

內政部都市計畫委員會第 622 次會議紀錄

一、時間：中華民國 94 年 11 月 29 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：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員皆不克出席，由委員互推林委員中森代理主席主持）。

紀錄彙整：陳幸宜

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 621 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫（部分倉儲區、住宅區為機關用地，部分學校用地為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區，部分機關用地為宗教專用區）（配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案）」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、綠化步道用地為乙種工業區、綠化步道用地）案」及「擬定林口特定區（原部分保護區、綠化步道用地變更為乙種工業區、綠化步道用地）細部計畫案」。

第 3 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫主要計畫公園用地

、綠地用地、機關用地為鐵路用地(配合台鐵捷運化計畫工博館站新建工程)案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫道路用地（部分楠梓立體交叉道）為農業區案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市原都市計畫（三民區部分）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案」。

第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（後湖地區）（部分乙種工業區為河川區）」暨「變更嘉義市都市計畫（盧厝地區）（部分農業區、綠地為河川區；部分河川區為農業區）」案。

第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為交通用地）」案。

八、報告案件：

第 1 案：「都市計畫農業區變更使用審議規範第 5 點、第 42 之 1 點、第 44 點、第 45 點及第 50 點修正草案」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點修正草案」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第 36 點修正草案」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第 35 點修正草案」。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫（部分倉儲區、住宅區為機關用地，部分學校用地為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區，部分機關用地為宗教專用區）（配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案）」。

說明：一、本案業經基隆市都市計畫委員會 94 年 2 月 22 日第 332 次及 94 年 6 月 24 日第 334 次會議審議通過，並准基隆市政府 94 年 11 月 7 日基府都計貳字第 0940127089 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 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆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、變更內容明細表第 1、2 案，據國防部機關代表委員說明，配合日新營區規模日漸縮減，已無變更為機關用地之需要，爰同意採納國防部機關代表委員之意見，維持原計畫，並請國防部正式來函敘明具體意見，以利查考。另變更內容明細表第 2 案原計畫分區名稱有誤，應查明補正。

- 二、變更內容明細表第3案，據基隆市政府列席代表表示，為增加住宅區開發可行性，修正後附帶條件內容擬保留原附帶條件規定之市地重劃方式開發，並增列另得由土地所有權人完成興闢公共設施及捐贈予基隆市政府後申請建築開發，計畫書所載修正後附帶條件內容應配合修正，以資明確。
- 三、變更內容明細表第4、6案，部分學校用地、兒童遊樂場用地變更為社會福利專用區，應參考過去相關變更為社會福利專用區案例，研提自願捐獻回饋措施，並由土地所有權人（基隆市私立博愛仁愛之家）與基隆市政府簽訂協議書，納入計畫書中規定，以利執行。
- 四、變更內容明細表第7案，機關用地變更為宗教專用區（附）部分，應將本案土地使用同意書納入計畫書中，以利查考。另有關本案回饋規定「依陳情人所有地及相鄰部分國有地範圍為基地範圍（國有地請陳情人價購），應回饋捐出上述基地範圍20%作為機關用地，所餘基地土地變更為宗教專用區」乙節，應將所指之基地範圍、變更範圍之位置、面積、示意圖及由市府與申請人簽訂之協議書，納入計畫書中敘明，以利後續執行。
- 五、本案變更計畫圖及計畫書中變更內容示意圖均漏列變更內容明細表第8案，應請查明補正。
- 六、據基隆市政府列席代表說明，本案經細部計畫通

盤檢討結果，主要計畫尚需配合修正計畫圖共三處，因本案計畫內容與原公開展覽計畫內容已有差距，請基隆市政府補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，報由內政部逕予核定，否則應再提會討論。

第 2 案：內政部為東源物流事業股份有限公司申請辦理「變更林口特定區計畫（部分保護區、綠化步道用地為乙種工業區、綠化步道用地）案」及「擬定林口特定區（原部分保護區、綠化步道用地變更為乙種工業區、綠化步道用地）細部計畫案」。

說明：一、本案係東源物流事業股份有限公司擬將原廠區規劃為「總合物流業」之示範作業廠區，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請變更原廠區東側毗鄰土地為乙種工業區，業報奉經濟部同意推薦及本部准予辦理個案變更，並業於 94 年 7 月 28 日起至 94 年 8 月 26 日止辦理公開展覽，及於 94 年 8 月 10 日舉辦說明會完竣，爰由本部營建署市鄉規劃局 94 年 9 月 30 日市二字第 0941001281 號函報部提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署市鄉規劃局依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請將公開展覽起訖日期、說明會日期與地點、刊登報紙日期與報紙名稱、人民團體反映意見等事項納入主要計畫及細部計畫審核摘要表敘明，以利查考。

- 二、本案變更都市計畫機關為「內政部」，請修正主要計畫審核摘要表名稱，刪除「桃園縣」字樣。
- 三、請將本部核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更之公文影本納入計畫書載明，以利查考。
- 四、請將本案開發後之交通影響衝擊評估資料納入計畫書載明，以利查考。
- 五、未來建築物之開發應避免挖填到綠地與綠化步道用地之土方，其配置並與綠化步道用地保持適當距離；基地週邊之綠地其規劃設計應連貫，以達到綠地留設之目的。綠化步道用地之管制應依林口特定區計畫之土地使用分區管制要點規定，不可作為車道及停車場出入口使用。
- 六、應利用自然地形做好水土保持措施，避免設置過高之擋土牆。
- 七、考量林口特定區水資源較為缺乏，未來申請開發建築前，用水及用電計畫應先送經目的事業主管機關核准；另為減少因本案開發所衍生之地表逕流，並應於細部計畫中配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，於適當區位劃設滯洪沉砂池或雨水貯留及回收再利用設施。
- 八、涉及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理」部分：詳附表。

附表 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理情形查核表

條 文 規 定	本部營建署市鄉規劃局 查核結果	本會決議
一、本原則依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。	—	—
一之一、本原則適用對象，以其土地為原都市計畫工業區毗鄰土地而確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一者為限： (一)經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。 (二)經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 (三)經經濟部認定屬設立營運總部者。	一、本變更案申請者東源物流事業股份有限公司係位於林口特定區工業區（工四乙）內，該工業區內均已開發，使用率達 90%。 二、東源物流事業股份有限公司經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者，詳變更計畫書附件-經濟部 93.11.23 經商字第 09302188290 號核准文件。	照案通過。
二、申請變更為工業區之毗鄰土地用途，應符合下列情形之一： (一)增設防治公害設備或相關環境保護設施。 (二)增闢必要之對外通路。 (三)增設營運總部之相關設施。 (四)有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	本案申請變更為工業區之毗鄰土地用途為擴建原有倉儲空間並增添設備。	照案通過。
三、申請人應符合下列各款資格規定： (一)申請人應先提具擴建計畫經經濟部核准。	計畫書內附有經濟部 93.11.23 經商字第 09302188290 號核准文件。	照案通過。
(二)申請人每次申請變更毗鄰之土地總面積不得超過五公頃，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請增加工業區毗鄰土地擴建使用。但經經濟部同意者，不在此限。	本案變更面積為 1.47 公頃，未超過變更面積 5 公頃之限制。	照案通過。
(三)申請人原有廠地應為自有，確已無法再擴充者。但以承租方式取得土地使用權而申請擴建者，申請人仍應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地 30%至 40%土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書；如申請擴建之土地屬公有者，應取得公有土地管理機關土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件。	本案申請人原有廠地為龜山鄉舊路坑段西勢湖小段 178 地號，所有權為自有，申請擴建之土地亦已取得所有權，詳計畫書附件二土地登記簿謄本及土地使用分區證明文件。	照案通過。
四、申請變更土地應符合下列規定： (一)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過 10 公	本案申請變更範圍與原有廠地毗鄰平均坡度為 12.81%，細部計畫於計畫區東側及南側劃設綠地用地，佔申請面積 15.06%，作為周邊隔離緩衝綠帶使用。	照案通過。

尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。		
(二)申請變更之毗鄰土地，應由申請人依法取得土地所有權、經公證或認證之合法買賣契約或土地使用變更同意書，並應出具土地權利證明文件或其他合法證明。	本案申請變更範圍土地權屬均屬東源物流事業股份有限公司所有，詳計畫書附件二土地登記簿謄本及土地使用分區證明文件。	照案通過。
(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	本次申請變更範圍並非未於左述禁限建範圍內。	請將查核本項是否符合規定之相關證明文件影本，納入計畫書載明，以利查考。
(四)申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未逾 40% 之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達 30% 者，始得作為建築基地。	本案申請變更範圍平均坡度為 12.81%，坡度達 30% 以下之面積佔申請面積 95.75%，剩餘地區坡度為超過 30% 以上未逾 40% 之丘陵，於細部計畫內容將此區域劃設為綠化步道。	照案通過。
五、申請變更都市計畫時，應由申請人出具切結書，具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，載明下列事項，納入計畫書規定： (一)應提供變更都市計畫土地總面積 30% 至 40% 之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於 15%，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。	一、本案之變更主要計畫書及擬定細部計畫書均附有具結保證依核定計畫所載內容規定開發之切結書，惟因計畫尚未審議通過，切結書內容未盡詳細，且未與桃園縣政府或龜山鄉公所簽訂協議書，故建議應於計畫審議通過後，依據審議通過內容，重行出具保證切結書及與桃園縣政府或龜山鄉公所簽訂協議書後，始得核定發布實施。 二、本案公共設施用地劃設 0.46 公頃，佔全區 1.47 公頃之 31.59%，符合規定。	除下列各點外，其餘請依本部營建署市鄉規劃局查核意見辦理。 一、請桃園縣政府與申請人簽訂協議書，載明本點各款相關規定事項，並納入計畫書規定。 二、公共設施用地負擔比例

(二)前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經申請人提出申請時，直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所得同意改以變更後當期公告現值加40%之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納；其所提供之公共設施或必要性服務設施，於主要計畫使用分區仍為工業區。	本款規定內容應於計畫審議通過後，申請人與桃園縣政府或龜山鄉公所簽訂協議書時訂定於協議書內，以資明確。	請納入計畫書敘明，並將細部計畫之公共設施或其他必要性服務設施配置構想納入計畫書，以利查考。 三、請於實施進度及經費中明訂，本案應於核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，否則依法檢討變更恢復為原計劃之使用分區。 四、請將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，納入計畫書載明。
(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。	一、本案已依都市計畫書圖製作規則完成擬定細部計畫書，並配置綠化步道用地及綠地用地之公共設施。 二、本案為由開發者自行編列預算興建完成，詳見擬定細部計畫書之事業暨財務計畫內容說明。	
(四)申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第4款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。	本款規定係屬計畫核定後之後續相關事宜。	
(五)未依核准擴建計畫所訂開發期限內完成擴建者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	本款規定係屬計畫核定後之後續相關事宜。	
(六)依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，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，納入都市計畫書規定。	一、本案已依環境影響評估法第五條第一款之規定辦理環境影響評估審查，經行政院環保署於94年3月15日公告列為有條件通過環境影響評估審查案件，並於94年10月19日經環保署環署綜字第0940081117A號函同意備查。 二、上述環評通過之相關書件應於計畫審議時提出證明，並於本案報請核定時，納入都市計畫書規定。	

(七)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為70%、210%。	一、本案計畫書內容明訂變更後之土地使用分區管制內容係依林口特定區計畫有關工業區規定辦理。 二、現行林口特定區計畫有關工業區建蔽率及容積率規定有： (一)工業區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。原依「獎勵投資條例」開發者，容積率不得超過 140%。符合「促進產業升級條例」規定之新興重要產業適用範圍，經工業主管機關審查核准者，得提高容積率為不得超過 180%。 (二)工業區土地自本次專案通盤檢討發布實施之日起 5 年內，提出設廠之申請，且設廠計畫經都市設計審議通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得予提高為不得超過 210%；其屬經中央工業主管機關核准之重要策略性產業，申請人並自願捐獻一定金額予當地縣政府或鄉鎮市公所者，其容積率得予提高為不得超過 300%。 前項自願捐獻金額應於申請建築執照時繳交，其計算式如下： $\text{捐獻金額} = \text{申請建照之工業區基地當期土地公告現值總額} \times (\text{申請提高之容積率} - 210\%) / 210\% \times 10\%$	
六、辦理程序： (一)經濟部審查核准擴建計畫書後，除函復該申請人外，並應副知內政部及該管直轄市、縣(市)政府，作為申請辦理變更都市計畫或審議相關變更都市計畫之依據。	本案經經濟部審查核准擴建計畫書後，已函復申請人、內政部及桃園縣政府。詳計畫書之附件-經濟部 93.11.23 經商字第 09302188290 號核准文件。	照案通過。
(二)申請人擬具之擴建計畫書報准經濟部同意後，應依都市計畫書圖製作規則相關規定，檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，得依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更，免依內政部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核，或納入各該都市計畫通盤檢討辦理，其辦理程序詳附圖。	本款規定係屬申請變更計畫之辦理程序規定說明。	照案通過。
七、本處理原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	—

第 3 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本部為辦理本特定區計畫第一次通盤檢討，以 94 年 3 月 28 日內授營都字第 09400825152 號函請屏東縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署市鄉規劃局 94 年 5 月 24 日市二字第 0941000623 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 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、公開展覽及說明會：94 年 4 月 8 日至 94 年 5 月 7 日分別在屏東縣政府、東港鎮公所及林邊鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 94 年 4 月 20 日上午 10 時整及下午 2 時整，分別假東港鎮公所及林邊鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 94 年 4 月 8、9、10 日民眾日報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、洪委員啟東、邱委員文彥、吳委員萬順（接任張委員元旭）等 6 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，復經專案小組於 94 年 6 月 22 日、9 月 8 日、10 月 5 日（含現場勘查）、10 月 24 日、10 月 26 日召開 5 次審查會議，獲致具體審查意見，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審查意見（如附錄）通過，並退請規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本會專案小組審查意見「公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見編號一」乙案，因本案變電所用地係於本特定區計畫擬定時劃設，距離大潭里現有聚落約 120 公尺，有關變電所用地位置是否調整，請台電公司審慎評估後，如有變更都市計畫之必要，請另案循都計畫法定程序辦理；如無變更都市計畫之必要，請台電公司正式行文敘明後，維持原計畫變電所用地。

二、有關本會專案小組審查意見「公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號 10」乙案，為減少因計畫道路開闢而拆除民房之情形，同意依本部營建署市鄉規劃局於會中所提變更計畫內容（如附圖）通過，即四—20M 道路（自環灣道路至活動中心附近）位置不變但寬度修正為 15 公尺，平滑順接原計畫 20 公尺道路。

三、土地使用分區管制要點對照表：

（一）有關土地使用分區管制要點第三點「為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府籌編設

立『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』」，為使相關目的事業主管機關能參與審查及周延起見，請修正為「為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府及相關目的事業主管機關籌編設立『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』」。

(二) 有關土地使用分區管制要點第六點遊憩區允許供高爾夫球場使用乙節，為避免造成政策尚未開放前都市計畫即先行同意允許使用之疑慮，請修正「高爾夫球場」為「經目的事業主管機關核准之高爾夫球場」。

(三) 有關土地使用分區管制要點第六點、(八)「但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共工程等需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。」及「但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館及景觀地標之需要並經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。」等但書規定，為建立適當審議機制及避免單一機關獨斷決定，請修正為「．．．經『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查通過及經中央觀光主管機關核准．．．」。

四、有關與會委員及代表所提之特定區整體成長管理、特定區計畫與屏東縣及小琉球之發展關係、遊

二遊憩區開發對於紅樹林所產生影響之因應措施、都市防災計畫應將地區防災計畫納入考量、尖峰旅遊時段交通改善措施，以及南平里住宅社區增列市地重劃方式開發應配合修正計畫書相關內容等，請斟酌考量納入計畫書修正。

五、專案小組審查後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	屏東縣政府 94 年 11 月 8 日屏府地用字第 0940215934 號函補送該府列席代表 94.10.26 於專案小組會中所送提案資料及建議本計畫範圍西南側住宅區與 76 年公告海堤區重疊部分，依水利法第 63 條之 5 規定管制形同禁、限建，就該部分將來本府無法依平均地權條例及市地重劃實施辦法等規定辦理土地分配，建請研議將海堤區範圍修正剔除於本計畫範圍。	本案建議併公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見編號三，俟經經濟部水利署於 95 年 5 月底重新調整公告海堤區域範圍後，另案依都市計畫法定程序檢討變更之。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過。

- 一、整體發展及都市防災：有關「本特定區計畫案於 90 年 11 月發布實施至今約 3 年餘，即辦理第一次通盤檢討，且計畫區內土地多未依原計畫規定開發，建請補充本次通盤檢討目的、本特定區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等）、特定區交通運輸系統圖（含道路交通服務水準），以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。」，以及「本案雖已依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，規劃相關災害防救設施，惟為因應日前豪雨造成當地水患及南亞大地震引發海嘯問題，建議參考相關計畫案或研究報告，特別針對水災及海嘯等，加強都市防

災計畫內容。」等審查意見，同意依本署市鄉規劃局 94 年 8 月 15 日市二字第 09410001053 號函附補充資料（如附件）通過，並請適度納入計畫書敘明。

二、變更內容明細表：詳附表一。

三、土地使用分區管制要點：本署市鄉規劃局 94 年 8 月 15 日市二字第 09410001053 號函附資料，已將原條文、擬修正條文、修正理由及公開展覽期間公民或團體建議修正條文等彙整成對照表（如附表二）。

四、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：詳附表三，本案擬變更內容超出公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，原則同意變更；否則，應再提會討論。

五、計畫書應修正事項：依計畫書第 14 頁地形地勢示意圖及計畫書第 26 頁土地使用現況示意圖，遊艇港區分別標示為陸域及水域，請查明修正。

六、公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
一	李明家先生 94 年 6 月 20 日陳情東港一次配電變電所位置變更檢討案，建議遷移變更用地至大鵬段 906 地號乙案。 理由：1、建議沿環灣道路編南移 700 公尺，遠離人口稠密地區。2、大鵬段 906 地號土地已由大鵬灣管理處取得可直接交換使用。3、該地點遠離各社區在 800 公尺以上。4、940612 南部大水目前變電所用地積水達 3.5 公尺，為避免水患，建議遷移。5、906 地號土地附近有防水閘門、大型抽水站及堤岸護坡，無淹水之虞。6、已埋設管線並未移動，僅出入變電所之纜線通路改變而已。7、台電擔憂供電時程問題及用電需求，並不急迫。8、請台電公司重新研議以避免居民群起抗爭。9、現有變電所土地徵收補償可能有違反土地徵收條例相關規定。	一、本案因涉及原計畫變電所用地位置調整，該變電所位置距離大潭里現有聚落約 120 公尺，雖經鵬管處召開研商會議，惟未有具體共識，建請台電公司邀集陳情人及相關機關繼續溝通協調，並將協商結果提請委員會議討論，如委員會未能審決者，再交由經濟部邀集具有電力供應、環保等專門學術經驗之專家學者及其他專業機構（如工研院）進行專業評估後再議。 二、本案涉及都市計畫變更內容書圖製作，請本署市鄉規劃局協助辦理。
二	行政院體委會 94 年 6 月 22 日列席本專案小組說明，高爾夫球場依促進民間參與公共建設法施行細則規定，非屬獎勵民間參與開發之項目，本案部分遊憩區如擬以 BOT 方式開發高爾夫球場，未來仍需配合修正該施行細則有關規定。至於新設高爾夫球場之申請開發，在政策上目前亦尚未奉行政院同意開放。	本案如涉及修法或政策鬆綁，請鵬管處另案循行政程序建請行政院協助處理，以避免影響未來促參案高爾夫球場之開發。
三	經濟部水利署 94 年 6 月 22 日列席本專案小組說明，本案海域遊憩區及鄰近住宅區可能涉及 76 年間依水利法公告實施之海堤區域範圍，經本署市鄉規劃局將經濟部水利署函送海堤區域範圍套繪於都市計畫圖後，發現有部分使用分區及公共設施用地，位於海堤區域範圍內，後續如何處理乙案。	案經經濟部水利署 94 年 10 月 18 日經水地字第 09417001530 號函略以：「一、本計畫範圍屬經濟部已公告之嚴重地層下陷區及地下水管制區，目前海堤已興建完成，依據過去經驗並無海水溢堤狀況應已達防災標準，如有淹水則屬低窪地區排水不良所致。二、本計畫範圍西南側住宅區與 76 年公告海堤區域重疊部分，建議依經濟部 94 年 6 月 2 日經授水字第 09420210800 號函以『海堤區』名之，並依水利法第 63 條之 5 規定管制。三、屏東縣海堤區域本（94）年度正辦理勘測重新檢討中，預定 95 年 5 月底完成公告。」，經與會代表充分討論後，本案請依下列各點辦理： 一、為維護地主權益及因應可能之災害發生，在未重新調整公告海堤區域範圍前，請於都市計畫書圖標示海堤區域範圍線，敘明其土地使用限制規定及依水利法相關規定管制，並儘量作開放空間使用。 二、本案俟經濟部水利署於 95 年 5 月底重新調整公告海堤區域範圍後，另案依都市計畫法定程序檢討變更之。至於變更都市計畫分區名稱，建議劃設為「海堤專用區」。

四	東港鎮長列席本專案小組說明，建議本特定區計畫與東港鎮鄰接地區，應設置截水溝，以利洪水期間將雨水引入大鵬灣乙案，經東港鎮長 94 年 9 月 8 日建議將機一用地西側現有排水溝（台 17 號省道以南、環灣道路以北）變更為水溝用地，該截水溝平常不使用，颱風豪雨時再開放使用乙案。	本案涉及區域排水、牛埔溪整治及大鵬灣水質改善計畫等，且屏東縣政府目前正進行委託規劃研究，預計 95 年初有初步結果，屆時建請屏東縣政府邀集水利署、鵬管處及東港鎮公所協商具體處理方案及變更都市計畫內容後，另案循都市計畫法定程序辦理。
五	李明家先生 94 年 8 月 29 日及東縣政府 94 年 9 月 2 日屏府建都字第 0940168332 號函轉來同案陳情書陳情（一）先辨明台電要興建之東港變電所是提供風景區內用電所需之二次以下變電所或是供應屏南 8 鄉鎮大區域使用之東港一次配電變電所。（二）如果是專供區內供電之二次以下變電所，其位置已三次變更，我們要求再變更至 906 號土地，使停車場、自來水、電信、台電變電所污水廠在同一區位。這是大鵬灣風景特定區都市計畫審議委員會之權責，與台電毫不相干，僅係需用電者（鵬管處）與供電公司之關係，且依據中央機關訂定之共同管道法經費分擔之原則，個負擔二分之一工程及路線費用，何必台電自己買單，再來脅迫他人呢？（三）如果是行政院核准列管之六輸計畫重大工程（即東港一次配電變電所）則非大鵬灣風景區都計會得予審議之案件了，應予退回。	併本表編號一辦理。
六	屏東縣政府 94 年 8 月 31 日屏府建都字第 0940167391 號函基於下列各點理由，建議修正「其餘住宅區應以區段徵收方式辦理」為「其餘住宅區應以區段徵收或市地重劃方式辦理」乙案。 一、因區段徵收財務可行性評估結果不佳、當地居民對區段徵收多持反對意見，且本府辦理人力及財源困絀等因素，故建請增列市地重劃之替代開發方式。 二、以市地重劃方式辦理時，重劃負擔比率約 53%，即地主可領回 47%，較區段徵收方式(40%)高，開發阻力較小，且有效降低本府開發風險，避免龐大資金壓力及標售滯銷之弊。 三、本府並研擬市地重劃配套措施，提昇市地重劃可行性： （一）土地使用計畫書中公四、公五，現況為公墓，考量遷葬作業費時費力，故調整於原區段徵收或市地重劃整體開發範圍外，以一般徵收、讓售、撥用等方式取得，加速開發進度。 （二）停二、停三兩處停車場可由公有土地優先指派，調整於原區段徵收或市地重劃整體開發範圍外。 （三）綜上二點，則市地重劃平均負擔比率降低至 45.21%，地主可分回比例提高至約 55%，本案開發成本亦僅增加土地簡易整地費，至為可行。	本案涉及變更內容明細表編號三、四及土地使用分區管制要點第二十一點，經屏東縣政府列席代表補充提案（如附表四）（請另行正式備文送署），建議同意依照辦理。

七	屏東縣議會黃議員曉玲代轉莊博仁君 94 年 9 月 8 日陳情大潭里里民共同討論，建議將「變更大鵬灣風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」內東港變電所用地，由東港大鵬段 730 地號土地改為東港大鵬段 906 地號土地之處理情形乙案。	併本表編號一辦理。
八	楊申田君等人 94 年 9 月 15 日聯名陳情書及交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處 94 年 9 月 29 日觀鵬企字第 0940003311 號函轉來同案陳情書陳情台電公司計畫在屏東縣大鵬灣風景區內設置變電所，在未經內政部營建署都委會設置變電所通盤檢討通過，且符合行政程序定案之前，請勿擅自將變電所設置於屏東縣東港鎮大鵬灣 906 地號土地上，如未經法定程序或有其他違法情事，陳情人必將依法訴究，祈請審慎而行，以免觸法乙案。	併本表編號一辦理。
九	台灣電力股份有限公司 94 年 9 月 28 日電建字第 9409-0752 號函建議更正該公司與會代表於本會專案小組 94 年 9 月 8 日第 2 次專案小組會議表達意見乙案。 說明： 一、貴署檢送之會議紀錄，其中六、審查意見(五)陳情事項：貴會專案小組審查意見「本案台電公司列席代表於會中補充說明，可調整變電所用地位置，惟不保證可於 99 年 6 月前興建完工…」一節，請惠予更正為「…，若調整變電所用地位置，99 年 6 月之後何時可供電亦屬未定之數…」。 二、本公司為促進東港地區發展用電可靠度及鵬管處用電需求，始籌建東港變電所，自土地購置、設計規劃至今即將施工，已投入許多人力、財力及時間，也經多次與居民協調，為避免將來產生許多問題及延誤供電，現階段變電所用地實不應變更。	併本表編號一辦理。
十	李明家先生等 94 年 10 月 11 日聯名陳情(1)我們不反對變電所之興建，僅陳情移設於遠離社區之地，請尊重小民等免於日夜恐懼之基本人權，以保民命。(2)台電為國家公用事業，並非營利單位。據悉變電所之工程費總金額約 100 億元。何必與小民計較這區區損失？而在來得及變更之時，故意抹殺陳情小民卑微呼球之聲音呢？(3)94.10.5 會議台電說全省 300 餘鄉鎮變電所，為何大潭里如此反對？因為變電所很安全，不必過度恐懼。可惜台電高層建忘不知民困。89 年初台電核子燃料運輸車隊由高雄港運往核三廠，半夜途經大潭里路段，因 4 號車司機酒醉駕車，衝斷路旁高壓電桿再猛衝倒民宅，輻射是否外洩無人知道？．．．等，建請將專供風景區用電之「東港變電所」位置變更至大鵬段 906 地號土地，以及反對台電擬建之「東港一次配電變電所」設於國家風景區內乙案。	併本表編號一辦理。

七、後續辦理事項：

- (一) 本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段由本部核定，並報奉行政院准予備案後，依法公告發布實施。
- (二) 本案未來報請本部核定時，有關依本會決議增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核。

附表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停一西側之二號道路	遊憩區 (遊一) (1.81)	道路用地 (1.81)	1. 依大鵬灣管理處 93 年 8 月 18 日觀鵬企字第 0930003075 號辦理。 2. 原計畫 30 公尺道路東側含紅樹林及既成出入道路，故予向西拓寬 10 公尺，原有道路寬度由 30 公尺調整為 40 公尺。	本案除鵬管處函述變更理由及拓寬計畫道路之必要性，請納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
二	二號及五號道路交叉處	道路用地 (0.01)	遊憩區 (遊四) (0.01)	1. 依大鵬灣管理處 93 年 8 月 18 日觀鵬企字第 0930003075 號辦理。 2. 為避免拆毀合法民屋，變更後亦較道路截角標準表為大且不影響行車安全。	本案除鵬管處函述之實質變更理由，請納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
三	土地使用分區管制要點	第 21 點：略	增訂再發展地區之劃設原則(詳「土地使用分區管制要點對照表」)	1. 訂定再發展地區之劃設原則，將既有聚落、建物密集地區劃出區段徵收範圍，以符公平原則及減少開發阻力、增加開發可行性。 2. 依 93 年 11 月 10 日民眾座談會大鵬灣管理處意見及 92 年 9 月屏東縣政府委託研究案「大鵬灣風景特定區計畫內南平里社區區段徵收可行性評估分析」成果報告辦理。	本案併公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見編號六辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	計畫區南側區段徵收地區(區段徵收計畫)	未訂	增訂停三停車場用地及公三、公四、公五公園用地得劃出區段徵收範圍	1. 明定部分公有土地之公共設施用地得劃出區段徵收範圍，以降低公共設施負擔，增加開發可行性。 2. 依 93 年 11 月 10 日民眾座談會大鵬灣管理處意見及 93 年 12 月 21 日機關協調會決議辦理。	本案併公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見編號六辦理。
五	土地使用分區管制要點	第 6 點：略	增列遊一及遊三遊憩區得供高爾夫球場使用	原計畫規定除遊二以外之其他遊憩區得供運動康樂設施使用部分，依行政院體委設字第 092005622 函文解釋「運動場館設施」之種類係包括高爾夫球場，故為因應公有土地開發需求並依鵬管處所提意見，規定遊一及遊三遊憩區得供高爾夫球場使用，以茲明確。	本案併附表二土地使用分區管制要點對照表第六、七點辦理。
			增列遊二遊憩區餐飲、住宿、會議、體健等使用項目	遊二遊憩區為提供國際及高爾夫球場發展，在土地使用項目上希望能配套增加相關的餐飲、住宿、會議、體健等設施，使於區內能夠有便捷的服務機能。	
		第 7 點：略	放寬遊艇港區建蔽率及容積率計算基準；增列遊艇港區使用項目	1. 為維繫遊艇港區水岸低層建築發展及較低天際線設計，予以放寬建蔽率計算基準。 2. 遊艇港建造陸域面積時投資成本所費不貲，考量投資成本效益及開發財務可行性，予以放寬容積率計算基準。 3. 為增加遊艇港區未來發展時，能有較多元化相關活動與遊艇港活動結合，予以增加相關使用項目。	

附表二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
第一章 總則 一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區計畫之開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。	第一章 總則 一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區計畫之開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。	—	—	—	建議照案通過。
二、本要點包括下列各部分： （一）遊憩區、遊艇港區(第二章) （二）住宅區、商業區(第三章) （三）公共設施及公用事業用地(或專用區)(第四章) （四）再發展地區土地開發管理規定(第五章)	二、本要點包括下列各部分： （一）遊憩區、遊艇港區(第二章) （二）住宅區、商業區(第三章) （三）公共設施及公用事業用地(或專用區)(第四章) （四）再發展地區土地開發管理規定(第五章)	—	—	—	建議照案通過。
三、為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府籌編設立「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」。整體開發計畫內容，如涉及其他目的事業主管機關之權責者，應事先徵詢各該目的事業主管機關之意見。 遊憩區及遊艇港區之整體開發	三、為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府籌編設立「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」。整體開發計畫內容，如涉及其他目的事業主管機關之權責者，應事先徵詢各該目的事業主管機關之意見。 遊憩區及遊艇港區之整體開發	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
程序、申請整體開發書圖文件、開發義務負擔，及簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。	程序、申請整體開發書圖文件、開發義務負擔，及簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。				
四、本特定區之都市設計管制事項，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定，研擬更詳細之都市設計準則，另案依都市計畫法定程序辦理後納入本特定區計畫，並請屏東縣政府成立「屏東縣都市設計審議委員會」，及併同訂定應經該縣都市設計審議委員會審議之地區及範圍，以應未來計畫審議及本特定區開發之需要。	四、本特定區之都市設計管制事項，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定，研擬更詳細之都市設計準則，另案依都市計畫法定程序辦理後納入本特定區計畫，並請屏東縣政府成立「屏東縣都市設計審議委員會」，及併同訂定應經該縣都市設計審議委員會審議之地區及範圍，以應未來計畫審議及本特定區開發之需要。	—	—	—	建議照案通過。
五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	—	—	—	建議照案通過。
第二章 遊憩區、遊艇港區 六、遊憩區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區為因應民間投資開發、維持市場機制，其容許使用項目	第二章 遊憩區、遊艇港區 六、遊憩區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區為因應民間投資開發、維持市場機制，其容許使用項目	1. 原計畫規定除遊二以外之其他遊憩區得供運動康樂設施使用部分，	第二章 遊憩區、遊艇港區 六、遊憩區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)遊一、遊三、遊四、遊五、	1. 增加未來可能合作之文化教育設施及必要性服務	一、本案除下列各點外，其餘建議維持原計畫條文。 (一)「運動康樂設施

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
如下： 1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護、綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 運動康樂設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施(含碼頭設施) 12. 其他必要之設施 遊二遊憩區為供高爾夫球場、碼頭及相關設施使用。	如下： 1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護、綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 運動康樂設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施(含碼頭設施) 12. 其他必要之設施 <u>前項遊一及遊三遊憩區得供高爾夫球場使用。</u> <u>遊二遊憩區為供高爾夫球場及其附屬設施、旅遊住宿設施、餐飲及購物設施、運動康樂設施、管理服務設施及會議設施、碼頭及相關設施使用。</u>	依行政院體委會設字第092005622函文解釋「運動場館設施」之種類係包括高爾夫球場，故為因應公有土地開發需求並依鵬管處所提意見，規定遊一及遊三遊憩區得供高爾夫球場使用，以茲明確。 2. 遊二遊憩區為提供國際及高爾夫球場發	遊六、遊七、遊八等遊憩區惟因應民間投資開發、維持市場機制，容許使用項目如下： 1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護、綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 運動康樂設施(含高爾夫球場及其附屬設施) 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施	設施項目。 2. 遊二區遊憩區為提供國際及高爾夫球場發展，在土地使用項目上希望能增加相關的餐飲、住宿、會議、體健等設施，使遊客在區內能夠有便捷的服務機能。	」參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，請修正為「休閒運動設施」，以資明確規範。 (二) 有關交通服務設施(含碼頭設施)建議增列「加油站等」設施乙節，同意依照辦理。 (三) 遊二遊憩區為保留開發彈性，同意得供高爾夫球場、旅遊住宿設施、餐飲及購物設施、其他休閒

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
(二)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，遊二遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。 (三)遊憩區之整體開發計畫應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保設施、道路、水域等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之五十，其中公園、綠地、廣場、水域等面積不得低於開發總面積之百分之三十五，且水域面積不得低於開發總面積百分之五。如整體開發基地包含現況為灣域者，該灣域部分應儘量保留作水域使用，其他地區之水域面積亦不得低於開發總面積扣除現況為灣域面積後之百分之	(二)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，遊二遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。 (三)遊憩區之整體開發計畫應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保設施、道路、水域等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之五十，其中公園、綠地、廣場、水域等面積不得低於開發總面積之百分之三十五，且水域面積不得低於開發總面積百分之五。如整體開發基地包含現況為灣域者，該灣域部分應儘量保留作水域使用，其他地區之水域面積亦不得低於開發總面積扣除現況為灣域面積後之百分之	展，故於土地使用項目上配套增訂相關的餐飲、住宿、會議、體健等使用項目，使於區內能夠有便捷的服務機能。	11. 交通服務設施(含碼頭、<u>加油站等設施</u>，<u>船舶相關靠泊設施使用設施需經開發許可審議及相關主管機關核發使用執照。)</u> 12. <u>文化教育設施(博物館、水族館等)</u> 13. 其他必要之<u>公共服務設施(醫療、消防、救災、警政、社會安全、污水收集及處理、宗教等)</u> 遊二遊憩區為供高爾夫球場及其附屬設施、<u>旅遊住宿設施、餐飲及購物設施、運動康樂設施、管</u>		運動設施、管理服務及會議設施、文化教育設施、碼頭及相關設施使用。 (四)為解除 BOT 廠商後續開發疑慮，有關高爾夫球場球道長草區經討論應屬於本條文綠地之範疇，併予敘明。 二、公展期間公民團體建議條文未採納部分，係因已有相關解釋函令、其他條文已有審議機制、保留開

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
五。 前項服務設施用地不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人，並應由開發者自行興建、管理及維護。 (四)遊憩區應以提供遊憩設施為主，有關住宿、餐飲、購物等遊憩附屬設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積百分之二十。 遊憩區開發規模達二十公頃以上者始得設置國際觀光旅館。 (五)為避免重複投資造成供給過剩，本特定區內既有或業經核准投資開發之主題遊樂園，其他開發單位不得申請設置與其性質相同或相近之主題遊樂園。 (六)遊憩區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面	五。 前項服務設施用地不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人，並應由開發者自行興建、管理及維護。 (四)遊憩區應以提供遊憩設施為主，有關住宿、餐飲、購物等遊憩附屬設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積百分之二十。 遊憩區開發規模達二十公頃以上者始得設置國際觀光旅館。 (五)為避免重複投資造成供給過剩，本特定區內既有或業經核准投資開發之主題遊樂園，其他開發單位不得申請設置與其性質相同或相近之主題遊樂園。 (六)遊憩區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面		<u>理服務及會議設施、文化教育設施、碼頭及相關設施使用。</u> (二)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，遊二遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。 (三)<u>遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之整體開發計畫應配置公園、綠地、廣場</u>		發彈性、遊二仍應符合整體規劃原則等，併予敘明。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
積計算原則如次： 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。 (七)遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。 (八)為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並提供連續性之開放空間，特規定如下： 1. 遊憩區距離內灣水域三十公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共	積計算原則如次： 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。 (七)遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。 (八)為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並提供連續性之開放空間，特規定如下： 1. 遊憩區距離內灣水域三十公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共		、停車場、環保設施、道路、水域等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之五十，其中公園、綠地、廣場、水域等面積不得低於開發總面積之百分之三十五，且水域面積不得低於開發總面積百分之五。如整體開發基地包含現況為灣域者，該灣域部分應儘量保留作水域使用，其他地區之水域面積亦不得低於開發總面積扣除現況為灣域面積後之		

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
工程等需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。 2. 遊憩區建築物簷高不得超過離灣域距離之百分之二十五，但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館及景觀地標之需要並經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。 (九) 為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於十公尺，其中鄰接道路部分至少應留設五公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。	工程等需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。 2. 遊憩區建築物簷高不得超過離灣域距離之百分之二十五，但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館及景觀地標之需要並經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。 (九) 為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於十公尺，其中鄰接道路部分至少應留設五公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。		百分之五。 前項服務設施用地不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人，並應由開發者自行興建、管理及維護。 (四) <u>遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區</u>應以提供遊憩設施為主，有關住宿、餐飲、購物等遊憩附屬設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積百分之二十。 遊憩區開發規模達二十公頃以上者始得設		

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
			置國際觀光旅館。 (五)為避免重複投資造成供給過剩，本特定區內既有或業經核准投資開發之主題遊樂園，其他開發單位不得申請設置與其性質相同或相近之主題遊樂園。 (六)遊憩區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如下： 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：不得低於		

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
			平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。 (七) 遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。 (八) 為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並提供連續性之開放空間，特規定如下： 1. 遊憩區距離內		

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
			灣水域三十公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共工程等需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。 2. 遊憩區建築物簷高不得超過離灣域距離之百分之二十五，但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館		

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
			及景觀地標之需要並經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。 (九)為促進景觀並減緩相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於十公尺，其中鄰接道路部分至少應留設五公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。 <u>惟遊一、遊二、遊三及遊艇港區配合整體開發，以實際開發許可主管機關審議內容為準。</u>		
七、遊艇港區以供遊艇、帆船等停	七、遊艇港區以供遊艇、帆船等停	1. 為維繫遊艇	七、遊艇港區以供遊	1. 為增加	本案除下列

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
泊及其相關設施(含警政設施等)使用為主，其建蔽率不得大於陸域面積之百分之二十，容積率不得大於陸域面積之百分之四十。其應配置之服務設施與停車場之面積應比照前點第三款、第六款及第七款之規定辦理。	泊及其相關設施(含警政設施等)使用為主，<u>並容許以下項目使用。區內建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。其配置之服務設施與停車場之面積應比照前點第三款、第六款及第七款之規定辦理。</u> (一)戶外遊憩設施 (二)水岸遊憩設施 (三)管理服務及會議設施 (四)運動康樂設施 (五)旅遊住宿設施 (六)餐飲及零售購物設施 (七)交通服務設施(含加油站、船舶維修及停車場等) (八)其他必要之設施	港區水岸低層建築發展及較低天際線設計，予以放寬建蔽率計算基準。 2. 遊艇港建造陸域面積時投資成本所費不貲，考量投資成本效益及開發財務可行性，予以放寬容積率計算基準。 3. 為增加遊艇港區未來發展時，能有較多元化相關活動與遊	艇、帆船等停泊及其相關設施(含警政設施等)使用為主，<u>區內建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。其配置之服務設施及停車場之面積應比照前點第三款、第六款及第七款之規定辦理。容許使用項目如下：</u> (一)戶外遊憩娛樂設施 (二)水岸遊憩娛樂設施 (三)管理服務及會議設施 (四)運動康樂設施 (五)旅遊住宿設施 (六)餐飲及零售購物設施 (七)交通服務設施	遊艇港區未來發展時，能有較多元化相關活動與遊艇活動結合，故擬增加相關使用項目。 2. 遊艇港在建造陸域面積時投資成本所費不貲，考量投資成本效益，以目前土地使用分區規	各點外，其餘建議維持原計畫條文。 一、容許使用項目為後續執行明確需要及保留開發彈性，同意依公展期間公民團體建議條文第(一)至(七)款辦理，至於第(八)款修正為「其他必要之設施」。惟第(四)款「運動康樂設施」應修正為「休閒運動設施」。 二、有關建蔽率及容積

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
		艇港活動結合，予以增加相關使用項目。	(含加油站、船舶維修及停車場等) (八)文化教育設施(博物館、水族館等) (九)其他必要之公共服務設施(醫療、消防、救災、警政、社會安全、污水收集及處理、宗教等)	定之容積相對較低，不利開發財務，故擬建議放寬容積計算基準，增加財務效益。建蔽率方面配合水岸以低層發展，計算基準亦擬放寬，以維繫水岸有較低天際線的發展	率計算基準，因建議修正條文所產生之開發量可能過大，為保留開發彈性及避免大規模填灣造陸造成灣域水質衝擊，本案暫予保留，另案請 BOT 廠商研提整體開發計畫，經大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會審查通過後，由鵬管處檢具整體開發計畫送部，再由專案小組繼續審查。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
				機會。	
八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)船舶活動及相關靠泊設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)沙灘活動及相關設施 (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施 (五)水上餐廳、景觀及相關設施 (六)其他	八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)船舶活動及相關靠泊設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)沙灘活動及相關設施 (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施 (五)水上餐廳、景觀及相關設施 (六)其他	一	八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： <u>(一)船舶活動</u> (二)游泳活動及相關設施 (三)沙灘活動及相關設施 (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施 (五)水上餐廳、景觀及相關設施 (六) <u>其他水上活動設施</u>	1. 避免灣域內簡易靠泊設施零星設置，妨礙灣域景觀及管理。 2. 明確規定其他使用為水上活動設施。	建議准照公展期間公民團體建議條文通過。
九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)沙灘活動及相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)水上機車活動及相關設施 (四)船舶活動及相關設施 (五)其他	九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)沙灘活動及相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)水上機車活動及相關設施 (四)船舶活動及相關設施 (五)其他	一	九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)沙灘活動及相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)水上機車活動	明確規定其他使用為海上活動設施。	建議准照公展期間公民團體建議條文通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
			及相關設施 (四)船舶活動及相關設施 (五)其他 <u>海上活動設施</u>		
十、為維護自然生態景觀資源，紅樹林保育範圍內之紅樹林除設置必要之通道外應予以保留維護，其他人為設施或鋪面離紅樹林生育帶，至少應保留紅樹林冠緣算起五公尺以上之緩衝帶，以避免危害紅樹林之生長環境。另遊二與灣域交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。	十、為維護自然生態景觀資源，紅樹林保育範圍內之紅樹林除設置必要之通道外應予以保留維護，其他人為設施或鋪面離紅樹林生育帶，至少應保留紅樹林冠緣算起五公尺以上之緩衝帶，以避免危害紅樹林之生長環境。另遊二與灣域交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。	—	—	—	建議照案通過。
十一、遊憩區及遊艇港區之開發方式如下： (一)「遊一」、「遊二」、「遊三」等三個遊憩區及遊艇港區，應採民間機構參與公共建設方式辦理，除依本要點規定外，並應依照「促進民間參與公共建設法」及其相關規定辦理。其整體開發計畫書、圖須經「大鵬灣風景	十一、遊憩區及遊艇港區之開發方式如下： (一)「遊一」、「遊二」、「遊三」等三個遊憩區及遊艇港區，應採民間機構參與公共建設方式辦理，除依本要點規定外，並應依照「促進民間參與公共建設法」及其相關規定辦理。其整體開發計畫書、圖須經「大鵬灣風景	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
特定區開發許可審議委員會」審查通過後，送請屏東縣政府依建築相關法令，實施建築管理。 (二)「遊四」、「遊五」、「遊六」、「遊七」、「遊八」等五個遊憩區，應採細部計畫方式辦理，土地權利關係人為促進其土地利用，得研擬整體開發計畫，報經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，依都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫，由縣府函送內政部依都市計畫法定程序辦理。	特定區開發許可審議委員會」審查通過後，送請屏東縣政府依建築相關法令，實施建築管理。 (二)「遊四」、「遊五」、「遊六」、「遊七」、「遊八」等五個遊憩區，應採細部計畫方式辦理，土地權利關係人為促進其土地利用，得研擬整體開發計畫，報經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，依都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫，由縣府函送內政部依都市計畫法定程序辦理。				
十二、申辦遊憩區細部計畫之基地條件如下： (一)申請開發基地不得小於五公頃。 (二)申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於三十公尺，但為既成道路或都市計畫道路分割者，視為完整連接。 (三)申請基地須面臨已開闢計畫	十二、申辦遊憩區細部計畫之基地條件如下： (一)申請開發基地不得小於五公頃。 (二)申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於三十公尺，但為既成道路或都市計畫道路分割者，視為完整連接。 (三)申請基地須面臨已開闢計畫	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
道路或至少留設一條十二公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，與計畫道路或公路銜接。	道路或至少留設一條十二公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，與計畫道路或公路銜接。				
十三、申辦遊憩區細部計畫基地內若夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，應依規定取得同意合併開發證明書。	十三、申辦遊憩區細部計畫基地內若夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，應依規定取得同意合併開發證明書。	—	—	—	建議照案通過。
第三章 住宅區、商業區 十四、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定： （一）現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分應依「再發展地區土地開發管理規定」辦理。 （二）其餘住宅區應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。	第三章 住宅區、商業區 十四、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定： （一）現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分應依「再發展地區土地開發管理規定」辦理。 （二）其餘住宅區應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。	—	—	—	建議照案通過。
十五、商業區之開發方式應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	十五、商業區之開發方式應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	—	—	—	建議照案通過。
十六、住宅區及商業區之建築，面	十六、住宅區及商業區之建築，面	—	—	—	建議照案通

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見																												
臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理： <table><tr><th colspan="2">分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>區段徵收地區</td><td>自道路境界線至五公尺建築。</td><td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr><tr><td>非區段徵收地區（再發地區）</td><td>自道路境界線至二公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>自道路境界線至五公尺建築。</td><td></td></tr></table>	分區		退縮建築規定	備註	住宅區	區段徵收地區	自道路境界線至五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	非區段徵收地區（再發地區）	自道路境界線至二公尺建築。	商業區		自道路境界線至五公尺建築。		臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理： <table><tr><th colspan="2">分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>區段徵收地區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</td></tr><tr><td>非區段徵收地區（再發地區）</td><td>自道路境界線至少退縮二公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td></td></tr></table>	分區		退縮建築規定	備註	住宅區	區段徵收地區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	非區段徵收地區（再發地區）	自道路境界線至少退縮二公尺建築。	商業區		自道路境界線至少退縮五公尺建築。					過。
分區		退縮建築規定	備註																														
住宅區	區段徵收地區	自道路境界線至五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																														
	非區段徵收地區（再發地區）	自道路境界線至二公尺建築。																															
商業區		自道路境界線至五公尺建築。																															
分區		退縮建築規定	備註																														
住宅區	區段徵收地區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。																														
	非區段徵收地區（再發地區）	自道路境界線至少退縮二公尺建築。																															
商業區		自道路境界線至少退縮五公尺建築。																															
十七、建築物附設停車空間規定如下： （一）住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方	十七、建築物附設停車空間規定如下： （一）住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方	—	—	—	建議照案通過。																												

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見																				
公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊提經屏東縣都市設計審議委員會或屏東縣政府都市計畫委員會審議同意者，從其規定。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>一～二五〇平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>二五一～四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>四〇一～五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-----</td></tr></table> (二)商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿一〇〇平方公尺設置一輛計算。 (三)供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。 (四)建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。	總樓地板面積	停車設置標準	一～二五〇平方公尺	設置一部	二五一～四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一～五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	-----	公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊提經屏東縣都市設計審議委員會或屏東縣政府都市計畫委員會審議同意者，從其規定。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>一～二五〇平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>二五一～四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>四〇一～五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-----</td></tr></table> (二)商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿一〇〇平方公尺設置一輛計算。 (三)供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。 (四)建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。	總樓地板面積	停車設置標準	一～二五〇平方公尺	設置一部	二五一～四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一～五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	-----				
總樓地板面積	停車設置標準																								
一～二五〇平方公尺	設置一部																								
二五一～四〇〇平方公尺	設置二部																								
四〇一～五五〇平方公尺	設置三部																								
以下類推	-----																								
總樓地板面積	停車設置標準																								
一～二五〇平方公尺	設置一部																								
二五一～四〇〇平方公尺	設置二部																								
四〇一～五五〇平方公尺	設置三部																								
以下類推	-----																								

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
十八、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。	十八、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。	—	—	—	建議照案通過。
第四章 公共設施及公用事業用地(或專用區) 十九、本風景特定區公共設施及公用事業用地(或專用區)之建蔽率、容積率及相關管制事項應依下表(詳附表)之規定辦理： 備註： 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場及相關附屬設施使用。 3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心及相關附屬設施使用。	第四章 公共設施及公用事業用地(或專用區) 十九、本風景特定區公共設施及公用事業用地(或專用區)之建蔽率、容積率及相關管制事項應依下表(詳附表)之規定辦理： 備註： 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場及相關附屬設施使用。 3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心及相關附屬設施使用。	—	第四章 公共設施及公用事業用地(或專用區) 十九、本風景特定區公共設施及公用事業用地(或專用區)之建蔽率、容積率及相關管制事項應依下表(詳附表)之規定辦理： 備註： 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	避免灣域內簡易靠泊設施零星設置，妨礙灣域景觀及管理。	一、本案除下列各點外，其餘建議維持原計畫條文。 (一)「公二」公園用地得增列供「船舶相關靠泊設施」使用。 (二)「停一」停車場用地，配合開發需要，得增列供「加油站」使用。 二、公展期

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
			2. 「公二」公園用地得作為紅樹林復育、生態教育館、停車場、<u>船舶相關靠泊設施</u>及相關附屬設施使用。<u>惟船舶相關靠泊設施使用設施需經開發許可審議及相關主管機關核發使用執照。</u> 3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心、<u>加油站</u>及相關附屬及維修設施使用。 4. 綠地(帶)用地專供景觀植栽使用，不得作為船舶相關靠泊設施使用。		間公民團體建議條文未採納部分，係因 BOT 合約已有相關審議規定及綠地無指定用途之必要等由，併予敘明。
			<u>環灣道路、道路用地</u>	1. 新增十	本案因公開

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
			<u>(三)、綠地(帶)用地及公一需配合灣域第二出潮口及其相關設施共同設計。</u>	九之一條文。 2. 配合鵬管處灣域第二出潮口之灣域水質改善計畫。	覽期間公民或團體陳情意見第7案不變更，爰建議維持原計畫。
			<u>水利用地(一)專供蓄水池、景觀道路、景觀道路及其相關設施使用。</u> <u>水利用地(二)專供出潮口及其相關設施使用。</u>	1. 新增十九之二條文。 2. 配合特定區公共設施需求設置。	本案除水利用地(二)因公開覽期間公民或團體陳情意見第7案不變更，爰建議維持原計畫外，其餘水利用地(一)准予通過。
第五章 再發展地區土地開發管理規定 二十、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進	第五章 再發展地區土地開發管理規定 二十、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
該地區之再發展，應依本章規定辦理。	該地區之再發展，應依本章規定辦理。				
二十一、本章所稱「再發展地區」，係指本特定區計畫新劃定之住宅區內既有建築物密集地區，在不妨礙都市計畫之前提下，得不納入區段徵收範圍。其確實範圍應再由縣政府都市計畫、建築管理及區段徵收等主管機關會同中央觀光主管機關，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後劃定，作為實施之依據。	二十一、本章所稱「再發展地區」，係指本特定區計畫新劃定之住宅區內既有建築物密集地區，在不妨礙都市計畫之前提下，得不納入區段徵收範圍。其確實範圍應再由縣政府都市計畫、建築管理及區段徵收等主管機關會同中央觀光主管機關，依據<u>下列原則</u>、都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後劃定，作為實施之依據。 (一)為住宅區之既有聚落、建物密集地區。 (二)為都市計畫發布實施前之非都市土地使用編定為甲種、乙種建築用地者。 (三)以建物所處之地籍線為界，儘量避免地籍再分割。 (四)以私有土地為主，公有土地儘量避免納入再發展區範圍。 (五)考量土地完整性，避免造成土地使用之畸零不整。 (六)考量計畫街廓整體性，街廓	1. 訂定再發展地區之劃設原則，將既有聚落、建物密集地區劃出區段徵收範圍，以符公平原則及減少開發阻力、增加開發可行性。 2. 依 93 年 11 月 10 日民眾座談會大鵬灣管理處意見及 92 年 9 月屏東縣政府委託研究案「大鵬灣風	—	—	一、有關再發展地區劃設原則原計畫條文已有原則性規定可據以執行，為避免所列舉各款情形掛一漏萬，遇有特殊情況仍須透過都市計畫程序變更反而延宕時程，本案所訂原則建議維持原計畫。 二、配合增列市地重劃開發方式，請於本條文「區段徵收」後，增加「或市地重

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
	<u>內合法建物面積超過街廓面積達三分之二以上者，該計畫街廓全部納入再發展地區。</u>	景特定區計畫內南平里社區區段徵收可行性評估分析」成果報告辦理。			劃」乙語，以資周延。
二十二、再發展地區得採個別建築開發、整體開發或依都市更新條例有關規定實施都市更新： (一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。 (二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	二十二、再發展地區得採個別建築開發、整體開發或依都市更新條例有關規定實施都市更新： (一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。 (二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	—	—	—	建議照案通過。
二十三、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	二十三、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	—	—	—	建議照案通過。
二十四、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇・二公頃。 (二)申請開發者應擬具整體開發	二十四、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇・二公頃。 (二)申請開發者應擬具整體開發	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
計畫提交「屏東縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。在屏東縣都市設計審議委員會未成立前，得視實際需要，改由屏東縣都市計畫委員會審查。	計畫提交「屏東縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。在屏東縣都市設計審議委員會未成立前，得視實際需要，改由屏東縣都市計畫委員會審查。				
二十五、再發展地區整體開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	二十五、再發展地區整體開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	—	—	—	建議照案通過。
二十六、再發展地區土地申請整體開發者，得依下列獎勵規定開	二十六、再發展地區土地申請整體開發者，得依下列獎勵規定開	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體 建議條文	建議理由	本會專案小 組審查意見
發建築： (一)容積獎勵額度公式： $V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)$ V =獎勵後建築基地容積率。 V_0 =個別建築開發之容積率(訂為百分之一五〇)。 V_1 =無償提供公共設施用地面積與基地總面積之百分比。 V_2 =為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率(如后附表)。 V_3 =採整體開發之獎勵(訂為百分之二十)。 (二)依前款規定提高後之容積率，得分別訂定差別容積率，其獎勵後之總樓地板面積，不得超過未獎勵前總樓地板面積之一・五倍。	發建築： (一)容積獎勵額度公式： $V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)$ V =獎勵後建築基地容積率。 V_0 =個別建築開發之容積率(訂為百分之一五〇)。 V_1 =無償提供公共設施用地面積與基地總面積之百分比。 V_2 =為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率(如后附表)。 V_3 =採整體開發之獎勵(訂為百分之二十)。 (二)依前款規定提高後之容積率，得分別訂定差別容積率，其獎勵後之總樓地板面積，不得超過未獎勵前總樓地板面積之一・五倍。				
二十七、再發展地區採行整體開發者須依實際需要設置必要之公共設施用地，並應配合建築行為完成建設，其設置面積不得少於基地總面積之百分之二十。	二十七、再發展地區採行整體開發者須依實際需要設置必要之公共設施用地，並應配合建築行為完成建設，其設置面積不得少於基地總面積之百分之二十。	—	—	—	建議照案通過。
二十八、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維	二十八、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維	—	—	—	建議照案通過。

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見																				
持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。	持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。																								
二十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。 附表： <table><tr><td>道路寬度</td><td>三十公尺以上含三十公尺</td><td>二十公尺以上未達三十公尺</td><td>十五公尺以上未達二十公尺</td><td>十公尺以上未達十五公尺</td></tr><tr><td>增加容積比率</td><td>百分之二十</td><td>百分之十五</td><td>百分之十</td><td>百分之五</td></tr></table>	道路寬度	三十公尺以上含三十公尺	二十公尺以上未達三十公尺	十五公尺以上未達二十公尺	十公尺以上未達十五公尺	增加容積比率	百分之二十	百分之十五	百分之十	百分之五	二十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。 附表： <table><tr><td>道路寬度</td><td>三十公尺以上含三十公尺</td><td>二十公尺以上未達三十公尺</td><td>十五公尺以上未達二十公尺</td><td>十公尺以上未達十五公尺</td></tr><tr><td>增加容積比率</td><td>百分之二十</td><td>百分之十五</td><td>百分之十</td><td>百分之五</td></tr></table>	道路寬度	三十公尺以上含三十公尺	二十公尺以上未達三十公尺	十五公尺以上未達二十公尺	十公尺以上未達十五公尺	增加容積比率	百分之二十	百分之十五	百分之十	百分之五	—	—	—	建議照案通過。
道路寬度	三十公尺以上含三十公尺	二十公尺以上未達三十公尺	十五公尺以上未達二十公尺	十公尺以上未達十五公尺																					
增加容積比率	百分之二十	百分之十五	百分之十	百分之五																					
道路寬度	三十公尺以上含三十公尺	二十公尺以上未達三十公尺	十五公尺以上未達二十公尺	十公尺以上未達十五公尺																					
增加容積比率	百分之二十	百分之十五	百分之十	百分之五																					
			<u>保護區提供作為紅樹林生態保育及生態教育使用。</u>	1. 新增第十條。兼顧與、教功原， 2. 在開發生態的的能則	本案因公開展覽期間公民陳情意見第4案爰原建議維持計畫。																				

原計畫條文	修正後條文	修正理由	公展期間公民團體建議條文	建議理由	本會專案小組審查意見
				將紅樹林生長劃保，紅樹林地帶為區，紅樹林生態保育使用。	

附表 土地使用分區管制要點第 19 點

項目	建蔽率	容積率	退縮建築規定	備註
學校用地（文小、文中）	不得大於百分之三十	不得大於百分之一二〇	應自基地境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場及相關附屬設施使用。 3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心及相關附屬設施使用。
機關用地	不得大於百分之五十	不得大於百分之一五〇		
公園用地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
停車場用地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
電信事業專用區	不得大於百分之五十	不得大於百分之一五〇		
加油站專用區	不得大於百分之四十	不得大於百分之一二〇		
自來水事業用地	不得大於百分之五十	不得大於百分之一五〇		
變電所用地	不得大於百分之五十	不得大於百分之一五〇	變電設施應以室內型式興闢，應自基地境界線退縮十公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺並須設置必要之安全防護設施。	變電所用地除必要之辦公室及其附屬設施外，其餘應予植栽綠化，並應有適當之防止水患措施，以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
污水處理廠用地	不得大於百分之四十	不得大於百分之八十	應自基地境界線退縮十公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。	退縮部分應予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
廣場用地	—	—	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強綠地與植栽，其透水率應在百分之四十以上。

附表三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
1	陳情人：大鵬灣管 理處 地點：遊一遊憩區南側	配合鵬管處遊一遊憩區公共抽水蓄水池工程計畫，為不交付 BOT 廠商之土地，面積約 2.51 公頃。	變更部分遊一遊憩區為水利用地	除部分併「變一」案外，餘建議准照鵬管處意見通過。	本案除陳情變更土地與變更內容明細表編號一重疊部分，應予以剔除外，其餘建議准予通過。
2	陳情人：大鵬灣管 理處 地點：遊一遊憩區南側	於遊一遊憩區公共抽水蓄水池設施鄰灣域劃設 6m 計畫道路，以提供遊客服務便道及緊急疏散使用，面積約 0.15 公頃。	變更部分遊一遊憩區為道路用地	建議併第 5 案。	本案應併同本表編號 5 案討論，視該陳情案審議結果，再決定本案是否同意變更。
3	陳情人：大鵬灣管 理處 地點：灣域遊憩區東側	為連接遊一與遊二遊憩區建議劃設 6m 計畫道路，以提供遊客服務便道及緊急疏散使用，面積約 0.09 公頃。	變更部分灣域遊憩區為道路用地	建議併第 5 案。	本案應併同本表編號 5 案討論，視該陳情案審議結果，再決定本案是否同意變更。
4	陳情人：大鵬灣管 理處 地點：遊二遊憩區之紅樹林保育範圍	遊二遊憩區劃定範圍因涵括紅樹林生長範圍，且配合目前在整體都市計畫範圍內，規劃有生態溼地的系統，因此在兼顧開發與保育、生態教育的功能的原則下，建議調整原劃定遊二遊憩區範圍，將約 6.3 公頃的紅樹林生長地帶，改劃設為保護區，提供作為	變更部分遊二遊憩區之紅樹林保育範圍為保護區	建議併第 5 案。	本案經鵬管處 94 年 10 月 26 日觀鵬企字第 0940003775 號函略以：「將前揭提案惠予撤銷，並維持原條文。」，建議同意依照辦理，維持原計畫。

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
		紅樹林生態保育使用。			
5	陳情人：大鵬灣管理處 地點：灣域遊憩區東側	1. 因鵬管處相關開發工程(遊一遊憩區相鄰之環灣道路西移、遊一遊憩區蓄水池及河道以南至都市計畫境界線所轄之土地、林邊鄉防潮閘門、抽水站及其河道、崎峰抽水站及其渠道)影響導致整體土地交付之減少。 2. 遊二遊憩區面積規模僅 64.12 公頃，扣除紅樹林生長範圍 6.3 公頃，剩餘面積作為發展國際級標準高爾夫球場明顯不足，建議遊二遊憩區劃設範圍向灣域遊憩區擴大約 18.18 公頃，使遊二遊憩區面積增加約為 76 公頃。	變更部分灣域遊憩區為遊二遊憩區	建議暫予保留理由：請鵬管處研提環境影響評估報告，並將本案提報行政院觀光發展推動委員會研議，獲致具體意見後，再予配合辦理都市計畫變更。	本案因涉及開發規模合理性及環境衝擊，建議本案暫予保留，另案請 BOT 廠商研提整體開發計畫，經大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會審查通過後，由鵬管處檢具整體開發計畫送部，再交由專案小組就土地使用計畫及環評審查結論（含高爾夫球場政策環評及開發行為環評兩部分）等議題繼續審查。
6	陳情人：大鵬灣管理處 地點：綠地	於綠地鄰灣域部分劃設 6m 計畫道路，提供遊客服務便道及緊急疏散使用，面積約	變更部分綠地為道路用地	為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並兼顧提供連續性開放	本案經鵬管處 94 年 10 月 26 日觀鵬企字第 0940003775 號函略以：「將前揭提

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
		0.93 公頃。		空間，建議併第 5 案討論。	案惠予撤銷，並維持原條文。」，建議同意依照辦理，維持原計畫。
7	陳情人：大鵬灣管理處 地點：人行廣場用地	配合鵬管處灣域第二出潮口之灣域水質改善計畫，以符合其實際使用用途，面積約 0.87 公頃。	變更人行廣場用地為水利用地	建議請鵬管處說明後提大會討論。	本案經鵬管處 94 年 10 月 26 日觀鵬企字第 0940003775 號函略以：「將前揭提案惠予撤銷，並維持原條文。」，建議同意依照辦理，維持原計畫。
8	陳情人：大鵬灣管理處 地點：本計畫區		土地使用分區使用管制要點修正建議事項（略）	（略）	本案已彙整納入附表二土地使用分區管制要點對照表辦理。
9	陳情人：查立德先生 地點：遊五遊憩區	1. 東港鎮嘉南段 23-1、23-4、20-2、26 等四筆土地係屬公有單位管轄，因曾被佔用養殖，而被誤認為私人土地，故於整體開發計畫書中，未訂開發計畫。 2. 該四筆土地經陳情後，已完竣地上物查估與補償等事宜，因目前無人管理，其漁塭之土堤已陸續坍塌弭平。 3. 該四筆土地住處私人土地與	陳情將東港鎮嘉南段 23-1、23-4、20-2、26 等四筆造成民間土地與灣域阻隔之公有土地，變更為大鵬灣灣域遊憩區範圍，以利民間土地業者，開發相關親水性設施或其他相關開發計畫。	本案宜視鵬管處灣域水質改善計畫，如有因浚渫底泥而涉及擴大本處灣域範圍者，再行配合辦理。	一、本案係陳情變更遊五遊憩區為灣域遊憩區，該土地係鵬管處管有，鵬管處已有人工溼地之規劃，擬作為污水處理之用，且人工溼地與灣域遊憩區之使用有所衝突，建議維持原計畫。 二、未來俟鵬管處評估污水處理及淨化水質狀況後，如有變更都市計畫之必要，再另案循都市計畫法定程序為之。

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
		大鵬灣灣域中間，若政府再耗經開發這少許土地，其效益不僅有限，並將造成民間土地與灣域之阻隔，而造成巨大損失，亦不符遊憩區規劃原意。 4. 本人於 92 年 5 月 30 日已函陳情此事項，並獲大鵬灣管理處回函將錄案俟通盤檢討時一併辦理檢討。			
10	陳情人：陳竹元等 104 人 地點：遊八遊憩區及四號道路	政府開發本計畫在於建設優質環境、提昇生活品質、促進地方發展，如依原計畫遊八遊憩區及四一 20 公尺道路規劃，將帶給原本貧瘠的崎峰漁村永無發展契機。	1. 變更遊八遊憩區為住宅區，以利農舍或居住使用，並利地方發展。 2. 於遊八遊憩區內增闢道路，連接環灣堤防間之交通，以利颱風季節堤岸損毀之搶修，維護居民生命財產。	1. 變更遊憩區為住宅區部分： (1) 建請縣政府及相關單位儘速依計畫書土管要點第 21 點進行南平社區區段徵收評估作業。 (2) 本案俟前項區段徵收評估作業後再行考量。 2. 道路調整部分： (1) 新增道路	一、有關建議事項一，因本特區計畫屬國家風景區，遊憩區之開發構想上未改變，且變更為住宅區將衍生居住人口增加及公共設施服務水準降低等，建議維持原計畫。 二、有關建議事項二，基於擬增設道路可能造成交通安全疑慮及影響其他地主權益，建議維持原計畫。 三、有關建議事項三，為減少拆除民房，建議四一 20M 道路（自環灣道路至活動中心附近）

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
			之安全。 3. 四號道路維持現有寬度，並改至污水處理場南側公有土地規劃連接環灣道路，以避免拆毀現有民宅。	由環灣道路接至海堤部分，建議請林邊鄉公所評估後再予辦理。 (2) 四號道路調整接至環灣道路部分，依協調會及實地會勘結論：以下兩方案併提建議案至部都委會： 方案一：四—20M道路位置不變但寬度修正為15M； 方案二：四—20M道路改至污水二南側接環灣道路。	位置不變但寬度修正為15公尺，平滑順接原計畫20公尺道路，並請市鄉規劃局研提修正計畫內容，提委員會報告。
11	陳情人：許慶豐 地點：南平里既有聚落		南平里舊有部落就地合法。	建議維持原計畫 理由： 本次檢討以提高區段徵收可行性為原則，修正部分區段徵收計畫內容。	本案原屬非都市土地，基於公平負擔原則，仍有整體開發之必要，建議維持原計畫。
12	陳情人：屏東縣政府 地點：屏	因應林邊排水幹線防洪需求，擬於右岸設置防洪抽水站一座，以改善林邊	建請將屏東縣東港鎮大鵬段896, 897-	除部分併「變一」案外，餘建議准照屏東縣政府意見通	本案除陳情變更土地與變更內容明細表編號一重疊部分，應予以剔除外，

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會專案小組審查意見
	東縣東港鎮大鵬段896, 897-2, 903, 904, 1027-2地號	地區淹水情形，建請貴單位同意辦理用地變更。	2, 903, 904, 1027-2號附近土地變更為抽水站用地。	過。	其餘建議准予通過。
13	陳情人：李明家 地點：變電所用地	1. 現有變電所用地位置距離大潭社區太近，易干擾農作日常活動，且電力管路易與水管混淆。 2. 台電代表已與居民達成初步共識；大鵬灣管理處提出延後二年全區供電時程表，台電願變更位置即由現在大鵬段731號變更至大鵬段906號。	建請變更變電所用地位置至大鵬段906號。	本案宜俟台電公司與鵬管處達成具體共識後再行配合辦理。	併公民或團體逕向本部陳情意見或相關機關建議意見編號一辦理。
14	陳情人：邱李真守 地點：私有土地遊憩區(遊四～遊八)	有關申請遊憩區細部計畫開發基地不得小於5公頃，有限制小面積土地所有權人開發之慮，有欠公允。	申請遊憩區細部計畫開發基地應以2公頃為最小面積規模。	建議暫予保留理由： 建請交通部儘速依原計畫書規定，儘速檢討私有土地遊憩區開發許可規定相關事項，以利本計畫區之整體開發。	本案經鵬管處列席代表補充說明，遊憩區開發規模仍宜維持5公頃，未來大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會審查相關申請案件時如有具體建議，再另案循都市計畫變更程序為之。

附表四 縣府於 94.10.26 於專案小組會中補送提案

位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
計畫區南側區段徵收地區	未訂	1. 原計畫開發方式增訂得以市地重劃方式開發。 2. 將公四、公五劃出市地重劃範圍，以符合法令規定。	一、區段徵收不可行之理由： (一) 區段徵收財務可行性評估結果不佳：本案總開發費用 13 億元，故土地標售價格需在 3.6 萬元/坪以上、公共設施比例調降至 38% 以下、且在開發完成(第四年)後兩年內完全脫標的假設條件下，本案區段徵收方可完全自償，但若增加安置及土方成本，則開發費用將高達 17 億元，標售土地底價須達 4.7 萬元/坪，否則財務無法自償，且再有脫標延滯、無法爭取中央專案補助金等情形時，則將使得本案區段徵收喪失其償債能力。 (二) 當地居民對區段徵收多持反對意見：經問卷調查結果對於以區段徵收來取得土地的方式在認同程度上，有 69.1% 的受訪者表達很反對或反對的立場，贊成者僅佔 7.9%；在民眾說明會上亦反應區段徵收負擔比例過高，恐將影響根本的生計與財產。 (三) 本府目前辦理人力及財源困絀：本府地政局地用課僅編制 6 員，現有人力明顯不足以承辦區段徵收業務；且本府至 90 年底債務餘額已高達 50 餘億元，歲入及歲出短差達 48 億餘元，顯見本府已無財力支應本案區段徵收 13 億餘元之財務負擔。 二、變更計畫內容： (一) 開發方式增訂得以市地重劃開發方式辦理。 (二) 建議原計畫中之公四(1.11 公頃)、公五(1.21 公頃)劃出市地重劃範圍，共 2.32 公頃，其土地取得方式改列為公有土地撥用及一般徵收。 (三) 依據平均地權條例施行細則第 83 條規定及平均地權條例第 60 條第 2、3 項規定，得列為非共同負擔之停車場(停二、停三)(1.95 公頃)由公有土地優先指配。	一、建議照案通過。 二、有關公四、公五公園用地範圍內 228 平方公尺私有土地之事業及財務計畫，請縣府與鵬管處協商後，納入計畫書規定。

第 4 案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫主要計畫公園用地、綠地用地、機關用地為鐵路用地(配合台鐵捷運化計畫工博館站新建工程)案」。

說明：一、交通部台灣鐵路管理局為辦理行政院 92 年 1 月 21 日院臺交字第 0920002523 號函核定同意之「台鐵都會區捷運化暨區域鐵路建設計畫—工博館站新建工程」工程用地需要，爰依「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准該部 94 年 9 月 6 交路字第 0940009974 號函檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：94 年 10 月 3 日起至 94 年 11 月 1 日分別於高雄市政府及高雄市三民區及苓雅區公所公告欄公開展覽 30 天，並於同年 10 月 21 日（星期五）下午二時整假國立科學工藝博物館科技教育館舉辦說明會，且經刊登於自由日報 94 年 10 月 3 日（星期一）公告完竣。

六、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請工程用地單位(交通部台灣鐵路管理局)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、「都市計畫審核摘要表」中漏列有關本計畫「公开展覽起訖日期」(含說明會日期及刊登報紙等)辦理情形及都委會審議結果等相關資料，應請補正，以利查考。
- 二、本車站用地位置位於公園、綠地及機關用地中間，並未鄰接計畫道路，未來車站開闢使用後，將引入大量之人潮、車潮及停車需求，請補充相關之因應措施並納入計畫書中敘明，以利查考。
- 三、計畫書之末頁及計畫圖之背面，應請交通部臺灣鐵路管理局之業務承辦及主管人員核章，以利查考。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫道路用地（部分楠梓立體交叉道）為農業區案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 94 年 10 月 6 日第 303 次會議審議通過，並准高雄市政府 94 年 10 月 26 日高市府都二字第 0940053420 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：如人民陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市原都市計畫（三民區部分）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 93 年 5 月 13 日第 289 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 93 年 7 月 6 日高市府都二字第 0930035914 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：詳公民或團體異議案綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、李委員素馨、洪委員啟東、黃委員德治、吳委員萬順（接任張前委員元旭）等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。復於 93 年 7 月 30 日、94 年 4 月 29 日及 94 年 10 月 26 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除本會專案小組審查意見一及二-（一）內有關「公辦市地重劃方式」乙語，為保留彈性，請修正為「市地重劃方式」外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案前經召開 2 次專案小組會議及經高雄市政府研提處理情形（如附件一、二），其中有關整體發展、土地使用及交通運輸、計畫書修正事項、計畫書應加強補充說明事項等之審查意見，業經納入高雄市政府 94 年 10 月 3 日高市府都二字第 0940048877 號函送修正主要計畫書、圖內，建議除下列各點外，其餘原則准照該府上開號函送修正主要計畫書、圖通過。

一、變更內容明細表：本案經高雄市政府前開號函送計畫書重新修正變更內容明細表（詳附表）。

二、開發方式及後續辦理程序：

（一）擬以開發許可方式辦理部分（即依都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定辦理）（唐榮公司及高都汽車所有土地）：本案請高雄市政府及申請人依下列各點意見辦理，檢具相關資料送部，再交由本專案小組繼續審查。其中有關唐榮公司所有土地部分，若於本會審決紀錄文到1年內未能依照辦理者，建議改以公辦市地重劃方式辦理整體開發，並應依審查意見二—（二）辦理市地重劃後，再行報部核定。

1、公共設施用地負擔比例：本案變更後公共設施用地負擔比例依計畫書載明，係依高雄市政府 87 年 1 月 12 日發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」辦理，其負擔比例至少為 32%，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 11 點「本規範規定事項，

如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。」規定，建議同意依高雄市政府意見辦理。

2、本案應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。

3、本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與高雄市政府簽定協議書，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。

4、其餘「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關內容，請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。

（二）擬以市地重劃方式開發部分：有關本計畫範圍部分地區內難依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理者，經高雄市政府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函說明改以採公辦重劃方式辦理部分，應依下列方式辦理，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、請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，

送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2、委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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。

3、配套措施及辦理程序：

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

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

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

(三) 市府來函敘明不開發區範圍（變更工業區為住宅區，無須公共設施用地負擔但以降低容積率方式辦理）部分：

本案土地現況為小型工廠林立，屬既有建成區，且曾徵收工程受益費，為維護都市生活環境品質及兼顧地主權益，建請高雄市政府考量依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、市地重劃、都市更新及其他法令等相關規定，研擬具體可行之開發方式及檢送相關資料送部，再交由本專案小組繼續審查。

- (四) 容積移轉：本案保存區土地如符合「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定，得依該規定辦理容積移轉。至於該保存區範圍內之零星私有土地，原擬以市地重劃方式開發，因無法以公有土地指配，建議改依「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定辦理。

三、計畫書應再修正事項：

- (一) 有關都市防災規劃應將南北向15公尺計畫道路列為救援輔助道路，並加強易致災地區（如愛河渡船頭、特商區及保存區等）之逃生路線、指揮中心與衛生醫療設施等之檢討規劃。
- (二) 有關本案開發後基地本身與週邊停車位供需情形，請於計畫書補充敘明。如有不足部分，請研提改善措施。
- (三) 本案同一公共設施用地擬以不同開發方式取得之理由及其公平性問題，請於計畫書補充敘明。
- (四) 計畫書第32頁，臨接愛河之住宅區開發構想著色如有錯誤，請配合修正。
- (五) 計畫書第44頁，變更編號位置示意圖變8、變27及變40等案，與變更內容明細表內容不一致部分，請配合修正。
- (六) 計畫書第57頁，有關開發方式「惟其實際開發方式之範

圍得於擬定細部計畫時微調」乙節，為避免與變更內容明細表內所載開發方式不一致產生疑義，建議刪除。至於開發方式示意圖如有錯誤，請配合變更內容明細表調整修正。

四、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情意見	本會專案小組審查意見
一	唐榮鐵工廠股份有限公司 94 年 10 月 26 日建議下列事項： 一、本案將本公司所有坐落於國定古蹟「台灣煉瓦會社打狗工場（中都唐榮磚窯廠）」保存區 2.1375 公頃土地原屬乙種工業區土地，劃出本重劃區範圍，未提該土地工業區變更為保存區後所損失權益之容積率、建蔽率等差額之補償。 二、本案本公司所有位於開發許可區土地（中都唐榮磚窯廠），經高雄市政府建議限期本公司於係部計畫公告實施一年內提出開發許可申請，改為限期時間二年內，逾期未提出時則同意由市政府採公辦重劃方式辦理。	一、有關建議事項一，查審查意見（二）-4 已有參考量。 二、有關建議事項二，查整體開發計畫及財務計畫之研提時間，係訂於本會審決紀錄文到 1 年內，已相當充裕，所提意見未便採納。

五、後續辦理事項：

- （一）本案如經本會審定後，有關計畫內容高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。至於高雄市都委會審定細部計畫後，如涉及主要計畫變更者，應再提會討論。
- （二）為塑造愛河旁土地都市景觀及公共活動空間，如無法於主要計畫規劃完整連續之公園綠地空間，請於細部計畫檢討規劃或增訂住宅區退縮建築規定，以提供適當公共性開放空間。至於臨接古蹟保存區之特定商業專用區應有適當之緩衝空間，請市府於細部計畫檢討考量。
- （三）本案如有生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業

或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。

(四) 本案工業區變更如經環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。

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

(六) 有關高雄市政府補充之重劃可行性評估文件，經討論後原則可行，惟該評估文件內部分計算方式似有錯誤，如有納入後續擬定重劃計畫書之必要者，屆時應依現行法令相關規定，妥予修正。

六、建議事項：本案因中華路及九如路之道路交通服務水準較低，未來本計畫開發後應有適當之交通改善計畫（如大眾運輸規劃），以為因應。

附表 高雄市政府 94 年 10 月 3 日高市府都二字第 0940048877 號函送修正主要計畫書變更內容明細表

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方式	本會專案 小組審查 意見
1	屬「工二十六」、「工二十七」及「工二十八」之工業區範圍內	16.2123	工業區	住宅區	配合鄰近地區都市發展趨勢、將工業區大部份變更為住宅區。	市地重劃	本案除應依審查意見二-(二)先行辦理市地重劃後，再核定主要計畫外，其餘建議准予通過。
2	位於九如三路南北兩側靠近中華二路口的街廓	2.8637	工業區	商業區	配合鄰近區域之發展及提供一般商業服務之需求。	市地重劃	
3	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	0.2283	工業區	學校用地(文小)	因應中都地區的就學需求。	市地重劃	
4	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	0.3305	工業區	學校用地(文中)	因應中都地區的就學需求。	市地重劃	
5	十全路南側及四十二期重劃區東北隅與市政府博愛職技訓練中心相鄰部份	0.5546	工業區	機關用地	為市政府博愛職技訓練中心現況地形的完整，劃設機關用地、並藉此調整職訓中心曲折地界，促進土地易於利用。	市地重劃	
6	位於本計畫區南北向正中央地帶	1.2154	工業區	園道用地	與美術館園區30公尺寬園道相銜接，構成完整之交通路網。	市地重劃	
7	於公三十二南北兩側沿同盟路內側規劃及區內分布規劃	4.1365	工業區	公園用地	為構築本計畫區之特色，強化開放空間兼顧居住環境品質，爰集中於同盟路乙側劃設公園用地。	市地重劃	

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方 式	本會專案 小組審查 意見
8	中華二路西側 平行方向及九 如三路北側東 西向平行道路	0.6069	工業區	道 路 用 地	為改善計畫區及 第四十二期重劃 區區域內道路機 能、分別增加劃 設南北向及東西 向 15 公尺寬聯 外道路。	市地重 劃	本案除應 依審查意 見二-(二)先行 辦理市地 重劃後， 再核定主 要計畫外 ，其餘建 議准予通 過。
9	九如三路北邊 ，園道西側（ 第四十二期市 地重劃區）	0.2032	住宅區	學 校 用 地(文中)	為配合中都工業 區變更為住宅區 後的就學人口需 要。	市地重 劃	
10	九如三路北側 第四十二期重 劃區範圍內（ 第四十二期市 地重劃區）	0.4512	住宅區	道 路 用 地	配合 15 公尺寬 主要道路之規劃 。	市地重 劃	
11	區域範圍內南 北向正中央地 帶（第四十二 期市地重劃區 ）	0.6175	住宅區	園 道 用 地	配合內惟埤文化 園區內 30 公尺 道路系統串接， 於計畫區內規劃 南北向 30 公尺 寬園道。	市地重 劃	
12	範圍內東北隅 右側（第四十 二期市地重劃 區）	0.3192	住宅區	公 園 用 地	依照市都委會決 議：為避免畸零 地產生，於不同 開發區界劃設小 型公共設施，變 更住宅區為「公 園用地」。	市地重 劃	
13	十全路南邊與 博愛職訓中心 、即範圍內東 北角(第四十二 期市地重劃區)	0.0247	住宅區	機 關 用 地	為機關用地地界 完整及避免畸零 地產生，將原住 宅區變更為「機 關用地」	市地重 劃	

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方式	本會專案 小組審查 意見
14	九如三路北邊靠、範圍內東隅（第四十二期市地重劃區）	0.5201	公園用地	住宅區	因應整體規劃及為維持本計畫區土地分配比例不變原則。	市地重劃	本案除應依審查意見二-（二）先行辦理市地重劃後，再核定主要計畫外，其餘建議准予通過。
15	九如三路北邊靠、範圍內東隅（第四十二期市地重劃區）	0.0400	公園用地	道路用地	配合 15 公尺計畫道路之劃設	市地重劃	
16	第一、二計畫區內原都市計畫出入性道路	1.2415	道路用地	住宅區	配合本計畫道路系統的調整。	市地重劃	
17	中華路西側九如三路北側	0.1135	道路用地	商業區	配合商業區之整體規劃，變更道路用地為商業區	市地重劃	
18	十全路南邊與博愛職訓中心現況相鄰	0.1105	道路用地	機關用地	為使機關用地地形方正並配合調整道路系統，變更道路用地為機關用地。	市地重劃	
19	計畫區範圍內分佈於園道兩側	0.3164	道路用地	公園用地	配合本計畫道路系統及公共設施區位的調整。	市地重劃	
20	第一、二計畫區及第四十二期重劃區範圍內南北向正中央地帶	0.3648	道路用地	園道用地	配合內惟埤文化園區 30 公尺道路系統串接，於計畫區正中央地帶新劃設南北向 30 公尺寬園道。	市地重劃	
21	於十全三路與九如三路之間、三十公尺寬園道西側	0.0680	道路用地	學校用地(文中)	因應中都計畫人口就學需要，變更原 10 公尺道路為學校用地。	市地重劃	

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方 式	本會專案 小組審查 意見
22	於十全三路與九如三路之間、三十公尺寬園道西側	0.0156	道 路 用 地	學 校 用 地(文小)	因應中都計畫人口就學需要，變更原 10 公尺道路為學校用地。	市地重 劃	本案除應依審查意見二-(二)先行辦理市地重劃，再核定主要計畫外，其餘建議准予通過。
23	十全路南邊靠近博愛職訓中心	0.0181	綠 地 用 地	道 路 用 地	配合南北向 15 公尺計畫道路之劃設。	市地重 劃	
24	十全路南邊與博愛職訓中心相鄰	0.0056	綠 地 用 地	機 關 用 地	為市政府博愛職技訓練中心現況地形的完整，劃設機關用地、並藉此調整職訓中心曲折地界。	市地重 劃	
25	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	1.5855	工業區	學 校 用 地(文小)	因應中都地區的就學需求。	撥用	建議照案通過。
26	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	0.7172	工業區	學 校 用 地(文中)	因應中都地區的就學需求。	撥用	建議照案通過。
27	位於本計畫區南北向正中央地帶	0.0188	工業區	園 道 用 地	與美術館園區 30 公尺寬園道相銜接，構成完整之交通路網。	撥用	建議照案通過。
28	於公三十二南北兩側沿同盟路內側規劃及區內分布規劃	1.0931	工業區	公 園 用 地	為構築本計畫區之特色，強化開放空間兼顧居住環境品質，爰集中於同盟路乙側劃設公園用地。	撥用	建議照案通過。

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方式	本會專案 小組審查 意見
29	九如三路南側，園道西側，中華橫路北側、即「工二十八」西半部。	5.3178	工業區	特 定 商 業 專 用 區	配合愛河周邊區域之發展及提供商業服務之需求。	開發許可	一、本案應依審查意見二－（一）補充相關資料後，再交由專案小組審查。 二、惟本會審決紀錄文到1年內未能依前項意見辦理者，建議改以公辦市地重劃方式辦理整體開發，並應依審查意見二－（二）辦理市地重劃後，再行報部核定，其餘准予通過。
30	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	0.9925	工業區	學 校 用 地(文小)	因應中都地區的就學需求。	開發許可	
31	於四十二期重劃區北面、十全三路南側園道以西之工業區	1.5560	工業區	學 校 用 地(文中)	因應中都地區的就學需求。	開發許可	
32	位於本計畫區南北向正中央地帶	0.3446	工業區	園 道 用 地	與美術館園區30公尺寬園道相銜接，構成完整之交通路網。	開發許可	
33	於公三十二南北兩側沿同盟路內側規劃及區內分布規劃	2.9272	工業區	公 園 用 地	為構築本計畫區之特色，強化開放空間兼顧居住環境品質，爰集中於同盟路乙側劃設公園用地。	開發許可	
34	九如三路南側，園道西側，中華橫路北側	1.1295	道 路 用 地	特 定 商 業 專 用 區	配合特定商業專用區之整體規劃，變更道路用地為特定商業專用區。	開發許可	
35	同盟路東側與十全路西南側	0.5155	道 路 用 地	公 園 用 地	配合本計畫道路系統及公共設施區位的調整。	開發許可	

編號	位 置	面積 (公頃)	變更前	變更後	變更理由	開發方式	本會專案 小組審查 意見
36	九如三路與中華橫路間	0.0970	道路用地	園道用地	配合內惟埤文化園區 30 公尺道路系統串接，於計畫區正中央地帶新劃設南北向 30 公尺寬園道。	開發許可	同本表編號 29 至 35 案審查意見。
37	於十全三路與九如三路之間、三十公尺寬園道西側	0.1216	道路用地	學校用地(文中)	因應中都計畫人口就學需要，變更原 10 公尺道路為學校用地。	開發許可	
38	於十全三路與九如三路之間、三十公尺寬園道西側	0.4642	道路用地	學校用地(文小)	因應中都計畫人口就學需要，變更原 10 公尺道路為學校用地。	開發許可	
39	九如三路南側，園道西側(高都汽車，三民區中都段三小段 32、33、43、43-1 等地號土地)	0.3803	工業區	特定商業專用區	配合鄰近區域之發展及提供商業服務之需求。(依地籍界線變更)	開發許可(採代金方式辦理)	本案應依審查意見一(一)補充相後，再交由專案小組審查。
40	原屬「工二十八」「工二十九」之工業區範圍內	4.8783	工業區	住宅區	配合鄰近地區都市發展趨勢、將工業區大部份變更為住宅區。	不負擔採調降容積率方式辦理	本案除應依審查意見二-(三)補充相後，再交由專案小組審查。
41	區域內西南角落屬唐榮公司舊磚窯廠位置(三民區中都段 3 小段 17、92-2、94 等三筆地號)	2.1791	工業區	保存區	配合內政部已將唐榮公司舊磚窯廠及紅樓等具有文化古蹟保存價值之建物公告為國定古蹟，爰配合變更工業區為保存區。(依地籍界線變更)	—	本案除得依審查意見二-(四)辦理外，其餘准予通過。

附件一 高雄市政府94年4月11日高市府都二字第0940017250號函對本會專案小組93.7.30第1次會議審查意見處理情形對照表

本會專案小組審查意見	高雄市政府處理情形
本案請高雄市政府依左列各點補充說明資料（必要時請重新修正主要計畫書、圖）到署後，再召開第二次專案小組會議。 （一）整體發展：請補充本計畫區土地權屬分佈、發展潛力與限制條件、本計畫區整體發展構想示意圖、周邊重大建設計畫示意圖、臨愛河周邊地區都市景觀風貌及發展構想，以及本計畫區與高雄市整體發展之關係，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。	本案主要係依據本市主要計畫通盤檢討空間發展構想，配合愛河沿岸遊憩之帶狀發展及周邊地區發展（內惟埤文化園區、凹子底新行政中心等），並依本市都委會歷次審（研）議決議，進行整體規劃。依據專案小組之決議，其補充說明如下： 1. 計畫區土地權屬分佈詳附件第 3-4 頁。 2. 計畫區發展潛力與限制條件詳附件第 7 頁。 3. 計畫區周邊重大建設計畫及示意圖詳附件第 4-6 頁。 4. 本計畫區與高雄市整體發展之關係詳附件第 2-3 頁。 5. 臨愛河周邊地區都市景觀風貌及計畫區整體發展構想詳如附件第 8-12 頁。
（二）土地使用及交通運輸： 1、為釐清本計畫公園綠地分佈不均、商業區全部劃設於計畫區南側、道路系統調整及公園綠地是否需沿愛河河段連續劃設等事項，請補充說明本案土地使用規劃配置原則。	1. 本案公園公共設施之配置，主要係配合愛河沿岸遊憩之帶狀發展，並依本市都委會審議之決議，集中配置公園綠地於愛河乙側。 2. 特商區之劃設，主要係為配合計畫區西側愛河遊憩資源及休憩商業之發展、唐榮開發商業區意願及依本市都委會歷年研（審）議之決議，依其土地權屬完整予以劃設。 3. 道路系統調整部分，係考量毗鄰建成區已完成開闢道路銜接問題，依本市都委會歷年研（審）議之決議予以規劃。 4. 上開說明詳附件第 13-14 頁所示。
2、本案各土地使用分區及公共設施用地應於主要計畫書增列其劃設目的、使用性質及使用強度等原則性相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。至於相關交通影響分析（道路交通狀況、交通服務水準、交通瓶頸所在、交通改善措施），併請補充敘明。	1. 計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之劃設目的、使用性質及使用強度等原則性相關性說明詳附件第 13-14 頁所示。 2. 交通影響分析詳附件第 15-17 頁所示。
3、高雄市政府文化局列席代表補充說明，本部（民政司）核定之古蹟保存範圍略大	配合內政部 94 年 3 月 8 日台內民字第 09400029433 號函公告「臺灣煉瓦會社

於主要計畫圖所劃之保存區範圍，建議應配合調整擴大保存區範圍乙節，同意依照辦理。	打狗工場(中都唐榮磚窯場)」國定古蹟範圍(本市三民區中都段 3 小段 17、92-2、94 地號)，依地籍界線調整保存區範圍，詳附件第 21 頁所示。
(三) 都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定(高雄市政府處理情形詳附表一)： 1、公共設施用地負擔比例：本案變更後公共設施用地負擔比例依計畫書載明，係依高雄市政府八十七年一月十二日發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」辦理，除第四計畫區免公共設施負擔，以降低容積率方式辦理外，其負擔比例至少為 32%，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第十一點「本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。」規定，建議同意依高雄市政府意見辦理。 2、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附帶條件規定「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。」如何處理乙節，建請高雄市政府依下列二點擇一辦理。 (1) 有關前述「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」計畫書中如已有排除前開審議規範附帶條件適用之規定者，請高雄市政府查明後正式行文敘明後，主要計畫書得免依該附帶條件規定辦理。 (2) 本案建議比照本會八十八年十二月七日第四七六次會議審議台北市政府報部核定之「南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」涉及工業區變更之決議文「一、原則同意變更。二、本案應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』有關規定辦理後，主要計畫報由內政部逕予核定，免再提會討	1. 本案原係由申請人依規定提出工業區變更案件，因無法依都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定提出遷廠計畫，案經本府 93.9.17 及 93.11.17 邀相關單位及申請人協商，並經本府 93.12.14 高市府都二字第 0930063439 號函復申請人，確定本案無法續由申請人辦理本案。其計畫書草案原採市地重劃整體開發地區，則由本府採公辦重劃方式辦理。 2. 本案擬以市地重劃方式辦理地區，本府重劃可行評估報告文件詳附件附錄 1。

論，細部計畫得先行依法定程序併同辦理。在未依上開規定辦理前，則維持原計畫。」辦理。 3、其餘「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關內容，請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。至於本計畫範圍內如有工業區因現有工廠零星分布，難依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理者，可透過區段徵收、市地重劃及都市更新方式強制辦理。	
(四) 計畫書修正事項： 1、主要計畫書、圖內容如有包括都市計畫法第二十二條規定細部計畫書圖應表明事項者，應配合修正主要計畫書、圖，以資適法。另計畫書應請配合變更內容明細表，增列各別變更案之變更位置示意圖，以資明確。	將依決議，配合於主要計畫書內修正，並增列主要計畫變更案之變更位置示意圖。
2、計畫書第四七頁有關遷廠計畫書之規定與「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定牴觸，且非屬主要計畫層次必須審查事項，建議予以刪除。	將依決議，配合於原主要計畫書內刪除遷廠計畫之規定（第 45-47 頁）。
3、本案開發方式包括市地重劃、開發許可、撥用、免公共設施負擔（降低容積率）及依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理，請以示意圖明確標示採行各不同開發方式之地區範圍。至於擬以市地重劃方式之地區，並應檢附高雄市政府地政局認可之可行性評估相關證明文件。	1. 本案市地重劃、開發許可、撥用、免公共設施負擔(降低容積率)等不同開發方式之範圍，詳附件第 18 頁開發範圍示意圖。 2. 本案擬以公辦市地重劃方式辦理地區，本府重劃可行評估報告文件詳附件附件附錄 1。
4、請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，補充都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等都市防災檢討規劃內容。	建議於本案擬定細部計畫時，依規定於細部計畫書內補充都市防災等檢討規劃內容。
5、請補充各開發方式之實施進度，以利本案能有計畫發展。	有關本案開發方式之實施進度，擬於徵詢本府相關單位提供後，再納入細部計畫說明書內。
(五) 後續辦理程序：本案因細部計畫尚未擬定，為避免爾後衍生都市計畫法第十七條第二項規定有關核發建築執照疑義，建議應俟高雄市都委會審定個別開發基地細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。	—

註：表內附件係指高雄市政府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函送附件（略）

附表一 都市計畫工業區檢討變更審議規範處理情形

都市計畫工業區檢討變更審議規範	高雄市政府處理情形
一、法令依據 本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	
一之一、適用範圍 (一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。 (二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。 (三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本案適用(一)、(三)之原則。
二、辦理程序 (一)通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 (二)個案變更 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	一、本案屬本府八十五年十一月一日公告實施之本市主要計畫通盤檢討案計畫書規定視為主要計畫通盤檢討延續辦理之案件。並經簽會本府工業主管機關意見，提經85.6.28本市都委會第一九七次會議研決：「原則同意其整體開發構想…，其回饋負擔比例依本市通案規定辦理。」 二、本案爰依前開規定，循都市計畫法第二十六條規定辦理變更。
三、工業區變更之基本要件 (一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理	一、本案前經簽會本府工業主管機關意見，並提經多次本市都委會及85.6.28該會第一九七次會議決議

。 (二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。 (三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。 (四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。 (五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 (六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	：「原則同意其整體開發構想。」，爰循法定程序辦理變更。 二、有關遷廠計畫部分，本計畫區內約存有四十一家生產中合法工廠，其中三十一家之員工人數小於十人，屬小型之工廠，故整合提出遷廠計畫之實務操作仍有困難，該部分依92.3.13本市都委會第二八一次會議決議，為利本計畫區之整體發展，原公展草案剔除於計畫範圍外之工業區仍納入計畫範圍內變更為住宅區，其需提出遷廠計畫地區，俟變更後開發前，經本府核定遷廠計畫，再行辦理土地開發。 三、有關申請人自行留設興闢區內公共設施用地部分，因本案擬採市地重劃整體開發部分，係依全市通案負擔規定計算公共設施用地後，依市地重劃實施辦法規定辦理開發，該部分未來將依相關規定辦理。 四、環評部分，本案環境影響評估說明書前於87.12.14提經本府環保局審查通過在案。
四、工業區檢討變更原則 (一)上位計畫之指導 工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。 (二)區位 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。	一、本案業依上開原則，就現有土地利用現況及工廠之分布情形檢討規劃(詳計畫書第46頁及附表所示)。 二、區位部分，計畫區內工廠大多為小型工廠，現多為閒置空地，計畫區周邊毗鄰已發展之住、商地區，故本案歷經本市都委會多次審(研)議，同意本案

2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 (三)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第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。 (四)編定工業區之檢討 1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。 (五)檢討變更之優先次序 同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。	變更構想並循法定程序辦理變更。 三、總量管制部分，預估本市未來二十五年（即民國一一九年）之預估計畫人口約為一八〇萬人（現為一五〇萬人）人口成長雖趨緩，惟人口仍有小幅成長，故本案配合劃設約三十．七九公頃住宅區，以應發展所需。目前全市商業區佔全市都市發展用地比例約為九%，未達都市計畫定期通盤檢討實施辦法上限規定，故考量地區及閭鄰需要，劃設約九．九公頃商業區。
五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件引言 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事	一、本案變更負擔部分，係申請人依本市府八十五年十一月一日公告實施之本市主要計畫通盤檢討案計

項，並納入都市計畫書規定，以利執行。 (一) 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。 (二) 通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。 (三) 自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 (四) 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。 (五) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。	畫書規定，整合全區土地面積及所有權人均過半數以上同意，依本市通案負擔規定辦理。 二、本案市地重劃整體開發範圍，未來將依重劃實施辦法相關規定辦理，並無自願捐贈土地或代金及簽訂協議書問題。另本案開發許可範圍，依92.3.13本市都委會第二八一次審議決議，比照高雄多功能經貿園區之開發許可流程辦理，未來將俟開發許可經本府審議通過後，再辦理協議書簽訂事宜。
六、許可條件 (一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。 (二) 前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。 (三) 第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	本案之變更負擔係依本市通案負擔規定計算辦理。
七、開發方式 (一) 區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二) 自願捐贈土地 1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或鄉(	一、本案開發方式依92.3.13本市都委會第二八一次會議決議係採市地重劃、開發許可(唐榮公司土地)及撥用(國公有土地)等多元方式辦理開發。

鎮、市)公所為原則。 2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。 (三)自願捐獻代金 1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4. 直轄市、縣(市)政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。 (四)其他 依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。	二、至於本案市地重劃及開發許可整體開發範圍，未來將依重劃實施辦法及本府之開發許可相關規定辦理。
八、配合措施 (一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。 (二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。 (三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○.二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 (四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。 (五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。	一、本案公共設施用地部分，業依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，依計畫容納人口數配置必要公共設施用地(詳主要計畫說明書第四十頁)。 二、停車需求部分，原計畫草案已於特定商業區周邊規劃停車場用地，依92.3.13本市都委會第二八一次大會，為集中公共設施於愛河沿岸地帶，決議：「停車場用地一併調整劃設為公園、綠地。」，故停車需求，於細部計畫擬定時，再予規定公園用地得依公共設施多目標

	使用辦法規定辦理。
九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	—
十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： （一）土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。 （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。 （三）未來之開發使用計畫。 （四）工廠登記證影本。 （五）申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。	一、本案申請人業依本市主要計畫通盤檢討案計畫書規定，檢附計畫區內土地面積、所有權人過半數以上之同意書及地籍相關資料供變更或審議之參考。 二、有關遷廠計畫部分，申請人於協調整合上仍有困難，仍無法整合所有合法工廠提出遷廠計畫或註銷意願書，依92.3.13本市都委會第281次會議審議，為利本計畫區之整體發展，避免變更後住宅區內仍毗鄰零星工業區，仍決議將原公展剔除於計畫範圍外之工業區（有合法工廠部分）納入計畫範圍內變更為住宅區，其需提出遷廠計畫部分，俟變更後開發前，經本府核定遷廠計畫，再行辦理土地開發。
十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	本案工業區變更因涉遷廠計畫之協調及核定，實務操作仍有困難，致本地區都市計畫延宕多年。為避免產生變更後住宅區毗鄰零星工業區，產生蛙躍式發展，建議依92.3.13本市都委會之審議決議，都市計畫部分先行辦理變更，遷廠計畫部分俟重劃開發前，依本案計畫書所訂機制，完成遷廠計畫之核定或提本市土地使用開發許可審議委員會審議同意後免提遷廠計畫。

附件二 高雄市政府 94 年 10 月 3 日高市府都二字第 0940048877 號函對本會專案小組 94.4.29 第 2 次會議審查意見處理情形對照表

94.4.29 第 2 次專案小組意見	高雄市政府處理情形
(一) 本專案小組第 1 次會議審查意見：有關整體發展、土地使用及交通運輸、計畫書修正事項等審查意見，業經高雄市政府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函附資料補充說明（如附件一）（略），請適度納入計畫書敘明。	業依專案小組審查意見，納入計畫書（草案）敘明。
(二) 土地使用計畫：除下列各點請高雄市政府補充相關說明納入計畫書敘明外，其餘原則同意准照該府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函送修正主要計畫圖通過。 1、有關特定商業專用區在本計畫區所扮演之功能定位、土地使用分區管制構想及其與古蹟保存區之發展關係，請補充說明。	本計畫特定商業專用區劃設之機能，主要係為活化並延續愛河五期、唐榮國定古蹟之文化商業休憩活動，建立東西向休憩活動軸線，向東延續與 30 米園道銜接，及兼顧原地主之開發意願。其與古蹟保存區之發展關係、分區管制構想詳附件 1 所示。（略）
2、為塑造愛河旁土地都市景觀及公共活動空間，如無法於主要計畫規劃完整連續之公園綠地空間，請於細部計畫檢討規劃或增訂住宅區退縮建築規定，以提供適當公共性開放空間。	依專案小組審查意見，於擬定細部計畫時，考量退縮建築相關管制事項。
3、本案請依高雄市政府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函送修正主要計畫圖，配合重要發展課題、不同之開發方式及分期分區開發構想等，重新修正變更內容明細表，以利審查。	業依審查意見修正變更內容明細表，詳計畫書（草案）第 38-43 頁。
(三) 開發方式： 1、擬以開發許可方式辦理者（即依都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定辦理）（唐榮公司所有土地），請依下列各點辦理： （1）公共設施用地負擔比例：本案變更後公共設施用地負擔比例依計畫書載明，係依高雄市政府 87 年 1 月 12 日發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」辦理，其負擔比例至少為 32%，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 11 點「本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經	1. 本計畫區以開發許可方式辦理地區（唐榮公司土地範圍），依本府原提經本市都委會審議通過報內政部核定之主要計畫書草案，其開發申請方式作業流程及協議書之訂定，係比照「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」之規定辦理。 2. 為利該開發許可地區之辦理進度掌控，案經本府 93.11.16 研商，係建議限期唐榮公司於細部計畫公告實施一年內提出開發許可申請，逾期未提出時則同意由本府採公辦重劃方式辦理，以保留開發彈性。 3. 故開發許可範圍，建請同意依上開方式辦理。

內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。」規定，建議同意依高雄市政府意見辦理。 (2) 本案應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。 (3) 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與高雄市政府簽定協議書，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。 (4) 其餘「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關內容，請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。 (5) 本案如無法依照前開審查意見辦理者，是否改以納入公辦市地重劃範圍內整體開發，下次會議邀請唐榮公司派員列席，繼續討論。	
2、擬以市地重劃方式開發部分：有關本計畫範圍部分地區內難依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理者，經高雄市政府 94 年 4 月 11 日高市府都二字第 0940017250 號函說明改以採公辦重劃方式辦理部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供各級都委會審議外，應依下列方式辦理，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) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，	本案擬採公辦市地重劃方式部分，本府重劃可行評估文件詳附件 2 所示。(略)

惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 (3) 配套措施及辦理程序： 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。	
3、市府來函敘明不開發區範圍（變更工業區為住宅區，無須公共設施用地負擔但以降低容積率方式辦理）部分：本案處理方式是否得排除「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定，或應改以都市更新或其他開發方式辦理，請市府再檢討補充說明，下次會議繼續討論。	1. 本案不開發區現仍存有 10 餘家零星分布之小型生產中合法工廠，現階段提出遷廠計畫確有實務上之困難，依 94.4.11 內政部都委會專案小組審議結論：「本計畫範圍內如有工業區因現有工廠零星分布，難依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』有關規定辦理者，可透過區段徵收、市地重劃及都市更新方式強制辦理」。 2. 因不開發區範圍之公共設施用地僅道路用地，並已透過徵收等強制之方式開闢完成，實務上無須再透過強制整體開發方式取得道路用地。故性質上，應可歸屬透過公辦強制方式辦理之地區。 3. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 11 點：「本規範規定事項，…得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一

	部之規定」，建請本案不開發範圍仍同意併同本計畫變更。
(四) 計畫書應加強補充說明事項： 1、請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等都市防災檢討規劃內容。	都市防災計畫業加強補述於主要計畫書內(詳第 53-55 頁)。
2、請補充各開發方式之實施進度及公共用地負擔比例，以利本案能有計畫發展。	1. 本案公共設施用地負擔比例，原主要計畫書草案已有列述(詳第 59 頁)。 2. 實施進度業補述於如主要計畫書內(詳第 62 頁)。
3、請參考交通部運輸研究所書面意見(如，調整修正計畫內容。 (1) 請補充基地開發後(含目標年)之基本假設(包含旅次吸引、車種組成、各車種承載率等)與交通量之指派與計算過程。 (2) 報告第 15 頁基地開發前後道路服務水準評估表，請依下列意見整體重新評估並修正： 基地開發前之交通量為 89 年之調查資料，請依現況調整基年之交通量，並相對調整目標年流量之預測。 九如路(中華路～同盟路)、同盟路、十全路、中華橫路與園道於開發後交通流量不增反大幅減少，似與先驗知識不符，請修正。 九如路(中華路～同盟路)於開發後交通流量不增反大幅減少，服務水準評估卻由 A 級變為 B 級，請修正。 請補充基地週邊道路圖。 (3) 請補充未來捷運通車後大眾運輸間接駁之相關構想，並請評估此構想於基地開發後道路服務水準之改善情形。 (4) 請補充基地開發後為疏解之替代道路動線規劃(請繪圖說明)。 (5) 請補充評估本案開發後基地本身與週邊停車位供需情形。	本案業參考運研所之意見，調整修正主要計畫內容(詳第 49-52 頁)。

(五) 其他建議事項： 1、本案同一公共設施用地以不同開發方式取得，以及部分狹小零星分布之私有土地擬納入跨區市地重劃範圍內等，是否妥適，請市府再檢討。	1. 本案公共設施用地以撥用、市地重劃、開發許可等多元開發方式取得，係歷經本市都委會多次專案小組及大會決議辦理，其主要用意在於儘量集中並增加公共設施用地面積之質與量，俾提升本地區環境品質。 2. 部分狹小零星分布之私有土地擬納入跨區市地重劃範圍(含唐榮國定古蹟範圍內之私有地)，除公展期間地主提出陳情異議外，依本市都委會第281次會議決議，係將九如路南側夾雜於唐榮土地間之私有土地納入市地重劃範圍，未來重劃開發時再以公有土地優先指配，以兼顧地主之權益。故該部分建請仍同意依本市都委會之決議辦理，以避免民怨，兼顧其權益。
2、臨接古蹟保存區之特定商業專用區是否應有適當之緩衝空間，請市府檢討考量。	依專案小組審查意見，於擬定細部計畫，再檢討訂定相關退縮建築相關管制。
3、有關本案土地使用計畫及公共設施負擔比例，市府都市發展局及地政處如有不同意見，請先行協調整合。	本案前經 94.5.23 及 94.6.3 本府府內整合獲共識，本案都市計畫變更仍依通案負擔規定辦理。
(六) 後續辦理事項： 1、本案如經本會審定後，有關計畫內容高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵依決議辦理。
2、本案如有生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	遵依決議辦理。
3、本案工業區變更如經環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。 4、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。	本案環境影響評估部分，其環境影響說明書依本府(環保局)87年12月14日高市環局五字第42699號函業經審查通過，其審查結論業納入計畫書草案附件2，以利後續執行之管制。

第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（後湖地區）（部分乙種工業區為河川區）」暨「變更嘉義市都市計畫（盧厝地區）（部分農業區、綠地為河川區；部分河川區為農業區）」案。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 94 年 8 月 25 日第 77 次會議審議通過，並准嘉義市政府 94 年 10 月 17 日府工都字第 0940087414 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案 2 項變更計畫案因位於同一都市計畫區，其計畫性質、法令依據、屬性、變更理由均相類似，且申請變更都市計畫之機關亦均為嘉義市政府，除將上開 2 計畫案合併為一個計畫案外，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。

第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為交通用地）」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 94 年 9 月 27 日第 183 次會議審議通過，並准南投縣政府 94 年 11 月 4 日府建都字第 09402166550 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：詳人民團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投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、纜車場站周邊地區應整體規劃完善的交通系統與配套措施，建構良好的人行空間，未來營運時，並應考量妥善規劃活動人口之交通接駁與轉乘系統。

二、未來本案工程施工時，請作好施工管理計畫，儘量減少土方挖填量，並避免影響當地生態環境；有關纜車場站、支柱及車廂之造形與色彩設計，應儘可能與當地環境景觀相調和。

三、本變更案之開發行為如符合行政院環境保護署訂頒「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，開發前應依規定辦理環境影響評估相關作業。

四、本計畫區內之基地如屬國有林班地及保安林範圍部分，應請儘速依森林法相關規定辦理，以利工進。

五、計畫書第 10 頁變更理由 1. 第 2 段有關「本計畫屬於以促進民間參與…相關法令規定。」乙節，予以刪除。

六、土地使用分區管制要點部分：

1. 請增列「本交通用地規劃作景觀大道及停車場使用之面積，不得少於百分之六十。」之規定。

2. 容許使用項目中，有關「旅館業」、「交通工具維修業」及「加油站業」部分，予以刪除。

七、本案之變更機關為南投縣政府，爰計畫書中有關「本公司」乙詞，請配合調整修正。

八、報告案件：

第一案：「都市計畫農業區變更使用審議規範第 5 點、第 42 之 1 點、第 44 點、第 45 點及第 50 點修正草案」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點修正草案」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第 36 點修正草案」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第 35 點修正草案」。

說明：

一、為因應 92 年 12 月 17 日修正公布之水土保持法第 12 條規定，並處理民眾依都市計畫相關變更使用審議規範申請變更使用，於申請開發前達成以自辦市地重劃方式處理之協議者，其抵費地於取得建築物使用執照前無法標讓售之問題，以及更符合平均地權條例第 60 條規定意旨，爰研擬旨揭相關審議規範修正草案，於 94 年 9 月 16 日召開會議，並依會議共識及地政司 94 年 10 月 11 日地司（12）發字第 0940020449 號書函復有關都市計畫農業區變更使用審議規範第 42 之 1 點意見，修正草案相關條文妥竣，特提會報告。

二、歸納相關審議規範之修正要旨如次：

（一）刪除都市計畫農業區變更使用審議規範第 5 點後段有關依該規範申請變更使用時，依法須實施水土保持之處理與維護者，應於核發開發許可前檢具經水土保持主管機關審查核可之水土保持規劃書之規定

，以肆應 92 年 12 月 17 日修正公布之水土保持法第 12 條規定。

(二) 增訂都市計畫農業區變更使用審議規範第 42 之 1 點，並配合修正都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點，明定申請人同意確實依該規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分，以更符合平均地權條例第 60 條規定意旨。

(三) 考量都市計畫農業區變更使用審議規範第 44 點第 3 款有關取得建築物使用執照前，不得為土地所有權移轉之訂定目的，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，爰予刪除，以利土地開發及都市計畫之執行；並配合刪除第 4 款及修正相關文字。

(四) 都市計畫農業區變更使用審議規範第 45 點第 1 款有關撤銷開發許可修正為廢止開發許可，以配合行政程序法第 123 條規定；修正第 2 款，明定土地變更為原使用分區時，應於一定期限內依都市計畫法定程序辦理，以應實需；並配合修正同規範第 50 點相關文字。

(五) 配合前述都市計畫農業區變更使用審議規範第 44 點

第 3 款之刪除及第 45 點第 2 款之修正，調整都市計畫工商綜合專用區審議規範第 36 點及都市計畫媒體事業專用區審議規範第 35 點相關文字。

三、檢附：「都市計畫農業區變更使用審議規範第 5 點、第 42 之 1 點、第 44 點、第 45 點及第 50 點修正草案」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點修正草案」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第 36 點修正草案」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第 35 點修正草案」總說明及條文對照表各乙份。

決 定：洽悉，並請內政部循行政程序函轉各直轄市、縣（市）政府查照辦理。

都市計畫農業區變更使用審議規範第五點、第四十二之一點、第四十四點、第四十五點及第五十點修正草案總說明

為肆應九十二年十二月十七日修正公布之水土保持法第十二條規定，並處理民眾依都市計畫相關變更使用審議規範申請變更使用，於申請開發前達成以自辦市地重劃方式處理之協議者，其抵費地於取得建築物使用執照前無法標讓售之問題，以及更符合平均地權條例第六十條規定意旨，爰配合修正都市計畫農業區變更使用審議規範相關條文，以應實需。修正重點如下：

- 一、刪除都市計畫農業區變更使用審議規範第五點後段有關依該規範申請變更使用時，依法須實施水土保持之處理與維護者，應於核發開發許可前檢具經水土保持主管機關審查核可之水土保持規劃書之規定，以肆應九十二年十二月十七日修正公布之水土保持法第十二條規定。
- 二、增訂都市計畫農業區變更使用審議規範第四十二之一點，明定申請人同意確實依該規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分，以更符合平均地權條例第六十條規定意旨。
- 三、考量都市計畫農業區變更使用審議規範第四十四點第三款有關取得建築物使用執照前，不得為土地所有權移轉之訂定目的，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，爰予刪除，以利土地開發及都市計畫之執行；並配合刪除第四款及修正第相關文字。
- 四、都市計畫農業區變更使用審議規範第四十五點第一款有關撤銷開發許可修正為廢止開發許可，以配合行政程序法第一百二十三條規定；修正第二款，明定土地變更為原使用分區時，應於一定期限內依都市計畫法定程序辦理，以應實需；並配合修正同規範第五十點相關文字。

都市計畫農業區變更使用審議規範第五點、第四十二之一點、第四十四點、第四十五點及第五十點修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具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書。	五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具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書； <u>依法須實施水土保持之處理與維護者，應於核發開發許可前，檢具經水土保持主管機關審查核可之水土保持規劃書</u> 。	查九十二年十二月十七日修正公布之水土保持法第十二條，對於依都市計畫相關法令規定申請變更使用案，是否須擬具水土保持規劃書部分並未明文，又考量依法辦理水土保持審查之認定標準及程序，水土保持法中已有明確規範，爰刪除本點條文末段有關水土保持相關規定。至於依法須實施水土保持之處理與維護者，各直轄市、縣（市）政府核發開發許可之時點及要件，回歸水土保持法相關規定辦理。
四二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。		一、 <u>本點新增</u> 。 二、按本部八十七年六月十九日台內營字第八七七二一一九號函釋，依本規範規定申請農業區變更使用，係採開發許可制度，並無得以市地重劃方式開發之規定，其開發後土地如何分配、地籍如何重新整理、公共設施用地及興建費用如何分擔，應由開發者與全體公、私有土地所有權人於申請開發前自

		行協議。惟如其達成以自辦市地重劃方式處理之協議，並經全體公、私有土地所有權人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配其依審議規範規劃提供之公共設施及公共設備用地（含代用地），以及確實依審議規範所訂之附帶條件辦理，亦無不可。為利執行，爰依上開函釋及平均地權條例第六十條規定意旨，增訂本點規定。
四四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施<u>進度及事業財務計畫開發建設辦理</u>，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	四四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）<u>取得建築物之使用執照前，不得為土地所有權之移轉。但經出具土地使用同意書之土地所有權人移轉土地所有權予申請人者，不在此限。</u> （四）申請人應於協議書簽訂後一定期間內，<u>配合直轄市、縣、（市）政府辦理前款規定之預告登記；土地為公有者，應於取得所有權後一定期間配合</u>	查都市計畫法第十五條第一項第九款規定，主要計畫書應表明實施進度及經費；同法第二十二條第一項第四款規定，細部計畫應表明事業及財務計畫。次查本規範第四四點第一款及第四五點規定，應於協議書載明具結保證依核准之都市計畫實施，如違反協議書規定，得撤銷開發許可並公告、將土地變更為原使用分區，以及不予發還已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金。未依核准都市計畫規定之實施進度或事業及財務計畫建設辦理者，直轄市、縣（市）政府自得依本規範第四五點規定辦理。基此，現行條文第三款有關取得建築物使用執照前，不得為土地所有權移轉之訂定目的，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事

	<u>辦理。</u> (五) 違反前<u>四</u>款規定之效力。	業及財務計畫據以管控，爰予刪除，以利土地開發及都市計畫之執行；並配合刪除現行條文第四款、修正第一、五款文字及調整款次。
四五、第四十四點第<u>三</u>款所定之效力包括： (一) <u>廢止</u>開發許可並公告之。 (二) <u>限期</u>依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。 (三) 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	四五、第四十四點第<u>五</u>款所定之效力包括： (一) <u>撤銷</u>開發許可並公告之。 (二) 土地變更為原使用分區。 (三) 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	一、配合第四四點規定修正文字。 二、修正第一款規定，以配合行政程序法第一百二十三條規定。 三、修正第二款規定土地變更為原使用分區時，應於一定期限內依都市計畫法定程序辦理，其期限於協議書或都市計畫書內載明，以應實需。
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得<u>廢止</u>其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得<u>撤銷</u>其開發許可，並即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	配合第四五點第一款及第二款規定予以修正。

都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點修正草案總說明

為更符合平均地權條例第六十條規定意旨，爰修正都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點規定：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」，以資妥適。

都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
七、開發方式 (一) 區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二) 自願捐贈土地 1、按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2、自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3、申請人同意<u>確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者</u>，得採自辦市地重劃方式開發，<u>其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記</u>	七、開發方式 (一) 區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二) 自願捐贈土地 1、按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2、自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3、申請人同意<u>不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及</u>	修正第二款第三目規定，俾使申請人應負擔之公共設施用地比率不致因公有土地抵充公共設施用地造成申請人應負擔比率減少，公有土地仍可依規定抵充，既可維持公平性亦可避免抵觸平均地權條例第六十條有關公有土地抵充公共設施用地之規定。

<u>地辦理抵充之部分。</u> (三) 自願捐獻代金 1、依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2、依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3、前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4、直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。 (四) 其他 依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。	<u>確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者</u>，得採自辦市地重劃方式開發。 (三) 自願捐獻代金 1、依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2、依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3、前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4、直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。 (四) 其他 依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。	
---	--	--

都市計畫工商綜合專用區審議規範第三十六點修正草案總說明

考量建築物使用執照取得前，不得將開發範圍土地移轉予非開發人之規定，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，並為明確規定土地變更為原使用分區之程序及時限，爰配合都市計畫農業區變更使用審議規範第四十四點規定之修正，修正本規範第三十六點規定。

都市計畫工商綜合專用區審議規範第三十六點修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應<u>於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區。</u> 前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地，<u>但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。</u>	三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設、<u>或於取得建築物使用執照前將開發範圍土地移轉予非開發人者，當地都市計畫主管機關應即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，但移轉予經濟部核准變更之接續開發人者，不在此限。</u> 前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地，<u>但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。</u>	一、查都市計畫法第十五條第一項第九款規定，主要計畫書應表明實施進度及經費，同法第二十二條第一項第四款規定，細部計畫應表明事業及財務計畫；又本點已明定開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應即將其土地變更回復為原使用分區。基此，本點有關取得建築物使用執照前不得將開發範圍土地移轉予非開發人之規定，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，爰予刪除，以利土地開發及都市計畫之執行。 二、修正第一項規定土地變更回復為原使用分區時，應於一定期限內依都市計畫法定程序辦理，其期限應於原申請變更計畫書內載明，以應實需。

都市計畫媒體事業專用區審議規範第三十五點修正草案總說明

考量建築物使用執照取得前，不得將開發範圍土地移轉予非開發人之規定，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，並為明確規定土地變更為原使用分區之程序及時限，爰配合都市計畫農業區變更使用審議規範第四十四點規定之修正，修正本規範第三十五點規定。

都市計畫媒體事業專用區審議規範第三十五點修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	明 說
三五、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	三五、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設、或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為者，當地都市計畫主管機關應即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	一、查都市計畫法第十五條第一項第九款規定，主要計畫書應表明實施進度，同法第二十二條第一項第四款規定，細部計畫應表明事業及財務計畫；又本點已明定開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應即將其土地變更回復為原使用分區。基此，本點有關取得建築物使用執照前不得將開發範圍土地移轉予非開發人之規定，已得於擬定或變更都市計畫時納入實施進度或事業及財務計畫據以管控，爰予刪除，以利土地開發及都市計畫之執行。 二、修正土地變更回復為原使用分區時，應於一定期限內依都市計畫法定程序辦理，其期限應於原申請變更計畫書內載明，以應實需。

九、散會：下午一時。