

內政部都市計畫委員會第 848 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 4 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

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

紀錄彙整：陳政均

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 847 次會議紀錄。

決 定：除下列各點外，其餘確定。

（一）依劉委員玉山書面意見，第 63 頁第 1-2 行，建議增列「(如附錄)」等文字，修正為：「於 104 年 2 月 12 日召開 1 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步建議意見(如附錄)，爰再提會討論。」。

（二）第 10 案會議紀錄暫予保留，請本部營建署邀集相關單位先行會商釐清下列各點後，再行提會確認：

- 1、本案如照決議做為綠地，該綠地下方廢棄物是否有污染環境之虞？又如未清除及施作適當之水土保持工程，是否有公共安全之虞？
- 2、桃園市政府代表稱同意接管之條件與工程主辦機關之認知是否一致？
- 3、本部法規會於本部都委會專案小組會議所提書面意見，有關公平正義及公共利益部分，是否衡平處理？

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新竹市政府函為「擴大及變更新竹市（朝山地區）都市

計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分鐵路用地及車站用地為鐵路用地兼供道路使用、部分甲種工業區為道路用地）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（15-21號計畫道路開發方式）案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分農業區為乙種工業區）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第4、12、18、47）案」。

第 6 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 7 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」及「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫（配合鳳青市地重劃工程）案」。

八、報告案件：

第 1 案：為配合行政院推動國家地理資訊系統建置計畫之土地使用分區流通平台圖資更新事宜，本部於核定都市計畫案件時併請各地方政府於發布實施後配合上傳或提供都市計畫數值圖檔事宜之報告案。

九、散會：中午 12 時 20 分。

七、核定案件：

第 1 案：新竹市政府函為「擴大及變更新竹市（朝山地區）都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹市都市計畫委員會 99 年 10 月 19 日第 201 次會議、100 年 5 月 3 日第 208 次會議及 100 年 6 月 21 日第 210 次會議審議通過，並准新竹市政府 100 年 10 月 4 日府都規字第 1000114069 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 10 條及第 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：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）、李前委員正庸、金前委員家禾、蔡前委員淑瑩、林前委員志明組成專案小組，於 100 年 12 月 7 日召開 1 次會議，因李前委員正庸、蔡前委員淑瑩任期屆滿，經再簽奉核可，專案小組增加李前委員公哲、蕭前委員輔導（後由王前委員銘正接任）等 2 位委員，於 101 年 9 月 4 日、9 月 20 日、102 年 10 月 18 日、11 月 8 日召開 4 次會議，獲致具體建議意見，案准新竹市政府 103 年 8 月 18 日府都規字第 1030157665 號函送修正計畫書、圖到部後，本案第一階段提本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議審決略以：

「一、變更內容明細表：

(一) 編號擴 1-2 及變 17 擬採跨區區段徵收方式辦理，列為第 2 階段報由本會審議部分，原則同意，並請配合修正計畫書、圖。……

(三) 編號 24 乙種工業區變更為住宅區 (0.665 公頃) 部分，因擬變更範圍內尚有共同土地持分所有權人不同意變更，且擬變更後之住宅區與上方農業區仍夾雜 1 處工業區，其土地使用規劃合理性，有待釐清，故本案列入第 2 階段，交由專案小組繼續討論。」有案。

七、案經新竹市政府依前開決議事項以 103 年 11 月 13 日府都規字第 1030200815 號函檢附補充資料到部，由本會專案小組 103 年 12 月 27 日續開第 6 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見 (詳附錄)，並經新竹市政府 104 年 2 月 16 日府都規字第 1040036926 號函檢附處理情形對照表及附件資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點意見外，其餘准照新竹市政府 104 年 2 月 16 日府都規字第 1040036926 號函送計畫內容通過，並退請該府併同本會 103 年 9 月 30 日第 836 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。

一、有關變更內容編號 14-1 案，本會第 836 次會議決議維持原計畫 (詳表 1)，惟新竹市政府上開號函修正計畫書仍擬變更農業區為道路用地 (1.1451 公頃，詳圖 1)，經該府列席代表補充說明，係配合已開闢之現有巷道調整道路系統，考量新竹生活圈交通建設計畫調整整體道路系統及功能定位，並針對現有計畫道路予以拓

寬、改道及增設道路，故仍有變更之需求部分，其中配合生活圈交通建設計畫（1-2-30M）道路部分，准照新竹市政府核議意見通過；至配合現有巷道調整部分，則請新竹市政府於本地區有開發需求時，再整體規劃考量。

表 1 變更內容編號 14-1 案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會第 836 次會議決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變 14	14-1 計畫區北側 農業區	農業區 (1.3006)	加油站專用區(0.1555) 道路用地 (1.1451)	1.就現況合法使用之加油站用地範圍變更為加油站專用區。 2.配合已開闢之現有巷道調整道路系統，並考量配合新竹生活圈交通建設計畫調整整體道路系統及功能定位，並針對現有計畫道路予以拓寬、改道及增設道路。 3.本案農業區變更為加油站專用區範圍，係屬原合法使用之加油站用地，故不涉及變更回饋。	(本會專案小組初步建議意見) 據新竹市政府列席代表說明，考量加油站屬農業區內之合法使用設施，故建議不予變更為加油站專用區，尚屬實情，建議本案維持原計畫。



圖 1 變更內容編號 14-1 案變更內容示意圖

二、有關本會專案小組初步建議意見一變更內容編號變 17 案及逕向本部陳情案件編號 15 案，涉及「茄冬-西濱連

絡道」(R1)路線規劃擬變更為道路用地部分，准照新竹市政府研析意見「考量『茄冬-西濱連絡道』之路線規劃市府暫緩實施，故建議維持現行農業區」通過，維持原計畫。

三、有關本會專案小組初步建議意見二變更內容編號變 24 案乙種工業區變更為住宅區部分，准照新竹市政府研析意見「俟全市工業區發展政策檢討完成後，再另案依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理」通過，維持原計畫。

四、有關本會專案小組初步建議意見四擴大內容編號擴 1-1 部分，經新竹市政府列席代表補充說明，擴大內容配置調整經過及理由後，准照該府提本次會議討論之調整方案通過(詳表 2)。

表 2 擴大都市計畫內容明細表

位置	擴大內容(公頃)			擴大理由	備註
	提本會第 836 次會議方案	提本會專案小組會議之討論方案	提本次會議討論之調整方案		
計畫區西側及南側	住宅區(0.8264) 商業區(0.7196) 電力事業專用區(0.7103) 休閒運動專用區(1.6632) 原住民文化產業專用區(1.2845) 水域專用區(8.4718) 漁業專用區(5.3578) 海堤專用區(5.5892) 農業區(7.6395)	電力事業專用區(0.7103) 休閒運動專用區(1.6632) 原住民文化產業專用區(1.2845) 水域專用區(8.4718) 漁業專用區(5.3578) 海堤專用區(5.5892) 農業區(8.6938) 河川區(0.7802) 機關用地(0.0961) 文小用地(0.0013)	電力事業專用區(0.7103) 休閒運動專用區(1.6632) 原住民文化產業專用區(1.2845) 水域專用區(8.4718) 漁業專用區(5.3578) 海堤專用區(5.5892) 農業區(10.4243) 河川區(0.7802) 機關用地(0.0961)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍主要包括計畫區西界範圍至海山漁港及海堤一帶地區。	本計畫案擬擴大都市計畫部分，其「未採區段徵收開發範圍」(包括配合海山漁港計畫規劃漁業專用區、電力事業專用區及公共設施用地；其他屬公有土地，於本次檢討配合 17 公里海岸觀光發展需求規劃休閒運動專用區、原

位置	擴大內容(公頃)			擴大理由	備註
	提本會第 836 次會議方案	提本會專案小組會議之討論方案	提本次會議討論之調整方案		
計畫區西側及南側	河川區(0.7802) 機關用地(0.0561) 文小用地(0.0013) 公園用地(2.5683) 綠地用地(2.3615) 廣場用地(2.1165) 停車場用地(0.3674) 礦業事業用地(2.3376) 快速道路用地(14.9013) 道路用地(2.8893)	公園用地(2.3034) 綠地用地(2.3375) 廣場用地(1.9338) 停車場用地(0.4191) 礦業事業用地(2.3376) 快速道路用地(14.9013) 道路用地(2.8301)	文小用地(0.0013) 公園用地(2.3034) 綠地用地(2.3115) 廣場用地(1.9338) 礦業事業用地(2.3376) 快速道路用地(14.9013) 道路用地(2.4755)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍包括 <u>西濱快速道路以東及計畫區東界(R1 道路)擬採區段徵收之地區。</u>	住民文化產業專用區、漁業專用區等可建築用地及公共設施用地； <u>以及屬私有地劃設為農業區及公共設施用地</u> 等不需採區段徵收開發地區)，應依行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」之規定辦理，故前述未採區段徵收開發之範圍，未來需報請行政院專案核准。
	農業區(0.1412) 河川區兼供道路使用(0.0230) 綠地用地(0.0977) 廣場用地(0.0276) 道路用地(3.6084)	住宅區(0.4216) 綠地用地(0.1368) 道路用地(0.0174)	農業區(0.1806) 河川區兼供道路使用(0.0230) 綠地用地(0.0977) 廣場用地(0.0276) 道路用地(3.5690)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，且為促進計畫區東南側工業區之活化開發需新增規劃道路系統，擴大範圍主要包括計畫區東界附近增設之平行於鐵路之道路用地及其附近範圍。	

五、後續辦理事項：

- (一) 本案擴大都市計畫部分擬不採區段徵收方式辦理，請新竹市政府補充是否符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定之 8 項特殊案例處理原則，否則應檢具不以區段徵收之具體開發方式，依行政程序專案層報行政院核示，並納入計畫書敘明，以利查考。
- (二) 本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、請新竹市政府於新竹市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請新竹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：
 - (1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。

- (2) 於新竹市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- (3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。
- (三) 本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (四) 本計畫案應俟新竹市都委會審定細部計畫後，新竹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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案前經本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議審決，其中變更內容編號擴 1-2 及變 17 擬採跨區區段徵收方式辦理、編號變 24 乙種工業區變更為住宅區及本會專案小組後之逕向本部公民或團體陳情意見，經本會同意列為本案第 2 階段報由本會審議部分，案准新竹市政府 103 年 11 月 13 日府都規字第 1030200815 號函送補充資料到部，爰由本會專案小組繼續聽取該府簡報（相關變更內容明細表詳附件一、二）。建議本案請新竹市政府依照下列各點修正計畫書（30 份）、圖（2 份）及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

（一）變更內容編號擴 1-2 及變 17 擬採跨區區段徵收方式辦理部分，經出席委員討論，本計畫案係為配合計畫區西側海山漁港及 17 公里海岸之觀光發展需求而擴大都市計畫及變更農業區，惟前開二變更案卻以規劃為住宅區為主，前開擴大都市計畫及變更農業區之需求性及必要性不足，爰建議新竹市政府將上開變更內容編號擴 1-2 及變 17 擬採跨區區段徵收方式辦理部分依下列各點辦理：

- 1、編號擴 1-2 案部分，為維持都市計畫範圍之完整性，建議同意擴大都市計畫，並規劃為都市計畫農業區。
- 2、編號變 17 案部分，建議除涉及「茄冬-西濱連絡道」（R1）路線規劃擬變更為道路用地部分，配合逕向本部陳情案件提委員會討論決定外，其餘建議維持原計畫，並請新竹市政府將未開闢使用之文高用地納入該市公共設施專案通盤檢討案中一併整體考量。

（二）變更內容編號 24 乙種工業區變更為住宅區部分：

- 1、依新竹市政府於本次會議所提修正方案，本案擬改以捐地回饋方式辦理開發，惟依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應檢附全部土地所有權人之土地使用變更同意書，查本案變更範圍內仍有部分土地所有權人不同意變更，建請新竹市政府再行確認土地所有權人意願後，研提研析意見及配套方案，提委員會討論決定。
- 2、建請新竹市政府依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議之附帶決議，補充地區產業政策、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委員會報告，以作為審議中及後續工業區變更案件之依循。
- 3、建請補充本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」各點逐條查核有無符合規定，並以對照表方式補充說明，供審議參考。

4、公民或團體陳情案件：

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
11	黃郁雯	有關「擴大新竹都市計畫(香山丘陵附近地區)規劃及都市計畫書圖製作	復貴處中華民國 103 年 5 月 16 日府都規字第 1030109268 號函。	建議酌予採納，陳情土地恢復為工業區。 說明： 1.考量陳情人無工業區變更意願，且持有土地(權利範圍為 1/1)位於原工業區邊緣，剔除變更範圍不影響整體工	建議准照新竹市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
		案」，本人並無變更意願，提請排除本人土地於變 24 案範圍，請查照見復。		業區變更，故建議陳情土地恢復為工業區，不予變更。 2.前述工業區範圍調整部分，除業經 103 年 6 月 25 日新竹市都市計畫委員會第 240 次會議審議通過。	
12	陳 錦秀、溫碧霞	本工廠仍有持續營運之意願，惠請貴府體察民意，維持本土地為工業區，以確實保障合法廠家之既有權益。	<p>一、本人所有之美山段 613 地號，本為「新竹市(朝山地區)都市計畫」之工業區土地，本人工廠已於此地合法經營數十年，且持續營運中(詳附件)。而查本案於 99 年公開展覽之計畫書內容並未變更此處工業區，後來卻出現『變 24(工業區變更為住宅區)』，期間並未全面徵詢此區地主之變更意願，即逕予同意變更為住宅區，置既有合法營運工廠之權益於不顧，有違公義。</p> <p>二、貴府於 103 年 4 月 23 日工作會議雖曾提及原有工廠仍得繼續為原有之使用，但此說法並不負責任，因查都計相關法令，不合分區使用規定之建築物不得增建、改建、增加設備等，因災害毀損亦不得以原用途申請重建，換言之，本人合法工廠建物僅能任其逐漸頹壞。再者，如依『變 24 案』內容變更為住宅區，除了使原合法工廠變成不合法，進而衍生消防、衛生、環保等問題，造成工廠營運之困擾，影響本人及工廠員工生計之外，本人尚需負擔變更為住宅區之應捐公設用地及可建築用地 37%，在本工廠仍持續營運之情況下，實為不必要且不可承受之沉重負擔，故本人堅決不同意將既有工業區變更為住宅區。</p> <p>三、自苗栗大埔事件後，任何土地規劃或都計案均應尊重民眾意願，而非任由主管機關或規劃公司恣意劃設，全然不顧人民財產生計之基本保障，本人於合法工業區土地設置合法工廠，且有持續營運意願，貴府不應強行要求變更為住宅區而迫使本工廠需予搬遷，除非貴府係圖利特定利益人</p>	併 11 案處理。	建議准照新竹市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
			而量身定作，故惠請貴府參酌既有合法廠家意願，維持本土地為工業區。		
13	魏趨然	新竹市政府(變 24 案)位置中華路 5 段 420 巷東側乙種工業區不同意變更為住宅區。	<p>一、陳情人意見：魏趨然 美山段 616、616-1 地號公同共有所有人之一，不同意乙種工業區變更為住宅區。</p> <p>二、美山段 616 地號，土地面積 1,772 m²，假設自辦重劃扣 30%，扣代金 7%，則本人變更後取回土地面積 1,772 m²*70%*1/4 應繼分=301.4 m²(91.2 坪)，對照細部計劃圖(面積/深度換成面寬)，顯然規劃不當(616、615、615-4 完全分配前向面對中華路)只會變成長條竹竿地，無法成 6*17=30.9 坪 3 戶之規劃，故無方正住宅使用價值。</p> <p>三、美山段 616-1 地號，土地面積 1.72 m²，計劃內容未提一併處理則日後變畸零地疑慮。</p> <p>四、本人日後有投資使用乙種工業區用途需求，且依現有生產性活動，經濟建設，臨山背海腹地有限，故無住宅變更之必要。</p>	<p>建議不予採納，除配合內政部審議階段 11、12 案恢復美山段 613、613-3 地號為工業區外，其餘變更範圍維持 100 年 6 月 21 日新竹市都市計畫委員會第 210 次會議審決內容。</p> <p>說明：</p> <p>1. 考量陳情人權利範圍為 4 人公同共有(除陳情人不同意變更外，其餘三人皆同意變更)，且陳情土地位於原工業區南側(非位於邊緣)，剔除變更範圍將影響整體工業區變更，故建議陳情土地維持為住宅區(附 2)。</p> <p>2. 故除配合內政部審議階段 11、12 案恢復美山段 613、613-3 地號為工業區外，其餘變更範圍維持 100 年 6 月 21 日新竹市都市計畫委員會第 210 次會議審決內容</p> <p>3. 前述工業區範圍調整部分，業經 103 年 6 月 25 日新竹市都市計畫委員會第 240 次會議審議通過。</p>	建議併初步建議意見(二)，提委員會討論決定。

(三) 本會專案小組後之逕向本部公民或團體陳情意見：

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
14	王文福	陳情農地變更為寺廟用地。	有關張進生與顧本榮所有之新竹市美山段地號 831-2、831-3 及 830-11(詳如附件所有權狀及目前使用相片)，願無償捐贈與靈德宮(如附件同意書)，並請求此等土地，由農地變更為寺廟用地，以符目前使用。	<p>建議部分採納，調整為宗教專用區(附 7)、廣場用地及道路用地。</p> <p>說明：</p> <p>1. 陳情土地位於本次擬採區段徵收範圍，其中除 831-3 地號部分劃為住宅區外，其餘皆劃為綠地用地及道路用地。</p>	<p>1. 建議准照新竹市政府研析意見辦理。</p> <p>2. 有關變更為宗教專用</p>

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>2. 考量靈德宮仍有使用需求，故建議配合靈德宮建物使用範圍及考量周邊道路系統，將陳情土地劃設為宗教專用區(附 7)(剔除區徵範圍)、廣場用地(剔除區徵範圍)以及道路用地(納入區徵範圍)，並酌予調整周邊土地使用、公共設施配置及計畫道路線型。</p> <p>3. 新竹市現無農業區變更為宗教專用區之通案性回饋規定，建議參考漁港計畫內農業區變更為宗教專用區案例為回饋捐地比例 30%(以廣場用地為捐贈標的)。</p> <p>4. 附帶條件規定：屬農業區變更為宗教專用區部分，土地所有權人應完成該細部計畫廣場用地興闢並捐贈予市府；且土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與新竹市政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>	區部分，建議新竹市政府另案研擬全市通案性原則，供後續相關案件審議參考。
15	陳文賢	茲就「擴大及變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」案，代當事人陳文賢表示「反對」將其所有之新竹市美山段 546、546-1 地號土地之土地使用分區變更為道	<p>一、依當事人陳文賢先生委託辦理。</p> <p>二、新竹市政府以民國(下同)103 年 12 月 12 日府都規字第 1030215347 號函告知當事人陳文賢先生，鈞部都市計畫委員會專案小組將於 103 年 12 月 27 日召開聽取新竹市政府簡報「擴大及變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」第 6 次會議，當事人陳文賢先生將參與會議並陳述意見如下，請鈞部將下開內容納入陳情意見。</p> <p>三、鈞部土地徵收審議小組委員已多次針對「新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程」之公益性及必要性提出質疑，而新竹市政府至今未能說</p>	提請專案小組討論	考量本案陳情位置涉及「茄冬-西濱連絡道」之路線規劃，前開道路路線規劃尚未定案，建議新竹市政府配合前開道路規劃情形，研提研析意

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>路用地，及納入區段徵收範圍事，陳述意見如說明，請查照辦理。</p>	<p>明開闢道路之必要性及適當性，因此該聯絡道路是否有開闢之可能性及可行性，仍屬未知，故當事人陳文賢先生所有之系爭土地實無變更為「道路用地」之必要，懇請 鈞部不要逕將陳文賢所有之系爭土地變更為道路用地：</p> <p>(一)「新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程」分跨都市計畫區及非都市計畫區，都市計畫區土地屬本件「擴大及變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」範圍，而非都市計畫區之土地，目前正由鈞部土地徵收審議小組審議。當事人陳文賢先生所有之新竹市美山段546、546-1 地號土地為「新竹市(朝山地區)都市計畫」內之農業區，屬都市計畫區土地，新竹市政府擬將系爭土地劃入「新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程」並變更為「道路用地」，為本件「擴大及變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」之範圍，實須由 鈞部都市計畫委員會詳實審議當事人陳文賢之土地是否有從「農業區」變更為「道路用地」之公益性及必要性。</p> <p>(二)經查， 鈞部土地徵收審議小組委員已多次針對「新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程」之公益性及必要性提出質疑，其於 103 年 10 月 20 日實地勘查暨召開第 1 次專案小組會議提出下列初步建議意見，並請新竹市政府提出具體書面資料送 鈞部審查(參附件 1)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請針對開闢道路之公益性、必要性提供相關數據並加強補充說明。 2. 對於本地區交通流量分析情形，請提供詳細數據補充說明。有關周邊建案對該地區 之影響，請補充說明。 		<p>見，提委員會討論決定。</p>

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>3. 由於民眾對於水土保持及環境破壞有所疑慮，倘若市府確係因為維護生態而花費較多工程費，請提供實際數據佐證。此地區有明顯上下坡，如依此坡度開闢道路，究是否有行車安全上之顧慮？且新竹尚有「風城」之名，對於此道路規劃為高架部分其風切影響為何？請說明。</p> <p>4. 本案路線設計更動之真正考量因素請詳實說明，且有否其他替代方案？何以民眾所提出之替代性方案，市府皆未採行？併請一一補充。</p> <p>(三)然而新竹市政府仍未釐清及說明上開 鈞部土地徵收審議小組委員提出之質疑，嗣 鈞部土地徵收審議小組於同年 11 月 3 日召開第 2 次專案小組會議，再次提出意見如下(參附件 2)：</p> <p>1. 經濟評估部分，有關簡報中提及本道路通車後可量化之直接效益為新台幣(下同)5.57 億元之節，究如何計算？另外，徵收計畫書原本說明行車時間節省 2.8 分鐘，變更為節省 9.8 分鐘，究為何有如此之改變？為何從行車時間及節省油耗導出 5.57 億元之結果？請詳細提供資料。</p> <p>2. 下列有關本案之交通疑義，請說明：</p> <p>(1)省道台 1 線(西大路—元培街)為 E 級，縣道 122 線(竹中路—介壽路、介壽路—慈雲路)為 F 級，上述服務水準評等是否經交通目的事業主管機關之認可？本道路與前開各條道路之關連性為何？請補充說明。有關交通路網銜接部分之調查，應將本道路未來與相關既有道路銜接路口之交通量調查資料列入評估，並將各受測站之評估等級加</p>		

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>以說明。</p> <p>(2)本道路開闢後之預估交通流量，應提出離峰與尖峰及平日與假日之數據，並應說明上開數據評估之根據及計算方式等。</p> <p>(3)簡報及陳情人提及因附近有 3 所大學，致交通事故很多，究汽機車之事故比率各為何？並請釐清該路段事故原因係屬駕駛行為或路形路線不良，亦或交通擁擠使然？本道路開闢後，可否供機車行駛，可否降低機車事故率？</p> <p>(4)是否已確實審慎考量以徵收方式開闢本路線道路為唯一方式，而其他方式皆不可行？本道路開闢後，是否確能解決周邊道路問題？又本道路開闢後，除可解決清明節之季節性需求，是否尚有其他附帶效益？請說明。</p> <p>3.徵收除應考量公益性外，倘需依行政程序法第 7 條鎖定必要性原則、衡量性原則及損害最少原則認定，徵收產生之損害與利得必須加以衡量，不可使產生之損失大於利得。本案是否符合旨揭行政程序法第 7 條第 3 款「衡量性原則」之意旨？究竟本道路未興闢所造成之損害為何？倘相較於興闢後所產生之損害，兩者孰輕？孰重？</p> <p>4.有關內政部都市計畫委員會 98 年 6 月 30 日第 709 次會議決議之一略以：香山丘陵附近地區之開發應避免零碎性開發。惟本次簡報所列之相關開發案，例如 19 公頃青青草原、夜行性動物館...等皆在香山丘陵地區，請說明其目前開發辦理情形，是否就香山丘陵地區全區作整體規劃考量？及其與本案之關連性？</p> <p>5.本案路線規劃選線部分是否有請陳情人所稱最初規劃 6 條路線方案，</p>		

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>嗣後卻更改為 4 條路線，致最後選擇本路線之情事？請周詳說明並提供相關資料。又陳情人認為原始路線，於工程上應可克服，且較不影響現有居民 1 節，此部分亦請說明。</p> <p>(四)綜上可知， 鈞部土地徵收審議小組雖多次就「新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程」之公益性及必要性提出質疑，然新竹市政府卻未能提出相關證物予以說明，足見其根本未就「新竹市茄苳接西濱聯絡道路」詳實規劃，倘若該聯絡道路根本無開闢之需要，則無將當事人陳文賢所有之系爭土地變更為道路用地之必要。又 鈞部土地徵收審議小組既對是否需徵收私人土地而開闢上開聯絡道路仍所諸多疑義，且尚未審議通過，因此該聯絡道路是否有開闢之可能性及可行性，仍屬未知，如該聯絡道路根本不可能開闢，則逕將當事人陳文賢所有之系爭土地之土地使用分區變更為道路用地，不僅不符合土地利用之合理性及適當性，對當事人陳文賢之權益亦造成極大損害，故懇請 鈞部在新竹市政府釐清上開爭議並確實舉證說明開闢該道路之公益性及必要性前，不要逕將陳文賢所有之系爭土地之使用分區變更為道路用地。</p> <p>四、當事人陳文賢先生反對其所有土地變更為「道路用地」，亦不同意將其土地納入區段徵收範圍：</p> <p>(一)據 鈞部都市計畫委員會第 836 次會議決議「三、本會專案小組後之逕向本部公民或團體陳情意見」記載：「有關元貞聯合法律事務所函轉陳文賢先生陳情新竹市茄苳接西濱聯絡道路新闢工程徵收等情，建請都市計畫相關審議會應通知</p>		

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>當事人到場表示意見乙節，據新竹市政府列席代表說明，已通知陳情人列席說明，惟當日陳情人並未列席大會。」云云，然當事人陳文賢先生並未收到新竹市政府之通知，因此並不知悉 鈞部都市計畫委員會第 836 次會議之相關事宜，爰先澄清如上。</p> <p>(二)又當事人陳文賢先生前向 鈞部提出之陳情內容，主要係反對「新竹市茄苳接西濱聯絡道路」之開闢，並提出對土地徵收必要性之質疑，因此其提到：「徵收農民全部農地，像是把魚池水全部放流，那魚兒怎能生存，農民田全部被徵收完，農民像那魚唯一生存依靠也被迫終止，徵收建設應慎重有無絕對必要性，亦必須以民之意向，以符合主權在民之意旨(憲法第二條)請都委會委員明鏡高懸嚴格審查」，可知其根本自始反對其所有土地之土地使用分區變更為「道路用地」，亦反對其所有土地納入徵收範圍。惟因其擔心其所有之土地終究會被強制徵收，且該時尚未委任律師，在不諳法令、難以詳實說明清楚之情形下，雖提到徵收補償計價有失公允、區段徵收、重劃、配地等詞彙，然此僅係不理解法令且迫於無奈下所為之表達，不代表其同意以區段徵收、重劃或配地方式來取得其所有之土地，核其真意仍係堅決反對上開聯絡道路之開闢及徵收其所有之土地！</p> <p>(三)基此，由於「新竹市茄苳接西濱聯絡道路」之開發案仍有前述問題未決，因此本無用地變更並徵收作為道路用地之必要，核當事人陳文賢先生並不同意將其土地納入整體開發範圍而以跨區區段徵收方式辦理，且新竹市政府迄今未說明上開</p>		

編號	陳情人	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>開闢「茄冬—西濱聯絡道」之詳實理由，懇請 鈞部重新審議本件用地變更及用地取得之合理性及適當性，不要強制徵收(包含區段徵收、一般徵收)陳文賢所有之土地。</p> <p>五、綜上，爰代當事人陳文賢陳述意見如上，懇請 鈞部依上開說明事項辦理，維護當事人等辛苦老農之權利，不要再斬斷人民之生路！</p>		

(四) 有關新竹市政府列席代表提出編號擴 1-1 案備註欄擬修正文字說明，新增「屬私有地劃設為農業區及公共設施用地」部分為不需採區段徵收開發地區乙節，建議同意。惟編號擴 1-1 案擴大內容配置調整部分（詳附件一，以底線標註），建議補充調整理由，提委員會討論決定。

附件一 新竹市政府 103 年 11 月 13 日府都規字第 1030200815 號
函送擴大內容明細表

(一)擴大內容明細表(第一階段)

編號	位置	擴大內容(公頃)	擴大理由	備註
擴 1-1	計畫區 西側 及 南側	電力事業專用區 (0.7103) 休閒運動專用區 (1.6632) 原住民文化產業專用區 (1.2845) 水域專用區(8.4718) 漁業專用區(5.3578) 海堤專用區(5.5892) 農業區(8.6938) 河川區(0.7802) 機關用地(0.0961) 文小用地(0.0013) 公園用地(2.3034) 綠地用地(2.3375) 廣場用地(1.9338) 停車場用地(0.4191) 礦業事業用地(2.3376) 快速道路用地(14.9013) 道路用地(2.8301)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍主要包括計畫區西界範圍至海山漁港及海堤一帶地區。	本計畫案擬擴大都市計畫部分，其「未採區段徵收開發範圍」(包括配合海山漁港計畫規劃漁業專用區、電力事業專用區及公共設施用地；其他屬公有土地，於本次檢討配合 17 公里海岸觀光發展需求規劃休閒運動專用區、原住民文化產業專用區、漁業專用區等可建築用地及公共設施用地； <u>以及屬私有地劃設為農業區及公共設施用地</u> 等不需採區段徵收開發地區)，應依行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」之規定辦理，故前述未採區段徵收開發之範圍，未來需報請行政院專案核准。
擴 2	計畫區 東側	農業區(0.1412) 河川區兼供道路使用 (0.0230) 綠地用地(0.0977) 廣場用地(0.0276) 道路用地(3.6084)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，且為促進計畫區東南側工業區之活化開發需新增規劃道路系統，擴大範圍主要包括計畫區東界附近增設之平行於鐵路之道路用地及其附近範圍。	

(二)擴大內容明細表(第二階段)

編號	位置	擴大內容(公頃)	擴大理由	備註
擴 1-2	計畫區 西側 及 南側	住宅區(0.4216) 綠地用地(0.1368) 道路用地(0.0174)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍包括 <u>西濱快速道路以東及計畫區東界(R1 道路)擬採區段徵收之地區。</u>	

(三)變更內容明細表(第二階段案件)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變 17	文高用地 東側住宅 區	農業區 (15.3443)	住宅區 (10.9833) 商業區 (0.9642) 公園兼兒童 遊樂場用地 (1.2475) 綠地用地 (0.3731) 廣場用地 (0.0376) 道路用地 (1.7386)	<ol style="list-style-type: none"> 1.為配合都市發展實際需要增設住宅區，並採區段徵收方式辦理整體開發。 2.於頂寮溪二側地區及住宅區周邊劃設公園兼兒童遊樂場用地。 3.為配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要增設商業區、住宅區、公園用地、綠地用地、廣場用地及新闢一路寬 20 公尺道路(聯繫現有海山漁港聯外道路及中華路)，並採區段徵收方式辦理整體開發。 4.考量促進計畫區土地開發利用及整體道路系統功能調整等因素予以增設計畫道路。 5.配合「新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)」計畫之指導，於本計畫區增設台 61(西濱)與茄苳景觀大道之聯絡道(路寬 30 公尺)，採高架跨越台 1 及鐵路用地，並於高架路段南側增闢聯絡道路以聯絡至香山丘陵附近地區之都會公園預定地，茲變更部分農業區為道路用地，以符合計畫道路劃設需求。 6.配合於鐵路用地旁零星狹長之農業區予以變更為綠地用地，作為隔離綠帶使用。 	
		文高用地 (3.3557)	商業區 (1.5410) 綠地用地 (0.1169) 廣場用地 (0.1070) 廣場兼停車場 用地 (0.9802) 道路用地 (0.6106)	<ol style="list-style-type: none"> 1.現行文高用地現況尚未開闢使用，本次檢討經機關用地協調會徵詢新竹市教育局意見並依教育部中部辦公室 94 年 4 月 27 日教中(總)字第 0940565860 號函，目前並無籌設高級中等學校計畫(詳附件三)，因此將考量實際發展需要予以變更。 2.為配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要增設商業區、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及新闢一路寬 20 公尺道路(聯繫現有海山漁港聯外道路及中華路)，並採區段徵收方式辦理整體開發。 	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		鐵路用地 (0.1068)	住宅區 (0.1068)	為配合都市發展實際需要增設住宅區，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
		住宅區 (0.0306) 商業區 (0.0149)	道路用地 (0.0455)	1.配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要，新闢一條路寬 20 公尺道路，以聯繫現有海山漁港聯外道路及台 1 省道(中華路)。 2.基於交通視線及安全，劃設標準道路截角。	
		河川區 (0.0638)	河川區兼供 道路使用 (0.0638)	1.為配合海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要，調整部分河川區及道路用地為河川區兼供道路使用，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
		道路用地 (0.0298)	河川區兼供 道路使用 (0.0053) 綠地用地 (0.0245)	2.配合增設海山漁港聯絡道路，考量道路行車安全需調整路型，故調整部分道路用地為綠地用地，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
變 24	中華路五 段 420 巷 東側乙種 工業區	乙種工業區 (0.6650)	住宅區(附 5) (0.6650)	考量土地所有權人陳情現行工業區已無使用需求，因此配合毗鄰土地使用性質調整為住宅區，並應依本計畫附帶條件申請開發規定辦理。	住宅區（附 5）之附帶條件申請開發規定： 1.適用對象 位於中華路旁美山段之工業區，於本次通盤檢討變更為住宅區之土地。 2.申請開發規定 <u>(1)應另行擬定細部計畫，並以捐地回饋方式辦理開發。</u> <u>(2)工業區變更為住宅區部分，應捐贈公共設施用地(含興闢)佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%。</u> <u>(3)土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與新竹市政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如未能簽訂協議書</u>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					者，則維持原計畫。如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。

附件二 提本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議審決變更內容編號擴
1-1 案及同意列為第 2 階段之、1-2、變 17 及編號變 24 案
內容

(一)擴大內容明細表(第一階段)

編號	位置	擴大內容(公頃)	擴大理由	備註
擴 1-1	計畫區 西側及 南側	電力事業專用區 (0.7103) 休閒運動專用區 (1.6632) 原住民文化產業專用區 (1.2845) 水域專用區(8.4718) 漁業專用區(5.3578) 海堤專用區(5.5892) 農業區(7.6395) 河川區(0.7802) 機關用地(0.0961) 文小用地(0.0013) 公園用地(2.3034) 綠地用地(2.3115) 廣場用地(1.9338) 礦業事業用地(2.3376) 快速道路用地(14.9013) 道路用地(2.5071)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍主要包括計畫區西界範圍至海山漁港及海堤一帶地區。	本計畫案擬擴大都市計畫部分，其「未採區段徵收開發範圍」(包括配合海山漁港計畫規劃漁業專用區、電力事業專用區及公共設施用地；其他屬公有土地，於本次檢討配合 17 公里海岸觀光發展需求規劃休閒運動專用區、原住民文化產業專用區、漁業專用區等可建築用地及公共設施用地等不需採區段徵收開發地區)，應依行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」之規定辦理，故前述未採區段徵收開發之範圍，未來需報請行政院專案核准。
擴 2	計畫區 東側	農業區(0.1412) 河川區兼供道路使用 (0.0230) 綠地用地(0.0977) 廣場用地(0.0276) 道路用地(3.6084)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，且為促進計畫區東南側工業區之活化開發需新增規劃道路系統，擴大範圍主要包括計畫區東界附近增設之平行於鐵路之道路用地及其附近範圍。	

(二)擴大內容明細表(第二階段案件)

編號	位置	擴大內容(公頃)	擴大理由	備註
擴 1-2	計畫區 西側及 南側	住宅區(0.8018) 商業區(0.7013) 公園用地(0.2649) 綠地用地(0.0744) 廣場用地(0.0564) 停車場用地(0.3674) 道路用地(0.4870)	1.依行政院民國 83 年 6 月 27 日台(83)內字第 24484 號函核准將全市轄區納入都市計畫範圍，辦理擴大都市計畫。 2.配合地區實際發展需求、相關計畫及整體發展規劃構想內容劃設合宜土地使用分區及公共設施用地，擴大範圍主要包括計畫區西界範圍至海山漁港及海堤一帶地區。	

(三)變更內容明細表(第二階段案件)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變 17	文高用地 東側住宅 區	農業區 (15.2259)	住宅區 (10.8901) 商業區 (0.9521) 公園兼兒童 遊樂場用地 (1.2475) 綠地用地 (0.3910) 道路用地 (1.7452)	<ol style="list-style-type: none"> 1.為配合都市發展實際需要增設住宅區，並採區段徵收方式辦理整體開發。 2.於頂寮溪二側地區及住宅區周邊劃設公園兼兒童遊樂場用地。 3.為配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要增設商業區、住宅區、公園用地、綠地用地、廣場用地及新關一路寬 20 公尺道路(聯繫現有海山漁港聯外道路及中華路)，並採區段徵收方式辦理整體開發。 4.考量促進計畫區土地開發利用及整體道路系統功能調整等因素予以增設計畫道路。 5.配合「新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)」計畫之指導，於本計畫區增設台 61(西濱)與茄苳景觀大道之聯絡道(路寬 30 公尺)，採高架跨越台 1 及鐵路用地，並於高架路段南側增闢聯絡道路以聯絡至香山丘陵附近地區之都會公園預定地，茲變更部分農業區為道路用地，以符合計畫道路劃設需求。 6.配合於鐵路用地旁零星狹長之農業區予以變更為綠地用地，作為隔離綠帶使用。 	
		文高用地 (3.3557)	商業區 (1.2144) 公園用地 (1.4153) 廣場用地 (0.1070) 道路用地 (0.6190)	<ol style="list-style-type: none"> 1.現行文高用地現況尚未開闢使用，本次檢討經機關用地協調會徵詢新竹市教育局意見並依教育部中部辦公室 94 年 4 月 27 日教中(總)字第 0940565860 號函，目前並無籌設高級中等學校計畫(詳附件三)，因此將考量實際發展需要予以變更。 2.為配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要增設商業區、公園用地、廣場用地及新關 	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				一路寬 20 公尺道路(聯繫現有海山漁港聯外道路及中華路)，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
		鐵路用地 (0.1068)	住宅區 (0.1068)	為配合都市發展實際需要增設住宅區，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
		住宅區 (0.0319) 商業區 (0.0149)	道路用地 (0.0468)	1.配合新竹市十七公里海岸風景區計畫與海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要，新闢一條路寬 20 公尺道路，以聯繫現有海山漁港聯外道路及台 1 省道(中華路)。 2.基於交通視線及安全，劃設標準道路截角。	
		河川區 (0.0638)	河川區兼供 道路使用 (0.0638)	1.為配合海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要，調整部分河川區及道路用地為河川區兼供道路使用，並採區段徵收方式辦理整體開發。 2.配合增設海山漁港聯絡道路，考量道路行車安全需調整路型，故調整部分道路用地為綠地用地，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
		道路用地 (0.0298)	河川區兼供 道路使用 (0.0053) 綠地用地 (0.0245)	1.為配合海山漁港及附近地區整體觀光遊憩發展之需要，調整部分河川區及道路用地為河川區兼供道路使用，並採區段徵收方式辦理整體開發。 2.配合增設海山漁港聯絡道路，考量道路行車安全需調整路型，故調整部分道路用地為綠地用地，並採區段徵收方式辦理整體開發。	
變 24	中華路五 段 420 巷 東側乙種 工業區	乙種工業區 (0.6650)	住宅區(附 5) (0.6650)	考量土地所有權人陳情現行工業區已無使用需求，因此配合毗鄰土地使用性質調整為住宅區，並應依本計畫附帶條件申請開發規定辦理。	住宅區（附 5）之附帶條件申請開發規定： 1.適用對象 位於中華路旁美山段之工業區，於本次通盤檢討變更為住宅區之土地。 2.申請開發規定

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					<p>(1)應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>(2)工業區變更為住宅區部分，應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於37%。</p> <p>(3)以市地重劃方式辦理整體開發，並應依下列規定辦理：</p> <p>A.俟新竹市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>B.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>(4)其他依法應辦事項。</p>

第 2 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分鐵路用地及車站用地為鐵路用地兼供道路使用、部分甲種工業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 12 月 17 日第 41 次會議審決通過，並准臺中市政府 104 年 1 月 29 日府授都企字第 1040016881 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除請臺中市政府修正計畫書第 19 頁實施進度與經費乙節中，變更案 1 之土地取得方式為「一般徵收及撥用」外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 3 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（15-21號計畫道路開發方式）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 12 月 17 日第 41 次會議審決通過，並准臺中市政府 104 年 1 月 29 日府授都企字第 1040016881 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更計畫內容綜理表之變更理由欄與實施進度及經費之相關文字內容，請臺中市政府配合修正新計畫內容。

二、本案係屬變更開發方式性質，無涉及土地使用分區調整，不需檢附變更計畫圖。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分農業區為乙種工業區）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 11 月 26 日第 40 次會議審議通過，並准臺中市政府 103 年 12 月 24 日府授都計字第 1030265136 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：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何委員東波、賴委員美蓉、楊委員龍士、林前委員志明（後由林委員信得接任）、王委員靚琇等，並由何委員東波擔任召集人，於 104 年 1 月 19 日召開 1 次專案小組聽取簡報會議，研獲具體建議意見（詳附錄），並經臺中市政府 104 年 3 月 18 日府授都計字第 1040052329 號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正後之計畫書、圖等件到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 104 年 3 月 18 日府授都計字第 1040052329 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、計畫書內之計畫名稱中有關「(供聯好環保股份有限公司使用)」之文字予以刪除，以杜爭議。
- 二、有關專案小組意見(四)後段「本案變更為乙種工業區後，未來不得申請變更為住宅區或商業區以及不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用，並納入計畫書中敘明，以利查考。」乙節，同意照申請本案之土地所有權人列席本次會議之建議意見修正為「本案變更為乙種工業區後，除得為經臺中市都市計畫委員會審定細部計畫之允許使用項目及相關規定外，未來不得申請變更為住宅區或商業區，並請納入計畫書中敘明，以利查考。」。
- 三、本計畫區應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求，請臺中市政府與申請本案之土地所有權人依相關規定簽訂協議書時，納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟臺中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、圖報由本部核定後實施，以杜紛爭。

【附錄】專案小組初步建議意見：

本計畫案建議除下列各點外，其餘准照臺中市政府103年12月24日府授都計字第1030265136號函送計畫書、圖通過，並請臺中市政府以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30份到署後，逕提委員會審議。

- (一)請臺中市政府詳予查核本案實際使用之建築物設施及土地之使用是否符合「都市計畫法臺中市施行自治條例」中有關乙種工業區規定之項目與類別，俾供委員會審議之參考。
- (二)請臺中市政府補充有關該府農業主管機關同意農業用地變更使用之相關證明文件，並納入計畫書中敘明，以利查考。
- (三)據經濟部水利署列席代表說明，本案位於中央管區域排水-同安厝坑排水集水區域範圍，故請申請開發單位後續於水土保持計畫經主管機關核定後，提送排水計畫書予該署第三河川局審查。
- (四)本案係依據「工廠管理輔導法」訂定之「特定地區劃定處理原則」及「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」規定，申請變更為乙種工業區，且經申請變更單位列席代表說明，本變更範圍將永續做工業使用，故建議本案如經委員會審議通過，本案變更為乙種工業區後，未來不得申請變更為住宅區或商業區以及不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第25條規定之使用，並納入計畫書中敘明，以利查考。
- (五)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑

義，本案應俟臺中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、圖報由本部核定後實施，以杜紛爭。

(六)有關臺中市政府依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定研提處理情形查核表（詳附表）部分，除上開本案專案小組建議事項外，其餘照該府研議意見通過。

【附表】「都市計畫農業區變更使用審議規範」處理情形查核表

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
壹、總則			
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	洽悉。	為本規範訂定依據，故無審核意見。	—
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	洽悉。	本案請依農業局(書面意見)意見，請依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理取得農業局同意後，再續行辦理都市計畫變更。	已依前述規定辦理審查，並經臺中市政府都市發展局103年8月22日中市都計字第1030137062號函說明二表示農業局綜合審查意見本案原則同意(詳計畫書附件三)。
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 (一)變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四)各級政府整體開發而變更者。	本案無左列條文所列之任一情事。	本案無左列條文之適用，故適用本規範全部之規定。	—
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計	本案已檢具土地使用同意書(附件	請取得本府經濟發展局確認本案	本案經臺中市政府103年7月28日府

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
<p>畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>五），並取得目的事業主管機關經濟部 103 年 2 月 17 日經授中字第 10331307520 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更(附件二)。</p>	<p>符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定之府函，以符法制。</p>	<p>授經工字第 1030142480 號函核符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定辦理變更(詳計畫書附件二)。</p>
<p>四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>惠請臺中市政府依基地條件查核計畫書圖及相關文件，並依左列條文規定辦理公開展覽及都市計畫審議等程序。</p>	<p>1.本案請依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理取得農業局同意後，再續行辦理都市計畫變更。</p> <p>2.另請取得本府經濟發展局確認本案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定之府函，以符法制，俾利後續處理。</p>	<p>1.本案已依前述規定辦理審查，並經臺中市政府都市發展局 103 年 8 月 22 日中市都計字第 1030137062 號函說明二表示農業局綜合審查意見本案原則同意(詳計畫書附件三)。</p> <p>2.本案經臺中市政府 103 年 7 月 28 日府授經工字第 1030142480 號函核符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定辦理變更(詳計畫書附件二)。</p>
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具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書。</p>	<p>1.本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三條第一項第三款第八目規定，本案開發基地面積位於山坡地，且面積超過一公頃，應實施環境影響</p>	<p>1.該案環境影響評估尚未通過，依據「水土保持計畫審查監督辦法」第 6 條第 2 項規定，需俟環境影響評估審查通過後，再行核定其水土保持計畫。爰此，該案整地</p>	<p>本案作業程序依左列條文及審查意見規定，於都市計畫變更案報請核定前，完成環境影響評估及水土保持計畫。</p>

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
	評估。 2.依「水土保持法」第十二條規定應擬具水土保持計畫。 3.作業程序依左列條文規定辦理。	排水章節部分，仍須配合環境影響評估結論及水土保持計畫進行確認。(水保局書面意見) 2.請依上開規定辦理。	
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	擬於都市計畫核定前，與臺中市政府完成協議書簽訂程序。	有關協議書簽訂事項，日後請法制局惠予協助辦理。	—
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	本案於取得開發許可後，將依左列規定程序辦理，其中區內所劃設提供之公共設施應興闢完成後捐贈予臺中市政府。	所陳尚符規定。	—
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。	本案擬定機關為臺中市政府。	所陳尚符事實。	—
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	依左列條文規定一併辦理主要計畫變更及擬定細部計畫。	所陳尚符事實。	—
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現	洽悉。	本案遇左列狀況時，依該規定辦	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。		理。	
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	本案需辦理環境影響評估及水土保持，將依相關規定辦理。	所陳尚符規定。	—
貳、基地條件			
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： (一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 (二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： (一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。	本案開發基地面積為3.8684公頃，符合第1項第1款規定；申請人已取得中央主管機關同意，且基地現況聯外道路為8公尺以上之既成道路，符合規定。	所陳尚符規定。	—
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	本案基地範圍內有一8公尺東西向既成道路穿越，土地形狀為完整連接，連接部分最小寬度約91.5公尺。	所陳尚符規定。	—
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	本案基地範圍內有一8公尺東西向既成道路穿越，向西銜接聯外道路遊園路一段，基地周邊道	請申請人依102年5月14日本局召開「本市精密機械科技創新園區砂石車替代道路協商會議紀	遵照辦理。本案基地聯外道路以華南路連結特三號道路向上路五段為主要通行路線(詳計畫書第四章第三節交

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
	路服務水準皆為A(詳計畫書第四章第三節交通系統分析)。	錄」決議：「有關砂石車行駛路線，決定以華南路連結向上路之道路為主要替代道路」修改。(經濟發展局書面意見)	通系統分析)。
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。</p>	<p>經濟部水利署 101年2月6日 經水工字第 10151017420號 函復本案基地範圍非位於任何之水庫集水區內。其他禁止或限制開發地區查詢函覆公文詳附件六。</p>	所陳尚符規定。	—
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行</p>	<p>臺中市環境保護局 101年1月19日中市環衛字第1010006375號函復本案基地非位於自來水水源水質水量保護區範圍。</p>	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
<p>為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>			
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>(二) 水體：</p> <p>1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。</p> <p>2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。</p> <p>3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。</p>	承上。	所陳尚符規定。	—
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都</p>	本案非位於自來水淨水廠取水口上游範圍。	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
<p>市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>			
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>行政院海岸巡防署海岸巡防總局中部地區巡防局101.02.03 中局巡字第 1010001488 號函、臺中市政府警察局101.01.16 中市警保字第 1010005743 號函、第五作戰區指揮部 101.02.01 陸十軍作字第 1010001113 號函復本案非位於左列各項管制區範圍。</p>	<p>所陳尚符規定。</p>	<p>—</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>			
<p>二十、申請變更使用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，其使用限制如下：</p> <p>（一）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貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>（二）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，不得建築使用。</p>	<p>依坡度分析結果，本案基地無平均坡度 40% 以上及 30%~40% 地區。</p>	<p>坡度分析結果，應經專業技師簽證，請補正。</p>	<p>本案坡度分析圖經水土保持技師簽證，詳計畫書附件九。</p>
<p>二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築</p>	<p>本案整地計畫以維持原有地形為主，僅於基地適當處設置排水系統及沈砂滯洪設</p>	<p>所陳尚符規定。</p>	<p>—</p>

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
線，其臨接長度不得小於六公尺。	施，故原則上無大規模整地行為。		
二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	本案無變更原有水路、農路。	所陳尚符規定。	—
二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	本案位於山坡地，故其逕流量計算及滯洪設施之推估，均依水土保持法相關規定辦理(詳計畫書第六章第四節整地排水計畫)，並經水土保持技師簽證。	請水利局確認是否符合規定，並請函發都市發展局。	本案位於山坡地，故其逕流量計算及滯洪設施之推估，均依水土保持法相關規定辦理(詳計畫書第六章第四節整地排水計畫)，並經水土保持技師簽證。案經都市發展局 103 年 8 月 27 日簽會水利局表示意見，該局 9 月 3 日回覆表示與水土保持計畫審查意見一致，現階段水土保持相關資料不另行預審。
二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本案範圍內無未申請開發之土地。	語意不清，請再詳予說明。	本案基地範圍完整，取得全數土地所有權人同意，並無未申請開發之土地。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	本案辦公室及員工休息室集中設置於北側基地，同時作為防救災指揮中心。基地配置與動線設計已依左列條文規定辦理(詳計畫書第六章第一節基地配置原則)。	所陳尚符規定。	—
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設	已依左列條文規	請消防局確認是	已依左列條文規定

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	定規劃設置(詳計畫書第六章第三節都市防災計畫)。	不符合規定，並函發都市發展局。	規劃設置(詳計畫書第六章第三節都市防災計畫)。案經都市發展局 103 年 8 月 27 日簽會消防局表示意見，該局 9 月 2 日回覆表示，有關防救災援送動線部份，後續如須辦理都市設計審議，將於申請雜項執照前辦理。其餘將依「建築技術規則」及「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」等規定辦理。
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	本案除北側毗鄰垃圾處理場具隔離功能外，其餘部分均規劃 5~10 公尺以上之隔離綠地，不足部分擬以退縮建築之方式處理。	所陳尚符規定。	—
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一) 公共開放空間系統配置與管制事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置及管制事項。 (四) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五) 環境保護設施配置與管制事項。 (六) 綠化植栽及景觀計畫。	本案屬現況既存之未登記工廠，建請無須進行都市設計，惟依左列規定應表明事項，已納入計畫書載明(詳計畫書第六章第一節基地配置原則)。	「依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定...」業已明定，本案請依左列規定辦理都市設計。	本案依左列條文規定將應表明事項納入計畫書第六章第一節基地配置原則。惟後續如須辦理都市設計審議，將於申請雜項執照前辦理。

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	依左列條文規定設置公共管線。	所陳尚符規定。	—
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	將依消防法規定設置消防設施。	所陳尚符規定。	—
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本案非變更為住宅社區使用，故得不適用本點之規定。	所陳尚符規定。	—
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	已於細部計畫書土地使用分區管制要點內容載明左列條文規定事項。	所陳尚符規定。	—
三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	本案擬規劃提供停車場、綠地及道路等公共設施(詳細部計畫書第三章第三節土地使用及公共設施計畫)。	所陳尚符規定。	—
三十三、應依第三十二點規定劃設而未能變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。	本案已依第三十二點規定劃設公共設施及公用設備。	所陳尚符規定。	—
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	本案係申請變更為工業區，已依規定提供申請變更使用總面積30%之公共設施用地(詳細部計畫書第三章第三節土地使用及公共設施計畫)。	所陳尚符規定。	—
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為	本案所劃設之公共設施用地並無作多目標使用之規劃。	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
限，其項目並應在計畫書中敘明。			
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	變更範圍內依規定設置之綠地面積為 0.8545 公頃，佔總面積 22.09%，符合規定。	所陳尚符規定。	—
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	依左列條文規定於基地配置人行步道系統(詳計畫書第六章第二節交通系統計畫)。	所陳尚符規定。	—
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	汽車停車位已依區內通勤活動人口需求規劃兩處公共停車場(詳細部計畫書第三章第五節交通系統計畫)。	所陳尚符規定。	—
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	本基地範圍之平均坡度為 9.46%，故不適用本點之規定。	所陳尚符規定。	—
肆、附帶條件			
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣(市)政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案未規劃做為商業使用之土地，故不適用本點之規定。	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	依第三十二點及第三十四點規定，本案劃設30%以上之停車場、綠地及道路等公共設施用地，後續將依規定捐贈予臺中市政府。	所陳尚符規定。	—
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	於本案經各級都市計畫委員會審議通過後，即依規定與臺中市政府簽訂協議書。	有關協議書簽訂事項，日後請法制局惠予協助辦理。	
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本案非以市地重劃方式開發，故不適用本點之規定。	所陳尚符規定。	—
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本案非申請變更為住宅社區使用，故不適用本點之規定。	所陳尚符規定。	—
四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	依第四十二點規定，與臺中市政府簽訂協議書時，即依左列規定事項載明之。	有關協議書簽訂事項，日後請法制局惠予協助辦理。	—
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 （三）已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金	依左列條文規定，於協議書中載明之。	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
不予發還。			
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	將依左列條文規定規劃設置下水道系統。	請申請人明確表達污水處理方式及設施配置函文水利局、農業局確認是否符合規定，並請該局副知都市發展局。	本案於「農業用地變更使用說明書」內容載明，本計畫區之事業廢水皆於廠區內貯留回收再利用，不會排放製程廢水，且經臺灣臺中農田水利會103年6月18日中水管字第1030007095號函表示，本案計畫範圍非位於該會灌溉區域，無影響該會灌排水設施(詳計畫書附件十一)。至雨水排水計畫詳計畫書第六章第四節。
四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	本案依規定於環境影響評估說明書內敘明。	所陳尚符規定。	—
四十八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	本案屬未登記工廠，現況電力、電信及自來水已提供服務。	所陳尚符規定。	—
四十九、(本點刪除)	—		
伍、附則			
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	如本案有違反協議書規定事項，依左列條文規定辦理。	有關協議書簽訂事項，日後請法制局惠予協助辦理。	—
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土	本案基地內無夾	所陳尚符規定。	—

條文內容	適用及處理情形說明	審核意見	審核意見處理情形
地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	雜零星或狹小公有土地或未登錄土地。		
五十二、本規範規定事項，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，不適用本規範全部或一部之規定。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。	依左列條文規定辦理。	所陳尚符規定。	—

第 5 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第4、12、18、47）案」。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會 103 年 9 月 19 日第 37 次會議審議通過，並准臺中市政府 103 年 11 月 13 日府授都計字第 1030229388 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何委員東波、賴委員美蓉、楊委員龍士、林前委員志明（後由林委員信得接任）、王委員靚琇等，並由何委員東波擔任召集人，於 103 年 12 月 25 日召開 1 次專案小組聽取簡報會議，研獲具體建議意見（詳見附錄），並經臺中市政府 104 年 3 月 19 日府授都計字第 1040062399 號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正後之計畫書、圖等件到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 104 年 3 月 19 日府授都計字第 1040062399 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、本案同意臺中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、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

【附錄】專案小組初步建議意見：

本案建議請臺中市政府依下列各點以對照表方式研擬辦理情形(必要時得修正計畫書)送署後，逕提委員會審議。

- (一)按都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第4條規定略以，辦理主要計畫全面通盤檢討時，應依據都市計畫第15條規定之全部事項及考慮未來發展需要，做必要之修正；又同辦法第16條規定略以，人民申請變更都市計畫或建議應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。故本次通盤檢討案臺中市政府擬將部分案件先行提請委員會審議案件，建議除基於公共利益、治安及防(救)災等具有時效急迫性需求者外，其餘涉及私人權益之案件，為避免如先行辦理將對其他人民申請變更都市計畫或建議事項有不公平之情形，建議俟臺中市都市計畫委員會將本計畫通盤檢討全部案件審議通過後，再行報核。
- (二)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

(三)變更內容明細表部分：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		原計畫	新計畫		
4	北屯區鑫新平段 67 地號(后庄北路、中清路口西側)	住宅區 (0.18 公頃)	機關用地 (0.18 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.現有消防局第八救災救護大隊水湳分隊廳舍興建於民國 75 年，歷經 921 地震後主體結構受損已無法擴建，且目前該分隊辦公廳舍面積僅 485 平方公尺，可容納消防人、車受限，未來水湳經貿園區開發後，地區人口隨之成長，現有廳舍容量將無法負荷編制員額擴增需求，故有遷建需求。 2.變更位置位於水湳分隊現有轄區位置中心，土地權屬為臺中市有，且基地面積適中、面寬充裕，臨接 20 米計畫道路出勤動線流暢，故變更為機關用地供水湳分隊遷建使用。 	本案建議照案通過。
12	北區柳川排水（榮華街至進化北路渠段）	住宅區 (0.13 公頃) 綠地用地 (0.05 公頃) 排水道用地 (0.25 公頃)	河川區 (0.43 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.柳川排水之排水設施範圍業依經濟部 98 年 10 月 12 日經授水字第 09820211031 號公告在案，惟北屯區榮華街至進化北路之間，都市計畫排水道用地與排水現況及水利署公告之排水設施用地範圍線均未相符。 2.為配合水利主管機關之治理計畫，故依經濟部公告之排水設施用地範圍修正都市計畫。 3.排水設施範圍內分區名稱，業依經濟部 103 年 10 月 22 日經授水字第 10320209920 號函認定為「河川區」，故配合變更為河川區。 	<p>本案建議除依下列各點辦理外，其餘照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.請經濟部水利署先行函詢變更範圍內土地所有權人意見，並補充說明後續用地取得是否有困難。 2.請經濟部水利署提供本渠段治理計畫之水力分析內容，適度納入計畫書敘明。 3.本案變更內容因已超出原公開展覽範圍，且變更後用地名稱由排水道用地改為河川區，為避免影響民眾權益，

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		原計畫	新計畫		
					請臺中市政府併同排水治理範圍兩側變更方案依初步建議意見(二)辦理。
18	中區臺中火車站西北側綠地用地及商業區	綠地用地(綠 64)(0.19 公頃) 商業區(0.14 公頃)	廣場用地(0.01 公頃) 廣場兼道路用地(0.04 公頃) 商業區(0.14 公頃) 廣場用地(0.14 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.現行計畫綠地用地形狀狹長不利使用，且位於街廓內部，無法發揮公共開放空間設置效益。 2.為有效利用公有土地並塑造建國路街角廣場意象，故利用台灣鐵路管理局土地規劃廣場用地；且考量該街廓內部出入通行使用需要及作為都市防災空間，於金沙百貨大樓西北側劃設廣場兼道路用地。 3.依 75 年本計畫第一次通盤檢討案將台鐵局所有商業區土地變更為停車場用地(停 57)之規劃原意，以及金沙百貨 87 年之使用執照上所登載之資料，現行計畫所劃設之綠地範圍應屬書圖不符之情形。為保障民眾權益，本案廣場用地及廣場兼道路用地均依台鐵局土地範圍劃設；涉及私有綠地用地恢復為商業區部分免予回饋。 	本案建議依初步建議意見(一)辦理。
47	第二次通盤檢討住宅區變更為商業區之建築使用規定	原第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地建築使用規定	修正後第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地建築使用規定	<ol style="list-style-type: none"> 1.因本府於 86 年 3 月 18 日(86)府工都字第 34096 號文發布實施「變更臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤)案暫予保留，另案辦理部分(商業區通盤檢討部分)」案，針對各種商業區土地，訂定建築使用規定，包括建蔽率、基準容積率、最高高度比及最小後院深度等規定。 2.為整合全市各細部計畫土地使用管制規定，促使一般性管制 	本案建議依初步建議意見(一)辦理。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		原計畫	新計畫		
				<p>趨於一致，本府以 96 年 3 月 12 日府都計字第 0960036260 號函發布實施臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討，其中已全面刪除商業區之高度比管制規定。</p> <p>3.本計畫屬市鎮計畫，依都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，為避免產生都市計畫管制疑義，建議『本計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）』案依細部計畫管制規定執行。為符合都市計畫法第 22 條規定，並配合細部計畫執行情形，故納入本次通盤檢討案敘明，以茲明確。</p>	

第 6 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、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、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、謝前委員靜琪、

金前委員家禾、黃前委員萬翔、林前委員志明、蕭前委員輔導等，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、嗣因本會林委員秋綿、顏前委員秀吉任期屆滿，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除謝前委員靜琪、金前委員家禾、黃前委員萬翔、林前委員志明、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，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到部，經提本會 102 年 10 月 1 日第 812 次會議審決：「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。」。

五、本會專案小組復於 102 年 11 月 28 日、103 年 10 月 28 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步建議意見（如附錄），並經臺中市政府 104 年 2 月 17 日府授都計字第 1040036658 號函送依前開專案小組初步建議意見研處情形及相關補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見維持原計畫，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、本案變更綜理表編號變 5 案，同意臺中市政府列席代表說明，為因應未來都市整體發展及道路系統需要，採大智路直通方案（詳見附表及附圖）辦理，並請臺中市政府積極與現有住戶及土地所有權人依法妥予溝通、協調及研訂適當補償措施。
- 二、同意專案小組初步建議意見(三)有關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，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。
- 三、補辦(含逾期)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分，照本會專案小組初步建議意見辦理。

附表 變5案變更內容對照表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
變 5	停35 用地與 大智路 口周邊 地區	停車場 用地	0.0225	道路用 地	0.1022	<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」應配合辦理之事項。</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，道路線型以道路順接為較佳方案。</p> <p>3.經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> <p>4.本案於民國102年3月辦理土地所有權人意願問卷普查，並說明土地徵收價格係採市價徵收，地上物拆遷補償標準依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例(101.7.24)」已檢討修正高樓層建物改良物拆遷損失補償標準，合理補償，部分土地所有權人願採徵收方式辦理。</p> <p>5.考量新闢連通大智路係配合未來鐵路高架站區出入道路使用，具時程之急迫性，且綜合考量都市更新可行性、土地所有權人意願、補償合理性等層面，爰用地取得採一般徵收、撥用方式辦理。</p>
		商業區	0.0524			
		住宅區	0.0273			

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

【附錄】出席委員初步建議意見：

本計畫案前提本會 102 年 10 月 1 日第 812 次會議決議略以：「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」；案經本會專案小組再度召開第 4、5 次會議，獲致具體建議意見（變 4-3 案，商業區、市場用地、道路用地變更為公園用地；變 10 案，商業區、道路用地變更為廣場用地；變 11 案，商業區變更為道路用地；變 14 案商業區變更為廣場兼停車場用地等 4 案，建議維持原計畫；變 5 案，由市府研提 2 種處理方案），爰建議請臺中市政府就下列各點以對照表方式研提辦理情形及補充相關資料送部，其中變 5 案市府如協商土地所有權人獲致共識意見，則逕提委員會審議，否則再提專案小組繼續討論。

（一）本計畫案變更綜理表編號變 5 案，係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，擬新闢連通大智路之計畫道路部分，有關臺中市政府研提大智路延伸並拆除商業大樓，及大智路改行穿越「停 35」而不拆除商業大樓等 2 方案，請臺中市政府參酌列席本次會議公民陳情意見及理由，依下列各點詳予評估及研處。

1. 請補充說明本聯繫前、後站預定道路之交通量預估及服務水準分析，對於若因此造成雙 T 路口之道路系統，能否適宜以交通管理措施解決。
2. 請補充說明對於大智路預定計畫道路範圍內現況存在有商業使用中之高層建築物拆遷與否之成本效益分析，俾供委員會審議之參考。

3. 請臺中市政府參酌都市計畫法第 41 條內容及臺中市議會專案小組對本計畫案之建議事項，於 104 年 1 月底之前與商業大樓及土地所有權人先行協商，如有具體共識意見則逕提委員會審議，如無法達成共識，則再交由本專案小組繼續討論。
- (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(變更綜理表編號變 10 及 11 案)部分，考量現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，建議同意臺中市政府於本次會議所提研處意見，維持原計畫，俟未來臺中都會區鐵路高架捷運化通車後，如有整體考量及需求，再另案循法定程序辦理。
- (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)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，國防部總政治作戰局原劃設商業區土地，係配合營改基金償債計畫，該局堅決反對變更為廣兼停用地，且本變更事項亦非屬本案第 2 階段變更內容，故本案建議不予處理，未來臺中市都市計畫通盤檢討時，如仍有需求，再整體考量。
- (五)有關擬新增變更內容綜理表編號變 14 案變更部分商業區為廣場兼停車場用地部分，基於台鐵局原劃設商業區土地，係配合償債計畫，該局堅決反對變更為廣場兼停車場用地，且本變更

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>相關交通號誌及開道管制稍作調整，相信市府團隊絕對有能力把這個路口規劃成有創意的特色路口。若採此建議方案，不但可解決 35 預定地，自從編訂後，政府因經費不足長期不辦理收地，所造成地主的痛苦不堪之情況，且 35 預定用地大部分屬台鐵撥用，只要撥給另一面，可避免因拆除 2 棟地下 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反彈，進而對政府的不信任，不是一舉數得嗎？(附圖)</p>	<p>= 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 12 層)的損失及累積的民怨嗎？你們知道你們的錯誤決策，會導致因為民間業者努力經營，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，無法立案，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，是否可請你們重新徵民意，體恤所有權人的悲哀與無奈，疏導我們的憤怒與不滿，共同尋求更為理想與圓滿的替代方案好嗎？</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>	
2	<p>東南旅行社股份有限公司及達欣飯店蔣瓊雪等 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</p>	<p>主要計畫變更之「廣 6」東側變更「廣場用地」計畫，請維持原計畫之「商業區」，以維人民權益。</p>	<p>(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，本次變更都市計畫突然將廣 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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築層數多，拆遷影響層面廣泛，且經評估更新方案因權屬整合難度、私地主更新意願低、私辦更新期冗長等因，不具更新可行性。爰經本府與通廣場用地改劃設於建國路及成功路南側商業區公有土地架捷運工程需求，並</p>	<p>建議照初步建議意見(二)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
			<p>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。現值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)。</p> <p>(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。實有違馬英九總統親民愛民之政，實難令人心服口服。</p> <p>(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」，將民等土地變為公共設施排除在外，採「一般徵收」及「機關用地」變更為「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)。</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 年前都市計畫之做法。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。而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</p>	<p>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。</p> <p>2. 本案係依據都市計畫法相關規定，期於 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，決議應再行辦理，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。</p> <p>3. 所陳情台鐵用地與私人土地規畫差異，經查本台鐵區之開發強度並未提升，仍維持現行開發強度，且台鐵變更面積 25% 之公共設施用地，以符社會公平及使用者付費原則。</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
		<p>廣 6 北側建國拓路，應向西側拓寬，使雙十路成一線才合理。</p>	<p>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，與雙十路線軸端點景觀，...。」惟從計畫圖看雙十路線軸線：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。本案規劃顯然不合理。(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>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</p>	<p>不須要打通大智路造成更多路口，復興路出口走復興路與答覆。</p> <p>請將打通的路線改由停 35 用地通過，避免擾民。</p> <p>請政府找出以地利的辦法，有仍可在火車站附近生存，以致於業者十年來，請答覆，謝謝。</p> <p>請廢除「停 35」預定地以慰地主所受之不公平待遇。</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，合法的補習班大樓，請問政府對合法業者的安頓辦法???</p> <p>「停 35」位於大智路與復興路交叉口，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，將來定難做出停車場的管理辦法。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 大智路延伸新關道及路係為服務新車站區重要動線，亦為重要帶動東區發展，同時也為行政區「台中都會區高架捷運化計畫」台中市政府應配合其辦理之必要性。 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</p>	<p>建議照初見(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
				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。	<p>(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)，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商，逕行將本公司之建物規劃為道路，且在公告的計畫示意圖逕行宣稱，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。</p> <p>(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，並非非法建物，貴局在未先進與業主協商取得民意共識狀況下，即自行繪製示圖廣為宣傳，造成建物要拆除的負面資訊，使產權價值暴跌，無人願意進行交易。</p> <p>(三) 若為配合都市計畫必須拆除，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。貴局作出業疏忽造成損失理當提出補救措施。</p> <p>(四) 台中市政府辦理「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</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
			<p>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用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，自是不難想像其與民爭產，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	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	復興路橋經高架 化後，必成平 道路的，後站與 站的銜接，已 十分方便，何 短距離再打 大智路，浪費公 幣，打商機，無 損失的市場將 法彌補。 如為消復興路 橋振興路過來 車潮，請配合 勢取台鐵土地 通大智路與新 車站，採美對 下社區非對稱 作法，既達民 又免殺雞取卵。	(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。 (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。 (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？ (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。 (五) 可否廣徵民意，共同尋求替代方案。	併人陳編號 1 案。	建議照初 步建議 意見(一)辦 理。
6	黃士哲 土地標示: 未提供 門牌號碼: 復興路四	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 失的市場，請政	(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	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
	段 231-5 號 1-2 樓	府為此擬定配套用 措施，而態度，硬 強硬的能接受，實 要人人民接，實 屬不妥。否替方 建議有否代智 案，並非通大 路，不可，畢竟大 樓拆除，損失的商 機將難以估計。	合理的交代，恐眾怒難 息。 (三) 既然為擬案，是否有轉 圓的餘地？		
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 建國路與東側新 街與八德街之出 口，此建議也 可進行，讓建 國商業營業安 居樂業，最大 程度的減少 政府經費，皆 大歡喜。保 民、愛民、體 恤、重新慎 重考慮本計 畫之細則，大 眾與活的權 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 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、設 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 法國國際觀光飯店，現正 改裝階段，飯店內設備均 在發	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>包範圍內，整修完成後幾 乎是一棟全新的觀光飯店，相信本飯店必定是於區的新地標。陳情人才於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。陳情人遠從北產部來台中，投資觀光產 業，創造就業機會拯救低迷的區商圍，換來卻的台是台中市政府不合情理的 條的都市計畫。轉眼三億元投資化成泡影人間。</p>		
8	<p>大智慧學苑管主 公寓大廈委員會 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 人提出由本 樓側邊開路， 由停35預 代方案，應 避免拆除2 層大樓。 (附圖) 市府都計 委員會開 時應通 權人相 列席加 旁聽 情。</p>	<p>(一) 土地徵收是剝奪私人的財產，在民主國家裡必須慎重，並非由政府或學者單方決定，應開放給民眾參與，顯見此草率；其一，96年未通知本棟區分所有權人，其傳單二，98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，更投入千萬元以上設備，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</p>	<p>併人陳編號1案。</p>	<p>建議照初 步建議(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
			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)		
		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、累積民怨實非有為政府之作法，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。	建議照初步建議意見(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」一來可擴大八德街面積，也較整體一致，此外，二來在民權路國家自由台「國台基於財產權」的保護，應優先徵收利用「公有土地」作為「公共利益」的發展。而不是「徵收民地」，剝奪私人的財產權	(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，也非是由「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。而不是類似此次計畫變更，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>優先手段。更非唯一手段。並可以節省政府巨額的徵收及補償費，減少民怨。(附圖)</p> <p>(三)此「捨直取彎」的怪異拓寬道路計畫圖，市民已多次陳情建言。在民國 96 年第 16 屆第 3 次定期大會中市已議決「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，令人匪夷所思。日後將造成「交通傷害」不可不慎正。敦請更正如附圖。</p> <p>(四)「儘快解決」。這也是台中市胡市長對市府同仁最基本的要求。(見附件三，98 年 1 月市務會議記錄。)</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「都市更新元範圍」併採整體開</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</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
		發，以減少百姓損失，維持生計。	<p>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」東側原本鐵路宿舍及倉庫土地，本局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」等，採地變更開發。反將民地採地更新為公共設施，是何道理？又鐵路局所用地，在側及東側道路用地，反將百姓原有用之「廣場用地」何益，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」變更為「廣場用地」之變更理由：為站前開放空間，與雙軸線北側市民活動空間，從北到車站廣場是直線。而其西側，到南京路以南，道路邊線即向東縮減為 20 公尺。拓寬道路應向西側拓寬，使成一直線，豈有捨直取彎之理？東側拓寬，使該軸線更直，豈有捨直取彎之理？有違常理。本案已多次陳情，台中市議會 96 年中議字第 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</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	本會專案小組初步意見
			案變更，並非都市計畫通過盤檢討，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、再訴及行政訴訟。		
12	將富建設股份有限公司土地標示：建國段12-61筆地號	本公司所有臺中區建國段12-6小段遭逕為分割，向異議處聲明違誤，請速予回復，以保權益。	<p>(一)「台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區」計畫書所提及之「變5-1」位置係「停57用地」，非為本公司原12-6地號土地。故本公司逕為分割、標示變更處，且未遵該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12-6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>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.經查所陳情土地於臺中市都市計畫及民國72年、75年、100年之都市計畫變更無變段二小段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，變更該土地周界部分尺道陳情商業區為5.45公尺寬之細部計畫路。</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日臺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日臺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</p>	<p>前核臺府布有非保，中查有不擬更區計請政循序討爰議處</p> <p>本部經政發施，且次件臺府確圖，並變地應市案程檢，建予</p> <p>查經定中依實案屬留如市核書符調附都畫臺府法辦變更案不理。</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
				<p>臺中市都市計畫圖為紙圖，該筆土地變更後即發生，後於臺中第三次通盤檢討時，繪及書圖。受地權位置與</p>	
13	<p>交通部鐵路改建工程局變增場案拓寬</p>	<p>變更臺中市都市計畫(不景運化)配合臺中都會區鐵路高架化(第二階段)如前方案，將對新拓寬車站、區景觀及車站前廣場影響甚鉅，並造成臺中車站工程延誤及品質精神，支持維護大眾利益，中計畫原俾使工程發揮效率，並政府至盼。</p>	<p>「臺中都會區鐵路高架化計畫」奉行政院 95 年 2 月 13 日院臺交字第 0950002090 號函核定，並於 98 年 2 月列入「振興經濟公共建設投資計畫」，本局即按核示方案開都計畫，在 101 年 3 月完成修正計畫後，各項工程全面展開。</p> <p>變更臺中市都市計畫(不景運化)配合臺中都會區鐵路高架化(第二階段)如前方案，將對新拓寬車站、區景觀及車站前廣場影響甚鉅，並造成臺中車站工程延誤及品質精神，支持維護大眾利益，中計畫原俾使工程發揮效率，並政府至盼。</p> <p>略以：「因應臺鐵高架捷運化沿線及站區發展所需，除變更部分辦理先行核定及實施(簡稱第一階段)部分變更內容綜理表編號變 10 及變 11 案之變更案，由臺中市政府廣續妥善辦理，再提送本會討論。」</p> <p>新建高架車站採多面向造型設計，配置有兩島式壁式月台五股道。整體包含地下層(停車空間)、地層(車站入口、旅運設施、商業空間)、穿堂層(車站大廳、運務空間、商業空間、路警分駐所)、月台層(乘車空間)等四大區域。屬臺中市市中心，且為公路等大眾運輸系統之</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 就交通觀點而言，臺中車站地區之變更為最佳方案，其影響甚鉅，應予處理。 2. 本案擬依 102 年 11 月由交通部召開「研商臺中車站第二階段對臺中都會區鐵路第一階段 104 年通車時於 102 年 12 月交通部鐵路改進工程局初步交通規畫及進入民運設計由新設計</p>	<p>本案建議照市府研析，不予採納。</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
			<p>樞紐，站區交通設施除車站本體外，另設有停車場、臨停區、計程車排班區、轉運站等設施。車站周邊保留原古蹟車站並設置廣場及鐵道文化園區。全新之高架車站完工後，將提供民眾新穎、舒適、便捷且具轉乘功能及文化特色之乘車環境。</p> <p>臺中市政府原提都市計畫變更方案將建國路配合拓寬，因涉及數幢商業或住宅大樓等建物面臨徵收及拆除，經臺中市政府召集相關單位及貴委員會數度溝通後，第二階段部分原擬變更方案(變 5 案大智路連通、變 10 案新增站前廣場、變 11 案建國路拓寬)內容，因考量新增站前廣場及建國路拓寬之土地所有權人意願、土地徵收及建物拆遷影響及可執行性。以降低民眾抗爭為前提，並綜合評估站區周邊交通動線、廣場開放空間、開發方式等層面研提替選方案。</p> <p>替選方案將採站區建國路不拓寬，由站前廣場新增聯繫建國路及新民街之服務道路，作為聯繫臺中新車站、公車轉運站及 BRT 車站之單行道動線系統。經評估將產生下列影響：</p> <p>(一)新站風貌無法整體呈現國際都市門戶意象：</p> <p>新建高架車站與古蹟車站共塑國際都市門戶意象，寬廣通透的視野、可帶給旅客豁然的驚艷；若站前建國路不拓寬，新穎車站將埋沒於舊有建築群中，且站前廣場縮限，無法改善市容景觀，計畫效益打折。</p> <p>(二)車站啟用後周邊道路交通之影響：</p> <p>臺中市政府原就新站完成後道路交通需求規劃，轉運站公車動線需拓寬建國路至 30 公尺寬、新民街需拓寬為 20 公尺寬，以提升服務水準。若不拓寬，車站周邊道路容量不足，將造成站區車流無法有效舒解而壅塞。高架車站預計 104 年切</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
			<p>換通車，屆時大智路為主要進出道路，若無法開通將造成周邊交通糾結及負荷。地下停車場主要入口位於達新飯店位置，若無法闢建亦將造成停車及停車場出入之交通問題。</p> <p>(三)車站設計需配合變更，衍生經費需求及延後通車啟用時程：</p> <p>原位於建國路側車站地下停車場與出入口、計程車臨停及排班區、轉運站月台配置與出入口交通動線、相鄰地下室開挖範圍及周邊景觀等需配合辦理設計變更，衍生經費增加需求約 8 仟萬元(不含用地費用)。</p> <p>另因應車站建築變更設計，須依規定重新辦理都市設計審議、建照變更及第二次修正計畫。上述作業以一般正常作業時間估算工期影響約 5 個月(不含第二次修正計畫報核)，爰臺中市政府都市計畫第二階段變更方案將影響臺中鐵路高架計畫第一階段通車啟用期程，由奉核定之 104 年 12 月底，延後至 105 年 5 月底；第二階段整體完工期程則由 106 年 3 月底，延後至 106 年 8 月底。</p> <p>(四)綜前所述，敬請貴委員會諸位委員慎重考量，仍維持臺中車站地區都市計畫原提之變更方案。</p>		
14	<p>台中市大智路管理委員會 台中市東區復興路四段 231-1 號</p>	<p>強烈反對「變更臺中市都市計畫(配合大坑風景區)(臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)」，預定拆除本棟地下 2 層樓上 12 層補習班大樓「大智慧苑」大智路延伸打原預定變更大智路延伸打原計畫大智路延伸打原計畫(停 35)預</p>	<p>(一)貴單位專案小組於 100 年 1 月 28 日召開本案審理，開放陳情人說明，本管委會及分區所有權人皆到場陳述反對意見和建議；臺中市政府於 100 年 7 月 17 日召開預定變更都市計畫範圍內土地所有權人以都市更新或其他整體開發方式辦理之意願調查說明會，會中臺中市政府數行行事，一片撻伐，無法接受變更案，並建議維持原計畫；會後至今全無臺中市政府任何形式善意溝通。</p> <p>(二)今日據可靠消息貴單位專案小組已同意臺中市政府</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意見
		<p>定地連通前、後 站，既不擾民又 不浪費公帑，且 時程又可有效控 制。</p>	<p>提案，前站廣場部分變更 為不拆除原預定拆除的幾 棟大樓，後站為避免拆除樓 另一棟高層建築大樓變更 梯間，擬將都市計畫再往東 案之計畫道路再往東移， 請問是否屬實？ (三)以上若屬實，請問為何唯 獨剩本棟大樓必須面臨被 拆除的命運？是不是我們隱 藏的抗爭不夠激烈？還是隱 藏其他不可告人的內幕？建 為避免拆除另一棟高層建 築大樓的樓梯間，可改東移 變原計畫把計畫道路東移 移，為何不能再往東移約 20公尺，既可避免拆除本 棟合法補習班專業大樓而政 造成浪費公帑及人民與政 府對立現象？且緊鄰本大 樓東側為原都市計畫(停 35)停車場用地，編定後 長年不開闢，除了部分私有 人土地外，大部分為公有 土地。 (四)今天貴單位若枉顧民意， 執意拆除完工10年、外觀 新穎壯麗(地下2層地上 12層)、每天數以千計學 生進出的合法補習班專業 大樓(全國首案)，勢必將 拆掉人民對政府的信賴， 破壞政府與人民的信任， 造成強烈民怨，引發更強 烈的抗爭，再製造「文林 苑」的翻版，難道這是政 府樂見的結果？ (五)本棟大樓於102年1月23 日召開緊急臨時區分所有 權人會議，全體所有權人 一致強烈共識：「反對大 智慧學苑大樓拆除、誓死 保衛財產」，請貴單位日 後有關本案的審議，攸關 本棟大樓權益甚鉅，務必 通知本管委會參與，絕不 容許無能的台中市政府 強姦民意，造成不可挽救 的錯誤。 (六)檢附本棟大樓第六樓所 有權人「財團法中華民國 工業安全衛生協會附設台 中職業訓練中心」陳情書 一份、本棟大樓現況照片 二張、區分所有權人連署</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
15	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	反對台中市政府 「台中都會區高 架捷運化計劃」等 以不合理不平 條件徵收。 強烈反對「變更 台中市都市計畫 主要計畫(不包含 大坑風景區)(配合 台中都會區鐵路	書一份。 台中市政府「台中都會區鐵路局高架捷運計劃」及擬定計劃，自 96 年至今多次說明協調會，本人多次提出異議及反對。 (一)本人等三姊妹共有土地(共 77 坪)位於(停 35)，自民國 75 年被台中市政府規劃成停車場用地預定地至今，已超過 20 年，無法正常使用，請求能劃為商業或住宅用地。 (二)針對大智路延伸，本人也曾多次提出質疑，為何一定要徵收大智學苑大樓及鄰棟大樓電梯樓梯間，味不合不規劃(停 35)中國有財產局及鐵路局等公有地作為大智路打通用途。 (三)參考台北車站、板橋車站、左營車站等地區徵收條件均以專案提出辦理，不讓人民權益有所損失，然而台中鐵路高架化，本人等所有權人未蒙其利，先受其害，大樓房價被打壓，現有房客要求降價(房租)，財產價值大幅縮水。 (四)針對台中市所有權人意願調查，土地徵收及地上物補償價本人在此也提出質疑。一，以房屋重建基準單價，連外殼都不夠，更不要說內部軟體線路裝潢；二，土地價格協議參考，台中市政府在十多年來枉視經濟之活絡發展事實，連續調降土地之公告地價，故該價格明顯不合理的偏低；三，實價登錄資料，巷子中的住宅用地如何和復興路邊之商業用地作同等參考；四，大智路延伸打通為何不利用(停 35)中國有財產局及鐵路局用地連結，所差只要擴大復興路口線網區，即可處理。 (一)今日據可靠消息營建署專案小組已同意台中市政府提案，前站廣場部分變更為不拆除原預定拆除的幾棟大樓，請問是否屬實？	併人陳編號 1 案。	建議照初 步建議 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>高架捷運化計畫-台中車站地區)」，預定拆除本棟地下2層地上12層補習班大樓「大智慧苑」大智路延伸打通案；並建議打原預定變更都市計畫大智路延伸打通往東移約20公尺，經由原都市計畫(停35)預定地連通前、後站，既不擾民又浪費不程。</p>	<p>而且(台中市府提供示意圖)顯示後站為避免拆除鄰棟高層建築大樓的電梯間，擬將都市計畫變更之計劃道路再往東移。</p> <p>(二)以上若屬實，請問為何唯獨剩本棟大樓必須面臨被拆除的命運？是不是我們的抗爭不夠激烈？還是隱藏其他不可告人的內幕？為避免拆除另一棟高層建築大樓的樓梯間，可以改變原計劃把計劃道路東移，為何不能再往東移約20公尺轉東北，既可避免拆除本棟合法補習班專業大樓而造成浪費公帑及民鄰本大樓東側為都市計畫(停35)停車場用，自民國75年編定後長年不開闢，大部分土地為國有財產局及鐵路局用地為何利用公用地來開闢打大智路延伸。</p>		
16	楊毓仁	價格不合理	都市計劃重大建設徵收應以公用地為主，如需徵收民地，亦應提出相對優惠補償價格。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依修正後土地徵收條例規定，一般徵收之地價採市價補償。 2. 地上物拆遷補償標準依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例(103.1.24)」辦理，已檢討修正高樓層建物改良物拆遷損失補償標準，合理補償。且本府將組成協議價購小組，與相關權利人達成共識。 	本案建議照市府研析意見辦理，酌予採納。
17	交通部臺灣鐵路管理局變14案鐵宿舍變為廣場兼停車場用地	本局經管臺中宿舍前區變更為廣場兼停車場，本局對立立場。	<p>(一)旨案未經台中市都市計畫委員會審議程序。</p> <p>(二)臺中市政府與本局協商並未獲致具體共識，未符合大部都市計畫委員會第3次會議決議事項，略以：「...請先行洽商土地管理單位，已獲致具體共識後辦理，否則仍依101年12月6日第2次專案小組建議意見通過。」</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更案將提供提提供市區開放及停車空間需求，且有關本案後續經費開闢部分，本府將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。 2. 本府業於民國103年5月30日召開「變更台中市都市 	建議照初步建議意見(五)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>(三)開闢及維護費用須由臺中市政府負責，惟該府未提出有關該案土地取得時，變更為公共設施開闢計畫，變更為商業區為公園及廣兼適性允宜檢討。</p> <p>(四)本商業區面積約 1.02 公頃，若以都市更新方式辦理開發利用，並獲得容積獎勵 50% 時，約有 20 億元開發效益。</p> <p>(五)交通部全力支持本局意見，旨案如照案通過，勢將嚴重損及本局資產基本權益，亦將嚴重影響行政院已核定本局償債計畫之執行作業。</p>	計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)(第二階段)商會議「與貴局進行溝通，後續將與貴局加強協商，以共同創造台中車站周邊地區整體效益。	
18	反對台中車站廣場強行徵收商業區土地自救會(委託邱黎劍)變 10 案新增站前廣場	<p>(一)吾等因貴府辦理變更臺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，內政部都市計畫委員會決議將吾等商業區土地逕行變更為廣場用地，且賤價徵收土地建物。此等不公平且不合理決策方案，勢必嚴重損害人民生命財產及謀生權益。</p> <p>(二)吾等求助無門，爰籌組自救會維護自身權益以求生存。吾等誓死堅決反對將私有商業區土地變更為廣場用地，且嚴正抗議反對賤價徵收土地建物，將不惜一切抗爭到底。</p>		併入陳編號 2 案。	建議照初步建議意見(二)辦理。
19	交通部變 14 案台鐵宿舍變更停車場兼用地	為順利推動「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」如期通車，請貴部核定「變更台中都會區鐵路高架捷運化計畫(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」第二階段變更業，請查照。	<p>(一)旨案經貴部都市計畫委員會 102 年 10 月 1 日第 812 次會議決議退回專案小組再行研議，倘本案都市計畫變更作業遲未能核定，將嚴重影響鐵路高架化計畫通車啟用及整體完工期程，爰請貴部協助變更作業。</p> <p>(二)旨案變更作業涉及臺中市經管宿舍商業區 1 節，此項變更將嚴重損及臺鐵局資產基本權益，併嚴重影響行政院核定本部臺鐵局償債計畫之執行期程，本部持反對立場，建議商業區使用。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 站前廣場變更案經合遷且難度效益意更本討鐵工程，用土權物，減少高層拆遷影響。</p> <p>2. 台鐵局宿舍變更案開</p>	建議照初步建議意見(五)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
				放及停車空間需求，且有關本案後續經費開闢部分，本府將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。	
20	國防部軍備局工程營產中心中部地區 位置：南京路與復興路口 地址：臺中市南京路127及121號 地號：臺中市東區練武段965、965-2、965-11地號等3筆土地 分區：機關用地	臺中市東區練武段965、965-2、965-11地號等3筆土地使用分區變更為「商業區」	(一)練武段965地號土地： 臺中英雄館係服務中部地區國軍官兵、眷屬及市民住宿用餐場所，為提升土地整體運用效益，建議將原「機關用地」變更為「商業區」。 (二)練武段965-2、965-11地號土地： 憲兵203指揮部使用為配合「小營區併大營區」政策且營區面積不敷使用，未來將規劃適當營區搬遷，未與週邊干城重劃區及建國市場都市規劃整體發展相契合，建議將原「機關用地」變更為「商業區」。	建議未便採納。 理由： 查本案前經本府依法發布實施有案，且非屬本次保留案件，如確有變更都市計畫需求，請另案循法令程序辦理檢討變更，爰不予處理。	建議照初步建議意見(四)辦理。

【附錄一】本計畫再提會討論案專案小組第 4 次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，擬新闢連通大智路之計畫道路部分，考量大智路預定計畫道路範圍內現況存在有商業使用中之高層建築物，執行拆遷不易，亦容易引起民怨，爰請依下列各點研提可行之替選方案：</p>	
<p>1. 若大智路上現有商業大樓不予拆除，則以該基地東側停車場用地作為聯繫前、後站交通動線用地之可行性，並研擬周邊地區交通行車動線、交通安全之因應對策。</p>	<p>1. 本府為研議連通大智路之配套方案，交通局業於民國 103 年 1 月 3 日召開「臺中車站第二階段都市計畫變更之交通動線規劃協調會」，規劃研議交通配套方案(詳附件一)；另於民國 103 年 5 月 30 日召開「變更台中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)(第二階段)協商會議」，邀集相關單位協調及研議因應方式(詳附件二)。</p> <p>2. 交通部臺灣鐵路局指出大智路開通為將來站區重要之出入動線，建議審慎考量依原方案(現有大智路延伸並拆除現有商業大樓)辦理。本府雖研擬評估改設置停 35 用地之替代道路方案，惟綜合考量大智路延伸開通之順暢性、安全性等原則，及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」應配合辦理之事項，有其興闢之必要性，本市議會專案小組亦主張大智路直通意見(詳附件三)，爰本府經審慎考量後建請採原方案辦理。</p>
<p>2. 若考量都市未來整體發展，經審慎評估後，仍擬以原方案辦理(現有大智路延伸並拆除現有商業大樓)，則應就下列各點評估執行之可行性：</p> <p>(1)適度提高並以市價徵收或補償土地及地上物可行性。</p> <p>(2)重新評估並詳予計算本案變更範圍併同鄰近停車場用地(停 35)、住宅區及商業區，以都市更新方式或其他整體開發方式辦理之可行性。</p>	<p>1. 本府為合理補償高樓層建築改良物拆遷損失補償標準，業於民國 103 年 1 月 24 日府授法規字第 1030016407 號函修正「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」。經本府建設局民國 103 年 6 月 12 日中市建土字第 1030069033 號函估算大智路開通總經費約 9.13 億元(含工程費 0.13 億元、拆遷補償費 4 億元、用地費用 5 億元)，而徵收地上物為商業使用大樓，較無居住安置問題。</p> <p>2. 本府為促成大智路開通及與土地相關權利人協調溝通，將組成協議價購小組，與相關權利人達成共識(詳附件三)。</p> <p>3. 本府前經辦理都市更新可行性評估(詳附件四)，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>
<p>(二)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</p>	<p>1. 本府於民國 103 年 5 月 30 日邀集台鐵局召開「變更台中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)(第</p>

審查意見	處理情形說明
<p>管理局及鐵路改建工程局，就該商業區是否以都市更新方式開發，抑或變更為廣場兼停車場用地之土地取得方式及財務計畫獲致具體共識後，再行提會討論。</p>	<p>二階段)協商會議」(詳附件二)，有關站前台鐵宿舍商業區變更為廣場兼停車場用地部分交通部臺灣鐵路管理局仍表達反對立場。</p> <p>2. 本府經考量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先行同意；有關本案後續經費開闢部分，本府將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。</p>
<p>(三)建請臺中市政府交通主管單位配合都市計畫土地使用規劃之替選方案內容，研擬台中車站周邊地區交通行車動線、交通安全之因應對策，以資妥適。</p>	<p>併(一)之1意見。</p>
<p>(四)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(變更綜理表編號變10及11案)部分，考量現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣泛，爰俟前開臺中市政府與相關機關協商獲致共識後，再行討論。</p>	<p>本府經考量拆遷影響層面廣泛，涉及人民權益甚鉅，並為持續推動台中都會區鐵路高架捷運化計畫，取消變10及變11案，維持現行計畫，待未來臺中都會區鐵路高架捷運化計畫通車後，如仍有用地之需求，再由需地機關提出辦理都市計畫變更作業。</p>
<p>(五)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。</p>	<p>1. 本府於民國103年5月30日邀集國防部召開「變更台中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化-台中車站地區)(第二階段)協商會議」(詳附件二)，有關變4-3案範圍變更為公園用地部分國防部表示無法配合採都市更新以容積調配方式辦理，且表達反對立場。</p> <p>2. 本府經考量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，本府將以本市所有土地優先開闢，至於涉及國防部經管土地，將逐年優先編列預算進行用地取得及開發。</p>
<p>(六)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。</p>	<p>遵照辦理。</p>

表 1 本案變更案編號變 5、變 10、變 11 變更內容對照表

編號	位置	變更內容(內政部都委會審決方案)				修正方案說明
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
變 5	停 35 用地與大智路口周邊地區	停車場用地	0.0225	道路用地	0.1022	維持原計畫
		商業區	0.0524			
		住宅區	0.0273			
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	取消變更
		商業區	0.3238			
變 11	30M-41 計畫道路	商業區	0.1428	道路用地	0.1428	取消變更

註：1. 本計畫凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

【附錄二】本計畫再提會討論案專案小組第 3 次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，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：（會議紀錄如附件二）</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：（會議紀錄如附件二）</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

審查意見	處理情形說明
	<p>將以有償撥用方式辦理，所需經費約 5.44 億元。</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>
(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。	遵照辦理。
(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，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	遵照辦理。
(三)因前開案件尚須與相關單位協商，為提升辦理時效，避免影響臺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。	遵照辦理。

【附錄三】本計畫再提會討論案專案小組第 2 次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 2 次會議意見處理情形說明
(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>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。(問卷內容如附件一)</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</p>

面積 824.95 m²。問卷調查內容統計分析內容如下：

(一)問卷統計分析

1. 配合重大建設開通大智路之意願

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。

表 1 配合重大建設開通大智路之意願調查統計表

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%

2. 大智路採一般徵收辦理開發之意願

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%。

表 2 大智路採一般徵收辦理開發意願調查統計表

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%

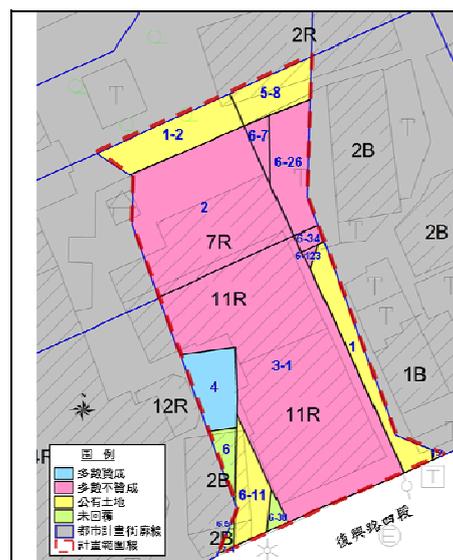


圖 1 配合重大建設開通之意願分布圖

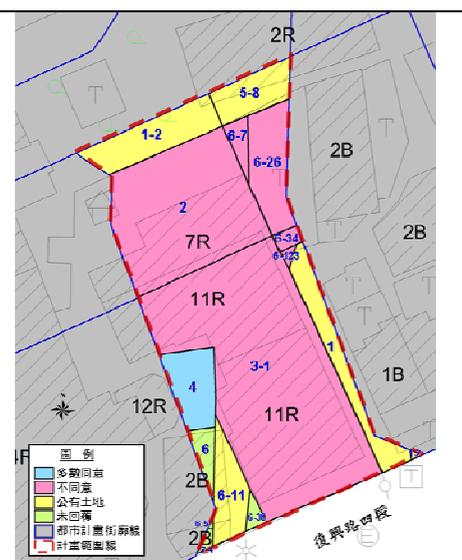


圖 2 採一般徵收之辦理開發意願分布圖

審查意見	內政部都委會再提會討論案第 2 次會議意見處理情形說明																								
	<p>3. 大智路開通範圍內之土地市價(土地價格)調查</p> <p>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%)。</p> <p>表 3 大智路開通範圍內之土地市價(土地價格)調查統計表</p> <table border="1" data-bbox="467 517 1422 750"> <thead> <tr> <th colspan="5" data-bbox="467 517 1422 555">三、您認為大智路開通範圍內您之土地市價為何(土地價格)?</th> </tr> <tr> <th data-bbox="467 555 695 613" rowspan="2">項目</th> <th colspan="2" data-bbox="695 555 842 613">土地所有權人</th> <th colspan="2" data-bbox="842 555 1422 613">持有面積</th> </tr> <tr> <th data-bbox="695 613 842 651">份數</th> <th data-bbox="842 613 1011 651">比例</th> <th data-bbox="1011 613 1203 651">m²</th> <th data-bbox="1203 613 1422 651">比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 651 695 689">20 萬元/坪以下</td> <td data-bbox="695 651 842 689">2</td> <td data-bbox="842 651 1011 689">12.50%</td> <td data-bbox="1011 651 1203 689">0.47</td> <td data-bbox="1203 651 1422 689">0.07%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 689 695 750">40 萬元/坪以上</td> <td data-bbox="695 689 842 750">14</td> <td data-bbox="842 689 1011 750">87.50%</td> <td data-bbox="1011 689 1203 750">637.39</td> <td data-bbox="1203 689 1422 750">99.93%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)其他建議與意見</p> <p>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。</p>	三、您認為大智路開通範圍內您之土地市價為何(土地價格)?					項目	土地所有權人		持有面積		份數	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%
三、您認為大智路開通範圍內您之土地市價為何(土地價格)?																									
項目	土地所有權人		持有面積																						
	份數	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%																					
<p>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。</p>	<p>遵照辦理。</p>																								
<p>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，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="467 1429 1445 1711"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 1429 643 1552" rowspan="2">項目</th> <th data-bbox="643 1429 871 1467">方案 1</th> <th data-bbox="871 1429 1174 1467">方案 2</th> <th data-bbox="1174 1429 1445 1467">方案 3</th> </tr> <tr> <td data-bbox="643 1467 871 1552">建國市場附近地區+大智路</td> <td data-bbox="871 1467 1174 1552">建國市場附近地區+大智路(公設面積減少)</td> <td data-bbox="1174 1467 1445 1552">大智路及周邊地區</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 1552 643 1621">財評結果</td> <td data-bbox="643 1552 871 1621">開發報酬率 10%</td> <td data-bbox="871 1552 1174 1621">開發報酬率 14.47%</td> <td data-bbox="1174 1552 1445 1621">開發報酬率 12%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 1621 643 1680">財務可行性</td> <td data-bbox="643 1621 871 1680">不具招商吸引力</td> <td data-bbox="871 1621 1174 1680">不具招商吸引力</td> <td data-bbox="1174 1621 1445 1680">不具招商吸引力</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 1680 643 1711">更新可行性</td> <td data-bbox="643 1680 871 1711">不可行</td> <td data-bbox="871 1680 1174 1711">較困難</td> <td data-bbox="1174 1680 1445 1711">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	方案 2	方案 3	建國市場附近地區+大智路	建國市場附近地區+大智路(公設面積減少)	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		方案 2	方案 3																					
	建國市場附近地區+大智路	建國市場附近地區+大智路(公設面積減少)	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																						

審查意見	內政部都委會再提會討論案第2次會議意見處理情形說明
	
<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。 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，詳予計畫書中詳明，以利查考。</p>	<p>遵照辦理。</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與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間供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>(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>	
<p>1. 考量現行合法建物眾多，拆遷影響層面廣</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，因考量臺中車站為百年大計，新站將成為大臺中未來重要交</p>

審查意見

內政部都委會再提會討論案第 2 次會議意見處理情形說明

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。

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)商業區仍應維持原變更為廣場用地及道路用地。

2. 為利臺中車站景觀風貌、周邊交通動線順暢及都市未來之發展，本案(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。



【新增站前廣場景觀比較圖】



【新增站前廣場、道路比較圖】

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。

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(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	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	0.3238	商業區	0.1428	配合站區設置轉運站之公車動線需求調整。



審查意見	內政部都委會再提會討論案第 2 次會議意見處理情形說明
<p>(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。</p>	<p>遵照辦理。</p>

【附錄二】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="587 974 1375 1489" 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> <p>都市更新可行性評估綜理表</p> <table border="1" data-bbox="587 1783 1469 1928"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>方案1 建國市場附近地區+大智路 【成功路南北兩側商業區均變更為廣場用地】</th> <th>方案2 建國市場附近地區+大智路 【僅成功路南側變更為廣場用地】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	方案1 建國市場附近地區+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+大智路 【僅成功路南側變更為廣場用地】			
項目	方案1 建國市場附近地區+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+大智路 【僅成功路南側變更為廣場用地】					

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		
	財務可行性	不具招商 吸引力	不具招商 吸引力
<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>		
(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>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、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</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

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+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+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 【成功路南北 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

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) 商業區 (0.3238)	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、與雙十路線軸端點景觀，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。

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



原變更方案示意圖



修正後變更方案示意圖

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。

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。

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
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。	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。

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

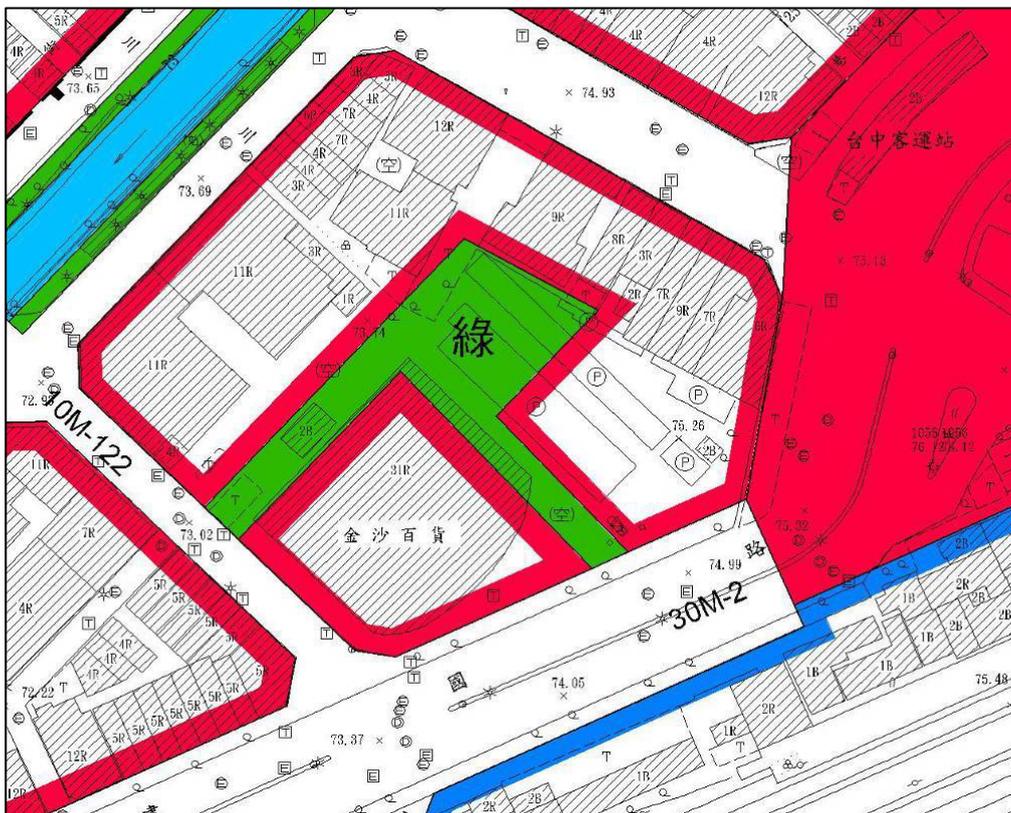
編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
變4-1	30M-41計畫道路	商業區(註5)	0.0528	道路用地	0.1038	為塑造雙十路、建國路綠軸景觀，及配合配合站區設置轉運站之公車動線需求調整。	開發方式由都市更新修正為一般徵收、撥用。
		市場用地	0.0510				
變4-2	24M-1、20M-155計畫道路	商業區	0.0836	道路用地	0.1859	配合連通大智路交通動線需求調整。	
		商業區(註5)	0.0508				
		市場用地	0.0515				



變 4-1、變 4-2 案變更位置示意圖

(二)配合陳情案編號12案周邊土地使用計畫修正方案。

配合陳情案編號第 12 案，修正周邊土地使用計畫，建議將廣場用地集中規劃於建國路路側，以形塑車站周邊路口廣場之意象，另考量綠地用地形狀狹長且使用不易，建議調整為廣場兼供道路用地，作為該街廓開放利用及防災空間使用。



陳情案編號 12 案周邊土地使用計畫第一階段公告實施示意圖



陳情案編號 12 案周邊土地使用計畫修正示意圖

第 7 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」及「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」。

說明：

- 一、查「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」前經本會專案小組第 7、8 次聽取簡報會議建議意見略以：「因本計畫範圍幅員廣大，計畫內容複雜，為提升辦理時效，避免影響地方發展，有關擬定單位建議本專案小組配合主要計畫分期分區計畫內容分階段報請委員會審議乙節，建議原則同意。」，並經規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）修正「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（第一次通盤檢討）案」，分別經本會 102 年 4 月 16 日第 801 次、102 年 4 月 30 日第 802 次及 102 年 11 月 26 日第 816 次會議審議通過，並經本部核定及行政院備案後，函請新北市政府發布實施在案。
- 二、案准規劃單位於 104 年 3 月 9 日簽奉核准略以：「『變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案』及『擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案』因需配合淡海新市鎮後期發展區環境影響評估作業案審議結果再作調整，無法於短期內完成修正繼續提報本部都委會審議，擬將尚未完成審議部分暫時維持現有計畫，以利上開通盤檢討案結案」到部，故再提會討論。

決議：本案同意依規劃單位104年3月9日之說明，維持原計畫，並請規劃單位於環境影響評估作業審議完竣後，參酌本會專案小組建議意見，儘速辦理第三次通盤檢討作業。

第 8 案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫（配合鳳青市地重劃工程）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都委會 103 年 10 月 31 日第 42 次會議審決通過，並准高雄市政府 104 年 3 月 5 日高市府都發規字第 10430595200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請高雄市政府將相關認定證明文件，納入計畫書敘明。

二、本案係因市地重劃工程單位未依都市計畫執行而辦理變更，請酌予修正計畫書相關內容。

三、本案都市計畫名稱請依變更內容明細表內容，做適當之修正。

四、計畫書第 11 頁表四變更前後土地使用面積對照表錯誤部分，請查明修正。

八、報告案件：

第 1 案：為配合行政院推動國家地理資訊系統建置計畫之土地使用分區流通平台圖資更新事宜，本部於核定都市計畫案件時併請各地方政府於發布實施後配合上傳或提供都市計畫數值圖檔事宜之報告案。

說 明：

- 一、查本部營建署城鄉發展分署為 96 年行政院核定「國家地理資訊系統建置及推動十年計畫」項下之國土規劃分組，重點任務為推動土地使用分區基礎資料庫及都市計畫相關系統建置，為整合全國都市計畫圖資，於 101 年完成建置土地使用分區流通平台，並請各直轄市、縣(市)政府提供發布實施之都市計畫數值圖資。為賡續該平台之圖資更新，該分署前以 103 年 9 月 23 日台內營字第 1030818321 號函請各地方政府於各都市計畫檢討變更案公告實施後 30 天內，將公告計畫圖數值檔上傳至上開流通平台備份留存(附件)，惟迄今地方政府上傳成效尚為有限。
- 二、為請各地方政府積極協助配合辦理，本部營建署都市計畫組及中部辦公室於核定地方政府之都市計畫案件時，將併請各直轄市、縣(市)政府如有數化或數值圖之參考檔案時，請逕行提供或上傳至本部營建署城鄉發展分署建置之平台，俾利本部賡續推動國家地理資訊系統建置計畫。

決 定：洽悉，並由內政部函請各都市計畫擬定機關、直轄市、縣(市)政府及相關機關依照辦理。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：吳怡瑩

聯絡電話：02-27721350#334

電子郵件：yiying@tcd.gov.tw

傳真：02-27711809

工程組

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年9月23日

發文字號：台內營字第1030818321號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一(1030818321.pdf)

主旨：為有效推動國家地理資訊系統計畫，請各直轄市、縣（市）政府應於都市計畫檢討變更案公告實施後30日內，將公告計畫書圖數值檔上傳至本部國土地理資訊系統備份留存，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院96年7月9日院臺建字第0960027673號函核定「國家地理資訊系統建置及推動十年計畫」項下國土規劃分組任務辦理（詳如附件）。
- 二、上開計畫係行政院推動國家地理資訊重大政策，其中「國土規劃分組」重點任務為推動土地使用分區基礎資料庫及都市計畫相關系統建置，先予敘明。
- 三、查目前都市計畫檢討變更案發布實施後未能併同即時更新國土資訊系統，爰研議「國土資訊系統圖資更新維護納入行政流程專案」及「國土資訊系統圖資更新維護納入行政流程作業原則」，納入上開計畫據以執行，以期加速推動都市計畫圖資常態即時更新維護機制。

103. 9. 24

電子公文

第1頁，共2頁

營建署：署收字 103-0064114



四、請貴府依照行政院核定上開計畫規定，於各都市計畫檢討變更案公告實施後30日內，將公告計畫書圖數值檔上傳至本部國土地理資訊系統備份留存（國土規劃分組網址：<http://ngis.tcd.gov.tw/>）。

正本：5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府
副本：國家發展委員會、內政部資訊中心、內政部營建署、內政部營建署城鄉發展分署
（分署長室、姚副分署長室、各區規劃隊、城鄉規劃課、資訊管理課）

2014-09-23
15:04:57

裝

訂

線

