

內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 1 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 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，由副主任委員主持；核定案件第 7 案、第 8 案係臺南市政府提請本會審議案件，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府秘書長、都市發展局局長，核定案件第 9 案係屏東縣政府提請本會審議案件，張委員桂鳳當時擔任屏東縣政府城鄉發展處處長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嬋

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 938 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

- 第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫）再提會討論案」。
- 第 2 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 3 案：桃園市政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（停車場用地（停七）為機關用地及公園用地）（配合南勢行政園區大樓新建工程）案」。
- 第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地）再提會討論案」。
- 第 5 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分公園用地為

學校用地)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區)再提會討論案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分住宅區為道路用地)(配合屏東市林森路一巷道路路線調整)再提會討論案」。

第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』)(第二階段)案」再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(臺中市大里區大忠段 72、73、89 地號等三筆土地住宅區變更為商業區)案」。

九、散會：下午 12 時 40 分。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前提經本會97年4月29日第681次會審議完竣，決議略以：「…請宜蘭縣政府於本會審定後，先依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，依執行時程再檢具變更主要計畫書、圖分階段報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。」在案。
- 二、案經宜蘭縣政府依前開本會第681次會議決議以105年6月4日府建城字第1050092151號及105年6月28日府建城字第1050101111號函送修正計畫內容等資料，並提經本會105年11月8日第887次會議決議：「本案請宜蘭縣政府就宜蘭火車站前站與後站地區整體發展、未來鐵路高架化之具體規劃與發展構想、設置交通轉運站之功能與需求，以及本案都市更新辦理情形等詳予補充相關資料，重新研提本計畫整體變更方案後，再行提會討論。」。
- 三、宜蘭縣政府爰依前開本會第887次會議決議以105年12月14日府建都字第1050197546號、106年5月19日府建都字第1060080672號、106年8月3日府建都字第1060126053號及106年11月2日府建都字第1060179962號函送相關補充資料，並提經本會107年2月13日第917

次會議決議：「本案暫予保留，並俟宜蘭縣政府依本會105年11月8日第887次會議決議補充資料後，再行提會討論。」。

- 四、案准宜蘭縣政府依前開本會第917次會議決議以107年12月24日府建都字第1070216188號函送之補充資料表示略以：「…旨揭計畫開發主體為交通轉運站，本府爰於99年與台鐵局及宜蘭市公所簽訂行政契約，委由本府辦理招商。惟宜蘭轉運站經檢討後，短期設置於校舍路，長期配合鐵路高架化後再與火車站共構，故現階段本基地招商範圍將不包含交通轉運站…建議本計畫朝短期活化方式辦理招商，而短期活化預期引入小規模商業行為，並無變更住宅區為更高強度使用分區之必要。綜上，考量旨揭計畫已無由本府主辦招商之必要，且維持現行都市計畫不影響台鐵局自行短期招商，爰就本案提請撤案。」，爰再提會討論。

決議：參據宜蘭縣政府列席人員之說明，本案已無變更都市計畫之必要，故維持原計畫。

第 2 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）案，前經本會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審議完竣，決議略以：「…本案變更內容與原公開展覽內容不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」在案。

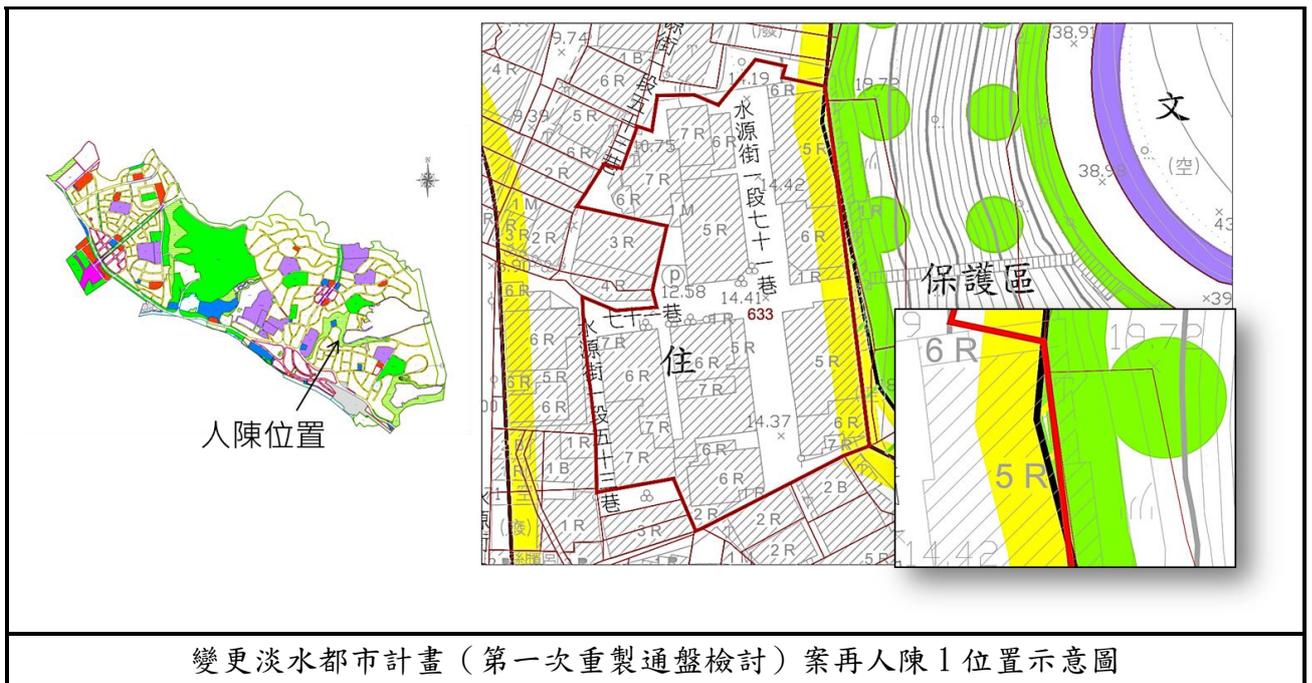
二、案經新北市政府依本會前開決議於 107 年 8 月 17 日補辦公開展覽 30 天，於 107 年 9 月 3 日假淡水區公所舉辦說明會，期間收到公民或團體陳情意見計 1 案，並經該府研提研析意見及提列訂正案 1 案，案准該府以 107 年 11 月 22 日新北府城都字第 1072196053 號函送再公開展覽陳情意見綜理表等相關補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案公民或團體陳情意見部分(詳表一本會決議欄)、新北市政府所提增列變更案部分(詳表二本會決議欄)，並退請該府併同本會 107 年 5 月 29 日第 923 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

表一、變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）案公民或團體陳情意見綜理表

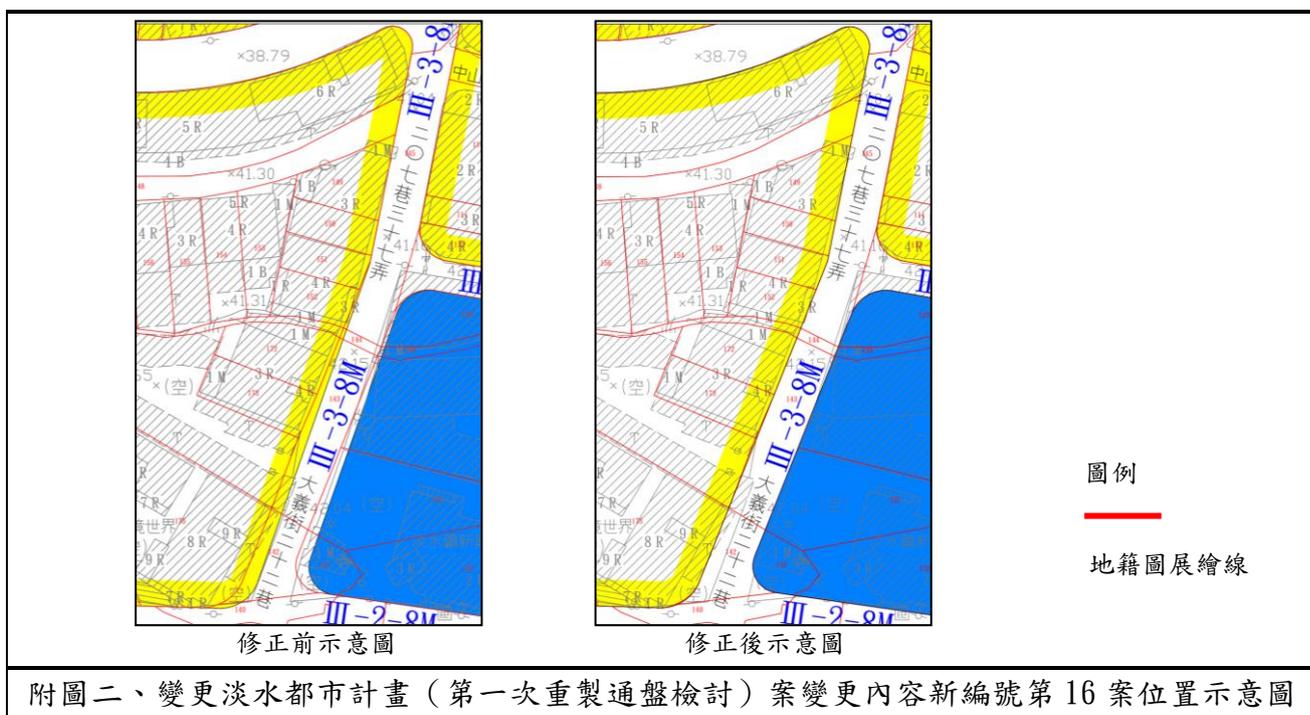
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
再人陳1	吳○得、辛○川	淡水區中興段 633 地號等 1 筆土地。	本土地已興建完成 84 戶，使照號碼 79 淡使字 1178 號。	住宅區面積不可縮減。	同意採納 【理由】 經查中興段 633 地號於本次變更第 6 案之範圍內，其變更內容為部分保護區變更為住宅區，變更後住宅區面積增加 11.31 m ² ，目前地籍圖及樁位皆已測釘，實質並未影響陳情人權益。（詳附圖一）	照新北市政府研析意見同意採納。

附圖一



表二、變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）案變更內容綜理表

新編號	舊編號	位置	變更內容		變更理由	新北市政府研析意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
16	無	機五用地西側計畫道路(淡水區大義街22巷)	訂正「機五用地」西側計畫道路重製成果。		<ol style="list-style-type: none"> 依100年1月14日發布實施「變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表核定編號第10案,其變更理由為:「計畫道路已開闢,當時相關建物均依地籍位置興建,為避免拆除合法房屋,爰配合已開闢道路境界線修正。」,採其規劃原意,於變更後計畫線應符合現況道路位置及地籍線。 惟查100年7月22日「變更淡水都市計畫(第一次重製通盤檢討)」案第5次展套繪疑義會議-研討序號69號,其決議後之展繪線與地籍線不符,故計畫線應依上開都市計畫原意,按現況道路位置及地籍線展繪。 建議重新調整重製都市計畫圖,依樁位展繪線(地籍展繪線)展繪計畫線(詳附圖)。 	建議照案通過。	照新北市府研析意見通過。



第 3 案：桃園市政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(停車場用地(停七)為機關用地及公園用地)(配合南勢行政園區大樓新建工程)案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 107 年 11 月 9 日第 28 次會審議通過，並准桃園市政府 107 年 12 月 25 日府都計字第 1070318283 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、為配合行政辦公空間需求、居民公益性服務設施，並結合基地旁之民俗文化公園整體規劃及改善周邊交通系統動線等，請將本案周邊交通系統動線改善、變更範圍劃設需求、未來上班人口停車需求、當地停車供需情形及變更後停車場用地減少部分之補充或替代方案，並納入計畫書補充敘明。

二、本案西南側土地變更為公園用地及變更範圍西側 8 米計畫道路現況座落既有納骨塔，請桃園市政府將公園用地未來整體規劃配置以及 8 米計畫道路後續開闢事宜，納入計畫書補充敘明。

三、有關交通量預估分析部分，請將洽公民眾交通旅

次、大眾運輸承載率等納入計畫書妥為修正補充。

四、考量本計畫區現行計畫已規劃機關用地及公園用地，建議本次變更機關用地及公園用地增列編號，計畫名稱則配合審議結果修正。

第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前經本會 106 年 9 月 5 日第 907 次會審議完竣，其中決議略以：「如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽，…」在案。
- 二、案經桃園市政府依本會前開決議於 106 年 11 月 28 日起補辦公開展覽 30 日，於同年 12 月 19 日辦理說明會，期間共接獲公民或團體陳情意見 11 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、施前委員鴻志、周前委員宜強、王委員俊雄、王委員靚琇（地政司代表）計 5 位委員組成專案小組，並於 107 年 7 月 23 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經桃園市政府於 107 年 11 月 15 日府都計字第 1070280726 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及補充資料到部，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（如附錄）通過，並退請桃園市政府併同本會 106 年 9 月 5 日第 907 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關計畫圖之文小用地編號，採納市政府列席代表之說明，同意配合更新修正。
- 二、重新公开展覽陳情意見綜理表之市府研析意見欄，有關酌予採納應明確分敘其中採納及不採納之部分，並附有理由，以供民眾查閱參考。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（107年7月23日第5次會議）：

- 一、本案擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟查土地所有權人重劃平均負擔比例預估高達58%(分回比例42%)，故請桃園市政府提供經該府地政主管機關審認之重劃可行性評估報告，並納入計畫書敘明。
- 二、本案依平均地權條例規定，土地所有權人重劃負擔超過45%時，應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意始得辦理，請市政府後續依相關規定妥處辦理。
- 三、重新公開展覽陳情意見綜理表：除市府研析意見請配合陳情理由與建議事項酌予調整外，其餘詳表一專案小組初步建議意見欄。

表一、重新公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
補 1	李○財等 30人	<p>現桃園市都市計畫「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案計擬定變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)細部計劃案」,于民國106年11月28日公開展覽,依規如有異議需於一個月內提出。</p> <p>目前文高一周邊土地以五福段1152地號為例,公告現值為8,1371元/平方公尺,每坪將近270,000元,而對面仁愛路旁羊稠段614地號住宅區,公告現值81,429元/平方公尺,每坪近270,000元,五福一路旁商業區(五福段850地號)為86,400元/平方公尺,每坪近285,120元。依上述文高一土地經分配後之住宅區亦等同目前周邊土地權值即每坪270,000元左右,方符合土地法之公共設施用地比照周邊土地價格之規定,除非分配後之住宅區公告現值每坪70萬元,則分配4成,即符合現有土地權值,但可能嗎?</p> <p>依上述土地權值計算文高一土地所有權人僅能分配同樣每坪270,000之住宅區的4成之土地,合理嗎?依全國土地重劃農地倘能分配到4成之住宅區土</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1.本案變更係為取得學校用地(文小),依教育部國民中小學設施設備基準,都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃,本案依最小需求面積劃設所需公共設施用地,其餘土地變更為住宅區。 2.為提高土地所有權人分回比例,本府將開發方式由區段徵收改以市地重劃方式辦理,並由本府教育局編列1.1億用地預算,使土地所有權人分回比例由40%提高至42%。 3.本案後續仍應依市地重劃實施辦法相關法令規定,取得土地所有權人過半之同意後,方得以市地重劃方式辦理開發。</p>	<p>建議照市政府研析意見,另涉及後續市地重劃事宜,請市政府依規定妥處。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		地，而等同住宅區權值之文高一土地所有權人卻只能比照農地相仿的4成土地呢！況且五福段 1068~1075 地號，屬都市計畫前之甲種建地，應分配 100%建地才對。案以上市地重劃辦法，顯已違反憲法保障人民之財產權。			
補 2	鐘○璜/五福 1130、1131 地號	1.贊成變更為學校用地，但對於分回 42%而不滿意，依全省慣例市地重劃至少地主可分回 50%，若以彰化台化廠為例他們甚至分回 67%都不接受，何況對之前區段徵收只多 2%，之後賣地還要付增值稅再加仲介費完全不划算(即使第一次有 40%之減免)若內政部堅持一定要有 58%用地，本人亦可接受，但希望有配套措施。	希望可增加容積率，以彌補地主無端之損失，而且這是行政命令一紙公文就可辦到的事，期望內政部審議諸公可考慮此方案，相信地主的反彈會減少，大家更會相信政府的誠意！辦學校是好事，期望此事能有雙贏的結果。	建議不予採納。 理由： 本案經內政部都委會審議通過，由商業區改為住宅區，另本案所在之「南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫案」住宅區容積率為 200%，故本案住宅區容積率仍應維持一致之使用強度。	建議照市政府研析意見。
補 3	五福宮/五福 837、841、 1063、 1065-1、 1068、1069 等 6 筆地 號	1.南崁五福宮(以下簡稱本宮)又稱元帥廟、玄壇廟、元壇廟以及南崁大廟，建廟於明永曆年間，至今約 350 年，主祀「玄壇元帥趙光明」，為全桃園市最古老的廟宇，更是全台灣最古老的財神廟。內政部 74 年 8 月 19 日七四台內民字第 338095 號公告列為國家第三級古蹟，現為桃園市市定古蹟，並領有桃園市政府第 0703 號寺廟登記證，為合法登記有案之寺廟。	1.為改善都市計畫缺失，本宮報請蘆竹鄉公所於 92 年 7 月委託華原工程公司提出改善計畫，復於 99 年 3 月再次委託提出，並經貴府 99 年 5 月 4 日府城鄉規字第 0990167192 號函復已轉請內政部錄	建議不予採納。 理由： 1.本案開發範圍內僅五福段 837 地號土地為古蹟保存範圍，面積僅 0.7 平方公尺，另經本府文化局確認該範圍內無地上物，變更為住宅區並不影響古蹟之保存。 2.為維持土地所有權人配地比例，不宜再增設其他公共設施用地。本府已向五福宮溝通說明。	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府依規定妥處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>2. 本宮常年積極投入公益慈善活動及傳統文化之發揚，舉辦各項展覽、講座、導覽研習營、學術研討會等社會教育活動，近年陸續認養捐贈本市復康巴士、聘用身心障礙者擔任廟務職務及捐助「財團法人犯罪被害人保護協會」等社會弱勢照顧，迭獲內政部、法務部及本市表揚，本宮秉持「玄壇元帥」濟世救貧之精神，更進一步發揚公益慈善、關懷弱勢、社會教化及宗教觀光等豐富寺廟宗教文化之內涵。</p> <p>3. 本宮位於蘆竹區五福一路與五福路交叉口，五福一路於83年左右開闢，致使本宮一分為二且造成廟埕廣場狹小，現況廟前廣場僅約300 m²，每於固定慶典節日及平時黃道吉日，各地宮廟團體及信眾湧入，需改道管制廟前及周邊道路，以維護參與慶典活動人員及參拜信眾的安全，造成周邊居民及用路人交通上的不便。居為本市最古老的廟宇、國家指定之三級古蹟，實有憾之。</p> <p>4. 今貴府辦理之變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案及擬定南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地</p>	<p>案並提請該部都市計畫委員會併案審議在案。</p> <p>2. 基於維護古蹟宗教寺廟文化及維護地區交通安全便利將本宮所有之土地包括837、841、1063、1065-1、1068、1069等地號土地剔除於市地重劃範圍外。</p> <p>3. 本宮願提供在上述地號自闢15米道路，面積約689平方公尺，即沿福祿五街延伸至五福路，供公眾通行。</p> <p>4. 將寺廟區與重劃區區區隔，可改善廟埕前交通混亂狀況。(解決車輛穿越本宮牌樓之困擾)。</p> <p>5. 維護廟宇古蹟建物及土地保存完整性，對將來重劃區內學校、住宅區動線及民眾生活起居均有</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>及文小用地)細部計畫案，將本宮屬於文資保存範圍之五福段 837 及 841 地號變更劃設為住宅區並規定以市地重劃方式開發。</p> <p>5.桃園市政府文化局於 106 年 10 月 17 日辦理「桃園市定古蹟蘆竹五福宮保存範圍及變更都市計畫需求會勘」，與會委員分別表示包括：「原計畫道路建議繞道牌樓之外，方能保存前方廟埕，完整保存古蹟之完整性、將已公告古蹟五福宮土地附著範圍納入重劃，違反文資法、道路系統應避開保存範圍等，並做成決議一：「本處古蹟細於 74 年指定，本次市地重劃及都市計畫涉及古蹟保存範圍，請都發局、地政局協調暫緩都市計畫公告並請修正都市計畫細部計畫草案，如涉及保存範圍變更應送本市文化資產審議委員會。</p> <p>6.前開五福段 837 及 841 地號除屬文資保存範圍外，亦為本宮慶典期間管制改道提供做為道路通行之用，本宮於考量地區交通安全及便利性，亦已購置鄰接之五福段 1063、1065-1、1068、1069 等地號土地，將一併做為改道通行之用。</p> <p>7.惟上開五福段 837、841、1063、1065-1、</p>	利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		1068、1069 等地號土地皆被變更劃設為住宅區並規定以市地重劃方式開發，將影響本宮未來之使用，特此陳情貴府，請基於維護古蹟宗教寺廟文化及維護地區交通安全便利，予以調整計畫內容。			
補 4	江○鋒/五福段 1073 地號	1. 文高用地已超過年限，應全部開放使用。 2. 本人現住房屋是都市計畫前合法建物，原有住戶應保留。	1. 應先安置現有住戶，居住問題然後再有變更。 2. 五福路及五福一路，合法建物請先蓋同等房屋予以安置。	建議酌予採納。 理由： 為考量合法建物之保留，已將現況合法建物位置劃設為住宅區，俾使土地所有權人未來得依市地重劃實施辦法相關法令規定按原位次配回。	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府妥為加強說明。
補 5	邱○君/五福段 1071 地號	五福段自用住宅，均為計畫前就已建造，不該強制徵收，迫害原本當地住戶業本居住權及財產，建物均為 40~50 年合法建案，依土地徵收條例施行細則，因超過所定使用年限，符合第五章第 49 條徵收之撤銷及廢止。	在維持居住正義下，能保留原始住戶，排除於都市計畫外，因原住戶所佔面積非常小，且不影響都市計畫工程，應給予保留。	建議酌予採納。 理由： 為考量合法建物之保留，已將現況合法建物位置劃設為住宅區，俾使土地所有權人未來得依市地重劃實施辦法相關法令規定按原位次配回。	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府妥為加強說明。
補 6	邱○芳/五福段 1070 地號	該地段現居住戶均為合法建地，不應都更後成為無殼蝸牛，建議切割住宅及文小用地，均以公平原則。	都更計畫前已為即有房屋且合法建造，原住戶應保留切割於都更規劃外。	建議酌予採納。 理由： 為考量合法建物之保留，已將現況合法建物位置劃設為住宅區，俾使土地所有權人未來得依市地重劃實施辦法相關法令規定按原位次配回。	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府妥為加強說明。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
補7	邱○成/五福段 1070地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文高用地已超過年限，應全部開放使用。 2. 本人現住房屋是都市計畫前合法建物，原有住戶應保留。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應先安置現有住戶居住問題，然後再有變更計畫。 2. 五福路及五福一路現有住戶 20 多戶合法建物，請先蓋同等房屋予以安置。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 為考量合法建物之保留，已將現況合法建物位置劃設為住宅區，俾使土地所有權人未來得依市地重劃實施辦法相關法令規定按原位次配回。</p>	<p>建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府妥為加強說明。</p>
補8	邱○益/五福段 1070地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前文小用地臨五福路自住用住宅均為計畫前就已建造，應排除於文小用地之外，且實際文小用地扣除幾 10 坪當地住戶的面積，非常足夠使用，不該強制徵收迫害原當地居民的基本居住權及財產權。依土地徵收條例施行細則，因已超過所定使用年限，符合第五章第 49 條徵收之撤銷及廢止。 2. 「變更南崁都市計畫(第二次通盤檢討)案中原文高用地規劃方案於 99 年 2 月 5 日第 16 屆第 1 次縣都委會審議通過，但呈報內政部卻退回」=>當時退回決議理由為何？未通知住戶輕忽居民意見，且未妥善視察回前文小用地真實使用狀況，就以個案變更方式辦理，完全不顧居民生死問題。 3. 此次陳情，望各委員與主辦機關再次審慎考量評估後，再行決。能給住戶合情合理的解 	<p>在維持居住正義下，保留原始住戶，排除於都市計畫外，因原住戶，所佔面積非常小，而且不影響都市工程，應給予保留。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 為考量合法建物之保留，已將現況合法建物位置劃設為住宅區，俾使土地所有權人未來得依市地重劃實施辦法相關法令規定按原位次配回。</p>	<p>建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府妥為加強說明。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		決方案，因為不合乎公正公義之事，將會帶來附近居民全體聯合怒憤。			
補9	李○怡君等37人/	<p>依變更南崁都市計畫：原文高(一)用變更為文小十九及住宅區細部計畫案，地主疑義與陳情意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前述主旨之計畫內容，住宅區位於東側五福一路與北側綠兼道及西側絲(24)油管路。 2. 東側五福一路規劃之住宅區，位居現存高姿高中(文高三)以及未來之五福國小(文小十九)之中，這樣的地理位置是否適合住宅區使用？ 3. 北側綠兼道依南崁都市計畫(細部計畫)第一次通盤檢討之規定，需退縮4米建築。請問：這樣是否有損分配地主之分回土地價值？ 4. 綠(24)油管路經中油公司公文說明本路段禁止申請建築。請問：變更後鄰接之住宅區如何申請建築執照與使用執照？ 5. 旨揭位置現作為觀光夜市使用，相鄰區域常住人口眾多，仁愛路兩側商業行為興盛。建議是否可規劃商業用途以符合當地民情及地主之期待？ 	懇請市府及相關單位就教育需求、地方發展及地主權益等三方面取得三贏的共識，及早落實市地重劃之規劃與地主期待，創造蘆竹地區的繁榮發展與美好未來！	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經內政部都委會審議通過，由商業區改為住宅區，另住宅區度地依都市計畫法桃園市施行細則第14、15條規定，可有條件作為商業使用。 2. 本案退縮建築規定，得計入法定空地，並不影響土地利用價值。 3. 依市地重劃實施辦法相關法令規定，配回之可建築土地均須臨接建築線，可單獨申請建築執照。 	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府依規定妥處。
補10	財政部國有財產署/地主分回比例	依變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案計畫書附錄一-14所載，重劃總平均負		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更係為取得學校用地(文小)，依教育部國民中小學 	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府依規定妥處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>擔比率為 58%。已超出平均地權條例第 60 條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限，爰本處就前述重劃平均負擔比率提出異議。</p>		<p>設施設備基準，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，本案依最小需求面積劃設所需公共設施用地，其餘土地變更為住宅區。</p> <p>2. 為提高土地所有權人分回比例，本府將開發方式由區段徵收改以市地重劃方式辦理，並由本府教育局編列 1.1 億用地預算，使土地所有權人分回比例由 40% 提高至 42%。</p> <p>3. 本案後續仍應依市地重劃實施辦法相關法令規定，取得土地所有權人過半之同意後，方得以市地重劃方式辦理開發。</p>	
補 11	李○雯等 3 人/地主分回比例	<p>現桃園市都市計畫「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案暨擬定變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)細部計畫案」，於民國 106 年 11 月 28 日公開展覽，依規也予 1 個月內提出異議在案。</p> <p>本案早期南崁地區都市計畫將周邊土地劃設住宅區、商業區、公園用地、學校用地及開闢道路，按其分配分擔公共設施在內，尤以本文高用地遭劃設近 30 年</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案變更係為取得學校用地(文小)，依教育部國民中小學設施設備基準，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，本案依最小需求面積劃設所需公共設施用地，其餘土地變更為住宅區。</p> <p>2. 為提高土地所有權人分回比例，本府將開發方式由區段徵收改以市地重劃方式辦理，並由本府教育局編列 1.1</p>	建議照市政府研析意見，另涉及後續市地重劃事宜，請市政府依規定妥處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>無法開發至今，現僅以市地重劃擬分配 42%建地給予文高用地土地所有權人，實屬不當。</p> <p>該土地根本無市地重劃之事實，本地數公頃土地本就四面臨馬路毫無劃設公共建設(如馬路、公園、綠帶)，何來分攤公設之理。而且該文高用地早期劃設理應由周邊土地共同分擔，何來文高地主單獨分攤之理。即無開闢公共設施，卻要地主變相交出 58%給政府興建學校，根本違反市地重劃之精神，以小檜溪暨埔子自辦市地重劃將該上百公頃土地，分割成住宅區、道路、公園、綠帶、埤塘，地主仍分配 55%之建地，根本有天差地別之分，希內政部能體察民意，妥為處理。</p>		<p>億用地預算，使土地所有權人分回比例由 40% 提高至 42%。</p> <p>3.本案後續仍應依市地重劃實施辦法相關法令規定，取得土地所有權人過半之同意後，方得以市地重劃方式辦理開發。</p>	

第 5 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案前提經本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會及 107 年 10 月 30 日第 933 次會審議完竣，其中第 933 次會決議略以：「…其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及彰化縣政府 107 年 10 月 2 日府建城字第 10703391112 號函送依專案小組初步建議意見修正計畫內容通過，並退請該府併本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」在案。

二、惟彰化縣政府依前開決議製作計畫書、圖時，查逕向內政部陳情意見編號 18 案之本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會議決議略以：「…照縣政府研析意見（2）：彰化縣都市計畫委員會第 235 次會議審議同意依標準截角，由道路用地附帶條件變更為商業區，詳附圖一。」，與該府 106 年 10 月 30 日補辦公開展覽之計畫書、圖內容不符，且於 107 年 10 月 30 日第 933 次會議審查彰化市主要計畫（第二次通盤檢討）案再公展期間陳情意見時，疏漏未將該案內容納入討論修正。經彰化縣政府詳查該案變更歷程，係屬恢復原分區免回饋情形，為避免本案發布實施後衍生後續執行問題，案經彰化縣政府以 108 年 1 月 11 日府建城字第 1080002936 號函送相關資料到部，爰再提會討論。

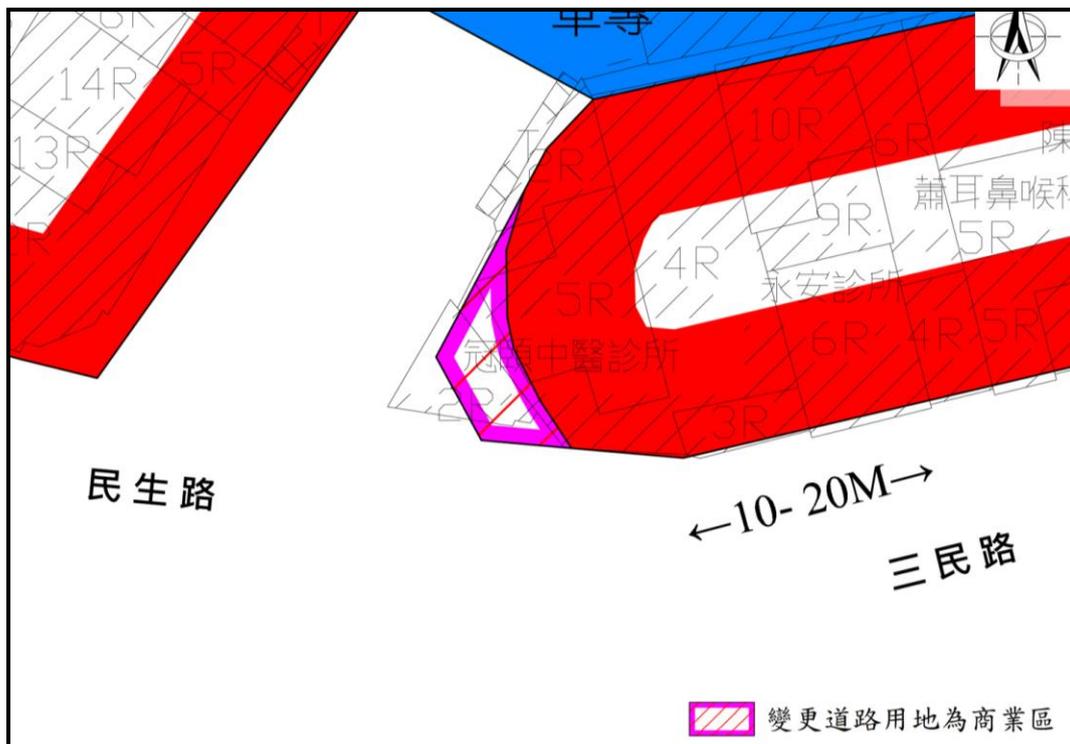
決議：本案除道路用地變更為商業區面積修正為 49 平方公尺

外，其餘准照彰化縣政府 108 年 1 月 11 日府建城字第 1080002936 號函送變更修正內容通過（詳附表 1、附圖 1），並退請該府併同本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會及 107 年 10 月 30 日第 933 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 1

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
逕人 18 案	車站專用區南側道路截角	道路用地 (0.00 公頃) *49 平方公尺	商業區 (0.00 公頃) *49 平方公尺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該道路截角係 72 年 11 月 11 日公告發布實施之變更彰化都市計畫(部份住宅區、商業區為車站用地及道路用地)案由商業區變更為道路用地範圍,以提供台汽客運車站專用區之南側增設出入道路。 2. 車站專用區現況尚未興闢且已列入北區都市更新分階段報核之變更案之一,故調整後對於交通安全與現況交通流量情形皆無影響,且經工務處表示該路段係屬市區道路,故擬由特殊截角變更為標準截角。 3. 本案係屬恢復原使用分區,適用彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之免回饋情形。 	

附圖 1



第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分公園用地為學校用地）案」。

說明：

一、本案業經 107 年 11 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 76 次會審議通過，並准臺南市政府 108 年 1 月 2 日府都規字第 1071431340 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：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、本案係將部分公園用地變更為學校用地，故請市政府補充公園用地減少之面積後續如何補足之具體可行因應措施，並納入計畫書敘明。

二、本案變更範圍為市有土地，為避免已徵收之土地，因未依徵收計畫使用，致原徵收土地已無徵收之必要，而有廢止徵收之疑慮，請市政府敘明本案土地之取得方式、緣由與過程，並納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書之實施進度及經費表，有關主辦單位部分請配合實際情形修正。

第 7 案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

說明：

- 一、「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」前經本會 107 年 6 月 26 日第 925 次會審議完竣，其中決議附錄第十一點之(一)：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論」在案。
- 二、案經臺南市政府依本會前開決議於 107 年 10 月 23 日起辦理再公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見共計 14 件，經該府彙整後以 107 年 12 月 13 日府都規字第 1071387809 號函及 107 年 12 月 21 日府都規字第 1071435090 號函送補充資料報請審議。
- 三、案經本案專案小組(宋前委員立堯(擔任召集人)、施前委員鴻志、邱委員英浩、林委員旺根及劉委員芸真等 5 位委員)於 107 年 12 月 27 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 108 年 1 月 21 日府都規字第 1080123274 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及補充資料，爰再提會討論。

決議：本案除變更內容綜理表新編號第二案，參採臺南市政府列席人員之說明，因緊鄰本案整體開發範圍之忠孝路，未來於辦理市地重劃工程時，需配合埋設管線及重新鋪

設路面，故同意准照本會 107 年 12 月 18 日第 937 次會審議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」決議，納入市地重劃中一併辦理（變更面積修正如附表），並請市政府配合修正變更理由外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及該府 108 年 1 月 21 日府都規字第 1080123274 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及補充資料通過，並退請該府併同本會第 925 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容	
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
二	二-1	二王公墓周邊地區	住宅區 (0.257)	住宅區(附) (0.234)
				「47-20M」 道路用地(附) (0.023)
			農業區 (3.058)	住宅區(附) (2.879)
				「47-20M」 道路用地(附) (0.179)
<u>道路用地</u> (0.298)	<u>道路用地</u> (附一) (0.298)			

【附錄】

本會專案小組 107 年 12 月 27 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請臺南市政府以處理情形對照表方式詳為補充資料後，提請委員會審議。

附表：再公開展覽期間公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	葉○君、陳○君、賴○丞、陳○益	<p>1. 第 1 次陳情意見 (107 年 9 月 27 日) 檢陳貴部都市計畫委員會第 925 次會議紀錄內有關核定案件第 7 案：台南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案，變更綜理表中涉及公共設施保留地部分，請貴部依 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203AB929 號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(以下簡稱作業原則)辦理，回歸正常行政程序。</p> <p>(1)監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢內政部後訂定解編作業原則，核頒在案，為都市計畫通檢討公共設施保留地遵循指導原則，本通盤檢討案陳情人發覺有</p>		<p>建議部分採納。 理由： 1. 本次通檢涉及公共設施保留地檢討原則及變更內容，係參酌「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」並循法定程序辦理，經 107 年 6 月 26 日內政部都市計畫委員會第 925 次會審議通過。有關陳情事項涉及再公展新編號第 2 案、第 5 案、第 6 案部分未便採納，仍維持再公展內容。 2. 陳情事項涉及公園用地檢討事宜酌予採納，有關都市計畫遊憩型與開放空間型之公</p>	<p>建議照市政府研析意見通過(即部分採納)，陳情事項涉及公園用地檢討事宜，請市政府納入刻正辦理之公共設施保留地專案通盤檢討中一併處理，以資妥適。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>異，合先說明。</p> <p>(2) 審閱旨揭會議記錄變更綜理表中：第二、三、四、五、六、七、十案等決議事項及內容均涉及都市計畫公共設施保留地之檢討，應回歸作業原則規定。</p> <p>(3) 陳情人等土地同樣位於本計畫區內畫設保留 30 年之公園預定地，有依作業原則檢討之必要，歉難容許本次檢討變更綜理表中第五案單獨變更為可建築用地之理，變更理由所稱文中一用地及其周邊 300 公尺未開闢公共設施用地納入變更，已棄全區其他公共設施保留地之地主何地。</p> <p>(4) 本案變更後附帶條件整體開發之公共設施部分，建商、仲介趨之若鶩高價購買，未能納入之地主勢難解套，屬一般常識，請秉公處理。</p> <p>2. 第 2 次陳情意見 (107 年 10 月 17 日) 再陳「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤</p>		<p>共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地等)將納入刻正依內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>檢討)」案」違反貴部函頒都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則。</p> <p>(1)復貴部 107 年 10 月 5 日營授辦審字第 1070073748 號函。</p> <p>(2)函轉陳情人陳情內容至台南市政府交代納入再公展綜理表辦理，並未向陳情人說明如何處理本陳情內容，顯失內政部都市計畫委員會立場。</p> <p>(3)本案臺南市政府受營建署補助，已於 104 年 1 月 5 日依都市計畫公共設施保留地檢討作業原則，發包案託辦理「台南市(北門、南科、新豐等生活圈)都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討」作業中，內政部都市計畫委員會第 925 次會議，接受提案機關台南市政府意見，置陳情人及計畫區內未徵收公共設施保留地地主不顧。</p> <p>(4)配合本案再公展撤銷文中用地等變更案，一同納入</p>			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		「台南市(北門、南科、新豐等生活圈)都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討」案中檢討,才符合陳情人期待及行政處分(程序)。			
2	陳胡○ 香、陳○ 賢 兵北段 790地號	本區之都市計畫原規劃為部分道路用地部分住宅區,本次規劃變更為部分河川區(兼供道路使用)部分公園用地。	既已變更為部分公園用地,故依憲法第15條明文規定人民之財產應予保障。尚祈台南市政府都市發展局儘快完成徵收該筆土地為禱。	建議酌予採納。 1. 位屬再公展新編號第11案,將「11-15M」道路用地變更為「公三」公園用地。 2. 陳情事項涉及公園用地徵收事宜,後續將由本府工務局視財源情形儘速徵收開闢。	建議照市政府研析意見通過(即酌予採納),並請儘速編列相關預算辦理徵收,以維民眾之權益。
3	施○ 憲、施○ 州、李○ 憲 忠孝段 955地號	1. 上次通盤檢討說明會,已提出異議。 2. 原中興街64巷為私有巷道。 3. 92巷有預訂巷道直通4米的預定道路,絕不可變更成住宅區,因直接影響64巷居民的土地變成裡地。	1. 不可廢除原計畫道路,影響即有土地成為裡地。 2. 地號988、980、979、978、981地主,因廢除預定道路嚴重影響權益。	1. 位屬再公展新編號第2案。 2. 陳情事項涉及人行步道部分,係屬細部計畫所劃設之公共設施用地,將考量既有建築基地原通行權益,另提交本市都市計畫委員會參考審議。	本案陳情事項係屬細部計畫範疇,故建議照市政府研析意見辦理。
4	蔡○村 「公八」 公園用 地	1. 空地稅金太高。 2. 公園可以編旁邊的公墓地。 3. 現為中華路30米大馬路旁,已經閒置30年以上。	1. 是否免稅或降低,因目前是空地。 2. 是否解編為住宅區	建議未便採納。 理由: 1. 位屬再公展新編號第10案,將「公八」公園用地變更為廣	建議照市政府研析意見通過(即未便採納)。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		4. 政府不徵收，我們也不能使用。	或商業區。 3. 目前中華路上的土地市價大約 50 萬以上。	場用地(兼供停車場使用)。 2. 考量本案週邊地區為商業使用，將公園用地變更為廣場用地(兼供停車場使用)，以適度提供停車空間。 3. 有關公共設施用地徵收，依土地徵收條例規定，係以徵收當期之市價補償其地價。另亦得依「臺南市民間設置路外公共停車場獎助辦法」或「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」規定，獎勵民間開闢停車場。 4. 另涉及稅賦事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。	
5	周○瓊 忠孝段 581、582 地號	台南市民周○瓊居家座落在台南市永康區忠孝路段之南工街 50 巷 9 號地號為：581、582 共兩筆。因於日前接獲來自都發局之公文。內容明訂市民所居之處為農業區。(附件 1) 但市民手中最原始之所有資料憑證，均讓		建議未便採納。 理由： 1. 位屬再公展新編號第 2 案，將農業區變更為住宅區(附帶條件二)。 2. 查 67 年 10 月發布實施「核定永康鄉六甲頂都市計畫(四分子	建議照市政府研析意見通過(即未便採納)。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>市民對此居住地非為農業區之證明文件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 69 年 5 月原始核發建造執照申請書上之使用分區為：住宅區且一樓正為店舖。(附件 2) 2. 民國 103 年 6 月 12 日因都更第一次時申請土地登記簿 581、582 之二筆地號亦是建地，直到 83 年後沒有註記，我想應該是某部份因行政疏失所造成之遺漏。(附件 3) 3. 民國 101 年 4 月 25 日之謄本所載地目為建地並非旱地。(附件 4) 4. 市民手上的所有權狀就是建地並非旱地。 5. 地籍圖上之房舍所有居住顯示證明並非是農業區。(附件 5) 6. 若為民國 71 年 5 月 26 日都市計畫更應避開現行合法建照之房舍。(附件 6) 7. 民國 103 年 6 月 12 日之申請永康區公所的使用分區證明。其證明書上所列都市計畫擬定為 98 年 9 月 16 日及 99 年 4 月 14 日變更為農業區及道路，這都 		<p>地區)」，忠孝段 581 地號土地係劃設為農業區，同段 582 地號為住宅區。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 依所附土地登記簿謄本記載，忠孝段 581 地號於 70 年 1 月 31 日登記為旱地目，後於 70 年 8 月 28 日登記為建地目，故非屬都市計畫發布實施前已為建地目。 4. 本次檢討將忠孝段 581 地號土地由農業區變更為住宅區後，將提昇土地使用價值，為兼顧計畫合理性及公平正義原則，仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施。 5. 考量現況已有早期依程序申請之建築物，因屬都市計畫發布實施後錯誤發照之建物基地，以調降容積率方式辦理回饋。 	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>是讓市民權益上受損。(附件7)</p> <p>但因都市計畫將原有之住宅的建地變為農業區，市民所居住之容積持有率部份下降；而再次讓市民遭受二次土地之權益傷害。尊請幫市民周○瓊爭取原有之權益，落實真正的還地於民。將還原保留市民手上原有之權狀上該有的住宅區建地容積率；而非是都市計畫後某部份誤差後的容積率。</p>			
6	莊○彬 忠孝段 868地號	<p>本人持有之土地(台南市永康區忠孝段地號868號)其東南西北向皆私人土地，沒有臨路，這是民國62年左右所規劃，導致多年來，申請水電困難，也無法進出，近年地價稅調高，稅金負荷沉重，卻無法運用土地的價值。另外，地號869、870、871、872、873、874的土地持有者亦有相同困擾，大家無計可施，期盼主事者提出因應配套措施，設法解決。</p>	<p>因為目前該土地無道路可出入，希望可配合旁邊「二王公墓週邊地區」整體開發之際，重新規劃，留設道路，讓此區塊之土地得以臨路，活化土地的運用價值。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地座落位置非屬再公开展覽範圍。 2. 有關建議增設計畫道路以利進出，將影響其他地主權益。</p>	<p>本案陳情事項非屬本次通盤檢討補辦公开展覽範疇，故建議照市政府研析意見辦理。</p>
7	財團法人天主教會台南教區	<p>1. 第1次陳情意見(107年11月8日) 本地段為天主教台南教區唯一墓園，原地目即為墓，爾</p>	<p>請重視天主教會之福傳牧靈需求，將本地劃為宗教專區，做為</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地應為仁愛段585、585-1、586地</p>	<p>建議照市政府研析意見(即未便採納)，因周邊聚落業已蓬勃發展，惟為考量都市發展</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	忠孝段 585、 585-1、 586地號	<p>後未經通知被劃為建議(公四)，請改為宗教專區，然一直未果，影響教區之牧靈工作非常嚴重，且重創教友未來歸屬之所在，死者能歸適所為人生大事，建議主管機關能重視此一問題，將此地劃為「宗教專區」。</p> <p>2. 第2次陳情意見(107年12月27日)</p> <p>(1)本地段為天主教台南教區唯一墓園，原地目即為墓，爾後未經通知被劃為建議(公四)，請改為宗教專區，然一直未果，影響教區之牧靈工作非常嚴重，且重創教友未來歸屬之所在，死者能歸適所為人生大事，建議主管機關能重視此一問題，將此地劃為「宗教專區」。</p> <p>(2)天主教台南地區福傳已130年以上，成立教區也近60年，教區涵蓋台南市及澎湖縣。「往生」為塵世旅程中的人無法避免之大事，為教會福傳重要事項，各教區均設立</p>	撫慰人心淨化社會的人間樂土。	<p>號，其座落位置未涉及再公展變更案。</p> <p>2. 該等土地係於67年擬定都市計畫時劃設為墓地，95年辦理第三次通盤檢討時，考量該基地位居發展快速之五王地區，阻隔都市發展，且墓地南側及北側皆為住宅區，為配合都市發展及環境品質之需，予以變更為公園用地。</p> <p>3. 陳情事項涉及公園用地檢討事宜，有關都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地等)將納入刻正依內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。</p>	之健全性，建議仍請臺南市政府轉請陳情人(即財團法人天主教會臺南教區)評估現有墳墓遷葬事宜。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>專屬墓園，以服務教友，使蒙召教友得到平安，有適當安息之所。</p> <p>(3) 該等地號為財團法人天主教會台南教區唯一教會專屬墓園，成立於1966年，目前已有約1500位神職人員及教友蒙召安息於本園。該等地號原本地目為「墓」，在未經告知情況下被變更為「公園用地」，嚴重影響教會福傳，教友安息，雖經多次陳情，仍不得有果。</p> <p>(4) 依據殯葬條例101年修正規定，現存民國九十一年七月以前募建私建後變更登記為募建的非法寺院納骨設施，全部可以繼續使用。其中第102條規定「本條例公布施行前募建之寺院、宮廟及宗教團體所屬之公墓、骨灰(骸)存放設施及火化設施得繼續使用，……」。</p> <p>(5) 101年5月30日內政部及台南市政府派員視導本墓園，對本教區墓</p>			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		園公園化讚賞有嘉。 (6)另永康忠孝段(仁愛段相鄰)多處公有地,規劃為公園用地應為優先,建請卓參。			
8	郭○齡 仁愛段 593、594 地號	此地號持有人郭○候、郭○良、郭○禎、郭○急、郭○昫、郭○吟等共有一塊。	上述地號市地重劃時,敬請將此六人持有土地不要分割,希望完成一塊。	1. 位屬再公展新編號第5案。 2. 陳情事項涉及市地重劃配地事宜,非屬都市計畫實質變更範疇,後續依市地重劃實施辦法等相關規定辦理,並評估盡量集中配地可行性。	本案陳情事項非屬都市計畫範疇,故建議照市政府研析意見辦理。
9	葉○華、蔡葉○珠、葉○香 忠孝段 869、 870、 871、872 地號	目前無出入道路,希望配合東邊二王整體開發留設道路出入。		建議未便採納。 理由: 1. 陳情土地座落位置非屬再公開展覽範圍。 2. 有關建議增設計畫道路以利進出,將影響其他地主權益。	本案陳情事項非屬本次通盤檢討補辦公開展覽範疇,故建議照市政府研析意見辦理。
10	財團法人天主教會高雄教區 仁愛段 584地號	本案為財團法人天主教會台南教區唯一的墓園,原地目即為「墓」,爾後未經通知被劃為(公四),請改為「宗教專區」,然一直未果,影響教區之牧靈工作非常嚴重,且重處教友未來歸屬之所在,死者能歸適所為人生大事,建議	請重視天主教會之福傳牧靈需求,將本地劃為宗教專區,做為撫慰人心淨化社會的人間樂土。	併入陳案第7案研析意見。	併入陳案第7案。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		主管機關能重視此一問題，將此地劃為「宗教專區」。			
11	陳○枝、陳○秀、陳○吟、陳○文 頂南段 806、 807、 808、 810、 812、 950、 952、 953、 959、960 地號	<p>1. 第 1 次陳情意見 (107年11月21日) 依本次都市計畫案公開展覽計畫內容之變更示意圖，將「醫療專用區」變更為大範圍鄰接 15 米對外道路，將住宅區分割成 3 個區塊，非但不利於土地之使用，更損及經濟效益：</p> <p>(1)緣本案(第六案)依前次計畫內容，係將「醫療專用區」分歸成一區，且與目前永康奇美醫院實際所在之土地相連，有利於醫療專區之集中、有效使用，而其餘大部分私人土地之住宅區也可緊鄰對外道路，不致成為袋地，可獲得較有效率之利用，具土地之經濟上效益。</p> <p>(2)詎料本次公開展覽計畫之變更示意圖，雖稱：「考量本案醫療專用區目前劃設位置僅部分土地為奇美醫學中心所有，其餘皆為私人所有，為避免辦理</p>	<p>先前市政府曾提出之版本(如附圖)，將「醫療專用區」分歸為一區，並與圖上所標示之住二及商一這 2 區塊即奇美醫學中心現在實際用地緊密相連，才可達成醫療專區集中、有效使用之目的。此附圖為台南市政府 105 年 4 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 51 次會議之結論，係：「考量基地西北側地形高差及重劃後配地需求，修正道路系統及土地使用配置。」已考慮到地形之高差，並將目前作為奇美醫院停車場之土地仍續為奇美醫院所有；且住宅區之規劃合理，係平均規劃其餘大部分私人土地</p>	<p>建議未便採納。理由：</p> <p>1. 位屬再公展新編號第 6 案。</p> <p>2. 依 107 年 6 月 26 日內政部都市計畫委員會第 925 次會決議：「考量醫療專用區目前劃設位置(即原報部審議方案)僅部分土地為奇美醫學中心所有，其餘皆為私人所有，為避免辦理市地重劃後，造成醫療專用區無法集中使用，故予以修正方案」，建議仍維持再公展方案。</p> <p>3. 依市地重劃實施辦法規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。查陳情人土地於原報部審議方案分別座落於四處住宅區街廓，另於再公展方案分</p>	<p>因陳情人於 107 年 12 月 27 日業已出席會議表達同意都市計畫方案，故建議併第二次陳情意見辦理(詳見第 14 頁)。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>市地重劃後，造成醫療專用區無法集中使用……」（請參計畫書第104頁第2點），而將本案修正；然據前次公開展覽計畫之內容，醫療專區本來就有集中規劃使用，前次之規劃內容較諸本次，反而是讓醫療專區較為集中的。何況在計畫書第104頁同樣第2點內，說明「請市府協調奇美醫學中心適度設置隔離設施，以避免因醫院所衍生之相關行為影響周邊住宅區安寧。」乃目前公開展覽之內容，完全悖於前開說明，將「醫療專用區」之範圍變廣，兩邊更有住宅區包夾，在隔離上更加困難，此變更顯非妥適。</p> <p>(3) 尤有甚者，系爭都市計畫案之土地僅部分為奇美醫學中心所有，此次變更竟將「醫療專用區」完全緊鄰對外主要道路，使其獲得最大經濟利益。其餘私人所有之土地劃分為住</p>	<p>住宅區可緊鄰對外主要道路，不至於成為袋地，獲得最大程度之利用，也不會疑似圖利特定人，公平達成土地之經濟效益。故陳情人認為貴府應採納此附圖之規劃，並將土地利用之現況完全呈現，公平合理維護系爭都市計畫案土地各所有權人之最大權益。</p>	<p>別座落於二處住宅區街廓，依上述配地原則，再公展方案較有利於集中配地。</p> <p>4. 另依市地重劃實施辦法規定，重劃配地後各宗土地均直接臨路，尚無袋地無法臨接道路之情形。</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>宅區，卻僅有小部分緊鄰主要道路，僅可連接次要道路或河道，更有可能造成部分無法連接道路之袋地，造成日後訴訟糾紛，導致私人所有土地之利用價值大為減損，對私人土地之所有權人至為不公，本次變更如此重視財團法人而輕忽一般人民之不公平規劃，將導致陳情人之財產權受到嚴重之侵害，實有前揭疑慮而不應採納。</p> <p>(4)乃在107年11月8日都市計畫說明會中，經臺南市政府人員告知，依據「按原有位次分配予原土地所有權人」之標準辦理，陳情人之土地會坐落在住宅區之中後段，如此更顯然對陳情人不公；因承上所述，依變更後之內容，「醫療專用區」完全緊鄰對外主要道路，其土地享有最大經濟上利益；而陳情人之土地原本有鄰接主要道路，如變更住</p>			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>宅區之中後段，非但交通不便，未能鄰接對外主要道路，屆時還可能成為袋地，對陳情人之經濟上利益影響極大。顯然市政府與財團法人聯手藉都市計畫變更之方式，將小民之土地邊緣化，侵害陳情人之財產權甚鉅。</p>			
		<p>2. 第 2 次陳情意見 (107 年 12 月 27 日)</p> <p>(1) 因家族土地遭奇美土地左右連接，都計規劃之方式著實影響奇美對鄰近土地之態度，原家族與奇美之買賣協調於 9 月嘎然而止，隨即是再公展之程序，是否是奇美刻意與我們深入溝通，達成與鄰地有共識的假象並通告有關人員，致使醫療專用區之規劃自南側移至北側臨 15 米寬馬路（面積自 1.24 公頃增加至 1.26 公頃），同時也降低其醫專區需整體開發時額外的購地成本。</p> <p>(2) 原為保障所有權</p>		<p>陳情事項涉及市地重劃配地事宜，非屬都市計畫實質變更範疇，後續依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，並評估盡量集中配地可行性。</p>	<p>本案陳情事項非屬都市計畫範疇，故建議照市政府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>人權益，希望委員會能採納 105 年版本，惟經市府承辦人員等說明，依據市地重劃相關法律規定，家族土地恐遭切分配地於數個區塊，因此，懇請委員責成台南市政府於配地時通知家族所有人，並同意考量集中配地及配還位於原大路邊同等區位價值之土地，並將此建議落於會議記錄，家族則能接受本次再公展版本。</p>			
12	邱○仁 忠孝段 625 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原計劃內容因地政機關將中華二路 56 號誤植 52 號致本申請人農舍；中華二路 52 號劃入「細停二」。 2. 依市地重劃實施辦法第 31 條規定「重劃前已有合法建築物之土地，其建物不妨礙都市計劃、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。」 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將「細停二」往東移從忠孝段 625-0 最東點起算至 12M 計畫道路線修改如左圖示。 2. 12M 計畫道路，配合修正後的「細停二」修改。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位屬再公展新編號第 2 案。 2. 陳情事項涉及調整停車場用地部分，係屬細部計畫之公共設施用地，將考量盡量保障合法建物權益，並提交本市都市計畫委員會參考審議。 	本案陳情事項係屬細部計畫範疇，故建議照市政府研析意見辦理。
13	蔡○雄 忠孝段 221、 305、 305-1、 305-2、	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人所有左列土地屬變更編號第五案範圍內，變更理由第 4 項，原細部計畫既有住宅區，非文中 1 學校用地解編變更住宅區土 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地部分位屬再公展新編號第 5 案，將住宅區增列附帶條件以市地重劃開發。 2. 現有住宅區參 	本案陳情事項非屬都市計畫範疇，故建議照市政府研析意見辦理。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	756 地號	地，將來以市地重劃方式開發，請勿影響申請人權益。 2. 如附地籍圖謄本紅線標示，為前永康鄉公所借用申請人土地興建排水溝，供南工街 274 巷 35 弄連棟式房屋使用，將來市地重劃施工依規劃道路新建排水溝，應將上述舊水溝廢除並恢復土地原狀歸還申請人。		與市地重劃部分，後續辦理市地重劃地價查估作業時，妥予考量土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等予以估計。 3. 另陳情事項涉及市地重劃及工程設計事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。	
14	李 ○ 瑩、王○ 珍 忠孝段 886、 887、 880、 881、 883、884 地號	忠孝段 880、883、886 等三筆地號原為道路，經查位屬變更第二案範圍，並將取消原有道路。	為方便人車安全出入，提高生活機能，保留原有道路，並闢建成 6 米道路。	1. 位屬再公展新編號第 2 案。 2. 陳情事項涉及人行步道部分，係屬細部計畫所劃設之公共設施用地，將考量既有建築基地原通行權益，另提交本市都市計畫委員會參考審議。	本案陳情事項係屬細部計畫範疇，故建議照市政府研析意見辦理。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）再提會討論案」。

說明：

一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）案」前經本會 107 年 5 月 29 日第 923 次會審議完竣，會議紀錄並經內政部於 107 年 6 月 20 日內授營中字第 1070810441 號函送在案，刻正由臺南市政府依決議修正計畫書圖中。

二、案准臺南市政府 108 年 1 月 9 日府都規字第 1071459347 號函略以：「本府於辦理細部計畫再公展作業時，經清查發現旨揭變更案之變更內容綜理表原計畫漏植部分原屬道路用地變更為住宅區之附帶條件，即『道路用地變更為住宅區部分，應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30% 之代金辦理回饋』，因涉及變更內容綜理表之修正，建請再提會討論」，爰再提會討論。

決議：參採臺南市政府列席人員之說明，本案原屬道路用地變更為住宅區（附）應繳納代金以辦理回饋 1 事，經清查後，因部分土地非屬現有巷道，故建議改採調降容積率方式辦理回饋，其餘土地屬現有巷道範圍部分，則納入市地重劃一併辦理，故本案同意照市政府會中所提變更內容修正（如附表），並退請該府併同本會第 923 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	1-1	<p>幹 3-1 號道路附近附帶條件地區(原農業區變更為住宅區部份)</p> <p>住宅區(附) (3.861)</p> <p>附帶條件(附 3-1)： 以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40% 之公共設施用地，申請臺南市政府依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>住宅區(附一) (3.652)</p> <p>灌溉設施專用區(附一) (0.019)</p> <p>道路用地(附一) (0.190)</p> <p>附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。 2. 本案應俟審定細部計畫及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 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。</p>	<p>1. 幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區原係配合幹 3-1 號道路取得所需，規定以區段徵收方式辦理整體開發，後幹 3-1 號道路道路部分改採一般徵收方式辦理，且已取得用地並興闢完成。惟原農業區變更為住宅區部分之附帶條件地區迄今仍未依相關規定辦理開發，以致土地閒置且影響土地所有權人權益。</p> <p>2. 計畫區周邊鄰「臺南生活圈道路系統建設計畫-幹 3-1 號道路」、國道一號大灣交流道、崑山科技大學等，區位條件佳且位處交通門戶，然計畫區內夾雜工廠、雜林、空地等環境較為凌亂，且部分土地仍屬低度利用。為提升環境品質並引導地區合理發展，實有開發之需求。</p> <p>3. 幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區現行計畫之開發方式，包括區段徵收或土地權利關係人依相關規定辦理開發，其已意涵多元開發方式之精神，為落實市地重劃開發公平性及公益性，本府於民國 103 年 11 月 24 日發布「臺南市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會審查基準」，擬辦重劃範圍總面積於 3 公頃以上者，不予核定自辦市地重劃，採公辦市地重劃。</p> <p>4. 為積極引導本案整體開發，改善現況閒置低度利用、違規問題，健全周邊生活機能以符合整體都市發展趨勢，並兼顧地主權益及開發公益性，除原規定之區段徵</p>
	1-2	<p>幹 3-1 號道路附近附帶條件地區(原道路用地變更為住宅)</p> <p>住宅區(附) (0.051)</p> <p>附帶條件(附 3-1)： 應繳納變更土地總面積當期公告現值加四成之 30% 之代金</p>	<p>住宅區(附一) (0.037)</p> <p>道路用地(附一) (0.014)</p> <p>附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
	區部份)	辦理回饋。	<p>式辦理開發。</p> <p>2. 本案應俟審定細部計畫及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 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。</p>	<p>收方式外，依據平均地權條例第 56 條、都市計畫法第 48 條規定，增列公辦市地重劃方式，並以臺南市政府為開發主體，實符合整體都市發展之需求。</p> <p>5. 為維持周邊農灌排水路上下游連貫，劃設灌溉設施專用區供農灌排水路設施改道使用。</p> <p>6. 因應地區交通需求及周邊道路系統通行功能，劃設道路用地。</p> <p>7. 大灣路 891 巷以西之永大路一段 287 巷，原為道路用地變更之住宅區（附），規定應以繳納代金辦理回饋，惟其因屬現有巷道範圍，致未能完成附帶條件，為確保地主權益，併納入本案整體規劃及市地重劃。</p>
1-3	幹 3-1 號 道路 附近 附 帶 條件 帶 條件 地區(原 道路用 地變更 為住宅 區部份)	住宅區(附) (0.002) 附帶條件 (附 3-1)： 應繳納變更土 地總面積當期 公告現值加四 成之 30%之代金 辦理回饋。	住宅區(附二) (0.002) 附帶條件二： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	原道路用地變更為住宅區（附）內非位屬永大路一段 287 巷經認定為現有巷道之範圍(崑山段 888 及 889 地號等 2 筆土地)，因與各自北側住宅區土地為同一所有權人，可於完成變更回饋後併同申請建築開發。惟考量其形狀狹長且面積未具規模，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，改以調降容積率方式辦理回饋。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
2	永大路一段 287 巷	道路用地 (0.343)	道路用地(附一) (0.343) 附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。 2. 本案應俟審定細部計畫及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 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。	為完善地區交通系統，納入未開闢完成之計畫道路。
3	3-1 大灣路 891 巷	道路用地 (0.020)	道路用地(附一) (0.020) 附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。 2. 本案應俟審定細部計畫及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	現行 8 公尺計畫道路尚未開闢且已有地上物，考量以不影響整體道路系統及避免建築物拆遷影響，爰以既有巷道劃設 8 公尺道路取代現行計畫道路。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
			紀錄文到 3 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。	
		住宅區 (0.046)	道路用地(附一) (0.046) 附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變1、變2及變3案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。 2. 本案應俟審定細部計畫及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 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。	
3-2	大灣路 891巷東 側	道路用地 (0.016)	住宅區(附一) (0.016) 附帶條件一： 1. 本案全部變更範圍(含變1、變2及變3案)應以區段徵收或公辦市地重劃方	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
			<p>式辦理開發。</p> <p>2. 本案應俟審定細部計畫及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 年內完成，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。</p>	

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分住宅區為道路用地)(配合屏東市林森路一巷道路路線調整)再提會討論案」。

說明：

一、「變更屏東都市計畫(部分住宅區為道路用地)(配合屏東市林森路一巷道路路線調整)案」前經本會 106 年 12 月 5 日第 913 次會及 106 年 12 月 19 日第 914 次會審議完竣，其中本會第 914 次會決議略以：「……第七案：變更屏東都市計畫(部分住宅區為道路用地)(配合屏東市林森路一巷道路路線調整)案，經查公開展覽變更內容與本會審竣內容不一致，故建議新增決議第七點『本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽內容不一致者，請縣政府另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。』，經主席徵得全體委員意見後，同意修正。」在案。

二、案經屏東縣政府依本會前開決議於 107 年 5 月 28 日起至 107 年 6 月 27 日止辦理再公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見 3 件，逾期公民或團體陳情意見 3 件，共計 6 件，經該府彙整後以 107 年 10 月 23 日屏府城都字第 10776600000 號函及 108 年 1 月 16 日屏府城都字第 10802141900 號函送補充計畫書圖及本會決議處理情形對照表報請審議，爰再提會討論。

決議：本案除如附表一、二本會決議欄外，其餘准照屏東縣政府 107 年 10 月 23 日屏府城都字第 10776600000 號函及

108 年 1 月 16 日屏府城都字第 10802141900 號函送計畫書圖通過，並退請該府併同本會第 913 次會及第 914 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一：補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
1	洪○義 長春段 17地號	<p>1. 本案屏東市公所向內政部簡報中，明白指出系爭巷道為刻正辦理之污水下水道工程計畫幹線之一，經相關工程勘查無可替代之路線，才配合辦理都市計畫變更。惟原理設長春段17地號之污水管設施，經地方法院判決違法及執行強制拆除，且縣政府亦變更路線重新發包改埋設施長春段18地號國有地之內，是本案並無構成都市計畫法第27條第一項第四款之要件。</p> <p>2. 引用都市計畫法第27條第一項第四款，應有符合「配合中央、直轄市或縣(市)興建之重</p>	<p>註：陳情人未明確表示建議事項。</p> <p>(摘節)</p> <p>本案未符都市計畫法第27條第一項第四款個案變更之要件，且國有地(長春段18地號)既成巷道已可提供通行使用，不需辦理本案變更。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係以道路系統、交通安全之需要認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。非以污水下水道埋管需要。</p> <p>2. 長春段17地號為未計入法定空地之退縮巷道，依屏東縣建築管理自治條例第七條得申請廢止。故北段部依西側國有地向東規劃8M計畫道路，其餘部分則維持住宅區，以減輕土地所有權人之損失，並減輕政府徵收土地之財政負擔。</p>	<p>併結論一。</p> <p>(結論一、建議變更方案依照所提再公開展覽變更內容，並請修正補充計畫書內容及變更理由。理由：本道路為本區連結林森路和民生路間重要的縱向(南北向)道路，且本道路也是供屏東大學民生校區與林森校區間師生上課往返的重要道路；本案變更為計畫道路範圍已將長春段18地號全部公有土地納入，私有土地範圍則確實曾有供人車通行的事實存在，本案仍建議依再公展變更內容報內政部審議。)</p>	<p>併附表二-編號第3案辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		<p>大建設」之要件，而規劃一條路線順暢、交通安全性之道路並不符「興建之重大建設」。</p> <p>3. 又林森路一巷原本通行路線為長春段18地號國有地，相鄰住戶提出確認長春段17地號私設巷道通行權之訴訟，亦經法院駁回。</p> <p>4. 長春段18地號寬約5~7M，可供會車、且道路筆直順暢而無多處轉折。屏東市公所函稱該國有地北端有多處轉折，且南端與光榮橋錯接，不利車行順暢及交通安全，並非事實。</p> <p>5. 計畫書既稱「本次計畫變更，以既成道路路線為基礎…」但道路規劃卻以長春段</p>				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		12、17地號私有地為主，既成道路(長春段18地號)反作為人行步道或設施帶，顯有矛盾。且如佔用國有地之違建不執行拆除時，將有圖利違建戶之嫌。				
2	洪○義 長春段 17地號	1. 本案屏東市公所向內政部簡報中，明白指出系刻正辦理之污水下水道工程計畫幹線之一，經相關工程勘查無可替代之路線，才配合辦理都市計畫變更。惟原埋設長春段17地號之污水管設施，經地方法院判決違法及執行強制拆除，且縣政府亦變更路線重新發包改埋設施長春段18地號國有地之內，是本案並無構成都市計畫	否准本件「變更都市計畫案」。	建議部分採納。 理由： 1. 本案係以道路系統、交通安全之需要認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。非以污水下水道埋管需要。 2. 長春段17地號為未計入法定空地之退縮巷道，依屏東縣建築管理自治條例第七條得申請廢止。故北段部依西側國有地向東規劃8M計畫道路，其餘部分則維持住宅區，以減輕土地所有權人之損失，並減輕政府徵收土地之	併人陳1案	併附表二-編號第3案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		<p>法第 27 條第一項第四款之要件。</p> <p>2. 長春段 17 地號土地未提供特定人申請建築時供私設道路使用，地方法院 106 年度字第 103 號民事判決可證。計畫書內容與法院判決歧異，有失公信力。</p> <p>3. 長春段 18 地號地已拆除部分違建、提供埋設污水設施、車輛通行，且路線筆直順暢，南端順接光榮橋，與計畫書所載「北端蜿蜒、南端未順接光榮橋」之事實不實。</p> <p>4. 林森路一巷其他路段均無「人行步帶」之設計，且計畫書 (P23) 載記現況路寬約 5.5M，即該寬度即負荷交通。</p>		<p>財政負擔。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		<p>春段18地號寬5~7M，並無增設4.2M「人行步道、設施帶」之需要。</p> <p>5. 本件計畫書多處與事實不符，陳情人於6月5日提出意見書請一併審慎參酌</p>				
3	洪○義 長春段 17地號	<p>107年6月5日說明會中提出書面意見： 計畫書內容多處與事實不符：</p> <p>1. (P1)載記長春段17地號係建築基地內留供住戶(特定人)通行之退縮地(私設通路)，惟實際上長春段17地號未建築、無退縮巷道情事，加圍係保護私有財產之合法行徑。</p> <p>2. (P14)稱「本案為供地區居民經常通行之道路，及污水下水道系統幹線之一，且無其他計畫道路可取代，</p>	<p>註：陳情人未明確表示建議事項。</p> <p>(摘節)</p> <p>1. 計畫書多處與事實不符。</p> <p>2. 國有地(長春段18地號)既成巷道已可提供埋設污水下水道設施，且路寬5~7M已足供車輛通行使用，不需辦理本案變更。</p>	<p>建議部分採納。 理由：</p> <p>1. 本案係以道路系統、交通安全之需要認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。非以污水下水道埋管需要。</p> <p>2. 長春段17地號為未計入法定空地之退縮巷道，依屏東縣建築管理自治條例第七條得申請廢止。故北段部依西側國有地向東規劃8M計畫道路，其餘部分則維持住宅區，以減輕土地所有權人之損失，並減輕政府徵收土地之財政負擔。</p>	併入陳1案	併附表二-編號第3案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		<p>可檢討納入都市計畫道路系統，變更為道路用地，或道路用地（兼供下水道設施使用）。」惟P12自承污水下水道系統已變更移設於國有地18地號內，呈報不實，涉偽造文書。</p> <p>3. (P17) 長春段17地號私有地非退縮巷道，圖6標示與事實不符。</p> <p>4. (P20) 「長春段18地號國有地違建拆除後，已可通行車輛，待縣府全線拆除並鋪設柏油路面」，計畫書土地使用現況部分未載敘真正現況。</p> <p>5. (P25) 長春段18地號已拆除部分違建，供埋設污水設施、車輛通行，交通問題與本人封閉巷道無關。又</p>				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	屏東市公所研析意見	屏東縣都市計畫委員會決議	本會決議
		<p>國有地佔用國有地之違建拆除後，恢復既成巷道，符合5~7M混合車道通行。故不需變更都市計畫另行徵收私人土地。計畫書實故意不提實際現況，有刻意隱瞞事實真相之嫌。</p> <p>6. (P29) 變更理由稱「...本段巷道國有土地北端蜿蜒、南端未順接光榮橋，故亟需納入退縮(私設)巷道私有地變更為公共設施用地...」，實際上18地號地形筆直順暢，且南端順接光榮橋，計畫書所載不實。</p>				

附表二：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	屏東縣政府研析意見	本會決議
逕 1	洪○義	請提供本案依 107 年 7 月 11 日縣都委會第 210 次會議結論修正、補充計畫書內容及變更理由。	已函復提供。	不予討論。
逕 2	洪○義	請提供本案依 107 年 7 月 11 日縣都委會第 210 次會議結論修正、補充有加蓋縣府關防之完整計畫書內容及變更理由。	已函復影印提供計畫書全部內容。	不予討論。
逕 3	洪○義 長春段 17 地號	<p>1. 本案屏東市公所向內政部簡報中，明白指出系爭巷道為刻正辦理之污水下水道工程計畫幹線之一，經相關工程勘查無可替代之路線，才配合辦理都市計畫變更。惟原理設長春段 17 地號之污水管路設施，經地方法院判決違法及執行強制拆除，且縣政府亦變更路線重新發包改理設長春段 18 地號國有地之內，是本案並無構成都市計畫法第 27 條第一項第四款之要件。</p> <p>2. 周邊住戶曾提起確定通行權之訴訟，案經地方法院審理，判決確認長春段 17 地號土地非提供告訴人等通行之私設道路(地方法院 106 年度字第 103 號民事判決可證)，且長春段 18 地號國有地路線筆直順暢無轉折。惟計畫書記載陳述人依法收回土地後施造圍牆阻絕交通，造成用路人車不便，並稱長春段 18 地號國有地北端多處轉折且與光榮橋錯接等，均與事實不符。</p> <p>3. 縣政府不執行佔用國有地(18 地號)之違建拆除，顯有怠惰失職。且計畫書 P27 道路設計構想記載「應以既成道路路線為基礎」，但卻將道路規劃以 12、17 地號私有地為主。本案規劃違反都市計畫法第 42 條應優先利用公有地之原則，且明顯圖利違佔建戶。</p> <p>4. 林森路一巷其他路段均無「人行步道、設施帶」之設計，且計畫書(P23)</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 陳情理由第 1 點研析說明如下：本案變更係為(1)提供順暢、安全之公共交通動線，(2)提昇本地區緊急防救災功能(3)地方政府得合法執行增進公共利益之相關建設，(4)符合依法行政之程序，(5)變更係為交通需要，且本路段公有土地亦全部納入道路規劃等相關理由(詳計畫書第 29 頁)；並經屏東縣政府認定屬重大設計畫(詳計畫書附件四)。</p> <p>2. 陳情理由第 2 點研析說明如下：依民國 63 年建照資料所載，陳情案地 9-5 地號申請建築所留設之退縮巷道(私設巷道)，藉以連接北側林森路，嗣後原水源段經細分割，陳情人於 66 年買賣取得該土地(重測後編為長春段 17 地號)。</p> <p>3. 陳情理由第 3 點研析說明如下：依民國 63 年建</p>	<p>參採縣政府列席人員之說明，考量林森路一巷北段(重測後為長春段 12、17 地號等 2 筆土地)係民國 63 年間水源段 9-5 地號土地所有權人提出建築申請時，因申請基地未臨接計畫道路，故採自行留設退縮道路(即私設通路)，以連接林森路，並供當地社區居民出入通行使用，其中長春段 17 地號於民國 65 年經土地買賣後，仍長年提供當地居民通行使用，亦是屏東大學林森校區及民生校區間師生往來重要通道，是以，縣政府為提供順暢完整之交通系統，透過都市計畫變更以興辦及養護相關道路設施，並依法給予私有地主</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及 建議事項	屏東縣政府研析意見	本會決議
		<p>載記現況路寬約 5.5M，即該寬度即可負荷交通。而長春段 18 地號寬 5~7M，並無再增設 4.2M「人行步道、設施帶」之需要。本案將私有地納入劃設 10~13M 寬，除侵害人合法私有地之權益、且為不合理之規劃。</p> <p>5. 屏東大學民生、林森校區師生往返有多處路線，且本段路線以長春段 18 地號國有地 5~7M 已足供通行使用，不需再拓寬把私有地變更為道路用地。</p> <p>6. 本案道路路線由光榮橋彎向長春段 17 地號私有建地，將造成建地寬度不足而無法建築，嚴重侵害土地所有權人之權益。</p>	<p>照資料所載，陳情案地部分土地係為原水源段 9-5 地號申請建築所留設之退縮巷道(私設巷道)，藉以連接北側林森路，嗣後原水源段經細分割，陳情人於 66 年買賣取得該土地(重測後編為長春段 17 地號)。</p> <p>4. 陳情理由第 4 點研析說明如下：長春段 18 地號國有土地已納入本案變更範圍，並於道路興闢時一併辦理違建拆除作業；另有關本案道路之設計構想說明詳陳情案件第 1 案之研析意見第 4 點說明。</p> <p>5. 陳情理由第 5 點研析說明如下：(1) 本案變更範圍林森路一巷，為銜接屏東市林森路、民生路等 2 條重要東西向幹道之重要道路，除供二側居民往來通行外，亦為屏東大學民生校區及林森校區間唯一可雙向通行之道路。(詳計畫書第 23 頁變更範圍周邊道路系統示意圖)。(2) 依本案之道路設計構想(詳計畫書第 27、28 頁)，本案考量路線平順及與南側光榮橋得以順接，於計畫範圍東半部規劃 8 米之雙向車道；其餘範圍</p>	<p>相當之補償，爰本案有其辦理都市計畫變更之必要性，故同意照縣政府研析意見(即未便採納)，惟陳情人所述國有土地遭佔用部分，請縣政府查明目前使用現況，並於未來辦理道路開闢工程時一併處理，以維國有土地之權益。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及 建議事項	屏東縣政府研析意見	本會決議
			<p>考量屏東大學師生往來林森校區與民生校區步行需求，配置人行佈道與設施帶，以減少人車爭道之危險性。</p> <p>6.陳情理由第6點研析說明如下：本案變更範圍涉及長春段17地號部分土地，依據民國63年建照資料係為供原水源段9-5地號土地申請建築時，所留設之退縮巷道(私設巷道)藉以銜接林森路，詳研析意見第3點說明。</p>	

第10案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』)(第二階段)案」再提會討論案。

說明：

- 一、查「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」)案」，前提本會99年6月29日第733次會議決議略以：「五、其他事項：…(三)本案審決通過後，若因配合山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點規定事項、水土保持計畫、區段徵收作業、環境影響評估相關事宜或其他法令規定事項，涉及需調整計畫範圍及內容時，請規劃單位將修正後之計畫書、圖報部，再提請委員會審議。」在案。
- 二、案經規劃單位(本部營建署城鄉發展分署)107年6月8日城規字第1079008314號函說明略以：「…考量A7站區第一期開發施工時，發現部分地區埋有大量廢棄物，經都市計畫程序變更恢復原有分區之經驗，爰比對72年地形圖及100年新測地形圖，將地形變異較大之地區，辦理勘測鑽探，案經委託廢棄物調查成果，共完成7條地電阻影像剖面探測線，其中5條測線指出遭掩埋廢棄物，另完成5口鑽探井，鑽探結果各井皆取得廢棄物掩埋直接證據，如進行開發，恐有公共安全之疑慮，惟考量A7站區交通路網完整性，爰修正計畫書、圖提請審議。」並檢附修正後之計畫書、圖到部，再提經本會107年7月17日第926次會議決議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署

城鄉發展分署107年6月8日城規字第1079008314號函送計畫書、圖通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

（一）查本計畫第二期部分原規劃面積約49.70公頃，本次擬提會維持現狀（保護區及農業區）不予開發，因涉及前經本會99年6月29日第733次會議決議事項，請詳予補充說明辦理過程及維持原計畫之理由，納入計畫書中敘明，以利查考。

（二）有關規劃單位列席代表說明並建議下列事項部分，原則同意，並請配合修正計畫書內容。

1、計畫案名修正為「變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」）（第二階段）案」。

2、為考量計畫區整體路網系統、並保障區外合法建物出入道路，沿牛角坡段樟腦寮小段149、153-1、153-2、153-3及153-4等地號南界劃設約6公尺之不等寬道路。

3、因本次調整變更內容與本會99年6月29日第733次會議決議事項差異甚大，為避免影響人民之權益及行政救濟相關事宜，請規劃單位依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、嗣經規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）108年1月16日城規字第1089000820號函說明略以：「旨案經本署107

年11月30日召開『林口A7站區開發案2期開發區公共設施開發經費協商會議』結論，調整本會第926次會議審議通過之交通路網系統，擬取消開闢部分計畫道路路段，爰修正計畫書、圖提請再審議。」到部，因涉及本會第926次會議決議事項，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署108年1月16日城規字第1089000820號函送修正計畫書、圖通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本部營建署城鄉發展分署107年11月30日召開「林口A7站區開發案2期開發區公共設施開發經費協商會議」結論內容，涉及本會第926次會議審議通過必須修正之事項，擬取消開闢部分計畫道路路段，請詳予補充說明辦理過程及維持原計畫之理由，納入計畫書中敘明，以利查考。

二、因本次調整變更內容與原本會99年6月29日第733次及107年7月17日第926次會議決議事項差異甚大，為避免影響人民之權益及行政救濟相關事宜，請規劃單位依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（臺中市大里區大忠段72、73、89地號等三筆土地住宅區變更為商業區）案」。

說明：

- 一、依據臺中市政府 107 年 12 月 22 日府授都計字第 1070316784 號函辦理。
- 二、本案係屬「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」（變更內容綜理表新編號 24 案）前經本會 102 年 8 月 13 日第 809 次會審議決議，將住宅區面積：3.70 公頃，附帶條件變更為商業區，附帶條件：「應依『大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』辦理回饋，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。」在案。
- 三、本案屬上開變更內容內之住宅區附帶條件變更為商業區許可區一部分（面積 0.31 公頃），土地所有權人為配合大里地區現況商業活動發展趨勢，以提升都市土地開發及使用效率，故依『大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』申請變更住宅區為商業區，案經臺中市政府檢核後，以前開號函檢送相關變更計畫書、圖等函請內政部核定。
- 四、查本案業經本會第 809 次會審竣，並經臺中市政府於 103 年 7 月 9 日府授都計字第 1030123326 號函公告發布實施，惟計畫圖上仍註記為附帶條件之住宅區，為明確都市計畫之變更內容，並為避免執行產生疑義及周延

都市計畫變更法定程序，以確保民眾權益，故提請大會報告。

決 定：

一、洽悉。

二、查「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」經臺中市政府於 103 年 7 月 9 日府授都計字第 1030123326 號函公告發布實施，共劃定 3.70 公頃得申請變更住宅區為商業區，為促進未申請住宅區加速提出申請，且避免零星變更影響土地有效利用，請臺中市政府將上開原則之落日條款事宜，納入下次通盤檢討妥為考量訂定。

三、有關「大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」公告發布實施至今申請案件數量情形以及本次變更內容符合上開原則相關規定等，應請臺中市政府納入計畫書詳為補充敘明。

四、查「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」於 107 年 4 月 19 日府授都計字第 1070079951 號公告，有關本案計畫圖資請依法定比例尺製作。

九、散會：下午 12 時 40 分。