

內政部都市計畫委員會第 872 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 12 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：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：黃博文

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 871 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區百齡段六小段 676 地號等 58 筆土地及中山區北安段四小段 381 地號等 2 筆土地風景區為公園用地主要計畫案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為產業專用區）案」及「擬定林口特定區計畫（產業專用區）細部計畫案」再提會討論案。

第 3 案：內政部逕為「變更新店都市計畫（部分機關用地為綠地及部分綠地為機關用地）案」。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更斗六都市計畫（含大潭地區）部分住宅區為機關用地（供縣府第二辦公室及警察局斗六分局使用）案」。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為河川區案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分工業區（工 23、工 25）及河道用地為住宅區、商業區、特定商業

專用區及公園用地、園道用地、道路用地（台泥鼓山廠區開發案）」。

第 7 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為機關用地）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（第一種住宅區為機關用地）案」。

第 8 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更新城(北埔地區)都市計畫(部分道路用地為住宅區、部分道路用地為兒童遊樂場、部分住宅區為兒童遊樂場、部分住宅區為道路用地、部分人行步道為兒童遊樂場、部分人行步道為住宅區、部分人行步道為道路用地、部分兒童遊樂場為住宅區)案」。

第 10 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地，部分道路用地維持原計畫）案」。

二、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區百齡段六小段 676 地號等 58 筆土地及中山區北安段四小段 381 地號等 2 筆土地風景區為公園用地主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都委會 104 年 12 月 10 日第 679 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 105 年 1 月 25 日府都規字第 10401879500 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。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：

一、本案擬變更風景區為公園用地，因原計畫風景區即可允許供劍潭濕地公園使用，且變更後短期內土地使用情形變化不大，應無立即變更都市計畫之急迫性及必要性，爰本次個案變更應維持原計畫。後續如有繼續變更之必要，請納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量，較具正當性。

二、本案於後續都市計畫通盤檢討時，請將相關委員所提意見（如變更之必要性及合理性、現況與未來規劃之利弊分析、具體建設計畫、交通及停車問題、土地租約應妥善處理、舊有成長記憶如何維護、現有建築物既有活動機能如何維持，以及加強與相關公

民或團體溝通協調等)一併納入檢討規劃，以資周延。

三、逕向本部陳情意見：轉請市府參處。

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|--|---|
| 1 | <p>柯經一等</p> <p>壹、陳情事項：臺北市政府以不到二個月的時間，即由都市計畫委員會審議通過「變更臺北市士林區百齡段六小段676地號等58筆土地及中山區北安段四小段381地號等2筆土地風景區為公園用地主要計畫案」，過程倉促，罔顧地方民意反對意見，陳情貴會本於保護人民權益及維護法制之精神，依法把關，否決該都市計畫變更案，以保人民權益，並維法紀，實為至盼。</p> <p>貳、說明：</p> <p>一、查本計畫變更土地使用分區60筆土地即為劍潭海外青年活動中心使用之土地，查該60筆土地分別為鐵路局、國有財產署、臺北市政府所共有，現由救國團承租使用中，合先敘明。</p> <p>二、次查臺北市政府於104年10月15日公告本變更案，幾無人知曉，僅極少數居民在無意間獲悉，市府訂於104年10月27日召開說明會，其突襲之舉措非常明顯。同時於該次說明會中，出席居民均反對本變更案，並依規定提出書面建議在案，如附件1之意見表可稽。</p> <p>三、計畫書中之實施進度及經費未見經費之來源，只有撥用其他公有土地之期程。計畫書中提到104年有編列預算在案，是何預算科目？經費多少？均未在計畫書中明確說明，顯係先射箭再畫靶，計畫過於粗糙。</p> <p>再者，本地區原規劃為風景區，係配合圓山地區之優美景觀而劃設。劃設為風景區因遮蔽率寬度、容積率低，建物亦有前院、側院、後院之寬度、深度及深度比之規定，使用功能多元化，較變更為公園用地更能因應極端氣候變遷，調整都市微氣候之目標，顯無需大費周章去配合政治目的辦理此變更計畫。</p> <p>四、然而，臺北市政府旋即於12月10日召開台北都市計畫委員會，罔顧各方口頭及書面反對意見，及現場里長、社區發展協會理事長、民意代表辦公室主任、民眾強烈反對意見，發言要如當地明勝里長張永棟現場批評，市府要和劍潭活動中心蓋濕地公園，從頭到尾沒有和居民做討論，該處生態已非常豐富，不懂要變成公園用地的目的。同時市府沒有善盡通知與溝通的責任，沒有考慮當地居民對劍潭青年活動中心長達40年的依存情感，況且全里緊鄰基隆河，「已經夠濕了，我們不要濕地」，市府若要蠻幹，不排除視情況發起抗議。</p> <p>又如劍潭社區發展協會理事長則擔心，該區過往有淹水情形，擔憂拆除圍牆，未來情況會加劇。</p> <p>再如自由時報 2015-12-11 14:41 報導 [記者何世昌 / 台北報導] …劍潭青年活度</p> | <p>一、本案都市計畫變更面積共計5.49公頃，劍潭青年活動中心使用面積為4.11公頃，本府工務局大地工程處管理其中2.96公頃土地，其約占該中心租用面積之72%，本府與救國團使用契約，原則簽訂至105年12月31日止。</p> <p>二、本案依都市計畫法第19條於104年10月16日辦理都市計畫展覽會30日，並於同日於聯合報臺北市版、10月17日於自由時報臺北市版，刊登本案於104年10月27日晚上7時假救國團劍潭青年活動中心舉行說明會。並以104年10月19日北都規檢字第10438161300號檢附旨案說明會傳單10份予臺北市士林區公所、臺北市中山區公所並副知臺北市士林區明勝里辦公處。案經都市計畫委員會104年12月10日第679次委員會議通過變更。</p> <p>三、劍潭青年活動中心之基地位處連接基隆河、基南岸美術館等重點節點，捷運圓山站再生計畫「在規畫下，配合圓山整體發展，整合劍潭青年活動中心及再潭濕地公園進行體規畫，適當調整都市計畫，由原風景區變更為公園用地，環境濕度達成都市永續發展目標，以常態化之趨勢。本府實施進度及經費，後續由本府工務局公關處依相關管理機關辦理。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|--|---|
| | <p>中心現址昨通過變更，將改為公園用地、闢建人工濕地；對此居民痛斥沒溝通，議員也質疑濕地必要性。當地里長張水棟不滿，北市府未與居民溝通就片面宣布改建為濕地，且當地生態已非常豐富，質疑濕地必要性。議員陳彥伯怒轟，北市府興建人工濕地早有前例，翡翠水庫管理局於2005年接受中央補助，在水庫上游、北勢溪渡南橋闢建0.17公頃的人工濕地，以生態工法去除「總磷」，改善優養化。劍潭關人工濕地難道是要改善基隆河的優養化？強調就算都計會變更案，也絕對狠砍濕地預算。</p> <p>惟由林欽榮副市長主持之台北市都市計畫委員會無視當地居民反對意見，仍執意以似是而非理由，強行通過本變更案，將原屬風景區的劍潭活動中心變更為公園用地，並闢成濕地公園。此都市計畫變更案在不到二個月內，即以前所未見的速度通過，若謂沒有人為的特意操作主導，無人能信。</p> <p>再者，本變更案為士林再生計畫之一部分，惟士林再生計畫尚有新光紡織、士林紙廠等私有建物之規畫，卻未見市府有任何舉動，明顯可見，本案係臺北市政府為收回土地，而所為不顧民意、非理性且蠻橫之都市計畫變更案。</p> <p>五、主管機關辦理本案，有如下述之嚴重違法失職，茲簡陳其要如下：</p> <p>(一) 本計畫案土地所有權人之一，財政部國有財產署已於主計畫案第26頁表明：「本計畫案將致使土地使用強度降低，且變更範圍內國有房地業已辦理出租收益使用，爰不同意辦理變更人」。惟臺北市政府仍不顧里民、土地所有權人、救國團等利害關係人反對，執意將本計畫送內政部審議，顯有強烈針對性而非單純目的之變更案。</p> <p>(二) 本案不符合濕地保育法規定： 本地區原本非濕地，也非依濕地保育法評選之國際級、國家級及地方級之濕地。臺北市政府擬變更風景區為公園用地，利用人工手段創造人工濕地空間並引入都市活動，不符合濕地保育法第一條所揭示：為確保濕地自然滯洪功能，維護生物多樣性，促進濕地生態保育之目的。</p> <p>(三) 本案違反都市計畫法之規定： 1. 都市計畫變更以通盤檢討方式為之係常態，若採個案變更方式，由都市計畫法第二十七條觀之，符合第一項四款之條件，非迅行變更無以應付變局，始得採用。本變更案應無急迫性，採個案變更違反都市計畫法之規定。 2. 臺北市政府變更計畫書中，強調要將本地區5.49公頃風景區土地變更為公園用地做濕地公園之用，但未見市府有本濕地公園之調查需求分析及具體之規劃內容，僅以計畫書中「一、計畫緣起」部分以簡短文字提到再造為劍潭濕地公園，未做調查，未</p> | <p>用事宜。</p> <p>四、風景區係可建築土地，其允許使用項目及土地強度高於公園用地，本基地係以減量法則進行公園規劃，降低開發強度外，將集中提供大面積公園綠地，除可提昇本市綠地服務水準外，亦利用周邊基隆河潮汐現象及自然資源營造生物棲息環境，除生態上之意義，在環境上具有淨化水質、調節微氣候、滯洪等功能，說明如下：</p> <p>(一) 降低都市熱島效應，有效調節都市微氣候。</p> <p>(二) 增加濕地空間及服務功能，減少人工構造物。</p> <p>(三) 規劃完善充足之生物棲息環境，增加生物多樣性與生態豐富性。</p> <p>(四) 增加滯洪面積，結合水資源再利用，妥善規劃濕地水源補注及維持(含劍潭山雨水蒐集)，提升治洪防災功能。</p> <p>(五) 結合中山橋遺址、再春游泳池等歷史環境特色，營造友善文化休憩空間。</p> <p>本計畫已由本府工務局大地工程處進行劍潭濕地公園設施營建及改善工程可行性評估，預定106年完成規劃，規劃期間將辦理說明會聆聽居民需求，加強說明未來環境改造、管理方式、民間參與等執行方式。預定107年開闢完成，共創永續發展。至有關工程施作預算經費，非都市計畫書載明事項，後續由本府工務局大地處依相關規定辦理。</p> <p>五、依本市104年11月19日第678次、104年12月10日第679次都市</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|--|---|
| | <p>做分析，就草率提變更計畫案，嚴重違反都市計畫學理，變更計畫要有詳盡嚴謹的調查分析研究及討論，促進土地合理利用，計畫具體可行之基本要求。</p> <p>(四)有違反水土保持法之虞： 依該法第3條規定，水土保持之處理與維護，係指應用工程、農藝或植生方法，以保護水土資源、維護自然生態景觀及防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流等災害之措施。今臺北市府僅為收回市有土地而大費周章進行都市計畫變更，將劍潭中心及再春游泳池舊址規畫為劍潭濕地公園。惟該區為低窪防區，故有堤防區隔，臺北市府卻執意拆除圍牆及三棟大樓，除影響防汛效能外，其意欲以人工抽取已優養化的基隆河水，將拆除後之大樓變為人工水塘，勉強作成濕地公園，除有違反水土保持法之虞外，恐衍生水災、蚊蟲孳生、登革熱等環境衛生安全問題，且若管理不善，易造成荒煙漫草，致成死水一角。更嚴重者，恐影響防汛效能，萬一河水氾濫，勢必危及包括劍潭國小在內的勝里及承德里里民之生命財產安全。</p> <p>(五)本案違反臺北市土地使用分區管制自治條例： 依該條例規定，風景區可作為旅館住宿用地，惟公園用地不得為旅館用地，因此，如變更為公園用地，將無法執行市府於主要計畫案第16頁：「本計畫青年藝文國際中心得繼續作原來(會議、住宿等)之使用」。縱使得做原來之使用，惟依發展觀光條例第70-2條規定：「於本條例中華民國一百零四年一月二十二日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自本條例修正施行之日起十年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業」。因此，該地區如變更為公園用地，八年後即無法繼續為特定對象之住宿使用。 再者，依該計畫，市府要保留該等建物作為會展、青年藝文活動等，除有違上開法令規定外，恐因無法帶動當地人氣與地方特色營造，不符合「士林再生計畫」之地方特權權益，亦不利於華裔子弟、<u>台北市及中、南部學生價廉且安全住宿</u>之權益(目前非法日租型套房常有火災及二氧化碳中毒等報導)。</p> <p>(六)本案未依法進行環境影響評估，明顯違反法令，謹說明於下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據行政院環境保護署環署綜字第1020078054號令修正發布之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第4條第1項第11款規定：位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。 2. 查「變更臺北市士林區百齡段六小段676地號等58筆土地及中山區北安段四小段381地號等2筆土地風景區為公園用地主 | <p>計畫委員會決議，後續擴大範圍將南側圓山公山脈風景園、北側圓山山脈風約170公頃土地，結合之遺址(圓山貝塚遺址)、濕地(圓山濕地)、文化(臺北市立藝術中心、美術館)等，作為自然景觀公園進行規劃設計。規畫階段將依水土保持法、濕地保育法及其他相關法規辦理。</p> <p>六、濕地公園計畫利用劍潭山坡面集水，以重力給水方式蒐集雨水，並以動力引水抽取基隆河動水溢補水源，以自然動水減少病媒蚊滋問題，拆除圍牆後作為逕流分擔地區、並提供居民開放性之公共空間，增加可及性提供災害緊急避難空間。並由地區巡邏員警加強巡邏避免造成治安問題。</p> <p>七、後續執行環境改造規畫設計時，本府相關機關、會展基金會將多與里長及地區居民溝通說明未來環境改造、管理方式、民間參與等執行方式。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|---|--------|
| | <p>要計畫案」第2頁載明計畫範圍為5.49公頃，已超過5公頃，依規定應實施環境影響評估。</p> <p>3. 次查臺北市政府未依規定進行環境評估，即以迅雷不及掩耳的速度，自公告之日起，不到二個月的時間，通過本都市計畫變更案，顯然違背法令。</p> <p>(七) 本案有違信賴保護原則及行政程序法之比例原則。</p> <p>1. 違背信賴保護原則： 司法院大法官94年1月28日釋字第589號：「法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及之遵守。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。受規範對象如已在因法規施行而產生信賴基礎之存續期間內，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，且有值得保護之利益者，即應受信賴保護原則之保障。」 查劍潭海外青年活動中心係行政院以公函希望救國團配合僑教政策，服務海內外青年而合建，並經臺北市政府出具土地使用同意書，使用至今，使用目的均未改變。惟臺北市政府藉由開發濕地公園為由，將風景區變更為公園用地，企圖將該中心可做為旅館用途之風景區變更為不能做為旅館用途之公園用地，顯然違背信賴保護原則。同時，臺北市政府如此不顧劍潭活動中心權益，以如此乖離、粗暴手段，亦有違行政程序法第8條：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」等相關法律規定。</p> <p>2. 違背行政程序法之比例原則。 (1) 按行政程序法第七條：「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的的達成。二、有多種同樣能達到目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡」。該比例原則包括適當性、必要性及最輕損害性，該原則被視為與憲法同樣位階之法律原則，政府機關為各種行政行為必須符合比例原則。又按行政程序法第9條：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意」。 (2) 查臺北市政府之士林再生計畫，屬於私人產權者尚包括有士林紙廠、新光紡織等再生計畫，惟市府均未有任何實際作為，卻火速以不到二個月時間即通過變更劍潭活動中心之都市計畫變更案，明顯有針對性「先射箭再畫靶」之意圖，違反行政程序法第8、9條之規定至明。 (3) 次查劍潭中心現已有二個大水塘、廣大草皮及巨樹，已構成濕地基本要素，無再變更必要。同時僅為增加一個水塘，竟不顧</p> | |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|---|--------|
| | <p>里民、學校及活動中心安全，執意強拆圍牆，及三棟私人大樓，顯不符比例原則，更顯台北市政府施政之蠻橫，謹詳陳如下：</p> <p>A. 目前劍潭中心所在地 85.5%就是綠地、水塘與巨樹，建物在市府土地中僅佔 14.5%。該中心有樹、有水、土壤及水生生物，鳥類成群，應已構成濕地的基本要素，且能有效調節都市微氣候，並已符合臺北市都市計畫委員會彭光輝委員於本次審議會中所稱，成為重要都市之肺，解決當前熱島效應。(請詳附件 2 之圖片說明)，何必一定要引入優養化的河水，再造一個水塘，造成蚊蟲孳生，甚至衍生登革熱等問題。</p> <p>B. 另該中心現有水塘已經臺北市政府消防局核定為明勝里週邊緊急消防備用水源。顯見該中心確具有防洪及消防緊急用水、緊急避難等功能，故應無再進行都市計畫變更之必要。如真要增加一個「莫須有的小水塘」，劍潭中心尚有其他影響較小且更適當的地方，何必耗費鉅額公帑，執意拆除圍牆及三棟大樓，嚴重影響全球青年旅舍評比第一的劍潭青年活動中心之營運。何況該三棟大樓部分土地為鐵路局所有，目前正由救國團承租中。</p> <p>綜上，臺北市政府本件都市計畫變更案，已超越實現其目的之必要程度，且所造成之損害與所欲獲致之利益不成比例，完全不符比例原則且不具合法性。</p> <p>參、綜前所述，鑑於數次重大颱風來襲對臺北市造成重大災情之影響，若通過本案，勢將嚴重威脅人民之生活安全，嚴重侵害居民生存權益。懇請貴會否決本變更案，以維權益，而符法治，如蒙所請，無任感禱。</p> <p>懇請貴會准予陳情人列席說明。</p> | 市府研析意見 |
| 2 | <p>張永棟君等</p> <p>壹、陳情事項： 臺北市政府以不到二個月的時間，即由都市計畫委員會審議通過「變更臺北市士林區百齡段六小段 676 地號等 58 筆土地及中山區北安段四小段 381 地號等 2 筆土地風景區為公園用地主要計畫案」，不顧在地明勝里里民之反對意見，迅速通過本案，陳請貴會本於保護人民權益及維護法制之精神，依法把關，否決該都市計畫變更案。</p> <p>貳、說明：</p> <p>一、查臺北市政府於 104 年 10 月 15 日公告本變更案，本里居民在無意間獲悉市府訂於 104 年 10 月 27 日召開說明會，其突襲之舉措非常明顯。同時於該次說明會中，出席里民均反對本變更案，並依規定提出書面建議在案。</p> <p>二、本地區原規劃為風景區，係配合圓山地區之優美景觀而劃設。使用功能多元化，較變更為公園用地更能因應極端氣候變遷，調整都市微氣候之目標，顯無需大費周章去配合政治目的辦理此變更計畫。</p> | 同編號 1 |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|--|---------------|
| | <p>三、本人代表本里里民於104年12月10日在台北市府召開台北市都市計畫委員會，表示台北市府要在劍潭活動中心蓋濕地公園，從頭到尾沒有和居民做討論，該處生態已非常豐富，不懂要變成公園用地的目的。同時市府沒有善盡通知與溝通的責任，沒有考慮當地居民對劍潭青年活動中心長達40年的依存情感，況且全里緊鄰基隆河，「已經夠濕了，我們不要濕地」，市府若要蠻幹，不排除視情況發起抗議。台北市林欽榮副市長現場指示請市府相關單位立即與本里里民加強溝通說明，迄今並無市府人員前來與本里里民接洽，足見台北市府毫無溝通誠意。</p> <p>再如自由時報 2015-12-11 14:41 報導〔記者何世昌／台北報導〕…劍潭青年活動中心現址昨通過變更，將改為公園用地、闢建人工濕地；對此居民痛斥沒溝通，議員也質疑濕地必要性。當地里長張永棟不滿，北市府未與居民溝通就片面宣布改建為濕地，且當地生態已非常豐富，質疑濕地必要性。議員陳彥伯怒轟，…劍潭闢人工濕地難道是要改善基隆河的優養化？強調就算都計會變更案，也絕對狠砍濕地預算。惟由林欽榮副市長主持之台北市都市計畫委員會無視當地居民反對意見，仍執意以似是而非理由，強行通過本變更案，將原屬風景區的劍潭活動中心變更為公園用地，並開闢成濕地公園。此都市計畫變更案在不到二個月內，即以前所未見的速度通過，若謂沒有人為的特意操作主導，無人能信。</p> <p>四、臺北市政府僅為收回市有土地而大費周章進行都市計畫變更，將劍潭青年活動中心及再春游泳池舊址，規劃為劍潭濕地公園。除影響防汛效能外，其意欲以人工抽取大樓，變遷為人工水塘，勉強作成濕地，除有違生態、反水保、登革熱等環境衛生安全問題，且若管理不善，易成治安死角。更嚴重者，恐危及劍潭國小在內的本里里民之生命財產安全。</p> <p>五、劍潭青年活動中心現有水塘已由台北市政府消防局核定為明勝里週邊緊急消防備用水源。顯見該中心對本里具有防及消防進水緊急用水、緊急避難等功能，故應無再進行都市計畫變更之必要。</p> <p>綜合上述，臺北市政府本件都市計畫變更案，本里認為此案完全不符比例原則且不具合法性，鑑於數次重大颱風來襲對台北市造成重大災情之影響，若通過本案，勢將嚴重威脅人民之生活安全，重侵害居民生存權益。懇請貴會否決本變更案，以維權益，而符合法治，如蒙所請，無任感禱。</p> | <p>市府研析意見</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情事項 | 市府研析意見 |
|----|--|--------|
| 3 | <p>李連全君</p> <p>壹、陳情宗旨： 臺北市政府未充分溝通、罔顧民意，於一個月餘期間，即由都市計畫委員會審議通過「變更臺北市士林區百齡段六小段 676 地號等 58 筆土地及中山區北安段四小段 381 地號等 2 筆土地風景區為公園用地主要計畫案」，倉促於前述土地設置濕地公園，謹述本會暨社區民眾相關意見，陳請貴會本於專業精神，否決該案或督促詳確規劃、與地方民眾充分溝通後再議，以維護法制之精神、保障人民權益。</p> <p>貳、案由簡述：</p> <p>一、104 年 10 月 24 日輾轉獲悉臺北市政府 104 年 10 月 15 日公告本變更案，並訂於 104 年 10 月 27 日召開說明會，社區民眾幾無相關資訊，咸感錯愕不解，部分社區民眾參與該次說明會，感覺說明會旨在儘速完成程序，出席民眾均反對本變更案，並依規定提出書面建議在案。</p> <p>二、原期待市政府持續溝通說明，而臺北市政府卻旋即於 12 月 10 日召開台北市都市計畫委員會，罔顧各方口頭及書面反對意見，及現場里長、社區發展協會理事長、議員代表、民眾強烈反對意見之發言，如本人現場表達：「本區域以往曾水患頻傳，近年方改善，擔憂拆除圍牆，蓄水勉強造濕地，影響安全與環境重大，宜審慎評估…」。</p> <p><u>檢附自由時報 2015-12-11 14:41 報導〔記者何世昌／台北報導〕「…劍潭青年活度中心現址昨通過變更，將改為公園用地、闢建人工濕地；對此居民痛斥沒溝通，議員也質疑濕地必要性。當地里長張永棟不滿，北市府未與居民溝通就片面宣布改建為濕地，且當地生態已非常豐富，質疑濕地必要性。議員陳彥伯怒轟，…」。</u></p> <p>三、查本案計畫過於粗糙，幾乎未與在地公民與團體充分溝通，即由超尋常之流程由林欽榮副市長主持之台北市都市計畫委員會強推人工濕地公園，模糊處理中山橋堆放區域之規劃，且本地區原規劃為風景區，係配合圓山地區之優美景觀而劃設。劃設為風景區因建蔽率、容積率低，建物變為彈性等規定，使用功能多元化，較更為公園用地更能因應極端氣候變遷，調整都市微氣候之目標，顯無需大費周章，多此一舉，另市府聲稱本變更案為士林再生計畫之一部分，惟士林再生計畫尚有新光紡織、士林紙廠等私有土地建物之規畫，卻未見市府有任何舉措，僅極力推動濕地公園，社區民眾匪夷所思。</p> <p>四、本地區並非自然濕地，也不屬依濕地保育法評選之國際級、國家級及地方級之濕地。利用人工手段創造人工濕地空間並引入，都利市活動，不符合濕地保育法所定目的，復不顧里民、部份土地所有權人等利害關係，顯侵害公民與社區權益，且忽略相關調查</p> | 同編號 1 |

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為產業專用區）案」及「擬定林口特定區計畫（產業專用區）細部計畫案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 103 年 1 月 28 日第 820 次會議決議略以：「本案…計畫書、圖部分內容與本會專案小組建議意見差異甚大，為求審慎，爰請原專案小組先行就下列各點聽取規劃單位簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、案經內政部營建署城鄉發展分署 104 年 10 月 13 日城規字第 1041002299 號函送依前開委員會決議事項辦理情形到署，惟因本會專案小組彭前委員光輝（召集人）、賴前委員美蓉連續聘任 4 年屆滿卸任，經再簽奉核可由劉委員小蘭、高委員惠雪、王委員靚琇等 3 位委員組成外，再增列林委員秋綿、李委員素馨，並由林委員秋綿擔任召集人，於 104 年 11 月 11 日及 105 年 1 月 28 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，獲致初步建議意見（詳附錄），並經內政部營建署城鄉發展分署 105 年 3 月 10 日城規字第 1051000551 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，故再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照內政部營建署城鄉發展分署 105 年 3 月 10 日城規字第 1051000551 號函

送修正計畫書、圖通過，並退請該分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本細部計畫書第 63 頁土地使用分區管制要點第 15 點有關廢污水之管制內容，同意新北市政府列席代表之說明予以增列。
- 二、因本案土地使用規劃、分期分區開發與開發主體等相關內容，與原公開展覽草案內容差異甚大，為避免影響人民之權益，請規劃單位依都市計畫法第 19 條規定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。
- 三、本案應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 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。
 - (一) 請於本會審定通過後，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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施

用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

【附錄】專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘建議原則同意照本署城鄉發展分署依本會 103 年 1 月 28 日第 820 次會議決議事項及依本專案小組第 6 次會議建議意見之辦理情形及書、圖內容，請以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30 份、計畫圖 1 份到署後，逕提委員會審議。

- (一)配合林口特定區計畫各種產業專用區之土地使用管制內容，主要計畫之案名建議修正為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為第三種產業專用區）案」，細部計畫之案名修正為「擬定林口特定區計畫（第三種產業專用區）細部計畫案」。
- (二)請補充說明新北市工業及產業發展政策，適度納入計畫書中敘明，並加強說明本案計畫依循上開政策轉型為產業專用區之相關論述，俾供委員會審議之參考。
- (三)依新北市政府列席代表說明，為促進本計畫周邊地區未登記工廠進駐之需求，有關細部計畫土地使用分區管制要點第 4 點內容除下列各點外，其餘照依本專案小組第 6 次會議建議意見之研處情形通過：
 1. 供核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，其總容積樓地板面積應不低於申請總樓地板面積由 70%修正為 50%。

2. 非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，增列「其總容積樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%」。
3. 供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%。

(四) 土地使用分區管制要點有關「『非具污染性』係指…，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業」乙節，修正為「『非具污染性』係指…，且非屬經濟部認定非屬低污染事業之行業」

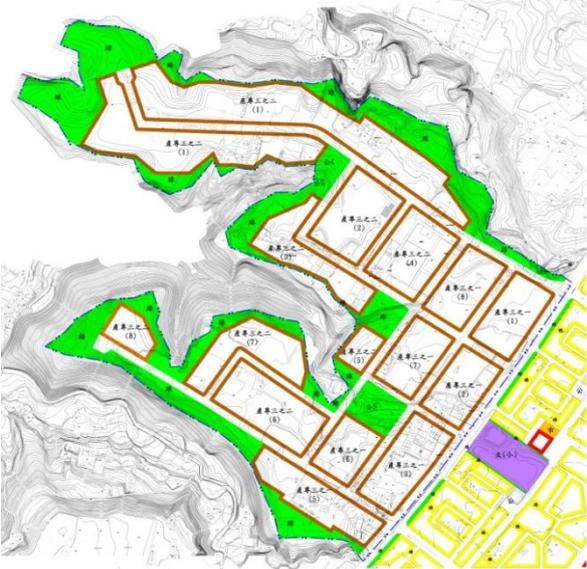
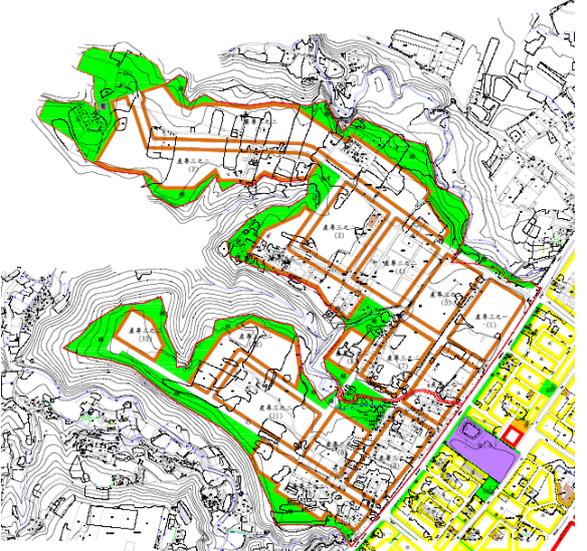
(五) 本案如經委員會審議通過，建議應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

1. 請於本會審定通過後，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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

【附錄】內政部都市計畫委員會專案小組聽取簡報第 6 次會議建議意見回應對照表

| 內政部都委會第 6 次專案小組會議建議意見回應對照表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|----------|-----|--------|----|------|----|-------|------|-------|--------|-------|--------|------|---------|--------|----------|-------|-----------|--------|--|----------|-----|--------|----|------|----|-------|------|-------|--------|------|--------|-------|--------|------|---------|--------|----------|-------|-----------|--------|
| 會議意見 | 回應內容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一 | <p>請補充說明新北市工業及產業發展政策，適度納入計畫書中敘明，並檢視本案計畫內容是否符合上開政策，有無調整修正之事項。</p> <p>遵照辦理，經檢視本案與新北市工業及產業發展政策一致，本案發展定位如下：（詳主計第四章第二節）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因應新北市產業結構轉型升級，及延伸台北都會區產業發展軸帶，建立「產業躍升」創新園區。 2. 運用便利陸、海、空交通樞紐條件，發展企業運籌總部基地。 3. 整合產業研發、生產、銷售、服務、展示及營運管理等綜合功能，塑立林口新興產業科技中心。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二 | <p>細部計畫土地使用分區及公共設施用地之計畫內容，與原提請本會第 820 次會議審議之內容作大幅修改，請詳予說明調整修正內容之差異（包含產業專用區及各項公共設施用地之區位與面積）及理由。</p> <p>前次提案開發面積如下： 前次提案為全區一次性開發，開發面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>全區（公頃/%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總面積</td> <td>108.61</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>2.43</td> </tr> <tr> <td>綠地</td> <td>24.17</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>13.83</td> </tr> <tr> <td>公共設施小計</td> <td>40.43</td> </tr> <tr> <td>公有抵充面積</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公共設施負擔比</td> <td>37.22%</td> </tr> <tr> <td>各區工程費負擔比</td> <td>7.69%</td> </tr> <tr> <td>全區重劃總負擔比率</td> <td>44.91%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本提案為全區一次性開發，開發面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>全區（公頃/%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總面積</td> <td>108.61</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>8.07</td> </tr> <tr> <td>綠地</td> <td>20.95</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>11.36</td> </tr> <tr> <td>電路鐵塔用地</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>公共設施小計</td> <td>40.43</td> </tr> <tr> <td>公有抵充面積</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公共設施負擔比</td> <td>37.18%</td> </tr> <tr> <td>各區工程費負擔比</td> <td>7.73%</td> </tr> <tr> <td>全區重劃總負擔比率</td> <td>44.91%</td> </tr> </tbody> </table> | | 全區（公頃/%） | 總面積 | 108.61 | 公園 | 2.43 | 綠地 | 24.17 | 道路用地 | 13.83 | 公共設施小計 | 40.43 | 公有抵充面積 | 0.00 | 公共設施負擔比 | 37.22% | 各區工程費負擔比 | 7.69% | 全區重劃總負擔比率 | 44.91% | | 全區（公頃/%） | 總面積 | 108.61 | 公園 | 8.07 | 綠地 | 20.95 | 道路用地 | 11.36 | 電路鐵塔用地 | 0.05 | 公共設施小計 | 40.43 | 公有抵充面積 | 0.00 | 公共設施負擔比 | 37.18% | 各區工程費負擔比 | 7.73% | 全區重劃總負擔比率 | 44.91% |
| | 全區（公頃/%） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總面積 | 108.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | 2.43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地 | 24.17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 13.83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施小計 | 40.43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公有抵充面積 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施負擔比 | 37.22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 各區工程費負擔比 | 7.69% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全區重劃總負擔比率 | 44.91% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 全區（公頃/%） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總面積 | 108.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | 8.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地 | 20.95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 11.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 電路鐵塔用地 | 0.05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施小計 | 40.43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公有抵充面積 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施負擔比 | 37.18% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 各區工程費負擔比 | 7.73% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全區重劃總負擔比率 | 44.91% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

內政部都委會第6次專案小組會議建議意見回應對照表

| | 會議意見 | 回應內容 |
|---|---|--|
| | | <p>(二)修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保留現況道路之通行功能，調整部分綠地用地為公園用地，以維持既有道路之聯外通行。 2. 為符合地方實際需要，考量本市仍有傳統產業供應鏈需求，爰酌予調整第三之一及三之二種產業專用區之面積比例。 3. 計畫修正對照圖如下： <p>修正前</p>  <p>修正後</p>  |
| 三 | <p>本案基地屬於山坡地範圍，有關細部計畫土地使用分區產業專用區之劃設，受限於建築技術規則及水土保持計畫之相關規定，建議新北市政府開發單位與府內建築管理、農業及市地重劃主管機關先行協商並檢視妥適之土</p> | <p>遵照辦理，已與各相關主管機關協商討論確認本計畫之內容，並請相關單位代表出席專案小組會議說明。</p> |

內政部都委會第 6 次專案小組會議建議意見回應對照表

| 會議意見 | | 回應內容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|---|--------|--------|-----|------------|-------|-------|------------|-------|-------|----|-------|-------|--------|--------|-----|------------|-------|------|------------|-------|-------|----|-------|-------|
| | 地使用分區、公共設施項目、建築界線與相關工程費用，適度予以調整計畫內容，以避免後續開發時遭遇困難須再配合變更本特定區計畫。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四 | 為提供本計畫核心產業與林口地區生產廠房及相關設施使用之需求，本計畫供核心產業所需之總樓地板面積不宜低於供支援性產業與相關設施之總樓地板面積，故請新北市政府配合土地使用分區管制要點之規定，酌予調整增加第三之二產業專用區之面積，以符地方實際需求。 | <p>遵照辦理，經與本府產業主管機關協商，本市仍具有一定之傳統產業供應鏈需求，爰酌予調整增加第三之二種產專區之面積，產業專用區調整前後面積如下：</p> <p>修正前</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三之一種產業專用區</td> <td>23.90</td> <td>22.00</td> </tr> <tr> <td>第三之二種產業專用區</td> <td>44.28</td> <td>40.77</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68.18</td> <td>62.77</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三之一種產業專用區</td> <td>10.66</td> <td>9.81</td> </tr> <tr> <td>第三之二種產業專用區</td> <td>57.52</td> <td>52.96</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68.18</td> <td>62.77</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區 | 面積(公頃) | (%) | 第三之一種產業專用區 | 23.90 | 22.00 | 第三之二種產業專用區 | 44.28 | 40.77 | 合計 | 68.18 | 62.77 | 土地使用分區 | 面積(公頃) | (%) | 第三之一種產業專用區 | 10.66 | 9.81 | 第三之二種產業專用區 | 57.52 | 52.96 | 合計 | 68.18 | 62.77 |
| 土地使用分區 | 面積(公頃) | (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三之一種產業專用區 | 23.90 | 22.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三之二種產業專用區 | 44.28 | 40.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 68.18 | 62.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地使用分區 | 面積(公頃) | (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三之一種產業專用區 | 10.66 | 9.81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三之二種產業專用區 | 57.52 | 52.96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 68.18 | 62.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五 | 有關本會第 820 次會議審議本案決議事項：「三、…考量產業專用區仍有污水處理之需求，建請設置污水處理廠用地，以符合實際需求。」乙節，本次補充資料中新北市政府水利局函示說明，本計畫區生活污水原則評估可納入林口污水下水道系統，惟事業廢水部分是否符合相關環保法規標準及規定事宜，請新北市政府環保主管機關正式函文表示意見，俾據以檢視本計畫是否無需設置污水處理廠用地。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依新北市政府水利局 104 年 10 月 8 日新北水污計字第 1041936499 號函，建議本案針對生活汙水可設置專管，於林口水資源回收中心設計處理量體容許收納條件下，生活汙水可納入林口汙水下水道系統；事業廢水則應規定由廠商自設事業廢水處理設施達環保法規之放流標準始得排放。 2. 本府針對本案汙水排放事宜召開 2 次研商會議，確認本案設置汙水處理廠之需求及其他替代方案，業依會議結論於土管明訂未來進駐廠商應自行設置廢汙水處理設施之相關規定(詳土管調整點次後第 15 點)，並經本府環保局 104 年 11 月 5 日新北環水字第 1042094253 號函、本府水利局 104 年 11 月 3 日新北水雨字第 1042092287 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 內政部都委會第 6 次專案小組會議建議意見回應對照表 | |
|----------------------------|--|
| 會議意見 | 回應內容 |
| | 號函及 104 年 12 月 14 日新北水汙計字第 1042374377 號函確認土管修正內容符合相關目的事業主管機關法令規定。(詳附件 1) |
| 六 | 細部計畫書草案第 57 頁有關市地重劃開發成本估算表部分，查「抵價地分配規劃設計」及「公共設施管理維護費」，非屬市地重劃共同負擔項目，建議予以刪除。 遵照辦理，已修正本案事業及財務計畫內容，並經本府地政局 104 年 12 月 21 日新北地劃字第 1042442769 號函認可。(詳附件 2) |
| 七 | 細部計畫書草案第 59 頁有關本基地後續開發應考量拆遷安置事宜，並得於合宜住宅優先妥予安置乙節，查拆遷安置事宜非屬市地重劃應辦理事項，故有關上開措施是否有列入本計畫之需求，請新北市政府先行與府內相關單位協商後，再予以確認， 遵照辦理，已刪除相關文字內容。 |
| 八 | 土地使用管制要點部分，建議依下列各點辦理： (一) 查「二、…水土保持計畫應併市地重劃工程一併辦理」乙節，非屬土地使用分區管制要點應規範事項，建議予以刪除。 (二) 請新北市政府詳予評估檢討是否將「觀光旅遊產業」改列為支援性產業。 (三) 第十之(六)有關設置前院及側院之規定，建議配合本特定區計畫土地使用分區管制要點之內容，予以刪除。 (四) 第十四點第(二)之 2 後段文字「本計畫內公共設施惟最高不得超過 5%」，建議予以刪除。 遵照辦理，已修正土管規定並調整點次。(詳附件 3) (一) 已刪除該要點。 (二) 經本府評估，考量觀光旅遊業非屬本區重點產業項目，爰將觀光旅遊業改列為支援性產業項目，並於土管規定僅限設於第三之一種產專區內，且不得超過申請總容積樓地板面積 30%；另亦針對餐飲業及旅館規定不得超過支援性產業之總容積樓地板面積 30%。 (三) 已刪除該要點。 (四) 已刪除該要點。 |
| 九 | 有關新北市政府擬於計畫北側增設電路鐵塔用地乙節，原則同意，並請於土地使用分區管制要點增列相關管制事項。 遵照辦理，已於 104 年 12 月 17 日召開電路鐵塔用地劃設會議，確認本案電路鐵塔用地劃設位置及面積。 |
| 十 | 計畫區北側擬劃設之綠地建議調整修正為公園用地，至於新北市政府擬保留該地區既有已開闢道路之通行乙節，建議於公園進行工程設計時規劃處理。 遵照辦理，為保留現況道路之通行功能，已調整部分綠地用地為公園用地，以維持既有道路之聯外通行。 |

內政部都市計畫委員會第 820 次會議意見回應對照表

| 會議意見 | 回應內容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------|-----|-----|-----|-------|-------|----|------|------|----|---|------|----|------|-------|------|------|------|--------|-------|-------|--------|------|------|---------|--------|--------|----------|-------|-------|-----------|--------|--------|--|-----|-----|--------|----|------|----|---|----|-------|------|-------|--------|-------|--------|---|---------|--------|----------|-------|-----------|--------|
| <p>一、請規劃單位依「都市計畫書圖製作要點」相關規定事項，適度修正計畫書、圖內容。</p> | <p>遵照辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>二、細部計畫土地使用分區及公共設施用地之計畫內容，與原提請專案小組審查之內容作大幅修改，請詳予說明調整修正內容之差異（包含產業專用區及各項公共設施用地之區位與面積）及理由。</p> | <p>(一)修正內容： 原提案為分二區開發，開發面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="805 488 1398 1050"> <thead> <tr> <th></th> <th>第一區</th> <th>第二區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總面積</td> <td>34.98</td> <td>73.63</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>0.58</td> <td>3.88</td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>-</td> <td>1.57</td> </tr> <tr> <td>綠地</td> <td>7.01</td> <td>12.66</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>5.40</td> <td>9.14</td> </tr> <tr> <td>公共設施小計</td> <td>12.99</td> <td>27.24</td> </tr> <tr> <td>公有抵充面積</td> <td>0.89</td> <td>0.91</td> </tr> <tr> <td>公共設施負擔比</td> <td>35.49%</td> <td>36.21%</td> </tr> <tr> <td>各區工程費負擔比</td> <td>9.18%</td> <td>8.68%</td> </tr> <tr> <td>全區重劃總負擔比率</td> <td>44.67%</td> <td>44.89%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本次修正為全區一次性開發，開發面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="805 1133 1388 1700"> <thead> <tr> <th></th> <th>第一區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總面積</td> <td>108.61</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>2.43</td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>綠地</td> <td>26.64</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>11.36</td> </tr> <tr> <td>公共設施小計</td> <td>40.43</td> </tr> <tr> <td>公有抵充面積</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>公共設施負擔比</td> <td>37.22%</td> </tr> <tr> <td>各區工程費負擔比</td> <td>7.71%</td> </tr> <tr> <td>全區重劃總負擔比率</td> <td>44.93%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)修正理由： 4. 因應地形變化做調整，如地形陡峭部份劃設連續性之綠地、公園。 5. 降低公設比，在不影響交通道路服務水準下，合併道路，調整街廓。 6. 考量重劃後配地需求，縮小街廓臨路深度。</p> <p>(三)修正後計畫詳附圖。</p> | | 第一區 | 第二區 | 總面積 | 34.98 | 73.63 | 公園 | 0.58 | 3.88 | 廣場 | - | 1.57 | 綠地 | 7.01 | 12.66 | 道路用地 | 5.40 | 9.14 | 公共設施小計 | 12.99 | 27.24 | 公有抵充面積 | 0.89 | 0.91 | 公共設施負擔比 | 35.49% | 36.21% | 各區工程費負擔比 | 9.18% | 8.68% | 全區重劃總負擔比率 | 44.67% | 44.89% | | 第一區 | 總面積 | 108.61 | 公園 | 2.43 | 廣場 | - | 綠地 | 26.64 | 道路用地 | 11.36 | 公共設施小計 | 40.43 | 公有抵充面積 | 0 | 公共設施負擔比 | 37.22% | 各區工程費負擔比 | 7.71% | 全區重劃總負擔比率 | 44.93% |
| | 第一區 | 第二區 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總面積 | 34.98 | 73.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | 0.58 | 3.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廣場 | - | 1.57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地 | 7.01 | 12.66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 5.40 | 9.14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施小計 | 12.99 | 27.24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公有抵充面積 | 0.89 | 0.91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施負擔比 | 35.49% | 36.21% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 各區工程費負擔比 | 9.18% | 8.68% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全區重劃總負擔比率 | 44.67% | 44.89% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第一區 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總面積 | 108.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | 2.43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廣場 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地 | 26.64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 11.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施小計 | 40.43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公有抵充面積 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施負擔比 | 37.22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 各區工程費負擔比 | 7.71% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全區重劃總負擔比率 | 44.93% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 會議意見 | 回應內容 |
|--|--|
| <p>三、原提請專案小組審查之計畫內容包含一處「污水處理廠用地」，惟本次計畫內容予以剔除，考量產業專用區仍有污水處理之需求，建請設置污水處理廠用地，以符合實際需求。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 經協調後，無主管單位願意未來負責設置及管理。 2. 依新北市政府水利局 102 年 12 月 12 日北水設字第 1023244968 號函，同意本計畫區之廢汙水納管排入林口水資源回收中心處理。 3. 污水處理需求說明如下：由於目前林口工二工業區北側之林口北區污水處理廠，未來所涵蓋處理之範圍包括林口工一工業區與工二之工業廢水，未來基地所產生污廢水應自行設置適當之廢（污）水前處理設施，接管水量水質，以免水量過大或水質不穩定，影響污水處理廠正常運轉，污水納入公共污水下水道處理，排洩之水質應符合「新北市公共污水下水道可容納排入下水水質標準」。 |
| <p>四、細部計畫土地使用分區管制要點修正內容，是否妥適，請先行釐清與確認。</p> | <p>遵照辦理，已完成內容修正。</p> |
| <p>五、本案以市地重劃方式開發，本次計畫內容調整修正為二區，且開發主體修正為「內政部」，是否符合政策性與必要性之需求，請詳予說明調整修正之理由，且開發主體是否先行徵詢內政部主辦單位之意見或同意。</p> | <p>本案已調整修正為全區一次性開發，開發主體修正為「新北市政府」。</p> |
| <p>六、請補充本案經市地重劃主管機關認可之財務分析可行性評估，並請將相關證明文件，納入計畫書中敘明。</p> | <p>遵照辦理，財務分析可行性評估已經地政局認可。</p> |

第 3 案：內政部逕為「變更新店都市計畫（部分機關用地為綠地及部分綠地為機關用地）案」。

說 明：

一、本案依 104 年 12 月 7 日內授營中字第 10408179801 號函及 105 年 2 月 24 日營署更字第 1050010038 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 款及同條第 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、公開展覽及說明會：本案於 104 年 12 月 15 日起至 105 年 1 月 13 日公開展覽 30 天，並經刊登於中國時報 104 年 12 月 15、16 及 17 日等 3 天公告，復於 104 年 12 月 23 日假新店區文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案照公開展覽草案內容通過。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更斗六都市計畫（含大潭地區）部分住宅區為機關用地（供縣府第二辦公室及警察局斗六分局使用）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 201 次會審議通過，並准雲林縣政府 105 年 2 月 26 日府城都二字第 1053601514 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，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案原係住宅大樓，為維護原大樓住戶之權益，請將民眾之拆遷意願與處理情形、本案變更範圍之土地權屬分布情形及建築物現況等圖表標繪資料妥為補充，並納入計畫書中敘明。

二、本案變更位置之選址評估、區位因素、服務範圍、土地使用配置概要（含建物配置示意圖、交通進出入動線規劃、環境景觀及公共開放空間留設、退縮規定等）、用地面積需求分析及適宜性等，請詳為補充並納入計畫書中敘明。

三、斗六（含大潭地區）都市計畫業於第三次通盤檢討將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容，故有

關訂定本案機關用地土地使用分區管制要點內容部分請刪除。

四、本案計畫書內公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率部分內容有誤，請查明修正。

五、本案案名請修正為：「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分住宅區為機關用地）（供警察局斗六分局暨縣府所屬單位（機關）使用）案」。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為河川區案」。

說 明：

- 一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 104 年 7 月 20 日第 108 次會議及 104 年 10 月 22 日第 111 次會議審議通過，並准嘉義市政府 104 年 12 月 31 日府都計字第 1042618172 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義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、請依本會第 766 次會議決議，檢附水利主管機關及市政府都市計畫單位出具「都市計畫變更範圍與核定之堤防預定線（治理計畫用地範圍）一致」之證明文件，將本案所提都市計畫變更範圍與堤防預定（用地範圍）線一致之證明文件，納入計畫書敘明。
- 二、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫，請刪除計畫書：「都市計畫法第 27 條第 2 項逕為變更都市計畫」相關內容。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分工業區（工 23、工 25）及河道用地為住宅區、商業區、特定商業專用區及公園用地、園道用地、道路用地（台泥鼓山廠區開發案）」。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會 102 年 6 月 28 日第 30 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 102 年 8 月 22 日高市府都發規字第 10233888500 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、楊委員龍士、邱前委員英浩、林前委員志明（後由林委員信得接任）、王前委員銘正（後由王委員靚琇接任）等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於 102 年 9 月 17 日、103 年 3 月 19 日、8 月 12 日、12 月 3 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，未出席專案小組委員亦未提出書面修正意見，並經高雄市政府 104 年 2 月 10 日高市府都發規字第 10430559100 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 104 年 3 月 10 日第 846 次會議審略以：「一、本案請高雄市政府依下列各點意見予以釐清及補充說明，併同完整工業區變更策略等資料送部，先行交由本會專案小組聽取簡報說明，俟獲致具體共識後，再提會討論。（一）台泥鼓山廠遷廠後，相關員工安置

問題應如何處理？（二）高雄市部分工業區變更為其他分區後，仍須徵收其他土地作為工業區使用，是否合理？（三）高雄市住宅區與商業區之供給與需求情形、開發比例，以及引進人口衍生公共設施服務需求等？（四）有關工業區變更後經濟效益評估，以及坡度 30% 以上土地變更為公園用地之用途與適宜性？（五）高雄市政府所提工業區變更策略與石化產業發展略是否有不一致之處？二、本台泥鼓山廠區工業區變更案俟高雄市工業區變更策略及石化產業發展策略提請委員會議報告確定後，再繼續審議。」。

七、高雄市政府以 104 年 10 月 7 日高市府都發規字第 10405504600 號函補充「高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」，經本會專案小組於 104 年 11 月 11 日召開會議，並提經本會 104 年 12 月 22 日第 866 次會議報告決定略以：「一、本案洽悉，案名修正為『高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案』，並由內政部函請高雄市政府作為目前審議中及後續工業區變更案件之指導原則。二、有關目前在本會審議中之高雄市工業區變更相關案件，請高雄市政府依本會決定事項及各該計畫案歷次專案小組建議意見修正計畫書、圖及補充處理情形對照表，交由專案小組繼續聽取簡報，再行提會討論。三、建議事項：本案建議從大高雄地區（含原高雄縣、市轄區）發展角度，依循國土計畫法及區域計畫之指導，並考量全球氣候變遷、都市土地與非都市土地工業區之供給與需求情形、污染性工業之轉型，以及創新產業之發展等因素，進一步研議高雄市產業發展政策暨工業區變更策略。」。

八、依據本會 104 年 12 月 22 日第 866 次會議決定事項，高雄市政府以 104 年 12 月 30 日高市府都發規字第 10435330800 號函送修正計畫書、圖，復於 105 年 1 月 21 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 105 年 2 月 25 日高市府都發規字第 10500890300 號函送修正計畫書、圖到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 105 年 2 月 25 日高市府都發規字第 10500890300 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：有關高雄市政府辦理情形說明詳計畫書附件八都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表，除下列各點外，其餘原則同意該表之市府辦理情形。

(一) 本案開發行為依法應實施環境影響評估，未來報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，並納入計畫書敘明。

(二) 本案依該審議規範第 6 點規定，請全部土地所有權人與高雄市政府簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

(三) 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。

二、交通分析：有關本案變更前後衍生交通需求及其改善對策，請市府重新檢視，如有最新分析資料，請配合修正計畫書相關內容。

三、市地重劃：本案請依下列方式辦理，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。

(一) 請於高雄市都委會審定細部計畫後，依「平均地權條例」相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府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。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

四、補辦公開展覽：本案變更內容超出公开展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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；公开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、建議事項：

(一) 本案擬以市地重劃方式開發，可能會影響財政部國有財產署之權益，請相關機關及土地所有權人繼續協商。

(二) 本案擬規劃之商業區，應以商業使用為主，如擬供住宅使用應有其比例限制，請於細部計畫檢討規劃。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經高雄市政府依 4 次專案小組會議建議意見及本會 104 年 3 月 26 日第 846 次會議決議（處理情形如附件），以 104 年 12 月 30 日高市府都發規字第 10435330800 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：有關高雄市政府辦理情形說明詳計畫書附件八都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表，除下列各點外，其餘原則同意該表之市府辦理情形。

- 1、本案開發行為依法應實施環境影響評估，未來報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，並納入計畫書敘明。
- 2、本案依該審議規範第 6 點規定，請全部土地所有權人與高雄市政府簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 3、除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。

（二）其他計畫書、圖應修正事項：

- 1、有關經濟部工業局研提「建議都市計畫工業區變更仍應以全區都市計畫通盤檢討方式較為妥適，不宜零星辦理個案變更。」之書面意見，經市府補

充說明本變更案係 85 年高雄市全市第一次通盤檢討案內之保留案件，非零星變更，建請市府洽經濟部工業局取得認同後，納入計畫書敘明。

- 2、計畫書第 8 頁第 2 行本會審議情形錯誤部分，請配合修正。
- 3、計畫書第肆部分「高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，請依本會 104 年 12 月 22 日第 866 次會議決定事項，修正為「高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略案」。
- 4、本案容積上限應同時符合都市計畫法高雄市施行細則第 24 條及都市計畫工業區檢討變更審議規範有關規定，有關該施行細則第 24 條規定內容，請納入計畫書敘明。
- 5、計畫書第 68 頁總容積上限數額錯誤部分，請配合修正。
- 6、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請由 1/3000 修正為 1/5000。

(三) 市地重劃：本案請依下列方式辦理，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、請於高雄市都委會審定細部計畫後，依「平均地權條例」相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(四) 補辦公開展覽：本案變更內容超出公开展覽範圍部分，經本專案小組會議後或本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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；公开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) 建議事項：

- 1、本案擬以市地重劃方式開發，可能會影響財政部國有財產署之權益，請相關機關及土地所有權人繼續協商。
- 2、本案擬規劃之商業區，應以商業使用為主，如擬供住宅使用應有其比例限制，請於細部計畫檢討規劃。

附件 變更高雄市主要計畫部份工業區(工 23、工 25)及河道用地為住宅區、商業區、及公園用地、園道用地、道路用地案(台泥鼓山廠區開發案)104 年 03 月 26 日內政部都市計畫委員會第 846 次會議回覆意見與處理情形對照表 (高雄市政府 104 年 12 月 30 日高市府都發規字第 10435330800 號函)

| 編號 | 決議內容 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|---|---|---|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| 一 | 本案請高雄市政府依下列各點意見予以釐清及補充說明，併同完整工業區變更策略等資料送部，先行交由本會專案小組聽取簡報說明，俟獲致具體共識後，再提會討論 | 遵照辦理。 | 詳本計畫內容第肆章高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略(P8~P29)所示。 |
| (一) | 台泥鼓山廠遷廠後，相關員工安置問題應如何處理？ | 依 101 年 6 月台灣水泥股份有限公司檢送「鼓山廠遷廠計畫書」內容，鼓山廠現有員工人數為 52 人，鼓山廠遷廠後原有員工將配置於台泥公司仁武廠，仁武廠區將合併兩廠現有人員繼續營運，遷廠後應無相關員工安置問題，而該遷廠計畫書已由本府經濟發展局於 101 年 8 月回文予以核准，詳主要計畫附件五所示。 | 詳附件五、遷廠計畫書與工廠登記證明文件。 |
| (二) | 高雄市部分工業區變更為其他分區後，仍須徵收其他土地作為工業區使用，是否合理？ | 1. 依據經濟部 104 年 1 月核定「產業用地政策革新方案」內容，高雄地區工業土地呈現供不應求之情形，未來擬以活化既有土地與增設適地性用地等方案，以改善產業用地供需區位失衡，以及產業用地閒置等問題。 2. 依據 103 年度「高雄市產經情勢分析」內統計資料顯示，高雄市主要編定工業區如臨海工業區、大發工業區、本洲工業區等，土地銷售與承租情形皆近達飽和，而高雄市中心(前鎮、三民、左營、苓雅、旗津)雖尚存有工業土地待媒合出售(租)，參考實價登錄網自 100 年至今之土地成交平均單價，惟工業土地價格每坪售價介於 22 萬至 201 萬間不等，降低廠商進駐投資意願，且市中心之工業土地漸與鄰近 | -- |

| 編號 | 決議內容 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|---|--|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | <p>土地使用產生不相容情形，宜檢討調整土地使用分區，以引導土地合理使用，故本市未來仍具新設產業園區之需求，應考量地方環境、產業區位等條件審慎評估增設。</p> <p>3. 本基地位於高雄市主要核心地區之一，西側毗鄰壽山國家自然公園，近年基地周邊住商使用漸為密集，未來台鐵鼓山車站、輕軌九如站完工後，預計將吸引人口進駐並帶動地方發展，而維持工業使用漸與周遭環境保育、社區生活相互干擾，建議考量周邊文創及觀光資源(如：駁二特區、壽山動物園、西子灣、愛河等)以發展低密度、無污染之土地使用為先，故變更本案工業區為商業區、住宅區及公園用地，俾提升原有閒置土地之使用效能。</p> | |
| (三) | 高雄市住宅區與商業區之供給與需求情形、開發比例，以及引進人口衍生公共設施服務需求等？ | <p>1. 依 100 年內政部國土測繪中心之國土利用調查資料，套繪原高雄市住宅區與商業區分析土地使用率，結果顯示高雄市住商土地約八成八土地已開闢使用，其中，住宅區之使用率約達 87.48%，商業區之使用率約達 90.50%。</p> <p>2. 本計畫位於鼓山區中心，鼓山區亦為本市人口快速成長地區，已由 94 年 11.48 萬人至 103 年成長為 13.57 萬人，十年間共成長 18%，未來在台鐵車站以及輕軌車站完工後，預計將再帶動人口進駐，而鼓山區內住商土地使用率達八成以上，本計畫仍具變更住商分區必需性以滿足未來人口成長所需，另鼓山區周邊公共設施用地尚能滿足引進人口衍生所需。</p> | <p>1. 詳本計畫內容<u>第肆章之三、(三)人口發展、住商供給與需求情形</u>(P18~P20)所示。</p> <p>2. 詳附件七、鼓山地區人口成長與住商供需分析。</p> |
| (四) | 有關工業區變更後經濟效益評估，以及坡度 30%以上土地變更為公園用地之用途與適宜性？ | <p>1. 依「高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」執行工業區變更後，預期可達到建立產業空間發展秩序、都市土地活化、帶動產業升級或轉型等執行效益。</p> <p>2. 本計畫辦理變更除符合高雄市工業區變更策略方向之外，變更後劃設住宅區與商業區，引入適宜土地使用活動，能消弭原工業區與周邊住商混用衝突，提高土地利</p> | <p>1. 詳本計畫內容<u>第肆章之七、執行效益(P29)</u>所示。</p> <p>2. 詳附件十二、台泥鼓山廠區開發案整體開發計畫及財務</p> |

| 編號 | 決議內容 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|---|---|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | <p>用效能，增加地方政府稅收。此外，本計畫劃設健全公共設施用地與開放空間系統，提供予地方政府整治渠道與設置滯洪池所需土地，減輕與防範周邊地區長年淹水危害，並能減少政府徵收公共設施用地之財稅負擔。</p> <p>3. 本計畫部分坡度 30% 之上之土地屬高雄市政府公告山坡地之範圍，除地方政府設置滯洪池與渠道範圍之外，涉及山坡地之範圍以加強森林保育為主，不另作整地開發，另區內原有產業通道規劃為人行步道，俾分別與壽山國家自然公園現有登山步道、新設渠道人行步道之空間結合，建構地區完整的開放空間系統。</p> | <p>計畫之三、開發效益評估所示。</p> <p>3. 詳附件十二、台泥鼓山廠區開發案整體開發計畫及財務計畫之一、基地發展構想與土地使用計畫所示。</p> |
| (五) | 高雄市政府所提工業區變更策略與石化產業發展策略是否有不一致之處？ | <p>1. 本計畫屬都市計畫變更案，旨在研討高雄市工業區變更原則，而非研擬產業部門發展策略。</p> <p>2. 本計畫內容已參考高雄市區域計畫與主要畫通盤檢討(草案)內容，補充高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，以及依循中央政策指導補充石化產業發展策略。</p> | <p>詳本計畫內容<u>第肆章之四、(三)石化產業發展策略(P23)</u>所示。</p> |
| 二 | 本台泥鼓山廠區工業區變更案策略及石化產業發展策略提請委員會議報告確定後，再繼續審議。 | <p>1. 遵照辦理，本計畫內容已補充高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，以及依循中央政策指導補充石化產業發展策略。</p> <p>2. 本計畫符合高雄市主要計畫通盤檢討之工業區檢討變更原則，並依循高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略指導，擬定本計畫未來發展定位與構想。</p> | <p>詳本計畫內容<u>第肆章高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略(P8~P29)</u>所示。</p> |

附件 變更高雄市主要計畫部份工業區(工 23、工 25)及河道用地為住宅區、商業區、及公園用地、園道用地、道路用地案(台泥鼓山廠區開發案)103 年 12 月 03 日內政部都委會審查第四次專案小組會議回覆意見與處理情形對照表 (高雄市政府 104 年 12 月 30 日高市府都發規字第 10435330800 號函)

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|--|--|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 案經高雄市政府依 3 次專案小組會議建議意見(處理情形如附件)，以 103 年 11 月 11 日高市府都發字規第 10335367200 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再提委員會會議討論。惟因本次會議出席委員僅 2 人，為避免產生妥適性疑義，如未出席專案小組委員於紀錄文到 1 週內提出書面修正意見，則再召開專案小組會議；如未提出書面修正意見，則逕提委員會會議審議。 | 遵照辦理。 | -- |
| (一) | 提請委員會會議報告事項：本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議有關研提具體工業區變更通則或方案之附帶決議，高雄市政府已參考「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，研擬工業區變更策略(如計畫書附件十四)，以及補充石化產業發展策略(如計畫書附件十五)，請提委員會會議報告。 | 遵照辦理，本計畫內容已補充高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，以及依循中央政策指導補充石化產業發展策略。 | 詳本計畫內容第肆章 <u>高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略</u> (P8~P29)所示。 |
| (二) | 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：有關高雄市政府辦理情形說明詳計畫書附件八都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表，除下列各點外，其餘原則同意該表之市府辦理情形。 | 遵照辦理。 | 主要計畫書附件八所示。 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|--|-----------------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 1. 本案開發行為依法應實施環境影響評估，未來報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明。 | 遵照辦理，本案已於 104 年 3 月 4 日檢送環境影響說明書予目的事業主管機關，依規定轉呈高雄市政府環境保護局審查進行評估審查，俟待環保主管機關審查通過後，將環境影響評估審查結論納入計畫書敘明。 | -- |
| | 2. 本案依該審議規範第 6 點規定，請全部土地所有權人與高雄市政府簽定協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 | 遵照辦理。 | -- |
| | 3. 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。 | 遵照辦理。 | -- |
| (三) | 計畫書應修正事項 | | |
| | 1. 本案都市計畫規定總容積上限數額，不應大於交通影響分析與環境影響評估之總容積數額，並請將該二數額納入計畫書敘明。 | 遵照辦理，本案總容積上限數額訂為 45.59 萬平方公尺，並為辦理交通影響分析與環境影響評估之總容積數額依據。 | 主要計畫書書第拾壹章四、總容積上限數額(P68)所示。 |
| | 2. 第三種住宅區容積率錯誤，以及商業區容積率不應超過基準容積率等，請查明後配合修正相關內容。 | 遵照辦理。 | 主要計畫書書第玖章(P49)所示。 |
| (四) | 市地重劃：本案除應將最新市地重劃可行性評估報告，送請高雄市政府地政局認可後，納入計畫書敘明外，並請依下列方式辦理，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。 | 遵照辦理，本計畫市地重劃可行性評估報告書已於 104 年 1 月 5 日重新提送高雄市政府地政局，並於 104 年 1 月 19 日函復審核結果尚屬可行(高市地政發字第 10470065200 號)。 | 主要計畫書書第拾章(p61)及附件十一所示。 |
| | 1. 請於高雄市都委會審定細部計畫後，依「平均地權條例」相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府檢具變更主要計畫書、圖報由 | 遵照辦理。 | -- |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|---|--|--------------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 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，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 | 遵照辦理， <u>已納入本案主要計畫變更附帶條件規定，以及本案細部計畫開發期程之規定，詳本案主要計畫第捌章與細部計畫第柒章所示。</u> | <u>詳主要計畫書第捌章(P47)所示。</u> |
| (五) | 補辦公開展覽：本案變更計畫內容超出公开展覽範圍部份，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更有直接關係者，則再提會討論。 | 遵照辦理。 | |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|---|------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| (六) | 建議事項： | | |
| | 1. 本案擬以市地重劃方式開發，可能會影響財政部國有財產署之權益，請相關機關及土地所有人繼續協商。 | 1. 敬悉，台泥公司已於 103 年 9 月 17 日發文函詢財政部國有財產署有關本計畫抵充地後續協議捐贈之比例與流程，國有財產署已於 103 年 9 月 26 日回文略以：「…倘需本署同意以自辦市地重劃方式辦理，…，建議參採苗栗縣九利陶器股份有限公司都市計畫變更案之處理模式，於具結保證『重劃範圍內經抵充之國有土地，扣除重劃負擔土地，由貴公司於重劃土地登記完成後 1 個月內無償贈與本署，所生費用均申貴公司負責』之承諾，並納入貴公司、高雄市政府及本署三方簽訂都市計畫工業區變更協議書。…」。 2. 有關本計畫抵充地之認定、應捐贈與國財政部國有財產署之土地比例計算依據，台泥公司持續與財政部國有財產署進行協商。 <u>後續於擬具市地重劃計畫書時檢附該協商同意文件，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、圖報部核定後實施。</u> | -- |
| | 2. 本案擬規劃之商業區及特定商業專用區，應以商業使用為主，如擬供住宅使用應有其比例限制，請於細部計畫檢討規劃。 | 遵照辦理。 | -- |

附件 變更高雄市主要計畫部份工業區(工 23、工 25)及河道用地為住宅區、商業區、特定商業專用區及公園用地、園道用地、道路用地案(台泥鼓山廠區開發案)103年8月12日內政部都委會審查第3次專案小組會議回覆意見與處理情形對照表(高雄市政府103年11月11日高市府都發規字第10335367200號函)

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|---|------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 案經高雄市政府依2次專案小組會議建議意見(處理情形如附件),以該府103年7月3日高市府都發字規第10333117500號函送修正計畫書、圖,建議除下列各點外,其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過,並請該府依照修正後,檢送修正計畫書32份(修正內容請劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後,再提委員會議討論。 | 遵照辦理。 | --- |
| (一) | 提請委員會議報告事項:本會102年7月30日第808次會議有關研提具體工業區變更通則或方案之附帶決議,高雄市政府已參考「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」,研擬工業區變更策略(如計畫書附件十四),請再補充石化產業發展策略,納入計畫書敘明,並提請委員會議報告。 | 遵照辦理,高雄市既有之石化、鋼鐵及金屬產業發展係因應城市產業轉型及配合中央高值化政策進行推動,已補充石化產業高值化推動方案,如主要計畫書附件十五所示。 | 主要計畫書附件十五所示。 |
| (二) | 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」:有關高雄市政府辦理情形說明詳計畫書附件八都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表,除下列各點外,其餘原則同意該表之市府辦理情形。 | 遵照辦理。 | 主要計畫書附件十四所示。 |
| | 1. 本案總容積上限數額,以及是否以該總容積上限數額據以辦理交通影響分析與環境影響評估,請納入計畫書敘明。 | 遵照辦理,已納入主要計畫書第陸章變更原則之規定,以本計畫變更後擬定細部計畫內容之土地使用分區總容積上限數額為依據,辦理交通影響分析與環境影響評估。 | 主要計畫書第陸章(P23)所示。 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|---|--|--------------------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 2. 本案開發行為依法應實施環境影響評估，未來報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明。 | 遵照辦理，本案預計於 103 年 10 月提送環境影響說明書進行評估審查，俟待環保主管機關審查通過後，將環境影響評估審查結論納入計畫書敘明。 | -- |
| | 3. 本案依該審議規範第 6 點規定，請全部土地所有權人與高雄市政府簽定協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 | 遵照辦理。 | -- |
| | 4. 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。 | 遵照辦理。 | -- |
| (三) | 市地重劃：本案除應將最新市地重劃可行性評估報告，送請高雄市政府地政局認可後，納入計畫書敘明外，並請依下列方式辦理，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。 | 遵照辦理，本計畫刻正辦理地主協調作業，待文件備齊後，將檢送最新市地重劃可行性評估報告予高雄市政府地政局審核。 | |
| | 1. 請於高雄市都委會審定細部計畫後，依「平均地權條例」相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府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。 | 遵照辦理，本計畫將依高雄市都市計畫委員會審核後之細部計畫內容，擬具市地重劃計畫書，並同步徵詢土地所有權人意見後，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 | -- |
| | 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，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 | 遵照辦理。 | 詳 主 要 計 畫 書 附 件 八。 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|---|--|---|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| (四) | 計畫書應補充說明事項：本案規劃之公園用地，緊鄰壽山國家自然公園，有關其交通動線規劃，以及是否重新檢討道路交通系統與是否加寬道路用地等，請於計畫書補充敘明。 | <p>1. 遵照辦理，已補充開放空間計畫內容詳第捌章所示，本計畫公園用地將配合地形地貌規劃人行步道分別與壽山國家公園現有登山步道、新設渠道人行步道之空間結合，建構完整的開放空間系統。</p> <p>2. 本計畫已考量交通系統與都市防災需求，加寬部份六米計畫道路為八米計畫道路，未來細部計畫將依高雄市都市計畫委員會審議內容辦理修正。</p> | 詳主 要計 畫書 第捌 章 (P37 、 P38) 所 示 。 |
| (五) | 補辦公開展覽：本案變更計畫內容如有超出公开展覽範圍部份，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更有直接關係者，則再提會討論。 | 遵照辦理。 | |
| (六) | 建議事項： | | |
| | 1. 本案擬以市地重劃方式開發，可能會影響財政部國有財產署之權益，請相關機關及土地所有人繼續協商。 | 1. 敬悉，台泥公司已於 103 年 9 月 17 日發文函詢財政部國有財產署有關本計畫抵充地後續協議捐贈之比例與流程，國有財產署已於 103 年 9 月 26 日回文略以：「…倘需本署同意以自辦市地重劃方式辦理，…，建議參採苗栗縣九利陶器股份有限公司都市計畫變更案之處理模式，於具結保證『重劃範圍內經抵充之國有土地，扣除重劃負擔土地，由貴公司於重劃土地登記完成後 1 個月內無償贈與本署，所生費用均由貴公司負責』之承諾，並納入貴公司、高雄市政府及本署三方簽訂 | 詳主 要計 畫附 件二 所 示 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|---|--|------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | <p>都市計畫工業區變更協議書。…」。</p> <p>2. 有關本計畫抵充地之認定、應捐贈與財政部國有財產署之土地比例計算依據，台泥公司持續與財政部國有財產署進行協商。</p> | |
| | <p>2. 本案擬規劃之商業區及特定商業專用區，應以商業使用為主，如擬供住宅使用應有其比例限制，請於細部計畫檢討規劃。</p> | <p>遵照辦理。</p> | -- |

附件 變更高雄市主要計畫部份工業區(工 23、工 25)及河道用地為住宅區、商業區、特定商業專用區及公園用地、園道用地、道路用地案(台泥鼓山廠區開發案)103年3月19日內政部都委會審查第2次專案小組會議回覆意見與處理情形對照表(高雄市政府103年7月3日高市府都發規字第10333117500號函)

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|--|--------------------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 本會建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書10份(修正內容請劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再召開專案小組會議。 | 遵照辦理。 | -- |
| (一) | 第1次專案小組建議意見：除下列各點意見外，其餘有關本會102年7月30日第808次會議附帶決議、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及計畫書應修正事項等，建議原則准照高雄市政府103年2月13日高市府都發規字第10330551700號函送處理情形(如附件)通過。 | 遵照辦理，本計畫依第1次專案小組建議意見修正計畫書圖說明如下： 1. 檢附土地所有權人變更使用同意書或證明文件，如主要計畫附件二。 2. 補充鼓山區商業及住宅使用供給需求分析，如主要計畫附件七。 3. 補充台泥鼓山廠區開發案自辦市地重劃案可行性評估報告，如主要計畫附件十一。 4. 補充台泥鼓山廠區開發案整體開發計畫及財務計畫，如主要計畫附件十二。 5. 補充水利局同意河道用地變更函，如主要計畫附件十三。 | 主要計畫書附件二、附件七、附件十一、附件十二、附件十三所示。 |
| | 1. 有關本會102年7月30日第808次會議附帶決議，請市府參考新北市政研擬之「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，以及補充高雄市全市擬增加及減少工業區之具體時程、規模及是否達到供需發展平衡後，據以修正相關內容， | 遵照辦理，已參考內政部都委會第821次會議「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」，補充高雄市短中長期擬增加工業區之區位、規模，以及工業區變更指導通則，如主要計畫書附件十四所示。 | 主要計畫書附件十四所示。 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|--|-----------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 再提委員會議報告。 | | |
| | 2. 本案細部計畫商三容積率(490%)及特定商業專用區容積率(370%)，逾越依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7條規定所核算工業區變更後容積率(301.43%)，請配合修正計畫書相關內容。 | 遵照辦理，依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7條規定所核算工業區變更後容積率(301.43%)。本計畫修正細部計畫內容劃設住二(建蔽率 50%、容積率 150%)、住四(建蔽率 50%、容積率 300%)、商二(建蔽率 50%、容積率 300%)等可建築分區，皆未高於基準容積率為 301.43%，符合工業區變更審議規範之規定，補充計算過程及數字來源如主要計畫書第拾章所示。 | 主要計畫書書第拾章(P42~P45)所示。 |
| | 3. 本案開發行為依法應實施環境影響評估，未來報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論，納入計畫書敘明。 | 遵照辦理，本基地刻進行部份閒置廠房拆除作業，預計 103 年 8 月俾能完成基地內簡易環境整理，並預計於 103 年 10 月提送環境影響說明書進行評估審查，俟待環保主管機關審查通過後，將環境影響評估審查結論納入計畫書敘明。 | -- |
| | 4. 本案依該審議規範第 6 點規定，請土地所有權人與高雄市政府簽定協議書，具結保證依核定計畫書、圖有規訂辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 | 遵照辦理。 | -- |
| | 5. 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。 | 遵照辦理。 | -- |
| (二) | 計畫書應再修正或補充說明事項： | | |
| | 1. 本案總容積上限數額，以及是否以該總容積上限數額據以辦理交通影響分析與環境影響評估，請補充說明。 | 本細部計畫內容劃設住二(建蔽率 50%、容積率 150%)、住四(建蔽率 50%、容積率 300%)、商二(建蔽率 50%、容積率 300%)等可建築 | -- |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|--|--|-----------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | 分區，計畫容積共計約 45 萬平方公尺，將以計畫容積辦理交通影響分析與環境影響評估。 | |
| | 2. 「都市計畫工業區檢討更審議規範」之處理情形對照表，請依本專案小組建議意見重新修正。 | 遵照辦理，本計畫依本專案小組建議意見重新修正計畫內容，併同修正「都市計畫工業區檢討更審議規範」之處理情形對照表內包含，第五條第二項、第六條第一項、第九條第二項之辦理情形說明，如主要計畫書附件八所示。 | 詳主要計畫書附件八。 |
| | 3. 本案擬規劃之商業區及特定商業專用區，二者如何區別，請補充說明。 | 本計畫依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 條規定所核算工業區變更後容積率(301.43%)之規定，本計畫已修正計畫內容劃住宅區與商業區，已無規劃特定商業專用區。 | 詳主要計畫書第捌章(P27~P29)所示。 |
| | 4. 計畫書部分內容錯誤(如土地地號、機關名稱等)，請查明修正。 | 遵照辦理，已更正部份公土地管理者機關名稱為財政部國有財產署，以及更正申請人開發承諾事項中欲保留紅樓倉庫、區外石灰窯之地號為內惟八小段 1021 號。 | 詳主要計畫書 P39。 |
| (三) | 市地重劃：本案請依下列方式辦理，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. 請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」相關規定，先行擬具市地重劃計畫，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府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 | 遵照辦理，本計畫將依高雄市都市計畫委員會審核後之細部計畫內容，擬具市地重劃計畫書，並同步徵詢土地所有權人意見後，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由高雄市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 | ---- |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|-----|---|---|-------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 。 | | |
| | 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，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 | 遵照辦理。 | -- |
| (四) | 補辦公開展覽：本案變更計畫內容，如有超出公开展覽範圍部份，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更有直接關係者，則再提會討論。 | 遵照辦理。 | -- |
| (五) | 建議事項： | | |
| | 1. 高雄市政府已檢送市地重劃可行性評估報告，是否再次調查土地所有權人意願，以及讓相關土地所有權人瞭解土地使用分區管制修正情形後，重新修正市地重劃可行性評估報告，請市府自行斟酌考量。 | 敬悉，本計畫將依都市計畫書調整內容重新修正市地重劃可行性評估報告，以及重新調查土地所有權人意願後，檢送高雄市政府地政局審核。 | -- |
| | 2. 本案擬以市地重劃方式開發，可能會影響財政部國有財產署之權益，請相關機關及土地所有人繼續協商。 | 敬悉，台泥公司已於 100 年 10 月 4 日發文函詢本計畫範圍內屬財政部國有財產局所管土地辦理都市計畫變更並採市地重劃開發之意願，並經財政部國有財產局臺灣南區辦事處於 100 年 11 月 8 日台財產南勘字第 10000173221 號回函表示，開發範圍內國有財產局經管之國有土地同意納入開發範圍辦理都市計畫變更，並請台泥公司依市地重劃實施辦法等規定辦理公共設施及可供建築地之 | 詳主要計畫書附件二所示 |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|--|--|------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | 分配。 | |
| | 3. 本案考量市地重劃及都市防災需要，部分道路用地是否加寬，以及是否重新檢討道路交通系統，請於細部計畫檢討規劃。 | 遵照辦理，本計畫已考量交通系統與都市防災需求加寬部份道路用地，未來細部計畫將依高雄市都市計畫委員會審議內容辦理修正。 | -- |
| | 4. 本案擬規劃之商業區及特定商業專用區，應以商業使用為主，如擬供住宅使用應有其比例限制，請於細部計畫檢討規劃。 | 遵照辦理。 | -- |

附件 變更高雄市主要計畫部份工業區(工 23、工 25)及河道用地為住宅區、商業區、特定商業專用區及公園用地、園道用地、道路用地案(台泥鼓山廠區開發案)102年9月17日內政部都委會審查第1次專案小組會議回覆意見與處理情形對照表(高雄市政府103年2月13日高市府都發規字第10330551700號函)

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|---|---|---------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| 一 | 本會102年7月30日第808次會議附帶決議:：有關「變更三重都市計畫(部份工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)案」審議時,相關委員所提「地區產業政策、工業區更之定位、目標、方向、轉型策略;整體發展(區域性及小區域)之構想及畫設原則;個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程...);變更分區用途、功能、使用強度;道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開發空間之留設;變更後經濟效益評估;變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之附帶決議,請市府逐項補充說明。 | 遵照辦理,本計畫以依內都委會808次會議記錄附帶決議列示項目補充說明,如附件一所示。 | 詳附件一。 (後續須納入計畫書) |
| 二 | 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」:有關高雄市政府辦理情形說明詳計畫書附件八都市計畫工業區檢討變更審議規範查表,除下列各點請市府補充說明及增列計畫書修頁次外,其餘原則同意該表市府辦理情形。 | -- | -- |
| | 1. 本案整體開發計畫及財務計畫,請補充說明 | 遵照辦理,本計畫已補充整體開發計畫及財務計畫,如附件二所示。 | 詳附件二。 (後續須納入計畫書) |
| | 2. 本案開發行為依法應實施環境影響評估,未來報請核定時,應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論,納入計畫書敘明。 | 遵照辦理,本計畫預計於102年5月提送環境影響說明書進行評估審查,俟待環保主管機關審查通過後,將環境影響評估審查結論納入計 | (後續須納入計畫書) |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|--|--|---------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | 畫書敘明。 | |
| | 3. 本案地下水水質氨氮及鐵偏高，其處理方式請補充說明。 | 地下水氨氮濃度偏高，大多為人類生活污水或畜牧廢水未經處理任意排放至地下環境所致，台灣其他地區地下水氨氮濃度也有偏高之情形，而地下水鐵濃度偏高，鐵乃地殼主要元素，台灣其他地區地下水鐵也有偏高之情形，因此鐵濃度偏高與地質因素有關。氨氮、鐵並非本案排放所致，皆為當地環境背景濃度，且地下水污染管制標準中，並未將氨氮與鐵列入管制對象，因此不需進行處理。 | (後續無須納入計畫書) |
| | 4. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人(台灣水泥股份有限公司)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 | 遵照辦理，本計畫已檢附土地所有權人變更使用同意書或證明文件，如附件三所示。待本案計畫審決後，將會同其他土地所有權人土地與高雄市府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定。 | 詳附件三。 (後續須納入計畫書) |
| | 5. 本案請依工業區變更審議規範第 7 點規定計算公式，核算工業區變更後容積率，以及與鄰近使用性質相同分區之容積率比較後，取較小值，決定本案住宅區、商業區與特定商業專用區之容積率，並請詳細說明其計算過程 | 1. 遵照辦理，已補充計算過程及數字來源如附件四所示。 2. 本計畫周邊住商分區包含住三(容積率 240%)、住四(容積率 | 詳附件四。 (後續須納入計畫書) |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|----------|---|------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 及數字來源。 | <p>300%)、商四((容積率 630%)，本計畫擬定細部計畫分區包含住二(容積率 150%)、住三(容積率 240%)、商三(容積率 490%)、特定商業專用區(容積率 370%)。綜上，本計畫擬訂細部計畫之住宅分區與商業分區皆未大於周邊性質相同之容積率。</p> <p>3. 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條第一項第一款略以：「工業區變更後容積率=變更前工業區容積率×變更前工業區面積/(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積)。」本案變更後容積率為 301.43%，並推估本案之計畫容積為 49.86 萬平方公尺，本計畫涉及工業區變更後擬定細部計畫劃設總建築樓板面積為 45.06 萬平方公尺，小於基準容積 49.86 萬平方公尺。</p> <p>4. 本計畫範圍毗鄰台鐵鼓山站與輕軌九如站五百公尺範圍內，依循高雄市以大眾運輸為導向規劃永續城市之發展政策，本計畫調配整體容積分布，以規劃大眾運輸場站周邊地區引入較高土地使用強度，毗鄰</p> | |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|---|---|---------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | | 山坡之地區減底其發展強度，惟整體開發強度符合工業區變更審議規範標準，並兼具生態城市與大眾運輸導向之發展規劃。 | |
| | 6. 本案擬採自辦市地重劃方式開發，是否符合該審議規範第 8 點「申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分」之規定，請補充說明。 | 遵照辦理，本計畫市地重劃可行性評估計算公共設施用地比例，已由擬定細部計畫之公共設施用地（14.9024 公頃）扣除開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分（0.1899 公頃），公共設施用地平均負擔比率共計 47.03%。 | （後續須納入計畫書） |
| | 7. 本案非屬高雄市政府依法實施市地重劃案件，並無審議規範第 12 點之適用，請配合修正其辦理情形。 | 遵照辦理，本計畫將配合內政部都委會審決內容併同修正 | -- |
| | 8. 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。 | 遵照辦理，本計畫將配合內政部都委會審決內容併同修正。 | -- |
| 三 | 計畫書應修正事項 | | |
| | 1. 本案擬變更為住宅區、商業區及特定商業區部分，請補充商業及住宅使用供給需求分析，以強化其合理性。 | 遵照辦理，本計畫已補充鼓山區商業及住宅使用供給需求分析，如附件五所示，鼓山區商業區與住宅區已建築地區佔分區比例皆接近八成，土地開闢情形近達飽合，而在鐵路地下化與輕軌建設等交通重大建設投入興建後，預期鼓山區將會吸引更多人口進駐，具增設住宅區與商業區之需求。 | 詳附件五。 （後續須納入計畫書） |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|--|--|---------------------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| | 2. 計畫書第 27 頁，變更內容示意圖編號錯誤部分，請配合修正。 | 遵照辦理，本計畫將配合內政部都委會審決內容併同修正。 | -- |
| | 3. 本案擬變更河道用地為住宅區、公園用地及道路用地，請將水利主管機關同意變更證明文件，納入計畫書敘明。 | 依 102 年 11 月 8 日高市水利字第 10237124900 號函復本計畫變更河道用地為住宅區、公園用地及道路用地內容略以：「…本局同意前開草案所擬變更河道用地為住宅區、公園用地及道路用地。」，如附件六所示。 | 詳附件六。 (後續須納入計畫書) |
| 四 | 自辦市地重劃：本案除應檢附高雄市政府地政局認可之市地重劃可行性評估報告(含土地所有權人同意參與市地重劃情形)及相關證明文件外，請依下列方式辦理，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。 | 遵照辦理，本計畫已於 103 年 01 月 15 日檢送修正後市地重劃可行性評估報告予高雄市政府(文號 103 民總字第 0001 號)，視地政主管機關審核後納入計畫書附件。 | 詳附件七。 |
| | 1. 請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由高雄市政府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高雄市政府期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 | 遵照辦理。 | -- |
| | 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 | 遵照辦理。 | -- |

| 編號 | 委員初步建議意見 | 回覆意見與處理情形 | |
|----|--|-----------|------|
| | | 處理情形說明 | 對照頁數 |
| 五 | 補辦公開展覽：本案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更無直接係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則再提會討論。 | 遵照辦理。 | -- |

第 7 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為機關用地）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（第一種住宅區為機關用地）案」。

說 明：

一、本案係本部營建署（新市鎮建設組）為因應該署海洋國家公園管理處興建永久辦公廳舍及相關設施使用需要，擬變更部分住宅區為機關用地，並配合變更第一期細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：104 年 12 月 7 日起至 105 年 1 月 6 日分別於高雄市政府及高雄市楠梓區公所公開展覽 30 天，並於 104 年 12 月 18 日於楠梓區公所舉辦說明會，且於 104 年 12 月 23 日、24 日及 25 日等 3 天刊登臺灣導報及聯合報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無（高雄市政府 105 年 1 月 26 日高市都發規字第 10530293100 號函）。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請規劃單位（內政部營建署新市鎮建設組）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、本主要計畫書第 11 頁「實施進度與經費」及細部計畫書第 11 頁「事業與財務計畫」，有關土地取得方式之內容均修正為「撥用」，以資妥適。

二、請補充「計畫審核摘要表」相關資料並納入計畫書敘明。

第 8 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

說 明：

一、本部為配合南埔埤排水幹支線改善工程，辦理本次個案變更都市計畫，以104年8月7日內授營都字第10408181192號函請屏東縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署105年2月1日城規字第1050000470號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：104年8月17日至104年9月17日分別在屏東縣政府、林邊鄉公所及東港鎮公所公告欄公開展覽30天，並於104年8月18日上午10時整，於林邊鄉公所舉辦說明會，且於104年8月17日至19日刊登於民眾日報。

六、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案計畫案名，請簡化修正為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區、公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

- 二、計畫書審核摘要表遺漏登報周知相關事宜，請補正。
- 三、本案變更範圍包括屏東縣林邊鄉及東港鎮，請配合修正計畫書相關內容（如第 1、19 頁）。另外，本案公開展覽說明會僅於林邊鄉舉辦，為避免爭議，請重新辦理公開展覽及說明會，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。
- 四、本案係配合南埔埤排水幹支線改善工程而變更，變更理由及變更內容之相關說明如有錯誤（如計畫書第 23、24 頁），請查明修正。另本案非引用「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」變更，該要點相關說明，請予以刪除。
- 五、本案實施進度與經費如有錯誤，請配合修正。
- 六、計畫書之末頁及計畫圖之背面，應由都市計畫變更機關之業務承辦及主管人員核章。
- 七、公開展覽期間公民或團體陳情意見：同意依屏東縣政府研析意見辦理。

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由及內容 | 屏東縣政府研析意見 |
|----|------|----------------|--|---|
| 1 | 張楊美雲 | 大鵬段 168、169 地號 | 本人(張楊美雲)所有之大鵬段 168、169 地號為母親所留遺物，土地若被政府徵收後，168、169 地號將變畸零地，本人無法向過世母親交代，故懇請屏東縣政府能將 168、169 被徵收部分土地交換國有財產局的土地 170 地號的土地。 168、169 被徵收部分的土地交換國有財產局的土地 170 | 建議未便採納。 理由： 1. 河道改善之線形劃設，因考量下游林邊大排匯流口、國道 3 號既有橋孔及拓寬河道增設箱涵橋、上下游護岸水防道路與既有大鵬灣環灣道路銜接界面條件，採順接方式設計；因此大鵬段 168、169 地號部分土地，劃設在工程範圍內，故不予以採納 |

| | | | | |
|---|-----|-----------------------|---|--|
| | | | 地號的土地，不領徵收費，讓本人能向地下有知的母親交代。 | 。 2. 土地交換非屬本管，建請陳情人依「國有非公用不動產交換辦法」相關規定洽國有財產署辦理。 |
| 2 | 許玉珍 | 大鵬段 14、16、17 地號 | 政府將百姓的私有土地，爰依配合公共建設之理由，地目一改再改，百姓無力可回天，但公共工程何其多，政府依法取得土地，理應秉持公平、公正原則，不可只考量用地取得時效性而便宜行事。南埔埤排水工程是沿著原有河道加實加高，河道兩側建設 4 米道路，理應以河道為中心點，對兩側土地均予徵收，而不是只考慮府方的時效性，獨對單側私有地做徵收，不合理的徵收政策，地主難以心服，請讓地主的損失減至最低，免除工程計畫曠日持久。 請以河道為中心，對兩側土地公平徵收(左右側徵收) | 建議未便採納。 理由： 1. 本計劃辦理拓寬既有河道及沿岸兩側設置水防道路用地範圍之劃設原則，用係依「林邊地區排水-林邊排水幹線系統檢討規劃報告」(102 年 7 月，水利署水利規劃試驗所)建議；「…以排水路應盡量回歸至原公有水利用地上，其用地範圍為計畫渠寬加上兩岸設施寬度，並視需要留水防道路。若公用地寬度不足部分，考量現有排水路結構功能情況，以現有排水路中心線向兩側等量拓寬或採單拓寬，並辦理用地徵收。…」。 2. 陳情位置河道改善之線形劃設係綜合考量上游段台 17 線旁鎮安濕地既有閘門至瑤仔口橋橋孔與下游既有混凝土護岸銜接界面保護條件，採順接方式設計；裨益沿岸埤經營業者之財產及用路人進出生命安全獲得更多保障及便利，故不予以採納。 |
| 3 | 郭如意 | 大鵬段 151 地 號 | 據於公平原則，如需擴寬排水溝及防汛道路之寬度時，應以原排水溝之中心線為準向兩邊對等量取，如有偏向任何一方則有圖利他人或偏袒他人之嫌，謹請主事者慎重處理。 由事實知得，有關政府徵收土地時經常會發生爭執問題以致延誤政府之施政進度及計畫，追究其原因係政府之徵收價錢與被徵收者之要求有所落差，所以請主事者能體察被徵收者之權益，合理找出平衡點。 | 建議未便採納。 理由： 1. 本計劃辦理工程用地範圍之劃設原則及依據，同前。 2. 陳情位置河道改善之線形劃設係綜合考量慮下游段國道 3 號既有橋孔及拓寬河道增設箱涵橋與上游既有混凝土護岸銜接界面保護條件，採順接方式設計；裨益沿岸埤經營業者之財產及進出用路人生命安全獲得更多保障及便利，故不予以採納。 3. 另徵收價格部分，皆委託專業查估公司針所徵收之土地進行市價查估後，並依法由市價評議委員會審查後，作為市價徵收基準，皆符合實際並以公平公開原則辦理。 |

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更新城(北埔地區)都市計畫(部分道路用地為住宅區、部分道路用地為兒童遊樂場、部分住宅區為兒童遊樂場、部分住宅區為道路用地、部分人行步道為兒童遊樂場、部分人行步道為住宅區、部分人行步道為道路用地、部分兒童遊樂場為住宅區)案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 105 年 3 月 29 日第 145 次會審議通過，並准花蓮縣政府 105 年 3 月 30 日府建計字第 1050171412 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，其餘准照花蓮縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充興建青年住宅範圍與位置選址適宜性、面積需求分析及基地空間配置概要等基本資料。

二、請補充本案變更後維持道路系統完整之相關因應措施或替代方案，以資完備。

三、為簡明變更內容及符合實際使用，將案名修正為：

「變更新城(北埔地區)都市計畫(部分道路用地為住

宅區、兒童遊樂場，部分住宅區為兒童遊樂場用地、道路用地，部分人行步道為兒童遊樂場、住宅區、道路用地及部分兒童遊樂場為住宅區【供興建青年住宅使用】）案」。

四、本案之法令依據部分，請補充經主管機關核准相關認定函，以資適法。

第 10 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地，部分道路用地維持原計畫）案」。

說明：

一、本案業經 100 年 5 月 31 日、102 年 1 月 28 日、102 年 5 月 10 日原桃園縣都市計畫委員會第 29 屆第 1 次、第 16 屆第 22 次、23 次會議及 104 年 5 月 12 日桃園市都市計畫委員會第 1 次會議審議通過，並准原桃園縣政府 102 年 8 月 7 日府城都字第 1020192153 號函檢附計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、都市計畫工業區檢討變更審議規範

。

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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、謝前委員靜琪、金前委員家禾、蔡前委員仁惠、林前委員志明（運研所代表）等 5 位委員組成專案小組，因謝前委員靜琪、金前委員家禾、蔡前委員仁惠均已卸任，再簽奉核可孔委員憲法、蘇委員瑛敏、宋委員立堯及林委員信得（運研所代表）擔任委員，專案小組分別於 102 年 10 月 17

日、103年7月2日及104年8月18日召開3次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，桃園市政府業於105年3月29日府都計字第1050071620號函送依本會專案小組初步建議意見及處理情形修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除請桃園市政府依照產業發展之需求就本會105年2月23日第869次審議「桃園縣工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則報告案」適時檢討有關整體工業區變更原則、策略及內容，供爾後工業區變更之依循外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園市政府105年3月29日府都計字第1050071620號函送修正計畫內容通過，並退請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】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組104年8月18日第3次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市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、查本案係引用都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」申請個案變更，經市政府補充說明本案係配合桃園航空城捷運線（綠線）之建設

，故請補充本案與該重大建設之關聯性及配合之情形，並納入計畫書敘明。

- 二、本案涉及內政部都委會第 808 次會審議變更工業區案之附帶決議，請桃園市政府依 103 年 3 月 21 日內授營中字第 1030802619 號函送 103 年 2 月 18 日內政部都委會第 821 次會議決議事項之規定，詳予補充說明桃園市之產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案，經該市都委會審議通過後先行提本會報告，再作為本案辦理工業區變更之檢核及回應，並詳予摘錄作為本案之指導原則後，提會報告。
- 三、本案小組審議過程中，再經桃園市都市計畫委員會審議通過其修正計畫內容，調整工業區變更為住宅區約 3.17 公頃，故請補充相關人口分析資料，並詳予補充本計畫區之引進人口、人口結構、人口分派等資料，並基於人口增加所造成公共設施之負擔，請市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，重新核算區域性公共設施用地之需求（如學校、警消機關等），並配合納入計畫書內敘明。
- 四、本次變更範圍外之零星農業區（面積 0.09 公頃），為避免日後土地使用分區細碎難以利用，造成土地資源浪費，故同意一併納入本次個案變更辦理，並依據相關規定計算應提供

之公共設施用地比例及面積，及農業區免以區段徵收辦理等相關資料，詳予補充納入計畫書。

五、本次變更範圍，因本案再經桃園市都市計畫委員會審議通過其修正計畫內容，故同意市政府考量申請範圍之完整性及合理性，增加道路用地(面積 0.02 公頃)，請敘明其變更理由並納入變更內容明細表載明。

六、交通部分：

(一) 請提供適當比例尺及所含鄰近地區範圍之交通系統圖說，以供審議參考。

(二) 請將本案交通評估、改善策略與改善前後差異分析等相關資料，納入計畫書敘明。

(三) 本案擬提供公共停車空間乙節，請納入計畫書敘明並明確標示其位置，以為將來執行之依據。

(四) 有關本案修正計畫內容涉及交通部分，請將重新審核之交通評估內容摘錄重點納入計畫書，並補充該區域與基地內交通動線改善規劃方案及停車內部化之對策。

七、本案應自願捐贈土地及應無償提供之公共設施用地其面積、比例及區位，請市政府分別依工業區及農業區之標準，詳列其計算式並列表及於計畫圖上標示後，納入計畫書。

八、有關本案應自願捐贈土地之用途，將涉及相關公共設施用地之配置大小、區位考量及交通動線之安排，請市政府補充說明自願捐贈土地之未來使用計畫並納入計畫書，以增進都市環境品質及公共設施可及性。

九、本案申請人原為冠隆資產管理顧問公司，惟經桃園市都市計畫委員會審議通過其修正計畫內容後，本案之申請人有所

異動，請依規定補充申請人之核准或認定證明文件書函，並納入計畫書。

十、本案前經原桃園縣政府於民國 96 年撤銷開發許可，並變更回復為原使用分區（「變更桃園市都市計畫(部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區)案」），查該案之附帶條件規定略以：「本案回復為原使用分區…，如未來有變更為其他使用分區之需要時，應依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建。」，故請將本案依上開附帶條件規定辦理之相關過程，納入計畫書，以符規定。

十一、本案涉及本會第 662 次、675 次、727 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分、新修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」請分別就下列各點納入計畫內詳為說明，又內政部 102 年 8 月 15 日內授營中字第 1020808909 號函送本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會審議案件第 4 案審議變更工業區案之附帶決議事項，請市政府一併就本案情形詳予說明。

（一）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。

（二）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。而本案自願捐贈之可建築用地，已採捐贈可建築用地方式處理。

(三) 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230%。

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

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，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

(四) 變更後建築基地原則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。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。

(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) 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。

(七) 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。

十二、本案工業區變更之開發方式採市地重劃方式整體開發並全區一次辦理，如經本會同意變更，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，應依下列各點辦理：

(一) 請桃園市政府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，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，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、本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，其自願捐贈之可建築用地土地，請併同自行留設公共設施用地興闢管理部分，於主要計畫核定前，由開發單位與桃園市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之內容、時程開發，並納入主要計畫書內，以利查考。

十四、本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽內容不一致，請依都市計畫法規定重新辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十五、本案依新修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」逐項檢核並補充其處理情形（詳附表）後，納入計畫書。

十六、本案如經本會審議通過，計畫名稱建議配合審議結果修正之，以資妥適。

十七、變更計畫內容：修正後變更計畫內容如附表一、圖一所示。

附表一、變更計畫面積表

| 項 目 | | 面積 (公頃) | 百分比 (%) |
|----------------|--------|---------|---------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 3.25 | 57.94 |
| | 住宅區(捐) | 0.56 | 9.92 |
| | 小 計 | 3.81 | 67.86 |
| 公共 設施 用地 | 公園用地 | 0.57 | 10.14 |
| | 綠地 | 0.19 | 3.36 |
| | 道路用地 | 1.04 | 18.64 |
| | 小 計 | 1.8 | 32.14 |
| 總 計 | | 5.61 | 100.00 |

附圖一



附表、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核情形表

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|---|--|---------------------------|
| 一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法(以下簡稱本法)第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。 | --- | — |
| 二、本規範之適用範圍如下： | --- | |
| (一)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。 | --- | — |
| (二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。 | 為避免造成地區性衝擊並配合地區之發展現況，爰依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請辦理變更。 | 請配合專案小組初步建議意見第一點補充並納入計畫書。 |
| 三、本規範之辦理程序如下： | --- | |
| (一)通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2. 經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。 | --- | — |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|--|--|----------------------------------|
| <p>(二)個案變更</p> <p>1. 都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。</p> | <p>本案經改制前桃園縣政府 101 年 5 月 7 日府城都字 10101041671 號函認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理變更。</p> | <p>請配合專案小組初步建議意見第一點補充並納入計畫書。</p> |
| <p>四、工業區變更之基本要件如下：</p> | <p>--</p> | |
| <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。</p> | <p>本案基地原為利台紡織纖維股份有限公司生產廠房，該廠已於民國 81 年報准停工。</p> | <p>請檢附相關證明文件。</p> |
| <p>(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。</p> | <p>本案基地內工廠原已停工，故無涉工廠營運遷廠及影響員工權益等相關問題。</p> | <p>建議照市府意見通過。</p> |
| <p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。</p> | <p>業依規定提出整體開發計畫及財務計畫，並已納入計畫書規定。</p> | <p>請配合修正後計畫重新補充並納入計畫書。</p> |
| <p>(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> | <p>本案業經改制前桃園縣政府環境保護局 101 年 12 月 5 日桃環綜字第 1010084414 號函示本案非屬應實施環境影響評估者在案。</p> | <p>請檢附相關證明文件。</p> |
| <p>(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，</p> | <p>本案土壤及地下水檢測結果皆符合土壤及地下水汙染防治法</p> | <p>請檢附相關證明文件。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|--|---|---------------------------|
| 其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。 | 規定，其調查評估報告業經改制前桃園縣政府環境保護局101年12月18日桃環水字第1010089284號函同意備查在案。 | |
| 五、工業區檢討變更原則如下： | -- | |
| (一) 區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。 | 本案基地位屬乙種工業區，鄰近周邊現況皆為住宅使用，為避免土地資源閒置，並促進土地之有效利用，爰申辦都市計畫變更。 | 請配合專案小組初步建議意見第二點補充並納入計畫書。 |
| (二)總量管制 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。 | 依都市發展之特性、地理環境及計畫目標等特性規劃為住宅區，並符合通盤檢討實施辦法之人口劃設比例原則。 | 請配合專案小組初步建議意見第三點補充並納入計畫書。 |
| (三)編定工業區之檢討都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 | 本計畫區非屬經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業區。 | 請檢附相關證明文件。 |
| 六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定： | 1. 本案業於計畫書檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書。 2. 本案於主要計畫核定前，將與桃園市政府簽定協議書，並納入計畫書。 | 請檢附相關證明文件。 |
| (一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定： 1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百 | 本案變更面積為 5.61 公頃 (56,095.91 m ²)，捐贈公共設施用地 1.80 公頃 (18,029.61 m ² ，佔總面積 32.14%)，捐贈可建築土地 0.56 公頃 (5,564.25 m ² ，佔總面積 9.92%)，合計約 42.06%，符合相關規定，計算式詳如附表一 | 請依規定簽訂協議書後納入計畫書。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|--|---|-------------------------|
| <p>分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p> | 、附表二。 | |
| <p>(二)前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p> | <p>本案已於計畫書載明：「本計畫區內公共設施用地得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定作多目標使用時；僅供非營利性設施使用。」</p> | 建議照市府意見通過。 |
| <p>(三)變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p> | <p>本計畫規劃之公共設施用地由申請人自行興建，後續之管理及維護將依「桃園市都市計畫工業區變更通案原則」繳交公共設施管理維護費用，並納入協議書規定。</p> | 請依規定簽訂協議書後納入計畫書。 |
| <p>(四)工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。</p> | <p>本案之公共設施用地建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。</p> | 請依規定簽訂協議書後納入計畫書。 |
| <p>(五)細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。</p> | <p>本案已於計畫書載明，應於細部計畫發布實施後三年內予以開發建設，否則依法定程序回復為原計畫。</p> | 建議照市府意見通過。 |
| <p>七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。工業區變更後容積率=變更前工業區容積率×變更前工業區面積／(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積)工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。</p> | <p>1. 本案工業區變更後容積率依公式計算後已大於周邊住宅區容積率(200%)，故變更後之住宅區基準容積率為 200%。算式如下： 工業區變更後容積率 = 210% × 5.61ha / (5.61 - 1.80)ha = 309% > 200% (周邊住宅區容積率)</p> <p>2. 本案規定建築基地不得適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定，容積獎</p> | 請依修正後之計畫內容重新核算並納入計畫書敘明。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|--|--|-------------------|
| <p>工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。</p> | <p>勵及容積移轉合計上限不得大於基準容積之15%。</p> | |
| <p>八、工業區變更之開發方式如下：</p> | <p>--</p> | |
| <p>(一)捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積 3. 直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。 | <p>本案捐贈住宅區可建築土地，面積計 0.56 公頃(5,564.25 m²)。</p> | <p>建議照市府意見通過。</p> |
| <p>(二) 自辦市地重劃 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p> | <p>本案計畫範圍內土地產權皆屬私人所有，無涉原公有道路、溝渠、河川及未登記地。</p> | <p>建議照市府意見通過。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---------------------|
| <p>九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。</p> | <p>1. 本案捐贈之可建築土地為完整可供建築之住宅區土地，並標示於計畫書、圖中。</p> <p>2. 本案住宅區總樓地板面積為 87,552 m²，計畫人口為 1,700 人，計 425 戶，符合每人平均樓地板面積 50 m² 和每 4 人為 1 戶之計算基準。「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地不得少於計畫面積 10%；本計畫審酌地區需要，劃設公園用地 1 處及綠地 3 處，面積計 0.76 公頃，估計畫面積 13.5%，符合檢討之規定。</p> <p>3. 本案依計畫人口使用車輛預估數 20%之停車需求，於住宅區地下層留設供公眾使用之公共停車空間面積 2,686 m²(汽車停車位 108 席)，符合規範，並納入細部計畫書規定。 計算式：計畫人口×汽車持有率(輛/人)×20%×每車位之面積 (25 m²) =1,700 × 0.316 × 0.2 × 25=2,686 m²</p> | <p>請依規定納入計畫書敘明。</p> |
| <p>十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣(市)政府統一訂定之。</p> | <p>--</p> | <p>--</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 檢核情形說明 | 專案小組初步建議意見 |
|--|--|-------------------|
| <p>十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地使用變更同意書(並註明擬變更用途)。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證明文件。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>(六)土壤及地下水污染評估調查資料。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。</p> | <p>業依規定檢具相關資料據以辦理都市計畫變更程序，工業及環保主管機關表示意見略以：</p> <p>1. 工業主管機關(改制前桃園縣政府工商發展處 99.08.05. 府商發字第 0990301755 號書函)：本案基地非屬獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業用地。本案變更建請考量與周邊之相容性，規劃適當之公共設施，提升地區生活品質。</p> <p>2. 環保主管機關(改制前桃園縣政府環境保護局 101.12.18. 桃環水字第 1010089284 號函)：本案土壤及地下水調查評估報告符合土壤及地下水整治法規定。</p> | <p>請檢附相關證明文件。</p> |
| <p>十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：</p> <p>(一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二)屬配合國家重大建設，或直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</p> | <p>--</p> | <p>--</p> |

