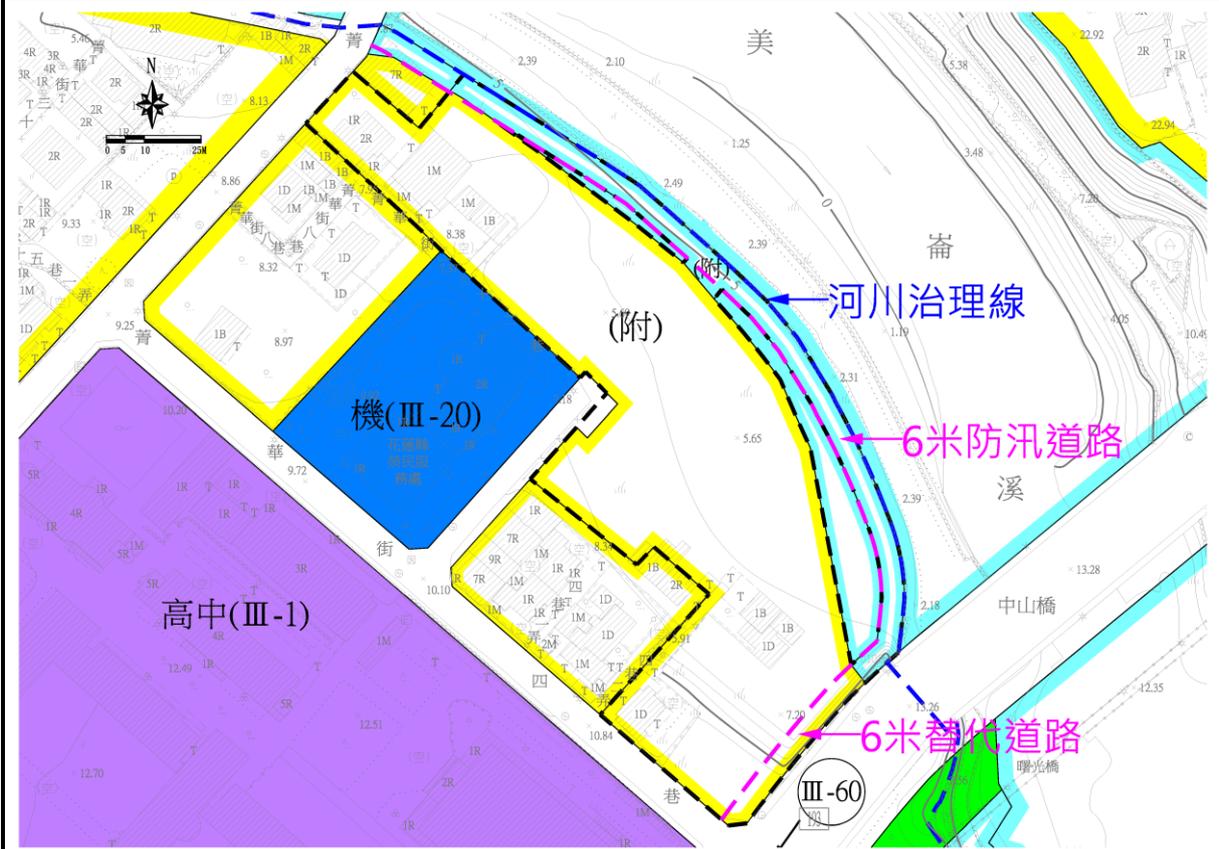
# 附件一：再5案變更計畫圖、表

## 一、變更內容：

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
住宅區(註2) (0.0048)	道路用地(附) (0.0048)	1. 本案變更範圍於「擬定花蓮市舊市區主要計畫」為住宅區，於「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」劃為道路用地，惟道路用地自二通劃設以來均未開闢。 2. 本次變更擬將住宅區沿線順接以西之道路用地恢復為住宅區，其餘併鄰近分區變更為河川區。 3. 另考量剩餘巷弄足夠迴車空間及消防救災需求，將部分住宅區變更為道路用地。	本案經審定後，於核定前應取得如附圖範圍內土地所有權人，並向縣政府承諾完成下列事項之協議書。 (一)如附圖一之範圍內，應於本案發布實施後兩年內取得建築執照。 (二)同意於申請建築執照時，一併將附圖二所標示之6公尺替代道路及防汛道路納入建築執照設計內，並於建築使用執照領取前完成該6公尺替代道路與防汛道路開闢，若有需要可將替代道路與防汛道路納入法定空地計算。 (三)若未能於兩年期限完成建築執照申請與審查，則同意俟縣政府依都市計畫程序恢復原計畫之都市計畫變更後，始得再據以申請建築使用。
道路用地 (0.0088)	河川區(附) (0.0088)		
河川區 (0.1196)	河川區(附) (0.1196)		
道路用地 (0.0320)	住宅區(附) (0.0320)		
住宅區 (0.3335)	住宅區(附) (0.3335)		
住宅區(註2) (0.6317)	住宅區(附) (0.6317)		



再5案變更內容示意附圖一

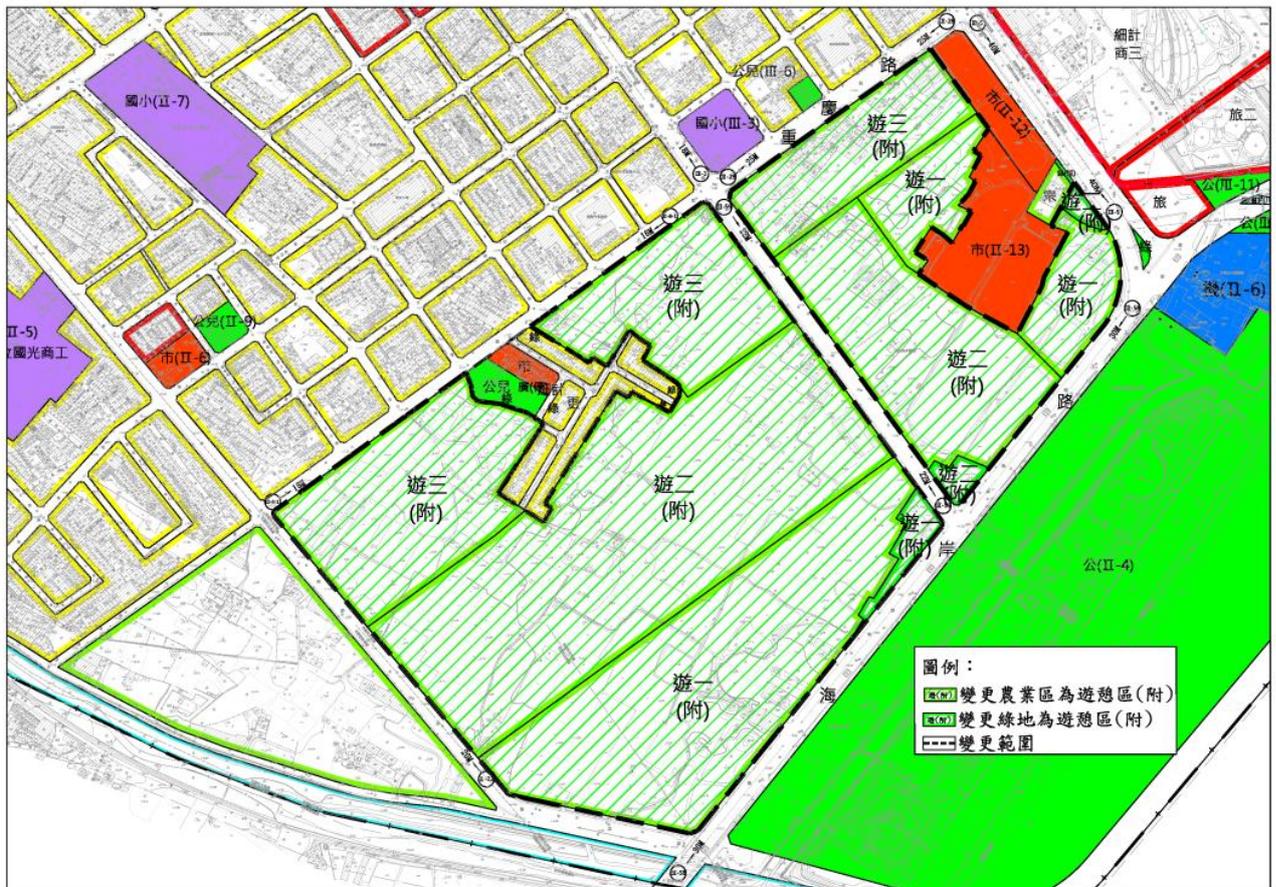


再5案變更後內容示意附圖二

## 附件二：再 9 案

### 一、變更內容

新 編號	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	農業區 (37.54)	遊憩區(一)(附)(10.86)	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，都市發展地區嚴重不足。 2. 變更範圍鄰近區位良好，並配合本縣觀光發展、重大施政方針及公共設施所需用地，變更為遊憩區，以利觀光產業之發展，並提升鄰近地區公共設施服務品質。 3. 為保持計畫彈性，建議公共設施用地於細部計畫內另行劃設。	1. 本案應另擬細部計畫，劃設 40% 公共設施用地，含 20% 以上公園用地(兼滯洪池用地)。 2. 本案應採區段徵收辦理開發。惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意。
		遊憩區(二)(附)(16.46)		
		遊憩區(三)(附)(10.22)		
	綠地(0.71)	遊憩區(一)(附)(0.38)		
		遊憩區(二)(附)(0.32)		



再 9 案變更內容示意圖

二、配合本案遊憩區之變更，增訂下列指導原則：

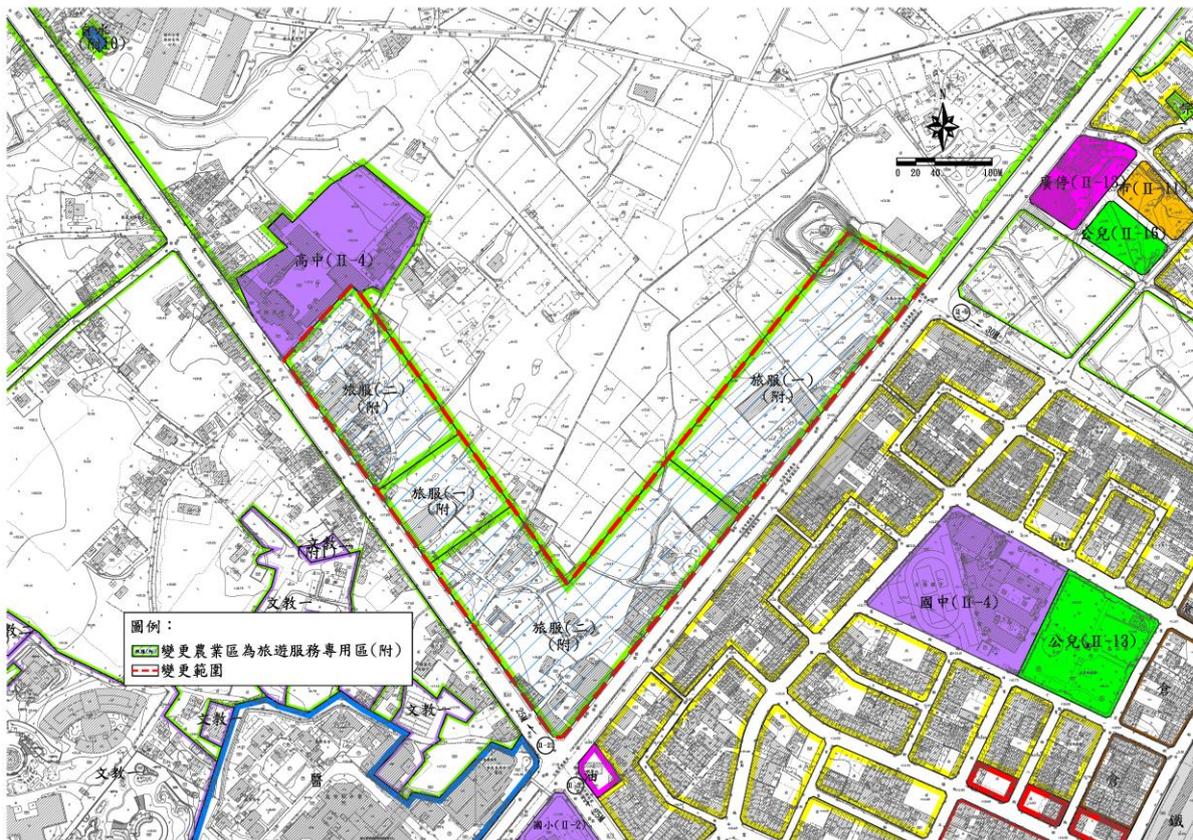
土地分區	建蔽率、容積率上限		容許使用項目
遊憩區(一)	20%	60%	供作公園(兼滯洪功能)、廣場、停車場、道路及其他公共設施用地與公用設備等使用。
遊憩區(二)	40%	120%	以作為下列使用為原則，並應以行業別之行業名稱訂定土地使用管制要點之容許使用項目： 1. 住宿及餐飲業 2. 零售業 3. 戶內外遊憩及運動休閒設施
遊憩區(三)	50%	150%	4. 交通服務設施 5. 表演舞台、展示廣場等設施 6. 管理服務及會議設施 7. 文化史蹟保存或藝術展示設施 8. 其他與遊憩活動相關聯之使用

細部計畫土地使用管制內容建議項目	
基地保水建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 其法定空地應為可透水層且須植栽綠化，其綠覆率建議不得小於50%。</li> <li>2. 建築開發行為建築物本身應設置充分之雨水貯留滯洪及涵養水份相關設施，而增設之雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，建議得不計入容積。</li> <li>3. 建議位於淹水潛勢管制區內，若建築申請時應規劃設計二樓層以上建築，其一樓部分儘量留設作為淨水、防災緩衝空間使用者，若有需要，得免計入容積計算。</li> </ol>
建築設計建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應鼓勵規劃設計具有在地特性或優美風格之建築，若有需要得據此訂定都市設計審議及相關獎勵條例。</li> <li>2. 公共建築物建議應取得銀級以上「綠建築標章」，並經由花蓮縣都市設計審議通過，始得發照建築。</li> <li>3. 住宅區建築建議採用斜屋頂設計，其設置面積建議以不小於建築面積之50%為原則；惟經都市設計審議通過者，得改採綠屋頂或其他設計，綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之50%。</li> <li>4. 建議建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</li> </ol>
視覺通透建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遊憩區(二)之建築物配置建議留設視覺景觀通透率達1/2以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</li> <li>2. 遊憩區(二)建築物間之距離建議儘量達6公尺以上，如有特殊情形經花蓮縣都市計畫委員會審查通過者不在此限。</li> </ol>
人工地盤建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發面積大於一公頃(含)以上之基地，建議考量採人工地盤工程，其建築群高度應考量週遭環境視界及天際線，且其高度儘量設置於一樓以上位置，保持一樓儘量作為淨水、防災緩衝空間為原則。</li> <li>2. 建議若經道路主管機關同意，則道路上方得架設人工地盤、高架平台。</li> <li>3. 建議架設之人工地盤、高架平台連結至公共建築物、公共設施，應提送相關主管機關核准，並提送都市設計審議通過。</li> <li>4. 作為開放空間或供公眾通行之部份，建議不計入建蔽、容積率。</li> <li>5. 連接兩建築物時，建議得以樓梯、電扶梯…連繫。若有高地差，應設置坡道，坡度不得超過1比12。</li> </ol>

### 附件三：再 18 案

#### 一、變更內容：

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
農業區 (10.00)	旅遊服務區 (一)(附) (4.00)	考量本案基地南側中央路為台九線之主要幹道，並為因應蘇花改通車湧入之交通量及衍伸停車空間需求，配合規劃為旅遊服務專用區，並劃設必要之公共設施用地，以提升鄰近地區旅遊服務及公共設施品質。	1. 本案應另擬細部計畫，並劃設40%公共設施。 2. 本案應採區段徵收辦理開發。惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意。
	旅遊服務區 (二)(附) (6.00)		



再 18 案變更內容示意圖

## 二、配合本案旅遊服務區之變更，增訂下列指導原則：

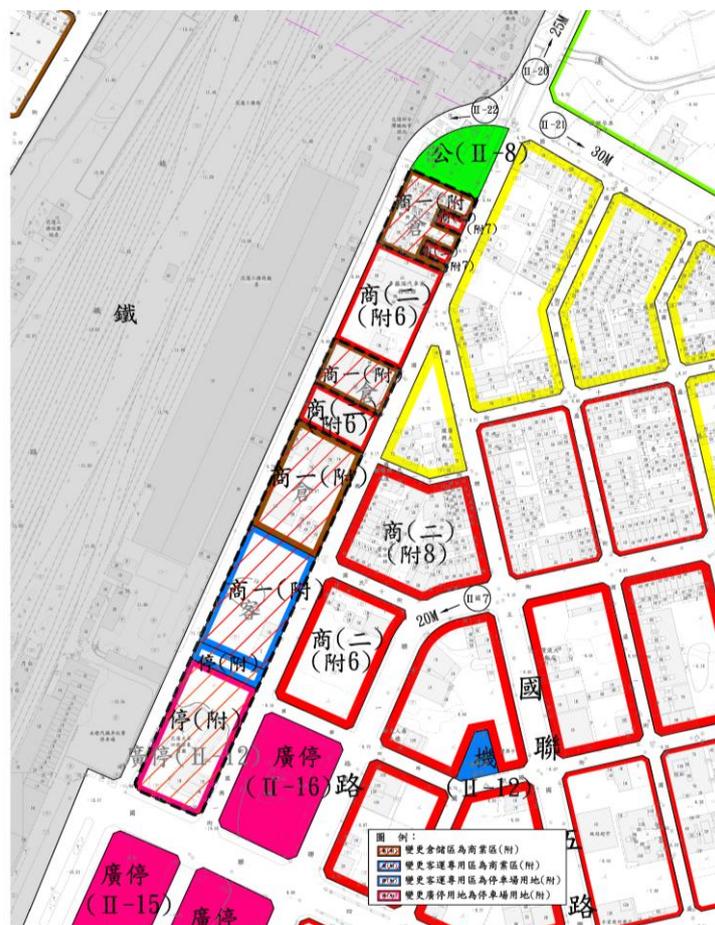
旅遊服務區容許使用項目與使用強度：

土地分區	建蔽率、容積率上限		容許使用項目
旅遊服務區 (一)	20%	60%	供作公園(兼滯洪功能)、廣場、停車場、道路及其他公共設施用地與公用設備使用。
旅遊服務區 (二)	40%	120%	以作為下列使用為原則，並應以行業別之行業名稱訂定土地使用管制要點之容許使用項目： 1. 住宿及餐飲業 2. 零售業 3. 運輸工具設備租賃業 4. 陸上運輸業、陸上運輸輔助業 5. 郵政及快遞業 6. 遊客服務中心停車場 7. 戶外休憩空間 8. 其它與旅遊服務相關聯之使用

## 附件四：再 24 案

### 一、變更內容

編號	變更內容		附帶條件
	原計畫	新計畫	
一	倉儲區 (0.39)	商業區(一)(附) (0.39)	附帶條件： 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
	客運專用區(0.50)	商業區(一)(附) (0.47)	
		停車場用地(附) (0.03)	
廣停用地 (0.55)	停車場用地(附) (0.55)		
二	倉儲區 (0.23)	商業區(一)(附) (0.23)	本案申請變更應繳納申請基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用
三	倉儲區 (0.17)	商業區(一)(附) (0.17)	本案變更範圍(共計 0.17 公頃)申請變更為商業區(一)使用前，應以變更範圍土地全體繳納完整基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。

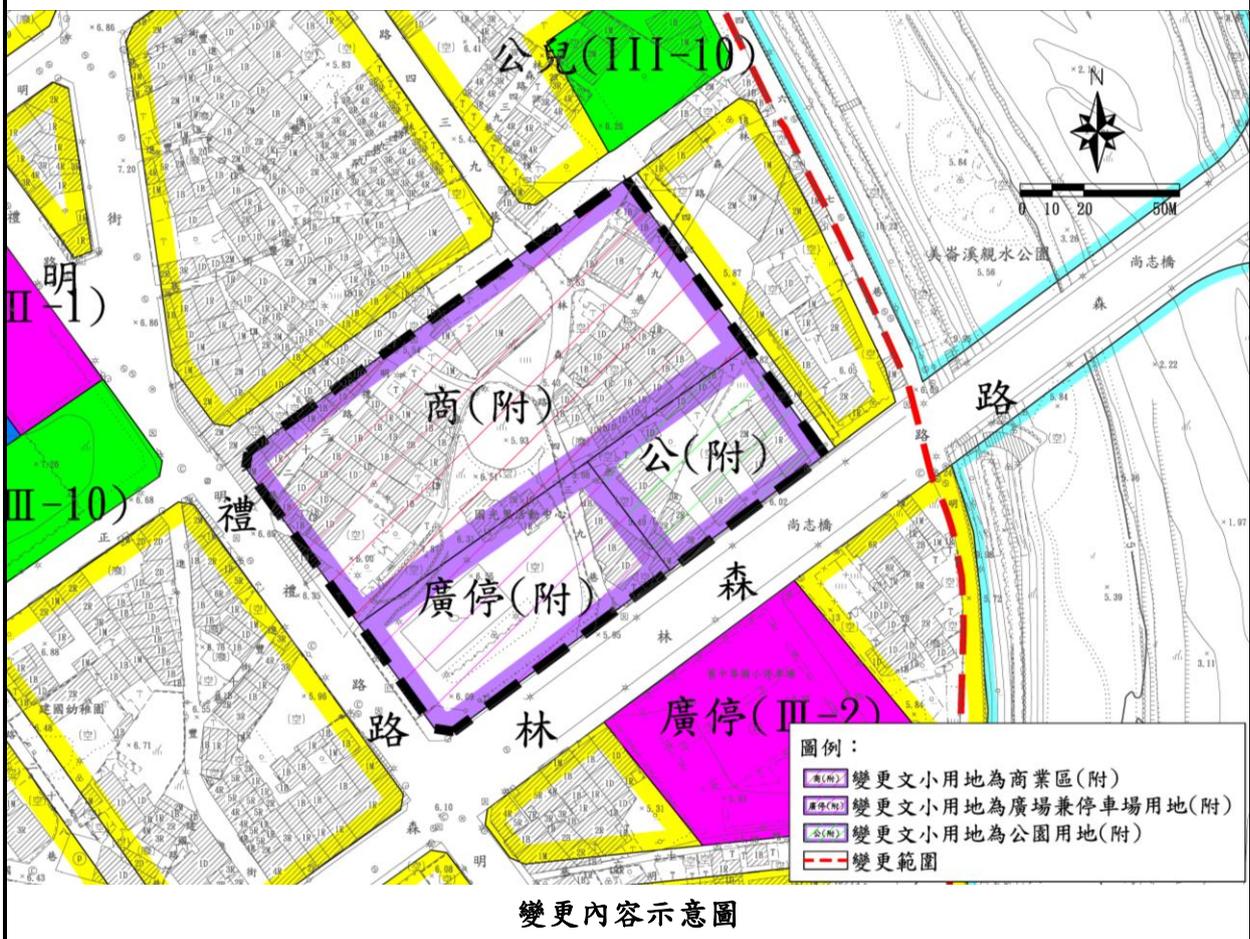


再 24 案變更內容示意圖

## 附件五：本會第 861 次會後逕向內政部陳情意見綜理表第 1 案

### 一、變更內容：

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
國小用地(Ⅲ-4)(1.79)	商業區(一)(1.07)	1. 本案變更範圍原為中華國小校地，該校已於民國 83 年遷校，經詢本縣教育主管機關已無使用計畫；現況為民宅、里活動中心及籃球場使用。 2. 本案位處市中心鄰近地區，為提升週邊地區公共設施服務水準，並活絡鄰近商業活動發展，擬變更為廣場兼停車場用地、公園用地及商業區。	本案應以市地重劃辦理開發。
	廣場兼停車場用地(0.43)		
	公園用地(0.29)		



第 9 案：臺中市政府函為「變更后里主要計畫（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 103 年 10 月 29 日第 38 次會議審議通過，並准臺中市政府 103 年 12 月 12 日府授都企字第 1030253211 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民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前委員美蓉（召集人）、楊委員龍士、劉委員小蘭、林前委員志明、王委員靚琇組成專案小組，於 104 年 2 月 2 日召開 1 次會議，因賴前委員美蓉於 104 年 6 月 30 日任期屆滿，經再簽奉核可，專案小組增加邱委員裕鈞，並由劉委員小蘭擔任召集人，於 104 年 9 月 25 日、12 月 31 日召開 2 次會議，獲致具體建議意見，案准臺中市政府 105 年 2 月 24 日府授都企字第 1050034815 號函送修正計畫書、圖到部後，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 105 年 2 月 24 日府授都企字第 1050034815 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容編號變 10 案(原變 15 案)：

- (一) 本會專案小組建議請臺中市政府補充交通系統分析資料後，先函請交通部運輸研究所表示意見乙節，請將該所修正意見納入計畫書敘明，以利查考。
- (二) 臺中市政府 105 年 4 月 13 日府授都企字第 1050070869 號函(詳附件)示略以，變 10 案(原變 15 案)原納入非都市土地約 0.2395 公頃，為配合該府辦理 2018 臺中世界花卉博覽會整體規劃，擬將前開非都市土地剔除於本次通盤檢討範圍外乙節，同意准照該府意見通過。

二、有關財政部國有財產署列席代表建議本案變更內容編號變 9 案(原變 14 案)整體開發範圍內之兒童遊樂場用地變更為住宅區或一併納入整體開發，以維國有土地權益乙節，請臺中市政府與該署充分溝通協調後，擬具具體變更方案，再提會審議。

三、逕向本部陳情意見：

- (一) 編號逕 7 案，臺中市政府建設局為花博展覽期間需求，規劃花博大橋及花馬道，建議將部分后義段 32-1、166、167 地號土地由住宅區變更為廣兼停用地乙案，經臺中市政府補充說明劃設區位之合理性及必要性後，同意准照該府意見及本會專案小組會議初步建議意見通過，變更為廣場用地。

(二) 本會專案小組會後逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
逕11	中華民國製酒促進發展協會	中眉路(由公安路至三線路段)為后里國中及居民之交通要道,該路段狹窄無法雙向會車,影響上下學生及行車安全,避免發生事故,基於確保民眾安全,請貴單位盡速辦理,納入2018世界花博之重要聯外道路。	中眉路(由公安路至三線路段)	105年3月7日召開「研商中華民國製酒促進發展協會建議本市后里區后里國中前中眉路(公安路至三線路段)拓寬為12米建議案本府研析意見」會議紀錄如下： 1.經本府教育局代表及后里國中代表說明,后里國中學生人數近1千人,家長接送區規劃於後門(眉山路),基於校園配置及近便性,學生及教職員多以正門進出(中眉路),且因後門至教學區無雨遮設施,雨天時人擁至大門情形更為明顯,常造成中眉路人車爭道,有安全之虞。 2.經查原臺中縣政府為后里國中進出需要,已規劃20公尺寬眉山路(公安路至三線路),其中屬都市土地部分,係「變更后里都市計畫(第二次通盤檢討)」變14案,於92年11月發布實施,現況開闢至后里國中西側圍牆邊,餘未開闢路段,經建設局代表表示,刻進行拓寬工程中,預定105年底完工。 3.綜上,有關製酒協會建議拓寬中眉路拓寬案,俟后里國中聯外道路(眉山路),全線完工通車後再行依據車流情形評估中眉路拓寬之必要性,建議不納入變更后里都市計畫(第三次通盤檢討)案,倘經評估仍有必者,建請本府道路主管機關(建設局),另案依都市計畫法定程序辦理。	准照臺中市政府研析意見通過。

四、變更內容編號變 8 案人行步道用地(51 處)變更為道路用地部分,建請補充 51 處人行步道編號、檢討結果分類研析表及變更示意圖,以利查考。

五、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分,請依都市計畫法相關規定,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。

- 六、本案得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。
- 七、本案擬採市地重劃方式辦理開發部分，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之通案性處理原則辦理，及檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明，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) 請於臺中市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由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，請都市計畫擬定機關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，先行辦理擬定細部計畫作業。
  - 2、於臺中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。

檔 號：  
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西區民權路99號  
承辦人：駱和勤  
電話：04-22289111ext65115  
電子信箱：sccot@taichung.gov.tw

**都計組**

受文者：內政部營建署

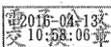
發文日期：中華民國105年4月13日  
發文字號：府授都企字第1050070869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：見說明四(1050070869\_Attach01.doc)

主旨：有關「變更后里主要計畫(第三次通盤檢討)案」原變15案  
(變10案)(后里區內東路廣成巷)擬剔除非都市土地部分一  
案，詳如說明，請查照。

說明：

- 二、
- 一、依據貴署105年3月1日營署都字第1050010874號函暨本府105年2月24日府授都企字第1050034815號函續辦。
  - 二、旨揭通盤檢討案本府業以前開號函檢送修正後計畫書、圖及處理情形對照表等相關資料，提請貴部都委會大會審議，先予敘明。
  - 三、旨揭變15案原納入非都市土地約0.2395公頃，惟配合本府辦理2018臺中世界花卉博覽會整體規劃，擬於本次通盤檢討案中剔除前開非都市土地部分，另案辦理都市計畫事宜。
  - 四、檢送旨案補充說明資料1份，惠請納入旨揭通盤檢討案，並提請貴部都委會大會審議。

正本：內政部營建署  
副本：臺中市政府都市發展局



**電子公文**

第1頁，共1頁



## 變 10 案(原變 15 案)涉及非都市土地部分撤案補充說明資料

### 一、緣起說明

本案係「變更后里都市計畫(第三次通盤檢討)案」內原變 15 案，前開通盤檢討案經內政部都市計畫委員會召開 3 次專案小組獲致初步建議意見，並以本府 105 年 2 月 24 日府授都企字第 1050034815 號函件檢送修正後計畫書、圖及處理情形對照表等相關資料提請內政部都市計畫委員會審議，先予敘明。

后里區內東路廣成巷為后里都市計畫內既成道路，因應 2018 年臺中世界花卉博覽會交通系統規劃，銜接北側內東路(拓寬為 12M 計畫道路)，配合相鄰花博森林園區，整備園區周遭環境景觀，於前開通盤檢討案將本市后里區內東路廣成巷變更為 12M 計畫道路，並供當地居民進出使用。

原計畫變更內容中將 0.2395 公頃之非都市土地納入，辦理變更為道路用地，惟針對前開非都市土地部分，依本府 105 年 3 月 16 日召開花博「中長期計畫」期程管控討論會議紀錄，略以「請都市發展局未來辦理時區段徵收，針對私有土地部分做一完整性規劃，另有關「變更后里都市計畫(第三次通盤檢討)案」一變 15 案(內東路廣成巷拓寬案)涉及非都市土地部分，後續改採納入擴大后里都市計畫森林園區開發案，以區段徵收方式辦理。」，爰變 15 案後續擬剔除非都市土地部分，前後對照說明如后。

## 二、變 10 案(原變 15 案)原變更內容

變 10 案(原變 15 案)原變更內容如下表一、圖一。

表 1 「擴大及變更后里主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表(原變更內容)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
10	15	計畫區東南側內東路、廣成巷附近地區	計畫範圍外非都市土地 0.2395 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.2395 公頃	<p>1. 內東路廣成巷為計畫內既成道路，北側銜接 12M 計畫道路，長期為地方居民使用，往南可后科路、星科路通往豐原，且中科南向道路開通後，可直上國道 4 號銜接，該道路拓寬工程，已納入內政部核定「臺中市后里區整合建設計畫案」，符合生活圈道路交通系統建設計畫優先補助(C-8. 后里區內東路拓寬工程)，執行經費 119,000 仟元，中央補助 86870 仟元。</p> <p>2. 另依本府報行政院核定中「國家重大建設計畫臺中市翡翠區域農業增值推動計畫(含 2018 臺中國際花卉博覽會推動計畫)」，於展覽會營運時間(107 年 11 月 3 日至 108 年 4 月 24 日)，於后里車站規劃接駁站，並規劃花馬道(后豐鐵馬道)、天空步道供遊客步至花博森林園區及馬場園區，並於后科路規劃接駁車至馬場園區，展後花馬道將供自行車道使用，配合花博展覽設施轉型利用，屆時遊客至后里車站勢必透過既有道路慢遊至展區，該道路係后里車站至馬場園區重要通道。且該道路直接與花博森林園區相鄰，為整備園區周遭景觀，係將既有道路延續北側已開闢 12M 計畫，變更為計畫道路，並供當地居民進出使用。</p> <p>3. 配合本變更案將周邊新測地形納入都市計畫圖。</p>
			住宅區 0.1104 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.1104 公頃	
			兒童遊樂場用地 0.0607 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.0607 公頃	
			河道用地 0.0107 公頃	河道用地兼供道路使用 0.0107 公頃	

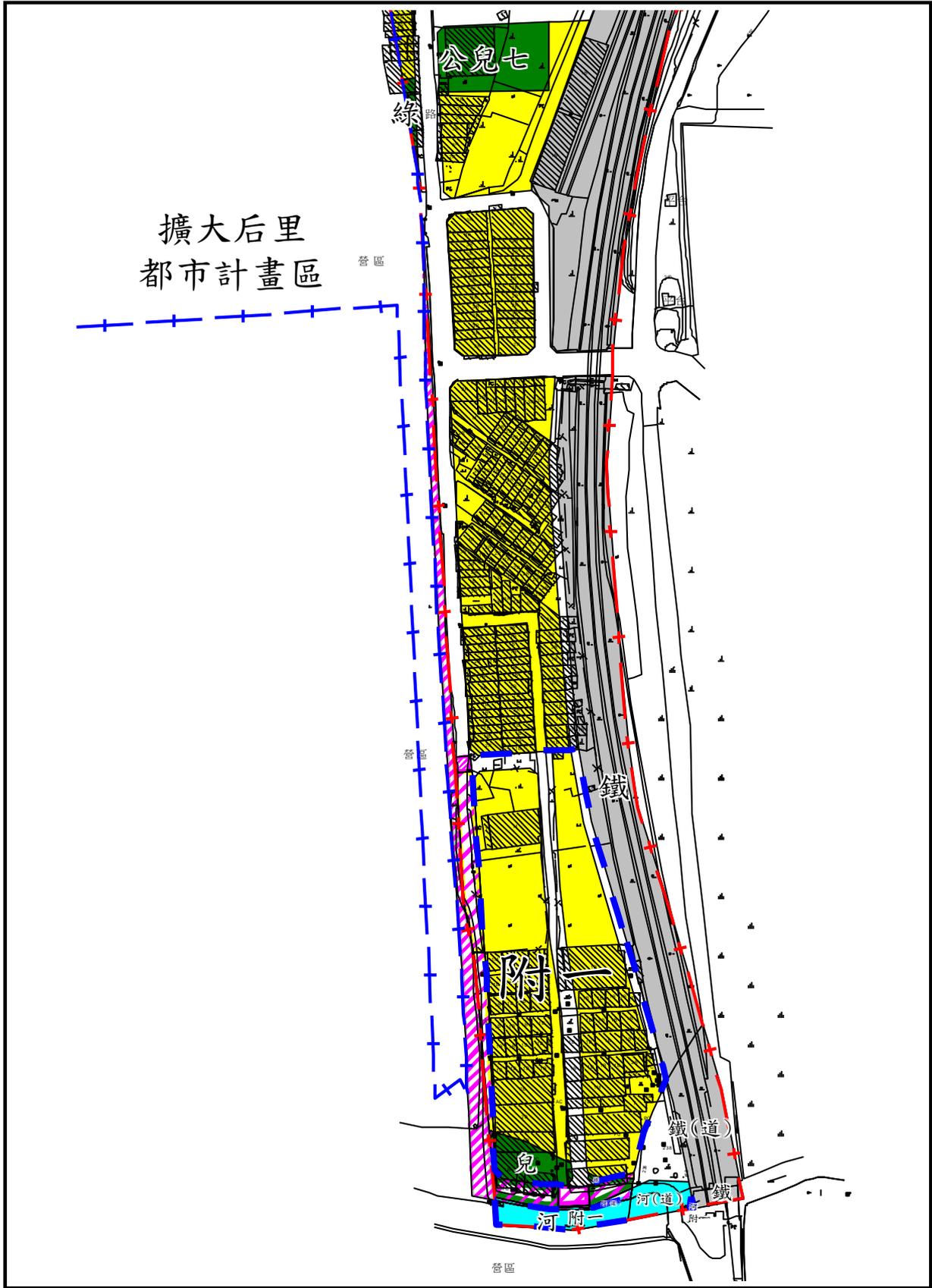


圖1 變10案(原變15案)原變更示意圖

### 三、變 10 案(原變 15 案)修正後變更內容

變 10 案(原變 15 案) 刪除涉及非都土地變更部分，修正後變更內容如參見表 2、圖 2。

表 2 「擴大及變更后里主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表(修正後變更內容)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
10	15	計畫區東南側內東路、廣成巷附近地區	住宅區 0.1104 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.1104 公頃	1.內東路廣成巷為計畫內既成道路，北側銜接 12M 計畫道路，長期為地方居民使用，往南可后科路、星科路通往豐原，且中科南向道路開通後，可直上國道 4 號銜接，該道路拓寬工程，已納入內政部核定「臺中市后里區整合建設計畫案」，符合生活圈道路交通系統建設計畫優先補助(C-8.后里區內東路拓寬工程)，執行經費 119,000 仟元，中央補助 86870 仟元。 2.另依本府報行政院核定中「國家重大建設計畫臺中市翡翠區域農業增值推動計畫(含 2018 臺中國際花卉博覽會推動計畫)」，於展覽會營運時間(107 年 11 月 3 日至 108 年 4 月 24 日)，於后里車站規劃接駁站，並規劃花馬道(后豐鐵馬道)、天空步道供遊客步至花博森林園區及馬場園區，並於后科路規劃接駁車至馬場園區，展後花馬道將供自行車道使用，配合花博展覽設施轉型利用，屆時遊客至后里車站勢必透過既有道路慢遊至展區，該道路係后里車站至馬場園區重要通道。且該道路直接與花博森林園區相鄰，為整備園區周遭景觀，係將既有道路延續北側已開闢 12M 計畫，變更為計畫道路，並供當地居民進出使用。
			兒童遊樂場用地 0.0607 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.0607 公頃	
			河道用地 0.0107 公頃	河道用地兼供道路使用 0.0107 公頃	

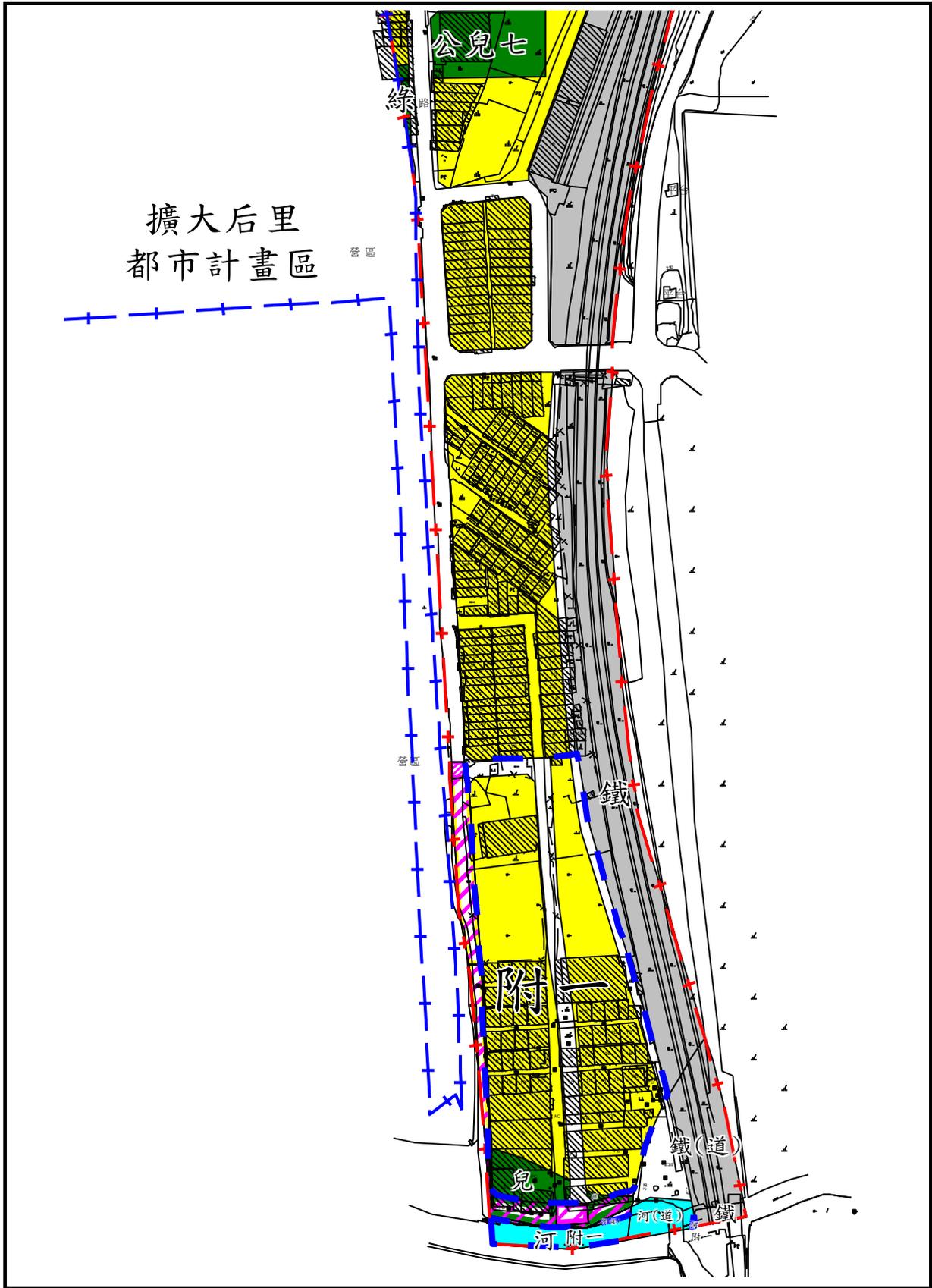


圖2 變10案(原變15案)修正後變更示意圖

## 【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘照本會專案小組第 2 次會議出席委員初步建議意見（詳附表 3）辦理，並請臺中市政府依照修正後，檢送修正後計畫書 30 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）計畫人口：本會專案小組第 1 次會議時原則同意臺中市政府核議意見，計畫人口予以維持 36,500 人，惟現況人口成長仍呈現下降趨勢，建請將計畫人口不予調整之理由，以及本計畫區周邊重大建設發展情形與人口分派情形補充納入計畫書敘明，以利查考。

（二）4 公尺人行步道之檢討變更：

1、依臺中市都市計畫人行步道檢討變更處理原則，臺中市政府提出 4 公尺人行步道檢討結果分類研析表，並將人行步道依編號予以分類，建議依前開檢討結果及修正變更內容通過（詳附件 1）。

2、本案如經本會審決通過，變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，建議請依都市計畫法相關規定，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。

(三) 有關變更內容明細表第 14 案及逕向本部陳情案件第 1、10 案部分，考量公共設施用地仍應為公有，以避免後續管理維護衍生爭議及符合管用合一，建議除下列各點外，仍予維持本會專案小組第 2 次會議初步建議意見(詳附件 2)：

1、依臺中市政府列席代表說明，配合該府 104 年 5 月報奉行政院核定「國家重大建設計畫—臺中市翡翠區域農業增值推動計畫(含 2018 臺中花博推動計畫)」花博后里森林園區及馬場園區間串聯，改由后馬鐵馬道，故原擬將部分計畫範圍外土地變更為綠地部分(詳附件二圖 2)，修正為不納入本次通盤檢討辦理乙節，建議同意。

2、剔除於整體開發範圍外道路用地(面積修正為 0.0222 公頃)部分，因涉及交通系統調整及變更急迫性，建議併變更內容明細表第 15 案之初步建議意見辦理。

(四) 有關變更內容明細表第 15 案部分：

1、因涉及交通系統調整之必要性，以及與計畫區外道路串聯等問題，建議請臺中市政府補充整體交通系統分析資料(聯外道路之現況(路寬、車道數...等)、未來及花博活動期間之交通量、服務水準、停車需求(含自行車)、公共運輸接駁等分析資料後，先函請交通部運輸研究所表示意見後，併提委員會討論決定。

- 2、上開停車需求及停車場規劃部分，涉及軍方營區豐原甲保廠部分，建請與國防部協調，以配合軍方遷駐時程。
- 3、臺中市政府擬將內東路拓寬為 12 公尺部分，請市政府與國防部聯繫，以避免後續測量範圍衍生爭議，影響國防部權益。
- 4、有關兒童遊樂場用地變更部分，為維護國有土地權益，建議請臺中市政府評估變更為道路用地後，剩餘兒童遊樂場用地是否仍具有開闢效益，或在不減少計畫區內兒童遊樂場用地之前提下，研議其他調整變更方案。

(五) 變更內容明細表：詳附表 1。

(六) 逕向本部陳情案件綜理表：除編號逕 7 案建議提委員會討論決定外，其餘皆獲致具體建議意見，詳附表 2。

## 附件 1 4 公尺人行步道之檢討變更修正方案

### 一、臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則

(104 年 6 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 46 次會議審議通過)

1. 臺中市政府為利於臺中市都市計畫委員會審議臺中市各該都市計畫人行步道用地檢討變更之參考，特訂定本原則。
2. 人行步道用地符合下列情形之一者，以維持既有人行徒步功能為原則，不變更為其他使用：
  - (1) 人行步道已開闢，且其鋪面設計專供人行使用者。
  - (2) 人行步道臨接學校、公園、綠地、河道用地或溝渠用地等設施或臨接非都市發展用地，已構成良善公共開放空間系統者。
  - (3) 人行步道劃設情形，已與其他人行步道用地構成至少三處臨接之系統動線。
3. 人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區：
  - (1) 人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺，為利消防救災及防火區劃，得變更為道路用地或廣場用地。
  - (2) 人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。
  - (3) 為利土地整體規劃使用，得變更為適當之土地使用分區，經人行步道用地臨接之土地所有權人於各該都市計畫通盤檢討期間自行提出變更申請，並檢附人行步道用地兩側全部土地所有權人之同意文件，及承諾依規定辦理回饋，得經各級都市計畫委員會審議進行適當調整。
4. 本市都市計畫人行步道用地變更為可建築用地者，應依相關規定辦理回饋。
5. 本處理原則未規定事項，仍以各級都市計畫委員會審議之決議為準。

二、4 米人行步道依「都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」檢討結果

表 1 4 米人行步道檢討結果分類研析表

道路編號	適用變更處理原則	說明
6-4M、26-4M、36-4M、37-4M(4 條)	2. 人行步道用地符合下列情形之一者，以維持既有人行徒步功能為原則，不變更為其他使用： (2) 人行步道臨接學校、公園、綠地、河道用地或溝渠用地等設施或臨接非都市發展用地，已構成良善公共開放空間系統者。	建議維持人行步道用地。
48-4M、49-4M、50-4M、51-4M(4 條)	3. 人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區： (1) 人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺，為利消防救災及防火區劃，得變更為道路用地或廣場用地。	建議變更為道路用地。
1-4M、2-4M、3-4M、12-4M、14-4M、29-4M、30-4M、31-4M、33-4M、41-4M、42-4M、43-4M、45-4M、46-4M、47-4M、52-4M、53-4M、55-4M (18 條)	3. 人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區： (2) 人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。	建議變更為道路用地。
4-4M、5-4M、7-4M、8-4M、9-4M、10-4M、11-4M、13-4M、15-4M、16-4M、17-4M、18-4M、19-4M、20-4M、21-4M、22-4M、23-4M、24-4M、25-4M、27-4M、28-4M、32-4M、34-4M、35-4M、38-4M、39-4M、40-4M、44-4M、54-4M(29 條)	3. 人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區： (1) 人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺，為利消防救災及防火區劃，得變更為道路用地或廣場用地。 (2) 人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。	建議變更為道路用地。

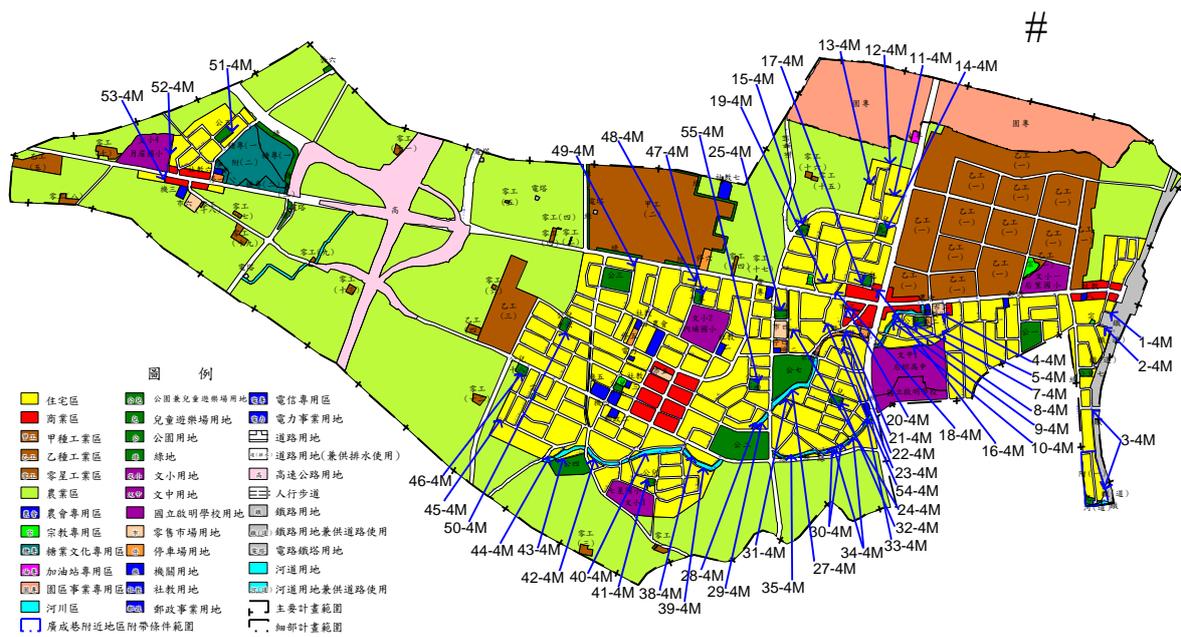


圖 1 變 12 案修正後變更位置示意圖

三、變更內容明細表第 12 案(修正內容)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
12	-	部份人行步道用地	人行步道用地 (51 處) 2.4183 公頃	道路用地 2.4183 公頃	1. 為解決面臨人行道之建築基地應依規定留設停車空間，但人行步道不得通行車輛之疑義。 2. 依據「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」檢討後，變更部分人行步道用地為道路用地。

## 附件 2 本會專案小組第 2 次會議初步建議意見

(摘錄涉及變更內容明細表第 14 案及逕向本部陳情案件第 1、10 案有關部分)

(四) 有關變更內容明細表第 14 案及逕向本部陳情案件第 1 案部分，建議除依下列各點辦理：

- 1、依臺中市政府 104 年 4 月 14 日召開「后里三通案內東路廣成巷附近附帶條件開發地區研商會議」紀錄（詳附件），建議除修正後之附帶條件「應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意」部分，增列「並請前開土地所有權人於主要計畫核定前與臺中市政府簽訂協議書，將前開新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地產權捐贈予臺中市政府，並納入都市計畫書規定，以利查考」外，其餘准照前開會議決議決議事項「1. 變 14 案除下列修正外其餘維持原計畫：(1)為完整后里地區道路系統，將內東路拓寬為 12 公尺計畫道路，位於廣成巷整體開發區部分 0.2040 公頃剔除於整體開發範圍，改採一般徵收或撥用方式辦理開發。(2)8 公尺計畫道路劃設截角(變更住宅區為道路用地)。(3)8 公尺計畫道路與新劃設 12 公尺計畫道路銜接處，左側除留設道路截角外，其餘變更為兒童遊樂場用地(變更道路用地為兒童遊樂場用地)；右側劃設道路截角(變更兒童遊樂場用地為道路用地)，其餘變更為綠地(變更兒童遊樂場用地為綠地)。2. 配合 104 月 3 月 10 日『2018 臺中國際花卉博覽會后里營區至后里馬場串聯道路現勘』會議結論，另案將部分計畫範圍外非都市土地變更為綠地。」及修正內容明細表通過（詳表 1 及圖 1、2）。

表 1 變 14 案修正內容明細表

新 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
			原 計 畫	新 計 畫	
14	--	計 畫 區 東 南 側， 廣 成 巷 附 近 地 區	住宅區 0.0012 公頃 道路用地 0.0036 公頃  兒童遊樂場用地 0.0008 公頃 兒童遊樂場用地 0.0027 公頃 住宅區 1.1992 公頃 道路用地 0.2742 公頃 兒童遊樂場用地 0.0678 公頃 河道用地 0.0701 公頃	道路用地 0.0012 公頃 兒童遊樂場用地 0.0036 公頃 道路用地 0.0008 公頃 綠地 0.0027 公頃  住宅區 1.1992 公頃 道路用地 0.2742 公頃 兒童遊樂場用地 0.0678 公頃 河道用地 0.0701 公頃 合計 1.6196 公頃 附帶條件：應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意，否則以市地重劃方式辦理。	1.廣成巷附近地區於一通(79.1.10)變更內容明細表第8案由農業區變更為道路、住宅區、兒童遊樂場、行水區，附帶條件：應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意，否則以市地重劃方式辦理。 2.廣成巷變更案原一通變更面積為 1.97 公頃，都市計畫圖重製後修正為 1.9556 公頃，扣除民國 96 年 8 月 6 日配合中科三期后里基地之開發，新闢聯絡兼維生道路(國有地，管理者：科學園區管理局)重製後面積為 0.1320 公頃，原計畫面積修正為 1.8236 公頃。 3.該地區已依附帶條件取得同意書，除下列各點外，其餘維持原計畫： <u>(1)增加 8 米計畫道路截角；(2)修正 8 米計畫道路與新劃設 12 米計畫道路銜接處；(3)為完整后里地區道路系統，將內東路拓寬為 12 公尺計畫道路，位於廣成巷附近地區 0.2040 公頃剔除於整體開發範圍，改採一般徵收或撥用方式辦理開發。</u>
			住宅區 0.1104 公頃 道路用地 <u>0.0222</u> 公頃 兒童遊樂場用地 0.0607 公頃 河道用地 0.0107 公頃	<u>剔除於整體開發範圍外</u> 住宅區 0.1104 公頃 道路用地 <u>0.0222</u> 公頃 兒童遊樂場用地 0.0607 公頃 河道用地 0.0107 公頃 合計 <u>0.2040</u> 公頃	
			合計 1.8236 公頃 附帶條件【附(一)】：應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意，否則以市地重劃方式辦理。		

註：剔除於整體開發範圍外道路用地面積由 0.0065 公頃，修正為 0.0222 公頃。

劃設道路截角：住宅區變更為道路用地。

剔除於整體開發範圍外

變更道路用地為兒童遊樂場用地

變更兒童遊樂場用地為綠地

劃設道路截角：變更兒童遊樂場用地為道路用地。

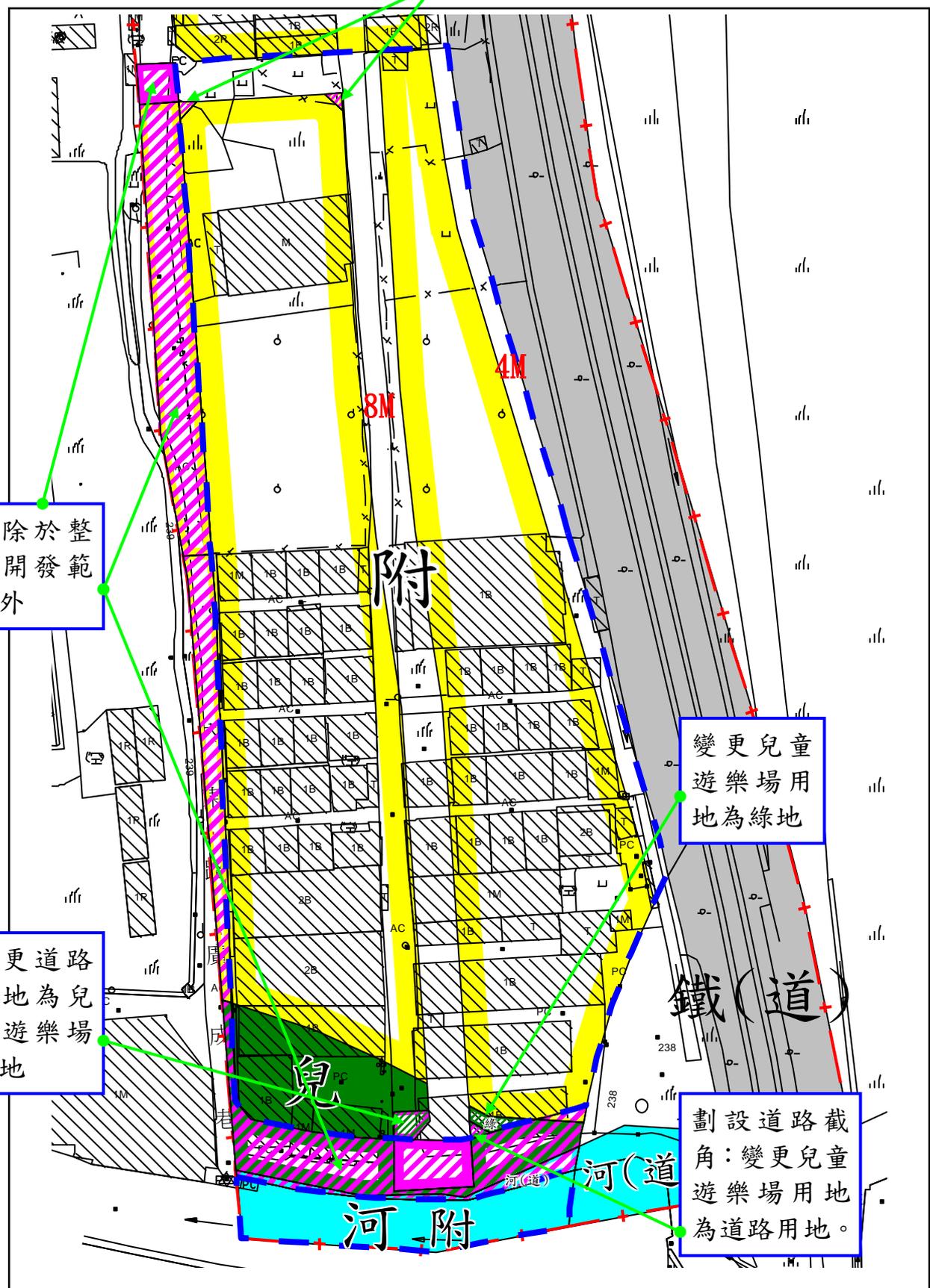


圖 1 變 14 案修正後變更示意圖

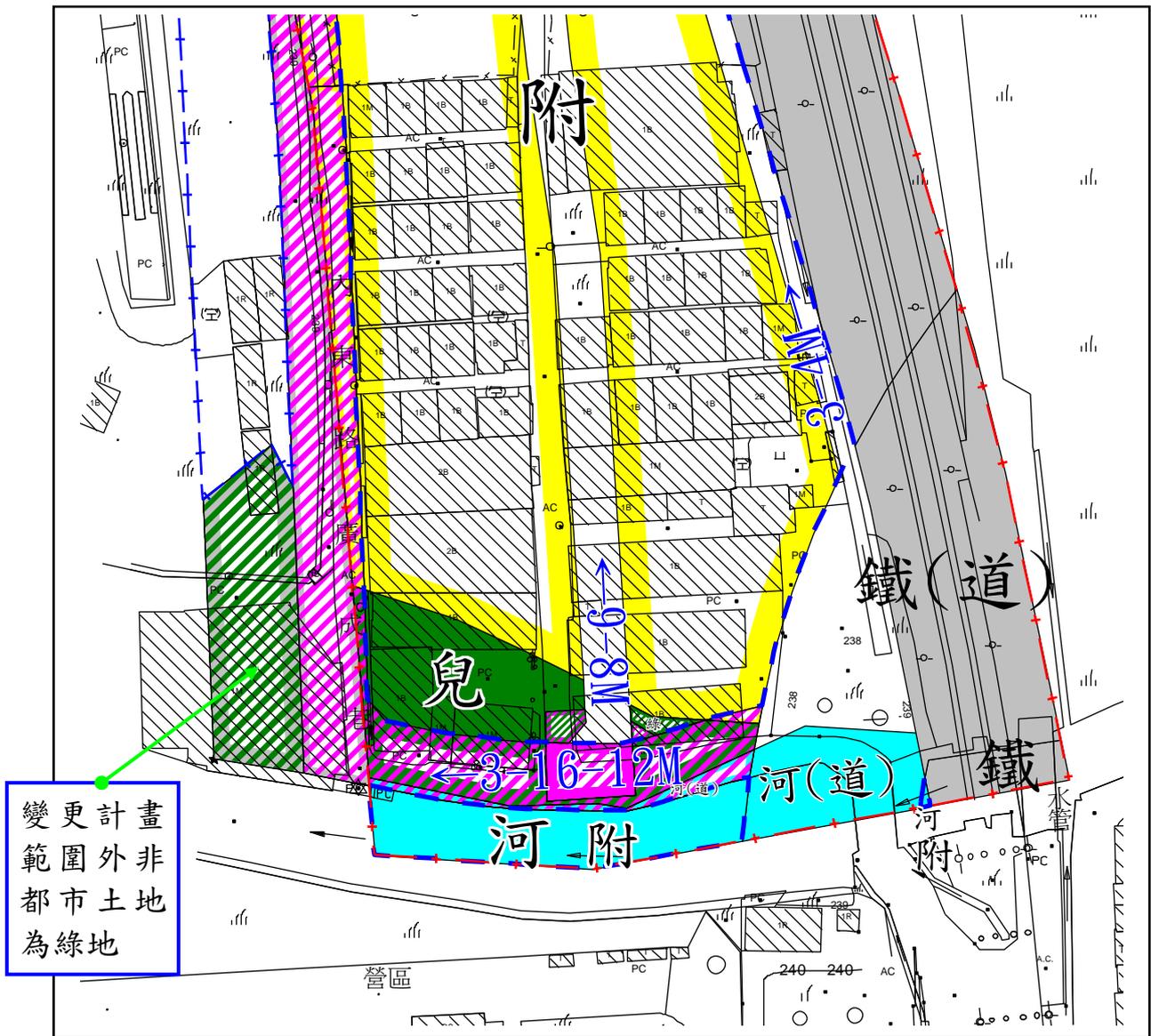


圖 2 配合 104 月 3 月 10 日「2018 臺中國際花卉博覽會后里營區至后里馬場串聯道路現勘」會議結論變更示意圖

- 2、倘土地所有權人無法依上開規定捐贈計畫道路及人行步道之產權予臺中市政府，則建議維持臺中市政府核議方案（詳變更內容明細表編號第14案），並建議依下列各點修正：
- (1)未開發區以市地重劃方式辦理（附三），並請臺中市政府評估將南側除擬劃為道路用地外之兒童遊樂場用地併入未開發地區一併辦理跨區市地重劃開發之可行性，以保障國有土地權益。
  - (2)再發展地區之附帶條件(附四)應增列「如土地所有權人未依規定繳納回饋金，則容積率應予酌降1/3」，以符公平。
  - (3)剔除於整體開發範圍外道路用地面積建議依臺中市政府修正方案，由0.0065公頃修正為0.0222公頃。惟因涉及交通系統調整及變更急迫性，建議請臺中市政府補充相關資料，下次會議續行討論。

附表 1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	變 更 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	計畫年期	計畫年期 民國 100 年	計畫年期 民國 115 年	原計畫年期為民國 100 年，已屆滿，因此擬依據臺中市區域計畫案計畫年期修正為民國 115 年。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
2	2	10 公尺以下未編號道路及個案變更新增道路	未編號道路。	10 公尺以下道路及個案變更新增道路編號。	1. 原計畫圖 10 公尺以下計畫道路及個案變更新增道路均未編號，本次通盤檢討全部加以編號。 2. 加註道路編號便於說明計畫圖區位。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
3	11	公園用地(公 2)	公園用地(公 2) 2.9889 公頃 道路用地 (3-8-12M、57-8M) 0.3667 公頃	住宅區 2.9889 公頃 道路用地(3-8-12M、57-8M) 0.3667 公頃 附帶條件(附一)： 1. 另擬細部計畫，以市地重劃方式開發。 2. 內埔圳改道至公安路底下箱涵工程納入重劃工程施工。 3. 將早溝排水主線及支線納入細部計畫規劃。 4. 細部計畫公共設施應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條第 2 項規定，應至少能維持本次通檢前之 5 項公共設施用地面積。	1. 公園用地(公 2)已劃設近 30 年未開闢，依現行計畫人口檢討後公園用地面積超過 1.2285 公頃，且本次通檢將文中 2 用地(2.3933 公頃)變更為運動公園用地，因此擬將位於文中 2 附近之公 2 用地變更為住宅區及其他公共設施用地。 2. 將公園用地(公 2)北側及西側尚未開闢計畫道路(部分 3-8-12M、57-8M)納入重劃範圍共同負擔。	依臺中市政府分析資料，本計畫住宅區尚符合發展需求，考量本計畫區公共設施比例偏低，且公園用地非本區公共設施保留地檢討變更作業原則內之優先檢討項目，且尚有公 1 及公 3 仍為公共設施保留地，並未納入檢討變更範圍，爰建議本案維持原計畫。

新編號	原編號	變更位置	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		
4	12	社教用地(社教1)及北側住宅區	社教用地(社教1) 0.0363公頃 住宅區 0.0132公頃	機關用地(機7) 0.0495公頃 指定供活動中心、圖書館及托兒所使用。	1.原機2(0.05公頃)於二通(92.11.17)變更內容明細表第十三案已變更為住宅區，所有權人同意捐贈63%土地為機關用地(社教1，0.03公頃)，餘37%土地變更為住宅區(0.017公頃)。 2.本案自民國92年公告實施迄今已逾5年，土地所有權人並未依協議書內容將社教1用地捐贈給公所，依此於本次通檢將其恢復為原使用。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
5	14	和興路(3-13-12M)西側早溝	農業區 0.6969公頃	河道用地兼供道路使用0.0702公頃 河道用地0.6102公頃 道路用地(2-8-15M) 0.0165公頃	1.和興路(12公尺)與西側部分旱溝重疊，影響將來整治計畫，考量將部分旱溝排水納入和興路底下箱涵，將原計畫道路寬度12公尺往西北側拓寬為15公尺，並將計畫道路與河道重疊部分修正為河道用地兼供道路使用。 2.依據101年「台中市管區域排水旱溝排水系統規劃檢討報告(三線路至成功路段)」，旱溝排水位於和興路(5K+652)下游至后里都市計畫範圍線河道須拓寬為17M，兩側留設5M防汛道路，故共計須劃設27M河道用地。 3.修正3-13-12M與15公尺道路銜接處。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
			住宅區 0.0075公頃	道路用地(3-13-12M) 0.0075公頃		
6	16	計畫道路(46-8M)	住宅區 0.0104公頃	道路用地(46-8M) 0.0104公頃	修正計畫道路46-8M路線(公508、509、513、514、515、516-1、705、706地號)，使緊鄰街廓較方正，易於有效利用，且影響所及均為陳情人土地及國有地(公安段516-1、705地號)，未損及他人權益。	建議除請臺中市政府補充道路用地變更之理由外，其餘准照該府核議意見通過。
			道路用地(46-8M) 0.0086公頃	住宅區0.0086公頃		

新編號	原編號	變更位置	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		
7	17	計畫道路(3-7-12M)	道路用地(3-7-12M) 0.0051公頃 綠地 0.0061公頃	住宅區 0.0051公頃 道路用地(3-7-12M) 0.0061公頃	1. 陳情基地合法建物於民國66年以前興建，早於都市計畫道路(3-7-12M)之劃設(69年)，為避免拆除復興街鄰近道路居民之房舍，同意依合法建物使用範圍將部分道路用地變更為住宅區，並將變更範圍往北延伸與截角連接，使轉彎處較為平順。 2. 3-7-12M與3-6-12M交岔路口綠地現況為道路使用且東側排水溝已加蓋為停車場使用(停7)，因此已無留設綠地之需求。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
8	22	分期分區發展計畫	分期分區發展計畫	修訂(表7-2)	配合現況及未來發展需要修正。	依臺中市政府列席代表補充說明，本案配合變更內容第3案維持原計畫之建議意見，已無劃設分期分區之需求，爰建議本案予以刪除。
9	23	都市防災計畫	都市防災計畫	修訂	配合本次檢討結果及實際發展需要修訂。	建議臺中市政府將都市防災計畫內容納入計畫書適當章節敘明，本案建議予以刪除。

新編號	原編號	變更位置	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	24	事業及財務計畫	事業及財務計畫	修訂	配合本次檢討結果及實際發展需要修訂。	1. 本案為主要計畫性質，建議請臺中市政府將名稱修正為「實施進度與經費」。 2. 本變更案非屬實質變更內容，建議於變更內容明細表內予以刪除。
11	-	主要、細部計畫分離原則	原計畫於縣市合併為鄉街計畫，土地使用管制計畫一併於計畫書圖敘明。	土地使用管制計畫於本次主要計畫通盤檢討書圖中刪除，僅保留土地使用管制原則。	臺中縣、市政府於民國 99 年 12 月 25 日合併為直轄市，后里都市計畫區依都市計畫法第 10、15 條規定，應屬需分別擬定主要計畫及細部計畫之市鎮計畫，為兼顧本案計畫性質及合理管制本計畫區土地使用，除將土地使用管制原則納入主要計畫書外，案內之土地使用分區管制要點應刪除，改列於細部計畫。	建議准照臺中市政府核議意見通過。
12	-	計畫區內	人行步道用地(55 處) 2.6375 公頃	道路用地 2.6375 公頃	1. 為解決建築物法定停車位出入通行使用問題。 2. 考量人行步道實際已為人車混合使用，非供人行專用。	建議併初步建議意見(二)。
13	-	緊鄰甲后路北側乙種工業區	乙種工業區 1.2061 公頃	住宅區 1.2061 公頃	緊鄰甲后路北側乙種工業區(圳寮工業區)位於后里區火車站前面，因都市發展結構之改變已對社區生活環境發	本變更案建議維持原計畫，俟臺中市政府依本會
		側乙種工業區	乙種工業區 0.1625 公頃	商業區 0.1625 公頃		

新編號	原編號	變更位置	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		
				附帶條件(附二)：變更為住宅區、商業區應捐贈土地面積佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 20%、30%；得以應回饋之土地面積乘以繳交當期公告現值加 40%之自願提供代金方式繳納，並應於申請建造執照或變更使用執照時完成土地捐贈或代金繳納。	生不良影響，為促進都市發展及土地有效利用，擬將甲后路北側 30 米深乙種工業區變更為住宅區或商業區，並得以繳納代金方式辦理回饋，以符合實際發展需求。	102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議，研提整體產業策略提會報告，並研提本變更位置及周邊工業區之產業用地發展構想及開發方式配套措施後，另案辦理。
14	-	計畫區南側，廣成巷附近地區	住宅區 0.4600 公頃 道路用地 0.0620 公頃 住宅區 0.0066 公頃 道路用地 0.0030 公頃	住宅區 0.4600 公頃 道路用地 0.0620 公頃 道路用地 0.0066 公頃 住宅區 0.0030 公頃 合計 0.5316 公頃 附帶條件(附三)：以市地重劃方式辦理開發。	1. 廣成巷附近地區於一通(79.1.10)變更內容明細表第 8 案由農業區變更為道路、住宅區、兒童遊樂場、行水區，附帶條件：應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之	建議併初步建議意見(三)。

新編號	原編號	變更位置	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		
			住宅區 0.6701 公頃 道路用地 0.1531 公頃 兒童遊樂場用地 0.0539 公頃 河道用地 0.0696 公頃 住宅區 0.0637 公頃 道路用地 0.0759 公頃 兒童遊樂場用地 0.0083 公頃 兒童遊樂場用地 0.0041 公頃	住宅區 0.6701 公頃 道路用地 0.1531 公頃 兒童遊樂場用地 0.0539 公頃 河道用地 0.0696 公頃 道路用地 0.0637 公頃 住宅區 0.0759 公頃 道路用地 0.0083 公頃 住宅區 0.0041 公頃  <b>合計 1.1037 公頃</b> 附帶條件(附四)：劃為再發展地區，以繳納回饋金方式辦理開發，回饋金之計算以應回饋面積(變更面積之 30%)依繳交當年度之土地公告現值加四成計算，並應於核准使用執照前繳交地方	同意，否則以市地重劃方式辦理。 2.該地區迄今未依附帶條件規定開發，為解除附帶條件之限制，依現況發展情形，調整 8M 計畫道路路線，將建成區劃設為再發展地區，以繳納回饋金方式辦理開發；未開發區規定以市地重劃方式辦理開發。 3.廣成巷變更案原一通變更面積為 1.97 公頃，都市計畫圖重製後修正為 1.9556 公頃，扣除民國 96 年 8 月 6 日配合中科三期后里基地之開發，新闢聯絡兼維生道路(國有地，管理者：科學園區管理局)重製後面積為 0.1320 公頃，原計畫面積修正為 1.8236 公頃。	
14	-	計畫區東南側，廣成巷附近地區		政府。公共設施用地以一般徵收方式辦理開發。  <b>剔除於整體開發範圍外</b> 住宅區 0.1104 公頃 道路用地 0.0065 公頃 兒童遊樂場用地 0.0607 公頃 河道用地 0.0107 公頃 <b>合計 0.1883 公頃</b>	4.配合花博 2018 年辦理時程，將內東路拓寬為 12 公尺計畫道路，位於廣成巷整體開發區部分 0.1883 公頃剔除於整體開發範圍，改採一般徵收或撥用方式辦理開發。	建議併初步建議意見(三)及(四)。

新編號	原編號	變更位置	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		
			合計 1.8236 公頃 附帶條件【附(一)】：應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意，否則以市地重劃方式辦理。			
15	-	計畫區 東南側 內東路、廣成巷附近地區	計畫範圍外非都市土地 0.2395 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.2395 公頃	1.配合 2018 年花卉博覽會舉辦需要，將內東路拓寬為 12 公尺以銜接現有道路，往南可連結至馬場路，串連花博展場，未來採一般徵收或撥用方式辦理開發。 2.配合本變更案將周邊新測地形納入都市計畫圖。	建議併初步建議意見(四)。
			住宅區 0.1104 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.1104 公頃		
			兒童遊樂場用地 0.0607 公頃	道路用地(3-16-12M) 0.0607 公頃		
			河道用地 0.0107 公頃	河道用地兼供道路使用 0.0107 公頃		
16	-	后綜高中東南側	計畫範圍外非都市土地 0.1444 公頃	機關用地(機8) 0.1444 公頃	1.配合后里區公所已撥用完成之 3 筆非都市土地(后義段 491-39 地號、牛稠坑段 128-3 地號、牛稠坑段 136-4 地號)興建義德里、義里里聯合活動中心，該 3 筆土地夾雜於「擬定后里國際花博特定區計畫」與后里都市計畫間，為避免都市計畫區間存有零星非都市土地，採擴大都市計畫方式變更為機關用地，以利土地管理。 2.配合本變更案將周邊新測地形納入都市計畫圖。	本變更案性質屬擴大都市計畫，建議除將本次通盤檢討案名修正為「擴大及變更后里主要計畫(第三次通盤檢討)案」外，其餘准照臺中市政府核議意見通過。

附表 2 逕向本部陳情案件綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	羅瑞琴、黃國平、游水木、李坤螢、黃碧源、黃啟銘、陳黃阿秀、陳泰宇	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人已依第一次通盤檢討(79.1.10)變更內容明細表第8案附帶條件：「應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意，否則以市地重劃方式辦理。」取得8米計畫道路及4米人行步道同意書(附件一)。</li> <li>2. 現場8米計畫道路及4米人行步道原有佔用民房均已拆除，並已拓寬8米道路及4米人行步道公共設施完竣(詳如照片)。</li> <li>3. 為符合第一次通盤檢討附帶決議之要求向市府建設局陳情協助辦理8米計畫道路迴車道地號457-1地號屬國有財產署所有土地，辦理撥用中(詳如附件二)。</li> <li>4. 4米人行步道12筆土地屬台灣鐵路管理局代管，因市府未有財源，茲民等已取得興泰建設有限公司之同意出資捐贈6,224,000元(詳如附件三)，予市府辦理有償撥用之費用，目前已轉送台灣鐵路管理局(詳如附件四)辦理中。</li> <li>5. 本區之附帶條件因民等努力及興泰建設有限公司之出資捐贈市府，茲民等遵照后里擴大都市計畫第一次通盤檢討之附帶條件已逐一完成，也即將申請建築執照，實無再辦理此計畫區之計畫變更。</li> <li>6. 避免民之財產等遭受重大損失，依本次計畫內容「為配合2018花博計畫變更將計畫區內東路拓寬成12公尺位於廣成巷附近」懇請鈞局能將原有即成道路單邊拓寬西側營區部份，避免損及原有民房，避免民怨。</li> <li>7. 懇請鈞局能體卸民情維持第一次通盤檢討附帶條件，將本變更案刪除以維民等權益，實感德便。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更內容明細表第14案(廣成巷附近地區)維持原計畫。</li> <li>2. 變更內容明細表第15案(配合2018年花卉博覽會舉辦需要，將內東路拓寬為12公尺以銜接現有道路)由即成道路單邊往西側營區拓寬。</li> </ol>	<p>本府於104年4月14日召開「后里三通案內東路廣成巷附近附帶條件開發地區研商會議」，會議紀錄及變14案修正內容參見會議資料伍。(詳附件)</p>	<p>建議併初步建議意見(三)。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
逕2	科技部中部科學工業園區管理局	<p>本局所轄后里園區-后里基地，業依報院核定籌設計畫書、都市計畫程序、環境影響評估作業等程序進行開發，完成各項建設；次查后里區后里段后里小段55-2地號，非屬后里園區範圍土地，請貴局依本局提供后里園區后里基地範圍土地清冊資料（諒達）作為旨揭範圍劃設依據。</p>	<p>將后里區后里段后里小段55-2地號剔除於后里區-后里基地外。</p>	<p>於104年8月26日洽中部科學工業園區管理局，該局表示依后里區(后里基地)地籍清冊為該細部計畫範圍，刻委託本市豐原地政事務所辦理地籍整理，可依地籍整理後範圍作為細部計畫範圍，惟該基地所屬地段尚未完成地籍重測，故與該細部計畫範圍鄰接土地權屬，需俟重測後始得確認，為免反覆變更徒增困擾，建議俟完成該地段地籍重測後另案辦理變更，另為核發鄰近土地使用分區證明，如非屬后里區(后里基地)地籍清冊範圍，將以鄰近分區核發。</p>	<p>建議請臺中市府洽中部科學工業園區管理局釐清陳情範圍、建議變更面積後，另案依都市計畫法定程序辦理，本陳情案件不予採納。</p>
逕3	伍月霞 公園用地(公一)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地(公一)於民國67年實施都市計畫規劃為公園預定地，歷經三十餘年沒有徵收開發。</li> <li>2. 都市計畫年不是以15年為期限嗎？超過期限未徵收，不是就要解編還地於民？</li> <li>3. 於日前新聞報導市府撥款6億元綠化空地，請市府派人確認公園</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地(公一)若存在必要，請市府比照撥款綠美化。</li> <li>2. 公園用地</li> </ol>	<p>查后里都市計畫公一用地(大山路公園)，係於民國69年8月7日發布實施「變更及擴大后里都市計畫」案劃</p>	<p>建議准照臺中市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>用地(公一)是否有存在必要，若有存在必要，請市府比照辦理，撥款綠美化。若沒有存在必要，請解編還地於民。</p>	<p>(公一)若沒有存在必要，請解編還地於民。</p>	<p>設，其屬計畫區內4個鄰里單元之鄰里公園，因目前周遭尚無公園綠地可替代其機能，建議維持原計畫，並納入本市都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討一併規劃檢討。</p>	
逕4	<p>陳木榮 詹樹炎 詹進添 詹益樺</p>	<p>1. 依據 貴府103年11月7日府授水工字第1030221844號之所示，民等所有土地文德段675號土地位於福德路與成功路交界處，係於86年間進行施工，是以無償使用近20年。 2. 目前后里區都市計畫第三次通盤檢討正進行中，其中公園(二)規劃變更為住宅區，並以市地重劃方式開發，敬請 貴府將文德段675號土地納入開發範圍，則可兩全其美，減少 貴府財政支出，民等亦可分配土地。</p>	<p>將台中市后里區文德段675號地號納入后里都市計畫第三次通盤檢討公園二變更案以市地重劃方式開發。</p>	<p>併變3案。(民國104年4月24日府授都企字第1040094073號)</p>	<p>建議併本案變更內容第3案，維持原計畫。</p>
逕5	<p>臺中市政府教育局</p>	<p>后里國小校地鄰近甲后路及甲后路108巷，皆為交通繁忙之道路，平日遇車流量多時，易有噪音問題影響師生教學活動，建請依現有校區進行都市計畫變更，以避免未來校方需另取得土地及改建，節省市庫開支。</p>	<p>建請依現有校區進行都市計畫變更，以避免未來校方需另取得土地及改建，節省市庫開支。</p>	<p>查103年10月29日本市都市計畫委員會第38次會議，有關变更后里都市計畫(第三次通盤檢討)案紀錄，本府教育局以103年2月25日中市教秘字第1030013144號函，建請后里國小(文小一)依現有校區進行都市計畫變</p>	<p>依臺中市政府列席代表補充說明，因圳寮工業區未來檢討變更策略及區內旱溝排水範圍尚未確定，考量本案應與前開因素整體規劃，爰建議本案不予採納。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
				更，以避免未來校方需另取得土地及改建，並可節省市庫開支。決議略以：「考量校地及圳寮工業區內道路系統之完整性。」本府研析意見同前揭本市都市計畫委員會紀錄。	
逕6	未具名	依據104年4月14日变更后里都市計畫(第三次通案檢討)案內東路廣成巷附近附帶條件開發地區研商會議紀錄中載明「羅瑞琴君等8人同意將一通8案內劃設為計畫道路及人行步道部分土地供公眾通行使用並出具土地所有權人同意書，後續將向建設局申請辦理接管事宜」。	上述羅瑞琴君等8人同意計畫道路及人行步道部分土地供公眾通行使用，是否已完成相關行政程序？為確保附近居民權益，惠請貴局協助，儘速完成該路權同意書之公證及建設局接管該計畫道路等事宜。	併變14案、逕1案。	建議併變14案、逕1案。
逕7	本府建設局	配合本府建設局為了花博展覽期間需求，規劃花博大橋及花馬道，北起后里車站東站，往南沿鐵路東側既有道路(中41)，再向西跨越鐵路及內東路後連接至花博森林園區，該橋行經后里都市計畫區部分涉及私有住宅區變更，建議將部分后義段32-1、166、167地號土地由住宅區變更為廣兼停用地。	將后義段167地號北界往東延伸至鐵路用地以南住宅區變更為廣兼停用地(約740平方公尺)。	同意採納。	1. 建議請臺中市政府補充說明劃設區位之合理性及必要性，提委員會討論決定。 2. 依臺中市政府列席

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
					代表補充說明，變更基地非做為停車場使用，建議如經本會審決，變更後土地使用分區調整為廣場用地。 3. 為避免影響鄰近營區之軍事安全，建請臺中市政府於本案工程細部設計時，邀國防部代表與會。
逕8	陳仁懋 陳柏元 中和段 24-2地號	公園預定地(公兒18)之編設已有30~40年，年輕人想返鄉開店就近孝順父母、回饋照顧我們成長的社區，卻被限制；距離短短600公尺就有已開闢四號公園，建議能將公園預定地解編。	建議將公園預定地(公兒18)解編。	因本案涉及整體公共設施保留地之檢討，建議另案納入本市辦理之「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」中整體規劃考量。	建議准照臺中市政府研析意見通過。
逕9	余錦福等 24人 公二	1. 后里地區旱溝流經公二附近地區，因何道曲折彎曲，經常造成淹水，致使本地區附近之生活飽受威脅。 2. 旱溝在成功路附近已整治部分，因土地權屬之爭議亦在訴訟中，因此建請貴府應在附近地區儘速徵收並進行旱溝整治計畫(截彎取直)。	辦理公二用地徵收或變更更為住宅區。	併變3案。	建議併本案變更內容第3案，維持原計畫。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>3. 若貴府經費不足無法進行徵收土地並進行整治，建請貴府將公園用地變更為住宅區或商業區，以重劃方式開發併整治旱溝，則可解決本地區附近淹水之苦。</p> <p>4. 若貴府同意以變更公二之方式整治旱溝，如后里都市計畫變更內容明細表第三案之內容變更，實是多贏之局面，可減少財政支出，並解決水患，盼貴府採納，實為德政。</p>			
逕10	興泰建設有限公司、羅瑞琴、游水木、李坤螢、黃國平、劉碧源、黃啟銘、陳黃阿秀	<p>茲本公司前股東於民國81年透過仲介介紹開發本區土地，因本區有附帶條件之限制須取得，本區8米計畫道路及4米人行步道所有權人之同意本區地主即要求須以購買土地不可能無償蓋同意書。本公司前股東投下鉅資購買以超過當時的天價1470萬購買本區8米路中二戶房屋、土地，后因本區三位地主中間不合，致本公司前股東即套牢在此，延至102年本區地主陸陸續續有意願出售土地本公司103年即以住宅區市價行情(不是農地)購買本區土地。8米路及4米路地主要求以市價購買不能無償蓋同意書故本公司均以市價行情購買，取得土地所有權後本公司即測量賠償佔用路地承租戶拆除房屋開闢道路。</p> <p>本公司並捐獻776萬餘元給市府向鐵路局購買部份公有4米路地，故含購買路地費用、路權及公共設施工程費道路拆遷補償費總供本公司在本區已投下將近6200萬元，本區因本公司投下鉅資把本區公共設施道路排水施作完成環境衛生提升，且本區因本公司進駐而繁榮，不能極少部份的人而抹滅本公司為本區的努力，況且本公司都是以高以市價行情購買本區公設土地路地，本區公設土地並不是無償同意給本公司均是有價購買。且本區其他</p>	維持第一次通盤現檢討內容附帶條件辦理，將新劃設人行步道及有道路外增劃為道路用地之土地路權移轉給臺中市政府維護。	併變14案。	建議併初步建議意見(三)。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	研析參考意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>地主均未出一分一毫來促進本區繁榮。</p> <p>今特此向各級單位說明本區所有路地均是本公司以超出當時市價行情購買不能聽片面之詞而抹滅本公司的一切努力及做為。本公司依第一次通盤檢討附帶內容檢附同意書，於民國 104 年 6 月 22 日取得市府核發 104 中都建字第 01394 號共四十戶建築執照，目前第一期二十戶已興建至三 F 底板，(詳如照片)。後本公司依都發局來函要求，協調入米及四米私人土地地主，將本區公設路權移轉給建設局管理維護，後本公司依建設局來函，協調地主檢附有關資料向建設局辦理，並於使用執照取得前，將路權移轉完成。懇請市府及內政部都市計畫委員會同意，維持第一次通盤檢討內容附帶條件辦理，將新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地路權移轉給臺中市政府維護，以維民等之權益實感德便。</p>			

附表 3 內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議建議意見處理情形表

初步建議意見	處理情形																				
<p>(一)課題與對策：本計畫區鄰近中科后里園區之后里農場與七星農場，建請補充前開二科學園區之發展現況及未來發展預測情形，並請將本計畫區後續通盤檢討時之因應檢討策略補充納入課題與對策敘明，以資完備。</p>	<p>參見會議資料貳、參。</p>																				
<p>(二)公共設施用地：本計畫區公共設施用地低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，依臺中市政府列席代表說明本計畫區內有月眉糖廠可提供遊憩及開放空間機能，建請補充說明相關面積數據，供審議參考；又舊后里國中於 103 年變更為公園用地，建請補充說明變更後公共設施比例之改善情形。</p>	<p>1. 本計畫區內月眉糖場之糖業文化專用區面積合計 6.7621 公頃，可提供等同 5 項公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地)之遊憩及開放空間機能面積約 3.9880 公頃(5.8421×60%+0.8745 × 50%+0.0455 = 3.9880)。</p> <table border="1" data-bbox="927 904 1374 1442"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (公頃)</th> <th>建蔽率 容積率</th> <th>使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>糖業文化專用區(一)</td> <td>5.8421</td> <td>40% 100%</td> <td>專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。</td> </tr> <tr> <td>糖業文化專用區(一)</td> <td>0.8745</td> <td>50% 100%</td> <td>專供停車場使用</td> </tr> <tr> <td>糖業文化專用區(一)</td> <td>0.0455</td> <td></td> <td>專供隔離綠帶使用</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6.7621</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>月 24 日發印具地，變更 2.5000 公頃文中用地為公園用地。依 102 年 5 月公展草案，5 項公共設施用地通檢前面積合計為 11.8577 公頃(1.83%)，舊后里國中個變後 5 項公共設施用地面積合計為 14.2427 公頃(2.20%)。</p>		面積 (公頃)	建蔽率 容積率	使用項目	糖業文化專用區(一)	5.8421	40% 100%	專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。	糖業文化專用區(一)	0.8745	50% 100%	專供停車場使用	糖業文化專用區(一)	0.0455		專供隔離綠帶使用	合計	6.7621		
	面積 (公頃)	建蔽率 容積率	使用項目																		
糖業文化專用區(一)	5.8421	40% 100%	專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。																		
糖業文化專用區(一)	0.8745	50% 100%	專供停車場使用																		
糖業文化專用區(一)	0.0455		專供隔離綠帶使用																		
合計	6.7621																				
<p>(三)交通系統：建請補充全計畫區聯外道路之現況、未來及花博活動期間之交通量、服務水準等分析資料，並請將各聯外道路資訊(路寬、車道數...等)一併敘明。</p>	<p>參見會議資料肆。</p>																				
<p>(四)有關變更內容明細表第 14 案及逕向本部陳情案件第 1 案部分，建議依下列各點辦理： 1. 依臺中市政府 104 年 4 月 14 日召開「后里三通案內東路廣成巷附近附帶條件開發地區研商會</p>	<p>1 依興泰建設有限公司及 7 位公設土地所有權人於 104 年 11 月 25 日陳情(參見捌、人民或團體逕向內政部陳情案：逕 10 案)</p>																				

初步建議意見	處理情形
<p>議」紀錄(詳附件)，建議除修正後之附帶條件「應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意」部分，增列「並請前開土地所有權人於主要計畫核定前與臺中市政府簽訂協議書，將前開新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地產權捐贈予臺中市政府，並納入都市計畫書規定，以利查考」外，其餘准照前開會議決議決論事項「1. 變 14 案除下列修正外其餘維持原計畫：(1)為完整后里地區道路系統，將內東路拓寬為 12 公尺計畫道路，位於廣成巷整體開發區部分 0.2040 公頃剔除於整體開發範圍，改採一般徵收或撥用方式辦理開發。(2)8 公尺計畫道路劃設截角(變更住宅區為道路用地)。(3)8 公尺計畫道路與新劃設 12 公尺計畫道路銜接處，左側除留設道路截角外，其餘變更為兒童遊樂場用地(變更道路用地為兒童遊樂場用地)；右側劃設道路截角(變更兒童遊樂場用地為道路用地)，其餘變更為綠地(變更兒童遊樂場用地為綠地)。2. 配合 104 月 3 月 10 日『2018 臺中國際花卉博覽會后里營區至后里馬場串聯道路現勘』會議結論，另案將部分計畫範圍外非都市土地變更為綠地。」及修正內容明細表通過(詳表 1 及圖 1、2)。</p> <p>2. 倘土地所有權人無法依上開規定捐贈計畫道路及人行步道之產權予臺中市政府，則建議維持臺中市政府核議方案(詳變更內容明細表編號第 14 案)，並建議依下列各點修正：</p> <p>(1)未開發區以市地重劃方式辦理(附三)，並請臺中市政府評估將南側除擬劃為道路用地外之兒童遊樂場用地併入未開發地區一併辦理跨區市地重劃開發之可行性，以保障國有土地權益。</p> <p>(2)再發展地區之附帶條件(附四)應增列「如土地所有權人未依規定繳納回饋金，則容積率應予酌降 1/3」，以符公平。</p> <p>(3)剔除於整體開發範圍外道路用地面積建議依臺中市政府修正方案，由 0.0065 公頃修正為 0.0222 公頃。惟因涉及交通系統調整及變更急迫性，建議請臺中市政府補充相關資料，下次會議續行討論。</p>	<p>，表示：含購買路地費用、路權及公共設施工程費、道路拆遷補償費等已投下將近 6200 萬元，完成道路及排水施作，提升環境衛生；建議維持第一次通盤檢討內容附帶條件辦理，將新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地路權移轉給臺中市政府維護。</p> <p>2. 前揭附帶條件「應取得變更範圍新劃設人行步道及現有道路外增劃為道路用地之土地所有權人之同意」，該附帶條件經本府都發局建築執造審核確認，惟前揭人行步道及道路用地係由私人開闢，為免後續權責不清，已函請陳情人取得使用執照前，自行擬定道路順平計畫送請道路主管機關驗查同意，驗收合格，並由建設局完成接管。綜上，基於信賴保護原則及其他未申請建築土地之公平性，建議解除該附帶條件，並不得要求本府徵收及依都市計畫容積移轉實施辦法辦理容積移轉。</p> <p>3. 另有關臺中市政府 104 年 4 月 14 日召開「后里三通案內東路廣成巷附近附帶條件開發地區研商會議」紀錄結論第 2 點：「配合 104 月 3 月 10 日『2018 臺中國際花卉博覽會后里營區至后里馬場串聯道路現勘』會議結論，另案將部分計畫範圍外非都市土地變更為綠地。」，依本府報行政院核定中「國家重大建設計畫-臺中市翡翠區域農業增值推動計畫(含 2018 臺中花博推動計畫)」，花博后里森林園區及馬場園區間串連，改由花馬道(后馬鐵馬道)進行串連，故該點變更為綠地部分，建議不納入本次通盤檢討案辦理。</p>
(五)變更內容明細表：詳附表 1。	參見附表 1 處理情形欄。

初步建議意見	處理情形
(六)逕向本部陳情案件綜理表：詳附表 2。	參見附表 2 處理情形欄及會議資料柒、人民或團體逕向內政部陳情案件綜理表。
(七)本案如經本會審決，變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，建議請依都市計畫法相關規定，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。	遵照辦理。
<p>(八)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稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本案如經本會審決，建議應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 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，以供委員會審議外，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於臺中市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</li> <li>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</li> <li>3. 配套措施及辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</li> <li>(2)於臺中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</li> </ol> </li> </ol>	遵照辦理。

初步建議意見	處理情形
<p>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。</p> <p>(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。</p>	
<p>(九)本案得視實際發展需要，依下列各點辦理後，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>

### 三、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案。

說明：

- 一、依據本會 103 年 2 月 18 日第 821 次會審議報告案件第 1 案決定二辦理。
- 二、本會 103 年 2 月 18 日第 821 次會審議報告案件第 1 案「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」案。決定二略以：「…請新北市政府一併納入考量，以及該府目前審議中及後續工業區變更案件，應依本會決定之本案說明內容及事項【詳附錄】重新檢視辦理外，另由本部函送各直轄市及縣（市）政府供目前審議中及後續工業區變更案件參考辦理。」
- 三、案經彰化縣政府依照上開決定以 104 年 1 月 13 日府建城字第 1040006090 號函送「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案相關資料報部。
- 四、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（召集人）、劉委員玉山、何前委員東波、邱前委員英浩、高委員惠雪、王委員靚琇及林前委員志明等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 104 年 3 月 6 日召開第 1 次會議後，因賴前委員美蓉、邱前委員英浩、林前委員志明等 3 位委員不續任本會，故由楊委員龍士、宋委員立堯及林委員信得繼續組成專案小組，並由劉委員玉山擔任召集人，並於 104 年 11 月 25 日召開第 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，彰化縣政府業於 105 年 3 月 1 日府建城字第 1050063585 號函送依本

會專案小組初步建議意見回應補充資料到部，爰提會報告。

決 定：

- 一、洽悉，並由內政部函請彰化縣政府，作為目前審議中及後續工業區變更案件之指導原則。
- 二、有關目前在本會審議之彰化縣工業區變更相關案件，請彰化縣政府依本會決定事項及各該計畫案歷次專案小組建議意見修正計畫書、圖及補充處理情形對照表後，再行提會討論。
- 三、有關彰化縣工業區之產業型態如八卦山工業廊道、花卉科技、精密技術產業、高污染性工業、都市內之工業區轉型策略及未登記工廠之分布區位、產業類別等，請詳加補充資料納入報告書，以資完備。
- 四、請彰化縣政府依循國土計畫法及區域計畫之指導，從彰化地區整體發展角度，並考量全球氣候變遷，都市土地及非都市土地工業區之供給與需求情形、未登記工廠及污染性工業之轉型，以及創新產業之發展等因素，詳加研議納入彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略。
- 五、請彰化縣政府依照決定事項妥為修正報告書後送部，以供日後審議參考。

**【附錄】**本會專案小組 104 年 11 月 25 日初步建議意見(本次係彙整歷次小組建議意見)：

本案建議下列各點請彰化縣政府詳予補充資料及以對照表方式補充處理情形，並修正相關內容後，供提會討論決定。

- 一、建議將案名修正為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」，並請縣政府配合名稱修正及補充相關內容。
- 二、請縣政府參酌「彰化縣城鄉發展策略規劃」及「彰化縣區域計畫」，補充彰化縣城鄉空間定位、整體工業發展目標、方向與策略，並由大臺中地區之視界切入分析，妥予分析未來具競爭力之產業類別、用地需求與供給、產業類別、可能發展之空間佈局及後續補充工業發展用地等機制，以作為後續工業區調整變更之指導。
- 三、都市計畫工業區內之工廠大多與住宅、商業混雜使用，由於人口集居，商業活動密集，在外部環境產生重大改變下，衍生交通頻繁，糧食保育與國土保安等環境敏感議題，導致工業區與住、商活動模式產生競爭與衝突，彰化縣政府此次利用空間區位、使用現況、產業聚集、重大建設及公害防治等評估指標，以建立工業區適宜性分析並畫定群組類型，作為日後工業區轉型之參據，惟請補充納入環境敏感區資訊，並以原則或通則性之內容予以評估分析。
- 四、依縣府列席人員說明彰化地區登記工廠約 6000 家，未登記工廠則達 8600 家，且未登記工廠大部分錯落於非都市土地，顯見彰化地區產業發展迅速，惟土地利用及開發管理卻未能落實，應請縣府妥為考量環境品質與未來產業經濟發展，以為研訂工業區與產業發展策略之參據。
- 五、彰化地區未登記工廠嚴重，於訂定相關產業政策時，更應就各鄉鎮發展現況，區位條件，及土地承載容受能力，依循相關產業政策建設及城鄉空間發展布局等指導，並將其納入通

盤檢討妥為考量，以符實際發展需求及確定都市計畫工業區發展目標與政策。

六、計畫書應補充內容：

- (一) 本計畫「緣起」內容，請依本會 103 年 2 月 18 日第 821 次會報告案件第 1 案（新北市政府函為「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」案）之決定事項補充修正，以資明確。
- (二) 有關工業用地供給系統部分，請釐清所列丁種建築用地面積是否已包含編定工業區或科學園區等，並建議予以區分，並將科學園區，編定工業區及都市計畫工業區，各該目的事業主管機關對日後發展見解與看法納入計畫書敘明，以資明確。
- (三) 請補充說明彰化縣未登記工廠之分布區位及產業類別。
- (四) 有關二級產業空間發展部分，請補充說明縣內未登記工廠合法化之可能途徑；並請評估依擬定中「彰化縣區域計畫」指認之設施型使用分區，得提供未登記工廠合法化管道之妥適性。
- (五) 為確保居住環境品質，請說明工業區之轉型變更，對於周邊公共設施用地承载力之影響；另外針對具污染性之工廠未來辦理用地變更時，應妥為訂定污染土地之相關處理措施，並明定土地所有權人之責任與義務。
- (六) 請補充彰化縣二級產業之供需情形，都市計畫工業區現有工業使用、非工業使用、閒置等情形等，以瞭解所提相關產業發展對策研提之合理性。

- (七) 請補充「續作產業使用」之功能分區屬性，及其周邊交通路網分析，以了解其相關工業物品原料輸送之便利性。
- (八) 如何防範工業住宅情事發生？請說明本案之相關因應對策或解決策略。

第 2 案：為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途，提請報告案。

說明：

一、依據本會104年8月11日第857次會審議第6案附帶決議辦理。

二、本會第857次會審議「變更溪州都市計畫（「機一」機關用地用途增列供戶政事務所使用）案」時，附帶決議：「目前計畫執行中之機關用地，均視其實際需要於計畫書中指定用途，造成其他需地機關因土地使用分區、內容不合規定，無法申請撥用，為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，是否於通盤檢討時取消指定用途乙節，請幕僚單位詳予分析並研提具體意見，簽報主任委員後提會報告」。

三、經查都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則，對於機關用地並無明確規定其使用性質及使用對象，惟機關用地係依據都市計畫法第42條規定所設置之公共設施用地，依法僅限於政府機關做指定用途之使用，且依都市計畫法第48條：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉鎮縣轄市公所依左列方式取得之：……。」。

- 四、是以，各級地方政府於擬定都市計畫或機關用地尚未取得前時，對於機關用地應於計畫書內詳予敘明作何機關使用，以利機關用地取得，然現社會環境演變複雜，為因應實際需求常需增設相關機關，惟機關用地經指定用途，若因用途需作調整或變更，限於法令規定須依法定程序辦理變更都市計畫，易肇致延宕時效。
- 五、為求週延，案經本部以104年11月6日內授營中字第1040816600號函請各相關單位提供意見與建議供研議參考，其間計接獲國有財產署、本部營建署、地政司、桃園市政府等10縣（市）政府、機關回函表示意見。
- 六、查有關機關用地取消指定用途之議題，本部前於95年10月5日召開「研商財政部國有財產局建議解除都市計畫機關用地指定供特定機關使用限制事宜會議」，獲致具體結論，本部並以95年10月18日內授營都字第095080634號函請各相關單位依照結論辦理在案。審酌各縣（市）政府及相關單位所提意見與建議暨本部上開號函送之會議紀錄結論，彙整分析研提意見後並經簽報主任委員，爰提大會報告。

決 定：

- 一、洽悉。
- 二、按機關用地指定其用途，目的在避免任意劃設而形成

長期保留不開闢影響人民權益，但已開闢者如不取消對於同等機關之使用形成不便，故參酌「本部 95 年 10 月 18 日內授營都字第 095080634 號函」結論，依下列辦理外，另由本部函送各直轄市、縣（市）政府參照辦理。

- （一）已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。
- （二）尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內，保留類似性質機關使用之彈性。

散會：中午 12 時 50 分。