

內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 2 月 18 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：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 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：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 820 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 2 案：內政部逕為「變更新店都市計畫（部分農業區為機關用地及綠地）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分農業區為捷運系統用地）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更八德（八德地區）都市計畫（配合區段徵收）案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地為社會福利專用區、文教區、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更溪口都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為納骨塔專用區）案」。

三、報告案件：

第 1 案：新北市政府函為「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」案。

第 2 案：內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」案。

二、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

說 明：

一、變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)案業經本部都市計畫委員會99年8月24日第737次會審議通過，第一階段部分業經本部101年1月10日台內營字第1000808543號函核定及宜蘭縣政府101年1月31日府建城字第1010009742A號函發布實施。其中變更內容明細表編號2【擬變更機關用地(面積3.55公頃)及農業區(面積1.6公頃)為住宅區(面積1.4公頃)及公園用地(面積3.75公頃)】決議略以：「…本案暫予保留，俟縣政府邀集相關單位研商妥適方案後…再提會討論。」，案經該府依決議辦理後，研提變更計畫於102年12月16日府建城字第1020201255號函送計畫書、圖等報請審議。

二、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

三、變更理由及內容：詳計畫書。

四、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，其餘准照宜蘭縣政府 102 年 12 月 16 日府建城字第 1020201255 號函送計畫書內容通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、依據第二次通盤檢討資料，本計畫區住宅區使用率僅達 70%，本案變更機關用地為住宅區之具體理由及合理性，請納入計畫書敘明。
- 二、本案變更農業區為公園用地，以多目標使用，整合週邊資源規劃為童玩公園雙園區，請將具體使用計畫內容，納入計畫書敘明。
- 三、本案變更農業區為公園用地，依據計畫書地籍圖資料顯示約三分之一土地屬私有土地，目前做農業使用，變更為公園用地後，以一般徵收方式取得，請將本案辦理過程，納入計畫書敘明。
- 四、本案變更為住宅區部分有關回饋內容，請詳予列表（包括位置示意圖、面積比例等），納入計畫書敘明。

第 2 案：內政部逕為「變更新店都市計畫（部分農業區為機關用地及綠地）案」。

說 明：

一、本案依 102 年 12 月 13 日內授營中字第 10207126681 與 103 年 1 月 28 日營署更字第 1030006506 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及同條第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：本案於民國 102 年 12 月 20 日起至民國 103 年 1 月 18 日公開展覽 30 天，並於民國 102 年 12 月 27 日假新店區公所舉辦公開展覽說明會，刊登於中國時報 102 年 12 月 20、21、22 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照內政部營建署 103 年 1 月 28 日營署更字第 1030006506 號函送計畫書、圖通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本案相關興建計畫（含興建時程、量體配置、興建規模、設施內容、停車空間及公共開放空間、動線規劃等資料），納入計畫書中敘明。

二、有關計畫書依據「觀測坪高空探測器氣象雷達站

氣象衛星站周圍土地限制建築辦法」第3條，建築物各部分高度不得高於建築物與觀測坪水平距離之零點五倍，及本案機關用地建蔽率 50%、容積率 200%等規定，請一併納入土地使用分區管制規定並列入變更內容明細表，以資明確。

三、有關本案計畫範圍土地清冊部分，參採新北市政府列席代表說明，請刪除表一備註欄，以符實際。

四、請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有內容、核定(准)文號、發布日期與文號，納入計畫書中敘明。

五、本案計畫書內示意圖模糊不清，請確實依照「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會102年5月23日第33次會審議通過，並准新北市政府102年7月12日北府城審字第1022212592號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、蔡委員仁惠、郭委員翡玉、林委員志明及王委員銘正等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 102 年 9 月 5 日、102 年 12 月 12 日及 103 年 1 月 7 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經新北市政府於 103 年 2 月 11 日北府城審字第 1030229291 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案因變更內容案情複雜，請專案小組繼續研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會102年5月23日第33次會審議通過，並准新北市政府102年7月12日北府城審字第1022212592號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、蔡委員仁惠、郭委員翡玉、林委員志明及王委員銘正等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 102 年 9 月 5 日、102 年 12 月 12 日及 103 年 1 月 7 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經新北市政府於 103 年 2 月 11 日北府城審字第 1030229291 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：同第 3 案。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線）（部分農業區為捷運系統用地）案」。

說 明：

- 一、 本案業經新北市都市計畫委員會102年5月23日第33次會審議通過，並准新北市政府102年7月12日北府城審字第1022212592號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、 法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、 變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、 變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、 公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、 本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、林委員秋綿、張委員馨文、蔡委員仁惠、郭委員翡玉、林委員志明及王委員銘正等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 102 年 9 月 5 日、102 年 12 月 12 日及 103 年 1 月 7 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經新北市政府於 103 年 2 月 11 日北府城審字第 1030229291 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：同第 3 案。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更八德（八德地區）都市計畫（配合區段徵收）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 102 年 8 月 26 日第 16 屆第 25 次會審議通過，並准桃園縣政府 103 年 1 月 9 日府城都字第 1030005644 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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、請補充本案變更後之公共設施用地增減情形及目前區段徵收作業進度狀況等資料，併納入計畫書敘明。

二、變更內容綜理表報部編號六「住宅區變更綠地用地」部分，面積修正為 0.0308 公頃；變更內容綜理表報部編號九「商業區變更綠地用地」部分，面積修正為 0.0071 公頃。

三、請補充本案之實施進度與經費表，並詳列公共設施用地之主辦單位、預定完成期限及經費來源等項目，以資明確。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地為社會福利專用區、文教區、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 101 年 2 月 16 日第 236 次會審議通過，並准苗栗縣政府 101 年 5 月 26 日府商都字第 1010107680 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、劉前委員小蘭、彭委員光輝、謝委員靜琪及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 101 年 8 月 21 日及 102 年 1 月 22 日召開 2 次會議聽取簡報，並獲致具體初步建議意見。惟申請人考量相關建設期程，並預計 104 年學年度辦理招生，本案開發具急迫性，決定撤回辦理中的都市計畫變更案，苗栗縣政府業於 103 年 1 月 17 日府商都字第 1030011938 號函請撤案並維持原計畫，爰提會討論。

決議：本案同意苗栗縣政府 103 年 1 月 17 日府商都字第 1030011938 號函申請撤案（即維持原計畫）。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更溪口都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 99 年 9 月 13 日第 217 次會及 100 年 8 月 4 日第 219 次會審議通過，並准嘉義縣政府 100 年 12 月 28 日府經城字第 1000215241 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、邱委員英浩、蔡前委員淑瑩、李前委員公哲及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 101 年 3 月 20 日、101 年 7 月 18 日、101 年 12 月 12 日及 102 年 2 月 4 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經嘉義縣政府於 102 年 12 月 23 日府經城字第 102023698 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除計畫年期部分，配合「全國區域計畫」之目標發展年期，將計畫目標年修正為民國115年外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及嘉義縣政府102年12月23日府經城字第102023698號函送計畫內

容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整101年3月20日、101年7月18日、101年12月12日及102年2月4日）：

查「溪口都市計畫」位於嘉義市西北方，以鄉公所所在地附近之鄉街為中心，東邊與北邊以北港溪為界，南至灌溉用之排水溝，西至屠宰場以西約50公尺處為界，包括溪東、溪西、溪北及坪頂等4村。本次通盤檢討範圍為現行溪口都市計畫範圍，計畫面積233公頃。於民國64年2月擬定及發佈實施，其間曾分別於民國73年11月13日、80年3月21日、91年5月7日辦理三次通盤檢討。本次檢討為因應現況及未來發展趨勢，故辦理第四次通盤檢討。本案除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、都市願景及發展策略構想：本計畫區位於嘉義生活圈，依南部區域計畫之產業發展構想，溪口鄉為之嘉義生活圈次生活圈，以地方資源型、都市勞力型工業帶動製造業發展，屬於製造業發展緩慢型，且原有製造業規模不大，在未來製造業發展上，應就目前現有地方資源型、都市勞力型等工業穩定發展為基礎，與嘉義市形成一「生產」及「居住」環境發展區，故請補充本區與上位計畫之關聯性示意圖、未來發展願景與構想、周邊重大觀光資源（如酸菜產業等）等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。

二、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算公式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，重新預測並調整，

以利重新檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。

三、本計畫區公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積之 1.30%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，採納縣政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

四、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

五、都市防災部分，溪口鄉東北緣有北港溪與孔山溪流經，本鄉因位於北港溪上游支流，孔山溪及三疊溪之交口處而得名。上述各溪流由於河床狹淺，每逢豪雨，則水勢湍急，泛濫成災，目前溪口已築堤防災害減少，惟市中心地勢較低，雨季常有積水現象。故請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

六、水與綠網絡發展計畫：參據本計畫藍綠帶、景觀道路及自行車道之串連，請研訂公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

七、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書

敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於98年5月8日以台內營字第0980804103號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。

八、請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據及確保都市體質及居住環境衛生。

九、有關計畫區內已完成環境地質資料調查部分，請補充說明有無參考環境地質資料作適當之處理。

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

十一、後續應辦事項：

（一）本案如經本會審決通過後，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；否則再提會討論。

（二）為符實際及講求效率，本計畫嘉義縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、逕向內政部陳情意見部分：有關張旭成先生等陳情案（陳情人逕向內政部陳情案第2案），因涉及原「變更溪口都市計畫（第三次通盤檢討）案」內之整體開發地區檢討部分，因權屬複雜，以致難以整合，為確保都市計畫具體可行，故採納縣政府列席人員意見，並請該府依下列各點辦

理後提會說明：

- (一) 請嘉義縣政府重新核算陳情人應捐贈至少40%土地面積，並繪製捐贈土地之區位（地號涉及溪東段729-1、732-1地號【道路用地】及溪東段部分732地號土地【廣場兼停車場用地】）。
- (二) 請嘉義縣政府一併計算祭祀公業土地應捐贈至少40%之面積及區位。
- (三) 請陳情人提出本案同意於會中所提捐贈區位及面積等相關資料，函送溪口鄉公所並簽訂協議書，其內容應包括：捐贈土地之區位及比例、捐贈後公共設施用地之開發方式等，於雙方簽訂同意（協議）書並納入計畫書後一併提大會報告。

十三、有關變更內容明細表新編號第6案，參據嘉義縣政府列席人員說明及建議，本案符合「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第四點規定所變更人行步道用地，共9處，故除將用地名稱修正為「廣場用地兼供道路使用」及補充本案變更面積之核計情形、變更理由、內容，並請將道路用地、人行步道用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用等項目之面積分開表列，以資明確外，其餘照嘉義縣政府所提修正方案通過（如附件一）。

十四、有關變更內容明細表編號第4案「配合消防隊遷建用地需求」，經嘉義縣消防局列席人員表示，為配合102年度工程預算執行，促使溪口鄉消防隊遷建順利，需將農業區、住宅區及機關用地（供鄉公所使用）變更為機關用地（供消防隊

使用)，以利用地取得及工程施作作業，建議先行提請大會審議，以利時效乙節，原則同意，惟請嘉義縣消防局請補充下列各點後先行提會。

(一) 本案變更之必要性及急迫性，須先行提會之具體理由。

(二) 實施進度及工程經費或財務計畫。

(三) 請依都市計畫書圖製作之規定方式製作變更計畫書、圖。

十五、變更內容明細表部分：如附表一。

十六、土地使用分區管制要點：如附表二。

十七、逕向本部陳情意見明細表：如附表三。

十八、本案請嘉義縣政府將專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理，俾便提會。

附表一：變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
1	4M 人行 步道用 地	住宅區 (0.0810 公頃) 4M 人行步道 (0.1680 公頃) 機關用地 (0.0020 公頃)	6M道路用地 (0.2510公頃)	該地區位於溪口都市計畫中心地區交通繁雜4M人行步道用地不敷使用，擬平均拓寬變更為6M道路用地以符實際發展需求。	照縣政府核議意見通過。
2	4M 人行 步道用 地	公兒用地 (0.0152 公頃) 4M 人行步道 (0.0153 公頃) 住宅區 (0.0008 公頃)	8M道路用地 (0.0313公頃)	該十一號道路與住宅區聚落間，無八米道路予以聯結，出入不便，故變更之。	照縣政府核議意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
3	農 業 區	農業區 (0.0026公頃) 住宅區 (0.0424公頃) 4M 人行步道 (0.0425 公頃)	道路用地 (0.0875 公頃)	為配合實際發展需要，故將該 4M 人行步道用地平均拓寬變更為 8M 道路用地。	照縣政府核議意見通過。
4	農 業 區	農業區 (0.0473公頃) 住宅區 (0.0563公頃) 機關用地 (0.0109公頃) 農業區 (0.1586 公頃) 機關用地 (0.06公頃)	機關用地(四) (0.1145 公頃) (供消防隊使用) 機關用地(三) (0.2186 公頃)	由於原擬遷建為消防隊使用地點，經其評估後認為挪移至對面較為合適，經查產權為鄉公所所有，並已取得公所之同意。故將原屬分區變更為機關用地，供消防隊遷建使用。 變更農業區為機關用地及原機關用地之用途(消防隊)改供清潔隊使用。	照縣政府核議意見通過。
5	機 關 用 地	機關用地 (0.0949公頃) 農業區 (0.0094公頃)	機關用地(五) (0.0949公頃) 糖 業 專 用 區 (0.0094 公頃)	一、該地原為遷建衛生所使用，今已確定不遷建於此，故改興建供鄉公所放置抽水機倉庫使用。 二、將與糖業專用區間夾雜之農業區，經查為台糖所有故一併變更為糖業專用區，使用較為完整。	照縣政府核議意見通過。
6	人 行 步 道	人行步道 (0.4692公頃)	廣場用地 (0.4692公頃)	一、依內政部92.11.28內授營建管字第0920090475號函示，「人行步道」用地不得作為停車空間車道出入通行使用，並請直轄市、縣(市)政府審查建築執照時應遵照辦理；另現行各都市計畫規劃之人行步道用地，如有作汽車行駛使用之必要，請各直轄市、縣(市)政府依地方需要，於辦理各該都市計畫通盤檢討時，予以適切之變更，必要時，並得專案辦理。 二、本計畫經檢討後，考量實際需要，故予以檢討變更為廣場用地。	併小組初步建議意見十三。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
7	計 畫 年 期	民國 100 年	民國 110 年	配合南部區域計畫(第一次通盤檢討)草案, 將計畫年期修正。	照縣政府核議意見通過。

附表二：土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	新條文	專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同 法台灣省施行細則第三十五條規定訂 定之。	一、同左。	照縣政府核議意 見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六 ○，容積率不得大於百分之一五○； 惟若建蔽率不大於百分之五○時，則 容積率調整為不大於百分之一七五。	二、同左。	照縣政府核議意 見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八 ○，容積率不得大於百分之二四○； 惟若建蔽率不大於百分之七○時，則 容積率調整為不大於百分之二八○。	三、同左。	照縣政府核議意 見通過。
四、行政區之建蔽率不得大於百分之五 ○，容積率不得大於百分之二五○	四、同左。	照縣政府核議意 見通過。
五、加油站專用區之建蔽率不得大於百分 之四○，容積率不得大於百分之一二 ○。	五、同左。	照縣政府核議意 見通過。
六、電信事業專用區之建蔽率不得大於百 分之五○，容積率不得大於百分之二 ○○。	六、同左。	照縣政府核議意 見通過。
七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百 分之五○，容積率不得大於百分之二 ○○。	七、同左。	照縣政府核議意 見通過。
八、糖業專用區之建蔽率不得大於百分之五 ○，容積率不得大於百分之二○○。	八、同左。	照縣政府核議意 見通過。
九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百 分之五○，容積率不得大於百分之二○○。	九、同左。	照縣政府核議意 見通過。
十、社教用地之建蔽率不得大於百分之四○， 容積率不得大於百分之一五○。	十、同左。	照縣政府核議意 見通過。
十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五 ○，容積率不得大於百分之二五○。	十一、同左。	照縣政府核議意 見通過。
十二、國小、國中之建蔽率不得大於百分之四 ○，容積率不得大於百分之一五○。	十二、同左。	照縣政府核議意 見通過。
十三、停車場之建蔽率不得大於百分之六 ○，容積率不得大於百分之二四○。	十三、同左。	照縣政府核議意 見通過。
十四、屠宰場之建蔽率不得大於百分之六 ○，容積率不得大於百分之二四○。	十四、同左。	照縣政府核議意 見通過。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但已不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交流主管機關核准者。	十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但已不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交流主管機關核准者。	照縣政府核議意見通過。						
十六、為增加開放空間、綠美化環境並考量實際發展需要，訂定下列退縮建築及停車空間規定： (一) 各種使用分區及用地退縮建築規定 <table border="1" data-bbox="213 1666 743 2047"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮二公尺建築（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</td><td>退縮部分得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮二公尺建築（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	退縮部分得計入法定空地。	十六、同左。	照縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮規定	備註						
住宅區	自道路境界線至少退縮二公尺建築（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	退縮部分得計入法定空地。						

	退縮)。			
商業區	自道路境界線至少退縮二公尺建築(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)。	退縮部分得計入法定空地。		
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築,並應妥予植栽綠化,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。	退縮部分得計入法定空地。		
(二)住宅區、商業區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,如超過二五〇平方公尺者,超過部份每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。				
十七、建築基地內之法定空地應留設設二分之一以上種植花草樹木,以美化環境。			十七、同左。	修正條文為: 十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木, <u>其植物種類以原生種為原則,且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。</u>
十八、本要點未規定事項,適用其他法令規定。			十八、同左。	建議照縣政府核議意見通過。

附表三：逕向本部陳情意見明細表

編號	陳情人	位置	陳情概要	建議事項	嘉義縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
1	劉惠萍	溪西段 43-5、 43-7地 號	1. 溪口鄉北極殿主祀北極玄天上帝，歷代相傳，係劉氏一五五世祖振賢公由大陸武當山迎奉而來，初由爐主輪流共祀後建柱仔腳厝以安金身，西元 1986 年農曆臘月重建瓦厝，由劉港管理奉祀。迨 2005 年農曆 10 月劉魚彬、劉興福、劉景崧等三人捐地，擴大地基，再由村長鄭道雄與後港福德宮主委劉登讚主持，十方信士本村弟子捐獻經費重建新廟，2007 年農曆 10 月 29 日陸續完成正殿供奉玄天上帝左恭拜註生娘娘。 2. 惟本案寺廟位於都市計畫農業區，因『辦理寺廟登記須知』第 2 點規定，辦理寺廟登記須取得寺廟用途之建照及使用執照，故	變更農業區為宗教專用區。	1. 本案土地所有權人應無償提供變更範圍土地之 25% 作為公共設施回饋，惟北極殿設有盥洗室、停車場等設施提供鄉民及信眾作為社區信仰中心及休憩場所，故建議變更範圍土地之 25% 乘以變更後土地之第 1 次公告現值折算代金方式抵充之。 2. 本案回饋代金應於使用執照核發前完成代金繳納。 3. 本案應於本次通盤檢討案發佈實施之公告日期 2 年內向嘉義縣政府民政處申請合法寺廟登記並取得寺	本案請嘉義縣政府補提經該縣都市計畫委員會審議通過後，則同意照研析意見通過，否則未便採納。

			為申辦寺廟之使用執照，本案申請變更農業區為宗教專用區。		廟登記證及寺廟登記表，否則應依都市計畫法定程序變更恢復原計畫。	
2	張羽成、張旭成	溪東段 729 地號	陳情人位於溪口鄉溪東段 729 地號土地與祭祀公業 728 地號土地分開處理；因祭祀公業管理人過世多年，尚無法推派管理人繼任，故本案土地難以合併處理，希望土地能夠分開辦理回饋變更。	變更原附帶條件內容	建議本案採市地重劃方式開發，以解決土地權屬複雜之問題，俾利重新分配土地。	併小組初步建議意見十二。

附件一：變更內容明細表編號第 6 案

修正後變更位置示意圖



修正後變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	部分人行 步道用地	人行步道用地 (0.2979 公頃)	廣場用地兼 供道路使用 (0.2979 公頃)	1. 為解決面臨人行步道之 建築基地應依規定留設停 車空間，但人行步道不得通 行車輛之疑義。 2. 考量部分人行步道用地 尚有車輛通行需求，且符合 「嘉義縣都市計畫人行步 道用地檢討變更處理原則」 第四點規定，故變更為廣場 用地兼供道路使用。	

第 9 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原臺南縣都市計畫委員會 99 年 11 月 18 日第 224 次會審議通過，並准原臺南縣政府 99 年 12 月 24 日府城都字第 0990329185 號函送變更計畫書、圖等；暨臺南市政府 100 年 2 月 8 日南市都規字第 1000067185 號函送補充資料等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見處理情形表。

六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、鄒前委員克萬、王前委員秀娟、劉前委員小蘭及王委員銘正等 5 位委員組成專案小組，小組已分別於 100 年 4 月 8 日、101 年 1 月 6 日、101 年 2 月 7 日、101 年 3 月 2 日及 102 年 6 月 26 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 102 年 11 月 27 日府都規字第 1021046381 號函送依小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見外（詳表一本會決議欄），其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 102 年 11 月 27 日府都規字第 1021046381 號函送計畫書內容通過，並退請該府依照

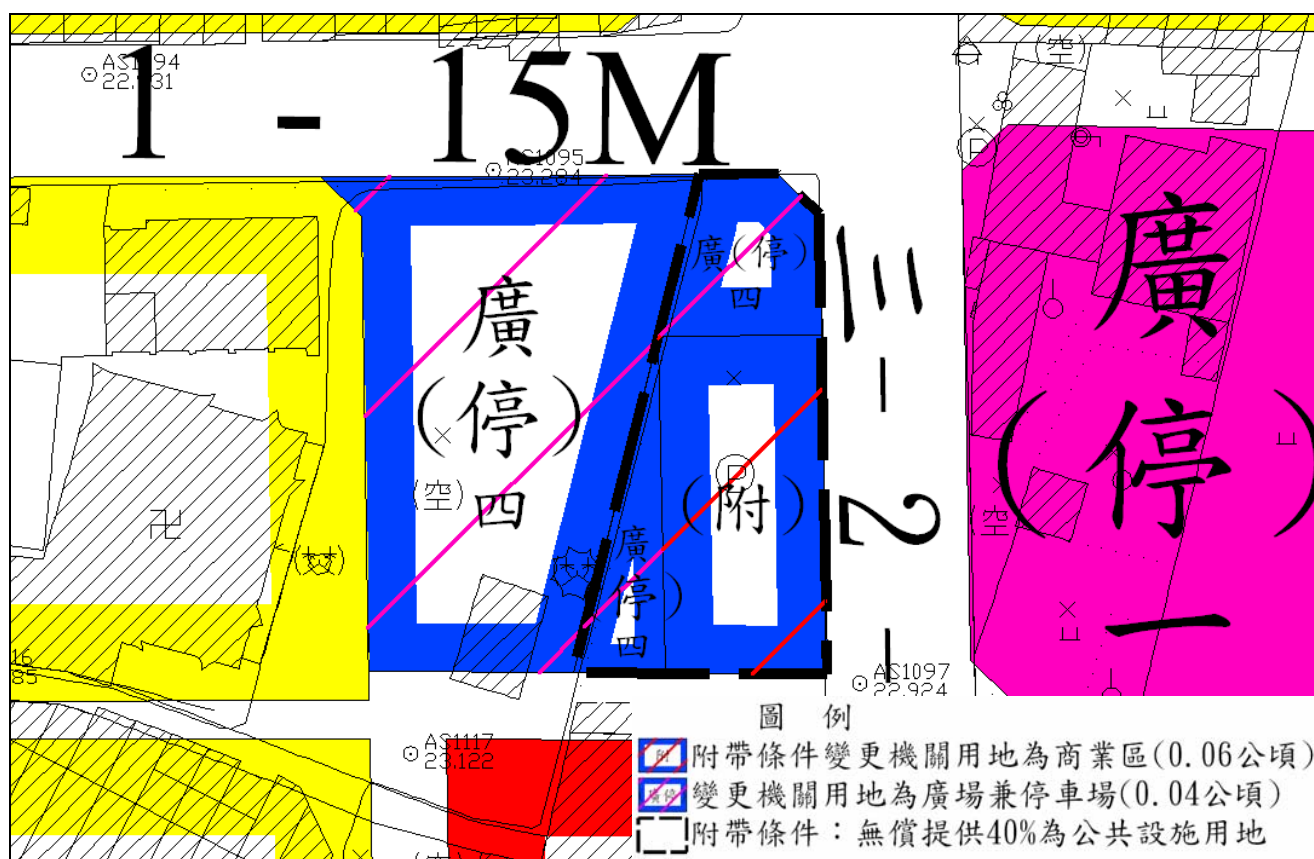
修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

表一：專案小組後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
逕 1	李永健等9人 牛稠段1091-1等 9筆地號	一、都市計畫通盤檢討時將陳情人之民宅、土地劃為溝渠用地，致有被拆屋，難以安居之虞，房屋、土地買賣無人問津之損，為平民怨兼顧生計，陳情恢復都市計畫。 二、建議將渠道行徑截彎取直，借道軍方地界（協調國防部辦理）。	變更農業區、溝渠用地為農業區。	併入陳案第8案辦理：建議不予採納。 理由： 經本府水利局民國101年10月5日南市水兩字第1010848968號函示：「二、旨案地段現況為排水路加蓋成為道路，為虎山排水上游段。如將用地項目變更成非溝渠用地，將可能影響當地排水；因仍具排水需求，用地項目建請依地區需求編定，維持為「溝渠用地」。	照市政府研析意見。
逕 2	鄭祥吉 大甲段517、 518、519地號土 地	一、陳情土地自民國69年編為學校用地迄今已達32年之久，且經多次通盤檢討從未對該土地視實際情況變更，例如現學校學生逐年遞減，學校用地是否需擴編應列入考量。 二、編為學校用地後，私人雖保有所有權，但其權利受限制，故希望解除學校用地。	解除學校用地（文小二）。	併入陳案第9案辦理：建議不予採納。 理由： 經本府教育局民國101年10月9日南市教小（一）字第1010798118號表示仍有校地需求。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
逕 3	莊吳碧琴 牛稠段824、916 地號土地	陳情土地自 69 年起即被分別劃設為機關及廣停用地，惟迄今未徵收，嚴重影響本人權益，陳情變更為住宅區，並願以鄰近之牛稠段 915 及 825 地號土地回饋負擔公共設施，不足部分以代金方式抵繳。	變更機關用地、廣停用地為住宅區。	建議部分採納。 理由： 1. 有關陳情機關用地變更部分，因該機關用地已無用地需求，原變更內容第五案係配合現況使用(現況部分作為保華宮廟前廣場)，將機關用地變更為廣停用地，本次配合保華宮權屬範圍調整廣(停)用地範圍，其餘私有地(牛稠段 916 地號)，考量保華宮廟前部分機關用地變更已足敷其停車需求，故同意陳情土地(牛稠段 916 地號)併鄰近分區變更為附帶條件商業區(詳附表一、附圖一)。 2. 有關陳情廣(停)用地變更部分，考量計畫區內目前停車空間不足，仍有設置廣場兼停車場之必要，故不予採納。	一. 變更機關為住宅區部分，採納臺南市政府列席人員說明，修正變更計畫(詳附圖一)。 理由： 原變更內容明細表編號四案係將機關用地併鄰近分區使用需求，變更為廣停用地，考量保華宮廟前部分機關用地變更已足敷其停車需求，故同意附帶條件變更為商業區。附帶條件：應自願捐贈至少變更範圍總面積 40%之廣場兼停車場用地。 二. 變更廣停用地為住宅區部分，照市政府研析意見。
逕 4	台南市政府水利局 計畫區北側溝渠 用地	一、配合「三爺溪排水系統整治及環境營造規劃報告」之整治規劃，用地範圍應包含排水計畫寬度及兩岸防汛道路，共計用地範圍為 14 公尺。 二、另經本局委託專業顧問公司進行水文水理演算，北側工業區係為三爺溪流域之易淹區塊，其開發之適宜性仍請配合本局三爺溪防洪案進行檢討。	變更農業區為溝渠用地。	1. 建議酌予採納。 理由： 有關溝渠用地寬度部分，配合三爺溪排水系統整治用地需求範圍，修正為 14 公尺。 2. 有關工業區開發適宜性，因該工業區自 69 年即已劃設，為免影響地主權益，仍宜維持工業區，至涉易淹水部分，未來俟建築基地開發，建議廠商仍應依建築技術規則妥為加強土地使用與建築物之防洪功能。	照市政府研析意見(詳附圖二)。
逕 5	蘇進南等17人 二仁公園	建議原規劃路線截直通往台一省道。	調整計畫道路路型	建議不予採納。 理由： 考量道路系統完整性，且影響他人建築線指定權益。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
逕 6	莊登信 二空段1071地號土地	1. 本人所有土地早年因龍寶路開闢區隔為2區塊，又因鐵路地下化必須拆除本人房舍，故建議龍寶路以北之農業區（二空段 1071 地號土地）配合此一重大建設變更為住宅區，並願意配合市府鐵路地下化重大建設，將原應領之補償費與農業區變更應回饋部分合併折抵計算。 2. 另二空段 459 地號土地已開闢作為龍寶路使用，建議併鐵路地下化徵收作業一併辦理徵收。	變更農業區為住宅區。	1. 建議酌予採納。 理由： 考量農業區零星分佈於計畫區北側，該農業區面積狹小零星，位處南台南站副都心區段徵收南側，同時被住宅區及機關用地等已發展區塊包圍，已不適宜作為農業使用，建議配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討案」調整範圍後併鄰近分區變更為附帶條件住宅區及廣場兼停車場（詳附表二、附圖二）。 2. 另建議二空段 459 地號一併辦理徵收部分，涉徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。	1. 採納臺南市政府列席人員說明，變更部分農業區為住宅區（詳附圖三）。 理由： 考量農業區零星分佈於計畫區北側，已不適宜作為農業使用，建議配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討案」調整範圍後併鄰近分區，附帶條件變更為住宅區及廣場兼停車場用地。 附帶條件： 農業區變更為住宅區部分應自願捐贈至少 40% 之廣場兼停車場用地。 2. 和愛段 459 地號土地應視市府財政狀況決定是否納入徵收作業，故不予採納。
逕 7	楊天啟 車路墘 230-1 地號	1. 陳情土地原為農業區，後因民國 69 年原都市計畫劃定為部分乙種工業區、部分農業區，造成乙種工業區細窄狹長無法使用，又須繳納土地增值稅及地價稅，希望能考量個案情況，准將乙種工業區土地變更為原來的農業區。 2. 陳情土地目前現況無任何建物，希望變更為農業區，與北方鄰接之 230 地號土地合併為一塊農地。 3. 230 地號與 230-1 地號土地之公告現值價格均相同，且均無任何建物。	變更乙種工業區為農業區	同意採納。 理由： 經查陳情土地為原計畫配合現有工廠較為集中地區整理規劃成為之工業區，考量現況無使用需求，建議配合實際使用需求，予以變更為農業區。	照市政府研析意見（詳附圖四）。



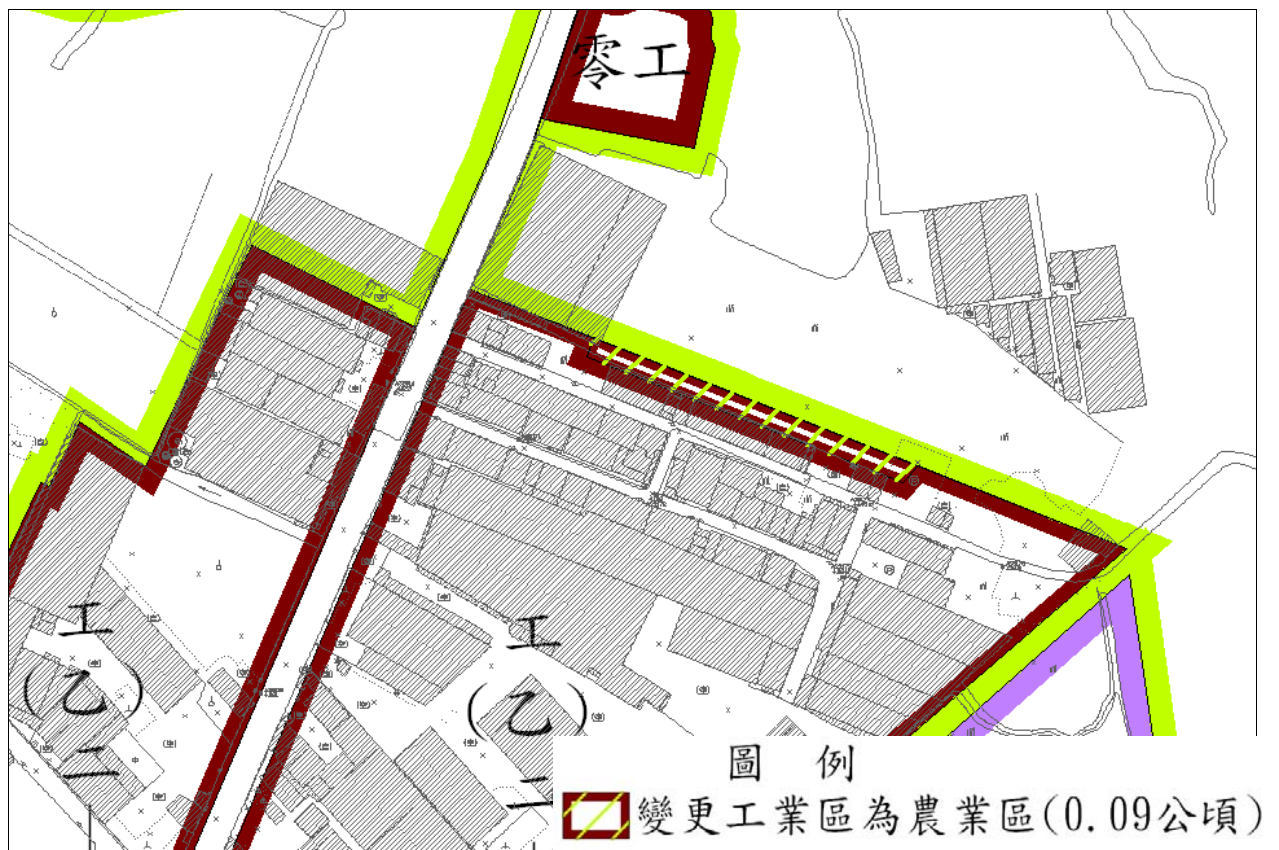
附圖一、逕3案變更內容示意圖



附圖二、逕 4 案變更內容示意圖



附圖三、逕6案變更內容示意圖



附圖四、逕7案變更內容示意圖

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

查「仁德（文賢地區）都市計畫」自民國 69 年 1 月 12 日公告發布實施迄今，分別於 79 年 3 月完成第 1 次通盤檢討、90 年 8 月完成第 2 次通盤檢討，計畫面積共計 1141.69 公頃，計畫年期為民國 94 年，計畫人口為 28,900 人，居住密度每公頃 240 人。本計畫區自上次通盤檢討發布實施至今已逾 9 年，故依法辦理第 3 次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照原臺南縣政府核議意見通過，並請臺南市政府依照下列各點意見修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

一、都市願景及整體發展構想

- （一）請補充臺南縣、市合併後，本計畫區於大臺南市之空間結構所扮演的功能、未來發展願景，以及與鄰近仁德地區、高速公路交流道特定區、原臺南市區及台南都會公園特定區等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- （二）請補充本計畫區及周邊地區重大公共與交通建設計畫及示意圖，作為本計畫區未來發展之參考，並請就本計畫區之發展條件，針對過去發展以及未來展望，作 SWOT 分析（強勢、弱勢、機會及威脅），研提因應對策及發展策略，藉由本計畫之檢討，以達成發展目標。

二、計畫人口調整部分：原則同意市政府補充有關人口成長趨勢及居住粗密度等人口推估結果，於扣除「臺南都會公園特定區」範圍之計畫人口，再加計本計畫區引進之就業人口，修正計畫人口為 22,000 人，並請將預測分析方法適度納入計畫書敘明，以利查考。

三、交通運輸部分：

- （一）請補充本計畫區及周邊地區之交通運輸系統圖（包括快速

道路、鐵路【含沙崙支線】、高鐵等大眾運輸系統示意圖）及主要道路之服務水準。

- (二) 本計畫區藍、綠帶資源豐富（包括三爺溪、港尾溝溪、二仁溪、台南都會公園等），建議考慮配合自然景觀資源，劃設自行車道系統。

四、公共設施用地：

- (一) 本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 22,000 人再重新檢討核算，不足部分請妥為調整補充或敘明理由納入計畫書。
- (二) 本計畫區之公園、鄰里公園及兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場用地等公共設施，開闢率偏低，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

五、河川區之檢討：

- (一) 涉及三爺溪排水整治範圍或區域排水之檢討，其變更後名稱應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。
- (二) 有關「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（逾期人民或團體陳情意見表第逾 1、逾 5 及逾 7）案」先行提會討論部分，業經本部都市計畫委員會第 749 次會議審決，並已核定發布實施，請一併更新修正。
- (三) 對於河川污染（二仁溪等）問題，建議配合臺南市整區作全溪整治，研提改善措施（包括污水處理及土地使用管制等），納入計畫書敘明。

六、都市防災：為因應全球氣候變遷、近年之暴雨頻繁，減緩都

市計畫範圍內洪災發生，及規劃提供適當之防災避難空間，請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害狀況、發生頻率、危害程度及災害（易淹水）潛勢分析等資料；並考量地方特性，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項，會同災害防救單位、水利主管單位等進行規劃及檢討；另對於長期避難空間之規劃，應避免利用學校及機關等場所，因本計畫區與台南都會公園特定區相鄰，建議可將該都市計畫區一併納入防災系統，考量以周邊開放空間或大型公園作為長期避難場所，必要時調整土地使用分區及使用管制，另依程序辦理。

七、整體開發：請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

八、請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，針對計畫區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

九、本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，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、計畫書應加強補充事項：

（一）為因應臺南縣、市合併後，原擬訂機關「仁德鄉公所」已併入臺南市政府，建議增列一變更案，將擬定機關變更為「臺南市政府」，並檢討修正事業及財務計畫。

（二）請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充本計畫區內自然及人文景觀資源（二空眷村、保安車站、

十鼓文化村、仁德糖廠、…等）分布概況、現況分析與照片，作為通盤檢討之基礎。

（三）補充本案通盤檢討後之成效（如：公園、綠地增加，公共設施用地服務水準提升等具體指標）。

（四）請將計畫書內各項統計資料更新至最近年度；另上位及相關計畫中有關「仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案」，業已審竣並發布實施，請一併更新修正。

十一、後續應辦事項：

（一）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，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。

（二）本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、變更計畫內容明細表（含土地使用分區管制要點）部分： 如后附表一、附表二。

十三、逕向內政部陳情意見部分：如后附表三。

附表一、變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容
綜理表

面積單位：公頃

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫 計畫範圍外		
一	計畫區內台南都會公園特定區範圍面積	住宅區	9.73	計畫範圍外	民國 93 年 6 月 21 日發布之「擬定台南都會公園計畫書」中敘明：「本計畫發布實施後，仁德（文賢地區）都市計畫及高速公路台南交流附近特定區計畫應以本計畫內容為準。」，故本計畫通盤檢討應配合該特定區計畫調整計畫範圍、內容及面積，將與該特定區重疊部分予以扣除。 備註： 1. 表內面積係依「擬定台南都會公園調整「仁德（文賢地區）都市計畫」部分面積。 2. 擬定台南都會公園特定區範圍線依其樁位成果參轉繪於本計畫圖上，供參考之用。 3. 本計畫區未來辦理都市計畫圖重製檢討作業時，應以本圖重製檢討為準，另涉及範圍調整而變動之分區亦應俟未來辦理都市計畫圖重製檢討作業時，依都市計畫程序辦理。	1. 照原臺南縣政府核議意見通過。 2. 為釐清兩都界，請市政府儘速辦理都市計畫製作業。
		乙種工業區	22.23			
		宗教專用區	0.11			
		農業區	248.70			
		行水區	8.31			
		文小	2.69			
		公園	0.79			
		鐵路用地	4.00			
		道路	27.17			
		小計	323.73			
二	計畫年期	民國 94 年		民國 110 年	原計畫之計畫年期係配合南部區域計畫之計畫年期，民國 94 年訂定，已屆滿目標年，配合目前南部區域計畫（第二次通盤檢討）草案調整計畫年期。	參採市政府列席代表說明，同意配合市政府辦理之「臺南市區計畫（草案）」之計畫年期調整為民國 115 年。
三	計畫人口	28900 人		21500 人	配合計畫年期及計畫範圍調整，依據上位及相關計畫之人口推估總量，以現行計畫人口範圍採總量分派之計畫人口扣除台南都會公園特定區重疊地區計畫人口，調整計畫人口。	併綜合意見第二點。
四	計畫區北側機一	機關（機一）	0.24	廣場兼停車場	1. 原機關（一）係供鄰里使用，目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成機（一）用地長期閒置。 2. 考量變更位置緊鄰華宮，廟宇慶典活動需有廣大腹地使用，故將機關大腹地變更為廣場車場較為妥適。	照原臺南縣政府核議意見通過。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
五	計畫區北側市一	市場(市一)	0.27	商業區(附帶條件二)	1. 因地方財政困難，市場(一)及其右側4公尺人行步道長期未徵收開闢，影響民眾權益。 2. 考量都市消費型態變遷，傳統零售市場萎縮，市場用地無留設之必要，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核算，本計畫區商業區面積不足，故配合鄰近分區變更為商業區，以兼顧民眾權益及促進土地利用。 3. 考量市場用地變更後，其與東側商業區間之4公尺人行步道無留設之必要，一併變更為商業區，以促進土地利用。 備註： 附帶條件二： 1. 變更範圍應回饋至少20%之公共設施用地，以應回饋之全部土地面積乘以當期公告現值加40%之代金方式於申請建築執照前折算繳納。 2. 土地所有權人於下次通盤檢討前未能依附帶條件辦理者，則依都市計畫法定程序檢討變更為適當分區或用地。 3. 本案涉及回饋部分，應於本計畫報請核定前，由變更範圍內土地所有權人與台南縣政府簽訂同意繳交回饋金之協議書並納入計畫書以利執行，否則維持原計畫。	考量地主人數多，整合不易，建議原則不同意市政府所提下列意見(詳附件一)。 1. 採市地重劃方式整體開發。 2. 應劃設土地至少33.75%之公地(含廣場、停車場、道路)。
		道路	0.02			
六	計畫區保安分局內車站附近乙種工業區及農業區	乙種工業區	6.67	乙種工業區(供申請變更為觀光專用區)(附帶條件三)	1. 依相關建設計畫及觀光遊憩資源分佈情形，結合保安車站、仁德糖廠、奇美博物館、台南都會公園、休閒遊憩功能，本計畫區具備開發為觀光休閒發展潛力。 2. 依台南縣綜合發展計畫指導，仁德鄉未來發展定位	1. 本案尚無工業區廠商意願、現況使用及供排水、污染情形、另據市發展處列

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
		農業區	0.39	農業區(供變更為觀光專用區)(附件三)	除扮演台南都會休閒區之角色外，並應提昇現有產業之層級，透過都市發展觀光產業，提供觀光產業發展週邊地區發展。提供保安車站週邊地區發展觀光產業，以輔導觀光遊憩人潮，帶動地區發展。	代表表示已為目前辦案。代表工廠，目前無變更。2. 本案乙種工業區或農工擬開發觀光產業時，仍循都市計畫變更程序辦理，故維持原計畫。
七	計畫區內部分鐵路用地(保安站)	鐵路用地	4.43	保存區	1. 台南縣政府 99 年 6 月 4 日府文資字第 0990136867A 號函示(詳附件三)，公告仁德鄉「保安車站」評鑑指定為「縣定古蹟」。 2. 考量保安車站為台南縣定古蹟，且現況仍做車站使用，為維護古蹟及車站使用完整性，予以檢討變更為保存區。	參採市政府列席代表說明，建議同意配合原臺南縣政府 99 年 12 月 23 日府文資字 0990330214A 號函，修正保存區範圍為車頭段 120(部分)、126、127、141、142、143、200、201 及 232 等 9 筆地號土地(面積 4.49 公頃)，並請將上開函納入計畫書，以利查考。
八	計畫區東側廣場用地(廣四)	廣場(廣四)	0.03	道路	1. 查廣四用地係民國 79 年發布實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表第 7 案，變更鐵路用地及綠地為廣場，面積僅 0.03 公頃。 2. 現況無繼續留設之必要，考量整體道路系統及交通安全性，故檢討變更為道路。	建議照原臺南縣政府核議意見通過。
九	計畫區東側鐵路用地	鐵路用地	1.07	道路	1. 該鐵路原為台糖鐵路並為行政院核准之國防戰備預用線，現況已無實際使用之需求。 2. 該鐵路北側地勢低窪，每逢大雨隧道積水嚴重，期	1. 變更為道路用地部分，依臺南市政府工務局表示，目前該地區周邊尚未

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
		鐵路用地	0.02	河川區	藉本道路系統之開闢一併施作下水道工程連接南側之保安抽水站，以改善附近排水及交通問題。 3. 該路線乃為仁德鄉及高雄縣湖內鄉之聯絡要道，考量整體交通發展，並避免影響都市發展土地原則下，將其鐵路用地及周邊土地變更為 15 公尺之道路，以提昇本計畫區道路系統之聯外功能。 4. 配合鄰近分區，中正路以南之鐵路用地部分，因實際使用需求調整變更為河川區。	形成一路網，對周邊交通是否能有成效紓解仍有疑義。且需考量日後開闢道路財源，故變更為道路部分維持原計畫。 2. 變更為河川區部分，依市政府水利局 101 年 10 月 23 日南市水雨字第 1010866827 號函認定為河川區，建議照原臺南縣政府核議意見通過。並將上開函納入計畫書，以利查考。
十	計畫區工(乙)二—四內	乙種工業區	1.82	農業區	1. 依台南縣政府 97 年 4 月 22 日府城都字第 0970089582 號函示：「…依該公司與本府簽訂之協議書內容，該公司應將變更範圍內公共設施或其他必要性服務設施土地，折算代金予本府，惟迄今仍未繳納。又依協議書之規定，該公司應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依限完成擴廠或擴廠計畫已有變更，不需繼續作為工業使用者，本府應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區…」辦理（詳附件四）。 2. 查展慶鋁業股份有限公司分別於民國 92 年及民國 94 年間辦理 2 次都市計畫工業區毗鄰土地變更，並與台南縣政府簽訂協議書，但該公司並未依照與台南縣政府簽訂之協議書內容繳納代金，且未依計畫書所訂開發期限內完成擴廠便停止營運，目前該工業區已由其他公司行號承接使用，考量土地變更之公平性與實際發展現況，予以檢討變更為原計畫之農業區。	併逕向內政部陳情意見明細表第 16 案辦理。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					備註： 1. 協議書詳附件五。 2. 變更範圍：車路墘段231-215(部分)、991、992(部分)、993、994、995、996、999、1000(部分)、1002(部分)、1003、1007(部分)、1072(部分)、1073-4等14筆地號土地。 3. 本案若於內政部都市計畫委員會審議前完成代金繳納，則維持原乙種工業區使用。	
十一	計畫區東南側用地	機關(機三)	0.13	商業區(附帶條件四)	1. 原機關(三)係供鄰里機關使用，因地方財政困難，該用地長期未徵收開闢，影響民眾權益。 2. 目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成機(三)用地長期閒置。 3. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核算，本計畫區之商業區面積不足，故配合鄰近分區，將閒置之機關用地變更為商業區，以兼顧民眾權益及促進土地利用。 備註： 附帶條件四： 1. 變更範圍應回饋至少40%之公共設施用地，以應回饋之全部土地面積乘以當期公告現值加40%之代金方式於申請建築執照前折算繳納。 2. 土地所有權人於下次通盤檢討前未能依附帶條件辦理者，則依都市計畫法定程序檢討變更為適當分區或用地。 3. 本案涉及回饋部分，應於本計畫報請核定前，由變更範圍內土地所有權人與台南縣政府簽訂同意繳交回饋金之協議書並納入計畫書以利執行，否則維持原計畫。	為提高地主開發意願，建議原則同意市政府下列意見(詳附件二)。 1. 變更為商業區部分，修正為住宅區，且應劃設變更土地總面積30%之綠地。 2. 應負擔公共設施用地部分，應採捐贈土地，並依綜合意見第九點辦理。
十二	計畫區南側文專用地	文專用地	8.91	文教區	1. 嘉南藥理科技大學於民國55年成立為「嘉南藥理專科學校」，因規模日益擴大，暨民國85年升格改制為「嘉南藥理學院」後，於民國89年再度改名為「嘉南藥理科技大學」，周邊土地使用發展蓬勃，惟其用地名稱仍維持為文專用地，考量該校為私人興	建議照原臺南縣政府核議意見通過。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步 建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					學及實際改制名稱修正情 形，變更用地名稱為文教 區，以符合嘉南藥理科技 大學實質發展需求。 2. 本計畫區於民國69年原計 畫發布實施時，即將該校 地劃設為「文專用地」，其 後該校陸續辦理3次都市 計畫變更，均變更為文教 區，故本次通盤檢討配合 土地使用分區一致性，予 以統一名稱變更為文教 區。	
十三	計畫區零星 側工業 區	零星工業區		訂正零星 工業區圖 位置	1. 查此零星工業區為本計畫 區辦理第一次通盤檢討之 變更內容綜理表第12案， 依現有力仁實業廠省府勘 查核准廠地範圍（車路墘 段888-2地號）變更為零 星工業區（詳附件六）。 2. 經查原核定圖變更範圍與 該工業主管機關核准登記 範圍之位置不符（詳附件 六），係屬計畫圖轉繪錯 誤，造成都市計畫書圖不 符情形，故於本次檢討一 併訂正該零星工業區位 置，以使計畫圖位置範圍 與計畫書所載內容一致。 備註： 1. 力仁實業廠工廠登記範 圍：臺南縣仁德鄉車路墘 段888-2地號土地（詳附 件七）。 2. 訂正範圍乃依地籍圖轉繪 於計畫圖上，實際範圍應 依地政單位實地鑑界範圍 為準。	建議照原臺南 縣政府核議 通過。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
十四	計畫區 東南側 附帶住宅區	道路	0.02	住宅區(附帶條件一)	1. 本案係民國 79 年發布實施之「台南縣都市計畫(第一)次變更內容綜合表」，其變更內容為將原兒童遊樂場用地，並附帶條件規定，由土地所有權人依產權比例共住同負擔變更後住宅區總面積 30% 之公共設施用地，其中道路變更為住宅區部分之土地所有權人應共負擔公共設施比例為全區公共設施負擔之 15%，其餘土地所有權人應共負擔公共設施比例則為全區公共設施負擔之 85%，採無償提供或以市地重劃方式辦理，其提供之範圍詳見附圖 8.1。	建議原則：原市政內件已築基臺，參照市類調率，容積率為 140%，除整體開闢範圍外，其餘恢復為遊樂場用地，若該地徵收前，仍有開闢意願，再定程序辦理。
		住宅區(附帶條件)	0.17	住宅區(附帶條件一)		
十五	計畫區 南側住宅區	住宅區	0.02 (0.0203)	道路	1. 本案係民國 79 年發布實施之「台南縣都市計畫(第一)次變更內容綜合表」，其變更內容為將原兒童遊樂場用地，並附帶條件規定，由土地所有權人依產權比例共住同負擔變更後住宅區總面積 30% 之公共設施用地，其中道路變更為住宅區部分之土地所有權人應共負擔公共設施比例為全區公共設施負擔之 15%，其餘土地所有權人應共負擔公共設施比例則為全區公共設施負擔之 85%，採無償提供或以市地重劃方式辦理，其提供之範圍詳見附圖 8.1。	建議原則：原市政內件已築基臺，參照市類調率，容積率為 140%，除整體開闢範圍外，其餘恢復為遊樂場用地，若該地徵收前，仍有開闢意願，再定程序辦理。
		道路	0.02	住宅區(附帶條件五)		
十五	計畫區 南側住宅區	兒童遊樂場	0.01 (0.0121)	住宅區(附帶條件五)	2. 該變更案將原 4 公尺計畫道路變更為 8 公尺計畫道路，並未留設道路截角，且變更後之合法建物，考量土地所有權人權益，予以變更附帶條件，將 8 公尺計畫道路恢復為 4 公尺計畫道路。	建議原則：原市政內件已築基臺，參照市類調率，容積率為 140%，除整體開闢範圍外，其餘恢復為遊樂場用地，若該地徵收前，仍有開闢意願，再定程序辦理。
		兒童遊樂場	0.01 (0.0121)	住宅區(附帶條件五)		

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					使用情形不符，故配合現況既成巷道及其使用情形，調整 4 公尺人行步道之道路系統。 備註： 1. 道路、兒童遊樂場變更為住宅區附帶條件五： (1) 變更範圍應回饋至少 30% 之公共設施用地，以應回饋之全部土地面積乘以當期公告現值加 40% 之代金方式於申請建築執照前折算繳納。 (2) 土地所有權人於下次通盤檢討前未能依附帶條件辦理者，則依都市計畫法定程序檢討變更為適當分區或用地。 (3) 本案涉及回饋部分，應於本計畫報請核定前，由變更範圍內土地所有權人與台南縣政府簽訂同意繳交回饋金之協議書並納入計畫書以利執行，否則維持原計畫。 2. 變更之 4 公尺人行步道應以現況道路實測地形範圍及地籍分割成果為準。	
十六	計畫區西南側第二鄰里單元內	機關	0.23	住宅區	1. 因地方財政困難，市場、機關及廣停等鄰里性公共設施長期未徵收開闢，嚴重影響土地所有權人權益。 2. 本案業於 97 年 5 月 8 日召開機關協調會，經各機關用地表示無用地需求，考量機關及市場既使用需求，機關東側及市場東側之 4 公尺人行步道亦無留設之必要，故配合鄰近分區變更為住宅區。 3. 為促進土地整體利用，將原機(二)、市(二)、廣停(二)及周邊道路系統劃定為市地重劃整體開發範圍(詳附件九)。 4. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法，本計畫區停車場面積仍稍嫌不足，故整體開發地區之共同負擔公共設施除道路外，其餘維持為廣場兼停車場使用。 備註： 1. 附帶條件六： (1) 變更範圍周邊道路、廣停用地納入整體開發範圍，並以市地重劃方式整	本案經市政府列席代表說明，地主意願調查結果：不贊成人數及面積比例為 47.62% 及 79.32%，其餘均未表示意見(尚無贊成者)，故建議照原臺南縣政府核議意見，地主意願調查同意者未過半數者，則維持原計畫。
		市場	0.25			
		廣場兼停車場	0.09			
		道路	0.06			

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					體開發。 (2)應由整體開發地區範圍內所有土地所有權人共同負擔公共設施用地，另考量公平性原則，其土地所有權人共同負擔公共設施比例估算方式詳《附件十、重劃公共設施負擔估算公式》。 (3)土地所有權人於下次通盤檢討前未能依附帶條件辦理者，則依都市計畫法定程序檢討變更為適當分區或用地。 2.請於內政部都市計畫委員會審議前完成地主意願調查，倘地主意願調查同意者未過半數者，則維持原計畫內容。	
十七	文(小)二東側農業區	農業區	0.08	宗教專用區(一)(附帶條件八-一)	1.該寺廟座落於原仁德鄉大甲段 277、277-2 地號土地，其土地權屬為該「澤清宮」所有，原面積 780 平方公尺，並於民國 61 年 3 月興建完工，考量實際使用需求，予以檢討變更為宗教專用區(一)(詳附件十一)。 2.該寺廟領有(93)南縣寺登(六)字第 27-027 寺廟登記證在案(詳附件十二)。 3.現況澤清宮係重建後廟宇，其地籍並經澤清宮將其周邊土地交換分合後，合併為現大甲段 276 地號土地，考量實際現況及使用需求，將其新建之土地範圍予以檢討變更為宗教專用區(二)。 4.配合澤清宮現況興建位，酌予調整路以符合現況使用情形。 備註： 附帶條件七-一 依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第七條辦理(詳附件十三)」，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%，應自原捐贈變更後土地總面積 30%之公共設施用地，得改以變更後當其土地公告現值加四成之代金抵繳。 附帶條件七-二 依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第六條辦理(詳附件十三)，	1.學校用地變更為道路部分，依大甲國小 101 年 9 月 21 日大甲小總字第 10044650 號函表示：「變更內容涉及學校活動空間之整體性及學童上學步道之完整，恐危及學童上下學安全，又變更位置鄰近電箱，影響層面廣大，不同意變更」，故維持原計畫。 2.為統一區內宗教專用區名稱，將本計畫區內原宗教專用區均調整為宗教專用區(一)、澤清宮原址變更為宗教專用區(二)、澤清宮擴建部分變更為宗教專用區(三)。 3.依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定，變更為宗教專用區(二)部分，應自願捐贈變更土地
		道路	0.00 (0.0021)			
		農業區	0.05	宗教專用區(二)(附帶條件八-二)		
		道路	0.00 (0.0015)			
		學校	0.00 (0.0036)	道路		

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	總面積 30%，並以代金抵繳；另變更為宗教專用區（三）部分，應劃設變更土地總面積 40% 之廣場兼停車場，並採捐贈土地方式（詳附件四）。 4. 上開涉捐贈土地或代金部分，依綜合意見第九點辦理。
十八	文(小)二西北側農業區	農業區	0.01	文小用地(文小二)	大甲國小活動中心部分範圍內，查該土地為仁德鄉公所所有，經仁德鄉公所表示同意先行依辦理撥用程序，故予以變更為文(小)用地，以符實際使用。 備註：變更範圍大甲段 498-6 地號土地。	除變更範圍配合地籍重測修正為保甲段 321 地號外，其餘建議照原臺南縣政府核議意見通過。
十九	計畫區北側農業區	農業區	1.80	農業區(附帶條件八)	考量計畫區北側農業區街廓位於主要幹道旁，現況大多為住商混合使用，其發展飽和狀態，與原計畫並不相符，且農業區之使用規範無法滿足現況使用需求，故針對本計畫區北側農業區之發展需求，予以增訂農業區變更為住宅區之處理原則。 備註：附帶條件八：依「農業區變更為住宅區處理原則」(詳附件十五)申請變更，未申請變更前，應依農業區之規定管制其使用。	考量該農業區係夾雜於工業區與住宅區間，且基地狹長面積狹小，現況地上物密集，已不適宜作為農業使用，參採市政府列席代表說明及補充資料，建議本案應採整體開發，並得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定另案依程序辦理。
二十	計畫區南側農業區	農業區	9.85	農業區(附帶條件九)	計畫區內工業區使用率已達飽和狀態，南側現況工業區已由工業區漫延至農業區，影響土地利用，為有效控制空間發展，促進農業區土地利用，並依南部區域計畫之指導，應建立合理的農地資源利用制度，彈性調整工業用地的供給量，以創造地方產業發展活動，故予以增訂計畫區南側農業區變更為工業區之處理原則，以利土地有效發展利用。 備註：1. 附帶條件九：依「農業區變更為乙種工業區處理原則」(詳附件十六)申請變更，	本案請市政府另就整體工業發展政策、回饋原則及農業區違規使用現況等再作整體考量，故本案建議維持原計畫，未如經市政府評估確有開發工業區之急迫性與必要性時，自得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					未申請變更前，應依農業區之規定管制其使用。 2. 依據「工廠管理輔導法」向該管目的事業主管機關申請劃定本變更範圍，並於內政部都市計畫委員會審議前完成變更範圍公告程序。	
二十一	計畫區西南側部分工業區及農業區	乙種工業區	0.35	道路	為配合變更內容綜理表新編號第二十案構想，於南側農業區內現況既成道路及部分農業區劃設 8 公尺至 15 公尺之道路系統，並將原溝渠用地變更為溝渠兼道路使用，以兼顧區內排水功能並提升道路聯絡功能。 備註： 附帶條件十： 本案應併變更內容綜理表新編號第二十案採整體開發方式辦理（詳附件十七）。	本案係為配合變更內容綜理表第二十案構想，建議維持原畫。
		農業區	1.83			
		溝渠用地	0.62	溝渠兼道路使用（附帶條件十）		
二十二	計畫區內行水區	行水區	6.71	河川區	依經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，予以統一名稱為河川區。	建議照原臺南縣政府核議意見通過，並請經濟部水利署民國 101 年 9 月 24 日水六產字第 10150180810 號認定函納入計畫書，以利查考。
二十三	機七用地北側	農業區	1.01	機關（機七）	1. 依國防部軍備局工程營產處民國 97 年 5 月 21 日備工南管字第 0970002629 號函示 13 甲段 548 地號土地為中華民國所有，並由國防部軍備局管理，為利土地整體規劃，建議予以變更為機關用地。 2. 考量機關實際使用需求及土地完整性，且鄰近之 13 甲段 515-6、543-1、543-2、547-1、543-1 等 5 筆地號土地權屬均為中華民國所有，並分別由國防部軍備局及財政部國有財產局管理，故予以將上述 5 筆地號部分土地一併納入檢討變更為機關用地。	建議照原臺南縣政府核議意見通過。
二十四	工(乙)二一四西側	綠帶	0.03	綠地	1. 本計畫區綠帶周邊建成區建物密集，現況無法依建築技術規則之規定退縮建築，為解決該退縮建築規定造成合法建築基地興建之困難，予以變更為綠地。	建議照原臺南縣政府核議意見通過。

新編號	位置	變更內容			變更理由	小組初步建議意見
		原計畫	面積	新計畫		
					2. 考量其綠帶功能除為隔離之用，亦兼具調節都市生態機能，建議於本次通盤檢討將其統一名稱為綠地。	
二十五	機五北側住宅區	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.20	住宅區	1. 機五北側住宅區為原二空眷村，四—2 號道路北側為二空樹屋小公園，包含二空樹屋、老水塔、美援時期老庫房、老樹及一座涼亭，考量其歷史保留價值，予以變更為鄰里公園兼兒童遊樂場，以符實際使用需求。 2. 四—2 號道路南側二空新村改建基地之剩餘土地範圍內現況有數顆老樹及廣場坐落，考量老樹保留之必要性，予以變更為鄰里公園兼兒童遊樂場。 3. 考量公(兒)一尚未徵收開闢，其西南側之 4 公尺人行步道無留設之必要、機五用地東側四-2-12 號道路寬度無需留設至 12 公尺，且均為國防部土地，考量公地公用原則並減少公用設施用地取得負擔，將原公(兒)一及道路面積調整至上述基地內，原公(兒)一及其西南側道路變更為住宅區，機五用地東側四-2-12 號道路縮減為 8 公尺。	參採市政府列席代表說明，考量軍方土地價值平衡、公共設施需求及地區整體規劃等因素另案處理，故建議本案維持原計畫。
		人行步道	0.09			
		住宅區	0.29	鄰里公園兼兒童遊樂場		
二十六	土地使用分區管制要點	已訂定		修訂附件八、土地使用分區管制要點修正表)	配合相關法令修正及本次檢討內容予以修正，以符實際。	詳附表二、土地使用分區管制要點修正表之小組初步建議意見。

**附表二、變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案土地使用
分區管制要點修正條文對照表**

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步 建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第十四條規定訂定之。	配合都市計畫法及台灣省施行細則修正。	照原臺南縣政府核議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。		照原臺南縣政府核議意見通過。
三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	三、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	文字格式調整。	建議配合變更內容綜理表第十四案審議結果修正，增訂住宅區（註）之建蔽率不得超出60%，容積率不得超出140%。
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	四、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	文字格式調整。	照原臺南縣政府核議意見通過。
五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	文字格式調整。	照原臺南縣政府核議意見通過。
—	六、乙種工業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）應符合下列規定： （一）乙種工業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）得以開發為下列觀光產業使用： 1. 第一種觀光產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%，並得做下列使用： （1）觀光旅館。 （2）觀光遊憩設施。 （3）觀光及旅遊服務設施。 2. 第二種觀光產業專用區建	配合本次通盤檢討將部分乙種工業區變更為乙種工業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）增訂土地使用分區管制要點。	配合變更內容綜理表第六案維持原計畫，建議予以刪除本要點。

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見
—	蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 320%，並得做下列使用： (1)一般零售業、服務業及餐飲業等設施。 (2)商品展覽中心、大型展示中心或商務中心等設施。 (3)會議及藝文展覽中心。 (4)文化及教育設施。 (5)運動休閒設施。 (6)物流配送、快遞等物流運輸性質使用設施。 (7)交通轉運設施。 (8)縣（市）政府目的事業主管機關核准之相關產業設施。 (二)乙種工業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）依「申請變更開發為觀光產業專用區處理原則」申請變更開發，未申請變更開發前，應依乙種工業區之規定管制其使用。		
—	七、工商綜合專用區之管制內容另依該細部計畫書規定辦理。	原計畫未訂定，本次通盤檢討增訂工商綜合專用區土地使用分區管制要點。	照原臺南縣政府核議意見通過。
—	八、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	原計畫未訂定，本次通盤檢討依該個案變更計畫書及本次變更內容綜理表新編號第十二案增訂建蔽率、容積率。	照原臺南縣政府核議意見通過。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。	九、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區（一）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%；宗教專用區（二）之建蔽率不得大於	一、文字格式調整。 二、建蔽率依台南縣都市計畫宗教專用區	配合變更內容綜理表第十七案審議結果修正，將宗教專用

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見
	40%，容積率不得大於 120%。	檢討變更審議原則之規定，調整修正為不得大於 60%。 三、配合本次通盤檢討變更內容綜理表新編號第十七案，增訂宗教專用區(一)及宗教專用區(二)土地使用分區管制要點。	區名稱作修正，條文內容如下：宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
—	十、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並應符合下列規定： 保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並應符合下列規定：保存區除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店及飲食店使用，但不得超過 2000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。	配合本次通盤檢討將部分鐵路用地變更為保存區，增訂土地使用分區管制要點。	參採市政府列席代表說明，建議容許使用項目修正為得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過 2000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見
—	十一、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	原計畫未訂定，本次通盤檢討增訂加油站專用區土地使用分區管制要點。	照原臺南縣政府核議意見通過。
—	十二、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」增訂電信專用區土地使用分區管制要點。	照原臺南縣政府核議意見通過。
—	十三、農業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）應符合下列規定： （一）農業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）得以開發為下列觀光產業使用： 1. 第一種觀光產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得做下列使用： （1）觀光旅館。 （2）觀光遊憩設施。 （3）觀光及旅遊服務設施。 2. 第二種觀光產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 320%，並得做下列使用： （1）一般零售業、服務業及餐飲業等設施。 （2）商品展覽中心、大型展示中心或商務中心等設施。 （3）會議及藝文展覽中心。 （4）文化及教育設施。 （5）運動休閒設施。 （6）物流配送、快遞等物流運輸性質使用設施。 （7）交通轉運設施。 （8）縣（市）政府目的事業主	配合本次通盤檢討將部分農業區變更為農業區（供申請變更開發為觀光產業專用區）增訂土地使用分區管制要點。	配合變更內容綜理表第六案維持原計畫，建議予以刪除本要點。

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見																								
	管機關核准之相關產業設施。 (二) 農業區(供申請變更開發為觀光產業專用區)依「申請變更開發為觀光產業專用區處理原則」申請變更開發，未申請變更開發前，應依農業區之規定管制其使用。																										
—	十四、河川區應符合下列規定： (一) 河川區為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，會同水利主管機關而劃定，並依水利相關法令規定限制其使用。 (二) 經濟部 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函釋：水利主管機關為河川治理或排水改善需要時，得依水利法於河川區內佈設水利設施，如堤防、水防道路、側溝、低水護岸、圍床工、攔河堰、滯洪池、抽水站等及其他水利建造物。 (三) 河川區得供水岸、生態遊憩、景觀綠化及其附屬設施使用。 (四) 河川區沿線除必要水利設施外應留設綠帶，種植植物樹種及種植方式及其管理依「河川區域種植規定」辦理。	配合本次通盤檢討規劃構想將都市設計概念落實土地使用，增訂河川區土地使用分區管制要點。	考量河川區規範均依水利法相關規定辦理，應無增列之必要，故建議刪除本條文。																								
七、國中、小用地之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。文專用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容率不得大於百分之二五〇。 九、電信用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十五、計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機 關</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>公 園</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>文 中</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> </tbody> </table>		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機 關	50	250		公 園	15	45		兒童遊樂場	15	30		鄰里公園兼兒童遊樂場	15	45		文 中	50	150		整合計畫區內公共設施之建蔽率、容積率。	照原臺南縣政府核議意見通過。
	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																								
機 關	50	250																									
公 園	15	45																									
兒童遊樂場	15	30																									
鄰里公園兼兒童遊樂場	15	45																									
文 中	50	150																									

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容				說 明	小組初步 建議意見
十、市場用地之建蔽率不大於百分之六〇，積率不得大於百分之二四〇，並得作多目標使用。	文 小	50	150			
	市 場	60	240			
	廣場兼 停車場	10	20			
十一、抽水站用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一百五〇。	停車場	10	20			
	抽水站	50	150			
十二、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀工程設施等供公眾使用；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。 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。	—				有關設置公共開放空間獎勵部分，「建築技術規則」建築施工編已有規定，予以刪除。	照原臺南縣政府核議意見通過。
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。				條次調整。	照原臺南縣政府核議意見通過。
十四、本計畫區之國防設施及台南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築辦法」等相關規定辦理。	十七、本計畫區之國防設施及台南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。				一、條次調整。 二、配合交通部修定「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築	照原臺南縣政府核議意見通過。

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步 建議意見
		辦法」名稱，請修正為「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」。	
十五、本計畫區內之公共設施凡符合多目標使用條件者，皆適用都市計畫公共設施多目標使用方案，但公園用地、鄰裏公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，僅得興建地下停車場供公共使用。	—	「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已有規定，予以刪除。	照原臺南縣政府核議意見通過。

原 條 文 內 容			修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見
十六、本計畫區土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左列規定退縮建築。 (一)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強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			十八、本計畫區土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築。 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區及觀光產業專用區退縮建築應自道路境界線至少退縮5公尺建築，而退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	1. 條次及數字格式調整。 2. 配合本次通盤檢討增列觀光產業專用區內容。 3. 配合「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」增訂電信專用區土地使用分區管制要點。	1. 配合變更內容綜理表第六案刪除觀光產業專用區內容。 2. 參採市府列席單位說明，增列退縮示意圖以利執行。 3. 其餘照原臺南縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮建築	備註			
住宅區	自道路境界線最少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。			
商業區		二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。			
工業區	自道路境界線最少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。			
公共設施用地及公事設施		二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會會議決定。			

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步建議意見																								
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退 縮 建 築</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td></tr></table>	分區及用地別	退 縮 建 築	備 註	住宅區	申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。	商業區	申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。	<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退 縮 建 築</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="3">自道路境界線退縮5公尺建築。</td><td rowspan="3">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>觀光產業專用區</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>自道路境界線退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮3公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>工業區</td><td rowspan="2">自道路境界線退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮2公尺。</td><td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td></tr></table> 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：	分區及用地別	退 縮 建 築	備 註	住宅區	自道路境界線退縮5公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。	商業區	觀光產業專用區	電信專用區	自道路境界線退縮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。	工業區	自道路境界線退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。	公共設施用地及公用事業設施		
分區及用地別	退 縮 建 築	備 註																									
住宅區	申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。																									
商業區	申請建築面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線退縮四公尺，或依都市計畫建築基地綜合設計法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。																									
分區及用地別	退 縮 建 築	備 註																									
住宅區	自道路境界線退縮5公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。																									
商業區																											
觀光產業專用區																											
電信專用區	自道路境界線退縮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。																									
工業區	自道路境界線退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。																									
公共設施用地及公用事業設施																											

原 條 文 內 容	修 正 後 條 文 內 容			說 明	小組初步建議意見												
	<table><tr><th>分區及地別</th><th>退 縮 建 築</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住 宅 區</td><td>申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td></tr><tr><td>商 業 區</td><td>申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td></tr><tr><td>電 信 專 用 區</td><td>自道路境界線退縮5公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自境界線退縮3公尺。</td><td>退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。</td></tr></table>	分區及地別	退 縮 建 築	備 註	住 宅 區	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。	商 業 區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。	電 信 專 用 區	自道路境界線退縮5公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自境界線退縮3公尺。	退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。				
分區及地別	退 縮 建 築	備 註															
住 宅 區	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。															
商 業 區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自境界線退縮4公尺，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。															
電 信 專 用 區	自道路境界線退縮5公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自境界線退縮3公尺。	退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。															
十七、本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依左列規定留設停車空間。 （一）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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：	十九、本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。 （一）於實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在250平方公尺（含）以下應設置1部停車空間，每增加150平方公尺及其零數應設置1部停車空間，以此類推。 （二）建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車			配合縣（市）政府相關規定予以調整。	照原臺南縣政府核議意見通過。												

原 條 文 內 容		修 正 後 條 文 內 容	說 明	小組初步 建議意見												
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位 設置標準</th></tr><tr><td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td><td>免設置停 車位</td></tr><tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指未規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。		總樓地板面積	停車位 設置標準	150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設置停 車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		位。 (三) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。		
總樓地板面積	停車位 設置標準															
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設置停 車位															
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部															
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部															
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部															
以下類推																

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指未規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。

附表三、逕向內政部陳情意見明細表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
部人 1	邱首銀 和 愛 段 684 地號	該地附近是全福新城，週邊是牛稠、二空住宅區，擬申請變更，若成建地，將帶動社區發展。	農地變更 建地	建議不予採納。 理由： 本計畫目前劃設住宅區面積已較需求面積多出約17.02公頃，尚無農業區變更為住宅區之新增住宅區需求，故建議維持原計畫。	建議照市政府研析意見，未便採納。
部人 2	宋和春等 人 大 甲 段 176 、 176-1 、 176-2 、 176-5 等 4 筆地號土地	一、此地前後皆商業區，此地為住宅區，居住不安靜，盼整合為商業區較為恰當。 二、此地已分割完成，各有道路可出入，政府不必再重劃。	變更為商 業區	併變更案第十六案。	照市政府研析意見，併變更內容綜理表第十六案辦理。
部人 3	王萬發 大 甲 段 176-3 、 176-4 、 176-6 等 3 筆地號土地	一、此地四周有道路出入，不再重劃，不要再浪費金錢。 二、前後是商業區，最好合一體為商業區。 三、傳統市場已不適用，也不必要有停車場。			
部人 4	國防部總 政治作戰 局 二空段 741 等 27 筆地號土地	一、本局列管台南市「二空新村」坐落仁德區二空段741地號等30筆國有土地，嗣經運用其中坐落同區段800、817及820等3筆國有土地，作為建築基地，興建住宅833戶，安置該村眷戶。 二、該村剩餘國有土地計27筆，為提昇居民生活品質及有利都市計畫整體規劃，本局不同意僅就部分公園用地互換調整，建議全面考量該區整體商業活動及公設位置配置，重新辦理此案審議。	不贊成公 園用地互 換	併變更案第二十五案。	照市政府研析意見，併變更內容綜理表第二十五案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
部人 5	林登甲等 46人 大甲段 1015地號	一、陳情土地鄰近中山高、台1線及保安車站，交通十分便利。 二、本計畫區鄰近工業區已飽和，為提升大台南經濟發展增加附近就業機會，活化土地利用，建議將陳情土地變更為綜合工業區，並區段徵收。 三、陳情土地現況多為休耕農地，無水源，排水系統良好。	變更非都市土地為綜合工業區	建議不予採納。 理由： 1. 依本府水利局民國102年6月19日南市水雨字第1020506630號函（略以）：「三、經查本案原為非都市計畫區土地變更為都市計畫之綜合工業區使用，在現今氣候變遷及瞬時強降雨等水文條件下，如開發為工業區使用未妥善完成排水設施，恐造成鄰近地區淹水情況加劇，關於本土地變更案仍請再酌。」 2. 該地區為易淹水地區，且涉擴大都市計畫，如有開發需求，得依非都市土地開發審議規範相關規定辦理。	建議照市政府研析意見，未便採納。並請市政府考量本案基地條件、地區發展、工業發展政策等，如有需求再另案辦理或依非都市土地開發審議規範相關規定辦理。
部人 6	祭祀公業王紹堂 車路墘段 1048、 1049、 1054、 1057、1058	一、陳情土地為祭祀公業王紹堂所有，卻為嘉南藥理科技大學占用，且1054地號竟興建食品大樓，經原臺南縣政府查報為違章建築，改制後之臺南市政府卻表示該建築僅領有使照，非屬違章，本公業從未同意嘉藥使用，臺南市府卻能核發使照，實不可思議。 二、本公業願將土地以公告現	剔除文專用地	建議不予採納。 理由： 一、嘉南藥理科技大學為合法財團法人，並經教育部主管機關核准立案。 二、查該土地與嘉南藥理科技大學早期已有租賃關	建議照市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
		值加四成出售予嘉藥，並自負土地增值稅，嘉藥卻僅願以公告現值購地，因而慘遭嘉藥長期非法佔用。 三、嘉藥長期佔用本公業土地，教育部亦曾糾正，卻未積極處理，間接影響教學品質。 四、原都市計畫似以民國 56 年之租約所劃定，然本公業係民國 93 年始選管理人，如何訂租約？且依內政部 61 年 3 月 25 日台內地字第 461298 號函示，校地應屬自有土地，並有合法證明文件，而上述合約起於 56 年，應不受內政部 61 年函釋所規範。		係，其續約問題非本次通通檢範圍，故建議不予採納。	
部人 7	盧盈宏、盧文瑞 大甲段 751-3 地號	一、仁德區大甲段 751 地號土地原為完整的一塊土地，因都市計畫劃設 10M 道路，由地號中間通過，致使完整的土地因都市計畫關係，分割成 4 筆土地，(751、751-4 為住宅區，751-3 為道路用地，751-5 為農業區)，無法完整使用，且該計畫道路僅劃設至緊臨之農業區，並無延續，目前該計畫道路西側有現有道路存在，可供民眾通行。 二、建議變更計畫，取消該計畫道路位於 751-3 地號上之路段，使 751、751-3、751-4 等三筆土地能完整使用。	變更道路用地為住宅區	建議酌予採納。 理由： 1. 該 10 公尺計畫道路往南至農業區尚無道路系統銜接，且基地北側鄰接約 6 公尺之東西向既成道路，爰取消該道路尚不影響地區通行功能及建築線指定權益。 2. 擬變更範圍內尚有他人土地（保生段 1079 地號，重測前為大甲段 752 地號）因面積狹小，參照本市案例，爰免予回饋。 3. 另保生段 1088 地號土地（重測前為大甲段	參採市政府列席代表說明，建議照市政府研析意見及內容修正(如附件五)，並得分階段報部核定。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
				751-3 地號)，依本市通案性規定，訂定附帶條件為：「變更範圍應回饋至少 30%之公共設施用地，以應回饋之全部土地面積乘以回饋當期公告現值加 40%之代金方式折算繳納。」(修正內容詳附件五)。	
部人 8	李永健等 10 人 牛稠段 1091-1 等 9 筆地號	一、陳情土地於「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」將完整建地分割部分為溝渠用地，致所有權人權益受損，造成民怨。 二、近十幾年來本區水患不再，其原因在溝渠早已於民國 85 年 10 月間業經省政府整治水患建設成在案可稽，政府既以專款撥建，整治水患效果彰顯，受惠仁愛、仁和、成功三里，何須改道重建徵收民宅。現存溝渠地址合宜，功能甚佳，可延用或加強之，不須徵地拆屋俾免民怨並可節省支出。 三、陳情地號毗鄰南邊之軍方營地，原有溝渠垮涉兩邊實闊堅固，就大格局而言，可建成大溝渠，敷蓋水泥成為康莊大道，其設計更佳。	取消溝渠用地	建議不予採納。 理由： 經本府水利局民國 101 年 10 月 5 日南市水雨字第 1010848968 號函示：「二、旨案地段現況為排水路加蓋成為道路，為虎山排水上游段。如將用地項目變更成非溝渠用地，將可能影響當地排水；因仍具排水需求，用地項目建請依地區需求編定，維持為「溝渠用地」。	建議照市政府研析意見，未便採納。
部人 9	鄭祥吉 大甲段 517、518、 519 地號	一、陳情土地自民國 69 年編為學校用地迄今已達 32 年之久，且經多次通盤檢討從未對該土地視實際情況變更，例如現學校學生逐年遞減，學校用地是否	解除學校用地(文小二)	建議不予採納。 理由： 經本府教育局民國 101 年 10 月 9 日南市教小(一)字第 1010798118	建議照市政府研析意見，未便採納。另請台南市政府儘速編

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
		需擴編應列入考量。 二、編為學校用地後，私人雖保有所有權，但其權利受限制，故希望解除學校用地。		號表示仍有校地需求。	列預算徵收學校用地。
部人 10	葉進福 二行段 1170、1183 地號	一、小時候到現在都是直的人行步道，都市計畫劃設後變成彎曲的，不合乎實際及道理。 二、陳情土地皆為本人土地，截彎曲直絕不會影響他人權益。	道路截彎取直	併變更案第十五案辦理。	建議照市政府研析意見，併變更內容綜理表第十五案辦理。
部人 11	張原彰 二行段 225、226、 227地號	本地號部分劃設計畫道路用地，道路開闢時將會拆除上建物，增加政府負擔。	建議道路往左移	建議不予採納。 理由： 因道路調整尚須考量現況地上物影響情形，惟現行計畫底圖老舊，無法核判，建議納入刻正辦理中之「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討案」再行研議考量。	建議照市政府研析意見，未便採納。
部人 12	何紅群 二空段 642、643 地號	一、陳情人丈夫於民國 57 年購買陳情土地蓋了平房，後因都市計畫將該土地規劃成 8 米計畫道路，目前該房屋因此無法拆除重建。 二、該土地劃為公共設施保留地多年，無法作他途使用，權益受損，建請相關單位予以徵收或註銷該公共設施保留地之規定。 三、該地無法做有效運用且每年須繳地價稅，非常不合理，若無法徵收或取消公共設施保留地，亦請相關單位取消或減免該地之地價稅。	取消道路用地或取消地價稅	建議不予採納。 理由： 考量道路系統規劃完整性，且影響他人建築線指定權益。	建議照市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
部 人 13	蔡文彬 清 王 段 857、858、 859、860 地號	一、本人所有土地因早期逕為分割時，地政單位套繪誤差影響，導致100年地籍重測時，始發現依都發局點交之都市計畫樁位分區，所測得面積與都市計畫變更案各分區面積不符，致使住宅用地短少約140平方公尺，而南面861、862兩地號（公園用地）卻增加357.93平方公尺之不合理現象。 二、請求釐上都市計畫之道路中心線，免除目前住宅區減少面積的情形。 三、請求將前述道路拓寬，方能滿足未來道路之使用趨勢。	調整道路中心線以補足住宅區短少面積92 m ² 。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查該案為本計畫區第二次通盤檢討變更內容明細表第十六案，在不影響他人權益及不少於原道路用地、公園用地面積原則下，重新調整道路位置，然經地籍重測後，始發現住宅區面積短少約92m²，考量北側住宅區及南側公園用地皆為相同土地所有權人，故為保障土地所有權人權益，本次酌予調整路型，將原減少之住宅區面積（92 m²）補足。 2. 考量本道路為一囊底路，東側並無道路系統銜接，應無拓寬之必要，故道路拓寬部分建議不予採納。	參採市政府列席代表說明，建議以公園面積不得減少原則下，酌予調整道路長度以補足其減少之住宅區面積92 m ² （詳附件六）。
部 人 14	許保源 大 甲 段 529-4、 529-8 地 號	將陳情土地變更為建地。	變更為住宅區	建議不予採納： 理由： 1. 保生段417地號土地（重測前為大甲段529-4地號）已為住宅區。 2. 本計畫目前劃設住宅區面積	建議照市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步建議意見
				已較需求面積多出約 17.02 公頃，尚無農業區變更為住宅區之新增住宅區需求，故保生段 418 地號土地（重測前為大甲段 529-8 地號）建議維持原計畫。	
部人 15	林登甲等 46 人大甲 段 1015 地 號	一、陳情土地鄰近中山高、台 1 線及保安車站，交通十分便利。 二、本計畫區鄰近工業區已飽和，為提升大台南經濟發展增加附近就業機會，活化土地利用，建議將陳情土地變更為綜合工業區，並區段徵收。 三、陳情土地現況多為休耕農地，無水源，排水系統良好。	變更為綜合工業區	併部人陳第 5 案辦理。	照市政府研析意見，併部人陳第 5 案辦理。
部人 16	展慶鋁業	一、查本公司前分別於 92 年及 95 年間向原台南縣仁德鄉公所辦理 2 次工業區毗鄰變更，計畫書規定相關代金繳納事宜，後因公司財務困難，無法即時繳納。 二、今本公司願依上開計畫書規定繳交相關代金。	取消乙種工業區恢復為農業區	1. 案內土地係分別於 92 年 12 月 25 日及 95 年 1 月 25 日發布實施，由農業區變更為乙種工業區，考量陳情人仍有擴廠需求及繳交代金之意願，建議維持現行乙種工業區之劃設，另有關代金繳納期限已逾原計畫書規定期限部分，建議同意本案展延其繳納期限。 2. 為免再度因未繳納代金而影	參採市政府列席代表說明，併變更內容綜理表第十案，維持原計畫（乙種工業區），並同意照市政府研析意見展延其繳納期限。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	小組初步 建議意見
				響其開發及執行，應依原計畫書規定以變更後當期（發布實施年期分別為 92 年及 95 年）公告現值加 40%之自願捐獻代金方式折算繳納，並應於委員會審議通過之日起一年內，依決議由土地所有權人與臺南市政府簽定協議書，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。	

附件一、變更第五案修正內容

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變 更 內 容				備 註
	原計畫	面積	新計畫	面積	
計畫區北側市一	市場 (市一)	0.27	商業區(附帶條件一)	0.21	《附帶條件一》 1. 應以市地重劃方式整體開發，市地重劃範圍詳附圖（其南、北兩側各 5 公尺計畫道路，一併納入重劃範圍）。 2. 本案依平均地權條例相關規定，請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，請臺南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。 3. 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，應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
			廣場兼停車場(五)	0.06	
	道路	0.02	商業區(附帶條件一)	0.02	
	變 更 理 由				
	1. 因地方財政困難，市場（一）及其右側 4 公尺人行步道長期未徵收開闢，影響民眾權益，一併變更為商業區，以促進土地利用。 2. 考量都市消費型態變遷，傳統零售市場萎縮，市場用地無留設之必要，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核算，本計畫區之商業區面積不足，故配合鄰近分區變更為商業區，以兼顧民眾權益及促進土地利用。 3. 考量市場用地變更為商業區後，停車需求將增加，故將應回饋之公共設施用地統一集中劃設於西北側做為廣場兼停車場使用。 4. 考量變更範圍北側及南側之道路用地均尚未徵收開闢，故北側及南側各納入 5 公尺寬道路用地於重劃範圍內（詳附圖一）。				



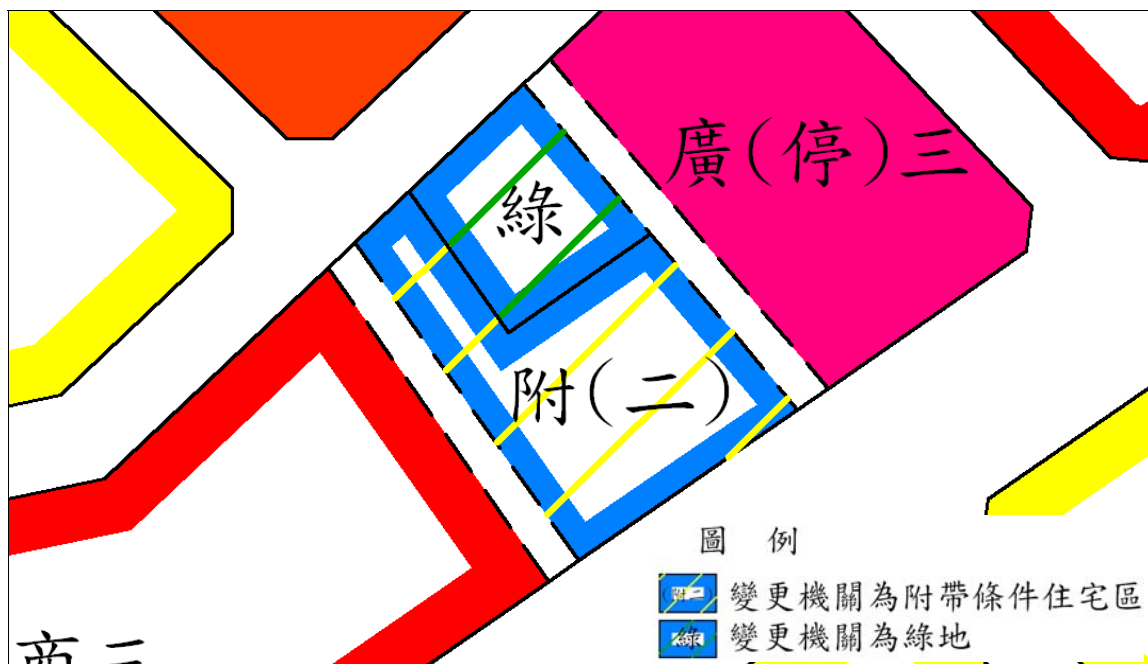
附圖一、變更第五案市地重劃範圍示意圖

附件二、變更第十一案修正內容

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
	原計畫	面積	新計畫	面積		
計畫區東南側機三用地	機關(機三)	0.13	住宅區(附帶條件二)	0.09 (0.091)	1. 原機關(三)係供鄰里機關使用，因地方財政困難，該用地長期未徵收開闢，影響民眾權益。 2. 目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成機(三)用地長期閒置。 3. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核算，本計畫區之商業區面積不足，故配合鄰近分區，將閒置之機關用地變更為商業區，以兼顧民眾權益及促進土地利用。 4. 考量綠地有調節都市生態及都市景觀綠美化等機能，故將應回饋之公共設施用地劃設為綠地。	《附帶條件二》 1. 變更範圍內土地所有權人應自願捐贈至少30%之綠地。 2. 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內依協議書規定內容，將應自願捐贈之綠地一次全數無償移轉予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書報由內政部逕予核定實施。
			綠地	0.04 (0.039)		



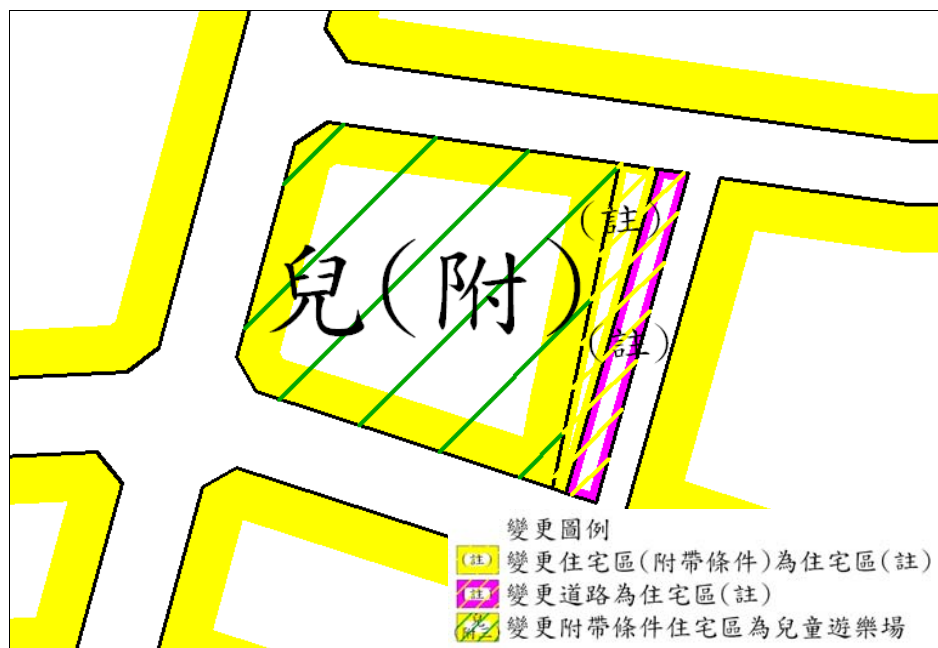
附圖二、變更第十一案變更內容示意圖

附件三、變更第十四案修正內容

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
	原計畫	面積	新計畫	面積		
計畫區東南側附帶條件住宅區	住宅區(附帶條件)	0.16	兒童遊樂場(附帶條件三)	0.16	一、本案係民國 79 年發布實施之第一次通盤檢討變更內容綜理表第 11 案，變更原兒童遊樂場變更為住宅區及道路用地，並附帶條件規定公共設施應由土地所有權人無償提供或以市地重劃方式辦理，惟迄今土地所有權人皆無開發意願，故於本次檢討恢復為原公共設施用地—兒童遊樂場。 二、考量民眾權益及開發可行性，增列附帶條件，提供所有權人申請開發機制。	附帶條件三：兒童遊樂場用地徵收開闢前，若土地所有權人仍有開發意願，得另循都市計畫法定程序檢討變更為附帶條件住宅區。
	道路(附帶條件)	0.02	住宅區(註)	0.03	考量部分道路及附帶條件住宅區涉及建築線指示錯誤，造成核發建造執照作業疏失，變更範圍內建物密集，而變更基地面積狹小，無法提供公共設施用地，故以降低容積率方式，將建築物使用範圍予以調整變更為住宅區(註)，並將變更範圍應自願捐贈 30% 之公共設施用地，改採降低容積率方式回饋，調降後之住宅區(註)容積率為 140%。	增訂土地使用分區管制要點：住宅區(註)之建蔽率不得超出 60%，容積率不得超出 140%。
	住宅區(附帶條件)	0.01				



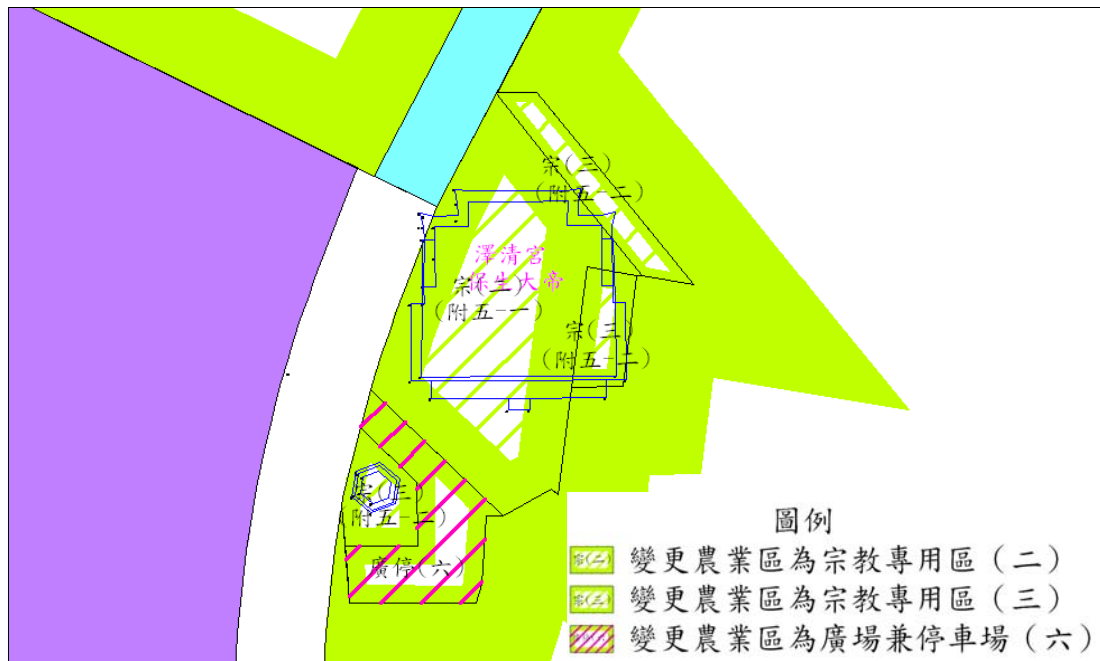
附圖三、變更第十四案變更內容示意圖

附件四、變更第十七案修正內容

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫	面積	新計畫	面積		
計畫區內宗教專用區、文(小)二東側農業區	宗教專用區	0.27	宗教專用區(一)	0.27	為區分不同強度之宗教專用區，將計畫區內原有之宗教專用區名稱修正為宗教專用區(一)。	附帶條件五： 一、自願捐贈內容 (一)宗教專用區二：依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%，應自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地，改以變更後當期土地公告現值加四成之代金方式折算繳納。 (二)宗教專用區三：依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，應自願捐贈廣場兼停車場(六)。 二、本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納及公共設施一次全數無償移轉予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書後報由內政部逕予核定實施。
	農業區	0.08	宗教專用區(二)(附帶條件五)	0.08	1. 該寺廟座落於原仁德鄉大甲段277、277-2地號土地，其土地權屬為該「澤清宮」所有，原面積780平方公尺，並於民國61年3月興建完工，考量實際使用需求，予以檢討變更為宗教專用區(二)。	
	農業區	0.03	宗教專用區(三)(附帶條件五)	0.03	2. 該寺廟領有(93)南縣寺登(六)字第27-027寺廟登記證在案(詳計畫書附件十二)。	
	農業區	0.02	廣場兼停車場(六)	0.02	3. 現況澤清宮係重建後廟宇，其地籍並經澤清宮將其周邊土地交換分合後，合併為現大甲段276地號土地，考量實際現況及使用需求，將新建之土地範圍予以檢討變更為宗教專用區(三)。	
					4. 宗教專用區(三)自願捐贈變更後土地總面積40%之公共設施用地，考量澤清宮為廟宇使用，廣場及停車場需求較大，故將自願捐贈之公共設施用地予以劃設為廣場兼停車場，以符實際使用需求。	



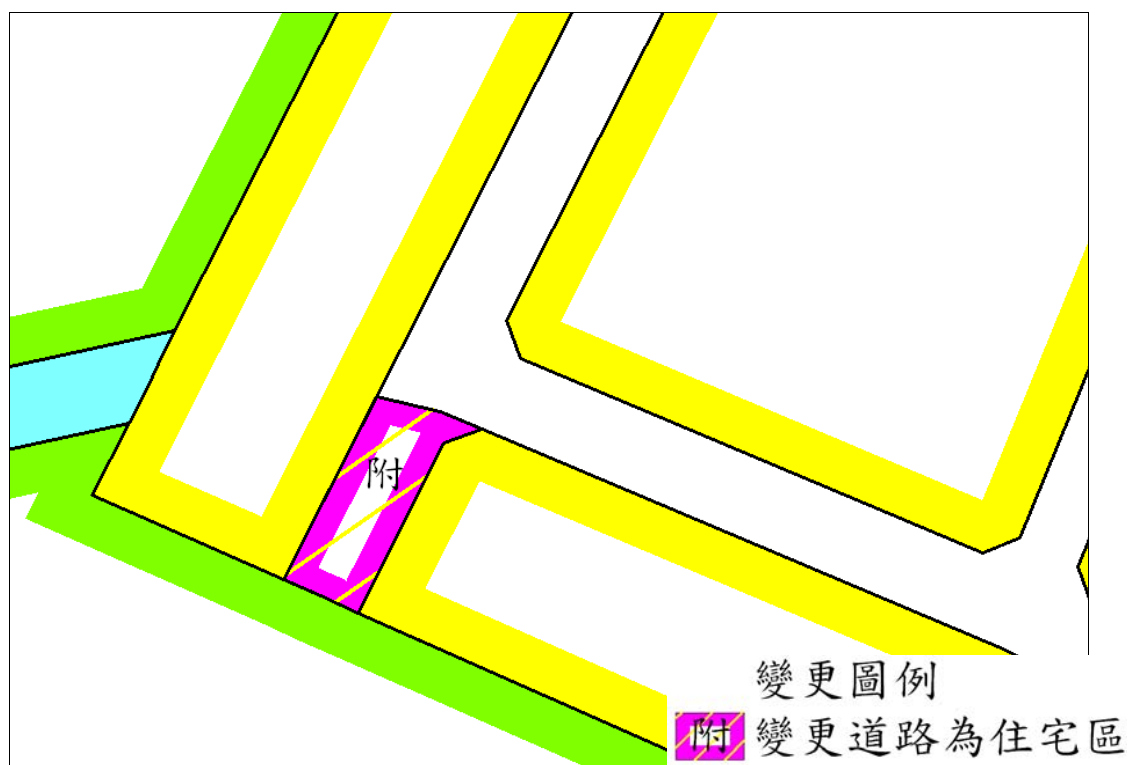
附圖三、變更第十七案變更內容示意圖

附件五、逕向內政部陳情意見第 7 案

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
	原計畫	面積	新計畫	面積		
計畫區南側二行社區內	道路	0.03	住宅區 (附帶條件)	0.03	一、仁德區大甲段 751 地號土地原為完整的一塊土地，因都市計畫劃設 10M 道路，由地號中間通過，致使完整的土地因都市計畫關係，分割成 4 筆土地，(751、751-4 為住宅區，751-3 為道路用地，751-5 為農業區)，無法完整使用，且該計畫道路僅劃設至緊臨之農業區，並無延續，目前該計畫道路西側有現有道路存在，可供民眾通行。 二、考量變更位置南側為農業區，無銜接道路，以整體道路系統而言，其面前道路為既成巷道，實際已供公眾通行使用，並無留設 10 公尺寬計畫道路之必要，故變更該段道路為附帶條件住宅區，以提高土地利用價值。	附帶條件： 1. 變更範圍內土地所有權人應自願捐贈至少 30%之公共設施用地，並以應捐贈之全部土地面積乘以捐贈當期公告現值加 40%之代金方式折算繳納。 2. 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書後報由內政部逕予核定實施。



附圖四、逕向內政部陳情意見第7案變更內容示意圖

附件六、逕向內政部陳情意見第 13 案

變更內容明細表

面積單位：公頃

位置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
	原計畫	面積	新計畫	面積		
計畫區南側囊底路	住宅區	0.01 (0.0085)	道路	0.01 (0.0085)	本案係本計畫區第二次通盤檢討變更內容明細表第十六案，其變更理由為：「…在不影響他人權益及不少於原道路用地、公園用地面積原則下，重新調整道路位置」，然經查該次通盤檢討於都市計畫樁位公告並移交地政單位分割時，始發現住宅區面積短少約 92 平方公尺，故為保障土地所有權人權益，於本次酌予調整路型，將原短少之住宅區面積（92 平方公尺）補足。	
	道路	0.02 (0.0177)	住宅區	0.02 (0.0177)		



附圖五、逕向內政部陳情意見第 13 案變更內容示意圖

第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為納骨塔專用區）」案。

說 明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合新北市政府為解決地方殯葬設施使用問題，落實「泰山第一公墓」管理及維護工作，辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 103 年 1 月 7 日城規字第 1030000019 號函檢附計畫書、圖等由報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款。

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、公開展覽及說明會：民國 102 年 11 月 27 日起至民國 102 年 12 月 26 日止，於新北市政府及新北市泰山區公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 102 年 12 月 18 日假新北市泰山區公所舉辦說明會，且於新北市刊登中國時報 102 年 11 月 27、28、29 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案維持原計畫，如新北市政府仍有變更之需要，請依下列各點辦理後，再行報核。

一、本案變更範圍為保護區且位於山坡地，應於計畫書敘明該地區歷經 921 大地震及其後多次地震破壞，請調查分析該地區之地形、地質、坡度、潛勢災害等因素，作環境調查及土地適宜性分析，就本地區無環境敏感之虞尚能供地方需要及已

無必要劃設為保護區，並建議研擬將毗鄰之公墓一併規劃作為樹葬園區之可行性。

二、按本部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函示：「查都市計畫未完成法定程序即先行發照建築使用之防止，前經本部 69 年 3 月 4 日 69 台內營字第 2583 號函規定在案。茲本部都市計畫委員會審議報核（備）之都市計畫案件，發現仍有部分地區之都市計畫未完成法定程序，即先行發照建築使用之情事，為加強並杜絕再有類似情事發生，除重申上開函示規定應確實查照辦理外，今後各級都市計畫委員會應俟查處依法究辦，結案後，始得審議該地區之都市計畫案件。」有案。查本案之納骨塔未循法定程序已先行興建完竣，請新北市政府依前開本部 80 年 11 月 8 日函示規定辦理後，再循法定程序辦理。

三、本案變更理由敘明歷經 921 大地震及其後多次地震破壞，爰引用都市計畫第 27 條第 1 項第 1 款「因地震…或其他重大事變遭受損壞時」為變更之法令依據，惟 921 大地震距今已逾 14 年，請詳予補充說明相關災害具體事證，納入計畫書中敘明。

三、報告案件：

第 1 案：新北市政府函為「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」案。

說明：

一、依據本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會審議第 4 案附帶決議辦理。

二、本會第 808 次會審議「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）案」時，附帶決議：「考量新北市近年來都市發展迅速，工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，故請新北市政府依會中各委員所提相關建議意見，就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。」

三、案經新北市政府依上開附帶決議以 102 年 12 月 6 日北府城審字第 1023214586 號函及 103 年 1 月

10 日北府城審字第 1030065307 號函送「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」相關資料報部，爰提會報告。

決 定：一、本案洽悉。

二、本案除下列各點，請新北市政府一併納入考量，以及該府目前審議中及後續工業區變更案件，應依本會決定之本案說明內容及事項【詳附錄】重新檢視辦理外，另由本部函送各直轄市及縣（市）政府供目前審議中及後續工業區變更案件參考辦理。

（一）為妥善因應大臺北都會區空間發展結構之變遷，本案仍請市政府將全市性產業發展策略（含區域計畫部分）、空間佈局及相關推動機制等內容一併納入考量。

（二）有關「都市計畫工業區轉型處理原則」部分，涉及鼓勵及支持內環區域（即捷運環狀線內側及外側 500 公尺以內）之閒置工業區轉型（即辦理都市計畫變更），為避免零星變更造成都市紋理破碎，建議市政府應就內環區域現有工業區開闢及閒置狀況、已申請變更及預計辦理變更之案件數量及位置、區域性及小區域之劃定原則及初步規劃內容等項目納入各項個案變更或通盤檢討案

內一併補充說明。

(三) 另有關個別開發之實質內涵、變更分區用途、功能、使用強度、道路退縮及公共設施及開放空間之退縮等項目，未來將如何落實於通盤檢討或個案變更中，並要求申請人配合辦理部分，請市政府一併考量。

(四) 邇來市政府申請辦理工業區變更法令依據係依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理，經本會102年7月30日第808次會審議「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)案」時，附帶決議提及「變更後經濟效益評估及變更工業區之替代策略」部分，應具體說明變更後對於整體地區經濟發展之貢獻，並建立相關指標檢核及提供具體數據佐證辦理個案變更後對經濟發展之貢獻。

(五) 請檢附相關數據資料來源出處及協商會議紀錄等文件。

【附錄】

新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明

壹、緣由

有關內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議審議核定案件第 4 案「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）」案附帶決議為：「考量新北市近年來都市發展迅速，工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，故請新北市政府就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。」。

為成就大臺北首都圈及國際嚮居之都之新北市發展願景，爰依內政部都市計畫委員會決議事項，就新北市產業發展及工業區檢討政策提出說明。

貳、新北市城鄉發展願景

自新北市升格後，新北市區域計畫對新北市城鄉發展願景即以「2040，國際嚮居之都」為目標，以型塑台北都心、溪南都心、溪北都心之「國際創新都會」引領產業轉型升級，並以「首都黃金三核」達成台北首都圈機能互補與分工，以「綠色嚮居之城」建構一小時生活圈的車站城市。

並以捷運三環三線等陸海空交通建設為方針，引導都市合理擴展；利用獎勵產業創新暨發展推動計畫等產業更新計畫，以激發都市動能；逐步從深化住民認同，到發展為具地域特色城市，

乃至具多元城市競爭力之「國際嚮居之都」。

參、新北市產業發展現況及分析

新北市都市發展之沿革，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，以提供中心都市所需之住宅及工業機能為主，因此包括臺北市周圍之板橋、三重、新莊、永和、中和等市鎮，皆以住宅及工業使用之規劃為主，鮮少有商業中心之規劃，爰於前臺北縣時代常被視為台北市之附庸。迄今，因全球化與國際競爭之外在壓力之下，大臺北都會區之急遽成長，在都市極化發展之下，人口大量集中於北臺灣，更因臺北市發展腹地有限，使原屬衛星市鎮之新北市，因具廣泛之發展腹地，近年來快速聚集大量人口。在人口密度與社會活動之急速增加之下，都市結構亦因而隨之轉變，以往曾以工業發展為基礎之板橋、三重、新莊、中和等區，儼然已逐漸發展轉型以住商為主，成為能與臺北市併足而立之發展核心。

另因「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令之相互限制下，使本市都市計畫工業區難以轉型使用，至今總面積尚有 2,696 公頃，占都市發展用地之 10.6%。且位屬新北市核心地區之板橋、三重、新莊、中和等都市計畫中，工業區土地平均占各都市計畫區之 11.7%，影響新北市都市之轉型發展。

表 1 新北市各都市計畫區面積及工業區面積表 單位：公頃

編號	行政區	都市計畫地區 ^{註1}	工業區 ^{註2}	比例	編號	行政區	都市計畫地區	工業區	比例
1	板橋區	1,608.00	80.00	4.98%	16	泰山區	538.00	69.88	12.99%
2	三重區	1,754.00	208.06	11.86%	17	林口區	11,102.00	493.05	4.44%
3	中和區	1,739.00	194.13	11.16%	18	深坑區	165.00	17.59	10.66%
4	永和區	583.00	-	0.00%	19	石碇區	18.00	0.97	5.39%
5	新莊區	1,578.00	297.37	18.84%	20	坪林區	55.00	-	0.00%
6	新店區	3,266.00	120.21	3.68%	21	三芝區	536.00	6.49	1.21%
7	樹林區	1,391.00	334.61	24.06%	22	石門區	93.00	-	0.00%
8	鶯歌區	644.00	108.46	16.84%	23	八里區	4,613.00	49.76	1.08%
9	三峽區	533.00	13.95	2.62%	24	平溪區	122.00	8.26	6.77%
10	淡水區	2,808.00	24.42	0.87%	25	雙溪區	141.00	-	0.00%
11	汐止區	1,315.00	267.02	20.31%	26	貢寮區	105.00	3.05	2.90%
12	瑞芳區	66.00	11.33	17.17%	27	金瓜石區	236.00	3.07	1.30%
13	土城區	1,231.00	323.23	26.26%	28	萬里區	496.00	1.64	0.33%
14	蘆洲區	696.00	21.18	3.04%	29	烏來區	153.00	-	0.00%
15	五股區	434.00	38.40	8.85%		合計	38,019.00	2,696.13	7.09%

註 1: 資料來源為新北市區域計畫公展草案。

註 2: 資料來源為民國 100 年新北市統計要覽，未計台北水源特定區、東北角海岸特定區、北海岸風景特定區、十分風景特定區及野柳風景特定區。

註 3: 資料來源為經濟部工業局工業用地供給與服務資訊網，工業區開發管理 101 年度年報。

基於上述外在發展壓力及內在之法規限制下，新北市工業區之發展現況及趨勢，可就人口密度、歷年產業發展及地價等三面向，分述如下：

一、人口密度

新北市人口發展趨勢，以永和區、板橋區、中和區、三重區等地區人口發展密度高，而屬溪北及溪南核心地區人口成長快速，整體發展上仍有住宅使用之需求。

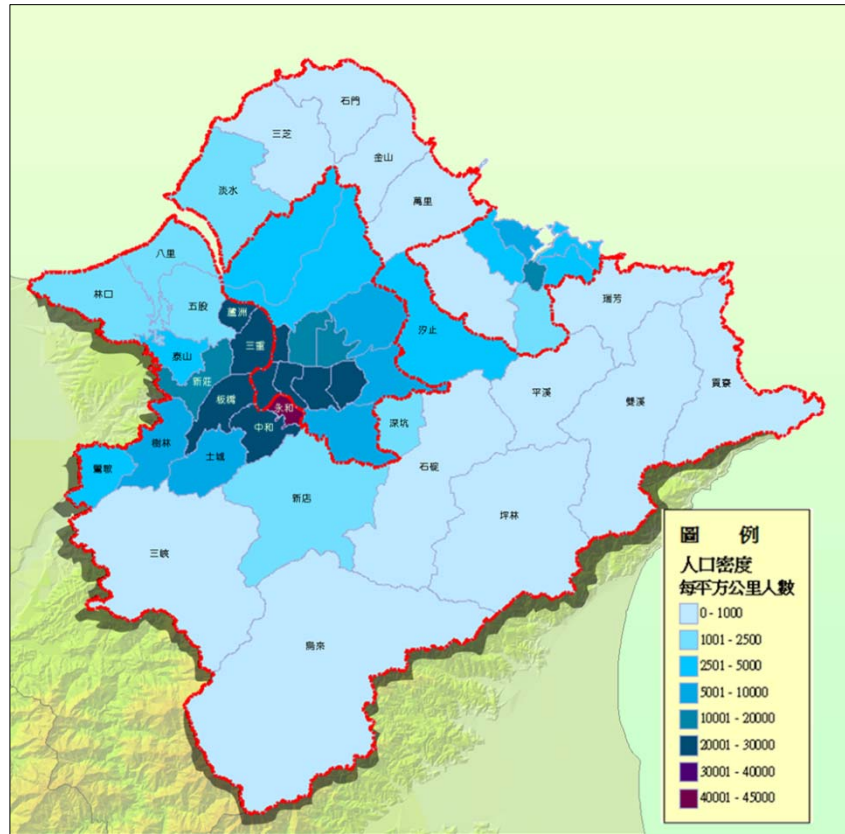


圖 1 新北市人口發展密度圖

二、 歷年產業發展

新北市歷年產業發展情形，依據 95 年及 100 年行政院主計處「工商及服務業普查」資料，比較近 5 年部門產業場所數及分配比例結果顯示，新北市及核心區之中和區、新莊區、板橋區、三重區等產業部門發展，呈現工業部門為負成長之狀況，服務業部門及不動產營造部門為正成長之狀況。

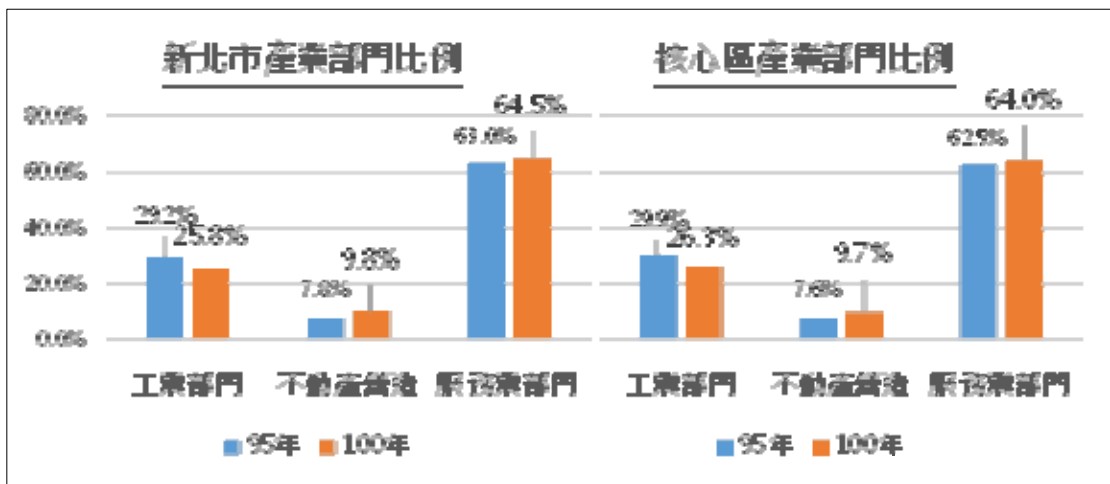


圖 2 新北市產業部門比例圖

三、 地價

依據內政部實價登錄交易價格 101 年 8 月迄今資料之工業區土地實價登錄交易價格顯示，中和區、新莊區、板橋區、三重區等核心地區及捷運經過地區土地平均交易價格皆趨近於 40 萬/坪以上，高價值之工業區土地，亦使新北市政府經濟發展局媒合工業用地之成交率僅為 10%，表示傳統工廠進駐新北市核心地區之趨勢不再。

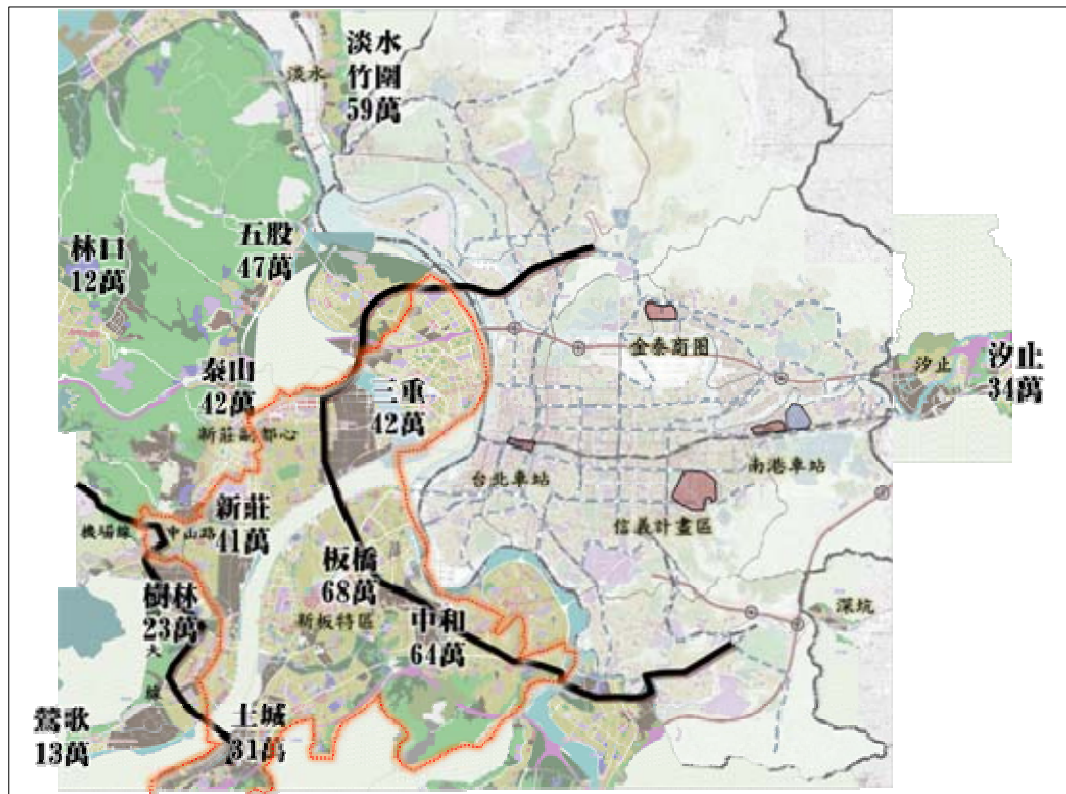


圖 3 新北市各行政區工業區土地價格示意圖

就上述發展現況，顯示新北市核心都市之發展趨勢，因產業發展轉型、核心區工業區土地價格過高及一般工業區無報編工業區或科學園區等享受之稅率優惠福利等因素，導致核心區、捷運場站周邊及沿線區域之工業區土地，工廠多為歇業或遷廠之情形，工業區之需求已逐漸退出本市核心地區。爰此，在新北市都市的整併及發展之下，期望核心地區的工業用地成為本市尚存之可貴的都市發展資源。透過產業升級、空間環境塑造及留設開放空間等策略，可作為都市環境改善之推手。

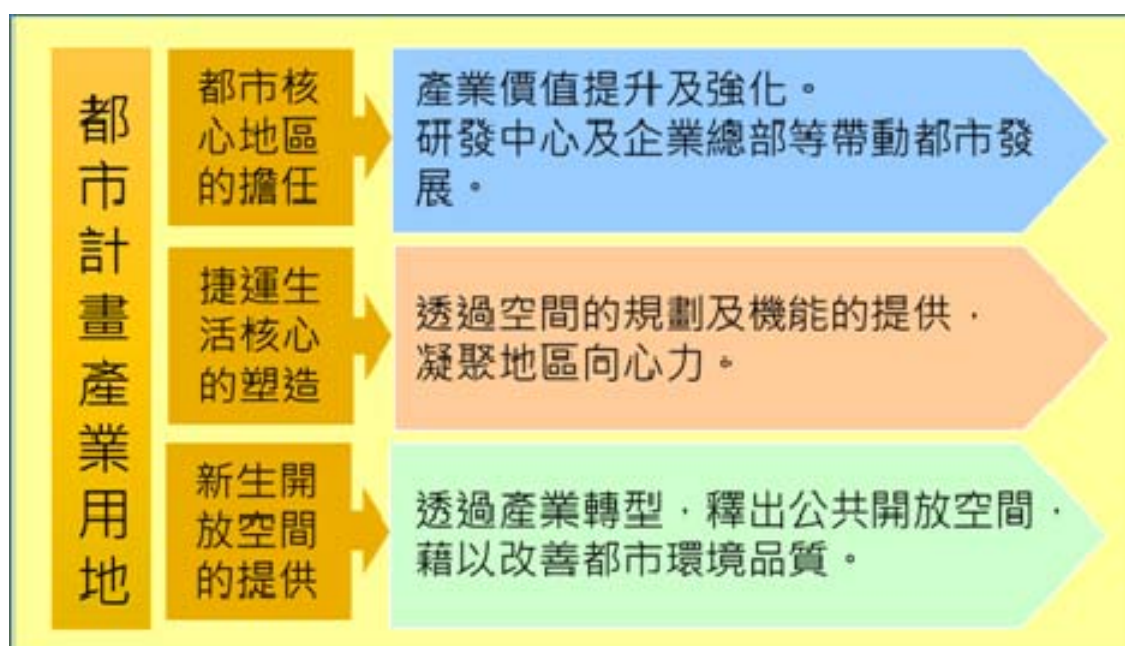


圖 4 新北市都市計畫產業用地定位說明圖

肆、產業發展趨勢

未來新北市都市計畫工業區之轉型定位，以新北市區域計畫之總體角度，分就空間發展結構及產業發展布局作解析：

一、大臺北都會區空間發展結構

在區域計畫角度下，新北市將以「嚮居之都」作為未來發展願景，與臺北市、基隆市共組大臺北都會區，並以臺北市都心、新北市之溪北都心與溪南都心成為三核心之空間發展結構。其中，新北市之溪北都心未來將朝向國際創新產業為發展核心；溪南都心則以人文商務為發展核心；整體而言，核心地區整體將朝向住、商及高知識產業發展為主。



圖 5 大臺北都會區空間發展結構圖

二、 新北市產業軸帶

新北市未來產業發展布局，依現況產業之分佈及發展趨勢，將以 ABC 三軸帶作為發展主軸：

- (一) A 軸帶：以核心區周圍之中山高及國道三號及台 65 線快速道路沿線所形成之 A 字軸產業廊帶，其產業發展將朝向生產性服務業轉型以及既有之二級產業為主。
- (二) B 軸帶：沿著國道二號、台 61 線快速道路、台 64 線快速道路沿線串連至臺北港及桃園航空城，成為海空物流產業發展之軸心，朝向國際物流產業為主。
- (三) C 軸帶：貫穿於核心區，建構於環狀捷運線沿線之三重區、板橋區、中和區及新店區範圍之 C 字軸，其產業發展將朝向住宅、商業、服務及知識經濟都心產業發展為主。

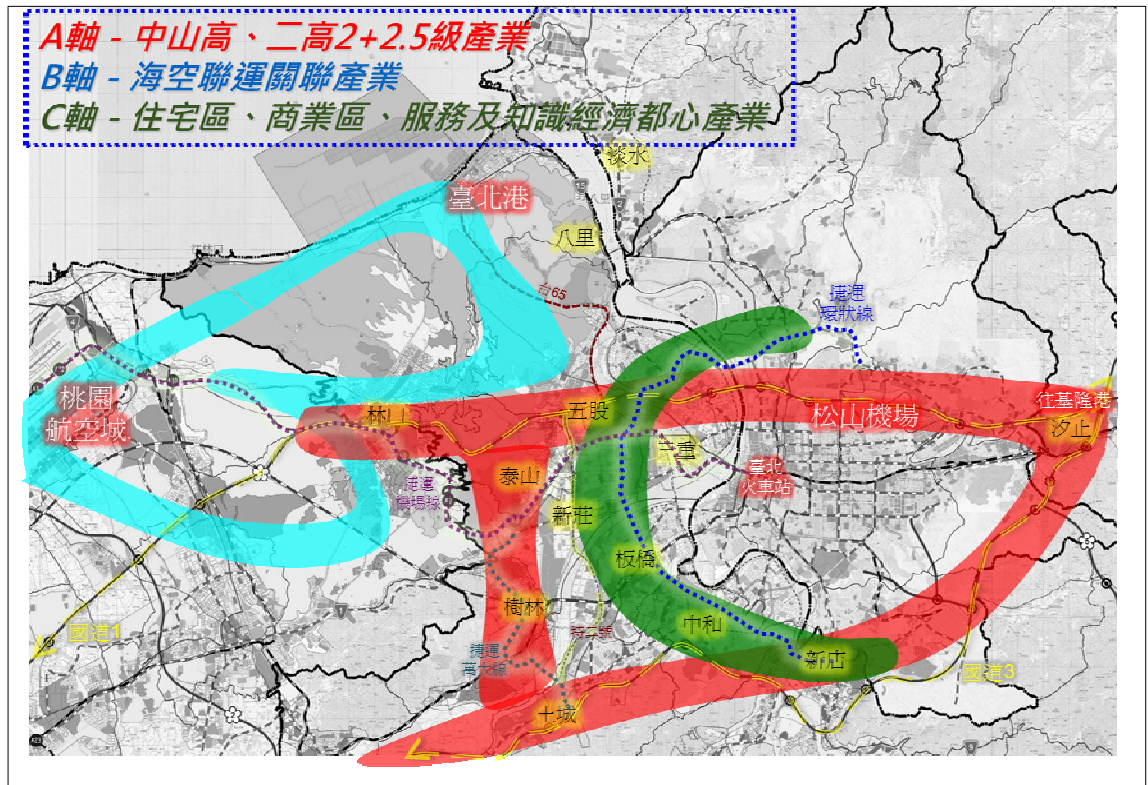


圖 6 新北市產業發展軸帶示意圖

伍、推動機制及處理原則

一、處理原則

在上述空間發展結構及產業發展布局下，新北市核心區發展應隨 C 軸帶之產業發展布局作轉型調整，核心區周圍之 A 軸帶，則屬核心外地區則應仍具備產業發展潛力，應妥予確保其發展性，故就新北市都市計畫工業區轉型處理原則作下列說明，並分為內環區域、中環區域、外環區域及策略地區：

(一) 內環區域(捷運環狀線內側及外側 500 公尺以內)：

因應新北市三環三線的交通路網建置所帶來空間結構改變及 C 軸帶之產業發展轉型，在內環區域之間置工業區鼓勵及支持其轉型，未來產業機能將朝商業及服務業為主，產業升級為輔，並配合人口政策適度規劃住宅區。

(二) 中環區域(捷運機場線、萬大線及特二號道路外側 500 公尺以內與內環之間)：

配合 B 軸帶及溪北溪南都心之發展規劃，在中環區域

為核心內環發展腹地，未來發展應朝向住宅及產業使用，其產業型態亦應朝高附加價值為主，住宅區、商業區為輔。

(三) 外環區域（中環外圍地區）：

屬於核心區外之 A 軸帶，在外環區域其交通、區位及都市機能都尚未發展成熟，原則上保持產業使用之彈性，再視未來實際產業發展狀況給予調整之空間，增加產業用地。

(四) 策略區域（汐止區、淡水區及深坑區及其他地區）：

1.淡水區：淡水為居住生活與觀光遊憩地區，為提供地區生活機能之需要，在優先滿足居住生活及商業服務機能之條件下，適度檢討轉型變更。

2.汐止區：配合「大汐止經貿園區產業發展」政策及捷運建設規劃，未來視產業群聚發展策略，適度檢討轉型變更。

3.深坑區：深坑區於區域計畫界定其朝向慢活觀光城市發展，故其工業區應在區域計畫指導下，適度檢討轉型變更。

(五) 其他地區：視未來產業發展及實際狀況，檢討定位其產業使用之彈性。

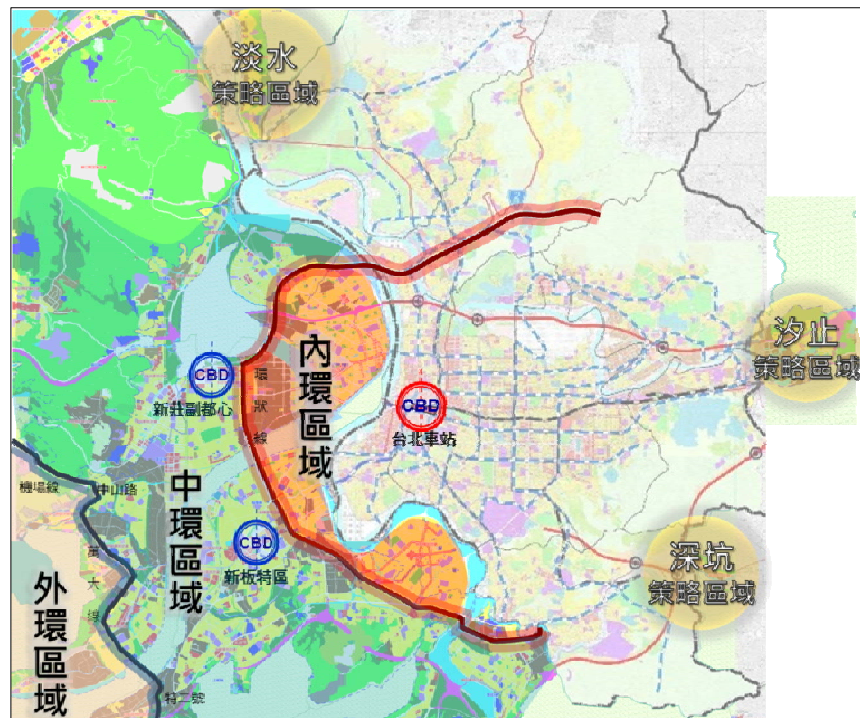


圖 7 都市計畫工業區調整指導原則分布示意圖

二、 推動機制及手段

都市計畫工業區轉型機制以區域整體產業布局構想為藍圖，包含自上而下之都市計畫通盤檢討進行調整，與符合整體產業布局框架下，就適宜區位內民間自下而上申請產業用地調整變更個案，續循「整體規劃、分別開發」方式辦理。並以整體規劃之概念，避免工業區因零星變更而導致都市發展破碎，分別說明如下：

- (一) 「通盤檢討」：在各都市計畫區通盤檢討規劃下，以本市產業發展布局及構想，進行都市發展機能、空間發展構想及實質發展計畫之調整，利用公共設施檢討、訂定整體開發地區、放寬產業使用組別等手段，藉以推動工業區土地使用轉型及提昇產業價值。
- (二) 「個案變更」：透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理之個案，除循本市產業發展布局及本市都市計畫工業區轉型處理原則，並以「整體

規劃、分別開發」之整體規劃構想，要求個案規劃範圍應擴大至周圍工業區土地，並檢討必要性路網及公共設施、藍綠帶公共設施串聯、訂定都市設計規定等手段，以作為鄰近土地個案變更之指導，以提昇整體之環境品質，並可避免淪為個案零星變更，導致土地使用凌亂之情形。

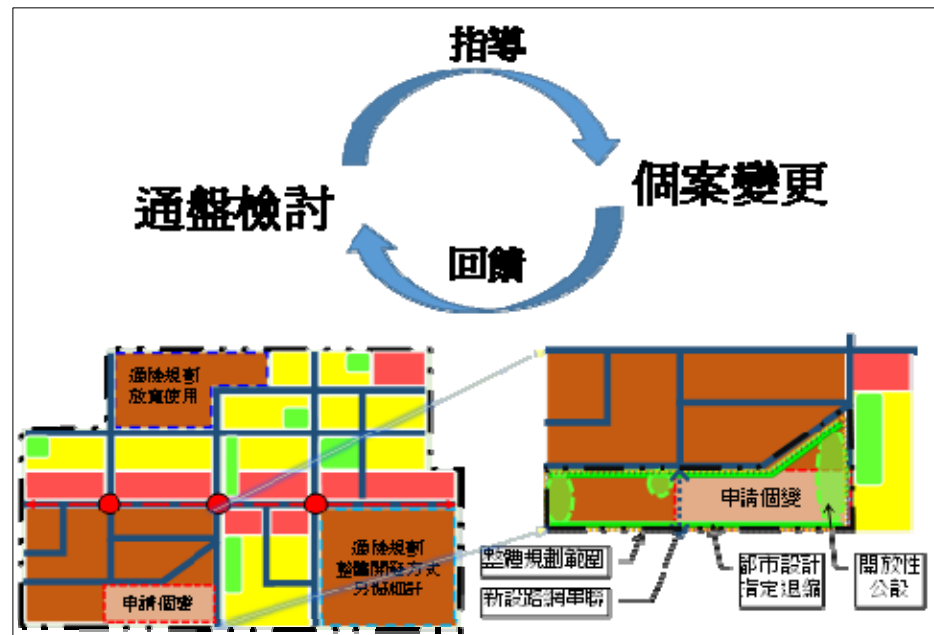


圖 8 都市計畫工業區推動機制示意圖

三、 執行案例

(一) 通盤檢討－土城頂埔都市計畫

102 年 03 月 05 日發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」內以變更編號第 10 案，規定以市地重劃方式開發，並訂定整體開發方式及原則、增設區內道路系統及開放空間、依通檢指導留設警消據點及制定都市設計準則。



圖 9 土城頂埔都市計畫工業區調整指導案例示意圖

(二) 個案變更-三重捷運先嗇宮站周邊地區

三重先嗇宮捷運站自 98 年因應捷運新莊線開通，就周邊低度使用之都市計畫工業區，配合民間申請個案啟動整體規劃檢討；於 98 年公告劃定更新地區、101 年發布都市更新計畫，更新計畫彙整之整體規劃實質內容包含：道路系統調整、公共設施調整區位及內容方針、都市設計規範等。



圖 10 三重捷運先嗇宮站周邊地區個案變更整體規劃示意圖

四、 外環地區產業用地升級與擴充

基於上述核心區工業區之轉型變更外，為因應未來產業升級之需求，亦於中環地區之板橋、新店及林口等都市計畫區內將工業區土地轉型升級為通訊數位專用區及產業專用區等，其面積約為 102 公頃；另考量產業仍為本市經濟發展重要元素，本府計畫於中環、外環地區包含新莊、三峽及五股地區增加 61 公頃之產業專用區，並將持續規劃更多用地，以因應未來產業之發展需要。以下分別就產業升級及用地擴充案例說明如下：

(一) 都市計畫工業區調整—遠東通訊園區、新店榮工廠地(結合都市更新)、林口工一等

1. 板橋都市計畫遠東通訊園區個案變更

93 年奉經濟部核屬重大投資開發案件，並屬依「挑戰 2008 國家發展重點計畫」之產業高值化策略，利用遠東集團既有學術資源群聚，提升本市科技創新資源。產業用地升級規模達 15 公頃，都市

計畫於 96 年 1 月發布實施，現況公共設施已開發完成。



圖 11 板橋遠東通訊園區土地使用計畫示意圖

2.新店都市計畫榮工廠地都市更新

為 95 年配合中央辦理「推動全省 50 處政策性都市更新案」，並於 96 年進行「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」之規劃工作，以配合計畫區周邊在裕隆企業總部、宏碁、技嘉、宏達電等知名大型企業進駐同時，憑藉著景美溪畔的自然資源機會及公有土地的成本優勢，以都市更新計畫鼓勵整體開發，推動區域產業升級。計畫規模達 17 公頃，經內政部都市計畫委員會審竣，後續配合都市更新計畫、細部計畫一併發布實施。



圖 12 新店都市計畫榮工廠地土地使用計畫示意圖

3.林口都市計畫（工一）都市計畫變更

屬林口特定區計畫劃設之工業區，須以市地重劃方式開發，於 99 年規劃朝向產專區形式開發，產業用地升級規模達 70 公頃，刻正辦理都市計畫變更中。

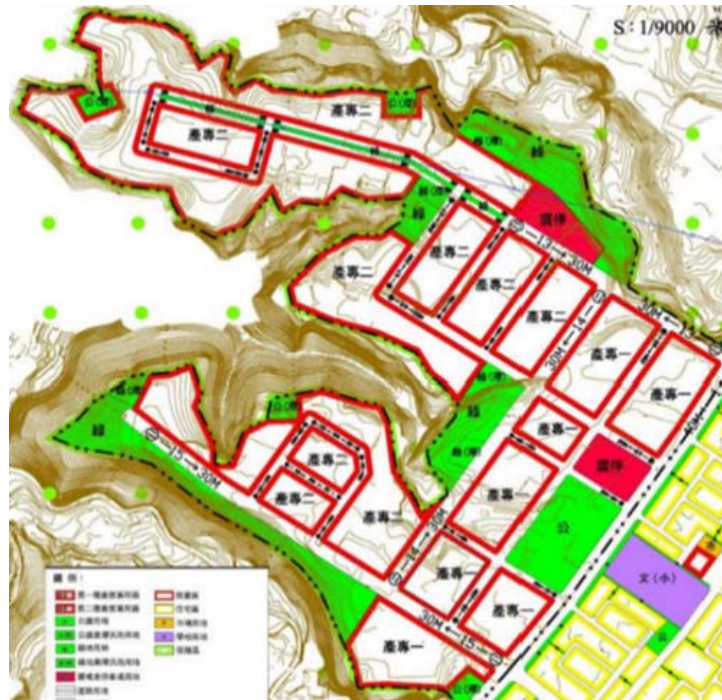


圖 13 林口都市計畫（工一）土地使用計畫示意圖

（二）產業用地調整擴大-擴大五股都市計畫、新莊產業專用區、三峽麥仔園

1.擴大五股都市計畫

該計畫之緣起主要為配合中山高速公路及八里新店線等重大建設之通車，及二重疏洪道洪水平原管制區之解禁進度，將位居大新莊核心地區卻長期因發展受限之地區進行整體規劃。其中規劃產業專用區以提供製造、加工、物流、倉儲、產品服務、展示、銷售及所需之辦公、研發、設計等使用，擴充產業用地規模達 43 公頃，刻正辦理擴大都市計畫程序中。

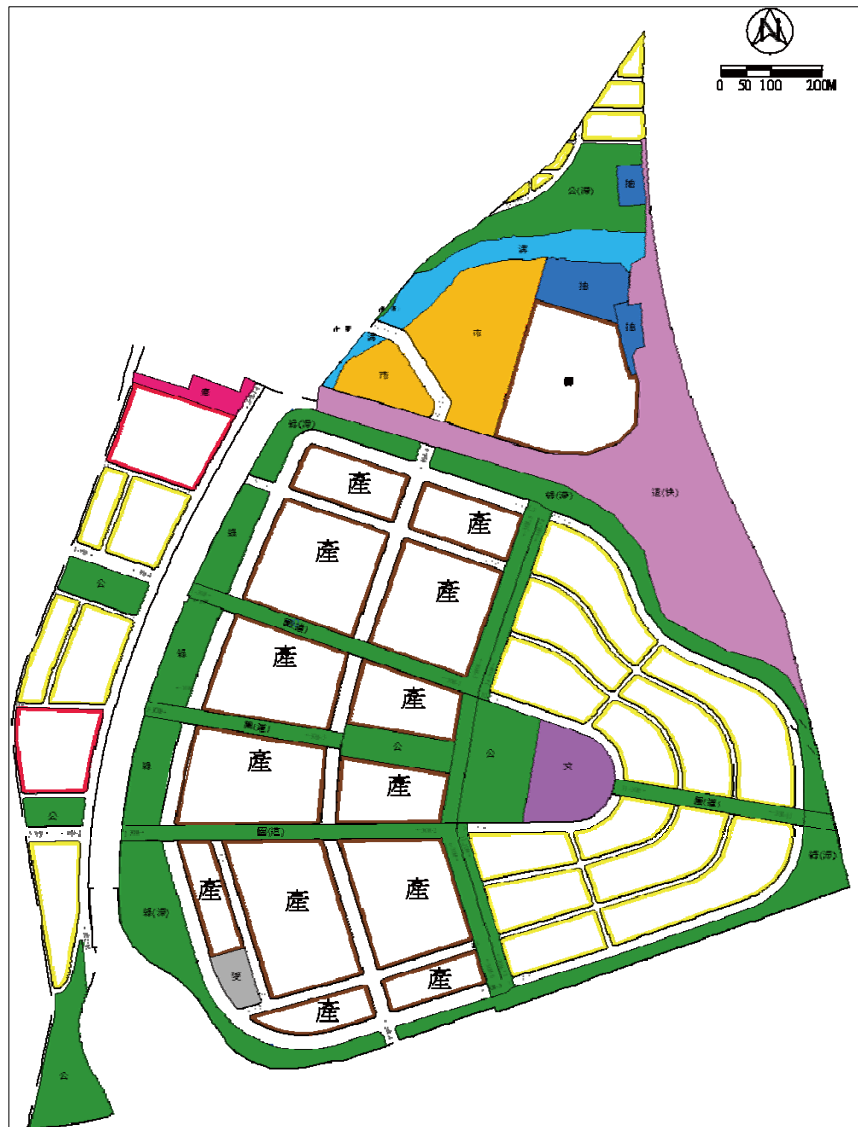


圖 14 擴大五股都市計畫土地使用計畫示意圖

2.新莊產業專用區

該計畫位於新莊、泰山及五股交接處，現況兩側為農業區，北側鄰近年產值近 4 千億元之新北產業園區(為轉型後之五股工業區)，南側緊臨新莊副都心及頭前重劃區，區內有機場捷運及捷運環狀線交會，期利用優越交通條件強化新莊都市整體發展及促進產業升級。該計畫擴充產業發展用地約 6 公頃，刻正辦理區段徵收中。



圖 15 新莊都市計畫產業專用區土地使用計畫示意圖

3.新訂三峽麥仔園都市計畫

該計畫為配合捷運三鶯線周邊規劃、提高財務效益，同時輔導樹林柑園地區非都市土地違法工廠合法化，以促進整體環境發展；該計畫預計擴充產業用地規模達 12 公頃，刻正辦理新訂都市計畫程序中。



圖 16 新訂三峽麥仔園都市計畫土地使用計畫示意圖

陸、開發實質指導通則

以新北市整體產業布局為藍圖，都市計畫工業區轉型機制之整體規劃考量內容，應涉及以下實質指導通則：

一、既有區域紋理發展轉型

(一) 整體發展之構想

- 1.依循上位計畫與部門計畫指導，尋求既有工業區適當轉型方向與屬性，界定區域性及小區域的階段規劃目標範圍。
- 2.考量都市發展脈絡與都市經濟現況，以訂定合宜的公設服務水準與總量發展目標。
- 3.考量既有地景紋理，規劃策略推動單元，並做為公共開放空間的點、線、面布局的框架。

（二）整體發展之範圍劃設原則

- 1.以申請基地所處計畫街廓及至少相鄰工業區街廓土地範圍，或街廓土地為現有巷道、自然地形等阻隔，經考量周邊土地現在使用情形及未來變更之可行性，得以巷道或自然地形所圍土地為規劃範圍。
- 2.規劃範圍若非完整街廓，需調查分析街廓內計畫道路與現有巷道之關係，研擬現有巷道未來處理方式。

二、申請個別開發之實質內涵

（一）鄰里關係的轉化

- 1.申請基地應調查所在鄰里公共及公益設施發展情形，以利規劃提供公共或公益設施。
- 2.申請基地於申請變更前應辦理說明會，增加鄰里社區參與及廣納民眾意見。

（二）交通動線的佈局

- 1.申請基地除應調查分析周邊計畫道路及現有巷道發展情形外，需考量周邊土地未來發展衍生之需求及配合相關交通建設計畫預為規劃完整路網。
- 2.申請基地應視周邊發展情形，配合整體規劃構想留設自行車所需行車及停車空間。

3.後期帶動與引導一個別開發基地應依循上位計畫指導及整體規劃構想，提供地區發展所需之都市機能如產業、居住或服務等空間。另開發基地規劃之公共設施與鄰接各單元應考量其串連之合理性及可行性。

三、 土地使用分區管制規範內容

- (一) 容許使用－變更土地使用分區應依都市計畫工業區檢討變更審議規範，變更為住宅區或商業區。用途則依都市計畫法臺灣省施行細則(未來則依新北市施行細則)辦理。
- (二) 使用強度－變更後土地使用強度應依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。除政府劃定之都市更新區域外，不得再適用都市更新獎勵為原則。
- (三) 功能性質－一個別開發基地功能性質除依都市計畫法臺灣省施行細則(未來則依新北市施行細則)辦理外，應視整體規劃構想提供必要之產業或服務機能。

四、 都市設計規範內容

- (一) 道路退縮、人行空間
 - 1.申請基地開發建築時應依整體規劃構想，臨計畫道路及現有巷道側退縮留設人行空間。
 - 2.考量消防救災所需，於鄰接道路寬度小於 8 公尺時，退縮空間應與道路齊平設計。
 - 3.人行空間設計應符合內政部 101.11.16 台內營字第 1010810415 號令建築物無障礙設施設計規範。
- (二) 公共開放空間景觀植栽綠化
 - 1.公園綠地等公共設施用地，綠覆率應達 60%以上。
 - 2.考量土地保水，公共設施用地以不得供多目標使

用為原則。

3.公共與開放空間景觀植栽需與道路退縮及人行空間配合，避免使用花台或綠籬等設計為原則。

(三) 防災與救災

1.建築設計須考量留設滯洪空間，且設施量應以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。

2.申請基地應參循新北市地區災害防救計畫，規劃基地防救災動線及相關設施。

3.建築設計應符合內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

柒、執行效益

在新北市空間發展結構、產業發展布局及工業區轉型處理原則下，新北市工業區土地調整轉型後，將產生新的產業發展布局及具體效益，其內容分述如下：

一、 新北市未來核心及周圍地區產業發展布局

(一) 第 4 級(高科技知識產業)產業軸

捷運三環三線之第一環與臺北市的知識交流最為密切，溪北化成工業區及頂崁工業區應能配合新莊知識園區、新莊副都心及機場捷運等建設，轉型成知識產業為主的產業園區；溪南位於市中心的二八張工業區多數工廠轉變作為廠辦大樓使用，未來可朝轉型成為企業及商務中心，與西側新板特區相輔相成。而南側新店的大坪林捷運站一帶，則可成為與北側產業園區串連，成為高科技產業重鎮；主要發展核心為化成工業區、二八張工業區、寶僑工業區、遠東通訊園區。

(二) 第 3 級產業中心核

新北市 3 級產業中心核將以「新莊副都心」及「新板

特區」雙核心所構成，透過交通便捷及地價相對臺北市便宜優勢，積極發展 3 級產業、吸引企業投資。

(三) 第 2.5 級(同時具有第 2 級產業設計製造與第 3 級產業管理中心的特性)產業軸帶

西側捷運萬大線為三環三線第二環，可朝結合原有工業區之產業，將原有 2 級產業升級為 2.5 級產業，以現有大專院校作為提供產業升級之能量及軸帶核心。

(四) 第 2 級產業軸帶

新北特 2 號 (台 65)為連接溪北、溪南及國 3 之重要幹道，沿線分別為中華、永寧、土城等工業區，快速道路的開闢對於貨物的運輸較具便利性及優勢，可以土城工業區作為 2 級產業發展核心。



圖 17 新北市未來核心及周圍地區產業發展布局示意圖

二、 具體效益

(一) 土地使用之合理化，兼顧核心地區之都會機能及其周圍地區之產業發展。

- (二) 核心地區閒置工業土地再利用，調整土地使用結構，強化核心都市機能，促進都市土地活化，並藉以推動經濟發展。
- (三) 透過工業區變更增加公共設施用地及可建築用地，並於開闢前先行簡易綠美化，提昇都市綠化面積，改善生活環境品質。
- (四) 規劃必要性道路系統及留設防救災據點，強化地區防救災機能。
- (五) 持續規劃適合產業發展需求之土地，穩固本市經濟發展之基礎。

第 2 案：內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」案。

說明：

一、為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。是以，在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變為可建築用地之都市計畫案件，均已依上開院函核示採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

二、監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢內政部，其中有關所提「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部李部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。此外，監察院於 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有

關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「…都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。…長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」。

三、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，歷經召開 1 次座談會、3 次工作小組會議及 2 次相關部會及地方政府研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經報奉行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函原則同意（如附件），內政部於 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函訂定前開作業原則請各部

(會)、各地方政府配合依照辦理有案。為協助各
地方政府加速辦理各都市計畫地區公共設施專案
通盤檢討，爰提會報告。

決 定：本案洽悉。

正本

檔 號:

保存年限:

行政院經濟建設委員會 函

受文者：行政院秘書長

發文日期：中華民國102年10月23日

發文字號：總字第1020004238號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

地址：10020台北市寶慶路3號

電話：02-2316-5494

承辦人：黃淑婷

電子郵件：olivia@cepd.gov.tw

主旨：奉 交議，內政部陳報「『推動辦理都市計畫公共設施保留地檢討計畫』（草案）」一案，業經本會委員會審議獲致結論，復請 查照轉陳。

說明：

一、復 貴秘書長102年7月23日院臺建字第1020044459號函。

二、本案經本會於102年8月15日邀集 鈞院交通環境資源處、性別平等處、主計總處、研究發展考核委員會、公共工程會、環境保護署、內政部、財政部、教育部、經濟部、交通部等相關機關開會研商，嗣經內政部依前述會議結論修正「推動辦理都市計畫公共設施保留地檢討計畫」（草案）為「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（草案），並於102年9月11日送至本會後，提102年10月7日本會第1459次委員會議討論，獲致結論如次：

（一）為檢討變更不必要之公共設施保留地，減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔，內政部所報「推動辦理都市計畫公共設施保留地檢討計畫」（草案），原則同意，計畫名稱並同意修正為「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（草案）。

（二）本案計畫目標請內政部納入更積極之方向，包括土地合理利用，提高生活水準及促進地方經濟發展。檢討原則



應維護民眾財產權益，並於檢討過程中增加公開溝通機制。

(三)茲因各都市計畫檢討作業進度不一，為增加本案經費運用彈性，同意內政部所提本案所需經費由內政部中央都市更新基金支應，後續如該基金管理辦法有修正需要，請內政部另循程序辦理。

(四)為使本案能順利推動，請內政部會同中央相關部會依「各公共設施用地之中央及地方主管機關」分工表，積極督促協調地方政府推動辦理。秉持滾動式檢討原則，於2-4年內完成全國都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討作業。

三、檢送內政部102年10月18日台內營字第1020810836號函暨「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則（草案）」3份。

正本：行政院秘書長

副本：內政部、本會都市及住宅發展處

主任委員 閔 中 管

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：張瓊月

聯絡電話：8771-2610

電子郵件：yueh@cpami.gov.tw

傳真：8771-2624

受文者：都市計畫組

發文日期：中華民國102年11月29日

發文字號：台內營字第10203489291號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一、二（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，
請查照辦理。

說明：

- 一、依據行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函辦理，並檢附上函影本1份。
- 二、本部研訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（如附件）業奉行政院前開號函同意，請積極配合依照辦理。

正本：行政院環境保護署、國防部、教育部、經濟部、交通部、文化部、衛生福利部、5直轄市、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府

副本：內政部部長室、政務次長室、林常務次長室、營建署許代理署長室、資訊室（請上網）、內政部營建署城鄉發展分署、新市鎮建設組、公共工程組、內政部營建署中部辦公室、都市計畫組（以上均含附件）

部長李鴻源

都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

壹、前言

一、背景說明

為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。是以，在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變為可建築用地之都市計畫案件，均已依上開院函核示採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢本部，其中有關所提「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，本部李部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。此外，監察院於本（102）年 5 月 9 日審議通過糾正本部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關

任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「…都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。…長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」。

二、依據

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，本部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」

本部為訂定本作業原則，俾作為各該都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據，歷經召開 1 次座談會、3 次工作小組會議及 2 次相關部會及地方政府研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成作業原則。

貳、 面臨課題

- 一、都市計畫範圍內之各項土地使用分區及公共設施用地之劃設，與計畫人口數息息相關。近年來臺灣地區人口成長，雖已呈現出遞減之趨勢，惟調降計畫人口數恐將影響部分土地使用分區之劃設，將連帶影響民眾之居住財產、權益等，各都市計畫擬定機關往往囿於上述因素考量，於都市計畫辦理通盤檢討時，仍維持原規劃容納人口方式檢討，而不予調降計畫人口，以致無法據以核實檢討公共設施用地之實際需求。
- 二、各類型公共設施提供之服務範圍，依其設施種類、面積而有不同，惟現行採個別都市計畫檢討公共設施用地方式，尚難予以整體考量，尤以服務範圍為區域型之大型公共設施用地（如大型體育場館），將造成各計畫區公共設施用地重覆留設或開闢後閒置之情形。此外，面臨人口結構朝向高齡少子女化現象，都市計畫公共設施亦有因應社會發展轉型調整使用型態之課題。

參、 計畫目標

- 一、檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨。
- 二、透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，並減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

肆、公共設施用地檢討構想

一、維護公共設施用地服務品質

- (一) 水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。
- (二) 消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。
- (三) 為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

二、因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。

三、核實檢討總人口成長需求

- (一) 人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口

檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。

- (二) 未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。

四、以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

- (一) 重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。
- (二) 公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

伍、公共設施用地檢討變更原則

各項公共設施用地檢討變更原則如下，並應由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定，分別協調各使用機關或管理機關（檢核表如附表一）

一、機關用地及其他公民營事業用地

- (一) 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二) 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
- (三) 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

二、學校用地

(一) 中小學用地部分：

1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
2. 檢討原則：
 - (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
 - (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或

用地。

(3)配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

(二) 高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

三、市場用地

(一) 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

(二) 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

四、體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

五、停車場用地

(一) 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核

實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

(二) 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

(三) 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

六、河道用地

(一) 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

(二) 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。

(三) 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分

區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

八、港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

九、鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

十、社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

十一、殯儀館、火葬場、公墓用地

（一）殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。

（二）火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。

（三）公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討

之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

十二、垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

十三、道路用地

- (一) 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- (二) 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
- (三) 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

十四、其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

陸、配套措施

一、辦理跨區整體開發：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共

設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

- （一）以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。
- （二）同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。
- （三）加強利用公有土地：
 - 1. 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。
 - 2. 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。
- （四）考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新…等予以取得。

- 二、為利後續之推動執行，各地方政府應由直轄市、縣（市）副首長擔任召集人，召集府內之都市計畫、城鄉、地政、教育、財政及各用地事業主管單位等組成跨局（處）之推動工作小組，以利工進。
- 三、本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施用地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。（各公共設施用地之中央及地方主管機關如附件二）

柒、作業流程

本處理原則奉行政院核定後，由本部依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，指示各直轄市、縣（市）政府應即辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依據同辦法第 42 條後段規定，有關都市計畫通盤檢討應由鄉（鎮、市）公所辦理者，改由縣政府依上開規定辦理之，以爭時效。檢討作業流程如附件三，並應列管各計畫案之辦理進度，秉持滾動式檢討原則，於 2 至 4 年完成專案通盤檢討作業：

- 一、辦理通盤檢討前之公告徵求意見及協調各使用及管理機關

本部及各直轄市、縣（市）政府應於一個月內，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報周知，俾公民或團體於公告期間，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。並應依同辦法第 45 條規定分別協調各使用機關或管理機關。

二、辦理專案通盤檢討草案之公開展覽及舉辦說明會

本部（部訂特定區計畫）及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公告徵求意見後 12 個月內提出各該都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討草案，並依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽、舉辦說明會。辦理都市計畫公開展覽事宜時，應依相關規定辦理公告週知（含通知）、會同相關機關（單位）辦理說明會等事宜，以加強落實民眾參與。

三、本部及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公開展覽及舉辦說明會後，將專案通盤檢討草案及公開展覽期間之公民或團體陳情意見送請各直轄市、縣（市）都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，並循序報請內政部核定後，交由各直轄市、縣（市）政府公告發布實施。

捌、其他配合事項

一、為協助各直轄市、縣（市）政府加速辦理公共設施用地專案通盤檢討，本部得視各都市計畫區規模及未徵收公

共設施保留地面積，依各直轄市、縣（市）政府財力等級，補助各直轄市、縣（市）政府辦理，及其所需經費由本部中央都市更新基金支應。

二、各直轄市、縣（市）政府應按月確實填報各都市計畫專案通盤檢討執行進度管考表，於每月 5 日前以電子郵件傳送最新執行進度供本部營建署彙辦，必要時召開執行進度檢討會議。

三、年度督導考核評鑑成效不佳者，除將執行情形函請直轄市、縣（市）首長加強督促外，並將列入爾後審核本部其他補助項目（如城鎮風貌型塑整體計畫）之參考。

附表一 ○○都市計畫公共設施用地檢討協調各使用機關或管理機關檢核表

用地類別 ¹		使用機關或 管理機關	目前取得及開闢使用情形	使用機關或管理機關檢討需求情形
機關 用地	機 一	○○○○○	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)
	機 二	...	...	...

學校 用地	文 小 一	教育局(處) (○○學校)	☐ 全部取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 全部未開闢 ☐ 部分取得 ☐ 已開闢 ☐ 部分開闢 ☐ 未開闢 ☐ 部分未取得 ☐ 全部未取得	☐ 仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) -----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更) ☐ 仍有使用需求(維持原計畫) -----取得之事業及財務計畫 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 無使用需求(檢討變更)

註 1：應按都市計畫設置之全部公共設施用地予以明列。

附件二 各公共設施用地之中央及地方主管機關

公共設施用地類別	地方主管機關	中央主管機關
學校用地(中小學校及高中用地) 體育場用地	各地方政府教育局(處)	教育部
學校用地(高中及大專以上學校用地)		教育部
公營事業用地 河道用地 市場用地	各地方府水利局(處) 各地方政府經濟發展局(處)或產業發展局(處)	經濟部
停車場用地 道路用地 鐵路用地 交通用地 車站用地 港埠用地	各地方政府交通局(處)	交通部
醫院用地 社會福利設施用地	各地方政府社會局(處)	衛福部
社教機構用地	各地方政府社教主管機關(教育或文化主管機關)	教育部或文化部
殯儀館用地 火葬場用地 公墓用地	各地方政府民政局	內政部
機關用地(供軍事設施使用)		國防部
垃圾焚化場用地 廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地	各地方政府環境保護局	行政院環境保護署
其他	依都市計畫指定目的之使用機關或管理機關	各該目的事業之中央主管機關

附件三 都市計畫公共設施用地檢討流程

