

內政部都市計畫委員會第 1051 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 2 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（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席。核定案件第 2、6 案與與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：朱育璇

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 1050 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更壯圍都市計畫（第三次通盤檢討）（變更編號第 7 案）申請展延開發期程案」再提會討論案。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（部分甲種工業區、醫療專用區為道路用地）案」。

第 3 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合國道三號古坑交流道平面側車道工程）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

第 6 案：新北市政府函為「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨

都市計畫圖重製檢討)案」再提會討論案。

第 7 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合新埔海堤環境改善工程）案」。

第 8 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文教區為文中小用地及文中2用地為住宅區）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（文教區為文中小用地及文中2用地為第四種住宅區）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

八、報告案件

第 1 案：臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版案。

九、散會：上午 11 時 52 分。

七、核定案件

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更壯圍都市計畫（第三次通盤檢討）（變更編號第7案）申請展延開發期程案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會 109 年 5 月 26 日第 969 次會議及 109 年 11 月 24 日第 981 次會議審議審決，其中涉及附帶規定應以市地重劃方式開發案件略以：「請於宜蘭縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。
- 二、宜蘭縣政府考量壯圍鄉公所及土地所有權人刻正辦理擬定細部計畫及擬具市地重劃計畫書，後續重劃時程仍需相當時日，尚無法依上開決議於期限內（112 年 12 月 15 日）送經市地重劃主管機關審核通過市地重劃計畫書，案准縣政府 112 年 12 月 6 日府建都字第 1120212146 號函送申請展延開發期程等補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除補充資料所載土地權屬(表 1)之面積數據請核實修正外，其餘採納宜蘭縣政府列席人員說明，准予延長開發期程 6 年(至 115 年 12 月 15 日)，並退請該府併同

本會 109 年 5 月 26 日第 969 次會議及 109 年 11 月 24 日第 981 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。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（部分甲種工業區、醫療專用區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 112 年 8 月 28 日第 300 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 112 年 11 月 20 日府商都字第 1120259253 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 款暨第 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，其餘准照苗栗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、請補充本案整體交通進出、緊急救護及防救災動線、因應醫療院區未來衍生之交通需求分析、與周邊道路系統之銜接規劃，以及變更後將導致北側產生畸零工業區土地之相關處理對策，並強化計畫目的及變更理由論述，納入計畫書敘明。

二、有關實施進度及經費，請核實估列公、私有土地之取得方式、經費來源、開發期程等，以資明確。

三、本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 3 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合國道三號古坑交流道平面側車道工程）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 112 年 9 月 21 日第 234 次會議審議通過，並准雲林縣政府 112 年 11 月 17 日府城都一字第 1123617838 號函及 112 年 12 月 6 日府城都二字第 1120586931 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 款暨第 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、公民或團體所提意見：無。

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

一、請強化補充本案整體路線及與周邊道路系統銜接規劃、交通需求分析資料、對附近地區交通紓解之具體改善效果及變更理由論述等，並納入計畫書敘明。

二、請詳予補充變更範圍土地權屬分布、使用現況、本案變更對鄰近農業生產環境等造成之影響及相關因應對策，並納入計畫書敘明。

三、有關實施進度及經費，請核實估列公、私有土地之取得方式、經費來源、開發期程等，以資明確。

四、本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規

定辦理，另計畫書部分示意圖模糊，請予以改善。

第 4 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 112 年 8 月 21 日第 124 次會議審議通過，並准臺南市政府 112 年 10 月 11 日府都規字第 1121306350 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

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

一、本次都市計畫圖重製後重新丈量各使用分區及公共設施用地面積互有增減，請補充其增減原因及分布區位、對民眾權益之影響及相關因應處理對策等，並納入計畫書敘明。

二、有關變更內容明細表編號二，請市府補充道路土地權屬分布、開闢現況及是否影響民眾權益，並納入計畫書敘明。

三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更

程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

四、計畫書審核摘要表所載變更都市計畫法令依據應以都市計畫法為主，請予以修正；另請核實詳列都市計畫歷次變更彙整表。

五、有關白河都市計畫之目標年已逾期，請市府納入後續定期通盤檢討案予以調整，以資妥適。

第 5 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 109 年 7 月 31 日第 91 次會審議通過，並准臺南市政府 109 年 10 月 15 日府都綜字第 1091155779 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員學聖（召集人）、張前委員梅英（召集人）、王委員翠雲（召集人）、蘇前委員瑛敏、彭前委員光輝、石前委員豐宇、邵委員珮君、古委員宜靈及王委員成機組成專案小組，於 110 年 1 月 28 日、110 年 10 月 22 日、111 年 7 月 20 日及 112 年 7 月 26 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府 112 年 10 月 27 日府都綜字第 1121263117 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 112 年 10 月 27 日府都綜字第 1121263117 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容核定編號第8案，因變更地號屬地籍未重測地區致面積誤繕，經市府重新檢核後同意照附表一修正通過。

二、參採市府列席人員說明，基於全市通案一致性考量，同意市府於計畫書內敘明後續執行回饋依臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則辦理。

附表一：變更內容核定編號第8案提會修正明細表

編號	位置	原計畫	新計畫
8	零星工業區東側住宅區及甲種工業區	住宅區 (0.03公頃)	廣場用地兼供排水使用 (廣(排))(0.09公頃)
		農業區 (0.02公頃)	
		甲種工業區 (0.04公頃)	

【附錄】本會專案小組初步建議意見(彙整 110 年 1 月 28 日、110 年 10 月 22 日、111 年 7 月 20 日及 112 年 7 月 26 日 4 次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、整體發展構想

- (一) 請市府補充說明計畫區未來發展定位及構想、產業政策等，有無符合臺南市國土計畫相關指導原則。
- (二) 本計畫區以「作為支援科學園區之生活發展腹地」為發展定位，請補充說明其與本次通檢提出之整體發展構想及變更內容關聯性，並納入計畫書中敘明。
- (三) 本次通檢為輔導未登記工廠合法化，擬研提「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」。為瞭解現況工廠發展情況，請於計畫書內敘明現況合法及未登記工廠之數量、行業別及分布區位；又上開處理原則是否與「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」及 108 年 6 月 27 日立法院三讀通過之工廠管理輔導法相關規定相連結或競合之處，請市府詳予補充納入計畫書。

二、為因應全球氣候變遷，本次檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續都市發展，故請市府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，詳予補充分析計畫地區之相關基本調查資料(第五條)，並就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討(第六條)，納入計畫書敘明。

三、計畫人口：本次檢討計畫人口由 6,500 人調整為 8,000 人，請就臺南市國土計畫規劃之開發容量與人口分派、南科特定區及其周邊鄉鎮人口分佈、計畫人口達成率、人口成長預測，以及人口引進策略、公共設施容受力等面向，補充計畫人口增加之理由及合

理性分析。

四、公共設施：

- (一) 本計畫區五項公共設施用地比例低於都市計畫法第 45 條規定，請市府詳予說明調整因應策略，並請補充公共設施用地取得情形及檢討原則。
- (二) 依內政部 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，為確保同一計畫區內公共設施保留地處理方式之公平、一致性，審議案件於 102 年 11 月 29 日後辦理公開展覽者，原則應另案辦理公共設施用地專案通盤檢討。本案公開展覽時間為 108 年 11 月，依市府與會人員表示，因安定都市計畫未另案辦理公共設施用地專案通盤檢討，故有關公共設施用地檢討部分納入本案處理。基此，請市府補充說明全市公共設施保留地整體檢討構想、安定都市計畫公共設施保留地檢討情形，俾供審議參考。

五、都市防災計畫

- (一) 請就本計畫區位詳予說明災害潛勢及災害史歷程，並針對水災及地震特性妥為規劃防災應變措施，納入計畫書敘明。
- (二) 有關計畫區內防災避難場所區位，請補充防救災中長期計畫之分布據點；另請修正引用之地震震度與規模。

六、參採市府列席人員說明，考量本次通檢新增一處區段徵收整體開發，案情複雜尚待討論，為求地方政策及公共建設順利推行，建議除專案小組審議並有具體共識之部分案件提請大會討論外，其餘變更內容綜理表編號第 11 案請市府依下列意見補充資料，併同編號第 2 案計畫人口交由專案小組續審：

- (一) 安定都市計畫係屬鄉街計畫，本次新增一處整體開發區擬作為南科特定區之生活發展腹地，整體都市發展定位應隨之調整。故請依臺南市國土計畫說明開發次序及總量、南

科周邊地區現況人口分派及人口成長需求預測、開發區位選址評估、農業生產空間維護措施，以及如何補足周邊既有都計區不足之公共設施項目，俾強化本案變更正當性

- (二) 請補充土地使用配置及公共設施規劃構想，包括土地分區劃設合理性、公共設施項目及規模供需分析、現有校地是否足敷未來人口成長所需、開放空間留設區位及提升劃設比例、改善周邊整體環境之助益分析等內容。
- (三) 為增進本案開發公益性及配合本部社會住宅政策之推動，請市府評估規劃一定比例(如 5%以上)之托育、照護機構及社會住宅等社會福利設施用地。
- (四) 針對剔除區段徵收範圍之土地，請市府重新盤點剔除區位，如零星土地維持農業區，其灌溉水路能否維持農業生產功能，並檢視剔除原則及附帶條件之合理性。
- (五) 本案西北側毗鄰曾文溪堤頂道路，東側臨接安定交流道聯絡道路(市 178)，請補充本案與舊市區道路銜接情形、計畫區內道路系統佈設構想、計畫路寬及路網串聯之適宜性，俾供審議參考。
- (六) 依土地徵收條例第 3 條之 1 第 3 項及農業發展條例第 10 條規定，涉有農業用地變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得直轄市或縣(市)農業主管機關同意。爰請市府補充農業主管單位意見，以及後續開發對農業生產環境產生衝擊之因應對策。
- (七) 依據經濟部水利署 108 年 10 月 30 日經水河字第 10816149580 號函有關土地開發利用如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 2 條及第 3 條規定，應於變更都市計畫送本部核定前，取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件。故請市府徵詢水利主管機關意見，並出具公文以茲完備。

七、計畫案名建議修正為「變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)

案」。

八、其他及應補充事項：

- (一) 農田水利會土地現為公有，相關土地權屬及財務計畫請配合修正。
- (二) 土地使用分區管制要點第一點法令依據及學校用地檢討標準，請配合現行法令名稱修正。
- (三) 依計畫書所載，計畫區北側農業區存有一處考古遺址，請補充說明遺址現況及後續維護保存之因應措施。

九、後續應辦理事項

- (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，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，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，則應再提會討論。
- (二) 如有涉及回饋部分，請市府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，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。
- (三) 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。
- (四) 計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲妥適。

十、變更內容明細表：詳表一；逕向內政部陳情意見綜理表，詳表二。

表一 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案變更內容明細表

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	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合「全國國土計畫」之計畫年期，調整為 125 年。	除變更理由修正為臺南市國土計畫外，其餘照市府核議意見通過。
2	計畫人口	6,500 人	8,000 人	依計畫區人口發展趨勢預測，加上臺南科學工業園區未來引進安定之人口數預估為 7,518-8,607 人，故調整計畫人口為 8,000 人。	併綜合意見第三、六點辦理。
3	機關用地(機四)	機關用地(機四)(0.09 公頃)	第一類型郵政專用區(郵(專)一)(0.09 公頃)	依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更部分機關用地為第一類型郵政專用區，因未容許供該事業以外之商業使用，故免予回饋。	照市府核議意見通過。
4	機關用地(機二)	機關用地(機二)(供警察分駐所使用)(0.13 公頃)	機關用地(機二)(0.13 公頃)	現行機(二)用地供警察分駐所使用及戶政事務所使用，為保留機關用地使用彈性，予以刪除指定用途。	照市府核議意見通過。
5	機關用地(機二)	機關用地(機二)(0.0003 公頃)	住宅區(0.0003 公頃)	經管理機關表示已無使用需求，為維護所有權人之權益，未取得之部分土地(保加段 120-1、125-1 地號等 2 筆土地，面積合計 2.77m ²)，予以變更為住宅區，因面積狹小，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，免予回饋。	照市府核議意見通過。
6	廣場用地	廣場用地(0.07 公頃)	廣場兼停車場用地(廣停二)(0.07 公頃)	配合本計畫之整體發展構想，考量其區位為人口聚集之節點，且現況已做廣停使用，因此予以變更為廣場兼停車場用地，改善停車場用地不足之情形。	參採市府與會人員意見，除補充說明變更必要性及土地權屬外，其餘照市府核議意見通過。
7	市場用地(市一)	市場用地(市一)(0.55 公頃)	住宅區(0.54 公頃) 住宅區(附 1)(0.01 公頃)	1.經主管機關評估市場用地已無使用需求，考量現況以住宅使用為主，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫	查市場用地現行計畫已有附帶條件，除請加註附帶條件內容外，

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	新計畫		
			<p>附帶條件 1: 保安段 910、1018、1020 地號依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之回饋規定調降容積率，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</p>	<p>區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。</p> <p>2. 經查市一範圍內之土地部分屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，得免予回饋；惟保安段 910、1018、1020 地號等三筆土地非屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，因屬公有土地，考量其回饋可行性，改採調降容積率方式辦理回饋。</p>	其餘照市府核議意見通過。
8	市場用地(市二)	市場用地(市二) (0.31 公頃)	<p>住宅區(附 2) (0.31 公頃)</p> <p>附帶條件 2:</p> <p>1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金繳納。</p> <p>2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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，使得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p> <p>3. 保加段 881 地號因屬於國有土地，於申請建築使用前，再由開發者或使用</p>	<p>1. 經主管機關評估市場用地已無使用需求，配合毗鄰分區，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。</p> <p>2. 考量市二土地權屬單純，改採代金方式辦理回饋。</p>	<p>1. 參採市府列席人員說明，依全市公共設施用地專案通盤檢討原則，本案因私有土地權屬單純且變更面積符合最小建築面積，故建議以回饋 30% 公共設施用地辦理回饋。</p> <p>2. 考量市場地分屬不同街廓，且土地所有權人組成不同，為利後續附帶條件之執行，建議分列 2 案變更內容，俾利個別執行變更及回饋。</p> <p>3. 為維護國有地權益與基於分區範圍完整性，保加段 881 地號國有土地</p>

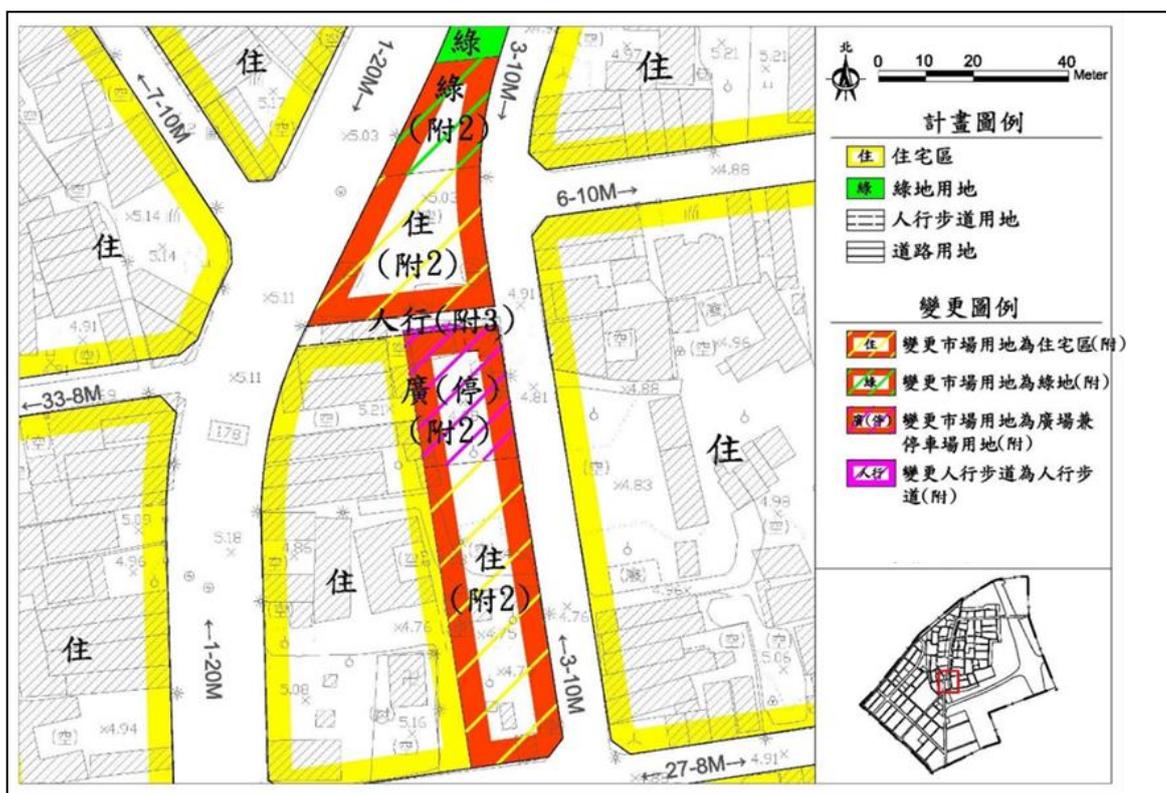
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			者繳交代金，以符實際。		建議併毗鄰分區變更為住宅區及廣場兼停車場用地。 4.修正後如附表一、附圖一所示。
9	零星工業區東側住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區(0.02公頃) 農業區(0.01公頃) 甲種工業區(0.01公頃)	廣場用地兼供排水使用(廣(排))(0.04公頃)	為維持良好排水功能，參酌土地權屬、現況使用情形及建築線指定狀況，調整變更為廣場用地兼供排水使用。	除請補充變更範圍土地權屬及有無影響既有建築線指示權益外，其餘照市府核議意見通過。
10	學校用地(文小)	學校用地(文小)(0.06公頃)	農業區(0.06公頃)	依實際使用範圍檢討，部分文小用地尚未取得，其土地所有權人為農田水利會，現況為水溝使用，考量周邊地區之排水情形，予以變更為農業區。	參採市府列席人員說明，因教育主管機關表示未來仍有設校需求，須維持2公頃設校門檻，故維持原計畫，並請市府補充具體事業財務計畫。
11	學校用地(文中)西側及南側農業區、北側住宅區及人行步道用地	農業區(0.22公頃)	住宅區(附3)(0.22公頃) 附帶條件3： 1.按農業區變更為住宅區應負擔公共設施比例40%予以調降容積率，並免予回饋。調降後建蔽率不得大於60%，容積率不得大於90%，惟建蔽率不大於50%時，容積率得調整為不得大於120%。 2.後續開發地主如有增加容積率需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復法定容積率，代金計算方式以自願捐贈	1.本計畫住宅區及商業區已趨於飽和，為因應地方發展需求，補充居住空間及相關公共設施，以提升都市發展潛力。 2.配合農業區整體開發需求，為使交通網絡順暢，故變更部分住宅區及2條人行步道用地為道路用地；及變更部分河川區為河川區兼供道路使用，以連接聯外交通系統；另為劃設道路截角提升交通安全，變更部分學校用地(文中)為道路用地。 3.配合農業區整體開發計畫，保留本計畫區邊界之灌排系統(善化支線、安定分線)，以保障農民灌溉權益。 4.依現行法令規定，除變更範圍東北側與住宅區銜接地區，因建物密集且有合法建物而剔除整體開發範圍之農業區外，餘以區段徵收方式辦理開發。	併綜合意見第六點辦理。

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	新計畫		
			變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
		農業區 (49.91 公頃)	住宅區(附 4) (30.73 公頃)		
			商業區(附 4) (1.68 公頃)		
			公園用地兼供滯洪池使用(公(滯)) (附 4)(2.94 公頃)		
			公園用地(公)(附 4)(0.59 公頃)		
			廣場用地(廣一、廣二)(附 4)(0.07 公頃)		
			廣場兼停車場用地(廣(停)三)(附 4) (0.18 公頃)		
			停車場用地(停一、停二)(附 4)(1.10 公頃)		
			綠園道用地(園道)(附 4)(4.52 公頃)		
			機關用地(機三)(附 4)(0.28 公頃)		
			道路用地(34-12M、35-10M、36-8M、37-8M、38-8M、39-8M、40-8M、41-8M、42-8M、43-8M、44-8M、45-8M、46-8M、47-8M)(附 4) (5.97 公頃)		
			灌溉專用區 (1.85 公頃)		
		住宅區 (0.03 公頃)	道路用地(36-8M、38-8M)(附 4)(0.03 公頃)		

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	新計畫		
		人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地(36-8M、38-8M)(附4)(0.03 公頃)		
		學校用地(文中) (0.0012 公頃)	道路用地 (35-10M)(附4)(0.0012 公頃)		
		河川區 (0.06 公頃)	河川區兼供道路 使用(附4) (0.06 公頃)		
			附帶條件4： 變更範圍除灌溉 專用區外，其餘 併部分二號道路 納入區段徵收整 體開發。		
12	土地使用 分區管制 要點	原土地使用分區 管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容。	查安定都市計畫已於109年3月13日完成主要計畫及細部計畫拆離，本案請予以刪除。
13	高速公路 用地、一號 道路與甲 種工業區 所圍之農 業區	未訂定	增訂「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」(詳第九章其他事項)	依108年7月24日修訂工廠管理輔導辦法第33條規定：「為輔導未登記工廠合法經營，中央主管機關應會商有關機關擬定相關措施辦理之：輔導期間自中華民國99年6月2日至109年6月2日止。」本計畫區內特定地區業已逾輔導期限，爰刪除原有特定區相關規定，並增訂「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」，以作為後續辦理都市計畫變更之依據。	參採市府列席人員說明，本案研提之處理原則與內政部111年4月13日公告訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」意旨相符，建議維持原計畫，未登記工廠回歸中央法令管理。

附表一 報部編號第 8 案修正後變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
8-1	8	市場用地(市二) 北側街廓	市場用地(市二) (0.13 公頃)	住宅區(附 2)(0.09 公頃)
				綠地(附 2)(0.04 公頃)
				附帶條件 2： 應自願捐贈變更後公共設施用地。
8-2	8	市場用地(市二) 南側街廓	市場用地(市二) (0.18 公頃)	住宅區(附 2)(0.13 公頃)
				廣場兼停車場用地(附 2)(0.05 公頃)
	人行步道 (保加段 877、878 地號)	人行步道 (0.001 公頃)	人行步道(附 3)(0.001 公頃)	
			附帶條件 3： 供納入「市場用地(市二)南側街廓」私有土地計算抵繳應捐贈之公共設施用地。	



附圖一 報部編號第 8 案修正後變更內容示意圖

表二：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案逕向內政部陳情意見
綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
部 1	商○○ ○○股 份有限 公司	保加段 212、 213地 號	本公司所有之左揭土地位屬都市計畫之住宅區，該地號土地已於109年1月21日核准建築基地之東側8M計畫道路、西側6M現有巷道及南側4M人行步道為指定建築線，於109年3月9日取得(108)字第001599203號建造執照，新建9戶集合住宅，並已申報開工。 本案建築基地南側4M人行步道於都市計畫草案擬變更部分土地為8M計畫道路(37-8M)，惟核准開發於4M人行步道並無車輛通行使用必要，且變更後造成部分戶(A3、B7戶)土地面積狹小及面寬不足無法開發。	保加段212、213地號土地陳情維持現行都市計畫使用分區(住宅區)。	建議同意採納 理由： 1. 本案陳情地號已取得建造執照(109年3月10日)，並指定建築線於東側8m計畫道路、南側4m人行步道及西側6m現有巷道，為避免影響土地所有權人權益，故維持原計畫。 2. 陳情位置於公開展覽草案之規劃係為銜接住宅區與新增整體開發區之道路系統，變更及拓寬原4m人行步道為8m計畫道路並納入整體開發，惟維持原計畫後業不符規劃原意，爰配合調整草案內容，將計畫道路用地調整為6m寬「廣場兼供道路使用」以銜接現有巷道，並一併調整整體開發範圍(詳附圖)。	除市府研析意見第2點予以刪除外，其餘照市府研析意見通過。另有關陳情位置西側農業區出入動線配置，併入變更內容編號第11案另行討論。
部 2	王○義	保加段 107、 112、 111、 115-1 地號	陳情「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案」，安定區保加段107、112、111及115-1等地號4米人行步道土地為住宅區。	陳情範圍南側已有既成巷道可供通行，且自有之保加段110~114等地號土地，因4米人行步道之劃設，無法整體規劃利用，建議解編調整為住宅區使用。	建議部分採納 理由： 1. 本案陳情之4m人行步道(編號6)係於民國65年擬定安定都市計畫時所劃設，尚未開闢。 2. 依本市通案性「人行步道檢討原則」檢討，本案4m人行步	照市府研析意見通過。

					<p>道屬尚未開闢，但與周邊交通動線構成完整系統之類型，以維持原計畫為原則，如土地所有權人有使用需求，得提出申請變更。</p> <p>3. 另土地權屬部分，陳情範圍包括保加段 107、112、111、115-1 及部分 135 地號，分屬王○義等 8 人所有；人行步道兩側 106、108、109、110、113、114、115、141 等地號分屬王○義等 11 人所有。</p> <p>4. 本案考量陳情範圍南側已有現有巷道通行使用在案，惟道路取消或調整將涉及其他土地所有權人權益，爰請陳情人取得道路調整範圍涉及土地之全部土地所有權人同意變更與回饋意願文件後，再提送內政部都市計畫委員會審議調整 4M 人行步道路路型可行性。</p>	
部 3	彭○華	報部編號變 11 案（原編號第 12 案）	一、有關台南安定區段徵收採購抵價地，110 年 8 月 10 日南市地徵字第 1100916834 號函(略以：土地徵收條例第 39 條...區段徵收土地時，應依第三十條規定補償期地價...以徵收後可供建築之折價地折算抵付外，其餘各項補償費...實施區段徵收時，原	建議未便採納 理由： 一、查本案緣係考量安定都市計畫區內住宅區及商業區已趨飽和，為因應地方	併變更內容編號第 11 案討論。	

土地所有權人不願... 主管機關發給抵價地...。」云云。

二、所稱區段徵收之都市計畫係：「目前『變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫(變 11 案農業區整體開發計畫)區段徵收』，尚在審議階段...」，經查此案係 109 年 10 月所公布「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案」第 6-11 頁第編號 11(原編號 12)第三欄稱「4. 依現行法令規定，除變更範圍東北側與住宅區銜接地區，因建物密集且有合法建物而剔除整體開發範圍之農業區外，餘以區段徵收方式辦理開發。[把農戶所再保留，他們的土地被徵收為公共設施，剝奪其所有權，係都市計畫法第 48 條規定，係都市計畫委員會責任。]，其農業區面積 0.22 公頃(已有農戶?)，區段徵收面積 49.91 公頃，合計共 50.13 公頃。此項應全部徵收(非區段徵收)，應由都市計畫委員會作成農業用地 50.13 公頃是否變更土地使用分區決定，始為合法(台南市政府應無財力一次區段徵收)。至於來函所稱，土地徵收條例第 39、40 條規定地價地補償、發給抵價地等，均係區段徵收依據土地徵收條例第四條，辦理全區土地徵收後事項，此函先不評論，以免錯誤先後秩序。

三、請函轉都市計畫委員會作成相關第 11 案農業區相關決定。有關土地使用分區的「公益性、必要性」由都市計畫委員會依據事業計畫、財務計畫等決定使用分區變更(都市計畫法第 26 條後段)，並訂立變更使用分區的土地使用分區管制，與成長管理一併審查，此與區段徵收條例所稱之「公益性、必要性」不同，併予敘明。

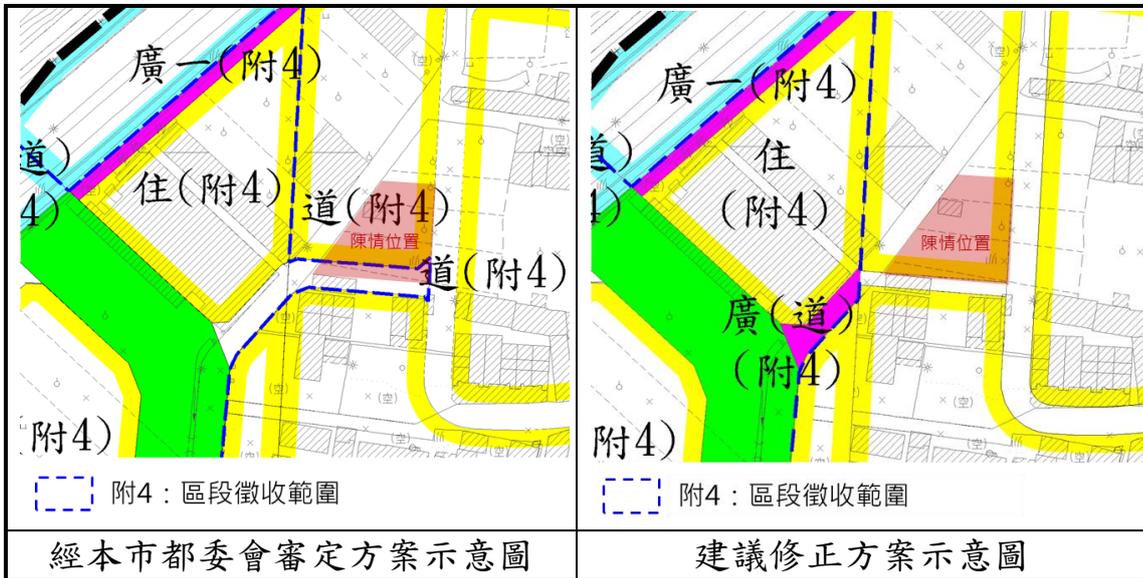
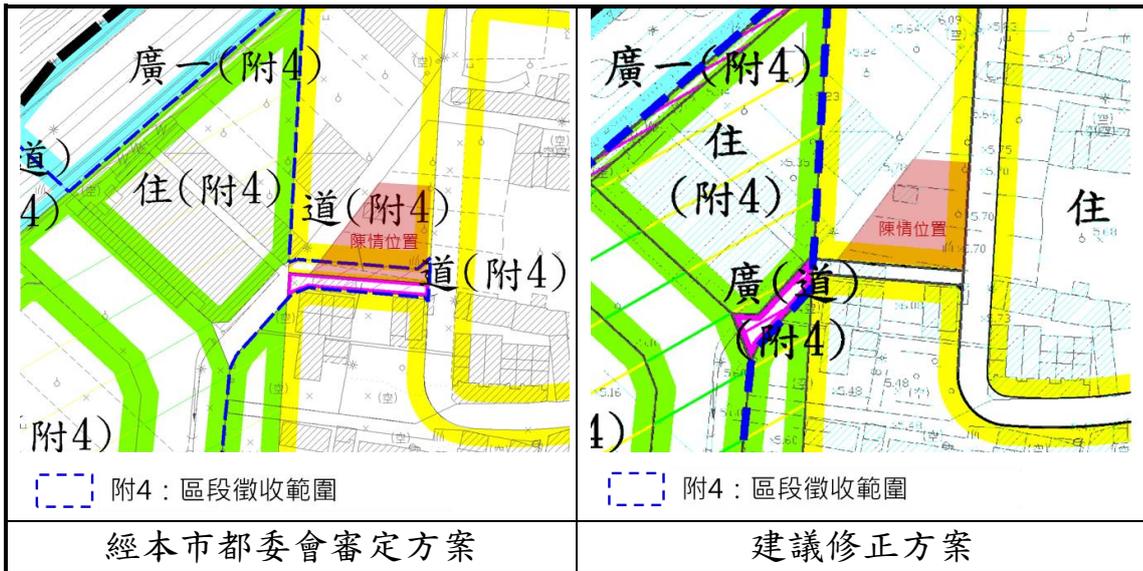
發展需求，爰循都市計畫通盤檢討程序補充地區居住空間及相關公共設施用地，以提升都市發展潛力。

二、依土地徵收條例第四條(略以)：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者」爰本案依都市計畫法暨相關規定辦理通盤檢討程序，變更內容依各級都市計畫委員會審議通過為準。

三、另依「區段徵收實施辦法」第 4 條規定與「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」，本案於公開展覽說明會已由地政主管機關就區段徵收作業進行說明，並於都市計畫審議階段時亦同步處理區段徵收評估報告，評估分析公益性、必要性、可行性與財務等內容。

四、又本案依「區段徵收實施辦法」第 4 條(略以)：「需用土地人

				<p>應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性」併予敘明。</p> <p>五、綜上，本案後續仍依都市計畫法與區段徵收實施辦法等相關規定辦理。</p>	
--	--	--	--	---	--



附圖 人陳(部1)案意見調整前後對照圖

第 6 案：新北市政府函為「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審決略以：
「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，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，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」在案。
- 二、案經新北市政府依本會前開決議於 110 年 1 月 29 日起依法再公開展覽 40 日，期間接獲 150 件公民或團體陳情意見，經新北市都市計畫委員會 111 年 1 月 21 日第 137 次會議審議通過，並准該府 111 年 3 月 18 日新北府城都字第 1110494200 號函送補充資料到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會謝前委員靜琪（召集人）、邵委員珮君、劉委員曜華、古委員宜靈、徐前委員中強、劉前委員芸真及蘇前委員振維組成專案小組，於 111 年 10 月 4 日、112 年 4 月 25 日及 112 年 5 月 19 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經新北市政府 112 年 12 月 5 日新北府城都字第 1122384940 號函送處理情形對照表暨補充資料、計畫書及圖等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 112 年 12 月 5 日新北府城都字第 1122384940 號函送內容通過，並退請新北市政府併同本會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、請詳實補充土地利用調查資料及道路編號表，以資完備。
- 二、有關通盤檢討前土地使用計畫面積分配表、變更前後面積對照、實施進度及面積表等不一致面積統計資料，請市政府確實重新檢視計畫書相關統計資料後，逕為修正，如有差異一併補充原因，納入計畫書。
- 三、再公展後配合人民陳情新增變更案綜理表再報部編號40案，准照市政府函送修正內容，詳表二、圖一，並請市政府詳為補充樁位、都市計畫原意、圖說套合情形及免回饋理由，以資妥適。
- 四、變更內容請重新檢視後統一分區及用地名稱。
- 五、本會專案小組後逕向本部陳情意見，參採市政府列席代表補充說明，照該府研析意見通過，詳表一本會決議欄。
- 六、附帶決議：另涉及人民陳情有關於基隆河谷兩岸工業區，考量尚未經整體規劃，且缺乏公共設施及交通系統相關配套措施，造成土地所有權人不利產業開發使用，加上市政府表達汐止地區仍以產業發展為主要定位，為協助活用工業區土地，落實產業主管機關主導策略，請市政府主動規劃檢討，並提供必要性公共設施規劃、道路系統或進行整體開發，倘有產業發展需求可將毗鄰農業區併同檢討，循都市計畫法定程序辦理。

表一：專案小組後逕向本部陳情意見(再公展後)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
再逕9	崇偉營造工程股份有限公司	昊天段 979-1、 980-3、 983、 983-1、 983-2、 983-3、 983-4、 983-5、 988、 987、 987-2、 987-3、 987-4、 990、 991、 980-2、 987-1、 987-5、 986、 1037、 1039、 1040、 1046、 1047、 1048、 1048-1、 1048-2、 1048-3、 1049、 1050、 1054、 1056、 1057、 1058、 1058-1、 1058-2、 1059、 1064、 1065、	<p>一、本基地於 58.12.24 汐止都市計畫發布實施時分區使用劃設為住宅區。</p> <p>二、於 70.03.26 變更汐止都市計畫第一次通盤檢討時，考慮現況使用及地區尚無新增住宅之需求，所以主動變更為工業區。</p> <p>三、89.10.31 工業區分類專通時將工業區調整使用分區為乙種工業區。</p> <p>四、93.01.20 變更汐止都市計畫第二次通盤檢討時，維持乙種工業區使用。</p> <p>五、時至今日基地周邊鄰近康誥坑溪之乙種工業區，僅部分零星工業使用，康誥坑溪沿岸多發展為住宅區，而基地西側工業區已進駐遠雄 U-TOWN、東方學園區，近年持續引入就業人口，又未來捷運汐東線將提升周邊 TOD 發展潛力，益增加區域周邊住宅需求。</p> <p>六、再者，汐止地區產業發展以東側保長坑、西側樟樹為核心，分別串接基隆北五堵及臺北南港地區之產業軸帶。而本案基地因自然山系、康誥坑溪等地理條件工業發展相較受限，且未來捷運汐東線行徑，將帶動周邊 TOD 發展，基地周邊應延續汐止市中心住宅發展氛圍，實無作為乙種工業區之需要，故陳請提案建議恢復</p>	建議將此二街廓之土地使用分區從乙種工業區恢復為原住宅區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.陳情範圍土地之都市計畫變更歷程說明如下： (1)查本陳請本市汐止區昊天段 979-1 地號等 41 筆土地最初係屬 58 年 12 月 24 日發布實施汐止都市計畫案內劃設之住宅區。 (2)後於 70 年 3 月 26 日發布實施汐止鎮都市計畫變更(通盤檢討)案檢討變更為工業區，依該計畫書所載，其變更為工業區係考量原住宅區位於下寮橋西岸至昊天嶺之間，北有基隆河，東有康誥坑溪相隔成為獨立形態，就原有工廠使用工業地約佔五分之二，僅寥落數戶原有同住戶外，自 58 年實施以來，亦無增住宅之興建。由於西靠山丘墳墓地及山邊垃圾場，致使該住宅區無發展之可能，且現有工廠均為都市計畫公布前已設立有案，故檢討變更為工業區。 (3)再於 89 年 10 月 31 日發布實施變更汐止都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案，配合當時「都市計畫法臺灣省施行細則」之執行，將工業區變更為乙種工業區，迄今未變更。</p>	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
		1067、1072 地號等 41 筆土地	原住宅區使用。		<p>(4)後陳情人陸續於 106 年、107 年購買陳情範圍土地，當時土地之使用分區為乙種工業區。</p> <p>2.有關陳請建議恢復原住宅區使用部分，說明如下：</p> <p>(1)經新北市政府主計處 109 年人口及住宅普查結果縣市報告顯示，汐止地區 109 年常住人口數為 244,291 人、戶籍人口數為 205,847 人，比率為 118.68%，且總住宅數為 101,659 宅，其中空閒房屋數達 18,175 宅，空屋率達 17.88%，雖相較 99 年空屋率有明顯下降，但依自然空屋理論，一般已開發國家空屋率之正常值為 5%，汐止住宅供給量尚足夠；另依「新北市國土計畫」之各策略區住宅區需求量的推估表示，汐止地區於 125 年住宅需求量預估約 7.7~8.2 萬餘宅，且現況既有住宅已滿足汐止地區計畫目標年 125 年之住宅需求量。</p> <p>(2)又 110 年 4 月 30 日發布新北市國土計畫之策略地區發展指導，本市汐止區屬新北市七大策略區之科技產業經貿核心地區，現階段該轄區內都市發展儲備用地及產業發展儲備用地，以轉型為產業</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
					發展用地為原則，爰不予採納陳情意見將乙種工業區恢復為住宅區。	
再逕 10	新北市水岸都市永續發展協會	汐止區汐萬路一段211巷、173巷、169巷鄰近地區	<p>主旨：本會請求列席「變更汐止都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案」(下稱三通)審議會議陳述新北市汐止區汐萬路一段211巷、173巷、169巷鄰近地區(俗稱水尾灣地區)工業區恢復為住宅區且不宜納入大汐止經貿園區並應進行整體開發意見，請查照。</p> <p>說明： 一、依據立法委員賴品妤國會辦公室112年9月13日鳩國緯字第2023091301號函三通陳情說明會會議紀錄(附件1)辦理。 二、水尾灣地區位於三通之江北里，自自治時期至今既已是住宅聚落(附件2)，惟本區因無端被劃設為工業區導致長期無法重建住宅之權益受損，當地居民多次陳情希望將本區之工業區恢復為住宅區，均被新北市政府(下稱市府)以「63年9月12日已劃設為工業區，迄今未變」為由未便採納，地方質疑： (一)汐止都市計畫62年公開展覽(台北縣政府藍字第5752號)</p>		<p>未便採納。</p> <p>1.陳情內容「二、工業區恢復為住宅區」： 理由： 本陳情意見前經108年12月24日內政部都市計畫委員會第960次會議及111年1月21日新北市都市計畫委員會第137次會議審議在案，前開會議審議意見為「未便採納」，其理由因陳情位置最初係為63年9月12日發布實施「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)」案劃設為工業區，除部分工業區配合道路通行變更為道路用地外，其餘工業區土地迄今尚未變更，故陳情範圍土地尚無陳情所述由住宅區變更為工業區之情事。</p> <p>2.陳情內容「三、不宜將本區納入大汐止經貿園</p>	照新北市政府研析意見，並依附帶決議辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
			<p>水尾灣地區為住宅區(附件3)，且63年2月14日台北縣都市計畫委員會第60會議記載「江北里地區原有房屋部份仍維持住宅區」，然63年逕劃設為工業區，為何兩者落差如此之大？</p> <p>(二)當時變更土地使用分區是否經公開說明並取得土地所有權人同意?是否有黑箱作業?</p> <p>三、「變更汐止都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)」(下稱二通)及三通均揭示水尾灣地區工業區內均已停工，又本區因基隆河及國道1高速公路阻隔而獨立於社后樟樹灣工業區、遠東科技園區、保長坑工業區之外，且區內現階段仍存在聯外交通、電力、環評等瓶頸問題，因此市府不宜將本區納入大汐止經貿園區。</p> <p>四、水尾灣地區應整合現有工業區及農業區並進行整體開發：</p> <p>(一)水尾灣地區符合二通所提「工業區變更為住宅區及商業區原則」(附件4)，即：工業區存在妨礙周邊環境，變更後可作更經濟使用且提供公共設施用地者；已面臨或可劃設12公尺以上道路連接至主要道路者；經土地所有權人陳情同意變更者；區內含有合法住宅聚落，面積達0.5公頃以上者(本區約5公頃)。</p> <p>(二)「變更汐止都市計畫主要計畫(部分工業區為第2種住宅區、公園用地及道路用地)案」98年7月15日第1次專案小組會議建議：「水尾灣地區整體規劃範圍擴大至西南側農業區」。</p> <p>(三)三通揭示經查行政院108年5</p>		<p>區」：</p> <p>理由：</p> <p>依循新北市國土計畫策略分區「汐止科技經貿區」之發展指導，本通檢案將汐止都市發展定位為「資通訊產業發展核心」，並訂定相關檢討變更原則，其中乙種(零星)工業區、都市發展儲備用地將以產業發展導向為主，換言之，本市汐止區乙種工業區發展仍以產業發展為主，納入大汐止經貿園區應屬適宜。</p> <p>3.陳情內容「四、整合現有工業區及農業區並進行整體開發」、「六、所有權人眾多且多為共有，需要政府主動協助辦理都市計畫變更」：</p> <p>理由：</p> <p>查陳情所提工業區及農業區位於基隆河兩側範圍，其涉及眾多私有地主民眾權益，且目前尚無指定公辦之整體開發地區，故尊重各土地所有權人自行整合或依土地重劃相關規定整合辦理自辦市地重劃作業之權利，屆時，本府將予以協助相關行政程序。另，為能有效活化媒合工業用地，將請市府產業主管機關予以協助媒合相關廠商需求，以活絡當地產業。</p>	

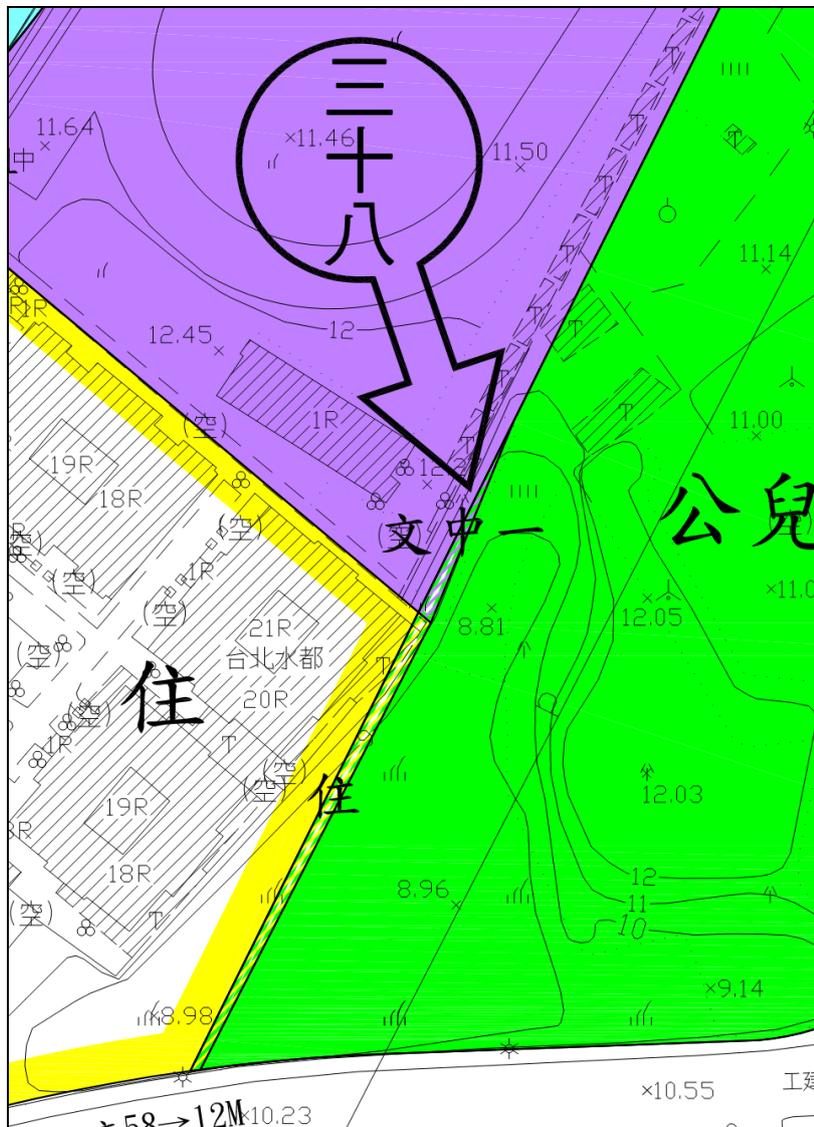
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
			<p>月 24 日臺建字第 1080015802 號函已同意解除農業區不予變更政策(詳附件 5)，並將水尾灣地區之工業區定位為資訊產業發展核心、農業區為都市發展儲備用地(詳附件 6)。</p> <p>五、水尾灣地區居民非常遺憾市府在都市計畫過程中便宜行事，完全未考量當地居民自日治時期以來合法居住之事實，迫使居民無端觸犯都市計畫法成為非法居住者，倒因為果。</p> <p>六、水尾灣地區因範圍大而所有權人眾多且多為共有，需要政府主動協助辦理都市計畫變更，整體考量本區交通、公共設施及生活機能之改善，以利居民後續之整合推動。</p>			
再逕 1 1	陳 ○ 釗 及 陳 ○ 瀚	秀山段 234、 257、 284、 305、 353、 408、 520、 531、 605、 664、 736、 781、 815、 826、827 地號等 15 筆土地	<p>本人所有新北市汐止區秀山段 234、257、284、305、353、408、520、531、605、664、736、781、815、826、827 等地號土地，屬於山坡地保育區，周邊大都開發為住宅，請新北市政府及內政部營建署請將本區域納入都市計畫內，以平衡都市發展。</p> <p>目前汐止區許多建案都在發展，公共建設也如火如荼的在施作中，又汐止有在規劃大汐止科學園區，後續又有捷運，如此方式發展，汐止現今的都市計畫區域是否過小，皆僅在基隆河沿岸，應該需有相當的調整，以符合往後的發展，若都市計畫修正趕不變化，將造成很大的不便及損失，故請能謹慎評估現今及未來汐止區整體發展，以利汐止區往後之發展。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由： 1.經查旨揭土地皆為非都市土地山坡地保育區交通用地，係位於內政部 81 年 11 月 24 日台(81)內營字第 8191083 號函核准之「汐止首馥社區山坡地整體開發建築變更編定計劃修訂本」範圍內，其使用管制及開發建築應依前開核發之開發計畫書圖及其許可條件辦理；另因應國土計畫國土功能分區依國土計畫法第 45 條規定將於 114 年 4 月 30 日公告，屆時區域計畫法將不再適用，查旨揭土地於國土功能分區草案目前劃設皆為城鄉發展地區第二類之二，後</p>	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
					<p>續使用項目及細目依許可開發計畫使用，惟實際內容仍應依中央公告相關法令規定辦理，先予敘明。</p> <p>2.另依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，如非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序等相關規定，且開發方式採區段徵收為原則，經查旨揭案址屬開發許可地區，並檢視本市上位計畫指導，尚非屬「新北市區域計畫」或「新北市國土計畫」指定優先辦理新訂或擴大都市計畫地區，爰尚難以辦理新訂或擴大都市計畫將旨揭土地納入都市計畫範圍。</p>	
再逕 1 2	新北市水岸都市永續發展協會	江北里工業區	<p>陳情人於第三次通盤檢討辦理期間已多次提出陳情，依108年12月24日內政部都市計畫委員會第959次會議決議，因考量江北里地區屬市府推動大汐止經貿園區計畫發展產業地區，故維持原計畫（乙種工業區）。為依循汐止之產業政策指導，既經市府評估仍有維持乙種工業區之必要，惟仍應解決本工業區之交通環境及道路系統問題，讓土地得以有效開發利用，並保障地主權益，故建議於主要計畫訂定工業區之適合開發方式，作為上位計畫之指導，以利後續於細部計畫由地主自行整合開發。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情範圍土地屬汐止都市計畫範圍內之「乙種工業區」，為可建築土地，現行都市計畫尚無規範特殊性之土地開發規定或限制，且私有土地係屬私權財產，其土地整合開發利用，得由土地所有權人自行依規定辦理，或以自辦市地重劃，故不宜再訂定相關開發限制。另，為能有效活化媒合工業用地，將請市府產業主管機關予以協助媒合相關廠商需求，以活絡當地產業。</p>	照新北市政府研析意見，並依附帶決議辦理。

表二：變更內容

新編號	再報部編號	變更位置	變更內容(公頃)	
			原計畫	新計畫
38	40	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0117)	住宅區 (0.0092)
				文中用地 (0.0025)

圖一：變更範圍示意圖



【附錄】本會專案小組 112 年 5 月 19 日第 3 次會議初步建議意見(本次係彙整 111 年 10 月 18 日、112 年 4 月 25 日及 112 年 5 月 19 日會議)

本案前經本會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議決議略以：「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，應另案辦理公開展覽及說明會．．．」，案經新北市政府依本會前開決議於 110 年 1 月 29 日起再公開展覽 30 日，該府參據人陳意見、公共設施專案通盤檢討、再發展區執行機制、計畫年期等事項，調整變更內容，經新北市都市計畫委員會 111 年 1 月 21 日第 137 次會審議通過，並准該府 111 年 3 月 18 日新北府城都字第 1110494200 號函送計畫書、圖等資料到部。

本案建議請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分加劃底線）、圖到部後，提請委員會審議。

一、再提會修正之變更內容綜理表：

（一）再公展後修正部分變更內容，如后附表一。

（二）再公展後市政府配合人陳新增變更案綜理表，如后附表二。

（三）有關重新公展編號 21、22 案(即報部編號第 22、23 案)：參據市政府列席人員說明，汐止地區近期已規劃及完成多項交通建設，經市政府重新評估後，汐止社后地區無立即新闢 15 公尺環河道路之急迫性及需求性，將列為長期交通建設計畫，經新北市都市計畫委員會審決撤銷變更提案，故請市政府補充環河道路交通改善設施，納入計畫書適當章節敘明，其餘照市政府核議意見。

（四）配合基隆河治理計畫線，修正部分變更內容，如后附表三。

二、再公展後逕向本部陳情意見綜理表：如后附表四。

三、修正後農業區及保護區檢討變更原則如后附表五。

四、後續應辦事項：

（一）本案如經本會審決通過後，變更內容超出公開展覽範圍者，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，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

- (二) 如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，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。

附表一：再公展後修正部分變更內容綜理表

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	一	調整計畫目標年	民國 100 年	民國 115 年	現行計畫目標年已屆滿，故配合新北市區域計畫之計畫年期，將計畫目標年訂為民國 115 年。	細部計畫重編後第一案。	參採市政府意見，配合新北計畫年整計畫目標年為 125 年。
九	九	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	住宅區(再)(附)(0.0069)	配合台鐵局無使用需求範圍及權屬，變更為鄰近分區。附帶條件：參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈 45% 土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託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，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，住宅區(再)(附)容積率以 132% 計(約原住二 240% 之 55%)，商業區(再)(附)容積率以 176% 計(約原商業區 320% 之 55%)。	1. 參酌人民陳情案第 27 案及再公開展覽人陳情案第 42、63 案。 2. 細部計畫重編後第二十案。	維持本會第 960 次會議決議。
				商業區(再)(附)(0.0311)			
				道路用地(0.0077)			
十一	十一	公側區南工業區	工業區(0.0021)	住宅區(再)(附)(0.0021)	1. 查變更土地(現行係汐止區金龍段 987 地號)係屬 63 年 9 月 12 日發布實施「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案」之北社后地區「工業區」範圍內(面積約 7.83 公頃)，後於 99 年 2 月 26 日發布實施「變更汐止都市計畫(部	1. 參酌第 150 案疑義案決議。 2. 細部計畫重編後第二十九案。	維持本會第 960 次會議決議。

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)案」, 僅剩面積狹小工業區, 不利於開發利用。</p> <p>2. 周邊已無其他工業區, 且為住宅區及道路所包圍, 故檢討變更為毗鄰分區。 附帶條件： 參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理原則, 應捐贈 37% 土地作為公共設施用地, 惟考量基地面積狹小, 故得改以繳納代金方式折抵; 捐獻代金之數額, 由新北市委託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, 但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍; 估價所需費用, 亦由申請人負擔; 未完成捐贈前, 住宅區(再)(附)容積率以 151% 計(約原住二 240% 之 63%)。</p>		
十七	十七	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	住宅區 (再)(附) (0.0395)	<p>1. 考量警察局無用地需求調整, 配合檢討變更為毗鄰分區。</p> <p>2. 依本市公共設施用地專案通盤檢討案原則, 私有面積小於 500 平方公尺者, 維持現行用地, 並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原</p>	<p>1. 參酌第 36、37 案人陳意見辦理。</p> <p>2. 變更範圍依中正段 907、910、911、912、913、930、931 地號等私</p>	維持本會第 960 次會議決議。

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。 附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託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，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，住宅區（再）（附）容積率以132%計（約原住二 240%之55%）。	人土地範圍為準。 3.細部計畫重編後酌第二十三案。	
二十四	二十六	文小九南側住宅區	住宅區 (0.0146)	文小用地 (0.0146)	配合現況為學校圍牆使用及權屬(國產署)辦理。	1. 參酌人第50案及公開展覽陳情案第150案。 2. 將土地相關辦理。 3. 細部計畫重編後酌九案。 4. 變更依實際使用圍檢本區1261、1263、1266地號為文小	照市政府核議意見通過。

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						地。	
二十八	三十	文小八用地	文小用地 (2.0133)	住宅區(附) (2.0133)	<p>配合市府教育局無文小八用地需求，爰採變更住宅區並附帶條件，後續由土地所有權人自擬細部計畫方式辦理。</p> <p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.以整體文小八為範圍，並檢附完整標的範圍內私有土地所有權人同意書。 2.應無償捐贈 45%供公共設施使用。 3.本案須另擬細部計畫，並優先劃設開放性公共設施等 5 項公設，且公設位置以劃設於南側為原則。 4.土地所有權人應於本次通檢發布實施之日起 3 年內與新北市簽訂協議書，俟完成自願捐贈予新北市政府手續後，始得依都市計畫程序發布實施、申請建照執照，逾期未完成者，即視為不同意附帶條件規定，待下次通盤檢討時檢討變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案業經變更範圍內土地所有權人同意採捐贈 45%土地供公共設施使用，使用分區由文更為住宅區。 2.後續土地所有權人自擬細部計畫，有關土地開發方式由土地所有權人於擬訂細部計畫時研商之，爰不計階段變更之開發方式，開採市地及私人捐贈。 	維持本會第 960 次會議決議。
三十	三十二	吉林街附近地區	農業區 (0.0203)	道路用地 (0.1426)	吉林街現況路幅僅約 6~8 公尺不等寬，經市府交通局及捷運局評估，考量汐民線捷運墩柱落墩位置及地區道路交通流量需求，經評估後	1.參酌逾期人第 19 再覽陳情及展陳	1.市政府配合原環河道路變更及 108

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			綠地用地 (0.0278)		吉林街至福德三路路段全段為 16 公尺寬道路即可滿足交通需求量，爰配合交通建設計畫將需求範圍變更為道路用地。	情案第 65 案。 2. 細部計畫重編後第三十二案。	年變更汐止都市計畫(第二種住宅區、綠地用地為園道用地，高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用)案等相關計畫調整路型，故請補充變更理由，其餘照市政府核議意見通過。
			住宅區 (0.0945)				
			高速公路用地 (1.1062)	高速公路用地兼供道路使用 (1.1062)			

附表二：再公展後市政府配合人陳新增變更案綜理表

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
三十二	三十四	新峰段保護區	保護區(0.0156)	住宅區(再)(附)(0.0156)	<p>本市汐止區新峰段 4、51、52 地號土地係 78 年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為保護區，又查 78 年都市計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地與相連土地因鄰河川區一併變更為保護區。考量該 3 筆地號土地其都市計畫規劃原意為公共設施用地，且未鄰河川區，土地內部分建物屬合法建築，故依本市通案性相關規定，變更為住宅區(再)(附)。</p> <p>附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈 45% 土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託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，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未</p>	<p>1. 參酌逾期人民陳情案第 13 案及再展覽人民陳情案第 13 案。</p> <p>2. 細部計畫第四重編三十三案。</p>	<p>1. 低強度變更增加外部負擔，參據汐止地區變更案回饋條件，建議回饋比例 50%，並刪除調降容積方式，其餘照市政府核議意見</p> <p>2. 修正後變更內容及示意圖詳附表七、附圖二。</p>

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
					完成捐贈前，住宅區(再)(附)容積率以132%計(約原住二240%之55%)。		
三十八	--	草濫溪河川範圍附近地區	工業區 (0.1877)	河川區 (0.1928)	依經濟部108年12月18日經授水字第10820218800號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，河川區域線範圍內之土地，原則變更為河川區，或配合土地管理單位變更為適當用地。	參酌再公開展覽人民陳情案第1案。	維持原計畫。理由：考量應釐清草濫溪用地範圍檢討對民眾權益影響及調整變更之事業及財務計畫，俟具體詳細規劃後，另循都市計畫法定程序辦理。
			農業區 (0.0051)				
			下水道用地(供抽水站使用) (0.0078)	下水道用地(供抽水站使用)(兼供河川使用) (0.0078)			
			道路用地 (0.2110)	道路用地(兼供河川使用) (0.2110)			
三十九	--	草濫溪河川範圍附近地區	河川區 (4.0092)	道路用地 (0.0041)	1.本市汐止區草濫溪用地河川區範圍係於94年2月1日發布實施「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表原編號第五二案)(變更部分工業區、農業區為河川區)」案，考量草濫埤具調節防洪功能，變更部分工業區及農業區為河川區。 2.依經濟部108年12月18日經授水字第10820218800號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區，且因部	參酌再公開展覽人民陳情案第1案。	併再報部編號第38案。
				工業區 (3.9939)			
				農業區 (0.0112)			

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容 (公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					分土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。		
四十	--	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)	住宅區 (0.0014) 文中用地 (0.0025)	<p>1. 經查本市汐止區厚德段 438-1 地號及同區大同段 379-1 地號，自 58 年都市計畫發布實施以來即劃設為公園用地，於 78 年檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。惟都市計畫畫樁位為地籍重測補建樁位，並於 106 年、108 年分別辦理土地逕為分割，故前開 2 筆土地現行係屬鄰里公園兼兒童遊樂場用地，與原使用執照所載住宅區、學校用地有不符合之疑慮。</p> <p>2. 又查本市汐止區大同段 379 地號土地領有 86 汐使字第 00477 號使用執照 (83 汐建字第 00913 號)，並於 108 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 379-1 地號土地，是以，汐止區大同段 379 及。</p> <p>3. 另本市汐止區厚德段 438 地號土地領有 92 汐使字第 00351 號使用執照 (89 汐建字第 00205 號)，並於 106 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 438-1 地號土地，該地號等 2 筆土地均屬新北市立樟樹國際實創高級中等學校範圍內，其土地權屬為新北市，管理者為該校，是以，汐止區厚德段 438 地號及同段 438-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地</p>	<p>1. 參酌再公人案。本案涉及都市計畫樁位及都市計畫規畫原意，請市政府釐清相關圖說套合情形，研提修正變更內容免回饋理由，提大會說明。</p> <p>2. 變更住宅區以本市汐止區大同段 379-1 地號範圍為準；變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號範圍為準。</p>	

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容 (公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					範圍，故為維護學校權益，酌予調整分區範圍，以適妥當。		
四十一	--	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤檢討並提案變更。	參酌再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。	1. 參採市政府意見，修正分區名稱為道路用地 (兼供河川使用)，並請市政府補充具體實施進度及經費，其餘照市政府研析意見通過。 2. 修正後變更內容及示意圖詳附表八、附圖三。
			河川區 (0.1339)	道路用地兼供河川使用 (0.1339)			
			河川區 (兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地兼供河川使用 (0.0026)			
			工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)			

再報部編號	重新公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
四十二	--	高速公路用地(中興路附近地區)	高速公路用地(0.0717)	高速公路用地兼供道路使用(0.0668) 道路用地(0.0049)	參酌人民陳情意見，並考量現況道路使用情形、各道路主管機關管養範圍及都市計畫土地使用分區規劃合理性，故新增變更提案，將土地調整為適當土地使用分區，以利各機關管理及維護。	1. 參酌再公開展覽人陳情案第135案。 2. 涉及本市汐止區北山段244-1地號土地部份範圍變更為道路用地；涉及汐止區北山段242-1及244地號土地全部範圍及同段227及228地號土地部份範圍變更為高速公路兼道使用。	1. 參採市政府意見，修正分區名為高速公路用地(兼供道路使用)，其餘照市政府核議意見通過。 2. 修正後變更內容及示意圖詳附表九、附圖四。
四十三	--	綠十七東北側	工業區(0.0271)	道路用地(0.0271)	經市府交通局考量未來區域整體路網，並評估車道配置及交通量，將辦理「大同路(工建路以東一新台五路)」道路拓寬計畫，未來將可疏解地區車流，改善交通擁塞之情形。	--	請市政府於計畫書適當章節載明國有土地取得方式外，其餘照市政府核議意見通過。

附表三：再公展後配合基隆河治理計畫線修正變更內容綜理表

市都委會通過編號	重新公展編號	位置	變更內容 (公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1-17	1-17	下(抽)五南側	農業區 (0.0056)	河川區 (0.0056)	配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。	細部計畫重編後第二十六案(1-17)。	照市政府核議意見通過。
2-5	2-5	下(抽)八西北側	河川區 (0.0617)	工業區 (0.0617)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。 2. 因本案河川區變更範圍原屬 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)」案檢討變更為河川區，其考量基隆河水道治理計畫範圍與都市計畫之土地使用分區或用地未盡相符，治理工程難以進行，故該案變更部分分區及用地為河川區。 3. 本次通檢案是配合基隆河治理計畫與河川區域(依據 98 年及 101 年公告河川區域範圍，並於 105 年經水利主管機關確認與套繪都計內容無誤)，及本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討計畫內容以變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區，另因土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。 	細部計畫重編後第二十六案(2-5)。	照市政府核議意見通過。

市都委會通過編號	重新公展編號	位置	變更內容 (公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
2-6	2-6	下 (抽) 八西南側	河川區 (0.1102)	工業區 (0.1102)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。 2. 因本案河川區變更範圍原屬 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)」案檢討變更為河川區，其考量基隆河水道治理計畫範圍與都市計畫之土地使用分區或用地未盡相符，治理工程難以進行，故該案變更部分分區及用地為河川區。 3. 本次通檢案是配合基隆河治理計畫與河川區域(依據 98 年及 101 年公告河川區域範圍，並於 105 年經水利主管機關確認與套繪都計內容無誤)，及本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討計畫內容以變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區，另因土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。 	細部計畫重編後第二十六案(2-6)。	照市政府核議意見通過。
2-7	2-7	綠二十四東側	河川區 (0.0356)	綠地用地 (0.0356)	配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。	細部計畫重編後第二十六案(2-7)。	照市政府核議意見通過。

附表四：再公展後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
再逕 1	仲城建築股份有限公司	北山段 226、 279、 280、283 地號	<p>主旨：為貴局變更汐止都市計畫乙案提出意見。</p> <p>說明：本公司所有座落新北市汐止區北山段 279、283 二筆地號土地地面積共計 100.33 平方公尺，與本公司股東蔡陳相而所有 226、280 二筆地號土地面積共 192.86 平方公尺(下稱 279 地號等四筆土地)，分區使用均為住宅區，今貴局擬變更為道路使用(汐止變 32 案)，本公司等對此變更提出意見如下：</p> <p>一、經查現有汐止中興路上之 274、229、275 三筆地號土地面積共 614.15 平方公尺與 281 地號綠地面積 368.27 平方公尺同屬陳述人所有，雖已編為道路用地，但政府尚未徵收，陳述人權益已受有損失。</p> <p>二、今政府汐止變 32 案之變更都市計畫，擬將陳述人所有 279 地號四筆地改編為道路用地，惟查與陳述人所有 279、283 地號土地相鄰之 256 地號土地上已建有 7 層大樓建物(門牌：中興路 181 號)，陳述人上開土地與該 7 層大樓之基地，在道路上為直線排列整齊，呈顯市容美觀，且來往車輛等交通順暢。如依貴局上開汐止 32 案都市計畫擬將陳述人上開土地 279、283、226、280 地號變更為道路用地，則上述 7 層大樓將呈現獨自突出於路中</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為配合捷運汐止東湖線建設計畫，由本府捷運工程局規劃吉林街及福德三路道路拓寬作業，吉林街及福德三路現況路幅僅為 6 至 8 公尺不等寬之道路系統，綜合考量捷運落墩、整體交通量及建物拆遷等議題，並以不大規模拆遷原則下，採最精簡方式劃設最小用地範圍，經評估後，規劃道路寬度 16 公尺實為捷運工程開闢使用之最小需求範圍(施工期間僅能維持現況路幅 6 公尺雙向 2 車道通行)，並納入本通檢案提列變更提案(再報部編號變 30 案)，先予敘明。</p> <p>2. 經查陳情所述本市汐止區北山段 274、229、275 地號等 3 筆土地係屬「道路用地」非屬吉林街道路拓寬範圍；又查本市汐止區北山段 281 地號土地係屬「綠地用地」，同段 279、283、226、280 地號土地係屬「住宅區」，其部分土地係屬吉林街道路拓寬範圍。倘前開土地位屬吉林街及福德三路道路拓寬工程範圍內，後續將由本府捷運工程局辦理道路拓寬及捷運落墩工程作業時，一併辦理用地徵</p>	照新北市 政府研析 意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>之形狀，福德三路將非平直道路，不僅影響市容美觀，更將影響交通安全，尤其陳述人等原有土地權益將受鉅大損失，顯有不恰。故陳請貴局就(汐止變 32 案)，將本公司等上開土地，不應將陳述人所有上開土地改為道路用地。</p>		<p>收；其餘公共設施用地由用地主管機關編列預算取得土地。</p>	
再逕 2	周○輝	福興段 125、 153、 160、 161、 165、 185、194 地號	<p>局長您好，我是新北市汐止區橫科福興段(大坑溪右岸中研院附近地區)的地主，受貴單位邀請於 111.1.21 參加「新北市都市計畫委員會第 137 次會議」中陳述陳情人之意見，其後未見有下文，故發此信。簡單來說：貴單位回覆給我的理由，現在都不成立，也有一些問題存在，詳細請看下面的敘述，當天報告的資料如附件。</p> <p>根據貴單位「110.11.15 汐止三通案再公展後第 4 次市小組會議紀錄」中第 111 頁內容：說到該陳情案件已於「105.12.30 新北市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄(第 115 頁)」中已經說明不採納之理由，其內容提到兩點：</p> <p>第一，基隆河沿岸都市計畫區域之農業區及保護區禁止變更(根據行政院台 90 內字第 014344 號函示)，但依據 110.1「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」書第 5-3 頁：目前行政院 108.5.24 院台建字第 1080015802 號函，行政院已同意解除上述農業區及保護區原則不予變更政策，本次應確認是否得回歸都市計畫檢討變更體系，以維</p>		<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 酌予採納部分：</p> <p>本通檢案農業區檢討變更原則業經 108 年 12 月 24 日內政部都委會第 960 次會議審議通過，其檢討原則係除配合實際發展需要及其他特殊情形者(因公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更外，其餘均維持現行計畫不變更。但經 110 年 4 月 30 日發布之新北市國土計畫指導原則，汐止都市農業區屬都市發展儲備用地及產業發展儲備用地，且屬新北市七大策略區之科技產業經貿核心地區，為促進農業區轉型，故非屬優良農地，可透過「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「本計畫檢討原</p>	照新北市 政府研析 意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>護土地所有權人權益，促進土地合理運用發展。</p> <p>第二，現況住宅供給已可滿足目標年供給住宅需求，此資料是根據 110.1「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」書第 4-5 頁，內容提到空屋率為 28%，但是該資料是民國 99 年內政部所提供，年代久遠可能與現況不符，且汐止橫科地區(大坑溪右岸)自民國 64 年以來，將近 50 年住宅區面積從未增加，而汐止其他區域則從民國 70 年來暴增 280 公頃(增加 79.5%)。橫科地區緊鄰台北市，生活機能極佳，請問依任何角度審視，這樣合理嗎？</p> <p>我的建議是將汐止橫科福興段 125、153、160、161、165、185、194 七地號共 0.38 公頃的完整區塊(本人持分只有 2.5%)，由都市計畫農業區變更成住宅區，或專案蓋成社會住宅也可以，因為該區域交通便利，離南港展覽館捷運站只有 375 公尺，距離一高、一高交流道都在 2 公里以內，實在不宜閒置偏隅，所以我強烈建議貴局應該好好再審視上述地方及整個橫科地區，以不負民眾之期待與為民謀福利之責任。</p>		<p>則」另行辦理變更。</p> <p>2. 未便採納部分：</p> <p>(1) 經新北市政府主計處 109 年人口及住宅普查結果縣市報告顯示，汐止地區 109 年常住人口數為 244,291 人、戶籍人口數為 205,847 人，比率為 118.68%，且總住宅數為 101,659 宅，其中空閒房屋數達 18,175 宅，空屋率達 17.88%，雖相較 99 年空屋率有明顯下降，但依自然空屋理論，一般已開發國家空屋率之正常值為 5%，汐止住宅供給量尚足夠；另依「新北市國土計畫」之各策略區住宅區需求量的推估表示，汐止地區於 125 年住宅需求量預估約 7.7~8.2 萬餘宅，且現況既有住宅已滿足汐止地區計畫目標年 125 年之住宅需求量，先予以敘明。</p> <p>(2) 本通檢案農業區檢討變更原則業經 108 年 12 月 24 日內政部都委會第 960 次會議審議通過，其檢討原則係除配合實際發展需要及其他特殊情形者(因公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更外，其餘均維持現行計畫不變更；但經</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					<p>行政院 108 年 5 月 24 日院臺建字第 1080015802 號函文表示同意解除基隆河沿岸都市計畫地區非建築用地(農業區、保護區)，且配合 110 年 4 月 30 日發布之新北市國土計畫指導原則，汐止都市農業區屬都市發展儲備用地及產業發展儲備用地，為促進農業區轉型，位於都會與產業發展稠密地區之農地，考量未來人口成長、產業用地新增需求，或生產環境已受未登記工廠破壞，農地破碎不完整，透過新訂擴大都市計畫，或捷運場站周邊農業區開發利用，提供都市發展及產業發展所需用地，故本計畫原則鼓勵農業區轉型為產業發展之用地。</p> <p>(3) 綜上所述，本市汐止區依國土計畫之策略地區發展指導，以轉型為產業發展用地為原則，爰不予採納陳情意見變更為住宅區。</p>	
再逕 3	盧○華	水源段 1267、 1274、 1275 地號	<p>主旨：本人所有土地座落新北市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號等三筆土地陳情恢復原使用分區(住宅區)乙案，如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、回覆新北市都市計畫委員會第 137 次會議紀錄，表四「變更汐</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查陳情之土地非屬經濟部中央地質調查所所列之地質敏感區域及順向坡區域。</p> <p>2. 道路用地徵收歷程： (1) 本市汐止區水源段</p>	<p>1. 照新北市政府研析意見通過。</p> <p>2. 新增變更內容</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫書圖重製檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表，編號146市都委會專案小組初步建議意見之理由：本案前經考量本案現況非屬平坦土地，按原規劃意旨劃設為道路用地係為保護道路兩側邊坡，為避免因變更為住宅區，其建築行為造成順向坡滑動，進而影響人民財產之情勢產生。</p> <p>二、經查回覆如下：</p> <p>1. 經查所指邊坡非屬經濟部中央地質調查所所列地質敏感區域、順向坡區域。(詳如附件)</p> <p>2. 旨偈土地經徵受後已於民國81年發還本人，邊坡旁的道路亦已完工多年，皆未見徵收、亦無設置邊坡安全防護設施。</p> <p>3. 旨偈土地若經變更為住宅用地，未來與相鄰同地段1268、1276、1277地三筆土地(均為本人所有)開發時，即可依專業技師之意見設置邊坡防護設施以維公共安全。至建築行為是否造成順向坡滑動，自應取自鑽探調查詳細數據分析無虞後方得予開發。</p> <p>三、旨偈陳情案，呈請貴局協助轉知內政部都市計畫委員會，並於下次會議中將本人列席陳情，以維本人權益。</p>		<p>1267、1274、1275地號等3筆私有土地：經交通部公路總局第一區養護工程處111年12月21日一工產字第1110118726號函函告，前於80年間辦理徵收，復於81年即撤銷徵收並發還原土地所有權人。</p> <p>(2)本市汐止區水源段1273地號公有土地：經本府地政局111年12月28日新北地徵字第1112477300號函函告，臺五線南港基隆公路改善工程(2K+000-5K+600)，奉臺灣省政府77年1月23日府地四字第143813號函准予徵收本市汐止區水源段1273地號(重測前為茄苳段566-22地號，分割自566-17地號)土地，並經改制前臺北縣政府77年2月10日北府地四字第35046號公告徵收。</p> <p>3. 都市計畫歷程：</p> <p>(1) 經查本市汐止區水源段1267、1273、1274、1275地號等4筆土地最初係屬58年12月24日發布實施「汐止都市計畫」案劃設為「住宅區」。</p> <p>(2) 後於75年12月17日發布實施「變更汐止都市計畫(1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路</p>	<p>及示意圖詳附表十、附圖五。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專 案小組 初步建 議意見
					<p>用地 2. 部分綠地為住宅區)」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」，依計畫書內容所載(略以)：「二、變更理由：台五線南港基隆段公路，近年來交通擁擠情形極為嚴重，...。為紓解沿線交通堵塞及基隆港貨櫃運輸進出通關作業，...。經公路局規劃拓寬改善工程計畫，並奉行政院 74.2.28 台七四交 3680 號函示應儘速實施。本案即配合上述拓寬改善工程計畫需要而辦理變更。」，又依計畫書「事業及財務計畫表」所載土地取得方式為「徵購」，主辦單位為「台灣省公路局」。</p> <p>4. 用地主管機關使用需求：</p> <p>(1) 交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段 112 年 3 月 23 日一工景段字第一 1120026081 號函：現此路段之台 5 線已完成開闢且交通部於 103 年公告交由新北市政府管理及養護，非屬本段管理養護之道路範圍，本段無使用公用之需求。</p> <p>(2) 本府養護工程處 112 年 3 月 20 日新北養勞字第一 1124713833 號函：</p> <p>A. 本市汐止區水源段 1267、1274、1275</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					<p>地號等 3 筆私有土地：無土地使用需求。</p> <p>B. 本市汐止區水源段 1273 地號公有土地：土地管理者為交通部公路總局，其部分為汐止公所管養之道路範圍，目前尚無道路拓寬計畫。</p> <p>5. 有關汐止區水源段 1273 地號，依新北市政府養工處表示其土地所有權人為交通部公路總局，且現況部分已開闢作道路使用，主要為汐止公所管養之道路範圍，目前尚無道路拓寬計畫；另交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段民國 112 年 3 月 23 日一工景段字第 1120026081 函表示本路段非屬本段管理養護之道路範圍，且無使用公用之需求，故本次將水源段 1273 地號現況已做道路使用地區維持道路用地不予變更，其餘無使用需求範圍基於現況土地使用需求及都市計畫規劃合理性，恢復原使用分區(住宅區)。</p>	
再逕 4	陳○義	福興段 360 地號	橫科路 73 巷口與民權街 1 段交口處狹窄，又有高差無路燈，夜間視線差，極易撞上路緣石或電線杆，為潛在容易發生車禍地點。	建議放大橫科路 73 巷、民權街 1 段匯流口道路範圍，將部分農業區土地變更為道路用地，如附圖所示。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案經查汐止區福興段 360 地號土地係屬農業區，土地所有權人共 22 位自然人，有關該道路路口改善部分，前經本府交通局於 110 年 8 月 12 日辦理現場會勘，該會勘決議請路權單位評</p>	照新北市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					<p>估該截角路型改善之可行性。</p> <p>2.後經新北市汐止區公所111年7月7日新北汐工字第1112719060號函提供之橫科路73巷路口改善工程計畫書，其工程內容包含槽化島打除、路面(路肩)調降、路側溝與人行道調降、道路路面銑鋪、路名牌、標誌桿、號誌桿、標線調整及復原，施作面積涉及福興段360地號等12筆土地，預定工期為120天，惟該計畫書內容尚未編列私有土地取得經費及期程等事項，考量各單位目前尚未有明確私有土地取得經費及期程等計畫，為維護土地所有權人之權益，俟各單位確認私有土地所有權同意情形、計畫經費來源及實質開發期程後，屆時再納入檢討變更，爰現階段該地號土地維持原計畫不予變更。</p>	
再逕5	林○明等138人	汐止好市多對面	<p>我們是住在汐止區的小市民，每天往來台北市或是到其他縣市都必須依賴大同路一段及新台五路一段，作為進出道路，尤其汐止區緊臨台北市，形成大小型工廠及廠辦大樓林立、複合式賣場、大型售車賣場且密集新舊住宅區等。</p> <p>大同路一段每日往來車流量非常多時常塞車，尤其每當上、下班車流量更多，動彈不得(塞爆了)嚴重耽誤既定行程，此路段顯然已過於超載。民等之前多次建議在大同路一段，於</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案陳情跨河道路原屬本府交通局預定15公尺環河道路範圍內，惟經本府交通局110年11月4日新北交規字第1102085874號函查告，近期汐止區辦理重大交通建設及交通改善工程如下：</p> <p>(1)汐止社后地區刻正辦理康寧街增設南入匝道銜接國道1號工</p>	<p>本件涉及環河道路系統規劃，請市政府於計畫書適當章節補充交通改善措施，並加強與陳情人溝通，其餘</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>新台五路一段、國道5號匝道(好市多)對面新開闢一條15米寬,跨越基隆河連接環河路、福德一路、南陽街,讓通往台北市的車輛,不再流竄進入社后及樟樹灣地區,造成該地區交通混亂。</p> <p>感謝貴府傾聽民意,在110.1.29辦理公展有變更15米道路用地,有助於紓解當地交通,但不知何因,在111.3.18在公展後,報內政部審議版就沒有該道路規劃,懇請貴府可以保留該道路,徹底解決該地區交通問題。</p>		<p>程:提供康寧街周邊大型社區車流可直接銜接至國1南入匝道,減少繞行汐止市區道路,該工程已於110年8月開工,預計於112年完工後可轉移原汐止交流道及其周邊道路約27%交通量、旅行時間節省約20分鐘。</p> <p>(2)同興路穿越地下道至康寧街工程:預計完工後可有效轉移中興路車流量,改善其壅塞情形,同時也在人行地下道串連南北兩側,已於109年3月開工,預計114年完工。</p> <p>(3)康寧街(康寧街751巷至連峰街)拓寬:配合國1汐止南入匝道工程之聯絡道拓寬,除增加車道寬度外,同時也改善現有人行道老舊破損及公共設施物配置不當等問題,並於109年11月完成拓寬至14公尺、雙向各2車道。</p> <p>(4)康寧街(康寧街747號至康寧街541巷)拓寬:刻正將原雙向各1車道拓寬至雙向各2車道,並一併改善人行道道路環境。</p> <p>(5)市府相關單位已於109年1月完成吉林街瓶頸路段(南陽街至內二水門)拓寬為7公尺。</p> <p>(6)市府相關單位持續依地方需求檢討公車路</p>	<p>照新北市政府研析意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					<p>線，並持續推動汐東捷運線建設。</p> <p>2. 考量汐止地區近期已規劃及完成多項交通建設，汐止交通已有初步改善，並與地方民意溝通並了解地區交通需求後，經本府交通局評估汐止社后地區無立即新闢15公尺環河道路之急迫性及需求性。</p> <p>3. 後本府交通局以111年11月25日新北交規字第1112242967號函表示，該預定道路目前尚無立即開闢之急迫性及需求性，長期應俟社后地區未來都市計畫使用規劃與強度確認後，再據以檢討社后地區整體聯外道路系統。</p> <p>4. 綜上所述，有關陳情興闢跨河道路之意見，因本府交通局目前尚未有明確道路興闢計畫，故本次通檢案維持原計畫不予變更。</p>	
6	蔡○煌	福德段 954地號	依變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)書，重新公展編號32項，本人之土地因吉林街拓寬道路需徵收部份本塊土地，本筆土地深度大約16公尺，經需地機關取得後，土地深度大約8公	依土地法第217條規定：「徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向縣、市地政機關要求一併徵收之。本案土地應徵收造成所餘部	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳案址涉及本通檢案之吉林街道路拓寬變更案，係本府捷運工程局綜合考量捷運落墩及整體交通量等因素規劃使用，已採最精簡方式劃設最小用地範圍，並提請納入本通檢案之變更提案。查所陳案址現況為鐵皮工廠及停車場，且經本府工務局查無相關建築物之執照紀錄。</p> <p>2. 依新北市畸零地使用規</p>	照新北市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			尺，所剩之土地依新北市畸零地使用規則規定，將為無法建築之土地，致不能為相當之使用。	分，致不能為相當之使用。期能將本筆土地除原需用範圍以外之部份一併徵收，如此兼顧人民土地利用之經濟效益與公共建設之進行，特提出陳情意見並建請採納辦理。	則正面路寬超過15公尺至25公尺住宅區（本案為16公尺計畫道路），最小寬度及最小深度應分別達4公尺及16公尺，並得依同法第6條檢討「應留設騎樓地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於8公尺。」，倘若捷運工程範圍內土地經徵收完成後，其徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，後續土地所有權人得依土地徵收條例及相關規定向地政機關申請一併徵收，並以相關主管機關辦理現勘結果為準。	
7	邱○倫	福興段 2668 地號	汐止大坑溪右岸橫科里目前正規劃併入都市計畫區。在其南邊的宜興里目前為鄉村區，其人口密度略高於新北市平均值，超過許多都市計畫區的人口密度。又宜興里建築物老舊雜亂，違建、頂樓加蓋處處可見。巷弄規劃已過時，不敷現況使用。	為了改善宜興里環境並促進舊建築汰舊換新，以下建議： 1. 納入都市計畫區內，使之符合都更與危老建築更新獎勵之規定，或 2. 整體重劃。	未便採納。 理由： 1. 經查本市汐止區福興段2668地號位屬非都市計畫地區，有關陳情土地納入都市計畫區、都市更新之建議意見，說明如下： (1) 經檢視本市國土地畫上位計畫指導，該陳情案址尚非屬「新北市區域計畫」或「新北市國土地畫」指定優先辦理新訂或擴大都市計畫地區，爰尚難以辦理新訂或擴大都市計畫將陳情土地納入都市計畫範圍。 (2) 有關擴大危老條例適用範圍之修法建議，本市業多次發函中央，惟僅獲主管機關	照新北市政府研析意見通過。

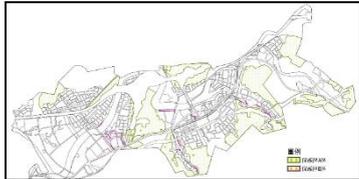
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					<p>表示（略以）：「...有關危險建築如位處非都市鄉村地區得透過農村社區土地重劃方式，以整體性土地使用規劃，改善農村居住及生活環境品質，如屬個別建築用地，其建物之重建逕循建管法規亦可辦理。」。</p> <p>(3) 查旨揭陳情案址坐落於非都市土地，雖無法適用都市更新或相關危老條例，惟所陳案址建築物確有危險情事，仍可依建築法規定申請重建或改建，並依需求就可運用資源申請補助，包括「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼」等，以減輕負擔及確保居住安全。</p> <p>2. 綜上所述，旨揭陳情案非屬本次都市計畫通盤檢討範圍，亦非屬本市上位計畫指導指定優先辦理新訂或擴大都市計畫地區，故不納入本案通檢案檢討範圍。</p>	
8	恩德宮 (主任委員鄭○興)	中正段 86 地號	<p>主旨：為新北市汐止「恩德宮」坐落新北市汐止區中正段 86 地號土地，敬請貴府辦理「茄苳溪排水設施範圍公告」、劃設土地使用分區為「宗教專用區」，以符現況土地之使用，陳如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、依貴府城鄉發展局 110 年 8 月 25 日新北城都字第 1101579717 號函</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經本府民政局 109 年 8 月 31 日新北民宗第 1091670081 號函查復恩德宮非本市登記有案之寺廟，寺廟位於汐止區中正段 86 地號河川區土地，所有權人為社團法人新北市汐止恩德老人關懷協會。依辦理寺廟</p>	照新北市 政府研析 意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>釋辦理。</p> <p>二、茲新北市汐止恩德宮係供奉福德正神等神尊，設立至今業已達 60 多年，恪遵宗教禮儀規範、傳承正宗信仰理念、暨發揮鄰里互助與互動精神，已成為當地鄰里居民肯認為聚會、宗教信仰之場所。平日並與「社團法人新北市汐止恩德老人關懷協會」辦理關懷弱勢及獨居老人等事務活動，以達宗教人本關懷、推廣公益活動之宗旨，合先敘明。</p> <p>三、據貴府於 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)案」，劃設旨述土地使用分區為「河川區」範圍；惟本案用地未毗鄰基隆河、亦得予劃設非屬基隆河支流茄苳溪與茄苳溪防汛道路之範圍，實無礙茄苳溪水流及防汛道路之通行，陳請貴府應予劃除原「河川區」與「茄苳溪防汛道路」之範圍，並依現況為從來使用之宗教屬性，劃設為「宗教專用區」，俾予符合土地使用分區之管制，以解當地鄰里居民、信徒多年來衷之困惑、不安，暨達成里民、虔誠信徒殷殷之期盼，實感德便，無勝感激。</p>		<p>登記須知規定，其若要取得合法寺廟登記，其寺廟建築物應符合「屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物」、「整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。」、「有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實。」，並取得土地與建築物所有權，方具備合法正式登記寺廟要件。</p> <p>2.經本府水利局查告陳情土地非位於本市轄管已公告之市管河川區域及市管區域排水設施範圍內，即非位市管區域排水一茄苳溪設施範圍內，且暫無用地範圍線。經本府水利局查明本市區域排水茄苳溪現況已配合基隆河流域整治完成，並以 112 年 1 月 17 日新北水河計字第 1120075983 號函表示，該局刻正依整治規劃檢討需求逐步盤點全市市管區域排水劃設區域排水範圍線，後續將持續觀察本案茄苳溪並滾動式檢討，視實際需求持續向水利署爭取治理規劃經費，俾利後續之圖籍公告作業。</p> <p>3.綜上所述，未來將由本府水利局滾動式檢討及辦理茄苳溪排水設施範圍公告作業，並於排水設施範圍公告後，另案辦理專案通檢或個案變更，以維護私地主權益，故本次通檢案維持原計畫不予變更。</p>	

附表五：農業區及保護區檢討變更原則修正對照表

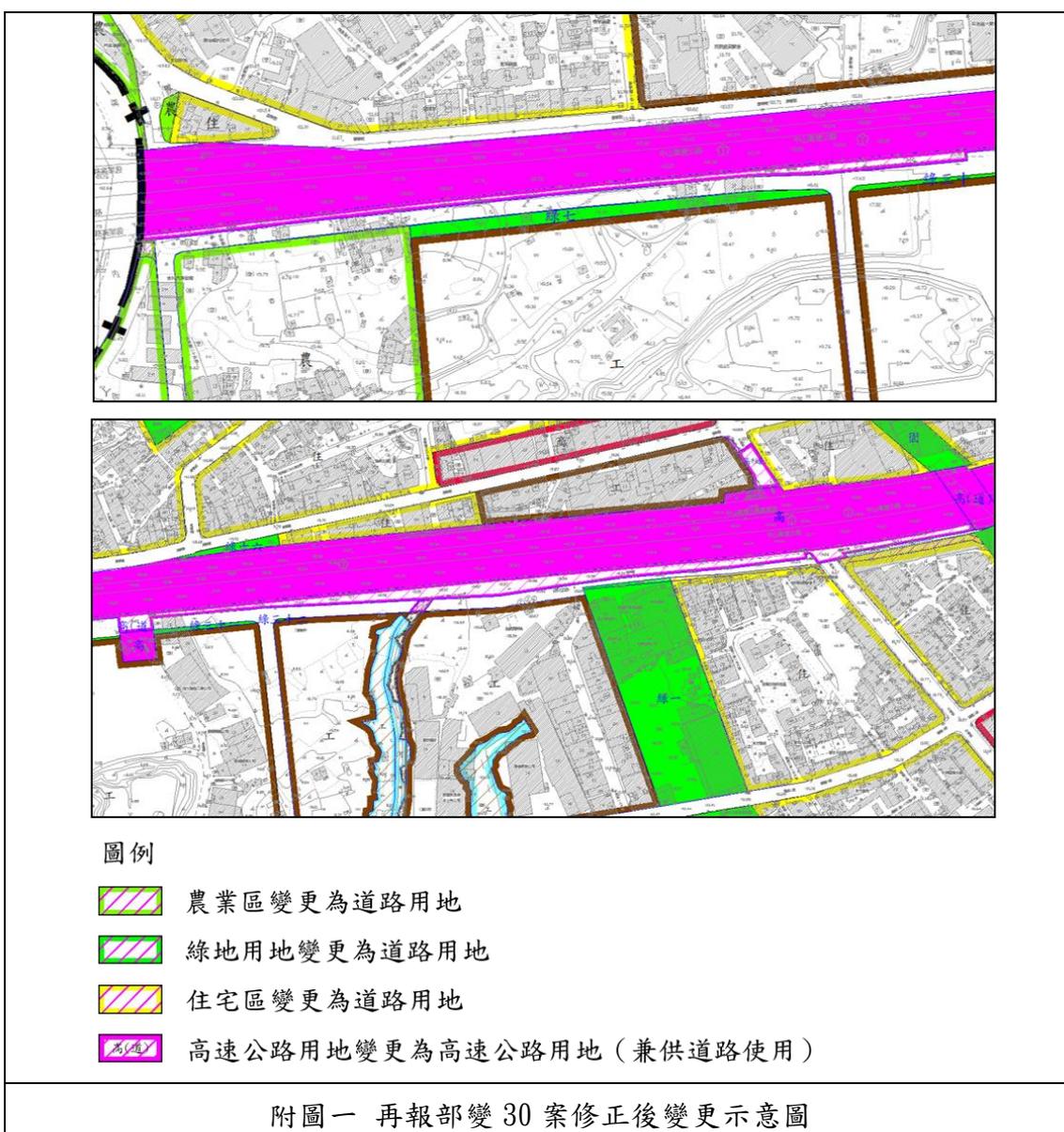
使用分區	再公開展覽內容 110.1.29	新北市都委會大會 通過內容 111.1.21	新北市政府 提報 112.5.19 部小組會議 修正內容	本會專案 小組初步 建議意見
農業區	<p>1. 計畫區內之農業區應由土地權利關係人依內政部訂定之「都市計畫農業區變更使用審議規範」另行變更，本次除配合實際發展需要變更外，均維持現行計畫。</p> <p>2. 考量汐止住宅空屋率高及公共設施不足發展情形，原則上不建議朝住宅發展。</p> <p>3. 其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更，不受上述規定限制。</p>	<p>1. 依據新北市國土計畫指導，汐止都市農業區屬都市發展儲備用地及產業發展儲備用地，非屬優良農地，加以汐止屬新北市七大策略區之科技產業經貿核心地區，且考量汐止住宅空屋率高及公共設施不足之發展現況，故建議農業區轉型以變更作為產業使用為主，以利持續挹注汐止再發展動能。</p> <p>2. 計畫區內之農業區得由土地權利關係人依內政部訂定之「都市計畫農業區變更使用審議規範」及本檢討原則另行變更，本次除配合實際發展需要變更外，均維持現行計畫。</p> <p>3. 原則上鼓勵產業發展，惟若有其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，或考量農業區周邊環境不利於發展產業者，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更，不受上述規定限制。</p>	<p>1. 本計畫在新北市國土計畫指導下，屬新北市七大策略區之科技產業經貿核心地區，且農業區為都市發展儲備用地及產業發展儲備用地；故建議農業區轉型變更為產業使用為主之用地，以利持續挹注汐止再發展動能。</p> <p>2. 本計畫農業區若要轉型及變更，申請人應為本計畫農業區之土地所有權人，並可依內政部訂定之「都市計畫農業區變更使用審議規範」及本檢討原則另行變更；本次除配合實際發展需要變更外，均維持現行計畫。</p> <p>3. 本計畫原則鼓勵農業區轉型為產業發展之用地，惟若有其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，<u>或考量農業區周邊環境不利於發展產業者</u>，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更，不受上述規定限制。</p>	<p>照新北市政府所提修正內容。</p>

使用分區	再公開展覽內容 110.1.29	新北市都委會大會 通過內容 111.1.21	新北市政府 提報 112.5.19 部小組會議 修正內容	本會專案 小組初步 建議意見												
保 護 區	<p>1.原則上不予變更。</p> <p>2.其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更。</p>	<p>本計畫之保護區可就其形成原因分為兩類，並依其分類進行檢討。</p> <p>1.A 類保護區(具國土保安及水土保持功能者)檢討原則： 考量其劃設原意具國土保安、水土保持功能，本次通檢原則上不予變更。</p> <p>2.B 類保護區(原河川區兩側綠地變更者)檢討原則： 此類保護區原屬綠地，其位置形狀均屬河岸兩側細長型街廓，考量內政部因應極端氣候建議，故本類保護區仍建議比照 A 類保護區處理，不予變更。</p> <p>3.惟若有其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更，不受上述規定限制。</p> <p>本計畫保護區檢討類型綜理表</p> <table border="1" data-bbox="491 1525 874 1989"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>劃設時間</th> <th>劃設目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 類 (具國土保安及水土保持功能)</td> <td>民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟</td> <td>依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水</td> </tr> </tbody> </table>	類型	劃設時間	劃設目的	A 類 (具國土保安及水土保持功能)	民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟	依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水	<p><u>本計畫之保護區可就其形成原因分為兩類，並依其分類進行檢討。</u></p> <p>1.A 類保護區(具國土保安及水土保持功能者)檢討原則： <u>考量其劃設原意具國土保安、水土保持功能，本次通檢原則上不予變更。</u></p> <p>2.B 類保護區(原河川區兩側綠地變更者)檢討原則： <u>此類保護區原屬綠地，其位置形狀均屬河岸兩側細長型街廓，考量內政部因應極端氣候建議，故本類保護區仍建議比照 A 類保護區處理，不予變更。</u></p> <p>3.惟若有其他特殊情形者(因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者)予以變更，不受上述規定限制。</p> <p>本計畫保護區檢討類型綜理表</p> <table border="1" data-bbox="887 1525 1270 2000"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>劃設時間</th> <th>劃設目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 類 (具國土保安及水土保持功能者)</td> <td>民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟樹灣、北社后、</td> <td>依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水土保持之功能。</td> </tr> </tbody> </table>	類型	劃設時間	劃設目的	A 類 (具國土保安及水土保持功能者)	民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟樹灣、北社后、	依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水土保持之功能。	
類型	劃設時間	劃設目的														
A 類 (具國土保安及水土保持功能)	民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟	依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水														
類型	劃設時間	劃設目的														
A 類 (具國土保安及水土保持功能者)	民國 58 年-- 汐止都市計畫案。 民國 63 年-- 汐止都市計畫樟樹灣、北社后、	依地勢劃設(山丘、丘陵地區)劃設為保護區，有國土保安及水土保持之功能。														

使用分區	再公開展覽內容 110.1.29	新北市都委會大會 通過內容 111.1.21	新北市政府 提報 112.5.19 部小組會議 修正內容	本會專案 小組初步 建議意見												
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="494 320 582 555">者)</td> <td data-bbox="582 320 726 555">樹灣、北社后、江北里、保長坑部份案。</td> <td data-bbox="726 320 873 555">土保持之功能。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 555 582 1608">B類(原河川區兩側綠地變更者)</td> <td data-bbox="582 555 726 1608"> 民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。 民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。 </td> <td data-bbox="726 555 873 1608"> 河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。 </td> </tr> </table>	者)	樹灣、北社后、江北里、保長坑部份案。	土保持之功能。	B類(原河川區兩側綠地變更者)	民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。 民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。	河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="888 320 976 459"></td> <td data-bbox="976 320 1129 459"><u>江北里、保長坑部份案。</u></td> <td data-bbox="1129 320 1276 459"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="888 459 976 1321">B類(原河川區兩側綠地變更者)</td> <td data-bbox="976 459 1129 1321"> <u>民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。</u> <u>民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。</u> </td> <td data-bbox="1129 459 1276 1321"> <u>河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。</u> </td> </tr> </table> <div data-bbox="901 1400 1260 1579" style="text-align: center;">  </div> <p data-bbox="901 1608 1260 1668" style="text-align: center;">圖 本計畫保護區類型分布圖</p>		<u>江北里、保長坑部份案。</u>		B類(原河川區兩側綠地變更者)	<u>民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。</u> <u>民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。</u>	<u>河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。</u>	
者)	樹灣、北社后、江北里、保長坑部份案。	土保持之功能。														
B類(原河川區兩側綠地變更者)	民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。 民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。	河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。														
	<u>江北里、保長坑部份案。</u>															
B類(原河川區兩側綠地變更者)	<u>民國 78 年--變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案。</u> <u>民國 78 年--變更汐止都市計畫樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部分第一次公共設施通盤檢討案。</u>	<u>河川沿岸兩側綠地，考量政府預算編列情形，除依水利局河川整治計畫範圍變更為行水區外，其餘變更為保護區。</u>														
		<div data-bbox="502 1691 861 1870" style="text-align: center;">  </div> <p data-bbox="502 1892 861 1960" style="text-align: center;">圖 本計畫保護區類型分布圖</p>														

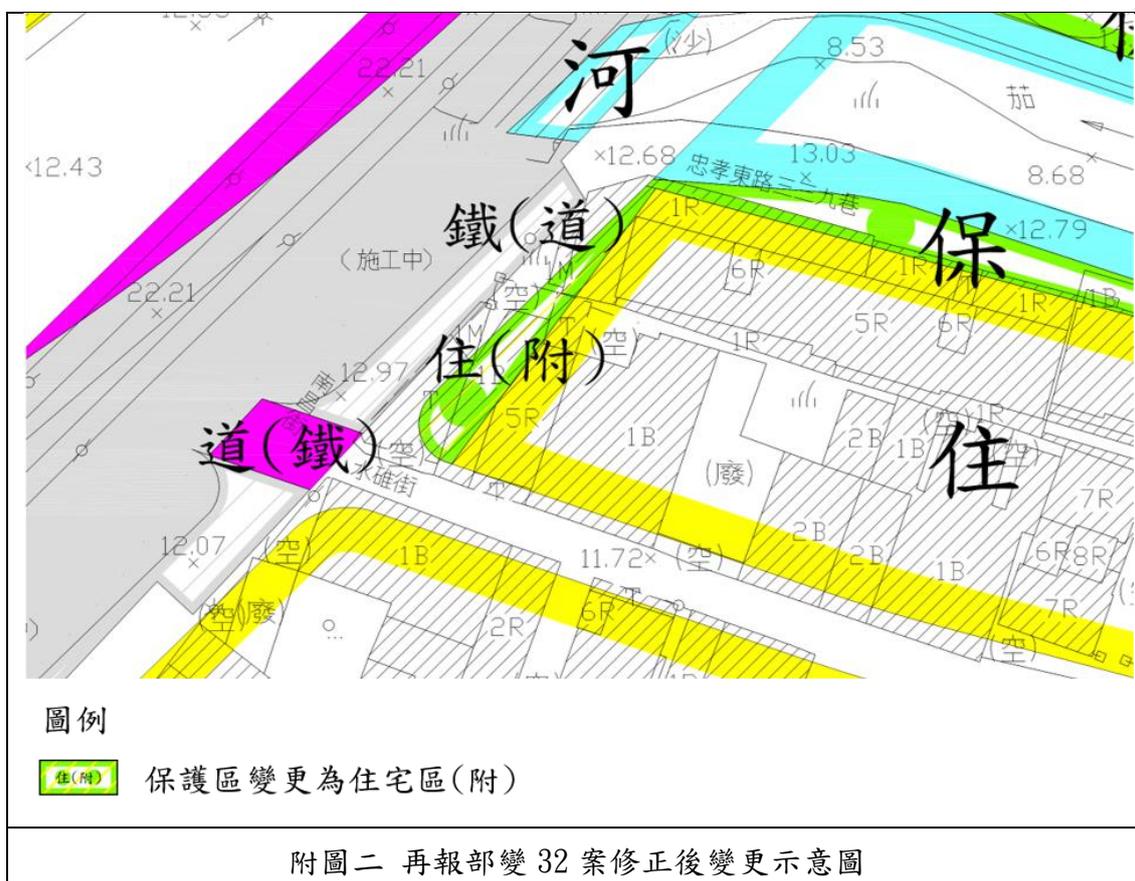
附表六：再報部變 30 案修正後變更內容

位置	變更內容 (公頃)	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
吉林街附近地區	農業區 (0.0203)	道路用地 (0.1426)
	綠地用地 (0.0278)	
	住宅區 (0.0945)	
	高速公路 用地 (1.1062)	高速公路用地(兼供道路使用) (1.1062)



附表七：再報部變 32 案修正後變更內容

位置	變更內容 (公頃)		附帶條件
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
新峰段 保護區	保護區 (0.0156)	住宅區(附) (0.0156)	需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈 50%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託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，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。



附表八：再報部變 41 案修正後變更內容

位置	變更內容 (公頃)	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)
	河川區 (0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)
	河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)
	工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)



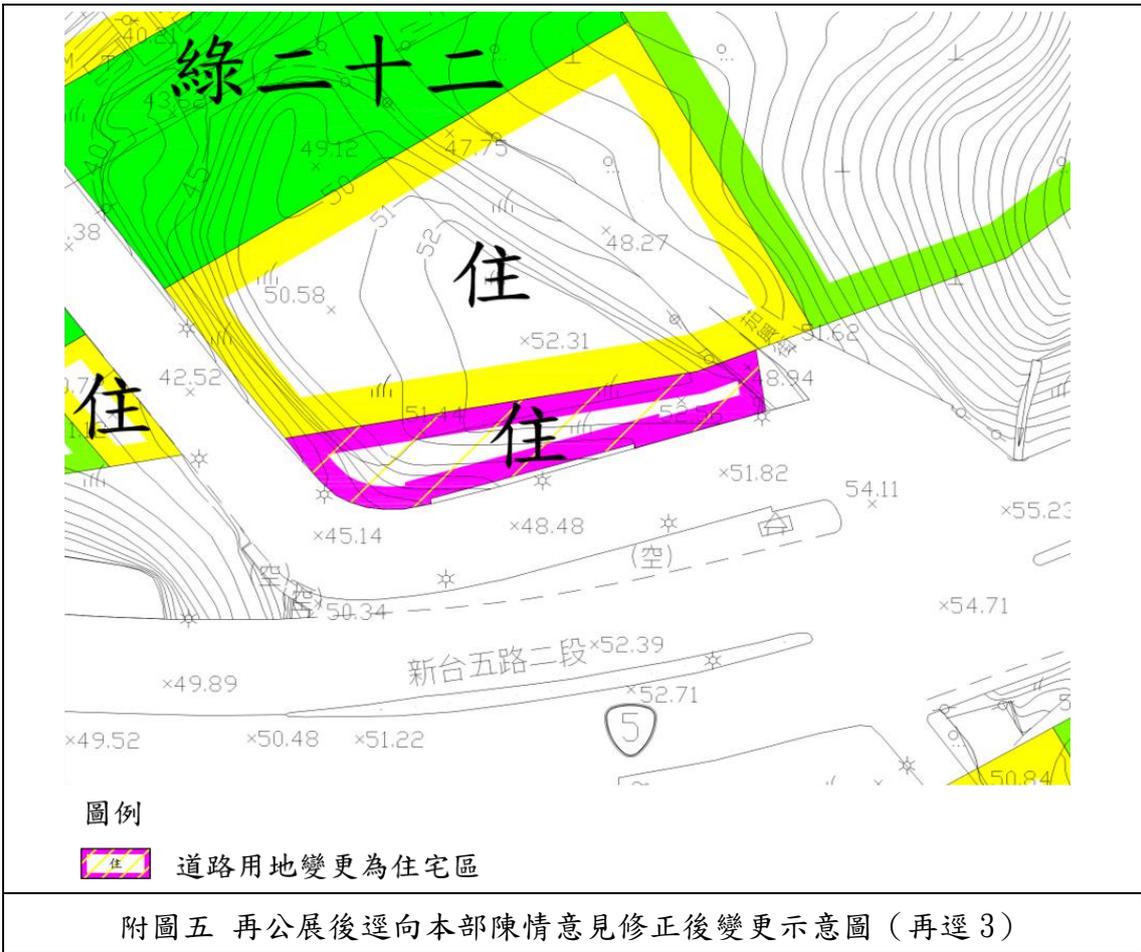
附表九：再報部變 42 案修正後變更內容

位置	變更內容 (公頃)	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
高速公路用地 (中興路附近地區)	高速公路用地 (0.0717)	高速公路用地(兼供道路使用) (0.0668)
		道路用地(0.0049)



附表十：再公展後逕向本部陳情意見修正後變更內容 (再逕3)

位置	變更內容 (公頃)	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
計畫區東南側茄 荖路及茄興街交 界處西側	道路用地 (0.0574)	住宅區 (0.0574)



第 7 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合新埔海堤環境改善工程）案」。

說明：

一、本案係本部國土管理署（都市更新建設組）配合經濟部水利署第十河川分署為辦理「新埔海堤環境改善工程」用地取得之需要，申請本部辦理個案變更淡海新市鎮特定區主要計畫。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：111年10月24日起至111年11月23日止，於新北市政府及新北市淡水區公所公告欄公開展覽30天，並於111年11月9日假新北市淡水區市民聯合服務中心9樓大禮堂舉辦說明會，且於111年10月24日至111年10月26日刊登中國時報公告完竣。

六、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內容通過，並退請規劃單位（本部國土管理署都市更新建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請依本部 94 年 10 月 28 日內授營都字第 0940086866 號函示規定，將依水利法公告之海堤範圍變更為「海堤專用區」，並應於後續辦理細部計畫通盤檢討時，增訂海堤專用區之土地使用管制規定。

二、公民或團體陳情意見綜理表：如附表 1，准照規劃單位研

析意見辦理。

三、本案計畫書前經作業單位依本會 112 年 5 月 30 日第 1034 次會議第 2 案附帶決議事項，退請規劃單位依查核意見修正（處理情形對照表如附表 2），准照修正計畫內容通過。

附表1：公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（內政部國土管理署都市更新建設組）研析意見
逾 1	<p>王○龍：</p> <p>一、對於鈞處辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合新埔海堤環境改善工程)案」計畫執行案表達願配合政府施行之意。惟該區域係『淡海新市鎮特定區 2-1 期整體開發案』土地範圍，理應區內之所有地主所有權人，無論開發時程先後都應一起開發、一起分擔公共設施、一起享受開發利益，才趨近真正的公平正義，非以目前計畫的『協議價購或直接徵收』方式辦理。</p> <p>二、故陳情人希望以，公平的開發方式接受開發，請容許陳情人等已先配合交地開發『再等待：鄰近同區土地開發時之同區段徵收方式或重劃方式配回土地或發放當時地價』、也就是：將來地主可以領回部分土地（抵價地）方式取得協議辦理之。實感德便！</p> <p>三、陳情人王○龍所有土地（如開發案詳載）坐落新北市淡水區灰磘子段後洲子小段 89 地號 4 筆等。如上請求理由。請比照前政府辦理經驗處理為禱！</p> <p>四、若要使計畫執行的更正當性，陳情人不應變成都市發展下被犧牲的少數。政府也亦可協調範圍土地的調整或適當的安置及搬遷補償。惟以協議價購價金估算或直接徵收』方式辦理都容易造成『認知價金上之不公平』。所以陳情要求以最公平合理無爭議『整體開發延緩配地或選擇配發權利價值』最容易讓所有土地所有權人接受，也不會因為政府與地主間爭議地價而延遲開發。</p>	<p>建議不同意採納。</p> <p>一、經查陳情土地涉及淡水區灰磘子段後洲子小段 89 地號及新埔子小段 68、68-3、68-42 地號等 4 筆土地部分依海堤管理辦法第 8 條第 1 項，已於經濟部 111 年 3 月 28 日經授水字第 11120203250 號公告劃入海堤區域。</p> <p>二、經濟部水利署第十河川局為整建海堤以防止災害發生，爰辦理「新埔海堤環境改善工程」等護岸及海岸堤防修復工程，屬配合中央興建之重大設施，且有迅行變更都市計畫之必要，業於 111 年 7 月 20 日內授營鎮字第 1110813277 號函取得內政部同意本案依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>三、又考量部分海堤環境已呈現劣化，為維持海堤防災功能，本案具必要性及急迫性，並依土地徵收條例第 3 條第 1 項第 4 款，因國家公益需要興辦水利事業得徵收私有土地，故變更本案開發方式由區段徵收變更為一般徵收。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（內政部國土管理署都市更新建設組）研析意見
	<p>五、整體開發的目的是追求公平及增加全體效益，但公平不應僅是快速齊頭式平等，更應為立足點的平等。才不至於早期土地若被劃定為先開發利用，僅能拿取補償費，但後者被劃定為商業用地或住宅區，卻能坐享增值，一線之隔卻天差地遠。以區段徵收及市地重劃等整體開發方式辦理，則是讓開發區內的所有權人都一起分擔公共設施、一起享受開發利益，係趨近真正的公平正義所為。</p> <p>六、請不要僅能讓地主拿錢，永久失去全部所有權。如蒙所請，不勝感激！</p>	

附表2：作業單位查核意見處理情形對照表

項次	本會作業單位查核意見	規劃單位（內政部國土管理署都市更新建設組）處理情形
一	建請補充計畫範圍附近海堤區域分布治理情形及水利主管機關 97 年 1 月 7 日公告之海堤區域相關圖說及函文相關資料，並納入計畫書敘明，以利查考。	遵照辦理，已補充計畫範圍附近海堤區域分布治理情形、經濟部 97 年 11 月 14 日變更台北縣海堤區域公告函及新埔海堤區域劃定成果圖，詳計畫書 P. 15、附件五、六。
二	建請於實質環境現況說明 1 節，補充新埔海堤環境改善工程概述，以資完備。	遵照辦理，已補充新埔海堤環境改善工程概述，詳計畫書 P. 16-20。
三	計畫圖如有都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定情形時，建議另案辦理書圖重製作業。	經查本計畫所在之淡海新市鎮特定區計畫其計畫圖已於民國 102 年 11 月 18 日發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」配合辦理重製作業，並無都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定須另案辦理書圖重製作業之事宜。
四	請補充本計畫區主要計畫及細部計畫之通盤檢討辦理時程，以及本次個案變更無法納入通盤檢討案內辦理之急迫性理由。	本計畫新埔海堤於民國 73 年興建，因年久損壞、海堤材質逐漸劣化等情形，為維護一般性海堤安全以達海堤防災功能，故經濟部水利署於 108 年辦理「新埔海堤環境改善工程」，爰為配合該項重大工程，辦理堤防修補加固及環境美化，需取得其計畫範圍內之海濱遊憩區及機關用地等私人土地，爰實有配合前開計畫辦理都市計畫個案變更之必要性及急迫性，以利後續辦理土地徵收作業及工程之興辦。已補充說明於計畫緣起、變更理由及內容內，詳計畫書 P. 1、21、22
五	本案變更部分機關用地(0.26 公頃)，建請補充機關用地後續利用是否受到影響，及其因應策略。	本計畫變更涉及部分機關用地(機四)，面積總計約 5.45 公頃，本計畫變更部分僅 0.26 公頃，尚不致影響機四用地後續規劃使用，已補充說明於計畫書 P. 14。
六	實施進度及經費表，請依土地取得方式分列敘明其面積，其備註請補充優先以協議價購或其他方式辦理。	遵照辦理，表 8 實施進度及經費表已依土地取得方式分列敘明其面積，並補充備註「3. 本計畫土地取得方式優先以協議價購辦理，如協議價購不成則採徵收方式取得。」，詳計畫書 P. 30。

第 8 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文教區為文中小用地及文中2用地為住宅區）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（文教區為文中小用地及文中2用地為第四種住宅區）案」。

說明：

一、本案係本部國土管理署（都市更新建設組）配合國家科學及技術委員會南部科學園區管理局，推動高雄第二園區（橋頭園區）配套設置「國立高科實驗高級中等學校」之需要，申請本部辦理個案變更高雄新市鎮特定區主要計畫及細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：112年11月8日起至112年12月8日止，於高雄市政府及高雄市橋頭區公所公告欄公開展覽30天，並於112年11月28日假高雄市橋頭區公所舉辦說明會，且於112年11月8日至112年11月10日刊登臺灣時報、112年11月11日至112年11月13日刊登台灣新新聞報公告完竣。

六、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內容通過，並退請規劃單位（本部國土管理署都市更新建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關災害潛勢分析有土壤液化潛勢及鄰近車瓜林斷層地質敏感區等情形，請於計畫書補充地質改善及耐震安全等因應措施，作為後續規劃設計之參考。
- 二、本案細部計畫業已修訂土地使用分區管制規定，後續應依本案修正後條文規定辦理，故請釐正第 7-1 頁之相關敘述，以資明確。
- 三、本案擬以本部國土管理署管有之國有土地與市有土地進行交換，涉及所有權移轉部分請補充處分公產之法據，且管理機關非適格之所有權人，請修正用語為登記予中華民國有或高雄市有；另請依辦理方式於主要計畫及細部計畫分別補充實施進度及經費表、事業及財務計畫表等內容，以資明確。
- 四、公民或團體陳情意見綜理表：如附表，除請補充陳情意見採納修正後之整體校區規劃構想，以及街廓合併規劃後之周邊交通系統動線，納入計畫書敘明外，其餘准照規劃單位研析意見辦理。
- 五、有關陳情意見如依規劃單位研析意見予以採納後，其超出公開展覽範圍之變更計畫內容，應依照都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

附表：公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（內政部國土管理署都市更新建設組）研析意見
1	<p>國立高科實中籌備處總務主任宋○哲：</p> <p>主旨：懇請將與國立高科實驗高級中等學校校址預定地（後壁田段 358、360、361 地號）相接鄰之新南五街部分道路變更為文中小用地，以達校地合一之目標。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本校係多學部校園，計有高中部、國中部、國小部、幼兒園、雙語部。學生安全之確保，為校園環境之首要考量；復以交通接送之動線規劃，校舍使用最加配置，皆須完整校園基地，以發揮教育最大效能。 惟校址預定地基地內之新南五街部分道路，將校地一分為二，致使校園安全潛藏變數增多，且影響學校整體規劃需求。 <p>略圖及補充事項：</p> 	<p>建議採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經查所陳新南五街部分道路於現行高雄新市鎮特定區第一期細部計畫屬道路用地，為高雄市政府工務局經營之市有土地。依高雄市政府工務局112年9月26日高市工養處岡字第11238547300號函：「二、經查橋頭區新南五街現況道路供不特定公眾通行使用，且為本處維護之道路，廢止或改道涉及交通路網評估請逕洽本府交通局。」 依高雄市政府交通局112年9月15日高市交運規字第11249120300號函： <ol style="list-style-type: none"> 查旨揭預定地基地間計畫道路（新南五街）屬社區通往橋新六路之東西向服務道路，倘廢止尚可由北側經武路或南側橋都路繞行前往，本局原則無意見。 惟旨案涉及地方通行便利性，仍請貴署蒐集地方意見後通盤檢討評估。 綜上所陳，新南五街部分道路土地管理機關高雄市政府皆無意見；考量廢道後周邊住宅社區尚可藉經武路、新南一街及橋都路通往橋新六路，亦有助實驗中學整體規劃完整性，確保未來學童通學之安全性，建議將所陳事項納入變更內容。

第 9 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會111年7月22日第134次會議審決修正通過，並准臺中市政府111年10月6日府授都計字第1110261408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款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會古委員宜靈（召集人）、謝前委員靜琪、張前委員梅英、彭前委員光輝、邵委員珮君、巫前委員哲緯、王委員翠雲及曾委員珣芬組成專案小組，於111年11月3日、112年10月17日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺中市政府112年12月25日府授都計字第1120378881號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 112 年 12 月 25 日府授都計字第 1120378881 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、鑒於本案為台中港特定區首宗依法辦理特定工廠輔導合法化之變更案件，考量區域交通系統動線、公共設施用地布建區位應有其一致性，請臺中市政府於後續計畫區

通盤檢討案內研提周邊產業用地合法化或特定工廠登記變更案件之整體規劃及配置構想，以利建構系統性公共設施並具體改善周邊環境，作為後續申請案件規劃之參據。

- 二、考量本案周邊現況仍為農業生產環境且多為開放性地景，故請市府參考現行都市設計審議涉及環境綠化之標準或規定，於本案加強景觀及綠化之設計要求並納入協議書規定辦理，以作為未來工廠輔導合法之示範案例。
- 三、本計畫之變更機關為臺中市政府，有關計畫書內文係以「本公司……」起首部分，請修正為市府立場之相關說明或修正為申請單位全銜，以資妥適。
- 四、申請單位前於101年即依工輔法及特定地區劃定處理原則等相關規定，申請公告為特定地區並取得臨時工廠登記、特定工廠登記等，請納入計畫書補充本案申請合法使用之辦理歷程。
- 五、本案涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 六、計畫書請依下列各點修正
 - (一)計畫圖及計畫書內相關示意圖說（如第 73 頁等），請以基地附近最新測繪之地形圖繪製，以符實際。
 - (二)道路系統規劃、基地內動線及停車動線規劃，請釐清車行動線及區內步道系統之實際規劃情形並修正相關示意圖，避免人車動線衝突。
 - (三)請參考地區災害防救計畫之發布內容及執行方針，補

充本計畫防災計畫之相關防救災動線及資源布建情形；另第 77 頁之防災規劃示意圖請補充基地內及周邊區域尺度之動線規劃，以資完備。

(四)本案水保計畫既經審查通過，有關區內滯洪設施之配置情形以及是否影響區內人車動線，請補充說明。

(五)計畫書內相關示意圖請依都市計畫書圖製作要點規定繪製，並應以 A4 規格雙面列印為原則，以利閱讀。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見（彙整 2 次專案小組會議）

本案經臺中市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 112 年 8 月 23 日府授都計字第 1120234677 號函送處理情形對照表（如附表），建議除下列各點外，其餘准照臺中市政府上開處理情形通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會審議。

（一）綜合性意見

1. 有關臺中市政府環保局同意本案以有條件通過環境影響評估審查，建議納入審查結論於計畫書適當章節敘明，並檢視和本案之關係，以利審查。
2. 本案位於農業區中央位置且現況無工業聚集使用之情形，故建請補充本案周邊地區未登記工廠數量，以及臺中市政府對於該區未登記工廠之相關規劃，以檢視本案是否適宜劃設為乙種工業區使用。
3. 建請補充說明本案對周邊農業區環境之影響、農田水利灌排系統連結情形，並經市府農業局補充相關意見，納入計畫書敘明。
4. 建議補充有關用水計畫、用電計畫、排水系統及污水處理等取得公用事業主管單位同意供應之相關文件，納入計畫書附件參考。
5. 本案雖已由經濟部審查興辦事業計畫，惟基地周邊皆為農業區且為農業與工廠夾雜之使用，爰請市府詳予補充說明國土計畫之指導原則、產業發展政策、本計畫區周邊產業用地供需情形等，具體與本案申請工業區發展之關聯，以強化本案

之合理性及必要性，並適度摘錄興辦事業計畫內容於計畫書中。

6. 本案周邊地區未登記工廠有擴散之情形，請市府補充該區未登記工廠和特定工廠分布之情形，以及相關因應措施。另本案無法納入通盤檢討或依本部 111 年公告之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理之具體事由，以及本案和周邊農業區後續可能提出申請之特定專用區之劃設方式、留設公共設施用地等相關原則，以利建立全市通案性原則，輔導工廠用地合法化。
7. 請補充基地周圍是否有其它合適之工業區供選擇使用，並說明本案變更後對周圍農業區環境、工業區用地之影響，以利審議查考。

(二) 交通規劃

1. 依據都市計畫農業區變更使用審議規範第 14 點之規定，申請變更使用之土地應臨接或設置 8 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，故建請補充本案聯外道路之寬度及周遭交通系統之規劃，並經市府補充道路全寬符合 8 公尺以上之相關文件，納入計畫書中敘明，以利審查。
2. 本案防災規劃之開放空間及動線，建議徵詢市府消防單位確認救災動線出入無虞；出入道路配合退縮留設部分及研擬之交通改善措施，建議評估由申請單位負責維管之相關機制及納入協議書中規定之妥適性。
3. 請補充本案主要出入道路和緊急救災道路之聯外交通系統，並加強說明本案防災規劃包含疏散計畫、避難位置及出入口、防災動線，以確認救災動線出入無虞；出入道路配合退

縮留設部分及研擬之交通改善措施，建議評估由申請單位負責維管之相關機制及納入協議書規定之妥適性。

(三) 公共設施用地回饋：請於主要計畫補充說明本案需劃設變更土地總面積 30%土地做為公共設施用地，並詳實分析周邊公共設施供需及本案可劃設之類型，以符公共設施回饋及劃設應具之公益性、可及性及公眾性；優先以提供周邊所需之公共設施或公園、綠地等五項公共設施為主。另本案環評結論就計畫回饋之綠地以維持原農業型態為主，與都市計畫農業區變更回饋之公共設施使用性質不符，後續應視實際審議結果再提環評審議調整。

(四) 其他計畫書建議修正內容

1. 建議詳予補充說明臺中市國土計畫、台中港特定區主要計畫對本案土地使用之定位與指導並納入計畫書中，以資周詳。
2. 計畫書請依都市計畫書圖製作要點規定修訂編製，並補充主要計畫書應表明之事項，包含相關上位計畫與本計畫之地位關係、自然及社會經濟環境分析、產業與未來發展及都市防災計畫等內容。
3. 變更理由建請以本案整體規劃之內容，針對其必要性、合理性與急迫性等面向於計畫書敘明。
4. 為避免後續產生擴廠之疑慮，建議補充本案東側鄰近工廠之公司名稱及工廠生產製造項目，並納入計畫書敘明。
5. 第七章實施進度、經費及回饋建議修正為實施進度及經費，並修正表格內容。
6. 計畫書附件一、四、八、九等章節非屬都市計畫書應表明事項，建議予以移除，以資簡潔。
7. 本案業經經濟部 108 年 7 月 31 日經授工字第 10820419971 號

函同意，變更面積不受都市計畫農業區變更使用審議規範第12條第一項，直轄市計畫地區變更面積不得小於三公頃之規定，上述內容請補充於計畫書適當章節。

8. 請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定編制並修正本案計畫書、圖，有關個案變更核准函法源依據誤植部分請修正；計畫圖請補充比例尺及相關圖標。
9. 本計畫屬於法定計畫，不宜摘錄尚未核定之規劃案，計畫書關於臺中國際機場園區規劃案部分，建議刪除整體開發示意圖，改以文字敘述後續計畫推動之進程與有關內容原則，適當補充於計畫書中。

(五) 後續辦理事項：

1. 本案土地及建築物之使用，如有違反相關法令規定者，請市府依法查處。
2. 請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，並載明本案具體開發期程；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

八、報告案件

第 1 案：臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版案。

說 明：

- 一、本案前提本會107年3月27日第919次會議報告決定洽悉，並經臺北市政府107年5月29日府都規字第10734174000號函核定有案。
- 二、本會專案小組於112年2月17日召開聽取臺北市政府簡報「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區主要計畫案」第1次會議，獲致初步建議意見略以：「都市發展暨工業區檢討變更策略前經本會於107年3月27日第919次會議審決略以：『…作為臺北市目前審議中及後續工業變更案件之指導原則』在案，爰此建請臺北市政府另案提送本會前開策略修正內容，以利查考。」。
- 三、案經臺北市政府112年8月29日府都規字第1123036290號函送旨案計畫書到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、古委員宜靈、邱委員英浩、呂委員曜志及曾委員琮芬組成專案小組，於112年9月18日召開第1次會議，獲致具體建議意見，並准臺北市政府112年12月27日府都規字第1123079723號函送處理情形對照表及修正計畫書到部，特提會報告。

決 定：洽悉，並請臺北市政府參考下列委員所提意見修正變更策略，作為臺北市目前審議中及後續工業區變更案

件之指導原則。

- 一、有關南港區產業生活特定專用區採都市更新方式辦理之執行機制，請補充住工混合後續都市更新階段涉及估價及分配執行時之相關課題及因應措施，供後續推動機制精進之參考。
- 二、有關住工混合之既有聚落認定基準，建議釐清早年建使照核發之各樓層使用別及相關建築年份，作為評估辦理變更之相關適用條件及標準，以利申請單位有明確之執行機制並有效推動，避免都市更新機制落為競價尋租之情形。
- 三、都市再生地區建議應提出地區環境改善構想及公共設施之區位指認，以作為後續申請案件之規劃參考。
- 四、住工混合地區或老舊工業住宅，建議再區分實質再發展之樣態，包含以居住使用為主提升環境品質之目標，以及配合周邊產業發展需要之支援型地區，並評估多元開發方式之可行性，避免都市更新後皆以住宅使用為主之開發模式。
- 五、有關臺北市早年非正式生產聚落（如松山五分埔地區）之地方網絡紋理及產業鏈，致使地方有居住及產業複合使用之現象部分，建議回顧相關區位之發展歷程，以釐清新興人口成長區位及產業發展之變遷，以有效引導全市產業空間結構之再布局。
- 六、為完善全市產業發展策略，建議補充永續發展指標及2050淨零路徑等重要施政方針之因應情形，作為產業發展及轉型之指引。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

本會專案小組 112 年 2 月 17 日第 1 次專案小組會議略以：「都市發展暨工業區檢討變更策略前經本會於 107 年 3 月 27 日第 919 次會議審決略以：「…作為臺北市目前審議中及後續工業變更案件之指導原則」，爰此建請臺北市政府另案提送本會前開策略修正內容」在案，經臺北市政府 112 年 8 月 29 日府都規字第 1123036290 號函送臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版(草案)到部，本案建議除下列各點外，其餘準照市府核議意見通過，並請市府依照修正後，檢送變更策略 32 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，得先行提請委員會議報告。

- 一、有關臺北市全市工業區之供給與需求情形，請參考全國國土計畫，從整體國家政策角度，檢討全市工業區之供給與需求，作為工業區變更之依據。
 - 二、請補充說明臺北市目前工業區發展課題(如交通堵塞、產業升級轉型、環境衝擊等)及其解決對策。
 - 三、臺北市工業區現況目前多為三級產業發展，請加強說明未來二級產業如何達到產業升級及轉型與其策略。
 - 四、有關臺北市工業區容積率之審查，仍應以原基準容積為標準不宜過度放寬，以利維持公共設施服務水準及兼顧環境品質。
 - 五、本案報告書撰寫請適度保留彈性，有關臺北市產業發展課題對策內容似有前後矛盾之情形，建議重新梳理其邏輯及脈絡，並再詳細說明。
- 九、散會：上午 11 時 52 分。