

內政部都市計畫委員會第 812 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 10 月 1 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 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：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 811 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為公園及道路用地）」案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）（補辦公開展覽）再提會討論案」。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）案」再提會討論案。

第 7 案：花蓮縣政府函為「訂正吉安（鄉公所附近）都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）變更內容明細表核定編號第十一案」。

八、報告案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「擬定瑞穗溫泉特定區計畫案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 99 年 8 月 31 日第 359 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 100 年 1 月 20 日基府都計壹字第 1000140885 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或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、林委員秋綿、劉前委員小蘭、謝委員靜琪、林委員志明等 5 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人。復於 100 年 2 月 14 日、100 年 8 月 24 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟基隆市政府逾 1 年尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 101 年 9 月 18 日第 788 次會議報告決定略以：「一、洽悉，並退請基隆市政府依本會專案小組 100 年 8 月 24 日會議建議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再召開專案小組會議。二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：併前項意見辦理。」。

七、基隆市政府以 102 年 4 月 16 日基府都計壹字第 1020153174 號函檢送相關資料到部，復於 102 年 5 月 1

日召開第 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經該府 102 年 9 月 5 日基府都計壹字第 1020174066 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府102年9月5日基府都計壹字第1020174066號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書、圖應修正事項：

- （一）查「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」已發布實施，且部分變更內容之原計畫有誤，經基隆市政府 102 年 9 月 23 日基府都計壹字第 1020177662 號函送修正變更內容（如附表），同意依照市府上開號函送變更內容通過，並請配合修正計畫書、圖相關內容。
- （二）計畫書表十九及表二十所列之變更內容，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽，或簽定協議書後，始能由本部核定，請於計畫書增列該等變更內容係屬暫予保留案件，以避免爭議。
- （三）計畫圖上變更內容標示不清楚，請重新檢視修正。

二、後續辦理事項：

- （一）為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，基隆市政府得視實際發

展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(二) 擬以都市更新方式開發之變更內容，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(三) 需簽定協議書之變更內容，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

三、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 基隆市政府研析意見 | 本會決議 |
|----|--|--|---|
| 1 | 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司 102 年 5 月 22 日基港工規字第 1021161845 號函建議「擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（港埠用地通盤檢討）案」變更內容明細表新編號二十二案，經該分公司比對該案變更範圍，其中包含 1 筆土地中正區港濱段 979 地號係登記交通部航港局並由臺灣港務股份有限公司設定地上權，目前屬港區範圍內，使用分區為港埠用地，基隆市政府擬透過旨案調整為商業區，後續細部計畫將再調整為商業區之公園綠地；為利港埠永續發展暨港區保全與落實港口國管制措施等因素，敬請同意中正區港濱段 979 地號仍維持港埠土地使用乙案。 | <p>一、市政府於 88 年 12 月 30 日會同基隆市議會、基隆港務局、市政府相關單位、及中山區公所、仁愛區公所、中正區公所等單位辦理「基隆港港區範圍線、港埠土地使用範圍會勘」，並以 89 年 1 月 14 日基府工都字第 004019 號函檢送「基隆港港區範圍線、港埠土地使用範圍會勘」紀錄，依會勘結論九：「舊漁會大樓以西 250 公尺範圍內之港埠用地，基隆港務局同意由基隆市政府辦理都市計畫檢討變更。」。</p> <p>二、本案辦理過程中，已有民眾提出變更陳情（人 20、人 56、人 80、逾人 5、逾人 7 等案）。</p> <p>三、基此，本次辦理「港埠用地通盤檢討」依據上開意見 1 之會勘結論九、並配合正濱漁港多功能發展，結合基隆整體觀光遊憩系統，創造優良環境，帶動地區發展，及配合鄰近都市商業軸線發展，將該地區變更為商業區（變廿二案）；再配合臨海遊憩需求，於本案細部計畫中整合周邊公有土地一併劃設為公園用地。</p> | 本案同意依基隆市政府研析意見，未便採納。至於涉及細部計畫部分，請市府本於職權妥為處理。 |

附表 基隆市政府 102 年 9 月 23 日基府都計壹字第 1020177662 號函送修正
變更內容

表十六 擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)變更內容明細表
部分修正 (部分修正：新編號四、七、九、十二、十五、十九、二十三)

| 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) | | |
| 四 | 四 | 污水處理廠西、北側 | 甲種工業區 公園用地 (1.0860) 港埠用地 (0.3472) | 港埠用地 (1.0860) 海堤用地 (0.3472) | 1. 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理，朝向濱海遊憩區發展。 2. 配合污水處理廠現況使用。 | 因原計畫甲種工業區於擴大案中變 50 已變更為公園用地，建議本案修正原計畫甲種工業區為公園用地及加強位置說明，其餘保留。 |
| 七 | 七、人 39、人 45、人 57、人 64、逾人 1 及逾人 8 | 和平橋以西至漁會大樓附近地區 | 港埠用地 (0.2265) 機關用地 (0.0002) 港埠用地 (0.5264) 加油站用地 (0.0270) (0.0103) | 廣場兼停車場用地(0.2265) 道路用地 (0.5536) (0.1231) | 1. 港務局無使用計畫。 2. 配合都市更新政策，並結合基隆整體觀光遊憩系統，創造優良環境，帶動地區發展，以達正濱漁港多功能發展。 3. 配合鄰近都市商業軸線發展。 | 變更為道路用地部分，因擴大案中變 81 案(中正路拓寬部分)已變更為道路用地，建議本案變更為道路用地部分(中正路拓寬部分)予以刪減，其餘聯接正濱漁港劃設之道路用地及原劃設之廣場兼停車場用地予以保留。 |
| 九 | 九 | 中正橋西側 | 公園用地 (0.0671) | 道路用地 (0.0671) | 配合中正路道路使用範圍調整。 | 因擴大案中變 87 案已變更為道路用地，建議本案予以刪除。 |
| 十二 | 十二 | 牛稠港 | 甲種工業區 (3.4596) | 港埠用地 (3.4596) | 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理，朝向軍事公務與軍用碼頭使用。 | 計畫書、圖範圍已配合「擴大案」發布內容修正。 |
| 十五 | 十九 | 光華路西側 | 機關用地 (2.4735) 保護區 (0.0461) 機關用地 (0.0756) | 港埠用地 (2.5196) 道路用地 (0.0756) | 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理，朝向物流作業區使用。 | 變更為道路用地部分，因擴大案中變 92 案已變更為道路用地，建議本案變更為道路用地部分予以刪除，其餘保留。 |
| 十九 | 逾人 2 | 基隆港西防坡堤至協和發電廠間 | 水域 (145.2431) 商港水域 (11.5925)) 電廠用地 (0.0834) | 港埠用地 (38.4720) (13.6134) 商港水域 (106.7702) | 配合基隆港未來發展興建深水碼頭需要。 | 1. 因擴大案中擴 15 案已劃設部分為港埠用地，擬修正本案現行計畫。 2. 因擴大案中擴 5 案已劃設部分為水域，本案將其中部 |

| 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) | | |
| | | | 保護區 (1.9375) | | | 分水域變更為港埠用地，其餘為現行計畫水域。另依本案原擬變更範圍有少部分原計畫屬電廠用地及保護區變更為港埠用地，擬配合修補正原計畫名稱。 3.其餘屬本次擴大為港埠用地及水域者，另外製作擴大內容明細表。 |
| 廿三 | 逾人 15 | 污水處理廠周邊地區 | 商港水域 (3.6307) | 污水處理廠用地 (1.7055) 海堤用地 (1.8442) | 為提升基隆市環境生活品質，現正積極推動污水下水道建設工作，現和平島污水處理廠已興建完成，因該廠三面臨海，故興建海堤保護廠區，配合現況地形調整。 | 因擴大案中變 49 案已變更為污水處理廠用地、海堤用地，建議本案予以刪除。 |
| | | | 港埠用地 (1.0215) | 污水處理廠用地 (0.7184) | | |
| | | | 污水處理廠 用地 (0.4602) | 海堤用地 (1.2031) | | |
| | | | | 海堤用地 (0.4602) | | |

表十六之一 擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)擴大內容明細表

| 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) | | |
| 擴 1 | 逾人 2 | 基隆港西防坡堤至協和發電廠間 | 海域 (119.0600) | 港埠用地 (24.2198) | 配合基隆港未來發展興建深水碼頭需要。 | 除擴大案已發布實施外，配合基隆港未來發展興建深水碼頭之需要，將本案變更及擴大兩部份分別製表予以釐清，此部分屬擴大為港埠用地及商港水域。 |
| | | | | 商港水域 (94.8402) | | |

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經基隆市政府依歷次專案小組會議建議意見（處理情形如附件），以該府 102 年 4 月 16 日基府都計壹字第 1020153174 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照基隆市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會議討論。

（一）變更內容明細表：基隆市政府 102 年 4 月 16 日基府都計壹字第 1020153174 號函送計畫書內變更內容明細表，業依第 2 次專案小組會議建議意見修正，詳附表。

（二）計畫書應修正事項：計畫書第 111 頁第六節第三點內容，業已納入變更內容明細表內考量，建議刪除。

（三）後續辦理事項：

- 1、為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，基隆市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。
- 2、擬以都市更新方式開發部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(四) 逕向本部陳情意見及相關機關建議意見：

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 基隆市政府研析意見 | 出席委員初步建議意見 |
|----|---|--|--|
| 1 | 國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營處 100 年 1 月 26 日備工北管字第 1000000622 號函建議，案經與基隆港務局多次協商，為配合基隆港務局港務發展需要，擬將現有西 5、6 碼頭與軍方營舍、土地及碼頭設施遷移至西 9 至西 10 碼頭及後方腹地併西 11、西 12 及西 12B 碼頭及岸肩規劃成立「國防設備專業區」，建議將基隆市中山區協和段 185-4、186-1、187-4 地號及大德段 334-1、335 地號部分等 5 筆土地，由港埠用地變更為國防設備專業區乙案。 | | 一、本案經市府於 100 年 6 月 22 日邀集相關機關召集會議研商，經與會各機關討論後達成共識，可維持原港埠用地，勿須變更為國防設備專業區。 二、國防部軍備局列席代表建議增列港埠用地得供國防相關設施使用乙節，經市府列席代表表示可於細部計畫詳細規定，同意依照辦理。 |
| 2 | 台灣中油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處 100 年 2 月 22 日基行正發字第 10010067000 號函陳情本通盤檢討案內涉及該公司中山二路加油站遷建用地擬變更為加油站用地案，請於召開專案小組會議時，通知該公司列席說明乙案。 | | 本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表新編號二十一。 |
| 3 | 台灣中油股份有限公司探採事業部 100 年 9 月 15 日探採行政發字第 10010368610 號函陳情該公司正濱儲油區及八尺門倉儲區目前設有輸油管線，且為海域油氣開發計畫之倉儲、運補據點，屬該公司營運之重要用地，基隆市政府擬將該區域變更為遊憩用地，將影響未來海域開發作業，該公司有關油氣之開發業務，實與國家利益、民眾日常生活息息相關，建請維持原使用分區乙案。 | 本案業經本市都委會第 358 次會議決議，所陳內容仍無確切開發期程，未來若確有使用計畫時，再循都市計畫法定程序辦理。 | 本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表新編號十八。 |
| 4 | 台灣中油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處 100 年 12 月 15 日基行政發字第 10010510460 號函陳情該公司正濱儲油區內都市計畫倉儲區變更為遊樂區提出異議，本變更案新編號為 18，原編號為人 81，有關基隆市政府為增加親海遊樂空間，擬將該公司正濱儲油區內部分都市計畫屬倉儲區之土地變更為遊樂區，該區域為該公司營運重要基地，目前設置有大型倉庫 4 棟及辦公室等建物，且該區域日前因配合基隆市政府辦理「和平島污水處理廠聯外道路新闢工程」，被徵收土地面積計 1 公頃多，目前該工程正施工中，並已興建逾 2 公尺高之圍牆予以區隔，未來該高架道路竣工後，已無面臨海域景觀風貌，與基隆市政府原先所持變更理由「增加親海遊樂空間」有所出入，為不影響該公司正常營運，本變更案惠請維持原使用分區，較符實際，並請於召開專案小組會議時通知該公司列席說明乙案。 | 本案業經本市都委會第 358 次會議決議，所陳內容仍無確切開發期程，未來若確有使用計畫時，再循都市計畫法定程序辦理。 | 本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表新編號十八。 |
| 5 | 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司 101 年 12 月 5 日基港工規字第 1015162335 號函有關基隆市政府辦理之「擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）」案，循院核示整體開發政策，陳請將基隆市中山一路派出所至加油站間 0.2783 公頃土地 | 1. 市政府於 88 年 12 月 30 日會同基隆市議會、基隆港務局、市政府相關單位、及中山區公所、仁愛區公所、中正區公所等單 | 本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表新編號十。 |

| | | | |
|---|--|---|---------------------------------|
| | <p>維持原港埠用地乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本分公司辦理之「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程計畫」（以下簡稱新海港大樓），於99年1月29日奉行政院院臺交字0990002352號函核定。原計畫因國防部營區土地阻隔，以致未能將旨揭土地納入整體規劃開發使用，復因行政院政務委員協助收回國防部營區土地併案開發，同時整合周邊土地及納入毗鄰之「基隆火車站暨西2西3碼頭都市更新案」海運客貨中心併同開發，爰辦理擴大基地範圍之修正計畫，並奉行政院101年4月20日院臺交字第1010021123號函核定在案；本計畫預計於104年完成海運客貨中心、106年完成合署辦公大樓，基地海側接自基隆港西岸4號至6號碼頭，陸側接自基隆市中山二路拓寬後40公尺計畫道路路權線，已於101年9月辦理完成國際競圖評選，目前進行設計作業。</p> <p>二、基隆市政府辦理之「擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）」案計畫書（99年5月版）中，旨揭中山一路派出所至加油站間0.2783公頃土地係劃設為商業區之停車場用地（附件1）。因該區土地位於前述新海港大樓基地內，為鄰接40公尺寬都市計畫道路之重要界面，該地段若分割劃設，將致再形成零碎地段，喪失整合周邊零星土地整體規劃開發之政策目標。</p> <p>三、爰此，依行政院核示本計畫案基地需整體規劃開發之政策目標，以完善規劃基隆市區及港區未來之整體發展，同時考量周邊重大建設計畫之整體開發，陳請同意將旨揭土地維持原港埠土地使用。</p> | <p>位辦理「基隆港港區範圍線、港埠土地使用範圍會勘」，並以89年1月14日基府工都字第004019號函檢送「基隆港港區範圍線、港埠土地使用範圍會勘」紀錄，依會勘結論四：「中山二路加油站南側民房起，至中山一路分駐所旁平交道止位於港區範圍線外，有關港埠用地之檢討變更，基隆港務局無意見。」。</p> <p>2. 基隆港務局92年1月9日基港港灣字第0920000600號函對「擴大暨變更基隆市主要計畫通盤檢討案」申提意見，依其所提申請意見彙整表編號九（申請位置：中山一路派出所至加油站間）之申請理由為：「因本地區民宅居多（僅少數倉庫，且經檢討已於82年劃出港區線外），本局接納民意代表建議及民情反應，於民國86年12月1日以基港港灣字第22642號函，建議變更為商業區。」。本陳情案復經市都委會審議決議：「併港埠用地通盤檢討案處理」。</p> <p>3. 基此，本次辦理「港埠用地通盤檢討」將該地區變更為商業區（變十案）；且因該變更位置位於火車站附近，配合地區停車需求，於本案細部計畫劃設0.2022公頃停車場用地。</p> | |
| 6 | <p>臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司102年4月10日基隆工規字第1021161590號函陳情將基隆市中山一路派出所至加油站間0.2783公頃土地維持原港埠用地，並列席都委會說明乙案。</p> | | <p>本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表新編號十。</p> |

附表 變更內容明細表(基隆市政府 102 年 4 月 16 日基府都計壹字第 1020153174 號函送計畫書修正內容)

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|-----|-----------|---|--------------------------------------|--|----|------------|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| 一 | 一 | 計畫年期 | 民國 85 年 | 民國 115 年 | 現行計畫年期民國 85 年業已屆滿，配合擴大都市計畫年期訂定之。 | | 建議照案通過。 |
| 二 | 二 | 都市計畫圖 | 都市計畫圖重製，比例尺 <u>五千分之一</u> ，港埠用地面積由 149.1393 公頃調整為 146.2894 公頃。 | | 1. 配合基隆市地形圖重測，於本次通盤檢討辦理計畫圖重製工作，以提供精準發展現況，落實都市計畫之執行。 2. 依內政部台 87 內營字第 8706234 號函辦理。 | | 建議照案通過。 |
| 三 | 三 | 桶盤嶼東側台船廠區 | 甲種工業區 (22.3077) 變電所用地 (0.0674) 住宅區 (0.4316) | 港埠用地 (22.8067) | 1. 配合行政院核定之「 <u>基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫</u> 」辦理， <u>朝向港埠再發展區發展</u> 。 2. 配合現況廠區及地籍使用範圍調整。 | | 建議照案通過。 |
| 四 | 四 | 污水處理廠北側 | 甲種工業區 (1.0860) 港埠用地 (0.3472) | 港埠用地 (1.0860) 海堤用地 (0.3472) | 1. 依據行政院核定之「 <u>基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫</u> 」辦理， <u>朝向濱海遊憩區發展</u> 。 2. 配合污水處理廠現況使用。 | | 建議照案通過。 |
| 五 | 五 | 貯木池西北側 | 保護區 (0.5997) 倉儲區 (0.1039) | 港埠用地 (0.7036) | 依據行政院核定之「 <u>基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫</u> 」辦理， <u>朝向濱海遊憩區發展</u> ，符合政府既定重大施政方針。 | | 建議照案通過。 |
| 六 | 六 | 正濱漁港外緣地區 | 港埠用地 (2.1097) | 漁港專用區 (2.1097) | 1. 依行政院核定之「 <u>第一期 4 年(90 至 93 年度)漁港建設計畫</u> 」暨「 <u>正濱漁港計畫</u> 」辦理， <u>朝向多功能觀光漁市場發展</u> 。 2. 併鄰近土地使用種類規劃為漁港專用區，以利漁港建設，創造整體經濟發展效益。 | | 建議照案通過。 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|---|----------------|---|---|--|--|--|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| 七 | 七、人 19、人 21、人 39、人 45、人 57、人 63、人 64、逾人 1及逾人 8 | 和平橋以西至漁會大樓附近地區 | 港埠用地 (1.2101) | 商業區 (0.2106)(更新單元A) 商業區 (0.4487) (更新單元B) 商業區 (0.5509) | 1. 港務局無使用計畫。 2. 配合配合都市更新政策，並結合基隆整體觀光遊憩系統，創造優良環境，帶動地區發展，以達正濱漁港多功能發展。 3. 配合鄰近都市商業軸線發展。 | 1. 本次變更為商業區之土地有0.2106公頃為基隆市所有，0.7217公頃為國有地，其餘為私有地土地。 2. 更新單元A及更新單元B應提供27.5%的回饋，其餘地區應提供35%的回饋，基隆市政府與土地所有權人應簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 3. 為鼓勵整體開發建築，於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，酌予調高容積。 | 一、變更為公共設施用地部分，建議照案通過。 二、變更為商業區部分，除下列各點外，其餘建議准予通過。 (一) 有關回饋比例不同之理由，請補充說明。 (二) 擬以都市更新開發者，請依出席委員初步建議意見三，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再行核定主要計畫。 (三) 剩餘變更為商業區部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 |
| | | | 港埠用地 (0.2265) | 廣場兼停車場用地 (0.2265) | | | |
| | | | 機關用地 (0.0002) 港埠用地 (0.5264) 加油站用地 (0.0270) | 道路用地 (0.5536) | | | |
| 八 | 八 | 東10號碼頭後方地籍 | 住宅區 (0.4128) | 港埠用地 (0.4128) | 現況為港務局樂中廬宿舍使用，未來將供基隆港發 | | 建議照案通過。 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|--------------|---------------------|------------------|------------------|---|--|---|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| | | 為中濱段7、265-1及6-4三筆地號 | | | 展腹地， <u>土地權屬為公有土地。</u> | | |
| 九 | 九 | 中正橋西側 | 公園用地 (0.0671) | 道路用地 (0.0671) | 配合中正路道路使用範圍調整。 | | 建議照案通過。 |
| 十 | 十、十三、三十三及六十九 | 中山一路派出所至加油站間 | 港埠用地 (0.2779) | 商業區 (0.2779) | 1. 該範圍於82年已劃出港區線外，基隆港務局並無使用需求。 2. 位於火車站配合現況商業使用予以變更。 | 1. 本次變更面積中0.2022公頃國有土地劃設為細部計畫停車場用地。 2. 本次變更應提供35%的回饋，基隆市政府與土地所有權人應簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 3. 為鼓勵整體開發建築，於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，酌予調高容積。 | 一、本案國有土地變更部分(0.2022公頃)，依逕向本部陳情意見及相關機關建議意見編號5陳情人所提理由，建議維持原計畫港埠用地。至於涉及停車空間之提供，請於細部計畫妥為檢討。 二、本案非國有土地變更部分，除下列各點外，其餘建議准予通過。 (一) 本案變更理由如有錯誤，請查明修正。 (二) 請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|----------------|------------|---|------------------|---|--|--|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| 十一 | 十一、人70及人73 | 牛稠港西側土地 | 港埠用地 (0.2580) | 住宅區 (0.2580) | 1. 港務局無使用計畫之土地，配合當地地形及進出道路，調整為住宅區。 2. 將新建消防隊使用範圍外之土地配合現況住宅使用予以變更。 | 1. 應提供 25%的回饋，基隆市政府與土地所有權人應簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 2. 為鼓勵整體開發建築，於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，酌予調高容積。 | 本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 |
| 十二 | 十二 | 牛稠港 | 甲種工業區 (3.4596) | 港埠用地 (3.4596) | 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理， <u>朝向軍事公務與軍用碼頭使用。</u> | | 建議照案通過。 |
| 十三 | 十四、人36 | 中山三路103巷北側 | 保護區 (0.0941) | 港埠用地 (0.0941) | 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理， <u>朝向貨棧儲運場使用。</u> | | 建議照案通過。 |
| 十四 | 十八、人37、人43、人66 | 仙洞巖西北側 | 住宅區 (0.2624) | 道路用地 (0.2624) | 1. 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理。 2. 依交通部港務局 93 年 1 月 28 日基港埠字第 093000147 號函辦理(詳附錄三)， <u>降低當地住戶車流與貨櫃車之衝突。</u> | | 建議照案通過。 |
| 十五 | 十九 | 光華路西側 | 機關用地 (2.4735) 保護區 (0.0461) | 港埠用地 (2.5196) | 依據行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理， <u>朝向物流作業區使用。</u> | | 建議照案通過。 |
| 十六 | 二〇 | 光華路末端 | 機關用地 (1.5636) 保護區 (3.5912) 道路用地 (1.0127) | 港埠用地 (6.1675) | 配合行政院核定之「基隆港、臺北港、蘇澳港整體規劃及未來發展計畫」辦理， <u>朝向物流作業區使用。</u> | | 建議照案通過。 |
| 十七 | 人74及人75 | 平一路61巷 | 甲種工業區 (0.1307) | 住宅區 (0.1307) | 1. 基隆港務局並無使用需求。 | 1. 應提供 15%的回饋，基隆市政府與 | 本案除下列各點外，其 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|--------------------------|--------------------|---------------------------------------|---|---|--|---|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| | | | | | 2. 土地皆為私人所有且現況為住宅使用。 | <u>土地所有權人應簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</u> <u>2. 為鼓勵整體開發建築，於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，酌予調高容積。</u> | 餘建議准予通過。 一、本案工業區變更與全市通盤檢討案之處理方式一致，請納入計畫書敘明。 二、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 |
| 十八 | 人 81、 再人 3 | 八尺門漁港南側、海洋大學北側 | 倉儲區 (2.8610) 住宅區 (0.0790) | 遊樂區 (2.9400) | 配合基隆基隆東北角軸帶景觀計畫--海洋教育文化與觀光休閒園區之發展，增加親海遊樂空間。 | <u>其中 2.8610 公頃為中油公司所有</u> | 一、本案原計畫住宅區已另案辦理變更，不予討論。 二、原計畫倉儲區變更部分，因土地所有權人中油公司列席代表表示已有土地利用計畫，且反對遊樂區之開發，建議維持原計畫倉儲區。 |
| 十九 | 逾人 2 | 基隆港西防坡堤至協和發電廠間 | 水域 (145.2431) | 港埠用地 (38.4729) 商港水域 (106.7702) | 配合基隆港未來發展興建深水碼頭需要。 | | 建議照案通過。 |
| 廿 | 人 2、人 14、人 28、人 67 及人 71 | 東 9、10 號碼頭及東海街周遭港區 | 公園用地 (0.3237) 停車場用地 (0.1839) | 港埠用地 (0.5076) | 考量貨櫃進出東岸聯外道路等候空間需求。 | | 建議照案通過。 |
| 廿一 | 逾人 10、 <u>逕人 2</u> | 中山二路加油站 | 道路用地 (0.0259) 港埠用地 | 加油站用地 (0.0675) 本案申請開 | 中山二路加油站因中山一二路拓寬面臨拆除，惟當地仍有用油需求，經與港 | | 建議照案通過。 |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|---|----------------------|---|---|---|---|---|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| | | | (0.0416) | 發前需經基隆市都市設計委員會審議 | 務局協商已獲該局同意釋放原加油站後方土地。 | | |
| 廿二 | 人 20、 人 56、 人 80、 逾人 5 及 逾人 7 | 中正區港濱段 981 地號等 8 筆土地 | 港埠用地 (1.3868) | 商業區 (1.3868) | 1. 基隆港務局並無使用需求。 2. 配合正濱漁港更新計畫發展。 | 1. 本次變更面積中 0.6697 公頃國有土地劃設為細部計畫公園用地。 2. 應提供 35% 的回饋，基隆市政府與土地所有權人應簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 3. 為鼓勵整體開發建築，於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，酌予調高容積。 | 本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 (一) 本案變更理由請依實際情況，作適當之修正。 (二) 本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 |
| 廿三 | 逾人 15 | 污水處理廠周邊地區 | 商港水域 (3.6397) | 污水處理廠用地 (1.7955) 海堤用地 (1.8442) | 為提升基隆市環境生活品質，現正積極推動污水下水道建設工作，現和平島污水處理廠已興建完成，因該廠三面臨海，故興建海堤保護廠區，配合現況地形調整。 | | 建議照案通過。 |
| | | 港埠用地 (1.9215) | 污水處理廠用地 (0.7184) 海堤用地 (1.2031) | | | | |
| | | 污水處理廠用地 (0.4602) | 海堤用地 (0.4602) | | | | |

附件 「擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會專案小組第2次會議初步建議意見處理情形對照表(基隆市政府102年4月16日基府都計壹字第1020153174號函)

| 本會專案小組建議意見 | 處理情形 |
|---|--|
| <p>(一) 第1次專案小組建議意見：除下列各點意見，下次會議繼續聽取簡報外，其餘有關整體發展分析、都市防災及計畫書應修正事項等，建議准照基隆市政府100年7月13日基府都計壹字第1000068189號函送處理情形(如附)辦理。</p> | <p>詳附表一專案小組第1次會議初步建議意見與修正後報告書對照表 附件「擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)案-依內政部都市計畫委員會專案小組意見修正」</p> |
| <p>1. 本案必須配合基隆市區及港區未來之發展定位與目標，以及考量周邊與本案相關之重大建設計畫等因素，規劃相關交通設施，請市府研提完整交通分析資料(含車行及人行動線規劃)，送請市府交通旅遊處認可，並納入計畫書敘明，讓基隆市市區及港區能夠健全發展，不致產生港市發展無法配合問題。</p> | <p>基隆港務局積極建設於東岸聯外道路新建工程計畫及基隆港西岸港區聯外計畫道路改善工程，聯結對外交通輸運，有效減輕基隆市區交通量之負荷，另火車站與基隆港西岸客運專區港務大樓間動線系統詳見附件報告書第二章第三節中相關計畫(P23-P30)。並經本府交通旅遊處回覆「無意見」。</p> |
| <p>2. 有關都市防災避難場所、流域型蓄洪及滯洪設施，以及其他都市防災規劃事項等，請基隆市政府都市計畫單位會同災害防救單位、水利主單位評估應否調整土地使用分區或使用管制，以整合基隆市市區及港區都市防災規劃。</p> | <p>1. 故本次通盤檢討尚不需要配合調整土地使用分區或使用管制。 2. 相關防災與淹水潛勢等內容詳見附件報告書第二章第三節中相關計畫(P31-P38)及第六章第四節都市防災計畫(P110)。經本市消防局回復「無見議意見」。本市工務處回復為排水系統更加完善，迄今已完成相關水系雨水排水檢討規劃，經檢視本案彙整相關計畫尚稱完整；另本案通盤檢討範圍目前並無淹水情況，惟港埠用地與市區相連，市中心部分地區出水口因受潮汐影響，若適逢豪大雨時將產生積(淹)水情形，故未來港埠用地開發，請港務公司應考量周邊地形地勢及排水系統銜接，於基地內規劃完整的防災相關公共設施，自行管理維護。</p> |
| <p>(二) 變更內容明細表：經基隆市政府100年7月13日基府都計壹字第1000068189號函送重新修正變更內容明細表(如附表)，因部分變更內容規定個別開發與整體開發之回饋比例不同，為避免產生執行爭議，建議應統一回饋比例，並於細部計畫檢討時，視實際需要，規定採整體開發方式者，得</p> | <p>遵照辦理。詳見附件報告書第五章第二節表十六(P92-P98)及第六章第六節其他。</p> |

| | | |
|-----------------------|---|----------------------------|
| | 否酌予提高容積。 | |
| (三) | 逕向本部陳情意見及相關機關建議意見 | 詳見附件報告書第五章第二節圖二十九(P91)及表一。 |
| (四) 後續 辦理 事項 | 為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。 | 遵照辦理。 |

附件 「擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會專案小組第1次會議初步建議意見處理情形對照表(基隆市政府102年4月16日基府都計壹字第1020153174號函)

| 本會專案小組建議意見 | 補充處理情形 |
|--|---|
| <p>(一) 整體發展分析</p> <p>1. 有關基隆港與台北港之發展或競和關係、基隆港與基隆市全市之發展關係、基隆港聯外交通及其與基隆市市區道路之發展關係等，請補充說明。</p> <p>2. 計畫書基隆港發展功能與構想係以示意圖及文字方式呈現，惟在都市計畫之空間發展意義並不清楚，建請以本案通盤檢討範圍為基礎，補充生產空間、生活空間、旅遊空間、交通系統等空間發展定位與構想之概念圖及相關說明，以銜接本案個別變更計畫內容。</p> <p>3. 本通盤檢討辦理後，有關基隆港目前發展課題之改善情形，以及交通影響分析，請補充說明。</p> | <p>1. 港市關係詳見附件報告書第二章第二節(P11)。</p> <p>2. 港市交通發展詳見附件報告書第三章第四節交通運輸(P74-P80)。</p> <p>詳見附件報告書第四章第二節圖二十七(P84-P87)。</p> <p>1. 本通盤檢討辦理後確立基隆港內容外貨空間架構並於細部計畫中規定港埠用地之使用，將可使基隆港因應市場變化營運更具效率。藉由東、西岸聯外道路與高速公路系統連結，縮短運輸時間且降低對市區道路干擾，詳見附件報告書第二章第五節本次通盤檢討與主要計畫之關係(P42-P44)。</p> <p>2. 有關交通分析詳見專案小組第2次建議意見處理意見(一)之說明。</p> |
| <p>(二) 都市防災</p> <p>本案請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形規劃及檢討，並適當調整土地使用分區或使用管制。</p> | <p>有關災害潛勢詳見專案小組第2次建議意見處理意見(一)之說明。</p> |
| <p>(三) 計畫書應修正事項</p> <p>1. 計畫書內基隆港整體規劃與未來發展計畫之計畫年期為民國91至95年，請補充最新之發展計畫。</p> <p>2. 基隆港港區範圍與本案計畫範圍之關係，請以示意圖表示之。</p> <p>3. 本案請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，補充所屬都市計畫範圍內各類公共設施用地服務水準。</p> | <p>詳見附件報告書第二章第二節基隆港整體規劃及未來發展計畫(P11-P22)。</p> <p>詳見附件報告書第一章第二節計畫位置與範圍圖四(P8)。</p> <p>1. 本次通盤檢討範圍並非以居住為主，公共設施用地多依實際需要劃設，詳見附件報告書第六章第三節二、公共設施計畫(P105-P108)及表二十(P108)。</p> |

| | | |
|-----|--|-------------------------------------|
| | 4. 計畫書第 82 頁至 101 頁有關基隆市都委會審議過程內容，建議予以刪除，或改納入計畫書附件。 | 遵照辦理 |
| | 5. 本案屬主要計畫層次，計畫案名請配合修正，並請將主要計畫圖比例尺由 1/3000 修正為 1/5000。 | 詳見附件報告書第五章第二節表十六第二案 (P92)。 |
| (四) | 變更內容明細表：有關變更內容涉及變更為漁港專用區、商業區、住宅區及遊樂區部分，請補充土地權屬、是否涉及回饋，以及應否簽訂協議書等內容，據以重新修正變更內容明細表，下次會議繼續聽取簡報。 | 詳見附件報告書第五章第二節表十六(P92-P98)及第六章第六節其他。 |
| (五) | 逕向本部陳情意見及相關機關建議意見 | 詳見附件報告書第五章第二節圖二十九 (P91)。 |

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為公園及道路用地）」案。

說 明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合桃園縣蘆竹鄉公所為辦理五酒桶山設置計畫，辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 102 年 8 月 23 日城規字第 1021002401 號函檢附計畫書、圖等由報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 101 年 11 月 30 日起至民國 101 年 12 月 29 日止，於桃園縣政府及桃園縣蘆竹鄉公所告欄公開展覽 30 天，並於民國 101 年 12 月 17 日假桃園縣蘆竹鄉公所舉辦說明會，且於桃園縣刊登自由時報 101 年 11 月 30 日、12 月 1、2 日等三天公告完竣。

六、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，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案公園預定地距離桃園縣蘆竹鄉市區及社區聚落甚遠，請詳予補充說明該公園之可及性及必要性，並適度說明不再劃設為保護區之理由。

二、本案公園預定地及道路用地，面積廣達 23.45 公頃，惟大部分為私有土地(面積達 21.54 公頃)，因政府財政困難，為避免造成龐大之公共設施保留地，請主辦單位詳予補充具體之開發及財務計畫，並修正計畫書第 36 頁

「實施進度及經費表」有關私有土地之取得方式及開發總經費(含經費來源)，且依桃園縣蘆竹鄉公所列席代表說明，本計畫應於發布實施後三年內完成私有土地之取得，否則請規劃單位(內政部營建署城鄉發展分署)循法定程序變更為原計畫。

- 三、本地區為山坡地，本案聯外道路預定路線均達四級坡以上，請詳予補充說明是否有影響地形穩定之情形，以及該道路預定寬度是否符合道路開闢工程(含坡崁)之需求，並請桃園縣政府道路工程主管單位先行評估及認可後，將結果納入計畫書中敘明，以資妥適。
- 四、本地區為山坡地，且計畫書說明以規劃「生態公園」為主，爰本案不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

五、公民或團體陳情意見綜理表部分：

| 編號 | 陳情人 | 陳情內容 | 主辦單位(桃園縣蘆竹鄉公所) 研析意見 | 本會決議 |
|----|-------------------------------------|--|---|---|
| 1 | 林碧真 (南崁廟口段 番仔厝小段 2 地號土地) | 開發應以地形地勢作整體性之規劃，本人名下較平坦之土地已列入開發範圍，剩餘相鄰土地地勢較高，建議應重新與相鄰地主檢討，並重新劃定開發範圍。 | 建議不予採納。理由： 1.本案規劃階段已於 100年8月16日及9 月25日召開地主說明 會，並針對地主意見 研擬變更範圍劃定原 則如下： (1)公園部分： a.以現有稜線步道 主要路線及其周 邊需實施景觀美 化工程地區之範 圍為主。 b.選擇地形較為平 緩之地區(三級 坡以下)為主。 c.配合地籍線分割 狀況，圈選範圍 力求合理，並儘 量減少土地被徵 收的影響人數。 (2)道路部分： 依現有主要登 山步道路線為主， 並配合規劃12公 尺寬登山步道與自 行車道(兼緊急聯絡 車道)之需要，依坡 地地形劃設道路範 圍。 | 依主辦單位 (桃園縣蘆 竹鄉公所) 研析意見辦 理，未便採 納。 |
| 2 | 陳姿蓉 (山鼻子小段 34-10 地號土 地) | 公園之開發應有整體性規劃，今僅劃定坡度較為平緩之土地進行開發，殘留坡度較大不利於利用之土地，嚴重影響地主之權益，建議重新檢討開發計畫範圍。 | | |
| 3 | 林碧華 (坑子外段外 社小段 686-1 地號土地) | 風景區之開發，宜依地形、地勢、地貌為整體性、多樣性之規劃，以充分利用所有土地，而非如本規劃僅選擇平坦地為之，置相鄰之其餘土地於不顧，犧牲人民權益至鉅，建議重新檢討並與鄰近地區土地所有權人協商，共同選擇可行方案整體規劃後再議。 | | |
| 4 | 林碧蕙 (南崁廟口段 山鼻子小段 34 地號土地) | 納入變更範圍之公園用地，皆為坡度小的土地，未來徵收後，留下坡度陡峭的土地如何利用，依國家憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，現今地主權益嚴重受損，請求重新檢討開發範圍。 | | |
| 5 | 林鴻南 (坑子外段外 社小段 671-4 地號土地) | 公園用地之開發應以地形地貌為多元性之規劃，如今僅選較平坦之土地，其他坡度較陡之土地權益受損至鉅，建議應重新檢討，共同與相鄰土地地主協商可行方案。 | 2.至於部分土地未整筆 完整納入變更範圍 者，依土地徵收相關 法令規定辦理，應不 影響土地所有權人使 用之權利。 | |

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）案」再提會討論案。

說明：

- 一、查本案前提經本會 98 年 9 月 8 日第 714 次會議審決通過略以：「…關於都市更新方式開發之相關配合事宜及部分案件需補辦公開展覽事項，請臺中市政府繼續辦理」在案。
- 二、案經臺中市政府依前開決議事項於 98 年 12 月 15 日至 99 年 1 月 13 日補辦公開展覽，公展期間人民陳情意見經該市都市計畫委員 99 年 3 月 19 日第 244 次會議審決，臺中市政府於 99 年 8 月 16 日以府都計字第 0990226072 號函檢附修正後計畫書、圖及公民及團體陳情意見綜理表到部，經提本會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議審決通過略以：「…因應台鐵高架捷運化沿線及站區發展所需之變更部分辦理先行核定及發布實施（簡稱第一階段）部分，除變更內容綜理表編號變 5、變 10 及變 11 案之變更案，由臺中市政府賡續妥善辦理後，再提送本會討論外，其餘照本會第 714 次會議決議事項辦理。」
- 三、嗣經臺中市政府於 99 年 12 月 20 日以府都計字第 0990368588 號函檢附前開變更案（編號變 5、變 10 及變 11 案）公民及團體陳情意見綜理表及核議意見到部，因變更內容案情複雜，涉及人民權益甚鉅，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小

組成員為林委員秋綿、顏前委員秀吉、謝委員靜琪、金委員家禾、黃委員萬翔、林委員志明、蕭前委員輔導（本部地政司）等，並由林委員秋綿擔任召集人，於100年1月28日召開1次專案小組審查會議，尚未獲致具體建議意見，仍待繼續召開簡報會議。

四、嗣因本會分別於每年1月1日及7月1日改聘委員，前開林委員秋綿、顏前委員秀吉等2位委員均分別連續聘任4年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除謝委員靜琪、金委員家禾、黃委員萬翔、林委員志明、蕭前委員輔導外，再增列賴委員美蓉，並由賴委員美蓉擔任召集人，於101年12月6日及102年3月11日召開2次專案小組會議，研獲具體建議意見（詳附錄一、二），並經臺中市政府於102年9月6日以府都計字第1020170108號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料（詳附表一、二）到部，爰再提會討論。

決議：本案因臺中市政府於會中所提建議方案與本會專案小組建議意見差異甚大，且因變更內容案情複雜，涉及人民權益甚鉅，為求審慎，請原專案小組先行聽取臺中市政府簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。

【附表一】專案小組第2次會議初步建議意見處理情形表

| 審查意見 | 處理情形說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------------|---------|--|--|----|--------|--|--------|--|----|----|------------------|----|----|---|--------|--------|--------|-----|----|--------|--------|--------|----|----|---------|--------|---------|--|--|--|--|--|----|--------|--|--------|--|----|----|------------------|----|----|---|--------|-------|-------|-----|----|--------|--------|--------|----|----|---------|--------|---------|
| | <p>(一)本計畫案變更綜理表編號變 5 案，為配合鐵路高架化站區出入道路需求及縫合前、後站交通動線，新闢連通大智路之計畫道路部分，建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過，並請將相關分析評估資料，納入計畫書中敘明，以利查考。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1. 請臺中市詳予向土地及建築物所有權人說明有關土地及地上物徵收補償相關措施及內容，並補充上開所有權人之意願調查，俾供委員會審議之參考。</p> | <p>為向臺中市東區大智路開通範圍私有土地及建物所有權人說明土地徵收相關措施內容及了解其意願及相關意見，本府自民國 102 年 3 月 7 日起至民國 102 年 3 月 29 日止進行問卷普查，問卷內容載明本案辦理進度、一般徵收補償規定、補償價格初步估算等。(問卷內容如附件六)</p> <p>本案針對變 5 案(新闢連通大智路)範圍內私有土地及建築物所有權人共發出 21 份問卷，回收份數為 21 份，整體回收率為 100%；其中有效問卷份數 18 份，有效問卷回收率 85.71%，而回收有效問卷土地所有權人持有面積 782.01 m²，佔變 5 案範圍內私有土地面積 94.8%(私有土地面積 824.95 m²)。問卷調查內容統計分析內容如下：</p> <p>(一)問卷統計分析</p> <p>1. 配合重大建設開通大智路之意願</p> <p>本題有效問卷計 18 份，經回收有效問卷統計分析結果(詳見表 1 所示)，約 44.44%土地所有權人數贊成配合重大建設開通大智路，贊成面積比例為 23.14%；約 55.56%土地所有權人數不贊成，不贊成之面積比例約 76.86%，意願分布圖詳見圖 1。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>表 1 配合重大建設開通大智路之意願調查統計表</p> <table border="1" data-bbox="408 1111 1417 1290"> <thead> <tr> <th colspan="5">一、您是否贊成配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設開通大智路？</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地所有權人</th> <th colspan="2">持有土地面積</th> </tr> <tr> <th>份數</th> <th>比例</th> <th>面積m²</th> <th>比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>8</td> <td>44.44%</td> <td>180.96</td> <td>23.14%</td> </tr> <tr> <td>不贊成</td> <td>10</td> <td>55.56%</td> <td>601.05</td> <td>76.86%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18</td> <td>100.00%</td> <td>782.01</td> <td>100.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 大智路採一般徵收辦理開發之意願</p> <p>本題有效問卷 18 份，經回收有效問卷統計分析結果(詳見表 2 所示)，約 38.89%土地所有權人數同意大智路開通採一般徵收辦理開發，同意之土地面積比例約 5.18%；約 61.11%土地所有權人數不贊成，不贊成之土地面積比例約 94.82%。</p> <p>表 2 大智路採一般徵收辦理開發意願調查統計表</p> <table border="1" data-bbox="408 1581 1417 1805"> <thead> <tr> <th colspan="5">二、您是否同意配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，大智路開通採一般徵收辦理開發？</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地所有權人</th> <th colspan="2">持有土地面積</th> </tr> <tr> <th>份數</th> <th>比例</th> <th>面積m²</th> <th>比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同意</td> <td>7</td> <td>38.89%</td> <td>40.54</td> <td>5.18%</td> </tr> <tr> <td>不同意</td> <td>11</td> <td>61.11%</td> <td>741.47</td> <td>94.82%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18</td> <td>100.00%</td> <td>782.01</td> <td>100.00%</td> </tr> </tbody> </table> | 一、您是否贊成配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設開通大智路？ | | | | | 項目 | 土地所有權人 | | 持有土地面積 | | 份數 | 比例 | 面積m ² | 比例 | 贊成 | 8 | 44.44% | 180.96 | 23.14% | 不贊成 | 10 | 55.56% | 601.05 | 76.86% | 合計 | 18 | 100.00% | 782.01 | 100.00% | 二、您是否同意配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，大智路開通採一般徵收辦理開發？ | | | | | 項目 | 土地所有權人 | | 持有土地面積 | | 份數 | 比例 | 面積m ² | 比例 | 同意 | 7 | 38.89% | 40.54 | 5.18% | 不同意 | 11 | 61.11% | 741.47 | 94.82% | 合計 | 18 | 100.00% | 782.01 | 100.00% |
| 一、您是否贊成配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設開通大智路？ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 項目 | 土地所有權人 | | 持有土地面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 份數 | 比例 | 面積m ² | 比例 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 贊成 | 8 | 44.44% | 180.96 | 23.14% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不贊成 | 10 | 55.56% | 601.05 | 76.86% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18 | 100.00% | 782.01 | 100.00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、您是否同意配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，大智路開通採一般徵收辦理開發？ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 項目 | 土地所有權人 | | 持有土地面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 份數 | 比例 | 面積m ² | 比例 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同意 | 7 | 38.89% | 40.54 | 5.18% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不同意 | 11 | 61.11% | 741.47 | 94.82% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18 | 100.00% | 782.01 | 100.00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

審查意見

處理情形說明

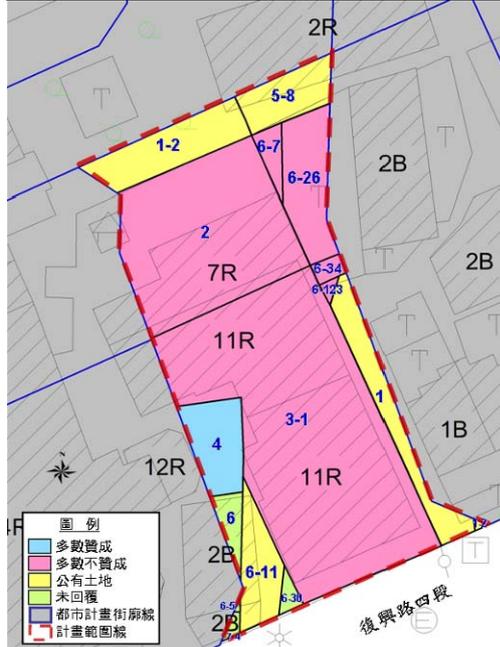


圖 1 配合重大建設開通之意願分布圖

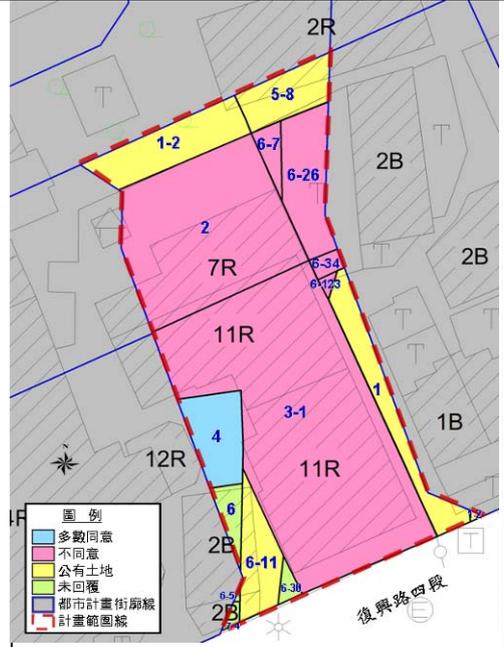


圖 2 採一般徵收之辦理開發意願分布圖

3. 大智路開通範圍內之土地市價(土地價格)調查

本題有效問卷 16 份，經回收有效問卷統計分析結果(詳見表 3 所示)，有 2 位土地所有權人認為大智路開通範圍內之土地市價為每坪 20 萬元以下(約佔 12.5%)；14 位土地所有權人認為大智路開通範圍內之土地市價為每坪 40 萬元以上(約佔 87.50%)。

表 3 大智路開通範圍內之土地市價(土地價格)調查統計表

| 項目 | 土地所有權人 | | 持有面積 | |
|------------|--------|--------|----------------|--------|
| | 份 | 比例 | m ² | 比例 |
| 20 萬元/坪 以下 | 2 | 12.50% | 0.47 | 0.07% |
| 40 萬元/坪 以上 | 14 | 87.50% | 637.39 | 99.93% |

(二)其他建議與意見

部分地主反應「將開通大智路之線型往東移約 20 公尺(停 35)」、「避免拆除本棟合法大樓」、「補償價格應合理」等意見。

2. 臺中市政府辦理土地及建築物所有權人之意願調查時，上開所有權人如有不同意見，請臺中市政府負責通知

遵照辦理。

| 審查意見 | 處理情形說明 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------|--------------|-----------|-------|---------|---------|---------|-------|-----|-----|-----|
| 得列席說明，俾供委員會議之參考。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>3. 有關臺中市政府評估本案變更範圍無併同鄰近停車場用地(停車35)及附近地區，以都市更新方式或其他整體開發方式辦理，請該府加強理由，以利查考。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>本府經辦理都市更新可行性評估，因權屬整合難度高、財務負擔龐大、私地主更新意願低及更新後分配執行難度高、辦理期程冗長等因素層面，不具更新可行性。</p> <table border="1" data-bbox="408 586 1417 810"> <thead> <tr> <th data-bbox="414 595 580 680">項目</th> <th data-bbox="587 595 804 680">方案1 建國市場附近地區十大智路</th> <th data-bbox="810 595 1110 680">方案2 建國市場附近地區十大智路(公設面積減少)</th> <th data-bbox="1117 595 1410 680">方案3 大智路及周邊地區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="414 689 580 743">財評結果</td> <td data-bbox="587 689 804 743">開發報酬率 10%</td> <td data-bbox="810 689 1110 743">開發報酬率 14.47%</td> <td data-bbox="1117 689 1410 743">開發報酬率 12%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="414 752 580 784">財務可行性</td> <td data-bbox="587 752 804 784">不具招商吸引力</td> <td data-bbox="810 752 1110 784">不具招商吸引力</td> <td data-bbox="1117 752 1410 784">不具招商吸引力</td> </tr> <tr> <td data-bbox="414 792 580 824">更新可行性</td> <td data-bbox="587 792 804 824">不可行</td> <td data-bbox="810 792 1110 824">較困難</td> <td data-bbox="1117 792 1410 824">較困難</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：一般市場要求預期報酬率應為 15% 以上。</p>  | 項目 | 方案1 建國市場附近地區十大智路 | 方案2 建國市場附近地區十大智路(公設面積減少) | 方案3 大智路及周邊地區 | 財評結果 | 開發報酬率 10% | 開發報酬率 14.47% | 開發報酬率 12% | 財務可行性 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | 更新可行性 | 不可行 | 較困難 | 較困難 |
| 項目 | 方案1 建國市場附近地區十大智路 | 方案2 建國市場附近地區十大智路(公設面積減少) | 方案3 大智路及周邊地區 | | | | | | | | | | | | | | |
| 財評結果 | 開發報酬率 10% | 開發報酬率 14.47% | 開發報酬率 12% | | | | | | | | | | | | | | |
| 財務可行性 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | | | | | | | | | | | | | | |
| 更新可行性 | 不可行 | 較困難 | 較困難 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>4. 本案變更內容明細表之變更理由，請臺中市政府加強補充說明，以資妥適。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」臺中市政府應配合辦理之事項，有其興闢之必要性。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>5. 據臺中市政府列席代表說明，為避免拆除另建一高層大樓間，擬將本案道路</p> | <p>遵照辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|---|--------------|
| <p>往東側微 調乙節， 建議原則 同意，並 請將相關 變更內容 等圖說， 詳予計畫 書中詳明 查考。</p> | |
| <p>6. 本案如經 大會審查 通過，請 依都市計 畫法第19 條規定， 補辦公說 展覽會， 開展期間 無任何團 體或民意 變更案無 直接關係 者，則報 由內政部 逕予核定 提議；公 展期間團 體或民意 變更案無 直接關係 者，則會 再討論。</p> | <p>遵照辦理。</p> |

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|--|---|
| (二)有關廣場用地(廣 6)東側地區變更部分商業區及道路用地為廣場用地乙案(變更綜理表編號變 10 及 11 案) | |
| <p>1. 考量現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，爰建議同意臺中市政府所提修正方案通過，將成功路南側土地變更為廣場用地，面積約 0.2028 公頃，其餘維持原計畫。</p> | <p>本變更案內容會後經行政院、交通部鐵路改建工程局及本府再次研商討論後，因考量台中車站為百年大計，新站將成為大臺中未來重要交通門戶，如站前私有商業區仍保留高層建物，新台中車站將隱沒於該商業區高層建物之後，無法展現新台中車站之門戶意象外，建國路交通瓶頸亦無法有效解決。爰為塑造臺中新站門戶意象，考量站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀、人行動線系統、進出公車轉運站及車站地下停車場之動線需求，劃設站前廣場並拓寬建國路與成功路實有其必要性，建議本案(變 10、及 11 案)商業區維持原變更方案。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>新增站前廣場</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>無新增站前廣場</p> </div> </div> |
| <p>2. 為利台中車站景觀風貌、周邊交通動線順暢及都市未來之發展，本案(變 10、及 11 案)商業區未變部分，建議同意依臺中市政府所提納入建國市場周邊地區都市更新單元開發。</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>【新增站前廣場景觀比較圖】</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>【新增站前廣場、道路比較圖】</p> </div> </div> |

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|---|--------------|
| <p>3. 據臺中市政府列席代表所提，為持續推動台北車站北側環境活化再生，形塑台中車站重要門戶景觀及周邊交通動線等公共利益目標，並兼顧私有益主權，建國市場周邊之公、私土地仍應採都市更新整體開發，避免個別增建、改建或重建，並修正後之新單元範圍建議，則同意，並請納入計畫書中敘明，以利查考。</p> | |
| <p>(三) 據臺中市政府列席代表所提，為配合站區改</p> | <p>遵照辦理。</p> |

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|--|--------|
| <p>建期程，建立完善周邊道路系統，原建國市場更新單元內大智路連通武德街及建國路拓寬部分，開發方式修正採一般徵收、撥用方式辦理乙節，建議原則同意，並請納入計畫書變更內容明細表及實施進度與經費章節中敘明，以利查考。</p> | |

【附表二】專案小組第3次會議初步建議意見處理情形表

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|--|--|
| <p>(一)有關臺中市政府擬配合建國市場遷建計畫及台中車站改建提供市區開放及停車空間需求，擬將部分商業區及公共設施用地變更為公園用地及廣場兼停車場用地乙案，本專案小組原則予以支持，惟因涉及相關法令規定及土地管理單位之財務問題，爰請依下列各點辦理，否則仍依本會專案小組 101 年 12 月 6 日第 2 次會議建議意見通過。</p> | |
| <p>1. 有關擬將原變更綜理表編號變 4-3 案範圍變更為公園用地部分，因涉及「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村改建基金」相關規定事項，爰本案涉及「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」內之土地，請臺中市政府先行洽商國防部總政治作戰局將上開土地以有償撥用或容積調配等方式辦理，並納入計畫書中述明，以利查考。</p> | <p>本府業於 102 年 5 月 2 日邀請國防部政治作戰局及臺鐵局研商本變更案及後續土地取得之議題，會議結論重點如下：（會議紀錄如附件七）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防部建請維持原使用分區（第一種商業區、第二種商業區），不變更為公園用地。 2. 本案如變更為公園用地，後續國防部經管土地將以有償撥用方式辦理，所需經費約 7.29 億元。地上物補償費用初步估算約 1.26 億元，其餘安置費用部分則待後續都市計畫完成變更後，再由後續開發目的事業主管機關寬列或編列預算予以支應。 <p>鐵路高架捷運化計畫係屬國家重大建設，且周邊車站亦為市府百年建設大計，本變更案建請內政部都委會同意；有關本案後續經費開闢部分，市府將以本市所有土地優先開闢，至於涉及非屬本市所有或國防部經管土地，將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。</p> |
| <p>2. 有關擬將站前臺鐵宿舍商業區變更為廣場兼停車場用地部分，請臺中市政府先行洽商交通部鐵路管理局，就土地取得方式或財務計畫獲致具體共識，並將相關文件納入計畫書中述明，以利查考。</p> | <p>本府業於 102 年 5 月 2 日邀請國防部政治作戰局及臺鐵局研商本變更案及後續土地取得之議題，會議結論重點如下：（會議紀錄如附件七）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺鐵局建請維持原使用分區（第二種商業區），不變更為廣兼停用地。 2. 本案如變更為廣兼停用地，後續臺鐵局經管土地將以有償撥用方式辦理，所需經費約 5.44 億元。 <p>臺鐵局於前開協商會議後，於 102 年 7 月 17 日鐵企開字第 1020022617 號函回復其反對變更之立場。（附件八）</p> <p>鐵路高架捷運化計畫係屬國家重大建設，且周邊車站亦為市府百年建設大計，本變更案建請內政部都委會同意；有關本案後續經費開闢部分，市府將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。</p> |
| <p>(二)本案如經委員會審議通過，原計畫草案擬以都市更新辦理開發之方案，則原則配合予以刪除。</p> | <p>遵照辦理。</p> |

| 審查意見 | 處理情形說明 |
|--|--------------|
| <p>(三)本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| <p>(四)因前開案件尚須與相關單位協商，為提升辦理時效，避免影響台中車站改建相關工程，有關臺中市政府建議將站前廣場極大智路拓寬計畫案等變更內容分階段先行報請委員會審議乙節，建議原則同意。請臺中市政府視實際發展需要，依本專案小組第 2 次會議建議意見以對照表方式研提辦理情形，以及修正計畫書、圖後，分階段提請委員會審議。</p> | <p>遵照辦理。</p> |

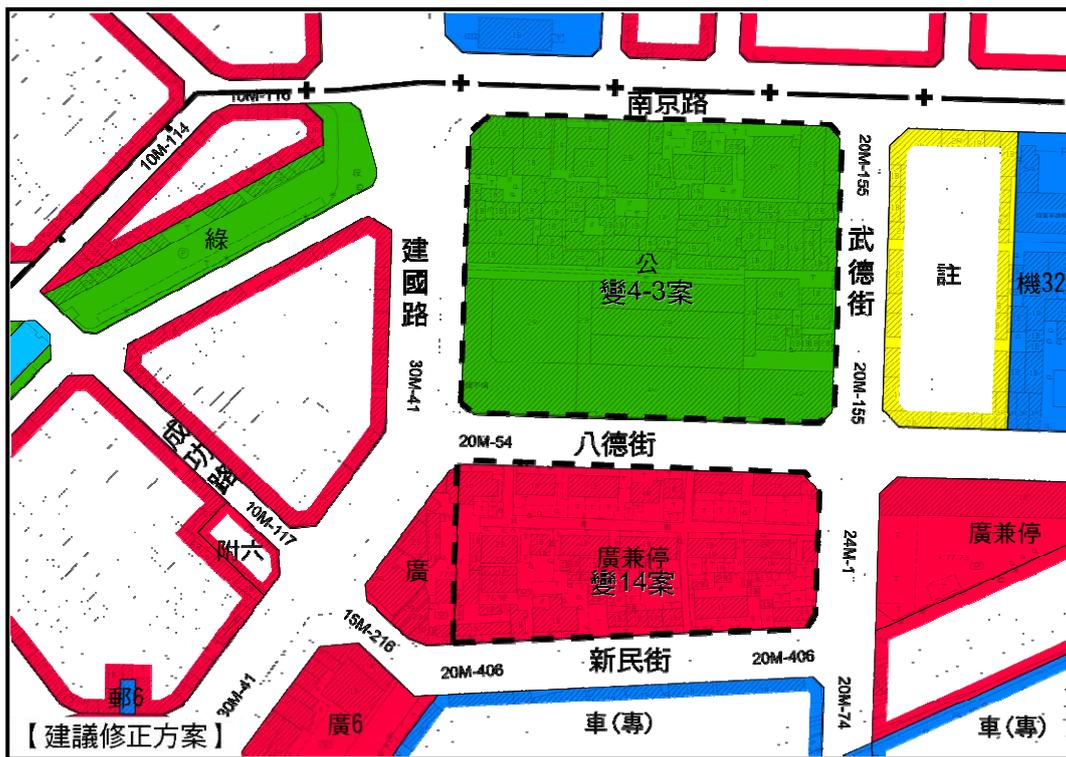
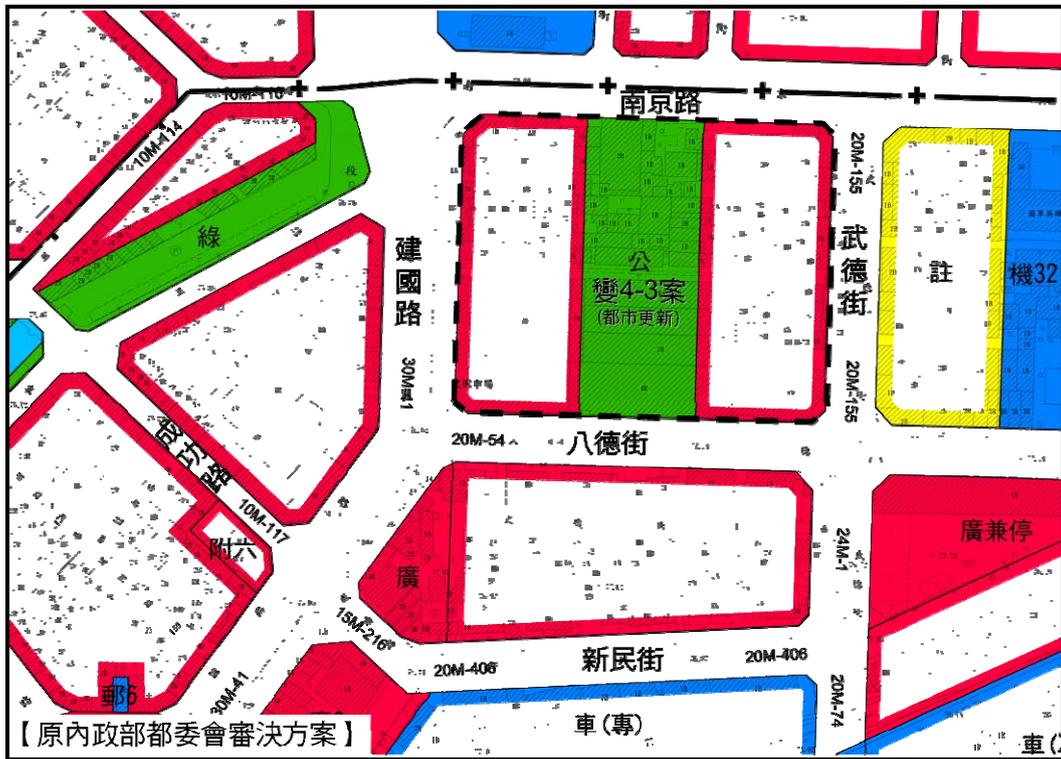


圖 1 變 4-3、變 14 案方案對照示意圖

【附錄二】本會專案小組第3次會議初步建議意見：

- (一)有關臺中市政府擬配合建國市場遷建計畫及臺中車站改建，提供市區開放及停車空間需求，擬將部分商業區及公共設施用地變更為公園用地及廣場兼停車場用地乙案（詳後附表），本專案小組原則予以支持，惟因涉及相關法令規定及土地管理單位之財務問題，爰請依下列各點辦理，否則仍依本會專案小組101年12月6日第2次會議建議意見通過。
- 1.有關擬將原變更內容綜理表編號變 4-3 案範圍變更為公園用地部分，因涉及「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村改建基金」相關規定事項，爰本案涉及「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」內之土地，請臺中市政府先行洽商國防部總政治作戰局將上開土地以有償撥用或容積調配等方式辦理，並納入計畫書中敘明，以利查考。
 - 2.有關擬將站前台鐵宿舍商業區變更為廣場兼停車場用地部分，請臺中市政府先行洽商交通部鐵路管理局，就土地取得方式或財務計畫獲致具體共識，並將相關文件納入計畫書中敘明，以利查考。
- (二)本案如經委員會審議通過，原計畫草案擬以都市更新辦理開發之方案，則配合予以刪除。
- (三)本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第19條規定，補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(四)因前開案件尚需與相關單位協商，為提升辦理時效，避免影響臺中車站改建相關工程，有關臺中市政府建議將站前廣場及大智路拓寬計畫案等變更內容分階段先行報請委員會審議乙節，建議原則同意。請臺中市政府視實際發展需要，依本專案小組第 2 次會議建議意見以對照表之方式研提辦理情形，以及修正計畫書、圖後，分階段提請委員會審議。

【附表】變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容(內政部都委會審議方案) | | | | 變更內容(本次研提方案) | | 本次研提方案變更說明 |
|-----------------------|---------------------------|------------------|------------|------|------------|--------------|------------|----------------------|
| | | 原計畫 | 面積 (公頃) | 新計畫 | 面積 (公頃) | 新計畫 | 面積 (公頃) | |
| 變 4-3 | 原建 國市 場周 邊地 區 | 商業區(註 5) | 0.2453 | 公園用地 | 0.5546 | 公園用地 | 1.7482 | 配合建國市場遷建計畫及提供市區開放空間。 |
| | | 市場用地 | 0.2537 | | | | | |
| | | 道路用地 | 0.0556 | | | | | |
| | | 商業區(註 5) | 0.5310 | 商業區 | 1.1936 | | | |
| | | 市場用地 | 0.5420 | | | | | |
| | | 道路用地 | 0.1206 | | | | | |
| 變 14(本 次新 增) | 站前 台鐵 宿舍 商業 區 | 商業區 | 1.0154 | -- | -- | 廣場兼停車場用地 | 1.0154 | 配合台中車站改建提供開放及停車空間。 |

【附錄一】本會專案小組第2次會議初步建議意見：

本計畫案前提本會 98 年 9 月 8 日第 714 次會議決議請臺中市政府補辦公開展覽及說明會，經該府 99 年 8 月 16 日函送補辦公展陳情意見，再提請本會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議決議略以：「…除變更內容綜理表編號變 5、變 10 及變 11 案之變更案，由臺中市政府賡續妥善辦理後，再提送本會討論」；建議本計畫案除下列各點外，其餘照臺中市政府 101 年 10 月 30 日府授都計字第 1010189629 號函依本專案小組第 1 次初步建議意見處理情形（詳附錄）通過，請適度納入計畫書中敘明，並以對照表之方式研提辦理情形，以及修正計畫書、圖報部後，逕提委員會審議。

- (一)本計畫案變更綜理表編號變 5 案，為配合鐵路高架化站區出入道路需求及縫合前、後站交通動線，新闢連通大智路之計畫道路部分，建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過，並請將相關分析評估資料，納入計畫書中敘明，以利查考。
1. 請臺中市政府詳予向土地及建築物所有權人說明有關土地及地上物徵收補償相關措施及內容，並補充上開所有權人之意願調查，俾供委員會審議之參考。
 2. 臺中市政府辦理土地及建築物所有權人之意願調查時，上開所有權人如有不同意見，請臺中市政府負責通知得列席說明，俾供委員會審議之參考。
 3. 有關臺中市政府評估本案變更範圍無法併同鄰近停車場用地（停 35）及附近地區，以都市更新方式或其他整體開發

方式辦理乙節，請該府再加強補充理由，並納入計畫書中敘明，以利查考。

4. 本案變更內容明細表之變更理由，請臺中市政府加強補充說明，以資妥適。
5. 據臺中市政府列席代表說明，為避免拆除另一高層建築大樓之樓梯間，擬將本案計畫道路往東側微調乙節，建議原則同意，並請將相關變更內容、面積等圖說，詳予計畫書中敘明，以利查考。
6. 本案如經大會審議通過，請依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(二)有關廣場用地(廣 6)東側地區變更部分商業區及道路用地為廣場用地乙案(變更綜理表編號變 10 及 11 案)部分，建議依下列各點辦理：

1. 考量現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，爰建議同意照臺中市政府所提修正方案通過，將成功路南側公有土地變更為廣場用地，面積約 0.2028 公頃，其餘維持原計畫。
2. 為利新臺中車站景觀風貌、周邊交通動線順暢及都市未來之發展，本案(原變 10 及 11 案)商業區未變更部分，建議同意依臺中市政府所提納入建國市場周邊地區都市更新單元整體開發。

3. 據臺中市政府列席代表所提，為持續推動臺中車站北側窳陋環境活化再生，形塑臺中車站重要門戶景觀及周邊交通動線等公共利益目標，並兼顧私有地主權益，建國市場周邊之公、私有土地仍應採都市更新整體開發，避免個別建物增建、改建或重建，並研提修正後之都市更新單元範圍乙節，建議原則同意，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

(三) 據臺中市政府列席代表所提，為配合站區改建期程，建立完善周邊道路系統，原建國市場更新單元內大智路連通武德街及建國路拓寬部分，開發方式修正採一般徵收、撥用方式辦理乙節，建議原則同意，並請納入計畫書變更內容明細表及實施進度與經費章節中敘明，以利查考。

(四) 補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分：

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---|---|---|--|-----------------|
| 1 | 新緯建築開發股份有限公司董事長陳元吉 土地標示：復興段五小段 2、3-1 等 2 筆地號 門牌號碼：復興路四段 231-1 號 4、5、9、11、12 樓 | (一) 維持原計畫。 (二) 本案原復興路橋經鐵路高架化後，勢必變更為平面道路，當復興路橋轉換為平面道路後，直接與南京路、後站與前站的銜接已經非常方便，為何要強行打通大智路，效益又高，不但浪費公帑且累積民怨難消，這樣的政府是符合民意嗎？若採用此建議案將是變動最少，為最符合不傷財之建議案，請政府及 | (一) 堅決反對大智路打通，造成人民財產損失，既擾民又傷財。 (二) 本公司是因這次都市計畫變更中既無助又無辜，即將面臨被拆除的大智慧學苑大樓的所有權人：請問 96 年公展及說明會，為何我們沒被通知？又何時台中市都委會通過審查？審查後結果為何我們沒被通知？然後逕行送內政部都委會審查，為何我們全然不知？完全黑箱作業，實難信服守法百姓。98 年 12 月 30 日公展說明會之「宣傳單」大肆宣傳，內容造成我們的大樓必定拆除的巨大負面資訊，目前面臨嚴重退租及無法交易現象，產權價值暴跌，嚴重損害所有權人的利益，請問政府如何賠償我們現在目前的損失？ (三) 都市計畫應為百年大計，本棟大樓為完工 10 年合法建築物，外觀新穎壯麗 | 建議未便採納。 理由： 1. 大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」台中市政府應配合辦理之事項，有其興辦之必要性。 2. 本案係依據都市計畫法相關規定，期間於 96 年 5 月 17 日至 96 年 6 月 15 日公告公開展覽 30 天，並於 96 年 5 月 31 日辦理二場公開說明會；後經內政部都市計畫委員會 98 年 9 月 8 日第 714 次會議審議通過，決議應辦理再次公開展覽，並於 98 | 建議照初步建議意見(一)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|----------|--|---|---|--------------|
| | | <p>都市計畫專家們慎重優先採納，以服務民可預規非的站。此外也合併停35預規非的站。以合地，擴大成為「前站與後站」銜接廣場。(附圖)</p> <p>(三)若非要大智路打通方案，可採用現有停35預設為道路用地，穿到銜越站區，如復興路與大智路口相關交通管制稍作調整，相信市府團隊絕對有這個路口創意的方案，不但可解決停35預定後政府因經費不足長期不辦造成地主痛苦不堪且停35預定地大部分屬鐵撥用，可避免因拆除2棟地下2層地上12層商業頻繁的補習班大樓，所造成民脂民膏的浪費及百姓的彈，進而對府的不信任不嗎？(附圖)</p> | <p>(地下室2層地上12層)，每天數千計學生進出的補習大樓，竟因政府草率的、黑箱的變更都市計畫作業，而必須無辜的面臨被拆除之命運。請問政府及都市計畫家們：興建完工才10年的建築物，可以因為10年前還是合法建地，我們依法申請建造執照及取得使用執照；10年後卻變成道路用地嗎？都市計畫是10年計畫嗎？10年前你們為什麼不告知我們？我們的公告現值為什麼逐年調降？難道市政府蓄意盜取人民財產嗎？以後還有誰敢在合法建地上興建房屋？(10年後可能就要被拆了)無法取信於民的政府=無能的政府=將被淘汰的政府。</p> <p>(四)再請問政府及都市計畫專家們：打通大智路是有絕對的必要嗎？沒有其他替代方案嗎？打通大智路所獲取的效益，足以彌補必須拆除2棟商業頻繁的補習班大樓(地下2層地上12層)的損失及累積的民怨嗎？你們知道你們錯誤的決策，會導致因你們民間業者努力經營，好不容易恢復的東區繁榮，再次蕭條嗎？因為本都市計畫變更案程序冗長，無法立竿見影，反造成人心惶惶、不知所措，民怨四起，值得嗎？</p> <p>(五)本案現經內政部退回重審，是否可請你們重新廣徵民意，體恤所有權人的悲憤與無奈，疏導我們心中的憤與怒與不平，請勿官逼民反，共同尋求較本案更為理想的替代方案好嗎？</p> | <p>年12月15日至99年1月13日辦理再次公開展覽，並於98年12月30日辦理公開說明會。</p> <p>3.經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，仍以原提方案(道路順接)為佳。</p> <p>4.考量大智路打通係有配合未來鐵路高架站區出入道路使用之時程急迫性，且採都市更新方式辦理經評估不具可行性，爰採一般徵收、撥用方式辦理。</p> <p>5.請本府建設局檢討高樓層建築改良物拆遷損失補償標準，以合理補償，從優處理。</p> | |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--|---|---|---|-----------------|
| 2 | 東南旅行社有限公司及達欣飯店等30人 土地標示：練武段992地號及建國段五小段28-2、28-3、29、29-1、32、32-1等6筆地號 門牌號碼：成功路6號等及建國路218號等 | 主要計畫變更之「廣6」東側變更之「廣場用地」建議維持原計畫之「商業區」，以維人民權益。 | (一) 民等土地(建國段五小段28-2、28-3地號)，座落台中市成功路6號等，原本是「商業區」土地，本次變更為「商業區」突然將廣6東側原「商業區」變更為「廣場用地」，使民眾合法房屋將遭到拆除，無法維持生計，置百姓生命於死地。 (二) 前開「商業區」變更為「廣場用地」土地，其開發方式未採用整體開發或都市更新辦理，只採「一般徵收」方式，罔顧人民生命財產權益。 (三) 民等土地本係台中火車站前「商業區」黃金地段，公告現值自民國88年起即迅速調降，自一平方公尺160,000元起降至98年一平方公尺僅剩46,000元，已降到不到原來公告現值之四分之一，比30年前還低，實在不合理。現在卻要徵收民等土地為「廣場」使用，卻只有些微的補償，欺民害民，莫此為甚。(詳公告現值查詢表)。 (四) 此次主要計畫變更，係內政部都市計畫委員會98年9月8日第714次會議逕行決議變更，純係黑箱作業。未瞭解現況，未查訪民意，亦未徵詢人民意願，事後才通知公告，十足的官僚作風。主倒退的作法，欺壓百姓。實有違馬英九總統親民愛民之德政，實難令人心服。 (五) 廣6東側原本鐵路局宿舍及倉庫土地，均全部納入「都市更新範圍」，反將民等土地變為公共設施排除在「鐵路用地」及「機關用地」變更為「商業區」，反將百姓原有之「商業區」、「住宅區」變更為「廣場用地」及「道路用地」，是何用意？顯然圖利鐵路局，欺壓百姓，明顯不公。(詳見變更內容明細表)。 | 建議酌予採納。 理由： 1. 考量商業區變更為廣場用地、道路用地之現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，且經評估都市更新方案因權屬整合難度、更新財務效益高低、私地主更新意願低、辦理期程冗長等因素，不具更新可行性。爰經本府與交通部協調討論後，廣場用地改劃設於建國路及成功路南側商業區公有土地，以符合鐵路高架捷運工程施工及時程需求，並取消道路用地變更，以兼顧土地所有權人相關權益，減少高層建物拆遷影響。 2. 本案係依據都市計畫法相關規定，期間於96年5月17日至96年6月15日公告公開展覽30天，並於96年5月31日辦理二場公開說明會；後經內政部都市計畫委員會98年9月8日第714次會議審議通過，決議應辦理再次公開展覽，並於98年12月15日至99年1月13日辦理再次公開展覽，並於98年12月30日辦理公開說明會。 3. 所陳情台鐵用地與私人土地規劃差異事由，經查本次台鐵土地變更為商業區之開發強度並未提升，仍維持現行鐵路用地之開發強度，且台鐵須回饋變更面積25%之公共設施用地，以符合社會公平及使用者付費原則。 | 建議照初次建議意見(二)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--|---|--|---|------------------------|
| | | <p>廣 6 北側建國路，應向西側拓寬，使雙十路綠軸成一直線才合理。</p> | <p>(六) 變更都市計畫公共設施用地，採「一般徵收」方式開發，係 20 年前都市計畫做法。近年來各級都市計畫委員會早已不採用，因為影響人民財產權益甚鉅。多已改採「市地重劃」、「區段徵收」或「都市更新」方式辦理，亦較保障人民財產權益。本次主要計畫變更卻背道而馳，仍採「一般徵收」方式，實在是不顧百姓死活，強行霸道，違反民意，政策倒退的作法。民等將誓死抗爭，維護自身權益，上陳監察院、總統府討回公道，爭取應有的權益。</p> <p>(七) 市政府原計畫，並未將廣 6 東側「商業區」規劃為「廣場用地」，顯然並無變更為「廣場用地」之必要性。(詳計畫圖)。</p> <p>依計畫書「變更內容明細表」變 10 案，「商業區」變更為「廣場用地」之理由為「為塑造鐵路高架新站站前開放空間，與雙十路綠軸端點景觀，...。」惟從計畫圖看雙十路綠軸線：其東側道路邊線，從北到南係一直線，而其西側到南京路後道路寬度即向東縮減為 20M。拓寬道路應向西側拓寬使成一直線，豈有捨直取彎反方向東側拓寬，使該軸線更彎曲之道理。本案規劃顯不合理。(詳見計畫圖)。</p> | | |
| 3 | <p>張雅音 土地標示： 復興段五 小段 2、 3-1 等 2 筆地號 門牌號碼： 復興路四 段 231-2 號 7 樓</p> | <p>不須要打通大智路造成更多路口來塞車，以利八德路出口走復興路的通行，請查照與答覆。</p> <p>請將打通的路線改由停 35 用地通過，避免擾民傷民。請政府找出以地易於補習業者仍可在火車站附近生存，以利招生而不致於毀掉業者十年來的基業，請答覆，謝謝。</p> | <p>由於鐵路高架化後空地增加，車輛流通勢必由八德路與復興路 (20M-54、20M-55、30M-41) 進行。20M-55 與 20M-74 相距並僅約 200 公尺，不要多設路口來阻礙交通。</p> <p>臨時攤販政府都有安頓辦法以供他們生存，在 20M-74 大智路與復興路口，合法的 12 樓的補習班大樓，請問政府對合法業者的安頓辦法???</p> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」台中市政府應配合辦理之事項，有其興闢之必要性。 2. 經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，仍以原</p> | <p>建議照初步建議意見(一)辦理。</p> |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--|---------------------------|--|---|-----------------|
| | 土地標示: 復興段五小段 6-7、6-26、6-34 等 3 筆地號 門牌號碼: 未提供 | 請廢除「停 35」預定地以慰地主所受之不公平待遇。 | 「停 35」位於大智路與復興路交叉路口，編訂為停車場明顯對地主不公平，台中市都市計畫內已有多處廣場並且此處做為停車場使用亦顯過小，將來難做出停車場的管理辦法。 | 提方案(道路順接)為佳。 3. 考量大智路打通係有配合未來鐵路高架站區出入道路使用之時程急迫性，且採都市更新方式經評估不具可行性，爰採一般徵收、撥用方式辦理。 4. 請本府建設處檢討高樓層建築改良物拆遷損失補償標準，以合理補償，從優處理。 5. 所陳情「停 35」用地事由，經查「停 35」用地為現行停車場用地，且陳情人之土地並非完整街廓，其餘土地權屬主要為公有土地，考量公共設施用地之完整性，爰建議維持原計畫。 | |
| 4 | 勝緯營造股份有限公司負責人張志銘土地標示: 未提供 門牌號碼: 復興路四段 231-1 號 1 樓 | 變更計畫造成產權價值暴跌，請予以補救。 | (一) 本公司位於東區復興路四段 231-1 號 1 樓，為合法之產權建物(87 中工建使字第 0861 號)，貴局進行配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區細部計畫時並未細查與協商，逕行將本公司之合法建物規劃為道路，且在未告知的狀況下繪製成細部計畫示意圖逕行宣傳，造成本公司建物產權價值暴跌，請貴局合理解釋，並給予補救。 (二) 87 中工建使字第 0861 號建物為合法建物，並非都市計畫中之保留地上之非法建物，貴局在未先進行與業主協商取得民意共識狀況下，即自行繪製示意圖廣為宣傳，造成建物必定要拆除的巨大負面資訊，使產權價值暴跌，無人願意進行交易。 (三) 若為配合都市計畫必須要拆除，為何貴局對產權所有人皆未先告知任何補償方案，預算來源，所有作業時程...等與產權所有人相關權益的資訊，反而逕行計劃再來測試民意。並故意宣傳造成產權價值暴跌逼迫民意就範。貴局作業疏忽造成損失理當提出補救措施。 (四) 台中市政府辦理「變更台中市都市計畫主要計畫(不 | 併入陳編號 1 案。 | 建議照初步建議意見(一)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--|--|--|------------|-----------------|
| | | | <p>包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運計畫-台中車站地區)案」對於規劃案中有變動的產權所有人，皆沒有正式的函文告知與溝通，漠視人民權益。</p> <p>(五) 敝公司遲至 98 年 12 月 23 日才收到一份「台中市政府都市發展局都市計畫課」寄送的宣傳單，才明瞭敝公司產權所在的大樓被列入道路用地，面臨被拆除的命運。然敝公司為合法之建築土地上興建大樓中的物業主，無法想像為何有此種都市計畫，必須完全不必被告知即列入拆除範圍。</p> <p>(六) 由於「台中市政府都市發展局都市計畫課」的宣傳單廣為宣傳，造成敝公司所在的大樓，各家承租補習班或公司相繼遷出，同時亦造成建物市價一落千丈，無人願意承接。形成極大的財產損失，且「台中市政府」至今皆未說明產業損失如何補償，甚至預定時程亦未告知，視人民為草芥。</p> <p>(七) 經同棟大樓其他物業主的告知，敝公司所在的大樓的公告地價早在 96 年期間即已逕行調降(此部分請自行調閱公告地價資料)，若「台中市政府」執意實施上述黑箱作業的計畫，自是難想像其與民爭產，預先佈局壓低價格再來依法徵收。如此人民如何能信任政府、如何能信任法律！</p> | | |
| 5 | <p>張鴻英土地標示: 未提供門牌號碼: 復興路四段 231-1、231-2 號 3 樓</p> | <p>復興路橋經高架化後，必成平面道路，後站與前站的銜接，已經十分方便，何需短短距離再打通大智路，浪費公帑，打消商機，損失的市場無法彌補。</p> <p>如為消化復興路橋振興路過來的車潮，請配合現勢取台鐵土地斜通大智路與新火車站，採美國鄉下社區非對稱式作法，既達民利又免殺雞取卵。</p> | <p>(一) 都市計畫是百年大計，大智路復興路口大智慧學苑補習班大樓乃是合法 10 年建築。</p> <p>(二) 96 年公聽說明會未全部通知範圍內所有權人，審查結果也未通知，逕行送內政部都委會，乃黑箱作業，令人難以信服。</p> <p>(三) 打通大智路有必要嗎？打通後所獲都市利益足以彌補拆除本大樓損失嗎？</p> <p>(四) 98 年 12 月 30 日公展說明會之宣傳單，已造成業主退租損失，政府如何賠償。</p> <p>(五) 可否廣徵民意，共同尋求替代方案。</p> | 併人陳編號 1 案。 | 建議照初步建議意見(一)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---|---|--|------------|-----------------|
| 6 | 黃士哲 土地標示: 未提供 門牌號碼: 復興路四 段 231-5 號 1-2 樓 | 希望政府審慎評估打通大智路是否有其必要，將來如有因此而損失的場，請政府為此定配套措施，而不用強硬的手段要人民接受，實屬不妥。 建議有否替代方案，並非大通大智路不可，畢竟大樓拆除損失的商機將難以估計。 | (一) 都市計畫是否經過審思，打通大智路拆除大樓是否有其必要？ (二) 政府說拆就拆，作法是否過於蠻橫？如未給人民合理的交代，恐眾怒難息。 (三) 既然為提案，是否有轉圜的餘地？ | 併人陳編號 1 案。 | 建議照初步建議意見(一)辦理。 |
| 7 | 達欣大飯店股份有限公司 土地標示: 建國段四 小段 35、 35-1 等 2 筆地號 門牌號碼: 建國路 180 號 1- 12 樓 | 本計畫應改徵收建國路東側新民街與八德街公有土地(商出 3)，成為新站之廣場。此建議不會影響到本計畫的進行，也可讓商業大樓商家繼續安居樂業，大樓居住景觀不願人民大大減少政府徵收拆除所費，一舉兩得，皆大歡喜。 希望市政府以保民、愛民、顧民、體恤市民的心態，重新慎重考慮本計畫的徵收細則，不要罔顧大眾生與活的權益。 | (一) 原「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)案」暨「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)細部計畫案」(以下簡稱本計畫)，自民國 98 年 12 月 15 日起至民國 99 年 1 月 13 日止，於台中市政府、中區區公所公告欄公告。惟陳情人所有土地中區建國段四小段 35、35-1(以下簡稱本地號)及地上 12 層、地下 2 層建物-達欣大飯店位於本計畫內，卻未接獲任何與本計畫相關的計畫書(圖)或任何相關訊息，只憑鄰居(王冠大飯店)告知，才知本計畫案將徵收陳情人之土地及建物改建為廣場。 (二) 如市政府按照本計畫進行徵收，勢必拆除本地號上地上 12 層地下 2 層之建物，衍生出巨額的拆遷補償工程費。查閱以往都市計畫案件，絕少拆除 5 層以上 R.C 鋼筋混凝土構造之現有建物。依都市計畫法第 42 條規定，都市計畫區範圍內道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民生航空站、停車場、河道及港埠用地之公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。但本計畫卻有悖於此法條，不免引人疑竇。 (三) 陳情人所有之建物為一棟歷史悠久遠近馳名的合法國際觀光飯店，現正為改裝階段，飯店內設備裝潢及外牆 | 併人陳編號 2 案。 | 建議照初步建議意見(二)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---|---|---|-------------------|------------------------|
| | | | <p>拉皮工程均在發包範圍內，整修完成後幾乎是一棟全新，觀光飯店，相信本飯店必是定是中區的新地標。陳情人於 98 年 11 月 6 日買賣交屋完畢，買賣整修費用近新台幣三億元。陳情人遠從北部來台中市投資觀光產業，創造就業機會拯救低迷的市區商圈，換來的卻是台中市政府不合情理的都市計畫。轉眼三億元的投資化成泡影人間蒸發。</p> | | |
| 8 | <p>大智慧學苑公寓大廈管理委員會主任委員林文宗土地標示：復興段五小段 2、3-1 等 2 筆地號門牌號碼：復興路四段 231-1 號</p> | <p>本大樓區分所有權人提出由本大樓側邊開路，經由停 35 預定地之替代方案，應可避免拆除 2 棟合法 12 層大樓。(附圖) 市政府都市計畫委員會開會審查時，應通知所有權人或相關業者列席參加旁聽陳情。</p> | <p>(一) 土地徵收是剝奪私人財產，在民主國家裡它的發動及進行必須慎重，並非由政府或學者單方面就可以決定，應開放給土地所有權人及民眾參與，顯見此次都市計畫過程太過草率；其一，96 年未通知本棟區分所有權人，其二，98 年 12 月僅用宣傳單通知本棟區分所有權人。</p> <p>(二) 大智慧管理學苑大樓為合法地下 2 層、地上 12 層十年屋齡專業補習班大樓，每年均依規定實施建物安檢及消防檢查，補習班業者也依規定申請補習班設立許可，更投入上千萬以上設備，政府未廣徵民意，黑箱作業，請問政府如何補償補習班業者等之損失。</p> <p>(三) 本棟大樓所在土地，政府逐年調降公告地價，是否政府已預謀掠奪人民財產，真讓市民情何以堪？</p> <p>(四) 台中市政府應尚未有拆除地下 2 層、地上 12 層樓的經驗，其台中市公共工程建築改良拆除損失補償自治條例，尚未編入拆除 12 層樓以上補償價值，僅列 7 層樓以上價值。7 層樓與 12 層樓價值是不同的；可以採用其他方案避免拆除合法地下 2 層、地上 12 層建物，浪費公帑。</p> <p>(五) 依宣傳單所示，大智路打通只到南京路，復興高架路拆除後，復興路將平面化通到南京路，兩路口僅隔一街廓，值得政府浪費公帑拆除 2 棟 12 層合法建物嗎？(含鄰棟協裕大樓)</p> | <p>併人陳編號 1 案。</p> | <p>建議照初步建議意見(一)辦理。</p> |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議 |
|----|--|--|--|------------|---------------|
| | | 本計畫內多屬政府用地，建議採都市更新規劃，避免土地徵收手段。 | 土地徵收、強制拆除地下 2 層、地上 12 層合法建物，絕非政府用地取得的優先手段，更非唯一手段，請慎重考慮因此帶來擾民傷財、累積民怨實非為政府之作法，若非不得已「都市更新」也是可行方案。 | | |
| 9 | 李千芳 土地標示： 復興段五小段 2、3-1 等 2 筆地號 門牌號碼： 復興路四段 231-3 號 1 樓 | 反對拆除合法 12 層樓大廈。 反對一般徵收辦法徵收土地建物。 | (一) 復興路四段平面化，打通大智路功能性降低，可找成本較低替代方案。 (二) 可用停 35 用地開闢道路銜接 20M-74 號道路。 | 併人陳編號 1 案。 | 建議照初步建議(一)辦理。 |
| 10 | 東南旅行社股份有限公司及達欣飯店侯頤玲等 15 人 土地標示： 練武段 992 地號及建國段五小段 28-2、28-3、29、29-1 等 4 筆地號 門牌號碼： 成功路 10 號 11 樓之 8 等 | (一) 替毗鄰在台鐵宿舍的住戶(成功路 10 號、成功路 6 號，台中市建國路 218 號、建國路 222-1 號等)與台鐵宿舍全面保留並為「商業區」以利合併開發，雙方有利。(附圖) (二) 再查商 91 可變更為「廣兼停」一來可擴大大廣兼停面積，也較整體一致，二來在民宅的國家「自由中國台灣」更應基於對「私產財產權」的保護，應優先徵收的土地「公共利益的發展」。而「徵收地」剝奪私人的財產權為優先手段。非並可節省政府及補償費， | (一) 民等土地(建國段五小段 29、29-1、28-2、28-3 地號等，門牌號碼：台中市成功路 10 號等)，原是毗鄰在台鐵宿舍旁，一棟 12 層大樓(站前天廈)，原本為合法商業區，鈞部將「商業區」劃為「廣兼停」，危害到大樓及周邊的住商戶權益甚鉅，民等提出嚴重異議，敬請修正。 (二) 徵收土地，政府不可藉「公共利益」作為前提，也不是由「政府」或「學者專家」單方面就可決定，而是要開放給土地所有權人及民眾參與，彼此透過誠心的對話與溝通，踐行「公平公開」的法律程序。而類似此次計畫變更，內政部都市計畫委員會 98 年 9 月 8 日第 714 次會議逕行決議變更，係為「黑箱作業」，胡亂擴權。事後才通知公告，讓人民財產生存權面臨危機。 (三) 依計畫變更圖中，依常理建國路道路拓寬 10 米，理應向西側拓寬，使成一直線，豈有「捨直取彎」反向建國路東側拓寬道路，有違常理。(附圖) | 併人陳編號 2 案。 | 建議照初步建議(二)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---|--|--|------------|-----------------|
| | | <p>少民怨。(附圖)</p> <p>(三)此「捨直取彎」的怪異寬道路計畫圖，市民已多次陳情建言。在民國96年第16屆第3次定期大會中已議決「請市府妥善處理」(附件二)。但今已民國99年，市府仍遲遲未見修正，仍一意孤行「捨直取彎」的瑕疵怪誕計畫，令匪夷所思。後將造成「不可不慎」之遺憾。更正如附圖。</p> <p>(四)「儘快解決」這也強台中市胡市長對市仁最基求。(見三，98年1月市務會議錄。)</p> | | | |
| 11 | <p>蔣淑滿 土地標示： 建國段五 小段 28- 2、28- 3、29， 29-1 等 4 筆地號 門牌號碼： 成功路 2、4、 6、10 號 等</p> | <p>(一)變更主要計畫之「廣6」側地，維持原計畫「商業區」以維人民權益。</p> <p>(二)如必須變更，民等願意配合變更範圍，鐵路局宿舍「都市更新元範圍」併發，以減少百姓損失，維持生計。</p> | <p>(一)民等土地坐落建國段五小段 28-2、28-3、29、29-1 等地號(門牌號碼：台中市成功路 2、4、6、10 號等住商戶)，毗鄰在台鐵宿舍旁「廣6」東側，原本為合法「商業區」。本次都市計畫變更突然將合法「商業區」變更為「廣場用地」，將拆除五幢七樓以上大樓，卻只用「一般徵收」方式補償，罔顧人民財產權益，民等提出嚴重抗議，敬請主持公道。</p> <p>(二)民等土地本係台中火車站前「商業區」黃金地段，土地公告現值卻自民國 88 年起逐年調降，自一平方公尺 160,000 元，降至 98 年一平方公尺 46,000 元，已降至不到原來之四分之一，比 30 年前還低，實在不合理。現在將以此公告現值為徵收標準補償民地，民等將無法</p> | 併人陳編號 2 案。 | 建議照初步建議意見(二)辦理。 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---------------------------|--|---|---|------------------------|
| | | | <p>生存，罔顧憲法所保障的人民基本權益-生存權及財產權。(詳見公告現值查詢表)</p> <p>(三)「廣6」東側原本鐵路局宿舍及倉庫土地，本次都市計畫變更全部保留為「商業區」，均全部納入「都市更新單元範圍」，採整體開發。反將民等土地變更為公共設施劃出都市更新單元範圍，採「一般徵收」方式辦理，是何道理？又鐵路局所有之土地，在南京路旁、火車站西側及東側道路用地等均變更為「商業區」，反將百姓原有之「商業區」土地變更為「廣場用地」是何用意？顯然罔顧人民權益，欺壓百姓弱勢團體，圖利鐵路局，明顯不公。(詳見計畫圖)</p> <p>(四)建國路拓寬部分：依計畫書「變更內容明細表」變更10案「商業區」變更為「廣場用地」之變更理由為：「為塑造鐵路高架新站站前開放空間，與雙十路線軸端點景觀，及提供站區北側市民活動空間調整。」惟從計畫圖看雙十路線軸線：其東側道路邊線，從北到車站廣場是一直線。而其西側，到南京路以南，道路邊線即向東縮減為20公尺。拓寬道路理應向西側拓寬，使成一直線，豈有捨直取彎反向東側拓寬，使該軸線更彎曲之道理？本案規畫顯然有違常理。本案已多次陳情，台中市議會96年中市議會議字第0960001053號大會決議：「請市府妥善處理。」在案。(詳見計畫圖)</p> <p>(五)本次主要計畫變更係專案變更，並非都市計畫通盤檢討，其法令依據係都市計畫法第27條第1項第4款，如影響人民重大權益，得申請訴願、再訴願及行政訴訟。</p> | | |
| 12 | 將富建設股份有限公司土地標示：建國段二小段12-6 | 本公司所有臺中市二區建國段二小段12-6號土地遭逕為分割變更事件，向有關機關聲明 | (一)「台中都會區鐵路高架捷運計畫-台中車站地區」計畫書所提及之「變5-1」係「停57用地」，非為本公司原12-6地號土地。故本公司原12-6地號土地 | 建議酌予採納。 理由： 1.經查所陳情土地於臺中市都市計畫實施歷程結果，該筆土地及周邊土地涉及民國 | 查本案前經本部核定並經臺中市政府依法發布實施 |

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 臺中市政府建議意見 | 本會專案小組初步建議 |
|----|----------|-----------------------------------|--|--|--|
| | 等 1 筆地號 | 異議，並請就違誤情事，速予以撤銷處分、回復原狀，以保本公司之權益。 | <p>遭逕為分割、標示變更處分，顯然係書圖不符且未遵該件計畫書內容所為之實施處分。</p> <p>(二)都市計畫圖中本公司所有「金沙百貨」建物部分遭繪於應變更之停 57 用地範圍上。明顯與「金沙百貨」建物(即 731 建號)之建物測量成果圖標示，該建物實際坐落於建國段二小段 12-6 地號土地，無坐落在停 57 用地土地之情形不符。</p> <p>(三)計畫圖停 57 用地繪製金沙百貨部分建物與實況不符，有明顯套繪錯誤。故依錯誤之套繪圖，勢必將本公司所有土地使用分區變更劃定為綠地處分，造成合法興建並登記建物(金沙百貨)，部分建築於綠地上，發生不符土地使用分區之情事。</p> | <p>72 年、75 年、100 年之都市計畫變更案，惟計畫書應無變更建國段二小段 12-6 號土地為停車場用地之情事。</p> <p>(1)民國 45 年 11 月 1 日劃定為商業區。</p> <p>(2)民國 72 年 6 月 7 日擬定舊有市區細部計畫時，變更該陳情土地周界部分商業區為 5.45 公尺寬之細部計畫道路。</p> <p>(3)民國 75 年 2 月 22 日臺中市都市計畫第一次通盤檢討變更該土地周邊商業區為停車場用地。</p> <p>(4)民國 84 年 2 月 15 日台中市都市計畫第二次通盤檢討該土地無變更案。</p> <p>(5)民國 95 年 2 月 22 日台中市都市計畫第三次通盤檢討，其土地使用分區計畫圖轉繪後包括商業區及停車場用地。</p> <p>(6)民國 100 年 3 月 3 日本案變更停車場用地為綠地用地。</p> <p>2.經查所陳情金沙百貨建物係於民國 87 年申請使用執照，並於民國 91 年 4 月 2 日取得建物登記，為合法登記建物。</p> <p>3.綜上，因民國 75 年台中市都市計畫第一次通盤檢討圖為精密度較低之紙圖，該筆土地於該次計畫圖變更後即發生書圖不符情事，後於臺中市都市計畫第三次通盤檢討時，仍依現行計畫轉繪，導致主要計畫及細部計畫均發生圖不符之情形。爰建議依都市計畫樁、地籍修正陳情位置與綠地用地邊界。</p> | <p>案，且非屬本案，經臺中市政府核書、圖調整附近都市計畫，應請臺中市政府另案循程序討論變更，建議不予處理。</p> |

【附錄】內政部都市計畫委員會再提會討論案第1次會議初步建議意見處理情形表

| 審查意見 | 內政部都委會再提會討論案第1次會議意見處理情形說明 |
|---|--|
| <p>(一)有關為配合鐵路高架化站區出入道路需求及縫合前、後站交通動線，新闢連通大智路之計畫道路乙案(變更綜理表編號變5案):</p> | |
| <p>1. 請補充說明就該地區關於道路系統規劃、車行動線、道路服務水準、交通安全等因素，並參酌人民陳情意見及考量人民權益，分析評估有關新闢連通大智路計畫道路之必要性。</p> | <p>1. 大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」台中市政府應配合辦理之事項，有其興闢之必要性。</p> <p>2. 經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，仍以原提方案(道路順接)為佳。</p> <p>3. 考量大智路打通係有配合未來鐵路高架站區出入道路使用之時程急迫性，採都市更新方式辦理經評估不具可行性，且權利關係人希望採市價徵收方式辦理，爰開發方式採一般徵收、撥用方式辦理。</p> <p>4. 依據甫修正公告之土地徵收條例，私有土地係採市價徵收，而徵收地上物為商業使用大樓，較無居住安置問題，而本府刻進行高樓層建築改良物拆遷損失補償標準檢討，以合理補償。</p> <div data-bbox="587 949 1481 1534" style="text-align: center;"> <p>大智路連通與車站關係示意圖</p> </div> |
| <p>2. 請詳予評估本案變更範圍併同鄰近停車場用地(停 35)及附近地區，以都市更新方式或其他整體開發方式辦理之可行性。</p> | <p>本府經辦理都市更新可行性評估，採 2 方案評估，因權屬整合難度高、財務負擔龐大、私地主更新意願低及更新後分配執行難度高、辦理期程冗長等因素層面，不具更新可行性，詳附件一。</p> |

都市更新可行性評估綜理表

| 審查意見 | 內政部都委會再提會討論案第 1 次會議意見處理情形說明 | | |
|---|---|---|--|
| | 項目 | 方案 1 建國市場附近地區十大智路【成功路南北兩側商業區均變更為廣場用地】 | 方案 2 建國市場附近地區十大智路【僅成功路南側變更為廣場用地】 |
| | 財評結果 | 開發報酬率為 10% | 開發報酬率為 14.47% |
| | 財務可行性 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 |
| | 更新可行性 | 不可行 | 較困難 |
| <p>3. 本案變更後之道路用地，擬以一般徵收方式取得，因土地徵收價格與地上建物拆遷補償措施，無法符合該地區土地所有權人之需求，請補充說明採一般徵收、撥用方式辦理之必要性，並說明是否有其他補償措施或適宜之開發方式，以杜爭議。</p> | <p>1. 大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」台中市政府應配合辦理之事項，有其興闢之必要性。</p> <p>2. 經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，仍以原提方案(道路順接)為佳。</p> <p>3. 考量大智路打通係有配合未來鐵路高架站區出入道路使用之時程急迫性，採都市更新方式辦理經評估不具可行性，且權利關係人希望採市價徵收方式辦理，爰開發方式採一般徵收、撥用方式辦理。</p> <p>4. 依據甫修正公告之土地徵收條例，私有土地係採市價徵收，而徵收地上物為商業使用大樓，較無居住安置問題，而本府刻進行高樓層建築改良物拆遷損失補償標準檢討，以合理補償。</p> | | |
| <p>4. 請臺中市政府詳予調查本案變更範圍內土地所有權人(包含土地持有面積、比例、建築物所屬樓層數)對於以都市更新或其他整體開發方式辦理之意願，俾供研擬建議意見之參考。</p> | <p>為辦理都市更新意願調查，本府經於民國 100 年 7 月 16 日召開說明會，並辦理土地及建物所有權人更新意願調查，因現階段無法提出採一般徵收、都市更新權利變換方式每一權利人可領回或分配之結果等細節，大多數權利人皆不願回傳意願調查書，經統計後涉及站前廣場及用地變更案共計回收 4 份意願調查書，均表示希望採市價徵收、以地易地方式辦理，詳如附件二。</p> | | |
| <p>(二)有關廣場用地(廣 6)東側地區變更部分商業區及道路用地為廣場用地乙案(變更綜理表編號變 10 及 11 案)部分:</p> | | | |
| <p>1. 考量國家重大建設計畫或工程完成後，其周邊土地之建設與發展應漸進式逐年完成，並非一蹴可幾，原臺中市政府所提建議意見中有關「考量廣場及建國路拓寬係有配合未來鐵路高架建設之時程急迫性，採都市更新方式辦理將無法符合重大建設期程需求，爰採一般徵收、</p> | <p>1. 未來新開發之台中新站位置將較現有台中車站往東移 100 多公尺，將隱沒於現有建國路與成功路之大樓後方，台中新站將成為大台中未來重要交通門戶。為塑造台中新站門戶意象，考量站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀、人行動線系統、進出公車轉運站及車站地下停車場之動線需求，爰增劃設站前廣場並拓寬建國路與成功路。</p> | | |

審查意見

內政部都委會再提會討論案第 1 次會議意見處理情形說明

撥用方式辦理。」之說明，尚不宜僅以「時程急迫性」作為無法以「都市更新方式」辦理之理由，爰仍請臺中市政府就臺中車站周邊地區整體發展、道路系統規劃、車行動線，並參酌人民陳情意見及考量人民權益，詳予說明現階段辦理變更之急迫性與必要性，並審慎評估變更後之開發方式以都市更新或其他整體開發方式辦理之可行性。



站前廣場及道路用地變更前後比較示意圖

2. 本府經辦理都市更新可行性評估，採 4 方案評估，因權屬整合難度高、財務負擔龐大、私地主更新意願低及更新後分配執行難度高、辦理期程冗長等因素層面，不具更新可行性，詳附件一。

都市更新可行性評估綜理表

| 項目 | 方案 1 建國市場附近地區十大智路【成功路南北兩側商業區均變更為廣場用地】 | 方案 2 建國市場附近地區十大智路【僅成功路南側變更為廣場用地】 | 方案 3 建國市場附近地區更新單元【成功路南側兩側商業區均變更為廣場用地】 | 方案 4 建國市場附近地區更新單元【僅成功路南側變更為廣場用地】 |
|-------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 財評結果 | 開發報酬率為 10% | 開發報酬率為 14.47% | 開發報酬率為 14.2% | 開發報酬率為 18.6% |
| 財務可行性 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | 不具招商吸引力 | 開發量體大招商吸引力低 |
| 更新可行性 | 不可行 | 較困難 | 較困難 | 時程冗長、整合難度高 |

3. 本府經於民國 100 年 7 月 16 日召開說明會，並辦理土地及建物所有權人更新意願調查，因現階段無法提出採一般徵收、都市更新權利變換方式每一權利人可領回或分配之結果等細節，大多數權利人皆不願回傳意願調查書，經統計後涉及站前廣場及用地變更案共計回收 3 份意願調查書，其中 1 位因部分建物已自行修整美化表示希望維持現狀、2 位表示希望採一般徵收方式。

4. 經綜合考量商業區變更為廣場用地、道路用地之現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，且經評估都市更新方案因權屬整合難度高、更新財務效益低、私地主更新意願低、辦理期程冗長等因素，不具更新可行性。爰經本府與交通部協調討論後，廣場用地改劃設於建國路及成功路南側商業區公有土地，以符合鐵路高架捷運化工程施工及時程需求，並取消道路用地變更，以兼顧土地所有權人相關權益，減少高層建物拆遷影響。

變 10、變 11 案內容修正表

| 審查意見 | | 內政部都委會再提會討論案第1次會議意見處理情形說明 | | | | |
|------|-------------------------------|---------------------------|------------------|---|---|--|
| 編號 | 位置 | 原變更內容 | | 修正方案說明 | 變更理由 | |
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| 變10 | 廣6東側、30M-41與15M-216計畫道路路口兩側地區 | 道路用地 (0.1149) | 廣場用地 (0.4387) | 取消成功路北側廣場變更案，僅變更成功路南側公有土地為廣場用地，面積約0.2028公頃。 | 為塑造鐵路高架新站站前開放空間、與雙十路綠軸端點景觀，及提供站區北側市民活動空間調整。 | |
| 變11 | 30M-41計畫道路 | 商業區 (0.1428) | 道路用地 (0.1428) | 取消變更 | 配合站區設置轉運站之公車動線需求調整。 | |

原變更方案示意圖

| 審查意見 | 內政部都委會再提會討論案第 1 次會議意見處理情形說明 |
|---|---|
| |  <p data-bbox="863 922 1187 958">修正後變更方案示意圖</p> |
| <p data-bbox="124 974 561 1332">2. 本案變更後之廣場用地，擬以一般徵收方式取得，因土地徵收價格與地上建物拆遷補償措施，無法符合該地區土地所有權人之需求，請補充說明採一般徵收、撥用方式辦理之必要性，並說明是否有其他補償措施或適宜之開發方式，以杜爭議。</p> | <p data-bbox="587 974 1481 1048">建議廣場用地變更案修正改劃設於建國路及成功路南側商業區公有土地，並取消道路用地變更，爰已無徵收事由。</p> |
| <p data-bbox="124 1355 561 1612">3. 請臺中市政府詳予調查本案變更範圍內土地所有權人（包含土地持有面積、比例、建築物所屬樓層數）對於以都市更新或其他整體開發方式辦理之意願，俾供研擬建議意見之參考。</p> | <p data-bbox="587 1355 1481 1612">為辦理都市更新意願調查，本府經於民國 100 年 7 月 16 日召開說明會，並辦理土地及建物所有權人更新意願調查，因現階段無法提出採一般徵收、都市更新權利變換方式每一權利人可領回或分配之結果等細節，大多數權利人皆不願回傳意願調查書，經統計後涉及站前廣場及用地變更案共計回收 3 份意願調查書，其中 1 位表示希望維持現狀、2 位表示希望採一般徵收方式，詳如附件三。</p> |

三、提會討論事項

(一)變 4-1、變 4-2 案開發方式修正。

為配合站區改建期程完善周邊道路系統，原建國市場更新單元內大智路連通武德街及建國路拓寬部分，開發方式修正採一般徵收、撥用方式辦理。

變 4-1、4-2 案變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | | | 變更理由 | 備註 |
|-------|---------------------------|-------------|------------|------|------------|---|--|
| | | 原計畫 | 面積 (公頃) | 新計畫 | 面積 (公頃) | | |
| 變 4-1 | 30M-41 計畫道路 | 商業區(註 5) | 0.0528 | 道路用地 | 0.1038 | 為塑造雙十路、 建國路綠軸景觀， 及配合配合站區 設置轉運站之公車 動線需求調整。 | 開發方 式由都 市更新 修正為 一般徵 收、撥 用。 |
| | | 市場用地 | 0.0510 | | | | |
| 變 4-2 | 24M-1、 20M-155 計畫道路 | 商業區 | 0.0836 | 道路用地 | 0.1859 | 配合連通大智路 交通動線需求調 整。 | |
| | | 商業區(註 5) | 0.0508 | | | | |
| | | 市場用地 | 0.0515 | | | | |



變 4-1、變 4-2 案變更位置示意圖



陳情案編號 12 案周邊土地使用計畫修正示意圖

第 4 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 101 年 5 月 31 日第 17 次會議審議通過，並准高雄市政府 101 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10133245800 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、陳前委員榮村、劉前委員小蘭、邱委員英浩、高委員惠雪等 5 位委員組成專案小組，於 101 年 9 月 12 日、102 年 2 月 21 日、5 月 31 日及 8 月 19 日召開 4 次會議聽取簡報，獲致具體初步建議意見，並經高雄市政府 102 年 9 月 16 日高市府都發規字第 10234366500 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 102 年 9 月 16 日高市府都發規字第 10234366500 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案高雄市政府業依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定，並檢送「變更高雄市仁武都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」到部，據該府列席代表說明，建請本計畫案名修正為「變更高雄市仁

武都市計畫（第四次通盤檢討）案」乙節，原則同意。另涉及擬定細部計畫部分，請高雄市政府提該市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

二、本案變更內容明細表編號變二-五案部分，依高雄市政府 102 年 9 月 16 日高市府都發規字第 10234366500 號函說明二（附件一），因採區段徵收方式辦理，應先提報內政部土地徵收審議小組報告，因需時製作區段徵收報告，本案暫予保留，俟提報內政部土地徵收審議小組報告後，再提本部都委會審議乙節，原則同意，並請高雄市政府將該案列於本案後續辦理事項，納入計畫書敘明，以利查考。

三、依高雄市政府 102 年 9 月 18 日高市府都發規字第 10234458600 號函說明二（附件二），本案變更內容明細表編號變十四案（變更農業區及範圍外農業區為機關用地）部分，係為該府消防局第四救災護大隊暨仁武分隊設置所變更，該分隊新建工程業已編列預算辦理發包事宜，惟需俟本案公告發布實施後辦理，因本案具急迫性且已編列預算執行，爰請本部同意俟本會審決本通盤檢討案後，先就前開變更案予以核定乙節（分階段核定），原則同意，並請高雄市政府於會後另行製作都市計畫書圖，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。

四、有關變更內容明細表編號二-六案部分（詳附表一），依高雄市政府列席代表說明，因後勁溪都市計畫個案變更案件係依「堤防預定線」範圍變更，而非依河川治理線，爰變更內容及變更理由應配合前開個案變更案件調

整乙節，請高雄市政府依照調整變更內容明細表後，因超出公開展覽草案範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或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。另請高雄市政府於本案後續報核定時，檢附後勁溪都市計畫個案變更案件變更範圍資料，以供查核。

附表一

| 核定編號 | | | 新編號 | | | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 |
|------|-----|----|-----|-----|-----|-----------|--|---|--|--------------------------------|---------|
| | | | | | | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | |
| 二 | 二-五 | 1 | 二 | 二-六 | 二-一 | 計畫區西緣之後勁溪 | 範圍外(高雄市主要計畫未設定)(0.65) | 河川區(0.65) | 為明確界定本計畫區與楠梓區之範圍界線,避免以地籍段界為邊界所造成之未登錄土地無法編定適當使用分區予以管制之困擾,因此遂以「後勁溪」河川治理線為界,其「後勁溪」範圍全數納入本計畫區,並變更為河川區以茲明確。 | 「後勁溪」已辦理都市計畫變更,故其河川調整計畫範圍納入檢辦。 | |
| | | 2 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫未設定)(0.11) | 道路用地(供高速公路兼供河川使用)(0.11) | | | |
| | | 3 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫交通用地)(略計 46.79 m ²) | 道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)(略計 46.79 m ²) | | | |
| | | 4 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫交通用地)(略計 0.69 m ²) | 鐵路用地(供高速鐵路兼供河川使用)(略計 0.69 m ²) | | | |
| | | 5 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫河道用地)(2.25) | 河川區(2.25) | | | |
| | | 6 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫高速公路用地)(0.09) | 道路用地(供高速公路兼供河川使用)(0.09) | | | |
| | | 7 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫農業區)(0.95) | 河川區(0.95) | | | |
| | | 8 | | | | | 範圍外(高雄市主要計畫道路用地)(0.01) | 道路用地兼供河川使用(0.01) | | | |
| | | 9 | | | | | 農業區(0.07) | 範圍外(高雄市主要計畫河川區)(0.07) | | | |
| | | 10 | | | | | 農業區(略計 24.7 m ²) | 範圍外(高雄市主要計畫農業區)(略計 24.7 m ²) | | | |
| | | 11 | | | | | 水利用地(0.01) | 範圍外(高雄市主要計畫農業區)(0.01) | | | |
| | | 12 | | | | | 鐵路用地(供高速鐵路使用)(略計 20.82 m ²) | 範圍外(高雄市主要計畫交通用地)(略計 20.82 m ²) | | | |

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

都計組

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局（都市規劃科）
承辦人：張蓓瑜（唐一凡代理）
電話：07-3373520
傳真：07-3315080
電子信箱：k96d023@kcg.gov.tw

受文者：內政部營建署

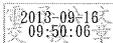
發文日期：中華民國102年9月16日
發文字號：高市府都發規字第10234366500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（附件另寄）

主旨：為「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」檢送修正後計畫書30份、計畫圖2份及處理情形對照表2份，惠請貴署續依法定程序辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴署102年9月6日營署都字第1022918671號函辦理。
- 二、有關變更內容明細表變二-五案部分，因採區段徵收方式辦理，應先提報內政部土地徵收審議小組報告公益性及必要性，因需時製作提報內政部土地徵收審議小組之區段徵收公益性及必要性報告，建議本案暫予保留，俟提報內政部土地徵收審議小組報告後，再提貴部都委員會審議。

正本：內政部營建署

副本：高雄市政府都市發展局 

二
均

102. 9. 16

電子公文

第1頁，共1頁


營建署：署收字 102-0061934

營建署

檔號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局(都市規劃科)
承辦人：張蓓瑜(唐一凡代理)
電話：07-3373520
傳真：07-3315080
電子信箱：k96d023@kcg.gov.tw

受文者：內政部

裝

發文日期：中華民國102年9月18日
發文字號：高市府都發規字第10234458600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

訂

線

二
印
10

主旨：為「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」分階段核定及發布乙案，如說明，請查照。

說明：

- 一、旨揭通盤檢討案本府業於102年9月16日高市府都發規字第10234366500號送書圖資料，請貴部營建署續提貴部都委會大會審議，先予敘明。
- 二、又旨揭通盤檢討案變更編號第14案（變更農業區及範圍外農業區為機關用地），係為本府消防局第四救災護大隊暨仁武分隊設置所變更，該分隊新建工程業已編列預算辦理發包事宜，惟需俟本案公告發布實施後辦理，因本案具急迫性且已編列預算執行，爰請貴部同意該案俟貴部都委會審竣後，先就該案予以核定（分階段核定），其餘案件續依程序辦理核定及發布事宜。

正本：內政部
副本：高雄市政府消防局、高雄市政府都市發展局

2018-09-18
15:46:32

102 9 23

電子公文

第1頁，共1頁



1020312769

附表二

「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」內政部都市計畫委員會專案小組第4次會議出席委員建議意見及處理情形對照表（綜合意見）

| 專案小組建議意見 | 處理情形 |
|--|---|
| <p>(一) 變更內容明細表變二-五案部分，因採區段徵收方式辦理，應先提報內政部土地徵收審議小組報告，俾利本會專案小組及大會審議參考部分，依高雄市政府列席代表補充說明，因需時製作提報內政部土地徵收審議小組之區段徵收報告，建議本變更案暫予保留，俟提報內政部土地徵收審議小組報告後，再提委員會審議乙節，建議原則同意，並請高雄市政府補充書面意見納入計畫書敘明，以利查考。</p> | <p>遵照辦理。於後續補辦公開展覽及核定實施計畫書內容增加後續辦理事項乙章，將市地重劃及區段徵收案件列為後續辦理事項。</p> |
| <p>(二) 有關變十一案擬以市地重劃方式開發部分，建請高雄市政府將市地重劃可行性評估資料及相關評估可行之證明文件納入計畫書，以利查考。</p> | <p>遵照辦理。詳修正後計畫書附件六所示。</p> |
| <p>(三) 交通部運輸研究所書面意見： 1. 依計畫書 P5-21 頁說明，國道 1 號、鳳仁路、水管路、中正路及仁林路等 5 條道路為本計畫區聯外道路，惟依 P5-22 道路現況示意圖，國道 1 號並未於本計畫區內設置匝道進出，爰是否將國道 1 號列為本計畫區聯外道路乙節，建議再予審酌。 2. 計畫書 P5-22 頁將省道台 1 線(高楠公路)列為本計畫區內主要道路，惟依據圖 1-1 計畫範圍示意圖，省道台 1 線並未通過本計畫區域，爰有關省道台 1 線是否列為本計畫區主要道路乙節，建請釐清確認並適時修正。</p> | <p>配合修正。詳修正後計畫書 P5-21 圖 5-15 所示。</p> |
| <p>3. 計畫書 P5-23 頁雖已列出鳳仁路之交通量及服務水準，惟並未說明觀測所在地點，建請補列。另其餘聯外道路(水管路、中正路、仁林路)交通量分析資料，亦請嘗試收集、分析後納入計畫書供參。</p> | <p>遵照辦理，詳修正後計畫書 P5-22~P5-25 所示。</p> |
| <p>4. 對「通法寺」之意見如下：本項變更可能會對出入動線產生影響，為利審議，請繪圖說明現行出入動線，並補充說明各方案對出入動線產生之影響(含消防救險需求)，如有利害關係人意見調查結果更佳。</p> | <p>遵照辦理，詳修正後計畫書附件五所示。</p> |
| <p>(四) 變更內容綜理表：詳附表 1。</p> | <p>詳附表 1 處理情形欄。</p> |
| <p>(五) 有關涉及本案都市計畫圖重製部分之相關變更案件(共 18 案)，建議原則同意，並請高雄市政府納入計畫書敘明，詳附表 2。</p> | <p>遵照辦理，詳修正後計畫書 P9-19~P9-23 表 9-2 及圖 9-2。</p> |
| <p>(六) 逕向本部陳情意見：詳附表 3。</p> | <p>詳附表 2 處理情形欄。</p> |

「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」內政部都市計畫委員會專案小組第4次會議出席委員建議意見及處理情形對照表（綜合意見）（續）

| 專案小組建議意見 | 處理情形 |
|---|--------------|
| <p>(七) 後續辦理事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案如經大會審決，部分變更內容超出公開展覽草案範圍，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，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。 2. 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。 3. 有關變十一案擬以市地重劃方式開發部分，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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 (3) 配套措施及辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> A. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。 B. 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。 C. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。 | <p>遵照辦理。</p> |

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照高雄市政府於本次會議所提處理情形對照表（詳附錄）通過，並請該府依照修正後，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）本案變更內容明細表變二-五案部分，因採區段徵收方式辦理，應先提報內政部土地徵收審議小組報告，依高雄市政府列席代表補充說明，因需時製作區段徵收報告，建議本變更案暫予保留，俟提報內政部土地徵收審議小組報告後，再提委員會審議乙節，建議原則同意，並請高雄市政府補充書面意見納入計畫書敘明，以利查考。
- （二）有關本案變十一案擬以市地重劃方式開發部分，建請高雄市政府將市地重劃可行性評估資料及相關評估可行之證明文件納入計畫書，以利查考。
- （三）交通部運輸研究所書面意見：
 - 1、依計畫書 P5-21 頁說明，國道 1 號、鳳仁路、水管路、中正路及仁林路等 5 條道路為本計畫區聯外道路，惟依 P5-22 道路現況示意圖，國道 1 號並未於本計畫區內設置匝道進出，爰是否將國道 1 號列為本計畫區聯外道路乙節，建議再予審酌。
 - 2、計畫書 P5-22 頁將省道台 1 線(高楠公路)列為本計畫區內主要道路，惟依據圖 1-1 計畫範圍示意圖，省道台 1 線並未通過本計畫區域，爰有關省道台 1 線是否列為本計畫區主要道路乙節，建請釐清確認並適時修正。
 - 3、計畫書 P5-23 頁雖已列出鳳仁路之交通量及服務水準，惟並未說明觀測所在地點，建請補列。另其餘聯外道路(水管路、中正路、仁林路)交通量分析資料，亦請嘗試收

集、分析後納入計畫書供參。

- 4、對「通法寺」之意見如下：本項變更可能會對出入動線產生影響，為利審議，請繪圖說明現行出入動線，並補充說明各方案對出入動線產生之影響(含消防救險需求)，如有利害關係人意見調查結果更佳。

(四) 變更內容綜理表：詳附表 1。

(五) 有關本案都市計畫圖重製部分之相關變更案件(共 18 案)，建議原則同意，並請高雄市政府納入計畫書敘明，詳附表 2。

(六) 逕向本部陳情意見：詳附表 3。

(七) 後續辦理事項：

- 1、本案如經大會審決，部分變更內容超出公開展覽草案範圍，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，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。
- 2、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。
- 3、有關變十一案擬以市地重劃方式開發部分，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。

(1) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高

雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

(3) 配套措施及辦理程序：

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

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

C、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

附表 1 「變更仁武都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容綜理表

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註或本會專案 附帶條件 | 小組初步 建議意見 | |
|-----|-----|--------------------------|----------------|------------------------------------|--|--|------------------|---|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | | |
| 一 | 一 | 計畫年期 | 以民國 90 年為計畫目標年 | 以民國 110 年為計畫目標年 | 仁武都市計畫原計畫年期為民國 90 年，現已超過計畫年期，未來應配合上位計畫原「高雄縣綜合發展計畫」內容及計畫實施進度，調整本計畫年期係以民國 110 年為計畫目標年。 | - | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 | |
| 二 | 二 | 計畫區西北側與高雄市都市計畫交界處 | 1 | 道路用地(面積: 2.12) | 範圍外(面積: 2.12) | 依仁武都市計畫說明書記載，其計畫區西與楠梓區交界，惟依區界及地籍資料檢測，發現部分地區與楠梓區都市計畫範圍重疊，有書圖不符之情事，為避免執行產生疑義，故依仁武區轄區之地籍界線(即行政管理轄範圍)，修正本都市計畫範圍，其中納入本計畫區部份併鄰近分區予以修正編定其使用分區 | - | 有關計畫範圍調整部分，建議請高雄市政府專章敘明計畫範圍調整之理由及調整原則，其餘准照該府核議意見通過。 |
| | | | 2 | 保護區(面積: 0.09) | 範圍外(面積: 0.09) | | | |
| | | | 3 | 液化天然氣配氣站(面積: 0.02) | 範圍外(面積: 0.02) | | | |
| | | | 4 | 農業區(面積: 3.71) | 範圍外(面積: 3.71) | | | |
| | | | 5 | 範圍外(面積: 3.56) | 農業區(面積: 3.56) | | | |
| | | | 6 | 範圍外(面積: 0.49) | 道路用地(面積: 0.49) | | | |
| | | | 7 | 範圍外(面積: 0.3) | 公園用地(面積: 0.3) | | | |
| | | | 8 | 範圍外(面積: 0.29) | 河川區(面積: 0.29) | | | |
| | | | 9 | 特種工業區(面積: 0.05) | 範圍外(面積: 0.05) | | | |
| 二 | 二 | 計畫區北側與大社都市計畫交界處 | 1 | 範圍外(面積: 9.12) | 農業區(面積: 9.12) | 依仁武都市計畫說明書記載，其計畫區北與大社區為界，惟依區界及地籍資料檢測，發現部分地區與大社區都市計畫範圍重疊，有書圖不符之情事，為避免執行產生疑義，故依仁武區轄區之地籍界線(即行政管理轄範圍)，修正本都市計畫範圍，其中納入本計畫區部份併鄰近分區予以修正編定其使用分區。 | - | 同上。 |
| | | | 2 | 範圍外(面積: 0.57) | 鐵路用地(供高速鐵路使用)(面積: 0.57) | | | |
| | | | 3 | 範圍外(面積: 12.04) | 農業區(面積: 12.04) | | | |
| | | | 4 | 範圍外(面積: 0.04) | 道路用地(面積: 0.04) | | | |
| | | | 5 | 範圍外(面積: 0.16) | 農業區(面積: 0.16) | | | |
| | | | 6 | 機關用地(面積: 略計 96.63 m ²) | 範圍外(面積: 略計 96.63 m ²) | | | |
| | | | 7 | 範圍外(面積: 0.02) | 特種工業區(面積: 0.02) | | | |
| | | | 8 | 範圍外(面積: 0.05) | 道路用地(面積: 0.05) | | | |
| | | | 9 | 特種工業區(面積: 0.02) | 範圍外(面積: 0.02) | | | |
| 二 | 三 | 現行澄清湖特定區內國道十號以西之狹長型農業區土地 | 1 | 範圍外(面積: 5.15) | 農業區(面積: 5.15) | 1. 澄清湖特定區澄觀路西側之帶狀農業區屬細長形狀，其寬度僅約 40 公尺，不利土地使用，且易造成民眾之土地橫跨二個都市計畫區，造成執行時之困擾與疑義，故於澄清湖特定區第三次通檢作業中依照道路境界線將其剔除於範圍外，並納入「仁武都市計畫區」及「大社都市計畫區」一併整體利用。 2. 配合澄清湖特定區計畫第三次通盤檢討範圍調整辦理之。 3. 現行仁武都市計畫屬範圍外且位於國道十號以西之仁林路與新庄路路段，其現行計畫屬澄清湖特定區計畫之農業區，本次通盤檢討配合計畫範圍調整及考量道路開闢現況，予以變更範圍外農業區為範圍內道路用地。 | - | 同上。 |
| | | | 2 | 範圍外(略計 79.5 m ²) | 道路用地(略計 79.5 m ²) | | | |
| | | | 3 | 範圍外(略計 89.1 m ²) | 道路用地(略計 89.1 m ²) | | | |
| | | | 4 | 範圍外(面積: 0.02) | 道路用地(面積: 0.02) | | | |
| | | | 5 | 範圍外(面積: 0.16) | 道路用地(面積: 0.16) | | | |
| | | | 6 | 範圍外(面積: 0.64) | 農業區(面積: 0.64) | | | |
| | | | 7 | 範圍外(面積: 0.03) | 道路用地(面積: 0.03) | | | |
| | | | 8 | 範圍外(面積: 0.05) | 道路用地(面積: 0.05) | | | |
| | | | 9 | 範圍外(面積: 2.26) | 農業區(面積: 2.26) | | | |
| | | | 10 | 範圍外(面積: 0.04) | 道路用地(面積: 0.04) | | | |
| | | | 11 | 範圍外(面積: 0.01) | 道路用地(面積: 0.01) | | | |
| | | | 12 | 範圍外(面積: 1.49) | 農業區(面積: 1.49) | | | |
| | | | 13 | 範圍外(面積: 0.14) | 道路用地(面積: 0.14) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註或附帶條件 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|---------------------------|------------------|----------------------|--|---|--|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 二四 | 二一 | 計畫區與澄清湖特定區以「後龍溪」為界之地區 | 河川區 (面積：0.79) | 範圍外(面積：0.79) | 本計畫區現行以「後龍溪」與澄清湖特定區為界部份，因澄清湖特定區已實施計畫範圍邊界訂樁，因此遂配合澄清湖特定區範圍來調整本計畫區之「後龍溪」沿線之邊界。 | - | 同上。 |
| 二五 | 二一 | 現行澄清湖特定區內縣道183以東之狹長型農業區土地 | 範圍外 (面積：0.15) | 住宅區(附) (面積：0.15) | 1. 此農業區現行屬澄清湖特定區之農業區，澄清湖特定區於第三次通盤檢討作業時建議將其併入仁武都市計畫，因此本計畫區此次通盤檢討遂配合澄清湖特定區之範圍調整予以變更本計畫區計畫範圍界線。 2. 該農業區呈南北狹長形，寬度約僅40公尺，作為農業區供農作使用不符合其應有的經濟效益，且當地農田灌溉系統已消逝，無法進行農業生產。 3. 該地區東側之仁武都市計畫之住宅區，居屋林立、人口密集，因該農業區深度約40公尺，阻隔仁武都市計畫之住宅社區向西往縣道183之交通，造成無法與主要幹道鳳仁路銜接，居民出入甚為不便。 4. 現況土地使用現況多元違章建築工廠，既不符合農業區之使用規定，也妨礙東側仁武都市計畫之住宅社區生活環境品質。 5. 本次通盤檢討係將業區透過適當土地使用分區的調整，變更為住宅區則可與其東側之住宅區形成一完整的鄰里規劃單元。並參酌東側住宅社區之發展現況，劃設道路系統與仁武都市計畫區內之現況道路銜接，以利道路系統之完整性。以及規劃公園用地，除作為計畫區之入口意象外，也促成水與綠網絡之連結，及形塑良好都市環境。 6. 此地區將以區段徵收進行地區的整體開發，並於土地使用分區管制要點中訂定建築退縮規定，如此除可改善違章工廠濫建之情況，也可美化街道景觀，提昇土地利用價值。 | 1. 附帶條件：應回饋40%之公共設施用地，並以區段徵收方式辦理。 2. 「加油站專用區」剔除區段徵收範圍，並按通案負擔比例規定採繳納代金方式辦理。因此「加油站專用區」應回饋30%，該代金係以繳納當期土地公告現值四成計算。 3. 該代金需於本計畫發布實施後一年內完成繳納。 4. 參考變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案人民或機關團體陳情意見第84、166案辦理。 | 建議併初步建議(一)，並請高雄市政府後續將本案提委員會討論時依下列各點辦理： 1. 請高雄市政府將本案辦理區段徵收可行性評估經地政單位認可之證明文件，納入計畫書敘明。 2. 本案採區段徵收方式辦理，應先提報內政部土地徵收審議小組報告，並提供前開土地徵收審議小組意見處理情形對照表，俾利本會專案小組及大會審議參考。 |
| | | | 範圍外 (面積：0.07) | 道路用地(附) (面積：0.07) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.67) | 公兒用地(附) (面積：0.67) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.20) | 加油站專用區(附) (0.20) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.38) | 住宅區(附) (面積：0.38) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.04) | 道路用地(附) (面積：0.04) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.21) | 公兒用地(附) (面積：0.21) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.85) | 住宅區(附) (面積：0.85) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.38) | 住宅區(附) (面積：0.38) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.04) | 道路用地(附) (面積：0.04) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.29) | 公兒用地(附) (面積：0.29) | | | |
| | | | 範圍外 (面積：0.05) | 道路用地(附) (面積：0.05) | | | |
| 二六 | 二一 | 計畫區西緣之後勁溪 | - | - | 為明確界定本計畫區與楠梓區之範圍界線，避免以地籍段界為邊界所造成之未登錄土地無法編定適當使用分區予以管制之困擾，因此遂以「後勁溪」河川治理線為界，其「後勁溪」範圍全數納入本計畫區變更為河川區以茲明確。 | 「後勁溪」刻正辦理都市計畫個案變更，將待其個案變更完成後，再依其河川治理線調整本計畫區西緣之範圍並納入通盤檢討辦理。 | 建議准照高雄市政府核議意見，俟「後勁溪」都市計畫個案變更完成後，再依其河川治理計畫線調整本計畫區西緣之範圍並納入通盤檢討辦理。 |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備 註 或 條 件 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-------------------------------------|--|---|---|---|--|--|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 三 | 二二二 | 計畫面積調整及都市計畫圖置換 | 1. 計畫區面積 2. 仁武都市計畫圖比例尺三千分之一(圖解都市計畫圖) | 1. 修正計畫區面積 719.623 公頃 2. 變更仁武都市計畫第四次通盤檢討案計畫圖, 比例尺三千分之一(數值化都市計畫圖) | 原都市計畫圖於民國 62 年製作, 至今將屆滿 40 年, 由於計畫圖使用多年已破損且地形地物隨都市發展多有變遷且不符, 因此依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條規定辦理製作新計畫圖, 原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時, 公告廢除。 | - | 建議除請補充現行計畫之計畫區面積外, 其餘准照高雄市政府核議意見通過。 |
| 四 | 三 | 文中路及文東路一段以南地區 | 人行步道 (面積: 0.04) | 道路用地(0.04) | 配合建構地區性道路系統之整體串連, 將部分台糖土地規劃為道路用地。 | - | 建議除請再詳予補充本案係配合台糖鐵路原有路線變更之理由外, 其餘准照高雄市政府核議意見通過。 |
| | | | 台糖鐵路用地 (面積: 0.04) | 道路用地(0.04) | | | |
| | | | 人行步道(0.05) | 道路用地(0.05) | | | |
| | | | 台糖鐵路用地 (面積: 0.07) | 道路用地(0.07) | | | |
| | | | 台糖鐵路用地 (面積: 0.04) | 道路用地(0.04) | | | |
| | | | 農業區 (面積: 0.67) | 道路用地(0.67) | | | |
| 五 | 1 | 鳳仁路與水管路交口處綠地西側竹園段 1212、1218-1 等 2 筆地號 | 特種工業區 (面積: 0.05) | 甲種工業區(工甲六)(面積: 0.05) | 1. 有鑑於實際發展現況並非為興建特種工業區之工廠, 故配合現況及實際發展需求予以辦理變更作業。 2. 期引導仁武區工業區之轉型, 引進多樣化之產業型態進駐, 以提昇地區產業之發展。 3. 期有效減輕仁武區工業區之各項污染, 以提昇地區生活環境品質。 4. 1212 與 1218-1 地號所毗鄰之土地於 98 年「變更仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案」中變更為甲種工業區, 因此為求甲種工業區之區塊完整性, 因此一併納入變更。 | 參 考 公 開 徵 求 意 見 期 間 人 民 陳 情 案 第 5、37、39 案 辦 理。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| | 特種工業區 (面積: 略計 3 m ²) | | 甲種工業區(工甲六)(面積: 略計 3 m ²) | | | | |
| 六 | 1 | 計畫區北側、鳳林路東側竹園段 50-1、51-1、75-1、100、101、43、53~55、58、60、65~78、81、85、86、87、91、92、92-1 等 32 筆土地 | 特種工業區 (面積: 4.87) | 乙種工業區(工乙一)(面積: 4.87) | 1. 有鑑於實際發展現況並非為興建特種工業區之工廠, 故配合現況及實際發展需求予以辦理變更作業。 2. 期引導仁武區工業區之轉型, 引進多樣化之產業型態進駐, 以提昇地區產業之發展。 3. 期有效減輕仁武區工業區之各項污染, 以提昇地區生活環境品質, 本案經徵詢同意變更為乙種工業區或無表示反對意見者, 除基於變更範圍完整性的考量外, 即變更為乙種工業區 | 參 考 公 開 徵 求 意 見 期 間 人 民 陳 情 案 第 11 案、公 開 展 覽 期 間 人 民 陳 情 案 第 14 案 辦 理。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| | 特種工業區 (面積: 0.13) | | 乙種工業區(工乙二)(面積: 0.13) | | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註或附帶條件 | 本會專案小組初步建議 |
|-----|-------|---|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 七 | 十三 | 機六西北側 | 工業區「附三」 (面積：2.21) | 農業區 (面積：2.21) | 該筆土地原為供大社工業區隔離之綠地，其後以附帶條件變更為工業區，並需以市地重劃辦理開發，惟土地所有權人反應無開發之實際需求，故回復為農業區。 | 參考公開徵求意見期間人民陳情案件第 45 案、公開展覽期間人民陳情案件第 7 案辦理。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| 八 | 廿一 | 機五北側仁營段 20-1 地號、仁新段 1732-1 地號、1732-2 地號、1732-3 地號、1732-7 地號等 5 筆土地 | 農業區(面積：0.09) | 機關用地 (面積：0.09) | 配合內政部警政署保安警察第五總隊實際需求，將鄰近公有土地納入機關用地。 | 參考公開徵求意見期間人民陳情案件第 27 案、公開展覽期間人民陳情案件第 11、13 案辦理。 | 建議本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。 1. 本案計畫範圍外土地變更為機關用地部分，請補充敘明變更理由。 2. 本案請納入逕 1 案變更範圍，重新調整變更內容。 |
| | | | 農業區(面積：0.01) | 機關用地 (面積：0.01) | | | |
| | | | 範圍外(面積：0.01) | 機關用地 (面積：0.01) | | | |
| | | | 農業區 (面積：略計 8 m ²) | 機關用地 (面積：略計 8 m ²) | | | |
| | | | 農業區(面積：0.01) | 機關用地 (面積：0.01) | | | |
| | | | 範圍外(面積：0.4) | 機關用地(面積：0.4) | | | |
| 九 | 廿二 | 鳳仁路西側仁武工業區竹園段 1278 地號 | 甲種工業區 (面積：0.28) | 變電所用地 (面積：0.28) | 1. 依據台灣電力公司陳情內容指出陳情位置現況為變電所。 2. 用電戶數快速增加，電力需求量大，為服務用戶，須增加變電所或增加機組。 3. 為加強服務用戶，改善供電品質，俾便嗣後增加變電所機組，惠請變更土地為變電所用地。 | 參考公開徵求意見期間人民陳情案件第 34 案辦理。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| 十 | 廿三、廿四 | 鳳仁路西側竹園段地號 1321、1321-1、1321-2、1328~1332、1383、1384、1412~1416、1420~1428、1434、1393、1394、1398、1399、1400、1401、1406、1407 等 33 筆土地 | 特種工業區 (面積：0.23) | 甲種工業區(工甲九) (面積：0.23) | 1. 有鑑於實際發展現況並非為興建特種工業區之工廠，故配合現況及實際發展需求予以辦理變更作業。 2. 期引導仁武區工業區之轉型，引進多樣化之產業型態進駐，以提昇地區產業之發展。 3. 期有效減輕仁武區工業區之各項污染，以提昇地區生活環境品質。 | 參考公開徵求意見期間人民陳情案件第 46、47 案、公開展覽期間人民陳情案件第 1、2 案辦理。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| | | | 特種工業區 (面積：2.09) | 甲種工業區(工甲十一) (面積：2.09) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或條件 | 本會專案小組初步建議 |
|-----|-----|--------------------|---|--|--|--|---|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十一 | 1 | 公(兒)一及右側毗鄰之4公尺人行步道 | 人行步道 (面積：略計 81.89 m ²) | 綠地(附) (面積：略計 81.89 m ²) | 1. 水管路北側未開闢之住宅區因受高速鐵路貫穿之影響，造成街廓細碎化且不符合經濟使用，地政局也對此表示影響重劃開發的進行，因此本次通盤檢討透過土地使用與交通系統的重新調整配置，讓都市規劃趨於合理。 2. 變更範圍係以未開闢之公共設施與台糖公司所屬之住宅區土地為主，避免侵害私有地主之權益，並擬以市地重劃方式辦理開發，以加速公共設施用地的取得與開闢。 3. 土地使用變更構想： (1)基於高速鐵路兩側地區之限建規定，因此從「鐵路用地(供高速鐵路使用)」用地境界線往外兩側各 15 公尺範圍內變更為綠地或公園以維護高鐵行車安全，且該綠地得兼供道路使用。而現行計畫之公(兒)一、公(兒)三、公(兒)四則考量高鐵沿線已變更為綠地空間，且該綠地空間符合法定規範標準，因此將公(兒)用地予以變更為其他使用分區。 (2)基於計畫區現行計畫之學校用地符合現況及目標年 110 年之使用需求規模，因此變更文(中)一為住宅區，文(小)一為文中小用地。惟仁武高中表示目前既有校地空間不敷使用，因此配合仁武中學建校計畫之用地需求予以規劃，俾利後續各項作業之進行。 (3)市場用地(市二)考量目前消費形態的改變，因此已無開闢需求，故予以檢討變更，至於廣場兼停車場(廣(停)九)則考量重劃範圍內沿高鐵路線劃設之公園與綠地皆可多目標作為停車場使用，因此將廣場兼停車場用地則予以調整變更為其它更適宜之分區。 (4)台糖鐵路與兩側 5 公尺人行步道用地由於現況皆未開闢，且未來又無使用需求，因此予以調整變更為適宜之分區。 (5)因應未來中山大學設校後聯外交通系統規劃之需求，因此預先變更安樂東街與中正路近水管路口處為 20 公尺計畫道路。 (6)針對重劃範圍內之未開闢計畫道路予以重新調整路線，以維持道路順暢連接。 | 1. 附帶條件：以市地重劃方式辦理開發，開發主體為「高雄市政府」。 2. 參考公開徵求意見期間人民陳情案件第 14、29 案、公開展覽期間人民陳情案件第 6 案辦理。 | 本案台糖公司 102 年 6 月 6 日資劃字第 102000863 號函同意依計畫內容辦理，建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。 1. 本案擬採市地重劃方式開發，請補充市地重劃可行性評估資料及地政單位認可證明文件。 2. 請高雄市政府補充本計畫區整體開發地區之相關檢討分析資料，以強化本案除高鐵穿越所造成之影響外，尚未開發之理由。 |
| | 2 | | 台糖鐵路用地 (面積：略計 27.67 m ²) | 綠地(附) (面積：略計 27.67 m ²) | | | |
| | 3 | | 台糖鐵路用地 (面積：0.01) | 道路用地(附) (面積 0.01) | | | |
| | 4 | | 人行步道 (面積：0.01) | 道路用地(附) (面積 0.01) | | | |
| | 5 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.01) | 道路用地(附) (面積 0.01) | | | |
| | 6 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.48) | 住宅區(附) (面積：0.48) | | | |
| | 7 | | 人行步道 (面積：0.04) | 人行步道(附) (面積：0.04) | | | |
| | 8 | | 人行步道 (面積：0.01) | 道路用地(附) (面積 0.01) | | | |
| | 9 | | 人行步道 (面積：0.06) | 住宅區(附) (面積：0.06) | | | |
| | 10 | | 台糖鐵路用地 (面積：0.04) | 住宅區(附) (面積：0.04) | | | |
| | 11 | | 人行步道 (面積：0.05) | 住宅區(附) (面積：0.05) | | | |
| | 12 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.12) | 綠地(附) (面積：0.12) | | | |
| | 13 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.15) | 道路用地(附) (面積 0.15) | | | |
| | 14 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.23) | 住宅區(附) (面積：0.23) | | | |
| 十二 | 1 | 文(小)一兩側地區 | 文小用地 (面積：0.15) | 道路用地(附) (面積 0.15) | | | |
| | 2 | | 人行步道 (面積：0.10) | 文中小用地(附) (面積：0.10) | | | |
| | 3 | | 台糖鐵路用地 (面積：0.08) | 文中小用地(附) (面積：0.08) | | | |
| | 4 | | 人行步道 (面積：0.10) | 人行步道(附) (面積 0.10) | | | |
| | 5 | | 住宅區(面積：0.43) | 住宅區(附) (面積：0.43) | | | |
| | 6 | | 道路用地(面積 0.06) | 住宅區(附) (面積：0.06) | | | |
| | 7 | | 住宅區(面積：0.68) | 住宅區(附) (面積：0.68) | | | |
| | 8 | | 人行步道 (面積：0.02) | 住宅區(附) (面積：0.02) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 | 本會專案小組初步意見 |
|------|-----|--------------------|--|--|------|---------|------------|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十一-三 | 1 | 安樂東街近水管路口之高速鐵路北側地區 | 住宅區(面積:0.10) | 道路用地(附)(面積0.10) | | | |
| | 2 | | 住宅區(面積:0.5) | 住宅區(附)(面積:0.5) | | | |
| | 3 | | 道路用地(面積0.14) | 住宅區(附)(面積:0.14) | | | |
| | 4 | | 住宅區(面積:0.94) | 住宅區(附)(面積:0.94) | | | |
| | 5 | | 住宅區(面積:0.06) | 綠地(附)(面積:0.06) | | | |
| | 6 | | 道路用地(面積:略計51.04 m ²) | 綠地(附)(面積:略計51.04 m ²) | | | |
| | 7 | | 人行步道(面積:0.01) | 住宅區(附)(面積:0.01) | | | |
| | 8 | | 住宅區(面積:0.16) | 住宅區(附)(面積:0.16) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積:0.20) | 綠地(附)(面積:0.20) | | | |
| | 10 | | 道路用地(面積:0.04) | 綠地(附)(面積:0.04) | | | |
| | 11 | | 人行步道(面積:略計60.74 m ²) | 綠地(附)(面積:略計60.74 m ²) | | | |
| | 12 | | 住宅區(面積:0.07) | 綠地(附)(面積:0.07) | | | |
| | 13 | | 鐵路用地(供高速鐵路使用)(面積:0.04) | 鐵路用地(兼供道路使用)(附)(面積:0.04) | | | |
| | 14 | | 鐵路用地(兼供道路使用)(面積:略計11 m ²) | 鐵路用地(兼供道路使用)(附)(面積:略計11 m ²) | | | |
| 十一-四 | 1 | 安樂東街近水管路口之高速鐵路南側地區 | 住宅區(面積:0.35) | 綠地(附)(面積:0.35) | | | |
| | 2 | 住宅區(面積:0.35) | 住宅區(附)(面積:0.35) | | | | |
| 十一-五 | 1 | 商二南側至高速鐵路間之地區 | 住宅區(面積:0.31) | 住宅區(附)(面積:0.31) | | | |
| | 2 | | 道路用地(面積:0.04) | 住宅區(附)(面積:0.04) | | | |
| | 3 | | 廣停用地(面積:0.08) | 住宅區(附)(面積:0.08) | | | |
| | 4 | | 人行步道(面積:0.04) | 住宅區(附)(面積:0.04) | | | |
| | 5 | | 市場用地(面積:0.11) | 住宅區(附)(面積:0.11) | | | |
| | 6 | | 道路用地(面積:0.12) | 道路用地(附)(面積:0.12) | | | |
| | 7 | | 人行步道(面積:0.01) | 道路用地(附)(面積:0.01) | | | |
| | 8 | | 人行步道(面積:略計98.2 m ²) | 住宅區(附)(面積:略計98.2 m ²) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積:0.17) | 住宅區(附)(面積:0.17) | | | |
| | 10 | | 住宅區(面積:0.06) | 道路用地(附)(面積:0.06) | | | |
| | 11 | | 住宅區(面積:0.18) | 住宅區(附)(面積:0.18) | | | |
| | 12 | | 住宅區(面積:0.11) | 綠地(附)(面積:0.11) | | | |
| | 13 | | 人行步道(面積:略計5.08 m ²) | 住宅區(附)(面積:略計5.08 m ²) | | | |
| | 14 | | 住宅區(面積:0.04) | 道路用地(附)(面積:0.04) | | | |
| | 15 | | 人行步道(面積:略計29.19 m ²) | 道路用地(附)(面積:略計29.19 m ²) | | | |
| | 16 | | 住宅區(面積:略計16.53 m ²) | 道路用地(附)(面積:略計16.53 m ²) | | | |
| | 17 | | 住宅區(面積:0.16) | 住宅區(附)(面積:0.16) | | | |
| | 18 | | 道路用地(面積:0.12) | 住宅區(附)(面積:0.12) | | | |
| | 19 | | 人行步道(面積:0.02) | 住宅區(附)(面積:0.02) | | | |
| | 20 | | 住宅區(面積:0.41) | 住宅區(附)(面積:0.41) | | | |
| | 21 | | 人行步道(面積:略計77.53 m ²) | 住宅區(附)(面積:略計77.53 m ²) | | | |
| | 22 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積:略計34.16 m ²) | 住宅區(附)(面積:略計34.16 m ²) | | | |
| | 23 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積:0.03) | 綠地(附)(面積:0.03) | | | |
| | 24 | | 人行步道(面積:0.01) | 綠地(附)(面積:0.01) | | | |
| | 25 | | 住宅區(面積:0.12) | 綠地(附)(面積:0.12) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備 註 或 附 帶 條 件 | 本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 |
|--------------|-----|---------------------------|---|--------------------------------------|---------|---------------|-------------------------------|
| | | | 現 行 計 畫 (公 頃) | 變 更 後 計 畫 (公 頃) | | | |
| 十一 - 五 | 26 | | 道路用地(略計 17.68 m ²) | 綠地(附)(略計 17.68 m ²) | | | |
| | 27 | | 住宅區(略計 40.23 m ²) | 道路用地(附)(面積：略計 40.23 m ²) | | | |
| | 28 | | 道路用地(略計 92.08 m ²) | 道路用地(附)(面積：略計 92.08 m ²) | | | |
| | 29 | | 道路用地(略計 35.29 m ²) | 綠地(附)(略計 35.29 m ²) | | | |
| | 30 | | 住宅區(略計 1.08 m ²) | 綠地(附)(略計 1.08 m ²) | | | |
| | 31 | | 人行步道(略計 49.97 m ²) | 綠地(附)(略計 49.97 m ²) | | | |
| | 32 | | 住宅區(面積：0.63) | 住宅區(附)(面積：0.63) | | | |
| | 33 | 住宅區(面積：0.04) | 道路用地(附)(面積：0.04) | | | | |
| 十一 - 六 | 1 | 公(兒) - 三西側住 宅區 | 住宅區(面積：0.64) | 住宅區(附)(面積：0.64) | | | |
| | 2 | | 住宅區(面積：0.04) | 綠地(附)(面積：0.04) | | | |
| | 3 | | 人行步道(面積：0.06) | 綠地(附)(面積：0.06) | | | |
| | 4 | | 台糖鐵路用地(面積：0.07) | 綠地(附)(面積：0.07) | | | |
| | 5 | | 人行步道(面積：0.05) | 綠地(附)(面積：0.05) | | | |
| | 6 | | 住宅區(面積：0.06) | 綠地(附)(面積：0.06) | | | |
| | 7 | | 住宅區(面積：0.35) | 住宅區(附)(面積：0.35) | | | |
| | 8 | | 人行步道(面積：0.01) | 住宅區(附)(面積：0.01) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積：0.01) | 住宅區(附)(面積：0.01) | | | |
| | 10 | | 住宅區(面積：0.06) | 綠地(附)(面積：0.06) | | | |
| | 11 | | 人行步道(面積：0.01) | 綠地(附)(面積：0.01) | | | |
| | 12 | | 住宅區(面積：0.02) | 綠地(附)(面積：0.02) | | | |
| | 13 | | 住宅區(面積：0.07) | 綠地(附)(面積：0.07) | | | |
| 十一 - 七 | 1 | 公(兒) - 三及其東 側住宅區 | 住宅區(面積：0.12) | 綠地(附)(面積：0.12) | | | |
| | 2 | | 道路用地(略計 99.85 m ²) | 綠地(附)(面積：略計 99.85 m ²) | | | |
| | 3 | | 道路用地(面積：0.02) | 道路用地(附)(面積：0.02) | | | |
| | 4 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：略計 67.31 m ²) | 道路用地(附)(面積：略計 67.31 m ²) | | | |
| | 5 | | 人行步道(面積：略計 18.41 m ²) | 道路用地(附)(面積：略計 18.41 m ²) | | | |
| | 6 | | 人行步道(面積：略計 0.47 m ²) | 住宅區(附)(面積：略計 0.47 m ²) | | | |
| | 7 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.01) | 綠地(附)(面積：0.01) | | | |
| | 8 | | 人行步道(面積：略計 93.3 m ²) | 綠地(附)(面積：略計 93.3 m ²) | | | |
| | 9 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.1) | 綠地(附)(面積：0.1) | | | |
| | 10 | | 住宅區(面積：0.23) | 住宅區(附)(面積：0.23) | | | |
| | 11 | | 人行步道(面積：0.03) | 住宅區(附)(面積：0.03) | | | |
| | 12 | | 住宅區(面積：0.7) | 住宅區(附)(面積：0.7) | | | |
| | 13 | | 道路用地(面積：0.07) | 住宅區(附)(面積：0.07) | | | |
| | 14 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.06) | 住宅區(附)(面積：0.06) | | | |
| | 15 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.06) | 道路用地(附)(面積：0.06) | | | |
| | 16 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積：0.21) | 住宅區(附)(面積：0.21) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註或附件 | 本會專案小組初步建議 |
|-------|-----|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------|-------|------------|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十一-八 | 1 | 廣(停)一北側與高速鐵路間之地區 | 住宅區(面積:0.09) | 綠地(附)(面積:0.09) | | | |
| | 2 | | 住宅區(略計51.23 m ²) | 綠地(附)(略計51.23 m ²) | | | |
| | 3 | | 人行步道(面積:0.04) | 綠地(附)(面積:0.04) | | | |
| | 4 | | 台糖鐵路用地(面積:0.26) | 綠地(附)(面積:0.26) | | | |
| | 5 | | 人行步道(略計76.82 m ²) | 綠地(附)(略計76.82 m ²) | | | |
| | 6 | | 住宅區(面積:0.09) | 綠地(附)(面積:0.09) | | | |
| | 7 | | 住宅區(面積:0.34) | 住宅區(附)(面積:0.34) | | | |
| | 8 | | 住宅區(面積:0.05) | 道路用地(附)(面積:0.05) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積:0.09) | 住宅區(附)(面積:0.09) | | | |
| | 10 | | 人行步道(面積:0.02) | 住宅區(附)(面積:0.02) | | | |
| | 11 | | 人行步道(面積:0.05) | 道路用地(附)(面積:0.05) | | | |
| | 12 | | 台糖鐵路用地(面積:0.04) | 道路用地(附)(面積:0.04) | | | |
| | 13 | | 廣場兼停車場用地(面積:0.03) | 道路用地(附)(面積:0.03) | | | |
| | 14 | | 廣場兼停車場用地(面積:0.05) | 綠地(附)(面積:0.05) | | | |
| | 15 | | 廣場兼停車場用地(略計21.91 m ²) | 住宅區(附)(略計21.91 m ²) | | | |
| | 16 | | 人行步道(略計15.62 m ²) | 綠地(附)(略計15.62 m ²) | | | |
| | 17 | | 台糖鐵路用地(略計96.55 m ²) | 住宅區(附)(略計96.55 m ²) | | | |
| | 18 | | 人行步道(面積:0.05) | 住宅區(附)(面積:0.05) | | | |
| | 19 | | 住宅區(面積:0.79) | 住宅區(附)(面積:0.79) | | | |
| 十一-九 | 1 | 文安一街北側與農業區毗鄰之住宅區 | 住宅區(面積:0.19) | 公園用地(附)(面積:0.19) | | | |
| | 2 | | 道路用地(面積:0.03) | 公園用地(附)(面積:0.03) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積:0.09) | 公園用地(附)(面積:0.09) | | | |
| 十一-十 | 1 | 文安一街北側之住宅區 | 住宅區(面積:0.07) | 住宅區(附)(面積:0.07) | | | |
| | 2 | | 道路用地(面積:0.02) | 道路用地(附)(面積:0.02) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積:0.08) | 住宅區(附)(面積:0.08) | | | |
| 十一-十一 | | 高速鐵路北側之中正路與文安一街交口處 | 住宅區(面積:0.33) | 公園用地(附)(面積:0.33) | | | |
| 十一-十二 | 1 | 高速鐵路南側中正路與文安一街所圍繞之地區 | 住宅區(面積:0.09) | 綠地(附)(面積:0.09) | | | |
| | 2 | | 道路用地(面積:0.04) | 綠地(附)(面積:0.04) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積:0.02) | 綠地(附)(面積:0.02) | | | |
| | 4 | | 住宅區(面積:0.08) | 綠地(附)(面積:0.08) | | | |
| | 5 | | 住宅區(面積:0.09) | 道路用地(附)(面積:0.09) | | | |
| | 6 | | 道路用地(面積:0.02) | 住宅區(附)(面積:0.02) | | | |
| | 7 | | 住宅區(面積:0.81) | 住宅區(附)(面積:0.81) | | | |
| | 8 | | 道路用地(面積:0.16) | 住宅區(附)(面積:0.16) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積:1.10) | 住宅區(附)(面積:1.10) | | | |
| 十一-十三 | 1 | 中正路、文安一街、水管路與永達技術學院所圍繞之地區 | 住宅區(面積:0.21) | 公園用地(附)(面積:0.21) | | | |
| | 2 | | 道路用地(面積:0.05) | 公園用地(附)(面積:0.05) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積:0.18) | 公園用地(附)(面積:0.18) | | | |
| | 4 | | 住宅區(面積:0.12) | 住宅區(附)(面積:0.12) | | | |
| | 5 | | 人行步道(面積:0.07) | 住宅區(附)(面積:0.07) | | | |
| | 6 | | 住宅區(面積:1.09) | 住宅區(附)(面積:1.09) | | | |
| | 7 | | 住宅區(面積:0.17) | 住宅區(附)(面積:0.17) | | | |
| | 8 | | 道路用地(面積:0.07) | 住宅區(附)(面積:0.07) | | | |
| | 9 | | 住宅區(面積:0.16) | 住宅區(附)(面積:0.16) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或本會專案小組初步建議意見 | |
|------|-------|-----------------|----------------|--------------------------|--|---------------------------|-----------------|--|
| | | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十一 | 10 | | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(面積:0.24) | 住宅區(附)(面積:0.24) | | | |
| | 11 | | | 道路用地(面積:0.34) | 住宅區(附)(面積:0.34) | | | |
| | 12 | | | 住宅區(面積:0.69) | 住宅區(附)(面積:0.69) | | | |
| | 13 | | | 人行步道(面積:0.02) | 住宅區(附)(面積:0.02) | | | |
| | 14 | | | 住宅區(面積:0.56) | 住宅區(附)(面積:0.56) | | | |
| | 15 | | | 人行步道(面積:0.03) | 住宅區(附)(面積:0.03) | | | |
| | 16 | | | 住宅區(面積:1.21) | 住宅區(附)(面積:1.21) | | | |
| | 17 | | | 住宅區(面積:0.05) | 道路用地(附)(面積:0.05) | | | |
| | 十一-十四 | - | 文(中)一 | 文小用地(面積:3.10) | 住宅區(附)(面積:3.10) | | | |
| | 十一十五 | 1 | 六 | 廣(停)三及其西側之台糖鐵路與5公尺人行步道 | 台糖鐵路用地(面積:0.04) | 廣場兼停車場用地(附)(廣停二)(面積:0.04) | | |
| | | 2 | | | 人行步道(面積:0.06) | 廣場兼停車場用地(附)(廣停二)(面積:0.06) | | |
| | 十一十六 | 1 | 七 | 廣(停)三及其東側之台糖鐵路與5公尺人行步道 | 人行步道(面積:0.06) | 廣場兼停車場用地(附)(廣停三)(面積:0.06) | | |
| | | 2 | | | 台糖鐵路用地(面積:0.04) | 廣場兼停車場用地(附)(廣停三)(面積:0.04) | | |
| | 十一十七 | 1 | 八 | 文(中)二西側之糖鐵路、5公尺人行步道與住宅區 | 人行步道(面積:0.01) | 廣場用地(附)(面積:0.01) | | |
| | | 2 | | | 台糖鐵路用地(面積:0.01) | 廣場用地(附)(面積:0.01) | | |
| | | 3 | | | 人行步道(面積:0.01) | 廣場用地(附)(面積:0.01) | | |
| | | 4 | | | 人行步道(面積:0.09) | 文中用地(附)(面積:0.09) | | |
| 5 | | 台糖鐵路用地(面積:0.07) | | | 文中用地(附)(面積:0.07) | | | |
| 6 | | 人行步道(面積:0.09) | | | 文中用地(附)(面積:0.09) | | | |
| 7 | | 住宅區(面積:0.48) | | | 文中用地(附)(面積:0.48) | | | |
| 十一十八 | 1 | - | 廣停(二)、廣停(三) | 廣場用地兼停車場用地(廣停二)(面積:0.16) | 廣場用地兼停車場用地(附)(廣停二)(面積:0.16) | | | |
| | 2 | | | 廣場兼停車場用地(廣停三)(面積:0.08) | 廣場兼停車場用地(附)(廣停三)(面積:0.08) | | | |
| 十二 | - | 文小(一) | 文(小)一(面積:3.23) | 文中小(面積:3.23) | 基於計畫區現行計畫之學校用地符合現況及目標年110年之使用需求規模,因此變更文(中)一為住宅區,文(小)一為文中小用地。 | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 | | |

| 新編號 | 原編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註或附帶條件 | 本會專案小組初步建議意見 |
|------|-----|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|---|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十三-一 | 1 | 公 (兒) 五南側 保存區 前之計 畫道路 | 道路用地 (面積：0.05) | 住宅區(附) (面積：0.05) | 目前計畫道路由通法寺拜殿前方穿越，將廟埕廣場分割為兩段，嚴重影響通法寺活動空間。因寺廟相關慈善及法會活動都需要獨立的使用空間，因此在考量宗教活動及維持整體寺區景觀之前提下，變更部分 8 公尺道路與 4 公尺人行步道為住宅區，及仁和南街 17 巷底變更部分住宅區為道路用地設置囊底迴車道，以維車行之通暢。 | 1. 本案道路用地變更為住宅區依負擔比例通案規定辦理應回饋 30%，陳情人未來應於申請建築物建造執照或變更使用執照時，優先捐贈仁和南街 17 巷底囊底路之道路用地，而其餘負擔及該囊底路屬其他私有地由道路用地變更為住宅區部分得以折抵代金方式辦理，該代金之計算係以繳交當期土地公告現值加四成計算。 2. 為利消防救災需求，請陳情人(通法寺)應配合本案道路廢除留設可通行空間供緊急通行使用，並於未來兩側道路開闢或申請建築物建造執照或變更使用執照時，完成本案通行空間之留設。 3. 參考公開展覽期間人民陳情案件第 10 案辦理。 | 本案考量道路系統調整之合理性，經高雄市政府提出二替代方案討論後，本案建議調整為方案三(詳附件 1)，建議高雄市政府修正變更內容明細表，本案附帶條件規定部分並請依下列各點辦理： 1. 本案道路用地及人行步道變更為住宅區部分，依負擔比例通案規定辦理應回饋 30%，惟本案係為私人申請變更而大幅度調整交通系統，建議本案住宅區變更為人行步道之土地部分，全部由申請人無償提供作為負擔回饋，否則本案維持原計畫。 2. 上開負擔回饋規定，建請補充納入附帶條件規定，並請申請人於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，納入計畫書敘明，以利查考。 |
| | 2 | | 人行步道 (面積：0.02) | 住宅區(附) (面積：0.02) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積：略計 21.87 m ²) | 道路用地(附)(面積：略計 21.87 m ²) | | | |
| 十三-二 | 1 | 公 (兒) 五西側 之 4 公 尺人行 步道 | 人行步道 (面積：0.03) | 道路用地 (面積：0.03) | 為因應通法寺廟埕廣場前計畫道路的廢止，因此將「公(兒)五」西側的 4 公尺人行步道拓寬變更為 8 公尺計畫道路，以疏通車流交通需求。 | | 建議併十三-1，如申請人依上開附帶條件規定辦理，並於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，則本案建議准照高雄市政府核議意見通過，否則維持原計畫。 |
| | 2 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (面積：0.03) | 道路用地 (面積：0.03) | | | |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|--|---|
| | | | 現行計畫(公頃) | 變更後計畫(公頃) | | | |
| 十四 | 1 | 文(中)二東側之仁新段1175、1177及1179等3筆市有農業區土地 | 農業區(面積:0.5) | 機關用地(機七)(面積:0.5) | 1. 消防局仁武分隊目前借用大社分隊二樓予以執行勤務,現況廳舍空間已不敷使用,且主體建築結構老舊破損,位於大社市中心區亦導致消防車進出困難。 2. 本案遷建之基地,對外交通動線便利,可於最短時間內抵達仁武轄區內的救災現場,可大幅提昇出勤救災效率,另基地面積廣大,足敷設置完善的消防救災設施。 3. 綜合上述,為建立完善都市防災系統,健全人民生命財產安全之保障,除部分1177地號配合現況已為道路使用(仁林路)部分變更為道路用地外,其餘則考量消防局需求及配合後續土地撥用之程序事宜,檢討變更為機關用地。 | 參考公開展覽期間人民陳情案件第15案辦理。 | 依高雄市政府列席代表補充說明本案原計畫範圍外部分係屬澄清湖特定區計畫之農業區,建議除涉及計畫範圍調整部分,為避免因計畫發布實施時間不同而衍生二計畫區重疊部分之都市計畫執行疑義,請高雄市政府補充說明後續銜接之相關配套措施外,其餘准照該府核議意見通過。 |
| | 2 | | 範圍外(面積:0.07) | 機關用地(機七)(面積:0.07) | | | |
| | 3 | | 範圍外(面積:0.05) | 機關用地(機七)(面積:0.05) | | | |
| 十五 | 1 | 「卅三-10M」與「廿六-15M」計畫道路交叉口西側之4公尺人行步道 | 住宅區(面積:略計34.88 m ²) | 道路用地(面積:略計34.88 m ²) | 現行計畫之4公尺人行步道及兩側部分住宅區現況已為8公尺既成道路,土地權屬為公有地,因此為符合現況,並建構交通系統之完整性,遂變更4公尺人行步道及兩側住宅區為8公尺計畫道路。 | | 建議准照高雄市政府核議意見通過。 |
| | 2 | | 人行步道(面積:略計57.53 m ²) | 道路用地(面積:略計57.53 m ²) | | | |
| | 3 | | 住宅區(面積:略計35.15 m ²) | 道路用地(面積:略計35.15 m ²) | | | |
| 十六 | 1 | 水管路與鳳仁路口之綠帶、甲種工業區與特種工業區 | 綠帶(附)(面積:1.21) | 特種工業區(附)(工特六)(面積:1.21) | 1. 民國75年第二次通盤檢討中規定應以市地重劃方式辦理開發,惟現況之甲種工業區與特種工業區皆已開闢完成,且甲種工業區多數也皆領有使用執照,因此遂變更原附帶條件之規定,改以繳納代金之方式履行附帶義務。 2. 除屬市有土地且已開闢之綠地維持原計畫外(竹園段1228、1245、1243、1244及部份1257地號),其餘綠帶用地變更為特種工業區。 | 附帶條件:特種工業區及甲種工業區應於申請建築物建造執照或變更使用執照時繳交代金,其代金繳納比例應依原計畫規定之30%辦理,代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。 | 本案高雄市政府考量土地權屬及現況使用情形,以及附帶條件「以捐地為原則」之本會通案性審議原則,提出調整方案(詳附件2),建議原則同意,並請高雄市政府依下列各點辦理: 1. 本案涉及現有廠房違規使用疑義,請補充查處情形。 2. 依附件2方案,南側擬由綠帶調整為甲種工業區(附)部分,考量其中竹園段1255地號土地權屬為台灣塑膠工業股份有限公司所有,建議併相鄰之該公司所有土地,一併調整變更為特種工業區(附),以資妥適。 3. 附帶條件部分,建請補充敘明以捐地為原則,並分別敘明捐地範圍,不足部分再以繳交代金方式辦理。 |
| | 2 | | 特種工業區(附)(面積:3.34) | 特種工業區(附)(工特六)(面積:3.34) | | | |
| | 3 | | 綠帶(附)(面積:0.24) | 特種工業區(附)(工特六)(面積:0.24) | | | |
| | 4 | | 綠帶(附)(面積:0.97) | 綠帶(面積:0.97) | | | |
| | 5 | | 甲種工業區(附)(面積:2.25) | 甲種工業區(附)(工甲七)(面積:2.25) | | | |

附件 1、變更案十三案(通法寺)方案說明

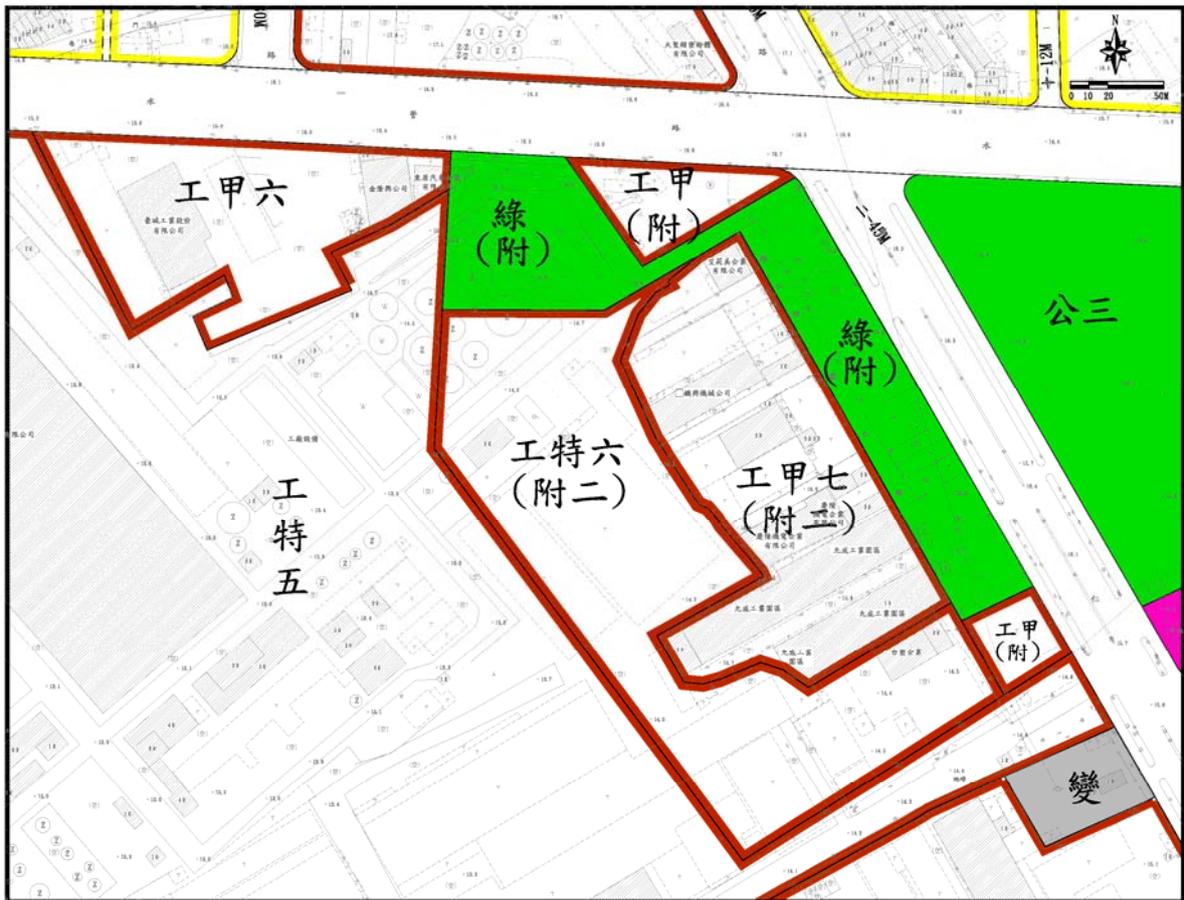


方案三(變更圖)：將原四公尺人行步道南移至地籍線，並接至Ⓐ路段



方案三(變更後)：將原四公尺人行步道南移至地籍線，並接至Ⓐ路段

附件 2、變更案十六案修正後內容補充說明



附表 2 「變更高雄市仁武都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容明細表-計畫圖疑義部分

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註 |
|----|---------------------------------|--|-------------------------------------|--|----------------------|
| | | 現 行 計 畫 (公 頃) | 變 更 後 計 畫 (公 頃) | | |
| 1 | 「公(兒)十一」 西側 4 公尺人行步道 | 住宅區(略計 60.83 m ²) | 道路用地(略 計 109.16 m ²) | 1. 問題內容：該處四公尺人行步道未測釘樁位，但現況道路及地籍大於計畫道路寬度。 2. 決議：該四公尺人行步道兩側尚有重劃區增設道路，又西側臨澄清湖特定區之農業區將納入本計畫區一併規劃，故依都市計畫圖展繪線展繪，並依地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-4 提列變更案 |
| 2 | 三-40M(水管 路)與十九-12M 道路路口 | 住宅區(略計 11 m ²) | 道路用地(略 計 11 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。(都市計畫圖無截角) (2)樁位展繪線與現況相符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。(地籍已分割，惟與樁位圖不一致) 2. 決議： (1)經查竹後段 249-1 地號所屬截角係於民國 77 年辦理逕為分割，其現況已有五樓建築之竹後段 248 地號係於民國 68 年申請建築執照，為避免影響土地所有權人權益，此處截角依都市計畫圖展繪線展繪(無截角)。 (2)西側截角竹後段 1389-1 地號係於民國 77 年辦理逕為分割，其產權為公有，故依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-6 提列變更案 |
| 3 | 三-40M 道路與 廣(停)十一路口 截角 | 廣場兼停車場用地「廣(停)十一」(略計 8 m ²) | 道路用地(略 計 8 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。(都市計畫圖無截角) (2)樁位展繪線與現況不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。(樁位截角大於地籍截角) 2. 決議：經查該處地籍截角係於民國 77 年辦理逕為分割(竹後段 209-1、202-1 地號)，而現況已有四樓建築之竹後段 202 地號係於民國 70 年申請建築執照，為避免影響土地所有權人權益，此處路口東側截角依都市計畫圖展繪線展繪(無截角)，西側廣停十一之截角依建議處理方式辦理。 | 配合計畫圖疑義案件 G-7 提列變更案 |
| 4 | 三-40M 道路與 十-12M 道路路 口北側截角 | 住宅區(略計 16 m ²) | 道路用地(略 計 16 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與現況不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符，北側截角地籍未分割，南側截角地籍已分割。 2. 決議：仁營段 670-1、673-1 地籍係於民國 78 年辦理逕為分割，其產權為公有，而仁營段 670、673 地號尚未申請建築，故依建議處理方式辦理。 | 配合計畫圖疑義案件 G-9 提列變更案 |
| 5 | 三-40M 道路與 十五-12M 道路 口南側截角 | 公園用地 「公一」(略 計 8 m ²) | 道路用地(略 計 16 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與現況不符。 (3)樁位展繪線與地籍相符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-10 提列變更案 |

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註 |
|----|---|---|--|--|----------------------------------|
| | | 現 行 計 畫 (公 頃) | 變 更 後 計 畫 (公 頃) | | |
| 6 | 三-40M 道路與 十六-12M 道路 路口 4 處截角 | 鐵路用地(供 高速鐵路使 用)(略計 19 m ²) | 鐵路用地(兼 供道路使 用)(略計 19 m ²) | 1.問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與現況不符。 (3)樁位展繪線與地籍相符。 2.決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列 變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 11 提列變更 案 |
| | | 公園用地 「公一」(略 計 8 m ²) | 道路用地(略 計 16 m ²) | | |
| | | 文中用地 「文中一」 (略計 8 m ²) | | | |
| 7 | 三-40M 道路與 十三-12M 道路 路口 4 處截角 | 住宅區(略計 39 m ²) | 道路用地(略 計 39 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提 列變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 12 提列變更 案 |
| 8 | 三-40M 道路與 五-15M 道路路 口 4 處截角 | 住宅區(略計 39 m ²) | 道路用地(略 計 47 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：經查該處地籍截角仁營段 257-1 地號係於民 國 77 年辦理逕為分割，另仁營段 272-1、179-1 地 號及仁新段 1839-1 地號係於民國 78 年辦理逕為分 割，而相鄰仁營段 257-64 地號係於民國 97 年申請 建築執照，建照申請時間係於地籍分割之後，且 依地籍不影響建築物，故此處截角依都市計畫圖 展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 13 提列變更 案 |
| | | 廣場兼停車 場用地「廣 (停)二」(略 計 8 m ²) | | | |
| 9 | 二-45M 道路 (縣道 183)與 「工(特)一」鄰 近道路 15M 道 路截角 | 特種工業區 「工(特) 一」(略計 23 m ²) | 道路用地(略 計 23 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提 列變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 14 提列變更 案 |
| 10 | 二-45M 道路 (縣道 183)與 七-15M 道路 (鄉道高 51)路 口截角 | 甲種工業區 「工甲」(略 計 8 m ²) | 道路用地(略 計 47 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提 列變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 15 提列變更 案 |
| | | 甲種工業區 「工甲三」 (略計 10 m ²) | | | |
| | | 甲種工業區 「工甲四」 (略計 13 m ²) | | | |
| | | 特種工業區 「工(特) 一」(略計 16 m ²) | | | |

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註 |
|----|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| | | 現 行 計 畫 (公 頃) | 變 更 後 計 畫 (公 頃) | | |
| 11 | 二-45M(縣道183)與廿五-10M道路(後庄巷)路口2處截角 | 甲種工業區「工甲」(略計16㎡) | 道路用地(略計16㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。(地籍未分割) 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，地籍未分割，惟考量交通安全之原則，依標準截角提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-16 提列變更案 |
| 12 | 二-45M道路與十四-12M道路路口截角 | 住宅區(略計9㎡) 加油站用地(略計7㎡) | 道路用地(略計16㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-17 提列變更案 |
| 13 | 二-45M道路(縣道183)與九-12M道路(中正路)路口2處截角 | 住宅區(略計24㎡) | 道路用地(略計24㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地形不符。 (3)樁位展繪線與地籍不符。(地籍已分割) 2. 決議： (1)經查該處路口北側地籍未依樁位分割，南側地籍截角係於民國89年辦理逕為分割(仁德段733-2、734-1地號)，而仁德段733地號係於民國90年申請建築執照，另北側仁德段733地號係於民國66年申請建築執照。 (2)考量北側路口增加標準截角不影響建物；而南側截角申請建築執照時間係於地籍分割之後，故本疑義案件之處理方式依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍及標準截角提列變更案件 | 配合計畫圖疑義案件 G-18 提列變更案 |
| 14 | 四-35M道路(竹楠路)與六-30M道路(竹東路)路口截角 | 住宅區(略計11㎡) 文小用地「文小三」(略計8㎡) | 道路用地(略計19㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-19 提列變更案 |
| 15 | 四-35M道路(竹楠路)與十七-12M道路路口截角 | 住宅區(略計19㎡) | 道路用地(略計19㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-20 提列變更案 |
| 16 | 六-30M道路(竹東路)與公(兒)七附近路口截角 | 住宅區(略計16㎡) | 道路用地(略計16㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-21 提列變更案 |
| 17 | 六-30M道路(竹東路)與公(兒)七東南側8公尺道路路口截角 | 住宅區(略計17㎡) | 道路用地(略計17㎡) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並依標準截角及參酌地籍提列變更案件。 | 配合計畫圖疑義案件 G-22 提列變更案 |

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備註 |
|----|---|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| | | 現 行 計 畫 (公 頃) | 變 更 後 計 畫 (公 頃) | | |
| 18 | 六-30M 道路 (竹東路)與十 七-12M 道路路 口截角 | 住宅區(略計 25 m ²) | 道路用地(略 計 25 m ²) | 1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線不符。 (2)樁位展繪線與地籍不符。 2. 決議：依都市計畫圖展繪線展繪，並參酌地籍提 列變更案件。 | 配合計畫圖 疑義案件 G- 23 提列變更 案 |

附表 3 「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人/位置 | 陳情內容 | 陳情理由 | 高雄市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--|-------------------------------|--|--|---|
| 逕1 | 軍備局工程營區營/段地號仁新段1732-4、1732-5、1732-6等筆地計土地。 | 國防部軍備局列管高雄仁新段1732-4筆土地將「變路道」。 | <p>1. 高雄市政府都市計畫委員會第17次會議「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」，針對國防部軍備局管有高雄仁新段1732-4筆土地，面積0.6750公頃，為農業區內第五總隊使用，因不符合都市計畫，先行撥用，再由高雄市政府都市計畫委員會第8次專案小組會議初步建議意見及第17次大會決議委員會議決為機關用地，現況為南側4筆土地，維持原計畫。</p> <p>2. 案查仁營段20-1、20-2地號土地、仁新段1732-2、-3、-7地號等5筆土地，為政府機關用地，惟仁營段20-2地號土地，仁新段1732-4、-5、-6地號等4筆現況為既成道路，都市計畫維持原計畫。</p> <p>3. 查該4筆土地，現況作水供眾使用，且因軍方無區區為農業區，無法辦理，各機關經管不動產第2點第2項，現況接管後，故土地由高雄市政府辦理，故土地由撥</p> | <p>1. 於該地現況完整且度故維持，地狀整統。經委維畫予。</p> <p>2. 本會持，變</p> | <p>國防部軍備局列管4筆地，且面積小，無開闢活員，爰基案所併變八</p> <p>國防部軍備局列管4筆地，且面積小，無開闢活員，爰基案所併變八</p> |

| 編號 | 陳情人/位置 | 陳情內容 | 陳情理由 | 高雄市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|------------------|--------------------|---|--|-------------------------|
| | | | 市仁武竹圍段之土地，變更為甲種工業區，以利本公司盡速完成興建，並繼續在營。 | | |
| 逕3 | 高雄市農政局/仁營段地1469號 | 請貴局納入通盤檢討或變更為公園綠地。 | 本局經管仁武區仁營段1469地號現況已設置步道、植栽、路燈等，提供民眾休憩之美化設施。 | 該筆位於住宅區及開闢公共綠化空間，且具工業區功能，且易發生災害，建議採納為公園用地。 | 本會建議採納，並請高雄市政府高核後，再行核辦。 |

附錄

「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」部都委會專案小組第 3 次會議出席委員建議意見及處理情形對照表（綜合意見）

| 第 3 次專案小組意見 | 處理情形 |
|---|---|
| (一) 本計畫案發展課題與對策之內容，建議請高雄市政府再酌予調整，課題部分應為目前都市計畫執行所遭遇之困境，再據以詳加說明及提出因應對策。 | 遵照辦理。詳修正後主要計畫書第七章，P7-1~P7-7。 |
| (二) 本計畫案土地使用分區管制、都市設計及都市防災計畫納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定相關管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則部分，建請高雄市政府再重新檢視主要計畫及細部計畫之計畫內容，其中都市防災計畫（含流域型蓄洪及滯洪設施之規劃及檢討）、實施進度與經費、以及開發方式部分仍應納入主要計畫書敘明。至本次會議高雄市政府補充本案細部計畫指導原則部分，下次會議續行討論。 | 遵照辦理。詳修正後主要計畫及細部計畫書圖。 |
| (三) 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條及第 8 條規定，本案應視實際需要於主要計畫及細部計畫分別擬定生態都市發展策略及規劃原則。 | 遵照辦理。 1. 主要計畫生態都市發展策略詳計畫書第六章第二節，P6-3~P6-5。 2. 細部計畫生態都市規劃原則詳細部計畫書第四章第二節，P4-4~P4-5。 |
| (四) 有關本案都市計畫圖重製部分，請高雄市政府依都市計畫圖重製作業要點規定補充重製疑義之處理原則，並將相關變更案件予以分類整理，納入計畫書敘明。 | 遵照辦理。 1. 計畫圖重製作業相關內容詳主要計畫書第四章。 2. 配合計畫圖重製疑義提列之變更案件詳主要計畫書第九章表 9-2 所示，P9-16~P9-19。 |
| (五) 變更內容綜理表：詳附表 1。 | 詳后表 1 處理情形欄。 |
| (六) 逕向本部陳情意見：詳附表 2。 | 詳后表 2 處理情形欄。 |
| (七) 後續辦理事項： 5. 本案如經大會審決，部分變更內容超出公開展覽草案範圍，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，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。 6. 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 | 遵照辦理。 |

| 第 3 次專案小組意見 | 處理情形 |
|---|------|
| <p>施。</p> <p>7. 有關變十一案擬以市地重劃方式開發部分，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> <p>(4) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(5) 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>(6) 配套措施及辦理程序：</p> <p>D. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。</p> <p>E. 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</p> <p>F. 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> | |

第 5 案：高雄市政府函為「變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）（補辦公開展覽）再提會討論案」。

說明：

一、本案業經本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會審議決議：「為求周延，本案退請高雄縣政府針對逕向本部陳情意見部分，研提具體書面意見並重新製作變更計畫書、圖後，再行提會討論。」，案經原高雄縣政府依上開決議辦理後並補充書面資料及修正計畫書、圖到部後，再提 98 年 5 月 19 日第 707 次會審議決議略以：「…為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，參據本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議『變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案』」決議文辦理之規定，依下列方式辦理：1. 請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，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，請高雄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。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。」在案。

二、嗣經高雄市政府 101 年 3 月 28 日高市府都發規字第 10131240300 號函及 101 年 7 月 10 日高市府都發規字第 10132801700 號函檢送（重新提請內政部審議）計畫書、圖等到部，並再提本會 101 年 10 月 2 日第 789 次

會審議決議略以：「…六、本案將原計畫之道路用地剔除於區段徵收範圍，改以一般徵收方式開發部分，為避免影響該土地所有權人之權益，本案請高雄市政府依規定補辦公開展覽，公开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。」。

三、案經高雄市政府依上開本會第 789 次會決議，自民國 102 年 4 月 23 日起補辦公開展覽 30 天，並於 102 年 5 月 13 日假高雄市大社區中山堂舉辦說明會完竣，由於公开展覽期間高雄市政府接獲 4 件陳情意見，經該府以 102 年 8 月 20 日高市府都發規字第 10233787800 號函送公开展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰再提會討論。

決議：如附表本會決議欄。

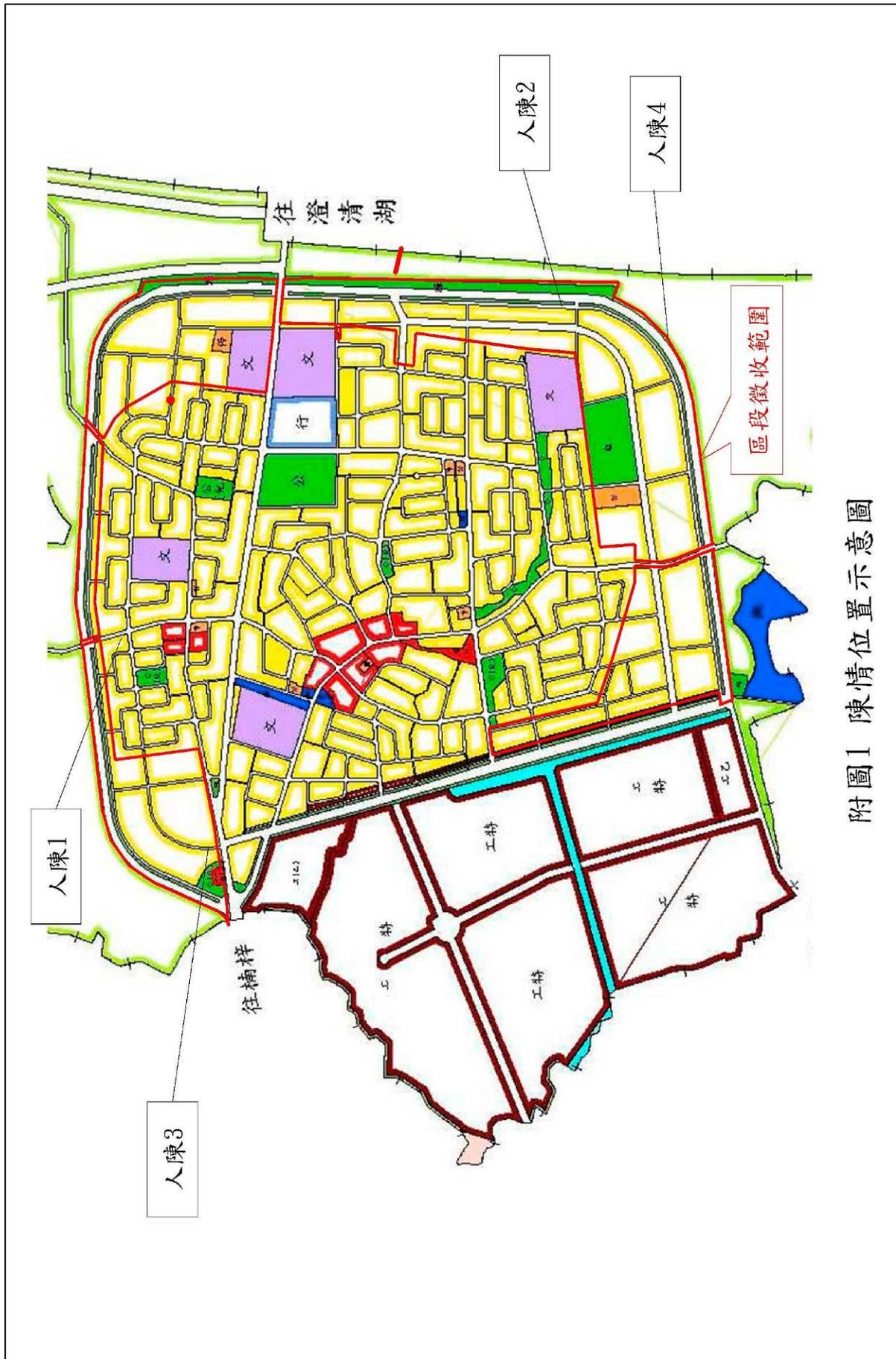
【附表】

補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

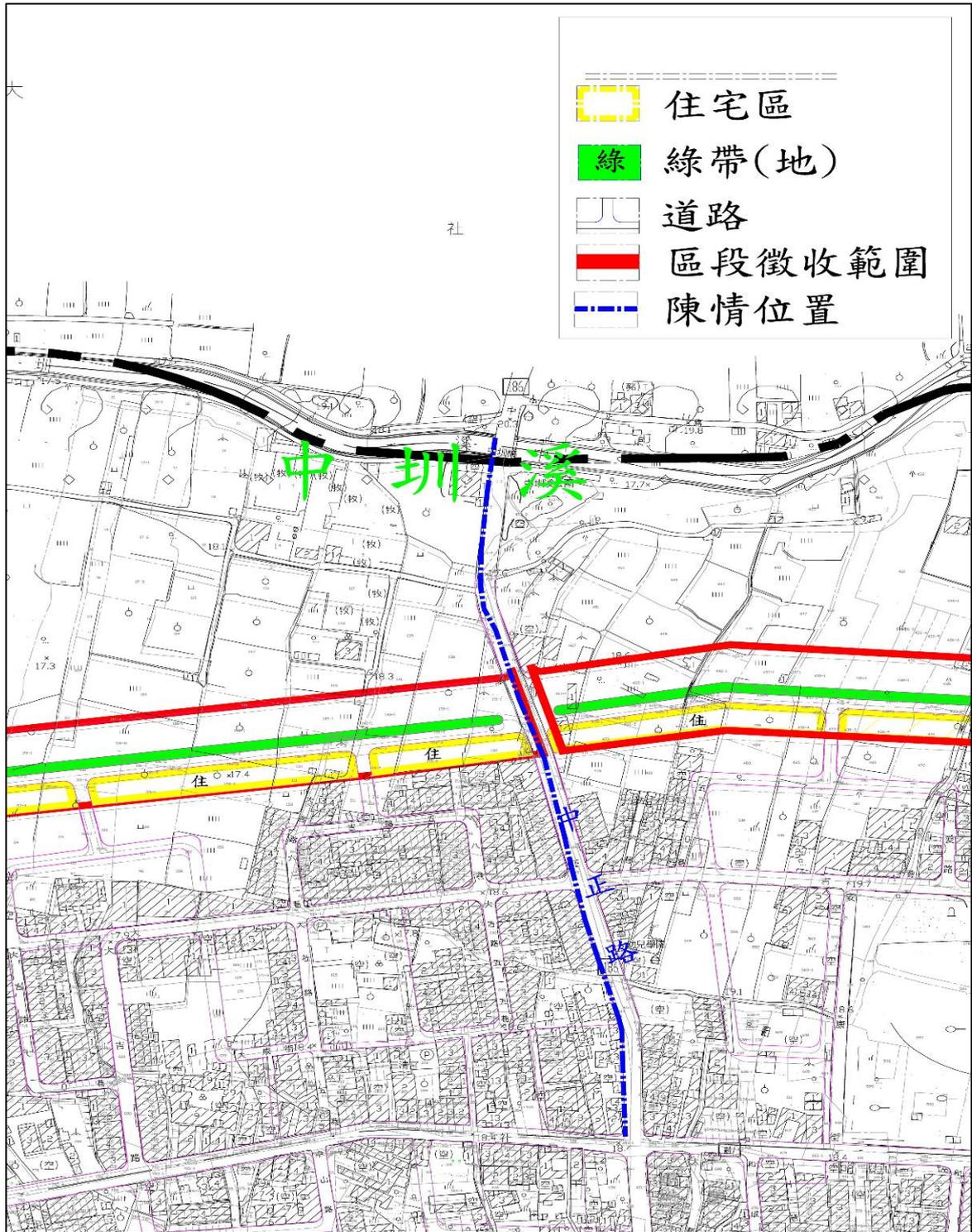
| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 高雄市政府研析意見 | 本會決議 |
|----|------------------------------|--|-----------------------------------|--|------------------|
| 1 | 楠梓區五常里辦公室、李吳絹枝、李文章 大社區中正路 | <ol style="list-style-type: none"> 前幾次的水患、仁大工業區、楠梓區五常里亦是水災區。 防止大社區水患集中在仁大工業區及五常里又再造成下游的水患。 如排水設施於中正路東面、溪水又會倒灌入大社區內。 增設上之排水設施是治本的防災，將是一勞永逸。 | 在中正路道路用地地上西側增設排水設施至中圳溪。 | 建議不予採納。 理由如下： 查本案所陳位置非屬本計畫範圍，建議不予採納。 | 照高雄市政府研析意見，未便採納。 |
| 2 | 李子文 大社區林子邊段 119、119-1 地號 | 本人所有之土地座落於高雄市大社區林子邊段 119、119-1 地號土地，雙方曾涉訟經判決確定買賣成立，惟我方之所有權移轉登記請求權之消滅時效即已完成，又經出賣人之一方拒絕登記而無法移轉登記所有權，因此本都市計畫之實施及若該土地配合區段徵收，將嚴重影響個人權益。 | 本都市計畫案之實施及若該土地後續配合區段徵收，將嚴重影響個人權益。 | 建議不予採納。 理由如下： 1. 依本府地政局 102 年 6 月 21 日高市地政發字第 10231642200 號函表示，所陳事項係屬私權關係以及事實認定，應屬司法範疇，行政機關無權判斷，本案建議仍宜循法律途徑妥為解決。 2. 本案因無涉都市計畫變更，建議不予採納。 | 照高雄市政府研析意見，未便採納。 |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 高雄市政府研析意見 | 本會決議 |
|----|--------------------|---|-------------------|---|------------------|
| 3 | 李吳絹枝 計畫區西北側計畫道路 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 三中路接三民路，穿越中山路再連接外環道，容易造成更多的交通瓶頸。 2. 邊陲地帶參加區段徵收之土地面積少，影響地主也比較少。 3. 民所持有之土地之前中山路拓寬工程已被徵收過兩次，且另有土地也參加區段徵收，也在外環道另一頭，希望能再審卓、溝通。 | 三中路直接穿越中山路聯接外環道路。 | <p>建議不予採納。 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本府交通局 102 年 7 月 1 日高市交運規字第 10233280400 號函表示，考量計畫區內之車流以地區性車流為主，車流量不大，且原方案於中山路與三民路路口已有號誌管控，另倘開闢由三中路南往北向橫越中山路直接連接外環道路，考量該道路與外環道路連接之線型較不順暢，且對街廓配置之完整性造成影響，爰本案仍以原規劃方案為佳。 2. 另查所陳位置部分在計畫區內，部分超出本計畫範圍，亦非屬本案第二次公展草案內容，建議不予採納。 | 照高雄市政府研析意見，未便採納。 |

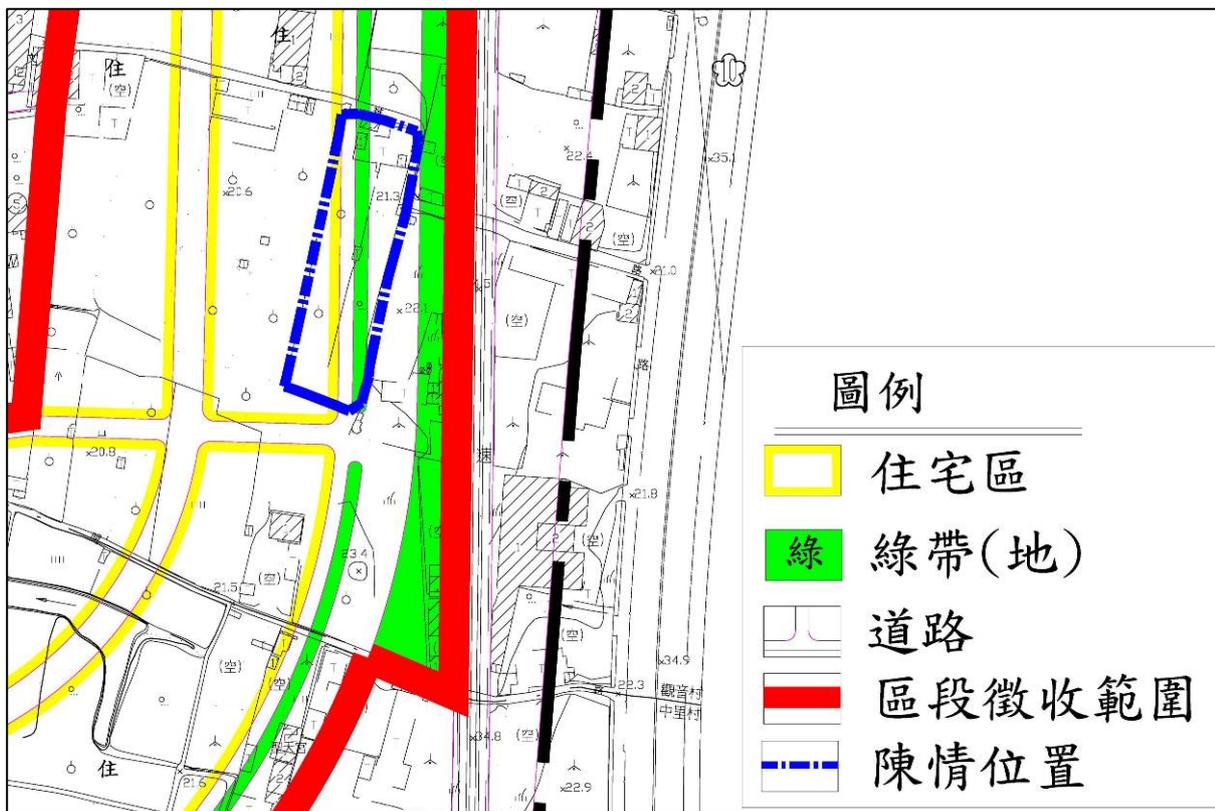
| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 高雄市政府 研析意見 | 本會決議 |
|----|--------------------------|--|--|--|------------------|
| 4 | 李存在、李林麗子 計畫區東南側都市計畫道路 | 過境道路最好是能和附近較寬大之道路連通。目前計畫區東南角彎路處與高架快速十號道路下地面道路(大社區和平路)間隔距離僅約 80 公尺而已，所以把目前計畫的彎路 AC 段改為 AB 段及 BC 段，而 BD 段未來再連通。(詳附圖) | 計畫區東南側外環彎道之都市計畫道路建議改為往南延伸再右轉向西接往仁大工業區，向左接往和平路。 | 建議不予採納。 理由如下： 1. 依本府交通局 102 年 6 月 28 日高市交運規字第 10233279000 號函表示，本案計畫道路原設計係規劃彎路路段 (AC 段)，民眾建議規劃係為該計畫道路改為往南延伸再右轉向西轉接往仁大工業區 (先行施作 AB 段及 BC 段；後續再施作 BD 段連接和平路)，經查旨揭計畫係以中山路為主要聯外道路 (中山路穿越外環道路過高鐵橋下)，考量旨揭計畫範圍大，倘僅有一主要聯外道路，將造成中山路與外環道路路口之瓶頸及居民聯外動線不便，如南側計畫道路尚可連接至和平路 (施作 AB 段、BC 段及 BD 段)，則對於紓解旨揭計畫範圍內及和平路往仁大工業區之車流均有所助益。 2. 查所陳位置部分在計畫區內，部分超出本計畫範圍，亦非屬本案第二次公展草案內容，且道路調整涉及他人權益。 | 照高雄市政府研析意見，未便採納。 |



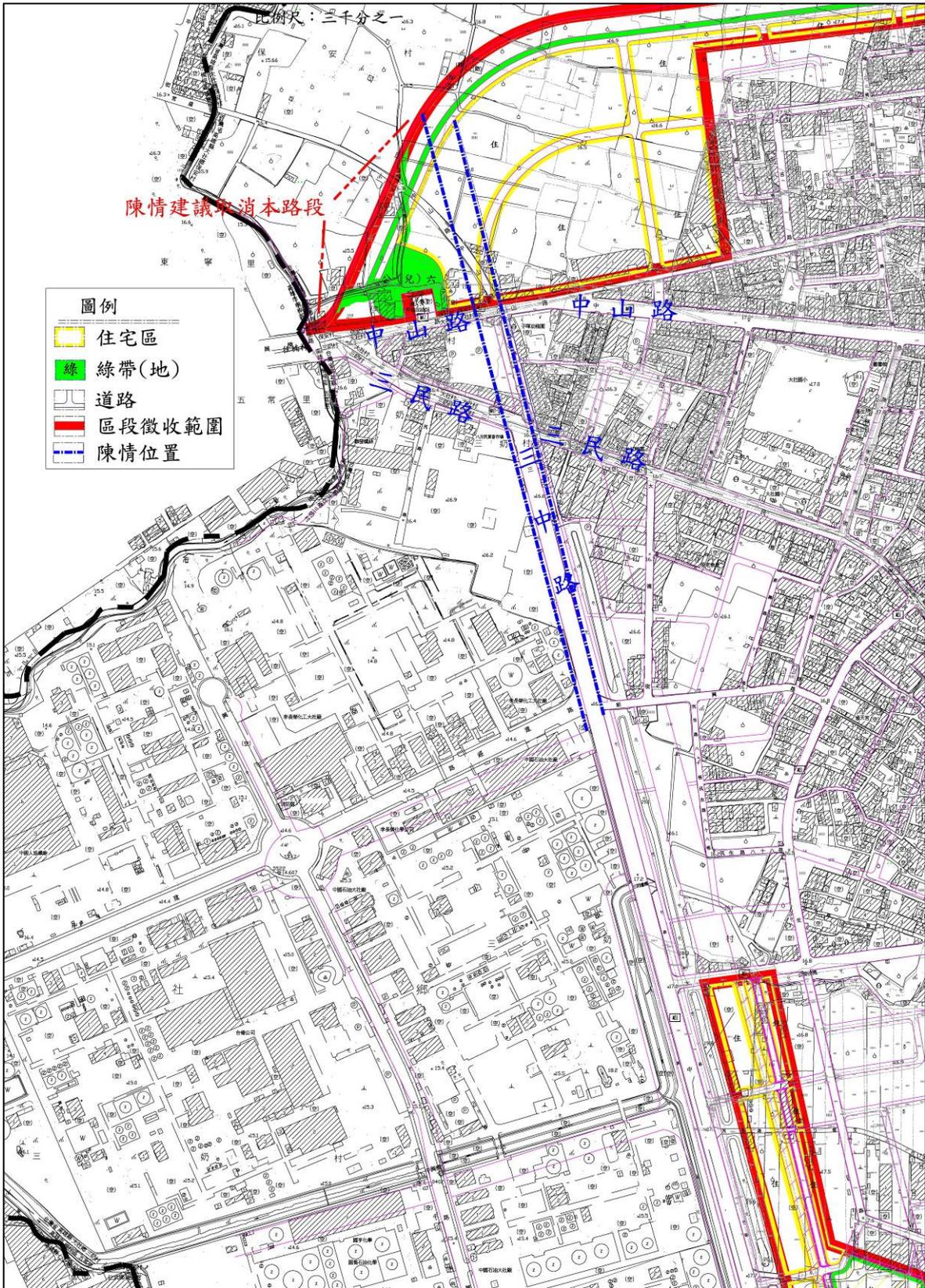
附圖1 陳情位置示意圖



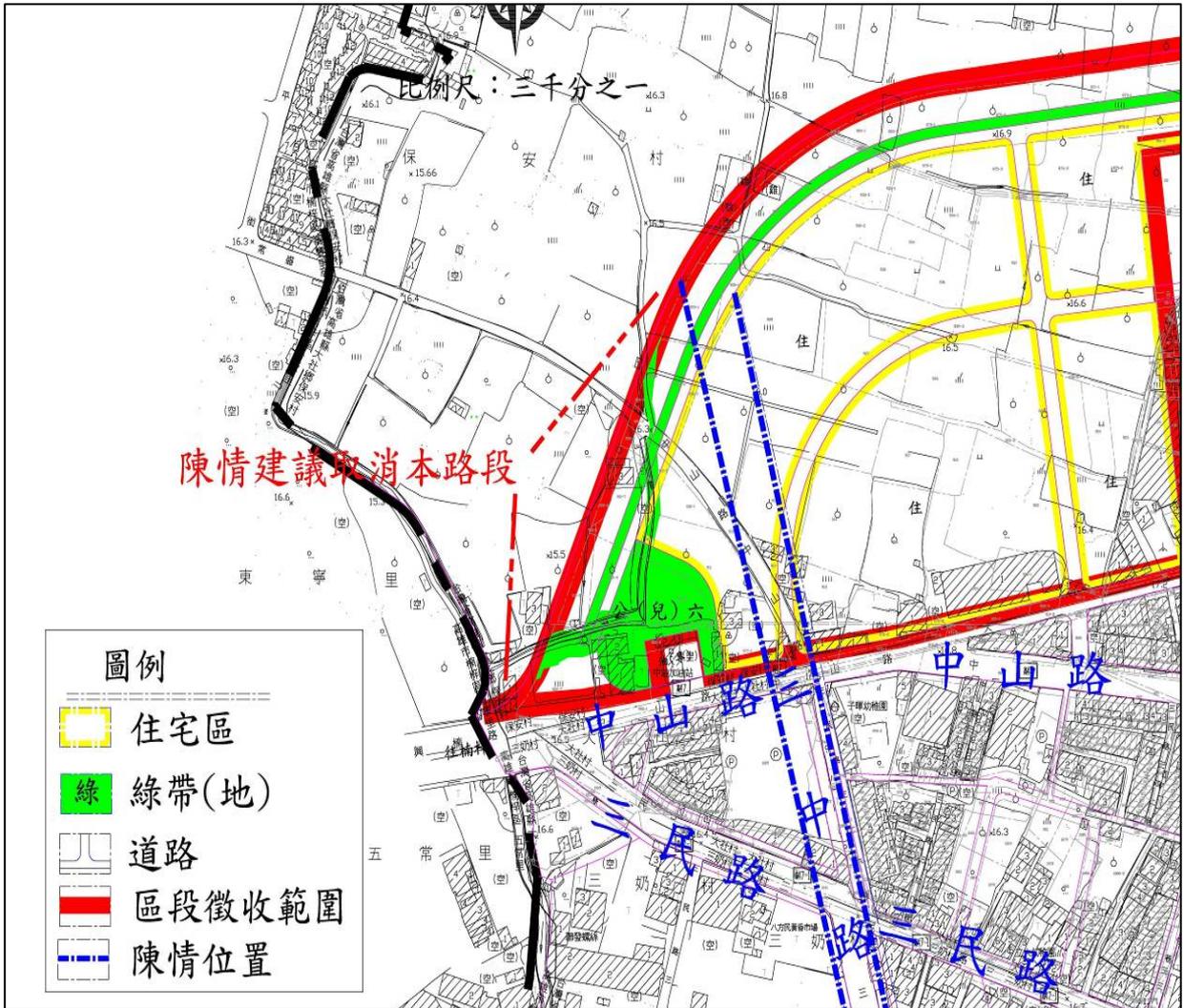
人陳 1 案陳情範圍套繪計畫內容示意圖



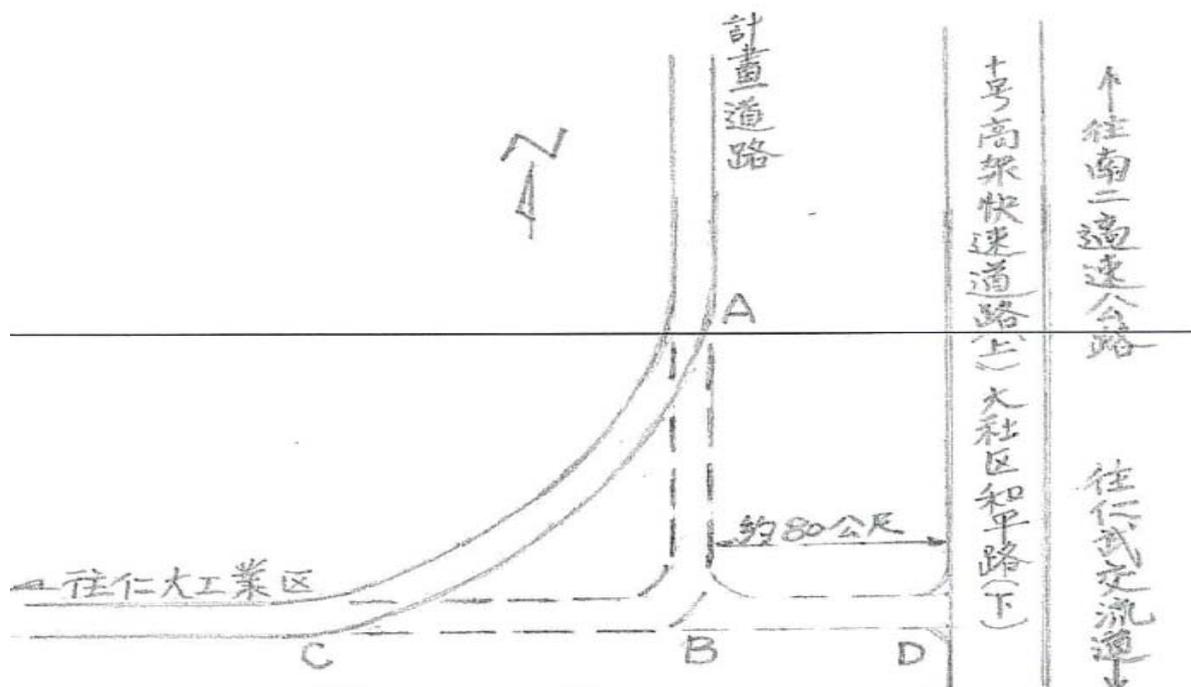
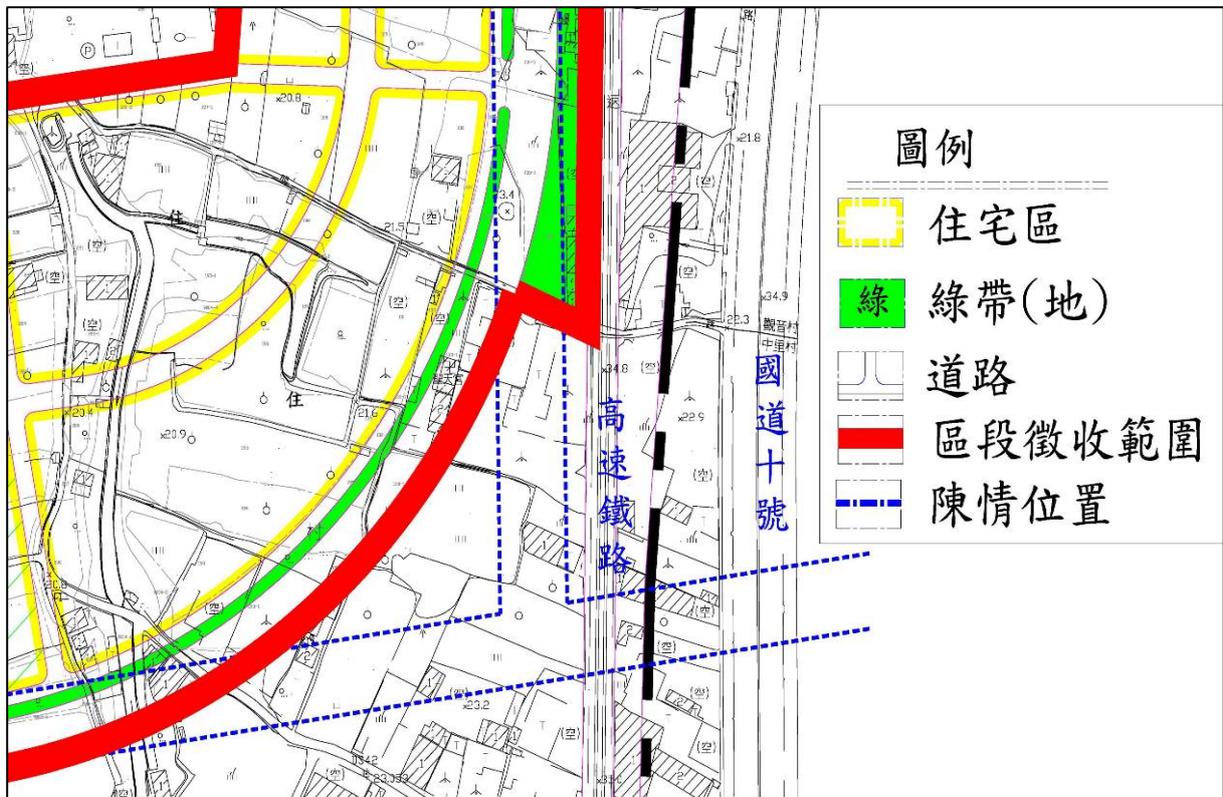
人陳2案陳情範圍套繪計畫內容示意圖



人陳3案陳情範圍套繪計畫內容示意圖(1)



人陳3案陳情範圍套繪計畫內容示意圖(2)



人陳4案陳情範圍套繪計畫內容示意圖

第 6 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會 101 年 2 月 7 日第 773 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請屏東縣政府補辦公開展覽，如公開展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論」在案。
- 二、案經屏東縣政府依本會上開決議於 101 年 4 月 11 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 18 件，並經屏東縣政府 101 年 5 月 30 日屏府城都字第 1010148016 號函送補充說明資料等報請審議，爰提本會 101 年 7 月 10 日第 783 次會審議，其中決議略以：「本案因尚涉及廣場用地劃設之必要性及可行性、車站配置與道路系統之整體規劃及民眾陳情意見... 等，案情複雜，尚需釐清，故請縣政府及臺灣鐵路改建工程局詳予審慎評估並補充書面資料後，交由原專案小組並加邀委員（另案簽報兼主任委員核可），研提具體建議意見後，再提會討論。」在案。
- 三、本案經簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、劉前委員小蘭、金委員家禾、賴委員美蓉、楊前委員重信、陳前委員榮村及鄒前委員克萬、黃前委員萬翔（經建會代表）、蕭前委員輔導（地政司代表）等 9 位委員組成專案小組，專案小組業於 101 年 9 月 25 日、102 年 3 月 14 日及 102 年 6 月 27 日召開 3 次會議聽取簡報，專案小組初步建議意見略以：「一、涉及變更內容綜理

表編號八變更為鐵路用地兼供道路使用部分，同意縣政府所提修正方案，為利台鐵屏東車站改建工程之進行，請縣政府會同交通部鐵路改建工程局就涉及工程施作部分重新繪製變更都市計畫圖說（含變更計畫內容及面積等）後，先行提會審議。」。專案小組建議意見一該部分，經屏東縣政府於 102 年 9 月 6 日屏府城都字第 10226746400 號函送修正後計畫書、圖到部，爰提會討論

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及屏東縣政府於 102 年 9 月 6 日屏府城都字第 10226746400 號函送修正後計畫內容通過，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、涉及專案小組初步建議意見一部分：縣政府前開號函送修正後變更計畫面積較補辦公展後變更內容綜理表編號八部分增加 0.08 公頃（第二種住宅區變更為鐵路用地兼供道路使用），請詳予敘明增加面積之原因及有無涉及或影響民眾權益，並於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以資明確。
- 二、變更第二種住宅區（0.01 公頃）及第二種住宅區（附九）（0.14 公頃）為鐵路用地（0.15 公頃）係屬補辦公展後變更內容綜理表編號七之一部分，涉及私有地部分依照交通部鐵路改建工程局 101 年 12 月 4 日鐵工規字第 1010018422 號函及 101 年 12 月 14 日鐵工規字第 1010019233 號函說明已採協議價購或先行租用。請補充

放大比例尺的變更位置示意圖及後續處理方式，並納入計畫書敘明，以資明確。

三、本案計畫名稱修正為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）（變更計畫內容明細表編號七部分及編號八）先行提會討論案」，以資妥適。

四、有關本案專案小組初步建議意見二至四點部分，請屏東縣政府儘速會同台鐵局研提具體可行性之替代方案，以利小組續審。

【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 6 月 27 日第 5 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案請縣政府就下列各點意見詳予補充相關資料，俾供本會專案小組下次會議研提建議意見之參考。

- 一、涉及變更內容綜理表編號八變更為鐵路用地兼供道路使用部分，同意縣政府所提修正方案，為利台鐵屏東車站改建工程之進行，請縣政府會同交通部鐵路改建工程局就涉及工程施作部分重新繪製變更都市計畫圖說（含變更計畫內容及面積等）後，先行提會審議。
- 二、有關變更內容綜理表編號七第二種住宅區變更為車站用地部分，因涉及補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 4、5、6，再請縣政府與台鐵局研提納入本次以都市更新開發之商業區可行性或其他替代方案（如地上權租借、以地易地方方式等），供委員審議之參考。
- 三、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 6、7（涉及擬劃設之公勇路拓寬部分），原則同意縣政府所提方案（維持再公展草案），惟請縣政府針對開發方式研提其他替代方案及安置計畫後，再提小組討論。
- 四、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 1、2、3（涉及擬劃設廣三用地部分），請縣政府協調陳情人研提可行之替代方案後，再提小組討論。

第 7 案：花蓮縣政府函為「訂正吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表核定編號第十一案」。

說 明：

一、變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)案，業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 10 月 30 日第 117 次會審議通過，並經本會 97 年 5 月 13 日第 682 次會審議完竣，該通盤檢討案第一階段部分，花蓮縣政府已於 98 年 11 月 04 日府建計字第 0980184135A 號函發布實施在案，其中變更內容明細表核定編號第十一案之變更計畫圖套繪偏誤，為避免影響人民權益，故依法定程序辦理本案之訂正，訂正計畫案該府以 102 年 8 月 15 日府建計字第 1020148839 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：(一)都市計畫法第 26 條。

(二)內政部 68 年 3 月 13 日(68)內營字第 942 號函。

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：本案准照花蓮縣政府 102 年 8 月 15 日府建計字第 1020148839 號函送計畫書、圖通過。

三、報告案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「擬定瑞穗溫泉特定區計畫案」。

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都委會 100 年 7 月 29 日第 131 次會議審決修正通過，並准花蓮縣政府 100 年 11 月 28 日府建計字第 1000209729 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 12、16 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案新訂都市計畫面積超過 10 公頃，經行政院環境保護署 101 年 1 月 5 日環署綜字第 1010002206 號函表示考量法律不溯及既往原則，對於「政府政策環境影響評估作業辦法」及「應實施環境影響評估之政策細項」修正前已進行之政策，無須辦理政策環境影響評估，因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、邱委員英浩、謝委員靜琪、林委員志明、蕭前委員輔導（後由王委員銘正接任）等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，復於 101 年 2 月 1 日、9 月 21 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟花蓮縣政府迄今尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：

- 一、洽悉，並退請花蓮縣政府依本會專案小組 101 年 9 月 21 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再召開專案小組會議。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：併前項意見辦理。

| 編號 | 陳情人及陳情事項 |
|----|---|
| 1 | 立法委員孔文吉國會辦公室 102 年 2 月 25 日立吉字第 102000053 號函送 102 年 2 月 5 日辦理花蓮縣萬榮鄉「原住民族部落地方建設及人民陳情案考察計畫」會勘紀錄中，會議決議內容十「有關花蓮縣萬榮鄉公所建請中央及地方政府尊重地方意願不要將紅葉村納入『瑞穗溫泉特定區』開發案乙案，經會議討論及協調獲致共識，請內政部營建署及花蓮縣政府依據原住民族基本法之規定辦理，並尊重當地居民之意願與權益，以落實政府照顧原住民族政策」乙案。 |

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

花蓮縣政府 101 年 9 月 7 日府建計字第 1010164516 號函送補充資料，因部分內容未依第 1 次專案小組建議意見具體說明，且似有未依現行法令規定辦理之情形，建請縣府依下列各點意見重新檢視，並以對照表方式補充處理情形及相關資料到署後（如有無法依照辦理者，請敘明理由），續召開專案小組會議。必要時，擇期赴現場勘查。

（一）原住民族基本法規定：查「原住民族基本法」第 21 條第 1 項及第 2 項分別規定「政府或私人於原住民族土地內從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮詢並取得原住民族同意或參與，原住民得分享相關利益。」、「政府或法令限制原住民族利用原住民族之土地及自然資源時，應與原住民族或原住民諮商，並取得其同意。」本案請縣府依上開規定辦理，並作為確定本案計畫範圍之參考依據。

（二）區域計畫委員會決議相關事項：

1、內政部以 96 年 8 月 20 日台內營字第 0960126306 號函原則同意花蓮縣政府申請辦理「新訂瑞穗溫泉特定區計畫」案，同時規定於後續都市計畫擬定時，應同步依溫泉法第 13 條規定將「瑞穗溫泉區管理計畫」報經中央觀光主管機關核定，並將瑞穗地區溫泉管理相關理念及溫泉公共管線配套機制等，於都市計畫書之經

營管理要點相關規定中具體落實，俾作為本特定區爾後有關溫泉資源開發管理之依據，請確實遵照辦理。

- 2、本案擬供溫泉產業發展之土地，其總量管制及分期分區發展計畫，請詳予說明。
- 3、區域計畫委員會審議通過新訂都市計畫之摘要內容，以及其他區域計畫委員會決議處理情形，請具體補充敘明。

(三) 新訂都市計畫必要性及規模合理性：依都市計畫法第 3 條規定，都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。本案請依下列意見補充相關說明，據以判斷新訂都市計畫之必要及計畫規模是否合理。

- 1、本案擬規劃各類公共設施用地與農業區，並依現況劃設特定專用區，其中大部分農業區係供未來申請變更為住宅區、商業區及溫泉莊園專用區之使用。準此，本案得否先行將上開公共設施用地之土地編定為特定目的事業用地，由花蓮縣政府取得，其餘土地未來如無法依非都市土地使用管制申請開發，必須運用都市計畫開發手段者，後續再循都市計畫法定程序擬定都市計畫，請縣府表示意見。
- 2、本案擬以開發許可方式開發農業區，似與非都市土地開發許可類似，請補充無法採非都市土地開發手段達成計畫目標之理由。
- 3、本特定區計畫規模達 960 公頃，請補充說明其考量因素、勘選範圍過程及實際發展需求。

- 4、目前政策上對於特定農業區，一定要審慎再三，絕不輕易變更為其他產業發展之用，本特定區計畫擬開發部分特定農業區，其開發目的與必要性，以及農業主管機關之書面同意文件，請補充說明。
- 5、有關電力、自來水、交通及污水處理等環境承載情形，請補充說明。如有需要，請先徵得該管目的事業主管機關之同意。
- 6、本特定區內合法與非法溫泉業者之發展現況，以及未來有意願開發業者之需求，請補充說明。

(四) 整體發展構想：

- 1、本特定區與東部地區、花蓮縣、附近觀光旅遊據點及鄰近都市計畫區之發展關係，請儘可能以示意圖補充說明。
- 2、本特定區規劃構想係以文字方式呈現，惟在都市計畫之空間發展意義並不清楚，建請補充土地使用、旅遊空間、交通系統及公共設施等空間發展定位與構想之示意圖及相關說明，以銜接都市計畫規劃內容。

(五) 都市防災：

- 1、本案請將近幾年地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明，並依不同災害類型，重新檢討都市防災計畫。
- 2、本案環境敏感區（斷層、土石流、水源水質保護區及洪氾溢淹地區）之都市計畫規劃內容，以及都市防災計畫如何因應，請加強敘明。

(六) 土地使用計畫：

1、本案土地使用分區大部分規劃為農業區，並規定得申請變更都市計畫為住宅區、商業區或溫泉莊園專案區，是否妥適，請再檢討。

2、本案各種農業區之空間配置是否合宜，請補充說明。

(七) 其他計畫書應補充或修正事項：

1、課題與對策必須與實質發展計畫相配合對應，如無法銜接對應，請予以刪除，並重新檢視課題與對策，使其具體明確。

2、本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6、7、8、11、12、17、18、19、22、24、27、30、31、34、35、36 條規定，依附表一格式說明其處理情形，並補充納入計畫書敘明。

3、有關計畫書相關分析資料（如交通分析），請儘量更新至最近年度。

4、有關旅客轉運中心、自行車道路網、觀光巴士及雙鐵運輸（鐵路、鐵馬）等，請補充敘明。

5、有關遊客量推估係以「東部區域整體觀光發展計畫」來推估是否妥適，以及目前遊客量與推估結果是否一致，請補充說明。

6、都市設計管制內容是否已考慮當地需求，以及違規查處情形，請補充敘明。

7、計畫書內圖表格式及資料來源，請重新審視後修正。

8、計畫書內容如有錯誤（如機關用地敘述錯誤、實施進度與經費文字與表格敘述不一），或與簡報內容不一致（如整合運輸路網），請配合修正。

(八) 開發方式：有關行政院核示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」事項，

其目的之一在於解決政府取得公共設施用地之財務負擔困難問題，並落實使用者負擔及社會公平原則，本案擬以一般徵收方式取得部分公共設施用地，以及採開發許可方式開發，似與上開行政院政策指示不合，且會衍生公平性問題，請花蓮縣政府補充說明其原因。後續俟本專案小組討論情形，再確定是否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，依行政程序專案層報行政院核示。

(九) 環境影響評估：依下列行政院環保署意見，有關本案都市計畫擬定階段應否實施環境影響評估，以及何時應辦理環境影響評估，請花蓮縣政府環境保護局表示意見。

1、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可開發行為時之計畫內容，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告，予以認定。

2、依據本計畫書第 39 頁「伍、溫泉資源及使用現況」
「五、安全使用量評估…(二)容許使用量」所載：
「全年可生產總溫泉量 225 萬立方公尺(溫泉水)…」(約 0.07 CMS)；以及第 89 頁「拾參、溫泉經營管理計畫」
「一、溫泉取供系統…本特定區應依『溫泉取供事業申請經營許可辦法』成立溫泉取供事業體，並依『花東縱谷瑞穗新溫泉區管理計畫』總結報告書之建議採『公有井系統』或『聯合井系統』…」等，本計畫區之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(例如第 13 條第 1 項第 1 款第 3 目等)或行政院環保署依環境

影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

(十) 逕向本部陳情意見：詳附表二。

(十一) 建議事項：

- 1、有關「花蓮縣瑞穗溫泉區開發計畫」內容包括整體景觀、遊憩動線、招商計畫、都市設計、土地開發計畫、合作開發計畫、經營管理維護計畫、財務計畫等，與本特定區計畫有密切關係，建議請花蓮縣政府加速辦理，以作為擬定本特定區計畫之重要依據。
- 2、花蓮縣政府與相關機關協調公共設施用地配置時，如有涉及都市計畫調整內容，請縣府適時提出修正。
- 3、相關公民或團體之陳情意見有遺漏或必須加強說明者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送本署或花蓮縣政府，供本會審議參考。

附表一 都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

| 現行條文 | 花蓮縣政府處理情形 |
|--|-----------|
| <p>第六條 都市計畫通盤檢討時，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。</p> | |
| <p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。</p> | |
| <p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p> | |
| <p>第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p> | |
| <p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p> | |
| <p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理： 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> | |
| <p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p> | |
| <p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： (一) 應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檢討學校用地之需求。 (二) 檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。</p> <p>3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。</p> <p>(三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p> | |
| <p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <p>一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。</p> <p>二、商業區：</p> <p>(一) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。</p> <p>(二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。</p> <p>(三) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p> | |
| <p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p> | |
| <p>第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場(廠)用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p> | |
| <p>第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。</p> <p>原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更為其他用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p> | |
| <p>第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <p>(一) 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。</p> <p>(二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。</p> <p>(三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>(四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p> | |
| <p>第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車場空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車場空間之獎勵規定。</p> | |
| <p>第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。</p> | |
| <p>第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。</p> | |

附表二 逕向本部陳情意見

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 花蓮縣政府研析意見 | 出席委員初步建議意見 |
|----|---|-----------|-------------------------|
| 1 | <p>立法委員王廷升服務處為民服務案件紀錄表101年1月16日轉花蓮縣瑞穗鄉民代表會100年12月28日瑞鄉代字第1000001120號函陳情瑞穗溫泉區之開發能利益本鄉民眾，並符合整體發展實際之需，建請暫緩實施「最小開發面積」、「工程受益費」、「限建民宿」等規定乙案。</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、依據該會第19屆第7次臨時大會決議案辦理。 二、查瑞穗溫泉區最小開發面積原擬制為3公頃，嗣於定案時調高為5公頃，一般地主根本無此財力從事投資；次查本區之工程受益費高達40%，如折算土地價格約為土地公告現值的1.7倍，已幾近於市價，投資成本墊高，令人望之卻步；再查限制農二興建農舍、經營民宿乙節，不僅使業者經營受阻，遊客到此住宿亦別無選擇，形成大者恆大，小者毫無空間，前景堪虞。 三、該會代表對於前開情節甚為關注，並於各項會議中迭有反應，也都獲得正面、善意支持，可惜事與願違，終局竟與民意相左，令人深表遺憾。為免影響投資者意願、增進開發者信心，並符合整體發展之需，敬請內政部審酌現況，體恤民意，針對所提三點暫緩實施。 | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |
| 2 | <p>立法委員高金素梅國會辦公室101年3月6日立(101)梅字第101080103006號函有關花蓮縣政府擬定瑞穗溫泉特定區計畫，刻在營建署進行審議程序，請納入萬榮鄉紅葉村民眾列席，並請依據原住民族基本法及相關法律規範辦理乙案。該函所附陳情書略以：萬榮鄉紅葉村拒絕納入「瑞穗溫泉特定都市計畫區」，納入「瑞穗溫泉都市特定區」計畫影響，包括原住民保留地的流失、影響水資源(溪水、地熱水)、村民居住問題、公墓問題、命名問題、回饋機制、類似案例納入都市計畫的心痛、配合開發面積的限制、道路拓寬、違憲又違法等等。至於村民的訴願為保留原住民保留地所有權，政府輔導本村地上權的共同經營與開發，營造紅葉村「太魯閣藝術工作村」、建立「原住民手工藝品」人行步道、配合當地特殊文化保有生活樣貌及飲食特色、推廣農特產品自銷，以及落實美的自然生活環境。</p> | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |
| 3 | <p>內政部101年4月2日台內秘字第1010146710號函檢送國家安全局「101年2月地方民情反映彙報」，其中花蓮縣萬榮鄉村民反對推動「瑞穗溫泉都市特定區」計畫，該計畫規劃將紅葉村納入特定區內，因村民房舍多係違建將面臨拆除；該計畫規定開發土地面積須逾四公頃，村民多數無法受益，勢必淪為財團炒作，原住民最後被迫居高山；灌溉水、地熱水等水資源大量供應溫泉區，將有地層下陷之虞並造成農田缺水危機。鄉民亟盼內政部協調現政府體恤民意，儘速修正「瑞穗溫泉都市特定區」計</p> | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |

| | | | |
|---|--|--|-------------------------|
| | 畫，勿將紅葉村納入特定區計畫內，以消弭民怨。 | | |
| 4 | 民國 101 年 3 月 23 日立法院院會施政總質詢承詢承(詳立法院第 8 屆第 1 會期內政部部長答詢承詢承諾事項紀錄表)孔委員文吉質詢花蓮縣萬榮鄉紅葉村拒絕納入縣府都市計畫，如果案子送到內政部，可否先暫緩審查乙案(部長回應：會把所有狀況瞭解清楚後再作業)。 | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |
| 5 | 立法委員孔文吉國會辦公室 101 年 4 月 26 日立吉字第 10100093 號函檢送 101 年 4 月 12 日於花蓮縣萬榮鄉公所召開之「花蓮縣萬榮鄉原住民族部落建設座談會暨辦理紅葉村納入『瑞穗溫泉特定區』開發案」陳情協調會議，會議決議中第一點：「有關花蓮縣萬榮鄉公所建請中央及地方尊重部落地方意志，勿將紅葉村納入『瑞穗溫泉特定區開發案』陳情乙案，經會議討論及協調獲致共識，由於該村民強烈反對納入，且未依據原住民基本法之規定辦理，請內政部及營建署在未取得部落同意共識之前暫緩辦理，亦請花蓮縣政府充分先行與部落加強溝通協調；另為使該案有效傳達部落意願及參與，亦請營建署於專案小組會議確實通知該地區鄉公所及民意機關，以保障及尊重原住民部落之基本權益乙案。 | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |
| 6 | 地球公民基金會 101 年 9 月 21 日陳情書陳情下列事項： 一、請重視社區本身反對意見：有關原住民權益、傳統領域只用了原住民會輔導以 BOT 方式參與開發。不能蓋民宿、一次申請需五公頃以上有圖利財團之嫌。開發回饋地方僅公設設施(可以地價 1.5 倍替代)、工作機會。紅葉村目前有八成反對本計畫內容，縣府應依原基法 21 條辦理。 二、計畫本身問題： (一) 花東地區發展條例「花東地區發展基金」分成十年編列四百億，其中花蓮縣政府提出的瑞穗溫泉特定區計畫，預計 101~104 年將向花東基金申請約 10 億元的建設經費(出處：花蓮縣綜合發展計畫實施方案)，但都委會審查的「擬定瑞穗溫泉特定區計畫書(草案)」看不見此規劃，請花蓮縣政府說明 10 億預算用途為何。 (二) 分區開發(p.86)預計於 20 年內開放「溫泉莊園」開發 300 公頃，請說明規劃內容。 (三) 報告書 p.84 頁，本計畫第二農業區 600 多公頃，縣府規定申請開發面積最小需為 5 公頃，同時第一農業區、第二農業區禁建民宿，是否圖利財團開發飯店？ (四) 本計畫 p.77 排除了「都市計畫法台灣省施行細則」第 29 條及第 29 條之 1 規定，理由何在？應具體說明其適法性及可行性。 (五) 雖有「溫泉總量管制」，卻未詳細說明如何進行。報告書 p.64 預估溫泉產業發展面積需求約 303 多公頃，水量需求為何？本案言明嚴格管制大型飯店開發，究竟如何管制？請詳加說明。 (六) 第二農業區開發多為私人土地，是否採 | | 請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。 |

| | | | |
|---|---|--|--------------------------------|
| | <p>用 BOT 形式招商？</p> <p>(七) 特定農業區共 387 公頃，佔本計畫面積約三分之一，卻未見農委會對特定農業區開發之意見。</p> <p>(八) 本資料生態監測、溫泉監測皆不夠完備，生態敘述過於簡陋，溫泉監測連初估穩定溫泉量體皆無，僅有文獻資料、現有基露頭水量資料，談資源保育與永續使用基礎資料過於薄弱。</p> <p>三、本特定區計畫若將確實有 300 公頃實體建設，則應視為一整體土地開發案，並送環保署進行環境影響評估審查。960 公頃的「擬定瑞穗溫泉特定區計畫」中，規劃至少 300 多公頃之溫泉莊園開發區，因其有累積開發影響之情形，是否應進行整體環境影響評估，不應等待溫泉莊園個案送出才進行環評，以免造成切割面積、規避環評之疑慮，因其累計影響是全面性的！</p> | | |
| 7 | <p>王庭宏君及黃春梅君等 101 年 9 月 21 日陳情書陳情堅決反對溫泉路以南，三十米路台九線以東至花東鐵路之一般農業區農牧用地劃入瑞穗溫泉都市計畫。</p> <p>陳情理由：前述區域土地皆為一般農業區農牧用地，於日據時期即已規劃完善，使用便利，長期以來農民安居樂業，然擬定瑞穗溫泉都市計畫內容規範對該區農民百害而無一利，只對財團有利，弱勢的農民在擬定瑞穗溫泉都市計畫的規範下，將無法適用原來較為有利的農業相關法令。</p> | | <p>請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。</p> |
| 8 | <p>古明光先生 101 年 9 月 21 日陳情書陳情萬榮鄉紅葉村拒絕納入「瑞穗溫泉特定都市計畫區」的影響包括原住民保留地的流失、水資源的影響(現村民已有用水的困擾，唯恐納入「瑞穗溫泉特定都市計畫區」後，更加深了村民缺水困境。地熱水及山水無限的開發及抽取，未紅葉村有無面臨地層下陷的問題)、村民居為加蓋違章建築，是否會面臨拆除的問題)、公墓問題(萬榮鄉公所排除萬難，規劃於紅葉村第二公墓新建納骨塔，「瑞穗溫泉特定都市計畫區」劃編為農二專案，是否要面臨公墓牽留地，為何歸為「瑞穗溫泉特定都市計畫區」)、回饋機制(紅葉村為萬榮鄉之保留地，規劃為「瑞穗溫泉特定都市計畫區」後，回饋機制是否直接對花蓮縣政府、瑞穗鄉公所，對萬榮鄉、紅葉村毫無意義及利益)、知本烏來廬山納入「都市計畫區」後現況及傷痛(土地流失變賣、七成以上為漢人居住，原住民又回山區、原住民失去了土地又無法就業，造成山地鄉鎮的社會福利問題)、配合開發面積的限制(小地主沒有資格參與)、二十米路寬之必要性(如何徵收、補償金為何、如何安置)、違憲又違法又違例(憲法增修文第 10 條、原住民族基本法第 21 條、花東地區發展條例 8 條)。</p> <p>村民的訴願：</p> | | <p>請縣府研提具體研析意見，下次會議繼續聽取簡報。</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>一、營造紅葉村「太魯閣藝術工作村」。</p> <p>二、建立「原住民手工藝術品」人行步道。</p> <p>三、配合當地特殊文化、地方特質，保有生活樣貌、飲食特色。</p> <p>四、保有原住民保留地，推廣農特產品，自產自銷。</p> <p>五、台灣寶島，花蓮是唯一的淨土，好山好水，落實美的自然生活環境。</p> | | |
|--|---|--|--|

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」。

說明：

- 一、查「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」前經本部都市計畫委員會 97 年 6 月 10 日第 684 次會議審決略以：「本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容，仍有頗多疑慮，請臺中市政府就本會各委員於會中所提意見，以及於專案小組會議所提建議意見，補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。」有案。
- 二、案經臺中市政府 98 年 6 月 4 日府都計字第 0980131746 號函，檢送依本會第 684 次會議審查意見研擬具體處理情形及相關書圖資料並將計畫案名重新修正為「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）案」報部，經提本部都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 710 次會議審決略以：「考量本案變更面積廣達 154 公頃，影響地方發展甚鉅，涉及土地使用變更、規劃之合理性及區段徵收整體開發等事項，案情複雜，…爰請臺中市政府…檢送相關修正計畫書圖及補充說明資料報部，再由本部都委會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取該府簡報說明，俟研提具體建議意見後，再行提請委員會審議。」
- 三、嗣經臺中市政府於 98 年 12 月 23 日府都計字第 0980337332 號函檢附依前開都委會決議事項修正之計畫

書、圖及相關資料報部，經簽奉兼主任委員核示由本會馮前委員正民、顏前委員秀吉、張前委員梅英、黃前委員德治（交通部運研所，後由林委員志明接任）、羅委員光宗（本部地政司，後由王委員銘正接任）等 5 位委員組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人，於 99 年 1 月 19 日、99 年 5 月 27 日、99 年 9 月 30 日、100 年 8 月 10 日召開 4 次專案小組聽取簡報會議，尚未獲致具體建議意見，仍待繼續召開簡報會議。

四、嗣因本部都市計畫委員會分別於每年 1 月 1 日及 7 月 1 日改聘，前開顏前委員秀吉、張前委員梅英等 2 位委員均分別連續聘任 4 年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除馮前委員正民、林委員志明接任、王委員銘正外，再增列賴委員美蓉及金委員家禾，並仍由馮委員正民擔任召集人，於 102 年 3 月 18 日召開第 5 次專案小組會議，研獲具體建議意見，惟臺中市政府迄今尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請臺中市政府依本會專案小組 102 年 3 月 18 日會議建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提會討論。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

建議本計畫案請臺中市政府以對照表方式研擬辦理情形報署後（必要時請修正計畫書），再召開本小組會議。

（一）近年來因人口成長趨緩、少子化之情形嚴重、臺中市地區空屋率仍偏高，又臺中市近年來刻正辦理相關重大建設與整體開發案，如：高鐵台中車站地區、中科臺中基地附近特定區計畫、擴大大里都市計畫、14 個單元之整體開發地區、北屯捷運主機廠附近整體開發區、水湳機場原址地區再發展與本案等計畫案，建請臺中市政府就下列各點詳予補充說明，俾供委員會審議之參考：

1. 有關上開重大開發案件所提供可建築用地之數量與規模、目前開發情形，以及各該地區之開闢率，並據以評估說明本地區現階段是否仍有開發之急迫性與必要性。
2. 請就目前臺中市轄區內整體開發案件供給及實際發展情況，研訂本計畫案變更及開發條件或門檻之可行性，例如各整體開發案件辦理完成數量、平均開闢率之達成數、人口成長總量或其他足以支持本案開發之具體數據或重大建設計畫等。

（二）請臺中市政府審慎評估將本計畫區連同鄰近楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併納入下次通盤檢討，必要時結合周邊都市計畫（含高速公路王田交流道特定區計畫【高速鐵路台中車站地區】）、烏日都市計畫等）範圍擬定聯合都市計畫，整體規劃之適宜性及可行性，以利都

市整體發展。

- (三)據臺中市政府於本次會議資料說明，本案整體開發地區經檢視符合行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，免辦區段徵收第5點「現有聚落合法建築密集者」之情形，惟經查本計畫區範圍現有較大聚落僅1處，其他大部分地區仍為農業使用或空地，尚難認定符合上開院函規定，爰請臺中市政府補充說明，本案是否有符合上開院函規定不以區段徵收方式辦理之具體情形、理由與原因。
- (四)據臺中市政府於本次會議資料說明，本案開發方式以區段徵收辦理之財務評估為不可行，惟尚缺乏改以市地重劃方式辦理之財務可行性評估相關資料，請臺中市政府詳予補充包括河岸整治相關工程費用等市地重劃辦理財務評估之可行性，俾利審議之參考。
- (五)本計畫區內連接環中路與高速鐵路台中車站地區園道用地之規劃及開闢，經臺中市政府評估說明有其必要性，建議原則予以支持，惟請臺中市政府評估考量現階段或短期內，結合臺中市轄區內其他都市計畫整體開發案件以跨區區段征收、市地重劃方式開發之可行性，或者以取得土地所有權人同意先行開闢，將來再納入周邊整體開發範圍之可行性
- (六)本案變更範圍毗鄰筏子溪，位於臺中都會區相對低窪地區，本地區防洪計畫中區域排水系統、地表逕流、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請臺中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。

(七)按農業區為保持農業生產或作為未來都市發展之儲備土地，除既有建地或已建築供居住使用之合法建築物外，不應有其他違法使用及開發之情形，請臺中市政府於本計畫區農業區未完成變更為可建築用地前，加強管理，以避免妨礙都市整體發展。

(八)關於各公民或團體於本會審議期間逕向本部陳情意見之案件，前經本部營建署函請臺中市政府先行審慎研酌，研擬具體處理意見，俾供委員會審議之參考有案，請臺中市政府將上開陳情案件之處理情形予以彙整，併案供本專案小組研擬建議意見之參考。

七、散會。

內政部都市計畫委員會專案小組第4次會議審查意見回應與辦理情形

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|---|
| | 本計畫案請臺中市政府以對照表方式研擬辦理情形報署後（必要時請修正計畫書），再召開本小組會議。 | — |
| (一) | 請補充說明本計畫農業區是否屬優良農田應繼續供農作使用，抑或得作為未來都市發展之儲備土地，並請將本計畫有關變更農業區為其他分區之案件，先行徵詢臺中市農業主管單位審查意見，俾供委員會審議之參考。 | 本計畫區於民國 66 年即納入都市計畫範圍迄今，屬都市發展儲備用地，可視實際需要可調整為都市發展用地；另本案於 101 年 10 月 23 日府內協調會議時，已請農業主管單位表示意見並確認本計畫區屬都市發展儲備用地，相關結論詳附件一。 |
| (二) | 本案擬以區段徵收方式開發，請臺中市政府依下列各點辦理： | — |
| 1 | 詳予補充說明本地區重大公共建設之規模與需求，區段徵收之最適範圍與規模，有無地區性二級產業之需求。 | <p>1.本計畫區重大公共建設之規模與需求如下：</p> <p>(1)為儘速完善高鐵臺中車站聯外道路系統，提升整體臺中市與高鐵臺中車站地區間交通服務水準，有待取得並加速60M 園道之開闢，園道用地面積約 10 公頃。</p> <p>(2)為因應氣候變遷，減緩鄰近整體地區開發後衍生之逕流增加議題，有需要於本計畫區設置相關滯洪設施；另依據經濟部水利署於 101 年 9 月完成之「大臺中地區都市發展防洪檢討評估報告」對本計畫區之指導為「為因應臺中都會區整體發展（目前其上游為整體開發地區）及未來大臺中因應氣候變遷之防洪保護標準提高，建議本區域之開發能朝『多目標親水滯洪空間規劃』，並以達日降雨量 600 毫米（100 年重現期距）為保護標準，故建議滯洪空間應至少擴大至 13 公頃以上。」，是以，本計畫區規劃可供滯洪使用之公共開放空間，應至少為 13 公頃。</p> <p>(3)為因應鄰近整體地區之開發，提升南屯地區整體治安與災害應變水準，需於計畫區劃設一處供警政單位使用之用地（機 199），面積約 0.65 公頃。</p> <p>(4)為保留具文化價值之水碓聚落，擬劃設為公園用地，面積約 1.26 公頃。</p> <p>2.考量本計畫區未來擬以整體開發方式辦理，除上述 24.91 公頃之重大公共建設用地外，需另行劃設 15% ~20% 之鄰里性</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|--|--|
| | | <p>公共設施與道路用地，且基於財務可行性與市府誠信考量，約 60% ~65% 以上土地應劃設為可建築用地，據此推估，合理之最適規模約為 100 公頃~166 公頃；另基於範圍之完整性及合理性考量，並避免產生都市發展用地之間畸零農業區，故目前擬變更之範圍即為合理範圍與規模。</p> <p>3.96 年國土利用調查資料顯示臺中市都市計畫區內位於農業區內之工業使用面積約 331 公頃，其主要集中於環中路與筏子溪兩側地區，然目前示臺中市都市計畫區之工業區使用率已達 8 成以上，且鄰近之臺中工業區、精機園區等編定工業區使用皆已飽和，配合經濟主管機關之未登記工廠輔導政策，確有增加二級產業用地之需求；惟本計畫區緊鄰筏子溪（農業灌排），若設置地區防洪設施後，難以再增設污水處理設施用地，且本計畫區鄰近高鐵臺中車站地區，為使車站周邊土地使用與筏子溪以東之已開發地區妥予銜接，塑造高鐵門戶意象，似不宜大規模引入二級產業使用，是以，建議仍以作為供文化創意、國際觀光與休閒娛樂等產業聚集與消費體驗地點為宜。</p> |
| 2 | <p>是否確實符合公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標。</p> | <p>為儘速完善高鐵臺中車站聯外道路系統，提供區域性公共設施用地，強化臺中市西南地區之商業服務機能，提供合適的市民住宅，並避免都市發展失序，引導都市合理發展，本案確實符合開發之公益性、必要性與急迫性；另本案未來採整體開發，可達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標。</p> <p>有關本案之公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標等詳附件二。</p> |
| 3 | <p>邇來各地區對於政府辦理區段徵收均有不同之意見，為利日後土地開發建設之順利進行，以及避免土地所有權人之抗爭與反彈，請臺中市政府詳予調查本計畫區段徵收範圍內土地所有權人意願（含繼續作農業生產使用者），俾供委員會審議之參考。</p> | <p>本案已於 101 年 8 月調查土地所有權人意願，其中，除僅 33 人因希望建物保留而要求本計畫區維持農業區，以及 3 人因希望維持本區優美環境而要求本計畫區應維持農業區外，其餘無有意願繼續作農業生產使用者；經交叉比對後，約有 94% 的居民同意本計畫區變更為其他使用分區；此外，有近 6 成的人希望本計畫區能變更為高強度使用之住宅區或商業區並採市地重劃方式辦理整</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|--|
| | | 體開發。有關土地所有權人意願調查結果詳附件四。 |
| 4 | 參考桃園縣都市計畫類似以區段徵收辦理之變更案件，經向本部土地徵收審議委員會報告後之委員意見。 | 如審查意見第(二)點第3項所述，詳附件二。 |
| 5 | 依本部 99 年 9 月 14 日召開土地徵收座談會會議紀錄決議事項，就本計畫之公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告後，再提請委員會審議。 | 依據地政主管單位於 101 年 11 月 30 日表示，因應市價徵收政策之執行，預估領取現金補償之地主人數將明顯增加，增加區段徵收財務負擔，致開發財務不可行，是以，本案建議未來開發方式應調整為以「 市地重劃 」方式辦理。財務可行性評估結果詳附件三。 |
| (三) | 臺中市政府依本小組第 3 次會議建議意見所補充有關地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量、滯洪量需求推估與檢討等相關規劃內容，請臺中市政府先行徵詢水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。 | 依據經濟部水利署於 101 年 9 月完成之「 大臺中地區都市發展防洪檢討評估報告 」對本計畫區之指導為「為因應臺中都會區整體發展(目前其上游為整體開發地區)及未來大臺中因應氣候變遷之防洪保護標準提高，建議本區域之開發能朝『多目標親水滯洪空間規劃』，並以達日降雨量 600 毫米(100 年重現期距)為保護標準，故建議滯洪空間應至少擴大至 13 公頃以上。」，目前本計畫劃設可供滯洪設施使用之開放空間面積約 16.81 公頃(詳附件五)，符合該評估報告之指導；另有關水利主管單位之意見詳附件六。 |
| (四) | 臺中市政府依本小組第 3 次會議建議意見所補充有關本案開發前後對周邊交通效益之評估分析，及本計畫區未來開發後引進之土地使用項目及行為衍生之交通量，對於周邊現有主要道路服務水準之影響等相關資料，請先徵詢臺中市交通主管單位評估、分析及審查意見，俾供委員會審議之參考。 | 本案於 101 年 10 月 23 日府內協調會議時，已請交通主管單位表示意見，會中表示本案開發前後之交通影響分析應無疑義，惟後續開發時請就 60M 園道南北兩端與周邊道路之銜接節點妥為規劃；有關交通主管單位之意見詳附件一。 |
| (五) | 查本計畫草案規劃內容，並未劃設國中、小學用地，請補充說明本計畫鄰近地區現有國中、小學之服務水準及學區之劃分，是否能容納本案變更後所增加學童之就學及通勤問題，並請先行徵詢臺中市教育主管單位評估分析之意見，俾供委員會審議之參考。 | 經教育主管單位於 100 年 12 月 21 日(中市教秘字第 1000086899 號函)表示，本計畫區無需另行劃設文中小用地，詳附件七。 |
| (六) | 臺中市政府於本(第 4)次會議中補充資料有關「獎勵後容積上限以基準容積率 1.6 倍為原則」乙節，查監察院曾就有關都市計畫容積獎勵過於浮濫，請本 | 1.有關上限容積率部分，將比照全市細部計畫區之統一性規定，修正為「加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率以基準容積率 1.5 倍為原則，惟依都市更新條例 |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|--|
| | <p>部加以檢討改進有案，又經行政院財經會報指示，有關建築基地容積獎勵之未來政策走向，將傾向不宜以無條件給予之方式辦理，爰本計畫是否適宜訂定額外之容積獎勵？若有獎勵其容積上限為何，以及相對之回饋措施及捐贈事項等，請臺中市政府詳予評估分析並補充資料，俾供委員會審議之參考。</p> | <p>或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不在此限」。</p> <p>2. 相關獎勵容積之規定，除為鼓勵設置公益性設施，於本案訂定該獎勵不得超過基準容積率 10% 規定外，餘悉依「建築技術規則」或臺中市自治條例規定辦理。有關公益性設施獎勵容積規定如下：「建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 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、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。」</p> <p>3. 綜上，本案已限縮上限容積率與獎勵容積。</p> |
| (七) | <p>查本計畫草案與前經本委員會審議「變更臺中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」之規劃內容，已大幅修正及變動，且未經臺中市審議，爰請臺中市政府先行提請臺中市都市計畫委員會審議，以資妥適。本小組歷次會議建議意見及該府所補充之相關資料，必要時得提供臺中市都市計畫委員會審議之參考。</p> | <p>由於本案前經地政主管單位表示區段徵收財務不可行，若調整開發方式為市地重劃，則規劃內容將有所因應與調整；惟目前開發方式之調整尚未獲得中央主管機關同意，為先確定本案之開發方式是否可改為市地重劃，故建議本案宜先請內政部都市計畫委員會續行審議，待確定開發方式可調整為市地重劃後，再將相關草案內容提請本市都市計畫委員會審議，較為妥適。</p> |
| (八) | <p>關於各公民或團體於本委員會審議期間逕向本部陳情意見之案件，前經本部營建署函請臺中市政府先行審慎研酌，研擬具體處理意見，俾供委員會審議之參考有案，請臺中市政府將上開陳情案件之處理情形，併案先行提請臺中市都市計畫委員會審議，以資妥適。</p> | <p>如審查意見第（七）點所述。</p> |

【本專案小組第3次會議初步建議意見】

- (一)請臺中市政府再補強說明本計畫如何凸顯及配合「高鐵台中車站門戶地區」之發展定位與目標，並請參酌本部營建署城鄉發展分署有關「加速推動高速鐵路特定區開發策略方案」研究報告中對於烏日車站發展定位及周邊土地使用之相關成果，說明本案變更之必要性與合理性。
- (二)據臺中市政府於本(第3)次補充資料顯示，本計畫區之發展定位擬為「中臺灣高鐵新門戶-休閒生態園區」，爰請補充說明有關規劃休閒生態之具體配套措施，並建議以「生態城市」之理念將相關土地使用規劃及管制內容納入計畫書中。
- (三)本案變更範圍毗鄰筏子溪，位於台中都會區相對低窪地區，請臺中市政府依下列各點補充說明，俾供本小組研擬建議意見之參考：
 - 1.有關本計畫開發後對於暴雨量、地表逕流、滯洪設施、設置「中水」設備、污水處理及對周邊生態環境之衝擊等相關課題之因應對策。
 - 2.請臺中市政府審慎評估適度降低本案土地使用強度之可行性，如有高強度使用之必要，應適度運用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定取得容積，並應適度減少有關容積獎勵之規定事項。
 - 3.有關本地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請臺中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。
- (四)依臺中市政府於本(第3)次會議補充資料所示，本計畫區未

來開發後將引進土地使用項目包括藝文展演業、影音業、文化創意產業、旅館業、休閒娛樂業、運動場館業、大型批發零售業等類型，請台中市政府就該基地在台中都會區之市場需求、經濟效益、財務平衡及開發後之土地使用行為與使用對象等因素，詳予評估分析並說明其公益性、必要性與可行性，俾供委員會審議之參考。

- (五) 本案擬以區段徵收方式開發，請臺中市政府詳予補充說明其是否確實符合公益性、必要性、急迫性及土地使用計畫是否達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標，並依本部 99 年 9 月 14 日召開土地徵收座談會會議紀錄決議事項於本案經本專案小組研擬初步建議建後，就本計畫之公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告後，再提請委員會審議。
- (六) 查農業發展條例第 10 條規定：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關同意」，爰本案請先徵詢台中市農業主管單位審查意見，並將意見納入報告書內供參。本變更案應儘量避免影響周邊農地農業生產環境之完整，並避免使用農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用。
- (七) 本案變更範圍毗鄰筏子溪，有關本地區防洪計畫中關於區域排水系統、滯洪設施之區位與數量等相關規劃內容，請台中市政府先行洽商水利主管單位表示意見，俾供委員會審議之參考。
- (八) 請臺中市政府詳予補充說明本案開發前後對周邊交通效益之評估分析，並說明本計畫區未來開發後引進之土地使用項

目及行為所衍生之交通量，對於周邊現有主要道路服務水準之影響。

- (九)有關臺中市政府依委員會第 684 次會議審議意見與本專案小組建議意見之回應與辦理情形(詳後附錄)乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。

99.05 內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議審查意見回應與辦理情形

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|--|---|
| (一) | <p>原則尊重臺中市政府所提有關臺中市都市空間之發展構想，惟請加強補充說明本案相對於其他各項重大建設或地區優先發展之次序及必要性。</p> | <p>本案屬台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討之暫予保留案，為市府既定重大建設之一，且已編列區段徵收預算，待計畫審定後即進行區段徵收作業，就政策執行而言，相對其他開發案，本案屬應優先執行的首要計畫之一。其時序分析詳附件一之圖 1-1 所示。</p> <p>另在臺中縣市合併之際，高鐵臺中車站作為新臺中市主要陸港，目前其與臺中市聯外交通多仰賴快速道路（台 74 環中路），未來應儘速配合本案 60M 園道（已發布實施）之開闢來提高與臺中市區之可及性，再加上周邊區域刻正進行之易淹水地區水患治理計畫亦提出需於 60M 園道設置分洪箱涵之擬議，故本案在交通及防洪面向上確有儘速辦理之必要性。</p> <p>此外，在臺中縣市合併並朝多核心之都市發展態勢下，除解決地區環境管理與都市防災等急迫性需求，本案並可配合提升高鐵臺中車站周邊地區產業發展潛力和公共設施服務水準，使之與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心，帶動臺中都會西南側生活圈（含南屯、烏日及大肚等地區）之整體發展，是故，在都市治理面向，本區的開發亦有其前瞻的考量。</p> |
| (二) | <p>請補充說明台中市都市計畫（第三次通盤檢討）案對本基地變更範圍鄰近地區（楓樹里地區）之檢討結果，以及未來發展定位與處理對策。</p> | <p>依據台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案與楓樹里地區細部計畫第二次通盤檢討內容，該地區屬一般性之鄰里社區，除配合南屯溪親水計畫增設園道，以及保存楓樹社區紋理外，區內公共設施皆為鄰里性公共設施，並以中低密度住宅發展為主。另其東側之農業區則將配合未來「臺中縣市合併後都市計畫縫合規劃研究案」妥予檢討之。</p> |
| (三) | <p>請補充說明本計畫草案中土地使用規劃有關住宅區之配置、總量、功能，以及商業區之型態與特色，如何凸顯及配合「高鐵台中車站門戶地區」之發展定位與目標，並補充說明擬定中細部計畫之內容概述，以及如何於該細部計畫中落實主要計畫指導之實施策略與措施。</p> | <p>為配合「高鐵臺中車站門戶地區」之發展定位與目標，本案以優勢產業（文化創意、國際觀光與運動、休閒娛樂等）之聚集發展、天際線之形塑與大型公共設施（流行音樂中心、體育場與生態蓄洪用地等）之提供，塑造都會區景觀與休閒意象。</p> <p>在住宅區與商業區配置方面，配合周邊發展情形，於鄰近楓樹里一側（園道以東）配置住宅區，鄰中彰快速公路一側（園道以西）配置商業區，其中住宅區平均容積率 180%，除供當地居民與商業區之就業人口居住使用外，並透過整體開發預留引進「市民住宅」機會，提供適質適價住宅產品。商業區平均容積率 290%，以鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂等產業進駐為目標。</p> <p>此外，擬透過整體開發、鼓勵環保節能、規範綠美化與留設水景等手段，塑造都會休閒環境及生態景觀融合之環境，作為中臺灣高鐵新門戶意象。</p> <p>有關住宅區配置、總量、功能與商業區型態、特色，以及細部計畫內容概述詳附件二。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|--|
| (四) | 請補充說明本計畫草案有關公共設施用地部分之規劃內容，應劃設之公共設施用地面積與項目，除變更範圍內之必要者外，是否研擬提供或補充鄰近都市發展地區公共設施用地不足之項目及數量，以利都市整體發展。 | <p>依通盤檢討標準進行周邊地區之公共設施檢討分析可知，包括楓樹里地區與高速鐵路臺中車站地區所劃設之公共設施用地面積不足者以公園、停車場用地為主，且五項開放空間面積比例多未達其計畫面積 10%。</p> <p>本案目前共規劃 13 項公共設施用地（其面積與項目詳附件二），除滿足變更範圍內劃設之必要外，並增加周邊地區開放空間之服務水準。此外，在本案開發後可藉由文化設施、體育場館等之設置，增加全市文化展演與體育活動水平；另變更範圍內擬劃設一處供警政單位使用之用地（機 199），除服務本區開發後衍生之需求外，亦提升南屯地區整體治安與災害應變水準。</p> <p>總而言之，在以本計畫作為未來大臺中西南地區發展核心的思維下，本計畫將可補充鄰近地區（包括高鐵臺中車站地區、烏日都市計畫區，以及其他低密度之住宅社區單元等）所缺乏之大型公共開放空間，並可發揮地區整體防災功能（如大型之體育場用地、生態蓄洪用地及排水系統之佈設）。</p> |
| (五) | 請補充說明有關本計畫草案交通系統部分之規劃內容、對改善當地交通之效益、節省通行時間之評估、道路系統開發建設之必要性及急迫性等相關圖說資料。 | <p>目前高鐵臺中車站聯外道路系統多已開闢完成，僅餘本計畫區內 60M 園道尚未開闢，使得目前高鐵臺中車站與臺中市間之交通多以中彰快速公路為主，除增加中彰快速公路之交通量負擔外，也使得市區與中彰快速公路連接之主要東西向道路（如市政路、五權西路、永春東路等，尖峰時間交通服務水準多屬 E、F 級）於尖峰時間更加壅塞，亟待本計畫區內 60M 園道開闢，以作為替代道路，緩解上述道路之交通壅塞情形，以有效節省高鐵臺中車站與臺中市區間之通行距離與時間，並降低中彰快速公路之交通負荷。對改善當地交通效益與節省通行時間之評估詳附件三所示。</p> <p>另有關本案交通規劃內容詳附件二之規劃構想與細部計畫內容概述，未來道路開發後，除可供本計畫區與周邊地區交通聯絡外，亦可增加楓樹里社區聯外交通之便捷性。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|--|
| (六) | 本案變更範圍毗鄰筏子溪，請臺中市政府研擬開發建築所應退縮之相關管制規定，並補充說明是否有對基地內低窪地區相關防洪之分析及評估之專業研究報告或歷史文獻，據以研擬妥適之因應對策。 | 依本案細部計畫草案內容，鄰中彰快速公路與筏子溪一側未來應退縮 10 公尺建築，配合中彰快速公路與其兩側平面道路，未來建築物與筏子溪間約有近百公尺距離作為緩衝。另配合「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫-劉厝排水系統規劃」案所進行「鎮南休閒專用區排水及防災計畫」，已考量變更範圍未來之發展，對整體防洪對策提出分析與評估，此亦為本案土地使用配置之重要基礎。 |
| (七) | 請臺中市政府配合本專案小組之初步建議意見，重新檢送調整修正後之區段徵收可行性評估報告，供審議參考。 | 已依細部計畫草案重新調整修正後之區段徵收可行性評估報告，詳附件四。 |
| (八) | 據臺中市政府列席代表說明及相關補充資料所述，本地區具有相關產業發展潛力與市場需求，惟為避免政府投入大量之行政與財政資源，卻因整體經濟及市場因素，造成土地閒置與浪費，爰請臺中市政府研議與評估本案若經委員會審議通過，於依土地徵收條例第 4 條第 2 項辦理區段徵收相關作業時，訂定預標售土地之相關規定與措施，並於預標售土地達一定比例後，再檢具主要計畫書、圖報部核定之可行性。 | 本案經本府評估，由政府主動辦理開發仍有其財務上之可行性，唯若為避免一次投入大量之行政與財政資源，造成土地閒置與浪費，未來辦理區段徵收相關作業時，亦可配合訂定預標售（租）土地之相關規定與措施，並於預標售（租）土地達一定比例後，再檢具主要計畫書、圖報部核定。 |
| (九) | 有關臺中市政府依委員會第 684 次會議審議意見與本專案小組建議意見之回應與辦理情形（詳後附錄）乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。 | — |

99.01 內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次會議審查意見回應與辦理情形

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|--|---|
| (一) | <p>本計畫案原提本部都委會第 684 次會議之計畫名稱為「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」，有關臺中市政府將計畫名稱修正為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵台中車站門戶地區）案」乙節，基於尊重地方都市計畫主管機關之權責，建議予以同意，惟計畫書內相關基礎資料應予以配合更新。</p> | <p>遵照辦理，計畫書內相關基礎資料已配合修正，詳附件一。</p> |
| (二) | <p>臺中縣市近年來刻正辦理相關重大建設與整體開發案，如高鐵臺中車站地區、中科臺中基地附近特定區、擴大大里都市計畫、14 個單元之整體開發地區、北屯捷運主機廠附近整體開發區、水湳機場原址地區再發展與本案等計畫案，請補充說明有關上開重大開發案件之開發順序，並詳予分析說明本案與其他計畫之競合。</p> | <p>從臺中都會區現有空間資源及已知之開發建設（詳圖 1-2 與表 1-4）檢視縣市合併後各地區發展定位（詳圖 2-2）可知臺中都會區尚缺乏一供文化創意、國際觀光與休閒娛樂等產業聚集與消費體驗地點，而考量本區位居臺中市區、大肚山科技走廊與高鐵臺中車站間之交通要衝，且目前高鐵臺中車站地區與臺中市間缺乏串連，故擬藉由本案之整體開發與土地使用管制，承接臺中市都市發展動能與高鐵臺中車站之交通優勢，將變更範圍與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心，帶動臺中都會西南側生活圈（南屯、烏日地區）整體發展；另本案鼓勵前述產業進駐，與其他整體開發地區之屬性不同；此外，本計畫草案內容亦嘗試引入生態城市規劃理念，此與一般之整體開發地區相較之下，更重視對生態議題的回應。而在與其他整體開發案件的競合方面，本計畫基於區位與擬導入活動的特殊性，應可有效補足未來升格直轄市所需的文化產業及國際化之服務機能。</p> <p>另有關與其他開發案之時序分析，詳圖 2-3 所示。而本案屬台中市都市計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討之「暫予保留」案，已連續三年（95、96、97 年）編列區段徵收預算，待計畫審定後即進行區段徵收作業，屬應優先執行的首要計畫之一。</p> <p>有關本案與其他整體開發案件之彙整分析詳附件二。</p> |
| (三) | <p>請補充說明臺中市都市計畫區目前住宅區與商業區供需分析，以及本計畫區未來擬引進</p> | <p>以台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討之計畫人口相對住宅與商業區供給量進行分析，並將該次通盤檢討後再行</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|---|
| | 住宅使用與商業使用之類型、功能定位與其他地區之異同。 | <p>變更之主要整體開發開發案件（包括本案）之供需情形納入核算，住宅區與商業區之供給量仍符合主要計畫 130 萬人之指導（詳附件三）。</p> <p>另在住宅使用部分，除考量區段徵收原土地所有權人配地之均衡性外，擬因應近期都會區房價過高之住宅問題，提出相對之策略，透過整體開發預留引進市民住宅的機會，提供適質適價之住宅產品；而在產業引進部分則鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂等產業進駐，此與其他地區實有所不同。</p> |
| (四) | 為避免本案開發後降低臺中市都市計畫區內公共設施服務水準，形成都市發展之新課題，請補充說明臺中市都市計畫區內目前公共設施用地之供需情形，以及本計畫區開發後可強化臺中市都市計畫區何種公共設施之服務水準。 | <p>基於高鐵臺中車站地區位處臺中市主要發展區邊緣，致與臺中市主要核心地區缺乏串連，因此急需透過本案的開發，加速60M 園道之開闢提升整體臺中市與高鐵臺中車站地區間交通服務水準，使臺中市與高鐵臺中車站地區串連成一體，加速車站地區本身與縣市合併後之發展；另本案開發後可藉由文化設施、體育場館等之設置，增加全市文化展演與體育活動水平；此外，變更範圍內擬劃設一處供警政單位使用之用地（機199），除服務本區開發後衍生之需求外，亦提升南屯地區整體保安與災害應變水準。</p> <p>此外，考量鄰近之高鐵臺中車站地區與烏日都市計畫區並無大型之公共開放空間，且基於周邊地區整體防災考量，本案規劃大型之公園兼體育場用地與生態蓄洪用地，除平時供活動舉辦與休閒使用外，必要時亦得供臨時滯洪使用，強化周邊地區之防洪功能。</p> |
| (五) | 為利本案之順利推動，建議可從地方生態保留（如既有水圳之保留）與引進生態規劃理念作為基礎，說明本計畫區開發後與其他地區之異同，以強化本計畫區開發必要性之理由。 | 將 既有水圳保留 並與開放空間藍綠帶系統妥善結合為本案自始即強調之規劃重點，本案除基於生態理念規劃 生態性公共設施與基盤 之建議外（如公共建築用地、公園、生態蓄洪用地、園道與道路等），亦擬透過土地使用管制手段（如：規範基地最小水景綠覆與最大開挖面積、公共設施與公有建築之綠建築、鼓勵使用太陽能等），因應氣候變遷及營造一示範性的新市區。此與一般之整體開發地區相較之下，更重視對生態城市相關理念（議題）的回應。 |
| (六) | 本計畫區鄰近高鐵臺中車站地區，建議可利用大眾運輸導向規劃理念重新審視本計畫區之內容，並從高鐵運量、不動產市場區隔、地租等面向，強化說明本計畫區開發之必要性，以及與其他開發地區不同之 | 本案原從「 城市競爭趨勢下的因勢利導策略 、以計畫及整體開發作為有效的建管手段、善用地方環境資源與延續聚落意義、市民期待與市政建設一貫性」等四面向說明變更範圍作為 高鐵臺中車站門戶地區 開發之必要性（詳附件四之變更理由）；另從大眾運輸導向規劃理念進行審視，高鐵臺中車站為臺中都會區未來主要交通集 |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-----|---|---|
| | 處。 | <p>散地（民國 110 年平均日旅次量為 12 萬人次，詳附件一之表 1-5），本區位居臺中市區、大肚山科技走廊與高鐵臺中車站間之交通要衝，其周邊地區可建地地價（每坪約 15 萬元以下）較臺中市既成地區（舊市區與重劃區）（住 2 每坪約 25 萬元）便宜，再加上臺中市仍有增設住宅區與商業區之必要，故基於變更範圍具交通與地價之優勢，進行變更範圍之開發，期將變更範圍與高鐵臺中車站地區整合為一交通樞紐兼消費服務核心，提供適質適價之市民住宅，帶動臺中都會西南側生活圈（南屯、烏日地區）整體發展。</p> <p>另在市場區隔方面，本案除提供興建市民住宅的機會外，擬透過土地使用管制，塑造生態城市意象；在產業引入部分則鼓勵文化創意產業、國際觀光、運動與休閒娛樂產業等產業進駐，運用高鐵、臺鐵、捷運在此共構的優勢，營造一處具特色的國際化櫥窗。</p> |
| (七) | 經濟部原擬於高鐵臺中車站地區產業專用區設置中部行政中心之規劃已取消，請配合修正計畫書內容。 | 遵照辦理，計畫書內有關中部行政中心之內容將配合修正之。 |
| (八) | 本地區未來擬引入居住人口 14,000 人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請補充說明。 | 依項次（三）之意見回應與辦理情形可知，變更範圍未來擬引入居住人口 14,000 人仍在台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）之計畫人口 130 萬人之範疇。 |
| (九) | 有關區段徵收可行性評估部分，待本案整體規劃內容獲得專案小組之初步共識後，再請臺中市政府重新檢送區段徵收可行性評估報告。 | 遵照辦理，待本案整體規劃內容獲得專案小組之初步共識後，再檢送區段徵收可行性評估報告。 |
| (十) | 有關臺中市政府依委員會第 684 次會議審議意見之回應與辦理情形（詳後附錄）乙節，供本專案小組研擬初步建議意見及委員會審議之參考。 | (略) |

【附錄】97.06.10 內政部都市計畫委員會第 684 次會議審查意見回應與辦理情形

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|------|----|---|--|
| | | <p>本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容仍有頗多疑慮，請台中市政府就本會各委員於會中所提意見，以及專案小組會議所提建議意見補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。</p> | <p>有關內政部都市計畫委員會第 684 次會議與歷次專案小組建議意見之回應與辦理情形如下及附件所述。</p> |
| | 一 | <p>據簡報資料顯示，台中市目前包括「13 期市地重劃地區」、「14 處整體開發單元」（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地。毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫也提供約 272 公頃之都市發展用地。</p> | <p>茲就現況發展情形說明如下：</p> <p>1. 臺中市：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 優先發展地區自民國 46 年完成第 1 期市地重劃地區後，隨著臺中市人口成長（近 25 年年增率為 2.19%），除第 12 期刻正辦理重劃工程與鄰大坑地區之第 10 期開發速度較慢外，餘依各細部計畫資料顯示發展率多已超過 60%。 ● 依第三次通盤檢討允許住變商之土地多為已供商業使用之住宅區，非可供新興商業發展之腹地。 |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|---------|----|---|--|
| 周召集委員志龍 | 二 | <p>上開地區目前均尚未開發建築完成，似乎無法如台中市政府預期在短期內會有急迫性之需求，所以，應該以國土規劃利用及區域性整體發展之眼光及立場，看待大台中都會區之土地利用，不應侷限於本案基地之土地利用與規劃。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 整體開發地區在其計畫人口指導下，目前已自行辦理細部計畫與市地重劃作業。 ● 中部科學工業園區臺中基地附近特定區刻正進行擬定都市計畫審議。 <p>2. 高速鐵路臺中車站地區：自民國 95 年底完成區段徵收作業後，除經建會與營建署規劃擬引入中部行政中心與產業研發等活動機能外，目前已有部分地區陸續開發建築中。</p> <p>上開地區之發展如上所述，高鐵臺中車站地區雖然為臺中都會區之新興發展核心地區，然受限於地理區位與地形地勢影響，使其未能有效銜接臺中市現有發展動能，致發展速度不如預期，短期內無法達成當初發展之預設目標。</p> <p>為擴大並延伸臺中市的發展優勢與動能至高鐵臺中車站地區，妥予鑲合高鐵臺中車站地區與臺中市間之都市發展脈絡，並儘速開闢 60M 園道，完善高鐵車站地區聯外道路系統，且為避免因 60M 園道開闢致周邊土地發展失序，變更範圍之規劃實具有防患未然之急迫性。</p> <p>另從區域性發展趨勢而言，變更範圍位居臺中市新都市發展軸帶，鄰近三鐵共構之高鐵臺中車站與國道 1 號、國道 3 號與中彰快速公路等區域性道路系統，再加上臺中市區域性商業發展優勢，使其具發展區域性商業服務之潛力。</p> <p>是故本案除考量計畫區內外發展現況與計畫區需進行都市治理之急迫性外，亦將區域性整體發展趨勢、整體開發地區（以住宅使用為主）納入本案規劃之考量。故在臺中市商業區發展率達 71.89% 與允許住變商之土地非屬新興開發地區，進行變更範圍之開發。相關說明詳變更主要計畫書第三章第二節、第三節與附件一部分。</p> |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|---------|----|---|--|
| 周召集委員志龍 | 三 | <p>過去很多都市計畫變更提供大量可開發建築用地卻失敗之案例，即使已完成區段徵收或市地重劃，其土地仍然未有開發建築之行為，主因即是需求與供給未達平衡，在市場尚未有強烈需求及急迫性之前提下，貿然提供大量之供給，將導致土地閒置與浪費社會資源之現象。</p> | <p>都市計畫變更提供大量可開發建築用地雖有部分失敗之案例，然當市場已有需求及發展急迫性時，都市計畫變更時程及可建築土地之供給無法快速反映市場需求變動，亦為需正視之事實。</p> <p>一個都市地區之成長，短則 5 年，長則數 10 年，臺北市信義計畫區及臺中市新市政中心專用區均在土地完成整體開發後，歷時 20 多年始有今日之面貌，故無論開發導向或管制導向，都市計畫事業之介入，均是引導地區有次序成長的有效手段，而計畫規劃及市政工程的整體開發，亦是都市發展的必要過程與整體環境水準維持之保障，因此變更範圍目前實已面臨計畫手段介入的關鍵時刻，亟待透過都市計畫變更，且利用整體開發營造地區整體環境品質。</p> <p>而鑑於本案於歷次會議所引用之土地需求推估數據未能有效降低委員疑慮，擬調整本案之使用分區名稱、面積與容積率，以適度提供不動產總量供給，因應可能之市場潛在需求，且利用都市計畫手段控管地區整體環境品質。調整後內容詳變更主要計畫第六章與附件二。</p> |
| | 四 | <p>就台中市政府本次會議所提土地使用分區之規劃草案內容而言，其擬劃設大量之商業區，係全國其他都市計畫所未見之案例，台中市政府因應地方高強度發展之壓力而無法依專案小組建議意見以低密度發展之方向調整修正計畫內容，基於專案小組的專業與良心，無法貿然予以支持。</p> | <p>擬調整草案內容與使用強度，並將案名「變更台中市都市計畫（部份農業區為休閒專用區）案」更名為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（高鐵臺中車站門戶地區）」。調整後內容詳變更主要計畫書第六章與附件二。</p> |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|----|---|--|
| 張委員金鶚 | 一 | 有關台中市政府於本次會議簡報資料所提，以經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據為何？應先予以釐清；如果照市府之推估，則全國各地區均應配合經濟成長率增加可建築用地之供給，而非僅侷限於台中地區及本案變更範圍。 | 有關 3 級產業樓地板面積需求之資料與結果係引用 91 年營建署市鄉規劃局委託之「區域計畫通盤檢討調查、分析、研究-中部區域計畫人口與產業部門發展之空間分析研究」，該案之部分內容摘錄詳附件三。 |
| | 二 | 據相關報導及研究顯示，台中市之空屋率向來居全國之冠，且目前大台中都會區已有供過於求之現象，對於本案再增加大量可建築用地之規劃內容，持保留之態度。 | <p>依營建署住宅統計資訊網之住宅存量與家庭戶數進行比較，民國 86 年之住宅剩餘率約 24.0%，民國 97 年之住宅剩餘率約 17.08%，整體而言有降低現象，若再將活動人口與房地產投資行為納入考量，住宅剩餘率將遠低於住宅存量與家庭戶數比較之結果。另以家戶購屋比而言，臺中市自 93 年至 96 年，家戶購屋比皆達到 10% 以上，連續 4 年高居全國榜首，97 年家戶購屋比雖因金融海嘯而略有降低，惟相對全國而言，臺中市仍有明顯之購屋需求。</p> <p>另本案變更之原目的係以提供商業、服務業之產業用地為主，並已限制住宅使用之土地總面積，避免與臺中市現有整體開發地區（以住宅區為主）產生競合。</p> |
| | 三 | 有關台中市政府所提台中縣轄地區配合高鐵烏日站之設置所增加劃設之可建築用地，台中市地區應更有條件增加劃設可建築用地乙節，在都市計畫之理論與邏輯基礎上，其說服力似乎不足，有關土地之利用開發之供給，應注重時間之排序，在市場未有強烈之需求前，若過早提供可開發建築之土地，將容易造成土地炒作與社會資源的浪費，也會影響市政建設之發展。因此，原則支持專案小組召集人之建議，退請台中市政府再行審慎研議。 | <p>從縣市整合之角度而言，高鐵臺中車站地區除提供 2.3 萬人居住之住宅區外，未來亦將朝中部行政中心發展，從營建署刻正進行「高鐵臺中車站特定區設置中部行政中心先期規劃」研究，可見對本地區整體定位提升之預期。</p> <p>另考量高鐵臺中車站地區與臺中市之間目前因筏子溪、中彰快速公路與變更範圍之阻隔致其無法有效串連，以及高鐵臺中車站地區腹地有限、公共性開放綠地系統不足，有礙未來縣市合併後鄰近地區之整體發展，是故本案擬透過整體開發方式，取得並開闢 60M 園道，擴大高鐵臺中車站腹地，且藉由筏子溪兩側之串連將筏子溪從地區發展邊界轉換為發展核心，強化其對周邊地區所帶來之正面效益。</p> |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|----|--|--|
| 楊委員重信 | 一 | 就簡報資料與其他委員之意見，本案之爭議似乎係因台中市目前已有多處開發地區可供都市發展之建築用地供給過剩，以致本案之急迫性與優先性相對降低，又目前之開發案也將排擠台中市其他新興地區之開發建築與舊市區之更新，若以台中市政府於本次會議中所提之規劃內容，則支持專案小組之建議，本案應暫緩辦理。 | <p>臺中市目前雖已有多處開發地區（以住宅區為主）可供都市發展，或致本案供居住使用之急迫性與優先性相對降低，然從都市計畫層面而言，變更範圍無論從整體規劃或避免地區發展失序之考量下，均具有都市計畫手段積極介入之必要性。</p> <p>臺中市現有進行整體開發地區（原後期發展區）係以提供低密度住宅使用為主，而政府主導推動之開發案則以商業及服務機能為主（含本案、水湳機場原址地區與北屯捷運主機廠附近地區等案）。</p> |
| | 二 | 以都市實際發展面而言，本地區似乎也不適合仍保留作農業生產使用，若提供為開放空間則對都市整體規劃較為合適，就算台中市政府擬將本地區規劃為休閒專用區，也應考量結合周邊地區作整體規劃。 | <p>考量變更範圍約 86.2% 屬私有土地，若全部提供為公共開放空間，則將排擠其他市政建設，故以整體開發方式，進行變更範圍之開發，亦可達到提供大型開放空間之目的。</p> <p>另本案原即為通盤檢討決議另案辦理之變更案件，於過去及現階段之規劃實已考量周邊地區情形與地方居民意願，進行包括土地使用分區、公共設施與道路系統等規劃，以利未來實際開發之進行；此外，本案已納入臺中市 12 項重大建設之一，為臺中市都市發展之首要計畫建設地區，且市議會於 95 年度至 97 年度亦已完成編列 77.6 億元之區段徵收費用。</p> <p>另有關產業需求與土地變更之對應時序方面，前已述及規劃、開發、管理之對應時序問題，變更範圍已面臨以計畫手段介入關鍵時刻。</p> |
| | 三 | 應請台中市政府研擬都市發展之優先順序，應俟市場相關產業有強烈需求時，再研擬開發計畫，不然土地變更後，將導致土地之閒置與政府、社會資源之浪費。 | <p>本案周邊地區皆屬都市發展用地，且為發展密集之地區，僅變更範圍仍未變更為都市發展用地，隨著環中路與周邊道路開闢，變更範圍之農業環境已遭破壞，未來 60M 園道開闢後，更可預期整體農業環境破壞程度，故亟待以計畫手段介入變更範圍發展。</p> <p>本案發展定位原即已考量與高鐵臺中車站地區和周邊地區之整體發展現況與趨勢，故擬朝向文化創意產業、都會觀光與休閒娛樂發展為主。</p> <p>目前臺中縣市政府定期召開臺中縣市聯繫會報且都市計畫主管單位之處長亦互為對方之都市計畫委員，相關協調事宜均於相關會議召開時充分討論溝通與相應，故雖尚無聯合都市計畫之擬定，但已有整合考量之作為。未來縣市合併後，亦無需再另行擬定聯合都市計畫。</p> |
| | 四 | 建議本案退回台中市政府重新研擬以台中行政轄區界線，連同楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併檢討，必要時得會同台中縣政府結合高速公路王田交流道特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）、烏日都市計畫等範圍擬定聯合都市計畫，以利都市整體發展。 | <p>本案發展定位原即已考量與高鐵臺中車站地區和周邊地區之整體發展現況與趨勢，故擬朝向文化創意產業、都會觀光與休閒娛樂發展為主。</p> <p>目前臺中縣市政府定期召開臺中縣市聯繫會報且都市計畫主管單位之處長亦互為對方之都市計畫委員，相關協調事宜均於相關會議召開時充分討論溝通與相應，故雖尚無聯合都市計畫之擬定，但已有整合考量之作為。未來縣市合併後，亦無需再另行擬定聯合都市計畫。</p> |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|----|--|--|
| 王委員小璘 | 一 | 就本案台中市政府所提供之書面資料及補充說明，似乎無法消弭本會委員之疑慮，例如台中市現有之空屋率多少以及計畫書相關數據之正確性等，應請台中市政府提供明確之相關數據與理由，證明本案確有開發之急迫性與需求性。 | 有關委員於會中所提之空屋率、經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據，以及臺中市重大建設地區面積等相關數據詳張委員金鶚意見一及意見二之回應與辦理情形及附件一與附件三。 |
| | 二 | 依據甫召開之全國都計與建管會議得知，目前老舊建築物佔建築物總數 97%，各都市計畫地區急需辦理都市更新，且台中市也有許多頹廢之舊有建築亟待更新，本案大量變更農業區增加新的都市發展用地，在有限之建設經費下，是否影響舊市區之更新與都市發展之順序。 | <p>在多核心之都市發展態勢下，市府除了一方面於舊市區進行都市更新作業與舊市區再生計畫（包括商圈總體營造、建物保存與環境改造、文化藝術再造與年貨大街活動舉辦）等一系列須長期且持續執行之行政作為，以結合台鐵等地區通勤交通設施，振興舊市區之商業活動。</p> <p>另一方面針對變更範圍在區域交通輻輳核心（半日生活圈中心）形成之影響下，亦必須優先考量臺中市競爭優勢之維持與新興發展區進行規劃之急迫性，因此，無論舊市區更新或新市區建設，均為須同步進行實質建設規劃之要務。</p> <p>是故本案納入臺中市 12 項重大建設之一，並已編列相關開發經費，期儘速進行整體開發，故應為臺中市目前推動之首要計畫。</p> |
| | 三 | 本案現有規劃變更範圍緊鄰筏子溪景觀廊道，是否將導致該景觀廊道之破壞，造成該地區景觀特色無法回復之情形，台中市政府應就本地區究係供作都市開放空間使用或供其他文化創意相關產業使用，研擬明確之發展定位。 | 筏子溪辦理「近自然工法試辦區」與「親水設施區」之範圍為筏子溪橋（永春路）以北之河段，而中彰快速公路將變更範圍與筏子溪間之關連進行切割，致變更範圍雖鄰近筏子溪景觀廊道末端，但與該廊道缺乏有效之聯繫。基此，配合本案之開發，未來擬透過跨越中彰快速公路設施興建與自行車道路網，並連結計畫區東側之楓樹里與南屯溪，恰可進一步強化筏子溪之親水功能與景觀效益。 |
| 彭委員光輝 | 一 | 台中市目前已有許多新興開發地區及再發展地區可供開發建築卻未見開發使用，以大坑風景區為例，目前已核定得辦理開發許可案件，共有 77 處約 500 多公頃供相關休閒產業申請開發，而有關休閒、遊憩等相關產業需求及成長也有消退之現象，現階段不宜再增加大量供相關產業建築之用地。 | 大坑風景特定區已核准得辦理開發許可申請案中，依據 97 年擬定臺中市大坑風景特定區計畫書草案內容顯示供住宅使用約 55 處，面積約 392 公頃，約容納 19,600 人，實際開發比率約 20%（係因 921 地震致該區住宅使用需求與開發意願劇降）；供相關休閒產業使用約 9 處，面積約 165 公頃（已開發部分超過 9 成）。而依「台中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定，開發計畫經許可後，應於 1 年內依規定申請雜項執照，逾期原開發許可自 |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|----|---|--|
| 彭委員光輝 | | | <p>行作廢，故目前尚未開發之申請案其開發許可多已作廢。</p> <p>另臺中市近 5 年文化、運動及休閒服務業之登記家數平均年成長率為 11.24%，且依 85 年、90 年與 95 年工商及服務業普查資料顯示休閒服務產業與周邊相關產業（包括娛樂與休閒服務業、運動服務業、餐飲業、住宿服務業、創作及藝術表演業與批發零售業等），其家數與生產額之每 5 年平均成長率分別為 25.61% 與 38.41%，顯示就個別產業而言，或有家數（生產額）減少之情形，然整體而言，產業用地總需求面積仍呈正成長趨勢。</p> |
| 洪委員啟東 | 一 | <p>本案之規劃內容就公共安全之角度而言是有問題的，草案中劃設之防災生活圈未有相對之配套措施，其與土地使用分區之關係為何？計畫區之綠覆率多少？防（減）災之動線為何？在全球氣候異常與變遷，以及生態永續之要求下，對於高強度之土地使用，將影響土地之承載與回復，應請台中市政府審慎考量。</p> | <p>本案擬透過各項開放空間系統（包括主要計畫與細部計畫之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、廣場、生態蓄洪用地、人行廣場、廣場兼停車場用地等開放空間）之提供、各坵塊與基地之建築退縮規定，作為防災生活圈之臨時避難場所與人行避難動線，並利用區內與區外之聯絡道路系統作為防（減）災之交通動線。另可配合臺中市現行之都市設計審議制度，完善單一基地內之防（減）災措施。</p> <p>計畫區除劃設約 11.74%（主要計畫與細部計畫所劃設之面積合計）之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、生態蓄洪用地等大面積綠地系統外，並劃設園道與規範建築基地之法定空地綠覆面積不得小於 50%，合計全區最小綠覆率為 33%。</p> <p>在全球氣候異常與變遷以及都市生態永續之要求下，本案亦已進行計畫區與周邊地區之防洪規劃與藍綠帶系統的保留與串連，使其以整體開發方式成為都市發展用地之際，建構完善之基礎設施與綠地系統，避免成長失序而產生更多社會成本。</p> |
| | 二 | <p>台中市政府不應僅以台中市本位主義之立場來作本地區土地規劃，應以台中縣市周邊地區之整體發展以及高鐵沿線之景觀為考量因素，否則大量之建築型態，造成城市之壅塞及破壞高鐵沿線之景觀。</p> | <p>本案發展定位原即已考量與高鐵臺中車站地區和周邊地區之整體發展現況與趨勢，另配合本案之開發，未來擬透過跨越中彰快速公路設施興建與自行車道路網，並連結計畫區東側之楓樹里與南屯溪，以進一步強化筏子溪之親水功能與景觀效益。</p> |

| 委員姓名 | 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|----|--|---|
| 洪委員啟東 | 三 | 有關文化創意及休閒等相關產業部分，在當地如果沒有既有特殊之文化意涵，是無法提供相關產業之利基，且目前相關之文化創意及休閒產業均有衰退之情況，憑空劃設相關產業用地，是不符邏輯的。 | 有關臺中市休閒服務產業與周邊相關產業之成長情形詳彭委員光輝意見一之回應與辦理情形。 另本案並未單獨針對文化創意產業劃設專用之使用分區，而是依未來可能引入之文化創意產業型態融入各個使用分區中容許其使用，並透過流行音樂中心或相關文化設施設置之優勢與於土管要點中將其納入獎勵，增加文化創意產業進駐機會。 |
| | 四 | 有關以經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與計畫模型過去未曾耳聞，且以整體經濟套用於個體案件上，也是不合理及沒有理論基礎的。 | 有關 3 級產業樓地板面積需求推估詳張委員金鶚意見一之回應與辦理情形。 |
| | 五 | 請台中市政府補充分析台中市現有可供開發建築地區之開發情形，台中市空屋率之情況，以供委員審議本案之參考。 | 有關臺中市現有可供開發建築地區之開發情形詳周召集委員志龍意見一之回應與辦理情形及附件一。 |
| 林委員俊興 | 一 | 台中市政府簡報資料中引用杜拜與澳門崛起作為相關案例之啟示，應請分析比較台中市與上開都市是否擁有相同之條件，否則無法證明上開都市之成長模式能成功複製至台中市。 | 資料中引用相關案例（包括清溪川、愛河、河邊步道區與杜拜、澳門等）與臺中市相較，其社經背景、資源、城市知名度與政治層面等不盡相同，其成長模式皆不能完全複製至臺中市。 借鏡之目的在於瞭解其他城市之發展趨勢，並說明親水性空間與都會休閒娛樂產業發展對於強化城市競爭力具正面效益。而水岸空間與都會休閒娛樂產業為臺中市已具備之基礎，未來變更範圍將兩者進行結合，期使臺中市都會休閒娛樂產業更具競爭優勢。 |

97.02.19 內政部都市計畫委員會專案小組第三次審查意見回應與辦理情形

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|---|--|
| | <p>本案變更內容之土地使用型態、使用強度、發展定位、對當地環境之衝擊以及對台中市都市發展及土地使用影響深遠，現階段是否具有需求性與急迫性，且當地民眾及地方民意代表對開發方式亦有不同意見，爰請台中市政府參酌本（第3）次及第1、2次簡報會議出席委員、單位代表之意見及建議事項，以對照表方式研析具體處理情形，並修正計畫書、圖或補充相關資料報部後，逕提請委員會討論決定。</p> | <p>有關專案小組歷次會議建議意見之回應與辦理情形如下及附件所述。</p> |
| 林委員俊興 | <p>高速鐵路之通車，明顯提升國家整體之競爭力，並對各地都市造成重大之衝擊與影響，本案位於高鐵台中烏日鄰近地區，應正確研判高鐵通車效應與影響之意涵、交通網路之衝擊、中高階層人力之流通與聚集效應，並比較分析老舊都市地區都市更新政策之「競合」問題，以及通盤考量大台中地區都市發展與本案之關聯性，土地及相關產業開發業者之意願，否則輕易的土地變更與資源之投入，將形成整體投資之負面效應，並影響整體經濟發展與城市競爭力。請台中市政府詳予補充說明並予以釐清。</p> | <p>就台中市都市發展趨勢而言，隨著交通網絡系統的發達、中部科學工業園區臺中基地與高速鐵路臺中車站等重大建設影響，已從早期單核心發展向外擴張變成多核心發展之都市。而變更範圍為高速鐵路、臺鐵與捷運等三鐵共構車站進入臺中市之主要門戶，再加上鄰近國道系統與中彰快速公路等快速道路系統，使變更範圍成為一交通輻輳地區，未來必然成為臺中市新興發展地區，實有必要儘速進行規劃，以避免都市發展失序。</p> <p>因此，在多核心之都市發展態勢下，市府除了一方面於舊市區進行都市更新作業與舊市區再生計畫（包括商圈總體營造、建物保存與環境改造、文化藝術再造與年貨大街活動舉辦）等一系列須長期且持續執行之行政作為，以結合台鐵等地區通勤交通設施，振興舊市區之商業活動，形塑為地區交通轉運與中心。另一方面針對變更範圍在區域交通輻輳核心（半日生活圈中心）形成之影響下，亦必須優先考量臺中市競爭優勢之維持與新興發展區進行規劃之急迫性，因此，無論舊市區更新或新市區建設，均是市府有必要同步進行實質建設規劃之要務。</p> |

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|--|--|
| 賴委員美蓉 | <p>就本（第 3）次台中市政府補充之資料顯示，對於保留現有水系資源之規劃已有修正，值得肯定，惟對於公園、綠地用地卻未明顯增加，又依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條有關「新市區建設地區應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定，本案主要計畫劃設之公共設施用地似乎未達上開標準，請予以適當之修正或詳予補充說明。</p> | <p>本案細部計畫總面積為 154.18 公頃，依規定應劃設不低於 15.42 公頃之公園、綠地、廣場、體育場所與兒童遊樂場用地等公共設施用地。</p> <p>修正後之細部計畫草案，劃設之公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、廣場、人行廣場、廣場兼停車場用地（以 1/2 計算）與園道（以 1/2 計算）等面積合計約 23.94 公頃，佔計畫總面積 15.53%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條之規定。</p> |
| | <p>據簡報資料顯示，擬將本案變更範圍內既有聚落之「水碓社區」規劃為公園用地，請就未來細部規劃、管理維護、當地社區建物及土地所有權人權益等，詳予補充說明，以避免影響人民權益。</p> | <p>水碓社區之處理係經土地相關權益人陳請，並會同文化局與民政處現勘與討論後，在兼顧土地所有權人與建築群保留之情形下始劃設為公園用地，未來土地所有權人土地得以參加區段徵收取得抵價地，地上物則由文化局接管，並進行細部規劃與管理維護，形塑為具歷史意義之主題公園。</p> |
| | <p>本案擬於細部計畫中將休閒專用區再予以細分為第一至第五種休閒專用區，並無法明確得知各該專用區劃設之目的與土地使用管制與限制，建請依實際土地使用性質與產業分佈予以明確劃分不同名稱之特定專用區，以資妥適。</p> | <p>擬依委員意見調整本案之使用分區名稱，調整後名稱詳變更主要計畫書。</p> |
| 陳委員麗紅 | <p>依據簡報資料台中市都市發展願景擬發展為國際城，惟就本計畫書草案之規劃內容與細部計畫擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，如何落實上開發展願景，請再詳予補充說明。</p> | <p>擬依委員意見調整本案之使用分區名稱，調整後名稱詳變更主要計畫書。</p> |

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|--|--|
| 陳委員麗紅 | <p>按「新市區開發」與「舊市區更新」係為彼此競爭與衝突之關係，關於現階段台中市之都市發展與有限之建設經費下，究竟應著重新市區之開發建設，抑或考量舊市區之更新更具有急迫性，請詳予比較分析並說明市府施政與土地政策之分向。</p> <p>就計畫內容而言，本地區規劃之居住人口似乎不高，惟擬吸引至本地區休閒娛樂及觀光等消費之活動人口很高，本地區相較台中市其他地區之競爭力為何？請就活動人口所衍生之相關課題補充適當之分析與對策。</p> | <p>「新市區開發」與「舊市區更新」確為彼此競合之關係，然從台中市都市治理角度、不動產市場趨勢、人口流動與道路容納量等角度進行考量，「新市區開發」與「舊市區更新」皆有急迫性發展之理由，是故本案納入台中市12項重大建設之一，並已編列相關開發經費，期儘速進行整體開發，故應為台中市目前推動之首要計畫。詳附件四。</p> <p>在多核心之都市發展態勢下，由於「交通邊際成本遞增與邊際效益遞減」之影響，作為高速鐵路軸帶進入台中市之門戶，鄰近國道與中彰快速道路等高架系統成為變更範圍相較台中市其他地區之優勢所在，未來可作為高速鐵路臺中車站地區發展腹地之一，結合現行高速鐵路臺中車站地區擬引入之中部行政中心，發展文化創意產業、都會觀光與休閒娛樂，成為臺灣西部走廊之交通輻輳與商業服務核心。</p> <p>另未來活動人口所衍生之相關議題應以交通與停車等公共設施為主，故本案在大眾運輸導向之發展下，除規劃完善之路網系統與停車場用地，且將規範建築物之停車空間，並可藉由大眾接駁系統（包括公車系統、公車專用道或輕軌系統等）接駁區內外之旅次，以區間接駁方式降低區內交通流量。</p> |
| 賴委員碧瑩 | <p>本案擬規劃以「休閒專用區」替代一般傳統之「商業區」，是否擬規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關「商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準」之限制，請詳予以釐清與說明。</p> <p>本案細部計畫草案所訂各種專用區之容積率係比照台中市商業區之使用強度，若加計相關容積獎勵，是否太高？請予以釐清與說明。</p> | <p>本案係第三次通盤檢討之保留案，擬藉由位居交通輻輳之優勢結合親水設施、文化創意與休閒娛樂等相關產業成為台中市休閒娛樂服務集中地區，因此以「休閒專用區」凸顯變更範圍未來之發展主軸，非藉以規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，諒請查察。</p> <p>另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定計算，台中市可供劃設之商業區面積約803.50公頃，現已劃設約622.78公頃，離法定上限約180.72公頃，依此變更範圍納入商業區之檢討範疇亦符合該項規定。</p> <p>原細部草案所訂之容積率，主要係考量居住人口、活動人口（主要由休閒產業及商業活動衍生）與基地規模及開發財務等供需關係，並著眼變更範圍未來擬形塑之天際線及都市地景而訂定，故除第5種休閒專用區與台中市第4種商業區相同外，餘並不相同。</p> |

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|-------|--|---|
| 賴委員碧瑩 | <p>本案擬以區段徵收方式辦理，惟又訂定最小建築基地規模，是否影響當地土地所有權人權益，請台中市政府審慎考量並加強對當地民眾說明將來有關開發方式之權益與限制事項。</p> <p>依據細部計畫書草案第 5-19 頁中段載明略以：「本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題」，上開有關整地高程之建議是否妥適，請詳予補充說明；另請補充說明本地區是否為低窪地區、過去是否曾有大規模之淹水情形及重大之歷史災害，俾供委員會審議之參考。</p> | <p>本案已針對未來之都市意象與私有土地之持有情況進行分析考量，因此，除土地使用細分區之街廓採大、小均質配置外，訂定最小建築基地規模，係為兼顧都市景觀形塑與現有土地所有權人權益。</p> <p>對此，本案已於公開說明會中加以說明之，未來進行區段徵收時，除持續加強對當地民眾說明外，必要時亦會由市府透過召開土地合併整合之協調會議，以保障土地所有權人權益。</p> <p>依臺中盆地之地形地勢走向而言，變更範圍雖屬臺中市相對低窪地區，但歷年除於敏督利颱風，因劉厝堤防潰堤，造成大規模淹水，以及納莉颱風與卡玫基颱風，因外水頂拖內水無法排出，造成部分地區淹水外，餘並無重大之歷史災害。</p> <p>另本案於整體防洪排水措施規劃上，除進行整地規劃外，亦包括排水系統、滯洪池與抽水站等設施之規劃，以作為變更範圍之都市防洪綜合對策，非僅以「整地」作為防洪之單一手段。</p> <p>鑑於周邊道路多採 25 年防洪頻率進行高程設計，變更範圍多作為農業使用，地勢較鄰近之道路高程與排水系統之堤防高度低，故原細部計畫草案於整地規劃中載明「…本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題，但亦應避免以鄰為壑…」，係建立在前述之防洪措施的基礎下，提出適當之整地高程建議。</p> |
| 地政司代表 | <p>按都市計畫農業區變更為建築用地以區段徵收方式辦理，係行政院規定之既定政策，若有不以區段徵收開發之計畫案，應請台中市政府就其開發方式確實無法依行政院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。本案係大規模之農業區變更為特定專用區之計畫案，就台中市政府之規劃內容及未來開發方式而言，似仍以區段徵收方式辦理為宜。</p> | <p>依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示規定，變更範圍未來之開發應以區段徵收方式辦理為原則。惟依臺中市議會第 16 屆第 10、11 次臨時會大會議決情形，市府業已於 97 年 5 月 14 日(府都計字第 0970112129 號函)建請內政部參酌民眾意願，評估修訂現行規定(將區段徵收改為市地重劃)。</p> |

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|---------|---|---|
| 地政司代表 | <p>關於本次列席陳情民眾說明，本案變更範圍內之土地所有權人共計約四分之三反對以區段徵收方式辦理乙節，查「區段徵收」依法係屬土地徵收之一種方式，為地方政府執行公權力之權責，有關地主意願調查項目，係供地方政府執行開發方式之參考，並非如市地重劃有關土地所有權人意願之規定，併予敘明。</p> <p>本案訂有最小建築基地規模之限制，將造成土地面積狹小之土地所有權人，依法領回抵價地後無法獨自建築之困境，若本案將來確以區段徵收方式開發，建請台中市政府應規劃適當區位適度降低開發規模限制，提供上開土地面積較小之土地所有權人，於領回抵價地後得獨自開發建築之機會，以避免增加民怨及影響後續土地之開發建設。</p> | <p>洽悉（經查本案目前私有土地所有權人共計約 1,466 人，依逕向內政部陳情案逕 3 案，連署陳情人約 720 人，約佔私有土地所有權人之 49%）。</p> <p>原細部計畫草案考量土地面積狹小之土地所有權人之權益與都市景觀形塑之必要性，擬於不同使用分區訂定之不同最小建築基地規模規定，以兼顧都市景觀形塑與現有土地所有權人權益。另本案已於公開說明會中說明最小建築基地規模規定。</p> |
| 周召集委員志龍 | <p>本案變更之名稱為「休閒專用區」，惟就實際內容而言，係一般傳統且高強度之商業使用行為，變更後之計畫內容與現有田園環境之差距過大，應請就「休閒專用區」之定義與定位詳予釐清與說明，以符合實際。</p> <p>據簡報資料顯示，大台中地區及本案基地周邊過去數年來及規劃中之重大計畫，業已提供大規模之都市發展用地，爰本案現階段擬變更為特定專用區之需求面與急迫性為何？應詳予補充說明。</p> | <p>休閒專用區係專供休閒娛樂活動與相關產業使用，而休閒娛樂活動之相關產業主要應屬行政院頒訂「中華民國行業分類標準」之「藝術、娛樂及休閒服務業」之內容，其包括藝術及創作表演業、博奕業、運動服務業、遊樂園及主題樂園、視聽及視唱業、特殊娛樂業等。另依吳松齡所著之「休閒產業經營管理」，該書亦指出包括休閒購物、飲食、會議…等相關產業亦屬休閒產業。</p> <p>故原細部計畫草案擬藉由其位居交通輻輳之優勢結合親水設施、都市休閒娛樂與文化創意等相關產業與住宅發展，達成「時尚休閒水畔城城」之發展定位。</p> <p>本案未來除透過整體開發手段取得第三次通盤檢討已核定公告之 60M 園道，健全高速鐵路聯外道路系統外，從都市治理與抑制違章建築蔓延的角度而言，變更範圍具有計畫之急迫性。此外，藉由變更範圍開發契機，在兼顧居民意願與聚落保存下，保留具歷史價值之水碓社區與楓樹社區。</p> |

| 委員姓名 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|---------|--|---|
| 周召集委員志龍 | <p>依據計畫書草案顯示，土地使用規劃擬將現有部分聚落社區、寺廟等地區規劃為休閒專用區，若以區段徵收方式辦理，未來將面臨拆遷補償等相關問題，是否影響區段徵收之順利進行。</p> | <p>市府地政處已於地方座談會與說明會針對地上物拆遷補償、未來整地與區段徵收工程進行等部分與多數土地所有權人進行宣導溝通，並於本案公開展覽期間接受相關人民陳情意見。針對已表達既有建物保留之意願者，此部分將依土地徵收條例第 47 條規定辦理（區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築基地或已辦財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並視實際情形減輕其依前條規定應繳納之差額地價）。</p> |
| 營建署代表 | <p>本地區應先探討分析確有供休閒相關產業進駐與開發之實際需求，再予以進行土地使用之規劃，爰建議台中市政府是否應俟有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫，或考量訂定以開發許可之方式與制度，提供有意願之業者申請開發，再配合實際需求依法定程序辦理都市計畫之變更。</p> <p>按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫之辦理情形得知，歷年來增加之「13 期市地重劃地區」、「14 處整體開發單元」（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。</p> | <p>為利變更範圍得透過整體開發方式，取得 60M 園道等公共設施用地，確保地區公共設施服務水準與開闢時程，並避免地區淪為臨時工業密集使用之場所，變更範圍在市府財政支持下，仍應由市府作為開發者，進行整體開發。</p> <p>臺中市隨著都市發展與人口增加，歷年增加之優先發展區（12 期市地重劃地區），除刻正辦理之第 10、12 期重劃區外，餘發展率皆已超過 60%，整體開發地區（原後期發展區）主要係採開發許可精神之市地重劃為手段，臺中火車站地區與大坑風景特定區則屬都市計畫檢討與再發展之類型，中部科學工業園區臺中基地附近地區則為以控管不必要發展為主之計畫，水湳機場原址地區為機場再開發地區，本案及北屯捷運主機廠附近地區則配合主要交通建設之開發，其發展之目的不盡相同，然因皆具整體規劃、開發之急迫性，皆列為臺中市重大建設項目，為目前推動之首要計畫。有關各計畫之推動時程詳附件一。</p> |

96.10.23 內政部都市計畫委員會專案小組第二次審查意見回應與辦理情形

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|--|---|
| | <p>關於台中市政府對本專案小組第 1 次會議建議意見研提之回應及辦理情形資料（詳後附錄），市府尚未就上開小組之建議意見作正面回應，仍請台中市政府就本專案小組第 1 次會議建議意見及下列各點意見以對照表方式研擬辦理情形，並對於上開意見中認為可配合辦理部分研提調整修正後之規劃構想或計畫內容；至於如有窒礙難行，無法接受或認同配合辦理之處，詳予說明理由與原因，再召開本專案小組第 3 次會議。</p> | <p>有關專案小組第 1 次會議建議意見及第 2 次會議建議意見如下及附件所述。</p> |
| 一 | <p>請補充說明大臺中都會區的發展構想與本案週邊地區（包括本專案小組第 1 次會議建議意見一所提之各區相關計畫、高速鐵路臺中烏日站區計畫、中部科學園區臺中基地附近特定區計畫、水湳機場遷建案等重大建設計畫）之發展定位、角色，並分析說明上開地區與本案發展定位之差異比較。</p> | <p>有關大臺中都會區的發展構想與本案週邊地區之發展定位與角色差異詳附件一與變更主要計畫書發展定位部份。</p> |
| 二 | <p>就本計畫書草案之規劃內容與擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，臺中地區商業行為鼎盛，惟就現有臺中都會區都市計畫所劃設之商業區、可供商業使用之發展地區及台中市政府規劃中之其他重大計畫而言，尚未有劃設大量商業區之急迫性；本案擬變更為「休閒專用區」，則應詳細說明其位於臺中都會區所扮演之角色、明確之定位、地區特色與必要性，並明確說明「未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具台中市田園特色之規劃內容」之理由與原因。</p> | <p>有關本計畫於臺中都會區所扮演之角色與定位如審查意見一之回應情形。而變更範圍辦理理由、必要性、地方特色與規劃手法詳變更主要計畫書第四章第四節部分。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|--|--|
| 三 | <p>本專案小組第 1 次會議建議意見關於「未來之規劃內容應考量如何塑造『水』與『綠』之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀與資源永續利用之目標」乙節，以及對於現有灌溉溝渠、水路之保存等課題，請補充說明細部計畫土地使用之規劃與管制要如何配合與落實。</p> | <p>茲將本案運用現有灌溉溝渠、水路等地方環境資源，塑造兼顧防洪、生態與親水景觀等「水」與「綠」形象，茲說明如下：</p> <p>1. 現有水系資源</p> <p>以臺中市整體水文網絡而言，變更範圍介於筏子溪與南屯溪之間，屬鎮平溪支線流域之末端，為鎮平溪支線與筏子溪合流之地點。</p> <p>變更範圍內之水系，大致可分為兩個排水系統，一為中彰快速公路以東至 60M 園道，主要為鎮平溪支線之流域範圍，該水系於中彰快速公路交流道南側匯入筏子溪；另一為 60 園道以東至楓樹里細部計畫區，該灌排系統從整體開發地區（原後期發展區）流經變更範圍後，於烏日啤酒廠北側匯入筏子溪。</p> <p>2. 運用現有水系資源，並兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用規劃內容</p> <p>原細部計畫草案將部分鎮平溪支線沿線與計畫區南側地區劃設為綠地與生態用地兼作滯洪池使用，於計畫區東側地區劃設公園與綠地，並結合整地與設置抽水站設施，轉化現有水系資源為兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用計畫內容；此外，利用園道與景觀道路系統、臨道路一側之建築退縮管制、景觀綠美化規定與都市設計審議機制，塑造變更範圍「藍帶綠覆」之景色。</p> <p>而配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，利用公園、公園兼體育場用地、兒童遊樂場、綠地、生態蓄洪用地與園道等公共設施用地保留區內部分水系，並於土地使用管制要點中，增加街廓內指定建築退縮空間與建築基地內之水景面積佔建築退縮面積一定比例規定，轉化計畫區藍綠鑲嵌之田園景色為都市兼顧防洪、生態與親水之休閒景觀。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|---|---|
| 四 | <p>本案主要計畫之變更內容除原已劃設之園道用地、道路用地、綠帶外，其餘為廣達 137 公頃之單一分區「休閒專用區」，似乎過於簡略，建議將該地區主要之公共設施用地（例如公園、廣場等大型開放空間、主要道路等）調整改納入主要計畫變更內容。</p> <p>另本案據細部計畫書草案內容顯示，本地區未來將引進居住人口 18,000 人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請台中市政府配合本專案小組建議意見查明修正。</p> | <p>已將主要之公共設施用地調整為主要計畫內容。詳變更主要計畫書。</p> <p>有關臺中市主要計畫人口（130 萬人）應否調整乙節，依臺中市近 10 年來之戶籍人口成長情形以迴歸模型進行初步推估，至計畫年期民國 115 年，臺中市實際居住人口將達 144.57 萬人~148.39 萬人，具相當成長潛力，故建議於下次通盤檢討時予以全盤考量，並作適度之調整。</p> |
| 五 | <p>本案之開發建設擬以區段徵收方式辦理，查主要計畫草案變更面積約為 137.73 公頃，細部計畫草案擬定面積約為 148.62 公頃，惟區段徵收範圍選定之面積約為 154.20 公頃，三者範圍面積不一致，請查明修正或補充說明。依據區段徵收作業法令規定，區段徵收範圍應不大於主要計畫之範圍，本案若仍擬將週邊特定地區納入區段徵收範圍，則請台中市政府考量擴大主要計畫變更範圍，以茲妥適。</p> | <p>經將細部計畫範圍與區段徵收範圍調整為同一範圍後，面積約 149.42 公頃，並增列變更案件，將 15M-166 與中彰快速公路旁 15M 平面道路等計畫道路之開發方式調整為區段徵收（已徵收開闢部分不納入區段徵收範圍）。詳附件五。</p> |

96.07.17 內政部都市計畫委員會專案小組第一次審查意見回應與辦理情形

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|---|---|
| 一 | <p>按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來共變更增加 13 期市地重劃地區、「後期發展區」14 處分區開發單元（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。</p> | <p>詳第三次專案小組審查意見回應與辦理情形之營建署代表意見二回應部分。</p> |
| 二 | <p>查主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用區之單一分區，定位不明，並無法瞭解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允許使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適，建請臺中市政府依都市計畫法第 15 條規定事項劃設「供作全計畫地區範圍使用之公共設施用地」，以及同法第 45 條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」辦理，以茲妥適。</p> | <p>擬修正，詳第三次專案小組賴美蓉委員之審查意見回應一與附件二。其中有關第 45 條事項，經查亦符合其規定。</p> |
| 三 | <p>按台中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）書有關「親山親水規劃」內容載明「筏子溪為臺中市最重要的都市河川，兼具河川治理、生產供水、環境保育及景觀親水等功能」，「為營塑筏子溪水域沿線優質景觀環境，應致力筏子溪水域</p> | <p>已補充，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形表第三項與變更主要計畫書規劃構想部份。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|---|---|
| | <p>休閒水域之創造，並通盤改善周圍都市環境意象及公共設施建設，藉由營塑筏子溪都市景觀廊道」，達到「都市景觀廊道地標意義」、「形塑都市門戶意象」、「強化都市景觀廊道成為具有集體都市記憶特色地區之意象」、「留設生產性綠地，作為開放空間藍綠軸帶」、「豐富生物多樣性，建構自然與人文共生的水岸生態基調」、「為都市永續發展建立環境秩序」等目的，本案計畫範圍位於筏子溪流流域，筏子溪主、支流水系與當地田園景色為本地區重要資源及特色，爰本案允宜依照上開主要計畫之指導，妥善研擬相關規劃內容，以期落實上述之計畫目標。</p> | |
| 四 | <p>檢視本案變更內容（細部計畫草案）仍以傳統之規劃手段，以增加大量之住宅及供商業使用之可建築用地為其目的，考量臺中市目前尚有多處地區仍未開發使用，本案如未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具臺中市田園特色之規劃內容，則實難說服或取得專案小組委員們之支持。為對爾後臺中市之都市發展及建設，能有歷史性之貢獻，建請市府參酌下列事項修訂內容報部後，再行審查：</p> | |
| 1 | <p>考量本案之規劃範圍土地位於筏子溪週邊以農業使用組成「綠色」與「藍色」軸帶之特殊田園風貌及城鄉融合之發展潛力，建請臺中市政府以「田園城市」之構想，以及智慧型成長（Smart Growth）之概念，參考國內外相關案例，嘗試研擬類似「田園住宅園區」之低密度發展規劃方案（參酌當前政府擬推動之田園住宅方案），並以本案變更範圍全區建蔽率 30%、容積率 60% 之上限，適度減少細部計畫道路及非必要之公共設施用地，配合以區段徵收之開發方式，規劃合理</p> | <p>本案調整後草案構想詳附件四規劃構想部份。另有關本案之計畫目的（理由）及未能以全區建蔽率 30%、容積率 60% 之上限規劃變更範圍，建構具台中市田園特色之規劃內容，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形表第二項。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|---|--|
| | <p>之土地使用及公共設施用地，以有別於臺中市其他地區高密度與高強度之都市發展型態，並塑造本地區特殊之田園休閒風貌與特色。</p> | |
| 2 | <p>本地區位於筏子溪流域，現有之溪流仍提供灌溉使用，且大部分地區仍為農作使用，未來之規劃內容應考量如何塑造「水」與「綠」之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀及資源永續利用之目標。</p> | <p>已補充，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形第三項。</p> |
| 3 | <p>對於原有之地方特色、歷史人文發展脈絡與都市紋理，請臺中市政府研擬妥善之保存與維護措施。</p> | <p>本案除保留地區主要水系，營造水與綠景觀系統外，針對計畫區內具歷史價值之水碓社區，將其劃設為公園用地，未來由文化局負責管理維護。另計畫區內之聚落與廟宇部分，經臺中市都市計畫委員會決議，在考量計畫區未來發展之完整性及重蹈八期重劃區廟宇遍布之覆轍，建議仍劃設為一般使用分區，控管其土地使用容許項目，且納入區段徵收之範圍，期使未來發展得以符合本案規劃目標。唯在考量土地所有權人可能意願，容許其依都市計畫法第 41 條與土地徵收條例第 47 條規定辦理原位置保留，並將相關陳情意見移請地政處納入後續區段徵收開發時之參考。</p> |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 | |
|---|--|---|---|
| 4 | <p>防災計畫部分，請補充說明有關避難據點及防災道路系統之示意圖說，以及將筏子溪流域潛勢淹水地區劃定為洪氾敏感區，限制其土地與建物之使用，並研擬妥適之因應措施。</p> | <p>防災計畫如下所示：</p> | |
| | | 項目 | 指定設施 |
| | | <p>防災避難圈 鎮平、中和</p> | |
| | | <p>避難據點</p> | <p>緊急避難場所</p> |
| | | | <p>地震火災 機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等</p> |
| | | <p>水災</p> | <p>機關用地</p> |
| | | <p>避難收容場所</p> | <p>地震火災</p> |
| | | | <p>鎮平國小及公園用地、公園兼體育場用地、兒童遊樂場用地、生態蓄洪用地等</p> |
| | | <p>水災</p> | <p>鎮平國小及機關用地等</p> |
| | | <p>醫療據點</p> | <p>臨時醫療場所</p> |
| | | | <p>地震火災 鎮平國小及機關用地、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地等</p> |
| | | <p>水災</p> | <p>鎮平國小及機關用地等</p> |
| | | <p>中長期收容場所</p> | <p>中山醫學大學附設醫院</p> |
| | | <p>物資據點</p> | <p>地震火災</p> |
| | | | <p>鎮平國小、公園用地、公園兼體育場用地、生態蓄洪用地與機關用地等</p> |
| | | <p>水災</p> | <p>鎮平國小及機關用地等</p> |
| | | <p>消防據點</p> | <p>春社消防隊</p> |
| | | <p>警察據點</p> | <p>機 199</p> |
| | | <p>緊急疏散道路</p> | <p>環中路、60 米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84 與 15M-166 等計畫道路</p> |
| | | <p>救援輸送道路</p> | <p>聯外救援道路</p> |
| | | <p>環中路、60 米園道、黎明路一段、永春東三路、40M-12、30M-84 與 15M-166 等計畫道路</p> | <p>區內救援道路</p> |
| | | <p>區內 20M 以下計畫道路及私設巷道</p> | |
| <p>另未來計畫區整體開發後，變更範圍建築基地之設計案將建議提送「臺中市都市設計審查委員會」審查，藉此可提高變更範圍內單一建築基地之都市防災設施。</p> | | | |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|--|---|
| 5 | 關於變更範圍內現存之公墓用地，請臺中市政府補充說明有關土地及地上物之處理情形，並研擬妥善之因應對策。 | 範圍內之 18 號公墓自民國 84 年禁葬已逾 10 年，將之劃為開放性綠地（公園用地）使用後，將依「殯葬管理條例」第 28 條、「臺中市殯葬管理自治條例」第 11 條、第 12 條規定辦理，妥予遷移及安置。 |
| 6 | 本案細部計畫（草案）關於土地使用管制要點中允許之使用項目，請臺中市政府配合前開意見予以適當之修正，另有「博奕業」乙節，現行政策及法令尚不允許使用，應予以刪除。 | 擬納入細部計畫書修正，未來在政策及法令允許下，再納入計畫書中。 |
| 五 | 有關交通部運研所對原規劃草案所提之下列各點書面意見，請臺中市政府作為日後規劃之參考： | |
| 1 | 本案位於烏日高鐵站旁，並定位為「休閒、時尚、水畔城」，綜觀本案之土地變更內容均屬非住宅用之休閒或商業土地使用性質，顯然本區未來應以吸引外來旅次為主，而非旅次之產生地。是故，請規劃單位說明本區旅次吸引之對象來源為何？這些旅次將以何種方式、何種路徑進入本區？俾利瞭解本區之主要動線所在，及討論交通設施應如何規劃。 | <p>未來吸引對象之交通路徑來源主要如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區域性交通系統：中山高與中二高等高速公路之交會點位於計畫區西南側；計畫區緊鄰中彰快速公路。 2. 大眾運輸部分：高鐵、台鐵與捷運綠線等三鐵共構之臺中車站距計畫區約 800 公尺。 3. 地區性平面道路：包括環中路、建國北路、黎明路、永春東三路等，未來尚有連接變更範圍 60M 園道與整體開發地區之永春東七路。 |
| 2 | 本區基本上均為外來旅次，除非有良善的大眾運輸系統，否則停車需求必然很大，而以目前國內各都市大眾運輸使用比例觀之，本區順利發展高大眾運輸使用率的機會不高，因此，所規劃的停車空間是否足夠負荷亟待澄清？請規劃單位提出停車需求之推估數據，與目前規劃之停車場面積足堪承載之能量數據，以利比較討論。 | <p>以高速鐵路臺中車站而言，目前共有 24 條公車接駁路線（含 2 條免費接駁路線），其中約有半數以上之公車路線屬高速鐵路臺中車站與臺中市區間往來之路線，未來隨著整體開發地區（原後期發展區）與變更範圍之開發，60M 園道將成為高速鐵路臺中車站與臺中市區間往來之主要公車路線之一，使變更範圍可透過公車運輸系統有效聯繫臺中市區與高速鐵路臺中車站。</p> <p>變更範圍已建議藉由大眾接駁系統引入外來旅次，短期結合現有公車系統，長期則設置公車專用道或輕軌系統。未來可利用停車場用地作為區內轉運節點，以區間接駁車方式降低區內交通流量。</p> |
| 3 | 目前本區規劃之道路系統在城市意象的設計上，確有獨特之處，惟在交通系統部分，雖有圖 5-5，但似乎尚未能有效看出其集散與輸運之 | 1. 變更範圍東側為 15M-166、黎明路（20M）與永春東三路（15M），北側為環中路（80M），西側為中彰快速公路及其橋下平面道路；變更範圍內東側屬楓樹里細部計畫區，考量其現有 |

| 項次 | 審查意見 | 意見回應與辦理情形 |
|----|--|--|
| | <p>功能獲得滿足，至為可惜。例如，聯外道路均連接至環中路、中彰快之側車道，該兩道路是否足堪負荷如此大量之交通需求增加？又「細 15M-3」道路以袋狀方式設計，應不易發揮其快速疏運之功能，也不具聚集其他次要道路交通車流之功效，諸此均請規劃單位再加說明。</p> | <p>發展與道路分布情形，不適宜作為過渡性交通幹道，變更範圍東側地區於原草案中，其容許使用項目與道路系統規劃主要與楓樹里細部計畫區（包括 15M-166、黎明路與永春東三路等）進行串連結合，主要作為鄰里性交通使用。</p> <p>2. 變更範圍北側環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路，為臺中市主要聯外與輸運道路，亦為變更範圍聯外之主要幹道，故於聯外道路系統部分，以連接環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路之道路系統作為過渡性交通之主要幹道。</p> <p>3. 依原細部計畫草案內容，細 15M-3 為第 2 種休閒專用區所包圍，屬環狀道路，與 60M 園道、黎明路、永春東三路與 15M-166 連接，主要為第 2 種休閒專用區與其他地區連絡使用。</p> |
| 4 | <p>目前規劃之停車場用地多隱身在寬度較窄的道路上，其進出是否容易發生回堵或影響所在道路上之正常車流，亦請規劃單位一併說明。</p> | <p>原細部計畫草案共劃設 4 個停車場，其中細停 1 與細停 4 位於 60M 園道兩側，未來可兼做區內大眾轉運節點設施使用，細停 3 位於細 15M-1 與細 15M-5 路口，主要供第 1 種休閒專用區停車需求使用，細停 2 位於細 15M-3 與細 15M-5 路口，主要供第 2 種休閒專用區停車需求使用，停車場用地多位於主要聯外道路旁，並非隱身在寬度較窄的道路上，諒請查察。</p> <p>修正後草案內容共劃設 3 處停車場，均至少兩面臨路，未來在動線規劃上相當具有彈性，應可有效預防車流回堵。</p> |
| 5 | <p>本區強調「休閒」功能，各道路理應具有相當充裕之人行步道空間，15 米及 15 米以下道路，若要同時負擔雙向車流與寬闊的人行道空間，是否足夠？亦請說明。</p> | <p>除由道路系統提供部分人行空間外，本案於土地使用管制要點中亦規範各使用分區未來建築開發時於鄰道路一側最小應退縮 5M 以上之開放空間，且不得設置圍牆、柵欄等阻礙人行之障礙物，以供人行使用，並配合各設計案應提送都市設計審議，由道路系統配合建築退縮等規範，應可在負擔雙向車流之情形下，提供足夠之人行道空間。</p> |
| 六 | <p>有關本部地政司列席代表針對本草案區段徵收面積與主要計畫、細部計畫草案不一致、計畫範圍內部分已開闢道路之取得方式，以及是否得納入區段徵收範圍分配可建築用地之適法性等疑慮，併請臺中市政府酌參。</p> | <p>擬修正，詳第二次專案小組審查意見回應與辦理情形第五項。</p> |

逕向內政部陳情意見部分與臺中市政府辦理情形

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情建議事項 | 陳情理由 | 專案小組建議意見 | 臺中市政府建議意見 |
|----|-----------------------|--------------------------------|---|----------------------------------|---|
| 逕1 | 立法委員謝明源國會辦公室轉台中市龍華慈德會 | 建請內政部儘速審核龍華慈德會用地變更案 | 龍華慈德會位於台中市鎮南休閒專用區區段徵收之範圍內，乃合法立案之人民團體，因該會屬慈善事業單位，可申請按原位置保留分配，但需俟都市計畫案核准後，始能向台中市政府申請保留。 | 請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處情形後，併提委員會審議。 | 有關申請原位置保留分配之意見，移請市政府地政處納入後續區段徵收時之參考。 |
| 逕2 | 林憲政君 | 對「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」提出疑義 | 一、配套「趕鴨子」自治條例遭議會退回。 二、94年底縣市長選舉前即通過36億區段徵收預算。 三、託詞中央阻撓要強渡關山。 | 請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處情形後，併提委員會審議。 | 本區鄰近高車鐵臺中車站，為避免本區土地發展失序，並創造文化創意產業與都會休閒娛樂集中場所，故辦理整體開發，並納入臺中市12項重大建設之一。因此就都市整體發展與地區有序發展而言，本區具有開發之必要性。 |
| 逕4 | 新環境促進會劉佰豐 | | | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情建議事項 | 陳情理由 | 專案小組建議意見 | 臺中市政府建議意見 |
|--------|----------------|---|--|-----------------------------------|--|
| 逕 3 | 鎮南段反對區段徵收自救委員會 | 陳請人等居為鎮南段地主地位為免自身權益受損乃特依行政程序法之規定特予具文提出如上陳情事，尚祈鈞長發揮大公無私之精神對於台中市之開不當作施以糾舉導正之處分，以障法制，兼顧百姓財產權益。 | <p>1. 緣台中市政府前因高鐵台中車站…，容將促成「台灣一日生活圈」之可能發展，是以台中市政府遂有促進本市西南區發展之考量，並擬於南屯區鎮平里、中和里附近農業區及河川區規劃為「休閒專用區」之都市計畫，…。惟為求上開都市發展對於系爭南屯區鎮南段等土地，究應採以何種方式為之，因此過程中無論如何均會對當地民眾造成財產上之積極損害，故而台中市政府自應傾聽當地民眾之心聲，以謀雙贏之機會，切莫一意孤行獨斷專橫造成巧奪人民財產之惡果，合先陳明。</p> <p>2. 而查，系爭南屯區鎮南段之地主所以極力反對台中市政府採以「區段徵收」為其促進發展都市之手段，主要乃因早在民國82年5月間，…，如以一般徵收方式取得工程用地，將造成政府龐大之預算支出，因而公告地價與市價相差懸殊，民眾必無法接受，造成徵收土地業主生計產生困難」等語【附件一】，是顯見土地徵收對於求為達成都市發展之目的而言，自非最佳之手段，至為灼然。正因為如此，台中市政府面對鎮南段地主聯名反對鎮平里辦理區段徵收時，亦明見強採徵收恐容有未當，…，顯未將上述鎮南段地主之反對徵收之意見納為通盤檢討之參考因素，以致仍告我行我素強硬將包含系爭鎮南段在內之土地硬規劃為「休閒專用區」，進而圖以營造「農業區變更為都市發展用地應採取區段徵收方式開發」之拘束求為強渡關山之舉。</p> <p>3. 惟查，…，全台中市就解除限制之後期發展區既修正為「整體開發地區」，且進一步再共計畫劃分為14處之分區開發單元，並謀以市地重劃以為都市發展之手段，則何以緊鄰其旁之鎮南段等土地未能比照辦理，反獨將系爭鎮南段規劃為「休閒專用區」，企圖改以「區段徵收」方式為</p> | 請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。 | 依內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函示規定，變更範圍未來之開發應以區段徵收方式辦理為原則。惟依臺中市議會第16屆第10、11次臨時會大會議決情形，市府業已於97年5月14日(府都計字第0970112129號函)建請內政部參酌民眾意願，評估修改現行規定(將區段徵收改為市地重劃)。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情建議事項 | 陳情理由 | 專案小組建議意見 | 臺中市政府建議意見 |
|--------|------------------------------|--------|--|----------|-----------|
| 逕 5 | 立法院高志鵬委員國會辦公室、鎮南段反對區段徵收自救委員會 | | <p>之。對此，台中市政府理應就系爭鎮南段土地何以未能比照其他發展單元？又何以將之劃為「休閒專用區」？等具體考量參酌之事由詳加說明求為鎮南段地主贊同之意為是，然此卻未見台中市政府有所說明，甚或徵詢鎮南段地主意見，故此間決策之形成自有專斷之失，未臻允洽。甚者對此，內政部營建署於96年8月7日營署都字第0962912660號之函示中，…，該「休閒專用區」之定義及規劃均告有欠妥週全。</p> <p>4. 再者，目前辦理區段徵收之法令依據，主要為土地徵收條例及區段徵收辦法，但依土地徵收條例第4條規定之用語，…、「有關本計畫區之開發方式係依行政院79年8月10日台內字第23088號函示：凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。」云云等語，自與上開法條所揭語意相悖，…，此在區段徵收侵害人民權益遠甚於市地重劃之情況下，更應審慎評估考量以求妥當適法，奈此台中市政府對此竟又告一意孤行堅採己見，核此自難令鎮南段地主等人甘服。…。故台中市政府上開函示指稱：「本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段徵收方式開發」等語顯係搪塞之詞，而出於與民爭利之結果，顯欠週全允當。</p> <p>5. 事實上，所謂「區段徵收」…。申言之，其立法手段固可達成立法目的，惟其法益權衡結果，仍不可給予人民過度之負擔，造成人民權利過量之損失。（參照大法官釋字476號聲請書）。</p> | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情建議事項 | 陳情理由 | 專案小組建議意見 | 臺中市政府建議意見 |
|----|----------|--------|---|----------|-----------|
| | | | <p>6. 末者，市地重劃與區段徵收之不同乃告析論如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ※性質不同：… ※分配土地方式不同… ※配合土地比例不同… <p>是以據上所陳，當見市地重劃與區段徵收相較，市地重劃對人民財產之侵害自遠低於區段徵收，且同樣可達成都市發展之目的，從而，台中市政府本就本案鎮南段所欲強為之「區段徵收」不論於情、於理、於法均容有所抵觸，且侵害人民財產權益甚鉅。</p> | | |

第 3 案：臺中市政府函為「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會 96 年 12 月 20 日第 223 次會議審議通過，並准臺中市政府 97 年 1 月 25 日府都計字第 0970017479 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 12 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會彭委員光輝（召集人）、楊前委員重信、賴委員美蓉、洪前委員啟東、王前委員小璘、劉前委員宗勇、孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 97 年 3 月 7 日、5 月 30 日、8 月 14 日（現場勘查）、11 月 27 日召開 4 次專案小組會議，因彭召集人於 97 年 12 月 31 日任期屆滿，經重新簽奉核可由本會楊前委員重信（召集人）、賴委員美蓉、王委員小璘、林委員秋綿、蔡委員玲儀、羅委員光宗等委員組成專案小組，於 98 年 4 月 23 日、5 月 14 日及 6 月 2 日召開 3 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准臺中市政府 98 年 7 月 28 日府都計字第 0980193458 號函檢送修正計畫書、圖到部，經提本會 98 年 8 月 11 日第 712 次會議審議修正通過，並請該府補辦公開展覽及說明會。

七、臺中市政府依前開決議文於 98 年 10 月 5 日至 11 月 3 日補辦公開展覽與說明會等程序，並彙整公民或團體陳情意見（計 154 件），案經該府以 100 年 12 月 21 日以府授都計字第 1000244690 號函送補辦公開展覽之公民或團體陳情意見到部，因案情複雜，經再簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、楊前委員重信、賴委員美蓉、彭委員光輝、郭委員瓊瑩、蔡委員玲儀、蕭前委員輔導等組成專案小組，於 101 年 3 月 8 日、6 月 13 日、7 月 17 日、7 月 31 日、12 月 4 日，獲致初步建議意見，惟臺中市政府迄今尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：

- 一、洽悉，並退請臺中市政府依本會專案小組 101 年 12 月 4 日第 5 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再逕提請委員會審議。
- 二、附帶決定：為符合都市計畫法第 19 條第 2 項「前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限」之規定，各都市計畫新訂、擴大及變更報由內政部核定之案件，對於案情單純之計畫案應依上開規定之審議期限內完成審議，部分案情複雜之計畫案，由本會組成專案小組召開會議聽取簡報，獲致初步建議意見後，各都市計畫擬定機關應依幕僚單位函發會議紀錄之初步建議意見儘速補充圖說相關資料到部，上開補充圖說相關資料之期限以 2 個月為原則，如有逾期者，則由幕僚單位將

計畫案逕提大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新依都市計畫法定程序辦理或再提該管都市計畫委員會審議或依本會專案小組初步建議意見補充資料；對於部分計畫案如涉及計畫內容、開發方式之重大變更或影響民眾權益甚鉅等，本會將視實際情形，提請大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新研擬具體可行方案並提請該管都市計畫委員會審議通過後，重新報由內政部核定。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

本計畫案前提本會 98 年 8 月 11 日第 712 次會議審議修正通過，請臺中市政府補辦公開展覽及說明會，該府於 98 年 10 月 5 日至 11 月 3 日補辦公開展覽與說明會完竣後，彙整公民或團體陳情意見（154 件，如附表）到署；案經本會專案小組召開 5 次會議獲致初步建議意見，爰建議請臺中市政府依照下列各點初步建議意見及本會第 712 次會議審議修正通過之計畫案，再重新修正計畫書、圖，並以對照表方式補充處理情形到署，逕提請委員會審議。

（一）有關臺中市政府於本會專案小組第 2 次會議建議將本會第 712 次會議審議通過之原擬劃設保護區約 902.03 公頃，修正為農業區，並從嚴管制其土地分區允許使用項目與使用強度，以達到農業土地低度使用，同時兼顧維護生態環境乙節，基於下列各點理由，建議仍依照本會第 712 次會議審議通過之原擬劃設保護區內容通過。

1、本計畫案係由臺中市政府依該府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」，將大坑地區依環境敏感地與土地利用潛力等因素，區分為「限制發展區土地」，如：農業區、保護

區等，以及「可發展區土地」，如：住宅區、風景區、遊憩區或公共設施用地等。

- 2、上開屬於「限制發展區土地」部分，再依土地坡度、土壤有效深度、土壤沖蝕程度及母岩性質，並參酌行政院農業委員會水土保持局「山坡地土地可利用限度查定成果」，將宜農牧土地配合地形坵塊之完整性，排除零星及災害潛勢土地，平均坡度 30% 以下土地原則劃設為農業區，平均坡度 30% 以上土地原則劃設為保護區，至於零星分布之坵塊土地併入鄰近保護區或農業區。
- 3、綜上，本計畫案係依臺中市政府建置「1/5000 坡地防災環境地質敏感資料庫」，將「限制發展區土地」屬於平均坡度 30% 以上地形陡峭、危險與高山崩潛勢範圍土地劃設為保護區，以降低災害風險發生機會，維護大坑風景地區國土保安、水土保持、環境保護、生態保育，並達到本案計畫目標「保育、生態、減災」之目的。
- 4、至於臺中市政府為順應地方民意與居民訴求，考量大坑地區原為風景區，如劃設為保護區，勢將嚴重影響土地價值，無法提供作為銀行抵押設定之擔保品，民眾權益遭受重大損害，以及大坑地區為臺中市重要農業生產基地，將本計畫區原擬劃設保護區土地全數劃設修正為農業區，並從嚴管制部分，除核與本計畫目標不符之外，原擬劃設保護區之大部分土地屬於地形陡峭、危險與高山崩潛勢範圍，臺中市政府應負起國土保安、水土保持、環境保護、生態保育等責任，不宜再劃設為農業區，讓農民從事農作或興建農舍，不僅破壞水土保持與山坡地保育，亦讓農民身陷危險之虞，同時也容

易衍生其他地區都市計畫保護區土地所有權人亦要求比照調整變更為農業區之情形。

5、本計畫案擬劃設保護區之配套措施，建議請臺中市政府依下列各點辦理：

(1) 本計畫案擬劃設保護區如有零星坵塊適合農作土地，建議臺中市政府在未土地超限利用之前提下，輔導農民從事農業生產，保持農業生產環境，發展休閒農業，保障農民繼續從事農作的權益。

(2) 建議參酌臺中市政府訂定都市計畫法臺中市施行自治條例草案有關保護區規定之意旨，研提本計畫案擬劃設保護區之土地使用分區管制規定（以正面列舉方式表明），並應排除該府所提擬修正為農業區之允許使用項目，如：土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、加油（氣）站、社會福利事業設施、幼稚園、運動場館設施等項目等。

(3) 至於上開保護區可作為公用事業設施部分，建議市府明定允許使用細目，逕提大會討論決定。

(4) 本計畫案擬劃設為保護區或農業區土地部分，建議依農業發展條例相關規定，協助農民免課徵相關稅賦。

(二) 補辦公開展覽公民或團體陳情意見之同意採納、原申請開發建築案件及宗教專用區等 3 部分：

1、臺中市政府彙整「同意採納」案件部分，建議准照臺中市政府研析意見通過。

| 編號 | 土地使用分區 | | 建議修正土地使用分區 | 臺中市政府研析意見 | 備註 |
|----|--------|------------|------------|-----------------|----------|
| | 原計畫 | 補辦公開展覽規劃方案 | | | |
| 1 | 風景區 | 保護區 | 特二種住宅區 | 96.07.17 核准開發許可 | 人陳 3-6 案 |

| 編號 | 土地使用分區 | | 建議修正土地使用分區 | 臺中市政府研析意見 | 備註 |
|----|---|---|--|--|--------------|
| | 原計畫 | 補辦公開展覽規劃方案 | | | |
| | 2,204 m ² | 2,204 m ² | 2,204 m ² | (97)府都建雜字第 0028 雜項執照 (98)府都建建字第 0707 號建造執照 | 人陳 3-8 案 |
| 2 | 風景區 29,512 m ² | 農業區 25,522 m ² 風景區 3,990 m ² | 特二種住宅區 29,512 m ² | 84 年 9 月 26 日(84)府工都字第 132250 號函核准開發許可 87 年 2 月 18 日申請雜項執照 | 人陳 14-3 案 |
| 3 | 風景區 11,471 m ² | 保護區 9,316 m ² 風景區 6,184 m ² | 特二種住宅區 5,287 m ² 保護區 4,029 m ² 特二種住宅區 6,184 m ² | (83)中工建建字第 2088 號建造執照。 | 人陳 14-4 案 |
| 4 | 風景區 6,332 m ² | 第一種遊憩區 6,332 m ² | 特二種住宅區 6,332 m ² | 97.06.25 開發計畫變更 原汽車旅館變更為住宅 | 人陳 14-5 案 |
| 5 | 風景區 418 m ² | 風景區 418 m ² | 自來水事業用地 418 m ² | 依大湖段 1140 地號地籍範圍劃設 為自來水事業用地 | 人陳 19 案 |
| 6 | 道路編號 13M-034 13M-035 | 道路編號： 8M-6 | 道路編號：13M- 1 | 計畫道路編號與路權範圍寬度不 符，配合修正。 | 人陳 23 案 |
| 7 | 風景區 2532 m ² | 保護區 2532 m ² | 停車場用地 2532 m ² | 解決計畫停車場面積不足問題 | 人陳 25 案 |
| 8 | 住宅區 196 m ² | 特一種住宅區 196 m ² | 綠地用地 196 m ² | 依「九二一地震災區國私有土地交 換作業辦法」續行辦理都市計畫變 更程序。 | 人陳 26 案 |
| 9 | — | — | — | 20M-1 計畫道路配合縣 129 縣道改 善工程，「變更台中市都市計畫主 要計畫（配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正） 案」已於 100 年 11 月 1 日發布實 施。 | 逕 3 案 |
| 10 | 特二種住宅區 344 m ² 道路用地 42 m ² | — | 道路用地 344 m ² 特二種住宅區 42 m ² | 配合道路設計規劃，調整道路入口 與平曲線半徑。 | 逕 4 案 |

2、臺中市政府彙整本計畫案原依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定申請開發建築案件部分，建議准照臺中市政府研析意見通過。

| 編號 | 土地使用分區 | | 建議修正土地使用分區 | 臺中市政府研析意見 | 備註 |
|----|------------------------------|--|--|---|---|
| | 原計畫 | 補辦公開展覽規劃方案 | | | |
| 1 | 風景區 18,473 m ² | 保護區 18,473 m ² | 風景區 18,473 m ² | <p>為保障本計畫發布實施前已進行開發之建築基地土地所有權人之權益，擬依下列原則辦理：</p> <p>1. 本計畫發布實施前已取得開發許可，尚未完成開發建築；已申請開發許可尚未核准；及已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地，劃設為風景區，於本計畫發布實施後二年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理，若取得開發許可得依原分區使用，並依都市計畫法定程序變更為適當分區。</p> <p>2. 未依上開期程規定辦理者，於下次通盤檢討時檢討修正為其他適當之土地使用分區。</p> | 人陳 1-2 案 97 年 9 月 24 日申請開發許可尚未核准 |
| 2 | 風景區 34,870 m ² | 保護區 34,870 m ² | 風景區 34,870 m ² | | 人陳 3-1 案、人陳 3-4 案 (80)中工建雜字第 002 號雜項執照 |
| 3 | 風景區 2,242 m ² | 農業區 2,242 m ² | 風景區 2,242 m ² | | 人陳 3-2 案 (79)中工建雜使字第 001 號雜項使用執照 |
| 4 | 風景區 2,046 m ² | 保護區 2,046 m ² | 風景區 2,046 m ² | | 人陳 3-3 案 (97)府都建雜使字第 00022 號雜項使用執照 |
| 5 | 風景區 48,983 m ² | 農業區 48,172 m ² 保護區 239 m ² | 風景區 48,983 m ² | | 人陳 3-5 案 (81)中工雜使字第 008 號 |
| 6 | 風景區 2,399 m ² | 保護區 2,399 m ² | 風景區 2,399 m ² | | 人陳 3-7 案 (84)中工建使字第 1500 號雜項使用執照 |
| 7 | 風景區 49,991 m ² | 保護區 49,991 m ² | 風景區 49,991 m ² | | 人陳 14-1 案 (84)府工都字第 105764 號開發許可 |
| 8 | 風景區 33,577 m ² | 農業區 25,522 m ² 保護區 8,055 m ² | 風景區 33,577 m ² | | 人陳 14-2 案 (86)府工都字第 134060 號函准開發許可 |
| 9 | 風景區 14,603 m ² | 保護區 12,272 m ² 綠地用地 2,331 m ² | 風景區 12,272 m ² 綠地用地 2,331 m ² | | 逕 5 案 100 年 12 月 23 日取得開發許可。 |

3、臺中市政府彙整已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，附帶條件變更為宗教專用區部分，建議准照臺中市政府研析意見通過。

| 編號 | 土地使用分區 | | 建議修正土地使用分區 | 臺中市政府研析意見 | 備註 |
|----|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| | 原計畫 | 補辦公開展覽規劃方案 | | | |
| 1 | 風景區 14,136 m ² | 保護區 14,136 m ² | 宗教專用區 (附) 14,136 m ² | 附帶條件： 1.應依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，或原未取得建照或使用執照經寺廟主管機關同意補登記有案者，就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，變更範圍應取得土地使用同意書或土地權利證明文件。 2.應提供變更總面積 10%規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），無償捐贈為臺中市有。 3.應無償捐贈之公共設施用地，若經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查同意得改為繳交代金。代金繳交標準以應無償捐贈之基地面積當期公告現值加百分之四十計算，並應於申請或變更使用執照前繳交臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。 4.應於下次通盤檢討前完成變更，否則檢討修正為其他適當之土地使用分區。 | 人陳 1-3 案武廟育化堂 |
| 2 | 風景區 9,256 m ² | 農業區 9,256 m ² | 宗教專用區 (附) 9,256 m ² | | 人陳 1-4 案金剛山般若學苑 |
| 3 | 風景區 12,871 m ² | 農業區 12,871 m ² | 宗教專用區 (附) 12,871 m ² | | 逕 7 案 崇華佛堂 |

4、上開案件如有土地使用分區調整致使夾雜部分零星散布之其他分區坵塊，建議併入鄰近分區調整劃設，以利土地使用管理。

(三) 補辦公開展覽公民或團體陳情意見類型統計表：

| 意見類型 | | 案件編號 | 件數 |
|--------|----------------------------|---------|----|
| 土地使用計畫 | 反對劃設保護區 | 6、22、24 | 71 |
| | 已取得雜項執照（或雜項使照），尚未申請建築使用之基地 | 3 | 8 |
| | 開發許可申請案之分區調整建議 | 14 | 5 |
| | 其他分區調整建議 | | |
| | 宗教專用區 | 1、11 | 7 |
| | 遊憩區 | 2 | 2 |

| | | 意見類型 | | 案件編號 | 件數 |
|--------|-----------------------|--------------------|--------|-------------|-----|
| | | 住宅區 | 已有地上建物 | 4 | 9 |
| | | | 開發許可案 | 8 | 1 |
| | | 風景區、遊憩區、旅館區、文教區 | | 12、13、15、10 | 9 |
| 公共設施計畫 | 保安林地(公園用地) | 建議調整為特二種住宅區或風景區 | | 20 | 5 |
| | 新增公設用地 | 自來水事業用地 | | 19 | 1 |
| | | 加油站用 | | 7 | 1 |
| | | 停車場用地 | | 25 | 1 |
| | 取消公設用地 | 廣場用地→住宅區/商業區 | | 9 | 2 |
| | | 綠地→風景區(聖壽宮前) | | 17 | 2 |
| | | 東峰路(大坑橋至橫坑巷) | | 18 | 1 |
| | | 反對車籠埔斷層帶之綠地劃設 | | 21 | 5 |
| | | 配合九二一地震災區國私有土地交換作業 | | 26 | 1 |
| 計畫道路寬度 | 仁友巷5弄至廊子路依13米計畫道路寬度開闢 | | 23 | 1 | |
| 其他 | 申請納入計畫範圍(廊子區徵剔除區) | | | 16 | 21 |
| | 待縣市合併後再整體規劃 | | | 5 | 1 |
| 小計 | — | | | — | 154 |
| | 本會專案小組5次會議期間逕向本部陳情意見 | | | — | 7 |
| 合計 | — | | | — | 161 |

(四) 補辦公開展覽公民或團體陳情意見綜理表(略)

九、散會：中午12時30分。