

## 內政部都市計畫委員會第 744 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 11 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：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 743 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」再提會討論案。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地及部分農業區為道路用地、綠地用地）案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（瓦斯事業專用區為自來水事業用地）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區都市計畫『嘉義縣部分』（部分農業區為道路用地）案」。

- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更梅山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更六腳(蒜頭地區)都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分農業區為河川區、河道用地、河道用地兼供道路使用、滯洪池兼公園用地；部分道路用地為河川區兼供道路使用；部分鐵路用地為河川區兼供鐵路使用）案」。
- 第 10 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分公園用地為河川區）案」。
- 第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（部分農業區為河川區；部分園道用地為河川區兼供園道使用）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前提經本會98年12月08日第720次及99年4月13日第728次會議審決有關以區段徵收方式開發部分略以：「三、為考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，爰將南側區段徵收範圍內之農業區，調整納入北側區段徵收範圍內，以資妥適。」並請臺中市政府繼續辦理區段徵收相關作業外，其餘修正通過在案，案經台中市政府99年8月18日府都計字第0990231922號函送依本會決議事項修正之計畫書、圖請本部查核，以做為後續辦理區段徵收作業之依據。

二、經查台中市政府所報修正後之計畫書第7-4頁載明略以：「…將計畫區南側原農業區所在之完整街廓（包括…創新研發專用區、道路用地及部分公139用地）…納入北側區段徵收區辦理開發」，因上開範圍與本會前開第720次會議決議事項不符，本部營建署爰於99年9月30日以營署都字第099291858號函請該府查明修正，若確有將上開範圍土地納入北側區段徵收區之必要，請台中市政府備妥相關書圖資料並詳予補充具體理由報部，本部將協助提請本部都委會審議，以資妥適，並杜爭議有案。

三、案准台中市政府99年11月8日府都計字第0990321939號函送相關書圖資料到部，擬調整修正南北兩處區段徵收範圍，並因應樁位測釘與檢測修正計畫範圍及土地使用計畫，因上開內容涉及本會原審決之變更內容，爰再提會討論。

決議：本案有關擬將計畫區南側原農業區所在之完整街廓，包括創新研發專用區、道路用地及部分公園（公 139）用地，納入北側區段徵收區辦理開發乙節，據台中市政府列席代表說明上開調整內容並未影響區段徵收財務計畫與土地所有權人相關權益等事項，且有其必要性與合理性，爰本案同意照該府 99 年 11 月 8 日府都計字第 0990321939 號函送相關資料通過，並退請台中市政府併同本會 98 年 12 月 08 日第 720 次及 99 年 4 月 13 日第 728 次會議決議事項辦理及修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地及部分農業區為道路用地、綠地用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經桃園縣都委會98年7月10日第15屆第29次會議審決修正通過，並准桃園縣政府98年10月29日府城規字第0980405979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：詳人民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、張委員梅英、顏委員秀吉、劉委員小蘭、黃前委員德治等5人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於98年12月2日、99年3月26日、99年7月7日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，經桃園縣政府99年10月20日府城規字第0990417002號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：本案經本會委員充分討論後，基於(一)本案部分乙種工業區土地申請變更之需求性、必要性及急迫性仍有不足，(二)所劃設公共設施之開放性、可及性及公益性仍有疑慮，(三)聯外道路徵收開闢之必要性不足，影響私有土地所有權人權益，(四)應自願捐贈可建築用地擬改採代金之作法有待商榷等各項因素考量，爰本案退請桃園縣政府重新研議，並請將如何調整變更街廓之完整性、檢討計畫區內外相關公共設施用地(如市場用地)之配置

、對周邊農業區農業使用之影響如何降至最小衝擊等因素一併納入考量，於整體規劃檢討調整後，再行報部審議。

### 【附錄】專案小組初步建議意見

本案請桃園縣政府依下列各點辦理，並請併同本案前2次專案小組初步建議意見依照修正後，檢送修正後計畫書32份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

（一）本案經專案小組3次會議討論，部分計畫內容已獲致具體建議意見，惟下列各點仍請桃園縣政府於本案提請委員會討論時，妥予補充說明，由委員會討論決定：

- 1、本案工業區申請變更為住宅區之需求性、必要性及是否具有急迫性。
- 2、本案變更後依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定劃設之公共設施用地，其開放性、可及性及公益性。
- 3、本案桃園縣政府擬以徵收方式開闢一條聯外道路供本案變更範圍及北側工業區使用部分，依本案第2次專案小組會議縣政府列席代表補充說明，本案南側既成道路現況係供現行乙種工業區聯外之主要通路，且未來廢止之可行性低，請補充說明該既成道路一併變更為道路用地之可行性，以及新劃設聯外道路徵收開闢之必要性。
- 4、依本部都委會第675次會議決議，請補充說明本案依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，自願捐贈之可建築用地擬改採代金之理由。

（二）依國有財產局列席代表說明，該局經管之中壢市三民段483-4、483-6、592、592-2地號等4筆國有土地，使用分區分屬乙種工業區、變電所用地及農業區，屬可處分之土地，桃園縣政府擬將前開土地變更為道路用地以作為本案聯外道路使用

，該局無法同意，爰本案若經本會審決通過，請桃園縣政府依規定辦理撥用事宜，其中乙種工業區部分應按土地公告現值辦理有償撥用。

- (三) 依桃園縣政府列席代表說明，本案道路用地開闢後將影響基地與西南側水圳間所夾狹小零星農業區之農業使用，該府建議擬將該零星農業區變更為綠地用地，請桃園縣政府補充說明新劃設公共設施用地之公益性與必要性。此外，本案仍請桃園縣政府依本案第2次專案小組之建議意見，詳加調查本案規劃為道路用地及綠地用地之土地所有權人被徵收之意願，以避免後續徵收作業可能衍生之爭議。
- (四) 依本次會議桃園縣政府列席代表補充說明，為提高區內公共設施用地之自明性及使用性，擬將公共設施往外部集中設置，惟土地使用計畫調整後，對於可建築用地面積與計畫人口推算均有影響，請桃園縣政府檢核相關公共設施檢討、交通評估分析、變更回饋計算等節是否已一併調整更新。
- (五) 本案交通評估分析資料，除請依上述土地使用計畫調整後之計畫人口數重新檢討修正外，建議應納入本案變更前原有交通量分析資料，一併檢討分析。
- (六) 為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請桃園縣政府確實於細部計畫中落實計畫道路系統之連通性及完整性。
- (七) 本案擬劃設一處污水處理廠用地，產權為申請單位所有，並由其自行開闢、管理維護部分，為利基地排水系統之建構，避免開發後產生之污水影響計畫區周邊農業使用，請桃園縣政府將污水處理廠應於住宅區開發申請使用執照前完成開闢之期程規定，納入計畫書及協議書中敘明。至於污水處理廠之產權是否調整捐贈為公有，請桃園縣政府與申請單位協調後，納入計畫書及協議書中敘明。
- (八) 本案如經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件規定擬定細部計畫，致產生核發建築

執照疑義，本案應俟桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(九) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「本會第675次會議決定事項」之查核情形，請依出席委員初步建議意見欄辦理。

表1 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理情形檢核表

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明                              | 出席委員初步建議意見  |
|-----------------|--|-------------------------------------|---|
| 一、法令依據          | 本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。<br>(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。<br>(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。<br>(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。 | 本案係依據本條第三款規定，為配合都市發展、經濟發展需要辦理工業區變更。 | 請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。 |



| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |   | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見  |
|-----------------|---|---|---|
| 二、<br>辦理<br>程序  | <p>(一)通盤檢討</p> <p>1.各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</p> <p>2.經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p> <p>(二)個案變更</p> <p>1.都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。<br/>註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。</p> | <p>本案符合本條第二項第二款規定。申請單位申請所屬乙種工業區係考量整體產業結構轉型，工業區產能利用率低，且鄰近桃園國際機場外系統 A20 及 A21 站，另本案所在地區人口逐年成長以及周邊大學生活圈之使用需求下，具備變更為住宅區之條件，爰辦理變更工業區為住宅區，以符合地區發展需求、促進都市有效發展。</p> | <p>本案變更法令依據為依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，惟變更為住宅使用似非配合縣（市）興建之重大設施，建議變更為法令依據調整為依該法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理。</p> |
|                 | <p>(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p> <p>(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p>   | <p>本案經本府工商發展處 97 年 9 月 1 日府商登字第 0970284972 號函表示同意。</p> <p>本案申請變更基地屬潤泰全球股份有限公司之廠房，潤泰全球股份有限公司業已簽署遷廠意願書。</p> <p>本案申請變更基地之工廠業已歇業，並已依勞基法相關法定妥善處理員工權益。</p>        | <p>請將相關證明文件納入計畫書附錄，以利查考。</p> <p>請將相關證明文件納入計畫書附錄，以利查考。</p> <p>建議同意依縣府意見辦理。</p>                           |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   |  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   |
|---|--|--|--|
| (四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。          |  | 本案於計畫書中載明依規定留設並自行興闢區內之必要性公共設施用地，並負擔基地連外道路徵收費用。 | 建議同意依縣府意見辦理。   |
| (五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 |  | 遵照辦理。  | 有關環境影響評估部分，據縣政府列席代表說明本案依桃園縣政府環保局指示應辦理環境影響評估作業，請補充相關證明文件及目前環評作業之辦理進度，本案後續如經大會審決通過，並應於報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。 |
| (六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。                                     |  | 遵照辦理。  | 請補充相關調查結果資料，供本案審議參考。   |

|             | 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見   |
|-------------|--|---|--------------|
| 四、工業區檢討變更原則 | <p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> | <p>(一)依桃園縣綜合發展計畫將本基地所屬之地區列為「中政經」之區域，地區發展特性為政經金融中心及都市更新特區，需透過推動舊街區都市更新計畫，重新活絡都市發展，提高桃園縣政經核心之土地利用效率。現況工業區之土地使用明顯與中壢市「中政經」之發展構想不符。</p> <p>(二)依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」指出乙種工業區未來規劃構想應考量全球化經濟影響，並可檢討不適當區位之工業區且業主無經營意願者，調整為其他適當分區。</p> <p>故本案遵循都市計畫通盤檢討之指導，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更為其它分區，與都市發展政策一致。</p> | 建議同意依縣府意見辦理。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見   |
|--|---|--|
|  | (三)另依本府刻正辦理之「桃園縣工業區檢討及發展研究計畫」指出零星發展之工業土地需列為優先轉型發展地區，另本基地位屬都會緩衝地區，是以建議區內工業區需變更轉型，以符合都市整體發展之需求。   |  |
| <p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。</li> <li>2.經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。</li> <li>3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。</li> <li>4.夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。</li> <li>5.本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</li> </ol> | <p>本案係符合第四條第二項第一款檢討變更之原則。本案基地位於中央大學東側之農業區中，宛如一座工業孤島，零星發展形態不符合現代工業發展之需求，另在產業發展結構之改變，其產業發展不具規模與群聚效應，土地利用不經濟、工廠產能利用率低、並與周遭都市土地使用產生衝突與干擾，故辦理本案個案變更。</p> | <p>建議變更區位原則部分同意依縣府意見辦理，惟仍請縣府補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   |
|---|--|--|
| <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</li> <li>2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</li> </ol> | <p>(一)本案位於「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫範圍內，係變更工業區為住宅區。</p> <p>(二)依 95 年 6 月 23 日公告實施之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫內容，該計畫區計畫目標年為民國 100 年，計畫人口為 30,000 人，並劃設住宅區面積 56.19 公頃。惟該計畫區住宅區使用率已達 70%，針對工業區具變更意願者得依都市計畫工業區變更使用審議規範辦理。</p> <p>(三)依「都市及區域計畫發展統計彙編」統計，上開計畫區 95 年底人口已達 41,921 人，大於計畫人口 30,000 人。為因應現況人口大於計畫人口，與人口持續成長之住宅需求，需檢討變更工業區為住宅區，以增加住宅用地之供給。</p> | <p>請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   |  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見  |
|---|--|--|---|
| <p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1.都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2.編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p>                   |  | <p>(一)經查該申請基地係屬都市計畫乙種工業區土地，不適用於促進產業升級條例。</p> <p>(二)本計畫區係非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編定之工業區，且區內無違反原核定計畫使用之情事。</p> | 建議同意依縣府意見辦理。  |
| <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p> |  | <p>本案位於「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫範圍內，該計畫區目前申請辦理工業區變更者共計三案分屬不同之區位，未來變更後將滿足不同地區之住宅需求(詳附圖)。</p>   | 請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。 |
| 五   | <p>引言</p> <p>、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> | 遵照辦理。  | 建議同意依縣府意見辦理。  |

|                   | 都市計畫工業區檢討變更審議規範   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見              |
|-------------------|---|--|-------------------------|
| 個案變更或通盤檢討建議變更工業區之 | (一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。 | 本案經提本縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 15 屆第 29 次會議審議決議（摘略）：本計畫須捐贈之代金、公共設施管理維護費用、聯外道路之土地徵收及興闢相關費用，須於本計畫公告實施前完成捐贈，涉及聯外道路土地徵收費費用找補問題於協議書明訂。本計畫係以個案變更方式辦理工業區變更，非通盤檢討建議變更之工業區。 | 建議同意依縣府意見辦理。            |
| 附帶條件              | (二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。  | 本案係依 95 年 6 月 23 日公告實施之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫書內容（摘略）：針對工業區具變更意願者得依都市計畫工業區變更使用審議規範辦理。<br>本案係依上開原則辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，並依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更。                  | 建議同意依縣府意見辦理。            |
|                   | (三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。   | 本案計畫範圍內全部公共設施用地建設費及樁位測定費均由開發者承諾自行負擔。   | 建議同意依縣府意見辦理。            |
|                   | (四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。   | 本案業已檢具整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書及細部計畫書內規定。   | 請縣府提供整體開發計畫及財務計畫相關資料供參。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   |
|-----------------|--|--|--------------|
|                 | (五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 | 本案已於計畫書內規定於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經本府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 | 建議同意依縣府意見辦理。 |



| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   |  |  |  |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見  |
|---|--|--|--|--|---|---|
| 六、許可條件  | (一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。 |  |  |  | (一)本案自願捐贈土地比例經核算屬第一級捐贈回饋標準：<br>申請變更工業區土地近三年平均公告現值為5,967 元/m <sup>2</sup> ，經參酌中壢市與基地鄰近之住宅區雙連坡段 180-12、182-3、182-5 三筆地號土地近三年之平均公告現值，作為本案實質開發和捐地回饋計算之參考，此區段住宅區近三年平均公告現值為每平方公尺 12,914 元，經計算變更捐贈級數約為 216%，其回饋等級屬第一級，本計畫擬依規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。<br><br>(二)本案自願捐贈土地面積為變更面積之 10%，以折算代金方式繳納。 | LP2 值中參考毗鄰地價區段之土地，建議桃園縣政府選擇多個不同地價區段之土地，而非以多個單筆土地地價進行試算，重新計算本案自願捐贈回饋之等級。 |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |   |   |
| 說明：(一)計算式 $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$<br>(二)說明<br>1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）<br>2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）<br>3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/m <sup>2</sup> ）*面積（m <sup>2</sup> ）<br>4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/m <sup>2</sup> ）*面積（m <sup>2</sup> ） |  |  |  |  |   |   |
| (二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。  |  |  |  |  | 本案非實施都市更新地區。  | 建議同意依縣府意見辦理。  |
| (三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。  |  |  |  |  | 本案未有左列情形。   | 建議同意依縣府意見辦理。  |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見  |
|---|--|---|
| <p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收<br/>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地<br/>1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。<br/>2.自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。<br/>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。<br/>3.申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p> <p>(三)自願捐獻代金<br/>1.依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。<br/>2.依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。<br/>3.前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。<br/>4.直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> | <p>本案開發方式係以整體開發方式辦理，為利本案之整體規劃使用，本案依本條第三項規定，以自願捐獻代金方式辦理。本案自願捐獻代金係依自願捐贈之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告土地現值加40%折算，並於本案公告實施前完成捐贈予本府。</p> | <p>請桃園縣政府調整檢核情形說明欄，補充說明本案不採用(一)區段徵收及(四)其他等開發方式之理由，並加強說明本案依(二)自願捐贈土地之辦理情形，以及依(三)改採自願捐獻代金之理由。</p> |
| <p>(四)其他<br/>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>  |  |   |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見   |
|-----------------|--|---|--|
| 八、配合措施          | (一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。  | 本案所留設之自願捐贈可建築土地，以自願捐獻代金方式折算繳納。  | 併同上一點建議，請縣府補充改採自願捐獻代金之理由。  |
|                 | (二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。   | 本案計畫人口為712人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地不得少於計畫區面積10%之規定，本計畫劃設公園一處、綠地二處，合計面積為3755.55公頃，佔計畫面積13.54%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定。 | 請依土地使用計畫調整後之計畫人口數重新修正檢核情形說明欄。  |
|                 | (三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 | 本案於計畫書載明依本條規定劃設停車場用地。   | 請依土地使用計畫調整後之計畫人口數，重新檢核本案劃設之停車空間是否符合規定。   |
|                 | (四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。                 | 考量計畫區交通系統之完整性，本案劃設停車場用地及道路用地以滿足基地增進區內優質居住環境品質，特劃設公園及綠地用地，以提供鄰近社區居民休憩空間，進而提升整體環境品質。  | 經縣府列席代表說明，本案土地使用計畫調整後，擬劃設之公共設施用地為廣場兼停車場用地、道路用地、公園兼兒童遊樂廠用地、綠地用地及污水處理廠用地，請配合調整檢核情形說明欄。 |
|                 | (五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。                        | 遵照辦理。   | 建議同意依縣府意見辦理。   |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見                            |
|-----------------|--|--|---------------------------------------|
| 九、遷廠計畫書格式       | 工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。   | --   | 請桃園縣政府補充相關資料，並請作業單位將前開資料函請經濟部工業局表示意見。 |
| 十、工業主管機關意見      | <p>申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p> | <p>(一)本案申請單位檢具申請書、整體開發計畫暨財務計畫書及變更主要計畫書、擬定細部計畫等書圖文件，供本府辦理本案變更及審議之參考。</p> <p>(二)本案土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖、工廠登記證影本已附於申請書及相關附件。</p> <p>(三)請申請單位檢附本案變更範圍內土地變更使用同意書及同意情形對照表。</p> <p>(四)本案申請變更基地屬潤泰全球股份有限公司之廠房，潤泰全球股份有限公司業已簽署遷廠意願書。</p> | 請桃園縣政府補充相關資料，並請作業單位將前開資料函請經濟部工業局表示意見。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明 | 出席委員初步建議意見 |
|-----------------|--|--------|------------|
| 十一<br>其他        | 本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。 | --     | --         |

表 2 「本會第 675 次會議決定事項」辦理情形檢核表

| 本部都委會第 675 次會議決定事項條文  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見                                     |
|---|--|--|
| 一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。   | 本案基地範圍為中壢市三民段 602、603 地號二筆土地，申請變更面積為 26,194 平方公尺，佔全街廓工業區面積之 50.84%，且已於計畫書中提出全街廓規劃構想。   | 建議同意依縣府意見辦理。                                   |
| 二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。   | 本案經提本縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 15 屆第 29 次會議審議決議(摘略)：本計畫須捐贈之代金、公共設施管理維護費用、聯外道路之土地徵收及興闢相關費用，須於本計畫公告實施前完成捐贈，涉及聯外道路土地徵收費用找補問題於協議書明訂。 | 建議除已說明之桃園縣都委會決議外，請縣府再補充說明本案繳交代金之用途。            |
| 三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。<br>$F1 = \left[ \frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1：變更後之基準容積率。<br>F：變更前工業區之容積率。<br>A：變更前工業區面積。<br>$\Delta A$ ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。 | $F1 = \left[ \frac{26194}{26194 - 7072.38} \right] \times 210\% = 288\% > \text{原計畫住宅區}(200\%)$ 經檢核後本案住宅基準容積應訂為 200%。          | 建議同意依縣府意見辦理。                                   |
| 四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。  | 本案已於土地使用分區管制要點載明「本基地不適用開放空間及停車獎勵之規定。」  | 桃園縣政府所提「本基地不適用開放空間及停車獎勵之規定」乙節，請納入主要計畫書中適當章節敘明。 |
| 五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。   | 本計畫已於土地使用分區管制要點載明「本變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。」   | 請於計畫書中明確載明變更後建築基地之總容積上限值。                      |

| 本部都委會第 675 次會議決定事項條文   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見                           |
|--|--|--------------------------------------|
| <p>六、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。</p>        | <p>本案共劃設公園用地、停車場用地、道路用地、綠地用地及污水處理廠用地，面積合計 8412.08 平方公尺，由開發者自行開闢，除區內使用之污水處理廠用地外，其餘承諾無償贈予本府。</p> <p>本案捐贈之公共設施用地面積為 8161.08 平方公尺，佔計畫面積 31.16%，大於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之 27%。</p> | <p>請依土地使用計畫調整後之計畫人口數重新修正檢核情形說明欄。</p> |
| <p>七、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。</p> | <p>本案已於計畫書內規定於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經本府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>  | <p>建議同意依縣府意見辦理。</p>                  |

附表一 桃園縣政府依本會專案小組會議記錄處理情形對照表

一、99年7月7日內政部都委會第三次專案小組會議紀錄處理情形

| 意見   | 回覆及處理情形   |
|--|---|
| (一) 本案經專案小組3次會議討論，部分計畫內容已獲致具體意見，惟下列各點仍請桃園縣政府於本案提請委員會討論時，妥與補充說明，由委員會討論決定： | --  |
| 1. 本案工業區申請變更為住宅區之需求性、必要性及是否具有急迫性。  | <p>1. 根據桃園縣中壢地區周邊相關重大建設對於住宅需求供給分析說明本案工業區申請變更為住宅區之需求性：</p> <p>(1)需求面—根據桃園縣區域計畫(草案)說明民國110年桃園縣總人口數約為233萬人，趨勢預估中壢市民國110年人口可達42.6萬人，以每人50平方公尺樓地板面積計算，則將有2130公頃樓地板面積需求。</p> <p>(2)供給面—中壢地區目前各重大開發建設開發及範圍內都市計畫地區住宅與商業區之居住樓地板供給，俟各重大建設完成後，住宅供給約為2075公頃樓地板面積。</p> <p>2. 在整體環境供需量的分析下，中壢地區周邊相關計畫地區及本計畫區開發完成後，仍約有55公頃住宅樓地板面積之需求量，是故本基地若開發作為住宅區，將可提供居住空間，以符合住宅市場供需之平衡與需求。</p> <p>2. 工業區變更為住宅區必要性及急迫性如下：</p> <p>◆零星、蛙躍式之傳統工業區，不符合現代工業發展需求</p> <p>◆符合上位計畫政策指導方向，調整為其他適當分區</p> <p>◆中壢地區人口持續成長，住宅使用率高達七成</p> |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>◆鄰近大學生活圈與捷運預定地，確實具備住宅使用之條件</p> <p>◆沿埤塘水圳留設緩衝綠帶，型塑埤圳景觀與生態棲地</p> <p>◆交通路網劃設與串聯，強化都市防救災機能</p> <p>◆帶動全街廓轉型，減少土地使用衝突與干擾</p> <p>◆增加地方性公共設施之供給</p> <p>2. 已於主要計畫書補充，詳見計畫書p43「變更理由」。</p>   |
| 2. 本案變更後依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定劃設之公共設施用地，其開放性、可及性及公益性。   | <p>1. 所劃設公共設施留設於計畫區中央，使本案與後續變更單元公共設施得集中設置，並往外部集中設置，配合中正路兩側綠地之入口意象及開闊性的形塑，可提高公共設施之可及性，亦可補充特定區內公共設施長期不足且未開闢之問題，對於地區環境品質提升及降低地方財政支出，有積極與正面的助益。</p> <p>2. 已於主要計畫書補充，詳見計畫書p53「基地規劃構想」。</p>  |
| 3. 本案桃園縣政府擬以徵收方式開闢一條聯外道路供本案變更範圍及北側工業使用部分，依本案第2次專案小組會議縣政府列席代表補充說明，本案南側既成道路現況係供現行乙種工業區聯外之主要通路，且未來廢止之可行性低，請補充說明該既成道路一併變更為道路用地之可行性，以及新劃設聯外道路徵收開闢之必要性。 | <p>1. 現有工業區坐落於農業區當中，無劃設任何計畫道路，僅由現有既成巷道之中正路1274巷（6公尺）作為主要通行，此巷道土地產權仍為私人所有，造成道路使用上不合理。</p> <p>2. 因應地區之生活需求及防災必要性，實具有開闢計畫道路之必要性。</p> <p>3. 既成道路若拓寬為12公尺之計畫道路將需拆除3棟既有3層樓之建物及1棟工廠及工寮，本計畫現有方案則僅以影響1間置之停車棚。</p> <p>4. 既成道路若劃為計畫道路則造成農地紋理的之切割，導致零碎化之農地無法整體使用，是以桃園縣都委會決議考量農地完整性及人民陳情之意見，重新檢視聯外道路系統。</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>5. 故本案考量整體環境紋理的完整性，避免聯外道路開闢後造成農地破碎化，是以重新檢視道路系統合理性，配合變電所廠址劃設完善道路系統。新闢12公尺計畫道路作為本計畫區之主要聯外道路。</p> <p>6. 其中毗鄰既成道路之建築物，僅兩棟建築藉由既成道路作為主要出入口，俟未來12公尺計畫道路開闢後將提供此建築物臨路之出入空間。所影響建物進行改建後，且將主要出入設置於新闢12公尺計畫道路，原既成道路機能性被取代，建議暫不劃為計畫道路，保留後續使用習慣改變後廢除既成道路之可能性。</p> <p>7. 已於主要計畫書補充，詳見計畫書p43「變更理由」</p> |
| 4. 依本部都委會第675次會議決議，請補充說明本案依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，自願捐贈之可建築用地擬改採代金之理由。  | <p>1. 由於本基地位於農業區之中，未來變更後所劃設公共設施已足夠地區之使用，因此為利於基地土地開發之效率性，有關用地捐獻部分以代金取回方式規劃為可建築用地，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 所捐贈之代金可運用於人口密集且公共設施開闢率低之地區，以增進代金使用彈性及效益性。是以後續將由縣政府納入更新基金編列運用之，並應於縣庫代理銀行設立專戶存儲，依「桃園縣都市更新基金收支保管及運用辦法」之規定使用。</p> <p>2. 已於主要計畫書補充，詳見計畫書p58「變更內容」說明。</p>                                  |
| (二) 依國有財產局列席代表說明，該局經營之中壢市三民段483-4、483-6、592、592-2地號等4筆國有土地，使用分區分屬乙種工業區、變電所用地及農業區，屬可處分之土地，桃園縣政府擬將前開土地變更為道路用地以作為本案聯外道路使用，該局無法同意，爰本案若經本會審決通過，請桃園縣政府依規定辦理撥用事宜，其中乙種工業區部分應按土地公告現值辦理有償撥用。 | <p>1. 遵照辦理。後續將由桃園縣政府辦理有償撥用，其相關費用由申請單位支付。</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>(三) 依桃園縣政府列席代表說明，本案道路用地開闢後將影響基地與西南側水圳間所夾狹小零星農業區之農業使用，該府建議擬將該農業區變更為綠地用地，請桃園縣政府補充說明新劃設公共設施用地之公益性與必要性。此外，本案仍請桃園縣政府依本案第2次小組之建議意見，詳加調查本案規劃為道路用地及綠地用地之土地所有權人被徵收之意願，以避免後續徵收作業可能衍生之爭議。</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所夾之農業區於聯外道路開發後，土地狹小且造成農業使用上之不合理，是以將所夾狹小零星農業區變更為綠地用地作為地區入口意象，以提升公共設施之連續性及可及性。</li> <li>2. 本案後續經審決通過，有關變更內容超出公開展覽範圍部分，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。依程序辦理重新公開展覽。</li> </ol>  |
| <p>(四) 依本次會議桃園縣政府列席代表補充說明，為提高區內公共設施之自明性及使用性，擬將公共設施往外部集中設置，惟土地使用計畫調整後，對於可建築用地面積與計畫人口推算均有影響，請桃園縣政府檢核相關公共設施檢討、交通評估分析、變更回饋計算等節是否已一併調整更新。</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案可建築用地面積為18200.95m<sup>2</sup>，現地容積率為200%，計畫人口為729人。</li> <li>2. 公共設施檢討已於主要計畫書補充，詳見計畫書p58「變更內容」。</li> <li>3. 「交通影響評估報告」已於98年12月審查通過，交通評估分析已按最新土地使用計畫為依據進行比較分析，原審核通過之交通影響工計畫短期開發最大居住人數為1156人、長期開發最大居住人口數為2200人，修正後之短期最大居住人數為1162人、長期最大居住人數為2206人，修正前後差異量甚小，不影響交通評估分析結果。</li> <li>4. 變更回饋將依調整後之土地使用計畫為原則，捐贈所劃設公共設施及管理維護費用，詳見計畫書p80「回饋計畫」說明。</li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
| <p>(五) 本案交通評估分析資料，除請依上述土地使用計畫調整後之計畫人口數重新檢討修正外，建議應納入本案變更前原有交通量分析資料，一併檢討分析。</p>  | <p>1. 「交通影響評估報告」已於98年12月審查通過，交通評估分析已按最新土地使用計畫為依據進行比較分析，原審核通過之交通影響工計畫短期開發最大居住人數為1156人、長期開發最大居住人口數為2200人，修正後之短期最大居住人數為1162人、長期最大居住人數為2206人，修正前後差異量甚小，不影響交通評估分析結果。</p> |
| <p>(六) 為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請桃園縣政府確實於細部計畫中落實計畫道路系統之連通性及完整性。</p>  | <p>1. 遵照辦理，本細部計畫將承續主要計畫之內容，不再增設細部計畫道路。<br/>2. 並遵循「土地使用分區管制規定」留設建築退縮空間。</p>  |
| <p>(七) 本案擬劃設一處污水處理場用地，產權為申請單位所有，並由其自行開闢、管理維護部分，為利基地排水系統之建構，避免開發後產生之污水影響計畫區周邊農業使用，請桃園縣政府將污水處理廠應於住宅區開發申請使用執照前完成開闢之期程規定，納入計畫書及協議書中敘明。至於污水處理廠之產權是否調整捐贈為公有，請桃園縣政府與申請單位協調後，納入計畫書及協議書中敘明。</p> | <p>1. 所劃設之污水處理場用地承諾捐贈予桃園縣政府。<br/>2. 本案所劃設公共設施之土地捐贈部分，考量都市計畫定樁及興闢等問題，於都市計畫公告實施後完成捐贈，公共設施用地之相關設施於申請使用執照前完成捐贈。</p>   |
| <p>(八) 本案如經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件規定擬定細部計畫，致產生核發建築執造疑義，本案應俟桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。</p>  | <p>遵照辦理。</p>  |
| <p>(九) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「本會第675次會議決定事項」之查核情形，請依出席委員初步建議意見欄辦理。</p>   | <p>遵照辦理。</p>  |

## 二、99年3月26日內政部都委會第二次專案小組會議紀錄處理情形

| 意見  | 回覆及處理情形  |
|---|--|
| <p>(一)本案係屬高速公路交流道附近特定區計畫，原為管制型計畫性質，不宜過度擴張為都市發展用地，且桃園縣近年來擬辦理都市計畫整體開發案件甚多(如經國特區第一期開發、中路地區整體開發、高鐵桃園站特定區、桃園航空城客貨運園區、大園三通、大園(菓林地區)三通、中壢平鎮龍岡運動公園開發案、配合台鐵捷運桃園段高架化辦理之鐵路沿線與站區周邊地區開發、配合機場聯外捷運建設計畫多處車站周邊土地開發計畫等計畫)，請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> | <p>1. 根據桃園縣中壢地區周邊相關重大建設對於住宅需求供給分析：</p> <p>(1)需求面—根據桃園縣區域計畫(草案)說明民國110年桃園縣總人口數約為233萬人，趨勢預估中壢市民國110年人口可達42.6萬人，以每人50平方公尺樓地板面積計算，則將有2130公頃樓地板面積需求。</p> <p>(2)供給面—中壢地區目前各重大開發建設開發及範圍內都市計畫地區住宅與商業區之居住樓地板供給，俟各重大建設完成後，住宅供給約為2075公頃樓地板面積。</p> <p>2. 在整體環境供需量的分析下，中壢地區周邊相關計畫地區及本計畫區開發完成後，仍約有55公頃住宅樓地板面積之需求，是故本基地若開發作為住宅區，將可提供居住空間，以符合住宅市場供需之平衡與需求。</p> |
| <p>(二)本案變更範圍尚稱完整，惟依縣政府列席代表說明變更範圍北側工業區現況仍有工業使用需求，為利整體規劃以促進土地合理使用，請補充說明北側工業區未來變更之可行性。</p>   | <p>1. 本計畫區北側主要係為小型工廠所分布，納入本計畫區整合甚為困難。</p> <p>2. 本計畫考量整體規劃之土地之合理使用，依部都委會第662次會議決定事項擬全區街廓規劃構想作為北側工業區土地未來使用變更之指導。</p> <p>3. 考量整體公共設施劃設、交通系統、防災系統之合理性，並考量聯外道路開闢之可行性，提出相關全街廓規劃構想。</p> <p>4. 透過本案先行變更轉型使用，並提供公設提升當地環境，可帶動北側工業區轉型之契機。</p> <p>5. 「全街廓整體規劃」詳見計畫書p50。</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>(三)依縣政府列席代表說明本案自願捐贈之可建築用地係改以代金方式折算繳納，並運用於鄰近地區相關公共建設或環境改善規劃費用，以回饋當地之公共建設，請補充說明改採代金方式之理由，並將代金之使用內容、執行情形，納入計畫書內補充敘明。</p>                    | <p>1. 由於本基地位於農業區之中，未來變更後所劃設公共設施已足夠地區之使用，因此為利於基地土地開發之效率性，有關用地捐獻部分以代金取回方式規劃為可建築用地，以利整體規劃使用，詳見計畫書p58頁。</p> <p>2. 工業區變更所繳納之代金將由縣政府納入更新基金編列運用之，並應於縣庫代理銀行設立專戶存儲，根據「桃園縣都市更新基金收支保管及運用辦法」之規定，其用途如下：</p> <p>(1)本府實施都市更新費用：</p> <p>(2)購買移出容積之款項。</p> <p>(3)辦理都市更新周邊地區公共及社區環境改善計畫、都市建設及公有出租住宅相關費用。</p> <p>(4)償還金融機構融資本息。</p> <p>(5)辦理都市更新作業之聘僱人員人事費用。</p> <p>(6)研究發展及改善都市更新、都市計畫或都市環境有關業務之必要費用。</p> <p>(7)其他與本基金業務有關之費用。</p> <p>3. 「桃園縣都市更新基金收支保管及運用辦法」納入主要計畫書之附件說明。</p> |
| <p>(四)有關環境影響評估部分，據縣政府列席代表說明本案依桃園縣政府環保局指示應辦理環境影響評估作業，請補充相關證明文件及目前環評作業之辦理進度，本案後續如經大會審決通過，並應於報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。</p>              | <p>遵照辦理。</p> <p>環境影響評估作業刻正辦理中，並依規定與都市計畫變更並行審查。有關相關證明文件，將於補充於核定計畫書。</p>   |
| <p>(五)本案聯外道路經桃園縣都委會調整後已超過公開展覽範圍，為避免後續道路開闢時徵收作業可能衍生之爭議，請詳加調查本案規劃為道路用地之土地所有權人被徵收之意願。另道路用地開闢後將影響與基地西南側水圳間所夾狹小零星農業區之使用，請一併調查相關土地所有權人被徵收之意願。</p> | <p>本案後續經審決通過，有關變更內容超出公開展覽範圍部分，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。依程序辦理重新公開展覽。</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>(六)依縣政府列席代表說明本案南側既成道路現況係供現行乙種工業區聯外之主要通路，且未來廢止之可行性低，建議本案考量將該既成道路一併變更為道路用地，使本案聯外道路系統更為完備，並因應本案開發衍生之防災安全需求。</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫原考量既成道路做為主要聯外道路，經縣都委會決議考量農地完整性，重新檢視聯外道路系統。故本案考量整體環境紋理的完整性，避免聯外道路開闢後造成農地破碎化，是以重新檢視道路系統合理性，配合變電所廠址劃設完善道路系統。</li> <li>2. 本計畫之新闢12公尺計畫道路將取代原有中正路1274巷既成道路，作為本計畫區之主要聯外道路。</li> <li>3. 其中毗鄰既成道路之建築物，僅兩棟建築藉由既成道路作為主要出入口，俟未來12公尺計畫道路開闢後將提供此建築物臨路之出入空間。所影響建物進行改建後，且將主要出入設置於新闢12公尺計畫道路，原既成道路機能性被取代，建議暫不劃為計畫道路，保留後續使用習慣改變後廢除既成道路之可能性。</li> <li>4. 詳見計畫書p50「全街廓規劃構想」。</li> </ol> |
| <p>(七)本案擬劃設一處公園用地及廣場兼停車場用地，請補充說明其可及性、開放性及公益性，以及本案開發後，對其他公共設施之需求評估。</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於計畫區北側劃設公園兼兒童遊樂場及廣場兼停車場用地一處，藉由西側中正路入口意象及東側連接洽溪支流之綠地用地，構築公共設施之連續性，除促進綠地系統之連結外，藉此以提高公共設施之可及性，詳見計畫書p53「基地規劃構想」。</li> <li>2. 依「都市計畫定期通盤檢討辦法」第十七條：「都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」。本案劃設公園兼兒童遊樂場用地面積達3098.62m<sup>2</sup>，佔基地總面積之11.83%，符上述規定，詳見p65「公共設施用地之檢討」。</li> </ol>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>(八)本案依變更後住宅區容積率推算計劃人口為753人，惟依縣政府列席代表說明未來開發後預估居住人口為1156人，請補充說明二數據差異之原因，並考量適度調降容積率，以符合田園住宅之規劃構想。</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案計畫人口係依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點配合措施第二項所訂之計畫人口應依每人50平方公尺之居住樓地板面積、每4人為一戶之計算標準推算，惟交通影響評估時係加計容積獎勵(變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍)後之最大值進行評估。</li> <li>2. 經土地使用計畫調整後，可建築用地面積調整為18200.95m<sup>2</sup>，依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書」現行住宅區容積率為200%，故本計畫之計畫人口計算如下：<br/> 計畫人口＝可建築用地面積×住宅區容積率÷50(人/m<sup>2</sup>)＝18200.95m<sup>2</sup>×200%÷50(m<sup>2</sup>/人)＝729人。</li> <li>3. 另依變更前後總容積不變下，本案變更後基準容積率應為288%，本案目前訂定容積率200%，變更後允建建築量體已大幅減少。</li> <li>4. 詳見計畫書p61「實質發展計畫」。</li> </ol> |
|---|---|



### 三、12月2日內政部都委會第一次專案小組會議紀錄處理情形

| 意見  | 回覆及處理情形  |
|---|--|
| (一)變更理由   |  |
| 1. 經查本計畫第三次通盤檢討之產業發展構想，本案變更範圍係產業升級區位，請補充說明前開通盤檢討辦理至今之時空環境變遷情形，以強化本案之變更理由。 | 1. 特定區計畫(三通)發展定位提出加強產業基礎設施與促進產業升級之構想，建議經檢討後之工業區，可透過通盤檢討或個案變更程序，調整為適當分區或整併產業集中管理，以提升土地價值。<br>2. 「桃園縣都市計畫工業區發展政策白皮書(草案)」已於99年5月14日桃園縣都委會提出報告，將作為未來桃園縣內都市計畫工業區發展之指導。本案基地係屬檢討指述包夾於其他使用分區之工業區，故為需配合檢討變更或轉型使用之工業土地。詳見計畫書 p 15。 |
| 2. 有關桃園縣政府列席代表說明該府刻正辦理全縣工業區檢討變更政策之研究案，請補充該研究案之相關資料。                       |  |
| 3. 請補充說明本案變更範圍周邊農業區之發展現況以及本案變更為住宅區後與周邊農業區之競合情形。                           | 本案周邊農業區非屬高等則農地，且毗鄰中壢平鎮都計區，農業區普遍存在作住宅使用狀況，故三通亦提出得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理之指導原則，詳見計畫書p36及p46。  |
| (二)有關交通系統分析部分，請補充說明中正路的交通量資料，並推估之本案變更後住宅人口所產生之交通量。                        | 交通影響評估縣府交通處已審查通過，並已於第二次會議提供相關交通量資料參考。  |
| (三)請補充說明本案聯外道路劃設後，是否對該道路用地與基地西南側水圳所夾狹小零星農業區之後續開發造成影響，並提出後續處理情形。           | 聯外道路與南側水圳所夾之農業區考量土地使用的合理性變更為綠地用地，將可促進公共設施之連續性與可及性。   |

|   |   |
|---|---|
| <p>(四) 本案道路用地變更範圍涉及國有土地變更，請先洽國有土地管理單位同意，並請協調國有土地撥用事宜。</p>                                 | <p>國有財產局列席代表已於第三次專案小組會議中說明，該局經營之中壢市三民段483-4、483-6、592、592-2地號等4筆國有土地，使用分區分屬乙種工業區、變電所用地及農業區，屬可處分之土地，桃園縣政府擬將前開土地變更為道路用地以作為本案聯外道路使用，該局無法同意，爰本案若經本會審決通過，請桃園縣政府依規定辦理撥用事宜，其中乙種工業區部分應按土地公告現值辦理有償撥用。</p> <p>後續將由桃園縣政府辦理有償撥用，其相關費用由申請單位支付，詳見計畫書p79財務計畫表。</p>   |
| <p>(五) 整體規劃構想</p>   |   |
| <p>1. 建議將基地南側現況做為鐵棚使用之乙種工業區一併納入本案變更範圍，連接現況既成道路，整體規劃本基地之道路系統。</p>                          | <p>遵照辦理，考量土地使用之合理性，將之納入本次變更範圍之道路用地，面積為334.70m<sup>2</sup>，以增進整體道路系統及土地使用之合理性，詳見計畫書土地使用計畫圖及全街廓規劃想。</p>   |
| <p>2. 請再詳予敘明全街廓規劃構想之規劃內容，以及北側市場用地之關連性。</p>  | <p>本計畫全街廓土地使用計畫係以住宅區為主，集中劃設公共設施及規劃完善之道路系統，並與北側零售市場串接，形成完整生活中心，以提升整體之環境品質，詳見計畫書p49。</p>  |
| <p>(六) 請補充說明本案污水處理廠用地之劃設區位，對於污水管線配置是否將造成影響，並請一併補充說明該污水處理廠可否一併收集處理周邊農業區內作為居住使用地區之生活污水。</p> | <p>本案污水處理廠用地區位將維持劃設於目前污水處理廠用地位置，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前規劃之排放方式係依據原工業區使用已核可之排放模式，以排放放至東側石門大圳三座屋分線。</li> <li>2. 未來排放之污水將依行政院環保署水污染防治法及放流水標準相關規定辦理，並已明載於都市計畫書中。</li> <li>3. 本案留設之污水處理廠用地規模係依本計畫區所預估之排放量設計。倘未來欲吸納周邊周邊農業區內作為居住使用地區之污水，現有用地面積明顯不足，將造成公共設施排擠情形，另亦將面臨土地接管之地權取得問題，故無法一併收集處理。</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
| (七) 行政院環境保護署書面意見   |  |
| 1. 本變更都市計畫特定區如有本署86年1月16日(八六)環署綜字第03253號公告「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」(以下簡稱86年1月16日公告)應實施環境影響評估情形者,或計畫區未來開發行為如符合開發單位向目的事業主管機關申請開發許可當時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與本署依環境影響評估之開發行為者,應依規定實施環境影響評估。                     | 本案依桃園縣政府環保局之指示,刻正辦理環境影響評估作業,並依規定與都市計畫變更並行審查。有關相關證明文件,將於補充於核定計畫書。 |
| 2. 前開86年1月16日公告事項第二條工廠變更用地開發使用,應實施環境影響評估之情形,第(二)項第11款為「染整工業」(指從事棉、絲、退漿、精煉、漂白、絲光、印花及整理等全部或部分作業程序之工業);依計畫書內容本案基地現址為紡織公司之工廠,應請釐清如有該款情形者,應實施影響評估。  |  |
| (八) 計畫書應加強補充事項:  |  |
| 1. 有關變更理由後段文字「中正路1274巷銜接中正路之既成道路,納入本案一併變更」乙節,應有誤繕,建議予以刪除。  | 遵照辦理,已修正。  |
| 2. 計畫書第68頁財務計畫表之預定完成期限欄,建議應修正為「都市計畫發布實施後3年內需開發建設」,以與實施進度及經費乙節中有關工業區變更開發期限部分計畫內容相符。   | 遵照辦理,已修正計畫書p79。  |
| (九) 經查本案變更範圍中三民段589、590、592地號等三筆土地超出原來公開展覽範圍,且變更為道路用地部分與公開展覽內容有所差異,本案如經本會審決通過,有關變更內容超出公開展覽範圍部分,請依都市計畫法第19條規定,另案辦理公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。 | 遵照辦理,將於本案內政部審竣發布實施後辦理公開展覽。                                       |

附表二 都市計畫工業區檢討變更審議規範檢核情形對照表

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形                |
|--|--|--|-------------------------|
| <p>一、法令依據</p> <p>本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</p> <p>一之一、適用範圍</p> <p>(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。</p> <p>(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>  | <p>本案係依據本條第三款規定，為配合都市發展、經濟發展需要辦理工業區變更。</p>   | <p>請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p>   | <p>已補充說明於計畫書 p46。</p>   |
| <p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <p>1.各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</p> <p>2.經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p> <p>(二)個案變更</p> <p>1.都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p> <p>註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。</p> | <p>本案符合本條第二項第二款規定。申請單位申請所屬乙種工業區係考量整體產業結構轉型，工業區產能利用率低，另本案所在地區人口逐年成長以及周邊大學生活圈之使用需求下，具備變更為住宅區之條件，爰辦理變更工業區為住宅區，以符合地區發展需求、促進都市有效發展。</p> | <p>本案變更法令依據為依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，惟變更為住宅使用似非配合縣（市）興建之重大設施，建議變更法令依據調整為依該法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理。</p> | <p>遵照辦理，已修改於計畫書 p2。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見            | 建議意見處理情形                                 |
|-----------------|--|---|-----------------------|--|
| 三、工業區變更之基本要件    | (一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。   | 本案經本府工商發展處 97 年 9 月 1 日府商登字第 0970284972 號函表示同意。 | 請將相關證明文件納入計畫書附錄，以利查考。 | 已將左列相關證明文件納入計畫書附件六。                      |
|                 | (二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。 | 本案申請變更基地屬潤泰全球股份有限公司之廠房，潤泰全球股份有限公司業已簽署遷廠意願書。     | 請將相關證明文件納入計畫書附錄，以利查考。 | 本工業區已於 97 年 11 月辦理註銷工廠登記，相關證明文件納入計畫書附件七。 |
|                 | (三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。   | 本案申請變更基地之工廠業已歇業，並已依勞基法相關法定妥善處理員工權益。             | 建議同意依縣府意見辦理。          | -  |
|                 | (四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。                                   | 本案於計畫書中載明依規定留設並自行興闢區內之必要性公共設施用地，並負擔基地連外道路徵收費用。  | 建議同意依縣府意見辦理。          | -  |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   |  | 檢核情形說明 | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形  |
|---|--|--------|--|---|
| (五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 |  | 遵照辦理。  | 有關環境影響評估部分，據縣政府列席代表說明本案依桃園縣政府環保局指示應辦理環境影響評估作業，請補充相關證明文件及目前環評作業之辦理進度，本案後續如經大會審決通過，並應於報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。 | 環境影響評估作業刻正辦理中，並依規定與都市計畫變更並行審查。有關相關證明文件，將補充於核定計畫書。 |
| (六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。                                     |  | 遵照辦理。  | 請補充相關調查結果資料，供本案審議參考。   | 本資料已於第三次專案小組會議提供參考。                               |

|             | 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明   | 出席委員初步<br>建議意見 | 建議意見<br>處理情形 |
|-------------|--|--|----------------|--------------|
| 四、工業區檢討變更原則 | <p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> | <p>(一)依桃園縣綜合發展計畫將本基地所屬之地區列為「中政經」之區域，地區發展特性為政經金融中心及都市更新特區，需透過推動舊街區都市更新計畫，重新活絡都市發展，提高桃園縣政經核心之土地利用效率。現況工業區之土地使用明顯與中壢市「中政經」之發展構想不符。</p> <p>(二)依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」指出乙種工業區未來規劃構想應考量全球化經濟影響，並可檢討不適當區位之工業區且業主無經營意願者，調整為其他適當分區。</p> | 建議同意依縣府意見辦理。   | -            |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步<br>建議意見 | 建議意見<br>處理情形 |
|-----------------|--|---|----------------|--------------|
|                 |  | <p>故本案遵循都市計畫通盤檢討之指導，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更為其它分區，與都市發展政策一致。</p> <p>(三)另依本府刻正辦理之「桃園縣工業區檢討及發展研究計畫」指出零星發展之工業土地需列為優先轉型發展地區，另本基地位屬都會緩衝地區，是以建議區內工業區需變更轉型，以符合都市整體發展之需求。</p> |                |              |



| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形              |
|---|---|--|-----------------------|
| <p>(二)區位</p> <p>1.工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。</p> <p>2.經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。</p> <p>3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。</p> <p>4.夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。</p> <p>5.本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</p> | <p>本案係符合第四條第二項第一款檢討變更之原則。本案基地位於中央大學東側之農業區中，宛如一座工業孤島，零星發展形態不符合現代工業發展之需求，另在產業發展結構之改變，其產業發展不具規模與群聚效應，土地利用不經濟、工廠產能利用率低、並與周遭都市土地使用產生衝突與干擾，故辦理本案個案變更。</p> | <p>建議變更區位原則部分同意依縣府意見辦理，惟仍請縣府補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> | <p>已補充說明於計畫書 p46。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形              |
|---|--|--|-----------------------|
| <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</li> <li>2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</li> </ol> | <p>(一)本案位於「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫範圍內，係變更工業區為住宅區。</p> <p>(二)依 95 年 6 月 23 日公告實施之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫內容，該計畫區計畫目標年為民國 100 年，計畫人口為 30,000 人，並劃設住宅區面積 56.19 公頃。惟該計畫區住宅區使用率已達 70%，針對工業區具變更意願者得依都市計畫工業區變更使用審議規範辦理。</p> | <p>請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> | <p>已補充說明於計畫書 p46。</p> |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |   | 檢核情形說明   | 出席委員初步<br>建議意見 | 建議意見<br>處理情形 |
|-----------------|---|--|----------------|--------------|
|                 |   | (三)依「都市及區域計畫發展統計彙編」統計，上開計畫區 95 年底人口已達 41,921 人，大於計畫人口 30,000 人。為因應現況人口大於計畫人口，與人口持續成長之住宅需求，需檢討變更工業區為住宅區，以增加住宅用地之供給。 |                |              |
|                 | <p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1.都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2.編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p> | <p>(一)經查該申請基地係屬都市計畫乙種工業區土地，不適用於促進產業升級條例。</p> <p>(二)本計畫區係非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編定之工業區，且區內無違反原核定計畫使用之情事。</p>             | 建議同意依縣府意見辦理。   | -            |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範           |   | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形              |
|---------------------------|---|--|--|-----------------------|
|                           | <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p> | <p>本案位於「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫範圍內，該計畫區目前申請辦理工業區變更者共計三案分屬不同之區位，未來變更後將滿足不同地區之住宅需求（詳附圖）。</p> | <p>請補充分析本案變更為住宅區之需求性與桃園縣目前各個整體開發案之住宅需求競合關係，以加強說明本案之變更理由。</p> | <p>已補充說明於計畫書 p46。</p> |
| 五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件 | <p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p>   | <p>遵照辦理。</p>   | <p>建議同意依縣府意見辦理。</p>  | <p>—</p>              |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見          | 建議意見處理情形 |
|--|--|---------------------|----------|
| <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> | <p>本案經提本縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 15 屆第 29 次會議審議決議（摘略）：本計畫須捐贈之代金、公共設施管理維護費用、聯外道路之土地徵收及興闢相關費用，須於本計畫公告實施前完成捐贈，涉及聯外道路土地徵收費用找補問題於協議書明訂。本計畫係以個案變更方式</p> | <p>建議同意依縣府意見辦理。</p> | <p>-</p> |
|  | <p>辦理工業區變更，非通盤檢討建議變更之工業區。</p>  |                     |          |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見              | 建議意見處理情形       |
|--|---|-------------------------|----------------|
| (二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。 | 本案係依 95 年 6 月 23 日公告實施之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」計畫書內容(摘略)：針對工業區具變更意願者得依都市計畫工業區變更使用審議規範辦理。本案係依上開原則辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，並依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更。 | 建議同意依縣府意見辦理。            | -              |
| (三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。                | 本案計畫範圍內全部公共設施用地建設費及樁位測定費均由開發者承諾自行負擔。  | 建議同意依縣府意見辦理。            | -              |
| (四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。                                    | 本案業已檢具整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書及細部計畫書內規定。  | 請縣府提供整體開發計畫及財務計畫相關資料供參。 | 已於第三次專案小組提供供參。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見   | 建議意見處理情形 |
|--|--|--------------|----------|
| (五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 | 本案已於計畫書內規定於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經本府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 | 建議同意依縣府意見辦理。 | —        |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |   |   |               |               | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見  | 建議意見處理情形   |   |
|-----------------|---|---|---------------|---------------|--|---|--|---|
| 六、許可條件          | (一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。  |   |               |               | (一)本案自願捐贈土地比例經核算屬第一級捐贈回饋標準：申請變更工業區土地近三年平均公告現值為 6,767 元/㎡，經參酌中壢市與基地鄰近之住宅區六和段 470、535、539 三筆地號土地近三年之平均公告現值，作為本案實質開發和捐地回饋計算之參考，此區段住宅區近三年平均公告現值為每平方公尺 10,311 元，經計算變更捐贈級數約為 152%，其回饋等級屬第一級，本計畫擬依規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。<br><br>(二)本案自願捐贈土地面積為變更面積之 10%，以折算代金方式繳納。 | LP2 值中參考毗鄰地價區段之土地，建議桃園縣政府選擇多個不同地價區段之土地，而非以多個單筆土地地價進行試算，重新計算本案自願捐贈回饋之等級。 | 本案已請桃園縣地政處提供相關地價區段資料，選擇不同區段地價土地試算，其結果如左列所示，回饋等級仍維持第一級。 |   |
|                 | 等 級   | V2/V1   | 自願捐贈土地比例      |               |  |   |  | 自願捐贈土地比例  |
|                 |   |   | 工業區變更<br>為住宅區 | 工業區變更<br>為商業區 |  |   |  | 工業區變更<br>為特定專用區   |
|                 | 第一級   | 250%以下  | 10.0%         | 15.0%         |  |   |  | 依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。 |
|                 | 第二級   | 251%~300%   | 12.5%         | 17.5%         |  |   |  |   |
|                 | 第三級   | 301%~350%   | 15.0%         | 20.0%         |  |   |  |   |
|                 | 第四級   | 351%~400%   | 17.5%         | 22.5%         |  |   |  |   |
|                 | 第五級   | 401%~450%   | 20.0%         | 25.0%         |  |   |  |   |
|                 | 第六級   | 451%~500%   | 22.5%         | 27.5%         |  |   |  |   |
|                 | 第七級   | 500%以上  | 25.0%         | 30.0%         |  |   |  |   |
|                 | 備 註   | 一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提其其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，<br>二、產權得仍歸原土地所有權人。 |               |               |  |   |  |   |
|                 | 說明：(一)計算式 $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$<br>(二)說明<br>1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）<br>2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）<br>3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/㎡）*面積（㎡）<br>4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/㎡）*面積（㎡） |   |               |               |  |   |  |   |
|                 | (二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。  |   |               |               |  |   |  |   |
|                 | (三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。  |   |               |               |  |   |  |   |



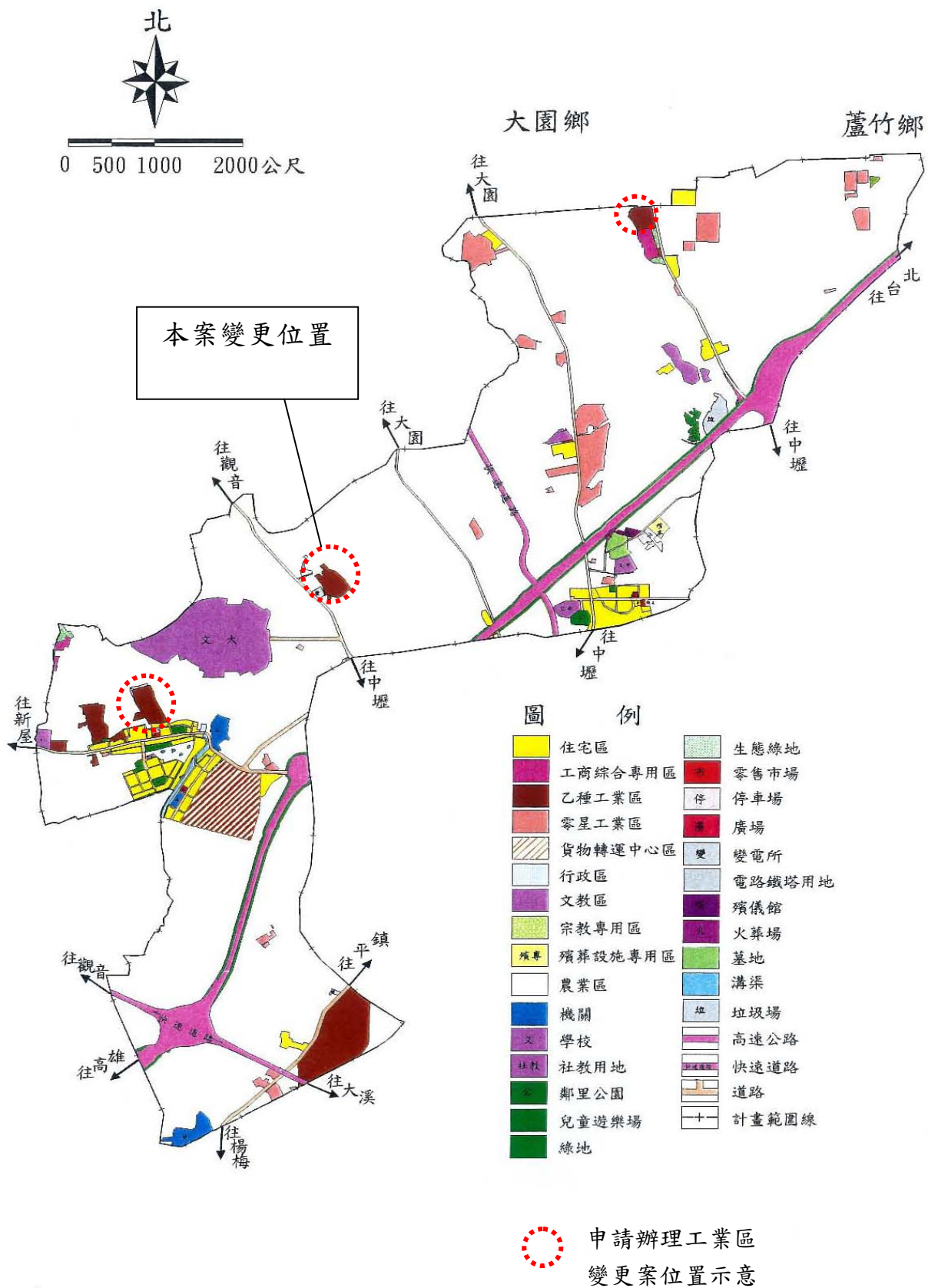
| 都市計畫工業區檢討變更審議規範  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見  | 建議意見處理情形   |
|--|---|---|--|
| <p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收<br/>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地<br/>1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。<br/>2.自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。<br/>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。<br/>3.申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p> <p>(三)自願捐獻代金<br/>1.依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。<br/>2.依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。<br/>3.前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。<br/>4.直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> | <p>1.本案非屬通盤檢討變更工業區為住宅區，故不適用區段徵收方式辦理。<br/>2.本案係採自願捐贈土地及自願捐獻代金方式辦理。依內政部 662 次會議規定「變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要價目計畫書內，無償捐贈地方政府。」故本案區內留設之必要性公共設施用地將捐贈予地方政府。<br/>3.由於本基地位於農業區之中，未來變更後所劃設公共設施已足夠地區之使用，因此為利於基地土地開發之效率性，有關用地捐獻部分以代金取回方式規劃為可建築用地，以利整體規劃使用。<br/>4.本案自願捐獻代金係依自願捐贈之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告土地現值加40%折算，並於本案公告實施前完成捐贈予本府。<br/>5.本案係變更更為住宅區非屬變更為特定專用區。</p> | <p>請桃園縣政府調整檢核情形說明欄，補充說明本案不採用（一）區段徵收及（四）其他等開發方式之理由，並加強說明本案依（二）自願捐贈土地之辦理情形，以及依（三）改採自願捐獻代金之理由。</p> | <p>1.已修正左列檢核情形說明。<br/>2.自願捐贈土地及代金相關說明已補充於計畫書p80。<br/>3.自願捐贈代金理由已補充於計畫書p58。</p> |
| <p>(四)其他<br/>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>   |   |   |  |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見                             | 建議意見處理情形                              |
|-----------------|--|--|--|---------------------------------------|
| 八、配合措施          | (一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。  | 本案所留設之自願捐贈可建築土地，以自願捐獻代金方式折算繳納。   | 併同上一點建議，請縣府補充改採自願捐獻代金之理由。              | 自願捐贈代金理由已補充於計畫書 p58。                  |
|                 | (二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。     | 本案計畫人口為 729 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地不得少於計畫區面積 10% 之規定，本計畫劃設公園兼兒童遊樂場一處、綠地一處，合計面積為 3051.18 公頃，佔計畫面積 13.37%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定。 | 請依土地使用計畫調整後之計畫人口數重新修正檢核情形說明欄。          | 檢核情形已修正如左列。                           |
|                 | (三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 | 本案於計畫書載明依本條規定劃設停車場用地。  | 請依土地使用計畫調整後之計畫人口數，重新檢核本案劃設之停車空間是否符合規定。 | 本案已依最新計畫人口數重新檢核所劃設之停車空間，並於計畫書 p66 說明。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見  | 建議意見處理情形               |
|-----------------|--|---|---|------------------------|
|                 | (四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。 | 考量計畫區交通系統之完整性，本案劃設停車場用地及道路用地以滿足基地進出通行需求；另為增進區內優質居住環境品質，特劃設公園及綠地用地，以提供鄰近社區居民休憩空間，進而提升整體環境品質。 | 經縣府列席代表說明，本案土地使用計畫調整後，擬劃設之公共設施用地為廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂廠用地、綠地用地及污水處理廠用地，請配合調整檢核情形說明欄。 | 公共設施檢核情形已補充說明於計畫書 p65。 |
|                 | (五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。        | 遵照辦理。   | 建議同意依縣府意見辦理。  | -                      |
| 九、遷廠計畫書格式       | 工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。                         | --  | 請桃園縣政府補充相關資料，並請作業單位將前開資料函請經濟部工業局表示意見。   | 本案已檢附相關資料函請經濟部工業局表示意見。 |

| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 |  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見                            | 建議意見處理情形               |
|-----------------|--|---|---------------------------------------|------------------------|
| 十、工業主管機關意見      | <p>申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p> | <p>(一)本案申請單位檢具申請書、整體開發計畫暨財務計畫書及變更主要計畫書、擬定細部計畫等書圖文件，供本府辦理本案變更及審議之參考。</p> <p>(二)本案土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖、工廠登記證影本已附於申請書及相關附件。</p> <p>(三)本案申請變更基地屬潤泰全球股份有限公司之廠房，潤泰全球股份有限公司業已簽署遷廠意願書。</p> | 請桃園縣政府補充相關資料，並請作業單位將前開資料函請經濟部工業局表示意見。 | 本案已檢附相關資料函請經濟部工業局表示意見。 |
| 十一、其他           | <p>本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>  | --  | --                                    | --                     |

# 附圖



都計組

檔 號：  
保存年限：

經濟部工業局 函

地址：10651台北市大安區信義路3段41之3  
號

聯絡人：何莉莉  
聯絡電話：02-27541255-2504  
電子郵件：llher@moeaidb.gov.tw  
傳真：02-27043757

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國99年9月2日  
發文字號：工地字第09900777810號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：〈存檔用〉(00777810AOC\_ATTCH4.TIF)

主旨：有關桃園縣政府報 貴部核定之「變更高速公司中壢及內  
壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為住宅區、道  
路用地、公園用地、停車場用地、綠地用地、污水處理廠  
用地)」1案，本局意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復 貴署99年8月18日營署都字第0990055228號函。
- 二、有關旨揭變更特定區計畫(部分乙種工業區為住宅區等用  
地)範圍內，原土地所有權人潤泰全球股份有限公司生產之  
工廠，已按計畫遷廠，原廠地因歇業繳銷工廠登記證，經  
桃園縣政府於97年11月20日以府商登字第0970542022號函  
准予備查有案，本案既經註銷工廠登記證，即無需另行檢  
具「遷廠計畫書」報核。
- 三、至本案有關變更該都市計畫工業區為非工業之使用，既經  
桃園縣政府(工商發展處)基於土地利用及該地區發展整  
體考量於97年9月1日以府商登字第0970284972號函同意辦  
理，尚符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三點

99. 9 3

第1頁，共2頁

電子公文

營建署：署收字 099-0060507

之(一)及第十點規定，本局亦予以支持。

正本：內政部營建署  
副本：桃園縣政府

附表三 內政部都委會第675次會議決定事項檢核情形對照表

| 本部都委會第 675 次會議決定事項條文  | 檢核情形說明   | 出席委員初步建議意見                                     | 建議意見處理情形       |
|---|--|--|----------------|
| 一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。   | 本案基地範圍為中壢市三民段 602、603 地號二筆土地，申請變更面積為 26,194 平方公尺，佔全街廓工業區面積之 50.84%，且已於計畫書中提出全街廓規劃構想。   | 建議同意依縣府意見辦理。                                   | --             |
| 二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。   | 本案經提本縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 15 屆第 29 次會議審議決議（摘略）：本計畫須捐贈之代金、公共設施管理維護費用、聯外道路之土地徵收及興闢相關費用，須於本計畫公告實施前完成捐贈，涉及聯外道路土地徵收費用找補問題於協議書明訂。 | 建議除已說明之桃園縣都委會決議外，請縣府再補充說明本案繳交代金之用途。            | 已補充說明於計畫書 p58。 |
| 三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。<br>$F1 = \left[ \frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1：變更後之基準容積率。<br>F：變更前工業區之容積率。<br>A：變更前工業區面積。<br>$\Delta A$ ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。 | $F1 = \left[ \frac{26194}{26194 - 7072.38} \right] \times 210\% = 288\% > \text{原計畫住宅區}(200\%)$ 經檢核後本案住宅基準容積應訂為 200%。          | 建議同意依縣府意見辦理。                                   | --             |
| 四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。  | 本案已於土地使用分區管制要點載明「本基地不適用開放空間及停車獎勵之規定。」  | 桃園縣政府所提「本基地不適用開放空間及停車獎勵之規定」乙節，請納入主要計畫書中適當章節敘明。 | 已補充於計畫書 p77。   |
| 五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。   | 本計畫已於土地使用分區管制要點載明「本變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。」   | 請於計畫書中明確載明變更後建築基地之總容積上限值。                      | 已補充於計畫書 p77。   |

| 本部都委會第 675 次會議決定事項條文  | 檢核情形說明  | 出席委員初步建議意見                    | 建議意見處理情形     |
|---|---|-------------------------------|--------------|
| 六、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。        | <p>本案共劃設公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及污水處理廠用地及道路用地，面積合計 7993.05 平方公尺，由開發者自行開闢，並承諾無償贈予本府。</p> <p>本案捐贈之公共設施用地面積為 7993.05 平方公尺，佔計畫面積 30.51%，大於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之 27%。</p> | 請依土地使用計畫調整後之計畫人口數重新修正檢核情形說明欄。 | 已補充於計畫書 p58。 |
| 七、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。 | <p>本案已於計畫書內規定於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經本府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>                                   | 建議同意依縣府意見辦理。                  | —            |



第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

說明：

一、本案業經臺南市都委會 97 年 5 月 22 日第 267 次會議及 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 11 月 12 日南市都劃第 09716548680 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：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、王委員秀娟、林委員秋綿、黃前委員德治、孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人，復於 97 年 12 月 5 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，獲致具體建議意見，惟臺南市政府逾 4 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 98 年 5 月 5 日第 706 次會議會報告決定略以：「一、洽悉，並退請臺南市政府依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。二、逕向本部陳情意見：臺南市政府 97 年 12 月 22 日南市都劃字第 09716564020 號函送下列陳情意見，併前項意見辦理。」。

七、案經臺南市政府 98 年 8 月 6 日南市都劃字第 09816539220

號函補充相關資料，因專案小組召集人任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會林委員秋綿、王委員秀娟、顏委員秀吉、黃前委員德治、羅前委員光宗（後由蕭委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人。復經 98 年 9 月 1 日、9 月 21 日、99 年 7 月 22 日召開第 2、3、4 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），因未出席專案小組委員無具體修正意見，無須再召開專案小組會議繼續聽取簡報，並經臺南市政府 99 年 10 月 20 日南市都劃字第 09916546630 號函送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 99 年 10 月 20 日南市都劃字第 09916546630 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。

一、變更內容明細表：

（一）變更內容明細表原編號一-4 案（擬變更體育場用地為商業區），因土地為公有，且為維持體育場用地之完整性，不宜變更，應維持原計畫。至於如涉及違法情事，請臺南市政府依法辦理。

（二）變更內容明細表原編號二-1 案（擬變更農業區為商業區及公園用地），因涉及農業區變更及以區段徵收方式開發，應暫予保留，另案請臺南市政府依下列各點辦理後，併同本會專案小組建議意見，重新製作變更計畫書、圖，再行報部提會討論。

1、依農業發展條例第 10 條規定，應先徵得農業主  
管機關之同意。

2、本案區段徵收之必要性及公益性，應先送請內政部土地徵收審議委員會提供意見。

(三)與專案小組建議意見略有不同之下列變更內容明細表內容，經臺南市政府查核後，同意依照該府 99 年 10 月 20 日函送計畫書、圖通過。

1、變更內容明細表原編號一-3 案內商 122 商業區部分，經臺南市政府依細部計畫商業區範圍重新套繪，據以修正主要計畫圖變更範圍。

2、變更內容明細表原編號五-6 案，「機 82」機關用地原擬供消防局使用，經臺南市政府基於現況係供消防局及警察局共同使用之理由，增列得供警察局使用。

3、變更內容明細表新編號二—1、四—2、四—3、四—6、五—4、五—5、五—10、五—11、五—13、六—1、六—2、六—4、七—1、七—2、七—4 等 15 案，經臺南市政府依變更計畫圖重新檢視後，修正變更內容明細表內相關內容。

二、變更內容明細表內變更範圍狹小之變更內容，請儘可能以示意圖方式，於計畫書補充敘明。

三、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。

四、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺南市都委會審定細部計畫後，臺南市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

五、本計畫區內之開發行為，如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定者，應依規定實施環境影響評估。

#### 【附錄】 出席委員初步建議意見：

本案經臺南市政府依3次專案小組會議建議意見，以99年7月2日南市都劃字第09916527570號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書、圖通過，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（註明修正頁次及摘要說明）到署後，再提委員會議討論。惟因本次會議出席委員僅2人，其他專案小組委員如於接獲本建議意見1週內，提供具體修正意見者，則再召開專案小組會議。

（一）變更內容明細表：詳附表一及附表二。

（二）逕向本部陳情意見：詳附表三。

（三）計畫書需修正部分：

1、查「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條國民中小學之檢討規定已修正，有關公共設施用地面積檢討，請配合調整。

2、計畫書人口年齡組成分析，請再蒐集其他年度資料，

作趨勢比較分析。

3、計畫書第5-1頁，引述內政部都委會第423次會議決議，如無必要，請予以刪除。

4、交通分析：

(1) 計畫書所提交通改善對策施行後，對於擁擠路段及路口之改善情形，請補充說明。

(2) 交通分析資料請儘量更新至最近年度，並儘可能補充目標年主要幹道路段及路口之交通評估分析。

(3) 有關交通分析內容，請補充市府交通處認可之相關證明文件。

(四) 擬以區段徵收開發部分：應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

1、請臺南市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於臺南市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，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年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2、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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(五) 後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分

，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。

2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺南市都委會審定細部計畫後，臺南市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

（六）其他：本計畫區內之開發行為，如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應依規定實施環境影響評估。

附表一 變更內容明細表

一、變更為商業區

| 編號  | 位置   | 變更內容              |                        | 變更理由  | 附帶條件或其他說明   | 出席委員初步建議意見  |
|-----|--|-------------------|------------------------|---|---|---|
|     |  | 原計畫               | 新計畫                    |   |   |   |
| 一-1 | 原喜樹、灣裡地區細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區                         | 低密度住宅區(0.76公頃)    | 「商132」商業區(0.76公頃)      | 1. 為串聯灣裡地區與舉喜段未來開發之商業區，故將原細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區變更為沿街式商業區。<br>2. 為串連東側舉喜段重劃區與西側灣裡地區之道路系統，本次變更道路用地，將此細部計畫8M道路向兩側拓寬各3.5M為15M計畫道路。 | 【附帶條件】依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。<br>【其它說明】1. 道路用地以徵收方式取得。<br>2. 詳圖五-1-1 | 本案因地主反對，經重新提請臺南市都委會決議維持原計畫，同意依照辦理。                                  |
|     |  | 低密度住宅區(0.15公頃)    | 「4-66-15M」道路用地(0.15公頃) |   |   |   |
| 一-2 | 大鵬五村新都路(4-12-15M)南側(金華路與永安街間)                        | 低密度住宅區(1.35公頃)    | 「商111」商業區(1.35公頃)      | 本基地為軍方眷改土地，為有效利用公有土地並增加地區生活機能，故劃設一鄰里型商業區。   | 【附帶條件】本案屬眷村土地，變更回饋部分納入「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」全區通盤考量。                               | 市府已提修正內容，本案不予討論。  |
| 一-3 | 1. 德興路(明興社區)<br>2. 永南街、建南街口<br>3. 尊南街<br>4. 金華路、健康路口 | 低密度住宅區(2.74公頃)    | 「商135」商業區(2.74公頃)      | 鄰里商業區係依「都市計畫法台灣省施行細則」(台灣省政府65.2.16府建四字第1025號)規定辦理；目前執行確有困難，故因本次變更致使用項目有所增加時，則需依「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理回饋。                           | 【附帶條件】依台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範『住宅區變更為商業區回饋規定辦理』辦理。                           | 本案除商業區編號、面積及件數等錯配外，其餘建議修正通過。  |
|     |  | 中密度住宅區(0.60公頃)    | 「商136」商業區(0.60公頃)      |   |   |   |
|     |  | 中密度住宅區(0.34公頃)    | 「商137」商業區(0.34公頃)      |   |   |   |
|     |  | 低密度住宅區(0.96公頃)    | 「商138」商業區(0.96公頃)      |   |   |   |
| 一-4 | 體育路、健康路口西南側  | 「體1」體育場用地(0.14公頃) | 「商121」商業區(0.14公頃)      | 考量實際使用現況，予以變更為商業區。  | 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。  | 本案請就是否有都市計畫未完成法定程序即先行發照建築之情形、體育場用地需求、回饋比例計算及加強變更理由等補充說明後，逕提委員會討論決定。 |

二、大型整體開發地區

| 編號  | 位置                  | 變更內容             |                         | 變更理由   | 附帶條件或其他說明                       | 出席委員初步建議意見  |
|-----|---------------------|------------------|-------------------------|--|---------------------------------|---|
|     |                     | 原計畫              | 新計畫                     |  |                                 |   |
| 二-1 | 機場北面<br>(國民路與中華南路口) | 農業區<br>(1.18 公頃) | 「商 134」商業區(1.18 公頃)     | 為有效利用市區內之閒置土地，將中華南路與國民路口之農業區透過區段徵收及公有地撥用方式，變更商業區以取得公共設施用地，創造大型開放空間以供市民休憩、活動。 | 【附帶條件】以區段徵收方式開發(公共設施負擔比例約為50%)。 | 一、本案除請市府補充商業使用需求、商業活動類型、現況使用、區位條件等，並加強變更理由說明外，原則同意變更，並請提委員會會議報告。<br>二、本案應依初步建議意見(四)先行辦理區段徵收後，再核定主要計畫。 |
|     |                     | 農業區<br>(1.02 公頃) | 「公 78」公園用地<br>(1.02 公頃) |  |                                 |   |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。



### 三、變更為古蹟保存區

| 編號  | 位置                                 | 變更內容                     |                            | 變更理由  | 附帶條件或其他說明   | 出席委員初步建議意見                |
|-----|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---|---|---------------------------|
|     |                                    | 原計畫                      | 新計畫                        |   |   |                           |
| 三一1 | 藩府曾蔡二姬墓<br>南區南山公墓內（新都段 273 地號內）    | 「墓 1」公墓用地<br>（0.0029 公頃） | 「古 40」古蹟保存區<br>（0.0029 公頃） | 三級古蹟藩府曾蔡二姬墓用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫之變更。       | 【其他說明】<br>一、「古 40」古蹟保存區確實範圍應依本市文化局所公告之古蹟定著土地範圍為準。<br>二、因變更面積極小，故於面積統計時略計。 | 建議照案通過。                   |
| 三一2 | 藩府二鄭公子墓<br>南區保護區內（建南段 383、384 地號內） | 保護區<br>（0.12 公頃）         | 「古 41」古蹟保存區<br>（0.12 公頃）   | 三級古蹟藩府二鄭公子墓用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫之變更。       | 【其他說明】<br>「古 41」古蹟保存區確實範圍應依本市文化局所公告之古蹟定著土地範圍為準。                           | 建議照案通過。                   |
| 三一3 | 曾振暘墓<br>南區南山公墓內（新都段 325 地號內）       | 「墓 1」公墓用地<br>（0.0029 公頃） | 「古 42」古蹟保存區<br>（0.0029 公頃） | 三級古蹟曾振暘墓用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫之變更。          | 【其他說明】<br>一、「古 42」古蹟保存區確實範圍應依本市文化局所公告之古蹟定著土地範圍為準。<br>二、因變更面積極小，故於面積統計時略計。 | 建議照案通過。                   |
| 三一4 | 施瓊芳墓<br>南區南山公墓內（新都段 273 地號內）       | 「墓 1」公墓用地<br>（0.0033 公頃） | 「古 68」古蹟保存區<br>（0.0033 公頃） | 市訂古蹟施瓊芳墓用地範圍地號業經市政府辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫之變更。          | 【其他說明】<br>一、「古 68」古蹟保存區確實範圍應依本市文化局所公告之古蹟定著土地範圍為準。<br>二、因變更面積極小，故於面積統計時略計。 | 建議照案通過。                   |
| 三一5 | 原臺灣總督府專賣局臺南支局（鹽埕段 554-26 地號內）      | 低密度住宅區<br>（0.02 公頃）      | 「古 69」古蹟保存區<br>（0.02 公頃）   | 市訂古蹟原臺灣總督府專賣局臺南支局用地範圍地號業經市政府辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫之變更。 | 【其他說明】<br>「古 69」古蹟保存區確實範圍應依本市文化局所公告之古蹟定著土地範圍為準。                           | 本案除土地地號錯誤請配合修正外，其餘建議准予通過。 |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

#### 四、變更為其它分區

| 編號  | 位置  | 變更內容                                |  | 變更理由  | 附帶條件或其他說明           | 出席委員初步建議意見  |
|-----|---|-------------------------------------|--|---|---------------------|---|
|     |   | 原計畫                                 | 新計畫                                      |   |                     |   |
| 四-1 | 編號 2102 號<br>台南市境內<br>飛沙防止保安林龍岡段<br>480、487-2、507、514<br>地號 | 「綠 9」綠地<br>用地<br>(1.13 公頃)          | 「保 6」保護<br>區<br>(1.13 公頃)                | 一、變更範圍依據<br>農委會 95.12.<br>28 農林務字<br>第 095173058<br>7 號公告之範圍。<br>二、為強化保安林地之維護管理，使其分區使用管制能確實符合保安林地之設置功能，除已規劃為道路或現況已開闢供相關機關使用者外，均予變更為保護區。 | 【其他說明】<br>供海岸防風林使用。 | 一、本案除土地地號如有錯誤，請市府查明修正外，其餘建議准予通過。<br>二、如有需要，請市府提供彩色都市計畫圖予行政院農委會，協助查明保安林地與都市計畫能否相互配合。 |
| 四-2 | 「垃 1」垃圾<br>處理廠用地<br>(南寧中學<br>東側)                            | 「垃 1」垃圾<br>處理廠用地<br>(12.07 公頃)      | 農業區<br>(7.29 公頃)<br><br>保護區<br>(4.78 公頃) | 垃圾處理廠自民國六十八年主要計畫劃設以來，僅部分土地作為垃圾處理相關使用，考量地區發展及人民意見，未來將另尋適當地點設置，故僅保留目前實際使用之土地，其餘解編併鄰近分區。   |                     | 市府已提修正內容，本案不予討論。  |
| 四-3 | 「污 14」污<br>水處理場用<br>地                                       | 「污 14」污<br>水處理場用<br>地<br>(12.19 公頃) | 農業區<br>(12.19 公頃)                        | 考量部分污水處理場用地已無使用需求，故恢復為原分區（農業區）。   |                     | 本案除請補充本地區污水處理系統規劃及使用需求等相關說明外，其餘建議准予通過。  |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

#### 四、變更為其它分區

| 編號  | 位置                 | 變更內容                            |  | 變更理由   | 附帶條件或其他說明  | 出席委員初步建議意見  |
|-----|--------------------|---------------------------------|--|--|--|---|
|     |                    | 原計畫                             | 新計畫  |  |  |   |
| 四-4 | 喜樹地區北側農業區          | 農業區<br>(0.23 公頃)                | 低密度住宅區<br>(0.23 公頃)                            | 1. 原喜裡、灣裡地區細部計畫區中，於喜樹地區北側鄰接農業區處規劃一條 A-15-15M 的區內主要道路，作為各設區間之主要道路，以聯繫對外幹道之用，其往東可銜接喜樹路及明興路，往西將銜接西濱快速道路。<br>2. 但所規劃之部分道路用地為細部計畫範圍外之農業區，故現行都市計畫中此條道路路型被農業區分隔，農業區東側為 15M 道路，西側僅為 8M 道路之現象。考量本地區較少東西向道路，為使地區交通系統順暢，應依規劃原意將此 15M 細部計畫道路順利銜接，故變更農業區為住宅區。 | 【附帶條件】除主要計畫住宅區(細部計畫道路)外，其餘依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。                 | 本案除下列各點外，其餘建議予以通過。一、本案變更理由係請增列配合細部計畫內容而變更。二、本案細部計畫規劃為住宅區及道路用地，請補列其面積。 |
| 四-5 | 台南高級商業職業學校(文中 6)西側 | 「文中 6」高中(職)學校用地<br>(0.25 公頃)    | 中密度住宅區(附)<br>(0.25 公頃)                         | 考量台南高級商業職業學校西側(健康路一段 333 巷以西)無使用需求，故變更文中用地為住宅區。  | 依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之規定辦理。  | 本案除因 2 項變更內容之公設負擔不同，請於「變更理由」及「附帶條件或其他說明」欄分項說明外，其餘建議予以通過。              |
|     |                    | 「文中 6(附)」高中(職)學校用地<br>(0.07 公頃) | 中密度住宅區<br>(0.07 公頃)                            |  |  |   |
| 四-6 | 舉喜堂                | 「宗專 5」宗教專用區<br>(0.08 公頃)        | 「公 79」公園用地<br>(0.04 公頃)<br>低密度住宅區<br>(0.04 公頃) | 舉喜堂係於變更及擴大台南市主要計畫案中劃設寺廟用地，後續於三通時為統一名稱變更為保存區，四通再將保存區變更為宗教專用區，惟四通辦理時部分範圍與現況地形不符，故予以修正範圍。   | 【其他說明】配合 96 年 12 月 20 日發佈實施之「變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」修正計畫內容。 | 本案係計畫與現況不符，除請簡化變更理由外，其餘建議予以通過。  |
|     |                    | 低密度住宅區<br>(0.09 公頃)             | 「宗專 5」宗教專用區<br>(0.09 公頃)                       |  |  |   |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

#### 四、變更為其它分區

| 編號  | 位置                                       | 變更內容                   |                 | 變更理由   | 附帶條件或其他說明 | 出席委員初步建議意見            |
|-----|--|------------------------|-----------------|--|-----------|-----------------------|
|     |  | 原計畫                    | 新計畫             |  |           |                       |
| 四-7 | 「體1」體育場用地西側（公英段 1145-5、1145-16 等 10 筆地號） | 「體1」體育場用地（0.04 公頃）     | 低密度住宅區（0.04 公頃） | 1. 原體育場用地劃設時，未考量地籍分割情形，納入部分已建築之私有土地，為避免損及私人權益，故依地籍範圍調整體育場用地範圍。<br>2. 本案依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」，符合「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原則劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者」，免變更回饋。 |           | 本案除位置數配合修正外，其餘建議准予通過。 |
| 四-8 | 文小 11（日新國小）西北側                           | 「文小 11」國小學校用地（0.02 公頃） | 中密度住宅區（0.02 公頃） | 原 S-8-8M 細部計畫道路劃設時，未考量地籍分割情形，納入部分已建築之私有土地，為避免損及私人權益及影響學校既有建物圍牆前提下，酌予調整道路位置，變更部分學校用地為中密度住宅區。  |           | 建議照案通過。               |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

### 五、變更為公兒廣體綠等公共設施

| 編號  | 位置          | 變更內容              |                    | 變更理由  | 附帶條件或其他說明                      | 出席委員初步建議意見   |
|-----|-------------|-------------------|--------------------|---|--------------------------------|--|
|     |             | 原計畫               | 新計畫                |   |                                |  |
| 五-1 | 南門路、大成路口    | 低密度住宅區(0.05公頃)    | 「綠 31」綠地(0.05公頃)   | 依據「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組審查意見第六點，配合變更為綠地。   | 【其他說明】該用地細部計畫為公(兒)12公園兼兒童遊樂場用地 | 本案除綠地編號與面積錯誤、修正實質變更理由，以及其他說明因與新計畫內容之指定目的不符等，請配合修正外，其餘建議准予通過。 |
| 五-2 | 鯤鯓海水浴場及周邊綠地 | 「存 19」保存區(0.69公頃) | 「綠 9」綠地(0.69公頃)    | 保存區原劃設供鯤鯓海水浴場使用，因經營不善現已倒閉，現已荒廢無人管理，無劃設保存區之必要，故併鄰近分區變更為綠地。   |                                | 本案除請補充保存區原係名勝用地及加強變更理由相關說明外，其餘建議准予通過。                        |
| 五-3 | 清水路與西濱公路之路口 | 道路用地(6.84公頃)      | 「綠 9」綠地(6.84公頃)    | 原計畫西濱公路將貫穿安平港以銜接台南縣至高雄縣，作為一外環過境道路，但因跨港之路段恐造成船隻通過之障礙，故取消跨港之計畫。本路口原為市區連接外環道路之重要節點，故規劃時路口留設甚多緩衝空間，但由於貫穿安平港計畫取消，此道路僅為港務局之車輛進出使用居多，故取消過多之緩衝空間，規劃做為綠地使用。    |                                | 建議照案通過。  |
| 五-4 | 新都路         | 中密度住宅區(0.40公頃)    | 「公 66」公園用地(0.40公頃) | 1. 為原台鹽宿舍土地及細部計畫公共設施用地，由於鹽業沒落後原住戶多已遷出，原宿舍區因欠缺維護與管理，已造成地區環境低落之景象。為妥善利用該等閒置土地並考量地方需求，故予以變更為公園用地，供地區使用。<br>2. 本案變更範圍為公有土地，變更內容經與原土地管理機關(國有財產局)協調後，已取得同意。 |                                | 本案除公園用地編號錯誤請配合修正外，其餘建議准予通過。                                  |
|     |             | 中密度住宅區(0.37公頃)    | 「公 79」公園用地(0.37公頃) |   |                                |  |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

### 五、變更為公兒廣體綠等公共設施

| 編號  | 位置                          | 變更內容                       |                             | 變更理由  | 附帶條件或其他說明  | 出席委員初步建議意見 |
|-----|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---|--|------------|
|     |                             | 原計畫                        | 新計畫                         |   |  |            |
| 五-5 | 新都路                         | 中密度住宅區(0.37公頃)             | 「機83」機關用地(0.37公頃)           | 1. 為原台鹽宿舍土地及細部計畫公共設施用地，由於鹽業沒落後原住戶多已遷出，原宿舍區因欠缺維護與管理，已造成地區環境低落之景象。為妥善利用該等閒置土地並考量鹽埕地區民眾對於圖書館利用之需求，故予以變更為機關用地，供地區使用。<br>2. 本案變更範圍為公有土地，變更內容經與原土地管理機關(國有財產局)協調後，已取得同意。 | 【其他說明】供圖書館使用                                       | 建議照案通過。    |
| 五-6 | 南門路體育場入口                    | 「機9」機關用地(1.45公頃)           | 「體1」體育場用地(1.45公頃)           | 機9用地陸軍輕航基地已遷移，目前作為體育場之主要入口大道，除維持現有消防局大樓及松柏長青中心為機關用地之外，其餘機關用地變更為體育場用地。另為強化體育場新入口的腹地，並使的體育場正入口可與斜對面水交社的魁斗山，將緊鄰體育場入口大門南邊的住宅區部分之公有地變更為體育場用地。                          | 【其他說明】1. 「機82」機關用地供消防局使用。<br>2. 「機9」機關用地供松柏育樂中心使用。 | 建議照案通過。    |
|     |                             | 「機9」機關用地(0.38公頃)           | 「機82」機關用地(0.38公頃)           |   |  |            |
|     |                             | 「機9」機關用地(0.12公頃)           | 「停23」停車場用地(0.12公頃)          |   |  |            |
|     |                             | 「機9」機關用地(0.43公頃)           | 「機9」機關用地(0.43公頃)(供松柏育樂中心使用) |   |  |            |
|     |                             | 低密度住宅區(0.18公頃)             | 「體1」體育場用地(0.18公頃)           |   |  |            |
| 五-7 | 市立綜合體育場(體1)體育場內部分4-20-15M道路 | 主要計畫道路用地(4-20-15M)(0.10公頃) | 「體1」體育場用地(0.10公頃)           | 現況都市計畫分區15公尺體育路(4-20-15M)一直延伸至田徑場建築體內，與現況使用不符，且影響田徑場增修建時之建照合法申請，因此將不合理之道路用地回歸為體育場用地。  |  | 建議照案通過。    |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

# 五、變更為公兒廣體綠等公共設施

| 編號    | 位置                            | 變更內容                 |                       | 變更理由   | 附帶條件或其他說明                      | 出席委員初步建議意見  |
|-------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--|--------------------------------|---|
|       |                               | 原計畫                  | 新計畫                   |  |                                |   |
| 五-8   | 公3用地南側、與大林社區之間既成巷道(大同路二段482巷) | 「機43」機關用地(0.22公頃)    | 「公37」公園用地(0.22公頃)     | 為解決大林社區往國民路交通不便之問題，將機關用地(現台南市工務局之熱伴瀝青廠)西北側部分變更公園，未來公園開闢時再另行留設通道供社區民眾通行。  | 【其他說明】考量民眾陳情意見及觀感，於細部計畫劃設計畫道路。 | 本案除下列各點外，其餘建議准予通過。<br>一、本案機關用地無使用需求，併鄰近公園用地變更，請納入計畫書敘明。<br>二、有關另行留設通道供社區民眾通行及細部計畫劃設計畫道路等，請予以刪除。 |
| 五一-9  | 龍崗國小(文小10)                    | 「文小10」國小學校用地(2.98公頃) | 「文中小6」國中小學校用地(2.98公頃) | 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十八條規定檢討學校用地劃設面積，南區目前劃設面積未達法定標準，且依據國中用地1,500公尺服務範圍，龍崗社區目前並無國中用地，故變更原文小10用地(龍崗國小)為文中小用地，以補當地文中用地需求。             |                                | 本案除請補充臺南市政府教育處同意相關文件外，其餘建議准予通過。   |
| 五一-10 | 灣裡廢五金工業區北側(文中73預定地)           | 「文中73」國中學校用地(2.52公頃) | 「文中小5」國中小學校用地(2.52公頃) | 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十八條規定檢討學校用地劃設面積，南區目前劃設面積未達法定標準，且依據國小學校用地600公尺服務範圍，灣裡地區(靠近高雄縣交界地區)目前並無國小學校用地，故變更原文中73預定地為國中小學校用地，以補當地國小學校用地需求。 |                                | 本案除請補充臺南市政府教育處同意相關文件外，其餘建議准予通過。   |
| 五一-11 | 文小7(新興國小)東側                   | 中密度住宅區(0.0005公頃)     | 「文小7」國小學校用地(0.0005公頃) | 鹽埕段147-229號目前為公有土地，且現況為新興國小使用，故予以變更為學校用地   |                                | 本案係依公有地地籍界線變更，建議照案通過。   |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

### 五、變更為公兒廣體綠等公共設施

| 編號   | 位置                  | 變更內容                    |                            | 變更理由  | 附帶條件或其他說明         | 出席委員初步建議意見                                      |
|------|---------------------|-------------------------|----------------------------|---|-------------------|---|
|      |                     | 原計畫                     | 新計畫                        |   |                   |   |
| 五一12 | 大成路南側、西門路西側之市有土地    | 低密度住宅區<br>(2.54 公頃)     | 「文小 85」國小學校用地<br>(2.54 公頃) | 新興國小位於台南市內環公園道路系統之節點，為串連都市休閒空間及生態廊道，未來擬將新興國小開闢公園作為銜接公道之據點，故於該校南側之市有土地及小部分私有地部分，先行變更學校用地，以利未來新興國小遷校作業。   |                   | 本案除請補充臺南市政府教育處同意相關文件，以及公園道路系統示意圖外，其餘建議准予通過。     |
| 五一13 | 西門路與健康路交叉口          | 「電 14」電信用地<br>(0.13 公頃) | 「停 22」停車場用地<br>(0.13 公頃)   | 該電信用地目前已無使用計畫，且現況已為停車場使用，考量附近健康路及西門路沿街商業帶之劃設，提供必要之停車空間，故變更為停車場用地。   |                   | 本案土地為公有，建議照案通過。                                 |
| 五一14 | 大林國宅西側之公兒 15        | 中密度住宅區<br>(1.39 公頃)     | 「公 80」公園用地<br>(0.38 公頃)    | 公 76 公園用地為台南市公園道系統及之重要節點，為體育場及運動公園之入口，而該公(兒)用地因與忠烈祠及公 76 緊鄰，為提升民眾進入運動公園之能見度，故變更細部計畫公兒用地為公園用地，以利配合體育場、運動公園、忠烈祠及公 76 之入口意象做整體之規劃。   |                   | 本案除請依新計畫內容分別敘明其變更理由外，其餘建議准予通過。                  |
|      |                     |                         | 「體 1」體育場用地<br>(1.01 公頃)    |   |                   |   |
| 五一15 | 公英段 1269-2 地號       | 「機 43」機關用地<br>(0.33 公頃) | 「機 80」機關用地<br>(0.33 公頃)    | 原土地為「機 43」機關用地(供工務局熱扮瀝青場使用)，因營建署作業需求，已辦理土地撥用完成，為使機關名稱及使用單位管用合一，故變更編號以利管理。   | 【其他說明】供營建署南區工程處使用 | 本案除位置欄所述地號及使用機關名稱錯誤，請配合修正外，其餘建議准予通過。            |
| 五一16 | 台 86 快速道路與台 17 路口北側 | 「遊五」遊樂區<br>(0.88 公頃)    | 「公 62」公園用地<br>(0.55 公頃)    | 1. 原遊樂區係供作遊憩設施等等使用，其開發應依變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案之附件四「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定辦理，其開發規模不得低於五公頃。<br>2. 南區之遊樂區因台 17 西濱快速道路開闢及相關都市計畫變更，使目前遊樂區僅剩約 0.88 公頃之土地，且基地形狀畸零無法使用，考量其位置皆為台 86 快速道路交流道口，為塑造良好景觀及入口意象，予以變更為綠地使用。 |                   | 本案除請補充遊樂區面積小於最小開發規模，以及變更為公園綠地之理由相關說明外，其餘建議准予通過。 |
|      |                     |                         | 「綠 9」綠地<br>(0.33 公頃)       |   |                   |   |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。



# 六、變更道路用地—變更或取消道路

| 編號  | 位置                     | 變更內容  |  | 變更理由  | 附帶條件或其他說明         | 出席委員初步建議意見                                |
|-----|------------------------|---|--|---|-------------------|---|
|     |                        | 原計畫   | 新計畫  |   |                   |   |
| 六-1 | 喜樹社區北側農業區(喜樹路、灣裡路)     | 農業區<br>(1.28 公頃)<br>低密度住宅區<br>(5.59 公頃)                         | 「4-67-18M」道路用地<br>(6.87 公頃)                                | 1. 依現況劃設喜樹聯外道路(18米喜樹路)。<br>2. 灣裡路為目前灣裡地區主要交通道路，本次依道路功能配合提升為主要道路系統。  |                   | 本案除農業區及住宅區現況均供道路使用，請補充說明外，其餘建議准予通過。       |
| 六-2 | 灣裡地區(原細部計畫道路 D-43-15M) | 低密度住宅區<br>(0.14 公頃)<br>「油 38」加油站用地<br>(0.01 公頃)                 | 「4-64-15M」道路用地<br>(0.15 公頃)                                | 為配合東側「變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中規劃之 4-64-15M 道路與 3-30-20M 道路(明興路)相接，使主要計畫道路系統銜接與串連，將現有細部計畫道路調整為主要計畫道路。 | 【其他說明】<br>詳圖五-1-1 | 本案除加油站用地變更係因主要計畫與細部計畫不一致，請補充說明外，其餘建議准予通過。 |
| 六-3 | 新都路                    | 低密度住宅區<br>(0.58 公頃)<br>低密度住宅區<br>(0.79 公頃)<br>公墓用地<br>(0.07 公頃) | 「4-12-20M」道路用地<br>(0.58 公頃)<br>「4-12-15M」道路用地<br>(0.86 公頃) | 一、新都路為鹽埕地區重要道路之一，為且目前金華路至永安路段間已為主要計畫道路，故將細部計畫道路調整為主要計畫道路。<br>二、新都路向東通往西門路段部分為公墓用地，亦一併變更為道路用地。                       |                   | 本案除公墓用地變更係配合道路通行順暢而變更，請補充說明外，其餘建議准予通過。    |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

六、變更道路用地—變更或取消道路

| 編號                 | 位置   | 變更內容                        |                                    | 變更理由  | 附帶條件或其他說明 | 出席委員初步建議意見   |
|--------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|---|-----------|--|
|                    |  | 原計畫                         | 新計畫                                |   |           |  |
| 六-4                | 1. 喜樹地區鄰接台 86 出口處<br>2. 灣裡地區（原細部計畫道路 C-19-15M） | 農 業 區<br>(0.01 公頃)          | 「4-68-18M」<br>道 路 用 地<br>(0.09 公頃) | 一、配合喜樹灣裡國宅土地、灣裡原農漁區及黃金海岸地區開發，規劃地區之主要道路系統。<br>二、喜樹地區鄰接台 86 快速道路出口處，考量未來該快速道路通車後可迅速進入現國宅用地新開發區，故規劃一主要道路予以銜接，另該道路南側與台 86 快速道路間之農業區及遊樂區，因形狀畸零且不具規模，無法開發，考量其位置為快速道路之入口，為塑造良好景觀及入口意象，予以變更為綠地使用。<br>三、灣裡地區之 C-19-15M 細部計畫道路因東側配合專案通檢變更為一主要計畫道路，未來往東可連通灣裡地區東側之重劃區，往西可銜接台 17 線西濱公路，為灣裡地區主要之東西向交通道路，故將其配合變更為主要計畫道路。 |           | 本案除下列各點外，其餘建議准予通過。<br>一、請補充與鄰近都市計畫區之道路銜接情形。<br>二、變更農業區為住宅區部分，經市府查明係誤繕，建議維持原計畫。 |
|                    |  | 遊 樂 區<br>(0.06 公頃)          |                                    |   |           |  |
|                    |  | 低密度住宅區<br>(0.02 公頃)         |                                    |   |           |  |
|                    |  | 「公道 12」公園道用地<br>(0.0001 公頃) | 「綠 9」綠地<br>(1.16 公頃)               |   |           |  |
|                    |  | 農 業 區<br>(0.48 公頃)          |                                    |   |           |  |
|                    |  | 遊 樂 區<br>(0.68 公頃)          |                                    |   |           |  |
|                    |  | 低密度住宅區<br>(0.42 公頃)         | 「4-66-15M」<br>道 路 用 地<br>(0.65 公頃) |   |           |  |
|                    |  | 農 業 區<br>(0.05 公頃)          |                                    |   |           |  |
|                    |  | 「公 15」公園用地<br>(0.09 公頃)     |                                    |   |           |  |
|                    |  | 「遊五」遊樂區<br>(0.09 公頃)        |                                    |   |           |  |
| 農 業 區<br>(0.01 公頃) | 低密度住宅區<br>(0.01 公頃)                            |                             |                                    |   |           |  |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

七、變更水域用地或河道用地

| 編號  | 位置                | 變更內容  |                   | 變更理由   | 附帶條件或其他說明 | 出席委員初步建議意見  |
|-----|-------------------|---|-------------------|--|-----------|---|
|     |                   | 原計畫   | 新計畫               |  |           |   |
| 七-1 | 安平工業區北側及東側(台南觀光城) | 道路用地<br>(1.15 公頃)<br>中密度住宅區<br>(1.02 公頃)<br>低密度住宅區<br>(0.56 公頃) | 河道用地<br>(2.73 公頃) | 一、該排水溝現行使用分區為上下水道用地，且中華西路以東至新興路間已加蓋(台南觀光城)，實際管理單位為工務局下水道課，因此為了回歸實際管理現況及權責，並統一名稱，予以變更。<br>二、依內政部經濟部九十二年十二月二十六日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號函示，略以：「…說明：一、地理形勢自然形成及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為『河道用地』。…」。<br>三、故將此排水溝流經土地變更為「河道用地」。 |           | 本案除因非屬河川或區域排水範圍，有關變更理由二建議修正為「依據經濟部 93 年 5 月 10 日經水字第 09302605510 號函劃定原則辦理」外，其餘建議准予通過。 |
| 七-2 | 台南運河              | 河川區<br>(1.82 公頃)  | 河道用地<br>(1.82 公頃) | 一、依內政部經濟部九十二年十二月二十六日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號函示，略以：「…說明：一、地理形勢自然形成及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為『河道用地』。…」。<br>二、台南運河為人工開鑿而成，故依照上開函示予以變更為「河道用地」。   |           | 本案除因非屬河川或區域排水範圍，有關變更理由一建議修正為「依據經濟部 93 年 5 月 10 日經水字第 09302605510 號函劃定原則辦理」外，其餘建議准予通過。 |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

七、變更水域用地或河道用地

| 編號  | 位置           | 變更內容                |                    | 變更理由  | 附帶條件或其他說明                          | 出席委員初步建議意見                 |
|-----|--------------|---------------------|--------------------|---|------------------------------------|----------------------------|
|     |              | 原計畫                 | 新計畫                |   |                                    |                            |
| 七一3 | 日新溪(金華路東側部分) | 低密度住宅區<br>(2.86 公頃) | 河川區<br>(2.86 公頃)   | 一、依內政部經濟部九十二年十二月二十六日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號函示，略以：「…說明：一、地理形勢自然形成及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為『河道用地』。…」。<br>二、日新溪為早期自然形成河川，依上開規定故將其變更為「河川區」。 | 其他說明：<br>詳附件四南工局水字第 09630307430 號函 | 本案除變更面積錯誤，請配合修正外，其餘建議准予通過。 |
| 七一4 | 安平港內         | 河川區<br>(84.06 公頃)   | 水域用地<br>(84.06 公頃) | 配合安平港國家歷史風景區，將安平港內原河川區調整為水域用地。  |                                    | 市府已提修正內容，本案不予討論。           |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

# 八、變更其他類

| 編號  | 位置             | 變更內容                        |   | 變更理由   | 附帶條件或其他說明 | 出席委員初步建議意見 |
|-----|----------------|-----------------------------|---|--|-----------|------------|
|     |                | 原計畫                         | 新計畫   |  |           |            |
| 八-1 | 水交社地區、公道四、黃金海岸 | 商 62 商業區(水交社)               | 商 92 商業區  | 93.12.23 公告之變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案中已規劃商 62、商 63、商 64 等商業區及公 60、公 61、公 62、公 63 等公園用地，而 94 年公告之「變更台南市主要計畫(公園道用地「公道四」及部分中密度住宅區為公園用地「公六十三」案、變更台南市主要計畫(停車場用地「停五」為公園用地「公六十二」)案、變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案)中之商業區與公園用地編號重複，故本計畫將商業區及公園用地編號重新調整。 |           | 建議照案通過。    |
|     |                | 商 63 商業區(水交社)               | 商 96 商業區  |  |           |            |
|     |                | 商 64 商業區(水交社)               | 商 98 商業區  |  |           |            |
|     |                | 公 60 公園用地(水交社)              | 公 74 公園用地   |  |           |            |
|     |                | 公 61 公園用地(水交社)              | 公 75 公園用地   |  |           |            |
|     |                | 公 62 公園用地(黃金海岸)             | 公 65 公園用地   |  |           |            |
|     |                | 公 63 公園用地(公道四)              | 公 76 公園用地   |  |           |            |
| 八-2 | 計畫區            | 依航空地形測量資料修正各項土地使用面積，詳如表五-4。 | 早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符。 |  |           | 建議照案通過。    |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

#### 八、變更其他類

| 編號  | 位置     | 變更內容                                  |  | 變更理由                                      | 附帶條件或其他說明          | 出席委員初步建議意見                       |
|-----|--------|---------------------------------------|--|---|--------------------|----------------------------------|
|     |        | 原計畫                                   | 新計畫  |   |                    |                                  |
| 八一3 | 計畫人口   | 未訂定                                   | 新訂為160,000人                                      | 根據人口成長、主要計畫總量及公共設施服務水準之檢測，計畫人口訂為160,000人。 |                    | 本案除請補充周邊重大開發建設將引進部分計畫人口外，建議准予通過。 |
| 八一4 | 都市防災計畫 | 〈變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案〉所擬訂之都市防災計畫(南區部分) | 配合本案變更內容，調整〈變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案〉所擬訂之都市防災計畫(南區部分) | 配合本次之土地使用分區及公共設施用地之通盤檢討調整結果，調整都市防災計畫。     | 【其他說明】調整後內容詳第六章第七節 | 建議照案通過。                          |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

# 八、變更其他類

| 編號  | 位置                   | 變更內容                                   |   | 變更理由   | 附帶條件或其他說明          | 出席委員初步建議意見                                   |
|-----|----------------------|--|---|--|--------------------|--|
|     |                      | 原計畫                                    | 新計畫   |  |                    |  |
| 八-5 | 實施進度及經費              | 〈變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案〉所擬訂之實施進度及經費(南區部分) | 配合本案變更內容，調整〈變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案〉所擬訂之實施進度及經費(南區部分) | 配合本次之公共設施用地之通盤檢討調整，併同調整南區之分區發展計畫以及各項公共設施之境費預估及來源說明。  | 【其他說明】調整後內容詳第六章第八節 | 建議照案通過。                                      |
| 八-6 | 本計畫區道路交叉口            | 計畫道路未劃設截角者                             | 原未依規定作截角之道路交叉口，均應依「台南市建築管理自治條例」第34條規定，            | 維持車輛駕駛之安全視界，確保道路交通安全。  |                    | 建議照案通過。                                      |
| 八-7 | 台南市(南區)住宅區變更為商業區申請規範 | 增訂「台南市(南區)住宅區變更為商業區申請規範」(詳如附件五)        |   | 為確保現有變更範圍內住宅區開發作商業使用之權益，且針對有計畫、有意願投資開發作商業使用之住宅區基地，增訂「台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範」。由申請者後依照規範提出申請後，透過開發許可審查，管控所可能衍生之外部不經濟效果(如交通及環境干擾等)。 |                    | 本案係屬全市性規定，不宜個別行政區訂定，納入全市主要計畫通盤檢討體案內，建議維持原計畫。 |

註：1. 此次未指明變更者均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附表二 新增變更內容明細表（臺南市政府 99 年 7 月 2 日南市都劃字第 09916527570 號函）

| 編號    | 位置                            | 變更內容                                |                                      | 變更理由  | 附帶條件或其他說明   | 出席委員初步建議意見                            |
|-------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------------------------------|
|       |                               | 原計畫                                 | 新計畫                                  |   |   |                                       |
| 新一-2  | 大鵬五村新都路(4-12-15M)南側(金華路與永安街間) | 低密度住宅區<br>(1.17 公頃)                 | 「商 111 (附)」<br>商業區<br>(1.17 公頃)      | 為有效利用閒置土地並增加地區生活機能，故劃設一鄰里型商業區，提昇該地區商業服務可及性，並依公有土地地籍線劃設變更範圍。                           | 【附帶條件】<br>「商 111 (附)」商業區屬眷村土地，變更回饋納入「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」全區通盤考量。         | 建議照案通過。                               |
| 新四-2  | 「 <u>埕 1</u> 」垃圾處理廠用地(南寧中學東側) | 「 <u>埕 1</u> 」垃圾處理廠用地<br>(11.85 公頃) | 農業區<br>(7.07 公頃)<br>保護區<br>(4.78 公頃) | 垃圾處理廠自民國六十八年主要計畫劃設以來，僅部分土地作為垃圾處理相關使用，考量地區發展及人民意見，未來將另尋適當地點設置，故僅保留目前實際使用之土地，其餘解編併鄰近分區。 | 【其他說明】<br>1. 台南市環境保護局同意變更相關文件詳如附件六。<br>2. 垃圾處理廠用地變更道路部分，併變更案第六-5 案辦理。 | 本案除其他說明第 2 點與本案無關，請予以刪除外，其餘建議准予通過。    |
| 新四-13 | 五行代天宮(同安段 88、89-4 地號)         | 農業區<br>(0.31 公頃)                    | 「宗(專) 25」<br>宗教專用區<br>(0.31 公頃)      | 變更五行代天宮現所使用之部分農業區土地為宗教專用區，以符現況。   |   | 建議照案通過。                               |
| 新五-19 | 南鞍段 56、57、57-1、58-4 等 4 筆地號   | 機場用地<br>(1.46 公頃)                   | 「公 82 (附)」<br>公園用地<br>(1.46 公頃)      | 該 4 筆地號現況為軍用機場外圍土地，經國防部軍備局檢討已無運用規劃，故變更為公園用地，以供里民休憩及停車使用。                              | 【附帶條件】<br>得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作為停車場使用。                               | 查公園用地依法得作多目標使用，本案除附帶條件予以刪除外，其餘建議准予通過。 |
| 新七-4  | 安平港內                          | 河川區<br>(69.02 公頃)                   | 水域用地<br>(69.02 公頃)                   | 配合安平港國家歷史風景區，將安平港內原河川區調整為水域用地。  |   | 建議照案通過。                               |



|      |              |                    |                 |   |         |
|------|--------------|--------------------|-----------------|---|---------|
| 新八—7 | 國立台南高級商業職業學校 | 「文中 6（附）高中（職）學校用地」 | 「文中 6」高中（職）學校用地 | <p>1. 該用地於民國 94 年劃設，原附帶條件規定略以：「請國立台南高級商業職業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區。」</p> <p>2. 考量該用地難以於三年內完成撥用程序，且行政院、教育部對於經費編列已另有規定，故取消原附帶條件規定。</p> | 建議照案通過。 |
|------|--------------|--------------------|-----------------|---|---------|

附表三 逕向本部陳情意見

| 編號 | 陳情人及陳情位置                            | 陳情內容  | 市府處理意見   | 出席委員初步建議意見                       |
|----|-------------------------------------|---|--|----------------------------------|
| 一  | 三天宮南豐段 239 地號                       | 基於政府對於既存寺廟教會等輔導合法化之政策，本寺領有第 128695 號登記，變更本寺廟使用分區為「宗教專用區」。   | 一、該寺廟檢附資料，尚符 97 年 7 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 270 次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納。      | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。              |
| 二  | 觀音佛寺明興段 57 地號                       | 基於政府對於既存寺廟教會等輔導合法化之政策，有補辦寺廟登記、無補辦寺廟登記都是不合法寺廟，故應基於事實是否做寺廟使用，變更本寺廟使用分區為「宗教專用區」。   | 一、該寺廟檢附資料，尚符 97 年 7 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 270 次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納。      | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。              |
| 三  | 臺南市警察局喜東段 20-2 地號                   | 有關本局經管南區喜東段 20-2 地號土地，為配合鈞府綠美化政策，將依鈞府召開「好望角專案計畫」會議，會中秘書長建議「短期先做簡易綠美化，長期規劃做為綠地使用」辦理，並請辦理都市計畫變更為「綠地」。   | 一、喜東段 20-2 地號土地為國有地，管理單位為台南市警察局，面積 2312 m <sup>2</sup> ，現況已先簡易綠美化，建議同意採納，以符管用合一。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納。 | 本案擬變更機關用地為綠地，建議依市府處理意見辦理，同意變更。   |
| 四  | 國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處南鞍段 140、141 地號 | 一、陳情標的座落於台南市南鞍段 140、141 地號等 2 筆土地（面積 8,418.15 平方公尺），位於台南機場用地範圍內，為利官兵提款需要，設置郵局自動提款機為不違背事業用途之戰時性設備，劃設使用分區為「郵政用地、機場用地」，不符國防使用。<br>二、建議案內 2 筆土地由「郵政用地、機場用地」變更為「機場用地」。 | 一、建議參酌原管理機關意見，同意採納，以符管用合一。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納。   | 本案擬變更郵政用地為機場用地，建議依市府處理意見辦理，同意變更。 |
| 五  | 靜隱禪寺明興段 678、690-1、691 地號            | 陳情人座落於明興段 669、670、676、677、679 地號土地已為「宗教專用區」，今向貴處申請增加 678、690-1、691 地號為「宗教專用區」。  | 一、該寺廟檢附資料，尚符 97 年 7 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 270 次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納。      | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。              |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                       | 陳情內容   | 市府處理意見  | 出席委員初步建議意見  |
|----|--------------------------------|--|---|---|
| 六  | 林鶴翎<br>喜東段 24 號<br>等農業區        | 台南市南區具有相當良好的交通運輸優勢，包括臺南機場及安平港以及正在興建中之台八六線（臺南-關廟）東西向快速道路，地區特性除交通運輸發達外，區內多年來也一直是嫌惡性設施較及中之地區（如殯儀館、公墓、垃圾處理場、污水處理場等等）實有將南區視為二等市民之嫌。適逢五年一次南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案，在此提出一塊南區寶地（喜東段 24 號等），範圍喜樹以北、南區區公所以南，緊鄰明興路、濱南路中間這一大片魚塢（四面環路，如附圖）作為檢討其變更分區使用狀況，魚塢現況已不適合此地最佳之使用狀況，若將變更為建地，不僅地將盡其利，且市府年年有地價稅入庫，帶動南區發展，未來安平港區及周邊自由貿易港區之發展，再配合黃金海岸遊憩區之開發，利用大尺度開發空間塑造休閒住宅區，期望帶動周邊之發展，並促進臺南市之再發展。 | 一、依本市都委會第 267 次會議決議：<br>（一）考量南區現況人口僅 12 萬餘人，而目前細部計畫住宅區可容納 18 萬人，且現正陸續推動各新開發案，如水交社眷村文化園區之重劃開發、舉喜段重劃區、喜樹灣裡閒置國宅土地發展之規劃等皆可提供地區良好之住宅環境。<br>（二）陳情人建議之土地為農業區，係屬都市發展之儲備用地，目前無開發需求，未來如有實際需求再行變更。<br>二、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議未便採納。 | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。                                 |
| 七  | 台南市議會<br>永寧段 114、<br>115、116 號 | 一、目前很多不合時宜之學校用地，因孩子短少，20-30 年來沒辦法徵收使用，讓人民去充分利用或買賣。<br>二、南區灣裡永寧段 114、115、116 地號 20 幾年前市府都市計畫分區使用為垃圾處理廠用地，目前已不設垃圾場，請變更地目如同 113 地號為農業區，還地於民讓人民去充分使用。  | 一、建議事項一：考量南區學校用地之劃設尚未達公共設施檢討標準規定，本陳情意見未有明確訴求標的，本案經本市都委會第 277 次會議審議決議未便採納。<br>二、建議事項二：本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納，併本變更內容明細表第四-2 案辦理。   | 本案建議事項一，建議依市府處理意見辦理，未便採納；建議事項二，併附表二新增變更內容明細表編號新四-2。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                            | 陳情內容  | 市府處理意見   | 出席委員初步建議意見   |
|----|-------------------------------------|---|--|--|
| 八  | 蔡祠重里長莊玉珠議員明興路 619 巷 (A-15-15M 計畫道路) | <p>一、永安街已拓寬直通建南、喜東及灣裡地區至高雄縣，而位在永安街與明興路 619 巷交口處，更是通往喜樹之要道。明興路 619 巷 (A-15-15M) 道路，在日據時代及現今多已規劃為經濟重要道路可通往台南機場、台南縣、高雄縣，可謂應該闢建拓寬之重要經濟要道。</p> <p>二、現今在規劃興建之「東西向快速道路」，將帶動灣裡地區之發展，若再將 A-15-15M 道路徵收及拓建，更可帶動喜樹地區之繁榮，且在喜樹及灣裡、台南縣、高雄縣也形成一個交通網，這樣南區最南端將有發展之空間。</p> <p>三、請儘速早日變更道路用地並且能夠編列預算來徵收土地並拓建道路。這是喜東里及喜樹地區最「引頸企盼」的重大代誌，也希望能夠早日實現。</p> | <p>一、永安街與明興路間已劃設 2-16-30M 計畫道路（現為明興路 925 巷）銜接。</p> <p>二、A-15-15M 計畫道路徵收事宜，非屬都市計畫探討範疇，且本府公共工程處業於 98 年 1 月 12 日南市工土字第 09701355220 號函逕復。</p> <p>三、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議同意採納，變更現有 A-15-15M 計畫道路，延伸連接永安街與明興路。</p>   | <p>一、本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。</p> <p>二、基於交通路網完整性，本案道路路西接喜樹路之細部計畫 15 公尺寬計畫道路，請提升為主要計畫道路。</p> |
| 九  | 漢平開發股份有限公司新都段 207-2 號               | 本公司持有座落於新都段 207-2 號土地，已被劃定為墓地多年，但市府又明令該區為禁葬區，造成公司土地閒置，無法有效利用開發，盼貴處能將該地往上呈報並列入都市計畫通盤檢討，將其墓地變更為住宅區，以利土地之活化，並促進該區之繁榮。  | <p>一、依本市都委會第 267 次會議決議：「考量南區現況人口僅 12 萬餘人，而目前細部計畫住宅區可容納 18 萬人，且現正陸續推動各新開發案，如水交社眷村文化園區之重劃開發、舉喜段重劃區、喜樹灣裡閒置國宅土地發展之規劃等皆可提供地區良好之住宅環境。」</p> <p>二、依本市都委會第 267 次會議決議：「請民政局、殯葬管理所就殯葬設施及殯葬服務管理，參酌民意通盤考量整體規劃後，另專案辦理。」</p> <p>三、本案經本市都委會第 277 次會議審議決議未便採納。請民政處、殯葬管理所再行研議公墓用地徵收及作為停車場使用之可能性。</p> | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。  |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情內容  | 市府處理意見  | 出席委員初步建議意見          |
|----|-----------------------------|---|---|---------------------|
| 十  | 陳瑞華里長<br>蘇三柱里長<br>新都路       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分巴士汽車修護廠、廢鐵資源回收場、液化瓦斯填裝廠進駐，及天都金寶塔等相關殯葬設施設立，增添路段車輛頻繁 景象，亟待道路拓寬整建。</li> <li>2. 本路段前後兩端（即六信高級中學及仁愛之家前）路寬分別為 12 米及 15 米，自進入南山公墓後則為 8 米，造成車輛交會困難。據瞭解無法拓寬原因，主要為道路兩旁多為墳墓，且部分土地為私有土地，辦理道路拓寬執行困難；惟查北側公墓土地多屬市有，僅少數私有土地、建物及墳墓需辦理土地徵收、救濟金及遷葬補償費發放，即可完成道路拓寬。</li> </ol> | 本案經本市都委會第 278 次會議審議決議同意採納，劃設為 15 米計畫道路。有關墳墓遷葬補償所需經費，請民政處及殯葬管理所編列經費。   | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。 |
| 十一 | 王新枝<br>南普陀巖聖堂               | 基於政府對於既存寺廟教會等輔導合法化之政策，變更本寺廟使用分區為「宗教專用區」。  | <ol style="list-style-type: none"> <li>一、該寺廟檢附資料，尚符 97 年 7 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 270 次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定。</li> <li>二、本案經本市都委會第 278 次會議審議決議同意採納。</li> </ol> | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。 |
| 十二 | 莊玉珠議員<br>蔡祠重里長<br>明興路 321 巷 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現今在規劃興建之「東西向快速道路」，將帶動灣裡地區之發展，若再將明興路 321 巷道路徵收及拓建，可帶動喜樹地區繁榮。</li> <li>2. 請儘速變更道路用地並且能夠編列預算來徵收土地並拓建道路。</li> </ol>   | 本案經本市都委會第 278 次會議審議決議同意採納。為延續西側 4-67-18M 計畫道路(變更第六-1 案)，劃設為 18M 計畫道路，以連接永安街與明興路。  | 本案建議依市府處理意見辦理，同意變更。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置              | 陳情內容   | 市府處理意見  | 出席委員初步建議意見                  |
|----|-----------------------|--|---|-----------------------------|
| 十三 | 國立臺南高級商業職業學校          | <p>一、旨揭乙案係民國 94 年 9 月 1 日台南市政府發布實施，有關職（文中）6 學校用地附帶條件規定略以：「請國立台南高級商業職業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區。」</p> <p>二、本案依規定應採有償撥用方式辦理，惟經費初估約需 3 億 3 千萬餘元，因經費龐大，難以於三年內完成撥用程序。前情經行政院於 98 年 5 月 25 日召開研商會議，依行政院 98 年 6 月 5 日院臺教字第 0980026359 號函會議決議略以：請教育部分 8 年撥交國軍眷改基金，每年於行政院核定教育部主管之中程歲出概算額度範圍內調整編列。</p> <p>三、承上，依教育部 98 年 7 月 27 日部教授中（三）字第 0980097511 號函，教育部將遵照前揭結論，分 8 年撥交有償撥用價款，爰此，陳情取消文中 6 學校用地（台南市南區公英段 1188、1188-1 地號）應於三年內完成用地撥用程序之附帶條件規定，以利持續推動本案用地撥用程序。</p> | <p>本案經本市都委會第 282 次會議審議決議同意採納。考量該用地難以於三年內完成撥用程序，且行政院、教育部對於經費編列已另有規定，取消職（文中）6 原附帶條件規定。</p>                                  | <p>併附表二新增變更內容明細表編號新八-7。</p> |
| 十四 | 台糖公司台南區處(機場北側農業區區段徵收) | <p>一、建議公共設施負擔比例調降為 40%，並依比例提高分回抵價地之比例，俾維護土地所有權人權益。</p> <p>二、建議不特別約束供殯葬服務使用之比例，俾免土地使用失去彈性及擔負負面風險。</p>   | <p>本案經本市都委會第 282 次會議審議決議：</p> <p>一、建議事項一不予採納，惟考量案地位於外環道路重要節點，另案於南區細部計畫通盤檢討研議提昇開發強度。</p> <p>二、建議事項二同意採納，並轉供內政部都委會審議參考。</p> | <p>併附表一變更內容明細表編號二-1。</p>    |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情內容  | 市府處理意見   | 出席委員初步建議意見            |
|----|--|---|--|-----------------------|
| 十五 | 南區區公所、立委賴清德服務處、內政部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處南鞍段 56、57、57-1、58-5 地號 | 將空軍基地南鞍段 56、57、57-1、58-5 地號土地規劃為公園用地或平面式停車場。  | 本案經本市都委會第 282 次會議審議同意採納。南鞍段 56、57、57-1、58-5 等 4 筆地號變更為公園用地，並以附帶條件規定得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作為停車場用地。   | 併附表二新增變更內容明細表編號新五-19。 |
| 十六 | 南區區公所明興路兩側農業區  | 建議喜樹地區明興路兩側農業區變更為住宅區。   | 本案經本市都委會第 282 次會議審議：<br>一、建議不予採納。<br>二、依本市都委會第 267 次會議決議：「考量南區現況人口僅 12 萬餘人，而目前細部計畫住宅區可容納 18 萬人，且現正陸續推動各新開發案，如水交社眷村文化園區之重劃開發、舉喜段重劃區、喜樹灣裡閒置國宅土地發展之規劃等皆可提供地區良好之住宅環境。」<br>三、惟為因應台南縣市合併升格後之發展需要，以及台 86 線至永安街路段通車在即，建議另案整體規劃發展遠景，以求帶動地方發展。 | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。   |
| 十七 | 葉俊良議員服務處杜明正舉喜段 983、984 地號                                  | 建請市府將 C-46-8M 計畫道路往南移或者維持原 8 米寬度。   | 本案經本市都委會第 282 次會議審議決議同意採納，維持現行計畫，即維持 C-46-8M 道路及兩側住宅區不予變更。本案係「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」第一-1 案變更內容，爰此，報請內政部撤銷本案。  | 併附表一變更內容明細表編號一-1。     |
| 十八 | 蔡淑惠議員服務處杜明正舉喜段 983、984 地號                                  | 依據市民杜明正向本處陳情，都市計畫道路 C-46-8M 之計畫道路預定拓寬成 15m，此計畫將影響到現有建築物。因計畫道路拓寬將影響到杜先生舉喜段 983、984 地號上之現有建築物圍牆內之綠化花園設施。建請相關單位能重新研擬改善方案，以不影響計畫案及案主請託之情以達到雙贏的結果。 | 本案陳情位置及內容與第十七案相同，併同該案辦理。   | 併附表一變更內容明細表編號一-1。     |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                      | 陳情內容  | 市府處理意見  | 出席委員初步建議意見          |
|----|-------------------------------|---|---|---------------------|
| 十九 | 蘇林淑梅等 20 人<br>灣裡路             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 灣裡路現行為 18 米都市計畫道路，因其穿越密集建成社區，道路範圍上仍有許多民房，未來徵收開闢需要龐大經費，且因拆除民房，對當地居民權益與生活影響甚鉅。</li> <li>2. 喜樹、灣裡地區居民慣常以明興路聯外，灣裡路現況開闢雖僅 11~16 米寬，然尚無交通壅塞之情況，應無拓寬至 18 米之必要。</li> <li>3. 建議市府檢討變更灣裡路 18 米路寬，建議依現況使用寬度劃設，以免影響民眾權益。</li> </ol> | <p>本案經本市都委會第 282 次會議審議決議未便採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 灣裡路（幹 1-1-18M）係屬民國 74 年「擬定台南市（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設內容，此道路為喜樹、灣裡地區對外連繫之幹線道路，亦為重要南北交通路網，故於本次南區主要計畫通盤檢討時依道路功能配合提升為主要計畫層級。</li> <li>2. 就地區發展現況而言，南區目前推動中的重大發展計畫共計 4 件，其中有 3 件位於喜樹灣裡周邊地區，加上台 86 快速道路開闢，未來該地區勢必增加其交通需求。</li> </ol> | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。 |
| 二十 | 南區區公所<br>謝崑山里長<br>「停 11」停車場用地 | 本里幅員遼闊，人口密集活動頻繁，長期皆與位於大忠里共用老舊格局，舊式活動中心設施簡便不符活動推展，建議「停 11」停車場現址以變更都市計畫為機關用地後，興建里活動中心，提供大林里民活動處所。   | <p>本案經本市都委會第 282 次會議審議決議未便採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查案地係變更台南市主要計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案（78.07.20）劃設，並規定由地主無償提供，以重劃方式開發。</li> <li>2. 案地係「43 期公英自辦市地重劃」取得之公設用地，機關用地非屬重劃共同負擔項目。</li> <li>3. 請民政處研議依公共設施多目標使用辦法建設活動中心或另尋適當之用地。</li> </ol>  | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。 |



| 編號  | 陳情人及陳情位置   | 陳情內容  | 市府處理意見   | 出席委員初步建議意見            |
|-----|--|---|--|-----------------------|
| 二十一 | 五行代天宮主任委員曹順東暨全體信徒<br>同安段 88、88-2、88-3                                      | 一、陳請同意將台南市南區五行代天宮所有之南區同安段 88、88-2、88-3 等土地，變更為宗教專用區。<br>二、將 2-12-30M 計畫道路東移，以保存地方信仰中心，維護地方風俗文化。 | 一、建議事項一部分採納。<br>(1) 同安段 88 地號土地尚符 97 年 7 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 270 次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定，同意變更 88 地號為宗教專用區。<br>(2) 同安段 89-4 地號市有地配合變更為宗教專用區，以維地籍完整。<br>(3) 同安段 88-2 及 88-3 地號土地現屬 3-57-15M 計畫道路用地，未符合「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，建議未便採納。<br>二、建議事項二未便採納。<br>(1) 計畫道路之調整或取消，涉及道路兩側基地財產權及既有法定權益，故變更前應先由申請人取得沿線地主同意。<br>(2) 2-12-30M 道路涉及縣市合併後整體道路系統規劃，且兩側土地為農業區，係屬都市發展之儲備用地，擬納入下次通盤檢討整體規劃，以求周全。 | 併附表二新增變更內容明細表編號新四-13。 |
| 二十二 | 林美燕議員<br>喜樹路口至明興路 426 號兩側約 200 戶(臺南市政府 99 年 7 月 21 日南市都劃字第 09916530410 號函) | 陳情農業區變更為住宅區，並免依農業區變更為住宅區之回饋規定辦理。  | 建議未便採納<br>一、農業區變更為住宅區應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 條提供 40% 公共設施及公用設備用地，查所陳意見與前述規定尚有不符。<br>二、另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 2 項：「農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上，人口已達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區」之規定，應考量公共設施負擔比例及區位問題，建議納入案地臨近等大片農業區進行整體規劃，另案檢討辦理。  | 本案建議依市府處理意見辦理，未便採納。   |

附件 「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」本會第3次專案小組建議意見暨申請機關處理情形對照表（臺南市政府99年7月2日南市都劃字第09916527570號函）

| 內政部專案小組建議意見  | 市府回覆說明  |
|--|---|
| <p>本案請臺南市政府依下列各點意見修正計畫書（修正部分請劃線）、圖及研提3次專案小組建議意見處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明，如有無法依照辦理者，請敘明理由）後，再召開專案小組第4次會議繼續聽取簡報。</p> <p>（一）本專案小組第1次會議意見（如附件）：有關整體性意見、商業區規劃、公共設施用地、都市防災及其他計畫書應補充說明事項之意見，經市府98年8月6日南市都劃字第09816539220號函補充資料，建議除下列各點外，其餘原則同意依市府意見辦理，並請納入計畫書敘明。</p> <p>1. 本通盤檢討範圍內大面積土地（如農業區、保護區、台南機場等）之功能定位等，請再檢討規劃，重新修正臺南市南區整體發展構想。</p> | <p>修正如計畫書 p. 4-7~ p. 4-14。</p> <p>本通盤檢討範圍內大面積土地包括農業區、保護區、台南機場等，其功能定位分述如下：</p> <p>1. 農業區：現況仍維持土地彈性利用，作為儲備發展區，惟因應台南縣市合併升格之未來發展，以及台86線至永安街路段通車在即，擬另案納入全市整體規劃研議發展遠景，以求帶動地方發展。</p> <p>2. 保護區：現況屬軍方禁限建範圍，未來配合軍事單位決定，針對本區及周邊地區進行整體規劃。</p> <p>3. 台南機場：</p> <p>（1）依「修訂台南市綜合發展計畫」，為健全整體空運系統發展，將台南機場定位為高雄小港機場之輔助機場。</p> <p>（2）因應兩岸三通直航，經貿往來日趨頻繁，加上鄰近南科、安平商港及台86線興闢，台南機場將發展以倉儲轉運、工商混合等設施為基礎之商務機能。</p> |
| <p>2. 本案請補充計畫年期內商業發展之推計及商業使用需求等相關資料，據以檢討都市計畫變更之必要性。</p>  | <p>修正如計畫書 p. 3-23。</p> <p>1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第29條規定，南區商業區面積檢討如下：</p> <p>（1）依南區計畫人口檢討後，可劃設商業區面積仍不足59.75公頃。</p> <p>（2）依南區計畫人口佔全市計畫人口比例估算，可劃設商業區面積仍不足76.35公頃。</p> <p>2. 另配合區內多處重大發展計畫之推動，包括黃金海岸地區開發案、舉喜段市地重劃案、喜樹灣裡國宅專案通盤檢討案、台南市未改建眷村土地整體規劃案等，實有增設計畫面積之必要，以因應未來商業發展需求的增加。</p>  |

| 內政部專案小組建議意見   | 市府回覆說明   |
|---|--|
| <p>3. 本案已依都市計畫法第 45 條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請儘可能於細部計畫檢討時補足或研提改善措施。至於公共設施用地檢討計算基礎，不宜以都市發展用地面積取代計畫總面積，且補充資料表二與表六之差異，請詳予說明。</p> | <p>修正如計畫書 p. 5-4 及 p. 6-8</p> <p>1. 公共設施用地檢討計算基礎，已修正以計畫總面積計之。補充資料表二為通盤檢討前公共設施劃設檢討表（修正計畫書表五-1），表六為通盤檢討後公共設施劃設檢討表（修正計畫書表六-2）。</p> <p>2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，檢討各類公共設施用地服務水準如下：</p> <p>(1) 通盤檢討前公兒廣體綠等公共設施用地不足 108.21 公頃，通盤檢討後尚不足 81.04 公頃，未來除加速公共設施開闢速度外，並儘可能於細部計畫檢討時補足。</p> <p>(2) 通盤檢討前停車場用地不足 0.45 公頃，通盤檢討後尚不足 0.20 公頃，未來除可透過公共設施多目標使用提供公共停車空間外，並儘可能於細部計畫檢討時補足。</p> <p>(3) 通盤檢討前國中用地不足 1.54 公頃、國小用地不足 7.89 公頃，通盤檢討後國中用地尚不足 3.02 公頃、國小用地尚不足 4.86 公頃，為因應少子化現象，除依現況調整用地範圍及依地區需求進行變更外，不另增設國中及國小用地。</p> |
| <p>4. 本案國中、小用地之劃設面積及學生通學距離，如已符合使用需求，請補充臺南市政府教育處同意相關文件。</p>  | <p>同意文件如附件七，經本府教育處 98.10.26 南市教國字第 09812066780 號函同意現階段現有校地及學生通學距離已符合實際需求，不另新增國中小用地。</p>  |
| <p>5. 有關喜樹抽水站是否已完工，請查明後，修正計畫書內容。</p>  | <p>修正如計畫書 p. 3-49。</p> <p>喜樹抽水站工程已於民國 98 年 9 月底完工。</p>   |
| <p>(二) 交通分析：請市府將初步修正計畫書內容先行送請交通部運研所提供意見，並將該所意見處理情形納入計畫書敘明，下次會議繼續聽取簡報。</p>   | <p>修正如計畫書 p. 3-36~p. 3-43。</p> <p>1. 本案有關交通分析部份(第三章第八節及第六章第五節)，業送請運研所表示意見，並於 98 年 10 月 19 日獲運研所電話回復略以：交通分析及前述陳情案三案尚無意見，惟案涉本市交通，請再送市府交通處檢核後，逕報內政部審查。</p>  |

| 內政部專案小組建議意見  | 市府回覆說明  |
|--|---|
|  | 2. 承上，案經會簽本府交通處已於 98 年 10 月 26 日檢核並表示同意。  |
| (三) 變更內容明細表：詳附表一，如有新增變更內容請先提臺南市都委會審議後，再由本專案小組繼續聽取簡報。   | 修正如計畫書 p. 5-22。<br>涉及新增變更內容案件共 6 案，業已提本市都委會審議，並新增變更內容明細表五-4   |
| (四) 擬以區段徵收開發部分：應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。<br>1. 請臺南市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於臺南市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，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 年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 | 遵照辦理。   |
| 2. 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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。   | 遵照辦理。   |
| (五) 逕向本部陳情意見：詳附表二（台南市政府 98 年 9 月 18 日南市都劃字第 09816547960 號函送）。  | 1. 專案小組建議同意變更之案件共 6 案，修正計畫書如 p. 5-11、p. 5-15(四-9 案、四-10 案、四-11 案、四-12 案、五-17 案、五-18 案)。<br>2. 專案小組建議送請運研所表示意見之案件共 3 案，本府業已送運研所，並於 98 年 10 月 19 日獲運研所電話回復略以：交通分析及陳情案三案尚無意見，惟案涉本市交通，請再送市府交通處檢核後，逕報內政部審查。案經會簽本府交通處已於 98 年 10 月 26 日檢核並表示同意。爰修正計畫書如 p. 5-17(六-5 案、六-6 案、六-7 案)。 |
| (六) 後續辦理事項：<br>1. 本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本案審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案   | 本通盤檢討案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，擬另案辦理公開展覽及說明會。   |

| 內政部專案小組建議意見   | 市府回覆說明       |
|---|--------------|
| <p>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。</p>                    |              |
| <p>2. 為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺南市都委會審定細部計畫後，臺南市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。</p> | <p>遵照辦理。</p> |
| <p>3. 本案未來報請本部核定時，有關依本會決議之修正計畫內容，請以對照表說明，以利查核。</p>                                      | <p>遵照辦理。</p> |

附件 「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」本會第1次專案小組建議意見暨申請機關處理情形對照表（臺南市政府 99 年 7 月 2 日南市都劃字第 09916527570 號函）

| 內政部專案小組建議意見  | 市府回覆說明  |
|--|---|
| <p>本案請臺南市政府依下列各點意見，以對照表方式補充處理情形資料到署後，再召開專案小組第2次會議繼續聽取簡報。</p> <p>（一）整體性意見：</p> <p>1、有關臺南市南區在全市發展所扮演之角色及其與其他行政區之差別、本通盤檢討範圍內大面積土地（如農業區、保護區、台南機場、海濱遊樂區等）之發展定位等，請再檢討規劃，重新修正臺南市南區整體發展構想。此外，擬議中台江黑水溝國家公園與本計畫區之發展關係，請補充說明。</p> | <p>1. 南區整體發展構想修正如計畫書 p. 4-7~ p. 4-14。</p> <p>2. 台江國家公園之設立已核定公告，兩本計畫之發展關係補充如計畫書 p. 3-10</p>                            |
| <p>2、計畫書內 SWOT（強勢弱勢機會威脅）分析、發展構想、計畫目標與變更計畫內容間，應建立互相對應關係，請補充說明。</p>  | <p>SWOT 分析、發展構想、計畫目標與變更原則修正如 p. 4-7~p. 5-3</p>  |
| <p>3、有關土地使用與交通運輸之問題與策略分析，過於簡略，請加強說明。至於安平工業區發展課題及計畫區內交通分析調查資料，請儘量補充說明。</p>  | <p>1. 土地使用問題分析修正如 p. 3-21~p. 3-23。</p> <p>2. 交通運輸問題分析修正如 p. 3-36~p. 3-43</p> <p>3. 安平工業區發展課題等補充如 p. 3-24~p. 3-25。</p> |
| <p>（二）商業區規劃：本案請補充計畫年期內商業發展之推計及商業使用需求等相關資料，據以檢討都市計畫變更之必要性。</p>  | <p>補充如 p. 3-23</p>  |
| <p>（三）公共設施用地：本案已依都市計畫法第 45 條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請儘可能於細部計畫檢討時補足。</p>  | <p>公共設施用地檢討補充於 p. 5-2~p. 5-3</p>  |
| <p>（四）都市防災：本案請將近幾年地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明，並依據災害特性，重新檢討都市防災計畫之適宜性。</p>  | <p>補充地區災害歷史如 p. 3-49~p. 3-51，都市防災計畫如 p. 6-24~p. 6-34</p>  |
| <p>（五）變更內容明細表：詳附表。</p>   | <p>遵照辦理</p>   |

| 內政部專案小組建議意見   | 市府回覆說明   |
|---|--|
| <p>(六) 其他計畫書應補充說明事項：</p> <p>1、有關計畫書相關分析資料(如人口、社經發展)，請儘量更新至最近年度。至於計畫書內容如有錯誤(如二仁溪沿岸為廢五金工業區)，請配合修正。</p>  | <p>1. 計畫書人口資料更新至 97 年度如 p. 3-1~ p. 3-4，其他社經發展等資料盡量更新至最近年度 p. 3-16~p. 3-20。</p> <p>2. 二仁溪沿岸為廢五金工業區，已修正為二仁溪沿岸原為廢五金工業區 P. 4-7~P. 4-9。</p>   |
| <p>2、公共設施開闢率及人口成長趨緩後文中小用地之實際需求，請補充敘明。</p>   | <p>1. 公共設施開闢率補充如 p. 3-26~p. 3-29。</p> <p>2. 文中小用地之實際需求補充如 p. 3-30，本府教育處同意文件如附件七。</p>   |
| <p>3、本計畫區內已發布實施都市計畫之附帶條件規定，以及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。至於上開附帶條件規定，經檢討後如有窒礙難行者，請市府研提具體處理措施。</p>   | <p>1. 南區歷年都市計畫變更附帶條件及後續開發實施情形修正如 p. 2-18~p. 2-23。有窒礙難行者一處，業已納入本案新八-七案取消原附帶條件(p. 5-23)。</p> <p>2. 有關既成道路檢討情形，查南區現有之既成道路均供公眾通行使用，目前並無可廢除之路段，加上經認定為既成道路，一般皆有指定建築線等問題，本府處理原則為待陳情人提出陳情時，再視個別現況實際情形由本府都市計畫委員會檢討其存廢，以避免影響兩側土地所有權人通行之權益。</p> |
| <p>(七) 擬以區段徵收開發部分：本案擬以區段徵收方式開發部分，應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。</p> <p>1、請臺南市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於臺南市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，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 年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> | <p>遵照辦理。</p>   |
| <p>2、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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>  | <p>遵照辦理。</p>   |

| 內政部專案小組建議意見   | 市府回覆說明                                     |
|---|--|
| <p>(八) 後續辦理事項：</p> <p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與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。</p> | <p>本通盤檢討案變更計畫內容超出公開展覽範圍，擬另案辦理公開展覽及說明會。</p> |
| <p>2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺南市都委會審定細部計畫後，臺南市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。</p>  | <p>遵照辦理。</p>                               |
| <p>3、本案未來報請本部核定時，有關依本會決議之修正計畫內容，請以對照表說明，以利查核。</p>   | <p>遵照辦理。</p>                               |



第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（瓦斯事業專用區為自來水事業用地）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

- 一、本案准本部營建署（新市鎮建設組）於 99 年 10 月 26 日檢附計畫書、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、變更內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：本案於 99 年 8 月 16 日起至 99 年 9 月 14 日公開展覽 30 天，復於 99 年 8 月 20 日於淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，並經刊登於中華日報 99 年 8 月 16 日、17 日及 18 日等 3 天公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案退請本部營建署（新市鎮建設組）依照下列各點修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合中央興建之重大設施」，請補充相關認定文件，納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、計畫書第 14 頁實施進度及經費表內預定完成期限為「配合淡海新市鎮特定區開發時程」，請依都市計畫書圖製作規則第 11 條規定予以概估補正本案預定完成期限。
- 三、計畫書第 14 頁實施進度及經費表內土地取得經費為「無」，因本案將依新市鎮開發條例相關規定辦理讓售予台灣

自來水股份有限公司辦理開發，請將前述「讓售」之經費，納入實施進度及經費表內敘明。

四、計畫書末頁及計畫圖背面，應依都市計畫書圖製作規則第6條規定，由本部營建署（新市鎮建設組）之業務承辦及主管人員核章，以資適法。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區都市計畫『嘉義縣部分』（部分農業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 99 年 9 月 13 日第 217 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 8 日府建都字第 0990172366 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：本案除下列各點外，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。

一、本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」，請補充相關認定文件，納入計畫書敘明，以利查考。

二、請補充說明現行都市計畫概要（含計畫沿革、計畫目標年等）、現況分析（含土地使用現況、交通運輸現況、現況照片等資料）、變更範圍內土地權屬分析及公、私有土地權屬位置示意圖等資料，納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書第 3 頁及第 6 頁「事業及財務計畫」部分，請依都市計畫法第 15 條規定修正為「實施進度及經費」。

四、計畫書末頁及計畫圖背面，請依都市計畫書圖製作規則

第 6 條規定由都市計畫變更機關之業務承辦人及主管人員核章。

五、計畫書之次頁及計畫圖正面，請依都市計畫書圖製作規則第 8 條規定加蓋嘉義縣政府之印信。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更梅山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

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 13 條第 4 款及第 37 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。

一、本案基地涉及嘉南農田水利會土地部分，請中華電信股份有限公司取得同意變更相關文件納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

二、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

三、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更六腳(蒜頭地區)都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

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 13 條第 4 款及第 37 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。

一、本案基地涉及六腳鄉公所土地部分，請中華電信股份有限公司取得同意變更相關文件納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

二、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

三、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

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 13 條第 4 款及第 37 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。

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見。

三、變更內容明細表之「原計畫」部分，請配合已公告實施內容修正。

第 9 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分農業區為河川區、河道用地、河道用地兼供道路使用、滯洪池兼公園用地；部分道路用地為河川區兼供道路使用；部分鐵路用地為河川區兼供鐵路使用）案」。

說明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 10 月 6 日第 161 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 11 月 2 日府建城字第 0990158086 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 款暨第 2 項。
- 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：詳公民或團體所提意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照宜蘭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、本案變更為河川區及河道用地部分，應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、計畫書之部分圖說模糊不清，請補正，以利查考。
- 三、本案擬變更道路用地為「河川區兼供道路使用」及鐵路用地為「河川區兼供鐵路使用」部分，因該道路及鐵路用地均已開闢使用，建議修正為變更道路用地為「道路用地（兼供河川使用）」，及鐵路用地為「鐵路用地（兼供河川使用）」，以符實際。



四、請就宜蘭市整體區域排水規劃方案及辦理情形，補充相關資料及圖說納入計畫書中敘明，以資完備。

第 10 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分公園用地為河川區）案」。

說明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 10 月 6 日第 161 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 11 月 2 日府建城字第 0990158086 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 款暨第 2 項。
- 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，其餘准照宜蘭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、計畫書圖 1 變更位置及範圍示意圖，所用底圖請修正為現行計畫圖，並將變更範圍明確標示。
- 二、本案擬變更之範圍僅係宜蘭河壯圍公館堤段部分治理工程，請補充宜蘭河及其支流水道治理計畫之辦理情形及圖示，並納入計畫書中敘明，以資完備。
- 三、變更為河川區部分應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、有關表 4 實施進度及經費表，請補充本案變更範圍之公、私有土地面積，及將土地取得方式與開發經費詳予分類敘明，以利查考。

五、本案變更後剩餘之公園用地應妥善規劃利用，並配合宜蘭河整治，創造良好的休憩環境。

第 1 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（部分農業區為河川區；部分園道用地為河川區兼供園道使用）案」。

說明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 10 月 6 日第 161 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 11 月 2 日府建城字第 0990158086 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 款暨第 2 項。
- 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，其餘准照宜蘭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、本案變更為河川區部分應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、計畫書之部分圖說模糊不清，請補正，以利查考。
- 三、請查明補充本案變更範圍之公、私有土地面積與權屬，及將土地取得方式與開發經費詳予分類，並納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、請就宜蘭市整體區域排水規劃方案及辦理情形，補充相關資料及圖說納入計畫書中敘明，以資完備。

八、散會：12時10分。