

苗栗縣通霄鎮公所 函

地址：35741 苗栗縣通霄鎮通東里中正路8號

承辦人：徐珮倩

電話：037-752104 分機 286

傳真：037-753299

電子郵件：du45@tungshiau.gov.tw

40683

台中市北屯區同榮路33號1樓

受文者：正揚工程顧問有限公司

發文日期：中華民國105年9月1日

發文字號：通鎮建字第1050013901號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本所辦理105年8月24日「105年度通霄鎮都市計畫委員會第2次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、正本分送委員會各委員，出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到7日內擲還本所承辦單位彙整處理（逾期視同無意見）。
- 二、副本抄送規劃公司，請依旨案契約書規定之期限提交修正完成之計畫書、圖。

正本：邱委員 蓬新、黃委員 智群、沈委員 永堂、王委員 大立、張委員 力仁、林委員 煥堂、戴委員 興新、陳委員 漢志、徐委員 永煌、呂委員 廷泓、黃委員 見裕、葉委員 聯慶、卓委員 文金、鄭委員 進來、邱委員 志強

副本：正揚工程顧問有限公司、建設課

鎮長徐永煌



苗栗縣通霄鎮辦理

105 年度通霄鎮都市計畫委員會第 2 次審議會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 8 月 24 日(星期三)下午 2 時整
- 二、地點：本所 3 樓會議室
- 三、主席：呂主任秘書兼委員廷泓 記錄：徐珮倩
- 四、出席委員與列席單位及人員：如附簽到簿
- 五、主席致詞：略
- 六、業務單位報告：略
- 七、本次審議案件：

「變更通霄都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」

八、決議：

(一)本案通霄鎮都市計畫委員會已達成決議，請規劃公司依照決議修正計畫書、圖後，報由本所呈請苗栗縣政府辦理公開展覽及審議。

(二)本案通霄鎮都市計畫委員會決議如后「變更內容明細表」、「非公告期間人民或團體陳情意見綜理表」、「苗栗縣政府 105 年 6 月 8 日 1050120374 號函會議結論二綜理表」所示。

表一、變更通霄都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案變更內容明細表：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	鎮都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫範圍及面積	1.重製前現行計畫總面積為 308.5800 公頃。 2.現行計畫各土地使用分區及公共設施用地面積詳表 3-2。	1.重製後現行計畫總面積為 311.8650 公頃。 2.重製後各土地使用分區及公共設施用地面積詳表 3-2。	配合「變更通霄都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」案之都市計畫圖重製轉繪疑義彙整與分析作業，經重製疑義研商大會決議後，重新調整各土地使用分區及公共設施用地面積。	第 1 次： 照案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	鎮都委會決議
		原計畫	新計畫		
2	福德路65巷與78巷口	道路用地 0.0003公頃	住宅區 0.0003公頃	<p>1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 B3-6 案決議：建議參酌現況提列變更。</p> <p>2.依苗栗縣建築管理自治條例第 35 條附表內容，兩條路交叉在 120 度以上者免截角；且其騎樓視角不受影響。</p> <p>3.本案係配合都市計畫圖重製變更，依苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例第 4 條第 1 項第 2 款「辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者」得免捐贈。</p>	<p>第1次： 本變更案是否適用免于回饋規定，建議補附申請建造執照時之土地使用分區資料後，再予以釐清。</p> <p>第2次： 照案通過。</p>
3	慈惠宮	商業區 0.0122公頃	宗教專用區 0.0122公頃	<p>1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 C2-7 案決議：建議參酌慈惠宮地籍權屬提列變更。</p> <p>2.土地所有權人慈惠宮同意變更。</p>	<p>第1次： 本案建議納入下次一般通盤檢討案辦理。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	鎮都委會決議
		原計畫	新計畫		
4	計畫區西南側海線鐵路旁電路鐵塔用地	農業區 0.0043公頃	電路鐵塔用地 0.0043公頃	1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 F1-1 案決議：建議參酌樁位展繪線提列變更。	第1次： 本案建議套繪河川圖籍資料後，再決定變更後之土地使用分區種類。 第2次： 1.照案通過。 2.有關涉及河川區用地範圍納入下次一般通盤檢討，連同周邊土地整體考量變更為適當分區。
		電路鐵塔用地 0.0042公頃	農業區 0.0042公頃		
		電路鐵塔用地 0.0116公頃	河川區 0.0116公頃		
		河川區 0.0002公頃	電路鐵塔用地 0.0002公頃		
5	北誼興業公司北側	農業區 0.0021公頃	乙種工業區 0.0021公頃	1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 G2-5 案決議：建議參酌地籍展繪線(422 地號北側)提列變更。	第1次： 本案請補附北誼興業股份有限公司通霄分公司工廠登記範圍資料後，再予以釐清。 第2次： 本案建議依都市計畫圖展繪線展繪(撤銷本變更案)。
6	計畫區西南側區界線	非都市土地 0.0161公頃	海濱浴場用地 0.0109公頃	1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 G2-6 案決議：建議參酌地籍展繪線提列變更。	第1次： 照案通過。
			電力事業用地 0.0052公頃		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	鎮都委會決議
		原計畫	新計畫		
7	計畫區西北側區界線	非都市土地 0.0030公頃	鐵路用地 0.0030公頃	1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 G2-7 案決議：建議參酌地籍展繪線提列變更。	第1次： 本案範圍線建議依計畫圖展繪線展繪。 第2次： 本案建議依都市計畫圖展繪線展繪(撤銷本變更案)。
8	中山路與21巷道路截角	住宅區 0.0012公頃	道路用地 0.0012公頃	1.依 104 年 10 月 8 日苗栗縣政府召開通霄都市計畫圖重製疑義研商大會 G3-1 案決議：建議參酌樁位展繪線(標準截角)提列變更。	第1次： 本案建議納入並請研議是否以訂正方式處理。 第2次： 本案建議依都市計畫圖展繪線展繪(撤銷本變更案)。

表二、非公告期間人民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位初步建議	鎮都委會決議
1	陳情人： 連聰敏 陳情位置：平元段 1165 地號等 9 筆土地	敬請 貴所將通霄鎮平元里南和路二段東側、東北側土地之都市計畫使用分區，更正恢復為原劃定之住宅區。 一、前述路段即通霄鎮平元段、、、1165、1165-1、1168、1175、、、1175-1、1216、1219、1222、1225、、、等地號之土地，依民國 70 年 11 月 7 日發佈實施之通霄都市計畫，劃為住宅區，並經地政機關於民國 76 年 5 月間，實施地籍圖重測，具有明確之土地經界線。三十多年來，百姓皆依循該都	一、本案於都市計畫圖重製作業時之展繪套合結果，確認以下事項： 1.都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符。 2.樁位展繪線與地籍展繪線不符(最大誤差 421cm)。 3.該處地籍曾於 76 年 5 月辦理地籍圖重測，但查無曾辦理逕為分割資料。 4.本案於 104 年 6 月 2 日、6 月 17 日至通霄鎮公所召開重製疑義研商工作會議，並於 104 年 8 月 19 日、10 月 8	1.依重製研商大會決議辦理。 2.建議函詢地政事務所再次確認該地籍展繪線是否曾辦理逕為分割。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位初步建議	鎮都委會決議
		<p>市計畫，申請建築房屋、進行土地買賣、繳納稅賦。</p> <p>二、但陳情人於民國105年7月間，向貴所查詢都市計畫使用分區時，竟發現，因書圖規劃技術問題，前述路段之土地將變更為部分住宅區、部分農業區。若真如此實施，將產生如下之諸多問題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現已建築完成之房屋，將面臨法定空地不足之狀況，若改建，將減少建築面積，減損不動產之價值，造成百姓財產之重大損失。 2. 住宅區、農業區土地之買賣價格，相差將近10倍，期間，進行之不動產買賣行為，除金錢之損失，並產生百姓間之買賣糾紛。 3. 農業區土地買賣時可申請不課徵土地增值稅，住宅區土地需按土地漲價總額，按比率課徵土地增值稅，依取得時間不同，每坪土地需繳納數千元至一萬三千餘元，不等之土地增值稅，百姓多繳之增值稅將如何處理。 4. 三十多年來，百姓依住宅區規定，多繳納之地價稅又應如何退還。 <p>三、土地規劃，應以百姓之權益為依歸，尤其已發布實施三十多年，且有明確經界</p>	<p>日由苗栗縣政府召開重製疑義研商大會會議，各場會議通霄地政事務所皆有派員出席參與討論，最後經研商大會決議：(1)依都市計畫圖展繪線展繪。(2)建議由地政單位依權責卓處【辦理逕為分割】。</p> <p>二、是以，陳情人所述之土地經界線，因地政單位確認尚未辦理逕為分割，故實際仍須依地籍實地逕為分割結果為準。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位初步建議	鎮都委會決議
		<p>線之都市計劃住宅區土地，依信賴原則，應窮盡一切方法維持發佈實施之住宅區範圍。萬不可因些微技術問題，輕言變更。以免衍生諸多問題，而造成百姓無止盡之紛爭及抗爭。</p> <p>四、祈請 貴所體恤民情，將前述住宅區之土地範圍，更正恢復為原都市計畫所劃定之住宅區範圍，以維護百姓財產之權益。如蒙惠准，實感德便。</p>		

表三、苗栗縣政府 105 年 6 月 8 日 1050120374 號函會議結論二綜理表

會議結論	鎮都委會決議
<p>二、公 2 用地、市 1 用地部分邊界，其計畫圖、樁位與地籍似有不符，建議公所納入「變更通霄都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)案」。</p>	<p>套繪結果並無不符，建議仍依本案研商會議決議展繪之都市計畫重製圖為準。</p>

九、散會：下午 3 時 15 分

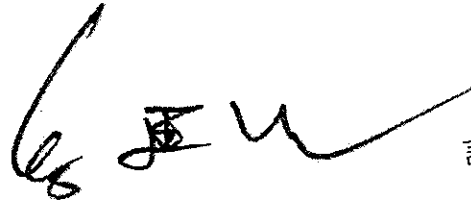
苗栗縣通霄鎮公所辦理

「105年度通霄鎮都市計畫委員會第2次會議」出席簽到簿

一、時間：105年8月24日（星期）下午2時

二、地點：通霄鎮公所3樓會議室

三、主持人：



記錄：徐珮倩

四、出席簽到：

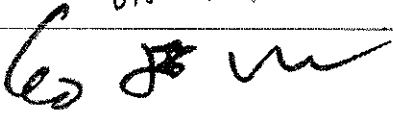
正揚工程顧問有限公司：

方毓平 許亞麟

委員	簽名欄
邱委員蓬新	請假
黃委員智群	黃智群
沈委員永堂	沈永堂
王委員大立	王大立
張委員力仁	張力仁
林委員煥堂	請假
戴委員興新	請假
陳委員漢志	陳漢志

苗栗縣通霄鎮公所辦理

「105年度通霄鎮都市計畫委員會第2次會議」出席簽到簿

委員	簽名欄
徐委員永煌	請假
呂委員廷泓	
黃委員見裕	黃見裕
葉委員聯慶	葉聯慶
卓委員文金	卓文金
鄭委員進來	鄭進來
邱委員志強	邱志強