

**苗栗縣政府辦理**  
**苗栗縣都市計畫委員會第 292 次會議紀錄**

一、時間：中華民國 110 年 11 月 26 日（星期五）下午 1 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓二樓 A201 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（吳委員俊賢代）

（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，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：謝仕豪

四、出（列）席單位及人員：如附簽到簿。

五、主持人致詞：略。

六、業務單位報告：如附件。

七、本次審議案件及決議：

審議案件：

第 1 案：變更通霄都市計畫【附帶條件地區（原農業區變更為住宅區）  
專案通盤檢討】案

決 議：修正後通過，請規劃單位依委員會決議修正後，檢送計畫書、  
圖，賡續由業務單位檢核並報內政部審議。

八、散會：下午 15 時 30 分。

## 附件一

### 第 1 案：變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

#### 一、變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

##### (一)計畫緣起

都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發地區之土地，多係非建築用地變更為建築用地，或原為低使用價值土地變更為高使用價值之土地，應依規定辦理整體開發，方能符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神。惟「整體開發」非僅止於一種開發觀念，而是須針對開發方式（主要為市地重劃、區段徵收或無償提供公共設施等）、開發之市場性、須負擔公共設施比例及最關鍵的土地所有權人意願加以整合，方得順利推動。因此，整體開發地區之指定，勢必在開發完成前導致土地所有權人土地使用權利受限；而地方政府若未能積極推動辦理，將致使產生建築執照核發之爭議及公共設施保留地未能有效取得之問題，使「整體開發地區」成為都市發展之包袱。

有鑑於都市計畫指定附帶條件應辦理整體開發地區，長期以來產生諸多窒礙難行、土地開發權益受限、建築執照核發等相關爭議性課題，為促進土地合理利用，積極解決其相關衍生之課題，內政部陸續頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」(內政部 98.5.8 台內營字第 0980804103 號函修正)規定，以積極督導及協助地方政府儘速妥善解決轄內各都市計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區之問題，俾利促進土地合理發展與利用。

通霄都市計畫於民國 70 年 11 月發布實施以來，迄今已歷經 3 次通盤檢討，經清查彙整歷次都市計畫變更案，共計 4 處指定附帶條件開發地區，而其中於民國 86 年第二次通盤檢討變更 3 處（原農業區變更為住宅區）【應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發，並俟完成法定程序後始得發照建築。】，目前均尚未依規定辦理開發，迄今已逾 24 年，且地區地主持續表明有開發之意願。因此為促進土地積極開發效益，通霄鎮公所遂針對本計畫區內 3 處（原農業區變更為住宅區）尚未完成整體開發之地區，進行開發可行性評估分析，並考量周邊產業重大建設，如「苗栗縣通霄鎮通灣段及北勢窩段產業園區案」，位於計畫區北側約 1.7 公里鄰省道台 1 線，未來該園區可提

供約 65,700 平方公尺產業用地供廠商進駐，並提供就業機會預估達 359 個，總投資金額約達 4 億 3 千萬元，有助於引進相關產業與居住人口；另銅鑼科學園區近年來亦有多家廠商相繼進駐，園區規模已大幅提升，今年又有力積電已在銅鑼科學園區投資 2780 億元設置總產能每月 10 萬片的 12 吋晶圓廠，預計 2023 年起分期投產，在竹、苗地區創造逾 3,000 個工作機會，有助於引進居住人口。故本案應依據評估結果研擬解決對策，透過本次專案通盤檢討酌予調整變更附帶條件規定內容，以引導都市土地符合都市發展需求，繁榮地方發展。因此本次專案通盤檢討預期達成以下目的：

(一) 透過整體開發地區地主開發意願調查，經雙方互動過程，了解其遭遇之關鍵課題，促使公私部門在此議題上達成共識，尋求解決對策。

(二) 加速整體開發地區開發期程，引導都市土地朝向合理開發利用，並符合都市發展需求及開發效益。

**(二)法令依據：**本專案通盤檢討案係依「都市計畫法」第 26 條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條及第 40 條規定辦理。

**(三)辦理單位：**苗栗縣通霄鎮公所

**(四)檢討範圍與面積：**

通霄都市計畫位於苗栗縣西側通霄鎮境內，計畫範圍東起水源地以東約 200 公尺處，西至縱貫鐵路及海岸邊，北起彰建磚廠，南至賢德高工職校南側，計畫面積 311.8650 公頃。經清查彙整歷次都市計畫變更案，共計 4 處指定附帶條件開發地區，而其中共 3 處（原農業區變更為住宅區）【應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發，並俟完成法定程序後始得發照建築。】，目前均尚未依規定辦理開發，合計面積 18.1962 公頃，該 3 處即為本次專案通盤檢討範圍（詳圖 1 所示）。

**(五)實質計畫內容：**

經附帶條件現況、可行性分析後，本次專案通盤檢討針對三處尚未完成附帶條件整體開發地區，研提三件變更計畫，以期透過計畫之調整，得以加速上述地區之開發期程。本次專案通盤檢討作業實質變更內容經民國 109 年 8 月 25 日通霄鎮都市計畫委員會第 1 次會議審議修正通過，共計 3 案，詳表 1 變更內容綜理表及圖 2 變更位置示意圖所示。

#### (六)公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見：

本案公開展覽期間自 110 年 3 月 29 日起 30 天(民國 110 年 3 月 24 日府商都字第 1100055945B 號公告),並於民國 110 年 4 月 21 日(星期三)上午 10 時整假本縣通霄鎮公所 3 樓禮堂召開公開展覽說明會。公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見共計 2 件,詳表 2 所示。

**五、業務單位初核意見：**本案建議請規劃單位就本案計畫辦理之必要性及背景等加強補充說明,其餘建請准照專案小組初步建議意見通過。

#### 六、審查決議：

本案除依下列各點外,其餘准照專案小組建議意見通過。

- (一) 本案係依據內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理,為強化仍有繼續辦理之必要,考量通霄產業園區未來發展及力積電廠區進駐銅鑼科學園區所帶來之效應,請再補充本案未來人口成長之相關內容,以強化本案增列開發方式為解決對策之理由。
- (二) 計畫書第一章第一節計畫緣起與目的所提之「…將致使產生建築執照核發之爭議及公共設施保留地未能有效取得之問題」,因本案尚未擬定細部計畫,依都市計畫法第 17 條第 2 項規定略以:「…但主要計畫發布已逾二年以上,而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者,得依有關建築法令之規定,由主管建築機關指定建築線,核發建築執照。」,故無此問題發生,請修正計畫書相關文字;另所提通霄鎮產業進駐及周邊建設部分,請補充註明目前建設期程,以茲明確。
- (三) 請提交本案市地重劃及區段徵收之可行性評估資料予本府地政處確認,俟本府地政處同意,並通盤檢視計畫書內容一致性,再報請內政部都市計畫委員會審議。

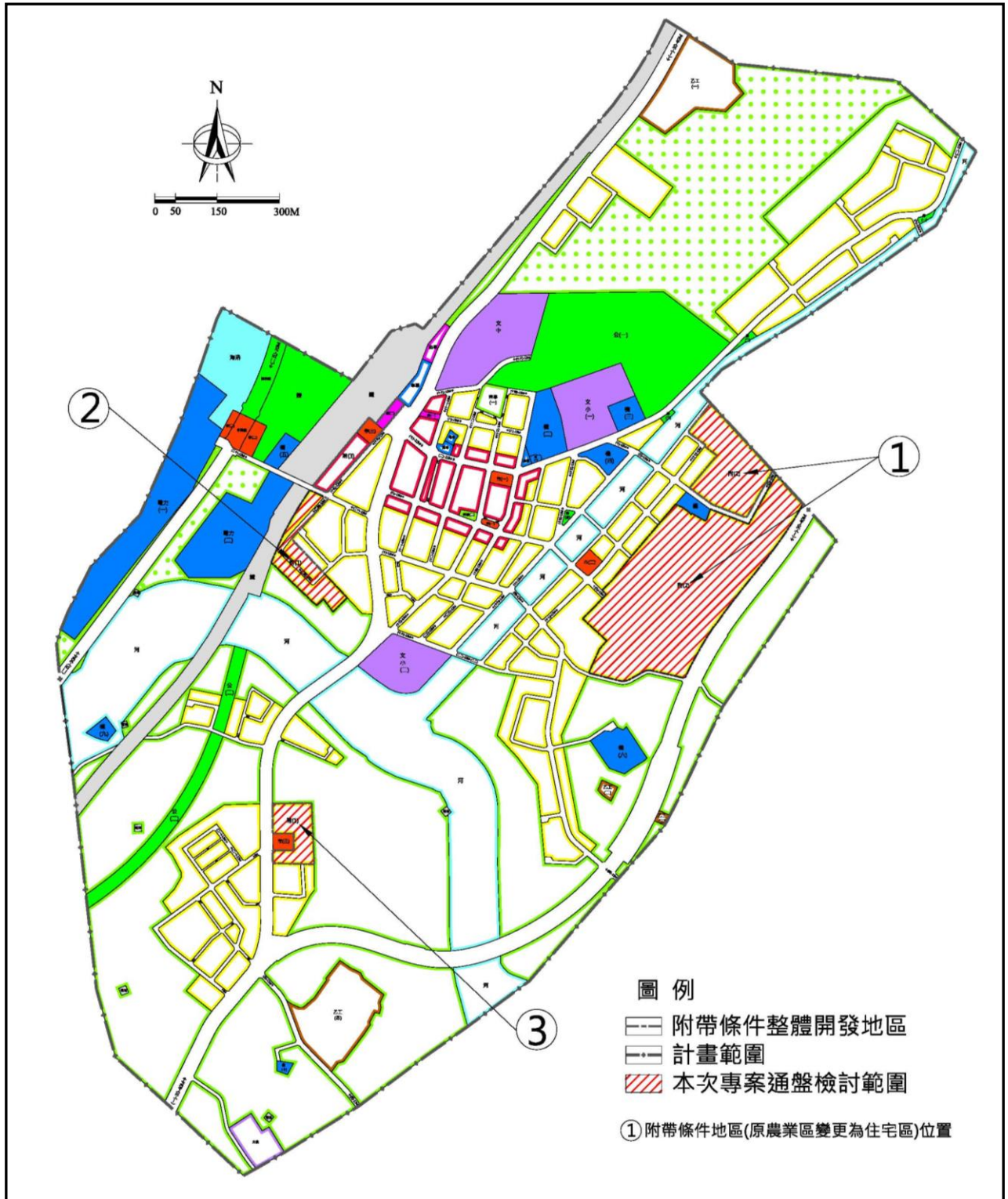


圖 1 計畫範圍及區位示意圖

表 1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	依專案小組建議意見修正內容	縣都委會決議
		原計畫 (面積(公頃))	新計畫 (面積(公頃))				
1	通霄溪 右側竹 林段、 平元段 之住宅 區	住宅區 15.19公頃 附帶條件(附2): 1. 應另行擬定細部計畫,並以區段徵收方式開發,並俟完成法定程序後始得發照建築。 2. 細部計畫劃設之公共設施用地得包括機關用地。 3. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則: (1) 擬定細部計畫時,臨接通霄外環道部分應劃設15公尺綠帶隔離並盡量綠帶隔離並盡量避免增加出入口。 (2) 住宅區之容積率不得大於150%,每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於5公尺。	住宅區 15.19公頃 附帶條件(附2): 1. 應另行擬定細部計畫,並以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式辦理,並俟完成法定程序後始得發照建築。 2. 細部計畫劃設之公共設施用地得包括機關用地。 3. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則: (1) 擬定細部計畫時,臨接通霄外環道部分應劃設15公尺綠帶隔離並盡量綠帶隔離並盡量避免增加出入口。 (2) 住宅區之容積率不得大於150%,每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於5公尺。	1. 本附帶條件整體開發區自民國86年二通發布實施後,迄今已逾23年,為促進土地合理利用,擬依內政部頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」(內政部98.5.8台內營字第0980804103號函修正)規定辦理。 2. 本整體開發地區倘辦理區段徵收,於開發初期即須籌措全額開發經費龐大,將對縣府財政預算造成衝擊與排擠效益,後續執行面上容有疑慮;至於市地重劃開發,預估開發總成本較低,對於政府財政負擔或實際開發推動上,相對阻力較小。 3. 依107年地方說明會民眾意願,多數同意後續改市地重劃方式開發,無論係採公辦或自辦,可行性皆大於區段徵收方式,因此採市地重劃方式開發應屬可行。 4. 若僅規定以區段徵收方式辦理開發,於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下,恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃或其他公平公正之開發方式之規定,有利於增加土地開發彈性。	原101年三通一第9案(附2)。	修正內容: 變更內容 新計畫 面積(公頃) 住宅區 15.19公頃 附帶條件(附2): 1. 應另行擬定細部計畫,除原區段徵收之開發方式外,增列市地重劃開發方式,並俟完成法定程序後始得發照建築。 2~3(略)。 變更理由 1~3(略)。 4. 若僅規定以區段徵收方式辦理開發,於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下,恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃之開發方式之規定,有利於增加土地開發彈性。	依專案小組建議意見修正通過。

表 1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	依專案小組建議意見修正內容	縣都委會決議									
		原計畫 (面積 (公頃))	新計畫 (面積 (公頃))													
2	通霄溪北側住宅區及道路用地	住宅區 1.4942公頃	住宅區 1.4942公頃	1. 本附帶條件整體開發區自民國 86 年二通發布實施後，迄今已逾 23 年，為促進土地合理利用，擬依內政部頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」(內政部 98.5.8 台內營字第 0980804103 號函修正)規定辦理。 2. 本整體開發地區倘辦理區段徵收，於開發初期即須籌措全額開發經費龐大，將對縣府財政預算造成衝擊與排擠效益，後續執行面上容有疑慮；至於市地重劃開發，預估開發總成本較低，對於政府財政負擔或實際開發推動上，相對阻力較小。 3. 依 107 年地方說明會民眾意願，多數同意後續改市地重劃方式開發，無論係採公辦或自辦，可行性皆大於區段徵收方式，因此採市地重劃方式開發應屬可行。 4. 若僅規定以區段徵收方式辦理開發，於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下，恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃或其他公平公正之開發方式之規定，有利於增加土地開發彈性。	原 101 年三通一第 10 案(附 1)。	修正內容：	依專案小組建議意見修正後通過。									
		道路用地 0.3103公頃  附帶條件(附1)： 1. 應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發，並俟完成法定程序後始得發照建築。 2. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則： (1) 擬定細部計畫時住宅區之容積率不得大於 150%。 (2) 每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於 5 公尺。	道路用地 0.3103公頃  附帶條件(附1)： 1. 應另行擬定細部計畫，並以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式辦理，並俟完成法定程序後始得發照建築。 2. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則： (1) 擬定細部計畫時住宅區之容積率不得大於 150%。 (2) 每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於 5 公尺。			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>新計畫</th> <th>面積 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>1.4942公頃</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>0.3103公頃</td> </tr> <tr> <td>附帶條件(附2)：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. 應另行擬定細部計畫，除原區段徵收之開發方式外，增列市地重劃開發方式，並俟完成法定程序後始得發照建築。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2~3 (略)。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		變更內容		新計畫	面積 (公頃)	住宅區	1.4942公頃	道路用地	0.3103公頃	附帶條件(附2)：
變更內容																
新計畫	面積 (公頃)															
住宅區	1.4942公頃															
道路用地	0.3103公頃															
附帶條件(附2)：																
1. 應另行擬定細部計畫，除原區段徵收之開發方式外，增列市地重劃開發方式，並俟完成法定程序後始得發照建築。																
2~3 (略)。																
						變更理由										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	依專案小組建議意見修正內容	縣都委會決議
		原計畫 (面積(公頃))	新計畫 (面積(公頃))				
						<p>1~3 (略)。</p> <p>4.若僅規定以區段徵收方式辦理開發，於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下，恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃之開發方式之規定，有利於增加土地開發彈性。</p>	



表 1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	依專案小組建議意見修正內容	縣都委會決議				
		原計畫 (面積(公頃))	新計畫 (面積(公頃))								
3	市三用地週邊地區	<p>住宅區</p> <p>1. 2017公頃</p> <p>附帶條件(附1):</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫,並以區段徵收方式開發,並俟完成法定程序後始得發照建築。</p> <p>2. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則:</p> <p>(1) 擬定細部計畫時住宅區之容積率不得大於150%。</p> <p>(2) 每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於5公尺。</p>	<p>住宅區</p> <p>1. 2017公頃</p> <p>附帶條件(附1):</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫,並以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式辦理,並俟完成法定程序後始得發照建築。</p> <p>2. 應辦理都市設計審議並將下列各項納入都市設計審議參考原則:</p> <p>(1) 擬定細部計畫時住宅區之容積率不得大於150%。</p> <p>(2) 每一住宅單元建地臨接面前道路寬度不得小於5公尺。</p>	<p>1. 本附帶條件整體開發區自民國86年二通發布實施後,迄今已逾23年,為促進土地合理利用,擬依內政部頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」(內政部98.5.8台內營字第0980804103號函修正)規定辦理。</p> <p>2. 本整體開發地區倘辦理區段徵收,於開發初期即須籌措全額開發經費龐大,將對縣府財政預算造成衝擊與排擠效益,後續執行面上容有疑慮;至於市地重劃開發,預估開發總成本較低,對於政府財政負擔或實際開發推動上,相對阻力較小。</p> <p>3. 依107年地方說明會民眾意願,多數同意後續改市地重劃方式開發,無論係採公辦或自辦,可行性皆大於區段徵收方式,因此採市地重劃方式開發應屬可行。</p> <p>4. 若僅規定以區段徵收方式辦理開發,於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下,恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃或其他公平公正之開發方式之規定,有利於增加土地開發彈性。</p>	<p>原101年三通-第14案(附1)。</p>	<p>修正內容:</p> <p>變更內容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>新計畫</th> <th>面積(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>1. 2017公頃</td> </tr> </tbody> </table> <p>附帶條件(附2):</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫,除原區段徵收之開發方式外,增列市地重劃開發方式,並俟完成法定程序後始得發照建築。</p> <p>2~3(略)。</p> <p>變更理由</p> <p>1~3(略)。</p> <p>4. 若僅規定以區段徵收方式辦理開發,於區域發展優先順序及政府財源籌措等因素考量下,恐短期內仍無法進行該區開發作業之推動。故增列以市地重劃之開發方式之規定,有利於增加土地開發彈性。</p>	新計畫	面積(公頃)	住宅區	1. 2017公頃	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p> <p>小意見後</p>
新計畫	面積(公頃)										
住宅區	1. 2017公頃										

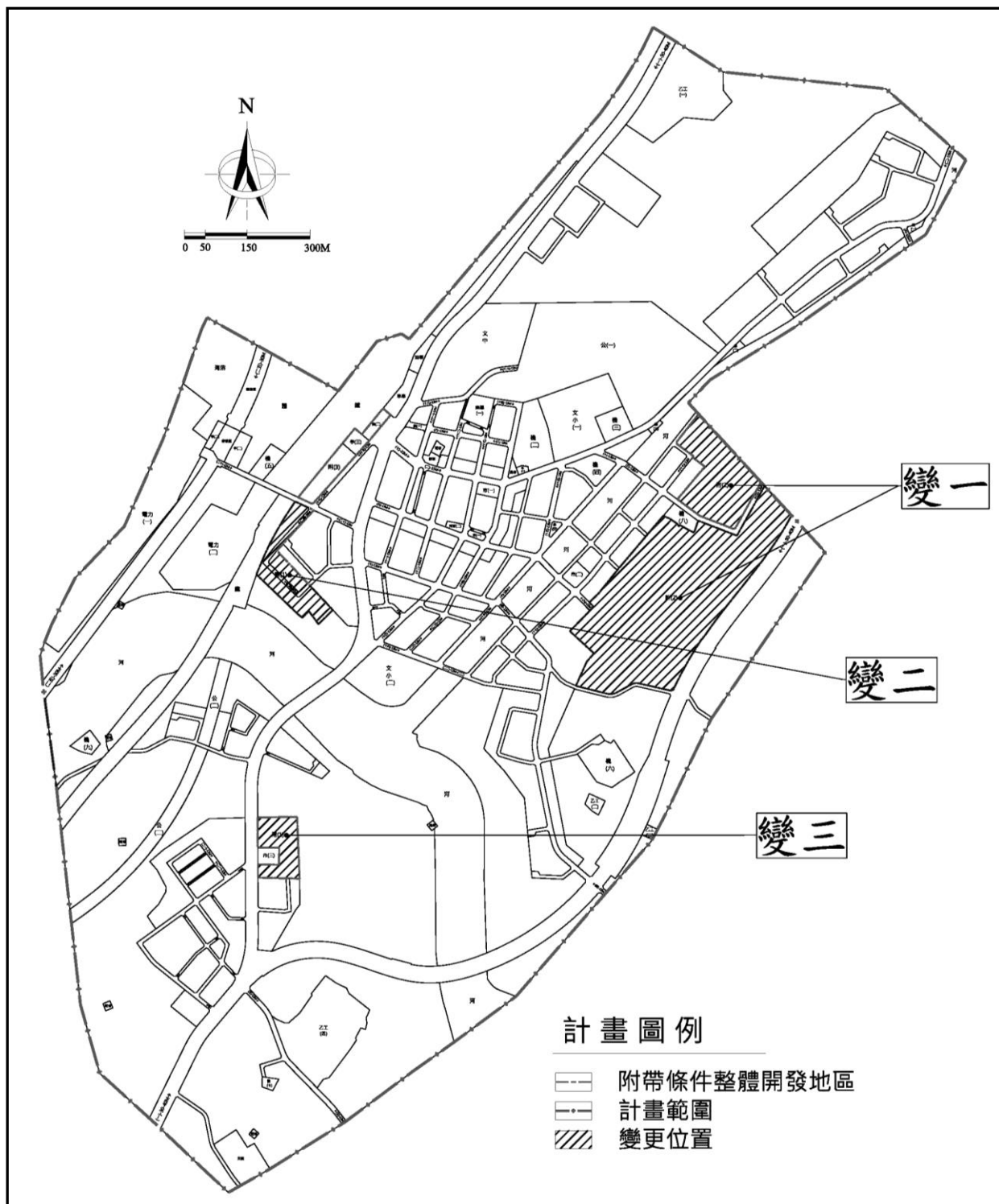


圖 2 變更位置示意圖

表 2 公開展覽期間（含逾期）人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	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
1	台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處	變 1 案 竹林段 625 地號內部 分土地  (詳圖 3)	1. 依據貴府 110 年 3 月 24 日府商都字第 1100055945A 號函辦理。 2. 本公司為配合通霄鎮公所辦理通霄電廠出口輸電線路地下化，建請於旨揭都市計畫案預留 1 處鐵塔連接站用地 (15.5m*25m)，俾順利推動輸電線路地下化工程。	配合通霄鎮公所辦理通霄電廠出口輸電線路地下化，建請於旨揭都市計畫案預留 1 處鐵塔連接站用地 (15.5m*25m)，俾順利推動輸電線路地下化工程。	本案之人民陳情案件共計兩案，請規劃單位針對民眾議題分別研析後回應，若與此案有關之議題應審慎評估並詳實回應，如與本案無關亦請敘明未便採納之理由。	酌予採納。 理由： 因涉及主要計畫變更，且鐵塔連接站用地不屬市地重劃得納入共同負擔之項目，俟台灣電力股份有限公司確認開發期程、經費來源及確認設置位置後，再納入主要計畫內容。
2	李○楷	-	1. 本次通盤檢討既然欲增加市地重劃或其他公平公正之整體開發方式，則於評估開發可行性時，應評估是否能符合內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函所列何種情形。			本次通盤檢討雖不符合內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函所列八點情形，但依變更通霄都市計畫(第三次通盤檢討)內政部都市計畫委員會第 753 次及 783 次會議紀錄，已於擬定細部計畫時先行辦理區段徵收之可行性評估，若採區段徵收方式開發分回土地約 40%，市地重劃分回土地比例約為 50%，則財務始能接近平衡。又為促進整體開發地區之建設，以及符合計畫區內土地所有權人之公平負擔原則，故開發方式除區段徵收外，同意增列市地重劃。

表 2 公開展覽期間（含逾期）人民或團體陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>2. 依內政部頒都市計畫整體開發地區處理方案規定：「如擬於都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收或以其他方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關或其他相關機關評估可行性」，其次，都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或以其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第 6 點規定：「今後都市計畫書擬規定以市地重劃、區段徵收或以其他方式辦理整體開發地區，應先會同當地地政機關評估可行性。」。此次通盤檢討似乎未會同地政機關評估可行性？</p>			<p>本案三處附帶條件地區開發可行性評估業已依 108 年 4 月 26 日苗栗縣都委會第 276 次會議審議通過之細部計畫內容辦理，並由本府地政處確認在案。本案倘採區段徵收方式開發分回土地約 40%，市地重劃分回土地比例約為 50%，則財務始能接近平衡；至於以市地重劃方式開發，對於政府財政負擔或實際開發推動之阻力較小，且依 107 年地方說明會民眾意願，多數民眾同意後續改市地重劃方式開發，且無論採公辦或自辦，可行性皆大於區段徵收方式，故同意增列市地重劃。</p>
			<p>3. 財務計畫宜請事業估價師計算。徵收補償費以「地價補償費參考 108 年實價登錄周邊住宅區成交價格 2/3 估算」，是否合理，似應說明。</p>			<p>有關「苗栗縣通霄鎮通灣段及北勢窩段產業園區案」，苗栗縣政府於 110 年 4 月初公告同意開發許可，該基地位於計畫區北側約 1.7 公里鄰省道台 1 線，未來該園區可提供約 65,700 平方公尺產業用地供廠商進駐，並提供就業機會預估達 359 個，總投資金額約達 4 億 3 千萬元，有助於引進相關產業與居住人口。</p>
			<p>4. 中緬公司在通灣段及北勢窩段產業園區開案，已經通過環境影響評估、取得開發許可。能否增加工作機會、引進外來人口？對本鎮的人口及產業發展，會有何影響？計畫書應予以納入考量。</p>			<p>修正後報請內政部都市計畫委員會審議。</p>
			<p>5. 幾處文字建議更正： 1. 第 3 章第 20 頁，平元段 38 地號所有人姓名，請部分遮蔽。</p>			<p>經查衛生所係遷至機 10。 機 5 供通霄鎮西濱休憩遊客服務中心使用。</p>
			<p>2. 附件有三處使用西元「2018 年」，建議一致採民國紀年。 3. 第 3 章第 16 頁，公共設施開關情形一覽表「現狀情形」，請依實際情形記載，如衛生所已遷至機 2。機 5 已非屬機動查緝隊閒置建築。</p>			

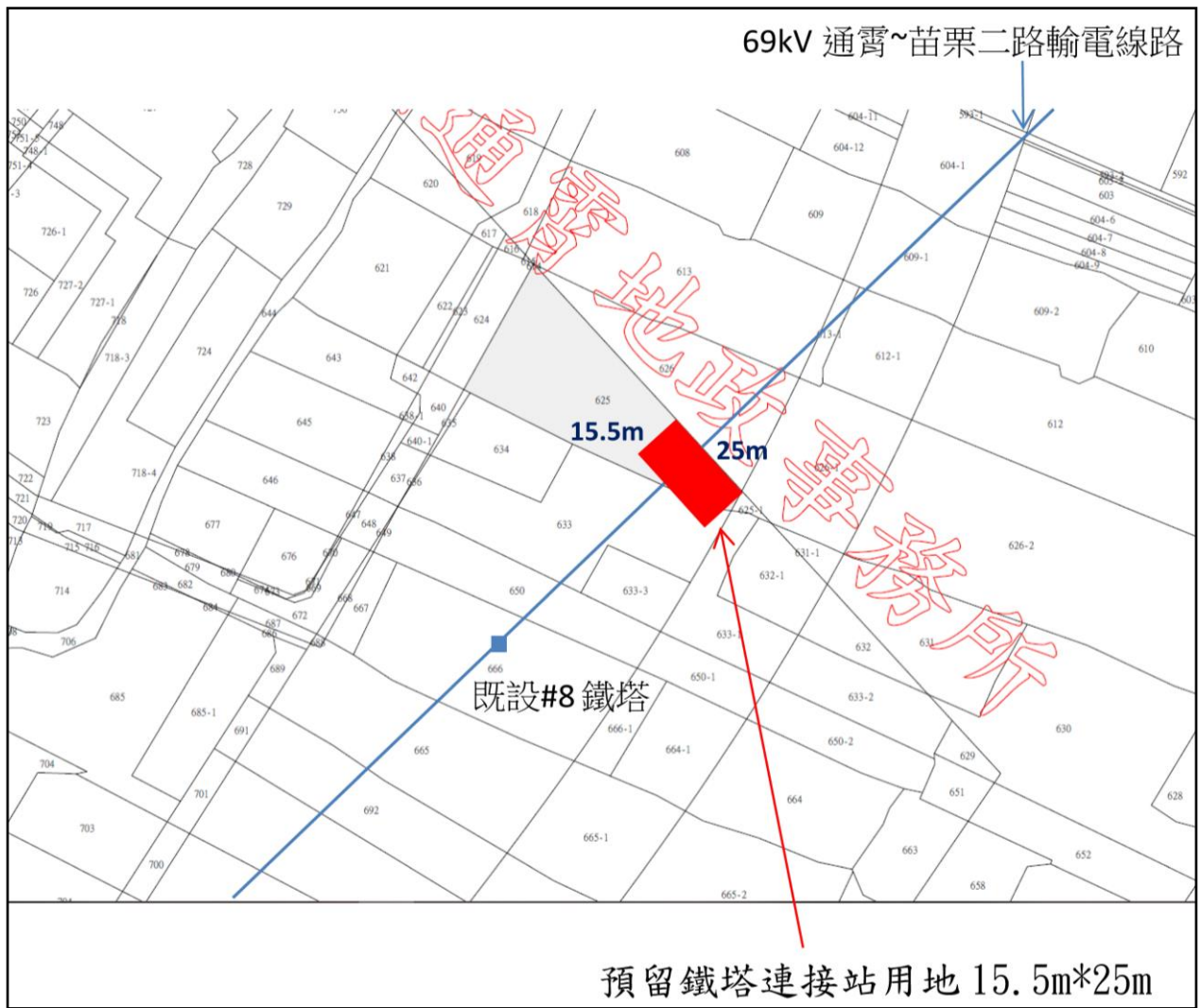


圖 3 人 1 陳情位置圖(套繪地籍)示意圖

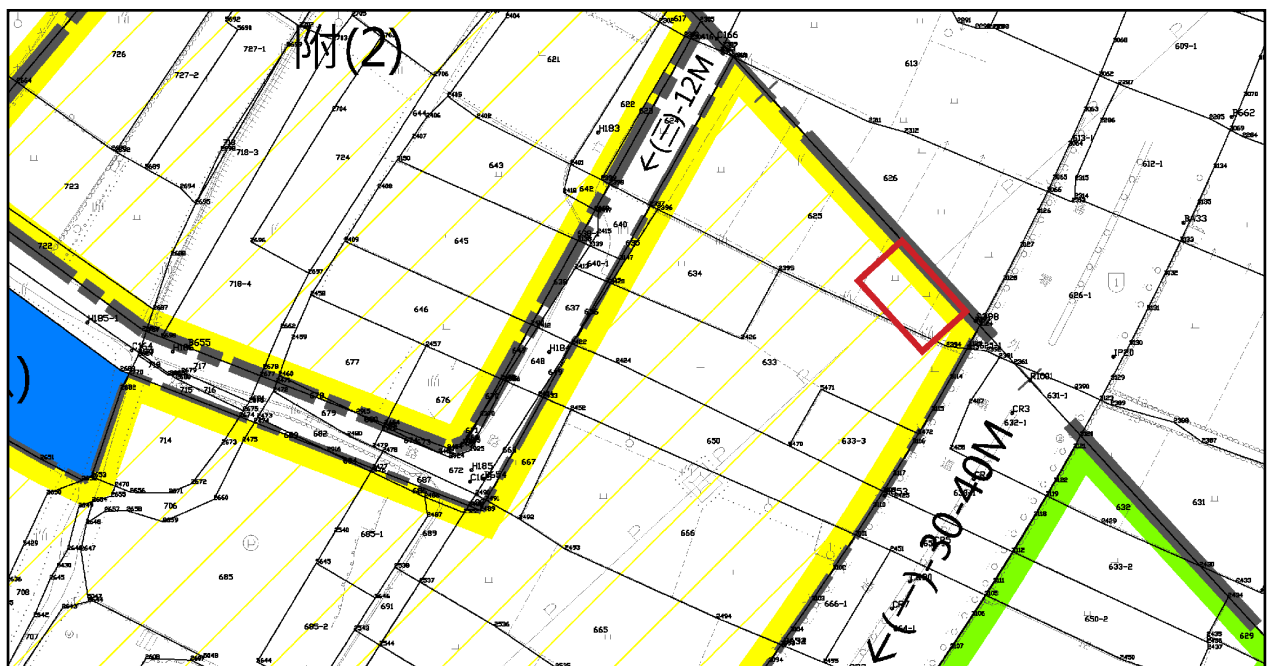


圖 4 人 1 陳情位置圖(套繪都市計畫)示意圖

附件一、苗栗縣都市計畫委員會專案小組會議紀錄

(一) 110年7月26日縣都委會第一次專案小組會議紀錄

檔 號：  
保存年限：

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號  
承辦人：謝仕豪  
電話：037-559906  
傳真：037-364450  
電子信箱：ncku1008@ems.miaoli.gov.tw

受文者：惇陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年8月6日  
發文字號：府商都字第1100149092號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (110D091179\_110D2043289-01.pdf)

主旨：檢送「變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更  
為住宅區)專案通盤檢討】案」本縣都市計畫委員會第1次  
專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年7月21日府商都字第1100137392號開會通知單續辦。
- 二、出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到日起7日內擲還本府承辦單位彙整處理（逾期視同無意見）。

正本：謝委員政穎、陳委員錦珠、陳委員樹義、楊委員祥銘、劉委員霈、葉委員啟明、賴委員美蓉

副本：陳情人、台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處、本府地政處重劃科、本府地政處地權科、苗栗縣通霄鎮公所、惇陽工程顧問有限公司、瑞銘工程顧問有限公司(以上均含附件)、本府工商發展處(都市計畫科科長)、本府工商發展處都市計畫科

2021/08/06  
11:42:31  
文  
章  
交  
換

苗栗縣都市計畫委員會-變更通霄都市計畫【附帶條件  
地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

專案小組第1次會議 簽到簿


一、時間：110年7月26日(星期一)上午9時30分

二、地點：本府第一辦公大樓5樓A502會議室

三、主持人：謝委員政穎  紀錄：謝仕豪

四、出席者：

賴委員美蓉

劉委員霽 

楊委員祥銘 

葉委員啟明 

陳委員樹義 

陳委員錦珠 

五、列席者：

台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處(人陳第1案)

林美蓮 許玉明  
李元楷君(人陳第2案)

惇陽工程顧問有限公司

陽國票

通霄鎮公所

黃安園

吳廷廷

本府地政處

劉秋國

朱正益

本府工商發展處(都市計畫科)

許維也

謝仕豪

六、其他與會人員



# 變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區) 專案通盤檢討】案苗栗縣都市計畫委員會專案小組第1次會 議紀錄

壹、開會時間：中華民國110年7月26日（星期一）上午9時30分

貳、開會地點：苗栗縣政府第一辦公大樓五樓A502會議室

參、主持人：謝委員政穎

紀錄：謝仕豪

肆、出（列）席者：詳簽到簿

伍、委員意見

## 一、楊委員祥銘

1. 農業區變更原則上都要以區段徵收方式進行，本案增列市地重劃及其他公平公正之開發方式，法規上准許嗎？有無相關同意增列之案例？
2. 本案同意採市地重劃方式開發之土地所有權人比例為何？
3. 本案原採區段徵收公共設施負擔比例多少？若改採市地重劃開發方式後之公共設施負擔比例為何？
4. 計畫書P.5-1~5-2區段徵收可行性評估表，其中徵收補償費用及徵收補償面積百分比等相關數據應再審慎評估檢視，並建議規劃單位修正調整。

## 二、謝委員政穎

1. 本案依據「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，應提列符合項目之方案供委員檢視。
2. 本案之可行性評估數據應檢核修正，且補充增列開發方式之可行性。

## 三、地政處重劃科(劉科長欽賜)

1. 第10案有關區段徵收與市地重劃之財務試算皆為可行，且區段徵收財務試算盈餘大於市地重劃，與變更理由內容不符，請修正。
2. 本處前次提供有關本案細部計畫之相關意見為：無法規意見，非同意備查，請修正報告書相關文字。
3. 本案採區段徵收或市地重劃開發方式，若有「資金籌措問題」可向銀行借貸等或其他方式處理，縣府仍可依規編列相關預算辦理，與縣府財政編列

不足無關。

#### 四、葉委員啟明

本案訂定之原附帶條件容積率150%之限制，是否影響開發方式之財務計畫，建議規劃單位應檢視評估。

#### 五、劉委員霈

本細部計畫整體道路系統應配合都市防災、衍生人口等因素妥適規劃。

#### 六、陳委員錦珠(詹專員益弘代)

本案之區段徵收及市地重劃財務計畫可行性相關數據，應貼近市場行情，建議規劃單位檢核調整，供地政處審視評估。

#### 陸、會議結論

- 一、有關本案區段徵收及市地重劃財務計畫可行性評估成果之相關數據，規劃單位應審慎評估，貼近市場行情，並於下次小組會議提出方案，供委員檢核討論。
- 二、本案開發方式以並列區段徵收及市地重劃方向訂定，故應將其開發方式之特質、可行性及評估內容相互比較分析，以利後續審議。
- 三、本案依據「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，惟規劃單位並未提出相關確切之處理研析方案內容，建議調整。

#### 柒、散會：上午11時30分

檔 號：  
保存年限：

## 苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號  
承辦人：謝仕豪  
電話：037-559906  
傳真：037-364450  
電子信箱：ncku1008@ems.miaoli.gov.tw

受文者：惇陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年8月13日  
發文字號：府商都字第1100154065號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二

主旨：更正本府110年8月6日府商都字第1100149092號函（諒達），請查照。

說明：

- 一、依旨揭函文檢附之會議紀錄伍、委員意見三為列席者「地政處「重劃科(劉科長欽賜)」係為誤植，茲更正為：「地政處「地權科(劉科長欽賜)」。
- 二、隨文檢附更正後會議紀錄1份供參。

正本：謝委員政穎、陳委員錦珠、陳委員樹義、楊委員祥銘、劉委員霈、葉委員啟明、賴委員美蓉

副本：陳情人、台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處、本府地政處重劃科、本府地政處地權科、苗栗縣通霄鎮公所、惇陽工程顧問有限公司、瑞銘工程顧問有限公司、本府工商發展處(都市計畫科科长)、本府工商發展處都市計畫科

電 2021/08/13 文  
交 13:49:49 章

(二) 110年9月9日縣都委會第二次專案小組會議紀錄

檔 號：  
保存年限：

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號  
承辦人：謝仕豪  
電話：037-559906  
傳真：037-364450  
電子信箱：ncku1008@ems.miaoli.gov.tw

受文者：惇陽工程顧問有限公司

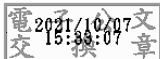
發文日期：中華民國110年10月7日  
發文字號：府商都字第1100192649號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (110D118505\_110D2056897-01.pdf)

主旨：檢送「變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更  
為住宅區)專案通盤檢討】案」本縣都市計畫委員會第2次  
專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年9月1日府商都字第1100166562號開會通知單  
辦理。
- 二、如出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到日起7日  
內擲還本府，俾憑彙辦（逾期視同無意見）。

正本：謝委員政穎、賴委員美蓉、劉委員霈、楊委員祥銘、葉委員啟明、李委員乙廷、  
陳委員錦珠  
副本：陳情人、台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處、本府農業處、本府地政處重  
劃科、本府地政處地權科、苗栗縣通霄鎮公所、惇陽工程顧問有限公司(以上均  
含附件)、本府工商發展處(都市計畫科科長)、本府工商發展處都市計畫科



## 苗栗縣政府辦理變更通霄都市計畫

### 【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

#### 苗栗縣都市計畫委員會專案小組第2次會議紀錄

壹、時間：中華民國110年9月9日（星期四）下午14時整

貳、地點：本府第一辦公大樓五樓A502會議室

參、主持人：謝委員政穎

紀錄：謝仕豪

肆、出（列）席者：如附簽到簿

伍、審查意見如后：

##### 一、謝委員政穎

1. 規劃單位提出之相關案例中，部分案例有規定以「區段徵收方式」或「市地重劃方式」辦理整體開發之公共設施用地劃設比例應一致，請規劃單位了解兩者之特殊性，並研析本案是否有需納入考量。
2. 本次專案通盤檢討係針對附帶條件增列市地重劃開發方式為主，惟其涉及開發方式可行性之議題討論，故請規劃單位應補充相關可行性評估資料，供委員審議之參考。
3. 本案之人民陳情案件共計兩案，請規劃單位針對民眾議題分別研析後回應，若與此案有關之議題應審慎評估並詳實回應，如與本案無關亦請敘明未便採納之理由。

##### 二、賴委員美蓉

1. 本案計畫源起背景及目的應強化論述，敘明辦理急迫性及需求性，另該地區地主多年來關注本案進度，並急切表明有開發之意願，應一同納入本案計畫背景說明，方可強化其辦理必要性。
2. 本案之附帶條件內容「以區段徵收、市地重劃或其他公平公正之開發方式辦理」，應補充說明何謂「其他公平公正之開發方式」？

若沒有明確之項目，建議刪除相關文字及內容。

- 3.本案辦理「相關從事農業使用」及「同意市地重劃」問卷調查，均未能有效清楚表達民眾意願，規劃單位應將調查歷程敘明清楚，並補充說明其調查目的，以利委員了解當地居民實際意願及需求。

#### 三、楊委員祥銘

本案三處附帶條件地區若以市地重劃開發，則費用負擔試算大致落在12%~14%，又以當地地價審視及比較後，尚屬合理範圍內。

#### 四、劉委員霈

- 1.建議規劃單位應將本案規劃前因與後果之論點加強，以利後續委員審議。
- 2.本案有關同意市地重劃及從事農業使用意願之相關意願調查人數未一致，請規劃單位確認或補充其調查背景。

#### 五、陳委員錦珠

有關本案所作之地主從事農業使用意願之意願調查，其中未繳交問卷人數占大多數，故其意願尚不明確，如將其定論作為辦理市地重劃或區段徵收依據，似有未妥，請規劃單位確認。

#### 陸、結論

本案建議依委員意見補充修正後，提請苗栗縣都市計畫委員會審議。

#### 柒、散會（下午16時整）

苗栗縣都市計畫委員會-變更通霄都市計畫【附帶條件  
地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

專案小組第 2 次會議 簽到簿

一、時間：110 年 9 月 9 日 (星期四) 下午 14 時整

二、地點：本府第一辦公大樓 5 樓 A502 會議室

三、主持人：謝委員政穎  紀錄：謝仕豪

四、出席者：

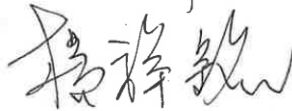
賴委員美蓉



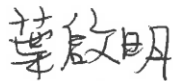
劉委員霈



楊委員祥銘



葉委員啟明



李委員乙廷

陳委員錦珠



五、列席者：

台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處(人陳第 1 案)

林美蓮、陳慧玲 鍾永添

李元楷君(人陳第 2 案)

惇陽工程顧問有限公司

黃之勳 黃之勳

陽國華

通霄鎮公所

黃奇聞

李三益

本府地政處重劃科

朱正益

本府地政處地權科

本府工商發展處(都市計畫科)

邱維如

謝仕豪

六、其他與會人員