

內政部都市計畫委員會第 765 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 10 月 4 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：江主任委員宜樺

林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員均不克出席會議時，由委員互推林委員慈玲代理主持）

紀錄彙整：陳政均、陳志賢

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 764 次會議紀錄。

決 定：除第 4 案「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為水溝用地、部分道路用地為水溝用地兼供道路使用）」案決議二，同意採納嘉義市政府列席代表於會中說明，修正為「依經濟部與內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之『河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則』規定，應請將『水溝用地』修正為『河川區』，並將認定結果納入計畫書敘明；計畫案名並配合修正為『變更嘉義市都市計畫（部分農業區為河川區、河川區兼供道路使用、部分道路用地為河川區、河川區兼供道路使用）』」外，其餘確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」。

第 2 案：新北市政府函為：「變更新店主要計畫（部分農業

區為住宅區)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)案」。

第 4 案：原臺北縣政府函為「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第 20 案(原工 14))」再提會討論案。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更龍潭都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)案」。

第 10 案：桃園縣政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合新竹科學工業園區龍潭基地東向連絡道路工程)案」。

第 11 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 12 案：原高雄縣政府函為「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

七、核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」。

說明：

一、本案業經連江縣都委會97年10月30日第25次會議及98年6月24日第26次會議審議修正通過，並准連江縣政府98年12月7日連工都字第0980040784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，由本會林前委員秋綿、張委員梅英、陳前委員麗紅、黃前委員德治、林前委員純秀等5人組成專案小組，並由林前委員秋綿擔任召集人，復於99年1月13日、99年10月1日召開2次專案小組會議，並依第2次專案小組會議紀錄將變十一之一案、變十二案、變十三案、變二十之三案及變三十案等因屬縣政府之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求之變更案件先行提報大會審議，經連江縣政府99年11月2日連工都字第0990038367號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提本會第743次會議審議通過第一階段，並由連江縣政府以100年2月22日連工都字第1000006303

號公告發布實施在案。

七、本會專案小組復於100年4月22日、5月30日召開第3次及第4次專案小組會議，依前開專案小組會議紀錄（詳附錄），部分變更案件因屬縣政府推動之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，另有部分變更案件屬本會專案小組已獲致具體共識部分，擬先行提報大會審議。案經連江縣政府100年9月16日連工都字第1000033262號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照連江縣政府 100 年 9 月 16 日連工都字第 1000033262 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表：（下表為彙整本會專案小組已獲致具體共識部分）

（一）變一、二、六、八、十二、十六、二十二、二十七等8件變更案，經檢核已依專案小組建議意見修正，准照連江縣政府本次會議所提變更內容通過。

（二）經查變五、九、十四、十七、十八、十九、二十-1、二十-2、二十一、二十四-1、二十四-2等12件變更案之變更理由未依專案小組建議意見補充資料，請詳予補充並納入計畫書敘明。（其中變二十四-1、二十四-2案請一併補充說明是否與依文資法公告之聚落範圍相符。）

- (三) 依連江縣政府列席代表說明，變四案因連江縣議會尚未取得私有地主同意書，建議維持原計畫部分，同意依照辦理。
- (四) 變三十三案至變三十六案屬逕向本部陳情案件，除依連江縣政府列席代表說明變三十四案因該府另有建設計畫，建議維持原計畫部分，同意依照辦理外，其餘准照連江縣政府本次會議所提變更內容通過。
- (五) 變三案及變十五案屬變更後新計畫為旅館區部分，除請依專案小組建議意見修正變更理由外，考量尚涉及新增旅館區之建蔽率、容積率及容許使用項目等土地使用分區管制規定，請連江縣政府納入本通盤檢討案後續階段辦理。
- (六) 依連江縣政府列席代表說明，本次會議所提變更內容漏列變二十五案，同意納入。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變一	1	-	計畫年期為民國 101 年	計畫年期為民國 110 年	配合北部區域計畫(二通)草案計畫年期調整。	計畫年期調整	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變二	2	-	計畫人口為 3,990 人	計畫人口為 6,300 人	1. 計畫人口數低於現況人口數。 2. 配合風景特定區計畫對地方觀光、休閒產業之推動及因應未來人口成長趨勢，考量現行計畫可發展用地規模，酌予調整計畫人口。	計畫人口調整	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變三	3	馬祖村	機關用地	旅館區	1. 經查連江山莊	團 16	建議除請補充

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		連江山莊	(0.36)	(0.36)	坐落馬祖段 201 地號土地，權屬為連江縣政府所有，連江山莊早期由縣府委外經營餐廳及住宿，目前閒置中。 2. 南竿地區發展觀光所需住宿設施不足。 3. 縣府擬釋出連江山莊土地，提供民間興建觀光旅館用途。	團 20 (圖幅 20)	本案變更需求資料以強化變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變四	4	復興村 連江縣議會	住宅區 (0.31)	機關用地 (0.31)	配合縣議會使用現況及機關用地完整性予以變更。	團 8 (圖幅 29)	1. 依本會專案小組第 2 次會議建議，除請補充土地權屬資料，並修正變更理由為依使用現況及土地權屬變更外，另依縣政府列席代表於本次會議所提建議事項，請連江縣議會於本通盤檢討案核定前取得私有地主同意書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。 2. 其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變五	5	調查局 馬祖調查	學校用地 (0.01)	道路用地 (0.01)	土地權屬為調查局所有，為配合現	團 5 (圖幅	依本會專案小組第 2 次會議

新編號	原編號	位置 站	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			道路用地 (0.02)	機關用地 (0.02)			
變六	6	馬祖高中	保護區 (2.23)	學校用地 (2.23)	為馬祖高中管有，配合學校發展及使用需求予以變更。	團10 (圖幅56)	建議，除請補充因配合迴車道劃設之需求，爰變更學校用地為道路用地之具體變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變八	8	機二十 南竿發電 廠	保護區 (0.06)	機關用地 (0.06)	1. 為台灣電力股份有限公司馬祖區營業處管有。 2. 計畫範圍與實際使用範圍不符，故配合現況及機關用地完整性予以變更。 3. 機二十西側坡度較陡變更為保護區。	團4 (圖幅51、64)	依本會專案小組第2次會議建議，准照連江縣政府核議意見通過。
			機關用地 (0.10)	保護區 (0.10)			
變九	9	福澳港南側	機關用地 (0.12)	電信專用區 (0.12)	配合中華電信公司民營化及新建電信大樓需求，並考量電信專用區完整性予以變更。	團21 (圖幅40)	依本會專案小組第2次會議建議，除請補充土地權屬資料，及補充說明後續是否依規定辦理撥用

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十	10	民俗文物館	保護區 (0.12)	社教用地 (0.12)	1. 配合民俗文物館目前管有及未來興闢計畫調整變更使用土地範圍。 2. 目前民俗文物館已逐年編列預算，辦理徵收等相關項目。	團 14 (圖幅 53)	依本會專案小組第 2 次會議建議，依縣政府列席代表說明，本案變更範圍非屬民俗文物館使用計畫範圍內，爰建議維持原計畫。
變十二	12	成功山公墓 東北側	保護區 (3.34)	公墓用地 (3.34)	配合南竿鄉公所第二公墓擴大計畫。	團 9 (圖幅 54、55)	依國防部列席代表說明，變更範圍內尚有軍事設施(福沃段 537-8 地號)，且縣政府列席代表業說明將前開地號土地剔除於本案變更範圍外，爰建議本變更案除前開地號範圍維持原計畫外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十四	16	仁愛村 東南側 北海遊憩區	保護區 (7.27)	風景區 (7.27)	軍方陸續釋出廢棄軍事據點作為觀光使用，於不妨礙國防及離島軍事安全之原則下，配合交通部觀光局建設馬祖之發展願景，並配合縣府將較具發展	團 6 團 20 (圖幅 64、75)	依縣政府列席代表說明，本案係依據南竿北海遊憩區計畫指導辦理，請補充說明相關發展構想，並請與國防部協調確認軍方釋出土

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					潛力及豐富觀光資源之保護區變更為風景區。		地範圍後，建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十五	17	機二十二 東側 日光海岸	保護區 (0.61)	旅館區 (0.61) 附帶條件： 1. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。	1. 變更範圍均屬私有地。 2. 為因應南竿觀光發展需求且現況已作旅館使用，以附帶條件予以變更。	人陳 24 團 20 (圖幅 74、75)	1. 依縣政府列席代表說明，本案現況旅館使用係屬違建，已依違章建築查報程序處理完畢，並要求補辦建築執照。 2. 本案變更理由請補充作為旅館區之住宿及觀光需求性。 3. 本案係保護區變更，請補充相關地形與地質資料；另有關回饋部分建議依縣政府列席代表說明，比照該府保護區變更住宅區商業區原則，回饋40%之土地面積。
變十六	18	農會專用區 東側煤氣廠	煤氣廠用地 (0.85)	煤氣事業專用區 (0.85)	為私人經營之煤氣廠，配合現況使用變更。	(圖幅 67)	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十七	20	珠山電廠	近岸遊憩區 (0.01)	道路用地 (0.01)	配合台電「馬祖珠山電廠發電計畫	團 3 (圖幅	建議除請於變更理由中補充

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			港埠用地 (0.17) 道路用地 (0.15)	道路用地 (0.14) 公用事業用地 (0.03) 公用事業用地 (0.15)			
變十八	22	仁愛村北側	保護區 (0.06)	廣場(兼停車場)用地 (0.06)	配合仁愛市場旁停車場現況實際使用範圍變更。	團 15 (圖幅 74)	建議除請補充土地權屬資料、地形地質資料及現況開闢情形外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十九	24	機七 介壽村內 軍郵局	機關用地 (0.07)	郵政專用區 (0.07)	依使用現況及配合中華郵政公司民營化予以變更。	團 2 (圖幅 42) 變更地號為介壽段 747 地號及部分介壽段 1623、344 地號。	建議除請修正變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變二十-1	25-1	機二十 南竿發電廠 東側 第 10 岸巡大隊	保護區 (2.60)	機關用地 (2.60)	為符實際使用用途，予以變更。	團 12 (圖幅 64、65)	依連江縣政府列席代表補充說明，本案係配合海巡署第十岸巡大隊使用現況予以變更，建議除請補充原保護區劃設緣由及現況使用情形外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變二十-2	25-2	機二十 南竿發電廠 東側 福澳安檢所	保護區 (0.85)	機關用地 (0.85)	為符實際使用用途，予以變更。	團 12 (圖幅 51、64)	併變二十-1。
變二十一	26	機三十八 福澳港南	機關用地 (0.14)	郵政專用區 (0.14)	配合南竿郵政大樓興建計畫(馬祖	團 17 (圖幅	1. 建議除請縣政府補充本

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		側軍郵局	港埠用地 (0.16) 機關用地 (0.12)	廣場(兼停車場)用地 (0.18) 港埠用地 (0.01) 保護區 (0.09)	第二軍郵局新建 工程)予以變更。	40)	案土地權屬 資料及廣場 (兼停車場) 用地之變更 理由外,其餘 准照該府核 議意見通過。 2. 請補充郵政 專用區之土 地使用分區 管制規定,併 提大會審議。
變二十二	27	機十五 中華電信 牛背嶺機 房	機關用地 (0.15)	電信專用區 (0.15)	依使用現況及配 合中華電信公司 民營化予以變更。	團 19 (圖幅 28)	建議准照連江 縣政府核議意 見通過。
變二十四-1	29-1	津沙村北 側	機關用地 (0.01)	道路用地 (0.01)	為維護津沙一帶 閩東建築風貌及 配合馬管處之「馬 祖地區傳統建築 聚落保存」修繕補 助計畫。	人 陳 29、40 (圖幅 60)	建議除請縣政 府文化單位確 認是否與依文 資法公告之聚 落範圍相符 外,其餘准照連 江縣政府核議 意見通過。
			道路用地 (0.01) 廣場(兼停車場)用地 (0.06) 住宅區 (0.45) 風景區 (1.92)	聚落保存專 用區 (2.44)		(圖幅 59、60)	
變二十四-2	29-2	津沙村南 側	風景區 (1.88)	聚落保存專 用區 (1.88)	為維護津沙一帶 閩東建築風貌及 配合馬管處之「馬 祖地區傳統建築 聚落保存」修繕補 助計畫。	人陳 35 (圖幅 60、71)	建議除請縣政 府文化單位確 認是否與依文 資法公告之聚 落範圍相符 外,其餘准照連 江縣政府核議 意見通過。
變二十五	30	清水村 機三十六	機關用地 (0.04) 農業區 (0.00*)	住宅區 (0.04)	緊鄰住宅區,依陳 情範圍酌予調整 機關用地及保護 區為住宅區。	人陳 34 (圖幅 53) *21 m ²	1. 依縣政府列席 代表說明,本 案原計畫農業 區部分係誤 植,應修正為 保護區。 2. 建議除請補充 機關用地已無 使用需求之理

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							由外，其餘准 照連江縣政府 核議意見通 過。
變二十七	32	清水村 公用二 (電信)	公用事業用地 (0.55)	保護區 (0.55)	現況有檳榔攤向 地主承租使用，且 經洽中華電信馬 祖營運處，未來無 電信之使用需 求，故併鄰近分區 予以變更。	(圖幅 66)	建議准照連江 縣政府核議意 見通過。
變三十二	23	土地使用 分區管制 要點		煤氣事業專 用區 郵政專用區	修增列土地使用分 區管制要點煤氣事 業專用區、郵政專 用區條文內容	詳土地使 用分區管 制要點對 照表	-
變三十三	人12	市四仁愛 綜合市場 北側，馬祖 日報社旁	保護區 (0.27)	機關用地 (0.27)	配合馬祖日報社 未來發展需求及 星關計畫變更為 機關用地	變更地號 為南竿鄉 仁愛段 177-14地 號及部分 仁愛段、 277、 277-13、 277-15地 號。 (圖幅74)	(詳見本會專案 小組 100.4.22 第 3 次小組會 議初步建議意 見)
變三十四	人13	介壽村西 側，光武營 區	保護區 (0.94)	機關用地 (0.94)	原光武營區目前 軍方無使用需 求，並同意釋出予 財政部台灣省北 區國稅局馬祖服 務處作為興建辦 公廳舍使用變更 為機關用地	變更地號 為連江縣南 竿鄉介壽段 869-2、 869-7、 870、 870-1、 871-3、 871-5、 1873-1 、 1873-2 、 1886-1 、1888、 1895-1 、 1895-2 、 866-2、 868-1、 869-6、 869-8、	(詳見本會專案 小組 100.4.22 第 3 次小組會 議初步建議意 見)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						869-9、 1893，共 18 筆地 號 (圖幅 41、55)	
變三十五	人 15	馬祖公園 南側	保護區 (0.12) 港埤用地 (0.23)	人行步道用 地 (0.35)	配合連江縣政府 觀光局馬祖宗教 文化園區「馬祖園 區祭祀參道」工程 規劃設計與施工。	(圖幅34)	(詳見本會專案 小組 100.4.22 第 3 次小組會 議初步建議意 見)
變三十六	人 16	馬祖高中 南側	保護區 (0.01)	人行步道用 地 (0.01)	配合連江縣政府 觀光局「介壽風景 區西環步道」工程 規劃設計與施工	(圖幅56)	(詳見本會專案 小組 100.4.22 第 3 次小組會 議初步建議意 見)

二、土地使用分區管制規定：

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本次會議連江縣政府所提 增（修）訂條文	本會決議
	<u>十八、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</u> <u>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u> <u>(二)得為下列之使用：</u> <u>1.經營郵政事業所需設施。</u> <u>2.郵政必要附屬設施。</u> <u>3.與郵政運用發展有關設施。</u> <u>4.與郵政業務經營有關設施。</u> <u>5.其他依縣政府規定審查核准之設施。</u>	新訂條文。	<u>二十之二、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</u> <u>(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> <u>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</u> <u>1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u> <u>2. 郵政必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。</u> <u>(3)郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u> <u>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u>	經檢核連江縣政府本次會議所提增（修）訂條文內容，符合本會第 752 次會議審決有關郵政事業土地專案通盤檢討之通案性原則，准照連江縣政府本次會議所提增（修）訂條文內容通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本次會議連江縣政府所提 增（修）訂條文	本會決議
三三、煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	<u>十三、煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主，用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶，並得計入法定空地，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</u>	配合煤氣廠用地變更為煤氣事業專用區增訂。 理由： 1. 土地為私人所有，且為私人經營，故依「煤氣事業管理規則」為分區名稱。 2. 鄰近分區為旅館區、公園用地、風景區，基於安全、景觀因素，增訂基地周界留設五公尺綠帶，並得計入法定空地之規定。	三三、 <u>煤氣事業專用區</u> 供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	經檢核與連江縣政府原報部版本不同，考量原報部版本係經連江縣都委會審議通過增訂基地周界劉設五公尺綠帶規定，本案依照連江縣政府原報部之增（修）訂條文內容通過。

三、經查計畫書第1頁及第34頁部分文字、第12頁保護區現行計畫面積數據、以及計畫書第35頁與計畫圖之變更圖例（變更為人行步道用地部分）為計畫書、圖誤植部分，請查明補正。

四、因變十九、二十-1、二十-2、二十一、二十二、二十四-1、二十四-2、二十七等8件變更案件超出原公開展覽草案變更範圍，且逕向本部陳情案件屬新增變更內容（變三十三案、變三十五案及變三十六案），為不影響人民權益，請連江縣政府就上開變更案件補辦公

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。

五、本次會議所提變更內容，部分因屬縣政府推動之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，連江縣政府可視實際需求，分階段報請本部核定。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

一、100年4月22日第3次小組初步建議意見：

本案請連江縣政府依下列各點辦理，除依初步建議意見（三）及（四），以第二階段方式先行提請本部都委會審議部分外，其餘仍請以對照表方式補充處理情形資料到署後，交由專案小組繼續聽取連江縣政府簡報。

（一）人口分析：計畫人口數部分依縣政府列席代表說明，因南竿鄉仍存有長（常）住人口數與設籍人口數顯著不同之差異，故計畫人口數仍維持6,300人。至觀光旅遊人次預測部分，請縣政府除以線型推估之方式外，再詳予敘明其他社會經濟環境因素，以作為強化旅遊人次預測之依據。

（二）有關本次會議縣政府所提之保護區變更為住宅區之相關分析及案例，下次會議續行討論。

（三）變更內容明細表：依縣政府列席代表說明，下列變更案部分因屬縣政府推動之公共建設，有年度預算經費執行

期程之迫切需求，另有部分屬本會專案小組已獲致具體共識部分，擬將前開變更案件先行提報大會審議，爰建議本案通盤檢討續採分階段方式辦理，前開有變更急迫性之變更案件請縣政府依本會專案小組建議意見欄意見辦理及修正，於檢送修正後計畫書32份、計畫圖8份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議，其餘變更案件則納入第三階段繼續辦理。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變三	3	馬祖村 連江山莊	機關用地 (0.36)	旅館區 (0.36)	1. 經查連江山莊坐落馬祖段 201 地號土地，權屬為連江縣政府所有，連江山莊早期由縣府委外經營餐廳及住宿，目前閒置中。 2. 南竿地區發展觀光所需住宿設施不足。 3. 縣府擬釋出連江山莊土地，提供民間興建觀光旅館用途。	團 16 團 20 (圖幅 20)	建議除請補充本案變更需求資料以強化變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變四	4	復興村 連江縣議會	住宅區 (0.31)	機關用地 (0.31)	配合縣議會使用現況及機關用地完整性予以變更。	團 8 (圖幅 29)	1. 依本會專案小組第 2 次會議建議，除請補充土地權屬資料，並修正變更理由為依使用現況及土地權屬變更外，另依縣政

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							府列席代表於 本次會議所提 建議事項，請 連江縣議會於 本通盤檢討案 核定前取得私 有地主同意 書，並納入計 畫書敘明，否 則維持原計 畫。 2. 其餘准照連 江縣政府核議 意見通過。
變五	5	調查局 馬祖調查 站	學校用地 (0.01)	道路用地 (0.01)	土地權屬為調查 局所有，為配合現 況使用予以變更。	團 5 (圖幅 28)	依本會專案小 組第 2 次會議 建議，除請補充 因配合迴車道 劃設之需求，爰 變更學校用地 為道路用地之 具體變更理由 外，其餘准照連 江縣政府核議 意見通過。
			道路用地 (0.02)	機關用地 (0.02)			
變六	6	馬祖高中	保護區 (2.23)	學校用地 (2.23)	為馬祖高中管 有，配合學校發展 及使用需求予以 變更。	團 10 (圖幅 56)	考量本案變更 範圍內部分地 形陡峭，建議依 縣政府列席代 表於本次會議 所提建議事 項，依馬祖高中 實際使用範圍 ，修正變更面 積為 0.35 公 頃，其餘准照連 江縣政府核議 意見通過。
變八	8	機二十 南竿發電	保護區 (0.06)	機關用地 (0.06)	1. 為台灣電力股 份有限公司馬	團 4 (圖幅	依本會專案小 組第 2 次會議

新編號	原編號	位置 廠	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			機關用地 (0.10)	保護區 (0.10)			
變九	9	福澳港南側	機關用地 (0.12)	電信專用區 (0.12)	祖區營業處管有。 2. 計畫範圍與實際使用範圍不符，故配合現況及機關用地完整性予以變更。 3. 機二十西側坡度較陡變更為保護區。	51、64)	建議，准照連江縣政府核議意見通過。
變十	10	民俗文物館	保護區 (0.12)	社教用地 (0.12)	配合中華電信公司民營化及新建電信大樓需求，並考量電信專用區完整性予以變更。	團 21 (圖幅 40)	依本會專案小組第 2 次會議建議，除請補充土地權屬資料，及補充說明後續是否依規定辦理撥用外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十二	12	成功山公墓 東北側	保護區 (3.34)	公墓用地 (3.34)	1. 配合民俗文物館目前管有及未來興闢計畫調整變更使用土地範圍。 2. 目前民俗文物館已逐年編列預算，辦理徵收等相關項目。	團 14 (圖幅 53)	依本會專案小組第 2 次會議建議，依縣政府列席代表說明，本案變更範圍非屬民俗文物館使用計畫範圍內，爰建議維持原計畫。
變十二	12	成功山公墓 東北側	保護區 (3.34)	公墓用地 (3.34)	配合南竿鄉公所第二公墓擴大計畫。	團 9 (圖幅 54、55)	依國防部列席代表說明，變更範圍內尚有軍事設施(福沃段 537-8 地號)，且縣政府列席代表業說明將前開地號土地剔除於本案變更範圍外，爰建議本變更案除前開地號範圍

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							維持原計畫外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十五	17	機二十二 東側 日光海岸	保護區 (0.61)	旅館區 (0.61) 附帶條件： 1. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。	1. 變更範圍均屬私有地。 2. 為因應南竿觀光發展需求且現況已作旅館使用，以附帶條件予以變更。	人陳 24 團 20 (圖幅 74、75)	1. 依縣政府列席代表說明，本案現況旅館使用係屬違建，已依違章建築查報程序處理完畢，並要求補辦建築執照。 2. 本案變更理由請補充作為旅館區之住宿及觀光需求性。 3. 本案係保護區變更，請補充相關地形與地質資料；另有關回饋部分建議依縣政府列席代表說明，比照該府保護區變更住宅區商業區原則，回饋40%之土地面積。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變十九	24	機七 介壽村內 軍郵局	機關用地 (0.07)	郵政專用區 (0.07)	依使用現況及配合中華郵政公司民營化予以變更。	團 2 (圖幅 42) 變更地號 為介壽段 747 地號 及部分介 壽 段 1623、344 地號。	建議除請修正變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變二十一	26	機三十八 福澳港南 側軍郵局	機關用地 (0.14)	郵政專用區 (0.14)	配合南竿郵政大樓興建計畫(馬祖第二軍郵局新建工程)予以變更。	團 17 (圖幅 40)	1. 建議除請縣政府補充本案土地權屬資料及廣場(兼停車場)用地之變更理由外，其餘准照該府核議意見通過。 2. 請補充郵政專用區之土地使用分區管制規定，併提大會審議。
			港埠用地 (0.16)	廣場(兼停車場)用地 (0.18)			
			機關用地 (0.12)	港埠用地 (0.01)			
				保護區 (0.09)			
變二十二	27	機十五 中華電信 牛背嶺機 房	機關用地 (0.15)	電信專用區 (0.15)	依使用現況及配合中華電信公司民營化予以變更。	團 19 (圖幅 28)	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變二十四-1	29-1	津沙村北 側	機關用地 (0.01)	道路用地 (0.01)	為維護津沙一帶閩東建築風貌及配合馬管處之「馬祖地區傳統建築聚落保存」修繕補助計畫。	人 陳 29、40 (圖幅 60)	建議除請縣政府文化單位確認是否與依文資法公告之聚落範圍相符外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
			道路用地 (0.01) 廣場(兼停車場)用地 (0.06) 住宅區 (0.45) 風景區 (1.92)	聚落保存專用區 (2.44)		(圖幅 59、60)	
變二十四-2	29-2	津沙村南 側	風景區 (1.88)	聚落保存專用區	為維護津沙一帶閩東建築風貌及	人陳 35 (圖幅 60、71)	建議除請縣政府文化單位確

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				(1.88)	配合馬管處之「馬祖地區傳統建築聚落保存」修繕補助計畫。		認是否與依文資法公告之聚落範圍相符外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變二十七	32	清水村公用二(電信)	公用事業用地(0.55)	保護區(0.55)	現況有檳榔攤向地主承租使用，且經洽中華電信馬祖營運處，未來無電信之使用需求，故併鄰近分區予以變更。	(圖幅66)	建議准照連江縣政府核議意見通過。

(四) 逕向本部陳情案件：依縣政府列席代表說明，下列逕向本部陳情案件因屬縣政府推動之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，擬併同上開變更案件先行提報大會審議，爰建議請縣政府將下列逕向本部陳情案件納入修正後計畫內容，一併提請本部都委會審議。另因逕向本部陳情案件屬新增變更內容，如經大會審決同意採納，為不影響人民權益，請連江縣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。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
----	-----	------	------	------	-----------	--------------

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人 12	連江縣馬祖日報社	南竿鄉仁愛段 277、 277-14、 277-17、 277-1 地 號等 4 筆 土地。	馬祖日報社土地原地號南竿鄉仁愛段 277 號(現為 277、277-1、277-14、277-17 等等)，皆為機關之用地，範圍甚廣，但因民國 90 年 4 月 12 日九十連工字第 06178 號函都市計畫變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案後，本社機關用地變縮小了，近年本社推動馬祖故事館計劃，欲將舊有房屋整修成展館供旅客參觀，因部分土地受限於保護區至使無法使用。請將本社之機關用地範圍恢復至 90 年 4 月 12 日以前之樣貌，以利本社機關產權之建置及使用。 一、現況使用中為保護區。 二、請依現況使用變更。	本社機關用地從始至終皆有一定之範圍，而且目前皆在使用中，有圖片為證，為維護本社之產權及繼續使用之法律要件，請將本社之機關用地恢復至 90 年 4 月 12 日前未做風景特定區第一次通盤檢討之樣貌，以利本社產權之建置及使用。請將 277 等地號，變更保護區為機關用地，以符使用需求。	本案西南側保護區部分配合仁愛市場旁停車場現況實際使用範圍變更，已列入二通變更案第 18 案變更為廣場(兼停車場)用地 0.06 公頃；餘東南側之保護區部分，建議配合馬祖日報社未來發展需求及興闢計畫變更為機關用地。	1. 建議依連江縣政府研析意見，酌予採納。 2. 變更範圍因屬保護區，建議請縣政府考量馬祖日報社現況使用範圍、地形坡度等因素，於確認變更範圍及面積後，增列變更案件，提報大會審議。
人 13	財政部台灣省北區國稅局馬祖服務處	光武營區(土地地號:連江縣南竿鄉介壽段 869-2、 869-7、 870、 870-1、 871-3、 871-5、 1873-1、	一、本服務處無自有辦公廳舍，目前係租用兩處民宅，因面積窄小處境拮据，無法提供洽公民眾適當之等候空間，為繁榮地方提升服務品質與機關形象，亟需興建自有辦公廳舍以服務鄉親。 二、光武營區目前軍方無使用需求，經洽國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處同意釋	光武營區(土地地號：連江縣南竿鄉介壽段 869-2、869-7、 870、870-1、 871-3、871-5、 1873-1、 1873-2、 1886-1、1888、 1895-1、 1895-2、866-2、 868-1、869-6、	本案建請國防部軍備局表示意見，如確認無使用需求，並同意釋出，建議變更保護區為機關用地。	1. 經國防部及縣政府列席代表說明，本案已協調完畢，建議依上開協調結論，同意採納。 2. 請縣政府於確認變更範圍及面積後，增列變更案件，提報大會審議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		1873-2、 1886-1、 1888、 1895-1、 1895-2、 866-2、 868-1、 869-6、 869-8、 869-9、 1893，共 18 筆地 號)	出予本服務處作為規劃興建辦公廳舍使用，以提升政府為民服務品質及效率。 三、上開光武營區，目前土地使用分區為保護區，未來須辦理都市計畫變更，懇請 貴府鼎力協助，納入南竿變更都市計畫(第二次通盤檢討)，以利本服務處興建辦公廳舍使用。	869-8、869-9、 1893，共 18 筆地 號)保護區變更 為機關用地		
人 15	連江 縣政 府觀 光局	南竿鄉馬 祖段、 716、717、 719-1、 804、 804-2、 820、 820-1、 822、825 地號等 9 筆土地。	本局為推廣地方觀光，進行「媽祖園區祭祀參道」工程規劃設計與施工，為了達到其整體規劃的效果，進行了全面的規劃，達到宗教文化園區應有的完整性與規模，無奈其中跨及保護區的部分，礙於法令，無法繼續施作，但整座山主要都是媽祖宗教文化園區的範圍，長遠看來，為有效解決都市計畫相關法令限制，故提出保護區用地變更為公園用地，以便日後馬祖宗教文化園區的施工與利用。	馬祖村「媽祖園 區祭祀參道工 程」的祭祀參道 所需利用的土 地，部分為保護 區，須變更為公 園用地，以利使 用。	為配合推廣地 方觀光及園區 整體規劃，建 議予以採納。 請連江縣觀光 局確認實際需 求範圍，再行 變更前開地號 部分土地保護 區為公園用 地。 請連江縣政府 觀光局說明。	1. 依連江縣政府列 席代表說明本案 係爭取交通部觀 光局經費辦理， 有經費執行之需 求，爰建議酌予 採納。 2. 考量變更範圍係 作為步道使用， 無興建設施物之 需求，爰建議請 縣政府與國防部 協商確認變更範 圍及面積後，增 列保護區及港埤 用地變更為人行 步道用地案件， 提報大會審議。
人 16	連江 縣政 府觀 光局	南竿鄉介 壽段 1180、 1181、 1179、 1178、	介壽西環風景區步道為其觀光目的，並考慮其施工之可行性，故須變更土地使用分區，案內保護區用地變更為公園用地，以便日後增加其觀光遊憩	介壽村「介壽風 景區西環步道」 因考慮地形與實 際使用，需要運 用到部分自然保 護區，為達其觀	本案部分土地 屬馬祖高中學 校用地，部分 土地業列為變 六案，配合馬 祖高中需求，	1. 依連江縣政府列 席代表說明本案 有經費執行之需 求，爰建議酌予 採納。 2. 考量變更範圍係 作為步道使用，

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		1188、 1147-13、 1210、 1211、 1229、 1230、1219 地號等 11 筆土地。	的利用。	光休憩目的，須 部分土地須變更 為公園用地，以 利其運用。	變更保護區為 學校用地。 為配合推廣地 方觀光及園區 整體規劃，建 議刪除前開土 地並考量實際 需求予以採 納，變更保護 區為公園用 地。 請連江縣政府 觀光局說明。	無興建設施物之 需求，爰建議請 縣政府與馬祖高 中協商確認變更 範圍及面積後， 增列保護區及學 校用地變更為人 行步道用地案件， 提報大會審 議。

(五) 下次會議續行討論之變更內容明細表：屬經本會專案小組討論獲致具體建議但無變更急迫性、尚未討論獲致具體建議案件、或涉及土地使用分區管制要點之變更案，下次會議續行討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變一	1	-	計畫年期為 民國 101 年	計畫年期為 民國 110 年	配合北部區域計 畫(二通)草案計 畫年期調整。	計畫年 期調整	建議准照連江 縣政府核議意 見通過。
變二	2	-	計畫人口為 3,990 人	計畫人口為 6,300 人	1. 計畫人口數低 於現況人口數。 2. 配合風景特定 區計畫對地方 觀光、休閒產業 之推動及因應 未來人口成長 趨勢，考量現行 計畫可發展用 地規模，酌予調	計畫人 口調整	併初步建議意 見(一)，建議 准照連江縣政 府核議意見通 過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					整計畫人口。		
變七	7	清水村 神農山莊	農會專用區 (0.25)	旅館區 (0.25)	1. 神農山莊為馬祖地區最大客容量飯店，並由縣府委外經營，具有馬祖旅遊指標意義。惟其土地使用分區為農會專用區，係以農民活動中心及其附屬設施項目興建。 2. 神農山莊係農委會補助興建之農民活動中心，為符合實際使用予以變更。	團 20 (圖幅 66、67)	考量本案土地權屬係為農會所有，本案建築物係行政院農委會補助興建之農民活動中心，以及變更後旅館區之使用強度低於農會專用區等因素，建議依縣政府列席代表於本次會議所提意見，土地使用分區仍維持農會專用區，僅增加土地使用管制要點中有關農會專用區之農會附屬設施及住宿之允許使用項目。
變十一-2	11-2	機九西側	古蹟保存區 (0.20)	宗教專用區 (0.20)	1. 寺廟使用，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 統一名稱，劃設為宗教專用區，以符現況。	華光大帝廟 (圖幅 41)	建議除請補充變更範圍是否為合法寺廟，加強變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十一-3	11-3	四維村西側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		西尾天后宮 (圖幅 07)	
變十一-4	11-4	馬港招待所 南側	古蹟保存區 (0.14)	宗教專用區 (0.14)		馬港天后宮 (圖幅 34)	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變十一-5	11-5	馬祖村北側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		白馬文武大王廟 (圖幅20)	
變十一-6	11-6	津沙村南側	古蹟保存區 (0.10)	宗教專用區 (0.10)		津沙天后宮 (圖幅60)	
變十一-7	11-7	仁愛港北側	古蹟保存區 (0.30)	宗教專用區 (0.30)		大王宮天后宮 (圖幅74)	
變十一-8	11-8	珠螺監理站南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		白馬尊王廟 (圖幅37)	
變十一-9	11-9	珠螺港西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		玄天上帝廟 (圖幅37)	
變十一-10	11-10	馬祖高中西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		道祖廟 (圖幅55)	
變十四	16	仁愛村東南側 北海遊憩區	保護區 (7.27)	風景區 (7.27)	軍方陸續釋出廢棄軍事據點作為觀光使用，於不妨礙國防及離島軍事安全之原則下，配合交通部觀光局建設馬祖之發展願景，並配合縣府將較具發展潛力及豐富觀光資源之保護區變更為風景區。	團6團20 (圖幅64、75)	依縣政府列席代表說明，本案係依據南竿北海遊憩區計畫指導辦理，請補充說明相關發展構想，並請與國防部協調確認軍方釋出土地範圍，下次會議續行討論。
變十六	18	農會專用區 東側煤氣廠	煤氣廠用地 (0.85)	煤氣事業專用區 (0.85)	為私人經營之煤氣廠，配合現況使用變更。	(圖幅67)	建議准照連江縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變十七	20	珠山電廠	近岸遊憩區 (0.01) 港埠用地 (0.17) 道路用地 (0.15)	道路用地 (0.01) 道路用地 (0.14) 公用事業用地 (0.03) 公用事業用 地 (0.15)	配合台電「馬祖珠 山電廠發電計畫 A1 標海堤及整地 工程」堤頂道路與 環螺公路銜接段 予以變更。	團 3 (圖幅 52、53)	請縣政府檢視 珠山電廠周邊 道路系統，下次 會議續行討論。
變十八	22	仁愛村北 側	保護區 (0.06)	廣場(兼停車 場)用地 (0.06)	配合仁愛市場旁 停車場現況實際 使用範圍變更。	團 15 (圖幅 74)	請縣政府補充 土地權屬資料 及停車場開闢 之背景緣由，下 次會議續行討 論。
變二十 -1	25-1	機二十 南竿發電廠 東側 第10岸巡大 隊	保護區 (2.60)	機關用地 (2.60)	為符實際使用用 途，予以變更。	團 12 (圖幅 64、65)	請補充說明本 案變更之背景 緣由，下次會議 續行討論。
變二十 -2	25-2	機二十 南竿發電廠 東側 福澳安檢所	保護區 (0.85)	機關用地 (0.85)	為符實際使用用 途，予以變更。	團 12 (圖幅 51、64)	請補充說明本 案變更之背景 緣由，下次會議 續行討論。
變二十 三-1	28-1	復興村	保護區 (0.06)	住宅區 (0.48) 附帶條件： 1. 坡度超過 30% 以上者，須檢 具水土保持 相關說明計 畫並經主管 機關認定無 安全之虞 者，始得發照 建築 2. 補償回饋依 連江縣政府 變更案件捐	緊鄰住宅區，依陳 情範圍酌予調整 保護區為住宅區。	人 陳 1、2、 3、5 (圖幅 29)	併初步建議意 見(二)，下次 會議續行討論。
變二十 三-2	28-2	復興村 港二東側	保護區 (0.04)			人陳 4 (圖幅 29)	
變二十 三-3	28-3	福澳村 體一東南 側	保護區 (0.08)			人 陳 7、8、9 (圖幅 41)	
變二十 三-4	28-4	連江縣政 府東側	保護區 (0.24)			人陳 10 (圖幅 43)	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變二十三-5	28-5	清水村	保護區 (0.02)	3. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。		人陳 33 (圖幅 53)	
變二十三-6	28-6	連江縣政府西側	保護區 (0.02)			逾 7 (圖幅 42)	
變二十三-7	28-7	復興村停三東側	保護區 (0.02)			逾 13 (圖幅 29)	
變二十五	30	清水村機三十六	機關用地 (0.04) 農業區 (0.00*)	住宅區 (0.04)	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整機關用地及保護區為住宅區。	人陳 34 (圖幅 53) * 21 m ²	1. 依縣政府列席代表說明，本案原計畫農業區部分係誤植，應修正為保護區。 2. 併初步建議意見(二)，下次會議續行討論。
變二十六	31	青潭沃廣(停)一旁	保護區 (0.02) 風景區 (0.00*)	住宅區 (0.02)	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整保護區及風景區為住宅區。	人陳 41 (圖幅 55) * 0.26 m ²	併初步建議意見(二)，下次會議續行討論。
變二十八	33	山隴境白馬尊王廟	保護區 (0.02)	宗教專用區 (0.02)	產權為山隴境白馬尊王廟所有，依實際現況使用予以變更為宗教專用區。	人陳 48 (圖幅 57)	請縣政府補充說明變更範圍是否與寺廟登記範圍相符，下次會議續行討論。
變二十九	34	連江縣政府東側	保護區 (0.72) 住宅區 (0.00*)	旅館區 (0.72) 附帶條件： 1. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府	本案係行政院核定之地區重大觀光開發案，且縣府以「觀光立縣」為施政目標，配合馬祖地區重大觀光建設及因應南竿觀光發展需求予以變更。	逾 3 (圖幅 43) * 7 m ²	下次會議續行討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。			
變三十一	36	公(兒)一福沃村枕戈待旦紀念牌樓	公園(兼兒童遊樂場)用地(2.56) 機關用地(0.48)	風景區(3.04)	1. 枕戈待旦為本縣具歷史意義之觀光景點，其牌樓早期為軍方之建物，現況已開闢。 2. 機十七早期係兵工訓練基地，現況未開闢。 3. 目前觀光局已逐年編列預算，辦理徵收等相關項目。 4. 考量地區觀光立縣之發展使用需求及實際使用現況予以變更。	逾 11 (圖幅 39、40、54)	本案原計畫公園用地部分，依現況使用似無不妥，請縣政府補充說明本案變更理由及觀光發展構想，下次會議續行討論。
變三十二	23	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合南竿地區土地使用現況及未來發展需求調整土地使用分區管制要點部分條文內容。		除電信專用區之相關管制規定已併同本次通盤檢討第一階段變更案件發布實施，郵政專用區之相關管制規定應併同上開第二階段變更案件提報大會審議外，其餘管制要點下次會議續行討論。

二、100年5月30日第4次小組初步建議意見：

本案請連江縣政府依下列各點辦理，除依初步建議意見（二）以第二階段方式先行提請本部都委會審議部分外，其餘仍請以對照表方式補充處理情形資料到署後，交由專案小組繼續聽取連江縣政府簡報。

（一）經查本次通盤檢討案中保護區變更為住宅區之相關變更案件皆為連江縣政府採納人民陳情案件，惟並未通案整體考量處理該地區保護區變更之類似情形，為符合公平正義原則，本案建議暫予保留，請補充說明本計畫區內建築聚落之特殊性，以及自然條件之發展限制，並請將本次通盤檢討擬將部分保護區檢討變更為住宅區之案例分類說明，研提該縣保護區變更為住宅區之通案性原則及回饋規定後，另案辦理，以資妥適。

（二）變更內容明細表：下列變更案部分屬本會專案小組已獲致具體共識部分，依縣政府列席代表說明，擬將前開變更案件併同本會專案小組第3次會議建議先行提報大會審議案件，依本會專案小組建議意見欄意見辦理後，檢送修正後計畫書32份、計畫圖8份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議，其餘變更案件則納入第三階段繼續辦理。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變一	1	-	計畫年期為民國 101 年	計畫年期為民國 110 年	配合北部區域計畫（二通）草案計畫年期調整。	計畫年期調整	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變二	2	-	計畫人口為 3,990 人	計畫人口為 6,300 人	1. 計畫人口數低於現況人口數。 2. 配合風景特定區計畫對地方	計畫人口調整	建議准照連江縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					觀光、休閒產業之推動及因應未來人口成長趨勢，考量現行計畫可發展用地規模，酌予調整計畫人口。		
變十四	16	仁愛村 東南側 北海遊憩區	保護區 (7.27)	風景區 (7.27)	軍方陸續釋出廢棄軍事據點作為觀光使用，於不妨礙國防及離島軍事安全之原則下，配合交通部觀光局建設馬祖之發展願景，並配合縣府將較具發展潛力及豐富觀光資源之保護區變更為風景區。	團 6 團 20 (圖幅 64、75)	依縣政府列席代表說明，本案係依據南竿北海遊憩區計畫指導辦理，請補充說明相關發展構想，並請與國防部協調確認軍方釋出土地範圍後，建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十六	18	農會專用區 東側煤氣廠	煤氣廠用地 (0.85)	煤氣事業專用區 (0.85)	為私人經營之煤氣廠，配合現況使用變更。	(圖幅 67)	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十七	20	珠山電廠	近岸遊憩區 (0.01) 港埠用地 (0.17) 道路用地 (0.15)	道路用地 (0.01) 道路用地 (0.14) 公用事業用地 (0.03) 公用事業用地 (0.15)	配合台電「馬祖珠山電廠發電計畫A1 標海堤及整地工程」堤頂道路與環螺公路銜接段予以變更。	團 3 (圖幅 52、53)	建議除請於變更理由中補充道路現況開闢情形外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十八	22	仁愛村北側	保護區 (0.06)	廣場(兼停車場)用地 (0.06)	配合仁愛市場旁停車場現況實際使用範圍變更。	團 15 (圖幅 74)	建議除請補充土地權屬資料、地形地質資料及現況開闢情形外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變二十-1	25-1	機二十 南竿發電廠 東側 第10岸巡大隊	保護區 (2.60)	機關用地 (2.60)	為符實際使用用途，予以變更。	團12 (圖幅 64、65)	依連江縣政府列席代表補充說明，本案係配合海巡署第十岸巡大隊使用現況予以變更，建議除請補充原保護區劃設緣由及現況使用情形外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變二十-2	25-2	機二十 南竿發電廠 東側 福澳安檢所	保護區 (0.85)	機關用地 (0.85)	為符實際使用用途，予以變更。	團12 (圖幅 51、64)	併變二十-1。
變二十五	30	清水村 機三十六	機關用地 (0.04) 農業區 (0.00*)	住宅區 (0.04)	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整機關用地及保護區為住宅區。	人陳34 (圖幅 53) *21 m ²	1. 依縣政府列席代表說明，本案原計畫農業區部分係誤植，應修正為保護區。 2. 建議除請補充機關用地已無使用需求之理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。

(三) 下次會議續行討論之變更內容明細表：屬尚未討論獲致具體建議案件、或涉及土地使用分區管制要點之變更案，下次會議續行討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變七	7	清水村 神農山莊	農會專用區 (0.25)	旅館區 (0.25)	1. 神農山莊為馬祖地區最大容量飯店，並由縣府委外經營，具有馬祖旅遊指標意義。惟其土地使用分區為農會專用區，係以農民活動中心及其附屬設施項目興建。 2. 神農山莊係農委會補助興建之農民活動中心，為符合實際使用予以變更。	團 20 (圖幅 66、67)	考量本案土地權屬係為農會所有，本案建築物係行政院農委會補助興建之農民活動中心，以及變更後旅館區之使用強度低於農會專用區等因素，建議依縣政府列席代表於本次會議所提意見，土地使用分區仍維持農會專用區，僅增加土地使用管制要點中有關農會專用區之農會附屬設施及住宿之允許使用項目。
變十一-2	11-2	機九西側	古蹟保存區 (0.20)	宗教專用區 (0.20)	1. 寺廟使用，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 統一名稱，劃設為宗教專用區，以符現況。	華光大帝廟 (圖幅 41)	建議請連江縣政府補充變更範圍是否為合法寺廟，以加強變更理由，下次會議續行討論。
變十一-3	11-3	四維村西側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		西尾天母宮 (圖幅 07)	
變十一-4	11-4	馬港招待所南側	古蹟保存區 (0.14)	宗教專用區 (0.14)		馬港天后宮 (圖幅 34)	
變十一-5	11-5	馬祖村北側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		白馬文武大王廟 (圖幅 20)	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變十一-6	11-6	津沙村南側	古蹟保存區 (0.10)	宗教專用區 (0.10)		津沙天后宮 (圖幅60)	
變十一-7	11-7	仁愛港北側	古蹟保存區 (0.30)	宗教專用區 (0.30)		大王宮天后宮 (圖幅74)	
變十一-8	11-8	珠螺監理站南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		白馬尊王廟 (圖幅37)	
變十一-9	11-9	珠螺港西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		玄天上帝廟 (圖幅37)	
變十一-10	11-10	馬祖高中西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		道祖廟 (圖幅55)	
變二十三-1	28-1	復興村	保護區 (0.06)	住宅區 (0.48) 附帶條件： 1. 坡度超過30%以上者，須檢具水土保持相關說明計畫並經主管機關認定無安全之虞者，始得發照建築	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整保護區為住宅區。	人陳1、2、3、5 (圖幅29)	併初步建議意見（一）。
變二十三-2	28-2	復興村港二東側	保護區 (0.04)	2. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。		人陳4 (圖幅29)	
變二十三-3	28-3	福澳村體一東南側	保護區 (0.08)	3. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。		人陳7、8、9 (圖幅41)	
變二十三-4	28-4	連江縣政府東側	保護區 (0.24)			人陳10 (圖幅43)	
變二十三-5	28-5	清水村	保護區 (0.02)			人陳33 (圖幅53)	
變二十三-6	28-6	連江縣政府西側	保護區 (0.02)			逾7 (圖幅42)	
變二十三-7	28-7	復興村停三東側	保護區 (0.02)			逾13 (圖幅29)	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變二十六	31	青潭沃廣(停)一旁	保護區 (0.02) 風景區 (0.00*)	住宅區 (0.02)	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整保護區及風景區為住宅區。	人陳 41 (圖幅 55) * 0.26 m ²	併初步建議意見(一)。
變二十八	33	山隴境白馬尊王廟	保護區 (0.02)	宗教專用區 (0.02)	產權為山隴境白馬尊王廟所有，依實際現況使用予以變更為宗教專用區。	人陳 48 (圖幅 57)	請縣政府補充說明變更範圍是否與寺廟登記範圍相符，下次會議續行討論。
變二十九	34	連江縣政府東側	保護區 (0.72) 住宅區 (0.00*)	旅館區 (0.72) 附帶條件： 1. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。	本案係行政院核定之地區重大觀光開發案，且縣府以「觀光立縣」為施政目標，配合馬祖地區重大觀光建設及因應南竿觀光發展需求予以變更。	逾 3 (圖幅 43) * 7 m ²	本案係保護區變更，請補充地形地質及發展構想資料，下次會議續行討論。
變三十一	36	公(兒)一福沃村枕戈待旦紀念牌樓	公園(兼兒童遊樂場)用地 (2.56) 機關用地 (0.48)	風景區 (3.04)	1. 枕戈待旦為本縣具歷史意義之觀光景點，其牌樓早期為軍方之建物，現況已開闢。 2. 機十七早期係兵工訓練基地，現況未開闢。 3. 目前觀光局已逐年編列預算，辦理徵收等相關項目。 4. 考量地區觀光立縣之發展使用需求及實際	逾 11 (圖幅 39、40、54)	本案原計畫公園用地部分，依現況使用似無不妥，請縣政府補充說明本案變更理由及觀光發展構想，下次會議續行討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					使用現況予以變更。		
變三十二	23	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合南竿地區土地使用現況及未來發展需求調整土地使用分區管制要點部分條文內容。		除電信專用區之相關管制規定已併同本次通盤檢討第一階段變更案件發布實施，郵政專用區之相關管制規定應併同上開第二階段變更案件提報大會審議外，其餘管制要點下次會議續行討論。

(四) 逕向本部陳情案件：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
人1	陳善朝	南竿鄉清水段434、475、508地號等3筆土地	現為白馬尊王廟使用與土地使用分區劃設之古蹟保存區有所不同，土地皆供做廟方使用，並非古蹟。	請將此三筆土地使用分區變更為寺廟專用區。	請廟方提出合法寺廟登記再予以配合變更為宗教專用區。	建議不予採納，依連江縣政府研析意見，於廟方提出合法寺廟登記後再另案辦理。
人2	陳寶利	南竿鄉介壽段1143-1、1143-3、1143-4地號等3筆土地。	為新建山隴境白馬尊王廟用地，請原有保護區變更為寺廟專用區。	變更寺廟專用區。	1. 介壽段1143-1地號已列入二通變更第28案（變更保護區為宗教專用區0.02公頃）中。 2. 餘介壽段1143-3、1143-4地號等	建議依連江縣政府研析意見，酌予採納，併變二十八案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					2筆土地，請廟方提出合法寺廟登記再予以配合變更為宗教專用區。	
人3	連江縣政府工務局（水利課）	「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」之舊有包裝水工廠現址，坐落於南竿鄉馬祖段342、343、308地號等3筆土地。	1. 該包裝廠原於88年5月13日即興建完成，本計畫道路於91年規劃完成，該包裝廠為較先完成之設施。 2. 該包裝廠原為「行政院活化閒置公共設施」列管中，已於98年7月呈報工程會申請解除列管，並辦理納入「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」內。 3. 該包裝廠為促進民間參與公共建設法之重大工程，且「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」是為重大公共建設案，得依都市計畫法第27條進行	本包裝水工廠，已納入民間參與950噸海淡廠興建及營運計畫案內之廠房，執行廠商進行水科技股份有限公司為本包裝水工廠申請建造，於套繪都市計畫圖中，發現該包裝水工廠部份座落於都市計畫道路上；擬將計畫道路更改至既有道路上。	因南側公用一（海淡廠）未開闢使用，建議配合既有道路調整計畫道路線型。	1. 建議依連江縣政府研析意見，予以採納。 2. 請補充說明海水淡化廠之現況使用需求，並相關路型調整資料，於確認變更範圍及面積後，增列變更案件，提報大會審議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			都市計畫變更。			
人4	連江縣政府工務局 (土木課))	南竿鄉珠山電廠西側環螺公路段(勝利堡至勝利水庫舊海線) 1221-5、1221-4、1186-7、478、478-2、479-3、1186-8、1186-6、1221-3、1221-2、1221-1、1185-2、1183-1、93-2、93-1、84-3、645、84-2、84、97-3、83-4、83-3、97-2地號等23筆土地。	此路段為原有海線道路，台電公用事業用地，台電同意(D金工字第09806060191號函)仍開放供車輛通行。	將公用事業用地變更為道路用地。	本案南側之原道路用地已列入二通變更第17案變更為公用事業用地(變更近岸遊憩區為道路用地0.01公頃、變更港埤用地為道路及公用事業用地0.17公頃、變更道路用地為公用事業用地0.15公頃)，建議併案辦理。	建議依連江縣政府研析意見，予以採納，併變十七案。
人5	連江縣政府觀光局	南竿鄉馬祖村媽祖宗教文化園區	現於本縣都市計畫土地使用分區管制要點限制園區神像高度不得超過25公尺，對本縣主題觀光園	該區之神像高度限制，考量地區觀光立縣之發展使用需求及該地之實際	建議配合現況調整高度不得超過30公尺。	涉及土地使用分區管制要點，下次會議續行討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			區發展規劃上造成限制，今園區神像高度為突顯獨特紀念意義，取本縣面積28.8平方公里，規劃為高28.8公尺之神像主體，增添本園區之觀光吸引力。	使用情況，建請同意放寬高度限制，以利後續景點開發。		
人6	林均穎	南竿鄉福沃段280、283、283-1、284地號等4筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村商業大樓邊地段280、283、283-1、284地號原為建地和旱地，臨近土地皆為住宅區及辦公大樓，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將保護區變更為住宅區或商業區。	南竿地區住宅區之使用率僅41%，無增加住宅區之需求，不宜零星劃設，建議維持原計畫。	建議併初步建議意見（一）。
人7	林均穎	南竿鄉福沃段592、592-1、592-2地號等3筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村130號鄉民代表會舊址，已遷至清水村南竿鄉聯合大樓，舊址屋齡已屆34年，使用狀況良好，且臨近土地均為住宅及商業用途，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將機關用地變更為住宅區或商業區。	機九現況已開闢，惟原使用單位已遷移且無使用需求，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	請連江縣政府補充說明機關用地之使用需求及現況情形，併鄰近分區整體考量後，下次會議續行討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人8	林國光	南竿鄉福沃段179-1地號等1筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村，此地段前方是福沃港，周邊土地皆變更為商業區，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將保護區變更為住宅區或商業區。	福沃段179-1地號已列入二通變更第23-3案（變更保護區為住宅區0.08公頃）中。	建議併初步建議意見（一）。
人9	黃福平	南竿鄉珠螺段80地號	土地跨住宅、廣場、道路用地，目前交通局指出放棄此地號廣場使用。	請考量縣府並未需要此地且無意願徵收，將民眾之原有建地使用分區劃為廣場處變更為住宅區使用。	廣（停）六現況已開闢，若需地機關（交通局）未來無使用需求，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	本計畫區經本次檢討後核算，公共設施用地比例低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%之規定，建議不予採納。
人10	曹依顯	南竿鄉清水段1038、1287、1288、450、450-1、465、556、1038-3、部分757地號等9筆土地範圍內，坡度30度以下土地。	本案陳情所在無保護區需保育之天然資源，且為花崗岩地質，不易發生走山或土石流情事，因地處島嶼覓地建宅不易，現今外來工作人口增加，以致本地住宅區內土地越來越少。	為改造景觀，美化環境，維護居民身體健康，陳情於南竿鄉清水村清水段1038地號等9筆土地範圍內，坡度30度以下土地變更為住宅區。	緊鄰住宅區，建議依陳情範圍坡度30度以下土地酌予調整為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	建議併初步建議意見（一）。
人11	連江縣政府工務局水利課	南竿鄉介壽段1144、1144-1地號等2筆土地。	本申請土地為工務局水利課辦公室（介壽水資源中心），故申請為機關用地。	原1144地號與保護區變更為機關用地。	現況已做機關使用，故予以配合變更。	1. 不予討論。 2. 經查陳情位置業於本通盤檢討案第一階段中由保護區變更為機關用地，並已發布實施在案。
人17	連江縣政府工務局	南竿鄉介壽段1146、1991地號等2筆土地（山隴白馬公園）。	本案區域為新開發之海埔新生地，現已開發為山隴白馬公園。	變更港埤用地為公園用地。	現況已開闢為公園使用，故予以配合變更。此外考量現有港埤用地並未做港埤使用，建議港埤用地整體納入	請連江縣政府補充說明變更範圍及面積，下次會議續行討論。

編號	陳情人	陳情 位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					變更為公園用地 使用。	

第 2 案：新北市政府函為：「變更新店主要計畫（部分農業區為住宅區）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 5 月 19 日第 5 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 7 月 20 日北府城審字第 1000741728 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、請將歷次都市計畫變更所留設地號之地籍圖套繪都市計畫示意圖，補充納入計畫書中，以資明確。

二、請將變更基地上合法建築物之證明文件，補充納入計畫書附件，以利查考。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）案」。

說 明：

- 一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次及 99 年 12 月 16 日第 407 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 1 月 28 日北府城審字第 1000077239 號函送計畫書、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、案經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、金委員家禾、林委員志明、及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 4 月 27 日、100 年 6 月 17 日、100 年 7 月 15 日及 100 年 7 月 29 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 100 年 9 月 13 日北府城都字第 1001261963 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，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（如附錄）及新北市政府 100 年 9 月 13 日北府城都字第 1001261963 號函送修正計畫書內容通過，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、所送計畫書第 75 頁，有關安置計畫（二）之文字敘述部分，仍請依專案小組初步建議意見八-（二），詳予修正。

二、有關專案小組初步建議意見十三-（一）再發展區之使用強度及更新地主意願調查分析資料，應納入計畫書再詳為補充。

三、為建構完整之綠色運輸網路，請補充規劃自行車南北向動線系統，並納入計畫書載明。

四、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：詳表一，本會決議欄。

表一：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議				
逕 1	陳勝賜先生	代天府(新莊區化成路990號)	代天府為合法寺廟，在本地有眾多信眾，若參與本案開發，因無法保留位將無法保留合法登記之資格。	本代天府目前位置為道路交叉口，欲訴求免除參與此區段徵收之計畫或保留。	參採新北市政府列席人員說明，本案如取得變更土地所有權人同意書，則照該府於會中所提方案（如下圖）變更為宗教專用區，否則維持原規畫公園用地。 <table><tr><th>土地使用分區</th><th>面積</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>157 m²</td></tr></table> 說明：參酌現有建物面積94 m²劃設。 附帶條件： (一)宗教專用區採區段徵收方式辦理，供原合法登記寺廟申請保留。 (二)若原合法登記寺廟未於區段徵收辦理時申請分配宗教專用區，得由該管都市計畫擬定機關依法定程序檢討變更為公園用地。	土地使用分區	面積	宗教專用區	157 m ²
土地使用分區	面積								
宗教專用區	157 m ²								

【附錄】本會專案小組初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

本案變更基地為捷運環狀線及機場捷運線經過，並分別設有 Y19 站及 A3 站，在聯外交通上又有省道台一線、特二號道路，以及環河快速道路系統，新北市政府考量該地具有便捷的交通路網，應配合未來發展趨勢，調整為較高強度之土地使用，以創造捷運車站毗鄰地區再發展契機，故申請變更農業區（面積：27.7254 公頃）為產業專用區（面積：6.2153 公頃）、第一種住宅區（面積：0.8164 公頃）、第二種住宅區（面積：0.9014 公頃）、第一種商業區（面積：1.7980 公頃）、第二種商業區（面積：4.3187 公頃）等（詳如附表一），本案建議除下各點外，其餘照該府核議意見通過。

一、變更時機緣由：

查變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案，前經本部都市計畫委員會第 693、703、719、726、749 次審竣在案，本案依計畫書載明將為當地帶來重大發展契機，如為促進地區之均衡發展及都市土地之有效利用，何以未將本案納入通盤檢討，循主要計畫之指導作整體性之考量，若是為爭取時效有辦理個案變更之必要，請將其緣由，納入計畫書敘明，以利查考。

二、空間配置計畫：

依計畫書記載，變更範圍位於捷運環狀線與機場線之節點，區位條件佳，若以目前其他捷運交會場站周圍發展模式做為

借鏡，則本案預計可朝向商業辦公大樓結合住宅的開發類型進行規劃，惟本案變更為產業專用區，其規劃構想、目標、定位、機能與土地利用是否相契合，又與南側副都心發展策略是否產生競合關係，應請妥為研析後，將其因應策略納入計畫書敘明。

三、土地使用計畫：

- (一) 本次變更劃設 6.21 公頃之產業專用區，故請將新莊地區產業結構、產業發展變遷、目前發展條件限制、日後發展定位機能，以及本次劃設之產業專用區之內涵、使用內容、性質、及相關管制配套機制等，納入計畫書補充敘明，以資妥適。
- (二) 本次尚涉及變更商業區及住宅區等可建築用地，除請新北市政府詳為分析說明其基地區位、開發構想、位置規模等是否符合新莊地區住、商發展策略外，並補充計畫地區之人口成長、住宅、商業需求及公共設施之容受力等具體分析與推估資料。

四、交通計畫：

- (一) 為避免捷運雙站區帶來大量轉運人潮，對地區交通產生嚴重影響衝擊，有關站區週邊之大眾運輸轉乘，汽車停等，乘客接送等空間應請詳為補充規劃外，並請提出「交通影響評估」報告後，將因應之區域性與基

地內交通動線改善規劃方案及停車需求對策等，納入計畫書敘明。

- (二) 基地南側省道中山路為新莊地區東西向主要聯外道路，經查本計畫區之南北向道路，其最終旅次仍回歸中山路上，為避免地區開發及捷運通車後帶來之大量車流造成中山路嚴重阻塞，請將相關解決策略與替代方案，納入計畫書補充說明。
- (三) 本計畫區於捷運站區周邊規劃立體人行通廊，以因應捷運雙站區(Y19、A3)大量轉運人潮，除請將 A3 站改採雙向出口外，為使基地南側之副都心及頭前重劃區開發之人行動線能與捷運場站縝密整合，請新北市政府於新莊副都心及頭前重劃區之土地使用分區管制要點及都市設計規範中，妥為增訂人行通廊相關設置規定，以利日後工程施作。
- (四) 為利基地南側乘客便利進出捷運站區，請捷運 Y19 站設計及主管單位重新評估，由該站區設置人行通廊直接穿越中山路與南側副都心連通之可行性，俾便預為留設工程施設空間。
- (五) 為疏解中山路、思源路大量車流，除請妥為研析於昌平街路口增設南北轉向號誌工程外，另基地周邊重點路段如化成路、五工路及昌平街等，日後為維護行車安全、暢通，並利防救災工作之執行，故請研提具體改善措施，納入計畫書敘明，以資明確。

五、自然環境因素：

(一) 據新北市列席人員說明，為形塑本區雙捷運之都市意象，故於土地使用分區管制要點中規範第二種商業區之建築高度不得低於 120 公尺，惟考量計劃區西側有金山斷層與山腳斷層經過，為確保日後建築結構安全與降低地震災害，故請補充提出周邊地質、斷層分布資料及興建超高建築防震工程之可行性分析說明。

(二) 依計畫書說明，新莊都市計畫均劃入水質水量敏感地區範圍，對於人為開發極為敏感，且對河川水質污染迅速且直接，需注意有關土地使用強度，尤其都市地區透水率對地表水逕流之影響，故應請市政府妥為研析後，將相關因應對策，納入計畫書敘明。

六、生態都市發展策略：

(一) 為建構綠色生態城市，故請詳為補充說明本計畫綠地、廣場開放空間系統，人行徒步、自行車專用道等綠色運輸系統及藍、綠帶之規劃配置方案，納入計畫書敘明。

(二) 為確保開發後基地之透水率，以因應溫室氣體效應及配合節能省碳等議題，請新北市政府針對開放空間及可建築基地內，除法定空地應留設 50% 以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物之相關管制規定，納入計畫書補充說明。

七、防災計畫：

(一) 有關都市防災計畫部分，請市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、維生設施及警消系統等，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，依「台北縣地區災害防救計畫」，將鄰近地區之防災空間規劃，補充納入計畫書內，以資妥適。

- (二)鑑於捷運雙站區(Y19 及 A3 站)現行防災疏散計畫，係配合規劃期程分別予以設置，為避免公共投資浪費及快速有效達成減、滅災之功能，故請市府妥為整合後，重新研提具體可行之防災規劃，納入計畫書敘明。

八、拆遷安置計畫：

- (一)為減少後續開發阻力，對於範圍內非合法房屋、符合低收入戶及現行社會福利機制救濟資格者，請市府就相關社會福利及救濟機制妥予充分照顧。
- (二)對於範圍內有面積狹小之合法房屋，為維持其居住生存權利，請在不影響本計畫區之機能定位及財務可行性之前提下，於合適區位劃設安置街廓（其最小配地規模為 100 平方公尺，最小臨路面寬為 5 公尺。），供其優先配地。（如附圖一）

九、用地取得：

本案係變更農業區為可建築用地，涉及以區段徵收開發，依據本部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 函示，應於提會審議前，彙整以區段徵收開發是否符合公益性、必要性、民眾參與意願調查及可行性評估分析資料，提本部土地徵收委員會報告，故應將經本部土地徵收委員會審核通過之文件，納入計畫書附件，以利查考。

十、土地使用管制：

- (一) 為利產業專用區日後環境管理維護，其容許使用項目，請新北市政府以正面列舉為原則。
- (二) 為避免容積獎勵過當，有關綠建築等相關獎勵應予刪除外，並請將相關容積獎勵上限（不含容積移轉），修正為不得大於基準容積之 1.5 倍，以資妥適。

十一、財務計畫：

- (一) 考量本計畫區為新北市未來重要出入門戶，故本案區段徵收可行性評估分析資料，應請就鄰近房地產市場交易價格妥為修正外，另其工程相關經費(如空橋系統、共同管溝)應配合日後設計元素、使用材質等，充分與地政單位妥為研議後，重新予以補充修正，以資合理。
- (二) 依市政府列席人員說明，變更範圍南側與已開闢之中山路間尚有未徵收之計畫道路用地（面積 1012.28 平方公尺），經該府於現地進行復樁發現目前中山路

寬不足 33 公尺，故考量開發後道路通行之必要性及計畫合理性，且將其納入區段徵收範圍所增經費，不致影響本案之區段徵收財務平衡，故同意將其納入一併辦理區段徵收，並將其緣由納入計畫書詳為敘明，以利查考。

十二、開發期程：

本案如經委員會審議通過後仍應參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理以配合整體開發期程：

- (一) 請新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 項暨第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後發布實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內完成者，請新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) 委員會審議通過記錄文到 3 年內，未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十三、其他規定事項：

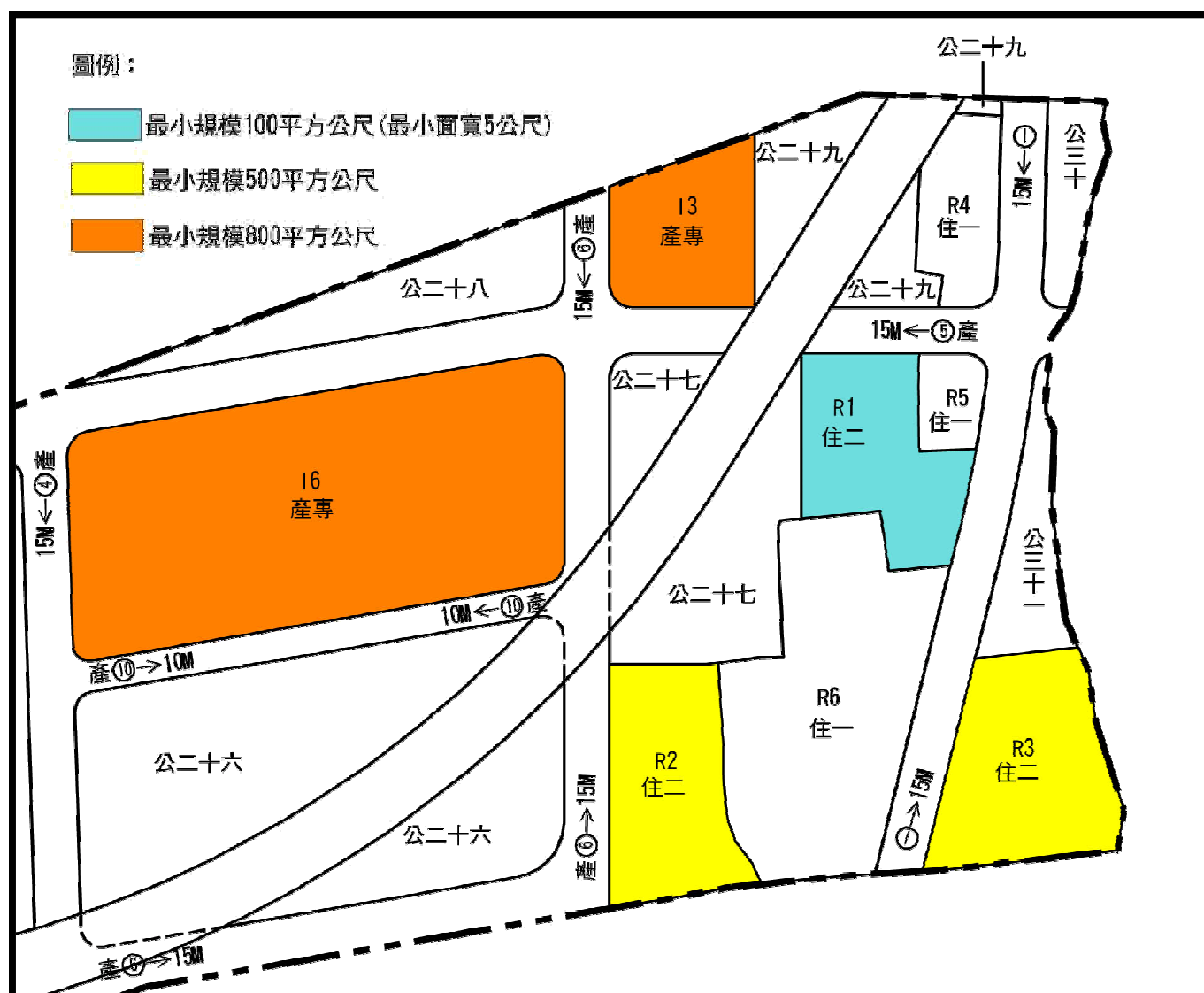
- (一) 請補充再發展區之使用強度及更新地主意願調查分析資料。

(二) 本案應請依決議事項，妥為修正計畫書、圖及案名，以符實際。

(三) 本案應擬定細部計畫，請新北市政府於新北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。

十四、逕向本部陳情意見綜理表：(詳附表二)

附圖一：



附表一：變更內容明細表

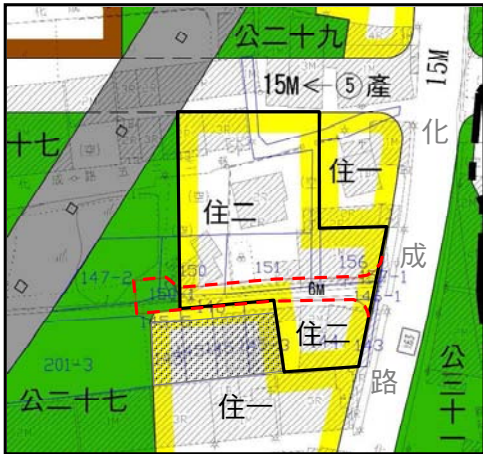
位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
新莊都市計畫北側農業區	農業區 (27.7254)	產業專用區 (6.2153)	1. 計畫區為捷運環狀線與機場捷運線交會處，且已進入實質建設階段，具有優越之交通條件。 2. 依臺北縣政府委託規劃之「捷運系統環狀線沿線都市發展策略研究暨用地變更建議計畫研議」之建議，該地區可配何新莊副都心及重心地區工商綜合生產中心整體發展，可變更為特定專用區作為世貿展示、商務（辦公及旅館）等使用。 3. 配合引入結合辦公創作使用之空間需求而變更及捷運毗鄰及綠廊連接商業發展需求而變更。 4. 為避免本市都市計畫產業專用區有多種名稱，統一為產業專用區。 5. 現況為合法密集房屋在不影響主要公共設施劃設下排除區段徵收範圍，另其周邊劃設相容使用分區。 6. 原有福德宮使用及其週邊部分地區劃設為宗教專用區。 7. 為延伸副都心內停四用地台灣電影文化中心之效益，於計畫區內劃設一處機關用地，以提供後續電影文化創意產業相關政府單位使用。 8. 配合環狀線北環段路線規劃行經本計畫區內留設捷運出土段佈設空間，納入北市府捷運局提供路線規劃方案調整土地使用與公共設施用地配置。
		第一種住宅區 (0.8164)	
		第二種住宅區 (0.9014)	
		第一種商業區 (1.7980)	
		第二種商業區 (4.3187)	
		宗教專用區 (0.0712)	
		機關用地 (2.5480)	
		公園用地 (5.0748)	
		道路用地 (5.0680)	
		廣場用地 (0.2724)	
		廣場兼停車場用地 (0.6412)	
	道路用地 (0.3123)	機關用地 (0.0066)	
		捷運系統用地 (0.0242)	
		廣場兼停車場用地 (0.2815)	
	電路鐵塔用地 (0.0732)	道路用地 (0.0732)	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

詳附表二：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	司法院	本案編號 GI 機關用地	本院應立法院 99 年 11 月 19 日決議，現正籌設新北司法園區(含北部少年及家事法院暨智慧財產法院，所需總樓地板面積共約 106,718 平方公尺。經評估編號 GI 機關用地適宜作為北部少年及家事法院暨智慧財產法院之用。	1. 惠請變更本案 GI 機關用地提供本院新建北部少年及家事法院暨智慧財產法院之用。 2. 本院已以 100 年 4 月 19 日院台廳少家三字第 1000009470 號函請內政部同意變更，並請 貴府協助提高容積率及爭取容積獎勵，前揭用地變更如涉計畫調整事項，併請辦理變更事宜。	酌予採納，新北司法園區主要受理少年家事及智慧財產案件，其中少年家事案件著重輔導及教育面向，而智慧財產法院的設置將有助於解決知識產業發展中有關智慧財產之爭議及經營管理策略；故該園區之設置與本計畫區機能定位並不相違，惟後續設計應依循當地土使用管制要點及都市設計相關規定。	除照市政府研析意見酌予採納外，為切合實際需要，故請將相關建築配置構想、面積需求及使用強度等詳細資料，納入計畫書敘明，以資明確。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
2	葉美賢君	新莊市興化段 57、61、188、188-1、189、189-1	幾年前因捷運通過已徵收拆除 2/3 房屋，在不夠住的情況下勉力修復，如今又要面臨市府區段徵收。	請市府官員再評量，將上述土地建物原位保留或剔除於區段徵收範圍。	未便採納，理由如下： 1. 陳情地號 51、61-1、188-1、189 係非都市土地非本次計畫範圍，經清查地籍資料後除 61-1 地號上有地上建物建號外，其餘地號均無地上建物建號登記。 2. 鑑於陳情地號於本計畫範圍內面積畸零狹小(9.16 m ²)，雖有地上建物但非合法建築，依區段徵收實施辦法相關規定處理。	照市政府研析意見，未便採納。
3	王秋隆君等 32 人	新莊市興化段 143、144 地號土地	1. 按該筆土地其後方有十二戶的現有住宅(目前已編列為住一用地，不參與開發案)，所有住戶人員及車輛皆須依賴該筆土地上之唯一既有道路進出化成路，而將來本開發案在規劃時勢必會將此既有道路截斷以方便利用，從而造成裡面的十二戶住戶無路可進出，且若遇緊急事件時將無法救援，將形成	請將 143、144 地號兩筆土地更改為不參與開發案予以保留。	未便採納，理由如下： 1. 143 地號位於計畫道路範圍內應採一般徵收方式取得所需用地範圍。 2. 144 地號土地僅部分供後方住戶通行且無合法建築附著，全部劃為第一種住宅區不符比例原則亦未能保障後方住宅通行權利，故仍維持第二種住宅區。 3. 另考量 145 等 4 筆於申請建築執照時係以既有巷道(146 地號紅線標示位置)提出申請，為保障開發後建物出入權利，建議增設 6M 細	1. 建議陳情土地不參與開發案部分，照市政府研析意見，未便採納。 2. 為確保合法建物開發後通行權益部分，照市政府研析意見，酌予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			非常嚴重的公共安全問題。 2. 且該筆土地其面積扣除掉既有道路面積後僅剩約四百平方公尺左右，無法滿足住二用地最小開發面積五百平方公尺之規定，因此懇請將該筆土地更改為不參與開發案，如此既可保留住戶們唯一的進出道路，再者，將來街廓規劃也會比較整齊，不會有參差不齊之情形出現。		部計畫道路供其出入，供後續細部計畫審議參考。 	
4	新北市議員將根煌服務處	本次區段徵收計畫範圍	本計畫範圍內地主多世居本區，近年由於機場捷運已配合國家政策徵收土地，而今區段徵收開發又僅能領回 40%抵價地，政府開發費用是否偏高？	請針對該地區地主領回抵價地比例、土地使用強度（容積率、容移…）能有所研究補償。	非屬本案都市計畫審議範疇，未便採納。	陳情建議事項涉土地徵收配地等議題，送請新北市政府妥為參處。

第 4 案：原臺北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）（第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第20案（原工14））」再提會討論案。

說明：

- 一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會97年3月13日第375次審議通過，並准原臺北縣政府97年5月6日北府城規字第0970257948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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周前委員志龍、張前委員金鶚、賴前委員碧瑩、陳前委員麗紅及林委員志明等5人組成專案小組，並於97年6月26、97年12月26日、98年5月26日及98年9月1日召開4次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，經原臺北縣政府99年1月29日北府城審字第0990089923號函送處理情形對照表及修正後計畫書到部，提本會99年3月30日第727次會審議決議略以：「本案請臺北縣政府依下列各點詳予補充資料後，再提會討論。…」。
- 七、嗣經原臺北縣政府以99年11月25日北府城審字第0991141777號函送依本會上開決議補充資料到部，經提本會99年12月14日第745次會審議決議略以：「一、有關本會第727次會議決議：『縣府列席代表說明本案自願捐贈之可建築用地，仍擬改以代金抵繳乙節，考量折算代金方式有

待斟酌，且保留土地具有因應未來都市發展需要之儲備價值，爰建議仍宜保留可建築用地，並將擬捐贈之可建築用地位置以示意圖表示，以資明確。』乙節，請臺北縣政府依照補充相關資料後，再提會討論）。…」。

八、復經新北市政府以100年8月30日北府城審字第1001163770號函送依本會上開決議修正補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除本會第745次會決議（一）部分，採納新北市政府列席代表說明，該捐贈之可建築用地區位適當，故同意所提方案（詳如附圖）外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及原臺北縣政府99年1月29日北府城審字第0990089923號及99年11月25日北府城審字第0991141777函送之計畫書內容通過，並退請新北市政府併同本會99年12月14日第745次會議決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附圖 捐贈土地位置示意圖



項目			面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	捐 贈	0.278117	10.16	計畫範圍右側住宅區
		開發者取回	1.707883	62.40	
	小計		1.98600	72.56	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場		0.64512	23.57	本案由開發者自行興建且承諾捐贈予新北市政府，並自願負擔公共設施管理維護 15 年以代金方式繳交與新北市政府。
	道路		0.10578	3.87	
	小計		0.75090	27.44	
合計			2.73690	100.00	

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘建議照臺北縣政府核議意見通過，並請補充處理情形對照表及修正計畫書到署後，提請本部都委會審議；至尚無具體建議意見部分，逕提大會審議。

(一) 臺北縣政府對工業區檢討變更案已擬定「臺北縣都市計畫工業區發展政策」，請縣府將所研提各種策略及推動機制納入計畫

書，以資完備。

(二) 本案係屬「臺北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，請將本案與上開發展策略之關連性及整體工業區使用調整之相關對策納入計畫書敘明。

(三) 請將本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）及綠建築設計構想等基本資料，納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。

(四) 交通運輸部分：

- 1、本基地及周邊地區交通動線系統及示意圖（含聯外道路系統、變更基地出入交通動線及主要、次要道路系統）。
- 2、本案周邊道路服務水準，以及附近地區停車供需狀況等，及相關改善措施。
- 3、本案擬將基地內原規劃之 8M 計畫道路改為 12 米計畫道路部分，請納入計畫書敘明，以利擬定細部計畫依循。
- 4、有關周邊重大交通建設完成後（如：新店安坑 1 號道路及捷運新店線），對本案基地周邊交通流向及交通改善之影響分析。
- 5、有關本案住宅區開發後，衍生之交通量是否使周邊交通問題加劇部分，據縣府列席代表補充說明，本案基地係以祥和路為主要聯外道路，而非交通壅塞之安康路，周邊道路無論晨峰或昏峰均無壅塞情形，且周邊亦有交通改善工程進行中，故本開發案應不致造成當地交通問題乙節，納入會議紀錄以利查考。

(五) 請將本案周邊地區公共設施（國中、國小、公園及兒童遊樂場

等)之開闢情形及住宅供需分析納入計畫書敘明。

- (六) 據開發申請人說明，本住宅開發案擬開挖至地下 3-4 樓規劃作為停車使用，惟考量基地北側緊鄰五重溪，未來大量體之住宅社區開發及開挖地下室恐造成基地易積淹水問題，請將相關說明及環境地質等資料納入計畫書適當章節敘明。
- (七) 請將本案基地開發後，住宅社區之廢、污水處理方式納入計畫書敘明。
- (八) 請將五重溪近年來之水災發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料，及針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，納入計畫書敘明作為執行之依據
- (九) 本案基地北臨五重溪，因該河川用地範圍線尚未依法公告，為避免將來本案計畫內容與五重溪治理計畫相衝突，導致計畫窒礙難行，爰本案如經本會審定後，其後續處理方式共二方案，提請委員會討論決定。
 - 1、方案一（專案小組建議意見）：本案如經本會審定後，建議俟五重溪用地範圍線由水利主管機關依法公告後，如該公告內容不影響都市計畫之執行者，則由臺北縣政府檢具本案計畫書、圖報由本部核定，如該公告內容使都市計畫難以執行需修正者，則由臺北縣政府提送修正內容提會討論，以資完備。
 - 2、方案二（縣府列席代表建議意見）：本案如經本會審定後，臺北縣政府得依決議修正計畫書、圖報由本部核定，並請開發單位具結保證如五重溪用地範圍線公告內容影響本案計畫內容者，開發單位願自行變更開發計畫及建築設計，以確保河川用地範圍線內無任何開發行為。惟為避免影響本案開發

時程，如水利主管機關於 99 年底前仍未公告五重溪河道用地範圍線者，則不受前開限制，並請開發單位仍依本次會議所提之依現行都市計畫河川區邊界線退縮 10 公尺建築辦理。

(十) 有關本會第 662 次會及 675 次會「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- 1、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- 2、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。本案自願捐贈之可建築用地，雖經臺北縣都市計畫委員會同意改以代金抵繳，惟為維護地區環境品質及提升公共設施用地服務水準，仍建議將自願捐地部分劃設為公園用地。另有關縣府列席代表會中所提擬將該自願捐贈可建築用地之容積移轉予開發業者後，始將該地劃設為公共設施用地，以兼顧充實都市建設基金及提升地區公共設施服務水準乙節，請縣府補充說明，提請委員會討論決定。
- 3、變更後之住宅區其容積率不宜比照周邊住宅區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區之容積率。

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

4、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。

5、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。有關本案開發容積部分，基於本案基地條件及開發後住宅區之安全考量，不建議本案容積率上限採原訂為420%（即基準容積280%之1.5倍），經開發單位重行研議，將容積率上限訂為392%（基準容積 $280\% \times 1.4$ ），同意依照辦理，以兼顧開發需求及環境品質。

6、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。

7、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內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。

（十一）有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理情形檢核表，請納入計畫書附件，以利查考。

（十二）申請人應於本案主要計畫核定前，依上開審議規範附帶條件之規定，具結保證依附帶條件及計畫書、圖辦理，並與臺北縣政府簽訂協議書納入都市計畫書規定，以利執行。

（十三）請將本案整體開發計畫及財務計畫（含開發主體、開發方式、

開發時程、開發經費、財務分析概要等），納入計畫書敘明。

（十四）有關本案開發建設期程預定於都市計畫發布實施後十年內開發完成乙節，考量本案土地權屬尚屬單純，開發時程訂為十年似稍顯過長，建議可參酌實際開發情形妥為修正本案實施進度，以符實際。

（十五）本案變更範圍內之公有土地，應於核定前取得該土地管理機關同意變更或同意合併開發相關證明文件，以資周延；另據國有財產局列席代表說明，本案變更範圍內之國有土地雖經該局同意納入變更，但非等同於該局同意將其變更土地讓售予開發單位，國有土地讓售仍請另依相關規定辦理，特予釐清，並請開發單位修正相關用語。

（十六）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。

（十七）為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，本案如經本會審定，應俟臺北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後實施，以杜爭議。

（十八）其他：

- 1、有關五重溪河川治理線，應請水利主管機關本於職權儘速劃設，以免影響民眾權益及住居安全。
- 2、本次會議補充資料之公共設施用地面積（公園兼兒童遊樂場：0.6264 公頃；道路：0.1245 公頃）與計畫書所載（公園兼兒童遊樂場：0.6665 公頃；道路 0.0844 公頃）不符，請查明修正。
- 3、本案計畫書修正部分，請加劃底線，以利委員審閱。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前經本會 99 年 3 月 2 日第 725 次會審議完竣，該次會議略以：「一、變更為住宅區部分：因產權為私人所有，為避免留下零星機關用地，故同意變更為住宅區，回饋比例為 30%，惟應取得土地所有權人同意文件，並將土地所有權人與縣政府簽定之捐贈協議書，一併納入計畫書內。…」。
- 二、有關上開「變更為住宅區」涉及私有土地部分，經桃園縣政府於 99 年 12 月 7 日邀集中華電信股份有限公司與私有土地所有權人召開會議研商，會後再經中華電信股份有限公司與私有土地所有權人多次協商，迄今仍有部分地主無法達成協議，為避免延宕本案後續辦理期程，經桃園縣政府於 100 年 8 月 29 日府城都字第 1000348401 號函送協商結果與替代方案請本會續審，爰再提會討論。

決議：本案採納桃園政府及中華電信股份有限公司列席代表之說明，為土地有效利用，故除將本會 99 年 3 月 2 日第 725 次會議決議，有關變更機關用地為「住宅區」之私有土地（66-2 及 67-2 地號土地，面積 0.0048 公頃）部分，修正為「電信專用區」（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），並俟本案發布實施後，再由中華電信股份有限公司與私有地主續行協商外，其餘仍維持本會第 725 次會議決議並退請桃園縣政府併同修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 99 年 2 月 5 日第 16 屆第 1 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 6 月 27 日府城都字第 1000249996 號函送計畫書、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 13 條
第 4 款及同法第 37 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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，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、變更土地權屬為私人所有部分，請中華郵政股份有限公司於核定前取得該郵政專用區之土地或所有權人同意變更文件，並納入計畫書，以利執行。

二、土地使用管制要點部分：請縣政府配合審議結果修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

三、計畫書變更原則（一）乙節「…，其未來無須保留作郵政使用之土地，變更為郵政專用區」，文意有違變更為郵政專用區，請修正為「…仍須…」，以資妥適。

四、「郵政專用區」允許使用之項目，請參照本會第 752 次會第一類型通案原則所訂內容妥為詳列，以資明確。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更龍潭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 99 年 11 月 15 日第 16 屆第 6 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 6 月 27 日府城都字第 1000249996 號函送計畫書、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 13 條第 4 款及同法第 37 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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，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、變更「機關用地」為「郵政專用區」部分：同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。

二、變更「機關用地」為「住宅區」部分：

1. 因產權為私人所有，考量使用現況與面積甚小（2.22 平方公尺），同意併毗鄰土地使用分區予以變更，惟應於核定前取得土地所有權人同意變更文件並納入

計畫書，以利執行。

2. 私人土地部分面積狹小，請於計畫圖上另放大比例標示，以資明確。

三、有關涉及回饋部分，應依縣府通案性處理原則辦理，並由縣府與中華郵政股份有限公司及土地所有權人分別簽訂協議書，納入計畫書，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定；如無須回饋，應請於計畫書敘明具體理由。

四、「郵政專用區」允許使用之項目，請參照本會第 752 次會第一類型通案原則所訂內容妥為詳列，以資明確。

五、土地使用管制要點部分：請縣政府配合審議結果修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 99 年 11 月 15 日第 16 屆第 6 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 6 月 27 日府城都字第 1000249996 號函送計畫書、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 13 條第 4 款及同法第 37 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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，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、「郵政專用區」允許使用之項目，請參照本會第 752 次會第一類型通案原則所訂內容妥為詳列，以資明確。

二、計畫書之部分圖說模糊不清（如圖四等），請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，以符規定。

三、土地使用管制要點部分：請縣政府配合審議結果修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 15 屆第 31 次會、98 年 12 月 4 日第 15 屆第 35 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 8 月 30 日府城都字第 1000350905 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李委員正庸、劉委員小蘭、蕭委員輔導及林委員志明等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 99 年 5 月 13 日、99 年 9 月 14 日、100 年 1 月 19 日及 100 年 7 月 19 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府已於 100 年 8 月 30 日以府城都字第 1000350905 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，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（如附錄）通過，並退請桃園縣政府依照辦理及修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組初步建議意見三，有關評估學校用地劃設之可行性或分析無需設校理由乙節，採納桃園縣政府列

席人員說明，案經該府教育局評估，周邊國中、小已足敷使用，為避免現有學校資源浪費，不宜單獨設校，惟請將教育局意見備文納入計畫書附件，以利查考。

二、專案小組初步建議意見四，為避免過度開發農業區土地，請減少開發規模面積乙節，採納桃園縣政府列席人員說明，基於開發之公益性及必要性，該府採調降整體開發強度辦理，故原則同意維持目前開發範圍，惟為避免後續相關捷運車站周邊土地大量開發，造成公共投資浪費，請縣政府就開發總量妥為管控，以資妥適。

三、專案小組初步建議意見八，為減少後續衍生爭議，請詳加調查土地所有權人參與區段徵收意願，及因應處理原則乙節，參採縣政府列席人員說明，經現地訪查稻作耕作者參與區段徵收意願，均同意本案之開發，且該府將持續加強與民眾溝通說明，惟為確保農民耕作權益，請縣政府於擬定細部計畫時，妥為考量留設可耕種用地。

四、請就本地區之埤塘、公園系統等都市景觀元素，研訂具體之城鄉風貌、綠建築等實施計畫，並納入計畫書敘明，以供未來開發與訂定都市設計管制規則之參據。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本案涉及農業區變更議題，並經提內政部土地徵收審議委員會報告，獲致結論略以「四、本案進行區段徵收開發後，對整體農業生產環境、糧食供給及周邊農地利用之影響，應經農業主管單位評估。」據小組會中縣政府列席代表補充說明，本案開發之土地係屬航空城區域計畫內之土地，不宜再考量發展農業，且本案周邊土地近九成為休耕或種植少量蔬果，並無涉及糧食安全問題，爰請桃園縣政府補充中央及地方農業主管單位就本案農地變更影響之正式書面意見，並納入計畫書。
- 二、有關機場捷運沿線車站開發案，除本站外尚有 A7、A11、A15、A16、A20 及 A21 等站區，且近年來桃園縣政府辦理都市計畫區段徵收案件甚多，為避免大量開發造成土地供給過剩，產生競合現象及閒置浪費情形，請彙整列表該縣目前各個整體開發案之資料及彼此競合關係，及補充說明各計畫之發展定位、人口規模、住宅用地需求與發展總量管制等，並納入計畫書敘明。
- 三、經查本計畫擬辦理區段徵收地區並未劃設學校用地，基於本案為一新開發區及公共設施內部化原則，請縣政府補充鄰近本案之外圍地區中小學校位置、區位及步行距離半徑等資料，並請該府評估本案設置學校用地之可行性與研提替代方案，或分析說明無須設置學校之具體理由後，併案提請大會討論。
- 四、本案經提內政部土地徵收審議委員會報告，獲致結論略以「三、…朝最小開發範圍規劃，以避免過度開發農業用地，…，宜再檢視其

與開發目的之關聯性，評估減少開發面積之可行性」爰請縣政府加強分析本案變更範圍及規模之必要性，並考量縮小開發面積及研擬替代方案後，提請大會討論。

五、為加強本案辦理區段徵收之公益性及必要性，請縣政府補充本案相關土地開發之經濟效益對捷運建設經費自償之貢獻度及如何提升當地都市生活品質並降低地區環境之衝擊（含當地之公共設施、交通、環境品質等），並納入計畫書敘明。

六、為落實 TOD 之捷運建設規劃原則，請補充有關車站接駁轉運空間、行人步道及開放空間、車站與周圍地區之停車空間、地區意象、綠色交通(如自行車)之動線停放空間等土地使用計畫，使本計畫區朝向生態城市之永續發展。

七、本案透過劃設公園用地以保存既有之埤塘，鑒於公園係供鄰里居民休閒娛樂等活動使用，為避免與埤塘產生競合問題，請縣政府考量民眾使用安全性，補充本案公園用地設計原則與後續維護管理措施或增大公園用地面積？並納入計畫書敘明。

八、為減少後續辦理區段徵收作業可能衍生之爭議，建議桃園縣政府詳加調查土地所有權人參與開發意願及後續處理原則，並提高相關問卷調查回收率，以確實反應當地民眾意見，並將結果提會說明。

九、本案農地採區段徵收開發，對於仍具有從事農業耕作意願之農民（併同第八點詳加調查），請縣政府研擬相關輔導措施（如預留農地並妥為劃設等），以保障其權益。

十、本案為一新開發區，且以田園都市方向為規劃目標，有關停車容積獎勵及時程獎勵部分均予刪除，以保障將來居住生活環境品質。

十一、本案如同意變更，為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

（一）請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，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。

十二、本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

十三、變更內容明細表部分：修正如表一。

十四、變更計畫圖：參採桃園縣政府所提修正意見調整變更計畫圖如圖一。

十五、逕向本部陳情意見綜理表：詳表二。

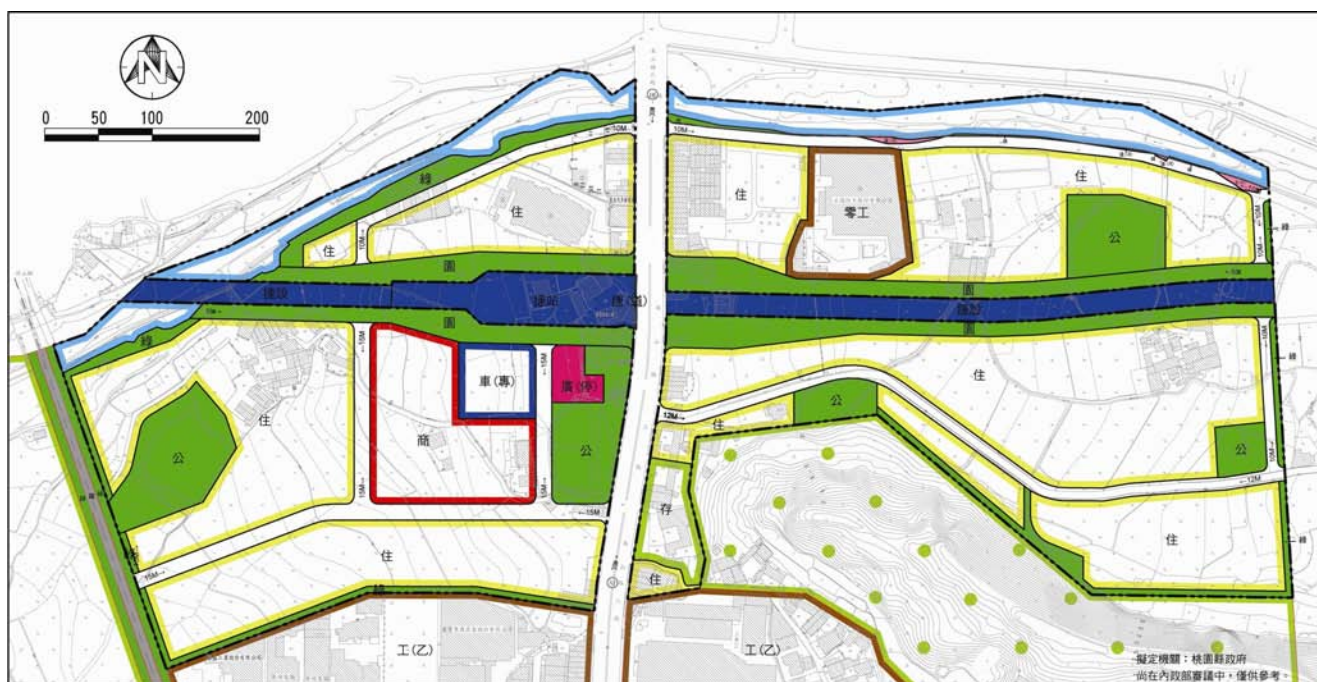
表一、變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
南崁新市鎮都市計畫區東北隅及南山路兩側	農業區	37.79	住宅區	20.56	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A10車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，期藉由整體開發方式，提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 依桃園縣府水河字第09802260461號函內容公告之坑子溪河川區域線，劃設河川區。
			商業區	1.90	
			河川區	3.31	
			保存區	0.52	
			公園用地	2.83	
			綠地用地	1.59	
			車站專用區	0.50	
			廣場兼停車場用地	0.21	
			園林道路用地	3.34	
			道路用地兼供河川使用	0.06	
			道路用地	2.97	
			小計	37.79	
	零星工業區	1.24	零星工業區	1.20	
			園林道路用地	0.04	
			小計	1.24	
	合計	39.03	合計	39.03	--

表二、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由與建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	徐文峰	蘆竹鄉山鼻段 443、374 地號	申請人名下蘆竹鄉山鼻段 443、374 地號等二筆土地位於機場捷運山腳車站周邊，將來政府辦理區段徵收，發回抵費地時，申請人主張原地分配且相互毗鄰，請查照。	建議不予採納。 理由： 1. 有關土地分配問題係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。 2. 另建築物屬園道用地部分，後續無法申請原地保留。	照縣政府研析意見。
逕 2	徐銘儀、徐文峰	蘆竹鄉山鼻段 242、252、253 地號	申請人名下蘆竹鄉山鼻段 242、252、253 地號等三筆土地位於機場捷運山腳車站周邊，將來政府辦理區段徵收，發回抵費地時，申請人主張原地分配，請查照。	建議不予採納。 理由： 有關土地分配問題係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。	照縣政府研析意見。
逕 3	徐銘儀、徐文峰	蘆竹鄉山鼻段 435、436 地號	申請人名下蘆竹鄉山鼻段 435、436 地號等土地位於機場捷運山腳車站周邊，目前地上蓋有建物，將來政府辦理區段徵收，發回抵費地時，申請人主張能就上開 2 筆土地上原蓋有建物部份，優先發回使用，可免除政府多花大筆的地上物拆遷補償費，請相關單位能專案考慮申請人主張，請查照。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情位置之土地現況為農業區作工業使用，本案土地使用計畫將之劃設為住宅區，若予保留其建物使用機能將與鄰近地區衝突。 2. 另有關建物原地保留係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。	照縣政府研析意見。

圖一、變更計畫內容示意圖



第 10 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合新竹科學工業園區龍潭基地東向連絡道路工程）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 100 年 3 月 18 日第 16 屆第 8 次會、100 年 7 月 28 日第 16 屆第 12 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 9 月 7 日府城都字第 1000356384 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園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、實施進度及經費乙節，請就公、私有土地分別詳列該面積、取得方式及經費，以利查考。

二、計畫書部分附圖（如圖 4-1、圖 6-1）之製作及計畫書封面，請確實依「都市計畫書圖製作要點」之規定辦理，以符規定。

第 11 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 98 年 6 月 17 日第 165 次及 98 年 7 月 15 日第 166 次會審議通過，並准前雲林縣政府 98 年 12 月 2 日府城都字第 0982701757 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會王前委員惠君、王前委員秀娟、王前委員小璘、李委員正庸及張委員治祥等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 99 年 4 月 19 日、99 年 7 月 12 日、100 年 1 月 24 日及 100 年 6 月 21 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經雲林縣政府於 100 年 9 月 26 日府城都字第 1002701314 函送專案小組初步建議意見補充相關資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及雲林縣政府於 100 年 9 月 26 日府城都字第 1002701314 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表編號 8：本案暫予保留，俟縣政府依文化資產保存法相關規定，就市場現有木構造建築妥為處理，並研提相關整體開發計畫及具體可行方案後，再提會討論。

二、逕向本部陳情意見明細表編號 4：本案暫予保留，請縣政府詳為補充本計畫區停車場用地之劃設情形，並妥為評估停車需求後，再提會討論。

三、變更內容明細表編號 15：變更郵政事業用地為商業區，請縣政府參據本部都市計畫委員會第 699 次會議有關電信事業用地恢復為原來土地使用分區之相關回饋內容妥為修正，以資妥適。

四、變更內容明細表編號 16：變更電信事業用地為商業區，請縣政府依據本部都市計畫委員會第 699 次會議電信事業用地恢復為原來土地使用分區之相關回饋內容妥為修正，以資妥適。

五、變更內容明細表編號 17、18、20 及 21 等案，開發方式並未變更，本會專案小組初步建議意見欄內：「依內都委第 597 次會議決議」乙段文字，因係誤植，為避免混淆，請予以刪除。

六、有關都市防災計畫部分，所送計畫書內容未儘妥適，故仍請依專案小組初步建議意見五，妥為修正。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘建議照縣府核議意見通過，並請補充處理情形對照表到部後，提請本部都委會審議。

- 一、請縣政府補充本計畫區有關地方產業之特色、人文景觀資料，並依據本計畫發展定位、構想及土地使用型態等，研擬本計畫未來發展目標、特色納入計畫書敘明。
- 二、公共設施用地：本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口18,000人核算，停車場用地不足1.45公頃；合計公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等5項公共設施用地面積計8.83公頃佔全部都市計畫面積2.31%，低於於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積38.2公頃）之規定，故請於附帶條件應整體開發地區妥為調整補充，另國中小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。
- 三、都市計畫圖重製部分：

- （一）查本地區都市計畫圖由於使用多年，而與發展現況不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製展繪原則及補充說明亦請納入計畫書內，以符實際。
- （二）本次通盤檢討用圖係採95年4月計畫區新測數值地形圖，其比例尺與原核定圖不同（由1/3000改為1/1000），經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積減少1.73公頃，其中以工業區減少0.4公頃、學校用地減少0.16公頃、農會專用區減少0.06公頃、農業區減少2.41公頃、機關用地減少0.05公頃、學校用地減少0.16公頃、公園兼兒童遊樂區增加0.06公頃等修正面積較為顯著，請詳予查明原因於計畫書補充敘明，如有涉及分區調整者，應補充納入變更內容明細表。

- 四、本計畫區人口成長僅推估民國70年至民國97年人口數由7291人至8,218人僅增加927人，平均增加率為0.48%，而本次通盤檢討住宅區增加11.24公頃，請縣政府詳予說明目前住宅區使用率及住宅需求分析，納入計畫書。
- 五、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史（含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度）災害潛勢分析等資料，由於本區偏向於農村發展形態，周圍多為農業使用，防災計畫應重新考量適宜之規劃方案妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。
- 六、整體開發：請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於98年5月8日以台內營字第0980804103號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。
- 七、為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，請縣政府妥為檢討既成道路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，並符憲法保障財產之旨意。
- 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，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 九、本計畫區部分機關用地係供事業用地使用，請配合修正名稱，

以符實際。

十、鑒於「土庫鎮自行車道興建工程規劃案」利用台糖舊鐵道改建為觀光休閒的自行車道，為提昇土庫鎮整體之觀光休憩發展，應考量利用自行車道系統串連舊市區、公共設施、歷史文化建築據點等，並請妥為研提自行車道路線建議路線圖，納入計畫書敘明。

十一、後續應辦理事項：

（一）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。

（二）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，報由內政部核定。

（三）本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，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。

（四）本計畫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。

十二、變更內容明細表部分：如附表。

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積 (公頃)	新計畫 面積 (公頃)		
1	都市計畫圖	比例尺 1/3000	比例尺 1/1000	1. 現行計畫圖係為民國 60 年 9 月繪製，發布實施迄今已歷經 38 年之久，圖面之地形地貌與現況發展已有落差，更新都市計畫圖，以提昇精確度。 2. 依「都市計畫法定期通盤檢討」第 41 條規定辦理重製作業，業於 95.9.15、95.12.5 完成都市計畫圖重製疑義檢討審查會議。	照縣政府核議意見通過。
2	土地使用分區面積	詳表 3-3-2 重製前後面積 對照表 381.94	詳表 3-3-2 重製前後面積 對照表 380.21	鑑於都市計畫圖更新，故依重製後之新測計畫圖面積修正。	修正為： 原計畫（重製前計畫面積 381.94 公頃）、新計畫（重製後計畫面積 380.21 公頃）
3	圓弧道路截角 8 處	圓弧道路截角	直線道路截角	配合都市計畫圖重製檢討辦理，為道路截角型態調整，因影響面積甚小，不計入變更面積（詳圖 5-7-2 變三案位置示意圖）。	照縣政府核議意見通過。
4	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	配合台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）案（草案）內容規劃，計畫年期調整為民國 110 年。	照縣政府核議意見通過。
5	高速鐵路用地之平面	高速鐵路用地 0.66	高速鐵路兼供道路使用 0.66	為促進計畫區西北側之通行便利，以疏解土庫國中前道路之交通流量，增進學童交通安全。	照縣政府核議意見通過。
		住宅區 0.03	道路用地 0.03		
		住宅區（附） 0.09	道路用地 0.09		
		公園兼體育場用地（附） 0.09	道路用地 0.09		
		公園兼兒童遊樂場用地 0.03（附）	道路用地 0.03		

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)		
		農業區 0.01	道路用地 0.01		
6	乙種工業區	乙種工業區 28.19 鐵路用地 0.09	乙種工業區(附) 28.28	- 雲林縣向來以一級產業發展為主，農業產值位居台灣第一。由雲林縣綜合發展計畫分析可知，一級產業為雲林縣、土庫鎮之基礎產業。 - 近年來土庫鎮以一級產業為主要發展，工業區開發率不佳(6.31%)。 - 商業區為土庫商業活動地區，發展率達94.46%。然因外圍住宅區由少數人大宗持有，導致開發率偏低(22.76%)。 - 鑑於乙種工業區發展情形不佳，為促進計畫區發展，故增加依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」進行開發條件。 - 計畫區東側鄰接乙種工業區之部份鐵路用地，為早期台糖公司向民眾承租，而規劃為鐵路用地。然租期已屆滿，已無鐵路使用需要，且私有土地面積狹小，故配合鄰近分區變更，以促進整體開發利用。 附帶條件(1)： 得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。	維持原計畫，如有變更必要請依相關規定申請辦理。
7	加油站用地	加油站用地 0.11	加油站專用區 0.11	配合加油站事業民營化政策調整。	照縣政府核議意見通過。
8	市一	市場用地 0.10	商業區 0.06 廣場兼停車場用地(三) 0.04	- 市一(鎮公所持有土地)現已為老舊不勘，鄰接順天宮，且距離市二僅有95公尺，常有交通擁塞情形，並且鎮公所已有開闢市三用地計畫。 - 規劃變更面積40%為廣停用地(超過雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之規定)，疏解停車空間不足問題。	維持原計畫，並俟土庫公所研提開發計畫及具體可行方案後，再另案依法定程序辦理。
9	計畫區西	農業區 0.83	墓地用地 0.83	目前土庫鎮示範公墓使用範圍，係以公有土地範圍為主，與現行計畫範圍包括私有	照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)		
	南側	墓地用地 0.26	農業區 0.26	土地不符，且該處私有土地多年來，尚未徵收、未開闢使用。 備註：經本次檢討後墓地包括：光復段 884、885、991、992、992-1、992-2、992-3、992-4、993、993-1、993-2、995、997、1061、1063 等 15 筆。	
10	計畫區南側之鐵路用地	鐵路用地 0.44	農業區 0.44	早期係由台糖公司向民眾承租，而規劃為鐵路用地。然租期已屆滿，已無鐵路使用之需，配合鄰近分區變更。	照縣政府核議意見通過。
11	市四南側住宅區	住宅區	商業區	該街廓在擬定計畫中係規劃為商業區，然在進行第二次通盤檢討時誤植為住宅區。本案僅更正圖面資料，不涉及統計面積更正。	照縣政府核議意見通過。
12	機四	道路用地(附) 0.18	住宅區 0.18	1. 本計畫屬主要計畫，故內容以主計內容為主，以區分主、細計畫層級。該細部計畫已發布實施，且已完成實質開發，故主要都市計畫圖上不宜有附帶條件之標註。 2. 本案為一期公設第 3 案，業於民國 84 年 2 月 8 日(八四)府建都字第 010706 號函完成細部計畫作業。	修正通過。 修正變更理由： 應敘明進行第二次通盤檢討時，將細部計畫內容誤植至主要計畫圖，導致主、細計畫混合。本計畫基於主、細計畫區分原則，本案以一期公設變更後內容敘明。
		住宅區(附) 1.02	住宅區 1.02		
13	兒一	道路用地(附) 0.10	住宅區 0.10	1. 本計畫屬主要計畫，故內容以主計內容為主，以區分主、細計畫層級。該細部計畫已發布實施，且已完成實質開發，故主要都市計畫圖上不宜有附帶條件之標註。 2. 本案為一期公設第 6 案，業於民國 85 年 2 月 9 日(八五)府建都字第 018291 號函完成細部計畫作業。	除公共設施(道路用地、兒童遊樂場用地)納入細部計畫，於主要計畫變更為住宅區部分，請於備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，以資明確外，其餘照縣政府核議意見通過。
		兒童遊樂場用地(兒一)(附) 0.12	住宅區 0.12		
		住宅區(附) 0.39	住宅區 0.39		
14	農會西側(越港段 403、404、405、406)	農業區 0.10	機關用地 0.10	1. 現有消防分隊位於市中心，進出不便，並且面積狹小，不利停放大型消防設備。 2. 財政部國有財產局業於 97.10.20 台財產局字第 0970026480 號函，表示同意撥用越港段 403、404 號等土地，供消防單位使用。並將包圍之越港段 405、406 號私有土地納入，以促進坵塊完整，便於	本案已於「變更土庫都市計畫(第三次通盤檢討)(人民及團體陳情意見綜理表逾 1 案變更部分農業區為機關用地)(供消防分隊使用)案」提經本都市計畫委員會 98 年 11 月 10 日第 718 次會議通過，並於 99 年 3 月 25 日發布實施，故不另予討論。

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)		
				土地開發利用。	
15	郵一	郵政事業用地 0.04	商業區 0.04	1. 經事業單位評估後已無保存郵政用地需要，恢復原分區。 2. 需在本計畫核定前同意辦理計畫區內敦親睦鄰措施。 備註： 依內都委第 699 次會議決議內容要求事業單位應進行敦親睦鄰措施。故本案應於計畫核定前，提出經公證之協議書，逾期則恢復原計畫。	原則同意變更，惟請縣政府洽商中華郵政股份有限公司研提具體回饋內容，提大會說明。
16	電信一	電信事業用地 0.04	商業區 0.04	配合電信事業民營化政策調整，恢復原分區。並且，事業單位同意認養原遊一細部計畫區公兒用地之興建與管理維護責任(五年)。 備註： 依內都委第 699 次會議決議內容要求事業單位應進行敦親睦鄰措施。故本案應於計畫核定前，提出經公證之協議書，逾期則恢復原計畫。	原則同意變更，惟請縣政府洽商中華電信股份有限公司研提具體回饋內容，提大會說明。
17	計畫區北側	住宅區(附) 15.04	住宅區(附) 15.04	鑑於周邊重大設施陸續開發，增加地方發展潛力，增訂附帶條件之開發期限，以促進地區發展。 附帶條件(2)： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬定具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 需在下次辦理通盤檢討前完成整體開發，逾期則恢復為原分區(農業區)。	照縣政府核議意見修正通過，修正事項： 1. 原計畫欄位應符合現行計畫之附帶條件內容，新計畫應載明變更後附帶條件內容。 2. 附帶條件 2 修正為： 依內都委第 597 次會議決議：「委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。」
		公園兼兒童遊樂場用地(附) 1.70	公園兼兒童遊樂場用地(附) 1.70		
		停車場用地(附) 0.34	停車場用地(附) 0.34		
		公園兼體育場用地(附) 4.35	公園兼體育場用地(附) 4.35		
		溝渠用地(附) 0.49	溝渠用地(附) 0.49		
		道路用地(附) 1.16	道路用地(附) 1.16		

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積 (公頃)	新計畫 面積 (公頃)		
18	文國中側	住宅區 (附) 0.52	住宅區 (附) 0.52	本案為第一期公共設施用地專案通盤檢討之第 7 案，原為兒童遊樂場用地變更為住宅區 (附)，迄今皆未開發使用。故為促進地區發展，增訂附帶條件之開發期限。 附帶條件 (2)： - 應另行擬定細部計畫 (含配置適當之公共設施用地，與擬定具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 - 需在下次辦理通盤檢討前完成整體開發，逾期則恢復為原分區 (兒童遊樂場用地)。	照縣政府核議意見修正通過，修正事項： - 原計畫欄位應呈現現行計畫之附帶條件內容，新計畫應載明變更後附帶條件內容。 - 附帶條件 2 修正為：依內都委第 597 次會議決議：「委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。」。
19	郵二北側	廣場兼停車場用地 (二) (附) 0.22	廣場兼停車場用地 (二) (附) 0.22	- 本案為一期公設第 10 案，原由停車場變更為住宅區、廣停二 (需由住宅區地主共同無償提供)。廣停二包括越港段 430-1 (881 m²)、427 (1363 m²)。目前土庫公所已取得 430-1 全部土地，427 僅取得 1/8。 - 越港段 430-1、430 原為同地主，而 430-1 已完成捐贈，越港段 430 即維持原計畫。 - 越港段 427、427-1、317 原為同地主，然 427 尚未完成捐贈。故依公平原則，限期完成整體開發，以促進發展。 附帶條件 (3)： 需在下次辦理通盤檢討前完成捐贈越港段 427 號，逾期越港段 427-1、317 號則恢復為原分區 (停車場用地)。	維持原計畫。 理由：據縣政府列席代表之說明業於 99.12.20 完成越港段 427 地號土地之捐贈。
		住宅區 (附) 0.53	住宅區 (附) 0.53		

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積 (公頃)	新計畫 面積 (公頃)		
20	市 三 西側	住宅區 (附) 0.11	住宅區 (附) 0.11	1. 本案為一期公設第 9 案，原由機關用地變更為住宅區 (附)。 2. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，應提供變更面積之 25% 土地為公共設施用地，因回饋土地面積未超過 500 平方公尺，改以繳納代金方式辦理。 3. 為促進地方發展，修正附帶條件之開發期限。 附帶條件 (4)： 需在下次辦理通盤檢討前，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定繳交變更面積 25% 之回饋代金，逾期則恢復為原分區 (機關用地)。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 附帶條件 (4) 修正為：依內都委第 597 次會議決議：「委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。」。 另依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定繳交變更面積 25% 之回饋代金，逾期未繳納代金則恢復為原分區 (機關用地) 或其它適當分區。
21	乙 工 四 西 北側	住宅區 (附) 1.15	住宅區 (附) 1.31	1. 本案為第一期公共設施用地專案通盤檢討之第 2 案、第 8 案，業於民國 84 年 4 月 18 日 (八四) 府建都字第 39387 號函完成細部計畫作業，然未進行實質開發。 2. 為促進地區發展，限期在下次辦理通盤檢討前完成實質開發，逾期則恢復	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 1. 變更理由應敘明進行第二次通盤檢討時，將細部

編號	位置	變更內容		變更理由 (附帶條件)	專案小組初步建議意見
		原計畫 面積(公頃)	新計畫 面積(公頃)		
		兒童遊樂場用地(兒二)(附) 0.16		為原分區。 附帶條件(5)： 需在下次辦理通盤檢討前完成實質開發，逾期則恢復為原分區(公園用地、兒童遊樂場用地)。	計畫內容誤植至主要計畫圖，導致主、細計畫混合。本計畫基於主、細計畫區分原則，本案以一期公設變更後內容表示。 2. 原計畫欄位應載明現行計畫之附帶條件內容，新計畫應呈現變更後附帶條件內容。 3. 附帶條件(5)修正為： 依內都委第597次會議決議需在三年內完成該細部計畫區內公共設施開發與捐贈，逾期未開發或未捐贈則恢復為原分區(公園用地、兒童遊樂場用地)或其它適當分區。
22	土地 使用 分區 管制 要點	土地使用分區 管制要點	修正後土地使用 分區管制要 點(詳見表 5-7-2)。	配合相關法令修正，以及本次變更案調整。	詳表二。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表二 土地使用分區管制要點變更前對照表

原條文			修正後條文	備註	專案小組 初審意見
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條、第 32 條之規定訂定之。			一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。 本要點適用範圍不包括都市計畫區內已發布實施之細部計畫區。	1. 配合相關法令修正。 2. 管制範圍不包含已擬定細部計畫區。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於左列規定：			二、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於左列規定：	備註：未修正	照縣府核議意見通過。
適用地區	基地所面臨之道路寬度超過 12 公尺(含 12 公尺)，縱深在 30 公尺範圍內者	基地所面臨之道路，其道路寬度未滿 12 公尺	適用地區		
建蔽率	60%	60%	建蔽率		
容積率	180%	150%	容積率		
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。			三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	未修正	照縣府核議意見通過。
四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。			四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修正	照縣府核議意見通過。
五、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。				修正為第七點。	照縣府核議意見通過。
六、學校 (一) 國中小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二) 高中職用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。				修正為第八點。	照縣府核議意見通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。				修正為第九點。	照縣府核議意見通過。
八、電信用地、電力及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。				修正為第十點。	照縣府核議意見通過。
九、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。				修正為第十一點。	照縣府核議意見通過。
十、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			五、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	修正為第五點。	照縣府核議意見通過。

原條文	修正後條文	備註	專案小組 初審意見
十一、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。	六、加油站 <u>專用區</u> 之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。 <u>土地使用項目應依「加油站設置管理規則」規定使用，若作兼營項目使用應以全部加油站專用區土地面積為基準，依雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則規定回饋30%公共設施用地（以折算代金方抵充），並於申請建築執照或變更使用執照時，依申請當時之公告土地現值加權平均計算。</u>	1. 修正為第六點。 2. 配合變更綜理第10案調整，並增加使用項目之管制。	修正通過，刪除「 <u>土地使用項目應依……平均計算。</u> 」。
	七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	序號調整	照縣府核議意見通過。
	八、學校 (一) 國中小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (二) 高中職用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	序號調整	照縣府核議意見通過。
	九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	序號調整	照縣府核議意見通過。
	十、電信用地、電力及自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	序號調整	修正通過，配合中華電信用地專案通盤檢討案，故刪除電信用地。
	十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	序號調整	照縣府核議意見通過。
	十二、墓地用地之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於200%。	依都市計畫法臺灣省施行細則內容，增訂墓地用地之使用強度規範。	刪除，可適用相關法令規定。
十二、 (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、	刪除	刪除本點規定原因： 1. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於92.3.20內	照縣府核議意見通過。

原條文	修正後條文	備註	專案小組 初審意見
勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。		政部台內營字第 0920085159 號令廢止，故刪除該規定。 2. 本點規範內容與建築技術規則規範內容相同，故予刪除	
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	未修正	修正後通過，修正為： 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水性土地，以種植花草樹木。
十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	未修正	照縣府核議意見通過。

表三 逕向本部陳情意見明細表

編號	陳情人、位置	陳情內容	研析意見	專案小組 初審意見
逾 1	吳長號等 3 人 土庫國中北側區段徵收區	土庫國中北側之區段徵收區係由農業區變更住宅區，然當初變更理由已不存在，且附帶條件也尚未實施，故應將恢復為農業區，以便土地利用。	併變更內容明細表第 17 案。	照縣政府研析意見。
逾 2	市一用地	市一用地具有歷史文化價值應予保存，順天宮前的交通擁塞情形僅有上午時間，下午時間僅有部份店家前會有交通擁塞情形，且順天宮前之道路現可供廟宇活動使用，故不需增設廣兼停。	併變更內容明細表第 8 案。	照縣政府研析意見。
逾 3	劉進堂、黃國禎 土庫國中東南側	61.2.1 擬定土庫都市計畫時即將復興段 546、560 等土地編定為學校用地，然至今尚未徵收影響地主權益。請縣府盡快徵收，或是	未便採納。 理由： 為配合土庫中學校門南遷計	照縣政府研析意見，未便採納，惟為避免影響土地所有權人權益，建請雲林縣政府儘速編列

		變更為住宅區，以保障民眾權益。	畫之需求(土國中總字第0990002605號函)，故維持原計畫。	預算辦理徵收。
逾 4	陳世玲 文化段 843、844、845、846、847	土庫都市計畫區內缺乏地方性活動中心，不利文化與宗教活動舉辦，影響地方發展。故需將文化段 843、844、845、846、847 變更為機關用地，需符合需求。	同意採納。 理由： 配合地方發展需求。	為符合地方實際發展需求，故除將「機關用地」修正為「廣場兼停車場用地」，以供停車及舉辦相關文化節慶等使用外，其餘照縣政府研析意見通過。
逾 5	謝佑恭 菜園段 382、386、399	菜園段 382、386、399 從 61.2.1 都市計畫發布實施即劃定為 4 公尺計畫道路，然迄今尚未開發。現今 4 公尺道路太過狹窄，且已無開闢需要，故陳情變更為住宅區，以利整體開發使用。	未便採納。 理由： 為維持整體道路系統完整，故維持原計畫。	照縣政府研析意見，未便採納。
逾 6	土庫公所 文化段 1193、1194	1. 本計畫進行第二次通盤檢討時，依自來水事業單位實際使用範圍進行調整自來水事業用地範圍。 2. 經清查後使用範圍不包括文化段 1148、1183-2、1191、1195、1193、1194 等六筆土地。然二通變更第八案漏列文化段 1193、1194，導致計畫書、圖不符情形。 3. 應將漏列土地依二通變更條例變更為住宅區。	同意採納。 理由： 依二通第八案變更內容，更正計畫書、圖，將文化段 1193、1194 更正為住宅區。	照縣政府研析意見通過。

第 12 案：原高雄縣政府函為「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 95 年 5 月 11 日第 94 次會及 97 年 3 月 26 日第 108 次會審議通過，並准原高雄縣政府 99 年 1 月 11 日府建都字第 09802657920 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）顏委員秀吉、張委員梅英、林前委員秋綿、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 99 年 3 月 5 日、99 年 4 月 29 日、99 年 9 月 2 日、99 年 12 月 7 日及 100 年 2 月 22 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，案經高雄市政府 100 年 9 月 2 日高市府四維都發規字第 1000097585 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，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（詳附錄）及高雄市政府 100 年 9 月 2 日高市府四維都發規字第 1000097585 號函送修正計畫書內容通過。並退請該府依照修

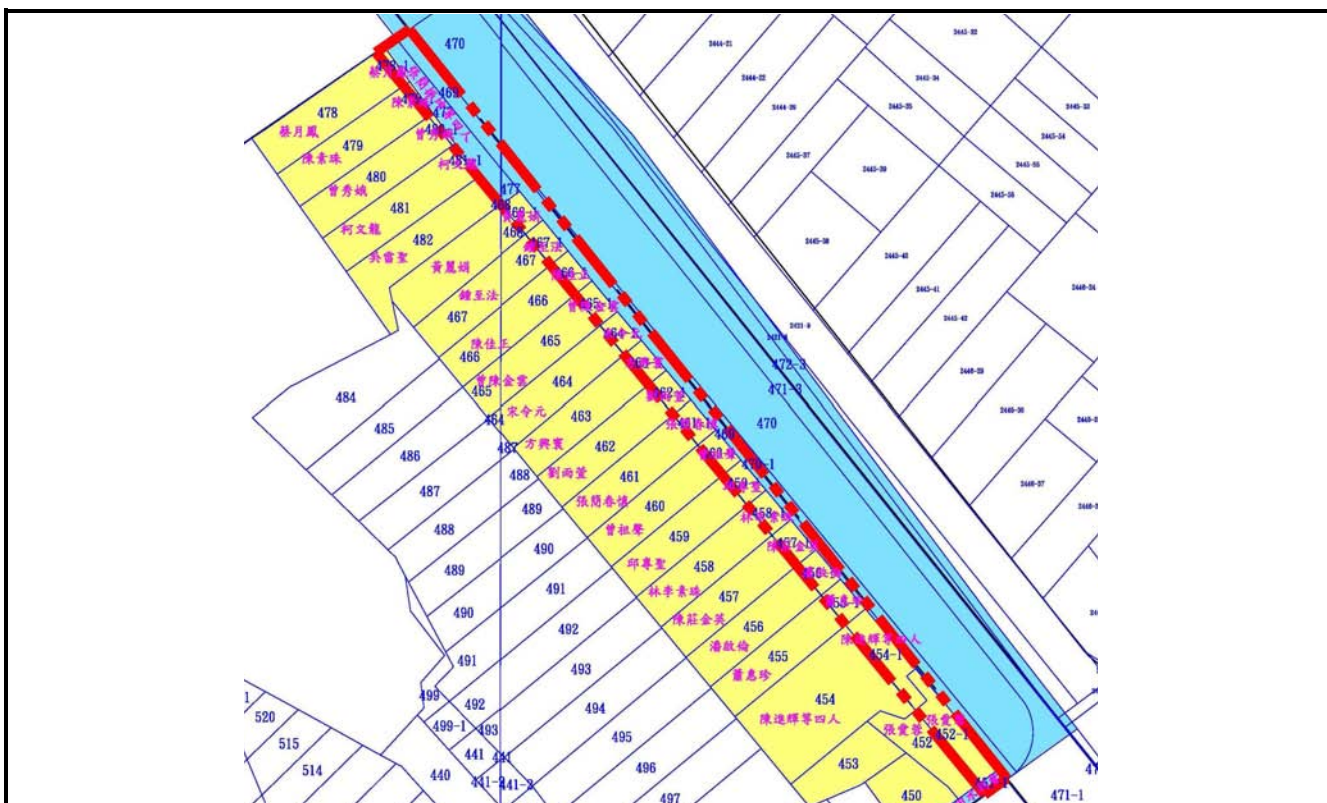
正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號二十二：據高雄市政府列席人員說明，本案已依照專案小組初步建議意見修正完竣（如表一及圖一），故准照高雄市政府於會中所提變更計畫內容通過。

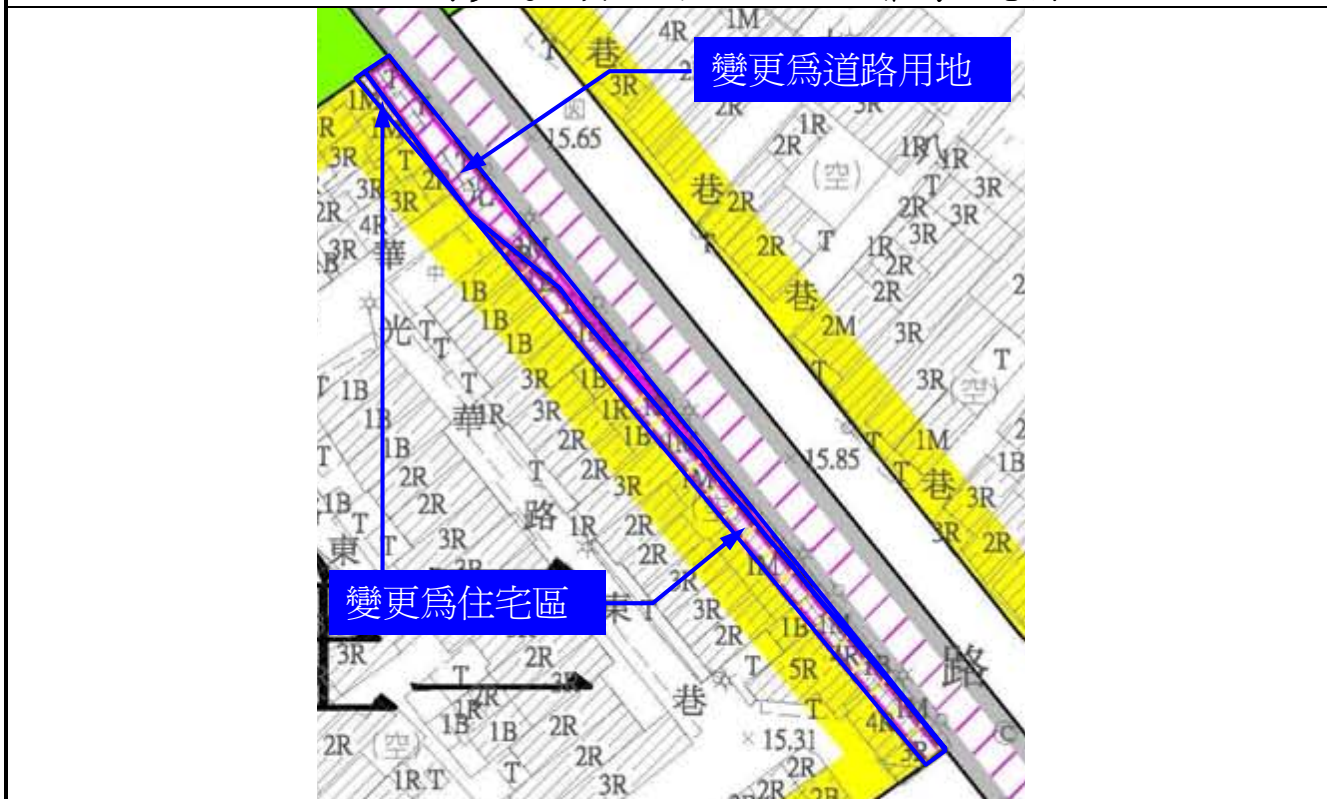
表一 變更內容明細表新編號二十二案之變更前後面積對照表

編號	位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
廿二-1	商四北側、十二-10M 道路以南至福源路(十三-10M)間鐵路用地兩側四公尺人行步道用地(如圖 6-4~6-11)	人行步道 (面積：0.0855 公頃)	住宅區 (面積：0.0560 公頃)
			道路用地 (面積：0.0295 公頃)
廿二-2		人行步道 (面積：0.0153 公頃)	商業區 (面積：0.0025 公頃)
			道路用地 (面積：0.0128 公頃)
廿二-3		人行步道 (面積：0.0180 公頃)	市場用地 (面積：0.0020 公頃)
			道路用地 (面積：0.0160 公頃)
廿二-4		人行步道 (面積：0.0961 公頃)	住宅區 (面積：0.0198 公頃)
			道路用地 (面積：0.0763 公頃)
廿二-5		人行步道 (面積：0.0943 公頃)	住宅區 (面積：0.0055 公頃)
			道路用地 (面積：0.0888 公頃)
	住宅區 (面積：0.0160 公頃)	道路用地 (面積：0.0160 公頃)	

【圖一】變廿二-1 案 Part1.

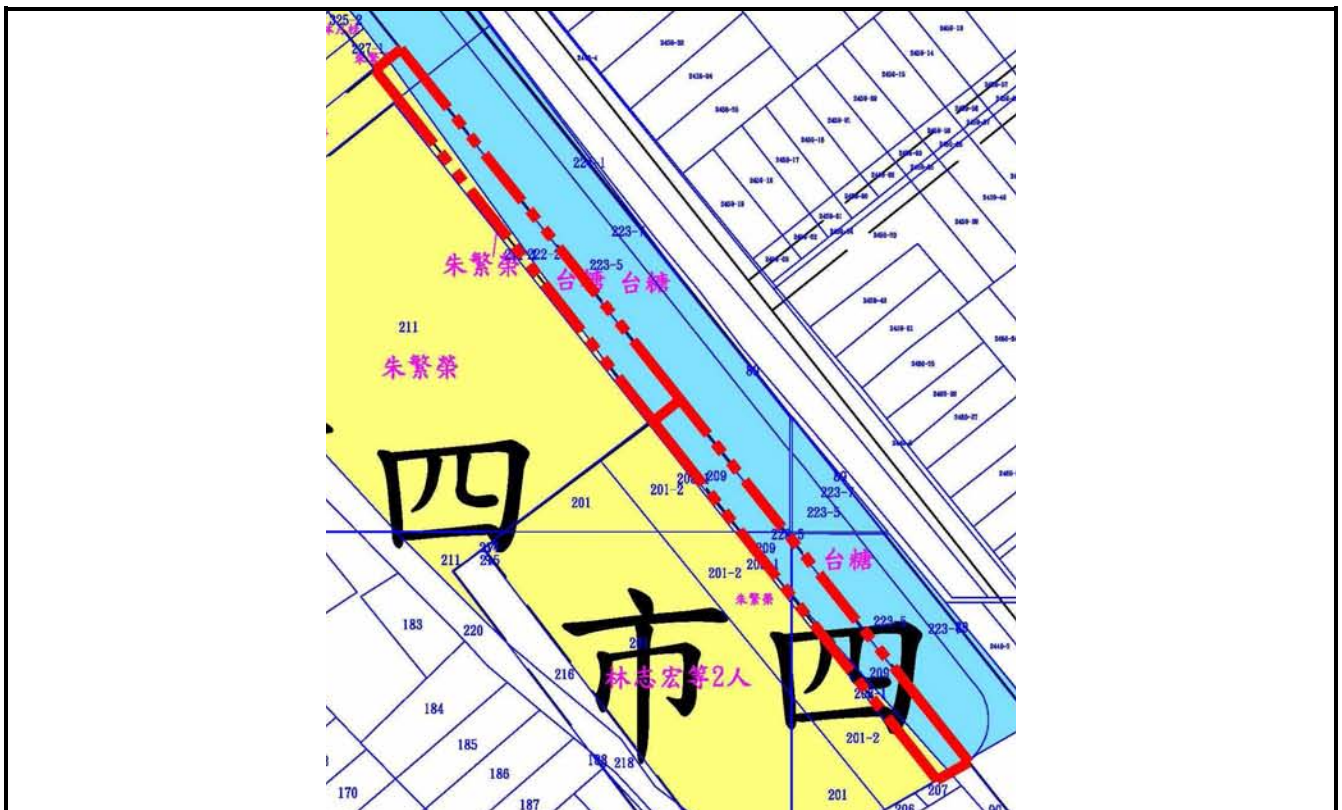


四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖

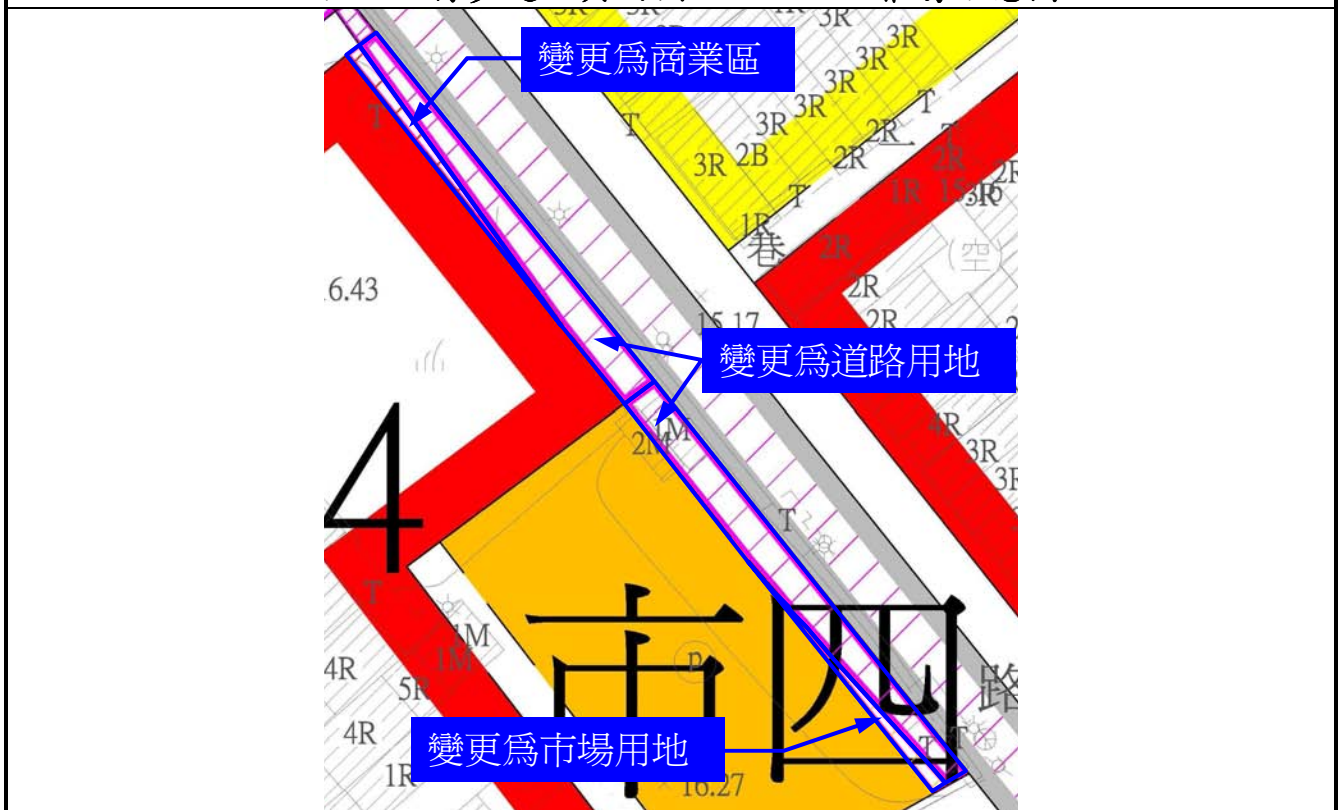


變更後計畫內容示意圖

變廿二-2 案、變廿二-3 案

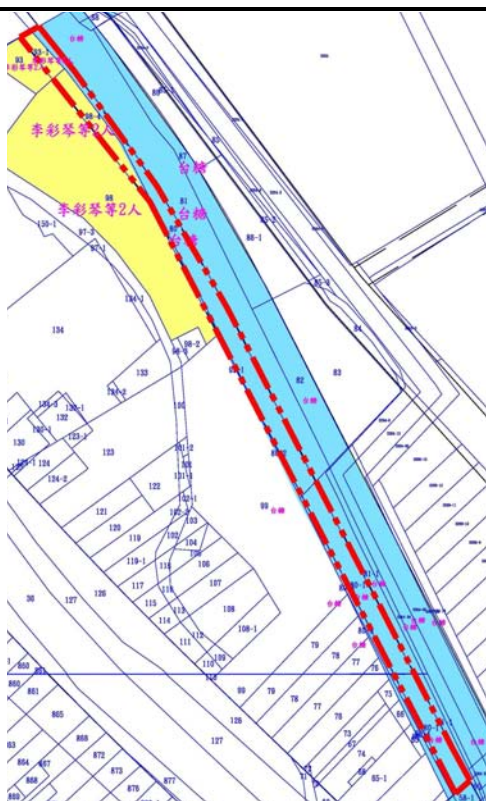


四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖

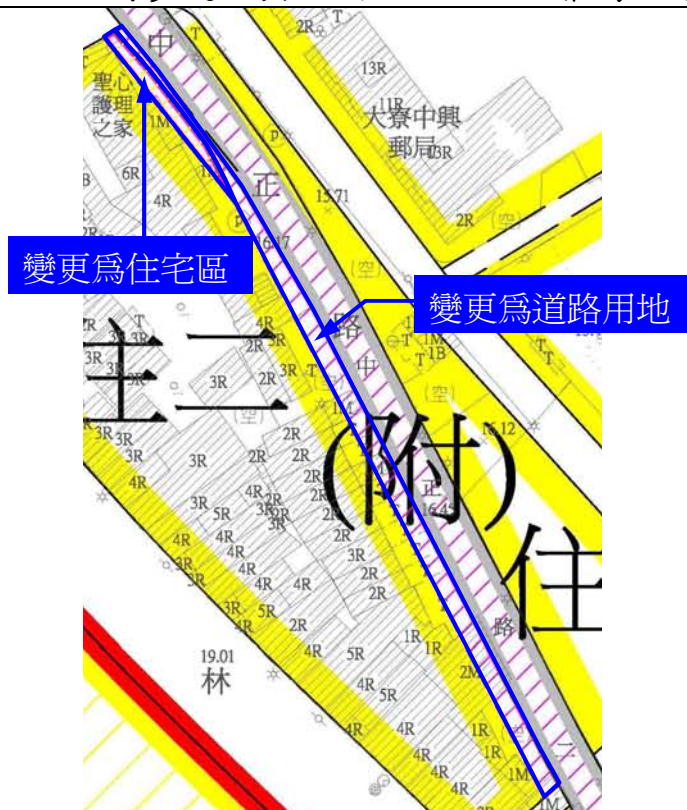


變更後計畫內容示意圖

變廿二-4 案 Part1.

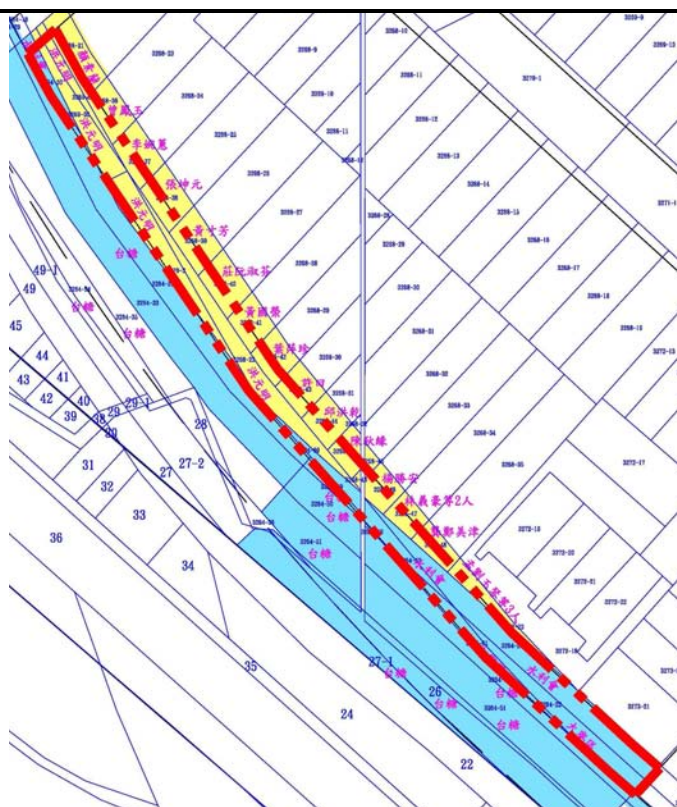


四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖

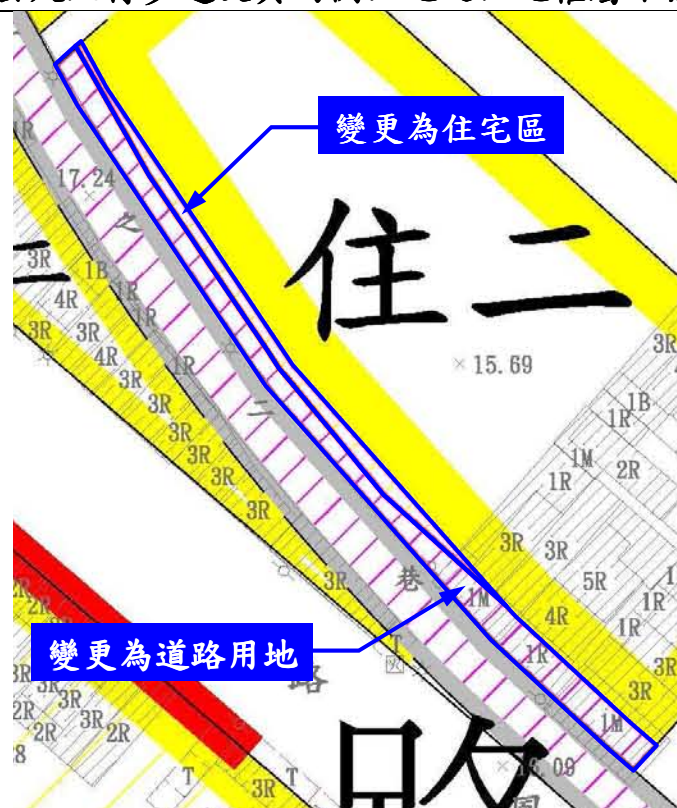


變更後計畫內容示意圖

變廿二-4 案 Part2.

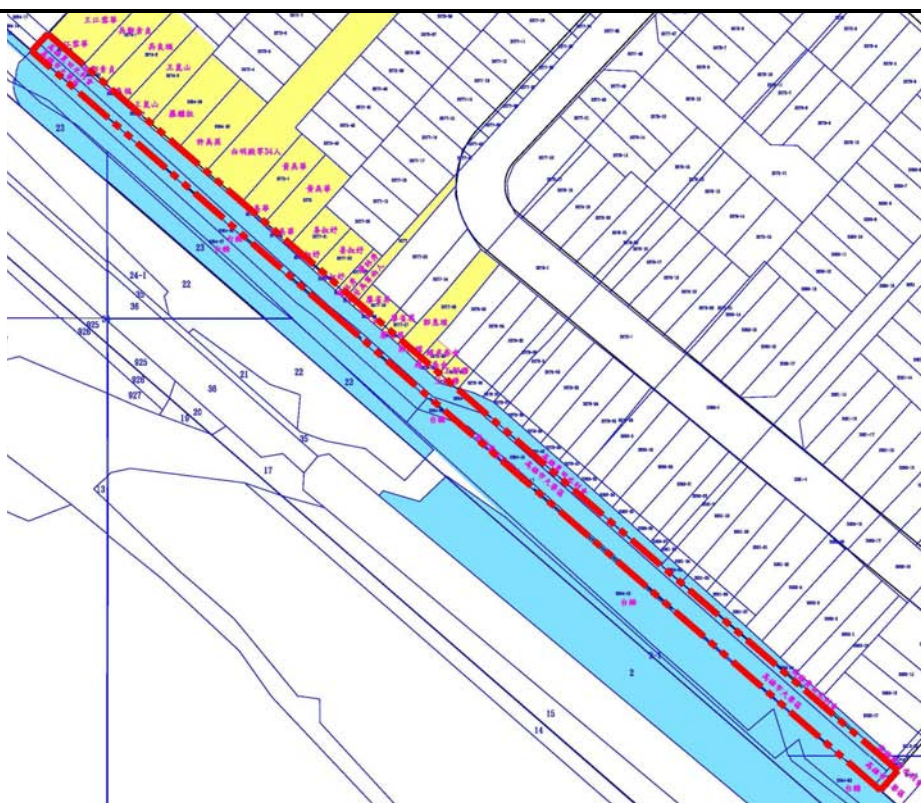


四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖

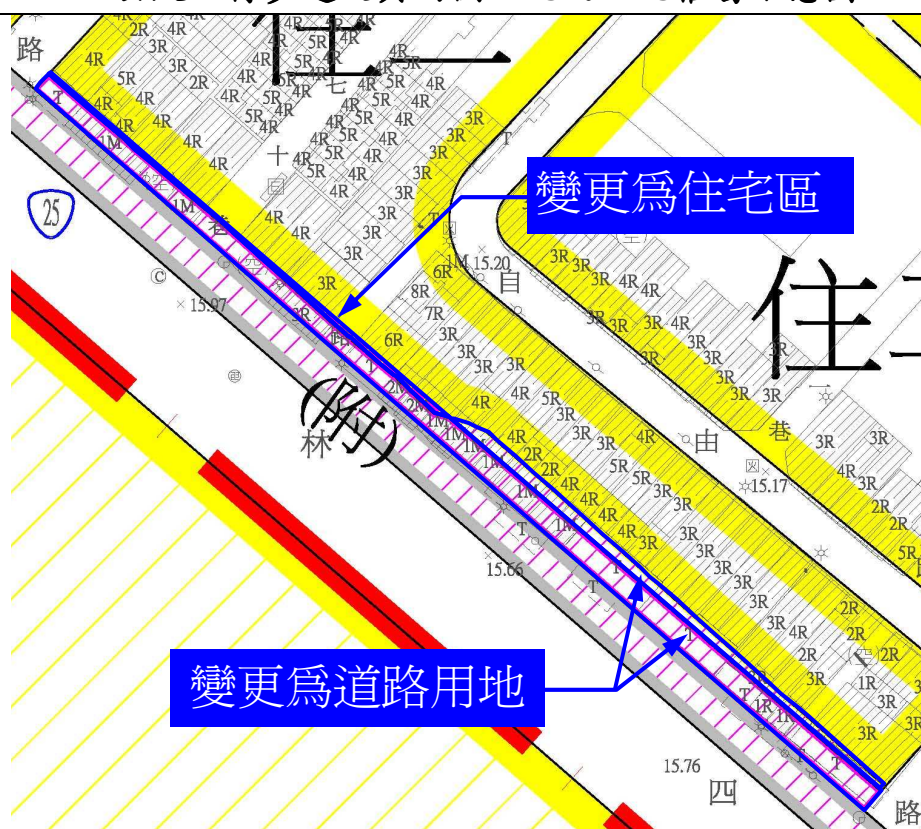


變更後計畫內容示意圖

變廿二-5 案 Part1.



四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖

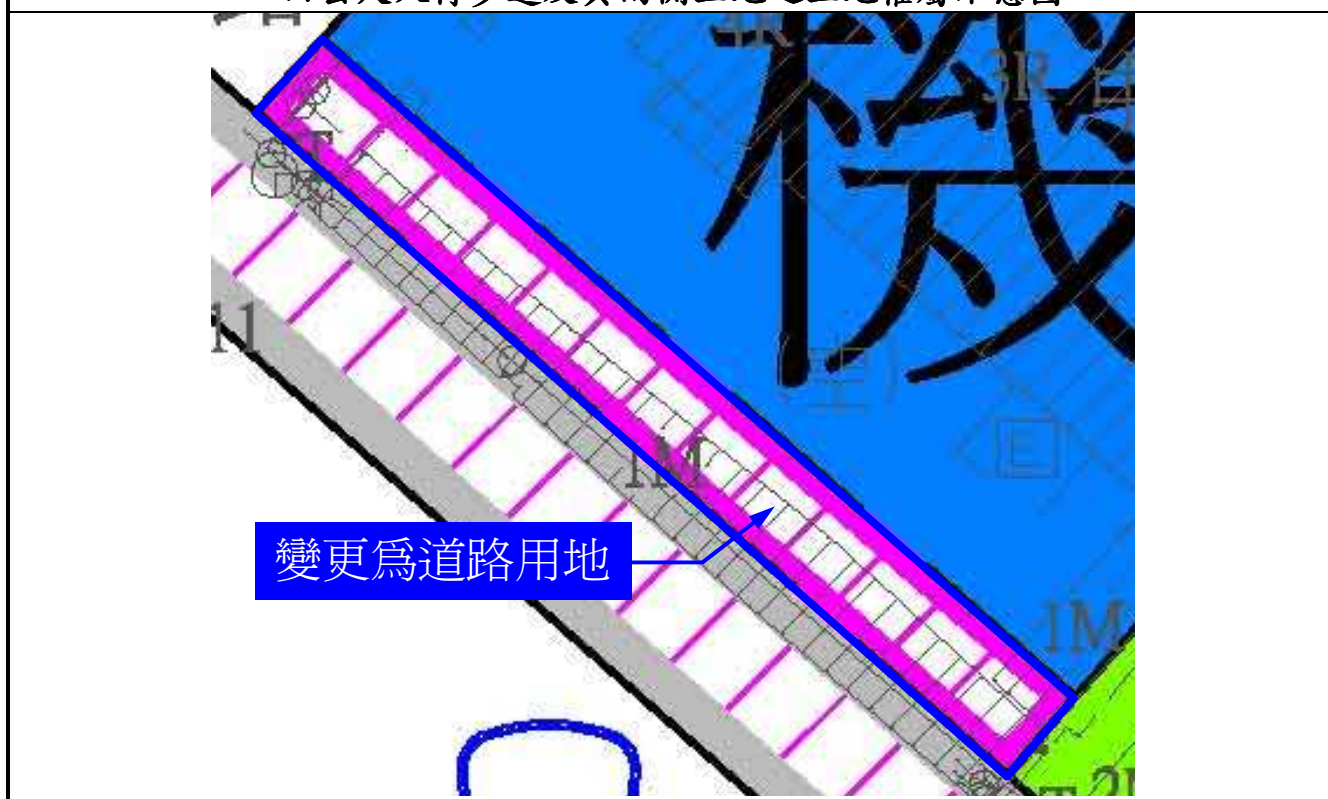


變更後計畫內容示意圖

變廿二-5 案 Part2.



四公尺人行步道及其兩側土地之土地權屬示意圖



變更後計畫內容示意圖

二、本會專案小組後逕向本部陳情意見：詳附表一，本會決議欄。

【附表一】專案小組後逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情意見概要	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
1	達盛新科技股份有限公司（會社段5、14、14-1、142、15、16、17、18、18-1、22、24等地號）	該11筆土地原分區證明為鐵路用地，現因廢止已久，建議恢復原來農業區之使用，以利地方發展需求。	建議將陳情土地變更為農業區	本案陳情範圍及附近部分農業區建地目與台糖鐵路用地已納入變更案第18案，並經專案小組建議變更為住宅區在案，故建議照內政部專案組意見辦理。	照高雄市政府研析意見（併變更內容明細表新編號第18案）。

【附錄】本會專案小組初步建議意見【彙整歷次專案小組初步建議意見】：

大寮都市計畫於民國63年公告實施，於73年辦理第一次通盤檢討，86年辦理第二次案通盤檢討，迄今已屆滿12年，計畫人口40,000人，計畫面積597公頃。本案建議除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

一、都市願景及整體發展構想：

- (一) 為配合高雄縣、市之縣市合併，請補充區域整體發展之構想與定位，並以較大尺度就大寮、鳳山與高雄市之都市階層、都市機能詳加分析。
- (二) 請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。
- (三) 本都市計畫區緊臨鳳山市為高雄縣中頗為繁華之都市，除提供滿足當地居民優質都市生活環境品質外，為產業發展、商業活動之次重心，故請補充有關產業之特色、人文景觀及公共設施之分析資料，並研擬本計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、公共設施用地：請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積；另本計畫區公園（面積 7.99 公頃）、體育場所（面積 4.69 公頃）、廣場（面積 1.54 公頃）、綠地（面積 0 公頃）及兒童遊樂場（面積 3.56 公頃）等 5 項公共設施用地面積，

為計畫面積 2.89% ，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，不足之公共設施用地採納市政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

三、本計畫區之商業發展及配合相關重大建設中，有關商業服務人口、範圍與規模經濟之發展架構下，有關高雄市政府列席代表於歷次專案小組會中所提大寮主機場週邊土地整體規劃（詳如附件一，大寮主機場西側土地主要計畫變更內容）及逕向本部陳情意見綜理表第 5 案部分，原則同意；惟為求審慎周延並鑑於涉及以區段徵收開發之變更案規定，故請高雄市政府就商業中心之定位、供給及住宅區需求層面分析在地市場之特性，研擬細部計畫內容並依據內政部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函示，應先提報內政部土地徵收委員會報告並獲同意後，繼續召開專案小組討論，以利後續作業之推動。

四、都市防災部分：請市政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並參照台灣省都會區環境地質資料，針對本計畫區環境敏感地區可能發生之災害，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及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、維生設施及警消系統等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

五、有關整體開發部分：請市政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 98 年 5 月 8 日以台內營字第

0980804103號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。

- 六、親山親水計畫：鑒於大寮擁有獨特且豐富之自然景觀資源，未來發展定位宜朝向綠色觀光主軸，除可保護自然生態、創造產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故為加強都市親山親水之功能，請調查分析本計畫區親山親水之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。
- 七、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，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。
- 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，請市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、本次報部審議部分案件，如經本會同意採納、修正者或與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請市政府依規定補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十、變更內容明細表：詳如附表一。

十一、土地使用分區管制要點：詳如附表二。

十二、逕向本部陳情意見：詳如附表三。

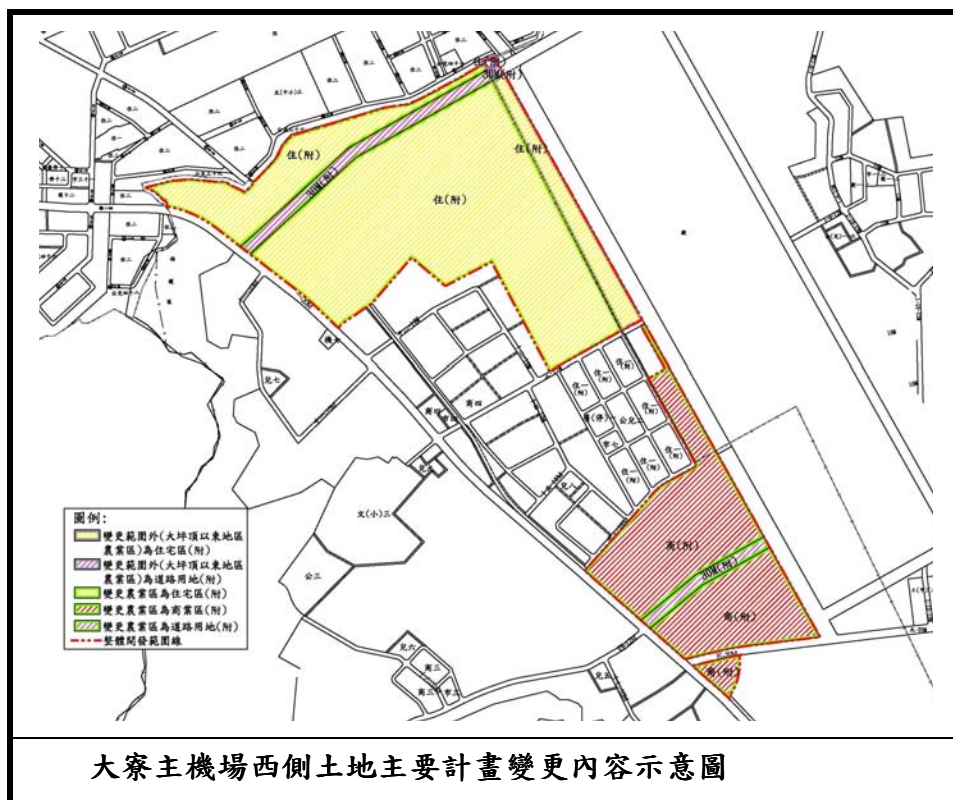
十三、本案請高雄市政府將歷次專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

十四、高雄市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。

【附件一】大寮主機場西側土地主要計畫變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	說明或附帶條件
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
1	大寮主機場西側	農業區 (56.23)	住宅區(附) (35.76)	1. 計畫區北側大寮主機場位於地區重要交通節點，基於T.O.D之規劃理念，適度調整周邊地區之規劃內容，以強化北大寮之發展。 2. 大寮地區商業多為沿街性小規模商業型態，配合主機場設立後，於適合節點規劃商業區，以滿足地區發展需求。 3. 後續透過車站與周邊開放空間、道路系統、接駁系統之妥善規劃，構建大寮地區完整都市生活、休閒與商業機能。	1. 應另行擬定細部計畫，並擬具具體可行之事業及財務計畫。 2. 建議於擬定細部計畫時應考量下列事項： (1) 審慎考量友善之人行空間系統。 (2) 應規劃相關接駁轉運設施及停車空間。 (3) 規定商業區內得做住宅使用之樓地板面積比例。
			商業區(附) (17.14)		
			道路用地 (附)(3.33)		
		範圍外(大坪頂以東地區都市計畫農業區)(3.34)	住宅區(附) (3.24)		
			道路用地 (附)(0.10)		

大寮主機場周邊地區主要計畫變更內容



【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表

新編 號 (註 1)	原編 號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	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 與 積	以民國 90 年為計畫目標年	以民國 102 年為計畫目標年	大寮都市計畫原計畫年期為民國 90 年，現已超過計畫年期，未來應配合上位計畫「高雄縣綜合發展計畫」內容及計畫實施進度，調整本計畫年期係以民國 102 年為計畫目標年。	依南部區域計畫之計畫年期修正為民國 110 年。
			面積：597.01	面積：595.18	配合航空地形及測量成果資料修正計畫面積及各項土地使用面積內容，修正結果詳表 6-2 所示。	
二	二	計 畫 人 口	40,000 人	48,000 人	依大寮都市計畫地區實際發展現況及計畫人口預測結果，並配合計畫年期之調整，予以修正。	照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表

新編 號 (註1)	原編 號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
三	三、 逾5	計 畫 區 北 側 及 西 側 範 圍 調 整	範圍外(鳳山都市計畫地區) (面積：0.28)	農業區 (面積：0.28)	依大寮都市計畫說明書記載，其計畫區北側與鳳山市為界，惟依地籍資料檢測，發現部份地區與鳳山都市計畫重疊，有書圖不符之情事，為避免執行上之困擾及符合都市計畫精神，故依大寮鄉之地籍界線(即行政管轄範圍)，修正本都市計畫範圍，其中納入本計畫區部份併鄰近分區予以修正編定其使用分區。	照原高雄縣政府核議意見通過。	
			範圍外(非都市土地) (面積：1.32)	保護區 (面積：1.24)			道路用地 (面積：0.08)
				河川區 (面積：0.0093)			
			道路用地 (面積：0.0151)				
			鐵路用地 (面積：0.0047)				
			保護區 (面積：1.24)				
			農業區 (面積：0.36)				
			保護區 (面積：0.66)	範圍外(非都市土地)(面積：0.66)			

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表

新 編 號 (註 1)	原 編 號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
四	四	鳳 林 路 西側、仁 德 路 南 側 之 農 業 區 及 部分「二 -30M」道 路(水廠 段 96、 97、99、 100、 101、 102、 106、 206、207 等地號)	農 業 區 (面 積： 13.29)	商 業 區 (附) (面 積： 13.29)	1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關本計畫案商業區規劃檢討情形(詳本說明書第四章第二節分析內容所示)可得知，本地區商業區劃設規模仍有不足，故配合本次通盤檢討作業予以增設之。 2. 本地區緊鄰鳳林路與仁德路交口處，同時緊鄰台 88 號道路交流道旁，交通條件便利、區位發展潛力極高；同時目前附近地區亦多諸從事相關商業服務性質使用。 3. 另外，本區緊臨鳳山市區及本鄉沿鳳林路之商業發展地帶，在活動機能上可延伸既有之商業機能；同時配合計畫區南側新興重劃住宅社區形成一個完整新興商業核心，藉以提昇地區性商業機能，期望得以帶動地區發展。 4. 部分「二-30M」計畫道路依二通變 16 案附帶條件規定併入本案整體開發。 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並於擬定細部計畫階段時，應檢附重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意書，並將市地重劃可行性內容送地政局進行評估。 2. 範圍內劃設之公設比不低於 40%。 3. 未來細部計畫內容應包括綠；美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得及處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫，其中針對鄰仁德路、鳳林路、台 88 線及再來排水線部分明訂符合未來需求之退縮管制規定。 4. 本案應於內政部都委會審議前完成土地所有權人開發意願之調查。	基於區位及商業機能之考量，本案維持原計畫。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續3)

新編 號 (註1)	原編 號 (註2)	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見										
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
五	五	社會 村正 氣路 與正 氣路 29巷 交叉 口之 「市 一」 、 「廣 停 二」 用地	市場用地 (面積： 0.14)	商業區 (附) (面積： 0.26)	1. 有鑑於傳統市場開發，傳統市場服務機能不彰已無法因應時代的潮流及市場實際的需求，故配合周圍地區發展的現況予以檢討變更為適當的分區。 2. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關本計畫案商業區設置檢討情形(詳本說明書第四章第二節分析內容所示)，本地區商業區劃設規模尚有不足，故配合本次通盤檢討作業予以補足。 3. 本地區位於正氣路與正氣路29巷，緊臨原計畫商業區，在活動機能上可延伸既有本鄉市中心之商業機能，形成一個完整的商業核心。 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式整體開發，並劃設不低於35%之公共設施用地比例。 2. 考量為維持未來商業區之基本停車需求，上述公共設施用地內，應規劃原計畫等面積之廣停用地供公眾使用。	參據高雄市政府列席人員說明，原高雄縣都委會之處理原則為：1. 考量面積僅約0.26公頃，故不再另行擬細部計畫。 2. 公共設施用地負擔比例為35%。 3. 公共設施應優先規劃停車空間。並經高雄市政府依上述原則重新修正變更內容(如下圖、表)，故同意依該修正方案通過，並請高雄市政府補充該公共設施用地之取得方式(含協議書)後納入計畫書敘明，以資完備。										
			廣停二 面積： 0.07)													
			4米道路用地 (面積： 0.05)													
																
						<table><thead><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">市場用地 (0.1446公頃)</td><td>商業區 (0.1048公頃)</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地 (0.0345公頃)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.0053公頃)</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地 (0.0698公頃)</td><td>住宅區 (0.0698公頃)</td></tr><tr><td>4M人行步道 (0.0543公頃)</td><td>道路用地 (0.0543公頃)</td></tr></tbody></table>	原計畫	新計畫	市場用地 (0.1446公頃)	商業區 (0.1048公頃)	廣場兼停車場用地 (0.0345公頃)	道路用地 (0.0053公頃)	廣場兼停車場用地 (0.0698公頃)	住宅區 (0.0698公頃)	4M人行步道 (0.0543公頃)	道路用地 (0.0543公頃)
原計畫	新計畫															
市場用地 (0.1446公頃)	商業區 (0.1048公頃)															
	廣場兼停車場用地 (0.0345公頃)															
	道路用地 (0.0053公頃)															
廣場兼停車場用地 (0.0698公頃)	住宅區 (0.0698公頃)															
4M人行步道 (0.0543公頃)	道路用地 (0.0543公頃)															

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續4)

新 編 號 (註1)	原 編 號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
六	七、人 12、人 14、人 16、人 18、逾 1	水 源 路 南 側、 青 山 街 西 側 地 區	「兒5」兒童遊 戲場用地 (面積：0.25)	住 二 (附) (面積： 0.25)	1. 經查本地區坡度變化不大，與周圍住宅社區雷同，故應無劃設為水土保護區之必要。 2. 因本地區緊鄰已開發之住宅社區，且係沿著既有住宅社區成為一狹長形、畸零不整之範圍，長久以來為社區治安死角，故予以解編開發為住宅區，以符合地區實際發展需求，及提昇社區發展品質。 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式整體開發，並劃設不低於35%之公共設施用地比例。 2. 本案應於本次通盤檢討發布實施之日起五年內，另行擬定細部計畫並完成市地重劃作業程序，如未依限辦理者，應於下次通盤檢討時恢復為原分區使用。	本案除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 一、依行政院頒規定，本案應以區段徵收方式辦理，惟考量開發面積較小及地方政府辦理開發之時序性，故照原高雄縣都委會決議，改採市地重劃辦理開發，惟請高雄市政府就該土地確實難以依行政院函規定以區段徵收方式辦理之具體理由，專案報請行政院同意後，依下列意見辦理，否則仍應以區段徵收方式開發並依照專案小組初步建議意見三辦理。 二、為確保計畫具體可行，請高雄市政府依下列各點辦理： 1、本案需擬定細部計畫(應配置35%以上適當之公共設施用地，請高雄市政府或土地所有權人於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。 3. 增列附帶條件：本案開發時，應於公園等開放空間周邊留設緩衝綠化空間並針對災害潛勢進行分析及評估。
			保護區 (面積：2.63)	住 二 (附) (面積： 2.63)		

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續5)

新 編號 (註 1)	原 編號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
七	八	鳳林四路 西側、水 源路北側 之國軍眷 村，包括 影 劇 七 村、商協 新村、果 協新村、 貿 商 四 村、台貿 六村、嘉 新新村、 民 生 新 村、宣武 新村、平 城七村、 貿 商 九 村、精忠 新村、精 忠四村等 地區	「商三」商業區 (面積：1.02)	「商三」商業區 (附) (面積：1.02)	1. 本計畫區內眷村用地均 依現況發展情形劃設， 其位置均屬超大街廓住 宅區，且多未配設公共 設施，嚴重影響地區居 住環境品質，並間接造 成周圍地區公共設施之 負擔，違反都市計畫規 劃原則，故應予以檢討 修正其規劃內容，以符 合都市長程規劃精神。 2. 未來本區辦理眷村改建 計畫或其他再開發利用 計畫時，應予以配置適 當公共設施，以提昇都 市環境品質。 3. 南側水源路配合本變更 計畫內容調整規劃為 20M 計畫道路，以符合 未來實際發展需求。 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計 畫，含擬具具體公平合 理之事業及財務計畫 ，並劃設不低於 35%之 公共設施用地比例。 2. 未來全區應予以整 體規劃，但得以都市更 新、眷村改建、重建等 方式辦理分期分區開 發事宜。 3. 該地區未完成細部 計畫擬定作業前，其範 圍內住宅區基準容積 率訂為 120%，將來得配 合另行擬定細部計畫 內容，予以重新修訂定 差別容積。	照原高雄縣政 府核議意見通 過。
			住宅區 (面積：49.21)	「住三」住宅區 (附) (面積：49.21)		
			公兒用地 (面積：0.74)	「住三」住宅區 (附) (面積：4.79)		
			機關用地 (面積：0.12)			
			公園用地 (面積：1.72)			
			市場用地 (面積：0.21)			
			道路用地 (面積：1.51)			
			步道用地 (面積：0.49)			

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續6)

新 編號 (註1)	原 編號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
八	十	私立中山 工商東 側、廣停 三用地南 側地區 (會社段 1167、 1192、 1193、 1194、 1195、 1196地號 土地)	住宅區 (面積:0.57)	宗教專用區 (附) (面積:1.21)	依南雄代天府現況使用及其產 權範圍，變更部份住宅區及保 護區為宗教專用區，以健全寺 廟之發展，完整提供民眾朝 拜、觀光、休憩、運動及各種 活動場所之使用需求。 附帶條件： 1. 原保護區部分，土地所有權 人應與本府簽訂協議書，自願 捐贈變更後土地總面積百分之 三十之公共設施用地；若因基 地條件特殊，經縣都委會審議 通過者，得折抵變更後當期土 地公告現值加四成之代金予當 地縣政府及鄉公所。前述捐贈 程序應於計畫發布實施後一年 內完成，如未能於期限內完成 ，於下次通盤檢討時，應予以 恢復原計畫。 2. 另住宅區部分因相關法令已 規定允許作類似使用，故得免 回饋。	據原高雄縣政 府列席人員說 明，變更範圍內 屬於山坡地部 分，將提供作為 民眾休憩、運動 場地之使用，故 照原高雄縣政 府核議意見通 過。
			保護區 (面積:0.64)			
九	十一	忠義國小 (文小三) 北側	住宅區 (面積:0.04)	文小用地 (面積:0.04)	由於本鄉水源段 902、903 地號 土地係為國有土地，現況亦為 忠義國小所使用，故予以變更 為文小用地，俾便辦理後續撥 用相關事宜，以符合實際發展 需求。	照原高雄縣政 府核議意見通 過。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續7)

新 編 號 (註 1)	原 編 號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十	十二	私立輔英科技大學校北側	私立學校(文專)用地 (面積：0.57)	「文一」文教區(供私立輔英科技大學使用)(附) (面積：0.57)	由於內厝段1077、1080、1080-1、1078地號現況並非供作輔英科大校地使用，且經校方表示該等土地對該校校園完整及校務發展相當重要，故為保障地主與校方彼此之權益，增訂附帶條件規定，以作為下次檢討之依據。 附帶條件： 有關內厝段1077、1078、1080及1080-1等地號土地，校方應於本次通盤檢討發布實施之日起兩年內取得土地，如未依限辦理者，應於下次通盤檢討時併鄰近分區為保護區使用。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十一	十三	部分公四用地東側(仁德段117地號)	「公四」公園用地 (面積：0.30)	「機九」機關用地 (面積：0.30)	由於現況部分公園用地已開闢作為大寮地政事務所使用，故依現況變更部份公園用地為機關用地，供作大寮地政事務所使用，以符合實際發展需求。 有關本案申請建築之相關原始文件詳附件二所示。	照原高雄縣政府核議意見通過。

十二	十四	「廣停四」用地東側	「廣停四」廣場兼停車場用地 (面積：0.33)	「機十」機關用地 (面積：0.33)	由於原大寮戶政事務所位於中心商業區內，停車困難，影響民眾往來辦公之便利，故利用大寮鄉仁德段114號部份土地變更為機關用地，供作本鄉戶政事務所使用，以符合實際發展需求。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十三	十五	機二用地	「機二」機關用地 (面積：0.16)	「公兒三」公兒用地 (面積：0.16)	因應未來戶政事務所遷置計畫，故基於公地公用原則，則原機關用地變更為公園用地，以提供地區民眾休憩場所。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十四	十六	廿一-10M計畫道路(內坑路)兩側部份保護區	保護區 (面積：4.90)	「公六」公園用地 (面積：3.89) 「公七」公園用地 (面積：1.01)	考量未來鼓勵火葬入塔之目標，及避免土地濫葬情形發生，故為有效提昇地區環境品質，予以利用公有土地變更為公園用地。	照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續8)

新 編 號 (註 1)	原 編 號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十五	十七	私立輔英科技大學	私立學校(文專)用地 (面積:18.50)	「文一」文教區 (供私立輔英科技大學使用) (面積:18.50)	1. 由於該用地原係作為「婦嬰高級護理助產職業學校」,於民國 86 年已改制為「私立輔英技術學院」,故原有分區已不合時宜。 2. 未來應配合現況實際發展情形及基於都市計畫名稱統一之考量,故依現況私立輔英科大校地範圍,統一更名為「文一」文教區。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十六	十八	私立中山工商	私立學校(文高) (面積:2.66)	「文二」文教區(供私立中山工商使用) (面積:3.51)	配合現況實際發展情形及基於都市計畫名稱統一之考量,故依現況私立中山工商校地範圍,統一更名為「文二」文教區。	照原高雄縣政府核議意見通過。
			私立學校 (面積:0.85)			
十七	十九	私立高英工商	私立學校(文職) (面積:3.33)	「文三」文教區(供私立高英工商使用) (面積:3.46)	配合現況實際發展情形及基於都市計畫名稱統一之考量,故依現況私立高英工商校地範圍,統一更名為「文三」文教區。	照原高雄縣政府核議意見通過。
			文教二 (面積:0.13)			

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續9)

新 編 號 (註 1)	原 編 號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十八	廿一、 人 19	鳳 林 公 路 東 側 原 台 糖 鐵 路 用 地	鐵路用地 (面積： 2.39)	道 路 用 地 (附) (面 積： 1.30)	1. 目前台糖鐵路用地已廢棄並無使用，故針對計畫區北界至萬丹路段之台糖鐵路用地，由於現況皆已作道路使用，故此部分之台糖鐵路用地變更為道路用地。 2. 另為無償取得前述由台糖鐵路用地變更為道路用地部分之土地，故變更翁公園排水線以北至「市五」東側之部分農業區及鐵路用地為住宅區。 3. 另為解決部分民眾因鳳林路拓寬而無法建築之情事，故考量民眾之權益及土地未來發展之整體性，遂將部分農業區建地目與台糖鐵路用地變更為住宅區。 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式整體開發，並劃設不低於 40%之公共設用地比例(包含前述部分由台糖鐵路用地變更為道路用地之土地)。 2. 另考量大寮地區民眾之整體利益，台糖公司需再無償提供本次台糖土地變更面積之 10%予縣政府，以供公眾使用。 3. 鳳林四路與進學路交口處東側，未來應先劃設作為地區必要性之公共設施用地使用。 4. 未來另擬細部計畫之內容應適當保留原台糖鐵路之公共通行功能，以綠帶、道路或其他方式加以規劃，且應與北側道路及南側綠地串聯。 萬丹路以南至「市五」東側之部分台糖鐵路土地由於大部分已售予私人使用，故併鄰近分區變更為農業區。 由於大坪頂以東地區之台糖鐵路用地現況部分已作為自行車道使用，故為配合整體自行車道之串連，故翁公園排水線以南至計畫區南界之台糖鐵路用地變更為綠地使用，並以徵收方式取得土地。	本案除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 1. 本案有關變更農業區為住宅區之開發方式，請依據變更內容明細表第6案之規定辦理。 2. 變更理由，請參據實際情形及下列原則詳予補充與修正： (1)配合現況調整為道路及綠地、配合鄰近分區變更為農業區。 (2)配合現況建地目調整為住宅區及公共設施用地部分，請分開敘明，以資明確。 3. 於細部計畫時，其規劃內容建議考量自行車道之連貫性。
				住宅區(附) (面 積： 1.09)		
			農業區 (面積： 2.61)	住宅區(附) (面 積： 2.61)		
			鐵路用地 (面積： 0.79)	農業區 (面 積： 0.79)		
			鐵路用地 (面積： 0.40)	綠地 (面 積： 0.40)		

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續10)

新 編號 (註1)	原 編號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十九	廿二	「市六」 用地西側之四 公尺人行步道	人行步道 (面積： 0.03)	「市六」用地 (面積：0.03)	目前四公尺人行步道中段部份用地已於「市六」市場大樓興闢時予以廢除，現況已成為市場大建築基地範圍，故配合現況使用情形予以廢除此人行步道，並併鄰近分區予以變更為市場用地。 附帶說明： 對「市六」用地所公告樁位資料有誤，請配合函請縣府主管單位公告修正之，以符合實際發展需求。	為避免產生疑義及混淆，除將附帶說明刪除外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。
廿	廿三、 逾4	高英工商西北側之保護區(內坑段820、820-1、967地號土地)	保護區 (面積： 5.54)	「公8」公園用地 (面積：5.54)	1.視未來發展需求及地區整體規劃檢討之。 2.經會中軍方敘明本土已由軍方移交予國有財產局，故依公地公用原則予以變更為公園用地，以補足區內綠化設施不足情形，並可提昇地區環境品質。	照原高雄縣政府核議意見通過。
廿一	廿四	三-12M南側、十 三-10M北側市 地重劃區範圍	重劃區八公尺道路 (計畫圖文字標示誤植為十公尺)	重劃區八公尺道路 (計畫圖文字修正為八公尺)	1.依高雄縣府93年1月28日府建都字第0930008398號函暨本府計畫室93E00006號案及本建設局93年2月6日簽奉准辦理並復本府計畫室93E00137號。 2.旨揭案情瑕疵發生在73年與86年，對陳情人已造成不便，請先核發建築線指示(依八公尺)，都市計畫不符部分再檢討修正改進。 3.為維持民眾合法權益，茲依市地重劃作業內容修正計畫書圖為八公尺計畫道路。	為避免產生疑義及執行之可行性，除請高雄市政府將變更範圍現況圖、標繪既成道路及寬度、建築物現況(含層數)暨發照情形納入計畫書敘明外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續 11)

新 編號 (註 1)	原 編號 (註 2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
廿二	廿五	商四北側、十二-10M道路以南至福源路(十三-10M)間鐵路用地西側之四公尺人行步道用地	人行步道 (面積： 0.27)	住宅區 (面積： 0.27)	1. 4公尺道路用地原係配合台糖鐵道而劃設，現台糖鐵道已廢除(供作道路使用)，故本4公尺道路原規劃功能已不存在。 2. 該地區現況道路寬度已近16公尺(含原規劃之台糖鐵路用地)，故本4公尺道路用地已無實際劃設必要。 3. 查該段4公尺道路上多為既成建物，故為保護人民居住權益，故整體考量後配合現況發展情形變更為住宅區。	1. 請高雄市政府配合四公尺人行步道(台糖鐵路)兩側土地權屬分佈情形，並依下列原則研提兩側四公尺人行步道變更內容後，並繪圖提大會報告。 2. 其調整原則如下： (1)四公尺人行步道與臨接可建築土地為相同地主者，則併鄰近分區變更。 (2)四公尺人行步道與臨接可建築土地為不同地主者，或四公尺人行步道所有權為台糖、水利會則該部分四公尺人行步道變更為道路用地。 (3)應維持道路路型平順為原則。
廿三	廿六	商四北側四公尺道路用地	人行步道 (面積： 0.02)	住宅區 (面積： 0.02)	1. 由於本四公尺計畫道路之規劃造成周圍土地畸零無法使用，影響周圍地區土地健全發展及人民權益。 2. 經查北側已有既成道路(4公尺)，可替代本計畫道路功能。 3. 考量周圍土地有效利用及實際發展需求，同意廢除該計畫道路。	為避免影響道路系統之完整性，故維持原計畫。
廿四	廿七	鳳林四路與三-12M交口處南側之四公尺道路用地	道路用地 (面積： 0.02)	住宅區 (面積： 0.03)	1. 考量既成道路(原鐵路)週邊四公尺道路並未連接相通，開闢時會影響民宅嚴重損失，道路又不雅觀；同時在這區段有三條道路，相隔又密集，易形成交通瓶頸，衍生不必要之交通問題，顯然失去都市計畫旨意。 2. 考量地區實際發展需求及避免影響周圍現有民宅權益，故視實際發展需求檢討之。	為避免影響道路系統之完整性，故維持原計畫。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續12)

新 編號 (註1)	原 編號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
廿五	卅、 人7	中山工 東 側、廣停 三南側	住宅區(附) (面積： 0.03)	住宅區 (刪除附帶條件規 定) (面積：0.03)	1. 本路段原劃設為住宅區，於第一次通盤檢討作業係考量配合北側重劃區住宅區之規劃作業，變更劃設為新增設之計畫道路用地，且納入市地重劃開發範圍。 2. 由於目前該道路用地上諸多合法建物，且查該段八公尺計畫道路已於上次通盤檢討作業予以廢除計畫道路用地在案。本次通盤檢討作業再予將上述已廢除之八公尺計畫道路用地剔除於市地重劃開發範圍，以符合現況及實際發展需求。	為確保現有巷道出入無虞，故除將變更範圍內現況為道路使用部分之住宅區(附)變更為道路用地外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。
廿六	卅一	大寮國 中東側	「文(中)」 文中用地 (面積： 0.03)	「機八」機關用地 (供作圖書館使 用) (面積：0.03)	配合本鄉重大建設計畫內容變更規劃為機關用地，俾供設置未來圖書館之停車使用，以俾提昇地區環境品質。	照原高雄縣政府核議意見通過。
廿七	逾3	內湖段 871-52 、 871-53 、 871-54 、871-55 等4筆地 號	保護區 (面積：26 m ²)	住宅區 (面積：26 m ²)	1. 內湖段 871-52、871-53、871-54、871-55等4筆地號係於95年8月24日分割自原載871-11等地號，經查上述871-52等4筆地號現位屬大寮都市計畫劃定之保護區範圍。 2. 然該等土地上之建物使用執照於79年核發，使用執照核發當時，該地號土地認定為住宅區，故為避免損及土地所有權人之權益，將內湖段 871-52、871-53、871-54、871-55地號(面積1、9、11、5平方公尺)變更為鄰近之住宅分區。	照原高雄縣政府核議意見通過。惟請高雄市政府轉知土地所有權人，應留意坡地安全，以善盡告知之責任。

【附表一】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表(續13)

新 編號 (註1)	原 編號 (註2)	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
廿八	逾7	內坑段 820-2 及 部分 995 地號土地	保護區 (面積：58 m ²) 私立學校 (文職)(面 積：178 m ²)	電路鐵塔用 地(面積：236 m ²)	為配合臺灣電力股份有限公司改建仁武—高港—美山 161 仟伏輸電線路山、海線第 41 號鐵塔連接站之需要，需利用內坑段 820-2 地號全筆及 995 地號內部分國有土地，變更為電路鐵塔用地，併利後續土地取得及使用。	照原高雄縣政府核議意見通過。
廿九	逾8	部分已完 成重劃區 內之增設 巷道	住宅區(面 積：0.19)	計畫道路用 地(面積： 0.19)	部分重劃區內之增設巷道依市地重劃實施辦法第28條規定，重劃區內增設或加寬之巷道，於重劃分配結果公告確定後，得配合辦理都市計畫變更。	照原高雄縣政府核議意見通過。
卅	逾8	部分道路 截角	住宅區 (面積： 0.0025) 廣場兼停車 場用地(面 積：0.0008) 文職用地 (面積： 0.0006)	計畫道路用 地(面積： 0.0025) 計畫道路用 地(面積： 0.0008) 計畫道路用 地(面積： 0.0006)	部分截角因已分割，但計畫圖並無截角，故依現況調整都市計畫分區內容。	照原高雄縣政府核議意見通過。
卅一	卅二	都市防災 計畫	未訂定	增訂如第七 章第五節	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。	併專案小組初步建議意見之回應意見辦理。

卅二	卅三	事業及財務計畫	已訂定	修正詳第八章內容	依變更後各公共設施面積調整內容修正事業及財務計畫。	請高雄市政府配合本會決議修正後之開發方式列入計畫書敘明。
卅三	卅四	土地使用分區管制要點	已訂定	修正詳第九章內容	依現行相關法令規定及配合未來發展需求修定本要點。變更內容詳表 6-2 所示。	併土地使用分區管制要點。

【附表二】土地使用分區管制要點對照表

現行都市計畫內容	修正後計畫內容	修正理由	專案小組初步建議意見																																								
一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣施行細則第31條之規定訂定之。	維持原計畫內容。	照原高雄縣政府核議意見通過。																																								
二、第一種住宅區(住一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 第二種住宅區(住二)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、各分區之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點無規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	彙整現行計畫內容列表說明，俾利後續使用查詢。	照原高雄縣政府核議意見通過。																																								
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。																																											
四、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。																																											
五、私立學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。																																											
六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。																																											
七、國中及國小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。																																											
八、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。																																											
九、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區(住一)</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區(住二)</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td><td>80</td><td>330</td></tr> <tr> <td colspan="2">零星工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td><td>文教區</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>國中及國小用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td colspan="2">宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td></tr> </tbody> </table>			項目		建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	第一種住宅區(住一)	60	120	第二種住宅區(住二)	60	200	商業區		80	330	零星工業區		70	210	學校用地	文教區	50	200	國中及國小用地	50	250	宗教專用區		60	160	機關用地		50	250	市場用地		60	240	加油站專用區	
項目		建蔽率(%)	容積率(%)																																								
住宅區	第一種住宅區(住一)	60	120																																								
	第二種住宅區(住二)	60	200																																								
商業區		80	330																																								
零星工業區		70	210																																								
學校用地	文教區	50	200																																								
	國中及國小用地	50	250																																								
宗教專用區		60	160																																								
機關用地		50	250																																								
市場用地		60	240																																								
加油站專用區		40	120																																								

【附表二】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－土地使用分區管制要點修正內容
對照表（續 1）

現行都市計畫內容	修正後計畫內容	修正理由	專 案 小 組 初步建議意見
十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性之設施，訂定左列獎勵措施： （一）凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 11 點之規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在 1,500 m² 以上者。 （二）建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m² 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施如下： 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 m² 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	因第三條第一點相關內容已於「建築技術規則」有所規定，為免贅述，建議刪除。故僅保留本條第二點即可。	照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表二】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－土地使用分區管制要點修正內容
對照表 (續 2)

現行都市計畫內容	修正後計畫內容	修正理由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
十一、依第 10 點第 1 款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計畫： 1. 商業區： $I = 2.89$ S/A-1.0 2. 住宅區及機關用地： $I = 2.04$ S/A-1.0 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。	刪除	因相關內容已於「建築技術規則」有所規定，為免贅述，本條內容建議刪除。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十二、依第 10 點第 1 款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 m^2 以上，在住宅區及機關用地為 2,000 m^2 以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第 11 點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除	因相關內容已於「建築技術規則」有所規定，為免贅述，本條內容建議刪除。	照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表二】變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案－土地使用分區管制要點修正內容
對照表 (續 3)

現行都市計畫內容	修正後計畫內容	修正理由	專 案 小 組 初步建議意見									
(空白)	四、計畫區各項使用建築退縮規定如下： (一)實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 m²以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td></tr><tr><td>其他使用分區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，其中其他使用分區(公共設施用地)自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td></tr></table> (二)公共設施用地：自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	其他使用分區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，其中其他使用分區(公共設施用地)自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	依規定針對區段徵收或部份市地重劃範圍與公共設施用地增設建築物退縮及綠化空間管制規定。	照原高雄縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮規定	備註										
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。										
其他使用分區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，其中其他使用分區(公共設施用地)自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。										
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	五、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，以美化環境。	維持原計畫。	照原高雄縣政府核議意見通過。									
十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	維持原計畫。	照原高雄縣政府核議意見通過。									

【附表三】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	建議事項	原高雄縣政府 研析意見	專案小組出席委員 初步建議意見
逕 1	國防部總政治作戰局 大寮鄉水源段 735 地號等 74 筆土地	1. 本範圍內土地係本局管有之土地，原作為眷村使用，目前依眷改條例及現行都市計畫之規定進行相關作業，惟範圍內住宅區容積率依公展內容草案僅為 120%，未來依眷條規定標售土地時，將影響整體土地利用之價值。 2. 目前沿鳳林四路旁之土地使用現況均為商業使用，為符使用情形並提升土地使用效益，建請沿鳳林路之街廓部份，整體調整為商業區使用，以符合民眾期待並有效提升土地價值。	1. 建議為 240%。 2. 建請考量土地現況使用情形，酌予增加商業區面積。	1. 建議併變更案第七案內容辦理。 2. 有關平均容積率之調升應考量地區未來發展定位，且應在計畫人口之總體管制架構下合理分派，惟可視地區實際發展現況予以訂定差別容積，以塑造地區不同層次之景觀環境。 3. 由於現行範圍內之商業區分佈情形係以鄰里商業區之規劃理念為前提，然由於高雄捷運橘線通車後已改變北大寮之空間發展型態，故有關商業區之佈設應配合未來北大寮之發展趨勢以集中劃設原則規劃於主機場西側鳳林四路東側為宜，不宜再沿鳳林四路劃設沿街式商業區。	照原高雄縣政府研析意見，未便採納。
逕 2	李來福 大寮鄉內湖段 157、521、524、525 地號土地	由農業區變更為住宅區。	同左。	1. 經查內湖段 157 地號土地現行都市計畫為住宅區，其餘所陳情土地建議併變更案第六案內容原則辦理。 2. 有關保護區之變更除應檢視現有之地形狀況外，另應考量鄰近鄰里性公共設施之分佈及開闢情形，在不影響現有地形地貌之前提下，建議以整體開發方式酌予調整。	併變更內容明細表第 6 案。

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續1）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
逕3	趙正雄 大寮鄉水源段725 地號土地	1. 本宗土地門牌號為大寮鄉中興村鳳林四路486號與鳳山市鄰接土地門牌號為鳳山市誠德里鳳林四路488號；地理位置為鳳山市與大寮鄉市中心交通要道，距離高雄捷運橘線鳳山國中站(OT14)100公尺；距離大寮站(OT1)150公尺。 2. 本區域後面為鳳山市埤頂住宅重劃區、新興社區、已開發建築。前面鳳林四路相隔為商協新村。即上列原因，所以本區域近三公頃農地在78年間大寮鄉都市計畫第二次通盤檢討時，就將此農業區變更為住宅區，另為便利商協新村住戶往大寮捷運站，乃本區域開闢12米道路銜接，惟不知何因未通過。從78年間大寮鄉公所擬定變更住宅區迄今近20年，大寮鄉、鳳山市都市已快速進，惟獨此區塊仍為農業區，影響都市整體發展。 3. 本地前身為磚窯用地，山坡地經開發夷地，地質不宜耕作，交通便捷，所以資源回收場林立，實有礙鳳山市、大寮鄉都市觀瞻。 4. 大寮鄉住宅區發展率已超過80%。	請入高雄縣大寮鄉都市計畫本次通盤檢討，將農業區變更為住宅區或商業區。	併公開展覽期間人民陳情案第3案縣都委會決議內容辦理，建議未便採納，理由如下：就整體都市發展之觀點應避免土地零星變更。	併專案小組初步建議意見三。

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續2）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 4	惟仁開發 實業有限 公司 大寮鄉內 厝段 176 地號土地	1. 地主洪和平君所有坐落高雄縣大寮鄉內厝段 176 地號分區為體育場用地其仍為地形陡峭之山坡地，如開發必然造成周遭大寮國中、輔英科技大學及大寮鄉立游泳池相當危險，除非與周遭地主共同開發才能避免，如此次其欲利用申請臨時高爾夫球練習場取土，相鄰地主皆反對開發，且基地距離周圍土地至少有五米之保護區，如此一來開發之地形必然造成堰塞湖，將來十分危險，故建請委員將其恢復為保護區比較適當。 2. 原先都委會之分區計畫，仍是將該土地與鄉有地一併列為體育場用地，爰原先計畫已有變更，且如要徵收也不符合經濟效益，綜觀目前公告現值高達每平方公尺 10,661 元，該筆土地如以公告現值加四成每平方徵收費費用高達 14,925 元，全部徵收金額必要 147,507,728 元，鄉公所已無此意願，另外輔英大學縱使要開發若無鄉公所配合，其通路問題也是個問題，故本筆土地之開發困難重重，為避免造成空中體育場之事件，終止其用途才是上策。 3. 地主千方百計想利用各種名目規劃臨時運動設施開挖土石、盜賣國土，希能將本筆土地列管，嚴格管控，避免其濫墾濫，且現今輔英大學及大寮鄉公所都無開發計畫且無預算，其土地已不適宜編定為體育場用地，否則對地主必然造成無法開發之遺憾，故宜變更為保護區比較恰當，否則就應嚴格管控，以避免土石流。	大寮都市計畫通盤檢討中內厝段 176 號為山坡地且坡度險峻，分區為體育場用地實在不恰當，建請修正為保護區。	1. 體育場用地內現況地勢平坦之地區現況為大寮鄉立游泳池使用。 2. 其北側多為坡度陡峭之山坡地，故建議仍應在維持原有地形地貌之前提下，作為公共設施用地使用。	照原高雄縣政府研析意見，未便採納。

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續3）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府研析意見	專案小組初步建議意見				
逕5	莊建昌大寮鄉會社村高英工商西北側保護區（大寮鄉內坑段927、931、932、934、964、966、971、972、974及976地號等10筆土地	1. 本陳情區係於民國61年擬訂大寮都市計畫時劃設為之保護區，當年劃設該保護區係依據「鳳林公路以西，不適宜都市發展之陡山坡地區劃設為保護區」，惟早期因地理資訊系統尚未健全，無法精確認定本區地形，現今經過坡度分析後可得知本區多為平緩地形地貌，加上大寮地區30年來發展已日趨成熟，本陳情區緊鄰行政機關用地、住宅區及學校，南側更為仁德重劃區，儼然已成為一集居聚落之生活圈，故配合高雄縣政府刻正辦理之大寮都市計畫(第三次通盤檢討)提出保護區檢討變更。 2. 陳情區周邊為已開發住宅聚落，巷弄狹小、公共設施缺乏，現況周邊住戶多利用陳情區土地作為臨時停車空間，此外，亦多利用本陳情區土地進出，作為聯繫鳳林三路105巷兩側住宅社區與南側仁德重劃區之替代道路。	1. 劃設為整體開發區，將地勢平坦部分配合毗鄰土地劃設為住宅區，另願意配合周邊發展需求留設公共設施用地，已改善地區公共設施不足問題，並健全週邊道路系統。 2. 配合西南側保護區變更為公園用地之變更案，配合調整本陳情區留設公園用地與道路用地，強化該地區與現有住宅社區及主要道路之聯繫。	1. 建議併變方案第六案內容原則辦理。 2. 有關保護區之變更除應檢視現有之地形狀況外，另應考量鄰近鄰里性公共設施之分佈及開闢情形，在不影響現有地形地貌之前提下，建議以整體開發方式酌予調整。	一、併專案小組初步建議意見三辦理。 二、為確保計畫具體可行，請高雄市政府依下列各點辦理： 1. 本案擬定細部計畫時應配置35%以上適當之公共設施用地。 2. 變更範圍內平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施設施使用為限。平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應以維持原有地形為原則，並規劃為開放空間且不得計入應劃設之公共設施比例，其餘20%土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。 三、將陳情範圍東側剩餘零星保護區部分一併納入考量。變更範圍如圖、表。 <table><thead><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr></thead><tbody><tr><td>保護區 (面積：3.58公頃)</td><td>住宅區(附) (面積：3.58公頃)</td></tr></tbody></table>	原計畫	新計畫	保護區 (面積：3.58公頃)	住宅區(附) (面積：3.58公頃)
原計畫	新計畫								
保護區 (面積：3.58公頃)	住宅區(附) (面積：3.58公頃)								

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續4）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府研析意見	專案小組初步建議意見				
逕6	高雄縣大寮鄉公所內湖段837、837-1、838、839號等四筆土地	1. 本案土地為內湖段 837、837-1、838、839 號等四筆土地，土地面積共約 2076 平方公尺，為本鄉所有，其土地使用分區為兒童遊戲場。 2. 本案土地現作托兒所使用，若以平面多目標使用，其建蔽率為 12.5%，須拆除部分設施，其拆除超過建蔽率及修繕等工程經費約 200 萬元，另再補辦建造執照費用約 100 萬元。 3. 本案土地擬辦理「變更大寮都市計畫案(部分兒童遊戲場變更為機關用地(供托兒所使用))案」，其機關用地建蔽率為 50%，現有托兒所建蔽率未超過，可免與拆除主要結構，只須室內設施部分修繕符合幼兒園使用後，補辦建造執照(費用約 100 萬元)，可節省大量公帑。	為本鄉鄉立托兒所一山頂所補辦建造執照乙案，為免拆除現有建物部分設施，擬辦理「變更大寮都市計畫(部分兒童遊戲場變更為機關用地(供托兒所使用))案」。	考量本次通盤檢討將大幅增加公園用地面積，加上現有之托兒所已不敷使用，故建議照案通過。	酌予採納，並請高雄市政府將所需土地範圍變更為社教用地，其餘維持兒童遊樂場用地。【經市政府試算托兒所實際所需面積及調整後方案如下圖、表：】  <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>兒童遊樂場用地 (面積：0.1057 公頃)</td><td>社教用地 (面積：0.1057 公頃)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	兒童遊樂場用地 (面積：0.1057 公頃)	社教用地 (面積：0.1057 公頃)
原計畫	新計畫								
兒童遊樂場用地 (面積：0.1057 公頃)	社教用地 (面積：0.1057 公頃)								

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續 5）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
逕 7	鄭振旺 高雄縣大 寮鄉山子 頂段 4212-2、 4212-4、 4213、 4214、 4186-3、 4186-5 ，永芳段 203-1 及 203-2 地 號等 8 筆 土地	茲因力行路屬大寮都市計畫之計畫道路，此路段屬北鳳林路與南鳳林路之替代道路，貫穿大寮市中心聯結鳳山與大發工業區不可或缺之主要道路，本基地部分原屬台糖公司之鐵道，因廢耕農田亦來亦多，導致雜草叢生，環境不佳，南鄰農業區建地目，房屋老舊，多年未見整頓，影響市容甚巨，加上市鎮腹地不多，市區發展擴展需要，往東發展將屬必要性，北側部分臨鳳林四路土地均已變更，故更需顧及整體市容與觀瞻，且跟上時代腳步，改善對整體大寮鄉受阻於台糖鐵道之不良印象，對大寮鄉整體環境將是莫大助益。	檢討變更 為農業區 或住宅區。	建議酌予採納。 1. 有關所陳情山仔頂段 4212-2、4212-4、4186-3、4186-5 地號土地已併變更案第十八案併鄰近分區為農業區。 2. 另有關陳情山仔頂段 4213 與 4214 地號土地部分現況為農業區並作為幼稚園使用，建議依「高雄縣都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法」規定申請辦理。	照原高雄縣政府研析意見，有關台糖鐵路併變更內容明細表新編號十八案，另變更農業區為住宅區部分則未便採納。
逕 8	盧老富 山子頂段 2549、 2549-1、 2550-2、 2550-3	陳情人持有之山子頂段 2549、2550-2 地號於民國 62 年 3 月 9 日建字第 24387 號核發工業用地證明書，依法可由農業區變更為零星工業區，又本區靠近大寮捷運站，應屬捷運商業區範圍，不宜開發工業，為促進地方發展，編為商業區為宜。	陳情變更 農業區為 商業區。	本案屬主機廠西側整體開發範圍，併大寮主機場西側土地主要計畫變更案討論。	照原高雄縣政府研析意見，併大寮主機場西側土地主要計畫變更案。

【附表三】逕向本部陳情意見綜理表（續 6）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	原高雄縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
逕 9	蘇有記 大寮段 1137 地號	對面皆為住宅區且房屋已漸漸蓋滿，為讓鳳林三路兩邊平衡發展，申請變更為住宅區。	陳情變更 農業區為 住宅區。	考量陳情，週邊土地仍以農業使用為主，故未便採納。	照原高雄縣政府研析意見，未便採納。
逕 10	無極龍鳳宮 大寮段 2764、 2765 地號	1. 本人因不諳法令，本宗土地雖向寺廟使用，但未辦理「補辦寺廟登記」。 2. 基於政府輔導寺廟合法化，盼逢此「高雄縣大寮鄉大寮都市計畫通盤檢討」之際，變更本宗土地為符合寺廟使用之分區，以便配合政府寺廟管理政策。	變更本寺 廟使用分 區為「宗 教專用 區」。	不符「原高雄縣都市計畫宗教專用區變更審議原則」之規定，故未便採納。	照原高雄縣政府研析意見，未便採納。
逕 11	張國才 中興路七 巷	1. 本區段整遍變更住宅區近 40 年，至今未劃設道路、為改善居住便利，特提出申請如主旨。 2. 該巷道溝渠中設置電線桿數支多年、溝渠堵塞、臭與蚊蟲細菌是衛生一大問題，若實現劃設四公尺道路則病害可除。 3. 該巷道長而窄又是死巷，若實現劃設四公尺道路則救援與災難逃離都方便。	建議增設 四公尺道 路。	該處現況為建物密集地區，難以劃設計畫道路，故未便採納。	照原高雄縣政府研析意見，未便採納。

八、散會：下午 1 時 45 分。