

第五章 重要課題與策略及計畫檢討

第一節 現行計畫執行狀況檢討方面

**課題一：原橫山都市計畫目標年為民國 94 年，失去計畫引導功能，
本次通檢宜整體考量修正實質計畫內容。**

說明：

- 一、橫山都市計畫已屆計畫年期，計畫人口為 6,000 人，至民國 99 年計畫區內人口約 3,753 人，約佔計畫人口之 62.55%，尚有約 2,247 人之差距。
- 二、部分公共設施用地尚未開闢，事業及財務計畫宜考量經費來源籌措並配合檢討修正。

對策：

- 一、參酌上位及相關計畫及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，調整計畫年期並檢討計畫人口。
- 二、考量整體發展需求，預測未來發展，重新檢討修正實質計畫內容，包括土地使用分區面積及管制等。

第二節 土地使用分區方面

課題一：第三次通盤檢討變更內容，有關附帶條件以區段徵收方式開發，俟開發完成後始得發照建築規定之地區，宜檢討其可行性。

說明：

變更內容編號一、二、三、四、六、七、八，包括橫山國中
西側保護區配合鄉公所遷建計畫變更為機關用地、住宅區等，面積約 6.15 公頃。

對策：

- 一、進行區段徵收可行性評估，針對土地權屬、地形坡度分析、市場分析、區段徵收財源籌措等層面綜合評估，並納入本次通盤檢討對都市發展用地需求之整體考量。
- 二、重新檢討鄉公所遷建計畫之時程與用地需求，尋求可能替代方案。

三、依照內政部營建署九十一年七月十六日內政部台內營字第 0 九一 0 0 八五一七號函頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」分析評估並依解決對策處理。

第三節 道路系統方面

課題一：計畫道路之檢討與調整。

說明：

計畫區內有部分計畫道路尚未開闢，應配合現有道路開闢情形，檢討調整之。

對策：

- 一、現有道路功能得取代計畫道路功能者，調整計畫道路線型，將現有道路劃設為計畫道路，並廢除原計畫道路。
- 二、計畫道路仍具其功能者，納入本次通盤檢討實質計畫，重新考量經費來源籌措並配合檢討修正。

課題二：計畫區內有關既成道路，為避免影響人民權益，應就其存廢

重新檢討。

說明：

- 一、既成道路多為計畫實施之前自然發展形成的通路，與計畫道路無法完全吻合，造成道路系統紊亂街廓形狀畸零不整等情形
- 二、民國 85 年 4 月司法院大法官會議針對既成道路的補償問題，做出釋字第四〇〇號的解釋略以：「既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既無自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。」
- 三、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條之規定，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

對策：

- 一、擬訂劃設既成道路為計畫道路之準則，並分析既成道路之區位分布與功能。

二、既成道路經劃設為計畫道路者，應採徵收或其他方式取得，以保障人民之權益，。

三、既成道路之功能已被計畫道路替代者宜檢討並公告廢除。

第四節 公共設施與公用設備方面

課題一：配合計畫人口調整，考量公用設備需求，劃設公用設備用地。

說明：

公用設備包括雨、污水下水道系統、電力設備等，配合服務人口之增加而增設之公用設備用地，如變電所、污水處理設施等，本次通盤檢討將納入考量檢討劃設。

對策：

- 一、了解分析公用設備主管單位之用地需求，於計畫區內適當區位劃設。
- 二、分析區內公有土地分布情形，優先考量由公有地提供劃設公用設備用地。

課題二：部份公共設施用地未開闢完成，影響景觀及都市生活品質。

說明：

- 一、現行市場用地一處面積 0.22 公頃並未開闢，隨著消費及都市發展型態之改變，傳統零售市場之需求減弱，是否仍維持現有市場用地或採多目標使用方式以加速開闢，宜於本次通檢納入考量。
- 二、已劃設之四處綠地面積 0.52 公頃，皆位於計畫區主要道路交叉路口處，未經開闢現為雜草空地且無人管理，有礙都市景觀。

對策：

- 一、市場用地主要服務大肚村之鄰里單元，考量其區位適中，且面積大於 0.1 公頃，本次通盤檢討建議維持市場用地，未來可依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，優先開闢停車場，以解決停車需求。
- 二、未開闢公共設施宜訂定公共設施優先發展順序，逐年編列預算執行，或依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」獎勵私人投資開闢。

第五節 土地使用分區管制方面

課題一：現行都市計畫土地使用分區管制要點應配合法令修正其依據，並就管制項目、強度、獎勵等規定重新檢討調整。

說明：

- 一、目前土地使用分區管制要點僅有建蔽率及容積率等規定。
- 二、為促進計畫區內土地之合理使用、建物之開發管理、都市景觀之美化，以創造和諧、便利之生活環境，宜考量增訂管制項目，推動並改善生活環境品質。
- 三、本計畫區土地使用分區管制要點第一點之擬定依據，應將原依據都市計畫法臺灣省施行細則第 31 條，修訂為依第 35 條。
- 四、本計畫區土地使用分區管制要點第八點第二項之「前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定。」，修訂為「前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依建築技術規則：建築設計施工篇之『第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計』之規定。」。

對策：

- 一、修正土地使用分區管制要點之擬定依據。
- 二、修正有關公共開放空間獎勵部份之依據。
- 三、增加廣場兼停車場做立體停車場使用時之建蔽率、容積率。
- 四、增加退縮建築及建築物量體高度等之相關規定。
- 五、新增都市發展用地，土地使用分區管制要點應增訂符合「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定。