

內政部都市計畫委員會第六〇〇次會議紀錄

一、時間：中華民國九十三年十二月二十八日（星期二）上午九時三十分。

二、地點：本部營建署六〇一會議室。

三、主席：蘇兼主任委員嘉全（李兼副主任委員進勇代理主席主持第一至十一案之審議後，另有要公先行離席，由委員互推歐陽委員嶠暉代理主席繼續主持其他審議案）

紀錄彙整：張世傑

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第五九九次會議紀錄。

決 定：確定。

“以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第 一 案：臺北市政府函為「配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地（G19 車站部分）計畫案」。

說 明：一、本案業經臺北市都委會 93 年 7 月 29 日第 532 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 93 年 11 月 24 日府都規字第 09321638600 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 27 條第 1 項第 4 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：一、本案因變更內容超出公開展覽範圍，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，並請臺北市政府就逕向本部陳情意見及公開展覽期間公民或團體陳情意見，研提具體處理方案後，再行提會討論。

二、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	財團法人台北市私立中華體育文化活動中心基金會 93 年 12 月 28 日基運字第 200412281 號函陳情為「配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地（G19 車站）計畫案」會議，重申本會反對徵收本會所有土地供 G19 車站站體污染源之通風口及出入口使用，並請臺北市政府捷運工程局節省公帑乙案，補充說明如下： 一、本會前曾於九十三年六月二十三日台北市都市計畫委會專案小組會議時，表達本會希望站體不西移之立場。然該專案小組完全不予置理，強行要求基金會就站體西移，是否採聯合開發表達立場，業已影響基金會權益，故本會九十三年七月二十九日台北市都市計畫委員會大會審議時，同時以口頭及書面重申本會反對捷運松山線 G19 車站採站體西移案，而希望採行原案（即站體不西移），合先敘明。 二、然台北市都市計畫委員會仍強行通過捷運松山線 G19 車站採站體西移案之都市計畫案，並擬徵收本會所有台北市松山區美仁段一小段 460、461、462、462-1 等地號之部分土地供捷運設施使用案，上開決議顯有不當之處，謹說明如下： （一）本會所有土地所處位置係人口稠密之商業辦公區及住宅區，屬市容觀瞻之重要地位，若依台北市都市計畫委員會之意見，將捷運松山線 G19 車站站體之通風口及出入口設於本會所有土地者，則該通風口如同大型污染源，每日所排出之廢氣及煙霧，	併前開決議文一辦理。

	將全數湧入人口稠密之商業區及住宅區，造成嚴重污染，影響市容之觀瞻及空氣品質。 (二) 該通風口及出入口，係位於本會土地正面臨道路之位置，若遭台北市政府捷運局徵收者，則本會土地之利用價值遽減，嚴重影響本會土地之開發及利用，進而影響整體市容更新與發展。 (三) 實則，捷運松山線 G19 車站之站體，大可設置於本會對面之廣場或人行道，該廣場（人行道）土地所有權屬於台北市政府所有，且廣場周圍均為空地，就捷運設施之通風及排煙效果，自較設於人口稠密之本會土地為佳，且因土地所有權屬台北市政府所有，台北市政府無須花費鉅額之徵收補償金即可使用土地，以目前國庫拮据之情況，自亦屬節省公帑之絕佳選擇。 三、為保障本會權益，本會反對徵收本會所有台北市松山區美仁段一小段 460、461、462、462-1 等地號之部分土地供捷運松山線 G19 車站體設施使用。	
--	---	--

第 二 案：台北縣政府函為「訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 93 年 5 月 18 日第 329 次會議審議通過，並准台北縣政府 93 年 12 月 3 日北府城規字第 0930756084 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 27 條第 1 項第 3 款暨內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函。

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 三 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號第 15 案再提會討論案。

說 明：一、本案前提經本會 91 年 12 月 31 日第 550 次會議決議略以：「本案除變更內容明細表新編號 15，基於道路之完整性，原則同意變更，惟涉及民眾權益部分，應由台北縣政府研提具體因應措施，並與地主達成協議，納入計畫書規定，否則暫予保留，俟協調確定後再行另案報部核定外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請台北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」在案。

二、案准台北縣政府 93 年 5 月 21 日北府城規字第 0930385272 號函略以：「

（一）經查本案係 57 年 4 月 20 日樹林都市計畫發布實施後，由樹林市公所依都市計畫圖測釘樁位，並於 67 年 1 月 4 日函送本府備查，且地政事務所及樹林鎮公所亦分別據此辦理逕為分割及土地徵收與道路開闢事宜（即本案Ⅱ-10 號道路），並於 79 年 2 月 10 日完成本案道路全線徵收登記，本府 82 年辦理地籍圖重測時，始發現 67 年 1 月 4 日所測釘之樁位及據此完成之地籍分割與都市計畫圖不符，且樹林市公所亦依此樁位與地籍圖徵收完竣，並拆除地上物。為配合使用現況及避免損及私人權益，本府於 90 年辦理「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案」時，公展草案書中本擬依 67 年所測釘之樁位加以變更，以符現況。

（二）然本案於大部都委會第 550 次會議決議『本案除變更內容明細表新編號 15，基於道路之完整性，原則同意變更，惟涉及民眾權益部分，應由台北縣政府研提具體因應措施，並與地主達成協議，納入計畫書規定，否則暫予保留，』乙節，經查樹林Ⅱ-10 號道路拓寬工程土地業已依 67 年所測訂之樁位徵收完竣，且樹林市公所亦已提出具體因應措施將相關補償經費發放予地主，並將土地所有權移轉為樹林市公所所有，及提供相關之徵收土地清冊、地籍圖、土地謄本、徵收補償與具體因應措施等相關資料報部依法定程序辦理後續核定相關事宜」到部。

三、案經本部 93 年 6 月 29 日第 588 次會議決議略以：「為維護民眾權益，本案暫予保留，仍請縣府依照本會第 550 次會議決議事項研，提具體因應措施積極與原地主協商後，再行報部提會討論。」

四、茲准台北縣政府 93 年 11 月 17 日北府城規字第 0930759890 號函略以：「本案依大部歷次都委會決議須由本府研提具體因應措施並與地主達成協議，惟經本府於此期間多次與爭議相關地主（中華路 377 號與 381 號）協商（一次召會、二次當面）均無法達成協議，經查本案全線土地所有權均已於 78 年 1 月 28 日徵收完竣並已於 80 年 7 月 16 日移轉樹林市公所所有，且業依變更方案開闢（僅除鎮前段 620 地號地主鑫邦企業有限公司堅拒拆除外），故本案業經本府多方努力，確無法達成圓滿共識，且相關地主之地價補償費均已具領在案，爰本府基於大眾公共利益考量及政府行政資源耗損最小原則考量下，無法再任令本案延宕，擬逕行辦理本案道路開闢，排除單一地主爭議因素，已彰顯公權力及大眾通行權益，敦請大部審慎考量本府執行公權力決心及全案辦理歷程，儘速依第 588 次都委會決議紀錄逕予核定本案，或再另行提會確認。」到部，特再提會討論。

決 議：一、本案採納台北縣政府列席代表補充說明及該府 93 年 11 月 17 日北府城規字第

0930759890 號函意見，基於大眾公共利益及政府行政資源耗損最小原則之考量，同意准照本會 91 年 12 月 31 日第 550 次會議決議變更範圍(如附錄)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。

二、逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情事項及理由	本會決議事項
1	鑫邦企業有限公司(91 年 11 月 21 日陳情書，並於 93 年 12 月 28 日列席本會第 600 次會議說明陳情事項)	陳情中心樁嚴重偏移，合法廠房面臨拆除，嚴重影響百姓權益。	併前開決議文一辦理。
2	松川精密股份有限公司 (93 年 12 月 28 日列席本會第 600 次會議說明陳情事項)	建請儘速依照縣府研提方案通過，以利工業廠房興建與土地利用。	併前開決議文一辦理。

附錄 本會 91 年 12 月 31 日第 550 次會議決議變更範圍

編 號		位 置	變 更 內 容				變 更 理 由
新編號	原編號		原計畫	公頃	新編號	原編號	
十五	變十四	計畫區西側Ⅱ-10 道路部分(中華路三七九巷)	乙種工業區 道路用地	0.28 0.29	道路用地 乙種工業區	0.28 0.29	配合現況使用。

第 四 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區（配合擬定新豐街附近地區細部計畫）主要計畫案」再提會討論案。

說 明：一、本案業經基隆市都市計畫委員會 91 年 3 月 22 日第 320 次、93 年 1 月 6 日第 326 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 93 年 3 月 16 日基府工都貳字第 0930027134 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 26 條。

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。

六、本案提經本會 93 年 4 月 27 日第 584 次會議審決：「本案請基隆市政府依左列各點補具相關資料到部後，再行提會討論。

（一）變更內容綜理表第一案擬變更保護區為住宅區（0.56 公頃）部分

1、涉及本部修正報奉行政院同意之「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例處理原則「．．有左列各點情形者，准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式．．．惟如經審定免辦理區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定．．．二、開發面積小於一公頃者，經直轄市、縣（市）政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者．．．」，是以，應會同地政單位研提區段徵收可行性評估報告。

2、據該府列席代表補充說明，本變更位置於擬定細部計畫時規劃為地區性公共設施用地，爰請併同前項，考量本變更案是否修正為變更保護區為公共設施用地，並敘明其土地取得方式。

3、計畫書附錄二基隆市都市計畫委員會第 326 次會議紀錄決議欄「照案通過（理由：配合細部計畫公共設施配置之完整性，變更住宅區為保護區）」，是否誤繕？應予查明更正，以避免產生執行紛爭。

（二）變更內容明細表第九、十案，擬變更保護區（0.19 公頃）、住宅區（0.01 公頃）為道路用地，係為新闢道路以應住宅區開發需求，其新設道路是否符合道路設計規範？應補具相關道路設計之坡度、迴轉半徑等資料。

（三）查基隆市依都市計畫法第 10 條、第 15 條及第 22 條規定，應分別擬定主要計畫及細部計畫。為因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條有關細部計畫由直轄市、縣（市）政府核定實施之規定，本案屬都市計畫法第 22 條明定細部計畫書表明事項之「伍、事業及財務計畫」部分，應予刪除改列於細部計畫，由該府本於權責自行核定，並應請依同法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。」

七、案經基隆市政府 93 年 11 月 9 日基府工都壹字第 0930117256 號函檢送補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，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、變更內容綜理表第 1 案擬變更保護區為住宅區（0.56 公頃）部分

（一）採據基隆市政府列席代表說明，本變更位置於擬定細部計畫時規劃為地區性公共設施用地，並以一般徵收方式取得土地，原則同意，惟應納入計畫書中規定。

（二）計畫書附錄二基隆市都市計畫委員會第 326 次會議紀錄決議欄「照

案通過（理由：配合細部計畫公共設施配置之完整性，變更住宅區為保護區）」，據基隆市政府列席代表說明係屬誤繕，請查明更正，以避免產生執行紛爭。

- 二、變更內容明細表第 9、10 案，擬變更保護區（0.19 公頃）、住宅區（0.01 公頃）為道路用地部份，據基隆市政府列席代表說明，該新設道路因地形坡度較陡，確實難以符合道路設計規範，擬改以該住宅區西側既成道路作為主要出入道路，爰決議維持原計畫，並請將該住宅區交通改善方案納入計畫書中敘明，以利查考。
- 三、查基隆市依都市計畫法第 10 條、第 15 條及第 22 條規定，應分別擬定主要計畫及細部計畫。為因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條有關細部計畫由直轄市、縣（市）政府核定實施之規定，本案屬都市計畫法第 22 條明定細部計畫書表明事項之「伍、事業及財務計畫」部分，應予刪除改列於細部計畫，由該府本於權責自行核定，並應請依同法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。

第 五 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 93 年 11 月 1 日第 14 屆第 22 次會議審議通過，並准桃園縣政府 93 年 11 月 30 日府城鄉字第 0930307607 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 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，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、 審核摘要表及計畫書中「貳、變更法令依據」所述「二、依據內政部93年8月9日內授營字第0930009608號函辦理」乙節，因非屬本案變更之法令依據，建議刪除，如有需要，請改於計畫書中適當章節敘明或以附件方式納入計畫書中即可。

二、 計畫書封面「申請單位：台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處」建議刪除；「主辦單位：桃園縣政府」乙語，建議修正為「擬定機關：桃園縣政府」。

第 六 案：桃園縣政府函為「變更石門水庫水源特定區計畫（第一次通盤檢討）（原名流中心地區）案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第 14 屆第 16 次會議審議通過，並准桃園縣政府 93 年 11 月 16 日府城鄉字第 0930299085 號函檢送計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：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：一、本案基於延長石門水庫壽命及確保水源水質安全需要，桃園縣政府所提變更內容，應予以肯定，惟因涉及原有旅館區合法建物使用權益，應有配套補償方案及因應措施，以維護民眾權益，請桃園縣政府研提具體配套方案及因應措施，並與地主協商獲致共識後，再行報部提會討論。

二、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	桃園縣政府 研 析 意 見	本 會 決 議
一	黃振樓	旅館區 (一)	有關桃園縣政府報部之「變更石門水庫水源特定區旅一細部計畫案」決議不當，嚴重侵犯民之權益，敬請明察後准予退回，以便再覆議。	1. 查本案旅一土地範圍及地上建物係在水保法83年公告實施前已完成之合法房屋、合法遊憩區有政府核發執照，桃園縣政府都委會視人民權益如棄履，嚴重破壞人民對政府的信賴；又法應不溯及往，應不在此限。 2. 該決議牴觸主要計畫，查本案都市計畫主要計畫之審議，自縣、省到中央各都市計畫委員會自於69年到87年審議時共13次，皆有北水局及農委會派員出席審議通過，始於87年桃園縣政府公告，前已知水保法在83年公告實施，各級都委會仍保留且通過變更旅館區，依法公布施行，桃園縣政府此舉違反都市計畫法第26條。 3. 查水保法第20條規定……，雖有劃定30-50公尺設置保護帶之規定，但法令非經公告不生效力，然該地區北區水資源局已明確表示不劃定，不公告實施，且農委會亦函示不公告施行，桃園縣可依法逕行作業，且刪除第20條已修法報行政院在案，既不公告實施就無此限制。	1. 陳情人於本案公展期間曾向本縣都市計畫委員會提出陳情意見，經縣都委會審決：「未便採納」，理由為：本案應依山坡地建築管理辦法及建築技術規則相關規定辦理。 2. 本陳情意見建議依本縣都委會決議事項辦理。	併前開決議文一辦理。

			4. 已有核准國際觀光大飯店核准在案，該案牴觸行政院國家發展政策觀光客倍增計畫之政策，查觀光與環保並不相悖，乃不爭之事實，我們可在先進國家中水庫湖邊，有大量提供人民休憩旅遊，以厚植國力可証。 5. 又本案地區地勢平坦，地質為岩盤，堅固安穩，無崩塌之虞，且已完成污水處理，無須劃定保護帶之必要，又本案基地範圍係符合水保法第十九條末段……有關不涉及一定規模改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。 6. 又本案復於93年10月29日上午10時蒙關沃暖委員在立法院為本案邀請各有關部門召開公聽會，其結論為：水土保持法第20條之保護帶規定尚未公告實施，地方相關單位（桃園縣政府）應依法予辦理變更、核發執照相關事項，北水局釋義不劃定不實施，已無該法限制，且中央主管機關單位農委會再明確表示已刪除水保法第20條保護帶並修法中，與會全體一致認為桃園縣政府應予以通過，係不違法之結語。 7. 今桃園縣政府罔顧人民權益，至今已七個月於又不依該法第21條補償人民損失，濫用行政權決議劃定50公尺保護帶之施政措施，侵犯吾等權益甚鉅，乃非民主國家大有為政府依法行政之作為，此鴨霸行為，除嚴重影響人民之權益，更阻礙地方及國家政策發展，古云：錯誤之政策比貪污還可怕，為此，敬請明察，准予退回後方便桃園縣政府再覆議，以符合地方及國家社會發展經濟之需要。		
--	--	--	--	--	--

第七案：桃園縣政府函為「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會 93 年 2 月 13 日第 14 屆第 15 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 93 年 5 月 18 日府城鄉字第 0930113705 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 26 條。

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：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、林前委員享博、張委員元旭等五人組成專案小組，並由彭前委員光輝擔任召集人，於 93 年 6 月 7 日召開第一次專案小組會議。因部分專案小組委員已卸任，經重新簽請本會歐陽委員嶠暉、馮委員正民、李委員素馨、洪委員啟東、張委員元旭等五人組成專案小組，並由歐陽委員嶠暉擔任召集人，復於 93 年 12 月 3 日召開第二次專案小組會議，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）通過，並退請桃園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 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘建議准照桃園縣政府核議意見通過。

一、整體性意見：

- （一）本計畫為風景特定區計畫，請補充本計畫區發展潛力（如觀光遊憩資源）與限制條件（如石門水庫集水區範圍）、本案計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想圖（包括主要道路交通路網、土地使用規劃構想等）及周邊重大建設計畫示意圖，並加強觀光資源及生態環境等說明，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。
- （二）本案屬石門水庫集水區範圍，為保護水庫之灌溉及公共給水功能，維護集水區之自然景觀風貌及觀光遊憩資源，建議應從嚴管制，即坵塊圖上平均坡度百分之三十以上地區，除具有特殊情形外，不得檢討變更為可建築用地，並應維持原始地形、地貌。

二、計畫人口：本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，且近十年現況人口發展趨勢平緩，尚未達原計畫人口 1600 人，建議仍維持原計畫人口。惟若縣府基於政策考量或其他特殊因素，有不同意見者，請敘明詳細理由後提委員會討論。

三、都市防災：本案雖已依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，惟計畫書第 45 頁防救災路線與計畫書第 13、14 頁山崩潛感及土地利用潛力分布圖二者未能相互配合，請再重新檢討規劃。

四、擬以市地重劃開發部分：本案擬以市地重劃方式開發部分，依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之通案性處理原則辦理，即除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供各級都委會審議外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

- （一）請桃園縣政府於桃園縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，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 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣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 3 年內未能依照前項意見辦理者，建議檢討變更恢復為農業區，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) 配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於桃園縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

五、計畫書加強說明事項：

- (一) 本案應依都市計畫法第 15 條規定，補充人口及當地產業發展之相關推估資料，據以規劃各類土地使用及避免過度發展導致破壞生態平衡。此外，有關現況分析資料（如人口數）請更新至最近一年度。
- (二) 有關本特定區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。
- (三) 特定區範圍內應於適當地點（如車站周邊地區）設置適當觀光遊憩附屬設施（如公共衛生設備、污水處理等環保設施），以利觀光產業發展。
- (四) 本風景特定區內假日、非假日等尖峰或非尖峰時段之旅遊人次，以及停車需求、旅館需求分析，請補充敘明。停車空間如有不足，應請研提具體因應措施。

六、變更內容明細表：詳附表一。

七、土地使用分區管制：詳附表二。

八、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
一	陳天香君 93 年 5 月 26 日及 93 年 6 月 7 日列席本會專案小組陳情「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表編號十二，因本案土地早年編定為工業區，致約二十年來閒置無法開發利用，惟近年來經濟低潮，使得原本有意投資開發本案者卻步不前，短期內無法集資以敷按桃園縣政府之計畫書規定內繳納回饋金，建請准予領取建築執照前繳納回饋金，以達土地充分利用之目的乙案。	併變更內容明細表編號十二辦理。
二	桃園縣政府 93 年 10 月 13 日府城鄉字第 09302633331 號函轉李芳菊女士等同年同月五日陳情所有坐落復興鄉拉號段 206、215、216 等地號保護區土地，規劃單位未能瞭解實地狀況，該土地地勢平坦，開發時不會影響水土保持及生態環境，而且位於北橫公路及羅馬公路間，不論就學、就業、購物均十分方便，未來如整體開發旅館區及遊樂區將增加大量就業機會，屆時住宅區將會嚴重不足，為提升土地利用價值、保護個人權益及符合實際需要，建議將特定區主要幹道兩旁、車站附近、住宅區修改為商業區，並將陳情人土地變更為住宅區乙案。	本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，有關陳情人建議事項，不予採納。
三	陳天香君 93 年 10 月 29 日陳情本通盤檢討案變更內容明細表	併變更內容明細表編號十

	編號十二，因該土地早年被不當編定為工業區，致約二十年來閒置無法開發利用，且本案位於風景特定區，不適合依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，勉強可接受桃園縣政府對於本案之決議，建請於本通盤檢討案中變更為商業區，以及建請准予領取建築執照前繳納回饋金，以達土地充分利用之目的乙案。	二辦理。
四	陳天香君 93 年 11 月 11 日陳情列席本通盤檢討案歷次會議說明乙案。	陳情人已列席本專案小組會議說明。

附表一 變更內容明細表：

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	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	民國 85 年	民國 100 年	配合國土綜合開發計畫，調整計畫年期。		建議照案通過。
二	變二	計畫人口	1600 人	2300 人	1. 計畫年期延長，酌予調整計畫人口。 2. 根據可發展用地及公共設施容受力調整計畫人口。		併審查意見二，建議維持原計畫。
三	變三	計畫區東側機(五)	機關用地 (0.10)	保護區 (0.10)	該地屬崩塌地，原溪內派出所已遷建至計畫區外，故變更為毗鄰之使用分區。		建議照案通過。
四	變四	計畫區中央	河道用地 (33.69)	河川區 (33.69)	調整使用分區名稱。		本案應由水利主管機關(經濟部或桃園縣政府)依大法官會議釋字第三二六號解釋文及經濟部、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、台內營字第○九二○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」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，並納入計畫書敘明。
五	變五	計畫區北側	保護區 (0.05) 河道用地 (0.13)	道路用地 (0.18)	配合公路局於 83 年興建完工之羅浮橋予以變更。		本案除變更河道用地部分，新計畫名稱應修正為「道路用地兼供河川使用」，以符實際外，其餘准予通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
六	變六	計畫區中央、計畫區南側	青年活動營地 (1.92)	遊樂區(遊二) (1.92)	1. 除部分野營區，餘均未開發；開闢率不及3%。 2. 簡化合併使用分區，增列使用彈性並訂定原則性使用規範，促進土地合理利用。		一、本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，建議維持原計畫，並請縣府查明原計畫究為土地使用分區或公共設施用地後，妥予修正。 二、有關青年活動營地部分，如經縣府查明係屬河川區域範圍或尋常洪水位地區，建議依前開經濟部、內政部會銜原則，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，並納入計畫書敘明。
			鳥獸園用地 (0.95)	遊樂區(遊三) (0.95)			
			露營區 (1.32) 野營區 (0.62)	遊樂區(遊四) (1.94)			

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
七	變七	計畫區中央	旅館區 (1.78) 停車場用地 (1.94) 道路用地 (0.18) 原計畫附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿 (民國 85 年) 以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	旅館區 (3.72) 道路用地 (0.18) 附帶條件一： 1. 變更範圍內應另擬細部計畫，共同整體開發，土地所有權人應無償提供變更範圍 40% 之土地，劃設區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於變更範圍 30% 之面積。 2. 應於本次檢討公告實施之日起 2 年內完成細部計畫，否則下次通盤檢討變更恢復為原擬定計畫之農業區。	1. 原計畫之附帶條件係採三處合併整體開發，因地主整合困難，迄今仍未整體開發完成，故本次檢討改採分二處整體開發，以利本地區之發展。 2. 本次檢討變更停車場用地為旅館區，供開發者自擬細部計畫，使其旅館之規劃配置，更具整體性與彈性。 3. 為求停車場西側住宅區之完整性，本次檢討仍維持原計畫之住宅區與道路用地，其道路用地由全部土地所有權人共同無償捐贈並自行開闢完成。	第一次通盤檢討變更內容明細表第三案。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。 一、本案係屬整體開發案件，為使計畫具體可行，有關公共設施負擔比例如有調降之必要，得由縣府酌予調降之。 二、本案擬以市地重劃方式開發，建議應依審查意見四辦理後，再行報部核定。 三、附帶條件 2 因前項審查意見已有考量，建議刪除。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			住宅區 (0.30) 道路用地 (0.21) 原計畫附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿（民國 85 年）以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	住宅區 (0.30) 道路用地 (0.21) 附帶條件二： 1. 變更範圍內應整體開發，公共設施用地及設施由全部土地所有權人共同無償捐贈並自行開闢完成，產權登記為鄉公所。 2. 應於本次檢討公告實施之日起 2 年內開發完成，否則下次通盤檢討變更恢復為原擬定計畫之農業區。			本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。 一、本案係屬整體開發案件，為使計畫具體可行，有關公共設施負擔比例如有調降之必要，得由縣府酌予調降之。 二、本案擬以市地重劃方式開發，建議應依審查意見四辦理後，再行報部核定。 三、附帶條件 2 因前項審查意見已有考量，建議刪除。
八	新增	計畫區中央	加油站用地 (0.12)	加油站專用區 (0.12)	調整使用分區名稱。	依土地使用分區管制要點第 18 案決議新增。	本案除應增加實質變更理由(如民營化)及備註欄應予刪除外，其餘建議准予通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
九	新增	計畫區東側廣停二用地	廣場兼停車場用地(廣停二)(1.13)	停車場(0.66) 保護區(0.47)	1. 為提供本特定區主要遊憩據點，遊客停車需求。 2. 配合現況發展。 3. 坡度陡峭部分，不宜開發使用，故變更為毗鄰之使用分區。	依土地使用分區管制要點第19案決議新增。	本特定區計畫因公園綠地廣場體育場及兒童遊樂場等五項公共設施用地，未達計畫區總面積之10%，且當地仍有停車需求，建議除變更為停車場用地部分維持原計畫，以及備註欄應予刪除外，其餘准予通過。
十	新增	計畫區中央廣停四用地	廣場兼停車場用地(廣停四)(0.04)	廣場用地(0.04)	位於大漢溪畔河濱步道系統端點，並無道路連接。	依土地使用分區管制要點第19案決議新增。	本案除備註欄應予刪除外，其餘建議准予通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十一	人 1	計畫區 中央 羅浮 國小， 復興 鄉拉 號段 17-19 、 17-71 地號	文小用地 (0.03)	住宅區 (0.03) 附帶條件三： 本案必須 在內政部都市 計畫委員會，決 議文送達桃園 縣政府後，六個 月內完成下列 條件之一，否則 維持原計畫。 1. 土地所有權 人應無償提供 變更土地面積 之 30% 劃設區 內必要之公共 設施用地。其 土地產權登記 為鄉公所，並 不得適用「都市 計畫公共設施 用地多目標使用 方案」。 2. 變更部分之 土地所有權人 自願捐獻當期 公告土地現值 之 30% 予鄉公 所，供徵收開闢 本特定區公共 設施之用。	1. 本土地上之房屋於本計畫發布前即已興建，被劃為文小用地後與羅浮國小發生諸多困擾。 2. 羅浮國小現有學生 120 餘人，文小面積 2.57 公頃，足供該校之需求。	變更範圍以拉號段 17-19、17-71 地號為準。	依計畫書第二十三頁公共設施用地檢討分析，學校用地(文小)仍不足 0.49 公頃，本案建議維持原計畫。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十二	人二	計畫區西南側	工業區 (0.85)	商業區 (0.85) 附帶條件四： 本案應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。且必須在內政部都市計畫委員會，決議文送達桃園縣政府後，六個月內完成下列條件之一，否則劃設為第一種商業區。 1. 土地所有權人應無償提供變更土地面積之 40% 劃設區內必要之公共設施用地。其土地產權登記為鄉公所，並不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。 2. 變更部分之土地所有權人自願捐獻當期公告土地現值之 40% 予鄉公所，供徵收開闢本特定區公共設施之用。	1. 本地區為一風景特 定區計畫，不適宜工 業之發展。 2. 原工業使用已遷離 ，部分現況為住宅、 商業使用，餘均未發 展使用。 3. 商業區現況使用率 已達 85% ，故變更為 商業區。	第一種商業區： 1. 建蔽率 50%、容積率 100%。 2. 不得作工廠使用。	本案原則不反對工業區變更為其他分區，惟因涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」通案性規定，建議暫予保留，由申請人提供相關資料送請縣府，並請縣府協助申請人另案依該規範有關規定辦理。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十三	人5	計畫區北側廣停三用地	廣場兼停車場用地(廣停三)(0.29)	機關用地(機關)(0.29)	為設置小烏來風景特 定區收費站之需要。	機九用地：建蔽率 40%、容積率 80%。	依縣府風景區管理 所 93 年 11 月 29 日桃景管字第 0930001863 號函 建議因該區地段 地層不穩定，建議 變更為保護區較 為適宜，同意依照 辦理。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十四	人 7	計畫區東側廣停二用地	廣場兼停車場用地(廣停二)(0.45)	旅館區(0.45) 附帶條件五： 本案應整體開發並於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。且必須在內政部都市計畫委員會，決議文送達桃園縣政府後，六個月內完成下列條件之一，否則變更為停車場用地。 1. 土地所有權人應無償提供變更土地面積之 40% 劃設區內必要之公共設施用地。其土地產權登記為鄉公所，並不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。 2. 變更部分之土地所有權人自願捐獻當期公告土地現值之 40% 予鄉公所，供徵收開闢本特定區公共設施之用。	風景區內腹地廣大，視野遼闊，為服務遊客住宿之需求，變更廣停用地為旅館區。		基於本特定區計畫因公園綠地廣場體育場及兒童遊樂場等五項公共設施用地未達計畫區總面積之 10%、當地仍有停車需求及本特定區原劃設之旅館區尚未開闢等由，建議維持原計畫。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十五	人 9	計畫區中央	公路車站用地 (0.20)	公園用地（公三） (0.20)	1. 本用地尚未開闢使用。 2. 本計畫區內公園及兒童遊樂場等公共設施，雖符合定期通盤檢討實施辦法所規定之設置標準，但與都市計畫法第 45 條所規定除特殊情形外，不得少於總面積百分之十之原則仍有不足。		基於本特定區仍應有公路車站需求，且為保留彈性，建議變更為「車站用地兼供旅遊服務中心使用」，並應增列「事業及財務計畫」。
十六	人 10	計畫區西南側，2 號道路	工業區 (0.03) 保護區 (0.02)	道路用地 (0.05)	1. 配合已徵收之道路範圍變更。 2. 依 92.11.21 召開之羅馬公路逕為分割疑義會議決議辦理，詳如附錄。	依已徵收之逕為分割範圍為準。	建議照案通過。
十七	變 八	土地使用分區管制要點	參見表十一		配合本次檢討實際需要，酌予修正部分條文。		詳附表二。

註：凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。
以下空白

附表二 土地使用分區管制要點：

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
一	一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及都市計畫法台灣省施行細則 <u>第三十一條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法台灣省施行細則 <u>第 35 條</u> 規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則條文序號調整。	建議照案通過。
二	二、住宅區以 <u>建築住宅為主</u> ，其建築物及土地之使用；依左列規定： (一) <u>建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。</u> (二) <u>不得作工廠使用。</u>	二、住宅區以 <u>保護居住環境而劃定</u> ，建築物及土地之使用， <u>建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%</u> 。	一、配合計畫年期延長與計畫人口之調整，酌予調高建蔽率與容積率。 二、住宅區之使用項目依都市計畫法台灣省施行細則規定。	本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，建議維持原條文。
三	三、商業區以 <u>建築商店及商業使用之建築為主</u> ，其建築物及土地之使用依左列規定： (一) 建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之一百八十。 (二) <u>不得作工廠及旅館之使用。</u>	三、商業區以 <u>促進商業發展而劃定</u> ，其建築物及土地之使用依下列規定： (一) <u>第一種商業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。</u> (二) <u>第二種商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 180%。</u> (三) <u>不得作工廠使用。</u> 註：變更內容明細表變十二案工業區變更為商業區未於期限內完成回饋者為第一種商業區，餘為第二種商業區。	一、配合變更內容明細表變十二案，增訂第一種商業區之建蔽率與容積率。 二、為促進本特定區之發展，刪除商業區不得作旅館使用之規定。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。 一、第一種商業區管制規定，應配合變更內容明細表編號十二變更內容調整修正之。 二、變更理由請增列「配合現行計畫旅館區尚未開闢及觀光發展需求」，以符實際。
四	四、工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其	刪除	配合變更內容明細	本案應配合變更內容明細表編號十二案變更內

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	建築物及土地之使用，依左列規定： (一)都市計畫法台灣省施行細則第十八條。 (二)建蔽率不得超過百分之七十，高度不得超過二層樓或七公尺。		表變十二案與變十六案，原工業區全部變更為商業區及道路用地，故予以刪除。	容調整修正之。
五	新增	四、<u>農業區以從事農業生產、休閒農業使用為主。供休閒農業使用者須依下列規定辦理外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。</u> (一)<u>得設置農村生活、農村文化等教育體驗活動設施，與休閒、遊憩、戶外活動等相關休閒活動設施，但不得提供遊客住宿設施。</u> (二)<u>開發前應先擬定開發計畫，經縣政府農業主管機關審查許可後，始得發照建築。</u> (三)<u>申請人應檢附下列文件，向縣政府農業主管機關申請：</u> 1. <u>申請書。</u> 2. <u>土地使用清冊、地籍圖謄本；申請範圍並以著色標明。</u> 3. <u>土地登記簿謄本。</u> 4. <u>開發計畫，其內容應包括：</u> (1)<u>土地使用現況說明</u> (2)<u>規劃配置書、圖</u>	為促進本特定區之發展，增進農業區之利用，增列農業區供休閒農業使用之項目與其相關規定。	查「都市計畫法台灣省施行細則」第二十九條規定農業區得供休閒農場相關設施使用，並得依休閒農業輔導管理辦法有關規定辦理，本條文建議刪除。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		<u>(比例尺五百分之一以上)</u> <u>(四)其申請使用面積不得小於 3 公頃並自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，惟經主管機關核准者，不在此限。建蔽率不得超過 5%，設施高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。</u> <u>(五)土地利用潛力調查屬低利用潛力區或很低利用潛力區者(土地利用潛力之區位參照台灣省政府建設廳委託工業技術研究院能源與資源研究所所作之『台灣省主要都會區環境地質資料庫調查報告』)，不得變更地形地貌開發使用。</u> <u>(六)坡度 30%以上未逾 40%地區，除必要性服務設施外，原則上不得建築使用；坡度 40%以上不得變更地形地貌開發使用。</u> <u>(七)本條文未規定部分依休閒農業輔導管理辦法規定辦理。</u>		
六	五、 <u>青年活動中心區之土地</u> ，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之	刪除	配合變更內容明細表變六案，青年活動	本案應配合變更內容明細表編號六案變更內容調整修正之。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	<u>使用，依左列規定：</u> <u>(一) 建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過二層樓或七公尺。</u> <u>(二) 僅准許設置演奏場、營火場、交誼廳、餐飲、野餐、露營、運動、寄宿舍、野外活動工具租借、游泳、划船場及其他青年戶外休閒活動設施。</u>		營地變更為第二種遊樂區，故予以刪除。	
七	六、<u>鳥獸區之土地以供飼養各種山禽鳥獸之建築及其有關設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</u> <u>(一) 建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</u> <u>(二) 僅准許設置管理室、鳥獸籠房、涼亭、餐飲及其他與鳥獸園經營直接相關之設施。</u> <u>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持十公尺距離。</u>	刪除	配合變更內容明細表變六案，鳥獸園用地變更為第三種遊樂區，故予以刪除。	本案應配合變更內容明細表編號六案變更內容調整修正之。
八	七、<u>野餐區之建築物及土地之使用，依左列規定：</u> <u>(一) 建蔽率不得超過百分之三，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</u> <u>(二) 僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。</u> <u>(三) 建築物與計畫道路</u>	刪除	配合變更內容明細表變六案，野餐區變更為第四種遊樂區，故予以刪除。	本案應配合變更內容明細表編號六案變更內容調整修正之。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	<u>間至少應保持十公尺距離。</u>			
九	八、<u>露營區之建築物及土地之使用，依左列規定：</u> (一)<u>建蔽率不得超過百分之三，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</u> (二)<u>僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。</u> (三)<u>建築物與計畫道路間至少應保持十公尺距離。</u>	刪除	配合變更內容明細表變六案，露營區變更為第四種遊樂區，故予以刪除。	本案應配合變更內容明細表編號六案變更內容調整修正之。
十	九、<u>旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</u> (一)<u>為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</u> (二)<u>須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境或水面。</u> (三)<u>旅館區之使用性質及管制程度，依左列規定：</u> 1. 最大建蔽率：百分之四十。 2. 最大容積率：百分之二百 3. <u>建築物底層得開設商店。</u> 4. <u>得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。</u>	五、<u>旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</u> (一)<u>建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。</u> (二)<u>為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</u> (三)<u>須自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境或水面。</u>	為避免與觀光旅館相關法令執行之困擾，故刪除旅館區之使用項目與停車空間設置標準。	本案除原計畫停車空間規定如較現行建築技術規則有關規定嚴格者，建議予以保留外，其餘准照縣府核議意見通過。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見														
	(四) <u>旅館區附設之停車空間設置標準，依左列規定：</u> <table><tr><td colspan="2">附設停車位數</td></tr><tr><td>建築物總樓地板面積（單位：平方公尺）</td><td>停車位數</td></tr><tr><td>1,000 以下部分</td><td>免設</td></tr><tr><td>超過 1,000 且未滿 2,000 之部分</td><td>每滿 200 平方公尺設置一停車位</td></tr><tr><td>超過 2,000 且未滿 4,000 之部分</td><td>每滿 250 平方公尺設置一停車位</td></tr><tr><td>超過 4,000 且未滿 10,000 之部分</td><td>每滿 300 平方公尺設置一停車位</td></tr><tr><td>超過 10,000 之部分</td><td>每滿 400 平方公尺設置一停車位</td></tr></table> 註：總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。	附設停車位數		建築物總樓地板面積（單位：平方公尺）	停車位數	1,000 以下部分	免設	超過 1,000 且未滿 2,000 之部分	每滿 200 平方公尺設置一停車位	超過 2,000 且未滿 4,000 之部分	每滿 250 平方公尺設置一停車位	超過 4,000 且未滿 10,000 之部分	每滿 300 平方公尺設置一停車位	超過 10,000 之部分	每滿 400 平方公尺設置一停車位			
附設停車位數																		
建築物總樓地板面積（單位：平方公尺）	停車位數																	
1,000 以下部分	免設																	
超過 1,000 且未滿 2,000 之部分	每滿 200 平方公尺設置一停車位																	
超過 2,000 且未滿 4,000 之部分	每滿 250 平方公尺設置一停車位																	
超過 4,000 且未滿 10,000 之部分	每滿 300 平方公尺設置一停車位																	
超過 10,000 之部分	每滿 400 平方公尺設置一停車位																	

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見															
十一	十、遊樂區之建築物及土地之使用，依左列規定： (一) 建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過三層樓或一〇・五公尺。 (二) <u>僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊樂設施及供應山地土產等有關設施。</u>	六、遊樂區以供遊憩相關設施及活動使用，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一) <u>得設置餐飲、運動設施及其它休閒遊憩相關設施等，但不得提供遊客住宿設施。</u> <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>高度限制</th></tr><tr><td>遊一</td><td>10%</td><td>不得超過 3 層樓或 10.5 公尺</td></tr><tr><td>遊二</td><td>10%</td><td>不得超過 2 層樓或 7 公尺</td></tr><tr><td>遊三</td><td>10%</td><td>不得超過 1 層樓或 4 公尺</td></tr><tr><td>遊四</td><td>5%</td><td>不得超過 1 層樓或 4 公尺</td></tr></table> (二) <u>建蔽率及建築物高度限制依下表規定：</u> (三) <u>除原計畫面積不足 0.3 公頃或毗鄰部分均已開發完成者外，最小開發規模規定為 0.3 公頃。</u> (四) <u>區內應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。開發前應先擬定整體開發計畫，經縣政府審查許可後，始得發照建築。</u>	項目	建蔽率	高度限制	遊一	10%	不得超過 3 層樓或 10.5 公尺	遊二	10%	不得超過 2 層樓或 7 公尺	遊三	10%	不得超過 1 層樓或 4 公尺	遊四	5%	不得超過 1 層樓或 4 公尺	配合變更內容明細表變六案，增列遊二、遊三、遊四等土地使用之相關規定。	因變更內容明細表編號六案已決議不變更，本案建議維持原條文。
項目	建蔽率	高度限制																	
遊一	10%	不得超過 3 層樓或 10.5 公尺																	
遊二	10%	不得超過 2 層樓或 7 公尺																	
遊三	10%	不得超過 1 層樓或 4 公尺																	
遊四	5%	不得超過 1 層樓或 4 公尺																	

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		(五)<u>建築物與都市計畫道路間至少應保持 10 公尺距離。</u> (六)<u>申請人應檢附下列文件，向縣政府觀光主管機關申請：</u> 1.<u>申請書（含土地所有權證明或同意文件）。</u> 2.<u>開發計畫書、圖。</u> 3.<u>水土保持及防災計畫書、圖。</u> 4.<u>環境地質調查報告。</u> 5.<u>環境影響評估書、圖（依環境影響評估法有關規定辦理）。</u> (七)<u>土地利用潛力調查屬低利用潛力區或很低利用潛力區者（土地利用潛力之區位參照台灣省政府建設廳委託工業技術研究院能源與資源研究所所作之『台灣省主要都會區環境地質資料庫調查報告』），不得變更地形地貌開發使用。</u> (八)<u>坡度 30%以上未逾 40%地區，除必要性服務設施外，原則上不得建築使用；坡度 40%以上不得變更地形地貌開發使用。</u>		
十二	十一、旅遊服務中心用地之建築物及土地	七、旅遊服務中心用地之建築物及土地之使	使用項目刪除旅遊	本案除變更理由增加「配合緊急救難需要」、

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	之使用，依左列規定： (一) 建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之二百。 (二) <u>僅准許設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。</u>	用，依下列規定： (一) <u>得設置交通、電訊、郵政、醫療、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。</u> (二) 建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	資料供應，增列供醫療使用項目。	維持「旅遊資料供應」及增列「公共衛生設備」之使用項目外，其餘准照縣府核議意見通過。
十三	十二、<u>纜車站用地之建築物及土地之使用，依左列規定：</u> (一) 建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之二百。 (二) <u>僅准許設置管理室、候客室、盥洗室及其他與纜車有直接關連之必要設施。</u>	八、<u>纜車站用地之建築物及土地之使用，依下列規定：</u> (一) <u>得設置纜車站及其相關設施。</u> (二) 建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 200%。	簡化纜車站用地之使用項目。	建議照案通過。
十四	十三、公路車站用地，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一) 建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。 (二) 僅准許設置車站及其相關設施。	刪除	配合變更內容明細表變十五案，公路車站用地變更為公園用地，故予以刪除。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。 一、配合變更內容明細表變十五案變更內容，計畫名稱修正為「車站用地兼供旅遊服務中心使用」。 二、使用項目增列前開「旅遊服務中心用地」允許使用設施，以保留彈性及因應未來發展需要。
十五	十四、機關用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百	九、機關用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%，其中<u>機九用地之建</u>	配合變更內容明細表變十三案，增列機	配合變更內容明細表變十三案決議不變更，建議維持原條文。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	八十。	<u>蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</u>	九 用 地 建蔽率、容積率管制。	
十六	十五、學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。	無	建議照案通過。
十七	新增	十一、 <u>森林公園用地僅得設置步道、涼亭、衛生設備，且以維護森林生態之風貌為主。</u>	為 維 護 森 林 之 生 態 功能，增列森林公園用地使用項目管制。	建議照案通過。
十八	新增	十二、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。	配 合 變 更 內 容 明 細 表 變 八 案，增列加油站專用區建蔽率、容積率管制。	建議照案通過。
十九	新增	十三、停車場用地之建蔽率不得超過 10%，容積率不得超過 20%。	配 合 變 更 內 容 明 細 表 變 九 案，增列停車場用地建蔽率、容積率管制。	本案除變更理由修正為配合原計畫停車場用地增訂外，其餘准照縣府核議意見通過。
二十	十六、零售市場用地之建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。 (二) <u>依台灣省零售市場建築規則有關規定。</u>	十四、零售市場用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。	因 本 要 點 已 訂 定 「 未 規 定 事 項 適 用 其 他 有 關 法 令 之 規 定 」，故刪除檢討前原條文第二項規定。	建議照案通過。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
二一	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	無	本案除增列盡量種植原生樹種外，其餘准照縣府核議意見通過。
二二	十八、本風景特定區計畫內除住宅區外其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經縣政府觀光主管機關之同意。	刪除	為避免本條規定執行之困擾，故予以刪除。	建議照案通過。
二三	新增	十六、計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺（含）以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。	配合桃園縣政府共通性條款，增列建築物退縮建築規定。	本案除縣府列席代表補充說明（含）及（或審查小組）等字予以刪除外，其餘准照縣府核議意見通過。
二四	新增	十七、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，	配合桃園縣政府共通性條款，增列停車空間留設規定。	建議照案通過。

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。		
二五	新增	十八、本計畫區開發建築面積大於 1000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。 桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另定更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	配合桃園縣政府共通性條款，增列相關都市設計規定。	建議照案通過。
二六	十九、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	十九、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	無	建議照案通過。

第 八 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫（部分公園用地為事業專用區、部分工業區為公園用地、部分道路用地為公園用地）案」。

說 明：一、本案業經新竹市都委會 93 年 8 月 27 日第 149 次會議審決照案通過，並准新竹市政府 93 年 11 月 19 日府都計字第 0930120891 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 27 條第 1 項第 3 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：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，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、有關必須選擇本案公園用地位置變更為事業專用區之理由，請於計畫書加強說明。

二、有關本特定區計畫範圍內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積佔計畫總面積之比例，是否符合都市計畫法第 45 條規定乙節，查本案係屬新竹市轄之新竹科學工業園區特定區計畫，應以新竹市轄之計畫總面積，作為計算都市計畫法第 45 條規定比例之依據，惟因本特定區計畫原包含新竹縣、市轄區範圍，依計畫書第 22 頁本案變更後本特定區計畫內公園、綠地、兒童遊樂場用地面積佔新竹縣市轄區計畫總面積 10.78%，且本特定區環評審查係以新竹縣市轄區為總量管制範圍，應符合都市計畫法第 45 條所稱「具有特殊情形」之規定。至於新竹市轄之新竹科學工業園區特定區計畫範圍內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積佔該計畫總面積之比例，仍請市府查明後，於計畫書內敘明。

三、本案計畫案名請修正為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分公園用地為事業專用區、部分工業區、道路用地為公園用地）（新竹市部分）案」，以資明確。

四、計畫書第 4 頁引述本部 93 年 11 月 28 日內授營都字第 0920013705 號函摘要內容錯誤部分，請配合修正。

五、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，應依規定實施環境影響評估，並於本案報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，以資適法。

第 九 案：南投縣政府函為「變更南投都市計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部所提陳情意見案」再提會討論案。

說 明：一、「變更南投都市計畫（第四次通盤檢討）案」，業經本部都市計畫委員會 93 年 6 月 29 日第 588 次會議審決：「專案小組審查完竣後再逕向本部所提意見表編號二（前提經縣都委會審決，基於維持學校之完整性，維持原計畫有案）、同表編號三、四（及專案小組審查意見（八）編號逕 6）、五及專案小組審查意見（八）編號逕 8，皆為逕向本部所提意見，尚未辦理公開展覽程序，且未經南投縣都市計畫委員會審議，為期審慎周延，爰暫予保留，退請南投縣政府另案補辦公開展覽程序及提該縣都市計畫委員會審議通過後，再行報部提會討論。其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請南投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。」

二、案經南投縣政府於 93 年 9 月 2 日至 93 年 10 月 1 日止辦理公開展覽，期間無人民團體陳情意見，經提南投縣都市計畫委員會第 178 次會議審決，並准南投縣政府 93 年 11 月 23 日府建都字第 09302159010 號函檢送計畫書圖等報請核定，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照南投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、變更南投都市計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部所提陳情意見綜理表編號第五案部分，依南投縣政府列席代表說明，本案尚未與公有土地管理機關協商達成共識，故未便採納，仍維持為住宅區。日後南投市公所若確有變更使用之需求，應請先協商取得該公有土地管理機關同意後，再依都市計畫法定程序辦理變更事宜。

二、變更南投都市計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部所提陳情意見綜理表編號逕 8 案部分，請南投縣政府補充「暫予保留，不予通過」之理由納入計畫書中，以利查考。

附表 變更南投市都市計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部所提陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	縣都市計畫委員會審查意見	本會決議
二	南投市興和武當宮管理委員會 南投市牛運堀段四六四-二、四六四-三地號等二筆土地	一、本宮座落土地被編定為南投國中用地，為本宮之土地改良物係合法建築物及社區信仰中心－武當宮，位於學校一隅，經校方評估不影響學校完整使用且經南投縣縣政府同意依法辦理撤銷徵收程序。 二、惟貴署九十三年六月八日召開審查小組，審查結果維持原計畫不予同意變更。 三、依目前使用狀況及事實情形均不影響學	請准予變更為寺廟保存區。	同意變更為宗教專用區。	照縣都委會審查意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	縣都市計畫委員 會審查意見	本會決議
		校之校務進行，且本宮係為南投市牛運堀地區上萬居民之信仰中心，學校、廟方均能容忍事實之存在且目前政府教育方針為學校社區化，本案實應准予變更為寺廟保存區，並請准予本宮派員列席說明。			
三	南投市慶興宮管理委員會	一、現座落於南投市復興路毗鄰康壽國小之福德祠，早在清朝期間就已建廟，據先人傳頌為前清嘉慶皇帝巡經此處故名「慶興宮」，百餘年來為地區居民信仰膜拜之精神支柱。 二、民國七十八年政府公告徵收該地作為康壽國小校地，康壽國小已於八十七年建校完畢，慶興宮位於學校外圍並不影響學校管理運作之整體性。 三、依九十一年五月六日府教國字第 0 九一 0 0 七八六四五 0 號函，康壽國小已提出是否需求使用說明之報告，請城鄉發展局參酌辦理，並提交都市計畫委員檢討至今尚無下文。 四、請還原都市計畫變更，讓民間信仰支柱之福德正神得正名安居，則鄉里同慶，人神共安。	請變更都市計畫學校用地恢復為都市用地。	同意變更為宗教專用區。	照縣都委會審查意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	縣都市計畫委員會審查意見	本會決議
四	南投市公所 逕向內政部陳情意見逕 6 案擬變更為綠地部分	逕向內政部陳情意見逕 6 案，已獲致內政部都委會專案小組「原則同意變更」之審查意見，惟基於變更後污水處理場用地與祖祠路間所夾之綠地用地，經費不易籌措致將來無法開闢之考量，建議將上開綠地用地調整為道路用地，俾未來併祖祠路之徵收開闢使用。	原建議變更道路用地（0.08 公頃）、行水區（0.009 公頃）、農業區（0.007 公頃）為綠地用地部分，修正為變更為道路用地。	照案通過。	照縣都委會審查意見通過。
五	南投市公所 牛運堀段六二七、六二七之一地號	上開陳情土地屬公有地，目前已完成景觀綠化作綠地使用，鑑於本計畫區公園、綠地用地面積不足，建議在不影響現況住宅區內既有巷道通行之原則下，變更上開住宅區為綠地用地。	變更住宅區為綠地用地。	照案通過。	未便採納。 併決議文一辦理。
逕 6	南投市公所	為加強南投市都市計畫區與中興新村特定區間之交通便捷性及交通安全考量，擬配合祖祠橋計畫寬度二十二公尺，建議將華陽路以東之祖祠橋路段原計畫寬度十五公尺部分（祖祠橋引道）變更為二十五公尺，以契合與祖祠橋間之連接更為順暢。		照案通過。	照縣都委會審查意見通過。
逕 8	黃文伯 南投市三塊厝段 116-3、116-6、123-8 地號土地	一、本案係第一期公共設施保留地於七十八年全面徵收時，已因徵收補償費偏低，且修正都市計畫法有關徵收年限之規定等種種不公平措施，已造成民等嚴重之損失。 二、本案因徵收後受現有巷道及分區界線之影響，造成陳情土地之畸零，其形狀皆呈	建議採「以地易地」方式，並循都市計畫程序辦理變更，以避免造成民眾之二次損失，並促進土地之合理利用及健全都市之發展。	暫予保留，不予通過。	照縣都委會審查意見通過，請南投縣政府補充「暫予保留，不予通過」之理由，以利查考。

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	縣都市計畫委員會 審查意見	本會決議
		三角形，其地形不是不能使用，就是無法有效利用，造成土地資源浪費。 三、為達到土地資源之合理利用，並避免再次造成民等之傷害，建議在「面積對等原則下，以地易地」，目前 116-3 地號面積 109 m²、116-6 地號面積 20 m²、123-8 地號面積為 39 m²，合計為 168 m²，其中 123-8 地號係為獨立之土地，該筆土地建議全數與南投高商交換，再配合 116-3、116-6 地號與南投高商所有之 116-1 地號（該地未徵收前係為先父所有）進行整界交換，使民之土地成為一完整方正之基地，希有關單位能體會民等所受之不公平待遇，共同協調解決此一陳情案件。			

第十案：嘉義縣政府函為「變更仁義潭風景特定區計畫（部分農業區、保護區為電路鐵塔用地）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會第 194、195 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 93 年 11 月 24 日府城規字第 0930142570 號函檢送計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：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：照案通過。

第十一案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）通盤檢討案」（原變更內容綜理表新編號第四十五案）復議案。

說明：一、本通盤檢討案經嘉義市都市計畫委員會 90 年 4 月 17 日第 59 次會議審決通過，並准該府 90 年 9 月 24 日 90 府工都字第 80514 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 26 條。

三、變更位置：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、本通盤檢討案經簽奉核可，由本會陳前委員明竺（召集人）、蔡委員添璧、翁前委員金山、徐前委員淵靜、夏前委員鑄九、范前委員國俊、周前委員志龍等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 90 年 11 月 13 日、12 月 25 日、91 年 1 月 15 日、2 月 5 日、3 月 12 日、3 月 27 日、4 月 10 日、5 月 21 日召開 8 次會議，並於 91 年 5 月 7 日赴現地會勘，獲致具體審查意見，提經本會 91 年 6 月 25 日第 536 次會議決議略以：「本案除左列各點同意依市府列席代表所提意見辦理外，其餘准依本會專案小組審查意見通過，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。．．．．」。

七、案經嘉義市政府 93 年 6 月 18 日府工都字第 0930037062 號函檢送修正後之計畫書圖到部，經查核校對完竣後，本部以 93 年 9 月 9 日台內營字第 0930086339 號函核定，復經嘉義市政府 93 年 9 月 30 日府工都字第 0930089536 號函針對原變更內容綜理表新編號第 45 案申請復議，經查尚符合都市計畫法第 82 條規定，並經該府以 93 年 10 月 22 日府工都字第 0930104073 號函補充說明資料到部，提經本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審決略以：「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。」。

八、經簽奉核可，由本會張委員元旭、馮委員正民、郭委員瓊瑩、洪委員啟東、洪委員寶川等五人組成專案小組，並由張委員元旭擔任召集人，復於 93 年 12 月 7 日召開專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：一、本案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。

二、本會專案小組審查後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	何國楨君等 93 年 12 月 10 日陳情將嘉義市第 11 號公園預定地與第 18 號公園預定地復議案併案討論，並將第 11 號公園預定地變更為商業區，以還老百姓公道乙案。	本陳情案非屬嘉義市政府申請復議內容，不予討論，轉請嘉義市政府參處。

附錄 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘建議准照嘉義市政府 93 年 9 月 30 日府工都字第 0930089536 號函申請復議內容（如附件一）通過。

一、土地使用計畫：

- (一) 本案公園用地變更為住宅區（面積 0.65 公頃），基於提昇嘉義市之都市環境品質及為符合都市計畫法第 45 條之規定，前經本會 91 年 6 月 25 日第 536 次會議審決維持原計畫，案經嘉義市政府 93 年 10 月 22 日府工都字第 0930104073 號函附資料（如附件二）補充說明本案具有特殊性、減少公園用地擬於劉厝地區將部分住宅區變更為公園用地（供國家二二八紀念公園使用）（約 6 公頃）予以補足，以及已研提避免衍生其他公園用地所有權人要求比照辦理之因應措施，且市府列席代表補充說明上開劉厝地區部分住宅區變更為公園用地案，已爭取中央預算補助，並不影響該區段徵收案之財務平衡，建議本案公園用地勉予同意變更為住宅區。
- (二) 有關市府經評估後建議本案住宅區應另行擬定細部計畫，並應劃設申請變更面積 40% 之公共設施用地乙節，同意依照辦理，惟為確保本案開發方式具體可行及周邊道路用地公平負擔原則，必要時，市府得酌予調降該公共設施用地負擔比例。

二、開發方式：本案經市府列席代表說明，目前以都市更新方式辦理並不可行，建議以市地重劃方式開發乙節，原則同意，並請市府依下列本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審決通過之「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，確保都市計畫具體可行。至於擬以市地重劃方式開發之範圍，請市府依平均地權條例第 60 條及市地重劃實施辦法第 7 條規定，考量公共設施負擔比例及是否將周邊道路納入開發範圍，以符社會公平正義原則及現行法令規定。

- (一) 請嘉義市政府於嘉義市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，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 2 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，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 2 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫公園用地，並請市府以一般徵收、「都市計畫容積移轉實施辦法」或「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」有關規定辦理。
- (三) 配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於嘉義市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

三、後續辦理事項：本案如經本會審議通過，應俟前開擬補足公園用地變更都市計畫案經市府發布實施及依前項審查意見辦理後，再檢具本案都市計畫書、圖報請本部核定，以確保該計畫案具體可行，並維本會審議類似案例公園用地不宜輕率變更為其他可建築用地之通案性處理原則。

四、建議事項：

- (一) 本案都市計畫及市地重劃所需之相關經費及公共設施負擔等相關事項，如有需要，請嘉義縣、市政府與相關土地所有權人協商確定。
- (二) 本案係監察院列管有案之調查案件，時程上具有急迫性，建請市府積極辦理後續相

關開發事宜。

附件一 提請覆議理由綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	內政部 都委會 決議事 項	嘉義市政府提請覆議理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
四 十 五	五 十 三	國 立 嘉 義 家 職 東 側	公園用地(公頃) 18)(0.65)	住宅區 (0.65)	本案土地原劃設為公園用地，經嘉義縣政府於民國四十六年至五十五年陸續將該等土地及地上物售予現住戶，造成住戶權益受損，為補救政府行政措施之不當，並維護人民之權益，宜變更為住宅區。	併整體計畫之審查意見(十一)，建議維持原計畫。(詳如後)	一、本案業經監察院糾正本府於承接嘉義縣政府相關職權業務後，二十餘年均未積極處理本案，均有違失案之審查意見四、(二)略以：「：：內政部等有關機關雖已進行相關措施之研議工作，惟其後續能否有效執行，允再請行政院督飭有關機關依法積極妥處：：」在案，本府亦於 93 年 7 月 16 日府工都字第 0930070303 函復貴部，擬依都市計畫法第 82 條規定提請覆議。 二、本區周圍有二二八公園、啟明路公園道、體育館及體育場等公共設施，且鄰近嘉義公園、蘭潭風景區等多處綠地，變更公園用地為住宅區，應不至於對環境品質造成影響。 三、本案建請考量是否部分變更住宅區(私有土地)，部分仍維持公園用地(公有土地)，以都市更新、市地重劃或其他整體開發方式檢討規劃之可行性；至於減少之公園用地，本府將洽公有土地管理機關，協調提供等面積土地變更為公園用地，予以補足，以符合都市計畫法第 45 條規定之意旨。

內政部都委會（第 536 次大會）決議事項：

案准嘉義市政府 91 年 6 月 10 日府工都字第 0910049762 號函送修正本通盤檢討案之計畫書內容（包括都市發展願景、計畫目標、課題、策略、發展構想、實施方法與檢討變更原則等事項）到部，本案建議除左列各點外，其餘准照該府核議意見及上開修正後之計畫書內容通過：

一、整體計畫部分（以下略）

（十一）針對公共設施用地檢討變更為非公共設施用地之變更內容部分，基於提昇嘉義市之都市環境品質及符合都市計畫法第 45 條之規定，有關部分公園用地、綠地、公園道用地、機關用地變更為住宅區或商業區，建議仍維持原計畫。

有關本府申請復議之理由及內容補充如下：

一、具特殊性之理由：

- (一) 本案係經內政部 44 年 5 月 21 日內地 57432 號函核准變更為公園用地（面積 0.65 公頃），惟該等土地於 51 至 55 年間由嘉義縣政府陸續將其中 28 筆土地出售予私人（面積 0.2651 公頃），肇致民眾購得土地後，無法重新建築使用而權益受損至鉅，該地區都市環境因此長期陷於低落。
- (二) 依據監察院之調查意見，本案土地之出售雖肇因於嘉義縣政府之行政違失，惟本府既已承接原嘉義縣政府對本市之職權業務，基於行政一體原則，本府應責無旁貸而應對於嘉義縣政府之違失，造成人民之損害，積極設法解決，儘速研究規劃，以解久懸。

二、有關減少之公園用地乙節，經查本府刻正辦理劉厝地區部分住宅區變更為公園用地（供國家二二八紀念公園使用）案，預計可增加約 6 公頃之公園面積，以彌補本案減少之公園面積。

三、有關本案部分變更為住宅區（私有土地），部分維持公園用地乙節，本府考量該地區現況存在合法建築物，部分民眾具有土地所有權及地上物之所有權及承租權、鄰近地區公園綠地眾多（嘉義公園、啟明路公園道、公十七二二八公園、公三十四）且均已開闢完成等因素，本區規劃將以另擬定細部計畫方式辦理，並於公有土地上規劃適當之公共設施用地。

四、有關處理方式是否衍生其他公園用地所有權人比照辦理乙節，本案因具特殊性（如前開敘明之理由，且經監察院調查嘉義縣政府將公共設施用地出售予私人之違失在案），其他公園用地與本案情況並無相同，惟若其他公園用地所有權人要求比照辦理時，本府將遵照貴部都市計畫委員會第 536 次大會決議事項（整體計畫之審查意見（十一）），考量本市都市環境品質之提昇及符合都市計畫法第 45 條之規定，繼續研議並納入下次通盤檢討之參據。

第十二案：台中縣政府函為「變更台中港特定區(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 93 年 4 月 14 日第 31 屆第 2 次會議審議通過，並准台中縣政府 93 年 5 月 18 日府建城字第 0930127400 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 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更內容：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝(召集人)、錢前委員學陶、王前委員大立、張委員元旭及黃委員德治等 5 位組成專案小組，於 93 年 6 月 14 日召開第一次專案小組會議，嗣因部分委員任期屆滿卸任，經簽奉核可由楊委員龍士(召集人)、李委員素馨、洪委員啟東、黃委員德治、張委員元旭等組成專案小組，於 93 年 11 月 12 日召開第二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除專案小組審查意見(五)土地使用分區管制要點變更部分，有關修正條文第三十六點之審查意見「1. 除有關住宅區及商業區建築基地面積需提都市設計委員會審議之面積規模，建議台中縣政府考量參照台北縣或台中市所定之標準修改外，其餘建議照縣府核議意見通過。」乙節，原則同意照台中縣政府列席代表於會中所提修正條文內容(詳如附表)通過，並請台中縣政府正式函送本部備查，以利查考外，其餘准照本會專案小組審查意見(如附錄)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。

附表 台中縣政府所提修正條文第三十六點內容對照表

項 目	條 文 內 容
送部條文 (原草案 條文)	計畫區內各項分區及用地，符合下列任何一項條件者，均需提都市設計委員會審議。 <u>一、商業區建築基地面積超過 四、五〇〇 平方公尺者。</u> <u>二、住宅區建築基地面積超過 九、〇〇〇 平方公尺者。</u> <u>三、商業區、住宅區樓層高度超過 十二層 或 四十五 公尺者。</u> 四、公有建築物之總樓地板面積達一〇、〇〇〇平方公尺者。 五、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演講廳等之樓地板面積超過六、〇〇〇平方公尺者。 六、經本府公告之歷史建築物之新建、增建、改建或修建。 七、經本府認定建築申請有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。
修正條文	計畫區內各項分區及用地，符合下列任何一項條件者，均需提都市設計委員會審議。 <u>一、住宅區、商業區申請基地面積大於 六、〇〇〇 平方公尺或總樓地板面積大於 三〇、〇〇〇 平方公尺者。</u> 二、公有建築物之總樓地板面積達一〇、〇〇〇平方公尺者。 三、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演講廳等之樓地板面積超過六、〇〇〇平方公尺者。 四、經本府公告之歷史建築物之新建、增建、改建或修建。 五、經本府認定建築申請有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。

附錄：本會專案小組審查意見

本案建議除下列各點外，其餘准照台中縣政府核議意見通過。

- (一)台中縣政府 93 年 10 月 5 日府建城字第 0930257242 號函送修正後之「變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」內容，尚符合本專案小組 93 年 6 月 14 日第一次會議下列審查意見，故原則同意。
 - 1、補充本特定區之計畫目標、都市發展定位願景及發展構想，作為本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討之依據及檢討變更原則。
 - 2、本案土地使用分區管制要點中援引相關法令規定之處繁多，若其他相關法令已有規定者，予以簡化或删除，避免重複規定，以免日後因相關法令之修正而影響本案土地使用分區管制規定之執行。
 - 3、本特定區計畫之計畫性質業報奉行政院同意由原先擬定之「新市鎮」調整為一般市鎮之特定區計畫，原計畫之管制內容大部分採用「正面表列」方式規定，原則同意台中縣政府考量配合「都市計畫法台灣省施行細則」及其他類似性質之一般都市計畫土地使用分區管制規定，將本計畫管制要點內容改採「負面表列」的方式規定，使本案管制要點較富彈性，並能適應地方經濟發展快速變遷之需要。
- (二)有關變更內容明細表中原條文與修正條文間有增刪之處，應請加註邊線，「備註欄」請修正為「變更理由」並應請詳細敘明各點條文修正之理由或依據，俾利查考。
- (三)有關修正後之「停車空間規定表」及「裝卸場規定表」內容乙節，建議照縣府核議意見通過。
- (四)有關修正後之「台中港特定區土地及建築物密度管制表」應請配合土地使用分區管制要點審查意見修正。

第十三案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫(中部科學工業園區台中基地東向聯外道路)案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 93 年 11 月 25 日第 206 次會議審議通過，並准台中市政府 93 年 12 月 13 日府都計字第 0930206486 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 27 條第 1 項第 4 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：本案除下列各點外，其餘准照台中市政府核議意見通過，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、請補充說明本案對當地交通及沿線環境景觀衝擊影響之分析與降低衝擊之對策，以及未來開闢後之交通效益，並建議將上開補充說明處理情形，納入計畫書敘明，俾利查考。

二、未來道路開闢完工後，工程用地單位應於附近地區妥予植栽綠化及設置隔音牆，以創造良好之景觀環境及防止噪音公害。

三、本案變更範圍與公開展覽草案範圍不同，應請台中市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，報由內政部逕予核定，否則應再提會討論。

第十四案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫（楠梓區部分機關用地【供軍事使用】為公園用地、污水處理廠用地及道路用地）案」。

說明：一、高雄市政府為辦理行政院 92 年 12 月 12 日院臺內字第 0920061241 號函核定同意之「污水下水道第三期建設計畫」—「高雄市楠梓污水下水道系統 BOT 案」工程用地需要，爰依「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准該府 93 年 10 月 14 日高市府工水字第 0930052778 號函檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：93 年 11 月 16 日起至 93 年 12 月 15 日分別於高雄市政府及高雄市楠梓區公所公告欄公開展覽 30 天，並於同年 12 月 3 日（星期五）下午二時整假高雄市楠梓區公所舉辦說明會，且經刊登於自由日報 93 年 11 月 17 日（星期三）公告完竣。

六、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請工程用地單位（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。

一、本案係配合行政院核定同意之「污水下水道第三期建設計畫」—「高雄市楠梓污水下水道系統 BOT 案」，請用地單位於計畫書第 1 頁計畫緣起補充說明有關上開建設計畫及楠梓污水下水道系統 BOT 案辦理情形，並將行政院核定函影本納入計畫書中，以利查考。

二、計畫書中應請補充有關本案之「都市計畫審核摘要表」，以利考核；另計畫書第 1 頁壹、法令依據「二、內政部 93 年 9 月 17 日內授營都字第 0930010811 號函」，非屬本案變更之法令依據，予以刪除，如有需要，請改於計畫書中適當章節敘明或以附件方式納入計畫書中即可。

三、請補充說明本計畫中有關與當地魚塭承租戶間之終止租約補償事宜之辦理情形，並納入計畫書中，以利查考。

四、未來污水處理廠開發營運時，應請高雄市政府加強對基地周圍之環境保護，以避免影響計畫區內現有之紅樹林生態。

八、臨時動議核定案件：

第一案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（修正機關用地編號六指定使用項目）案」。

說明：一、本案業經新竹市都委會 93 年 11 月 16 日第 150 次會議審決照案通過，並准新竹市政府 93 年 12 月 20 日府計字第 0930128876 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 27 條第 1 項第 4 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：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，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、本案機關用地為保留各行政機關均得使用之彈性，新計畫名稱請修正為機關用地（供各行政機關使用）。

二、本案係屬主要計畫性質，應依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。

三、本案變更部分請依「都市計畫書圖製作規則」有關規定，於計畫圖增列斜斑線及變更圖例；計畫案名並請修正為「．．（新竹市部分）．．」。