

第四案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：除事業及財務計畫之公共設施用地開發方式涉及市地重劃部分，預定完成期限修正為「依主管機關核定之重劃計畫書規定辦理」，並於備註增列「表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理」；另開發方式涉及捐贈公共設施用地部分，主辦單位修正為「土地所有權人」，預定完成期限修正為「依附帶條件期程規定」外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後仍可涵蓋計畫區住宅區，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開方式辦理。

二、跨區重劃部分：

- (一) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。
- (二) 開發方式涉及市地重劃部分，有關事業及財務計畫之主辦單位修正為「依市地重劃相關規定辦理」。

三、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

四、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

附表 2 「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年,修訂為民國 125 年。		建議准照公展草案通過。
2-1	(細)兒 2	兒童遊樂場用地 ((細)兒 2) (0.21 公頃)	住宅區(附一) (0.09 公頃) 停車場用地(停 9) (附一) (0.12 公頃)	(細)兒 2 用地服務圈範圍與公 1、公 4、公 5、公 7、(細)公 3 重疊,惟考量計畫區北側之停車需求,另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響道路系統完整性及兩側土地指定建築線權益,故部分解編、部分保留並調整名稱為停車場用地。	1. 變更案第 2-1 案至 2-5 案應跨區重劃辦理開發。 2. 於內部審議通過後應依平地條相關規定,先行擬具市重劃計畫書,送經地重劃主管機關核過後,再具變更主要	1. 建議修正後通過(詳圖 4)。 2. 考量主要計畫停車場用地區位適宜性及進出動線需求,酌予調整至西側。 3. 北側之細部計畫 4 公尺人行步道用地仍有指定建築線需求,另考量重劃工程接管及停車場進出需求,予以調整為 6 公尺道路用地,納入重劃範圍。
2-2	(細)兒 3	兒童遊樂場用地 ((細)兒 3) (0.19 公頃)	住宅區(附一) (0.14 公頃) 綠地用地(綠) (附一) (0.05 公頃)	1. (細)兒 3 用地服務圈範圍與公 4、公 5、公 7、(細)公(兒)1 重疊,惟考量基地形狀西側不利重劃配地,且為適度隔離住宅區與現況排水溝渠,故部分解編、部分保留並調整為綠地。 2. 考量北側臨接之住宅區現況已開發建築,為避免造成重劃施工界面困難,於北側劃設 1.5 公尺寬廣場用地(37 平方公尺)作為適度區隔。	定,先行擬具市重劃計畫書,送經地重劃主管機關核過後,再具變更主要	1. 建議修正後通過(詳圖 5)。 2. 西側現況有排水溝,經本府水利局查明非屬該管本市永康區雨水下水道系統,應為既成之水路。為避免影響既有水路,西側劃設細部計畫綠地作為適度區隔,並予以編號,以資明確。另後續重劃工程設計若涉及既有水路調整,再洽水利局辦理。 3. 北側之細部計畫 4
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.01 公頃) 停車場用(停 9) (附一) (0.01 公頃)			
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.01 公頃) 綠地用地(綠) (附一) (0.01 公頃) 廣場用地(廣) (附一) (0.00 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (附一) (0.02 公頃)	3. 考量重劃配地及工程接管需求，南側未開闢 10 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	計畫、圖由政逕核定後實施。	公尺人行步道用地仍有指定建築線需求，且考量細部計畫綠地之可及性，併同納入重劃範圍開闢。 4. 東側之細部計畫 8 公尺計畫道路，現況尚未依計畫寬度開闢完成，考量重劃配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍。 5. 依住宅區街廓深度，南側之 10 公尺細部計畫道路尚無重劃配地及工程接管需求，予以維持原計畫，剔除重劃範圍。
2-3	部分(細)	兒童遊樂場用地 (細)兒 9 (0.11 公頃)	住宅區 (附一) (0.10 公頃) 道路用地 (附一) (0.01 公頃)	1. (細)兒 9 用地服務圈範圍與公 4、公 5、公 7、(細)公(兒)4、(細)兒 8、(細)兒 10、(細)兒 11 重疊，故私有地部分予以解編。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路，另考量迴車空間需求，配合劃設囊底路，併同納入重劃取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖 6)。 2. 北側細部計畫之 4 公尺人行步道用地現況為既成道路，考量重劃配地、工程接管及維持原有通行需求，予以調整為 6 公尺計畫道路，並配合劃設迴車道。 3. 考量北側之新增細部計畫 6 公尺計畫道路已足供重劃配地及工程接管需求，西側之細部計畫 8 公尺計畫道路尚無納入重劃範圍取得開闢之必要性，予以維持原計畫，剔除重劃範圍。
2-4	停 5 用地	停車場用地 (停 5) (0.15 公頃)	住宅區 (附一) (0.15 公頃)	停 5 用地考量考量鄰近已有停 6 及停 7 可提供週邊地區停車需求，故予		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				以解編。		
2-5	新增市地		跨區市地重劃範圍 (0.77 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更,採跨區市地重劃方式辦理。		1. 修正後通過。 2. 配合變 2-1、2-2、2-3 案調整跨區市地重劃範圍。
3	(細)兒 6	兒童遊樂場用地 ((細)兒 6) (0.21 公頃)	住宅區(附二) (0.14 公頃) 停車場用地(停 10) (附二) (0.07 公頃) 附帶條件：應自願捐贈變更後公共設施用地。	1.(細)兒 6 用地服務圈範圍與公 4、公 5、公 7、(細)公(兒)4 重疊,故予以解編。 2. 考量權屬單純,依通案性私有公共設施用地檢討原則,以自願捐贈公共設施用地,並配合將基地東側調整為停車場用地。	土地所有權人應於內政部審議通過並經本府通知日起 1 年內與市府簽訂協議書,並於簽訂協議書之日起 2 年內將公共設施地一次全數償予市後,始得檢具計畫書、圖報內政核定。	1. 建議准照公展草案通過。 2. 有關公共設施興闢部分,依通案性規定,應由土地所有權人開闢並負擔所有開發費用,且應經公共設施主管機關認可後,始得申請變更範圍內住宅區(附)之建築執照。

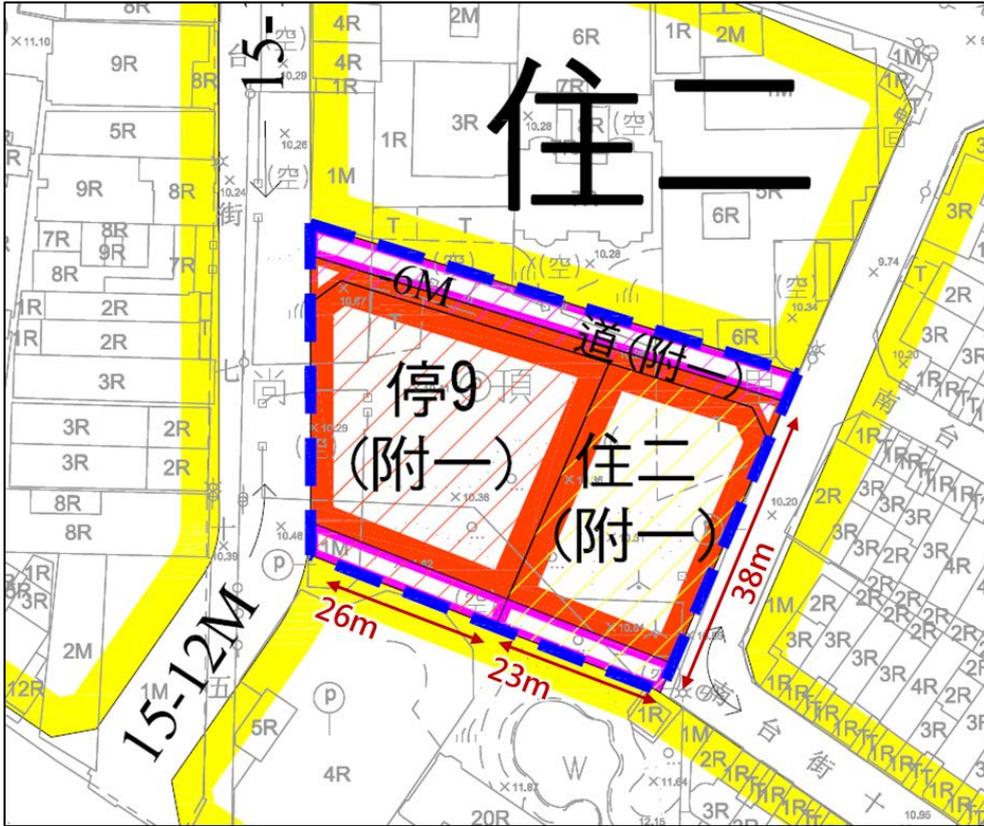


圖 2-4 細部計畫變更案第 2-1 案修正方案示意圖



圖 2-5 細部計畫變更案第 2-2 案修正方案示意圖

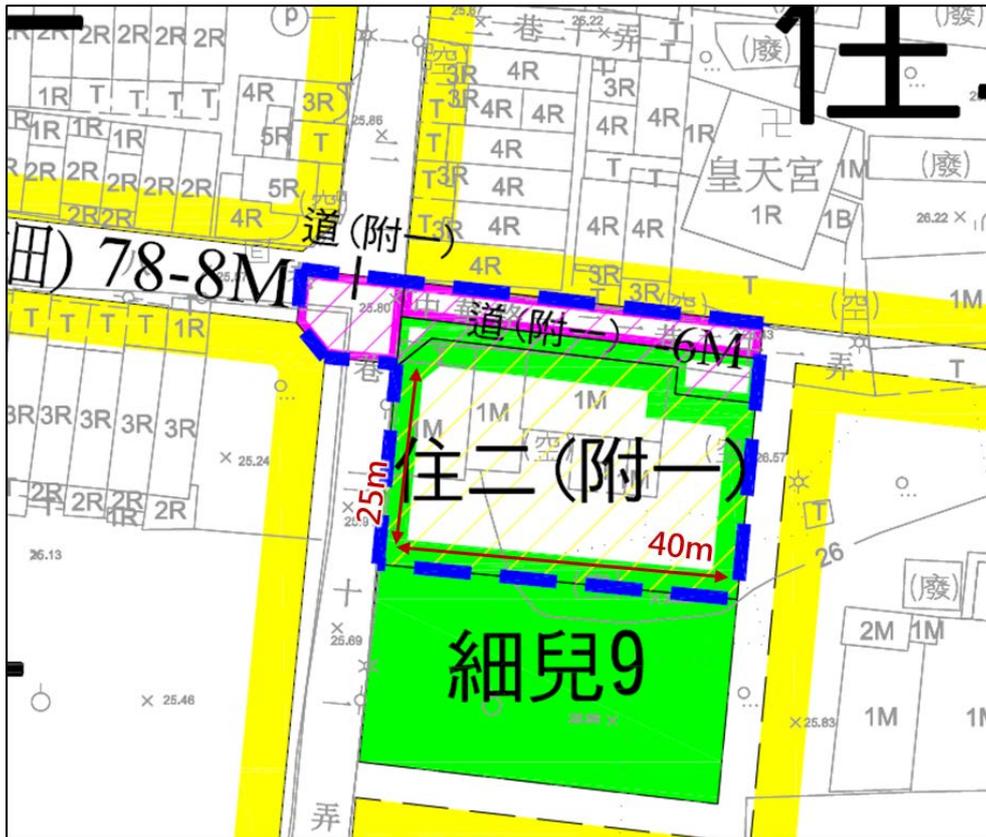


圖 2-6 細部計畫變更案第 2-3 案修正方案示意圖

附表 3 「變更永康六甲頂都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公開展覽期間公民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	韓○瀛 六合段 739、691 、740、679 地號	本人土地持分少，經市府開發後，未能分配到住宅用地，有損個人權益。	不願意參加整體開發。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 六合段 691、739 地號位屬兒童遊樂場用地(細兒 3)；同段 740 地號位屬人行步道用地；同段 679 地號位屬道路用地。 3. 本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編，並依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
2	歐○材 六合段 696、695	希望公告現值能提高兩成計 46,920 元。		1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 六合段 695、696 地號位屬兒童遊樂場用地(兒 3)。 3. 有關陳情事項係屬後續重劃負擔事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。
3	郭○山 頂南段 356 地號	原細兒之遊樂場用地不徵收使用，就直接解編歸還原地主。		建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-1 案。 2. 頂南段 356 地號位屬兒童遊樂場用地

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>(細兒2)。</p> <p>3. 本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編，並依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。</p>
4	<p>吳○山</p> <p>頂南段 358 地號</p>	<p>1. 細兒公設用地已被強編桎梏 45 年，地主權益何在!請諸位審議委員深思考量人生有多少 45 年?不要再搞所謂的「變更整體」問題，直接還地於民。</p> <p>2. 每一案之細兒用地面積極小，卻大費周章要以附帶條件:市地重劃方式開發，是公務單位小題大作嗎?要整體開發，不是做這表面的細兒用地，應請先解決 45 年積壓的民怨。</p>	<p>1. 不願意參加。</p> <p>2. 停車場請市府直接按市價加成徵收興建，不要假借變更開發名義，徒增不公正困擾。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 涉及變更案第 2-1 案。</p> <p>2. 頂南段 358 地號位屬兒童遊樂場用地(細兒2)。</p> <p>3. 本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編，並依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。</p>
5	<p>丘○芬、 徐○寧</p> <p>勝利段 705、 1055-3 地</p>	<p>1. 陳情人所有權坐落於勝利段 705、1055-3 號土地，自民國 71 年 5 月 26 日既頒布為公設用地道路用地，原計畫原預定與兒公六公園共同開</p>	<p>1. 建議請各位審計委員們，體恤陳情人土地編入道路用地已久，皆未徵收，現有黃偉哲市長德政，為人民百姓所苦，懇</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 勝利段 705 地號位屬兒 6 西側及南側臨接之 8 公尺計畫</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	號	<p>關規劃，現因變更計畫，只有變更兒公六為住二及停車場用地，並未將陳情人勝利段 705 及 1055-3 號土地併入將來重劃計畫，非常不公平。</p> <p>2. 親愛的審計委員，陳情人懇請各位務必將陳情人所有的土地併入計畫內，因為本人的私人土地包覆這兒公六整個範圍長達 1/2，正面更達 2/3 以上，如未能併計畫內，將來既使變更為住二或停車場時勢必須經由陳情人部分通行，陳情人與公六所有權人間必定會產生很大的糾紛。</p>	<p>請各位審議委員，將陳情人所有勝利段 705、1055-3 號土地一併附隨公六兒公用地，同時辦理重劃範圍內。</p> <p>2. 不但解決政府道路問題，也一併解決將來與兒公六主間衍生的各類糾紛。感激不盡。</p>	<p>道路。</p> <p>2. 依公共設施用地檢討原則，考量兒 6 為單一地主權屬單純，故以自願捐贈公共設施用地辦理回饋，尚無辦理跨區市地重劃之必要性。</p>