

內政部都市計畫委員會第671次會議紀錄

一、時間：中華民國96年11月27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皆不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）。

紀錄彙整：林瑞峰、陳富義

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670次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第1案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（停車場用地為機關用地，部分機關用地為停車場用地）案」。

第2案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（含副都市中心地區）（配合中港大排河廊環境改造計畫）案」。

第3案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（原暫予保留決議第25案-「延伸六號道路（平埔街）至北二高木柵-石碇交流道聯絡道」）案」。

第4案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第5案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區為住宅區，部分農業區為道路用地，部分公園用地為道

路用地)案」。

第6案：台中縣政府函為「變更太平(新光地區)都市計畫(部分住宅區、學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、污水處理廠用地、體育場用地為道路用地)案」。

第7案：台南縣政府函為「變更仁德(文賢地區)都市計畫(倉儲批發專用區Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ為乙種工業區)案」。

第8案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分住宅區為保存區、文教區，保存區為住宅區)(配合紅毛港遷村安置用地)案」。

第9案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案」。

第10案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(部分農業區為抽水站用地)案」。

第11案：台東縣政府函為「變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(依本會第606次會及第611次會決議再補辦公開展覽案)」。

八、報告案件：

第1案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區、農業區及停車場用地為住宅區)案」。

第2案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。

第3案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市原南港臺鐵貨運站交通用地、商業區、中華電信南港機房電信用地及毗鄰工業區為公園用地（供流行音樂中心使用）暨變更南港車站東側學校用地為商業區主要計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（停車場用地為機關用地，部分機關用地為停車場用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 10 月 11 日第 369 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 10 月 30 日北府城規字第 0960712307 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。

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：本案除請將變更法令依據「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」之相關認定文件補充納入計畫書敘明外，其餘准照台北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 2 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（含副都市中心地區）（配合中港大排河廊環境改造計畫）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 7 月 26 日第 367 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 10 月 15 日北府城規字第 0960652642 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。

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：本案除將實施進度及經費表內設施種類「停車場」刪除外，其餘准照台北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 3 案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）（原暫予保留決議第 25 案-「延伸六號道路（平埔街）至北二高木柵-石碇交流道聯絡道」）案」。

說 明：

一、本案係依據台北縣政府 96 年 8 月 7 日北府城規字第 0960511500 號函辦理。

二、變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）案，業經本會 95 年 12 月 26 日第 649 次會審議完竣，其中變更內容明細表新編號第 25 案（變更部分住宅區、農業區、行水區為道路用地，部分道路用地為住宅區）（銜接北二高木柵-石碇交流道聯絡道）決議：「有關農業區採開發許可辦理地區部分，（七號道路以東、八號道路以北、景美溪以南及一號道路以南、景美溪以北、七號道路兩側），暫予保留，請縣政府參據會中委員所提意見妥為訂定開發總量管制及績效評估系統等成長管理機制，並研提具體可行變更方案後，再提會討論決定。」在案。

三、案經台北縣政府依本會決議檢討評估後，為提升深坑市區對外交通聯繫功能，解決深坑老街周邊地區交通擁擠問題，計畫將變更內容明細表新編號第 25 案改採一般徵收方式辦理，並研提變更方案後，以上開號函檢送計畫書、圖等報請審議，爰再提會討論。

決 議：本案除將法令依據修正為：「都市計畫法第 26 條」外，其餘准照台北縣政府所送變更計畫書、圖通過，並退請該府併同本會第 649 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第4案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案係依據新竹縣政府96年10月4日府工都字第0960140558號函辦理。

二、變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經本會93年9月21日第593次會及93年10月5日第594次會審議決議略以：「……准照本會專案小組審查意見通過，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。」。

三、由於其中變更內容明細表編號第12、13、23、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50等案係變更農業區為都市發展用地，依本會決議應先擬定細部計畫及辦理區段徵收作業後，始能報由內政部核定，惟新竹縣政府鑒於辦理區段徵收樁位測定及擬定細部計畫時，考量人民實際需要與區段徵收作業需求，需配合修正部分主要計畫書、圖內容及因本案開發期限即將屆滿需辦理延長開發期程，俾利區段徵收之繼續進行，故以上開號函檢送計畫書、圖等報請審議，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府所送變更計畫書、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、採納新竹縣政府列席人員說明，本案雖已於95年6月15日辦理區段征收公告，並於96年8月13日

發放補償費在案，惟於細部計畫擬定時，因配合整體道路系統、區段征收作業以及人民陳情意見，其中涉及主要計畫變更需再報部審議，致無法於3年內完成核定，故准予展延6個月期程，以利後續核定事宜。

二、參據新竹縣政府列席人員說明，本次變更道路用地增加了1.4公頃，其他5項公共設施用地相對減少0.91公頃，但經檢核5項公共設施用地總面積仍符合都市計畫第45條不得少於10%之規定，且本案於擬定細部計畫時已增設兒童遊樂場及廣場各乙處，故不影響都市生活品質，惟請縣政府將上開理由納入計畫書中妥為敘明，以資明確。

第5案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區為住宅區，部分農業區為道路用地，部分公園用地為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會95年1月22日第181次會審議通過，並准苗栗縣政府96年1月2日府商都字第0960000351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3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。

六、本案經簽奉核可，由本會周委員志龍（召集人）、林委員俊興、陳委員麗紅、潘委員丁白及黃委員德治等5位委員組成專案小組，專案小組已於96年7月10日聽取苗栗縣政府簡報完竣，並獲致初步建議意見請縣政府補充具體可行替代方案報署後，再召開下次專案小組會議。惟縣政府於96年10月5日府商都字第0960146302號函轉土地所有權人啟台纖維股份有限公司稱因該土地另有其他用途，申請撤銷本案都市計畫之變更，爰提會討論。

決議：本案同意啟台纖維股份有限公司申請撤銷都市計畫變更案（即維持原計畫），並退請苗栗縣政府依規定辦理。

第6案：台中縣政府函為「變更太平（新光地區）都市計畫（部分住宅區、學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、污水處理廠用地、體育場用地為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會6年10月3日第34屆第5次會議審議通過，並准台中縣政府96年11月8日府建城字第0960311472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）台中縣政府96年10月5日府建城字第0960276734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，其餘准照台中縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更法令依據援引「96年10月5日台中縣政府府建城字第0960276734號函」乙節，非屬本案變更法令依據，應請刪除。

二、請補充說明台中都會區環狀快速公路系統路網及相關示意圖，並納入計畫書中敘明，以資明確。

三、本案係屬變更主要計畫性質，計畫書內容應請補充本案「實施進度及經費」相關事項，以符規定。

四、有關本案變更後減少兒童遊樂場用地及體育場用地面

積共計0.02公頃，影響當地公共設施服務水準乙節，同意縣府列席代表意見，未來於辦理當地區段徵收配地作業時，將適度增加地區鄰里公園用地面積，以維護環境品質，惟如涉及都市計畫變更，請另案依都市計畫法定程序辦理。

第7案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（倉儲批發專用區Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ為乙種工業區）案」。

說明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會96年9月21日第200次會審議通過，並准台南縣政府96年10月26日府城都字第0960232360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3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：本案退請台南縣政府及申請人參照會中委員所提意見，詳予補充具體變更理由及開發計畫等書面資料後，再行提會討論。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫（部分住宅區為保存區、文教區，保存區為住宅區）（配合紅毛港遷村安置用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 103 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 9 月 5 日府建都字第 0960198324 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：

- 一、本案除鳳山市正義段 76-34 地號維持原計畫住宅區外，其餘原則准照高雄縣政府核議意見通過。
- 二、請高雄縣政府會同交通部高雄港務局就陳情人洪輝霖先生於會中所提將其於鳳山市正義段新購之住宅區土地變更為保存區，並妥為製作都市計畫變更圖說及補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出異議，則照案通過，並請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，否則再提會討論。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 103 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 9 月 17 日府建都字第 0960195627 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 款暨第 2 項。

(二)內政部 94 年 10 月 12 日內授營都字第 0940010522 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：本案除將法令依據(二)內政部 94 年 10 月 12 日內授營都字第 0940010522 號函刪除外，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、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(部分農業區為抽水站用地)案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 103 次會及 96 年 10 月 16 日第 105 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 11 月 5 日府建都字第 0960253911 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：照案通過。

第 11 案：台東縣政府函為「變更台東市都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案（依本會第 606 次會及第 611 次會決議再補辦公開展覽案）」。

說 明：

一、變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)案，經本會 93 年 9 月 7 日第 592 次會、94 年 4 月 12 日第 606 次會及 94 年 6 月 21 日第 611 次會審議完竣，其中第 606 次會決議略為：「…決議二：變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)案，臺東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。」，縣政府業依決議將本案第一階段報部核定，並於 94 年 9 月 1 日發布實施。

二、再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 6，本會第 606 次會決議為：「…2. 涉及再公展編號十八部分維持本會 93 年 9 月 7 日第 592 次會決議(變更後四—20 號計畫道路寬度仍應維持 11 公尺)，並請臺東縣政府依上開決議確實補辦公開展覽，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。」。(二)再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 4 及編號 5 部分，本會第 611 次會決議為：「…請台東縣政府依本會專案小組意見妥為製作變更計畫書、圖並補辦公開展覽及說明會，如公開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。」。

三、上開本會決議須再補辦公開展覽部分，經台東縣政府於民國 94 年 9 月 15 日起至 94 年 10 月 14 日止補辦公開展覽，並於 94 年 9 月 29 日舉辦說明會完竣，由於縣政府

公開展覽期間接獲公民或團體對再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 6 提出陳情意見 1 件，案經台東縣都市計畫委員會 95 年 6 月 29 日第 135 次會、95 年 9 月 18 日第 136 次會、96 年 5 月 20 日第 140 次會及 96 年 8 月 13 日第 147 次會審議後，該府以 96 年 9 月 14 日府城都字第 0963029607 號函檢送計畫書、圖等到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照下列各點通過，並退請台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。

一、如附表本會決議欄。

公民或團體陳情意見綜理表

編號	第 2 次再公展編號	第 1 次再公展編號	新編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	縣都委會決議	本會決議
1	一	人 4、人 5	二十七、逕逾 2	臺糖公司臺東區處台東段 5-3、5-50 地號	1. 再公展編號一，原計畫國中用地、保護區、公園用地變更為旅遊服務區案，因變更為「旅遊服務區」對土地之使用管制不明確，影響土地所有權人權益。 2. 如變更為商業區或住宅區對土地之使用管制較明確，同時亦具有提供海濱遊客服務功能。	建請變更為商業區或住宅區。 註：臺灣糖業公司台東區處 95.06.30 東資字第 09560101017 號函建議公設比負擔降為 40%。 復臺灣糖業公司台東區處 95.07.12 東資字第 09560101017 號函建議公設比負擔更正降為 45%。	未便採納。 遵照內政部都委會第 611 次會決議辦理。 理由： 1. 本案位海濱公園視覺景觀佳，串聯活水湖、黑森林生態廊道，可提供遊客優質休憩環境。 2. 經地政局列席人員說明：意願調查結果，私有土地所有權人同意重劃之人數及面積均超過二分之一以上。	照縣都委會決議未便採納。

- 二、本案台東縣政府 96 年 9 月 14 日府城都字第 0963029607 號函送補辦公開展覽計畫書圖，變更內容部分面積較本會第 611 次會決議略有增加(原計畫保護區由 0.57 公頃增加為 0.79 公頃，新計畫旅遊服務區由 4.22 公頃增加為 4.44 公頃)，請縣政府將增加面積之理由，補充納入計畫書敘明。
- 三、本案包括變更部分保護區為旅遊服務區，因不以區段徵收開發，請縣政府將無法以區段徵收辦理之理由及依據，補充納入計畫書敘明。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區、農業區及停車場用地為住宅區）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 95 年 11 月 2 日第 15 屆第 4 次會議審議通過，並准桃園縣政府 95 年 12 月 28 日府城鄉字第 0950395890 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員碧瑩、周委員志龍、林委員俊興、黃委員德治等 6 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，於 96 年 2 月 6 日召開專案小組會議，惟桃園縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請桃園縣政府依本會專案小組 96 年 2 月 6 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

本案請桃園縣政府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料

到署後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

(一) 整體發展定位及發展構想：

- 1、本特定區計畫第三次通盤檢討甫於 95 年核定發布實施，本案變更位置於本區辦理第三次通盤檢討時，仍維持原計畫乙種工業區，有關本案採個案變更方式擬變更乙種工業區為住宅區，是否符合上開通盤檢討之整體發展定位或相關變更原則。
- 2、面對產業環境變遷，工業區之變更或轉型為未來不可避免之趨勢，有關桃園縣或本特定區內工業區之轉型，建議應有一套整體之發展政策及變更原則，以因應未來發展趨勢，俾作為本部都委會審議之參考。
- 3、本案變更為住宅區後對原有都市發展空間結構將造成一定程度之影響，原計畫工業區變更後，其原本提供的都市機能及就業機會仍應保留多少比例？是否應保留部分土地繼續供作工業生產用地，以及本案是否考量將部分土地轉作其他產業用地而非全部變更為住宅區等，請補充較為詳細之資料並妥予考量評估。
- 4、請補充本案整體發展構想（包括土地使用、交通運輸、公共設施等），並請補充本案周邊地區相關之重大建設及發展計畫，及其與本案之關聯性。

(二) 現況發展分析

- 1、請補充本案基地及周邊地區之發展現況（包括人口現況及未來發展趨勢、土地使用、交通運輸、公共設施規劃及開闢情形等），並請提供現況照片，俾有助對基地現況條件之瞭解。

- 2、請補充有關本特定區計畫範圍內或桃園縣內之工業發展變遷狀況，以及當地對住宅區之需求與供給情形。
- 3、請補充本計畫區道路路網（含路網示意圖）、聯外動線及周邊道路寬度、道路服務水準等事項，相關引用參考數據資料應請更新至最近年度。

（三）都市防災計畫：

- 1、本案建議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，於主要計畫中作原則性規範，並作為擬定細部計畫之參據。
- 2、請補充本計畫區歷年發生災害之類型，以及災害潛勢地區及災害史發生地區等資料，並請就本計畫區易發生之災害類型（例如、淹水），妥為規劃相關之防救災設施。

（四）自願捐地比例：有關本案自願捐地比例換算係以周邊住宅區土地 91 至 93 年平均公告現值作為變更後價值之計算標準，為避免上開數值未能切實反應地價上漲幅度，建議應可參考較大範圍內之住宅區土地最近三年（93 至 95 年）發布之公告現值，較符實際。

（五）有關基地細部規劃設計部分：變更基地內提供之公共設施項目及配置，以及住宅社區之規劃設計等，建議參照下列各點意見，並納入細部計畫中規定辦理。

- 1、有關公共設施提供項目，建議除目前規劃之停車場、污水處理廠、公園外，應考量於基地內規劃配置適當之廣場、綠地等開放空間，以塑造良好的住宅環境品質。

2、本案住宅社區之開發，其容積率、建蔽率及社區鄰里單元數等，建議應採低密度發展方式規劃，納入細部計畫中規定；另建議以生態社區觀念規劃設計，並可依建築技術規則規定之綠建築規範申請開發建築，以增加本案開發後住宅商品之競爭力。

(六) 本案建議請桃園縣政府參照本部都委會於審議台北縣工業區個案變更案件時，研提之審查原則方向及審查意見，補充說明本案之適用及處理情形，以避免此類處理閒置工業區土地之個案變更，缺乏都市整體發展考量。

1、應先對該計畫區之全部工業區，研提整體工業區發展構想與策略（包括產業結構及發展、就業人口之分析預測），劃定分區變更優先次序，俾循辦理。

2、避免零星變更，請參照「都市計畫法台灣省施行細則」第9條之規定，其變更計畫之範圍除有天然界線外，宜以完整街廓為原則，以利整體規劃開發。

3、變更工業區為住宅區、商業區及其他分區之容積率，請參照「都市計畫細部計畫審議原則」第7點之規定訂定不同之容積率，又考量都市之健全發展及降低對於整體計畫之影響，宜預留未來都市發展空間與彈性，酌以降低其基準容積率，並避免給予較高之容積獎勵。

4、有關變更範圍內自行留設之公共設施用地項目，宜優先考量補充計畫區內未達部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討標準之公共設施用地，以符都市發展之需。

- 5、過去各縣（市）政府辦理之工業區個案變更，多依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」將自願捐贈之可建築用地改以自願捐獻代金方式折算繳納，然價金之計算基礎是否合理，易生爭議，對都市環境品質之提昇亦無助益。為長遠計，如變更計畫地區公共設施用地面積未達規定標準者，須將自願捐贈之可建築用地部分優先劃設為適當之公共設施用地，不宜全部以代金方式折算繳納。
- 6、都市計畫工業區變更，為適應都市未來發展需要，應審慎考量都市機能、都市空間結構，作有次序整體發展。
- 7、為實現社會公平正義，並期對都市之發展作出貢獻，工業區之變更，有關回饋捐贈事項等之義務應予明確規定及合理化。
- 8、工業區之變更內容，應對各種使用分區及公共設施用地之劃設作彈性適當之調配，非僅限於變更為住宅區或商業區。
- 9、為落實變更後計畫之實施，變更申請案應請提出變更後具體之土地使用開發計畫併供審議參考。
- 10、地方政府對於工業區變更案，扮演有都市政策目標實現之角色，可考量藉用容積移入之工具，以解決古蹟保存或環境敏感地之使用限制問題，至於應保護(育)地區原有合法建築容積，可優先推動變更都市計畫結合容積移轉移轉，以健全都市發展。
- 11、變更後發展強度提高，為求發展利益社會化，宜請地方政府適當調整公告地價。

1 2、檢討變更前，應確實先進行計畫地區之基本資料調查及分析推計，並包括如所轄閒置工業區或工商綜合區之面積、區位、現況及特色，俾作通盤性規劃考量。

1 3、為有效利用土地、避免公共資源浪費並契合工業區檢討變更與整體發展，應詳加考量：地方發展與整體發展願景之結合、工商產業需求及類型、規模、產業全球化、大型化、精緻化、經濟發展脈動與城市競爭力、變更之時機與市場狀況、土地使用競爭機制之建立、土地使用空間調配、相關配套措施或其他附帶事項、都市防災之規劃、捐贈代金之運用機制及其他等。

(七) 交通部運研所書面審查意見：

- 1、附圖 18 較為簡略，請補充基地周邊道路詳盡示意圖(含高、快速公路、縣道 114、變更區聯外道路與區內道路)，俾利瞭解變更區域周邊道路整體路網銜接情形。
- 2、有關交通運輸預測係以變更區衍生之交通量進行分析，並未考量周邊工業區原有及成長之交通量(請說明評估之依據)，請補正並列表本區域開發後目標年周邊道路(含高、快速公路、縣道 114、變更區聯外道路與區內道路)之流量與容量情形，並重新評估服務水準。
- 3、請補充評估本案開發前與開發後基地本身與週邊停車位供需評估。

(八) 行政院環保署書面審查意見：本案若有「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估之情形，或「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定之情形，則應實施環境影響評估。

(九) 後續辦理事項：本案後續尚須另擬細部計畫，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟桃園縣都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

(十) 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理情形對照表：提下次會議簡報。

附表 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區、農業區及停車場用地為住宅區）」依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理審查檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	桃園縣政府處理情形	專案小組建議意見
一、 法令依據 本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。	略	提下次會議簡報。
一之一、適用範圍： (一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。 (二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。 (三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本計畫符合第（三）款規定。	提下次會議簡報。
二、 辦理程序： (一) 通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定辦理。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 (二) 個案變更 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之	本計畫辦理程序係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定採個案變更方式辦理。	提下次會議簡報。

<p>工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台（74）內營字第 328477 號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>		
<p>三、工業區變更之基本條件：</p> <p>（一）變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>（二）生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p> <p>（三）生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p> <p>（四）為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。</p> <p>（五）工業區變更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，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>（六）環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市</p>	<p>1. 已取得工商發展局正式公文，於 94.6.3 府城鄉字第 0940159972 號函回覆，略以「…案經本府工業主管機關簽署貴公司部分，請貴廠於都市計畫變更前應辦妥工廠歇業登記手續。」</p> <p>2. 遷廠計畫書已經工商發展局核定，遷廠期程已納入計畫書。</p> <p>申請人已承諾在歇業或完成遷廠前，將先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。申請人於計畫書中已自行留設區內必要之公共設施用地，有關自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，已同意興闢區外排水溝工程費用（計畫區南側延伸至民族路）以代金繳交。已取得環保局免實施環境影響評估公文。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>

計畫變更書件規定。	已取得環保局免實施環境影響評估公文。	
<p>四、工業區檢討變更原則：</p> <p>(一) 上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> <p>(二) 區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。 2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達1公頃，人口已達200人，居住密度每公頃200人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積70%以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 <p>(三) 總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第29條有關商業區檢討標準之規定。 <p>(四) 編定工業區之檢討</p>	<p>申請人係考量本案基地南側及西側為已建成住宅區，且東北側鄰近中央大學，在居住品質及都市結構的轉變的考量下，提出本變更案申請，符合第2款第1項規定。</p> <p>本案無違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>本基地非屬獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業區。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>

<p>1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p> <p>(五) 檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有 1 處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	<p>本基地無該項情況。</p>	
<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p> <p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽訂協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，已利執行。</p> <p>(一) 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。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，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二) 通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三) 自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四) 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員</p>	<p>本案自願捐地面積為(總面積－原停車場面積×10％＝0.61679公頃)，以興闢公共設施為主，不得以繳交代金方式購回。</p> <p>本案採個案變更方式。</p> <p>土地所有權人同意依規定辦理。</p> <p>申請人已提出整體開發計畫及財務計畫併入主要計畫書內。</p> <p>土地所有權人同意依規定辦理。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>

<p>會審議之參考。</p> <p>(五) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>		
<p>六、許可條件：</p> <p>(一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。</p> <p>(二) 前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。</p> <p>(三) 第 1 款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。</p>	<p>本案自願捐地面積為(總面積－原停車場面積×10％＝0.61679 公頃)，以興闢公共設施為主，不得以繳交代金放式購回。</p> <p>本計畫非屬都市計畫更新地區。</p> <p>本基地無該項情況。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>
<p>七、開發方式</p> <p>(一) 區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二) 自願捐贈土地</p> <p>1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所為原則。</p> <p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</p> <p>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p>	<p>本案開發方式係依第(二)項自願捐贈土地方式為主。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>

<p>3. 申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p> <p>(三) 自願捐獻代金</p> <p>1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區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 40% 計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> <p>(四) 其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>		
<p>八、配合措施</p> <p>(一) 自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二) 計畫容納人口應依每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為 1 戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>(三) 依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四) 變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p> <p>(五) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例</p>	<p>符合規定。</p> <p>符合規定。</p> <p>停車空間之規劃符合規定。</p> <p>符合規定。</p> <p>略。</p>	<p>提下次會議簡報。</p>

第 46 條及有關規定，核實調整地價。		
九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	略。	提下次會議簡報。
<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>（一）土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>（二）土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>（三）未來之開發使用計畫。</p> <p>（四）工廠登記證影本。</p> <p>（五）申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第 4 款及第 5 款書件。</p>	<p>本案已經徵詢工業主管機關（工商發展局）意見，其於 94.6.3 府城鄉字第 0940159972 號函回覆，略以「…案經本府工業主管機關簽署貴公司部分，請貴廠於都市計畫變更前應辦妥工廠歇業登記手續。」</p>	提下次會議簡報。
<p>十一、本規範規定事項，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，不適用本規範全部或一部之規定。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。</p>	略。	提下次會議簡報。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（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 94 年 10 月 19 日第 174 次委員會審議通過，並准苗栗縣政府 94 年 12 月 20 日府工都字第 0940145932 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，於 95 年 1 月 24 日、5 月 30 日、9 月 21 日及 96 年 6 月 28 日召開 4 次專案小組會議，惟苗栗縣政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：苗栗縣政府業以該府 96 年 11 月 20 日府商都字第 0960170577 號函送修正後計畫書到部，請排入近期委員會審議。

第 3 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 95 年 5 月 10 日第 93 次委員會審議通過，並准澎湖縣政府 95 年 11 月 6 日府建發字第 0950047788 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員珩、歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、楊委員龍士、賴委員碧瑩等 5 人組成專案小組，並由張委員珩擔任召集人，於 95 年 12 月 26 日及 96 年 6 月 26 日召開 2 次專案小組會議，惟澎湖縣政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請澎湖縣政府依本會專案小組 96 年 6 月 26 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提請委員會審議。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

本案請縣府依下列各點重新修正計畫書圖及補充處理情形對照表到署，逕提委員會審議。

(一) 發展構想、發展策略或因應對策：

- 1、有關本案計畫目標擬修正為「國際級海岸鄉村風格之海灘度假勝地」乙節，考量澎湖地區旅遊人口來源仍多以國內旅客為主，爰建議本案計畫目標應以發展國內觀光市場為主，並以拓展國際觀光旅遊市場為輔，以符實際，並請修正計畫目標及補充相關資料納入計畫書敘明。
- 2、有關國際觀光市場、國內觀光市場、澎湖本島、離島及本特定區之觀光資源等市場分析，以及本特定區相關計畫，如：澎湖觀光發展整體規劃、湖西鄉發展綱要計畫與本案計畫目標及定位之關聯性等補充說明，請納入計畫書適當章節敘明，以資完備。
- 3、請將本計畫區及周邊地區重要之觀光遊憩或人文及自然景觀資源分布情形，以及相關之觀光遊憩發展構想及示意圖、澎湖國家風景區經營管理計畫、觀光遊憩計畫及其相關配合之發展策略等補充資料適度納入計畫書敘明。
- 4、有關本案計畫定位及目標，建請先洽觀光主管機關（澎湖國家風景區管理處）瞭解有關主管機關就本特定區之發展是否業訂有相關之發展計畫，納入本案修正計畫目標定位之參考，較為妥適。

(二) 計畫旅遊人次：本案原計畫旅遊人次係 83 萬人/年，惟依據林投公園旅遊人次成長統計表顯示，該公園旅遊人次呈現逐年下降的趨勢，至民國 94 年僅約 2 萬 7 千人，經縣府參據澎湖全境、林投地區遊客預測估算，擬將本特定區之計畫旅遊人次修正為 29 萬人/年部分，原則同意，惟仍請

縣府積極研提相關觀光行銷策略，俾達計畫目標。

(三) 有關觀光產業發展及擬變更爲觀光產業專用區部分：

- 1、考量本案尙無明確之開發主體、開發期程、具體之開發方式及事業與財務計畫，爰有關擬變更爲觀光產業專用區部分，建議應維持原計畫，惟爲引導林投風景特定區未來觀光產業之發展，有關縣府所提計畫願景、發展定位目標、發展構想、相關引導策略、區位等資料，建議於計畫書內以專章及示意圖方式補充說明，作爲未來引導相關開發計畫之指導原則。
- 2、請將本風景特定區主要之旅遊型態，如遊覽型、目的型或停留型之現況分析，以及相對所需之旅遊相關設施等補充資料納入計畫書敘明。
- 3、有關本案原擬變更之觀光產業專用區範圍內土地，請將其公、私有土地權屬及相關管理機關等背景資料，補充納入計畫書，以利查考。

(四) 計畫區內污水處理問題：有關林投社區目前生活污水，以及未來如開發觀光產業衍生之污水處理問題乙節，建議除依縣府補充說明擬以公共設施用地多目標使用方式辦理外，建議亦可俟未來發展觀光產業時，要求開發業者一併納入規劃辦理，以資因應。

(五) 沙灘活動管理計畫：計畫區內之白沙爲區內珍貴之自然遊憩資源，有關縣府補充說明本計畫區沙灘之活動管理計畫，未來應協調觀光遊憩業者及相關團體研擬管理乙節，請納入計畫書適當章節敘明，以利執行。

(六) 變更內容明細表：詳附表一。

(七) 土地使用分區管制要點：詳附表二。

(八) 計畫書應加強補充事項：

- 1、有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。
- 2、請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- 3、請參考「都市計畫書圖製作規則」於計畫書內補充本計畫區變更內容示意圖，以利查考。

(九) 後續辦理事項：

- 1、本案經本會審定後，有關計畫內容澎湖縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- 2、本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，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陳情意見者，原則同意變更；否則應再提會討論。

(十) 逕向本部陳情意見：有關縣府於本次會議所提 3 件人民陳情意見（縣府自提 1 件，人民陳情 2 件，詳下表），原則同意納入本案逕向本部陳情意見案件，惟仍請縣府儘速正式備文檢附相關陳情意見內容、陳情人、陳情位置等相關資料報署，以資完備。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	澎湖縣政府研析意見	本 組	會 建	專 議	案 意	小 見
----	--------------	-----------	-----------	--------	--------	--------	--------	--------

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	澎湖縣政府研析意見	本會專案小組建議意見
1	澎湖縣政府	為避免拆除民房、造成民眾抗爭，並緩和道路轉彎情形，建議將計畫道路拉為直線。	本件縣府就變5案計畫道路路型調整所提意見，係經查對計畫圖及現況後，發現調整後之計畫道路仍有行經既有民房情事，爰建議應再調整計畫道路路型，以符現況。	同意依縣府研析意見辦理，並請納入變5案修正相關計畫內容後，提會審議。
2	洪清平、洪秋梅/林投南段1234、1236、1237、1237-2、1299、1297、1298等地號	陳情土地於民國60年以前之土地使用分區為「苗圃公園用地」，供政府造林使用，惟自民國60年以後已由本人取回使用權種植農作物至今，但使用分區仍為「苗圃公園用地」，為保護本人權益，請變更為「農業區」，使本人安心從事農作。	本案經現地勘查確為從事農作使用，建議採納陳情意見調整為農業區。	1. 本案建議暫予保留。 2. 查本計畫區內苗圃公園用地共約14公頃，本案陳情土地及其他類似情形土地如無作為苗圃公園用地之必要，應請縣府會同苗圃管理機關(澎管處)就尚未取得苗圃公園部分保留之必要性整體檢討，如有變更都市計畫之必要，請研提變更計畫，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會及提請澎湖縣都市計畫委員會審議，如經縣都委會審議通過者，再由縣府檢送相關資料報部，交由本專案小組繼續審查。
3	湖西鄉公所/服務管理中心用地三	建議將服務管理中心用地第三變更為商業區，以增加使用彈性。	服三用地已開闢完成且由湖西鄉公所從事服務管理使用，仍有維持服務管理中心用地之必要。	本案據縣府列席代表補充說明陳情土地係公有地且已開闢使用，不宜變更為商業區，本案擬未便採納。

附表一 變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	一	全區計畫目標年	民國 90 年	民國 110 年	1. 計畫年期已屆，將計畫年期予以適度延長。 2. 配合南部區域計畫之計畫年期訂定。		建議照縣府核議意見通過。
二	二	露營區東側與發電廠用地南側	運動遊樂區 2.40	育林公園 2.40	發電廠南側不宜劃設運動遊樂區，調整變更為育林公園作緩衝綠帶可降低發電廠對四周環境及景觀之衝擊。		建議照縣府核議意見通過。
三	三	服務管理中心用地(服二)東側 發電廠用地西側	露營區 0.07 露營區 0.47 道路用地(人行步道)0.07 停車場用地 0.02 露營區 5.74 露營區*(備註)	道路用地(人行步道)0.07 育林公園用地 0.47 育林公園用地 0.07 道路用地 0.02 觀光產業專用 5.74 道路用地*(備註)	因應澎湖及林投地區觀光發展需求，劃設為觀光產業專用區。	露營區變更為道路用地(道路截角)面積約為 6 平方公尺	併建議意見(三)、1 辦理，維持原計畫。
四	四	苗圃公園與服務管理中心用地(服二)之間的 2 號道路	道路用地 0.55	人行廣場用地 0.55	增加旅管區、苗圃公園及沙灘遊樂區遊憩空間之完整性及遊憩活動之安全性。		1. 據縣府列席代表補充說明本人將改原車行道為人行專用，原則同意，惟建議新計畫名為「人行步道用地」，以符實際。 2. 變更面積部分，因涉及變 5 案道路路型調整，建議併變 5 案辦理，並請縣府依檢討結果修正案變更面積後，逕提委員會審議。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
五	六	3 號道路與 2 號道路交叉口	育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 道路用地 0.05 農業區 0.01	修改計畫道路線型，相鄰分區或用地予以配合變更。		本案據縣府列席代表補充說明，本案調整後計畫道路路線，經縣府檢核後，發現仍行經既有房舍，建議應再調整路線，爰請縣府確實查核比對現況，重新研提變更內容明細表後，逕提委員會審議。
六	八	修訂土地使用分區管制要點			配合分區變更及發展構想增訂相關管制條文。	如表八	詳附表。
七	逾一	紀念公園用地	非都市土地 0.05 紀念公園用地 0.10	紀念公園用地 0.05 非都市土地 0.10	配合私有地分佈及現況發展調整計畫範圍。		據縣府列席代表說明，擬變更為紀念公園部分為公有地，擬納入公園便於管理；擬劃出為非都市土地部分則屬私有地，現況已有房舍使用，故建議劃出，本案除請縣府將上開變更理由詳細納入計畫書敘明外，其餘建議照縣府意見通過。
八	—	保存區	保存區 0.46	住宅區 0.46	1. 鳳凰殿不符文化資產保存法所認定之保存條件。 2. 當初劃設為保存區時並未考慮鳳凰殿實際的範圍，將週遭住宅使用的範圍一併劃入，另外，住宅區容許宗教建築使用，現行計畫相鄰分區為住宅區，因此變更為住宅區符合整體使用原則。		1. 本案屬鳳凰殿產權部分土地，建議應變更為宗教專用區，以符實際，並請縣府查明實際變更面積後，提請委員會審議。 2. 現況屬住宅使用建築部分，同意變更為住宅區，惟涉及回饋部分，請縣府查明後併提委員會審議。

註：本次檢討未涉及變更事項，均應以現行計畫為準。

附表二 變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用管制要點對照表

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組建議意見
一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定制定之。	同現行條文	建議除「台灣省施行細則第31條」應修正為「台灣省施行細則第35條」外，其餘照縣府意見通過。
二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及其建築設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： (一)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)建築樓層以三樓為限。 (三)開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格，其材料、造型及色彩應會經風景特定區管理機關同意後，始得進行開發建築。 (四)其他規定：變更後分區之開發建議以獎勵民間開發方式辦理，並應附設相關服務設施如停車場、多樣性休閒娛樂設施及戶外開放空間，可配合獎參條例之「觀光遊憩重大設施」類別申請適用，業者應以整體環境考量擬具開事業計畫後送交主管機關審查。	二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)建築樓層不得超過 5 層樓。 (三)開發時應有垃圾及污水處理設施。 (四)旅館區應以整體開發為原則。	理由： 1. 為增加建築設計彈性，放寬最高樓層限制。 2. 垃圾及污水處理設施之規定已於本要點變更後第十四點及相關法規規定。 3. 都市設計審議事項已於本要點變更後第九點規定。 4. 為避免旅館零星開發建築，增加整體開發規定；相關獎勵條文已於其他法規規定。	除下列各點外，其餘建議照縣府意見通過。 1. 新計畫「(二)建築樓層不得超過 5 層樓。」部分建議維持原計畫規定以 3 樓為限。 2. 新計畫「(三)開發時應有垃圾及污水處理設施」之規定建議修正為「開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。」
三、保存區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	刪除。	變更後已無保存區	併變 8 案，本點應予保留，建議除將「保存區」修正為「宗教專用區」外，其餘維持原條文規定。
四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	三、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
五、露營區專供露營及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內得興建給水及衛生設施。 (二)除營區管理中心及露營場外，區內嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，興建建築物。 (三)建蔽率不得大於百分之五，高度不得超過三·五公尺。	刪除。	變更後無露營區	併變 3 案。本點應予保留，維持原條文規定。

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組建議意見
六、運動遊樂區專供運動場及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內得依運動性質不同，劃分不同之競賽場區。 (二)競賽場及其相關設施之建蔽率不得大於百分之十，競技場屋簷高度不得大於七公尺。 (三)除競賽場等必要砍伐林木外，區內應維持綠化林蔭，廣種林木，並嚴禁砍伐。	刪除。	變更後無運動遊樂區	建議照縣府核議意見通過。
七、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二)區內建築物之建蔽率不得大於 3%，高度不得超過 3.5 公尺。	四、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二)區內建築物之建蔽率不得大於 3%，高度以不超過 3.5 公尺為原則，必要時應經都市設計委員會審議通過。 (三)未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則，必要時應經過相關主管機關同意。	1. 確保公共空間使用權益，增訂相關條文。 2. 調整條文順序。	本案除下列各點外，其餘建議照縣府意見通過。 1. 新計畫「(二)…」，必要時應經都市設計委員會審議通過。」應修正為「但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。」 2. 新計畫「(三)未來沙灘遊樂區…」，…相關主管機關同意。」部分建議刪除。
八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	五、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。 (三)臨接道路寬度八公尺以上者	六、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組建議意見
建築應退縮四公尺並予綠化美化。	(三)臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。		
十、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	七、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十一、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	八、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十二、本特定區內建築物之式樣、構造及色彩，應於申請執照前送請本特定區主管機關審查同意。	九、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前送請縣都市設計委員會審查同意。	1. 增加都市設計審議機制 2. 調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十三、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	十、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
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。	十一、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。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
十五、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	十二、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
十六、本要點自公佈日起實施	刪除	已實施	建議照縣府核議意見通過。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市原南港臺鐵貨運站交通用地、商業區、中華電信南港機房電信用地及毗鄰工業區為公園用地（供流行音樂中心使用）暨變更南港車站東側學校用地為商業區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 96 年 11 月 14 日第 576 次會議審議通過，並准臺北市政府 96 年 11 月 16 日府都規字第 09635239400 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，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。

一、本案擬變更部分學校用地為商業區（2.6 公頃）乙節，應補充該地區人口、適齡學童人數之相關資料及確認已無劃設學校用地需要之相關證明文件，並納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案實施進度及經費規定略以：「除 0.93 公頃公園用地（供流行音樂中心使用）得納入南港高鐵案整體規

劃外，其餘 5.24 公頃公園用地（供流行音樂中心使用）土地由台鐵無償捐贈予本市（依 90 年南港區都市計畫通盤檢討案原鐵路用地都市計畫變更回饋規定）」乙節，應補充說明上開高鐵整體規劃及變更回饋規定，並適度納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案係由臺北市政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定自行認定為該市興建之重大設施，應補附相關說明或證明文件並納入計畫書敘明，以利查考。

四、為避免爾後產生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都市計畫委員審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

十、散會：下午 1 時 15 分。