

內政部都市計畫委員會第 863 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 11 月 10 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：吳姵嫻

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 862 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫（部分帶狀公園用地為道路用地）（配合國道 3 號增設樹林交流道-地區道路改善工程）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更樹林都市計畫（道路專案通盤檢討）案」。

第 3 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請（永和都市計畫古蹟保存區（永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地）移轉至林口特定區計畫第二種住宅區（林口區建林段 969、969-1、970 等 3 筆土地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（修訂市場用地規定）案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討）（逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22）再提會討論案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治所在地都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 11 案：臺南市政府函為「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 12 案：高雄市政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（後續應辦理事項變更內容明細表第十四案延長開發期程）案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫（部分帶狀公園用地為道路用地）（配合國道 3 號增設樹林交流道-地區道路改善工程）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 104 年 7 月 9 日第 56 次會審議通過，並准新北市政府 104 年 8 月 27 日新北府城審字第 1041596857 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、本案變更後，本計畫區公園用地面積減少，請市政府補充面積減少之具體因應方案或措施，並納入計畫書中敘明。
- 二、為利瞭解本案變更完成後周邊道路系統銜接情形，請將變更範圍周邊地區之交通道路系統路網圖、本案開發完成後之道路示意圖、周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況等內容，詳予補充並納入計畫書中敘明；另請補充變更後都市計畫

示意圖，以利判讀。

三、計畫書部分圖說模糊不清、標示不明部分，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，以資完妥。

第 2 案：新北市政府函為「變更樹林都市計畫（道路專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 103 年 12 月 30 日第 52 次會審議通過，並准新北市政府 104 年 6 月 15 日新北府城都字第 1041108873 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會邱委員裕鈞（召集人）、宋委員立堯、林委員秋綿、張委員馨文、林委員信得等 5 人組成專案小組，專案小組已分別於 104 年 9 月 17 日召開次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。

決 議：本案照本會專案小組初步建議意見【詳附錄】，退請新北市政府併「變更樹林都市計畫（第三次通盤檢討）案」辦理。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

查樹林都市計畫於民國 57 年發布實施、民國 79 年發布實施第一次通盤檢討、民國 93 年發布實施第二次通盤檢討、98 年及 100 年分別發布實施土地使用分區管制要點通盤檢討（第一階段、第二階段），計畫面積為 674.88 公頃，計畫

範圍北接樹林三多里都市計畫，西南臨樹林山佳都市計畫，其中，交通系統部分，包括 9 條聯外道路及 17 條主要道路，道路用地面積為 87.34 公頃。

本計畫案主要進行交通系統之檢討，因社經環境變遷與重大交通建設影響，致現行都市計畫之交通系統與實質發展及執行過程產生落差，故擬透過本次檢討，檢視是否有必要配合新北市未來旅運系統發展，調整現行計畫道路寬度及既成道路之存廢。經檢討後提出變更案 3 案及更正案 5 案。

本計畫案基於下列理由，退請新北市政府併第三次通盤檢討案辦理，以利整體考量。

- 一、本案所提道路變更內容恐影響土地所有權人之權益，故所提變更是否妥適，應先進行所有權人之意願調查與協調，以資完備。
- 二、由於本案並未依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第五條規定，進行整體交通運輸基本調查及分析推計，進而研擬發展課題、對策及願景，以作為通盤檢討之依據，因此，無法據以檢視所提變更案之妥適性。
- 三、查新北市政府刻正辦理「變更樹林都市計畫（第三次通盤檢討）案」，故本案宜併第三次通盤檢討案辦理。

第 3 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區建林段 969、969-1、970 等 3 筆土地))案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年07月09日第56次會審查通過，並准新北市政府104年8月19日新北府城開字第1041513023號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請新北市政府就下列各點詳予補充資料外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請新北市政府詳予補充送出基地，其基準容積之計算及可容積移轉之容積總量及已經辦理容積移轉容積列表，納入計畫書以利查考。

二、請補充分析接收基地之都市計畫區其環境容受力(人口、土地使用、公共設施等)，及對接收基地容積移入後，對該計畫區發展之影響衝擊分析資料，納入計畫書敘明。

- 三、請新北市政府詳予補充對於都市計畫地區容積總量管制之規定，目前對於容積移轉機制之執行情形（包括申請容積移轉之審核、後續如何管控之問題），納入計畫書敘明，作為類似案件之參考。
- 四、本案請新北市政府於接收基地將來建築時，於都市設計審查，應詳加考量與周邊環境之相容性及增加更為友善設計元素(如日照、採光、通風等)，納入計畫書敘明。

第 4 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年4月23日第54次會審議通過，並准新北市政府104年9月14日新北府城審字第1041711222號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更後是否涉及土地徵收條例有關廢止徵收之情事，經高速公路局列席代表說明：「本路段於70年間辦理用地取得前，現況已有地方道路系統，故於規劃匝道時已將該既有地方道路系統之運作一併納入考量及設計復舊。該工程計畫已報經目的事業主管機關（交通部）核定，並依計畫完成闢建使用迄今，且本次變更案亦無改變使用現況及原計畫使用目的，故無土地徵收條例有關廢止徵收之情事。」為避免爭議，未來本案辦理核定作業時，請新北市政府將上開說明內容納入計畫書中敘明。

- 二、請將本案歷次變更高速公路用地之情形繪製示意圖
納入計畫書中敘明，以利查考。
- 三、本案計畫書部分示意圖標示不明，請確實依「都市
計畫書圖製作要點」規定辦理。
- 四、請補充本案變更範圍之土地權屬分布情形、建築物
現況等圖表標繪資料，並納入計畫書中敘明。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（修訂市場用地規定）案」。

說明：

一、本案業經 104 年 6 月 30 日桃園市都市計畫委員會第 2 次會審議通過，並准桃園市政府 104 年 8 月 31 日府都計字第 1040228656 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園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、查本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」申請本次個案變更，依據計畫書附件一所載，本案係配合興建中壢區第一公有零售市場（市七）而符合認定之地方重大設施，故計畫書內容及變更內容明細表請配合修正，以符實際。

二、案名修正為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（市場用地『市七』之土地使用規定）（配合中壢區第一公有零售市場新建工程）案」，以資妥適。

第 6 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經 98 年 12 月 17 日原桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 36 次會議審議通過，並准原桃園縣政府 99 年 3 月 4 日府城規字第 0990066533 號函檢附計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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，由本會林委員秋綿（召集人）、王前委員秀娟、李前委員正庸、張前委員梅英、蕭前委員輔導（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組（林委員秋綿、王前委員秀娟、李前委員正庸、張前委員梅英擔任委員任期屆滿後，由邱前委員英浩、謝前委員靜琪、金前委員家禾、蘇委員瑛敏、王前委員銘正（地政司代表）接續擔任專案小組成員，並由邱前委員英浩擔任召集人），專案小組分別於 99 年 7 月 19 日、99 年 9 月 6 日（現場勘查）、100 年 5 月 31 日、102 年 5 月 16 日、103 年 6 月 23 日及 103 年 9 月 18 日（含現場勘查）召開 6 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於 104 年 8 月 14 日府都計字第 1040206563 號函送依本

會專案小組初步建議意見處理情形修正後計畫書到部，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（如附錄）及桃園市政府 104 年 8 月 14 日府都計字第 1040206563 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關專案小組後逕向本會陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

二、有關專案小組初步建議意見第五點部分，同意採納市政府補充說明資料，其變更內容圖說詳附圖二。

三、有關變更內容綜理表新編號十二部分，請市政府於核定前檢附相關地主同意變更文件，並納入計畫書敘明。

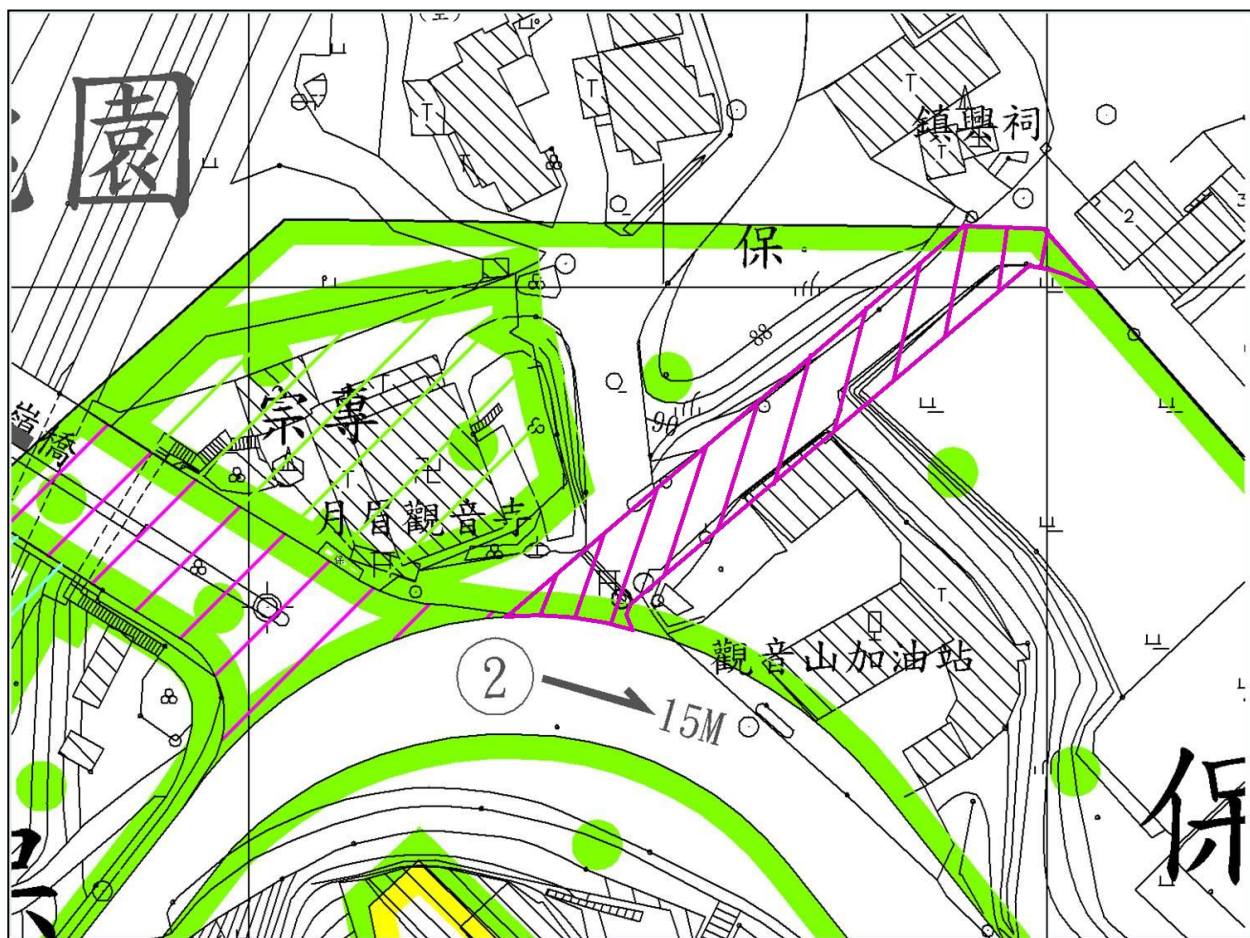
附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
1	大溪區公所 (月眉停車場路口)	計畫路段已做供公眾通行之道路使用，因本路段為桃園市政府消防局第四大隊大溪分隊救災唯一出入道路，又遊覽車及車輛因從停車場車輛常回堵於車陣中，恐嚴重影響救災動線及安全，故確實有變更使用分區之必要性及需求。	建議酌予採納。 理由： 該路段之開闢，可作為大溪區月眉地區聯外交通主要道路，完成後可充分發揮道路系統功能及效益，至於後續相關工程評估及變更位址、地籍權屬請大溪區公所簡報說明。	參採市政府列席代表補充說明內容（如附圖一）通過。
2	劉德生 (大溪區康莊段601、602地號)	1. 建議大溪區康莊段601、602地號均為我們五人共同持分，此次地號601列為大溪都市計畫行政園區區段徵收案內，比照計畫圖將作為住宅、公路及綠地之用，而且綠地將緊臨地號602，以致602沒有通路可出入。 2. 建議通路規劃為6米道路寬，考慮安全及影響很少，可設在602南面與綠地尖端相連處。	維持原計畫 理由： 本案已於103年9月18日專案小組第5次會議初步建議意見：請桃園市政府研提機關用地（機二）之整體轉型利用方案及本案之整體開發區其開發之必要及規模、強度是否妥適，尚需審慎研議，建議暫予保留，請縣政府就重新開發之公益性及必要性，另行補充區段徵收計畫及財務計畫（含稅收效益）等可行性評估資料並提內政部土地徵收審議委員會報告後，再提小組討論。	照市府研析意見（即不予採納）。
3	臺灣桃園農田水利會 (大溪區田心子上田心子小段120-5、120-8地號)	大溪區田心子上田心子小段120-5、120-8地號，於第三次通盤檢討草案中將本會土地劃設為水利專用區，本案經通盤考量後，請惠予將本會土地納入區段徵收範圍。	維持原計畫 理由： 本案已於103年9月18日專案小組第5次會議初步建議意見：請桃園市政府研提機關用地（機二）之整體轉型利用方案及本案之整體開發區其開發之必要及規模、強度是否妥適，尚需審慎研議，建議暫予保留，請縣政府就重新開發之公益性及必要性，另行補充區段徵	照市府研析意見（即不予採納）。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
			收計畫及財務計畫（含稅收效益）等可行性評估資料並提內政部土地徵收審議委員會報告後，再提小組討論。	
4	靜修寺 （大溪鎮 一心里 29 鄰田 心子 46 號）	茲靜修寺申請土地作宗教用地使用，經查本寺所有之建物係民國 40 年即建築完成，而建物主要通行之道路，係為財政部國有財產署所有，屬公有供公共通行之道路，符合寺廟宗教用地之使用。 大溪鎮田心子段下田心子小段 187-1、187-11 及 187-9 地號等 3 筆土地上建議變更為宗教專用區。	維持原計畫 理由： 本案已於 102 年 5 月 16 日專案小組第 3 次會議初步建議意見：該寺廟有寺廟登記證，惟變更地點位於農業區中央，四周無計畫道路可供出入，基於土地使用之完整性，建議維持原計畫。	照市府研析意見（即不予採納）。

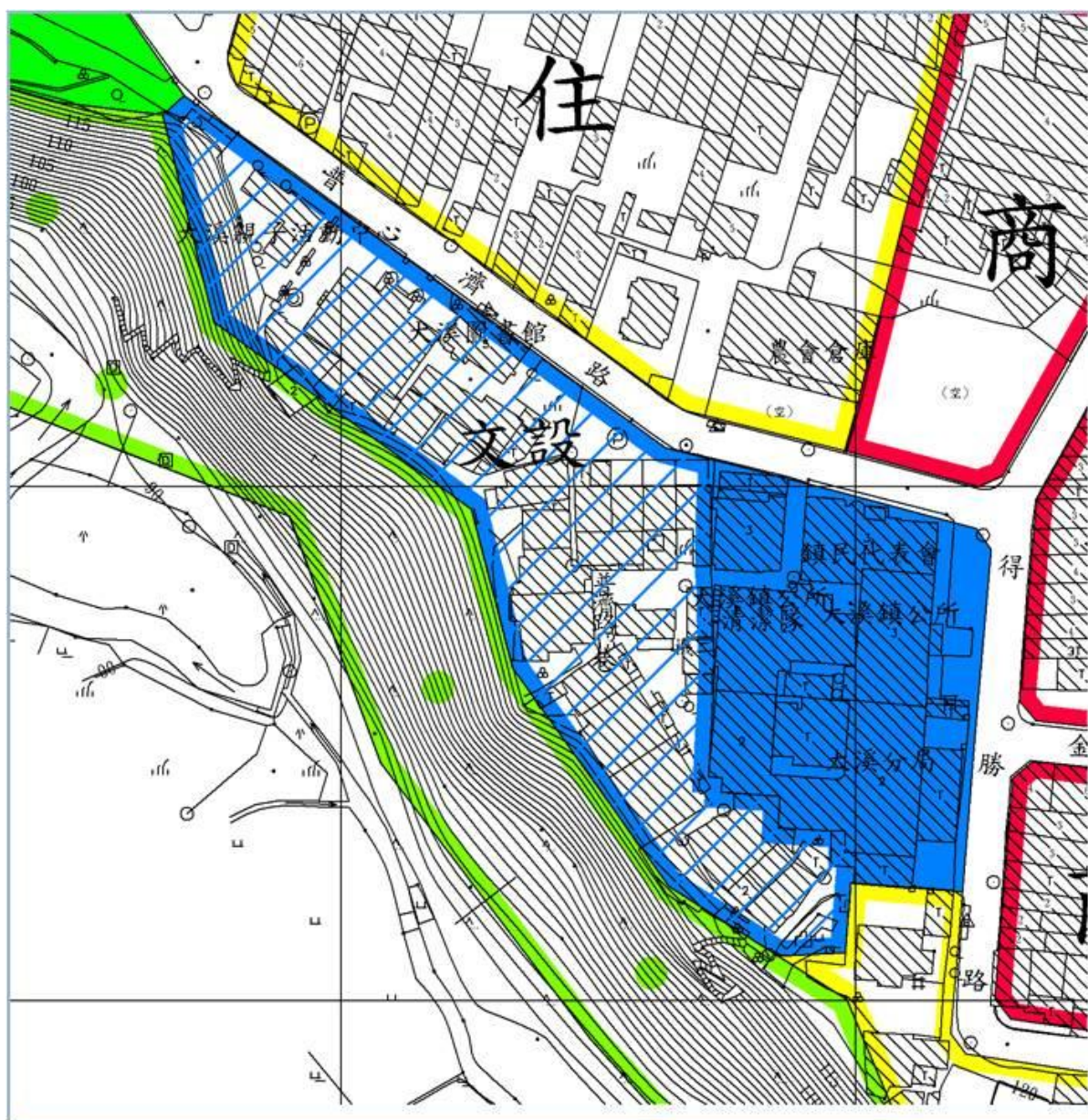
附圖一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表編號 1

位置	變更內容(公頃)	
	原計畫	新計畫
大溪區公所 (月眉停車場路口)	保護區 (0.0797)	道路用地 (0.0797)



附圖二、機關用地（機二）之變更內容圖說

位置	變更內容(公頃)	
	原計畫	新計畫
計畫區西側普濟路上(機二)	機關用地 (0.63)	文化設施用地 (0.63)



【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 103 年 9 月 18 日第 6 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除第六點再提小組討論外，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政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、桃園縣將升格為直轄市之觀點及參考桃園縣城鄉發展政策綱領指導，妥為檢討本計畫發展功能、定位，並研提計畫構想、土地使用型態、課題與對策，並納入計畫書敘明。
- 二、參據桃園縣城鄉發展政策綱領，本計畫區屬特色發展地區中之限制發展區，經縣政府表說明本計畫區亦屬石門水庫水質、水量保護區範圍，故請縣政府配合上開因素，妥為檢討本計畫工業區之適宜性，並變更為其他分區之可行性分析資料，並納入計畫書。
- 三、有關計畫人口部分，同意縣政府列席代表補充說明，維持原計畫之 22,500 人，不予調整，惟請縣政府修正本案計畫人口成長統計表與人口推估表兩者人口數之差距，又本計畫區為著名觀光景點，請一併補充歷年觀光人數分析推估資料，及觀光遊客量所衍生之相關公共設施服務水準、交通影響衝擊等資料，納入計畫書載明。
- 四、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 22,500 人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足 1.22 公頃及停車場用地面積不足 2.96 公頃，又公園等五項公共設施用地面積僅佔全部計畫面積約 2.26%，遠低於「都市計畫法」

第 45 條 10%之規定，故請縣政府補充本次增加都市發展用地之相關調整補充措施或因應對策。

五、有關機關用地（機二）之整體轉型利用方案，經小組現場勘查及縣政府文化局之說明後，考量機二用地目前仍有許多建物宿舍具有文化保存價值，成立木藝生態博物館除可保留活化外，更能串聯大溪老街觀光旅遊之深度，故建議除現況使用之鎮公所、代表會、清潔隊及大溪分局用地附帶條件保留外，其餘機關用地變更為文化設施用地，併同文化設施短期需求部分繪製相關變更內容圖說後，提會說明。

六、本案變更內容明細表新編號九之整體開發地區原為 87 年 2 月第二次通盤檢討公告實施之計畫內容，主要係為取得機關用地（供行政中心使用），惟目前已延宕多年，其開發之必要及規模、強度是否妥適，尚需審慎研議，本案建議請縣政府配合上述附帶條件保留之機二用地，重新研提未來之遷建計畫及區段徵收開發之公益性及必要性，並另行補充區段徵收計畫及財務計畫（含稅收效益）等可行性評估資料提報內政部土地徵收審議委員會報告後，再提小組討論。

七、有關縣政府訂定之「大溪老城區都市設計準則」，事涉後續建築執行與管理（如道路設計、建築基地、建築高度及建築色彩等），為避免與其他相關法令之規範（如建築技術規則等）疊床架屋，產生疑義，建議納入附件供參。

八、本案重製前後住宅區、農業區、保護區及道路用地計畫面積差異頗大，故請縣政府補充說明差異內容及原因，如涉及都市計畫變更，應詳列變更內容，並依 99 年 12 月 23 日訂定之

「都市計畫圖重製作業要點」之規定將相關因應處理對策，納入計畫書敘明，以資明確。

九、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，並納入計畫書敘明作為執行之依據。

十、本計畫並未規劃污水處理廠用地、環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十一、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第四〇〇、五一三號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。

十二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」業經內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正，故有關本計畫區之基本調查及分析推計、流域型及滯洪設施、都市防災計畫及生態都市發展策略、…等內容，請妥依該辦法修正補充資料，並納入計畫書敘明。

十三、後續應辦事項：

（一）本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽

內容不一致者，應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者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

(二) 本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定略以：「…。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」辦理。

(三) 桃園縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

(四) 計畫名稱請配合審議結果修正。

十四、變更內容綜理表、土地使用分區管制要點及逕向內政部人民或團體陳情意見部分：如后附表一、附表二及附表三。

附表一 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	一	計畫年 期	民國 94 年	民國 110 年	配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案之計畫年期，檢討年期予以變更調整。	建議配合全國區域計畫之目標年予以調整至民國 115 年。
二	二	全計畫 區	計畫圖比 例尺三千 分之一	計畫圖比例 尺一千分之 一	原計畫地形圖測繪已久，老舊不堪使用且實際地形與原計畫圖差異甚大，為提高計畫圖精度，宜重製計畫圖。	建議照縣政府核議意見通過。
三	三	計畫人 口	22,500 人	25,500 人	一、本計畫區計畫人口為 22,500 人，現況人口約為 22,600 人。 二、本次通盤檢討為因應未來人口成長趨勢，變更調整計畫人口為 25,500 人。	併綜合意見第三點，本案維持原計畫。
四	四	計畫區 中心 (部分 和二路)	住宅區 (0.05) 道路用地 (0.05)	道路用地 (0.05) 住宅區 (0.05)	現況道路與計畫不符，配合現況變更調整計畫道路，以符現況發展。 (本案係依 95.8.9 第一次重製展繪疑義會議編號第 6 案決議辦理(計畫線與樁位成果相符，為 10 公尺寬道路，但與地籍、現況不符；現況與地籍大致相符且道路兩側房屋密集)。)	除將補充之變更理由(增列地籍圖與都市計畫圖之關係暨現況發展情形之說明)納入計畫書外，建議照縣政府核議意見通過。
五	五	計畫區 西南側 (部分 勝利 街)	住宅區 (0.02) 道路用地 (0.02)	道路用地 (0.02) 住宅區 (0.02)	現況道路與計畫不符，配合現況變更調整計畫道路，以符現況發展。 (本案係依 95.8.9 第一次重製展繪疑義會議編號第 23 案決議辦理(計畫線與樁位成果相符，為 8 公尺寬道路，但與地籍、現況不符；現況與地籍大致相符且道路兩側房屋密集)。)	除將補充之變更理由(增列地籍圖與都市計畫圖之關係暨現況發展情形之說明)納入計畫書外，建議照縣政府核議意見通過。
六	六	計畫區 東側 (部分 文化路 211 巷)	住宅區 (0.01) 道路用地 (0.01)	道路用地 (0.01) 住宅區 (0.01)	現況道路與計畫不符，配合現況變更調整計畫道路，以符現況發展。 (本案係依 95.8.9 第一次重製展繪疑義會議編號第 27 案決議辦理(計畫線與地籍、現況皆不符，且該地區無樁位成果；	除將補充之變更理由(增列地籍圖與都市計畫圖之關係暨現況發展情形之說明)納入計畫書外，建議照縣政府

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					現況與地籍大致相符)。)	核議意見通過。
七	八	計畫區 西側、 計畫區 範圍邊 界。	保護區 (0.09)	道路用地 (0.09)	本次檢討將台 4 線道路(18 公尺寬)過武嶺橋進入本計畫接 2 號計畫道路(15 公尺寬)部分，配合現況路線調整變更部分保護區為道路用地。	建議照縣政府核議意見通過。
八	九	計畫區 西側	保護區 (0.49) 公園用地 (0.30) 道路用地 (0.14)	河川區 (0.93)	配合經濟部(95.1.25，經授水自第 09520200470 號函)公告變更淡水河水系支流大漢溪(石門後池堰至柑城橋河段)之河川區域線，變更調整土地使用分區。	建議照縣政府核議意見通過，惟請縣政府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。
九	十	計畫區 西南側 (私立 至善高 中西 側)	住宅區 (5.85) 商業區 (1.05) 機關用地 (行政中 心)(1.98) 停車場 (0.36) 車站 (0.31) 道路 (3.33) 鄰里公園 (0.76)	住宅區 (6.98) 車站專用區 (0.64) 機關用地 (供大溪鎮 公所及大溪 鎮表會使 用)(1.01) 機關用地 (供大溪警 分局使 用)(0.43) 綠地(0.52) 廣場兼停車 場(0.60) 道路(3.48)	一、依本府 87 年 2 月 23 日公告實施「變更大溪計畫(第二次通盤檢討)案」變更第 3 案，原機二(鎮公所)用地，因區位、停車問題以及原辦公廳舍老舊不符現況使用，故另覓合宜地區變更為機關用地(提供為行政中心)。 二、本案於主要計畫附帶條件規定： (一)應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並	併綜合意見第六點，本案暫予保留。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。 (二)應以區段徵收方式開發。 三、本次通盤檢討配合調降公共設施用地至 40%，並配合取消另擬細部計畫之規定，以促進本案開發之可行。	
十	十一	計畫區 東南側	文中二 (3.69)	文高用地 (3.69)	配合大溪高中設校，變更文中二用地為文高用地。	建議照縣政府核議意見通過。
十一	十二	計畫區 東南側	道路用地 (0.94)	水利會專用區(0.63) 綠地(0.31)	一、本案係為配合桃園農田水利會改建需要，以土地所有權範圍調整變更，並剔除於區段徵收範圍外。 二、本案變更範圍為大溪鎮上田心子段上田心子小段 120-5 地號，以變更範圍土地總面積之 60% 乘以開發當期公告土地現值加 40%桃園縣政府，否則維持原計畫。 三、水利會應與桃園縣政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 3 個月內簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 四、為有效改善道路景觀，提供休閒遊憩空間，劃設綠地，並納入區段徵收開發取得。	併變更內容綜理表新編號九。
十二	十三	計畫區 西側、 計畫區	保護區 (0.21)	宗教專用區 (0.21)	一、本案為本府補辦寺廟登記輔導對象之一，係為配合本府輔導寺廟合法	依縣府列席代表補充說明，同意依該寺廟合法登記之部分及參

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
		範圍邊界。			<p>化，參酌寺廟所有權及現況使用情形變更為宗教設施專用區，以符實際使用情形。</p> <p>二、本次變更範圍為大溪鎮月眉段 265-1、265-2、265-3、265-7、265-9、272、272-2 及 272-5，共 8 筆地號，面積為 0.21 公頃(其中 265-3 地號由寺方向國有財產局辦理申購程序)。</p> <p>三、以變更範圍土地總面積 10%乘以變更後第一次土地公告土地現值加 40%之代金方式繳交予桃園縣政府，否則維持原計畫。</p> <p>四、寺方應與桃園縣政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 3 個月內簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。</p>	考現有建物現況部分變更為宗教專用區(詳附圖一)，並請縣政府補充查明有無環境敏感之虞，其餘維持原計畫。
十三	人陳一	大溪國中南側	農業區 (0.70)	宗教專用區 (0.70)	<p>一、本案為本府補辦寺廟登記輔導對象之一，係為配合本府輔導寺廟合法化，參酌寺廟所有權及現況使用情形變更為宗教專用區，以符實際使用情形。</p> <p>二、本次變更範圍為大溪鎮田心子段下田心子小段 187-1、187-11、187-9 地號，共 3 筆地號，面積為 0.70 公頃。</p> <p>三、以變更範圍土地總面積 10%乘以變更後第一次公告土地現值加 40%之代金方式繳交予桃園縣</p>	維持原計畫。 理由：本案係屬非合法登記之寺廟，且變更地點位於農業區中央，四周無計畫道路可供出入，基於土地使用之完整性，建議維持原計畫。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					政府。 四、寺方應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府3個月內簽訂協議書，具結保證，納入計畫書載明，否則維持原計畫。	
十四	人陳二	大溪國中西側	學校用地 (0.11)	農業區 (0.11)	一、現有10公尺寬聯通學校道路已足供師生使用。 二、本府教育處並無徵收計畫。	依縣府列席代表會中補充說明，本案維持原計畫，惟請主管機關儘速編列預算執行，以避免影響地主權益。
十五	人陳四	計畫區北側	保護區 (0.17)	遊憩區 (0.17)	一、考量本案於都市計畫實施前，土地已作遊憩相關設施使用。 二、本案須增訂遊憩區回饋計畫及相關管制內容。 三、本次變更範圍為大溪鎮月眉段265-6及265-14地號，共2筆土地，面積為0.17公頃。	本案原屬保護區，緊鄰大漢溪東側坡坎，因面積狹長且腹地小，為維持保護區之完整性及考量地形狀況，故建議維持原計畫。
十六	十四	全計畫區	增修訂土地使用分區管制要點。			詳附表二。

註：1. 本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

附表二、土地使用分區管制要點

原 條 文	新 條 文	備 註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	維持原條文。		建議照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	維持原條文。		建議照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	維持原條文。		建議照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區（包括零星工業區）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。	四、乙種工業區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。	修正文字，因本計畫區已無零星工業區。	建議照縣政府核議意見通過。
五、倉儲區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。	維持原條文。		建議照縣政府核議意見通過。
	六、農會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二百。基地內建築物應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界限制少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	1. 新增條文。 2. 依 88.01.12 發布之「變更大溪都市計畫（部分農業區為農會專用區）案」納入。	建議照縣政府核議意見通過。
	七、水利會專用區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。	新增條文	涉及變更內容綜理表編號十一，依審議結果配合訂定。

	八、宗教專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	新增條文	除考量增列建築物退縮及高度限制之規定外，其餘建議照縣政府核議意見通過。														
十、車站用地之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。	九、車站專用區之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，並得與鄰近之機關用地辦理聯合開發。	配合變 9 案修正名稱。	涉及變更內容綜理表編號九，依審議結果配合訂定。。														
六、零市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過。														
七、機關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二百五十。	十一、機關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二百五十。	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過。														
八、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二百五十。	十二、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二百五十。	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過。														
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>學校等級</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>百分之一百五十</td></tr><tr><td>私立至善工商學校</td><td>百分之二百</td></tr></table>	學校等級	最大容積率	國中以下	百分之一百五十	私立至善工商學校	百分之二百	十三、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>學校等級</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>百分之一百五十</td></tr><tr><td>文高用地</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>私立至善高中</td><td>百分之二百</td></tr></table>	學校等級	最大容積率	國中以下	百分之一百五十	文高用地	百分之二百	私立至善高中	百分之二百	一、新增條文 二、配合大溪高中設校，增列文高用地規定。	除「私立至善高中」用地名稱請再檢討修正外，其餘建議照縣政府核議意見通過。
學校等級	最大容積率																
國中以下	百分之一百五十																
私立至善工商學校	百分之二百																
學校等級	最大容積率																
國中以下	百分之一百五十																
文高用地	百分之二百																
私立至善高中	百分之二百																
十一、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二點及第	—	刪除原條文，將原鼓勵整體更新之內容另依「都市更新條例」規定辦理。	建議照縣政府核議意見通過。														

三點規定核算值之百分之一百五十為限。			
<p>十一、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p> <p>為維護老街氛圍，大溪鎮和平路(自康莊路至普濟路段)及中山路(自中央路至登龍路段)兩側多為歷史性建築物，該道路兩側建築基地剔除於本項退縮規定範圍外</p>	<p>十四、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。</p> <p>但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p> <p>為維護老街氛圍，大溪鎮和平路(自康莊路至普濟路段)及中山路(自中央路至登龍路段)兩側多為歷史性建築物，該道路兩側建築基地剔除於本項退縮規定範圍外</p>		<p>建議照縣政府核議意見通過，並依縣府列席代表補充說明修正如下：</p> <p>另宗教專用區增列建築物高度限制為二層樓或七公尺以下。但基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>
<p>十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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三〇為限。</p> <p>(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眾使用，其集中留設之面積在一百平方</p>	<p>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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三〇為限。</p> <p>(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</p>	配合調整原條次編號。	<p>依縣府列席代表補充說明本條文建議刪除。理由：本條文訂定多年來未有申請案件，配合實際情形予以刪除。</p>

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。	眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (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。		
十四、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	十六、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過，並依縣府列席代表補充說明增加如下： 大溪鎮和平路(自康莊路至普濟路段)、中山路(自中央路至登龍路段)及中央路(自和平路至康莊路段)住宅區及商業區建築基地於申請建築時，免設置停車空間。
	十七、本計畫區西南側整體開發地區內其建築基地，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據。	1. 新增條文 2. 為型塑整體開發地區整體意象及環境景觀，新增都市設計之規定，以透過都市設計審議機制予以管制。	依縣府列席代表補充說明修正如下： 十六、本計畫區西南側整體開發地區內其建築基地，應於發照前經 <u>都市設計審議通過</u> 後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據。
	十八、為維護大溪老城區之歷史風貌，大溪老城區範圍一切建築行為，應於發照前應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外		依縣府列席代表補充說明修正如下： 十七、為維護大溪老城區之歷史風貌，大溪老城區範圍一切建築行為，應於發照前應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同。

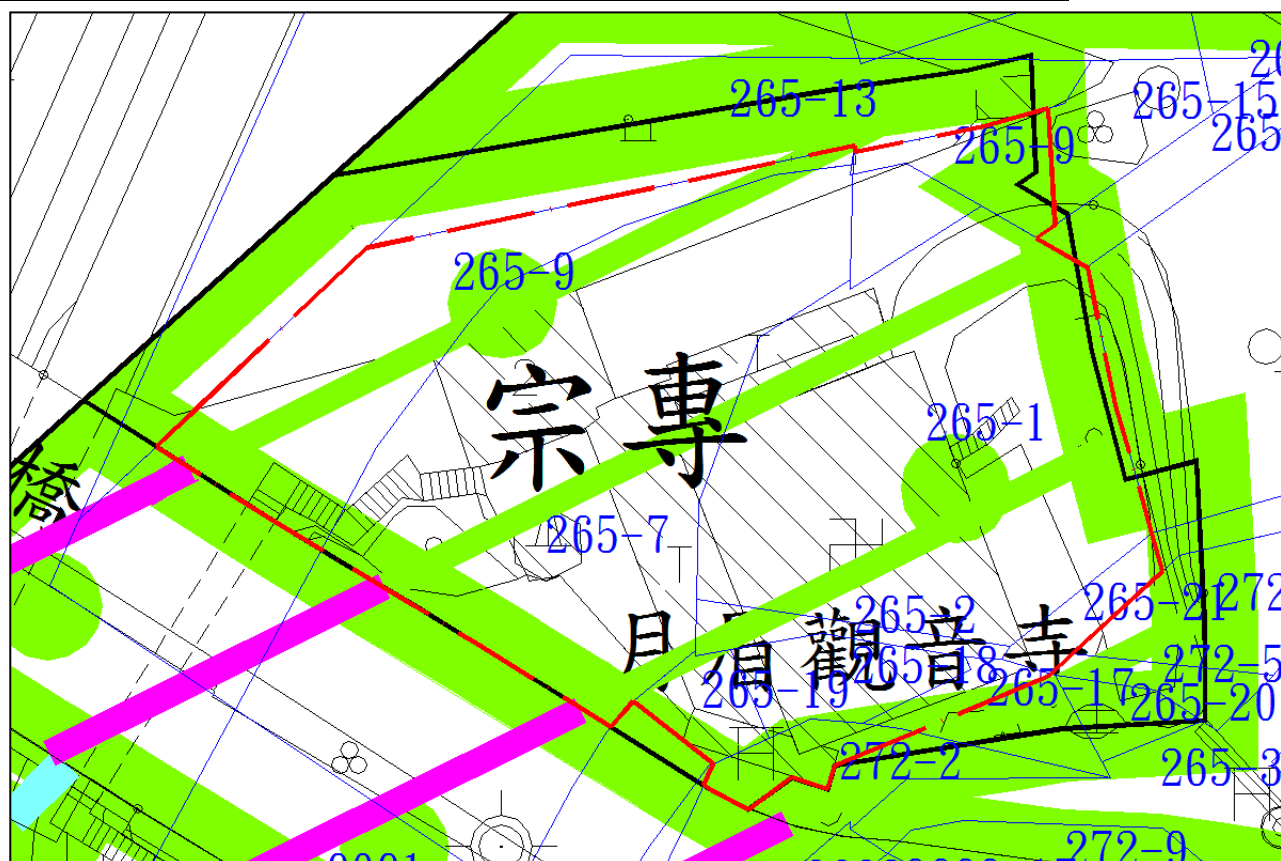
	觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。		
	十九、公告為歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存。	為確保歷史建築物保存，增訂管制條文規定。	建議照縣政府核議意見通過，並調整條文為十八。
十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。	二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過，並調整條文為十九。
十七、本要點未規定事項適用其他法令規定。	二十一、本要點未規定事項適用其他法令規定	配合調整原條次編號。	建議照縣政府核議意見通過，並調整條文為二十。
註：本表原條文依據桃園縣政府 98 年 1 月 8 日府城規字第 097104437341 號函發布實施「變更大溪都市計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案」修正。			

附表三、逕向本部陳情意見表

編號	陳 情 人 及 陳 情 位 置	陳情理由及建議事項	縣政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逾期 人陳 1	靜修寺 (大溪鎮一 心里 29 鄰 田心子 46 號)	大溪鎮田心子段下田心子小段土地 地上之建物係為寺廟建築，位於大 溪鎮中華路旁，於民國 71 年興建 完成後即為從事宗教活動之場 所，並於民國 92 年取得寺廟登記 證。建議將該三筆土地列入大溪鎮 都市計畫土地通盤檢討，變更為宗 教專用區。	1. 維持原計畫 2. 理由： 本案已於 102 年 5 月 16 日專案小組第 3 次 會議初步建議意見：本 案非合法登記之寺廟， 且變更地點位於農業區 中央，四周無計畫道路 可供出入，基於土地使 用之完整性，建議維持 原計畫。	併變更內容綜理 表新編號十三。
逾期 人陳 2	桃園縣政府 文化局 (普濟路及 中正路交叉 口)	大溪鎮和平段 787 地號及 788、789 等 3 筆地號，面積 1829 m ² ，為達 歷史建物保存再利用及計畫與實 際使用合一，應予以變更為「文化 設施用地」供木藝生態博物館使 用。	為大溪歷建保存及管用合 一，建議變更為「文化設 施用地」。	建議照縣政府研 析意見，並請縣 政府依綜合意見 第五點意見予以 補足，以解決都 市計畫區內停車 場用地不足之情 形。

附圖一、變更內容綜理表編號十二

編號	位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫
十二	計畫區西側、計畫範圍邊界	保護區(0.14)	宗教專用區(0.14)



第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討)（逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22）再提會討論案」。

說明：

- 一、依據苗栗縣政府 104 年 9 月 15 日府商都字第 1040193605 號函辦理。
- 二、本案前經本部都市計畫委員會 99 年 11 月 2 日第 742 次會審議決議：「據縣政府列席人員說明，該文高一用地，現階段尚無徵收及設校計劃，且原高中學區未來可由大同國中及建國國中慈暉分班改制或增設為完全中學予以取代，故本案暫予保留，俟縣政府提出具體可行之規劃方案後，再提請大會討論決定。」在案。
- 三、案經苗栗縣政府依本會上開決議辦理後，以 102 年 1 月 16 日府商都字第 1020012017 號函送變更計畫書、圖等到部，經簽奉核可，由本會金前委員家禾（召集人）、陳前委員榮村、謝前委員靜琪、蘇委員瑛敏及王前委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 4 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見後，提本部都市計畫委員會 102 年 8 月 13 日第 809 次會審議決議：「本案係屬公共設施用地變更，且土地所有權人對開發內容及開發方式存有疑義尚待釐清，故本案暫予保留並請苗栗縣政府與土地所有權人妥為溝通協調，並詳加整體考量分區用途、開發方式、公共設施劃設比例等，研提具體可行變更方案後再議；或納入本部『推動都市計畫公共設施保留

地檢討計畫』通盤考量辦理。」。

四、苗栗縣政府依本會上開決議辦理後，再以上開號函送相關變更計畫書、圖到部，爰再提會討論。






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（詳附錄）通過，並退請苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、採納頭份鎮公所列席代表之說明，本案之開發內容、方式已與土地所有權人充分說明、溝通、協調，請將其說明情形內容補充納入計畫書敘明，以利查考。

二、請將本案不納入「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」全盤考量之理由、本案開發之必要性、合理性及公共設施負擔比例等，納入計畫書補充敘明，以資妥適。

三、採納縣政府列席人員於會中所提修正方案通過（詳附圖）。

圖例

	住宅區
	鄉里公園兼兒童遊樂場用地
	廣場兼停車場用地
	道路用地
	計畫範圍

項目	面積(公頃)	百分比
土地使用分區		
住宅區	2.4941	74.57%
小計	2.4941	74.57%
公共設施用地		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.2100	6.28%
廣場兼停車場用地	0.1683	5.03%
道路用地	0.4720	14.12%
小計	0.8503	25.43%
合計	3.3444	100.00%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

【附錄】本會專案小組 102 年 4 月 3 日初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過。

- 一、請詳為調查補充頭份地區產業發展現況及人口成長之相關推估資料，並納入計畫書敘明，以為本案劃設住宅區之參據。
- 二、經查竹南頭份都市計畫區內計有 3 處文高用地，何以優先調整變更文高一用地，又其變更後對原學區服務範圍有何影響等，應請納入計畫書內，補充敘明。
- 三、為確保都市生活環境品質，及公共設施服務水準，故請縣政府妥將細部計畫公共設施適度提升至主要計畫，以資妥適(詳如附圖一)。
- 四、本案變更學校用地為住宅區，請將目的事業主管機關教育單位意見納入計畫書附件，以利查考。
- 五、本案市地重劃可行性評估(計畫書附錄四)中，有關工程費用之概估，應請依平均地權條例施行細則第 82 條及市地重劃實施辦法第 21 條相關規定，妥為修正。
- 六、案如經本會審決通過後，為確保都市計畫具體可行，故參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請苗栗縣政府依下列各點辦理：
 - (一)請苗栗縣政府於完成苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請苗栗縣政府於期

限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

七、本案如經審竣應請補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定；否則應再提會討論。

八、逕向本會陳情意見部份：

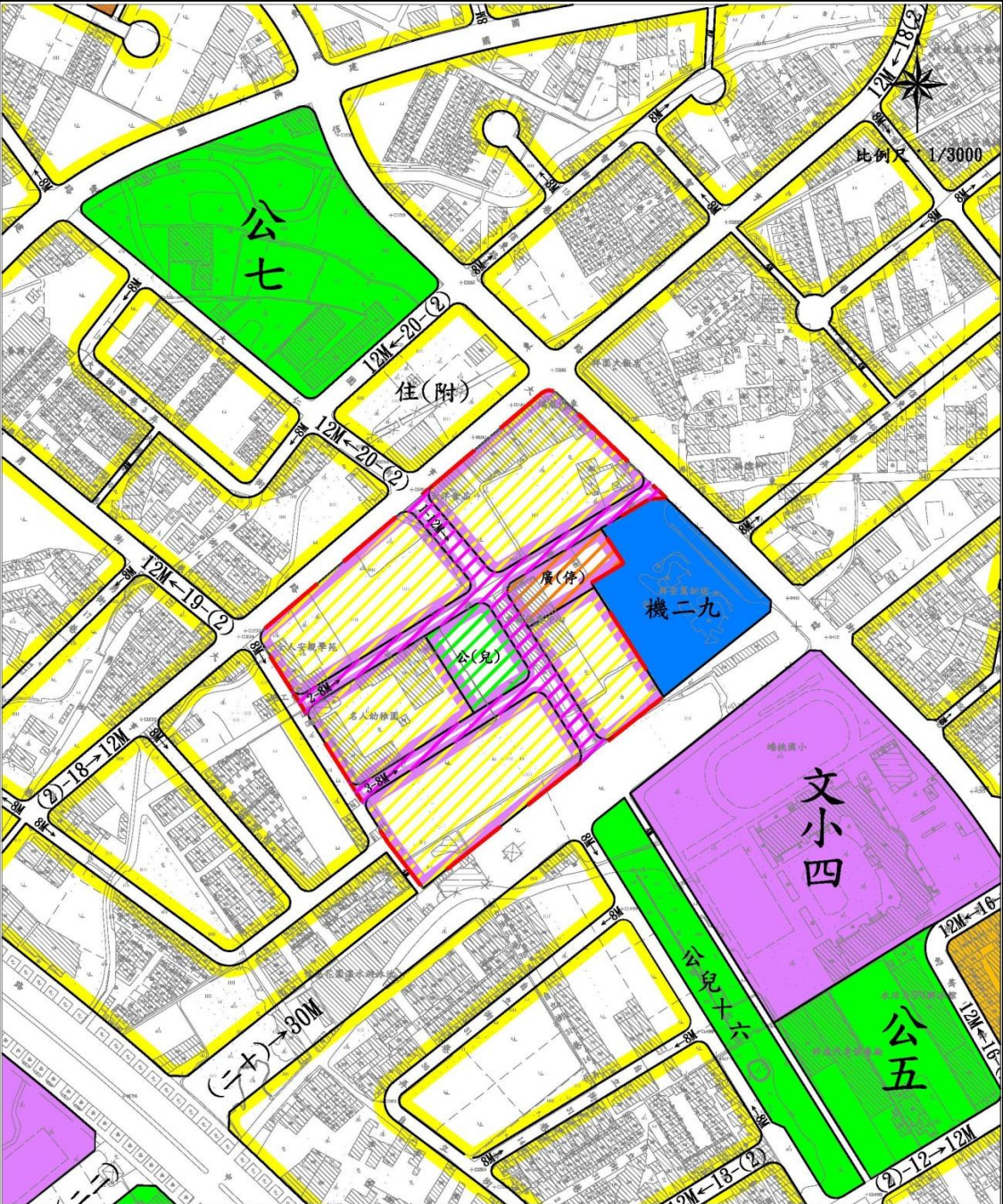
表一：逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	公所研析意見	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	陳情人：黃信淵	<p>一、99年2月分代表人黃信銘曾因頭份警察局預定地以解編之理由，申請其它剩餘土地一同解編開放為建地一案遭到駁回，請問為何允許——正揚工程顧問有限公司——進行土地重劃案件？</p> <p>二、原有土地重劃之地主同意書為同意開放解編為由所立下，現今原申請代表於101年9月5日發</p>	<p>一、有關台端所提及黃信銘等人申請擬定細部計畫乙案，本所業於101年10月2日頭鎮建字第1010021423號函及101年11月12日頭鎮建字第1010026194號函同意所請，並檢還原檢送之計畫書、圖等相</p>	<p>建議交由未來細部計畫擬定機關(頭份鎮公所)及市地重劃主管機關(本府地政處)參酌。</p> <p>理由：</p> <p>陳情事項無涉本案變更主要計畫內容。</p> <p>一、經查本案係為本府100年8月26日公告發布實施「變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討)【第一階段】案」之暫予保留案件編號逾22案，依內政部都市計畫委員會第742次會議決議：「據縣政府列席人員說明，該文高一用地，現階段尚無徵收及設校計劃，且原高中</p>	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	公所研析意見	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>文內政部營造署及都市計畫委員會、苗栗縣政府、頭份鎮公所等處聲明一切相關文件資料…等立即作廢以及撤案且不可另做沿用，既然如此，現今由正揚工程顧問有限公司主導土地重劃案之正當性是否有檢討之必要？</p> <p>三、近期政府積極計畫推動開放全國鄉鎮公設保留地(如附件)，又為何需要在此時同意民間機構申請重劃一案？當知土地重劃後每位地主損失約 55%~60%的土地面積及不確定的座落位置，如果重劃案過關的同時，地主們於電視上看到或聽到政府正式宣布土地全面</p>	<p>關文件在案。</p> <p>二、本所刻正辦理之「變更竹南頭份都市主要計畫(第三次通盤檢討【逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22 案】)」屬主要計畫性質，依據都市計畫法第 13 條規定，主要計畫擬定機關為各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定擬定之，先予敘明。</p> <p>三、前述主要計畫報請內政部審議通過後，土地權利關係人得按都市計畫</p>	<p>學區未來可由大同國中及建國國中慈暉分班改制或增設為完全中學予以取代，故本案暫予保留，俟縣政府提出具體可行之規劃方案後，再提請大會討論決定。」，故擬定機關(頭份鎮公所)後續須依前述會議決議製具「主要計畫」書、圖送由本府報請內政部排會審議，仍未定案，先予敘明。</p> <p>二、次查依上揭說明所述，本案須先經頭份鎮公所製具主要計畫書、圖送由本府報請內政部審議通過後，始得據以核辦細部計畫，視內政部都委會審定內容，土地權利關係人後續得按都市計畫法第 24 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條規定自行擬定該細部計畫；目前該主要計畫案經本縣 101 年 9 月 13 日第 241 次都市計畫委員會決議略以：「...請頭份鎮公所就下列事項補充修正後通過，並</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	公所研析意見	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>開放之當下，相信必會造成相當大的民怨。</p> <p>四、有鑑於此，希望政府相關單位能於此重劃案上多加慎重考量。</p> <p>五、本人(黃信淵)在此申明從來沒有在所有相關重劃案文件上簽署同意書，也不同意土地於現今做不確定規劃。</p>	<p>法第 24 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條規定自行擬定細部計畫；台端陳情事項係屬後續土地權利關係人自擬細部計畫之範疇，並無涉目前辦理之變更主要計畫內容，故建議後續辦理細部計畫時，將相關陳情意見納入參酌。</p>	<p>請頭份鎮公所修正後函送本府轉請內政部排會審議...」，經頭份鎮公所 102 年 1 月 11 日函送計畫書圖到府，本府並於同年 1 月 16 日報請內政部審議，尚未定案，故所陳有關由民間機構進行土地重劃及不同意簽署同意書等情，係屬前揭所述土地權利關係人得按相關法令規定自行擬定「細部計畫」之範疇，惟仍須俟內政部都委會審定主要計畫後，始得據以核辦，且本府並未收迄相關單位申請擬定該細部計畫之相關書、件，故自無陳情人所陳情事。</p>	

附圖一



本案修正後變更計畫圖(依內政部都市計畫委員會第1次專案小組審查意見)

- 圖例
- 變更高中用地為住宅區
 - 變更高中用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地
 - 變更高中用地為廣場兼停車場用地
 - 變更高中用地為道路用地
 - 本案變更範圍(原文高一)

本案變更後土地使用面積表(依內政部都市計畫委員會第1次專案小組審查意見)

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	2.5083	75.00%
	小計	2.5083	75.00%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1927	5.76%
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.1572	4.70%
	道路用地	0.4862	14.54%
	小計	0.8361	25.00%
合計		3.3444	100.00%

註:表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 3 月 17 日第 220 次會審議通過，並准嘉義縣政府 101 年 3 月 8 日府經城字第 1010043148 號函送計畫書、圖等報請審議，經提本會 101 年 8 月 7 日第 785 次會審議完竣。惟依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會決議：「對於本會審決確定之中華郵政公司用地專案通盤檢討案，目前刻正依照辦理修正計畫書、圖中，尚未核定之計畫案，提請各地方政府都委會，應先依照前述討論修正之『中華郵政公司用地專案通盤檢討案通案性處理原則』審議通過後，**再重新提請本會審議。**」，本案經嘉義縣政府依上開決議辦理，於 103 年 5 月 16 日第 227 次會及 103 年 8 月 29 日第 228 次會審議通過，並准嘉義縣政府 104 年 7 月 13 日府經城字第 1040124092 號函送計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款及第 42 條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除回饋措施部分，依照本會第 808 次會議決議之規定事項辦理，並納入計畫書敘明以符規定外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治所在地都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 3 月 17 日第 220 次會審議通過，並准嘉義縣政府 101 年 3 月 8 日府經城字第 1010043148 號函送計畫書、圖等報請審議，經提本會 101 年 8 月 7 日第 785 次會審議完竣。惟依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會決議：「對於本會審決確定之中華郵政公司用地專案通盤檢討案，目前刻正依照辦理修正計畫書、圖中，尚未核定之計畫案，提請各地方政府都委會，應先依照前述討論修正之『中華郵政公司用地專案通盤檢討案通案性處理原則』審議通過後，**再重新提請本會審議。**」，本案經嘉義縣政府依上開決議辦理，於 103 年 5 月 16 日第 227 次會審議通過，並准嘉義縣政府 104 年 7 月 13 日府經城字第 1040124092 號函送計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款及第 42 條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除回饋措施部分，依照本會第 808 次會議決議之規定事項辦理，並納入計畫書敘明以符規定外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 3 月 17 日第 220 次會審議通過，並准嘉義縣政府 101 年 3 月 8 日府經城字第 1010043148 號函送計畫書、圖等報請審議，經提本會 101 年 8 月 7 日第 785 次會審議完竣。惟依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會決議：「對於本會審決確定之中華郵政公司用地專案通盤檢討案，目前刻正依照辦理修正計畫書、圖中，尚未核定之計畫案，提請各地方政府都委會，應先依照前述討論修正之『中華郵政公司用地專案通盤檢討案通案性處理原則』審議通過後，**再重新提請本會審議。**」，本案經嘉義縣政府依上開決議辦理，於 103 年 5 月 16 日第 227 次會審議通過，並准嘉義縣政府 104 年 7 月 13 日府經城字第 1040124092 號函送計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款及第 42 條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除回饋措施部分，依照本會第 808 次會議決議之規定事項辦理，並納入計畫書敘明以符規定外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 6 月 5 日府都規字第 1020483123 號及 102 年 7 月 12 日府都規字第 1020617099 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會張委員馨文（召集人）、謝前委員靜琪、邱前委員英浩、蘇委員瑛敏、及林前委員志明等 5 人組成專案小組，專案小組已分別於 102 年 8 月 29 日、103 年 3 月 31 日及 104 年 1 月 27 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 104 年 7 月 30 日府都規字第 1040739213 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，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 104 年 7 月 30 日府都規字第 1040739213 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表編號 3 案：

採納臺南市政府列席代表會中所提修正意見，附

帶條件修正如下：

- (一) 農業區變更為綠地部分，應無償捐贈予臺南市政府，並由玄空法寺自行維護管理。
- (二) 農業區變更為宗教專用區部分，應自願捐贈變更後土地總面積 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之。
- (三) 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與該府簽訂協議書，並應於簽訂協議書之日起 2 年內完成土地捐贈及代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報部核定。

二、變更內容綜理表編號4-2、5-2案：

採納臺南市政府列席代表會中所提修正意見，附帶條件修正如下：

- (一) 將來開發建築時，若使用強度依本計畫住宅區訂定之容積率調降 30%者，依都市計畫整體開發地區處理方案相關規定，解除整體開發限制。
- (二) 如若仍維持原使用強度，則依下列規定辦理：
 - 1. 應捐贈建築基地土地面積 30%，並以捐贈當期公告現值加四成或市價換算為代金抵繳之（公告現值加四成與市價採價高者計）。
 - 2. 土地所有權人應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。

三、有關專案小組第十二點，僅建議將土地使用管制要點屬原則性規範，納入主要計畫書，即將土地使用管制要點納入細部計畫，為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，故本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

【附錄】本會專案小組 104 年 1 月 27 日初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

楠西區位處臺南市東北端，東以中央山脈為界南界，南接玉門區，西聯東山區、六甲區、大內區，北與嘉義縣大埔鄉為界，楠西都市計畫自民國 61 年 4 月發布實施，第 1 次通盤檢討變更都市計畫於民國 73 年 6 月發布實施，第 2 次通盤檢討變更都市計畫於民國 82 年 3 月發布實施，第 3 次通盤檢討變更都市計畫則於民國 93 年 5 月發布實施，本次通盤檢討以現有之楠西都市計畫區為範圍，計畫面積 204.04 公頃，計畫年期至民國 100 年，計畫人口 12,000 人，居住密度為 200 人/公頃，本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過。

一、上位計畫及相關計畫指導原則：

請臺南市政府詳為補充說明上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，以為本計畫區發展目標、定位與相關空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則。

二、發展定位與目標：

楠西位於西拉雅國家風景區之曾文水庫遊憩系統，為遊客往台 3 線台南路段必定造訪之地，請市政府針對本區所擁有豐富之自然資源及地景生態，詳為補充說明如何透過本次檢討，利用優質休閒服務理念，提高觀光發展機會，促進產業轉型，建構永續都市概念，以引導本計畫區達成上開功能定位與發展目標。

三、計畫區之基本調查分析：

請臺南市政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人

口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

四、計畫人口：

本計畫區人口呈現負成長趨勢，惟為提升計畫區生活品質，以促進人口回流，本次檢討並未調整計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面進行分析探討，以為本次檢討之基礎。

五、土地使用計畫：

請市政府依楠西都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容。

六、公共設施計畫：

本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算：

- (一) 停車場用地面積不足 1.42 公頃外，又公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地面積，未達全部計畫面積百分之十，請臺南市政府研提公共設施不足之具體可行補充處理方案，納入計畫書敘明。
- (二) 另國中小用地部分，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

七、交通運輸計畫：

- (一) 楠西為南部地區三大水庫之中心匯集地區，亦是通往梅嶺之門戶，為提供順暢之交通運輸及維護主要聯外幹道之功能，請縣府針對該區地區道路系統、聯外路網、服務水準、停車需求及大眾運輸等課題，並提出檢討分析後，納入計畫書敘明。
- (二) 考量鄰接囊底路之土地所有權人建築權益及實際通行需要，本次檢討市府對區內現有巷道及囊底路進行全面清查，請詳為補充說明其檢討變更原則，並納入計畫書敘明。

八、生態都市發展策略：

為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合楠西當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計劃，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

九、都市防災計畫：

- (一) 有關都市防災計畫部分，請縣政府針對楠西地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，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妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更

內容作為執行之依據。

- (二) 楠西地區歷年發生災害潛勢大致區分為地震、颱風、水災及環境敏感地區，為避免相關災害對地區造成重大危害，請及早建置相關防減災計劃及系統，以確保民眾生命財產安全。

十、環保設施計畫：

為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、社會福利設施：

依計畫書記載本區老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，目前請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

十二、土地使用分區管制要點：

土地使用分區管制要點部分，建議將其中屬原則性規範，納入主要計畫書，以資完備。

十三、事業及財務計畫：

計畫區內公園、綠地及兒童遊樂場等公共設施尚未開闢，為增益都市生活環境品質，請臺南市政府妥為編列本計畫區公共設施開闢經費與預算，並循序發展實施興闢。

十四、其他及應補充事項：

- (一) 本計畫區位於自來水水質水量保護區，開發行為請妥依「開發行為應實施環境影響評估密募集範圍認定標準」辦理。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 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，公開展覽期間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。
- (四) 臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十五、變更內容綜理表部分：詳表 1。

十六、逕向本部陳情意見：詳表 2。

附表 1：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國100年	民國110年	配合「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之計畫年期修正計畫年期。		採納市政府列席人員意見，配合「全國區域計畫」將計畫年期修正為民國115年。
2	「市二」市場用地	「市二」市場用地 (0.20公頃)	「機四」機關用地 (0.20公頃)	有鑑於傳統市場服務機能不彰已無法因應時代的潮流及市場實際的需求，且經本府市場處表示已無使用計畫，故檢討變更為其他公共設施用地。		考量目前尚無機關明確表示進駐意願，且市府並無開闢計畫，故本案維持原計畫。
3	「宗專二」宗教專用區南側部分農業區(中興段697地號土地)	農業區 (1.09公頃)	「宗專三」宗教專用區 (1.09公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 目前玄空法寺西側有一處永興吊橋，寺方已利用該等開放空間、配合曾文溪系統整合留設藍、綠帶系統，並規劃設置散步道、自行車道，以提供假日休閒之休憩空間，提供居民與遊客舒適安全的休閒行車系統。 玄空法寺為合法登記有案之寺廟，所處中興段690地號等農業區土地已於「楠西都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更為宗教專用區。為順應社會發展趨勢，維持社會和諧，宗教事業實有設置之需求。為促進宗教事業之整體發展、相關服務設施之設置及促進土地有效利用，擬新增部分農業區土地作為宗教專用區使用。 該寺近幾年蓬勃帶動楠西區及鄰近地區觀光旅遊人潮、推動地方發展、行銷農特產品、促進地方產業特色發展、提升觀光競爭力增加地方產業營收，每年多次舉辦人文、物文、藝文等文化，使臺南市再添一處結合宗教、觀光、文化的藝術要藏。亦能有效配合週邊鄰近景點結合發展觀光，對地區發展有極大助益。 有關宗教專用區之變更依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」(所規定之內容精神辦理)。 	<ol style="list-style-type: none"> 建蔽率為40%、容積率為120%。 應捐贈變更土地總面積40%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，並於都市計畫核定前繳納完畢(至多可分三期繳納)」，另應於委員會審議通過紀錄文到3年內繳納完畢，始得檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。 	<ol style="list-style-type: none"> 採納市政府列席人員說明，玄空法寺為登記有案之合法寺廟，近年來又蓬勃帶動楠西及鄰近地區觀光旅遊人潮，對地區發展有極大助益，故除為避免大量人潮對地區交通，停車產生影響衝擊，其停車應妥為內部化外，其餘照該府於會中所提修正方案通過，(詳附圖1) 有關附帶條件內容採納市政府意見，依臺南市通案性規定，修正為「1. 應自願捐贈變更後土地總面積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之。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年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。 建蔽率為40%、容積率為120%。
4-1	學校用地→住宅區(變更楠西都市計畫(第一次公共設施保留地專案通盤檢討)案)變更第2	住宅區(附) (0.12公頃)	「機三」機關用地(供消防隊使用) (0.12公頃)	考量臺南市消防局第二大隊楠西分隊係位於信義路66巷內，出入道路狹小進而影響救災效率，未來擬搬遷至本基地，因緊鄰之民生路近市中心且為主要道路系統，將可大幅提昇整體救災效率品質，爰變更住宅區(附)為機關用地。	變更範圍：東勢段529地號、532地號及部分530地號。另私有土地徵收取得事宜，請消防局編列徵收經費。	照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4-2	案	附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫）並俟細部計畫完成定程序發布實施後使得發照建築。	附帶條件：應至少捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前繳交完成，始得核發建築執照。	考量現地已有建物分布，難以提供土地作為公共設施用地，爰依整體開發方式辦理較為不易執行，建議於申請建照時，以繳交代金方式辦理，並應於請領建照同時全數繳清。		採納市政府列席人員說明，變更範圍目前已有建物興建使用，考量公共設施用地改採繳交代金執行不易，故請市政府依下列意見研提具體解決方案後，提請大會討論決定。 一、酌予調降本基地使用強度，將原住宅區之容積率 150% 調降為 120%，原 180% 調降為 150% 後，依都市計畫整體開發地區處理方案相關規定，解除整體開發限制。 二、如若仍維持原使用強度，則應依下列規定辦理。 (1) 應捐贈建築基地土地面積 30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2) 土地所有權人應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。
4-3		住宅區（附）（0.1315）	公園用地（0.1315）	考量東勢段 535-2 地號權屬為楠西國小所有，週邊緊鄰公二公園用地，鑑於增加公共設施用地、整合開發及整體基地完整性考量，變更部分住宅區為公園用地使用。	變更範圍：東勢段 535-2 地號	照市政府核議意見通過。
5-1	「機一」機關用地北側（第一次公共設施保留地專	住宅區（附）（0.0360 公頃）	「機一」機關用地（0.0360 公頃）	由於現況部分住宅區土地已作為臺南市警察局玉井分駐所使用，且土地權多屬為楠西區公所所有，故本次配合現況併南側「機一」機關用地使用。	變更範圍：以楠中段 614 地號北側地界線往東延伸至 II-1-15M 計畫道路境界線。	照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
5-2	案通盤檢討，機關用地→住宅區)變更第1案	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫)並俟細部計畫完成定序發布實施後使得發照建築。	附帶條件：應至少捐贈變更土地總面積30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，及應於核發建築執照前繳交完成，始得核發建築執照。	考量現地已有建物分布，難以提供土地作為公共設施用地，爰依整體開發方式辦理較為不易執行，建議於申請建照時，以繳交代金方式辦理，並應於請領建照同時全數繳清。		採納市政府列席人員說明，變更範圍目前已有建物興建使用，考量公共設施用地改採繳交代金執行不易，故請市政府依下列意見研提具體解決方案後，提請大會討論決定。 一、酌予調降本基地使用強度，將原住宅區之容積率150%調降為120%，原180%調降為150%後，依都市計畫整體開發地區處理方案相關規定，解除整體開發限制。 二、如若仍維持原使用強度，則應依下列規定辦理。 (1)應捐贈建築基地土地面積30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2)土地所有權人應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。
5-3		住宅區(附)(0.0805公頃)	機關用地(0.0805公頃)	考量整體發展之市場條件，且經土地所有權人開發意願調查，皆無表達開發意見，爰檢討恢復為原機關用地。		除照市政府核議意見通過外，為增進市容觀瞻，在機關用地尚未興闢使用前，應於本基地施予綠美化工程。
5-4	「機一」機關用地南側(第二次通盤檢討，機關用地→住宅用地)	住宅用地(附)(0.1016公頃)	機關用地(0.1016公頃)	考量整體發展之市場條件，且經土地所有權人開發意願調查，皆無表達開發意見，爰檢討恢復為原機關用地。		照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
6	乙種工業區東側綠地	綠地(0.0939公頃)	廣場用地(附)(0.0939公頃)	1. 本乙種工業區原劃設綠地為綠美化及區隔北側住宅區之功能。 2. 有鑑於乙種工業區無法有效指定建築線問題，又考量未來乙種工業區不建議由住宅區側進入，將東側臨中正路綠帶變更為廣場用地，以提供後續開發指定建築線之用。	附帶條件： 1. 本次變更範圍除供設置汽、機車出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過8公尺為原則。	照市政府核議意見通過。
7	公(一)用地及文(高)用地旁水溝用地	排水溝用地(0.2488公頃)	排水溝用地(兼供道路使用)(0.2488公頃)	鑑於公(一)用地及文(高)用地周邊為農業區或水溝用地包圍，鑑於造成無法指定建築線問題，經水利局函文表示同意，爰變更排水溝用地為排水溝用地(兼供道路使用)。	該用地兼作道路使用時應不妨礙排水功能及防汛搶修作業為前提。	照市政府核議意見通過。
8	公一公園用地西側	人行步道(0.0131公頃) 道路用地(0.0521公頃)	住宅區(附)(0.0652公頃)	現況多為農業用地使用，經權屬清查，地主多屬同一人所有，廢除囊底路不影響地主興建權益，且考量廢除囊底路及四米人行步道不影響地主權益，有利地區發展，將原人行步道、道路用地予以變更。	附帶條件： 應捐贈變更土地總面積30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交	除照市政府核議意見通過外，有關附帶條件內容，採納市政府列席人員意見，依臺南市通案性規定，修正為「1. 應自願捐贈變更後土地總面積30%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之。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年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
9	停二、II-3-15M 道路東側	人行步道 (0.0077 公頃)	住宅區(附) (0.0077 公頃)	1. 現況多為空地使用，經權屬清查地主多屬不同人所有，且部分道路用地已徵收。另考量鄰接囊底路之建築基地指定建築線權益，爰維持囊底路之開闢計畫。 2. 另囊底路銜接之 4 人行步道，因其南側已有現有巷道之替代道路可供通行，將原人行步道予以變更。	附帶條件為： 應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交。	除照市政府核議意見通過外，有關附帶條件內容，採納市政府列席人員意見，依臺南市通案性規定，修正為「1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 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之。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 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。
10	油(專)加油站專用區北側住宅區	人行步道 (0.0142 公頃)	住宅區(附) (0.0142 公頃)	1. 經調查目前計畫道路已經開闢，囊底路迴車道及 4 米人行步道尚未開闢，臨計畫道路已有建物沿路而建。 2. 考量鄰接囊底路之建築基地指定建築線權益，爰維持囊底路之開闢計畫，並廢除 4 米人行步道，以利該地區開發。	附帶條件： 應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交	除照市政府核議意見通過外，有關附帶條件內容，採納市政府列席人員意見，依臺南市通案性規定，修正為「1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 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之。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 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。
11	停三停車場用地南側住宅區	人行步道 (0.0121 公頃)	住宅區(附) (0.0121 公頃)	1. 經調查目前計畫道路已經開闢，囊底路迴車道及 4 米人行步道尚未開闢，臨計畫道路已有建物沿路而建。 2. 考量鄰接囊底路之建築基地指定建築線權益，爰維持囊底路之開闢計畫，並廢除 4 米人行步道，以利該地區開發。	附帶條件為： 應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交。	除照市政府核議意見通過外，有關附帶條件內容，採納市政府列席人員意見，依臺南市通案性規定，修正為「1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 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之。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 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 與其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
12	文中學校用地南側	人行步道 (0.0172 公頃) 住宅區 (0.0185 公頃)	道路用地 (0.0357 公頃)	楠西國文中學校用地南側囊底路及4米人行步道部分，為配合現有巷道指認及現況業已為道路使用，將4米人行步道變更為8米計畫道路，以利地方通行及開發。		照市政府核議意見通過。
13	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更迭修正之。		併專案小組初步建議意見第十二點。
14	都市防災計畫	未訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容增訂。		併專案小組初步建議意見第九點。
15	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合計畫年期之延長，計畫內容之調正變更等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。		併專案小組初步建議意見第十三點。

註：1.表列面積除指明變更地號者，以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入，但部分變更土地面積較小，故計算至小數點以下第五位四捨五入。

3.凡本次未指明變更部分，以原計畫內容為準。

附表 2：逕向本會部陳情意見

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部 人 1	周 ○ 利	楠西都市計畫區東側(楠西段138-1、348、140、146、347)	<p>1. 有關陳情楠西都委會計畫10米河川區排水溝用地之防水災功能乙案。</p> <p>2. 因都市計畫已列案由溯溝排水溝規劃為河川區排水，即楠西區雨水下水道C幹線上游段排水溝區域內。由於此地段排水溝用地之防水功能乙案，查排水之整治系屬貴管，請逕依權責妥處。</p>	<p>懇請：</p> <p>1. 都發局專案小組依權責妥處，依據楠西區公所100年9月22日所建字第1000009416號函轉之陳情書及101年3月13日本市都市計畫委員會變更楠西都市計畫案，請都委會列入專案小組會議紀錄辦理。</p> <p>2. 變更案隸屬都市計畫範圍，建議變更溯溝溪水溝用地開闢為10米寬河川區（2.22公頃）</p> <p>3. 請各級都市計畫委員會參考審議「整治楠西區雨水下水道、河川區排水工程案」發揮治水功能，確保百姓生命安全。</p> <p>4. 請本市府水利局呈報備內政部、水利河川局、營建署配合10米河川區之發揮治水功能，俾使楠西區成為治水、零災情之好地方。成為觀光好勝地。</p>	<p>本案非屬都市計畫實質變更範疇，建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依101年12月27日本市都市計畫委員會第22次會議決議：「非屬都市計畫實質變更範疇，有關防災、防水災等事宜，另轉知水利局」。</p> <p>2. 都市計畫原已有留設10米排水溝用地，供作水利排水工程使用，惟尚未開闢使用，陳情人亦向水利單位提出說明。</p> <p>3. 本案非屬都市計畫變更範疇，有關防災、防水災等事宜，另轉知水利局。</p>	照臺南市政府核議意見。

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人2	楠○區公所	楠西都市計畫區宗教專用區二西側之非都市土地(楠西段15-5、15-6、15-9、15-10、15-11、15-12、15-13、15-14、15-21、15-22、15-23、15-24、15-25、15-26、15-27、15-28、15-29、15-30、227-1等19筆地號與中興段642、643、644、645、646、690-1、691、692-2、693、694、695等11筆地號及9229、9247部分未登	1. 楠西區屬西拉雅國家風景區曾文遊憩系統為風景區重要中心位置，亦是前往區內各遊憩節點之必經之處，包含永興吊橋、玄空法寺、江家古厝、梅嶺等。近年來，楠西區極力推動觀光產業，除完善原有遊憩景點外並積極開發或輔導區內潛力觀光據點，目前永興吊橋與玄空法寺為楠西區重要遊憩節點之一，每逢假日吸引眾多觀光人潮。 2. 永興吊橋與玄空法寺間之基地，目前楠西區公所提出之「楠西雲山生態園區計畫案」，本案推動可有效串連周邊既有景點，建構新興觀光遊憩區，成為觀光發展新亮點，且能增加區內遊憩活動據點，建構楠西區多元的休憩環境，提升居民生活品質。	1. 楠西區為重要潛力發展地區，地方急需本案規劃帶動地方觀光發展，提升經濟效益，擬將楠西都市計畫區宗教專用區二西側之非都市土地納入通盤檢討，並請內政部協助辦理「擴大楠西都市計畫」，進而帶動地方產業發展外，亦提升都市居民生活環境。 2. 目前正辦理變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)，藉此辦理擴大楠西都市計畫，有利於本案之推動。 3. 擴大楠西都市計畫變更分區建議 (1)公園用地：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案中其公共設施綠地面積不足，本擴大地區建議劃設公園用地，進而改善都市綠地面積外，亦增加都市生態基盤及都市居民休閒空間。 (2)停車用地：本擴大地區因處重要遊	建議酌予採納，擴大都市計畫位置示意圖，詳附圖1。 理由： 1. 永興吊橋緊鄰本計畫區範圍西側，為楠西重要觀光景點，現況停車場及道路狹小，造成假日環境紊亂。為有效引導該地區發展，並建立完善公共設施系統，爰納入都市計畫範圍予以管制。 2. 考量範圍完整性並配合現況及權屬，以公有土地為原則劃設為公共設施用地，並可補楠西都市計畫公園、綠地面積，提升公共設施服務水準。	本案暫予保留，另案辦理。 理由： 本案變更尚涉及需擴大都市計畫範圍，為避免零星變更影響土地整體利用，故暫予保留，並俟市政府研提具體可行方案後，再依程序辦理。

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		錄地)	<p>3. 本案基地位置已由西拉雅國家風景區設置公有停車場一處，然其位於非都市土地之一般農業區農牧用地上，且現況公有停車場空間使用不足及公共服務設施不足（如：公共廁所）之需求，因此急需周邊腹地之取得及合法使用。</p> <p>5. 另永興吊橋下已有商業聚集(自發性形成之攤販農產品展售)，然其位於非都市土地一般農業區農牧用地，考量商業聚集能有效帶動本區水果產業的能見度與銷售量。</p> <p>6. 刻正進行楠西都市計畫(第四次通盤檢討)，經查公共設施停車用地與綠地空間皆有所不足，藉由雲山計畫之興建配合辦理擴大楠西都市計畫，可有效舒緩對於停車空間需求，亦能提升</p>	<p>憩節點交接處，雖已開闢公有停車場一處，然停車空間仍顯不足，建議規劃停車用地，降低未來楠西觀光發展所產生之交通衝擊。</p> <p>(3)道路用地：原道路為6米道路，然為維持道路系統之完整性與降低未來楠西觀光發展所產生之交通衝擊，建議劃設12米計畫道路。</p> <p>(4)農業區：針對現有私人土地且現況為農作使用之土地，建議劃設農業區，除保留原農作使用外，可作為都市防災外，亦有效控制都市計畫之擴張。</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			公園綠地等公共設施面積。			
部 人 3	黃 ○ ○ 珠	楠西都市計畫西北側、中華路北側	<p>1. 玄空法寺為合法登記有案之寺廟，所處中興段690地號等農業區土地已於楠西都市計畫(第三次通盤檢討)變更為宗教專用區。並以回饋變更範圍30%之公共設施用地(包括道路用地及代金)。</p> <p>2. 目前玄空法寺西側有一處永興吊橋，目前寺方已利用該等開放空間、配合曾文溪系統整合留設藍、綠帶系統，並規劃設置散步道、自行車道，以提供假日休閒之休憩空間，提供居民與遊客舒適安全的休閒行車系統。</p> <p>3. 今為宗教事業之整體發展、相關服務設施之設置及促進土地有效利用，擬變更目前所處宗教專用區西南側與中華路(Ⅲ-6-12M)間之農</p>	考量未來寺廟發展的完整性及總體發展考量，建請將中興段697地號土地變更為宗教專用區。	<p>建議酌予採納，變更後使用分區示意圖，詳附圖2。</p> <p>1. 已於變更案第3案予以檢討變更。</p> <p>2. 有關變更範圍，依103年8月26日貴部都委會專案小組初步建議意見，請再次檢討變更範圍適宜性。經103年9月29日配合「『變更楠西都市計畫(第四次通盤)案』(變更案第三案)研議玄空法寺變更範圍及回饋方式可行性 研商會議」會議結論，以面積0.95公頃變更為宗教專用區，其餘變更為綠地(詳附圖2)。另變更回饋內容，建議修正為：</p> <p>(1)應自願捐贈變更後土地總面積40%作為公共設施用地，採部分捐贈土地部分繳納代金辦理回饋。部分捐贈土地為楠西段15-22、15-24與277-1等3筆地號，</p>	併變更內容明細表編號3案。

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>業區土地(地號：中興路697地號，面積10,943.84m²，所有權人：玄空法寺)為宗教專用區，並同意依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定及臺南市都市計畫委員會第22次會議決議回饋方式以繳納代金方式辦理。</p> <p>4. 未來玄空法寺將可連接都市計畫區內及區外遊憩景點(如永興吊橋、江家古厝、梅嶺風景區等)，藉以帶動臺南市東側山林觀光發展，並活絡產業活動並提升整體發展。</p>		<p>面積約0.6876公頃。部分繳納代金，代金計算方式：(變更後土地總面積*40%*捐贈當期公告現值*1.4)-(已經捐贈土地總面積*捐贈當期公告現值*1.4)。</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年內完成土地捐贈及代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」</p>	



附圖 1：變 3 案修正方案更示意圖

第 1 2 案：高雄市政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（後續應辦理事項變更內容明細表第十四案延長開發期程）案」。

說 明：

一、「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」，經提本會 101 年 1 月 17 日第 772 次會及 101 年 9 月 4 日第 787 次會完竣，其中有關變更內容明細表新編號第 14 案之決議略以：「…2. 本案如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。3. 本案於委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。」在案。

二、高雄市政府鑒於本案開發期限即將屆滿三年，為利市地重劃作業之繼續進行，該府遂分別於 104 年 9 月 15 日高市府都發規字第 10433661400 號函送資料報請延長開發期程到部，爰再提會討論。

決 議：本案同意延長開發期限以 3 年為限；惟為未來都市發展考量及確保計畫具體可行，請高雄市政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由

內政部逕予核定後實施；本次委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區，以符本會101年1月17日第772次會決議意旨。

八、散會：中午12時35分。