

內政部都市計畫委員會第643次會議紀錄

一、時間：中華民國95年10月03日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推李委員兼執行秘書武雄代理主席主持會議）。

紀錄彙整：陳志賢、李志祥

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642次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第1案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫（主要計畫第三次通盤檢討）案」。

第2案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分農業區、河川區為電路鐵塔用地）案」。

第3案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分保護區、河川區為電路鐵塔用地）案」。

第4案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

- 第5案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合『高鐵雲林站區聯外道路改善計畫』增設土庫交流道新建工程）（部分農業區為道路用地、部分鐵路用地為高速鐵路用地兼作道路使用）案」。
- 第6案：雲林縣政府函為「變更荊桐都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第7案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第14案再提會討論案」。
- 第8案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分停車場用地為乙種工業區）案」。
- 第9案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（機II-十六）機關用地為花蓮市公所使用案」。
- 第10案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（「機九」機關用地為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地、廣場用地、綠地、道路用地；部分住宅區為綠地、道路用地；「公五十二」公園用地為住宅區）再提會討論案」。
- 第11案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹縣部分）（園區三、五路地區）案」及新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（部分農業區為園區事業專用區、機關用地及部分道路用地為公園用地—園區三、五路地區）案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫（主要計畫第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 90 年 5 月 22 日第 106 次會、94 年 07 月 29 日第 130 次會及 94 年 09 月 07 日第 131 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 05 月 04 日府建城字第 0950056289 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，由本會賴委員美蓉（召集人）、林委員俊興、郭委員瓊瑩、李委員永展及吳委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 07 月 10 日及 95 年 08 月 22 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並

退請宜蘭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：

冬山都市計畫於民國 63 年 1 月發布實施，並於民國 73 年 11 月完成第一次通盤檢討及民國 81 年 6 月完成第二次通盤檢討，計畫面積 306.97 公頃，本次辦理第三次通盤檢討，除辦理計畫圖重製外，為落實中央與地方權責劃分，並凸顯細部計畫之地方特色，將計畫內容有關之零售市場、兒童遊樂場、出入道路等鄰里性公共設施用地及土地使用分區管制要點納入細部計畫內容，並予以分開辦理核定。本次僅針對主要計畫內容進行檢討，為配合地方實際發展需要，將計畫目標年由民國 85 年調整至民國 110 年、變更部分使用分區、訂定都市防災計畫及增訂分期分區發展計畫等，本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、冬山鄉位於蘭陽平原南端、羅東、蘇澳之間，是宜蘭生活圈之蘇澳地區，屬早期舊聚落擁有豐富歷史、人文、自然生態等資源，為發展本計畫區成為冬山河旅遊系統中重要商業、旅遊服務中心，以聯繫附近冬山河地景特色、冬山河森林公園及梅花湖風景特定區等自然資源，型塑文化的、水與綠的、永續的生態旅遊城鎮意象，請縣政府補充有關產業之特色、自然生態景觀、人文景觀之分析資料，並提出計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或

下次通盤檢討之參據。

二、本次通盤檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用面積分配變動情形對照表（表2）（第7頁）顯示，總計畫面積增加1.94公頃，又使用分區及公共設施用地面積亦互有增減，其中如土地使用分區面積增加1.34公頃、公共設施用地面積增加0.60公頃、都市發展用地面積增加2.36公頃，請縣政府詳予查明原因納入計畫書，如有涉及分區之變更，應補充納入變更內容明細表。

三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

四、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口15,000人核算，兒童遊樂場用地面積不足1.2公頃，停車場用地面積不足0.52公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積僅約佔全部計畫面積百分之0.4，低於「都市計畫法」第45條不得少於百分之十之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故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。

五、請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

六、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 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，並符憲法保障財產權之旨意。

七、本計畫未規劃污水處理場用地及環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

八、宜蘭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。

九、變更內容明細表部分：詳表一。

表一 變更冬山都市計畫(主要計畫第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	變一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	計畫年期已屆滿，配合北部區域計畫第二次通盤檢討草案，予以調整。	照縣政府核議意見通過。
二	變二	八號道路與一號道路南側相接部分	住宅區 (0.13)	道路用地 (0.13)	配合使用現況。	照縣政府核議意見通過。
三	變三	原計畫二號公園及二號停車場部分	公園用地 (0.21) 停車場用地 (0.10)	廣場(停車場)用地 (0.31)	劃設區塊完整之廣場(停車場)用地串連周圍開放空間及學生通學路線，並提供停車空間。	依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定，公園用地可申請作多目標使用，故維持原計畫。
四	變四	林寶春圳至五號道路以南	住宅區 (0.90) 機關(二)用地 (0.67) 公園用地 (1.04) 道路 (0.17)	鄉政中心用地 (2.78) 附帶條件： 建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%	1. 配合鄉公所等機關聯合遷建計畫。 2. 保留原水圳功能。 3. 維持低建蔽率、容積率，採園區式整體開發。	考量本計畫區公共設施用地不足，故本案除下列二點修正外，其餘照縣政府核議意見通過。 一、變更公園用地為鄉政中心用地部份：維持原計畫以維持公園用地之功能。 二、附帶條件修正為：「建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。」。
五	變五	一號道路與鐵路專用區交接西側	加油站用地 (0.12)	農業區 (0.12) 鐵路專用區 (※)	鄰近地區已興闢民營加油站使用，本加油站用地宜併毗鄰使用分區予以變更為農業區。	照縣政府核議意見通過。
六	變六	一號道路南側原機一部份用地	機關(一)用地 (0.36)	溝渠用地(0.07) 機關用地(0.29) 【計畫圖標示「註」字範圍】(0.29 公頃)，得由全體地主共同無償捐贈 50%作為公共設施用地後，另依法定程序變更為住宅區，但此次通檢暫不變更使用分區，且不釘樁。】	為維持原有水圳功能，現況為水路部分，依公有土地地權範圍劃為溝渠用地。	本案除變更機關用地(0.07 公頃)為溝渠用地(0.07 公頃)部份，照縣政府核議意見通過外，其餘部分非本次變更之內容，為避免造成民眾誤解，故予以刪除。

表一 變更冬山都市計畫(主要計畫第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	變七	市場西南側原計畫之保存區	寺廟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)	1. 非屬於政府指定古蹟用地。 2. 統一使用分區名稱予以調整為宗教專用區。	照縣政府核議意見通過。
八	變八	計畫區西側原部分自來水事業用地及其北側農業區	自來水事業用地 (0.08) 農業區 (0.01)	綠地(0.09) 【變更範圍以山明段413、426地號等2筆地號為準。】	原劃設之自來水事業用地已無需求，現作資源回收場使用，故沿水圳劃設綠地以塑造親水空間。	照縣政府核議意見通過，另本案北側與道路用地所夾土地請一併變更為綠地，以維計畫之完整性，惟請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
九	變十三	冬山都市計畫北側、台九號省道以東、七號道路以北，「冬山市街及車站週邊地區」	綠地 (0.13) 農業區 (1.56) 農業區 (0.49) 農業區 (0.32) 鐵路用地 (4.63)	行水區 (0.13) 行水區 (0.97) 道路用地(0.59) 車站專用區 (0.22) 行水區(0.05) 公園用地(0.07) 道路用地(0.15) 車站專用區 (0.32) 車站專用區 (3.17) 行水區(0.03) 農業區(0.26) 公園用地(0.37) 廣場(停車場)用地 (0.45) 道路用地(0.35)	配合森林公園開發、鐵路冬山段高架、冬山火車站改建及冬山商圈發展等重大建設及地方未來發展需要。	本案為配合鄰近地區森林公園之開發、鐵路冬山段高架、冬山火車站改建及冬山商圈發展等重大建設予以變更，核屬需要，惟顧及開發計畫與財務計畫可行性等因素，故除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 變更農業區為道路用地部分，除併鄰近土地使用規劃內容部分修正為行水區、車站專用區及公園用地外，其餘維持原計畫。 2. 變更鐵路用地為道路用部分，併鄰近土地使用規劃內容修正為公園用地及廣場(停車場)用地。

表一 變更冬山都市計畫(主要計畫第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十	變十四	現有水圳劃設為溝渠用地	農業區 (0.43) 住宅區 (0.54) 農業區 (2.53) 農業區 (1.61) 工業區 (1.11) 非都市計畫區 (0.32)	溝渠用地 (0.43) 溝渠用地 (0.54) 溝渠用地 (2.53) 溝渠用地 (1.61) 溝渠用地 (1.11) 溝渠用地 (0.26) 農業區 (0.06)	1. 區內林寶春圳、安平圳、冬山圳為區內重要之水體紋理。 2. 為保全重要水圳空間，將台九線以北農業區之重要水路、香和地區林寶春圳及冬山圳、安平圳等，依公有及水利會所有土地之地籍變更為溝渠用地。 3. 部分水圳涉及計畫範圍外之非都市土地，以擴大都市計畫範圍處理。 【變更範圍以下列地號為準： 1. 東城段 169、189、619、633、635、685、687、861、864、866、868、870、871、872、873、874、875、876、878、880、881、882、883、884、885；香和段 86、87、90、799、801、152、153、156、215、216、239、240、351、566、582、583、584、585、725、736、737、772；東和段 25、63、93、95、100、102、206、207、450、464、497、498、543、545；山明段 394、398、405-1、405-2、406、407、408、410、411、412、415、419、423、443、457、458、504、507、508、530、549；冬梅段 20、126、143、172、173、186、201、237、247 等 91 筆地號。 2. 香和段 719 及東和段 542 地號之部分。 】	照縣政府核議意見通過。

表一 變更冬山都市計畫(主要計畫第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十一	變十六	鐵路支線用地調整與現況相符	農業區 (0.15) 鐵路專用區 (0.21)	鐵路專用區 (0.15) 農業區 (0.21) 溝渠用地 (※)	鐵路支線用地與現況不符部分，依相關地權界線調整，使與現況相符。 【變更範圍以下列地號為準： 1. 香和段 688、689、695、696、701、702、710 等 6 筆地號之全部。 2. 香和段 690、711、713、716、717、719、1284 等 7 筆地號之部分。】	照縣政府核議意見通過。
十二	變十七	鐵路用地調整與現況相符	工業區 (0.94) 鐵路用地 (0.69)	鐵路用地 (0.65) 綠地 (0.29) 綠地 (0.69)	鐵路用地與現況不符部分，依公有地權界線調整，現況作鐵路使用者變更為鐵路用地，餘變更為綠地。【變更範圍以東城段 326、330、521、522、522-2 等 5 筆地號部分之地號為準。】	照縣政府核議意見通過。
十三	人四	冬山車站南側、五號道路西側之住宅區(細部計畫之兒四用地)	住宅區 (0.28)	住宅區 (0.14) 廣場(停車場)用地 (0.14) 【附帶條件： 變更為廣場(停車場)用地，應由全部土地所有權人於內政部都委會審議通過後三個月內無償捐贈予宜蘭縣政府，否則全區仍維持原有細部計畫內容，做為兒童遊樂場用地。】	考量整體公共設施開發、配置予以變更。 【變更前之住宅區為細部計畫之兒童遊樂場(四)用地，本次將其歸併為主要計畫之住宅區】	本案除將原計畫欄住宅區修正為兒童遊樂場用地及將附帶條件修正為：「變更為廣場(停車場)用地，應由全部土地所有權人於報內政部核定前，無償捐贈予宜蘭縣政府，否則維持原計畫。」外，其餘照縣政府核議意見通過。

十四	人逾二	冬山鄉公所二號道路出口	工業區(※) 鐵路用地(0.02) 綠地(0.01) 道路用地(0.08)	道路用地(※) 道路用地(0.02) 綠地(※) 道路用地(0.01) 綠地(0.08) 鐵路用地(※)	為行車交通安全考量。	照縣政府核議意見通過。
十五	人逾四	本府教育局東興國小用地	工業區(0.41)	學校用地(0.41) 【變更範圍以東城段187、188、215、216、218等5筆地號為準。】	東興國小部分土地座落於國有土地，屬工業區之使用分區，致無法辦理撥用，故變更工業區國有土地為國小用地，以辦理撥用。	照縣政府核議意見通過。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分農業區、河川區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 95 年 3 月 2 日第 178 次及 95 年 5 月 23 日第 180 次會審議通過，並准苗栗縣政府 95 年 8 月 29 日府商都字第 0950114061 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 3 款。

（二）內政部 93 年 12 月 27 日內授營都字第 0930014060 號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗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、將審核摘要表法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」，以資妥適。

二、將計畫書陸、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分保護區、河川區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 95 年 3 月 2 日第 178 次及 95 年 5 月 23 日第 180 次會審議通過，並准苗栗縣政府 95 年 8 月 29 日府商都字第 0950114061 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 3 款。

（二）內政部 93 年 12 月 27 日內授營都字第 0930014042 號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗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、將審核摘要表法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」，以資妥適。

二、將計畫書陸、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」。

三、變更地點位於河川彎道處為避免激流沖刷，掏空基座影響供電安全，故請台灣電力股份有限公司於電塔施作時，應加強基礎強化工程。。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 92 年 12 月 23 日第 148 次會、94 年 3 月 16 日第 165 次會、94 年 7 月 28 日第 165 次會及 94 年 12 月 14 日第 176 次會審議通過，並准苗栗縣政府 95 年 2 月 6 日府工都字第 0950013608 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，由本會賴委員美蓉（召集人）、楊委員龍士、李委員永展、陳委員麗春及吳委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 4 月 14 日、95 年 7 月 6 日及 95 年 8 月 30 日召開 3 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、變更內容明細表新編號第十六案部分，參據縣政府及鄉公所列席人員說明本案於擬定三義都市計畫時，即規劃為住宅區，第一次通盤檢討時將其變更為農業區，為兼顧土地所有權人權益，故本案同意變更，惟請該府依本會專案小組審查意見二、三點辦理及妥為修正變更理由。

二、變更內容明細表新編號第十八案部分，據縣政府列席人員說明，為促進三義觀光產業活動，鄰近原已停駛火車之鐵路，台鐵目前已提出復駛計畫，為因應日後觀光旅遊需求，附近地區需配合作適當之調整變更，故本案暫予保留，俟縣政府研提具體變更方案後，再提會討論決定。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案建議除下列各點外，其餘照苗栗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 12000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 0.9142 公頃。又本計畫區公園（面積 2.2814 公頃）、體育場所（面積 0.73 公頃）、廣場（面積 0.00 公頃）、綠地（面積 1.8792 公頃）及兒童遊樂場（面積 0.9266 公頃）等五項公共設施用地面積，為計畫面積 4.2774%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，鑒於本計畫腹地狹小又大部分為已開發完成之老舊社區，且未有適當之公有地可供補充劃設，查其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，再妥為調整補充不足之公共設施用地。

二、為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃

圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

- 三、本計畫區屬山多田少的丘陵地形，地質結構上並有少數活動斷層，除請縣政府將過去發生之重大災害詳加敘述外，有關都市防災計畫部分，請針對地方自然環境特性並依據「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。
- 四、本案「河道用地」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與經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 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」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。
- 五、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 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 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 六、本次通盤檢討苗栗縣政府為促進本計畫農業區有秩序、有計畫之發展，特訂定「三義鄉住宅區（許可發展區）開發要點」，惟查都市計畫之所以劃設農業區，旨在防止都市作不合理之膨脹，並預留都市發展用地，而加以消極管制；又依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條相關規定住宅區其面積應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數予以計算。本計畫若經苗栗縣政府詳細分析後，確有增設住宅需求，請依

循「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定劃設住宅單元並配置必要之公共設施用地，若需釋出部分農業區供建築使用，並有效管制農業區之發展，亦有「都市計畫農業區變更使用審議規範」可供遵循辦理，故將「三義鄉住宅區（許可開發區）開發要點」予以刪除。

七、苗栗縣政府目前已設置都市設計審議委員會，為配合地方發展實際需要及落實整體都市設計構想，故請縣政府妥為訂定都市設計審議規範，以供本區未來各項開發與建築設計之指導。

八、本計畫苗栗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。

九、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	都市計畫名稱	變更及擴大三義都市計畫	變更三義都市計畫	誤導本次通盤檢討包含擴大都市計畫。	照縣政府核議意見通過。
二	變二	計畫區北側	農業區 0.7534	污水處理場 0.7534	配合三義鄉污水下水道系統工程規劃需要劃設。	照縣政府核議意見通過
三	變三	三義火車站前	商業區 0.0487 鐵路用地 0.4527	廣場用地 0.0487 停車場用地 0.4527	娟位於火車站前，區位恰當。土地產權屬中華民國所有，目前為台灣鐵路管理局管轄。提高三義火車站可及性。計畫區停車空間不足，為補充三義地區路外公共停車空間及提供日後三義火車站前交通運輸需求。	1. 變更商業區為廣場用地部分，為補本計畫區停車場用地之不足，故修正為廣場兼停車場用地。 2. 變更鐵路用地為停車場用地部分，照縣政府核議意見通過。
四	變四	三號道路以南，鐵路兩側	住宅區 0.0418 人行步道用地 0.8949	道路用地 0.0418 住宅區 0.3157 農業區 0.3846 河道用地 0.0364 綠地 0.1582	娟本段鐵路現已停駛。該步道迄今尚未徵收開闢，影響人民權益至鉅。變更不影響整體道路系統完整性。	1. 變更住宅區為道路用地部分，照縣政府核議意見通過。 2. 變更人行步道為住宅區、農業區、河道用地及綠地部分，據縣政府列席人員說明，變更範圍尚無指定建築線申請建築，且非屬單一地主又每位地主所有面積狹小，故除請縣政府補充變更理由外，其餘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	變五	公一東側	廟宇 0.4424	宗教專用區 0.4424	將現有二處廟宇用地修正為宗教專用區，以符實際。	據縣政府列席人員說明變更範圍土地係屬廟方所有，故照縣政府核議意見通過
六	變六	計畫區中段水尾溪	河道用地 0.5221 住宅區 0.0381 農業區 0.0534 河道 0.0193	河道用地兼供停車場使用 0.6136 住宅區 0.0193	本段河道已整治完成並加蓋作停車場使用。部分原河道用地已因整治後劃出，故併鄰近分區，以符實際。	1. 變更河道用地、住宅區及農業區為河道用地兼供停車場使用部分，原則同意，惟有關名稱部分，併小組意見第四點。 2. 變更河道為住宅區部分，據縣政府列席人員說明，因非屬單一地主，且每位地主所有面積狹小，故同意照縣政府核議意見通過。
七	變七	計畫區中段工業區製革場	工業區 0.6778	產業專用區 0.6778 附帶條件：需自擬細部計畫並提供公共設施。(指定為先都新地區)	原工廠已關閉，形成荒廢之地區影響都市整體發展。配合都市整體發展重新檢討規畫。本案區位良好，配合三義木雕產業，規劃為產業專用區，以供產業活動及商品展覽場使用。	參據變更範圍區位及交通等條件，本案維持原計畫，俟日後縣政府有適當使用計畫時，再另案依都市計畫法定程序辦理變更。
八	變九	計畫區中段機二用地	機關用地(中心段地號519、520等二筆土地) 0.0002 商業區(中心段地號509、508-1、508-2、524、526、526-1等六筆土地) 0.0319	商業區 0.0002 機關用地 0.0319	配合林務局所有土地權屬範圍變更，以符實際。	1. 變更機關用地為商業區部分，據縣政府列席人員說明變更範圍屬私有土地面積狹小，且林務局並無使用計畫，故同意照縣政府核議意見通過。 2. 變更商業區為機關用部分，照縣政府核議意見通過。
九	變十	計畫區中段機三用地	機關用地 0.07	郵政事業專用區 0.07	現況供郵局使用，配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。	中華郵政公司雖已公司化，但尚未民營化，故修正為「郵政事業用地」，並請縣政府妥為修正變更理由。
十	變十三	機七西側五穀段95-1地號	住宅區 0.0423	機關用地 0.0423	現況為三義戶政事務所，配合使用現況變更之。	照縣政府核議意見通過。
十一	變十四	機七南側	加油站用地 0.1000	加油站專用區 0.1000	配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。	照縣政府核議意見通過，惟不得變更或增加目前之使用項目，否則應請縣政府依「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，並納入計畫書內以為執行依據。

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)		
十二	變十五	高速公路東側	綠地 0.1962 道路用地 0.0871 高速公路用地 0.1685	住宅區 0.2833 廣場用地 0.1685	現況房屋密集，拆遷補償困難。東側現況已作廣場使用，無保留綠地之必要。當地居民已提供「因高速公路拆遷重建」之建造執照及使用執照資料，建議免訂定附帶條件暨回饋規定。	1. 變更綠地及道路用地為住宅區部分，據縣政府列席人員說明變更範圍為高速公路拆遷重建之合法房屋，且高公局已來函表示無保留作綠地之必要，故同意照縣政府核議意見通過。 2. 變更高速公路用地為廣場用地部分，現況已作廣場使用故同意照縣政府核議意見通過。
十三	變十六	兒四東北側 機九用地	機關用地 0.16	自來水事業用地 0.1414 住宅區 0.0186	現況供自來水公司使用，配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。北側剩餘未使用部分土地併鄰近土地使用分區變更之。機關用地變更為住宅區部分之附帶條件：由土地權利關係人於申請建照前，按變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十繳交代金回饋。	照縣政府核議意見通過。
十四	變十七	計畫區南端	農業區 0.1177 綠地 0.1675	停車場用地 0.2852	提供水尾街及都市計畫區之停車空間需求。	照縣政府核議意見通過。
十五	變十八	三義國中東側	住宅區 0.0035	學校用地 0.0035	八股段一四四之一及三四九地號土地係三義國中所有。	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)		
十六	變十九	計畫區 北側農 業區	農業區 2.1356	住宅區 2.1356	<p>娟本基地於第一次規畫通盤檢討前即為住宅鄰里單元。附近銅鑼科學園區之外設置將吸引大量外來就業人口。目前畫區住宅區發展已超過八十%。附帶條件：由土地權人自擬細部計畫(應劃設並捐贈30%之廣場兼停車場用地予公所，其餘公用設施用地依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所定標準劃設)，並採整體開發方式辦理；且應於本案發布之日施行起二年內，擬定細部計畫申請核定。</p>	<p>一、依據縣政府列席人員說明本計畫區鄰近銅鑼科學園區預定地，俟其規劃開發後，由於區位、交通、外部環境及生活機能等條件比鄰近之鄉鎮較為優越，必可吸引大量外來就業人口進駐，然而基於國土資源永續利用及避免現階段都市發展用地之供給過量，請苗栗縣政府補充說明行政院對銅鑼科學園區開發案之期程，如近期內確實有計畫動工開闢，擬原同意，否則維持原計畫。</p> <p>二、本案如經審議通過，為確保計畫具體可行，應依下列各點辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為確切反映計畫區目前人口成長及聚集之現況，請補充計畫區內人口變遷及聚集誘因，並為研析及妥為推估，以供本案劃設住宅區之參據。 2. 為提高居住環境品質、美化都市景觀、增進都市防災功能、提高居民生活方便性及都市防災體系、環保設施計畫等，均請縣政府補充。 3. 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於完成苗栗縣都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會議通過紀錄文到3年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。 4. 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，仍應維持原土地使用分區，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。 <p>三、本案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。</p>

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)		
十七	變二十	戶政事務所後側住宅區	住宅區 0.0885	學校用地 0.0885	娟日據時期至今即為建中國小老舊宿舍。土地為國有且土地使用分區為住宅區，學校無法配合實際需要辦理【無償撥用】。	照縣政府核議意見通過。
十八	變二一	三號道以南之高速公路兩側綠地	綠地 3.10	農業區 3.10	娟因公所財源拮据無法徵購，影響民眾權益。內政部已於【公路兩側私有建築物與廣告物禁建限建辦法】中規定，於高速公路路權邊界八公尺以內地區禁止建築。國公局函覆三義鄉公所尚無再拓寬計畫。考量本路段高速公路二側已留設適當寬度之邊坡隔離，原綠地之實質效益不大。	為維護鄰近高速公路居民寧靜之生活環境品質，綠地仍具有其功能性，且變更為狹長之農業區未盡妥適，又據縣政府列席人員說明，鄰近原已停進三義觀光產業活動，鄰近提出復駛火車之鐵路，台鐵目前提出復駛計畫，為因應日後觀光旅遊需求，附近地區需配合適當之調整變更，故本案請縣政府研提具體方案後，再提會討論決定。
十九	變二二	都市防災計畫	未訂定	增訂	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，研擬都市防災計畫。	併小組意見第三點。
二十	變二三	土地使用分區管制計畫	已訂定	修訂	配合土地使用計畫內容及現行相關法令規定修訂。 (詳土地使用分區管制計畫)	併土地使用分區管制要點。
二一	人2	火車站東側工業區之八公尺計畫道路	道路用地 0.2398	工業區 0.2398	娟該計畫道路造成狹小畸零地。現有道路足敷使用，無需開闢該計畫道路。高低落差大，開闢後水災時恐危急高速公路路基。 附帶條件： 應自綠地境界線退縮建築，其退縮建築之空地應提供至少四公尺寬之公眾使用空間。	本案非屬公開展覽案件，且據鄉公所列席人員說明，變更範圍只有少數土地所有權人同意，其餘並無變更意願，同時考慮為維護該區道路系統之完整，故本案維持原計畫。
二二	人8	計畫區西南側八公尺計畫道路	道路用地 0.1242 住宅區 0.0853	住宅區 0.1242 道路用地 0.0853	娟原有計畫需拆除民宅造成多筆土地變成畸零地，造成民怨。在不影響原有道路系統原則下，配合現有既成道路位置，重新檢討調整劃設為六公尺計畫道路。	1. 變更道路用地為住宅區部分，據縣政府列席人員說明，變更後不影響交通系統，故照縣政府核議意見通過，惟請縣政府依「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，並納入計畫書內以為執行依據。 2. 變更住宅區為道路用地部分，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)		
二三	人14-3	火車站前13線西側(停2南側)	商業區 0.0158 停車場用地 0.0107 兒童遊樂場用地 0.0167	道路用地 0.0158 道路用地 0.0107 道路用地 0.0167	娟停2南側道路現為十公尺，已於七、八年前依都市計畫圖由政府施設完成。	照縣政府核議意見通過。
二四	人14-5	水尾溪坑上游橋地	農業區 3.0880 住宅區 0.0153 污水處理廠用地 0.0980	河道用地 3.0880 河道用地 0.0153 河道用地 0.0980	娟該地段河川整治線已定案公告。依「水尾溪治理基本計畫」套繪變更都市計畫。	1. 變更農業區及住宅區為河道用地部分，原則同意，惟有關名稱部分，併小組意見第四點。 2. 變更污水處理廠用地為河道用地部分，除照縣政府核議意見通過外，變更後剩餘之污水處理場用地，因面積過於狹小無法規劃使用，故併鄰近分區變更為農業區。
二五	逾1	三義火車站地下道	鐵路用地 0.18	鐵路用地兼供道路使用 0.18	配合聯絡三義火車站前及站後已開闢完成之英雄地下道，變更為鐵路用地兼供道路使用。	照縣政府核議意見通過。
二六	逾2	三叉河公園	住宅區 0.0329	鄰里公園用地 0.0329	配合雙湖段829、830地號土地於89年間城鄉風貌計畫已規劃作為公園使用。	配合現況使用修正為公園用地。
二七		永森企業公司	工業區 4.4576	產業專用區 3.5673 停車場用地 0.6620 道路用地 0.2283 附帶條件： 永森企業公司同意無條件捐贈停車場用地，並無償處分現有地上物。(詳同意書)	娟原食品工廠已停止生產，形成閒置空間，影響都市整體發展。因應附近水美街(木雕街)停車需求及配合舊山線鐵路復駛計畫場站周邊交通運輸需要。本案區位良好，建議規劃為產業專用區，以提供地方特色產業活動及商品展覽場使用。	為形塑地方產業特色故除將「產業專用區」修正為「地方特色產業專用區」外，其餘照案縣政府核議意見通過，並請縣政府依照小組會中委員所提意見，妥為修訂「地方特色產業專用區」管制要點，並納入計畫書內，以合理管制該產業專用區之使用項目、規模、強度及容積獎勵等相關規定。

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)		
二八		火車站前西側農業區	農業區 4.12	住宅區(許可發展區) 4.12	娟配合民眾意見並提供未來計畫區生活機能用地予以變更。訂定住宅區(許可發展區)開發要點,由符合開發條件者自行申請開發並負擔回饋條件。	已於小組意見第六點中將「住宅區(許可發展區)開發要點」刪除,故本案維持原計畫。
二九		火車站前西側農業區	農業區 0.8274	道路用地 0.8274	配合住宅區(許可發展區)規劃聯外計畫道路。	併變更內容明細表第 28 案。
三十		火車站前農業區	農業區 0.92	住宅區(許可發展區) 0.92	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案。
三一		第一公墓北側農業區	農業區 3.66	住宅區(許可發展區) 3.66	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案。
三二		第一公墓東側農業區	農業區 0.2863	道路用地 0.2863	同第二九案	併變更內容明細表第 28 案。
三三		第一公墓東側農業區	農業區 1.42	住宅區(許可發展區) 1.42	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案。
三四		公二西側農業區	農業區 3.54	住宅區(許可發展區) 3.54	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案。
三五		公二西側水尾溪	農業區 0.8477	河道用地 0.8477	配合整治後水尾溪渠道,辦理都市計畫變更。	原則同意,惟有關名稱部分,併小組意見第四點。
三六		八股路西側農業區	農業區 2.25	住宅區(許可發展區) 2.25	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案
三七		八股路	農業區 0.5226	道路用地 0.5226	同第二九案	併變更內容明細表第 28 案
三八		八股路東側農業區	農業區 4.36	住宅區(許可發展區) 4.36	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案
三九		三義國中側農業區	農業區 1.31	住宅區(許可發展區) 1.31	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案
四十		永森公司東側農業區	農業區 0.83	住宅區(許可發展區) 0.83	同第二八案	併變更內容明細表第 28 案

十一、土地使用分區管制要點綜理表：

原 條 文	修正條文	本會專案小組審查意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。 (修正理由)：配合都市計畫法台灣省施行細則條文修正。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	照縣政府核議意見通過。
	三、住宅區(許可發展區)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。 (修正理由)：配合新增「住宅區(許可發展區)」增設條文。	本計畫住宅區(許可發展區)已於小組意見第6點中予以刪除，故本條文併案刪除。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十	照縣政府核議意見通過。
四、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	五、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	照縣政府核議意見通過。
	六、產業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。 (修正理由)：配合新增「產業專用區」增設條文。	除配合變更內容明細表第27案將「產業專用區」名稱修正為「地方特色產業專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。
	七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十 (修正理由)：配合新增「宗教專用區」增設條文。	為提供較大之戶外開放空間，以配合宗教節慶活動及綠美化環境，故將宗教專用區之建蔽率修正為：不得大於百分之四十。

原 條 文	修正條文	本會專案小組審查意見
五、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	照縣政府核議意見通過。
六、國中、小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	九、國中、小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	照縣政府核議意見通過。
七、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十、行政區、農會專用區、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 (修正理由)：配合新增「農會專用區、郵政事業專用區」增設條文及條次變更。	除配合變更內容明細表第9案將「郵政事業專用區」名稱修正為「郵政事業用地」外，其餘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百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	照縣政府核議意見通過。
九、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	照縣政府核議意見通過。
十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除 (修正理由)：現行計畫無此分區。	照縣政府核議意見刪除。
十一、郵政、電信用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除 (修正理由)：配合變更為「郵政事業專用區」刪除條文。	照縣政府核議意見刪除。

十二、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。

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

(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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(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。凡建築物增設停車空間，且建築物增設停車空間鼓勵要點^註規定增加興建樓地板面積。

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：

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

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

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

註 (二)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(修正理由)：條文內容修正

。

「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」業已停止適用，故除將十三-(二)刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。

	<p>十四、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一)退縮建築部分依苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例辦理。</p> <p>(二)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。</p> <p>(修正理由)：依相關規定增訂有關退縮建築及停車空間設置規定。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>十三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>十四、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>十六、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	照縣政府核議意見通過。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合『高鐵雲林站區聯外道路改善計畫』增設土庫交流道新建工程）（部分農業區為道路用地、部分鐵路用地為高速鐵路用地兼作道路使用）案」。

說明：

- 一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 95 年 6 月 14 日第 150 次會審議通過，並准雲林縣政府 95 年 9 月 4 日府城都字第 0952701687 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 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，其餘准照雲林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、將計畫書第 6 頁之「事業及財務計畫」依都市計畫法第十五條規定，修正為「實施進度及經費」。
- 二、將計畫案名修正為「變更土庫都市計畫（部分農業區為道路用地及部分鐵路用地為高速鐵路用地兼作道路使用）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更荊桐都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 94 年 4 月 28 日第 143 次會及 94 年 12 月 07 日第 148 次會審議通過，並准雲林縣政府 95 年 5 月 2 日府城都字第 0952700853 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，由本會謝委員政穎（召集人）、郭委員瓊瑩、李委員永展、潘委員丁白及吳委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 95 年 8 月 21 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：本案除變更內容綜理表第四、十一、十二案及關坤輝先生等人於會中所提陳情意見案，因案情複雜，請原專案小組再行審查，並研擬具體審查意見後，提請大會討論決定外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請雲林縣政府依照修正書、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：

本次通盤檢討因配合辦理都市計畫圖重製工作，將原計畫面積 322.32 公頃調整為 325.60 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照雲林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 8,000 人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足 0.40 公頃，停車場用地面積不足 0.58 公頃。又本計畫區公園用地（面積 2.25 公頃）、公園兼兒童遊樂場（面積 0.24 公頃）、體育場所（面積 0 公頃）、廣場（面積 0.63 公頃）及綠地（面積 0 公頃）等 5 項公共設施用地面積（3.12 公頃），僅為全部計畫面積（325.60 公）頃 0.96%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定（不足面積 29.44 公頃），惟據縣政府列席人員說明，尚無適當公有地可供補充劃設，及現有公共設施用地之徵收、開闢，囿於地方財源已無力負擔，如予再行補充，確有困難，且本計畫區農業區所佔全區面積比例高達 64.99%，多有開放、綠化空間，故勉予採納縣政府列席人員意見，於本計畫整體開發地區擬定細部計畫或日後增加都市發展用地時，再妥為調整補充。
- 二、 本次通盤檢討用圖係採用新測地形圖，其比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示

，大部分使用分區及公共設施用地面積均互有增減，其中如住宅區面積增加 1.94 公頃、商業區增加 0.27 公頃、農業區減少 1.08 公頃、堤防用地減少 0.22 公頃及計畫道路用地增加 2.46 公頃等，請縣政府詳予查明於計畫書內補充說明，如有涉及計畫區面積之修正及分區之變更應補充納入變更內容綜理表，以冀周延。

- 三、 有關整體開發部分，請縣政府對於本計畫尚未辦理整體開發之 3 處地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理，並納入計畫書敘明。
- 四、 污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，除污水處理場用地外，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。
- 五、 為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 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 400、513

號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。

- 六、 為避免緊急危難及提昇計畫區內防災應變能力，請縣政府對於都市防災計畫，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加以妥善規劃及檢討，以建構防災設施及健全防災體系，並充實、補充納入計畫書內作為執行之參據。
- 七、 本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。
- 八、 為符實際及講求效率，雲林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。
- 九、 請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
- 十、 變更內容綜理表部分：

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

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	計畫年期	民國 89 年	民國 100 年	現行計畫以民國 89 年為計畫目標年，配合現行中部區域計畫，將計畫年期調整至民國 100 年。	參照中部區域計畫草案將計畫年期調整至民國 110 年。
二	九號道路兩側 農業區	農 業 區 (2.25)	公園用地(2.25)	1. 配合公所城鄉風貌公園建設計畫。 2. 變更範圍均為公有土地。 3. 配合鄉公所所提公地公用原則，並補足公園用地之不足面積。	照縣政府核議 意見通過。
三	七號道路 路南側	道 路 用 地 (0.05)	住宅區(0.05)	1. 配合現況使用。 2. 住宅區、道路變更部分均為同一地主。 3. 現況道路寬度大於計畫道路寬度。 4. 地主已出具同意書。	照縣政府核議 意見通過。
		住 宅 區 (0.10)	道 路 用 地(0.10)		
四	三號道路與五號道路 交會處 北側	機關用地 (二) (0.05)	住宅區(0.05) 附帶條件四： 須繳納變更後變更面積公告土地現值之 20%回饋金後始得建築使用。	1. 本案各機關均無使用計畫，因公共設施保留期限長，已影響民眾權益，且基地面積狹小，爰參考「雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則」訂定本案回饋。 2. 土地所有權人同意回饋金之附帶條件。	本案變更面積狹小，如准予變更為住宅區，日後恐不易建築，且區位適宜作為停車場用地、廣場、綠地等使用，以補本計畫區公共設施用地之不足部分。惟據鄉公所列席代表說明，目前對於上述公共設施用地尚無需求，亦無相關經費予以徵收、開闢，故建議維持原計畫機關用地。由於公所上開建議意見與縣都委會決議顯有不同，故本案仍請縣政府再行檢討評估，重新研擬具體可行方案，提大會討論。

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

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	文小東側	住宅區 (0.05)	郵政事業用地 (0.05)	1. 為配合公營事業統一名稱予以變更。 2. 配合實際產權為其變更範圍。	照縣政府核議 意見通過。
		文小用地 (0.01)	郵政事業用地 (0.01)		
六	機關(四)用地	機關用地 (0.06)	電力事業用地 (0.06)	1. 為配合公營事業統一名稱予以變更。 2. 配合實際產權為其變更範圍。	照縣政府核議 意見通過。
		人行步道用地 (--) 實際面積為(25 M ²)	電力事業用地 (--) 實際面積為(25 M ²)		
		住宅區 (--) 實際面積為(25 M ²)	人行步道用地 (--) 實際面積為(25 M ²)		
七	文小用地西南側三號道路	住宅區 (0.02)	道路用地(0.02)	配合道路開闢現況予以調整。	照縣政府核議 意見通過。
		機關用地 (--) 實際面積為(15 M ²)			
		人行步道用地 (--) 實際面積為(10 M ²)			
八	四號道路南側鳳儀宮	住宅區 (0.04)	宗教專用區 (0.11)	配合實際使用。並依寺廟登記所載地籍範圍為其變更範圍。	照縣政府核議 意見通過。
		農業區 (0.07)			

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

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)		
九	防 災 計 畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容劃分可能災變區域，研擬防災疏散路線(方向)供當地居民緊急避難參考。	併專案小組審查意見六。
十	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	已訂定	增修訂 (詳荊桐都市計畫土地使用分區管制要點表。)	為促進土地合理使用，配合發展現況及法令規定予以增修訂。納入建築物退縮規定及留設停車空間等規定。	照縣政府核議意見通過。 (詳後附土地使用分區管制要點表)
十一	農 會 專 用 區 西 側	住宅區(0.04)	鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地(0.04)	1. 原鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地係依附帶條件一劃設，因部分土地所有權人不予提供，使土地無法利用開發，影響地方發展。 2. 調整鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地區位，面積不變，調整後土地所有權人同意無償提供。 3. 增劃設人行步道部分用地(2公尺寬部分)。 4. 鼓勵開發避免土地閒置，修改附帶條件內容。	本案調整後之鄰里公園兼兒童遊樂場用地區位不利使用，且劃設4公尺人行步道其中東側2公尺寬部分之產權係屬農會所有，故請縣政府協調農會及土地所有權人，重新研擬具體可行方案，提大會討論。
		鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地(0.04)	住宅區(0.04)		
		住宅區(0.01)	人行步道用地(0.01)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地(--)實際面積為(36 M ²)	人行步道用地(--)實際面積為(36 M ²)		
		附帶條件一：鄰里公園兼兒童遊樂場用地由土地所有權人無償提供。	附帶條件一：鄰里公園兼兒童遊樂場用地、 <u>人行步道用地</u> 由土地所有權人無償提供或 <u>辦理市地重劃</u> 。		
十二	農 會 專 用 區 西 側	農會專用區(0.01)	人行步道用地(0.01)	現況為空地，配合西側附帶條件一，增劃設人行步道部分用地(2公尺寬部分)由農會專用區提供。	併變更內容綜理表第十一案。

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

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	機三西側	農業區(0.07)	住宅區(0.07) 附帶條件五： 須繳納變更為住宅區後申請核發建築執照之當期土地公告現值40%回饋金始得建築使用。	1. 地緊鄰道路且鄰地為機關用地，該土地不適耕作因無給水及排水等設施。 2. 土地所有權人同意繳納回饋金始得建築使用之附帶條件。	維持原計畫。 理由： 本計畫區人口成長遲緩，住宅區使用率僅達66%，且尚有3處整體開發地區尚未辦理開發使用，不宜再增加住宅區面積。
十四	工業區北側	農業區(1.07)	住宅區(1.07) 附帶條件六： 1. 另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫)並以區段徵收、市地重劃或其他可行方式開發後，始得發照建築。 2. 於下次通盤檢討前未辦理開發者，應依法定程序檢討變更恢復為農業區。	1. 本農業區無給水，無排水，無法耕作。 2. 適當提供政府公共設施用地。 3. 本區農作面積狹小。 4. 週邊商業發達。	維持原計畫。 理由： 本計畫區人口成長遲緩，住宅區使用率僅達66%，且尚有3處整體開發地區尚未辦理開發使用，不宜再增加住宅區面積。
十五	加油站南側及西側	綠地(0.03)	住宅區(0.02) 附帶條件七： 須繳納變更面積變更後申請核發建築執照或變更使用執照之當期公告土地現值之30%回饋金始得建築使用。 加油站專用區(0.01) 附帶條件七： 須繳納變更面積變更後申請核發建築執照或變更使用執照之當期公告土地現值之30%回饋金始得建築使用。	1. 公所財政困難無法辦理徵收，且無保留之必要，配合實際使用現況予以調整。 2. 土地所有權人同意繳納變更後變更面積土地公告現值30%回饋金始得建築使用之附帶條件。	維持原計畫。 理由： 本計畫區公共設施嚴重不足，且綠地對於毗鄰之加油站有安全隔離之作用。

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

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)		
十六	荊桐都市計畫區	已開闢道路路口圓弧截角	道路用地(67處)(0.01)	已開闢道路路口直線截角 住宅區(0.01)(58處) 商業區(--)實際面積為(15 M ²)(8處) 乙種工業區(--)實際面積為(1.5 M ²)(1處)	1. 現況已開闢之道路路口為直線截角。 2. 配合現況變更。	照縣政府核議意見通過。
十七	荊桐新樹區東北側	住宅區(0.03)	住宅區(0.03)	道路用地(0.03)	1. 4公尺人行步道接8公尺道路路口之圓弧截角易造成日後車輛通行不便。 2. 相關地主已出具同意書。	照縣政府核議意見通過。
十八	荊桐新樹區增設10公尺寬道路	住宅區(0.11)	住宅區(0.11)	道路用地(0.11)	1. 依市地重劃實施辦法第28條辦理。 2. 配合土地重劃分配作業及土地所有權人通行之需要，增設10公尺寬道路。	照縣政府核議意見通過。
十九	荊桐都市計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	比例尺一千分之一	因本計畫區經重製作業後，比例尺、土地使用、公共設施及交通系統等原計畫面積，係依數值圖檔重新丈量之面積，以作為本次通盤檢討之依據。	併專案小組審查意見二。

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原條文	增修訂條文	調整理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定之。	依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。
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%。	
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
五、保存區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	五、保存區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
	六、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	增訂
七、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
六、行政區及機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1. 調整點次。(以下均同) 2. 分區與公共設施用地分別表列。
九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	
	十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	分區與公共設施用地分別表列。
八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
	十二、郵政事業用地及電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	增訂
十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款之規定，並依規定設置公共開放空間者得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。 (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	依 92.03.20 內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築技術規則建築設計施工篇」。

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原條文	增修訂條文	調整理由
<p>五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>	<p>以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>	
<p>十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $FA = S \cdot I$ <p>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：</p> <p>1、商業區：I=2.89 S/A-1.0 2、住宅區、機關用地：I=2.04 S/A-1.0</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>	刪除	與第十點合併條文
<p>十二、依第十一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住宅區及機關用地為二千平方公尺以上，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	刪除	與第十點合併條文

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原條文	增修訂條文	調整理由																					
	<p>十四、有關退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="676 465 1125 1126"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="676 1227 1125 1899"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>其他分區</td> <td>應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地、公用事業設施用地</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)建築基地如屬情況特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</p>	分區及用地別	退縮規定	住宅區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	分區及用地別	退縮規定	住宅區	依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。	商業區	乙種工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	其他分區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	公共設施用地、公用事業設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	<p>增訂</p>
分區及用地別	退縮規定																						
住宅區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																						
商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
乙種工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
分區及用地別	退縮規定																						
住宅區	依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。																						
商業區																							
乙種工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																						
其他分區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																						
公共設施用地、公用事業設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																						

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原條文	增修訂條文	調整理由										
	<p>十五、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發之住宅區、商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。</p> <table border="1" data-bbox="663 696 1126 1037"> <thead> <tr> <th data-bbox="663 696 922 779">總樓地板面積</th> <th data-bbox="922 696 1126 779">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="663 779 922 824">1~250 平方公尺</td> <td data-bbox="922 779 1126 824">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 824 922 907">251~400 平方公尺</td> <td data-bbox="922 824 1126 907">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 907 922 990">401~550 平方公尺</td> <td data-bbox="922 907 1126 990">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 990 922 1037">以下類推</td> <td data-bbox="922 990 1126 1037"></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		增訂
總樓地板面積	停車設置標準											
1~250 平方公尺	設置一部											
251~400 平方公尺	設置二部											
401~550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
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。	十六、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、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。	十七、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。											
以下空白												

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第 14 案再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會議審議決議：「本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）（略）通過，並退請嘉義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」，其中變更內容明細表第 14 案決議：「原則同意縣政府及民雄鄉公所於小組會中所提變更計畫圖，惟請嘉義縣政府將上開內容備文報部並補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出異議，則准予通過，否則再提會討論。」嘉義縣政府依照上開決議，補辦公开展覽及舉辦說明會，由於公开展覽期間接獲公民或團體陳情提出異議，故以 95 年 5 月 2 日府城規字第 0950064107 號函檢送公民或團體陳情意見綜理表到部。

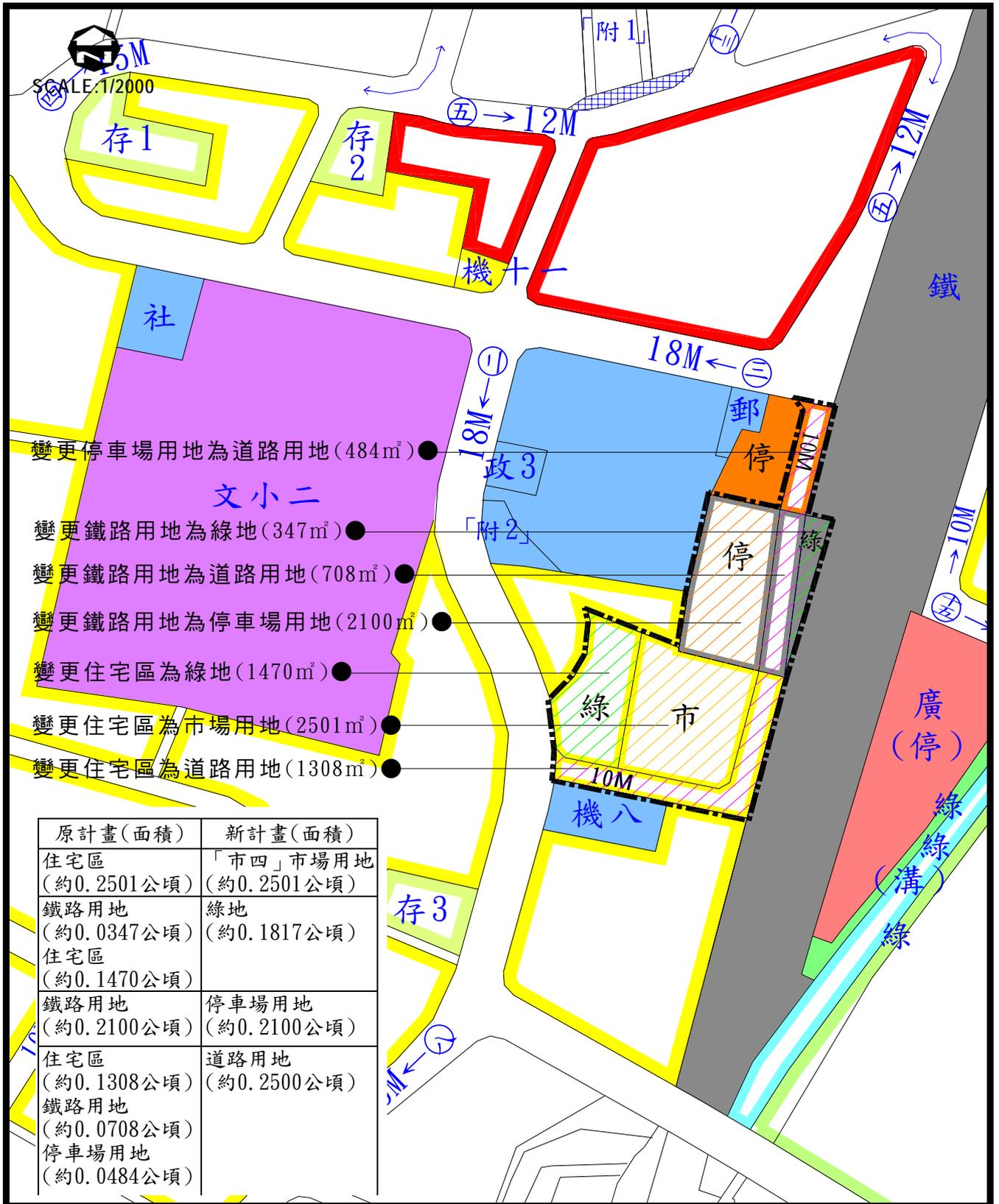
二、案經提本會 95 年 6 月 13 日第 635 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員除加邀交通部運輸研究所代表委員外，其餘另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。」，嗣經簽奉核可，由本會賴委員碧瑩（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、李委員永展及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 8 月 2 日及 95 年 8 月 15 日赴現場勘查及召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退

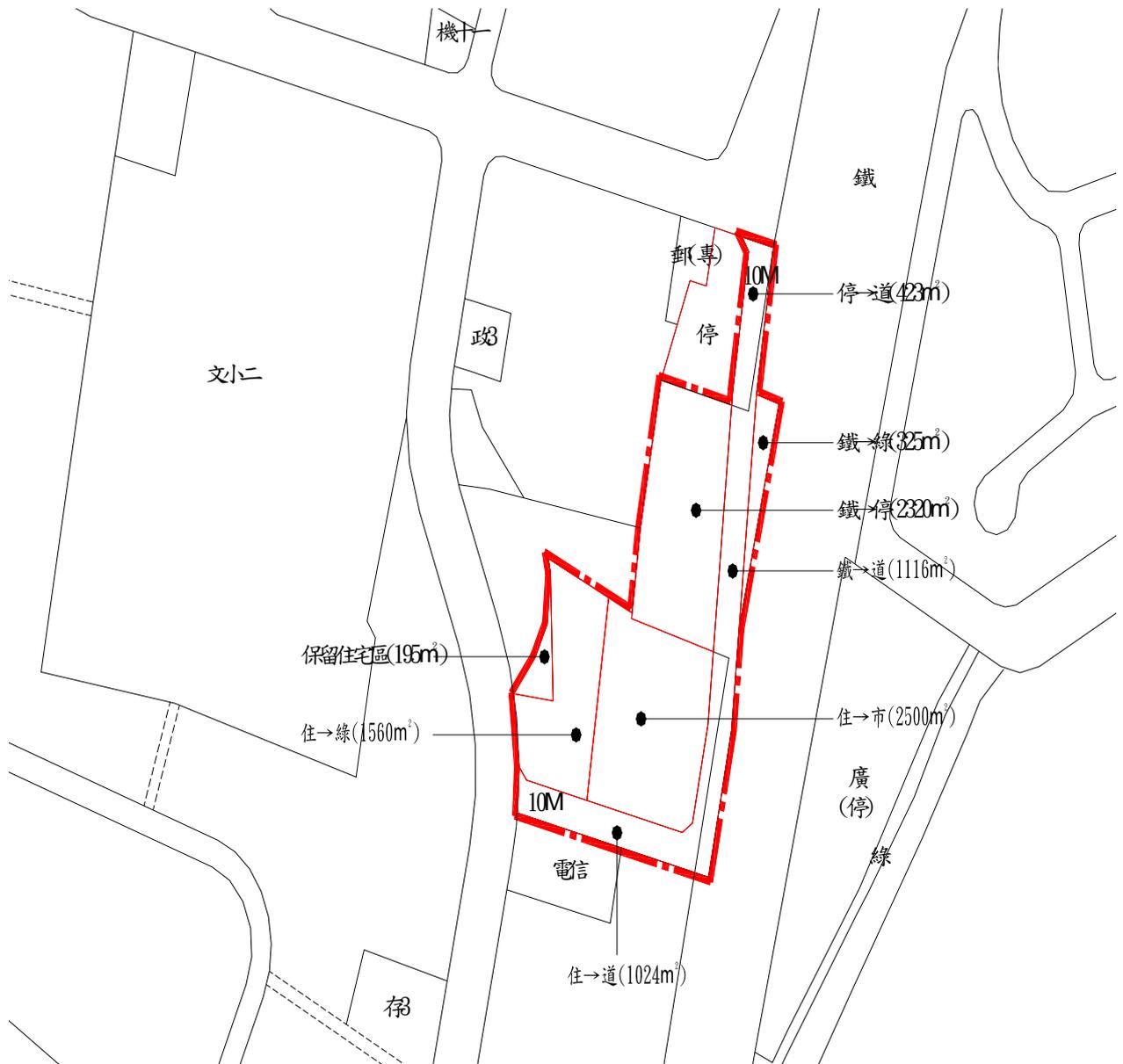
請嘉義縣政府併同本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案交通部鐵路管理局為因應台灣高鐵通車營運之競爭，乃積極轉型為「都會區捷運」的角色，朝向區域中短程鐵路運輸之發展，於民國 93 年 8 月將民雄站列入「台鐵都會區捷運化暨區域鐵路先期建設計畫」中辦理改建，擬於現有車站北側軌道上方興建通廊方式之新建跨站天橋，以改善車站周邊景觀並提供旅客使用便利性、增加旅客運量、無障礙空間及站場軌道設施等，因此將原只停靠一處之民雄站第一月台(岸壁式)改為可停靠二處之島式月台，預估可增加 25%運量，因新設島式月台腹地較廣，致須將原規劃 10 公尺道路用地向西側移 5 公尺。由於僅在公有土地範圍調整該道路位置及變更部分土地為綠地，與公開展覽內容差異不大，且經嘉義縣政府及民雄鄉公所列席人員同意，故同意照交通部鐵路管理局於小組會中所提調整方案【如附圖一】通過。



【附圖一】交通部鐵路管理局於小組會中所提調整方案示意圖



附圖二 再公開展覽變更計畫圖示意圖

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分停車場用地為乙種工業區）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 95 年 6 月 26 日第 204 次及 95 年 9 月 12 日第 205 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 95 年 9 月 14 日府城規字第 0950123274 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

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：本案除同意嘉義縣政府列席代表意見，將附帶條件修正為：「本案都市計畫公告發布實施後，如縣政府未能於 6 個月內完成以地易地作業時，應另循都市計畫法定程序恢復原計畫停車場用地」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。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（機 II-十六）機關用地為花蓮市公所使用案」。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 5 月 15 日第 115 次會審議通過，並准花蓮縣政府 95 年 09 月 01 日府城計字第 09501285440 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 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、公民或團體所提意見：無

決 議：本案除下列各點外，其餘准照花蓮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、將計畫案名修正為「變更花蓮都市計畫（『機 II-十六』機關用地用途（供花蓮市公所使用）案」。

二、計畫書內土地使用管制規定第一點文字修正為「一、建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。」以資妥適。

第10案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（「機九」機關用地為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地、廣場用地、綠地、道路用地；部分住宅區為綠地、道路用地；「公五十二」公園用地為住宅區）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 92 年 9 月 26 日第 139 次會、92 年 12 月 15 日第 140 次會、93 年 2 月 23 日第 141 次會及 93 年 8 月 13 日第 142 次會審議通過，並准屏東縣政府 94 年 01 月 20 日屏府建都字第 0940016481 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 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、公民或團體陳情意見：無。
- 六、本案經簽奉核可，由本會何前委員東波（召集人）、林委員俊興、邱委員文彥、張前委員元旭及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 03 月 08 日召開會議審查完竣，經提本會 94 年 3 月 22 日第 605 次會審議決議：「請縣政府依照本會專案小組審查意見（詳附錄一），重新調整規劃，研擬具有前瞻性、創造性及具體可行之土地使用分區變更方案後，再提會討論。」。
- 七、案經屏東縣政府依上開決議辦理後以 95 年 05 月 16 日屏府建都字第 0950095271 號函檢送相關資料報請審議。
- 八、由於原專案小組何前委員東波及張前委員元旭等委員已卸職，故再經簽奉核可，由本會邱委員文彥（

召集人)、林委員俊興、賴委員碧瑩、吳委員萬順及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 07 月 27 日、95 年 08 月 10 日及 95 年 08 月 29 日(含赴現場勘查)召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

【附錄一】本會 94 年 03 月 08 日專案小組審查意見：

本案係為配合高雄區農業改良場遷場計畫而辦理都市計畫變更，該變更地點位於屏東都市計畫東南隅，因現況已不適合做農業試驗使用，經該場與土地所有者屏東縣農會達成遷場協議，以屏東縣農會所有該場土地 1/3 提供農業改良場，供作遷場經費，該遷場計畫陳報行政院列入「中長程公共建設計畫農業建設部門個別計畫」，並經行政院經濟建設委員會 90 年 2 月 6 日函請屏東縣政府於 1 年內完成都市計畫變更在案。惟本變更案基於下列理由，請縣政府協同屏東縣農會，重新調整規劃，研擬具有前瞻性、創造性及具體可行之土地使用分區變更方案，再提會討論。

一、請詳細分析屏東都市計畫所劃設住宅區是否已足夠需要？及本案變更為住宅區後對於屏東都市整體發展有無正面積極之助益？

二、本變更範圍面積高達 12.55 公頃，區位良好基地完整，土地所有人為屏東縣農會，其對屏東縣農業及促進地方產業發展應扮演重要角色。為帶領農業轉型升級並引導農林漁牧業朝多元化及多角化經營，將本案基地規劃變更為農業休閒、科技研發、知識交流傳播等類型之土地士使用，可創造更具優勢之國際競爭力，似屬更值得考量之課題。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見(詳附錄二)通過，並

退請屏東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。

【附錄二】本會 95 年 8 月 29 日專案小組審查意見：

- 一、本案變更範圍面積高達 12.55 公頃，區位良好基地完整，土地大部分為屏東縣農會所有，其對屏東縣農業及促進地方產業發展應扮演重要角色。由於屏東縣政府已參據本會 94 年 3 月 22 日第 605 次會審議決議旨意及本會專案小組審查委員意見，將本案基地規劃為農業科技專用區（供農業休閒、科技研發、知識交流傳播等使用）、機關用地（供藝文、會議、展演中心使用）、商業區（供會展期間國際人士及一般商務往來之旅館住宿之需求）、住宅區及公園用地與廣場等公共設施（配合保留農改場現有陳列館及周邊老樹），有利於創造屏東縣更具優勢之國際競爭力，故照縣政府於小組會中所繪變更計畫圖說通過（詳附件）。
- 二、查屏東市依都市畫法第 10 條、第 15 條、第 22 條規定應分別擬定主要計畫及細部計畫，故計畫書內除請增列實施進度及經費外，其餘有關細部計畫內容部分，請刪除改列於細部計畫，以符規定。
- 三、本案係以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日

第 597 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 本案需擬定細部計畫，請屏東縣政府於完成屏東縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，請屏東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，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重新辦理檢討變更。

四、有關都市防災之設施、動線等之空間規劃概念，請妥為規劃納入計畫書。

五、為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本案垃圾處理方式於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

【附件】 計畫案重新調整後之規劃內容

一、調整後之計畫內容如附圖。

二、調整後之土地使用面積分配如下表。

項 目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	商業區	3.3376	26.59
	住宅區	2.3663	18.86
	農業科技專用區	1.2065	9.61
	小計	6.9104	55.06
公共 設施 用地	機關	1.8791	14.97
	公園	1.0695	8.52
	綠地	0.1212	0.97
	停車場	0.5165	4.12
	廣場	0.2060	1.64
	道路	1.8474	14.72
	小計	5.6397	44.94
合計		12.5501	100.00

三、計畫人口

重新調整後規劃「住一」住宅區面積 2.3663 公頃，容積率 180%，以平均每人佔用 50 平方公尺居住樓地板面積核算，本計畫區容納人口數約 852 人。

四、公共設施用地檢討：本計畫區劃設之公共設施用地尚符合要求。

項 目	法 令 標 準	需求面積 (公頃)	劃設面積 (公頃)
公園 兒童遊樂場	1. 兒：計畫人口 \times 0.08ha/千人 \doteq 0.0682ha 2. 公：計畫人口 \times 0.15ha/千人 \doteq 0.1278ha 3. 本計畫區需求面積為 0.1960 公頃，惟因 區內原規劃「公 52 」面積 0.2 公頃， 故調整後以不低於 0.2 公頃為標準。	0.20	1.0695
停車場	1. 商業區面積 \times 12%=3.3376 \times 12% \doteq 0.4005ha 2. (計畫人口 \times 汽車持有率 \times 0.2) \times 單位停車空 間面積=(852 人 \div 5 人/車 \times 0.2) \times 30 m ² /車位 \doteq 0.1050ha	0.5055	0.5165
開放空間	(公、兒、綠、廣、體) \geq 1/10 總面積	1.2550	1.3967

第 1 1 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹縣部分）（園區三、五路地區）案」及新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（部分農業區為園區事業專用區、機關用地及部分道路用地為公園用地—園區三、五路地區）案」。

說 明：

- 一、本案業經新竹縣都委會 95 年 5 月 26 日第 208 次會議及新竹市都委會 94 年 9 月 28 日第 154 次會議審決修正通過，並准新竹縣政府 95 年 7 月 21 日府工都字第 0950089093 號函及新竹市政府 95 年 7 月 31 日府都計字第 0950073963 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：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，由本會洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、楊委員龍士、吳委員萬順等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，復於 95 年 8 月 8 日、9 月 22 日召開 2 次專案小組會議，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，並退請新竹縣政府及新竹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附表一編號變 1 及變 2，經科學工業園區管理局就「縣都委會審定方案」、「縣府 95 年 9 月 5 日函送修正協商方案」及「暫予保留，另案辦理」等 3 方案，研提替選方案優缺點評估分析(如附件一)，經新竹縣政府及該局列席代表表示，基於考量國家政策、促進地方經濟發展及優缺點評估理由，建議以該二機關取得共識之「設置園區服務區」方案(即縣府 95 年 9 月 5 日函送修正協商方案)及拆遷安置處理方案(如附件二)處理乙節，經與會委員及相關列席單位代表充分討論溝通後，除應將實質變更理由，納入計畫書敘明外，其餘同意依照辦理，並請新竹縣政府及科學工業園區管理局妥予向相關陳情人溝通說明。至於本案應否配售住宅區土地，係屬科學工業園區管理局政策決定範疇，不宜以土地徵收條例無相關規定，作為不得配地之理由，併予敘明。

二、本會專案小組審查意見附表一編號變 5，依環評審查結論應補足公園用地面積(1.68 公頃)，以及符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條

」規定之精神，本案除原計畫 0.2 公頃公園用地不變更外，其餘新計畫內容應修正為園區事業專用區（16.71 公頃）、公園用地（1.78 公頃）。

三、有關修正計畫書附件四交通影響分析，請再補充相關說明，送請交通部運研所確認後，納入計畫書敘明。

四、專案小組審查後逕向本部陳情意見：溫永欽先生 95 年 9 月 26 日陳情科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（園區三路、五路地區）案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫案」，請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地，有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用，並提供新竹縣政府決議變更為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」與科學工業園區管理局規劃「園區服務區」之優劣點比較分析表（如附件三）乙案，陳情人等已於 95 年 10 月 3 日列席本會補充說明，併決議文一辦理。

附件一 替選方案優缺點評估

方案	方案一	方案二	方案三
	縣都委會審定方案(設置住宅區(供拆遷安置住宅使用))	科管局規劃方案(設置園區服務區)	暫予保留,另案辦理
優	較為符合本案部分陳情人之陳情意見與需求。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考慮現有商家營業需求與權益,設置園區服務區供其繼續營業使用。 2. 確實考量被徵收土地或合法房屋原所有權人之權益,參酌以往辦理一、二、三期用地徵收之執行狀況,已擬有配套之配地安置計畫,並與多次與縣、市長及寶山鄉等意見領袖溝通。 3. 符合科學工業園區設立之宗旨。 4. 使園區三路、五路周邊地區整地規劃開發,並提供廠商用地,增進地方發展與土地利用。 	<p>本案變更內容明細表編號第1案及第2案若採暫予保留,另案辦理決議,則本計畫區內其餘之私有土地將擬先採徵收方式及科學園區管理局提報之配地方案辦理。至本案變更內容明細表編號第1案及第2案最終所採行之方案,究係採「縣都委會審定方案」亦或「縣府95年9月5日函送修正協商方案」,將涉及本案後續用地徵收相關工作之執行,宜一併審慎考量,以為執行之依據。</p>
劣	<ol style="list-style-type: none"> 1. 科學工業園區設置管理條例第15條雖有園區得劃定一部份地區作為社區,供配售被徵收土地或房屋原所有權人及耕地承租人供興建住宅使用之規定,但以往辦理園區一、二、三期用地徵收時,則均係比照獎勵投資條例及其相關規定處理。而本案用地係依園區設置管理條例及土地徵收條例辦理取得。又依土地徵收條例辦理徵收,其徵收補償價格均明定於該條例第30條至第36條條文內,並無配地相關規定,且自土地徵收條例89年2月2日發布實施後,該局亦已擬於設管條例修正作業時將該條文刪除以符現況。 2. 從特定區整體土地使用規劃構想檢視本計畫區區位得知,本計畫區係位處主要產業生產區與特定區外圍保護區間之剩餘土地,宜合併現有工業區整體開發為產業生產用地為宜,較不適宜規劃為住宅社區,其理由說明如下: <ol style="list-style-type: none"> (1) 該地區面積規模有限,無法設置足夠之公共設施(如學校)且周邊亦無可供鄰里社區使用之設施,且其出入均需經過主要廠商設廠用地。 (2) 該地區緊臨高速公路用地,且夾於工業區間,影響居住環境之安適性。 	較為不符合本案部分陳情人之陳情意見與需求。惟科管局已擬有妥善之配地安置計畫,並與新竹縣政府達成共識,縣府並於95年9月5日函送修正協商方案。	

目前科管局辦理中部科學園區及南部科學園區之開發,範圍內私有土地之徵收,亦僅採一般徵收方式,並無劃設安遷戶住宅社區用地及相關配地措施,始能免除日後開發或擴充新園區產生困擾及維持政策的一貫性。有關內政部都委會專案小組95年9月22日第二次會議審查本案,要求列舉上述三方案之優劣,經科管局再與新竹縣政府協商後,已取得共識同意採第二方案。

附件二 拆遷安置處理方案

1. 配售土地位置：

金山社區（83 m²）、安康社區（1905 m²）、高翠社區（5454 m²），合計面積約為 7442 m²。

2. 配售面積及資格：

前未獲三期配售土地且符合配售資格之土地所有權人或房屋所有權人，一人限抽一籤、配售一地，且均配售 83 m²（25 坪）土地。

3. 配售方案：

方案一：不考量房屋所有權人，僅採有條件配售予土地所有權人。

配售資格：土地所有權人需符合以下資格——

以新竹縣、市第三期用地公告徵收日期為基準日（即新竹縣為 79 年 6 月 20 日，新竹市為 79 年 6 月 15 日）之土地所有權人且被徵收土地面積超過 83 m²以上者。

方案二：增加考量現有房屋所有權人，與方案一所列之土地所有權人，共同參加公開抽籤。

配售資格：

以新竹縣、市政府查估造冊所列之房屋所有權人為準。

附件三 溫永欽先生 95 年 9 月 26 日陳情書優劣點比較分析表

比較項目	新竹縣政府決議將「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」變更為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」	科學工業園局管理局劃「園區服務區」提供金融、商務、會議、表演、娛樂、餐飲、購物等，並以 BOT 方式開發之土地。
一、法令規定。	「科學工業園區設置管理條例」得劃定一部分地區作為住宅區（供拆遷安置住宅使用），符合科學工業園區設置管理條例第 15 條規定。	「園區服務區」屬商業性活動區域，圖利財團。不符合科學工業園區設置管理條例之立法意旨。無法律依據。且不符合行政院公共工程委員會民國 93 年 1 月 13 日工程技字第 09300016260 號解釋令。
二、設置需要之急迫性。	當土地房屋被徵收後，無處容身時，急需新竹縣政府協助配地建屋棲身。	查園區成立 25 年，相關服務業，金融行業，如交通銀行、中國國際商業銀行、郵局等，勞工活動中心、中油加油站、餐飲業等在科管局辦公大樓暨周圍林立。且園區各工廠，皆設立員工福利社、餐廳、購物中心等，需求上，無設置之必要。
三、政府行為為一貫性暨執行公權力之公平、合理、合情性。	科管局辦理規劃科學園區新竹市政府管轄部分第一、二、三期地區，皆有設置住宅社區提供安置拆遷戶。本案屬新竹縣政府管轄部分，當應比照辦。	本次規劃新竹縣部分，獨缺住宅區，且該局稱將「園區服務區」以租賃方式提供部分安遷戶謀生，似有強奪人民土地財產，再予出租收取租金，有長期壓榨人民血汗錢之嫌。有差別歧視待遇。
四、適用性、生計問題	「園區服務區」面積約 4.5 公頃，足供安遷戶需要，出售土地價格依法是本次徵收價格加開發成本，每平方公尺約 5 千元，可降低安遷戶負擔。且住宅區係有價配售安遷戶，不增加政府公帑預算負擔。	本次科管局僅提供 0.7 公頃 83 戶土地，而地主暨房屋所有權人，估計約 200 戶，確是不足。且出售餘地之公告現值約每平方公尺 2 萬 4 千元，以每戶 83 平方公尺計價約 199 萬元，再加上房屋建築費 30 坪約 200 萬元，合計約 400 萬元安置費，而被徵收土地公告現值每平方公尺 3,500 元，以徵收補償費是不足以負擔安置費，安遷戶未來生活怎麼辦？，此種高價出售科管局公有土地，低價徵收人民私有土地，勢必造成徵收抗爭之社會問題。

附錄 本會專案小組審查意見

一、「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹縣部分）（園區三、五路地區）案」：有關本專案小組第 1 次會議審查意見，業經新竹縣政府 95 年 9 月 5 日府工都字第 0950115527 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘同意該府上開號函送修正計畫書、圖通過。

（一）變更內容明細表：詳附表一，至於變更理由請依各編號變更內容分別敘明，以利查核。

（二）計畫書應再加強說明事項：有關本特定區開放空間規劃構想、本計畫區周邊地區災害史（如地質崩塌、缺水問題或其他環境敏感因素等）、地形坡度陡與交通動線不佳之防災據點應予以剔除，以及交通影響分析基礎參數（如運具使用比例等），請於計畫書加強說明。

（三）相關機關建議事項及逕向本部陳情意見：如附表二。

（四）後續辦理事項：為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟新竹縣都委會審定細部計畫後，新竹縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

二、「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（部分農業區為園區事業專用區、機關用地及部分道路用地為公園用地—園區三、五路地區）案」：建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。

（一）變更內容明細表：詳附表三。

（二）有關新竹縣部分之基礎分析審查意見，請適度納入計畫書敘明。

（三）後續辦理事項：為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟新竹市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定，依法公告發布實施。

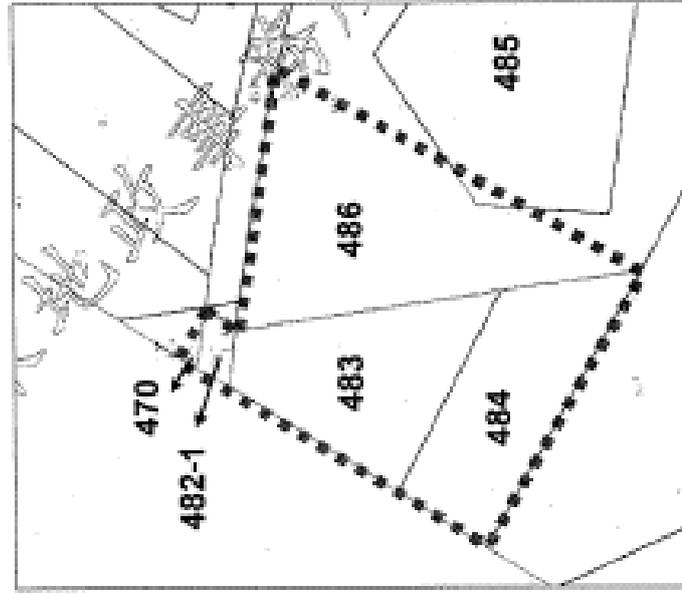
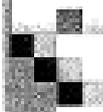
附表一 變更內容明細表(新竹縣部分)

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		新竹縣部分			
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變 1	新竹科學工業區特 定區中央偏南 ，園區三路、 園區五路南 側。	變電所用地 (4.11)	住宅區(供拆遷安置住宅 使用)(3.84) 道路用地(0.27)	1.改善園區三路、園區 五路沿線環境景觀 。 2.因應交通成長需求 ，拓寬與開闢計畫 道路，解決園區交 通瓶頸。 3.因應產業投資需求 ，規劃產業用地， 解決園區用地不足 問題。 4.規劃住宅社區，照顧 拆遷安置需求。 (備註： 1.變更為加油站專用 區部分係以新竹縣 寶山鄉園區段470 、471、482-1、483 、484地號等5筆土 地為劃設範圍。 2.本計畫之計畫範圍 線，依市竹三線(寶 山路)劃設部分，應 以市竹三線(寶山 路)核定路權範圍 線為劃設依據。)	本案變電所用地已另覓地點設置， 且本案住宅區須另行擬定細部計畫， 建議除下列各點外，其餘變更為 道路用地部分准予通過。 一、變更為住宅區(供拆遷安置住宅 使用)部分，因新竹縣政府與科管 局仍未取得共識，建議該二機關 就「縣都委會審定方案」、「縣府 95年9月5日函送修正協商方案 」及「暫予保留，另案辦理」等 3方案，進行替選方案優缺點評 估分析後，補充實質變更理由及 研提具體土地使用及拆遷安置處 理方案，逕提委員會討論。 二、如有必要，前項處理方案請先 提縣都委會審議。
變 2		高速公路用地 (0.03)	住宅區(供拆遷安置住宅 使用)(0.02) 道路用地(0.01)		
變 3		高速公路用地兼 供道路使用 (0.04)	道路用地(0.04)		
		保護區(0.62)	廣場兼道路用地(0.50) 公園兼滯洪池用地(0.12)		
變 4		工業區(0.09)	廣場用地(0.09)		
		農業區(4.77)	園區事業專用區(4.00) 機關用地(0.08) 公園兼滯洪池用地 (0.30) 廣場用地(0.31) 加油站專用區(0.08) 附帶條件： 核發建造執照前繳交當 期之變更範圍土地面積 30%*變更後調整之公告 現值為回饋條件。		
變 5	工業區(17.63) 公園用地(0.20) 綠地用地(0.86)	園區事業專用區(18.69)	本案除下列各點外，其餘准照縣 府核議意見通過。 一、案經科管局補充說明，依環 評審查結論，主要計畫除原計 畫公園用地外，應至少增加公 園用地1.68公頃乙節，請於鄰 近公一公園用地部分予以補足 劃設。至於擬增加公園用地範 圍及本計畫案是否符合「都市 計畫定期通盤檢討實施辦法第 17條」規定之精神，提委員會 議討論。 二、工業區變更為園區事業專用 區，其名稱修正背景，請補充 說明。		
變 6	公園用地(0.07) 道路用地(0.09)	道路用地(0.07) 公園用地(0.09)	建議照案通過。		

註：1.本計畫凡本次變更未指明部分均應以原有計畫為準。2.表內面積以核定圖實地分割面積為準。

本次陳情之土地權屬範圍

變更新竹科學工業園區特定區主要(細部)計畫人民開市急計畫



縣別及鄉鎮市	段名	地號	應本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權屬	土地權屬取得狀況
新竹縣寶山鄉	園區段	470	22.76	12.71	饒川榮	屬現有廣鴻加油站之負責人所有
新竹縣寶山鄉	園區段	482-1	17.36	17.36	饒川榮	已由現有廣鴻加油站用地之負責人經科學工業園區管理局同意及相關審查取得
新竹縣寶山鄉	園區段	485	584.29	18.75	鄧武傑 鄧東輝 鄧英楷 鄧廷文 鄧英明 鄧時珍	屬他人私有土地，已向賣者予廣鴻加油站負責人並已取得土地使用同意書(本案之土地使用同意書詳見陳情書附件)
新竹縣寶山鄉	園區段	486	1342.20	406.89	鄧武傑 鄧東輝 鄧英楷 鄧廷文 鄧英明 鄧時珍	
小計				515.71	-	
新竹縣寶山鄉	園區段	483	256.72	256.72	饒川榮	屬現有廣鴻加油站用地之負責人所有，原為農業區，依法許可加油站之使用
新竹縣寶山鄉	園區段	484	253.89	253.89	饒川榮	
合計				1026.32	-	

廣鴻加油站

附表二 相關機關建議事項及逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	新竹縣政府處理情形	本會專案小組審查意見
1	<p>科學工業園區管理局 95 年 8 月 4 日園建字第 0950020010 號函建議有關該局申請「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(園區三路、五路地區)案」,所涉劃設住宅區部分,詳如說明:</p> <p>說明:</p> <p>一、新竹科學園區自民國 69 年成立以來,其宗旨在創造優良產業環境,而新竹科學工業園區特定區計畫面積約 2101 公頃,其中第一、二及三期發展地區面積共約 630 公頃為該局徵收開發之範圍,但在周邊地區,常有已開發區與未開發之農業區、保護區發展不一,所造成景觀、環保及交通等問題。</p> <p>二、有鑑於上述問題,為顧及園區國際門面意象及解決新竹園區供廠商使用土地不足之情形,行政院民國 94 年 1 月 31 日院臺科字第 0940003064 號函原則同意將上開計畫範圍作為園區擴建用地,並請積極推動辦理。</p> <p>三、本案範圍之行政轄區,包括新竹縣及市,自獲行政院原則同意作為園區擴建用地,該局除依都市計畫變更程序辦理本案用地變更外,並不斷與新竹縣、市首長、地方民意代表(包括寶山鄉長、縣、市議員及鄉民代表等)做意見之溝通,亦針對都市計畫公開展覽期間之人民陳情意見與訴求,研擬可行配套規劃方案與措施,俾使本案用地範圍內之土地所有權人能有最大之權益保障。</p> <p>四、經綜整相關人民陳情案件,其中有關提高土地公告現值部份,已由權責單位新竹縣、市政府依法辦理外,有關土地所有權人要求比照園區一、二及三期開發模式,劃設安置戶住宅社區供安置部分,茲就法令依據說明如後:</p> <p>(一)科學工業園區設置管理條例第 15 條雖有園區得劃定一部份地區作為社區,供配售被徵收土地或房屋原所有權人及耕地承租人供興建住宅使用之規定,但以往辦理園區一、二、三期用地徵收時,則均係比照獎勵投資條例等開發工業區相關規定處理,亦即依獎投規定程序先行向行政院申請核准報編為工業用地,同時由縣市政府公告禁止土地所有權移轉及設定負擔(期間為兩年),此外於用地規劃使用時,亦配合規劃有工業住宅社區(其面積以不超過工業區開發總面積十分之一為限)供配售予工業區內被徵收土地或房屋原所有權人及耕地承租人興建住宅使用。另依獎勵投資條例相關配套作業,除於施行細則第 100 條至第 103 條已明訂配套作法外,並另訂有「工業住宅社區用地處理及興建住宅租售辦法」,其對於所有權人之定義,設置工業住宅社區之規劃、用地面積、配地面積大小、配售地價、配售對象及由地方政府辦理配地作業等均有明文規定。而本案用地係依園區設置管理條例及土地徵收條例辦理取得。</p> <p>(二)又依土地徵收條例辦理徵收,其徵收補償價格均明定於該條例第 30 條至第 36 條條文內,並無配地相關規定,且自土地徵收條例 89 年 2 月 2 日發布實施後,該局亦已擬於設管條例修正作業時將該條文刪除以符現況。</p> <p>五、至為降低本案徵收之整體社會成本,對於徵收戶所提要求配地訴求及考慮以往開發之安置戶社區尚餘有約 1 公頃未配售地前提下,該局已研擬將該等剩餘地作為本案配地使用。並多次與縣、市長、寶山鄉等意見領袖溝通。</p> <p>六、另為使計畫範圍內現有合法商家之營運,該局原規劃園區服務區供其安置,但仍不為新竹縣都委會所接受,95 年 5 月 26 日該縣都委會第 208 次會議將園區服務區、停車場用地及公園用地整個街廓(即原計畫變電所用地),決議請該局修正為住宅區(供拆遷安置住宅使用)。</p> <p>七、為利本案未來之執行,及避免未來園區開發爰引比照,建議將該局原規劃方案(即原公開展覽內容),併提都委會審議。</p>	<p>一、本府仍希望依照本縣都委會 208 次會議決議,劃設工業住宅社區供安置拆遷戶使用,始符合地方民意並能順利推動土地徵收作業縮短開發時程。</p> <p>二、基於考量國家政策與促進地方經濟發展,新竹科學工業園區管理局所提原規劃方案附帶配售原新竹市轄區剩餘地作為拆遷安置配地計畫之替代方案,本府勉予同意,惟仍請新竹科學工業園區管理局於執行本方案時,能兼顧民情確保民眾權益,以上建議提請委員會審議時參酌。</p>	<p>併附表一變更內容明細表編號變 1 及變 2。</p>
2	<p>徐儼君 95 年 8 月 14 日陳情意見如下:</p> <p>主旨:科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(園區三路、五路地區)案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫案」,請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地,有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用乙案,理由如說明,請同情支持。</p>	<p>同編號 1 處理意見。</p>	<p>併附表一變更內容明細表編號變 1 及變 2,至於涉及怠惰立法及行政疏失乙節</p>

	<p>說明：</p> <p>一、依據「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定辦理。</p> <p>二、本案依據新竹縣政府 95 年 1 月 25 日以府工都字第 0950021221 號函稱：新竹縣都市計畫委員會於民國 94 年 12 月 26 日第 2 次專案小組審議審查會議初步結論，建請科學工業園區管理局（以下簡稱科管局）「為維護土地所有權人之權益與公平合理性，本案請科管局擴大草案計畫範圍，土地所有權人能依園區一、二、三期配地方式辦理安遷，致擴大範圍之位置及面積則由科管局依相關規定或程序核處．．．」在案。再經新竹縣政府 95 年 7 月 6 日府工都字第 0950089413 號函稱：．．．．決議修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」．．．．這是明智決定。</p> <p>三、經查本次辦理都市計畫變更草案公開展覽說明資料中，有「園區服務區」。據科管局稱「園區服務區」係該局提供金融、商務、會議、表演、娛樂、餐飲、購物等所謂多功能使用區。查園區成立已 25 年，相關園區服務業，金融行業，如交通銀行、中國國際商業銀行、郵局等，各種勞工活動中心、中油加油站、餐飲業等在科管局辦公大樓周圍營業，有目共睹之事實，且園區各廠多設立員工福利社、咖啡廳、餐廳購物中心等林立，「園區服務區」已無成立必要，請內政部都市計畫委員會詳予斟酌，予以取消；並支持原土地所有權人取得未來世代子孫生活必需之住屋用地，請設置「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地。</p> <p>四、科學工業園區管理局之「不配售土地」，經查其原因之一是「科學工業園區設置管理條例」自民國 68 年 7 月 27 日總統令公佈以來，有關第 15 條．．．得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供興建住宅使用；其配售土地辦法，由管理局層報行政院核定之。該「配售土地辦法」，迄今尚未層報行政院核定，此怠惰立法，行政疏失，請立即補救。不能因科管局未定配售土地辦法，而不配售土地。</p> <p>五、綜上，陳情要求依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地；陳情依照新竹縣政府決議辦理設置「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」，請內政部都市計畫委員會委員予以同情支持。</p>		<p>，轉請科管局參處。</p>
3	<p>許溫玉霞、蔡文欽君等 95 年 8 月 16 日陳情意見如下：</p> <p>主旨：科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（園區三路、五路地區）案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫案」，請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地，有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用乙案，理由如說明，請同情支持。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定辦理。</p> <p>二、本案依據新竹縣政府 95 年 1 月 25 日以府工都字第 0950021221 號函稱：新竹縣都市計畫委員會於民國 94 年 12 月 26 日第 2 次專案小組審議審查會議初步結論，建請科學工業園區管理局（以下簡稱科管局）「為維護土地所有權人之權益與公平合理性，本案請科管局擴大草案計畫範圍，土地所有權人能依園區一、二、三期配地方式辦理安遷，致擴大範圍之位置及面積則由科管局依相關規定或程序核處．．．」在案。再經新竹縣政府 95 年 7 月 6 日府工都字第 0950089413 號函稱：．．．．決議修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」．．．．這是明智決定。</p> <p>三、經查本次辦理都市計畫變更草案公開展覽說明資料中，有「園區服務區」。據科管局稱「園區服務區」係該局提供金融、商務、會議、表演、娛樂、餐飲、購物等所謂多功能使用區。但新竹園區成立已 25 年，相關園區服務業，金融行業，如交通銀行、中國國際商業銀行、郵局等，各種勞工活動中心、中油加油站、餐飲業等在科管局辦公大樓周圍營業林立，有目共睹之事實，且園區各工廠，皆設立員工福利社、咖啡廳、餐廳購物中心等，「園區服務區」已無成立必要，請內政部都市計畫委員會詳予斟酌，予以取消；並支持原土地所有權人取得未來世代子孫生活必需之住屋用地，設置「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」是必要的措施。</p> <p>四、科學工業園區管理局之「不配售土地」，經查其原因之一是「科學工業園區設置管理條例」自民國 68 年 7 月 27 日總統令公佈以來，有關第 15 條．．．得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供興建住宅使用；其配售土地辦法，由管理局層報行政院核定之。該「配售土</p>	<p>同編號 1 處理意見。</p>	<p>併附表一變更內容明細表編號變 1 及變 2，至於涉及怠惰立法及行政疏失乙節，轉請科管局參處。</p>

	<p>地辦法」,迄今尚未層報行政院核定,此怠惰立法,行政疏失,請立即補救。不能因科管局未定配售土地辦法,而不配售土地。</p> <p>五、綜上,陳情要求依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地;陳情依照新竹縣政府決議辦理設置「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」,請內政部都市計畫委員會委員予以同情支持並依法行政。</p>		
4	<p>溫永欽先生 95 年 8 月 16 日陳情意見如下:</p> <p>主旨:科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(園區三路、五路地區)案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫案」,請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地,有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用乙案,理由如說明,請同情支持。</p> <p>說明:</p> <p>一、依據「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,暨民國 95 年 8 月 8 日內政部營建署都市計畫委員會小組討論辦理。</p> <p>二、本案新竹縣政府 95 年 7 月 6 日以府工都字第 0950089413 號函稱:有關旨揭變更案中「變電所用地」變更為「園區服務區」乙案,業經民國 95 年 5 月 26 日新竹縣第 208 次都市計畫委員會審議完竣在案,決議修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」.....。</p> <p>三、據科學工業園區管理局(以下簡稱科管局)稱:該局提供前期工業住宅區配地剩餘戶,供安遷戶抽籤,戶數不足該局不負責任,另將「園區服務區」以租賃方式提供安遷戶謀生地。陳情人認為科管局意見不可行,理由如次:</p> <p>(一)該局稱將「園區服務區」以租賃方式提供安遷戶謀生;且不符合該局設立宗旨,似有強奪人民土地,再予收租金之嫌。民俗戲曲常聽的一段話:「此路是我開,此樹是我栽,若要從此過,留下過路錢」。要奪取我們數代辛苦保留之房屋田產土地,再要我代代承租使用,這是該局不合理想法,不尊重土地原所有權人權利,支持新竹縣政府決議,將「園區服務區」變更為「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」,讓安遷戶子孫世代可以安居樂業生活。</p> <p>(二)該局有意提供前期工業住宅社區配地剩餘戶,不足供分配本案眾多被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人,依「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,依法應提供住宅社區以供安遷使用之土地。不可有部分土地所有權人未能取得配售社區土地之情事發生。</p> <p>四、陳情人重申反對科管局規劃之「園區服務區」,依據行政院公共工程委員會民國 93 年 1 月 13 日工程技字第 09300016260 號解釋令,「促進民間參與公共建設法第 15 條及第 16 條有關土地取得之規定,係公共建設所需用地土地取得多元方式之一,非為限制性之規定;主辦機關若依其他相關法令取得土地,其土地之取得、使用、收益及處分,仍應符合相關法令之規定。」查該地依「科學工業園區設置管理條例」第 12 條規定取得土地,仍應符合「科學工業園區設置管理條例」使用之規定。準此,該「園區服務區」屬不合同條例第 1 條發展科學工業設立宗旨之區。請內政部都市計畫委員會詳予斟酌,共同支持新竹縣政府決議變更為「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」作為「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地。另請委員會委員們若有曾經接受國科會科專補助經費或領獎學金者,亦請遵守利益迴避原則,勿參予本案審查。</p> <p>五、陳情要求依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定,規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地乙節;科管局依據「科學工業園區設置管理條例」第 1 條徵收本案土地,自應遵行同條例第 15 條規定辦理設置「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」,如「園區服務區」變更後配售面積不足時,或可擴大將原規劃景觀深度「廣四」之路邊,再深入 30 公尺變更為「住宅區(優先供拆遷安置住宅使用)」,由於係由安遷戶價購亦不影響公帑支出,擴大足以滿足各方需求,可否列入各方討論範圍。</p> <p>六、綜上,陳情人贊成新竹縣政府之決議:修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」,亦接受配售面積不足時,擴大將原規劃景觀深度「廣四」之路邊,再深入 30 公尺變更為「住宅區(優先供拆遷安置住宅使用)」,以上變動未影響科管局發展科學工業需求,亦未大幅增加經費支出,僅僅多點關心,規劃「住宅區(供拆遷安置住宅使用)」,本案符合科管局原計畫執行之構想,亦達成新竹縣政</p>	同編號 1 處理意見。	併附表一變更內容明細表編號變 1 及變 2。

	府都市計畫委員會決議，符合法令規定、滿足工業發展、人民期望之要求；我們會感謝政府照顧之心意，請內政部都市計畫委員會委員予以同情支持。		
5	立法委員謝文政國會辦公室 95 年 8 月 21 日 95 政國字第 095082101 號函轉辰鴻加油站股份有限公司 95 年 8 月 19 日陳情配合竹科三期用地徵收，規劃設立加油站專用區，新竹縣政府已同意將 470、471、482-1、483、484 地號等五筆土地劃定範圍，惟本會專案小組僅將該公司原核准加油站使用之寶山鄉園區段 483、484 地號土地納入變更範圍，影響該公司權益及過往園區三路駕駛朋友加油便利性乙案。	該址現況為加油站使用表示確有需求，該公司已取得園區段 485、486 地號等二筆土地使用同意書文件，本府未有不同意變更之意見，相關規劃資料，本府於內政部審議時一併提案說明供審議參酌。	併附表一 變更內容 編號變 4。
6	徐儼君 95 年 8 月 23 日陳情建議科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（園區三路、五路地區）案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫案」，請依照最新公布之「科學工業園區設置管理條例」第 12 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地，有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用，請同情支持乙案。	同編號 1 處理意見。	併附表一 變更內容 編號變 1 及 變 2。
7	立法委員呂學樟國會辦公室 95 年 8 月 23 日北（95）樟字第 9500143 號函轉辰鴻加油站股份有限公司 95 年 8 月 19 日陳情配合竹科三期用地徵收，規劃設立加油站專用區，新竹縣政府已同意將 470、471、482-1、483、484 地號等五筆土地劃定範圍，惟本會專案小組僅將該公司原核准加油站使用之寶山鄉園區段 483、484 地號土地納入變更範圍，影響該公司權益及過往園區三路駕駛朋友加油便利性乙案。	同編號 5 處理意見。	併附表一 變更內容 編號變 4。
8	立法委員葉芳雄國會研究室 95 年 8 月 30 日（95）雄營建字第 0950830001 號函轉辰鴻加油站股份有限公司 95 年 8 月 19 日陳情配合竹科三期用地徵收，規劃設立加油站專用區，新竹縣政府已同意將 470、471、482-1、483、484 地號等五筆土地劃定範圍，惟本會專案小組僅將該公司原核准加油站使用之寶山鄉園區段 483、484 地號土地納入變更範圍，影響該公司權益及過往園區三路駕駛朋友加油便利性乙案。	同編號 5 處理意見。	併附表一 變更內容 編號變 4。
9	許明財君等 95 年 9 月 1 日陳情科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（園區三路、五路地區）案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫案」，請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地，有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用乙案，理由如說明，請同情支持。 說明： 一、依據「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，暨新竹縣政府民國 95 年 8 月 25 日府工都字第 0950114015 號、科學工業園區管理局民國 95 年 8 月 23 日園建字第 0950022249 號函等辦理。 二、本案新竹縣政府 95 年 7 月 6 日以府工都字第 0950089413 號函稱：有關旨揭變更案中「變電所用地」變更為「園區服務區」乙案，業經民國 95 年 5 月 26 日新竹縣第 208 次都市計畫委員會審議完竣在案，決議修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」．．．並於民國 95 年 8 月 25 日復函稱：已在內政部專案審查小組會議中陳述表達：「科學工業園區設置管理條例」得劃定一部分地區作為社區之配地方案的可行性與適法性。謹此感謝新竹縣大家長鄭縣長之愛心，及依法行政之高尚公務人員風範。 三、據科學工業園區管理局（以下簡稱科管局）稱：該局提供前期工業住宅區配地剩餘戶，供安遷戶抽籤，戶數不足該局不負責任，另將「園區服務區」以租賃方式提供安遷戶謀生地點。陳情人認為科管局意見不可行，理由如次： （一）該局稱將「園區服務區」以租賃方式提供安遷戶謀生，且不符合該局設立宗旨，似有強奪人民土地財產，再予收取租金，有長期壓榨人民	同編號 1 處理意見。	併附表一 變更內容 編號變 1 及 變 2。

	<p>血汗錢之嫌。且新竹園區成立已 25 年，相關園區服務業，金融行業，如交通銀行、中國國際商業銀行、郵局等，各種勞工活動中心、中油加油站、餐飲業等在科管局辦公大樓周圍營業林立，有目共睹之事實。且園區各工廠，皆設立員工福利社、咖啡廳、餐廳購物中心等，「園區服務區」並非科管局法定業務範圍，無設置成立之必要，請內政部都市計畫委員會詳予斟酌。</p> <p>(二) 科管局規劃之「園區服務區」，依據行政院公共工程委員會民國 93 年 1 月 13 日工程技字第 09300016260 號解釋令，「促進民間參與公共建設法第 15 條及第 16 條有關土地取得之規定，係公共建設所需用地土地取得多元方式之一，非為限制性之規定；主辦機關若依其他相關法令取得土地，其土地之取得、使用、收益及處分，仍應符合相關法令之規定。」查該地依「科學工業園區設置管理條例」第 12 條規定取得土地，仍應符合「科學工業園區設置管理條例」使用之規定。準此，該「園區服務區」屬不合同條例第 1 條發展科學工業設立宗旨之區，法令規定解釋均不得設置。請內政部都市計畫委員會詳予斟酌。</p> <p>(三) 該局有意提供前期工業住宅社區配地剩餘戶，雖有清理國有土地滯銷並照顧美意，但該餘地之公告現值約每平方公尺 2 萬 4 千元，以每戶 83 平方公尺計價約 199 萬元，再加上房屋建築費 30 坪約 200 萬元，合計約 400 萬元安置費，而被徵收土地公告現值每平方公尺 3,500 元，以徵收補償費是不足以負擔安置費，安遷戶未來生活怎麼辦？另出售價格依法是本次徵收價格加開發成本，科管局民國 95 年 8 月 23 日函稱：該局採行之替代方案，提供前期工業住宅社區配地剩餘戶，此種高價出售科管局公有土地，低價徵收人民私有土地，勢必造成徵收抗爭之社會問題。</p> <p>(四) 科管局提供分配本案眾多被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人，依「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，依法應提供住宅社區以供安遷使用之土地。科管局民國 95 年 8 月 23 日函稱：該局採行之替代方案，配售戶循工業局作法配售，其配售辦法被徵收土地所有權人可分配社區土地面積約為被徵收面積之十分之一（1/10）比例，本次擬徵收面積約 34 公頃，分配時需要社區土地約 3.4 公頃以上：本次科管局僅提供 0.7 公頃 83 戶土地，確是不足。此有部分土地所有權人將未能取得配售社區土地之情事，請問如何解決。依法被徵收，依法享有取得配售社區土地權利，科管局必須滿足所有依法取得權利之被徵收戶之需求。查新竹縣第 208 次都市計畫委員會決議修正「園區服務區」、「公園用地」及「停車場用地」為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」；其「園區服務區」面積約 4.5 公頃，足供安遷戶需要，符合法令、足夠解決住的問題。綜上，科管局民國 95 年 8 月 23 日函稱之替代方案。其價格高、土地面積不足，陳情人等討論後認為不可行。請內政部都市計畫委員會詳予斟酌。</p> <p>(五) 陳情要求依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地乙節；科管局依據「科學工業園區設置管理條例」第 1 條徵收本案土地，自應遵行同條例第 15 條規定辦理設置「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」。違法設置之「園區服務區」應予撤銷，修正為「住宅區（供拆遷安置住宅使用）」。本案符合科管局原計畫執行之構想，亦達成新竹縣政府都市計畫委員會決議，符合法令規定、滿足工業發展、人民期望之要求；我們會感謝政府照顧之心意，請內政部都市計畫委員會委員予以同情支持。</p>		
10	<p>有關江永近君 94 年 5 月 11 日、95 年 8 月 21 日及 95 年 9 月 4 日陳情書陳情堅決反對新竹科學園區徵收寶山鄉民土地、以市價徵收土地、以市地重劃或區段徵收規劃住宅區商業區公園工業區等，以避免影響民眾權益及當地未來發展乙案。</p>	<p>有關陳情意見中：「一、依科學工業園區設置管理條例第 12 條規定，土地原屬私有者，得予徵收，並按市價補償之；二、園區棄置廠房應收回，並推動園區更新計畫，能空出很多土地可供利</p>	<p>一、涉及土地徵收部分，轉請科管局及縣府參處。 二、至於擬以市地重劃或區段徵收方式辦理乙節，經科管局及縣府補充說明本案係行政院 94 年 1 月 31 日院臺科字第 0940003064 號函原則同意園</p>

		用。」所陳內容事涉科管局權責，請新竹科學工業園區管理局審慎研酌，於審查時一併說明陳情建議意見之可行性。	區擴建用地，以市地重劃或區段徵收方式開發並不可行，陳情人建議事項，不予採納，並請該二機關向陳情人妥予溝通說明。
11	<p>溫永欽先生 95 年 9 月 1 日陳情意如下：</p> <p>一、科學工業園區管理局辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（園區三路、五路地區）案及擬定及變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫案」，請依照「科學工業園區設置管理條例」第 15 條規定，規劃「新竹縣寶山鄉工業住宅社區」用地，有價配售予該計畫區內被徵收土地或房屋之原所有權人及耕地承租人供建住宅使用乙案。</p> <p>二、有關園區各工廠皆設立員工福利社、咖啡廳、餐廳購物中心等，「園區服務區」並非科管法定業務範圍，不符合「科學工業園區設置管理條例」第 1 條發展科學工業設立宗旨，無設置成立必要，且科管局 95 年 8 月 23 日替代方案，其價格高、土地面積不足、陳情人等討論後認為不可行。</p>	同編號 1 處理意見。	併附表一變更內容明細表編號變 1 及變 2。
12	<p>立法委員謝文政國會辦公室 95 年 9 月 11 日 95 政國字第 095091101 號函、立法委員葉芳雄國會研究室 95 年 9 月 11 日 (95) 雄營建字第 0950911003 號函及立法委員呂學樟國會辦公室 95 年 9 月 11 日北 (95) 樟字第 8500160 號函轉辰鴻加油站股份有限公司 95 年 9 月 8 日陳情書建議如下：</p> <p>一、土地標示：新竹縣寶山鄉園區 470、482-1、483、484、485、486 地號（門牌號碼：雙園路 341 號）</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>本陳情案辰鴻加油站用地其位置位於園區三路南側、鄰近園區二路、園區五路及寶山路相接點之農業區，對外連結暢通，但礙於土地面積腹地狹小，僅能提供簡易之加油服務；且區位鄰近二高交流道之聯絡道路，僅距約 100m，往後車流勢必增加，在在突顯本基地之需求與重要性。是以本計畫於公展期間提出本人民陳情案，擬擴大原計畫變更內容明細表第四項中加油站專用區面積，原案經新竹縣政府都市計畫委員會審議通過，但於內政部第一次專案小組中委員決議以原使用面積為準在案。</p> <p>按本計畫現有使用面積過小僅能作簡易加油服務，已不符合現今加油業多元服務潮流，且當初設計上係受限於國有財產局用地阻隔未能整併使用，使得出口部份難以提供雙車道之最大安全迴轉距離，是以本加油站稟持服務新竹科學工業園區員工需求之精神；且本基地位於交流道重要的連通出口，為滿足未來越加頻繁的交通旅運之需。</p> <p>現因應專案小組意見，本加油站持續主動協調，以方整區塊及安全為原則，並提供更多元化之服務來發揮土地最大效益並滿足使用者需求，依加油站設置管理規則增設如洗車設施及汽車加氣加壓、加水站、臨時停車及洗手間、簡易汽車保養廠等附屬設施。</p> <p>三、建議事項：</p> <p>(一) 建請同意擴大原計畫變更內容明細表第四項中加油站專用區面積，縮減部分臨接公園兼滯洪池用地及廣場用地為加油站專用區，面積約為 515.71 m²，變更後加油站專用區，合計約 0.10 公頃。</p> <p>(二) 擴大加油站專用區面積約為 515.71 m²，建請同意合乎情理之回饋規定。</p>	同編號 5 處理意見。	併附表一變更內容明細表編號變 4。

附表三 變更內容明細表(新竹市部分)

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		新竹市部分			
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	新竹科學工業園區特定區中央偏南，園區三路、園區五路南側。	農業區(0.79)	園區事業專用區(0.72) 機關用地(0.07)	1. 因應產業投資需求，規劃產業用地，解決園區用地不足問題。 2. 改善園區三路、園區五路沿線環境景觀。 3. 因應交通成長需求，拓寬與開闢計畫道路，解決園區交通瓶頸。 (備註：本案之計畫範圍線，依市竹三線(寶山路)劃設部分，應以市竹三線(寶山路)核定路權範圍線為劃設依據。)	建議照案通過。
二		道路(0.03)	公園用地(0.03)		

註：1. 本計畫凡本次變更未指明部分均應以原有計畫為準。

2. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。

附件

本專案小組 95 年 8 月 8 日第 1 次會議審查意見處理情形對照表（新竹縣政府 95 年 9 月 5 日府工都字第 0950115527 號函）

審查意見	處理情形
<p>1. 基礎分析：</p> <p>(1) 整體發展：本案請補充本特定區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想及地區防災計畫（圖）或災害史等），以及與周邊重大建設開發計畫之關係，俾利瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。</p> <p>(2) 人口與產業發展：本案應依都市計畫法第 15 條規定，加強當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析，以及人口與經濟發展之推計等相關資料，作為規劃各類土地使用分區及公共設施用地之依據。</p>	<p>已納入計畫書敘明，詳第 8 頁-15 頁、第 20 頁-21 頁及第 27 頁。</p>
<p>2. 公共設施用地：本案變更規模超過 1 公頃，請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。</p>	<p>本計畫區內之公園用地、公園兼滯洪池用地及廣場用地之面積約佔計畫區（新竹縣部份）總面積 15.70%，符合左列法規之標準，詳第 39 頁。</p>
<p>3. 交通運輸：</p> <p>(1) 有關交通部運輸研究所書面意見（1. 請列表補充現況周邊與變更地區內主要道路路寬與容量、晨峰與昏峰交通量及服務水準評估。2. 本案變更理由之一係為因應交通成長需求而拓寬與開闢計畫道路，以解決園區交通瓶頸問題。請補充變更後區內主要道路及周邊聯外道路目標年預測尖峰交通量，並評估目標年各道路服務水準。3. 請補充變更前後周邊與區內詳盡路網銜接情形（請標示路名）。4. 請補充本案變更後停車供需評估，若不足，請補充具體之因應對策。），經新竹縣政府說明計畫書附件三已有交通影響分析相關說明，建請將環境影響評估報告中有關交通分析資料，納入計畫書加強補充。</p> <p>(2) 依計畫書第 24 頁交通衝擊分析結果，在交通改善方案實施後，園區三路、園區五路及雙園路之交通服務水準仍為 E 級，應如何改善，請研提具體交通改善措施。</p>	<p>1. 已納入計畫書敘明，詳附件四。</p> <p>2. 已納入計畫書敘明，詳第 36 頁-37 頁。</p>

審查意見	處理情形
4. 變更內容明細表：如附表一（略）。	--
<p>5. 其他計畫書應補充事項：</p> <p>(1) 本計畫區變更範圍不規則，有關變更範圍選定之理由，以及行政院 94 年 1 月 31 日院臺科字第 0940003064 號函原則同意園區擴建用地內容，請納入計畫書補充說明。</p> <p>(2) 有關本變更案周邊道路交通如何串聯銜接（如寶山路），請加強說明。</p> <p>(3) 有關依本專案小組審查意見增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核。</p>	<p>1. 已納入計畫書敘明，詳第 1 頁-2 頁。</p> <p>2. 已納入計畫書敘明，詳第 41 頁。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>
6. 相關機關建議事項：如附表二（略）	--
7. 後續辦理事項：為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟新竹縣都委會審定細部計畫後，新竹縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。
<p>(二) 臨時提案：有關園區三、五路地區沿線土地重新調整規劃，尚包括新竹市轄區之「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（部分農業區為園區事業專用區、機關用地及部分道路用地為公園用地—園區三、五路地區）案」，建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，並請新竹市政府斟酌考量是否重新修正計畫書。</p> <p>1. 變更內容明細表詳附表三（略）。</p> <p>2. 有關新竹縣部分之基礎分析審查意見，請適度納入計畫書敘明。</p>	--

八、散會：下午 1 時 10 分。