

內政部都市計畫委員會第685次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 6 月 24 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員不克出席，由賴
兼副主任委員峰偉代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、溫碧鉉

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 684 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分「機四」機關
用地為商業區，部分「商四」商業區為機關用地）案」。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新
復里更新地區）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙
種工業區為第二種商業區）案」。

第 4 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分機九用地為車
站專用區、廣場用地）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更新豐（新庄子地區）都市計畫（第三
次通盤檢討）案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分住宅區、

甲種工業區、農業區、電路鐵塔用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、綠地用地為道路用地及部分道路廣場用地為高速公路用地兼供道路使用)案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫(部分住宅區、農業區、零星工業區及綠地用地為道路用地)案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)案」。

第 9 案：台中縣政府函為「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫地區)再提會討論案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫(部分工業區為廣場用地)案」。

第 11 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」案再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(土牛地區主要計畫通盤檢討)案」。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(部分甲種工業區(工十三)為住宅區及商業區)案」。

七、核定案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分「機四」機關用地為商業區，部分「商四」商業區為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 96 年 10 月 12 日第 99 次會審議通過，並准澎湖縣政府 96 年 12 月 18 日府建發字第 0960902286 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案提經本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會審議決議：「為求土地變更之公平合理，本案退請澎湖縣政府妥為研擬澎湖縣都市計畫區土地變更回饋審議原則後，再提會討論。」，案經澎湖縣政府依上開決議辦理後，以 97 年 5 月 23 日府建發字第 0970900750 號函檢送相關資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、現行土地使用分區管制並無訂定機關用地退縮建

築，請參照部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準」妥為訂定，並納入計畫書。

二、本計畫用地取得方式係採捐贈方式辦理，計畫書第1頁倒數第2行「…及土地徵收作業…」，請配合修正。

三、將計畫書陸、「事業及財務計畫」乙節修正為「實施進度與經費」，並配合實際進度調整其預定完成期限。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 96 年 12 月 25 日第 100 次會、97 年 1 月 25 日第 101 次會及 97 年 4 月 2 日第 102 次會審議通過，並准澎湖縣政府 97 年 5 月 30 日府建發字第 0970900788 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請詳予補充變更為觀光事業特定專用區（重建區段）、眷村風貌特定專用區及保存區（整建維護區段）具體規劃構想、都市更新處理方式、使用強度、允許使用項目及其經營管理策略等資料納入計畫書敘明，以資完備。

- 二、為確保觀光事業特定專用區之開發品質、合理使用強度及視覺景觀，採納澎湖縣政府列席代表意見將其容積率上限（含獎勵）訂為 200%，並請將相關之環境地質、地形、地貌及坡度等基本資料納入計畫書，以為將來開發之參據。
- 三、計畫書審核摘要表內漏列公開展覽日期及刊登報紙名稱，請補正。
- 四、為利計畫之執行，請澎湖縣政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，依執行時程再檢具變更主要計畫書、圖分階段報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

第 3 案：台北縣政府函為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會94年12月15日第350次會審議通過，並准台北縣政府95年7月3日北府城規字第0950481572號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、賴委員碧瑩及吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）等5位委員組成專案小組，專案小組已分別於95年8月24日、95年11月17日、96年1月30日、96年5月17日、96年11月16日及97年2月25日召開6次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，復經台北縣政府以97年4月23日北府城規字第0970219954號及97年5月21日北府城規字第0970338168號等函送補充說明資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府97年5月21日北府城規字第0970338168號函送修正計畫內容及本會專案

小組97年2月25日初步建議意見（如附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、專案小組 97 年 2 月 25 日初步建議意見六部分，本案劃設之公共設施用地應避免作生態化之設施，以減少引誘候鳥停留傳播禽流感。
- 二、專案小組 97 年 2 月 25 日初步建議意見八、（一）有關「工三用地整體規劃構想」部分，同意照台北縣政府列席代表說明內容通過（如該府 97 年 5 月 21 日北府城規字第 0970338168 號函送「工三街廓整體規劃」內容）。
- 三、本案基地原有台灣凱普電子公司於民國 62 年 2 月至 93 年 9 月設廠，請查明該工廠之工業類別，如屬環保署公告之工業類別，包括電鍍工業、半導體工業，及以有機溶劑為洗滌作業之電子工業、印刷電路板工業...等，則應實施環境影響評估，並應於都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估文件。
- 四、本案將來開發時，變更基地沿 40 公尺計畫道路（民權路）部分，應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，俾提供公共開放空間，並納入計畫書內敘明，以利執行。

【附錄】

本會專案小組 97 年 2 月 25 日初步建議意見：

本案原係申請變更部分乙種工業區為「第二種商業區」，惟據台北縣政府96年10月5日北城規字第0960639602號函送計畫書圖及97年1月22日北城規字第0970002919號補充資料，係擬變更部分乙種工業區為第三種住宅區、兒童遊樂場及道路用地。經綜整歷次會議小組意見，建議本案除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、據台北縣政府列席人員說明，該府針對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。本案係屬「台北縣都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

（一）短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性 檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

(二) 推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

- 二、參據台北縣政府前開號函書圖資料及發展情況，將本案案名酌修正為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區（四之1）、兒童遊樂場用地及道路用地）案」。
- 三、請縣政府依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定重新核算自願捐贈之可建築用地、自行留設公共設施用地比例及配合修正相關辦理情形檢核表，以符規定。
- 四、本案縣政府擬變更部分乙種工業區為住宅區、兒童遊樂場及道路用地，其具體變更理由、規劃理念及依據、計畫目標、發展性質與預估本計畫區居住需求面積、容納人口等應請詳予補正資料納入計畫書敘明。
- 五、本次變更請就土地有效利用與都市紋理內涵，將本案適宜劃設之使用分區、公共設施項目、區位功能與服務型態、聯外道路系統及對週邊交通影響等詳予分析，納入計畫書敘明。
- 六、本案南端鄰近淡水河基隆河口岸溼地，攸關候鳥補給行經及生態之多樣性，與預留未來發展之緩衝地帶，請補充分析與本案之關聯或影響，納入計畫書敘明。
- 七、計畫書資料如人口、產業分析及都市防災計畫等資料應請更新，以符實際。

八、涉及本會96年7月10日第662次會及97年1月29日第675次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- (一) 本計畫區變更範圍非屬完整街廓，據台北縣政府列席代表說明，已研擬「工三」工業區（面積約9.46公頃）整體規劃構想並提經縣都市計畫委員會第353次會審議通過，惟該府97年1月30日北城規字第0970073289號函送之「工三用地整體規劃構想示意圖」資料與97年1月22日北城規字第0970002919號函送之補充資料「整體規劃構想」，二者內容不一致，究竟何者係縣都市計畫委員會審議通過之內容？請縣政府備文予以釐清，並於大會說明。
- (二) 據台北縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地擬採折算代金方式繳納，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算，經提縣都市計畫委員會審議通過。惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府將有關代金之運用如何回饋當地之公共建設，補充納入計畫書。
- (三) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，將本案變更為「住宅區（四之一）」後之基準容積率訂定為288%。
- (四) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

- (五) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第(三)點核算變更後基準容積之1.5倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。
- (六) 將變更範圍內應自行留設之公共設施用地（兒童遊樂場用地及道路用地），納入主要計畫書內，並無償捐贈地方政府。
- (七) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。

九、計畫書附錄「土地變更使用同意書」乙節，請縣政府依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」重新檢核納入計畫書，以符規定。

十、請縣政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、環境景觀、隔離綠帶及公共開放空間、污水之處理）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

十一、本案開發行為請依「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」之規定辦理。

十二、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈土地面積及捐獻代金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明，納入計畫書。

十三、請補充人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需等之調查及分析推計資料。

十四、請縣政府將「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第五點規定之附帶條件內容補充納入計畫書規定，並就本案依該規範有關規定處理與結果情形，彙整納入計畫書。

十五、本案應擬定細部計畫，另據台北縣政府列席代表之說明，細部計畫將配合主要計畫審議結果作修正後補提縣都市計畫委員會報告，故請台北縣政府於該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，以資週延。

十六、本案請照專案小組建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 4 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分機九用地為車站專用區、廣場用地）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 372 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 2 月 20 日北府城規字第 0970098817 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經提本會 97 年 4 月 1 日第 679 次會議審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。」。

七、案經簽奉核可，由本會楊委員重信（召集人）、賴委員碧瑩、周委員志龍、張委員金鶚及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 5 月 13 日及 97 年 5 月 20 日召開 2 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：

一、本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政

部逕予核定，免再提會討論。

二、專案小組後逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會決議
逕 1	陳情人：林增松 陳情位置：板橋機關九用地。	新 板 特 區 深 丘 里 人 口 快 速 成 長 因 此 本 區 公 園 綠 地 絕 對 不 足 使 用 。	將 機 關 九 用 地 變 更 為 公 園 並 與 介 壽 公 園 接 軌 購 成 具 有 文 化 背 景 的 森 林 公 園 。	參採台北縣政府列席代表說明，本案係配合台汽公司民營化及卸除公共運輸任務後閒置資產活化利用，且土地業經公開標售，並依規定無償提供 15%廣場用地供公眾使用，故未便採納

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、依據交通部交通事業管理小組、台灣汽車客運股份有限公司、台北縣政府及申請單位列席人員說明：

(一) 本案係台灣汽車客運公司於 90 年 7 月 1 日起民營化並卸除公共運輸任務，惟其所留存土地與周邊之社經環境不甚協調，有礙地方發展，該公司民營化後資產清理情形，經提報行政院國家資產經營管理委員會第 5、6 次會議報告，均要求應儘速辦理都市計畫變更，以利土地使用並清償債務。

(二) 案經台汽公司依程序申請都市計畫變更，惟台汽公司因本身財務需要，在未完成都市計畫變更程序，即於 95 年 4 月 13 日完成標售程序，並由宏和精密紡織股份有限公司取得土地所有權，其標售所得繳交國庫。

(三) 宏和公司依循台汽公司原變更內容繼續申請都市計畫變更，案經內政部 96 年 3 月 28 日內授營都字第 0960049031 號函復略以：「得標人承續所提都市計畫變更內容符合台汽公司原申請變更都市計畫規劃意旨，…故同意辦理個案變更都市計畫」在案，嗣後台北縣政府續依程序重新辦理本案都市計畫變更。

(四) 本案土地處理時機雖非十分允當，惟本標售案係採上網公開招標，有關土地使用性質與用途皆於標售公告中予以載明，即對本基地條件之資訊提供，買、賣雙方認知尚符合對稱原則。

二、請台北縣政府洽交通部交通事業管理小組將本案辦理變更、標售之過程，彙整列表於適當章節中妥為敘明外，並將各相關主管單位認定、同意之文件，納入計畫書附件中，補充作為變更之參據。

三、變更基地鄰近板橋車站特定專用區，區內捷運系統、高速鐵路、市區公車及長途客運等各式短、中、長程交通運具非常便捷，為避免同一地區產生不良競合，故請縣政府確定本車站專用區之功能性質，並將相關轉運設施及附屬公共服務空間（如公車灣、調撥車道、候車空間等）納入計畫書內敘明，以為細部計畫之參據。

四、為避免本案開發完成後對基地周邊道路造成嚴重交通影響衝擊，請縣政府妥為修正地下室車道進出口位置，及劃設足夠之

緩衝及停等空間，並提出區域性及基地內交通動線之改善方案，以有效內化或減化基地可能產生之衝擊影響，並納入計畫書內，供都市設計審議時參考。

- 五、依據規劃單位說明，本車站專用區 1 樓將作為客運轉運之入口大廳、服務空間及相關設施、公用設備使用，為提供優質之服務空間及確保永續經營，故請縣政府會同規劃單位妥為訂定使用管理辦法，並納入計畫書內，供作日後維護、管理之執行依據。
- 六、本案戶外開放空間除應結合轉運功能，依無障礙環境相關規定予以規劃設置外，並應開放供地區民眾 24 小時自由使用，並納入計畫書載明。
- 七、為合理創造公共利益並提昇地區公共設施服務水準，故將原無償提供變更範圍土地 10%作為廣場用地乙節，提高為 15%，並請妥為修正計畫圖說外，另為提供較大之戶外開放空間，將建蔽率修正為 50%，容積率酌予調整為 250%，地下室開挖率則維持不得超過 70%。
- 八、本案之辦理方式、回饋內容，係配合台汽公司民營化後，為清理資產需要之特殊個案，非屬通案性之規定，故不得援引採用。
- 九、本案應擬定細部計畫，請台北縣政府於台北縣都市計畫委員會審定細部計畫，及與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請開發單位（宏和精密紡織有限公司）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。

十一、將案名修正為：「變更板橋都市計畫（部分「機九」機關用地為車站專用區及廣場用地）案」，以資明確。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更新豐（新庄子地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 93 年 3 月 22 日第 182 次會、93 年 5 月 13 日第 186 次會、93 年 8 月 13 日第 190 次會、94 年 2 月 22 日第 195 次會、94 年 4 月 15 日第 197 次會、94 年 6 月 17 日第 200 次會及 94 年 11 月 18 日第 203 次會審議通過，並准新竹縣政府 95 年 10 月 3 日府工都字第 0950134570 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 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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、案經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、賴委員碧瑩、陳委員麗紅、傅委員增渠及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 1 月 26 日、96 年 8 月 22 日、96 年 12 月 7 日及 97 年 4 月 22 日召開 4 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：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，

並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

查「新豐（新庄子地區）都市計畫案」係於民國 64 年 6 月發布實施，於民國 74 年 11 月及 81 年 5 月分別辦理第一、二次通盤檢討，計畫面積 112.43 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

- 一、本次通盤檢討用圖係採新測繪地形圖，其比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積增加 2.38 公頃，除請規劃單位妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內外，並應於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應對策，以利查考。
- 二、請將此次通盤檢討為促進本計畫區合理發展、建立都市秩序、充實都市機能，以強化生活環境品質，依據發展現況所作變更與改善方案之課題與對策、問題分析與說明，納入計畫書內，除作為變更執行依據外，並讓民眾充分了解行政部門為創造本計畫區未來實質發展願景所作的努力。
- 三、依計畫書記載本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積，為計畫總面積之 1.6%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之十之規定，惟據縣政府列席人員說明，本計畫係屬老舊街區，本次檢討重點為地形

圖重製，並無重大開發案件，且已於變更內容明細表第四案中酌予調整補充公園及兒童遊樂場用地，故採納縣府列席人員意見，不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。

四、為了解本區道路系統等級，請於交通路網結構圖中，標示各計畫道路之路名、寬度及各聯外道路通往地區地名，又本計畫於地區街道系統中劃設多條囊底路，其是否符合實際使用，請規劃單位詳為分析後，提出因應策略或相關解決方案，併納入計畫書內予以專章檢討。

五、本計畫未劃設環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

六、公園、綠地、廣場等公共設施或開放空間之劃設，應整合區內之山林、河川、溪流、湖泊等稀有自然元素，並將其融入景觀計畫中妥為規劃設計外，區內藍帶、綠廊等特有地理元素，更應配合適當端景之設置以創造該區之都市意象；同時為因應全球氣候變遷及綠美化環境，路樹栽種請儘量利用地方特有樹種。

七、依計畫書記載本計畫區西北半部為滲透率較高地區，東南半部位於非地下水補注區，有關都市防災計畫部分，請縣政府針對

地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施、警消系統及地下水有效管制等方案，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，修正各項防災空間名稱、面積後，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

八、本案「河川區」應由新竹縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

九、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。

十、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖

及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

十一、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政核定

十二、本計畫新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十三、變更內容明細表：

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)		
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	配合國土綜合開發計畫年期調整。	照縣政府核議意見通過。
二	二	計畫人口	8,000 人	10,000 人	配合人口成長趨勢推計。	據規劃單位提供人口成長資料顯示本區人口成長遲緩，故維持原計畫人口 8000 人。
三	三	三—1： 兒(二)上 方住宅區	住 宅 區 (0.06)	道 路 用 地 (0.06)	配合重製轉繪疑義會議決議調整分區及用地。	照縣政府核議意見通過。
			道 路 用 地 (0.05)	住 宅 區 (0.05)		
		三—2： 中興橋	住宅區(*)	道 路 用 地 (*)	1. 配合重製轉繪疑義會議決議調整分區及用地。 2. 配合現況變更。 3. * = 37 平方公尺。	1. 參據縣政府列席人員說明，本案係屬現況變更，故原則同意，惟請再詳為補充具體變更理由。 2. 請將變更面積明確註記於變更內容欄位內，以資明確。 3. 有關河川區名稱部分，併小組意見第八點。
			河川用地 (0.01)	道 路 用 地 (0.01)		
			農 業 區 (0.01)	道 路 用 地 (0.01)		
			道 路 用 地 (*)	學 校 用 地 (*)		
			道 路 用 地 (0.01)	河 川 區 (0.01)		
		三—3： 新莊路下方住、農分區	住 宅 區 (0.01)	農 業 區 (0.01)	1. 配合重製轉繪疑義會議決議調整分區及用地。 2. 維護民眾權益。	照縣政府核議意見通過。
			農 業 區 (0.04)	住 宅 區 (0.04)		
		三—4： 民眾服務分社附近	住 宅 區 (0.0019)	農 業 區 (0.0019)	1. 配合重製轉繪疑義會議決議調整分區及用地。 2. 維護民眾權益。	照縣政府核議意見通過。
			農 業 區 (0.02)	住 宅 區 (0.02)		
		三—5： 坑仔口橋	河川用地 (0.02)	道 路 用 地 (0.02)	1. 配合重製轉繪疑義會議決議調整分區及用地。 2. 維護民眾權益。 3. 併配合變更案第七案辦理。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 並於變更理由增列配合「配合變更案第七案辦理」。 3. 請將變更面積明確註記於變更內容欄位內，以資明確。 4. 有關河川區名稱部分，併小組意見第八點。
			農 業 區 (0.01)	道 路 用 地 (0.01)		
			道 路 用 地 (0.01)	河 川 區 (0.01)		
			道 路 用 地 (*)	農 業 區 (*)		

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)		
四	四	新豐國小 右側	住 宅 區 (0.14)	道 路 用 地 (0.14)	1. 配合交通改善方案本次檢討變更。 2. 配合國軍精實案規劃之需求並配合地方發展檢討變更。 3. 配合道路路網規劃及新豐國小原計畫面積僅為1.84公頃致學生活動空間不足，故配合增設部分學校用地以供學校未來擴校使用。	照縣政府核議意見修正通過。 修正理由：為對土地作合理使用，並補公共設施用地之不足。 修正事項： 1. 機五-1 用地變更為公園用地，並儘量將區界調整方正，剩餘之土地則併鄰近分區。 2. 機五-2 用地維持原計畫農業區。 3. 公二用地整體規劃作為兒童遊樂場使用。 4. 請補充變更為學校用地之具體理由。
			農 業 區 (4.82)	學 校 用 地 (2.76)		
				公 園 用 地 (0.47)		
				兒 童 遊 樂 場 用 地 (0.13)		
				學 校 用 地 (0.39)		
				道 路 用 地 (1.07)		
			道 路 用 地 (0.09)	住 宅 區 (0.07)		
				農 業 區 (0.01)		
				公 園 用 地 (0.01)		
				學 校 用 地 *		
五	五	計畫區西 側坑子口 溪旁	綠 地 (0.02)	道 路 用 地 (0.02)	1. 配合老人活動中心實際位置變更，且建物已興建完成。 2. 本案土地已由土地所有權人辦理捐贈。	照縣政府核議意見通過，並將縣政府列席人員於會中說明『該土地已由土地所有權人捐贈情形』乙節，補充納入變更理由中。
			社 教 用 地 (0.05)	農 業 區 (0.05)		
			農 業 區 (0.15)	社 教 用 地 (0.15)		

六	六	新豐鄉警局	機關用地 (0.06)	商業區 (0.06)	1. 該分駐所廳舍係沿用日據時期私有土地長達 30 餘年，地主同意捐獻土地做為警察、消防、戶政事務所，其餘變更為住宅區及商業區。 2. 地主復於 72 年間先行出具土地同意書供機關申請建築，其同意使用已達 20 餘年，本次配合將剩餘未使用之土地變更分區。所捐贈土地比例達 47.37%.	1. 照縣政府核議意見通過，並為避免日後住、商房舍緊臨機關用地建築，有礙開放空間之設置，請縣政府妥為訂定本變更案之側、後院相關退縮規定，納入計畫書內以利執行。 2. 請縣政府補充具體之變更理由。 3. 回饋方式併小組意見第十一點辦理。
			機關用地 (0.07)	住宅區 (0.07)		
			機關用地 (0.03)	住宅區 (0.03)		
七	七	坑子口橋附近	變電所用地 (0.27)	農業區 (0.27)	台電公司於 88 年 2 月 14 日新竹縣政府所召開的機關協調會中表示對該用地已無使用計畫，故本次檢討配合恢復為原來分區。	照縣政府核議意見通過。
八	八	坑子口溪及中崙溪	河川用地 (3.51)	河川區 (3.51)	為統一名稱。	併小組意見第八點。

九	九	修訂土地使用分區管制要點			<p>1. 有關建築基地設置公共開放空間之相關獎勵規定，配合內政部 92 年 3 月 20 日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、及修正「建築技術規則建築設計施工篇」第 281 條規定，並依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」辦理，故配合修改管制要點之相關條文。</p> <p>2. 增訂部份使用分區與公共設施之管制條文。</p>	併土地使用分管制要點。
十	十	都市防災計畫	無	增訂	依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。	併小組意見第七點。
十一	十一	景觀計畫	無	增訂	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定辦理。	請縣政府詳為補充本計畫區歷史文化、人文景觀、自然生態等調查分析資料，及提供中崙溪治理計畫方案，併納入計畫書內以為地方推動文化觀光產業活動藍圖、願景之規劃參據。

十二	十二	機一舊鄉公所	機關用地 (0.09)	商業區 (0.08)	鄉公所舊辦公廳舍已於88年10月搬遷至新行政大樓而閒置未用,考量本基地現況及未來做機關使用之計畫,故擬申請變更,以符地用。 備註: 1. 變更地號:重興段369、部分370、476、477。 2. 有關機關用地變更回饋原則如下:應回饋面積【924.91(商業區)+305.7(兒童遊樂場)】*35%=430.7 m ² 地主回饋兒童遊樂場面積305.7 m ² ,另增加劃設道路用地133.7 m ² ;共計回饋面積為439.4 m ² 。 3. 商業區(一)之建蔽率不得大於60%,容積率不得大於240%。建築基地於申請建築時,應自道路境界線至少退縮2公尺建築,且應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後,始得發照建築。	1. 本案除照縣政府於小組會中所繪修正圖說通過外,為與原都市計畫之商業區有所差別,故將其建蔽率修正為不得大於60%,容積率不得大於240%,並應指定退縮建築,且開發前應提送新竹縣都市設計審議委員會審議,並應將回饋計算方式及原則補充納入計畫書中,以為執行依據。 2. 請將變更面積明確註記於變更內容欄位內,以資明確。 3. 回饋方式併小組意見第十一點辦理。
十三	十三	新豐鄉圖書館	住宅區 (0.09) (新豐鄉重興段187、188、212、213、214地號)	社教用地 (0.09)	本地段屬新豐鄉圖書館基地,但至今尚屬住宅用地,不符使用分區規定,應予以變更為社教用地,以符實際需要。	原則同意,惟為統一名稱,故修正為「社教用地」。
十四	人 1	新豐國小	機關用地 (0.03)	學校用地 (0.03)	配合學校實際使用部分變更。	照縣政府核議意見通過。
十五	人 2	新豐國中	住宅區 (0.01) (新豐鄉振興段197、199、208地號)	學校用地 (0.01)	配合既成校地變更。	照縣政府核議意見通過。

註:1. 以上計畫面積應以實際測量及都市計畫樁位為準。

2. 凡未涉及本次檢討變更部分,均以原計畫為準。

十四、土地使用分區管制要點部分：

現行條文	修增訂後條文	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第 31、32 條及該法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不大於 180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不大於 180%。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	參據縣政府列席人員意見修正為： 三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主。 商業區（一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。 商業區（二）建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
四、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	四、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	照縣政府核議意見通過。
五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中以下不得大於 150%，高（中）職不得大於 240%。	五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中以下不得大於 150%。	照縣政府核議意見通過。
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照縣政府核議意見通過。
	七、停車場用地作平面多目標使用時建蔽率不得大於 10%，作立體多目標使用時建蔽率不得大於 80%。	參據縣政府列席人員意見修正為： 七、停車場用地作平面多目標使用時建蔽率不得大於 10%，作立體多目標使用時建蔽率不得大於 80%。其使用內容應依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。

現行條文	修增訂後條文	本會專案小組初步建議意見								
<p>七、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</p> <p>(一)基地有一面臨街寬度在 8 公尺以上道路，其臨街長度在 25 公尺以上或達週界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1,500 平方公尺以上者，依前項規定所增加之樓地板面積 ($\Delta F \cdot A$) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地之容積率之 20%。</p> <p>$\Delta F \cdot A = S \cdot I$ A：基地面積。 S：開放空間有效面積(其定義與計算標準依內政部頒訂『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。 I：鼓勵係數，依左列規定計算。</p> <p>1. 商業區： $I = 2.04\sqrt{(S/A)-1.0}$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I = 2.89\sqrt{(S/A)-1.0}$</p> <p>依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積 ($F \cdot A$) 得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經交通主管機關核准者。</p>	照縣政府核議意見通過。								
<p>八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。</p>	照縣政府核議意見通過。								
	<p>十、建築基地其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮建築規定</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定			<p>參照縣政府列席人員意見修正為：</p> <p>十、建築基地其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮建築規定</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定		
分區及用地別	退縮建築規定									
分區及用地別	退縮建築規定									

現行條文	修增訂後條文		本會專案小組初步建議意見					
	<table><tr><td rowspan="2">住宅區 商業區</td><td>1. 商業區臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr></table>	住宅區 商業區	1. 商業區臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<table><tr><td rowspan="2">住宅區 商業區</td><td>1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 商業區(二)臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 3. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr></table>	住宅區 商業區	1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 商業區(二)臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 3. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
住宅區 商業區	1. 商業區臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。							
	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。							
住宅區 商業區	1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 商業區(二)臨7公尺寬以上計畫道路，30公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨15公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。 3. 前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。							
	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。							
	建築基地如屬情況特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。							
	照縣政府核議意見通過。							
	十一、本計畫區停車空間之設置，規定如下： 1. 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，							

現行條文	修增訂後條文	本會專案小組初步建議意見
	<p>應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺設置一部，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</p> <p>2. 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道，基地情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</p>	
九、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	十二、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

十五：逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會小組初步建議意見
逕 1	<p>陳情人：新竹縣新豐鄉公所</p> <p>陳情位置：計畫區北側、坑子口溪旁農業區土地。</p>	<p>配合內政部營建署下水道工程處辦理『新竹縣新豐鄉污水處理廠用地現地會勘紀錄』結論辦理。</p>	<p>變更農業區土地為環保設施用地。</p>	<p>參據內政部營建署市鄉規劃局列席人員說明，本案經洽該署下水道工程處，據該處稱本計畫環保設施用地其設置位置，目前尚未定案，本案故併小組意見第五點。</p>

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分住宅區、甲種工業區、農業區、電路鐵塔用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、綠地用地為道路用地及部分道路廣場用地為高速公路用地兼供道路使用）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會97年4月3日第201次會審議通過，並准苗栗縣政府97年5月26日府商都字第0970067508號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分住宅區、農業區、零星工業區及綠地用地為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 8 月 16 日第 195 次會議、96 年 11 月 28 日第 198 次會議及 97 年 4 月 3 日第 201 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 5 月 26 日府商都字第 0970067508 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民及團體陳情意見綜理表。

決 議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更玉里都市計畫（部分保護區、農業區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會96年1月28日第121次會審議通過，並准花蓮縣97年5月8日府城計字第0970067173號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款暨第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除將計畫書柒、「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」及查明補正其開闢經費外，其餘准照花蓮縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 9 案：台中縣政府函為「擴大暨變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫地區）再提會討論案」。

說明：

一、擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案業經提本會 90 年 12 月 04 日第 523 次會審議完竣，決議略以：「（一）原計畫範圍部分：先行通過，依法核定發布實施。（二）擴大計畫部分：暫予保留，俟台中縣政府及烏日鄉公所依下列各點補充書面資料並修正計畫圖說後再續予審查： 1.除配合安置大里溪整治計畫及重大建設等所需發還原土地所有權人之抵價地，而估算須實施區段徵收範圍面積予以劃定為各類都市發展用地外，其餘部分建議劃為農業區。 2.請台中縣政府及烏日鄉公所依前開處理原則，重新調整該擴大都市計畫內容，並辦理區段徵收可行性評估報告，研提相關圖說資料。 3.大里溪整治工程用地範圍內尚未取得之私有土地，得與本擴大都市計畫範圍內都市發展用地，採跨區區段徵收方式辦理。」，其中原計畫範圍部分，業經本部 91 年 11 月 25 日台內中營字第 0910082204 號函核定，及經台中縣政府 91 年 12 月 10 日 91 府建城字第 09132828203 號函發布實施在案。

二、本案屬擴大計畫部分，台中縣政府依上開本會第 523 次會決議辦理後以 94 年 11 月 3 日府建城字第 0940298976 號函檢送計畫書、圖等報請審議，案經簽奉核可，由本

會楊委員龍士（召集人）、賴委員美蓉、李前委員素馨、李前委員永展及吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 12 月 22 日召開會議審查，獲致具體審查意見，並經本部營建署以 95 年 01 月 24 日營授辦審字第 0953580048 號函檢送上開審查意見，請台中縣政府詳予補充書面資料後，再提下次小組會議審查，為免延宕審議時效，故提本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議決議：「因本案配合安置大里溪整治計畫及重大建設應發還土地所有權人之抵費地之需要，重新檢討面積範圍內容或調整區位，並辦理區段徵收可行性評估報告，所需作業時程冗長，故將本案計畫書、圖退請台中縣政府參酌本會專案小組審查意見辦理後再議。」。

三、嗣經台中縣政府依照上開本會第 631 次會決議辦理並提經該縣都市計畫委員會 96 年 11 月 20 日第 34 屆第 6 次會審議通過後，以 97 年 3 月 12 日府建城字第 0970062537 號函檢送計畫書、圖報請審議。

四、案經本會原專案小組於 97 年 5 月 30 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案退請台中縣政府參照會中委員所提意見，詳為補充擴大都市計畫目的、理由、內容、合理性及援引法令依據等具體書面資料後，再行提會討論。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分乙種工業區為廣場用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 97 年 4 月 2 日第 210 次會審議通過，並准嘉義縣政府 97 年 5 月 2 日府城規字第 0970067955 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、請補充「布袋福德橋至遊艇港環境改善工程」之整體規劃與相關資料，並納入計畫書，以資明確。

第 11 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」案再提會討論案。

說明：

一、查本案前經本部都市計畫委員會 96 年 2 月 27 日第 653 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」有案。

二、案准高雄市政府 97 年 5 月 29 日高市府都一字第 0970027257 號函檢送相關修正資料到部，其說明略以：「一、本案業經 96 年 2 月 27 日貴部都委會第 653 次會議審議通過，本府依上開會議決議擬定細部計畫，因考量高雄車站為高雄都會區重要轉運中心，必須發揮高效率轉運機能與帶動週邊地區發展，故檢討修正部分主要計畫內容，並檢討修正本案開發方式以符法源依據。二、上開擬定細部計畫暨配合變更主要計畫草案業循都市計畫程序，於 96 年 10 月 13 日至 96 年 11 月 13 日辦理公開展覽，並經 97 年 5 月 8 日本市都委會第 325 次大會審通議通過，因上開事項涉及主要計畫內容調整，提請貴部都委會審議。」爰再提會討論。

決議：

一、請高雄市政府參酌列席本會陳情民眾之意見，就土地使用分區規劃能否參採陳情意見檢討調整、車站專用區允許原土地所有權人參與共同開發建設之可行性、私有土地所有權人合法權益之保障等相關事項先行協商後，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	高雄市政府 研析意見	本會 決議
逕 1	柯錫佳 等	高雄市 三民區 長明段 74號土 地	請求將陳情人等所有之高雄市三民區長明段74號土地剔除於本計畫範圍外並維持原本商業區之使用，本土地位在邊角，面臨街道廣場不影響站區規劃，以維護人民之權益。	1. 高雄市政府都委會未依96年2月27日內政部第653次會議決議（附件三 會議記錄）：【39頁第(三)之1項有關本案應先行將以市地重劃之範圍與土地所有權人之意願做調查或協調情形等工作】，高雄地政單位並沒有做調查土地所有權人之意願及協調，同意後的可行性評估而高雄市政府都發局即擅自納入計畫，再經高雄市政府都委會呈報內政部以市地重劃方式開發應為可行。再【41頁第(三)之3有關開發方式中擬以(其他協調方式辦理)時，高雄市政府與土地所有權人應於核定前簽訂協議書或行政契約為之】高雄市政府都委會也沒做，沒有將人民的權益考慮，又用95年6月29日高市地政二字第0950010897號之過期公文呈報內政部獲准通過，高雄市政府再提大會通過，違背都市計畫的精神與目的，也違反民意，更嚴重損失人民的財產權益。本人嚴重抗議，請將本人土地剔除在外，不參與市地重劃。	1. 本案陳情位置之規劃內容(變更為車站專用區)業經96.2.27內政部都市計畫委員會審議通過，本次公开展覽草案並未變更。 2. 劃設之必要 (1)本陳情位置位於現高雄車站後站出口西側商一用地，尚非所謂位於車站邊角之位置。就車站地區整體發展之考量，仍有納入計畫區內整體開發之需要。 (2)該區目前規劃為車站專用區，站區係本計畫重要之發展軸心，為都市門戶意象，不宜零散細碎開發而破壞其整體風貌。 (3)有關本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點第9條訂定車站專用區最小基地開發規模需5000平方公尺以上之規定，係考量未來高雄車站三鐵共構，須具備良好的轉運及商業活動機能，不宜分割以維持站區機能完整，並經97.5.8本市都委會審議通過。 3. 相關協調之規定 (1)96.2.29內政部都委會653次大會決議「本案准照本會專案小組審查意見通過」中專案小組審查意見(三)之1點係「有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容	併本案決議一併辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	本會 決議
				<p>2.『憲法第15條人民之財產權應予保障』，法律之前人人平等。高雄車站可用【內政部92年6月27日台內營字第0920087512號令訂定都市計畫公共設施用地多目標使用辦法】獨立開發，不必納入其他人民之土地。</p> <p>3. 本人土地位在邊角又面臨街道廣場，位置不影響車站的規劃及景觀設計可配合做得更完美，不要納入市地規劃，或不要限定最小建築面積及將最小建築面積修訂為1500平方米各自使用各自開發，再則高雄市政府應該用內政部指示協商方式處理，請高雄市政府勿用都市計畫種種不利人民的法令及政策迫人民順從或市政府與人民爭奪原本是人民權益的財產，人民為生活權益財產本應受國家保障，政府也應照顧人民，敬請內政部都委會各委員能依653次會議決定，令高雄市政府先行協商簽訂協議書後再做站區及站東的都市計畫審核。別讓先通過再給高雄市政府用各種不同的手段強奪人民的財產，如果不詳察必定造成人民為保護自己的財產而抗爭，屆時會不惜流血誓死保衛。不要將人民信賴政府變成痛恨政府而造成官迫民反的事。</p>	<p>乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第1次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度納入計畫書中，以利查考。」與陳情人認知有差距。</p> <p>(2) 有關專案小組意見(三)之3點係針對本案原審議通過之開發方式中有關私有商業區土地採「其他協調方式辦理」部分，原審議通過之主要計畫內為考量部分私有商業區土地曾參與本市第六期重劃(本陳情位置並未參與)，故為基於整體規劃開發需要、兼顧原私有商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫而定有「採等值、等面積或其他更優惠開發方式」，惟地政司及本府法制局表示有法律適用之疑慮，建議本府修正開發方式，回歸市地重劃規定辦理，故目前已無其他協調方式辦理之機制。</p> <p>4. 未來私有土地分配原則</p> <p>(1)為塑造特商區為本市中心商業區，故參考台北市信義計畫區都市設計等規範，儘量維持以完整全街廓開發以及留設人行天橋或通廊等規定，而原私有商業區土地未來分配以面臨九如路、復興路及園道為主。</p> <p>(2)分配區位訂於細部計畫草案土地使用管制規定內(經96.1.13-11.13公開展覽、97.5.8本府都委會審議通過)</p>	

【附錄】本會 96 年 2 月 27 日第 653 次會議審決事項：

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見

建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請以對照表方式研提補充說明及辦理情形資料到署後，逕提委員會審議。

（一）本計畫係配合行政院核定「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」之重大工程，對高雄市未來之發展影響層面深遠，請高雄市政府就都市整體面之角度、未來發展定位、都市交通發展願景、如何提升都市之競爭力以及提供國內外有關商務之需求、未來有關車站周邊人車動線及節省交通時間之分析、預期達成之效益、車站周邊地區有關土地使用及容積率配置與構想概述等課題，補充說明本案對高雄市未來之發展及影響，並儘量以「量化」方式表達，非僅敘述本鐵路沿線周邊土地使用之變遷情形。

（二）計畫案名過於冗長，建議修正為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）」，以資簡潔。

（三）本案變更內容有關「站區及站東」及「站西」地區之開發方式，高雄市政府所提擬以市地重劃方式或其他協調方式辦理乙節，請高雄市政府依下列各項意見辦理：

1. 有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第 1 次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度納入計畫書中，以利查考。

(1) 「站區及站東」地區部分：經高雄市政府地政處 95 年 6 月 29 日高市地政二字第 0950010897 號函回復，本區以市地重劃方式開發應為可行。

(2) 「站西」地區部分：站西整體開發區 95% 土地為台電公司持有，經高雄市政府 95 年 9 月 13 日邀集台電公司及該府地政處研商後達成共識方案，經高雄市都委會審議：「開發方式基於整體開發方式之精神，得採市地重劃或其他協議開發方式辦理。」

2. 為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本計畫案中有關擬以市地重劃方式開發之相關變更案，如經本會審議通過者，建議應依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(1) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於

委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄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，建議檢討變更恢復為原使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(3)配套措施及辦理程序：

A. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

B. 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

C. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

3. 有關開發方式中擬以「其他協調方式辦理」部分：為兼顧高雄市政府及土地所有權人間雙方權益及避免日後衍

生計畫執行爭議，應請市府與土地所有權人就本案土地開發取得方式、變更後應提供捐贈或其他附帶事項進行協商，於核定前簽訂協議書或行政契約，並將相關證明文件納入都市計畫書，以利後續開發工作之順利推動。

4. 變更內容綜理表載明有關「站西」地區原工業區內東側建物密集地區（中庸街以東之工業區街廓）部分工業區變更為住宅區部分之開發方式，基於開發可行性考量，擬依高雄市通案負擔比例，以繳納代金方式辦理乙節，原則同意高雄市政府列席代表於專案小組第 1 次審查會議補充說明略以：「中庸街以東工業區土地狹小且建物密集地區，基於考量開發可行性，故依本市通案負擔原則，以繳納代金方式辦理。」及「土地所有權人並得於申請建築時依所持有土地比例負擔繳納代金」辦理，請高雄市政府將上開說明納入變更內容明細表中敘明，並列為本案變更之附帶條件，以利執行與查考。

- (四)計畫書第 40 頁有關園道用地載明「此外，基於…，園道可納入部分簡易商業機能，未來於細部計畫擬定時訂定」乙節，查本案園道用地之功能定位係供鐵道及道路使用，應依相關法令規定辦理，爰建議除「園道用地」修正為「園道用地（兼供鐵路使用）」外，上開載明事項予以刪除，以資妥適；另請高雄市政府於擬定細部計畫時，建議後續有關本園道用地之規劃應提供市民休憩、展演、廣場、綠地之開放空間及公共設施為主，儘量避免規劃大量車道供車輛穿越與通行之使用。

- (五)都市防災計畫部分：請高雄市政府補充說明本案車站地區

內有關立體空間之防(減)災相關規劃構想及因應措施，並將上開補充資料適度納入計畫書中，作為擬定細部計畫防(減)災計畫之指導。

(六)計畫書第 56 頁有關本案實施進度及開發時程表部分：關於作業項目 1「都市計畫變更審議完竣並公告發布實施」訂於 96 年底完成乙節，請配合有關市地重劃或整體開發地區之辦理期程修正，以符實際。

(七)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。

(八)為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案有關擬以協議整體開發方式辦理之地區，應俟高雄市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後實施，以杜紛爭。

(九)有關高雄市左營區及楠梓區中央、地方民意代表暨當地居民陳請將高雄市區鐵路地下化之起點改自高鐵左營車站開始乙節，建議照下列各點意見辦理：

1. 涉及都市計畫變更部分：基於下列各點理由，建議將高鐵左營站至蔴禎路段之鐵路用地一併變更為園道用地（兼供鐵路使用）。

(1)消弭高雄都會區鐵路兩側阻隔所造成之發展失衡現象，及都市空間發展結構與都市發展紋理之縫合。

(2)完整串聯高鐵左營車站至高雄車站間之園道系統，建構綠地景觀廊帶與提供市民休憩、展演、廣場、綠地

之開放空間。

(3)徹底解決現有鐵路平交道所衍生之交通擁塞問題，並改善交通安全。

(4)依據交通部鐵路改建工程局列席代表表示，該局亦刻正積極辦理上開路段地下化工程之規劃作業，爰先行配合變更都市計畫。

2. 有關後續鐵路地下化工程及預算經費部分：

(1)請交通部鐵路改建工程局儘速辦理上開路段地下化工程之規劃作業，並依相關規定程序層報交通部轉行政院核定。

(2)請交通部邀集相關單位共同協商有關上開路段地下化工程預算經費之編列與分攤原則，以期早日銜接第一期工程同時施工，解決左楠地區因鐵路平交道所造成之交通問題。

(十)本案變更計畫部分內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請高雄市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(十一)建議本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(十二)下列其他建議事項請參考辦理：

1. 有關台北市鐵路地下化後都市發展及交通行為之變遷、鐵路沿線土地使用之變化、站區周邊土地使用之

問題等相關行政經驗，建議高雄市政府推動辦理本計畫後續工程時，作為重要之參考，以利工程順利進行及健全都市之發展。

2. 建議高雄市政府於擬定細部計畫及後續工程施作時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。
3. 建請交通部鐵路改建工程局於辦理本案鐵路地下化工程規劃時，應考量預留未來高速鐵路左營站延伸至高雄車站地下化之空間。

(十三)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會專案小組意見
逕 1	交通部台灣鐵路管理局	<p>1. 本所經管計畫區範圍內之土地均為本局資產，應非屬「公共設施用地」，故如擬採市地重劃方式開發，則本局所有土地中除路線及車站用地外，均應比照一般所有私人土地計算重劃負擔並辦理分配。</p> <p>2. 有關計畫範圍內商業區土地之處理原則，根據高雄市都市計畫委員會 95 年 8 月 17 日專案小組第 4 次會議紀錄內容顯示，所謂計畫區範圍內商業土地係指「商業區之私有土地」。如此一來，本局所有商業區土地均不在原計畫所指「不計算重劃負擔，辦理重劃</p>	<p>1. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「本區段包含高雄車站及其東側台鐵機檢段土地，屬公共設施用地變更，故依法應以整體開發方式辦理，並以市地重劃方式開發」。</p> <p>2. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「計畫範圍內原商業區土地亦一併納入整體開發範圍，其處理原則如下：(2)計畫範圍內原為商業區之土地：全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理，惟不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積或其他協調方式辦理。」</p>	<p>本案未涉及土地使用分區之變更，爰未便處理。有關本計畫後續開發及執行事項，請高雄市政府擬定細部計畫及後續工程施作時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。</p>

	<p>時，以等值、等面積或其他協調方式辦理」之範圍，而必須計算重劃負擔。但由於私有商業區土地不計算重劃負擔，則本局所有商業區土地之重劃負擔勢必大為加重，顯不合理。</p> <p>3. 本局經管計畫範圍內土地，均屬本局資產，不應列為「可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地」故不應先予扣除後再計算負擔比例。</p> <p>4. 本局經管沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側土地已屬第五種商業區土地，又該等部分土地現為本局高雄工務段辦公處所需要，且為避免增加本市地重劃經費支出，爰不同意一併納入整體開發範圍。</p>	<p>3. 負擔計畫中，表明計畫區變更之土地，包括公共設施用地及工業區，依高雄市政府87年1月12日公告發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其都市發展用地負擔比例規定」之變更負擔原則，須負擔回饋以提供足夠之都市發展及公共設施用地。故：1. 遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。</p> <p>4. 開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：計畫道路範圍外兩側剩餘之商業區土地：達畸零地標準或依法無法建築者，得一併納入整體開發地區以市地重劃方式辦理，並視需要劃設為適當之土地使用分區。為使上開原則更具可行性，沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側所圍之台鐵管有之第五種商業區土地(包含三民區長明段32-1、32-4、33-1、34-1、35-1地號等土地)，亦一併擴大納入整體開發範圍。</p>	
--	---	---	--

逕 2	立法院黃委員昭順暨高雄市區鐵路地下化爭取自左營高鐵總站開始下地自救會	高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，建議退回修訂。	<p>1. 市區鐵路地下化主要在解決平交道之交通衝擊，提供市民優質生活環境，高雄市區自左營高鐵總站沿台鐵鐵路線至正義路，可以調查平交道之交通量發現，衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，在經費有限之下最佳方案乃應由左營高鐵總站共構開始下地，才是合理的都市計畫變更。</p> <p>2. 高雄市政府所報高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，由保禎路至正義路，其中大順路已有立體橋樑跨越較不急，平交道衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，與其會合的翠華路，是承接台 17 線連接高雄縣，翠華路交通量非常大再與崇德路及華榮路十字交接，崇德路及華榮路口又有台鐵平交道，是非常嚴重交通衝擊，請櫃委員會派專案小組來現場勘查，以專業公平嚴格立場審議，將高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫案，退回高雄市政府重新檢討修訂。</p>	併審查意見(九)辦理。
-----	------------------------------------	--------------------------------	--	-------------

八、報告案件

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(土牛地區主要計畫通盤檢討)案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 3 月 20 日第 192 次會審議通過，並准苗栗縣政府 96 年 4 月 10 日府商都字第 0960052497 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：(一)都市計畫法第 26 條

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條及第 13 條第 1 項第 4 款。

(三)都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點。

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、案經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、賴委員碧瑩、陳委員麗紅、周委員志龍及孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 6 月 12 日、96 年 7 月 18 日、96 年 9 月 10 日及 96 年 10 月 9 日召開 4 次會議聽取簡報並作成初步建議意見，惟苗栗縣政府迄今

已逾 8 個月（期間並經內政部營建署於 97 年 1 月 21 日以營授辦審字第 0973580042 號函催辦）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 定：

- 一、洽悉，並退請苗栗縣政府依本會專案小組 96 年 10 月 9 日第 4 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，俾便由專案小組據以召開會議，研提具體建議意見。
- 二、為避免延宕審議時程，影響都市整體發展及民眾權益，請本部營建署正式行文苗栗縣政府儘速辦理。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請苗栗縣政府依下列各點辦理，並詳為補充具體書面資料後，再提專案小組供審議參考：

- 一、本次專案檢討縣政府將部分原主要計畫公共設施用地，重新修正並調整劃設於細部計畫中，為避免對本案產生調降公共設施用地，降低環境品質之疑議，故請縣政府妥將細部計畫公共設施適度提升至主要計畫，並於本案提請大會審議前妥為修正計畫書說，以供審議參考。
- 二、本計畫公共設施用地及道路系統，應就其區位條件與實質需要予以配置，同時為確保再發展區之都市生活環境品質，請縣政府妥為調查該區目前缺乏之公共設施種類、項目並於適當區位予以補充劃設，以為建成區環境改造之需求。惟若經實地調查分析再發展區內房屋建成狀況，確已無適當空間可供配置時，

則請縣政府妥為研析於本計畫周邊劃設公共設施用地之可能性，並將其種類、區位、規模及開發可行性等資料納入計畫書內，以為後續開發執行之依據。

- 三、本案公共設施用地之劃設區位未儘妥適，請縣政府就現況紋理及整體規劃構想，詳為說明本案公共設施配置劃設之原則，並提出將藍、綠帶系統與都市防災計劃整合之策略方案，並補充敘明鄰近地區防災系統與本案防災計畫之關聯。
- 四、請縣政府補充說明重劃區與再發展區劃分之條件與原則供審議參考。
- 五、本案縣政府僅就重劃區與再發展區予以訂定差別容積，其訂定之基準條件為何、又獎勵容積是否妥適？另再發展區採個別建築時，應無償捐贈建築基地面積15%之土地，縣政府是否考量其零碎分散，將來如何有效執行管理，請說明之。
- 六、請縣政府補充說明本次辦理通盤檢討之範圍、發展現況、目的、課題、檢討前、後之效益，及未來發展願景與構想，併供審議參考。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(部分甲種工業區(工十三)為住宅區及商業區)案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 3 月 30 日第 193 次會審議通過，並准苗栗縣政府 96 年 4 月 26 日府商都字第 0960057316 號函及 96 年 6 月 26 日府商都字第 0960057316 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、楊委員龍士、楊委員重信、周委員志龍、林委員俊興、洪委員啟東及孫委員寶鉅等 7 人組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 7 月 27 日及 96 年 10 月 12 日召開 2 次會議聽取簡報並作成初步建議意見，惟苗栗縣政府迄今已逾 8 個月（期間並經內政部營建署於 97 年 1 月 18 日以營授辦審字第 0973580036 號函催辦）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。

決定：

一、洽悉，並退請苗栗縣政府依本會專案小組 96 年 10 月 12 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資

料後，俾便由專案小組據以召開會議，研提具體建議意見。

二、為避免延宕審議時程，影響都市整體發展及民眾權益，請本部營建署正式行文苗栗縣政府儘速辦理。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案請苗栗縣政府依下列各點辦理，並詳為補充具體書面資料後，再提專案小組供審議參考：

- 一、本案係採個案方式辦理變更，為避免基地開發後與周邊地區發展產生不良競合，影響都市整體發展，故請縣政府配合刻正辦理之竹南頭份第三次通盤檢討，提出工業區檢討規劃構想，以為本案變更原則之指導及發展定位之依循。
- 二、據規劃單位及縣政府列席人員說明，本案位處竹南市區中心，加上鄰近之竹南科學園區進駐發展帶動地區產業活動，衍生住宅、商業及週邊相關服務業之需求，惟本基地及其鄰近工業區目前皆閒置或荒廢，為避免土地資源浪費及配合實際需求有其開發利用之必要，故請縣政府妥為研提補充計畫區內人口、土地利用、住宅供需與鄰近地區產業發展現況資料，併供審議參考。
- 三、本案係將工業區變更為住宅區及商業區，為確保都市生活環境品質及便利性，請縣政府就基地開發規劃與都市整體發展之關連，都市機能之提供與公共設施用地劃設項目、區位、面積、規模及公園用地作多目標提供停車空間等，詳為研析後，再妥為調整規劃方案，供審議參考。
- 四、又本基地東側受縱貫鐵路之阻隔，故進出僅能依賴西側之國泰

路，因本案開發完成人口進駐後，大量之車流除對國泰路造成衝擊影響外，單向出口更嚴重影響本開發案之都市防災功能，故請妥為考量交通、防災動線並補充基地土壤檢測及災害歷史等資料後，併前項重新繪圖提會討論決定。

五、請縣政府詳細說明本開發案之回饋計畫與住宅區、商業區容積率及相關獎勵訂定原則，以供審議參考。

六、為了解計畫區目前實際發展，請規劃單位將計畫書內現況發展及相關調查資料予以更新補充。

九、散會：中午 12 時 45 分。