

內政部都市計畫委員會第 759 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 7 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：江主任委員宜樺 簡副主任委員太郎 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：林瑞峰、陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 758 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討案」再提會討論案。

第 2 案：花蓮縣政府函為「變更秀林（和平地區）都市計畫（部分輸送帶用地、部分特種工業區、部分道路用地為機關用地，部分輸送帶用地、部分特種工業區為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）【供臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫使用】」案。

第 3 案：原臺北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分機五用地為商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）案」。

第 4 案：原臺北縣政府函為「變更泰山都市計畫（部分乙種

工業區為產業專用區、公園用地、廣場用地及道路用地)案」。

第 5 案：原臺北縣政府函為「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表新編號六）再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地）案」。

第 7 案：內政部逕為「變更南崁新市鎮都市計畫（部分農業區、綠地為高速公路用地、道路用地兼供高速公路使用）（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 9 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：彰化縣政府函為「變更竹塘都市計畫（「機二」機關用地用途增列供戶政事務所使用）案」。

第 11 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分自來水事業用地、綠地、碼頭用地為機關用地）案」。

第 12 案：臺南市政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（部分事業專用區為公園用地及綠地、部分公園用地為事業專用區、部分綠地為道路用地）案」。

第 13 案：臺東縣政府函為「變更關山都市計畫（部分農業區、

水溝用地為鐵路用地)案」。

第 14 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分一般保護區、景觀保護區、農業區、宗教活動專用區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路用地兼道路用地）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：原高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」

第 2 案：原高雄縣政府函為「變更大坪頂特定區計畫（台灣省部分）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討案」再提會討論案。

說明：

- 一、變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討案，前經本會 100 年 1 月 11 日第 747 次會審議完竣，其中決議略以：「…本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」在案。
- 二、案經花蓮縣政府依本會上開決議於 100 年 4 月 26 日至 100 年 5 月 26 日補辦公開展覽，期間共接獲公民或團體陳情意見 3 件，並准花蓮縣政府 100 年 6 月 17 日府建計字第 1000104030 號函送補充說明資料等報請審議，爰再提會討論。

決議：

- 一、如附表本會決議欄，並退請花蓮縣政府併同本會 100 年 1 月 11 日第 747 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
- 二、本案除公民或團體陳情意見綜理表編號人 3、人 3-1 外，其餘部分請花蓮縣政府先行依程序報由本部核定。

附表 變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討案補辦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	補辦公展變更內容		陳 情 建 議 內 容	縣 政 府 研 析 意 見	本會決議
			原 計 畫	新 計 畫			
人 1	花蓮市公所	花蓮市福德段16-4、17-12、17-13地號土地	市場用地(0.04) 農業區(0.44)	停車場用地(Ⅱ-3)(0.48)	原計畫為市場用地，此次通盤檢討擬變更為停車場用地，但查該用地目前為花蓮市公所正在興建之重慶市場改建工程之基地，且該工程業經縣府核發建照執照(府城建築字第99A0168號建照)，如逕為變更，工程將無法繼續進行，而本工程乃經濟部補助之計畫案，並經縣府管制在案，故本案新計畫停車場部分建議維持原計畫。	建議同意採納，配合正在興建之重慶市場改建工程，建議新計畫停車場部分維持原計畫。 註：變更內容明細表第11案。	照縣政府研析意見(即維持原計畫)。

附表 變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討案補辦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	補辦公展變更內容		陳情建議內容	縣政研析意見	本會決議
			原計畫	新計畫			
人2	邱重坤	計畫區南側公II-3	公園用地(公II-3)(1.18)	住宅區(0.83) 公園用地(0.27) 道路用地(0.08) 附帶條件：在街廓西側留設30%之公共設施用地供作公園及8公尺計畫道路使用作為負擔回饋，其中8公尺計畫道路劃設於公園用地與住宅區之間，而該等公共設施用地地主應捐贈予花蓮縣政府後使得發照建築。	懇請就下列事項再提請內政部都市計畫委員會審議釋示：(1)本變更內容明細表新編號13案與逕1案是否非屬專案小組初步建議意見第12點-擬採自行整體開發方式辦理範疇，得免於主要計畫核定前與花蓮縣政府簽訂協議書，而將其歸納於『暫予保留，另案辦理』範疇，俟與花蓮縣政府簽訂協議書後始得依程序分階段公告發布實施。(2)有關變更內容明細表新編號13案與逕1決議之附帶條件併請准參都市計畫法第49條之立法意旨，惠予修正為：「在街廓西側留設30%之公共設施用地供作公園及8公尺計畫道路使用作為負擔回饋，其中8公尺計畫道路劃設於公園用地與住宅區之間，而該等公共設施用地地主應捐贈予花蓮縣政府或准參都市計畫法第49條之立法意旨繳交當期土地公告現值42%之代金予花蓮縣政府作為代徵購該等公共設施用地之費用後使得發照建築」。	1. 本案陳情建議內容提請大會審議。 2. 本案建議依下列附帶條件通過： (1) 本案應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，留設30%之公共設施用地作為負擔回饋，並優先劃設公園用地，請縣政府於縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。 (2) 本案應於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到後2年內提報細部計畫，5年內完成市地重劃報核作業，否則維持原計畫。 註：變更內容明細表第12案（原新編號13案）。	本案除參據本部第597次會決議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理外（1. 本案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。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，仍應維持原計畫。），其餘照縣政府研析意見通過。

附表 變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討
案補辦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	補辦公展變更內容		陳情建議內容	縣政研析意見	本會決議
			原計畫	新計畫			
人3	李妙盈	計畫區東側	醫療專用區（醫-I）（2.48） 附帶條件： 1. 為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供當地縣政府或公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用。 2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍、由縣政府都市設計審議委員會（或小組）審查同意，以為執行之依據。 3. 應整體規劃開發，以利計畫執行。	醫療專用區（醫-I）（2.48） 附帶條件： 土地開發應捐贈開發面積30%之土地，土地捐贈面積不得小於150平方公尺，並應優先劃設綠地、廣場及公園用地，劃設區位應經花蓮縣都市計畫委員會審議通過。	謹就前揭內政部都委會審議決議仍有疑義者請釋如下，謹請釋示： （一）『 <u>附錄</u> 』本會專案小組初步建議意見』部分中之十二：『本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理部分，有關自願回饋捐贈代金即自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與花蓮縣政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內。』決議，存有疑義如下： 1. 疑義一：所謂『本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理部分』決議，請就『自行』與『整體開發』做明確定義… 2. 疑義二：所謂『本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理部分』，是否係計畫書或都委會決議有『自行整體開發』明確字樣規範者始為適用？若無則不適用？ 3. 疑義三：對適用『開發方式採自行整體開發方式辦理』之地區，若屬區內不同地主分不同時期階段開發情形，其回饋計畫如何分期執行？ 4. 疑義四：本專案通檢陳情人多屬地主身份，現階段都市計畫變更審議期間，多尚未有開發單位。則『開發單位應於主要計畫核定前與花蓮縣政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內』應如何可在主要計畫核定前執行？ （二）前揭第十六案經內政部都委會決議『取消應整體規劃開發規定』之陳情案，是否即不屬於所謂『本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理』部分？請明確釋示。	1. 本案陳情建議內容提請大會審議。 2. 本案建議依下列附帶條件通過： （1）本案應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，留設30%之公共設施用地作為負擔回饋，並優先劃設綠地、廣場及公園用地，請縣政府於縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。 （2）本案應於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到後2年內提報細部計畫，5年內完成市地重劃報核作業，否則維持原計畫。 註：變更內容明細表第16案（原新編號18案）。	請縣政府妥為評估分析花蓮地區醫療資源供需情形，如仍有留設醫療專用區之必要時，請詳為補充資料再提會討論；或經檢討有變更其他使用之需求時，請納入縣政府辦理中之花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再予併同考量。

附表 變更花蓮都市計畫（公共設施用地及附帶條件整體開發地區）專案通盤檢討
案補辦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	補辦公展變更內容		陳情建議內容	縣政研析意見	府見	本會決議
			原計畫	新計畫				
人 3-1	雙聯 投資 實業 股份 有限 公司、 李妙 盈	計畫 區東 側	醫療專用區 (醫-I) (2.48) 附帶條件： 1. 為回饋地 方，開發 者應提供 醫療專用 區內建築 物一定面 積之室內 公益性空 間，供當 地縣政府 或公所作 為地方公 共衛生或 教育、文 化活動使 用。 2. 前項室內 公益性空 間之建築 物所有權 仍屬開發 者所有， 其使用面 積、性 質、範 圍、由縣 政府都市 設計審議 委員會 (或小組) 審查同 意，以為 執行之依 據。 3. 應整體規 劃開發， 以利計畫 執行。	醫療專用區 (醫-I) (2.48) 附帶條件： 土地開發 應 捐贈開發 面積 30% 之 土地，土地 捐贈面積 不得小於 150 平方公尺， 並應優先 劃 設綠地、 廣 場及公園 用地，劃 設區 位應經花 蓮 縣都市計 畫 委員會審 議 通過。	建請都委會能思考一次性解決五十年來不合理限制問題， <u>改為附帶條件變更為住宅區</u> 。陳情人等除願依照附帶條件回饋外，也計畫以自辦細部計畫與重劃方式將公共設施做集中留設、開闢與維護。	本案併人 3 案辦理，陳情建議內容提請大會審議。 註：變更內容明細表第 16 案（原新編號 18 案）。	併編號人 3。	

第 2 案：花蓮縣政府函為「變更秀林（和平地區）都市計畫（部分輸送帶用地、部分特種工業區、部分道路用地為機關用地，部分輸送帶用地、部分特種工業區為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）【供臺9線蘇花公路山區路段改善計畫使用】」案。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 100 年 4 月 27 日第 130 次會審議通過，並准花蓮縣政府 100 年 6 月 2 日府建計字第 1000089769 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

2. 配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：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「『臺9線蘇花公路山區路段改善計畫』建設計畫」之相關交通路線規劃示意圖及計畫區內已完成環境地質資料調查部分，參考環

境地質資料作適當之處理情形，並於適當章節納入計畫書敘明，以資完備。

二、查所送變更計畫圖之比例尺（1/3000）與原計畫（1/1000）不符，請補正，並確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

三、將案名修正為：「變更秀林（和平地區）都市計畫（配合臺9線蘇花公路山區路段改善計畫）」案，以資簡明。」

第 3 案：原臺北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分機五用地為商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）案」。

說明：

一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會 98 年 12 月 24 日第 394 次會審議通過，並准原臺北縣政府 99 年 4 月 15 日北府城審字第 0990317918 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會林前委員秋綿（召集人）、周前委員志龍、王前委員秀娟、李委員正庸及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 99 年 7 月 7 日、99 年 9 月 1 日、99 年 11 月 12 日、100 年 1 月 20 日及 100 年 3 月 23 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請新北市政府依照修正計畫書、圖，及於核定前先行送請本案專案小組仍任職本會委員核閱後，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（本次係彙整歷次小組建議意見）：

壹、交通部因臺灣汽車客運公司於90年7月1日起民營化且已卸除公共運輸任務，本案「機五」機關用地原係供臺汽公司樹林機料廠使用，該公司民營化後已無作為上開使用之需要，依行政院國家資產管理委員會會議指示，該公司應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產以清償債務，爰此臺汽公司申請變更該機關用地（面積9.3292公頃）為商業區，並依都市計畫程序辦理變更。

貳、臺汽公司因本身財務需要，在辦理都市計畫變更期間，旋於96年2月完成本案土地標售程序並完成產權移轉，故本案原變更理由、適用對象及要件均失所附麗，案經內政部於97年5月9日函略以：「本案…臺汽公司出售該等土地符合行政院國家資產經營管理委員會之決議，且…都市計畫變更內容亦符合臺汽原申請變更都市計畫之規劃意旨及理由…。」故同意辦理個案變更都市計畫在案，並依程序重新辦理本案都市計畫變更程序，合先敘明。

參、本案除下列各點外，其餘照原臺北縣政府核議意見通過。

一、本案申請變更歷程繁雜，為利了解，故請新北市政府洽交通部交通事業管理小組及臺汽公司將本案辦理變更、標售之過程，彙整列表於適當章節中妥為敘明外，並將各相關主管單位認定、同意之文

件，納入計畫書附件中，補充作為變更之參據，並利查考。

二、開發基地周邊為樹林（三多里）都市計畫第二次通盤檢討附帶條件須辦理整體開發地區，請市政府將該區之性質、規模、內容、發展現況等詳為整理補充，並納入計畫書內，以為本案功能定位、發展構想、空間計劃、土地利用等規劃之參據。

三、本案規劃應配合自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計劃，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

四、本案變更面積達1公頃以上，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地，以確保都市機能之平衡發展並有效改善居民都市生活環境品質。

五、為確保該區都市生活環境品質，應請新北市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」妥為檢討相關公共設施種類、項目、面積等是否符合規定，並納入計畫書敘明，以資妥適。

六、本案基地位於捷運萬大樹林線乙18、乙19二站預定地間，地處捷運站500公尺服務範圍外，劃設為商

業區是否妥適？應請規劃單位就產業變遷、空間結構等補充說明本案做商業使用之理由，以強化本案發展定位之參據。

七、依計畫書記載本基地南側約60公尺處為高速鐵路所經過，依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」第十二條規定，高鐵路基或結構物邊緣起算60公尺內屬禁限建範圍，惟查本案部分基地落於限建範圍，請將其因應對策處理辦法，納入計畫書內妥為敘明，以為執行參據。

八、本案西南側之公路總局，如無法遷移或規劃設置開放性通路，將切斷本區交通、活動系統，阻礙影響商業區之發展，故請新北市政府妥為考量於機關用地內劃設道路，以建構完整交通路網之可行性。

九、參據新北市體育處及消防局需地機關列席人員說明，規劃單位所提之運動中心基地、位置、面積與建築量體規模，符合該處規劃需求，至於消防分隊之區位，經該局就救災出勤車輛進出安全及便利性等條件，詳為評估分析後，確認無妨害救災急迫性，惟本案捐贈之機關用地，因該機關用地並未涉及變更，故請市政府妥為修正並配合實際使用指定用途，以資完備。

十、為因應地方需求，本案規劃以公園用地採多目標使用設置地區性體育中心，供周邊民眾使用，請市政

府詳將該體育中心設置目的，使用項目、內容、規模，並詳為分析設置於地下之可行性及日後是否影響公園綠、美化及透水性等，納入計畫書內敘明，以資明確。

十一、本案變更為商業區、住宅區，其使用類別包含商場、辦公空間、旅館、住宅等混合使用，基地日後開發完成後勢必促使該區活動人口急速增加，所衍生之交通流量，勢必對外部道路交通環境造成衝擊，故請詳為分析旅次需求、交通型態、停車需求等各項交通改善方案，並提出交通影響評估說明等，納入計畫書內敘明。

十二、為因應本案變更為商業區、住宅區及設置運動中心後，衍生之大量停車需求，故請市政府會同規劃單位將部分公園用地，劃設為廣場兼停車場用地，平時供作開放空間，必要時可解決部分停車需求（變更內容修正如附圖）。

十三、請市政府詳為補充說明本案商業區、住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、車道出入口、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

十四、有關都市防災計畫部分，請市政府針對開發區實

質環境，社經條件，災害特性及歷史，妥為制訂防災規劃目標與原則，防災資源調查確認及分析，歷史災害範圍，災害潛勢或情境模擬與風險損失評估，防救災設施需求與資源供給，及防災空間系統配置及劃設後，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

十五、請市政府將本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明，納入計畫書，以利查核。

十六、本案變更為住宅區後建蔽率訂為50%、容積率訂為200%，商業區建蔽率訂為70%、容積訂為320%，另容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍，且為避免規劃迷失及獎勵過當，故土地使用管制規則中，訂定申請綠建築設計取得綠建築設計候選證書及通過綠築分級評估者，給予容積獎勵乙節，請刪除。

十七、為避免運動中心其後續管理維護費用，產生需由公眾分攤之不公平現象，故請新北市政府以其日後營運可充分滿足自償性為目標，預為規劃並妥為訂定經營方針。

十八、本案應擬定細部計畫，請新北市政府於新北市都市計員會審定細部計畫，及與土地所有權人簽訂捐贈回饋協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主

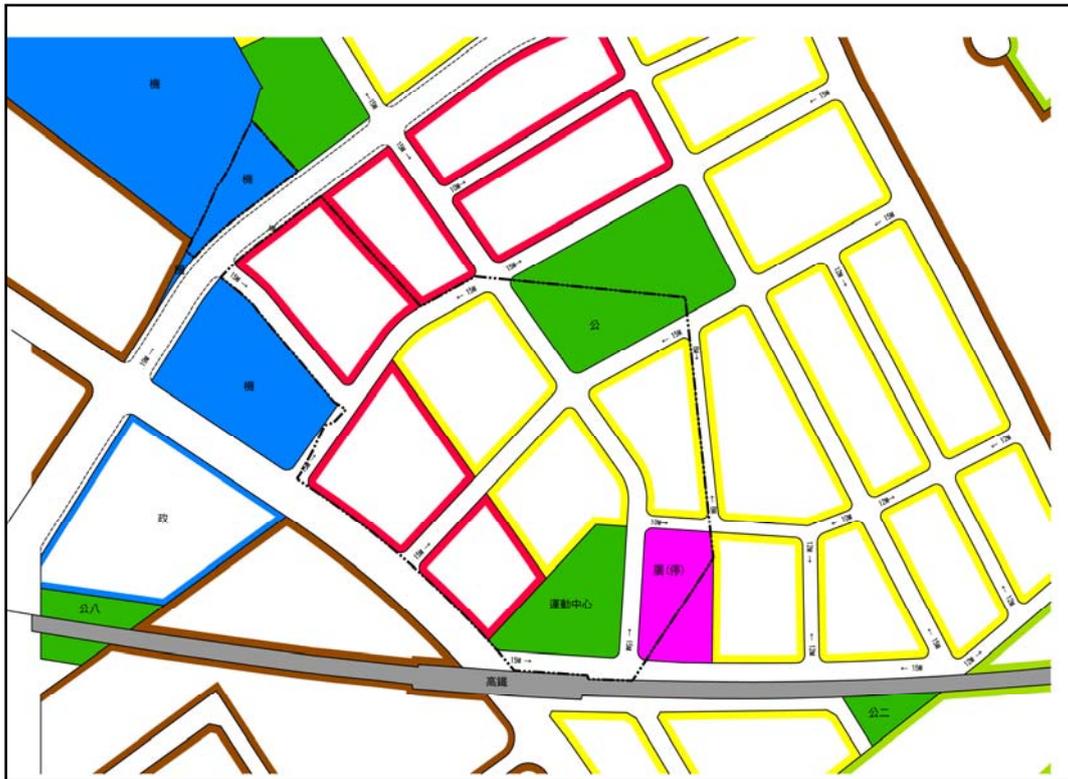
要計畫書、圖，報由內政部核定。

十九、本案係採市地重劃方式開發，為確保都市計畫具體可行，故參據本部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」，請新北市政府依下列各點辦理：

- (一) 本案需擬定細部計畫，請新北市政府於完成新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，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，請新北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來公共設施用地（機關用地）。

附圖

本案計畫案名請依本會審定結果修正。



附表一：面積表

住商各 50%				
項目	面積(m ²)	比例	容積率	基準容積(m ²)
商業區	27,987.89	50.00%	320%	89,561.25
住宅區	27,987.89	50.00%	200%	55,975.78
小計	55,975.78	100.00%	-	145,537.03
公園	5,929.48	-		
廣(停)	3,850.88	-		
機關	3,320.48	-		
運動中心	7,272.23	-		
道路	16,944.12	-		
公設小計	37,317.19	-		
合計	93,292.97	-		

第 4 案：原臺北縣政府函為「變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業專用區、公園用地、廣場用地及道路用地）案」。

說明：

一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會 98 年 3 月 20 日第 385 次會審議通過，並准原臺北縣政府 98 年 9 月 2 日北府城審字第 0980716005 號函，檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由李委員正庸、林前委員秋綿、王前委員秀娟、劉委員小蘭、黃前委員德治等 5 人組成專案小組，於 98 年 11 月 3 日、99 年 3 月 23 日、99 年 9 月 9 日、99 年 12 月 27 日及 100 年 4 月 20 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，並經新北市政府 100 年 6 月 23 日北府城都字第 1000614964 號函送依上開本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新北市政府 100 年 6 月 23 日北府城都字第 1000614964 號函送處理情形通過，並退請新北市

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

本案除下列各點外，其餘建議照原臺北縣政府核議意見通過，並請新北市政府依下列各點以對照表方式補充處理情形書面資料後，提請委員會審議。

一、整體發展構想及開發策略：

- (一) 本案係以個案變更都市計畫，請將計畫內容與泰山都市計畫整體發展構想、原「臺北縣都市計畫工業區發展政策」之關連性，及未能納入地區通盤檢討辦理之具體理由，納入計畫書敘明。
- (二) 請就變更基地周邊零星工廠，研擬輔導遷移計畫及具體時程，並請納入泰山都市計畫通盤檢討中整體考量調整都市空間結構。
- (三) 請將本案鄰近地區之相關發展計畫或重大建設計畫，及其與本案未來發展之關聯性，納入計畫書敘明。
- (四) 本案原送部審議內容係變更為產業專用區為主，後又修正變更為商業區，爰請將變更為商業區之合理性及其與全計畫區之發展政策或都市意象之關連性，及本計畫區之商業供需分析等內容納入計畫書敘明。變更後之商業區亦應維持一定比例（50%）之商業使用，並納入細部計畫之土地使用分區管制要點詳予規定。
- (五) 本案開發後擬提供產業發展之用，故請將擬發展之產業及所提供之公共設施服務機能與其他產業之關聯，及將來對泰山整體空間發展及當地產業競爭力之影響等內容納入計畫書敘明。

(六) 請將具體之產業發展計畫或引導產業進駐策略或機制納入計畫書敘明。

二、土地使用、交通運輸及公共設施分析：

(一) 請將本計畫區之工業區、住宅區使用情形、各類公共設施用地檢討情形，以及本案周邊鄰里性公共設施之劃設及開闢情形，補充納入計畫書。

(二) 本計畫區主要聯外道路-明志路之道路服務水準不佳，本案開發後衍生之活動人口及交通量將使既有交通壅塞情形加劇，請研提相關之交通改善計畫或措施。

(三) 請將本案附近地區之停車供需狀況納入計畫書，為因應本案開發後衍生之停車需求，建請妥為預估本案開發後停車供需情形，並預為研提因應計畫。

(四) 請將中山路、中正路之交通量及本案開發後之交通衝擊分析納入計畫書敘明。

(五) 本案人行動線之規劃，應與周邊二捷運站及人潮所在有更緊密之串連。

三、建築基地配置：

(一) 請將本案基地空間配置概要，包括土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、交通動線規劃、環境景觀、隔離綠帶及公共開放空間、污水之處理等事項，納入計畫書敘明。

(二) 本案原擬劃設之公園及廣場用地將短期提供部分土地作車道使用乙節，為避免影響公眾使用之便利及安

全，請另規劃道路用地可長期供車輛進出，較為完備。

- (三) 本案原將公園用地留設全街廓中央，造成其自明性、開放性皆不足，公園、廣場等開放空間之使用者可及性均待商榷，又為便利開發後人、車進出，本案同意照市府重新請檢討後之土地使用計畫內容（詳附圖）辦理，俾提升本開發案及周圍環境品質。
- (四) 本案規劃之車行動線，建議可於明志路多增設一出口，並於基地內部規劃停等區，便利基地內車輛進出並減低對主要道路之交通衝擊。
- (五) 本案基地內汽、機車停車動線，以及與基地內之人行動線應有區分，避免相互干擾。

四、土地使用回饋計畫：本案變更總面積為 2.4321 公頃，依規定應自願捐贈之可建築用地面積為 0.3649 (2.4321*15%) 公頃，應劃設之公共設施用地面積為 0.6202 (2.4321*25.5%) 公頃，本案之土地使用計畫（含捐贈回饋部分）經本次專案小組會議討論後，建議修正如附圖、使用分區及用地面積如附表。上開捐地方案如經本會審定，亦請配合修正變更內容明細表內容。

五、基地使用型態：

- (一) 本案開發後得作住宅、產業之研發與辦公及其他使用，為避免不同使用行為相互干擾，建議應分棟規劃其使用內容，不作垂直空間複合使用，並明確載明各棟使用項目及管制內容。
- (二) 本案基地透水率應不小於基地法定空地 1/2，並請納

入土地使用分區管制要點中規定。

- (三)建議將自願捐贈土地臨明志路一側，留供為該基地之法定空地並作綠化，確保本案臨明志路沿街面都市意象一致。
- (四)本案土地使用管制要點中有關退縮建築之規定，建議均修正為「退縮至少 4 公尺」，較利管制。
- (五)本案商業區基準容積依本會第 662 次及 675 次會有關「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定公式核算後，其商業區基準容積率不得大於 282%。

六、有關本會第 662 及 675 次會討論「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關決議：請逐項更新本案之辦理情形，以供審議參考。

- (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。
- (三)變更後之商業區其容積率不宜比照周邊商業區容積率，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商業區之容積率。

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

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其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，無償捐贈移轉登記予地方政府。
- (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。

七、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分：請依該規範規定列表逐項更新本案處理情形，並除下列各點納入主要計畫書敘明，其餘部分請市府納入細部計畫辦理，並請將依本規範辦理之處理情形對照表納入計畫書附件，以利查考。

- (一) 申請人應於本案核定前，應依本審議規範附帶條件之規定，與新北市政府簽訂協議書，具結保證依附帶條件及計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。
- (二) 本案應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫（含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要等），併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都委會審議之參考。
- (三) 依本審議規範規定：「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。」，本案如需實施環境影響評估，請依上開規定辦理。

八、其他及計畫書應加強說明事項：

- (一) 本案如涉及容積移轉事宜，請市府俟計畫案依法發布實施後，另依「都市計畫容積移轉實施辦法」及相關法令辦理，以資適法。
- (二) 考量本案留設之公園用地開放性較為不足，未來開闢後應有足夠之夜間照明設施，兼顧使用安全。
- (三) 有關市府列席代表說明本案變更基地之法定空地擬開放供公眾使用乙節，建議納入計畫書敘明，以利執行。
- (四) 請就本案開發後使用特性，檢討及充實計畫書之都市防災計畫內容。

(五) 計畫書引用統計數據部分，請更新為最近年度資料。

(六) 本案計畫案名請依本會審定結果修正。

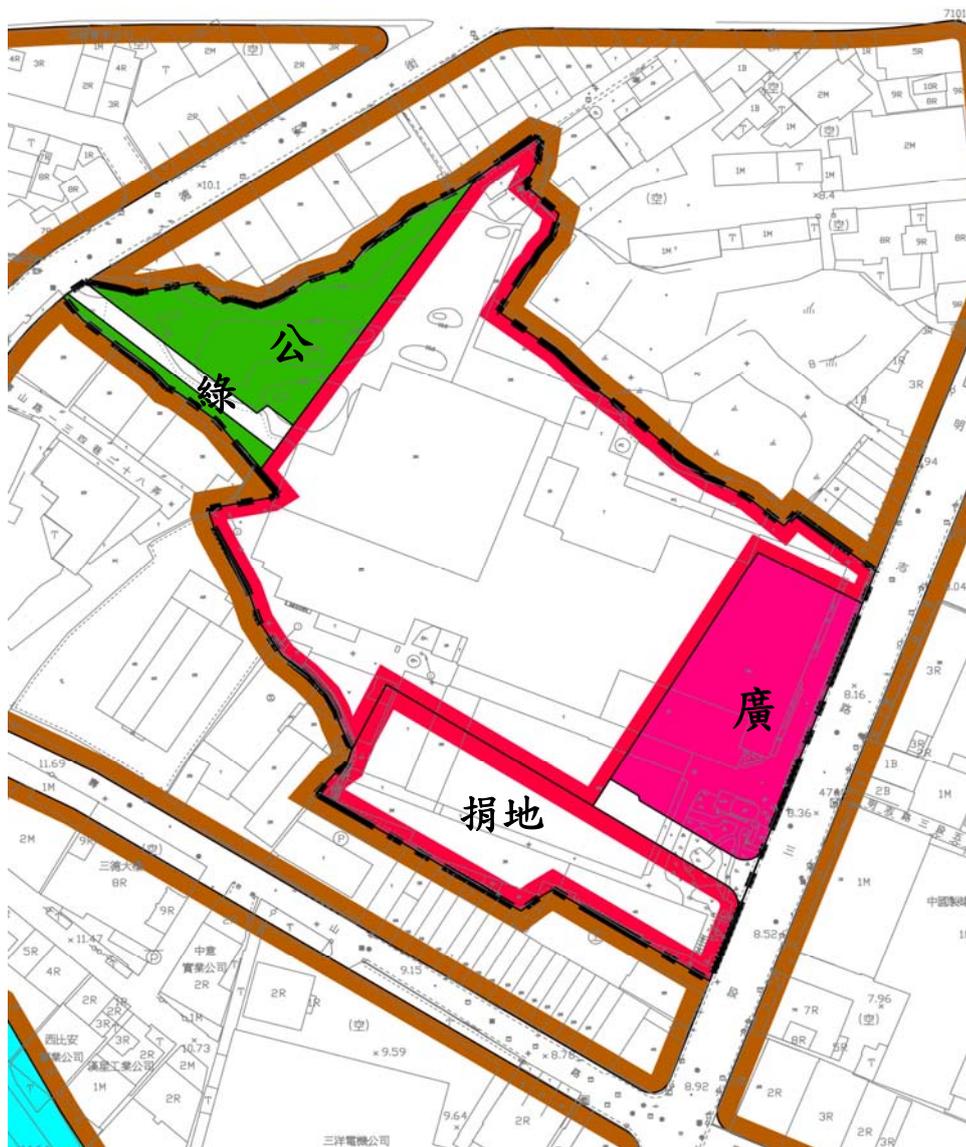
九、後續辦理事項：

(一) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

(二) 本計畫區之變更及區內未來之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。

附圖 修正後土地使用計畫

附表 修正後土地使用面積表



項目		面積 (m ²)	比例
商業區	取回	14471.00	59.50%
	捐贈	3648.15	15.00%
捐贈公設	廣場	3080.72	25.50%
	公園	2026.66	
	道路	829.93	
	綠地	264.55	
合計		24321.01	100.00%

第 5 案：原臺北縣政府函為「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表新編號六）再提會討論案」。

說明：

一、變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經本會第585次會、第595次會、第613次會、第621次會、第648次會、第665次會及第705次會審議完竣，並經新北市政府於100年1月14日發布實施，其中變更內容明細表新編號六案第705次會決議略為：「1. 本案變更面積多達11.74公頃且涉及變更之必要性、道路系統、土地使用分區之調整、開發方式及開發可行性等，案情複雜，仍請縣政府再審慎研酌補充具體書面資料，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體初步建議意見後，再行提會討論，…。」。

二、原臺北縣政府依上開本會決議，經該府以 98 年 8 月 17 日北府城審字第 0980658664 號檢送書、圖等補充資料到部，案經簽奉核可，由本會鄒委員克萬（召集人）、李委員正庸、王前委員秀娟、林前委員秋綿及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 11 月 17 日、99 年 5 月 11 日及 100 年 5 月 24 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄），

退請新北市政府，俟下次通盤檢討時，再就整體都市發展情形妥為考量。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

基於下列各點，建議將本案退請新北市政府，俟下次通盤檢討時，再就整體都市發展情形妥為考量。

- 一、本計畫與淡海新市鎮發展緊密，且淡海新市鎮目前正朝向生態城市發展，考量本案因地形限制，與淡水既有發展區具一定之隔離，且變更面積未達鄰里規模，開發後無法有效劃設適當之公共設施，且日後開發建設將引進人口，對附近地區公共設施造成負擔，並降低其服務品質。
- 二、本次規劃之新市路北側緊鄰公司田溪，南側鄰接山坡地，地處環境敏感區域，又其西側最終係銜接淡海新市鎮之鄰里社區路網，開闢後實無法有效擔負聯外交通功能外，勢必破壞該區鄰里道路系統，更嚴重影響社區寧靜之生活環境品質。
- 三、經查淡海新市鎮道路系統與本計畫區並未直接銜接，考量本案南側土地坡度陡峭，植被完整，地景良好，具隔離綠帶功能外，又從住宅需求、道路系統及都市成長管理觀點，變更範圍之農業區目前尚有保留之必要。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣都市計畫委員會100年3月18日第16屆第8次會審議通過，並准桃園縣政府100年5月3日府城都字第1000169546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，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案變更之法令依據闕漏，請縣政府檢附相關認定公文，以利查考。
- 二、請補充未來公園用地之整體擴建內容（包含開挖率、透水層等）、鄰近地區交通道路之標示圖說及人車進出動線系統等資料，並納入計畫書敘明。
- 三、計畫書所附部分圖說模糊不清（如圖七），請確實依「都市計畫書圖製作要點」之規定製作。

第 7 案：內政部逕為「變更南崁新市鎮都市計畫（部分農業區、綠地為高速公路用地、道路用地兼供高速公路使用）（配合國道1號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

說明：

一、交通部國道新建工程局為辦理行政院 98 年 2 月 3 日院臺交字第 0980003356 號函核定之「國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程建設計畫」工程用地之需要，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，內政部以 100 年 3 月 29 日台內營字第 10008022771 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定辦理，經於 100 年 4 月 11 日起至 100 年 5 月 10 日止辦理公開展覽，並於 100 年 4 月 20 日假桃園市公所及蘆竹鄉公所暨 100 年 4 月 21 日假龜山鄉公所舉辦說明會完竣，並准交通部國道新建工程局 100 年 5 月 13 日國工局地字第 1000006259 號函送公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

(二) 配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

第 8 案：桃園縣政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」，前經本會 99 年 10 月 19 日第 741 次會審議完竣，其中決議略以：「…變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 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，則應再提會討論。」在案。

二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 100 年 1 月 27 日至 100 年 2 月 25 日補辦公開展覽，並於 100 年 2 月 16 日舉行公開展覽說明會完竣，公開展覽期間收到陳情意見計 14 件，經桃園縣政府 100 年 4 月 26 日府城都字第 1000158457 號函送書、圖資料等報請審議，爰再提會討論。

決議：據桃園縣政府列席代表之說明，本案補辦公開展覽後，該府認為檢討後部分計畫內容（包括已發展地區、後期發展區及住宅區建蔽率等）於執行上尚有困難，須進一步研析，故本案暫予保

留，並請縣政府將擬建議事項，併同本案陳情意見重新詳予彙整研提具體意見後再報部。

第 9 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 99 年 10 月 29 日第 249 次會審議通過，並准新竹縣政府 100 年 3 月 22 日府產城字第 1000338241 號函暨 100 年 4 月 12 日府產城字第 1000340437 號函送變更計畫書、圖及相關資料等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹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、請將本基地供作為一般商業設施使用之必要性補充說明納入計畫書敘明，其回饋比例同意照縣府核議意見（以變更基地範圍之 20% 土地為基準，並得以代金方式辦理，其代金計算方式以鄰近商業區公告現值計算），其餘參照本會第 752 次會議決議（如后附表第二類型處理原則及本會建議意見）辦理。

二、土地使用分區管制要點部分，請配合審議結果修正。

三、計畫書審核摘要表內公民團體對本案之反映意見欄記載有誤，請查明補正。

附表

第二類型：變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。）

變更處理原則	本部都市計畫委員會建議意見
<p>1. 未來使用以經營郵政本業為主，基地條件尚有可開發之空間，未來將以出租方式作為商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用）。</p> <p>2. 考量基地毗鄰地區商業發展情形，得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用）可促進鄰近商業活動帶之延續性。</p> <p>3. 基地面積小，不影響所在都市計畫區內商業區之檢討標準。</p>	<p>1. 同意變更為郵政專用區，除第1類型郵政專用區之使用項目，並得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定（例如退縮建築、法定空地留設等規定）。</p> <p>2. 其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制，應納入計畫書敘明。</p> <p>3. 於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處土地辦理專案通盤檢討時，經檢討變更後所須捐贈之公共設施用地或可建築用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。</p> <p>4. 回饋措施如下： (1) 回饋方式及內容： A. 捐贈比例：考量目前全國319鄉(鎮)(市)中，仍有半數地區無金融機構，為避免民營公司只搶佔市區郵政業務，而造成偏遠地區民眾無法得到郵務投遞及儲匯金融等服務之情事發生因素，交通部仍持有100%中華郵政股權，中華郵政公司為國營事業機構。基於「永續經營郵政事業」並兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」之前提下，原則上建議依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理，如各地方政府與中華郵政公司協商，同意依「各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定」辦理者，應請將同意理由，併納入變更理由欄內敘明，提請本部都市計畫委員會審議。 a. 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理者。其土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算公式： $P2 = [20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10] \times F(商) / F(總)$ （最大值為15%，最小值為10%） 註： P2：土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。 F(商)：未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。 F(總)：郵政專用區總樓地板面積。</p>

	<p>$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$</p> <p>LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元/M²)×面積(M²)</p> <p>LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/M²)×面積(M²)</p> <p>b. 經各地方政府與中華郵政公司協商後，如依各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定，及下列土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算方式辦理者，請補充理由，納入變更理由欄內敘明。</p> <p>$P1 = P(\text{地方}) \times [F(\text{商})/F(\text{總})]$</p> <p>【P(地方)其回饋比例不得低於「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」所訂之捐贈比例最低值】</p> <p>註：</p> <p>P1：土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。</p> <p>P(地方)：各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例。</p> <p>F(商)：未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。</p> <p>F(總)：郵政專用區總樓板面積。</p> <p>$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$</p> <p>B. 捐贈項目：公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。</p> <p>C. 捐贈時機：由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>D. 代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。</p> <p>(2) 上敘回饋措施各地方政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。</p>
--	--

第 10 案：彰化縣政府函為「變更竹塘都市計畫（「機二」機關用地用途增列供戶政事務所使用）案」。

說明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 100 年 4 月 19 日第 198 次會審議通過，並准彰化縣政府 100 年 5 月 9 日府建城字第 1000115800 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，其餘准照彰化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、請補充本案用地面積需求分析、基地空間配置概要等基本資料，納入計畫書敘明。
- 二、所送變更計畫圖模糊不清，請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理；至於計畫書內之現行都市計畫概述現行計畫示意圖（圖4），請以已發布實施之變更後計畫圖為準製作。

第 1 1 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分自來水事業用地、綠地、碼頭用地為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 3 月 17 日第 218 次會審議通過，並准嘉義縣政府 100 年 6 月 16 日府城規字第 1000107098 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，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請詳為補充本案計畫發展構想（含土地使用構想、交通道路系統示意圖）、基地空間配置概要、周邊觀光遊憩資源示意圖、預估開發後之假日觀光人次、衍生之交通量與基地內、外交通動線規劃計畫等，並納入計畫書敘明。

二、基於本案變更之理由及劃設目的，將變更部分自來水事業用地、綠地及碼頭用地為「機

關用地」修正為「公園用地」，以資妥適；又土地使用分區管制要點部分請依「都市計畫法臺灣省施行細則」之相關規定辦理。

第12案：臺南市政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（部分事業專用區為公園用地及綠地、部分公園用地為事業專用區、部分綠地為道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會100年4月15日第2次會審議通過，並准臺南市政府100年5月19日府都規字第1000348792號函檢送變更計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、本案為確保「蘇厝」遺址現地保留規模，變更部分事業專用區為「公園用地」，惟變更範圍與遺址分布位址不一致，請補充緣由納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、本案變更後仍維持原「公25」之滯洪功能，並將「公25」用地調整為「事業專用區」後併入「專34」，以提高開發強度，應請補充「專34」變更後開發強度及管制事項（含如何確

保滯洪功能)，納入計畫書敘明。

三、綠地變更為「公園兼道路用地」部分，因變更面積狹小（僅0.05公頃）且已供作道路使用，故修正變更為「道路用地」，以符實際。

第 13 案：臺東縣政府函為「變更關山都市計畫（部分農業區、水溝用地為鐵路用地）案」。

說明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 100 年 4 月 15 日第 149 次會審議通過，並准臺東縣政府 100 年 5 月 6 日府建都字第 1003018994 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，其餘准照臺東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、案名請修正為「變更關山都市計畫（部分農業區為鐵路用地及水溝用地為鐵路用地（兼供水溝用地））案」，以符實際。

二、計畫書第七章事業及財務計畫請修正為實施進度與經費。

三、有關本案變更涉及之環境影響評估分析及結果內容，請縣政府詳予補充納入計畫書敘明，以資明確。

第 1 4 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分一般保護區、景觀保護區、農業區、宗教活動專用區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路用地兼道路用地）案」。

說 明：

- 一、本部為配合宜蘭縣頭城鎮公所改善第五公墓聯外交通需要，辦理本次個案變更都市計畫，以 100 年 1 月 6 日台內營字第 09908181722 號函請宜蘭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 100 年 3 月 1 日城規字第 1000001421 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：100 年 1 月 14 日至 100 年 2 月 12 日分別在宜蘭縣政府及頭城鎮公所公告欄公開展覽 30 天，並於 100 年 1 月 21 日上午 10 時整，假頭城鎮公所舉辦說明會，且於 100 年 1 月 18 日起 3 日刊登於中國時報。
- 六、公民或團體所提意見：無（宜蘭縣政府 100 年 2 月 22 日府建城字第 1000025885 號函）。
- 七、案經本會 100 年 3 月 29 日第 752 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草

案通過，並退請內政部營建署城鄉發展分署（規劃單位）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、據宜蘭縣頭城鎮公所 100 年 3 月 22 日頭鎮民字第 1000003662 號函表示，考量原規劃 6 公尺道路為路面實際寬度，未考量山路特性，山路開闢兩邊各需預留 1 公尺空間，做為施設坡駁（護欄）及排水溝之用，俾利道路通行使用，擬將原規劃 6 公尺計畫道路改為 8 公尺計畫道路乙節，同意依照辦理。
- 二、本案新計畫鐵路用地兼道路用地，請修正為鐵路用地兼供道路使用。
- 三、本案經採納前述宜蘭縣頭城鎮公所意見，因部分計畫內容超出公開展覽範圍，請依都市計畫法第 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陳情意見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、本案道路規劃設計或施工時，請將下列各點意見納入考量，如必須再變更都市計畫者，請即時檢討辦理或納入該地區都市計畫通盤檢討修正。
 - （一）請儘可能不破壞原有地形地貌及植被，

並做好水土保持相關措施。

(二) 山坡地道路邊坡應依其地形及參考專業意見做適當之開發，而非各路段邊坡寬度均相同。

(三) 本案計畫道路宜採單行道規劃，並於尖峰時段，提供接駁車輛疏緩交通。」。

八、復經本部營建署城鄉發展分署 100 年 6 月 3 日城規字第 1000004729 號函（收文日期 100 年 6 月 27 日）送修正計畫書、圖，及以 100 年 7 月 1 日城規字第 1000005599 號函補辦公開展覽期間公民或團體陳情綜理表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署 100 年 6 月 3 日城規字第 1000004729 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該分署修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案計畫案名及審核摘要表等，請配合審議通過內容修正。

二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情綜理表：如附表，同意依本部營建署城鄉發展分署研析意見辦理。

附表 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分一般保護區、景觀保護區、農業區、宗教活動專用區為道路用地、部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用)補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	內政部營建署城鄉發展分署研析意見
1	劉金鐘君	頭城第五公墓	不要火葬場，請保持現狀。	外澳風景優美，適合發展觀光休閒旅遊，火葬場若啟用將破壞環境，造成污染。	經查頭城第五公墓火葬場現已開闢完成，陳情內容亦不屬本次變更範圍，建議不予討論。
2	劉金錫君	頭城第五公墓	不要火葬場，請保持現狀。	外澳風景優美，適合發展觀光休閒旅遊，火葬場若啟用將破壞環境，造成污染。	同人陳1處理。
3	簡清壽君	頭城第五公墓	建請同意禁止火化場營運。	近年來，轄區設置海水浴場、衝浪區、飛行傘基地、蘭陽博物館、遊艇碼頭等，帶來觀光人潮，使得社區居民轉型經營民宿、商店、餐廳，不但改善當地居民經濟收入及生活品質，也帶動地方繁榮。若第五公墓火化場營運啟用，將吸引殯葬業者進駐社區，影響當地生活品質及遊客到訪意願。	同人陳1處理。
4	林文章君		建請同意禁止火化場營運。	近年來，轄區設置海水浴場、衝浪區、飛行傘基地、蘭陽博物館、遊艇碼頭等，帶來觀光人潮，使得社區居民轉型經營民宿、商店、餐廳，不但改善當地居民經濟收入及生活品質，也帶動地方繁榮。若第五公墓火化場營運啟用，將吸引殯葬業者進駐社區，影響當地生活品質及遊客到訪意願。	同人陳1處理。
5	簡溪焰君		請不要破壞當地觀光發展及影響鐵路交通安全。	開山將可能發生土石流，並影響下方的北迴鐵路安全。	已於計畫書中規定載明道路設計施工時應將地形地貌、植被、水土保持等納入考

					量。(詳計畫書 p20)
6	吳阿俊君		保留原有自然景觀，促進人與自然的和諧共處，進而增加地方觀光效益。	本區為東北角風景保護區，所有自然風貌實屬天然地貌，深恐過度開發會影響到自然生態及保育。	同人陳 5 處理。
7	石源金		保持現狀，增加觀光，以帶動地方繁榮。	本路段為景觀保護區，歷史悠久，生態豐富，過度開發會影造成嚴重後果。	同人陳 5 處理。
8	吳靜美君		保留原有自然景觀，使人與自然和諧共處，進而增加地方觀光效益。	本區為東北角風景保護區，屬天然地貌，深恐過度開發會影響自然生態保育。	同人陳 5 處理。
9	吳氏煌君		保持現狀，增加觀光，以帶動地方繁榮。	本路段為景觀保護區，歷史悠久，生態豐富，過度開發會影造成嚴重後果。	同人陳 5 處理。
10	吳文忠君		保持現狀，增加觀光，以帶動地方繁榮。	本路段為景觀保護區，歷史悠久，生態豐富，過度開發會影造成嚴重後果。	同人陳 5 處理。
11	楊天喜君		不應任意破壞美麗環境及自然生態景觀。	本路段為景觀保護區已有數十年，過度開挖會引起土石流，造成重大災情。	同人陳 5 處理。
12	蔡子婷君		既然為風景特定區，若開發而造成污染，將影響遊客到訪意願。	宜蘭東北已是全台僅存的零污染環境，不應破壞環境，製造污染給下一代。	同人陳 5 處理。
13	黃碧雲君		既然為風景特定區，若開發而造成污染，將影響遊客到訪意願。	宜蘭東北已是全台僅存的零污染環境，不應破壞環境，製造污染給下一代。	同人陳 5 處理。
14	吳以隘君	頭城第五公墓	不要設置火葬場，以免影響景觀及生活品質。	本區為東北角風景區，擁有民宿、沙灘等觀光發展價值。	同人陳 1 處理。
15	李連安君	頭城第五公墓	不希望設置火葬場。	請保持原狀，以讓後代子孫有好的生活環境品質。	同人陳 1 處理。
16	簡明志君		將此路規劃為觀光產業道路，使更多觀光客到訪，或保持原狀，不希望變成火葬場的聯外道路之用。	目前當地極力發展觀光，設置民宿之後，已逐漸改善當地風貌，若設置火化場將使觀光客卻步，也會影響環境品質。	同人陳 1 處理。
17	簡同陽君	頭城	反對頭城第五公墓火	本轄區外澳港口已申請	同人陳 1 處理。

		第五公墓	化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	新港澳農漁休閒園區，區內有海水浴場、衝浪區、飛行傘基地及餐廳，已為地方帶來商機及繁榮。	
18	簡龍雄君	頭城第五公墓	反對頭城第五公墓火化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，對未來發展旅遊有極大潛力及商機。	同人陳1處理。
19	吳昆煒君	頭城第五公墓	反對頭城第五公墓火化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，區內有海水浴場、衝浪區、飛行傘基地及餐廳，已為地方帶來商機及繁榮。	同人陳1處理。
20	吳正男君	頭城第五公墓	反對頭城第五公墓火化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，區內有海水浴場、衝浪區、飛行傘基地及餐廳，已為地方帶來商機及繁榮。	同人陳1處理。
21	吳萬君	頭城第五公墓	反對頭城第五公墓火化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，區內有海水浴場、衝浪區、飛行傘基地及餐廳，已為地方帶來商機及繁榮。	同人陳1處理。
22	揚逸帆君	頭城第五公墓	反對頭城第五公墓火化場啟用，以免影響居家環境污染及生活品質及，破壞觀光產業發展。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，區內有海水浴場、衝浪區、飛行傘基地及餐廳，已為地方帶來商機及繁榮。	同人陳1處理。
23	簡子森君	頭城第五公墓	希望能在港口、外澳、更新里發展觀光，才能增進生活品質，促進里民人口人才回流。	本轄區外澳港口已申請新港澳農漁休閒園區，已形成「南墾丁，北頭城」旅遊風氣，若設立火化場將使觀光客變少。	同人陳1處理。
24	江東河君	頭城第五公墓	反對設置火葬場。	本社區飲用山泉水，設置火葬場空影響水質。	同人陳1處理。
25	林炎坤君	頭城第五公墓	保留原有自然景觀，增加地方觀光效益。	需要好山好水好環境，不要火葬場。	同人陳1處理。

26	吳志強君		保持原狀。	台灣許多環境已被破壞，不要再污染這邊好山好水的地方。	同人陳1處理。
27	簡秀寶君	頭城第五公墓	保留原有自然景觀，使人與自然和諧共處，進而增加地方觀光效益。反對火化場設立。	本區為東北角風景保護區，屬天然地貌，深恐過度開發會影響自然生態保育。	同人陳1處理。
28	林志寬君	頭城第五公墓	保持現狀，或開發其他觀光產業。	近兩年來，觀光客持續增加，設置火化場將使觀光客卻步。	同人陳1處理。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：原高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會99年11月26日第133次會議審議通過，並准原高雄縣政府99年12月20日府建都字第0990336965號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明、蕭委員輔導等5人組成專案小組，並由李委員正庸擔任召集人，復於100年1月28日、100年5月26日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府100年7月1日高市府四維都發規字第1000069522號函送修正計畫書及處理情形對照表等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列逕向本部陳情意見准照高雄市政府研析意見通過外，其餘准照市府100年7月1日高市府四維都發規字第1000069522號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」逕向內政部陳情意見表

陳情人	陳情意見	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議									
高雄縣 建築師 公會	建請鈞部就高雄市「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」之土地使用管制中有關停車空間之設置規定予以通盤檢討修訂,以符合該特定區之都市發展。	一、依據原高雄縣政府 95.07.05 府建都字第 0940139843A 號公告之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」說明書中第十二點略以:「計畫區內建築基地申請建築時,應留設停車空間,其標準如下表。但基地特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。」	<p align="center">原計畫規定停車空間興建於室內者應計入容積部分,為考量全區之建築管理趨於一致,故原提案係回歸建築技術規則辦理,並經本市都委會通過。是案經人民團體陳情亦以回歸建築技術規則為主要訴求,嗣經洽營建署表示,有關建築技術規則刻正修訂暨於近期公告實施,案內已規定室內停車空間於地面層(含)以上者計入容積,屆時為期全區未來建築管理一致性考量,爰建議修正內容如下:</p> <p>十三、本計畫規定之整體開發地區、<u>本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)</u>之住宅區、商業區,其建築基地申請建築時,應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市<u>都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>審決確定。</p>	准照高雄市政府研析意見通過。									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>應附設之小汽車停車位數</th> <th>應附設之機車車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在150平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>集合住宅每戶設置二輛。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>其建築樓地板面積在100平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每100平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>其建築樓地板面積每滿35平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td> </tr> </tbody> </table>			分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在150平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積在100平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每100平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿35平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。
		分區			應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數							
		住宅區			其建築樓地板面積在150平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。							
商業區	其建築樓地板面積在100平方公尺(含)以下者,應留設一部汽車停車空間,超過部分每100平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿35平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。											
<p>說明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 室內室外之停車空間得合併計算停車空間,而停車空間興建於室內者應入容積。 表列總樓地板面積之計算,不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池屋頂突出物等類似用途部分。 停車空間之汽車出入口應銜接道路、地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度2公尺以上之緩衝車道,其出入口鄰接騎樓【澄清湖特定區並無法定騎樓之設置規定!】(或人行道),應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起退讓。 相關建築物用途留設之停車空間如「建築技術規則」另有規定,則從其較嚴者。 機車停車位淨長不得小於2.0公尺、淨寬不得小於1公尺,僅得設置於平面層或地下壹層。 													

二、依據前開法定停車設置規定計算。於住宅區樓地板面積未達 150 平方公尺設置一部停車空間超過部份每 150 平方公尺增設一部；且集合住宅每戶設置二部機車停車位。經粗估本特定區之平均每戶人口約為 2.8 人，而每一透天戶合理之建築坪數以 200 平方公尺(約六十坪)計算，每一戶必須設置二部汽車停車位及二部機車停車位共計四部，停車空間數量比住戶人口數還多。於事實一般每一透天住戶約僅持有一部汽車及一部機車之情形，對於嚴格要求增加設置法定停車數量，實無必要。另於商業區之法定停車空間規定為樓地板未達 100 平方公尺設置一部停車空間，超過部份每 100 平方公尺增設一部；且每 35 平方公尺即應設置一部機車停車位。依此計算，以一個商業區之開發建築，假設總建築樓地板面積為 3000 平方公尺，依前開標準計算，其中約計 900 平方公尺必須提供為汽車停車場使用及 400 平方公尺為機車停車場使用，故僅剩 1700 平方公尺得供為其他非停車場空間用途使用。此停車空間之設置標準顯已超過大型百貨公司停車場佔總樓地板 35%及大賣場停車場佔總樓地板 40%之設置標準。另，對於建築物法定停車之數量，仍應以實際設計建築物使用用途為分類規定標準設置為宜(如建築技術規則設計施工編第五十九條之分類)，而不應以粗略之都市計畫使用分區分類規定標準設置(建築物停車需求與建築物用途屬性有相對關係，而非都市計

分區	應附設之汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間	集合住宅每戶設置 2 輛
商業區	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。	

說明：**1. 室內停車空間設置於地面層(含)以上者，計入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。**
 2. 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

		<p>畫使用分區)。是對於本特定區之停車空間設置標準仍建請審慎檢討修訂。</p> <p>三、經查前開「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」之停車空間規定，原修法時，係依據 89.1 1.18 內政部台 89 內營字 8984948 函訂定之「都市計畫各種使用分區土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」(詳附件一)而訂定。但經分析本案「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」之停車空間設置規定之標準，卻遠超過前開內政部規定之停車空間設置標準(約計必須提供 1.6 倍之內政部之停車空間設置標準之樓地板，方得符合滿足本計畫區之法定停車空間設置。)。另依前開內政部「都市計畫各種使用分區土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定，原係就都市計畫地區無法滿足市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十一條(詳附件二)規定之情形下，於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區以加強停車空間之設置。方須依據此較嚴格之規定設置法定停車空間。但經查本特定區計畫之劃設之停車場用地面積，事實上已符合前開規定(詳附件三)，但本特定區計畫之土地使用分區管制法定停車設置規定，卻引用前開規定，並以更多之停車數量設置標準，規定本特定區計畫範圍內住宅區及商業區，均要求依此規定設置，並不合</p>		
--	--	--	--	--

		<p>理，且於事實上亦不需要。</p> <p>四、強制設置超過都市發展需求之停車空間。表面上，都市中之違規停車減少了，但設置超過需求之停車空間於實際不需要而閒置之情形下，反將造成該閒置停車空間之違章使用；或該都市地區真如引入大量之停車空間，勢將造成都市地區因汽機車引入帶來嚴重之空氣污染。依此土地使用管制之發展，未來將造成大量違章使用或高度空氣污染等現象，此與原澄清湖特定區計畫以為保存優美景緻，提供觀光價值兼具代表性之優良居住環境之計畫目標背道而馳。建請責府得以兼顧、合法合情合理之前提下，檢討修訂前開法定停車設置規定。</p> <p>五、再者，對於本特定區計畫土地使用管制之停車空間屬於室內停車應計入容積(此規定獨步全台)部分。據查澄清湖特定區計畫區之建蔽率及容積率規定為屬低建蔽率及低容積率之低度開發地區(與相鄰之其他都市計畫地區比較)，其現有居住人口密度(每公頃約 200 人)，已明顯未達計畫居住人口密度(每公頃 300 人)，如依該現行之土地使用管制規定將室內停車空間計入容積，本特定區原規定之法定容積，更將因室內停車空間之容積樓地板消耗用掉，導致可供居住使用之容積樓地板嚴重減少，更將無法達到原計畫之居住人口密度(每公頃 300 人)，都市易形疏散，土地使用效益降低，不利都市空間發展。對此室內停車應計入容積部分，是仍應予以檢討修訂，以符合計畫居住人口密度。</p>		
--	--	--	--	--

		<p>六、綜上，建請鈞部就高雄市「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」之停車空間規定再為審慎檢討，在以不違背都市計畫之發展目標之情形下，修訂符合現況發展之停車空間設置規定。本公會謹提以下修訂建議：於本次通盤檢討公告實施後，於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其法定停車規定：「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公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。」(參依內政部訂定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置基準」。其他地區依據建築技術規則設計施工編第五十九條之規定設置法定停車。另為考量綠色環保之都市交通工具之推動(電動車及腳踏車)，建築樓地板面積在一二〇平方公尺(含)以下者設置一部腳踏車停車位，超過部分每一二〇平方公尺及其零數應增設一部。腳踏車停車位淨長不得小於 180 公分、淨寬不得小於 80 公分，車道寬度不得小於 80 公分。【停車空間總樓地板面積之計算依據建築技術規則設計施工篇第五十九條說明(一)。】</p>		
高雄縣建築開	建議就停車規定部分修訂為：於本次通盤檢討公	一、關於高雄市「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」自 95.07.05	同上開本府研析意見。	併上開決議。

<p>發商業 同業公 會</p>	<p>告實施後，於實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其法定停車規定：「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公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。」（參依內政部訂定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」。其他地區依據建築技術規則設計施工編第五十九條之規定設置法定停車。（停車空間總樓地板面積之計算依據建築技術規則設計施工編第五十九條說明（一））</p>	<p>發布實施，已造成本業於本特定區之開發建築延宕多時，歷經本會多次陳情高雄縣政府，並獲同意辦理通盤檢討予以修訂。（本案業經高雄縣都市計畫委員會審議通過。）</p> <p>二、依都市計畫法規有關「容積管制」係用以估算公共設施（如污水下水道、排水、變電力設施等）、公園綠地面積，劃設土地使用分區（故有住宅區、商業區等不同容積率與建蔽率之劃設），控管土地使用強度與密度，並進而控制建築發展（強度及人口密度），確保生活品質之重要手段。其對於「容積管制」係依建築技術規則設計施工編第 162 條有關容積樓地板面積之計算及免計容積規定之意旨，係以建築物每一層中凡能產生人口密度之樓地板面積，均應計入容積率計算之樓地板面積；換言之，得「實質居住」之空間始計入容積。另，對於「不可居住」之面積（包含所有管道間、樓梯、地下停車場等屬服務性設施面積）之樓地板面積並未計入容積。本案都市計畫土地使用管制對於室內停車空間應計入容積乙節，顯已顛覆都市計畫法之評估統計技術，使原本特定區計畫之相關推估數據基礎，全部錯置。</p> <p>三、另查高雄市轄區之其他都市計畫地區之土地使用管制中並未有室內停車空間應計入容積之規定。</p> <p>四、綜此，對於旨述地區之室內停車空間應計入容積乙節，建請鈞部都市計畫委員會審慎衡酌訂定此規定之公平性及正確性。</p>		
--------------------------	--	--	--	--

立法院 侯委員 彩鳳	對於「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」室內停車空間應計入容積應回歸建築技術規則之規定。		同上開本府研析意見。	併上開決議。
高雄市 建築開發商業 同業公會	建請修正有關「澄清湖特定區」計畫中土地分區管制要點第十二條有關法定停車規定中，室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者應入容積，倘若於本區域內興建大樓，地下室防空避難空間兼做停車空間亦需計入容積，影響開發商及數千地主權益。	<p>一、「澄清湖特定區計畫」第二次通盤檢討自民國95年7月公告實施後，本區域雖有透天厝興建，但仍苦於基準容積低，興建個案地上層停車空間受到此規定所箝制，難以達到土地有效利用。</p> <p>二、近期大高雄縣、市合併後，本區域因應都市發展擴張，開始出現大樓需求。但囿於旨揭相關法定停車規定，若地下室防空避難室兼做停車空間需計入容積，樓上層居室面積將所剩無幾，此項規定造成本計畫區難以建設開發，致使本區猶如化外之地、殖國之民，損害人民財產價值甚鉅。</p> <p>三、另查高雄市轄區之其他都市計劃地區之土地使用管制中並未有室內停車空間應計入容積之規定，更遑論地下室之停車空間計入容積。</p> <p>四、另依都市計劃法規有關「容積管制」係用以估算公共設施(如污水下水道、排水、變電力設施等)、公園綠地面積，劃設土地使用分區(故有住宅區、商業區等不同容積率與建蔽率之劃設)，控管土地使用強度與密度，並進而控制建築發展(強度及人口密度)，確保生活品質之重要手段，其對於「容積管制」係依建築技術規則設計施工編第162條有關容積樓地板面積</p>	同上開本府研析意見。	併上開決議。

		<p>之計算及免計容積規定之意旨，係以建築物每一層中凡能產生人口密度之樓地板面積，均應計入容積率計算之樓地板面積；換言之，得「實質居住」之空間始計入容積，另對於「不可居住」之面積(包含所有管道間、樓梯、地下室停車場等屬服務性設施面積)之樓地板面積並未計入容積。本案都市計畫土地使用管制對於室內停車空間應計入容積乙節，顯已顛覆都市計畫法之評估統計技術，使原本特定區計畫之相關推估數據基礎錯亂。</p> <p>五、綜此，對於旨述地區之室內停車空間應計入容積乙節，建請鈞部都市計畫委員會審慎衡酌訂定此規定之公平性及正確性，本會謹提以下修訂意見供審議參採。建議修訂為：</p> <p>(一)建請 鈞部對於澄清湖地區「不可居住」之面積(包含所有管道間、樓梯、地下室停車場等屬服務性設施面積)及室內停車空間，免計入容積。</p> <p>(二)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公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>		
--	--	---	--	--

【附錄】

100.05.26第2次專案小組意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

- (一) 有關澄清湖特定區計畫中停車空間劃設標準部分，依高雄市政府於本次會議提出之修正內容，建議請再補充敘明整體開發地區適用範圍應包括都市計畫書指定之整體開發地區及其他由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區，並保留原計畫中停車空間興建於室內者應入容積之相關規定。

【高雄市政府於本次會議提出之修正內容】

「十三、實施區段徵收或市地重劃之地區及一○○○平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。

分區	應附設之汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間	集合住宅每戶設置 2 輛
商業區		其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。

說明：機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。」

- (二) 有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，仍請高雄市政府納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。
- (三) 變更內容綜理表：

表1 變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第六條	六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 <u>機九、機十應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</u>	整併自「訂正及變更澄清湖特定區計畫(部分機關〈機九〉用地為公園用地、部分公園用地為機關〈機十〉用地、部分機關〈機十〉用地為機關〈機九〉用地；機九指定用途〈供烏松水利工作站使用為供鄉公所使用〉、機十指定用途〈供烏松鄉消防分隊使用為供鄉公所使用〉；取消機八指定用途)案」案土地使用分區管制要點有關建築退縮規定，為避免贅述重複條文及註明適用土地範圍，配合精簡修正條文內容。	除依100.1.28本會專案小組初步建議意見調整修正行政轄區名稱外，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	整併	-	十一、自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%。	整併自「變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為自來水加壓站用地)案」土管要點。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十一	十一、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界	<u>十二、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	條次調整。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

	條	線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
4	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十二條	<p>十二、計畫區內建築基地</p> <table border="1" data-bbox="432 467 770 655"> <tr> <td>分區</td> <td>應附設之小汽車停車位數</td> <td>應附設之機車停車位數</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>配合住宅每戶設置二輛。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td> </tr> </table> <p>申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。</p> <p>說明：</p> <p>(1) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者應入容積。</p> <p>(2) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械</p>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	配合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。	<p>十三、實施區段徵收或市地重劃之<u>地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區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)。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u></p> <table border="1" data-bbox="831 978 1296 1086"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推		<p>1. 條次調整。 2. 依內政部營建署 93 年 2 月 19 日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…」。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區</p>	<p>1. 併初步建議意見(一)。 2. 請依 100.1.28 本會專案小組初步建議意見調整修正變更理由。</p>
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數																						
住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	配合住宅每戶設置二輛。																						
商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。																						
總樓地板面積	停車設置標準																							
1-250平方公尺	設置一部																							
251-400平方公尺	設置二部																							
401-550平方公尺	設置三部																							
以下類推																								

		<p>房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(3) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起退讓。</p> <p>(4) 相關建築物用途留設之停車空間如「建築技術規則」另有規定，則從其較嚴者。</p> <p>(5) 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。</p>		<p>管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p>	
5	<p>現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十三條 ~ 十七條</p>	<p>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建</p>	<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議准照高雄市政府核議意見通過。</p>

		<p>築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車</p>	<p>樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p><u>十五</u>、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5等除外)，除得依「都市計畫公共共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都</p>		
--	--	---	---	--	--

		<p>空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>十四、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p> <p>十五、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</p>	<p>市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p> <p>十六、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</p> <p>十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。</p> <p>十八、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>		
--	--	--	--	--	--

		<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。</p> <p>十七、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>			
--	--	---	--	--	--

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 2 變更大坪頂特定區計畫（臺灣省部分）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見										
		原計畫	新計畫												
1	現行大坪頂特定區計畫（臺灣省部分）土地使用分區管制要點第十一條	<p>第十一條 停車空間設置標準住宅區、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公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經高雄縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。</p>	<p>第十一條 <u>停車空間設置標準</u> <u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其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）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1--250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	1--250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>依內政部營建署 93 年 2 月 19 日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p>	<p>除依 100.1.28 本會專案小組初步建議意見調整修正變更理由及行政轄區名稱外，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準														
1--250平方公尺	設置一部														
251-400平方公尺	設置二部														
401-550平方公尺	設置三部														
以下類推	---														

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

100.01.28第1次專案小組意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料到署後，交由專案小組繼續聽取高雄市政府簡報。

- (一) 經高雄市政府列席代表補充說明，本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討係針對原計畫停車空間劃設標準過於嚴格，造成民眾建築開發之困難，爰配合本部訂頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，全面檢討修正原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準規定。至有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，尚無法透過上開土地使用分區管制要點專案通盤檢討予以解決，仍需納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。綜上，請高雄市政府修正計畫緣起、目的及變更理由，以茲簡潔明確。
- (二) 本次專案通盤檢討擬將留設停車空間之規定由目前適用全計畫區之住宅區與商業區，調整為僅適用『實施區段徵收或市地重劃之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區』，請補充各該計畫區內土地適用修正後留設停車空間規定之區位及面積資料，供委員審議參考。
- (三) 經檢核澄清湖特定區計畫之原計畫土地使用分區管制要點中有關停車空間留設標準之規定較新計畫嚴謹，且有機車停車位之相關規定，似有保留維持之必要，建議高雄市政府查明規劃原意，並視計畫區之特殊性，調整變更內容。
- (四) 計畫書內有關各行政轄區之名稱，應配合高雄縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。
- (五) 經查原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討共計9案，上開四點初步建議意見，請高雄市政府錄案於其餘7案報部審議時，併同提出補充說明，俾供審議參考。
- (六) 變更內容綜理表：(略)

第 2 案：原高雄縣政府函為「變更大坪頂特定區計畫（台灣省部分）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」

說 明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會99年11月26日第133次會議審議通過，並准原高雄縣政府99年12月20日府建都字第0990336787號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明、蕭委員輔導等5人組成專案小組，並由李委員正庸擔任召集人，復於100年1月28日、100年5月26日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府100年7月1日高市府四維都發規字第1000069522號函送修正計畫書及處理情形對照表等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案准照高雄市政府100年7月1日高市府四維都發規字第1000069522號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

100.05.26第2次專案小組意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

- (一) 有關澄清湖特定區計畫中停車空間劃設標準部分，依高雄市政府於本次會議提出之修正內容，建議請再補充敘明整體開發地區適用範圍應包括都市計畫書指定之整體開發地區及其他由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區，並保留原計畫中停車空間興建於室內者應入容積之相關規定。

【高雄市政府於本次會議提出之修正內容】

「十三、實施區段徵收或市地重劃之地區及一○○○平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。

分區	應附設之汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間	集合住宅每戶設置 2 輛
商業區		其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。

說明：機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。」

- (二) 有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，仍請高雄市政府納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。
- (三) 變更內容綜理表：

表1 變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第六條	六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 <u>機九、機十應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</u>	整併自「訂正及變更澄清湖特定區計畫(部分機關〈機九〉用地為公園用地、部分公園用地為機關〈機十〉用地、部分機關〈機十〉用地為機關〈機九〉用地；機九指定用途〈供烏松水利工作站使用為供鄉公所使用〉、機十指定用途〈供烏松鄉消防分隊使用為供鄉公所使用〉；取消機八指定用途)案」案土地使用分區管制要點有關建築退縮規定，為避免贅述重複條文及註明適用土地範圍，配合精簡修正條文內容。	除依100.1.28本會專案小組初步建議意見調整修正行政轄區名稱外，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	整併	-	十一、自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%。	整併自「變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為自來水加壓站用地)案」土管要點。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十一	十一、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界	<u>十二、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	條次調整。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

	條	線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
4	現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十二條	<p>十二、計畫區內建築基地</p> <table border="1" data-bbox="432 467 770 655"> <tr> <td>分區</td> <td>應附設之小汽車停車位數</td> <td>應附設之機車停車位數</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>配合住宅每戶設置二輛。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td> </tr> </table> <p>申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。</p> <p>說明：</p> <p>(5) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者應入容積。</p> <p>(6) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械</p>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	配合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。	<p>十三、<u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區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)。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u></p> <table border="1" data-bbox="831 978 1296 1086"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推		<p>1. 條次調整。 2. 依內政部營建署 93 年 2 月 19 日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…」。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區</p>	<p>1. 併初步建議意見(一)。 2. 請依 100.1.28 本會專案小組初步建議意見調整修正變更理由。</p>
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數																						
住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	配合住宅每戶設置二輛。																						
商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。																						
總樓地板面積	停車設置標準																							
1-250平方公尺	設置一部																							
251-400平方公尺	設置二部																							
401-550平方公尺	設置三部																							
以下類推																								

		<p>房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(7) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起退讓。</p> <p>(8) 相關建築物用途留設之停車空間如「建築技術規則」另有規定，則從其較嚴者。</p> <p>(5) 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。</p>		<p>管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p>	
5	<p>現行澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十三條 ~ 十七條</p>	<p>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建</p>	<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議准照高雄市政府核議意見通過。</p>

		<p>築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車</p>	<p>樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p><u>十五</u>、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都</p>		
--	--	---	--	--	--

		<p>空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>十四、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p> <p>十五、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</p>	<p>市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p> <p>十六、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</p> <p>十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。</p> <p>十八、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>		
--	--	--	--	--	--

		<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。</p> <p>十七、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>			
--	--	---	--	--	--

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 2 變更大坪頂特定區計畫（臺灣省部分）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見										
		原計畫	新計畫												
1	現行大坪頂特定區計畫（臺灣省部分）土地使用分區管制要點第十一條	<p>第十一條 停車空間設置標準住宅區、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公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經高雄縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。</p>	<p>第十一條 <u>停車空間設置標準</u> <u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其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）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u></p> <table border="1" data-bbox="860 954 1357 1123"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1--250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	1--250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>依內政部營建署 93 年 2 月 19 日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…」。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p>	<p>除依 100.1.28 本會專案小組初步建議意見調整修正變更理由及行政轄區名稱外，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準														
1--250平方公尺	設置一部														
251-400平方公尺	設置二部														
401-550平方公尺	設置三部														
以下類推	---														

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

100.01.28第1次專案小組意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料到署後，交由專案小組繼續聽取高雄市政府簡報。

- (一) 經高雄市政府列席代表補充說明，本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討係針對原計畫停車空間劃設標準過於嚴格，造成民眾建築開發之困難，爰配合本部訂頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，全面檢討修正原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準規定。至有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，尚無法透過上開土地使用分區管制要點專案通盤檢討予以解決，仍需納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。綜上，請高雄市政府修正計畫緣起、目的及變更理由，以茲簡潔明確。
- (二) 本次專案通盤檢討擬將留設停車空間之規定由目前適用全計畫區之住宅區與商業區，調整為僅適用『實施區段徵收或市地重劃之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區』，請補充各該計畫區內土地適用修正後留設停車空間規定之區位及面積資料，供委員審議參考。
- (三) 經檢核澄清湖特定區計畫之原計畫土地使用分區管制要點中有關停車空間留設標準之規定較新計畫嚴謹，且有機車停車位之相關規定，似有保留維持之必要，建議高雄市政府查明規劃原意，並視計畫區之特殊性，調整變更內容。
- (四) 計畫書內有關各行政轄區之名稱，應配合高雄縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。
- (五) 經查原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討共計9案，上開四點初步建議意見，請高雄市政府錄案於其餘7案報部審議時，併同提出補充說明，俾供審議參考。
- (六) 變更內容綜理表：(略)

九、散會時間：下午 12 點 50 分