

## 內政部都市計畫委員會第 634 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 5 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由顏兼副主任委員萬進代理主席）。

紀錄彙整：陳幸宜

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 633 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區永公路245巷34弄部分路段住宅區、保護區為水溝用地計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更台北市中正區中正 297 號公園用地部分為寶藏巖歷史聚落風貌特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區豐年段一小段 478、479 地號土地農業區為保存區（農禪寺）主要計畫案」。

第 4 案：臺北市政府函為「配合中正國際機場聯外捷運系統工程變更臺北市沿線土地為聯合開發區（捷）主要計畫案」。

第 5 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」補辦公開展覽再提會討論案。

第 6 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分停

車場用地為機關用地)案」。

第 7 案：新竹市政府函為「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（土地使用分區及都市設計管制要點部分條文）案」。

第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫【停車場用地（停二）及部分寺廟區（廟一）為旅遊事業專用區】」案。

第 9 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（公—IV—2—30M配合五權西路三段拓寬工程特三號道路—工業37路段）」案。

第 10 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）主要計畫案」。

第 11 案：內政部逕為「變更台北水源特定區計畫（北勢溪部分）（北宜高速公路坪林行控中心專用道管制方法）案」再提會討論案。

第 12 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討—逕向本部陳情意見綜理表第4案部分）先行提會討論案」。

#### 八、臨時動議核定案件

第 1 案：台北縣政府函為「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合事業及財務計畫修正）配合修正主要計畫（有關部分計畫圖重製及捷運系統用地部分）案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第17案-變更為河道用地）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區永公路245巷34弄部分路段住宅區、保護區為水溝用地計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 12 月 30 日第 551 次會議審議通過，並准臺北市政府 95 年 4 月 19 日府都規字第 09577380600 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 2 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺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、本案法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款，請檢附相關認定文件或相關說明，納入計畫書敘明。

二、本案係屬變更主要計畫性質，計畫書「伍、事業及財務計畫」應修正為「實施進度及經費」，以符都市計畫法第 15 條之規定。

三、變更都市計畫圖「變更保護區為水溝用地」圖例有誤，請依「都市計畫書圖製作規則」予以修正。

第 2 案：臺北市政府函為「變更台北市中正區中正 297 號公園用地部分為寶藏巖歷史聚落風貌特定專用區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 94 年 12 月 20 日第 550 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 95 年 4 月 20 日府都規字第 09578169700 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺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、本案經臺北市政府認定為「配合直轄市興建之重大設施」及符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。

二、本案寶藏巖歷史聚落風貌特定專用區應於主要計畫書補充功能定位等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。

三、本案歷史聚落內巷道狹窄救災不易，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，規劃相關災害防救設施，並將最

近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。

- 四、本案係依文化資產保存法第 34 條規定，由臺北市政府擬具聚落保存發展計畫後，循都市計畫法有關規定變更為特定專用區，請將本案聚落保存發展計畫摘要內容，納入計畫書敘明。
- 五、為確保未來聚落再利用之公共安全，本計畫區歷史聚落消防安全設備改善，應按其使用類別，依照消防法規及「各類場所消防安全設備設置標準」有關規定辦理。
- 六、為避免爾後產生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區豐年段一小段 478、479 地號土地農業區為保存區（農禪寺）主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 94 年 12 月 20 日第 550 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 95 年 2 月 10 日府都規字第 09570059300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體陳情意見表。

六、案經本會 95 年 3 月 7 日第 628 次會議審決略以：「一、本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。二、本案專案小組審查時，應將合法及違章建築概況、開發強度、防洪排水、交通改善措施、環境影響、開發計畫等，列為重要審查事項，嚴守保存區之規劃意旨，避免大興土木開發建築，並請臺北市政府提供細部計畫草案供審議參考。」，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、楊委員重信、林委員俊興、洪委員啟東、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。復於復於 95 年 3 月 27 日召開專案小組會議，獲致具體審查意

見，並經臺北市政府95年5月12日府都規字第09578210900號函送修正主要計畫，並經彭召集人光輝確認，爰再提會討論。

- 決議：一、基於本案土地屬洪水平原、關渡平原開發政策未確定及未整體檢討規劃，以及避免其他類似現有宗教寺廟要求比照辦理等因素，本案如必須依文化資產保存法相關規定予以保存維護者，土地使用分區名稱應維持「保存區」，較為妥適。
- 二、本案請臺北市政府嚴守保存區之規劃意旨，避免大興土木開發建築，並以維護目前具有歷史意義之建築物及其必要性附屬設施為限，研提具體計畫內容及重新修正主要計畫書、圖送部，交由本會專案小組審查，獲致具體審查意見後，再提委員會議討論。
- 三、前開重新修正主要計畫書、圖內容，除應依前開決議文辦理外，請參考本會專案小組審查意見（臺北市政府處理情形詳附件）及下列各點意見修正，以利後續審議。
- （一）有關關渡平原區域排水系統規劃，以及本案開發後對於區域排水之影響，請再補充說明。
- （二）本案實質規劃構想包括土地使用、交通規劃、景觀與環境維護、都市防災等，以文字敘述為主，請再補充相關示意圖，以資明確

。

- (三) 有關景觀滯洪池位置、易致災地區與當地地形圖套疊據以規劃避難空間，以及具體交通改善計畫等，請納入計畫書補充敘明。

#### 四、其他：

- (一) 本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請臺北市政府依都市計畫法、建築法等相關規定辦理。
- (二) 有關宗教寺廟之都市計畫變更，請臺北市政府儘量納入該地區都市計畫通盤檢討案內辦理，避免個案變更造成法令適用疑義，並兼顧都市整體發展需要。



附件 本會專案小組95年3月27日第1次會議審查意見臺北市政府處理情形

審查意見	修訂內容	備註
本案係依文化資產保存法施行細則 56 之 1 條規定，由法鼓山基金會研提「法鼓山農禪寺整體風貌本存維護計畫」，經台北市古蹟審查委員會審查通過後，據以檢討變更都市計畫，建議除下列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書及檢附處理情形對照表送署，由本署都市計畫組先行查核，轉請召集人確認後，逕提委員會討論。	遵照辦理，已依據專案小組會議決議修正計畫書內容，詳如以下說明：	
（一）變更目的及理由：本案基地係東初老和尚當年為避免遭受迫害，將中國佛教會牌匾從大陸遷移至台灣禪修之地，深具歷史價值及文化意義，且農禪寺係屬台北市政府民政局輔導合法之寺廟，有關本案歷史價值之所在，以及農禪寺輔導合法化過程，請於計畫緣起加強補充敘明。	遵照辦理，已依專案小組指導意見修訂計畫書內容，增列本基地歷史意義及寺廟合法化辦理過程說明。	參見計畫書壹、計畫緣起(p.1)。
（二）法令依據：本案經台北市政府認定為「配合直轄市興建之重大設施」及符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。	本府除各類型經濟建設外亦積極推動文化建設工作，本基地深具歷史保存價值，兼有提身都市宗教文化生活之功能，故認定本案變更為可符合本府施政目標之重大設施，並已納入計畫書內敘明。	參見計畫書壹、計畫緣起(P.2)。
（三）土地使用及開發強度：依台北市政府於會中補充資料，本案建蔽率不大於 50%，容積率不得大於 120%，建築物高度不得超過 10.5 公尺，原則上與原計畫農業區可能之開發強度相當，未來開發量體不致過大，惟本案規定限制僅供宗教及社教設施使用，建議新計畫之名稱修正為「宗教專用區」，其中「入慈悲門」及「二層農舍」經登陸為歷史建築部分，應依文化資產保存法有關規定辦理。	一、遵照辦理，修訂計畫名稱為「宗教特定專用區」，並將於細部計畫內敘明建蔽率不大於 50%，容積率不得大於 120%，建築物高度不得超過 10.5 公尺。二、「入慈悲門」及「二層農舍」經登錄為歷史建築部分，應依文化資產保存法有關規定辦理之條文已納入計畫書內敘明。	參見計畫書案名及計畫書拾、其他第八點(P.9)。
（四）環境衝擊及都市防災 1. 為確保本案聯外道路交通順暢，法鼓山基金會同意於本案使用執照核發前，自行興闢完成本案基地向南延伸至大度路之聯外道路，但開道路應儘量避免影響鄰近地	1. 遵照辦理，已納入計畫書規定（並加註於本計畫書第拾點「其他」規定之第四條）。有關本基地南側聯外道路所需土	

<p>區農業生產環境。</p> <p>2. 本案基地除以架高方式處理，避免淹水時產生外部效果外，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，規劃相關災害防救設施。</p> <p>3. 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	<p>地已由法鼓山基金會取得。</p> <p>2. 遵照辦理，已納入計畫書規定。</p> <p>3. 遵照辦理，已納入計畫書規定。本案基地面積1.4公頃，未達5公頃面積故目前無須進行環境影響評估</p>	<p>參見計畫書陸、實質規劃構想第四點(P.6)。</p> <p>參見計畫書陸、實質規劃構想第四點(P.7)。</p>
<p>(五) 其他計畫書應修正事項：</p> <p>1. 有關本會95年3月日第628次會議決議文及初審意見，台北市政府已於會中補送處理情形(詳附表)及做簡報資料，除屬細部計畫內容者外，其餘有關發展構想、交通及停車規劃等相關內容，請考量納入計畫書敘明。</p> <p>2. 有關計畫書所提「法鼓山農禪寺整體風貌保存維護計畫」內整體規劃構想及周邊都市計畫情形等，請補充摘要說明。</p> <p>3. 計畫書「實施進度與經費」請針對實施內容再詳加說明，以避免產生本案有大興土木之虞。</p>	<p>1. 遵照辦理，已增列計畫書陸、「實質規劃構想」，針對土地使用、交通及停車規劃、景觀維護以及都市防災等內容補充說明。</p> <p>2. 整體規劃構想已補充說明於計畫書陸、「實質規劃構想」，周邊都市計畫情形。</p> <p>3. 前次提報主要計畫之實施經費係屬初估，已由法鼓山基金會重新檢討並列明細項。</p>	<p>參見計畫書陸、實質規劃構想(P.5-6)。</p> <p>參見計畫書陸、實質規劃構想(P.5-6)及肆、發展現況(P.4)</p> <p>參見計畫書玖、實施進度與經費(P.8)。</p>
<p>(六) 細部計畫及都市設計應注意事項：</p> <p>1. 本案係農業區變更，仍有適當之回饋措施，請於擬定細部計畫時，劃定適當比例之公共設施用地或提供公益性空間，開放供公眾使用，以符合社會公平原則，並提升都市環境品質。</p> <p>2. 本案未來規劃設計時，應將透水性鋪面、滯洪功能、儘量符合綠建築相關指標等納入考量。</p>	<p>1. 遵照辦理，已納入計畫書規定。</p> <p>2. 本案擬訂細部計畫時將規定變更基地需設置面積不小於1400平方公尺之公共開放空間，由土地所有權人認養管理，開放公眾使用。</p> <p>3. 將於細部計畫都市設計管制相關規定內敘明未來規劃應採透水性鋪面，設置景觀化滯洪池、並盡量符合綠建築相關指標等規定。</p>	<p>參見計畫書拾、其他第六點說明(P.9)。</p> <p>參見計畫書拾、其他第七點說明(P.9)。</p>
<p>(七) 後續辦理程序：本案為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟台北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>將遵照辦理。</p>	

附表 本會 95 年 3 月 7 日第 628 次會議決議文臺北市政府處理情形對照表

審查意見與課題	規劃單位回應
<p>壹、內政部都委會初研意見</p> <p>一、本案經臺北市政府認定為「配合直轄市興建之重大設施」及「符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請將相關說明，納入計畫書敘明。</p>	<p>本案主要依據「文化資產保存法施行細則」第 56 條之 1，檢討變更為「保存區」。（辦理流程與參考法令詳如附件一）（略）</p> <p>法鼓山農禪寺因其歷史文化意義，於民國 93.7.19 經台北市文化局登錄農禪寺為市定歷史建築（詳附件二公告函及審查記錄）（略）。</p> <p>為維護歷史建築及其周邊景觀風貌，寺方依市府文化局要求提送《法鼓山農禪寺整體風貌保存維護計畫》於民國 94 年 1 月 14 日經古蹟委員會審議通過。（詳附件三審查記錄）（略）。</p>
<p>二、有關計畫書所提「法鼓山農禪寺整體風貌保存維護計畫」、本案未來發展構想、交通動線及周邊都市計畫情形等，請補充說明。</p>	<p>變更基地未來僅限宗教及社教設施使用，建築物高度嚴格管控，不超過 10.5 公尺及三層樓。考量交通課題，將於基地南側土地自設 8 米以上連外道路及公用停車場，詳細如後說明。</p>
<p>三、本案請於擬定細部計畫時，劃設適當比例之公共設施用地，開放供公眾使用，以提昇都市環境品質。</p>	<p>已於細部計畫內規範於基地東北側現有優值開放空間所在區位指定留設公共開放空間，面積不小於 1000 平方公尺，可提供周邊社區及市民使用。</p>
<p>貳、內政部都委會審議決議</p> <p>本案於專案小組審查時，應將合法及違章建築概況、開發強度、防洪排水、交通改善措施、環境影響、開發計畫等列為重要審查事項，嚴守保存區之規劃意旨，避免大興土木開發建築並請臺北市政府提供細部計畫草案供審議參考。</p>	<p>茲就委員會審議決議，依據《法鼓山農禪寺整體風貌保存維護計畫》內容簡述變更基地整體風貌維護構想如下：</p> <p><b>1. 歷史保護與整體風貌改善</b></p> <p>文化局登錄歷史建築，保存「二層農舍」及「入慈悲門」外，亦希望維護整體宗教氛圍及市民精神生活空間。由於變更基地自五 0 年代末期起長年使用，建物現況老舊窳陋，遇有中外貴賓參訪或信眾法會聚集均有所不便，故希望能進行歷史建築保護再利用，並以先建後拆方式逐步更新現有建築。</p> <p>未來對於歷史建築與週邊環境進行整體考量，</p>

	<p>週邊更新建築物之高度、量體、區位均進行嚴格管控。</p> <p>新建建築物之外牆造型及色彩，應與「開山農舍」等保存歷史建築協調配合，建築物以斜屋頂為原則，鄰接歷史建築部分之量體與造型並應漸次退縮。</p> <p><b>2. 合法及違章建築概況</b></p> <p>變更基地內建築自民國五〇年代起逐步興建，自初期以農禪為主傳承漢傳佛教，逐步發展為目前台北地區市民宗教生活重要場所，目前使用內容包括：大殿、禪堂、講堂等活動空間以及寮房、齋房與香積廚等必要服務附屬設施，詳附件四說明（略）</p> <p><b>3. 開發強度</b></p> <p>基地現況建蔽率為 55.5%，容積率為 143%，為延續基地整體宗教氛圍並考量合理使用，擬以建蔽率為 50%，容積率 120%為開發強度，並限制僅供宗教及社教設施使用。</p> <p><b>4. 防洪排水及環境影響</b></p> <p>因受大度路開闢影響，本寺建築基地與大度路約有 3-4 公尺高差，未來擬以大度路以架空方式做為基地地面更新老舊房舍，惟建築物實際基地高程仍與社區基地高程相近，不發生基地排水影響周邊之狀況。</p> <p>未來變更基地擬以「架高方式」而非以「填土方式」更新現有建築，不會造成周邊基地淹水，亦不影響整體排水功能。於污水處理方面未來擬於基地西南側設置小型污水處理設施。基地周邊均規劃五公尺隔離綠帶降低環境影響</p> <p><b>5. 交通改善措施</b></p> <p>1. 由農禪寺負責興闢變更基地南側 8-10 公尺連外道路，連通至大度路，取代與現有大</p>
--	---

	<p>業路 65 巷成為主要連外道路，以因應交通需求。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 由農禪寺於基地南側興闢停車場，將基地停車需求予以內部化滿足。</li> <li>3. 本寺距捷運站僅 1000 公尺，未來可規劃接駁巴士往返於大業路 65 巷口、捷運站間，以鼓勵市民與信眾使用大眾運輸工具。</li> <li>4. 法會期間增派義工維持交通秩序，確保周邊車流順暢。</li> </ol> <p><b>6. 開發計畫</b></p> <p>本次提報主要計畫中有關事業與財務計畫中所列經費僅為概估，其經費包括下列項目，並非僅為建築開發經費：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物更新費用</li> <li>2. 歷史建築維護費用</li> <li>3. 連外道路公眾停車場闢建經費</li> <li>4. 未來展示空間及室內裝修費用等</li> </ol> <p>短期擬推動歷史建築維護再利用，中長期進行保存區風貌維護與整治，並設置連外道路與公用停車場，以期延續本基地宗教文化與歷史氛圍。</p> <p>有關整體規劃構想說明後附簡報資料（略）</p>
--	--

第 4 案：臺北市政府函為「配合中正國際機場聯外捷運系統工程變更臺北市沿線土地為聯合開發區（捷）主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 8 月 10 日第 545 次會議審議通過，並准臺北市政府 94 年 9 月 23 日府都規字第 09421472500 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

六、案經本會 94 年 11 月 1 日第 620 次會議決議略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」。

七、本案經簽奉核可由馮委員正民(召集人)、李委員永展、楊委員龍士、陳委員麗春、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並於 94 年 11 月 22 日及 95 年 1 月 26 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，提經本會 95 年 3 月 7 日第 628 次會議決議略以：「本案請臺北市政府依下列各點及本會專案小組審查意見（如附錄）辦理，並重新修正主要計畫書、圖後，再行報部提會討論。……」。

八、案經臺北市政府95年5月16日府都規字第09578216600號函檢送修正計畫書、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審查意見（如附錄）通過，並退請臺北市政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、有關本案臺北市政府與交通部臺灣鐵路管理局應就本案土地開發取得方式、雙方開發利益分配等相關細節簽訂協議書或行政契約部分，臺北市政府應於報部核定前完成簽訂程序，並將相關證明文件納入都市計畫書，以利查考。

二、據市府列席代表說明，台北車站特定專用區之開發強度，係在總量管制下，將各區塊之發展容積作適當之調配。本案及周邊地區未來規劃、開發時，均應謹守此一原則，避免過度開發造成之擁擠效應，並確保臺北市之門戶意象及都市環境品質。

三、據交通部列席代表說明，臺鐵局管有土地參與本案交通建設開發，其法令依據係援引大眾捷運法第7條，該條條文內容有關「主管機關開發之公有土地及因開發所取得之不動產，其處分、設定負擔、租賃或收益，不受土地法第25條、國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制。」之規定，已明確排除國有財產法第

28條之限制，應已無法令競合之疑義。

**【附錄】 本會專案小組審查意見**

本案除下列各點外，其餘原則同意照臺北市政府核議意見通過。

- (一) 為配合「中正國際機場聯外捷運系統工程」預訂將於 95 年 6 月進場施作連續壁工程之時程需要，且臺北市政府與臺灣鐵路管理局對本案之土地開發取得方式及雙方開發利益分配已取得初步共識，待進一步就相關細節協商及簽訂協議書或行政契約後，即可執行，爰本案原則同意照臺北市政府所送變更主要計畫內容通過，至有關土地開發取得方式及雙方開發利益分配部分，原則同意照臺北市政府於會中補充之處理情形辦理，惟為兼顧臺北市政府及臺灣鐵路管理局雙方權益及避免日後衍生計畫執行爭議，應請市府與臺灣鐵路管理局雙方儘速就本案土地開發取得方式及雙方開發利益分配內容相關細節進行協商，並簽訂協議書或行政契約，以利後續開發工作之順利推動。
- (二) 本案如經本會審定後，應於報部核定前完成協議書或行政契約簽訂程序，並將相關證明文件納入都市計畫書，以利查考。
- (三) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。
- (四) 計畫書應修正事項：本案主要計畫變更內容原計畫應屬



「商業用地」，變更計畫內容應請查明補正。

(五) 其他建議事項：

- 1、未來臺北市政府與臺灣鐵路管理局就後續協議書或行政契約簽訂相關事宜進行協商時，建議雙方均能以單一窗口方式進行協調與聯繫，避免多方重複溝通，造成不必要誤解而延宕本案執行進度。
- 2、本案臺北市政府與台灣鐵路管理局之開發利益分配，建議可考量以未來實際可開發之樓地板面積（包括聯合開發及設置停車空間獎勵部分）代替容積率作為計算單位，以符實際。
- 3、有關台灣鐵路管理局工會團體對本案開發後，臺北市政府可能從中獲得較多開發利益之誤解，建請台灣鐵路管理局主動向內部員工及工會團體說明釐清，以利本案後續能順利推動

(六) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
1	<p>交通部臺灣鐵路管理局 94 年 10 月 11 日函為「配合中正國際機場聯外捷運系統工程變更臺北市沿線土地為聯合開發區（捷）主要計畫案」，因臺北市政府與該局協商尚未達成共識，且未就「臺北車站特定專用區」整體開發規劃，提出異議聲明：</p> <p>「一、依據臺北市政府 94 年 9 月 23 日府都規字第 09421472500 號函辦理。</p> <p>二、查臺北市政府自 93 年 11 月接辦『中正國際機場聯外捷運系統』臺北段工程規劃案，於 94 年 3 月起始就本局管有之 D1 東半街廓用地與本局展開協商土地開發等事宜，全案僅止於交換意見，北市府捷運局卻在尚未達成共識之際，即就該局開發需求，逕自將本局經營之 D1 東半街廓一般商業區變更為聯合開發區（捷），嚴重損及本局權益，合先敘明。</p> <p>三、復查北市府已修訂『大眾捷運法』，並著手修改『大眾捷運系統土地開發辦法』意圖廢止聯合開發之規定，由主管機關全部取得開發用地並主導開發事宜，將本案商業區變更為聯合開發區（捷）實相互矛盾，惟聯合開發用地並非機場捷運</p>	併審查意見 (一)、(二)、(五) 辦理。

	<p>建設之直接條件，該局未就捷運建設及都市發展作整體考量，僅針對土地開發需求先行辦理變更，此舉甚欠妥適。</p> <p>四、又查『臺北車站特定專用區』目前除『機場聯外捷運系統』規劃外，尚有『台北捷運系統松山線』、『中正機場聯外捷運系統』、『國家重要門戶計畫』、『臺灣博物館系統』、『中央車站及中央公園規劃構想』等重大計畫，彰顯各界對本特定區未來發展期盼甚殷，歷年行政院及經建會指示如下：</p> <p>(一) 行政院 87 年 4 月 29 日都(87)字 1935 號函：『臺北車站特定專用區應整體規劃…』。</p> <p>(二) 行政院 88 年 7 月 8 日臺八十八內字第二六六三三號函：『…為妥善運用本區的開發規模，應採整體規劃、整體開發方式辦理。各公有地的主管機關以往分回土地、各自開發的做法應暫予凍結。…』。</p> <p>(三) 行政院 93 年 11 月 11 日院臺文字第 093004372 號函審查『觀光客倍增計畫-重要交通門戶環境改善專案計畫案』指示：『…臺北車站為臺北市最重要之交通節點，為處理本地區之都市景觀及交通問題，應優先從都市計畫及都市設計進行整體規劃著手，故…除周邊交通機能整合計畫外其餘各項計畫均先暫緩辦理…』</p> <p>(四) 經建會 94 年 3 月 17 日都字第 09400001010 號函『台北車站專用區 D1 (西)、E 區用地，北市府於 8 個月內完成都市計畫送該府都市計畫委員會審核通過，並於 94 年底完成內政部都市計畫委員會通過為目標，臺鐵局配合都市計畫三年內完成舊宿舍拆除及土地開發』。</p> <p>五、鑑於『臺北車站特定專用區』未有完善之都市計畫，致十餘年來都市景觀窳陋及發展停滯，目前進行規劃之公共建設均涉及本局經管之 D、E 土地，『中正機場聯外捷運系統』之土地開發僅為其中一環，國家重大交通建設本局當配合辦理，惟應在協商達成共識後再併入都市計畫整體規劃辦理後續作業，以免滋生爭議影響政府形象。」</p>	
2	交通部 94 年 11 月 1 日交路(一)字第 0940012552 號函重申臺鐵局陳情意見，本案因臺鐵局與臺北市政府尚須協商以達共識，且關係臺鐵局土地管理機關權益甚深，亦影響臺北車站特定專用區總體發展，建請在都市計畫及交通整體規劃並兼顧臺鐵局基本權益等考量下成立專案小組調處。	併審查意見 (一)、(二)、(五)辦理。
3	交通部臺灣鐵路局 95 年 1 月 23 日鐵產開字第 0950002036 號函表示臺北市政府辦理「配合中正國際機場聯外捷運系統工程變更臺北市沿線土地為聯合開發區(捷)主要計畫案」提報有關本局管有之 D1 用地(東半街廓)土地開發權益分配過程等事宜，雖該府與本局經多次協商，惟雙方就土地開發權益分配尚未達成共識且未簽訂協議書，因為塑造國家門戶及百年之計，本局正審慎評估中。	併審查意見 (一)、(二)、(五)辦理。

第 5 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」補辦公開展覽再提會討論案。

說明：一、本部為辦理本特定區計畫第一次通盤檢討，以 94 年 3 月 28 日內授營都字第 09400825152 號函請屏東縣政府依法辦理公开展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署市鄉規劃局 94 年 5 月 24 日市二字第 0941000623 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 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、公开展覽及說明會：94 年 4 月 8 日至 94 年 5 月 7 日分別在屏東縣政府、東港鎮公所及林邊鄉公所公告欄公开展覽 30 天，並於 94 年 4 月 20 日上午 10 時整及下午 2 時整，分別假東港鎮公所及林邊鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 94 年 4 月 8、9、10 日民眾日報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、洪委員啟東、邱委員文彥、吳委員萬順（接任張委員元旭）等 6 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，復經專案小組於 94 年 6 月 22 日、

9 月 8 日、10 月 5 日（含現場勘查）、10 月 24 日、10 月 26 日召開 5 次審查會議，獲致具體審查意見，提經本會 94 年 11 月 29 日第 622 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．」，其中專案小組審查意見略以：「．．．本案擬變更內容超出公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，原則同意變更；否則，應再提會討論。．．．」。

八、案經本部營建署市鄉規劃局 95 年 4 月 25 日市二字第 0951000448 號函送補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下表外，其餘依照本會 94 年 11 月 29 日第 622 次會議決議文通過，並退請規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會決議
1	陳情人：李明家 地點：變電所用地	<p>1. 變電所用地與原都計畫(公位)不符。此變阻道水將近生命全。</p> <p>2. 興建所產及渠，附近安。</p> <p>3. 變電地持地無建另興電所。</p>	建請變更變電所用地位置。	<p>1. 本案非屬本公開展且前經94年11月29日都委會決議請估如都之請司文，計所並公94年9月來，及地量維畫仍計。議開會辦理。</p> <p>2. 建議上委辦理。</p>	本案同意依規。本單位(市鄉規劃局)意見陳情未請妥溝通說明。
2	陳情人：陳竹元等104人 地點：遊憩區及四號道路	<p>1. 遊憩區已房為有權益。臨海，邊。</p> <p>2. 現海，邊。</p>	<p>1. 變更遊憩區住宅利居住使用。並發展於遊憩區。</p> <p>2. 變更為，舍建，方。遊增，</p>	<p>1. 本案前經94年11月29日都委會決議：(1)有關事項將住加</p>	本案同意依規。本單位(市鄉規劃局)意見陳情未請妥溝通說明。

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	市鄉規劃局處理意見	本會決議
		<p>口西至東 港鎮南平 里大海鵬灣 出線口，數 全公長里，供 均無可車輻 大駛之銜，風 行道路颶浪 接如遇節海 如季節毀防 沖堤岸時以 堤將難進 行搶修。</p> <p>3. 崎峰社區 活動中原屏 前係及屏路 128及處二 128-1道加 之，會因有 處，彎寬公 路為20尺 車之流也 將增增加 動中活 近交 危險 進而 活動 之。</p>	<p>灣堤交利節毀，民產 環至之以季損修居財 接路間，風岸搶護命安 連道防通颶堤之維生之 安全。</p> <p>3. 四號道路 改至污二 污場水理 崎南側沿 排峰社區 側水溝北 路產業道 地公規土 接環灣 路，以 免二處 道造避 動中交 近險通 危。</p>	<p>設施服務 水準降建 等，持原議 維畫。關建 (2) 有事二議 基於擬增 設道可 能造成 通安全 慮及疑 其影響 權益主 議維建 計持原 畫。</p> <p>(3) 有關建 事項三部 依本署(市 建局)會中 提變更容 畫內通 過。</p> <p>2. 因陳情內 容並建無新 增項，議事 議，故建 開，依上 會部決委 理議辦。</p>	
3	陳情人：趙連財 地點：南平里、嘉蓮里海堤	幾次颶風來襲，沖壞南平里海堤內，導致海水侵入，造成財產生命損失。	建議鵬管處及管單位增寬現建築海堤，以保障居民安全。建議相關單位增建防風牆，並保障財產安全。	建議內容非屬都市計畫，建議請水處參考。建議內容非屬都市計畫，建議請水處參考。	本案非屬本會管轄，建議請水利部、交通部、國庫局、風景區管理局及屏東縣政府參處。

第 6 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分停車場用地為機關用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 95 年 3 月 23 日第 93 次會議審議通過，並准高雄縣政府 95 年 5 月 4 日府建都字第 0950084772 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

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

一、本案係由高雄縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定自行認定為該縣興建之重大設施，請該府補附相關證明文件並納入計畫書敘明，以利查考。

二、請補充本案擬設置烏松鄉消防分隊之服務救災範圍，並納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書請補充「變更都市計畫審核摘要表」，以利查考。

第 7 案：新竹市政府函為「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（土地使用分區及都市設計管制要點部分條文）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 95 年 3 月 9 日第 157 次會議及 95 年 3 月 28 日第 158 次會議審議通過，並准新竹市政府 95 年 5 月 8 日府都計字第 0950042823 號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。



第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫【停車場用地（停二）及部分寺廟區（廟一）為旅遊事業專用區】」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 95 年 3 月 6 日第 184 次會議審議通過，並准南投縣政府 95 年 5 月 15 日府建都字第 09500920160 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體意見審議綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投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、請補充本次變更內容及未來開發構想與行政院核定之「觀光客倍增計畫—日月潭旅遊線計畫」間之具體關係，並納入計畫書中，以利查考。

二、本次變更將減少停車場用地，關於是否將造成本地區停車供給不足之問題乙節，據南投縣政府列席代表說明，本案變更後細部規劃之停車空間較原停車空間多；惟為避免未來本計畫開發後造成停車供給不足之問題，請南投縣政府審慎評估未來本計畫開發後所衍生之停車需求，若變更後之

停車空間有不足之情形，則應納入將來興建旅館時之附帶規定中補足。

三、請補充本次變更之旅遊事業專用區具體之規劃構想與內容、購物中心之發展定位及規劃位置、開發及經營管理單位等事項，並納入計畫書中，以利查考。

四、本次變更係為改善環境景觀並興建購物中心提供當地攤販進駐，未來本地區相關建設完成後，請南投縣政府及交通部觀光局日月潭國家風景區管理處加強建築管理與景觀維護，避免有購物中心與攤販鄰立併存之情形發生。

第 9 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫(公—IV—2—30M配合五權西路三段拓寬工程特三號道路—工業37路段)」案。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 95 年 3 月 23 日第 214 次會議審議通過，並准台中市政府 95 年 4 月 28 日府都計字第 0950080836 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 10 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）主要計畫案」。

說明：一、本案前提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次決議略以：「本案准照本會專案小組審查意見通過，並退請台中市政府依照辦理」，其中專案小組審查意見(一)之 1 略以：「…依都市計畫法第 7 條第 1 款規定，主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，有關本案主要計畫是否確有變更之必要，應請台中市政府就當地都市發展情形、公眾利益、整體居住環境品質、公共設施服務水準等因素審慎評估確定，如有需要，應以台中市政府名義提出」有案，案經台中市政府敘明本案係基於台中市都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則，為提升整體居住環境品質及土地利用價值，修正計畫書圖再提經該市都市計畫委員會審議通過後重新報核在案。

二、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何前委員東波(召集人)、李委員素馨、楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員碧瑩及張前委員元旭(地政司代表)等 6 位組成專案小組，嗣因部分委員任期屆滿卸任，經簽奉核可由楊委員龍士(召集人)、李委員素馨、洪委員啟東、賴委員碧瑩、馮委員正民、吳委員萬順（配合本部地政司代表調整變更）等 6 位委員組成專案小組，於 94 年

8月12日、95年2月9日召開2次專案小組審查會議，研獲具體審查意見。

三、嗣准台中市政府95年5月8日府都計字第

0950062358號函檢附依本部都委會專案小組審

查意見修正之計畫書、圖報部，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審查意見（如附錄）通過，並退請台中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、本案審核摘要表及計畫書第1頁引據之法令依據

「二、『變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、擴大第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案』之變更內容綜理表編號第8案」，因非屬本案變更之法令依據，予以刪除，如有需要，請於計畫書中適當章節內敘明或以附件方式納入計畫書中，以資妥適。

二、計畫書第33頁事業及財務計畫表中有關「機關用地」部分，因非屬市地重劃共同負擔之公共設施項目，爰請台中市政府修正其建設經費來源。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案前提經本會94年9月6日第616次決議略以：

「本案准照本會專案小組審查意見通過，並退請台中市政府依照辦理」，其中專案小組審查意見(一)之1略以：「

…依都市計畫法第 7 條第 1 款規定，主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，有關本案主要計畫是否確有變更之必要，應請台中市政府就當地都市發展情形、公眾利益、整體居住環境品質、公共設施服務水準等因素審慎評估確定，如有需要，應以台中市政府名義提出」在案，案經台中市政府敘明本案係基於台中市都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則，為提升整體居住環境品質及土地利用價值，修正計畫書圖再提經該市都市計畫委員會審議通過後重新報核，經與會委員及機關代表討論後，建議本案原則同意變更，並請台中市政府就下列各點審查意見補充修正相關資料到署後，逕提委員會審議。

(一)本案援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明，以利查考。

(二)本案係由台中市政府依據本會第 616 次決議事項以「台中市政府」之名義提出個案變更主要計畫案，未來經核定發布實施後，應再配合擬定細部計畫，必要時，可由台中市政府主動辦理細部計畫之擬定，以杜紛爭。

(三)編號變三案有關將機關用地變更為住宅區，改於計畫區東南側增設社教用地乙節，查「社教用地」或「機關用地」並非屬市地重劃共同負擔之項目，惟據台中市政府列席代表表示，該用地將以計畫區內之公有土地優先指配後提供使用，爰原則同意劃設區位之調整

；惟就地方都市發展實際需要並考量本地區未來將形成一完整之鄰里單元，劃設為「機關用地」較能符合當地未來發展及居民使用之需求，爰建議將「社教用地」修正為「機關用地」。

- (四)本案係以台中市政府之名義提出個案變更，爰計畫書中有關「本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府」乙節，建議予以刪除，以避免引起紛爭與誤解，並資妥適。
- (五)編號變三案有關「文中用地變更為文小用地」乙節，請補充說明本計畫附近地區有關文小劃設與開闢及學區劃分等情形，並納入計畫書中載明，以利查考。
- (六)防災計畫部分，請補充說明有關避難據點及防災道路系統之示意圖說，以及筏仔溪流域潛在淹水地區之因應措施。
- (七)請台中市政府補充變更範圍坵塊坡度圖、基地周邊地區計畫內容及發展情形等相關圖說，並適度納入計畫書中，以利查考。
- (八)本案變更計畫部分內容有與原公開展覽略有出入，為不影響人民權益，請台中市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與

本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(九)計畫書及其他建議事項：

1. 計畫書審核摘要表中有關變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名乙欄載明「林茂己等 700 人」乙節，因本案係以台中市名義提出之個案變更，建議修正為「台中市政府」，以避免引起紛爭與誤解。
2. 計畫書第 20 頁實施進度及經費中有關「自辦市地重劃」乙節，考量本計畫案係以台中市政府名義所提之主要計畫變更案，後續有關以市地重劃開發可由台中市政府「公辦」或鼓勵私人團體「自辦」，並應依相關法令規定辦理，不宜於計畫書中載明；是以，建議「自辦」一辭刪除，以避免引起紛爭與誤解。
3. 計畫書第 22 頁事業及財務計畫表中有關主辦單位乙節，建議修正為「重劃會或台中市政府」，以避免引起紛爭與誤解；另原「社教機構用地」除配合審查意見(三)修正為「機關用地」外，因非屬市地重劃共同負擔之項目，爰請台中市政府修正其土地取得方式及經費來源。
4. 請台中市政府補充修正計畫書中各示意圖有關本案變更範圍周邊之現行都市計畫土地使用分區及公共設施劃設情形，以利了解本案變更內容與主要計畫之關係與合理性。



5. 未來本計畫公園(99)用地開發興建時，請台中市政府配合保存區(10)之整體景觀風貌及周邊環境之調和事項。

(十)變更內容綜理表部分：

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審 查 意 見
		原 計 畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變一	福科路以北	住宅區 (0.1472) 公園用地 (0.1079) 道路用地 (0.2035) 道路用地 (0.1070)	道路用地 (0.1472) 道路用地 (0.1079) 住宅區 (0.2035) 公園用地 (0.1070)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m <sup>2</sup> ~300 m <sup>2</sup> 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m <sup>2</sup> 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。	建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過： 1. 變更理由一請加強補充說明，以利查考。 2. 計畫區西側安和路應維持現行主要計畫 25 公尺之寬度，並請配合修正計畫圖。 3. 依審查意見(四)辦理，修正變更理由。 4. 變更理由請補充說明高速鐵路對本計畫區之影響，並於計畫書、圖中適度表達高速鐵路之位置及示意圖說。
變二	福科路以南至中港路以北	住宅區 (0.2326)	廣場兼停車場用地 (0.2326)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前	建議除下列各點外，其餘照市府核議意見

		住宅區 (0.4896) 公園用地 (0.3209) 公園用地 (0.1336)  公園用地 (0.2572) 道路用地 (0.1498)  道路用地 (0.0382) 道路用地 (0.6390)	道路用地 (0.4896) 住宅區 (0.3209) 廣場兼停車場用地 (0.1336) 道路用地 (0.2572) 廣場兼停車場用地 (0.1498) 公園用地 (0.0382) 住宅區 (0.6390)	面積介於 150 m <sup>2</sup> ~300 m <sup>2</sup> 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m <sup>2</sup> 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。	通過： 1. 變更理由一請加強補充說明，以利查考。 2. 依審查意見(四)辦理，修正變更理由。 3. 請補充說明本地區增設 10 公尺道路之變更理由。
變三	中港路以南，朝馬路以北，安和路以東	住宅區 (0.3813) 住宅區 (0.1329) 住宅區 (0.8215) 住宅區 (0.3768) 文中用地 (0.0071) 文中用地 (1.5585) 文中用地 (0.2937) 文中用地 (0.2913) 文中用地	文小用地 (0.3813) 公園用地 (0.1329) 道路用地 (0.8215) 社教用地 (0.3768) 住宅區 (0.0071) 文小用地 (1.5585) 公園用地 (0.2937) 道路用地 (0.2913) 社教用地	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m <sup>2</sup> ~300 m <sup>2</sup> 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m <sup>2</sup> 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、原主要計畫規劃之機關用地經查確無使用需求，然本計畫區未來之發展足可形成鄰里單元，因此將機關用地變更為住宅區，並於商業區西側規劃一處社教機構用地，以提昇社區環境及服務品質。 三、中港路以南高速鐵路與住宅區	建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過： 1. 查本地區尚無變更理由一「…計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正」之情形，請台中市政府查明修正。 2. 依審查意見(三)、(四)、(五)辦理

		(0.0891) 道路用地 (0.3002) 道路用地 (0.7846) 道路用地 (0.8377) 道路用地 (0.1341) 機關用地 (0.5805) 機關用地 (0.1979) 廣場兼停車場用地 (0.6876) 廣場兼停車場用地 (0.1182)	(0.0891) 文小用地 (0.3002) 公園用地 (0.7846) 住宅區 (0.8377) 社教用地 (0.1341) 住宅區 (0.5805) 道路用地 (0.1979) 住宅區 (0.6876) 道路用地 (0.1182)	<p>間之公園寬度僅 12 公尺，因此增加公 127 之面積，增加高速鐵路與住宅區間之寬度，降低高速鐵路對住宅區之干擾，提昇居住品質。</p> <p>四、因應中科開發，本區域需增加一所小學用地，因文小 79 用地取得經費龐大，因此變更文中 44 用地為文小用地，也疏解本區域學童就學之問題。</p> <p>五、原公 89 及公 127 西側道路距中港路交流道匝道過近，因此將其規劃為 10M 計畫道路並調整路型，降低社區交通量對中港路及交流道匝道之衝擊。</p> <p>六、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。</p>	<p>，並修正變更理由。</p> <p>3. 變更理由請補充說明高速鐵路對本計畫區之影響，並於計畫書、圖中適度表達高速鐵路之位置及示意圖說。</p> <p>4. 請補充「廣場兼停車場用地」區位調整之變更理由，以利查考。</p>
變四	中港路以南，朝馬路以北，安和路以西	住宅區 (0.0177) 住宅區 (0.4573)  住宅區 (1.3588) 住宅區	商業區 (0.0177) 廣場兼停車場用地 (0.4573) 公園用地 (1.3588) 道路用地	<p>一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m<sup>2</sup>~300 m<sup>2</sup>之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m<sup>2</sup>以下之土地所有權人，提昇日後土地利用</p>	<p>建議除下列各點外，其餘照市府核議意見通過：</p> <p>1. 查本地區尚無變更理由一「…計畫道路採用斜</p>

		(0.7498) 商業區 (0.5701) 商業區 (0.2115) 公園用地 (0.4446) 公園用地 (0.2774) 公園用地 (1.1759) 道路用地 (0.1088)  道路用地 (0.2779) 道路用地 (1.0097) 道路用地 (0.4433)	(0.7498) 住宅區 (0.5701) 道路用地 (0.2115) 商業區 (0.4446) 道路用地 (0.2774) 住宅區 (1.1759) 廣場兼停車場用地 (0.1088) 公園用地 (0.2779) 住宅區 (1.0097) 商業區 (0.4433)	價值。 二、原主要計畫規劃之機關用地經查確無使用需求，然本計畫區未來之發展足可形成鄰里單元，因此將機關用地變更為住宅區，並於商業區西側規劃一處社教機構用地，以提昇社區環境及服務品質。 三、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。	交方式規劃，造成街廓不方正」之情形，請台中市政府查明修正。 2. 依審查意見(四)及(九)之 5 辦理，並修正變更理由。 3. 變更理由請補充說明本案「住宅區變更為公園用地」之環境地形因素，以利查考。 4. 請補充「廣場兼停車場用地」區位調整之變更理由，以利查考。
--	--	--	---	--	---

(十一)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會專案小組意見
逕 1	台中市普華自辦市地重劃區籌備會黃建民 台中市整體開發單元一地區 (依據台中市政府 94.8.8 府都計字第 0940139941 號函轉陳情人意見辦理)	建議撤回「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)主要計畫案」重審再議，並立即補足辦理本籌備會原申請「細部計畫」公展日期後，兩案併提台中市都委會重審，以示	1. 本開發區是台中市 93 年 6 月 16 日原後期發展地區公告民間開發 14 區中之一，係最早進入法定開發程序之一區，兩細部計畫案，因有四個開發商成立籌備會，為了公平合法及保障台中市民之權益，為避免將來其他 13 個開發商均要變更主要計畫，減少公設用地，增加利潤，降低社	本案業經台中市政府敘明本案係基於台中市都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則，為提升整體居住環境品質及土地利用價值，修正計畫書圖並經台中市都市計畫委員會審議完竣後重新報核，爰

		<p>公平及合法，並保障台中市民之權益。</p>	<p>區服務水準，本案應有通案性之處理原則，故宜先撤回再審。</p> <p>2. 關於本開發區內地主參與不同重劃籌備會之同意文件，就屬「契約行為」或「委任行為」尚未釐清，台中市政府即草率接受「安和重劃區」申請之細部計畫及主要計畫之自行擬定申請案，有失公平，及圖利之嫌，降低公設用地損害全台中市民之利益應即撤回再審。</p> <p>3. 台中市政府曾將本會細部計畫案與「安和案」併案審查，在審查過程中行政程序超乎正常的快，枉顧台中市民提升住的品質權利。將本會提出之細部計畫案全部擱置，且又替「安和案」提出主要計畫之變更申請，實不公平又不合理，應該從長計議撤回再審。</p> <p>4. 本次「安和案」之主要計畫變更，實質降低公設 2.7 % 之用地負擔，開發商可增加約 5 億元之獲利，地主及台中市民卻要遭受生活品質降低之苦，實無公益及良心。應即撤回再審。</p> <p>5. 本會再未經認定同意書屬「契約行為」或「委任行為」之前提下在錄案審查程序中被停止公展，「安和案」主要計畫變更案人數在審查中發生全區同意人數未達都市計畫法第 24 條須經全部地主三分之二之規定，更應停止審查撤回再審以示公平。</p>	<p>本陳情意見建議併審查意見主文辦理。</p>
--	--	--------------------------	--	--------------------------

逕 2	<p>張清和里長等 4 人</p> <p>西屯區筏子溪與高鐵間所夾農業區</p> <p>西屯區順安段 104-4、105、105-3、108、305、306、322-1、322-2、323、323-1、323-2、323-3、324-1、324-4 地號</p> <p>(依據台中市政府 94.8.8 府都計字第 0940138986 號函轉陳情人意見辦理)</p>	變更農業區為公園用地，並納入整體開發地區（原後期發展區）作整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地地主原有土地大部分已配合筏子溪整治、高速鐵路建設等，提供政府徵收使用，僅剩此方寸之地，又受高速鐵路二側禁限建管制，實已無法再作農舍或農業相關設施使用，將難有立足之地。</li> <li>2. 本件殘餘狹隘農地已然無農業耕作與生產之價值與可能，未來任其荒廢，將成為都市景觀與環境之死角，實宜劃為公園或綠地，納入鄰近之整體開發地區（一）範圍，將來由重劃方式取得，可兼顧公私雙面權益。</li> <li>3. 筏子溪未來朝向景觀、遊憩軸向發展為台中市各界人士之共識，本件土地緊鄰筏子溪畔，應納入公園、綠地範圍，以配合未來該地區發展親水空間之趨勢與需求。</li> <li>4. 筏子溪為本地區明顯之天然界線，為建置完整之地區發展空間，提升土地使用與開發效益，亦宜將本件土地納入鄰近之整體開發地區（一）範圍。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 關於變更農業區為公園用地部份，建議市府編列預算完成或提出具體可行之財務計畫或依「都市計畫容積移轉實施辦法」取得容積接受基地之同意後，再行考量。</li> <li>2. 關於是否納入本案整體開發地區（原後期發展區）作市地重劃整體開發乙節，查與行政院 91 年 12 月 6 日院台內字第 0910061625 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則不符，且從都市發展次序而言，台中市整體開發地區約有 1437 公頃尚未擬定細部計畫辦理開發，如擬再擴大變更農業區，在都市計畫理論上與實務上，亦無其急迫性與必要性。</li> </ol>
逕 3	<p>張朝章、廖德金等 66 人</p> <p>台中市整體開發單元一地區</p> <p>(1. 依據立法委員蔡錦隆國會辦公室 94 年 12 月 19 日 94 隆國字第</p>	1. 台中市整體開發單元一的都市計畫主要計畫，陳請以台中市都市計畫第二次通盤檢討的原主要計畫內容為本，以維持原主要計畫內容，對區域發	<p>本地自高速公路通車、中港路開通、台中工業區設立，到前年中部科學園區闢建、廠商進駐，本地三十多年來發展迅速，唯周邊的都市開發、公共設施的闢建都跟不上發展的脚步，使得整個筏子溪以西的區域發展受到限制。</p>	<p>依據台中市政府列席本次專案小組會議代表說明略以：</p> <p>「本案原人陳案共計陳永森等 67 人陳情維持原本市主要計畫第二次通盤檢討案之規畫等議題，本府已另請陳情</p>

<p>094121901 號函、95 年 1 月 16 日傳真轉廖德金等人陳情意見辦理；2. 台中市政府 95.1.27 府都計字第 0950021033 號函函轉張永芳等陳情人意見辦理，並敘明陳坤森等 63 人已撤銷陳情)</p>	<p>展較有幫助。</p> <p>2. 原主要計畫中「20 米-133」計畫道路，規劃起自中港路貫通至台中市南屯區嶺東地區，該「20 米-133」計畫道路建請維持原 20 米的規劃：由於台中市工業區第四期及台中市精密機械園區即將進入開發時程，這兩大工業區開發後將帶來龐大就業人口及進出車流，對台中市西屯區、南屯區的道路需求殷切，而「20 米-133」計畫道路路線緊臨該兩大工業區，對於日後的交通扮演舉足輕重的腳色，不宜將 20 米的路幅寬度縮小，對土地開發公司所提的路幅縮成 12 米，時有違未來需求，將帶給區域交通嚴重負面的影響。</p> <p>3. 土地開發公司將兒童公園、體育用地規劃再朝馬路橋旁實屬不宜，由於該地點一邊臨朝馬路橋，另有一邊緊臨高達 7 米的駁坎下，在陸橋與駁坎</p>	<p>在龐大的土地開發利益考量下，陳請人等（長久居住本地業主）的意見絲毫未受尊重，土地開發未能依照未來數十年的發展作規劃，整個筏子溪以西區域發展可能會受到土地開發公司所提出不佳的台中市整體開發單元一都市計畫變更案（包括主要計畫）而受限；陳情人等深切期盼能以地方的發展、都市的發展為第一要務，千萬要採以較優、較前瞻的都市計畫才能保障區域長期的發展。而土地開發公司所公佈的都市計畫主要計畫的變更案實未能有效符合區域需求，陳情人等對部分的變更內容有深切的疑慮，為確保日後筏子溪以西區域能獲得良善的發展，為台中市長遠的都市發展。</p> <p>陳情人等長期生活在台中市整體開發單元一，對區域發展及需求、對現實區域情形有切身的了解，為求區域能穩健發展，特提出陳情，敬請審酌整體開發單元一的實際需求，採以對台中市較前瞻的計畫，採原有較佳的主要計畫內容，則對台中市的發展實為美事，對世代居住於此的陳情人等更是無比恩澤，創造優質的都市開發，對地方形同再造，實感德便。</p>	<p>人列席本市都市計畫委員會專案小組及大會說明充分徵詢地主意見，且陳情人所陳 20M-133 維持原主要計畫第二次通盤檢討之規劃，惟此部份於本市主要計畫第三次通盤檢討時業已考量與台中港路之交口交通動線問題而予修正並公告實施在案，並於本次本市都市計畫委員會大會時決議維持原計畫；另本次陳情案已有 63 人同意撤銷陳情，另 4 人目前無法連絡，但仍持續溝通中。」爰本案建議照上開台中市政府列席代表意見並併本專案小組審查意見主文辦理。</p>
--	--	---	---

		<p>夾住下，為區域的死角，如成為公園、體育用地，則日後將成為治安的死角，對區域的治安有負面的影響，實應將該規劃推回原地點。</p>		
--	--	--	--	--



第 1 1 案：內政部逕為「變更台北水源特定區計畫（北勢溪部分）（北宜高速公路坪林行控中心專用道管制方法）案」再提會討論案。

說明：一、交通部函為配合北宜高速公路南港坪林段 89 年底通車之政策目標，依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准該部 89 年 5 月 16 日交新（二）89 字第 000009 號函送計畫書到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：89 年 6 月 15 日起至 7 月 14 日分別於台北縣政府、坪林鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 89 年 7 月 6 日假坪林鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 89 年 6 月 15 日工商時報分類廣告版公告完竣。

六、嗣准交通部台灣區國道新建工程局 89 年 8 月 4 日國工局 89 地字第 16836 號函檢附公民或團體陳情意見綜理表到部，前提本會 89 年 9 月 19 日第 494 次會議決議：「本案涉及原審查通過『北宜高速公路環境影響評估報告書』結論之變更，應請工程用地單位（交通部國道新建工程局）先依環境影響評估法相關規定提送環境影響差異分

析報告，送經行政院環境保護署審核通過後，再行提會討論」在案。

七、案經工程用地單位（交通部國道新建工程局）依上開決議提送「環境影響差異分析報告」，報請行政院環境保護署環境影響評估審查委員會 95 年 5 月 5 日第 141 次會議審議通過，並案准交通部 95 年 5 月 16 日交授新地字第 0950008511 號函檢附修正後之計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除請工程用地單位（交通部國道新建工程局）將行政院環境保護署環境影響評估審查委員會 95 年 5 月 5 日第 141 次會議審議通過之結論，於報請本部核定前納入計畫書規定，以利執行外，其餘准照交通部 95 年 5 月 16 日交授新地字第 0950008511 號函送修正後計畫書草案通過。

第 1 2 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討—逕向本部陳情意見綜理表第 4 案部分）先行提會討論案」。

說明：一、「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案業經雲林縣都市計畫委員會 94 年 5 月 24 日第 144 次會及 94 年 7 月 14 日第 145 次會審議通過，並准雲林縣政府 94 年 12 月 22 日府城都字第 0940132029 號暨 95 年 3 月 20 日府城都字第 0940026619 號函檢送計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉主任委員核可，由本會楊委員龍士（召集人）、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、張委員珩及吳委員萬順等 5 位委員組成專案小組先行審查。專案小組業已於 95 年 5 月 2 日召開第 1 次審查會議，其中逕向本部陳情意見綜理表第 4 案部分，係為配合行政院核定「路況不良鐵路平交道整體改善計畫」而辦理都市計畫變更，且經本部營建署補助 95 年度「生活圈道路系統四年建設計畫」—「斗六市台西客運旁平交道地下化工程」，新

台幣經費 8,000 萬元（含用地費）。因工程用地取得之時限緊迫，故斗六市公所以 95 年 4 月 26 日斗六市工字第 0950010069 號函逕向本部提出建議，爰先行提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄），請縣政府照該府於小組會中所提變更計畫書圖，另行補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過，免再提會討論，報由內政部逕予核定。否則應再提會討論。

**【附錄】 本會專案小組審查意見**

本案逕向本部陳情意見綜理表第 4 案部分，因係配合交通部辦理「路況不良鐵路平交道整體改善計畫」，95 年度即將執行用地徵收及地上物拆遷工作，為利計畫之進行順利，有其時效性，故請縣政府照該府於小組會中所提變更計畫書圖，另行補辦公开展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過，免再提會討論，報由內政部逕予核定。否則應再提會討論。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合事業及財務計畫修正）配合修正主要計畫（有關部分計畫圖重製及捷運系統用地部分）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 3 月 2 日第 351 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 5 月 10 日北府城規字第 0950364741 號函檢送計畫書、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。

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

一、本案係屬個案變更，惟未經簽奉核准，故請縣政府查明如符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，則請該府重新依規定補簽准後，將核准文件影本納入計畫書，以利查考，並將法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」。

二、將案名修正為：「變更三重都市計畫（部分公用事業專用區、公園用地、機關用地為捷運系統用

地)案」，以符實際。

三、有關變更內容綜理表新編號 1 變更地形圖比例尺及新編號 2 重製前後面積調整部分，因非屬個案變更內容，故請納入該府目前正辦理之本計畫區通盤檢討一併審查，以資週延。

四、本案計畫書、圖之製作，請確實依「都市計畫圖製作規則」相關規定辦理。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第17案-變更為河道用地）案」。

說明：一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 95 年 4 月 12 日第 206 次會議審議通過，並准新竹縣政府 95 年 5 月 18 日府工都字第 0950064695 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：據新竹縣政府列席代表說明，本案擬變更減少之公園用地（0.1676 公頃）及停車場用地（0.9709 公頃）部分，因該府刻正辦理「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」，並將另覓適當位址儘量補足劃設之，尚屬實情，爰本案照案通過。

九、散會：下午一時。