

內政部都市計畫委員會第 1053 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 3 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

兼副主任委員敬群代

（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席。核定案件第 1 案與陳委員玉雯有間接利害關係，第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嫻

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 1052 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」再提會討論案。

第 3 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更曾文水庫特定區主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）（臺南市轄部分）案」再提會討論案。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份機關用地為商業區）案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。

八、散會：上午11時40分。

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會108年12月20日第113次會審議通過，並准新北市政府109年3月6日新北府城審字第1090367379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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員梅英（召集人）、彭前委員光輝、蘇前委員瑛敏、張前委員馨文及王委員成機組成專案小組，於109年7月8日、109年8月4日、110年7月6日、111年3月2日及111年11月15日召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經新北市政府112年12月25日新北府城審字第1122522814號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案依會中委員所提意見，除下列各點請新北市政府詳予補充並修正計畫內容後，再行提會討論外，其餘有關變更內容明細表變更編號10，參採衛生福利部列席代表說明該基地已無長照銀髮特色園區開發之需求，故機關用地(機十二)維持原計畫，並准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及市政府112年12月25日新北府城審字

第1122522814號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、公共設施用地專案通盤檢討辦理之目標係在檢討變更不必要之公共設施保留地，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，故請再加強說明如何增加五項公共設施用地以及計畫區缺乏公共設施用地之因應策略，以確保良好之都市生活環境。
- 二、變更內容明細表變更編號 5(文小十用地)部分，考量本次檢討係以公共設施保留地為主，而本案變更範圍內公有土地面積約 34.65%，有關公有土地納入調整之合理性以及公有土地應優先滿足計畫區內所需之公共設施用地等，請市政府再研提具體可行之替代方案，以兼顧民眾權益及地區發展公共設施所需之平衡。
- 三、請加強補充本次公共設施用地專案通盤檢討處理之具體成效、檢討變更後計畫區之公共設施服務水準、相關設施用地之機能規劃與系統布設是否符合整體都市整體發展需求等，納入計畫書敘明。
- 四、有關需俟主管機關編列預算取得之公共設施用地，請檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。
- 五、有關計畫書 P48 頁第 1 段文字敘明土地所有權人領回可建築用地比例 1 節，請配合查明修正，以避免產生誤解。另計畫區各公共設施用地變更處理類型及變更理由請一併檢核修正。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 7 月 8 日、109 年 8 月 4 日、110 年 7 月 6 日、111 年 3 月 2 日及 111 年 11 月 15 日 5 次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - (一)本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等，提出相關具體可行檢討方案，並請詳予檢視是否仍有未處理之公設用地，避免遺漏損及民眾權益。
 - (二)請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略、跨區市地重劃標的劃分原則及整體開發總負擔比例評估外，並請將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。
 - (三)公共設施用地分類及處理原則請檢視相關分類說明與處理原則之連結性，並確認以私有地規模 500 平方公尺作為分類是否有執行疑慮，另請說明公共設施用地負擔過高地區公共設施用地篩選原則之合理性，供審議參考。
 - (四)有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及土地所有權人權益等面向後研擬具體可行策

略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

(五)本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

(六)有關未取得公共設施用地剔除於面狀公共設施用地分類說明資料，請市政府依平均寬度過窄、狹小及裏地等實際執行狀況敘明。

(七)另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，應詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。

五、本計畫案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，請於新北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、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

六、有關文小用地(文小十)變更內容請新北市政府依下列各項意見妥為補充修正。

(一)變更部分文小用地為抽水站用地部分，除請市政府補充國有公共設施用地之土地取得方式，納入計畫書敘明外，其餘照市政府所提方案通過，變更內容詳附表 1(編號 4)，另就調整後之

土地使用配置重新製作變更示意圖。

- (二)其餘文小用地辦理整體開發部分，除請市政府補充整體交通系統與防災動線完整性、綠地寬度之連續性、街廓深度、溝渠使用現況與生態工法理念及主管機關意見等內容，納入計畫書敘明外，其餘照市政府所提方案通過，變更內容詳附表 1(編號 5)，另就調整後之土地使用配置重新製作變更示意圖。

七、有關內政部營建署城鄉發展分署列席人員於會中表示，為配合落實中央住宅政策，擬變更機關用地(機 35、機 36)為社會福利設施用地以及變更停車場用地為停車場用地及社會福利設施用地，供作興辦社會住宅，請城鄉發展分署與新北市政府依下列各項意見妥為補充說明，原則同意先行提大會審議。變更內容詳附表 1(編號 7.8.9)，另就調整後之土地使用配置重新製作變更示意圖。

- (一)逕向本部陳情編號第 3 案機關用地(機 36)變更為社會福利設施用地 1 案，請補充基地選址評估、查明釐清是否涉及收回或撤銷徵收之情事以及道路進出系統，並將坡度及植栽納入基地之建築配置概要。
- (二)逕向本部陳情編號第 4 案機關用地(機 35)變更為社會福利設施用地 1 案，請補充基地選址評估及查明釐清是否涉及收回或撤銷徵收之情事，並將現況坡度納入基地之建築配置概要。
- (三)逕向本部陳情編號第 5 案停車場變更為停車場用地及社會福利設施用地 1 案，請查明釐清是否涉及市地重劃取得共同負擔公共設施用地變更問題，並說明其興闢排定期程之急迫性以及採多目標使用與辦理變更之差異。
- (四)營建署城鄉分署陳情將市地重劃取得之「停車場用地」變更為「停車場及社會福利設施用地」，依本部 76 年 5 月 25 日台內地字第 505647 號函示「關於市地重劃區內，由土地所有權人無償提供並登記為縣市有之公共設施用地，嗣後如因都市計畫變更用途而出售，其所得價款應全數作為增添該重劃區公共設

施建設費用，由地主共享」，故倘該用地未來有出售時，新北市政府應將其所得價款作為增添原重劃區公共設施建設費用。

八、有關衛生福利部列席人員於會中表示，考量老年人口上升及配合中央政策推行，擬變更機關用地(機 12)為社會福利設施用地，供作長照使用，請衛生福利部與新北市政府依下列各項意見妥為補充說明，原則同意先行提大會審議。變更內容詳附表 1(編號 10)，另就調整後之土地使用配置重新製作變更示意圖。

- (一)請補充本案變更之必要性、急迫性、需先行提會之具體理由，以及是否符合本次公共設施專案通盤檢討之變更範疇與原則。
- (二)請補充社會福利設施用地之整體用地規劃需求分析、土地取得方式與開發方式、土地所有權人意願、既有建築物之處理以及與周邊土地使用相容性等相關內容。
- (三)北側部分私有土地其土地取得方式請修正為協議價購或徵收。

九、其他及應補充事項：

- (一)有關公共設施用地取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料，實施進度及經費表所載列面積請釐清後修正。另涉及變更之公共設施用地請補充該用地劃設時間等資料。
- (二)本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢附市地重劃可行性評估內容以及地政主管機關認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- (三)變更內容如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，應於變更都市計畫送本部核定前，取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件，並納入計畫書。
- (四)有關公共設施用地處理建議分析乙節，處理方式涉及一般徵收部分請修正相關文字。
- (五)如有涉及回饋部分，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(六)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

(七)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(八)本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，如有誤植併請查明修正，以資明確。

十、變更內容明細表：詳如表 1。

十一、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳表 2。

表 1、變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1462	景觀商業區(再)(附) 0.1462	本案考量新工處將就綠地用地範圍內大部分公有土地進行綠美化，另查「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)」案公展草案內容，依文資法規定配合碧潭吊橋定著土地範圍檢討變更保存區，故本案配合調整變更範圍及面積。	本案除附帶條件涉及回饋部分，請依通案處理原則以折繳代金或捐贈公共設施用地方式辦理，並請修正變更內容外，其餘照市政府核議意見通過。
			附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45%者，容積率得調高為 300%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰景觀商業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)× 45%。		
2	機四 (北宜路一段)	機關用地 0.1080	第三種商業區(再)(附) 0.1080	本案依人民陳情意見並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地	本案除附帶條件涉及回饋部分，請依通案
			附帶條件：		

變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為440%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰第三種商業區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為第三種商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。	處理原則以折繳代金或捐贈公共設施用地方式辦理，並請修正變更內容外，其餘照市政府核議意見通過。
3	公十一 (安康路二段)	公園用地 0.0440	第三種住宅區(再)(附) 0.0440	本案依人民陳情意見並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為第三種住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。	本案除附帶條件涉及回饋部分，請依通案處理原則以折繳代金或捐贈公共設施用地方式辦理，並請修正變更內容外，其餘照市政府核議意見通過。
			附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為280%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰第三種住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 1、變更內容明細表(新增內容)

變更 編號	變更位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫
4	文小十 北側	文小用地 0.0417	抽水站用地 0.0417
5	文小十	文小用地 2.8580	第四種住宅區(附) 1.5874
			綠地用地(附) 0.5333
			道路用地(附) 0.5175
			溝渠用地(附) 0.1359
			道路用地兼供溝渠使用(附) 0.0839
	如上	--	附帶條件 4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含文小十用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。
6	機二二	機關用地 0.0754	住宅區 0.0754
7	機卅六	機關用地 0.2468	社會福利社施用地 0.2468
8	機卅五	機關用地 0.9362	社會福利社施用地 0.9362
9	停車場 用地	停車場用地 0.1860	停車場及社會福利設施用地 0.1860
10	機十二	機關用地 0.4323	社會福利設施用地 0.4323

註：表內面積請確實依變更示意圖檢核變更面積並配合修正計畫書、圖。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕 人 1	周○慶	為求返還新店都市計畫「文小十」劃定用地“詳如說明”敬請協處。	一、新店「文小十」用地於民國七十二年遭政府劃訂都市計畫內，迄今已逾三十七年。 二、目前經新北市政府教育局答覆該用地已無徵用需求“詳如附件”。 三、懇請貴局能盡速解編，還地於民。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查文(小)十已於 109 年 3 月 10 日新北教工環字第 1090364724 號函由教育局表示無使用需求。 2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條檢討，本計畫區文小用地計畫面積大於需求面積約 10.65 公頃，足敷使用，故文(小)十納入本案解編未影響整體文小用地服務水準。	建議除併專案小組初步建議意見六辦理外，其餘照市政府研析意見通過。
逕 人 2	陳○郎等 13 人 新店區明德 220 段 222 222-1 222-2 222-3 224、225 地號	有關陳情人所有新店區明德段 220、222、222-1、222-2、222-3、224、225 地號共 7 筆土地，申請“併入”新店公共設施專案通盤檢討”核准變更為住宅區〈解除機關用地變定〉，懇請貴單位協助辦理。	一、旨揭土地位於新店區北新路二段 177 號旁，於民國 53 年由新北市政府警察局新店分局承租時，仍編定為住宅區。而後竟逕自變更為機關用地，業未於變更使用分區後徵收或協議價購，而以租用方式繼續使用至 101 年間。實有違都市計畫法第五條及第四十八條等相關規定。 二、現旨揭土地經各相關需地機關回覆已無使用之需要，若按一般程序辦理都市計畫變更使用分區，恐曠日廢時。懇請貴局將上揭土地併入“新店公共設施專案通盤檢討”案一併檢討，並加速變更程序以維土地公平正義。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查明德段 219、220、222、223、222-1、222-2、222-3、224、225 地號等 9 筆土地為私有地，原承租供江陵派出所使用，其租約到期且派出所已遷出，新北市政府警察局新店分局表示已無需求。 2. 機 22 原係屬 65 年發布「新店鎮都市計畫案」之住宅區，後因現況作為郵局及派出所使用，爰於 76 年發布實施「變更新店都市計畫」(第一次通盤檢討)案變更為機關用地，本次將原承租供警察局使用之私有土地恢復為住宅區，故免予回饋。	建議除維持機關用地部分，查現況為郵局使用，故請市政府納入通盤檢討研議配合現況使用調整外，其餘照市政府研析意見通過，變更內容詳附表 1(編號 6)，另就調整後之土地使用配置重新製作變更示意圖。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕 人 3	內政部營 建署 新北市新 店區安和 段 96 地號 土地	1. 新北市新店區安和段 96 地號土地，土地權屬為國有土地，管理機關為財政部國有財產署，基地現況僅為綠美化使用，由於基地鄰近興建中之安坑輕軌線，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估新店區社會住宅缺額已達 1,750 戶，考量新店地區近年發展迅速，人口顯著成長，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	一、建議社會福利設施用地。 二、建議社會福利設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得依住宅法第 33 條規定辦理。	建議酌予採納。 理由： 1. 新店區近年在交通建設與整體開發的帶動下，除了造成房價飆漲現象，增加青年及弱勢族群居住上的負擔，人口逐年成長，也衍生相關托老、托幼之需求。 2. 該機關用地權屬均為國有土地，因無相關單位有使用需求，現況僅為綠美化使用，倘變更為社會福利設施用地，有助於增進社會福祉、活化公有土地及提升土地使用效益。	併綜合意見 七。
逕 人 4	內政部營 建署 新北市新	1. 新北市新店區新和段 32、32-1…地號等 14 筆土地，	一、建議社會福利設施用地。 二、建議社會福利設施用地。	建議酌予採納。 理由： 1. 新店區近年在交通建設	併綜合意見 七。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
	店區新和 段 32、 32-1、 33、78、 79、81、 83、84、 84-1、 85、86、 87、88、 88-1 地號 等 14 筆土 地	土地權屬為國防部軍備局，基地為公園及空地使用，由於基地低度利用又緊鄰圓通路商業中心，交通便利應增益其土地使用效益。未來本基地無重要設施引入，由於基地鄰近安坑輕軌線及捷運南勢角站，交通便利應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居所，現經評估新店區社會住宅缺額已達 1,750 戶，考量新店地區近年發展迅速，人口顯著成長，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾	地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得依住宅法第 33 條規定辦理。	與整體開發的帶動下，除了造成房價飆漲現象，增加青年及弱勢族群居住上的負擔，人口逐年成長，也衍生相關托老、托幼之需求。 2. 該機關用地權屬均為國有土地，因無相關單位有使用需求，現況已部分開闢為公園使用，倘變更為社會福利設施用地，有助於增進社會福祉、活化公有土地及提升土地使用效益。	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		需求。			
逕 人 5	內政部營 建署 新北市新 店區復興 段 576 地 號土地	1. 新北市新店區復興段 576 地號土地，土地權屬為新北市有，管理機關為新北市政府交通局，現為公辦民營之新店建國停車場，由於基地鄰近捷運大坪林站及新店主要道路復興路，交通便利應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估新店區社會住宅缺額已達 1,750 戶，考量新店地區近年發展迅速，人口顯著成長，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地變更為停車場及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	一、建議變更停車場用地為停車場及社會福利設施用地。 二、後續配合主細計分離之行政作業，本案建蔽率及容積率維持原停車場用地立體使用之規定。	建議部分採納。 理由： 1. 新店區近年在交通建設與整體開發的帶動下，除了造成房價飆漲現象，增加青年及弱勢族群居住上的負擔，人口逐年成長，也衍生相關托老、托幼之需求。 2. 該停車場用地為市地重劃取得之公共設施，權屬均為市有土地，現況為平面停車場，倘變更為停車場及社會福利設施用地，有助於增進社會福祉、活化公有土地及提升土地使用效益。 3. 另有關使用強度及容許使用項目部分後續於細部計畫討論。	併綜合意見七。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕 人 6	衛生福利 部 新北市新 店區秀水 段 1012、 1013、 1017、 974、 972、 973、 975、 976、 977、 979、 985、 993、996 地號	(一)2025 年即將邁 進超高齡社會， 長照資源迫切亟 待布建，本部為 配合行政院「提 供普及化、多元 化及優質化長照 服務」及「引導 重大公共基礎建 設優先利用促參 模式吸引民間投 資」等施政方 針，擬活化利用 目前閒置中之本 部國家中醫藥研 究所舊址，即新 北市新店區秀水 段 1012、1013 及 1017 地號計 3 筆土地，並依促 進民間參與公共 建設法規定，由 民間機構投資興 建設置「長照銀 髮特色園區」， 提供長照服務大 樓，以充實當地 長照服務資源量 能。承上，3 筆 需用地號為機關 用地，應變更為 社會福利設施用 地始可作為長照 銀髮特色園區使 用，爰內政部業 於 110 年 7 月 19 日內授營都字第 1100035627 號 函同意辦理個案 變更。 (二)本案變更位置 係屬新店都市計	(一)部分機關用地變更為 社會福利設施用地 (面積 3,980.08 平方 公尺):1012、1013、 1017 等三筆地號。 1. 政策實施公益性：落 實行政院施政方針， 推動長照銀髮特色園 區(包括住宿式長照 機構 200 床、日間照 顧中心服務 60 人、長 照支援及研究中心、 長照諮詢中心、輔具 資源中心及多功能活 動空間等)。 2. 設施使用適法性：機 關用地已不符時宜， 爰須辦理變更都市計 畫。 3. 土地取得時效性： 1012、1013 及 1017 等 3 筆需用地號為機 關用地，變更為社會 福利設施用地始可作 為長照銀髮特色園區 使用，經查該地號範 圍內確為國有土地、 無私人所有，為落實 行政院施政方針推動 及布建長期照顧資源 時效迫切性，預計於 民國 114 年完成到 部。 4. 政策時程急迫性：私 有地須辦協議價購或 徵收，須編列預算且 時程冗長。 (二)部分機關用地變更為 第三種住宅區 (再)(附)(面積 345.72 平方公 尺):972、973、974、	建議部分採納。 理由： 1. 依衛生福利部民國 111 年 11 月 11 日衛部顧字 第 1110141909 號函，就 本公共設施用地專案通 盤檢討回應說明，考量 近年老年人口逐步上升 及配合中央政策推行， 確有長照用地需求，建 議依原機十二用地範圍 變更為社會福利設施用 地。 2. 本次屬公共設施用地類 別調整，免予回饋；原 機十二用地北側部份私 有土地，後續將依相關 規定編列預算徵收。	本案參採衛生 福利部列席人 員說明全區納 入變更為社會 福利設施用地 及所提變更內 容，故建議 酌予採納，併 綜合意見八辦 理。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		畫範圍內之機關用地(機十二)，面積 0.43 公頃，大部分為公有地、少部分為私有地，惟本部 3 筆需用地號擬由機關用地變更社會福利設施用地範圍後，數筆毗鄰土地因未納入而成為畸零地，鑑於本部無使用私有地之必要，爰無須編列預算協議價購或徵收；又考量徵收耗費時程且冗長，本案將無法於民國 114 年完成。	975、976、977、979、985、993、996 等十筆地號。 1. 為免周邊私人機關用地畸零，經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，其附帶條件為私有地地主如有容積需求者，應回饋合理容積至額外增加之容積上限之部分差額回饋予市府，或以降低容積率轉移回饋。 2. 此部分由地主自行依附帶條件辦理。		
逕 人 7	夏○禮 機四北宜 段 135、 137、138 地號	變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(機四北宜段 135、137、138 地號)人民陳情意見。	針對「新北市新店區北宜段 135、137、138 地號土地使用分區變更案」，提出意見如下，祈請 鈞部審酌。 一、此案場域所含括之水圳(瑠公圳)與鐵路(萬新鐵路)歷史發展與變遷意義重大，為考量未來地方文化資產之活化與再利用，其土地使用宜審慎變更與開發，為地方留下故事與記憶空間，以利國民教育立本大計。 二、坐落於北宜段 135、137、138 地號土地之傳統家屋，在四、五十年代曾為鐵路倉庫，後由蔡金木先生	建議部分採納。 理由： 1. 依 111 年 3 月 29 日本府文化局新北文資字第 1110569913 號函，所陳土地機四北宜段 135、137、138 地號地上物現況無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。 2. 因所陳建物已逾 50 年，建議後續開發單位依文資法第 15 條、第 34 條函報新北市政府文化局進行文化資產價值評估。 3. 考量陳情範圍原機四用地現存有合法建物，為維護土地所有權人權益，參照本案規劃原則	建議除請針對陳情意見之後續建議或處理方式，分別敘明及回應採納與否之相關理由及論述內容，並針對法令與資料理解落差部分再與陳情人妥為溝通說明外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			取得權利，利用倉庫內部架構改建為家屋。可視為傳統建築之「一條龍」構造。此類家屋建物在新店地區瑠公圳沿線實乃罕見且獨一，在地方開發規劃與考量下，在地歷史感與歸屬感的精神與意義的凸顯，實宜審度之。 三、誠如諾伯舒茲 (Christian Norberg-Schulz) 在其《場所精神-邁向建築現象學》(Genius Loci : towards a phenomenology of architecture) 所述：場所精神的形成是利用建築物給場所的特質，並使這些特質和人產生親密的關係，因此建築基本的行為是了解場所的使命(vocation)。其亦引述海德格 (Heidegger) 的環境與空間概念：人類的認同必須以場所的認同為前題。更由於諾伯舒茲在書末〈場所的重建〉(The Recovery of Place) 的結論中，語重心長地留下這句話：「只有理解我們的場所才能對歷史有創造性的參與與貢獻。」使得我們不得不提出「空間留白、歷史重建」的呼籲，眼見歷史大	及周邊都市發展紋理，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先與敘明；後續建築存續仍應依所有權人意願，故維持原變更方案。	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			圳的景觀已淹沒於兩旁的高樓底下，其人文感受已疏離於現代文明，如何在地認同？如何能在高度量能開發的土地上，思索一處自然又有大地歸屬的場所存在？ 四、以上陳述，敬請察納。		
逕人8	賴O珍 機四北宜 段 135、 137、138 地號	變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」人民陳情意見。	陳情人對「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」中新北市新店區北宜段 135、137、138 地號土地使用分區變更案」，提出意見如下，祈請 鈞部審酌。 一、本案土地上有新北市政府公告列管之珍貴樹木_百年樟樹(編號 1031)，具地方特性、歷史性及學術研究價值，參附圖一。 二、本案土地緊鄰瑠公圳圳頭段，見證 280 多年水圳的興衰，為台北盆地早年主要農田水利命脈，功成身退後的今日變身為民眾之親水空間；此外為早年萬新鐵路的場址，為交通演變重要的歷史地標。 三、本案土地位北新路，於北新路/安康路口、北新路/北宜路之車流及交通動線目前已為嚴重之負荷，若變更為商業區，未來若做高強度開發，勢必將導致沉重的交通負擔，目前壅塞的情勢必更嚴重。	建議部分採納。 1. 區內珍貴樹木(1031號)依據「新北市樹木保護自治條例」第 10 條：「珍貴樹木得由本局設置保育設施，且不得任意遷植、砍伐或為其他有礙其生長之行為；如確有必要者，應檢附計畫報請本局核准後始得為之。前項核准遷植之樹木，區公所應追蹤其生長情形，並報本局備查。珍貴樹木所在土地範圍內，不得有妨礙樹木生長之使用行為；於其範圍外之使用行為，應選擇影響樹木生長最少之方式。」，該保存係受前述條例保障，應無存續疑慮。 2. 陳情範圍現況東側為合法建物，西側建物已逾 50 年以上，經 111 年 3 月 29 日本府文化局新北文資字第 1110569913 號函，所陳土地機四北宜段 135、137、138 地號地上物現況無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念	建議除請針對陳情意見之後續建議或處理方式，分別敘明及回應採納與否之相關理由及論述內容，並針對法令與資料理解落差部分再與陳情人妥為溝通說明外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			四、本案土地位於捷運新店線末端，目前雖為機關用地，除有世居百年之住戶，尚有原公路局第一運輸處辦公大樓(門牌號北新路一段 69 號)，該大樓目前有數家公司涉籍營業中。低密度的建築環境、大量的植栽綠化帶、及瑠公圳藍帶的都市空間，賦予本案土地生物多樣化的特殊都市景觀。 五、本案土地目前有訴訟糾紛，刻於法院審理中，為免影響訴訟人之權益，請審酌土地之分區變更。 六、綜上陳述，請察納。	建築、史蹟。考量現存有合法建物，為維護土地所有權人權益，參照本案規劃原則，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先與敘明。因所陳建物已逾 50 年，建議後續開發單位依文資法第 15 條、第 34 條函報新北市政府文化局進行文化資產價值評估。 3. 考量陳情範圍原機關用地現存有合法建物，為維護土地所有權人權益，參照本案規劃原則及周邊都市發展紋理，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先與敘明；後續建築存續仍應依所有權人意願，故維持原變更方案。 4. 經查區內臨北新路側多數建物現況已作為商業及辦公室使用，故本案參酌使用現況及周遭鄰近分區解編為第三種商業區(再發展區)，並無造成衍生交通量疑慮，且考量再發展區倘未經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，則容積率予以酌降，亦有降低後續重建衍生量之效益，就解編方案應尚屬合理。 5. 本案現況為機關用地，依法應由政府相關機關徵收取得及使用，私	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				人無法申請建築，若公設解編後參與整體開發，因該建物持有人並無土地所有權，無法參與整體開發配回土地，故考量現存建物，建議維持原方案，劃設為第三種商業區(再發展區)，不參與整體開發，亦不影響土地所有權及現況使用。 6. 本案另有民事訴訟案審議中，因訴訟糾紛非屬都市計畫討論範疇，且無涉及居住權之審認，故不予討論。	
逕 人 9	賴○珍 機四北宜 段 135、 137、138 地號	變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」人民陳情意見。	陳情人對「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」中新北市新店區北宜段 135、37、138 地號土地使用分區變更案」，提出意見如下，祈請 鈞部審酌。 一、陳情人居住房屋座落新北市新店區北宜段 135 等地號之土地，自日治末迄今已七十餘年，居住狀況並未改變。房屋座落之土地被當年瑠公農田水利會(現為農委會農田水利署瑠公管理處)賣給其他地主，經監察院深入調查，瑠公水利會於 100、101 年間出售土地，應依「台北市農田水利會不動產處理要點」規定辦理，給予陳情人土地優先承購權，今致陳情人遭訴請拆屋還地，已違法侵害陳	建議部分採納。 理由： 1. 考量陳情範圍原機四用地現存有合法建物，為維護土地所有權人權權益，參照本案規劃原則及周邊都市發展紋理，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先與敘明；後續建築存續仍應依所有權人意願，故維持原變更方案。 2. 本案現況為機關用地，依法應由政府相關機關徵收取得及使用，私人無法申請建築，若公設解編後參與整體開發，因該建物持有人並無土地所有權，無法參與整體開發配回土地，故考量現存建物，建議維持原方案，劃設為第三種商業區(再發展區)，不參與整體開發，亦不影響土地所有	建議除請針對陳情意見之後續建議或處理方式，分別敘明及回應採納與否之相關理由及論述內容，並針對法令與資料理解落差部分再與陳情人妥為溝通說明外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			情人受憲法保障之生存權、財產權與居住自由等(請參見附件一)。 二、另該等土地如涉及都市計畫變更，都市計畫主管機關應依兩公約關於「適當住房權」、「適足居住權」之規定進行監督及審查決定，以符合憲法保障人民財產權及居住自由之意旨(請參見附件一)。 三、本案土地目前有訴訟糾紛，刻於法院審理中，為免影響訴訟人之權益，請審酌土地之分區變更。 四、綜上陳述，請察納！	權及現況使用。 3. 本案另有民事訴訟案審議中，因訴訟糾紛非屬都市計畫討論範疇，且無涉及居住權之審認，故不予討論。	

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會 111 年 12 月 20 日第 1025 次會議審決略以：「本案依會中委員所提意見，尚涉及依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之適當性、變更內容與個案變更法令依據之關聯性及急迫性、道路截角退讓與建築管理等相關法令執行疑義及提列變更之必要性、綠地系統之完整性及整體性考量原則以及計畫書、圖疏漏修正等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請桃園市政府詳為補充資料，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取市政府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會王委員翠雲（召集人）、陳委員玉雲、簡委員仔貞、石前委員豐宇及王委員成機組成專案小組，於 112 年 7 月 27 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經桃園市政府 113 年 2 月 22 日府都計字第 1130044577 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 113 年 2 月 22 日府都計字第 1130044577 號函送修正內容通過，並退請該府併同本會 111 年 12 月 20 日第 1025 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本次提會修正部分，參採市政府列席代表補充說明，係配合市政府公告之「修正『111 年度桃園市大園區地籍圖重測』大園(菓林地區)都市計畫椿清理及聯測成果資料」等測定成果，經市府重新檢核後，同意市政府所提修正變更內容如附表 1。

二、變更內容明細表編號四，參採市政府列席代表說明，有關附帶條件內容涉及回饋規定部分，請市政府補充回饋機制及處理原則等內容，納入計畫書敘明，如無須回饋，則請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

附表 1、修正變更內容明細表

修訂 編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
一	一	幸福路 28 巷 南北兩側住宅 區	<u>第一種住宅區</u> <u>(0.00)</u>	<u>道路用地</u> <u>(0.02)</u>
			<u>第二種住宅區</u> <u>(0.02)</u>	
			<u>道路用地</u> <u>(0.02)</u>	<u>第一種住宅區</u> <u>(0.02)</u>
				<u>第二種住宅區</u> <u>(0.00)</u>
二	二	幸福路 28 巷 西側之南北側 第二種住宅區	第二種住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)
			<u>道路用地</u> <u>(0.00)</u>	<u>第二種住宅區</u> <u>(0.00)</u>
三	三	三民路二段東 側第二種商業 區之南側	第二種商業區 (0.01)	排水渠道用地（兼供道 路使用）(0.01)

修訂 編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
四	四	菓林路西側第二種住宅區與第一種商業區交界處	第二種住宅區 (0.00)	<u>第一種商業區</u> (0.00)
五	五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (0.07)	綠地兼供綠化步道用地 (0.07)
六	七	拔子林三路 53 巷北側及拔子林三路 53 巷 36 弄北側	綠地用地 (0.33)	公園用地(0.60)
			兒童遊樂場用地 (0.27)	
七	-	<u>幸福路 28 巷東側之第二種商業區</u>	<u>道路用地</u> (0.01)	<u>第二種商業區</u> (0.01)
八	-	<u>坑菓路西側之第一種住宅區與第二種商業區交界處</u>	<u>第二種商業區</u> (0.00)	<u>第一種住宅區</u> (0.00)
九	八	重劃區範圍	<u>42.76</u>	<u>42.74</u>

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. *0.0000 表示該分區面積未達 0.0000 公頃。

3. 變一案：原計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0149 公頃)、第二種住宅區(0.0024 公頃)。

4. 變二案：原計畫道路用地(0.0021 公頃)；新計畫第二種住宅區(0.0021 公頃)。

5. 變四案：原計畫第二種住宅區(0.0007 公頃)；新計畫第一種商業區(0.0007 公頃)。

6. 變八案：第二種商業區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(112 年 7 月 27 日會議)

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、本案法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，涉及依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之適當性，故請就涉及重劃作業的急迫性及必要性、重劃工程核准與動工期程，以及本案變更對重劃之影響等妥予補充，並強化論述變更之適當性及必要性。

二、考量本案變更範圍涉及「變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容，故請詳予補充現行計畫內容、變更歷程、市地重劃辦理階段、開發之課題與本次需辦理變更之具體理由等內容，並納入計畫書敘明，以瞭解本案變更內容與個案變更法令依據之關聯性及急迫性。

三、本案涉及變更內容部分包括計畫道路、排水系統、綠地用地、開放空間以及修正重劃區範圍調整，故請於計畫緣起詳予補充本次變更內容重點、理由及辦理進度，以供本案變更之依循。

四、內政部地政司書面意見

(一)變 1 案及變 4 案考量土地所有權人權益，剔除於重劃區範圍外，擬同意其調整方案；至於變 3 案商業區邊緣涉及排水配置，變更為排水渠道以符實際，惟該商業區原緊鄰 8 米道路，中間改以排水渠道做分隔，是否影響未來商業區之通行及建築線指定事宜，建請桃園市政府說明釐清。

(二)本次變更涉及多處重劃範圍邊界之調整及其邊緣規劃用地與公設配置之界線調整，為利重劃作業之推動，建議桃園市政府於都市計畫階段，能核實測繪重劃區範圍邊界，避免重劃工作

階段須再配合都市計畫變更作業，延宕相關作業，影響民眾之土地分配權益。又本案相關配置變更後，預估重劃負擔未超過原報核之重劃計畫書內容，仍請桃園市政府併予查明是否影響民眾權益及辦理重劃計畫書修正等事宜。

五、本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

六、其他及應補充事項

- (一)計畫書審核摘要表補充公民或團體陳情意見等資訊，以資完備。
- (二)請補充本案變更範圍之土地使用現況與現有建物之分布情形、道路系統、土地權屬、市地重劃範圍及剔除範圍面積等基礎分析與圖說資料，以資完備。
- (三)變更內容請依現行計畫及現行面積單位修正，變更圖例誤植部分，請確實查明修正；計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。
- (四)請加強計畫書實施進度及經費乙節相關內容，以利查考。

七、變更內容明細表：詳如表 1。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	幸福路 28 巷南北兩側住宅區	住宅區(二) (0.0127)	道路用地 (0.0127)	本案現況為私有合法建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之拆遷，保留既有建物，參酌地籍線調整道路範圍及截角並剔除重劃範圍，爰變更道路用地為住宅區(一)，另併同調整對側住宅區(二)為道路用地，維持 8 公尺路寬。惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請確認是否影響既有合法建物，另變更為住宅區部分請釐清與毗鄰住宅區是否為同一土地所有權人。 2. 請補充地籍分割情況、釐清是否為逕為分割及分區疑義以及相關歷程說明。 3. 有關道路截角部分維持原計畫。(修正後變更內容詳表 2 修訂編號一)。
		道路用地 (0.0141)	住宅區(一) (0.0141)		
二	幸福路 28 巷西側之南北側住宅區	住宅區(二) (0.0075)	道路用地 (0.0075)	為銜接幸福路 28 巷計畫寬度 8 公尺，配合調整原計畫寬度 7 公尺之道路用地為 8 公尺路寬。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請確認是否影響既有合法建物，另變更為住宅區部分請釐清與毗鄰住宅區是否為同一土地所有
		道路用地 (0.0028)	住宅區(二) (0.0028)		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					權人。 2. 請補充地籍分割情況、釐清是否為逕為分割及分區疑義以及相關歷程說明。
三	三民路二段東側商業區之南側	商業區(二) (0.0103)	排水渠道用地 (0.0103)	考量區域排水系統路線之連接，變更為排水渠道用地。	本案除請留設道路截角及併專案小組初步建議四(一)補充說明外，其餘參採市政府列席代表說明考量指定建築線事宜，故同意市政府所提修正為排水渠道用地(兼供道路使用)。
四	菓林路西側住宅區與商業區交界處	住宅區(二) (0.0007)	商業區(一) (0.0007) 附帶條件：因涉及住宅區變更為商業區，故依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則辦理回饋。	原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，將商業區調整為無截角。	本案除請補充相關合法建物證明文件，並查明有無符合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定以及免予回饋之理由外，其餘照市政府核議意見通過。
五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (0.0700)	綠地兼道路用地 (0.0700)	考量毗鄰住宅區及商業區車輛通行需求，並保有綠地原有之綠美化功能，變更為綠地兼道路用地，以供通行及綠化規劃。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請補充綠地系統規劃之完整性、需求
	三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (0.1501)	綠地兼道路用地 (0.1501)		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					性、整體性考量原則及變更之必要性等內容。 2. 參採市政府列席代表說明考量毗鄰住宅區及商業區之出入通行需要，爰增訂得供出入使用。
六	幸福路北側住宅區	道路用地 (0.0015)	住宅區(一) (0.0015)	計畫道路截角處因現況存在既有建物，為避免損及土地及建物所有權人之權益，參酌地籍線調整道路截角並剔除重劃範圍，惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	本案參採市政府列席代表說明，考量道路截角退讓與建築管理等相關法令執行疑義及提列變更之必要性，仍維持劃設道路截角，故維持原計畫。
七	拔子林三路53巷北側及拔子林三路53巷36弄北側	綠地用地 (0.3306)	公園用地 (0.6050)	為提升地區生活環境品質，調整現行都市計畫土地使用配置，變更為公園用地，以利更完善之開放空間規劃及適宜之場所配置。	本案除請補充重劃工程需要之關聯性、具體使用開闢計畫及主管機關相關證明文件等內容，並納入變更理由敘明外，其餘照市政府核議意見通過。
		兒童遊樂場用地 (0.2744)			
八	重劃區範圍	原計畫面積 (詳表12)	個案變更後修正之面積(詳表12)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積。	本案除請補充變更前後面積對照表外，其餘參採市政府列席代表所提修正面積通過。 (修正後變更內

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					容詳表 2 修訂編號七)。

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、修正變更內容明細表

修訂 編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
一	一	幸福路 28 巷 南北兩側住宅區	第二種住宅區 (0.0127)	道路用地 (0.0127)
			道路用地 (0.0134)	第一種住宅區 (0.0134)
七	八	重劃區範圍	原計畫面積 (42.7564)	個案變更後修正之面積 (42.7409)

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第 3 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 112 年 4 月 21 日第 121 次會議審議通過，並准臺南市政府 112 年 11 月 10 日府都規字第 1121447839 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：本案除下列各點外，其餘准照臺南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、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，建請於計畫書補充敘明係參酌本部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函送會議紀錄結論(一)4 項原則認定屬有迅行變更之必要，並將相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。

二、請於計畫書內補充本案整體路線及與周邊道路系統銜接規劃、交通需求分析資料與近期交通影響評估、對附近地區交通紓解之改善效果與具體經費來源；另規劃路段部分坡度及彎度大，請研提後續交通管制與安全措施，並檢附交通主管機關之書面意見。

三、本案規劃部分路段採高架方式跨越國道一號、仁德滯洪

池及三爺溪，為避免影響生態景觀及道路兩側地主進出權益，請研提因應改善措施並納入計畫書敘明。

四、本案都市計畫歷次變更彙整表請核實填列；計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 4 案：臺南市政府函為「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 112 年 4 月 21 日第 121 次會議審議通過，並准臺南市政府 112 年 11 月 10 日府都規字第 1121447839 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：本案除下列各點外，其餘准照臺南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、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，建請於計畫書補充敘明係參酌本部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函送會議紀錄結論(一)4 項原則認定屬有迅行變更之必要，並請將相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。

二、請於計畫書內補充本案整體路線及與周邊道路系統銜接規劃、交通需求分析資料與近期交通影響評估、對附近地區交通紓解之改善效果與具體經費來源；另規劃路段部分坡度及彎度大，請研提後續交通管制與安全措施，並檢附交通主管機關之書面意見。

三、變更範圍涉及農業區，且部分規劃高架路段跨越中華醫

事科技大學，故請補充本案變更對鄰近農業生產環境、道路兩側地主造成之影響及相關因應對策，並納入計畫書敘明。

四、本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

五、本案都市計畫歷次變更彙整表請核實填列；計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 5 案：臺南市政府函為「變更曾文水庫特定區主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）（臺南市轄部分）案」再提會討論案。

說 明：

一、本通盤檢討案前經本會 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 112 年 5 月 1 日府都規字第 1120520604 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、變更內容明細表編號第 4 案萬佛寺擬變更部分農業區為第二種宗教專用區（1.74 公頃），原捐贈回饋 30% 公共設施用地，擬改採代金，以及專案小組會議後新增南側農業區擬變更為停車場用地（0.5049 公頃）等修正內容，請查明有無符合『臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則』規定、作為停車場使用適宜性與公共利益性、後續涉及通案性捐贈回饋及額外劃設停車場用地核算回饋負擔比例之具體內容，並提請臺南市都委會審議通過後，再提會討論。」在案。

二、有關變更內容明細表編號第 4 案前經臺南市都市計畫委員會 112 年 11 月 2 日第 126 次會議審議通過，並准臺南市政府 113 年 1 月 18 日府都規字第 1130069436 號函檢附計畫書、圖到部，故再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南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。

- 一、有關本案第二階段擬變更部分農業區（1.39 公頃）為第二種宗教專用區（附）（0.97 公頃）及停車場用地（附）（0.42 公頃），係以變更農業區之總面積核算應回饋比例，請於附帶條件敘明。
- 二、有關擬以宗教專用區範圍外之農業區進行變更，請補充區位評估結果，並依農業發展條例第 10 條等相關規定徵得主管機關同意之證明文件納入計畫書敘明。
- 三、有關劃設停車場用地之合理性及需求性，請市府補充交通主管機關之評估結果，並將周邊交通系統計畫及鄰接綠地用地部分是否可供通行等，納入計畫書敘明。
- 四、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 五、本案變更計畫內容涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 109 年 9 月 30 日第 221 次會審議通過，並准屏東縣政府 110 年 1 月 14 日屏府城都字第 10961428500 號及 110 年 1 月 29 日屏府城都字第 11003851700 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員梅英（召集人）、彭前委員光輝、蘇前委員瑛敏、張前委員桂鳳及王委員成機組成專案小組，於 110 年 11 月 5 日及 111 年 10 月 7 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經屏東縣政府 112 年 11 月 10 日屏府城都字第 11264391600 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及屏東縣政府 112 年 11 月 10 日屏府城都字第 11264391600 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本次檢討請於計畫書內詳予敘明萬丹公共設施檢討情況，以及五項開放性公共設施檢討變更之減緩措施與調整策略。

二、請縣府修正變更內容明細表編號 3-3 之原計畫面積，並核實填列實施進度及經費明細表相關公共設施用地之預定期程。

【附錄】本會專案小組初步建議意見(彙整 110 年 11 月 5 日及 111 年 10 月 7 日 2 次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請縣府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖到署後，提請委員會審議。

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性。另計畫區歷年現況人口漲跌幅度高，請縣府再行確認人口資料正確性。

二、有關本案檢討變更通案性原則

- (一) 請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表說明本次檢討各類公共設施用地之處理原則、樣態，以及開闢現況示意圖、土地取得與權屬分布圖、已取得未開闢之公共設施用地處理機制、檢討後成果與效益。
- (二) 本案參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」以閭鄰單元分布檢討開放性公共設施，惟請於計畫書內補充說明閭鄰單元之劃設基準與開放性公共設施服務範圍示意圖，以茲明確。
- (三) 本次檢討公共設施用地倘納入其他通檢或個變案件辦理者，請補充說明其變更內容，俾供確認土地所有權人權益保障之一致性。
- (四) 關於未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，亦應兼顧地區生活環境品質，盡量透過整體開發取得在地需求之開放型公共設施。爰請縣府衡酌納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權

益等面向後，研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

- 三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略（如本次檢討後南側閭鄰單元之開放空間型公共設施用地略顯不足，後續因應處理措施為何）。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。
- 四、涉及變更之公共設施用地，請補充其使用現況、土地權屬、擬定時間等資料，納入計畫書中敘明；經檢討後無使用需求者，請於變更理由內敘明相關主管機關意見及檢附書面文件，以利查考。
- 五、本次檢討擬以整體開發方式辦理部分，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，請縣府就開發規模、區位合理性、負擔公平性、民眾意願等，補充本計畫區整體開發範圍之劃設原則、整體開發總負擔比例、整體開發區劃設情形等，並依下列各項意見辦理：
 - （一）變更內容如屬同一整體開發區，請整併變更編號，或列表說明各該整體開發區包含哪些變更內容。
 - （二）有關出流管制相關費用及作業時程等，請納入市地重劃可行性評估考量。另共同負擔之比例，請參照現行法令敘明。
 - （三）請依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則採「政府公辦方式」辦理，於實施進度及經費章節內敘明主辦機關為屏東縣政府，以符規定。並請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
 - （四）為確保都市計畫具體可行，請於屏東縣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、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見

辦理者，則維持原計畫。

六、本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，請於實施進度及經費一節詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。

七、計畫書修正事項：

- (一) 案名請修正為「變更萬丹都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案。
- (二) 計畫內容請補充本次檢討計畫範圍示意圖及面積、都市計畫變更歷程、交通系統示意圖等；並核實修正土地權屬及學校用地檢討標準法規名稱。
- (三) 實施進度及經費請核實填列土地取得方式，如配合公設專通採重劃開發之公設用地，其取得方式不宜重劃及徵購同時並列。

八、後續應辦理事項：

- (一) 本案經本會審決通過後，變更內容如超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (二) 本案屏東縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- (三) 計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲妥適。

九、地政司書面意見

- (一) 旨揭各都市計畫附錄之屏東縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則與配套措施部分：

1. 配套措施－一、辦理跨區整體開發(一)開發後土地所有權人

領回之可建築用地以 50%為上限部分，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，土地所有權人之平均重劃總負擔比例超過 45% 者，須經重劃區內私有土地所有權人數及其所有土地面積過半數之同意，建請屏東縣政府檢視該縣公設通檢整體開發地區之變更案件，平均重劃負擔是否有超過 45%的地區，並說明該變更案之土地所有權人參與重劃意願情形。

2. 配套措施－一、辦理跨區整體開發(二)跨區整體開發地區劃設原則第(1)點後段規定，必要時得納入適當國公有土地參與跨區整體開發部分，建議修正為「……；必要時，得徵得國有土地管理機關同意，納入適當國有土地參與跨區整體開發」，理由為其他縣(市)之公設通檢變更案件，以市地重劃辦理整體開發地區，規劃將公有土地指配於未列為共同負擔之其他公共設施用地者，如國有土地管理機關已有其他處分計畫，可能影響後續重劃作業或須再次變更重劃範圍，應事先徵詢相關國有土地管理機關之意願為宜。

(二) 變更內容：

1. 依據屏東縣政府回應本部專案小組第 1 次會議意見(p. 5)，本計畫僅劃設 1 區整體開發地區並以市地重劃方式開發，附件 5 實施進度及經費表內(p. 32)，整開地區綠地及道路用地之取得方式，除市地重劃外，尚有徵購方式，請屏東縣政府說明釐清。
2. 修正後附件八變更內容明細表編號 4，該範圍內部分用地列入整體開發區，部分用地變更為農業區，建議應分開編號，以利了解整體開發之範圍及面積。
3. 整體開發地區綠地用地與住宅區之距離，併請屏東縣政府說明，是否符合該縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則與配套措施部分之同一閭鄰單元劃設原則。

十、變更內容明細表，詳表一、附表一所示；逕向內政部陳情意見，詳表二所示。

表一、變更萬丹都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

報部編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
-	計畫目標年	計畫目標年105年	計畫目標年125年	現行計畫年期至民國105年已屆滿，配合屏東國土計畫調整計畫年期至民國125年。		參採縣府列席人員說明，增列計畫年期調整案。
-	計畫人口	計畫人口19,000人	計畫人口17,300人	1.計畫區現況人口15,099人，受高齡化及少子化之影響，自93年至110年期間，計畫區人口呈現逐年遞減趨勢，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求。 2.本計畫區目標年人口經重新檢討分派後，調降為17,300人。		參採縣府列席人員說明，增列計畫人口調整案。
1	萬丹城隍廟南側，西環路、中興路二段交叉口	綠地(0.04)	綠地(附公專一)(0.04)	本綠地尚有部分用地未取得，長期影響地主權益，故考量區位及用地完整性，私有地部分予以維持綠地納入整體開發地區。	【附帶條件】應以市地重劃方式整體開發。	除配合綜合意見四修正外，其餘照縣府核議意見通過。
2	計畫區中間，萬壽路二段、元泰街交叉口	部分市場用地(0.21)	住宅區(附公專一)(0.21)	考量市場消費型態轉為沿街式，市場部分空間已閒置或低度使用，私有土地長期未徵收影響地主權益。故未做市場使用部分宜檢討併毗鄰分區變更為住宅區，納入整體開發地區。	【附帶條件】應以市地重劃方式整體開發。	除配合綜合意見四修正外，其餘照縣府核議意見通過。
		道路用地(0.10)	道路用地(附公專一)(0.10)	市三用地東側及南側8米計畫道路仍未徵收開闢，為利於市場用地變更為住宅區後之建築開發及車輛通行，故併同納入整體開發地區。	【附帶條件】應以市地重劃方式整體開發。	
3	市三用地東側，萬	綠地(0.01)	農業區(0.01)	本綠地於民國62年擬定萬丹都市計畫時，沿1-2號道路、	免回饋負擔	除配合綜合意見四修正外，其

報 部 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	壽路二段、丹榮路交叉口			2-3號道路劃設，於民國76年一通時因道路彈性設計需要變更為道路用地，部分變更為農業區，路口處僅存本綠地尚未開闢及變更，且長期劃設為保留地未徵收，影響地主權益，故予以解編並依一通變更內容變更為毗鄰分區農業區。		餘照縣府核議意見通過。
4	市三用地東側，萬壽路二段、丹榮路交叉口	道路用地 (0.10)	住宅區 (附公專一) (0.09) 農業區 (8m ²) 道路用地 (附公專一) (36m ²)	1.萬安段760、761、762、759、763、763-1地號等6筆土地，用地單位已無需求，故業經內政部90年2月27日台（九十）內地字第9004156號函（759、762地號等2筆）及106年3月24日台內地字第1061303310號函（760、761、763、763-1地號等4筆）同意廢止徵收。 2.範圍內土地與相鄰土地權屬同一地主，故不影響他人權益，且檢討後不影響交通系統完整性。 3.故除配合毗鄰分區變更為農業區外(農業區免負擔回饋)；其餘予以解編依毗鄰分區變更為住宅區及部分道路用地併同納入整體開發地區。	【附帶條件】應以市地重劃方式整體開發。農業區免回饋負擔。	除配合綜合意見四修正，並將非屬整開區之道路用地變更農業區另列變更案外(如附表一所示)，其餘照縣府核議意見通過。

附表一、修正變更內容明細表

報部 編號	位置	變更內容		備註
		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
4	市三用地東側，萬壽路二段、丹榮路交叉口	道路用地 (0.10)	住宅區 (附公專一) (0.09) 道路用地 (附公專一) (36m ²)	【附帶條件】應以市地重劃方式整體開發(整體開發區一)。
-	市三用地東側，萬壽路二段、丹榮路交叉口北側	道路用地 (7.6m ²)	農業區 (7.6m ²)	免回饋負擔。

表二、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議 事項	初步研析意見	專案小組初步建 議意見
部 人 1	鄭○斌、李○ 克 土地標示：萬 丹鄉萬安段 759、760、 761、762地號	1. 萬丹鄉萬安段759、760、761、762四筆土地，現行編定為道路用地。(見附件(一)) 2. 上述土地係依民國62年3月15日所發佈萬丹鄉都市計畫中，所編定使用至今，距今已逾48年載而未能徵收使用，顯見此路段已無拓寬之需要。 3. 該地段之劃為道路用地，原係為丹榮路進入萬壽路之需要而預留，然現行該路段由丹榮路進入萬壽路之路段以開拓完畢，交通狀況亦稱完善，實無拓寬之必要。見附件(二) 4. 依都市計畫法之規定，每5年應通盤檢討一次，以便修正不合時宜之措施，本地號編定使用時間已近50載，政府實不宜久拖不決，懇請通盤檢討，惠能解編為住宅用地，以惠民便。	-	建議酌予採納。 1. 經查所陳地號，已於民國106年3月24日台內地字第1061303310號函同意廢止徵收。 2. 因道路工程已無需求廢止徵收，考量上揭土地原分區即為公共設施用地，基於維護所有權人權益，除依現況需求保留部分道路用地外，其餘依毗鄰分區解編變更為住宅區併同納入跨區整體開發及農業區，詳變3-3、變4案。	照縣府研析意見通過。

第 7 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份機關用地為商業區）案。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會112年8月8日第140次會議審議通過，並准澎湖縣政府112年8月30日府建城字第1120055408號及112年10月6日府建城字第1120064246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：本案依會中委員所提意見，尚涉及依都市計畫法第27條第1項第4款辦理之合理性、必要性與急迫性、土地使用規劃妥適性與縣政目標之衡平、公有公共設施用地變更開發之公益性、都市更新開發商業區之適宜性、都市計畫變更回饋措施、交通影響衝擊與因應對策、機關搬遷計畫及服務範圍評估，以及民眾陳情意見等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請澎湖縣政府詳為補充計畫書相關分析資料並重新檢討土地使用變更方案，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取縣政府簡報說明，俟獲致具體初步建議意見後，再行提會討論。

附表、逕向本部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容 理由	澎湖縣政府研析意見	本會決議
1	林○民	陳情貴府停止執行都市更新。 內政部國土管理署有關浪費經費及利大於弊的都更案？ 應立即停止弊大於利的都更案！ 澎湖縣政府因異址新建工程，馬公分局原應待新址於民國 116 年重建好後，整個分局再搬遷過去新址辦公，然而縣府卻急著在馬公分局原址辦理都更興建大樓販售，以毫無公文依據之命令強迫該分局百位同仁必須搬遷至臨時上班處所，並利用非正常管道將原本排定再 1000 案以後審議的馬公分局原址都更案強行往前推至 113 年 03 月 26 日第 1053 次會議審議。 澎湖縣百分之 80 的治安交通問題都集中在馬公分局與馬公市區，縣府卻不等 116 年馬公分局新址重建後再行搬遷，不知為何在不考量市區規劃並無都更迫切性需求，但卻有更高的治安交通維護需求之情形下急著做無實益，且造成百位員警必須兩次搬遷浪費公帑的都更。另縣府強迫馬公分局百位員警到規劃的臨時上班辦公處所的指令，因遭到議會大多數議員強烈反對，搬遷費用遭議會刪除(請參閱地方媒體報導)，然而縣府卻一意孤行在無搬遷費用亦無臨時辦公處所空間規劃費用之情形下，逼著員警要自己搬遷設備，數個單位必須擠在一處毫無隔間與辦公空間規劃的辦公處所辦公，臨時辦公處所亦無會議設備可供開會，員警執行各項專案無妥適	建議未便採納。 理由： 1. 本案辦理都市更新之必要性如下：澎湖縣政府警察局馬公分局暨光明派出所及交通分隊、交通警察隊之建築物於民國 75 年興建，屋齡迄今已有 38 年之久，依據「社團法人臺灣省土木技師公會」對警察局現址辦理「建築物耐震能力詳細評估」之結論：本案耐震能力未達耐震標準，並認列為嚴重「海砂屋」，且部分梁柱現況龜裂嚴重，報告建議以儘速拆除重建為首要考量。因此，考量分局辦公同仁及洽公民眾之人身安全，具搬遷之迫切需求，故本案具備辦理都市更新之必要性。 2. 馬公分局向本府申撥馬公市北澳段 476 地號等 6 筆土地(1,503 坪)規劃作為異地重建新址，與原址相較更利於辦公及停車需求，查 112 年 8 月 8 日已獲行政院於核准無償撥用，亦經本府各目的事業主管機關共同協助下，同意其興辦事業計畫完成。 3. 涉及臨時辦公場所之事宜，馬公分局考量馬公市區治安交通業務及基層員警辦公之需，規劃多處臨時安置辦公方案，本府基於行政協助角色，遂於 113 年 3 月 7 日邀集相關業務單位召開會議研論方案，目前擇定本縣生活博物館 1 到 4 樓部分空間，作為其臨時辦公場所，後俟新址建物興建完成後，再行搬遷至新址辦公。	請縣政府依決議事項辦理後，再行提會討論。

編號	公民或團體	建議內容 理由	澎湖縣政府研析意見	本會決議
		處所勤教，亦嚴重影響執法效能，這種毫無規劃且無必要性的搬遷恐將影響馬公市區各項治安交通工作之遂行，對於整個市區發展亦無實益，故懇請總統府、行政院、內政部的長官明鑑，能在 113 年 03 月 26 日前擋住這弊大於利的都更案，讓馬公分局員警能等 116 年新建大樓完成後，再行搬遷到新址，節省公帑並顧好馬公市的治安交通。		

第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 118 次會議審決通過，並准高雄市政府 113 年 2 月 17 日高市府都發規字第 11330450800 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。

一、計畫書第 19 頁涉及私有土地部分，請修正為以協議價購或徵收方式取得，以資妥適。

二、有關高雄市政府 113 年 3 月 15 日高市府都發規字第 11331059000 號函補充資料(如附表)提及變更面積與公開展覽版本有異之原因係因圖資座標系統轉換導致面積誤繕部分，因有超出原公開展覽範圍，請依都市計畫法第 19 條規定條規定，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。

附表：內政部國土管理署113年3月5日國署都字第1130018218號函提
意見之高雄市政府處理情形對照表

內政部國土管理署 113 年 3 月 5 日 國署都字第 1130018218 號函提意見	高雄市政府處理情形
查旨揭計畫書中變更內容明細表內之面積與公開展覽版本有異，請補充說明理由；另請檢附公開展覽計畫書、圖紙本各 1 份，以利查考。	1. 依據 112 年 12 月 14 日高雄市都市計畫委員會第 118 次會議審議決議：「本案除公展計畫書實施進度實施進度及經費表調整修正及內容誤繕部分，授權提案單位工務局新工處檢核更正，並請都發局詳予檢核外，其餘照公展草案通過。」檢視公展計畫書內容。 2. 業經檢核各項圖資座標系統轉換誤差導致部分土地面積誤繕；及變更範圍內燕巢區觀水段 138-5 地號及 158 地號共 2 筆土地，非屬變更範圍予以刪除，並新增燕巢區觀水段 59 地號土地。以上均屬原公展誤繕部分，故修正計畫變更面積相關內容，詳 P. 3、P. 17、P. 18、P. 19、P. 39、P. 40、P. 42、P. 45 及附件二。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。

說明：

一、本案係本部為配合「台 39 線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程」之路段 B 甲納入「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」，其計畫已於 111 年 6 月 7 日經行政院院臺交字第 1110015517 號函同意為橋頭科學園區周邊道路之開發優先辦理短方案，並配合辦理路線規劃經過之電路鐵塔遷移，爰擬變更農業區為道路用地(0.2071 公頃)、道路用地(以區段徵收方式取得)為道路用地(附)(0.4267 公頃，以一般徵收方式取得)、道路用地為電路鐵塔用地(0.0149 公頃)。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、劃定計畫範圍：詳計畫圖示。

四、劃定計畫內容及理由：詳計畫書。

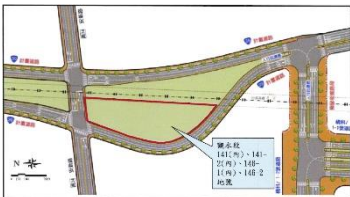
五、公開展覽及說明會：112 年 12 月 18 日起至 113 年 1 月 18 日止公開展覽 30 天，並於 113 年 1 月 5 日於高雄市燕巢區公所舉辦說明會，且經分別刊登於 112 年 12 月 18 至 20 日之台灣新新聞報及臺灣時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

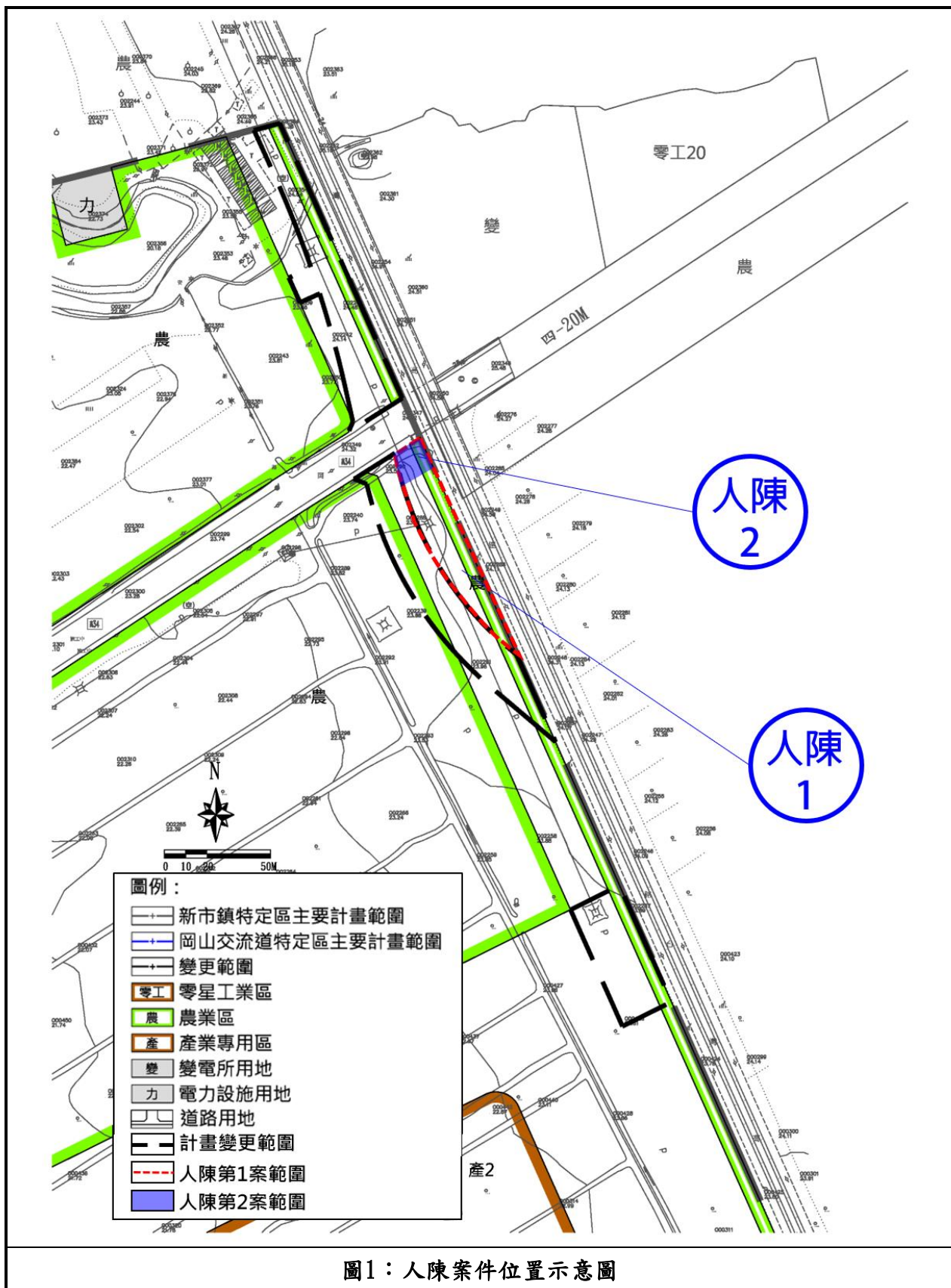
決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部國土管理署都市更新建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

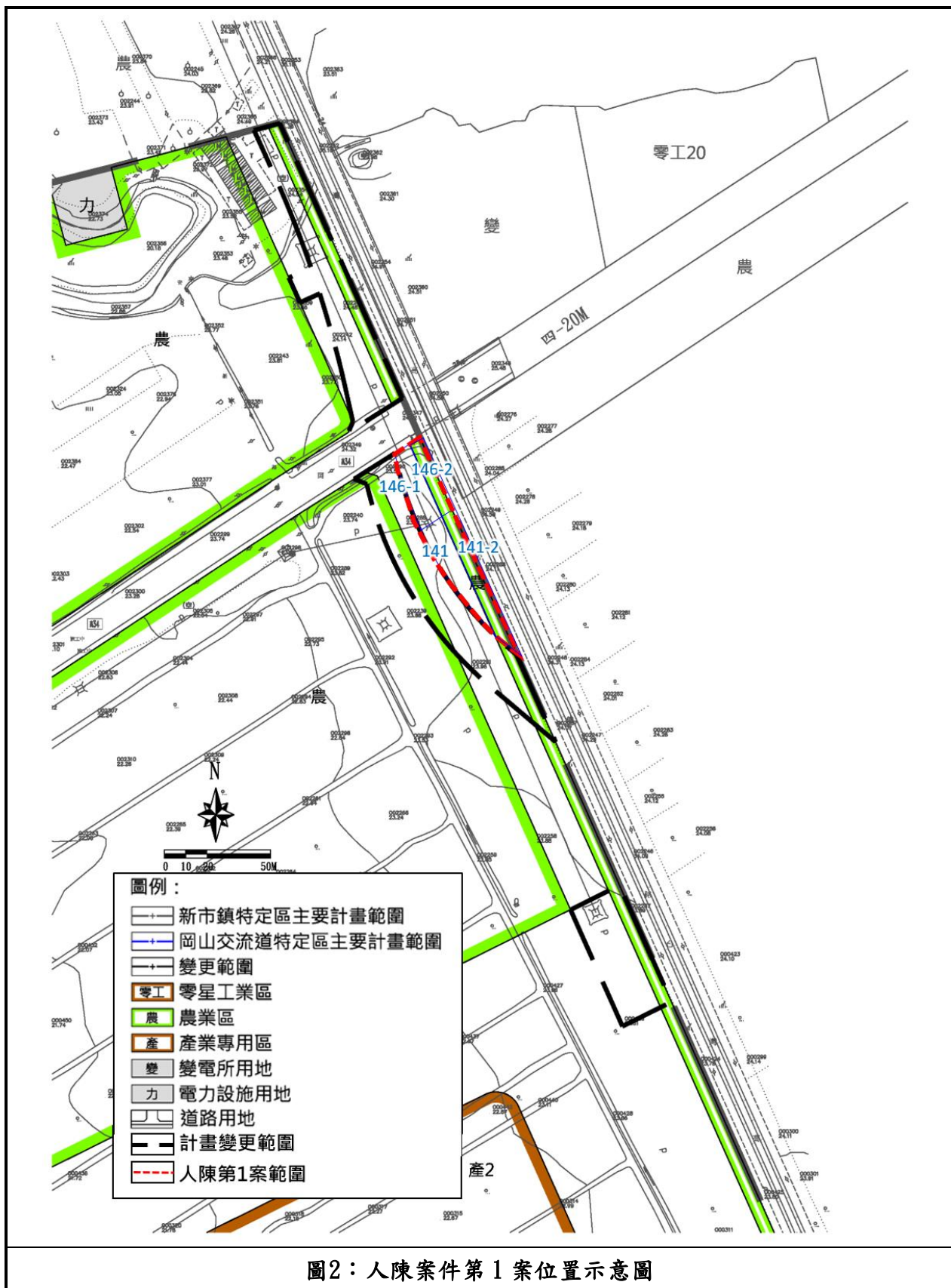
一、計畫書第11頁涉及私有土地部分，請修正為以協議價購或徵收方式取得，以資妥適。

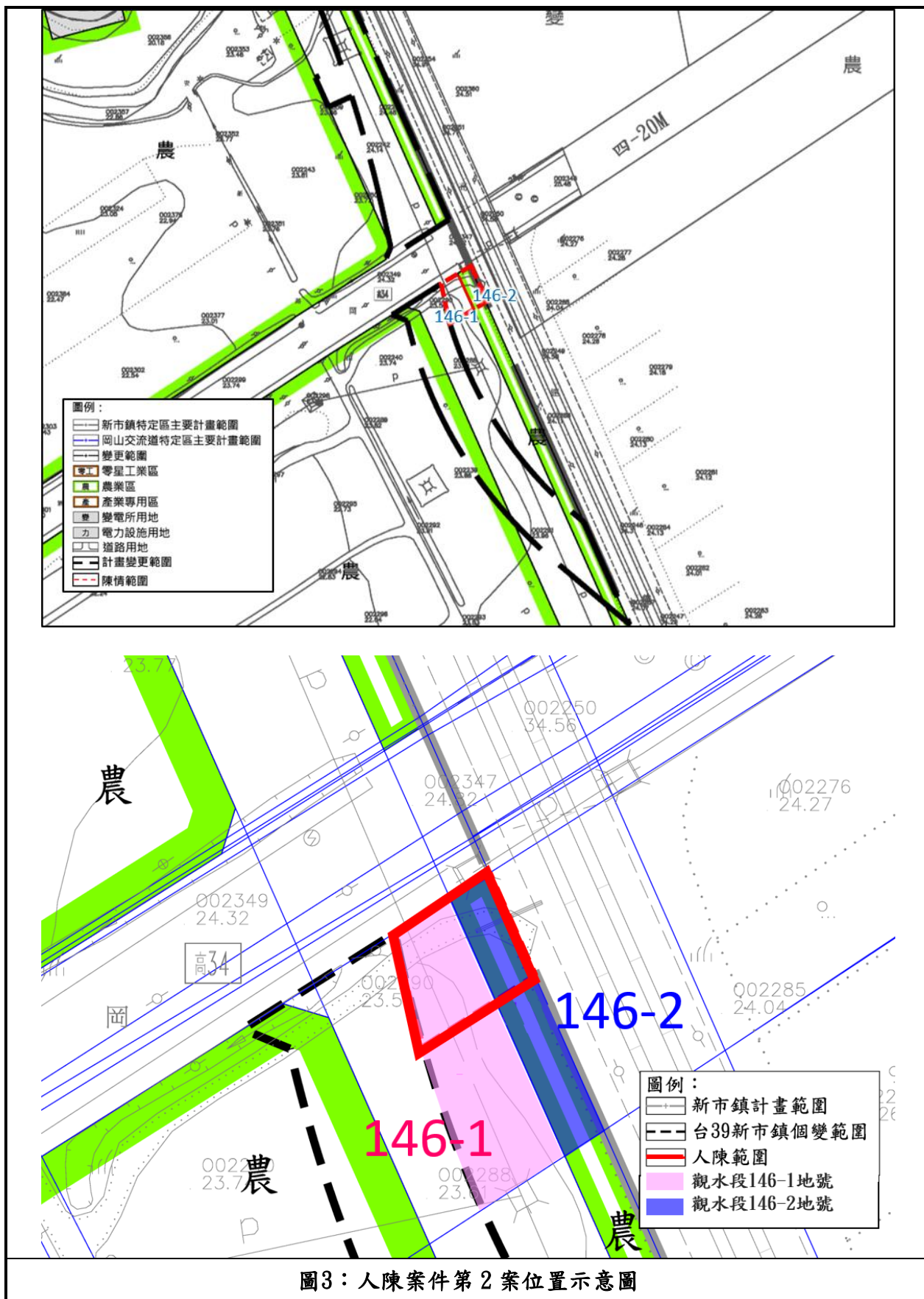
二、公民或團體陳情意見綜理表

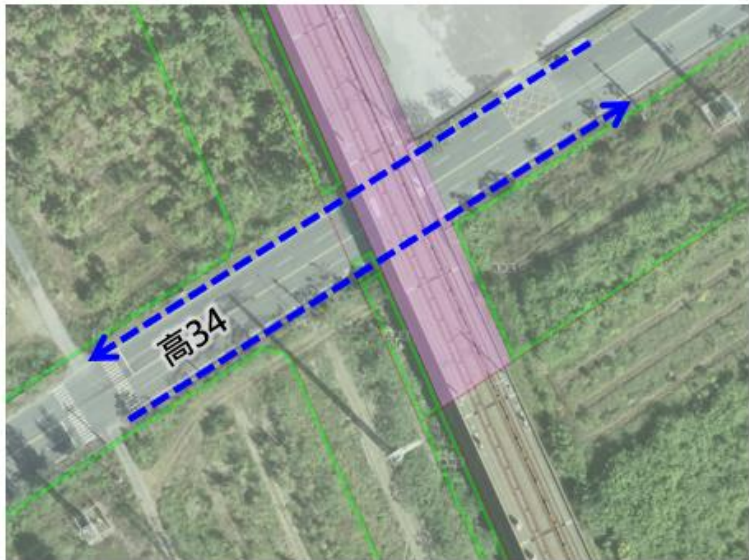
編號	陳情人及陳情事項	規劃單位(高雄市政府工務局新建工程處及本部國土管理署都市更新建設組)研析意見	本會決議
1	台灣糖業股份有限公司高雄區處： 1. 建議將本公司燕巢區觀水段 141、141-2、146-1 地號內等 3 筆變更後剩餘土地及相連之 146-2 地號土地(降速彎道內)，一併納入變更範圍並辦理協議價購或徵收，以免造成土地零星不整，影響土地所有權人權益。 2. 本案道路設計考量與橋科園區 1-2 道路銜接處未來將為進出園區之高流量路口，故南下路線採降速設計，規劃以彎道降速後再轉彎進入橋科園區。 3. 惟該設計已導致新闢之台 39 線道路與高速鐵路用地間土地畸零不整，且因與道路之高低落差影響農機進出致不能為相當使用，影響土地所有權人權益，爰建請將降速變道內燕巢區觀水段 141 等 3 筆地號變更後剩餘土地及相連之 146-2 地號土地，一併納入本案變更範圍並辦理協議價購或徵收。 圖示：陳情土地位置圖 	建議不予採納。 理由： (1)為推動高雄橋頭科學園區整體發展，建構園區完整聯外路網，行政院於 111 年 3 月 23 日核定「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」，並同意台 39 線優先段先行辦理，故為配合橋頭科學園區預計 114 年完工之期程，該優先段相關工程範圍用地需配合辦理迅行變更。惟該陳情土地非屬本案變更範圍，故產生現行主要計畫區之道路用地及農業區存廢問題，考量配合橋科開發時程及高雄新市鎮計畫區整體配置，建議本案納入國土管理署刻正辦理之「高雄新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討作業」評估。 (2)若因台 39 線優先段舉辦公共工程而導致土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權人可依土地徵收條例第八條規定於徵收公告之日起一年內向該交通部公路局南區公路新建工程分局申請一併徵收。 (3)另該陳情土地涉及燕巢區觀水段部分 146-1、部分 146-2 地號，為提供高鐵橋下左轉車輛容納空間、兼顧人行動線串連性及行人安全，建議優先納入計畫範圍，相關說明請詳綜理表第 2 案及圖 3 至圖 5。	1. 准照規劃單位研析意見辦理。 2. 有關台灣糖業股份有限公司高雄區處陳情依並辦理協議價購或徵收範圍，建議於本案報徵收計畫時再行提出，屆時再依土地徵收相關法規辦理。

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位(高雄市政府工務局新建工程處及本部國土管理署都市更新建設組)研析意見	本會決議									
2	高雄市政府交通局：考量台 39 線優先段通車後，高 34 線車流將會增加，為提供橋下左轉車輛容納空間及考量人車動線分離，建議將高 34 線(台 39 線口)之既有兩側人行道改至高鐵橋下通行，以避免主線回堵並維護行人動線安全。	建議酌予採納。 理由： (1)考量台 39 線優先段開闢通車後，橫向高 34 線車流將會增加，為提供高 34 線行經高鐵橋下左轉至台 39 線車輛容納空間、兼顧人行動線串連性及行人安全，後續高 34 線預計道路全寬皆規劃為車道，並於高 34 線兩側及高鐵橋下交接處劃設人行道，使人車動線分離。該陳情土地(燕巢區觀水段部分 146-1、部分 146-2 地號)位於高 34 線人行道規劃動線，建議納入台 39 線優先段計畫範圍，由農業區及道路用地變更為道路用地(附)。 (2)建議變更內容如下表所示 <table><tr><th>原分區</th><th>變更後分區</th><th>面 積 (m²)</th></tr><tr><td>農業區 (部分觀水段 146-2 地號)</td><td>道路用地</td><td>80.97</td></tr><tr><td>道路用地 (部分觀水段 146-1 地號)</td><td>道路用地(附)</td><td>134.60</td></tr></table>	原分區	變更後分區	面 積 (m ²)	農業區 (部分觀水段 146-2 地號)	道路用地	80.97	道路用地 (部分觀水段 146-1 地號)	道路用地(附)	134.60	1. 准照規劃單位研析意見通過。 2. 本案因超出公開展覽範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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。
原分區	變更後分區	面 積 (m ²)										
農業區 (部分觀水段 146-2 地號)	道路用地	80.97										
道路用地 (部分觀水段 146-1 地號)	道路用地(附)	134.60										

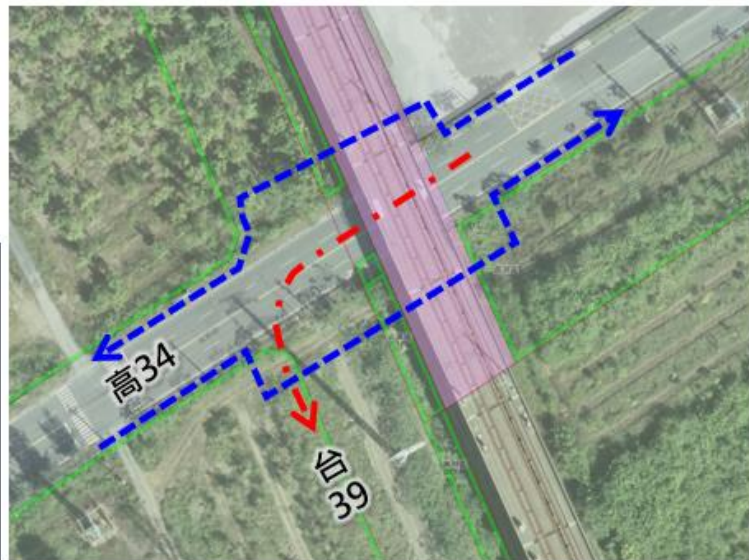








台39優先段開闢前



台39優先段開闢後

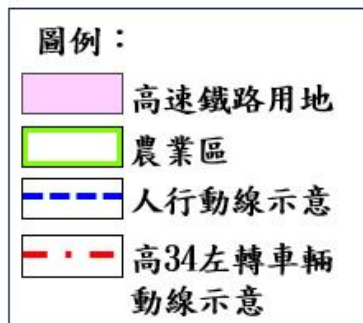
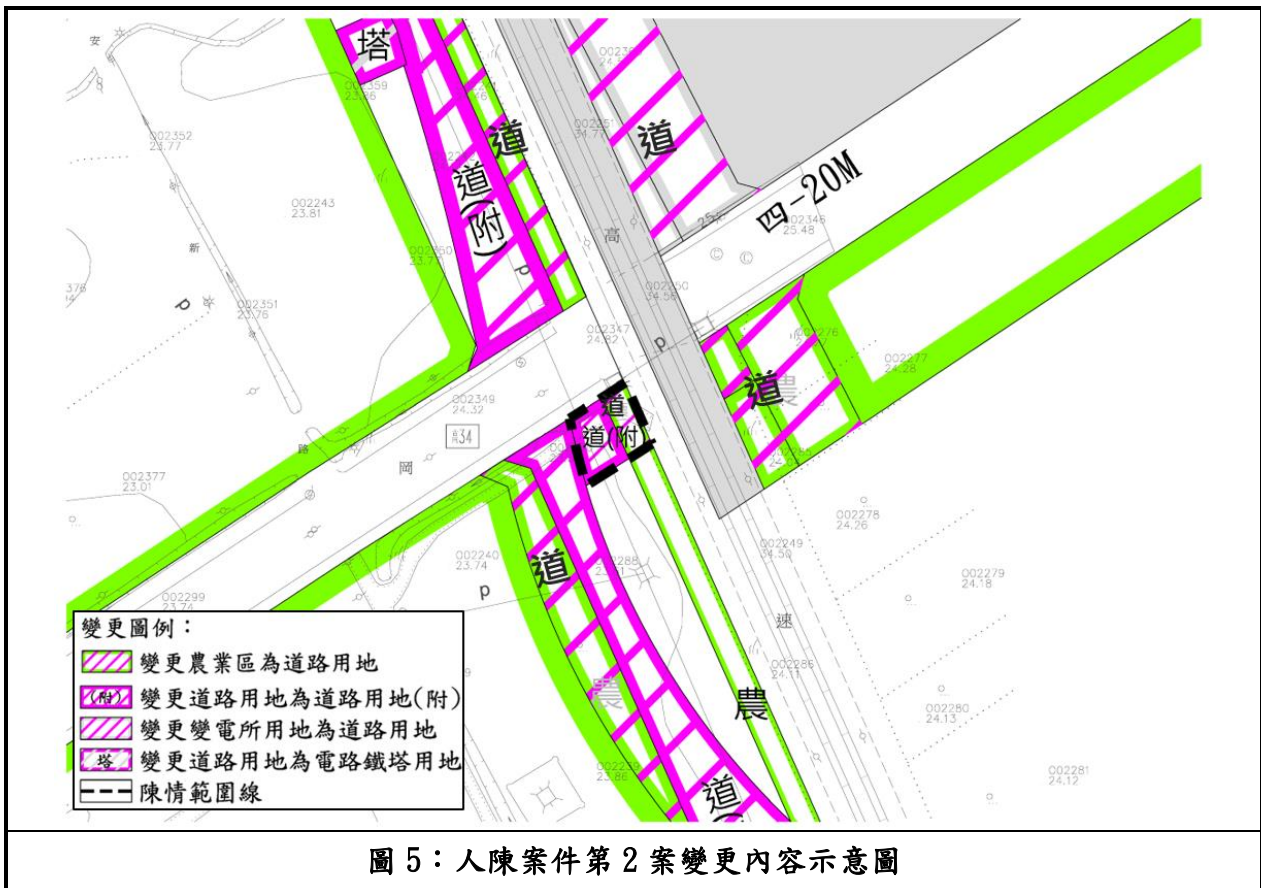


圖 4：台 39 優先段開闢前後交通動線示意圖



三、計畫書修正事項

- (一)有關因圖資座標系統轉換導致本案變更面積需修正部分(詳表1及表2)，因有超出原公開展覽範圍，請依都市計畫法第19條規定條規定，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)有關變更後計畫圖擬修正新增「農業區變更為道路」部分(詳圖6)，本會同意。

表1：公私有土地權屬統計表

土地權屬			筆數	公開展覽內容		擬修正內容	
類別	所有權人	管理機關		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
私有土地	台灣糖業股份有限公司	-	15	0.6067	93.6	<u>0.6124</u>	<u>93.87</u>
	私人	-	2	0.0418	6.4	<u>0.04</u>	<u>6.13</u>
總計			17	0.6486	100.0	<u>0.6524</u>	<u>100.00</u>

表2：變更內容明細表

變更位置	公開展覽變更內容		擬修正變更內容	
	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
台 186 線及高 34 線間高鐵路廊兩側範圍	農業區 (0.2071公頃)	道路用地 (0.2071公頃)	農業區 (0.2111公頃)	道路用地 (0.2111公頃)
	道路用地 (0.4267公頃) 開發方式： 區段徵收	道路用地(附) (0.4267公頃) 開發方式： 透過一般徵收 方式取得	道路用地 (0.4263公頃) 開發方式： 區段徵收	道路用地(附) (0.4263公頃) 開發方式： 透過一般徵收方 式取得
	道路用地 (0.0149公頃)	電路鐵塔用地 (0.0149公頃)	道路用地 (0.0149公頃)	電路鐵塔用地 (0.0149公頃)

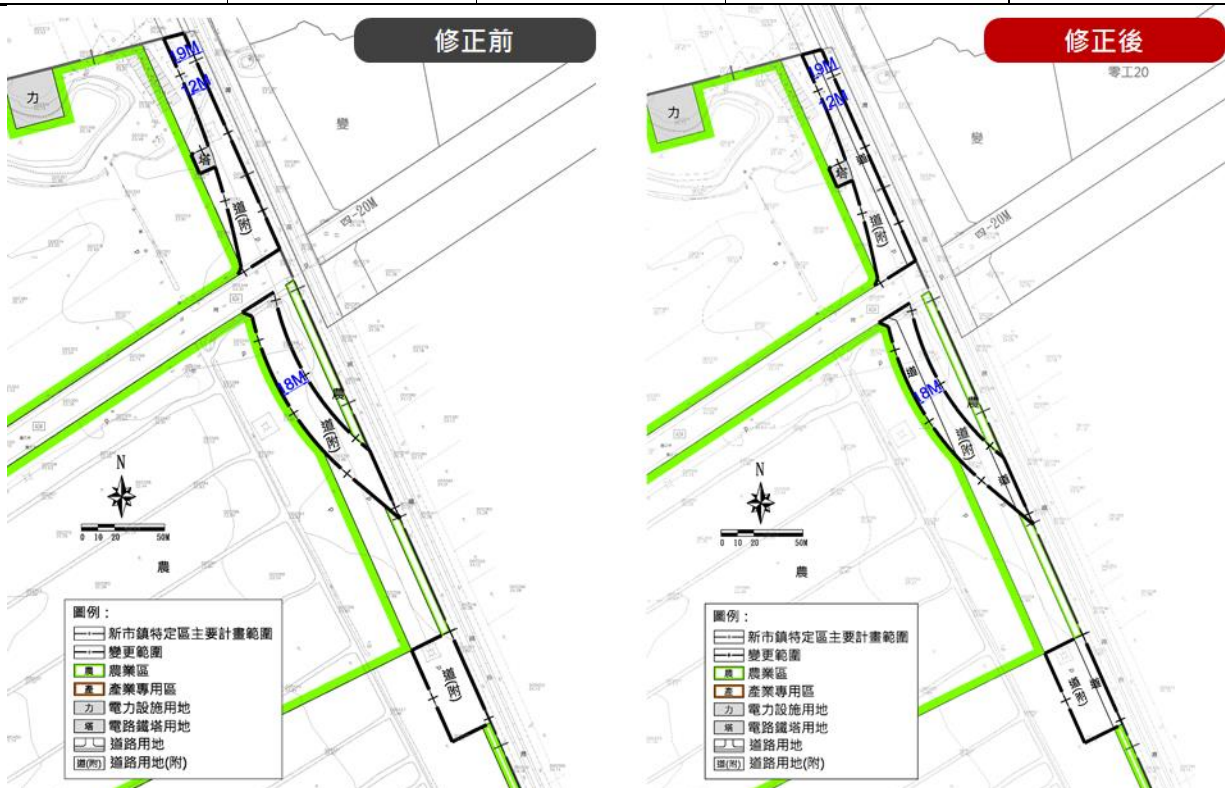


圖6：變更後都市計畫示意圖

八、散會：上午11時40分。