

第二案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說明：一、本案前經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次及 108 年 4 月 16 日第 78 次會審議通過，決議（略以）：「經本會審決通過之細部計畫變更內容，如與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無人民或團體陳情意見者逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。

二、案經 108 年 10 月 29 日辦理再公開展覽 30 日，期間接獲人民及團體陳情意見計 5 件，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照再公開展覽計畫書圖內容通過。

一、人民或團體陳情意見：詳附表 1 決議欄。

二、考量醫療專用區重劃後可能由一般私人配回，為確保其開發建築規劃彈性，原附帶規定醫療專用區應繳納代金並訂定容積率為 420% 一節，修正本案土地使用分區管制要點第八點（詳附表 2），比照同一重劃區內住宅區，將醫療專用區容積率訂為 200%，另得經繳納代金後，提高容積率為 420%。

三、再公開展覽編號第 6 案，為利重劃土地分配規劃彈性，擬修正主要計畫土地使用配置，後續逕依內政部都市計畫委員會審決內容配合修正本案細部計畫，免再提會審議。

附表：再公展及逾再公展期間人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	決議
1	<p>奇美醫療財團法人奇美醫院</p> <p>再公展編號第6案之附帶條件</p>	<p>1. 本案於內政部都市計畫委員會第925次決議中敘明新編號第六案「請市政府於本案報部核定前，取得衛生福利部同意本業醫療專用區變史文件」，然考量本素整體開發範圍內以一般私地主為主，具備醫學中心資格僅奇美醫療財團法人奇美醫院。</p> <p>2. 為配合周邊公共設施用地解編加速地區開發，且參酌「市地重劃實施辦法」第31條規定略以，主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。建議於細部計畫中增訂附帶條件，醫療專用區應以奇美醫療財團法人奇美醫院為優先土地分配位次，以避免影響本案開發時程與其餘私地主開發權益。</p> <p>3. 為使醫療專用區完整開發利用，應維持原公展方案最小開發規模0.5公頃限制，避免零星開發與規劃原意相抵觸。</p>	<p>調整附帶條件及備註為：以市地重劃方式開發。</p> <p>備註：</p> <p>1. 變更範圍：頂南段1040、1041、1043地號。</p> <p>2. 變更後醫療專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。</p> <p>3. 基於都市計畫變更回饋公平性，經重劃配地取得醫療專用區者，應按其較住宅區提高容積比例，捐贈建築基地土地面積 <math>x[(調整後容積-原容積)/原容積率] \times 30\%</math>，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之，且應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。</p> <p>4. 為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，得於各醫療大樓設置架空走廊，其所增加之建築面積與樓地板面積經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率與容積率。</p> <p>5. 配合本案取消之中正南路52巷68弄與大武街之間8公尺計畫道路，應於辦理醫療專用區整體規劃時，於基地內部保留通道使用，該部分並得計入法定空地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關增訂最小建築基地面積0.5公頃，依陳情人列席表示撤案，故維持再公開展覽計畫內容。</p> <p>2. 有關醫療專用區於重劃後優先指配奇美醫院部分，涉及市地重劃作業及配地事宜，依市地重劃相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
			6. 為求醫療專用區完整開發利用，最小建築基地面積為 0.5 公頃，並優先指配予奇美醫療財團法人奇美醫院。	
2	仁愛之家 南工段 776 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本家土地南工段 774 地號配合學校用地解編，納入辦理市地重劃整體開發。</li> <li>2. 緊鄰(細)公兒三旁邊四米計畫道路規劃人行通道並無納入此主要計畫案內(南工段 776 地號)。</li> <li>3. 若因劃入範圍內增加重劃整體相關負擔，請依法辦理徵收或解編為原分區。</li> </ol>	懇請一併納入變更永康六甲頂都市計畫主要計畫案內。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及再公展新編號第 5 案。</li> <li>2. (細)公兒三已臨接已開闢計畫道路可供進出，該 4 公尺人行步道尚無納入重劃範圍之必要性及開闢急迫性，且公共設施用地劃設比例已達 36.99%，如納入重劃範圍將增加公共設施用地負擔，影響市地重劃財務。</li> <li>3. 有關道路徵收事宜，後續將由本府工務局視財源情形辦理徵收。</li> </ol>
3	謝○○ 永華段 1421 地號	<p>本次經由市府辦理都市計畫中，該地號均列入重劃範圍，該地屬於農業區三七五減租的地目，本人是佃農，根據說明會得知，本人與地主協調未能達到共識，則該地逕為辦理租約標示，變更登記，最後得以經法院判決，取回住宅區，因此，本人權利損失殆盡。</p>	希望由市府相關單位，比照徵收辦法，直接裁決土地的比例範圍區域，避免紛爭。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及再公展新編號第 2 案。</li> <li>2. 涉及市地重劃作業及補償事宜，依市地重劃相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。</li> </ol>
4	趙○○ 頂南段 322、 323、324 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人持有本變更案同六甲頂都市計畫範圍內同地段頂南段 322、323、324 地號土地，為公共設施保留地計畫道路用地。</li> <li>2. 該變更案本人樂觀其</li> </ol>	1. 因六甲頂都市計畫區已發展幾近飽和，建請准予依照都市計畫法第 7 條，將本人土地能指定容積移轉同永康區永康交流道都市計畫區，此為最快速解決	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 7 條規定，送出基地申請容積移轉時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內</li> </ol>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>成，但該案變更後僅就原有文教用地綠地等變更醫療或住宅建築用地等，市府亦依照比例取得相當之土地及開發利益，但並未就該段本就應該依法徵收而為徵收之道路用地一併徵收檢討。</p> <p>3. 六甲頂都市計畫區範圍內土地開發已近飽和，依法本由市府徵收之公共設施計畫道路用地未徵收，又如同飛雁新村已暫不開發，精忠二村又限制容積移轉，因六甲頂都市計畫範圍以幾近無可供容積移轉之大型建地或供開發之地，故讓同樣持有公共設施保留地之道路用地地主，連願意低價鑑價出售之容移方式都無處出售，故為求相同公共利益請市府一併考量併案處理，維持公平正義，實感便德。</p>	<p>地主道路用地未能徵收問題方式，政府既不用花錢徵收亦可解決地主無法處分取得該地之使用權利。</p> <p>2. 請市府依照同區同地段整體開發利益，將本人公共設施保留地一併檢討徵收，或協議價購或以地易地方式處理，同樣是公共設施保留地，又同區同段更應該一視同仁辦理檢討以維社會公平。</p> <p>3. 該案醫療專用區容積提高 420% 可使用代金方式，更讓公共設施保留地地主失去容積移轉機會，建請將繳納代金優先收購同段或同區之公共設施道路用地，以維護公平正義，政府不與民爭利，亦能使政府免再增加預算支出，由代金辦理價購未徵收已使用之道路用地。</p>	<p>之其他可建築用地建築使用為限。</p> <p>2. 永康六甲頂都市計畫住宅區已可辦理容積移轉，且本次通盤檢討後將新增二處整體開發地區，新增住宅區得為容積接收基地。</p> <p>3. 有關以地易地，內政部已訂有「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」。另涉及道路徵收事宜，後續將由本府工務局視財源情形辦理徵收。</p>
5	<p>林○○、 余○○、 余○○</p> <p>永華段 1421 地號</p>	<p>1. 原有土地永華段地號 1417、1422、1425、1423、1424、1427 等已連三次被徵收作道路用地（即現在忠孝路），市府藉拓寬道路、截彎取直之名，強取人民土地。</p> <p>2. 此次「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫案」，又將僅存 1421 地號土地以「面積狹長，難以利用，阻隔都市發展連續性」之</p>	<p>1. 本人土地因政府以拓寬道路為由連續徵收 3 次，不可再以「因應地區發展需求」等各種變更理由，將本人僅存土地再次劃設為停車場，既為公共停車場理當以國有土地率先劃分使用。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>修正內容： 廣場用地(兼供停車場使用)修正為第二種住宅區。</p> <p>理由： 1. 涉及再公展新編號第 2 案。 2. 基地鄰近多叉路口交通車流複雜，不宜規劃為廣場用地(兼供停車場使用)。 3. 雖基地形狀非方整，仍得與東側既有住宅區</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		理由，全部劃設為停車場，再次掠取土地。 3. 原有土地為70年前時代產物-三七五減租條例農地，與佃農尚有訴訟問題待解，政府卻罔顧地主權益，強制規劃徵收。	2. 終結三七五減租落日條款，解開歷史之結，依大法官釋憲修正條例，儘速審查修法，還地於民，政府給予佃農另案補償，不應再強分地主土地。	土地合併開發利用。 涉及市地重劃作業及補償事宜，依市地重劃相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。

附表 2：土地使用分區管制要點（第八點）修正內容對照表

土地使用分區管制要點（再公展）	土地使用分區管制要點（本次提會修正）
八、醫療專用區（附一）係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定…（以下略）	八、醫療專用區（附一）係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 <u>醫療專用區（附一）得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至420%。</u> 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定…（以下略）