

內政部都市計畫委員會第 850 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 5 月 5 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

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

紀錄彙整：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 849 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運新莊線（臺北市段）大橋頭站變更聯合開發區（捷）為商業區、住宅區主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市信義區逸仙段二小段 33 地號等 21 筆土地工業區為臺北機廠博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更大湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（劃定干城二村及附近土地為都市更新地區）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜）（第二階段）」再提會討論案。（尚未確認）

第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」再提會討論案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收）（配合1號道路開闢工程）案」。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

八、臨時動議案件：

第 1 案：賴委員美蓉提出都市計畫工業區檢討變更審議規範涉及捐獻代金之數額，係由直轄市、縣（市）政府主管機關委託三家以上專業估價者查估後予以計算之，建請配合修正各類都市計畫變更審議規範或處理原則乙案。（尚未確認）

九、散會：上午 11 時 20 分。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運新莊線（臺北市段）大橋頭站變更聯合開發區（捷）為商業區、住宅區主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都委會 103 年 12 月 18 日第 667 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 104 年 4 月 7 日府都規字第 10400410200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：照案通過。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市信義區逸仙段二小段33地號等21筆土地工業區為臺北機廠博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都委會 103 年 9 月 25 日第 663 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 103 年 11 月 3 日府都規字第 10338415700 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款。

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、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何委員東波、孔委員憲法、賴委員美蓉、林委員秋綿、邱委員英浩、邱委員裕鈞、蘇委員瑛敏等 7 人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，復於 103 年 11 月 13 日、12 月 4 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見。案經臺北市政府以 104 年 4 月 14 日府授都規字第 10432824100 號函提請撤回本計畫案，故提會討論。

決議：本案同意依臺北市政府 104 年 4 月 14 日府授都規字第 10432824100 號函說明二（如附錄一）辦理，並請市府參考本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄二）重新研議相關計畫內容後，再行報部提會討論或交由本會專案小組繼續聽取簡報或重新依都市計畫法定程序辦理。

附錄一 臺北市政府104年4月14日府授都規字第10432824100號函



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

機關地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：吳牧學
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8271
傳真：27593317
電子信箱：mu@udd.taipei.gov.tw

都計組

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年4月14日

發文字號：府授都規字第10432824100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

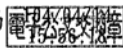
主旨：提請撤回「變更臺北市信義區逸仙段二小段33地號等21筆土地工業區為臺北機廠博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依文化部104年3月15日文資局蹟字第1043002733號函辦理兼復貴部103年12月11日營署都字第1032922687號函。
- 二、查文化部「古蹟歷史建築審議委員會」104年3月15日審議決議（略以）：「.....同意指定『臺北機廠』為國定古蹟，範圍包括臺北市信義區逸仙段二小段33地號.....等11筆土地之現存鐵軌線路、修理作業流程及職工福利設備等相關建造物與附屬設施。」。臺北機廠國定古蹟指定範圍既與市定古蹟範圍不一致，其都市計畫之規劃內容尚待本府與文化部、臺鐵局及相關鐵道文史團體溝通取得共識，爰請貴部同意撤回旨揭都市計畫變更案。

正本：內政部

副本：交通部臺灣鐵路管理局



(都市發展局代決)

內政部



1040413359

104/4/14

XBCAA-104328241000.di

第1頁，共1頁

附錄二 本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經臺北市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函送計畫書及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送適當份數修正計畫書（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，逕提委員會議討論或再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）都市計畫審議程序：

- 1、本案台北機廠全區範圍目前由文化部辦理文化資產審議程序中，依據文化資產保存法第 17 條及第 31 條規定，進入古蹟指定之審查程序者為暫定古蹟，其審查期間以 6 個月為限；古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。為避免文化資產審議結果與都市計畫審議結果衝突扞格，103 年 10 月 15 日立法院第 8 屆第 6 會期內政委員會第 10 次全體委員會議決議「要求營建署俟文化部文化資產審議定案後，再行審議決定都市計畫」。準此，本案應俟文化部文化資產審議定案後，再提委員會議審議。
- 2、本專案小組目前依臺北市都委會審議結果，已研提具體建議意見，惟依據臺北市政府規劃內容，本計畫區內應保留之歷史建築、文化地景、鐵道紋理範圍等，面積共達 10.66 公頃(約占計畫區總面積 62.60%)，與相關公民團體建議全區保留之建議不同，因涉及文化部文化資產審議情形，如該審議結果與市府文化資產審議結果一致者，則逕提委員會議審議；如不一致者，則請市府研提具體修正內容，再召開專案小組會議。

(二) 本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議有關研提具體工業區變更通則或方案之附帶決議：請臺北市政府參考「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，儘可能研擬工業區變更策略，補充納入計畫書敘明。

(三) 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：案經臺北市政府 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函補充處理情形對照表（如附件），除下列各點外，其餘原則同意市府處理情形。

- 1、有關審議規範第 4 點「生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之『遷廠計畫書』。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定」乙節，請依照規定，核實補充說明其處理情形。
- 2、本案涉及變更回饋部分，依該審議規範第 6 點規定，請交通部臺灣鐵路管理局、臺北市瑠公農田水利會與臺北市政府簽定協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入主要計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 3、除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理。

(四) 交通分析：

- 1、有關交通旅次產生等數據分析資料，以及南北向道路無法連通南側市民大道之原因等，請補充說明。
- 2、開發後部分道路交通服務水準在 D 級以下，請再研提具體交通改善措施。至於實施交通改善措施後，周邊道路交通服務水準之改善情形，請再補充說明。

(五) 其他計畫書應修正事項：

- 1、本案既以鐵道文化為主要規劃方向，請於計畫書加強說明。
- 2、本案係以保留原有文化資產，並引進相關活動設施為發展方向，有關新舊設施如何融合，請補充說明，並請依據土地使用分區管制內容，補充 3D 立體發展構想示意圖。
- 3、本案變更後部分土地將捐贈予臺北市政府，部分土地仍為交通部臺灣鐵路管理局管有，有關土地利用二者如何協調、整體開發構想是否一致，以及後續經營管理計畫等，請補充說明。
- 4、本案都市計畫規定之總容積，如經都市設計審議結果後，尚有餘額且無法於本案基地使用者，得依都市計畫法定程序將部分容積調配至同一都市計畫區。

(六) 公民或團體陳情意見表達：本案相關公民或團體於公開覽期間及臺北市都委會審議期間，已提供相關陳情意見，供審議參考，並納入計畫書敘明有案。相關公民或團體對於臺北市都委會審議結果，如有不同意見，或列席說明內容必須提供委員會審議參考者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送臺北市政府或本署，並請臺北市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表（包括編號、陳情人及陳情事項、市府研析意見等欄位），供審議參考。

(七) 建議事項：本案臺北市政府及交通部臺灣鐵路管理局在相關規劃過程中，應持續與相關公民團體或文史工作者保持溝通，以杜紛爭。

附件 第 1 次專案小組出席委員初步建議意見處理情形對照表（臺北市政府 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函）

第 1 次專案小組會議初步建議意見	處理情形
(一) 立法院決議事項： 1、本案台北機廠全區範圍目前由文化部辦理文化資產審議程序中，依據文化資產保存法第 17 條及第 31 條規定，進入古蹟指定之審查程序者為暫定古蹟，其審查期間以 6 個月為限；古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。為避免文化資產審議結果與都市計畫審議結果衝突扞格，103 年 10 月 15 日立法院第 8 屆第 6 會期內政委員會第 10 次全體委員會議決議「要求營建署俟文化部文化資產審議定案後，再行審議決定都市計畫」。準此，本案應俟文化部文化資產審議定案後，再提委員會議審議。 2、現階段本專案小組先行依臺北市都委會審議結果聽取市府簡報，繼續研提具體建議意見，並請交通部臺灣鐵路管理局持續瞭解文化部文化資產審議情形。 3、至於文化部文化資產審議結果，須配合調整主要計畫內容者，請市府研提具體修正內容。	1. 查文化部(文化資產局)103 年 10 月 24 日召開第五屆「古蹟歷史建築審議委員會」第 5 次會議，報告案第四案為「有關組成「臺北機廠」文化資產價值評估小組及目前辦理情形」，該部為求謹慎，已依據「文化資產審議委員會組織準則」第 9 條第 1 項規定，邀請六位專家學者委員組成「臺北機廠文化資產價值評估小組」，就文化資產之歷史、文化、藝術、科學及自然價值進行評估作業，該小組已於 103 年 10 月 10 日召開第一次工作會議及現勘會議，並針對評估報告大綱與撰寫內容進行討論；另於 10 月 31 日召開第二次工作及現勘會議，針對評估報告大綱及撰寫內容進行討論。 2. 前開評估報告依委員意見修正後，文化部復於 103 年 11 月 14 日召開第五屆「古蹟歷史建築審議委員會」第 6 次會議，將臺北機廠文化資產價值評估報告案提會報告。 3. 目前尚未確定臺北機廠文化資產價值評估案提「古蹟歷史建築審議委員會」審議時程。
(二) 本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：有關「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、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」審議時，相關委員所提「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」之附帶決議，請以對照表方式逐項補充說明。	詳補充資料三：內政部部都委會第 808 次會議紀錄【附帶決議】處理情形對照表。

第 1 次專案小組會議初步建議意見	處理情形
(三)「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：請依審議規範有關規定，列表逐項說明。	詳補充資料四：都市計畫工業區檢討變更審議規範逐項檢討說明對照表
(四)交通分析：本案請補充道路交通分析、交通動線及停車供需相關數據資料，如有交通服務水準較低或停車供給不足之情形，請研提具體交通改善措施，並將完整交通分析資料送請市府交通局認可及檢附認可文件，納入計畫書敘明。	本計畫道路交通分析、停車供需、交通動線規劃構想、交通改善措施已納入主要計畫內容。詳補充資料二：依第一次專案小組會議決議修正後主要計畫書（第 11～13、27～28 頁）
(五)都市防災：為因應本案開發基地之公共安全，應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。	都市防災避難場所、設施、救災路線、火災延燒防止地帶等規劃構想已納入主要計畫內容。詳補充資料二：依第一次專案小組會議決議修正後主要計畫書（第 28～29 頁）
(六)其他計畫書、圖應修正事項： 1、本案在都市計畫及文化資產保存方面，經歷冗長規劃過程，請詳細說明其辦理經過，以及專家學者與民眾參與之情形。 2、本案變更除為文化資產保存外，尚有其他計畫目標，請於計畫書加強其論述。 3、本案計畫書過於簡略，請依照都市計畫法第 15 條及都市計畫書圖製作要點有關規定，充實計畫內容。至於計畫書附件二整體開發及財務規劃構想內容，請改列於計畫書詳細說明項下，較為適當。 4、細部計畫公共設施用地如屬供作全部計畫範圍使用者，請改為主要計畫內容。 5、請交通部臺灣鐵路管理局儘可能蒐集相關開發案例，供規劃及審議參考。	1、文化資產價值鑑定、民眾參與及文化資產指定過程之說明，已納入主要計畫內容（第 40～42 頁附件二）。 2、計畫緣起及計畫目標已加強論述國有土地管理機關資產活化償債部分（第 1 頁、22～23 頁）。 3、主要計畫書內容均依都市計畫法第 15 條及都市計畫書圖製作要點有關規定辦理，並依第 1 次專案小組出席委員初步建議意見修正。另附件二整體開發及財務規劃構想內容亦已納入主要計畫書詳細說明項下（第 30～32 頁）。 4、主要計畫於公開展覽時原有將文資核心地區劃設為次分區之規劃，惟歷經臺北市都委會歷次專案小組審議，為凸顯臺北機廠作為博物館園區及全區整體規劃之構想，爰決議修正主要計畫除市民高架道路由工業區變更為道路用地外，其餘均由工業區變更為「臺北機廠博物館特定專用區」，細部計畫再予以劃分次分區及公共設施用地。至細部計畫公共設施用地之劃設均依內政部訂頒之「都市計畫細部計畫審議原則」規定辦理。 5、相關開發案例詳補充資料六：國外工業遺址再利用相關案例。

第 1 次專案小組會議初步建議意見	處理情形
(七) 公民或團體陳情意見表達： 1、相關公民或團體對本計畫案所提意見，請市府就重要議題（如現有設施保留範圍及如何保留、交通影響、容積率、經營管理等）及其處理情形列表說明。 2、本案相關公民或團體於公開覽期間及臺北市都委會審議期間，已提供相關陳情意見，供審議參考，並納入計畫書敘明有案。相關公民或團體對於臺北市都委會審議結果，如有不同意見，或列席說明內容必須提供委員會審議參考者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送臺北市政府或本署，並請臺北市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表（包括編號、陳情人及陳情事項、市府研析意見等欄位），供審議參考。	詳補充資料五：公民或團體所提重大議題處理情形對照表。

附件 內政部部都委會第 808 次會議紀錄【附帶決議】處理情形對照表（臺北市政府 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函）

部都委會第 808 次會議 紀錄附帶決議	處理情形
就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略	1. 有關地區產業政策及工業區變更定位，本計畫區位於鐵路地下化沿線軸帶（台北車站、華山創意文化園區、臺北啤酒工場、松山菸廠等）、信義計畫區及南京東路商圈之間，未來可串連信義計畫區、臺北文化體育園區及京華城之文化及商業活動及大型開放空間，詳主要計畫書「肆、發展潛力與限制」（第 22 頁）。 2. 本地區工業區變更之目標、方向及轉型策略係充分利用優越之區位將都市發展脈絡、都市開放空間、文化及產業群聚、交通運輸網絡進行整合性規劃，並透過活化文化資產創造城市文化標誌及多元文化場域，有效利用工業遷移後閒置土地改善整體公共環境品質，詳主要計畫書「伍、計畫目標」。（第 22~23 頁）
整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則	詳主要計畫書「陸、規劃原則與構想」（第 23~24 頁）
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…）	詳主要計畫書「玖、整體開發及財務規劃構想」（第 30~32 頁）
變更分區用途、功能、使用強度	1. 變更分區用途、功能詳主要計畫書「柒、變更計畫內容」之土地使用計畫（第 24 頁） 2. 使用強度訂定原則詳主要計畫書「柒、變更計畫內容（二）容積總量管制」（第 25 頁）。另為避免本計畫可建築土地開發量體形成對文化資產核心建築群之圍鎖封閉效果，細部計畫書以博物館園區文化資產群為核心向外遞減進行高度管制，將全區劃分為五個高度管制區（詳附圖 1：高度管制示意圖），以減少新建建築物對文化資產及鐵道文化景觀產生的衝擊。
道路退縮、人行空間	細部計畫之都市設計管制準則訂有公共開放空間系統之留設準則，包括沿道路側應退縮留設帶狀式開放空間供人行道及自行車道，並指定留設廣場式開放空間形塑入口意象及提供人潮集散。（詳附圖 1：公共開放空間系統示意圖）
植栽綠化、景觀、開放空間	細部計畫之都市設計管制準則訂有景觀植栽及綠化之保留準則，摘要如下： 1. 原有良好植生以盡量保留為原則，如為受保護樹木，應依臺北市樹木保護自治條例規定辦理。 2. 歷史建築總辦公室前、後院景觀，仍保留臺北機廠建廠時期之景觀型態，具有歷史文化意義價值，應以保留維護原則，並作為建築基地景觀規劃配置之主要元素。
防災、救災	詳修正後主要計畫書「柒、變更計畫內容四、都市防災」規定（第 28~29 頁）

部都委會第 808 次會議 紀錄附帶決議	處理情形
公共設施	1. 主要計畫層次之公共設施（道路用地）詳主要計畫書「柒、變更計畫內容」（第 25 頁） 2. 細部計畫層次之公共設施（博物館、公園、綠地、道路用地）詳細部計畫書「伍、計畫內容」（第 13 頁）
變更後經濟效益評估	詳修正後主要計畫書「玖、整體開發及財務規劃構想」（第 30～32 頁）
變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則	本計畫經檢討確有變更工業區為其他使用分區之必要，並經內政部 101 年 1 月 2 日內授營都字第 1000253717 號函同意辦理都市計畫個案變更。

附件 都市計畫工業區檢討變更審議規範逐項檢討說明對照表（臺北市政府 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函）

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。	略
二、本規範之適用範圍如下： （一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。 （二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	二、本規範之適用範圍如下： （一）本案採個案變更，非採通盤檢討方式辦理。 （二）本案列為交通部臺灣鐵路管理局資產活化償債之重大開發計畫，係配合中央興建重大設施、都市發展、文化資產保存及經濟發展需要所作之必要變更。
三、本規範之辦理程序如下： （一）通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2. 經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。	三、本規範之辦理程序如下： （一）通盤檢討 本案採個案變更，非採通盤檢討方式辦理。
（二）個案變更 1. 都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2. 申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管	（二）個案變更 本案經內政部 101 年 1 月 2 日內授營字第 1000253717 號函，認定符合都市計畫法第二十七條第一項第、三四款規定，並同意辦理都市計畫個案變更。（詳主要計畫書附件一）

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。	
四、工業區變更之基本要件如下： (一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。	四、工業區變更之基本要件如下： (一)「臺北機廠遷建建設計畫」業經行政院 99 年 3 月 1 日院臺交字第 0990093143 號函核定在案。(詳附件 1)
(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。	(二)本廠遷廠後，現有員工將遷至富岡基地續行火車維修業務。
(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。	(三)申請人業檢具整體開發計畫暨財務計畫書，並摘要置於計畫書附件二、整體開發及財務規劃構想（第 33~34 頁）。
(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	(四)依本府環境保護局 103 年 2 月 14 日北市環秘(一)字第 10330904900 號函說明，本案工廠登記產業類別為運輸工具(鐵路客貨車輛)製造修配業，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 24 款規定，因本案工廠變更用地作為非工廠開發使用，未符合法定工業類別，毋須實施環境影響評估。本案基地爾後若有其他開發行為，則須另案判定（詳附件 2）。並已於修正後主要計畫書載明(第 17 頁)。
(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	(五)經查詢行政院環境保護署土壤及地下水污染整治基金管理會「土壤及地下水污染場址查詢系統」，本計畫範圍非整治、控制場址及地下水受污染使用限制地區，另亦非屬土壤及地下水污染整治法第九條公告列管之事業範疇。
五、工業區檢討變更原則如下： (一)區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。	五、工業區檢討變更原則如下： (一)區位 本申請基地所屬之工業區，因都市發展結構改變，且位處臺北市東區政治經濟核心，不適合繼續作工業使用。又區內文化資產豐富，為妥善保存該等文化資產及活化再利用，爰變更為

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
	符合都市發展需求之使用分區。
(二)總量管制 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。	(二)總量管制 經查臺北市統計資料庫查詢系統，臺北市 102 年計畫人口為 3,414,000 人，按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定計算，臺北市商業區面積不得超過 2,623.3 公頃，次查臺北市 102 年商業區、娛樂區、特定專用區面積合計約 1280.76 公頃，而本計畫面積約 17.035 公頃，經檢討尚符合前開商業區面積上限規定。
(三)編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。	(三)編定工業區之檢討 本變更工業區經查未屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區。
六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：	六、本案土地管理單位或所有權人包括交通部臺灣鐵路管理局、交通部高速鐵路工程局（國有土地）、臺北市政府新建工程處（市有土地）及臺北市瑠公農田水利會，本變更案於臺北市都市計畫委員會審議時，各單位均同意土地使用變更，其中交通部臺灣鐵路管理局及臺北市瑠公農田水利會須回饋土地予臺北市政府，主要計畫書已明定該等單位應與臺北市政府簽訂協議書（第 31～32 頁），本府刻與臺鐵局就協議書內容研議中，並於細部計畫公告實施後一年內完成產權捐贈程序。
(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定： 1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分	(一)本計畫係由工業區變更為臺北機廠博物館特定專用區及道路用地，應捐贈土地比照工業區變更為商業區之規定辦理： 1. 交通部臺灣鐵路管理局管有之土地範圍，面積為 167,073 平方公尺，捐贈土地面積為 67,664.56 平方公尺，捐贈比例達 40.5%。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。 2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。	2. 交通部高速鐵路工程局管有土地部分，仍維持地下高鐵隧道使用，未來亦不計入建蔽率及容積率檢討，故毋須回饋。 3. 臺北市瑠公農田水利會土地，面積合計為 357 平方公尺，捐贈土地面積為 265.05 平方公尺，捐贈比例達 74.24 %。（超過 40.5% 部分之基準容積則調派至可建築土地與交通部臺灣鐵路管理局共同開發）。 4. 前述捐贈之土地均於細部計畫為公共設施用地，故符合工業區變更為商業區捐贈土地不得低於 40.5%、公共設施用地不得低於 30% 之規定。
(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。	(二) 1. 本計畫為配合臺北機廠博物館園區之規劃（詳補充資料七：臺北機廠博物館園區規劃構想），前開捐贈之土地於細部計畫劃設為博物館、公園、綠地及道路用地，其可能引進之產業類別詳主要計畫書「玖、整體開發計畫及財務計畫」（第 30 頁）。 2. 公園用地、道路用地之多目標使用均比照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。
(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。	(三) 本案已由申請人併同擬定細部計畫並配置必要之公共設施用地。
(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。	(四) 主要計畫書「捌、實施進度與經費」已載明，本計畫捐贈之公共設施用地，其建設費及樁位測定費由交通部臺灣鐵路管理局及臺北市瑠公農田水利會按土地持分比例負擔（第 29～30 頁）。
(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。	(五) 主要計畫書「玖、整體開發計畫及財務計畫」，交通部臺灣鐵路管理局及臺北市瑠公農田水利會應與本府簽訂協議書，並於細部計畫公告實施後一年內完成公共設施用地產權捐贈程序。（第 31～32 頁）。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。 工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積） 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。	七、 1. 依本條文第二項之公式計算，本計畫工業區變更後容積率為504%（300%/（1-40.5%）），變更後使用性質相同之使用分區為信義計畫區內業務設施區（容積率560%），細部計畫劃設之次分區基準容積率，將依本條文規定辦理。 2. 考量臺北機廠未來新舊建物之融合、周圍地區交通服務水準不足，主要計畫已納入容積總量管制原則，說明如下：依臺北市工業區變更通案處理原則，變更後基準容積為變更前基準容積之70%（扣除30%公共設施用地不計容積），交通部臺灣鐵路管理局管有土地未來開發之總容積不得大於350,853.30 m²（管有土地面積167,073平方公尺×300%×70%）；臺北市瑠公農田水利會持有土地未來開發之總容積不得大於749.70 m²（持有土地面積357 m²×300%×70%），本案工業區變更後總容積係以變更前總容積乘以70%計算，變更後平均容積率為353%，較都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定更為嚴格。 3. 本計畫捐贈土地已達40.5%，且均於細部計畫劃設為公共設施用地，符合本條文第四項規定。
八、工業區變更之開發方式如下： （一）捐贈土地 1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積	八、工業區變更之開發方式如下： （一）捐贈土地 本計畫捐贈土地均為公共設施用地，未採捐獻代金方式折算繳納。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
3. 直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。	
(二)自辦市地重劃 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	(二)自辦市地重劃 本計畫非採自辦市地重劃方式開發。
九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。 計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。	九、 1. 本計畫捐贈土地均於細部計畫劃設為公共設施用地，並無捐贈可建築土地。 2. 本計畫係以文化發展及公共使用為主，商業及其他附屬設施為輔，故細部計畫限制住宅使用不得超過可開發總容積樓地板面積之 30%。另細部計畫劃設公共設施用地中，公園、綠地用地面積達 1.85 公頃，占計畫區總面積 10.84%，符合內政部訂頒之都市計畫細部計畫審議原則：「主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」規定。 3. 細部計畫之都市設計準則已明定除依法應檢討法定停車空間外，基地開發衍生之計程車、裝卸貨車、接駁車、大客車、汽車、機車及自行車等停車需求均應於基地內自行滿足。至於供公眾使用之停車空間，倘臺北機廠博物館園區受到古蹟限制，基地開發範圍有限致停車供給無法自行滿足部分，應由交通部臺灣鐵路管理局另於建築基地內提供，並開放為公眾使用。 4. 本計畫發布實施後，本府地政機關自當依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。
十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定	十、「臺北機廠遷建建設計畫」業經行政院 99 年 3 月 1 日院臺交字第 0990093143

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
之。	號函核定在案。(詳附件 1)
十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一)土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。 (二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。 (三)未來之開發使用計畫。 (四)工廠登記證明文件。 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 (六)土壤及地下水污染評估調查資料。未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。	十一、 (一)本案申請人為交通部臺灣鐵路管理局，土地管理單位或所有權人包括交通部臺灣鐵路管理局、交通部高速鐵路工程局（國有土地）、臺北市政府工務局新建工程處（市有土地）及臺北市瑠公農田水利會，本變更案於臺北市都市計畫委員會審議時，各單位均同意土地使用變更。 (二)土地變更範圍相關地籍資料載於計畫書表二「計畫區地籍暨土地權屬綜理表」（第 5~6 頁）。 (三)未來之開發使用計畫業由申請人檢具整體開發計畫暨財務計畫書，並摘要置於計畫書「玖、整體開發及財務規劃構想」（第 30~32 頁）。 (四)工廠登記證明文件詳附件 3。 (五)「臺北機廠遷建建設計畫」業經行政院 99 年 3 月 1 日院臺交字第 0990093143 號函核定在案。(詳附件 1)。 (六)經查詢行政院環境保護署土壤及地下水污染整治基金管理會「土壤及地下水污染場址查詢系統」，本計畫範圍非整治、控制場址及地下水受污染使用限制地區，另亦非屬土壤及地下水污染整治法第九條公告列管之事業範疇。
十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定： (一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。 (二)屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。 (三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形	十二、 目前本計畫均依本規範之規定辦理，惟「臺北機廠遷建建設計畫」業經行政院 99 年 3 月 1 日院臺交字第 0990093143 號函核定在案，本計畫屬本條文第一項第二款「配合國家重大建設」，得不適用本規範全部或一部之規定。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。 (四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。	

附件 公民或團體所提重大議題處理情形對照表（臺北市政府 103 年 11 月 26 日府都規字第 10314554800 號函）

重大議題	處理情形
現有設施保留範圍及如何保留	1. 本計畫之開發方式係以原文資審議指定範圍為基礎，延續鐵道紋理脈絡進行新舊建物融合。未來全區開發，以維繫基地整體性為考量，古蹟核心區（組立工場、鍛冶工場、原動室及柴電工場）與周邊其他歷史建築以鐵道紋理串聯，達成相輔相成之整合效果；外圍文化資產（澡堂、總辦公室及客車工場）未來再利用時，將保留部分空間作為展示過去史記憶之相關活動使用；重要工業地景（東露天吊車、移車台、重要軌道及庭園等），則為原地保留；剩餘空間始作為文化活動支援性設施。 2. 未來留供國有土地管理機關開發利用之特定專用區，透過都市設計管制，規範既有鐵道設施採原貌保留復舊，並留設廣場式開放空間保留鐵道紋理歷史脈絡。區內應保留之歷史建築、文化地景、鐵道紋理範圍等，面積共達 10.66 公頃（約占計畫區總面積 62.60%），實際臺鐵局可配置建築之土地面積僅約 6.37 公頃（約占計畫區總面積 37.40%），已充分保存文化資產與鐵道文化地景。 3. 為避免園區建築量體形成對文化資產之圍鎖封閉效果，細部計畫都市設計管制準則已增訂高度管制，將計畫區劃分為五個高度管制區，儘可能降低新建建築物對文化資產產生的景觀衝擊。 4. 原臺北機廠之機械設備，除為維修車輛所需，依計畫移至富岡基地外，餘設備、機具及文物採原地保留方式保存。亦可結合數位典藏技術，進行保存展示、技術傳承與建置知識庫，請退休員工參與解說導覽、口述歷史、文化志工培訓等，以充實文化保存內涵，使臺北機廠作為鐵道文化之教育基地。除臺北機廠博物館外，臺鐵局亦積極建構環島鐵路文化網絡，致力鐵道文物之保存，北部以北門舊鐵道部、臺北機廠、富岡新機廠及苗栗鐵道文化園區（含舊山線）為主要之鐵道博物館群，分別扮演不同靜態與動態之展示與教育機能，以架構完整鐵道文化網絡。
交通影響	為減少本計畫未來開發後產生之交通衝擊，主要計畫內容已納入交通動線規劃構想及交通配套改善措施（第 27～28 頁）。
容積率	容積總量管制原則已納入主要計畫內容（第 25 頁），說明如下：交通部臺灣鐵路管理局管有土地未來開發之總容積不得大於 350,853.30 m ³ （管有土地面積 167,073 平方公尺×300%×70%）；臺北市瑠公農田水利會持有土地未來開發之總容積不得大於 749.70 m ³ （持有土地面積 357 m ² ×300%×70%）。
經營管理	1. 本計畫回饋予臺北市政府之文化資產核心區部分，籌備期間由臺北市政府為經營主體，正式營運期由臺北市政府及交通部臺灣鐵路管理局共同經營管理、共同負擔經費，已納入主要計畫「捌、實施進度與經費」（第 31～32 頁）。 2. 另前述文資核心區之規劃構想，請委員參閱補充資料七：臺北機廠博物館園區規劃構想。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更大湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 96 年 12 月 28 日第 144 次會議審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 5 月 13 日府建城字第 0970062740 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會陳前委員麗紅（召集人）、周前委員志龍、林委員秋綿、黃前委員德治、孫前委員寶鉅組成專案小組，於 97 年 6 月 10 日、98 年 6 月 9 日、99 年 1 月 26 日召開 3 次會議。後因陳前委員麗紅、周前委員志龍任期屆滿，經再簽奉核可，專案小組由林委員秋綿擔任召集人，增加李前委員正庸、王前委員秀娟，於 100 年 3 月 16 日召開第 4 次會議。

七、案經宜蘭縣政府 103 年 12 月 19 日函送相關補充資料到部後，再簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、邱委員英浩、劉委員小蘭、林委員信得、王委員靚琇組成專案小組，於 104 年 2 月 11 日召開第 5 次會議，獲致具體建議意見略以：「考量本案通盤檢討自 89 年辦理公開展覽迄今已逾 14 年、時空背景環境已改變、變更內容已有重大變化等因素，建議本案依本會第 812 次會議之附帶決定事項：『對於部分計畫案如涉及計畫內

容、開發方式之重大變更或影響民眾權益甚鉅等，本會將視實際情形，提請大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新研擬具體可行方案並退請該管都市計畫委員會審議通過後，重新報由內政部核定。』規定，建議本案提請本會討論決定退請宜蘭縣政府重新研擬可行變更方案，提請該管都市計畫委員會審議通過後，再報由本部核定；至下列出席委員初步建議意見，建請宜蘭縣政府併予考量。…」（詳附錄），爰提會討論。

決 議：本案退請宜蘭縣政府重新研擬可行變更方案，提請該管都市計畫委員會審議通過後，再報由本部核定。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

考量本案通盤檢討自89年辦理公開展覽迄今已逾14年、時空背景環境已改變、變更內容已有重大變化等因素，建議本案依本會第812次會議之附帶決定事項：「對於部分計畫案如涉及計畫內容、開發方式之重大變更或影響民眾權益甚鉅等，本會將視實際情形，提請大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新研擬具體可行方案並退請該管都市計畫委員會審議通過後，重新報由內政部核定。」規定，建議本案提請本會討論決定退請宜蘭縣政府重新研擬可行變更方案，提請該管都市計畫委員會審議通過後，再報由本部核定；至下列出席委員初步建議意見，建請宜蘭縣政府併予考量。

- (一) 依交通部觀光局列席代表意見，有關大湖育樂有限公司申請員山鄉大湖風景特定區設立大湖親子樂園開發案，前經宜蘭縣政府 88 年 2 月 5 日核准、該局同年 12 月 15 日同意備查在案，因前開申請案涉及逕向本部陳情意見(陳正光先生陳情案)及本案土地使用規劃，建請宜蘭縣政府查明現況湖心島之使用，是否為申請人依前開開發案事業計畫書所開發，並請檢附該事業計畫書影本等資料，供審議參考。
- (二) 建請宜蘭縣政府補充上開事業計畫書之土地使用類型及強度資料，並請補充說明該府重新研擬之計畫方案，其土地使用強度與前開事業計畫書內容之比較分析，以及新計畫方案之開發限制條件（如坡度、生態敏感地區、開發期程、分期分區…等項目）。
- (三) 交通系統：建請補充本計畫區區域交通系統、交通量現況及道路服務水準、開發後交通量預測、停車需求等分析資料，供審議參考。

(四) 本案依都市計畫法第 16 條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，為符合都市計畫案主要計畫與細部計畫分離之政策趨勢，建議宜蘭縣政府於本次通盤檢討考量將主要計畫及細部計畫分開擬定，將土地使用分區管制、都市設計及都市防災計畫等細部計畫範疇納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定相關管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（劃定干城二村及附近土地為都市更新地區）案」。

說 明：

一、本案准本部營建署城鄉發展分署 104 年 3 月 27 日城規字第 1041000670 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 103 年 12 月 2 日起至民國 103 年 12 月 31 日止，於新北市政府及林口區公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 103 年 12 月 12 日假新北市林口區公所舉辦說明會，且於新北市刊登聯合報 103 年 12 月 7、8、9 日等 3 天公告完竣。

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，其餘准照公開展覽草案通過，並退請內政部營建署城鄉發展分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表：

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	林口特定區中心商業區東北側干城二村及附近土地	應以市地重劃方式開發，並於市地重劃完成後，始准核發建築執照。 (3.41)	劃定全街廓(3.41)為都市更新地區，應以市地重劃或都市更新方式辦理開發。 1.A區(2.05)： (1)包括財政部國有財產署、台北市與新北市政府共有、國防部政治作戰局與私人共有及私人土地，優先劃定更新單元開發。	1.本案變更範圍雖於 75 年 10 月發布實施一通計畫書，劃入第四期分區開發範圍內，須以市地重劃方式開發完成後，始准發照建築，惟原台北縣政府 89 年 11 月公告實施之「林口新市鎮第三期(三、四區)市地重劃區重劃計畫案」書，考	1. 「A 區」都市更新單元範圍，詳表五及圖十一。 2. 「B 區」自辦市地	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	之街 廓		(2)開發主體為國防部政治作戰局。 (3)毗鄰私有土地如願意參加優先更新單元開發，得依「都市更新條例」第9條規定，實施都市更新事業時，實際整合範圍依新北市都市更新單元劃定基準及其相關規定劃定都市更新單元。 2.B區(1.36)： (1)包括私人及財政部國有財產署(24.02 m²)土地，採自辦市地重劃或都市更新方式整體開發。 (2)開發主體為土地所有權人。	量本案範圍(包括千城二村及附近土地之街廓)房屋密集及窒礙難行市地重劃而排除(參見圖一)，造成周邊街廓幾近開發完竣，獨留本案範圍尚未開發，現況建物老舊、都市功能不彰。 2.今配合國有土地活化政策，依101年9月「國有土地清理活化督導小組」第12次會議決議(詳附件三)，以都市更新方式辦理本案及行政院同意本案列為都市更新示範計畫(詳附件四)，爰於103年4月7日內政部營建署城鄉發展分署召開之「研商國防部政治作戰局委託本分署代辦『新北市林口區千城二村』都市更新案是否辦理市地重劃及確認主辦機關事宜」會議，因獲與會單位認同(詳附件五)，決議以劃定全街廓為都市更新地區，採市地重劃或都市更新方式開發，加速全街廓發展。	重劃或都市更新方式開發範圍，詳表五及圖十一。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
2	林口特定區中心商業區東北側干城二村及附近土地之街廓	土地使用分區管制要點	增列土地使用分區管制要點： 本更新地區內實施都市更新事業達下列條件時，得給予基準容積獎勵，其獎勵額度為基準容積之 20%，並不得與同項都市更新獎勵重覆計列： 1.應全街廓為整體規劃以利公共環境改善。 2.取得黃金級以上綠建築標章之開發方式。	1.為鼓勵實施者或都市更新事業機構，以全街廓整體規劃作為更新地區開發指導，提升地區環境品質，並鼓勵更新事業建築符合黃金級綠建築標章規定，促進都市永續發展。 2.符合各該條件時，得給予獎勵容積，以提高開發可行性並加速其開發時程。		本變更案刪除。 理由： 1.為解決本案原規定採市地重劃方式辦理整體開發之困難，本案業於變更內容編號第 1 案將變更範圍劃為 A、B 二區，並增列採都市更新之開發方式，加速開發。 2.查「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點第 2 次專案通盤檢討）案」業經本會第 845 次會議審決，有關容積獎勵部分請依前開專案通盤檢討案規定辦理，以資妥適。

表五 辦理都市更新或市地重劃範圍土地權屬表

項目	開發方式		土地權屬 (管理機關)		地籍面積 (m ²)	百分比 (%)
A 區	都市更新地區	都市更新單元	公私共有	國防部政治作戰局與私人共有(29 筆土地)	17,610.90	51.62
				台北市政府與新北市政府財政局共有(2 筆土地)	2,540.06	7.45
			公有	財政部國有財產署(2 筆土地)	211.24	0.62
			私有	私人(1 筆土地)	152.40	0.45
B 區	自辦市地重劃或都市更新方式整體開發	公有	財政部國有財產署(1 筆土地)	24.02	0.07	
		私有	私人(28 筆土地)	13,572.63	39.79	
合計					34,111.25	100.00

註：本計畫整理，應依地政事務所實際分割面積為準



圖十一 劃定干城二村及附近土地為都市更新地區示意圖

二、本案計畫審核摘要表，請補充公開展覽登報資料、辦理說明會地點及是否有公民或團體陳情意見等資料，以利查考。

三、公民或團體陳情意見：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會決議
1	國防部政治作戰局 麗林二段3地號等29筆土地	1. 依內政部自 103 年 12 月 2 日起至 103 年 12 月 31 日止，公開展覽旨案計畫書、圖內容辦理。 2. 查旨案更新地區劃設面積約 3.41 公頃，其周邊計畫道路均已開闢完竣，惟優先更新單元範圍內之計畫道路及綠化步道用地(面積合計約 2,286.45 平方公尺)尚未開闢，考量其優先更新單元受計畫道路與綠化步道用地劃設區位影響，導致住宅區被分割為三塊，未來實施都市更新事業時，易產生規劃設計上之困難。	爰此，建議請檢討旨案更新地區或單元範圍內之原計畫道路及綠化步道用地路型之保留必要性，並視實際發展需求調整及研擬相關規劃方案，俾利推動旨案後續相關事宜。	建議同意採納。 1. 考量陳情都更單元(A區)其基地形狀完整性及建築景觀設計之彈性，並依臺北縣政府 89 年 11 月 27 日公告發布修訂後「臺北縣林口新市鎮第三期(第三、四區)市地重劃計畫書」之捐贈比例及新北市政府 103 年 10 月 17 日北城都字第 1031920517 號函：「…不得低於原市地重劃之負擔比例；另…得於留設不低於原計畫規定之公共設施面積前提下，於都市計畫變更階段適度調整相關公共設施之配置」之規定，爰應廢除整街廓之原道路用地及綠化步道用地，並劃設 34.96%公共設施用地作為負擔捐贈，以資公平。 2. 本案變更範圍周邊均已重劃完成，無其他可供本案負擔之公共設施用地，為免影響地主權益，另考量公益設施屬公共使用之設施，故重新合理配置全街廓之土地使用分區。 3. 規劃方案詳見附表一變更內容明細表。	本案除下列各點外，其餘准照規劃單位研析意見通過。 1. 請將調整方案中 A 區與 B 區之公共設施負擔情形納入計畫書敘明，以利查考。 2. 有關調整方案中第二種住宅區附帶條件部分，應以無償捐贈公園用地及公益設施樓地板面積為主，請將「得以繳納代金方式辦理」等文字刪除，並重新檢視並修正調整方案之土地使用配置，

編號	陳情人 及建議 位置	陳情理由	建議 事項	規劃單位 初步研析意見	本會決議
					以符合捐贈比例。 3. 本案調整變更方案內容與公方開展覽方案比較與覽草案比較，已有重大改變，應依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公體陳情意見，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，免再審議；公開展覽期間公體提出陳情意見與變更案有直接關係者，則再提會討論。

編號	陳情人 及建議 位置	陳情理由	建議 事項	規劃單位 初步研析意見	本會決議
2	林千 娃、 鄧宗智 麗林二 段 9、 19、 43、45 地號等 4 筆土地	1. 申請人所有坐落新北市林口區麗林二段 9、19、43、45 地號等土地，上開土地係祖先遺留持有期間已數十年，原台北縣政府劃內林口新市鎮第三、四期重劃範圍內，只徵收部分土地作為文化二路之道路用地且被政府拋棄未參加市地重劃，一轉眼又十幾年了。 2. 當初政府拋棄理由係干城二村房屋密集窒礙難行(即公展圖中所示 A 區部分)故未能參加市地重劃，然圖中所示 B 區部分私有土地並無密集房屋及窒礙難行情況竟然一併被拖累，今為活化國有土地將上開地區劃定為指定都市更新地區，申請人絕不反對特此聲明。 3. 綜觀公展範圍四周圍公共設施非常完備且已完成(分別為文化二路、中華一路、民享路及寶林路等)僅內部八米道路尚未開闢，可待開發時自行留設即可，則市地重劃已屬浪費不符成本概念，國有土地(A 區)按都市更新亦屬可行方案，但 B 區之私有土地前已被徵收且位置皆面臨建築線(分別文化二路、中華一路及寶林路等)雖可採都市更新方式開發但畢竟曠日費時，故敬請增加「或繳納代金」方式，則私	為劃定干城二村及附件地區為指定都市更新地區案，敬請惠予增加「或繳納代金」。	建議同意採納。 理由： 1. 本案變更範圍周邊均已重劃完成，無其他可供本案負擔之公共設施用地，為免影響地主權益，另考量公益設施屬公共使用之設施，故重新合理配置全街廓之土地使用分區。 2. 此陳情位置屬本次變更範圍(B 區)，相關內容詳見附表一變更內容明細表。	同編號 1。

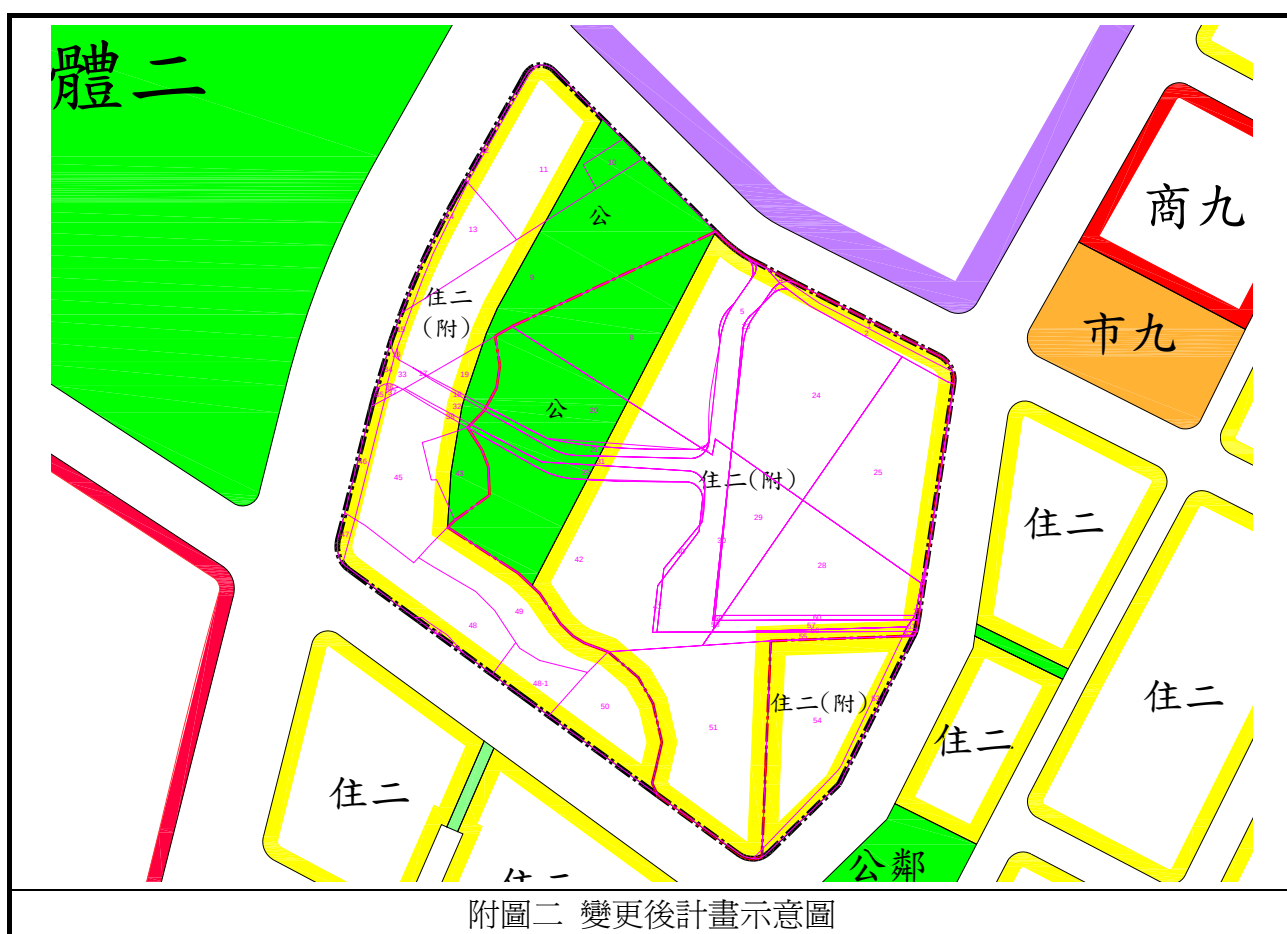
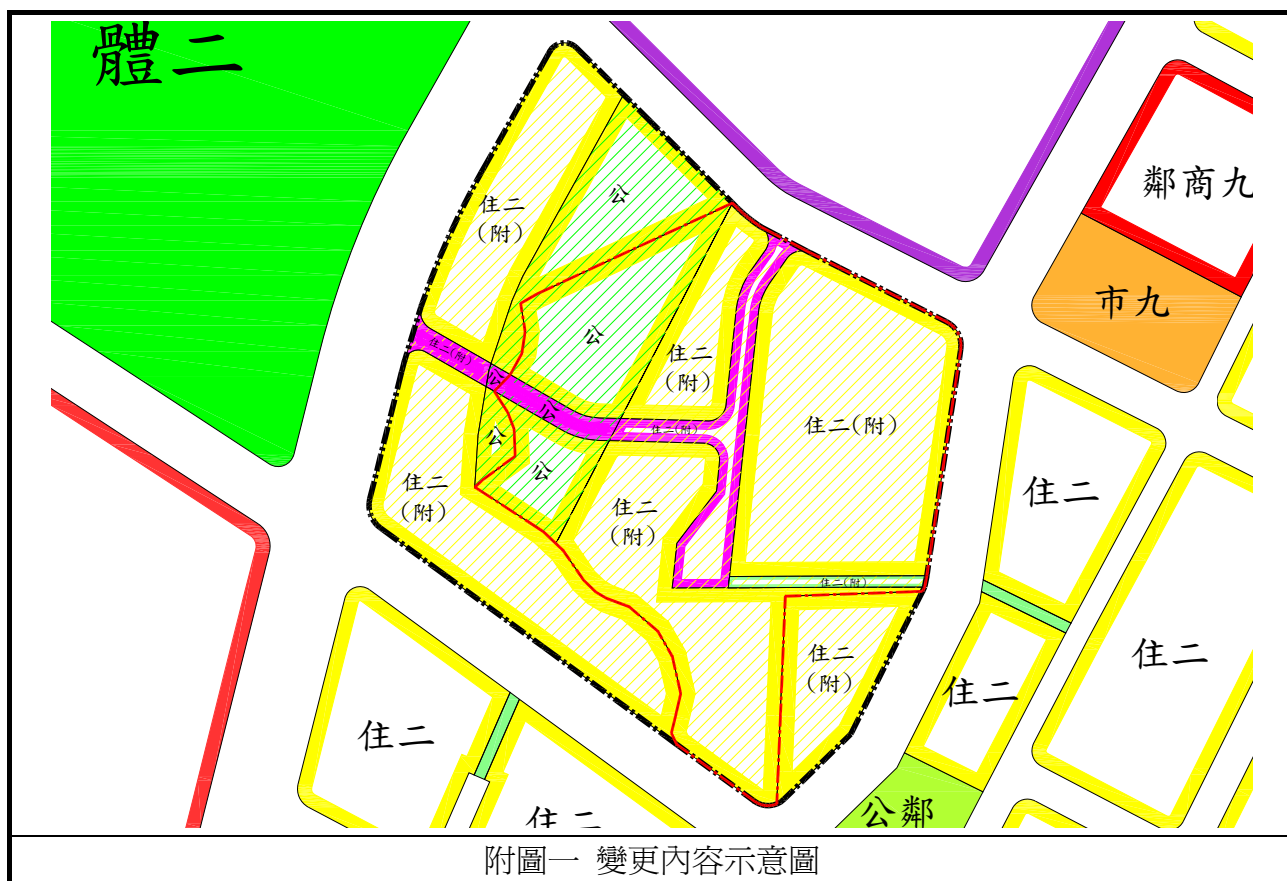
編號	陳情人 及建議 位置	陳情理由	建議 事項	規劃單位 初步研析意見	本會決議
		有土地可即時申請建照，加速土地開發且活化土地利用，俾維民益。			
3	陳生平 麗林二段 11 地號	1. 依內政部 103.11.19 內授營都字第 1030818352 號函辦理。 2. 有關劃定干城二村及附近地區為指定都市更新地區案，申請人係該都市更新範圍內之土地所有人之一(麗林二段 11 地號)，申請人雖認同上開指定都市更新地區方案，但都市更新條例係適用於老舊社區且區分所有人很多及複雜地區，本案發展範圍屬於 B 區，部分之私有土地即無老舊房屋且皆屬空地，土地所有人為數不多整合為數基地(即 2 或 3 基地且所有人各 1 或 2 人時)並非很難，若再依都市更新條例程序的確很浪費時間。 3. 本案雖免依都市更新條例第八條再送審議，例若能鼓勵私有土地整合達一定面積(大於都更最小單元)或全街廓或該基地所有人以協議合建方式全數同意時，得給予適當容積獎勵或大幅度減少都更程序(即縮短時程)等措施，於變更內容即新計畫內文字敘明作為執行依據，此便民措施能讓人民有感，不失為一大德政，望能海納。	請簡化都市更新程序。	建議不予採納。 理由： 1. 依據都市更新條例第十條之規定：「…前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要…」 2. 依據都市更新條例第二十二條之規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意…」， 3. 本案係依據都市更新條例第七條規定劃定都市更新地區，因此免具都市更新事業概要，已縮短都市更新程序。 4. 已於變更內容明細表第 2 案增列土地使用分區管制要點，若採全街廓開發且取得黃金級以上率建築標章，則可取得獎勵額度為基準容積之 20%之獎勵。	都市更新程序應依都市更新條例相關規定辦理，本案不予採納。

附表一 變更林口特定區計畫(劃定干城二村及附近土地為都市更新地區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	林口特定區中心商業區東北干城二村及附近土地應以都市重劃或都市新式開發地區	第二種住宅區 (3.15)	第二種住宅區 (附)(2.48)	1. 考量變更範圍(完整街廓)規劃配置與建築景觀設計之完整性及公設負擔捐贈之公平性，依據 89 年 11 月 27 日臺北縣政府公告之「臺北縣林口新市鎮第三期(第三、四區)市地重劃計劃書」應劃設 34.96%公設比例及依 103 年 10 月 17 日新北市政府北城都字第 1031920517 號函：「…不得低於原市地重劃之負擔比例；另…得於留設不低於原計畫規定之公共設施面積前提下，於都市計畫變更階段適度調整相關公共設施之配置」規定，爰應廢除整街廓之原道路用地及綠化步道用地，並負擔捐贈 34.96% 公共設施用地，以資公平。 2. 由於上開重劃計畫案排除本案變更範圍街廓，且周邊地區道路用地、體育場用地等公共設施用地均已重劃完成，致本案需內部化負擔公共設施用地；考量以街廓周邊最小道路中心線為界，該範圍內現行公共設施用地約 20.70%(含已重劃完成道路用地及未開闢道路用地、綠化步道)，爰依該比例重新配置本案公共設施用地，賸餘 14.26%用地負擔納入第二種住宅區附帶條件，規定於未來實施開發時，由等同面積土地開發強度之興建樓地板面積無償捐贈提供公益設施供公眾使用，以符合原市地重劃負擔精神。	第二種住宅區附帶條件： (1) 應以市地重劃或都市更新方式，按 A、B 區位分區開發，無償捐贈公園用地及公益設施樓地板面積（合計用地負擔 34.96%）後，始得發照建築。 (2) 捐贈公益設施樓地板面積，依實際市地重劃或都市更新單元範圍內，應負擔之公共設施用地總面積扣除該範圍內已配置公共設施用地面積後之容積樓地板面積辦理捐贈，或得以繳納代金方式辦理。 (3) B 區內毗鄰 A 區之土地，得依新北市都市更新單元劃定基準及其相關規定，併同 A 區申請劃定更新單元，並依上開規定負擔公共設施，經主管機關審議核可後實施都市更新事業。
			公園用地 (0.67)		
		道路用地 (0.23)	第二種住宅區 (附)(0.20)		
			公園用地 (0.03)		
		綠化步道用地 (0.03)	第二種住宅區 (附)(0.03)		

註：1.表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。



第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前提經本會 103 年 11 月 25 日第 840 次會議決議略以：「部分變更內容超出公開展覽草案範圍，請規劃單位依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，…公開展覽期間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。」在案。
- 二、補辦公開展覽及說明會：自民國 104 年 2 月 26 日起至民國 104 年 3 月 27 日止，於高雄市政府及高雄市橋頭區公所辦理公開展覽 30 天，並於民國 104 年 3 月 20 日假橋頭區公所舉辦說明會。
- 三、案准本部營建署（新市鎮建設組）檢送旨案補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表等相關資料到部，故再提會討論。

決議：本案准照附表本會決議欄辦理，並退請本部營建署（新市鎮建設組）併同本會 103 年 11 月 25 日第 840 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
1	高雄市 不動產 開發商 業同業 公會	謹函建議 修正 貴 部 公 告 「變更高 雄新市鎮	一、據本會會員反映，貴部公告之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定建築物及土地使用分區管制要點案）」第二次公開展覽計畫書內容，有關建築物之建蔽	1.住宅區建蔽率調整部分未便採納，理由： (1)陳情內容非	本案照規劃單位研析意見辦理。

特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定建築物及土地使用分區管制要點案）」第二次公開展覽計畫書內容，敬請卓採，無紉感激。	率、容積率之各項規定，建議 鈞部修正如下：	屬本次變更內容。																										
	1. 第十一條：住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定詳如附表：	(2) 第一期細部計畫區之住宅強度係依循主要計畫之密度管制，配置不同居住密度，以提供多樣化選擇機會，本次僅針對土地使用分區管制要點之容積獎勵等相關規定進行調整，未調整密度管制計畫，故建議維持原計畫。																										
	<table><tr><td>住宅區種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>210%</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>40%</td><td>280%</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>40%</td><td>320%</td></tr><tr><td>第七種住宅區</td><td>60%</td><td>420%</td></tr></table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	50%	150%	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	50%	210%	第四種住宅區	40%	240%	第五種住宅區	40%	280%	第六種住宅區	40%	320%	第七種住宅區	60%	420%			
	住宅區種別	建蔽率	容積率																									
	第一種住宅區	50%	150%																									
	第二種住宅區	50%	150%																									
	第三種住宅區	50%	210%																									
	第四種住宅區	40%	240%																									
	第五種住宅區	40%	280%																									
	第六種住宅區	40%	320%																									
第七種住宅區	60%	420%																										
其中第四、五、六種住宅區建蔽率僅40%，低於容積率較低的第一、二、三種住宅區建蔽率 50%，建議將第四、五、六種住宅區建蔽率調整與第一、二、三種住宅區建蔽率相同 50%。																												
2. 第二十條：第二種商業區建築物之建蔽不得超過 60%容積率不得超過 320%，建議比照第十五條第一種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，調整之。	2. 商業區建蔽率調整部分未便採納，理由：																											
3. 第五十條之一：高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%，而依據第四十七條容積獎勵計算方式：	(1) 陳情內容非屬本次變更內容。																											
<table><tr><td>自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間</td><td>第一 年內</td><td>第二 年內</td><td>第三 年內</td></tr><tr><td>容積獎勵計算公式</td><td>建築物 原容積 率 x115%</td><td>建築物 原容積 率 x110%</td><td>建築物 原容積 率 x105%</td></tr></table>	自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內	容積獎勵計算公式	建築物 原容積 率 x115%	建築物 原容積 率 x110%	建築物 原容積 率 x105%	(2) 第一期細部計畫區之商業強度係依循主要計畫之密度管制，配置不同密度，以提供多樣化選擇機會，本次僅針對土地使用分區管制要點之容積獎勵等相關規定進行調整，																			
自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內																									
容積獎勵計算公式	建築物 原容積 率 x115%	建築物 原容積 率 x110%	建築物 原容積 率 x105%																									
及四十八條容積獎勵之規定：																												
<table><tr><td>基地規模</td><td>獎勵容積佔基準容積率之比例</td></tr><tr><td>2,000 m² 至 3,000 m²</td><td>建築物原容積率 x103%</td></tr><tr><td>超過 3,000 m² 至 5,000 m²</td><td>建築物原容積率 x106%</td></tr><tr><td>超過 5,000 m² 以上</td><td>建築物原容積率 x110%</td></tr></table>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	2,000 m ² 至 3,000 m ²	建築物原容積率 x103%	超過 3,000 m ² 至 5,000 m ²	建築物原容積率 x106%	超過 5,000 m ² 以上	建築物原容積率 x110%																				
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例																											
2,000 m ² 至 3,000 m ²	建築物原容積率 x103%																											
超過 3,000 m ² 至 5,000 m ²	建築物原容積率 x106%																											
超過 5,000 m ² 以上	建築物原容積率 x110%																											

			具有鼓勵開發之意義，若加上建築技術規則開放間獎勵規定，而限制其獎勵上限仍為 20%，實有失鼓勵精神，建議適度提高上限為 30%，且含容積移轉總和之上限，仍為不超過該基地法定容積之 50%。 二、綜上建議，敬請卓採，無仞感激。	未調整密度管制計畫，故建議維持原計畫。 3. 解除容積獎勵上限不得超過該基地法定容積 20%之規定部分 未便採納，理由： 陳情內容已於內政部都市計畫委員會第 840 次會中審議通過，故建議維持第 2 次公展條文。	
2	周文惠	陳請將陳情人所有坐落高雄市橋頭區後壁田段 54 地號土地由第 3 種住宅區變更為第 2 種商業區	1. 關於陳情人所有坐落高雄市橋頭區後壁田段 54 地號及他人所有相鄰之同地段 55、56、56-1、57、58 等地號土地，此次公告係編分為住 3 土地，惟同一街廓相鄰之 61 地號等卻編為商 2 土地，即陳情人所有上開土地與同一街廓之他人相鄰土地所受乃有較為不利之待遇。 2. 查同一街廓應以全街廓整體開發為原則，陳情人所有上開 54 地號與相鄰同地段 55、56、56-1、57、58 等地號土地，係為與編為商 2 之同地段 61 地號等相連接之土地，今經編為住 3，依變更後之土地使用分區管制要點第 11 條第 2 項規定，其建蔽率、容積率為 50%、210%，較諸第 20 條所規定第 2 種商業區即商 2 之建蔽率、容積率最高各為 60%、320%為低，此項編定顯非妥適，對於區域內土地之開發利用，形成新市鎮商業中心，即屬有礙。 3. 因此陳情建議將陳情人所有坐落高雄市橋頭區後壁田段 54 地號土地及他人所有相鄰之同地段 55、56、56-1、57、58 等地號土地，由原來編定之第 3 種住宅區調整使用分區為第 2 種商業區，以使	未便採納，理由： 1. 陳情內容非屬本次變更內容。 2. 第一期細部計畫區係將全區規劃一示範社區，提供適當之都市發展用地及公共設施用地，街廓安排均有考量整體設計及土地分配之彈性，且第一期細部計畫區係以區段徵收方式辦理，分回土地均與其土地強度、都市計	本案照規劃單位研析意見辦理。

			同街廓土地使用強度相近，提升土地整體有效利用，促進新市鎮發展。	畫分區有關，本區已辦理完成區段徵收，故建議維持原計畫。	
3	李瑞玫	高雄新市鎮第1期發展區之土地，凡於99年底前向內政部營建署購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地者，建議比照土地使用分區管制要點修正條文第五十條之二應訂定落日條款，增訂分區管制要點第五十一之一容積獎勵實施日期：於民國105年12月31日前，同時容積移轉部分與容積獎勵應	一、依據都市計畫法第19條規定陳情建議：「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。 二、本陳情案土地座落高雄市橋頭區後壁田段275及276地號等二筆位於高雄新市鎮第1期發展區第五種住宅區，面積合計7611.63 m²。係於99.6.10向內政部營建署標購，營建以104.3.20營署鎮字第1042904007號函通知辦理產權移轉登記事宜（如附件），目前正辦理所有權移中，合以先敘。 三、查內政部營建署公告「99年度高雄新市鎮第1期發展區土地預標售案」投標須知：（詳如目前內政部營建署網站：摘要如下：使用規定本標售標之使用項目須受下列法規之規範： （一）高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點。 （二）高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範。 （三）其他建築管理等相關法規。 標售期間法規如有修正，依修正後法規辦理。 四、目前「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」係於103.3.10以高雄市政府高市府都發規字第10330767801號函公告實施，第九章土地使用分區管制要點規定容積獎勵第47、48、49、50條規定；簡言之，高雄新市鎮第1期發展區不論時程獎勵、合併開發獎勵、留設公共開放空間獎勵及公益設施獎勵等4項獎勵總和之上限，以不超過該基地法定容積之50%為原則。 五、查內政部於104.2.5以內授營鎮字第	未便採納，理由： 內政部都市計畫委員會第840次會已提出不增訂落日條款之決議，故建議維持第2次公展條文。	本案照規劃單位研析意見辦理。

		分開計算不應合併上限為50%，以免違背政府信賴保護原則，損害人民權益，請查照。	1040801461 號公告辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」第二次公告公開展覽，其中土地使用分區管制要點規定容積獎勵第 50、50 之一條規定：高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積 20%；且依相關規定得增加之獎勵容積及容積移轉總合之上限，不得超過該基地法定容積 50%，其變更理由「...調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致...」。嚴重影響土地所有權人權益，特提出陳情異議。 六、法令分析： （一）內政部營建署違背政府信賴保護原則： 內政部營建署公告「99 年度高雄新市鎮第 1 期發展區土地預標售案」投標須知，現行條文與修正條文差距太大： 1. 現行條文：獎勵總合之上限，以不得超過該基地法定容積之 50%為原則，並未提出容積移轉。 2. 修正條文：容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%，且獎勵容積及容積移轉總和之上限，不得超過該基地法定容積之 50%，簡言之，容積獎勵前、後差距 30%。 （二）法令之競合與優越性 1. 102 年 1 月 14 日高雄市政府訂定「都市計畫法高雄市施行細則」，係經內政部核轉備案，執行第 24 條：「建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十。」 2. 103.3.10 高雄市政府公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」，容積獎勵總和之上限，以不得超過該基地法定容積之 50%為原則。	
--	--	--	---	--

		都市計畫法高雄市施行細則訂定在前，變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）公告實施在後，顯然地，內政部及高雄市政府就法令之優越性，認同高雄新市鎮特定區對建築物及土地使用分區管制有其獨特性管制的必要，現在其變更理由「...調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致...」，顯然前、後矛盾，讓人民無所適從。 （三）政府行政延宕，造成人民權益損失 本陳情案土地致於 99.6.10 向內政部營建署標購，營建署以 104.3.20 營署鎮字第 1042904007 號函通知辦理產權移轉登記事宜，因區段徵收完成後清理地下尚有廢棄污染物，標購到點交約 5 年，如標購後馬上點交時，陳情人就可依當時都市計畫（103.3.10 高雄市政府公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」）申請建築，再加上政府朝令夕改，確實影響陳情人權益。 （四）主張中央標準法第 18 條適用 中央標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，72 年判字第 1651 號『中央法規標準法第十八條所稱：「處理程序」，係指主管機關處理人民聲請許可案件之程序而言，並不包括行政救濟之程序在內。故主管機關受理人民聲請許可案件，其處理程序終結後，在行政救程序進行中法規有變更者，仍應適用實體舊程序從新之原則處理。』 七、具體建議：	
--	--	---	--

			本案高雄新市鎮第 1 期發展區之土地，凡於 99 年前購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土或被徵收土地所有權人領回之抵價地者。建議比照： (一)「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條。 (二)本案土地使用分區管制要點第五十條之二規定，訂定落日條款「於民國 105 年 12 月 31 日前申請者，不受第五十條之一之限制」，增訂新的容積獎勵實施日期，以免違背府信賴保護原則，損害人民權益。 (三)容積移轉是對價關係與一般容積獎勵性質不同，應分別計算，不能合併計算上限。		
4	蔡淑貞	高雄新市鎮第 1 期發展區之土地，凡於 99 年底向內政部營建署購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地者，建議比照土地使用分區管制要點修正條文第五十條之二應訂定落日條款，增訂分區管制要點第五十一之一容積	一、依據都市計畫法第 19 條規定陳情建議：「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。 二、本陳情案土地座落高雄市橋頭區後壁田段 275 及 276 地號等二筆位於高雄新市鎮第 1 期發展區第五種住宅區，面積合計 7611.63 m²。係於 99.6.10 向內政部營建署標購，營建以 104.3.20 營署鎮字第 1042904007 號函通知辦理產權移轉登記事宜（如附件），目前正辦理所有權移中，合以先敘。 三、查內政部營建署公告「99 年度高雄新市鎮第 1 期發展區土地預標售案」投標須知：（詳如目前內政部營建署網站：摘要如下：使用規定本標售標之使用項目須受下列法規之規範： (一)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點。 (二)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範。 (三)其他建築管理等相關法規。 標售期間法規如有修正，依修正後法規辦理。 四、目前「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」係於 103.3.10 以高雄市政府	併公民或團體陳情意見第 3 案辦理。	本案照規劃單位研析意見辦理。

		獎勵實施日期：於民國 105 年 12 月 31 日前，同時容積移轉部分與容積獎勵應分開計算不應合併上限為 50%，以免違背政府信賴保護原則，損害人民權益，請查照。	高市府都發規字第 10330767801 號函公告實施，第九章 土地使用分區管制要點規定容積獎勵第 47、48、49、50 條規定；簡言之，高雄新市鎮第 1 期發展區不論時程獎勵、合併開發獎勵、留設公共開放空間獎勵及公益設施獎勵等 4 項獎勵總和之上限，以不超過該基地法定容積之 50% 為原則。 五、查內政部於 104.2.5 以內授營鎮字第 1040801461 號公告辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」第二次公告公開展覽，其中土地使用分區管制要點規定容積獎勵第 50、50 之一條規定：高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%；且依相關規定得增加之獎勵容積及容積移轉總合之上限，不得超過該基地法定容積之 50%，其變更理由「...調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致...」。嚴重影響土地所有權人權益，特提出陳情異議。 六、法令分析： （一）內政部營建署違背政府信賴保護原則： 內政部營建署公告「99 年度高雄新市鎮第 1 期發展區土地預標售案」投標須知，現行條文與修正條文差距太大： 1. 現行條文：獎勵總合之上限，以不超過該基地法定容積之 50% 為原則，並未提出容積移轉。 2. 修正條文：容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%，且獎勵容積及容積移轉總和之上限，不得超過該基地法定容積之 50%，簡言之，容積獎勵前、後差距 30%。 （二）法令之競合與優越性 1. 102 年 1 月 14 日高雄市政府訂定「都市計畫法高雄市施行細則」，係	
--	--	---	--	--

			經內政部核轉備案，執行第 24 條： 「建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十。」 2.103.3.10 高雄市政府公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」，容積獎勵總和之上限，以不超過該基地法定容積之 50%為原則。 都市計畫法高雄市施行細訂定在前，變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）公告實施在後，顯然地，內政部及高雄市政府就法令之優越性，認同高雄新市鎮特定區對建築物及土地使用分區管制有其獨特性管制的必要，現在其變更理由「...調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致...」，顯然前、後矛盾，讓人民無所適從。 （三）政府行政延宕，造成人民權益損失 本陳情案土地致於 99.6.10 向內政部營建署標購，營建署以 104.3.20 營署鎮字第 1042904007 號函通知辦理產權移轉登記事宜，因區段徵收完成後清理地下尚有廢棄污染物，標購到點交約 5 年，如標購後馬上點交時，陳情人就可依當時都市計畫（103.3.10 高雄市政府公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」）申請建築，再加上政府朝令夕改，確實影響陳情人權益。 （四）主張中央標準法第 18 條適用 中央標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，72 年判字第 1651 號『中央法規標準法第十八條所	
--	--	--	---	--

			稱：「處理程序」，係指主管機關處理人民聲請許可案件之程序而言，並不包括行政救濟之程序在內。故主管機關受理人民聲請許可案件，其處理程序終結後，在行政救程序進行中法規有變更者，仍應適用實體舊程序從新之原則處理。』 七、具體建議： 本案高雄新市鎮第 1 期發展區之土地，凡於 99 年前購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土或被徵收土地所有權人領回之抵價地者。建議比照： (一)「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條。 (二)本案土地使用分區管制要點第五十條之二規定，訂定落日條款「於民國 105 年 12 月 31 日前申請者，不受第五十條之一之限制」，增訂新的容積獎勵實施日期，以免違背府信賴保護原則，損害人民權益。 (三)容積移轉是對價關係與一般容積獎勵性質不同，應分別計算，不能合併計算上限。		
5	張調	1. 本細部計畫為第二十一條第二種商業區高度不得超過 65 公尺，本次變更擬修正為「刪除」。 2. 本細部計畫第五十條原規定之獎勵容積為	1. 本細部計畫為第二十一條第二種商業區高度不得超過 65 公尺，本次變更擬修正為「刪除」。理由為有利於建築設計之彈性需求，立意良好，實為德政。目前本區之容積率偏低，新修正之獎勵值也下修為 20%，因此為使高雄的天際線更有變化、更美，高度限制取消，設計上更有彈性，是很好的變更。商二取消 65 公尺，是一件好事。惟「高雄市新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」第十九條(二)卻規定各區之高度。本人認為應一併「刪除」以示公允，否則似有針對某一特定對象而變更，恐有不妥。雖然「都市設計規範」有但書，依「都設小組」審查後得以調整，但投資人、建築師難以據以規劃，為「有利於建築設計」建請 貴委員會或「都設小組」能比照商二之變更事由，將上述各區高度管制給予「刪除」以示公平。 2. 針對此項變更，本人認為不妥，似有欺	1. 有關第 2 種商業區高度限制部分 (1) 陳情內容已於內政部都市計畫委員會第 840 次會中審議通過，故建議維持第 2 次公展條文。 (2) 涉及都市設計部分將轉請都市設計審議單位參考。 2. 有關容積獎勵上限部分，併公民或團體陳情	本案照規劃單位研析意見辦理。

		依規定及其他相關法規所得增加之「獎勵」容積總和之上限以不超過該基地之法定容積50%為原則。本次變更擬修正為五十條之一：本細部計畫容積上限不得超過該基地法定容積之20%且依相關規定得增加容積獎勵及容積移轉總和之上限不得超過該基地法定容積之50%。	騙投資人之嫌，其理由如下： (1)本細部計畫未修正前，營建署就依據原有細部計畫內容公開標售本區土地，陸續點交土地中。截至目前為止尚有部分土地尚未點交，原有細部計畫中所訂定之獎勵條件與目前擬變更之獎勵條件相差甚大，變更後投資人所受之損失很大。例如原有時程獎勵、大宗土地之獎勵及開放空間獎勵等加總起來就超過目前擬變更之20%很多，何況本細部計畫之權力義務本就與「都市計畫法高雄市施行細則」完全不同。不僅管轄單位不同，審查法令解釋也不同。例如開放空間審查獎勵的條件都不同，之前審查都依本細部計畫所訂定的條件來審，為何現在要將本細部計畫原有及現存的獎勵條件再和「都市計畫法高雄市施行細則」的上限20%綁在一起，前後矛盾，令人不解，對變更之前所標得土地之投資人非常不公平。 (2)擬變更本細部計畫第五十條之一：將原修正前五十條各容積獎勵上限50%之規定，硬加上含容積移轉部分納入計算，似乎不妥。蓋容積移轉是有對價關係，是在一定的條件下投資人提供部分公設用地及現金作為容積移轉的交換，與獎勵容積本質是不同，不能相提並論。獎勵容積和容積移轉應該是分開的，合併計算是否有適法的問題。「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」本來就與「都市計畫法高雄市施行細則」不同。何況牽連到得標投資人的權益。請維持原先之獎勵值，不要輕易變更，以昭公信。	意見第3案辦理。	
6	蔡薛美雲、陳進興	高雄新市鎮第1期發展區之	一、依據都市計畫法第19條規定陳情建議：「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建	未便採納，理由： 內政部都市計畫	本案照規劃單位研析意見辦

		土地，凡於 99 年底前向內政部營建署購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地者，建議比照「都市計畫法高雄市施行細則」：第 30 條之方式應訂定落日條款，增加分區管制要點第五十一之一容積獎勵實施日期，以免違背政府信賴保護原則，損害人民權益，請查照。	建築物及土地使用分區管制要點)案」。 二、本陳情案土地座落高雄市橋頭區後壁田段 90、261 地號位於高雄新市鎮第 1 期發展區，面積分別 8780.81m²、6872.85m²。係於 99.6.10 向內政部營建署標購，102.7.29 書面點交完成。 三、本案符合 103.3.10 高雄市政府高市府都發規定第 10330767801 號「變更高雄市新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」計畫書容積獎勵第 49 條規定：「凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。」換言之，高雄新市鎮第 1 期發展區不論時程獎勵、合併開發獎勵、留設公共開放空間獎勵及公益設施獎勵等 4 項獎勵總和之上限，以不超過該基地法定容積之 50% 為原則。 四、本案 103.12.9 掛號都市設計審議，103.12.19 內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審議小組第 68 次會議審議本案決議： (三)第 1、2 案申請獎勵容積總和均已超過都市計畫法高雄市施行細則及高雄新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點的上限，請以不超過該基地法定容積之 20% 為原則調整。簡言之，以 104.2.26 公開展覽之書、圖作為 103.12.19 都市設計審議小組第 68 次會議審議之依據，這樣行政處分符合「程序正義」？ 五、法令分析： (一)內政部營建署違背政府信賴保護原則：內政部營建署公告「99 年度高雄新市鎮第 1 期發展區土地預標售	委員會第 840 次會已提出不增訂落日條款之決議，故建議維持第 2 次公展條文。	理。
--	--	--	---	---	----

		案」投標須知：(詳如目前內政部營建署網站：摘要如下) 六、使用規定 本標售標的之使用項目須受下列法規之規範： (一)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點。 (二)高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範。 (三)其他建築管理等相關法規。 標售期間法規如有修正，依修正後法規辦理。 換言之，申請獎勵容積最主要係依據高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點。並非內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審議小組第 68 次會議審議本案決議所提都市計畫法高雄市施行細則，顯然審議小組誤用法令，違背政府信賴保護原則。 (二)法令之競合與優越性 1.102 年 1 月 14 日高雄市政府訂定「都市計畫法高雄市施行細則」，係經內政部核轉備案，執行第 24 條：「建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十。」 2.103.3.10 高雄市政府公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」，容積獎勵總和之上限，以不超過該基地法定容積之 50%為原則。 都市計畫法高雄市施行細訂定在前，變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）公告實施在後，顯然地，內政部及高雄市政府就法令之優越性，認同高雄新市鎮特定區對建築物及土地使用分區管制有其獨特性管制的必要，但是審議小組卻擅自有不同認知所定決議，違反第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點規定，侵害人民權益。 (三)內政部營建署審議都市設計有差別待	
--	--	--	--

			遇之虞 查 103 年審議都市設計案例，凡是 99 年向內政部營建署標購，102 年書面點交完成之土地興建集合住宅新建工程，均依「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」。第九章 容積獎勵規定審議，惟獨本案有差別待遇，引用新規定。 六、具體建議： (一)基於上述五、法令分析： 1. 違背政府公告投標須知之信賴保護原則。 2. 容積獎勵總和法令之優越性。 3. 審議都市設計有差別待遇之虞。 (二)本案高雄新市鎮第一期發展區之土地，凡於 99 年前購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地者，建議比照「都市計畫法高雄市施行細則」：第 30 條『本細則除中華民國一百零二年一月十四日訂定發布之第二十四條自一百零二年七月一日施行外，自發布日施行。』之方式應訂定落日條款，增加新的容積獎勵實施日期，以免違背政府信賴保護原則，損害人民權益。	
--	--	--	---	--

第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論」案。

說明：

- 一、本案前經本會 103 年 4 月 1 日第 824 次會議決議略以：
「本案甲種工業區部分，本案除請依都市計畫法第 22 條規定，增列事業及財務計畫，並應請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，再報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論」在案。
- 二、案經高雄市政府於 103 年 7 月 9 日至 103 年 8 月 8 日辦理公开展覽 30 日，並於 103 年 8 月 1 日舉辦說明會，期間共接獲 8 件陳情案，並准高雄市政府 104 年 1 月 9 日高市府都發規字第 10336250200 號函送公开展覽期間陳情意見綜理表到部。
- 三、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏、劉委員玉山、劉委員小蘭、何委員東波、邱委員裕鈞等 5 人組成專案小組，並由蘇委員瑛敏擔任召集人；復經本會 104 年 3 月 3 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 104 年 4 月 15 日高市府都發規字第 10431444100 號函送依本會專案小組會議初步建議意見之處理情形對照表到部，特再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見【詳附件】通過，並退請高雄市政府併同本會 103 年 4 月 1 日第 824 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、綜合意見

本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
同意採納高雄市政府列席代表表示，為配合全國區域計畫之計畫年期為 115 年，103 年 4 月 1 日本會第 824 次會議審決本通盤檢討(第三次通盤檢討)案之計畫目標年「民國 90 年調整變更為民國 110 年」，修正為計畫目標年「民國 90 年調整變更為民國 115 年」，並配合修正計畫內容。	遵照辦理。納入核定計畫書一併修正，另計畫年期配合修正變更內容明細表詳附件一所示。	本案准照 104 年 3 月 3 日專案小組會議初步建議意見通過。

二、公開展覽期間陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
再 1	劉金柳 燕巢區安 西段 595 、591-1 、597 地 號	1. 延伸 439 巷道路至大寮溝兩側道路，將此處大水由路旁水道注入大寮溝，輕易達到至水功能，如由原來設置須注意大水引流，否則安林六街又來不明的水患。 2. 路祥公司可繼續經營，幾位員工不會造成青黃不接生活困境。 3. 防災道路利用大寮溝兩側道路東至燕巢西至高速公路，格局大，未來 10-100 年都覺得順暢。 4. 如照原來計畫，只是一條急迫展開一條小巷。 5. 不需徵收太多的土地，也許可省下大筆的公帑。	1. 變更第 17 號，土地編號 595、591-1、597 三筆土地現有蓋鐵皮屋，屋內有複雜的配電系統，自動化生產設備，是路祥興業股份有限公司於民國 77 年設置，廠房被防災道路貫穿，將使公司陷入困難經營窘境。 2. 大寮溝高速公路以東已整治到安林陸水泥橋，可延伸利用兩邊溝邊道路做疏散。 3. 安招 439 巷底計畫防災道路與溝邊道路幾乎重疊，如被拆兩次突增因繞與損失。 4. 安招路 439 巷底每逢下大雨，有水深及膝的大水流經此地注入大寮溝，雨停後路祥公司大門積水如水塘，久久不乾困擾不已。	建議部分酌予採納、部分未便採納。 理由： 1. 本次通盤檢討於大高雄工業國安林五街往東延伸至安招路 439 巷增設 10 公尺計畫道路部分，因土地所有權人表示影響其權益，另經本府 103 年 10 月 3 日高市消防秘字第 10334556600 號函表示經以水箱消防車前往救災路線現地會勘，勘查結果，部分道路因路邊停放車輛、貨物或盆栽等，尚可單線通行，其餘直行路段通行情況大致良好。故建議取消農業區變更為道路用地。 2. 另有關陳情人建議如陳情書圖示將新設道路修正為自安林六街往北延伸至安招路乙節，因涉及現況工業區內工廠拆遷，影響第三者權益，故建議仍維持工業區。 3. 另陳情人建議沿大寮排水設置道路，因道路系統缺乏完整性，故未便採納。	基於下列 2 點理由，建議本案維持 103 年 4 月 1 日本會第 824 次會議決議，甲種工業區南側農業區增劃設道路用地之方案(詳附件)辦理。 1. 現況為土地產權細分嚴重之密集甲種工業區(大高雄工業國，面積約 52.8905 公頃)，由於未擬定細部計畫劃設必要公共設施用地(道路用地)，為避免發生災害時，唯一進出安林道路遭阻斷情事發生，增劃設另一救災及疏散道路，確有需要。 2. 甲種工業區南側農業區增劃設道路用地範圍內土地上建築物屬違章建築物。	遵照辦理。配合大高雄工業國出入增設道路乙案變更內容明細表及變更內容示意圖詳附件二所示。	本案准照 104 年 3 月 3 日專案小組會議初步建議意見通過。

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
再 2	劉蓮生、 劉蓮順 友情路	有關都市計畫「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」中變更案編號第十四案，為友情路向西側擴寬 15 米，加上原友情路 15 米，共為 30 米乙案，在本次變更位置計畫圖中，原友情路 15 米那兩條粗黑線，似有向東偏移，往南並有直衝廟宇無路可行之嫌！反而擴寬之友情路繼續向南延伸並銜接目前之友情路，以上兩點均與目前友情路之現況不符，請鈞局派員再行確認，是否有誤！並請鑒核惠覆！	- 依據都市計畫圖所示友情路之位置與現況不符，計畫圖中現況友情路向東偏移，往南並有直衝廟宇無路可行之嫌！反而擴寬之友情路繼續向南延伸並銜接目前之友情路，以上兩點均與目前友情路之現況不符，因此如以圖中之友情路向西側擴寬 15 米後，可能沒有使用到西側相關地主之土地。 - 為苟以現況之友情路向西側擴寬 15 米後，則可能會使用到西側相關地主之土地。 - 因此計畫圖中與現況之友情路是否相符？將會造成擴寬後使用到那些地主之土地，其影響自然就有所差異，故請鈞局派員再行確認是否有誤？是幸！	建議同意採納。 理由： - 本案係屬第二次公展計畫書圖不符之情形，計畫書變更理由為「將十八-15M 道路往西拓寬 15 公尺，以順接高雄新市鎮 50M 道路」，第二次公展計畫圖有誤，已修正。 - 考量計畫圖修正後變更範圍之地主權益，本府另函通知土地所有權人，並於民國 103 年 12 月 2 日召開說明會，以為完備。	建議同意採納高雄市政府研析處理意見，因本通盤檢討案第二次公展計畫圖繪製錯誤，建議將第二次公展計畫圖「詳圖 8」修正為第二次公展計畫圖「詳圖 9」。	遵照辦理。修正後友情路拓寬案件三件所示。	本案准照 104 年 3 月 3 日專案小組會議初步建議意見通過。

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
再 3	三和製粉 股份有限公司 岡山區大 寮段 2、 2-2、3、 3-3、3-4 、3-6、 25、25-1 、25-3、 26-21、 26-22； 燕巢區瓊 西段 427 、428、 429、430 、431、 460、461 、464、 464-1、 591、 591-1、 592、 592-1、 595、641 等 24 筆 土地	1. 本公司現有廠房位在岡山交流道定區零星工業區範圍內，其毗鄰之農業區目前大多做為工廠使用，現況環境已不適合再做農業區使用。 2. 本公司為擴廠需要依照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，被經濟部認為本公司面臨土地為十二公尺不適用該原則第三條第一項第(二)款，基地需面臨十公尺以下道路始有適用。故僅能透過通盤檢討辦理變更。 3. 陳請人願意按照據「都市計畫農業區變更審議規範」規定條件變更，負擔公共設施用地與必要回饋。 4. 本次通盤檢討如未能納入檢討變，時間又將延宕十年以上，不利產業正常發展投資。	陳請將陳情人所有土地座落高雄市「高速公路岡山交流道附近特定區計畫」範圍內，地段為高雄市燕巢區瓊西段及岡山區大寮段等 24 筆土地，現均屬都市計畫農業區變更為乙種工業區。	建議未便採納。 理由： 所陳事項非屬第二次公開展覽範圍。且業經內政部都市計畫委員會第 824 次會審議（逕逾人陳第 10 案），其決議未便採納。	建議同意採納高雄市政府研析處理意見，本案未便採納，維持原計畫農業區。	遵照辦理。（本陳情案件未便採納。）	本案准照 104 年 3 月 3 日專案小組初議建議通過。
再 4	李景傳、 陸榮成 燕巢區安 東段 626、 629-1、 629-2、 630、632 、633、 645、647- 1、651-1 、666-1、 667、668 、669、 670、675 、676、 677、678 、679、 680、681 、682、 689、695 、696、 697、698 、安招段 1059 地號 等 28 筆土 地(李景傳); 燕巢區 安西段 219 地號(陸榮 成)	1. 現況均屬農業區，並做工業生產營運使用業已二十餘年，希望能透過都市計畫變更導正土地使用分區，使營運正常化，便利擴廠投資。 2. 本次通盤檢討如未能納入檢討變更，時間又將延宕十年以上，不利產業正常發展投資。	陳請將陳情人等所有土地座落高雄市「高速公路岡山交流道附近特定區計畫」範圍內： 1. 陳情人李景傳所有土地，計有安東段 676 號等 28 筆地號，面積 49,809.49 平方公尺； 2. 陳情人陸榮成所有土地，計有安西段 219 地號 9,506 平方公尺。 現均屬都市計畫農業區，陳請變更為乙種工業區。	建議未便採納。 理由： 所陳事項非屬第二次公開展覽範圍。且業經內政部都市計畫委員會第 824 次會審議（逕逾人陳第 11 案），其決議未便採納。	同意採納高雄市政府研析處理意見，本案未便採納，維持原計畫農業區。	遵照辦理。（本陳情案件未便採納。）	本案准照 104 年 3 月 3 日專案小組初議建議通過。

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
再 5	正隆股份有限公司 燕巢區安南段 30、 36 地號	1. 為俾利本公司擴廠發展之計畫，故配合高雄市政府刻正辦理之「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」將燕巢區安南段 30、36 地號，面積共計 1.884052 公頃，使用分區農業區變更為乙種工業區使用。案經內政部都市計畫委員會審議後同意採納，其於本補公開展覽變更案件編號為第十五案。 2. 正隆紙業擴廠計畫總面積計約 10.366432 公頃，其中屬於都市土地面積計 1.884052 公頃；非都市計畫土地面積為 8.482370 公頃。案於非都市土地部分經高雄市政府都市設計及土地手開發許可審議委員會審議後(103 年 5 月 1 日高市府都發審字 10331902300 號函)建議修正，其修正係以完整基地(10.366432 公頃)整體考量，故涉及都市土地部分，且修正後開發計畫之環境影響評估業經環保局審查同意在案，是以，配合原提出之開發計畫提列之變更案第十五案需再修正。	1. 土地使用配置建議再修正 (1) 原提出之開發計畫，滯洪池配置臨路側，因有安全疑慮，故調整為綠帶(寬度 20M)，以作為緩衝隔離、強化綠化之意象，並塑造本乙種工業區未來之綠美化及活水空間。 (2) 考量工廠出入口位置及提高聯外交通系統流暢度，調整進出口位置。 2. 回饋方式改以代金辦理 本案變更範圍內土地(燕巢區安南段 30、36 地號)係向台灣糖業股份有限公司承租，依其公司制度，土地不得捐贈或移轉，故建議本案由農業區變更為乙種工業區之回饋方式改以代金繳納。	建議同意採納。 理由： 配合高雄非都市土地使用分區及土地使用變更專責審議小組第 12 次審查會議，爰修正土地使用配置計畫，劃設公共設施用地，綠地面積計 0.2787 公頃、滯洪池用地面積計 0.2865 公頃。 1. 有關土地使用配置之興辦計畫業經主管機關及環保局同意(民國 103 年 8 月 22 日高市環綜字第 10340067000 號函公告該案環境影響評估審查通過)，為配合整體開發計畫建議同意採納陳情修正意見修正土地使用配置計畫。 2. 依內政部都委會第 824 次會議審議決議，本案變更負擔其公共設施用地及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於百分之三十，因陳情人本次開發之土地係向台灣糖業股份有限公司承租，依台糖公司之政策確實無法移轉所有權，故建議同意以代金方式繳納，其回饋方式建議修正為： 附帶條件： (1) 本案如需釘樁，其測定費用應由正隆公司負擔。 (2) 本案所劃設之公共設施用地，應以代金方式繳交，其計算方式為「該用地面積×變更後第一次公告土地現值加 40%」，且由該公司負責公共設施用地之興闢、維護，該用地則非屬公共設施保留地。 (3) 繳交代金時機：應於申請建造執照前繳納代金後始得發照建築。	建議本案除下列各點外，其餘同意採納高雄市政府研析處理意見。 1. 附帶條件：「本案所劃設之公共設施用地，應以代金方式繳交，其計算方式為該用地面積×變更後第一次公告土地現值加 40%」，且由該公司負責公共設施用地之興闢、維護，該用地則非屬公共設施保留地。」，修正為「本案所劃設之公共設施用地，應以代金方式繳交，其計算方式為該用地面積×變更後第一次公告土地現值加 40%」，且由該公司負責公共設施用地之興闢、維護，該用地則非屬公共設施保留地，並不得作容積移轉。」 2. 附帶條件內容，請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則維持原計畫農業區。	遵照辦理。 本案修正變更內容明細表及變更內容示圖詳附件四所示。	本案准照 104 年 3 月 3 日專小組初建議通過。
再 6	慧音堂/ 變十一案 燕巢區瓊安段 826、827 地號	1. 因變更本宗教專區(燕巢區瓊安段 827 號)土地出入道路，須穿越燕巢區瓊安段 826 號土地，請取得同意供通行使用證明。 2. 因該地主全家移民美國，目前無法連繫及取得證明。 3. 因為既有道路已存在，本慧音堂事實已出入三十餘年，假如以後地主有異議，會負起賠償責任，懇請給與核准。	同左。	建議未便採納。 理由： 本案經內政部都市計畫委員會第 824 次會審議決議，需取得出入土地之所有權人同意文件，本案建議若寺方仍無法於核定前取得瓊安段 826 號土地通行使用證明同意文件，則維持原計畫。	建議同意採納高雄市政府研析處理意見，本案未便採納，維持原計畫農業區。	遵照辦理。 本案若未於核定前取得同意書則維持原計畫。	本案准照 104 年 3 月 3 日專小組初建議通過。

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
再 7	財政部國 有財產署 南區分署 /變四-14 案(零工 14); 變 四-22(零 工25) 燕巢區瓊 安段110 、110-1 、115-1 地號、岡 山區大寮 段26-11 地號	一、103年9月3日台 財產南改字第 10325008250號(針對 編號四-14案及編號 四-22案意見修正) 1.依都市計畫書所載 ，旨述編號四-14「零 工14」案及編號四- 22「零工25」案，由 「農業區」變為「零星 工業區」，須依附帶 條件繳交30%之回饋 金予貴府後始發照 建築乙節，其中編號 四-14「零工14」案 段110、115-1地號土 地部分：該等地號土 地因本分署與承租人 「博衡興業有限公司」 訂有合法租賃關係， 擬由「農業區」變更 為「零星工業區」， 應由該公司切結自行 負擔回饋代金；故本 案應俟該公司簽具自 行負擔回饋代金之切 結書，在本署不回饋 土地前提下，再行同 意辦理變更。至編號 四-14「零工14」案 及編號四-22「零工 25」案，涉燕巢區瓊 安段110-1地號土地 及岡山區大寮段26- 11地號土地部分：目 前該等地號土地係遭 占作非屬合法之工廠 使用，因占用人與本 分署並未訂有合法租 賃關係，此部分土地 本分署不同意辦理變 更。 2.本分署103年5月 28日台財產南改字第 10300075220號函表 示意見，與本函內容 不一致者，應依本函 內容予以變更，併予 敘明。 3.副本抄送博衡興業 有限公司，查案涉燕 巢區瓊安段110、115- 1地號國有土地，貴 公司與本分署已訂有 租賃契約，經審查並 未有違反租約情事， 且變更為零星工業區 亦未違反原契約目的 及約定，並可繼續依 原契約提供使用，在 本分署不回饋土地之 前提下，倘貴公司確 有變更都市計畫之需 求，請出具願自行負 擔回饋代金之切結書 ，再憑同意變更。	1.變四-14案(零工 14)範圍內瓊安段 110、115-1與博衡 興業訂有租約，如該 廠商切結回饋，方同 意變更。另瓊安段110- 1地號不同意變更。 2.變四-22案(零工 25)之岡山區大寮段 26-11地號不同意變 更。	有關變四-14案建議 酌予採納：本案經內 政部都市計畫委員會 第824次會議通過， 惟專案小組意見請本 府以正式公文函請國 有財產署表示意見， 經國產署103年5月 28日台財產南改字第 10300075220號函、 103年9月3日台財產 南改字第10300178040 號函分別說明由農業 區變更為零星工業區 須請租用人簽具切結 書同意自行負擔代金 ，逾期未獲復則視為 無意願，本局於103 年12月24日洽國產 署，該署表示博衡公 司無意願變更；另瓊 安段110-1地號不同 意變更，故建議本案 維持農業區。 2.有關變四-22案 建議不予採納：變四- 22案(零工25)之岡 山區大寮段26-11地 號，建議依內政部都 市計畫委員會第824 次會議審議通過，其 主要理由係考量大寮 段26-11地號夾雜於 零工25之間，為整體 使用乃同意變更，有 關變更負擔部分，國 產署仍可循土地管理 人權責積極作為，要 求土地所有權人依相 關法令處理，故建議 依部都委會第824次 會議決議辦理。 3.承上，零工25內 原岡山區大寮段業經 地籍圖重測，原26-11 地號重測後為和平段 14、15、16、17、 18、19地號，其中和 平段15、16地號產權 已變更為三和製粉， 至於和平段14、17、 18、19地號產權仍 為國產署。 4.有關變更案編號 六-3案公文誤繕部分 配合修正，無涉計畫 書內容。 5.有關聖帝堂東側 瓊西段418-2地號土 地，其現行計畫為「 保存區」，東側為河 川區，以分區規劃合 理性而言，不適合再 保留部分非屬文資法 劃定之「保存區」； 又該部分「保存區」 變更為「宗教專用區」 ，無涉回饋，故建議 調整名為「宗教專用 區」，後續再由廟方 向國產署辦理申購 事宜。	建議本案除下列各 點外，其餘同意採納 高雄市政府研析處理 意見。 1.為零星工業區整 體使用，變更內容明 細表編號四-14案(零 工14)(部分瓊安段 115-1、110、110- 1地號土地「現況為 工廠部分」)及變更 內容明細表編號四-22 案(零工25)(和平 段14、15、16、17、 18、19地號)部分， 建議變更農業區為零 星工業區(附)。 (1)附帶條件如下： 甲.參考『都市計 畫工業區毗鄰土地 變更處理原則』精 神，應繳交30%之 回饋金予當地市政 府後始得發照建築， 該回饋金係以變更 後第一次公告土地現 值加百分之四十折 算繳交代金。 乙.回饋時機：應 於5年內繳納代金， 如無法於5年內完 成繳納代金者，恢 復變更為農業區， 如於5年內建築物 增建改建新建時， 應於核發建築及使 用執照前繳納代 金。 (1)請簽訂協議 書，納入計畫書， 再報由本部核定， 如無法簽訂協議 書，則維持原計畫 農業區。 2.聖帝堂東側瓊 西段418-2地號土 地部分，建議變更 保存區	遵照辦理。分項如 下： 1.零工14變更內容 更明及內意附所 示。之細變容圖件 五。 2.零工25變更內容 更明及內意附所 示。之細變容圖件 六。(同重地號變 更內容)。 3.聖帝堂土變更 內容及內意附所 示。之細變容圖件 七。(同重地號變 更內容)。 4.有關變案編-3 文部配合，計內 修無涉書容。 5.有關聖帝堂東 西瓊418-2地號土 其計為保存，為 川側區，以分區規	本案准 照104 年3 月3 日專 小會 初建 意通 過。

編號	陳情人	建議理由	建議事項	高雄市政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理意見	本會 決議
		二、103 年 5 月 28 日台財產南改字第 10300075220 號(其他意見) 1. 編號六-3, 僅涉本署經管燕巢區安招段 332、336 地號土地, 至貴局函文內容所述 344 地號土地經查係為私人所有, 應屬誤繕: 擬由「道路用地」變更為「公園用地」, 並建議由燕巢區公所撥用, 本分署同意配合辦理。至涉及撥用部分, 則請依國有財產法第 38 條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則等相關規定辦理。 2. 編號七(聖帝堂), 涉本署經管燕巢區瓊西段 418-2 地號土地: 由「農業區」變更為「宗教專用區」, 因本案土地本分署並未同意使用, 應俟使用人與本分署成立租賃關係後, 應由承租人切結自行負擔回饋後, 再行同意辦理變更。			為宗教專用區, 惟請財政部進土調, 國產署依法有地占用或協租用等事宜。	合理而不再部屬法之存; 部保」為教用, 回故調稱宗用, 再方產理事劃性言適保分文劃「區又分存變」專區無饋建整為教區後由向署申宜。	
再 8	陳柏彰、 劉文政/變 十四案	原有道路(友情路)18—15 米寬, 往西側拓寬 15 米成為 30 米道路, 把農業用地變更道路用地, 犧牲西側地主權益, 建議改為 25 米道路或往東西二側同時拓寬以示公平。	同左。	建議未便採納。 依本府交通局民國 103 年 12 月 15 日高市交運規字第 10339108200 號函表示: 「岡山區交流道特定區內十八-15M 道路(友情路)北接 30M 計畫道路聖森路, 南接高雄新市鎮特定區計畫 50M 計畫道路, 倘友情路僅變更為 25M 寬, 則前揭 3 段計畫道路沿線之路寬變化不利未來開闢道路時車道配置, 有危害交通安全之虞外, 亦將造成友情路成為全段計畫道路瓶頸; 另查前揭沿線計畫道路之東側道路境界線均屬順接, 為求線型一致及減少道路路寬變化, 仍建議自現況友情路西側道路境界線往西拓寬為 30M 為宜。」, 是以, 友情路之路幅仍建議拓寬 15 公尺。	建議同意採納高雄市政府研析處理意見, 本案未便採納, 現況友情路西側道路境界線往西拓寬為 30M。	遵照辦理。有關友情路拓寬之變更內容明細表及變更內容示意圖詳附件三所示。	本案准 照 104 年 3 月 3 日專 小會 組初 建 步 議 見 通 過。

附件一：修正後變更內容明細表－計畫年期

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
				原計畫(公頃)	變更後計畫 (公頃)		
二	二	二	計畫年期	以民國 90 年 為計畫目標 年	以民國 115 年為計畫目 標年	本都市計畫原計畫年期為民國 90 年，現已超過計畫年期，配合全國區域計畫之計畫年期為 115 年，調整本計畫年期以民國 115 年為計畫目標年。	

附件二：修正後變更內容明細表－大高雄工業國出入道路

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他 說明
				原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
十七	—	—	大高雄 工業國 南側	甲種工業 區 (2.3188) 農業區 (0.1395)	道路用地 (2.4583)	本計畫區內甲種工業區(大高雄工業國)，面積廣達約 52.8905 公頃，由於未擬定細部計畫劃設必要公共設施用地，致現況為土地產權細分嚴重之密集工業，目前進出本工業區唯一道路為路寬約 12M 之安林路，為避免發生災害時，唯一救災及疏散道路安林路遭阻斷情事，增設道路用地，以提高大高雄工業國對外交通可及性並提高救災安全性。	備註：再參酌後內陳見案 參公展向部意第 1 案。

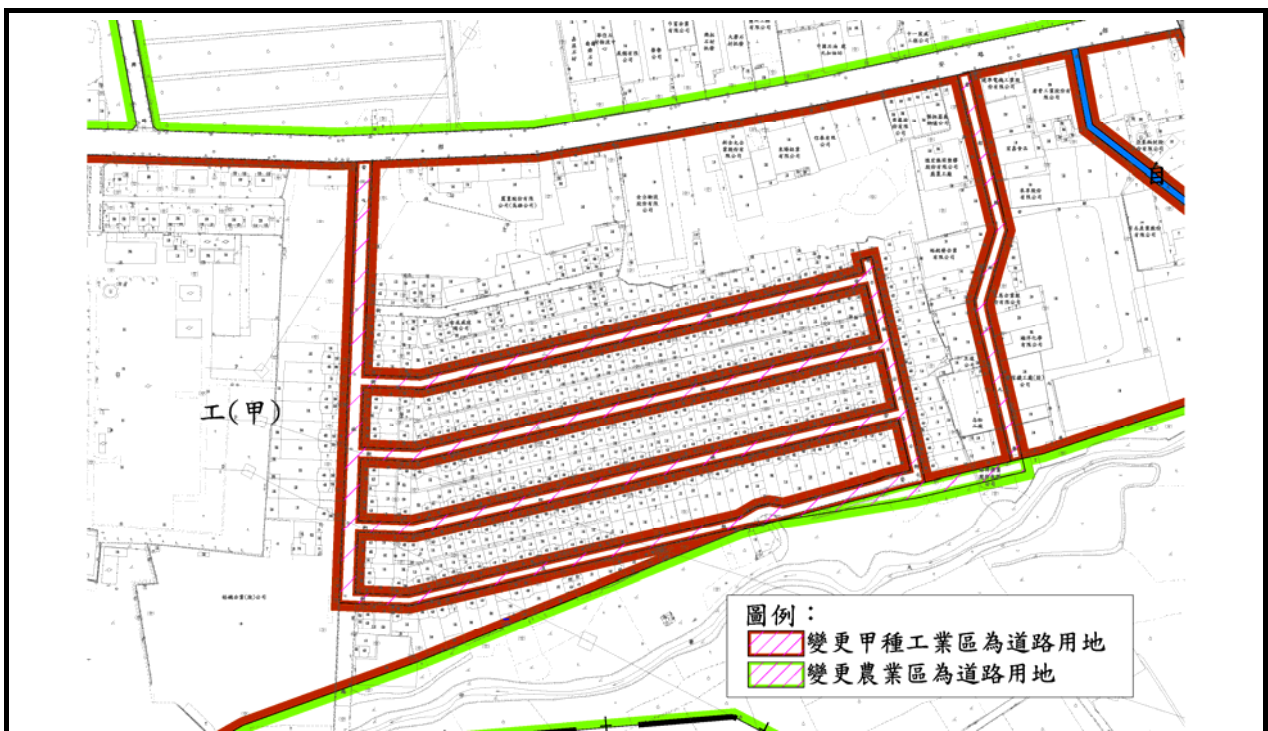


圖 1 變十七案變更內容示意圖

附件三：修正後變更內容明細表－友情路拓寬

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
				原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
十四	—	—	十八- 15M 道 路(友情 路)	農業區 (1.1119)	道路用地 (1.1119)	1. 本計畫區十八-15M(友情路) 北接岡山都市計畫區十六- 30M 道路已開闢之聖森路，南 接高雄新市鎮 50M 計畫道路(現況僅約 15M)，為岡山區東 側往捷運橋頭站聯絡道路之 一。 2. 考量未來整體交通系統合理 性，將十八-15M 道路往西拓 寬 15 公尺，以順接高雄新市 鎮 50M 道路。	備註：參酌 逕向內政部 陳情意見第 1 案、再公 展後逕向內 政部陳情意 見第 2、8 案。
				河川區 (0.0495)	道路用地兼 供河川使用 (0.0495)		

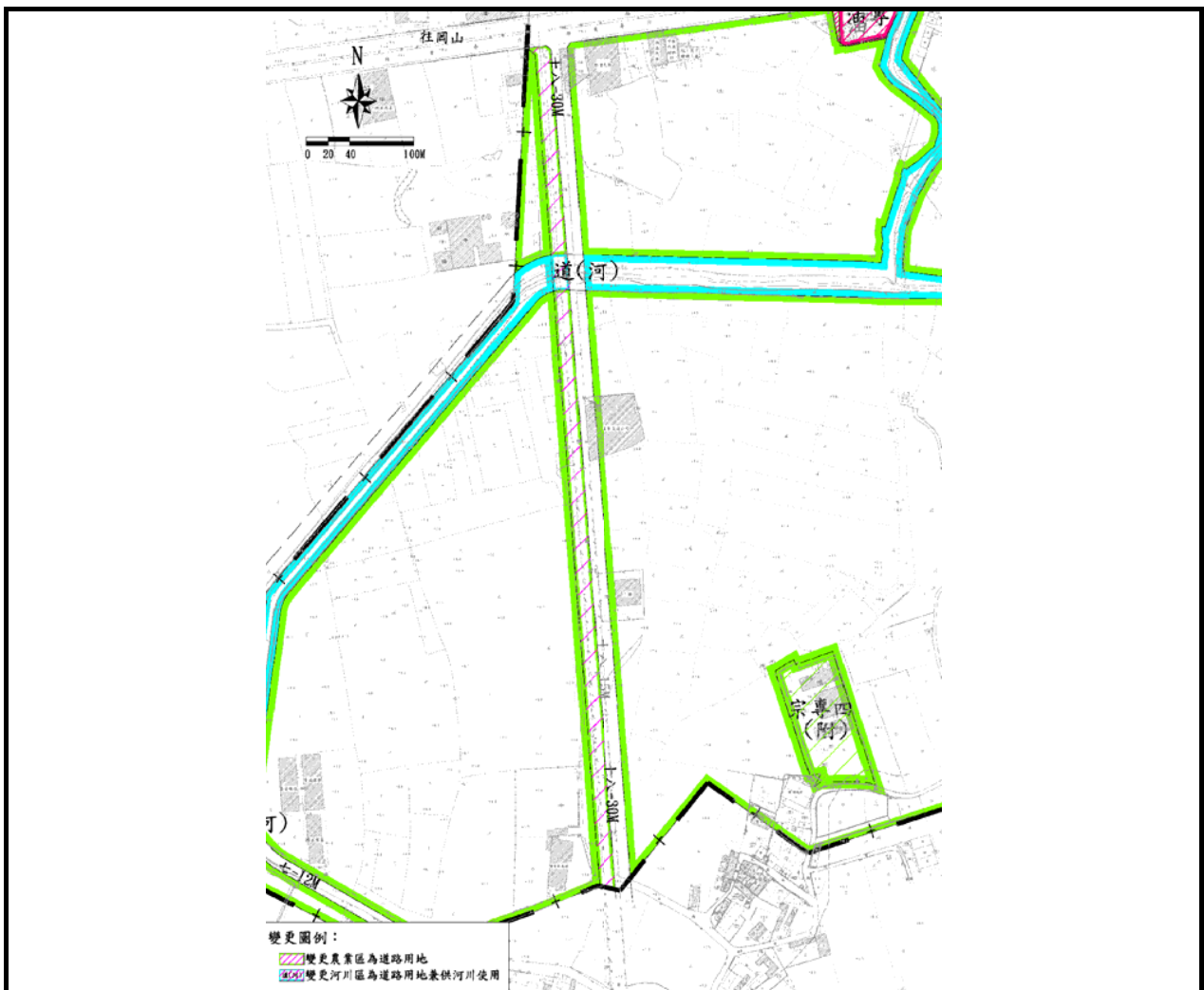
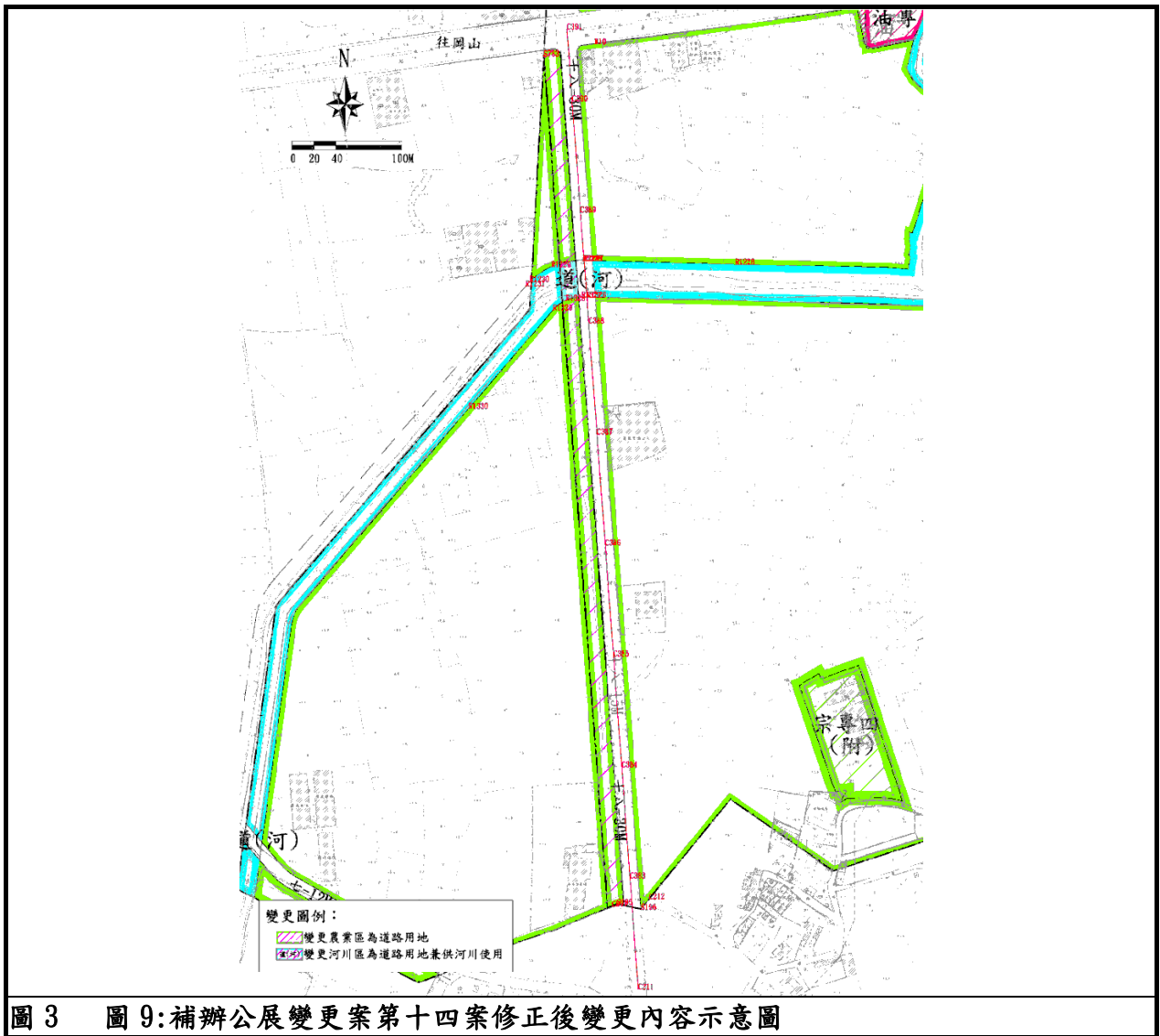


圖 2 圖 8:再 2 案人陳位置示意圖-補辦公展



附件四：修正後變更內容明細表－正隆紙業擴廠

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫 (公頃)	變更後計 畫(公頃)		
十五	—	—	工南農區 零十側業區	農業區 (1.8841)	乙種工業 區 (0.8375)	1. 計畫區內現「零工十」為正隆紙業「零工十」南側辦理「零工十」高雄燕巢區安南園段正隆紙器工業園區之擴廠計畫，業經經濟部於101年5月22日審查尚符合產業創新條例規定，故依其申請內容變更為乙種工業區，以扶植產業發展。 2. 本案係農業區變更為可建築用地，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，其公共設施及公用設備用地合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十，故依廠地及滯洪池用地。	備註： 參酌逕向內政部陳情意見第2案、再公展後逕向內政部陳情意見第5案。 附帶條件： 1. 附帶條件：「本案所劃設之公共設施用地，應以代金方式繳交，其計算方式為『該用地面積×變更後第一次公告土地現值加40%』，且由該公司負責公共設施用地之興闢、維護，該用地則非屬公共設施保留地。」，修正為「本案所劃設之公共設施用地，應以代金方式繳交，其計算方式為『該用地面積×變更後第一次公告土地現值加40%』，且由該公司負責公共設施用地之興闢、維護，該用地則非屬公共設施保留地，並不得作容積移轉。」 2. 附帶條件內容，請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則維持原計畫農業區。 3. 俟環境影響評估審查同意公文納入計畫書後，再報部核定。
					滯洪池用 地 (0.1969)		
					綠地 (0.8497)		

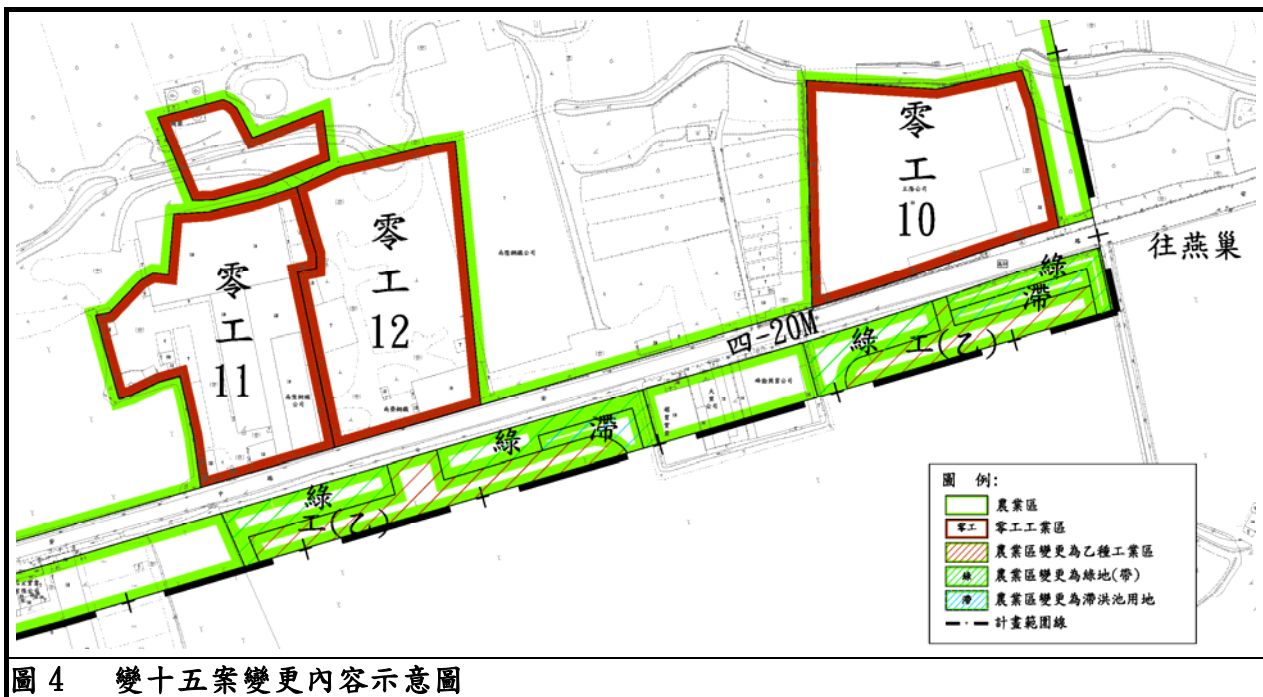
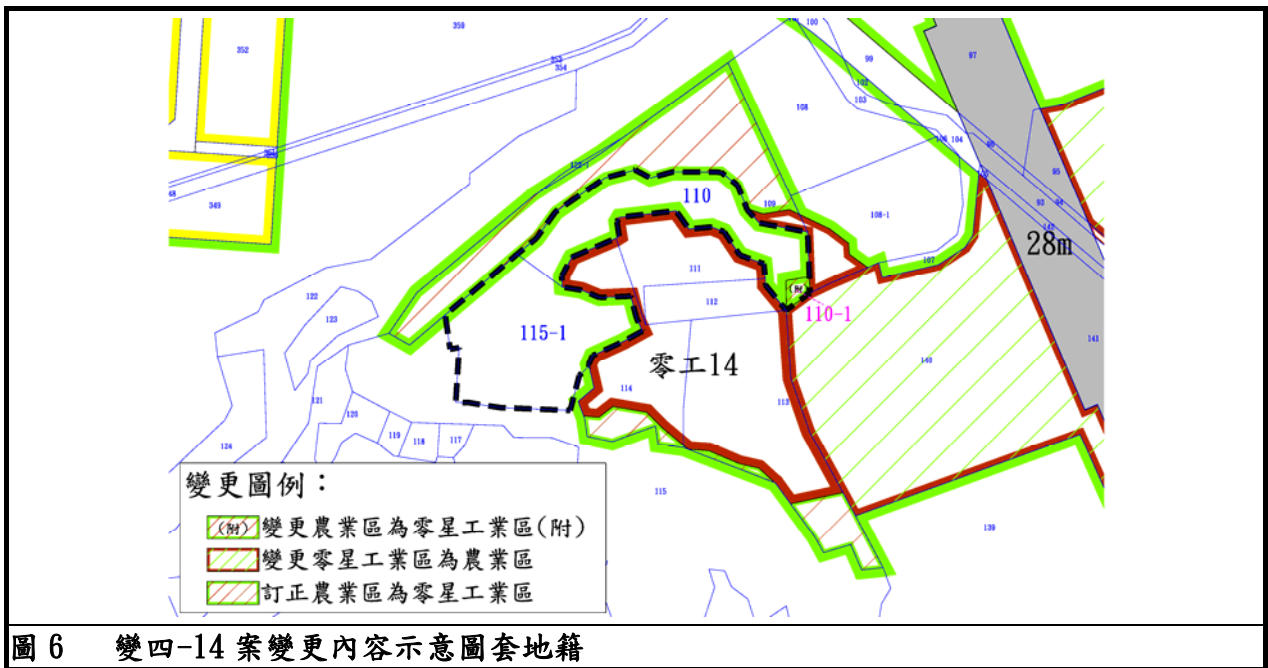
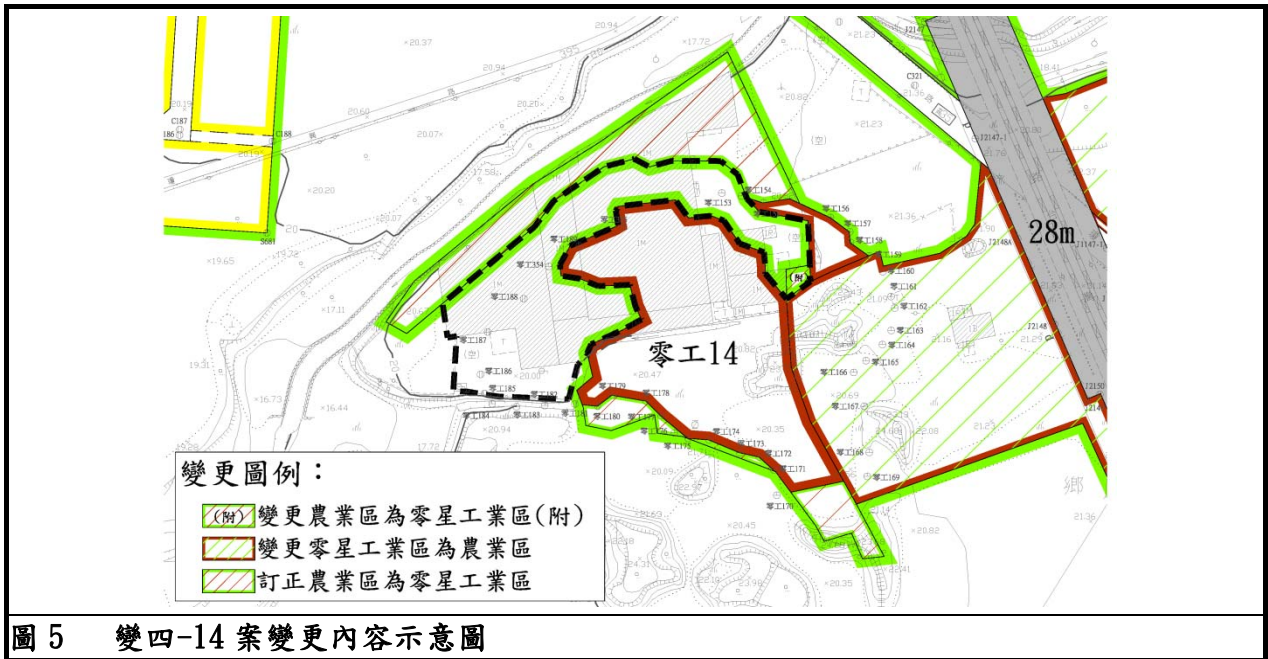


圖 4 變十五案變更內容示意圖

附件五：修正後變更內容明細表－正隆紙業擴廠

核定 編號	新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
				原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
四-14	五-8	六、人、3、人、4、人、20	零工14	瓊安段109地號計畫圖標示為農業區(0.3578)	訂正瓊安段109地號計畫圖標示為「零工12」零星工業區(0.3578)	1. 按擬定計畫書載，零工14地籍資料為吊雞林段1018、1086、1089、1087、1091、1020地號土地。 2. 所查復零工14地籍資料異動為瓊安段91、92、95、144、105、142、143、141、140、147、112、114、111、113、109、88地號土地。 3. 瓊安段109屬擬定計畫書登載之零星工業區範圍，惟計畫圖標示為農業區，故依擬定計畫書訂正為零星工業區。	備註：變更後「零工14」範圍為瓊安段88、113、112、109、110(部分)、111(部分)、114(部分)、115(部分)、140(部分)、108-1(部分)等10筆土地。
				擬定計畫書登載瓊安段147、95、142、141地號為零工14範圍	訂正計畫書中瓊安段147、95、142、141地號土地為高速鐵路用地。	瓊安段147、95、142、141地號土地，已公告發布實施為高速鐵路用地，配合修正。	
				零星工業區(0.1293)	道路用地(0.1293)	1. 瓊安段92、143地號土地為擬定計畫書登載之零星工業區範圍，但計畫圖規劃為12M道路用地，故現行計畫依擬定計畫書登載內容劃為零星工業區。 2. 考量瓊安段92、143地號土地現況為道路用地，故變更為道路用地。	
				零星工業區(0.5218)	零星工業區(附)(0.5218)	1. 瓊安段88地號為擬定計畫書登載之零星工業區範圍，惟現況未使用。 2. 基於地主陳情瓊安段88地號土地將作工廠使用，故維持原計畫零星工業區，惟3年內如未申請作工廠使用者，於下次通盤檢討變更為農業區。	附帶條件： 3年內如未申請作工廠使用者，於下次通盤檢討變更為農業區。
				零星工業區(瓊安段91、140、144地號)為零星工業區(3.2955)	農業區(3.2955)	1. 零工14範圍以現有廠房範圍為準。如非屬現有廠房範圍者，基於下列理由，建議變更為農業區。 (1) 據經濟部工業局列席代表表示，零星工業區劃設目的係早期為因應擴大或新訂都市計畫時，為顧及合法工廠且為無污染產業，權宜之下才就地劃設零星工業區，其終其目標仍希望零星工業區內合法工廠搬遷至工業區。 (2) 據經濟部工業局列席代表表示，擬定計畫書載，原合法工廠為春興製瓦工廠，擴大或新訂都市計畫前，屬非都市土地，以「製瓦業」為例，按其編定使用地之類別，除合法建築物範圍內編定為丁種建築用地外，其餘編定為窯業用地。 (3) 現況未作工廠使用。 2. 瓊安段91、140、144地號現況未設立工廠，故依上開原則變更為農業區。	
				農業區(0.0073)	零星工業區(附)(0.0073)	1. 部分瓊安段110-1地號土地(現況為工廠部分)地號非屬擬定計畫書登載之零星工業區範圍，但計畫圖標示為零星工業區。 2. 部分瓊安段110-1地號土地(現況為工廠部分)，經套疊現有為廠房範圍，屬現有廠房範圍者，土地產權為國有財產署，為零工14整體使用，將農業區變更為零星工業區14，但需依附帶條件辦理。	附帶條件： 1. 參考『都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則』精神，應繳交30%之回饋金予當地市政府後始得發照建築，該回饋金係以變更後第一次公告土地現值加40%折算繳交代金。 2. 回饋時機：應於5年內繳納代金，如無法於5年內完成繳納代金者，恢復變更為農業區，如於5年內建築物增建改建新建時，應於核發建築及使用執照前繳納代金。



附件六：修正後變更內容明細表—零工 25

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
				原計畫(公頃)	變更後計畫 (公頃)		
四-22	五-16	六	「零星工業區」	大寮段 26-2 (部分)、瓊西段 655 (部分)、646 (部分) 地號計畫圖標示為農業區 (0.0239)	訂正和平段 69 (部分)、瓊西段 655 (部分)、646 (部分) 地號計畫圖標示為「零星工業區」 (0.0239)	1. 按擬定計畫書載，零工 25 地籍資料為岡山鎮大寮段 26-2 地號土地，燕巢鄉瓊子林段 447-1 地號土地 2. 所查復零工 25 地籍資料異動為和平段 69、20、瓊西段 654、655、653、646、647、649 地號土地。 3. 和平段 69 (部分)、瓊西段 655 (部分)、646 (部分) 地號屬擬定計畫書登載之零星工業區範圍，惟計畫圖標示為農業區，故依擬定計畫書訂正為零星工業區。 4. 瓊西段 644、645、和平段 70 (部分)、71 (部分)、72 (部分)、74 (部分)、75 (部分)、68 (部分)、21 (部分) 地號非屬擬定計畫書登載之零星工業區範圍，惟計畫圖標示為零星工業區，故依擬定計畫書訂正為農業區。	備註：變更後「零星工業區」範圍為和平段 14、15、16、17、18、19、20、69、瓊西段 654、655、653、646、647、648、649、671 (部分) 地號等土地。 附帶條件： 1. 參考『都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則』精神，應繳交 30% 之回饋金予當地市政府後始得發照建築，該回饋金係以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金。 2. 回饋時機：應於 5 年內繳納代金，如無法於 5 年內完成繳納代金者，恢復變更為農業區，如於 5 年內建築物增建改建新建時，應於核發建築及使用執照前繳納代金。
				瓊西段 644、645、大寮段 26-17 (部分)、26-16 (部分)、26 (部分)、25-1 (部分)、25 (部分)、26-12 (部分)、26-13 (部分)、3-3 (部分)、27-21 (部分) 地號計畫圖標示為零星工業區 (0.0848)	訂正瓊西段 644、645、和平段 70 (部分)、71 (部分)、72 (部分)、74 (部分)、75 (部分)、68 (部分)、21 (部分) 地號計畫圖標示為農業區 (0.0848)		
				農業區 (0.0293)	「零星工業區」 (附)(0.0293)	1. 瓊西段 648、671 (部分) 地號、和平段 14、15、16、17、18、19 地號土地 (擬定計畫圖「零星工業區」範圍內) 地號非屬擬定計畫書登載之零星工業區範圍，但計畫圖標示為零星工業區。 2. 瓊西段 648、671 (部分) 地號土地之面積小，及和平段 14、15、16、17、18、19 地號土地 (擬定計畫圖「零星工業區」範圍內) 之面積狹長且土地產權為財政部國有財產局，為夾雜於零星工業區 25 範圍內土地，為零星工業區 25 整體使用，變更為零星工業區 (零星工業區 25)，但需依附帶條件辦理。	

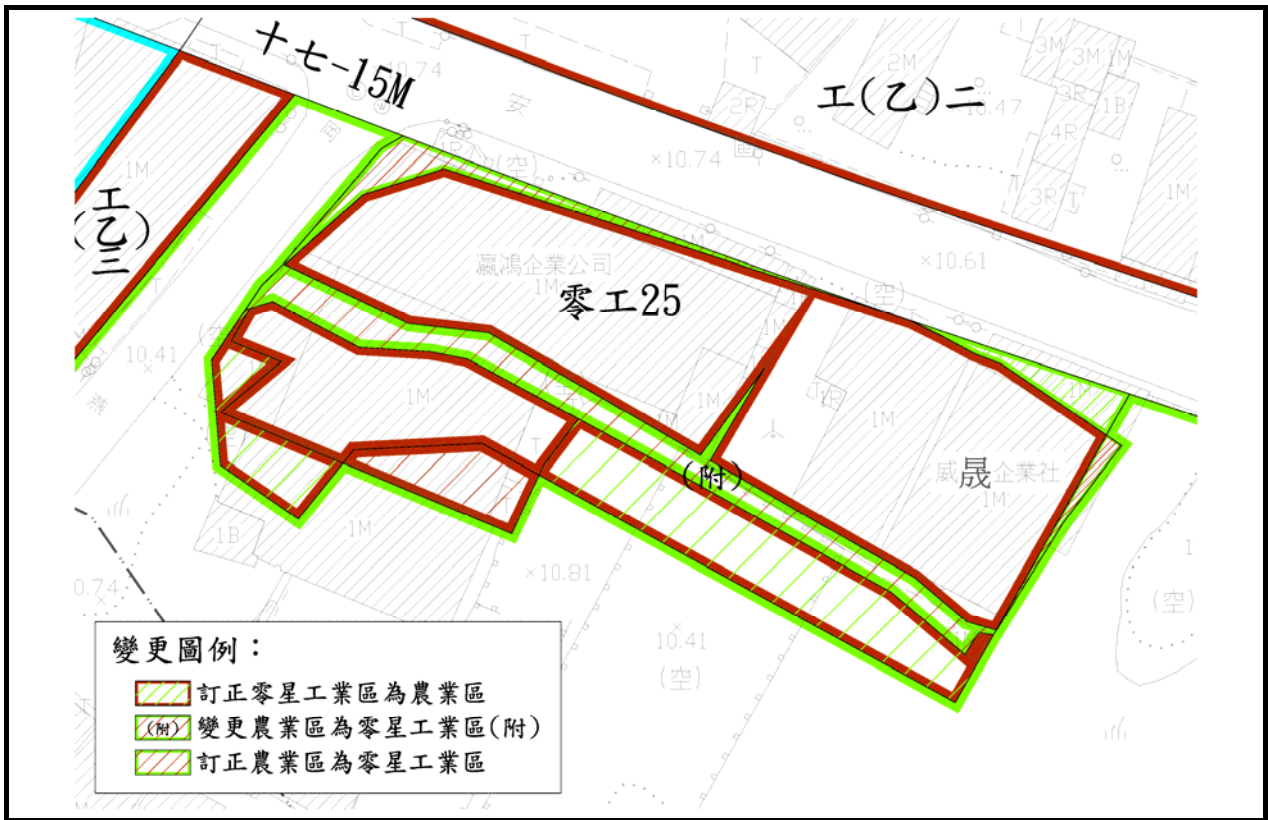


圖 7 變四-25 案變更內容示意圖

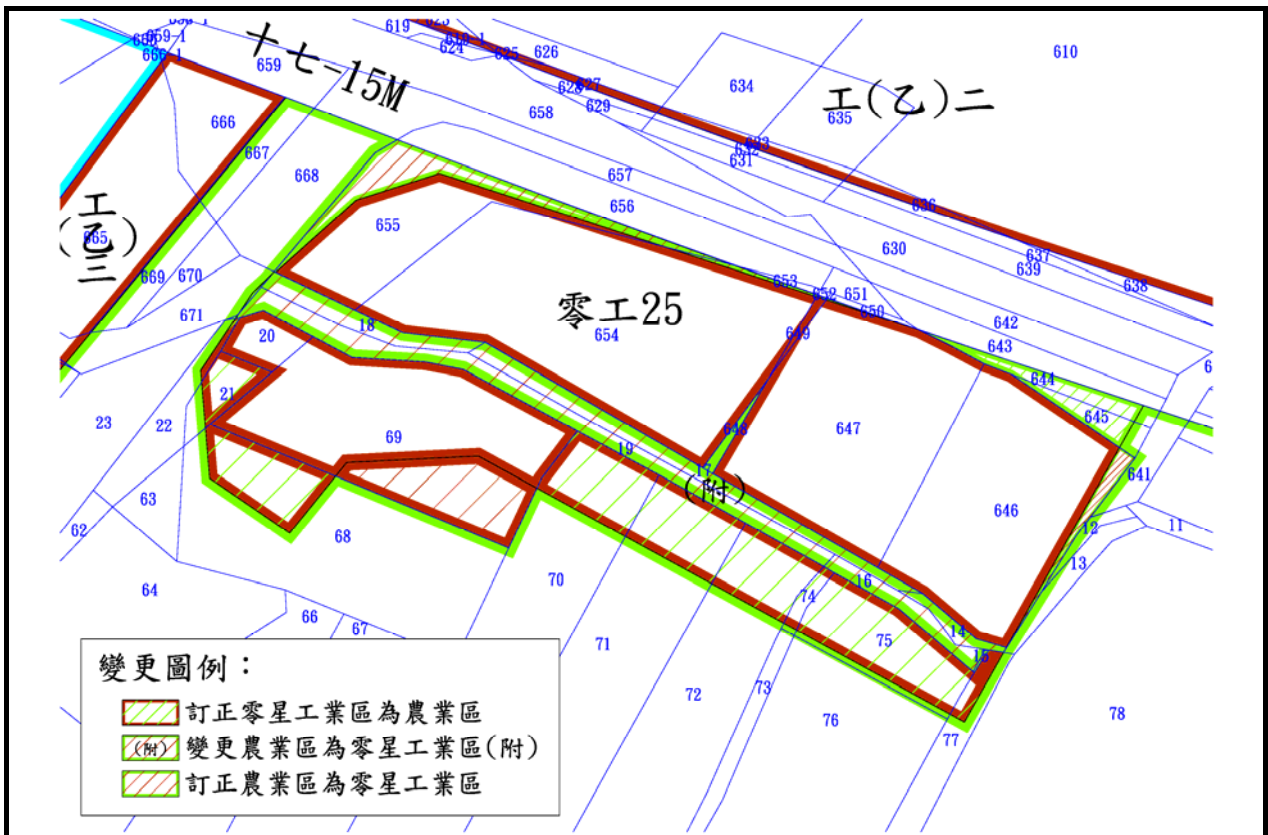


圖 8 變四-25 案變更內容示意圖套地籍

附件七：修正後變更內容明細表－聖帝堂

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
七	九	九	聖帝堂 (計畫區西側保存區)	保存區 (0.0360)	農業區 (0.0360)	1. 該保存區現況為「聖帝堂」使用，為符合土地使用精神，將原保存區範圍內土地變更為宗教專用區。 2. 配合都市計畫圖重製疑義研商決議，依地籍為變更後宗教專用區範圍。	備註： 1. 東側部分國有財產局土地(部分瓊西段 418-2 地號，面積約 0.0185 公頃)規劃為保存區，本次通檢予以變更為宗教專用區，現況已為廟方使用，請廟方儘速取得。 2. 變更後宗教專用區範圍為程香段 93、95、96、97-1、98、99、99-1、100 等地號。 3. 配合都市計畫圖重製疑義案件 D1-3 案。
				保存區 (0.5629)	「宗二」宗教專用區 (0.5629)		

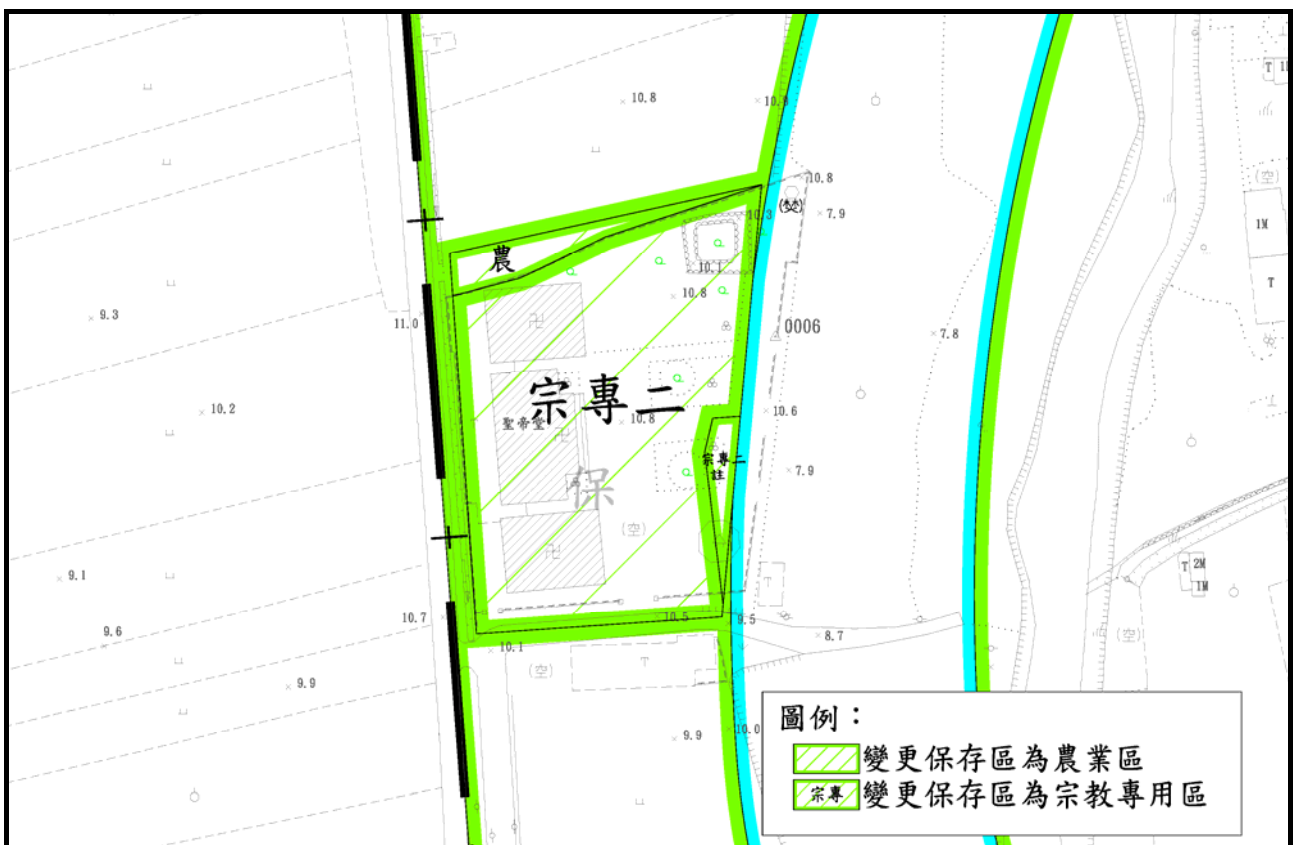


圖 9 變七案變更內容示意圖套地籍

第 8 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收）（配合1號道路開闢工程）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審議通過，並准高雄市政府 104 年 4 月 10 日高市府都發規字第 10431252800 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：公民或團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 101 年 7 月 27 日第 134 次會議、101 年 11 月 6 日第 135 次會議及 102 年 12 月 30 日第 139 次會議審議通過，並准花蓮縣政府 103 年 5 月 2 日府建計字第 1030060390 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝、林委員秋綿、蔡前委員仁惠、蘇委員瑛敏、林前委員志明等 5 人組成專案小組，並由彭前委員光輝擔任召集人，於 103 年 7 月 2 日召開第 1 次專案小組會議後，因蔡前委員仁惠解聘，經再簽奉核可由謝前委員靜琪擔任專案小組成員，復於 103 年 8 月 7 日、103 年 11 月 20 日召開 2 次專案小組會議後，獲致具體建議意見，並經花蓮縣政府 104 年 3 月 4 日府建計字第 1040032622 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

- 一、本案除下列各點外，其餘准照花蓮縣政府 104 年 3 月 4 日府建計字第 1040032622 號函送修正計畫書、圖內容

通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
二	計畫區北側機一	機關用地(機一)(0.18)(供軍事使用)	機關用地(機一)(0.18)(供豐濱鄉公所使用) 備註：請豐濱鄉公所儘速取得範圍內私有土地。	一、本案由豐濱鄉公所提出陳情。因變更範圍原供軍事碉堡使用，惟現況已廢棄閒置，且原使用單位無提出具體新使用計畫，故變更為提供豐濱鄉公所使用，作為加強遊憩資訊提供與遊客服務之功能。 二、變更範圍石門段 323 地號為海岸巡防署管有，323-1 及 324 地號為國有財產署管有，322-1 為私有地。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	本案除變更機關用地(機一)為機關用地(機一)(供豐濱鄉公所使用)，修正為變更機關用地(機一)為機關用地(機一)(面積 0.18 公頃)外，其餘准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
四	計畫區東南側機十	機關用地(機十)(0.04)(供軍方醫院使用)	機關用地(機十)(0.04)(供豐濱鄉公所使用)	一、本案由豐濱鄉公所提出陳情。因變更範圍原供軍方醫院使用，惟現況已廢棄閒置，且原使用單位無提出具體新使用計畫，故變更指定用途並供豐濱鄉公所使用。 二、變更範圍土地權屬為國有財產局所有。	建議本案除左列變更理由欄位內容文字：「財政部國有財產局」，請修正為「財政部國有財產署」外，其餘准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理，修正後變更理由： 二、變更範圍土地權屬為國有財產署所有。	本案除變更機關用地(機十)為機關用地(機十)(供豐濱鄉公所使用)，修正為變更機關用地(機十)為機關用地(機十)(面積 0.04 公頃)外，其餘准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

(二) 計畫書第 131 頁事業及財務計畫表內土地取得方式皆採徵購方式辦理，土地取得方式似有誤植，請查明補正。

二、花蓮縣政府 104 年 3 月 4 日府建計字第 1040032622 號

函對 103 年 11 月 20 日本會專案小組初步建議意見之回

復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

（一）綜合意見部分

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
一、基於下列各點理由及縣府於簡報資料補充之定位構想(詳附件一)，建議本計畫案第二次通盤檢討之發展定位應以「保育生態環境並尊重在地住民文化之生態體驗」之前提下辦理，並請加強補充前述發展定位內容，納入計畫書敘明。 (一)臺灣土地面積較小，無法跟其他國家採比較大規模開發方式發展，本地區內產業、生活、旅遊等皆應朝向「重質非重量」及「精緻化」之方向發展。 (二)保存與維護在地住民文化特色及遺址，並透過自主社區營造方式(例如豐年祭、在地藝術家等)，及運用在地材料及在地文化語彙融入部落生活環境及公共設施(例如：街道傢俱、公車亭等)。 (三)保育自然生態環境及發展「慢活」之生態體驗。	遵照辦理。 1. 本計畫依循「全國區域計畫」、「東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫書」及「洄瀾 2010-創造花蓮永續發展願景」對於本計畫區之定位及指導，並以發展朝向「精緻化」、保存與維護在地住民文化特色，以及保育自然生態及發展「慢活」生態體驗為原則。 2. 本計畫區將在「保育生態環境並尊重在地住民文化之生態體驗」之前提下辦理通盤檢討，提出「生態體驗新聚點」作為本計畫區之發展定位，並以「保育自然生態環境」、「保護傳統聚落歷史文化」及「塑造觀光遊憩環境、打造形象商圈」作為發展目標。 3. 原附件一內容已納入計畫書，請詳見計畫書第五章/貳、發展定位與目標。P88	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見書通過。
二、本計畫旅遊人次為每年 120 萬人，現況旅遊人數民國 98 年為 60 萬 6,441 人，至民國 101 年暴增為 136 萬 6,985 人，由於本計畫區近幾年旅遊人數係透過人為管控大陸遊客方式控制旅遊人數，已無法以相關推估模式推算旅遊人數；同意採納維持本計畫區之旅遊人次每年 120 萬人次，惟增列課題二；因應旅遊人數之成長衝擊，檢討停車需求對當地造成衝擊，並請東部海岸國家風景管理處儘速開闢完成本計畫區之停車場用地，以因應旅客需求(詳附件一)	遵照辦理。原附件一內容已納入計畫書，請詳見計畫書第五章/壹、課題與對策。P85至87	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見書通過。
三、同意採納花蓮縣政府下列各點回應資料，請納入計畫書內相關章節敘明。 (一)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，補充都市災害發生歷史、特性、災害潛勢情形等資料，並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進行規劃及檢討。(詳附件二) (二)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條及第 8 條規定，補充本計畫結合發展定位及空間發展構想，提出各分區之指導原則，其中在自然生態休憩帶、海洋資源保護帶及景觀遊憩發展帶皆以生態保育、有限度發展及保留原來使用等原則，以塑造石梯秀姑巒風景特定區之深度自然生態旅遊之氛圍。(詳附件一) (三)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 11 條規定，本計畫於土地使用分區管制之第 5 條規範遊憩區之開發，應提出開放空間、動線系統、公共設施、	(一)敬悉。原附件二內容已納入計畫書，請詳見計畫書第四章/捌、災害現況分析。P78 至 83 (二)敬悉。原附件一內容已納入計畫書，請詳見計畫書第五章/貳、參、肆。P88 至 92 (三)敬悉。請詳見計畫書附錄 1/變更石梯秀姑巒風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點。P 附-3	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見書通過。

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
建築量體之配置及細部設計(高度、造型、結構、色彩…)、綠化植栽及景觀等相關計畫內容 四、為保存文化資產，請依下列各點辦理。 (一)同意採納花蓮縣政府回應資料(附件三)，經查靜浦遺址及大港口遺址非屬文化部公告之遺址，惟依據花蓮縣政府於民國 103 年 3 月 24 日公告列為列冊監管之遺址，並依遺址監管保護辦法第 4 條「主管機關對經指定之遺址應定期巡查，避免自然或人為破壞。」，巡查頻率為每月 1 次，請納入計畫書內相關章節敘明。 (二)請增列土地使用分區管制要點： 本特定區內辦理之公共工程或建築開發，其開發應依下列規定辦理： 1. 公共工程或建築開發凡位於大港口及靜浦遺址(花蓮縣政府列冊監管遺址範圍)者，除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，於申請建造執照時由目的事業主管機關或建築管理主管機關，會同文化資產主管機關依下列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或古蹟、歷史建築等文化資產： (1)若未發現文化資產則得依法發照。 (2)若發現文化資產則應依「文化資產保存法」第 42 條規定辦理遺址之監管保護，並依該法第 45 條之規定發掘，第 47 條遺址發掘出土之古物應由發掘者列冊送交主管機關(花蓮縣政府文化局)指定古物保管機關，指定古物保管機(構)關保管後，使得依法發照。 (3)若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場會勘，以資確認，若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。 2. 施工中發現古物、遺址或古蹟、歷史建築等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成施工延誤之時間得不計入建築執照之申請期限。 3. 經發現文化資產，應提經花蓮縣文化資產審議委員會審議通過後，得採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	(一)敬悉。原附件三內容已納入計畫書，請詳見計畫書第四章/貳、人文歷史。P48 (二)遵照辦理。請詳見計畫書第七章/拾壹、土地使用分區管制要點。附錄 1	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議所送計畫圖通過。
五、為永續利用海岸自然環境，依據「台灣沿海地區自然環境保護計畫之「花東海岸保護區計畫」，本次檢討案變更遊憩區(遊四)為保護區，請將「台灣沿海地區自然環境保護計畫之「花東海岸保護區計畫」內容(詳附件四)摘要納入計畫書敘明。	敬悉。原附件四內容已納入計畫書，請詳見計畫書第三章/壹、上位計劃。P33 至 35	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議所送計畫圖通過。
六、建議事項：基於本計畫區近幾年旅遊人數係透過人為管控大陸遊客方式控制旅遊人數，造成民國 101 年現況旅遊人數為 136 萬 6,985 人，超過本計畫區可承載容受之旅遊人次每年 120 萬人次；經本會專案小組於現地勘查時，民眾現場	敬悉。	准照花蓮縣政府 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議

本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
陳情，每日中午 12 點至下午 4 點，石梯坪遊樂區及北回歸線遊樂區，上百輛遊覽車進出，違規停靠在台 11 線省道路邊，造成行車危險，並大部分遊客均以路過遊覽車為主，其僅留下環境汙染及干擾在居居民生活等問題，故為交通行車安全及確保旅遊成本內部化(例如：大陸旅遊團費用應包含遊憩區內停車費、門票費等費用)		意見所送計畫書、圖通過。

(二) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府處理情形		本會決議						
		原計畫	新計畫											
一	計畫 年期	民國 99 年	民國 110 年	配合全國區域計畫 檢討年期予以調 整。	為配合全國區域計 畫，計畫年期 110 年修正為 115 年。	遵照辦理，變更內容如 下： <table><tr><td>現行計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>民國 99 年</td><td>民國 115 年</td></tr></table> 修正後變更理由：配合全 國區域計畫檢討年期予以 調整。		現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	民國 99 年	民國 115 年	准照花蓮縣 政 府 依 據 103 年 11 月 20 日專案小 組初步建議 意見所送計 畫書、圖通 過。		
現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
民國 99 年	民國 115 年													
三	計 畫 區 東 側 機 二	機關用 地 (機二) (0.08) (供軍 事 使 用)	機關用 地 (機二) (0.08) 備註： 修正秀 山 段 673- 2 、 673-3 變更為 農業區	一、本案由豐濱 鄉公所提出陳 情。因變更範 圍原供軍事使 用，惟現況尚 未開闢，且原 管理單位無提 出具體新使用 計畫，故取消 原指定用途， 以保留後續需 地機關使用之 彈性。 二、變更範圍土 地權屬除秀山 段 664-2 地 號為國有財產 局所有外，餘 均為私有地。	建議本案除左列 變更理由欄位內 容文字：「財政 部 國 有 財 產 局」，請修正為 「財政部國有財 產署」外，其餘 准照縣政府核議 意見通過。	遵照辦理，修正後變更 理由： 二、變更範圍土地權屬 除秀山段 664-2 地號為 國有財產署所有外，餘 均為私有地。		准照花蓮縣 政 府 依 據 103 年 11 月 20 日專案小 組初步建議 意見所送計 畫書、圖通 過。						
		機關用 地 (機 二) (1.51 平方公 尺) (供軍 事 使 用)	農業區 (1.51 平 方公尺)											
五	計 畫 區 東 側 另 擬 細 部 計 畫 地 區 及 周 邊 地 區	遊憩區 (遊四) (11.16) 停車場用地 (停四) (0.65) 綠地綠帶 (綠一) (0.02) 綠地綠帶 (綠二) (0.93) 道路用地	保護區 (11.03) 道路用地 (0.13) 農業區 (0.61) 道路用地 (0.04) 農業區 (0.02) 農業區 (0.93) 道路用地 (0.0034 平方公 尺) 農業區	一、考量沿海地 區自然環境敏 感性，以及石 梯坪周邊特殊 珊瑚礁生態地 形景觀等因 素，將遊憩區 (遊四)調整變 更為保護區。 二、本案於民國 90 年 8 月 6 日第一次通盤 檢討時，以附 帶條件變更停 車場用地為住	建議本案除下列 各點外，其餘准 照縣政府核議意 見通過。 1. 基於本次調整 道路路型恐造 成交通安全問 題，左列變更 內容請修正為 「變更遊憩區 (面積 11.16 公 頃)、綠地綠帶 (綠二)(面積 0.0971 公 頃)、道路步道	遵照辦理，變更內容如 下： <table><tr><td>現行計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>遊憩區 (遊四) (11.16)</td><td rowspan="3">保護區 (11.30)</td></tr><tr><td>綠地綠帶 (綠二) (0.10)</td></tr><tr><td>道路步道 用地 (0.04)</td></tr></table>		現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	遊憩區 (遊四) (11.16)	保護區 (11.30)	綠地綠帶 (綠二) (0.10)	道路步道 用地 (0.04)	准照花蓮縣 政 府 依 據 103 年 11 月 20 日專案小 組初步建議 意見所送計 畫書、圖通 過。
現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
遊憩區 (遊四) (11.16)	保護區 (11.30)													
綠地綠帶 (綠二) (0.10)														
道路步道 用地 (0.04)														

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
		(0.09)	(0.09)				
		住宅區附帶：次檢告後內擬部(含適公施具公理業務，內完發)。	住宅區附帶：盤告二行部(含適公施具公理業務，內完發)。	住宅區。未依附帶條件年限擬定細部計畫，故將部份停車場用地(停四)及綠地(綠二)調整變更為農業區及道路。	本會專案小組初步建議意見：用地(面積0.0413公頃)為保護區」，並住宅區維持附帶條件：第一次通盤檢討公告實施後二年内另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施與擬具之計畫，五年內完成開發。)(詳附件五)。	住宅區附帶：盤告二行部(含適公施具公理業務，內完發)。	
			住宅區附帶：盤告二行部(含適公施具公理業務，內完發)。		2. 停車場北側計畫道路開闢時，請交通部觀光局東部海岸風景區管理处應加強與土地所有權人溝通協調，以利道路工程用地取得。	修正後變更理由：考量沿海地區自然環境敏感性，以及石梯坪周邊特殊珊瑚礁生態地形景觀等因素，將遊憩區(遊四)調整變更為保護區。	
六	計畫區南側細部計畫區	住宅區(0.44)	農業區(0.44)	一、本計畫區於民國90年8月6日發布實施第一次通盤檢討，以附帶條件方式變更住宅區，其規定如下：「本計畫公告實施後二年内完成第一發達通盤檢討，至五年內完成第二發達通盤檢討，其間未定細部計畫者，應於第一發達通盤檢討前，通盤檢討一次，其理由為住宅區比變更，以容納人口；	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				而考量現況仍為耕作使用，未復開闢，故恢復為農業區。			
七	計畫區南側公五	公園用地(公五)(1.10)	遊憩區(遊二)(0.48) 機關用地(機七)(0.50) 停車場用地(停七)(0.12)	一、花蓮縣警察局擬於觀光局東家管理豐濱段4筆土地興建辦公舍，為配合公園增建派出所，並指定為公園用地，並列供使用。 二、爰上為一、五、二發五路土鄰變為遊憩區、機關及停車場用地。	按都市計畫法第45條規定，派出所辦公廳舍，應按閭鄰單位及居民分布情形適當配置之，由於本基地距離社區尚有一段距離且考量公園綠地不輕易變更，故維持原計畫公園用地(公五)(面積1.1公頃)。	遵照辦理，刪除此變更案。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
八	計畫區南側倉一	倉儲區(倉一)(0.07)	機關用地(機十一)(0.07)	一、該7筆土地為民國90年8月6日公布實施之「秀姑巒風景特定區計畫(第一次通盤檢討)書」所劃定之倉儲區，現省乙棟食局稻穀倉庫，該倉庫自87年12月21日移交財政部國有後，今計置迄原區風景	1. 據交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處列席代表表示，本基地係辦公室及宣傳服務場所使用，並一部份空間提供當地部落使用。 2. 建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				定區實際發展需求，爰分區變更使用。 二、為符合本區風景特產發展實際需求，調整交通部觀光局東海岸國家風景區管理處使用。			
	全計畫區	增修訂土地使用分區管制要點。	為使區內之土地及設施使用強度皆合理，以管制維護當地觀光資源，居民生活環境，達成都市計畫目標。此次檢討增修訂土地使用分區管制要點。	同初步建議意見八辦理。	遵照辦理。	略。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

(三) 土地使用分區管制要點部分，建議除下列各點及條次依序調整應予修正外，其餘建議准照縣政府核議意見通過。

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
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二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及第三十五條規定訂定之。	配合內政部民國 95 年 7 月 21 日發布修正之「都市計畫法台灣省施行細則」。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
四、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，建築物簷高不得大於一〇·五公尺。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，建築物簷高不得大於一〇·五公尺。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
五、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二、旅館區建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。建築基地應留設百分之三十以上綠化面積且應為透水鋪面。	四、旅館區建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。建築基地應留設百分之三十以上綠化面積且應為透水鋪面。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
三、 (一)遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。建築基地應留設百分之三十以上綠化面積且應為透水鋪面。	五、 (一)遊憩區之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。建築基地應留設百分之三十以上綠化面積且應為透水鋪面。	1. 調整條文次序。 2. 調整建蔽率、容積率、最小基地開發面積、捐贈公共設施比例與方式之規定。 3. 刪除獎勵容積之規定。 4. 考量沿海地區自然環境敏感性，予以制訂遊憩區 (五)	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(二)遊憩區得提供或作為遊憩、住宿等相關活動或設施使用；但不得設置機械式遊憩設施。	(二)遊憩區得提供或作為遊憩、住宿等相關活動或設施使用；但不得設置機械式遊憩設施。				
(三)其開發範圍應就下列規定由政府或私人研擬整體	(三)其開發範圍應就下列規定由政府或私人研擬整體開發計畫，經				

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
開發計畫，經都市設計審查許可後，始得發照建築。	都市設計審查許可後，始得發照建築。	開發相關規定事項。			
1. 基地條件： (1) 基地面積至少三公頃以上，但經主管單位同意者不在此限。	1. 基地條件： (1) 基地面積至少一公頃以上，但經主管單位同意者不在此限。				
(2) 申請開發基地範圍應具完整性，若有分屬不同區塊連接者，其連接部分最小寬度不得少於三十公尺。	(2) 申請開發基地範圍應具完整性，若有分屬不同區塊連接者，其連接部分最小寬度不得少於三十公尺。				
(3) 申請開發基地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	(3) 申請開發基地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。				
2. 負擔及獎勵： (1) 由農業區變更為遊憩區者應無償提供土地面積百分之三十之公共設施；由青年活動中心區變更為遊憩區者應無償提供百分之二十之公共設施。上述公共設施由業者開闢，開闢完竣後交由地方政府管理維護，並將所有權登記移轉為地方政府所有。	2. 負擔： (1) 由農業區變更為遊憩區者應無償提供土地面積百分之二十之公共設施；由青年活動中心區變更為遊憩區者應無償提供百分之十之公共設施，並由業者開闢完竣後交由地方政府管理維護，且將所有權移轉予地方政府。		1. 基於原青年活動中心區變更為遊憩區部分，已於本次檢討案變更遊憩區為保護區，建議除左列條文「由農業區變更為遊憩區者應無償提供土地面積百分之二十之公共設施；由青年活動中心區變更為遊憩區者應無償提供百分之十之公共設施，並由業者開闢完竣後交由地方政府管理維護，且將所有權移轉予地方政府。」，請修訂為「遊憩區應無償提供土地面積百分之三十之公共設施，並由業者開闢完竣後交由地方政府管理維護，並將所有權移轉予地方政府。」外，其餘准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(2) 本計畫公告實施後一年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積之百分	(2) 上述應負擔一定比例之公共設施土地，得改以等值代金捐贈之，並以應捐贈土地面積乘捐贈當期土地公告現值計算之。		1. 請刪除左列變更後計畫條文內容：「上述應負擔一定比例之公共設施土地，得改以等值代金捐贈之，並以應	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
之五十作為獎勵。二年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積之百分之三十作為獎勵。三年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積之百分之十作為獎勵。五年內未提具開發計畫者，於下一次通盤檢討時變更回復為原分區或鄰近適當使用。			捐贈土地面積乘捐贈當期土地公告現值計算之」。 2.除維持原計畫條文內容：「五年內未提具開發計畫者，於下一次通盤檢討時變更回復為原分區或鄰近適當使用。」外，其餘原計畫條文內容請刪除。		議意見所送計畫書、圖通過。
3.環境考量： (1)坡度百分之三十以上之地區，不得作為建築基地，但涼亭、廁所、景觀台、解說設施、儲水設施等小型建築(基地面積三十平方公尺以下)及公共設施(停車場、公園、道路等)不在此限；坡度百分之四十以上、地質地形脆弱地區、及具文化史蹟保存價值之敏感地，不得變更地形使用。	3.環境考量： (1)坡度百分之三十以上之地區，不得作為建築基地，但涼亭、廁所、景觀台、解說設施、儲水設施等小型建築(基地面積三十平方公尺以下)及公共設施(停車場、公園、道路等)不在此限；坡度百分之四十以上、地質地形脆弱地區、及具文化史蹟保存價值之敏感地，不得變更地形使用。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(2)基地臨省道部份需至少退縮十公尺寬建築，設置綠化緩衝帶；其建築之高度及量體，應留設由道路眺望河、海之良好視覺通道。	(2)基地臨省道部份需至少退縮十公尺寬建築，設置綠化緩衝帶；其建築之高度及量體，應留設由道路眺望河、海之良好視覺通道。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(3)與聚落、學校相鄰處應設置十公尺寬以上之緩衝、隔離綠化設施。	(3)與聚落、學校相鄰處應設置十公尺寬以上之緩衝、隔離綠化設施。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(4)應自行設置垃圾	(4)應自行設置垃圾及污		建議本案准照縣政府	遵照辦理。	准照花蓮

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
及污水處理等環保設施，並順應自然地形地勢及依地表逕流量留設雨水排水路等設施。	水處理等環保設施，並順應自然地形地勢及依地表逕流量留設雨水排水路等設施。		核議意見通過。		縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
4. 整體開發計畫內容應包括： (1) 基地範圍、環境特性、現況及適宜性分析。 (2) 實質開發計畫：使用性質、使用強度、開放空間、動線系統、公共設施、建築量體之配置及細部設計高度、造型、結構、色彩…)、環境保護設施、綠化植栽及景觀計畫。 (3) 水土保持及防災計畫。 (4) 經營管理計畫(開發主體、開發方式、回饋…)。 (5) 事業及財務計畫。 (6) 環境影響分析。 (7) 土地所有權證明文件或同意文件。	4. 整體開發計畫內容應包括： (1) 基地範圍、環境特性、現況及適宜性分析。 (2) 實質開發計畫：使用性質、使用強度、開放空間、動線系統、公共設施、建築量體之配置及細部設計高度、造型、結構、色彩…)、環境保護設施、綠化植栽及景觀計畫。 (3) 水土保持及防災計畫。 (4) 經營管理計畫(開發主體、開發方式、回饋…)。 (5) 事業及財務計畫。 (6) 環境影響分析。 (7) 土地所有權證明文件或同意文件。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(四) 整體開發計畫草案於都市設計審議委員會審議前，應公開展覽並舉辦說明會，徵求當地居民及地主之意見。並將相關意見納入審議參考。	(四) 整體開發計畫草案於都市設計審議委員會審議前，應公開展覽並舉辦說明會，徵求當地居民及地主之意見。並將相關意見納入審議參考。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(五) 縣政府應成立都市設計審議委員會，負責遊憩區開發計畫之審議，其組織及相關規定，由縣政府另定之。	(五) 縣政府應成立都市設計審議委員會，負責遊憩區開發計畫之審議，其組織及相關規定，由縣政府另定之。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組初步建議意見	花蓮縣政府處理情形	本會決議
					過。
	(六)計畫區內位於Ⅰ號計畫道路以東之遊憩區(五)，於開發時應維護當地特有之天然海岸地形景觀及珊瑚礁生態環境，以減輕人為活動對環境之影響。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
六、倉儲區之容積率不得大於百分之二百一十。	六、倉儲區之容積率不得大於百分之二百一十。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
—	七、 (一)電信專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。建築物應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置違圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 (二)電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：機房、辦公室、倉庫、天線場、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必要設施。	1. 配合中華電信股份有限公司用地通盤案檢新增文。 2. 原電信事業用地建蔽率容積率分別為百分之五十、百分之二十，另原物退縮規定。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
七、生態保護區內之土地禁止任何開採砍伐及變更地形、地貌行為。	八、生態保護區內之土地禁止任何開採砍伐及變更地形、地貌行為。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
—	九、計畫區內位於Ⅰ號計畫道路以東之農業	配合台灣沿海地區自然	1. 本計畫區相關行為應依「花東海岸保	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
	區、保護區及公園用地（公一、二、四、五），非經縣政府同意，不得從事下列行為： （一）建築開發，採取土石及其他改變地形地貌之行為。 （二）捕捉或干擾野生動物，砍伐或採集植物。但學術研究或依法核准者除外。 （三）興建海岸防護設施等改變地形地貌或足以破壞天然資源與景觀之行為。 （四）其他有礙當地自然生態環境保育之行為。	環境保護計畫-「花東海岸保護區計畫」。	護區計畫」規定辦理，本條文回歸該計畫所定相關管制內容辦理，請刪除本條文內容。 2. 請將「台灣沿海地區自然環境保護計畫之「花東海岸保護區計畫」內容摘要納入計畫書敘明 3. 同初步建議意見五辦理。		據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
八、機關用地、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。建築物基地應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	十、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。建築物基地應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	修訂原條文並調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
九、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
十、港埠用地之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	十二、港埠用地之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
十一、建築物之造型、色彩、高度需與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之投影與建築面積之比例，不得少於百分	十三、建築物之造型、色彩、高度需與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之投影與建築面積之比例，不得少於百分之七十五。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
之七十五。					
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。	十四、為鼓勵基地設置公益性設施，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. 調整條文次序。 2. 配合內政部民國92年3月20日廢「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵法」予以修訂。	1. 依都市計畫法臺灣省施行細則第34條之3規定，各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： (1) 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 (2) 前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 2. 基於本計畫區屬前款規定以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積；故建議本案內除左列條文內容：「．．．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。」，請修正為「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二十為限。」外，其餘准照縣政府核議意見。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(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、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；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。	(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；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。 (二)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。		建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據103年11月20日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

原計畫內容	變更後計畫內容	變更理由	本會專案小組 初步建議意見	花蓮縣政府 處理情形	本會 決議
工、老、人等、生活動中心、景觀等公共設施使用；其公共設施使用面積在公尺以上，並經主管機關核准設立金管者。 2. 建築物留設空間與天橋連接或地下公眾交通使用，經主管機關核准者。					
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。	十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上可透水層面積並種植花草樹木。	1. 調整條文次序。 2. 考量地下水資源自然平衡原則。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項適用其他法令規定。	調整條文次序。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照花蓮縣政府依據 103 年 11 月 20 日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

(四) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情內容及理由	花蓮政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	縣政府 處理情形	本會決議
一	花蓮縣 吉浦巒 文化發 展協會	一、 旅遊人數管制 (一) 12 點~下午 4 點，石梯坪遊客過多，目前平均每小時上百輛遊覽車進出，造成用路人交通危險與居民困擾，希望管制每日進入石梯坪旅遊人次，以每日 1000 人以下為目標值。且大部分遊客人次均是以遊覽車路過為主，其留下的僅有污染及危險，對於環境保護毫無助益，應審慎評估並管控旅遊人次。以遊覽車停車數計算人次為依據設置遊憩區及旅館區，與現況差距甚遠，其計畫需求待質疑。 (二) 案例：東管處於石梯坪增設停車收費亭，卻造成大客車為了節省停車費，違規停在路邊，造成用路人極大的安全問題。此案例提醒政府機關規劃時就必須考量到各種可能造成反效果的決定。	運用都市計畫之方式無法「管制」旅遊人次，此部份之管理及規劃建議由風管處及警察單位共同討論、研擬解決方案。	1. 同意採納縣政府研析處理意見。 2. 同初步建議意見六辦理。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		二、 觀光人數應該配合現有停車場調整 (一) 限制觀光人口即可解決，就現有的停車場來計算可容納人次，不需另外加蓋停車場。而不是為了配合超載的遊覽車觀光人口，破壞環境加蓋停車場，反而會造成原有台灣旅客和國外旅客流失，且危害沿海保育之目標。 (二) 實際案例：目前多數來自台港歐美的個人旅遊者，皆反應過多的遊覽車讓他們對石梯風景區敬而遠之。過多的快速移動遊覽車隊當地，並無法造成實際效益。	(一) 本計畫規劃停車場用地共七處，面積為 3.79 公頃，此規模之停車空間足夠因應遊覽車之停放。 (二) 然目前因多數停車場用地之地主不願意被徵收，使得現僅開闢一處停車場用地(0.67 公頃)，導致無法容納遊覽車停放。	1. 同意採納縣政府研析處理意見。 2. 同初步建議意見六辦理。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		三、 公園用地修改為保護區 風景區處處是公園，不需要另外規劃公園用地，將現規劃公園用地改劃為保護區，即是最好的自然美景。	依都市計畫法第 45 條規範「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		四、 河岸公園改為保護區 秀姑巒溪出海口，目前未有過河川氾濫問題，整治河岸一說並不需要，不當的工程會影響溪的生態，比如水泥堤防會讓生物無法當家而阻絕移動。此地也是族人傳統採集範圍，若是整治河岸反而破壞環境和自然景觀，觀光客不會想來自然風景區看水泥塊，因此希望列為保護區。	(一) 依據「台灣沿海地區自然環境保護計畫」指導，本計畫西側分別屬於石門自然保護區、石梯坪自然保護區及秀姑巒溪自然保護區；然本計畫西側已規劃為保護區及綠地綠帶，本計畫遊四變更案亦依據該計畫調整分區為保護區。 (二) 本計畫區之風景資源豐富，吸引眾多遊客前往，若由政府有計畫地使用土地，可避免濫用且減少因保護區管制嚴格，影響土地所有權人開發之權利。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。

編號	陳情人	陳情內容及理由	花蓮政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	縣政府 處理情形	本會決議
		五、垃圾及污水問題 過多遊客造成的垃圾和污水問題該如何處理？請提出更細節的處理方式。	本計畫於土地使用分區管制要點中，規範遊憩區之開闢，應由開闢者設置垃圾及污水處理等環保設施。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		六、旅館區、遊憩區，使用分區規劃質疑 (一) 依據花蓮縣 101-104 年綜合發展實施方案，內容提及相關風景特定區位於地震斷層帶，也位處夏季颱風登入次數最頻繁之地點，台灣百分之八十的颱風皆由東部首當其衝，豐濱鄉潛勢溪流數達 16 條、山坡地及河岸之開發暴雨季節可能有土石流之災害，本計畫案使用分區之規劃，應考量其土地環境承载力，而非一意为觀光而孤行，造成無法彌補之後果，如設立之旅館區位於山坡尚且面對秀姑巒溪出海口，其受自然災害之影響甚大。 (二) 且使用分區應考量外來遊客之旅遊型態，石梯坪地區身處東海岸中央，其非交通節點及景點集散處，且絕大多數旅客均是以遊覽車方式路過該風景區，旅行團觀光客停留之需求低，留下的僅僅只有便溺及垃圾，應取消旅館區、遊憩區之劃設，減少人次停留時間，降低所產生之環境衝擊。且原先規劃的大港口北區山坡地，環境位於敏感之山坡地上，劃設旅館區對於地質影響甚大，台灣百分之八十的颱風皆由東部首當其衝，其危險性必須納入考量。	(一) 經查豐濱鄉潛勢溪流有 16 條，而位於港口村則有 2 條，其中一條位於本計畫範圍外；另一條潛勢溪流則位於計畫範圍北側農業區(近石梯港)，該地區如有既有聚落，若考量潛勢溪流可能造成土石流之災害，建議該聚落遷移至安全無虞之區域，然此方案需經由聚落居民同意之。 (二) 經查 2004 年～2013 年統計，有發布警報之颱風共有 63 個，其中路徑影響花蓮地區約佔 36%。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		七、資源保育及環境保護為最高原則 依 102 年 10 月公告知全國區域計畫法，花東沿海為計畫內沿海自然保護區，依據台灣沿海地區自然環境保護計畫，石門、靜浦間海岸及石梯附近海域列為第 1 級環境敏感地區，應以加強資源保育與環境保護及不破壞原生環境與景觀資源為保育及發展原則。環境敏感地區土地使用指導原則也提到，本地區除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各向目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。 (一) 但現行風景特定區計畫，規劃內容均以觀光利益導向未見對保育之著重，不僅未符合其區域計畫原則，且大部分規劃均沿用民國 70 年之計畫內容早已不合時宜。 (二) 相關計畫土地管制應予以著重其開發限制及標準規範，都市計畫也應適度修訂，避免過多之人為設施，新建之人為設施必須與當地環境特色充分配合，但本計畫土地使用分區管制要點，並未詳盡加以限制開發內容及高度，於第二次通盤檢討更予以放寬條件。其沿海岸部份均應劃設為保護區，並限制其開發行為。遊憩區之規劃也應以環境保育為優先，取消規劃或降低其開發強度。為吸引投資放寬限制實為本末倒置。	(一) 本計畫已於第二次通盤檢討中，考量沿海地區自然環境敏感性，以及石梯坪週邊特殊珊瑚礁生態地形景觀等因素，依據「台灣沿海地區自然環境保護計畫」指導，將計畫範圍內相關分區調整變更為保護區。 (二) 本計畫已有針對建築之造型色彩、高度及斜屋頂等進行規範，且針對遊憩區之開發，規範須提出整體開發計畫，且須經都市設計審查許可後，使得發照建築。若對於本計畫所研提之管制要點有其他建議，歡迎提供相關意見。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。

編號	陳情人	陳情內容及理由	花蓮政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	縣政府 處理情形	本會決議
		八、 土地使用分區管制要點，降低開發強度 (一) 為吸引投資開發，第二次通盤檢討預計變更調高其遊憩區之建蔽率及容積率及調降一公頃土地即可申請開發，違背以保育為原則之指導原則。 (二) 現規劃 37.9 公頃遊憩區，依現行土地管制要點，其可開發建築面積達 3 萬 8 千平方公尺及樓地板約可達 10 萬平方公尺，其並非環境承载力所能容忍，應予以調降建蔽及容積率，更甚應變更為保護區，並且取消時程獎勵容積之規劃，並詳述其各分區可使用類別為何？	(一) 本計畫之遊憩區多數位於地勢平坦之地區。 (二) 本計畫區具有風景優勢，可吸引遊客前往旅遊，然遊憩區之開發即為容納遊客，使得遊客不會佔用道路、影響居民生活。 (三) 本計畫針對遊憩區開闢之管制包含活動設施之限制、需研提整體開發計畫、需經都市設計審查許可、應考量環境不得變更地形、設置隔離綠化設施、設置垃圾及污水處理設施、刪除獎勵容積之規定、負擔及捐贈等。 (四) 遊憩區多數為私人土地，未經由地主同意或非由地主提出變更陳情，而任意變更使用分區，會影響地主之權利。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		九、 保護生態必須在觀光發展之上 此計畫既然以自然生態引以為傲，更應該先保護自然生態和當地文化，而非為了迎合觀光改變當地原始的樣貌。既然想要發展觀光，就應該了解遊客對於此地的觀感，而非一味吸引部份群眾而忽略更重要的遊客。	本計畫之發展目標及構想以保育為優先，並對於遊憩區之開發加以限制。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		十、 改善居民生活環境 (一) 都市計畫法總則第 1 條，為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計劃之均衡發展，特制定本法。 (二) 但石梯秀姑巒風景特定區之計畫內容，並未以在地居民需求思考規劃方向，也未見其對公共建設之改善計畫，而流於紙本上圈地劃線。特別著重於消費環境資源及促進觀光為主要內容。	本計畫依據三聚落之傳統紋理規劃住宅區，及適當之公共設施用地，即力求改善在地居民之生活環境；本計畫已規劃醫院用地、市場用地、學校用地及道路用地等公共設施用地。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		十一、 原住民族主體性 豐濱鄉原住民人口比例占 80%以上，風景特定區內含括港口村、靜浦村，原住民人口比例更高達近 90%，且大部份土地均為原住民傳統領域，相關分區計畫及土地使用管制均應考量原住民傳統生活、習性及共同管理之可能，應以在地居民為主體思考，而非外來觀光客。	尊重原住民傳統領域，建請提出因應其傳統生活、習性所需之空間屬性，俾利研擬適當區域及進行討論、審議。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		十二、 旅遊型態及交通 使用分區計畫除應以本地居民為主體，其餘部份應確實調查旅客之旅遊方式、內容及季節，作為評估分區之依據。且本計畫區身處東海岸中央，其距離台東、花蓮及瑞穗交通之節點均有 1 小時~2 小時的車程距離，其設置遊憩區、旅館區等之使用內容及旅遊型態應予以考量。	遊憩區、旅館區等之使用內容，多數為私人土地，未經由地主同意或非由地主提出變更陳情，而任意變更使用分區，影響地主權利，不宜任意變更。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。

編號	陳情人	陳情內容及理由	花蓮政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	縣政府 處理情形	本會決議
		十三、 陳情意見之回覆 相關眾多陳情意見表示，許多地段均為居民之世耕地等，但決議僅以不宜零星變更幾字回覆，其犧牲之公平正義如何彌補？無限擴張之公眾利益其是否能有效回饋於在地居民？應將全部陳情意見之土地套繪於計畫區，並檢討其分佈及陳情內容並依此適度修正土地使用分區，而非一個個打發回應。	(一) 本計畫通盤檢討公告徵求意見自民國93年7月26日至102年12月30日，公民或團體提出之意見經整理歸納為126件。 (二) 任何使用分區之土地在未開闢前，皆可得從來之使用，因此世耕地得以繼續從事耕種。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		十四、 土地使用分區規範 請說明公園區、遊憩、保護區、商業區、農業區、住宅區規劃之規範內容。	(一) 本計畫研提、修正之土地使用分區管制要點包含： 1. 住宅區、商業區、旅館區、倉儲區、電信專用區、機關用地、加油站用地及港埠用地之建蔽率及容積率。 2. 遊憩區之建蔽率及容積率、活動設施限制、開發限制及審查。 3. 其他：I 號計畫道路(台 11 線)以東之開發限制、新建建築規範、公益性設施。 (二) 其餘未規範之分區及用地則依據都市計畫法臺灣省施行細則辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。
		十五、 維護聚落原有生活型態 商業區與步道之規劃，建議避開住宅區，讓聚落維持原有生活型態。若規劃區未位於歷史與重要文化遺址、遺跡之方位上，如何訂定保護機制？	(一) 本計畫所規劃之商業區為聚落、鄰里提供服務、消費。 (二) 依據文化資產保存法第 50 條規範發見疑似遺址，應即通知所在地直轄市、縣(市)主管機關採取必要維護措施。 (三) 營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣(市)主管機關處理。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。

編號	陳情人	陳情內容及理由	花蓮政府 研析處理意見	本會專案小組 初步建議意見	縣政府 處理情形	本會決議
二	行政院 原住民 委員會	1. 查「全國區域計畫」第六章、第三節、捌、考量原住民族地區特殊需求業已敘明：「為尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族土地之土地使用管制，仍應優先依原住民族基本法等有關原住民族專責法令規定辦理，其餘未規定者，其土地使用計畫與管制應符合區域計畫法及本計畫之規定。」，建議「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書」於第三章、參，新增課題七、原住民保留地特殊需求，並列明上開文字，以保障原住民族基本權益。 2. 次查「政府或法令限制原住民族利用原住民族之土地及自然資源時，應與原住民族或原住民諮商，並取得同意。」為原住民族基本法第 21 條第 2 項所明定，有關旨揭計畫變更住民族基本法第 21 條第 2 項所明定，有關旨揭計畫住民內容，倘對當地原住民族原有之使用、收益或處分等權利，產生不利益變更的法律效果，有構成「限制」原住民族利用原住民族之土地之虞者，建請依上開規定辦理。	補充於本計畫之發展課題與對策，請詳見計畫書第三章/參、發展課題與對策。	同意採納縣政府研析處理意見。	遵照辦理。	同意採納縣政府研析處理意見。

【附件一】

參、發展定位與目標

依循「全國區域計畫」、「東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫」及「洄瀾2010-創造花蓮永續發展願景」對於本計畫區之定位及指導，注重自然生態保育，保護特殊景觀環境，維護原住民族文化，並以下列原則研擬發展定位：

- (一) 朝向「重質非重量」及「精緻化」之方向發展。
- (二) 保存與維護在地住民文化特色及遺址。
- (三) 保育自然生態環境。

本計畫區將在「保育生態環境並尊重在地住民文化之生態體驗」之前提下辦理通盤檢討，提出「生態體驗新聚點」作為本計畫區之發展定位(0)，並以針對其定位研擬下列三項作為發展目標：

- (一) 保育自然生態環境。
- (二) 保護傳統聚落歷史文化。
- (三) 塑造觀光遊憩環境、打造形象商圈。



石梯秀姑巒風景特定區發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、發展構想

將石梯秀姑巒風景特定區整體發展定位與目標落實於實質空間，研擬石梯秀姑巒風景特定區之空間發展構想，目的在於建全整體都市發展結構，維護自然生態環境，增進都市居住機能，塑造生態旅遊環境；因此本計畫在整體空間發展構想，提出「以生態為基礎，發展一軸雙核三聚落模式」，作為後續檢討之空間主軸及構想請參見0。

一、一軸

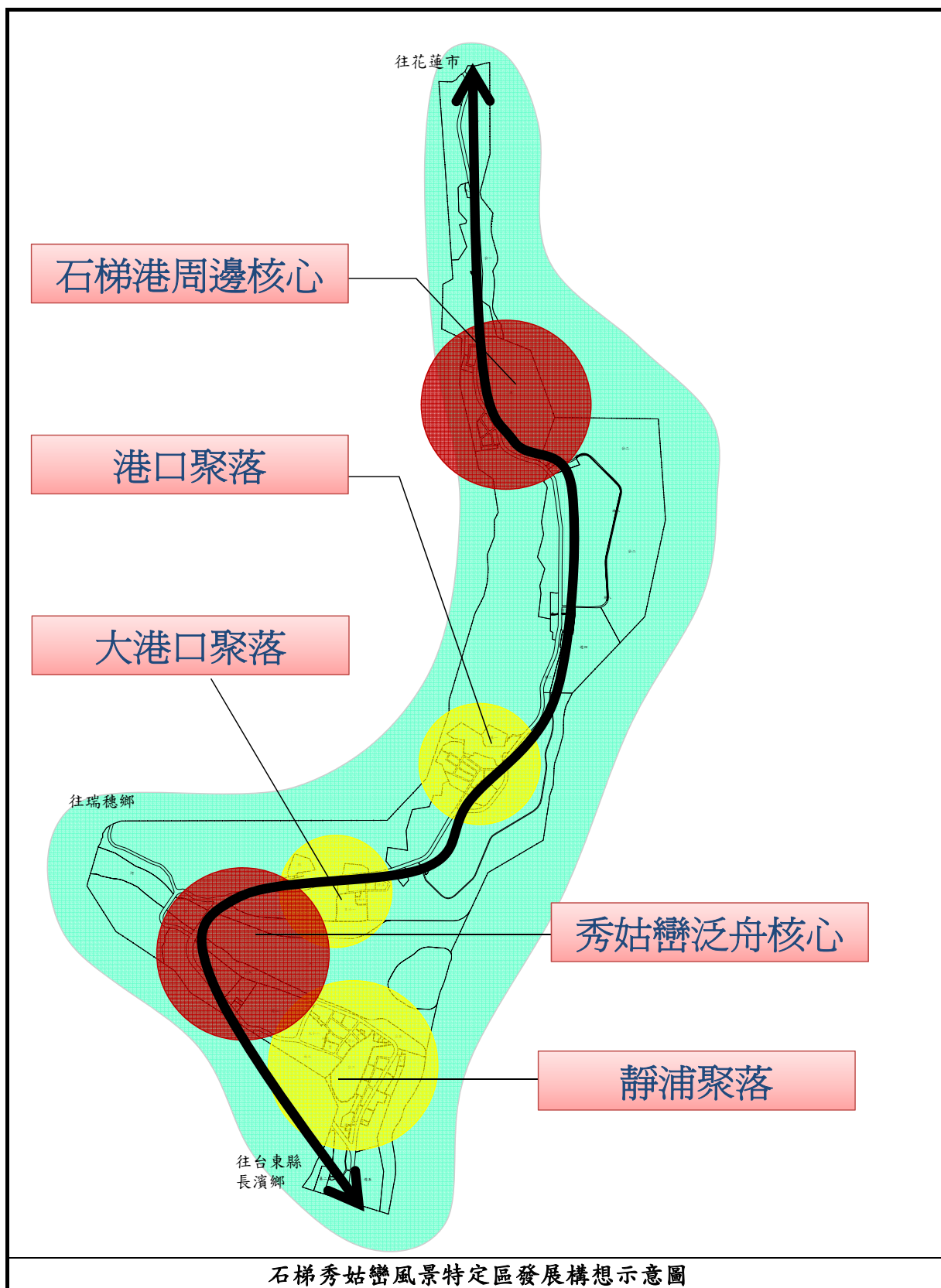
臺11線為本計畫區主要聯外及觀光幹道，由北向南貫穿全計畫區，適合作為串連各節點之發展軸帶，以引導帶狀深度旅遊之發展。

二、雙核

以既有之石梯港作為本計畫區北側核心，透過發展軸帶延伸至石梯坪及傳統聚落，再向南以秀姑巒泛舟終點作為南側核心，此二核心形塑本計畫區之生態旅遊空間，為整體空間發展之核心區域。

三、三聚落

本計畫區內之既有聚落：港口、大港口及靜浦，具有豐富且珍貴之原住民文化及傳統，未來將以增進都市居住機能、改善生活品質、維護在地特色作為首要工作。



資料來源：本計畫繪製。

伍、發展指導原則

依據上述之「以生態為基礎，發展一軸雙核三聚落模式」空間發展構想，本計畫提出以下五大分區之指導原則(0)，以塑造石梯秀姑巒風景特定區之深度自然生態旅遊之氛圍。

一、自然生態休憩帶

以生態保育為原則，保護山林生態資源及坡度陡峭山坡地。以山林自然景緻為發展主體，加強保育生態資源，避免恣意開發及砍伐，破壞珍貴之自然生態及景觀。

二、海洋資源保護帶

有限度發展，保護海洋生態。本計畫區東側之海岸軸帶生態資源豐富、海洋景緻優美，應加強保護稀有動植物及其環境，維護生物多樣性及天然資源，並依據「台灣沿海自然保護計畫」之指導及規範，禁止改變原有環境狀態或使用。

三、景觀遊憩發展帶

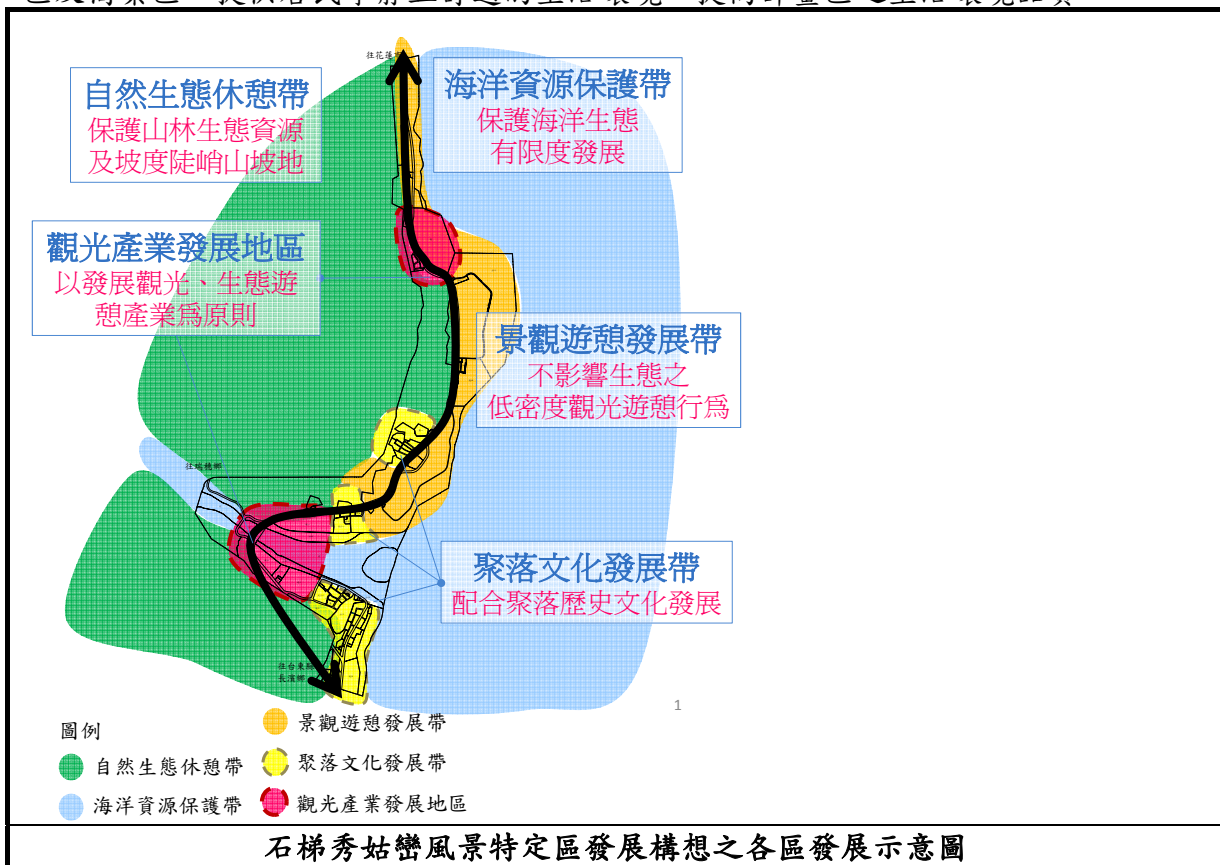
保留原來使用，不影響生態之低密度觀光遊憩行為。透過臺11線之串連，形塑本計畫區之景觀遊憩空間，在土地使用及空間發展上，盡量以原來使用之，並以不影響、不破壞、不改變之低密度遊憩行為，作為發展帶之指導原則；然若經主管機關許可，私人或團體得於海岸特殊地形景觀地區內進行有關生態觀光、遊憩等經營行為。

四、觀光產業發展地區

以發展觀光、生態遊憩產業為原則，較高強度休憩食宿及遊客中心等使用。石梯秀姑巒風景特定區之產業活動以觀光及休閒為主要發展方向，而觀光活動較為集中於石梯漁港及秀姑巒泛舟終點二大發展核心；因此，本發展地區將以生態為基底，發展觀光產業，藉由二大核心之串聯，以滿足旅遊行為多元特性，增加遊客停留時間，活絡石梯秀姑巒風景特定區之觀光活動。

五、聚落文化發展帶

配合聚落歷史文化發展。以港口、大港口及靜浦三處傳統聚落形塑之聚落文化發展軸帶，將遺址、原民文化及人文創意進行妥善保護及輔導，並結合現行計畫所劃設之住宅區及商業區，提供居民寧靜且舒適的生活環境，提高計畫區之生活環境品質。



資料來源：本計畫繪製。

貳、課題與對策

課題一：原計畫目標年期至民國 99 年止，已近屆滿。

對策：配合區域計畫檢討年期，調整至民國 110 年。

課題二：因應旅遊人數之成長衝擊，檢討計畫旅遊人次。

本計畫旅遊人次為每年120萬人次，依據旅遊人口分析，由於中央政府積極推廣大陸旅客來台旅遊，及花蓮縣政府致力推展觀光產業等政策，加上本計畫區自然資源豐富、風景秀麗，使得本計畫區旅遊人次自民國98年60萬6,441人，成長至民國101年136萬6,985人。本計畫原已因應每年120萬人次之旅遊人次，規劃足夠之遊憩區、停車場等相關旅遊空間，然其停車場用地開闢率低(17.68%)，使得旅客之遊程安排及行為對當地造成衝擊。

對策：維持本計畫旅遊人次每年 120 萬人次，請東部海岸國家風景管理處儘速開闢完成本計畫區內之停車場用地，以因應旅客之需求。

課題三：海岸地區地形特殊，極具保護價值。

計畫區海蝕地形發達，海濱有海蝕溝、海蝕門、海蝕壺穴、海蝕平台、溶蝕盤等海蝕地形，其中桶狀海蝕壺穴更為台灣難得一見特殊地形景觀。而秀姑巒溪溪口及珊瑚礁生態環境除有景觀、遊憩功能外，亦具有一定程度之環境敏感性。因此計畫區特殊自然地形景觀，應維持其自然生態環境並加強保護。

對策：配合「台灣沿海地區自然環境保護計畫」，適度修訂土地使用分區管制規定，維護農業區、保護區及公園用地環境保育功能。

課題四：計畫區內劃設之遊憩區多未開發使用。

原計畫將農業區、青年活動中心區、停車場用地、加油站用地與綠地等變更為5處遊憩區，面積共37.90公頃。目前除秀姑巒溪北岸之「遊一」部分(已使用約1.52公頃)已為民間泛舟公司營業據點外，餘均未開發使用。

對策：適度修訂遊憩區土地使用管制規定，加速開發並帶動當地觀光遊憩產業之發展。

課題五：計畫區內以附帶條件另擬細部計畫方式劃設之住宅區，至今尚未依相關規定擬定細部計畫。

本計畫區於民國90年8月6日發布實施第一次通盤檢討時，以附帶條件方式變更兩處非建築用地為住宅區，其附帶條件規定如下：「本計畫公告實施後二年內另行擬定細部計畫(含配置適當公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，五年內完成開發」。惟第一次通盤檢討發布實施至今已超過5年，前述兩處地區仍尚未擬定相關細部計畫。

對策：建議依照實際發展狀況，斟酌考量是否維持其附帶條件。

課題六：部分公共設施用地開闢率低，影響地區發展和環境品質。

計畫區內計有公園2處、機關2處、停車場6處、市場1處、廣場1處、醫院1處、綠地綠帶4處、加油站1處與環保設施1處等公共設施均完全未開闢，計畫區公共設施開闢率平均約70%，參見表六。

對策：區內已劃設而尚未開闢之公共設施，請花蓮縣政府及豐濱鄉公所儘速編列預算開闢。

課題七：尊重原住民保留地特殊需求，以保障原住民族基本權益。

根據全國區域計畫第六章第三節中敘明：「為尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族土地之土地使用管制，仍應優先依尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族土地之土地使用管制，仍應優先依原住民族基本法等有關原住民族專責法令規定辦理，其餘未規定者，其土地使用計畫與管制應符合區域計畫法及本計畫之規定。」。

另依原住民族基本法第21條第2項明定「政府或法令限制原住民族利用原住民族之土地及自然資源時，應與原住民族或原住民諮商，並取得同意。」因此，倘對當地原住民族原有之使用、收益或處分等權利，產生不利益變更的法律效果，有構成「限制」原住民族利用原住民族之土地之虞者，應依上開規定辦理。

對策：本計畫將依循全國區域計畫及都市計畫法進行通盤檢討、調整土地使用分區及增修相關土地使用分區管制規定，並為尊重原住民族之生活型態與居住需求，將配合原住民族相關專責法令調整及諮商。

【附件二】

災害現況分析

石梯秀姑巒風景特定區目前尚無逃生救災相關計畫，為避免計畫地區居民生命財產遭受都市災害的威脅，本次通盤檢討依據「災害防救法」以及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，應研擬本計畫區防(救)災相關內容。災害防救法中並明定各部會以及各目的事業主管機關之防救災任務，並強調事前預防重於救災，加強災害救助以及災後復原作業。

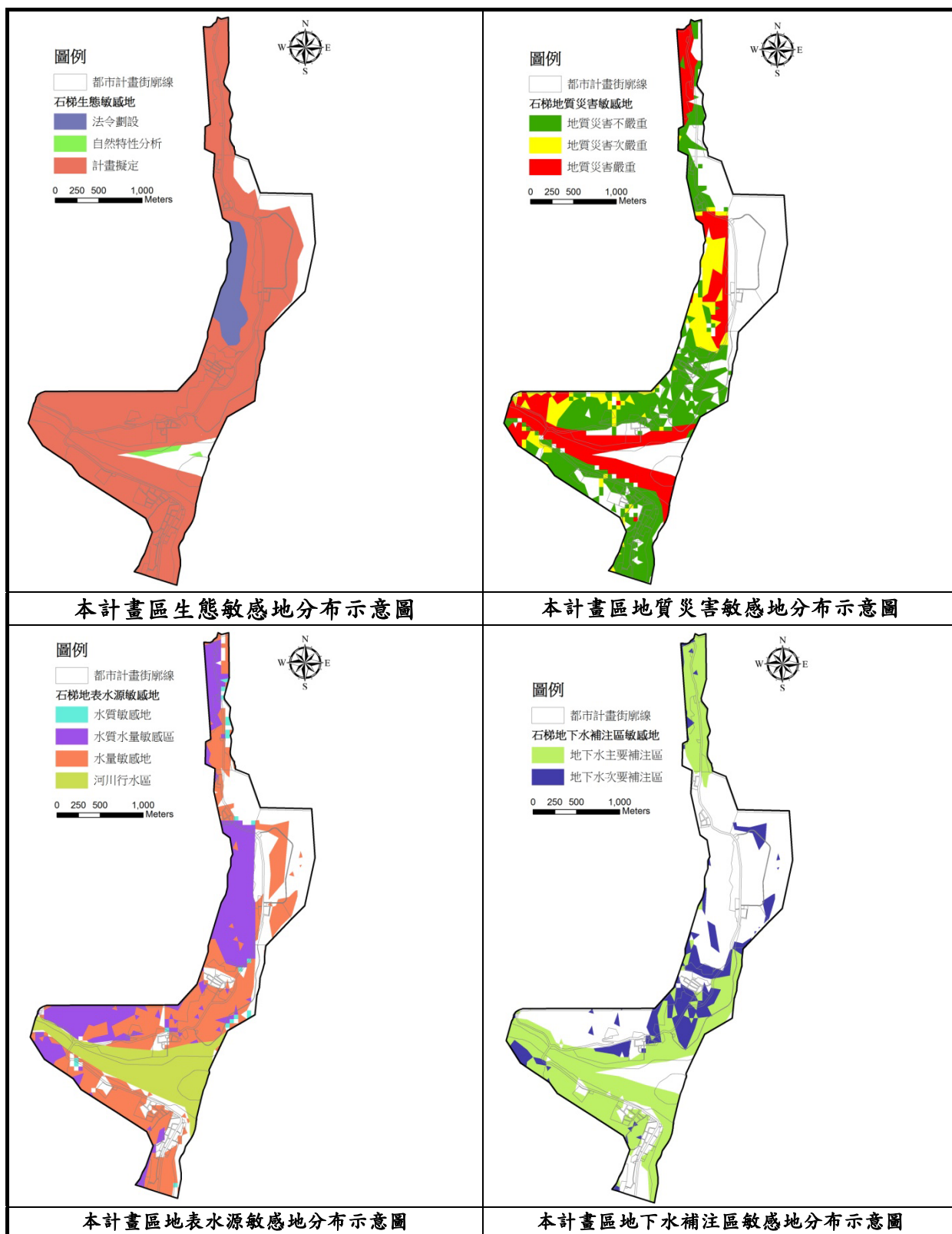
由於都市規劃作業中並無主動性的救災機制，而都市規劃之目的在於因應未來的發展預作準備，因此都市防災規劃的任務應為蒐集都市災害的資訊與分析結果，並規劃適當的防災避難設施。

一、 環境敏感地

本計畫區土地大部分屬於生態敏感地(參見0)，主要由「台灣沿海地區自環境保護計畫」等相關海岸計畫劃設之生態敏感地，為積極保護特殊海岸礁岩景觀、海蝕景觀、珊瑚礁生態與主要防風林帶。

在地質災害敏感地部份，主要分布於本計畫區之北端、濱海公路西側及秀姑巒溪出海口南北兩側(參見0)，該地區因鄰接陡峭之山坡地及河床區域，使得其地質脆弱。

本計畫區除河川行水區外，大多數土地屬於水質水量敏感地及水量敏感地(參見0)，僅有零星水質敏感地分布於計畫區內；然計畫區北端及南側秀姑巒溪出海口，為地下水主要補注區(參見0)，而港口聚落區域及部份石梯坪地區為地下水次要補注區；因此，未來土地使用，上述地區應著重維護生態系統、加強設施透水性，以增加地下水補注情形。



資料來源：內政部營建署，2007年、經濟部地質調查所，2007年、經濟部水利署，2005年。

二、 歷史災害概述

本次檢討之防災計畫範圍以本計畫區為範圍，並將周邊可能波及本計畫區之災害地區亦納入考量，以下分天然災害與人為災害說明：

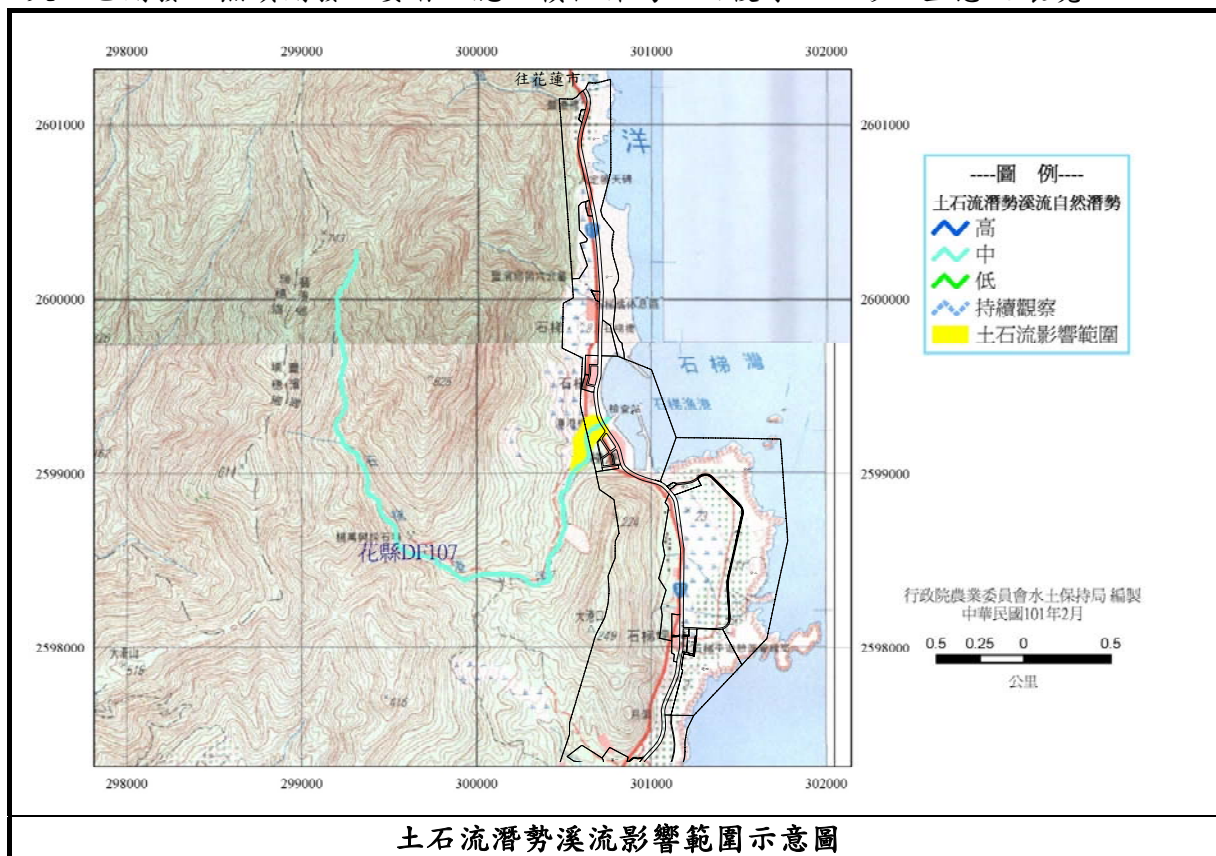
（一）天然災害

1. 災害發生類型

災害防救法所指天然災害類型包括風災、水災、震災、旱災、寒害、土石流災害等。

2. 土石流

本計畫區西側地勢陡峭、坡度變化大，具山崩、土石流災害之潛因；依據行政院農業委員會水土保持局調查，石梯漁港西側之石梯港溪屬於中度土石流潛勢溪流，故本計畫區之港埠用地西側地區可能有土石流之疑慮，影響範圍現行計畫農業區。因此應避免開發行為，已開發者應強化水土保持之軟、硬體設施及避難設施，減輕災害發生風險與降低災害損失；已開發且無續開發必要者，應以積極作為，回復原始地形、生態及環境。



資料來源：行政院農業委員會水土保持局，民國101年2月

3. 洪氾

計畫區東側平坦低窪，自蘇花公路以東地區皆屬於潛在洪氾區，應注意區內之排水問題。

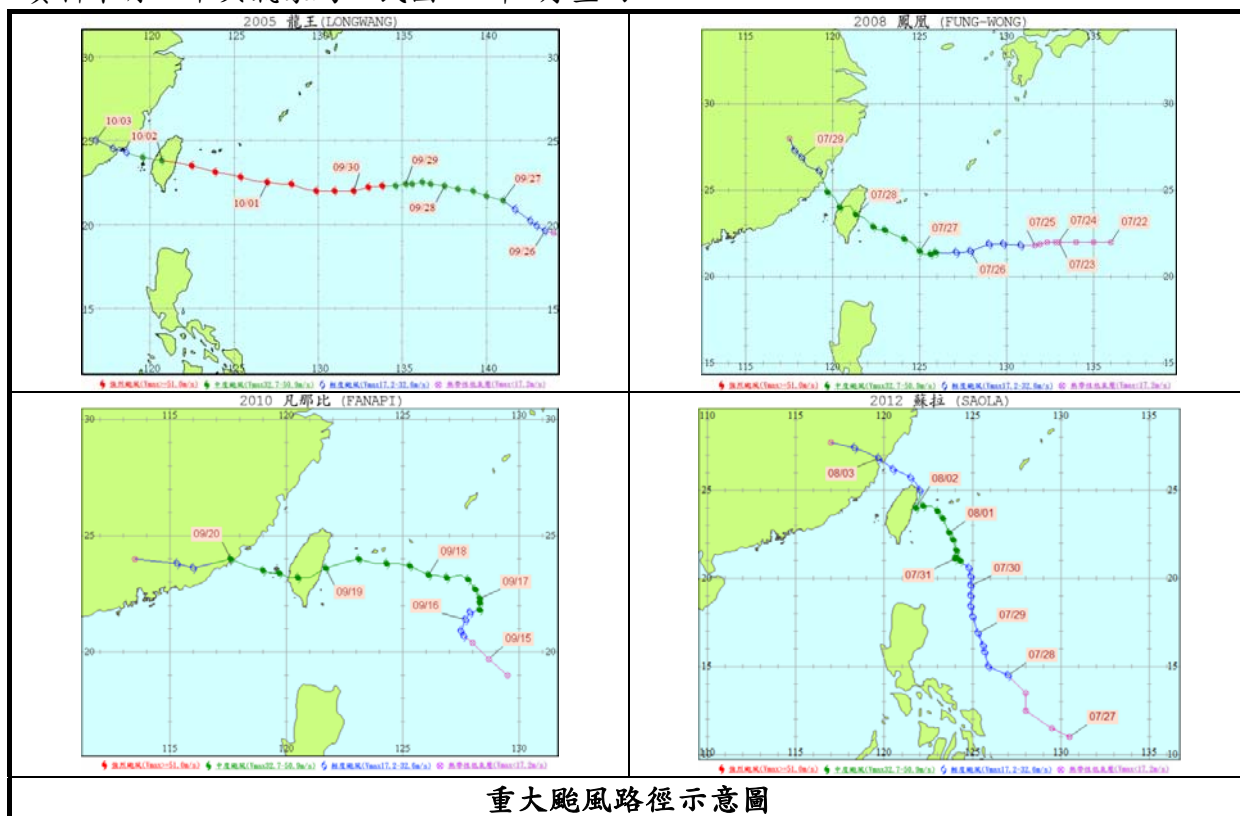
4. 災害史

風災及震災是花蓮最常發生的災害。曾對本計畫區造成影響之重大風災如0、0；重大震災如0。

近年重大風災簡表

年/月/日	災害類型	災害基本資料	損害情形
94/10/02	龍王颱風	- 強烈颱風，最大風速 51 (公尺/秒)。 - 於 2 日 5 時 10 分在花蓮豐濱附近登陸，當日 10 時於濁水溪口附近進入臺灣海峽。	- 各地區以花蓮災情最為嚴重，全臺停電戶數約 76 萬戶。 - 有 1 人死亡，1 人失蹤。 - 農漁牧損失約 7.5 億。
97/07/28	鳳凰颱風	- 中度颱風，最大風速 43 (公尺/秒)。 28 日 6 時 50 分於靜浦與長濱之間登陸，持續向西北移動，14 時 30 分在彰化縣出海。	- 颱風外圍環流伴隨西南氣流為東部及南部帶來強風豪雨，造成多處地區淹水。 - 計有 2 人死亡，農損逾 13 億元，以花蓮最為嚴重。
99/09/19	凡那比颱風	- 中度颱風，最大風速 45 (公尺/秒)。 19 日 8 時 40 分在花蓮縣豐濱鄉附近登陸，18 時左右由臺南附近進入臺灣海峽。	- 受颱風影響，南部、東部地區降下豪雨，造成臺南、高雄及屏東等地區淹水，部分地區鐵、公路交通受阻。 - 計有 2 人死亡，農損逾 45 億元。
101/7/31 ~8/3	蘇拉颱風	- 中度颱風，最大風速 38 (公尺/秒)。 2 日 3 時 20 分於花蓮秀林鄉附近登陸，之後呈打轉現象，2 日 14 時左右掠過臺灣東北角進入北部海面。	- 受颱風影響降下豪雨，造成多處地區發生土石流、淹水、道路中斷等災情。 - 計有 7 人死亡，農損逾 12 億元。

資料來源：中央氣象局，民國 103 年 9 月查詢。



重大颱風路徑示意圖

資料來源：中央氣象局，民國 103 年 9 月查詢。

歷年重大地震簡表

No	年	月	日	時	分	緯度	經度	地點	震源深度	規模	人口死亡	房屋全毀	備註
76	1986	5	20	13	25	24.1	121.6	花蓮北偏西 15 公里	16	6.2	1 [*]		蘇花及橫貫公路坍方，北迴鐵路鐵軌變位
77	1986	11	15	5	20	24.0	121.8	花蓮東偏南 10 公里	15	6.8	13 [*]	37 [*]	花蓮地震。蘇花及橫貫公路全線中斷，北迴鐵路鐵軌扭曲。中和華陽市場 2/3 房屋倒塌
85	1995	2	23	13	19	24.2	121.7	花蓮北偏東 26 公里	21.7	5.8	2 [*]		中橫公路落石擊中遊覽車
88	1999	9	21	1	47	23.9	120.8	日月潭西方 9 公里	8	7.3	2, 415 [*]	51, 711 [*]	二十世紀臺灣島內規模最大地震，車籠埔斷層活動，錯動長達 80 公里。南投、臺中縣災情慘重。(集集大地震)
92	2002	3	31	14	52	24.2	122.1	花蓮秀林地震站東方 44.3 公里	9.6	6.8	5 [*]	6 [*]	中橫公路落石、蘇花公路坍方
93	2002	5	15	11	46	24.6	121.9	宜蘭蘇澳地震站東方 9.3 公里	5	6.2	1		331 花蓮烈震餘震
95	2004	5	1	15	56	24.08	121.53	花蓮新城地震站西方 7.4 公里	17.8	5.3	2 [*]		中橫公路落石

資料來源：中央氣象局

(二) 人為災害

本計畫區之住宅區及商業區發展現況為低層、較密集的形式，除可能造成居住環境品質的影響外，應注意火災蔓延與地震造成之其他災害。

都市防災計畫

都市發展愈多元化，都市災害類型也愈趨多樣，台灣地區都市災害種類大致可分為自然災害(如水災、風災、地震、山坡地與環境敏感地區之潛在地質災害等)與都市社會災害(如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害及自然、人為災害所衍生之二次災害與火災等)兩大類。因此，為有效降低災害風險程度、防止產生災害原及避免衍生二次災害，有關本計畫區都市防災計畫與措施如下，其相關劃設區位及路徑參見0。

一.防災避難空間

(一) 生活避難圈

依據計畫區內交通道路系統、計畫道路沿線住宅、零星分佈之聚落等人口聚集地方及參酌學校、公園、廣場、停車場、綠地綠帶等開放空間之可及性，劃設三個生活避難圈，並在各生活避難圈內劃設防救災據點、相關避難誘導設施，並應具有傳達正確資訊、供應必要之生活設施、自主消防能力及能供給完善之庇護設施等功能之場所。

(二) 緊急避難場所

以機關、學校、公園、廣場、活動中心及停車場等為緊急避難場所，其週邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所。此外，開闢之農業區亦可作為災變時緊急避難場所。若風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

(三) 避難收容場所

可利用機關、學校、公園、廣場、活動中心及停車場等作為避難收容場所，目的在提供災變地區復建完成前之臨時庇護場所，機能上應具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水轉運發放、醫療及生活必需品儲備等功能。

(四) 警察據點

設置警察據點主要目的為蒐集災變情報資訊及維持災後秩序，本次通盤檢討將秀姑巒溪北側之「機三」(現為港口派出所)與秀姑巒溪南側之「機五」等機關用地作為警察據點，發揮應有功能及任務。

(五) 消防據點

本次通盤檢討將秀姑巒溪北側之「機二」與秀姑巒溪南側之「機九」等機關用地建構為消防據點，分別指揮計畫區北面及南面緊急消防事宜。另指定避難收容所為臨時觀哨所，並儲備消防器材、水源，以因應災變之緊急消防救難。

(六) 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容所，前者為發揮機動醫療設施急救功能，本次通盤檢討將秀姑巒溪北側之「機八」(現為港口村衛生室)與秀姑巒溪南側之「醫院用地」指定為臨時醫療場所。而後者仍應以附設有病床之醫院為對象，惟計畫區目前並無已開辦醫療服務之醫院，故以離計畫區30分鐘車程，位於豐濱鄉公所旁之「行政院衛生署花蓮醫院豐濱原住民分院」指定為長期收容所。

二.防災路線

(一) 緊急疏散道路

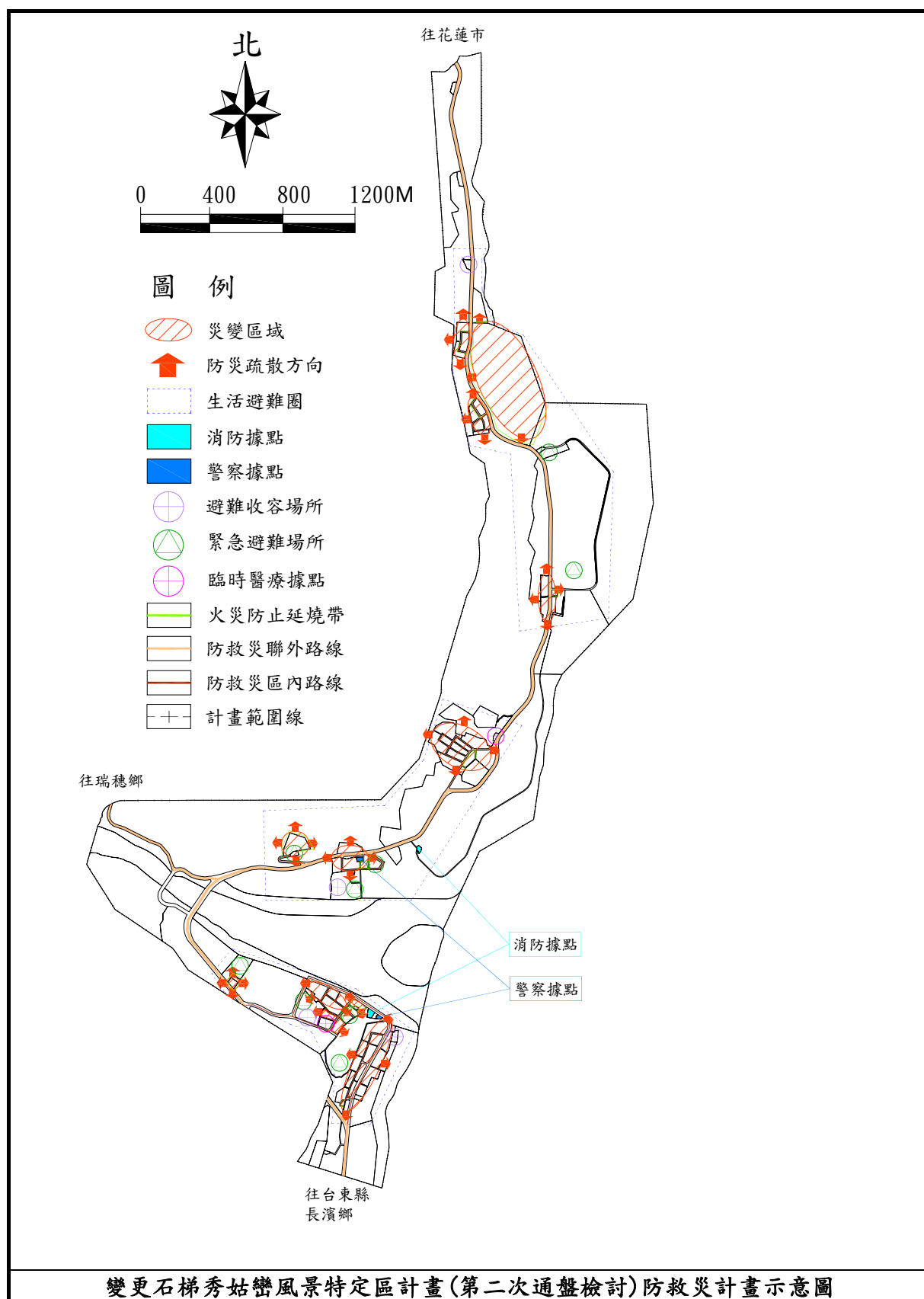
指定計畫區內可延續通達並串聯各區域之聯外道路(如Ⅰ、Ⅱ-2號道路)為第一層級緊急疏散道路，於災害發生時必須優先保持暢通且於救災時進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

主要機能為消防、便利車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線，即能配合緊急道路架構成為一完整路網為對象(如區內道路及現況道路)，藉以強化防救災系統機能及完整性。

(三) 火災防止延燒帶

計畫區內之計畫道路除有防救災避難疏散功能外，並能兼具防止火災延燒之隔離功用，得利用公園、廣場、停車場、綠地綠帶等開放空間系統及開闢之農業區等區域作為區隔，以有效防止火災蔓延。



資料來源：本計畫繪製

【附件三】

人文歷史

一、都市計畫

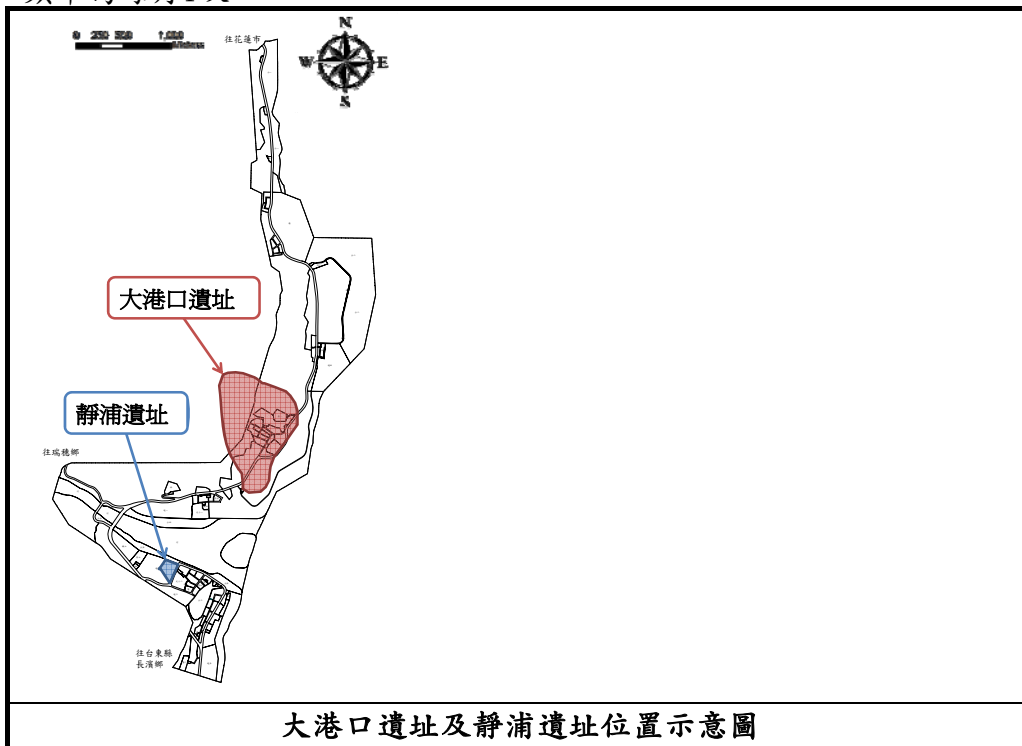
昔日政府鑑於台灣東部區域偏遠，對外交通不便，加以自然條件欠佳，歷年來其發展均較西部地區遲緩；為促進東部區域經濟繁榮，達成臺灣各區域之均衡發展暨開發自然資源、發展觀光旅遊事業、提倡國民正當活動以調劑國民身心等政策，積極對東部區域景觀遊憩資源進行維護及開發。

東部沿海岸公路兩旁地區，地勢雄偉，海岸線濱臨太平洋，具有優美之海濱與山岳，原始風格及濃厚人情味，極具觀光發展潛力；因此本特定區計畫於民國69年5月擬定「石梯秀姑巒風景特定區計畫」，並於民國90年5月辦理「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」。

二、歷史遺址

經1988年之考古調查，本計畫區內具有「靜浦遺址」及「大港口遺址」，此二遺址主要分布在秀姑巒溪口南岸遊憩區(遊二)東北側及秀姑巒溪口北岸港口聚落東南側之海階平台(參見0)，屬於臺灣地區鐵器時代之文化相，可見典型的阿美族器物，距今約700到800年前；遺址大多位於阿美族傳說中之舊社，因此推測靜浦文化為阿美族祖先所留下的文化，並可確立阿美族人世居於此。

目前靜浦遺址及大港口遺址非屬於文化部公告之遺址，然依據花蓮縣政府於民國103年3月24日公告(府文資字第1030051894號)，此二遺址列為列冊監管之遺址，並依遺址監管保護辦法第4條「主管機關對經指定之遺址應定期巡查，避免自然或人為破壞。」，擬定巡查頻率為每月1次。



資料來源：1.國立歷史博物館，《花蓮港口遺址考古試掘暨口述歷史調查研究》，2001
2.<https://www.flickr.com/photos/teia/8285654847/in/photostream/lightbox/>

【附件四】

台灣沿海地區自然環境保護計畫(73年2月23日)

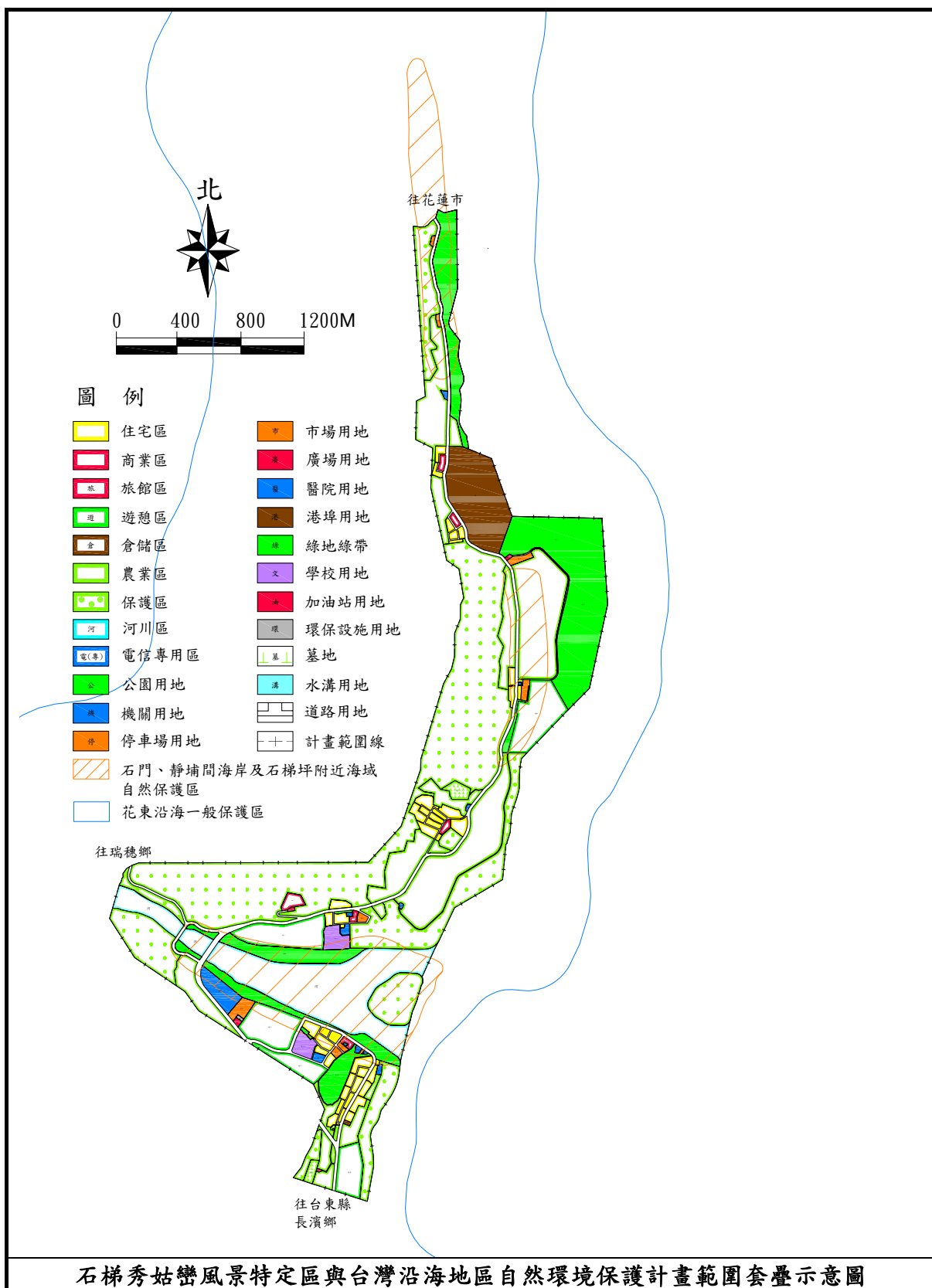
一. 計畫年期與性質

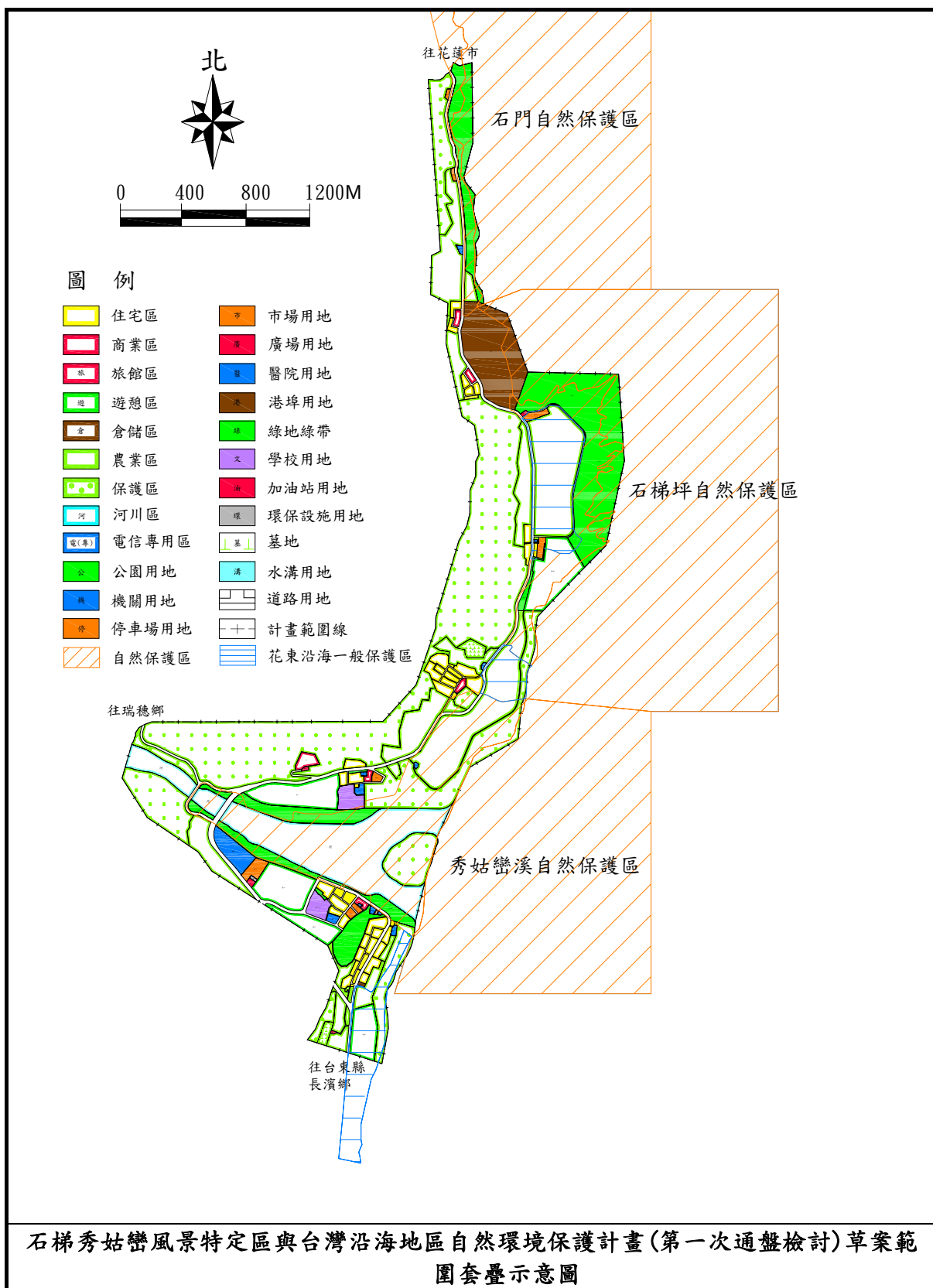
依據行政院於民國73年核定實施之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」，本計畫區除「石門、靜埔間海岸及石梯坪附近海域」地區為自然保護區外，其餘陸域、海域皆納入一般保護區，參見圖四。因此區內已定案都市計畫區被要求應予適度修訂，避免過多人為設施，且新建人為設施須與當地環境特色充分配合，非經依法核准不得開挖礦物土石或砍除林木。

另原計畫實施至今已逾20年，期間僅彰雲嘉沿海保護區曾於民國91年辦理個案變更，其餘均未檢討。隨經濟快速發展、社會需求改變及土地使用多元化，台灣海岸地區已出現變化，亟需對原計畫內容檢討修正。故內政部配合國家永續發展委員會「生物多樣性推動方案」，於民國90年12月進行「台灣沿海地區自然環境保護計畫(第一次通盤檢討)」草案內容之研擬。

二. 對本案之相關指導內容

其中「石梯秀姑巒風景特定區」屬「台灣沿海地區自然環境保護計畫」之花東海岸保護區計畫(花東沿海保護區計畫)範圍，包括自然保護區與一般保護區兩大部分，保護標的為特殊海岸礁岩景觀、海蝕景觀、珊瑚礁生態與主要防風林帶。其中自然保護區為該計畫劃定之「石門、靜埔間海岸及石梯坪附近海域自然保護區」與該計畫第一次通盤檢討草案擬改劃之「石門自然保護區」、「石梯坪自然保護區」與「秀姑巒溪自然保護區」等3處；而一般保護區則屬該計畫與該計畫第一次通盤檢討草案中「花東沿岸一般保護區」之範圍，請參見0、0。





資料來源：台灣沿海地區自然環境保護計畫(第一次通盤檢討)草案(90.12)

【附件五】

