

內政部都市計畫委員會第 602 次會議紀錄

一、時間：中華民國 94 年 1 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署六 0 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案之審議後，另有要公先行離席，由委員互推陳委員光雄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、確認本會第六〇一次會議紀錄。

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「變更臺北市南港區大豐段三小段 671 地號等部份保護區及垃圾處理場用地為道路用地計畫案」。

說 明：一、本案業經臺北市都委會 93 年 10 月 29 日第 535 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 93 年 12 月 22 日府都規字第 09325857100 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：一、本案除變更保護區部分圖例錯誤請配合修正外，其餘准照臺北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。

二、本案變更後垃圾處理場用地減少，如涉及山豬窟垃圾掩埋場環境影響評估內容之變更者，請另案依環境影響評估法相關規定辦理。

第 二 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區經貿段四二地號南港經貿園區特定專用區電信用地為商業區（供商務設施使用）主要計畫案」。

說 明：一、本案業經臺北市都委會 93 年 10 月 29 日第 535 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 93 年 12 月 29 日府都規字第 09328236500 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：本案都市計畫變更係為配合南港軟體園區後期發展計畫需要，時程上並無變更之急迫性，應維持原計畫電信用地。惟本案若經市府檢討仍有變更之必要者，應請市府重新檢討本案基地在南港經貿園區所扮演之角色、變更後對於周邊交通（含停車空間規劃）與環境之影響分析、提供適當比例之公共設施，以及電信用地之使用需求等事項後，納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量，以資周延。

第 三 案：台北市政府函為「變更台北市松山區濱江段四小段 286 之 30 地號機關用地(供自來水配水池、加壓站及公務機關辦公處所)為國際商務特定區主要計畫案」。

說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會 93 年 9 月 30 日第 534 次會議審議通過，並准台北市政府 93 年 12 月 20 日府都規字第 09322752500 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：無

決 議：本案因國際商務特定專用區之屬性與定位不明確、對周圍土地使用之影響、相關產業與地價之衝擊、相關回饋措施，以及是否適宜以個案方式辦理變更抑或應納入該地區都市計畫通盤檢討作整體考量等節仍待釐清，為期審慎周延，由本會委員組成專案小組（請林委員俊興擔任召集人，其他成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，俟獲致具體審查意見後，再行提會討論。

第 四 案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）原變更內容綜理表第四七案暫予保留」再提會討論案。

說 明：一、台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）案」前提經本會90年5月8日第508次、90年7月3日第512次、90年9月25日第518次、91年1月22日第526次、91年4月30日第532次會議審決在案，及原變更內容綜理表第四七案之審決情形詳附表一。

附表一

新編號	舊編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	本會第 508 次會議決 議之原專 案小組審 查意見	本會 91 年 4 月 30 日第 532 次會議決 議
			原計畫	新計畫				
四七	人 38-1 人 59-30	大同路二段下寮橋附近	工業區 河川區 住宅區 保護區 道路廣場用地	道路用地 道路用地 道路用地 工業區	0.37 0.04 - 0.04 0.48	採納人民陳情意見，兼顧合法建築物所有權人權益，依道路開闢及兩旁土地使用現況劃設。	本變更案調整後之路形及土地使用分區，其計畫合理性不足，爰請台北縣政府會同公路局協調合理之道路開發方式後，提大會討論決定，否則建議暫予保留，俟協調確定後再另案報部提會討論。	請台北縣政府應於會議紀錄文到六個月內，依本會第50八次會議決議：取得土地所有權人同意證明文件，及依本會專案小組原審查意見：「暫予保留，俟該府再會同公路局協調合理之道路開發方式後，另案報部提會討論。」辦理。

二、案經台北縣政府以92年6月30日北府城規字第0920421847號函請將原變更內容綜理表第四七案，併專案小組審查，並由本會周前委員志龍（召集人）、彭委員光輝、林前委員大煜、汪前委員桂生等組成專案小組於92年7月7日審查獲致具體審查意見，再提本會92年8月19日第566次會議審決略以：「照本會專案小組92年7月7日審查意見辦理」，專案小組審查意見略以：「…（四）台北縣政府92年6月30日北府城規字第0920421847號函為原變更內容綜理表第四七案，請併入本專案小組審查乙案，查台北縣政府上開號函未敘明其依本會第532次會議決議辦理情形，及考量原報核擬調整後之工業區，其北側面臨25公尺寬計畫道路、南側緊臨鐵路用地，形成一處狹長月眉型基地，且部分基地位於康誥坑溪之下寮橋旁，其計畫合理性不足，另據台北縣政府列席代表說明，現況為道路使用之工業區土地為公有土地，爰本案為求計畫合理性，及提昇都市生活環境品質與合宜之景觀意象，仍建議暫予保留，另案辦理，俟該府再與土地所有權人協調改以重劃之方式辦理公私有土地交換之具體方案後，再行報部提會討論。」。

三、嗣經台北縣政府於93年3月22日函送相關資料資料到部，經提本會93年4月27日第584次會議審決：「本案請台北縣政府依左列各點補具相關資

料後，由本會原專案小組先行審查獲致具體審查意見後，再行提會討論。

- (一) 請台北縣政府依本會第566次會議決議之專案小組意見略以：「請該府再與土地所有權人協調改以重劃之方式辦理公私有土地交換之具體方案後，再行報部提會討論」，妥與土地所有權人協調。
- (二) 如台北縣政府依上開事項與土地所有權人協調後，仍擬維持原有方案，對於本會第566次會議決議之專案小組意見略以：「考量原報核擬調整後之工業區，其北側面臨25公尺寬計畫道路、南側緊臨鐵路用地，形成一處狹長月眉型基地，且部分基地位於康誥坑溪之下寮橋旁，其計畫合理性不足」乙節，應研提妥善因應措施或可行替代方案。
- (三) 本案如擬維持原有方案，其中擬變更道路用地為可建築用地部分，應按本會93年1月6日第576次會議討論通過並由本部93年2月19日台內營字第0930082119號函頒之「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」第三點規定：「都市計畫公共設施用地檢討變更為非公共設施用地，應符合都市計畫法第42條至第47條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關公共設施用地之檢討標準，除直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該原主要計畫通盤檢討書另有規定者，從其規定外，其變更後應提供捐贈或其他附帶事項，應由核定機關之都市計畫委員會就實際情形審決之。」，劃設一定比例之公共設施用地及提供捐贈或其他附帶事項，以符社會公平原則。」

四、案經台北縣政府以93年7月16日北府城規字第0930510156號函送補充資料，並由本會馮委員正民（召集人）、洪委員啟東、黃委員德治、張委員元旭等重新組成專案小組於93年8月16日召開審查會議獲致具體審查意見。茲准台北縣政府93年12月24日北府城規字第0930847801號函依審查意見修正並補送相關資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）及臺北縣政府93年12月24日北府城規字第0930847801號函送相關圖書資料通過，並退請臺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。

- (一) 本案審核摘要表之「變更都市計畫法令依據」一欄之說明及計畫書「壹、法令依據」（第1頁），所載「92年8月19日內政部都市計畫委員會第566次會議決議」及「93年4月27日內政部都市計畫委員會第584次會議決議」，非屬本案變更之法令依據，應請刪除，於計畫書適當章節內敘明。另計畫書所附本會第566次及第584次會議紀錄內容有缺漏，應請檢附完整會議紀錄，以利查考。
- (二) 計畫書之末頁及計畫圖之背面，應依「都市計畫書圖製作規則」規定，由都市計畫變更機關之業務承辦及主管人員核章。
- (三) 本案係變更部分工業區、保護區、河川區為道路用地，應請於計畫書中增列實施進度及經費乙節。
- (四) 本案經臺北縣政府評估原計畫路線以重劃方式辦理公私有土地交換之開發方式不可行，擬變更計畫路線以民間自辦市地重劃或其他整體開發方式辦理，應請將該府與土地所有權人協調之相關文件納入計畫書，以利查考。

【附錄】 本會專案小組93年8月16日審查意見

一、本案基於下列各點，建議勉予同意臺北縣政府所提之調整道路線型：

- (一) 臺北縣政府93年7月6日北府城規字第0930510156號函依本會93年4月27日第584次會議決議（詳附錄）之補充資料，其中有關市地重劃方式可行性說明略以：「．．3、本案擬以市重劃方式辦理，依變更內容明細表概算．．經概算土地所有權人分配領回土地比例僅約33.53%」，及該府列席代表補充說明：原本會專案小組建議「以市地重劃之方式辦理公私有土地交換」亦不可行等節，查尚屬實情，及應請將上開處理情形納入計畫書內敘明。
- (二) 採據臺北縣政府及陳情民眾列席代表說明，本案原有既成道路開闢完成使用多年，寬度約22至25公尺，已依照指定建築線並具有公共地役關係，另汐止都市計畫區內大同路係依原有既有道路劃設為都市計畫道路並加以拓寬，爰該道路與鐵路之間已存在有多處狹長月眉型之基地，非僅本案擬變更為工業區之基地有此情形。此外，復據交通部公路總局列席代表補充說明，本案擬變更後之道路線型尚符合道路設計標準。

二、請臺北縣政府依下列各點補充相關圖說資料（含擬變更內容綜理表、擬變更計畫圖等）到部後，提大會討論決定：

- (一) 應補充本變更道路路段現有之交通流量、交通安全、及分析變更前後之差異等相關說明資料。
- (二) 擬變更後之計畫道路寬度仍應至少維持25公尺。
- (三) 擬變更道路用地為工業區部分：
 - 1、變更範圍東側緊臨下寮橋之界線，應會同水利單位釐清確認康誥坑溪之整治範圍線，及屬下寮橋之康誥坑溪整治範圍部分應維持原計畫道路用地。
 - 2、變更範圍西側界線，依縣府原提變更範圍與補充之土地權屬圖互相套繪，似可能形成狹長之公有畸零地情形，應請再套繪釐清，如屬公有土地部分，建議維持原計畫道路用地。
 - 3、本案擬變更公共設施道路用地為工業區可建築用地部分，應依本部93年2月19日台內營字第0930082119號函頒之「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」第三點有關提供捐贈或其他附帶事項規定，請台北縣政府查明依該縣通案性之處理原則辦理，或妥予研訂本變更案適當之提供捐贈或附帶事項，並納入計畫書規定，俾利將來執行。
 - 4、考量維護本案道路視覺景觀及行車安全，建議縣府於未來擬定細部計畫時宜適度調降擬變更後工業區基準容積率，並訂定適當之退縮建築規定。

第五案：內政部為「變更林口特定區計畫（修訂土地使用分區管制要點）（配合設置雨水貯留滯洪設施）案」。

說明：一、本案前經內政部以 93 年 9 月 30 日內授營都字第 0930086726 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並業於 93 年 11 月 12 日起至 93 年 12 月 12 日止辦理公開展覽，及於 93 年 12 月 3 日假林口鄉公所舉辦說明會完竣。

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：本案除審核摘要表內「本案公開展覽之起訖日期」與「人民團體對本案之反映意見」二欄未填寫，請臺北縣政府查明補正外，其餘准照公開展覽草案通過，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 六 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（配合牛埔溪排水改善計畫）案」。

說 明：一、屏東縣政府 93 年 05 月 13 日屏府建都字第 0930090309 號函為配合牛埔溪排水改善計畫需要，申請由內政部辦理個案變更都市計畫，並檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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、公開展覽及說明會：93 年 10 月 4 日至 93 年 11 月 2 日分別在屏東縣政府、東港鎮公所公開展覽 30 天，並於 93 年 10 月 14 日，假東港鎮公所舉辦說明會，且 93 年 10 月 4、5、6 日刊登民眾日報周知。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表（屏東縣政府 93 年 12 月 8 日屏府建都字第 0930219403 號函）。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署市鄉規劃局會同屏東縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案應由水利主管機關（經濟部或屏東縣政府）依大法官會議釋字第 326 號解釋文及經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 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。

二、公開展覽期間公民或團體陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情內容	工程用地單位研析意見	本會決議
1	東港鎮公所鎮長劉新平本變更案範圍一牛埔溪流經東港鎮的範圍	為增加兩旁維護管理及防汛道路各三公尺總寬應為三十公尺。	將牛埔溪總計畫寬度修正為三十公尺寬。	1. 為使流經東港都市計畫之牛埔溪排水上、下游段用地寬度一致，屏東縣政府 93 年 12 月 8 日屏府建都字第 0930219403 號函同意東港鎮公所所陳意見，將牛埔溪排水流經大鵬灣風景特定區計畫之工程用地總計畫寬度修正為三十公尺。 2. 案依 86 年 3 月牛埔溪排水系統改善再檢討規劃報告；牛埔溪原規劃流經東港都市計畫內之工程用地總計畫寬度為二十四公尺，為考量整治完成後之維護管理及防汛搶險需要，屏東縣政府同意東港鎮公所建議，於排水渠兩側各增闢三公尺之防汛道路，總工程用地為三十公尺。	一、本陳情案經縣府列席代表補充說明建議採納陳情內容乙節，同意依照辦理。 二、本案因超出公開展覽變更範圍，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，原則同意變更；否則，應再提會討論。

第七案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分道路用地為港埠用地）案」。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 93 年 12 月 17 日第 32 次會議審議通過，並准金門縣政府 93 年 12 月 30 日府建都字第 0930075618 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：無

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門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、計畫書審核摘要表及計畫書第 1 頁之法令依據「二、福建省金門縣政府 93 年 3 月 25 日府工都字第 0930011487 號函」，因非屬變更都市計畫法令依據，予以刪除。

二、計畫書第 7 頁表一「變更內容綜理表」變更內容欄請增列變更前後之面積，以利查考。

三、計畫書第 8 頁表二「變更前後土地使用計畫面積對照表」中無「道路用地」與「港埠用地」，請配合修正，以利查考。

四、本計畫之事業及財務計畫請增列開發經費，並請以表格方式表達，俾利查考。

第 八 案：基隆市政府函為「變更基隆市安樂社區主要計畫（部分保護區、綠地為道路用地及部分道路用地為河川區）案」。

說 明：一、本案業經基隆市都委會 93 年 11 月 16 日第 331 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 93 年 12 月 24 日基府都計貳字第 0930136281 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、變更都市計畫法令依據引述「基隆市政府 93 年 9 月 23 日基府工都壹字第 0930100725 號函」乙節，因非屬法規內容，應配合修正刪除。

二、本案擬變更為河川區部分，應由水利主管機關（經濟部或基隆市政府）依大法官會議釋字第 326 號解釋文及經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 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。

第 九 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分保護區及交通事業專用區為道路用地）案」。

說 明：一、本案業經基隆市都委會 93 年 11 月 16 日第 331 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 93 年 12 月 24 日基府都計貳字第 0930136275 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：本案除變更都市計畫法令依據引述「基隆市政府 93 年 9 月 23 日基府工都壹字第 0930100725 號函」乙節，因非屬法規內容，應配合修正刪除外，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。

第十案：嘉義市政府函為「變更嘉義市後湖地區都市計畫（部分農業區為乙種工業區、綠地（供萬諳機械企業股份有限公司擴廠）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會 93 年 6 月 16 日第 73 次會議審決修正通過，並准嘉義市政府 93 年 12 月 2 日府工都字第 0930114575 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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東、馮委員正民、楊委員龍士、潘委員丁白、黃委員光輝等五人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，於 93 年 12 月 29 日召開專案小組會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，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、計畫書第 2 頁法令依據引述「為適應國防及經濟發展之需要」乙節，為符實際，請修正為「為適應經濟發展之需要」。

二、本案擬於細部計畫劃設之綠地，請重新檢討其功能定位，朝向生態綠地規劃，避免影響鄰近農業區之生產環境，並請納入計畫書敘明。

三、本案開發建築時，應妥為規劃污水處理設施，以避免污染鄰近之牛稠溪水質。

四、附帶建議：為避免都市無秩序之蔓延發展，有關本案基地鄰近之後湖工業區，目前尚有空餘土地可供開發，請市府於該地區下次辦理都市計畫通盤檢討時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，檢討該工業區閒置土地之存廢及研議限期開發使用之可行性，以資妥適。必要時，請市府及本部營建署追蹤後續辦理情形。

【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核議意見通過。

一、計畫性質：查嘉義市依都市計畫法第 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，本案計畫書涉及細部計畫內容者，請改列於細部計畫，由嘉義市政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。惟如有屬於主要計畫書應表明事項者，請於計畫書敘明。

二、都市防災：本案土地位於牛稠溪旁，如有相關潛在災害，請於計畫書敘明，並請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，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，規劃相關災害防救設施。

三、其他計畫書圖應修正事項：

（一）本案計畫案名應配合本部已核定之「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」做適當之修正。

（二）本案主要計畫使用分區應依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理」五、（二）規定，劃設為「工業區」。

四、涉及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理」部分：詳附表。

附表 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理情形查核表

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	嘉義市政府處理情形	本會專案小組審查
-------------------	-----------	----------

		意見
一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	—	—
一之一、本原則適用對象，以其土地為原都市計畫工業區毗鄰土地而確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一者為限： (一) 經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。 (二) 經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 (三) 經經濟部認定屬設立營運總部者。	本案經經濟部民國 92 年 6 月 6 日經授工字第 09221007731 號函認定符合第(一)款「附加產值高之投資事業」認定標準(每公頃平均年產值超過新臺幣二億元)。(詳計畫書附件一)	建議照案通過。
二、申請變更為工業區之毗鄰土地用途，應符合下列情形之一： (一) 增設防治公害設備或相關環境保護設施。 (二) 增闢必要之對外通路。 (三) 增設營運總部之相關設施。 (四) 有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	本案變更土地用途屬第(四)款「有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。」	本案除應請將市府處理情形納入主要計畫書補充敘明外，其餘建議准予通過。
三、申請人應符合下列各款資格規定： (一) 申請人應先提具擴建計畫經經濟部核准。	本案擴建計畫經經濟部民國 92 年 6 月 6 日經授工字第 09221007731 號函核准(詳計畫書附件一)。	建議照案通過。
(二) 申請人每次申請變更毗鄰之土地總面積不得超過五公頃，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請增加工業區毗鄰土地擴建使用。但經經濟部同意者，不在此限。	本案申請變更面積為 6,406 平方公尺，符合規定。	建議照案通過。
(三) 申請人原有廠地應為自有，確已無法再擴充者。但以承租方式取得土地使用權而申請擴建者，申請人仍應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地百分之三十至四十土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書；如申請擴建之土地屬公有者，應取得公有土地管理機關土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件。	1. 本案申請人原有廠地為自有，且確已無法再擴充。 2. 本案申請變更土地全部為申請人萬諳機械企業股份有限公司負責人周靖和所有。(參見附件二土地權屬證明文件)	本案因申請人(萬諳機械企業股份有限公司)與土地所有權人(周靖和先生)不一，除應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地百分之三十至四十土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書，納入計畫書敘明外，其餘建

		議准予通過。
四、申請變更土地應符合下列規定： (一) 申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	本案申請變更之土地，與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞(參見計畫書p5、p6)。	建議照案通過。
(二) 申請變更之毗鄰土地，應由申請人依法取得土地所有權、經公證或認證之合法買賣契約或土地使用變更同意書，並應出具土地權利證明文件或其他合法證明。	本案申請變更土地全部為申請人萬諳機械企業股份有限公司負責人周靖和所有。(參見附件二土地權屬證明文件)	本案因申請人(萬諳機械企業股份有限公司)與土地所有權人(周靖和先生)不一，除應取得土地使用變更同意書，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
(三) 重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	本基地非屬左列法令規定禁限建範圍及禁止使用之土地。	建議照案通過。
(四) 申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	本基地非屬山坡地範圍。	建議照案通過。
五、申請變更都市計畫時，應由申請人出具切結書，具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，載明下列事項，納入計畫書規定： (一) 應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。	申請人已出具切結書，並將相關事項納入計畫書中。(參見計畫書 p15、p19、p20 及附件四切結書)	本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、請市府與申請人簽訂協議書，載明本條文相關事項納入計畫書規定。 二、公共設施用地負擔比例請納入主要計畫書敘明。

(二) 前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經申請人提出申請時，直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納；其所提供之公共設施或必要性服務設施，於主要計畫使用分區仍為工業區。	本案以捐贈 35% 土地作公共設施(綠地)之方式辦理。	三、本案如無需辦理環境影響評估者，請檢附相關環保主管機關證明文件，納入計畫書敘明。
(三) 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。	本案採主要計畫與細部計畫一併擬定方式辦理，由申請人自行負擔公共設施用地(綠地)之開闢經費。	
(四) 申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。	已於事業及財務計畫中明訂「本案預定於都市計畫發布實施後二年內開工建築，否則依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。」	
(五) 未依核准擴建計畫所訂開發期限內完成擴建者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	—	
(六) 依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定时，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，納入都市計畫書規定。	依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三條規定：工廠設立…「位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。」應實施環境影響評估，本案基地未達五公頃，故無需辦理環境影響評估。	
(七) 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	已於本案土地使用管制要點中規定(p22)。	
六、辦理程序：	—	—

(一) 經濟部審查核准擴建計畫書後，除函復該申請人外，並應副知內政部及該管直轄市、縣(市)政府，作為申請辦理變更都市計畫或審議相關變更都市計畫之依據。 (二) 申請人擬具之擴建計畫書報准經濟部同意後，應依都市計畫書圖製作規則相關規定，檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，得依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更，免依內政部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核，或納入各該都市計畫通盤檢討辦理，其辦理程序詳附圖(略)。		
七、本處理原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	—

第十一案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(部分農業區為環保設施用地及部分河川區、公園用地為道路用地)案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 93 年 11 月 17 日第 196 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 93 年 12 月 21 日府城規字第 0930152826 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，其餘准照嘉義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、據縣府列席代表補充說明，本案部分變更土地位於河川區域線內，為避免本案造成將來執行困擾及影響防洪排水功能，請縣府依據河川區域線調整修正變更範圍。至於該河川區域線位址請縣府會同經濟部水利署妥為認定後，檢附相關證明文件於計畫書中敘明，以利查考。

二、計畫書第 12 頁事業及財務計畫分析表應請依公、私有土地不同之取得方式說明並增列「撥用」乙項，以符實際。

第十二案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區及乙種工業區為私立學校)案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會 93 年 10 月 8 日第 180 次會議審議通過，並准台南縣政府 93 年 12 月 27 日府城都字第 0930243668 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：本案除計畫書審核摘要表及計畫書第4頁之法令依據「內政部93年6月14日內授營都字第0930007934號函」，因非屬變更都市計畫法令依據，予以刪除及擬變更後名稱應修正為「私立學校用地」外，其餘准照台南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。

第十三案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區）案」。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會第 235、236 次會議審議通過，並准臺南市政府 93 年 12 月 14 日南市都計字第 09316561830 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：本案除下列各點外，其餘准照臺南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）本案報部審議之計畫書圖案名為「變更台南市主要計畫（部分機關用地、住宅區為創意文化專用區）案」，與公開展覽及臺南市都委會審議時之計畫書圖案名「變更台南市主要計畫（部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區）案」不一致，據臺南市政府代表說明，案名係經由臺南市都市計畫委員會決議修正，惟未於會議紀錄中載明，爰修正案名為「變更臺南市主要計畫（部分機關用地、住宅區為創意文化專用區）案」。
- （二）本案計畫書之審核摘要表內，變更都市計畫機關一欄之說明請修正為「臺南市政府」，申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名一欄之說明請修正為「行政院文化建設委員會」。另審核摘要表內臺南市都市計畫委員會第 236 次會議開會日期與會議紀錄所載日期不一致，請查明補正。
- （三）本案擬變更內容超出公開展覽範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間有任何公民或團體提出意見者，則再提會討論。

第十四案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會第 179、180 次會議審議通過，並准台南縣政府 93 年 12 月 13 日府城都字第 0930233726 號函檢送計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

（二）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南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）審核摘要表之「變更都市計畫法令依據」一欄之說明及計畫書「壹、緒論之三、法令依據（二）」（第 2 頁），所載「經濟部 93 年 1 月 29 日經授工字第 09221018890 號函」，非屬本案變更之法令依據，應請刪除，請改於計畫書中適當章節敘明。

（二）本案係變更農業區為乙種工業區，惟計畫書中表 2 面積分配表（第 9 頁）及表 4 面積對照表（第 18 頁）所載土地使用分區項目，並無乙種工業區乙項，請查明補正。

（三）查本案係屬變更主要計畫案，故本案屬都市計畫法第 22 條明定細部計畫書表明事項之「事業及財務計畫」（第 21 頁），應予刪除改列於細部計畫，由該府本於權責自行核定。並請依同法第 15 條規定，增列實施進度及經費，以符規定。

（四）本案擬於細部計畫劃設之隔離綠帶，請朝生態綠地方式規劃，以避免影響鄰近農業區之生產環境，並請納入計畫書敘明。

（五）本案開發建築時，應妥為規劃設置污水處理設施，避免影響鄰近農業區灌溉渠道之水質。

（六）附帶建議：為避免都市無秩序之蔓延發展，請臺南縣政府於將來受理申請類此工業區毗鄰土地變更案時，應先檢討該工業區內是否尚有閒置土地可供擴廠使用，並協調申請人優先使用工業區土地。本案請臺南縣政府於下次辦理該地區都市計畫通盤檢討時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，檢討各該工業區閒置土地之存廢及研議限期開發使用之機制，以茲妥適。必要時，請縣府及本部營建署追蹤後續辦理情形。

（七）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理情形查核表：

條 文 規 定	臺南縣政府查核結果	本會決議
一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	—	—
一之一、本原則適用對象，以其土地為原都市計畫工業區毗鄰土地而確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一者為限： （一）經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。	本案係經經濟部 93 年 1 月 29 日經授工字第 09221018890 號函認定符合本原則第一點第（一）款「附加產值高之投資事業」標準。	應請將經濟部 93 年 1 月 29 日經授工字第 09221018890 號函納入計畫書中，以利查考。

(二) 經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 (三) 經經濟部認定屬設立營運總部者。		
二、申請變更為工業區之毗鄰土地用途，應符合下列情形之一： (一) 增設防治公害設備或相關環境保護設施。 (二) 增闢必要之對外通路。 (三) 增設營運總部之相關設施。 (四) 有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	依經濟部核准之擴建計畫書載明，本案擴建廠區係規劃為辦公室、生產設備使用（興建廠房、倉庫），並配置綠帶、廣（停）等公共設施，符合第四款情形。	應請將縣府查核結果及經濟部核准擴建計畫之文件納入計畫書補充敘明。
三、申請人應符合下列各款資格規定： (一) 申請人應先提具擴建計畫經經濟部核准。	本案擴建計畫業經經濟部 93 年 1 月 29 日經授工字第 09221018890 號函核准。	照案通過。
(二) 申請人每次申請變更毗鄰之土地總面積不得超過五公頃，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請增加工業區毗鄰土地擴建使用。但經經濟部同意者，不在此限。	本案依計畫書第 2 頁載明，申請面積為 4.3605 公頃，符合不得超過 5 公頃規定。（詳計畫書 p2）	照案通過。
(三) 申請人原有廠地應為自有，確已無法再擴充者。但以承租方式取得土地使用權而申請擴建者，申請人仍應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地百分之三十至四十土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書；如申請擴建之土地屬公有者，應取得公有土地管理機關土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件。	申請人原有廠區為自有，依計畫書第 12、13 頁已說明現況無法再擴充；而本次申請變更範圍土地皆為私有，並已取得捐贈同意書。（參見計畫書附件五）	應請將申請變更範圍私有土地全部所有權人之捐贈同意書納入計畫書中，以利查考。
四、申請變更土地應符合下列規定： (一) 申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超	本案基地與原廠區東側毗鄰連接，且地形平坦。（詳計畫書 p12）	照案通過。

過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。		
(二) 申請變更之毗鄰土地，應由申請人依法取得土地所有權、經公證或認證之合法買賣契約或土地使用變更同意書，並應出具土地權利證明文件或其他合法證明。	申請人已檢具土地權利證明文件(地籍謄本)，並取得範圍內私有地主土地使用變更同意書。(參見計畫書附件三)	應請將申請變更範圍私有土地全部所有權人之土地使用同意書及土地登記謄本資料納入計畫書中，以利查考。
(三) 重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	依本案環境影響說明書查核，基地並未位於上述限制開發區(相關證明文件如附)。(參見計畫書附件六)	照案通過。
(四) 申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	同上。(參見計畫書附件六)	照案通過。
五、申請變更都市計畫時，應由申請人出具切結書，具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，載明下列事項，納入計畫書規定： (一) 應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或	申請人已出具切結書具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，協議書則將於主要計畫核定前簽訂，並納入計畫書規定。(參見計畫書附件七)	一、應請縣府與申請人簽訂協議書，載明本點各款相關規定事項，納入計畫書規定。 二、公共設施用地負擔比例應請納入計畫書敘明，並將細部計畫之公共設施或其他必要性服務設施配置構想納入計畫書，以利查考。 三、應請於實施進度及經費中明訂，本案應於核准擴建計畫所訂開

必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。 (二) 前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經申請人提出申請時，直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納；其所提供之公共設施或必要性服務設施，於主要計畫使用分區仍為工業區。		發期間內完成擴建，否則依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。 四、應請將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，納入計畫書載明。
(三) 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。	本案採細部計畫與主要計畫同時辦理擬定及審議，並經本縣都市計畫委員會 93 年 8 月 20 日、10 月 8 日第 179 次及 180 次審議通過；其細部計畫內容已依規定配置公共設施及必要性服務設施，並述明自行負擔所有開發經費。	
(四) 申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。	—	
(五) 未依核准擴建計畫所訂開發期限內完成擴建者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商	—	

業區或其他建築用地。		
(六) 依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，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，納入都市計畫書規定。	本案依規定應辦理環境影響評估，其環境影響評估說明書並經本縣環境影響評估審查委員會 93 年 12 月 30 日第 42 次會審議通過。	
(七) 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	本案細部計畫土地使用分區管制要點第二點已訂定「乙種工業區之建蔽率建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%」之管制條文。	
六、辦理程序： (一) 經濟部審查核准擴建計畫書後，除函復該申請人外，並應副知內政部及該管直轄市、縣(市)政府，作為申請辦理變更都市計畫或審議相關變更都市計畫之依據。 (二) 申請人擬具之擴建計畫書報准經濟部同意後，應依都市計畫書圖製作規則相關規定，檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，得依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更，免依內政部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核，或納入各該都市計畫通盤檢討辦理，其辦理程序詳附圖。	本案依經濟部 93 年 1 月 29 日經授工字第 09221018890 號函辦理相關程序。	照案通過。
七、本處理原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	—

第十五案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫(部分農業區、保護區為殯葬設施用地)案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 93 年 11 月 17 第 83 次會議審議通過，並准高雄縣政府 93 年 12 月 17 日府建都字第 0930258957 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，其餘准照高雄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、計畫書第1頁及審核摘要表引據之變更法令依據「2. 高雄縣政府建都字第 09360108053 號函」，因非屬本案變更之法令依據，建議刪除。

二、變更範圍內私有土地部分已取得土地所有權人同意者，建議應將相關土地使用同意文件納入計畫書中，俾利查考。

三、計畫書第12頁之事業及財務計畫表應請依公、私有土地不同之取得方式增列「撥用」一項，以符實際。

四、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，應依規定辦理環境影響評估相關作業。

第十六案：高雄縣政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點）通盤檢討案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會第 82 次會議審議通過，並准高雄縣政府 93 年 12 月 15 日府建都字第 0930244015 號函檢送計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 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：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，俟獲致具體審查意見後，再行提會討論。

第十七案：台南縣政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）主要計畫案」。

說明：一、本案經查係屬「擬定台南科學工業園區特定區計畫案」內生活服務區與產業支援區之一部分，該特定區計畫案前經本會 91 年 7 月 16 日第 538 次會議及同年 10 月 8 日第 544 次會議議決修正通過，其中涉及生活服務區與產業支援區部分，經本會第 538 次會議決議略以：「．．．．生活服務區及產業支援區應俟台南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定後，檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會審議；惟如涉及主要計畫變更者，則應再提會討論。．．．．」有案。

二、案經台南縣政府 94 年 1 月 14 日府城都字第 0940012902 號函檢送本特定區計畫內新市區建設地區開發區塊 L 及 M 主要計畫書、圖報部核定，經查核後尚有部分內容與本會 538 次會議決議不合，且涉及主要計畫之變更，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南縣政府 94 年 1 月 14 日府城都字第 0940012902 號函檢送主要計畫書、圖通過，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、有關縣府函送本部參考之細部計畫內容，經查有部分內容屬於都市計畫法第 15 條規定之主要計畫書應表明事項，如學校用地及南北向 20 公尺計畫道路，請改列為主要計畫內容，以資適法。

二、本案擬以區段徵收方式開發，應依本會通案性處理原則辦理，即「請台南縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於台南縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 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。」。至於本特定區計畫內其他開發區塊，請縣府併同比照辦理。

第十八案：高雄縣政府函為「變更鳳山主要計畫（部分住宅區、文小用地、綠地為文化社教用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 93 年 11 月 17 日第 83 次會審議通過，並准高雄縣政府以 94 年 01 月 10 日府建都字第 0940008259 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 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

（二）高雄縣政府 93 年 09 月 09 日府建都字第 0930108093 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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，並研提具體審查意見後，再提會討論。

第十九案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 93 年 3 月 9 日第 14 屆第 16 次及 93 年 4 月 22 日第 14 屆第 17 次會議審議通過，並准桃園縣政府 93 年 11 月 2 日府城鄉字第 0930285487 號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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，由本會喻委員肇青（召集人）、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、張委員元旭及黃委員光輝等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於 93 年 12 月 9 日、93 年 12 月 24 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：本案除變更內容明細表新編號第七案（變更機關用地為工業區、綠地部分），據桃園縣政府列席人員說明，該案係於擬定都市計畫時，因書、圖套繪錯誤，故同意免依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」規定辦理外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）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，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、本計畫區位於中壢市、楊梅鎮、新屋鄉、觀音鄉四個鄉鎮市交接地區，產業定位以技術密集及勞力密集為主，由於附近東西向快速道路開闢、高速鐵路貫穿本計畫區中央，對於本地區產業住宅發展將加速成長，故請桃園縣政府就本計畫區，經濟產業活動，地方發展特色、周邊重大發展建設計畫、等納入計畫書內，以為都市發展定位、人口變遷、調整土地使用計畫之參據。

二、本計畫因人口成長緩慢且無適當公有土地可供補充劃設，故不足之公共設施用地面積部分，採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

三、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十七條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第四〇〇、五一三號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。

四、本計畫之「河川區」範圍線應由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與經濟部、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、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。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。

六、本計畫內現況有多處埤塘水圳，據縣政府列席人員說明，埤塘水圳具有蓄水及防洪功能，至於其開發作其他使用時，則需經該縣農田水利會審慎考量同意後，方准予施作；且由於埤塘水圳融合生態、水利及歷史人文價值，故請縣政府儘速完成「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生再利用自治條例」，以利

其環境生態保存及永續發展，如涉及都市計畫變更，請縣政府另依法定程序辦理，以資適法。

七、桃園縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

八、變更內容明細表部分：

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小 組 意 見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫年期	95 年	100 年	配合國土綜合開發計畫年期調整。	照縣政府核議意見通過。
二	都市防災計畫	未訂定	增訂	依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
三	中華電信研究所	機關用地(機五)(15.61)	電信事業專用區 電信一(15.06) 電信二(0.55)	配合中華電信民營化需求。	據規劃單位營建署市鄉規劃局列席人員說明，目前該局已針對全省電信局用地提出整體性規劃並研擬都市計畫變更方案中，為求周延，本案維持原計畫，俟該局提出整體性規劃後，再另行依程序辦理。
四	中華電信研究所旁	機關用地(機七)(0.17)	停車場用地(停四)(0.06) 兒童遊樂場用地(兒九)(0.11)	該土地尚未開發，為補足當地公共設施服務水準而予以變更。	照縣政府核議意見通過。
五	原澤豐化工廠左側、2-4 號道路路口	工業區(0.56)	住宅區(0.56)	依據桃園縣政府 92.08.04 府城鄉字第 0920177631 號函辦理。 備註：1. 該函辦理依據為內政部第四八二次會決議內容，如計畫書附表二。 2. 第四八二次會決議內容(節錄)：「變更中壢市(過嶺地區)、楊梅鎮(高榮地區)、新屋鄉(頭洲地區)、觀音鄉(富源地區)都市計畫(工十	據縣政府列席人員說明本案業依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故同意照縣政府核議意見通過。並請縣政府將詳細資料文件納入計畫書內，俾利查考。

				一工業區為住宅區) 案暫予保留部分，俟取得該土地所有權人同意書後，由桃園縣政府製作計畫書、圖，另案報核定外，其餘先行依法核定。如該土地於該地區下次通盤檢討公告徵求意見時仍未取得該私有土地所有權人同意書時，由桃園縣政府敘明本案已自願負擔公共設施用地之情形，併入該通盤檢討依規定辦理，以塑造都市整體發展及景觀。」	
六	修訂土地使用分區管制要點			本次檢討將配合現行法規修定調整以外，將配合土地使用分區以及公共設施用地之變更修訂相關規定，修訂內容如下： 1. 配合分區變更增訂相關管制條文。 2. 增訂公共設施多目標使用規定。 3. 增訂退縮及停車空間規定。	併土地使用分區管制要點。

七	取消或修訂附帶條件（如附表一）	1. 無實際管制需要。 2. 加速土地開發使用。 備註：現行計畫附帶條件請詳見計畫書第 9 頁，變更後條文請詳見計畫書第 43 頁。	一、變更農業區為住宅區部分，建議照縣政府核議意見。 二、變更農業區為工業區部分，據縣政府列席人員說明，目前現況已作工廠使用且係都市計畫尚未發布前之合法工廠，無另行擬定細部計畫之必要，為符合實際，同意照縣政府核議意見。 三、變更機關用地為工業區、綠地部分，據縣政府列席人員說明，第一次通盤檢討時僅係配合實際調整計畫分區範圍，惟本案變更面積達 1・23 公頃，故請縣政府依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出適當捐贈或其他附帶事項，提會討論。 四、為避免混淆不清，請縣政府將附表一擬取消或修訂之附帶條件納入變更內容明細表內，以資明確。
八	調整市地重劃範圍（如附表二）	配合市地重劃作業評估結果辦理。附表二	為避免混淆不清，除請縣政府將附表二納入變更內容明細表內，以資明確外，其餘照縣政府核議意見通過。

九	計畫區西側、丹陽股份有限公司	農業區(0.07) 農業區(1.48) 非都市土地(*)	非都市土地(0.07) 零星工業區(1.48) 零星工業區(*)	配合民間產業發展需求。 備註： 1. 「*」面積約為 4.16 平方公尺，但面積過小未列入統計。 2. 變更為零星工業區之地號為新屋鄉富九段 958、976、977 等三筆地號。	一、變更農業區為非都市土地部分，照縣政府核議意見通過。 二、變更農業區、非都市土地為零星工業區部分，據縣政府列席人員說明已查明符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，故除增列將來申請建築時，應自基地境界線各退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地外，其餘照縣政府核議意見。 三、為避免因上開變更案導致計畫範圍界線不完整，故採納縣政府列席人員意見，將部分計畫道路調整為非都市土地。（如附圖）
---	----------------	------------------------------------	--	--	--

附表一

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表
第七案附帶條件區檢討綜理表

區 別	編 號	面積(公頃)	原計畫變更	開 發 方 式	本次檢討結果	變 更 理 由	備 註
附 帶 條 件 區	1	0.17	機關用地變更為住宅區	另擬細部計畫或參與指定範圍市地重劃	取消附帶條件	已配合「後期發展區4」完成市地重劃。	
	2	3.97	農業區變更為住宅區	另擬細部計畫	維持附帶條件並增訂開發期限	加速都市開發，避免土地閒置。	
	3	3.04	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	都市計畫擬訂前即為工業使用，現況仍為工廠使用。	光聯興業 詠宏企業
	4	0.27	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	都市計畫擬訂前即為工業使用，現況仍為工廠使用。	白馬窯業
	5	1.21	機關用地變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	原計畫係為配合中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，並非為開發目的變更。	
	6	5.26	工業區變更為住宅區	另擬細部計畫	維持附帶條件	該細部計畫縣都委會審議中。	工十一

附表二

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

第八案後期發展區(以市地重劃方式開發)檢討綜理表

區 別	編 號	面積(公頃)	開 發 方 式	本次檢討結果	變 更 理 由	備 註
後 期 發 展 區	1	1.29	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	2	2.37	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	3	2.51	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	4	1.69	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	5	9.23	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	6	46.83	併 7 辦理整體開發	仍維持為後期發展區	市地重劃辦理中	
	7	25.19	併 6 辦理整體開發	仍維持為後期發展區	市地重劃辦理中	計畫區西側部分地區建築物密集，配合市地重劃作業評估結果剔除重劃範圍。

九、土地使用分區管制要點

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	初 審 意 見
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 及 35 條之規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	照縣政府核議意見通過。
四、工業區(含乙種工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(含乙種工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	為配合零星工業區之劃設及增加開放空間面積，修正為：「工業區（含乙種工業區及零星工業區）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。」。
	五、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	本次通盤檢討並未增劃設電信事業專用區，故刪除本條文。
五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	照縣政府核議意見通過。
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	照縣政府核議意見通過。
	九、公園及兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	照縣政府核議意見通過。
	十、人行步道廣場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 10%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。	照縣政府核議意見通過。
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	照縣政府核議意見通過。
	十二、停車場用地平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。停車場用地作為	照縣政府核議意見通過。

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	初 審 意 見
	立體停車場所使用時，建築蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用時，其容積率不得大於 360%，惟非供停車使用部分不得大於 120%。	
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以超過基地面積乘以基地容積率之 30% 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 100 平方公尺以上，並經目的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	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積供下列使用者，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 30% 為限。 (一)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 100 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。 (二)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。	照縣政府核議意見通過。

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	初 審 意 見
或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		
十、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式計算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算： 1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$ 2. 住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$ 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。	刪除。	照縣政府核議意見刪除。
十一、依第九點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在住宅區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第 10 點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除。	照縣政府核議意見刪除。
	十四、計畫區內各使用分區，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	照縣政府核議意見通過。

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	初 審 意 見
	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。	
	十五、公辦市地重劃範圍內土地，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，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訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	照縣政府核議意見通過。
	十六、建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。	照縣政府核議意見通過。
十二、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十七、住宅區、機關用地及各事業用地之建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	照縣政府核議意見通過。
	十八、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。	照縣政府核議意見通過。
十三、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	十九、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

十、逕向內政部陳情意見綜理表：

編號	陳情位置及陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組意見
1	計畫區中央及南側、鐵路用地兩側之 1-8 及 1-9 號計畫道路 桃園縣政府	本案係因配合高鐵站區聯外道路改善工程於九十一年一月二十八日公告實施之「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫（部分住宅區、工業區、農業區、綠地、兒童遊樂場、河川區為道路用地；部分道路用地、人行步道為住宅區；部分住宅區、道路用地為綠地）」案增設 1-8 及 1-9 號計畫道路，其中部分計畫道路未配合增設道路劃設道路截角計三處，請惠予納入本次通盤檢討變更，以符實際需求。	配合高鐵站區聯外道路改善工程增設道路劃設道路截角計三處，以符實際需求。	同意採納。
2	1-1-24M 計畫道路（縣道 114 線） 余洲垣先生等 68 人	1. 現有大溪往觀音東西向快速道路通車及民族路五、六段都市計畫內也有多條外環道路等替代道路，縣道 114 線 20 米交通順暢，實無拓寬必要。 2. 民國八十五年前劉故縣長裁決拓寬 20 米，沿線住戶已拆除重建，現又為何要拓寬道路造成二次困擾及傷害，重新拆除裝潢房屋結構恐會受損。 3. 現今經濟蕭條，有些住戶以做小本生意為生，現面臨再次拆除，勢必無法做生意，又該賴何以維生。 4. 拓寬道路政府需花費數億經費徵收，目前並無拓寬之迫切性，冒然徵收，實有浪費公帑之虞。	縣道 114 線依現況 20 米變更，並將已徵收（中壢市過嶺段）未使用土地發還於民。	一、經查本案已於公開展覽期間提出（列入公民或團體陳情意見綜理表第 50 案）意見。 二、為保持道路系統完整性及避免重劃區內部分重劃後分配之土地因道路縮減未能面臨建築線，故照桃園縣政府核議意見維持原計畫，惟將來道路用地闢建時，建請施工單位考量人行道之設置及綠化美化，以塑造都市景觀。

第二十案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 91 年 9 月 2 日第 149 次會、91 年 11 月 1 日第 153 次會、91 年 12 月 27 日第 158 次會、92 年 2 月 26 日第 160 次會、92 年 3 月 4 日第 163 次會、92 年 3 月 28 日第 164 次會、92 年 4 月 16 日第 166 次會、92 年 5 月 7 日第 168 次會、92 年 9 月 19 日第 174 次會、92 年 10 月 6 日第 175 次會、92 年 11 月 17 日第 179 次會、92 年 12 月 22 日第 180 次會及 93 年 3 月 3 日第 181 次會審議通過，並准新竹縣政府 93 年 7 月 23 日府工都字第 0930096389 號函及 93 年 8 月 19 日府工都字第 0930105839 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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，由本會馮委員正民（召集人）、何委員東波、李委員素馨、張委員元旭及黃委員光輝等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於 93 年 9 月 14 日、10 月 5 日、12 月 7 日、及 94 年 1 月 19 日召開四次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請新竹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、本計畫區因位於頭前溪水源、水質、水量保護區範圍，故本次通盤檢討涉及新市區建設部分，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條相關規定辦理。

二、有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據「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。

【附錄】本會專案小組審查意見：

查「竹東都市計畫案」係日據時期制定，民國 44 年經內政部重新核定，新竹縣政府發布實施，於民國 78 年 9 月及 84 年 7 月分別辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討與第三次通盤檢討，計畫面積 564.00 公頃。本案除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 67000 人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足 2.53 公頃，停車場用地面積不足 4.75 公頃。又本計畫區公園（面積 8.50 公頃）、體育場所（面積 5.41 公頃）、廣場（面積 0.00 公頃）、綠地（面積 2.98 公頃）及兒童遊樂場（面積 2.83 公頃）等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積 3.5%，核與「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定不符，鑒於本計畫大部分為已開發完成之老舊社區，且未有適當面積之公有地可供補充劃設，又據縣政府查稱本區細部計畫內已劃設之鄰里公園計有 0.84 公頃，尚符合都市計畫法第 45 條末段「具有特殊情形」之除外規定，故採納縣政府列席人員之意見，俟未來擴大都市發展用地時再妥為調整補充。

二、據鄉公所列席代表說明，本計畫內台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司，在早期係本區重要產業，目前則因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素，故皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，為建立適當土地使用型態引導都市合理發展，故請縣政府會同規劃單位針對目前閒置之工業區，訂定發展課題與對策，並納入計畫書內，作為日後執行之參據。

三、據縣政府列席人員說明，本計畫「保存區」非屬依文化資產保存法規定所劃設，故修正為「寺廟專用區」以符實際。

- 四、為配合公營事業民營化政策及統一名稱，故將「客運站用地」修正為「車站專用區」，「加油站用地」修正為「加油站專用區」，「電信事業用地」修正為「電信專用區」，「自來水用地」修正為「自來水事業用地」。
- 五、本案「行水區、河川區」應由新竹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與經濟部、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。
- 六、本次通盤檢討變更內容明細表新編號第六、七、十七、二十九案，應以市地重劃方式開發，故請縣政府參照「都市計畫法台灣省施行細則」第十條規定，提供經該府地政單位及都市計畫單位認可之可行性評估相關資料納入計畫書內，以確保計畫具體可行，並參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會臨時動議報告案件第一案：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」，依下列各點辦理：
- 1、請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論；如無法於本會紀錄文到 3 年內經地政主管機關審核通過時，請新竹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。
 - 2、本會審議通過紀錄文到 3 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，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。
- 七、採納新竹縣政府 93 年 12 月 28 日府工都字第 0930163198 號函建議，變更內容明細表第七、十七、二十、二十三、二十四、二十六、二十八及二十九案應請縣政府妥為製作變更計畫書、圖，及補辦公開展覽，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。
- 八、本計畫區因位於頭前溪水源、水質、水量保護區範圍，故將來開發建設時應配合污水處理及雨水下水道截流相關規定，在時序上作緊密之配合，並加速完成污水下水道系統之建設。
- 九、考量新竹縣政府辦理竹東都市計畫第四次通盤檢討時，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竹東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。
- 十、新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十一、變更內容明細表部分：

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	計畫年期	民國 94 年	民國 100 年	配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，調整至民國 100 年。	照縣政府核議意見通過。
二	六	計畫區東北側，竹東火車站對面商業區（圖幅 1）	道路用地 (0.05)	商業區 (0.05)	原都市計畫圖為特殊截角（八公尺），惟現地已構築標準截角（五公尺），為配合現況調整為（五公尺）截角併入鄰地土地使用分區（商業區）。 附帶條件： 1. 地主應無償捐獻變更土地面積之 35%等值代金予縣政府	除將變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內，及將附帶條件 3 中「正式會議記錄到達後三個月內」乙節，修正為「正式會議記錄到達後三年內」外，其餘照縣政府核議意見通過

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					。 2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 3. 變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區，否則維持原計畫。	。
三	八	計畫區東北側，1-2 號計畫道路北端（圖幅 1）	道路用地 (0.04)	保護區 (0.04)	因目前東西向快速道路南寮一竹東線之引道已開闢完成，原 1-2 號計畫道路之北端已無開闢必要，且該段地形陡峭，實際開闢情形亦有困難，故將部分道路調整為保護區。	照縣政府核議意見通過。
四	九	計畫區南側，台泥竹東廠西南側（圖幅 28）	道路用地 (0.08)	住宅區 (0.07) 河道用地 (0.01)	因變更範圍所臨計畫道路路口與對面 15 公尺計畫道路路口相距太近（約 37 公尺），低於「台灣省市區道路工程設計規範」之市區道路規劃之交通安全原則（兩 T 字路口錯開時，兩交叉口間之距離宜大於 40 公尺），且本計畫道路前後段高程落差太大，開闢不易，故配合毗鄰分區變更部分道路為住宅區及河道。 附帶條件： 1. 變更為住宅區之地主應無償捐獻變更土地之 20%或繳納等值代金予縣政府，該捐獻之土地需為變更範圍內同一街廓之完整基地，且面積不得小於 150 平方公尺。 2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 3. 變更範圍內之全體地主（申請人）必須於內政部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之	1. 變更為住宅區部分，除將變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內，及將附帶條件 3 中「正式會議記錄到達後三個月內」乙節，修正為「正式會議記錄到達後三年內」外，其餘照縣政府核議意見通過。 2. 變更為河道用地部分併小組意見第五點。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原分區使用並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	
五十		計畫區東南側，竹東榮民醫院對面（圖幅 36）	工業區（0.29）	機關用地（機九）（0.29）	1. 本案變更範圍為公有地。 2. 因本計畫區內僅有竹東警察分局，而下公館地區附近現有七個里缺警察局辦公處所，故利用公有地增設一處機關供派出所及社區活動中心使用。 備註： 變更範圍包括 189-23、189-24、189-25、189-26、189-27、189-28、189-29、189-30、200-10、200-11 等地號全部土地及 189-21、189-22、197、200-7、200-8、200-9 等地號之部份土地。	照縣政府核議意見通過。
六十一		市五（圖幅 27）	市場用地（0.22）	住宅區（0.22）	1. 因變更範圍附近已有多家超級市場，原劃設之市場用地已失去規劃原意。 2. 限期開發，促進土地有效利用。 附帶條件： 1. 變更範圍面臨 12 米寬之計畫道路邊，應提供 30% 之完整土地為機關用地（供社區活動中心使用），並以市地重劃方式開發辦理。 2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（市場）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	除將變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內，及並將附帶條件 2 中「自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫」乙節，修正為「自公告實施起三年內需提出本案之細部計畫」外，其餘照縣政府核議意見通過。
七十二		計畫區西北側文專用地（圖幅 8）	學校用地（7.18）	住宅區（3.21） 文小（1.37） 綠地（2.60） 道路（0.13）	1. 因變更基地面積過小，不符合教育部專科學校設校標準，且無其他使用計畫。為維護土地所有權人權益，並配合設立大同國民小學分校，經教育局及鎮公所研商後，為促進土地有效利用，故予以變更。	1. 為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」國民小學每校面積不得小於二．〇公頃之規定，故將文小面積修正為不得小於二．〇公頃，並請縣政府妥為製作計畫書、圖。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					2. 另為配合學校出入，於東側住宅區劃設 10 公尺計畫道路。 附帶條件： 1. 本案變更住宅區及學校用地應共同擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並提供 35% 以上公共設施用地。 2. 住宅區部分未來擬定細部計畫時應劃設 10 公尺計畫道路銜接住宅區與學校。 3. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（學校、住宅區）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	2. 除將變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內，並將附帶條件 3 中「自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫」乙節，修正為「自公告實施起三年內需提出本案之細部計畫」外，其餘照縣政府核議意見通過。
八	十四	計畫區西北側之東西向快速公路南寮—竹東線	道路用地（供快速公路使用）兼供行水區使用（6.50） 快速公路用地（兼供行水區使用）（2.92）	快速公路用地（兼供河川區使用）（9.42）	配合 86.10.22 發布實施之個案變更，統一公共設施用地名稱。依據內政部 79.3.28 台內營字第 770793 號函示，將「行水區」文字修正為「河川區」。	除兼供河川區使用部分併小組意見第五點外，其餘照縣政府核議意見通過。。
九	十五	計畫區西北側之東西向快速公路南寮—竹東線（圖幅 10）	道路用地兼供快速公路使用（0.05）	快速公路用地（兼供道路使用）（0.05）	配合 86.10.22 發布實施之個案變更，統一公共設施用地名稱。	照縣政府核議意見通過。
十	十六	計畫區東北至東南側之頭前溪	行水區（25.94）	河川區（25.94）	依據內政部 79.3.28 台內營字第 770793 號函示，將「行水區」變更為「河川區」。	併小組意見第五點。
十一	十七	計畫區中央地區（南北向）	行水區（5.36）	河道用地（5.36）	本案行水區劃設已 20 餘年，地主無法利用土地，每年尚需繳納稅金，為維護地主權益宜	併小組意見第六點。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		之中興河道			變更為河道用地。	
十二	十九	文中一西側 (圖幅 14)	住宅區 (1.21) 學校用地 (0.02)	學校用地 (1.21) 住宅區 (0.02)	因文中一(竹東國中)實際校地與原計畫範圍不符,為保持校地完整,經教育局、鎮公所及竹東國中現地勘查後,配合竹東國中實際校地調整部分住宅區為學校及部分學校為住宅區。	照縣政府核議意見通過。
十三	二十	計畫區東南側,即「機七」機關用地 (圖幅 36)	機關用地 (0.16)	住宅區 (0.16)	1. 本案變更基地(機七)經鎮公所表示並無使用計畫,為避免土地閒置影響地主發展權益,促進土地有效利用,同意附帶條件採納民眾陳情意見。 2. 私有地部分,九位地主中八位已檢附同意書,面積比例佔 99%。 附帶條件: 1. 變更範圍內之私有土地所有權人應無償捐獻變更私有土地面積 30%之等值代金予縣政府,等值代金計算方式為:毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 2. 申請人必須於部都委會審議完竣,正式會議記錄到達後三個月內,完成上述之相關回饋作業,始同意變更為住宅區,否則維持原計畫。 3. 公有土地部份,未來地主合併國有土地或國有財產局標售土地時,應繳納合併或標售土地面積之 30%之等值代金與縣政府。	除將變更理由欄位內之附帶條件,移至新計畫欄位內,及將附帶條件 2 中「正式會議記錄到達後三個月內」乙節,修正為「正式會議記錄到達後三年內」,並採納縣政府列席人員意見,為避免將來執行時產生疑義,故將附帶條件 3 刪除外,其餘照縣政府核議意見通過。
十四	二十一	計畫區中央地區,即「機四」機關用地 (圖幅 16)	機關用地 (0.41)	商業區 (0.21) 住宅區 (0.20)	1. 變更範圍為公有地,屬林務局管理使用。 2. 因機四基地(0.82 公頃)現況為林務局老舊宿舍,為有效促進土地利用價值,擬配合毗鄰分區變更部分基地為商業區及住宅區並願意提	據鎮公所列席代表說明,變更範圍內為林務局老舊宿舍搬遷不易,為避免變更後無法有效提供回饋土地,影響都市健全發展,故維持原計畫。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					供基地其他部分給予鎮公所興建圖書館。 附帶條件： 林務局應將機四基地之 50%無償撥供鎮公所興建鎮立圖書館使用。	
十五	二二	計畫區東側，即「市四」市場用地（圖幅 22）	市場用地（0.19）	學校用地（0.19）（部分文小四）	因本市場基地（市四）現況供中山國小附設幼稚園使用而未開闢為市場，擬配合現況變更為學校（納入文小四）供幼稚園使用。	照縣政府核議意見通過
十六	二三	計畫區東側，即竹東車站東南側（圖幅 17）	鐵路用地（0.32）	工業區（0.32）	因鐵路局、捷運局及城鄉新風貌規劃案對本變更基地並無使用計畫，故配合毗鄰分區變更為工業區。 附帶條件： 1. 地主應無償捐獻變更土地面積之 25%或繳納等值代金予縣政府。 2. 等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 3. 變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區，否則土地使用恢復為原分區。	據縣政府說明該土地鐵路局已無開發計畫，故除將變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內，及將附帶條件 3 中「正式會議記錄到達後三個月內」乙節，修正為「正式會議記錄到達後三年內」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十七	二四	計畫區中央地區，即「公二」公園用地（圖幅 22）	公園用地（3.26）	住宅區（3.26）	1. 本案基地位於市中心，因徵收取得不易，為免土地閒置浪費，依陳情人建議變更為住宅區並以市地重劃方式開發。 2. 本案市地重劃報告書經縣府地政局 92.3.25 地劃字第 0920004030 號函評估為可行方案。 附帶條件： 1. 另行擬定細部計畫，並以市	據鎮公所列席人員說明，本案係為解決公共設施保留地長期無法徵收問題，以促進土地有效利用，並確保土地所有權人權益；又據縣政府列席人員說明，本案採以市地重劃方式開發，其可行性業經該府地政單位及都市計畫單位評估認為可行，故除將代

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 32% 以上之公共設施用地及 5% 代用地予竹東鎮公所。 2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	用地維持原計畫「公園用地」，及將本案變更理由欄位內之附帶條件，移至新計畫欄位內外，其餘照縣政府核議意見通過。
十八	二五	計畫區西南側，即「公五」公園用地（圖幅 35、39）	公園用地（1.9）	住宅區（1.9）	1. 變更範圍為部分「公五」公園用地，現況地勢平坦，周邊已有許多建築物。 2. 為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。 附帶條件： 1. 變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35% 以上之公共設施用地。（其中公園用地不得低於 25%，且其區位應與原公五用地配合。） 2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1. 據鎮公所列席人員說明，本案係為解決公共設施保留地長期無法徵收問題，以促進土地有效利用，並確保土地所有權人權益，故本案俟縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2. 為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。
十九	二六	計畫區東南側，即「公（兒）三」公園兼兒童遊樂場（圖幅 36）	公園兼兒童遊樂場（1.25）	住宅區（1.25）	1. 變更範圍現況為平坦地區，且周邊為住宅區。 2. 為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。 附帶條件： 1. 變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35% 以上之公共設施用地。（其中公兒用地不得低於 25%）。 2. 自公告實施起二年內需提出	1. 據鎮公所列席人員說明，本案係為解決公共設施保留地長期無法徵收問題，以促進土地有效利用，並確保土地所有權人權益，故俟縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2. 為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（公園兼兒童遊樂場）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	
二十七	二	計畫區西南側，即台三線南側保護區（圖幅 25）	保護區 (1.53)	住宅區 (1.53)	因變更範圍坡度較為平坦，且限期開發可促進土地有效利用。 附帶條件： 1. 另擬細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35% 以上之公共設施用地。 2. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（保護區）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	據鎮公所列席人員說明，變更範圍地勢低挖且未有完整之交通系統可資配合，又本計畫區公兒用地尚有不足，故採納鎮都市計畫委會決議，變更為公園兼兒童遊樂場用地。
二十一	二	計畫區西側，即康寧街西側住宅區（圖幅 14）	住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)	1. 為連接住宅區裏地之既成道路。 2. 土地為陳情人等多人所有。 附帶條件： 申請人必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後六個月內，取得同意變更為道路用地之所有地主同意書，始同意變更，並且於下次通盤檢討前由申請人自行興闢完成，否則維持原計畫。	除將變更理由欄位內之附帶條件移至新計畫欄位內外，其餘照縣政府核議意見通過。
二十二	二	計畫區西南側，即（竹東鎮中山段 289 地號（迴十六車道））（圖幅 25）	道路用地 (0.04) 住宅區 (0.06)	住宅區 (0.04) 道路用地 (0.06)	人民陳情因現行計畫囊底路尚未開闢及為使附近土地能整體利用，配合現況道路調整道路系統。 附帶條件： 1. 住宅區變更為道路用地及道路用地變更為住宅區，應取得同意變更為道路用地及住宅區之所有地主同意書，始同意變更。 2. 有關變更用地之所有地主須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後六個月內同時辦理完成，否則土地使用	除將變更理由欄位內之附帶條件移至新計畫欄位內外，其餘照縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					條件將視為原分區之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復原分區。	
二十三	三十一	計畫區西側，即竹東、高中西南側中豐路一以北地區、(大林路以西地區二)(圖幅 20、26)	住宅區 (6.05) 原附帶條件規定： 1. 應另行擬定細部計畫(變更保護區為住宅區部分與變更公共設施用地為住宅區部分分別擬定)，並配置適當之公共設施用地與擬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發佈實施後，始得發照建築。 2. 山崩中高潛感區，坡度超過	住宅區 (6.05)	1. 本案原為 84 年發布之竹東第三次通盤檢討變更第十八案，因受限以區段徵收附帶條件開發，致鎮公所窒礙難行。為落實開發許可精神及維護土地所權人權益，故提供可行性開發方式及公平合理回饋比例，以促進閒置土地有效利用與開發 2. 本案陳情人願意捐贈西側之保護區(面積約三千坪)劃設為公園以納入細部計畫範圍作整體規劃；同時以代墊施工方式整體開發，俟公共設施興闢完竣後移撥鎮公所。 3. 為配合地勢避免大規模開發，調整住宅區西側 12 公計畫道路為 10 公尺道路。 附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫(住宅區範圍與變更公共設施為住宅區部分得以分別擬定)，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及擬具體公平合理之事業及財務計畫，俟細部計畫完成後始得發照建築。 2. 變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積 35%之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均	1. 據縣政府列席人員說明本案原採區段徵收辦理開發，現因窒礙難行無法有效促進閒置土地開發利用，擬改採「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，又本計畫區有劃設大型公園之必要性，故原則同意，惟如採區段徵收以外方式開發，則應請縣政府依「都市計畫擴大、新定或農業區、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，相關規定報由行政院核示。 2. 採納土地所有權人於會中所提意見，本案住宅區擬定細部計畫時，應無償提供 36.5 % 以上公共設施用地，且申請人所捐贈位於變更範圍西側原保護區變更為公園用地部分(約 3000 坪)應先將面積乘以 80% 後始得納入本變更案公共設施負擔比例。 3. 擬定細部計畫案時公共設施用地之劃設應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。 4. 除將本案變更理由欄位內之附帶條件移至新計畫欄位內，及將

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 3. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。 4. 開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。		土地公告現值 1.4 乘所有土地面積 35%。 3. 本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。 4. 山崩中高潛感區，坡度超過 30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 5. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。	附帶條件 1 末段「俟細部計畫完成後始得發照建築」刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
			5. 變更保護區為住宅區部分應以區段徵收方式開發。 保護區 (1.00) 道路 (0.2)	公園 (1.00) 住宅區 (0.20)	6. 住宅區擬定細部計畫時，應無償提供 35%以上公共設施用地，但陳情人所捐贈之西側保護區劃設為公園部分（約三千坪）可納入應負擔之比例。 7. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（保護區）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	
二十四	三十四	計畫區西側，即「機二」（竹東分局）西南側之住宅區	住宅區 (0.17)	機關用地 (0.17)	1. 「機二」機關用地現況供警察分局及戶政事務所使用，但警察分局辦公室已不敷使用，擬配合實際需要變更毗鄰部份住宅區為機關（併入「機二」機關用地）供竹東分局使用。	據縣政府列席人員說明，變更範圍屬公有土地且現況已供警察分局及戶政事務所使用，故照縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		(圖幅 14)			2. 變更範圍為公有地，現況供竹東警察分局作辦公室使用。	
二十五	三十六	計畫區東北側，即自強國中東側之鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒一）（圖幅 5）	鄰里公園兼兒童遊樂場（0.17）	道路用地（0.17）	1. 本案為配合縣府工務局興建竹東鎮下水道系統第一期實施計畫，調整部分鄰里公園兼兒童遊樂場為道路供水資源回收中心進廠道路使用。 2. 剩餘之公兒（一）因原計圖誤植為兒（一），併予以更正。	本案縣政府已另案辦理個案變更，故不予討論。
二十六	人六	計畫區東側工業區（圖幅 23）	工業區（部分工四）（4.13）	行政區（2.36） 公園（0.97） 停車場（0.44） 綠地（0.13） 道路（0.23）	1. 因林務局新竹林區管理處現址坐落新竹市區腹地狹小，民眾洽公不便，故擬遷至本變更基地（工業區中），經與鎮公所協調後，願意配合提供部分土地供公共設施使用，以增進生活品質及提升公共設施服務水準。 2. 除考量促進交通便利，以 321、360 地號為主及納入零星土地劃設 12 公尺計畫道路，其他由工業區調整為行政區及各項公共設施。 備註： 變更範圍包括竹東鎮仁愛段 279、321、360 地號全部及部分 280 地號等土地。	照縣政府核議意見通過。
二十七	人八	計畫區中央地區，即「公二」公園用地西側（圖幅 22）	住宅區（0.12）	公園用地（0.12）	1. 本案變更範圍毗鄰河川區及住宅區，因所有權人陳訴基地細長畸零難以建築，建議一併納入「公二」公園用地。 2. 經建管單位清查本案基地非屬建築物之法定空地。 備註： 變更範圍為竹東鎮仁愛段 2140 地號。	照縣政府核議意見通過。
二十八	人十	計畫區南側	工業區（0.21）	變電所用地（0.21）	變更範圍土地均為台電公司所有，且現況已作變電所使用。	照縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	二 (逾)	(圖幅 36 ()			備註： 變更範圍為竹東鎮中正段 218、268-2 號二筆土地。	
二十九	人 十 六 (逾)	計畫區東 北側，即 竹東火車 站北側鐵 路用地 (圖幅 16)	鐵路用地 (1.38) 道路用地 (0.18)	住宅區 (0.54) 商業區 (1.02)	因位於北興路北向沿線之鐵路用地，鐵路局多年來並未徵收亦無使用計畫，造成地主無法建築使用。為盡地利及兼顧整體景觀，併鄰近部分公有土地，變更為商業區及住宅區。 附帶條件： 1. 變更為住宅區及商業區部份應同時擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更為住宅區部份應無償提供 30%之公共設施用地，變更為商業區部份應提供 30%公共設施用地以及 5%代用地與縣政府。 3. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（鐵路、道路用地）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	除將變更理由欄位內之附帶條件移至新計畫欄位內，並將附帶條件 2 修正為：「變更為住宅區部份應無償提供 35%之公共設施用地，變更為商業區部份應提供 40%公共設施用地」，及附帶條件 3 中「自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫」乙節，修正為「自公告實施起三年內需提出本案之細部計畫」外，其餘照縣政府核議意見通過，。
三十	三 十	土地使用 分區管制 要點	已訂定	增（修）訂	為促進土地合理利用、配合發展現況及法令予以增（修）訂。 (變更內容詳表十二)	併土地使用分區管制要點。

十二、土地使用分區管制要點部分：

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得超過 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。</u>	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容	照縣政府核議意見通

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
，容積率不得大於 350%。	積率不得大於 350%。	過。
四、工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、 （一）<u>乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u> （二）<u>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積以該基地容積率之 30% 為限。</u> 1. <u>私人捐獻或設置圖書館、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；及集中留設之面積在 100 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。</u> 2. <u>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</u> 3. <u>乙種工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院；其最少淨寬不得小於 1.5 公尺。</u> 4. <u>乙種工業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，但守衛室不在此限，守衛室之樓地板面積不得大於 20 平方公尺；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 1 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	照縣政府核議意見通過。
六、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	照縣政府核議意見通過。
五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照縣政府核議意見通過。
七、文（中）、（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文（中）、（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	照縣政府核議意見通過。
八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	照縣政府核議意見通過。

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
九、加油站用地之建蔽率不得 <u>超過</u> 40%，容積率不得超過 120%。	九、加油站用地之建蔽率不得 <u>大於</u> 40%，容積率不得大於 120%。	除配合小組意見第四點將「加油站用地」修正為「加油站專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	照縣政府核議意見通過。
無	十一、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。停車場四周應予美化。	照縣政府核議意見通過。
十一、電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十二、電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	除配合小組意見第四點將「電信事業用地」修正為「電信專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十二、本計畫區內之公共設施用地，凡符合「 <u>都市計畫公共設施用地多目標使用方案</u> 」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。	十三、本計畫區內公共設施用地得依「 <u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u> 」辦理多目標使用。	都市計畫公共設施用地，可依本部九十二年六月廿七日台內營字第○九二○○八七五一二號令訂定之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，申請作多目標使用，無需再於都市計畫書中特別載明，故予以刪除。
十三、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。	十四、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。	照縣政府核議意見通過。
無	十五、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之 150%為限或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。	照縣政府核議意見通過。
十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得	十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，應於計	照縣政府核議意見通過。

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十五點規定增加興建樓地板面積。 （二）基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 （三）基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 1,500 平方公尺以上者。 （四）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30%為限。 （五）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 100 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。 （六）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。	畫書訂定下列獎勵措施： （一）<u>建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</u> （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30%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 100 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。 （三）<u>凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</u>	
十五、依第十四點第一款規定所得增加之樓地板面積（$\Delta F A$）按左式核算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。 $\Delta F A = S * I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： （一）商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$ （二）住宅區、機關用地：	刪除 理由：有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部九十二年四月二十三日公告廢止。改依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理。	照縣政府核議意見刪除。

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 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。		
十六、依第十四點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十五點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除 理由： 有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部九十二年四月二十三日公告廢止。改依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理。	照縣政府核議意見刪除。
無	十七、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過 1000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，並經本縣都市計畫審議委員會審查通過，得增加興建樓地板面積。 （一）捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 （二）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 （三）上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，始得核發建築使用執照。	照縣政府核議意見通過。
無	十八、建築基地符合本要點第十六點規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之 50%。	照縣政府核議意見通過。
無	十九、有關停車空間及各種土地使用分區退縮規定請依據『新竹縣都市計畫區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原則』規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

原條文（八十四年七月發佈實施）	本次檢討後條文（依縣都委會決議）	小組審查意見
十七、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	照縣政府核議意見通過。
		配合小組意見第三點增列：寺廟專用區其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。
		配合小組意見第五點增列： 車站專用區其建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之二〇〇。 自來水事業用地其建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之二五〇。
		為對「行政區」土地使用作適當管制，故增列行政區其建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十三：逕向本會陳情意見明細表：

編號	陳情人、位置	陳情理由	建議事項	小組審查意見
1	新竹縣政府 竹東都市計畫中正路與長安路交接處。 變更範圍： 竹東鎮仁愛段1273乙筆地號部份土地（面積約605.98平方公尺）。	現有竹東鎮衛生所因位於巷弄內且面積狹小不敷使用，鑑於改善服務品質本案列為本府政策指示案件，並經本府與林務局新竹區林區管理處多次會勘協調結果，新竹區林管處原則同意本府使用，並循都市計畫辦理變更及日後無償撥用事宜。	將住宅區(605.98平方公尺)變更為機關用地。	同意採納
2	財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處 機油段 205-716地號土地	該土地由彭作基先生以公開招標委託經營方式並取得國有土地使用權因礙於土地目前使用分區為「加油站用地」故無法取得臨時建築執照設置相關建築物，且毗鄰土地現已作加油站使用並有圍牆予以區隔。	上開土地已無需設置「加油站」使用，建議變更為其它適當使用分區。	陳情變更範圍緊鄰加油站為避免公共危險不宜變更為其它使用分區故維持原計畫。

八、報告案件：

第一案：本會自 93 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

說明：一、93 年度（93 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）本會共計召開 24 次委員會議，平均每個月召開 2 次，審決直轄市、縣（市）政府報部核定之都市計畫案件計 351 件。案情單純之計畫案件審議時間約 1 至 2 個月，案情複雜之計畫案件，為節省大會審議時間，均簽報兼主任委員核可先由委員組成專案小組召開審查會議，研提具體審查意見再提會討論。全年專案小組審查會議共計召開 158 次。

二、為配合災後重建需要，涉及都市計畫擬定變更者，各直轄市、縣（市）政府依「九二一震災重建暫行條例」規定，在計畫草案公開展覽 15 天後，報請本部召集二至三級都市計畫委員會聯席會議審議，93 年共計召開 5 次聯席會議，審決計畫案件 5 件。

決議：洽悉。

九、臨時動議核定案件：

第一案：彰化縣政府函為報部核定之「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：一、本案前經本會 93 年 3 月 30 日第 582 次會議決議略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請彰化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、本會專案小組審查意見五部分，有關研提公共設施用地變更為非公共設施用地應提供捐贈或其他附帶事項之通案性規定乙節，同意彰化縣政府列席代表與會補充之「彰化縣都市計畫委員會第一二七次會議決議有關公共設施變更為可建築用地所提供之公共設施用地比例表」辦理（如附表）；另本案變更內容明細表新編號五擬變更部分道路用地為文教區（供私立正德高中使用）（○·○一公頃）乙節，經查該附表並未明列擬回饋負擔之比例，請縣府提該縣都市計畫委員會審議確定後，列入附表辦理。

附表：彰化縣都市計畫委員會第一二七次會議決議有關公共設施變更為可建築用地所提供之公共設施用地比例表

住宅區負擔比	容積率小於 200%者	容積率大於 200%（含）以上者
	原市場用地者為 20%，餘 30%	原市場用地者為 25%，餘 35%
商業區負擔比	容積率為 300%者	容積率大於 300%（含）以上者
	原市場用地者為 30%，餘 35%	原市場用地者為 35%，餘 40%
備 註	變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有地應優先抵充。	

二、案准彰化縣政府 94 年 1 月 10 日府城計字第 0940006593 號函依本會決議事項檢具修正後之計畫書圖報請核定等由部，惟經查核，尚有部分事項與原決議內容不一致，特再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府 94 年 1 月 10 日府城計字第 0940006593 號函送依本會第 582 次會議決議修正之計畫書、圖通過。

一、本會第 582 次會議決議事項第二點略以：「…同意依彰化縣政府列席代表與會補充之『彰化縣都市計畫委員會第 127 次會議決議有關公共設施變更為可建築用地所提供之公共設施用地比例表』辦理…，並納入計畫書規定，以利執行。」乙節，同意修正為依照彰化縣都市計畫委員會第 162 次會議審議通過之「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」（如附件）辦理，並將該審議原則納入計畫書規定，以利查考。

二、前開變更回饋審議原則關於公共設施變更為可建築用地回饋標準表中，有關變更為商業區部分，係以容積率為標準，該表中「容積率小於 300%」一欄，係明顯誤繕，應請修正為「容積率大於 300%」。

三、彰化縣政府 94 年 1 月 10 日府城計字第 0940006593 號函稱「本案計畫書變更內容明細表新編號八備註欄所載地號為彰化市西勢子段西勢子小段 240-5、240-6、240-7，本府前報請貴部審議之計畫書誤植為同地段小段 240-5、40-6、40-7 地號，故本次計畫書同時更正」乙節，原則同意。

彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則

彰化縣都市計畫委員會 93 年 9 月 20 日第 162 次會審議通過

一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為因應都市土地利用之需求，促進土地有效之利用，在兼顧社會公平正之原則下，針對本縣都市計畫區內土地使用之變更審議，特訂定本原則。

二、回饋方式

公設用地變更為使用分區之公共設施回饋比例標準如表一，土地使用分區間之變更其公共設施回饋比例標準如表二。

都市計畫委員會對變更回饋比例之調整得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，依前表之標準做上下 5% 內之調整。

公共設施用地或不可建築用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地者，經本縣都市計畫委員會審議得酌予降低回饋比例。

表一 公共設施變更為可建築用地應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區					
變更後分區 變更前公設	住宅區		商業區		其他使用分區
	容積率小於 200%(含)	容積率大於 200%者	容積率小於 300%(含)	容積率大 於 300%	
市場用地	20%	25%	30%	35%	30%
其餘公設用地	30%	35%	35%	40%	30%
備註：					
一、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。					
三、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
無需擬定細部計畫地區					
一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。					
二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。					
三、左列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。					
（一）變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。					
（二）所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。					
（三）其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。					

表二 土地使用分區間變更應提供公共設施回饋標準表

需另行擬定細部計畫地區

變更後分區 變更前分區	商業區	住宅區	工業區	工商綜專用區	媒體事業專用區	社會福利專用區	醫療專用區	文教區	其他都市用發展區用地
住宅區	15%	—	—	*	10%	5%	10%	10%	10%
工業區	*	*	—	*	—	—	—	15%	15%
農業區	*	*	*,30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
保護區	40%	35%	30%	*	*+15%	30%	*+5%	30%	30%
其他使用分區	35%	30%	25%	*	30%	25%	30%	30%	30%

備註：

一、“*”係依相關法令規定辦理；“*,%”相關法令有規定者依該規定辦理，餘依*旁之比例回饋；“*+ %”，除依相關規定辦理外，應增加之回饋比例。

二、由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。

三、變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。

四、提供公共設施土地應面臨計畫道路。

無需擬定細部計畫地區

一、應負擔之公共設施用地比例同需另行擬定細部計畫地區之規定，並由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。

二、提供之公共設施土地應面臨計畫道路。

三、左列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。

(一)變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50%以上無其他土地可供負擔者。

(二)所回饋之公設用地面積未超過 500 平方公尺者。

(三)其他特殊情形，經本縣都市計畫委員會審議通過者。

三、免回饋情形

都市計畫變更符合下列情形之一者，得免回饋：

- (一)都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。
- (二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經本縣都市計畫委員會審議通過者。
- (三)其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。

四、回饋對象

本規定之土地回饋及代金繳納對象為本府，繳收之代金得成立城鄉發展建設基金。

前項基金之收支、保管及運用方式由本府另行訂定之。

前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由本府出具證明。

五、回饋時機

應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與彰化縣政府。

無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成代金繳納。

六、本回饋規定經本縣都市計畫委員會審議通過後實施，其他都市計畫法令另有規定者按其規定辦理。

十、散會：下午二時。