

內政部都市計畫委員會第 653 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 2 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：林瑞峰、溫碧鉉

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 652 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）（新城溪以南、㊦號道路以北細部計畫地區）再提會討論案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（部分農業區、河川區為溝渠用地）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（宜蘭生物醫學科技園區開發）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」。

第 5 案：台北縣政府函為「變更金山都市計畫（部分青年活動中心區、機關用地為環保設施用地，部分青年活動中心區為機關用地）案」。

第 6 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分停車場用

地、國中用地、住宅區為道路用地及部分排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用)案」。

第7案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案」。

第8案：台北縣政府函為「變更鶯歌都市計畫(部分綠地為機關用地)(配合鶯歌消防分隊遷建工程)案」。

第9案：台北縣政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區)案」。

第10案：高雄市政府函為「變更高雄市原都市計畫(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案」。

第11案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫住宅區、商業區、工業區、鐵路用地、機關用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、學校用地、道路用地為車站專用區、特定商業專用區、住宅區、電力事業專用區、公園用地、園道用地、道路用地(配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)」案。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(新城溪以南、㊦號道路以北細部計畫地區)再提會討論案」。

說明：

一、「擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、㊦號道路以北地區)細部計畫配合變更主要計畫案」提經本會 93 年 6 月 8 日第 587 次會審議決議略以：「本案准照本會專案小組意見，退請宜蘭縣政府納入刻正辦理中之『變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案』一併檢討並依法定程序辦理後再報部審議」，並經本部以 93 年 7 月 1 日內授營中字第 0930085019 號函檢送會議紀錄，請宜蘭縣政府依決議辦理。案經該府納入第二次通盤檢討案一併檢討，惟經檢討後仍優先將本計畫地區(計畫面積約 85 公頃)先行抽出辦理，並以 94 年 8 月 4 日府建城字第 0940098050 號函報請審議。

二、本案復提經本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會審議決議略以：「本案因涉及整體開發方式變更事宜與防範低窪地區淹水、積水問題，退請宜蘭縣政府就採市地重劃或個別基地開發許可制兩方案民眾平均負擔費用、公共設施比率及計畫道路與建築基地之地盤高度等詳予整體評估考量後再行報部提會討論」，案經宜蘭縣政府依上揭決議，檢送補充說明資料到部。

三、嗣因原專案小組召集人何委員東波任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員德治、

李前委員永展、洪委員啟東、吳前委員萬順等重行組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 4 月 20 日、95 年 8 月 3 日、95 年 8 月 25 日及 95 年 9 月 28 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，案經宜蘭縣政府依上揭意見辦理後，以 96 年 1 月 15 日府建城字第 0960007841 號函檢送補正計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

決 議：本案雖經本會重行組成專案小組研提審查意見（如附錄），惟因涉及開發許可之基本條件、規範、程序及外部性公共設施如何取得等議題，為求周延，故退請宜蘭縣政府就擬採個別基地開發許可之操作機制，詳予補充相關書面資料後，再行報部提會審議。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過，並請該府補充修正計畫書、圖資料，送由專案小組各委員核閱後，再提大會審議。

- 一、請詳予說明本案低窪地區可能淹水、積水之潛在問題原因及妥善解決對策。
- 二、有關採市地重劃整體開發或個別基地開發許可制之比較分析。
- 三、採行個別基地開發許可制時，是否影響公共設施服務水準或不符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定？請予釐清。
- 四、闡述採個別基地開發許可制之願景及農地重劃狹長基地開發模擬方式以及如何操作機制達成規劃目標。
- 五、本案縣政府擬採開發許可制，應請按其特性以綠建築生態社區

規劃，及依建築技術規則之綠建築規範申請開發建築，並研訂具體可行之土地使用分區管制及詳實開發許可規範，納入細部計畫中規定辦理。

六、同意縣政府列席代表於會中所提，沿新城溪堤防道路旁，劃設約 30 公尺寬綠帶，俾以保留自然濕地兼供輔助疏洪功能，且應於全區排水計畫工程完工後（含「港口大排」整治及 R 排水幹線）及計畫道路高程規劃完成後，才受理開發許可之申請，以維公共安全。

七、為提昇公共服務水準，請切實依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，補充相關公共設施用地（含公用設備），並請詳予補充說明納入計畫書，以符公共利益。

八、本案之兒童遊樂場、公園、國小、國中及停車場等公共設施用地面積，低於都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定標準，請於擬定細部計畫時劃設補充，以提昇生活環境品質。

九、請依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第一章第五條、第三章及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定，提供人口成長分析推計及各項公共設施用地檢討標準以及變更捐贈機制等補充說明資料納入計畫書內，以利執行。

十、有關都市防災計畫，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、水災、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

十一、為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書予以敘明，以為公共服務基礎之參據。

十二、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

十三、都市計畫圖上之計畫道路，應請標明道路編號及寬度，又部分變更路段（南北向）夾雜溝渠用地、綠地等較為複雜，請繪製大比例尺之詳細補充說明圖納入計畫書，俾利執行。

十四、修正書、圖及補充資料部分：

（一）修正計畫書 p. 14 歷年人口成長統計表請更新至 94 年或 95 年之資料。

（二）依修正計畫書 p. 22 本案原計畫人口由 57000 人調降至 30,000 人，然對照 p. 12 表二公共設施用地面積檢討分析表，其計算基礎仍以原計畫人口 57,000 人估算，若以調降後之人口數計算，則公共設施用地面積不足之問題也許可稍減緩，請規劃單位以調降後之人口數重新計算本表。

（三）補充資料之「採市地重劃整體開發或個別基地開發許可制之比較分析」乙節：

1. 本案以無積極辦理整體開發之必要為由，改採個別基地開發許可制取代市地重劃，復於修正計畫書 p. 23 規定「申請人同意比照開發許可條件時，得採行自辦市地重劃」，二者說明前後不一，請查明補正。
2. 市地重劃係屬自償性土地開發事業，無論政府公辦或民間自辦，區內共同負擔公共設施、重劃費用及貸款利息均由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故修正計畫書 p. 23 所述「政府投入 10.65 億元取得 17.3042 公頃公共設施建設」，似有未恰，請查明補正。
3. 修正計畫書 p. 23、p. 24「抵價地」文字修正為「抵費地」，另本案涉及市地重劃業務部分，應送請宜蘭縣政府地政局表示意見。

十五、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擬定細部計畫，致產生依都市計畫第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照之疑義，本主要計畫通盤檢討案內需擬定細部計畫整體開發地區，經本會審議通過後，應俟宜蘭縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施，以杜紛爭。

十六、變更內容綜理表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
一	計畫人口	57000 人。	30000 人。	為符合實際發展需要減輕公共設施負擔，並考量未來北宜高速公路通車及發展觀光需要，建議將計畫人口調降。	照縣政府核議意見通過。
二	第四章檢討後之計畫計畫之附帶條件	擬定細部計畫地區為促進本計畫之發展，縣政府得選定地區擬定細部計畫；本次檢討則指定計畫區西側之地區，包括㊟號道路以西、㊟號道路以北（以上不含道路）、綠地以東（含綠地）、新城溪以南之範圍，應另行擬定細部計畫，對於道路之拓寬及劃設應於細部計畫配合市地重劃開發時再予以考量，並須俟細部計畫完成法定程序，始得發照建築。	擬定細部計畫地區為促進本計畫之發展，縣政府得選定地區擬定細部計畫；本次檢討則指定計畫區西北側之地區，配合北宜高速公路頭城蘇澳延伸線指定㊟號道路以西、㊟號道路以北（以上不含道路）、北宜高速公路及綠地以東（含綠地）、新城溪以南之範圍，應另行擬定細部計畫。	配合北宜高速公路頭城蘇澳延伸線計畫，調整細部計畫範圍，以符實際。	照縣政府核議意見通過。
		本次通盤檢討後公共設施用地之國中、公園、兒童遊樂場、體育場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫配合市地重劃時酌予補足。	本次通盤檢討後公共設施用地之國中、公園、兒童遊樂場、體育場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫時酌予補充。	促進當地繁榮發展，同時儲備利澤工業區引進就業人口所需之住宅用地需求。	併本會專案小組審查意見八。
三	事業及財務計畫	本計畫．．．，而計畫區西側應另擬細部計畫地區乃屬於優先發展區，須以市地重劃方式開發。	本計畫．．．，而計畫區西北側應另行擬細部計畫地區乃屬於優先發展區，得由土地所有權人於開發時捐贈必要公共設施用地並完成建設，惟考量地區整體發展需要，必要時縣政府得以徵收方式取得該等公共設施用地並建設之。		照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
四	其計畫範圍東南至號道路西側境界線、西北至新城溪堤防，西南至高速公路與工業區北側境界線，東北至二號道路南側境界線	住宅區(5.56 公頃)	綠地(0.51 公頃) 廣場(0.22 公頃) 步道(0.21 公頃) 溝渠兼綠地(0.03 公頃) 溝渠兼廣場(0.03 公頃) 溝渠兼道路(0.39 公頃) 道路(4.17 公頃)	重新調整公共設施與道路系統，以創造良好的居住環境品質。	除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 本計畫兒童遊樂場、公園、國小及停車場等面積不足，請於擬定細部計畫時劃設補充，以提昇生活環境品質。 2. 變更文小三為文中用地部分，如屬於徵收取得之公共設施用地者，請縣政府查明是否已依徵收計畫完成使用？如未依徵收計畫完成使用，則維持原計畫。
		商業區(2.64 公頃)	住宅區(2.35 公頃) 綠地(0.03 公頃) 步道(0.02 公頃) 溝渠兼道路(0.05 公頃) 道路(0.19 公頃)		
		文小(2.25 公頃)	住宅區(1.87 公頃) 溝渠兼道路(0.06 公頃) 道路(0.32 公頃)		
		公園(0.53 公頃)	住宅區(0.49 公頃) 綠地(0.02 公頃) 步道(0.01 公頃) 道路(0.01 公頃)		
		兒童遊樂場(0.90 公頃)	住宅區(0.67 公頃) 溝渠兼道路(0.03 公頃) 道路(0.20 公頃)		
		綠地(0.76 公頃)	住宅區(0.45 公頃) 道路(0.31 公頃)		
		市場(0.28 公頃)	住宅區(0.26 公頃) 道路(0.02 公頃)		
		停車場(0.25 公頃)	住宅區(0.14 公頃) 廣場兼停車場(0.10 公頃) 道路(0.01 公頃)		
		步道(0.33 公頃)	住宅區(0.24 公頃) 溝渠兼道路(0.00 公頃) 道路(0.09 公頃)		
		道路(5.13 公頃)	住宅區(3.87 公頃) 綠地(0.52 公頃) 步道(0.05 公頃) 溝渠兼綠地(0.01 公頃) 溝渠兼道路(0.68 公頃)		
		文小三(2.30 公頃)	文中二(2.30 公頃)		
五	土地使用分區管制要點	增列第十六點： 有關「擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、㊟號道路以北地區)細部計畫」範圍土地使用分區管制要點於細部計畫中另行訂定。 原第十六點修正編號為第十七點。		修訂土地使用分區管制要點，納入細部計畫另行規定，以符法制並利執行。	照縣都委會核議意見通過。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（部分農業區、河川區為溝渠用地）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 1 月 23 日府建城字第 0960011443 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照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、本案並無涉及道路用地變更，故將計畫書變更內容綜理表變更理由欄所記載「道路用地」項目刪除。

二、計畫書內容請增列章節、圖表目錄，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

三、請宜蘭縣政府將本案變更都市計畫法令依據，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」之相關認定文件補充納入計畫書，以資適法。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（宜蘭生物醫學科技園區開發）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 94 年 3 月 15 日第 127 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 94 年 4 月 25 日府建城字第 0940050461 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款暨第 2 項。

（二）依據行政院 93 年 2 月 25 日院台教字第 0930082372 號函辦理。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 94 年 5 月 24 日第 609 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」。經簽奉核可，由本會邱委員文彥（召集人）、郭前委員瓊瑩、楊委員龍士、李前委員永展、洪委員啟東、黃委員德治及吳前委員萬順等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 94 年 06 月 17 日、94 年 09 月 9 日及 94 年 12 月 26 日（赴現場勘查）召開 3 次審查會議，作成具體審查意見，並經本部營建署以 95 年 01 月 16 日營授辦審字第 0953580026 號函檢送上開審查意見，請宜蘭縣政府及國立陽明大學詳予補充書面資料後，再提下次小組會議審查，惟本案涉及擬設

立之「國立陽明大學醫學院附設醫院」與國立陽明大學所提「生物醫學科技園區計畫」之定位及經費尚在主管機關行政院衛生署審查中，為免延宕審議時效，故再提經本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議決議：「本案有關『國立陽明大學醫學院附設醫院』設立事宜，如於 3 個月內，經主管機關行政院衛生署醫事審議委員會審查同意，則請宜蘭縣政府及國立陽明大學參酌本會專案小組審查意見補充書面資料後，送由專案小組繼續審查。否則退請宜蘭縣政府另案依程序辦理。」。

七、本案有關「國立陽明大學醫學院附設醫院」設立案，經行政院衛生署醫事審議委員會 95 年 7 月 25 日第 88 次會決議原則同意設立，宜蘭縣政府並於 95 年 8 月 25 日府建城字第 0950106659 號函將該決議及相關資料函請本會據以召開專案小組會議，嗣經本會專案小組於 95 年 10 月 05 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，本部營建署即以 95 年 11 月 29 日營授辦審字第 0953580781 號函請縣政府迅依小組意見辦理，案經宜蘭縣政府依上該小組意見辦理後，以 96 年 1 月 12 日府建城字第 0960006876 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭縣政府修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫 20m-(12)號道路以北，變更為工商暨生物醫學產業特定專用區（一）、道路用地、公園用地

部分，由於並未依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」相關規定辦理，故請縣政府會同行政院退輔會重新研擬具體可行變更方案後，再另依法定程序辦理。

二、本計畫 20m-(12)號道路以南，變更為工商暨生物醫學產業特定專用區（二）、道路用地、公園用地部分，由於該土地係供「國立陽明大學醫學院附設醫院」使用，且經主管機關行政院衛生署醫事審議委員會審查原則同意，為符合實際需求，故將「工商暨生物醫學產業特定專用區（二）」修正為「生物醫學產業特定專用區」。

三、原計畫書過於簡略，請縣政府配合上述變更內容之調整，重新修正計畫案名、計畫內容、都市防災計畫、「生物醫學產業特定專用區」容許使用項目與實施進度及經費等事項。

四、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案涉及「國立陽明大學醫學院附設醫院」設立事宜，既經主管機關行政院衛生署醫事審議委員會審查原則同意，及經縣政府與國立陽明大學詳予說明，原則同意變更，惟請縣政府依下列意見詳為補充修正計畫書、圖，再提大會審議。

一、將計畫書法令依據「（二）依據行政院 93 年 2 月 25 日院台教字第 0930082372 號函辦理。」，予以刪除。

- 二、本案變更計畫分區名稱請依行政院函核示原則及宜蘭市未來最適發展方向，審慎研酌以確認開發主軸後，再參考相關單位意見及實際需要妥為修正。
- 三、請補充有關本計畫區未來停車空間需求、周邊道路之銜接情形、交通評估及因應措施等資料，納入計畫書。
- 四、有關本案之土地容許使用項目，請縣政府參據與會委員及相關單位意見妥為修正，以落實計畫之執行。
- 五、請國立陽明大學就本案設立醫學院附設醫院興建計畫案，有關加強與區域醫療網路之分工整合、注入教學研究資源、提供地區醫療人員進修訓練及落實全人健康照護計畫暨其與壯圍校區設立生物醫學科技園區計畫之定位區隔等相關問題提出必要之說明，併納入計畫書，以確保資源之有效利用及避免浪費。
- 六、本案變更後有關宜蘭市之整體發展計畫願景，請縣政府將詳細之書面資料，包括相關縣政會議資料，於計畫書載明。
- 七、本計畫區有關私有土地部分，請縣政府考量人民權益，作最妥適之處理。
- 八、本主要計畫案需擬定細部計畫，應俟宜蘭縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 94 年 6 月 30 日第 129 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 94 年 7 月 27 日府建城字第 0940094429 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

（二）宜蘭縣政府依內政部 93 年 1 月 29 日台內營字第 0930081735 號函認定係縣興辦之重大設施。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案前經提本會 94 年 8 月 23 日第 615 次會審議決議：

「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」在案。

七、經簽奉核可，由本會邱委員文彥（召集人）、李前委員永展、林委員俊興、潘委員丁白及吳前委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 94 年 10 月 25 日、95 年 2 月 24 日、95 年 7 月 26 日及 95 年 11 月 7 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

宜蘭縣「頭城都市計畫（開闢烏石漁港）」區段徵收案，經縣政府評估後認為執行確有困難，為使計畫具體可行及減輕財務負擔，故除配合縣定古蹟之指定將公園用地（面積 0.03 公頃）變更為保存區外，並調整區段徵收範圍，及將部分公用事業用地、公共設施用地變更為其他使用分區或恢復農業區，原則同意。本案除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、由於海洋擁有豐富的資源，海岸地區更提供了多樣的功能與利益，因此長久以來文化與經濟的發展皆以海岸和港埠作為重要基盤，所以濱海地區自古就是人文薈萃之地。為避免海岸開發行為在單一目標思考，且多個計畫投入同一區位，卻又無法與比鄰都市或區域發展建立關聯甚且產生競合，嚴重影響海岸地區土地有效利用，故請縣政府妥為研析縣內各漁港地理區位環境、功能定位、開發構想、實質內容，並納入計畫書內，以供建構烏石漁港規劃屬性、構想趨勢之情境模擬參據。
- 二、請縣政府將緊鄰本區周邊相關計畫之性質、規模、內容、發展現況等詳加調查分析、整理並納入計畫書內，以強化烏石漁港日後功能定位、發展構想、土地利用等機能，並有效的將當地陸上歷史文化、人文景觀結合海岸自然資源，以共同描繪台灣海岸管理之願景。
- 三、為促進烏石漁港附近地區土地開發利用，用以創造優良商機及

維護整體環境品質，以落實烏石漁港成為漁業、生態、文化與遊憩兼具之港口，故請縣政府將緊鄰本計畫東北側與東南側海埔新生地之未來規劃構想與招商計畫等，妥為補充並納入計畫書內，以為綱要性之指導。

四、本案變更後削減本區公共設施及公共事業設備用地，為避免造成地區範圍內公共設施不足，影響該區住民活動之便利及良好都市生活環境品質，請縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」列表檢討核算相關公共設施用地項目、規模，並納入計畫書內。

五、請縣政府詳為補充事業及財務計畫之優先支出次序及資金調度等資料，並納入計畫書內以為財務經濟有效、合理分配之原則。

六、書、圖資料等應配合予以更新部分：

（一）為充分了解本計畫之空間結構、交通系統及整體規劃全貌，請縣政府將烏石漁內港、外港及鄰側填海造地地區之相關建設規劃圖說資料補充納入計畫書內。

（二）為明瞭計畫區目前土地使用現況、使用機能及周邊發展實際概況，請縣政府將計畫區使用現況圖納入計畫書內。

（三）依據計畫書記載，本區之各公用事業單位並無進駐本計畫區之意願，故請縣政府將相關之函詢文件資料，補充納入計畫書內，以資明確。

（四）將計畫書法令依據「（二）宜蘭縣政府依內政部 93 年 1

月 29 日台內營字第 0930081735 號函認定係縣興辦之重大設施」，予以刪除。

七、為配合整體開發計畫之期程並確保計畫具體可行：

(一) 請宜蘭縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於完成宜蘭縣都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，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，請宜蘭縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原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。

八、變更內容明細表部分：照縣政府核議意見通過。

附表 1 「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」變更內容明細表

編號		一	二	三	四
位置		頭城都市計畫東北側、烏石漁港細部計畫區西南側			
變更內容	原計畫	自來水事業用地	機關用地	郵政事業用地	電信事業專用區
	面積 (公頃)	-0.17	-1.20	-0.39	-0.21
	新計畫	廣場兼停車場用地	商業區		
	面積 (公頃)	+0.17	+1.8		
變更理由		為配合開辦「頭城都市計畫（開闢烏石漁港案）細部計畫」區段徵收作業，經計畫範圍內之事業單位核復無意進駐預定用地，並配合本府公告增列縣定古蹟，經財政評估並考量整體發展及延續該細部計畫規劃構想原則，是須迅行變更相關都市計畫，以符實需。			
縣都委會決議		一、為利本府文化局辦理撥用，港澳段港口小段 95-1 及 95-5 地號等 2 筆國有土地之開發方式改採一般徵收。 二、為利區段徵收財務計畫，「林曹祖宗之墓」（港澳段港口小段 97-7 地號）將依本府文化局 94.06.21 府文資產字第 0940003130 號公告列為縣定古蹟等案由，配合劃定為保存區，並排除於區段徵收外。 三、本次變更範圍排除於區段徵收外之住宅區等都市發展用地，應恢復為原使用分區（農業區或保護區）。 四、烏石港細部計畫北側住宅區（街廓住 2、3、4），配合「排除位屬東北角風景特定區區段徵收範圍土地」，一併排除於區段徵收範圍外。 五、北側住宅區（街廓住 6）屬建物密集之聚落，故應予保留，並排除於區段徵收範圍外。 六、餘照公展草案通過。			
備註					

註：表內面積仍應以核定書圖實地分割測量後之面積為準。

續附表 1 「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」變更內容明細表

編號		五	六	七	八	九
位置		頭城都市計畫東北側、烏石漁港細部計畫區北側暨東南側				
變更內容	原計畫	住宅區	港埠用地	變電所用 地	綠地	廣場兼停 車場用地
	面 積 (公頃)	-3.27	-1.11	-0.26	-0.25	-0.59
	新計畫	農業區				
	面 積 (公頃)	+5.48				
變更理由		為配合開辦「頭城都市計畫（開闢烏石漁港案）細部計畫」區段徵收作業，經計畫範圍內之事業單位核復無意進駐預定用地，並配合本府公告增列縣定古蹟，經財政評估並考量整體發展及延續該細部計畫規劃構想原則，是須迅行變更相關都市計畫，以符實需。				
縣都委會 決議		<p>一、 利本府文化局辦理撥用，港澳段港口小段 95-1 及 95-5 地號等 2 筆國有土地之開發方式改採一般徵收。</p> <p>二、 為利區段徵收財務計畫，「林曹祖宗之墓」（港澳段港口小段 97-7 地號）將依本府文化局 94.06.21 府文資產字第 0940003130 號公告列為縣定古蹟等案由，配合劃定為保存區，並排除於區段徵收外。</p> <p>三、 本次變更範圍排除於區段徵收外之住宅區等都市發展用地，應恢復為原使用分區（農業區或保護區）。</p> <p>四、 烏石港細部計畫北側住宅區（街廓住 2、3、4），配合「排除位屬東北角風景特定區區段徵收範圍土地」，一併排除於區段徵收範圍外。</p> <p>五、 北側住宅區（街廓住 6）屬建物密集之聚落，故應予保留，並排除於區段徵收範圍外。</p> <p>六、 餘照公展草案通過。</p>				
備 註						

註：表內面積仍應以核定書圖實地分割測量後之面積為準。

續附表 1 「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」變更內容明細表

編號		十	十一	十二	十三	十四	十五
位置		頭城都市計畫東北側、烏石漁港細部計畫區北側暨東南側					
變更內容	原計畫	商業區	停車場用地	公園兼兒童遊樂場用地	道路用地	公園用地	
	面積 (公頃)	-0.58	-0.99	-0.53	-1.35	-0.03	-0.93
	新計畫	農業區				保存區	停車場用地
	面積 (公頃)	+3.45				+0.03	+0.93
變更理由		為配合開辦「頭城都市計畫（開闢烏石漁港案）細部計畫」區段徵收作業，經計畫範圍內之事業單位核復無意進駐預定用地，並配合本府公告增列縣定古蹟，經財政評估並考量整體發展及延續該細部計畫規劃構想原則，是須迅行變更相關都市計畫，以符實需。					
縣都委會決議		<p>一、 利本府文化局辦理撥用，港澳段港口小段 95-1 及 95-5 地號等 2 筆國有土地之開發方式改採一般徵收。</p> <p>二、 為利區段徵收財務計畫，「林曹祖宗之墓」（港澳段港口小段 97-7 地號）將依本府文化局 94.06.21 府文資產字第 0940003130 號公告列為縣定古蹟等案由，配合劃定為保存區，並排除於區段徵收外。</p> <p>三、 本次變更範圍排除於區段徵收外之住宅區等都市發展用地，應恢復為原使用分區（農業區或保護區）。</p> <p>四、 烏石港細部計畫北側住宅區（街廓住 2、3、4），配合「排除位屬東北角風景特定區區段徵收範圍土地」，一併排除於區段徵收範圍外。</p> <p>五、 北側住宅區（街廓住 6）屬建物密集之聚落，故應予保留，並排除於區段徵收範圍外。</p> <p>六、 餘照公展草案通過。</p>					
備 註							

註：表內面積仍應以核定書圖實地分割測量後之面積為準。

第 5 案：台北縣政府函為「變更金山都市計畫（部分青年活動中心區、機關用地為環保設施用地，部分青年活動中心區為機關用地）案」。

說明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 11 月 29 日第 359 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 10 日北府城規字第 0960008413 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 6 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分停車場用地、國中用地、住宅區為道路用地及部分排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 10 月 12 日第 358 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 10 日北府城規字第 0960010090 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府核議意見通過，並退請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、將案名修正為「變更中和都市計畫（部分住宅區、停車場用地、學校用地為道路用地及部分排水溝用地為溝渠用地（兼供道路使用））案」。

二、本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

三、本案變更位置南側為錦和高級中學，為避免妨害學校上課之安寧，日後匝道之興闢，宜配置適當之噪音隔離設施。

第 7 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案，前經本會 95 年 3 月 21 日第 601 次會審議完竣，其中決議第一點：「永和市公所因辦理土地使用分區證明核發管理系統暨圖資作業，需配合變更都市計畫部分與本會專案小組審查後逕向本部陳情意見，及國防部代表於會中所提將變更內容明細表第四十案維持原計畫之建議，因案情複雜，故交由本會原專案小組繼續審查，俟獲致具體審查意見後，再提會討論。」，案經台北縣政府依照辦理後，以 95 年 10 月 3 日北府城規字第 0950689255 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議。

二、案經本案原專案小組馮委員正民（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、孫委員寶鉅及黃委員德治於 96 月 1 月 5 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府併同本會第 629 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表新編號第七案（原編號第四十案）部分：參據台北縣政府列席人員說明，本案業依本

會專案小組意見於96年2月15日與國防部召開協調會，並獲致具體結論，故同意照該結論內容通過。(結論內容：尊重國防部已將本案土地納入營改基金，惟考量永和都市計畫區內目前公共設施嚴重不足，故附帶條件維持原計畫住宅區，附帶條件：本案不擬定細部計畫，惟應採都市更新方式開發，該地區並應經台北縣都市設計委員會審議通過後始得發照；後續開發者應於基地北側集中留設法定空地之開放空間以供公共使用、停車空間並優先考量提供鄰里性公益性設施(活動中心)，以滿足地區公設之需求。)。

二、公民或團體陳情意見綜理表編號第1案部分：據縣政府列席人員說明陳情之既成道路大多位於中和都市計畫區內，惟考量土地所有權人之權益，故本案暫予保留，並請縣府儘速清查所陳變更範圍之商業區是否為法定空地，並研擬具體可行方案後，再行提會討論。

三、變更內容明細表原編號第廿二案及三十八案部分：採納縣政府列席人員意見，本案已納入行政院「加速推動都市更新方案」之「永和市保安路口大陳義胞地區都市更新企劃案」範圍，為利整體規劃設計，故維持原計畫住宅區。

四、專案小組後逕向本部陳情意見部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
逕1	機九及汙水處理廠用地北側	機關用地(0.0500)	道路用地(0.1095)	配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫。	原則同意。惟為符合程序，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。
		公園用地(0.0177)			
		污水處理廠用地(0.0418)			

【附錄】本會專案小組審查意見：

一、變更內容綜理表部分：

新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	仁愛路與信義路間8米計畫道路	住宅區(0.1359)	道路用地(0.1359)	依民國61年5月9日發布之修訂永和都市計畫並無此段道路之劃設，惟考量地區道路系統，於本次提列變更為道路用地，以符地區通行需要。	原則同意。惟為符合程序及避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。
二	保生路	住宅區(0.0042) 商業區(0.0060) 公園用地(0.0029) 學校用地(0.0008) 污水處理場用地(0.0010)	道路用地(0.0149)	1.就歷次永和通盤檢討與個案變更中，部份變更涉及道路截角變更，惟計畫書圖卻無標示及載明，然於辦理地籍分割時，卻自行採標準截角。 2.爰此，依規劃原意應採用標準截角，惟變更圖面繪製模糊或不清楚，於本次提列截角變更，使計畫與地籍相符。	原則同意。惟為符合程序及避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。
三	白雪義工隊東側	商業區(0.0021)	道路用地(0.0021)		
四	永福橋西側住宅	住宅區(0.0019)	道路用地(0.0019)		
五	中永和都市計畫邊界	-	住宅區(0.2634) 商業區(0.1168)	1.永和都市計畫書載明，其都市計畫範圍與現有行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與	參據縣政府及市公所列席人員意見，中、永和都市計畫目前部分界線極為模糊，為避免產生疑義影響

調整		-	河川區兼道路用地(0.0045)	<p>臺北市古亭區、景美區為界，南區隔瓦瑤溝與中和市相接。</p> <p>2.爰此，永和都市計畫與行政區相同，就分界應以永和市地籍區段為區隔，惟就實際與中和都市計畫界線而言，部分以瓦瑤溝為邊界地帶，因部分土地尚未辦理登記，分界極為模糊，考量永和市都市計畫範圍與行政區域相同，今調整都市計畫邊界與永和市地籍邊界(行政邊界)相符，並參考毗鄰地區之土地使用分區調整其計畫分區。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1.中和都市計畫於辦理下次通盤檢討應配合調整相關內容。</p> <p>2.永和都市計畫範圍調整部分俟辦理中和都市計畫通盤檢討配合調整計畫範圍界並俟發布實施後，始由永和市公所核發土地使用分區證明。</p>	民眾權益，故本案暫予保留，並請縣政府納入專案通盤檢討或併入中和都市計畫通盤檢討案中，予以調整變更以資妥適。
		-	道路用地(0.5611)		
		-	學校用地(0.0127)		
		-	綠地用地(0.0686)		
		-	抽水站用地(0.0454)		
		住宅區(0.5626)	-		
		商業區(0.0004)	-		
		道路用地(0.0808)	-		
		綠地用地(0.9326)	-		
六	永利加油站	住宅區(0.0003)	加油站專用區(0.0003)	<p>1.依民國 76 年 10 月 13 日發布之「變更永和都市計畫(部分住宅區及商業區為加油站用地)案」，計畫書所指之變更範圍為永利段 229、239 地號，惟 239 地號旁尚有 151-1、151-2、229-1 等三筆地號土地現況仍為住宅區。</p> <p>2.配合本次加油站專用區變更，並考量都市計畫完整性及避免畸零地產生，於本階段變更住宅區為加油站專用區。</p>	原則同意。惟為符合程序及避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。
七	帳務中心	住宅區(0.3941)	機關用地(0.3941)	考量永和市發展密度已達飽和，為避免國有非公用土地閒置後管理機關直接辦理土地處分，徒增永和市發展負荷，且在都市計畫法第四十二條考量下，都市計畫範圍內公共設施用地應儘先利用適當之公有土地劃設，故在此考量下於本次檢討變更為機關用地，未來管理機關若辦理土地處分則需變更	參據國防部列席人員說明本基地已不再作帳務中心使用，並依規定報請將該土地處分收入納入國防部營改基金核准在案，致無法提供適當比例土地供作公共設施用地使用，故請縣政府與國防部會同市公所召開協商，研妥具體可行

				土地並提供適當比例回饋劃設公共設施用地，以藉此控管永和市整體環境品質。	方案後，再提請大會討論決定。
八	市三	住宅區 (0.4901)	商業區 (0.4901)	<p>本案於細部計畫為市場用地，在考量消費者日常用品所需已逐漸轉向以超市或量販店滿足其需求，以往劃設之市場用地大多已廢棄不用，此外，受市場用地使用限制，甚多行業無法開業，不能靈活運用配合市場需求，導致發展衰退，今配合主要計畫變更住宅區為商業區。</p> <p>附帶條件：</p>	<p>1 除將附帶條件予以修正外，其餘原則同意。惟為符合程序及避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。</p> <p>修正事項：</p> <p>將附帶條件 1 修正為「本案需另行擬定或變更細部計畫，並俟縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再報核定。」。</p>
	市五	住宅區 (0.1927)	商業區 (0.1927)	<p>1.另行擬定或變更細部計畫，俟細部計畫完成法定程序始得發照建築。</p> <p>2.市三用地部分應提供變更範圍 35%土地作為公園用地；另市五用地部分應提供變更範圍 35%土地作為廣場用地。</p> <p>3.為避免增加永和市公共設施之負擔，未來商業使用之樓地板應大於總樓地板二分之一以上。</p> <p>4.本案未來應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過方得申請建照。</p>	<p>2.參採市公所列席人員意見，變更範圍之樂華夜市其建築物仍有紛爭尚待解決，故維持原計畫。</p>
九	油一	加油站用地 (0.3990)	商業區 (0.3990)	<p>1.位於臺北縣側環快下匝道處，為進入永和市重要門戶。</p> <p>2.東南側 350 公尺 SOGO 商圈，為永和市近年崛起之新興商圈。</p> <p>3.位於規劃中捷運萬大線永平國小站 200 公尺範圍內，具商業發展潛力且目前北側機九用地，市公所亦擬規劃為市政中心，未來發展潛力佳。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1.另行擬定或變更細部計畫，俟細部計畫完成法定程序始得發照建築。</p> <p>2.油一用地部分應提供變更範圍 35%土地作為廣場用地。</p>	<p>1.除將附帶條件予以修正外，其餘原則同意。惟為符合程序及避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。</p> <p>2.變更計畫圖請依變更範圍妥為修正。</p> <p>修正事項：</p> <p>將附帶條件 1 修正為「本案需另行擬定或變更細部計畫，並俟縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再報核定。」。</p>

				<p>3.為避免增加永和市公共設施之負擔，未來商業使用之樓地板應大於總樓地板二分之一以上。</p> <p>4.本案未來應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過方得申請建照。</p>	
十	頂溪捷運站周邊	住宅區 (3.8989)	第一種辦公服務專用區 (3.8989)	1.配合上位計畫指導 依修訂臺北縣綜合發展計畫中，永和市係屬生產性服務業重點發展地區。	本案業經本會第 629 次會審議決議：「變更範圍因捷運系統完成後，除對當地土地使用、區位、規模產生結構性變化外，又因活動要件集中、齊全、密集並能充分提供生活機能便利性，即已形塑成具有強烈趨中性的商業節點，並進而取代線性發展之商業區，為避免土地空間分布重疊於節點，造成人口聚集與高都市化等效應，故本案暫予保留，俟縣政府就鄰近便捷之交通網路尋求適當區塊併提出具體可行方案後，再另案辦理。」在案，故不再討論。
		商業區 (2.1055)	第二種辦公服務專用區 (2.1055)	2.交通節點特性 永和市鄰近臺北市中心地區，藉由捷運車站之設置可提供便捷之辦公通勤機能。	
	永安市場捷運站周邊	住宅區 (3.1465)	第一種辦公服務專用區 (3.1465)	3.市場面考量 永和市緊鄰臺北市區，便捷之捷運系統更增加其可及性且更可提供較為低廉之辦公室。	
		商業區 (1.1667)	第二種辦公服務專用區 (1.1667)	4.考量上述因素，因此將捷運車站週邊毗鄰住宅區變更為第一種辦公服務專用區、商業區變更為第二種辦公服務專用區，以提供辦公及商業服務使用，使就業機會從臺北市移轉部份至本計畫區，以提昇在地產業自給自足，並降低通勤人口減少交通衝擊。	
十一	機九南側	污水處理廠用地 (1.9733)	污水處理場用地 (1.9733)	文字修正統一。	原則同意。惟為符合程序，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。
十二	全計畫區	永和都市計畫內各細部計畫區	合併為一細部計畫地區	有關變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案中變更內容第 2 案，係將屬細部計畫內容者另訂細部計畫管制，惟考量後續執行便捷，茲將永和都市計畫區內各細部計畫區合併為一細部計畫區，以為後續執行之依據。	原則同意。惟為符合程序，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。

二、公民或團體陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府處理意見	本會專案小組審查意見
1	陳情人：陳林如錦 陳情位置：民治段 789,797,816 地號土地	原座落於臺北縣永和市民治段地號 789,797,816 三筆土地係本人所有，然上開三筆土地早已為供眾人通行使用之既成道路，可是在永和市公所之土地使用分區竟是商業區，有損本人權益之鉅，懇請有關單位能將本人之上開三筆土地列入都市計畫通盤檢討之內為公共設施保留地，以為管用合而為一。	建議變更商業區為其他公共設施用地	酌予採納。 考量陳請基地所在之既成道路大多位於中和都市計畫區內，目前中和刻正辦理通盤檢討重製疑議，故建議本案於本次列為暫予保留案，待中和都市計畫辦理既成巷道通盤清查時，若需變更時再予以一併處理。	據縣政府列席人員說明陳情基地所在之既成道路大多位於中和都市計畫區內，故照縣政府意見暫予保留，俟中和都市計畫辦理既成巷道通盤清查時，再一併處理。
2	陳情人：永和市公所	1.有關污水處理廠部分： (1)前省住都局 77.06.17 七七住都環字第 26948 號函「屆時該汙水處理場將作為系統管理、維護及營運相關設施場所...」與 77.05.24 七七住都土字第 24894 號函為「檢送 貴縣永和市汙水處理廠...」之「場」與「廠」不符，而徵收計畫書係以「汙水處理廠」為標題，此涉及用地配置及構造物型態，已另函 鈞府水利及下水道局釐清。 (2)鈞府「一通」計畫書亦有「場」與「廠」共用，建請統一。 2.機九部分：依據 鈞府 91.06.26 北府城開字第 0910261908 號函說明二「...內政部都委會第二八六次會議決議：「准予備案...」，故本案機關用地依都市計畫書規定，並未敘明將供何機關使用，惟為避免日後產生紛爭，仍應考量市公所清潔隊將來使用需求。」故有變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)機關及公共設施用地暨規劃座談會會議記錄意見答覆」中本所「希望機九用地，能維持為原來清潔隊使用，不朝變更為變電所用地。」	1.計畫書中「場」與「廠」建請統一。 2.機九用地配合市政發展擬市政中心使用。	建議採納。 1.依都市計畫法台灣省施行細則之規定，統一修正為汙水處理場用地，詳本次變更內容明細表第 12 案。 2.現況機九用地容許使用項目即主要供相關公務、行政機關中心使用。故未來擬興建「市政中心」係為地方行政機關，亦符合機關用地之使用。	原則同意。惟為符合程序及避免紛爭，請縣政府補辦公開展覽，及提該縣都市計畫委員會如均無異議，則准予通過，否則再提會討論。

		之建議。惟為本市市政發展，本所擬於「機九」興建「市政中心」惠請鈞府研議符合本所「市政中心」需求之土地使用管制。			
3	陳情人： 劉楊昭容 陳情位置：中正段 764,765,766、813 地號土地	楊三郎美術館坐落土地為永和中正段 764、765、766、813，其中 764、765、813 均屬住宅區用，惟 766 地號屬道路用地，此地號現亦屬縣定古蹟之座落土地，實況已非道路使用，擬申請變更分區使用變更為住宅用地以免因開闢道路時，致拆除毀損；上述陳情據現有該館所有權人楊星朗、楊許玉燕、劉楊昭容，楊如雲、李楊秋容等；其代表人楊昭容委由本人沈淑英申辦事宜，委託書、謄本、土地所有權如附件敬請貴局鑒核，函覆。	建議變更道路用地為住宅區	酌予採納。 本次於變更永和都市計畫第一階段通盤檢討中，已考量中正段 764、765、766、813 等四筆地號土地業經臺北縣政府公告為縣定古蹟，依文化資產保存法第三十六條予以劃定古蹟保存區，予以保存維護。	本案業經本會第 629 次會審議決議：「修正變更為古蹟保存區。」在案，故不再討論。
4	陳情人： 永和市公所	鈞府辦理「永和都市計畫第一次通盤檢討」已將 500 至 1000 平方公尺部分清查，並就「其中屬行政機關或活動中心使用者，配合變更為機關用地，以管制與使用相符。」(如臺北縣都市計畫委員會第 334 次大會簡報)，惟所有權人屬中華民國，管理者為內政部及國有財產局之「中信段 881 地號」並未辦理變更為機關用地，惟本市除缺機關用地外，亦缺綠地公園，故報請鈞府研議變更為機關用地或綠地公園，並得依多目標使用辦法開發。	變更為機關用地或公園用地，並指定多目標使用	本案屬細部計畫層級變更，擬不予討論，建議後續回歸縣府辦理。	係屬細部計畫內容，故照縣府意見不予討論。
5	陳情人： 羅鳴 雙和段 486 地號	坐落於臺北縣永和市雙和段 486 地號，已規劃道路，設置路燈及監視器與停車，該地目非公共設施保留地，請貴局會勘已變更地目，之說明清楚。	取消住宅區，變更為道路用地	本案屬細部計畫層級變更，擬不予討論，建議後續回歸縣府辦理。	係屬細部計畫內容，故照縣府意見不予討論。

第 8 案：台北縣政府函為「變更鶯歌都市計畫（部分綠地為機關用地）（配合鶯歌消防分隊遷建工程）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 12 月 27 日第 360 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 16 日北府城規字第 0960032096 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台北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、查現行鶯歌都市計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場總面積 17.93 公頃，僅佔全部計畫面積 4.2%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，而本次變更後其面積將更形不足，故請縣政府於下次通盤檢討時妥為考量補充。

二、現行土地使用分區管制並無訂定機關用地退縮建築規定，惟因本基地緊鄰計畫道路及行水區，請參照部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準」妥為訂定，並納入計畫書。

三、將計畫書捌、「事業及財務計畫」乙節修正為「實施進度及經費」。

四、本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 9 案：台北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 12 月 15 日第 350 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 12 日北府城規字第 0960025977 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案係以個案變更辦理，且非以現有閒置工業區代替，與行政院經濟建設委員會 93 年 10 月 20 日暨 95 年 9 月 21 日審查結論並不相符，故請台北縣政府另行函報該會同意，並檢具相關文件報部後，再提會討論。

第10案：高雄市政府函為「變更高雄市原都市計畫（三民區部分）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會93年5月13日第289次會議審決修正通過，並准高雄市政府93年7月6日高市府都二字第0930035914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。

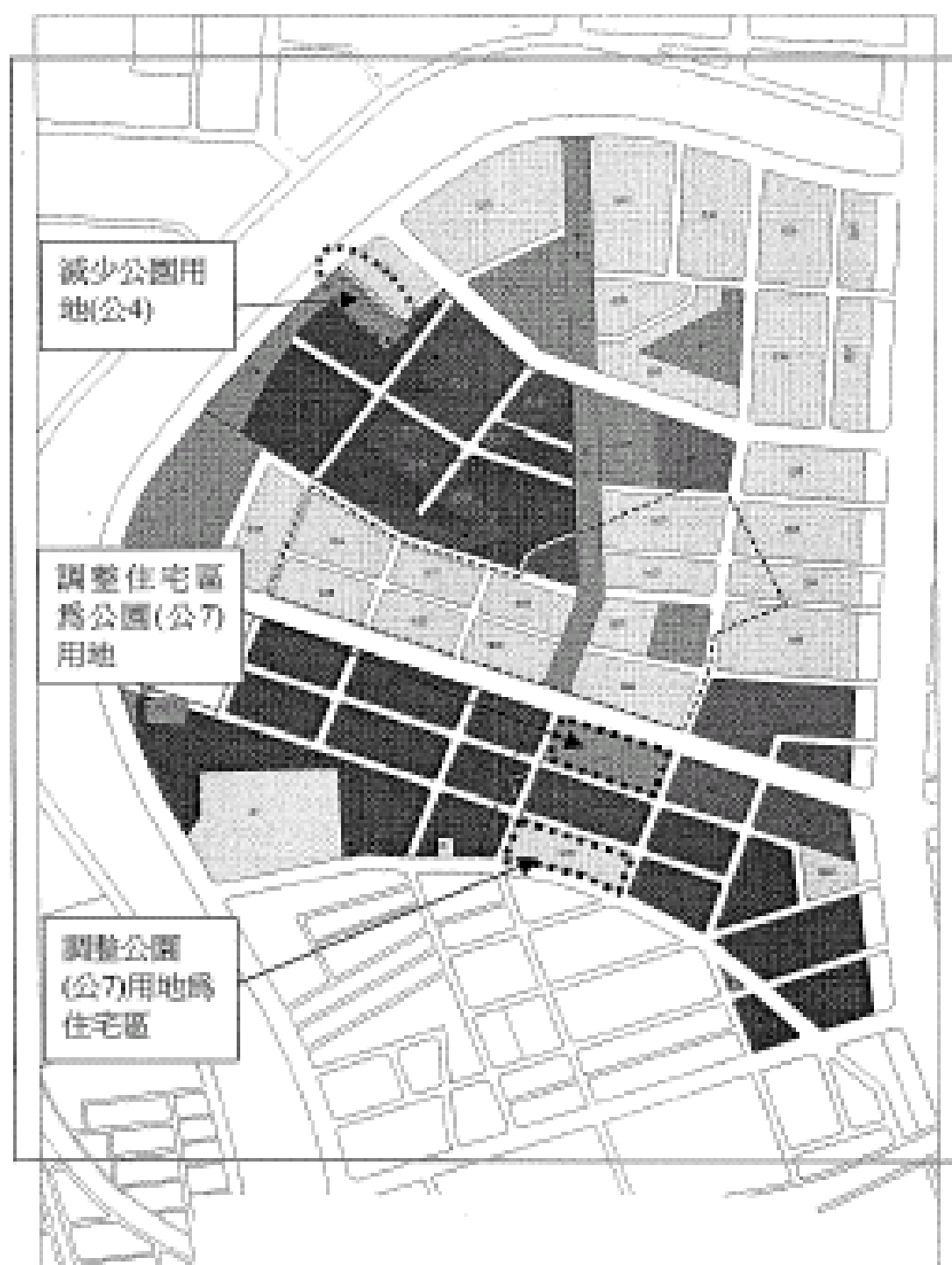
五、公民或團體所提意見：詳公民或團體異議案綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、李前委員素馨、洪委員啟東、黃委員德治、吳前委員萬順（接任張前委員元旭）等5人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。復於93年7月30日、94年4月29日及94年10月26日召開3次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會94年11月29日第622次會議審決略以：「本案除本會專案小組審查意見一及二—（一）內有關『公辦市地重劃方式』乙語，為保留彈性，請修正為『市地重劃方式』外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中本會專案小組審查意見略以：「至於高雄市都委會審定細部計畫後，如涉及主要計畫變更者，應再提會討論。」。

七、案經高雄市政府 96 年 1 月 29 日高市府都二字第 0960005618 號函敘明該市都委會考量民眾異議意見，擬修正公四用地及公七用地之範圍及位置，爰再提會討論。

決議：本案除公四用地及公七用地之範圍及位置，同意依高雄市政府 96 年 1 月 29 日高市府都二字第 0960005618 號函送修正內容（如附圖）通過外，其餘准照本會 94 年 11 月 29 日第 622 次會議決議文辦理，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附圖



第 1 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫住宅區、商業區、工業區、鐵路用地、機關用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、學校用地、道路用地為車站專用區、特定商業專用區、住宅區、電力事業專用區、公園用地、園道用地、道路用地(配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)」案。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會 95 年 10 月 2 日第 312 次會議審議通過，並准高雄市政府 95 年 10 月 14 日高市府都二字第 0950052806 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體異議案件綜理表。
- 六、本案前提經本會 95 年 11 月 14 日第 646 次會議決議：「本案係配合行政院核定之「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」，核屬需要，惟因案情複雜，影響層面深遠，爰由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」
- 七、本案專案小組成員為賴委員美蓉、林委員俊興、洪委員啟東、郭委員武博、黃委員德治等，並由賴委員美蓉擔任召集人，於 95 年 12 月 7 日召開專案小組審查會議，

獲致具體審查意見，並經高雄市政府 96 年 1 月 5 日高市府都二字第 0950066144 號函送上開專案小組審查意見辦理情形相關資料到部。

八、案經本會 96 年 1 月 18 日第 651 次會議決議略以：「本案因高雄市左營區及楠梓區中央及地方民意代表列席本會陳情將高雄市區鐵路地下化之起點改自左營車站開始，並建議本會專案小組委員至現場會勘，為期周延，爰請本案專案小組委員至現場會勘，並研提具體意見後，再行提會討論。」經本會專案小組於 96 年 2 月 2 日至現地勘查暨召開審查會議，研獲具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組審查意見

建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請以對照表方式研提補充說明及辦理情形資料到署後，逕提委員會審議。

（一）本計畫係配合行政院核定「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」之重大工程，對高雄市未來之發展影響層面深遠，請高雄市政府就都市整體面之角度、未來發展定位、都市交通發展願景、如何提升都市之競爭力以及提供國內

外有關商務之需求、未來有關車站周邊人車動線及節省交通時間之分析、預期達成之效益、車站周邊地區有關土地使用及容積率配置與構想概述等課題，補充說明本案對高雄市未來之發展及影響，並儘量以「量化」方式表達，非僅敘述本鐵路沿線周邊土地使用之變遷情形。

(二)計畫案名過於冗長，建議修正為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）」，以資簡潔。

(三)本案變更內容有關「站區及站東」及「站西」地區之開發方式，高雄市政府所提擬以市地重劃方式或其他協調方式辦理乙節，請高雄市政府依下列各項意見辦理：

1. 有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第 1 次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度納入計畫書中，以利查考。

(1)「站區及站東」地區部分：經高雄市政府地政處 95 年 6 月 29 日高市地政二字第 0950010897 號函回復，本區以市地重劃方式開發應為可行。

(2)「站西」地區部分：站西整體開發區 95%土地為台電公司持有，經高雄市政府 95 年 9 月 13 日邀集台電公司及該府地政處研商後達成共識方案，經高雄市都委會審議：「開發方式基於整體開發方式之精神，得採市地重劃或其他協議開發方式辦

理。」

2. 為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本計畫案中有關擬以市地重劃方式開發之相關變更案，如經本會審議通過者，建議應依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(1) 請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(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，建議檢討變更恢復為原使用分區，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。

(3) 配套措施及辦理程序：

A. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定

後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

B. 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

C. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

3. 有關開發方式中擬以「其他協調方式辦理」部分：為兼顧高雄市政府及土地所有權人間雙方權益及避免日後衍生計畫執行爭議，應請市府與土地所有權人就本案土地開發取得方式、變更後應提供捐贈或其他附帶事項進行協商，於核定前簽訂協議書或行政契約，並將相關證明文件納入都市計畫書，以利後續開發工作之順利推動。

4. 變更內容綜理表載明有關「站西」地區原工業區內東側建物密集地區（中庸街以東之工業區街廓）部分工業區變更為住宅區部分之開發方式，基於開發可行性考量，擬依高雄市通案負擔比例，以繳納代金方式辦理乙節，原則同意高雄市政府列席代表於專案小組第1次審查會

議補充說明略以：「中庸街以東工業區土地狹小且建物密集地區，基於考量開發可行性，故依本市通案負擔原則，以繳納代金方式辦理。」及「土地所有權人並得於申請建築時依所持有土地比例負擔繳納代金」辦理，請高雄市政府將上開說明納入變更內容明細表中敘明，並列為本案變更之附帶條件，以利執行與查考。

(四)計畫書第 40 頁有關園道用地載明「此外，基於…，園道可納入部分簡易商業機能，未來於細部計畫擬定時訂定」乙節，查本案園道用地之功能定位係供鐵道及道路使用，應依相關法令規定辦理，爰建議除「園道用地」修正為「園道用地（兼供鐵路使用）」外，上開載明事項予以刪除，以資妥適；另請高雄市政府於擬定細部計畫時，建議後續有關本園道用地之規劃應提供市民休憩、展演、廣場、綠地之開放空間及公共設施為主，儘量避免規劃大量車道供車輛穿越與通行之使用。

(五)都市防災計畫部分：請高雄市政府補充說明本案車站地區內有關立體空間之防(減)災相關規劃構想及因應措施，並將上開補充資料適度納入計畫書中，作為擬定細部計畫防(減)災計畫之指導。

(六)計畫書第 56 頁有關本案實施進度及開發時程表部分：關於作業項目 1「都市計畫變更審議完竣並公告發布實施」訂於 96 年底完成乙節，請配合有關市地重劃或整體開發地區之辦理期程修正，以符實際。

(七)本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應

實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

(八)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擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案有關擬以協議整體開發方式辦理之地區，應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(九)有關高雄市左營區及楠梓區中央、地方民意代表暨當地居民陳請將高雄市區鐵路地下化之起點改自高鐵左營車站開始乙節，建議照下列各點意見辦理：

1. 涉及都市計畫變更部分：基於下列各點理由，建議將高鐵左營站至蔴禎路段之鐵路用地一併變更為園道用地（兼供鐵路使用）。

(1)消弭高雄都會區鐵路兩側阻隔所造成之發展失衡現象，及都市空間發展結構與都市發展紋理之縫合。

(2)完整串聯高鐵左營車站至高雄車站間之園道系統，建構綠地景觀廊帶與提供市民休憩、展演、廣場、綠地之開放空間。

(3)徹底解決現有鐵路平交道所衍生之交通擁塞問題，並改善交通安全。

(4)依據交通部鐵路改建工程局列席代表表示，該局亦刻正積極辦理上開路段地下化工程之規劃作業，爰先行配合變更都市計畫。

2. 有關後續鐵路地下化工程及預算經費部分：

- (1)請交通部鐵路改建工程局儘速辦理上開路段地下化工程之規劃作業，並依相關規定程序層報交通部轉行政院核定。
- (2)請交通部邀集相關單位共同協商有關上開路段地下化工程預算經費之編列與分攤原則，以期早日銜接第一期工程同時施工，解決左楠地區因鐵路平交道所造成之交通問題。
- (十)本案變更計畫部分內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請高雄市政府補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (十一)建議本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。
- (十二)下列其他建議事項請參考辦理：
1. 有關台北市鐵路地下化後都市發展及交通行為之變遷、鐵路沿線土地使用之變化、站區周邊土地使用之問題等相關行政經驗，建議高雄市政府推動辦理本計畫後續工程時，作為重要之參考，以利工程順利進行及健全都市之發展。
 2. 建議高雄市政府於擬定細部計畫及後續工程施作時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體

之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。

3. 建請交通部鐵路改建工程局於辦理本案鐵路地下化工程規劃時，應考量預留未來高速鐵路左營站延伸至高雄車站地下化之空間。

(十三)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會專案小組意見
逕 1	交通部台灣鐵路管理局	<p>1. 本所經管計畫區範圍內之土地均為本局資產，應非屬「公共設施用地」，故如擬採市地重劃方式開發，則本局所有土地中除路線及車站用地外，均應比照一般所有私人土地計算重劃負擔並辦理分配。</p> <p>2. 有關計畫範圍內商業區土地之處理原則，根據高雄市都市計畫委員會 95 年 8 月 17 日專案小組第 4 次會議紀錄內容顯示，所謂計畫區範圍內商業土地係指「商業區之私有土地」。如此一來，本局所有商業區土地均不在原計畫所指「不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積或其他協調方式辦理」之範圍，而必須計算重劃負擔。但由於私有商業區土地不計算重劃負擔，則本局所有商業區土地之重劃負擔勢必大為加重，顯不合理。</p> <p>3. 本局經管計畫範圍內</p>	<p>1. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「本區段包含高雄車站及其東側台鐵機檢段土地，屬公共設施用地變更，故依法應以整體開發方式辦理，並以市地重劃方式開發」。</p> <p>2. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「計畫範圍內原商業區土地亦一併納入整體開發範圍，其處理原則如下：(2)計畫範圍內原為商業區之土地：全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理，惟不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積或其他協調方式辦理。」</p> <p>3. 負擔計畫中，表明計畫區變</p>	<p>本案未涉及土地使用分區之變更，爰未便處理。有關本計畫後續開發及執行事項，請高雄市政府擬定細部計畫及後續工程施作時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。</p>

		<p>土地，均屬本局資產，不應列為「可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地」故不應先予扣除後再計算負擔比例。</p> <p>4. 本局經管沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側土地已屬第五種商業區土地，又該等部分土地現為本局高雄工務段辦公處所需要，且為避免增加本市地重劃經費支出，爰不同意一併納入整體開發範圍。</p>	<p>更之土地，包括公共設施用地及工業區，依高雄市政府87年1月12日公告發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其都市發展用地負擔比例規定」之變更負擔原則，須負擔回饋以提供足夠之都市發展及公共設施用地。故：1. 遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。</p> <p>4. 開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：計畫道路範圍外兩側剩餘之商業區土地：達畸零地標準或依法無法建築者，得一併納入整體開發地區以市地重劃方式辦理，並視需要劃設為適當之土地使用分區。為使上開原則更具可行性，沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側所圍之台鐵管有之第五種商業區土地(包含三民區長明段 32-1、32-4、33-1、34-1、35-1 地號等土地)，亦一併擴大納入整體開發範圍。</p>	
逕 2	立法院黃委員昭順暨高雄市區鐵路地下化爭取自左營高鐵總站開始下地自救會	<p>高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，建議退回修訂。</p>	<p>1. 市區鐵路地下化主要在解決平交道之交通衝擊，提供市民優質生活環境，高雄市區自左營高鐵總站沿台鐵鐵路線至正義路，可以調查平交道之交通量發現，衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，在經費有限之下最佳方案乃應由左營高鐵總站共構開始下地，才是合理的都市計畫變更。</p>	併審查意見(九)辦理。

			<p>2. 高雄市政府所報高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，由保禎路至正義路，其中大順路已有立體橋樑跨越較不急，平交道衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，與其會合的翠華路，是承接台 17 線連接高雄縣，翠華路交通量非常大再與崇德路及華榮路十字交接，崇德路及華榮路口又有台鐵平交道，是非常嚴重交通衝擊，請櫃委員會派專案小組來現場勘查，以專業公平嚴格立場審議，將高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫案，退回高雄市政府重新檢討修訂。</p>	
--	--	--	---	--

八、散會：下午 1 時 50 分。