

## 內政部都市計畫委員會第 837 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 10 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳主任委員威仁

陳副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 836 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(部分道路用地(供高速公路使用)為工業區、保護區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地，鐵路用地兼供高速公路使用為鐵路用地)案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「擴大及變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 3 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）」案。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分甲種工業區為抽水站用地）（配合設置土庫抽水站）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市中西區主要計畫（中國城暨運河星鑽地區）案」。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更高樹都市計畫（第三次通盤檢討暨

配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）再提會討論案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）逕向本部陳情（逕逾五、逕逾九）」案。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』）（配合區段徵收作業調整第一期範圍）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(部分道路用地(供高速公路使用)為工業區、保護區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地，鐵路用地兼供高速公路使用為鐵路用地)案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會103年3月19日第181次會審議通過，並准宜蘭縣政府103年8月15日府建城字第1030127557函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 2 案：新竹縣政府函為「擴大及變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 99 年 4 月 1 日第 245 次及 102 年 12 月 25 日第 270 次會審議通過，並准新竹縣政府 103 年 2 月 14 日府產城字第 1030335318 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 46、47 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、邱委員英浩、林委員秋綿、張委員馨文、王前委員銘正（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 103 年 4 月 17 日及 103 年 5 月 15 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。並經新竹縣政府以 103 年 8 月 22 日府產城字第 1030133168 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表縣都委會審竣編號 11 案部分，請依專案小組初步建議意見修正新計畫內容（商業區

面積內含 5%代用地)外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(如附錄)及新竹縣政府於 103 年 8 月 22 日府產城字第 1030133168 號函送修正計畫內容通過，並退請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】本會專案小組初步建議意見：**

內政部都市計畫委員會專案小組 103 年 4 月 17 日、103 年 5 月 15 日第 1、2 次會議出席委員初步建議意見：

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

- 一、都市願景及整體發展：本計畫區緊鄰新竹工業區、明新科技大學等，加上鄰近竹科、台元科技園區等提供穩定之就業機會，及便利交通機能，請補充本區未來發展願景、構想、周邊重大建設計畫等示意圖及與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，並加強規劃原則與下位土地使用計畫、實質變更內容之關聯性，以落實計畫引導發展。
- 二、請補充本計畫區人口成長、人口結構之計算公式及住宅供需之推計，並就本計畫區調整計畫人口為 22,000 之人口引進策略及理由詳予補充，並納入計畫書敘明。
- 三、為因應全球氣候變遷、環保與能源衝擊，本次通盤檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續之發展，故請縣政府依照 100 年 1 月 6 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實

施辦法」之規定，就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討（修正條文第六條）、擬定生態都市發展策略及規劃原則（修正條文第七條）等詳予補充分析及推計資料後，納入計畫書敘明。

四、本次通盤檢討計畫圖係採新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表（表3-2）顯示，住宅區、工業區及農業區等重製前後面積差異顯著，請縣政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義處理分類表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入分類表外，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容綜理表分析檢討。

五、公共設施用地：

（一）本計畫區公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，合計約6.3公頃（含細部計畫），為計畫面積之2.82%，遠低於「都市計畫法」第45條不得少於全部計畫面積10%之規定，請縣政府補充本次增加都市發展用地之相關調整補充措施或因應對策。

（二）本次通盤檢討涉及多項公共設施用地之變更，請縣政府補充與目前本部推動「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之檢討變更原則、回饋標準及與本次通檢之差異性，並納入計畫書敘明。

六、都市防災計畫部分，請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並參照台灣省都會區環境地質資料，針對

本計畫區環境敏感地區可能發生之災害，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

七、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

八、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

九、本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依縣府通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

十、有關變更內容涉及如以市地重劃方式辦理者，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

（一）請新竹縣政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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

新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

十一、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十二、本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

十三、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十四、為符實際及講求效率，本計畫新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十五、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充資料或補正：

(一)案名請配合審議結果修正。

(二)計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環



境地質資料作適當之處理，並提供基礎性分析資料（如坡度分析、土地利用潛力圖、災害潛勢圖等）後，納入計畫書。

（三）有關整體開發部分，針對計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」地區，請將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

（四）計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十六、變更內容明細表部分：詳附表一。

十七、土地使用分區管制要點部分：如后附表二。

十八、逕向本部陳情意見部分：詳附表三。

十九、同意縣政府於小組會中所提建議新增變更案如附圖二。

附表一、變更內容明細表

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	2-1	計畫年 期	民國90年	民國115年	配合全國區域計畫之目標年予以調整。	照縣政府核議 意見通過。
2	2-2	計畫人 口	15,200人	24,000人	1. 計畫區之人口採兩種方式推估，一為以新豐鄉人口推估結果分派至本計畫區，另一方式以本計畫區過去十五年(民國87-101年)人口資料為基礎，進行計畫區至計畫年期民國115年之人口預測。其推估結果，至民國115年人口數約介於18,191至29,950人之間。 2. 現行新豐(山崎地區)都市計畫區(含各細部計畫)劃設住宅區面積合計為66.7314公頃，以各分區容積率計算新豐(山崎地區)都市計畫可容納人口總量為16,777人。 3. 綜合上述推估結果，就供給面而言，現行計畫可供居住人口約為16,777人，就需求面而言，至民國115年人口數之平均值約介於18,191至29,950人之間，並考量全國人口成長趨勢，建議採保守估計，爰此建議調整計畫人口為24,000人。	併綜合意見第 二點，並請縣 政府補充變更 之理由。
3	2-3	計畫圖 比例尺	1/3000	1/1000	配合本次通盤檢討都市計畫圖重製作業，比例尺調整為1/1000。	照縣政府核議 意見通過。
4	2-7	土地使 用分區 管制要 點	含細部計畫土 地使用分區管 制要點	另訂細部計畫及土地使用分區管制要 點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫及土地使用分區管制要點，以為執行依據。	維持原計畫。 理由：本案屬 鄉街計畫，建議縣 政府將土地 使用分區 管制要 點納入主 要計畫，以 資規範。
5	2-8	機一用 地	機關用地【機 一】(0.1457)	商業區(0.0947) 廣場用地【廣三】(0.0244) 道路用地(0.0266)	1. 依101年2月9日本次通盤檢討機關協 調會會議結論：經新竹縣政府警察局 竹北分局代表列席說明，機一用地原	維持原計畫。 理由：本案涉

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				附帶條件： 1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。機關用地變更為商業區之負擔公共設施比例至少為35%，應無償捐贈本附帶條件變更案西側6M計畫道路及廣場用地。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	為山崎派出所使用，惟因原建物老舊且不敷使用，已於松林街新建辦公廳舍，故原機一用地已無使用需求。 2. 考量現況機一用地西側為既成巷道（鳳蓮街），故除劃設6M計畫道路供公眾通行外，並配合劃設廣場用地以預留未來設置跨越台一省道立體連通之通廊，其餘配合周邊土地使用分區檢討變更為商業區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理回饋。 3. 為避免因劃設道路截角而需拆除既有合法建物，故該6M計畫道路與新興路交叉口處南側不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，相關規範內容並載明於變更內容明細表及細部計畫指導原則，以利查核。	及火車站前之開放空間整體規劃利用，請縣政府納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理。
6	2-9	山崎國小	文小用地【文小一】(0.0006)	住宅區(0.0006)	1. 依101年2月9日本次通盤檢討機關協調會會議結論：(1)文昌段1032、1045地號，經新竹縣政府教育處及山崎國小代表說明該二筆土地現況為該校使用，故本次通盤檢討依地籍將文昌段1032、1045地號變更為文小用地。 (2)文昌段996-1地號(私有地)，經新竹縣政府教育處代表說明，非屬山崎國小用地範圍，且經套繪地形測量圖顯示，該筆土地現況為私人民宅使用，故該筆土地研判應屬樁位與地籍之誤差，故建議變更為住宅區且免予回饋，並提送都市計畫委員會審議。 2. 爰此，依前開會議結論予以辦理變更。	照縣政府核議意見通過。
			住宅區(0.0074)	文小用地【文小一】(0.0074)		

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	2-10	康樂路 與康泰 路交叉 口	農 業 區 (1.9350)	機關用地【機五】(1.9350)	1. 依101年2月9日本次通盤檢討機關協調會會議結論：(1)經查泰豐段203、204、205、206、213、214、215地號等七筆土地現行計畫為道路用地，現況亦開闢為道路使用，故仍維持現行計畫。另國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處代表說明，建議前開七筆道路用地依程序辦理撥用。(2)經查泰豐段194、202、207、208、209、211地號等六筆土地現行計畫為農業區，現況為松林營區使用，故本次通盤檢討予以變更為機關用地，以符實際，並提送都市計畫委員會審議。  2. 爰此，依前開會議結論予以辦理變更。	照縣政府核議 意見通過。
8	2-12	新興路 旁加油 站用地	加 油 站 用 地 (0.1475)	加油站專用區(0.1475)  附帶條件： 1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，加油站用地變更為加油站專用區之回饋比例不得低於25%，並得以代金抵充之。 前開代金規定如下：  (1)代金計算：基地面積×25%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。  (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。  2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	配合民營化政策，予以調整分區名稱，並得供商業使用。	照縣政府核議 意見通過。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
9	2-13	計畫區 北側忠 信街	乙種工業區 (0.0699)	道路用地(0.0699)	1. 考量忠信街現況部分路段較狹窄，且為忠信高中大門出入必經道路，故參酌道路兩側現況拓寬部分路段道路寬度，並予以擴大都市計畫範圍北界，將忠信街納入都市計畫範圍。 2. 忠信街連接至忠孝國中處，現況已開闢為10M道路，故配合現況予以變更為道路用地。另前開道路劃設後，其道路西側產生畸零文中用地，故一併予以變更為廣場用地，以茲妥適。	照縣政府核議 意見通過。
			農業區 (0.4200)	道路用地(0.4200)		
			文中用地 (0.0556)	廣場用地【廣一】(0.0197) 道路用地(0.0359)		
			非都市土地 (0.8349)	農業區(0.0107) 道路用地(0.8242)		
			非都市土地 (0.3817) 農業區 (0.0135)	住宅區(再發展區)(0.3952)	左列變更範圍，其多屬非都市土地之甲種建築用地、乙種建築用地及農業區建地目，故為確保土地所有權人之權益，爰將左列變更範圍農業區內屬建地目土地、擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地及零星非屬建地目土地之範圍變更為住宅區(再發展區)，並增列「住宅區(再發展區)開發管理要點」(詳附件二)。	照縣政府核議 意見通過。
10	2-14-3	機四用地及其 周邊	住宅區 (0.0136) 機關用地【機四】(0.0287) 鐵路用地 (0.0036)	廣場兼停車場用地【廣(停)一】 (0.0283) 道路用地(0.0176)	1. 依 101 年 2 月 9 日本次通盤檢討機關協調會附帶決議：經查新豐(山崎地區)都市計畫區鐵路用地範圍內仍有私有地或閒置公有地，故為釐清本計畫區鐵路用地實際用地需求範圍，請規劃單位協助整理現行計畫鐵路用地範圍內之土地清冊後，交由本所業務單位發文函請台鐵局確認有無用地需求，若前開無用地需求部分係屬公有地者，請一併確認其是否採徵收方式取得(並註明原徵收時間及期限)，以及確認原土地所有權人得否依都市計畫法第 83 條照原徵收價格收回其土地之權利。 2. 本所已於 101 年 2 月 23 日新鄉建字第 1013000492 號函請交通部台灣鐵路管理局查照賜復。	照縣政府核議 意見通過。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					3. 依交通部臺灣鐵路管理局鐵企地字第 1010008833 號函，及土地區位適宜性，將交通部臺灣鐵路管理局函覆無鐵路用地需求之土地，並考量地下道使用現況及機關用地面積狹小無法利用，故予以變更妥適之土地使用分區及公共設施用地。	
11	2-16	機二用地	機關用地【機二】(9.9836)	商業區(2.0499) 產業服務專用區(3.4373) 公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)一】(2.0678) 綠地用地【綠六】(0.0139) 廣場用地【廣二】(0.0425) 停車場用地【停四、停五】(0.9047) 道路用地(1.4675) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，且依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，機關用地變更為商業區之公共設施比例不得低於35%，機關用地變更為產業服務專用區之公共設施比例不得低於25%。其整體開發範圍詳圖9-3所示。 2. 除依市地重劃相關規定辦理外，本變更案，應無償自願捐贈本變更案總面積5%之商業區代用地(面積0.4992公頃)予本府，後續標售收益依『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法』繳入『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶』。 3. 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部	1. 機二用地原為光星營區，目前已閒置且未來不再作為軍事用途，故原機二用地已無使用需求，國防部軍備局原則同意配合鄉公所予以變更。 2. 配合十大重點服務業、四大智慧型產業、六大新興產業及「文化创意產業發展法」、「運動產業發展條例」，規劃非供製造業生產使用之產業服務專用區，並結合商業活動機能及配置適當之公共設施用地，引入磚窯藝術或文物館，融入公園兼兒童遊樂場一併做整體規劃設計，形塑地方特色。 3. 故本次通盤檢討予以檢討變更為產業服務專用區、商業區及公共設施用地，並以整體開發方式辦理。	考量當地產業發展、市場供需及市地重劃負擔公平性，修正變更內容通過（如附圖一），並請縣政府補充地政主管機關可行性評估之同意文件。

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				<p>計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>4. 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>		
12-1	2-17-1	坪頂段 430、431	農 業 區 (0.3205)	<p>文教區(供私立明新科技大學使用)(0.3205)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。農業區變更為文教區(供私立明新科技大學使用)之負擔公共設施比例至少為30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下：</p> <p>(1)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。</p> <p>(2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</p> <p>2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。</p>	坪頂段430、431地號現況為明新科技大學學生宿舍，故建議配合現況變更農業區為文教區(供私立明新科技大學使用)。	照縣政府核議意見通過。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
12-22-17	17-2	明新街 與康樂 路口	農 業 區 (0.0098)	道路用地(0.0098)	為減少開闢明新街計畫道路而拆遷學校建物，將計畫道路北移。	照縣政府核議 意見通過。
			道 路 用 地 (0.0092)	文教區(供私立明新科技大學使用)(0.0092)  附帶條件：  1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。道路用地變更為文教區(供私立明新科技大學使用)之負擔公共設施比例至少為25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下：  (1)代金計算：基地面積×25%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。  (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。  2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。		除配合私立明新科技大學之整體性，將道路用地修正變更為非都市土地外，其餘照縣政府核議意見通過。



縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			綠地用地(0.0500)	廣場用地【廣四】(0.0451) 道路用地(0.0049)	考量明新街與康樂路通往新興路(台一省道)之交通系統、保持原水路之暢通以及減少開闢明新街計畫道路而拆遷明新科技大學建物，爰維持康樂路15米道路寬度之現行計畫，並擴大都市計畫範圍劃設3米廣場用地供人行使用，以及保持原水路之暢通。	
			非都市土地(0.0099)	廣場用地【廣四】(0.0090) 道路用地(0.0009)		
12-3	-	明星街周邊農業區	農業區(1.3434)	住宅區(再發展區)(1.3299) 廣場用地【廣五】(0.0135)	依內政部都市計畫委員會第803次會議決議辦理，考量以多元化整體開發方式，故依據本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」以及配合現況與變更後之使用實際狀況，變更部份農業區為住宅區(再發展區)及公共設施用地。	照縣政府核議意見通過。
13	2-18	公五	公園用地【公五】(0.0155) 人行步道用地(0.0143)	道路用地(0.0298)	1. 考量公五南側僅4公尺人行步道，故建議配合周邊道路系統予以調整為8公尺計畫道路，以利循序漸進建構完整交通系統。 2. 為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，故前開8M計畫道路西側不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，相關規範內容並載明於變更內容明細表及細部計畫指導原則，以利查核。	照縣政府核議意見通過。
14	-	計畫區西南側農業區坪頂段139-1(部分)、139-2	農業區(8.1576)	住宅區(4.8946) 住宅區(代用地)(0.2788) 機關用地【機六】(代用地)(0.1291) 公園用地【公七】(0.5170) 公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)二】(0.2165)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。 2. 基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 3. 可增加公共設施之供給，提升環境品質。 4. 依內政部都市計畫委員會第803次會	已個案變更審查中，建議刪除。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步 建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		地號等 78筆土 地		綠地用地【綠七】(0.0573) 廣場兼停車場用地【廣(停)二、廣(停)三、廣(停)四、廣(停)五】(0.3880) 廣場用地【廣六、廣七、廣八、廣九】(0.0531) 道路用地(1.6232)	決議辦理，考量以多元化整體開發方式併入新豐（山崎地區）都市計畫通盤檢討辦理。 5. 配合「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地）案」逾期人陳1、2、3、4等陳情意見，將坪頂段403、407、407-1、407-2地號等4筆土地納入本變更範圍。	

附表二、土地使用分區管制要點對照表

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 <u>22</u> 條、第 <u>32</u> 條及該法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條之規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
第二點：本計畫劃設下列土地使用分區： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區。 甲種工業區：工甲一。 乙種工業區：工乙一、工乙二。 四、農業區。	第二點：本計畫劃設下列土地使用分區： 一、住宅區。 <u>二、住宅區(再發展區)</u> 三、商業區。 四、工業區。 甲種工業區：工甲一。 乙種工業區：工乙一、工乙二。 <u>五、電信專用區。</u> <u>六、加油站專用區。</u> <u>七、產業服務專用區。</u> <u>八、文教區(供私立明新科技大學使用)。</u> 九、農業區。	照縣政府核議意見通過。
第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。 <u>住宅區(再發展區)依『住宅區(再發展區)開發要點』辦理。</u> <u>住宅區(再發展區)開發要點如下：</u> <u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫農業區內建地目或擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地，且建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。</u> <u>本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地或非屬建地目，並於地籍圖著</u>	照縣政府核議意見通過。

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<p><u>色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</u></p> <p><u>(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍</u></p> <p><u>1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。</u></p> <p><u>2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</u></p> <p><u>3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%</u></p> <p><u>4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。</u></p> <p><u>5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</u></p> <p><u>(二)原非屬建地目之範圍</u></p> <p><u>1. 應會同相關單位辦理會勘，</u></p>	

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<p><u>先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。</u></p> <p>2. <u>前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍土地，辦理申請開發。</u></p> <p>3. <u>代金之繳納，依照下列原則辦理：</u></p> <p>(1) <u>代金計算：基地面積x50%x繳交當期土地公告現值x1.4。</u></p> <p>(2) <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u></p>	
第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	照縣政府核議意見通過。
第五點：工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	第五點：工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	照縣政府核議意見通過。
--	<p><u>第六點：電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第30-1條第1至4款規定辦理。其土地及建物得為下列使用：</u></p> <p>(一) <u>經營電信事業所需設施：</u></p> <p><u>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</u></p> <p>(二) <u>電信必要附屬設施：</u></p> <p>1. <u>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p>2. <u>教學、訓練、實習房舍(場所</u></p>	照縣政府核議意見通過。

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<p><u>)及學員宿舍。</u></p> <p><u>3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</u></p> <p><u>4.其他經市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>(三)與電信運用發展有關設施：</u></p> <p><u>1.網路加值服務業。</u></p> <p><u>2.有線無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>3.資料處理服務業。</u></p> <p><u>(四)與電信業務經營有關設施：</u></p> <p><u>1.電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>2.電信器材零售業。</u></p> <p><u>3.通信工程業。</u></p> <p><u>4.金融業派駐機構。</u></p>	
--	<p><u>第七點：加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。並得依規定作商業使用。</u></p>	照縣政府核議意見通過。
--	<p><u>第八點：產業服務專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。其容許使用項目如下：</u></p> <p><u>一、符合十大重點服務業之內容與設施。</u></p> <p><u>二、符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。</u></p> <p><u>三、符合文化創意產業發展法之內容與設施。</u></p> <p><u>四、符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。</u></p> <p><u>五、符合運動產業發展條例之內容與設施。</u></p> <p><u>六、符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。</u></p> <p><u>七、其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。</u></p> <p><u>其中容許使用項目一~五</u></p>	照縣政府核議意見通過。

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<u>項總樓地板面積，不得小於產業服務專用區總樓地板面積之50%。</u>	
--	<u>第九點：文教區(供私立明新科技大學使用)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
第六點：市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	<u>第十點：市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</u>	照縣政府核議意見通過。
第七點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高(中)職不得大於200%。	<u>第十一點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高(中)職不得大於200%。</u>	照縣政府核議意見通過。
第八點：機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。	<u>第十二點：機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
<p>第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</p> <p>(一)基地有一面臨接寬度在8公尺以上道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1,500平方公尺以上者。</p> <p>依前項規定所增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p><math>\Delta FA = S * I</math></p> <p>A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：</p>	<p><u>第十三點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</u></p> <p><u>(一)留設公共開放空間</u></p> <p>1. 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</p> <p>3. 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</p> <p><u>(二)基地設置公益性設施</u></p> <p><u>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</u></p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的</p>	照縣政府核議意見通過。

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見								
<p><math>I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>2. 住宅區：</p> <p><math>I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0</math></p>	<p><u>事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>(三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。</u></p> <p><u>1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr></thead><tbody><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></tbody></table> <p><u>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。</u></p> <p><u>(4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</u></p> <p><u>2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u></p> <p><u>3. 依本要點申請綠建築容積獎</u></p>	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	
綠建築分級評估等級	獎勵係數									
銀級	基準容積× 6%									
黃金級	基準容積× 8%									
鑽石級	基準容積× 10%									



現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<p><u>勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。</u></p> <p><u>—</u></p> <p><u>上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。</u></p>	
第十點：建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。	第十四點： <u>建築基地所留設之法地空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	照縣政府核議意見通過。
	<p>第十五點：<u>農業區變更為可建築用地，其應設置設置隔離綠帶或退縮建築規定：</u></p> <p><u>(一)住宅區(再發展區)編號1</u></p> <p><u>1.該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前17-8M計畫道路(忠信街)留設之面積，應達法定空地面積50%以上。</u></p> <p><u>—</u></p> <p><u>2.建築基地如緊鄰農業區者，其未來新建時，應符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點第(二)項規定，其隔離綠帶或設施之設置最小寬度，至少應為1.5公尺。其中隔離設施之認定，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。</u></p> <p><u>3.如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。</u></p> <p><u>(二)住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1</u></p> <p><u>1.該建築基地於未來新建時，</u></p>	照縣政府核議意見通過。

現行條文	本次通檢後條文	專案小組 初步建議 意見
	<p><u>其法定空地沿面前計畫道路留設之面積，應達法定空地面積50%以上。</u></p> <p>2. <u>建築基地如緊鄰臨接公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地之建築物者，其未來新建時，應符合自該公共設施用地境界線至少退縮2公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</u></p> <p>3. <u>如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。</u></p>	
	<p><u>第十六點：計畫道路截角處因現況已存在既有建物，不宜劃設道路截角，故為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，部分本次通盤檢討劃設之計畫道路不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，有關計畫道路未劃設截角部分，以虛線方式劃設截角，以利查核。</u></p>	照縣政府核議意見通過。
	<p><u>第十七點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段219、696、696-1地號應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。</u></p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第十一點：本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p><u>第十八點：本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫區之管制，從其規定辦理。</u></p>	照縣政府核議意見通過。

附表三、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人姓名 及陳情位置	陳情內容及建議事項	新竹縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕人 1 案	哲良企業有限 公司  坪頂段 155-5、155-6 地號  (103.5.9)	<p>為向 內政部營建署申訴有關新竹縣政府無端更改地目遲未處理一事，詳如說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>緣哲良企業有限公司(以稱本公司)之廠房位於台灣精密園區內業已逾十年。於 101 年時，本公司旁之「城市綠洲」公司因擴建準備申請建照時，發現本公司同排公司廠房之基地皆有部份土地被劃成農業用地，於後本公司及相鄰之公司，包括城市綠洲公司及普強公司等，共同參加新豐鄉之都更計畫說明會議，會議當下即向城市發展局陳情，並於民國 102 年 2 月許接獲新竹縣政府回函(參附件)，表明已知悉本公司陳情，並著手處理。</li> <li>惟本公司遲未獲新竹縣政府進一步之回覆，問題亦未解決；後於民國 102 年 6 月間，本公司又接獲新竹縣政府來函(參附件)擬定 6 月 6 日召開專案小組會議，席間我方陳情內容列為該會議研討項目之一，並說明已將該陳情送往內政部。</li> <li>然而遲至民國 103 年 5 月，縣政府推諉內政部仍在「通盤檢討」，依據縣政府城鄉發展局經辦者談話內容，內政部於三月已召開第一次專案小組會議，並已預計召開第二次專案小組會議，惟究竟開幾次專案小組會議無法確定，且專案小</li> </ol>	新增工甲(一)範圍疑義變更案。	照縣政府研析意見，併綜合意見第十九點。

編號	陳情人姓名 及陳情位置	陳情內容及建議事項	新竹縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>組會議審核完畢之後，還要送到大會審核，實緩不濟急。</p> <p>4. 本公司於湖口承租的廠房將於104年6月租約到期，是自民國101年本公司即著手計畫擴建新竹縣新豐鄉之廠房，卻因地目無故遭到更改，遲遲無法動作。本公司恐因此被迫增加支付廠房租金，困擾不已；屆時本公司將不得不尋求國家賠償途徑以彌補這方面之損失，實為為難。</p> <p>5. 綜合以上所述，本公司於兩年前即一再陳情，尋求政府機關之協助，卻至今毫無回音，本公司請求內政部營建署體諒本公司立場，儘速給予回音，實感德便。</p> <p>6. 本公司土地地籍圖與建築物竣工後使用執照如附件，請查收。</p>		

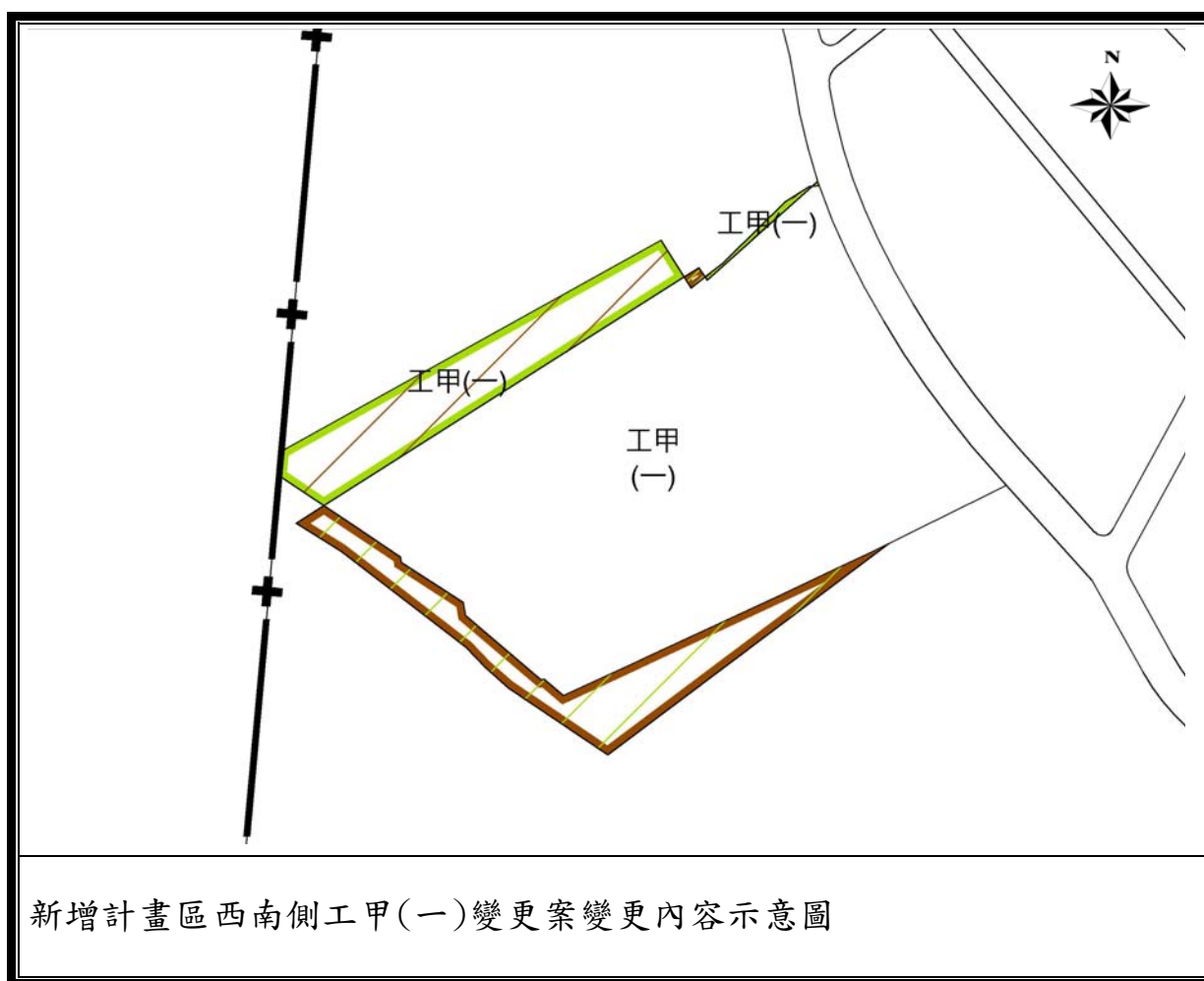
附圖一

位置	變更內容	
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
機二用地	機關用地 【機二】(9.9836)	商業區(2.3611) 產業服務專用區(3.4373) 公園兼兒童遊樂場用地(1.7678) 綠地用地(0.0139) 廣場用地(0.1312) 停車場用地(0.8047) 道路用地(1.4676)



附圖二

位置	變更內容		變更理由	備註	原製義件編號	疑義類別
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
計畫區西南側工甲(一)	農業區 (0.4888)	甲種工業區 (0.4888)	本工業區於民國66年辦理個案變更擴大工業區範圍，76年與81年公告實施之第一次與第二次通盤檢討套繪之範圍有誤，造成新豐鄉公所核發分區證明之困擾，故依66年個案變更範圍修正。	變更後全部甲工(一)範圍涉及地段地號包括坪頂段137、139-1、140、141、141-1、141-2、144、145、146、147、148、148-1、149、150、151、152、153、154、155、155-1、155-2、155-3、155-4、155-5、155-6、155-7、155-8、155-9、155-10、155-11、155-12、157、158、158-1、158-2、158-3、158-4、159、159-1、159-2、160(部分)、160-1、160-2等43筆土地。	—	G類
	甲種工業區 (0.4417)	農業區 (0.4417)				



第 3 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）」案。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 98 年 12 月 18 日第 168 次會議及 101 年 11 月 26 日第 184 次會議審議通過，並准雲林縣政府 102 年 6 月 7 日府城都字第 1027703274 與 102 年 8 月 27 日府城都字第 1027705946 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

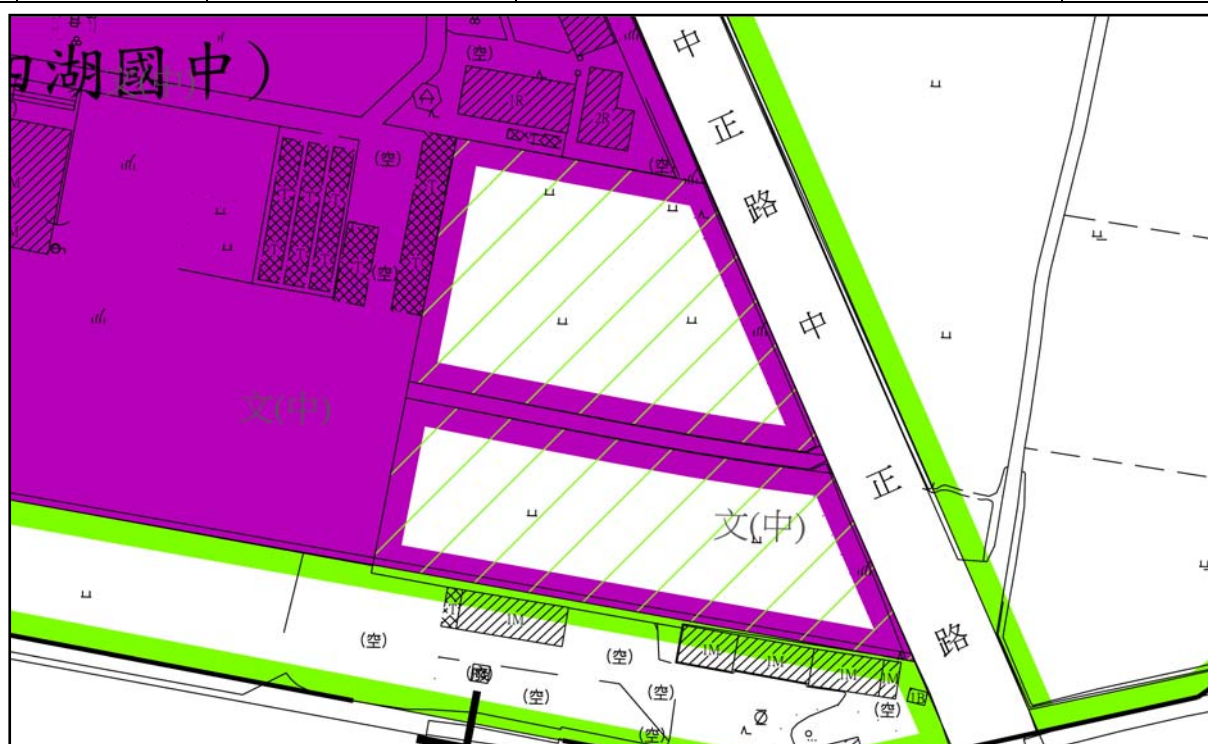
六、本案經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、張委員馨文、蘇委員瑛敏、楊委員龍士、王前委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 102 年 12 月 17 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經雲林縣政府以 103 年 9 月 11 日府城都二字第 1037705824 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見綜理表部分，如附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及雲林縣政府於 103 年 9 月 11 日府城都二字第 1037705824 號函送之修正計畫內容通過，並退

請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	縣府研析意見	本會決議
逕人 1	四湖國中 中正路西側、四湖國中東南側部份土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>目前可使用校地面積已足夠使用，再者，本校隨學生人數的減少，管理維護經費及教職員人數也逐年減少。</li> <li>考量經費及管理人力不足，為避免偏僻校園死角管理上的困難，造成校園安全的危害，本案四湖鄉國中段 461 及 466 地號部分學校用地，本校已無使用需要。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>案內國中段 461 及 466 地號土地係於辦理全國運動會時徵收為學校用地，惟原地主陳情本府於 92 年 11 月 28 日協調會議中同意：「在不違背法令及不影響校園長期發展情況下，原則同意撤銷部分面積歸還地主」。</li> <li>依學校提送需求檢討報告中確認已無用地需求，案經本府教育處及學校同意歸還原地主，惟考量學校實際使用範圍，遂依現況學校圍牆東側其餘土地變更為農業區，還原地主，並依都市計畫法定程序辦理用地變更，再報請撤銷徵收。</li> <li>另四湖國中除校門口外並無其它通道可供緊急出口及貨物運送，為配合現況及使用需求，故將國中段 461 及 466 地號土地中間臨接通道開闢為 4 米通道維持學校用地使用，以利緊急出入、貨物運送及師生臨時通行使用。</li> </ol>	照縣政府研析意見(如附圖)通過。





## 【附錄】本會專案小組 102 年 12 月 17 日初步建議意見：

四湖鄉位於雲林縣最西端，東南面鄰接北港鎮與元長鄉，南境與水林鄉及口湖鄉相鄰，北以舊虎尾溪為界與東勢鄉及台西鄉相鄰，西臨臺灣海峽，計畫區則位於四湖鄉中心位置偏東；四湖都市計畫於民國 64 年 12 月 30 日公告實施，嗣後分別於民國 71 年、77 年及 86 年發布實施三次通盤檢討，計畫面積計 253 公頃，計畫年期為民國 95 年，計畫人口 15,000 人，本案已屆滿計畫年期，為符合目前發展現況與民眾生活之實際需求，故辦理第四次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

### 一、上位計畫及相關計畫指導原則：

請雲林縣政府配合已公告實施之全國區域計畫，補充說明本計畫區上位計畫發展定位及構想，以為本計畫區空間結構界定與土地利用合理規劃之指導。

### 二、都市願景及發展策略構想：

請縣政府依據上位及相關計畫並結合本地區之特殊自然環境與產業型態，補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，並就本計畫區過去發展經驗及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成上開發展目標。

### 三、計畫區之基本調查分析：

請雲林縣政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依

據。

#### 四、計畫人口：

本次檢討雖未調整計畫人口，惟仍請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項供需面進行分析探討，以為研訂目標年之計畫人口依據。

#### 五、土地使用計畫：

請縣政府依四湖鄉之發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容，供審議參考。

#### 六、公共設施用地：

(一) 本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 15,000 人核算，停車場用地尚不足 1.52 公頃，又公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積僅佔全部計畫面積約 3.73%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，建請縣政府妥為研擬公共設施不足之具體可行補充處理方案，供審議參考，並納入計畫書敘明。

(二) 國中小用地部分，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

(三) 另本計畫區劃設之兒童遊樂場用地(0.83 公頃)目前全部未開闢，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略，以確保都市生活環境品質。

#### 七、交通運輸部分：

本計畫整體發展構想係打造永續生態城市，並以綠色運輸為導向，形塑生態網絡，請縣政府研提相關人本交通路網或規劃自行車路線之可行性。

#### 八、都市防災計畫：

考量本地區因地層下陷嚴重，屬易淹水地區，請縣政府針對四湖鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

#### 九、生態都市發展策略：

為將大自然循環平衡機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生與污染大於容受之課題，故請配合四湖鄉當地自然及景觀資源、公共設施用地及其他開放空間之綠色網路、人文景觀、大眾運輸發展模式及資源再利用等發展策略或計畫，落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

#### 十、環保設施計畫：

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

#### 十一、社會福利設施：

本地區老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，

以建構完整之照顧服務體系。

十二、其他及應補充事項：

- (一) 請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有內容、核定(准)文號、發布日期與文號，納入計畫書中敘明。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 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者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (四) 雲林縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十三、變更內容明細表:如附表一。

十四、土地使用分區管制要點:如附表二。

附表一、變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年期	民國95年	民國110年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)，並配合都市計畫定期通盤檢討實施規定，調整計畫年期。		配合全國區域計畫，調整計畫年期為民國115年，並修正變更理由。
二	二	中山西路、計畫區西界交會處，關聖段1427-5及1429-37兩筆地號(法華寺)	農業區0.03公頃	宗教專用區0.03公頃	1. 現況已為宗教使用。 2. 本案係屬宗教團體，為符合現況使用，同意變更為宗教專用區。並依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理回饋。 3. 土地所有權人同意繳納回饋金(同意書詳附件1。)	附帶條件： 1. 考量四湖鄉地處偏僻，同意依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第二條規定酌予降低回饋比例由30%調整為25%。 2. 請依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」提供變更範圍之25%土地作為公共設施用地，並得以折算代金方式抵充。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以當期土地公告現值折算代金方式抵充。 3. 本案於都市計畫核定前，由申請人與地方政府完成簽定協議書，並納入計畫書，逾期維持原計畫。	照縣政府核議意見通過，惟應於核定前簽定協議書並納入計畫書中，否則維持原計畫。
三	三	中山西路、中湖街交會路口西南側	加油站用地0.13公頃	加油站專用區0.13公頃	為考量加油站民營化之政策，將加油站用地變更為加油站專用區，以符	附帶條件： 1. 變更後加油站專用區，其使用依「加油站設置管理規則」為準，	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府查明該加油站有無依「加油站設

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					合實際需要。	以供汽油、柴油、煤油及小包裝石油產品供售為主，無須辦理回饋。 2. 變更後加油站專用區，如申請作上開營業項目以外營業使用，應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理，回饋比例為本專用區全部土地30%。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以當期土地公告現值折算代金方式抵充。	置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用，若有則應於核定前提出適當捐贈或其他附帶事項，並簽訂協議書納入計畫書後報核定，否則不得作商業使用。
四	四	中正路西側、環湖東路南側農業區內	私立學校（私立文生中學） 3.06公頃	文教區 3.06公頃	為考量土地使用管制規定，將私立學校用地變更為文教區，以符合實際需要。		照縣政府核議意見通過。
五	五	中山東路南側、四湖國小東北側之機關（七）用地	機關用地 0.09公頃 學校用地 0.05公頃	學校用地 0.09公頃 機關用地 0.05公頃	現況老人會館坐落方向與計畫不符，故本次檢討予以修正為現況使用中之坐落方向。將機關用地變更為學校用地。	補附老人會館建造執照相關資料（詳附件2）。	照縣政府核議意見通過，並請補充土地產權相關資料後納入變更理由。
六	七	都市防災計畫	未訂定	增訂	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為85年度重點項目，執行計畫中之第10項有關都市規劃時須納入防災考量。		併綜合意見第八點。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
七	八	土地使用 分區管制 要點	--	修訂 詳土地使 用分區管 制要點修 訂綜理 表。	將退縮建築規定及停車場空間規劃標準納入。增訂宗教專用區土地使用分區管制要點。		併土地使用分區管制要點(如附表二)。

**附表二、變更四湖都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制  
要點修訂綜理表**

原條文	修訂條文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	一、依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定本計畫區 <u>土地使用分區管制要點</u> 。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區內建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於200%。	二、住宅區內建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於200%。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區內建築之建蔽率不得大於80%，容積不得大於320%。	三、商業區內建築之建蔽率不得大於80%，容積不得大於320%。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區內建築之建蔽率不得大於70%，容積不得大於210%。	四、乙種工業區內建築之建蔽率不得大於70%，容積不得大於210%。	照縣政府核議意見通過。
五、保存區建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於160%。	五、保存區建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於160%。	照縣政府核議意見通過。
	六、宗教專用區建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於160%。	參採縣政府列席代表意見，配合寺廟現況使用，將宗教專用區建築之建蔽率修正為不得大於50%，容積率不得大於180%。
六、農會專用區建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	七、農會專用區建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	照縣政府核議意見通過。
七、加油站專用區建築之建蔽率不得大於40%，容積	八、1. 加油站專用區建築之建蔽率不得大於40%，容積不得大於80%，但上	照縣政府核議意見通過，並配合變

原條文	修訂條文	本會專案小組 初步建議意見
不得大於80%，但上層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。	<p>層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。</p> <p><u>2. 加油站專用區係依實際使用劃設，其使用依加油站設置管理規則為準，以汽油、柴油、煤油及小包裝石油產品之供售為主，無須辦理回饋。</u></p> <p><u>3. 如申請設置附屬設施兼營便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等其他營利事項時，應回饋變更範圍全部土地面積之30%為公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以請領建築執照當期之土地公告現值折算代金方式抵充。</u></p> <p><u>4. 其代金繳納時機為建築物建造完成後之使用或變更使用執照審查通過、於核發使用執照前。</u></p>	更內容明細表第三案調整。
八、機關用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	<u>九、機關用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
九、自來水事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	<u>十、自來水事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
十、郵政事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	<u>十一、郵政事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
十一、電信事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	<u>十二、電信事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
十二、電力事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。	<u>十三、電力事業用地建築之建蔽率不得大於50%，容積不得大於250%。</u>	照縣政府核議意見通過。
十三、零售市場建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	<u>十四、零售市場建築之建蔽率不得大於60%，容積不得大於240%。</u>	照縣政府核議意見通過。
	<u>十五、文教區之建蔽率不得大於50%，容積不得大於150%。</u>	照縣政府核議意見通過。
十四、學校、私立學校、國中及國小用地之建蔽率不得大於50%，容積不得大於150%。	<u>十六、國中及國小用地之建蔽率不得大於50%，容積不得大於150%。</u>	照縣政府核議意見通過。



原條文	修訂條文	本會專案小組 初步建議意見
十五、加油站建蔽率不得大於40%，容積不得大於80%，但上層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。	刪除	照縣政府核議意見通過。
十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<u>十七</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	將條文修正為：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
十七、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第18點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1,500平方公尺以上者。 （二）建築物提供部分樓地板面積提供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基	刪除	參照「都市計畫法台灣省施行細則」第34-3條，將條文修正為：十八、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率20%為限。 （一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在

原條文	修訂條文	本會專案小組 初步建議意見
<p>地容積30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		<p>100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>
<p>十八、依第17點規定所得增加樓地板面積（△FA）按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%：</p> <p>FA=S*I</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定計算：</p> <p>1. 商業區</p> <p>I=2.98√S/A-1.0</p> <p>2. 住宅區機關用地</p> <p>I=2.04√S/A-1.0</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部頒定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	<p>十八、<u>為改善舊市區生活環境，促進舊市區之再發展及整體開發，並為加速公共設施之開闢，住宅區或商業區內建築基地，經縣政府審查符合下列第一、二款者，得依第三款計算方式予以獎勵增加興建樓地板面積：</u></p> <p><u>（一）申請獎勵地區屬下列地區之一：</u></p> <p>1. <u>建築物密集老舊、排水不良或道路彎曲狹小，有礙公共交通或公共安全之地區。</u></p> <p>2. <u>人口密度高、公共設施不敷實際需求或難以劃設，居住環境惡劣之地區。</u></p> <p>3. <u>已發展使用但可整體開發，改善環境品質地區。</u></p> <p><u>（二）申請獎勵之基本條件符合下列各項之一者：</u></p> <p>1. <u>申請基地面積超過0.5公頃。</u></p> <p>2. <u>為一完整基地，並無償提供公共設施用地之比例至少為20%。</u></p> <p>3. <u>住宅面基地面臨計畫道路道路，應退縮4公尺以上建築，容積率不得大於220%。</u></p> <p>4. <u>商業面基地面臨計畫道路道路，應退縮6公尺以上建築，</u></p>	<p>併第十八條條文。</p>

原條文	修訂條文	本會專案小組 初步建議意見						
	<p><u>容積率不得大於300%</u></p> <p><u>(三) 建築基地之容積依下列公式計算：</u></p> <p><u><math>V=V0\times (1+V1+V2) / (1-V1)</math></u></p> <p><u>V：扣除無償提供公共設施用地後可建築之容積率</u></p> <p><u>V0：基準容積（住宅區定為180%，商業區定為240%）</u></p> <p><u>V1：提供公共設施之比例（原則不得少於申請面積之20%，且優先充作兒童遊樂場使用，對於原附帶條件有提供公共設施義務地區，須自所提供公共設施比率減10%後，再納入獎勵公式內運算。）</u></p> <p><u>V2：促進都市再發展之獎勵係數（訂為0.2）</u></p> <p><u>(四) 以適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵辦法。</u></p>							
十九、依第17點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2,000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第18點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。	<p>十九、<u>有關退縮建築規定如下：</u></p> <p><u>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</u></p> <table><tr><th><u>分區及用地別</u></th><th><u>退縮規定</u></th></tr><tr><td><u>住宅區商業區</u></td><td><u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u></td></tr><tr><td><u>工業區</u></td><td><u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td></tr></table>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮規定</u>	<u>住宅區商業區</u>	<u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>	<u>工業區</u>	<u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	照縣政府核議意見通過。
<u>分區及用地別</u>	<u>退縮規定</u>							
<u>住宅區商業區</u>	<u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>							
<u>工業區</u>	<u>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>							

原條文	修訂條文		本會專案小組 初步建議意見										
	<div>其他 土地 使用 分區 及公 共設 施用 地</div>	<div>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</div> <div>(二) 前項以外地區之退縮建築依建築技術規則相關規定辦理。</div>											
	<div>二十、有關停車空間規定如下： (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發之住宅區、商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。</div> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td></tr></table> <div>(二) 前項以外地區之退縮建築依建築技術規則相關規定辦理。</div>		總樓地板面積	停車設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	--	照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準												
1~250平方公尺	設置一部												
251~400平方公尺	設置二部												
401~550平方公尺	設置三部												
以下類推	--												
二十、本要點未規定者，適用其他法令之規定。	二十一、本要點未規定者，適用其他法令之規定。		照縣政府核議意見通過。										

第 4 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 100 年 11 月 10 日第 179 次會議、100 年 12 月 27 日第 180 次會議、101 年 9 月 4 日第 183 次會議、101 年 12 月 26 日第 185 次會議及 102 年 4 月 24 日第 186 次會議審議通過，並准雲林縣政府 102 年 8 月 27 日府城都字第 1020114607 號函與 102 年 12 月 12 日府城都字第 1027708476 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會郭委員瓊瑩（召集人）、賴委員美蓉、張委員馨文、蔡前委員仁惠及王前委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 103 年 2 月 20 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經雲林縣政府以 103 年 9 月 11 日府城都二字第 1037705821 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及雲

林縣政府於103年9月11日府城都二字第1037705821號函送之修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會專案小組 103 年 2 月 20 日初步建議意見：**

口湖鄉位於雲林縣濱海地區最南端，北接四湖鄉、東鄰水林鄉、南隔北港溪與嘉義縣東石鄉相望，計畫區則位於口湖鄉南北中心偏北之位置；口湖都市計畫於民國 70 年 6 月 15 日公告實施，嗣後分別於民國 78 年發布實施第一次通盤檢討，現行都市計畫係民國 92 年 6 月 18 日發布實施之第二次通盤檢討，面積計 101.96 公頃，其計畫實施迄今已逾 10 年，計畫人口 5,000 人，為反映目前發展現況與民眾生活之實際需求，故辦理第三次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

**一、上位計畫及相關計畫指導原則：**

請雲林縣政府配合已公告實施之全國區域計畫，補充說明本計畫區上位計畫發展定位及構想，以為本計畫區空間結構界定與土地利用合理規劃之指導。

**二、都市願景及發展策略構想：**

請縣政府依據上位及相關計畫並結合本地區之特殊自然環境與農業產業型態，補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，並就本計畫區過去發展經驗及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成上開發展目標。

**三、計畫區之基本調查分析：**

（一）請雲林縣政府補充說明計畫區之自然紋理及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布建築密度分布、產業結

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

(二)考量雲林縣係以農業發展為主之縣市，請補充說明口湖地區休耕農地情況與調查數字分析，以為未來產業定位與願景之參考。

#### 四、計畫人口：

本次檢討雖未調整計畫人口，惟仍請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面進行分析探討，以為研訂目標年之計畫人口依據。

#### 五、土地使用計畫：

請縣政府依口湖鄉之發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容，供審議參考。

#### 六、公共設施用地：

(一) 本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 5,000 人核算，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積僅佔全部計畫面積約 3.31%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，應請準確再評估計畫人口之正確性，並配合刻正進行之公共設施保留地通盤檢討，建請縣政府妥為研擬公共設施不足之具體可行補充處理方案，供審議參考，並納入計畫書敘明。

(二) 本計畫區公共設施用地整體開闢率約 67.32%，仍有多

處未取得與開闢，且劃設之兒童遊樂場用地(0.4 公頃)目前全部未開闢，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略，以確保都市生活環境品質。

#### 七、交通運輸部分：

- (一) 本計畫整體發展構想係打造永續觀光休憩城市，形塑生態網絡，請縣政府研提相關綠色人本交通路網或規劃自行車路線(含示意圖)之可行性，納入計畫書中敘明。另南側中正路未來若納入自行車路線之規劃，應比照北側道路留設 4 米綠帶，以完整綠色交通路網。
- (二) 本計畫區多處 12 公尺以下計畫道路尚未開闢(面積合計 2.67 公頃)，請縣政府補充說明是否影響口湖地區交通系統與防災計畫之執行，並分析未來之實際使用情形與需求，予以新增或廢除，以資完備。

#### 八、都市防災計畫：

考量本地區因地層下陷嚴重，屬易淹水地區，請縣政府針對口湖鄉之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

#### 九、生態都市發展策略：

為將大自然循環平衡機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生、污染大於容受等嚴重課題，故請配合口湖鄉當地自然生態及景觀資源、公共設施用地及其他開放空間之綠色網路、人文景觀、大眾運輸發展模式及資源再利用等發展策略或計畫，落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之



指導原則。

#### 十、環保設施計畫：

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

#### 十一、社會福利設施：

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

#### 十二、其他及應補充事項：

（一）如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

（二）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 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者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（三）雲林縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

#### 十三、變更內容明細表:如附表一。

#### 十四、土地使用分區管制要點:如附表二。

附表一、變更口湖都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)規劃計畫年期，調整本計畫年期。		配合全國區域計畫，調整計畫年期為民國 115 年並修正變更理由。
2	2、逾一	機二用地北側	機關用地 (0.08 公頃)	住宅區 (0.08 公頃)	<p>1. 本案變更範圍東側新湖段 1044 地號土地係本案陳情人(土地所有權人)於民國 80 年向口湖鄉公所標購之土地，當時鄉公所土地出售文件載明土地使用分區為住宅區(詳附錄三)。迄近年土地所有權人有建築房屋需求，方覺察變更範圍土地並無法申請建築使用。經查本案變更範圍自民國 70 年擬定口湖都市計畫即劃設為機關用地，為維護土地所有權人權益，乃予變更。</p> <p>2. 考量避免東側計畫道路(成功路)與新湖段 1044 地號土地間之 1045-1 地號土地於 1044 地號土地變更後形成畸零土地、日後難以建築使用以及造成鄉公所之管理不便，爰予併 1044 地號土地變更。</p> <p>3. 考量變更範圍西側新湖段 1043 及 1043-3 地號部分機關用地之土地整體規劃利用與兼顧所有權人權益，乃予併前述範圍辦理變更。</p> <p>4. 本案變更範圍經徵詢土地管理及使用機關(雲林縣警察局及消防局)意見，皆無用地開發計畫及使用需求(詳附錄四-一及四-二)。</p> <p>5. 本案變更範圍依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」回饋比例規定如下： (1)新湖段 1044 地號土地：依回饋審議原則第三條第二款規定，</p>	<p>1. 變更範圍：新湖段 1044(面積 355 m<sup>2</sup>、權屬為私有)、1045-1(面積 20 m<sup>2</sup>、權屬為鄉有)、1043(面積 203 m<sup>2</sup>、權屬為私有)及 1043-3(面積 203 m<sup>2</sup>、權屬為私有)地號土地。</p> <p>2. 本案新湖段 1044 地號土地為公告期間公民或團體意見第一案(詳附錄一)。</p> <p>3. 本案新湖段 1043-3 地號土地為逾期公民或團體意見第一案(詳附錄二)。</p>	照縣政府核議意見通過，惟應於核定前簽定協議書並納入計畫書中，否則維持原計畫。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					免予回饋。 (2)新湖段 1045-1 地號土地：依回饋審議原則第二條規定，回饋比例為 25%。 (3)新湖段 1043 及 1043-3 地號土地：依回饋審議原則第二條第二款規定，回饋比例由 25%調整為 20%。		
3	人一	變電所用地西側與文明路間土地	農業區 (0.0010 公頃)	變電所用地 (0.0010 公頃)	為利變電所用地鄰接計畫道路，確保變電所用地能建築使用。	本案為公開展覽期間公民或團體意見第一案 (詳附錄二)。	照縣政府核議意見通過。
4	人二	中正路與文明路口南側農業區土地	農業區 (0.61 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.61 公頃)	為提供口湖民眾日常休閒遊憩開放空間，促進公有閒置土地有效利用，帶動都市發展正面效益，乃予變更。	本案為公開展覽期間公民或團體意見第二案 (詳附錄二)。	照縣政府核議意見通過。
5	人三	兒三用地南側住宅區及住宅區南側至中正路間之農業區	住宅區 (0.08 公頃) 農業區 (0.81 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.08 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.81 公頃)	為建構連結中正路與聖安二街間帶狀開放空間，提供口湖民眾日常休閒遊憩場地，促進公有閒置土地有效利用，帶動都市發展正面效益，乃予變更。	1. 變更範圍： (1) 住宅區：新湖段 1199-1、1204-2 地號國有土地，騰本面積計 843 m <sup>2</sup> 。 (2) 農業區：新湖段 1190、1193 (部分使用)、1197、1199、1257 (部分使用)、1267、1270 地號國有土地，新湖段 1196、1198 地號	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						私有土地，面積計 8,087 m <sup>2</sup> 。 2. 本案為公开展覽期或民間團體意見第三案(詳附錄二)。	
6	-	加油站用地	加油站用地(0.15公頃)	加油站專用區(0.15公頃)	1. 本計畫加油站用地劃設時，係遷就國營事業之特性，而劃設為公共設施用地，其已不符合都市計畫法規定之使用性質，為符法制及活化利用，乃予變更為加油站專用區使用。 2. 如申請設置營利事項時，應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理，公共設施用地回饋比例30%。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以當時申請建築執照或變更使用執照毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。		照縣政府核議意見通過，惟請縣政府查明該加油站有無依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用，若有則應於核定前提出適當捐贈或其他附帶事項，並簽訂協議書納入計畫書後報核定，否則不得作商業使用。
7	-	農會專用區	農會專用區(0.26公頃)	農會專用區一(0.26公頃)	為提供本計畫區農漁產業轉型發展契機與未來多元發展需求，並配合土地使用分區管制之調整，乃變更農會專用區名稱為農會專用區一。		照縣政府核議意見通過。
8	-	倉儲區	倉儲區(0.49公頃)	農會專用區二(0.49公頃)	原計畫倉儲區係供口湖鄉農會使用，實際使用內容與原計畫農會專用區相近，為提供本計畫區農漁產業轉型發展契機與未來多元發展需求、明確使用主題，並配合土地使用分區管制之調整，乃變更倉儲區名稱為農會專用區二，並依據「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三條第二款規定，本案免予回饋。		照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
9	-	機九用地	機關用地(九)(供戶政事務所使用)	機關用地(九)(供縣政府及鄉公所屬機關使用)	1. 機九用地西北側現況已開闢作口湖鄉戶政事務所使用，東南側則為未徵收開闢之私有土地。 2. 機九用地東南側範圍依雲林縣政府民國 101 年 11 月 1 日府民戶字第 1015103136 號函(詳附錄五-一)表示無使用需求，私有土地所有權人表示不予變更、維持原計畫使用(詳附錄五-二)。 3. 本計畫參酌前開意見，並為增加供其他需地機關或單位使用之彈性，爰予變更。		照縣政府核議意見通過。
10	-	郵政事業用地	郵政事業用地(0.01公頃)	住宅區(0.01公頃)	郵政事業用地範圍內北側之新湖段 814-2 及 815-4 地號為未徵收使用之私有土地，考量口湖郵局未來無使用需求及土地所有權人權益，乃併鄰近分區變更為住宅區使用，並應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，依變更土地面積回饋 25% 公共設施用地，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以請領建築執照或變更使用執照當期公告土地現值折算代金方式抵充。其代金繳納時機為核發建築執照或變更使用執照前。		考量現況為廟前廣場使用，建議配合現況與鄰近使用，變更為廣停用地。
11	3	土地使用分區管制要點	已訂定(詳表 6-2)	修訂(詳表 6-2)	配合實際發展需要，予以修訂。		詳附表二土地使用分區管制要點。

附表二、土地使用分區管制要點

原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。	—	未修訂。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為百分之一百八十。	—	未修訂。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	—	未修訂。	照縣政府核議意見通過。
四、倉儲區限供農會農作物儲放、一般批發業、農產品批發業、旅遊及運輸服務業及其它倉儲有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百，將來建築物之新建、增建或改建時應提經縣都市設計審議委員會（或小組）審查通過後始得發照建築。	五、農會專用區二限供農會農作物儲放、一般批發業、農產品批發業、旅遊及運輸服務業、產業發展相關設施、公共服務及其他倉儲有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百，將來建築物之新建、增建或改建時應提經雲林縣都市設計審議委員會（小組）審查通過後始得發照建築。	1. 條次調整。 2. 為提供計畫區農漁產業轉型發展契機與未來多元發展需求以及明確使用主題，增列必要之使用項目，並修正倉儲區名稱為農會專用區二。	除修正建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，其餘准照縣政府核議意見通。
五、農會專用區供農會農作物儲放、農產品銷售、農會金融業務及其它農會經營有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	四、農會專用區一供農會農作物儲放、農產品銷售、農會金融業務、產業發展相關設施、公共服務及其它農會經營有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	1. 條次調整。 2. 為提供計畫區農漁產業轉型發展契機與未來多元發展需求，增列必要之使用項目，並修正農會專用區名稱為農會專用區一。	照縣政府核議意見通過。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	—	未修訂。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
—	<p>七、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施：1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關之設施：1. 網路加值服務業。2. 有線、無線及電腦資訊業。3. 資料處理服務。</p> <p>(四)與電信業務經營有關之設施：1. 電子資訊供應服務業。2. 電信器材零售業。3. 電信工程業。4. 金融業派駐機構。</p>	增訂條文。配合99年1月7日發布實施之「變更口湖都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」案，增訂條文。	照縣政府核議意見通過。
七、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地、電力事業用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	1. 條次調整。 2. 刪除電信專用區之規定。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
	<p>九、加油站專用區之容許使用內容及建蔽率、容積率規定如下：</p> <p>(一)加油站專用區之使用依「加油站設置管理規則」為準，以汽油、柴油、煤油及小包裝石油產品之供售為主，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定無須辦理回饋。</p> <p>(二)加油站專用區如申請設置附屬設施兼營便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等其他營利事項時，應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理，公共設施用地回饋比例 30%。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以當時申請建築執照或變更使用執照毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。回饋時機應於建築執照核發前完成代金繳納，其屬建築物用途變更者，則經申請變更使用執照審查通過、於核發使用執照前，繳納回饋金後，始得發給使用執照。</p> <p>(三)加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>增訂條文。增訂加油站專用區之容許使用內容及建蔽率、容積率規定。</p>	<p>除請縣政府查明該加油站有無依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用，若有則應於核定前提出適當捐贈或其他附帶事項，並簽訂協議書納入計畫書後報核定，否則不得作商業使用，其餘准照縣政府核議意見通過。</p>



原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	條次調整。	照縣政府核議意見通過。
九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	條次調整。	照縣政府核議意見通過。
—	十二、墓地用地之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之二百。	增訂條文。 增訂墓地用地之建蔽率、容積率規定。	照縣政府核議意見通過。
—	十三、公園兼兒童遊樂場用地之規劃設計及開發同時，應納入周邊環境之排水系統整體考量。	增訂條文。 增訂公園兼兒童遊樂場用地於規劃設計及開發時應考量整體排水系統之完整性。	除修正條文為：「…，應納入周邊生態景觀環之排水系統整體考量。」，其餘准照縣政府核議意見通過。
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	條次調整。	參照「都市計畫法台灣省施行細則」第34-3條，將條文修正為：十八、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率20%為限。

原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見						
<p>十一、為切合地方發展特性，創造城鄉風貌及因應停車需求，訂定各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間之設置規定，如下：</p> <p>(一)住宅區、商業區、倉儲區、農會專用區、宗教專用區、農業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線退縮二公尺以上，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)公共設施用地、公用事業用地(或專用區)之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(三)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。但基地情形特殊，經提縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>十五、為切合地方發展特性，創造城鄉風貌及因應停車需求，訂定各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間之設置規定，如下：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。</td></tr><tr><td>其他土地分區及公共設施用地</td><td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。</td></tr></table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築依「臺灣省雲林縣都市計劃地區騎樓設置標準」規定辦理。</p> <p>(三)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。但基地情形特殊，經提縣都市設計</p>	分區及用地別	退縮規定	住宅區、商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。	其他土地分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 簡化及明確化各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定，並區分為整體開發地區及其他地區規定。</p>	照縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮規定								
住宅區、商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。								
其他土地分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。								

原條文	修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
	審議委員會審議同意者，從其規定。		
—	<p>十六、為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下：</p> <p>(一)建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開發範圍，惟經雲林縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(二)建築物不開挖地下室，且地面層挑空，除必要之柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物外，全作為綠地或停車場等開放空間，並依第十七點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加樓地板面積，但不得超過建築面積之1倍。</p>	<p>增訂條文。</p> <p>增訂為確保計畫區地下水補注及增加透水性面積，有關建築基地地下層開挖規模以及地面層挑空作為綠地或停車場等開放空間等得增加樓地板面積規定。</p>	照縣政府核議意見通過。
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>十七、本計畫之景觀及綠化規定如下：</p> <p>(一)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(二)兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及學校用地內所留設之人行步道，以及停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 增訂兒童遊樂場等用地內所留設之人行步道、鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設規定。</p>	修正(二)兒童遊樂場…廣場兼停車場用地之鋪面應考量透水、治洪等防災之地磚鋪設。
十三、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	十八、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	條次調整。	照縣政府核議意見通過。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、義竹都市計畫（第四次通盤檢討）案，經本會102年8月13日第809會審議完竣，決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。

二、案經嘉義縣政府依上開本會第809次會決議，自民國102年11月13日起補辦公開展覽30天，並於102年12月4日假嘉義縣義竹鄉公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽後嘉義縣政府接獲3件陳情意見，經該府以103年8月19日府經城字第1030154517號函送補辦公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請嘉義縣政府併同本會102年8月13日第809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。

補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情概要	建議事項	嘉義縣政府研析意見	本會決議
1	翁召賢等5人	機二用地	<p>1. 依照內政部決議方案，將機二用地及行政區一起變更，並採市地重劃方式整體開發，將導致本案因行政區地主反對而停擺。</p> <p>2. 行政區內（六桂段695、696、697等3700地號土地）地主共28人，人數眾多不易整合，且極力反對本案。</p> <p>3. 申請人為六桂段695、696、697、797、799、800、802地號等7筆土地所有權人，上述土地於機二用地部分，申請人所有權已佔96%，利於土地單獨變更。</p>	<p>1. 建議機二用地（義竹鄉六桂段795、796、797、798、799、800、802地號等7筆土地）單獨變更為商業區。</p> <p>2. 申請人願以座落行政區內土地（六桂段695、696、697等3筆土地）換取機二用地單獨變更。</p>	<p>建議依照本府101年1月6日府經城字第1010017521號函報大部審查之規劃內容，採機關用地與行政區分別變更為商業區與住宅區，並得分別擬定細部計畫之方式辦理；另有關土地變更回饋比例部分，行政區變更為住宅區部分因符合「嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則」第二點第三款規定，故酌予調降回饋比例為15%，機關用地變更為商業區部分，因都市計畫擬定時已為機關使用，故回饋比例維持35%。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案因行政區及機關用地土地所有權人均反對合併辦理市地重劃，開發意願整合困難，故建議依本府101年1月6日函報大部審查之規劃內容，採分別變更及擬定細部計畫之方式辦理。</p> <p>2. 有關土地變更回饋比例部分，依照「嘉義縣都市計畫土地變更回饋審議原則」規定辦理，惟考量行政區變更為住宅區部分，因屬於本計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築基地，故依前開審議原則第二點第三款規定，酌予調降回饋比例。</p>	<p>參採嘉義縣政府列席代表說明，故請縣政府審慎考量本案擬劃設公共設施用地之用途、功能、土地所有權人權益及整體開發計畫執行之可行性，就（1）依本會第809次會議決議內容或（2）嘉義縣都委會103.5.16第227次會議通過內容等兩項方案，擇一修正變更計畫內容。</p>

2	翁冠文等2人	機二用地 義竹鄉六桂段797、799、800、802地號	變更編號四，未開闢行政區及機關用地檢討，因行政區未開闢私有土地地主反對變更，無法達成共識。	1. 請依翁召賢君前之陳情書建議，將義竹鄉六桂段795、796、797、798、799、800、802地號等7筆土地單獨變更為商業區（機二用地單獨變更）。 2. 行政區變更再另案處理。	併本表編號1辦理。	併編號1。
3	翁棋麟	行政區義竹鄉六桂段700地號	本人所有土地在本次都市計畫通盤檢討被劃為商業區，且需與北側土地一併辦理市地重劃，歎難同意此規劃結果。我們不想變更，也不想與北側土地一同辦理市地重劃，若一定要辦理市地重劃，請將行政區西側之土地一併納入重劃範圍。該筆土地規劃至今以達39年之久，特陳情撤銷該地市地再重劃之範圍，理應回歸於民所有，請鑑核。	懇請公所儘速依行政區或機關用地辦理徵收，抑或恢復原擬定時之使用分區。或請將行政區西側之土地一併納入重劃範圍。	併本表編號1辦理。	併編號1。

第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分甲種工業區為抽水站用地）（配合設置土庫抽水站）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 103 年 7 月 21 日第 34 次會審議通過，並准臺南市政府 103 年 9 月 15 日府都規字第 1030830205 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

- 一、考量本案辦理目的係為提升區域防洪標準及預防如莫拉克颱風所造成之水患發生，故請補充本計畫區及關聯區域之河川及區域排水系統示意圖，並納入計畫書中，以資明確。
- 二、查三爺宮溪整治工程計畫預計分三期辦理，故請市政府補充三期辦理範圍與內容，並檢附相關位置示意圖，納入計畫書敘明，以資完備。
- 三、另因本案變更位置緊鄰三爺宮溪堤防，為提供市民良好休閒環境及提高透水率、綠覆率，未來工程興建時，應儘量留設開放空間，以維都市環境

景觀。

- 四、計畫書「實施進度及經費表」，請將本案擬變更範圍之公、私有土地面積、權屬，以及土地取得方式分別載明，並核實估列所需開闢經費，納入計畫書敘明，以利查考。
- 五、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。
- 六、計畫書內容過於簡略，及部分圖說模糊不清、標示不明部分，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。



第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市中西區主要計畫（中國城暨運河星鑽地區）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 6 月 13 日第 26 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 9 月 3 日府都綜字第 1020789191 號函送計畫書等報請審議。

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。

六、經簽奉核可，由本會周前委員志龍（召集人）、郭委員瓊瑩、楊委員龍士、張委員馨文、蘇委員瑛敏、王前委員銘正及林委員志明等 7 位委員組成專案小組，專案小組分別於 102 年 11 月 25 日及 103 年 2 月 27 日召開 2 次會議聽取簡報後，案經提內政部土地征收審議小組 103 年 8 月 13 日第 61 次會報告決定略以：「1. 洽悉。2. …。」（詳附件一），臺南市政府依照決定補充資料後，案再提專案小組聽取簡報，因周前委員志龍及王前委員銘正不續任本會，案再經簽奉賴委員美蓉、王委員靚琇加入專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人繼續審議，專案小組於 103 年 10 月 3 日召開第 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：

一、本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄一、二）及臺南市政府 103 年 9 月 15 日府都規字第 1030860749 號函送依本會專案小組 103 年 2 月 27 日初步建議意見及內政部土地征收審議小組 103 年 8 月 13 日第 61 次會議決定事項修正計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、審議本案時，何委員東波自行迴避。

附件一：

副本

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：任雅純

電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司【區段徵收科】

發文日期：中華民國103年08月25日

發文字號：內授中辦地字第1036651829號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所報「變更臺南巽中西區主要計畫（中國城暨運河星鑽地區）案」區段徵收公益性及必要性評估報告1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年7月10日府都更字第1030600882號函。
- 二、本案經提103年8月13日本部土地徵收審議小組第61次會議報告，決定如下：「1. 洽悉。2. 有關本案區段徵收之公益性及必要性報告，本小組建議意見如下，供本部都市計畫委員會審議本案都市計畫之參考：

(1) 本案係為解決中國城閒置荒棄多年所造成之社會治安、公共衛生及公共安全等問題，並整合運河星鑽地區，以跨區區段徵收方式辦理都市更新，達到復興都市機能，提升地區生活環境品質之目的，尚具公益性及必要性。

(2) 本案開發目的應再補充說明以跨區區段徵收方式辦理都市更新之相關論述，及更新後對整體地區發展之效益。

(3) 在地主權益保障方面，對於土地所有權人參與區段

徵收後分配抵價地之權益，中國城建物不同樓層別之市價查估，及仍有部分民眾反對辦理區段徵收等事項，請臺南市市政府妥予規劃相關配套措施，並加強與民眾的溝通及說明。

(4)有關運河星鑽地區後續之招商計畫，請臺南市市政府妥為規劃，以免重蹈覆轍。

(5)請臺南市市政府評估提供部分區段徵收後市府取得之土地只租不售或供興建社會住宅之可行性。」

正本：臺南市政府

副本：本部營建署、地政司【區段徵收科】

部長陳威仁

## 【附錄一】：

### 壹、本會專案小組 103 年 2 月 27 日初步建議意見：

早期的運河盲段（今中國城）船渠係作為漁船停泊之用，到了民國 59 年由於泥沙淤積問題，使得運河不再具航運及商業價值，於是臺南市政府於民國 66 年將運河盲段填平闢設大型購物中心，72 年中國城大樓就此誕生，並為臺南市當年重要商圈之一，後來受到大環境及政府相關政策影響逐漸沒落，終出現環境及治安問題，現況與當初盛況光景大相逕庭。有鑑於此，台南市政府為使「中國城」週遭地區早日恢復榮景，透過「臺南市運河再生計畫」、「擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）更新計畫」…等計畫，將中國城對岸之「運河星鑽」一同納入未來發展範圍，期能結合二區共同臨水岸之區域特性，共同營造符合市民期待與地方繁榮發展之共榮願景，故辦理本次變更，本案除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

#### 一、上位計畫及相關計畫指導原則：

請臺南市政府補充本計畫區上位計畫發展定位及構想，以為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之指導。

#### 二、發展現況分析：

- （一）請臺南市政府詳為補充中國城地區現況使用情形，包括單元數、住宅面積、商業營業面積、閒置狀況、公私有土地權屬分布及其使用情形等。
- （二）依計畫書記載運河星鑽地區現況有一所國中及一所國小，將來配合本計畫之開發勢必遷移，為持續提供當地學童就學之需，故請臺南市政府詳為補充其遷校計劃。

### 三、區位條件：

「中國城」與「運河星鑽」不但未相鄰接且隔著運河相對，本計畫卻將其合併辦理開發，故請補充其採行合併辦理及跨區區段徵收之必要性與具體理由。

### 四、公共設施計畫：

(一) 查臺南市中西區內公園用地等五項公共設施不足 42.02 公頃，國中用地不足 1.35 公頃，國小用地不足 1.30 公頃，停車場用地不足 21.71 公頃，故請研提具體可行解決對策。

(二) 為確保都市生活環境品質，請將公園用地等部分公共設施用地提升為主要計畫，以資妥適。

### 五、交通運輸計畫：

(一) 本計畫日後開發建設完成後，將引進大量活動人口，為避免造成交通壅擠，請研提地區交通影響分析，(包括道路系統、服務現況、大眾運輸系統及停車空間等)。

(二) 中華西路位於計畫區西側，為南北走向之主要道路，於尖峰時段容易形成嚴重交通節點，應請補充其路口延滯及幹道服務水準，並納入計畫書內。

(三) 請補充計畫區周邊大眾運輸路網，並針對未來需求妥為分析、推估外，並將計畫書內交通調查資料予以更新，以符實際。

(四) 下列各點請詳為修正補充：

- (1)請於計畫書內表 11「計畫範圍周邊幹道服務水準表」中增列欄位說明各主要路段之車道數，俾利檢視表內交通服務水準分析數據之合理性。
- (2)中華西路為計畫區周邊主要道路，惟表 11 中未將該道路納入分析，請予補充。
- (3)計畫區周邊停車空間主要來自於「海安路地下停車場」，惟計畫書相關資料並未標註該停車場所在位置，請予補充標註。
- (4)本案雖已針對道路交通部分進行現況分析，惟並未進一步針對開發後情境進行分析推計，爰無法了解本變更案對周邊道路交通之影響，請補充分析。

#### 六、都市防災計畫：

有關都市防災計畫部分，請市政府針對地區地理環境、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

#### 七、生態環境：

本計畫運河星鑽地區有極豐富之生態系統（如招潮蟹、彈塗魚）外，又有老榕樹群，為避免開發造成敏感環境破壞，請將相關生態保存計畫納入計畫書敘明。

#### 八、經營管理計畫：

本計畫區大部分屬公有土地，且臨近都市稀有運河水岸元

素，具有區域觀光機能並擁有運輸轉運節點的特性，故請市政府將如何藉由本案之開發，以改善地區都市空間結構與合理之經營管理，營造水岸生活與提升景觀品質，誘發新機能與新使用型態，以朝向新休閒基地的發展願景，納入計畫書詳為敘明。

#### 九、可行性分析：

本計畫日後將採跨區區段徵收方式辦理開發，為使計畫具體可行，故請彙整以區段徵收開發是否符合理性（發展需要、範圍面積、財務預算）、公益性（都市整體環境、地主權益確保）、必要性（區段徵收原因、重劃之可行性分析、其它方式取得可能性）、民眾參與意願調查及可行性評估（財務、社會、行政支援、時效性）分析資料（拆遷安置、社會福利、生活補助）等，納入計畫書敘明。

十、請臺南市政府儘速研提區段徵收公益性及必要性評估報告（包括區段徵收範圍調整、地主意願調查、拆遷補償及安置計畫、財務計畫與實施進度等）及相關資料，依規定提報內政部土地徵收審議小組報告，並將審查結果及處理情形，提請專案小組研提具體建議意見後，再行提會討論。

#### 十一、開發計畫：

本案如經委員會審議通過後，仍應參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

（一）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，俟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。

(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。

十二、本案須另行擬細部計畫部分，建議如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。

十三、計畫書內部分圖示（如圖1、圖3）請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定，改以彩色繪製，以資明確。

貳、內政部土地徵收審議小組之專案小組103年5月13日初步建議意見（如后附件）

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

都計組

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號  
承辦人：任雅純  
電話：04-22502275  
電子郵件：anita0301@land.moi.gov.tw  
傳真：04-22585328

電子  
文  
特

受文者：本部營建署

0953293392

發文日期：中華民國103年06月13日  
發文字號：內授中辦地字第1036651200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1036651200-Attach1.doc)

主旨：檢送本部土地徵收審議小組之專案小組103年5月13日聽取  
「變更臺南市中西區主要計畫（中國城暨運河星鑽地區）  
案」區段徵收公益性及必要性評估簡報會議之初步建議意  
見1份，請 查照。

說明：

- 一、依據本部103年4月30日內授中辦地字第1036032289號開會通知單續辦。
- 二、按本部土地徵收審議小組設置要點第7點規定：「本小組為審議土地徵收有關案件，得推派委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」爰依本部「土地徵收審議小組之專案小組作業方式」組成專案小組，專案小組之初步建議意見將提供本部土地徵收審議小組會議討論及審議之參考。
- 三、本部土地徵收審議小組委員對於專案小組所提之初步建議意見，如有補充意見，請於文到3日內送本部彙整辦理，103.6.17以資周延。

正本：王委員進祥、顏委員愛靜、李委員育明、洪委員淑幸、洪委員素慧、張委員梅英

103. 6. 13

第1頁，共2頁

電子公文

營建署:署收字 103-0039024



裝



線

、陳委員明燦、黃委員金山、臺南市政府  
副本：林委員慈玲、賴委員宗裕、楊委員松齡、范姜委員真嫩、林委員秋綿、李委員承  
嘉、賴委員碧瑩、卓委員輝華、朱委員希平、王委員玉真、林委員秀蓮、洪委員  
嘉宏、王委員銘正、本部營建署、地政司【區段徵收科】

2017-06-13  
11:32:51

- 一、時間：103 年 5 月 13 日(星期二)上午 10 時 30 分整
- 二、地點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主持人：王委員進祥  
記錄：任雅純
- 四、出席委員：詳後附簽到簿。
- 五、出席單位：詳後附簽到簿。
- 六、出席委員初步建議意見：

(一)本案辦理區段徵收之法令依據請增列土地徵收條例第4條第5項規定，並刪除三、其他法令依據。

(三)依本部營建署 100 年 12 月 8 日營署更字第 1002923365 號函送 100 年 11 月 4 日召開「臺南市中國城都市更新事業執行計畫」工作會議結論略以：「(一)本案開發方式建議採全區權利變換方式辦理…(二)請臺南市政府儘速擬訂本案都市計畫草案、權利變換計畫之財務試算，並配合公聽會說

明會等相關機制與民眾說明溝通，俾利後續計畫推動…」(附件五)。惟本案為何未依上開會議結論採權利變換之方式辦理？建議於本案「開發目的」項目下補充說明整體開發方式之轉變與決策過程等論述，以資明確。

- (四)本案公有土地權屬及其面積情況(第 11 頁)，請依國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有分別統計及標示位置圖說。另請補充私有土地所有權人人數及其持有面積情形等資料(第 12 頁)，並說明本案私有土地所有權人參與區段徵收後是否能單獨配回土地。如私有土地所有權人持有之面積無法單獨配回土地，但仍希望配地時，是否有其他配套措施(增配、安置)，亦請補充說明之。
- (五)本案請按住宅及營業使用情形分別統計中國城建築物現況使用面積(第 18 頁)。
- (六)請補充說明運河星鑽地區之金城國中與新南國小目前現況使用情形(包含學生數量、建物使用情形)、辦理遷校之理由、成本效益分析及與本案之關聯性等資料(第 21 頁)。
- (七)表 7-1 土地使用計畫面積分配表之數據與報告書內文敘述不符(第 24 頁)，請修正。
- (八)請補充說明本案都市計畫公展說明會通知寄送方式是否全部以掛號方式寄送(第 34 頁)。
- (九)臺南市中西區人口自 94 年以後即呈現負成長(第 36

頁)，請補充說明區段徵收開發完成後可引進居住人口數 2,138 人之評估依據（第 37 頁），並檢視以樓地板面積推算未來居住人口之合理性，以作為衡量本案土地使用規劃配置合理性之參考。

(十)針對弱勢族群之照顧，除特別救助金外，請補充其於區段徵收的過程中相關之生活及生計照護措施（第 40 頁）。

(十一)請補充說明本案區段徵收完成後預計可創造之稅收效益（含折算現值之數據分析），及就業人口之評估依據。

(十二)課徵地價稅並未依不同使用分區而適用不同稅率，只區分自用住宅與一般稅率，請修正表 9-3 備註 2 之文字，並請確認表 9-3 項目之文字定義（申報地價比率（%）？）。另房屋稅並非以房屋市價為課徵依據，請修正房屋稅收效益之評估結果（第 42-43 頁）。

(十三)請明確說明各開發方式之可行與不可行之比較論述，並請說明採行區段徵收之公益性、正當性、必要性及不可替代性之原因。

(十四)依本案 100 年進行之調查資料顯示，有近 70% 之所有權人選擇領取補償金（第 64 頁），請在開發方式評估中補充協議價購之可行性。

(十五)請補充說明臺南市目前辦理中之區段徵收個案之辦理情形與抵價地比例（第 68 頁）。

(十六)為瞭解不同「領地領現」情形對財務計畫之影響，請針對私有土地所有權人各種申領抵價地比例之情況，進行財務敏感度、差異性分析與試算（第74頁表10-9），並請補充說明最後採行評估方案之依據。

(十七)請補充說明本案開發方式調整為「跨區區段徵收」方式後，私有土地所有權人參與區段徵收意願調查之調查方式、內容、時間、綜合分析結果及回應處理方式。

(十八)附件三之地價表，建議改為房地價格表。

七、散會：中午12時30分

**【附錄二】：**

**本會專案小組 103 年 10 月 3 日初步建議意見：**

本案除下列各點外，其餘照本會專案小組 103 年 2 月 27 日初步建議意見及臺南市政府 103 年 9 月 15 日府都綜字第 1030860749 號函所送區段徵收土地公益性及必要性評估報告補充資料通過。

- 一、依市政府列席代表說明，據其社會局查訪本計畫區尚有七戶低及中低收入承租戶，為落實照護機制，故請詳予補充相關之安置計畫。
- 二、請市政府於都市設計及土地使用分區管制要點中，詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。
- 三、請臺南市政府妥為分析社會住宅實際需求，並研擬本區興建社會住宅之相關策略，納入計畫書中敘明。
- 四、請市政府將「本案以跨區區段徵收方式辦理都市更新之相關論述，及更新後對整體地區發展之效益」之說明納入計畫書詳予補充敘明。
- 五、本案主要計畫書第捌章實施進度及經費部分，請釐清是否將改採分期分區方式辦理開發，如本案擬採分期分區方式辦理，應請臺南市政府依分期分區範圍分別修正及製作公益性及必要性評估報告書，及修正後之都市計畫書圖，再送本部土地徵收審議小組報告。另經費部分請補充以跨區區段徵收方式辦理之開發費用相關說明。
- 六、為使本案區段徵收之公益性及必要性更具周延，請本區開發



範圍報本部核定時，並向本部土地徵收審議小組說明前揭區段徵收公益性及必要性評估報告建議意見之處理及回應情形後，再併同其他相關資料，報由內政部逕予核定後實施。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更高樹都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 102 年 8 月 12 日第 189 次會審議通過，並准屏東縣政府 102 年 12 月 6 日屏府城都字第 10276286600 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更範圍：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、本案經簽奉核可，由本會林委員秋綿、周前委員志龍、張委員馨文、謝委員靜琪、賴委員美蓉、林委員志明及王前委員銘正等 7 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 103 年 2 月 14 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經屏東縣政府 103 年 7 月 18 日屏府城都字第 10321753200 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

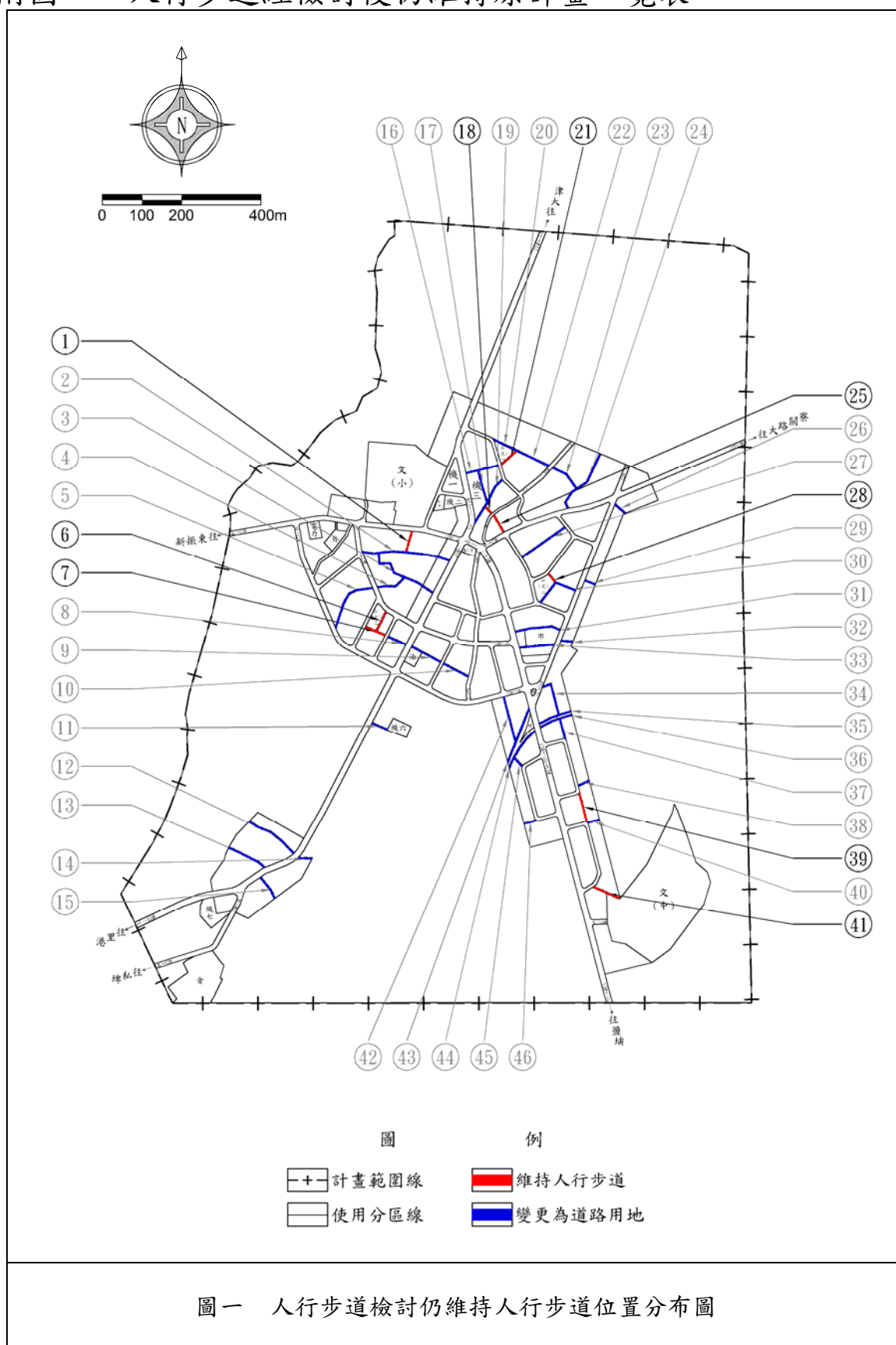
決 議：本案除下列各點外，其餘准照屏東縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第十五案，參採縣政府列席代表之意見，同意將原擬變更之 46 處人行步道用地，依縣政府所提檢討原則（如附表一），修正如後附圖一及附圖二：

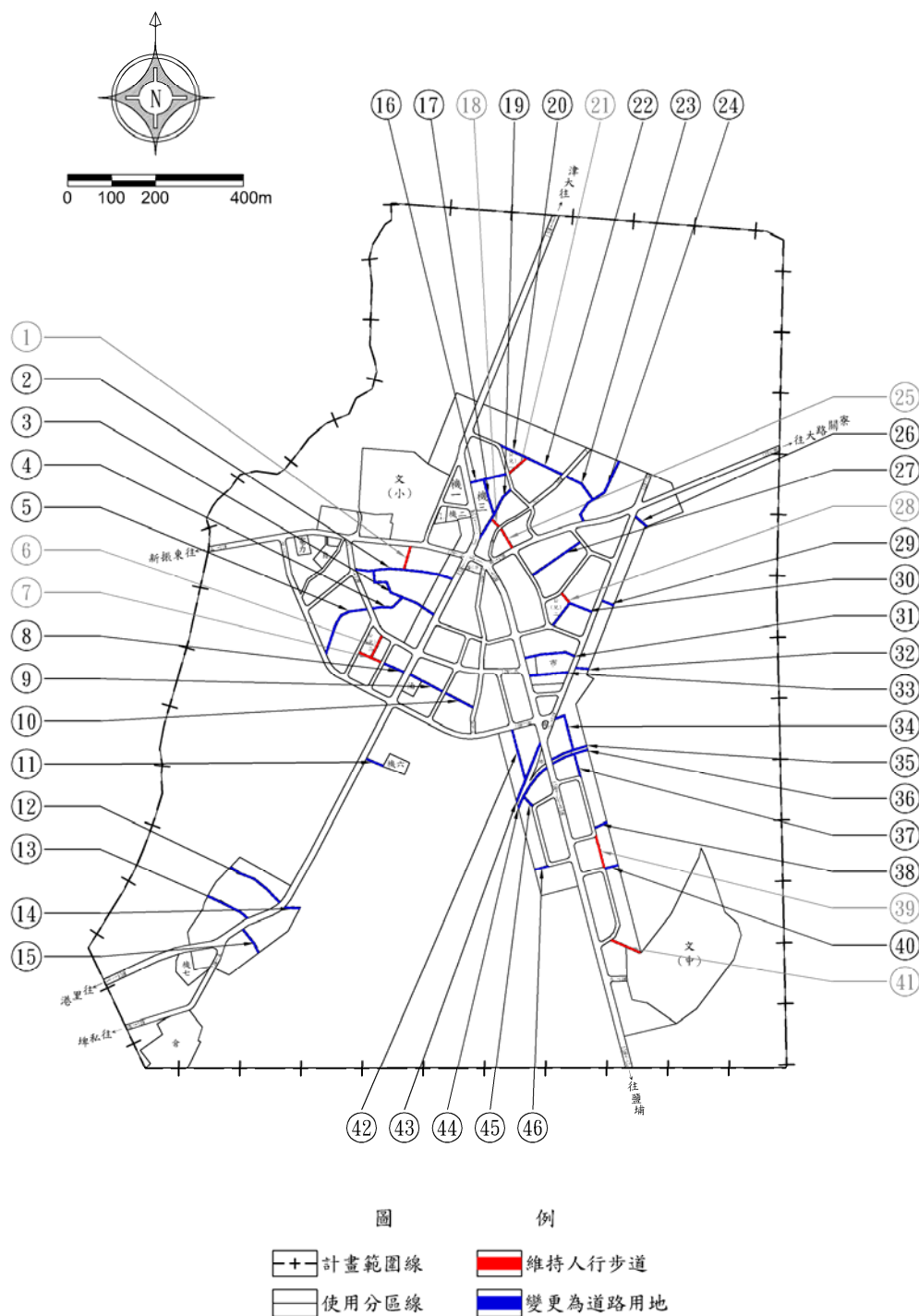
附表一：人行步道檢討變更原則表

項目	檢討變更原則
維持既有人行步道功能(維持原計畫)	(1)兩側建築基地僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路
	(2)臨接學校、公園、綠地等公共設施
	(3)與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統
檢討變更為廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間(變更為道路用地)	(1)現況已成為既有道路或連接既有道路供車輛通行使用者
	(2)兩側或一側之街廓深度達 70 公尺以上，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間
	(3)兩側或一側可建築土地，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間

附圖一：人行步道經檢討後仍維持原計畫一覽表



附圖二：人行步道檢討變更為道路用地(未編號有註明寬度)一覽表



圖二 人行步道檢討變更為道路用地位置分布圖

二、有關土地使用分區管制要點第 16 點，參採縣政府列席代表之意見，同意修正如後附表二，惟「透水率」請修正為「透水面積比率」，以資明確。

附表二：土地使用分區管制要點第 16 點修正內容一覽表

原條文 (現行計畫)	新條文 (依專案小組審議修正)	專案小組後縣府建議修正條文
--	十六、各類土地使用分區及公共設施用地之最小透水率＝ $(1-\text{建蔽率}) \times 50\%$ 。但提經屏東縣都市設計審議委員會同意者，不在此限。	十六、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水率不得低於最小透水率，最小透水率之計算公式如下：最小透水率＝ $(1-\text{建蔽率}) \times 50\%$ 。 前項建築基地透水率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積百分比」。 若情形特殊經屏東縣都市設計審議委員會同意者，最小透水率得調整，調整比例以減少 5% 為上限。

## 【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(103 年 2 月 14 日召開 1 次會議)

高樹都市計畫位於高樹鄉公所所在地，包括高樹村全部及部分長榮村，於民國 63 年 11 月 16 日發布實施，至民國 74 年 10 月 4 日完成第一次通盤檢討，民國 88 年 12 月 2 日完成第二次通盤檢討，計畫面積為 253.00 公頃，現行都市計畫年期至民國 94 年，計畫人口為 8,000 人，居住密度為每公頃 184 人，本次檢討係為配合地方實際需要及將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分之一地形圖，並進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業，重製完成後計畫面積調整為 248.52 公頃。

本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請屏東縣政府依照修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部

後，提請委員會審議。

一、為建構通盤檢討計畫內容之完整性及明確性，請縣政府依下列各點重新思考及調整本案計畫內容：

- (一)發展願景及定位（需具體且明確化）
- (二)發展現況及課題分析。
- (三)土地使用計畫（含規劃內容、發展現況檢討與分析、重製及疑義研討等內容）。
- (四)發展策略及防災規劃（含生態、文化、產業重點軸線及構想、防災計畫及交通等內容）。
- (五)本次通盤檢討研擬變更內容。
- (六)其他：土地使用管制要點、都市設計等。

二、上位及相關計畫：

- (一)請說明全國區域計畫對高樹鄉及本計畫區之指導，含發展定位及構想、人口分派、防災發展策略及規劃等，以作為本計畫區發展目標、定位及空間結構界定之原則。
- (二)考量本次通盤檢討係為配合莫拉克颱風災後重建專案檢討計畫辦理，請縣政府就補充本計畫區與莫拉克風災之關聯性及影響程度，以及未來本計畫區防災計畫如何落實等內容，以資明確。
- (三)部分上位及相關計畫之計畫年期較為久遠，請重新檢視。

三、整體發展定位及構想：請縣政府從使用分區、發展現況、現有自然及人文資源、生活、生產及生態、計畫區與周邊區位關聯性（如本計畫區鄰近茂林國家風景區）、觀光發展、在地特色、災害防災及環境保育等面向，重新思考各都市計畫區現況課題、發展願景、定位及構想等，以作為公共設施、土地使用分區及計畫人口等檢討及調整之依據。

#### 四、基本調查分析：

(一) 請重新檢視本計畫區歷史沿革、自然及人文景觀資源、產業結構及發展、公共設施容受力、建物密度分布、觀光產業及資源、大眾運輸系統及交通運輸（其中台 27 線貫穿本計畫區且計畫書第 26 頁提及該路段常年為砂石車往返必經之處，故請補充相關交通量分析資料以及路線調整之影響程度）等基本調查資料，並請以高樹鄉及本都市計畫區詳為推計，作為本次發展預測及檢討分析之依據。

(二) 考量本案辦理目的係為加強防災功能及預防如莫拉克風災所造成之水患發生，故請補充本計畫區及關聯區域之河川及區域排水系統示意圖，另計畫書第 17 頁及第 20 頁圖五有關排水系統資料，請更新至最近年度。

五、人口組成：本計畫區人口呈現負成長趨勢，惟為提升計畫區生活品質，除請縣政府就調降計畫人口之考量因素詳予補充外，並就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口及飽和人口等五項計畫人口供需面重新檢視及分析探討，以為本次檢討之基礎。

六、土地使用計畫：縣政府依高樹都市發展特性、地理環境、目前發展現況及未來發展需求等，所研擬之發展課題與解決對策，請補充說明與檢討變更方案之關聯性，以落實計畫內容，並納入計畫書中敘明。

#### 七、都市計畫圖重製：

(一) 本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請縣政府依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案



件處理原則等內容，以資完妥。

- (二) 本次通盤檢討係採新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積減少 4.48 公頃，除請縣政府補充說明面積大幅增減之原因，及全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，並補充相關發展課題與對策外，如仍有涉及分區調整者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

八、公共設施：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 8,000 人核算，本計畫區除鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地尚有不足外，鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.49 公頃)、體育場所(0 公頃)、廣場兼停車場用地(0.07 公頃)、綠地(0.08 公頃)等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積(248.52 公頃)約 0.0026%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%規定，本計畫區公共設施用地服務水準不足及未開闢部分，建請妥為調整補充或研提相關因應對策，並納入計畫書中敘明，並納入計畫書中敘明。

九、交通運輸計畫：

- (一) 請針對本計畫區道路系統、聯外路網、停車需求(如計畫書第 32 頁提及現行劃設之停車用地面積尚不足 0.89 公頃，請補充停車供給及需求調查資料)及大眾運輸等課題，提出檢討分析，並納入計畫書中敘明。
- (二) 高樹屬於農村集居中心，為型塑污染隔離及觀光休閒農業之城鎮，建請縣政府詳為補充發展綠色運輸之可行性(如：自行車道路線劃設示意圖等)，並納入計畫書中敘明。

十、都市防災：

(一) 請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，補充本計畫區歷年發生之災害歷史、特性及分佈地點等災害史、及歷年降雨量等資料，及補充排水設計及規劃適當之防、救災措施、避難場所、收容中心位置及可容納人數，納入計畫書中，以為執行之依據。

(二) 另計畫書第 57 頁提及本計畫區尚可作為支援三地門鄉、霧臺鄉及高雄市茂林區之臨時防災避難場域，請縣政府提供具體分析資料（如：防災動線、可容納人口等）以及就防災備援基地之定位、構想、交通動線及備援物資運送動線等內容詳予補充說明，並提供周邊鄉鎮都市發展之關聯性，納入計畫書中敘明。

十一、實施進度及經費：請縣政府妥為編列各項公共設施開闢經費與預算，並研訂興闢時程及預訂完成期限，以資明確。

十二、生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，配合高樹當地自然及景觀資源、公共設施及開放空間及大眾運輸系統，補充研提相關對策，以作為後續都市規劃與管理之指導原則。

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

十四、其他及應補充事項：

(一) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

(二) 本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明，請確實依

「都市計畫書圖製作要點」詳予補充；另部分變更內容面積狹小，請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以利判讀。

(三) 請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。

#### 十五、後續辦理事項：

(一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

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

(三) 如有涉及回饋部分，請縣政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

#### 十六、變更內容綜理表：如后附表一。

#### 十七、土地使用分區管制要點：如后附表二，另要點條文內容提及數字部分，請將國字修正為阿拉伯數字。

附表一：變更高樹都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	計畫目標年	民國94年	民國115年	1. 原計畫目標年已屆滿。 2. 參考上位計畫「臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」目標年調整。	除變更理由修正為「參考全國區域計畫目標年調整」外，其餘照縣政府核議意見通過。
二	二	都市計畫圖之比例尺	1/3000 膠片圖	1/1000 數值圖	因應劇烈氣候變遷，災害影響程度與範圍遠超乎往常，都市維安機能較難自現行人工平板測量測製計畫圖上反映，為強化都市防災應變條件、提高規劃精度，採數值測量方式製作計畫圖，作為後續土地管理參據基礎，故依重製後計畫數值圖辦理變更。	照縣政府核議意見通過。
三	三	全區土地使用計畫面積	計畫總面積253.00公頃	重製後計畫總面積248.52公頃	1. 重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖重新丈量計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積。 2. 各使用分區、公共設施用地之現行計畫面積及重製後計畫面積參見表所示。	除併綜合意見第七點辦理外，其餘照縣政府核議意見通過。
四	四	公(兒)二西南側與商業區間之8公尺計畫道路	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.01)	道路用地(0.01)	已開闢公(兒)二用地與東側計畫道路因現況與計畫圖不符，故配合都市計畫圖重製而需調整所提之變更。	除併綜合意見第十五點之(三)，請縣政府將免於回饋之理由詳實納入變更理由敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
			道路用地(0.01)	商業區(0.01)		
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
五	五	一號計畫道路與六號計畫道路交叉口	住宅區(一)(40m <sup>2</sup> )	道路用地(一)(40m <sup>2</sup> )	1. 地籍分割成果與計畫圖展繪線之最大平差量為1.05公尺，為避免影響民眾建築使用權益，故配合都市計畫圖重製而需調整所提之變更。 2. 因係配合都市計畫圖重製需	除併綜合意見第十四點之(二)辦理及提供現況照片輔助說明外，其餘照縣政府核議意見通過。
			道路用地(一)(39m <sup>2</sup> )	商業區(一)(39m <sup>2</sup> )		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					要調整，故免予回饋。	
六	六	六號計畫道路之東端起向西至C96中心樁路段	住宅區 (0.03)	道路用地 (0.03)	1. 現況道路已徵收開闢已久，基於維護民眾權益，故檢討變更。 2. 因係配合都市計畫圖重製需要調整，故免予回饋。	除併綜合意見第十五點之(三)，請縣政府將免於回饋之理由詳實納入變更理由敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
			道路用地 (0.03)	商業區 (0.03)		
七	七	電信專用區西側	機關用地 (一)(41m <sup>2</sup> )	電信專用區 (一)(41m <sup>2</sup> )	1. 依計畫圖重製成果，電信專用區西側與計畫道路間仍存有機關用地，因屬狹小畸零地，不利現況實際發展需要。 2. 因係配合都市計畫圖重製調整，故免予回饋。	參採縣政府列席代表之意見，本案係配合現況及計畫道路路型提出變更，故除併綜合意見第十四點之(二)辦理及請鄉公所與中華電信公司妥善協商土地取得方式外，其餘照縣政府核議意見通過。
八	八	十號計畫道路	住宅區 (0.02)	溝渠用地 (0.02) 道路用地 (一)(24m <sup>2</sup> )	1. 康伯咸支線為區內重要排水渠道，為利於因應暴雨排洪及渠道清理需要，原擬地下化部分應維持現有明溝型態，不宜加蓋作道路使用。 2. 道路南北兩側住宅區內之排水路依現況使用併同週邊土地配合鄰近適當分區調整變更，俾利使用。 3. 該道路東側尚無建築線指定之情形，不影響民眾權益。	除併綜合意見第十五點之(三)，請縣政府將免於回饋之理由詳實納入變更理由敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
			道路用地 (0.10)	住宅區 (0.02) 溝渠用地 (0.08)		
九	九	十號計畫道路西南側住宅區與商業區間之6公尺計畫道路	道路用地 (0.09)	溝渠用地 (0.08) 溝渠用地兼供道路使用 (0.01)	1. 康伯咸支線為區內重要排水渠道，為利於因應暴雨排洪及渠道清理需要，原擬地下化部分應維持現有明溝型態，不宜加蓋作道路使用。 2. 鄰近四號計畫道路處之排水路已地下化使用路段，配合現況調整變更為溝渠用地兼供道路使用，以免影響周邊建築物出入口使用。	參採縣政府列席代表之說明，本案前於第二次通盤檢討變更為道路用地後，已有地主申請指定建築線，為避免影響權益，同意將部分道路用地變更為部分溝渠用地兼供道路使用，除納

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						入變更理由敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
十	十	十一號計畫道路	道路用地 (0.22)	溝渠用地 (0.22)	1. 康伯咸支線為區內重要排水渠道，為利於因應暴雨排洪及渠道清理需要，原擬地下化部分應維持現有明溝型態，不宜加蓋作道路使用。 2. 該道路東側尚無建築線指定之情形，不影響民眾權益。	照縣政府核議意見通過。
十一	十一	高樹國小西南側住宅區內及自來水事業用地東側之6公尺計畫道路	住宅區 (0.03) 道路用地 (0.14)	溝渠用地 (0.17)	1. 朴子溪支線為區內重要排水渠道，為利於因應暴雨排洪及渠道清理需要，原擬地下化部分應維持現有明溝型態，不宜加蓋作道路使用。 2. 道路兩側住宅區內排水路依現況使用併同週邊土地配合鄰近適當分區調整變更。 3. 該道路兩側尚無建築線指定之情形，不影響民眾權益。	照縣政府核議意見通過。
十二	十二	二號計畫道路東側綠地之東西側住宅區內排水路	住宅區 (0.09)	溝渠用地 (0.09)	二號計畫道路東側綠地之東西側住宅區內排水路現為康伯咸支線排水渠道，因排水斷面設計不足常年發生泛水現象，為利後續辦理整治工程徵地之需，調整變更為溝渠用地。	除請縣政府補充辦理徵收之公益性及必要性，納入計畫書中敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
十三	十三	機一機關用地指定使用	供地方產業交流中心使用	供地方產業交流中心、鄉公所及地方產品展售使用	1. 現有機一用地係配合經濟部「擴大公共建設方案—產業交流平台示範計畫」指定作產業交流中心使用。 2. 經民國101年12月13日協調，高樹元氣館將交還產權所有人高樹鄉公所繼續管理，為推動本鄉產業交流中心業務，增列鄉公所及地方產品展售使用用途。	本案建議併入土地使用管制要點第六點，增列「機一」機關用地之允許使用項目。
十四	十四	南興路與慈新路交叉口處兩處鐵路用	住宅區 (一)(30m <sup>2</sup> )	道路用地 (一)(30m <sup>2</sup> )	1. 原鐵路係為台糖公司糖廠專用鐵路，早已廢棄拆除，開闢為道路使用。 2. 夾於鐵路用地間之綠地已配	除併綜合意見第十四點之(二)辦理及提供現況照片輔助說明外，其餘照
			綠地 (0.02)	道路用地 (0.02)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
		地及綠地	鐵路用地 (0.19)	綠地 (一)(37m <sup>2</sup> ) 道路用地 (0.19)	合道路系統開闢，故將部分已作道路使用之綠地檢討變更，以符實際。 3. 依「屏東縣建築管理自治條例」檢討變更，以留設道路截角。	縣政府核議意見通過。
十五	十五	計畫區內 4公尺人行步道	道路用地 (4公尺人行步道)	道路用地 (未編號，有註明寬度) (參見表十四)	依內政部90.02.06台九十內營字第9082373號函示人行步道用地不得作為停車空間出入通行使用，與土地使用分區管制要點規定建築基地須留設停車空間，二者產生衝突，為提供車輛進出，故予以調整變更。	參採縣政府列席代表之說明，為符合法令規定之要求，照縣政府核議意見通過。
十六	十六	土地使用 分區管制 要點	已訂定	修訂	1. 配合計畫書橫書格式修正部分文字書寫方式外，並對原引用為據之法源條文但已停止適用者配合修正。 2. 因應本計畫區位於自來水水質水量保護區，參據自來水法相關規定，增列農業區使用規定。 3. 依據內政部訂定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，增列有關退縮建築與停車空間設置規定。 4. 配合強化都市防災機能，增列有關都市儲水功能空間、地下開挖率與透水率等規定。	併綜合意見第十七點辦理。
十七	十七	都市防災 計畫	未訂定	新增訂	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定訂定之。	併綜合意見第十點辦理。
十八	十八	事業及財 務計畫	已訂定	修訂	原計畫已訂定事業及財務計畫，本次檢討針對尚未開闢之公共設施用地，重新估算其開闢經費而修訂之。	併綜合意見第十一點辦理。
十九	～	計畫人口 與居住密 度	8,000人 184人／公頃	6,500人 160人／公頃	1. 依據戶政統計資料核實檢討，計畫區歷年人口變遷趨勢呈負成長。 2. 在考量計畫區經濟發展規模	併綜合意見第五點辦理。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					效益及維持現有生活水準條件原則下，修正計畫人口為6,500人及人口密度為每公頃160人，作為本計畫土地使用分區與公共設施用地之規劃基礎。	

附表二：變更高樹都市計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合引用法源修正施行細則之條文序號。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇；住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	有關停車空間留設規定併入新增條文第12點，其餘同原條文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分二八〇；商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	有關停車空間留設規定併入新增條文第12點，其餘同原條文。	照縣政府核議意見通過。
四、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	四、倉儲區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。



原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>五、</p> <p>(一)電信專用區之建蔽率建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。</p> <p>(二)電信專用區(電專)其土地及建築物得為下列規定之使用：</p> <p>1.經營電信事業所需之設施</p> <p>機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>2.電信必要附屬設施</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3.與電信運用發展有關之設施</p> <p>(1)網路加值服務業。</p> <p>(2)有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3)資料處理服務。</p> <p>4.與電信業務經營有關之設施：</p> <p>(1)電子資訊供應服務業。</p> <p>(2)電信器材零售業。</p> <p>(3)電信工程業。</p> <p>(4)金融業派駐機構。</p>	<p>五、電信專用區(電專)之建蔽率建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。其土地及建築物得為下列規定之使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需之設施：</p> <p>機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施</p> <p>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關之設施</p> <p>1.網路加值服務業。</p> <p>2.有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>3.資料處理服務。</p> <p>(四)與電信業務經營有關之設施：</p> <p>1.電子資訊供應服務業。</p> <p>2.電信器材零售業。</p> <p>3.電信工程業。</p> <p>4.金融業派駐機構。</p> <p>(五)電信專用區不得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，且不得設置基地台。</p>	<p>依原變更內容所載，增列第五款之使用管制事項說明，以符計畫意旨。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>六、農業區應符合自來水法第11條規定辦理。</p>	<p>1.新增條文。</p> <p>2.本計畫區依自來水法劃定為自來水水質水量保護區範圍，故增訂之。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組初步建議意見
六、機關用地、電力事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二五〇。	七、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	新增條文，機關用地部分依都市計畫法台灣省施行細則規定另增條文敘明。	本案除增列「機一」機關用地之允許使用項目外，其餘照縣政府核議意見通過。
	八、電力事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	序號調整，其餘同原條文。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於百分之三十，國中(小)之容積率不得大於百分之一五〇。	九、學校用地之建蔽率不得大於 <u>30%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	1. 依都市計畫法台灣省施行細則規定，學校用地之國中以下用地之容積率同為150%，且本計畫學校用地即包括國小及國中用地等2類型，故將原條文中部分贅字予以刪除。 2. 序號調整。	照縣政府核議意見通過。
八、市場用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四〇。	十、市場用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	序號調整，其餘同原條文。	照縣政府核議意見通過。

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組初步建議意見
<p>九、</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不大於基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天桥或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十一、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不大於基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天桥或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已停止適用，故刪除本要點第一款。</p> <p>2. 序號調整。</p>	<p>本案除參照本部103年1月3日台內營字第1020374744號令修正發布「都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之三、第四十二條」之規定，將容積上限修正為20%為限外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見									
	<p>十二、實施區段徵收或市地重劃，但尚未配地之地區，其建築基地面積由低使用強度建築時，應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊經審議，不在限：</p> <table><tr><th>分區及地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>1. 自道路境界線退縮5公尺建築。 2. 如有設置樓、圍牆或綠籬時，應自道路境界線退縮3公尺置。</td><td>1. 退縮部分得計入法定空地，並予植栽綠化。 2. 如屬角地，得擇一面退縮，另一面則應退縮2公尺。 3. 退縮部分境界線起2公尺範圍內應開放供公眾通行使用。</td></tr><tr><td>倉儲區、電信專用區、及公共設施地</td><td>自道路境界線退縮5公尺建築。</td><td>退縮部分得計入法定空地，但需開闢供公眾通行使用。</td></tr></table> <p>建築基地鄰接4公尺計畫道路者，應自其道路境界線退縮至少2公尺建築，退縮部分得計入法定空地，但應開放供行人及車輛通行使用。</p>	分區及地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區	1. 自道路境界線退縮5公尺建築。 2. 如有設置樓、圍牆或綠籬時，應自道路境界線退縮3公尺置。	1. 退縮部分得計入法定空地，並予植栽綠化。 2. 如屬角地，得擇一面退縮，另一面則應退縮2公尺。 3. 退縮部分境界線起2公尺範圍內應開放供公眾通行使用。	倉儲區、電信專用區、及公共設施地	自道路境界線退縮5公尺建築。	退縮部分得計入法定空地，但需開闢供公眾通行使用。	<p>1. 新增條文。 2. 參酌內政部訂頒「都市計畫各種土地及公共設施用地退縮標準」規定增訂。</p>	照縣政府核議意見通過。
分區及地別	退縮規定	備註										
住宅區、商業區	1. 自道路境界線退縮5公尺建築。 2. 如有設置樓、圍牆或綠籬時，應自道路境界線退縮3公尺置。	1. 退縮部分得計入法定空地，並予植栽綠化。 2. 如屬角地，得擇一面退縮，另一面則應退縮2公尺。 3. 退縮部分境界線起2公尺範圍內應開放供公眾通行使用。										
倉儲區、電信專用區、及公共設施地	自道路境界線退縮5公尺建築。	退縮部分得計入法定空地，但需開闢供公眾通行使用。										

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見										
	<div>十三、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間，但基地情形特殊經提屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限：</div> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過250平方公尺至400平方公尺(含400平方公尺)</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過400平方公尺至550平方公尺(含550平方公尺)</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺(含400平方公尺)	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺(含550平方公尺)	設置三部	以下類推		<div>1. 修訂條文。 2. 參酌內政部訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置標準」規定，增訂退縮建築規定。</div>	照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準												
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部												
超過250平方公尺至400平方公尺(含400平方公尺)	設置二部												
超過400平方公尺至550平方公尺(含550平方公尺)	設置三部												
以下類推													
十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十四、建築基地內300平方公尺以上之法定空地，商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木。	序號調整，其餘配合縣府協議作業規定修訂條文。	照縣政府核議意見通過。										
	十五、各類土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率不得大於建蔽率。	為達防災及減災功效，新增本計畫區之地下開挖率上限規定。	照縣政府核議意見通過。										
	十六、各類土地使用分區及公共設施用地之最小透水率=(1－建蔽率)×50%。但經提屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。	為達防災及減災功效，新增本計畫區之最小透水率下限規定。	照縣政府核議意見通過。										
	十七、本計畫區內建築基地之建築物得依建築技術規則建築設計施工編第四條之二條文規定辦理(高腳屋建築)。前項適用建築技術規則規定部分空間得免計入容積總樓地板面積之規定。	為鼓勵設置高腳屋建築，依建築技術規則相關規定增列之。	照縣政府核議意見通過。										
十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。	序號調整，其餘同原條文。	照縣政府核議意見通過。										

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 101 年 2 月 7 日第 773 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請屏東縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論」在案。

二、案經屏東縣政府依本會上開決議於 101 年 4 月 11 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 18 件，並經屏東縣政府 101 年 5 月 30 日屏府城都字第 1010148016 號函送補充說明資料等報請審議，爰提本會 101 年 7 月 10 日第 783 次會審議，其中決議略以：「本案因尚涉及廣場用地劃設之必要性及可行性、車站配置與道路系統之整體規劃及民眾陳情意見...等，案情複雜，尚需釐清，故請縣政府及臺灣鐵路改建工程局詳予審慎評估並補充書面資料後，交由原專案小組並加邀委員（另案簽報兼主任委員核可），研提具體建議意見後，再提會討論。」在案。

三、嗣經簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、劉前委員小蘭、金委員家禾、賴委員美蓉、楊前委員重信、陳前委員榮村及鄒前委員克萬、黃前委員萬翔（經建會代表）、蕭前委員輔導（地政司代表）等 9 位委

員組成專案小組，專案小組於 101 年 9 月 25 日、102 年 3 月 14 日、102 年 6 月 27 日召開 3 次會議聽取簡報，並獲致初步建議意見共四點，其中專案小組初步建議意見一之變更內容因涉及台鐵屏東車站改建工程之進行，故先行提本會 102 年 10 月 1 日第 812 次會審議通過，並由屏東縣政府於 103 年 1 月 16 日屏府城都字第 10301252801 號公告發布實施在案。

四、其餘專案小組初步建議意見部分，因馮前召集人正民、劉前委員小蘭、楊前委員重信、陳前委員榮村及鄒前委員克萬等人任期屆滿，故再另簽請金委員家禾（續任召集人）、邱委員英浩、林委員秋綿、謝委員靜琪、蔡前委員仁惠、王前委員銘正（地政司代表）及郭委員翡玉（國發會代表）計 7 位委員組成專案小組，並續於 103 年 5 月 22 日召開第 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。經屏東縣政府於 103 年 8 月 27 日屏府城都字第 10325613600 號函送修正後計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及屏東縣政府於 103 年 8 月 27 日屏府城都字第 10325613600 號函送修正計畫內容通過，並退請縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關屏東縣政府列席代表補充說明徐榮山等人陳情意見部分，同意縣政府說明意見，並請縣政府以公文函送本部營建署併入補辦公開展覽期間公

民或團體陳情意見彙整表編號7。

二、有關車站用地之土地使用分區管制要點部分，仍維持本會101年2月7日第773次會議決議刪除，惟後續之開發使用項目，請台鐵局與屏東縣政府妥為協調，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定申請。

三、有關商業區(特)(附)之容積率同意調整為430%，並請縣政府敘明其調整理由及原則，並納入計畫書。

四、本次變更採回饋措施方式辦理，因所有權人包含臺灣鐵路管理局及私有地主，且部分回饋內容將納入都市更新事業內容辦理，故請縣政府詳與補充說明本案回饋內容、事項及時程，並納入計畫書敘明，以利執行。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見：**

內政部都市計畫委員會專案小組103年5月22日第6次會議出席委員初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、有關變更內容綜理表編號七（不包括本案第一階段已發布部分）第二種住宅區及第二種住宅區（附九）變更為車站用地部分，請台鐵局於紀錄文到二個月內，邀集相關單位會商並研提具體可行方案後提會討論，否則建議照縣政府列席代表



說明，納入本案補辦公開展覽變更內容綜理表編號九，以都市更新方式辦理，以維持車站土地使用之完整性。

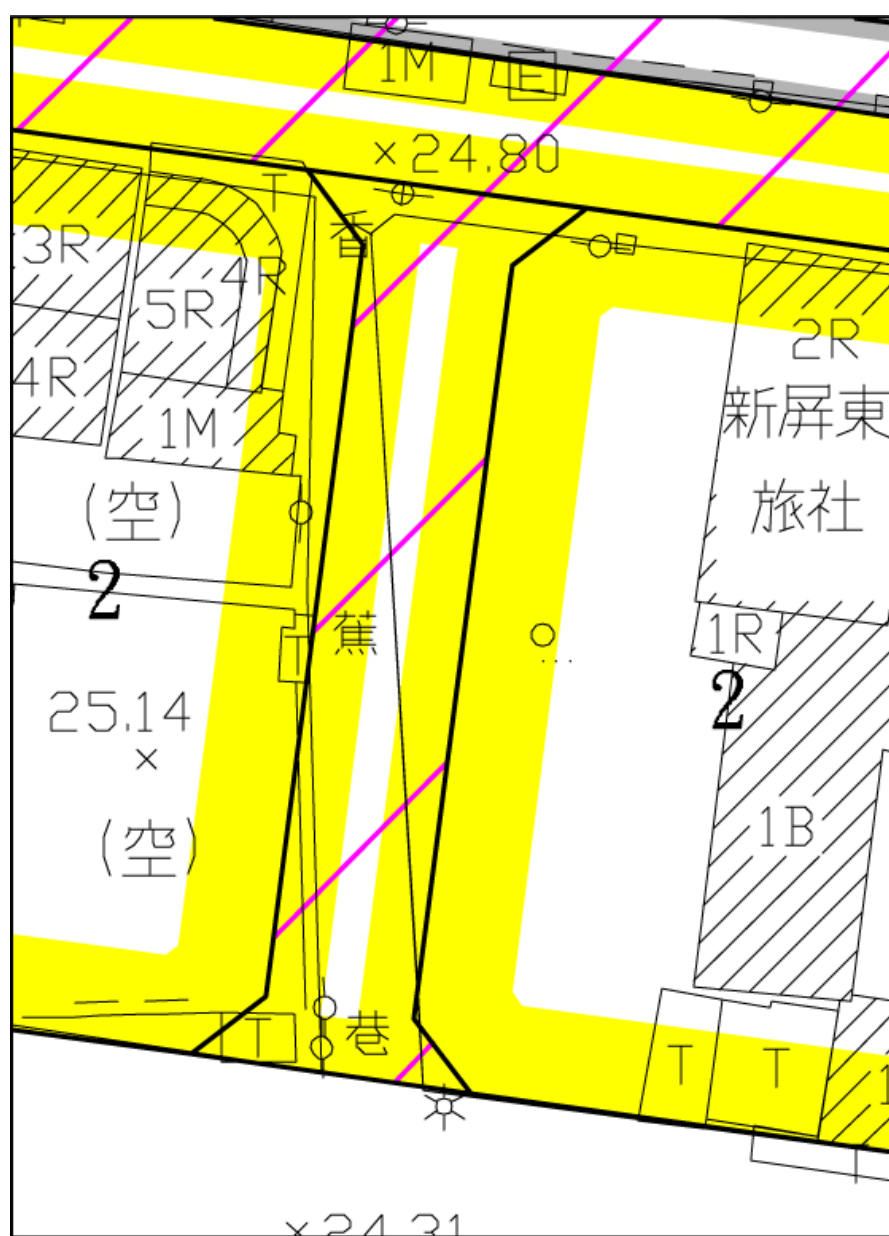
二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號6、7（涉及擬劃設之公勇路拓寬部分），原則同意縣政府所提方案（維持再公展草案），並請縣政府詳予補充後續之安置計畫及妥為向陳情人說明，納入計畫書敘明。

三、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號1、2、3（涉及擬劃設廣三用地部分），建議照縣政府所提修正方案（如附圖一），僅劃設八公尺計畫道路，其餘維持原計畫。

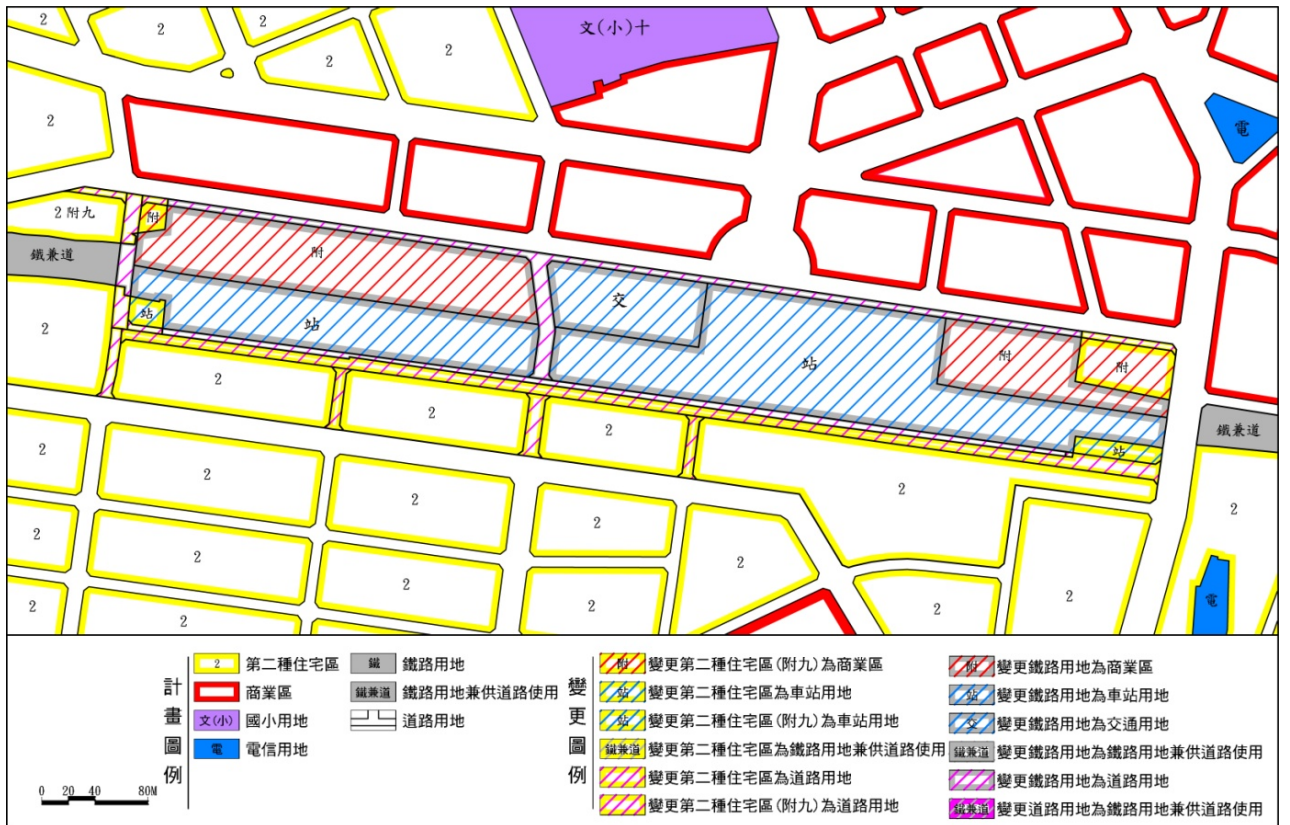
四、變更計畫內容：依屏東縣政府所提修正意見調整如附圖二。

五、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見彙整表：詳附表二。

六、土地使用管制要點部分，請屏東縣政府配合審議結果納入變更內容明細表，以資明確。



圖一、補辦公開展覽變更內容綜理表編號六修正示意圖



圖二、變更計畫修正示意圖

附表二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見彙整表

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組 初步建議 意見
1	林永成 新街段三小 段 142 地號 及 灰 磧 段 470 地號	<p>1. 本案第一期規劃並未將陳情土地列入徵收，第二期規劃卻將陳情土地列入徵收。</p> <p>2. 經查高雄、臺南、臺中及臺北等火車站於前站設置廣場外，其後站均無設置廣場，且公共設施均設置於公有土地上，並未如同本案，越過公勇路徵收私人土地之情形。</p> <p>3. 本人未收到任何公告訊息或開會通知，近日才得知土地將被徵收。</p> <p>4. 陳情土地是將近 40 年的祖產，存有強烈的感情。</p>	<p>1. 拒絕土地被徵收作為廣三用地。</p> <p>2. 本案應秉持公平、公開、公正，慎重處理，避免擾民。</p> <p>3. 本人願意支持臺鐵高架化都市計畫，不排除與政府或民間公司合作開發，作為政府與百姓合作的典範。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：屏東市的都市發展長期被鐵路所切割，導致前後站都市發展產生懸殊落差，本次鐵路高架改建工程除使市區平面道路得以縫合外，車站前後站平面空間亦得以整合連通，未來車站南側入口周邊地區勢必將成為屏東市南側都市發展之空間樞紐，為因應此一變革，後火車站周邊之都市開放空間系統確有需要對應調整，考量車站入口前之都市廣場為市中心重要之都市節點，基於整體都市開放空間系統考量，本廣場用地之劃設實屬必要。</p>	照綜合意見第三點修正變更內容。

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
2	林永富 新街段三小段 142 地號 及灰磘段 470 地號	1. 依土地徵收條例第 3 條規定，徵收私有土地，有其規定的範圍，必須符合必要性、合理性與重要性。 2. 依屏東縣政府都市計畫委員會 99 年 12 月 17 第 175 次會議紀錄，陳情土地徵收作為廣三用地已成定局，然本人並不知情。	1. 反對土地徵收作為廣三用地。 2. 建議拓寬香蕉巷，以利公勇路與建華一街間人車通行。	1. 併入 1 案。 2. 建議未便採納。 理由：非屬計畫道路。	併編號 1。
3	林國基等 4 人 廣三用地 灰磘段 471 地號 林淑雲 廣三用地 灰磘段 472 地號	1. 縣府 101 年 4 月 19 日舉辦說明會，未發放傳單，未通知相關權益人，忽視人民權益。 2. 擬徵用土地是早期開闢建華一街所剩的世居地，僅以公告地價加四成給予補償。政府的公平、公正、公義何在？	1. 建請縣府重視有關人民權益事項。 2. 建議臺鐵營運大廳內移及公勇路週邊用地內縮，擴增公勇路腹地，解決廣三用地問題。 3. 反對「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）案」。如執意辦理，請提供等值地段，採以地易地方式辦理。	併入 1 案。	併編號 1。

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
4	蔡錦馨 新街三小段 19地號	<p>1. 陳情土地世襲日據時代，是吳家祖先的發源地，是市區的世外桃源。擁有平房、日式庭園，環境幽美，面臨徵收拆除實在可惜。</p> <p>2. 若徵收作為鐵路用地，糖廠廢鐵路土地已足夠；若徵收作公共設施用地，有濫用公帑低價取地之嫌。應該優先利用鐵路多餘土地或車站四角落鐵路預定地。</p> <p>3. 土地屬住宅用地，不是附九鐵路預定地可隨意支配。</p> <p>4. 屏北鐵路高架化計畫已徵收鄰近鐵路用地，面積應已足夠，不用再徵收私人住宅用地。</p>	本人土地屬住宅用地，不願意被徵收。	建議未便採納。 理由：考量公勇路係車站南側主要道路，以及受限鐵路高架化施工範圍不足以提供道路北移後維持適當道路線型所需用地，公勇路計畫道路仍應向東直線延伸垂直正交復興路。	照縣政府研析意見（即未便採納），並依照綜合意見第一、二點處理。
5	汪幸一 新街三小段 24地號	<p>1. 陳情土地非鐵路預定地，屏北鐵路高架化無須使用該土地。</p> <p>2. 陳情土地自日據時代以來，因復興路高架影響土地價值甚鉅。如今復興路高架即將拆除，期待土地恢復應有價值，卻要被徵收。</p>	請只徵收鐵路預定地。	併人4案。	照縣政府研析意見（即未便採納），並依照綜合意見第一點處理。

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
6	汪介士 新街三小段 25 地號	1. 陳情土地世襲日據時代，因復興陸橋興建而喪失臨路價值。今逢拆除陸橋得以恢復應有價值，卻又面臨徵收，受害至深。 2. 若徵收作為鐵路用地，糖廠廢鐵路土地已足夠；若徵收作公共設施用地，有濫用公帑低價取地之嫌。應該優先利用鐵路多餘土地或車站四角落鐵路預定地。 3. 土地屬住宅用地，不是附九鐵路預定地可隨意支配。	1. 本人土地非徵收範圍。 2. 縮小車站用地。若有徵地需要，應選附九鐵路預定地。 3. 公勇路維持原貌，或按原路拓寬，多幾條南北向道路。	併人 4 案。	併編號 4。
7	徐明山等 13 人 新街三小段 46~57 地號	1. 公勇路拓寬會拆除房子的廚房、衛浴及水電設備，剩下前面空間無法生活。 2. 公勇路 8 號、10 號並未影響高架鐵路設備。	1. 新闢道路應以鐵路局土地為優先考量。 2. 公勇路照既有路型兩側拓寬即可。 3. 建議縣政府採以地易地方式辦理。	建議未便採納。 理由： 1. 考量公勇路係車站南側主要道路，以及受限鐵路高架化施工範圍不足以提供道路北移後維持適當道路線型所需用地，公勇路計畫道路仍應向東直線延伸垂直正交復興路。 2. 本案配合屏北鐵路高架化建設計畫預算，用地仍將採徵收方式取得。	照縣政府研析意見（即未便採納）並依照綜合意見第二點處理。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
8	李塗 新街段三小段 126 地號  李清雲 新街段三小段 97 地號	1. 長期以來，忍受火車噪音到凌晨 1 點半過後。鐵路高架化後，鐵軌更靠近公勇路。 2. 很多機場附近住戶都有噪音補助。	希望縣府有噪音補助的配套方法，補助公勇路住戶，如加裝隔音氣密窗。	非屬都市計畫審議權責。	照縣政府研析意見。
9	陳麗珮 屏東市建民路 156 號	1. 本人居住地是全家安身立命之處，已居住數十年，一樓經營雜糧生意，二樓為生活起居之處。 2. 政府要徵收本人住家及工作場所，相關程序卻未顧及民眾權益，如辦理查估或說明會時，未寄送通知，或遲延通知；查估程序作業粗疏，應計入補償範圍之部分未計入補償金額等情狀。 3. 聽聞補償金僅數百萬元，遠低於市價。無法於此處購屋居住，離開市場商圈亦無人潮可做生意。	希望政府不要徵收本人房地。倘若堅持徵收，請依市場公平價格予以徵收。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情位置現行計畫為第二種住宅區（附九）。附九住宅區於第一次通盤檢討前原為鐵路用地，民國 81 年變更為附帶條件住宅區迄今近 20 年無法完成附帶條件無法申請建築，已成為屏東市中心發展停滯之窳陋地區，依都市計畫通盤檢討精神，即應檢討回復原分區。今配合本次鐵路高架化契機，將鐵路用地併同週邊附九住宅區變更為車站用地。 2. 徵收價格非屬都市計畫變更審議權責。	照縣政府研析意見（即未便採納），並依照綜合意見第一點處理。



編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
10	李憲君 建民路 152 號 內政部營建署 101 年 11 月 6 日營授辦審字第 1010071249 號函	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人收到鐵政局「臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（屏北鐵路高架化工程）」第二場公聽會開會通知單，參加後才知道本人土地不屬於高架化工程用地。</li> <li>2. 若屬本案變更範圍，本人對於歷次說明會或通知都不知道。本人土地是住宅區土地，建物地面半層供營業使用，是唯一有月收入之安身之所。</li> <li>3. 請提供本案變更方案，若本人土地屬於變更範圍內，請告知將來要怎麼辦。貴府將建民路劃入變更範圍，是無實益及粗魯之舉動。</li> </ol>	勿將建民路 152 號劃入變更範圍。	建議未便採納。 理由：陳情位置現行計畫為第二種住宅區（附九）。附九住宅區於第一次通盤檢討前原為鐵路用地，民國 81 年變更為附帶條件住宅區迄今近 20 年無法完成附帶條件無法申請建築，已成為屏東市中心發展停滯之窳陋地區，依都市計畫通盤檢討精神，即應檢討回復原分區。今配合本次鐵路高架化契機，將鐵路用地併同週邊附九住宅區變更為車站用地。	照縣政府研析意見（即未便採納），並依照綜合意見第一點處理。
11	林國基等 5 人 廣三用地 灰 磧 段 471、472 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴部專案小組第三次會議資料圖示中，不將既有連接公勇路至建華一街的香蕉巷呈現，誤導委員判讀。</li> <li>2. 11 月 26 日召開協調會，並未將建華二街（被誤導為香蕉巷）既成道路從公勇路至自由路拓寬為 8 米道路列為討論範疇。且將建華二街納入重劃，造成本案更趨複雜。</li> <li>3. 依大部地籍圖資料顯見建華二街已規劃自公勇路至自由路。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取消廣三計畫。</li> <li>2. 建議儘速徵收自公勇路至自由路之建華二街，以符合現況需求。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部都委會專案小組 101 年 9 月 25 日第三次會議出席委員初步建議意見第四點，本府研提修正草案及開發方式，於 101 年 11 月 26 日與陳情人召開協商會議。建議變六案調整為「變更第二種住宅區為商業區（附）、廣場用地」，並採市地重劃方式開發。</li> <li>2. 建議未便採納。理由：非屬計畫道路。</li> </ol>	併編號 1。

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
12	林國基等 5 人 廣三用地 灰 礫 段 471、472 地 號 內政部營建 署 102 年 4 月 17 日營授 辦 審 字 第 1020020890 號函轉	<p>1. 屏東縣政府核定臺鐵屏北鐵路高架化計畫案，既在符合整體需求下通過(將站體往後縮)，事後豈可徵收民地作為廣場。</p> <p>2. 臺南-鳳山火車站均採地下化規劃辦理，屏東採高架化已對不起後代祖孫，何以掠奪人民土地作為廣三廣場。何況未來改由潮州起站，再加上人口數不多的屏東市，賴以後站出入？試問早期大肆徵收開闢 18 米路的建華一街，如今功能何在？</p> <p>3. 內政部地籍圖資料顯見建華二街已規劃自公勇路至自由路，縣府理應儘速辦理徵收，讓後站通道順暢、路燈明亮，生命財產獲得保障，才是符合縣民現今迫切需求。</p> <p>4. 不管在內政部或屏東縣政府對旨述事項，草民已多次重申同意配合拓寬建華二街為 8 米路，堅決反對任何「土地重劃」或「都市更新」方案，為何仍執意規劃廣場用地？</p> <p>5. 且將建華二街既成道路納入重劃內，造成本案更趨複雜與違反公平比例原則，難道被縣府強制不當徵收為建華一街的土地亦可一併納入規劃？</p>	請屏東縣都市計畫委員會儘速召開會議，撤消本「變更屏東都市計畫-廣三廣場」案。	依內政部都委會專案小組 102 年 3 月 14 日第四次會議出席委員初步建議意見，本府再於 102 年 3 月 26 日召開「變六案研擬方案會議」，與陳情人協商廣三用地納入都市更新之替代方案。	併編號 1。

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
13	陳麗玟 內政部營建署102年4月22日營授辦審字第1023503133號函轉	<p>1. 本人已於101年5月7日及同年7月5日就「屏北鐵路高架化計畫工程」乙案，已合法提出異議在案，先予序明。</p> <p>2. 本人所有之不動產範圍，因涉及屏東縣政府辦理「屏北鐵路高架化計畫工程」乙案所為都市計畫變更乙事。為此，本人曾於101年7月27日函請屏東縣政府城鄉發展處都市計畫科函告本人下列事項：(一)關於屏東縣政府就前揭計畫權責事項及應辦理事項暨目前進行之程序及後續欲辦理之程序、事項、法令依據；(二)屏東縣政府就其委託屏東市公所之事項、法令依據；(三)需地機關交通部鐵路改建工程局就前揭計畫所涉及之權責事項及應辦理事項暨屏東縣政府與該局目前就該計畫已進行之程序、法令依據及(四)涉及前揭計畫之其他事向。惟屏東縣政府並未就本人請之函告事項予以答覆，其101年7月31日屏府城都字第10124289500號函：「另本府辦理公開展覽皆函請屏東市公所將公開展覽</p>	請內政部營建署函知本人關於上開會議內容及結論，俾便維護本人權益。	依內政部都委會審議程序辦理。	無涉本次變更內容，不予討論；惟請縣政府就陳情人所提意見依規定卓處。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>計畫書、圖陳列供民眾閱覽，公告文乙份張貼於公告欄公告外，餘請分發給計畫區內各里辦公張貼公告周知，傳單委由各里幹事確實分發至本計畫區內之每一居住民。」然查，屏東縣政府所稱之公告及傳單云云，本人並未看到，亦未每次均有收到傳單。另者，本人亦曾發生會議結束之後才收到傳單之情形，凡此種種，肇致本人連參與會議之機會亦被剝奪。</p> <p>3. 按「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」行政程序法第 8 條定有明文，準此，屏東縣政府所為之行政程序已有嚴重瑕疵，除違反前開條文規定外，亦有悖正當法定程序原則及原理，而視人民信賴及程序保障無物，殆無疑義。</p> <p>4. 末查，本人日前揭獲內政部營建署 102 年 2 月 27 日營授辦審字第 1023580152 號函，通知本人關於內政部都委會專案小組聽取屏東縣政府簡報本案第 4 次專案小組會議。</p>			

編號	陳情人及位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
14	林國基 灰 磽 段 471、472 地 號 內政部營建 署 101 年 9 月 17 日營授辦 審 字 第 10227822500 號函轉	<p>1. 屏東縣政府應該深知將來南部火車改成由潮州站起站，進出後站流量不大，而認同鐵工局「屏北鐵路高架化計畫」將站體往後建(鐵道成彎曲)，使得前站因而騰出一大片商業區。卻徵收民地作為廣場，是否真的有必要？</p> <p>2. 綜觀高雄、台南、台中及台北大火車站亦均未設置後站廣場，況且屏東前站已規劃超大的廣場，以屏東縣係屬農業縣市、人口數，後站有需要設置廣場嗎？是否有其必要性、合理性、重要性？</p> <p>3. 屏東縣政府於 102 年 3 月 26 日及 9 月間召開本案研擬會議，會中均有共識將建華二街自公勇路至建華一街路段，擴寬為 8 米計畫道路，取消強行徵收私人土地，作為廣三廣場計畫。這與 101 年 9 月 25 日「內政部專案小組第三次會議」中已達共識事項吻合，沒有必要為一個意象，就要執意變更部分住宅區為廣場用地。</p>	請取消將灰磽段 471、472 地號變更為廣三用地或商業區。	依內政部都委會專案小組102年4月23日第5次會議出席委員初步建議意見第四點，本府已與陳情人協調並進行開發意願調查，建議續提委員會討論。	併編號 1。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）逕向本部陳情（逕逾五、逕逾九）案」。

說明：

一、查「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」前經本會102年10月29日第814次會議審決，其中逕向本部陳情案件編號逾五案及逾九案有關佳格企業社陳情部分，決議（略以）：「1. 依陳情人列席代表說明，陳情範圍擬新增4795.38平方公尺，查前開新增範圍未取得經濟部審查核准，建議陳情人依下列各點辦理：(1)…建議陳情人應先依農業發展條例第10條規定取得農業主管機關同意，並提經屏東縣都委會同意後，再報本會審議。(2)請屏東縣政府查核本案是否依都市計畫農業區變更使用審議規範之相關規定辦理…。2. 本計畫案土地及建築物之使用，如有涉及違反相關法令者，建請屏東縣政府依法查處。」有案。

二、案經屏東縣政府依前開決議事項將本案提屏東縣都市計畫委員會102年11月19日第191次會議審議通過後，以 103年2月26日屏府城都字第10305574600號函送該縣都市計畫委員會研議建議意見及相關資料到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、張委員馨文、林委員秋綿、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、王前委員銘正（地政司代表）等5位委員組成專案小組，於103年3月3日召開1次會議聽取

簡報，獲致具體初步建議意見，並經屏東縣政府103年9月18日屏府城都字第10327722000號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照屏東縣政府 103 年 9 月 18 日屏府城都字第 10327722000 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、依屏東縣政府列席代表說明，本案捐贈回饋事項及該府103年8月6日屏府農契字第10318686300號函之附款條件(詳附件)，請申請人於都市計畫核定前與屏東縣政府簽訂協議書，並納入計畫書規定，據以執行。
- 二、本案請依都市計畫法規定，將應表明事項及變更內容納入「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」計畫書敘明，以利查考。後續屏東縣政府得視實際發展需要，將前開通盤檢討案分階段報請本部核定後，依法發布實施。
- 三、因本案變更計畫內容超出原公開展覽範圍，請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陳情意見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。

檔 號：  
保存年限：

屏東縣政府 函

都計組

地址：900屏東縣屏東市自由路527號  
承辦人：湯崇紹  
電話：08-7320415#3753  
傳真：08-7323294  
電子信箱：a001366@oa.pthg.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年8月6日  
發文字號：屏府農企字第10318686300號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴社為作工業使用，申請本縣新園鄉新生段59地號等45筆土地，面積計4.265513公頃，由都市計畫農業區土地變更使用分區為乙種工業區等，函請農業主管機關同意農業用地作非農業使用乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據農業發展條例第10條規定、行政院農業委員會103年06月19日農企字第1030219031號函辦理並復貴社102年8月所提農地變更使用說明書。
- 二、旨揭土地包含本縣新園鄉新生段59、60、61、62、65、66、67、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、216-1、220、223、224、225、226、227、228、228-1、228-2、228-4、231、243、243-1、244、245、248、249、250、251、252、288、290-1、292、445地號等45筆土地，面積計4.265513公頃。
- 三、查「都市計畫農業區變更使用審議規範」第26點規定應設置隔離綠地或退縮建築在10公尺以上，「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」（以下簡稱農地變更

第 8. 8

電子公文

第1頁，共3頁

營建署：署收字 103-0053375





裝

訂



審查要點)第5點規定，農業用地變更使用，未依規定規劃設置隔離綠帶或設施，不同意變更使用。次查本案已有建築物先行坐落所規劃之綠地及停車場，故以本府102年8月20日屏府農企字第10224050000號函說明未設置隔離綠帶或退縮建築，應屬有影響農業生產環境之情事。

四、依據行政程序法第93條規定，行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。本函行政處分附款期限以貴公司與本府簽訂協議書之內容為準，附款條件為貴社拆除隔離綠帶上之現有工廠並將隔離綠帶或退縮後之土地捐贈與本府或繳償代金後，本函之行政處分(同意變更使用)始生效力。

五、依據「農地變更審查要點」第12點第2項規定，都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理。本案請仍依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。

六、本函之行政處分(同意變更使用)完成說明四附款條件生效後，應依下列事項辦理：

- (一)應確實依規劃設置隔離綠帶或設施，並加以維護。
- (二)不得使用具有農業灌溉功能之系統排放廢污水及影響上下游農地灌排水設施。
- (三)不得影響鄰近農業生產環境。
- (四)不得影響原有區域性農路通行。

七、依據農業發展條例第12條規定：「農業用地變更為非農業使用時，應視其事業性質，繳交回饋金；至各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之



金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。」，依都市計畫法第27條之1規定，主管機關於審議規範或處理原則中訂定相關回饋機制者，應依農業發展條例第12條第2項規定，將其土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金之二分之一繳交至農業發展基金，以供農業發展及農民福利之用。

八、本案倘依相關規定核算須提供或捐贈之一定金額或代金，依前述應將已核算須提供或捐贈一定金額或代金二分之一，依上開辦法第6條規定繳交至屏東縣政府農業發展基金專戶。

九、屋簷突出建築物外牆之垂直投影面積，係屬其事業設施使用範圍，不得計入應留設之隔離綠帶或設施面積。

十、本同意函係為提供都市計畫委員會相關審查意見，敬請內政部營建署納入審查意見內，並納入貴企業社與本府簽定協議書內容。

正本：佳格企業社

副本：內政部營建署、行政院農業委員會、屏東縣政府稅務局、本府城鄉發展處都市計畫科、本府農業處農業企劃科(貼公布欄)

2014-08-07  
22:20:55章

## 【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

查「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」前經本會 102 年 10 月 29 日第 814 次會議審決，其中逕向本部陳情案件編號逾五案及逾九案有關佳格企業社陳情部分，決議（略以）：

「1. 依陳情人列席代表說明，陳情範圍擬新增 4795.38 平方公尺，查前開新增範圍未取得經濟部審查核准，建議陳情人依下列各點辦理：(1)…建議陳情人應先依農業發展條例第 10 條規定取得農業主管機關同意，並提經屏東縣都委會同意後，再報本會審議。(2)請屏東縣政府查核本案是否依都市計畫農業區變更使用審議規範之相關規定辦理…。2. 本計畫案土地及建築物之使用，如有涉及違反相關法令者，建請屏東縣政府依法查處。」。

屏東縣政府依前開決議事項將本案提屏東縣都市計畫委員會 102 年 11 月 19 日第 191 次會議審議通過後，案准屏東縣政府 103 年 2 月 26 日屏府城都字第 10305574600 號函送研議建議意見（詳附件一）及相關資料到部，爰由本專案小組再次聽取屏東縣政府簡報。

本案建議除下列各點外，其餘依屏東縣都市計畫委員會上開研議建議意見辦理，並請屏東縣政府依照修正，以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書到署後，逕提委員會審議。

（一）有關本案變更後之捐贈回饋事項，請依下列各點辦理：

- 1、本案擬捐贈土地面積不符都市計畫農業區變更審議規範第 34 點不得低於申請變更使用總面積 30%之規定，建議申請人仍應妥予劃設補足。
- 2、考量本案變更後之停車空間需求應予內部化，有關本案修正後擬劃設停車場用地並計入變更回饋之捐贈用地

部分，建議調整劃設為綠地用地，並加註不得作為停車使用。

3、本案捐贈回饋事項請申請人依上開審議規範第 5 點規定，於都市計畫核定前與屏東縣政府簽訂協議書，並納入計畫書規定，據以執行。

(二) 有關屏東縣政府農業處書面意見（詳附件二），除提及本案似有「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 5 點第 1 項第 1 款未依規定規劃設置隔離綠帶或設施之情事，建請屏東縣政府再行與行政院農業委員會釐清相關規定後，提會說明，供審議參考。

(三) 本案如經大會審決，因本案變更計畫內容超出原公開展覽範圍，建請依都市計畫法第 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陳情意見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。

## 屏東縣都市計畫委員會第 191 次會議紀錄

壹、開會時間：102 年 11 月 19 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、開會地點：本府三樓 304 會議室

參、主持人：黃副主任委員肇崇代、李委員吉弘代（曹主任委員另有要公未能出席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定由黃副主任委員肇崇代理主席，另審議第二案時因黃副主任委員肇崇另有要公離席，由出席委員互推李委員吉弘為代理主席）

彙整紀錄：許宸寧

肆、出席單位與人員：詳如會議簽到單

伍、研議案件：

第一案、變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案逕向內政部陳請案（逕逾五、逕逾九）

決議：

一、因「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）」案目前審議程序已在內政部都委會，且陳情人係向內政部都委會提出陳情案，本縣都市計畫委員會已無「審議權」。爰本案改列研議案，以下各點係為本縣都市計畫委員會針對本案提出幾點建議意見，供內政部都市計畫委員會審議之參考。

二、本案係因應經濟部依據「工廠管理輔導法」協助未登記工廠合法經營之分區變更案，本府站在配合中央政策且鼓勵工廠合法化立場，原則同意支持本案變更。

三、有關本案本府農業處建議意見如下：

（一）依據農業發展條例第 10 條規定，農業用地於劃定或變更為非農業使用時，不得影響農業生產環境之完整。

（二）本案請目的事業主管機關經濟部對於興辦事業人申請農業用地變更，應就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，提出評估意見，或具體表示是否支持該興辦事業及土地使用。

（三）依據本府 102 年 8 月 20 日屏府農企字第 10224050000 號函說明略以：「...查都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 條規

定：『申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。』...現有建築物坐落所規劃之綠地及停車場，未依前開規定實際設置隔離綠帶或退縮建築 10 公尺以上...本案有『農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點』第 5 點第 1 項第 1 款：『未依規定規劃設置隔離綠帶或設施』之情事，應屬有影響農業生產環境之完整。...」。

- 四、有關本案土地使用計畫配置方面，因佳格企業社所擬劃設及捐贈之停車場用地或道路用地，皆非係考量本都市計畫區整體公共設施用地質量及當地現況所需，日後恐淪為該工廠內部所需停車空間及出入道路，建議應由陳情人自行留設及維護管理。爰建議本案依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 條規定，於變更範圍週邊（北、東、南三側）劃設 10 米以上隔離綠帶，計入變更回饋應捐贈之用地（惟仍請佳格企業社維護管理），如隔離綠帶用地面積未達應回饋全區 30% 土地比例標準，不足的部分則以回饋代金繳納。
- 五、為限制本案變更範圍內土地使用強度，建議於本區土地使用分區管制要點增訂下列兩點：

- （一）本工業區所經營之事業應符合經濟部「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」第 2 條及第 4 條規定所稱之低污染事業，並亦應符合都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定。
- （二）本工業區未來不得申請作都市計畫法第 18 條第 2 項第 4 款所列一般商業設施使用。

- 六、有關本案開發計畫說明書第肆章、擬申請變更使用基地地質調查乙節，本府建議意見如下：本案地質調查報告書之評估係以假設「無建物」的情況評估，為現存已有建物存在，

- 七、有關本案開發計畫說明書第柒章、基地開發前後逕流量、滯洪量計算乙節，本府三點建議如下：

- （一）計畫說明書 P. 22 都市計畫農業區變更使用審議規範第二十二

之一點規定，應以 25 年發生一次暴雨產生對外逕流量總和，不得超過開發前之逕流量總和，本案並未說明開發前之排出逕流總和量，但以五房排水已規劃治理之排出量 Q10 設計，故建議本案之排出量（開發前之洪峰量 Q10）以 Q10 為基準，以免造成既有排水之負擔，或補充說明開發前逕流量，其滯洪池之設計洪峰量其 Q1 亦應以 Q10 為基準。

（二）P. 25 表 7-4 開發前後降雨強度表，開發後之降雨強度變小應有錯誤，開發前後之降雨強度應相同，只是集流時間會有差異，即開發後集流時間變短，請修正。

（三）P. 28 圖 7-1 滯洪池如以開發前 Q1 以 Q10 計，則滯洪池會變大，建議往五房排水方向擴大以利排出。另如有上游既有流入本區之排水量，請依非都市土地開發審議作業規範第二十一點「基地開發不得妨礙上下游地區原有水路之集、排水功能」規定亦需納入。

八、因本案已超出原公展草案，建議本案於內政部都市計畫委員會審議通過後，應補辦公開展覽程序。

陸、審議案件：

第一案：變更東港都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案

說明：

一、本縣都市計畫委員會 102 年 4 月 29 日第 186 次會議審議本案之決議內容如下：

（一）本案郵政事業用地變更為第二類型郵政專用區，考量未來使用性質仍屬商業使用，應依本縣變更案件捐贈原則表規定公共設施用地變更為商業區以 40% 為土地捐贈比例，並依內政部都市計畫委員會第 752 次會議決議，依地方土地變更後捐贈比例計算變更後開發義務負擔捐贈比例。依其變更後開發義務負擔捐贈比例計算方式為， $P1（土地變更後開發義務負擔捐贈比例）= P（地方公共設施用地變更為商業區之捐贈比$

附件二

屏東縣政府農業處書面意見：

- 一、依據農業發展條例第10條規定，農業用地於劃定或變更為非農業使用時，不得影響農業生產環境之完整。
- 二、本案請目的事業主管機關經濟部對於興辦事業人申請農業用地變更，應就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，提出評估意見，或具體表示是否支持該興辦事業及土地使用。
- 三、查行政院農業委員會前以97年12月12日農企字第0970171947號函說明：「有關貴府函詢農業主管機關同意農業用地變更使用之隔離綠帶或設施審查原則，以及規劃現況有非法建築物得否先同意變更再行拆除等執行疑義案，...另查上開審查作業要點，應設置隔離綠帶或設施之土地已建有建物，並無相關規定可以立切結書方式先行同意土地變更編定為特定目的事業用地，再予拆建築物之規範，本會95年8月28日農企字第0950147621號函釋有案。...」，本案宜請行政院農業委員會表示相關意見。
- 四、次查都市計畫農業區變更使用審議規範第26條規定：「申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上。」，本案應依相關規辦理。

(103年3月3日「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」)



釋特定農業區農牧用地變更編定為同區特定目的事業用地之審查案件，因土地上已有先行使用之建物無法符合用地變更相關法令規定，可否以切結書為憑方式先行同意土地變更作業完成後再予以拆除建物案。

頁首

◎農企字第 0950147621 號

有關貴府函詢特定農業區農牧用地變更編定為同區特定目的事業用地之審查案件，因土地上已有先行使用之建物無法符合用地變更相關法令規定，可否以切結書為憑方式先行同意土地變更作業完成後再予以拆除建物一案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府 95 年 8 月 21 日府農務字第○○○○○號函。
- 二、依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 11 點第 1 項規定，申請變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，除依第 12 點規定有配置寬度者外，以 1.5 公尺為原則。但縣(市)政府依據地方特性規定另訂定大於 1.5 公尺者，依其規定辦理。爰此，申請農業用地變更涉及隔離綠帶或設施之設置原則，均應依上開要點之規定辦理，先予敘明。
- 三、查上開審查作業要點，應設置隔離綠帶或設施之土地已建有建物，並無相關規定可以立切結書方式先行同意土地變更編定為特定目的事業用地，再予拆除建物之規範。另按內政部 94 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0940725134 號函略以：「爾後各目的事業主管機關於受理審查興辦事業計畫或各縣(市)府受理審查非都市土地變更編定案件，其申請基地之原始地形或地物已擅自變更者，仍應會同有關機關依區域計畫法第 21 條、第 22 條及有關法律規定懲處，並依『非都市土地使用管制規則』及『非都市土地變更編定執行要點』等相關規定辦理。」爰以，興辦事業計畫其申請基地之原始地形或地物已擅自變更者，除應依區域計畫法及有關法律規定處罰外，亦應依『非都市土地使用管制規則』及『非都市土地變更編定執行要點』等相關規定，由變更前後之各目的事業主管機關審查興辦事業計畫是否符合相關規定後，始能核准其興辦事業計畫，以辦理用地變更。
- 四、綜上，貴府所陳個案，請依上開要點及原則予以核處。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 102 年 8 月 2 日第 137 次會審議通過，並准花蓮縣政府 103 年 9 月 10 日府建計字第 1030171412 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、請縣政府補充變更範圍之大樣圖，又計畫書內容過於簡略，及部分圖說模糊不清、標示不明部分，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。

二、有關本案之實施進度及經費部分，請查明補充本案擬變更範圍之公、私有土地面積與權屬，將土地取得方式及開闢經費予以分類，以資明確。

#### 八、臨時動議核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』）（配合區段徵收作業調整第一期範圍）案」。

說明：

一、本案前提本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。（略）．．．」。

二、案經本會 103 年 10 月 14 日第 837 次會議確認第 836 次會議紀錄時，本部地政司委員代表說明略以，本案尚有部分案件需由規劃單位補辦公開展覽及說明會，惟因本案工程施作之急迫需要，為避免造成工程進度延宕，建議將本計畫經委員會審議通過且免辦理公開展覽部分得由規劃單位修正書、圖後，分階段報請本部核定，故再提會討論。

決議：本案准照本部地政司委員代表建議意見通過，並併同本會第 836 次會議決議事項，退請規劃單位得依實際需要，將本會審議通過且免辦理公開展覽部分修正計畫書、圖後，分階段報由內政部逕予核定，免再提會討論。

九、散會：中午 12 時 40 分。