

## 內政部都市計畫委員會第五四一次會議紀錄

一、時間：中華民國九十一年八月二十七日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

紀錄彙整：林文義

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第五四〇次會議紀錄及內政部、南投縣、草屯鎮都市計畫委員會聯席會議紀錄。

決 定：確定。

### “以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第一案：內政部為「變更林口特定區（工五工業區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業依都市計畫法第十九條規定，自九十一年五月三十一日起至九十一年六月二十九日公告公開展覽三十天，並於九十一年六月十二日假龜山鄉公所舉開說明會完竣，嗣經本部營建署市鄉規劃局以九十一年七月十七日市二字字第〇九一一〇〇一一〇三號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見

綜理表。

決 議：本案除左列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會

討論。

- 一、據規劃單位說明，本細部計畫範圍之土地，仍維持原計畫書規定，分兩期開發，其中土地產權屬南亞公司部分列為第一期由南亞公司自行開發，其餘部分列為第二期採市地重劃方式開發，公共設施用地所需土地與開發費用，由土地所有權人自行負擔，故請將上開說明內容納入計畫書，作為執行之依據。
- 二、依原計畫書規定，本細部計畫土地及建築物之使用，應依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理，故請規劃單位將林口特定區計畫土地使用分區管制要點有關章節，納入計畫書規定，以資明確。
- 三、變更內明細表部分（詳表一）：

表一、變更林口特定區工五工業區細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	修訂計畫年期	民國八十五年	民國一〇〇年	配合主要計畫調整。	照案通過。
二	瓦(一)	瓦斯供應站用地(1.59)	廣場兼停車場用地(4.23)	1 本區瓦斯供應改採天然氣管線輸送，故本瓦斯供應站已無設置需要。 2 計畫區內之坵(二)用地已能滿足區內之廢棄物處理需求，故本坵處理場已無設置需要。 3 配合計畫區內之停車需求。	照案通過。
	坵(一)	坵處理場用地(2.64)			
三	工(十七)、工	工業區(3.31)	公園用地(3.31)	1 配合南亞科技公司陳情將土地合	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
(二十)、工(二十一)、公(六)、I-11及I-12號道路	工業區(0.01)	道路用地(0.01)	道路用地(0.28) (本增設道路應由南亞科技公司及華亞汽電公司於申請建照前負責闢建完成。)	併以興建連貫性製程廠房之需要，及配合華亞汽電公司陳情興建汽電廠需要，在獲得相關土地所有權人同意下，將公共設施用地與工業區土地等面積調換。 2 配合土地使用分區之變更，增設出入道路。	
	公園用地(0.28)	工業區(3.32)			
	公園用地(2.61)				
	道路用地(0.71)				
	道路用地(0.03)	公園用地(0.03)			
四	復興三路	廣場兼停車場用地(0.30)	機關用地(0.30)	配合龜山鄉公所之需求，供設置派出所及消防隊。	照案通過。

四、規劃期間公民或團體陳情意見綜理表（詳表二）：

表二、林口特定區工五工業區細部計畫(第一次通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議變更內容	變更理由	規劃單位處理意見	本會決議
1	普訊創投公司	提高容積率。	配合「華亞園區高科技產業座談會會議」會議記錄。	不予採納。因本件涉及主要計畫之檢討變更，建議納入主要計畫通盤檢討時，就林口特定區工業區之容積率進行檢討。	照規劃單位處理意見，未便採納。

編號	陳情人	建議變更內容	變更理由	規劃單位處理意見	本會決議
2	台灣塑膠工業股份有限公司	變更瓦斯供應站及垃圾場(一)為停車場用地。	工五工業區內已有中國石油公司埋設天然瓦斯管線供區內廠商使用,已無設置瓦斯場之需要;另垃圾處理場已由工五建廠管理委員會於垃圾場(二)興建垃圾處理設施,年底前可完成,將可負責工業區內一般垃圾之處理,故亦無保留垃圾場用地之必要。	配合變更,並列入變更編號二。	併變更內容明細表第二案。
3	廣輝電子股份有限公司	於原有二十米綠帶中設置二出入道路。	配合園區出入動線,以降低主軸道路整體負荷量,提升流率,貨車與人員車輛分流,減少衝突。	不予採納。因本件涉及主要計畫所劃設綠化步道之變更。建議納入主要計畫通盤檢討時進行考量。	照規劃單位處理意見,未便採納。
4	南亞科技股份有限公司	1. 工(十七)土地與公(六)土地等面積對調。 2. 部分工(二十一)土地與鄰近公(六)土地等面積對調。	為配合興建連貫性製程之高科技製品廠房需要。 1. 工(二十一)土地坡度過大且為配合設置汽電廠設備需要。	配合變更,並列入變更編號三。	併變更內容明細表第三案。
5	桃園縣政府及龜山鄉公所	於文化一路或復興三路旁規劃機關用地供警政或消防使用。	2. 目前派出所辦公廳舍不敷使用。 3. 地方實際需要。	配合於建議位置劃設0.3公頃之機關用地,並列入變更編號四。	併變更內容明細表第四案。

五、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表(詳表三)：

表三、林口特定區工五工業區細部計畫(第一次通盤檢討)公開展

覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議變更內容	變更理由	本會決議
1	龜山鄉公所	建請將機關用地無償提供於事業單位使用，及其他公共設施應由地方政府管理。	為便於管理。	併決議一，未便採納。

第二案：台中縣政府函為「擴大及變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會八十九年十月十八日第二次會、八十九年十一月十六日第三次會及八十九年十二月四日第四次會審議通過，並准台中縣政府九十年十二月十日九十府建城字第三五二五六二號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十六條。

（二）行政院八十四年一月十九日台八四內字第○二三四○號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會辛委員晚教（召集人）、徐委員淵靜、賴委員美蓉、汪委員桂生及張委員元旭等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於九十一年一月二十二日及九十一年七月九日召開二次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案據國立中興大學逕向本部陳情意見略以：「本校之農場係農學院、工學院重要教學研究及實習之場所，多年來投入鉅額經費客土改良，並建有價值逾億元之各項建築及研究設備。」，因其涉及「變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討）案」以附帶條件變更農業區為都市發展用地之實質內容及後續細部計畫案之擬定事宜，又立法委員簡肇棟大里服務處轉來「反對霧峰都

市計畫自救會」陳情書，對上開細部計畫案之擬定亦提出反對意見，故本案連同涉及九二一震災災後重建需要之蔡悅女士逕向本部陳情案，退請原專案小組再行審查，並研提具體審查意見後再提會討論。

第三案：南投縣政府函為「變更名間都市計畫（部分農業區為溝渠用地、部分溝渠用地為農業區）案」。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會九十一年五月十七日第一六五次會審議通過，並准南投縣政府九十一年八月一日府城都字第○九一○一二九五三三○號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。

（二）內政部八十九年三月二十一日台內營字第八九八二八○一號函頒「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第四案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫（第二次通盤檢討）案」

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會八十八年四月二日第一一九次、八十八年五月十日第一二〇次、八十九年二月二十二日第一二二次、八十九年四月十二日第一二三次及八十九年六月九日第一二四次會審議通過，並准雲林縣政府以九十一年四月十二日九一府工都字第九一一四三〇〇一六三號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表及逕向本部陳情意見綜理表。

六、本案經提本會第五三五次會審議決議：「本案因案情複雜，故由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」，嗣經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、陳委員明竺、周委員志龍、汪委員桂生、林委員大煜等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於九十一年八月一日及九十一年八月十五日召開二次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請雲林縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

1. 一、變更內容明細表新編號七，採納縣政府列席人員之說明，為增進土地之合理利用，同意照該府核議意見通過。

2. 二、有關專案小組審查意見三之（七），請縣政府依照重新規劃之變更計畫圖補辦公開展覽，如公开展覽期間無人民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

## 【附錄】本會專案小組審查意見：

查「口湖都市計畫案」係於民國七十年六月發布實施，第一次通盤檢討於民國七十八年一月發布實施，計畫面積一〇一·九六公頃，本次通盤檢討係配合現況及實際需要予以檢討變更並增訂土地使用分區管制要點。本案建議除左列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過。

- 一、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口五、〇〇〇人核算，文小用地面積不足〇·五八公頃（每校面積不得小於二·〇公頃），公園用地面積不足〇·七五公頃（本計畫未設置公園用地），停車場用地面積不足〇·三九公頃；又公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地之面積僅為計畫區面積之百分之〇·三九，核與都市計畫法規定（比例百分之十）不符（不足面積九·八〇公頃），惟據縣政府列席人員說明補充尚有困難，故除變更內容明細表內補充之公共設施用地部分外，其餘不足部分，同意俟變更增加住宅區或商業區等都市發展用地或下次通盤檢討時再妥為調整補充。
- 二、有關都市防災計畫，建請縣政府就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，訂定都市防災計畫並納入計畫書內作為執行之依據。
- 三、變更內容明細表部分：
  - （一）新編號二，為提供停車空間並補充公共設施用地面積之不足，建議將計畫道路編號七（十公尺）以南部分修正如附圖一，以北部分維持原計畫。
  - （二）新編號三，為配合公營事業民營化政策及統一名稱，故將「電信事業用地」修正為「電信事業專用區」。
  - （三）新編號六，為統一名稱，故將「寺廟專用區」修正為「宗教專用區」。
  - （四）新編號七，為維持道路之功能，故維持原計畫。
  - （五）新編號八，因區位不適宜變更為住宅區，並為提供公共開放空間及補充公共設施用地面積之不足，故將機關用地（機八）全部變更為廣場兼停車場用地。
  - （六）新編號十，為顧及機關用地之完整性及未來之發展需要，故維持原計畫。

(七) 新編號十一及新編號十二，為合理配置本計畫區之綠帶系統，及提供公共開放空間與補充公共設施用地面積之不足，故原則同意照縣政府所提重新規劃之變更計畫圖說(如附圖二之一至二之六)通過，惟將來興建時應作適當之綠化美化。並請該府補辦公開展覽，如公开展覽期間無異議則照所繪圖說通過，否則再提會討論。

#### 四、土地使用分區管制要點部分：

(一) 第二點及第三點：本計畫區計畫人口五、〇〇〇人，住宅區面積二三·二一公頃，商業區面積一·五八公頃，以每人五〇平方公尺居住樓地板面積核計，容積率分別為住宅區百分之一〇一及商業區百分之一八一；又本計畫區居住密度為每公頃二〇〇人及鄰里性公共設施用地比值為百分之二三·八六，依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定，其住宅區容積率不得超過百分之一八〇，商業區容積率不得超過百分之二四〇。惟縣都委會決議後住宅區容積率為不得超過百分之二〇〇，商業區容積率為不得超過百分之二八〇，尚屬偏高。為考量地方需求及兼顧居住環境品質，故將第二點修正為「住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之一百八十。」及將第三點修正為「商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。」。

(二) 配合變更內容明細表新編號六之修正，故將第五點之「寺廟專用區」修正為「宗教專用區」。

(三) 第六點及第九點：為增加開放空間、綠美化環境及提供停車空間，故將機關用地、電力事業用地、電信事業專用區及郵政事業用地之建蔽率修正為不得大於百分之五十。

(四) 第八點：為避免影響市場周邊交通，故參據本會審查案例，將市場用地之建蔽率修正為不得大於百分之六十。

(五) 參據本會審議案例，為簡化條文，故將第十、十一、十二、十三點修正為：

「十、1. 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂

定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

2. 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。」。

(六) 為對倉儲區之土地使用強度作適當之管制，並顧及農會現存具有歷史之建築物風貌，故增訂：「倉儲區限供農會農作物儲放、一般批發業、農產品批發業、旅遊及運輸服務業及其他倉儲有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百，將來建築物之新建、增建或改建時應提經縣都市設計審議委員會（或小組）審查通過後始得發照建築。」。

(七) 為切合地方發展特性，創造城鄉風貌及因應未來停車需求，有關本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之設置，參酌雲林縣政府所提意見，訂定如后：

「一、住宅區、商業區、倉儲區、農會專用區、宗教專用區、農業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界退縮二公尺以上，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

二、公共設施用地、公用事業用地（或專用區）之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建

築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，其超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。但基地情形特殊，經提縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。」。

五、其他：以下各點請雲林縣政府查明補正。

（一）計畫書內審核摘要表，漏列縣都市計畫委員會第一二二次會期，又第一二三次會所載日期有誤，請查明補正。

（二）表二「人口成長統計表」資料僅列至民國八十二年，請補充近年之資料。

（三）計畫書，請補敘相關重大建設計畫之內容。

六、逕向本部陳情意見：詳如附表。

附表：逾公開展覽期間逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人、位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
逾一	<p>陳情人：雲林縣政府</p> <p>地點：計畫區內游泳池用地</p> <p>(雲林縣政府九十一年四月二十三日府工都字第九一一四三〇〇一九一號函)</p>	<p>1. 口湖都市計畫內機二用地，目前供口湖分駐所、口湖消防分隊、口湖戶政事務所等三單位使用，面積僅有〇·一七公頃，且消防分隊、分駐所車輛進出頻繁，嚴重影響前往戶政事務所洽公民眾停車問題，因此口湖戶政事務所所有覓地遷建之必要。</p> <p>2. 口湖都市計畫內游泳池用地，目前尚未開闢使用，總面積〇·一八一六公頃，其中〇·〇九三四公頃為公有土地可辦理撥用，〇·〇八八二公頃為私有土地，變更後本府迅即籌措財源辦理徵收，以供遷建使用。</p>	<p>建議口湖都市計畫(第二次通盤檢討)案內變更內容綜理表第二十一案，請准變更游泳池用地為機關用地，以供口湖戶政事務所遷建使用。</p>	<p>同意採納，惟將來建築時，應配合鄰接之兒童遊樂場用地及停車場用地作適當之植栽綠化美化。</p>

第五案：嘉義縣政府函為「變更梅山都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：變更梅山都市計畫（第三次通盤檢討）案，業經本會九十一年三月十九日第五二九次會審議完竣，其中專案小組審查意見第六—（一）—2點經前開會議審議決議：「一—二十公尺計畫道路拓寬部分，為紓解南二高梅山交流道開放後帶來的大量車流，以及加強防救災功能，故從計畫區西側至九—二十公尺計畫道路路段，兩側平均拓寬為三十公尺，並請縣政府製作變更計畫書圖，及補辦公開展覽，公开展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公开展覽圖說通過，否則再提會討論。」，案經嘉義縣政府於九十一年五月十五日至九十一年六月十四日補辦公开展覽，期間計接獲人民或團體陳情意見二件；嘉義縣政府彙整後並以九十一年七月十六日九一府工都字第〇〇八六三八五號函檢附公开展覽書、圖等到部，爰提會討論。

決議：詳如附表本會決議欄，並退請嘉義縣政府併同本會第五二九次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：變更梅山都市計畫(第三次通盤檢討)案再公开展覽人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
----	------	------	------	------

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	土地標示： 梅南段 1826、1804 地號 陳情人： 劉文順等二十二人	一、南二高完成後車流量並未增加。 二、原計畫二十公尺擬增為三十公尺造成重大損失。	維持原來二十公尺道路。中正路、新興路皆為無尾道路應另闢外環道路紓解。	據公路總局第五區工程處列席人員說明，南二高梅山交流道開放後，本路段尖峰小時交通量九十年度為一〇四四(PCU)，九十一年則為四一六(PCU)，為考量未來交通需要及避免大量拆除合法房屋，造成民眾財產損失，故採納鄉公所列席代表意見，將一號道路寬度修正為兩側平均拓寬為二十四公尺。
2	土地標示： 梅南段 1070、 1071、 1070-1、 1072、 1072-1、 1045-1、 1046、1047 地號 陳情人： 林良材等二十三人	一、梅山都市計畫部分停車場用地以不實之理由變更為住宅區(其所陳述位於果菜市场附近為梅山繁華之處且既有房屋林立配合民意及現況予以調整)查該地點至今未曾有過一間或半間房舍全是一派胡言欺騙行為。 二、真正既有房屋林立者應是地號梅南段一〇七二之一、一〇七〇之一地號等兩筆土地。	一、變更梅南段一〇七二之一、一〇七〇之一地號等兩筆土地為住宅區以真正落實民意及調整現況。 二、以不實之理由變更為住宅區，應回復原來分區以維護政府公信力。	陳情地點非屬再公開展覽範圍，且據縣政府列席代表說明，該地點為鄉公所規劃中之道路用地，為避免影響道路之規劃，故未便採納。

第六案：嘉義縣政府函為「變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案，業經本會九十一年三月十九日第五二九次會審議完竣，其中決議第一點：「為確保土地所有權人權益，故採納嘉義縣政府列席代表意見，將本案專案小組意見一、二中增加劃設公園用地及廣場兼停車場用地部分，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公开展覽圖說通過，否則再提會討論。」，案經嘉義縣政府於九十一年六月二十一日至九十一年七月二十二日補辦公开展覽，期間計接獲黃金土等六人提出陳情意見；嘉義縣政府彙整後以九十一年七月二十九日九一府工都字第〇〇九二四二七號函檢附公开展覽書、圖等到部，爰提會討論。

決議：

- 一、本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地僅佔全部計畫面積百分之〇·六七%，為維持良好之都市生活環境品質，補充劃設公園用地等公共設施用地仍屬必要。
- 二、據鄉公所列席代表說明，本計畫區人口外流，現有住宅區使用率不高，故請縣政府會同鄉公所及本部營建署市鄉規劃局，就目前住宅區之使用現況，劃定適當範圍（含配置必要之公共設施用地），並研擬以市地重劃方式辦理之具體方案，交由原專案小組先行審查研提具體審查意見後，再行提會討論。

第七案：台灣省政府辦理「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案原係前台灣省都市計畫委員會審議案件，因台灣省政府之功能及業務組織業於八十八年七月一日調整，遂由本部接續辦理。

二、本案前經提前台灣省都市計畫委員會八十四年十月四日第四九五次會審議決議：「將人民或團體

陳情意見及嘉義縣、市政府歷次所送資料，送請規劃單位加以檢討評估並研提具體方案及重新辦理公開展覽後再議。」，由於規劃單位所擬之方案變更幅度甚大，故經前台灣省都市計畫委員會八十六年二月十九日第五二二及八十七年四月一日第五四九次會議先行研議後重行辦理公開展覽，並經前台灣省建設廳於八十八年三月一日以建四字第六〇四八三七號函送再公開展覽後有關資料送請審議。

- 三、法令依據：都市計畫法第二十六條。
- 四、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 五、變更理由及內容：詳計畫書。
- 六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。
- 七、案經簽奉核可，由本會翁委員金山（召集人）、賴委員美蓉、徐委員淵靜、黃前委員武達、侯前委員錦雄等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於八十九年四月十九日、五月十二日、七月十二日及十一月七日召開四次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本部都市計畫委員會九十年一月九日第五〇一次會審議決議：「本案因高速鐵路站區聯外道路特-五十公尺計畫道路，目前尚由嘉義市政府進行開發方式之意願調查中，故暫予保留，俟有具體結果後，再行提會審議。」並經本部於九十年二月二十一日以台內中營字第七七B | 九〇〇三〇九三號函檢送會議紀錄予嘉義縣、市政府在卷。
- 八、本案因嘉義市政府遲未依本會第五〇一次會決議辦理，故本部營建署分別以九十年三月十九日九十營署中審字第七七B | 九〇〇三五〇七號函及九十一年五月八日營授辦審字第〇九一三五九〇一一一號函請該府儘速辦理，該府遂於九十一年七月十九日以府工都字第〇九一〇〇六四一六〇

號函將辦理情形函復，爰再提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本會第五二〇次會審議「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（高速鐵路戰區聯外道路系統改善計畫及高速鐵路車站聯外交通大眾運輸系統規劃暨改善計畫嘉義—太保線）案」之決議二：「至於嘉義縣政府研提銜接嘉義縣境內二號計畫道路予五十公尺計畫道路之三十公尺計畫道路，為避免影響本案五十公尺計畫道路之建設時程，同意依交通部高鐵局及嘉義縣政府意見，由嘉義縣政府研擬順接五十公尺計畫道路並避免影響現有公墓之方案，納入『變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案』內辦理，或另案辦理個案變更都市計畫。」部分，採納列席之太保市市長意見，暫予保留，請本部營建署市鄉規劃局會同嘉義縣政府及太保市公所，另案研提具體可行方案及補辦公開展覽後再提會討論。

二、變更內容明細表第四案部分：

（一）有關劃設特-五十公尺計畫道路部分，因已由本部另案辦理逕為變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（高速鐵路站區聯外道路系統改善計畫及高速鐵路車站聯外交通大眾運輸系統規劃暨改善計畫嘉義—太保線），並已發布實施在案，故不予討論。

（二）有關以區段徵收辦理部分，採納嘉義市政府九十一年八月十六日府工都字第〇九一〇〇六八三四〇號函及嘉義縣政府九十一年八月十六日府工都字第〇一〇一七〇六號函（如附件一、二）意見，除污水處理廠用地及出入道路部分同意照嘉義市政府於會中所提之變更計畫圖（如附圖）通過外，其餘部分維持原計畫。

三、有關土地使用分區管制要點之退縮建築及停車空間設

置部分，採納嘉義縣、市政府前開號函送意見訂定如後：

(一) 退縮建築部分

1 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 <u>五</u> 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2 前項以外地區除經本縣(市)都市設計審議委員會或都市更新審議委員會審查同意者，從其規定外，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路

	規定辦理。	為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

## (二) 停車空間設置標準

- 1 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二五〇平方公尺以下	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

- 2 前項以外地區除經本市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定外，應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

## 【附錄】

本會專案小組審查意見：

本案除左列各點外，其餘准予通過。

## 壹、變更內容明細表部分

- 一、第二案：維持原計畫人口三〇、〇〇〇人，俟第四案有關配合特-五十公尺道路劃設而變更增加都市發展用地案辦理時，再依實際需要妥為檢討。
- 二、第四案：有關劃設特-五十公尺計畫道路部分已由本部另辦理逕為變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（高速鐵路站區聯外道路系統改善計畫及高速鐵路車站聯外交通大眾運輸系統規劃暨改善計畫嘉義--太保線），並經本會八十九年十一月二十一日第四九八次會議審議決議（略）：「…本案應採民眾建議方案（由貨物轉運中心東側經由台糖土地直接連接非都市土地）規劃，並退請工程用地單位（交通部）重新製作計畫書、圖，報由內政部依逕為變更都市計畫程序辦理公開展覽及說明會相關事宜，如公開展覽期間無陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；如公開展覽期間有陳情意見，則再提會審議」。為避免因本案延宕通盤檢討時程，故本案暫予保留，俟路線確定及完成區段徵收可行性評估後，由嘉義縣、市政府另案辦理。
- 三、第十一案：本計畫工業區已專案辦理通盤檢討並於八十九年三月發布實施，故不予討論。

## 貳、土地使用分區管制要點部分

- 一、為增加開放空間面積，將甲種、乙種及零星工業區之建蔽率修正為不得大於百分之六〇。
- 二、為對宗教專用區及加油站專用區之土地使用強度作適當管制，故增列：
  - 「九、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
  - 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。」
- 三、本次通盤檢討並未訂定有關退縮建築及停車空間設置規定，故請嘉義縣、市政府參酌本會八十九年九月五日第四九三次會訂定之「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」，研提具體意見後，提請大會討論。

參、人民或團體陳情意見部分

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
1	呂淑珠等 北港路兩側 30-50 米範圍。	北港路兩側土地經道路拓寬徵收兩次，損失民地嚴重。	不予納入區段徵收。	併變更內容明細表第四案辦理。
2	張塗柱等 貨物轉運中心區。	一、規劃為貨物轉運中心區而未開發，又課徵土地增值稅，有欠公允。 二、若有設置必要應限期開闢，如不需要應予恢復原農業區，以利生產利用。	一、應訂定期限開發。 二、如無急迫性應恢復為農業區。	併變更內容明細表第四案。
3	林宜科等 北港路各六〇公尺。	北港路兩次拓寬徵收土地損失。	無條件予以變更住宅區或商業區。	併變更內容明細表第四案辦理。
4	林顯堂等 下埤段四九號土地。	所有土地已部分遭士賢路開闢徵收，如再參加區段徵收損失太大。	不參加區段徵收並維持原農業區使用。	併變更內容明細表第四案辦理。
5	蕭正山等 十九號道路。	規劃之十九號道路路線需拆及合法房屋。	修改路線避開房舍。	併變更內容明細表第四案辦理。
6	李宗興等 北港路兩側	一、區段土地價值不同。 二、維護所有權人權益。	自北港路二側分段辦理區段徵收。	併變更內容明細表第四案辦理。
7	蕭清藏等 污水處理場。	一、避免拆及建物。 二、可利用公地設置。	污水處理場位置向北移。	併變更內容明細表第四案辦理。
8	蕭清藏等 十八號道路。	避免拆及建物。	十八號道路修正西移。	併變更內容明細表第四案辦理。
9	蕭珮騰等 大溪段六八號。	維護現有建物及農林作物。	一、建議變更為商業區或住宅區。	併變更內容明細表第四案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
			二、原地分配，地價差額願自行負擔。	
0 1	賴玉成等 十四號道路。	該道路已開闢完成，且兩側已有建物。	勿再規劃道路。	為避免影響道路系統之功能，故未便採納。
1 1	黃金隆 烏柚段七〇 五之一號土地。	維持農業生產。	不參加區段徵收，維持原農業區。	併變更內容明細表第四案辦理。
2 1	蕭正山等 十八號道路。	避免拆及建物。	修改路線避開建物。	併變更內容明細表第四案辦理。
3 1	陳延 公十	公園可鄰水邊。保持住宅區之完整。	修改公園位置使鄰接中央排水，原地變更為住宅區。	併變更內容明細表第四案辦理。
4 1	賴有全 公九	增加利用價值，公園可朝多目標使用。	公九修改南移接高鐵五十米連絡道路。	併變更內容明細表第四案辦理。
5 1	謝應順 零工七	現地無法申請合法建築。	將零工七變更為住宅區以利建築。	請依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。
6 1	蕭阿地 規劃為廿米以上之道路二側各四十米範圍內。	維持民眾權益。	上開道路兩側各四十米範圍內變更為住宅區。	併變更內容明細表第四案辦理。
7 1	曾雄儀 抵價地發回比例	維持民眾權益。	抵價地發回比例提高為五十%。	併變更內容明細表第四案辦理。
8 1	高鐵連絡道以南	維持都市計畫之完整發展。	高鐵五十米連絡道以南區域納入區段徵收範圍。	併變更內容明細表第四案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
91	葉速成、葉賢德等	<p>一、徵收餘田，雖為住宅區，但只能繼續農耕，又無分毫補償，還面對地目變更後地賦重稅。</p> <p>二、區段徵收地主平白損失六成土地。</p> <p>三、太保市十九號公墓，納入區段徵收，如此先人無所居，吾等反對。水牛厝段，無休閒區之規劃。</p>	<p>緊臨該計畫範圍南方為中島農場，中島農場往西移至高鐵車站間還有其他農場，往東至嘉義市區也有水利地及大排水溝。建議五十米連絡道往南移三〇〇公尺。</p>	併變更內容明細表第四案辦理。
02	呂明原南新段九一八地段。	吾四十九年木造屋乙棟，於八十二年發生火災後又新建房屋完成。	建議將該區保留。	併變更內容明細表第四案辦理。
12	吳明柏、吳清松過溝小段七九一、七九四地號。	原過溝小段請不要與南新或其路段及非屬五十米道路旁一起分配。	期能依市地重劃方式辦理，若以區段徵收，在細部規劃作好公共設施等計畫，以讓地主樂於接受。抵價地以原區域分配為原則。	併變更內容明細表第四案辦理。
22	馮瑞娟等	若計畫道路必須闢建，贊成區段徵收，但抵價地以總面積百分之五十為原則。	<p>一、以大於百分之五〇辦理區段徵收。</p> <p>二、原位於十二米道路旁土地應優先分配於五十米道路旁，且其面臨路之</p>	併變更內容明細表第四案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
			寬度應按可取得抵價地之比例調整，而不是全部抽籤。	
3 2	羅再居等	一、本計畫區尚有四分之三未開發，無必要區段徵收變更為住宅區。 二、嘉南大圳以東已規劃連絡道直接到高鐵。	建議比照高鐵徵收辦法提高地價近市價專款徵收。	併變更內容明細表第四案辦理。
4 2	黃哲三	民地編為貨物轉運中心十五年以上，又不徵收，顯不合理。	恢復農業用地或徵收，或改為小型工廠用地。	併人民或團體陳情意見綜理表第2--(2)案。
5 2		一、五十米連絡道應自朴子線鐵路為中心向旁徵收。否則引起南面地主抗爭。 二、嘉南大圳西向土地已參加農地重劃。	一、區段徵收分配土地應高於四〇%。 二、道路開闢後，道路兩旁規劃為住宅區，地價稅應於開發後才開徵，否則造成地主不合理之財務支出。	併變更內容明細表第四案辦理。
6 2	鄭明坤等	一、嘉南大圳以東已規劃連絡道直接到高鐵。無理由再區段徵收嘉南大圳以西土地。 二、本計畫尚有三分之二土地未開發，無再增加住	建議比照高鐵徵收辦法提高地價近市價專款徵收。	併變更內容明細表第四案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
		宅區必要。		
72	許西原等	<p>一、依市地重劃辦法第七條，重劃地區範圍盡量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界併應標示明顯之地形、地物及附圖說明。</p> <p>二、經查本地段東南有大排水溝，西邊有嘉南大圳，均係明顯之地形，獨留該面積不大地段為農業區，影響整體發展。</p>	<p>一、保留十九號公墓，本地段變更為住宅區。</p> <p>二、請依重劃區邊界劃定之原則，逕予變更本地段為住宅區以求整體發展。</p>	併變更內容明細表第四案辦理。
82	葉速成等	<p>一、徵收餘田，雖為住宅區，但只能繼續農耕，又無分毫補償，還面對地目變更後地賦重稅。</p> <p>二、區段徵收地主平白損失六成土地。</p> <p>三、太保市十九號公墓，納入區段徵收，如此先人無所居，吾等反對。</p> <p>四、水牛厝段，無休閒區之規劃。</p>	<p>緊臨該計畫範圍南方為中島農場，中島農場往西移至高鐵車站間還有其他農場，往東至嘉義市區也有水利地及大排水溝。建請五十米連絡道往南移三〇〇公尺。</p>	併變更內容明細表第四案辦理。
92	葉火爐： 太保市過溝段過溝小段1083、	<p>民國六十六年高速公路交流道特定區將原一筆土地一畫為三，從中畫為八米道路，</p>	<p>請准予道路東移，以使地盡其利。</p>	<p>陳情人已取得相關土地所有權人之同意書，故同意採</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組意見
	1083-1、1083-2地號。	東三米建地，西七米五建地且前後均無道路，無法使用。		納。
03	嘉義市工業發展投資策進會 竹村段、烏柚段（如附圖）	為利土地有效利用、增進地方經濟發展。	建議將竹村段、烏柚段採區段徵收變更為住宅區、商業區及智慧型工業區。	併變更內容明細表第四案辦理。
13	經濟部工業局嘉太工業區服務站	永泰鋼鐵廠工業用地變更為建築用地。	建請將工業用地變更為建築用地。	請依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

第八案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會第一二八、第一二九及第一三〇會議審議通過，並准屏東縣政府九十一年七月十二日屏府建都字第〇九一〇一一一四五二號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照屏東縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫目標年已屆滿，故配合國土綜合開發計畫草案，將計畫目標年修正為民國一〇〇年。

二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準核算，本計畫區停車場用地面積不足一·〇六公頃，又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積經核算，佔全部計畫面積百分之五·七%，不符「都市計畫法」第四十五條不得少於一〇%之規定，惟此次通盤檢討並未增加住宅區、商業區及工業區等都市發展用地，補充公共設施用地有所困難，故同意俟下次通盤檢討如增加都市發展用地時，再妥為補充。

三、為統一名稱及配合公營事業民營化政策，故將「保存區」修正為「宗教專用區」及將「加油站用地」修正為「加油站專用區」。

四、土地分區使用管制要點部分：

- (一) 依本部八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布施行之「都市計畫法台灣省施行細則」，將第一點修正為：「本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之」。
- (二) 本計畫區計畫人口一二、〇〇〇人，住宅區面積五〇·五七公頃，商業區面積三·二三公頃，以每人五〇平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區容積率分別為住宅區百分之一一二及商業區百分之二三二，又本計畫區之居住密度為二四〇（人／公頃）及鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五，依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定，其住宅區容積率不得大於百分之一五〇、商業區容積率不得大於百分之二一〇，惟本計畫區已於民國八十七年辦理「訂定新園鄉烏龍地區都市計畫（土地使用分區管制要點）案」，其住宅區及商業區之容積率分別為不得大於百分之二〇〇及百分之三二〇；基於考量地方實際需求，故同意照屏東縣政府核議意見，維持現行條文。
- (三) 為增加開放空間面積，故將「乙種工業區」之建蔽率調整為不得大於百分之六十。
- (四) 配合變更內容明細表新編號三及四，增訂「郵政事業專用區」及「變電所用地」之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (五) 有關退縮建築及停車空間設置部分，參照屏東縣政府九十一年七月十二日屏府建都字第〇九一〇一一一四五二號函所檢送「退縮建築及停車空間設置規定」，訂定如后：

1 退縮建築部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業用地（或專用區）	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

（區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。）

前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，則擇一

	理。	面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地（或專用區）	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

## 2 停車空間設置規定部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二五〇平方公尺以下	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。）

前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

- 第九案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討案變更內容明細表第二十七案市地重劃範圍調整、部分住宅區及「市十六」市場用地為機關用地、部分住宅區為道路用地）案」。
- 說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會九十一年七月二十五日第一三一次會議審議完竣，並准屏東縣政府九十一年八月九日屏府建都字第○九一○一二八○七○號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。  
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。  
三、變更位置：詳計畫圖示。  
四、變更內容：詳計畫書。  
五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見表。
- 決議：本案除變更內容明細表編號第一案（計畫書第七頁），除明列增加市地重劃範圍之面積外，其依據實際釘樁及土地分割情形更正區內公共設施用地面積乙節，為避免產生變更該等公共設施用地之誤解，應予變更理由欄詳予敘明，以資明確外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第十案：高雄市政府函為「變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫（部分工業區（工十）為特定商業專用區、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地、特定公園用地、道路用地及部分農業區（農二十）為廣場兼停車場用地、特定公園用地、道路用地）案」。

- 說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會九十年十二月十一日第二六九次會議審議通過，並准高雄市政府九十一年四月一日高市府工都字第一四四四七號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第二十六條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為夏前委員鑄九、陳委員明竺、賴委員美蓉、周委員志龍、林委員素貞、倪前委員世標及張委員元旭，並由夏前委員鑄九擔任召集人，於九十一年五月十四日召開一次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，前提經本會九十一年七月十六日第五三八次會議決議：
- 「一、本主要計畫案退請高雄市政府依本會專案小組審查意見（如附件）補充資料到部後，交由本會專案小組（召集人再簽請 兼主任委員核可）繼續審查，獲致具體審查意見後，再迅行提會審決。
- 二、九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，故本細部計畫案部分，應退請高雄市政府參據本會專案小組審查意見，俟本主要計畫案完成法定程序後，再本於職權

自行核定。」。

七、本案專案小組召集人夏前委員鑄九因請辭本會委員，經再簽奉兼主任委員核示由本會周委員志龍、陳委員明竺、賴委員美蓉、林委員素貞、黃委員光輝（行政院環境保護署新指派改聘之委員）及張委員元旭等六位委員組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，於九十一年八月十三日召開第二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰再提會討論。

- 決議：一、本案本會專案小組九十一年八月十三日審查意見前段部分，採據高雄市政府列席代表補充資料說明，本案工業區變更歷經該市都市計畫委員會多年來審議確定，應有變更為特定商業區之必要，故本案主要計畫同意變更，並准照本會專案小組九十一年八月十三日審查意見通過（如附錄涉及變更主要計畫事項部分），並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
- 二、九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，故本細部計畫案部分，應退請高雄市政府於本主要計畫案完成法定程序後，本於職權自行核定。附錄：本會專案小組審查意見（二）、（四）-1、（四）-2等涉及細部計畫事項部分，請高雄市政府參酌。

#### 附錄：本會專案小組九十一年八月十三日審查意見

本案基地坐落高雄市行政轄區中心偏北位置之工業區內（博愛路與大順路交叉口），基地總面積達一五·〇五八二公頃，其中擬變更為特定商業區（七·九八二一公頃）轉型作為非工業使用後，基地大規模高強度之開發，對都市整體發展及環境影響深遠，因本案擬變更部分工業區為特定商業區之必要性及其計畫目標、都市功能定位及對都市整體發展影響衝擊因應措施等，高雄市政府補充說明資料仍有不足，請市府再加強補充研提相關圖說資料，提大會討論決定，如經大會審定為配合高雄市都市產業之轉型及創造特有之都市風貌，確有變更為特定商業區之必要，本案

應請市府依左列各點辦理，分別納入主要計畫書規定或重行擬定細部計畫時再審慎妥處。

- (一) 通案性變更原則：應補充全市工業區通案性變更原則，及以表列敘明相關工業區變更審議案例處理情形，以求一致性與公平性。
- (二) 市場功能與開發可行性分析：本案基地附近地區之商業活動已具規模，將來本案開發後，勢必產生排擠效應，故應於細部計畫補充具體事業財務及營運管理計畫、市場投資分析及相關產業需求分析，以求釐清開發營運確屬可行，及應於主要計畫訂定開發期限及實施進度，未依開發期限辦理者，市府應迅行依法定程序恢復為原土地使用分區。
- (三) 環境影響評估：據高雄市政府列席代表說明，本案之環境影響評估係依「工廠變更改用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定辦理，以及本案環境影響評估業經該府環境保護局八十八年十一月九日高市環局五字第○三七八一二號函同意本案環境影響說明書定稿本備查，建議應將上開環境影響評估審查結論，及依現況環境調查結果之土壤、地下水或廢棄物等無污染情形或處理方式，納入主要計畫書敘明，俾利執行查考。
- (四) 土地使用計畫：
  - 1、本案細部計畫擬規定變更後之特定商業區建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於六三〇%乙節，考量以如此大規模特定商業區面積（七·九八二一公頃）開發作為高強度商業使用，對附近地區交通道路系統之服務水準及生活環境將造成甚大之負面衝擊，為使負面衝擊降至最低，建議應調降本案基地開發總強度，比照台北市目前有關變更工業區為商業區案例，變更後商業區容積率，並以不得超過原工業區容積率為原則，於重行擬定細部計畫時妥予研訂本案特定商業區之容積率。
  - 2、主要計畫應加強說明特定商業區與商業區之使用功能

及其管制差別，及於細部計畫明定特定商業區 A、B、C 等三種次分區，其具體土地使用內容、用途、項目及相關管制規定等。

- 3、本案除道路用地外，其餘公共設施用地配置（如特定公園用地、綠地、廣場兼停車場用地等）全部集中於基地南側靠近愛河旁地區，對於鄰近基地東、北側住宅區居民之使用可及性甚低，為符合社會公平原則，本案擬變更後增設之公共設施用地應連結當地公共設施資源，及回饋提供附近地區居民分享使用，並建議市府再審慎考量其公共設施用地之區位與功能，增加附近居民使用公共設施之可及性。
  - 4、為確保基地開發後之公共開放空間品質，應於主要計畫補充具體之公共開放空間系統圖，塑造視覺走廊意象及優美之都市景觀。
  - 5、為提昇本案基地開發後環境品質，請市府於主要計畫補充都市設計構想，並應在社會需求與經濟發展均衡前提下，以都市紋理與人文環境規劃之觀念，透過都市設計管制方式，配合附近地區環境，創造特有都市空間風格及景觀風貌典範。
  - 6、查都市計畫法相關規定並無「特定公園用地」乙詞，建議修正為「公園用地」，並為強化公園服務功能，應規定不得作多目標使用。
- (五)「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之檢核事項：
- 1、本案計畫書實施進度及開發方式，擬規定「開發方式依法由土地所有權人申請自辦市地重劃方式辦理」及「遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先與扣除後，再據以核算其負擔比例」乙節，核與都市計畫工業區檢討變更審議規範「七、開發方式（一）自願捐贈土地 3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。」規定不符，建議應依照修正；又計畫書預定開發時程表之開發年期，應配合實際年期修正。

- 2、本案如經本會審決同意變更，申請人應於主要計畫核定前，與市府簽定協議書，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提整體開發計畫限期實施，並納入主要計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。
- 3、據高雄市政府列席代表說明，本案基地已無生產中合法工廠，建議應補充原有工廠已註銷工廠登記證相關證明文件。
- 4、本案計畫書未載明土地權屬（除三筆國有土地外），建議應補充土地權屬資料，非屬申請人所有土地部分，請補具土地使用同意書及土地同意合併開發等相關證明文件。
- 5、據高雄市政府列席代表說明，本案申請人為「燁興、燁隆企業股份有限公司」，建議應於計畫審核摘要表「申請變更都市計畫機關」欄修正之。
- 6、本主要計畫變更內容明細表部分，請依新、舊計畫二項目區分變更計畫內容；計畫書、圖製作，應依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理。

附件：本會專案小組九十一年五月十四日召開「變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫（部分工業區（工十）為特定商業專用區、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地、特定公園用地、道路用地及部分農業區（農二十）為廣場兼停車場用地、特定公園用地、道路用地）案」及「擬定高雄市凹子底地區（工十）、（農二十）部分地區細部計畫案」等二案第一次審查會議

本二計畫案請高雄市政府依左列各點研提補充資料到署，俾供本專案小組下次會議審查之參考。

- （一）本案基地坐落高雄市行政轄區中心偏北位置（博愛路與大順路交叉口），變更面積達一五・〇五八二公頃，轉型作為非工業使用後，對都市整體發展影響深遠，為配合高雄市都市產業之轉型，對於計畫目標及都市功能定位，請市府先行釐清確定，並建議本開發案應透過都市設計管制方式，配合附近地區環境，塑造特有之都市風格，作為都市空間轉型及景觀風貌之典範。
- （二）本案基地附近地區之商業活動已具規模，將來本案開發後，其產生排擠效應為何？又為求釐清未來開發營運是否可行，請補充具體事業財務及營運管理計畫、市場投資分析及相關產業需求分析。
- （三）考量規劃設置特定商業區，未來開發完成後基地將吸引大量交通旅次，對附近地區交通道路系統造成一定程度之影響衝擊，請補充各交通運具、交通動線及交通影響衝擊評估等相關資料，如衝擊程度過大，建議應酌予調降容積率。
- （四）據高雄市政府列席代表說明，本二案申請人為「燁隆企業股份有限公司」，建議應於計畫審核摘要表「申請變更都市計畫機關」修正之。
- （五）本二案計畫書未載明土地權屬（除三筆國有土地外），建議應補充土地權屬關係人，及補具土地使用同意書及土地同意合併開發等相關證明文件，並納入計畫書敘明。
- （六）據高雄市政府列席代表說明，本二案環境影響評估業

經該府環境保護局八十八年十一月九日高市環局五字第○三七八一二號函同意本案環境影響說明書定稿本備查，建議應將上開環境影響評估審查結論納入計畫書敘明。又本二案之環境影響評估究係依工業區擬變更前之「工廠變更改地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定辦理，抑或依工業區擬變更後之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定辦理？又本二案之環境影響評估係於八十八年完成審查，迄今歷經三年多，有無作環境影響評估差異性分析之必要，併請查明。

- (七) 據高雄市政府列席代表說明，本案基地已無生產中合法工廠，建議應補充原有工廠已註銷工廠登記證相關證明文件，並納入計畫書敘明。
- (八) 本案基地有無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，請查明。
- (九) 本案如經本會審決同意變更，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。
- (十) 本主要計畫變更內容明細表部分，請依新、舊計畫二項目區分變更計畫內容。
- (十一) 本二案計畫書、圖製作，應依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理。

八、散會。