

# 內政部都市計畫委員會第 826 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 4 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳主任委員威仁

陳副主任委員純敬 代

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

紀錄彙整：陳政均

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 825 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分乙種工業區為抽水站用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（部分工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

第 4 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）主要計畫（配合土庫溪排水治理規劃）」案。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區、公園兼兒童遊樂場用地及綠地）（供億豐金屬工業股份有限公司使用）」案。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部

分農業區、乙種工業區為河川區，部分道路用地為道路用地兼供河川使用）（配合朴子溪支流排水系統-民雄大崎地區分洪改善工程）案」。

第 7 案：原臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（大台南新都心交通系統專案通盤檢討）案」。

第 8 案：原臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合水堀頭文化園區開發）主要計畫」案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分乙種工業區為抽水站用地）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 41 次會審議通過，並准新北市政府 103 年 3 月 26 日北府城審字第 1030522561 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照新北市政府核議意見通過。

第 2 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（部分工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 29 日第 15 次會、101 年 2 月 1 日第 16 次會及 101 年 3 月 8 日第 17 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 5 月 10 日北府城都字第 10111715095 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會鄒委員克萬（召集人）、李前委員公哲、彭委員光輝、賴委員美蓉、邱委員英浩、蔡委員玲儀、林委員志等 7 位委員組成專案小組，後因鄒前委員克萬及李前委員公哲於 101 年 12 月 31 日任期屆滿卸任，爰再簽奉核可由何委員東波、金委員家禾遞補，並由何委員東波續任召集人，專案小組已於 101 年 7 月 25 日、102 年 3 月 7 日、102 年 7 月 11 日、102 年 10 月 22 日及 103 年 3 月 28 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，新北市政府依上開初步建議意見辦理後於 103 年 4 月 25 日北府城都字第 1030717719 號函送修正相關回應對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見（詳附錄一、附錄二）及新北市政府核議意見通過，並退

請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案有關回饋以異地捐贈土地部分，原則同意新北市政府列席代表於會中報告之「新北市都市計畫工業區內作住宅使用合法化案件異地捐地範圍之回饋原則」（詳附件），惟其捐贈土地範圍，宜再審酌縮小範圍，以提昇環境品質。
- 二、本案超過基準容積部分，其變更前後工業區與住宅區單位銷售之實際增加差額利潤，理應歸屬公眾，惟係屬執行事項，因考量實際銷售總超額利潤恐難以預估，故其差額利潤回饋部分，基於公平合理，應請新北市政府自行查明詳加核算，並將其比例審酌提高，以避免爭議。
- 三、本案請新北市政府查明，涉及違規部分，其懲罰機制包括需再增加回饋內容（不包括第二點）部分，應詳予列明，納入計畫書規定。

#### 【附錄一】本會專案小組 103.3.28 初步建議意見：

本案原於 102 年 10 月 22 日聽取新北市政府簡報完竣，並獲致初步建議意見，並將初步建議意見函請新北市政府依照補充資料後，提請大會討論，惟有關回饋方案部分，原同意新北市政府所提異地回饋方案，因該方案新北市政府認為執行有困難，故該府以 103 年 3 月 12 日北府城都字第 1030443610 號函建議改採捐贈代金方式辦理，查與 102 年 10 月 22 日專案小組初步建議意見及本會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議決議「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則」不符，故再次針對回饋方案提出討論。

有關本案回饋部分，請新北市政府就下列各點辦理，其餘

部分仍照專案小組 102 年 10 月 22 日初步建議意見(彙整歷次初步建議意見)。

一、有關本案回饋部分，同意仍維持異地回饋方式辦理，惟考量實際執行面，異地捐贈土地其範圍同意於同一都市計畫區之公共設施保留地予以抵充；如有必要經新北市政府同意，異地捐贈土地範圍可擴大至鄰近地區公共設施用地缺乏且具相近地價區段之都市計畫區，其擴大範圍之捐贈原則，請新北市政府妥為訂定，提會說明。

二、前述捐贈土地方式應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈不低於變更工業區土地總面積 0.6760 公頃(依據申請變更為住宅區面積 0.4259 公頃回推計算所得)37% (0.6760 公頃×37%約 0.2501 公頃)之土地，以所需捐贈土地之當期公告現值總值，再以捐贈當期等值之公告現值總值換算異地捐地之公共設施保留地面積。並請針對該回饋方案內容、計算方式，與計畫區毗鄰德隆變更案之回饋方式列表對照，並作詳細比較分析其差異性、公平性及合理性，又如涉及違規部分其懲罰機制(包括增加回饋內容部分)，一併提會報告。

三、本案如經本會審議通過，本案異地捐贈之土地，應於主要計畫核定前完成捐贈予新北市政府，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

**【附錄二】本會專案小組 102.10.22 初步建議意見(彙整歷次初步建議意見)：**

本案除意見四有關回饋方案部分，請新北市政府提出詳細內容供大會討論決定外，其餘部分請新北市政府就下列各點詳為補充資料，並提請大會報告後，照新北市政府所提補充內容通過。

- 一、本變更基地於民國 97 年 10 月 17 日依據「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 4 款，申請設置一般商業設施之一般事務所及運動休閒設施使用，依法取得建築執照，又於 100 年 1 月 4 日變更設計作技術服務業，並於 101 年 2 月取得使用執照，擬配合新北市政府工業住宅輔導政策，透過都市計畫程序，輔導其變更為住宅區，請詳予補充變更之法律背景、變更程序、變更之必要性、正當性、公平性及公益性，納入計畫書。
- 二、請詳予補充「新北市政府都市計畫工業區發展政策」對於目前正辦理中變更泰山都市計畫(第三次通盤檢討)案，有關泰山都市計畫整體發展層面，就空間結構內涵包括產業發展及結構變化、公共設施容受力、產業用地供需與住宅供需等基本分析資料，並提出整體工業區之使用政策及調整之方向、轉型策略及相關完整之因應方案(包括如何確保現存工業區之產業環境與持續使用、對於如何有效杜絕違規使用及懲罰機制、公平性原則、規劃內容及開發方式、分期分區開發…等。)，以及本變更案對應於「新北市工業區整體發展政策」、「泰山都市計畫地區產業發展與空間結構定位之角色與因應策略(或方案)」等資料，提會報告後，納入計畫書。
- 三、請補充分析本變更案區位適宜性，為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，如何就基地完整街廓範圍、區位及周邊公共設施、交通系統等作整體規劃或提出改善計畫，納入計畫書。
- 四、本案因變更基地建築工程已完成施作，經本專案小組要求土地所有權人協調整合附近土地提供公共設施之可能

性，並未有結果，另本案提出併同捐贈 7%可建築用地總計 37%回饋土地，全數採捐獻代金方式回饋，查與「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之旨意不符，且捐獻代金方式回饋其合理性有待商榷，故同意新北市政府所提異地回饋方案，請針對該回饋方案內容、計算方式，與計畫區毗鄰德隆變更案之回饋方式列表對照，作詳細比較分析其差異性、公平性及合理性(含與違規懲罰機制之關係)，提出報告，供審議參考。

五、參據新北市列席代表簡報說明，目前已有 108 件列管工業區已取得建照建案，其中 52 件領得使用執照(內有 32 件疑作住宅使用，其中 19 件正辦理都市計畫變更)，該府擬予輔導合法化。請就都市計畫整體長期發展考量、變更緣由之正當性、土地使用合理性、對地區環境影響之衝擊、社會公平性、計畫執行之可行性及事涉部門施政公信力等詳加考量，並就該等案件，分別類型、面積規模、區位條件、環境、交通、公共設施、執行可行性、可能衍生之問題，分門別類詳細彙整列表及訂定評比指標後，研提具體可行之處理原則、優先順序等資料，提請大會報告，並將資料納入計畫書。

六、本案提請大會討論前，請新北市政府依據本部都市計畫委員會 102 年 7 月 30 日第 808 次會審議「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）案」附帶決議先行辦理後，再予提會。【上開附帶決議：請新北市



政府就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料，提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。】

七、本案請新北市政府就以下各點詳為補充後，納入計畫書。

1. 為健全都市整體發展及維護開發之公平合理性，本案是否納入通盤檢討一併考量，若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，則本計畫案是否已依循主要計畫之指導或符合「新北市都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策。
2. 為確實了解本計畫區公共設施服務品質，以維護住民活動之便利及良好都市生活環境品質，請市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定及計畫人口，列表詳為檢討核算本區各種公共設施用地項目、面積、規模及提出適當之改善規劃與建設計畫。
3. 考量本案開發使用後，將促使該區活動人口急速增加，衍生之交通流量將使附近道路負荷急遽惡化，故請市政府列席人員提出「交通影響評估」，並詳實說明因應之區域性與基地內交通動線改善規劃方案及停

車需求對策。

4. 本案擬變更為住宅區，應請確實就本計畫地區之人口成長、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等情形，進行調查分析及推計，並將資料納入計畫書。
5. 請市政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，納入計畫書。
6. 為避免緊急危難及提升開發區內防災應變能力，請市政府提出針對本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。
7. 涉及本會第 662、675 及 727 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分請依下列各點詳為補充，納入計畫書。
  - (1) 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
  - (2) 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。

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

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

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

$\Delta A$ ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

- (4) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

- (5) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。

- (6) 其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。

8. 請市政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，就本案依該規範有關規定處理情形詳予彙整逐項確實說明。

八、本案如經本會審議通過，以回饋方式辦理者，應請新北市政府與土地所權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

## 【附件】

# 新北市都市計畫工業區內作住宅使用合法化案件異地捐地之回饋原則

### 一、訂定依據

參據內政部都市計畫委員會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議會臨時動議第 1 案決議：「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，除非有特殊情形並詳述理由始得改採折算繳納代金，縱使改採代金者，其代金折算方式亦應詳加研議。」。因應都市計畫工業區作住宅使用基地條件限制無法捐贈土地，基於社會公平原則及經都市計畫委員會同意採異地捐地方式辦理者，訂定本原則作依循辦理回饋。

### 二、捐贈土地範圍

考量地區特性、土地使用、交通運輸、自然條件、社會經濟及都市發展趨勢等因素，並配合「新北市區域計畫」及「新北市都市計畫整併政策」指導下，將新北市都市計畫工業區有疑似作住宅使用之都市計畫區，依其相近區位條件劃分下列區域：

- (一)溪北區：包含三重、新莊、新莊(迴龍地區)、蘆洲、泰山、樹林、樹林(三多地區)、樹林(山佳地區)、五股等 9 處都計區。
- (二)溪南區：包含板橋、板橋(浮洲地區)、中和、永和、新店、新店(安坑地區)、土城、土城(頂埔地區)等 8 處都市計畫區。
- (三)汐止深坑石碇區：汐止、深坑、石碇等 3 處都市計畫區。
- (四)三鶯區：三峽、鶯歌、鶯歌(鳳鳴地區)等 3 處都計區。
- (五)台北港區：淡水、淡水(竹圍)、八里、八里(龍形地區)等 4 處都市計畫區。

### 三、捐贈土地種類

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請變更者應捐贈：

- (一)可建築用地作為公共設施使用。
- (二)公共設施保留地。

公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等 5 項公共設施保留地及經新北市政府認有需要而同意之公共設施保留地。

#### 四、捐贈土地面積計算方式

採異地捐地方式所捐贈之可建築用地及公共設施保留地面積，應按申請工業區變更後使用性質相同土地之鄰近地價區段公告現值總值，換算等同於該公告現值總值之異地所捐可建築用地及公共設施保留地面積。

#### 五、捐贈土地條件

- (一)所捐贈之可建築用地，應為完整可供建築使用之土地。
- (二)所捐贈之公共設施保留地需以集中連貫為原則，不得過度零散方式捐贈。
- (三)所捐贈之可建築用地及公共設施保留地需產權清楚且不得以持分方式捐贈。
- (四)所捐贈之可建築用地及公共設施保留地需無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。

#### 六、捐贈土地期限

依本原則辦理捐贈之土地，應於主要計畫核定前完成捐贈予新北市政府，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

變更案於內政部都市計畫委員會審竣並接獲會議紀錄通知後，1 年內完成完成捐地手續，並備齊相關變更計畫書圖，報請新北市政府轉內政部核定。

惟因不可歸責於申請人之事由或其他不可抗力等因素，致申請人未能完成捐地期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送新北市政府申請展延，其申請展延完成捐地之期限，總計不得超過 2 年。另若逾越前開期限者，應提經內政部都市計畫委員會報告維持為工業區，申請人並不得以任何理由提出異議。

第 3 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都委會 101 年 1 月 11 日第 10 次會議審決修正通過，並准臺中市政府 101 年 4 月 10 日府授都計字第 1010054644 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，由本會謝委員靜琪、劉前委員小蘭、邱委員英浩、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 人組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，復於 101 年 5 月 9 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，惟臺中市政府逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 101 年 10 月 16 日第 790 次會議報告決定略以：

「一、洽悉，並退請臺中市政府依本會專案小組 101 年 5 月 9 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。」。

七、案經臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 1010203596 號函補充資料，復於 101 年 12 月 25 日、102 年 1 月 14 日召開第 2、3 次專案小組會議。因本會

專案小組部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會謝委員靜琪、邱委員英浩、林委員秋綿、林委員志明、王委員銘正等 5 人組成專案小組，並由謝委員靜琪續任召集人。本會專案小組於 102 年 8 月 22 日召開第 4 次會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容明細表：

- （一）計畫書變更內容明細表核定編號 18（新編號 19）及核定編號 23（新編號 24），請臺中市政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。
- （二）計畫書變更內容明細表核定編號 20（新編號 21）（擬變更倉儲批發專用區為乙種工業區，面積 1.12 公頃），因臺中市都委會尚未有具體審議結果，請臺中市政府及興農股份有限公司儘速依臺中市都委會決議辦理後，再請市府檢具相關資料報部提會討論。
- （三）計畫書變更內容明細表核定編號 22（新編號 23），請將環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明。

(四) 計畫書變更內容明細表核定編號 25 (新編號 26)

(擬變更鐵路用地為公園用地，面積 2.72 公頃)，與公開展覽草案(變更為農業區)比較分析後，因本特定區鐵路南側土地非屬住宅使用型態，尚無迫切公園用地使用需求，且當地交通不便，可及性不高，公園用地亦無具體事業與財務計畫，現階段依公開展覽草案變更為農業區較為妥適。未來臺中市政府如有具體開發計畫(含開發經費及時程)，再另循都市計畫法定程序辦理檢討變更為公園用地。

(五) 計畫書變更內容明細表核定編號 27 (新編號 28)，尚未依照本會專案小組建議意見辦理，請配合修正。

二、逕向本部陳情意見：除逕向本部陳情意見編號 7 及編號 8 (如表一) 外，其餘逕向本部陳情意見准照本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。

三、本會專案小組會議後公民或團體陳情意見：如表二。

四、後續辦理事項：

(一) 本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(二) 本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。



表一 逕向本部陳情意見編號7、8

編號	陳情人及陳情事項	臺中市政府研析意見	出席委員初步建議意見	本會決議
7	<p>臺中市政府 101 年 11 月 23 日府授都計字第 1010209300 號函送劉家鴻君 101 年 11 月 20 日陳情將位於臺中市大肚區王田段 32-10、32-30、32-2、32-11 等 4 筆地號土地，基於下列理由，建議將部分 4 公尺計畫道路廢除至地籍線乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、因都市計畫 4M 計畫道路之留設，造成本人土地因計畫道路分割，將造成畸零地之問題，故此提出建議。</p> <p>二、計畫道路部分緊鄰王田段 32-10、32-2、32-11、32-30 等土地，土地所有權均為劉家鴻所有，因而無須開闢計畫道路穿越土地。</p> <p>三、基地周遭建築物均已建築完成，而各有相鄰之道路，供獨立出入口使用，並無其他土地使用本人之所有土地內之計畫道路。</p> <p>四、未來開發若有需求，將自行留設基地內通路通行，供其通行。</p>	<p>建議酌予採納，變更陳情人土地範圍內道路用地為住宅區。並參考臺中市都市計畫第三次通盤檢討之公共設施變更回饋原則，訂定附帶條件如下：</p> <p>「1. 應回饋變更面積 30% 土地折算代金抵繳後，始得依住宅區相關規定辦理。2. 應繳代金之數額 = (變更基地面積 × 回饋比例) × (經當地至少三家土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)」</p> <p>理由：</p> <p>1. 取消該部分人行步道用地不影響兩側建築基地出入通行、建築線指定及都市防災等功能。</p> <p>2. 涉及公共設施用地變更為可建築用地，故訂定適當之回饋措施，以符合公平原則。</p>	<p>一、本案陳情人已列席說明，建議依臺中市政府研析意見辦理。</p> <p>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。</p>	<p>本案經臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函送相關資料補充說明，因陳情人已撤回原陳情意見，故本案維持原計畫。</p>
8	<p>陳春森君 102 年 8 月 13 日陳情坐落臺中市大度區社腳段山子頂小段 76 地號土地變更案，請求重新審理（恢復農業區），以維護當事人權益乙案。</p>	<p>臺中市政府 103 年 3 月 17 日府授都計字第 1030044711 號函：依本市都委會第 10 次會議考量仍有多數地主反對恢復農業區，為保留土地所有權人開發權益，故決議維持原計畫。建議除依本計畫第二次通盤檢討內政部都委會暫予保留案之決議內容辦理外，並積極推動細部計畫擬定及辦理市地重劃，如無法於本案發布實施後 3 年擬定細部計畫，應另依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>理由：</p> <p>1. 該整體開發區係為民國 73 年辦理「高速公路王田交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)」案編號變人 16-2 案，由農業區變更為住宅區及相關公共設施用地，並附帶條件規定「所有變更部分均需以市地重劃方式辦理開發」；復於民國 91 年辦理第二次通盤檢討時將全區變更為住宅區，並應另行擬定細部計畫，且列為暫予保留另案辦理案件，惟劃設迄今已近 30 年，目前仍無法辦理開</p>	<p>102 年 8 月 22 日第 4 次專案小組會議建議意見：</p> <p>本案請市府研提研析意見後，逕提委員會會議討論決定。</p>	<p>本案同意依臺中市政府研析意見辦理。</p>

		<p>發。</p> <p>2. 本案經前大肚鄉公所於民國 99 年進行市地重劃開發意願調查，調查結果所有權人計有 49 人(佔土地所有權人數 64.5%)，其面積計 36,722 平方公尺(約佔總面積 58.6%)，表示同意恢復原分區，故納入公開展覽草案變更編號 24，變更為農業區。</p> <p>3. 公開展覽期間共接獲侯施素定君等 25 人陳情意見(納入人民團體陳情案編號 1)，面積合計 30,361 平方公尺(約佔總面積 48.48%)，因贊成與反對者土地面積相當，故經本市都委會決議維持原計畫，以保留土地所有權人開發權益。</p> <p>4. 為維護土地所有權人權益，促進土地有效利用，帶動都市空間發展，故增訂本案開發期程，以促使土地所有權人開發意願之積極整合。</p>		
--	--	---	--	--

表二 本會專案小組會議後公民或團體陳情意見

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
1	林延哲大肚區大王田68-69-1地號	自民國 67 年起，該兩筆土地被劃為農業區，但現有居民居住使用。	建議劃為住宅區。	建議未便採納。 理由： 本計畫區內住宅區使用率約 70%，現行計畫住宅區供給量已足敷計畫人口需求，且尚有未開發之整體開發地區。	本案同意依臺中市政府研析意見辦理。
2	盧森、陳玉益、楊秀溫、惠君等 4 人西側市地重劃區	1.目前市地重劃區周邊計畫道路均未開闢，政府無力徵收，外圍道路無法暢通將導致內部發展受限；且因周邊計畫道路寬度僅為 8 米，但民國 91 年第二次通盤檢討決議計畫道路寬度應以 12 公尺為原則，並應連接至台一線沙田路，跟本是無稽之談。 2.有關另行擬定細部計畫之決議，依照都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條規定，土地關係人自行擬定細部計畫時，其私有土地所有權人應達 3/5 以上，且其所有土地總面積應超過私有土地總面積 2/3，也造成開發困難，應降低門檻。 3.本案屬第二次通盤檢討暫予保留案，已逾十餘年，嚴重影響土地所有權人之土地使用權益，應儘速辦理市地重劃。	1.建議重劃範圍應包含臨道接之計畫路（外圍應至少含一半寬度）。 2.擬定細部計畫比照臺中整地規定，修正為「私有土地所有權人 1/2 以上同意，且其所有土地總面積達 1/2 以上」以利開發。 3.建議由農業住宅區及公共設施用地，並協助土地所有權人依市地重劃開發。	1.有關重劃範圍應包含臨道接之計畫路之意見建議採納（修正後變更內容明細表及變更計畫示意圖請詳附件）。 理由： 考量市地重劃開發完成後應有可供通行之道路銜接，以利建築使用，故將基地臨接之計畫道路一半路寬一併納入重劃範圍。 2.有關放寬擬定細部計畫之門檻，建議未便採納。 理由： 依照「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 9 條之規定，土地權利關係人自行擬定或變更為細部計畫者，應經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意。	一、本案依臺中市政府研析意見辦理。 二、本案相所如行理重請政辦劃理，建中以地式重開。
3	楊清、富松、永林、金治、元雄、陳高、君人等 5 人西側市地重劃區	1.目前市地重劃區範圍南側及東側有既有建物，惟多數從中間劃過，造成拆除極多，且重劃後無法配地，使本人必須因此搬離家園。 2.重劃範圍涵蓋鄰近聚落之既有建成區，造成本人及多位地主參與開發意願降低，恐影響市地重劃之開發，為避免影響地主之權益，希望剔除既有建築密集地區。	剔除範圍內既有建築密集土地，避免影響地主權益（請詳圖）。	建議未便採納。 理由： 本案原為農業區變更為住宅區，如不採市地重劃開發，將影響使用之完整性。	一、本案依臺中市政府研析意見辦理。 二、相關土地所有權人陳建見，辦理重劃時，由臺中市政府依法處理。
4	經濟部水利署第三河川局烏日區段同安厝排水治理計畫用地範圍	1.同安厝排水幹線係中央管區，目前排水路由台中市政府因多處斷面不足，經經濟部 98 年 7 月 21 日經授水字第 09820207970 號公告（請詳附件一）堤防預定線（用地範圍）圖籍，以供後續工程實施及維護管理依據，期能有效改善本	建議依經濟部 98 年 7 月 21 日經授水字第 09820207970 號公告之用地範圍，變更範圍內土地為河川區。	建議酌予採納，依堤防預定線範圍變更農業區及工業區土地為河川區，道路用地為河川區兼作道路使用，高速公路用地為河川區兼作高速公路使用（修正後變更內容明細表及變更計畫示意圖請詳附件）。 理由： 經濟部水利署第三河川局已完成「臺中地區同安厝排水治理計畫」，並依經濟部 98 年 7 月 21 日經授水字第 09820207970 號公告堤防預定線，及依經濟	本案同意依臺中市政府研析意見辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
		<p>區排水不良情形。</p> <p>2.依本局 102 年 12 月 5 日召開之「為中央管區域排水同安厝排水(烏日區河段)納入臺中市府辦理之變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)第三次通盤檢討)都市計畫變更案，涉及同安厝排水之「河川區」或「河道用地」認定」會議紀錄，略以該段排水渠道係由於地理形勢自然形成之排水及因而依水利法公告之行水區土地，依據經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號兩部會銜函「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，予以劃定認定為使用分區「河川區」。(請詳附件二經濟部水利署第三河川局 102 年 12 月 9 日水三產字第 10218026590 號函)</p> <p>3.本次通盤檢討範圍內同安厝排水治理計畫用地範圍土地，現行都市計畫係劃設為農業區、工業區、道路用地及高速公路用地，應配合治理計畫，納入本次通盤檢討妥予變更。(請詳附件三同安厝排水治理計畫範圍線套繪現行都市計畫示意圖)</p>		部 103 年 1 月 3 日經授水字第 10320200010 號函認定為河川區，故配合治理計畫調整變更。	
5	興農股份有限公司變更編號 21	<p>變更編號 21 經台中市都委會決議「暫予保留」，已嚴重影響本地區經濟，創造就業之機會。</p> <p>一、本案土地變更緣起：</p> <p>1.本案變更土地原為零星工業區，民國 89 年 12 月間由萬客隆公司申請奉准變更為倉儲批發專用區，惟 93 年因該公司將土地移轉他人，已違反前開變更計畫協議書規定，應恢復為原分區「零星工業區」。</p> <p>2.依民國 97 年 12 月間原台中縣大肚鄉公所核發之土地使用分區證明書載明為「零星工業區」，人民信賴政府核發之證明書從事投資開發，詎事實為倉儲批發專用區，此項錯誤如何教人民自處。</p> <p>二、就台中市都委會第 30 次會議要求釐清事項，本公司所為之說明與承諾：</p> <p>1.本公司建議供地方居民通行之替代道路(沿大肚區沙田路下方路基自涵洞至南榮路間)，該路段業經交通部公路總局同意提供所轄土地供地方居民機車、自行車及行人通行使用，且經地方里長同意，並經市府交通局施作安全標誌，相關施設費用如獲市府同意本公司願意捐贈。</p> <p>2.本公司同意將上揭替代道路使用之本公司土地捐贈與台中市政府(面積約 31.3 平方公</p>	建議本案轉送會審議，並暫予保留，免致延宕開發喪失商機。	請陳情人針對本市都委會 103 年 2 月 21 日第 30 次會議決議所列疑義，釐清並補充相關說明資料，提送本市都委會續行審議。	本案同意依府辦臺中市政府研析意見辦理。

編號	陳情人 及建議 位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
		<p>尺)。</p> <p>3.同意本案變更為乙種工業區，並繳交變更面積以回饋當年公告土地現值 2%之回饋金辦理。</p> <p>4.因萬客隆公司違反其與原台中縣政府之協議，原倉儲批發專用區變更應捐贈 8 米道路之協議應已不存在，本案變更土地與南榮路聯絡之 8 米通路，土地所有權為本公司，當留用為將設生物工廠聯外道路使用，基於工廠安全管理之維護，禁止一般民眾任意穿越，否則因民眾於廠內通行而肇事，此法律責任，本公司難以承受。</p>			

## 【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經臺中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 7 月 5 日府授都計字第 1020121375 號函送修正計畫書及以 102 年 7 月 29 日府授都計字第 1020138274 號函送修正計畫圖，建議除下列各點外，其餘准照臺中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。惟因本次會議出席委員僅 2 人，為避免產生妥適性疑義，如未出席專案小組委員於紀錄文到 1 週內提出書面修正意見，則再召開專案小組會議；如未提出書面修正意見，則逕提委員會議審議。

### （一）變更計畫綜理表：詳附表一。

- 1、臺中市政府已依專案小組建議意見修正，除附表一變更計畫綜理表新編號 15、19、21、23、24、26 等案外，其餘准照該府 102 年 7 月 5 日府授都計字第 1020121375 號函送修正計畫書通過。
- 2、未經臺中市都委會審議通過之變更內容（如附表一變更計畫綜理表新編號 6、21），為避免疑義，請重新提請臺中市都委會審議，如審議結果與專案小組建議意見不同者，則逕提委員會討論決定。

### （二）逕向本部陳情意見：詳附表二。

### （三）環境影響評估：

- 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、本變更特定區計畫內之開發行為如符合前開認定標準或公告規定者，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。

（四）後續辦理事項：

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 2、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

- （五）其他：本案土地及建築物之使用，如有違反都市計畫法、建築法相關規定者，請市府依法查處。

附表一 變更計畫綜理表

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	新計畫			
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫年期為民國 100 年，配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之計畫年期建議調整為民國 115 年。		建議照案通過。
2	2	都市計畫圖	比 例 尺 1/3000	比 例 尺 1/1000	1.原計畫圖係 67 年測繪之比例尺 1/3000 都市計畫圖，沿用迄今已逾 30 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。 2.配合本計畫區於民國 95 年起辦理之全面性地形重測及都市計畫圖展繪作業，並於 98 年 6 月 17 日至 7 月 17 日完成新、舊都市計畫圖公告作業，故配合計畫基本圖之更新以提昇計畫圖精度並利於執行管理。		建議照案通過。
3	3	計畫面積	1109.36 公頃	1013.02 公頃	1.原特定區計畫面積為 1382.71 公頃，惟本次檢討範圍並未包含民國 88 年 10 月發布實施之「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」案）面積 273.35 公頃，故予以扣除後計畫面積應為 1109.36 公頃。 2.配合本案辦理之地形重測及都市計畫圖重製展繪作業，將計畫基本圖予以更新並重新量測後，計畫面積調整為 1013.02 公頃。 3.經重新測量各項使用分區及用地之面積後，其中以農業區重製前後面積差異為最大（現行計畫面積為 718.56 公頃，重製後為 619.61 公頃），應為當時面積量測時產生誤差所致。（都市計畫圖重製前後各項面積差異詳見表 1-1）		本案除配合本表（變更計畫綜理表）其他變更內容修正新計畫面積，以及將本案（新編號 3）調整為本表最後 1 案外，其餘建議准予通過。
4	逾 10	本計畫區與大肚都市計畫區之界線	未劃入計畫範圍土地 0.87 公頃	住 宅 區 (一) 0.03 公頃 乙種工業區 0.30 公頃 道路用地	1.本計畫區與大肚都市計畫區之界線，因缺乏明顯之天然界線，造成部分住宅區及乙種工業區分屬兩處都市計畫管制情形。		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	新計畫			
				0.54 公頃	2.為利於後續計畫執行管理，故以新興大排南側作為本計畫區與大肚都市計畫區之界線，進行計畫範圍之調整。		
5	4	加油站用地	加油站用地 0.11 公頃	加油站專用區 0.11 公頃	配合國營事業民營化，加油站已非屬一般公共設施用地，故予以調整為專用區。		建議照案通過。
6	6	廣停一東側住宅區	住宅區（一） 0.15 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.10 公頃 道路用地 0.05 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，本次檢討清查區內閒置之公有土地，除配合地區交通聯繫需求，將南側既成道路劃設為 8 公尺計畫道路外，其餘變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符合公地公用原則。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 164、164-2、164-6 等地號全部，及 163、164-7、164-9 及 158-2 等地號部分土地。	一、擬變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，因教育部已有土地利用計畫，建議維持原計畫住宅區。 二、擬變更為道路用地部分，市府另有不同提案，建議准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。
7	7	機七用地	機關用地（供社腳活動中心使用） 0.03 公頃	機關用地（供相關行政機關使用） 0.03 公頃	因社腳活動中心已遷移至機十一用地，故配合修正原指定用途。		建議照案通過。
8	10	機十一用地週邊	農業區 0.07 公頃	機關用地 0.07 公頃	1.考量原機十一機關用地（現況為社腳活動中心）劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.周邊農業區土地經查屬國有地，基於公地公用原則，故變更部分農業區予以併入原機關用地範圍。		本案除請增列指定用途外，其餘建議准予通過。
9	9	機十一西側農業區	農業區 0.19 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.19 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，本次檢討清查區內閒置之公有土地，將其變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符合公地公用原則。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 28-1 及 28-2 地號部分土地。	建議照案通過。
10	12	寺廟保存區	寺廟保存區 0.28 公頃	宗教專用區 0.28 公頃	針對寺廟劃設之分區名稱，考量與本市其他都市計畫區名稱之統一，故予以調整之。		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	新計畫			
11	逾 1	計畫區北側乙種工業區	乙種工業區 0.18 公頃	道路用地 0.12 公頃 綠地 0.06 公頃	1.該處乙種工業區現況交通不便，且受天然溝渠阻隔，民國 96 年由地方民眾爭取公益團體建設「行追橋」乙座捐贈大肚區公所，惟尚無計畫道路可供銜接，故本次檢討依土地所有權人意見劃設 10 公尺計畫道路及迴車空間，銜接東側十號道路（沙田路一段 320 巷）與西側福山路一段 388 巷既成道路，改善地區交通與都市防災動線。 2.土地所有權人同意無償提供 532-27、532-28、532-29 三筆乙種工業區土地變更為道路（請詳附件二），其餘以國有土地及未登錄地為主，且無地上物及拆遷問題。 3.增設之計畫道路與計畫區北側邊界之間，仍存有狹長畸零之工業區及農業區土地，考量其土地權屬均為中華民國所有及未登錄土地，故予以變更為綠地。		建議照案通過。
			農業區 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 綠地 0.01 公頃			
12	13	文小二北側整體開發地區內公兒八	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.10 公頃	水利用地 0.10 公頃 附帶條件： 應依內政部 73 年 7 月 2 日台（73）內地字第 239866 號函示有關『水利會管有之灌排渠道參加市地重劃辦理分配原則』辦理，以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地優先指配。	1.該處係於 73 年辦理特定區計畫第一次通盤檢討時，指定以市地重劃方式辦理整體開發地區，惟其公共設施用地負擔高達 38.13%，故延宕迄今仍未開發，影響地主權益甚鉅。 2.為提高本案財務可行性，依內政部 91 年 7 月 16 日訂頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理，藉由適度縮減公共設施劃設或其他負擔之比例，以提高財務計畫之自償性，俾促進整體開發地區土地積極開發利用。 3.考量區內王田圳重劃後仍具有灌溉農田之功能，故依現況變更為水利用地，未來應以臺中農田水利會重劃前供農田灌排渠道之土地優先指配於水利用地範圍		本案市府已依專案小組第 3 次會議建議意見修正，建議准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。

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	新計畫			
					內，且基於重劃後對於水利用地並無受益，故此部分土地不計扣負擔。		
13	逾 7	市三用地北側	住宅區（一） 0.06 公頃	宗教專用區 0.06 公頃	1.天和宮為王田里里民宗教信仰中心，且為合法登記寺廟（臺中縣政府 95.06.15 中縣寺廟登字第 348 號）。 2.變更為宗教專用區後使用強度降低，故免予回饋。	變更範圍包括大肚區王田段 33、33-1 及 33-16 等地號全部土地。	建議照案通過。
14	14	機三用地週邊農業區	農業區 0.05 公頃	機關用地 0.05 公頃	1.原機三用地（現況為王田活動中心）劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.週邊農業區土地經查屬國有地，依 98 年 12 月 16 日臺財產中管字第 0980018086 號函示該處土地並無核辦出租，故基於公地公用原則，變更部分農業區予以併入機關用地範圍，俾利機關整體利用。		本案除請增列指定用途外，其餘建議准予通過。
15	逾 14	零工八西側	高速公路用地 0.92 公頃	高速公路用地兼作道路使用 0.92 公頃	1.配合解決長期以來本區因政府開闢鐵路及高速公路而阻斷地區聯外交通及無法指定建築線等問題，影響土地所有權人權益。 2.經國道高速公路局表示同意配合辦理。		本案除請市府將 102 年 7 月 5 日函送交通分析資料，送請市府交通局認可後，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。至於後續臨接本案之工業區，如有具體開發計畫，請市府再次檢討本案是否繼續兼作道路使用。
16	15 逾 14	成功車站周邊鐵路用地	鐵路用地 2.90 公頃	農業區 2.81 公頃 乙種工業區 0.06 公頃 零星工業區 0.03 公頃	1.位於成功車站後方鐵路用地目前尚未徵收，因台鐵局表示成功車站及周邊相關設施已建設完竣，未來無擴站需求或開闢利用計畫；且因該處鐵路用地西側臨接零星工業區（零工八，原為王田毛紡公司使用），惟經查零工八劃設範圍與該公司權屬範圍	變更乙種工業區為鐵路用地部分面積約為 23 平方公尺。	本案除請補充無須回饋理由外，其餘建議准予通過。
			零星工業區 0.13 公頃	鐵路用地 0.11 公頃 農業區 0.02 公頃			

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	新計畫			
			乙種工業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃	<p>圍略有不符，故一併配合調整，其中屬於王田毛紡公司土地劃入零星工業區，其餘則配合變更為農業區。</p> <p>2.位於零工八南側及乙種工業區北側部分土地，因台鐵局已完成用地徵收，且雙軌鐵道工程已施設完竣，故依實際開闢現況並參考地權範圍，予以變更為鐵路用地；另針對實際已無利用計畫之鐵路用地，考量土地範圍畸零狹小，故併鄰近分區予以變更為乙種工業區。</p>		
17	人 3	五號道路與二號道路交叉口農業區	農業區 0.09 公頃	廣場用地 0.09 公頃	該處農業區位於成功嶺營區大門與台 1 號省道之交通要衝，惟因形狀畸零狹長，不利農耕及建築使用，故變更為廣場用地，以形塑成功嶺營區之入口意象。		建議照案通過。
18	人 12 人 13	計畫範圍與成功嶺營區界線	住宅區（一） 0.27 公頃 農業區 0.84 公頃	劃出計畫範圍外土地 1.11 公頃	經查本計畫之原規劃意旨，計畫範圍北迄成功嶺基地，故依據國防部軍備局提供該管土地資料，將成功嶺營區土地範圍，劃出計畫範圍外。		本案除請依陳情意見修正變更範圍外，其餘建議准予通過，後續請依法辦理非都市土地使用分區劃定及使用地編定。
19	16 人 7 人 8	機九用地東側	機關用地 0.08 公頃	住宅區（一） 0.07 公頃 綠地用地 0.01 公頃 附帶條件： 1.應無償捐贈變更範圍內綠地用地及其北側人行步道用地，且應捐贈之公用設施地上建築改良物應自行拆除，並俟所有權移轉予臺中市政府後始得發照	<p>1.該機關用地現況部分已闢建為成功活動中心，於事業單位協調會議中，烏日區公所表示該活動中心已足敷當地社區民眾使用，針對剩餘未徵收之私有土地（約佔 42%）未來並無徵收利用計畫，故為維護地主權益並促進土地合理利用，予以檢討變更為住宅區。</p> <p>2.變更範圍及其北側尚未開闢之人行步道用地（面積約 0.01 公頃）屬同一土地所有權人所有，故一併納入捐贈範圍計算。</p> <p>3.土地所有權人應依本次檢討擬具之附帶條件規定辦理回饋措施，以符合社會公平正義原則。</p>	<p>1.變更為住宅區（一）之面積為 674 平方公尺。</p> <p>2.變更為綠地用地之面積為 167 平方公尺。</p> <p>3.應一併納入捐贈之北側人行步道用地面積為 85 平方公尺。</p>	<p>本案市府已依專案小組第 3 次會議建議意見修正，建議除下列各點外，其餘准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。</p> <p>一、本案回饋變更範圍外之土地，請將該土地納入變更範圍，以符合都市計畫法第 27 條之 1 規定。</p> <p>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，</p>

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	新計畫			
				建築。 2. 應於本次通盤檢討發布實施日起一年內完成公設捐贈，否則另依法定程序變更回復為原計畫。			則維持原計畫。
20	人 12	計畫區與臺中都市計畫交界農業區	農業區 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃	該處農業區位於本計畫區與臺中都市計畫交界，係屬烏日區地籍範圍，權屬為中華民國所有，現況供道路使用；且北側緊鄰臺中市都市計畫亦劃設為計畫道路用地，故變更為道路用地，以符實際。		建議照案通過。
21	17 逾 12	倉儲批發專用區	倉儲批發專用區 1.12 公頃	乙種工業區 1.12 公頃 附帶條件： 1. 應取得銜接中山路之 8 公尺以上出入道路之通行權。 2. 出入道路應開放公眾通行，且不得作為建築使用。 3. 乙種工業區不得作為都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3、4 款規定之使用。	1. 該倉儲批發專用區係於民國 90 年間為配合萬客隆股份有限公司營運發展需求，由零星工業區予以變更，並與原臺中縣政府簽訂協議書。 2. 目前萬客隆公司已無利用計畫並將土地移轉予他人，且原計畫零星工業區已不符合實際使用需求。 3. 變更位置東側臨接之三號道路為王田交流道之聯絡道，屬土堤路段，現況僅能由涵洞進出，基地出入不便，故以附帶條件規定應取得銜接中山路之 8 公尺以上出入道路之通行權，並開放供公眾通行。		本案市府已依專案小組第 3 次會議建議意見修正，建議除「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」外，其餘准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。
22	18	縱貫鐵路山海線交會處	鐵路用地 4.52 公頃	農業區 4.32 公頃 道路用地 0.20 公頃	1. 針對山海線交會處 Y 字形部分鐵路用地，配合 75 年間進行之「縱貫線大肚溪橋重建工程」，	1. 變更農業區為鐵路用地部分面積約為	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	新計畫			
			農業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃 道路用地 0.00 公頃	<p>已完成雙軌鋪設工程，故依軌道實際開闢現況並考量列車運行安全寬度範圍內，針對已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更為農業區。</p> <p>2.位於倉儲批發專用區南側鐵路用地，原為舊王田車站及運行軌道使用，因現況已不再供列車運行使用，故予以變更為農業區。</p>	<p>3 平方公尺。</p> <p>2.變更農業區為道路用地部分面積約為 20 平方公尺。</p>	
23	19	烏日區中山路南側乙種工業區	乙種工業區 1.59 公頃	特種工業區 1.59 公頃 附帶條件： 應實施環境影響評估，並俟環境影響評估審查通過後始得依特種工業區管制規定使用。	<p>1.該工業區現況為興農公司所使用，由於該公司係國內最大農業用藥之製造廠商，其市佔率達 23%，惟其生產事業計畫項目並無法符合乙種工業區容許使用相關管制規定。</p> <p>2.基於促進經濟發展，且考量周邊土地均為乙種工業區，故依興辦工業人產業發展需求，予以檢討變更。</p> <p>3.考量變更為特種工業區對於環境具有一定程度之影響，故應實施環境影響評估。</p>		本案除請將環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明外，其餘准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。
24	人 6 逾 6	機四用地東北側	農業區 0.16 公頃	宗教專用區 0.16 公頃 附帶條件： 應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。	<p>1.順安宮為中和里里民宗教信仰中心，且為合法登記之寺廟（臺中縣政府 92.12.31 中縣寺廟登字第 307 號）。</p> <p>2.該處農業區為順安宮所有，且順安宮已辦理寺廟變動登記，將該土地納入其寺廟財產範圍，故變更為宗教專用區，以符合寺廟遷建使用。</p> <p>3.因涉及農業區變更，故應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。</p>	變更範圍包括大肚區追分段 172、172-1、172-3 等地號全部土地。	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；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫」外，其餘准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。
25	人 11	機三、機四、機五、機六、機八、機十一	機關用地（供活動中心使用） 0.28 公頃	機關用地（活動中心兼供公立托兒所使用） 0.28 公頃	該 6 處機關用地除供各里之活動中心使用外，為配合幼兒托育政策及實際之業務使用，故增加指定用途為兼供公立托兒所使用。		本案除請增列各個機關用地變更面積外，其餘建議准予通過。
26	20	追分車站南側鐵路用地	鐵路用地 2.72 公頃	公園用地 2.72 公頃	1.原該址係為工務養護總隊（烏日鋼樑廠）遷廠所需用地，惟因腹地不足，故臺鐵局決議遷廠至大肚機廠用地，現地		一、本特定區鐵路南側土地非屬住宅使用型態，市府擬變更為公園用

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	新計畫			
					已無利用計畫。 2.該處屬國有土地，變更為公園用地可提供當地民眾休閒遊憩空間。		地，相關陳情人建議依公開展覽草案變更為農業區，請市府就本案土地規劃為公園用地之區位分析、必要性、合理性及具體事業與財務計畫等詳予說明後，逕提請委員會討論決定。 二、本案變更內容如與公開展覽草案不同時，建議重新辦理公開展覽及說明會。
27	22	特定區南側高速公路用地	農業區 0.11 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.07 公頃 高速公路用地 0.04 公頃	1.依都市計畫圖重製疑義研商會會議記錄案類 E 有關高速公路之決議，針對高速公路範圍與開闢現況及地籍範圍不符部分，應納入通盤檢討研議。 2.該處位於農業區之土地，經查管理者係交通部國道高速公路局，故依地籍權屬範圍酌予調整高速公路用地範圍，以符實際。 3.經查該處部分位於高速公路用地範圍內之土地，現況已開闢為社區休閒公園，其所有權人為中華民國，管理者為大肚鄉公所，故配合地籍權屬及開闢現況酌予調整變更。	1.變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地範圍土地為大肚區追分段 626-7、627-3、628-3、629-4 及 629-5 等地號全部土地。 2.變更為高速公路用地範圍土地為大肚區追分段 620-6、621-4、622-3、626-4 及 626-5 等地號全部土地。	建議照案通過。
28	23	計畫區南側、大肚溪以北土地	農業區 6.97 公頃 高速公路用地 0.54 公頃 道路用地 0.00 公頃	劃出計畫範圍外土地 7.51 公頃	1.計畫區南側烏溪水道治理計畫業經經濟部水利署於民國 80 年完成，並報奉經濟部核定公告其水道治理計畫範圍。 2.配合本計畫區範圍南界係至大肚溪（即烏溪）	實際範圍應以依地政單位實際鑑界為準。	本案建議准照市府 102 年 7 月 5 日函送修正計畫內容通過。

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	新計畫			
			未劃入計畫範圍土地 3.74 公頃	農業區 3.67 公頃 鐵路用地 0.04 公頃 道路用地 0.03 公頃	之規劃意旨，故依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍，進行南側範圍界之調整（請詳附件三）。針對管制以外之土地應配合調整為適當使用分區或公共設施用地，至於屬水道治理管制範圍內之土地，則予以劃出本計畫區外。		
29	26	追分車站以西鐵路用地	農業區 0.87 公頃	鐵路用地 0.87 公頃	台鐵局已於民國 68 年 3 月間進行「縱貫線追分北曲線改善工程」，將該段軌道往北調整，並已鋪設完竣，故依實際開闢現況酌予變更為鐵路用地；另將已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更為農業區。		建議照案通過。
			鐵路用地 1.61 公頃	農業區 1.61 公頃			
30	27	兒六南側住宅區	住宅區（一） 0.01 公頃	人行步道用地 0.01 公頃	1.住宅區變更為道路及人行步道用地部分，經查該處土地於計畫擬定時應為農業區，於辦理第一次通盤檢討時，規定附帶條件予以變更為道路及人行步道用地。惟後續於第二次通盤檢討計畫圖上所示，該處道路及周邊住宅區形狀與相關位置皆與第一次通盤檢討計畫圖所示不甚相符，且較往南偏移，研判二通計畫圖產生圖地不符之情形。因涉及相關地主權益，故依規劃原意並參考原始地籍分割情形，酌予調整變更。 2.道路用地及人行步道用地變更為住宅區部分，經查該處土地於計畫擬定時，應即劃設為住宅區，且經調閱該處建築基地建築線資料，使用分區顯示為住宅區，係屬合法建築，為維護地主權益，故予以變更回復為住宅區，並免予回饋。		建議照案通過。
			住宅區（二） 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃			
			道路用地 0.01 公頃 人行步道用地 0.01 公頃	住宅區（一） 0.02 公頃			
			道路用地 0.02 公頃	住宅區（二） 0.02 公頃			
31	28	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	增（修）訂土地使用分區管制要點	為配合相關法令並符合地方發展需求，故修訂之。（詳表 5-6 土地使用分區管制要點對照表）		查都市計畫法第 23 條明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，且臺中市為直轄市，建



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	新 計 畫			
							議將土地使用分區管制要點改為細部計畫內容，由臺中市政府本於職權，自行核定。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

附表二 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	臺中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
1	孫木林君等 101 年 4 月 18 日陳情書陳情「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速公路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」中變更第 20 案，原經臺中市政府同意變更為農業區，為何在 100 年 11 月 30 日專案小組第四次會議接受市議員及區長的意見，推翻原經過公展的合法案（變更為農業區），卻改為公園用地，本案部分土地是陳情人繼承祖父、父親的承租權，為七等則良田，自日據時代承租種稻賴以維生至今，請將本案退回臺中市委會重審，並陳情列席都委會說明，以保障權益乙案。	建議未便採納。 理由： 1. 考量本計畫區公園綠地劃設面積實為不足，故依都市計畫法第 42 條規定「公共設施用地應儘先利用適當之公有土地」，本案透過區內公有土地全面清查，利用無開闢計畫之國有鐵路用地補充劃設公園綠地，以發揮公有土地之公共效益。 2. 本案變更為公園用地，後續得配合追分車站市定古蹟之保存活化，朝向「鐵道文化公園」規劃設計，未來除了供計畫區內居民休憩使用外，目前國內兩鐵（鐵道+鐵馬）旅遊風氣盛行，亦可吸引單車環島族群及從事鐵道觀光文化活動之使用者，促進文化古蹟觀光效益。 3. 本計畫區公園綠地等開放空間劃設面積尚無法達到「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，故依照法令標準檢討，計畫區確有增設大面積公園用地之必要；且基於公地公用原則，應屬合理。 4. 陳情位置現況雖有交通聯繫不便之課題，惟後續得於公園用地之規劃設計階段，與鐵路主管機關協商透過設置人行及自行車天橋之方式或配合長期鐵路高架化改建計畫，改善與省道台 1 線之交通聯繫問題。 5. 本案公園用地之開闢經費，包含土地取得經費、地上物補償費、工程費等估計約需 1 億 6,062 萬元，經費來源由本府編列預算。	一、本案陳情人已列席說明，併變更計畫綜理表新編號 26。 二、本案陳情人 101 年 12 月 24 日來電表示，如專案小組未採納陳情人意見，請於送請委員會審議時，轉知陳情人列席再次說明，併予敘明。
2	臺中市政府 101 年 4 月 27 日府授都計字第 1010068845 號函轉孫木林君 101 年 3 月 1 日陳情書陳情「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速公路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」中變更第 20 案，同意將「臺中市大肚區追分段 378 地號，7 等則良田 23、面積 0.33 公頃」鐵路用地，重新審議，依實況變更為農業用地乙案。	併逕 1 案辦理。	併本表編號 1。
3	孫木財君 101 年 5 月 24 日陳情中油公司闢建王田油庫聯外道路，申請變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）案，因內政部 83 年 8 月 30 日在第 377 次都委會會議，未徵得臺中縣政府及國有財產局同意，將石坑溪（石坑排水）及部分國有未登錄地，違法變更為道路用地，請內政部於第三次通盤檢討時，廢除該段計畫道路，恢復原計畫乙案。 說明： 一、因中油公司申請的是農業區	建議未便採納。 理由： 1. 經查陳情道路係原臺灣省政府配合中油公司興闢王田油庫專用道路需要，辦理「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）」案劃設，該案經台灣省都市計畫委員會第 458 次會議及內政部都市計畫委員會第 377 及 378 次會議審議通過，並經原臺中縣政府於 84 年 3 月 21 日八四府工都字第 64860 號公告發布實施在案。依前開變更計畫規定，該道路私有土地由中油公司協議價購，並負責道路開闢、油管設施施工及石坑溪之整治工程。 2. 依「台灣中油股份有限公司油品行銷事業	一、建議依臺中市政府研析意見辦理。 二、財政部國有財產署 102 年 8 月 14 日傳送書面意見：「查本署經管國有土地，倘地方政府確有公務公共使用需求，基於公地公用原則，皆請依國有財法第 38 條規定辦理撥用，至須變更本署經管國有土地之土地使用分區時，本分署原則皆尊重主管機關意見，配合辦理。

編號	陳情人及陳情事項	臺中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>變更為道路用地，並不包括石坑溪及部分未登錄國有地。</p> <p>二、國有地之管理機關國有財產局未同意，已於 84 年底勒令拆除完畢。</p> <p>三、石坑溪之管理機關臺中縣政府並不同意，勒令停工、拆除，並表示「有關排水部分同意備查，但不包含高架道路」。</p> <p>四、在土地管理機關臺中縣政府及國有財產局未同意下，內政部卻違法將其變更為道路用地，請廢除恢復為原計畫。</p>	<p>部臺中營業處」101 年 10 月 19 日中行字第 10101816800 號函，該道路係因 79 年王田村村民大會臨時動議通過，請中油公司另設專用道，故依民意要求籌建，工程進行中雖遭逢部分居民抗爭，故停工迄今，惟當地居民仍殷殷期盼該道路之開闢，以解決油罐車進出數量頻繁所造成行人、小客車與油罐車爭道的險象，並改善交通安全及居住安寧，故實有開闢需求。</p> <p>3. 經清查該道路用地範圍內土地權屬分布情形，僅大肚區王田段 24-11、24-12 及 36-6 地號等 3 筆土地（面積計 23 平方公尺）仍為私人所有，其餘屬公有土地、未登錄地或中油公司所有，依臺灣中油股份有限公司油品行銷事業部臺中營業處 102 年 3 月 29 日中行字第 10200530990 號函，中油公司將洽業主同意讓售；其餘公有土地依都市計畫法 52 條規定，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市政府於興修公共設施時，依法辦理撥用。</p> <p>4. 經查「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）」案計畫書附件載明：「有關中油公司於王田村石坑溪興建高架道路乙案，中油公司於 81 年 3 月 2 日依水利法第 46 條規定向本府提出申請，本府依其水理分析可容納 50 年的頻率洪水量不致溢流，以 81 年 3 月 26 日（81）府工水字第 45625 號函函復『有關排水部分同意備查』故本案並無違反水利法第 78 條」在案。</p>	<p>本案王田油庫專用道路內原本署經管國有土地，因原臺中縣大肚鄉公所為開闢道路需要，已於民國 88 年間辦理撥用在案，目前範圍內尚無本署經管國有土地。」，併予敘明。</p>
4	<p>臺中市政府 101 年 7 月 17 日府授都計字第 1010122306 號函轉該市烏日區學田里劉里長枝銓 101 年 7 月 9 日陳情書建議將本特定區東側鄰近高速鐵路臺中車站地區農業區土地，目前為農業使用，建議配合高鐵站區一併規劃土地開發事宜，以帶動地方發展，並陳情列席都委會說明乙案。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 本次通檢範圍內近 10 年來人口成長並不顯著，且現行計畫尚有 3 處尚未開闢之整體開發地區，合計面積 10.88 公頃；且鄰近的高鐵臺中車站地區區段徵收區（面積 273.35 公頃），甫於民國 97 年完成整體開發，現況土地發展率仍偏低，故短期內不宜再增加都市發展用地。</p>	<p>建議依臺中市政府研析意見辦理。</p>
5	<p>立法委員蔡錦隆國會辦公室 101 年 10 月 31 日函轉台灣楓康超市股份有限公司 101 年 9 月未署日期陳情書陳情「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」變更計畫綜理表新編號 21（擬變更倉儲批發專用區變更為乙種工業區）能儘速審查通過並予公布施行，以利該公司之母公司興農股份有限公司加速重大投資設廠，增聘員工，擴大當地居民就業機會乙案。</p>	<p>併變更內容明細表核定編號 20。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，併變更計畫綜理表新編號 21。</p>
6	<p>臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 1010203596 號函送孫木財君陳情有關中油公司關建</p>	<p>併本表編號 3。</p>	<p>併本表編號 3。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺中市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	王田油庫聯外道路，申請「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）」乙案，因 83 年 8 月 30 日內政部都委會第 377 次會議，在未徵得石坑溪管理及使用同意權責機關臺中縣政府的許可同意下（臺中縣政府 84 府工水字第 99966 號函），屬違法變更之道路用地。請逕予廢除該計畫案，恢復原計畫乙案。		
7	<p>臺中市政府 101 年 11 月 23 日府授都計字第 1010209300 號函送劉家鴻君 101 年 11 月 20 日陳情將位於臺中市大肚區王田段 32-10、32-30、32-2、32-11 等 4 筆地號土地，基於下列理由，建議將部分 4 公尺計畫道路廢除至地籍線乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、因都市計畫 4M 計畫道路之留設，造成本人土地因計畫道路分割，將造成畸零地之問題，故此提出建議。</p> <p>二、計畫道路部分緊鄰王田段 32-10、32-2、32-11、32-30 等土地，土地所有權均為劉家鴻所有，因而無須開闢計畫道路穿越土地。</p> <p>三、基地周遭建築物均已建築完成，而各有相鄰之道路，供獨立出入口使用，並無其他土地使用本人之所有土地內之計畫道路。</p> <p>四、未來開發若有需求，將自行留設基地內通路通行，供其通行。</p>	<p>建議酌予採納，變更陳情人土地範圍內道路用地為住宅區。並參考臺中市都市計畫第三次通盤檢討之公共設施變更回饋原則，訂定附帶條件如下：「1. 應回饋變更面積 30% 土地折算代金抵繳後，始得依住宅區相關規定辦理。2. 應繳代金之數額＝（變更基地面積×回饋比例）×（經當地至少三家土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）」</p> <p>理由：</p> <p>1. 取消該部分人行步道用地不影響兩側建築基地出入通行、建築線指定及都市防災等功能。</p> <p>2. 涉及公共設施用地變更為可建築用地，故訂定適當之回饋措施，以符合公平原則。</p>	<p>一、本案陳情人已列席說明，建議依臺中市政府研析意見辦理。</p> <p>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。</p>
8	陳春森君 102 年 8 月 13 日陳情坐落臺中市大度區社腳段山子頂小段 76 地號土地變更案，請求重新審理（恢復農業區），以維護當事人權益乙案。	—	本案請市府研提研析意見後，逕提委員會議討論決定。

附件 內政部都委會第 3 次專案小組會議意見回應及辦理情形對照表（臺中市政府 102 年 7 月 29 日府授都計字第 1020138274 號函送）

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
本案建議除下列各點外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，再召開專案小組會議。	
(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，其餘有關整體性意見、交通運輸及其他計畫書修正事項等，建議原則准照臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 1010203596 號函送處理情形通過。	第 1 次專案小組建議意見有關整體性意見、交通運輸及其他計畫書修正事項等之回應及辦理情形，請詳附件一。
1、本特定區鐵路南側土地擬規劃為生態休閒發展區，其具體發展策略，雖經市府補充說明，仍不清楚，請再補充說明。	<p>計畫區鄰近自然、人文、景觀、生態資源豐富，且每年舉辦為期 20 天，源自清代的「大肚下堡二十庄迎媽祖」宗教文化盛事；此外，大肚區推動農村社區營造工作甚為成功，如立全、瑞井等社區均為成功而著名的案例，基於地區環境資源特色與社區發展經驗，補充具體發展策略說明，請詳 P.3-26～3-29 及 P.4-13～4-16，摘要說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.農村社區營造面向：建議中和、營埔及船頭等 3 處農村聚落結合農會組織與地方信仰中心，提供遊客套裝知性之旅，內容則包括農村生活、文化古蹟、農特產品、生態觀察、宗教慶典體驗等，營造兼容教育、休閒、娛樂之體驗環境。</li> <li>2.空間環境營造面向：建議透過保存社區老街步道系統、強化社區共同記憶，藉以尋求地方文化產業特色，建構具有獨特風貌的優質生活環境；並輔導農業區內未登記工廠遷移，維護農業生產環境。</li> <li>3.觀光資源整合面向：建議結合鄰近地區烏日、龍井地區農漁、文史、景觀等觀光資源，開設免費巡迴巴士路線串連「烏大龍」觀光系統。</li> <li>4.水與綠休閒設施建構：包括水岸空間綠化與自然生態環境維護、自行車道延伸串連至龍井火力發電廠，發展具主題性與地方特色之自行車道系統。</li> </ol>
2、鐵路南側土地非供住宅使用型態，部分土地擬規劃為公園用地，有關本特定區計畫公園用地之整體規劃構想與面積需求，以及鐵路南側土地規劃為公園用地之區位分析、必要性、合理性及具體事業與財務計畫等，請補充說明。	<p>相關補充資料內容請詳<b>專案小組第 4 次聽取簡報會議補充資料之附件一</b>，並摘要說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關本特定區計畫公園用地之整體規劃構想與面積需求 <p>依照相關法規檢討，現行計畫公園綠地面積明顯不足，本次通盤檢討於現行都市計畫架構下，透過區內公有土地全面清查，利用閒置且無利用計畫之公有土地補充劃設不足的公園綠地設施。</p> </li> <li>2.增設公園用地之區位分析 <p>目前該處增設公園用地北側受鐵路阻隔而無法直接臨接省道台 1 線，南側亦缺乏計畫道路銜接，僅能透過農業區內既成道路出入通行，存在交通聯繫不便之課題。</p> </li> <li>3.增設公園用地必要性及合理性分析 <p>基於法令檢討面積不足，計畫區內實有增設大面積公園用地之必要性，配合追分車站市定古蹟劃設，</p> </li> </ol>

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
	<p>更能促進文化古蹟觀光效益。</p> <p>為避免增設公園用地影響私有地主權益，基於公地公用原則，故應先利用公有土地設置，本次通盤檢討利用閒置鐵路用地變更為公園使用，提高公有土地公共效益，應屬合理。惟後續應於公園用地之規劃設計階段，與鐵路主管機關協商透過設置人行及自行車天橋之方式或配合長期鐵路高架化改建計畫，改善與省道台 1 線之交通聯繫問題。</p> <p>4.事業及財務計畫</p> <p>該處增設公園用地目前無相關經費及闢建計畫。初估其開闢經費包含土地取得經費、地上物補償費、工程費等約需 1 億 6,062 萬元，經費來源由本府編列預算。</p>
(二)變更計畫綜理表	
<p>【編號 6】</p> <p>1.擬變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，因教育部已有土地利用計畫，建議維持原計畫住宅區。</p> <p>2.擬變更為道路用地部分，市府另有不同提案，請正式行文表示意見，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>1.有關變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分維持原計畫住宅區，遵照辦理。</p> <p>2.擬變更為道路用地部分，因 8 公尺計畫道路截角恐影響既有建築及私人土地，故建議修正為 8 公尺帶狀廣場用地，調整後之變更內容綜理表請詳 P.5-16 之核定編號 5；變更計畫示意圖請詳<b>專案小組第 4 次聽取簡報會議補充資料之附件二</b>。</p>
<p>【編號 12】</p> <p>1.本案變更理由 2 所提時間，因該方案業經再次修正，建議刪除。</p> <p>2.本案水利用地非屬市地重劃共同負擔項目，建議將本案土地剔除市地重劃範圍，惟剔除後之市地重劃是否可行，請市府評估後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>1.變更理由已刪除「都市計畫整體開發地區處理方案」之訂頒時間。</p> <p>2.已將水利用地剔除市地重劃範圍，並重新製作市地重劃可行性評估報告，並經本府地政局 102 年 3 月 28 日中市地劃一字第 1020011390 號函略以「本案重劃可行性分析尚屬可行，惟因共同負擔已逾 45%，依平均地權條例 60 條第 3 項規定應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過私有土地總面積半數之同意者方可為之」。</p> <p>3.本案修正內容請詳 P.5-18 變更內容明細表核定編號 11；修正後市地重劃評估報告及本府地政局 102 年 3 月 28 日中市地劃一字第 1020011390 號函文，請詳<b>計畫書附件五</b>。</p>
<p>【編號 15】</p> <p>本案擬兼作道路使用部分，請市府就鐵路交通管制措施、人行與車行動線及交通安全等詳加考慮後，會商相關機關研提具體處理意見，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>已補充，請詳<b>專案小組第 4 次聽取簡報會議補充資料之附件三</b>。</p>
<p>【編號 21】</p> <p>1.本案因涉及零星工業區變更為乙種工業區是否應有回饋措施，或需限縮乙種工業區之土地使用項目，請市府與土地所有權人協商，研提具體變更內容、回饋比例及項目後，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>2.有關本案應否實施環境影響評估，並請查明。</p>	<p>1.本案依本市都市計畫委員會 101 年 1 月 11 日第 10 次會議審議通過之附帶條件規定包括：「1.應取得銜接中山路之 8 公尺以上出入道路之通行權。2.出入道路應開放供公眾通行，且不得作為建築使用。3.乙種工業區不得作為都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3、4 款規定之使用。」惟本案零星工業區變更為乙種工業區因涉及容許使用之放寬，經函詢土地所有權人意願，擬採繳交回饋金之方式回饋。故建議除依本市都委會審議通過之附帶條件規定辦理外，並參酌土地所有權人所提回饋措施方案，增訂「應繳交變更土地面積乘以回饋當年公告土地現值 2%之回饋金」以為回饋。</p>

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
	<p>2.經查本府發布實施之變更案中尚無零星工業區變更為乙種工業區之回饋案例可供參考，類似案例參考本府98年2月25日府都計字第0980029292號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二次通盤檢討）案」其中變更計畫內容明細表編號4，變更部分第一種住宅區為第二種住宅區，因涉及容積率提高（由140%提高為220%）及容許使用項目放寬（由限作純住宅、幼稚園、托兒所之使用放寬為依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制），其回饋比例訂為4%；本案由零星工業區變更為乙種工業區，並未涉及開發強度放寬，容許使用由無污染性工業放寬為公害輕微之工廠使用，土地所有權人擬回饋2%，所提回饋比例應屬合理。</p> <p>3.經查「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，乙種工業區之容許使用項目於都市土地申請開發或累積開發面積在5公頃以上始需實施環境影響評估。</p> <p>4.相關補充資料內容請詳<b>專案小組第4次聽取簡報會議補充資料之附件四</b>。</p>
<p><b>【編號 26】</b></p> <p>1.併出席委員建議意見（一），下次會繼續聽取簡報。</p> <p>2.本案變更內容如與公開展覽草案有重大改變，建議重新辦理公開展覽及說明會。</p>	<p>1.併出席委員建議意見（一）之回應及辦理情形說明。</p> <p>2.有關本案如需重新辦理公開展覽及說明會部分，遵照辦理。</p>
<p><b>【編號 28】</b></p> <p>本案除請依水道治理計畫線修正變更內容外，其餘建議准予通過。</p>	<p>本案經套繪水道治理計畫線後，考量為維持西側住宅社區道路系統完整性，故建議變更部分道路用地為河川區兼作道路使用，其餘依照水道治理計畫線劃出本計畫區外。請詳 P5-23 變更內容明細表核定編號 27</p>
<p>(三)逕向本部陳情意見：詳附表二。</p>	
<p>(四)環境影響評估</p>	
<p>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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>2、本變更特定區計畫內之開發行為如符合前開認定標準或公告規定者，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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(五)後續辦理事項</p>	
<p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討</p>	<p>遵照辦理，於本案提經大部都委會審決通過後，即彙整超出公開展覽範圍之變更計畫內容，另行辦理公開展覽程序。</p>

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
論。	
2、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。
(六)其他	
本案土地及建築物之使用，如有違反都市計畫法、建築法相關規定者，請市府依法查處。	遵照辦理。



附件一 內政部都委會第 1 次專案小組會議意見回應及辦理情形對照表（臺中市政府 102 年 7 月 29 日府授都計字第 1020138274 號函送）

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
本案建請臺中市政府依下列各點意見，補充相關資料及處理情形對照表後（如有無法依照辦理者，請敘明理由），下次會議繼續聽取簡報。	
(一)整體性意見	
1、原臺中縣、市已升格為大臺中市，且本特定區位處高速公路王田交流道，鄰近高鐵臺中車站，請從大臺中市地區之角度，以及鄰近產業發展狀況，重新檢討本特定區之發展方向與定位。	臺中市政府刻正辦理「擬定臺中市區域計畫及研究規劃案」，該案已從大臺中地區角度提出整體發展建議，本計畫並考量計畫區發展現況及鄰近產業概況，針對計畫區提出發展方向與定位，有關對本計畫之指導內容請詳 P.2-6～2-10；有關鄰近產業發展狀況請詳 P.3-8～3-10；有關特定區之發展方向與定位請詳第四章第二節（P.4-9～4-18）。
2、本特定區鐵路南側土地擬規劃為生態休閒發展區，其具體發展策略，以及鐵路南側土地非供住宅使用型態，部分土地擬規劃為公園用地之合理性，請補充說明。	計畫區鄰近自然、人文景觀資源豐富，有關計畫區休閒景觀資源補充資料請詳第三章第七節（P.3-26～3-29）。 針對海線鐵路南側土地朝向生態休閒產業方向發展之具體策略，補充資料請詳 P.4-13～4-17。 此外，追分車站南側閒置鐵路用地擬於本次通盤檢討變更為公園用地之合理性與規劃構想，補充說明如 P.4-14～4-15。
3、計畫區南側烏溪之災害潛勢情形及其因應措施，請補充說明。	烏溪之災害潛勢情形及其因應措施，已納入第三章第八節都市災害乙節（P.3-30～3-33）。
4、本特定區內公共設施用地規劃，除應考慮補充量的不足外，亦應檢視其區位分布是否合理，請再檢討。	本次通盤檢討補充劃設公共設施之區位選擇主要考量優先利用適當之公有土地，部分為配合公共設施用地變更回饋捐贈及依土地所有權人陳情意見變更，公共設施檢討變更原則請詳 P.5-7、5-8。
5、本特定區與周邊相關計畫（如高鐵臺中車站特定區計畫）之發展關係，請補充說明。	已針對本特定區與周邊相關計畫之發展關係補充說明，補充資料請詳 P.2-14～2-16。
(二)交通運輸	
1、本特定區多項交通系統於此交會（如臺鐵山海線追分、成功車站與高速公路交流道），並鄰近高鐵臺中車站，交通系統複雜，對於本特定區之正、負面衝擊影響，以及所扮演之交通轉運功能，請補充說明。	計畫區內交通動線系統匯集，對於本特定區之正、負面衝擊影響，已補充說明並研擬因應對策，補充資料請詳 P.4-4～4-6。
2、本特定區經前述分析後如具有交通轉運功能，且依計畫書分析停車場用地不足，請檢討本特定區主要之停車問題，並規劃適當之停車空間。	針對停車空間不足問題，於本次通盤檢討擬透過土地使用分區管制要點規定留設停車空間，以使停車需求內部化，相關課題說明及因應對策已補充，請詳 P.4-7。
3、本特定區為狹長形狀，有關橫向交通聯繫是否足夠，請補充說明。	有關計畫區內橫向交通聯繫是否足夠之課題，已補充說明，補充資料請詳 P.4-4～4-6。
4、計畫書交通運輸僅描述鐵路用地及道路用地之開闢情形，請補充說明交通量相關調查資料，以及臺鐵車站上下客統計資料。此外，請補充說明本特定區道路交通瓶頸路段及路口，以及如何透過都市計畫手段加以改善。	本計畫區內主要道路交通服務水準及台鐵車站上下客統計資料已補充，請詳 P.3-24～3-25。 有關計畫區內交通瓶頸點之課題，已補充說明並研擬因應對策，補充資料請詳 P.4-4～4-6。

出席委員初步建議意見	回應及辦理情形
(三)其他計畫書修正事項	
1、本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定（詳附表一），依該表格式說明其處理情形，並納入計畫書敘明。	遵照辦理，處理情形請詳后附件二，另有關生態都市發展策略已納入第四章第三節補充（P.4-19～4-26），生態都市規劃原則納入第四章第四節補充（P.4-27～4-33）。
2、本通盤檢討案內擬附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發地區計有：市（四）附近整體開發區及文小二北側整體開發區，為確保都市計畫及整體開發建設具體可行，應請檢附臺中市政府地政單位市地重劃可行性評估報告，並納入計畫書敘明。	遵照辦理，文小二北側及市（四）附近市地重劃區可行性評估報告，經臺中市政府地政局評估尚屬可行，惟因共同負擔均已逾 45%，依平均地權條例 60 條第 3 項規定應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過私有土地總面積半數之同意方可為之，可行性評估報告及臺中市政府地政局意見請詳計畫書附件五。
3、計畫書內容提及相關法令或規定如有錯誤（如都市計畫整體開發處理方案函頒時間），請重新檢視後修正。	遵照辦理，至有關「都市計畫整體開發處理方案」於訂頒後業經歷次修正，故建議刪除函頒時間之敘述，請詳 P.4-4、5-8、5-18。

**附件二 都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表（臺中市政府 102 年 7 月 29 日府授都計字第 1020138274 號函送）**

現行條文	臺中市政府處理情形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>左列基本調查及分析內容說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.自然生態環境及可供再生利用資源補充說明請詳報告書第三章第一節自然環境乙節（P.3-1～P.3-4）；自然及人文景觀資源部分補充說明請詳報告書第三章第七節休閒景觀資源乙節（P.3-26～3-29）。</li> <li>2.災害發生歷史及特性與災害潛勢情形補充說明請詳第三章第八節都市災害乙節（P.3-30～3-33）。</li> <li>3.人口規模、成長及組成、人口密度分布請詳報告書第三章第二節人口發展乙節（P.3-5～3-6）。</li> <li>4.產業結構及發展部分請詳報告書第三章第三節產業經濟乙節（P.3-7～3-10）；建築密度分布及土地利用部分請詳報告書第三章第四節土地使用乙節（P.3-11～3-14）。</li> <li>5.住宅供需及公共設施容受力請詳報告書第五章第一節發展需求預測乙節（P.5-1～5-5）。</li> <li>6.交通運輸部分請詳報告書第三章第六節交通運輸乙節（P.3-19～3-25）。</li> </ol>
<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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形補充說明請詳第三章第八節都市災害乙節（P.3-30～3-33）。</li> <li>2.本計畫區內現行計畫農業區劃設面積 619.61 公頃，佔本次通盤檢討範圍 61.16%，已能發揮涵養水分功能，且本次通盤檢討並未增加開發面積，故後續如有大型開發計畫應配合檢討流域型蓄洪及滯洪設施之設置。</li> <li>3.有關都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項，請詳報告書第六章第六節都市防災計畫乙節（P.6-12～6-18）。</li> </ol>
<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：</p> <p>一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>有關生態都市發展策略補充說明已納入第四章第三節（P.4-19～4-26）。</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：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原</p>	<p>有關生態都市規劃原則補充說明已納入第四章第四節（P.4-27～4-33）。另因本次通盤檢討已透過土地使用分區管制要點之修訂，增訂建築基地設置騎樓與建築退縮規定，及研提自行車道系統規劃構想（P.4-15～4-17），故不另訂地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
<p>則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <p>一、新市鎮。</p> <p>二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。</p> <p>三、舊市區更新地區。</p> <p>四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。</p> <p>五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。</p> <p>六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。</p> <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。</p> <p>二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。</p> <p>六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。</p> <p>七、景觀計畫。</p> <p>八、防災、救災空間及設施配置事項。</p> <p>九、管理維護計畫。</p>	<p>1. 本次通盤檢討已依臺中市通案性之都市設計審議範圍規定，於土地使用分區管制要點中增訂計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：（1）公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 1 萬平方公尺者。（2）住宅區及商業區建築高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。（3）依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</p> <p>2. 臺中市政府已頒訂「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」，故本計畫區內應納入都市設計審查之公、私有重大工程及公共建築，其都市設計內容應依前開規範辦理。</p>
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>本次通盤檢討涉及非都市發展用地檢討變更為都市發展用地之變更案包括原編號第 8、9、11、14、17、20、24、27 等案，共計變更農業區 0.76 公頃為都市發展用地，其中除原編號第 24 案變更為宗教專用區（面積 0.16 公頃）外，其餘均已視都市發展需要補充公共設施用地，包括機關用地 0.12 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.26 公頃、廣場用地 0.09 公頃、綠地用地 0.01 公頃、高速公路用地 0.04 公頃、道路用地 0.08 公頃，合計增設之公共設施用地 0.60 公頃，佔變更面積 78.95%，高於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比，符合左列條文之規定。</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>洽悉，供有關單位參酌辦理。</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>經實際調查，本計畫區範圍內並無舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻、影響公共安全等必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，故於本次通盤檢討暫無劃定都市更新地區之需要。</p>
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：</p> <p>一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不</p>	<p>1. 本次通盤檢討後設置兒童遊樂場用地 5 處，均按閭鄰單位設置，且每處面積均為零點一公頃</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
<p>得小於零點一公頃為原則。</p> <p>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，每一計畫處所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所最少設置一處，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。</p> <p>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。</p> <p>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>以上，符合左列條文第一項第一款規定。</p> <p>2.本次通盤檢討後，設置鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6 處，均按閭鄰單位設置，惟面積未達每處 0.5 公頃之設置原則；另於本次通盤檢討增設公園用地 1 處（面積 2.72 公頃），屬於社區公園性質，符合社區公園每一計畫處所最少設置一處之規定，且未達計畫人口 10 萬以上之公園面積設置規定。</p> <p>3.計畫區內尚無劃設體育場所之需求。</p> <p>4.通盤檢討後計畫區內公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等計畫面積達 7.22 公頃，已大於通盤檢討前面積 4.07 公頃，符合左列條文第二項規定。</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>本次通盤檢討並無涉及變更土地使用分區規模達一公頃以上、新市區建設或舊市區更新且應採整體開發之地區。</p>
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理：</p> <p>一、國民中小學：</p> <p>（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。</p> <p>（二）檢討原則：</p> <p>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。</p> <p>2.已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，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>經依左列條文規定檢討計畫區內學校用地之劃設情形如下：</p> <p>1.文小用地：</p> <p>依教育部統計處推估，計畫目標年 115 年全國國小學生數為 108.9 萬人，約佔經建會預估該年全國人口數（中推計）2,341.3 萬人的 4.65%，依此比例預估目標年計畫區國小學生數約 1,414 人。</p> <p>另依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國小學生所需土地面積為 12 平方公尺，推估計畫區至少應劃設 1.70 公頃之文小用地。目前計畫劃設文小用地共計 3 處，合計面積 4.79 公頃，已超出整體需求面積，惟各校劃設面積均未達該基準「每校面積不得少於 2 公頃」之規定。</p> <p>目前計畫區內文小用地供給已超過學齡人口需求，為避免學齡人口逐年遞減所衍生閒置校園問題，針對區內尚未徵收開闢之文小用地，另案由臺中市政府辦理學校用地專案通盤檢討案，檢討變更為適當用途。</p> <p>2.文中用地：</p> <p>依教育部統計處推估，計畫目標年 115 年全國國中學生數為 57.1 萬人，約佔經建會預估該年全國人口數（中推計）2,341.3 萬人的 2.44%，依此比例預估目標年計畫區國小學生數約 742 人。另依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國中學生所需土地面積為 14.3 平方公尺，推估計畫區至少應劃設 1.06 公頃之文中用地，惟目前計畫內並未劃設文中用地。</p> <p>文中用地需求現況由鄰近之大道國中或烏日國中提供服務，後續於高速鐵路臺中車站地區文中用地（劃設 1 處，面積 3.44 公頃）開闢後，即可服務區內中學生需求。</p>
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入</p>	<p>洽悉，供有關單位參酌辦理。</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。	
第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	配合臺中市政府刻正辦理市場用地專案通盤檢討作業，故針對本計畫區內尚未設立之市場用地已一併納入該案進行通案性檢討。
<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>經依左列條文規定檢討計畫區內停車場用地之劃設情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.若依商業區面積檢討，計畫區內停車場用地應不得低於 0.23 公頃，若依車輛預估數檢討，計畫區內應至少提供 4.56 公頃之停車空間。</li> <li>2.本次通盤檢討後劃設之停車場用地（含廣場兼停車場用地以 1/2 面積計）合計 0.32 公頃，已超出依商業區面積檢討標準；惟為滿足區內計畫人口車輛預估數之停車需求，尚需提供 4.25 公頃之停車空間，因仍無法留設足夠停車場空間，故依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十四條規定，修訂土地使用分區管制要點，增訂停車空間留設規定，除針對計畫區內工廠裝卸車位設置需要，訂定工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用，其餘依建築技術規則之規定留設停車空間，以使日常生活及工業生產所衍生之停車需求，得透過建築基地自行留設之停車空間予以內部化。</li> </ol>
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	臺中市區主要長途客運場站均集中於大雅、臺中（中港）及南屯交流道附近，計畫範圍內經實際調查並無公共汽車及長途客運之場站或轉運設施設置，亦無遊覽車集中停放場所，故暫無劃設專用區或用地之需求。
<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>1.有關道路用地之檢討</p> <p>本計畫區主要聯外道路為省道台 1 線及台 1 乙線，計畫寬度為 40 公尺，道路服務水準除台 1 線省道南向為 C 級以外，其餘均為 B 級；出入道路則多配合既有聚落內既成道路劃設，道路兩側按現況發展與建築情形之差異，研訂檢討變更原則如下：「1.未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性、不影響其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，經取得道路兩側多數土地所有權人之同意，得考量基地整體發展需要酌情變更，檢討調整計畫道路。2.針對交通不便之地區，檢討利用公有土地劃設道路用地之可行性，需利用私有土地部分應取得私有土地所有權人同意。」</p> <p>2.有關自行車道之劃設</p> <p>計畫區聯外道路因銜接高速公路開道，交通量大且車速過快，社區出入道路寬度不足且路線無法連貫，均不適宜規劃通勤自行車道；另因應海線鐵路南側生態休閒發展需要，已研提休閒型自行車道系統規劃構想，請詳 P4-15～4-17。</p> <p>3.人行步道之劃設</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
	<p>依據內政部營建署 90 年 2 月 6 日台 90 內營字第 9082373 號函釋規定略以：「...查都市計畫『人行步道』用地，係規劃供行人徒步使用之道路用地，除都市計畫書、圖另有規定外，不得行駛汽車」乙節，尚無限制建築基地一側鄰接人行步道不得核發建築執照。惟面臨「人行步道」之建築基地應同時依土地使用分區管制要點規定留設停車空間，在「人行步道」用地不得作為停車空間車道出入通行使用之限制下，恐造成人行步道二側土地同禁建或限建，影響土地開發利用。為避免產生前開法令執行疑義，故本次通盤檢討不另增設人行步道用地，並考量計畫區內既有社區聚落發展分散，主要幹道兩側土地使用現況以工業及農業為主，都市活動延續性不佳，故建議人行交通環境之改善應以閭鄰單元內為優先，以發揮人行徒步空間之設置效益。本次通盤檢討建議透過土地使用分區管制要點之修訂，增訂建築基地設置騎樓與建築退縮規定，以確保計畫區內行人通行之安全。</p>
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>本次通盤檢討已針對無劃設需要之鐵路用地、機關用地變更為適當之土地使用分區及公共設施用地。</p> <p>本計畫區整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積仍超過該整體開發地區面積 50%，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 40 條規定不得再新增整體開發地區。故計畫區內已劃設而未取得之公共設施用地，仍有保留必要者，除原計畫規定應辦理整體開發及以附帶條件規定應捐贈回饋者外，其餘仍由臺中市政府編列預算徵收之。公共設施用地之取得方式與經費來源等內容，已納入報告書第七章第二節「實施進度及經費」乙節（P.7-3~7-8）。</p>
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>本次通盤檢討已優先利用適當之公有土地，並配合公共設施用地變更為可建築用地之回饋捐贈及依土地所有權人陳情意見變更等方式補充劃設公共設施用地，變更後仍無適當土地可供劃設者，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」利用其他公共設施用地設置之。</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>本特定區內於東側高速鐵路臺中車站地區範圍內劃設環保設施用地 1.79 公頃，供雨、污水處理設施使用；另外，</p> <p>計畫區東南側烏日區東園里已設置「烏日垃圾資源回收場焚化爐」一座，每日可處理 900 噸垃圾量，是全國首座規範以 BOT 模式推動的焚化廠興建計畫，特許營運期間為 20 年。</p>
<p>第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。</p> <p>計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p>	<p>計畫區內以附帶條件規定應辦理整體開發計有 3 處，均於民國 73 年特定區計畫辦理第一次通盤檢討時進行變更，本次通盤檢討並無新增整體開發地區。</p> <p>另有關既成道路之檢討，本計畫區內閭鄰社區單元屬於早期發展之聚落型態，故原計畫劃設之出入道路，均已考量既成道路及街廓紋理劃設，惟因既成道路路幅狹窄且寬度不一，故均劃設為 8 公尺、6 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道用地。</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
	至於農業區內產業道路為維持農業生產環境之完整性，避免兩側農地因計畫道路之劃設及開闢而加速農地轉做非農使用，故建議仍維持既成道路之規劃。
第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	本次通盤檢討已配合中油公司民營化，針對計畫區內加油站用地予以變更為加油站專用區。
<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>依本次通盤檢討範圍（不包括高速鐵路臺中車站地區）目標年之計畫人口數 30,400 人檢討，住宅區劃設面積已能滿足住宅使用需求，相關預測及需求推估內容已納入報告書第五章第一節「發展需求預測」乙節。</p> <p>現行計畫住宅區之區位及範圍，主要配合既有聚落分布劃設，且現況使用率已達 70.35%，故除配合已依法登記之寺廟分布變更部分住宅區為宗教專用區，其餘尚無變更為其他使用分區之迫切需求。</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</p>	<p>依本次通盤檢討範圍（不包括高速鐵路臺中車站地區）目標年之計畫人口數 30,400 人檢討，劃設商業區之上限為 13.70 公頃，目前僅依既有鄰里單元（福山社區及成功社區）規劃 2 處小規模商業區，合計面積 2.25 公頃，且檢討後商業區面積並未增加，佔本次檢討範圍內都市發展用地面積 0.58%，符合左列條文之規定。</p> <p>且因商業區劃設面積比例已相當低，故本次通盤檢討以維持原有商業區之規劃為原則。</p>



現行條文	臺中市政府處理情形
該土地變更爲其他使用分區。	
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更爲其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作爲其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更爲其他使用分區。但變更爲商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>本次檢討範圍內劃設甲種、乙種、特種及零星工業區面積合計 108.55 公頃，除零星工業區使用率爲 41.63% 偏低外，其餘工業區類別平均使用率約達 7 成，廠商進駐使用率高。</p> <p>考量工業經營涉及市場景氣與興辦工業人經營意願等因素，透過通盤檢討程序逕予調整變更，恐影響既有工廠繼續經營之權益，且土地所有權人或興辦工業人得逕依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自行提出辦理變更，故本次通盤檢討有關工業區之變更，主要配合部分工業區範圍調整及現況工業區類別不符合廠商生產事業計畫需要之調整變更。</p>
<p>第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	<p>本次檢討範圍內（不包括高速鐵路臺中車站地區）大眾運輸場站設施計有追分及成功兩座台鐵通勤車站，惟車站周邊劃設之土地使用分區以工業區及農業區爲主，土地非供住宅使用型態，故建議維持原計畫土地使用強度爲宜。</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>本次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，故修訂土地使用分區管制要點（納入細部計畫內容辦理），增訂停車空間留設規定，以使日常生活及工業生產所衍生之停車需求，得透過建築基地自行留設之停車空間予以內部化。</p> <p>至於增設供公眾停車場空間之獎勵規定，依臺中市政府 101 年 4 月 5 日府授都建字第 10100519291 號函頒臺中市建築物增設停車場空間獎勵要點辦理。</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>爲維護計畫區都市景觀及環境品質，本次通盤檢討已配合臺中市通案性之檢討標準，於土地使用分區管制要點（納入細部計畫內容辦理）增訂住宅區及商業區之上限容積率爲法定容積之 1.5 倍，限制基地可建築之總容積率，惟辦理都市更新者不在此限。</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。</p> <p>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，得變更爲住宅區。</p>	<p>爲維護計畫區內農業生產環境，故本次通盤檢討除配合已依法登記之寺廟分布變更部分農業區爲宗教專用區，其餘均係配合公有土地分布及公共設施用地實際利用需要變更爲公共設施用地，尚無變更農業區爲可建築用地之迫切需求。</p>
<p>第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。</p>	<p>經土地使用現況調查發現計畫區內於省道台 1 線及台 1 乙線兩側有部分汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、汽車客貨運業等使用情形，惟因計畫區內工業區使用率約達 7 成，尚有可供利用之土地，且於公開展覽至審議期間均無接獲業者提出設置專用區之意見，故本次通盤檢討暫無設置專用區之需求。</p>
<p>第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚</p>	<p>計畫區內以附帶條件規定應辦理整體開發計有 3 處，均於民國 73 年特定區計畫辦理第一次通盤檢</p>

現行條文	臺中市政府處理情形
<p>未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。</p> <p>前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>討時進行變更，附帶條件均需以市地重劃方式辦理開發，分別位於市（四）附近、兒（五）西側附近及文小二北側。</p> <p>其中兒（五）西側附近整體開發地區於民國 91 年 3 月辦理第二次通盤檢討時，決議暫予保留（暫予保留案第四案），其附帶條件略以市地重劃範圍內之道路系統及公共設施應重新規劃，並擬定細部計畫等規定，惟因目前並未完成擬定細部計畫作業，故尚無法評估其開發可行性；其餘市（四）附近及文小二北側整體開發區，本次通盤檢討變更後之計畫內容，經臺中市政府地政局初步評估採市地重劃方式開發尚屬可行，故前開 3 處地區均仍維持原計畫整體開發之規定，且本次通盤檢討後並未再新增其他整體開發地區。</p>
<p>第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：</p> <p>一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。</p> <p>二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。</p> <p>三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p>	<p>本次通盤檢討同時配合辦理都市計畫圖重製作業，主要係更新民國 67 年發布實施之 1/3000 都市計畫圖，透過樁位資料整理、現地樁位清查、重新佈設控制測量之控制網，進行全面性地形重測、都市計畫樁位檢測並參考原計畫圖、樁位成果資料與現地樁址及地籍圖等，將現行都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺 1/1000 地形測量圖上，製作新都市計畫圖及數值地形圖檔。</p> <p>都市計畫圖重製辦理情形已納入報告書第一章第三節「都市計畫圖重製作業」乙節中敘明（P.1-6～1-11）。</p>
<p>第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。</p>	<p>本次通盤檢討同時配合辦理都市計畫圖重製作業，並以原臺中縣政府 98 年 6 月 12 日府建城字第 09801801452 號函公告辦理新、舊都市計畫圖及通盤檢討範圍，並徵求人民團體意見，以作為辦理本次通盤檢討之基本圖。</p> <p>都市計畫圖重製辦理情形已納入報告書第一章第三節「都市計畫圖重製作業」乙節中敘明（P.1-6～1-11）。</p> <p>原計畫圖後續於新計畫圖依法發布實施之同時，配合辦理公告廢止。</p>
<p>第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。</p>	<p>已納入報告書第七章第一節「分期分區發展計畫」乙節中敘明（P.7-1～7-2）。</p>

第 4 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）主要計畫（配合土庫溪排水治理規劃）」案。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 26 次會議審議通過，並准臺中政府 102 年 12 月 18 日府授都計字第 1020245700 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由何委員東波、彭委員光輝、林委員秋綿、郭委員瓊瑩、王委員銘正等 5 人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，於 103 年 1 月 20 日召開 1 次聽取臺中市政府簡報會議後，獲致具體建議意見，並經臺中市政府 103 年 3 月 12 日府授都計字第 1030042054 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

- 一、本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 103 年 3 月 12 日府授都計字第 1030042054 號函送修正後之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
<p>一、同意採納經濟部水利署列席代表下列各點表示意見，本案請該府儘速備文請該署同意市府接管「全條」土庫溪排水，並公告變更為「市管區域排水」，並將前述公告文納入計畫書敘明，且補正計畫書相關文字內容後，再報由本部核定。</p> <p>(一)土庫溪排水目前為中央管區域排水，為因應原臺中縣、市合併成為直轄市，依據行政院指示，由於「中央管區域排水」變更為「市管區域排水」接管作業複雜，放寬接管期限於民國 104 年前完成接管作業，前經該署與台中市政府協商採分段接管方式辦理，惟受限於「水利法」及「排水管理辦法」規定，建議該府儘速接管「全條」土庫溪排水，並公告為「市管區域排水」，惟該府如考量整治經費等因素，可將該河段之治理權委託經濟部水利署第三河川局辦理。</p> <p>(二)經濟部水利署 102 年 12 月 4 日經水地字第 10251206190 號函略以：「對台中市政府 102 年 10 月 25 日召開之台中市都市計畫委員會第 26 次會議決議土庫溪排水範圍劃設為排水道用地，因土庫溪排水權責終點變更事宜。雖已於 102 年 10 月 24 日該署第三河川局與相關單位會勘獲共識，惟尚須依程序由該署審查後報經經濟部核定公告，在土庫溪排水權責終點變更法定程序尚未完成前，該區排流經都市計畫之排水設施範圍，現階段上不宜劃</p>	<p>1.有關「全條」土庫溪排水接管辦理進度及土庫溪排水範圍認定情形，已由經濟部水利署於 103 年 3 月 5 日召開協調會，會議主要結論如下：</p> <p>(1)行政院核定自 104 年起由各直轄市接管中央管區域排水及中央管河川；至於土庫溪排水接管，考量水利署與地方政府人力、時間狀況，必要時再進行實體接管之時序安排。對於本案變更範圍內之土庫溪河段，則由水利署第三河川局洽臺中市政府儘速辦理實體接管相關程序。</p> <p>(2)由於本計畫土庫溪河段上游及下游於轄區都市計畫均已劃定為河道用地（排水道用地），且該範圍內之土庫溪排水將併同市地重劃辦理用地取得及施作，本段名稱尊重臺中市政府之認定。</p> <p>2.本府已於 102 年 12 月 31 日函報同意接管崇德一號橋至東信第二麻園橋下游間之土庫溪排水（即變更範圍內）（詳修正後計畫書附件五），惟因接管作業仍需一定時程，基於前述協調共識，為避免繼續延宕本市第十四期市地重劃區工程進度，建議先行完成都市計畫變更法定程序，本府將持續與水利署洽辦土庫溪接管事宜。</p> <p>3.至於土庫溪排水範圍使用分區名稱，依據本市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 26 次會議審查決議，因其上、下游皆已考量都市排水功能</p>	<p>1.臺中市政府於 102 年 12 月 31 日函報水利署，接一東麻游庫水變內（即本範圍）。除請臺府經政 12 年 12 月 26 日經第 092026161 號會銜內第 092009156 號會銜「河區流計使劃」，照政 103 年 1 月 20 日所建所畫通</p> <p>2.本中應部部月水字 092026161 40 號函營 092009156 8 號送川域經畫用定辦其臺府年日組議送書過。</p>

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
<p>設為排水道用地，在土庫溪排水管理權責完成變更以前，仍應依經濟部及內政部 92 年會銜函及經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函有關河川區及區域排水流經都市計畫區之認定程序辦理劃定事宜。」。</p>	<p>將該渠道劃設為「排水道用地」，故本案宜將土庫溪排水劃設為排水道用地。建議本案依土庫溪排水範圍變更為排水道用地。</p>	
<p>二、同意採納本部地政司列席代表意見，依平均地權條例第 60 條規定，本案如無法認定為溝渠用地，則無法納入重劃區內共同負擔之公共設施用地；爰本案建議臺中市政府儘速依初步建議意見一辦理後，並請該府水利主管機關依經濟部與內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號會銜函及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並依下列各點辦理。</p> <p>(一)如認定為溝渠用地者，請將認定結果納入計畫書敘明，並將計畫書內「排水道用地」修正為「溝渠用地」及「道路用地兼供排水道使用」修正為「道路用地兼供溝渠使用」。</p> <p>(二)如無法認定為溝渠用地者，請補充具體理由，提請大會討論。</p>	<p>1.依據經濟部水利署 103 年 3 月 5 日協調會結論：「由於本計畫土庫溪河段上游及下游於轄區都市計畫均已劃定為河道用地（排水道用地），該範圍內之土庫溪排水將併同市地重劃辦理取得及施作，本段名稱尊重臺中市政府之認定。」故建議本案依土庫溪排水範圍變更為排水道用地。</p> <p>2.至於「排水道用地」，依市地重劃實施辦法第 21 條之規定，所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。故劃設為排水道用地，仍符合平均地權條例第 60 條規定得納入市地重劃共同負擔項目之一。考量臺中市都市計畫溝渠均劃設為「排水道用地」，基於公共設施用地名稱之一致性，仍建議劃設為「排水道用地」。</p>	<p>1.本案同意採納臺中市各級政府意見。地辦：稱供之依法劃區使用，認計序排用具有性。臺計劃水，設稱，為用。量市均排「共名性設道」。考都渠「地公地致劃水」。市溝為用於用一案排。中畫設道基施之本「地」。</p>
<p>四、同意採納臺中市政府列席代表表示，本案屬臺中市公辦重劃「第十四期市地重劃區」範圍內，本案調整後細部計畫公共設施負擔比例由 42.76%調降</p>	<p>遵照辦理。已修正計畫書相關文字內容，詳 p.4-3、5-1~5-4。</p>	<p>請市府將調整措施，書利後公比計，以負納入明查考。</p>

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
為 42.61%，請補正計畫書內有關維持全區公共設施負擔比例之相關文字內容。		
五、變更文小用地為住宅區（3.7 公頃）、變更文中小用地為（3.67 公頃）部分，請依下列各點辦理。 (一)請補充本案未納入全市性公共設施保留地專案通盤檢討案及全市性學校用地專案通盤檢討案內辦理之理由，供審議之參考。	遵照辦理。 1. 本案學校用地之變更係配合土庫溪排水治理規劃，為儘量維持重劃公共設施負擔之公平性，在考量學校用地服務範圍及服務水準下進行調整，同時配合本市第十四期重劃區開發時程之急迫性，無法納入全市性公共設施保留地專案通盤檢討辦理。	准照臺中市政府依據 103 年 1 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

二、臺中市政府 103 年 3 月 12 日府授都計字第 1030042054 號函對 103 年 1 月 20 日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
本案係臺中市政府為辦理該市「第十四期公辦市地重劃區」，區內土庫溪排水屬於臺中市旱溪排水系統之一，目前為中央管區排，該府已配合經濟部水利署第三河川局 100 年 8 月 9 日水三規字第 10050080310 號函送「臺中市第 14 期市地重劃區工程」排水計畫書審查意見，「排水路維持明渠河道」方式辦理，該府將該段渠道納入重劃範圍，本案建議除請依下列各點辦理外，其餘准照該府核議意見通過，並以對照表方式補充處理情形到部後，提請委員會審議。	遵照辦理。	准照臺中市政府依據 103 年 1 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
三、請查明本案依初步建議意見二認定為河道用地、河川區、排水道用地或溝渠用地後，是否與經濟部 98 年 6 月 5 日經授水字第 09820205870 號函核定治理計畫書、堤防預定線（用地範圍線）相符，如一致者，應將經濟部核定公文納入計畫書內敘明，併依本會第 766 次會議決議，請該府及都市計畫變更範圍與經濟部核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件；否則應依經濟部	遵照辦理。 1. 「旱溪排水系統—柳川、土庫溪、下橋子頭、綠川及大智排水治理計畫」及「旱溪排水系統—柳川、土庫溪、下橋子頭、綠川及大智排水堤防預定線（用地範圍）圖」，係由經濟部於 98 年 6 月 5 日以經授水字第 09820205870 號函核定（詳附件三）。 2. 有關本案都市計畫變更範圍與堤防預定線是否相符	准照臺中市政府依據 103 年 1 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。



第 5 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區、公園兼兒童遊樂場用地及綠地）（供億豐金屬工業股份有限公司使用）」案。

說 明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 102 年 4 月 18 日第 213 次會議審議通過，並准彰化縣政府 102 年 8 月 26 日府建城字第 1020258043 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽 奉核可，由周委員志龍、彭委員光輝、謝委員靜琪、林委員秋綿、高委員惠雪、楊委員素娥、林委員志明等 7 人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，於 102 年 9 月 23 日、及 102 年 12 月 16 日召開 2 次聽取彰化縣政府簡報會議後，獲致具體建議意見，並經彰化縣政府 103 年 2 月 26 日府建城字第 1030052565 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，因行政院環境保護署 103 年 2 月 10 日環署綜字第 1030011349 號函提出意見，嗣經專案小組於 103 年 3 月 17 日召開第 3 次聽取彰化縣政府簡報會議後，獲致具體建議意見，特提會討論。

決 議：



一、本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府 103 年 2 月 26 日府建城字第 1030052565 號函送修正後之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 為加強彰化縣政府環境督導權責，本案請億豐金屬工業股份有限公司向縣府環境保護局提出本案具體環境改善措施及環境督導內容後，並請該局依下列各點原則確認，並出具「環境改善措施及環境督導內容」認可文件，本案應俟縣府環境保護局出具「環境改善措施及環境督導內容」認可文件，納入計畫書敘明，據以執行。

1. 本基地範圍內工業生產所排放的廢水、廢渣、廢氣（三廢）、灌排水分離、噪音及土壤等項目，應符合相關環保法規之規定，並研提環境督導計畫（包含督查監測之次數及頻率等）。
2. 查計畫書附件六擴廠計畫書，擴廠前、後生產流程其中部分生產階段委外代工，為避免擴廠後造成其他地區環境污染，應請縣府環境保護局確認相關產業鏈之衛星廠商符合相關環保法規之規定。
3. 本案開發後不應影響周邊農業生產環境，如影響農業區生產環境或增加農業生產成本者，可向縣府申請協助向億豐金屬工業股份有限公司提出補償，該公司同意予以補償，納入計畫書敘明。

(二) 請將經濟部工業局列席代表於第3次專案小組會中表示，該部同意本次申請變更面積超過原廠地面積

之1.5倍之說明，納入計畫書敘明，以充實變更理由。

1. 該部工業局已派員至億豐金屬工業股份有限公司之本基地及其所屬4處廠區現勘，由於該公司將金屬物料生產腳踏車零件過程中，其高溫環境且廠區太小，恐有安全之虞，極須改善勞工生產環境，以符合勞安及消防之安全標準。
2. 為提升生產效率，該公司將分散於其他都市範圍內4處廠區集中管理及生產，目前擴廠基地環境應可符合容納其他廠區空間，所以才逾原有廠地面積之1.5倍。

(三) 附帶條件：本案未來不得再依都市計畫法相關規定，申請就地擴大變更為零星工業區，併納入計畫書敘明，以利執行。

(四) 彰化縣政府依據102年9月23日本會專案小組第1次初步建議意見回應處理情形表

項次	專案小組第1次初步建議意見	103年2月26日 彰化縣政府處理情形	本會決議
	本案建議請彰化縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到部，再行召開第2次專案小組聽取簡報。	略。	—
一	建議請彰化縣政府先行查明本地區第三次通盤檢討之零星工業區發展定位及調查鄰近工業區閒置及農業區違規作工廠之情形，再探討彰化縣整體工業區發展政策及工業區空間分布發展構想後，並研提輔導零星工業區廠商前往工業區設廠之處理原則及具體輔導計畫。	遵照辦理；參見補充分析資料一說明。（頁次P4~14）	准照彰化縣政府依據102年12月16日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二	本案零星工業區（零工八），在確認無工業區可供進駐，而須辦理都市計畫變更程序之前提下，建議請補	縣府都委會小組於審查本案時，針對億豐公司於工業區內尋求擴廠所需用地	准照彰化縣政府依據102年12月16日專案小組初步建

項次	專案小組第 1 次初步建議意見	103 年 2 月 26 日 彰化縣政府處理情形	本會決議
	充說明對億豐金屬工業股份有限公司至工業區設廠，所做具體輔導措施內容(包含協調次數及其他所作努力過程等)。	之問題已請億豐公司說明，據億豐公司表示：高速公路員林交流道附近特定區之工業區未開發面積僅 1.67 公頃，埔心都市計畫區工業區未開發面積 0.41 公頃不足億豐金屬工業股份有限公司溪湖廠擴廠需求。溪湖都市計畫區工業區未開闢面積雖達 18.42 公頃，其中台糖溪湖糖廠土地不可出售，而私人土地部分則因土地產權複雜、地主無出售意願等問題，經多年洽購均無法順利取得需用土地。	議意見所送計畫書、圖通過。
三	交通系統部分： 1. 本基地僅於員鹿路留設一條連外道路，建議請先行說明員鹿路交通狀況及員鹿路與本基地連接情況後，再從防救災之角度，研擬劃設另一條連外通道。 2. 本次擴廠後現有 30 人員工數，未來將增加至 400 人，建議請評估交通衝擊(包含員工上下班尖鋒之交通量、對現有道路衝擊、貨車流量等)及因應措施。 3. 本基地緊臨國小用地，共用一條連外進出道路，建議請先補充產品貨車流量預測分析後，一併說明是否會影響學童用路安全及因應對策。	1. 遵照辦理；參見補充分析資料二說明。 2. 遵照辦理；參見補充分析資料二說明。 3. 本基地雖西南側部分用地緊臨國小計畫用地，但該國小用地目前僅西側用地開闢供東溪國小使用鄰接億豐公司之學校用地並未開闢，依據東溪國小目前學生人數日漸減少之情形下，未開闢之學校用地恐無開闢之需求；而東溪國小學生上下課均由員鹿路通行，而億豐公司目前及未來之主要進出口亦為員鹿路，兩者並未共用進出道路，並無影響學生用路安全之虞；詳細交通動線分析參見附圖 2-3、圖 2-4。(頁次 P15~25)	除將左列彰化縣政府處理情形，納入計畫書敘明外，其餘准照彰化縣政府依據 102 年 12 月 16 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
四	依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則四(一)規定：「應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應	1. 遵照辦理；參見圖 2-5 擴廠基地與周遭環境分析圖說明。 2. 本基地與學校之區位關	除請將公共設施用地劃設於主要計畫外，其餘准照彰化縣政府依據 102 年

項次	專案小組第1次初步建議意見	103年2月26日 彰化縣政府處理情形	本會決議
	<p>自行管理、維護」，建議應將前述公共設施劃設於主要計畫，並依下列各點辦理，供本專案小組下次會議之參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明公園兼兒童遊樂場用地三面為農業區包圍其使用者為何？並一併探討其配置區位是否合理？如不合理者，請一併研提劃設其他必要之公共設施用地。</li> <li>2. 請補充本次擴廠後緊臨學校用地（文小三）是否會影響就學環境及因應對策。</li> <li>3. 計畫書與本次會中分送簡報資料，劃設綠帶寬度及基地範圍內道路寬度之數據不一致，請查明補正。</li> </ol>	<p>係詳如意見回覆三-3說明，而本基地未來之開發將採集中興建廠房於基地東側，與學校臨接處除有隔離綠帶外，加上其間有集中留設之法定空地隔離，因此，現有校舍距廠房至少有120公尺之距離，未來就學環境應可維持一定品質。</p> <p>3. 遵照辦理；經修正後綠地與區內道系統寬度詳如附圖2-4。（頁次P24、25）</p>	<p>12月16日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
五	<p>查計畫書附件六擴廠計畫書，擴廠前、後生產流程其中部分生產階段委外代工，為避免擴廠後造成其他地區環境汙染，建議請補充說明委外廠商生產過程（熱處理、拋光等）是否會造成環境汙染，並查明該廠商是否已取得相關合法證明文件。</p>	<p>億豐公司擴廠後委外代工部分主要為「表面處理」之項目，因考量該製程對環境造成汙染，需由相關合法廠商專業代理，而億豐公司過去該項作業均委由相關合法廠商來代工，委託作業之廠商資料詳如附件一所示。（頁次P26~28）</p>	<p>本案除併同本會決議一辦理外，其餘准照彰化縣政府依據102年12月16日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
六	<p>查計畫書第45頁現況環境示意圖顯示，本零星工業區東南側、員鹿路北側、住宅區西側內農業區為現況密集建築物，為避免未來無法透過都市計畫手段解決現況建集物密集問題，建議應將「未來本區域如須辦理整體開發者，本零星工業區（億豐金屬工業股份有限公司）應無條件配合整體開發」，併納入計畫書敘明，以利執行。</p>	<p>遵照辦理；未來本區域如須辦理整體開發時，億豐金屬工業股份有限公司已表示同意無條件配合整體開發，並將「未來本區域如須辦理整體開發時，億豐金屬工業股份有限公司應無條件配合整體開發」之規定納入計畫書敘明。</p>	<p>除應將「未來本區域如須辦理整體開發者，本零星工業區（億豐金屬工業股份有限公司）應無條件配合整體開發」，併納入計畫書敘明，以利執行外，其餘准照彰化縣政府依據102年12月16日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
七	<p>建議請彰化縣政府依下表逐條檢核都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則是否「符合」或「不符合」欄位。</p>	<p>遵照辦理；詳如附件二所示。（頁次P29）</p>	<p>除應依彰化縣政府依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則之逐條檢核表內容辦理，並億豐</p>

項次	專案小組第 1 次初步建議意見	103 年 2 月 26 日 彰化縣政府處理情形	本會決議
			金屬工業股份有限公司如未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由彰化縣政府迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地外，其餘准照彰化縣政府依據 102 年 12 月 16 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

二、本計畫區後續如仍有「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定申請個案變更都市計畫者，應先於縣府辦理中第四次通盤檢討案，研訂本計畫區內工業區整體發展願景、目標及構想、產業發展內容、工業區總量管制及環境改善與督導措施，並評估規劃劃設適當之工業區，引導零星工業區有擴建需求之廠商前往設廠，以利集中劃設必要性公共設施（如污水處理設施等），確保都市健全發展。

## 補充說明資料一：高速公路員林交流道附近特定區計畫零星工業區發展定位與策略

### 壹、高速公路員林交流道附近特定區計畫零星工業區概述

#### 一、高速公路員林交流道附近特定區計畫地理位置

高速公路員林交流道附近特定區計畫區位於彰化縣溪湖鎮、埔心鄉交界處，地處彰化縣中心。計畫區東接埔心都市計畫，西鄰溪湖都市計畫，北至台糖鐵路，南止羅厝、湳底等村落及媽厝國小南緣。行政轄區包括埔心鄉之舊館、芎蕉、南館等村全部、部分羅厝村及溪湖鎮之東溪、頂庄、大庭里，部分之湳底、西溪、忠覺、媽厝等里，及部分永靖鄉湳乾村；計畫面積 929.51 公頃。

#### 二、都市計畫發佈實施經過

1. 民國 66 年 8 月 11 日發布實施高速公路員林交流道附近特定區計畫。
2. 民國 72 年曾辦理一次個案變更(72 年 2 月 25 日發布實施變更高速公路員林交流道附近特定區計畫部分農業區為公墓用地)。
3. 民國 73 年 8 月 18 日發布實施變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)。
4. 民國 83 年 6 月 29 日發布高速公路員林交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)。

#### 三、零星工業區

現行計畫零星工業區十四處，面積合計 4.62 公頃，均依使用現況劃設，發展率為 100%；其中以金屬製造業(三家)及汽車修護、買賣業(三家)為最多，其餘包括有幼教用品製造、食品製造、造紙業及倉儲各一家，並有四家歇業當中，詳細資料參見表 1-1。



圖 1-1 高速公路員林交流道附近特定區計畫零星工業區分布位置示意圖

表 1-1 高速公路員林交流道附近特定區計畫零星工業區現況資料

編號	廠名	地址	面積 (m <sup>2</sup> )	產業類別
零工(1)	劍橋教育用品有限公司	埔心鄉員鹿路 92-1 號	152	幼教用品製造
零工(2)	東鄉食品股份有限公司	埔心鄉員鹿路 99-1 號	4298	食品製造
零工(3)	曄輝實業股份有限公司	埔心鄉員鹿路 150 號	4017	造紙業
零工(4)	華府科技股份有限公司	埔心鄉員鹿路 155 號	420	汽車修護
零工(5)	無(無登記)	溪湖鎮員鹿路 1-36 號	1613	歇業
零工(6)	邦碩鞋業(無登記)	溪湖鎮員鹿路 712 號	1790	製鞋業(歇業)
零工(7)	(無登記)	溪湖鎮員鹿路 713 號	557	汽車修護業
零工(8)	億豐金屬工業股份有限公司	溪湖鎮員鹿路 452 號	18021	金屬製造
零工(9)	泰立實業股份有限公司	溪湖鎮員鹿路 422 號	8194	金屬製造
零工(10)	台灣日旭科技股份有限公司	溪湖鎮員鹿路 426 號	2919	中古汽車業
零工(11)	(無登記)	溪湖鎮員鹿路 44-12 號	2394	倉儲
零工(12)	(無登記)	溪湖鎮崙子腳路 16-1 號	330	歇業
零工(13)	昱泓工業有限公司	溪湖鎮崙子腳路 17 號	320	金屬製造
零工(14)	(無登記)	溪湖鎮崙子腳路 39 號	1163	歇業
合計			46188	

## 貳、工業發展概況

### 一、彰化縣工業發展現況

依據「彰化縣工廠管理地理資訊系統(GIS)及資料庫提升計畫」針對彰化縣境內「登記工廠」、「未登記列管工廠」以及「未登記工廠」等三個類別進行資料統計歸納分析。經總計後，登記工廠廠家數以金屬製品製造業(31.08%)、機械設備製造業(11.82%)、紡織業(10.95%)、塑膠製品製造業(9.42%)、食品製造業(6.22%)為主。而未登記列管工廠則以金屬製品製造業(39.65%)、紡織業(14.95%)、塑膠製品製造業(9.61%)、其他運輸工具製造業(4.27%)及機械設備製造業(4.01%)為重要。未登記工廠部分則以金屬製品製造業(29.58%)、基本金屬製造業(21.98%)、紡織業(10.47%)、塑膠製品製造業(8.83%)、家具製造業(3.67%)為主。這三種類型工廠的主要類項與比率都呈現不一致的現象，然「登記」、「未登記列管」之前五大產業類別一致性高，而金屬相關工業、塑膠製品業與紡織業為本縣的主要工業類別。詳細統計資料詳表 1-2。

### 二、高速公路員林交流道附近特定區內工業發展現況

依據「彰化縣工廠管理地理資訊系統(GIS)及資料庫提升計畫」調查結果，高速公路員林交流道附近特定區範圍內約有 40 家已登記工廠，未登記工廠有 44 家，而列管未登記工廠則有 7 家，合計約 43.96%為合法登記工廠，未登記工廠則約佔 56.04%，亦即有半數之工廠均屬未合法登記之違規工廠。詳細統計資料詳表 1-3。



表 1-2 彰化縣工廠產業類別統計表

工廠產業類別	登記工廠		列管未登記工廠		未登記工廠		總計
	廠家數	百分比(%)	廠家數	百分比(%)	廠家數	百分比(%)	百分比(%)
食品製造業	518	6.22%	30	4.01%	156	1.91%	4.08%
飲料製造業	45	0.54%	0	0.00%	3	0.04%	0.28%
紡織業	984	11.82%	112	14.95%	856	10.47%	11.32%
成衣及服飾品製造業	219	2.63%	7	0.93%	192	2.35%	2.42%
皮革、毛皮及其製品製造業	169	2.03%	11	1.47%	49	0.60%	1.33%
木竹製品製造業	135	1.62%	18	2.40%	231	2.82%	2.23%
紙漿、紙及紙製品製造業	168	2.02%	12	1.60%	260	3.18%	2.55%
印刷及資料儲存媒體複製業	105	1.26%	10	1.34%	117	1.43%	1.35%
石油及煤製品製造業	15	0.18%	2	0.27%	0	0.00%	0.10%
化學材料製造業	77	0.93%	4	0.53%	15	0.18%	0.56%
化學製品製造業	106	1.27%	8	1.07%	23	0.28%	0.79%
藥品製造業	35	0.42%	0	0.00%	0	0.00%	0.20%
橡膠製品製造業	154	1.85%	10	1.34%	122	1.49%	1.66%
塑膠製品製造業	784	9.42%	72	9.61%	722	8.83%	9.15%
非金屬礦物製品製造業	144	1.73%	41	5.47%	80	0.98%	1.54%
基本金屬製造業	154	1.85%	20	2.67%	1797	21.98%	11.43%
金屬製品製造業	2587	31.08%	297	39.65%	2419	29.58%	30.74%
電子零組件製造業	35	0.42%	6	0.80%	10	0.12%	0.30%
電腦、電子產品及光學製品製造業	53	0.64%	0	0.00%	16	0.20%	0.40%
電力設備製造業	140	1.68%	4	0.53%	31	0.38%	1.01%
機械設備製造業	911	10.95%	30	4.01%	278	3.40%	7.07%
汽車及其零件製造業	231	2.78%	3	0.40%	118	1.44%	2.04%
其他運輸工具製造業	166	1.99%	32	4.27%	166	2.03%	2.11%
家具製造業	165	1.98%	0	0.00%	300	3.67%	2.70%
其他製造業	233	2.68%	20	2.67%	206	2.52%	2.60%
總計	8323	100.00%	749	100.00%	8167	100.00%	100.00%
總計家數17239	48.28	4.34		47.38		100.00%	
		51.72					

資料來源：「彰化縣工廠管理地理資訊系統（GIS）及資料庫提升計畫」。

表 1-3 高速公路員林交流道附近特定區內工廠產業類別統計表

工廠產業類別	登記工廠		列管未登記工廠		未登記工廠		總計
	廠家數	百分比(%)	廠家數	百分比(%)	廠家數	百分比(5)	百分比(5)
紡織業	0	0	0	0	6	13.64	6.59
家具製造業	0	0	0	0	2	4.55	2.20
紙漿、紙及紙製品製造	0	0	0	0	1	2.27	1.10
印刷及資料儲存媒體	0	0	0	0	2	4.55	2.20
塑膠製品製造業	3	7.5	0	0	1	2.27	4.40
化學材料製造業	0	0	0	0	1	2.27	1.10
化學製品製造業	2	5	0	0	0	0	2.20
非金屬礦物製品製造業	1	2.5	1	14.29	1	2.27	3.30
基本金屬製造業	1	2.5	1	14.29	2	4.55	4.40
金屬製品製造業	5	12.5	0	0	13	29.55	19.78
機械設備製造業	6	15	0	0	9	20.45	16.48
電力設備製造業	2	5	0	0	1	2.27	3.30
其他運輸工具製造業	2	5	0	0	2	4.55	4.40
其他製造業	0	0	0	0	2	4.55	2.20
食品製造業	10	25	0	0	1	2.27	12.09
皮革、毛皮及其製品製造業	4	10	0	0	0	0	4.40
成衣及服飾品製造業	1	2.5	0	0	0	0	1.10
汽車及其零件製造業	1	2.5	0	0	0	0	1.10
電腦、電子產品及光學製品製造業	1	2.5	0	0	0	0	1.10
橡膠製品製造業	1	2.5	1	14.29	0	0	2.20
菸草製造業	0	0	1	14.29	0	0	1.10
其他	0	0	3	42.85	0	0	3.30
總計	40	100.00	7	100.00	44	100.00	100.00
總計家數(91)	43.96%		7.69%		48.35%		100.00
			56.04%				

資料來源：彰化縣工廠管理地理資訊系統建置計畫。

### 三、工業區管理議題與產業發展內容

就現有彰化縣產業發展現況進行歸納，彰化地區現有工廠主要以金屬相關產業為主，其餘優勢產業還包含機械設備製造業、紡織業及塑膠製品製造業等，但未登記工廠比例高達 51.72%，超過一半以上之工廠發展於農業區土地上，零星分散之發展造成相關環境管理措施(如環保設施、公共服務設施與土地管理等)無法落實，更造成公平性之問題，因此應針對工業區未來發展需求，提出公平合理之管理機制，做為未來發展之依據。

在產業發展內容上，現況產業發展所歸納的優勢產業為金屬相關產業、機械設備製造業、紡織業及塑膠製品製造業等，未來除配合彰化縣整體產業發展方向及建議優先輔導引入之產業類別外，將以現況優勢產業為基礎進行輔導與發展。

### 叁、彰化縣工業區發展現況分析

#### 一、彰化縣都市計畫區內工業區發展現況

彰化縣轄區內各都市計畫區內劃設有工業區土地之都市土地，總計彰化縣 31 處都市計畫中，計有 27 處都市計畫劃設有工業區(除伸港全興地區都市計畫、埤頭都市計畫、田尾園藝特定區計畫、高速鐵路彰化車站特定區等未劃設工業區外)，分佈於 25 個鄉鎮內，合計工業區劃設總面積約為 668.30 公頃，詳細資料參見圖 1-2、表 1-4。

彰化縣 27 處都市計畫之工業區，大部分位於彰化交流道附近特定區、彰化市、和美、秀水、鹿港福興、溪湖等地區，其中又以彰化交流道附近特定區為最大，其乙種工業區面積達 132.09 公頃，其次為彰化市都市計畫，乙種工業區面積為 74.57 公頃。

#### 二、彰化縣內工業局開發之綜合工業區

彰化縣內由經濟部工業局開發之綜合工業區有 7 處，以彰濱工業區最具規模，面積達 3,643 公頃，原為經濟部於民國 60 年選定之基礎工業區預定地，民國 80 年經行政院核定為六年國家建設計畫之一，並修正開發目標為綜合工業區。民國 81 年始陸續分區完工售地，民國 99 年全部工程完成。

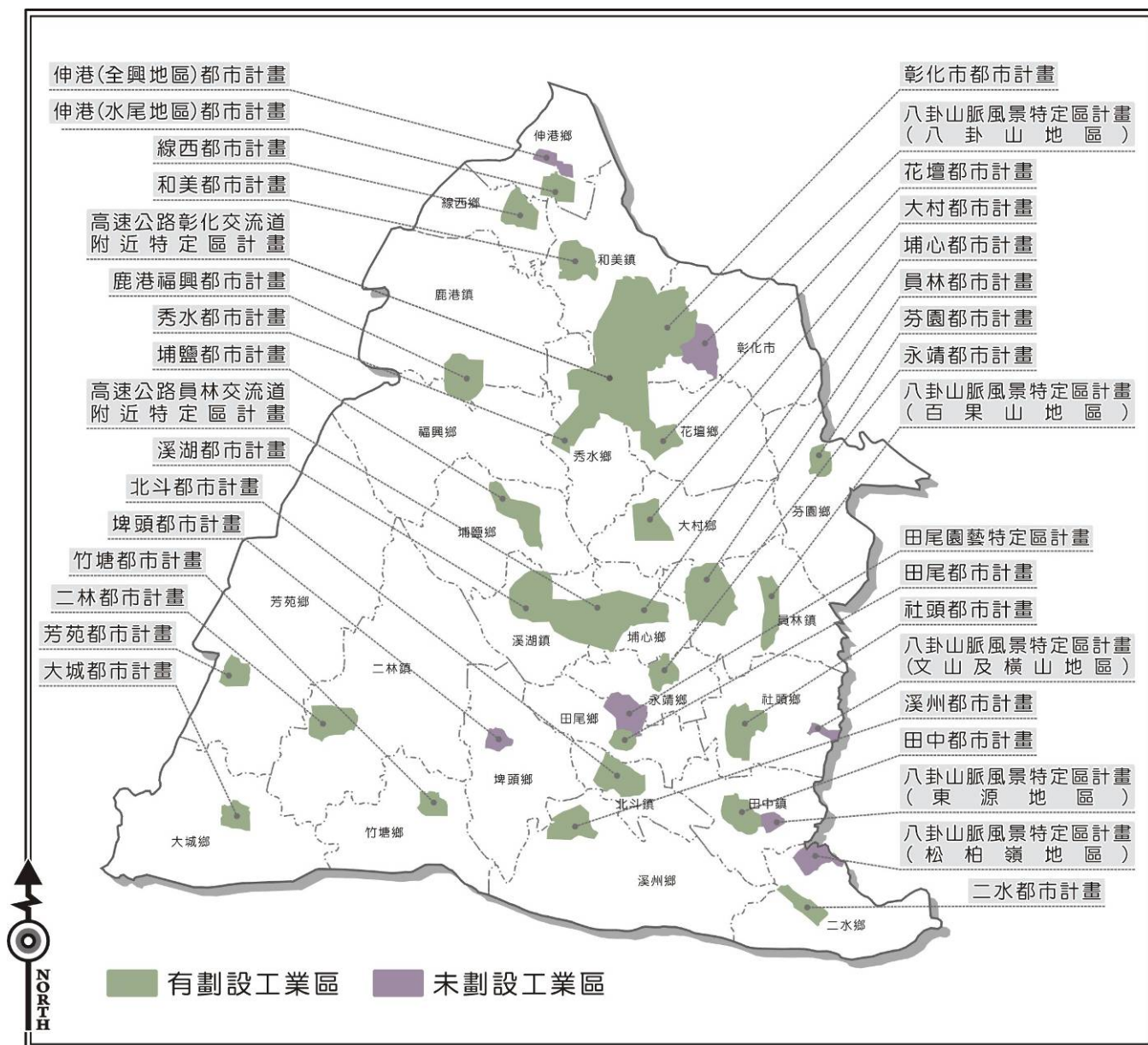


圖 1-2 彰化縣都市計畫工業區分布示意圖

表 1-4 彰化縣都市計畫工業區使用面積統計表

計畫性質	計畫區名稱	工業區面積 (公頃)	工業使用		非工業使用		合計使用	
			面積 (公頃)	使用率 (%)	面積 (公頃)	使用率 (%)	面積 (公頃)	使用率 (%)
市鎮計畫	彰化都市計畫	74.57	10.33	13.85	28.89	38.74	39.22	52.59
	和美都市計畫	30.54	11.06	36.21	11.32	37.07	22.38	73.28
	鹿港福興都市計畫	37.46	6.24	16.66	11.74	31.34	17.98	48.00
	溪湖都市計畫	47.89	8.97	18.73	18.71	39.07	27.68	57.80
	員林都市計畫	25.92	5.98	23.07	16.96	65.43	22.94	88.50
	二林都市計畫	12.89	1.75	13.58	2.83	21.96	4.58	35.53
	北斗都市計畫	39.20	11.32	28.88	12.74	32.50	24.06	61.38
	田中都市計畫	21.52	14.03	65.20	2.78	12.92	16.81	78.11
	小計	289.99	69.68	24.03	105.97	36.54	175.65	60.57
鄉街計畫	伸港(水尾地區)都市計畫	15.32	4.83	31.53	6.12	39.95	10.95	71.48
	線西都市計畫	6.30	4.89	77.62	0.34	5.40	5.23	83.02
	秀水都市計畫	43.47	28.89	66.46	5.75	13.23	34.64	79.69
	花壇都市計畫	31.31	8.84	28.23	5.89	18.81	14.73	47.05
	芬園都市計畫	6.33	1.15	18.17	1.26	19.91	2.41	38.07
	埔鹽都市計畫	11.27	6.16	54.69	3.43	30.41	9.59	85.10
	大村都市計畫	4.49	2.27	50.56	0.28	6.24	2.55	56.79
	埔心都市計畫	7.25	6.44	88.83	0.14	1.93	6.58	90.76
	永靖都市計畫	4.15	2.96	71.33	0.58	13.98	3.54	85.30
	芳苑都市計畫	4.50	2.89	64.22	0.00	0.00	2.89	64.22
	田尾都市計畫	7.78	0.96	12.34	2.91	37.40	3.87	49.74
	社頭都市計畫	21.15	8.66	40.95	5.81	27.47	14.47	68.42
	大城都市計畫	5.58	5.19	93.01	0.00	0.00	5.19	93.01
	竹塘都市計畫	9.49	0.41	4.32	4.48	47.21	4.89	51.53
	溪州都市計畫	24.06	11.75	48.84	1.56	6.48	13.31	55.32
	二水都市計畫	19.77	7.83	39.61	4.01	20.28	11.84	59.89
	小計	222.22	104.12	46.86	42.56	19.15	146.68	66.01
特定區計畫	彰化交流道附近特定區計畫	132.09	88.28	66.83	30.06	22.76	118.34	89.59
	員林交流道附近特定區計畫	13.19	10.10	76.57	0.24	1.82	10.34	78.39
	八卦山脈風景特定區(百果山)	10.81	5.15	47.64	1.27	11.75	6.42	59.39
	小計	156.09	103.53	66.33	31.57	20.23	135.10	86.55
合 計		668.30	277.33	41.50	180.10	26.95	457.43	68.45

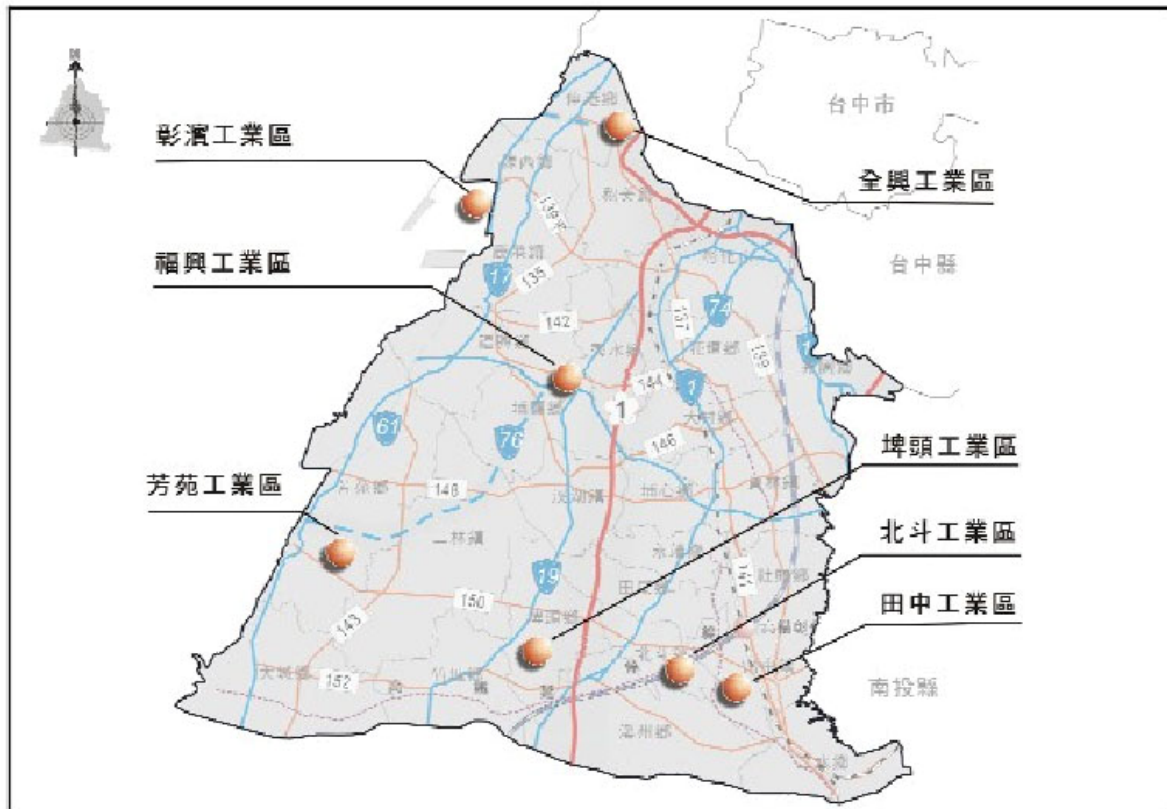
資料來源:彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃案

註：非工業使用包括疑似住宅、商業及其他使用，惟不包括農業及閒置（空地）使用。

表 1-5 彰化縣綜合工業區開發現況綜理表

名稱	完成開發期	位置	面積 (公頃)	工業類別
埤頭	62年	埤頭鄉南側	18	塑膠、飲料食品、金屬、紡織
福興	62年	福興鄉東側地區	43	運輸工具、鞋類、化學製品
芳苑	71年	芳苑鄉南側	160	塑膠、飲料食品、金屬、紡織
田中	72年	田中鎮沙崙里	28	紡織、塑膠、化學
全興	76年	伸港鄉溪底村	247	五金機械、紡織、金屬、電子
北斗	77年	北斗鎮大新里	30	金屬、飲料食品、紡織
彰濱	99年	線西鄉、伸港鄉、鹿港鎮	3643	食品、玻璃、紡織、塑膠、化學、金屬、電力、鋼鐵、機械、五金、傢俱、資源回收

資料來源：彰化縣城鄉發展策略規劃



#### 肆、高速公路員林交流道鄰近地區工業區發展現況

針對現有員林交流道鄰近地區工業區發展現況進行探討，以瞭解目前周邊產業用地供給情形，做為空間管理及發展策略之依據。

##### 一、高速公路員林交流道附近特定區之工業區使用情形

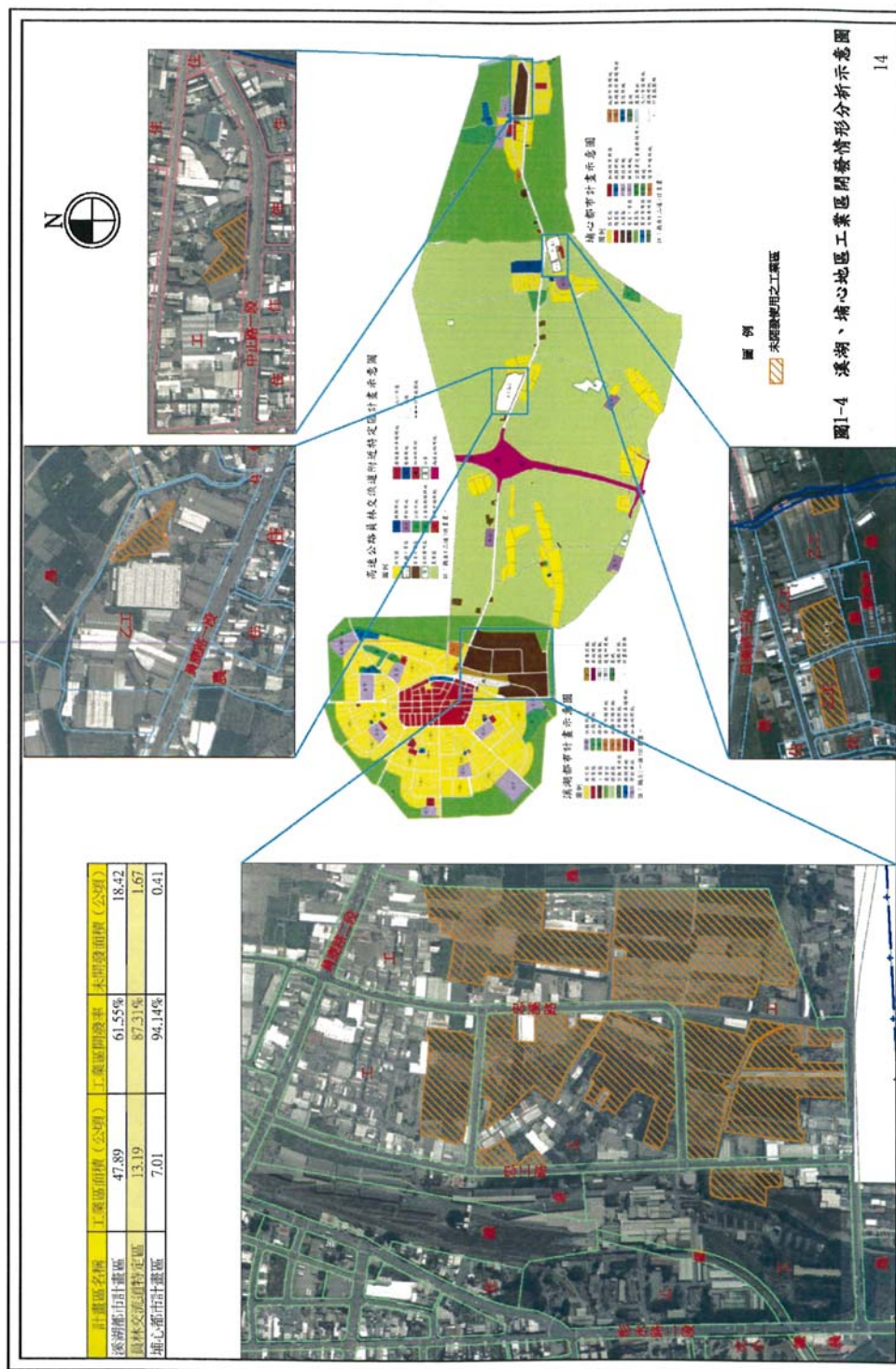
員林交流道附近特定區計畫之零星工業區規劃，皆配合早期工廠零星設置而規劃，由本計畫之第三次通盤檢討分析資料可知零星工業區開發率 100%。

依民國 99 年拍攝航照圖可知道高速公路員林交流道附近特定區之乙種工業區開發率達 87.31%(圖 1-4 溪湖、埔心都市計畫區工業區開發情形分析示意圖)，未開發面積 1.67 公頃。

##### 二、溪湖、埔心都市計畫區工業區使用情形

員林交流道附近特定區計畫東側鄰接溪湖都市計畫區、西側鄰接埔心都市計畫區，其工業區面積為 47.89 公頃、7.01 公頃，開發率為 61.55%、94.14%。







## 伍、高速公路員林交流道附近特定區工業區發展願景與目標

依據彰化縣工業發展概況及工業區管理議題進行歸納，本特定區將以「環境共生的產業園區」做為工業區(含乙種工業區及零星工業區)整體發展願景，並以「促進特定區內產業用地合理之發展、減少工業發展所造成之環境影響及提供設施完善之產業發展用地」作為特定區內工業區發展之目標，詳細說明如下：

### 一、整體發展願景

雖然高速公路員林交流道附近特定區在交通區位具有相當優勢，但因溪湖鎮本為傳統農業鄉鎮，二級產業發展相較不熱絡，因此，特定區內土地使用現況仍以農業使用為主，相關產業應在符合環境共生的基礎下進行發展，避免影響週邊農業使用之生產，因此本特定區之工業區將以「環境共生的產業園區」為發展願景，在追求產業發展的同時，將以融合週邊土地使用為目標，並將外部影響內部化，建立與環境相互融合的產業園區。

### 二、工業區整體發展目標

#### (一)促進特定區產業用地合理發展

在交通區位與產業群聚優勢下，針對未來產業用地需求，於適當之區位留設產業儲備用地，並配合提出合理之開發機制，導引並管理未來農業區變更為工業區之開發使用。

#### (二)減少工業發展所造成之環境影響

配合工業區開發適當劃設相關隔離綠帶與環保設施，透過環境管理手段維護周邊農地之使用權，減少開發產生之影響。

#### (三)提供設施完善之產業發展用地

將工業區開發產生之外部性影響內部化，透過留設服務設施及容量充足之交通動線等方式，提供機能完善之服務設施。

### 三、工業用地發展構想

#### (一)全面檢討本特定區工業用地之供需與區位

本特定區工業區未開闢之土地全面檢討其開發之問題，如無實際開發需求者，可透過通盤檢討調整為其他分區或恢復為農業區，已使工業土地之劃設符合實際需求。

#### (二)交通便利之主要幹道兩側列為產業儲備用地

相較於彰化縣其他計畫區，本計畫區工業違規使用之情形相對輕微，因此，為預防工業廠房違規興建，建議於現有員鹿路兩側農業區規劃為產業儲備用地，因員鹿路兩側農業區交通區位便利，多數已開發為住宅、小型商店或工廠，考量現實之發展情況與需求，且沿路兩側之農業區未來實已難恢復為農業使用，因此先行規劃為產業儲備用地，未來配合訂定適宜之開發管制機制，導引其合法開發使用，已達到促進特定區產業用地合理發展並減少工業發展所造成之環境影響的目標。

## 陸、零星工業區發展構想

延續工業區整體發展與目標，針對特定區內零星工業區進行檢討，有關毗鄰工業區土地申請變更部分，除依循相關法令規定外，並建議劃定毗鄰工業區申請變更範圍及毗鄰工業區土地申請原則兩方向進行，其內容如下：

### 一、劃定毗鄰工業區申請變更範圍

考量本特定區員鹿路兩側之農業區多數均已開發建築使用，且員鹿路銜接中山高速公路，交通便利，考量前述員鹿路兩側列為產業儲備用地之工業用地發展構想尚未規劃定案前，零星工業區如申請擴廠變更，對周遭環境衝擊影響較小，因此，劃定員鹿路兩側之零星工業區為「得申請都市計畫零星工業區就地擴大變更毗鄰土地為工業區地區」，其餘地區則建議不准許申請零星工業區就地擴大變更。

### 二、毗鄰工業區土地申請原則：

為促使本特定區內土地有效且合理之發展，在劃定「得申請都市計畫零星工業區就地擴大變更毗鄰土地為工業區地區」之規劃下，可避免特定區內工業區零散發展而影響農業使用，而針對特定區該範圍內既有零星工業區毗鄰土地變更，除需依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理外，並訂定以下原則：

(一)零星工業區之產業類別須符合低污染工業無公害行為之認定或為彰化縣政府產業發展主管機關認定為重點培植產業，否則不得申請擴大變更毗鄰土地為工業區地區。

#### (二)提高申請門檻

為避免工業區開發影響週邊農業使用，並朝向環境共生之產業園區發展，申請變更之土地面積不得小於一公頃，以利集中劃設公共設施及確保都市健全之發展。

### (三)限期開發

於都市計畫發布實施後一年內取得建造執照。

## 補充說明資料二：交通量分析

### 一、員鹿路交通狀況及員鹿路與本基地連接情況

本基地鄰接員鹿路(縣 148 號道路)，道路計畫寬度為 30M，現況開闢道路寬度約為 20M；擴廠變更前(現況)，廠區對外交通由零星工業區南側鄰接員鹿路之農業區進出，鄰接面寬約 20 公尺，除因該進出通道屬農業區，不符都市計畫土地使用分區管制外，目前在交通號誌管制的配合下，進出交通狀況相當順暢。



圖 2-1 擴廠基地附近交通系統示意圖

## 二、交通流量調查說明

本變更基地鄰縣 148 道路，位於下員林交流道往溪湖方向 450 公尺右側；縣 148 道路由彰化縣芳苑王功行經草湖、溪湖、埔心、員林、東山、下樟空、溪頭至南投草屯，全長約 39.85 公里，為聯絡溪湖、員林兩大鎮之主要幹道，中間並有員林交流道穿越其間，因此，車流頗大。

因縣 148 號道路屬縣道，交通部公路總局第二區養護工程處每年均於固定調查測點進行交通流量調查統計，因此，本基地周遭之現有交通狀況及流量資料係依據該處每年之例行調查測點資料來做分析，故以 101 年之交通流量調查資料(詳見表 2-1)來做檢討分析。

## 三、交通流量分析

依據交通部公路總局第二區養護工程處 101 年之縣 148 號道路平均每日交通量調查資料顯示(詳見表 2-1)，二處交通量調查路段與測點分別如圖 2-2 所示，本擴廠基地即位於該路段之間；依據該資料計算目前本路段之交通道路服務水準為介於 C~D 級之間；該道路路段服務水準之計算詳如表 2-1~表 2-4 資料所述。



圖 2-2 交通量調查路段與測點

表 2-1 縣 148 號公路(員鹿路路段)平均每日交通量調查資料及統計分析表

調查週期：定期按年辦理

縣市別	調查站			起迄地名	地形	里程 (Km)	路面寬度 (M)	方向 (往)	車道佈設			總 計		各車種車輛數(輛/日)							尖峰小時			
	編號	地點	座標						快車道寬度 (M)	機慢車道寬度 (M)	水準路肩寬度 (M)	流量 (PCU)	車公里	合計	小型車	大客車	大貨車	全聯結車	半聯結車	機車	交通量 (PCU)	時段	V/C	道路服務水準
彰化縣	II-331	里程牌	E120°26'9.2"	草湖 ~ 溪湖	平原區	9.8	12.5	東	3.4	0	2.3	5,138	53,312	5,440	3,836	47	196	4	50	1,307	488	17-18	0.33	C
			N23°57'10.9"					西	3.4	0	3.2	4,636	49,951	5,097	3,340	39	179	1	35	1,503	451		0.30	C
彰化縣	II-332	芎蕉橋	E120°31'13.8"	溪湖 ~ 員林	平原區	9.8	17.8	東	3.5,3.6	0	1.5	13,787	142,845	14,576	11,307	82	283	5	74	2,825	684	17-18	0.46	D
			N23°56'58.7"					西	3.5,3.6	0	1.5	13,357	137,778	14,059	11,077	89	247	0	78	2,568	711		0.47	D

資料來源：交通部公路總局第二區養護工程處及本計畫估算。

表 2-2 縣 148 號公路道路容量分析表

現況道路寬度(20 公尺)	N：快車道數	F：路型修正係數	W：慢車道寬度(公尺)	P：停車位寬(公尺)	C：路段容量(p. c. u.)
	1	0.8	3.5	0	1500
計畫道路寬度(30 公尺)	N：快車道數	F：路型修正係數	W：慢車道寬度(公尺)	P：停車位寬(公尺)	C：路段容量(p. c. u.)
	2	1.3	3.5	2	2900

表 2-3 道路服務水準分類表

服務水準	V/C 評估指標		交通性質描述
	雙車道	多車道	
A	0.00~0.15	0~0.371	自由車流
B	0.15~0.27	0.371~0.540	穩定車流(少許延滯)
C	0.27~0.43	0.540~0.714	穩定車流(延滯可接受)
D	0.43~0.64	0.714~0.864	接近不穩定車流(延滯可容忍)
E	0.64~1.00	0.864~1.00	不穩定車流(延滯不可容忍)
F	1 以上	1 以上	強迫車流(已阻塞)

表 2-4 道路分類與路型修正係數表

道路分類與路型因素	修正係數
快速道路	1.4
快慢車道及中央分隔	1.3
快慢車道分隔	1.1
中央分隔	1
中央標線分隔	0.8
無標線	0.6

#### 四、未來擴廠後對交通流量影響及服務水準分析

億豐公司擴廠完成後，現有 50 人員工數，未來將增加至 400 人，其交通流量分析詳如表 2-5 所示；未來擴廠後，預估員工交通運具，機車部分約由 20 輛增加至 160 輛，汽車部分約由 6 輛增加至 48 輛，進出貨車流約由 10 次增加至 100 次；因此，經計算後，每日總交通流量預估約增加 359PCU，尖峰時刻(17 時-18 時)約增加 224 PCU(為員工上下班之車流)；因此，分析計算結果，對縣 148 號道路之交通量衝擊屬微量之影響，並不影響車流之順暢性，而就交通衝突點而言，因原本億豐公司大門口已有交通號誌(紅綠燈)管制，因此，在上下班尖峰時刻亦不會造成穿越性交通之阻塞。擴廠前後詳細交通量變化分析參見表 2-5；本擴廠基地所面臨之員鹿路現況為 20 米，但計畫道路寬為 30M；因此，假設未來本基地擴廠開發後道路寬度不變時，該道路路段交通運輸之服務水準應尚可維持在 C~D 級之間；而如員鹿路未來依計畫寬度拓寬為 30M 時，則本基地擴廠開發後該道路路段交通運輸之服務水準將獲改善至 B~C 級之間；因此，本擴廠基地未來所衍生之交通流量衝擊，仍在本道路路段可承載之流量內。

表 2-5 申請擴廠基地開發前後縣 148 號公路路段交通量分析表

狀態	路段	方向(往)	交通量 (PCU)	路段容量 (PCU)	V/C	道路服務 水準
現況道路 (20M) 交通 量分析	員林交流道 以東路段	東	684	1500	0.46	D
		西	711	1500	0.47	D
	員林交流道 以西路段	東	488	1500	0.33	C
		西	451	1500	0.30	C
開發後道路 (20M) 交通 量分析	員林交流道 以東路段	東	796	1500	0.53	D
		西	823	1500	0.55	D
	員林交流道 以西路段	東	600	1500	0.4	C
		西	563	1500	0.38	C
開發後道路 (30M) 交通 量分析	員林交流道 以東路段	東	796	2900	0.27	C
		西	823	2900	0.28	C
	員林交流道 以西路段	東	600	2900	0.21	B
		西	563	2900	0.19	B

#### 五、未來擴廠後區內及區外交通運輸系統

億豐公司擴廠後，聯外交通主要以鄰接員鹿路之現有通道為主要人員與貨物之進出口，另於廠區東北側鄰接現有道路處留設一處緊急進出口，平時不予開放進出，僅供緊急疏散之進出使用。

區內交通系統規劃留設 6 米及 8 米通道，主要為配合各廠房之貨物運送通道使用，詳細配置參見圖 2-4 之擴廠基地廠房及相關設施配置示意圖。







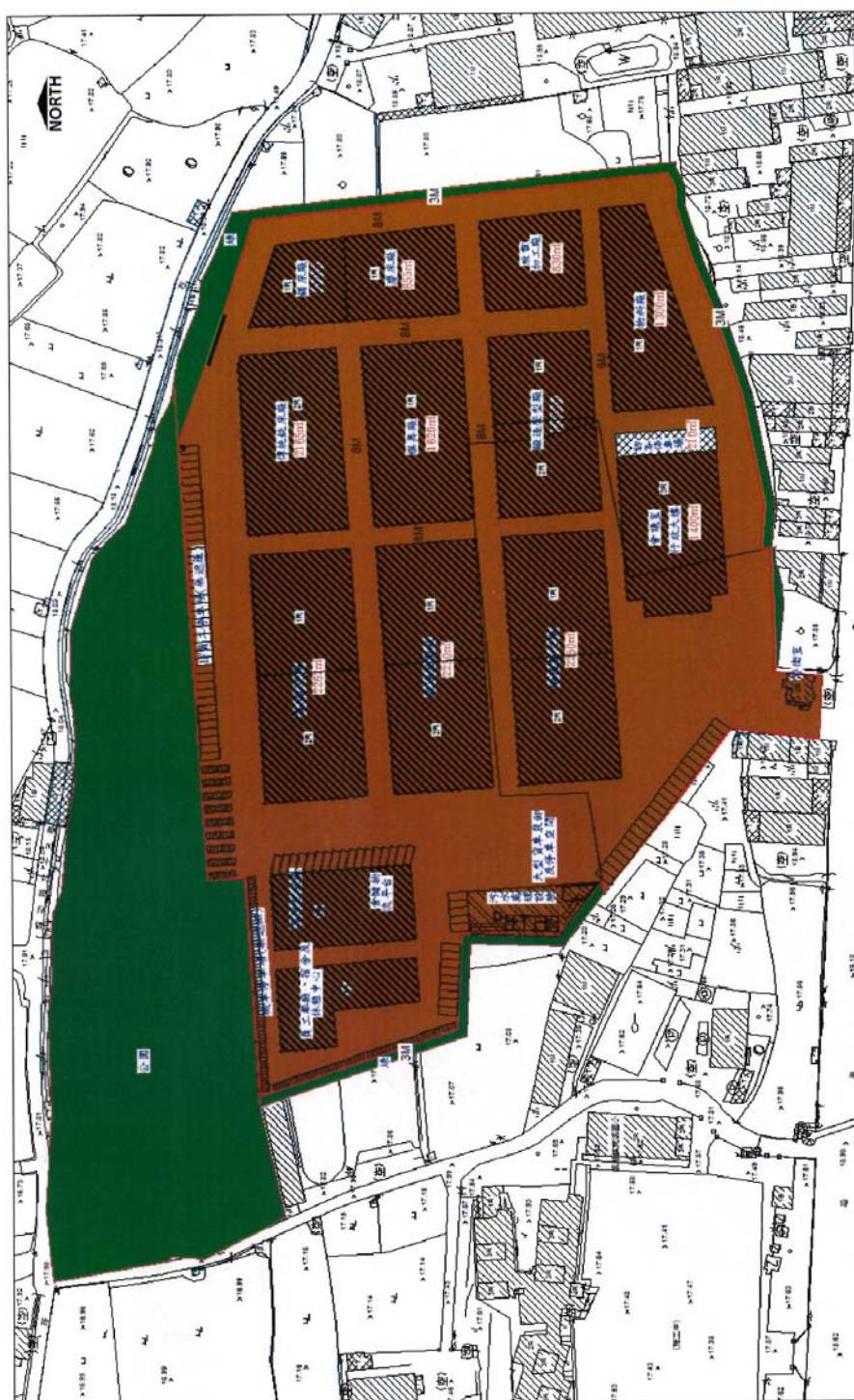


圖 2-4 擴廠基地廠房及相關設施配置示意圖

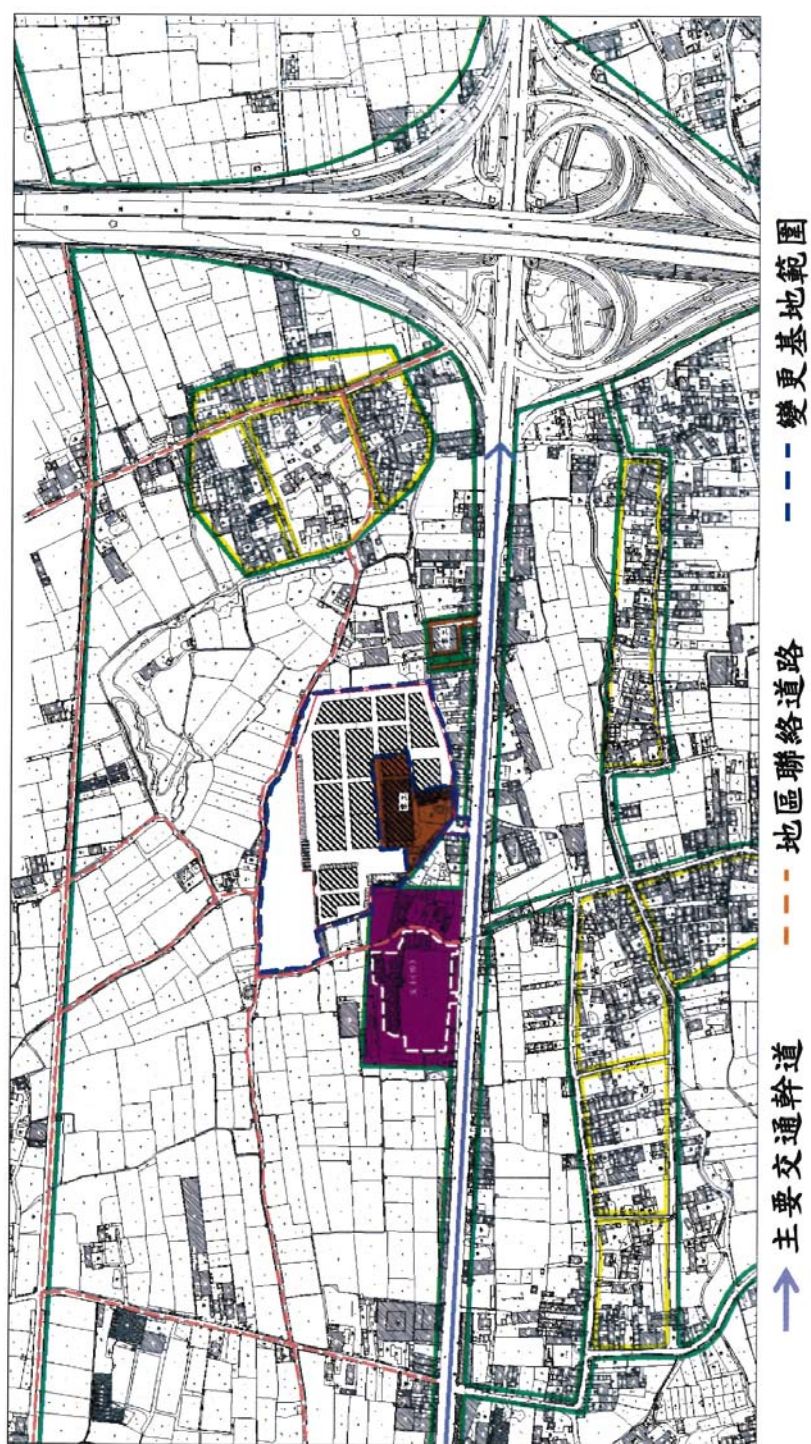
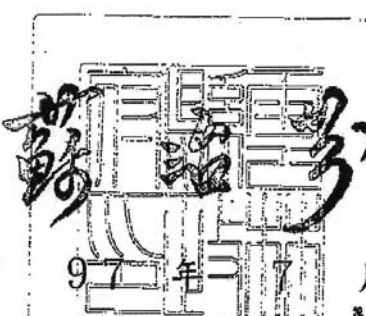


圖 2-5 擴廠基地與周遭環境分析



附件一：億豐金屬工業股份有限公司委外作業(金屬表面處理)公司

雲林縣政府營利事業登記證			
雲府公司字第09700724號			
發文文號：0970048971	營利事業統一編號：28769875		
據洪耀玉 君	申請營利事業	變更	登記
本府已予登記特發給登記證並摘錄事項如下：			
一、營利事業名稱：賜欣科技股份有限公司			
二、資本額	登記新台幣貳仟萬元整 實收新台幣貳仟萬元整		
三、負責人	洪耀玉		
四、組織	股份有限公司		
五、所在地	雲林縣斗六市虎溪里科工十二路五號		
六、核准設立登記日期：中華民國 96年10月5日			
七、營業項目：			
CPO1010手工工具製造業二、CBO1990其他機械製造業三、CAO 2010熱處理業四、CA04010表面處理業五、CC01080電子零組件 製造業六、CD01030汽車及其零件製造業七、CD01040機車及其零件 製造業八、F401010國際貿易業 (以下空白)			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>縣長 蘇嘉豪</div> <div style="text-align: center;">  </div> <div>中華民國 97 年 7 月 2 日</div> </div>			
第 1 頁 共 1 頁			

注意：一、本證不得轉借他人使用  
二、本證須隨時於營業處所顯處以備查驗

正本

00936743
----------

經濟部 函

客服專線：4121166(手機撥號請加02)  
地址：南投縣南投市中興新村省府路4號  
聯絡方式：電話 049-2359171 分機 3303  
承辦人：劉麗鳳

40758

台中市西屯區大墩路919號3樓

受文者：鑫動金屬工業有限公司代理人：林八弘會計師

發文日期：中華民國101年11月19日

發文字號：經授中字第10132734960號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：非密件

附件：收據乙紙

主旨：貴公司於101年11月19日【收文日】申請公司所營事業變更、修正章程變更登記，經核符合規定，准予登記。

說明：

- 一、附規費收據一紙，嗣後凡向本部申請任何案件，請在申請書上註明公司統一編號53985653及檔案號碼(00936743)。
- 二、處分相對人名稱：鑫動金屬工業有限公司(代表人姓名：曾桂芳、身分證照號碼：T22136\*\*\*\*)，公司所在地：臺中市西屯區協和里工業區四十二路10號。
- 三、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部中部辦公室陳轉行政院提起訴願。
- 四、公司營業項目：CA03010熱處理業、CA04010表面處理業、CB01990其他機械製造業、CC01080電子零組件製造業、CD01030汽車及其零件製造業、CD01040機車及其零件製造業、CP01010手工工具製造業、F401010國際貿易業、CA02990其他金屬製品製造業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

※如需經營輸出入業務者，請注意英文名稱預查，出進口廠商登記相關規定。(相關事項規定請洽經濟部國際貿易局，電話：02-23977358；經濟部國際貿易局高雄辦事處，電話：07-2711171分機218。)



正本：鑫動金屬工業有限公司代理人：林八弘會計師

副本：臺中市政府消防局

# 臺中縣政府營利事業登記證

中縣營字第 〇五〇二四三號

據陳慶堅君

申請營利事業變更登記

本府已予登記特發給登記證並摘錄事項如左：

- 一、營利事業名稱：協興科技股份有限公司
- 二、資本額：
  - 實收資本額：壹仟捌佰萬元整
  - 資本公積金：壹仟捌佰萬元整
- 三、負責人：陳慶堅
- 四、組織：股份有限公司
- 五、營業所在地：臺中縣大甲鎮日南里工九路〇〇號
- 六、核准設立登記日期：中華民國九十三年四月十三日
- 七、營業項目：
  - (一) CA02020 機械製造業
  - (二) CA04010 金屬製品製造業
  - (三) F100000 五金冶煉業
  - (四) F401030 機械修理業

(以下空白)

(本縣政府為便利商民起見特設此項登記證)  
一經核發之證字號即與本縣政府登記證具有同等效力

縣長 翁仲生

中華民國九十三年

日

050243

注意：一、本證係由本府發給，非由私人代發。  
二、本證係由本府發給，非由私人代發。



附件二：都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則之處裡情形查核表

計畫名稱	變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）（供億豐金屬工業股份有限公司使用）案」暨「擬定高速公路員林交流道附近特定區計畫（億豐溪湖廠擴廠）細部計畫案」	彰化縣 所屬鄉鎮		溪湖鎮、埔心鄉、永靖鄉
目次	條文規定	符合	不符合	備註
一	本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	V		都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
二	本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地卻無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：			
	（一）經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。	V		本案依經濟部 100 年 9 月 30 日經授工字第 10020419200 號函認定屬『附加產值高之投資事業』【請參照主要計畫書之附件三】。
	（二）經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。	—	—	
	（三）經經濟部認定屬設立營運總部者。	—	—	
二	申請變更土地應符合下列規定			
	（一）申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。	V		1. 申請變更之土地總面積為 4.2237 公頃，未超過 5 公頃【請參照主要計畫書頁 2、頁 21 至 22 及頁 46 之前言、變更範圍土地權屬分析及變更內容綜理表】。 2. 原廠地面積為 0.7471 公頃，本次新增面積為 4.2237 公頃，約為原面積 565%【請參照主要計畫書頁 2、頁 21 至 22 及頁 46 之前言、變更範圍土地權屬分析及變更內容綜理表】。 3. 原廠地自 99 年 11 月 24 日核准設立登記【詳主要計畫書之附件一】。
（二）	申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且	V		1. 申請變更之土地與原有工業區廠地毗鄰且地形完整銜接【請參照主要

	無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、即成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。			計畫書頁 46 至 48 變更計畫內容】。 2. 本案農地變更使用說明書業經本府農業處 101 年 6 月 5 日府農務字第 1010136635 號函同意變更【詳主要計畫書之附件三與附件七】。
(三)	重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區，軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	V		1. 本案基地依經濟部水利署 100 年 11 月 9 日經水工字第 10050539740 號函載明非屬重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區。 2. 本案基地依第五作戰區指揮部 100 年 10 月 31 日陸十軍作字第 1000011289 號函載明非屬重要軍事設施管制區。 3. 本案基地依行政院海岸巡防署 100 年 11 月 7 日署巡檢字第 1000018709 號函載明並未劃設海岸管制區。
(四)	申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	V		本案基地依彰化縣政府 99 年 8 月 12 日府水保字第 0990201334 號函載明非屬山坡地公告範圍內。
四	申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。	V		1. 已檢附土地所有權人土地使用變更同意書【詳主要計畫書之附件五】。 2. 俟本案審議通過後依雙方協議內容製作，屆時依程序辦理。
	(一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。	V		已於細部計畫劃設 30.12%之公共設施用地（公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及綠地用地）【詳細部計畫書頁 31 之公共設施計畫】。

	(二)前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。	—	—	
	(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣(市)政府依法核定發布實施。	√	—	本案將同時辦理都市計畫變更暨擬定細部計畫。
	(四)申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	—	—	屆時依程序辦理。
	(五)依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。	√		本案基地依彰化縣環境保護局 102 年 6 月 10 彰環綜字第 1020026205 號函載明尚非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」。
	(六)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	√		請參照細部計畫書頁 35 之土地使用管制計畫。
五	辦理程序：			
	(一)申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、	√		本案擴建計畫書業依經濟部 100 年 9 月 30 日經授工字第 10020419200 號函



	縣(市)政府同意外，應先提具擴建計畫(含鄰近工業區土地使用狀況)經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。			尚稱合理。
	(二)申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。	√		已檢具土地使用同意變更證明文件【請參照主要計畫書頁 50 之附件五】。
六	本原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	—	屆時依程序辦理。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分農業區、乙種工業區為河川區，部分道路用地為道路用地兼供河川使用）（配合朴子溪支流排水系統-民雄大崎地區分洪改善工程）案」。

說明：

- 一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 103 年 1 月 3 日第 226 次會審議通過，並准嘉義縣政府 103 年 3 月 26 日府經城字第 1030052350 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、凡納入「易淹水地區水患治理計畫」者，其「堤防預定線（用地範圍）」仍應報請經濟部水利署審查核定後，始得據以辦理後續執行事宜，經嘉義縣政府列席人員補充說明本案變更範圍與堤防預定線（用地範圍）相符，故變更範圍照該府核議意見通過。
- 二、有關本案之事業及財務計畫部分，請查明補充本案擬變更範圍之公、私有土地面積與權屬，將土地取得方式及開闢經費予以分類，以資明確。
- 三、依計畫書載明本案變更範圍屬私有土地部分，將採一般徵收方式取得，嘉義縣政府列席人員說明已依「依都市

計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知相關私有土地所有權人，並召開協調會議且會中土地所有權人均無異議，故請將相關協調會議資料妥為彙整後納入計畫書載明，以資完備。

第 7 案：原臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（大台南新都心交通系統專案通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經前臺南縣都市計畫委員會 99 年 4 月 30 日第 218 次會議審議通過，並准前臺南縣政府 99 年 7 月 14 日府城都字第 0990174251 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉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顏前委員秀吉、馮前委員正民、陳前委員麗紅、林委員志明（交通部運輸研究所）、蕭前委員輔導（本部地政司，現由王委員銘正接任）5 位，並由顏前委員秀吉擔任召集人，於 99 年 8 月 23 日召開專案小組審查會議，研獲初步建議意見。
- 七、惟臺南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，依本會第 812 次會議之附帶決定事項「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」，爰提會討論。

決 議：據臺南市政府列席代表說明，該府辦理本特定區計畫通盤檢討作業中，爰本案維持原計畫，如有變更之需要，請臺南市政府將本案相關內容納入上開通盤檢討整體考量。

第 8 案：原臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合水堀頭文化園區開發）主要計畫」案。

說明：

- 一、本案業經原臺南縣都市計畫委員會 99 年 6 月 25 日第 220 次會議審議通過，並准原臺南縣政府 99 年 9 月 7 日府城都字第 0990225290 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為李前委員正庸、王前委員秀娟、劉前委員小蘭、林委員志明（交通部運輸研究所）、蕭前委員輔導（本部地政司，現由王委員銘正接任）等 5 位委員組成專案小組，並由李前委員正庸擔任召集人於 99 年 10 月 7 日召開 1 次專案小組會議，研獲初步建議意見有案。
- 七、惟臺南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，依本會第 812 次會議之附帶決定事項「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」，爰提會討論。

決 議：據臺南市政府列席代表說明，該府擬辦理本特定區計畫之通盤檢討，爰本案維持原計畫，如有變更之需要，請臺南市政府將相關內容納入上開通盤檢討整體考量。

第 9 案：高雄市政府函為「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議審議通過，並准高雄政府 101 年 9 月 21 日高市府都發開字第 10133654500 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由彭委員光輝、楊前委員重信、張委員馨文、謝委員靜琪、林委員志明（交通部代表）等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，專案小組於 101 年 10 月 26 日及 102 年 6 月 18 日召開 2 次聽取高雄市政府簡報會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 103 年 3 月 14 日高市府都發開字第 10331239900 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 103 年 3 月 14 日高市府都發開字第 10331239900 號函送修正後之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



## 一、綜合意見：

本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>(四)為確保「讓蝴蝶回家」之原則下，建議請高雄市政府邀集行政院農業委員會林務局、市政府觀光單位、諦願寺等相關單位或團體，建議依下列各點辦理。--- ---</p> <p>3.本計畫區內劃設5處停車場用地(面積2.34公頃)，依前述修正人口數為350人，人口密度為170人/公頃，推計車輛預估需求推估應劃設停車場用地面積0.05公頃【詳附件四】，建請依下列各點辦理，提請大會討論決定。</p> <p>(1)請重新評估是否有劃設停車場用地「停2」需求?如有停車需求者，請將劃設停車場用地「停2」之理由，納入計畫書敘明，如無停車需求者，請研提劃設適當土地使用分區或公共設施用地。</p> <p>(2)請協調諦願寺是否將原須諦願寺自願並負擔開闢、管理及開放供公眾使用之停車場用地「停5」，改修正為停車場用地「停3」，並重新簽訂協議書，納入計畫書敘明，另由於停車場用地「停5」位於河川侵蝕坡，建議變更為保護區。</p> <p>(3)同意採納高雄市政府回應資料，為配合原劃設旅館區，維持原計劃停車場用地「停4」，另停車場用地「停6」為諦願寺自願捐贈回饋並負擔開闢及管理，須開放供公眾使用，維持原計畫停車場用地「停6」。</p>	<p>有關停車場用地檢討部份，本府都市發展局已於102年10月28日召開本計畫區之公共設施用地檢討研商會議，邀集諦願寺及相關單位研商停車場用地規劃內容，獲致結論如下：</p> <p>(1)諦願寺不同意將「停3用地」與「停5用地」對調使用。</p> <p>(2)考量私有地主及承租戶之意願，公有地優先劃設，環境敏感應避免開發等原則，建議停3用地、停2（都計前承租範圍）予以解編，劃為保護區。</p> <p>(3)停5用地緊鄰河道衝擊面，為降低災損風險，應沿河岸至少退縮3m施作有利蝴蝶生長之植栽綠帶，並加強邊坡穩定。</p>	<p>除請將停5用地緊鄰河道衝擊面，為降低災損風險，應沿河岸至少退縮3m施作有利蝴蝶生長之植栽綠帶，並加強邊坡穩定，納入計畫書敘明外，其餘准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>六、為因應原高雄縣、市政府合併成為直轄市，建議高雄市政府依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，建議請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>本案依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理。</p>

本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>七、本案下列計畫書內容，請補正。</p> <p>3. 本案開發行為如符合環境影響評估法及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	<p>1. 有關斷層部份，已補正於計畫書第3-3頁。</p> <p>2. 有關人口調查資料已補正最新之101年人口統計資料。</p>	<p>請將「本計畫區內開發行為如符合環境影響評估法及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準者，應依規定實施環境影響評估。」乙語，納入計畫書敘明，以利執行。</p>

## 二、變更內容明細表：

編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1 2	土地 使用 分區 管制 及 都市 設計	詳第10章土地使用分區管制及都市設計。				1. 配合本次通盤檢討變更內容修訂。 2. 因應高雄縣、市合併，配合改制後之單位名稱及適用法令規定名稱修正。	同初步建議意見六。	-	本案依都市計畫法規，主要計畫與細部計畫應分別擬定，請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理。

【附錄】高雄市政府 103 年 3 月 14 日高市府都發開字第 10331239900 號函對 102 年 6 月 18 日本會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

一、綜合意見：

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
一、為落實本次通盤檢討發展定位讓蝴蝶回家，並減少人為活動對蝴蝶棲地干擾，建議請依下列各點辦理。		—
(一)同意採納高雄市政府依照專案小組建議，回應補充本地區自然環境資源之調查與分析資料(包含蝴蝶的種類、蝴蝶發生期、活動時間、棲地範圍、原生種彩蝶蜜源植物等等，惟請再補充本計畫區內，蝴蝶資料及請補正蝴蝶發生期資料，併請納入計畫書。)	已補充於本計畫書第三章第二節蝴蝶生態環境概述。	准照高雄市政府依據 102 年 6 月 18 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(二)同意採納高雄市政府依照專案小組建議，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7、8、9等條文規定，補充有關生態發展策略與規劃原則等事項，並請重新檢視本次檢討案是否符合規定後，所研訂之「讓蝴蝶回家」之發展策略及規劃原則資料，併請納入計畫書。	已補充研訂「讓蝴蝶回家」之發展策略及規劃原則於本計畫書第四章第一節都市發展定位與發展策略中。	准照高雄市政府依據 102 年 6 月 18 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(三)計畫書第5-1頁人口檢討分析資料顯示，目前計畫區實際人口數為185人，僅約占計畫人口數730之1/4，且自民國90年至民國99年近10年來人口數均為負成長，平均成長率為-1.28%，同意採納本次回應資料修正人口數為350人，人口密度為170人/公頃，併請納入變更內容明細表，以符合目前人口實際發展現況。	已納入本計畫書第八章第二節檢討變更內容之變更編號2。	准照高雄市政府依據 102 年 6 月 18 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(四)為確保「讓蝴蝶回家」之原則下，建議請高雄市政府邀集行政院農業委員會林務局、市政府觀光單位、諦願寺等相關單位或團體，建議依下列各點辦理。 1.請配合諦願寺宗教活動及一般遊客活動，研提生態觀光具體措施(例如	1.本計畫區內之公共設施用地主要為原有之停車場用地（停4、停5、停6）及新增之生態服務用地，依規定停5、停6用地應由諦願寺開闢並負擔管理維護，已納入計畫書第十章第三節敘明。	准照高雄市政府依據 102 年 6 月 18 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
<p>本計畫區內自行車、步道系統、生態教育、請協調諦願寺是否認養本計畫區內部分公共設施等)，納入計畫書敘明。</p> <p>2.為減少觀光活動對蝴蝶棲地干擾，研提增列土地使用管制要點有關保護蝴蝶棲地規定。</p>	<p>2.有關土地使用管制要點增列保護蝴蝶棲地規定，已於土地使用分區管制要點第八點已訂定保護區之土地使用及禁止行為規定。</p>	
<p>三、有關都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形等資料，建議依下列各點辦理。</p>		-
<p>(一)同意採納高雄市政府依照專案小組建議，透過更積極性作法了解本地區災害特性、災害史、避難場所等事項，並進一步劃設災害敏感地區，所研提具體管制措施資料，納入計畫書，惟請補正附表5-2本計畫區防災空間現況分析表。</p>	<p>1.已將本計畫區之災害特性、災害史、避難場所等資料納入計畫書第三章第九節都市防災分析。</p>	<p>准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>(二)簡報資料第4頁土地使用現況圖顯示，荖濃溪流經過本計畫區南側，同意採納該府依照專案小組建議，荖濃溪河川區域現套疊標示於都市計畫圖後，對於本計畫區無重大影響，請納入計畫書敘明。</p>	<p>2.已補充於第三章第一節之水文分析內容。</p>	<p>准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>四、建議同意採納高雄市政府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46條及內政部99年12月23日台內營字第0990818154號函訂定都市計畫圖重製作業要點規定，將重製展繪依據(含現行計畫圖、地形圖、樁位圖、地籍圖等之依據說明)、重製作業流程(含重製作業流程說明、重製數值圖公告日期、都市計畫圖展繪作業方式及原則、重製疑義校核作業等)、重製疑義處理與成果(含重製疑義協調會議、重製疑義處理、重製作業成果等)之資料，請納入計畫書敘明，以利查考。</p>	<p>已補充於本計畫書第二章第三節都市計畫圖重製及疑義處理作業。</p>	<p>除請增列第二章第三節都市計畫圖重製及疑義處理作業之目錄文字外，其餘准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>五、建議同意採納高雄市政府補充大眾運輸系統及連外道路情形，併請納入計畫書敘明。</p>	<p>已補充於本計畫書第三章第七節交通運輸現況。</p>	<p>准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		過。
<p>七、本案下列計畫書內容，請補正。</p> <p>1.據高雄市政府列席代表表示，本計畫區內無斷層帶經過，計畫書第3-3頁「四、斷層本計畫區東側有潮州斷層經過」，請修正為「四、斷層本計畫區範圍外東側有潮州斷層經過」。</p> <p>2.請更新計畫區第3-18頁及3-19頁及第5-1頁至人口調查與分析資料至最新年期。</p>	<p>1.有關斷層部份，已補正於計畫書第3-3頁。</p> <p>2.有關人口調查資料已補正最新之101年人口統計資料。</p>	<p>准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

## 二、變更內容明細表：

編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
1	計畫目標年	民國 100 年		民國110年		配合南部區域計畫（第二次通盤檢討）之目標年，修正本計畫目標年為民國110年。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
2	遊客數調整	計畫遊客數25萬人次/年		計畫遊客數10萬人次/年		1. 本計畫區兼具生態系型、蝶道型及越冬型三種蝴蝶谷，依據蝴蝶生態繁衍特性，4月至6月為淡黃蝶大發生期，淡黃蝶減少後至秋天為彩蝶之發生期，秋天後則為越冬型蝴蝶自北南遷，本地區主要賞蝶季節為每年4~10月。考量過多遊客數將影響蝴蝶生態復育，配合本計畫森林環境保護與生態復育之發展定位與計畫目標，調降計畫遊客數，以兼顧生態保育與生態旅遊。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
						2. 因本計畫區缺乏遊客量統計資料，參考「茂林國家風景區全區經營管理與遊憩資源調查規劃」，其中「六龜、新威地區」110年遊客數保守情境預測數為304,200人次/年；樂觀情境預測數為434,850人次/年，因本計畫區主要旅遊型態為宗教活動及生態旅遊，以99年台閩地區生態遊憩及宗教遊憩統計旅次比例（19.0774%）進行總量分派，本計畫區110年遊客數保守情境預測數為58,033人次/年；樂觀情境預測數為82,958人次/年。 3. 考量本計畫區公共設施用地多未開闢，故採樂觀情境預測下修本計畫區110年遊客數為10萬人次/年。			
3	計畫面積調整及都市計畫圖置換	原計畫圖面積為485.70公頃		1. 數值化重製圖面積488.00公頃 2. 土地使用分區及公共設施用地面積調整詳如表8-2-2所示		1. 本計畫區已於99年度完成都市計畫圖重製前置作業（含數值地形圖），為因應目前圖資數值化之趨勢，避免影響都市計畫圖判別之準確性，於本次通盤檢討配合更新及置換計畫圖。 2. 都市計畫圖重製後涉及原計畫變更內容詳變更案編號4。 3. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條規定，製作新計畫圖，原計畫圖於新計畫圖發布實施同時公告廢除。	建議除初步建議意見四外，其餘准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
4	2號道路	保護區	0.44	道路用地	0.45	1. 原計畫圖與樁位圖不符，地籍尚未分割。 2. 經查現況符合樁位圖，且無牴觸建築物。 3. 查本道路用地自原計畫公告實施迄今均未辦理過變更都市計畫。 4. 查變更範圍均為公有土地，不涉及私人權益，建議依樁位圖修正計畫圖。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		河川區	0.01						
		道路廣場用地	0.43	保護區	0.42				
				河川區	0.01				
5	計畫區北側紅水坑溪	保護區	3.91	河川區	3.91	1. 原計畫將部分紅水坑溪上游劃設為公園用地，並於辦理第二次通盤檢討時將公園用地變更為保護區，宜配現況劃設為河川區，以符實際。 2. 建議變更範圍均為國有土地（管理機關為行政院農業委員會林務局）。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
6	休1用地、廣場用地	休息站用地	0.10	河川區	0.86	1. 廣場用地、休1用地、部分道路廣場用地及鄰近保護區，因河川沖蝕且現況已為河床，建議配合變更為河川區。 2. 檢討變更土地均屬公有土地，不涉及私人權益。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		廣場用地	0.19						
		道路廣場用地	0.05						
		保護區	0.52						
7	旅館	旅館	0.50	河川區	0.50	1. 旅館區東側臨紅水坑溪之河川攻擊面，部	1. 查本旅館區面積 6.9 公	—	准照高雄市政府依

編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
	區東側	區				分土地遭河川沖蝕，已無法作旅館使用。 2. 建議將河川沖蝕土地依現況變更為河川區。 3. 建議增訂旅館區面臨河川之建築線退縮規定，加強災害防治。	頃，係於95年本地區辦理第2通盤檢討時，以依原計畫土地使用分區管制要點之土地使用限制為得興建『青年旅舍』及『國民旅舍』等有關設施，故予以調整變更，由國民旅遊區變更為旅館區(土地使用管制要點除建蔽率維持20%外，餘依旅館區之規定)【土地產權移轉及坡度分析資料詳附件九】。 2. 建議准照市政府核議意見通過。		據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
8	機關用地	機關用地	1.72	保護區	1.72	1. 機關用地係供設置蝴蝶展示、管理、旅遊商業等設施使用，因位於紅水坑溪河川轉折攻擊面，有河川侵蝕之虞，不適合作開發行為，基於水土保持及災害防治考量，變更為保護區。 2. 檢討變更土地均屬公有土地，不涉及私人權益。 3. 因應本計畫區仍有生態解說、展示等服務空間需求，建議另覓適當且安全地點劃設，並以輕質減量為開發原則，降低生態	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。



編號	位置	變更內容				變更理由	本會專案小組初步建議意見	市政府處理情形	本會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
						環境影響。			
9	諦願寺北側	保護區	0.64	生態服務用地	0.71	1.基於水土保持及災害防治考量，將原計畫機關用地變更為保護區，因應本計畫區仍有生態解說、展示等服務空間需求，增設生態服務用地。 2.生態服務用地劃設區位以生態衝擊最小、地勢平緩、聯外道路入口等條件為綜合考量。 2.檢討變更土地均屬公有土地，不涉及私人權益。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		道路廣場用地	0.07						
		保護區	0.05	道路用地	0.05				
10	休2用地	休息站用地	0.08	保護區	0.08	1.原計畫於登山小徑之交會節點劃設休2用地，供登山賞蝶遊客休息場所及其附屬設施使用，因本次通盤檢討已廢除該登山小徑之建議路徑，故一併檢討變更休息站用地為保護區。 2.依都市計畫法台灣省施行細則第27條規定，保護區經縣市政府審查核准者得為臨時性遊憩所需之設施使用。	建議本案除為因應99年12月25日高雄縣市已合併改制為直轄市，左列「依都市計畫法台灣省施行細則第27條規定」，請配合修正外，其餘准照市政府核議意見通過。	已修正為「依都市計畫法高雄市施行細則第21條規定，保護區經本府核准者，得為臨時性遊憩及露營所需之設施使用。」	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
11	道路廣場用地	道路廣場用地		道路用地		原計畫共劃設15m、12m及6m等三條道路系統，都市計畫名稱為道路廣場用地，因各道路系統均為等寬劃設，建議將計畫道路廣場用地名稱調整為道路用地，以茲明確並避免混淆。	建議准照市政府核議意見通過。	—	准照高雄市政府依據102年6月18日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

第10案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會102年11月26日第816次會議審決修正通過，決議略以：「--- ---青年活動中心區西側保護區（8.88公頃）變更為生態休閒渡假區（8.82公頃）、道路用地（0.06公頃）部分，請依行政院91年12月6日院臺內字第09110061625號函示，有關都市計畫擴大、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放寬8點特殊案例之處理原則，如有不符合前項8點情形且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應請縣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後，併將行政院核示文件，納入計畫書，再報請本部核定。--- ---」，並經本部以102年12月11日內授營都字第1020813200號函請屏東縣政府依照決議辦理後再行報核在案。

二、屏東縣政府以103年1月21日屏府城都字第10302152700號函及103年2月7日屏府城都字第10303498700號函，將前開保護區變更為生態休閒渡假區其開發方式確實無法依行政院函規定，免以區段徵收辦理之具體理由送部將轉陳行政院，嗣經本部地政司表示：「擬變更為生態休閒專用區共有40筆土地，土地所有權人皆為屏東縣政府所管有之土地，並無徵收之適用，建議毋須報院等意見。」，特再提會討論。

決議：本案請刪除本會102年11月26日第816次會議決議文：

「--- ---青年活動中心區西側保護區（8.88公頃）變更為生態休閒渡假區（8.82公頃）、道路用地（0.06公頃）部分，請依行政院91年12月6日院臺內字第09110061625號函示，有關都市計畫擴大、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放寬8點特殊案例之處理原則，如有不符合前項8點情形且計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，應請縣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後，併將行政院核示文件，納入計畫書，再報請本部核定。」等文字，並併同本會第816次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、散會：中午12時40分。