

## 內政部都市計畫委員會第 678 次會議紀錄（一）

一、時間：中華民國 97 年 3 月 18 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不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

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 677 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段部分 138—6、140 地號保護區土地為火葬場用地暨部分 143 地號火葬場用地為保護區主要計畫案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更野柳風景特定區計畫（部分加油站用地、遊艇碼頭用地為機關用地）案」。

第 3 案：臺北縣政府函為「變更臺北水源特定區計畫（文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區）案」。

第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（機關用地（九）為機關用地（政））案」及「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（機關用地（九）為機關用地（政）暨增訂機關用地（政）土地使用管制要點）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合南 61 線道路工程）案」。

第 8 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（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號第二-2 案」再提會討論案。

第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」）專案通盤檢討（都市計畫變更回饋規定第三之（三）條及第五條部分）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機 60」、「文中 61」、「文中 62」與「文小 79」等用地調整）復議案」。

第 11 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 12 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分河道用地為河川區）案」。

第 13 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（部分電路鐵塔用地為關連工業區、農業區、保護區暨部分農業

區、保護區為電路鐵塔用地)案」再提會討論案。

第 14 案：臺東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」。

第 15 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫(部分保護區、青年活動中心用地為交通用地)(供日月潭纜車路廊使用)案」。

第 16 案：嘉義縣政府函為「變更合併嘉義縣治都市計畫(第一次通盤檢討)案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區頭廷段二小段部分 219、243 地號、頭廷段三小段部分 257、332 地號暨政大段二小段部分 8、316 地號等保護區土地為電力設施用地計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區主要計畫案」。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫【部分農業區為社會福利專用區(供慈濟志業中心臺中東大園區使用)】案」。

第 5 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「擬定彰南花卉園區(含高鐵彰化車站)特定區計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段部分 138—6、140 地號保護區土地為火葬場用地暨部分 143 地號火葬場用地為保護區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 12 月 18 日第 577 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 97 年 2 月 19 日府都規字第 09730413500 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：詳計畫書示意圖。

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：本案除法令依據請依公開展覽草案修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」，並敘明確為配合直轄市興建之重大設施外，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。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更野柳風景特定區計畫(部分加油站用地、遊艇碼頭用地為機關用地)案」。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 372 次會議審議通過，並准臺北縣政府 97 年 2 月 5 日北府城規字第 0970079360 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：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書第 2 頁法令依據援引之「二、內政部 95 年 11 月 13 日內授營都字第 0950177805 號函。」，非屬本案變更法令依據，應請刪除，必要時再於計畫書適當章節敘明外，其餘准照臺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：臺北縣政府函為「變更臺北水源特定區計畫（文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 31 日第 374 次會議審議通過，並准臺北縣政府 97 年 2 月 21 日北府城規字第 0970107560 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：本案除應將環保主管機關審查通過之環境影響差異性分析或變更內容對照表結論，納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照臺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 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（機關用地（九）為機關用地（政））案」及「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（機關用地（九）為機關用地（政）暨增訂機關用地（政）土地使用管制要點）案」。

說明：一、本案係因考量淡海新市鎮已開發地區刻正加速辦理人口及產業引進，為配合行政服務單位等進駐淡海新市鎮特定區內，爰辦理變更機關用地（九）為機關用地（政），規劃 1 處複合式行政大樓，以促進周邊地區之發展。

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、公開展覽及說明會：96 年 12 月 27 日起至 97 年 1 月 25 日分別於臺北縣政府、臺北縣淡水鎮公所公開展覽 30 天，並於 97 年 1 月 16 日（星期三）於淡水鎮公所舉辦說明會，且經刊登於中華日報 96 年 12 月 27 日、28 日及 29 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無（詳臺北縣政府 97 年 2 月 21 日北府城規字第 0970110229 號函）。

決議：本案請本部營建署（新市鎮建設組）及臺北縣政府就機關用地（政）擬變更提高容積率為不得大於 400% 之政策、目標、理由、需要性、景觀衝擊及使用計畫等補充相關圖說資料後，再行提會討論。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案准本部營建署市鄉規劃局 95 年 4 月 7 日市二字第 0951000337 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：「一、都市計畫法第 26 條。二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。」

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 94 年 12 月 29 日起至民國 95 年 1 月 27 日止，於臺北縣政府、桃園縣政府及林口鄉、五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉、桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等八市鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 95 年 1 月 11 日上午 10 時於臺北縣林口鄉公所、1 月 11 日下午 2 時於臺北縣八里鄉公所；民國 95 年 1 月 13 日上午 10 時於臺北縣泰山鄉公所、1 月 13 日下午 2 時於臺北縣五股鄉公所；民國 95 年 1 月 17 日上午 10 時於桃園縣桃園市公所、1 月 17 日下午 2 時於臺北縣新莊市公所；民國 95 年 1 月 19 日上午 10 時於桃園縣蘆竹鄉公所、1 月 19 日下午 2 時於桃園縣龜山鄉公所分別舉辦說明會，且分別於臺北縣及桃園縣刊登自由時報 94 年 12 月 29、30、31 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民團體意見綜理表。



- 七、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核可由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員原為彭委員光輝、郭前委員瓊瑩、李前委員永展、林委員俊興、洪委員啟東、劉委員宗勇、孫委員寶鉅等，後再簽奉核准增列楊委員重信及張委員金鶚，並由彭委員光輝擔任召集人。本計畫案因計畫範圍遼闊且案情複雜，有關本次檢討擬增訂「林口新市鎮保護區整體開發審查作業要點」、本計畫「土石採區專用區」及「風景專用區」之檢討變更部分，因影響層面廣大，經專案小組研提建議意見後，分別先行提請 95 年 11 月 14 日第 646 次及 96 年 12 月 11 日第 672 次委員會討論有案。
- 八、其餘部分由本專案小組於 95 年 4 月 24 日、95 年 5 月 15 日、95 年 6 月 8 日、95 年 7 月 13 日、95 年 9 月 15 日、95 年 10 月 23 日、95 年 11 月 13 日(全天)、95 年 12 月 11 日(全天)、96 年 1 月 8 日(全天)、96 年 6 月 4 日(全天)、96 年 7 月 13 日(全天)、96 年 12 月 3 日、97 年 1 月 21 日召開 19 次專案小組簡報會議，研獲初步建議意見有案。
- 九、案准本部營建署市鄉規劃局 97 年 3 月 3 日市二字第 0971000276 號函，檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見修訂計畫書、變更位置示意圖等相關資料報部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）97年3月3日市二字第0971000276號函送計畫書、圖內容及本會專案小組初步建議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組出席委員初步建議意見尚需提請委員會確認部分：

（一）編號北13案有關請國防部軍備局再查明八里鄉「下罟子營區」變更範圍內之地號乙節，案經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處97年3月1日備工北管字第0970001111號函略以：「…陳情變更八里鄉下罟子段下罟子小段457地號與審查意見457-1地號比對有誤，經查正確地號應為457-1地號，請予以修正…」到部，爰本案變更範圍內地號同意依軍備局上開號函說明予以確認，並請規劃單位配合修正計畫書、圖。

專案小組建議意見(九)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分（臺北縣）：

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳情理由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初步建議意見
北13	陸軍第二十一砲兵指揮部	八里鄉下罟子段下罟子小段124-1、146-9、148-2、148-3、162-3、164-3、164-5、448-2、449、451-1、455、456、457、457-2、458	保護區變更為機關用地	1. 陳情土地面積1.5072公頃，座落於林口保護區內，該土地已價購及徵收取得，管理機關為陸軍總司令部。 2. 為國防軍事用地「下罟子營區」使用。	1. 變更保護區為機關用地，其範圍為八里鄉下罟子段下罟子小段124-1、448-2、449、451-1、455、456、457-1、458、459、459-1、460、460-1、461、464、465、466、470-1、471-1、472-1地號土地。 2. 變更面積約3.78	本案建議原則同意，並請依下列各點辦理： 1. 依95.01.26陸軍第二十一砲兵指揮部函告，將軍方管理土地範圍劃設為機關用地（面積3.78公頃），並指定供軍事使用。 2. 變更為機關用

編號	陳 情 人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初 步 建 議 意 見
		、459、459-1 、460、460-1 、461、464 、465、466 、470-1、 471-1、 472-1地號			公頃。	地之範圍，除八里鄉下罟子段下罟子小段457-1地號請國防部軍備局在查明後，提請委員會確認外，其餘為上開同段124-1、448-2、449、451-1、455、456、458、459、459-1、460、460-1、461、464、465、466、470-1、471-1、472-1等地號土地。 3.本案應依審查意見(四)補辦公開展覽及說明會。

(二)編號桃5案有關「…長庚醫院所提擬供設置專業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，有無牴觸該管關於衛生醫療業務之相關政策」乙節(詳如下附表)：案經行政院衛生署97年2月29日衛署醫字第0970009296號函說明略以：「二、依醫療法第31條第3項第2款規定，醫療法人經中央主管機關及目的事業主管機關之許可，得附設關於醫學研究之機構。復依同法第14條及同法施行細則第5條規定，醫療法人申請醫院之設立或擴充，由中央主管機關許可。三、爰此，旨揭出席委員初步建議意見第1點之(1)，財團法人長庚

紀念醫院所擬供設置專業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，與法似無不合，…」到部，爰本案依專案小組建議意見予以確認，並請將行政院衛生署上開號函納入計畫書，以利查考。

專案小組建議意見(九-一)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分(桃園縣)：

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳情理由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初 步 建 議 意 見
桃5	財團法人長庚紀念醫院林口分院	龜山鄉文化段4地號等31筆土地，面積約135,703平方公尺。	提高第三種醫療專用區容積率為300%，並增加容許第十三組：日用品零售或服務業。	1. 從擬定林口特定區計畫以來，從未檢討第三種醫療專用區建蔽率與容積率。 2. 關於目前林口特定區土地使用分區管制要點未能因應時代變遷，滿足醫療及相關附屬設施衍生需求。	1. 現行林口土管規定第三種醫療專用區之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。得為下列土地及建築物之使用： (一)第五組：衛生設施之醫院。 (二)第六組：福利設施之福利社。 (三)第七組：一般遊憩設施之非營業性之球場及遊憩設施。 (四)第十一組：旅館及招待所之寄宿舍。 (五)其他必要附屬設施。 2. 本次通檢考量實際需要增列「第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第1層及地下1、2層使用。」之規定。 3. 併本次通檢變更內容明細表第38案。	據陳情人(台塑企業集團)列席代表說明，本案係擬設置專業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，考量長庚醫院在台灣醫療領域之水準很高，適當提升該醫療專用區之容積率，提供該醫院設置醫學研究及相關研發設備使用，有助於提升整體醫療水準，爰本案建議照下列各點辦理： 1. 有關提高容積率部分：建議酌予採納，將原條文之容積率修正為不得超過300%，惟應依下各點辦理後，提請委員會確認，否則維持原計畫： (1)請作業單位行文行政院衛生署就本案長庚醫院所提擬供設

編號	陳 情 人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位	出 席 委 員
						置專業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，有無牴觸該管關於衛生醫療業務之相關政策，並請衛生署正式行文表示具體意見，以資周延。 (2)未來興建前開相關設施時，應先經目的事業主管機關之同意。 2. 建議增加容許日用品零售或服務業部分：併本次通檢土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表第七一點辦理。

(三)編號逾北22案有關請國防部軍備局就該陳情土地適宜之使用分區與相關機關協商確認乙節，案經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處97年3月1日備工北管字第0970001111號函略以：

「…陳情位置極具戰略性及通信價值，為作戰時開設通資系統預定位置，本案持續與交通部觀光局協商研議，俟確定使用分區後另案函文復審」

到部，爰本案俟國防部軍備局就該陳情土地適宜

之使用分區與相關機關協商確認後，再另案循法定程序辦理。

專案小組建議意見(十)逾公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分(臺北縣)：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位 及縣府研析意見	出席委員 初步建議意見
逾北 22	國防部 軍備局	八里鄉大八里坌段葛瑪蘭坑小段93地號	建議變更「第一種風景特定區」為機關用地。	陳情土地對國軍通信至為重要，且業經土地管理機關行政院農委會林務局 92 年 7 月 7 日林政字第 0921613570 號函同意軍方依都市計畫法規規定，變更為機關用地在案。	1. 陳情土地係位於本次檢討前第一種風景專用區內，原土地使用分區管制要點規定，經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防所需之各種設施。 2. 依 96.01.08 專案小組第 12、13 次審查會議決議，擬將原林口第一種至第四種風景專用區檢討變更為第一種至第四種保護區，調整後，保護區內國防所需設施，為經縣政府審查核准得為使用。 3. 提請討論。	本案建議請國防部軍備局儘速與行政院農委會林務局及交通部觀光局就該陳情土地適宜之使用分區項目協商確認後，提請委員會審議確認，否則維持原計畫。

二、專案小組簡報會議後逕向本部陳情案件部分：

(一)長庚大學97年2月20日長庚大字第0970020152號

函建請修訂土地使用分區管制要點有關文教設施

停車位規定乙案：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位 及縣府研析意見	本會決議
逾逕 1	長庚大學	林口特定區土地使用分區管制要點附表一第五點，有關文教設施等類似用途建築物空	建議將附表一停車空間規定五、文教設施等類似用途建築物「總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，免設停車空間；超過部分，每 100	1. 按林口特定區之建築管理業務於 86 年 10 月 1 日由台灣省住宅及都市發展局(簡稱省住都局)回歸臺北縣及桃園縣政府辦理，有關本校請領建築執照應留設停車空間之規定，依據林口特定區土地使用	<b>規劃單位(本部營建署市鄉規劃局)意見：</b> 1. 經查長庚大學位於林口特定區計畫之文教區，現行林口特定區土地使用分區管制要點，文教區之建蔽	本案酌予採納。將附表一停車空間規定「五、文教設施等類似用途建築物。」修正為「五、文教設施等類似用途建築物。(不含學校)」

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位及縣府研析意見	本會決議
		間之停車規定	<p>平方公尺樓地板面積及其零數應留設 1 部停車空間。」修正為「總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，免設停車空間；超過部分，每 100 平方公尺樓地板面積及其零數應留設 1 部停車空間。<u>私立專科學校、學院、大學、研究所不受前項限制，但至少應留設 20 個停車位。</u>」</p>	<p>分區管制要點附表一，於省住都局建築管理時期，依附表一第七點認定為學校，「大專學校至少應留設 20 個停車位」。但回歸桃園縣政府建築管理後，縣政府以本校位於文教區，改依附表一第五點認定非學校，「總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，免設停車空間；超過部分，每 100 平方公尺樓地板面積及其零數應留設 1 部停車空間。」</p> <p>2. 查本校坐落文教區土地面積 25.348 公頃，建有校舍 9 棟總樓地板面積 412,235 平方公尺，若依桃園縣政府認定每 100 平方公尺樓地板面積應留設 1 部停車空間，即應留設 4,121 個停車位，然而本校現有教職員 749 人，學生 7,213 人，實際請領停車證使用人數僅約 1,200 人，卻被要求留設 4,121 個停車位，差距懸殊極不合理，閒置無用之停車空間不僅影響校園的規劃使用，更將造成學校資源的錯置及浪費，也有鼓勵開車上學，而與目前節約能源、減少二氧化碳排放，多利用公共交通工具的政策相違背，實非適宜。</p> <p>3. 參照林口特定區土地使用分區管制要點附表一第三點百貨商場及第五點文教設施均為相同之停車空間規定，可知其應具有提供</p>	<p>率不得超過 40%，高度不得超過 4 層樓或 18 公尺。</p> <p>2. 本要點附表一之停車空間規定，係規定土地及建築物用途，至於長庚大學是否為本要點之第九組：文教設施及展演設施所稱之使用項目，係屬目的事業主管機關之權責。若該校經認定後，自得依本要點停車場空間之規定辦理相關事宜。</p> <p><b>臺北縣政府意見(97.3.5 府城規字第 0970126067 號函)：</b></p> <p>1. 經查林口特定區計畫「文教區」與「學校用地」之土管要點分別規定於第 59 點與第 79 點，停車空間規定亦分別規定於前開土管要點附表一第 5 點「文教設施等類似用途建築物」與第 7 點「學校」，兩者規定內容並不相同，合先敘明。</p> <p>2. 為避免造成後續執行認定疑義，建議維持原分類方式，惟文教區留設停車空間之檢討涉及規劃原意，宜由規劃單位(市鄉規劃局)就林口特定區文教區之停車空間需求據以</p>	<p>」以避免地方政府對停車空間規定之認定與執行產生疑義。</p>

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位及縣府研析意見	本會決議
				多數不特定人同時使用之特性，因此第五點文教設施應係對於表演廳、展覽館、博物館等公眾使用場要求留設較多停車空間，但私立專科學校、學院、大學、研究所其本質為學校，停車需求有限，建議參酌本要點學校用地停車空間規定「大專學校至少留設 20 個停車位」，實際停車位數量則依各校發展自行增設。為此，懇請惠予考量於林口特定區土地使用分區管制要點附表一第五點，文教設施等類似用途建築物停車空間，增加「私立專科學校、學院、大學、研究所不受前項限制，但至少應留設 20 個停車位」，並納入林口特定區第三次通盤檢討修訂，如有需要本校並願派員於內政部都市計畫委員會審議時列席說明，以維權益，毋任感禱。	研析，供委員會審議參考。  <b>桃園縣政府意見(97.3.6 府城規字第 0970058787)：</b> 「本案本府同意參酌林口特定區計畫土地使用分區管制要點附表一第七點修訂，惟仍請長庚大學提出本用地未來建築等相關資料，提送貴部委員會審議。」	

(二)長庚技術學院97年2月27日長庚技總字第0970002430號函，建請刪除現行文教區高度不得超過四層樓或18公尺之限制，回復都市計畫法台灣省施行細則第34條對於文教區之容積率管制規定為容積率不得超過250%乙案：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位及縣府研析意見	本會決議
逾逕 1	長庚	林口特定	將「五九、	一、有關林口特定區文教區之建築	<b>規劃單位(本部營</b>	經與會單位



編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 及縣府研析意見	本 會 決 議
	技術學院	區土地使用分區管制要點第59條有關文教區高度及使用強度之規定事項	文教區之建蔽率不得超過40%， <u>高度不得超過4層樓或18公尺</u> 。」修正為「五九、文教區之建蔽率不得超過40%， <u>容積率不得超過250%。</u> 」	<p>強度，依土地使用分區管制要點，於民國93年修訂前之第45條原規定：「文教區之建蔽率不得超過40%，高度不得超過4層樓或18公尺，但經主管機關核准者不在此限。」，修訂後調整為第59條並刪除但書規定。由於現行規定嚴格限制高度，對於本校校舍之整體利用產生極大衝擊，以本校活動中心之地上四層地下二層建築物規劃為例，即因考量學生室內體育活動需求每層樓高度至少應有5.4公尺，總高度不得超過18公尺顯然不符需求，大幅降低校園空間規劃設計上之彈性，為此建議刪除高度管制，回復都市計畫法台灣省施行細則第34條對於文教區之容積率管制，規定為容積率不得超過250%(如附表一)。</p> <p>二、再者，林口特定區之文教區僅長庚大學及本校，將建築高度限制在4層樓也不符實際使用之需求，畢竟大學之規劃與發展不同於一般中、小學，為使學校之教師與學生均能獲得最舒適合理的教學空間、研究空間、實驗空間、生活住宿空間，本校於93年修訂前建築主管機關均能在法定容積內依實際需求適度放寬調整，惟修訂後因刪除但書規定已無放寬調整可能，若將建築高度仍限制在4層樓必然將束縛學校發展，並且產生93年修訂前高樓層建築與修訂後4層樓，高低樓層參差並存之不合理結果。再者，桃園縣各大專學校土地使用均以容積率管制(如附表二)，僅本校之文教區以高度管制，如能回復依都市計畫法台灣省施行細則，規定為容積率不得超過250%，將有助於本校作為大學之空間發展。</p> <p>三、另林口特定區之文教區建築使用已無繼續高度管制必要，因內政部於86年12月26日通過建</p>	<p><b>建署市鄉規劃局)意見：</b>「擬建議刪除樓層與高度管制，增列容積率管制為160%。」</p> <p><b>臺北縣政府意見(97.3.7府城規字第0970141528號函)：</b></p> <p>1. 經查林口特定區文教區係於75年10月30日發布實施之「變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)案」時劃設，文教區之土地使用分區管制要點已規定於前開要點第44條「文教區之建蔽率不得超過40%，高度不得超過4層樓或18公尺，但經主管機關核准者不在此限。」，後經93年3月15日發布實施之「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」修訂前開規定為：「文教區之建蔽率不得超過40%，高度不得超過4層樓或18公尺。」，其備註載明：「文教區基地規模大，建築強度宜明確規定。」，合先敘明。</p> <p>2. 承上，林口地區</p>	<p>及委員討論，對於本案文教區之實際使用情況、使用強度、高度限制、及是否變更為私立大專用地仍有不同意見，爰本案退請本會原專案小組先行釐清及研提建議意見後，再行提會討論。</p> <p>本會專案小組研擬初步建議審意見(桃3案)：「據桃園縣政府列席代表表示，林口特定區計畫有關文教區土地使用管制甫於93年檢討修正，且文教區仍應有適當之管制與建築高度限制，爰本案未便採納。」</p> <p>註：土地使用分區管制要點第72條規定專科以上學校用地建蔽率40%，容積率200%。私立學校用</p>

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位及縣府研析意見	本會決議
				<p>築技術規則「山坡地建築」專章已經對山坡地建築高度有所規範；對於可能影響都市景觀之行為，桃園縣於96年1月30日更訂定「桃園縣景觀自治條例」規定須經都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築，因此絕不會因刪除高度限制而對環境產生衝擊。本校懇請惠予考量將高度管制乙案納入林口特定區第三次通盤檢討修訂，如有需要本校並願派員於內政部都市計畫委員會審議時列席說明，以維權益，毋任感禱。</p>	<p>之文教區規定，歷經檢討已明確規定，惟文教區容積率之檢討涉及規劃原意，宜由規劃單位(市鄉規劃局)就林口特定區文教區之容積率需求據以研析，供內政部都委員審議參考。</p> <p><b>桃園縣政府意見(97.3.11府城規字第0970065980號函)：</b></p> <p>1. 經查本府93年3月15日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」修訂條文第59條規定「文教區之建蔽率不得超過40%，高度不得超過4層樓或18公尺。」，其備註並載明：「文教區基地規模大，建築強度宜明確規定。」本案文教區面積達51.6公頃，且部分屬坡地地形，如刪除現行文教區高度不得超過4層樓或18公尺之限制，容積率提高至250%，則其量體大幅增加，恐影響地區環境景觀及涉及基地安全等問題，建議長</p>	地比照辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位及縣府研析意見	本會決議
					<p>庚技術學院提出文教區建築容積樓地板實際需求，提送貴部都委會審議。</p> <p>2. 另查長庚技術學院來函說明三所述可能影響都市景觀之行為，本縣 96 年 1 月 30 日訂定「桃園縣景觀自治條例」規定須經都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築一節，經查本文教區目前尚非屬上開自制條例規定之重點景觀地區，故尚無適用上開條例規定。</p>	

附表：桃園縣各大專學校土地使用比較

學校名稱	所屬都市計畫	使用分區	土地使用			備註
			建蔽率	容積率	高度	
國立中央大學	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	學校用地	50%	250%		
萬能科技大學	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	私立學校用地	50%	250%		
元智大學	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	文教區	50%	200%		
清雲科技大學	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	私立學校用地	50%	200%		
中原大學	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	文教區	50%	200%		
南亞技術學院	中壢(龍岡地區) 都市計畫	私立學校用地	50%	250%		
龍華科技大學	林口特定區計畫	私立學校用地	40%	200%		
	龍壽、迴龍地區都市計畫	私立學校用地	50%	250%		
中央警察大學	林口特定區計畫	學校用地	40%	200%		

			土地使用			
長庚大學 長庚技術 學院	林口特定區計畫	文教區	40%		四層樓 或 18 公尺	建議修 訂為容 積率 250%

(三)洪福宮管理人周坤城君陳情將臺北縣林口鄉小南  
灣段下福小段481-3地號土地(面積1980平方公尺  
)，由甲種工業區變更為宗教專用區乙案：

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	本 會 決 議
逕逕 3	林口鄉 洪福宮 周坤成 先生	林口鄉小南 灣段下福小 段481-3等 地號(面積 1980平方公 尺)  陳情人原先 陳情範圍為 林口鄉小南 灣段下福小 段478-23、 478-24、 481-3等地 號	1. 依據相關法令及機關通知，得知應儘速申辦都市計畫土地檢討及變更，方不至於淪為不合法之寺廟。 2. 變更地點：臺北縣林口鄉小南灣段下福小段481-3等地號(面積1980平方公尺)。 3. 變更內容：變更甲種工業區為宗教專用區。	洪福宮土地，現編列為林口特定區都市計畫內甲種工業區，經內政部函示、決議規定，凡未合都市計畫土地使用之寺廟登記，皆應儘速於一定期限內申辦變更為合乎都市計畫土地使用分區之用地，並據以補正「補辦登記寺廟應行補正之事項」後續工作，否則逾期將不予補發寺廟登記；特此提出都市計畫甲種工業區檢討變更使用，由甲種工業區變更為宗教專用區之申請，敬請賜予優先辦理。	查本案涉及編號逕北37案，前經本會專案小組研擬初步建議審意見「依寺方檢具之地號與實際使用範圍不符。建議本案予以保留，俟寺方寺廟登記證登記土地與實際使用範圍相符後，再另案審查。」有案，惟陳情人本次再度逕向本部陳情將變更範圍由林口鄉小南灣段下福小段478-23、478-24、481-3等地號縮小為僅上開地段481-3地號1筆，經查上符合其寺廟使用範圍，建議照本案變更內容明細表第十二案本會專案小組建議意見辦理。	本案照規劃單位研析意見辦理。

(四)桃園縣黃繼炯公派下協進會建議變更部分工業區  
為文化古蹟專用區乙案：

1. 本案涉及編號逕桃28案，前經本會專案小組初

步建議意見(詳如後附)略以：「…建議陳情人應依『古蹟指定及廢止審查辦法』向相關單位提報古蹟指定並經審查核准公告後，再另案辦理都市計畫變更。」有案。

2. 案經立法院王院長金平辦公室邀集相關單位會勘結論略以：「一、該基地內之二百餘年墓碑及抗日紀念碑均具有保存價值及意義。二、請桃園縣文化處協助黃繼炯公派下協進會申請指定古蹟之程序。三、林口特定區計畫(第三次通盤檢討)近期內召開內政部都市計畫委員會，請桃園縣政府文化處加速辦理古蹟指定作業。四、本案時程上若有急迫性，請桃園縣政府文化處研議以暫訂古蹟方式辦理。五、營建署依桃園縣政府文化處辦理進度，於林口特定區計畫(第三次通盤檢討)審議過程中，補充相關說明」。

3. 本案土地權屬為國有，且參酌桃園縣政府文化局97年3月13日桃縣文資字第0971060382號函送該局97年3月12日「黃繼炯公抗日紀念公園墓地」會勘結論：本案會勘委員一致建議登錄歷史建築；都市計畫法第15條第1項第5款亦明定具有紀念性價值應予保存之建築，應視實際情形，於主要計畫表明之，是以，本案酌予採納修正變更為「史蹟紀念公園用地」，並應依本會專案小組出

席委員初步建議意見(四)補辦公開展覽及說明  
會。

專案小組建議意見(十一)逾公开展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分(桃園縣)：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	研析意見	出席委員 初步審查意見
逾桃 28	桃園縣 黃繼炯 公派下 協進會	龜山鄉樂善 段 19 地號	建議變更為文化 古蹟專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該筆土地自清乾隆 41 年始(西元 1776)屬黃繼炯公墓園使用，已逾 232 年之久。</li> <li>2. 民國 67 年林口特定區將該筆土地劃設為第三種工業區。</li> <li>3. 民國 68 年 4 月 9 日經桃園縣政府 68 府民縣字第 34578 號函准規劃為抗日公園用地保留使用。</li> <li>4. 基於前述理由，陳情變更為文化古蹟專用區。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該陳請土地位於林口特定區計畫工三工業區，面積約 0.3 公頃，現為墓園使用。</li> <li>2. 經查上開地號係於民國 43 年 3 月 5 日，依土地法第 57 條登記為國有土地。</li> <li>3. 本案擬請國有財產局表示相關意見。</li> <li>4. 陳情建議變更土地使用分區為文化古蹟專用區部分，應符合「文化資產保存法」第三條第一款有關古蹟之指定及其施行細則第二條第一項規定略以：「為年代長久且其重要部分仍完整之建造物及其附屬設施，包括祠堂、…、墓葬、…等」，並依同法第三十三條規定併同保全其環境景觀擬具古蹟保存計畫後，始得變更為保存區或其他分區。</li> <li>5. 經查本陳情基地尚未經行政院文建會或桃園縣政府文化局指定為古蹟，故建議陳情人應依「古蹟指定及廢止審查辦法」向相關單位提報古蹟指定並經審查核准公告後，再另案辦理都市計畫變更。提請討</li> </ol>	本案建議未便採納，並依規劃單位研析意見5辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	研析意見	出席委員 初步審查意見
					論。	

(五)黃新源君委請彭耀華建築師代表出席本會，就本

計畫區「公九、文高三」權益表達意見乙案：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
逕逕 4	黃新源 君	龜山鄉公園 九、文高三 用地	專案小組會議記錄內，公九、文高三用地檢討變更案，各組陳情意見需予整合，敬請協查失連土地所有權人現戶戶籍，俾利開會凝聚共識，並請准成立適法之人民團體，並請主管機關及市鄉規劃局指導。	1. 由專案小組會議記錄觀之，共 6 件不同陳情意見，亟需整合，敬祈先行確立是否仍作公共設施；如確為發還地主之決議，則請地方政府允成立適法之民間團體，召開會議，討論未來使用方式，以保權益。 2. 後續土地使用方式及規劃內容，尚需主管機關與全體土地所有權人共同開會，訂立該工作模式。	—	本案未便採納，併本次通檢變更內容明細表第5案辦理。

附錄：本案專案小組初步建議意見詳內政部都市計畫委員會第678次會議紀錄(二)核定案件- 第5案：變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案本會專案小組初步建議意見

第 6 案：臺南縣政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都委會 96 年 4 月 27 日第 198 次會議及 96 年 7 月 20 日第 199 次會議審決修正通過，並准臺南縣政府 96 年 8 月 9 日府城都字第 0960174704 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：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，由本會賴委員美蓉、洪委員啟東、陳委員麗紅、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，復於 96 年 9 月 5 日、96 年 9 月 14 日（赴現場勘查）召開 2 次專案小組會議，因變更內容綜理表編號三（專案小組出席委員初步審查意見如附表）（略）具急迫性，經臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 96 年 10 月 2 日第 667 次會議審決略以：

「一、有關本案變更內容綜理表編號三，除下列



各點外，其餘准照臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 本案學校用地位於公(滯)9 用地旁，為減輕學校淹水疑慮，請將經濟部水利署認可之本特定區排水計畫相關內容，納入計畫書敘明。

(二) 本案學校用地之校園規劃，應考量合理空間配置，以避免擁擠。至於周邊環境整體規劃(如公(滯)9 用地滯洪功能、水溝加蓋問題等)，請縣府再詳加考量。

二、其餘特定區計畫內容仍續由本會專案小組研提具體意見後，再提委員會議討論。」。

七、案經本會專案小組於 96 年 11 月 14 日、97 年 1 月 22 日再召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見(如附錄)，並經臺南縣政府 97 年 3 月 4 日府城都字第 0970047863 號函送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南縣政府 97 年 3 月 4 日府城都字第 0970047863 號函送修正計畫書、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。

一、有關滯洪池區域指定為緊急避難空間，應再考量不同災害類型，作適當之調整規劃。

二、變更內容綜理表：

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會決議
			原計畫	新計畫		
九	人一	領寄聚落	道路用地 (0.19 公頃) 綠地用地 (0.13 公頃)	住宅區 (0.32 公頃)	因原計畫劃設之綠地較為畸零不整，其道路亦缺乏連貫性，且欠缺較具體開發計畫，後續應可配合開發區塊 B 區之開發，提供適當公共設施用地，故取消原綠地及道路之劃設。	本案同意依縣府建議意見「本府基於公平性及地主權益考量，建議本案變更免予回饋，且無須限制地主應依『已發展區住宅區開發管理要點』辦理開發」辦理，並已納入臺南縣政府 97 年 3 月 4 日府城都字第 0970047863 號函送修正計畫書敘明。
十	逾一	安定鄉安定段 1597-2、1598-2 地號及新市鄉社內段 716-3 地號	農業區 (0.15 公頃)	加油站專用區 (0.15 公頃)	變更土地條件符合「加油站設置管理規則」之規定，且具交通優勢條件，可提供本計畫區及科學園區便捷之支援性服務，且土地所有權人願意配合辦理相關回饋措施，故配合予以變更。 ◎附帶條件： 應回饋變更土地面積之 30% 作為公共設施用地，並得以抵繳代金之方式辦理。	本案除請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫外，其餘同意依臺南縣政府 97 年 3 月 4 日府城都字第 0970047863 號函送修正計畫書辦理。

三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	臺南縣政府處理意見	本會決議
5	陳龍吉君等 96 年 12 月未署日期陳情民等所有土地坐落於臺南科學園區特定區計畫 B 區範圍內，部分劃設為已發展區（住宅區）、部分劃設為優先發展區（目前為農業區），建議下列事項： 一、有關陳情取消已發展區內零碎綠地及不連貫道路之劃設乙節，臺南縣政府已同意取消劃設，基於政府	1. 領寄聚落之住宅區係依照原非都市土地鄉村區乙種建築用地予以劃設，為引導公共設施留設及改善聚落環境品質，故將部分未開發利用之土地劃設為公共設施用地。本次檢討變更綜理表編號第 9 案實屬將公共設施用地回復為可建築用地，基於考量土地開發市場機制運作、開發誘因	一、陳情事項一併變更內容明細表編號 9 辦理。 二、有關陳情事項二（既有聚落住宅區與 60 公尺道路間之農業區變更為住宅區），經縣府列席代表補充說明「一、考量土地所有權人面

<p>規劃錯誤在先，且「已發展區住宅區開發管理要點」已規定開發面積達 1000 平方公尺以上、出具同意書及提供 20% 公共設施等，建議取消專案小組有關「請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。」之意見。</p> <p>二、至於陳情將已發展區「領寄聚落住宅區」延伸至 60 公尺計畫道路，即將既有聚落住宅區與 60 公尺道路間之農業區變更為住宅區，因民等土地分屬住宅區及農業區，不利整體開發，另為避免區段徵收無法原位置分配土地，建請同意變更農業區為住宅區，排除區段徵收方式開發，規定至少提供 40% 公共設施，以兼顧土地變更使用公平性及最大開發效用。</p>	<p>、公平性及地主權益等因素，建議酌予採納，並免予回饋，且無須限制地主依據「已發展區住宅區開發管理要點」之規定辦理開發。</p> <p>2. 有關住宅區範圍延伸部分之意見，業於縣都委會審議時，考量土地使用公平性及開發區塊 B 區日後發展之整體性，決議維持原計畫。另，開發區塊 B 區已屬都市發展用地，並指定供開發為產業支援區使用（本次通盤檢討建議變更為供生活服務區使用），惟在尚未擬具細部計畫辦理開發前暫維持農業使用，與一般農業區有所不同，因此非「都市計畫農業區變更使用審議規範」適用範疇，未來仍應採區段徵收方式辦理整體開發，故建議未便採納。</p>	<p>積狹小，與開發區塊 B 合併規劃使用不易，原則同意變更，並劃設至少 45% 公共設施用地，以及依該土地佔開發區塊 B 面積之比例負擔主要計畫公共設施費用（依新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審議作業要點第七點規定）。二、現行領寄聚落住宅區及陳情人建議變更地點，由縣府整體考量另行擬定細部計畫。三、本案請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。」，經充分討論後，同意依縣府上開意見辦理。</p>
---	--	---

四、補辦公開展覽：本案變更計畫內容如超出公开展覽範圍，經本會審決通過後，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。

五、後續辦理事項：本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段（如本會審決通過、須簽訂協議書者、須審定細部計畫及先行區段徵收等）由本部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】 出席委員初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘准照臺南縣政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書、圖後，先將變更內容綜理表（含相關示意圖）送請專案小組委員確認，正式行文檢送修正計畫書30份（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。

一、綜合性意見：

（一）有關本專案小組第1、2次會議研提「有關整體發展、都市防災、交通運輸、簡報內容及其他應修正或補充說明事項」等意見，建議依臺南縣政府96年10月22日府城都字第0960230429號函送處理情形（如附件一）辦理。

（二）至於本專案小組第3次會議針對上開2次會議再研提之7點意見，除下列各點外，其餘建議依臺南縣政府97年1月2日府城都字第0970001494號函送處理情形（如附件二）辦理。

1、相關災害潛勢資料與土地使用計畫套疊結果，請納入計畫書敘明。

2、有關計畫區整體公共設施之綠覆率與永續發展關係，以及滯洪池何時完工等，請於計畫書加強說明。

3、縣府刻正推動之陽光電城政策，目前擬以增加容

積獎勵方式辦理，惟增加容積可能帶來之人口、交通及環境影響，請縣府再斟酌考量。

## 二、變更內容綜理表：

(一) 詳附表一，有關各變更計畫內容、整個計畫區之開發方式、各開發區塊範圍及其計畫內容等，請於計畫書以示意圖表示之，以資明確。

(二) 縣府臨時提案：臺南縣政府 96 年 11 月 13 日府城都字第 0960249238 號函略以：「因涉及各區塊開發完整性、開發財務負擔、公共設施劃設比例等問題，擬增列二變更內容」乙案，經臺南縣都委會 96 年 12 月 7 日第 201 次會議審議通過，新增變更內容綜理表(臺南縣政府 97 年 1 月 2 日府城都字第 0970001494 號函送)詳附表二。

三、土地使用分區管制要點、新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審議作業要點(含縣府新增提案)、已發展區住宅區開發管理要點：如附表三、四、五，後續修正計畫書時，請將全部條文以對照表方式列出，以資明確。

## 四、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	臺南縣政府處理意見	出席委員初步建議意見
1	林崑參君 96 年 9 月 15 日陳情臺南縣新市鄉看西段 486 等地號原為都市計畫外特定農業區丁種建築用地，領有經濟部工廠登記證 99-683267-11 號(建明窯業有限公司之合法工廠)，廠地面積 11283 平方公尺，現被改為零星工業區，非常不合理，因原丁種建築用地未限制任何工業，建請將該零星工業區改為甲種工業區，以利增加營業項目乙案。	1.原計畫擬定之初，係配合原登記有案之合法工廠劃設為零星工業區，依規定僅得為無污染性工業使用，且營業項目得在都市計畫法台灣省施行細則第 21 條規定之容許使用項目範圍內申請使用。 2.有關陳情內容之擴廠事宜，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。 3.本特定區係發展高科技、低污染產業為主，並配合提供相關服務性都市機能，	本案建議依縣府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝

		故不適合引進高污染性之甲種工業區使用，爰建議維持原計畫，未便採納。	通說明。
2	林崑參君 96 年 9 月 15 日陳情臺南縣新市鄉豐華村豐華 38 號，地號臺南縣新市鄉看西段 486-8 等 41 筆農業區土地，因該土地與樹谷液晶專業區交界，北邊滯洪池，西邊滯洪池，南邊臨縣道 134 道路，東邊臨高速公路大洲排水，建議將上開 41 筆土地及旁邊少許土地納入變更為住宅區，以解民困達到合理完整性乙案。	1.陳情土地位處淹水潛勢之環境敏感地區，應以低密度發展為原則，不適宜進行大規模土地開發。 2.陳情土地係屬農業區建地目土地，其既有之合法建物日後可依土地使用分區管制要點第三點之規定建築使用，且其可建築容積較劃設為已發展區之住宅區高，較能保障民眾權益。故於本縣都委會審議階段，已針對類似陳情訴求之案件，決議維持原計畫，因此基於公平合理原則，本案亦未便採納。	本 案 建 議 依 縣 府 處 理 意 見 辦 理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
3	立法委員侯水盛國會辦公室 96 年 9 月 19 日傳真簡函轉林崑參君 96 年 9 月 15 日陳情臺南縣新市鄉豐華村豐華 38 號，地號臺南縣新市鄉看西段 486-8 等 41 筆農業區土地，因該土地與樹谷液晶專業區交界，北邊滯洪池，西邊滯洪池，南邊臨縣道 134 道路，東邊臨高速公路大洲排水，建議將上開 41 筆農業區土地變更為住宅區乙案。	併前開處理意見辦理。	併本表編號 2 辦理。
4	陳振坤、陳振當、陳文進君等三人 96 年 11 月 8 日陳情安定鄉安定段地號 109 及 109-1 之土地，原土地面積為 2,047 平方公尺，特定區計畫發布實施後逕為分割為住宅區及農業區，原土地係三兄弟共有，因 109-1 地號現有建築物，而 109 地號土地為農業區無法興建房屋，造成三兄弟持有土地價值不均引起糾紛，建議將地號 109 農業區土地變更為住宅區。	1.原計畫擬定時，住宅區係依鄉村區乙種建築用地範圍，並考量其範圍完整性及使用現況等因素劃設之。 2.經查陳情土地原非屬鄉村區乙種建築用地，惟部分因已有合法建物存在，故依前述原則，參考現況使用情形，將 109 地號部分土地劃設為住宅區，其餘則仍維持農業區並應配合開發區塊 B 區辦理整體開發。因此，基於公平合理及一致性原則，故建議未便採納。	本 案 建 議 依 縣 府 處 理 意 見 辦 理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
5	陳龍吉君等 96 年 12 月未署日期陳情民等所有土地坐落於臺南科學園區特定區計畫 B 區範圍內，部分劃設為已發展區（住宅區）、部分劃設為優先發展區（目前為農業區），建議下列事項： 一、有關陳情取消已發展區內零碎綠地及不連貫道路之劃設乙節，臺南縣政府已同意取消劃設，基於政府規劃錯誤在先，且「已發展區住宅區開發管理要點」已規定開發面積達 1000 平方公尺以上、出具同意書及提供 20%公共設施等，建議取消專案小組有關「請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。」之意見。 二、至於陳情將已發展區「領寄聚落住宅區」延伸至 60 公尺計畫道路，即將既有聚落住宅區與 60 公尺道路間之農業區變更為住宅區，因民等土地分屬住宅區及農業區，不利整體開發，另為避免區段徵收無法原位置分配土地，建請同意變更農業區為住宅區，排除區段徵收方	1.領寄聚落之住宅區係依照原非都市土地鄉村區乙種建築用地予以劃設，為引導公共設施留設及改善聚落環境品質，故將部分未開發利用之土地劃設為公共設施用地。本次檢討變更綜理表編號第 9 案實屬將公共設施用地回復為可建築用地，基於考量土地開發市場機制運作、開發誘因、公平性及地主權益等因素，建議酌予採納，並免予回饋，且無須限制地主依據「已發展區住宅區開發管理要點」之規定辦理開發。 2.有關住宅區範圍延伸部分之意見，業於縣都委會審議時，考量土地使用公平性及開發區塊 B 區日後發展之整體性，決議維持原計畫。另，開發區塊 B 區已屬都市發展用地，並指定供開發為產業支援區使用（本次通盤檢討建議變更為供生活服務區使用），惟在尚未擬具細部計畫辦理開發前暫維持農業使用，與一般農業區有所不同，因此非「都市計畫農業區變更使用審議規範」適用範疇，未來仍應採區段徵收方式辦理整體開發，故建議未便採納。	一、陳情事項一併變更內容明細表編號 9 辦理。 二、有關陳情事項二，建請縣府轉知陳情人列席委員會說明後，討論決定。

	式開發，規定至少提供 40%公共設施，以兼顧土地變更使用公平性及最大開發效用。		
6	臺南縣政府 97 年 1 月 9 日府城都字第 0970003425 號函轉新市鄉公所 97 年 1 月 3 日所建字第 0960015744 號函送陳俊雄君等人 96 年 12 月 24 日陳情豐華村看西部落現有腹地不大，且呈零散發展；南科周邊區域，如能因南科設置而改變現有生活機能及便利性，為地方所關切及期盼的議題，故為謀求地方整體發展，建請將看西聚落（含孟昌社區周邊）全部納入住宅區予以規劃開發，以促進地方均衡發展。	併本表編號第 2 案。	併本表編號 2 辦理。
7	臺南縣政府 97 年 1 月 9 日府城都字第 0970003426 號函轉新市鄉公所 97 年 1 月 3 日所建字第 0960015745 號函送方聰賢君等人 96 年 12 月 24 日陳情新市鄉豐華村大道公部落位於奇美液晶專區南側，未因南科設立而帶來實質發展效益，請將現有聚落全部列入「南科特定計畫區之住宅區」，予以規劃開發並重視地方真實需求，以平衡地方之發展，否則全部取消大道公部落之特定區計畫案乙案。	併本表編號第 2 案。	併本表編號 2 辦理。

- 五、補辦公開展覽：本案變更計畫內容如超出公開展覽範圍，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。
- 六、後續辦理事項：本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段（如本會審決通過、須簽訂協議書者、須審定細部計畫及先行區段徵收等）由本部核定後，依法公告發布實施。

附表一 變更內容綜理表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫人口	10 萬人	7.8 萬人	基於計畫區內部分開發區塊已變更為液晶專區，且於本次檢討亦調整部分開發區塊之機能定位，故據以核實檢討本計畫區所能容納之人口，酌予調降計畫人口。	配合本次檢討針對各開發區塊範圍及土地使用機能調整後之成果核算之，經縣府建議將計畫人口調整為 7.7 萬人，同意依照辦理。
二	二、人六	開發區塊 B、F 及 G 區	農業區（供開發為產業支援區） （116.21 公頃）	農業區（供開發為生活服務區） （116.21 公頃）	<p>1.因開發區塊 H、J、K 區及部分 I 區原屬農業區（供開發為生活服務區）及農業區（供開發為產業支援區），已於民國 93 年 12 月 1 日依據「促進產業升級條例」變更為工業區。</p> <p>2.因應前述開發區塊使用分區之調整，故變更開發區塊 G 及 F 區為農業區（供開發為生活服務區），使本計畫區除著重產業發展之外，並得以兼顧都市生活機能之健全發展。</p> <p>3.考量西側產業聚落仍有居住需求，為降低區內通過性交通旅次，並加速領寄聚落之更新，故將開發區塊 B 區變更為農業區（供開發為生活服務區）。</p>	本案除區位適宜作為生活服務區之理由，請於計畫書補充說明外，其餘建議准予通過。
四	人八	3-50M 道路北側、科學園區東側	農業區 （0.72 公頃）	溝渠用地 （0.72 公頃）	現況為坐駕排水道使用，基於日後學生安全考量，且經水利主管機關同意（詳附錄四），故配合第三案變更為溝渠用地，並納入科學園區下水道系統，由科學園區管理局自行管理維護。	本案因南科管理局列席代表說明已無變更都市計畫之必要，建議維持原計畫，同意依照辦理。



編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫		
五	四	3-50M 道路北側及15-25M 道路南側	農業研發專用區 (4.01 公頃)	農業區 (4.01 公頃)	1.該農業研發專用區係位於開發區塊 G 區內，且應以區段徵收方式取得，惟在尚未辦理區段徵收前，由亞洲蔬菜研究發展中心（以下簡稱亞蔬中心）先行以租用方式使用該土地。 2.依據民國 95 年 3 月 10 日府城都字第 0950050341 號函示之「南科特定區農業研發專用區租地協調會」會議紀錄，該範圍土地所有權人無法繼續出租土地予亞蔬中心，並同意變更該「農業研發專用區」為「農業區」，故尊重土地所有權人意願，透過本次通盤檢討予以配合變更。 3.配合亞蔬中心用地需求，故徵得坐駕段 1224 號等 8 筆土地之土地所有權人同意，先以租地方式供亞蔬中心使用，並於日後配合辦理開發區塊 G 區之區段徵收，故予以變更部分農業區為農業研發專用區。	本案除將 95 年 3 月 10 日協調會議紀錄，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
			農業區 (4.01 公頃)	農業研發專用區 (4.01 公頃)		
六	五	公（滯）4 用地西側	道路用地 (0.62 公頃)	公（滯）用地 (0.03 公頃) 農業區 (0.59 公頃)	該道路用地為 23-15M 之一部分，但部分路段已納入液晶電視專區之細部計畫道路，且無法與原主要計畫道路銜接，故已無法發揮交通功能，因此將其變更為公（滯）用地及農業區。	建議照案通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫		
七	六	開發區塊 G 區	開發區塊面積 (58.49 公頃)	開發區塊面積 (55.27 公頃)	配合第三案之變更，及 95 年 1 月 25 日府城都字第 0950016310A 號發布實施之個案變更，調整其開發面積。	併縣府臨時提案內容，本案不予討論。
八	七	開發區塊 I 區	開發區塊面積 (13.91 公頃)	開發區塊面積 (20.75 公頃)	該開發區塊北側緊鄰之 12-30M 道路尚未達計畫寬度，基於計畫區內之計畫道路均由各臨接之開發區塊納入開發負擔之原則下，故酌予調整開發區塊 I 區之範圍，將 1-60M 至 4 號計畫道路間 12-30M 道路納入其開發範圍。 ◎備註：範圍內 12-30M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔。	併縣府臨時提案內容，本案不予討論。
九	人一	領寄聚落	道路用地 (0.19 公頃) 綠地用地 (0.13 公頃)	住宅區 (0.32 公頃)	因原計畫劃設之綠地較為畸零不整，其道路亦缺乏連貫性，且欠缺較具體開發計畫，後續應可配合開發區塊 B 區之開發，提供適當公共設施用地，故取消原綠地及道路之劃設。	本案研提下列二方案，提請委員會議討論決定。 一、專案小組建議： (一) 本案變更理由請補充現況發展情形及為配合聚落整體開發等相關說明。 (二) 本案應依「已發展區住宅區開發管理要點」辦理，並請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。 二、縣府建議：臺南縣政府 97 年 1 月 2 日府城都字第 0970001494 號函送處理情形「本府基於公平性及地主權益考量，建議本案變更免予回饋，且無須限制地主應依『已發展區住宅區開發管理要點』辦理開發。」，經縣府補充說明將併同開發區塊 B 整體規劃，請縣府重新修正變更內容綜理表，提會討論。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫		
十	逾一	安定鄉安定段 1597-2、1598-2 地號及新市鄉社內段 716-3 地號	農業區 (0.15 公頃)	加油站專用區 (0.15 公頃)	變更土地條件符合「加油站設置管理規則」之規定，且具交通優勢條件，可提供本計畫區及科學園區便捷之支援性服務，且土地所有權人願意配合辦理相關回饋措施，故配合予以變更。 ◎附帶條件： 應回饋變更土地面積之 30% 作為公共設施用地，並得以抵繳代金之方式辦理。	本案除下列各點外，其餘建議准照縣府核議意見通過。 一、有關縣府補充說明因本特定區計畫農業區土地使用管制較「都市計畫法臺灣省施行細則」農業區更為嚴格，無法直接允許作加油站使用，必須透過變更都市計畫始能設置，請納入計畫書敘明。 二、請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。
十一	逾二	公（滯）11 用地西側	廣場用地 (0.15 公頃) 綠地用地 (0.04 公頃)	車站用地 (0.19 公頃)	為強化計畫區大眾運輸服務機能，故因應交通部台灣鐵路管理局於區內增設南科車站用地需求，故予以配合變更之。	本案經縣府查明新計畫名稱無須修正，建議除加強變更理由說明及將交通部台灣鐵路管理局同意設站相關文件後，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
			溝渠用地 (0.15 公頃)	溝渠兼車站用地 (0.15 公頃)		
			道路用地 (0.13 公頃)	車站兼道路用地 (0.13 公頃)		
十二	八	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點		詳附表三。

註：1.「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「新編號」欄係指經縣都委會審決後重新整理之變更編號。

2.原編號欄所列之「人」係指公開展覽期間人陳編號；「逾」係指逾公開展覽期間人陳編號。

附表二 新增變更內容綜理表（經臺南縣政府 97 年 1 月 22 日於會中列席說明該府縣府 97 年 1 月 2 日府城都字第 0970001494 號函送資料錯誤，應以下表為準）

編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫		
新增提案	開發區塊 A、D、F、G、I、N、O	開發區塊 A 開發面積（61.85 公頃）	開發區塊 A 開發面積（64.94 公頃）	將原應由 D 區負擔之 5-40M 道路調整為由 A 區負擔，調整後 A 區可直接臨 5-40M 道路，使開發區塊更具完整性。	本案係各開發區塊開發範圍之調整，仍維持以區段徵收方式開發，建議除下列各點請縣府補充說明納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。 一、本案非僅開發區塊面積之修正，請配合調整原計畫與新計畫內容。 二、有關各開發區塊之公共設施負擔比例，以及公平合理性，請補充說明。 三、請重新查明修正「應另行擬定細部計畫地區各開發區塊主要計畫土地使用面積明細表」。 四、各開發區塊內部分土地如已徵收，請一併敘明。
		開發區塊 D 開發面積（59.94 公頃）	開發區塊 D 開發面積（56.85 公頃）		
		開發區塊開發 F 面積（59.89 公頃）	開發區塊 F 開發面積（59.89 公頃）	1.依據本計畫規定，「開發區塊 A、B 及 D、E、F、G 應負擔公園兼滯洪池區位為公（滯）1、2、7、8 等用地」，本次檢討考量開發財務可行性及區位關係，明確將公（滯）7、8 納入 F 區細部計畫開發範圍（詳附圖二），俾利後續區段徵收先期相關作業之執行。 2.原計畫規定開發區塊 F 應負擔之公（滯）用地面積為 15.03 公頃，故除負擔公（滯）7、8 用地（6.27 公頃）外，尚須負擔其他公（滯）用地，故開發範圍調整後，並未涉及開發面積之修正。	
		開發區塊 G 開發面積（58.49 公頃）	開發區塊 G 開發面積（52.20 公頃）	1.因應開發區塊 G 區土地使用機能之調整，依本計畫之規定，於後續擬定細部計畫時應負擔之公共設施比例將由 40%調降為 35%。 2.配合歷次個案變更、南科實驗中學及開發區塊 G 區使用分區之調整等因素考量下，為提高區段徵收開發可行性與公平合理負擔等因素考量下，故調整開發區塊 G、N、O 等區之開發範圍，並將原應由 G 區負擔之廣 1、綠 6、綠 9 及電 4 等用地剔除於開發範圍外，而分別由開發區塊 N 及 O 區負擔之。	
		開發區塊 N 開發面積（51.17 公頃）	開發區塊 N 開發面積（53.21 公頃）		
		開發區塊 O 開發面積（61.10 公頃）	開發區塊 O 開發面積（61.71 公頃）		
		開發區塊 I 開發面積（13.94 公頃）	開發區塊 I 開發面積（20.75 公頃）	1.開發區塊 I 北側緊鄰之 12-30M 道路尚未依計畫寬度開闢完成，原計畫擬定時亦未將該道路列入得先行以一般徵收取得之公共設施項目（即所謂「大公」部分），致使其開發區塊無法直接臨接計畫道路，恐影響民間投資意願，及導致縣府招商及開發作業無法順利推展。 2.將 12-30M 道路介於 1-60M 至 4 號道路（新港社大道）間路段之未徵收土地納入 I 區開發範圍，以利辦理後續開發作業，並避免日後產生交通瓶頸。 備註： 範圍內 12-30M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入『臺南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點』第五點第一項第一款之公共設施用地負擔」。	

附表三 土地使用分區管制條文修訂前後對照表

編號	原編號	現行條文	修訂條文	理由	出席委員初步建議意見
一	-	第三點 農業區以保持農業生產為主，... 、 、 二、經縣政府審查核准之農藝及園藝業、休閒農業之相關設施。	第三點 農業區以保持農業生產為主，... 、 、 二、經縣府審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關設施。	修正容許使用項目內容及其用語，以避免日後產生計畫執行認定上之疑義。	建議照案通過。
二	一	第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如圖 4-19 所示，但因實際特殊需求或原因經縣政府同意者得酌予調整。	第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖一所示，但因實際特殊需求或原因經縣政府同意者得酌予調整。	配合都市計畫說明書內容調整圖號。	建議照案通過。
三	二	第十點 本計畫各類公共設施用地得依「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。	刪除	配合內政部 92 年 6 月訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，計畫書無需再載明公共設施用地得作多目標使用之規定。	建議照案通過。
四	三	第十一點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考圖 4-20 之文化遺址分布位置圖及表 2-20 之遺址重要性評述...	第十點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考附圖二之文化遺址分布位置圖及附表一之遺址重要性評述...	1.條次調整。 2.配合都市計畫說明書內容調整圖、表編號。	建議照案通過。
五	四	第十二點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用... 、 二、前項增加興建之樓地板面積依左列方式核計： 、 △V <sub>3</sub> ：引進重要產業類別相關設施 、	第十一點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用... 、 二、前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計： 、 △V <sub>3</sub> ：引進重要產業類別相關設施，或配合政府重要政策之獎勵容積 、	1.條次調整。 2.為提高政府推動重要政策之執行成效，故以容積獎勵為誘因，爰增訂容積獎勵之依據。	本案經縣府列席代表建議維持原計畫，同意依照辦理。
六	五	第十三點 依本要點第十二點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之三〇%；惟為優先引進重要產業類別相關設施（不含住宅，獎勵容積不得超過基準容積二〇%）之需要，其獎勵容積經縣府同意納入細部計畫書規定者，總容積獎勵得不受上開三〇%比例之限制。	第十二點 依本要點第十一點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之三〇%；惟為優先引進重要產業類別相關設施，或配合政府重要政策之需要，其獎勵措施經縣府同意納入細部計畫書規定者，得不受該點第一項第一款之基地條件及上開總容積獎勵三〇%比例之限制。	1.條次調整。 2.為提高政府推動重要政策之執行成效，故以容積獎勵為誘因，爰增訂容積獎勵之依據，並修正供住宅使用容積獎勵上限。 3.保留各細部計畫訂定容積獎勵適用條件之彈性。	本案經縣府列席代表建議維持原計畫，同意依照辦理。惟為明確規範獎勵容積上限，本案除現行條文末段文字「總容積獎勵得不受上開三〇%比例之限制」建議修正為「總容積獎勵得放寬至該使用分區基準

編號	原編號	現行條文	修訂條文	理由	出席委員初步建議意見
					容積之五〇%」外，其餘維持現行條文。
七	六	第十四點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施： 、 、	第十三點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施： 、 、	條次調整。	建議照案通過。
八	七	第十五點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過百分之六十以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。	第十四點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過百分之六十以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。	條次調整。	建議照案通過。
九	八	第十六點 本計畫不適用「建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。	第十五點 本計畫不適用「建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。	條次調整。	建議照案通過。
十	九	第十七點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。	第十六點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。	條次調整。	建議照案通過。

註：「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「新編號」欄係指經縣都委會審決後重新整理之變更編號。

附表四 新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審議作業要點修正對照表

編號	現行條文	修訂條文	理由	出席委員初步建議意見
一	七、計畫道路 1-60M、2-50M、3-50M、5-40M、15-25M 及滯洪池、污水處理廠、溝渠用地等之用地負擔應納入細部計畫規定，...，於開發完成後歸墊或以可建築用地折抵，其費用歸墊及可建築用地折抵辦法由縣府另訂之。	七、本計畫區公共設施用地之負擔應納入細部計畫規定，...，於開發後歸墊或以可建築用地折抵，其費用歸墊及可建築用地折抵辦法由縣府另訂之。	1.為加速基礎設施興闢時程，保留由縣府視需要優先開闢公共設施之彈性。 2.修正開發費用歸墊時機，以降低縣府財務負擔。	建議照案通過。
二	九、細部計畫如依本要點三第（一）或（二）款辦理時，應於細部計畫核定前與縣府簽定協議書，並載明以下事項： 、 、	九、細部計畫如依本要點三第（一）或（二）款辦理時，應於細部計畫核定前與縣府簽定協議書或契約書，並載明以下事項： 、 、	增加契約文件之型式，以符合實際執行需求。	建議照案通過。
新增	二、本計畫應另行擬定細部計畫地區之分布位置及其主要計畫土地使用面積分別詳如附圖 1-1 及附表 1-1。	二、本計畫應另行擬定細部計畫地區之分布位置及其主要計畫土地使用面積應以附圖 1-1 及附表 1-1 為準，但經縣都市計畫委員會同意後，得依區段徵收實際財務狀況酌予調整之。	為保留日後開發時能即時因應市場動態需求之彈性，建議得視開發當時財務評估需求進行適度調整。	本案涉及主要計畫內容之修正，建議維持原計畫。

附表五 已發展區住宅區開發管理要點條文修訂前後對照表

編號	現行條文	修訂條文	理由	出席委員初步建議意見
一	一、本要點依「臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用分區管制要點」(簡稱土管要點)第十四點第二款規定訂定之。	一、本要點依「臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用分區管制要點」(簡稱土管要點)第十三點第二款規定訂定之。	配合土管要點條次調整，修正條文內容。	建議照案通過。
二	二、符合土管要點第十四點第一款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經臺南縣都市計畫委員會審查，並設籍都市設計事項部分需提現縣市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。	二、符合土管要點第十三點第一款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經臺南縣都市計畫委員會審查，並設籍都市設計事項部分需提現縣市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。	配合土管要點條次調整，修正條文內容。	建議照案通過。

附件一 內政部都市計畫委員會第 1、2 次專案小組審查意見處理情形綜理表（臺南縣政府 96 年 10 月 22 日府城都字第 0960230429 號函送，附件詳該函補充資料）

專案小組意見	處理情形
<p>一、整體發展：本案請補充本次通盤檢討目的、計畫目標、本特定區與臺南縣及周邊地區發展之關係、發展課題與變更計畫內容之關係、特定區整體發展構想（包括土地使用、主要交通路網、產業發展、生態綠廊、污水處理與滯洪池等規劃構想），以及原有聚落型式與空間意象如何加強等，儘量以圖表示，以瞭解原特定區規劃與本通盤檢討案之差異，以及與實質計畫內容之關係。</p>	<p>1. 有關本次通盤檢討目的、計畫目標、本特定區與臺南縣及周邊地區發展之關係、發展課題與變更計畫內容之關係、特定區整體發展構想等，請詳附件一。</p> <p>2. 計畫區內既有聚落主要可區分為兩部分，其管理手段分述如下：</p> <p>(1) 位於新市區建設地區範圍內之住宅區：原屬非都市土地鄉村區乙種建築用地（包括領寄、益民寮及慈光三村），於計畫擬定時劃設為住宅區，建蔽率及容積率分別為 50% 及 120%；此外，若依「已發展區住宅區開發管理要點」申請整開發者，依規定須辦理都市設計審議，以加強與週邊環境相互融合，並塑造特有的聚落風貌。</p> <p>(2) 位於農業區內之既有聚落：應依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之規定建築使用（如看西、豐華聚落），因納入都市計畫區後仍維持低度使用，故仍能保有其既有紋理。</p> <p>既有聚落現況航空影像圖情詳附件二。</p>
<p>二、都市防災：</p> <p>(一) 有關本特定區之相關環境災害潛勢資料、計畫書提及環保設施用地之功能定位、防災生活圈之規劃，以及因應本特定區可能發生之淹水災害，請加強相關都市防災計畫內容。</p> <p>(二) 都市防災不宜以個別廠商單獨規劃，應納入整體防災計畫（如消防栓），並請加強消防局、警察局等設施之規劃。</p>	<p>1. 有關災害潛勢資料請詳附件三（p.3-1）。</p> <p>2. 本計畫區有關環保設施用地之規劃，包括為配合區內廢污水之處理，於東、西兩側各劃設一處污水處理廠用地，至於垃圾部分則由安定垃圾掩埋場及永康垃圾焚化廠作區域性之垃圾處理。而科學園區及液晶電視專區內則各自劃設環保設施用地，專供各該區域內之工業廢污水及垃圾處理使用，其各自功能規劃詳附件三。</p> <p>3. 科學園區內已建構完整災害應變組織及處理流程，未來可與本計畫區及周邊三鄉鎮建立聯防體系，並作防（救）災資源整體調度，以建構防災生活圈。</p> <p>4. 已將科學園區及液晶電視專區部分納入本計畫防災規劃整體考量，詳附件三。</p> <p>5. 有關消防栓之設置係應依消防相關法規辦理，並由消防局負責消防水源管理及維護。</p>
<p>三、交通運輸：有關交通部運輸研究所下列意見，請補充相關資料說明。</p> <p>1. 本次通盤檢討所提之交通運輸構想，包括減少穿越性交通及考慮交通需求改善交通瓶頸與易肇事路段，惟相關實質計畫並無相應之規劃內容，建請加以補充。</p>	<p>1. 因本計畫區尚未完全開發，故交通瓶頸及易肇事路段以聯外道路系統為主，依據「南科特定區周邊道路系統規劃—臺南科學園區運輸系統規劃」案之規劃，於計畫區周邊聯外道路系統改善計畫實施後（詳附件四），各瓶頸路段改善後之服務水準皆可達 D 級以上。</p> <p>2. 本計畫擬定時已考量本計畫區東西兩側生活服務及產業支援機能之平衡，以就近提供相關服務機能；惟液晶電視專區開發後，本計畫區西側皆為產業發展性質之土地，考量應提供適當居住服務，以減少本計畫區居住及就業人口之穿越性交通及不必要之交通旅次產生，故本次檢討將液晶電視專區北側之開發區塊 B 區變更為生活服務機能，以就近提供完善都市機能。</p>
<p>2. 請補充計畫周邊範圍及南科聯外道路之相關改善計畫。</p>	<p>依據「南科特定區周邊道路系統規劃—臺南科學園區運輸系統規劃」案之規劃，有關本計畫區周邊及聯外道路相關</p>



專案小組意見	處理情形
	改善計畫包括：中山路/新港社大道路口改善、臺南都會區北外環道路建設計畫、國道號南科聯絡到延伸省道台 1 線建設計畫、高鐵下道路北延計畫、港口村交通瓶頸改善、往西港、七股動線不良改善計畫及貨物運輸系統改善計畫等，詳附件四。
<p>3.請補充說明科學工業園區特定區計畫之進行之二大型開發案與未來開發案預估之開發量體，並說明開發案之旅次產生與吸引量。</p> <p>4.請補充說明目標年之容量與預測交通量，是否已將聯外道路相關改善計畫與未來大型開發案納入評估(含物流與人流)，若無，請再更新評估目標年各道路服務水準。</p>	L 及 M 區之開發為依據本計畫指導之開發案，原即含在本計畫區衍生交通量之預測內，但液晶電視專區之開發並非在本計畫擬定時之交通量預測範圍，而「南科特定區周邊道路系統規劃—臺南科學園區運輸系統規劃」已將液晶電視專區開發後之影響納入未來交通量預測，修正後之相關交通預測請詳附件四。
<p>5.請補充計畫範圍停車位供需評估(含假設與計算過程)，若不足，請補充具體之因應對策。</p>	<p>1.本計畫區應提供 12.60 公頃之停車空間，茲分析如下：</p> <p>依據 95 年都市及區域發展統計彙編之資料，臺南縣每千人持有小客車為 258.8 輛，以本次通盤檢討建議調整計畫人口為 7.80 萬人計算停車空間需求量，計算過程如下：</p> <p>小客車總量：78,000 人<math>\times</math>258.8 輛/千人=20,186.4 輛（以下概以 21,000 輛計算之）</p> <p>依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 11 條之規定，停車場用地不得低於車輛預估數之 20%，故本特定區停車空間需求為：</p> <p>21,000 輛<math>\times</math>20%<math>\times</math>30 m<sup>2</sup>/輛=126,000 m<sup>2</sup>=12.60 公頃</p> <p>2.由於本計畫係屬主要計畫層級，現階段尚未劃設停車場用地，應於日後各開發區塊擬定細部計畫時，依其可容納人口核實檢討停車需求劃設之；並於各細部計畫土地使用分區管制要點內規範各建築物附設停車空間之設置標準，以因應各區塊開發後所產生之停車空間需求。</p>
<p>6.土地使用分區管制要點建議應對道路及停車空間問題檢討補充。</p>	<p>1.本計畫係屬主要計畫層級，故僅針對各使用分區使用管制、基地保水、景觀綠化、文化遺址保存、開發獎勵等事項進行指導性規範，因此，為避免產生交通瓶頸，現行特定區主要計畫道路僅針對 3-50M、6-40M（北大門）及 7-40M（西大門）等與園區銜接之道路規定建築基地應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築（詳土管要點第 5 點）。</p> <p>2.其餘有關道路及停車空間之規定，建議於各開發區塊擬定細部計畫時，依據細部計畫道路規劃、土地使用計畫、公共設施配置、都市設計計畫等要項予以考量，並納入各細部計畫土地使用分區管制要點規定之。</p>

專案小組意見	處理情形
(四)變更內容綜理表：如附表，有關各變更計畫內容、整個計畫區之開發方式、各開發區塊範圍及其計畫內容等，請於計畫書以示意圖表示之，以資明確。	遵照辦理。
(五)簡報內容及其他應修正或補充說明事項： 1.本案後續簡報內容請依原特定區計畫內容、歷次個案變更內容、發展現況及預測分析、課題與對策（請再重新檢討）、整體規劃構想、本通盤檢討必須配合調整事項，以及檢討後計畫內容等分別敘明，並儘量以示意圖表示之。	遵照辦理。
2.本特定區計畫原劃設 15 個開發區塊，近幾年部分開發區塊已完成細部計畫、辦理區段徵收或工業區編定等，本次通盤檢討案不宜再以開發區塊表示，至於尚未開發區塊應將其區分為必須調整計畫內容及維持原計畫內容二類，請修正計畫書、圖相關內容。	本次通盤檢涉及討調整之開發區塊為 B、F、G、I、O 區等，其中 I 及 O 區僅涉及其主要計畫公共設施面積負擔之調整，而 B、F、G 區則為土地使用機能之調整，其餘各開發區塊均維持原計畫，詳附件五。
3.有關開發區塊 I 區之道路用地，因同一條道路採不同開發方式（一般徵收及區段徵收），衍生之公平性問題，請縣府斟酌考量。	<p>1.目前 12-30M 道路尚未依計畫寬度開闢完成，原計畫擬定時亦未將該道路列入得先行以一般徵收取得之公共設施項目（即所謂「大公」部分），致使 I 區未來開發後無法直接臨接計畫道路，影響民間投資意願，致縣府招商及開發作業無法順利推展。</p> <p>2.液晶電視專區內之南北向 1-60M 道路與 12-30M 道路銜接，考量開發完成後所產生之交通量將增加目前 12-30M 道路之負荷，故需及早予以因應。</p> <p>3.基於前開因素及本計畫公共設施用地係以區段徵收取得為原則，故於本次通盤檢討將 1-60M 至 4 號道路（新港社大道）間未徵收開闢部分之 12-30M 道路納入 I 區開發範圍，以利縣府辦理後續開發作業，並避免日後產生交通瓶頸。</p> <p>4.開發區塊 I 區已有部分納入液晶電視專區開發，剩餘部分之 I 區依計畫指導仍須負擔 6.26% 之主要計畫公共設施用地，而依特定區計畫之規定，各開發區塊所負擔之主要計畫公共設施比例約為 22~29%，故前述 12-30M 道路納入 I 區開發負擔後，其負擔比例約為 18%，仍屬合理之負擔比例。</p>
4.有關南科特定區計畫範圍內已發布實施之都市計畫，涉及本部都委會決議須於本通盤檢討案辦理之事項（如供申請變更為生活服務區及產業支援區、各開發區塊應先行辦理區段徵收及審定細部計畫，再核定主要計畫等），請縣府查明納入計畫書修正。	<p>歷次內政部都委會針對本特定區相關會議決議或建議事項，為本特定區辦理整體開發主要計畫變更報核程序及辦理本次通盤檢討之依據，茲將各相關內容彙整如下：</p> <p>1.本計畫擬定時，於內政部都委會第 538 次會議作成以下決議：「生活服務區及產業支援區應俟臺南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及縣都委會審定後，檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會審</p>

專案小組意見	處理情形
	<p>議；惟如涉及主要計畫變更者，則應再提會討論」</p> <p>2.南科液晶電視專區變更案於內政部都委會第 593 次會議決議第三點：有關臺南科學工業園區特定區計畫案配合分期分區計畫規劃為 A 至 O 共十五個開發區塊，惟本案編定為工業區後，如涉及各開發區塊土地使用計畫及開發方式調整者，請臺南縣政府儘速依都市計畫法定程序修正之。</p> <p>3.開發區塊 L 及 M 變更案於內政部都委會第 602 次會議決議第二點：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「請臺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，於臺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。</p> <p>4.辦理污水處理廠等變更案於內政部都委會第 624 次會議建議事項：本特定區計畫案自 91 年 11 月 22 日發布實施以來，已辦理多次個案變更都市計畫，且變更內容涉及相關重大開發案，對本特定區整體開發之影響甚鉅，建議請臺南縣政府儘速依都市計畫法第 26 條規定，辦理都市計畫通盤檢討，以符合都市發展需要。變更涉及環評部分，應逕行辦理環評差異分析程序。</p> <p>5.民國 92 年辦理本計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討時，內政部都委會第 575 次會議針對本計畫土地使用分區名稱作成以下建議：「...至於『農業區（供開發為產業支援區）』及『農業區（供開發為生活服務區）』分區名稱，為避免文字混淆，建議統一訂正為『農業區（供申請變更開發為產業支援區）』及『農業區（供申請變更開發為生活服務區）』，以資明確乙節，因該分區尚涉及土地使用計畫與計畫圖之修正，建議於本特定區計畫下次辦理通盤檢討時整體考量。」故有關前開土地使用分區名稱調整之建議，建請委員會確認後，於本次通盤檢討作業配合修正之。</p>
5.都市計畫圖名稱「示意圖」三字，請予以刪除。	遵照辦理。

附件二 內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組意見處理情形綜理表（臺南縣政府 97 年 1 月 2 日府城都字第 0970001494 號函送，附件詳該函補充資料）

專案小組意見	處理情形
一、有關本特定區計畫通盤檢討目的、發展定位、產業發展及土地使用分區管制等內容，請縣府重新檢視，盡量相互配合，避免產生疑慮	本府已依照專案小組審查意見，並綜合考量未來發展政策、發展願景及地方實際需求等面向，於前次小組審查意見處理情形之回應，已相互配合酌予修正之。
二、有關都市防災醫療系統及避難空間，請盡量予以量化，並請蒐集相關災害潛勢資料與土地使用計畫套疊，檢視是否有水災以外之其他災害（如地質不穩定或震動等），藉以調整修正都市計畫相關內容。	詳附件一。
三、有關景觀整體計畫概要內容，請於計畫書再加強補充說明。	詳附件二。
四、縣府刻正推動之陽光電城政策，目前擬以增加容積獎勵方式辦理，惟增加容積可能帶來之人口、交通及環境影響，縣府是否已詳加考量，請再斟酌。	<p>1. 本計畫在「浮動分區」之架構下，「生活服務區」之基準容積為 150%、產業支援區之基準容積為 200%（其中供住宅使用之面積不得超過細部計畫扣除公共設施用地後面積之 1/2；非供住宅使用之可建築用地，其可供住宅使用之樓地板面積亦不得超過該基地總容積之 1/2），故已屬低密度之發展；且其容積獎勵上限為基準容積之 30%，已嚴格控管都市發展強度。而本次檢討為因應環保、節能之趨勢，故透過容積獎勵方式，以提高區內民眾採用太陽能發電設備之誘因。</p> <p>2. 「陽光電城」係為全國首例以容積獎勵方式推動太陽能發電之案例。配合該項政策所訂定之容積獎勵標準為：「每峰瓩裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積」，依據目前太陽能發電設備技術，每峰瓩設備所需之樓地板面積約為 10~15 m<sup>2</sup>；另依目前太陽能發電設備費用而言，每峰瓩所需費用約新台幣 30 萬元，雖可向中央申請補助設備費用 15 萬元，但民眾仍須自行負擔約 15 萬元之設備費用；而峰瓩一天之發電量約為 3 度，依目前台電公司回購電價每度費用僅約 2.5 元，故在「再生能源法」尚未通過前，陽光電城政策所提供之容積獎勵尚不致對環境造成衝擊。</p> <p>3. 配合陽光電城政策所訂定之容積獎勵措施在縣都委會審議期間，亦曾考量增加容積所是否造成環境衝擊，但衡量裝置太陽能設備費用、發電收入效益及設備維護費用等因素，短期內尚不致大量申請使用，應不致對環境產生衝擊，因而將該獎勵視為一實驗性質之政策，並視日後實際執行狀況及中央政策適時調整相關獎勵措施。</p>

專案小組意見	處理情形
五、本特地區計畫規劃建設前仍屬易淹水地區，請縣府參考相關研究及年度加強各縣市防救災計畫，補充本特定區暴雨情形、滯洪功能及防救災等相關說明，以確認本地區淹水情形已有改善。	1. 依據歷年臺南科學園區暨周邊水系整體治理計畫、相關工程及歷年最大降雨量統計所示，自南科園區開發迄今，已無重大淹水情況發生，顯見本地區淹水情形改善已有具體成效，詳附件三。 2. 另有關防救災規劃及具體措施，包括：防救災路線、據點、防洪監測計畫、重大災害聯防應變組織等事項，均已於前次專案小組補充資料中予以詳細說明。
六、本案計畫內容相關示意圖，請盡量以「都市計畫書圖製作規則」規定顏色製作，以避免產生誤解。	相關示意圖皆已配合「都市計畫書圖製作規則」規定或一般使用慣例之顏色製作修正之。
七、有關交通部運研所研提下列意見，請縣府將處理情形先行送請該所確認，納入計畫書敘明。 1. 本次交通運輸補充資料中雖補充周邊相關交通改善計畫或相關建議，惟並未綜整評估上述改善計畫與建議對於變更區域目標年之交通服務水準改善情形，請補充說明。上述部分改善計畫離本變更區域似有相當距離，若無法改善本周邊道路目標年之交通服務水準，請提供具體之交通減輕方案。	1. 針對前次補充資料所提及之各改善計畫，對於整體目標年聯外運輸系統改善績效評估，已說明於附件四，亦即在目前大眾運輸運具比例僅佔 13% 情形下（經由問卷調查結果統計之現況使用比例），於本計畫中所提各項聯外道路改善計畫實施之後，各聯外道路服務水準改善情形詳見表 4-1，大致上，台 1 線新港社以南約可減少 14%~22% 交通量，新港社以北約減少 9%~13% 交通量，南科周邊聯外道路整體服務水準可維持在 D 級以上。 但若未來在大眾運輸改善策略積極推動下，如使大眾運輸使用比例增加 7%（即假設未來大眾運輸運具比例提升至 20%，汽機車使用等比例減少），則依據 120 年交通量指派結果，台 1 線交通量可進一步減少至 35%，詳見表 4-2，更能提高南科週邊道路之易行性。 2. 依據臺南縣政府委辦之「南科特定區周邊道路系統規劃—臺南科學園區運輸系統規劃」案（民國 95 年 10 月），針對特定區進行運輸系統整體規劃，係透過運輸需求特性與開發後交通量預測分析得知，南科主要聯外交通問題可歸納出「私人運具使用比例過高」、「通勤動線集中於臺南市、永康軸線」等兩大原因，其中「通勤動線集中於臺南市、永康軸線」，產生大量交通需求及轉向運作問題，為聯外道路系統改善之重點，故該計畫已針對本區域交通瓶頸路段提出重點改善計畫之建議，雖部分距離特定區有些距離，但仍以改善區域性交通路網為主要重點，且預測改善後目標年整體交通服務水準亦有明顯改善情形，針對其改善情形已於前述詳予說明。

專案小組意見	處理情形
--------	------

<p>2.補充資料中，聯外運輸系統目標年改善績效係以大眾運輸增加 13%與 20%進行評估，此與前述交通改善計畫似無關連，為何增加此比例？且對於文中所提「未來宜積極改善並提升大眾運輸系統路網服務水準」亦無具體說明與方案，請再修正與補充。</p>	<p>1.依據臺南縣政府委辦之南科周邊運輸系統規劃案，於 95 年 6 月間曾針對園區內員工以問卷調查方式，歸納出目前特定區內旅次特性，結果顯示其整體大眾運輸使用比例現況約達 13%。故針對聯外運輸系統目標年改善績效評估，係綜合考量各項運輸系統改善計畫，且假設維持目前 13%大眾運輸使用比例之條件下，比較各項聯外運輸系統計畫改善前後整體交通服務水準（詳表 4-1）。另假設若本區域於未來積極改善大眾運輸系統，使大眾運輸使用比例增加 7%（即提升至 20%）後，則對於目標年整體交通路網改善之評估，將可進一步提升易行性（詳表 4-2）。</p> <p>2.針對大眾運輸系統改善方案，已補充說明，詳附件四第二點（p4-4~p4-10）。</p>
<p>3.二大型開發案之未來開發量體、旅次產生與吸引量預估量仍未具體說明（含假設、計算方式），請補充。</p>	<p>1.特定區內目前兩大型開發案，包括液晶專區及開發區塊 L、M 區之開發，於臺南縣府委辦之「南科特定區周邊道路系統規劃—臺南科學園區運輸系統規劃」案中，已針對其開發後之影響納入未來交通量預測，詳附件四第三點（p4-11~p4-12），特定區衍生交通量之說明。</p> <p>2.針對未來開發量體之運輸需求推估過程已補充說明，詳附件四第四點 運輸需求模式建構。</p>
<p>4.補充資料中，停車位需求預估使用的是 95 年現況資料，應補充評估目標年（含假設與計算過程）之停車位需求。惟以現況預估之停車位需求土地面積已達 12.6 公頃（現行都市計畫中似未見停車用地，若有，請說明位置與面積），變更後之目標年停車需求土地面積將增加，如何因應變更後之目標年停車用地需求，請補充具體之規劃對策。</p>	<p>1.前次補充資料中，針對停車空間需求推估，已依目標年計畫人口 7.70 萬人計算停車空間需求量。此外，依據交通部運輸研究所辦理之「第三期台灣地區整體運輸系統規劃—整體運輸系統供需預測與分析」報告，預估台灣地區每千人持有小客車數，自民國 94-104 年平均年成長率為 3.6%，民國 104-109 年平均年成長率則為 2.8%，以目前臺南縣每千人持有小客車數為 258.8 輛，若依前述成長率推估至民國 110 年，則每千人持有小客車數約為 410 輛。爰此，推估至目標年計畫區內小客車總量約為 31,570 輛。</p> $\text{小客車總量} = 77 \text{ 千人} \times 410 \text{ 輛/千人} = 31,570 \text{ 輛}$ <p>依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 11 條之規定，停車場用地不得低於車輛預估數之 20%，故本特定區停車空間需求為：</p> $31,570 \text{ 輛} \times 20\% \times 30 \text{ m}^2/\text{輛} = 189,420 \text{ m}^2 \div 18.94 \text{ 公頃}$ <p>2.由於本計畫係屬主要計畫層級，故於現階段尚未劃設停車場用地。針對前述推估所得之目標年停車空間需求量，將於日後各開發區塊擬定細部計畫時，分別依其可容納人口及相關法令規範標準核實檢討停車需求，考量服務半徑於適當地點劃設公共停車空間，若仍有不足之情形，則選擇適當地點規劃為立體停車場；另於細部計畫擬定時宜透過土地使用管制手段，規範各類建築物附設停車空間之設置標準，務求將可建築用地之停車需求予以內部化，以滿足各區塊開發後所產生之停車空間需求。</p>

專案小組意見	處理情形																														
八、有關各變更計畫內容、整個計畫區之開發方式、各開發區塊範圍及其計畫內容等，請於計畫書以示意圖表示之，以資明確。	詳附件五。																														
九、變更內容綜理表： 變一案：計畫人口	配合本次檢討針對各開發區塊範圍及土地使用機能調整後之成果核算之，計畫人口應調整為 7.7 萬人。 <table><tr><th>項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>可供住宅使用 面積(公頃)</th><th>容積率</th><th>可容納人口(人)</th></tr><tr><td>農業區(供開發為產業支援區)</td><td>171.71</td><td>51.51</td><td>200%</td><td>21,000</td></tr><tr><td>農業區(供開發為生活服務區)</td><td>215.57</td><td>140.12</td><td>150%</td><td>42,000</td></tr><tr><td>生活服務區</td><td>75.22</td><td>-</td><td>-</td><td>12,000</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>8.61</td><td>8.61</td><td>120%</td><td>2,000</td></tr><tr><td>總計</td><td>471.11</td><td>-</td><td>-</td><td>77,000</td></tr></table>	項目	面積 (公頃)	可供住宅使用 面積(公頃)	容積率	可容納人口(人)	農業區(供開發為產業支援區)	171.71	51.51	200%	21,000	農業區(供開發為生活服務區)	215.57	140.12	150%	42,000	生活服務區	75.22	-	-	12,000	住宅區	8.61	8.61	120%	2,000	總計	471.11	-	-	77,000
項目	面積 (公頃)	可供住宅使用 面積(公頃)	容積率	可容納人口(人)																											
農業區(供開發為產業支援區)	171.71	51.51	200%	21,000																											
農業區(供開發為生活服務區)	215.57	140.12	150%	42,000																											
生活服務區	75.22	-	-	12,000																											
住宅區	8.61	8.61	120%	2,000																											
總計	471.11	-	-	77,000																											
變五案審查意見： 本案請補充 95 年 3 月 10 日協調會議記錄及土地所有權人同意書。	詳附件六。																														
變九案審查意見： 本案除下列各點外，其餘建議准照縣府意見通過。惟縣府如有不同意見，請補充說明資料，下次會議繼續聽取簡報。 一、本案變更理由請補充現況發展情形及為配合聚落整體開發等相關說明。 二、本案應依「已發展區住宅區開發管理要點」辦理，必請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則維持原計畫。	1.計畫區內之住宅區係於計畫擬定時，依照原非都市土地鄉村區乙種建築用地範圍予以劃設，且為引導公共設施之留設，將部分未開發土地劃設為公共設施用地，故本案擬將原公設保留地變更為住宅區者，係屬回復為原可建築用地，依本縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則之規定，其應屬免予回饋者。 2.依「已發展區住宅區管理要點」之規定，基地條件符合土管要點第 14 點規定且面積達 1,000 m <sup>2</sup> 以上，且願意提供開發面積之 20%土地作為公共設施者，得適用該要點之相關獎勵規定。故依市場機制，開發者勢必選擇住宅區內之土地辦理整體開發，而屬公設保留地者因缺乏開發誘因，致影響地主開發權益甚鉅。 3.為保留該住宅區內土地所有權人意見整合及再開發之彈性，故將其變更恢復為住宅使用，俾依循「已發展區住宅區開發管理要點」之規定，鼓勵地區更新及再發展。 4.基於前述理由，本府基於公平性及地主權益考量，建議本案變更免予回饋，且無須限制地主應依「已發展區住宅區開發管理要點」辦理開發。																														

專案小組意見	處理情形
<p>變十一案審查意見： 請縣府檢討新計畫名稱是否修正、加強變更理由說明及補充交通部台灣鐵路管理局同意設站相關文件。</p>	<p>1.經徵詢相關單位後，新計畫名稱無須修正，仍維持原案。 2.變更理由擬修正為：「為提升本計畫區大眾運輸服務機能並解決聯外交通壅塞問題，經行政院秘書處 96.7.27 院臺交字第 0960088900 號函同意增設台鐵南科車站，並由台灣鐵路管理局納入『台鐵都會區捷運化暨區域鐵路先期建設計畫』項下辦理，且委由臺南縣政府代辦車站興建工程相關作業，故配合前述設站計畫予以配合變更之。」 3.交通部台灣鐵路管理局同意設站相關文件請詳附件七。</p>
<p>十、縣府臨時提案：臺南縣政府 96 年 11 月 13 日府城都字第 0960249238 號函略以：「因涉及各區塊開發完整性、開發財務負擔、公共設施劃設比例等問題，擬增列二變更內容」乙案，因並未公開展覽及提請臺南縣都委會審議，建請補提臺南縣都委會審議後，研提修正計畫內容。至於各開發區塊如必須調整計畫內容，可否考量將分區變更與區段徵收範圍調整分開處理以資明確。</p>	<p>1.有關該臨時提案業已提經 96 年 12 月 7 日縣都委會第 201 次會議審議通過。 2.有關各區塊之區段徵收開發範圍及其應負擔之公共設施用地部分之說明，詳附件八。 3.為使本次檢討針對各開發區塊需涉及計畫內容調整部分更加明確，已依下列原則調整： (1)分區變更：涉及區塊為 B、F、G。 (2)開發範圍調整：建議將變七、變八及本府臨時提案調整之區塊等，予以併案處理（詳表 8-1）。</p>
<p>十一、本特定區計畫原劃設 15 個開發區塊，近幾年部分開發區塊已完成細部計畫、辦理區段徵收或工業區編定等，本次通盤檢討案不宜再以開發區塊表示，至於尚未開發區塊應將其區分為必須調整計畫內容及維持原計畫內容二類，對於必須調整計畫內容之開發區塊，可否考量重新編號（如開發區塊 B 改為 B1），以避免變更前後開發區塊以相同編號標示，造成相關單位對於都市計畫內容有不一致之看法。</p>	<p>1.針對已開發完成之區塊，擬於計畫書第三章「發展現況分析」中予以敘明，並將已完成開發之區塊範圍以示意圖方式表示之（詳圖 9-1），以利日後查考；並於檢討後「應另行擬定細部計畫地區各開發區塊主要計畫土地使用面積明細表」及「應另行擬定細部計畫地區示意圖」中予以刪除（詳附件八表 8-4），以資明確。 2.由於縣府相關文宣及招商資料皆以原計畫之開發區塊編號製作，且其編號方式亦為相關單位及地方人士所熟知，為避免重新編號後造成混淆及執行上之困擾，故建議仍維持既有編號方式。惟為利於區分本次通盤檢討涉及調整與維持原計畫內容之開發區塊，建議於檢討後之「應另行擬定細部計畫地區各開發區塊主要計畫土地使用面積明細表」中予以註明（詳附件八表 8-3），並製作示意圖表示之（詳圖 9-2），以利判讀。</p>



第 7 案：臺南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合南 61 線道路工程）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 1 月 30 日第 202 次會議審議通過，並准臺南縣政府 97 年 2 月 26 日府城都字第 0970037668 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：詳公民團體陳情意見綜理表。

決議：一、請臺南縣政府就本案之急迫性、道路規劃設計之安全性與合理性、周邊地區道路交通量分析，並參酌列席本會陳情民眾之意見等補充相關分析及說明資料報部後，再行提會討論。

## 二、逕向本部陳情案件：

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	臺南縣政府 研 析 意 見	本 會 決 議
逕 1	王銘進君	麻豆鎮溝子墘段 47-1 號	1. 陳情人是本案範圍內，唯一都市計畫農業區被列入變更為道路用地之地主。 2. 而於本案計畫書中，對交通需求、道路系統及規劃方式等各面向之考量，皆有可議之處。	1. 道路系統規劃與用路需求說明缺乏合理性。 (1) 計畫書內未載明鄰近道路之服務水準及對未來需求之預測。 (2) 鄰近交通網系統完備，距本計畫道路約 700 公尺處，171 與 176 兩縣道已連結，且有多條次要道路。 2. 道路現況彎曲，銜接「狹橋」與「陡坡」。	—	併本案決議一辦理。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	臺南縣政府 研 析 意 見	本 會 決 議
			<p>3. 鄰近交通路網已非常便利，對於道路拓寬之需求應非迫切。</p> <p>4. 目前所規劃之路線(僅 275 公尺)為 S 型，不僅彎度過大且坡度太陡，為考量用路人車安全及避免車禍頻傳，敬請重新規劃較安全之路線。</p>	<p>(1)計畫道路現況寬 3 公尺，長 275 公尺，非常彎曲。</p> <p>(2)道路前端 63 公尺處，適為轉彎，往南則遇狹橋，坡度甚陡。</p> <p>3. 動線規劃不盡合理，疑具危險性：</p> <p>(1)中心樁位訂定不合理。</p> <p>(2)都市計畫外所訂之中心樁，非現行道路中心點。</p> <p>(3)以都市計畫界樁(C625A)權充出另一中心樁，造成規劃路線彎曲、危險。</p>		

第 8 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（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號第二-2 案」再提會討論案。

說明：一、查旨案前提經本會 97 年 1 月 15 日第 674 次會議決議略以：「本案除…，其餘准照臺南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送依專案小組出席委員初步建議意見修正之計畫書、圖通過」在案。

二、案經臺南縣政府 97 年 2 月 18 日府城都字第 0970036909 號函說明略以：「查本案係為原屬非建築用地變更為建築用地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，建議參照『臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則』規定，增列附帶條件『應自願捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以申請建築執照當期土地公告現值加 4 成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫道路使用』」，並建請提交本會審議等由到部，爰再提會討論。

決議：本案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。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）報部審議變更編號第二-2 案—擬提會討論建議變更內容

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二-2 (附 3-8)	永大路 西側、 聖埔街 北側	道路用地 (0.013)	<u>住宅區</u> <u>(0.013)</u>	<p>一、該道路用地為 4 公尺人行步道，供行人通行之用，至今尚未徵收開闢使用。</p> <p>二、該人行步道範圍及鄰近南側土地均為同一土地所有權人所擁有，未影響其他土地開闢時之建築線指定事宜。</p> <p>三、考量土地完整利用並顧及地主權益，<u>且據臺南縣永康市公所 96 年 6 月 14 日所都發字第 0960020723 號函說明略以：鄰近之「永康段 1403-11、-32、-41、-42 地號土地係屬現有給、排水設施使用且現況已鋪設柏油，…其可供替代該人行步道之功能且不影響土地所有權人之權益。」，在不影響他人權益之下，配合鄰近土地使用分區，變更為住宅區。</u></p>	<p>一、附帶條件：應自願捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以申請建築執照當期土地公告現值加 4 成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前一次全數繳交，否則維持原計畫道路使用。</p> <p>二、原人民陳情意見(公展期間)第 3 案、(逾公展期間)第 8 案。</p>

第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」）專案通盤檢討（都市計畫變更回饋規定第三之（三）條及第五條部分）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 1 月 31 日第 264 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 2 月 21 日南市都劃字第 09716507840 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：詳計畫書示意圖。

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、本案係針對「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」全部規定作專案通盤檢討，非僅部分條文，計畫案名應修正為「變更臺南市主要計畫（臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範）專案通盤檢討案」，以避免產生誤解。

二、計畫書表一與表二所敘內容相同，表一應予以刪除。本案計畫圖並未變更，無須報請本部核定。

三、有關「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定修正條文部分：

原條文 (未訂定)	修正後條文	條文修正說明	本會決議
	(三)-1 回饋土地以 <u>本市公共設施 保留地為限。</u>	1.本條新增。 2.加速解決公共設施保留地無法徵收開闢之課題。 3.為使變更回饋方式更多元化並解決小基地回饋方式之限制。 4.為提高土地所有權人開發意願並促進都市土地之開發。	本條文除條文修正說明3、4，與修正內容無直接關係，應予以刪除外，其餘准予通過。
五、本市歷次都市計畫變更，得選擇依該地區都計畫原規定附帶條件開發。	五、本市歷次都市計畫變更應提其「 <u>回饋辦法</u> 」，得選擇依該地區都計畫原規定附帶條件開發。	為增加變更回饋方式之彈性及多元化，並促進都市土地之開發及加速本市取得公共設施保留地之開發，故放寬「本市歷次都市計畫變更應提其「回饋辦法」」部分。	一、有關「回饋辦法」非臺南市都市計畫變更案之專有名詞，本條文應修正為「本市歷次都市計畫變更案得選擇依本規範第三點回饋方式辦理，或依該地區都計畫原規定附帶條件開發」。 二、本規範第三點「回饋辦法」一詞，請修正為「回饋方式」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機 60」、「文中 61」、「文中 62」與「文小 79」等用地調整）復議案」。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會 95 年 9 月 12 日第 255 次委員會審議通過，並准臺南市政府 95 年 11 月 17 日南市都計字第 09516559310 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前提經本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議決議：「本案請臺南市政府依下列各點辦理，並重新修正主要計畫書、圖後，再行報部提會討論。

一、本案變更法令依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，建請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明，以利查考。

二、有關本案變更編號第 5 案，變更部分機關用地『機 60』為低密度住宅區（面積 0.5 公頃）部分：

（一）本案變更後之低密度住宅區擬供原機關用地現住戶日後優先向國有財產局申購，惟

據市府列席代表補充說明，該現住戶是否具有優先承購條件尚未明確，爰請市府函詢該國有土地管理機關表示意見後，檢具相關意見公文影本或納入計畫書附件，以利查考。

(二)依計畫書第 13 頁變更後都市計畫示意圖所示，本案計畫範圍內及周邊地區多為農業區、工業區及學校用地等分區，周邊似無住宅區之規劃，請就本案擬變更為低密度住宅區之區位適宜性及必要性提出相關說明。

(三)請補充說明本案『機 60』用地現住戶之建物是否屬合法建物等相關背景資料，以及本案變更為住宅區之區位選擇與現住戶建物所在位置之關聯性。

(四)有關本案附帶條件『若現住戶對於變更後之住宅區無法享有優先承購權，則該土地應變更『公 53』公園用地』乙節，建請市府洽該國有土地管理機關查明後，如該住戶確有優先承購權，則請於附帶條件內明訂適當之辦理期限，以確保計畫之可行性；惟如該現住戶並不具備優先承購條件，仍應配合本案市府『紅樹林水景公園』之



整體規劃，一併變更為公園用地，並配合修正相關計畫內容，以符實際。」，並經本部 95 年 12 月 28 日內授營都字第 0950808017 號函請臺南市政府迅依決議辦理後再行報核在案。

七、案准臺南市政府 96 年 10 月 17 日南市都綜字第 09616561080 號函略以：「考量本計畫範圍內之『紅樹林水景公園』之整體規劃與開發進度，並兼顧現住戶之權益，故提出替代變更方案，並提送本市都市計畫委員會第 261 次會報告後決議『准予備查』」到部，前提經本會 96 年 11 月 13 日第 670 次會議決議：「本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 96 年 10 月 17 日南市都綜字第 09616561080 號函依本會第 648 次會議決議文修正後之計畫書、圖通過，並退請該府依照再修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．」，並經本部 97 年 2 月 4 日台內營字第 0970019024 號函核定在案。

八、案准臺南市政府 97 年 2 月 20 日南市都劃字第 09716507210 號函略以：「考量變更後之機關與公園用地上仍有部分早期台鹼台鹽員工宿舍，經多次與民眾協商，國產局與現住戶目前業已完成大部分之國有地承租作業，故在不影響後續相關

公共設施用地規劃之前提下，應適度回復部分民國 72 年以劃設之低密度住宅區」，該府依都市計畫法第 82 條規定申請復議到部，經查尚符合都市計畫法第 82 條規定之 1 個月期限內提出復議，爰再提會討論。

決 議：維持內政部 97 年 2 月 4 日台內營字第 0970019024 號函原核定之計畫內容，並請臺南市政府依法公告發布實施。

第 1 1 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 95 年 4 月 12 日第 206 次會議、95 年 7 月 28 日第 209 次會議及 95 年 11 月 20 日第 212 次會議審議通過，並准新竹縣政府 95 年 12 月 15 日府工都字第 0950171738 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會洪委員啟東（召集人）、林委員俊興、賴委員碧瑩、浦委員忠成、陳委員麗春及孫委員寶鉅等 6 位委員組成專案小組，於 96 年 1 月 25 日、6 月 28 日、9 月 7 日（赴現場勘查）及 12 月 18 日聽取新竹縣政府簡報研獲初步建議意見，並案准該府 97 年 1 月 31 日府工都字第 0970014907 號函依上開初步建議意見修正計畫書、圖到部後，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初步建議意見通過（如附錄），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、有關新竹縣政府 96 年 12 月 24 日府工都字第 0960184047 號函為本案變更內容明細表編號 8 之變更內容及土地使用分區管制要點修正如附表，同意該府修正意見通過。

附表：變更內容明細表（編號 8）

編號	原編號	位 置	變 更	內 容	變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
8	-	清泉大橋東側	道路用地 (0.0786)	原住民文化區（原二） (0.0253) 景觀區 (0.0415) 溫泉露頭區 (0.0118)	一、依溫泉法相關規定劃設溫泉露頭區 20 米×15 米，變更道路用地及保護區為溫泉露頭區。 二、另配合溫泉露頭區及景觀區整體規劃，變更道路用地為景觀區及原住民文化區（原二）。
			保護區 (0.0182)	溫泉露頭區 (0.0182)	

附表：土地使用分區管制要點變更明細表

修正條文	原條文	增修訂情形
六、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。	—	配合本次通盤檢討內容增列本條文。

二、有關本會專案小組初步建議意見「（三）新編號 15（原編號 18）擬變更『山地文化區』為『原住民文化區（原一）』（0.4161 公頃），經查僅修正名稱，未涉及實質內容變更，建議本變更內容應予刪除」乙節，仍應納入變更內容明細表，以資明確。

## 【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議除請新竹縣政府依照下列各點辦理外，其餘准照該府 96 年 11 月 22 日府工都字第 0960164380 號函依本專案小

組第3次會議初步建議意見（如附件），修正後之計畫書、圖及處理情形對照表通過，並請該府依本次初步建議意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖及補充處理情形對照表到署後，再提請委員會審議。

一、計畫案名：建議修正為「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

二、計畫圖重製：建議補充都市計畫圖重製之各項處理原則；如超過容許誤差者，建議應表列變更內容明細表；如涉及住宅區或可建築用地重製疑義部分，建議應加強敘明，並納入上開處理原則規定，以杜紛爭。

三、變更內容明細表：

（一）新編號11（原編號14）擬變更電信事業用地（0.0592公頃）為住宅區（住一）（0.0414公頃）、停車場用地（停二）（0.0178公頃）部分：

1、「附帶條件一」建議修正為：「本計畫發布實施後三年內，應完成停車場用地（停二）之興闢，否則依都市計畫法定程序，恢復原計畫。」。

2、本專案小組初步建議意見「一、本案如經大會審議通過，應於本計畫案核定前由土地所有權人與新竹縣政府簽定協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，．．．」部分，建議刪除「整體開發計畫」等文字。

（二）新編號14（原編號18）擬變更「機關用地（機二）（供雪霸國家公園管理服務中心使用）」為「機關用地（機二）」

（供五峰鄉公所使用）」（0.6522）部分，建議擬變更後之內容修正為「機關用地（機二）」（0.6522）。

（三）新編號15（原編號18）擬變更「山地文化區」為「原住民文化區（原一）」（0.4161公頃），經查僅修正名稱，未涉及實質內容變更，建議本變更內容應予刪除。

#### 四、土地使用分區管制要點：

修正條文	原條文	增修訂情形	本會專案小組建議意見
四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等， <u>其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於百分之三十。</u>	四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，嚴禁砍伐自然林木、變更地形地貌。	修訂	建議本要點修正為：「公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等， <u>其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。</u> 」。
六、山地文化區：專供 <u>歷史文化、山地文物陳列、建築、山地歌舞表演</u> 及其他文化有關設施使用，其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。	六、山地文化區：專供山地文物陳列建築，山地歌舞表演及其他與文化有關設施使用，其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。	修訂	配合變更內容明細表編號十八之審查意見，建議修正本要點為：「 <u>原住民文化區：專供歷史文化、原住民文物陳列、建築、原住民歌舞表演</u> 及其他文化有關設施使用， <u>並得供遊客服務中心使用</u> ，其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。」。
十三、大眾浴室用地：係公共造產之 <u>大眾浴室使用，並得為服務遊客供作餐飲、紀念品販售等服務使用</u> ，其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。	十四、大眾浴室用地，係供公共造產之大眾浴室使用，其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。	修訂	配合新竹縣政府 90 年 10 月 12 日 90 府工都字第 112156 號公告「訂定清泉風景特定區計畫（野餐區、大眾浴室用地）建蔽率及容積率」規定：「大眾浴室用地，係供公共造產之大眾浴室使用，其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」，建議本要點修正為：「 <u>大眾浴室用地：係公共造產之大眾浴室使用，並得為服務遊客供作簡易餐飲、紀念品販售等服務使用</u> ，其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。」。

## 附件：本會專案小組96年9月7日第3次會議之初步建議意見

本計畫案建議請新竹縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形對照表及修正計畫書等資料到署，俾利召開專案小組第4次會議確認修正計畫書、圖無誤後，再提請委員會審議。

一、計畫目標：建議以本計畫區具有特色之風景名勝、溫泉設施、原住民文化及歷史人物文化資產等，補充研提發展願景、計畫目標、發展策略、功能定位、發展構想、課題分析與因應對策等資料，以回歸本計畫區之在地文化。

二、計畫人口：本案計畫人口數2,000人，惟查目前計畫區內實際人口尚不足1,000人，擬調降後之計畫人口1,600人，似屬偏高，建議補充本計畫區人口成長情形、變更理由及預測方法，並再核實調降計畫人口數，以符實際。

三、國土復育及自然人文環境：

（一）本計畫區位於海拔515公尺至755公尺間之中海拔山區，因應每年颱風帶來豪雨引發土石流災害及環境氣候之急遽變化對土地影響日愈加大，建議本計畫案之土地使用分區應朝低度開發使用，以落實國土復育策略方案暨行動計畫方案之精神。

（二）建議補充本計畫區之自然環境特性（如：地形地貌、地質、土壤、坡度分析、水文、植栽、溫泉及特殊景觀等）及人文環境特性（如：古蹟、民俗文物、自然文化景觀、歷史建築、聚落紋理及原住民文化等）等資料。

四、觀光遊憩：為推動本風景特定區觀光遊憩發展，建議補充分析本風景特定區在新竹縣整體觀光遊憩系統之發展定位、現況、旅遊人口數、組成結構、旅遊行為特性、遊憩屬性分析、未來發展構想、遊憩計畫及觀光發展總量與環境容受力等圖說資料。

五、公共設施用地：配合計畫人口之檢討調降，建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定有關公共設施用地之檢討標準，就已劃設尚未取得之公共設施用地部分再予檢討，並補充土地權屬情形資料。

六、防災計畫：

(一) 建議以本計畫區災害潛勢地區、特定水土保持地區及環境敏感地區，套疊為基本底圖並進行土地使用適宜性分析，並補充分析後成果之後續因應配合措施，以檢視本計畫區之土地使用計畫與限制發展地區間之妥適性與關連性。

(二) 防災計畫之防（救）災據點及路線位於部分尚未開闢之公共設施用地，其防災功能似未能發揮，建議配合土地使用適宜性分析成果，再加強研提都市防災計畫。

(三) 建議補充本計畫區相關災害之發生歷程及檢討本計畫區在新竹縣或五峰鄉地區防災計畫中之防災規劃內容。

七、變更內容明細表：

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	--	計畫年期為民國 100 年	計畫年期為民國 110 年	北部區域計畫（第一次通盤檢討）以民國 94 年為計畫目標年，而北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案中擬以民國 110 年為計畫目標年	建議准照新竹縣政府核議意見通過。



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)		
					，為配合北部區域計畫之政策性指導，將本特定區之計畫年期調整為民國 110 年。	
二	二	全區	68 年 11 月測繪比例尺一千分之一計畫圖計畫總面積(82.00)	94 年 3 月測繪比例尺一千分之一計畫圖計畫總面積(79.3830)	一、本計畫原使用之都市計畫圖係 68 年 11 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今 20 年餘，其精度較差，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分地形與計畫線模糊不清，造成圖地不符之情形，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異，而各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。 二、各分區及用地之計畫面積參見「表 3-1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表」。	建議除應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。」規定辦理外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過。
三	三	一 號 道 路 及 二 號 道 路 分岔口	保護區(0.0003)	道路用地(0.0003)	原道路截角非標準截角，考量行車安全，依標準截角變更。	本案僅就道路之截角進行檢討調整變更，惟查計畫道路範圍係位於等高線密集、坡度陡峭之山坡地區域，能否依照計畫開闢，不無疑義，且查計畫道路與現行道路範圍不一致，考量現況地形地貌及將來開闢之可行性，爰建議本案維持原計畫。
四	四	一 號 道 路 及 七 號 道 路 分岔口	保護區(0.001)	道路用地(0.001)	原道路截角非標準截角，考量行車安全，依標準截角變更。	併同編號三審查意見辦理。
五	六	機(一)用地及其東側新建的五峰清泉吊橋	機(一)用地(0.0823) 機(一)用地(0.0002) 停車場用地(0.0204) 河道用地(0.0167) 堤防用地(0.0041)	停(一)用地(0.0823) 道路用地(人行步道)(0.0414)	一、依據 94 年 9 月 23 日本府召開「公共設施用地協調會議」之會議結論，考量機(一)用地所在區位的機能性及安全性，故變更機(一)用地為停(一)用地。 二、依據新建的五峰清泉吊橋所在區位，劃設 4 公尺寬的人行步道。	本案係為配合新建五峰清泉吊橋，擬變更為道路用地，經查該吊橋為供作大眾通行之聯絡通道，其為一般之交通設施，非定著於土地上，且未來吊橋亦有可能改變路線，為符實際，爰建議同意新竹縣政府依照重新修正擬變更內容如下： 一、變更部分機關用地(機一)(0.0823、0.0002)為停車場用地(停一)(0.0825)。 二、變更部分停車場用地(停一)(0.0192)、

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)		
						堤防用地(0.0041)為河道用地(0.0233)。 三、變更部分停車場用地(停一)為道路用地(人行步道)(0.0012)，維持原計畫。 四、變更部分河道用地(0.0167)維持原計畫。
六	七	機(二)用地北側與第一號吊橋相連之保護區	保護區(0.0027)	綠(一)用地(0.0006) 綠(二)用地(0.0021)	原計畫劃設綠地用地之計畫原則為：於坡度太陡，道路交叉口、排水山溝或其他不適宜作實質使用之處，劃設為綠地用地。考量該處保護區位於道路交叉口且面積狹小，故變更保護區為綠地用地，人行步道北側為綠(一)用地、人行步道南側為綠(二)用地。	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
七	八	二號道路及四號道路分岔口	保護區(0.0029)	道路用地(0.0029)	原道路截角非標準截角，考量行車安全，依標準截角變更。	併同編號三審查意見辦理。
八	九	清泉大橋	河川區(0.0026) 河道用地(0.0037) 道路用地(0.0002)	河道用地(0.0002) 道路用地(0.0037) 道路用地(0.0026)	配合清泉大橋現況開闢情形，依現況變更為10公尺的道路用地。	本案擬變更部分河川區(0.0026)為河道用地(0.0002)及擬變更部分道路用地(0.0002)為道路用地(0.0026)之面積不一致，以及擬變更「道路用地」為「道路用地」，應為誤植，建議同意新竹縣政府依照重新修正擬變更內容如下： 一、變更部分河川區(0.0026)、河道用地(0.0037)、旅館區(0.0022)為道路用地(0.0085)。 二、變更部分道路用地為河道用地(0.0002)。
九	--	河川區	河川區(0.4511)	河道用地(0.4511)	一、依93年1月13日經濟部經水字第09302600470號文說明第4項：河川治理或排水改善如係依都市計畫法規劃並配合都市發展而新闢之人工河道時，其用地既因都市發展之需要，則當劃設為「河道用地」。 二、為維護清泉居民生命財產安全及配合行政院農業委員會水	建議新竹縣政府函請水利主管機關依經濟部及內政部92年12月26日經水字第0920261614號及台內營字第0920091568號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

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)		
					水土保持局辦理上坪溪整治工程，變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案－變更為河道用地）案已於95年7月5日發布實施。爰此，原計畫的河川區予以統一變更為河道用地。	
十	--	清泉大橋東側	保護區（0.0109） 旅（三）（0.0205） 道路用地（0.0568）	溫泉露頭景觀區（一）（0.0109） 溫泉露頭景觀區（二）（0.0773）	為有效串聯清泉風景特定區整體觀光帶，規劃溫泉露頭景觀區以維護溫泉露頭現址及形塑本區溫泉意象特色。	本案擬劃設2處溫泉露頭景觀區部分，經查其中僅1處為溫泉露頭，上開「溫泉露頭景觀區」一詞，易產生混淆與誤解，宜予釐清，且該2處景觀區中間劃設8公尺寬計畫道路，似有破壞溫泉露頭之虞，為維護溫泉露頭現址及形塑溫泉意象特色，建議同意新竹縣政府依溫泉法相關規定，依照重新修正擬變更內容如下： 一、變更旅館區（旅三）（0.0194）為景觀區（0.0085）、道路用地（0.0091）、原住民文化區（原二）（0.0018）。 二、變更部分道路用地（0.0814）為原住民文化區（原二）（0.0281）、景觀區（0.0533）。
十一	十	機（三）用地	機（三）用地（指定供村里辦公室使用）（0.1395）	機（三）用地（指定供村里辦公室、派出所、衛生室及村里活動中心使用）（0.1395）	配合變更內容第五案變更機（一）用地為停（一）用地，本案增加機（三）用地的指定使用單位，以利未來管理使用。	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
十二	十二	學 校 用 地 東 側 道 路 用 地（人行步 道 用 地）	學校用地（0.0092） 道路用地（人行步道）（0.0639）	保護區（0.0092） 保護區（0.0392） 道路用地（0.0247）	一、將坡度陡峭不易開闢之人行步道用地變更為保護區。 二、考量學校東側的學校用地及人行步道已無原計畫劃設之功能，故變更人行步道用地為保護區及道路用地、變更學校用地為保護區。	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
十三	十三	電 信 事 業 用 地 西 側 住 宅 區	住宅區（0.0018）	道路用地（0.0018）	原道路截角非標準截角，考量行車安全，依標準截角變更。	併同編號三審查意見辦理。
十四	十四	電 信 事 業 用 地	電信事業用地（0.0592）	住宅區（0.0414）	因應中華電信股份有限公司民營化後土地使用之合法性，及補公共	建議本案請新竹縣政府依下列各點補充說明資料，提

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)		
				停車場用地(停二)(0.0178) 附帶條件： 一、整體開發地區應於本計畫發布實施後三年內，以回饋停車場用地(停二)方式整體開發，否則依都市計畫規定程序，恢復原計畫。 二、停車場用地(停二)應於住宅區領取建造執照前完成興建，並於興建完成後無償捐贈予新竹縣五峰鄉公所。	設施之不足並解決用地取得之困難，故變更電信事業用地為停車場用地(停二)與住宅區，並附帶條件以回饋停車場用地(停二)方式整體開發。	下次會議繼續審查。 一、本案如經大會審議通過，應於本計畫案核定前由土地所有權人與新竹縣政府簽定協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，否則依都市計畫法定程序恢復原使用之用地，並納入計畫書規定，俾利執行。 二、據中華電信列席代表說明，本案土地該公司目前已無使用計畫，且在該公司改制之前尚未徵收，建議將該公司說明情形，納入擬變更理由，以資明確。 三、本案擬變更為住宅區之必要性及需求性。
十五	十五	電 信 用 地 東 側 住宅區	住宅區(0.0018)	道 路 用 地(0.0018)	原道路截角非標準截角，考量行車安全，依標準截角變更。	併同編號三審查意見辦理。
十六	十六	三 號 道 路東側	保護區(0.0877)	道路用地(0.0877)	三號道路用地東側為囊底路，但現況已開闢並連通至計畫區東界，因此配合現況劃設 6 公尺寬道路用地，並留設適當的迴轉空間。	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
十七	十七	河 道 用 地	保護區(1.0973)  野餐區(0.0730) 山地文化區(0.0773) 眺望區(0.0229) 旅(三)(0.1462)	河道用地(1.0578) 河道用地兼作道路使用(0.0313) 道路用地(0.0082) 河道用地(0.0730) 河道用地(0.0773) 河道用地(0.0229) 河道用地(0.1037) 道路用地(0.0407) 河道用地兼作	一、配合行政院「八年八百億元水患整治計畫」，行政院農業委員會水土保持局編列 2,400 萬元於 95 年 4 月 25 日辦理「清泉護岸土石災害防治工程」案(工程範圍自桃山國小至清泉大橋)以整治上坪溪流域，該案將儘速完成設計內容及開始工程施作，因此本案辦理時程有時間上急迫性。 二、行政院農業委員會水土保持局計算上坪溪 50 年洪水頻率所需河道用地寬為 95 公尺，爰此，本案據此標準劃設河道用地範圍，以確保民眾生命財產	據新竹縣政府列席代表說明，配合行政院「八年八百億元水患治理計畫」，農委會水保局已編列 2,400 萬元辦理「清泉護岸土石災害防治工程案」，以整治上坪溪流域，維護清泉居民生命財產安全，實有其時效迫切性，本案業提經本會第 634 次會議審決通過，並經本部 95 年 6 月 26 日台內營字第 0950803813 號函核定，交由該府 95 年 6 月 30 日府工都字第 0950085774B 號公告實施在案，是以，建議本案變

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)		
			旅(四) (0.2677)	道路使用 (0.0018) 河道用地 (0.2324) 道路用地 (0.0353)	的安全及上坪溪流域的順暢。 三、配合新劃設之河道用地範圍， 適時調整部分用地。	更內容應予刪除。
			旅(五) (0.8885)	保護區 (0.1317) 河道用地 (0.7568)		
			公園用地 (0.1676)	河道用地 (0.1676)		
			停車場用地 (0.9709)	河道用地 (0.9709)		
			大眾浴室用地 (0.0178)	河道用地 (0.0074)		
				道路用地 (0.0104)		
			堤防用地 (0.6830)	保護區 (0.0038)		
			道路用地 (0.1012)	河道用地 (0.6792)		
				河道用地 (0.0716)		
				河道用地兼作 道路使用 (0.0217)		
				大眾浴室用地 (0.0079)		
十八	一	山 地 文 化區、機 (二)用 地 及 旅 (四)	山地文化區 (0.4161) 機(二)用地 (0.6522) 旅(四) (0.4157)	旅客服務中心 用地(0.4161) 旅(三) (0.6522) 山地文化區 (0.4157)	本府觀光旅遊局為發展清泉觀光 事業及保留本地歷史文化(張學良 故居位於旅(四))，在考量原旅 (四)將來作為文化設施使用之合 理性，以及雪霸國家公園管理服務 中心遷至原山地文化區後可結合 停(一)用地有效發揮管理服務中 心、轉運站與停車等機能下，與內 政部營建署雪霸國家公園管理處 協商，變更山地文化區為旅客服務 中心用地、變更機(二)用地為旅 (三)及變更旅(四)為山地文化 區。	一、據新竹縣政府列席代表 說明，將於山地文化區 之土地使用分區管制要 點增訂「供遊客服務中 心使用」項目，本案已 無變更之必要，尚屬實 情，爰建議同意該府所 提意見，本案恢復原計 畫，惟應修正「山地文 化區」為「原住民文化 區」，以資妥適。 二、據新竹縣政府列席代表 說明，雪霸國家公園管 理處對機二用地已無使 用計畫，基於土地應朝 向低密度使用，似不宜 變更為旅館區(旅三) ，尚屬實情，爰建議同 意該府所提意見，將機 (二)用地變更指定為 機(二)用地(供五峰 鄉公所使用)(0.6522

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)		
						<p>三、據新竹縣政府列席代表說明，考量旅館區（旅四）曾為張學良將軍故居，且鄰近地區原住民文化資源豐富，尚屬實情，爰建議同意該府所提意見，將旅館區（旅四）變更為原住民文化區（原二）（0.4417）。</p>
十九	十八	增 修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	詳見土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之原條文欄	詳見土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之修訂後條文欄	配合實際需要酌以增修訂。	詳土地使用分區管制要點變更內容明細表。

### 八、土地使用分區管制要點變更內容明細表：

修正條文	原條文	增修訂情形	本會專案小組審查意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十二條規定訂定。	修訂	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
二、第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十；其建築物高度不得高過2層樓，簷高不得超過7公尺。	二、第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十；其建築物高度不得高過2層樓，簷高不得超過7公尺。	同原條文	同上。
三、旅館區： (一) 專供建築旅館及其附屬建築使用，除為建築整地需要外不得變更地形、地貌影響景觀，其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。 (二) 旅館區之開發應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過，始得申請發照建築。	三、旅館區：專供建築旅館及其附屬建築使用，除為建築整地需要外不得變更地形、地貌影響景觀，其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。旅館區之開發應以整體開發方式辦理。	修訂	建議本要點除應恢復「旅館區之開發應以整體開發方式辦理。」外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過。
四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於百分之三十。	四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，嚴禁砍伐自然林木、變更地形地貌。	修訂	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
五、宗教專用區：專供教堂、寺廟及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。	五、宗教專用區：專供教堂、寺廟及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。	同原條文	同上。
六、山地文化區：專供歷史文化、山地文物陳列、建築、山地歌舞表演及其他文化有關設施使用，其建蔽率	六、山地文化區：專供山地文物陳列建築，山地歌舞表演及其他與文化有關設施使用，其建蔽率不得大於百	修訂	配合變更內容明細表編號十八之審查意見，建議修正本要點為：「原住民

修正條文	原條文	增修訂情形	本會專案小組審查意見
不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。		文化區：專供歷史文化、原住民文物陳列、建築、原住民歌舞表演及其他文化有關設施使用，並得供遊客服務中心使用，其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。」。
七、眺望區：專供眺望亭台設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	七、眺望區：專供眺望亭台設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	同原條文	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
八、溫泉露頭景觀區：專供溫泉井及其附屬設施與景觀造井使用，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之三十。 <u>前項附屬設施係指經觀光主管機關審查核准之必要設施。</u>	--	增訂	配合變更內容明細表編號十之審查意見，建議修正本要點為：「 <u>景觀區：專供景觀造景使用，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之三十。</u> 」。
九、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。 <u>機關用地內建築基地應於發照前將開發建築計畫提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</u>	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。 機關用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	修訂	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
--	九、電信事業用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 電信事業用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	刪除	同上。
十、旅客服務中心用地：以供旅客服務中心（含解說中心、展覽、餐飲、販售中心）及停車場等旅遊服務使用為主，其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。 <u>旅客服務中心用地之開發應提送新竹縣都市設計審議委員會通過後，始得申請開發建築。</u>	--	增訂	配合變更內容明細表編號十八之審查意見，建議本要點應予刪除。
十一、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。	十、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。	修訂條次	建議准照新竹縣政府核議意見通過。
十二、兒童遊樂場用地：建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。	十一、兒童遊樂場用地：建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。	修訂條次	同上。

修正條文	原條文	增修訂情形	本會專案小組審查意見
<u>十三、大眾浴室用地：係公共造產之大眾浴室使用，並得為服務遊客供作餐飲、紀念品販售等服務使用，其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。</u>	--	增訂	同上。
<u>十四、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：</u> (一) 建築基地設置公共開放空間，依「 <u>建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u> 」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。 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公眾使用，經交通部主管機關核准者。	十二、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) 建築基地設置公共開放空間，獎勵部份依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。 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公眾使用，經交通部主管機關核准者。	修訂	同上。
<u>十五、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。</u>	十三、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。	修訂條次	同上。

## 九、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	本會專案小組審查意見
一	新竹縣政府公園用地	配合本計畫區內計畫人口數調降及考量未來私有地徵收之困難性，公園用地面積應配合檢討調整。除公有土地(含部分山地原住民保留地)仍維持為公園用地，未來配合地形規劃為森林公園，供遊客休憩活動外，其餘屬私有地等土地則併鄰近分區檢討變更，變更後之公園面積約5.8885公頃。	建議將公園用地變更為保護區(4.0542公頃)	本案係新竹縣政府於本會專案小組第 2 次會議之後所提變更案件，其變更理由係配合本計畫區內計畫人口數調降及考量未來私有地徵收之困難性，公園用地面積應配合檢討調整，尚屬實情，爰建議同意該府所提意見通過，恢復為保護區，並請該府依下列各點辦理。 一、建議本案應請新竹縣政府正式行文本署，俾利列入擬變更內容。 二、建議請新竹縣政府補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間有公民或團體陳情意見，則需再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則報由本部逕予核定，免再提會討論。

## 十、其他：



- (一) 建議新竹縣政府以「開發減量原則」，結合本計畫區當地社區生計發展及社區發展策略，補充研提促進當地社區居民生活輔導配套措施事項。
- (二) 本計畫區歷經93年艾莉颱風造成嚴重土石流災害，建議補充災害損失及災後重建工作進度情形。
- (三) 本計畫書、圖內有關「山地」乙詞，建議修正為「原住民」，以資妥適。

第 1 2 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分河道用地為河川區）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 97 年 1 月 22 日第 176 次會議審議通過，並准新竹市政府 97 年 2 月 29 日府都計字第 0970019775 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：照案通過。

第 13 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（部分電路鐵塔用地為關連工業區、農業區、保護區暨部分農業區、保護區為電路鐵塔用地）案」再提會討論案。

說明：一、查「變更臺中港特定區計畫（部分電路鐵塔用地為關連工業區、農業區、保護區暨部分關連工業區、農業區、保護區為電路鐵塔用地）」前經本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審決略以：「本案除…，其餘准照臺中縣政府核議意見通過」有案。

二、案經臺中縣政府 97 年 2 月 18 日府建城字第 0970037102 號函檢附相關計畫書圖及修正前後對照表，並說明略以：「本案前提大部都市計畫委員會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審決修正通過，因部分計畫內容與大部都市計畫委員會決議事項略有不符，再報請大部都市計畫委員會審議」到部，爰再提會討論。

決議：本案請臺中縣政府補辦公開展覽及說明會等程序，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則依臺中縣政府 97 年 2 月 18 日府建城字第 0970037102 號函檢附相關計畫書、圖內容通過，並報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 4 案：臺東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會議審議通過，並准臺東縣政府 97 年 2 月 19 日府城都字第 0973004215 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：詳人民陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 15 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分保護區、青年活動中心用地為交通用地）（供日月潭纜車路廊使用）案」。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 17 日第 197 次會議審議通過，並准南投縣政府 97 年 1 月 25 日府建都字第 09700201530 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：本案請南投縣政府依下列各點補充資料及重新修正都市計畫書後，再行提會討論。

一、本案擬將部分保護區變更為交通用地，查「都市計畫法臺灣省施行細則」第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，請補充有關本案變更範圍之環境影響評估、生態調查、公共安全、景觀及都市設計等相關資料。

二、請補充說明本案開發時程與「民間自行規劃參與興建暨營運日月潭—九族文化村纜車系統」案之關聯，及纜車路線或廊道規劃內容摘要資料。

三、有關本案財務計畫土地取得部分，未來將以設定

地上權方式辦理，請補充說明事業及財務計畫表中仍勾選讓售方式之理由。

四、計畫書第 16 頁事業及財務計畫表之表名請修正為以案名為首，項目欄請修正為土地使用分區或公共設施種類。

五、請補充計畫書審核摘要表中公開展覽登報資訊，另計畫書第 2 頁及審核摘要表變更法令依據「三、行政院 93.10.19 院臺文字第 0930046846 號函暨內政部 94.07.25 內授營都字第 0940007907 號函…。」乙節，非屬本案變更法令依據，建請刪除。

第 16 案：嘉義縣政府函為「變更合併嘉義縣治都市計畫(第一次通盤檢討)案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 95 年 11 月 23 日第 206 次會審議通過，並准嘉義縣政府 96 年 2 月 13 日府城規字第 0960022641 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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員碧瑩（召集人）、洪委員啟東、張委員珩、黃委員德治及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 3 月 8 日、96 年 5 月 4 日（現場勘查）、96 年 10 月 5 日、97 年 1 月 8 日及 97 年 1 月 29 日（加邀林委員俊興、周委員志龍）召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表新編號第 5 案，採納嘉義縣政府列席代表意見，由於該文教區已有設校計畫，故維持原計畫外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

一、嘉義縣治所在地都市計畫於民國 74 年配合嘉義縣政府遷建而擬定，民國 87 年為配合醫療專用區及高速鐵路嘉義車站特定區計畫之設置，另辦理擴大嘉義縣治所在地主要計畫。因同屬主要計畫且區位相連，於 92 年 9 月 2 日本會第 567 次會議決議：「請嘉義縣政府儘速依程序通盤檢討將兩計畫合併。」，爰辦理本次通盤檢討，合先敘明。

二、本案採納嘉義縣政府列席代表於專案小組會中建議，基於 1. 本計畫區第一期發展區業已開發完成，並為配合高速鐵路特定區、醫療專用區及馬稠後產業發展區等重大建設開發。2. 考量整體開發財務負擔可行性，並加速土地資源有效利用。3. 配合嘉義縣治之整體發展開發與景觀計畫。將本案劃分為兩階段辦理，第一階段屬涵蓋第一、二期發展區（如附圖一），其餘部分屬第二階段，由於第一階段具時效性，故從本次通盤檢討先行抽出依程序審議，第二階段部分，則由專案小組繼續審議。

三、第一階段部分，除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

（一）闡明本計畫之發展定位：補充全縣之水與綠健康城概念及本計畫區在「嘉義新城」之定位、高鐵特定



區計畫對緊鄰本計畫區之相對定位影響性、土地使用現況中有關住宅區之使用率部分應重新核算及交通運輸系統部分請增列鐵路系統（高速鐵路系統），並納入計畫書敘明。

（二）配合分階段辦理將案名修正為「變更嘉義縣治都市計畫（合併都市計畫暨第一次通盤檢討）（第一階段）案」。

（三）醫療專用區：為維護醫療環境品質，請於細部計畫之土地使用分區管制要點中，增列：「醫療專用區之建築設施，應盡量保持自然通風」。

（四）計畫年期部分配合南部區域計畫修正為民國 110 年，以及計畫人口推估部分照縣政府所提修正為 88,000 人，並請另補列於變更內容明細表。

（五）請將歷次專案小組意見之回應資料，納入計畫書內敘明，以供審議參考。

（六）本案如經大會審議通過，應請縣政府補辦公開展覽，公开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。

（七）調整後之公共設施用地，雖已符合「都市計畫法」第 45 條：「本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地（含綠道、園道用地）及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積不得少於全部計畫面積 10%」之規定，惟依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標

準及修正後之計畫人口 88,000 人核算，本計畫區之停車場用地面積尚不足 9.52 公頃，據縣政府列席人員說明，不足之停車場用地，將於擬定細部計畫時劃設或利用公共設施用地（國中、小學操場增設地下停車場及公園多目標使用等）妥為補充。

（八）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，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。

（九）查本案係合併嘉義縣治所在地與擴大嘉義縣治所在地而辦理之通盤檢討案，因此請縣政府補充本計畫合併後之整體開發構想計畫及分期分區發展計畫，有關調整之原則及內容，應於計畫書內適當章節，妥予載明。

（十）為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，故參據本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議『變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案』」決議文辦理之規定，第二期發展區部分依下列方式辦理：

1. 請嘉義縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收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：如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請嘉義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. 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辦理檢討變更。

(十一) 本案應擬定細部計畫，請嘉義縣政府於嘉義縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。

(十二) 嘉義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。

(十三) 變更內容明細表部分：

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫及第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	案名、計畫範圍及面積、計畫年期及計畫人口	<p>1.案名:嘉義縣治所在地主要計畫、擴大嘉義縣治所在地主要計畫</p> <p>2.計畫範圍面積:</p> <p>(1)嘉義縣治所在地主要計畫:以原台糖公司蒜頭蓄殖場附近為中心,東至約 1100 公尺處之計有農路,西至約 1200 公尺處之既有農路附近,北至嘉一六八縣道,南至現有排水溝以南約 100 公尺處,計畫面積共 200 公頃。</p> <p>(2)擴大嘉義縣治所在地主要計畫:範圍東至太保國中西邊牆界以西約 1150 公尺,與高鐵車站特定區計畫預定地相接壤;西至原縣治所在地都市計畫區以西約 340 公尺;南北以縣一六八號道路為中心南北各延伸約 850、1100 公尺,計畫面積為 554.93 公頃。</p> <p>3.計畫年期:</p> <p>(1)嘉義縣治所在地主要計畫:以民國 109 年為計畫目標年。</p> <p>(2)擴大嘉義縣治所在地主要計畫:以民國 109 年為計畫目標年。</p> <p>4.計畫人口:</p> <p>(1)嘉義縣治所在地主要計畫:計畫人口 24,000 人,居住密度每公頃約 310 人。</p> <p>(2)擴大嘉義縣治所在地主要計畫:計畫人口 96,000 人,居住密度每公頃約 360 人。</p>	<p>1.案名:變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(第一階段)案</p> <p>2.計畫範圍:以嘉義縣治為中心,東至高速鐵路嘉義車站特定區西界、西至縣治西側約 340 公尺、南北以縣 168 號道路為中心向南北各延伸約 850 及 1100 公尺。計畫面積共 754.93 公頃。</p> <p>3.計畫年期:以民國 110 年為計畫目標年。</p> <p>4.計畫人口:計畫人口 88,000 人,居住密度約每公頃 259 人。</p>	配合合併作業變更案名、計畫範圍、面積、計畫年期及計畫人口數。	<p>1.併專案小組初步建議意見三-(二)。</p> <p>2.照縣政府核議意見通過。</p> <p>3.併專案小組初步建議意見三-(四)。</p> <p>4.併專案小組初步建議意見三-(四)。</p>

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2	16 逕向 內政 部陳 情意 見第 2 案	分期分區 發展計畫	<p>1.第一期發展區：第一期發展區將配合醫療專用區的開發，一方面考慮現在縣境人口老化明顯，醫療資源又相對不足，需求殷切；另一方面配合全民健康保險制度的推行，有必要優先推動。第一期發展區以鄰里單元一、二等為範圍，共 215.05 公頃。</p> <p>2.第二期發展區：第二期發展區將配合高速鐵路嘉義(太保)車站特定區計畫開發，以滿足高鐵設站所產生對都市發展用地的引申需求為主，本期發展區鄰近高鐵特定區的地區，可順應高鐵特定區的開發接續發展，面積 101.93 公頃。</p> <p>3.第三期發展區：第三期發展區將配合原縣治都市計畫區開發，本期面積共 16.31 公頃。</p> <p>4.第四期發展區：第四期發展為容納未來馬稠後工業區及各大建設計畫之發展需求開發，位於計畫區中間地帶，共 221.64 公頃。</p>	<p>1.第一期發展區：包括原縣治地區第一、二期發展區及擴大縣治地區第一期發展區，為目前已開闢地區，面積 328.33 公頃。</p> <p>2.第二期發展區：劃設範圍為 40 公尺東西向景觀主軸南北兩側街廓地區、168 縣道南側一街廓及計畫區西南側地區，包括崙子頂既成聚落區，面積 198.89 公頃。</p> <p>3.第三期發展區：20 公尺園道(V-2 號道路)北側之街廓，橋子頭地區為主之縣道 168 以南地區及原縣治中心西側、南側地區列為第三期發展，包括東勢寮、橋子頭之既成聚落區，面積 227.71 公頃。</p>	<p>1.考量較具潛力發展地區，並配合高速鐵路特定區、醫療專用區及馬稠後產業發展區重大建設開發等因素，調整分期分區發展範圍。</p> <p>2.考量整體開發財務負擔可行性，並加速土地資源有效利用。</p>	併專案小組初步建議意見三-(九)。

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	逕向 內政部 陳情意 見第1案	醫療專用 區內土地 (財團法人 長庚紀念 醫院嘉義 分院)	醫療專用區 (3.2400)	文教區 (3.2400)	區內後期規劃為興建護理中心部份，基於照護養生事業已改於新港鄉興建，擬於原規劃養生事業區位規劃約 3.24 公頃範圍土地作為辦理完全中學設校之用地，並視未來學區發展做適當性擴充。	照縣政府核議 意見通過。
4	14	機四	機關用地 (4.7300)	住宅區 (4.7300)	1.為使土地有效利用，故將閒置之機四用地變更為住宅區。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議 意見通過。
			住宅區 (1.4400)	公園用地 (1.4400)		
5	逕向 內政部 陳情意 見第3案	嘉保段 211 、219 地號	文教區 (4.7470) 住宅區 (4.7470)	住宅區 (4.7470) 文教區 (4.7470)	1.嘉保段 219 地號現行都市計畫劃設為文教區，位居Ⅱ-6 道路(太子大道)中段，該道路為串接縣治與故宮南北向之景觀大道，文教區位似有阻斷商業繁榮發展及整體景觀之連續性，若能以變更都市計畫方式將該區變更為住宅區，耕能塑造成兼具休閒與商業活動之觀光軸帶。 2.嘉保段 211 地號現行都市計畫劃設為住宅區，但其土地存在有第八公墓之臨時納骨塔及無主墳墓，且遷葬工程進行緩慢，即使遷葬，依俗顧忌仍在，將上述文教區與住宅區依同等面積進行區位調整，應較為妥適。	照縣政府核議 意見通過。
6	10	加油站用 地東側	住宅區 (0.2000)	機關用地 (0.2000)	1.為配合消防局需要而劃設。 2.為符合防災動線劃設原則，將消防局設置於區內中心位置，使其救災功能更為便利、完整。	照縣政府核議 意見通過。

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	11	公一、公四 及周邊住 宅區	住宅區 (2.1300)	公園用地 (2.1300)	1.為符合鄰里單元劃設原則，於各鄰里中心設置一處公園，供周邊住宅社區使用。 2.原公（一）、公（四）係配合商業區所劃設，因其間相隔40米道路，減化其使用功能，故調整其面積，並配合鄰里單元調整區位。 3.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議 意見通過。
			公園用地 (8.2500)	住宅區 (8.0300) 綠道用地 (0.2200)		
8	3	文小二	學校用地-文小(3.1200)	住宅區 (2.8800) 機關用地 (0.1400) 綠道用地 (0.1000)	1.在整體開發財務負擔可行及未來人口結構需求下，對區內國中、國小及國中小用地之區位、大小及數量加以調整，並配合鄰近土地使用變更為其他更適分區。 2.配合鄰里單元之劃設原則，適當調整區內公共設施區位。 3.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議 意見通過。
9	13	變電所一	住宅區 (0.8300)	綠地用地 (0.8300)	1.為配合公二之區位調整，避免對於住宅區造成影響，故調整其位置。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。 。	照縣政府核議 意見通過。
10	12	公二	商業區 (4.6900)	公園用地 (4.2200) 變電所用地 (0.4700)	1.為配合鄰里單元之劃設原則，於鄰里中心配置一處公園，並為加強景觀軸線視覺延續性，故調整公二區位。 2.變電所用地依台電業務需要調整為0.52公頃。 3.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議 意見通過。

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
11	6	崙子頂附近住宅區	住宅區 (16.6200)	第一種住宅區(既有聚落區) (16.6200)	1.考慮既有聚落之合法權益，將既有聚落密集地區變更為『既有聚落區』，剔除於區段徵收範圍外，並配合訂定相關發展規定，以鼓勵其更新或整體開發。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	1.為保留傳統聚落並維持都市紋理，將第一種住宅區(再發展區)修正為第一種住宅區(既有聚落區)，並妥為修正其開發方式與相關規定。 2.請重新檢討既有聚落區中之空地部分，應將該部分納入區段徵收，並依其增加之面積核算增設公共設施用地。 3.本案部分第一種住宅區(既有聚落區)因不以區段徵收開發，請縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院同意後，再報部核定，否則仍予維持原計畫。
12	9	文中二北側	住宅區 (2.4400)	商業區 (2.3000) 綠道用地 (0.1400)	1.為配合鄰里單元之劃設原則，於鄰里單元內配置一處公園及鄰里商業區，故調整商業區位置並劃設公園。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議意見通過。
			商業區 (1.7700)	住宅區 (1.7700)		



變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第一階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
13	8	文小五北側	商業區 (7.3000) 住宅區 (4.4500)	住宅區 (7.3000) 商業區 (3.2500) 公園用地 (1.2000)	1.為配合鄰里單元之劃設原則,於鄰里單元內配置一處公園及鄰里商業區,故調整商業區位置並劃設公園。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。	照縣政府核議 意見通過。
14	2	原V-2、 V-5-20M 、及V-13 號 20 公尺 道路兩側	住宅區 (1.8570) 商業區 (0.8718) 學校用地文小 (0.1589) 學校用地文中 (0.2135) 公園用地 (0.3546) 綠道用地 (0.0266) 道路用地 (3.7600)	園道用地 (7.2252) 道路用地 (0.0172)	1.為強化本計畫區扮演串聯縣治中心與高鐵特定區之重要地位,拓寬原 V-2、V-5 及 V-13 號 20M 道路為 40M 園道II-9-40M)。 2.並配合退縮及都市設計手法,承接高鐵特定區前之帶狀廣場,營造連續性之開放空間。	照縣政府核議 意見通過。
15	15	原II-1-40 M道路及 原 IV-1-40 M道路	道路用地 (10.8106)       綠道用地 (1.3357)	住宅區 (1.0460) 商業區 (0.4396) 機關用地 (0.0210) 公園用地 (0.1492) 綠地用地 (0.0649) 變電所用地 (0.0311) 綠道用地 (1.7502) 園道用地 (7.3086)  住宅區 (0.7699) 商業區 (0.3743) 機關用地 (0.0210) 公園用地 (0.0843) 綠地用地 (0.0633) 變電所用地 (0.0229)	1.為符合全區景觀美化一致性及開放空間串聯效果,故變更 40 公尺道路為 20 公尺園道。 2.配合辦理第二期發展區之區段徵收而作調整。 備註:配合第一階段審議範圍,先行變更為 30 公尺道路,其餘部分待第二階段檢討變更。	照縣政府核議 意見通過。
16	內政部都會 委員會 專案小組 審議 新增 案	V-5 道路 南側及購 物中心東 側道路	道路用地 (7.2600)	園道用地 (7.2600)	為提升街道舒適感及整體環境美觀,融合「水綠健康城」意境,將道路變更為園道。串聯起整個園道系統,增加都市的綠美化系統。	照縣政府核議 意見通過。

註：凡本次未指明變更部份均應以現行計畫為準。

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第二階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	5	東勢寮附近住宅區	住宅區 (6.1400)	公園用地 (4.6000) 綠地用地 (1.5400)	1.配合景觀規劃水綠健康城，利用原有水圳及埤塘建構公園綠地系統。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
2	5	東勢寮附近住宅區	住宅區 (17.3100)	第一種住宅區(既有聚落區) (17.3100)	1.考慮既有聚落之合法權益，將既有聚落密集地區變更為『既有聚落區』，剔除於區段徵收範圍外，並配合訂定相關發展規定，以鼓勵其更新或整體開發。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
3	13	變電所一	變電所用地 (0.3200)	住宅區 (0.3200)	1.為配合公二之區位調整，避免對於住宅區造成影響，故調整其位置。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。。	
			公園用地 (4.2500)	住宅區 (3.3300) 綠地用地 (0.9200)		
4	15	原II-1-40M道路及原IV-1-40M道路	道路用地 (3.5258)	住宅區 (0.8996) 第一種住宅區(既有聚落區) (0.1394) 學校用地-文中(0.1001) 學校用地文中小 (0.1472) 學校用地-文小(0.2000) 公園用地 (0.2658) 綠地用地 (0.0085) 綠道用地 (1.7652)	1.為符合全區景觀美化一致性及開放空間串聯效果，故變更 40 公尺道路為 20 公尺園道。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
			綠道用地 (1.3172)	住宅區 (0.6341) 第一種住宅區(既有聚落區) (0.1392) 學校用地-文中(0.0587) 學校用地文中小 (0.1463) 學校用地-文小(0.1472) 公園用地 (0.1818) 綠地用地 (0.0099)		

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第二階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	9	文中二旁	住宅區 (3.0000)	公園用地 (3.0000)	1.為配合鄰里單元之劃設原則，於鄰里單元內配置一處公園及鄰里商業區，故調整商業區位置並劃設公園。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
			公園用地 (2.7600)	住宅區 (2.7600)		
6	4	文小六	學校用地-文小 (3.4000)	住宅區 (3.4000)	1.在整體開發財務負擔可行及未來人口結構需求下，對區內國中、國小及國中小用地之區位、大小及數量加以調整，並配合鄰近土地使用變更為其他更適分區。 2.配合鄰里單元之劃設原則，適當調整區內公共設施區位。 3.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
7	內政部都會專案小組審議新增案	V-5 道路南側及購物中心東側道路	學校用地-文中小 (4.4300)	公園用地 (4.4300)	1.基於少子化及教育部之國民中小學設備基準，經檢討變更後符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地之檢討標準，而減少學校用地。 2.另依都市計畫法第 45 條規定公園綠地等面積不得少於全部計畫面積 10% 規定。	
8	8	文小五北側	住宅區 (0.8300)	公園用地 (0.7500) 綠道用地 (0.0800)	1.為配合鄰里單元之劃設原則，於鄰里單元內配置一處公園及鄰里商業區，故調整商業區位置並劃設公園。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	

變更嘉義縣治都市計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)案變更內容明細表(第二階段)

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
9	7	橋子頭 附近住 宅區	住宅區 (5.4900)	第一種住宅區(既有聚落區) (4.5500) 公園用地 (0.9400)	1.考慮既有聚落之合法權益，將既有聚落密集地區變更為『既有聚落區』，剔除於區段徵收範圍外，並配合訂定相關發展規定，以鼓勵其更新或整體開發。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	
10	逕向 內政 部陳 情意 見第 4 案	I -2-50M 道路	道路用地	住宅區	1.為確保陳情人崙子段崙頂小段 407 號等土地得以完整使用，免被分割成畸零地。 2.配合辦理第三期發展區之區段徵收而作調整。	

註：凡本次未指明變更部份均應以現行計畫為準。

# 【附圖一】



## 八、報告案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區頭廷段二小段部分 219、243 地號、頭廷段三小段部分 257、332 地號暨政大段二小段部分 8、316 地號等保護區土地為電力設施用地計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 95 年 11 月 9 日第 562 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 96 年 1 月 17 日府都規字第 09536557900 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：詳公民或團體所提意見綜理表。

六、本案提經本會 96 年 2 月 6 日第 652 次會議審決略以：「本案涉及地形坡度陡峭、水土保持、公共安全、鐵塔遷移衍生地層滑動、都市景觀、現有動植物生態環境等事項，請臺北市政府及台電公司補充相關說明，惟因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查及赴現場勘查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、邱委員文彥等 3 人組成專案

小組，並由歐陽前委員嶠暉擔任召集人，於 96 年 3 月 15 日赴現場勘查及召開專案小組第 1 次會議。

七、案經臺北市政府 96 年 8 月 1 日府都規字第 09633597800 號函送補充資料到部，因召集人(歐陽前委員嶠暉)於 96 年 6 月底任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本部都委會洪委員啟東、邱委員文彥、劉委員佳鈞(行政院環保署代表)等 3 人重新組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，經專案小組於 96 年 8 月 29 日召開第 2 次會議，惟臺北市政府迄今已逾 6 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，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，並退請臺北市政府依本會專案小組 96 年 8 月 29 日會議意見(如附錄)補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

#### 【附錄】 本會專案小組意見

一、本案擬變更保護區為電力設施用地，經臺北市政府及台電公司依本會 96 年 2 月 6 日第 652 次會議決議文，研提地形坡度陡峭、水土保持、公共安全、鐵塔遷移衍生地層滑動、都市景觀、現有動植物生態環境等意見之處理情形(如附件一)，基於大臺北地區用電需求，以及配合「貓空纜車系統」變更

輸電線路路徑新設鐵塔需要，原則上本案應有變更之必要。

二、案經臺北市政府96年8月1日府都規字第09633597800號函依第1次專案小組會議委員所提初步審查意見，檢送處理情形對照表（如附件二），經與會委員、代表充分交換意見後，有關本案變更計畫內容第15號鐵塔位置擬變更為電力設施用地部分，因位於山稜線上，現況種植竹木，地形坡度陡峭，可能造成雨水沖刷土壤，建議維持原計畫保護區。至於第14、18號鐵塔位置擬變更為電力設施用地，建議原則同意依臺北市政府核議意見通過。

三、本案請臺北市政府會同台電公司依下列各點意見，以對照表補充相關說明資料送署後，再召開專案小組第3次會議聽取簡報。

（一）有關變更計畫內容第16號鐵塔位置擬變更為電力設施用地部分，因鄰近住宅社區居民仍有疑慮，可否考量遷移至該鐵塔東南側，請台電公司再多選擇幾個替代方案（其中至少有1個在山稜線另一側（相對於棲霞山莊而言）），訂定適當指標（如水土保持、都市景觀、環境影響、工程可行性、選址所在地之民眾接受程度、環境災險度．．．），列表評估原方案及數個替代方案之優劣，並由台電公司邀集臺北市政府、棲霞山莊管理委員會及替代方案所在地之里長或社區代表等，召開研商會議取得共識，決定該鐵塔之適當位置。



(二) 應再補充說明事項：

- 1、有關本案鐵塔用地、貓空纜車、現有聚落與周邊自然環境之關係，請補充立面圖及平面圖，以瞭解天際線及對都市景觀之影響。
- 2、有關本案鐵塔用地如遇到天災或緊急事故，以及輸電線路與貓空纜車交錯部分，如何因應處理，請補充說明。

(三) 現行水土保持及建築管理相關規定：

- 1、案經行政院農業委員會列席代表表示，本案水土保持涉及該會91年1月24日農林字第0910104500號函示規定（如附件三），惟本案應否擬具水土保持計畫書送審，係屬臺北市政府權責，請臺北市政府具體表示意見。至於本部69年8月7日台內營字第041123號函同意台電公司在都市計畫地區內設置輸配電鐵塔，不視為雜項工作物等（如附件四），如有公共安全之疑慮，是否仍應維持上開規定，請台電公司函請本部營建署（建築管理組）表示意見，下次會議繼續聽取簡報。
- 2、本案可能衍生之水土保持及公共安全之疑慮，以及因應都市災害應變與救災等，應如何處理，請研提具體因應措施。

(四) 其他：

- 1、有關未來鐵塔興建，應儘量減少鐵塔量體，並復

育原有地表植生，以減少對環境之衝擊。

2、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

#### 四、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	出席委員初步審查意見
1	有關立法院陳銀河委員及棲霞山莊居民代表參與 96 年 3 月 15 日現場勘查，明確表達基於山坡地保育需要及本案土地地形坡度陡峭，堅決反對本案土地設置鐵塔，以及希望列席委員會說明乙案。	有關立法院陳銀河委員已全程列席本專案小組說明，有關反對設置鐵塔部分，併前開審查意見二、三。至於未來召開委員會議時，將由本署（公關室）轉知陳委員國會辦公室列席與會說明。
2	有關立法院陳銀河委員 96 年 8 月 29 日列席本會說明堅持本案第 16 號鐵塔必須遷移乙案。	併前開審查意見三。

五、建議事項：有關立法院陳銀河委員所提都市計畫變更案，如相關機關所允諾之條件，後續無法達成時，應如何因應處理，建請納入研修都市計畫法之參考。

附件一 本會 96 年 2 月 6 日第 652 次會議決議文台電公司處理情形表

本會第 652 次會議決議事項	台電公司說明
<p>本案涉及地形坡度陡峭、水土保持、公共安全、鐵塔遷移地層滑動、都市景觀、現有動植物生態環境等事項，請臺北市政府及台電公司補充相關說明，惟因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查及赴現場勘查，研提具體審查意見後，再行提會討論。</p>	<p><b>一、地形坡度：</b></p> <p>1.#14 塔址 本塔位於一小凸脊頂部，地表標高約 297 公尺，西鄰木柵動物園圍欄。塔址及附近地表坡度平緩（約 5~10 度），有高大直立林木生長，顯示坡面處於穩定狀態。</p> <p>2.#15 塔址 本塔位於#14 塔址南側一東西向山脊北端，標高約 299 公尺，塔址位於近山脊頂部邊坡上，地表坡度較陡約 30 度，附近廣植綠竹，表土並無流失。由塔址下邊坡底部東西向小山溝出露之岩層位態（N73E/40SE）顯示，本塔址位在逆向坡上，地層穩定。</p> <p>3.#16 塔址 本塔址位在一西南向寬約 80 公尺山脊東南端，地表標高約 277 公尺，塔址及附近地表坡度平緩（約 3~10 度），有闊葉林木生長，由該等林木生長呈直立情況研判，本塔址坡面應處於穩定狀態。</p> <p><b>二、水土保持：</b></p> <p>1.在塔基施工前，在塔址基地先進行地質鑽探，鑽探深度約為 40 公尺範圍，確認地質條件後，才進行塔基施工。</p> <p>2.在塔基施工期間，本公司悉依政府相關法規辦理，為維護山坡地之地貌、地形與避免破壞水土保持，本案鐵塔基礎均採用人工開挖，鋼浪版擋土方式施工，施工器材之運搬採索道方式處理。</p> <p>3.在塔基施工完成後，後續之裝塔工程，以吊滑輪組及索道搬運鐵塔組件，於塔基位置組裝。 。裝塔過程以垂吊方式搬運，對於地面植被及表土之影響甚低，並於施工完工後即進行地表植生工程，保護裸露之表土儘速恢復綠化。</p> <p><b>三、公共安全：</b></p> <p>1.本線路之設計依據經濟部 77 年 2 月 8 日修正之「屋外供電線路裝置規則」辦理，此外亦符合本公司自訂的「架空輸電線路設計準則」及「架空輸電路路徑選擇」等作業規範。</p> <p>2.有關輸電線路產生電磁場問題，行政院環保署於 90 年 1 月 12 日公告「非游離輻射環境建議值」，在頻率 60Hz 電力設施之建議值為 833 毫高斯（即 83.3 微特斯拉），目前台電公司之輸變電設施皆依據</p>

此值施設。根據國際非游離輻射防護委員會（ICNIRP）長年研究，並於 1998 年針對低頻電磁場訂定建議值--60 赫電力頻率為 833 毫高斯。本線路所產生的電磁場值均遠低 833 毫高斯，況且棲霞山莊與本線路最短距離達 200 公尺以上，輸電線之磁場值已與背景值相當，故對於棲霞山莊並無影響。

#### 四、地層滑動問題：

##### 1.#14 塔址

本塔位在一小凸脊東端，地表坡度平緩，表土覆蓋淺，由附近高低起伏之地形推測，其下為厚層砂岩。

##### 2.#15 塔址

本塔位在近山脊頂部逆向邊坡上，地表為風化表土層，其下岩層，依附近露頭推測，為深灰色至黑色頁岩或砂頁岩互層。

##### 3.#16 塔址

本塔位在一寬敞山脊東南端，地表為緩坡；岩層傾角大於地表坡度，為一休止安定之順向坡；其下方公路位在一帶狀河階台地上，距離下邊坡野溪尚遠，有助於鐵塔邊坡之穩定。

##### 4.有關附近步道曾發生坍塌情形：

90 年 9 月中，受納莉颱風侵襲，所產生之豪大雨造成北部地區相當嚴重之災情，原#16 塔基之下方受到此豪大雨之影響，而發生坍塌。

經由臺北市政府建設局等單位會勘表示，原鐵塔基礎下方坡地土石滑落與塔基施設並無直接關連，本公司基於敦親睦鄰同意臺北市政府建議，協助處理增設護坡，並配合辦理山坡地穩定監測工作，工程完成多年至今，基地下方並無災害。

#### 五、都市景觀：

1.由於塔基所在地均為台灣淺山地區典型的次生林植相，其特色為生長迅速，因此雖在施工期間對植栽可能有所損傷，工程完工後經植生，草本植物在半年內即可復原如故，木本植物如血桐及樟楠類喬木亦可在一年內生長至數公尺高，由於採人工開挖方式施工，對林相損害有限，景觀衝擊輕微。

2.#14 設於山稜線東側、#15 電塔位於山稜線附近，#16 東側下方 50 公尺處，在考慮輸電線安全前提之下，#14、#15 電塔在設計上已儘量降低鐵塔高度，由於樹林及貓空纜車的屏蔽，#14、#15 塔對棲霞山莊之視覺、景觀影響相當輕微。由於輸電線跨越貓空

纜車須保持適當安全距離，因此#16塔必須維持適當高度，惟該塔距離棲霞山莊約300公尺，對棲霞山莊之景觀影響相當有限。

## 六、現有動植物生態環境：

### 1.動物生態（民國91年生態調查）

A 鳥類：本調查區鳥類相經調查結果在樣區內共計發現有3目5科5種6隻次鳥類，均為低山地帶常見物種，其中竹雞、五色鳥、小卷尾、樹鵲、白頭翁、褐頭鷓鴣屬於特有亞種；鄰近地區則調查得3目5科5種28隻次鳥類，均為低海拔或近山地帶常見物種，其中並未發現保育類物種。合計於本地區調查發現4目9科9種34隻次鳥類。本調查區域現有鳥種多為低山地帶尋常易見之種類，絕大部分鳥種為留鳥，留鳥對於環境依存度較高，除了少部分種類容易適應人為環境開發外，仍有多數種類需以樹林、灌叢等植被環境為生長繁殖棲地。由於本計畫開發區域狹小，周邊環境的替代性高，因此對於本地區的鳥類族群應無顯著之影響。

B 哺乳類：本調查於基地區調查得錢鼠1種1隻；而鄰近區域則未捕獲哺乳類，其中並無特有種生物或保育物種，因附近多為人為活動頻繁的狀態，屬於人為嚴重干擾的區域。由於本工程範圍狹小，且鄰近區域均為相似的環境，環境替代性高，推估陸域哺乳動物應不會造成顯著之影響。

### 2.植物生態（民國91年生態調查）

本區在調查期間共計發現39科87種植物，喬木類多為人工所栽植的景觀綠美化樹種。農耕地以茶園為主，然已成廢耕狀態，而有大量的大花咸豐草為該區的優勢草種。由於計畫區及周圍環境的植被多為人為擾動後的先期演替植物社會，因此影響輕微。

### 3.預測開發行為後可能之環境影響

工程完工後，因基地範圍狹小，且為高壓之電力設施，平時除巡線檢修作業外，應無人員出入，故其對當地動植物生態之影響輕微。

附件二 本會 96 年 3 月 15 日第 1 次專案小組審查意見暨台電公司辦理情形對照表

	審 查 意 見	辦 理 情 形
(一)	變更計畫內容：	
1	本案第 15 號鐵塔位置擬變更為電力設施用地部分，因位於山陵線上，現況種植竹木，地形坡度陡峭，可能造成雨水沖刷土壤，建議維持原計畫保護區。	遵照建議，維持原計畫保護區，取消第 15 號鐵塔設置。
2	本案第 16 號鐵塔位置擬變更為電力設施用地部分，對於鄰近住宅社區仍有疑慮，可否考量遷移至該鐵塔東南側，請台電公司研議替代方案，訂定適當指標（如水土保持、都市景觀、環境影響、工程可行性、．．．），列表評估原方案及替代方案之優劣，再決定該塔之適當位置。	有關研議第 16 號鐵塔遷移至其東南側之替代方案，列表評估兩者優劣詳附表，經以用地、都市景觀、環境影響及工程施工可行性等項目評估，仍以原方案為最適當位置。
3	其餘第 14、18 號鐵塔位置擬變更為電力設施用地，原則同意依臺北市政府核議意見通過。	遵照辦理。
(二)	應再補充說明事項：	
1	有關本案鐵塔用地、貓空纜車、現有聚落與周邊自然環境之關係，請補充立面圖及平面圖，以瞭解天際線及對都市景觀之影響。	本公司將下列三方案之縱斷平面圖，以 3D 動態模擬方式呈現，以瞭解將來鐵塔設置後對都市景觀之影響。（本項 3D 模擬將於會中撥放解說） 原方案：#14~#15~#16 建議方案一：#14~#16(#15 取消) 建議方案二：#14~#16D
2	有關本案鐵塔用地如遇到天災或緊急事故，以及輸電線路與貓空纜車交錯部分，如何因應處理，請補充說明。	本公司於 95 年 7 月 28 日召開「深美~大豐 161KV 輸電線路與貓空纜車安全距離協調會」，與會單位包含臺北市政府交通局、都市發展局、新建工程處，貓空纜車承包商等。經檢討結果，貓空纜車及車箱設備皆需維護，應視為建造物，其空索(無懸掛車箱)、車箱空載及車箱滿載等情況，本線路與其安全距離均符合經濟部頒定之「屋外供電線路裝置規則」規定，安全無虞。
(三)	現行水土保持及建築管理相關規定：有關行政院農業委員會 87 年 4 月 24 日 87 農林字第 87117310 號函輸電鐵塔無需擬具水土保持計畫送核，以及本部 69 年 8 月 7 日台內營字第 041123 號函同意	1.有關山坡地範圍內作為點狀或線狀公用事業設施有否水土保持法施行細則第 8 條第 1 項規定之適用乙節。 ①行政院農業委員會於 91 年 1 月 24 日農林字第 0910104500 號函重作規定概述如下：於山坡地或森林區內興建「非都市土地

	審 查 意 見	辦 理 情 形
	台電公司在都市計畫區內設置輸配電鐵塔，不視為雜項工作物等（如附件），如有水土保持及公共安全之疑慮，是否仍應維持上開規定，請台電公司函請行政院農業委員會及本部營建署（建築管理組）表示意見，下次會議繼續討論。	<p>容許使用執行要點」第 12 點所列之點狀公用設施（電信監測站、電信微波收發站、電視訊號收發站、纜線附掛桿及衛星地面站、輸配電鐵塔、電線桿、配電台及開關站、抽水站、自來水加壓站、自來水配水池、檢查哨），如未有開挖整地（不含基礎開挖）及闢建施工道路時，原則上無需先依水土保持法第 12 條及第 13 條規定，擬具水土保持計畫送核。</p> <p>②鑑於現行「非都市土地容許使用執行要點」，輸配電鐵塔仍屬容許項目之一，並無變動，應仍適用前開規定。</p> <p>2.另在都市計畫區內設置輸電鐵塔，不視為雜項工作物者。</p> <p>①爰台電公司線路之興建係依電業法有關規定辦理，其工程計畫並經目的事業主管機關或由經濟部陳報行政院核准，設計施工時則依山坡地水土保持相關規定，並依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，多年來頗受肯定，安全亦均無虞。</p> <p>②輸電線路係為配合國家經濟發展與提升人民生活水準而興建，由於台電公司對廠商及民眾申請用電，必需如期如質供應，如納入建築管制，須一一辦理相關手續，恐延宕工程時程進而影響廠商及民眾用電權益。且鐵塔係以點狀分布在全島各地區，數量眾多，據悉先進國家輸電線路鐵塔並未納入建築管理，如需納入建築管理，困難甚多，勢必阻礙線路工程之進行。</p>
(四)	其他：有關未來鐵塔興建、應儘量減少鐵塔量體，並復育原有地表植生，以減少對環境之衝擊。	<p>一、考慮輸電線安全前提下，在設計上已儘量降低鐵塔量體，由於輸電線跨越貓空纜車須保持適當安全距離，因此第 16 號鐵塔必須維持適當高度，惟該塔距棲霞山莊民宅約 262 公尺，景觀影響相當有限。</p> <p>二、為維護山坡地之地貌、地形與避免破壞水土保持，鐵塔基礎均採人工開挖器材搬運採索道方式處理，並於完工後即進行植生護坡工程，以避免裸露表土之沖刷流失，減少對環境之衝擊。</p>
(五)	逕向本部陳情意見：有關立法院陳銀河委員及棲霞山莊居民代表	依結論辦理。

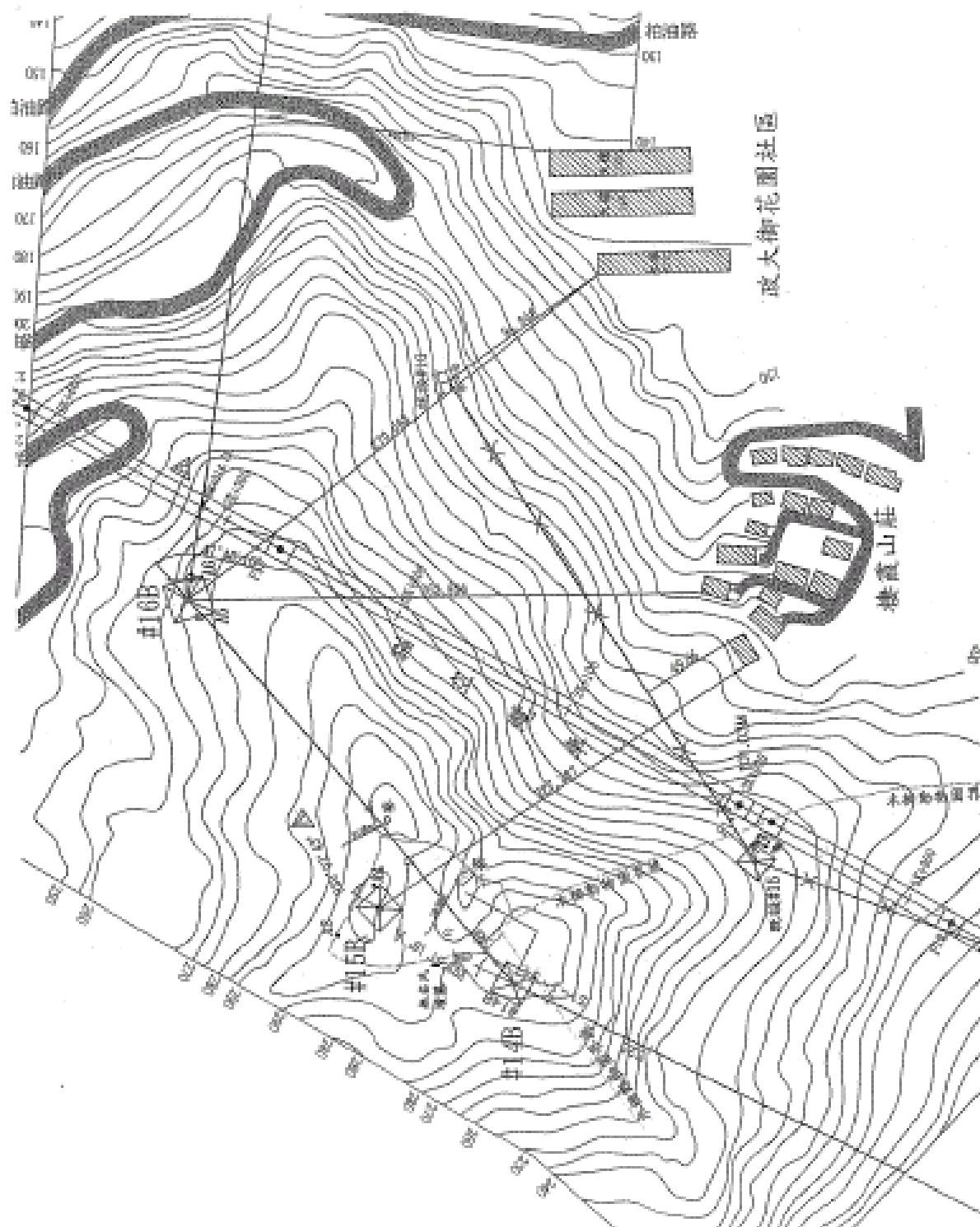
	審 查 意 見	辦 理 情 形
	<p>參與現場勘查，明確表達基於山坡地保育需要及本案土地地形坡度陡峭，堅決反對本案土地設置鐵塔，以及希望列席委員會說明乙案，其中反對設置鐵塔部分，前開審查意見（一）已有考量；至於未來召開委員會議時，將由本署（公關室）轉知陳委員國會辦公室列席與會說明。</p>	



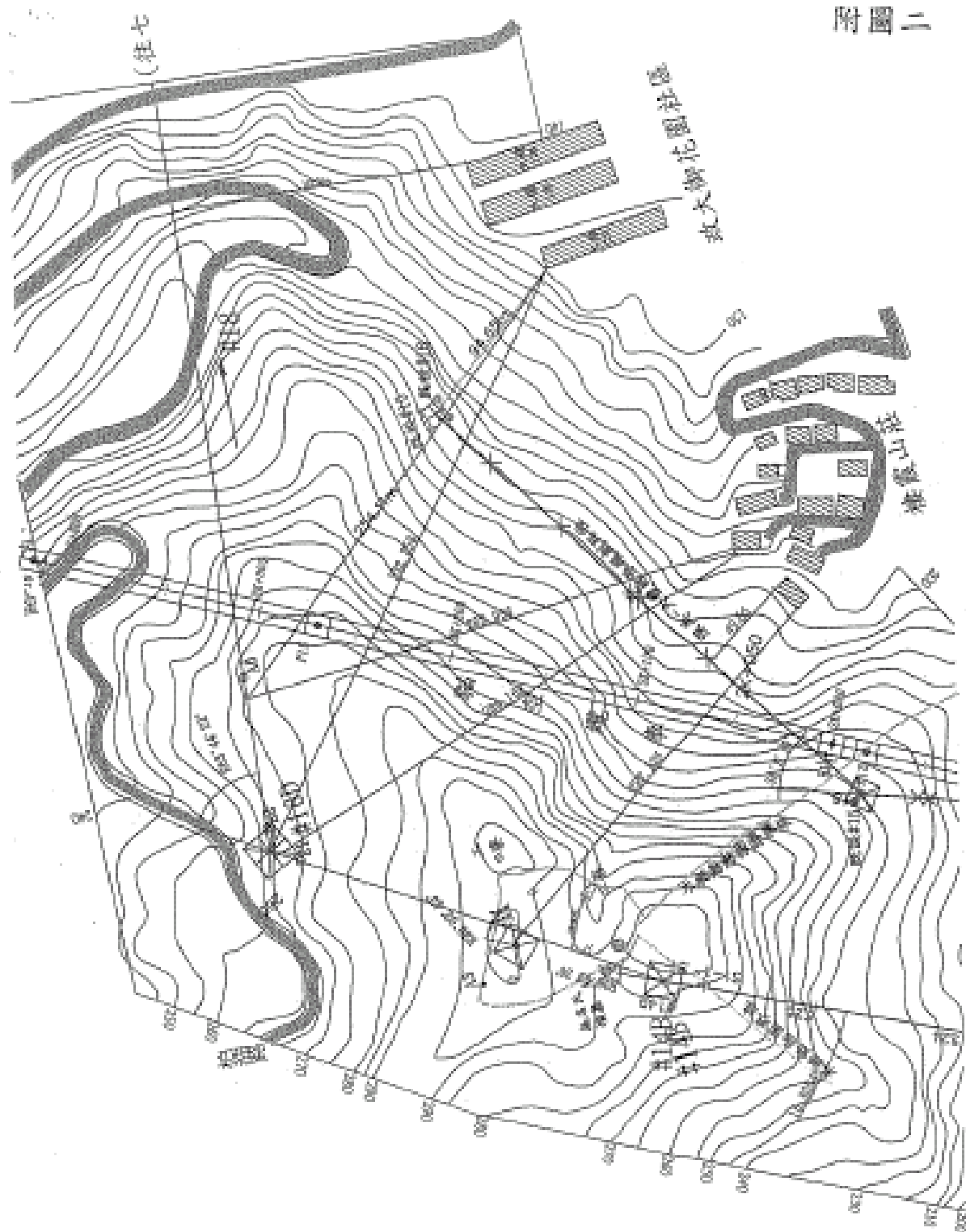
附表

<div>評估方案</div> <div>評估項目</div>	原方案（詳附圖一）	建議替代方案 #16 鐵塔往東側遷移（詳附圖二）
鐵塔用地	1.#16 位置距棲霞山莊民宅約 262 公尺。 2.#16 用地位於山稜線附近，用地面積約為 20M×20M。 3.#16 用地已取得業主同意興建鐵塔。	1.#16D 位置距棲霞山莊民宅約 286 公尺。 2.#16D 用地位於馬路旁，用地面積約為 36M×36M。 3.#16D 用地初步與業主協商結果，業主表示不同意提供興建鐵塔。
都市景觀	#16 用地位於山稜線附近，塔基設置高程 271.37 公尺，由於輸電線路跨越貓空纜車須保持適當安全距離，因此鐵塔總高度為 47.5 公尺，塔基外有林木遮蔽，對遠方之景觀視覺影響不大。	#16D 用地位於道路旁，塔基設置高程 263.92 公尺，由於輸電線路跨越貓空纜車須保持適當安全距離，因此鐵塔總高度為 118.2 公尺以上，鐵塔橫擔寬度需達 10.8 公尺以上，體積較為龐大，且位於道路旁，對景觀視覺影響較大。
環境影響	#16 工程完工後，因基地範圍較狹小，且為特高壓之電力設施，平時除巡線檢修作業外，應無人員出入，故其對當地動植物生態之影響輕微。	#16D 用地位於道路旁，工程完工後，因為特高壓之電力設施，平時除巡線檢修作業外，應無人員出入，故其對當地動植物生態之影響輕微。
工程施工可行性	1.#16 鐵塔塔型為本公司已開發使用之標準型鐵塔，其鐵塔構造、鐵塔強度、鐵塔負載、安全係數等皆已詳細檢討，符合台灣海島型氣候條件，且該塔型已使用於重要輸電線路，為安全、可靠之鐵塔塔型。 2.該塔型鐵塔本公司已多次使用，工程施工上可行。	1.#16D 鐵塔總高度達 118.2 公尺且鐵塔橫擔寬度需達 10.8 公尺，目前本公司無該特殊型鐵塔，須特殊設計，技術上相當困難。 2.該特殊型鐵塔高度異常，裝塔施工相當困難，且危險性高。
綜合評估結果	優。	施工困難，景觀衝擊大。

附圖一



附圖二



附件三

◆ 解釋函編號：91-06

日期：91/1/24

文號：農林字第 0910104500 號

主旨：有關山坡地範圍內作為點狀或線狀公用事業設施有否水土保持法施行細則第八條第一項規定之適用乙案，復請查照。

說明：

1. 復貴府九十一年一月十七日（九〇）基府建農字第一一七九五九號函。
2. 現行「非都市土地容許使用執行要點」係源自「臺灣省非都市土地容許使用執行要點」，本會八十七年四月二十四日（八七）農林字第八七一七三一〇號函規定事項，爰重作規定如下：（一）於山坡地或森林區內興建「非都市土地容許使用執行要點」第十二點所列點狀公用事業設施（電信監測站、電信微波收發站、電視訊號收發站、纜線附掛桿及衛星地面站、輸配電鐵塔、電線桿、配電台及開關站、抽水站、自來水加壓站、自來水配水池、檢查哨），如未有開挖整地（不含基礎開挖）及闢建施工道路時，原則上無需先依水土保持法第十二條及第十三條規定，擬具水土保持計畫送核。（二）另於山坡地或森林區內興建同執行要點第十二點所列之線狀公用事業設施（輸送電信、電力、油管、水管、有線電視管線或其他管線設施），如未涉有改變地形，或不會造成邊坡不穩定情事者，則無水土保持法第十二條、第十三條及同法施行細則第八條第一項規定之適用。（三）前兩項無需擬具水土保持計畫送核之案件，其申請人仍應負責實施必要之水土保持處理與維護。於施工期間，經查有崩塌、土石流等災害情事者，主管機關應依水土保持法有關規定處理。
3. 貴府函說明三所述「天然氣管線」有否適用前項（二）（三）款規定乙節，本會同意比照辦理。
4. 貴府函說明四所述「天然氣管線若遇腐蝕銹漏情形必須緊急搶修施工時，業者可否先行開挖施工後再行報備？」乙節，因涉及公共安全，原則上允宜同意其先行開挖施工後再行補辦相關作業。

正本：基隆市政府

副本：本會水土保持局

內政部 690807 知內營字第 0 四 1 1 1 三號函

主旨：關於台灣電力公司在都市計畫地區內設置輸配電鐵塔  
應否視為建築法第七條所稱之雜項工作物，納入建築  
管理乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府 690213 府建四字第一三四三〇號函。
- 二、本案台電公司設置之輸配電鐵塔，既屬構造用途特殊，  
並可拆卸遷移之非永久性設施，從而其與建築法第七條  
所稱之雜項工作物即屬有異，且輸電線路甚長跨越地區  
廣闊，納入建築管理亦有困難，為兼顧事實，同意不視  
為雜項工作物。

AA附件VV

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 94 年 12 月 30 日第 551 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 95 年 3 月 15 日府都規字第 09572904200 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會郭前委員瓊瑩、歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、謝前委員政穎、吳前委員萬順等 5 人組成專案小組，並由郭前委員瓊瑩擔任召集人，復於 95 年 4 月 10 日召開專案小組會議，惟臺北市政府逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經，提經本會 95 年 8 月 22 日第 640 次會議報告略以：「洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 95 年 4 月 10 日第 1 次會議審查意見補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。」。

七、經臺北市政府 95 年 8 月 23 日府都規字第

09534126200 號函送補充資料，經專案小組 95 年 9 月 12 日召開第 2 次會議，經臺北市政府 96 年 1 月 17 日府都規字第 09630025400 號函送補充資料到部，因召集人（郭前委員瓊瑩）及部分委員卸任及改聘，經簽奉核可，由本部都委會歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、周委員志龍、張委員金鶚、王委員小璘、孫委員寶鉅等 6 人組成專案小組，並由歐陽前委員嶠暉擔任召集人。專案小組復於 96 年 2 月 14 日召開第 3 次會議。

八、案經臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送補充資料到部，因召集人（歐陽前委員嶠暉）於 96 年 6 月底任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本部都委會周委員志龍、洪委員啟東、張委員金鶚、王委員小璘、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人。經專案小組於 96 年 9 月 4 日召開第 4 次會議，惟臺北市政府迄今已逾 6 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：一、洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 96 年 9 月 4 日會議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	臺北市文山區公所 97 年 1 月 3 日北市文民字第 09730030100 號函轉老泉里里長建請將該里都市重劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮乙案。	併前項意見辦理。

### 【附錄】 本會專案小組意見

本案請臺北市政府依下列各點及歷次專案小組意見（如附件一、二、三），檢送修正計畫書 10 份（與臺北市政府 95 年 3 月 15 日府都規字第 09572904200 號函附計畫書，兩者差異部分，請予以劃線）、計畫圖 2 份及補充處理情形對照表（註明修正頁次）到署後，再召開專案小組第 5 次會議聽取市府簡報。

#### 一、發展定位：

（一）本計畫區位處臺北市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展休閒產業，惟本計畫區與現有都市發展地區為景美溪所阻隔，且擬劃設商業區最大得允許 50% 容積作住宅使用，前經本專案小組建議基於該地區地質脆弱且構造複雜，又為地形狹長地帶，並無形成商業區土地利用之條件，反而本地區較適宜發展為精緻休閒農業，本案商業區建議應改為朝向「休閒農業專用區」規劃，並訂定適當比例限制，作為提供農業發展條例第 3 條所稱「休閒農業」使用。

（二）案經臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送修正方案，建議改為「休閒產業專用區」規劃，惟因本案基地開發條件尚未成熟，目前車輛僅可利用現



況交通已擁塞之木新路連接恆光橋進入本基地，且本案土地為景美溪及北二高所包圍，發展受到限制，土地使用強度不宜過高（目前容積率訂為 160%），休閒產業專用區功能定位不明，以及市場需求不確定等，本專案小組不支持該建議方案。

- （三）惟據臺北市政府列席代表表示，該府願意重新就前項專案小組意見再重新檢討規劃，爰本案建請市府以臺北市文山區主要計畫通盤檢討角度，考量本基地內外部環境條件與市場實際需求，在休閒農業使用比例不低於 55%之前提下，明確界定「休閒產業專用區」之功能定位、土地使用強度、允許使用項目與比例限制，以及事業及財務計畫，並重新就全計畫區研提適當之土地使用規劃方案。至於衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等，請併同檢討規劃。

二、有關下列委員及機關代表所提意見，請併同納入規劃考量。

- （一）有關本計畫區之災害類型、災害史、都市防災規劃、抽水站使用或保固年期及其與暴雨頻率之關係、本地區排水規劃、住宅區是否應以鄰里單元規劃、補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷，以及私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」等，請補充敘明。

- （二）有關張石角教授與會提供本案土地是否有煤渣堆放地

點、本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形、未來挖填土可能造成地層不堅實或發生滑動、治理現狀、是否有災害要看災害史，以及東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境之影響等寶貴意見，請併同納入參考規劃。

(三) 有關交通部運輸研究所針臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送假日交通旅次估算資料所提下列意見，請補充說明。

- 1、附件中未敘明所列交通量及停車需求量之預估年期。
- 2、資料中僅預估假日尖峰小時進出量，並未推估其分派至主要道路之交通量，以及各道路服務水準之變化，以致無法判斷是否造成地區道路壅塞。
- 3、假日尖峰衍生之停車需求，本計畫區有無足夠停車空間可予容納？又其停車空間位於何處？

三、擬以區段徵收方式開發部分：在「休閒產業專用區」休閒農業使用比例不低於 55% 前提下，以及住宅區、「休閒產業專用區」容積率不得大於 60%、90%、120% 等不同替選方案下，請市府針對不同替選方案研提區段徵收可行性評估報告，並經臺北市政府地政處認可後，供下次會議研擬意見之參考。全案如經大會審議確認可行者，仍應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。

(一) 請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理

區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到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辦理檢討變更。

#### 四、陳情意見：

(一)在本計畫草案尚未報請本部核定前，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。

(二)有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發能有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。

#### 五、後續相關應配合辦理事項：

(一)本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復

通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。

(二) 為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。

(三) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

#### 六、其他：

(一) 有關區段徵收在都市發展所應處理之問題、可否檢討目前以容積反推地價之思考邏輯，將地價納入環境品質因素，以及考量以區段徵收方式開發低密度發展地區之可能性等，請市府妥予考量。

(二) 本案如有細部計畫草案，下次會議請市府提供參考。

附件一 本會專案小組 95 年 4 月 10 日第 1 次會議審查意見臺北市政府回應表（臺北市政府 95 年 8 月 23 日府都規字第 09534126200 號函）

	會議結論	臺北市政府回應
(一)	整體發展及功能定位：	
1	本案土地位於景美溪旁，有關景美溪兩側土地發展構想、願景，以及與臺北市全市發展、親山親水計畫之關係，請補充說明。	<p>一、依據本府刻正辦理之本市文山區都市計畫通盤檢討案，景美溪兩側土地發展構想及願景，係規劃景美溪為親水藍帶系統，兩側土地為發展塑造融合山水文化特色之優良住宅區，並配合鄰近地區產業發展政策，形成多樣化及活潑的觀光產業系統。目前景美溪位於本市轄內之河段兩側，大部分為住宅社區或大型公共設施用地（如動物園、政治大學等），故民眾與河濱使用之關係極為密切，因此此河段在發展方向上，將朝向結合社區作為發展導向。</p> <p>二、另依據臺北市綜合發展計畫之親山親水計畫，本計畫區係朝向有效利用自然資源，適當利用土地以達山坡地資源永續經營發展及結合本區特殊自然及人文景觀，創造休閒與教育多功能綜合性開放空間為發展目標。本計畫之計畫目標符合上開親山親水計畫之指導。</p>
2	本案原屬洪泛平原，景美溪堤防興建後擬開發為都市發展用地，經市府列席代表說明，本案土地規劃為住宅區及商業區，容積率初步訂為不得大於 120% 及 160%，並允許商業區 50% 容積作住宅使用，為避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用，並兼顧臺北市整體發展及地主權益，可否朝向精緻休閒農業或其他可行方案規劃，請市府檢討考量。	本計畫沿河岸劃設之商業區，係考量本市整體發展需求，結合地區環境特色，發展地區休憩產業，並允許部分住宅使用，以發展為複合性之休閒商業區。該商業區除可滿足地區性商業需求外，並可配合當地產業特色，發展河岸精緻觀光休閒商業，並可依市場需求，結合南側廣大保護區農業資源，發展精緻休閒農業。故本計畫劃設之商業區，已可依市場需求，發展精緻休閒農業。至於如何避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用一節，本局將於細部計畫案內妥適訂定該商業區允許作住宅使用之比例，以達成商業區發展目標。
(二)	法令依據	
	本案經臺北市政府認定為「配合直轄市興建之重大設施」，並符合「都市計畫	一、本案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，已於計畫書 P1

	會議結論	臺北市政府回應
	法第 27 條第 1 項第 4 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。至於本案提前辦理個案變更之急迫性、理由，以及無法納入文山區都市計畫定期通盤檢討案辦理之理由等，請詳予說明	敘明。 二、本計畫區長期限於防洪排水設施不足及農業區使用限制等，遲遲無法開發。近年來市府已完成本地區之防洪排水設施，地主亟盼早日開發，本案屬本市重要觀光建設計畫，如納入文山區通盤檢討案內辦理，恐因該檢討案涉及層面廣泛，時程不易掌握，影響本地區之開發時程，故以專案方式辦理本案之都市計畫變更。
(三)	都市防災	
	有關本計畫地區之災害史、地區防災計畫、景美溪左岸堤防 90 年興建後當地淹水情形、本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求、本地區開發後有關防洪排水規劃內容，以及相關災害緊急應變措施，請於計畫書敘明。	一、本計畫區之災害史、景美溪堤防興建後當地淹水情形等，已於計畫書 P24 敘明。 二、本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求，防洪排水計畫及相關災害緊急應變措施等，已於計畫書 P24 敘明。
(四)	土地使用及其影響	
1	本案擬發展休閒產業，有關未來擬引進之產業類別與規模、引進產業相關措施，以及所衍生交通與環境影響，請補充說明。	一、本計畫擬利用當地山水景觀及農產特色，發展複合性休閒產業，擬發展產業如下：(1) 精緻河岸觀光休閒商業(2) 具地區特色之農產業，包含休閒農業、農產品展銷批發等(3) 地區性商業(4) 依本市「商一」允許之相關商業使用。另本計畫並未就上開產業進駐規模，訂定限制條件，而係以完整彈性之土地使用管制，形塑優質投資環境，以吸引民間業者投資。 二、另本計畫商業區採低強度開發(容積率僅 160%)，區內道路系統可因應未來開發需求，又本府將以提供充足大眾運輸服務，闢建跨河人行橋樑及協調臺北縣政府改善其他與新店市間之連通方式，持續改善基地聯外交通條件，減少本計畫開發衍生之交通問題。至於本計畫開發環境影響部分，本計畫將於細部計畫訂定生態環境維護之相關規定，且本基地開發仍須辦理環境影響評估，可確保本基地開發不對

	會議結論	臺北市政府回應
		環境產生明顯衝擊。
2	噪音、空氣品質、垃圾，污水處理及再利用問題，應併同開發計畫妥予考量	一、本計畫開發後之污水量，經本府衛生處評估，可納入本市公共污水下水道收集，送至迪化污水處理廠經二級處理後再行排放，本計畫並已於計畫區北側劃設「污水處理設施用地」1處。目前銜接本案下游端木柵路次幹管工程（銜接點：力行國小旁）已將本計畫區未來之污水量納入規劃設計，預計96年底完工。 二、有關本案噪音、空氣品質、垃圾處理等，將依本市相關規定辦理。
3	本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增加。	將納入細部計畫案內檢討辦理。
(五)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	本案細部計畫案倘能配合於一年半內經本市都市計畫委員會審議通過，當可配合辦理
2	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辦理檢討變更	遵示辦理
(六)	景美溪整體河川流域防洪及水岸治理計畫之補充：	
	應請再確認水利署及臺北市養工處對於景美河流域之防洪計畫，另有關本區與臺北市親水綱要計畫之關係亦應補充說明，俾確保濱溪生態系及景觀廊道之串連性。	一、本計畫區旁之景美溪堤線於民國82年經經濟部核定並公告，本府於88年12月開始辦理該河段堤防新建工程，並於91年3月完成。依據經濟部水利署92年6月完成之「景美溪治理規劃檢討」報告，景美溪河道重新整治後，該河段目前之堤頂高度較200年重現期之計畫洪水為高，故本計畫區已達到防洪保護標準。

	會議結論	臺北市政府回應
		<p>二、依據臺北市親水綱要計畫，本市未來水岸及周邊地區發展方向，應以防洪安全為主，生態、景觀、親水為輔，並應加強河川經營管理及水岸週邊設施（含建築物）之設計與審查。另本計畫區相鄰之景美溪（恆光橋至寶橋段），在全臺北市河川屬性分類上，係屬「社區及農園遊憩型」河段，民眾與河濱之使用關係極為密切，發展方向自然應以結合社區作為導向。本計畫除考量防洪、安全、生態景觀外，係配合當地產業特色及獨特地理景觀，發展精緻河岸觀光休閒商業，以及規劃生態休閒住宅社區為主，故符合臺北市親水綱要計畫之整體性規範。</p>
(七)	計畫書、圖應補充或修正事項：	
1	本案位於北部第二高速公路兩側，計畫範圍不規則，請補充計畫範圍選定之理由。	<p>本計畫範圍北二高北側基地，係以農業區範圍為主，故基地呈不規則形狀；另考量基地完整性，農業區周邊零星保護區及較平坦之高速公路用地亦納入範圍。至於北二高南側基地，亦以農業區為主，並將東山高中權管及其已使用範圍一併納入計畫範圍，故計畫區範圍呈不規則狀。</p>
2	有關貓空纜車規劃及輕軌捷運系統規劃與本計畫案之關係，請補充說明。	<p>一、本府規劃之貓空纜車系統，係期望藉由纜車系統低噪音及低污染之特性，串連文山區動物園、指南宮及貓空等各主要遊憩據點，目前擇訂於動物園站（污水處理廠東北側綠地）、動物園園內站（動物園溼地生態展示區旁）、指南宮站（指南宮後山停車場）及貓空站（指南路3段38項與茶葉古道所圍區域）設站，該初期路網預計於95年11月通車營運；另遠期計畫路網由貓空站經樟山寺至恆光橋之支線規劃期程，將俟初期主線段後續營運情形，再予以規劃該支線之興建期程，本案東側之大型公園用地即規劃多目標供未來纜車場站彈性使用。</p> <p>二、另有關本案捷運輕軌系統部分，係</p>



	會議結論	臺北市政府回應
		指本市輕軌信義線原擬連結動物園並延伸至本計畫區，後經本府委託之顧問公司評估結果，就營運財務考量，尚無法延伸至本計畫區。故目前暫無輕軌捷運系統連通至本計畫區之計畫。惟為發展本計畫區之大眾運輸，本計畫東側之大型公園用地，未來仍得多目標供輕軌捷運設站使用。
3	計畫書實施進度與經費，建請就本計畫案預估開發時程及開發經費來源等，於計畫書明確敘明	已修訂，如計畫書 P29
4	計畫書修訂主要計畫內容請增加編號，並於計畫書示意圖或變更計畫圖標示各編號變更位置，以利查考。	已修訂，如計畫書圖
5	本案建議將變更後土地使用計畫圖以示意圖方式，納入計畫書或變更計畫圖（比例尺：1/3000）內，以利查考及執行。	已配合辦理（如附圖）
（八）	陳情意見：	
	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明	依結論辦理
（九）	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。
2	為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	同意配合辦理。
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附件二 本會專案小組 95 年 9 月 12 日第 2 次會議審查意見臺北市政府回應表（臺北市政府 96 年 1 月 17 日府都規字第 09630025400 號函）

	會議結論	臺北市政府辦理情形
(一)	發展定位：請市政府依下列各點補充說明，作為本案功能定位及土地使用依據。	
1	本案市府請就文山區通盤檢討角度，明確界定本計畫區之功能定位，並釐清精緻休閒農業與商業之意涵，初步共識應定位為地區型發展特色。	<p>一、有關本計畫區之發展定位，依本府刻正辦理之文山區都市計畫通盤檢討案，本計畫區係指定為另案辦理地區，並以朝促進土地有效利用，推動老泉里休閒產業發展，並兼顧生態環境保育為目標。</p> <p>二、關於精緻休閒農業與商業之意涵，說明如下：</p> <p>(一)依據農業發展條例第 3 條用辭定義，「所謂休閒農業指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營」。另依據內政部營建署網站法規資料中關於商業之定義（摘略）：「以營利為目的，媒介商品之交易者，謂之商業。...而商業活動一般包括零售、批發與服務 3 類...」。故依上述定義，休閒農業中有關農業經營、提供國民對農業及農村體驗服務等活動均屬商業活動的範疇。</p> <p>(二)本計畫區位處本市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展地區型休閒商業，擬發展產業如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.沿景美溪之精緻河岸觀光休閒商業。</li> <li>2.結合貓空休閒農業資源，發展具地區特色之休閒農業。</li> <li>3.地區型商業。</li> </ol> <p>綜上所述，本計畫發展符合地區型發展特色之定位。</p>
2	本案應依都市計畫法第 15 條規定，補充計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料，據以檢討各類土地使用分區（如商業區）及公共設施用地。	<p>一、本計畫區目前人口約 971 人，依所劃設之商業區及住宅區面積推估，計畫居住人口約 2,700 人，增加約 1,800 人。</p> <p>二、經濟發展推估部分，本計畫區現況除北二高南北二側有小型聚落外（多為 1 樓磚造房屋，有 1 所幼稚園及活動中心外，餘皆為住宅使用），其餘大部分土地均作農業使用或為閒置中，經濟發展停滯。本計畫開發後，除居住人口增加外，將引進休閒商業、休閒農</p>

	會 議 結 論	臺北市政府辦理情形
		業及地區型商業，提高土地使用價值，增加就業機會，以促進地區經濟之發展。
3	本案土地擬規劃為住宅區及商業區，容積率初步訂為不得大於 120% 及 160%，並允許商業區 50% 容積作住宅使用，為避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用，並兼顧臺北市整體發展及地主權益，可否朝向精緻休閒農業或其他可行方案規劃，請市府再檢討考量。另為避免未來商業區引入過多居住人口，應請評估環境容量，並妥善規範住宅人口容量。	一、本計畫沿河岸劃設之商業區，係考量本市整體發展需求，結合地區環境特色，發展地區休憩產業，並允許部分住宅使用，以發展為複合性之休閒商業區。該商業區除可滿足地區性商業需求外，並可配合當地產業特色，發展河岸精緻觀光休閒商業，並可依市場需求，結合南側廣大保護區農業資源，發展精緻休閒農業。故本計畫劃設之商業區，已可依市場需求，發展精緻休閒農業。 二、至於如何避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用及應評估環境容量妥善規範住宅人口容量等節，本局將於細部計畫案內進一步評估環境容受量，並妥適訂定商業區允許作住宅使用之比例。
(二)	土地使用及相關影響分析	
1	本案商業區擬發展休閒產業，有關未來擬引進產業相關措施、商業活動對象及交通可及性，請補充說明。	一、本計畫並未就擬引進產業訂定相關限制措施，而係以彈性之土地使用管制，形塑優質投資環境，以吸引民間業者投資進駐。 二、本計畫區商業活動屬地區型商業活動，其活動對象係以本市南區及臺北縣新店地區居民為主，並吸引欣賞特殊資源之民眾。 三、有關交通可及行部分，因本計畫商業區採低強度開發（容積率僅 160%），除區內道路系統可因應未來開發需求外，本府將以提供充足大眾運輸服務、闢建跨河人行橋梁及協調臺北縣政府改善基地與新店市間之交通，持續改善基地聯外交通條件，解決交通需求。
2	有關本案擬引進之居住及活動人口，請考量該地區交通動線規劃、交通影響分析及其改善措施（含一壽橋恢復通行與否）、商業活動人口來源、計畫區內中小學就學情形、公共設施及其他環境因子容受力等，重新檢討規劃及檢視其合理性。	一、本計畫擬引進之居住及活動人口，考量之相關環境因子說明如下： (一)交通：經本府交通局評估結果，區內道路系統可因應未來開發需求，且將以前項說明之交通改善措施，改善本基地開發衍生之交通問題。 (二)就學：市府將闢建跨景美溪人行橋梁連通木柵地區之力行國小，並採交通車接駁方式，解決學童就學問題。 (三)公園綠地：本計畫公園綠地計畫服務水準 16.3 m <sup>2</sup> /人，超過都市計畫通盤檢討所訂之檢討標準。

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		<p>(四)商業活動人口來源：本計畫區商業活動屬地區型商業活動，其活動人口來源，係以本市南區及臺北縣新店地區居民主。</p> <p>二、綜上，本案擬引進之居住人口及活動人口尚屬合理。且本府將於本案細部計畫再予詳細檢視其他環境容受因子，據以訂定妥適之發展強度。</p>
(三)	都市防災	
	<p>本案請參考臺北市都市防災計畫，將有關本計畫地區之災害史、地區防災計畫、相關防救災設施等（如警政、醫療），以及本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求等，納入計畫書敘明。至於本案因可能涉及地質潛勢災害、地層滑動、土石崩塌及其他環境敏感因素等，請市府補充相關資料，並請本署都市計畫組依程序簽奉核可後，下次會議邀請張石角先生（前臺灣大學地理環境資源系教授，現任於自然環境與災害研究室）參與。</p>	<p>一、本計畫區之災害史，已於計畫書 P.15 增加敘明；防洪排水計畫已於計畫書 P.24 增加敘明。另依據「臺北市文山區災害防救計畫」，本計畫及附近地區近年災害情形摘要如下：</p> <p>(一)90 年納莉颱風造成文山區木柵路 3、4 段、老泉街、恆光街等地淹水，老泉里積水 50 公分高，然積水很快即消退。</p> <p>(二)民國 88 年 921 大地震，本市文山區災損最重地區為樟新里木新路 3 段景美女中附近，多為樓房牆壁龜裂，未在本次計畫範圍內。</p> <p>二、有關地區防災計畫部分，除本計畫已訂定防災計畫外（詳 P.24），文山區公所已訂定「臺北市文山區災害防救計畫」，就文山區內各類災害，諸如颱風、坡地、地震...等災害，訂定災害發生前的減災、整備到災害發生後之應變及復建計畫因應處理，並每 2 至 3 年檢討修正計畫（詳附計畫書摘要）。</p> <p>三、有關防救災設施部分，目前老泉里附近地區已有消防局寶橋分隊及警察局木新派出所可就近救災，另依據「臺北市文山區災害防救計畫」，本市各行政區已訂定相互援助協議，透過跨區支援機制之建構及協議，可結合各區人力、機具、設備等救災資源，以達到資源分享調用，儘速進行災中搶救及善後復建工作的推動，以強化災害應變能力並降低災害損失。又本計畫商業區未來得供消防隊、警察分局及民防指揮中心等社區安全設施設置，各該相關單位得依本計畫未來發展需求設置相關救災設施。計畫書 P.25 已增列上開說明。</p> <p>四、另依據本府工務局水利處評估結果，本案抽水站規劃功能可滿足本計畫未來開發需求，已於計畫書 P.24 增加敘明。</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		五、有關本案地質潛勢災害、地層滑動、土石崩塌及其他環境敏感因素等資料，除計畫書 P.6 至 P.8 所述外，請參閱後附「臺北市文山區災害防救計畫」之相關圖示說明。
(四)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	遵照辦理。
2	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辦理檢討變更	遵照辦理
(五)	計畫書修正事項：	
1	本專案小組第 1 次會議審查意見：有關整體發展及功能定位、法令依據、都市防災、土地使用及其影響、景美溪整體河川流域防洪及水岸治理計畫之補充、計畫書圖應補充或修正事項等審查意見，臺北市政府以 95 年 8 月 23 日府都規字第 09534126200 號函送處理情形（如附件），除涉及前開審查意見應再補充說明者外，其餘內容請增列相關示意圖說明，並適度納入計畫書敘明。至於「本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增加。」乙	一、有關第 1 次專案小組決議事項，本府已依本次會議結論增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明。 二、已於計畫書 P.29 增列敘明「本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增加。」。

	會議結論	臺北市政府辦理情形
	節，請市府補充納入計畫書敘明。	
2	本專案小組審查意見修正之計畫書與臺北市政府 95 年 3 月 15 日府都規字第 09572904200 號函附計畫書，兩者差異部分，請予以劃線及註明修正頁次，以利查核及審議。	遵照辦理，如附修正後計畫書。
(六)	其他：	
	有關本案細部計畫草案或規劃摘要內容，以及臺北市政府地政局認可之區段徵收可行性評估報告摘要，請於下次會議提出說明，以利審查。	一、本案細部計畫草案，詳附件。 二、有關本府地政處認可之區段徵收可行性評估摘要，將於下次專案小組會議中提出。
(七)	陳情意見：	
	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。	依結論辦理。
(八)	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。
2	為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	依結論辦理。
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附件三 本會專案小組 96 年 2 月 14 日第 3 次會議審查意見臺北市政府回應表（臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函）

	會議結論	臺北市政府辦理情形
(一)	<p>發展定位：本計畫區位處臺北市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展休閒產業，惟本計畫區與現有都市發展地區為景美溪所阻隔，且擬劃設商業區最大得允許 50% 容積作住宅使用，但鑒於該地區地質脆弱且構造複雜，又為地形狹長地帶，並無形成商業區土地利用之條件，反而本地區較適宜發展為精緻休閒農業，建議本案商業區應改為朝向「休閒農業專用區」規劃，並訂定適當比例限制，作為提供農業發展條例第 3 條所稱休閒農業使用。至於衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等，請併同檢討規劃。</p>	<p>一、有關建議本案商業區應改為朝向「休閒農業專用區」規劃一節，經本府再評估結果說明如下：（詳附表）</p> <p>(一)本基地並無環境地質脆弱或構造複雜問題： 經查本府建設局 89 年委託工研院繪置之本市地質災害分佈圖，本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地。另查本地區災害史，本計畫區僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌；其餘地質災害多發生在計畫範圍外之山區。</p> <p>(二)以休閒農業為發展主體，恐不易成功： 1.本計畫區農產以綠竹筍為主，惟因產季限制及淹水問題近年才改善，目前並無休閒農業氛圍。 2.貓空纜車通車後，本計畫區鄰近「貓空地區」之休閒農業將更具優勢，本計畫區相對競爭力有限，恐不易發展成功。 3.本計畫區內土地權屬複雜且面積規模較小，地主不易整合符合「休閒農業輔導管理辦法」規定之休閒農場開發規模。</p> <p>(三)都市計畫變更意義不大 因休閒農業區與原農業區使用管制相近，並無法提供本地區多元發展機會，故從農業區變更為休閒農業區實質意義不大。</p> <p>(四)整體規劃及區段徵收開發變為不可行 規劃為休閒農業區之土地開發效益降低，且受限農業發展條例之「休閒農業輔導管理辦法」申請休閒農場（僅作農業經營體驗分區）基地規模至少 5,000 m<sup>2</sup>及含遊客休憩分區至少 10,000 m<sup>2</sup>之相關規定，故經本府地政處評估區段徵收不可行。</p> <p>(五)與地主期待差異大 原農業區已可作第 49 組：農藝及園藝業及附條件允許第 50 組：農業及農業建築（含休閒農業之相關設施）使用，經變更後提供 60% 之土地作為公共設施，土地使用限制更趨嚴格，且允許開發使用項目及開發強度大幅減少，地方恐反彈。另老泉里於 96 年 4 月 25 日召開</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		<p>之里民大會提案：建請本計畫區規劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮。</p> <p>二、綜上，本案商業區不適宜規劃為「休閒農業專用區」，宜朝向「休閒產業專用區」規劃，相關評估說明如下：</p> <p>◎「休閒產業專用區」計畫內容（摘要）：改以正面表列允許休閒產業相關使用組別（原休閒商業區為負面表列），減少部分原規劃商業使用項目；開發強度維持建蔽率 45%、容積率 160%；作住宅使用比例由原 50%，調降為 30%。</p> <p>(一)發展成功機會較大：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.允許旅館、零售、運動健身及其他休閒服務產業進駐，提供多樣性的活動及設施，促使各類活動互補，達到產業發展的綜效（synergy），有利吸引業者投資開發。</li> <li>2.可與週邊「貓空」、木柵動物園區發展互補(如提供觀光旅館)。</li> </ol> <p>(二)土地開發效益較高：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.允許開發使用項目較多元，土地開發效益高，有利促進休閒產業發展。</li> <li>2.可作多元使用，土地利用面積門檻較不受限。</li> </ol> <p>(三)區段徵收可行</p> <p>原休閒商業區方案經本府地政處評估，區段徵收財務可行性高(盈餘約 0.2~2 億元)。本方案計畫內容未大幅度調整，經該處再評估其區段徵收財務仍為可行。</p> <p>(四)與地主期待差異較小</p> <p>相較於休閒農業區方案，與地主期待差異較小。</p> <p>三、本案商業區規劃為「休閒產業專用區」，衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等項，說明如下：</p> <p>(一)土地使用及公共設施計畫調整：（詳附修正後主要計畫書）</p> <p>(二)交通衝擊：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案經本府交通局評估結果（詳附件五）預估假日交通尖峰小時到達本基地車輛約 686PCU</li> </ol>



	會 議 結 論	臺北市政府辦理情形
		<p>；離開本基地車輛約 635PCU。本基地開發後，如一壽橋仍未供車行，則主要聯外道路恆光橋及寶興便道服務水準 D~F 級；如一壽橋可供車行，則主要聯外道路服務水準可降至 C~D 級。</p> <p>2.有關一壽橋恢復車行部分，本府將續與樟新街地區居民溝通，以於本案開發後供車行。</p> <p>(三)環境影響：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.減少原規劃商業使用項目，減少商業活動旅次。「休閒產業專用區」居住人口由原休閒商業區 1,800 人，減少為 1,200 人，減少 600 人。</li> <li>2.本計畫區可建築開發基地均未位於本市環境地質資料庫中環境敏感地區，故其開發不致對環境敏感地區產生影響。</li> <li>3.將於細部計畫書訂定都市設計管制要點及基地開發須經都市設計審議之規定，以確保基地建築開發與周邊環境協調且不影響山林景觀。</li> <li>4.本府衛工處已於景美溪對岸留設本計畫未來開發所需之污水排放系統，並將配合本計畫開發，闢建區內所需之污水排放系統，故污水排放將可妥適處理。</li> <li>5.本計畫區未來辦理區段徵收開發，須依環評法規定辦理環境影響評估，可確保本計畫區開發不致對環境產生衝擊。</li> </ol> <p>(四)防洪條件：</p> <p>本府已完成景美溪整治並於本計畫區內設置 2 座抽水站，依據本府工務局水利處評估結果，本案抽水站規劃功能可滿足本計畫未來開發為「休閒產業專用區」之需求。另該處將配合本案細部計畫，進行相關排水規劃，以確保本計畫區不致產生淹水問題。</p> <p>(五)區段徵收可行性：如上述說明。</p> <p>四、綜上，從基地環境條件、發展機會、開發可行性及地主期待等項評估，本案規劃為「休閒產業專用區」，均較規劃為「休閒農業專用區」為佳，故建議本案休閒商業區規劃為「休閒產業專用區」。</p>
(二)	有關下列委員及機關代表所提意見，請併同納入規劃考量。	

	會議結論	臺北市政府辦理情形
1	有關本計畫區之災害類型、災害史、都市防災規劃、抽水站使用或保固年期及其暴雨頻率之關係、本地區排水規劃、住宅區是否應以鄰里單元規劃、補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷，以及私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」等，請補充敘明。	<p>一、有關本計畫區之災害類型、災害史，已於計畫書 P.15 增加敘明。有關本計畫區之防災規劃，已依會議結論增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明，詳 P.24~P.26。</p> <p>二、有關抽水站及排水規劃部分，本計畫區內已於 91 年設置 2 處抽水站，該 2 抽水站皆依臺北市五年一次暴雨強度為設計標準設置，詳附件六；本地區排水規劃詳附件七。</p> <p>三、有關住宅區是否應以鄰里單元規劃，因本計畫區之住宅區面積小，計畫容納人口僅約有 880 人，尚不足以鄰里單元方式規劃。惟住宅區允許或附條件允許社區教育設施、遊憩設施、日常用品零售等使用，已可提供住宅區所需之社區設施功能。</p> <p>四、有關補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷等項詳附件五，並將於會中提出相關補充說明。</p> <p>五、私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」一節，將依結論辦理。</p>
2	有關張石角教授與會提供本案土地是否有煤渣堆放地點、本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形、未來挖填土可能造成地層不堅實或發生滑動、治理現狀、是否有災害要看災害史，以及東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響等寶貴意見，請併同納入參考規劃。	<p>一、有關本案土地是否有煤渣堆放地點等節，經查臺北市一千分之一地質災害分布圖（工研院 89.12 編繪），本計畫區內並無煤渣堆積地點。另本計畫區於中山高北側原屬高速公路用地範圍，部分土地為人為棄填土（詳附件三）。另本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形，同結論一（一）說明。</p> <p>二、有關東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響一節，經查東山高中校車（大客車）約有 58 輛，老師、職員自用之小客車約 100 輛。另查東山高中於上下學尖峰時段均有安排工作人員及義工於重要路口協助指揮交通。</p>
(三)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項	遵照辦理。

	會議結論	臺北市政府辦理情形
	但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	
2	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辦理檢討變更	遵照辦理
(四)	陳情意見	
1	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。	依結論辦理。
2	有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。	依結論辦理。
(五)	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。

	會 議 結 論	臺北市政府辦理情形
2	為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	依結論辦理。
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附表 本計畫「休閒農業專用區」與「休閒產業專用區」方案評估比較表

方案 評估項目		「休閒農業專用區」方案	「休閒產業專用區」方案
1	土地開發效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用限制增加，土地開發效益低。</li> <li>● 土地利用之門檻面積大。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地開發效益高，有利促進休閒產業發展。</li> <li>● 土地可作多元使用。</li> <li>● 土地利用面積門檻限制較小。</li> </ul>
2	環境衝擊	使用強度較低，居住人口、活動人口及交通量較少，對環境衝擊小。	使用強度較高，居住人口、活動人口及交通量較多，對環境衝擊稍大。
3	區段徵收可行性	土地開發效益降低，且受限「休閒農業輔導管理辦法」基地規模(至少 5,000 m <sup>2</sup> )之相關規定，經本府地政處評估區段徵收不可行。	原休閒商業區方案本府地政處評估，區段徵收財務可行性高(盈餘約 0.2~2 億元)。本方案計畫內容未大幅度調整，經該處再評估區段徵收財務仍為可行。
4	地主反應	與地主期待差異較小	與地主期待差異較大
5	發展成功機會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本計畫區農產以綠竹筍為主，惟因產季限制及淹水問題近年才改善，目前並無休閒農業氛圍。</li> <li>● 貓空纜車通車後，本計畫區鄰近「貓空地區」之休閒農業將更具優勢，本計畫區相對競爭力有限，恐不易發展成功。</li> <li>● 本計畫區內土地權屬複雜且面積規模較小，地主不易整合符合「休閒農業輔導管理辦法」規定之休閒農場開發規模。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 休閒產業發展較多元、開發效益較高，增加業者投資意願。另可與周邊貓空、木柵動物園區發展互補(如提供觀光旅館)。</li> <li>● 允許旅館、零售、運動健身及其他休閒服務產業進駐，提供多樣性的活動及設施，促使各類活動互補，達到產業發展的綜效(synergy)。</li> </ul>

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 96 年 4 月 4 日第 169 次會議審議通過，並准新竹市政府 96 年 9 月 12 日府都計字第 0960094127 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為周委員志龍、楊委員重信、賴委員美蓉、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 位委員，並由周委員志龍擔任召集人，於 96 年 10 月 24 日召開 1 次專案小組簡報會議，本署並於 96 年 11 月 6 日以營署都字第 0962918166 號函請新竹市政府儘速依初步建議意見補充相關資料到署，以利本部都委會專案小組繼續聽取簡報會議；惟新竹市政府迄今尚未依專案小組建議意見補充相關資料，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，並退請新竹市政府依本會專案小組 96 年 10 月

24 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**

本計畫案請新竹市政府依下列各點以對照表方式研擬辦理情形資料送署，再召開本專案小組第2次聽取簡報會議。

（一）請新竹市政府先行與申請變更單位（財團法人佛教慈濟慈善事業基金會）研商，補充說明有關該基金會相關事業體整體發展願景、定位、服務範圍，以及本案變更位置位於新竹地區發展定位與目標、扮演之角色與功能、新竹地區慈濟志工人數等，俾供委員會審議之參考。

（二）本案有關開發基地與周圍土地使用議題部分：

1. 本案擬將工業區周邊部分農業區一併納入變更範圍，將造成都市空間結構之改變，請補充說明上開農業區納入變更範圍之必要性。
2. 請查明本基地周邊地區有無歷年之災害史相關記載，以及有關區域排水之相關圖說，以利查考。
3. 本基地對外主要聯絡道路，目前計畫道路寬度僅8公尺，勢必無法負荷將來基地開發後所衍生之人潮及車流量，爰建議將本案位於該8公尺計畫道路南側之部分農業區變更為道路用地，使該計畫道路寬度為12公尺，以利人車通行。
4. 有關原計畫書草案所敘擬劃設申請變更總面積20%之土

地作為區內必要之公共設施用地乙節，建議集中劃設於鄰接新竹市中華路側之農業區（B區）內，並以公園、綠地、廣場兼停車場等公共開放空間為主之公共設施用地，同時營造本社會福利專用區（慈濟志業中心）之入口意象。

5. 請補充說明本基地南側4公尺人行步道與區內道路之相互因應對策及土地之處理措施。

6. 請查明本基地中段南側與計畫道路間住宅區之使用現況及土地權屬，並徵詢該土地所有權人是否同意讓售予慈濟志業中心並變更為道路用地，以利本社會福利專用區有替代之對外聯絡道路供疏散人群及緊急危難救助之需。

7. 請考量是否將本基地西側部分地區配合本計畫之實際使用性質，調整修正為「資源回收專用區」之可能性。

（三）本案有關交通相關問題與分析部分：

1. 請補充說明本案基地內包含防災計畫緊急救難路線及車行、人行交通動線之相關圖說。

2. 請補充說明本基地未來因假日或舉辦大型活動時衍生大客車之使用及停車問題之相關因應措施。

3. 本案附錄第28頁「各運具分派之運量表」中敘明小客車之運輸能力為2.68，並據以計算每日運量乙節，請補充說明是否符合實際情況或查明修正。

4. 有關小客車停車場之需求及配置，請依本次小組討論後



之建議事項酌予配合修正。

(四)有關本案變更回饋計畫部分：查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「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」之規定提供適當之捐贈回饋措施。請慈濟基金會與新竹市政府協商就本次小組討論修正建議事項及上開審議規範之規定，詳予計算本案捐贈回饋之比例及內容，供專案小組下次會議聽取簡報之參考，以資妥適。

(五)基於慈濟基金會已為世界級之非政府組織（NGO）會員，對於國內相關公益性慈善事業、非政府組織扮演龍頭之角色，具有舉足輕重之地位，爰有關本案基地之建築配置與規劃，允應有較高之標準，以作為相關組織與團體之表率。

1. 本案基地之容積率擬訂為300%，就其基地面積計算，可供興建之樓地板面積相當大，其中部分建築物規劃興建為8層樓，是否妥適，尚待斟酌；本基地周邊為使用強度不高之住宅社區及農業區，為避免都市景觀之突兀並營造適當景觀（Landscape）意象，爰建議將本案之容積率修正為維持原工業區之容積率210%，若慈濟基金會認為

有不足之處，建請補充說明其實際需求與必要性並研擬適當之理由，提請委員會討論。

2. 就計畫書草案所載本案基地平面配置示意圖顯示，本基地之硬鋪面比例仍顯太多，請慈濟基金會考量修正增加透水率、綠覆率，並建議未來應以綠建築之相關規範興建，以符合21世紀有關節能、省能之環保需求，作為國內各相關團體之模範。

(六)請各相關目的事業主管機關（教育部、本部消防署、本部兒童局、本部社會司）分別就計畫書草案第23頁「使用項目」之內容，是否符合本「社會福利專用區」之性質及相關法令規定事宜，惠賜卓見，俾供本專案小組研擬建議意見之參考。

(七)本案變更內容有關土地使用分區管制要點部分，依都市計畫法第22條規定，上開事項係屬細部計畫範疇，爰建請新竹市政府儘速擬定細部計畫，將本案土地使用分區管制要點相關事項改納入細部計畫中規定，以資適法。

(八)有關新竹市政府依「都市計畫工業區變更使用審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定補充研提處理情形查核表（詳附表）部分，除上開本案專案小組建議事項外，其餘照該府研議意見通過。

附表 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」查核辦理情形表

審議規範內容	新竹市府查核辦理情形	專案小組建議意見
<p>一、法令依據</p> <p>本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</p> <p>一之一、適用範圍</p> <p>(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(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。</p> <p>(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本案興辦事業計畫業經內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意興辦在案，並經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針，符合第(三)項「其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更」之規定。</p>	
<p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <p>1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六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三十條規定辦理。</p> <p>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。</p>	<p>本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更，故得不適用本點之規定。</p>	
<p>(二)個案變更</p> <p>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工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，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，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定</p>	<p>1. 財團法人佛教慈濟慈善事業基金會業依規定以 96 年 2 月 14 日(九六)慈證字第 960098 號函檢具土地使用同意書及相關書圖送請本府辦理都市計畫變更。</p> <p>2. 本案興辦事業計畫業經內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意興辦在案。並經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府</p>	

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。	重要施政方針，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。	
<p>三、工業區變更之基本要件</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>經 96.01.09 徵詢本府建設局之簽見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查該公司香山廠業於 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷。</li> <li>2. 該公司註銷前登記為非金屬礦物製品製造業。</li> <li>3. 有關該廠址可否變更為非工業區案，請貴局依權責卓處。</li> </ol>	
<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>本案基地原為「東方藝術陶器股份有限公司」，已無經營使用，業經本府 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷其工廠登記證，詳本案變更計畫書附件一。</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>本案已無工廠之經營使用，故得不適用本點之規定。</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>本案為確保環境品質，增加開放空間，劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護，詳本案變更計畫書 P17-19。</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>1. 本計畫調整土地使用分區之土地，原為東方藝術陶器股份有限公司使用，主要作為藝術陶瓷器之製造及銷售暨有關業務經營，屬於非金屬礦物製品製造</p>	

	<p>業，不屬「公告工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估之範圍，故土地使用分區變更不需辦理環境影響評估。</p> <p>2. 本計畫未來開發行為若涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。</p> <p>3. 本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。</p> <p>詳本案變更計畫書 P18-P19。</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計畫變更書件規定。	同上。	
<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>1. 本案基地原為「東方藝術陶器股份有限公司」使用，早已不再營業，業經本府 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷其工廠登記證。</p> <p>2. 本案土地面積 1.42 公頃，東面臨接省縱貫路，西</p>	

	側靠近台 15 線西濱快速道路，近新竹機場，交通便利，極適合新竹市民眾及熱心志工的到來；為避免土地閒置，乃計畫興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點，該計畫業經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針，並經目的事業主管機關內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意興辦在案(詳本案變更計畫書附件三)。故配合「慈濟新竹社會福利園區」開發計畫辦理都市計畫變更作業。	
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。</li> <li>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百分之七十以上，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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同上。</li> <li>2. 本案非變更為住宅區及商業區，故得不適用本點部分規定。</li> </ol>	

<p>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>		
<p>(三)總量管制</p> <p>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二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>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二十九條有關商業區檢討標準之規定。</p>	<p>本案非變更為住宅區及商業區，故得不適用本點部分規定。</p>	
<p>(四)編定工業區之檢討</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>本案工業區基地非為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，故得不適用本點部分規定。</p>	
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一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>遵照辦理，本案業於 96 年 4 月 4 日經新竹市都市計畫委員會第 169 次會議審議通過在案。</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，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p>	<p>擬於都市計畫核定前，與本府完成協議書簽訂程序。</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</p>	<p>1. 本案為變更工業區、農業區為社會福利專用區，有關自願捐贈土地比例並無</p>	

<p>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>相關規定可資依循，業經 96 年 4 月 4 日新竹市都市計畫委員會第 169 次會議決議參採「變更高雄市凹子底地區都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）」案，認定「社會福利專用區」之性質類似準公共設施或準社教機構，故可免捐贈土地，惟需劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。</p> <p>2. 為確保環境品質，增加開放空間，劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。詳本案變更計畫書 P17-19。</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>本案所屬「新竹市(朝山地區)都市計畫」之法定書圖為主要計畫含細部計畫內容，故本案擬配合原計畫於變更計畫書中一併納入細部計畫內容，並業於 96 年 4 月 4 日經新竹市都市計畫委員會第 169 次會議審議通過。</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>併第 5 點第一款辦理。</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會審議之參考。</p>	<p>遵照辦理，開發計畫詳本變更計畫書附錄二「慈濟新竹社會福利園區開發計畫書」。</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</p>	<p>遵照辦理。</p>	



<p>，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>併第 5 點第一款辦理。</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四十四條第一項第三款規定，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>本案非因實施都市更新而變更者，故得不適用本款規定。</p>	
<p>(三)第一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>本案非因通盤檢討建議變更者，故得不適用本款規定。</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>本案非以區段徵收方式開發，故得不適用本點之規定。</p>	
<p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。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。</li> <li>3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</li> </ol>	<p>併第 5 點第一款辦理。</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>	同上。	
<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>	同上。	
<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百分之四十計算。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>	同上。	
<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>	同上。	
<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>	同上。	
<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>	同上。	
<p>(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，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>	本案非變更為住宅區，故得不適用本點部分規定。	
<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○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	本案法定停車空間依建築技術規則之規定檢討設置，停車供給數已能滿足停車需求數，詳本案變更計畫書附錄二「慈濟新竹社會福利園區開發計畫書」P27-29。	
<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>	遵照辦理。併第5點第一款辦理。	
<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第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	遵照辦理。	

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。	本案已無工廠之經營使用，故得不適用本點之規定。	
<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（並註明擬變更有用途）。</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。</p> <p>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，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p>	遵照辦理。詳本案變更計畫書附件及附錄內容。	
<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>	遵照辦理。	

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】案」。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 96 年 5 月 1 日第 220 次會議審議通過，並准臺中市政府 96 年 6 月 20 日府都計字第 0960130843 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為周委員志龍、楊委員重信、賴委員美蓉、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 位委員，並由周委員志龍擔任召集人，於 96 年 10 月 1 日召開 1 次專案小組簡報會議，本署並於 96 年 11 月 1 日以營署都字第 0962917883 號函請臺中市政府儘速依初步建議意見補充相關資料到署，以利本部都委會專案小組繼續聽取簡報會議；惟臺中市政府迄今尚未依專案小組建議意見補充相關資料，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，並退請臺中市政府依本會專案小組 96 年 10 月 1 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

本計畫案請臺中市政府依下列各點辦理後，再召開本專案小組第2次會議。

（一）請臺中市政府先行與申請變更單位（財團法人佛教慈濟慈善事業基金會）研商，補充說明有關該基金會相關事業體整體發展願景、定位、服務範圍，以及本案變更位置位於中部地區發展定位與目標、扮演之角色與功能等，俾供研擬建議意見之參考。

（二）本案有關交通相關問題與分析部分：

1. 有關本案道路系統服務水準調查分析資料，引用93年間之數據，查該地區近年因中部科學工業園區之成立與開發，有關交通方面之調查與分析資料眾多，且相關數據也比較符合現況，建議臺中市政府查詢引用上開調查分析資料，以資妥適。
2. 本案基地出入口位於國安二路彎曲地點，且臨接國祥街，造成三叉路口，將衍生交通衝突，建請考量往東大路方向酌予調整修正。
3. 查臺中市都市計畫第三次通盤檢討為解決因中部科學工業園區成立與開發所衍生之交通量，將東大路予以拓

寬，本案變更後所衍生之交通量及出入口之規劃，應考量是否影響東大路未來之服務水準。

(三)有關本案變更回饋計畫部分：查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「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」之規定提供適當之捐贈回饋措施。

1. 查慈濟基金會與臺中市政府協商有關鄰近公園開闢後之認養維護與捐贈該會位於計畫道路（東大路）土地，其變更回饋內容與本案變更面積相較，比例似乎偏低，建請臺中市政府與慈濟基金會協商，再酌予增加捐贈園區內原擬供開放空間之用地，劃設為公共設施用地，供公眾使用。
2. 本案變更後至少應劃設不低於申請變更使用總面積百分之十之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地；如本案劃設及捐贈公共設施用地面積之比例，經協商後仍無法符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點規定，請臺中市政府補充具體理由及配套措施。
3. 計畫書第65頁有關「公園興建完成後無償捐贈予臺中市政府」乙節，因涉及產權移轉相關事宜，請臺中市政府就上開公園用地之權屬查明後予以修正。

(四)基於慈濟基金會已為世界級之非政府組織（NGO）會員，對於國內相關公益性慈善事業、非政府組織扮演龍頭之角色，具有舉足輕重之地位，爰有關本案基地之建築配置與規劃，允應有較高之標準，以作為相關組織與團體之表率。

1. 本案基地之容積率擬訂為150%，就其基地面積計算，可供興建之樓地板面積相當大，又因該基地位為山坡地，部分建築物規劃興建為7層樓，是否妥適，請慈濟基金會補充說明其必要性，並考量是否酌予將低其容積率。
2. 就計畫書草案所載本案基地平面配置示意圖顯示，本基地之硬鋪面比例仍顯太多，請慈濟基金會考量修正增加綠覆率，並建議未來應以綠建築之相關規範興建，以符合21世紀有關節能、省能之環保需求，作為國內各相關團體之模範。

(五)請各相關目的事業主管機關（教育部、本部消防署、本部兒童局、本部社會司）分別就計畫書草案第47頁「使用項目」之內容，是否符合本「社會福利專用區」之性質及相關法令規定事宜，惠賜卓見，俾供研擬建議意見之參考。

第 5 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案」。

說明：一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 95 年 11 月 22 日第 33 屆第 6 次會議審議通過，並准臺中縣政府 96 年 1 月 8 日府建城字第 0950362425 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、楊委員龍士、賴委員美蓉、黃委員德治及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 1 月 30 日、2 月 8 日（現場會勘）、7 月 17 日聽取臺中縣政府簡報研獲初步建議意見，惟臺中縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組初步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。

決議：洽悉，並退請臺中縣政府依本會專案小組 96 年 7 月 17 日第 2 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說明。



## 【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請臺中縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。

- 一、本計畫案擬採市地重劃整體開發方式，將沙鹿火車站東、西側土地一併納入重劃範圍，考量沙鹿火車站西側土地目前尚未開發，東側土地多為已密集發展之住宅區、商業區等高使用強度土地，其發展差異性甚鉅，未來重劃後土地之重新配置，將影響東側部分土地所有權人之權益，且東側部分土地所有權人陳情反對。為解決沙鹿火車站之交通擁塞及站前道路用地徵收問題，建議臺中縣政府優先考量評估本計畫案東側土地原劃設「道路用地」維持原計畫或變更為「鐵路用地」、「車站用地」或其他適當公共設施用地，併同台灣鐵路管理局刻正辦理沙鹿火車站改建工程計畫，整體規劃一併徵收開闢之可行性，並由臺中縣政府召會協調沙鹿鎮公所、台灣鐵路管理局、交通部等相關機關，研議徵收開闢經費來源或專案報請行政院同意本計畫案東側土地徵收開闢納入沙鹿火車站改建工程計畫一併辦理之可行性。
- 二、關於車站西側用地將來之變更，建議請臺中縣政府再考量當地人口與產業發展、沙鹿火車站區及都市整體發展需要，配合本計畫區鄰近區域之土地使用分區、道路系統動線、沙鹿火車站交通轉乘功能，應優先滿足車站周邊交通及相關公共設施之需求，至於其他土地，建請改以低密度、低使用強度、高綠化率及高公共設施用地比例之原則，再檢討調整劃設本計畫案西側土地使用規劃配置構想及計畫，以促進沙鹿火車站西側地區之發展。
- 三、建議臺中縣政府補充研提梧棲大排兩側之景觀道路計畫，以營造親水空間環境及生態廊道。

附件一：本會專案小組第 1 次審查會議之審查意見及臺中縣政府 96 年 7 月 4 日補充資料對照表

本會專案小組96年1月30日 第1次審查會議之審查意見	臺中縣政府 96 年 7 月 4 日府建城字 第 0960183728 號函送之補充資料
<p>本計畫案係臺中縣政府為配合沙鹿火車站區與都市整體發展之需要及解決臺中港特定區計畫規劃之沙鹿火車站西側鐵路用地迄今 30 餘年尚未徵收之課題，故擬變更鐵路用地（14.86 公頃）為第 2 種車站專用區（3.93 公頃）、商業區（6.06 公頃）、住宅區（0.19 公頃）、鄰里公園兼供兒童遊樂場使用（0.41 公頃）、人行廣場用地（0.21 公頃）、停車場用地（0.48 公頃）及道路用地（4.02 公頃）等，開發方式擬以市地重劃辦理整體開發；考量本計畫案擬劃設為商業區面積似屬偏高、缺乏足夠公共設施用地面積、土地使用與道路系統之配置仍需再調整修正及台灣鐵路管理局管有土地占變更都市計畫範圍土地總面積 35.03%，該局有無意願參加市地重劃，對本計畫案未來辦理市地重劃整體開發之影響甚鉅等因素，均需釐清，爰建議臺中縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考；另本計畫案將擇期前往沙鹿火車站現地勘查</p>	-
<p>一、建議請台灣鐵路管理局正式行文表示是否參加本計畫案辦理市地重劃整體開發、維持原計畫「鐵路用地」或劃設為「車站專用區」等不同方案表示意見或提出其他具體建議事項，並請臺中縣政府針對上述不同替選方案之可行性，研提分析說明資料</p>	<p>依 96 年 3 月 20 日交通部台灣鐵路管理局鐵產地字第 0960200091 號函所提建議研提替選方案，詳如本補充資料肆、替選方案中三、配合台鐵意見調整內容及四、各方案內容彙整比較表</p>
<p>二、建議請臺中縣政府考量當地人口與產業發展、沙鹿火車站區及都市整體發展需要，改以低密度、低使用強度、高綠化率及高公共設施用地比例之原則，再檢討調降商業區面積、增加公共設施用地面積，及檢討如何調整修正土地使用分區與道路系統動線規劃，以引導車站東側既有商業活動及搭車旅客轉往車站西側發展，疏解及改善車站東側混亂密集發展與交通轉運接駁進出困難現況，進而促成當地都市更新發展之契機</p>	<p>遵照辦理，詳如本補充資料肆、替選方案中二、依部小組意見修正方案。</p>

**附件二：本會專案小組現場會勘之審查意見及臺中縣政府 96 年 7 月 4 日補充資料對照表**

<p align="center">本會專案小組96年2月8日 現場會勘之審查意見</p>	<p align="center">臺中縣政府 96 年 7 月 4 日府建城字 第 0960183728 號函送之補充資料</p>
<p>一、本案計畫內容與台鐵沙鹿火車站未來改建規劃內容關係密切，建議請台灣鐵路管理局補充該局刻正辦理沙鹿火車站改建工程之規劃設計原則與配置構想、建設期程及人行與車流交通進出動線等圖說相關資料，以供下次審查會議之參考。</p>	<p>--</p>
<p>二、關於立法院顏委員清標出席本次會勘說明有關沙鹿火車站站前道路用地之徵收開闢事宜，業已多次協調交通部同意編列預算協助取得用地乙節，建議下次專案小組審查會議加邀交通部列席說明，以利審查。</p>	<p>交通部 96 年 3 月 14 日交路（一）字第 0960002559 號函復立法院顏委員清標略以：「有關沙鹿火車站站前道路用地係屬縣道使用，應由權責機關臺中縣政府編列預算徵收取得開闢為適法，本部並無承諾編列預算協助取得，尚祈諒察；至於貴委員前關切沙鹿火車站東南側民有土地部分，本部台鐵局業已配合都市計畫變更為住宅區。」。</p>
<p>三、本案變更計畫內容是否可行，與周邊地區能否配合一併整體開發及是否有良好進出交通動線規劃，密切相關，建議請臺中縣政府研擬相關配套措施及替選方案，以供下次審查會議之參考。</p>	<p>遵照辦理，詳如本補充資料肆、替選方案內容。</p>

附件三：交通部台灣鐵路管理局 96 年 3 月 20 日函提意見及臺中縣政府 96 年 7 月 4 日補充資料對照表

交通部台灣鐵路管理局96年3月20日 鐵產地字第0960200091號函	臺中縣政府 96 年 7 月 4 日府建城字第 0960183728 號函送之補充資料
本案計畫變更西站之私有鐵路用地約 9.5 公頃範圍土地，本局業務上並不需使用，同意臺中縣政府依都市發展需要辦理變更。	--
<p>一、本案本局經管鐵路用地 5.36 公頃建請變更為「車站用地」，並依需要將站西土地規劃作為客運轉運站、廣場、停車場及配合地方發展擴充本局站場、路線等用地，爰不宜將本局經管站西土地變更為「商業區」及住宅區用地納入重劃。</p> <p>(一) 本局沙鹿車站改建工程業於 95 年 8 月 31 日取得建築執照，其規劃設計主要係作為旅運設施及依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，規劃部份空間作為商業用途，並無變更車站專用區需求（如附件 1），另考量本計畫使用本局經管部分鐵路用地作為客運轉運站，爰建議將本局經管之鐵路用地變更為「車站用地」。</p> <p>(二) 本案計畫將本局經管鐵路用地 5.36 公頃，變更為第二種車站專用區 3.93 公頃，除現階段本局站場、路線使用外，本局已無剩餘土地作為可運轉運站使用，及旅客停車空間，並限制車站將來擴充站場、路線用地需要。</p>	<p>一、已納入替選方案之規劃考量，並配合交通部台灣鐵路管理局建議研提替選方案供參，詳如本補充資料肆、替選方案中三、配合台鐵意見調整內容。</p> <p>二、已配合交通部台灣鐵路管理局建議研提替選方案供參，並調整「鐵路用地」變更為「車站用地」，以因應作為客運轉運站之彈性需求。</p>
二、站東部分私有道路用地變更為本局經管車站專用區乙節，查該土地業務上並不需使用，事實該土地亦作為道路使用，爰建議維持道路用地編定。	已納入替選方案考量，並配合調整道路系統，俾利車站東側地區車輛進出火車站時交通動線之合理性。
三、站東靠南邊化為綠地範圍，部分侵入本局一股道，將影響本局行車業務建請退縮。	非本案變更範圍。
四、檢附土地使用計畫示意圖（如附件 2）。	--

第 6 案：彰化縣政府函為「擬定彰南花卉園區（含高鐵彰化車站）特定區計畫案」。

說明：一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 96 年 5 月 10 日第 174 次會議審議通過，並准彰化縣政府 96 年 9 月 19 日府建城字第 0960191401 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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為楊委員龍士、賴委員美蓉、王委員小璘、林委員秋綿、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等，並由楊委員龍士擔任召集人，於 96 年 10 月 23 日召開 1 次專案小組簡報會議，本署並於 96 年 11 月 13 日以營署都字第 0962918729 號函請彰化縣政府儘速依初步建議意見補充相關資料到署，以利本部都委會專案小組繼續聽取簡報會議；惟彰化縣政府迄今尚未依專案小組建議意見補充相關資料，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，並退請彰化縣政府依本會專案小組 96 年 10 月 23 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

本計畫案請彰化縣政府依下列各點辦理後，再召開本專案小組第2次會議繼續聽取簡報。

- (一) 本案係新訂之特定區計畫，請彰化縣政府以對照表方式補充說明本部區域計畫委員會審議本案決議事項之辦理情形，以供本專案小組參考。
- (二) 查行政院核示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」之規定，係希望透過區段徵收整體開發，加強公共建設用地之取得，本案計畫書實施進度及經費所列，各公共設施用地（面積 128.49 公頃）擬以一般徵收方式辦理，徵收經費約需 19 餘億元，彰化縣政府現有之財政是否有能力負擔，且其開發方式核與上開行政院政策不合，請補充說明本案擬定後，未來是否將造成新增 128.49 公頃公共設施保留地取得問題。
- (三) 本案將農業區劃分為數種不同性質之農業區，請補充說明是否有其必要性，建議劃設為單一的農業區，再於計畫書中以綱要性、示意圖的方式劃分不同區域，作為本

案規劃全區綱要性計畫之指導原則及未來發展構想，並供後續變更主要計畫、擬定細部計畫及開發許可審議之參考。

(四)本案有關開發管理原則部分：

1. 第7章「開發管理原則」中有關屬於土地使用分區管制內容部分，建議以條文明列，並以單獨章節方式處理；另該土地使用分區管制內容載明規定各種農業區未來變更為其他分區之容積率乙節，是否妥適及符合相關法令規定，尚待釐清，建議刪除，俟未來之變更分區再行決定。
2. 本案係新擬定之計畫，計畫區內公共設施之開發，對於地區未來發展具有關鍵之影響，爰有關本案之「開發機制管理原則」部分，請彰化縣政府先行洽商各目的主管機關或單位就上開管理原則逐條以對照表方式補充說明其所涉及之法令依據、經費來源、可行性評估等，以供專案小組研擬建議意見之參考。
3. 有關本計畫開發方式擬採多元開發機制，由開發者決定開發方式，可採區段徵收、市地重劃、設定地上權、協議等方式辦理乙節，除與前開行政院核示「農業區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」之規定不符外，且涉及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之相關規定事宜，且若開發方式不明確指定，將來易造成爭議與執行之困擾，建議仍以上開審議規範之內容辦理，將來若不

以區段徵收方式辦理亦應循程序報請行政院同意。

(五)請依行政院農委會針對本計畫農業區之規劃所提下列各點書面意見補充說明：

1. 本計畫採浮動分區觀念先劃設三種農業區，俟未來開發時再變更主要計畫分區，並採用總量管制方式辦理，但因劃設可供申請開發之農業區總量為368公頃，且現況大部分仍為農業使用，發展分區的許可將可能造成農業生產環境之破碎，影響整體農業之生產環境。建請規劃單位加強考量規劃原則與配套之開發管制規定，以避免零星分散之開發。
2. 本計畫第三種農業區現況多為農業使用，且未來除得變更為必要之公共設施外，不得變更為都市發展分區，因第三種農業區周邊地區（第一、二種農業區）未來均可開發引進「修理服務」產業，涉及汽車維修保養及家用器物零組件之產業性質，與農業使用極不相容，對農業生產環境影響較大，是否適宜引進或開發區位之適宜性請審慎考量。

(六)請依交通部運研所針對本計畫道路系統之規劃所提下列各點書面意見補充說明：

1. 本特定區計畫區域範圍狹長，前後難以銜接，除花卉產業自成一格外，其他產業互動與依存關係薄弱，似難發揮相輔相成之效，如此一地域範圍型態，是否適宜作一獨立的都市計畫地區？請再考量。



2. 本計畫區域為東北西南走向的狹長區域，但區域內交通系統（以道路系統為最大宗），除高速鐵路外，幾乎均呈西北東南或南北走向，與地域範圍型態不相對稱，且通過本計畫區範圍之各道路路段長度非常短，既非以服務本計畫區為其目標功能，也看不出具有服務本計畫區區內旅次之功能。質言之，實在看不出本計畫區之交通系統可自成一完整之功能體系。故請規劃單位再詳細說明，本計畫預期將如何利用既有交通系統或新闢那些交通系統，來帶動地區內各產業間或不同土地使用分區間之經濟活動活絡？又如何達成本計畫區內交通系統之完整功能體系建立？

(七)有關計畫區內台糖土地擬以交換分合方式辦理部分，請彰化縣政府應與台灣糖業公司就規劃內容、公共設施項目、開發方式、捐贈回饋或負擔比例等，先行協商獲致共識後，再行提會研擬建議意見，以資妥適。

九、散會：中午 12 時。