

內政部都市計畫委員會九十三年三月十六日第五八一次會議紀錄

一、時間：中華民國九十三年三月十六日（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）。

記錄彙整：李志祥、陳志賢

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第五八〇次會議紀錄。

決定：確定。

“以下內容僅供參考”

第一案：台北縣政府函為「變更鶯歌都市計畫（配合東鶯平交道改善工程）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會九十三年一月二十九日第三二六次會審議通過，並准台北縣政府九十三年二月十日北府城規字第○九三○○六二九○○號函檢送計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。

（二）台北縣政府依內政部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函認定係配合縣興建之重大設施。

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、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台北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、將法令依據二修正為：「二、台北縣政府依內政部九十三年一月二十九日台內營字第○九三○○八一七三五號函認定係配合縣興建之重大設施。」。

二、計畫書審核摘要表公民團體對本案之反映意見欄記載有誤，請補正。

三、將案名修正為「變更鶯歌都市計畫（部分住宅區、乙種工業區、綠地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）（配合東鶯平交道改善工程）案」。

第 二 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分道路用地通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會九十二年六月十九日第三二〇次會及九十二年七月二十四日第三二一次會議審議通過，並准台北縣政府九十三年二月十三日北府城規字第〇九三〇〇七三一七一號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十六條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案因案情複雜，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。

第三案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分住宅區為公園用地）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會九十二年十二月十日第一一九次會審議通過，並准宜蘭縣政府九十三年二月十六日府建城字第○九三○○一八四五九號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照宜蘭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、據計畫書記載，本案變更範圍內，部分土地原指定作為國宅用地使用，因空屋率高，不宜再興建國宅，又該基地上之「宜蘭磚廠」，縣政府已於九十一年指定公告為縣定古蹟。故請縣政府將變更後不影響國宅供需之具體理由及變更後區內色彩、空間量體、植栽、周邊環境等之管制措施，詳予補充書面資料納入計畫書，以資古蹟之維護與保存。

二、本案辦理變更之法令依據請修正為：「一、都市計畫法第二十七條第一項第四款及第二項。二、宜蘭縣政府依內政部九十三年一月二十九日台內營字第○九三○○八一七三五號函認定係配合縣興建之重大設施」。

第 四 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（修訂住一住宅區附帶條件及土地使用分區管制要點）案」。

說 明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會九十年十一月廿九日第一〇三次、九十一年六月四日第一〇四次、九十二年五月十四日第一〇五次及九十二年十月廿三日第一〇六次會議審議通過，並准花蓮縣政府九十二年十二月廿五日府城計字第〇九二〇一四九二四五〇號函檢附計畫書、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。

（二）內政部九十一年七月十六日台內營字第〇九一〇〇八五一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會張委員元旭（召集人）、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、郭委員瓊瑩及汪前委員桂生等五位委員組成專案小組，專案小組已於九十三年二月十二日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：參酌內政部九十三年二月十九日臺內營字第〇九三〇〇八二一一九號函頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第十一點修正案與新訂「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，及縣政府列席代表之意見，將本會專案小組審查意見二後段：「故花蓮縣政府為促進本地區之健全發展並兼顧民眾開發權益，及避免執行時窒礙難行，因此修正原附帶條件之開發方式以增加計畫之可行性，但縣政府核議意見所採開發許可方式部分尚無明確法源，故將原附帶條件修正為：『應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地並擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序實施後，始得發照建築。』」釐整為：將原附帶條件修正為：「一、應另擬細部計畫，合理配置公共設施用地，並擬具公平合理具體可行之事業及財務計畫。二、除由政府整體開發或由私人或團體申請開發及建築使用外，並得採市地重劃方式開發。開發之許可條件及附帶條件，依部頒『都市計畫工

業區檢討變更審議規範』之規定辦理，並於細部計畫書中表明之。」，其餘准照專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請花蓮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。

【附錄】 本會專案小組九十三年二月十二日審查意見：

- 一、本案為配合擬定細部計畫而辦理變更，故將案名修正為：「擬定吉安都市計畫（原工業區變更為住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」，以茲妥適。
- 二、本計畫原附帶條件為：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地並擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序實施後，始得發照建築。二、擬定細部計畫時應依部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定辦理，且對於現有合法工廠應妥為處理。」惟據縣政府列席代表說明，上開附帶條件至今尚未成就之原因，係基於計畫區內百分之四〇土地現況已屬建築物密集地區，該地區已建築完成之所有權人不願意依附帶條件負擔公共設施用地，而尚未開發建築之住宅區地主則希望降低公共設施用地之負擔比例；再者計畫區內土地產權大部分皆非單一地主，相關土地所有權人咸認為擬定細部計畫時，須依部頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，又要對於現有合法工廠妥為處理太過嚴苛，導致遲遲無法以市地重劃方式進行整體開發，並造成土地被規劃為公共設施用地者，強烈要求變更恢復為工業區。復查都市計畫法第二十三條條文業於九十一年五月十五日修正公布，細部計畫依規定授權由縣市政府核定實施，故花蓮縣政府為促進本地區之健全發展並兼顧民眾開發權益，及避免執行時窒礙難行，因此修正原附帶條件之開發方式以增加計畫之可行性，但縣政府核議意見所採開發許可方式部分尚無明確法源，故將原附帶條件修正為：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地並擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序實施後，始得發照建築。」，以茲適法，並利執行。
- 三、容積獎勵係屬細部計畫內容不宜在主要計畫中訂定，故將土地使用分區管制要點第二點修正為：「住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。『住一住宅區』建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一〇〇，如依規定獎勵後，

容積率亦不得大於百分之三六〇，且不得適用本要點第十四、十六點之規定。」，並請花蓮縣政府將本計畫區容積獎勵條件、級距、及計畫區平均容積等資料提會報告。

第五案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會八十八年十一月三十日第一一五次、九十一年一月三日第一三二次及九十二年三月廿五日第一四二次會議審議通過，並准苗栗縣政府九十二年十一月十八日府工都字第○九二○一一四二八一號函檢送計畫書、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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會李委員素馨（召集人）、王委員大立、郭委員瓊瑩、張委員元旭及林前委員大煜等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於九十二年十二月十八日及九十三年二月二十七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：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請苗栗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。

一、逾公開展覽期限公民或團體陳情意見明細表第一案，原則同意苗栗縣政府列席代表意見，將陳情範圍變更為保存區，並請苗栗縣政府依照該府於會中所提書面資料妥為修正計畫書、圖，補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過，否則再提會討論。

二、考量苗栗縣政府短期無法就主要計畫與細部計畫分開辦理，故本次通盤檢討同意照案審議，惟縣政府下次依都市計畫法第廿六條規定辦理苑裡都市計畫通盤檢討時，應確實就主要計畫與細部計畫分開辦理之。

【附錄】

本會專案小組九十二年十二月十八日及九十三年二月廿七日審查意見：

一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口三〇、〇〇〇人核算，本計畫區公園用地面積不足二·七八公頃，兒童遊樂場用地面積不足一·三五公頃，停車場用

地面積不足二·七一公頃，體育場用地面積不足〇·一〇公頃。又本計畫區公園（面積一·七二公頃）、體育場所（面積二·九〇公頃）、廣場、綠地（面積一·一七公頃）及兒童遊樂場（面積一·〇五公頃）等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積百分之一·五，核與「都市計畫法」不得少於一〇%之規定不符（不足面積四五·五公頃），惟據縣政府列席人員說明，本計畫大部分為已開發完

成之老舊社區，且無適當公地可供劃設，補充公共設施用地有所困難，同意俟下次通盤檢討如增加都市發展用地時，再妥為劃設補充。

- 二、有關都市防災計畫，請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，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，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 三、本計畫並未規劃環保設施用地，請縣政府儘速規劃，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理，以資適法外，並請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及日後污水系統規劃方案於計畫書中予以敘明。
- 四、本案「行水區」範圍線應由苗栗縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文及依經濟部、內政部九十二年十月二十六日經水字第〇九二〇二六一六一四〇號及台內營字第〇九二〇〇九一五六八號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

五、變更內容明細表部分：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	變 一	計畫年期 調整	民國 85 年	民國 100 年	原計畫以民國 85 年為計畫目標年，現已屆滿，故配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)，將計畫年期調整至民國 100 年。	照縣政府核議意見通過。
二	變 二	加油站一	加油站用地 (0.25)	加油站專用區 (0.25)	加油站用地一係為民營加油站，配合實際使用狀況予以變更。	照縣政府核議意見通過。
三	變 三	文小一東 南側	住宅區 (0.24)	機關用地 (0.14) 停車場用地 (0.10)	一、該土地現況為河溝且為公有土地。 二、為興建苑東、苑南、苑北里聯合活動中心之需要。 三、計畫區停車場用地不足 2.71 公頃，配合實際需要變更為停車場用地。	照縣政府核議意見通過。
四	變 五	文中二東 側、西側	農業區 (0.96)	學校(文中)用 地(0.96)	一、依苑裡國中實際使用狀況及發展需求予以變更。 二、土地產權為公有。 三、東側之農業區係為苑裡國中之宿舍。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
五	變 六	機關二	機關用地 (機二) (0.17)	公用事業用地 (0.17)	為配合公用事業單位名稱予以變更。	據中華電信公司列席代表說明，該公司為配合公司民營化，活用資產以提昇效益，同時考量周邊土地使用情形暨都市整體發展需要，目前正委託市鄉規劃局作全省電信事業用地之專案通盤檢討中，故維持原計畫，俟其檢討分析定案後再另案研議。
六	變 七	機關四	機關用地 (機四) (0.55)	電信事業用地 (0.55)	配合公用事業單位名稱予以變更。	據中華電信公司列席代表說明，該公司為配合公司民營化，活用資產以提昇效益，同時考量周邊土地使用情形暨都市整體發展需要，目前正委託市鄉規劃局作全省電信事業用地之專案通盤檢討中，故維持原計畫，俟其檢討分析定案後再另案研議。
七	變 八	體 育 場 南 側；3-3 號	住宅區 (0.02)	道路用地 (0.02)	一、③-3號道路南、北側之農業區，緊臨都市發展用地。 二、③-3號道路開闢後，本地段即無去灌溉，為利 整體發展，予以附帶條件變更為都市發展用地。	據縣政府及鎮公所列席代表說明，本案經意願調查，僅有百分之十二的土地權利關係人同意以區段徵收辦理變更，且縣政府並無辦理是項區段徵
		道 路 南 北 側	農業區 (6.16)	道路用地 (0.02)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
				體育場用地用地(0.44) 住宅區(5.14) 人行步道用地(0.03) 機關用地(0.20) 廣場兼停車場用地(0.33)		
					三、本區段徵收範圍經依苑裡鎮公所建議增加南側部分農業區後，縣府地政局評估可行。 備註： 一、須以區段徵收方式開發。 二、住宅區變更為道路部分，應以等值土地分配。 三、本案變更範圍內，部分3-3號路段（面積1.34公頃）已興闢完成尚未徵收部分，一併納入區段徵收範圍。	收之財務計畫，為避免變更後無法落實開發利用，故本案維持原計畫；惟本計畫區現有體育場用地南側未面臨三 三號道路，影響民眾進出體育場，請縣政府於下次通盤檢討時，妥為規劃辦理。
八	變九	計畫區南側	農業區(2.33)	墓地(2.33)	一、配合實際使用現況予以變更。 二、上開土地為公有土地。	參據都市計畫法台灣省施行細則第三十六條條文規定，將「墓地」修正為「墳墓用地」，以資妥適。
九	變十一	土地使用分區管制要點	未訂定	訂定	為促進土地合理利用，配合發展現況、本次檢討結果及法令規定予以增訂。	併審查意見第六點辦理。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十	變 十 二	機關用地 三	機關用地三 (供鎮公所、圖 書館、衛生所)	機關用地三 (供鎮公所、圖 書館、衛生 所、地政事務 所、消防隊、 戶政事務所、 文物館、電力 及電信等)	一、機關用地三尚有部分土地尚未徵收開闢。 二、增加機關用地三容許使用項目，以利地方 實際需要。	電力及電信係屬公用事業，不宜在機 關用地內設置，故除參據鎮公所列席 代表意見刪除供電力、電信使用外， 並依實際需要增列供分駐所使用。
十 一	變 十 三	文小四北 側	道路用地 (0.04)	住宅區 (0.03)	一、為避免拆除中正里宗教信仰中心福德祠。 二、變更範圍土地均為該福德寺管理委員會所 有。	照縣政府核議意見通過。
				人行步道用地 (0.01)		
			住宅區 (0.03)	道路用地 (0.03)		
十 二	變 十 四	廣停一西 側	道路用地 (0.08)	住宅區 (0.08)	一、鄰近已有七公尺既成道路可供取代。 二、已取得面臨八公尺計畫道路土地所有權人 同意書，同意廢除該計畫道路。	變更後將破壞道路系統之完整性，故 維持原計畫。
			住宅區 (0.00)	道路用地 (0.00)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十 三	變 十 五	文小一內	人行步道用地 (0.05)	學校(文小)用 地(0.05)	一、配合現況予以調整。 二、該四公尺人行步道用地將苑裡國小分割為 二部分。	照縣政府核議意見通過。

六、土地使用分區管制要點部分：

- (一) 本計畫區計畫人口三〇、〇〇〇人，住宅區面積一〇五・六六公頃，商業區面積一五・七七公頃，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一二三及商業區百分之二四三；又本計畫居住密度為每公頃二六〇人，鄰里性公共設施用地比值為百分八・七八，依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十四條規定，其住宅區及商業區容積率分別為百分之一五〇及百分之二一〇。縣都委會決議後住宅區及商業區之容積率分別為不得大於百分之一八〇及百分之三二〇，似屬偏高，惟基於考量地方需求及兼顧居住環境品質，故將住宅區修正為：「住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一八〇。」，商業區修正為：「商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七〇時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。」。
- (二) 為提供較大開放空間，及維護工業區環境品質，故將乙種工業區之建蔽率修正為不得大於百分之六〇。
- (三) 「都市更新條例」業於八十七年十一月十一日公布施行，本計畫為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，可依照「都市更新條例」相關規定辦理，故將第十點刪除。
- (四) 本計畫區屬舊市區，為因應實際發展需要，及採納縣政府列席人員意見，除有關退縮建築規定部分同意依苗栗縣政府訂定之「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」

辦理外，增訂停車空間設置規定：「住宅區及商業區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，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」。

七、逾公開展覽期限公民或團體陳情意見明細表：

編號	陳情人、 位 置	陳 情 理 由	建 議 事 項	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
----	-------------	---------	---------	---------------------

1	陳情人：苑裡天下路老街總體發展委員會主任委員蔡明良 陳情位置：中興路	1 苑裡鎮的藺編產業已是台灣重要文化資產，是苑裡鎮文化發展的主軸，而天下路老街可謂是苑裡藺草編織文化產業的歷史場景，生態的藺草產業博物館，對於苑裡藺編的整體發展絕不可缺席。 2 現如因道路拓寬，拆除其中精華商屋，對於老街整體發展將是一大傷害，對於有熱情投入社區總體營造的居民更是一大挫敗，而對苑裡鎮整體發展，猶如折斷一對能夠引領苑裡文化產業起飛的翅膀。 3 苑裡天下老街已有百年歷史，名列「台灣百年老街」之列，是珍貴的歷史建物也是苑裡藺編產業史活的歷史場景，中興路拓寬一案將拆除包括曾經名赫一時享譽東洋的振發帽席行等十幾棟商屋，而這幾戶幾乎是老街中立面最完整最華麗的一群，此舉無疑是老街致命一刀，將斬斷老街永續發展活化再造的命脈，更是大開文化資產保護的倒車。 4 中興路為日據時代劃設，如今已非交通要道，功能性弱化，實應取消拓寬計畫以免浪費公帑，徒增社會負擔。 5 願有關單位共同為苑裡老街歷史建物的保存與產業再造謀出路，正式取消中心路拓寬一案。	本鎮天下路老街興建已有百年歷史，且為本鎮藺草產業文化興衰史上重要遺跡，為保留本鎮市集中唯一僅存之歷史文化資產，建請能正式取消拓寬中興路之計畫，保留現況，期能為本鎮特有產業文化之再造再現生機。	請苗栗縣政府依左列各點補充詳細書面資料，並妥為修正計畫書圖後，再行提會討論。 1 據陳情人稱，早期苑裡鎮是本島藺草編織產業的發展重鎮，天下路老街當時則是海縣最繁華之市街，附近民屋目前大多為具有歷史價值之建物，但計畫書中並未敘明，故請縣政府提出苑裡藺編產業與天下路老街發展相關之歷史沿革、背景等書面資料，並詳細說明以作為規劃依據。 2 本路段鎮公所業已辦理徵收補償完竣，惟據縣政府列席代表說明，在與當地住民溝通協商後，所有被徵收戶皆同意繳回征收補償費。 3 請縣政府提出以傳承、延續藺編文化產業之老街整體發展意函、構想、原則、目標，以為劃定適當分區及實質土地使用、管制、發展規劃之依據。 4 於保留歷史文化資產，型塑老街傳統藺編產業歷史氛圍，並促其活化再造之同時，對於周邊環境所帶來之影響衝擊，請縣府說明因應對策，以確保該區公共設施、都市交通之服務品質及都市防災等都市生活機能，並兼顧周邊住戶權益。
---	---------------------------------------	--	--	---

八：逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人、位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審查意見
1	陳情人：苑裡國小校長張敏夫 陳情地點：遠北段 504.578.579.582 地號土地	本校部分用地與王清水業炎共有，土地坐落苑北段 504.578.579.582 地號等四筆，於苑裡鎮都市計畫內使用分區分別為住宅區與道路用地，然因共有人死亡，歷經數代，辦理繼承登記不易，無法取得土地使用權同意書，且其使用分區非屬學校用地無法徵收，故惠請貴署協助同意變更上述土地為「學校用地」，以利校地完整使用。	惠請貴署協助同意變更上述土地為「學校用地」，以利校地完整使用。	據縣政府列席人員說明，為避免零星變更影響學校完整使用，本案俟鎮公所與苑裡國小協商確定學校整體發展規劃後，再予以辦理變更，故未便採納。

第 六 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區、部分鐵路用地為河道用地）案」。

說 明：一、本案業經高雄縣都委會第七十五次會議審議通過，並准高雄縣政府九十三年二月十日府建都字第○九三○○○○四四七號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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：本案除左列各點外，其餘准照高雄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、本案係高雄縣政府為配合「鳳山溪整治工程」，以改善鳳山溪紊亂之排水系統而辦理之個案變更，故增列法令依據「（二）高雄縣政府依內政部九十三年一月二十九日台內營字第○九三○○八一七三五號函，認定係縣興建之重大設施」，以資明確。

二、本案變更為「河道用地」部分，應由高雄縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文及依經濟部、內政部九十二年十月二十六日經水字第○九二○二六一六一四○號及台內營字第○九二○○九一五六八號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

第七案：雲林縣政府函為「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表編號逾一案變更部分農業區為文教區）案」。

說明：一、「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）案」，前經提本會九十一年九月二十四日第五四三次會審議決議略以：「本案除左列各點外，其餘准照專案小組九十一年八月十三日審查意見（如附錄一）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。一、：：：：二、專案小組九十一年八月十三日審查意見二、三及逕向本部陳情意見綜理表編號逾二案，請縣政府依專案小組審查意見辦理後，再另案提會討論。」。

【案查專案小組審查意見二、三為：

二、本次通盤檢討有關計畫發展部分，相關規劃檢討內容未臻周詳並少積極創意性，為促進未來都市之整體發展及實際之需要，請即依林內鄉陳鄉長於會中對林內都市計畫發展願景之說明，由林內鄉公所會同縣政府補充本地區鄰近相關重大建設計畫，研析本鄉產業之特色、文化發展及自然與人文景觀資源（如稀有植物、鳥類、生態、溪流）等資料，評估本地區計畫發展之潛在優勢、機會與限制等，並研提計畫發展構想，據以研擬都市計畫土地使用變更方案，及妥為製作變更計畫書、圖，另依法定程序辦理（含辦理公開展覽、舉辦說明會及提縣都委會）後再報部審議。

三、有關逕向本部陳情意見綜理表編號逾一案，其陳情構想對林內鄉文化資源之保存及文化產業發展有助益，請考量林內鄉發展之需要及評估變更之區位與面積規模，併同前項之程序辦理。】。

二、上開決議有關逕向本部陳情意見綜理表編號逾一案部分，經雲林縣政府於民國九十二年六月十三日起至九十二年七月十四日止辦理公開展覽並於九十二年六月二十四日舉辦說明會完竣，案經雲林縣都市計畫委員會九十二年九月三十日第一三七次會審議通過，該府以九十二年十二月十九日府工都字第九二一四三〇〇八〇一號函檢附計畫書、圖等到部。

三、本案經提本會九十三年一月十三日第五七七次會審議決議：「本案因案情複

雜，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，再提會討論。」，案經簽奉核可，由本會郭委員瓊瑩（召集人）、錢委員學陶、馮委員正民、王委員大立及張委員元旭等五位委員組成專案小組，專案小組已於九十三年二月十七日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄一）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。

附錄一：本會專案小組九十三年二月十七日審查意見

一、考量本案對林內鄉文化資源之保存及文化產業發展有助益，建議除左列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過。

- （一）為提供公共開放空間及提昇本地區環境品質，本案將來申請建築時，應提供之公共設施用地面積比例不得低於變更後文教區面積之百分之四十，並依規定設置隔離綠地，有關提供之公共設施用地項目、區位及面積應提經縣都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。
- （二）為提供開放空間及綠化美化，與合理管制土地使用強度，將本案文教區之建蔽率修正為不得大於百分之四十五，容積率修正為不得大於百分之一百六十。供文教區經營或發展之必要或相關設施以外之商業設施（如簡易餐飲、販賣藝品…），為符合文教區劃設之目的，其使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之百分之五，容許使用之項目請縣政府妥為訂定，納入計畫書，以利執行。
- （三）本案申請人應於計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意所有變更範圍之文教區土地於開發完成前不得分割及移轉，並具結依核定之都市計畫實施，納入計畫書規定，以利整體規劃及執行。
- （四）有關本案將來之經營管理計畫、敷地計畫、防災計畫、遊客容受量、停車管理等，請縣政府再詳予補充資料納入計畫書，以資周延。
- （五）關於本案對林內鄉發展之需要情形及選定本案之變更區位與面積規模之評估資料如何？請縣政府再詳予補充資料，納入計畫書。

二、本次通盤檢討有關計畫發展部分，林內鄉陳鄉長於會中所提有關規劃森林公園、促進休閒觀光、文化產業及保存歷史古蹟等之構想，請併參本會專案小組九十一年八月十三日審查意見二（如附錄二），另依法定程序辦理。

附錄二：九十一年八月十三日專案小組審查意見二

【本次通盤檢討有關計畫發展部分，相關規劃檢討內容未臻周詳並少積極創意性，為促進未來都市之整體發展及實際之需要，請即依林內鄉陳鄉長於會中對林內都市計畫發展願景之說明，由林內鄉公所會同縣政府補充本地區鄰近相關重大建設計畫，研析本鄉產業之特色、文化發展及自然與人文景觀資源（如稀有植物、鳥類、生態、溪流）等資料，評估本地區計畫發展之潛在優勢、機會與限制等，並研提計畫發展構想，據以研擬都市計畫土地使用變更方案，及妥為製作變更計畫書、圖，另依法定程序辦理（含辦理公開展覽、舉辦說明會及提縣都委會）後再報部審議。】

第 八 案：雲林縣政府函為「變更箔子寮漁港特定區計畫（配合「箔子寮漁港魚貨直銷中心」新建工程）（部分工業區為市場用地，部分水域及港埠用地為公園用地）案」。

說 明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會九十三年元月十五日第一三九次會議審議通過，並准雲林縣政府九十三年二月十八日府工都字第○九三一四三○○六一號函，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：無。

決 議：照案通過。

第九案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會第十四屆第十四次會議審議通過，並准桃園縣政府九十三年二月十七日府城鄉字第○九三○○三三八三八號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除增列法令依據「（二）桃園縣政府依內政部九十三年一月二十九日台內營字第○九三○○八一七三五號函，認定係縣興建之重大設施」外，其餘准照桃園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。

第十案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會第十四屆第十四次會議審議通過，並准桃園縣政府九十三年二月十七日府城鄉字第○九三○○三三八三八號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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：本案除左列各點外，其餘准照桃園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、查本案土地取得係採用「協議價購」、「徵收」等方式，故將「捷運車站專用區」修正為「捷運車站用地」，至其容許使用項目，請縣政府妥為訂定後納入計畫書規定，以資妥適。

二、本案係桃園縣政府為配合「中正機場聯外捷運系統建設計畫」而辦理變更，故增列法令依據「（二）桃園縣政府依內政部九十三年一月二十九日台內營字第○九三○○八一七三五號函，認定係縣興建之重大設施」。

第十一案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會九十二年十二月十五日第十四屆第十四次審決照案通過，並准桃園縣政府九十三年二月十七日府城鄉字第○九三○○三三八三八號函檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除左列各點外，其餘准照桃園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。

一、本案捷運機廠用地面積高達 12 公頃，容積率擬由不得大於 50% 提高為不得大於 80% 乙節，為降低使用強度過高所產生之環境影響，以及兼顧捷運車站相關設施使用需要，經交通部高鐵局列席代表說明，建議將容積率調降為不得大於 70%，同意依照辦理。

二、本案捷運機廠用地增訂得供捷運車站及其相關附屬事業使用乙節，其適用範圍僅限於供捷運車站相關設施使用之土地，不適用全部捷運機廠用地，以維持該用地使用機能。

三、計畫書審核摘要表內「人民及團體對本案之反映意見」欄，請修正為「無」。

第十二案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會九十二年十二月十五日第十四屆第十四次審決照案通過，並准桃園縣政府九十三年二月十七日府城鄉字第○九三○○三三八三八號函檢附計畫書、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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案「捷運車站專用區」部分土地，擬以協議價購、徵收方式取得，為避免未來產生爭議，應修正為「捷運車站用地」。

二、計畫書審核摘要表內「人民及團體對本案之反映意見」欄，請修正為「無」。

第十三案：嘉義市政府函為「變更嘉義市湖子內地區、興村地區都市計畫（環保用地區段徵收）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會九十一年七月十一日第六十六次會議審決修正通過，並准嘉義市政府九十一年十二月十三日府工都字第○九一○一一五二七八號函檢附計畫書、圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民及團體陳情意見綜理表。

六、因案情複雜，經簽奉核可，由本會周委員志龍、徐委員淵靜、彭委員光輝、黃委員光輝、張委員元旭等五人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，並經本會專案小組於九十二年一月十五日、四月八日召開二次審查會議，獲致具體審查意見，提經本會九十二年四月二十九日第五五八次會議決議略以：「

一、為提高本計畫案實施可行性，請嘉義市政府考量將反對本計畫之土地所有權人土地，剔除於計畫範圍外，並請依本會專案小組審查意見（如附錄）（略），核實縮減計畫範圍及面積，重新製作都市計畫書、圖後，再行報部交由本會專案小組繼續審查。

二、本會專案小組審查後之左列逕向本部陳情意見，併決議文一辦理。

（一）嘉義市政府九十二年四月二十五日府工都字第○九二○○一八○六二號函略以：

『本府基於民眾需求、議會專案小組意見和該地區長期做為垃圾場對當地居民信守承諾開發回饋之施政，經審慎研議後，誠請大部都委會審議本案時，支持本府意見，開發範圍面積仍維持 201 公頃，並於細部計畫完成審議公告後，再行辦理區段徵收』乙案。

（二）嘉義市湖子內、興村地區區段徵收地主自救委員會（地主反對連署人代表：劉世海）未署日期建議『1 嘉義市政府辦理區段徵收時黑箱作業，造成權利受損。2 嘉義縣焚化爐容量為每日九百噸，嘉義市政府為何還要增設 16 公頃垃圾掩埋場及 2 公頃污水處理廠。3 本案增加人口 21000 人，建議增設四所國小及二所國中用地。3 嘉義市政府未記取劉厝地區區段徵收教訓（尚無法完成抵價地拍賣）。4 嘉義市政府未告知地價稅、遺產稅、贈與稅、土地增值稅相關法令，有黑箱作業之嫌 5 垃圾掩埋場的環境影響評估亦是黑箱作業。』之陳情意見，以及劉世海、羅天南、黃春冬先生等九十二年四月二十九日列席本會補充說明『1 反對本地區設立垃圾掩埋場，但不反對區段徵收。2 歷次說明會嘉義市政府未有明確答覆 3 應請派員實地勘查現況』之意見。

（三）立法院蔡委員同榮暨黃里長正一、羅理事長國榮、羅董事長天德

等九十二年四月二十九日列席本會，除表達逕向本部陳情意見編號三之陳情意見外，並補充說明『1 嘉義市議會已同意編列三十多億元預算，區段徵收之財務並無困難。2 本案環保設施用地為灰渣掩埋場，不影響鄰近地區。3 湖子內地區有82.9%贊成本案實施區段徵收。4 本計畫如縮減為 100 公頃，會影響交通系統規劃及引起民眾抗爭。5 湖子內地區現況已達一萬人，具發展潛力。6 未來果菜市場及於市場將於本區設立』之意見。」。

七、案經嘉義市政府九十三年二月十二日府工都字第○九三○○一三二一三號函及九十三年三月十日府工都字第○九三○○一九○二五號函補充資料到部，因前開專案小組周召集人志龍出國進修半年及徐前委員淵靜任期屆滿等由，經重新簽奉核可請本會彭委員光輝、馮委員正民、王委員大立、黃委員光輝、張委員元旭等五人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。復於九十三年二月二十七日、三月十三日召開第三、四次審查會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請嘉義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。

一、本會專案小組審查意見一「擬變更開發範圍面積之合理性」乙節，經嘉義市政府於會中分送量化推估資料（如附件），並經嘉義市市長率同相關主管人員列席說明後，原則同意本案開發範圍面積仍維持 201 公頃。惟本計畫發展與周邊重大建設之關係、公園綠地增加措施及如何與水岸串連等，應於主要計畫書內加強補充敘明。

二、本會專案小組審查意見四「計畫範圍修正」乙節，因涉及適法性疑議，應予刪除，並修正為「本計畫範圍內嘉義市湖東段 409-1 地號等十六筆先行提供河川局作為堤防興建使用之土地，是否納入區段徵收範圍，請嘉義市政府依土地徵收條例有關規定專案處理，並據以修正計畫範圍。」。

附錄 本會專案小組審查意見

本案嘉義市政府已依本會九十二年四月二十九日第五五八次會議決議文及第三次專

案小組會議審查意見研提補充資料（如附錄一、二），建議除左列各點外，其餘原則准照嘉義市政府九十三年三月十日府工都字第○九三○○一九○二五號函送計畫書通過。

一、擬變更開發範圍面積之合理性：本會原專案小組審查意見略以：「本案為解決嘉義市長久以來垃圾處理問題及減少以一般徵收方式取得土地之阻礙，擬變更 201 公頃土地（包括農業區 187 公頃）為住宅區、商業區、休閒專用區等都市發展用地及各類公共設施用地，並以區段徵收方式開發取得 15.79 公頃垃圾處理場用地，計畫人口擬增加 21000 人，基於都市實際發展需要及計畫具體可行，本計畫案合理的計畫範圍應為 100 公頃以下（擬取得公共設施用地之五倍）」及本會九十二年四月二十九日第五八次會議決議：「為提高本計畫案實施可行性，請嘉義市政府考量將反對本計畫之土地所有權人土地，剔除於計畫範圍外，．．．」等節，其變更理由除為取得垃圾處理場用地外，經嘉義市政府九十二年四月二十五日府工都字第○九二○○一八○六二號函及九十三年二月十二日府工都字第○九三○○一三二一三號函表示基於民眾需求、市議會意見和該地區長期做為垃圾場對當地居民信守承諾開發回饋之施政等由，以及嘉義市政府九十三年三月十日府工都字第○九三○○一九○二五號函補充資料說明（詳附錄二），基於反對本計畫之土地所有權人土地位於邊陲地帶不願參加者業已剔除、為配合本計畫區周邊重大建設（如八掌溪兩側景觀河濱公園、中和交流道設置、配合挑戰 2008 國家發展計畫爭取興建二二八國家公園、創意文化園區等重大建設，以及該市博物館即將完工與阿里山森林鐵路等觀光景點的串聯）而衍生之都市發展需求，以及市府政策考量等因素，開發範圍面積仍維持 201 公頃，原則上應予以尊重。惟本案未有各類土地使用分區或公共設施用地之量化推估資料，建議市府應依都市計畫法第十五條規定補充「人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計」分析及各類土地使用分區規模推估資料，提請委員會議討論決定，據以判斷本計畫各種土地使用分區劃設面積及開發範圍面積仍維持 201 公頃之合理性；如經委員會審議通過，該量化推估資料應納入主要計畫書敘明。

二、計畫性質：本案係屬主要計畫性質，計畫書內有關土地使用分區管制、事業及財務計畫內容，請改列為細部計畫內容，並應增列「實施進度及經費」。

三、土地使用：

- (一) 應於主要計畫書加強各類土地使用分區檢討規劃原則及增加使用強度等原則性相關說明，以強化計畫之合理性及擬定細部計畫之準則。
- (二) 有關適用再發展地區土地開發管理要點之現有聚落土地，擬由農業區變更為住宅區(2.64 公頃)，如屬現有聚落合法建築密集者，得免辦區段徵收，惟仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，並應於主要計畫書規定應提供公共設施用地之最低比例限制，以符開發許可之精神及社會公平正義原則。
- (三) 請補充鄰接計畫區西南側休閒專用區之都市計畫或非都市土地規劃情形及道路系統，以瞭解與鄰近地區之相互配合情形。

四、計畫範圍修正：本計畫範圍內嘉義市湖東段 409-1 地號等十六筆先行提供河川局作為堤防興建使用之土地，市府已同意納入區段徵收部分，如有下列情形之一者，應予以剔除。

- (一) 不符合土地徵收條例有關撤銷徵收規定者。
- (二) 符合土地徵收條例有關撤銷徵收規定，相關土地所有權人於區段徵收計畫書報核前，未能出具領取抵價地同意書者。

五、其他計畫書修正事項：

- (一) 土地使用計畫內建蔽率及容積率規定，請改列為細部計畫書內容。
- (二) 有關變更內容明細表變更理由，應增列審查意見一及本案垃圾處理場用地擬供現有焚化廠之灰渣掩埋使用等相關說明。

六、後續辦理程序：

- (一) 請嘉義市政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於嘉義市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請嘉義市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三) 本案垃圾處理場如具有急迫性，得由嘉義市政府視實際需要，以一般徵收方式取得土地，並先行製作變更都市計畫書、圖，報請本部核定。

七、後續相關辦理事項：

(一) 細部計畫：

- 1、本案細部計畫依都市計畫法第二十三條規定係由嘉義市政府核定，有關細部計畫審議應依本部九十一年六月十三日台內營字第○九一○○八四二七九一號令頒布之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。此外，本案細部計畫依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定，應辦理都市設計，並應注意該地區發展與水岸之關係。
- 2、本案公園、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，應於擬定細部計畫時規劃補足至擬變更計畫總面積之百分之十，以符合都市計畫法第四十五條之立法意旨及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定。
- 3、為避免休閒專用區內使用行為影響住宅區生活品質，應於細部計畫妥為規劃允許使用項目。
- 4、有關公園綠地與水岸如何串連、區段徵收整體開發後之住宅區、商業區及休閒專用區應如何透過都市設計以塑造獨特建築風格、優先以生態工法處理相關公共設施等，請於細部計畫及執行時妥為考量。
- 5、本案公共設施用地未開闢使用前，應優先規劃作為公益性設施使用，以回饋地方。

(二) 環境影響評估：本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。

附錄一 本會九十二年四月二十九日第五五八次會議審議「變更嘉義市湖子內、興村地區都市計畫（環保用地區段徵收）案」決議文嘉義市政府辦理情形對照表

專案小組審查意見	嘉義市政府辦理情形
----------	-----------

一、為提高本計畫案實施可行性，請嘉義市政府考量將反對本計畫之土地所有權人土地，剔除於範圍外，並請依本會專案小組審查意見（如附錄），核實縮減計畫範

一、上述意見因本規劃案前後已歷經六年檢討修正，最後本市市議會專案小組及本市都委會第六十一次會議決議原分為兩期之計畫範圍合併一期辦

二、請嘉義市政府依左列各點及前項審查意見，重新製作都市計畫書、圖後，再行報部交由本專案小組繼續審查。

三、後續相關辦理事項： (一) 本案細部計畫依都市計畫法第二十三條規定係由嘉義市政府核定，有關細部計畫審議應依本部九十一年六月十三日台內營字第○九一○○八四二七九一號令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。此外，本案細部計畫依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定，應辦理都市設計，並應注意該地區發展與水岸之關係。 (二) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。	三、 (一) 遵照辦理。 (二) 本案之垃圾處理場用地已依法實施環境影響評估，經環境影響評估委員會審查有條件通過。
---	--

附錄二 本會專案小組九十三年二月二十七日召開「變更嘉義市湖子內、興村地區都市計畫主要計畫（垃圾處理場用地區段徵收）案」第三次會議審查審查意見嘉義市政府辦理情形對照表

專案小組審查意見	嘉義市政府辦理情形
----------	-----------

本案嘉義市政府已依本會九十二年四月二十九日第五五
八次會議決議文研提補充資料及於會中補送重新修正計
畫書，請嘉義市政府再依左列各點補充相關資料提報專案

(一)

1、開發範圍面積仍須維持 201 公頃的理由：

一、配合周邊重大公共建設而衍生之都市發展需求之

附件 嘉義市政府九十三年三月十六日於本會分送「變更嘉義市湖子內、興村地區都市計畫主要計畫(垃圾處理場用地區段徵收)案」土地使用分區面積需求說明

一、住宅區

(一)劃設面積：54.77 公頃

(二)劃設目的：因應未來住宅需求(由於本地區具有鄰交流道、八掌溪河濱公園及未來廣達 20 公頃之環保公園等良好的區位環境潛力，未來必能吸引建商的開發及人口的移入)。

(三)面積需求

本計畫劃設住宅用地 54.77 公頃，約可容納 20,000 人口，其需求來源如下：

1.提供嘉義市新增之住宅供給(15,000 人)

依「嘉義市住宅建設計畫」之規劃，預估民國 93 至 100 年間公私部門所需新增之住宅供給量為 22,614 戶，以每戶 3.45 人計，需提供 78,018 人之住宅需求。如依據本市未開發土地之面積及交通可及性等因素加以分派，本地區約可分派 15,000 人。

2.提供自水上、中埔鄉移居嘉義市人口所需(2,000 人)

依據 87 年統計資料，水上鄉及中埔鄉及白河鎮就業人口每日通勤至嘉義市之人數約 5,875 人，若此通勤人口考慮移居嘉義市，勢必將以湖子內地區為優先考量，如以 10%之意願估計，即可增加約 600 戶(約 2,000 人)之住宅需求。

3.因應湖子內現有聚落擴展所需

湖子內地區都市計畫之計畫人口為 43,000 人，現況人口(92 年)約 40,000 人，土地發展率約八至九成，不論人口或土地發展皆已達飽和，且近年來人口成長迅速(人口成長率約 1.6%)，故本地區開發後可因應湖子內現有聚落擴展所需。

4.吸納由於郊區化現象產生由舊市區向郊區遷移之人口

由於郊區化現象，未來舊市區人口勢必逐漸外移至周圍郊區，湖子內地區由於交通區位佳，復因屬新開發區辦理區段徵收公共設施完善，必可吸引舊市區的居民遷入。

(四)總量檢討

嘉義市住宅區現行計畫面積 1045.85 公頃，實際發展面積為 826.87 公頃，發展率為 79.1%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估。預計嘉義市未來計畫增加之

住宅區包括本案約 55 公頃及北社尾地區約 60 公頃，合計約 115 公頃之面積。

二、商業區

(一)劃設面積：26.58 公頃

(二)劃設目的：於郊區規劃新的商業中心，適度引導分散舊市區商業活動，服務本市西南面及鄰近水上、中埔等鄉鎮。

(三)面積需求

1.依「嘉義市綜合發展計畫」推估之面積需求尚需增設 19 公頃

嘉義市綜合發展計畫目標年(102 年)嘉義市所需要的商業用地面積預測值約為 165 公頃，現有計畫面積約 146 公頃，仍需 19 公頃商業用地面積。

2.觀光魚市場及果菜市場遷建用地約 10 公頃

配合本市第一次通盤檢討，業將市中心區之觀光魚市場及果菜市場變更為社教用地進行文化園區整體規劃，其觀光魚市場及果菜市場(約 10 公頃)勢必將配合東西向快速道路中和交流道設置，串聯中山高及中二高交通便利性，搬遷至本計畫範圍內。

(三)總量檢討

嘉義市商業區現行計畫面積 146.52 公頃，已發展使用面積 127.07 公頃，發展率為 86.7%，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本市商業區面積上限為 203.16 公頃，尚可增加 56.64 公頃。

三、休閒專用區

(一)劃設面積：36.69 公頃

(二)劃設目的：設置大型購物中心、安置特種娛樂業等。

(三)面積需求說明

1.設置大型購物中心面積約 10 公頃

依「工商綜合區設置方針」規定，嘉義縣、市規劃面積為 30 公頃，又都市計畫範圍內申請開發最小面積為 5 公頃，本計畫擬配合商業現代化，劃設約 10 公頃大型購物中心。

2.安置特種娛樂業約 21 公頃

按嘉義市現有非法家數(詳附表；283 家)之 1.5 倍，每家需地面積以 500 平方公尺(約 150 坪)估算。

則需地面積：283×1.5×500＝212,250 平方公尺＝21 公頃

3.設置主題園區面積約 5 公頃

獎勵民間投資休閒運動設施（如賽車場等）或設置花卉展銷中心等。

(四)總量檢討

以都市規模比較，劃設面積約與目前其他縣市所劃設之休閒專用區相當(如台中市約 150 公頃；嘉義市人口：台中市人口＝27 萬人：100 萬人)。

附表 嘉義市特種娛樂業家數統計表

業別	現有家數	合法家數	非法家數
舞廳	0	0	0
舞場	1	0	1
酒家	2	0	2
酒吧	57	0	57
特種咖啡茶室	2	2	0
理髮	81	41	40
視聽歌唱	149	9	140
浴室（三溫暖）	2	0	2
電子遊藝場	157	116	41
合計	451	168	283

資料來源：嘉義市政府建設局，民國 93 年 2 月。