

# 內政部都市計畫委員會第 806 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 6 月 25 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：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 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：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 805 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分道路用地為倉儲區、保護區、河川區、綠地用地及住宅區）案」。

第 2 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區行義路一小段49地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）」案。

第 4 案：新竹市政府函為「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分保護區為交通用地）案」。

- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍）案」。
- 第 8 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」再提會討論案。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更太平（新光地區）都市計畫（配合太平新光地區區段徵收第二次專案變更）案」。
- 第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）」案。
- 第 11 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫-建置區域降雨雷達設施）案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分道路用地為倉儲區、保護區、河川區、綠地用地及住宅區）案」。

說 明：

一、本案業經基隆市都委會 102 年 4 月 15 日第 373 次會議審決通過，並准基隆市政府 102 年 5 月 14 日基府都計貳字第 1020048839 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除「擬變更為河川區部分，應依司法院大法官會議釋字第 326 號解釋文及依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』，妥予認定劃為都市計畫『河川區』或『河道用地』，納入計畫書敘明，以利查考」外，其餘照案通過。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義路一小段49地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會 93 年 10 月 29 日第 535 次會議、94 年 1 月 27 日第 539 次會議、96 年 6 月 7 日第 570 次會議、96 年 11 月 14 日第 576 次會議、97 年 1 月 25 日第 578 次會議及 97 年 4 月 15 日第 581 次會議審議通過，並准臺北市政府 97 年 5 月 29 日府都綜字第 09732193400 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會彭委員光輝（召集人）、楊委員重信、賴委員美蓉、周前委員志龍、王前委員秀娟、劉前委員宗勇、黃前委員德治等委員組成專案小組，於 97 年 7 月 18 日、10 月 31 日、12 月 5 日（現場勘查）召開 2 次專案小組會議，因彭召集人於 97 年 12 月 31 日任期屆滿，經重新簽奉核可由本會楊委員重信（召集人）、李前委員公哲、賴委員美蓉、周前委員志龍、王前委員秀娟、蔡委員玲儀、黃前委員德治等委員組成專案小組，於 98 年 3 月 18 日召開第 3 次專案小組會議，因楊召集人於 98 年 6 月 30 日任期屆滿，經再重新簽奉核可由本會馮委員正民（召集人）、李前委員公哲、林前委員秋綿、王前委員秀娟、蔡委員玲儀、

林委員志明等委員組成專案小組，於 98 年 9 月 22 日、99 年 9 月 28 日、100 年 4 月 12 日召開第 4、5、6 次專案小組會議，獲致初步建議意見，前提本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議：「本案經聽取臺北市政府就專案小組所提 2 種建議方案之評估分析說明，以及臺北市北投行義路地區溫泉協會及溫泉業者代表、台灣蠻野心足生態協會、社團法人中華民國荒野保護協會及台灣生態學會代表列席陳訴意見後，由本會出席委員充分討論獲致下列各點意見，請臺北市政府依照檢討調整本計畫規劃內容，並補充修正相關圖說資料報部，再交由本會專案小組繼續聽取簡報，並俟研獲可行方案及具體建議意見後，再行提會討論。

- 一、本案計畫範圍位於山坡地保護區，有關實施全區水土保持之處理與維護及環境保護等作業，應由臺北市政府主導規劃辦理，避免因個別開發行為而影響山坡地水土保持及環境生態。
- 二、有關本案計畫範圍內屬全區性之道路、停車空間、污水處理，以及溫泉取供管線之整理與建設等公共設施及公用設備，亦應由臺北市政府統籌進行整體規劃及建設，以兼顧本計畫區之環境保護、水土保持、生態永續及溫泉產業之永續發展。
- 三、有關本會專案小組所提下列共同性建議意見部分，請臺北市政府依照辦理，俾檢視本案計畫範圍內安全無虞且可供開發土地之區位與面積，並據以檢討本案合理之開發範圍，及研訂適當之開發總量管制規定：

- (一) 研訂本計畫案開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，就計畫擬變更為溫泉產業特定專用區之土地進行土地適宜性分析，並經臺北市大地工程處檢核確認後，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地，進一步確認安全無虞且可供開發土地之區位及面積。
- (二) 前開各項評估準則與標準（如：土地使用現況、建物分布（包括合法與非法）交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩塌地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等）及分析結果圖，請以彩色圖呈現。
- (三) 配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設適當土地使用分區或公共設施用地，並研提開發總量管制（如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等）。」。

七、本會專案小組依本會第 760 次會議決議文，於 101 年 5 月 28 日、11 月 1 日、102 年 5 月 9 日召開第 7、8、9 次專案小組會議，獲致初步建議意見，案准臺北市政府 102 年 6 月 7 日府都規字第 10211803100 號函送修正計畫書、圖到部後，爰再提會討論。

決 議：

- 一、本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 102 年 6 月 7 日府都規字第 10211803100 號函送修正計畫書、圖通

過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- (一) 本案同意臺北市政府以「整體規劃、個別開發」原則，同時參考「貓空地區」開發許可機制的精神，將本計畫案仍維持保護區，僅於主要計畫劃設 A、B、C、D 等 4 個開發許可範圍（原劃設 E 區大部分土地權屬為公有且現無業者經營，應予剔除），俟各開發許可範圍整合提出整體開發計畫經市府審查通過後，再分階段依都市計畫法定程序辦理，及循序報由本部審議及核定變更為溫泉產業特定專用區。
- (二) 本計畫案名請修正為「變更臺北市北投區行義路一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）主要計畫案」。
- (三) 本案變更內容之新計畫，請修正為「保護區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）」。

## 二、本會專案小組後之逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會決議
1	紗帽山溫泉發展協會	<p>一、本計畫案送到內政部已歷時5年，我們是A區的業者代表，在此地經營已超過30多年的歷史，這個區域從來沒有發生過地質及天然災害，臺北市政府準備很多資料來開會及規劃，可是環保團體不斷的陳情，而且這幾十年來天然或地質災害，我們一件災情也沒有，就要把我們剔除在外，對我們未審先判，非常不公平，總是要給我們機會，如能通過市府層層把關審查，不能通過審查，那我們也接受，而不是以一套中央地質套疊本地區，就封殺我們，所以，我們是支持市府方案1的規劃。</p> <p>二、我們是A區的業者代表，5年來討論的議題就圍繞在地質安全與保育、土地適宜性分析等議題，可是我們於100年5月另外委託外面執</p>	<p>一、陳情人已列席委員會說明案情。</p> <p>二、併同決議文一辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會決議
		<p>業的技師對本地區進行地質鑽探調查分析，得到結果是：平均坡度小於5%，順向坡、滑動區、活動斷層、礦場等也沒有，結論是：我們這個區域是安全無虞的，所以，要給我們機會，請委員公平審查。</p> <p>三、民國92年溫泉法立法的意旨，在於要輔導溫泉業者合法化，還要有有效的管理，有效的管理就是，納入管理，這要才能真正落實，因此，市府研擬相關多的條件與審查過程與規範，要謝謝市府的辛勞，未來業者也會遵守那些規範來做；我要說的是，只要有溫泉的地方，大部分都是地質敏感的地區，市府透過相關條件與規範，審查出安全的地區，我想業者也會在安全的地方來長期經營。</p>	
2	台灣蠻野心足生態協會 林子凌小姐	<p>本計畫案歷時10餘年，其中在內政部約5年，可是內政部都委會專案小組開了9次會議，市府並沒有真正釐清委員或公民團體的意見，我想可以從這次計畫案名前後都不一致來談，「擬定．．．」變成「變更．．．」，而這次大會又變成「變更．．．（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）．．．」，請問這個法令依據為何？引用哪條法令？為何還區分成第一、二階段？大會需釐清這個重點，要回歸都市計畫法變更程序之規定。另水土保持也要依水土保持法規定辦理，而地質法已在99年12月公布施行，也請市府應依規定辦理。溫泉法訂於102年7月1日之前完成改善已開發溫泉業者，應輔導取得合法登記，內政部安排本計畫案提大會審議，我想各取所需，可是政府還是應該依法辦理，回歸法律得正途。</p>	<p>一、陳情人已列席委員會說明案情。</p> <p>二、併同決議文一辦理。</p>
3	潘翰聲先生	<p>一、為什麼本計畫案審查這麼久？我想是市府對於專案小組9次會議之初步建議意見，並沒有回應滿足委員的要求，所以才透過政治力的方式，安排納入今天大會的議程，我們今天討論的3個方案中，其實應只有方案2及3來進行討論，方案1部分，其實就是全區的合法化，不應被討論，如果今天通過方案1，那代表專案小組9次會議在浪費社會成本，政府不應該給業者錯誤的期待，希望能就地合法，不做不行一樣，我們看看全臺灣的溫泉都在地質敏感區域範圍嗎？當然，地質敏感還是有程度的差別，那最嚴重的災情發生，才來處理，你不處理，等老天來處理，如：廬山溫泉，本計畫案的致災因子，跟廬山溫泉並沒有很大的差別。</p> <p>二、新北市政府（烏來溫泉也是違法）及高雄市政府（寶來溫泉被水災沖毀），也沒有像臺北市府一樣，送案件來內政部辦理變更，唯獨臺北市府來辦理變更，讓業者就地合法。我的朋友都不知道行義路溫泉是違法的，臺北市府都沒有善盡職責，保護社會大眾，就消費者而言，安全的問題一定要處理。今天大會討論本計畫案，如果通過方案1，未來如發生災害，是否業者可以向政府要求賠償？所以今天討論3個方案，還是要以方案3-維持原計畫保護區。</p>	<p>一、陳情人已列席委員會說明案情。</p> <p>二、併同決議文一辦理。</p>
4	台灣生態學會 廖本全先生	<p>一、本案之案名有問題</p> <p>（一）本案北市府為了順利變更，已無所不用其極，本次大會修改案名，在原案名加上（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍）即是。</p>	<p>一、陳情人已列席委員會說明案情。</p> <p>二、併同決議文一辦理。</p>



編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	本會決議
		<p>(二) 本案名與專案小組9次審查之案名不同，亦與2008年台北市都委會審查之案名不同，這樣的審查有無疑義，應予釐清。</p> <p>(三) 本案到底是「變更」，還是「申請」，此涉及委員會職權，不應混雜，應予釐清。</p> <p>(四) 以本次會議案名來看，本案是「申請」案，而申請開發許可範圍的審查是內政部都委會的職權嗎？</p> <p>(五) 此一方案名與分階段的作法，是故意將完整個案切割為零星、細碎，製造第一階段不重要的假象，讓本案頭（第一階段）先通過，後續身（第二階段）就跟著通過。這樣的做法，顯然就是要委員背書。</p> <p>二、本案無法確保「安全無虞」。</p> <p>(一) 專案小組要求以「保育與安全」為變更之最高原則與目標，故要求整體規劃必須安全無虞。另北市府所提供之會議資料中，保護區檢討變更原則也一再強調「無潛在地質災害與環境敏感之保護區」。但本案至今並未能確保安全無虞。</p> <p>(二) 經濟部中央地質調查所可提供高、中、低地質災害潛勢區之套疊圖，本案若真要確保安全無虞，北市府為何從未請地調所提供該圖資，而僅自行疊圖，且強調「僅供參考」（請參見本次會議所有圖示），這是根本就是敷衍且不願意負責任的作法。</p> <p>(三) 本案依市府目前疊圖，部分位於敏感區，但變更之全部範圍完全被環境敏感區團團圍住，請問各位委員，這叫做安全無虞嗎？</p> <p>三、本案與溫泉法無關。</p> <p>(一) 溫泉法規範的是「水權」，並非「土地使用管制」。且溫泉法之緩衝期，緩衝的亦是水權的管理，絕對不是土地使用管制，而緩衝期要改善的也絕對不是土地使用管制。</p> <p>(二) 本案是北市府長期行政怠惰與失職，放任、縱容業者違法所造成，北市府從未面對失職的究責與懲處。</p> <p>(三) 本案北市府目前的作法，就是「就地合法」。這樣的都市計畫，還有什麼好說的？</p> <p>四、本案有無造災可能？</p> <p>(一) 台灣歷來的災難顯示，在A區域造災，未必會在A區域致災，且大多會在其他區域致災。本案位磺溪水系，而磺溪下游即是台北市區。如果各位委員認為台北市並不危險、不會有災難，也認為台北市是個強壯的城市、很安全，那您們就讓本案通過吧！</p> <p>(二) 1993年時，本人服務於營建署都市計畫組，承辦「廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，當時與都委會委員前往現勘，有一位委員邊看邊搖頭，並告訴我「不能過，不能過，過了我們是要負責的。」是的，各位委員如果讓本案通過，就應該負責。</p>	

## 【附錄】本會專案小組初步建議意見

本計畫案經臺北市政府依歷次專案小組會議之初步建議意見、本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議事項（開發主體與開發方式），以及參考臺北市貓空案例開發許可機制的精神，研提「整體規劃、個別開發」原則，將本計畫案仍維持保護區，僅於主要計畫劃設開發許可範圍等構想計畫，經與會委員充分討論後，為因應溫泉法第 31 條對於已開發溫泉使用未取得合法登記者，應於 102 年 7 月 1 日前完成改善之規定期限即將屆滿，爰建議本計畫案依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書 35 份（修正部分請劃線）到署後，逕提委員會審議。

一、建議本計畫案請臺北市政府依下列 3 種方案，補充後續計畫開發許可審查機制，逕提委員會討論決定。

方案 1：依臺北市政府 102 年 3 月 19 日府都規字第 10230090100 號函送計畫書、圖草案，以「整體規劃、個別開發」原則，同時參考「貓空地區」開發許可機制的精神，將本計畫案仍維持保護區，僅於主要計畫劃設 A、B、C、D、E 等 5 個開發許可單元開發許可範圍，俟各開發許可範圍整合提出整體開發計畫經市府審查通過後，再分階段報由本部核定變更為溫泉產業專用區。

方案 2：依方案 1 辦理，剔除 A 及 E 開發許可單元。

方案 3：維持原計畫一保護區。

二、本計畫案如經本會審議通過方案 1 或方案 2 者，建議依下列各點辦理：

（一）本次會議臺北市政府擬修正本計畫案案名為「擬定．．．主要計畫案」部分，建議修正為「變更．．．主要計畫案」，

並再加強補充辦理變更本計畫案之緣起、理由，以符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應經濟發展之需要」之規定。

(二) 建議本計畫案補充土地使用分區管制規定(如：使用強度、項目、容積獎勵、承載量、總量管制)，以及公共設施公平合理負擔機制(如：道路、污水、雨水、道路、溫泉露頭、溫泉資源利用計畫)及可開發土地利益分配原則等相關資料。

(三) 建議補充本計畫區及附近地區之環境地質套疊分析圖，以檢視本計畫區「可發展地區」及「限制發展地區」之土地，提供市府後續審查開發許可之參考。

(四) 建議本主要計畫案訂定「總量管制」指導原則。

(五) 建議補充臺北市全市性保護區檢討變更處理原則。

三、本計畫案土地及建築物之使用，如有涉及違反相關法令者，建議市府依法查處。

四、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	台灣蠻野心足生態協會	<p>一、首先請教的是，本計畫書係為「變更．．．」，可是本次臺北市政府卻修正為「擬定．．．」，如果是市府所提的「擬定」，應視為新的開發案件，依法應辦理環境影響評估，我想這一部分，要先予以釐清。</p> <p>二、這件計畫案在我擔任國家委員會委員的時候，曾經審議行義路溫泉開發(國家公園範圍內)，原上位計畫-溫泉區管理計畫係涵蓋北投、行義路、馬槽、中山樓等範圍，本計畫案卻在國家公園範圍部分切割劃分，但是本計畫的資源全部來自國家公園(如：水、溫泉等)，請市府不要玩切割的遊戲，也請內政部清楚指出，全區就是全區，不要混淆。</p> <p>三、內政部李部長鴻源曾於演講說過中橫道路復健，讓我印象非常深刻，李部長說：「中橫如果是環境不適宜的地方，政府同意讓道路重新開闢的話，那怕有一部汽車掉下去，我如是汽車駕駛的家屬一定告死政府，因為政府開闢道路讓民眾通行且認為是安全的地區」，同樣的是，行義路溫泉目前為保護區，就土地而言為環境敏感地區，如果不應該辦理土地變更的話，那麼市府辦理都市計畫變更，就要承擔未來發生災後的風險與責任。</p>	併同初步建議意見一辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組 初步建議意見
		<p>四、溫泉法於92年公布，政府釋出善意輔導業者合法化，可是本計畫案歷經10餘年仍無法轉型合法化，可見一定有原因嘛！那就是環境的問題、法令的問題，我必須請市府正視10餘年來一直無法合法化的原因，如果環境沒問題，市府早就輔導合法化了。</p> <p>五、我想內政部、市府、都委會、國家公園委員會等，都不希望「墾丁悠活」的案例一再重演，這件變更案件讓馮老師主持9次會議，非常辛苦，建請本計畫案應依科學證據辦理，不要再拖了，免得外界認為是我們這些環保人士讓案件審不完，況且我們也沒有那麼大的能耐，我們僅就事實、環境敏感來做辯證與舉證。</p>	
2	台灣生態學會 廖本全先生	<p>一、本案無法確定「安全無虞」。</p> <p>本案多次召開專案小組會議仍無法定案，其關鍵在於市府宣稱將以「整體規劃、個別開發」的方式進行變更與開發，而歷次專案小組意見不斷要求整體規劃必須「安全無虞」，此為8次專案小組意見中最為重要者，但北市府卻不願面對此問題，不斷拒絕、迴避甚至否定小組之要求，致令無法確保規劃範圍之安全無虞。北市府一直不願面對問題，卻又不斷提案審查，造成本案一審再審的現況。</p> <p>二、本案北市府不斷規避責任。</p> <p>（一）都市計畫之保護區變更，本即應該審慎與嚴謹考量。北市府為本案之擬定機關，而保護區之變更亦屬開發行為之一部份，故北市府做為保護區之開發者，自應依地質法於整體規劃時進行「正確選址」，而不應將選址之責交由業者個別進行。</p> <p>（二）第二次專案小組審議時，適逢辛樂克颱風（2008年）造成廬山溫泉（風景特定區）重大災害，當時營建署（都計組）特別強調「開發許可一定要在『可開發地區』進行，才能確保安全」，小組委員亦建議（意見二）市府應進行環境容受力與承載量（包括地形、地質、溫泉水資源、以及交通、垃圾及污水處理容量等）分析，但市府僅針對溫泉水資源進行分析，地形、地質、交通、垃圾及污水處理等容受力與承載量迄今從未分析。</p> <p>（三）第三次專案小組建議（意見二）「計畫範圍經初步研判應屬環境敏感區及災害潛勢區之土地，有關本計畫案未來開發應以「安全」及「保育」為最高指導原則與目標」，並請市府剔除不適宜發展地區（環境敏感區及災害潛勢區）之土地，但市府並未依據該意見辦理。</p> <p>三、本案北市府完全漠視安全問題。</p> <p>（一）第二次及第三次專案小組皆要求北市府進行「安全、保育取向」的土地適宜性分析，以排除環境敏感及災害潛勢區土地，確保區位的妥適。但北市府卻是進行「開發取向」的土地適宜性分析，將取決於現況發展的土地利用潛力納入評估。這是極為危險的分析方式，因為在環境敏感與脆弱的考量上，原應被優先排除的土地，卻可能因現況的開發（多為違法或違規使用者）而被稱為「高土地利用潛力與資源吸引力」的地區，且因而未被排除，最後將造成環境敏感的土地卻可以開發且引入大量人口的謬誤。</p> <p>（二）第8次專案小組建議（意見一）「…劃出可發展土地區位與面積，並</p>	併同初步建議意見一辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組 初步建議意見
		<p>應經經濟部中央地質調查所及台北市政府工務局大地工程處認定核可…，以確保土地開發安全無虞。」但本次會議並未有該二單位之「認定核可」。</p> <p>(三) 中央地質調查所已依地質法劃設台北市「山崩與地滑地質敏感區」(尚未公告)，北市府應將該地質敏感區與本變更計畫區位套疊，以供委員瞭解實際狀況，並做為確保「安全無虞」之依據。</p> <p>(四) 第二次與第三次專案小組皆建議(意見一)北市府應補充臺北市保護區檢討變更處理政策與原則，北市府亦於第三次與第四次會議提出檢討原則，其中保護區變更為公共設施與住宅區之使用，皆應避開潛在地質災害、天然災害或環境敏感之保護區。本案為高強度使用之專區變更與開發，北市府卻迴避排除潛在災害與敏感之保護區，顯然將保護區當作一般土地進行利用。</p> <p>四、本案計畫性質有疑。本案審議之案名為「變更」，但計畫書之案名為「擬定」，究竟為「擬定」或「變更」都市計畫，應予確定。若為「擬定」都市計畫，則以下問題應予釐清。</p> <p>(一) 法令依據錯誤，不應為都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>(二) 是否符合都市計畫法第3條對都市計畫之界定？係屬都市計畫法第9條之何種計畫類型？計畫書是否符合都市計畫法第15條應具備之計畫內容？</p> <p>(三) 本案與北市都委會通過之案名不同，是否應退回北市都委會再予確認。</p> <p>五、本次簡報內容之問題。</p> <p>(一) 土地權屬與面積(第9頁)除載明公有土地約佔64.42%，亦宣稱國有財產局回復同意本都市計畫案。國有財產局並無權責同意都市計畫案，而是應回復是否同意提供業者使用。</p> <p>(二) 北市府不斷以土地開發行為不宜由單一環境因子決定是否開發(第17、18頁)，以規避將地質敏感區排除，而事實上其不可開發地區之劃設(第20頁)，除排除河川區之外(河川區本即不可開發)，主要係以坡度超過30%做為依據，仍屬單一環境因子，顯見其單一環境因子之說法完全不堪檢驗。</p>	
3	紗帽山溫泉發展協會	<p>一、我們紗帽山溫泉業者從48年營業到現在，地質環境都沒有什麼重大災害發生，目前溫泉觀光產業競爭非常激烈，紗帽山溫泉一直沒有通過政府溫泉管理，我相信市府的能力，能儘速好好規劃，讓業者能夠順利進行合法經營。</p> <p>二、目前景氣也不是很好，我們業者在這邊經營很久，我想市府有專業團隊與專家來評估本地區規劃，這不是我們可以衡量的，但是我們必要考量經濟問題，目前大陸觀光客很多，市府能夠輔導本地區業者合法化，以本地區距離桃園機場很近，相信可以吸引陸客來這邊消費，刺激經濟消費及增加本地就業機會。</p> <p>三、我們紗帽山溫泉業者對於消費者，提醒酒後不開車，提供計程車的服務；300巷及402巷希望連接，我是地主之一也願意無償使用，提供便捷的交通，也希望委員大力的支持。</p>	併同初步建議意見一辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	本會專案小組 初步建議意見
		四、剛才2位環保團體所說的行義路溫泉是一個地質敏感地區，可是我們業者把全部的財產都投入長期經營，代表我們業者有認真經營的決心，況且經營到現在也沒有重大災害發生；這個變更案件經歷很長時間的審查，癥結點都在於「地質安全」的議題討論，我記得有一位委員曾說過，現在我們參考經濟部提供地質資料，以前安全，不代表現在就安全，現在安全，不代表以後就安全；所以，建議本案應回歸建築法規，辦理地質鑽探，當作申請變更的依據，這件案件辦理太久了，還是以地質鑽探為依歸。	

**附件：本會專案小組101年11月1日第8次會議之初步建議意見及臺北市政府**

**102年3月19日府都規字第10230090100號函送補充資料對照表**

本會專案小組 101 年 11 月 1 日 第 8 次會議之初步建議意見	臺北市府 102 年 3 月 19 日府都規字 第 10230090100 號函送補充資料
本計畫案臺北市政府研提「整體規劃、個別開發」原則，初步擬劃分 A、B、C、D、E 等 5 個開發許可單元，並參考「貓空地區」開發許可機制的精神，將本計畫案仍維持保護區，僅於主要計畫劃設開發許可範圍，俟各開發許可範圍整合提出整體開發計畫經市府審查通過後，再分階段報由本部核定變更為溫泉產業專用區，因上開各開發許可範圍土地是否安全無虞且範圍面積尚待確認，爰建議臺北市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書 15 份（修正部分請劃線）到署後，再交由專案小組繼續聽取簡報。	—
一、建議本計畫案依土地適宜性分析結果，劃出可發展土地區位與面積，並應經經濟部中央地質調查所及臺北市政府工務局大地工程處認定核可後，再交由市府劃設開發許可單元之區位與範圍面積，以確保土地開發安全無虞。	經本府工務局大地工程處評估後回應意見如下： 1.查地質法第 5 條規定：「中央主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區」，經濟部中央地質調查所研提之本市山崩與地滑地質敏感區劃定計畫書草案，本府已於 101 年 8 月 16 日公开展示 30 日，且經濟部中央地質調查所正辦理地質敏感區審議中。 2.依據地質法第 6 條：「各目的事業主管機關應將地質敏感區相關資料，納入土地利用計畫、土地開發審查、災害防治、環境保育及資源開發之參據。」；經濟部亦於 100 年 9 月 15 日函示略以，第 8 條規定「土地開發行為基地有全部或一部分位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估」，藉以落實第 9 條地質調查制度、第 10 條地質簽證制度及第 11 條地質審查制度，目的在幫助土地開發行為時能正確選

本會專案小組 101 年 11 月 1 日 第 8 次會議之初步建議意見	臺北市府 102 年 3 月 19 日府都規字 第 10230090100 號函送補充資料
	<p>址、加強建築結構安全、提出最佳化地質安全對策等。</p> <p>3.按地質法中央主管機關目前尚未公告本市地質敏感區，即使未來公告，仍得依地質法第 8 條規定，於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。另據經濟部中央地質調查所表示，地質法無禁止或限制開發之規定。而依本府工務局大地工程處「山坡地環境地質資訊系統」之坡地災害歷史資料庫顯示，案址自民國 48 年迄今，未曾發生地質災害事故。</p> <p>(1)綜上，本府於辦理行義路溫泉產業特定專用區都市計畫變更案前進行之先期規劃研究內容，即已涵蓋 貴部建議意見之土地適宜性、總量管制等分析方法，將各項資料研析判讀後方研定計畫區範圍，並在維護地區環境容受力之前提下，採開發許可之方式辦理後續開發事宜。</p> <p>(2)地質審查係由土地開發行為相關法令規定須送審之相關機關辦理，其審查從其法令規定；又地質僅是土地開發利用評估自然環境因子之一，土地開發行為不宜由單一環境因子決定是否開發，應由土地開發審查機關依其土地開發目的審查其可行性，地質敏感區僅為納入各目的事業主管機關審查參據，非不得開發區。不宜於主要計畫階段再據此劃設不可開發區。</p> <p>(3)目前本案審查機制後續由土地所有權人提出申請，進行開發許可審查，涉及山坡地開發部分，須依水土保持法規定，提出包括地質、鑽探等相關資料進行審查。</p> <p>4.故本府建議仍循開發許可機制審議，以開發當時實際地質調查資料及配合地質簽證制度，做為是否得允許開發依據。</p>
<p>二、建議本計畫案再補充交通運輸、防災及環境保護配套措施計畫等相關資料；另計畫區內原 6 公尺道路擬拓寬為 8 公尺部分，建議市府研議評估劃設為 8 公尺計畫道路或由業者土地自行退縮建築 2 公尺等方案，提下次會議繼續討論。</p>	<p>1.有關區內交通配套措施說明如下：</p> <p>(1)經本府交通局檢討，未來溫泉區開發後，為避免吸引過多私人運具進入，交通規劃以大眾運輸為優先考量，並要求業者不論在有無北投纜車情境下，均提供足夠之接駁車服務，以提高民眾搭乘大眾運輸系統意願。</p> <p>(2)溫泉區目前大型公車行駛路線主要於行義路，相關停等站設置於行義路及惇敘商工，未來將規劃大客車於行義路溫泉區外停靠，規劃接駁車接駁至溫泉區內。</p> <p>(3)現況行義路 300 巷及 402 巷既有道路連通，未來業者開發時將要求業者維持既有道路 300 巷及 402 巷連通，供接駁車不需透過迴車方式駛離溫泉區（可直接由 300 巷進，402 巷出；或 402 巷進，300 巷出）。且業者開發需退縮至少留設可供車輛會車及接駁車臨停空間。</p> <p>2.有關行義路 260 巷、300 巷及 402 巷消防救災檢討事宜說明如下：</p> <p>經本府消防局依內政部（營建署）訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，除行義路 402 巷後段路寬未達 3.5 公尺外（屬本計畫區外），餘皆符合相關路寬規定，另針對現有電線、招牌、水管等設施未符 4.5 公尺以上淨高部分，則將續</p>

本會專案小組 101 年 11 月 1 日 第 8 次會議之初步建議意見	臺北市府 102 年 3 月 19 日府都規字 第 10230090100 號函送補充資料
	<p>依相關法令規定辦理。</p> <p>3.有關委員建議本府評估將 6 公尺既有道路拓寬為 8 公尺計畫道路 1 節，說明如下：</p> <p>(1)經本府工務局新建工程處評估，行義路 300 巷道路高差約 12 公尺，現況道路寬度約 3~10 公尺；行義路 402 巷道路高差約 41 公尺，現況道路寬度約 4~8 公尺；上述路段高程落差甚大，縱坡最大寬度超過 12%，依內政部 98 年 4 月 15 日頒布之市區道路及附屬工程設計標準規定，道路服務速率採最低每小時 20 公里設計，而該等道路縱坡最大坡度僅為 12%。又查上述道路現況已供鄰接建築基地之出入通路使用，若依市區道路設計標準拓寬道路，則延伸縱坡結果，將導致現有基地住戶無法進出。</p> <p>(2)且依貴委員會於 101 年 5 月 28 日第 7 次專案小組意見表示：「行義路為現行計畫道路，不宜再拓寬，避免土石挖填方，影響山坡地之水土保持。」故本府亦在對於現況環境不擾動之前提下研提方案，就未達 8 公尺之既有道路由民間業者配合基地水土保持計畫自行退縮 2 公尺建築方式處理，並研提交通配套措施。</p> <p>4.就環境保護配套措施部分說明如下：</p> <p>(1)除以前述大眾運輸導向設置接駁車，不另新闢計畫道路造成區內坡地開發外，另外本案將要求業者須於營業場所提供足夠吸納旅客之停車空間，或集中留設停車位方式處理，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定設置停車及裝卸車位，新申請基地則須自行吸納衍生之停車需求始得辦理開發。</p> <p>(2)臨磺溪河岸地區之建築物應自水岸退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分至少留設 3 公尺作為步道或腳踏車道使用。臨水岸建築基地之主要開放空間應配置於臨水岸之一側，且各步道系統起訖點應彼此連接。</p> <p>(3)溫泉取供部分未來由本府自來水處擔任溫泉取供業者，設置溫泉取供主要管線，建置統一聯合供水系統，採總量管制方式，合法設置業者方得供給溫泉水，從溫泉供給量管控業者開發規模及開發量，可節省水量並回歸河川增加基流，並改善環境景觀問題；後續於都市計畫定案後，本府自來水處即得以辦理取供計畫。</p> <p>(4)衛生下水道已鋪設至本計畫區南側住宅區，惟計畫區業者均已完成辦理展延水污染防治措施工程改善說明書；依本府衛工處可行性評估本區得視為未來可納管地區。下水道主幹管將設於行義路，將視都市計畫變更辦理期程配合布設；未來業者須向本府提出申請方可納管。解決廢污水問題。</p>
三、建議本計畫案補充土地使用分區管制規定（如：使用強度、項目、容積獎勵、承載量、總量管制）等相關資料。	本計畫案有關土地使用分區管制規定已載於細部計畫書草案，已併同檢附草案內容供審議參考，詳補充資料第 25-26 頁。



本會專案小組 101 年 11 月 1 日 第 8 次會議之初步建議意見	臺北市府 102 年 3 月 19 日府都規字 第 10230090100 號函送補充資料
四、建議本計畫案補充公共設施公平合理負擔機制及可開發土地利益分配原則等相關資料。	本計畫案相關公共設施負擔機制及回饋機制已載於細部計畫書草案，已併同檢附草案內容供審議參考，詳補充資料第 26-27 頁。
五、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：（略）	—

**附件：本會專案小組100年5月28日第7次會議之初步建議意見及臺北市府  
101年8月31日府授都規字第10135719600號函補充資料對照表**

本會專案小組 100 年 5 月 28 日 第 7 次會議之初步建議意見	臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料
本計畫案前提本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議，請臺北市府統籌進行整體規劃辦理全區性水土保持之處理與維護及環境保護等作業，全區道路、停車空間、污水處理、溫泉取供管線之整理與建設等公共設施與公用設備，以及研擬劃設計畫範圍內安全無虞且可供開發土地之區位與面積等。臺北市府依照上開決議文研提「整體規劃、個別開發」之原則，初步擬劃分 A、B、C、D、E 等 5 個開發許可單元，由業者個別擬具整體開發計畫申請開發，因上開各開發許可單元是否妥適可行，尚待釐清，爰請臺北市府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書 15 份（修正部分請劃線）到署後，再交由專案小組繼續聽取簡報。	依據 96 年 1 月 26 日交通部核定公告實施之「臺北市溫泉區管理計畫」，已對行義路溫泉區之開發管理有完整規劃。故本府提出「整體規劃、個別開發」模式。就其開發主體部分，包括溫泉區土地及建築物使用管理規劃、環境景觀及遊憩設施規劃、取供及公共管線、經營管理及執行、廢污水防治等原則上皆已由市府公部門統一籌設整體規劃，私部門業者依循前述整體開發管理機制申請個別開發。
一、開發許可：臺北市府初步擬劃分為 A、B、C、D、E 等 5 個開發許可單元，建議依下列各點辦理： （一）請再研提補充全區性水土保持與環境保護，全區性公共設施與公用設備等圖說相關資料。 （二）請研訂開發安全門檻及評估準則與標準，配合土地適宜性分析為可發展區土地，再檢視調整劃設上開 5 個開發許可單元之妥適性及合理範圍，以確保土地開發安全無虞。 （三）在確保土地開發安全無虞之前提下，檢視合理之開發範圍、區位及開發許可單元數目，如經委員會審決通過，後續請臺北市府協調推動上開各開發許可單元之申	一、溫泉區土地及建築物使用管理規劃、環境景觀及遊憩設施規劃、取供及公共管線、經營管理及執行、廢污水防治等原則上皆已由市府公部門統一籌設整體規劃；而以本府對於水土保持管控及坡地審查機制，就基地開發前、中、後皆有嚴謹之環境監控，於開發許可審查時可嚴格要求。 二、本府已透過土地適宜性分析，扣除坡度超過 30%以上地區、河川區等，初步劃分出有條件發展地區並規劃 A 至 E 共 5 個開發分區，而位於土地利用潛力低及很低地區，則以其實際地質鑽探資料，做為是否得有條件允許開發依據。 三、本府同意遵照貴部意見辦理，建議將目前所提主要計畫範圍劃設為開發許可審議範圍，未來各開發分區由業者負整合責任提出整體開發計畫，經本府開發許可審查通過後，再分別循序報內政部核定變更為溫泉產業專用區

<p>本會專案小組 100 年 5 月 28 日 第 7 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料</p>
<p>請開發，應俟整合各開發許可單元相關業者同意提出整體開發計畫送請市府審查通過，再分階段循序報由內政部核定後發布實施。</p> <p>(四) 請研提補充輔導整合各開發許可單元相關業者之配套措施計畫，以利後續各開發許可單元整體開發計畫之推動。</p>	<p>發布實施。</p> <p>四、本府已提出「整體規劃、個別開發」模式。開發主體，包括溫泉區土地及建築物使用管理規劃、環境景觀及遊憩設施規劃、取供及公共管線、經營管理及執行、廢污水防治等原則上已由本府公部門統一籌設整體規劃，並已研訂開發許可審查機制。</p> <p>(一) 依本府所定開發許可審查機制，於審查程序中亦將邀集包括自來水、電力、環保、山坡地保育等目的事業主管機關併同審查，整合相關界面配套處理。</p> <p>(二) 業者則應負整合責任依循前述整體開發管理機制申請個別開發，本府亦將協助業者申辦開發許可程序。</p>
<p>二、交通運輸：</p> <p>(一) 北投纜車完工期程不確定性因素高，不宜將纜車列為大眾運輸及接駁主要聯外工具。</p> <p>(二) 有關由業者提供接駁車服務連接大眾運輸場站乙節，請再評估其可行性。</p> <p>(三) 有關停車空間需求擬由業者自行吸納內部化乙節，惟業者有無充足土地提供停車空間，不無疑義，請市府評估設置公共停車場之可行性。</p> <p>(四) 行義路為現行計畫道路，不宜再拓寬，避免土石挖填方，影響山坡地之水土保持。</p> <p>(五) 有關擬透過都市設計管制達成區內道路寬度留設，人行開放空間系統乙節，未來由業者個別申請開發留設，亦將造成道路或人行開放空間不連續，宜請斟酌。</p>	<p>一、有關北投纜車辦理情形及行義路地區交通運輸規劃說明如下：</p> <p>(一) 北投纜車 BOT 案工程原已於 95 年 5 月 1 日正式動工，惟因 BOT 特許公司於陽明山國家公園範圍之終點站，依陽明山國家公園遊憩區新開放之容許使用項目規劃「研習住宿設施」，引致需否辦理環境影響評估之爭議，自 95 年 7 月停工迄今。</p> <p>(二) 案經 95 年 12 月行政院環保署函釋釐清環評疑義，並由 BOT 特許公司決定暫不進行「溫泉遊憩設施」及「研習住宿設施」之開發後，所修正及提送之興建開發計畫書經陽明山國家公園管理處 5 次審查會議及內政部國家公園計畫委員會 3 次審議會，於 99 年 12 月 1 日內政部召開國家公園計畫委員會決議「本 BOT 案既經主辦機關臺北市府建議實施環境影響評估，並經環保署表示樂見其成，請臺北市府確認後提送環評主管機關審查」。</p> <p>(三) 本府於 100 年 2 月 16 日確認 BOT 特許公司所提送之興建開發計畫書(99 年 3 月版)與 BOT 案原許可內容存有差異，函請 BOT 特許公司辦理環境影響評估。BOT 特許公司依環評法相關規定，自 100 年 2 月開始進行為期 1 年之生態調查、環境調查及撰寫環評說明書等相關作業，並已於 101 年 5 月 17 日將環評說明書函送請本府交通局轉報本府環保局進行審查。本 BOT 案須俟環境影響說明書通過環評主管機關審查；暨興建開發計畫書通過內政部審議之後，方可繼續辦理建築許可之申請及復工。</p> <p>(四) 北投纜車係本府大眾運輸配套措施之一，考量行義路道路本身條件及停車空間限制，故交通規劃仍應以大眾運輸導向為主，除北投纜車外，另有公車路線接駁，現況明德、石牌捷運站已有公車路段可接駁至行義路地區，包括 508、535、536、612、小 8、230 等公</p>

本會專案小組 100 年 5 月 28 日 第 7 次會議之初步建議意見	臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料
	<p>車路線，而捷運芝山站亦可轉搭 536 公車至停敘高中站；而就北投纜車不確定性部分，本府亦對於有、無北投纜車之情境研擬交通衝擊分析及方案，得以因應不同情境提出配套措施。</p> <p>二、有關業者提供接駁車服務部分，接駁服務，包括大眾運輸場站接駁、停車轉乘接駁、商圈接駁等，可由業者共同統籌規劃接駁路線；另本府於後續開發許可審查交通與停車改善計畫時亦會視需要要求業者提供接駁服務規劃。</p> <p>三、有關行義路溫泉停車需求分析及規劃部分，說明如下：</p> <p>（一）公有停車場部分：行義路山下之路外停車場，依據「97 年度臺北市汽機車停車供需調查」，天母忠誠路商圈路外停車位尚有餘裕（路外停車場需供比：汽車 0.75、機車 0.76；尚餘停車位數：汽車 1,578、機車 764），經評估停車轉乘接駁車所衍生之停車（汽車約為 317 部，機車 227 部），已可滿足停車轉乘之需求；未來仍配合申請案需求情形再檢討規劃。</p> <p>（二）在有北投纜車情形下，導引部分遊客改乘大眾運輸，停車需求降低，汽車停車供給可滿足需求；在無北投纜車情形下，以增闢接駁服務方式，汽車停車供給可滿足需求，未來將嚴格要求開發業者設置足夠停車位。</p> <p>（三）基地開發使用所產生之停車空間需求，將列為業者所必須提供的必要性設施，以解決停車供給不足的問題。未來基地申請開發許可時，將嚴格要求開發業者設置足夠停車空間。</p> <p>（四）發展永續與人本的交通為本府重要政策，故交通規劃上本府仍以大眾運輸為優先考量，將以推動大眾運輸、接駁轉乘方式作為交通改善主軸。</p> <p>四、行義路現行計畫道路本府未進行拓寬，惟考量人行空間設置與串連，依「臺北市溫泉區管理計畫」已於 96 年 2 月完成行義路 300 巷至 402 巷之道路系統規劃，未來係透過都市設計審議，要求基地退縮留設空地方式，使行義路 300 巷、402 巷等道路寬度增加寬度並依規劃系統配置。</p> <p>五、以都市設計管制要求面臨道路退縮增加寬度，及人行開放空間系統等，未來各開發許可申請案皆須提本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議，委員會可以通盤考量要求個別申請案退縮及人行開放空間留設位置，可有效管控開放空間系統。</p>
三、土地權屬：本計畫面積約 17.4 公頃，公有土地占 64.42%，私有土地占 35.58%，管理	本府業於 101 年 7 月 13 日函詢計畫區內各公有土地管理機關意見，目前各公有土地管理機關對於本案尚無反對意見。新

本會專案小組 100 年 5 月 28 日 第 7 次會議之初步建議意見	臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料
機關計有臺北市府、新北市政府及財政部國有財產局等機關，建議請加邀上開機關參加本專案小組下次會議，就公有土地管理機關立場表達具體意見，供審議參考。	北市政府、國有財產局分別於 101 年 7 月 30 日、101 年 8 月 23 日回復同意本都市計畫案。
四、經濟部水利署：因應溫泉法緩衝期於 102 年 7 月屆滿，臺北市府從環境容受力觀點，研提行義路都市計畫變更，透過引導與管理，逐步改變目前行義路溫泉雜亂無章現況。請臺北市府於委員會審議通過本計畫案後，儘速輔導業者辦理溫泉開發許可、經營許可及溫泉標張等事項，並辦理溫泉區土地及建物使用、取供及公共管線設施、景觀及遊憩設施、廢污水防制等管理項目，以達提昇溫泉觀光產業與溫泉資源永續利用。	一、相較於其他有溫泉資源之地方政府，本府研提之行義路都市計畫變更案係依據 96 年交通部核定公告之「臺北市溫泉區管理計畫」研訂，從環境容受力的觀點出發。本府所提「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫書」業於 97 年經行政院核定通過在案，由本市自來水處擔任溫泉取供主體，未來不論「水資源管理」及「土地使用管制」，可透過「引導」與「管理」逐步改變行義路溫泉雜亂無章的現況，而非強調大規模使用的「開發」導向。 二、本府就行義路溫泉區之溫泉水源管理、取供事業、交通改善、污水處理、公共管線佈設、水土保持機制等本府皆已準備就緒，待本都市計畫完成變更即可接續進行。
五、公民或團體意見：為期本會委員能充分聽取贊成與反對雙方不同意見與訴求，供討論參考，未來本專案小組召開聽取簡報會議或後續提請大會審議時，建請臺北市府於會議前負責轉知關心本計畫案相關團體及當地溫泉發展協會，本署於函發開會通知單時，亦將於「列席者」欄位增列上開相關團體。	遵照辦理。
六、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表： (略)	—

**附件：本會100年7月26日第760次會議決議文及臺北市府101年5月1日府都規字第10131748000號函送補充資料對照表**

本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議文	臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料
本案經聽取臺北市府就專案小組所提 2 種建議方案之評估分析說明，以及臺北市北投行義路地區溫泉協會及溫泉業者代表、台灣蠻野心足生態協會、社團法人中華民國荒野保護協會及台灣生態學會代表列席陳訴意見後，由本會出席委員充分討論獲致下列各點意見，請臺北市府依照檢討調整本計畫規劃內容，並補充修正相關圖說資料報部，再交由本會專案小組繼續聽取簡報，並俟研獲可行方	—

本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議文	臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字第 10131748000 號函送補充資料
案及具體建議意見後，再行提會討論。	
一、本案計畫範圍位於山坡地保護區，有關實施全區水土保持之處理與維護及環境保護等作業，應由臺北市府主導規劃辦理，避免因個別開發行為而影響山坡地水土保持及環境生態。	<p>詳審議資料 P9~P21 頁、P26~P31 頁。</p> <p>一、水土保持係基地開發時之配套工作，本府已於細部計畫之開發許可審查原則中詳細規定基地開發應檢具之相關文件及計畫。</p> <p>二、前述基地開發應檢具之文件除水土保持計畫外，尚須依「臺北市山坡地開發建築要點」之規定，逐項檢討基地坡度、開發規模等條件，並須經專業技師簽證。</p> <p>三、市府以地質、交通、公共設施管線、都市設計準則等分別研提整體開發指導原則，並在考量水土保持及原地貌保存等前提下，劃分不可開發區及有條件發展區。</p> <p>綜上，本府將嚴格審查未來開發基地之水土保持及相關環境敏感因素，後續亦定期監測管控，降低產生災害之風險。</p>
二、有關本案計畫範圍內屬全區性之道路、停車空間、污水處理，以及溫泉取供管線之整理與建設等公共設施及公用設備，亦應由臺北市府統籌進行整體規劃及建設，以兼顧本計畫區之環境保護、水土保持、生態永續及溫泉產業之永續發展。	<p>詳 P9~P26 頁。</p> <p>一、本案經檢討擬採「整體規劃、個別開發」之辦理方式，依據 96 年 1 月 26 日經交通部核定公告實施之「臺北市溫泉區管理計畫」對於行義路溫泉區之開發管理已有完整規劃，包括土地及建築物使用管理、環境及遊憩設施規畫、取供及公共管線、經營管理及執行、廢汙水防治等皆由市府公部門統一籌設規畫，業者則依循整體規劃系統個別申請開發。</p> <p>二、另本府所提之「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」業於 97 年經行政院核定通過，由本府自來水處擔任溫泉取供業者建置統一聯合供水系統，對於溫泉水量進行總量管控。</p>
三、有關本會專案小組所提下列共同性建議意見部分，請臺北市府依照辦理，俾檢視本案計畫範圍內安全無虞且可供開發土地之區位與面積，並據以檢討本案合理之開發範圍，及研訂適當之開發總量管制規定：	<p>詳 P9~P19 頁、P21~P22 頁。</p> <p>一、本府以地質、交通、公共設施管線、都市設計準則等分別研提整體開發指導原則，並在考量水土保持及原地貌保存等前提下，劃分不可開發區及有條件發展區。</p> <p>二、本府套疊地質環境敏感資料作疊圖分析，惟該資料係供參考，無法作為是否造成環境災害之絕對判斷標準，實際之地質條件仍應由申請單位委託專業技師實際鑽探確認，故本府將以開發許可方式透過實際地質鑽探及專業審查簽證，評估安全無虞後方可開發建築。</p> <p>三、本府透過水量管控、土地使用之開發總量管控，以個別開發許可審查，有效限縮現況開發量。</p>
(一) 研訂本計畫案開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，就計畫擬變更為溫泉產	<p>詳 P11~P17 頁。</p> <p>本案以環境敏感地區分析劃設限制發展區，而依本市</p>

<p>本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議決議文</p>	<p>臺北市府 101 年 5 月 1 日府都規字 第 10131748000 號函送補充資料</p>
<p>業特定專用區之土地進行土地適宜性分析，並經臺北市大地工程處檢核確認後，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地，進一步確認安全無虞且可供開發土地之區位及面積。</p>	<p>大地工程處分析表示本計畫範圍鄰近地質災害敏感地區，如開發地點遠離此類地質災害敏感地區，並進行妥當水土保持處理，應得避免災害情形，惟該地質環境敏感資料僅供參考，實際之地質條件仍應由申請單位委託專業技師實際鑽探確認，故本府以開發許可方式，透過實際地質鑽探及專業審查簽證，評估安全無虞後方可允許開發。</p>
<p>(二) 前開各項評估準則與標準(如：土地使用現況、建物分布(包括合法與非法)交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩場地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等)及分析結果圖，請以彩色圖呈現。</p>	<p>遵照辦理，詳提會審議資料 P11~P18 頁。</p>
<p>(三) 配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設適當土地使用分區或公共設施用地，並研提開發總量管制(如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等)。</p>	<p>一、詳 P21~P26 頁，另調整可發展區土地允許使用項目部分： (一) 依「擬定臺北市北投區行義段溫泉產業特定專用區細部計畫案」內之規定，本計畫區內未來將以開發許可制審查業者開發計畫。目前允許之使用組別有第 8 組社會福利設施，第 12 組公用事業設備，第 15 組社教設施，第 16 組文康設施，第 19 組一般零售業甲組，第 21 組飲食業，第 22 組餐飲業，第 26 組日常服務業之美容浴室，第 33 組健身服務業，第 41 組一般旅館業，第 50 組農業及農業建築等 10 組。 (二) 前列土地允許使用項目之調整因屬細部計畫範疇，後續將配合業者申請項目通盤考量，必要時則變更細部計畫之允許使用組別，以符合規劃原意。 二、考量地區現況，調降使用強度為： (一) 按前揭細部計畫之土地使用強度規範，本計畫之建蔽率及容積率分別為 40%、80%，按此規範設計則樓高僅有 2 層樓，低於保護區原有合法房屋新建、增建、改建、修建之 40%建蔽率，3 層樓 10.5 公尺之樓高限制。 (二) 另本計畫區係採開發許可制，未來業者申請之土地使用強度將由本市都市設計及土地開發許可審議委員會在環境衝擊最小之前提下詳予審查，故業者最後獲得之土地使用強度未必如原先申請之強度。 三、本計畫區已排除所有容積獎勵之規定，以減輕開發衝擊。</p>

**附件：本會專案小組99年9月28日第5次會議之初步建議意見及臺北市政府100年3月4日府都規字第10030095600號函補充資料對照表**

本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見	臺北市政府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料
建議本計畫案請臺北市政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議繼續聽取簡報說明。	—
一、本計畫案擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區乙節，建議臺北市政府再加強補充變更理由、計畫目的與市府企圖達成之目標與願景。	<p>1.行義路雖劃定為保護區，然現地已經營溫泉會館多年，管線、違建及排污設施等均對公共安全、公共衛生及公共交通產生影響，除不利環境永續利用，且對本市溫泉產業及觀光產生衝擊。</p> <p>2.本計畫係配合中央溫泉法通過後所擬定之溫泉產業特定專用區計畫，最重要目的在以「積極管理」取代目前消極維持現況，以引導土地使用合理發展。</p> <p>3.本計畫如獲得審議通過，未來行義路地區除在環境容受力許可條件下採開發許可提升當地公共安全、公共衛生及公共交通外，建物尚須經都市設計審議，針對建物外觀、開放空間、視覺景觀等作通盤性的規範，將使行義路溫泉區呈現嶄新整體意象。</p>
二、本計畫案係臺北市政府依溫泉法第 13 條規定擬訂臺北市溫泉區管理計畫，並配合辦理變更保護區為溫泉產業特定專用區，以促進行義路溫泉區資源保育與利用，改善溫泉區環境與景觀；考量保護區之劃設係以國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能為目的，爰建議請臺北市政府再加強補充擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區之計畫目標與政策，是否符合臺北市保護區檢討變更處理政策與原則，以檢視本計畫案擬變更保護區土地之合理性與妥適性。	<p>1.依臺北市土地使用分區管制規則，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。然而，保護區並非完全禁止開發利用，依現行本市土地使用分區管制規則規定，保護區仍允許部分使用組別進駐。</p> <p>2.行義路溫泉業者目前經營模式，其私設管線、違章建築、排污設施、衛生系統及溫泉設備等營業設施，皆對所在地區產生負面環境影響。因業者屬既存違建而得以列管緩拆，以致目前行義路保護區實無法發揮保護區之功能，亟須透過都市計畫變更方式積極處理。</p> <p>3.行義路溫泉產業特定專用區之開發目標，係為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，透過開發許可方式允許適度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益，與保護區之劃定原則並無不符。</p>
三、臺北市政府對本計畫區進行土地適宜性分析之各項疊圖因子基礎資料，建議全部呈現，並載明來源、年度，以明確界定可發展範圍與不可發展範圍之土地。另建議市府對計畫區與現有溫泉業者基地進行土地套疊分析，以檢視溫泉業者基地是否位於計畫區可發展範圍土地，並供市府研議開發許可機制與本案專案小組之參考。	<p>1.本府疊圖因子如下：(1)順向坡滑動；(2)軟弱地盤；(3)崩塌區；(4)侵蝕區；(5)土石流；(6)存疑性活動斷層。</p> <p>2.疊圖資料係由經濟部中央地質調查所提供本府產業發展局，圖檔資料年度為 95 年度。</p> <p>3.疊圖結果經初步檢視僅有 3 家業者位於環境敏感地區。未來透過開發許可制由業者自行提送開發計畫至本府審議，未來將視申請個案逐項檢視申請基地</p>

本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見	臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料
	條件。故疊圖結果所呈現土地使用（業者所在位置）及交通動線（行義路）之現況關係，將作為審議之重要參考依據，並避開環境敏感地區。
四、本計畫案擬採開發許可方式辦理開發，為瞭解未來實際操作情形，爰建議補充開發許可與都市設計原則、市府受理申請開發許可操作機制與實際案例經驗及開發許可之退場機制。	<p>1.請詳見主要計畫書柒、開發處理原則及細部計畫書附件「擬定臺北市北投區行義段溫泉產業特定專用區細部計畫案之開發許可審查原則」。</p> <p>2.退場機制部分，本計畫公告實施後之既有原不合臺北市土地使用分區管制規則之建築，應於公告實施後依本計畫之開發許可原則 3 年內完成申請核定，核定後 2 年內建築完成；未於期限內依規定完成申請並獲核可，將依相關法令予以強制取締，並不得再依本規定提出申請。</p> <p>3.另鑑於貓空地區開發許可經驗，本府將強化商圈輔導及開發許可相關圖說製作說明及宣導，俾積極引導業者如期如質合法發展。</p>
五、本計畫案變更範圍為保護區及山坡地開發行為，不宜貿然採行開發許可機制，允宜採整體開發方式，以利公共設施及水土保持設施之整體性施作與建設，建議臺北市府評估以市地重劃方式辦理開發之可行性。	<p>經評估本案不適宜採市地重劃方式辦理，理由如下：</p> <p>1.目的不同：市地重劃係將一定範圍內之土地重新規劃整理，興辦各項公共設施，並扣除共同負擔後交換分合為方整臨路之土地，以促進土地最有效利用。而本案係依溫泉法第 13 條規定，擬將保護區變更為溫泉產業特定專用區，以兼顧溫泉產業及環境之永續發展，與重劃無償取得公共設施之開發目的不同。</p> <p>2.環境衝擊：市地重劃係以全計畫區範圍進行公共設施布設、整地，恐對環境造成衝擊，並影響自然環境生態與安全。</p> <p>3.土地分配：依臺北市山坡地開發建築要點第 4 點規定，開發區域內原自然地形平均坡度超過 30%者，除水土保持必要設施外，不得為建築使用，也不得計入基地面積檢討建蔽率與容積率。查本計畫區內部分土地坡度超過 30%，按市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地係按原相關位次分配，致分回後之土地可能有無法建築之情形而無開發實益。</p>
六、本署國家公園組意見：本計畫案涉及臺北自來水事業處提報「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」部分，業經本部國家公園計畫委員會 99 年 3 月 18 日第 87 次會議審查通過，後續將俟臺北自來水事業處修正計畫書後再報請行政院核定。	「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」已修正完成，於 99 年 10 月 22 日由內政部函報行政院核定。
七、行政院環境保護署書面意見： （一）本案第 4 次會議出席委員初步建議意見五，依臺北市府之回復意見 3，雖本案於都市計畫主要計畫變更階段毋須辦理環境影響評估，惟其計畫溫泉水	本府將依環保署意見，視申請開發許可業者之開發規模認定是否應實施環境影響評估。



本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見	臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料
<p>總量 6,000 公噸/每日，已達現行「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準），應依其向溫泉之目的事業主管機關申請核發開發許可時之認定標準，認定應否實施環境影響評估。</p> <p>（二）本計畫區內之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。</p>	
八、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：	—
<p>（一）台灣蠻野心足生態協會</p> <p>1. 本案涉及臺北自來水事業處提報「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」，雖然經本部國家公園計畫委員會 99 年 3 月 18 日第 87 次會議審查通過，可是爭議非常大，該次會議其實是有條件通過，但必須補充復育計畫、景觀改善、用水需求分析等修正計畫，但是市府尚未補充。</p> <p>2. 有關環境敏感套疊圖分析等相關資料，到目前為止並未看到臺北市府依照專案小組第 3 次、第 4 次會議初步建議意見予以提出補充分析，僅有提供彩色圖，但是並不能代表真正對土地使用、交通道路系統等等進行套疊分析。</p> <p>3. 民間團體提出本計畫區有 11 處侵蝕區，而臺北市府認為僅有 2 處，其實這些資料是我們依據臺北市溫泉區管理計畫書（定稿本）第 20 頁已有載明「行義路地區侵蝕區 11 處、土石流 2 處、軟弱地盤 2 處、崩塌 36 處」，這是計畫書寫的，不是我們亂編出來的。上開溫泉區管理計畫書亦指出行義路溫泉業者 24 家全部違規營業。</p> <p>4. 專案小組第 3 次會議楊前召集人重信依市府提出套疊圖分析資料，初步說明本計畫區僅有 2 公頃可供開發，其餘土地應劃出可開發範圍，而第 4 次會議馮召集人正民也請臺北市府與楊老師確認請教套疊圖如何分析，請問市府到底做了沒？為何不做？第 4 次會議市府都發局更完全否認楊老師有這樣的疊圖分析工作，如果本次會議市府再次否定，我們認為本次會議應錄音，並將市府發言納入會議紀錄，我們將提供監察院或行政法院做為說謊證據。</p> <p>5. 有關造災可能部分，臺北市府僅說明本地區與廬山溫泉是不一樣的情形，至於如何不一樣，市府並未具體分析，希望各位專家委員予以明察。</p> <p>6. 交通衝擊部分，一再提到北投纜車案件，惟該案件尚未</p>	<p>1. 「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」已修正完成，於 99 年 10 月 22 日由內政部函報行政院核定。</p> <p>2. （1）本府已將環境敏感疊圖結果與業者位置套疊。 （2）本案係採開發許可制由業者自行提送開發計畫至本府審議，未來將視申請個案逐項檢視申請基地條件。故疊圖結果所呈現土地使用（業者所在位置）及交通動線（行義路）之現況關係，將作為審議之重要參考依據。</p> <p>3. 檢視「臺北市溫泉區管理計畫書」內容與本府疊圖結果一致。數字差異係因提報資料以本次都市計畫變更地區為範圍，而管理計畫以行義路全區（包含陽明山國家公園）為範圍。</p> <p>4. 查專案小組第 3 次會議紀錄並無僅有 2 公頃可供開發之紀錄。</p> <p>5. 本府前次回應意見已明確比較行義路與廬山溫泉區之差異，無論就地理環境、區位條件、計畫完整性、政府作為與機制設計上，行義路計畫均優於廬山溫泉。</p> <p>6. 本府係依據內政部專案小組第 4 次會議建議意見，分別以有北投纜車、無北投纜車以及加開接駁車 3 種情境進行交通衝擊分析，並非以僅以北投纜車作為交通衝擊之回應資料，詳細分析內容詳附件。</p> <p>7. 行義路溫泉區用水量由現有業者非法取水每日最大量為 30,000 噸，未來由水處擔任溫泉取供業者，建置統一聯合供水系統，採總量管制方式，每日最大取水量為 12,000 噸（包含溫泉水 6000 噸及自來水 6,000 噸），與現況相較可節省水量 18,000 噸。</p> <p>8. 同初步建議意見回應 1。</p>

<p>本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料</p>
<p>審核確定，市府以該案件作為本案交通衝擊回應資料，是不負責任的作法。</p> <p>7.本計畫變更之後，溫泉區用水量約需 8,000 噸/每日，而計畫書亦提到關渡農業用水亦需要 8,000 噸/每日，這還未包括民生用水，請問本計畫溫泉用水量足夠嗎？如何做？</p> <p>8.我們認同北投溫泉是本計地區的產業特色，也給予肯定與支持，可是我們期許希望的是，最有資源的公部門，能提供正確的資訊，讓民間做合情、合理、合法的發展，我們不是反對這些既有業者，違法馬上拆除不可，我們希望市府輔導是建置在好的事情、對的地方，我們支持發展，但是在對的地方發展，因為在一個環境敏感、保護地區發展規劃，將會損失環境，也是業者、全民的損失，而臺北市府始終都沒說明本案保護區劃設的目的是否已消失？如果其目的沒有消失，則本案不應該進行變更。</p>	
<p>(二) 社團法人中華民國荒野保護協會</p> <p>1.感謝台北市政府用心整理了許多分析資料，不過針對本案，協會對於此地區的土地適宜性分析提出幾點質疑。首先，從市政府提出的資料並無法看出本保護區可以開發的合理理由。</p> <p>(1) 有關造災因子的分析，主要目的是為了瞭解此地是否適合從事開發行為，而不會造成災害發生。而根據台北市政府的簡報，是已經說明了這些分析內容足以得出「此地適合從事開發行為」的結論？又是如何下判斷的？請市府進一步說明。</p> <p>(2) 也請市府將此地的造災因子和廬山的造災因子做分析「比對」，並且除了參考廬山的造災因子做分析，也請針對此區提出其他可能的造災因子分析。</p> <p>2.有關套疊圖的部份，依據台北市政府的簡報，聽起來疊圖的目的是為了後續給廠商做規劃時參考，並且要求需適應現地狀況來設計，也就是說，不過如何都能從事開發行為，只要做好足夠的人為措施？那是否就像若要在河川地建設，就要求你堤防要蓋高一點喔，而不是讓廠商知道此地並不適合開發？</p> <p>(1) 而我們以為疊圖的目的也是用來評估此地是否適合從事開發行為，因此相關分析的目的性，還是要請台北市政府釐清，否則這些分析對於我們團體希望釐清的問題討論也是無法聚焦。</p> <p>(2) 市府於會議中回應：「這裡當然可以開發使用。」</p> <p>(3) 試問，若此地適合開發，那是否有去檢視當初為何這裡會被畫設為「保護區」？誠如蠻野林秘書長所</p>	<p>1.同初步建議意見回應 3。</p> <p>(1) 同編號(一)回應 5。</p> <p>(2) 同編號(一)回應 5。</p> <p>2.本計畫係在環境容受力許可條件下，透過開發許可方式允許適度開發行為，並非完全允許開發。</p> <p>(1) 同初步建議意見回應 3。</p> <p>(2) 本案係透過疊圖分析及開發許可機制，以避開環境敏感地區。</p> <p>(3) 同初步建議意見回應 2。</p> <p>3.同編號(一)回應 4。</p> <p>(1) 在溫泉法公告實施前，國內溫泉地區係任意發展以致環境品質低落。</p> <p>(2) 本府係依「溫泉法」及「溫泉區管理計畫審核及管理辦法」規定，研擬本市溫泉區管理計畫，對本市轄區內溫泉地區之管線、水源取供、土地使用及產業發展進行全盤性規劃，以作為溫泉區發展管理之依據。</p> <p>(3) 本計畫區內違章建築處理，係依臺北市違章建築處理要點規定辦理，為全市一致標準。行義路溫泉區違建於 83 年 12 月 31 日前已存在者已拍照列管，於 84 年 1 月 1 日後之新違建經發現後仍將依規定查報拆除。經統計目前尚有 9 件新違建尚待執行拆除。</p>

<p>本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料</p>
<p>提問：保護區的保護標的消失了嗎？</p> <p>3.又依據楊重信老師的分析結果，此地僅只有「2 公頃」是適合開發的，那為什麼分析結果有此落差，應請市府針對此部份做進一步研究，以為嚴謹。</p> <p>(1) 市政府意欲用溫泉法來作為本保護區當地溫泉業者就地合法之理由，但是針對已屬於保護區該做為之事，並無積極作為。</p> <p>(2) 台北市政府的簡報中也有提及，保護區內是不能從事餐廳經營的行為，但市府又是依據溫泉法的相關規定，所以要輔導那些不合法的餐廳，使其變成「永續」利用的產業。在此對於法案的解釋中可以發現「保護區」的相關法令和「溫泉法」似乎有所牴觸，那試問市府為何以依據「溫泉法」為主？而非依據保護區相關法令去做取締？</p> <p>(3) 而市府在會議中曾提及，若依過去強行取締的方法執行，還是會有偷偷興建的事件發生，所以我們要將他們納入管理，要建就要做申請、並且符合相關規範才能從事溫泉產業行為。乍聽之下甚為何理，然而，取締困難以及偷建事件層出不窮，涉及的應該是政府在「管理」和「執行」面上出了問題，所以若不從根本去解決問題，即使將此地畫入專區管理，仍然會遇到「管理」和「執行」面的問題，市府怎麼就能如此把握民眾會依照新的遊戲規則走？因為既然要符合敏感區域的開發行為，相關規範勢必相對嚴格，那是不是一旦申請困難或是麻煩，一樣會有偷建的問題產生？</p>	
<p>(三) 台灣生態學會</p> <p>1.第三次專案小組決議的建議意見，仍完全未被直接、明確、正面回應（如下）。請問市府是否可以不回應？為何不需回應即可再行提專案小組討論？如此則專案小組有什麼功能與意義？</p> <p>(1) 意見一所提三個最根本問題：「原劃設保護區之目的與理由是否已消失」、「是否符合台北市保護區檢討變更處理政策與原則與發展政策指導綱領」（市府根本無此政策、原則或綱領）、「是否將成為未來台北市保護區土地被援用比照之變更案例之虞」，完全沒有回答（如果有回答，根本是答非所問）。</p> <p>(2) 完全未依意見二建議方式進行土地適宜性分析，先劃出限制發展區，並且在可發展區土地談利用潛力與發展許可。故本次簡報與會議資料之土地適宜性分析，仍以過往資料剪貼拼湊為主，很多準則與標</p>	<p>1.－</p> <p>(1) 同初步建議意見回應 2。</p> <p>(2) 同初步建議意見回應 3。</p> <p>(3) 本計畫係引導既有商家兼顧環境保育與土地利用效益下合法發展。</p> <p>(4) 已於初步建議意見回應 3 補充說明。</p> <p>2.(1) 「環境敏感與疊圖」</p> <p>A、同初步建議意見回應 3。</p> <p>B、同初步建議意見回應 3。</p> <p>C、同編號（一）回應 4。</p> <p>(2) 造災的可能</p> <p>A、災害發生是機率問題，即便是一般住宅區或商業區，同樣沒有專家能確保不發生任何災害。</p> <p>B、同編號（一）回應 5。</p> <p>C、本府就現有之地質條件，依專案小組建議逐項疊圖，已篩選出行義路地區之適宜發展地區。未來</p>

<p>本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市政府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料</p>
<p>準仍未納入（詳見第三次會議記錄），卻仍納入土地利用潛力，所以綜合疊圖結果可發展地區估計畫面積 64%（121,816 平方公尺），與第三次會議召集人進行之分析差異極大。我們必須強調，第三次會議意見是在可發展區談土地利用潛力與開發許可。</p> <p>（3）意見三是延續意見二，再進一步談可發展地區之總量管制，包括人、溫泉水、交通、公共設施等。但本次簡報仍舊依溫泉水量作為標準，進行總量管制，原應該被管制的因子變成管制一切的依據，完全扭曲。</p> <p>（4）意見四所提圖說相關資料仍未提供。</p> <p>2. 本次意見回覆仍是答非所問：</p> <p>（1）「環境敏感與疊圖」</p> <p>A、完全未依本專案小組第 3 次會議之意見所提之各項評估因子（如：土地使用現況、建物分布（包括合法與非法）交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩場地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等），再進行疊圖分析作業（分析結果圖應以彩色圖呈現），據以修正可發展區土地範圍。</p> <p>B、依據第三次專案小組會議主席楊重信委員之疊圖分析，可進行開發許可之面積僅餘約 2 公頃，其餘皆應劃出開發許可範圍。第 4 次專案小組主席曾請市府都發局再向楊重信教授請教疊圖，並據以進行。請問，請教了沒有？為何仍不作這樣的疊圖而仍提供過去資料給委員？</p> <p>C、第 4 次專案小組會議，市府都發局完全否認楊重信委員進行疊圖乙事，如果本次會議再次否認，民間團體要求會議錄音並將都發局所言完整納入會議紀錄，我們將在監察院及行政法院證明都發局說謊，欺騙各位委員，提供不實資訊讓各位委員做出錯誤判斷。</p> <p>（2）造災的可能</p> <p>A、市府回覆僅說明本案與廬山條件不相同，並未分析說明造災之可能性，更無法確保不造災。</p> <p>B、民間團體整理廬山溫泉造災因子約 18 項（附件），其中基本環境、人為活動及災難源等因子總計 14 項，行義路具相同造災因子 13 項，高達 94% 以上相同，在各因子的強度並無法確知下，市府如何確定不會造災？</p>	<p>將個案審查業者之開發計畫。</p> <p>（3）違章建築：同編號（二）回應 3。</p>

<p>本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料</p>
<p>C、我們必需強調，本案未來若出現災難，營建署、各位委員與專家都必需負責。</p> <p>(3) 違章建築</p> <p>A、依據市府建管處資料顯示，在行義路 25 家溫泉餐廳中，有 19 家是在民國 84 年以後所建。請問哪 19 家？如何分佈（且與疊圖結果關係如何）？土地公有或私有？處理了嗎？</p> <p>B、2003 年市府建管處資料顯示，該地有 64 件違建待拆，且溫泉法公布後有 9 家業者搶搭出 18 件違建。請問如何分佈（且與疊圖結果關係如何）？土地公有或私有？處理了嗎？</p>	
<p>(四) 原上草環境改革陣線-林雪芳女士</p> <p>第一次發言：</p> <p>1. 首先就違建處理方面提問。台北市政府表示，在目前調查有 24 家應可接受輔導轉型。簡報中說明，對 1994 年 12 月 31 日前已存在的違建業者採拍照及造冊列管，1995 年 1 月 1 日以後違建的業者則依規定查報拆除。請問目前 24 家的溫泉業者中，那些是屬於 1994 年 12 月 31 日以前已存在，而有那些是在 1995 年 1 月 1 日後所建而未被拆除的？請台北市政府提供目前違建業者的清單。</p> <p>2. 既然對違建業者有拍照與列管，那為甚麼台北市政府又在簡報中表示，依 2008 年修正後的商業登記法，台北市政府並無違建業者的相關資料可提供。有造冊列管，卻無相關資料可提供給民間團體，前後矛盾，無法令人信服。尤其這些違建業者使用的是屬於人民的公共財，這是不合理也不合法的。</p> <p>3. 另外，龍鳳谷是保護區，而這些違建的業者使用的是國家的自然資源，這個違法行為將經由這個計畫案給予其正當性，這是令人質疑的。縱使在今年 3 月 19 日營建署國家公園計畫委員會通過「新北投溫泉區」、「行義路龍鳳谷溫泉區」的氣井計畫，但在實質上這並不是表示，這個計畫案是合理的。全台灣或台北市政府通過多少個審查案，事後發現，眾多通過的審查案問題多多。請問台灣國家公園管理單位可以如此給台北市政府這個特例嗎？那全台灣的其他各個城市是否也可比照辦理？管口雖然不在陽明山國家公園內，但自然資源與管道仍然是在陽明山國家公園的範圍內，這樣的開發計畫明顯是不合法的。</p> <p>第二次發言：（就市府的回應發言）</p> <p>1. 非常感謝台北市政府的回應。</p> <p>2. 在一個文明社會，我們當然必須尊重個人隱私，但是如</p>	<p>第一次發言：</p> <p>1. 同編號（二）回應 3。</p> <p>2. 同編號（二）回應 3。</p> <p>3. （1）龍鳳谷位於陽明山國家公園範圍內，違建須由陽明山國家公園管理處依法處理。</p> <p>（2）「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」已於 99 年 10 月 22 日由內政部函報行政院核定。</p> <p>第二次發言</p> <p>1. —</p> <p>2. 行義路違建已造冊列管，詳見本次簡報資料。</p> <p>3. 行義路都市計畫變更案絕非將目前違規業者就地合法之計畫案，最重要目的在以「積極管理」取代目前消極維持現況，以引導土地使用合理發展。</p>

本會專案小組 99 年 9 月 28 日 第 5 次會議之初步建議意見	臺北市府 100 年 3 月 4 日府都規字 第 10030095600 號函補充資料
<p>果某方的行為已牽涉到公共安全，政府就必須公佈必要的名單。舉例來說，中秋月餅如有問題，衛生署通常也必須公告製作不良中秋月餅的廠商，因為這關係到國民的身心健康與衛生問題，這是公共問題，而不是個人隱私的問題。同義，行義路的違建溫泉業者的不法營業就如製造不當的中秋月餅，有危害消費者甚至也危害到業者本身的安全問題，這些問題如衛生、建築物、廢水等都是必須嚴格處理，尤其這些問題都發生在禁止開發的保護區內。甚至有十幾家直接蓋在河川上，公共安全問題足堪堪慮。在這種情況下，台北市政府當然有義務公佈違建的溫泉業者名單。</p> <p>3.另一個問題，龍鳳谷的保護區標的如果是存在的，那麼就不應該存有輔導目前不合法的業者取得開發權的作法，因為保護區禁止開發的規定非常清楚，違規就必須取締。目前保護區內的紊亂問題，以現行法規足以處理，景觀問題也無須另外立法解決。否則，以另一個特別法嘗試讓違建業者在保護區內就地合法的意圖，明顯可見。如允許，那就是特例、特權。請台北市政府在下次的審議會能釐清龍鳳谷的保護區標的問題，這個問題之前已被多次提問，故請台北市政府切勿迴避。</p>	

**附件：本會專案小組98年9月22日第4次會議之初步建議意見及臺北市府99  
年8月5日府都規字第09902327100號函補充資料對照表**

本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
建議本計畫案請臺北市府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議繼續聽取簡報說明。	—
一、有關本專案小組第 3 次會議之初步建議意見，建議請臺北市府以對照表方式再加強補充處理情形，並由幕僚作業單位與該府就該補充處理情形逐項確認是否已補正完竣後，再聽取該府簡報說明；該府補充處理情形如無法確認是否補正或認定之處，併同提請下次會議討論。	一、遵照辦理。 二、本府業於 98 年 12 月 18 日（星期五）下午 2 時與營建署就補充處理情形逐項確認已補正完竣，惟部分意見尚無法確認是否補正或認定，將併同第 5 次會議一併討論。
二、本計畫案係為保育及永續利用珍貴溫泉資源及提昇溫泉產業品質，由臺北市府擬變更部分保護區為溫泉產業特定	遵照辦理。

本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
專用區，為符合前開規劃之意旨，建議請該府修正變更為「溫泉保育區」，以促進本計畫區溫泉之永續利用與發展。	
三、臺北市府對本計畫區進行土地適宜性分析，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地，建議該府依本專案小組第 3 次會議之初步建議意見所提之各項評估因子，再進行疊圖分析作業，據以修正可發展區土地範圍，以避免影響本計畫範圍內環境敏感區及災害潛勢區之土地。	<p>一、本府先前提供之疊圖分析已明確界定行義路之可發展範圍及不可發展範圍。本案未來則將透過土地開發許可對業者開發行為就基地面積、基地坡度分析（地形、地貌、坡度）、地質調查資料、水土保持、基地開發計畫等事項嚴格審查。</p> <p>二、本案既有建物部分位於磺溪河岸兩側，本府基於河防安全，已完成該地區河川區域劃設，河川區域內建物需依水利法相關規定辦理，河川區域外之建物，則責由建物所有人定期進行建物結構安全檢定，並提送相關資料予本府備查。</p> <p>三、本案與南投廬山溫泉之比較表詳後附件，經比較各條件，兩案並不相同。</p>
四、配合本計畫案修正為「溫泉保育區」，建議請臺北市府再調整修正有關經土地適宜性分析為可發展區土地部分之允許使用項目，以及調降修正為不超過目前保護區土地之使用強度。	<p>一、調整可發展區土地允許使用項目部分：</p> <p>（一）依「擬定臺北市北投區行義段溫泉產業特定專用區細部計畫案」內之規定，本計畫區內未來將以開發許可制審查業者開發計畫。目前允許之使用組別有第 8 組社會福利設施，第 12 組公用事業設備，第 15 組社教設施，第 16 組文康設施，第 19 組一般零售業甲組，第 21 組飲食業，第 22 組餐飲業，第 26 組日常服務業之美容浴室，第 33 組健身服務業，第 41 組一般旅館業，第 50 組農業及農業建築等 10 組。</p> <p>（二）前列土地允許使用項目之調整因屬細部計畫範疇，後續將配合業者申請項目通盤考量，必要時則變更細部計畫之允許使用組別，以符合規劃原意。</p> <p>二、調降使用強度為不超過目前保護區使用強度部分：</p> <p>（一）按前揭細部計畫之土地使用強度規範，本計畫之建蔽率及容積率分別為 40%、80%，按此規範設計則樓高僅有 2 層樓，低於保護區原有合法房屋新建、增建、改建、修建之 40%建蔽率，3 層樓 10.5 公尺之樓高限制。</p> <p>（二）另本計畫區係採開發許可制，未來業者申請之土地使用強度將由本市都市設計及土地開發許可審議委員會在環境衝擊最小之前提下詳予審查，故業者最後獲得之土地使用強度未必如原先申請之強度。</p> <p>（三）本計畫區已排除所有容積獎勵之規定，以減輕開發衝擊。</p>
五、本計畫案開發行為如符合「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，建議應依規定實施環境影響評估，以資適法。	<p>一、依據行政院環境保護署 88 年 8 月 16 日（88）環署綜字第 0039418 號解釋函摘錄重點如下：變更或擬定都市計畫時若計畫內容包括新社區建設、舊市區更新，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）認定其應否實施環境影響評估，如依認定標準應實施環境影響評估，應於細部計畫核定前依環境影響評估法辦理。</p> <p>二、另計畫內容如涉及「新社區建設或舊市區更新」以外之開發行為，該開發行為如依認定標準應實施環境影響評估，應於向目的</p>

本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
	事業主管機關申請開發許可時辦理環境影響評估。 三、依上開說明，旨揭主要計畫案係屬都市計畫案變更，惟係屬溫泉專用區之開發，爰本案於主要計畫變更階段毋須辦理環境影響評估。
六、有關臺北市府補充北投纜車計畫係為解決交通配套措施之一，惟查北投纜車計畫尚未確定能否配合本計畫案期程如期完工，建議該府以情境分析方法補充有（無）纜車計畫之交通影響分析。	本府交通局已於交通衝擊分析中模擬 1.無任何改善方案；2.有北投纜車及接駁車；以及 3.無北投纜車（加開接駁車）等 3 種情境分析，詳見交通衝擊分析第 2 頁至第 4 頁。
七、本計畫案涉及臺北自來水事業處提報「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」，目前刻由本部國家公園計畫委員會審議中，建議請內政部營建署另案簽請該計畫委員會推派數位委員及邀請地質學者專家，參與本專案小組下次會議，提供專業建議意見，以釐清本計畫案變更內容之妥適性及本案變更內容土地是否位於環境敏感區與災害潛勢區。	一
六、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：	（經臺北市府綜整回應）
（一）本案多位於磺溪之谷地行水區，請問就地合法後因風災而形成廬山溫泉區之災難，可能性有多高？如何避免？有何因應的防災機制？	<p>一、本案既有建物部分位於磺溪河岸兩側，本府基於河防安全，已完成該地區河川區域劃設，河川區域內建物需依水利法相關規定辦理，河川區域外之建物，則責由建物所有人定期進行建物結構安全檢定，並提送相關資料予本府備查。</p> <p>二、本案磺溪河岸兩側以劃設河川區域，依水利法第 78 條之規定，河川區內禁止建造房屋，意即本計畫區內經本府劃為河川區範圍內均不得新設建物，以維河川防洪安全。另依水利法第 78 條之 1，河川區域內施設、改建、修復或拆除建造物，均需經本府許可，惟在本案都市計畫開發許可之架構下，河川區內之既有建物均將要求拆除，故本案絕非如公民團體所言係「就地合法」。</p> <p>三、本府亦於本案細部計畫中規範申請開發許可之基地如位於本府產業發展局編定之「臺北市環境地質資料庫」中，屬於土地利用潛力「低」及「很低」地區不得申請開發。意即在計畫擬定階段即已剔除不適宜開發地區。又如鄰近河川區域線，則需自河川區域線退縮 5 公尺以上建築。本案係在開發之初即限制業者位置，與廬山溫泉直接興建於行水區之情形完全不同。</p> <p>四、本案建物均位於地勢較高之河岸旁，且因河床坡度大，流速快，颱風期間河水漲幅相對較下游為小。依歷年包括 89 年象神颱風及 90 年納莉颱風等颱風事件資料顯示，本案建物所在地遭受之災損並不大，且該處之地質條件相對亦較佳，故在現有防洪標準下，發生如廬山溫泉綺麗飯店倒塌於塔羅灣溪河道中之機會亦較小。</p>



本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
<p>(二) 地區幾乎全為違法建物，就地合法明顯破壞都市計畫的體制，違建問題存在已久且持續發生，但市府卻無所作爲。1.依據市府建管處資料顯示，在行義路 25 家溫泉餐廳中，有 19 家是在民國 84 年以後所建。2.又以 2003 年資料顯示，該地有 64 件違建待拆，且溫泉法公布後有 9 家業者搶搭出 18 件違建。3.可見本地區違建問題存在已久且持續發生，但市府卻無所作爲。4.請問，為什麼許多地方要拆，而此處就不需要拆，這是法治社會嗎？</p>	<p>一、本計畫案內違章建築之處理，係依臺北市違章建築處理要點之規定辦理，為全市一致性標準。北投區行義路溫泉區之違建於 83 年 12 月 31 日以前已存在及拍照列管，於 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建依規定查報拆除。</p> <p>二、本案並非讓既有違規業者可無條件就地合法，而係依照本計畫所定之開發許可原則進行審查，且必須於細部計畫公告實施後 3 年內完成開發許可申請核定，核定後 2 年內建築完成，未於期限內依規定完成申請並獲核可且完成建築之基地者，將依相關法令予以強制取締，且不得再提出申請。</p>
<p>(三) 有關行義路區業者資料，在市府所有與管理計劃相關報告，竟然呈現多種不同版本，且完全避而不談目前業者究竟幾家存在？幾家合法（營業、建物、）？幾家違法？多年來違章建築之業者市府取締拆除幾家、。對於相關會議不管是委員會委員或與會民眾所提質疑，市府僅強辯本案非為業者就地合法、只是要輔導合法，根本只是大玩文字及數字遊戲，漠視及縱容非法。</p>	<p>一、按公司法第 18 條第 2 項規定：「公司所營事業除許可業務應載明於章程外，其餘不受限制。」另 97 年 1 月 16 日修正公布之商業登記法亦規定商業所營業務，除需經目的事業主管機關許可者外，其餘法規未禁止或限制之業務均得以經營；查溫泉業非公司法或商業登記法所稱之許可業務，本府尚無相關清冊可資提供，合法登記之公司、行號經營溫泉業並無違反公司法、商業登記法規定情事。</p> <p>二、另本市商業處歷年查處行義路溫泉業者計 15 家，其中 13 家已設立登記；1 家停業；1 家已於 98 年 11 月 13 日北市商三字第 09834520700 號函限期改善。(如附件)</p>
<p>(四) 台北市政府針對保護區檢討原則裡提到「3.特有天然資源之保護區為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源、土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管哩，提升土地及資源之使用效益。」……除非其保護目的不再可以不必列為保護區。……更有必要進行通盤檢討全市的保護區政策。另都市計畫法第 26 條第一項明訂：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」若不辦理通盤檢討，更顯得台北市政府不合法、消極保護積極開發的態度。」。</p>	<p>一、本市以保育為主之保護區政策並未改變。以行義路案為例，本案係配合中央溫泉法之頒訂，擬定「臺北市溫泉區管理計畫」後，在管理計畫之指導架構下辦理都市計畫變更，將保護區變更為溫泉產業特定專用區，以落實管理計畫之目標。除本案外，本市歷來保護區變更案例，多係由保護區變更為公益或公共設施使用。</p> <p>二、本市曾於 68 年間進行兩次保護區通盤檢討，均係將保護區檢討變更為住宅區（簡稱保變住）。依本市土地使用分區管制規則規定，保護區為保育利用等級最高之分區，故自 68 年之後，本府即不再進行保護區通盤檢討，而係配合各行政區通盤檢討，就各行政區之都市發展定位與構想，考量其發展潛力及限制，針對自然地形地勢及地質條件及潛在災害趨勢，檢討將不適宜開發之環境敏感地區變更為保護區。</p>

本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
<p>(五) 1.為保育及永續利用珍貴溫泉資源及提昇溫泉產業品質，由臺北市府擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區，為符合前開規劃之意旨，建議請該府修正變更為「溫泉保育區」，以促進本計畫區溫泉之永續利用與發展。2.本計畫「台北市溫泉區管理計畫」其中共劃設中山樓、馬槽、新北投、行義路溫泉區四個溫泉區，以上四個溫泉區位有三個位處陽明山國家公園內、而四個區位的溫泉取用全部來自國家公園內，該管理計畫 95.10.27 審查會議紀錄上現任副市長林建元提出意見：「台北市溫泉管理計畫之經營管理係以觀光行銷為主，與國家公園的設置目的相互衝突，建議將馬槽及中山樓溫泉區排除在外、」、「」；明確指出本計畫將造成破壞國家公園保育之不當，而新北投溫泉區又有水資源欠缺的問題，本計畫溫泉每日所需的水量（8000CMD）與農業灌溉用水每日（需水量 8000CMD）水量相同，更與該區於每日總水量平均量相同（枯水期 5553CMD、豐水期 13116CMD、平均日 8705CMD）將造成本計畫與民爭水及擬佔用農業灌溉用水之虞慮、又行義路區有一半的範圍亦位於國家公園範圍內的特別景觀區，且其溫泉取用將造成其特殊景觀不可回復性的破壞，北市府根本應嚴謹檢討該溫泉區管理計畫，尤其在本次八八水災之後。</p>	<p>一、「臺北市溫泉管理計畫」係本市溫泉產業發展之依據，藉此管理計畫引導本市溫泉區之土地、建物、環境景觀、取供設施、經營管理及執行計畫。本案即是在溫泉管理計畫揭槩之「建立溫泉區內土地使用及發展機制，改善溫泉地區之環境與景觀」目標下所提出之都市計畫變更案。</p> <p>二、臺北市溫泉區管理計畫中有關行義路地區之規劃構想，係配合本府之溫泉產業發展政策，以積極重整當地原有亂象並輔導溫泉業者合法化為指導方針，故將當時業已研擬推動之「變更臺北市北投區行義路一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」列為本府執行前揭方針之具體作為，故該主要計畫案之相關細節並未於溫泉區管理計畫內有所明定，計畫案名稱之變更及細部調整並無抵觸管理計畫之疑慮。由於具體執行計畫已於該計畫中規範，故屬可行。</p> <p>三、臺北市溫泉區管理計畫之訂定係基於溫泉資源保育之角度，針對原已開發之溫泉使用進行有效之管理及規範，以確保溫泉資源之永續利用為原則，並非藉由管理計畫進行主導新的開發行為或突破現有之使用規範，故計畫中舉凡溫泉取供事業、溫泉管線設置、整體景觀塑造、空間發展構想等涉及國家公園保育事項之規劃，皆以符合國家公園相關法規及土地使用分區管制為最高指導原則，以期將未經規劃之溫泉使用現況予以導正，塑造永續健全之溫泉利用。</p> <p>四、臺北市溫泉區管理計畫於 95 年 10 月 27 日提送交通部觀光局進行審議，國家公園生態保育之精神亦納入管理計畫，以符合現今環保優先之時代潮流，該計畫獲委員審查通過並於 96 年 1 月正式公告施行。</p> <p>五、透過開發許可之審議，規範基地開發面積、坡度、水土保持及開發計畫，並規定業者開發期限，以引導本區溫泉業者合法申請，改善現行亂象。</p>
<p>(六) 本行義路區計劃與新北投計畫，市府在其管理計畫提出預計投入其分區發展計畫費用為 17 億 7,721 萬元，而市府人員在答覆前審查委員提出本計畫預估可獲取之溫泉取用費每年僅 1,000 萬元，顯見本案以發展觀光知名、行破壞國家公園保育之實及圖利特定業者之不義。</p>	<p>一、行義路溫泉區由私人業者違法開發經營，造成水資源浪費、環境破壞、景觀雜亂問題，因此，市府指示由自來水事業處擔任溫泉取供業者，統一建置完善溫泉供水系統後，由市府會同中央相關單位拆除既有違法溫泉設施，恢復環境景觀及復育自然資源。</p> <p>二、本市自來水事業處預計投入 1.8 億元，建置行義路溫泉取供系統，財源係向銀行借款，俟溫泉供水系統完成後，行義路溫泉用戶改由新系統供應，預估每度溫泉水水費約 32 元。未來再依投資效益，調整溫泉使用費，期以總量管制，以價制量方式，保育</p>

本會專案小組 99 年 9 月 22 日 第 4 次會議之初步建議意見	臺北市府 99 年 8 月 5 日府都規字 第 09902327100 號函補充資料
	<p>自然資源，永續經營溫泉事業，提升溫泉產業品質。</p> <p>三、至於溫泉事業破壞國家公園保育 1 節，本市自來水事業處提送之「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」，業就生態面、技術面及社會面提出說明，預先評估環境影響亦經陽管處審竣，該案並獲內政部國家公園計畫委員會第 87 次委員會議審議通過，並無破壞國家公園保育之情形。</p>

**附件：本會專案小組98年3月18日第3次會議之初步建議意見及臺北市府98年7月20日府都綜字第09833297600號函補充資料對照表**

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
建議本計畫案請臺北市府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議簡報說明。	—
<p>一、本計畫案係臺北市府依溫泉法第 13 條規定擬訂臺北市溫泉區管理計畫，並配合辦理變更部分保護區為溫泉產業特定專用區（17.65 公頃），以促進行義路溫泉區資源保育與利用，改善溫泉區環境與景觀；考量保護區之劃設係以國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能為目的，建議再加強補充本計畫案原劃設保護區之目的與理由是否已消失、本計畫案屬個案變更案件，是否符合臺北市保護區檢討變更處理政策與原則與發展政策指導綱領，以及本計畫案是否將成為未來臺北市保護區土地被援用比照之變更案例之虞。</p>	<p>依「都市計畫法」第 33 條規定，都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業區或設置保護區，並限制其建築使用；另依「臺北市土地使用分區管制規則」內第 4 條規定，保護區之劃定目的為「為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區」。</p> <p>一、本市保護區範圍：</p> <p>（一）臺北市現有保護區面積約 11,397 公頃，約佔本市行政區域面積 42 %，原本均為山地或山坡地，主要由大屯火山群以及中央山脈北側邊緣丘陵地所構成，地勢以大屯火山群較高，分於 59 年 7 月四日府工二字第 29248 號公告「陽明山管理局轄區主要計畫案」、58 年 4 月 28 日府工二字第 20512 號公告「臺北市景美木柵主要計畫案」及 59 年 3 月 9 日府工二字第 7781 號公告「擬將本市景美、木柵、內湖、港四區尚無都市計畫地區暫行指定為保護區案」等，併同於主要計畫內或專案劃定為都市計畫保護區。</p> <p>（二）本市目前之都市計畫保護區包括本市舊市區之東南部份山地，以及士林區、北投區、內湖區、南港區、文山區等轄區之山坡地，位於本市之東、南、北側，多以當時都市計畫劃設範圍為準。</p> <p>二、檢討時點及原則</p> <p>（一）檢討時點：本市保護區之檢討時點，係就各行政區之都市發展定位與構想，考量其發展潛力及限制，針對自然地形地勢及地質條件及潛在災害趨勢，於本市各行政區通盤檢討內檢討或配合政府重大政策個案檢討。</p> <p>（二）檢討原則：查本市現已完成行政區通盤檢討者，計有文山區及北投區，目前刻正進行者有士林區通盤檢討，個案進行檢討者則有北投區行義路溫泉區，配合市府政策辦理個案都市計畫變更。現</p>

<p>本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料</p>
	<p>行檢討原則總整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依自然環境就環境敏感度加以管制，原則上均維持保護區使用。</li> <li>2.因發展需要，需利用保護土地作必要之公共設施，得選擇平均坡度在 30%以下，無潛在地質災害或環境敏感之保護區，劃為公共設施用地。</li> <li>3.特有天然資源之保護區，為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源及土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管理，提升土地及資源之使用效益。</li> <li>4.既有合法聚落如未危害自然環境、景觀，非位於潛在天然災害區，變更為住宅區。</li> </ol> <p>三、保護區變更案例說明：經查本市保護區變更案例，自 81 年迄今合計共 59 案；其中變更為公共設施用地者計 52 案；變更為非公共設施用地者計 7 案，概要分類如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 變更為學校用地或文教區：如文化大學案。</li> <li>(二) 變更為河川區：如內溝溪中游案。</li> <li>(三) 配合公共設施變更進行局部微調：如北安路案。</li> <li>(四) 配合公有土地主管機關使用需求：如碧山露營場案。</li> <li>(五) 整體開發：如士林官邸案。</li> </ol> <p>溫泉為臺北市特有之天然資源，依其資源特性劃定相關產業發展專用區，促進觀光產業之發展為世界各國城市努力之方向。</p> <p>一、溫泉法通過前：本府自 93 年起設置溫泉業務聯合推動工作小組，整合市府權責單位，研訂溫泉產業發展策略及輔導管理本市溫泉業務。</p> <p>二、溫泉法實施後：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 本府交通局依溫泉法第 13 條第 4 項訂定「臺北市溫泉區管理計畫」，並於 96 年 1 月 26 日經交通部核定公告實施。</li> <li>(二) 本計畫爰配合溫泉法及本府輔導溫泉產業重大政策，依溫泉法第 13 條「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區…依相關法令配合辦理變更。」</li> <li>(三) 本計畫係依本府保護區變更檢討原則第 3 項「特有天然資源之保護區，為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源及土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管理，提升土地及資源之使用效益」辦理個案變更，為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，允許適度強度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益並配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，塑造地區特色。</li> <li>(四) 本府以務實角度配合溫泉法實行，擬透過都市計畫分區調整，以改善現有雜亂景觀，在環境資源永續利用前提下研訂全區發展管制，以兼顧溫泉產業及環境之永續發展。為使溫泉發展能集中分布並集約發展，以減少環境過度破壞，並考量現有自然環境條件</li> </ol>

<p>本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料</p>
	<p>限制，從溫泉資源供給及永續利用為考量，維持現有溫泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，剔除具有潛在環境條件限制及區位較不適宜者，劃設為溫泉產業特定專用區。</p> <p>三、未來全區建築開發行為均應提送本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議，並依山坡地保育、山坡地建築、水土保持、環境影響評估等相關法令規定辦理，配合開發許可制度嚴格審查對於環境敏感地區包括坡度、地質超過土地利用潛力、山崩潛感性等地區禁止開發行為。</p>
<p>二、本計畫範圍經初步研判應屬環境敏感區及災害潛勢區之土地，有關本計畫案未來開發應以「安全」及「保育」為最高指導原則與目標，建議請臺北市府研訂開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，就計畫變更為溫泉產業特定專用區之土地（17.65 公頃）進行土地適宜性分析，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地；前開各項評估準則與標準（如：土地使用現況、建物分布（包括合法與非法）交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩落地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等）及分析結果圖，請以彩色圖呈現。</p>	<p>依據本府產業發展局山坡地環境地質資料庫之地質災害敏感區分布圖、土地利用潛力圖、山崩潛感圖、坡度圖進行疊圖分析，分析結果分述如下：</p> <p>一、地質災害敏感區：依據災害敏感區分布圖顯示本計畫非位於推定順向坡、淺在順向坡、確認順向坡、斷層破碎帶、地下礦坑、存疑性活動斷層、土石流區。另計畫範圍邊緣包含 2 處指溝侵蝕、1 處向源侵蝕、1 處落石崩塌、8 處淺層崩塌；於計畫範圍內包括 2 處河岸侵蝕、4 處淺層崩塌、2 處崩積、2 處弧形崩塌。本計畫地質災害分布圖詳附圖 1。</p> <p>二、山崩潛感圖：土地利用潛力圖係綜合地形坡度、基岩強度、山崩歷史、河流侵蝕作用、表層沖蝕及人為堆積等影響山崩潛感性因子加以疊合分析，再分成高、中高、中低、低等 4 級，本計畫山崩潛感中高及高主要位於磺溪兩側。本計畫範圍之山崩潛感圖詳附圖 2。</p> <p>三、土地利用潛力圖：土地利用潛力圖主要分析邊坡破壞、土壤侵蝕、基礎沉陷，地盤下陷等因素，並根據地質災害潛感性調查與山崩潛感性分析成果評比災害防治難度及成本，再依據土地開發與災害防治成本高低將其利用潛力分為很高、高、中、低、很低等五級。本計畫土地利用潛力低跟很低之分佈區位詳附圖 3。</p> <p>四、坡度分析：計畫範圍內坡度位於 30%以下之土地約 105157.8 平方公尺，估計畫面積 54.9%；坡度位於 30%-40%之土地約 38409.4 平方公尺，估計畫面積 20%，坡度位於 40%以上之土地約 47720.7 平方公尺，估計畫面積 24.9%。坡度分佈圖詳附圖 4。</p> <p>五、綜合疊圖分析：本計畫將地質災害敏感圖、土地利用潛力圖、山崩潛感圖進行疊圖分析，將地質災害敏感地區、土地利用潛力(低、很低)、山崩潛感(中高、高)之地區排除，得出可發展地區面積約為 121,816 平方公尺。詳附圖 5。</p> <p>六、研訂開發評估準則與標準</p> <p>（一）申請開發基地位於本府產業發展局編訂之臺北市環境地質資料庫中，屬於將地質災害敏感地區、土地利用潛力(低、很低)、山崩潛感(中高、高)之地區不得申請開發。但建築面積未達 165 平方公尺，且經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質，判斷無安全顧慮者，不在此限。惟建築物配置，應座落於非屬本府產業發展局編訂「臺北市環境地質資料庫」中土地利用潛力低及很低地區及溫泉露頭範圍內之地區。</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>(二) 申請開發許可基地應分析環境地質及基地地質，如潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，禁止開發。</p> <p>(三) 申請開發許可基地之平均坡度及建築面積計算方式依「臺北市山坡地開發建築要點」規定辦理。</p> <p>1.開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發範圍。</p> <p>2.開發區域內有下列情形之一者，不得在其上設置建築物，也不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發範圍：</p> <p>(1)地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。</p> <p>(2)現有礦場、廢土堆、坑道及其周圍有危害安全之虞者。</p> <p>(3)有潛在崩塌或洪患災害之虞者。</p> <p>(4)依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟（含考古遺址）及自然文化景觀者。</p> <p>(5)依其他法令規定不得建築者。</p>
<p>三、配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設各類土地使用分區或公共設施用地，並研提開發許可機制與總量管制（如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等）；依前開各項管制總量，回饋檢核各項公共設施之需求（如：停車、交通道路系統、溫泉管線、廢污水排水設施等）。</p>	<p>一、行義路溫泉區空間發展構想</p> <p>(一) 土地使用分區構想：依據「溫泉區管理計畫」將行義路溫泉區空間劃分為溫泉露頭保護區、景觀緩衝保護區、龍鳳谷遊客中心區、磺溪水岸緩衝保護區、溫泉養生產專區(溫泉產業特定專用區)等(詳附圖 6)，本計畫即依循此空間發展架構，並依溫泉法精神透過土地使用分區變更並採開發許可總量管制，發展精緻泡湯溫泉觀光產業發展，將此區整體環境形塑出溫泉養身與地景景觀之特色。</p> <p>(二) 公共設施用地：本計畫採開發許可機制，考量自然環境地形限制及溫泉永續利用，現況以 10 公尺行義路服務地區運輸需求，主要運輸方式以大眾運輸為主，配合北投纜車及要求開發者合作提供接駁車銜接捷運系統及公車系統，不再新闢山區道路，避免對自然生態破壞；另為提供完整之人行系統，串連磺溪周邊公園綠地系統，建構由天母公園經磺溪綠地間至陽明山國家公園交界之步道。未來申請變更為溫泉產業特設專用區時，為建構高品質服務機能，並從開發者受益、使用者付費及公共設施成本內部化等原則，因申請開發所衍生之污水處理、停車場、接駁專車停車用地等公共服務性設施，由業者自行闢設。為兼顧行義路地區自然生態保育，未來申請變更溫泉產業特定專用區時，區內公共設施設置原則，包括廢污水排放及垃圾處理應達到污水零排放、垃圾堆肥內部化原則，除可避免因開發行為產染外溢情形，達到防污及減廢目標，並可將堆肥區域種植原生種植栽，做好坡地水土保持，並提昇整體環境之品質。</p> <p>二、總量管制方式：未來在可發展土地申請開發時，因受限溫泉量供應限制，將以「行義路溫泉取供事業」公告總量進行管制，茲就溫泉總量推估、建築量體、遊客活動及交通量推估，分述如下：</p> <p>(一) 溫泉使用量推估：由土地適宜性分析得出本計畫可開發面積約為</p>

121,816 平方公尺。以本計畫規定之容積率 80%計算，本計畫建築樓地板面積最大為 97,452 平方公尺。另依本計畫「溫泉使用面積不得低於總樓地板面積 1/3」之規定，並分別假設溫泉使用面積全部作為個人池使用、全部作為大眾池使用及個人池與大眾池各半使用情況下所推估之溫泉水使用量，詳下表所示：

	全部個人池	全部大眾池	個人池、大眾池各半
可開發面積	121816	121816	121816
樓地板面積	97452.8	97452.8	97452.8
溫泉使用面積	32484.2	32484.3	32484.3
浴池數量	9415.7	483.4	個池:4707.8， 大眾池:241.6
溫泉水量	7061.8	4988.7	6025.23
參數說明	面積	用水量	週轉率
個人池	3.45	0.3	2.5
大眾池	67.2	10.32	1

由上述估算得知溫泉需求水量在全部做為個人池使用狀況下約為 7061 公噸、全部做為大眾池使用狀況下約為 4988 公噸、個人池及大眾池各半使用狀況下約為 6025 公噸，該推估量與本計畫之溫泉供給總量上限 6000 公噸相近。又考量本計畫之特殊資源係溫泉水，故未來申請開發將採雙重管制:排除環境敏感地區並以行義路溫泉取供事業公告之溫泉水量進行總量管制。

本計畫採開發許可方式，未來開發者須依本細部計畫開發許可審查原則規定需檢送有關基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料、水土保持計畫、基地開發計畫(含基地開發、建築計畫、交通與停車改善計畫、自來水接管計畫、污廢水及垃圾處理計畫及財務計畫等)，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議同意後，始得申請建築許可。故未來開發需在溫泉總量 6000 公噸範圍內申請溫泉水使用並符合前述之開發評估準則與標準條件下，將相關開發計畫送本府都市設計委員會審議。

(二) 遊客活動量之推估：為保育及永續利用溫泉地區內珍貴的溫泉資源，本計畫引入遊客量應以溫泉水資源供給量作為推估依據。故依「臺北市溫泉區管理計畫」及「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」提出在既有水權總核發水量可提撥做為冷水量之情況下，對行義路溫泉地區所提出之溫泉水開發量為 6,000 公噸。另依「行義路溫泉區先期規劃」調查推估供給溫泉業者之 4,500 公噸做為溫泉水供給量分析之標準，考量個人池與大眾池用水量變數，以現況個人池與大眾池用水量比例約 1：1 作計算，可得遊客量約為 11,813 人/日。若以設定之目標溫泉旅館/餐飲個人池與大眾池用水量比例 1：4 作計算，可得遊客量約為 15,525 人/日。

(三) 交通量之推估：依溫泉水總量管制之 6,000 公噸下推估本溫泉區將

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市政府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>可容納約 15,000 人/日。依此進行旅次發生、旅次分布、運具分配、交通量指派等，再評估衍生交通量之衝擊。</p> <p>1.依交通衝擊分析得出平日受影響的路段為行義路山下路段（石牌路~170 巷）交通量約 1770~2000pcu/時，服務水準仍維持 E 級；而行義路（300 巷~402 巷）交通量約 549~770pcu/時，服務水準維持 C 級。假日受影響的路段雖然較多，晨峰時段有行義路（300 巷~402 巷），交通量約 639 pcu/時，行義路 300 巷、行義路 402 巷，交通量約 75pcu/時。昏峰時段則有行義路（170 巷~300 巷）、行義路（402 巷~泉源路），交通量約 687~859 pcu/時，但即使服務水準有所下降，均尚可維持 C 級以上。</p> <p>2.本計畫區未來可透過北投纜車通車舒緩小汽車前來之車潮，以改善目前之交通問題。保守估計纜車及接駁車所產生之效益約可吸引 4,917 人次使用大眾運輸系統，經過大眾運輸系統改善後，在 V/C 值可顯現出提昇之效益。有關交通調查分析及預測數據表內容詳附件一。</p> <p>3.為配合未來纜車系統完成，本計畫要求開發者合作提供接駁車銜接捷運系統及公車系統。另為提供完整之人行系統，串連磺溪周邊公園綠地系統，建構由天母公園經磺溪綠地間至陽明山國家公園交界之步道。停車方面基於外部成本內部化，要求業者須提供足夠之停車空間。</p>
<p>四、建議補充本計畫區目前溫泉相關設施（管線、氣井）、合（非）法建築物、承租國有土地（面積、租金、期限）等圖說相關資料。</p>	<p>一、經統計行義路地區共有各類溫泉池及人工池 133 座，各種管徑之冷水管 258 支，熱水管 202 支。透過本府提報內政部審議之「水資源利用計畫」通過後，將由本府臺北自來水事業處設置公共管線，並於公共管線完成後由市府依溫泉法第 15 條拆除私設管線，以單一管線替代當地凌亂管線。</p> <p>二、本計畫範圍內公有土地約佔 64.42%，私有土地及其他產權未定則佔 35.58%。公有地目前以出租予私人使用、計畫道路使用、臨時建築及雜林地等使用。其中國有地承租予溫泉業者之面積約為 48972.83 平方公尺，佔公有地面積及計畫面積分別為 44.5%及 25.6%。溫泉業者與國有財產局之租約到期日為民國 100 年 12 月 31 日，年租金約每平方公尺 8.8 元。計畫範圍產權及現況資料詳附件二。</p>
<p>五、建議本計畫案請臺北市政府擬定細部計畫土地使用分區管制相關規定，能以正面列舉方式辦理，並將細部計畫相關內容，適度納入主要計畫書規定，作為擬定細部計畫之準則。</p>	<p>一、土地使用分區管制：本案細部計畫之土地使用分區管制規定皆以正面列舉方式規定使用組別，包括社會福利設施、公用事業設備、文康設施、農業及農業建築，另為配合溫泉休憩特性，允許作一般零售業甲組、餐飲業、健身服務業及一般旅館業使用，惟為強調溫泉特色，故規定前述使用項目須與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少一項目結合使用，不得單獨設置。並且規定申請開發基地各項營業樓地板面積為溫泉相關室內使用者，其面積總合不得低於總樓地板面積之 1/3。本案土地使用強度在確保溫泉水量永續利用為前提，尊重市場機制以溫泉產業為主，支援性產業為輔，並考量整體都市合理發展，規定建蔽率與容積率分別不得超過 40%及 80%、建築物高度不得超過 10.5 公尺以下 3 層樓，其高度規</p>



本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>範等同保護區規定，建蔽率則同於保護區原有合法房屋拆除重建之規定，其強度應屬適宜。</p> <p>二、開發義務負擔項目與比例：本計畫配合溫泉產業特性之需要，除要求業者須自行負擔其區內所需之服務性設施外(停車場、廢污水設施、人行道退縮等)，另規定申請開發業者於申請獲准開發時應辦理回饋，有關回饋計算基準係以獲准開發之申請基地全區土地當年度公告現值總和之 20%計算，回饋項目以代金支付。</p>
六、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：	(經臺北市府綜整回應)
<p>(一) 關於保護區的變更請市府具體回答：</p> <p>1.保護區的價值到底是什麼？究竟「保護」了什麼？本保護區之初始劃設是為了保護什麼？</p> <p>2.台北市土地使用分區管制規則第四條第十九項：保護區：為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。新的使用方式（溫泉產業特定區）是否優先、凌駕於國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能。</p> <p>3.本案請市府務必具體說明，保護區劃設時保護之對象（保護了誰或什麼）、目的與內容為何，這些對象、目的與內容是否已經消失，或不需要、不值得保護了，這才是基於保護的思考進行檢討與變更。如何「積極保育」保護區？如何避免自然生態敏感區受衝擊與破壞？</p>	<p>請參閱第三次專案小組會議之初步建議意見回覆編號一、二。</p>
<p>(二) 第二次專案小組委員意見 2，臺北市都市計畫委員會 97 年 4 月 15 日第 576 次會議審議本案時有：「…針對保護區變更建立一套政策指導綱要或審議規範，以為未來審議之依據」，建議補充後續辦理情形。</p>	<p>一、現行保護區檢討原則總整如下：</p> <p>(一) 依自然環境就環境敏感度加以管制，原則上均維持保護區使用。</p> <p>(二) 因發展需要，需利用保護土地作必要之公共設施，得選擇平均坡度在 30%以下，無潛在地質災害或環境敏感之保護區，劃為公共設施用地。</p> <p>(三) 特有天然資源之保護區，為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源及土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管理，提升土地及資源之使用效益。</p> <p>(四) 既有合法聚落如未危害自然環境、景觀，非位於潛在天然災害區，變更為住宅區。</p> <p>二、本市之保護區政策仍以維持保護區之使用分區為原則，另就各行政區之都市發展定位與構想，考量其發展潛力及限制，針對自然地形地勢及地質條件及潛在災害趨勢，於本市各行政區通盤檢討內檢討或配</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	合政府重大政策個案檢討。故目前應無辦理全市性保護區通盤檢討之必要。
<p>(三) 此地區幾乎全為違法建物，就地合法明顯破壞都市計畫的體制。</p> <p>1. 依據市府建管處資料顯示，在行義路 25 家溫泉餐廳中，有 19 家是在民國 84 年以後所建。</p> <p>2. 又以 2003 年資料顯示，該地有 64 件違建待拆，且溫泉法公布後有 9 家業者搶搭出 18 件違建。</p> <p>3. 可見本地區違建問題存在已久且持續發生，但市府卻無所作爲。</p> <p>4. 請問，為什麼許多地方要拆，而此處就不需要拆，這是法治社會嗎？</p>	<p>一、本區違章建築之處理係依「臺北市違章建築處理要點」規定辦理，無適用地區之不同。依該要點用語定義摘要如下：</p> <p>(一) 新違建：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。</p> <p>(二) 既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建。</p> <p>(三) 舊有違建：指民國五十二年十二月三十一日以前已存在之違建。</p> <p>(四) 老舊房屋：指民國三十五年十月一日以前及本市改制後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物。</p> <p>二、依該要點第五點「新違建應查報拆除」及第二十四點「既存違建拍照列管，列入分類分期計畫處理」等規定，本市北投行義路溫泉區之違建於 83 年 12 月 31 日以前已存在即拍照列管，於 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建依規定查報拆除。該地區至 98 年 4 月 25 日止，共計查報 131 件新違建，已拆除 124 件，2 間係屬既存違建列入分類分期處理，尚餘 5 件未拆除，並經複查共計查報 108 件拆後重建新違建，均已拆除處理完畢。</p>
<p>(四) 此處有無成為下一個廬山的可能，故請市府應詳細說明：</p> <p>1. 本案與廬山溫泉區的造災因子（包括基本環境、人為活動、災難源等）（詳附件），有何相同與差異？</p> <p>2. 如果相關造災因子無什差異，那如何保證此處（或下游地區）未來不受災害侵襲？</p> <p>3. 若無法保證，那為何要就地合法？</p>	<p>一、本計畫潛在造災因子詳附表 2。</p> <p>二、針對本區違建、水保及溫泉取供設施，本府皆有相關權責機關造冊列管，違規查報，而俟產業特定專用區通過後採開發許可，開發單位需檢附基地坡度分析、水土保持計畫等資料送府審查，通過後始得申請建照，並無所謂就地合法情事。</p>
<p>(五) 依據中央大學應用地質研究所（工程地質與防災科技研究室）之台灣活動斷層資料顯示，小油坑斷層與本案接近，距離、風險與影響到底如何，市府應該釐清。</p>	<p>一、經查小油坑斷層分布於七星山之西側，斷線走向為東北西南通過小油坑溫泉與七星山山鋒間，斷線南端止於後山公園一帶，因此該斷層之南端距行義路溫泉區約 2,500 公尺。中央地質調查所官方出版之活動斷層並未將該斷層納入，然過去地熱探勘文獻中顯示在大屯火山地區內零星類似小油坑斷層有多處，研判與溫泉活動有關，形成台灣北部地區火成岩區多硫氣孔特有的火山性熱源溫泉。</p> <p>二、倘小油坑斷層認定為活動斷層，依建築技術規則建築設計施工編規定，活動斷層二側不得開發建築之寬度，依歷史上最大地震規模而定，在 30 至 100 公尺之間，至多不超過 100 公尺，本區位於斷層 2,500 公尺外，依法尚無禁限建之限制。</p>
<p>(六) 本案廢、污水如何處理？</p>	<p>一、行義路溫泉區因屬山坡地形，其地勢落差極大，另行義路地下管線眾多管遷困難，公共污水下水道佈設實有困難。</p> <p>二、依據行政院環境保護署 94 年 12 月 6 日環署水字第 0940096885D 號公告之「水污染防治法事業分類及定義」並於 97 年 5 月 23 日環署水字第 0970036765A 號公告修正之「水污染防治法事業分類及定</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>義」，餐飲業、觀光旅館（飯店）業者若符合所公告之適用條件，自 96 年 7 月 1 日起納為水污染新增管制對象，須依「水污染防治法」第 13 條，於事業設立或變更前檢具水污染防治計劃及相關文件送直轄市、縣（市）審查核准，其緩衝期為 1 年，即 97 年 6 月 30 日前須取得水污染防治許可證（文件）。97 年 7 月 1 日起未符合水污染防治法相關規定者，依法處分。另行政院環境保護署於 97 年 3 月 12 日環署水字第 0970018875 函規定，餐飲業、觀光旅館（飯店）業者如因進行工程改善，未能於 97 年 6 月 30 日前完成，可於 97 年 6 月 30 日前提出水污染防治措施工程改善說明書，報經本府環保局核定改善規定者，不在此限。改善期限以半年為原則，可展延 2 次共 1 年。</p> <p>三、倘餐飲業、觀光旅館（飯店）業者於 97 年 6 月 30 日前能完成工程改善者，需依「水污染防治法」第 7 條、第 14 條之規定，提送申請排放地面水體許可證相關資料報請本府環保局審查核定。餐飲業、觀光旅館（飯店）業得依據內政部營建署與行政院環境保護署共同審核認可登記之預鑄式建築物污水處理設施以聚落型方式設置於停車場或室內。目前有關臺北市北投區行義路之溫泉業者，均完成辦理展延水污染防治措施工程改善說明書。</p> <p>四、本計畫規定未來業者申請開發，需自行規劃設置足敷開發行為衍生所需之污水處理系統。</p>
(七) 溫泉管線如何納管，市府有何完整措施。	<p>一、本府自 96 年起針對本市劃定之 17 處溫露頭區範圍內，每季辦理溫泉設施及管線巡勘及變動查核，由業者自行指認後，予於編號造冊列管，若屬既有設施，在溫泉法緩衝期前得繼續使用，但不得有新增設施及管線等新的開發行為，以落實溫泉保育工作，此外並宣導業者管線設施減量，並配合業者自律，自行僱工清除廢棄管線，達到環境保護效果。</p> <p>二、本府已針對行義路地區之磺溪嶺溫泉露頭區周邊進行既有溫泉管線減量及整頓與美化，建置溫泉管線整治示範區，達到自然景觀維護，及溫泉資源永續利用之目的。</p> <p>三、本府已政策指示由臺北自來水事業處擔任行義路溫泉取供事業，水處已規劃完善公共管線，取代該區長久以來私設管線凌亂之現象，及規劃溫泉取供設施工程，計畫以重力聯合供水方式，建置完善溫泉供水系統，並以溫泉總量管制方式，確保環境及溫泉品質。</p> <p>(一) 溫泉供水工程：溫泉供水系統規劃於大坑溪上游取水，經過濾、消毒處理後，沿泉源路埋設輸水管線至行義路，並於行義路旁適當高點設置容量 1,000 m<sup>3</sup> 儲水池，調配供應行義路龍鳳谷及磺溪嶺之溫泉生成池所需之冷水，冷水經生成池氣井熱氣混合調配生成之溫泉水，沿南磺溪河岸及道路佈設溫泉管線至行義路 186 巷附近，供應溫泉業者及用戶穩定優質之溫泉水。</p> <p>(二) 溫泉供水順序：考量溫泉使用之公共性及溫泉區範圍之限定，建議溫泉供應之順序如下：</p> <p>1. 開放供一般民眾洗浴之公有溫泉、溫泉公共設施或公有高齡者活</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>動中心。</p> <p>2.已取得溫泉水使用權利之既有經營業者及住宅用戶。</p> <p>3.新增溫泉區內溫泉業者。</p> <p>4.新增溫泉區內住宅。</p> <p>5.新增溫泉區外溫泉業者。</p> <p>6.新增溫泉區外住宅或其他有使用溫泉需要者。</p> <p>溫泉水之供給應根據溫泉湧出量及其他水量供給的情況，依照以上使用者供泉順序予以核定，並訂定溫泉接管使用契約；但若面臨溫泉供應已達飽和或供應有特殊困難者，溫泉取供事業得暫緩接受用戶溫泉設備新設或增設之申請。</p> <p>(三) 缺水時之處理措施：由於計畫區之豐水期與枯水期明顯，枯水期時溫泉水所取之水源可能不足，缺水時之可行之策略如下：</p> <p>1.減量供給作因應：由於目前僅引用地面水做為溫泉之混合水源，當計畫區之地面水量不足時，應以民生自來水供應優先，溫泉水則採減量供應，並依實際缺水量折減使用費。</p> <p>2.以價計量：由於溫泉資源有限，可考慮以價計量之方式，可有效控制溫泉使用量，溫泉使用費可依季節適度調查。</p> <p>(四) 已開發區景觀復舊：目前計畫區管線外露且遍佈河床與山壁，溫泉業者任意開發氣井造成溫泉資源之破壞，依據上位實質發展計畫，包括土地使用、公共與公用設施、交通運輸、觀光遊憩樂整體景觀風貌改善等，都有實質建議之執行方案與權責劃分；未來取供事業成立後，取供管線將集中設置，並依第五章所述之景觀計畫原則進行計畫區之復舊美化，再由臺北市府權責單位負責拆除現有零亂之溫泉管線，使區域自然景觀得以恢復。</p>
<p>(八) 本案之發展目標「(一) 為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，允許適度強度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益」。請釐清該區之「環境容受力」。</p>	<p>本計畫之容受力依據「臺北市溫泉區管理計畫」，透過溫泉水供給量及設施容受力等面向推估環境容受力，分述如下：</p> <p>一、溫泉水容受力分析：依「臺北市溫泉區管理計畫」及「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」提出在既有水權總核發水量可提撥做為冷水量之情況下，對行義路溫泉地區所提出之溫泉水開發量為 6,000 公噸。另依「行義路溫泉區先期規劃」調查推估供給溫泉業者之 4,500 公噸做為溫泉水容受力分析之標準，考量個人池與大眾池用水量變數，以現況個人池與大眾池用水量比例約 1：1 作計算，可得溫水容受力約為 11,813 人/日。若以設定之目標溫泉旅館/餐飲個人池與大眾池用水量比例 1：4 作計算，溫水容受力可達約 15,525 人/日。</p> <p>二、設施容受力分析：行義路溫泉地區供民眾使用之公有停車場僅龍鳳谷遊客站一處，當地停車以溫泉餐廳附設之停車空間為主，再加上無格停車位約 60 輛。其總容納量為機車 86 輛及小型車 617 輛。以機車 1.5 人/輛、小型車 2.59 人/輛之平均載客率，以及每日 3 次之停車場轉換率進行推估，計算出行義路溫泉地區停車場容受力為每日 5,647 人。</p> <p>三、容受力發展總量及調整策略：根據環境容受力及設施容受力的分析</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>結果，行 義路溫泉地區的溫泉水容受力目前為每日約 12,000～15,000 人，停車位容受力約為每日 6,000 人。未來在規劃上，可以透過交通管制、要求業者提供停車場、以大眾運輸方式(纜車、公車、接駁車等)來改善道路及停車位的問題，以提昇道路及停車位等設施容受力；但溫泉水容受力卻是自然環境的限制，並非單純地靠規劃策略或科技改善而能提昇水量，只能依溫泉泡湯習慣改變提昇。因此現階段的開發應以目前溫泉水容受力為總量管制的上限，即以溫泉水發展總量 6,000 公噸為上限。</p> <p>(一) 溫泉總量彈性調整策略：目前行義路溫泉業者之溫泉管線皆為私接，並非合法使用計費溫泉，因此其溫泉使用方式多為直接放流，無資源節流之考量；在溫泉區正式劃設、溫泉取供事業成立並完成計量供水系統後，行義路溫泉地區之溫泉使用方式必然有所改變，其使用量亦能符合溫泉發展總量及業者及部分住戶需求量；針對行義路溫泉取使用特質，溫泉取供事業若在營業用戶申請後仍有剩餘用水，應依照溫泉區管理計畫給水優先順序規定，提供溫泉地區外溫泉住戶使用。</p> <p>(二) 環境容受力總量彈性調整策略：未來北投纜車第一中間站將設於龍鳳谷遊客中心，距離溫泉業者簇集區域僅約 0.5 公里，可藉由創造舒適而完整的人行動線，及由業者規劃小型接駁公車或泡湯專車，以大眾運輸之使用取代私有車，減少交通量。</p>
<p>(九) 本案之發展目標「(二) 配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用……」，應釐清「配合生態規劃理念」之下，本案是否還可變更。</p>	<p>行義路地區從過去的硫磺礦區衍生至今日的溫泉餐廳林立，對於生態上之改變甚多，本計畫依「臺北市溫泉區管理計畫」，配合自然條件輔導現有溫泉產業永續經營為方案定位，以環境特質為方針，以質的提升為主，非以量的擴張為發展，依本府保護區變更檢討原則第 3 項「特有天然資源之保護區，為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源及土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管理，提升土地及資源之使用效益」將保護區變更為溫泉產業專區，為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，允許適度強度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益並配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，塑造地區特色。</p>
<p>(十) 本案之交通運輸發展構想，並未解決「開車者」之交通問題，不僅無法疏緩交通，反有外加交通負擔與環境衝擊之可能。市府應依據「環境容受力」進行遊客衝擊分析以及交通衝擊分析，並說明「環境容受力」與交通、遊客衝擊之關係。</p>	<p>本計畫係依溫泉水總量管制 6,000 公噸所推估之遊客量(15,000 人/日)進行交通衝擊量分析(詳前述專案小組意見回覆編號四)。未來在規劃上，可以透過交通管制、要求業者提供停車場、以大眾運輸方式(纜車、公車、接駁車等)來改善道路及停車位的問題，以提昇道路及停車位等設施容受力。</p> <p>一、大眾運輸系統：北投纜車第一中間站將設於龍鳳谷遊客中心，距離溫泉業者簇集區域僅約 0.5 公里，可藉由創造舒適而完整的人行動線，及由業者規劃小型接駁公車或泡湯專車，以大眾運輸之使用取代私有車，減少交通量。</p> <p>二、完善之人行系統規劃：為提供完整之人行系統，串連磺溪周邊公園綠地系統，建構由天母公園經磺溪綠地間至陽明山國家公園交界之</p>

本會專案小組 98 年 3 月 18 日 第 3 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 7 月 20 日府都綜字 第 09833297600 號函補充資料
	<p>步道。另要求開發業者須依照本細部計畫之都市設計管制要點規定留設步道供公眾使用，分述如下：</p> <p>(一) 建築基地沿道路境界線退縮留設之無遮簷人行 步道（至少 1.5 公尺），需為連續之動線，不得中斷。</p> <p>(二) 道路沿線之綠帶及步道系統，彼此應互相銜接連貫，並採用相同之材質。</p> <p>(三) 臨磺溪水岸之建築物應自水岸退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分至少留設 3 公尺作為步道或腳踏車道使用，2 公尺作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶。</p>

**附件：本會專案小組97年11月21日第2次會議之初步建議意見及臺北市府98年2月23日府都綜字第09830656200號函補充資料對照表**

本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料
建議本計畫案請臺北市府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議簡報說明；另本計畫案將擇期前往現場勘查。	—
<p>一、鑒於廬山風景特定區遭受颱風侵襲後造成重大災害，保護區任何開發行為更應審慎評估與考量，且保護區之劃設係以國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能為目的，爰建議再加強補充本計畫案擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區（17.65 公頃）之理由與必要性、原劃設保護區之目的及理由是否已消失，是否有影響國土保安、水土保持之虞、本案保護區在臺北市保護區土地系統內之分類與定位、臺北市保護區檢討變更處理政策與原則與發展政策指導綱領、有無辦理臺北市保護區土地專案通盤檢討之需要。</p>	<p>一、溫泉為臺北市特有之天然資源，依其資源特性劃定相關產業發展專用區，促進觀光產業之發展為世界各國城市努力之方向。依溫泉法第 13 條「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區…依相關法令配合辦理變更。」本府以務實角度配合溫泉法實行，擬透過都市計畫分區調整，以改善現有雜亂景觀，在環境資源永續利用前提下研訂全區發展管制，以兼顧溫泉產業及環境之永續發展。為使溫泉發展能集中分布並集約發展，以減少環境過度破壞，並考量現有自然環境條件限制，從溫泉資源供給及永續利用為考量，維持現有溫泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，剔除具有潛在環境條件限制及區位較不適宜者，劃設為溫泉產業特定專用區，面積約 19.09 公頃。</p> <p>二、本計畫為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，允許適度強度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益並配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，塑造地區特色。未來全區建築開發行為均應提送本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議，並依山坡地保育、山坡地建築、水土保持、環境影響評估等相關法令規定辦理，配合開發許可制度嚴格審查對於環境敏感地區包括坡度、地質超過土地利用潛力、山崩潛感性等地區禁止開發行為。</p> <p>三、本市現行保護區檢討原則：目前本市保護區檢討原則上係就各行</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
	<p>政區之都市發展定位與構想，考量其發展潛力及限制，就自然地形地勢及地質條件及潛在災害趨勢，於本市各行政區通盤檢討內檢討或配合政府重大政策個案檢討，檢討原則如下：</p> <p>(一) 依自然環境就環境敏感度加以管制，原則上均維持保護區使用。</p> <p>(二) 因發展需要，需利用保護土地作必要之公共設施，得選擇平均坡度在 30%以下，無潛在地質災害或環境敏感之保護區，劃為公共設施用地。</p> <p>(三) 特有天然資源之保護區，為避免土地零星開發造成管理不易，導致景觀凌亂及資源及土地遭受污染及破壞，得檢討變更為特定專用區以利有效管理，提升土地及資源之使用效益。</p> <p>(四) 既有合法聚落如未危害自然環境、景觀，非位於潛在天然災害區，變更為住宅區。</p> <p>二、本市保護區之通盤檢討：本市保護區面積約 11397 公頃，約佔本市行政區域面積 42%，其範圍包括本市舊市區之東南部份山地，以及士林區、北投區、內湖區、南港區、文山區等轄區之山坡地，分位於本市之東、南、北側。本市前於 68 年 2 月 12 日以 68 府工二字第公告「變更本市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案(內政部都市計畫委員會第 210 次會議決議通過部份)」及 68 年 12 月 20 日以 68 府工二字第 47627 號公告「變更臺北市都市計畫保護區(通盤檢討)案」就全市之保護區為通盤檢討外，後續曾於 94 年 6 月 9 日府都規字第 094135475800 號公告公開展覽「臺北市保護區變更為住宅區地區都市計畫通盤檢討主要計畫「第一階段」案」就全市性保護區變更為住宅區之地區通盤檢討，惟經 95 年 5 月 15 日本府都市計畫委員會第 555 次會議決議本階段通盤檢討仍維持作住宅區不予變更在案。另查保護區係本市使用管制最嚴格之分區，前本市於 68 年間辦理兩次通盤檢討，係將以保護區變更為住宅區，但目前如係保護區以不尋求建地為原則，則保護區應無辦理通盤檢討之必要。</p> <p>三、本計畫保護區於本市定位：依 96 年 8 月 15 日公告實施「變更台北市北投區都市計畫通盤檢討案」將本計畫區定位為本市之遊憩中心，並以溫泉之鄉為發展目標，運用特有之溫泉資源促進溫泉觀光發展，並期以透過都市計畫手段之管制，導正現有溫泉產業之發展。</p>
<p>二、考量本計畫案尚缺乏環境容受力與承載量（包括地形、地質、溫泉水資源、以及交通、垃圾及污水處理容量等）及土地適宜性等相關分析，致無法檢視本計畫案擬變更為溫泉產業專用區之區位是否妥適、總量管制是否恰當，爰建議補充本計畫案環境容受力與承載量及土地適宜性分析、評估</p>	<p>一、容受力分析</p> <p>(一) 環境容受力分析：為保育及永續利用溫泉地區內珍貴的溫泉資源，環境容受力應以溫泉水資源之發展總量為上限。依「臺北市溫泉區管理計畫」及「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫」提出在既有水權總核發水量可提撥做為冷水量之情況下，對行義路溫泉地區所提出之溫泉水開發量為 6,000CMD(公噸)。另依「行義路溫泉區先期規劃」調查推估供給溫泉業者之 4,500 CMD(公噸)做為溫泉水容受力分析之標準，考量個人池與大眾</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
<p>適合開發地區土地使用之合理性及研提開發許可範圍、義務負擔與相關回饋內容。</p>	<p>池用水量變數，以現況個人池與大眾池用水量比例約 1：1 作計算，可得溫水容受力約為 11,813 人/日。若以設定之目標溫泉旅館/餐飲個人池與大眾池用水量比例 1：4 作計算，溫水容受力可達約 15,525 人/日。</p> <p>(二) 設施容受力分析：行義路溫泉地區供民眾使用之公有停車場僅龍鳳谷遊客站一處，當地停車以溫泉餐廳附設之停車空間為主，再加上無格停車位約 60 輛。其總容納量為機車 86 輛及小型車 617 輛。以機車 1.5 人/輛、小型車 2.59 人/輛之平均載客率，以及每日 3 次之停車場轉換率進行推估，計算出行義路溫泉地區停車場容受力為每日 5,647 人。</p> <p>(三) 容受力發展總量及調整策略：根據環境容受力及設施容受力的分析結果，行義路溫泉地區的溫泉水容受力目前為每日約 12,000~15,000 人，停車位容受力約為每日 6,000 人。未來在規劃上，可以透過交通管制、要求業者提供停車場、以大眾運輸方式(纜車、公車、接駁車等)來改善道路及停車位的問題，以提昇道路及停車位等設施容受力；但溫泉水容受力卻是自然環境的限制，並非單純地靠規劃策略或科技改善而能提昇水量，只能依溫泉泡湯習慣改變提昇。因此現階段的開發應以目前溫泉水容受力為總量管制的上限，即以溫泉水發展總量 6,000CMD 為上限，容受力則依國人溫泉泡湯習慣之改變約為每日 12,000~15,000 人。</p> <p>1. 溫泉總量彈性調整策略：目前行義路溫泉業者之溫泉管線皆為私接，並非合法使用計費溫泉，因此其溫泉使用方式多為直接放流，無資源節流之考量；在溫泉區正式劃設、溫泉取供事業成立並完成計量供水系統後，行義路溫泉地區之溫泉使用方式必然有所改變，其使用量亦能符合溫泉發展總量及業者及部分住戶需求量；針對行義路溫泉取使用特質，溫泉取供事業若在營業用戶申請後仍有剩餘用水，應依照溫泉區管理計畫給水優先順序規定，提供溫泉地區外溫泉住戶使用。</p> <p>2. 環境容受力總量彈性調整策略：未來北投纜車第一中間站將設於龍鳳谷遊客中心，距離溫泉業者簇集區域僅約 0.5 公里，可藉由創造舒適而完整的人行動線，及由業者規劃小型接駁公車或泡湯專車，以大眾運輸之使用取代私有車，減少交通量。</p> <p>二、土地適宜性分析</p> <p>(一) 本案依據台北市政府產業發展局「環境地質資料庫」及 92 年「行義路溫泉區先期規劃」之土地使用適宜性分析成果，並參考限制發展條件（坡度、環境敏感地、溫泉地質水文等）及特色資源分布，分別將土地利用強度及資源吸引力分級，將 2 者套疊分析以求出規劃範圍內土地使用適宜性。</p> <p>(二) 本案依土地適宜性分析結果，考量現有自然環境條件限制，並以輔導現有溫泉產業永續經營，避免過度開發再度造成資源浪費與環境破壞，從溫泉資源供給及永續利用為考量，以現有溫</p>



<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
	<p>泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，剔除具有潛在環境條件限制及區位較不適宜者，劃設為溫泉產業特定專用區，並於後續以開發許可制度未來在環境容受力許可條件下，允許適當強度開發行為，並配合生態規劃理念，促進溫泉產業永續發展，以形塑地區特色。</p> <p>(三) 有關土地適宜性分析內容及圖說詳附件 P20~33。</p>
<p>三、本計畫案擬採開發許可方式由業者個別提出申請建築使用，輔導現有業者合法化，為避免造成個別零星開發，不利山坡地之水土保持，爰建議補充訂定開發許可之最小開發單元面積規模、區域性及地區公共設施項目及比例、後續開發許可之開發期程、申請開發操作機制、程序與方法等可行性分析。</p>	<p>一、最小開發單元面積</p> <p>(一) 檢討原則：考量土地開發之合理可行性、產業發展最適規模、建築量體及配合現況產業規模及分布進行檢討。另依照溫泉法精神，針對既有溫泉地區業者進行輔導轉型，並配合溫泉取供事業建立，使其溫泉產業永續經營，未來開發總量管制除考量環境敏感條件外並結合溫泉可供水量進行總量管制。</p> <p>(二) 本計畫規定 93 年既有建物不受「臺北市山坡地開發建築要點」規定之限制，93 年新申請開發仍需符合「臺北市山坡地開發建築要點」規定「開發面積須符合 20,000 平方公尺以上或臨接已開闢完成之都市計畫道路，其面臨該道路進深 30 公尺範圍內面積在 2,000 平方公尺以上」等規定。故本計畫案實係依照溫泉法精神，針對既有溫泉地區業者進行輔導轉型，並配合溫泉取供事業建立，使其溫泉產業永續經營，未來開發總量管制除考量環境敏感條件外並結合溫泉可供水量進行總量管制。</p> <p>二、開發許可之開發期程</p> <p>(一) 檢討原則：本計畫在環境保護前提下以維持既有開發量體，並以一次到位方式形塑溫泉產業特定區。</p> <p>(二) 本計畫範圍內之土地及建築，應於細部計畫公告實施後 3 年內完成申請核定，核定後 2 年內建築完成，未於期限內依規定完成申請並獲核可且完成建築之基地者，不得再提出申請，其土地使用比照保護區相關規定辦理。</p> <p>三、申請開發操作機制、程序與方法：本計畫須於行義路溫泉取供事業核定 6000 公噸之溫泉總量範圍內申請開發許可，並依細部計畫之開發許可審查原則及相關法令規定檢具有關基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料、水土保持計畫、基地開發計畫(含基地開發、建築計畫、交通與停車改善計畫、自來水接管計畫、污廢水及垃圾處理計畫及財務計畫等)，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得視申請案件內容或依水土保持法及環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過後，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，始得申請建造執照。</p>
<p>四、本計畫案擬變更部分保護區為溫泉產業專用區之允許經營包括一般零售業、餐飲業、溫泉浴室、一般旅館業及健身服務業，其建蔽率不大於 40</p>	<p>一、允許使用項目</p> <p>(一) 檢討原則：本計畫原保護區附條件允許使用若不與溫泉產業特定專用區衝突者則予以保留。附條件允許使用項目優先參考「臺北市土地使用分區附條件允許使用核準標準」之保護區附條件</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
<p>%、容積率不大於 80%，建議補充該專用區允許使用項目與使用強度是否妥適及申請變更之開發義務負擔項目與比例偏低，是否符合公平正義原則。</p>	<p>允許使用核准標準，配合溫泉產業特定專用區性質適當調整。</p> <p>(二) 本計畫配合溫泉休憩特性，允許作一般零售業甲組、餐飲業、健身服務業及一般旅館業使用，惟為強調溫泉特色，故規定前述使用項目須與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少一項目結合使用，不得單獨設置。並且規定申請開發基地各項營業樓地板面積為溫泉相關室內使用者，其面積總合不得低於總樓地板面積之 1/3。</p> <p>二、使用強度</p> <p>(一) 檢討原則：由於本區原為保護區，使用強度檢討須考量生態及環境之敏感性。並依溫泉產業特定專用區之發展特性，考量活動規模、環境品質及較高比例之開放空間。</p> <p>(二) 本計畫在確保溫泉水量永續利用為前提，尊重市場機制以溫泉產業為主，支援性產業為輔，並考量整體都市合理發展，規定建蔽率與容積率分別不得超過 40%及 80%、建築物高度不得超過 10.5 公尺以下 3 層樓，其高度規範等同保護區規定，建蔽率則同於保護區原有合法房屋拆除重建之規定，其強度應屬適宜。</p> <p>三、開發義務負擔項目與比例</p> <p>(一) 檢討原則：本案變更之範圍多屬於公有土地，在區域性公共設施土地取得方面可採撥用方式辦理。因此在土地開發回饋上，建議朝繳納回饋金方式，由市府執行溫泉區及周邊整體環境管理及改善。</p> <p>(二) 本計畫配合溫泉產業特性之需要，除要求業者須自行負擔其區內所需之服務性設施外(停車場、廢污水設施、人行道退縮等)，另規定申請開發業者於申請獲准開發時應辦理回饋，有關回饋計算基準係以獲准開發之申請基地全區土地當年度公告現值總和之 20%計算，回饋項目以代金支付。</p>
<p>五、建議再加強補充本計畫案防救災計畫（如：災害史與類型、防災體系等）。</p>	<p>考量都市防災規劃周延性，配合本市北投區整體防災系統規劃，訂定本計畫地區防災系統規劃防災避難計畫，並指定防救災避難場所、動線及救災據點，內容分述如下：</p> <p>一、防災避難場所</p> <p>(一) 本計畫區內之避難場所之劃設以公園、綠地及河濱公園等開放空間為主，包含前山公園、陽明山公園。</p> <p>(二) 中長期收容所為教師研習中心。</p> <p>(三) 醫療據點為榮民總醫院、振興復建醫學中心及市立陽明醫院。</p> <p>(四) 消防據點為天母分隊。</p> <p>(五) 警察據點為公園派出所。</p> <p>二、避難及救災動線：</p> <p>(一) 本計畫區內主要有行義路 300 巷及 402 巷連接行義路，並可經由行義路通達本地區以外之其他地區，因此行義路在本地區可作為避難輔助道路。</p> <p>(二) 緊急道路為洲美快速道路。</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
	<p>(三) 救援道路為石牌路、天母北路。 (四) 避難輔助道路為行義路。 三、延緩災害：配合本細部計畫開發許可處理原則及都市設計管制要點要求，留設透水性高開放空間及綠地，另為因應重大災害或緊急救災之需要，規定其面積 40% 以上應集中設置作為防災避難使用之廣場或草坪空間。 (一) 各通道及出入口需配合各避難廣場空間佈設，並確保急救動線通暢。 (二) 建築物主要出入口需與其留設之戶外開放空間相連接，或利用寬度 6 公尺以上之通道相連，通道不得設置大型設施物，以因應重大災害或緊急救災之需要。 (三) 周邊種植之樹種採複合式構成，以塑造自然防火綠帶。 (四) 建築基地留設之開放空間地坪需設置洩水坡，洩水方向朝向道路境界線。</p>
<p>六、為推動落實生態城市或生態社區永續發展之目的，建議研提本計畫案有關生態規劃理念、構想及具體措施，並以專章（節）納入計畫敘明，以利執行。</p>	<p>一、行義路地區從過去的硫磺礦區衍生至今日的溫泉餐廳林立，對於生態上之改變甚多，本計畫依「臺北市溫泉區管理計畫」，配合自然條件輔導現有溫泉產業永續經營為方案定位，以環境特質為方針，以質的提升為主，非以量的擴張為發展，並配合溫泉法劃定溫泉產業特定專用區，提供溫泉產業發展使用 二、本計畫配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，塑造地區特色，並兼顧溫泉資源永續利用為前提，全區未來以開發許可方式辦理，其整體生態規劃構想如下： (一) 土地使用：在水量確保以及永續利用的前提下劃設溫泉產業特定專用區，形塑溫泉產業發展意象，促進溫泉產業永續發展。本區開發強度與規模係符合水量供給及景觀要求條件下之合理開發使用。而環境敏感及自然條件應用潛力較低之地區仍維持保護區之管理。 (二) 交通運輸：配合未來纜車系統完成，要求開發者合作提供接駁車銜接捷運系統及公車系統。及為提供完整之人行系統，串連磺溪周邊公園綠地系統，建構由天母公園經磺溪綠地間至陽明山國家公園交界之步道。另停車方面基於外部成本內部化，要求業者須提供足夠之停車空間。 (三) 景觀意象：研訂都市設計準則，塑造地區獨特景觀，內容分述如下： 1. 人行步道及景觀道路：要求建築基地沿道路境界線退縮留設之無遮簷人行步道（至少 1.5 公尺），以形塑人車分離的舒適空間。其鋪面材料以透水性佳之自然素材為主，增加雨水滲透率。 2. 水岸空間：臨水岸之建築須自河川區域線退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分至少留設 3 公尺作為步道或腳踏車道使用，2 公尺作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶。</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
	<p>3.建築物：建築物高度考量整體視覺景觀和諧下高度不得超過 10.5 公尺以下 3 層樓。另屋頂設置依「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」規定辦理。</p> <p>4.景觀及照明系統：廣告招牌高度不得超過第 2 層樓之窗臺，且其面積不得大於建築物地面層正立面總面積之 1/10。不得採用閃爍式霓虹燈及閃光燈等照明方式。另於磺溪沿線溪濱步道之夜間照明設施不可採用高亮度燈具，以避免夜間眩光影響生態環境。</p> <p>5.植栽綠化系統：植栽配置應以複層植栽方式提供生物棲地。另全區坡度 40%以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次生林相。</p> <p>(四) 公共服務性設施：為建構高品質之溫泉產業特定專用區，如開發業者提供公眾使用之污水與垃圾處理、人行步道、接駁專車及停車場等公共服務性設施。</p>
<p>七、有關本計畫案提經臺北市都市計畫委員會 97 年 4 月 15 日第 576 次會議審議略以：「有關本市保護區的發展政策，市府雖表示目前將不再針對保護區進行通盤檢討，而是視個案基地特性與使用性質，透過個案變更的方式來進行討論。惟為利後續個案變更審查需要，建議市府另行邀集專家學者進行研討，針對保護區變更建立一套政策指導綱要或審議規範，以為未來審議之依據」，建議補充後續辦理情形。</p>	<p>見補充資料。</p>
<p>八、交通部運輸研究所意見：建議本計畫案依「行義路溫泉取供事業」公告可供給溫泉總量（6,000 噸），推估最大遊客人數及各項交通運具運輸量後，再進行道路服務水準之評估與分析，以瞭解計畫區尖峰時間之交通流量。</p>	<p>一、「行義路溫泉區先期規劃」在核定溫泉取供事業 6000 噸之總量管制下推估本溫泉區將可容納 15000 人/日。依此進行旅次發生、旅次分布、運具分配、交通量指派等，再評估衍生交通量之衝擊。</p> <p>二、依交通衝擊分析得出平日受影響的路段為行義路山下路段（石碑路~170 巷）交通量約 1770~2000pcu/時，服務水準仍維持 E 級；而行義路(300 巷~402 巷)交通量約 549~770pcu/時，服務水準維持 C 級。假日受影響的路段雖然較多，晨峰時段有行義路（300 巷~402 巷），交通量約 639 pcu/時，行義路 300 巷、行義路 402 巷，交通量約 75 pcu/時。昏峰時段則有行義路（170 巷~300 巷）、行義路（402 巷~泉源路），交通量約 687~859 pcu/時，但即使服務水準有所下降，均尚可維持 C 級以上。</p> <p>三、本計畫區未來可透過北投纜車通車舒緩小汽車前來之車潮，以改善目前之交通問題。保守估計纜車及接駁車所產生之效益約可吸引 4,917 人次使用大眾運輸系統，經過大眾運輸系統改善後，在 V/C 值可顯現出提昇之效益。</p> <p>四、有關交通調查分析及預測數據表內容詳附件 P34-P38。</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
<p>九、本部營建署（國家公園組）意見，併請補充資料。</p> <p>（一）本計畫案如審議通過後，將來區內之取水源頭係位於陽明山國家公園特別景觀區，依國家公園法第 20 條規定「特別景觀區及生態保護區內之水資源及礦物之開發，應經國家公園計畫委員會審議後，由內政部呈請行政院核准。」又依溫泉法執行架構，應先取得土地使用同意書才能辦理「溫泉開發許可」，之後才能進行溫泉取供設施工程，及後續「溫泉取供事業經營許可」、溫泉標章管理等事宜，故臺北自來水事業處爰提「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」經陽明山國家公園管理處轉請本部國家公園計畫委員會審議。</p> <p>（二）該水資源開發計畫案業經 97 年 4 月 2 日及 97 年 6 月 3 日二次小組審查會議，並預定於近期提請本部國家公園計畫委員會審議。因該案取水源頭係位於特別景觀區，且依計畫需新鑿 6 口氣井供行義路地區使用，基於特別景觀區環境景觀復育之公益考量，及本計畫案變更保護區之爭議性亦影響該案所提之溫泉需求，為免因該案無法通過本部國家公園計畫委員會之審議，而影響行義路地區之水源，建請於本計畫區內或其他國家公園範圍外，另覓水源。</p>	<p>一、依本府 94 年度完成之「臺北市溫泉區地質、資源及使用情形調查分析」總結報告，行義路地區因換質帶阻隔地下熱水上升，溫泉露頭係以熱氣噴出地表，以氣井混合地面水生成溫泉久為地區特色，另依「行義路溫泉區取供設施新建工程溫泉地球物理探查」成果報告書之電磁探測(CSAMT)與溫泉潛力分析成果，顯示在龍鳳谷地區有較高之地溫潛能(在龍鳳谷地下 250-300 公尺地溫高達 190 度)，另該地區亦為本溫泉區之地形高區，故經研判分析後始確認為鑽鑿氣井並設置溫泉生成設施之最佳位址。</p> <p>二、依本府調查結果溫泉法施行前由業者私自設置溫泉混合池計 86 池，意即現地至少有 86 口氣井正在使用，將來由本府自來水事業處擔任行義路溫泉區取供事業，將大幅減少氣井數量並比照硫磺谷建置完善溫泉取供系統，本府亦將依照溫泉法第 15 條於公共管線完成後拆除私設管線，有效改善當地雜亂環境，重現國家公園自然生態功能。</p> <p>三、溫泉資源有其獨特性、珍貴性，考量行義路溫泉區溫泉潛勢區範圍及井位影響距離，單以該溫泉區國家公園範圍外的氣井生成量無法滿足行義路溫泉區交通部核定之 6,000CMD 供水需求。本府業已規劃於國家公園範圍外鑿設 2 口氣井，以降低對特別景觀區之影響，惟仍有 4 口氣井必須於特別景觀區鑿設，規劃取供事業為引取地熱(熱氣)之必要工作物及相關設施，俾循續達成溫泉法規定由地方政府輔導溫泉取供事業，輔導業者取得溫泉標章等邁向合法化最終目標而努力。</p> <p>四、「行義路水資源計畫」前經 98 年 1 月 21 日第 81 次國家公園委員會審議決議「請臺北市自來水事業處依委員意見修正後再提會審議」，目前自來水事業處刻依委員意見修正。</p>
<p>十、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：（摘錄重點）</p>	<p>—</p>
<p>（一）本案變更之保護區多位於磺溪之谷地行水區，請問就地合法後因風災而形成廬山溫泉區之災難，可能性有多高？如何避免？有何因應的防災機制（不是避難地點、動線與設施）？</p>	<p>本府為兼顧河防安全及溫泉管理需求，業於 97 年 7 月 20 日完成本計畫區內磺溪河川區域線之劃設及公告事宜。故河川區域線內不含有任何開發行為。另河川範圍外，臨磺溪水岸之建築物應自河川區域線退縮 5 公尺以上建築。其退縮部分至少留設 3 公尺寬作為步道或腳踏車道使用，2 公尺寬作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶。</p>

<p>本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料</p>
<p>(二) 本區之水文、水量是發展之主要限制，市府應進行水文、水量、水質調查分析（包括地表水、地下水，以及豐、枯水期），並應清楚交代目前用水量及未來水資源（包括地表水、地下水）如何供應、如何管理。此外，噸與 CMD 之單位應予統一，以供比較。</p>	<p>一、地面水部分</p> <p>(一) 本府已完成「新北投及行義路溫泉區」水資源利用計畫。為妥善運用地面水資源，本市新北投及行義路溫泉區採聯合調派，截長補短，由水量較豐的行義路上游集水區調撥予新北投，地面水資源規劃詳附表 1。行義路溫泉區水資源地面水總量枯水期 45,318CMD、豐水期 107,035CMD、平均日 71,033CMD，供給新北投溫泉區之自來水 14,000CMD 及溫泉水 8,000CMD，行義路溫泉區之自來水 12,000CMD 及溫泉水 6,000CMD，竹子湖地區居民農業及民生用水 600CMD，總供水量為 40,600CMD，平均日河川基流量品質仍屬優良程度，枯水期間由上游集水區主要河川大坑溪優先供應新北投及行義路溫泉區之民生及溫泉用水需求，其溫泉水源不足部分由紫明溪及陽二水源供調配供應。</p> <p>(二) 豐枯水期之因應對策如下：豐水期由大坑溪供應新北投及行義路之民生及溫泉用水。枯水期優先供應民生用水，溫泉不足之水量採減量供應或由紫明溪及陽二水源調配支援。</p> <p>二、地下水部分：本市大部分區域屬地下水管制區，本區地下水資源並未開發利用，本區雖有地下水源之開發潛能(詳附表 2)，但目前暫無開發地下水源之打算，未來則俟需求檢討適度開發，以為枯水期支援調配。</p> <p>三、依目前及未來用水量分析(詳附表 3)顯示，並沒有增加本區域之用水量，反而是減少了水資源的虛耗，主要原因係行義路溫泉業者非法取水、沒有節制的使用，據統計每天耗費量即高達 30,000 CMD。未來經由取供事業統籌供應，配合以價計量制度，預期可節省用水量達 18,000 CMD 以上，且私接水管的拆除亦將明顯提升河川基流量，對於水資源利用具有正面意義。</p>
<p>(三) 本案廢、污水如何處理，溫泉管線如何納管，市府有何完整措施？</p>	<p>一、查行義路溫泉區係屬山坡地形，業者大多位於山谷、河床附近，其地勢與行義路落差極大，無法以重力流方式將污水輸送至行義路上，該區域係屬台北市污水下水道系統無法到達地區，目前公共污水下水道僅至行義路溫泉區南側之住宅區。故現行依據行政院環境保護署 94 年 12 月 6 日公告之「水污染防治法事業分類及定義」餐飲業、觀光旅館(飯店)業者若符合所公告之適用條件，自 96 年 7 月 1 日起納為水污染新增管制對象，須依「水污染防治法」第 13 條，於事業設立或變更前檢具水污染防治計劃及相關文件送直轄市、縣(市)審查核准。其緩衝期為 1 年，即 97 年 6 月 30 日前須取得水污染防治許可證(文件)。97 年 7 月 1 日起未符合水污染防治法相關規定者，依法處分。</p> <p>二、另行政院環境保護署於 97 年 3 月 12 日環署水字第 0970018875 函規定，餐飲業、觀光旅館(飯店)業者如因進行工程改善，未能於 97 年 6 月 30 日前完成，可於 97 年 6 月 30 日前提出水污染防治措施工程改善說明書，報經本府環保局核定改善規定者，不在此限。改善期限以半年為原則，可展延 2 次共 1 年。倘餐飲業、觀光旅館(飯店)業者於 97 年 6 月 30 日前能完成工程改善者，需依「水汙</p>

本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料
	<p>染防治法」第 7 條、第 14 條之規定，提送申請排放地面水體許可證相關資料報請本局審查核定。目前有關臺北市北投區行義路之溫泉業者，皆辦理展延水污染防治措施工程改善說明書中。</p> <p>三、依照「臺北市溫泉區管理計畫」建議，針對無衛生下水道系統地區之污水需由業者自行設置污水處理設施或分區、集中設置污水處理設施就地處理污水，方可排放至磺溪。</p> <p>四、故本計畫依照溫泉區管理計畫意旨，於主要計畫 P18 及細部計畫 P11 均要求業者未來申請開發時須提供區內供公眾使用之污水設施。另依細部計畫開發許可審查原則規定需自行規劃設置足敷開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等或其他必要性服務設施，並應於開發計畫書中詳列廢污水處理計畫及垃圾處理計畫，排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川、或公共水域。且其在自來水水源上之放流標準應符合飲用水水源水質標準，以避免污染水源。廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。廢污水處理及垃圾處理設施得與其他開發基地共同設置共同使用，唯需足敷開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得共同使用協議書，並於開發計畫書中說明設置成本分攤、共同使用方式、及付費方式等項目。</p> <p>五、未來除於申請開發許可時要求設置污水處理設施外，並由本府環保局、衛生局及相關單位針對溫泉污廢水、餐飲污水與業者訂定輔導、檢驗、監測之管理機制。</p>
(四) 本案現有產權問題（特別是公有土地之現況）應清楚呈現。	本案計畫範圍（不含計畫道路）內公有土地約佔 64.42%，私有土地及其他產權未定部分則佔 35.58%，目前業者多以承租公有地方式取得土地使用權。有關土地產權詳主要計畫書第 12 頁。
(五) 本案是否包含旅館住宿業，應清楚呈現市都委會歷來之決議（過往之委員會為何皆反對），以供委員判斷。	<p>有關本計畫歷次市都委會專案小組、大會會議結論涉旅館使用乙節，綜整如下：</p> <p>一、94.3.14 專案小組第一次會議會議結論：經專案小組委員討論本特定專用區之功能主要仍界定在溫泉產業及餐飲業為主，初步排除經營民宿的使用方式。</p> <p>二、94.6.6 專案小組第三次審查會議，會議結論：有關本計畫範圍土地使用分區管制是否增加旅館使用，請發展局再研議，提請委員會議討論。</p> <p>三、96 年 8 月 6 日本會討論會會議決議：經過本次會議充分的討論，對本計畫地區的背景及未來方向已有通盤瞭解，達成以下共識： （1）由於溫泉水資源有限，計畫範圍以原建議之 19.09 公頃為範圍。（2）計畫範圍土地使用項目不同意開放旅館住宿業，以美食泡湯使用為主。</p> <p>四、96 年 11 月 14 日本會第 576 次委員會決議：因在場委員未達法定人數，本案請都市發展局將本案修正情形以修正對照表方式列入下次提會資料供委員事先審閱。另有關於計畫範圍是否增列旅館業</p>

本會專案小組 97 年 11 月 21 日 第 2 次會議之初步建議意見	臺北市府 98 年 2 月 23 日府都綜字 第 09830656200 號函補充資料
	<p>乙節請都市發展局彙整前討論資料，並請產業發展局、觀光傳播局分別依主管業務觀點提出意見，送請都發局彙整後，提供委員會審議參考。</p> <p>五、97 年 1 月 25 日第 578 次委員會決議：有關本案土地使用是否增列旅館業部分，由於本屆新任委員多數認為現階段提供之參考資訊仍不足以於本次會議作出判斷，故本次會議暫緩決議。請產業發展局辦理、都市發展局協同，進行現勘及相關資料提供，俾供委員瞭解本計畫是否適宜增設旅館業。</p> <p>六、97 年 4 月 15 日第 581 次委員會決議：有關溫泉產業特定專用區內之土地及建築物，如符合市府整體規劃方向，且不會造成對外交通衝擊，並經主管機關審核同意者，允許作旅館業使用。</p>
(六) 台北市政府不斷強調其計畫理由「乃依溫泉法之精神，將計畫區內保護區土地變更為溫泉產業特定區」。請問溫泉法是否凌駕都市計畫法？	溫泉法與都市計畫法為相同位階，依溫泉法第 13 條規定「溫泉區之劃設，應優先考量現已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，直轄市…應協調土地使用主管機關依相關法令規定配合辦理變更」，本府即依本條文及都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更。

**附件：本會專案小組97年7月18日第1次會議之初步建議意見及臺北市府97年10月8日府都綜字第09734723800號函補充資料對照表**

本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
<p>臺北市府為保育及永續利用珍貴溫泉資源及提昇溫泉產業品質，依溫泉法第 13 條規定擬訂臺北市溫泉區管理計畫，其中包括新北投、中山樓、馬槽及行義路等 4 大溫泉區，業經交通部觀光局審查通過及核定在案；本計畫案係臺北市府配合行義路溫泉區，依溫泉法第 13 條「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，．．．配合辦理變更」及都市計畫法定程序等規定，辦理變更部分保護區為溫泉產業特定專用區（17.65 公頃），考量該特定專用區土地允許使用項目與強度，對行義路附近地區土地利用與型態將造成衝擊影響，爰建議本計畫案請臺北市府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議簡報說明；另本計畫案將擇期前往現場勘</p>	—



本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
查。	
一、建議補充臺北市溫泉區管理計畫中涉及行義路溫泉區之各項具體計畫內容及核定證明文件，並適度摘要納入計畫書敘明，以作為本計畫案變更依據及指導原則。	<p>一、本案之上位計畫係依據交通部 96 年 1 月 26 日交路字第 0960017709 號函核定之「台北市溫泉區管理計畫」，該計畫關於行義路溫泉產業特定區之構想內容綜整如下：</p> <p>(一)發展定位：延續行義路既有的溫泉餐飲文化，以養生保健及遊憩健身作為主要的發展功能定位，以陽明山腳下的秘湯作為未來發展的目標，以完善的公共設施、精緻的泡湯、餐飲為主題，並利用硫磺谷做為教育解說基地，發揮既有溫泉餐飲與環境條件，提供都會養生處所。</p> <p>(二)總量管制：本計畫區在既有水權總核發水量可提撥作為冷水量之情況下，核定行義路溫泉地區溫泉水發展總量與取供事業設計總量為 6000 噸。</p> <p>(三)空間發展構想：配合行義路溫泉區空間發展構想，變更保護區為「溫泉產業特定專用區」，提供業者利用溫泉水之養生特性，結合山林體驗步道、溫泉相關教學、解說休憩及餐飲設施，將此區整體環境形塑出溫泉養身與地景景觀之特色。</p> <p>(四)景觀風貌形塑原則：為提昇行義路溫泉地區之整體環境品質，針對建築基地開放空間、人行步道及景觀道路、水岸空間、交通系統、山坡地系統、建築物及景觀系統、以及植栽綠化系統等都市設計事項進行規範。</p> <p>二、有關溫泉區管理計畫內容及相關示意圖詳附件 P3。</p> <p>三、本案將補充臺北市溫泉區管理計畫核定證明文件於計畫書中。</p>
二、建議補充本計畫區之自然環境特性，如：地形地貌、地質、土壤、坡度分析、水文、植栽、溫泉露頭、資源、分布等資料。	<p>一、本計畫區之地形地貌、地質、坡度分析、水文、溫泉露頭詳主要計畫書內容(P7-P8)，另土壤、植栽部份補充說明如下：</p> <p>(一)土壤：依據「北投線空中纜車計畫預先評估環境影響報告書」，中央營建技術顧問社針對淳敘商工及龍鳳谷遊客中心所作的土壤調查結果顯示，其土壤 pH 值皆略小於 7，屬偏酸性土壤。根據「台灣地區土壤重金屬含量等級區分表」，上述測站淳敘商工附近之汞含量及砷含量均達第 4 級，龍鳳谷遊客中心之砷含量亦達 4 級，研判與火山地形因素有關。</p> <p>(二)植物生態：規劃範圍以磺溪周邊及行義路西側山林地區動植物資源較為豐富，依據「磺溪水文、水理分析檢討規劃案」，顯示磺溪的自然生態環境因受兩岸人為開發因子影響，植被多為人為種植的景觀綠美化植物為主，自生型的植物則分布在河道內側沙洲及較陡坡岸，尚未成林。上層喬木以山黃麻、構樹、血桐等陽性先驅植物為主，地被層則以五節芒、槭葉牽牛等拓殖力較強的草本及藤蔓植物為優勢。</p> <p>二、有關自然環境特性內容及相關示意圖詳附件 P5-P12。</p>
三、查「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」	<p>一、有關貓空都計案與行義路案開發許可內容之比較摘述如下：</p> <p>(一)相同處：本案與貓空案在開發期程之規定相同，皆規定於公告實施後 3 年內完成建築申請核定，核定後 2 年內建築完成。</p> <p>(二)相異處：本案之開發許可適用範圍、總量管制等規定較貓空案更為</p>

<p>本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料</p>
<p>(簡稱貓空開發案)，業經本部 97 年 2 月 19 日核定及臺北市府於 3 月 19 日公告實施在案，因本計畫案與貓空開發案均由保護區變更為可建築用地及採開發許可方式辦理之案件，建議補充該 2 計畫案之開發許可適用範圍、最小開發規模面積、總量管制、允許使用項目與強度、開發期程、申請開發操作機制、程序與方法、公共設施回饋項目與代金、負擔比例與區位面積、模擬案例之後續管理情形及開發許可審查要點內容等圖說資料及 2 計畫案差異或不同處及其理由，供審議參考。</p>	<p>嚴格，另有關最小開發規模、允許使用項目、使用橋度、開發機制及回饋等內容一併說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.開發許可適用範圍：貓空案為劃定可申請開發許可範圍(183.32 公頃)，由申請者自行依該計畫規定申請開發許可及都市計畫變更，行義路案則將計劃範圍變更為溫泉特定專用區(17.65 公頃)，後續由申請者申請開發許可。</li> <li>2.最小開發規模：貓空案規定 93 年前本府已查報列管在案既有茶坊申請最小開發規模為 1000 平方公尺、其他新增申請者則為 1650 平方公尺。行義路案規定 93 年既有建物不受「台北市山坡地開發建築要點」規定之限制，93 年新申請開發需符合「台北市山坡地開發建築要點」規定。依「臺北市山坡地開發建築要點」規定，開發面積須符合「20,000 平方公尺以上」或「臨接已開闢完成之都市計畫道路」，其面臨該道路進深 30 公尺範圍內面積在 2,000 平方公尺以上」等規定。故本計畫案實係依照溫泉法精神，針對既有溫泉地區業者進行輔導轉型，並配合溫泉取供事業建立，使其溫泉產業永續經營，未來開發總量管制除考量環境敏感條件外並結合溫泉可供水量進行總量管制。</li> <li>3.總量管制：貓空案經坡度、土地利用及山崩潛感分析，剔除不可開發地區後之土地面積(27.88 公頃)為總量管制之標的；行義路因除考量土地適宜性分析外，因本區開發受限於溫泉資源之提供量，故以行義路溫泉取供事業公告溫泉總量 6000 噸為申請開發之上限。</li> <li>4.允許使用項目： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)貓空案以休閒農業為發展目標，行義路則以溫泉產業為主，兩案皆以當地環境資源發展潛力、產業特性之不同而訂定土地使用項目。</li> <li>(2)貓空案之使用組別主要係配合休閒農業發展需要，以茶產業經營及社區醫療為主，並結合休憩活動，提供餐飲附屬使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之 30%，另依照中央訂頒之民宿管理辦法尚不可設置民宿。</li> <li>(3)行義路案則為配合溫泉休憩特性，允許作一般零售業甲組、餐飲業、健身服務業及一般旅館業使用，惟為強調溫泉特色，故規定前述使用項目須與日常服務業之溫泉浴室及健身服務業之營業性浴室中至少一項目結合使用，不得單獨設置。並且規定申請開發基地各項營業樓地板面積為溫泉相關室內使用者，其面積總合不得低於總樓地板面積之 1/3。</li> </ol> </li> <li>5.使用強度 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)貓空案規定建蔽率 15%（主建物 10%，涼亭 5%）10.5 公尺以下三層樓，主建物建築基地面積原則不得超過 165 平方公尺。另涼亭部分比照原保護區規定不得超過 5%。</li> <li>(2)行義路案在確保溫泉水量永續利用為前提，尊重市場機制以溫泉產業為主，支援性產業為輔，並考量整體都市合理發展，規定建</li> </ol> </li> </ol>

<p>本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市政府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料</p>
	<p>蔽率與容積率分別不得超過 40%及 80%、建築物高度不得超過 10.5 公尺以下 3 層樓。</p> <p>6.申請開發機制、程序與方法：</p> <p>(1)兩案皆須依開發許可審查原則及相關法令規定檢送開發計畫、水保計畫等併送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</p> <p>(2)貓空案除須經開發許可審議、尚需經都市計畫變更通過後且公告實施，使得申請建築許可，行義路案則經開發許可審議通過後即可申請建築執照。</p> <p>(3)如未於期限內依規定完成申請並獲核可，貓空案仍維持原保護區規定辦理，行義路則比照保護區規定辦理。其主要原因在於貓空地地區居民經營農地農業使用者約佔 70%，可依其意願繼續原農地農用而免課稅賦並享有農民既有權益；行義路業者則為輔導現有溫泉餐廳轉型而劃定範圍，故逕予劃定變更範圍而不以示意圖方式表示，惟未依開發許可申請通過者，其使用強度及使用項目仍比照保護區規定進行管制。</p> <p>7.公共設施回饋項目與代金、負擔比例與區位面積：</p> <p>(1)貓空案因維持保護區強度，僅使用項目放寬附屬餐飲使用，故要求申請者提供區內公共設施，包含道路、污水、垃圾處理設施、停車空間及人行道退縮等。</p> <p>(2)行義路案配合溫泉產業特性之需要，變更都市計畫使用分區，適度增加使用強度及項目，故除要求業者須自行負擔其區內所需之服務性設施外(停車場、廢污水設施、人行道退縮等)，另規定申請開發業者於申請獲准開發時應辦理回饋，有關回饋計算基準係以獲准開發之申請基地全區土地當年度公告現值總和之 20%計算，回饋項目以代金支付。</p> <p>二、有關貓空案與行義路案開發許可內容對照表詳附件 P27-P35。</p> <p>三、本案模擬案例以「湯廬餐廳」依本計畫開發處理原則申請，說明如下：</p> <p>1.總量管制：依「行義路溫泉取供事業」之公告可供給溫泉總量(6000 噸)申請。</p> <p>2.申請基地現況：湯廬位於北投區行義路 402 巷底，鄰近有紗帽谷溫泉餐廳、山癡園等餐廳，基地面積為 1659.82 平方公尺。其中公有土地面積為 892.65 平方公尺，私有土地面積為 767.17 平方公尺。</p> <p>3.基地條件：依開發許可審查原則，申請基地範圍內之建物屬既有建物(93 年調查資料)，其開發面積不受「臺北市山坡地開發建築要點」規定之限制；又依該原則規定基地須位於本府產業發展局編訂之「臺北市環境地質資料庫」中，非屬於土地利用潛力低及很低地區者始得申請開發。</p> <p>4.基地環境敏感度分析：依基地範圍內坡度分析，坡度 40%以上之不可開發區面積為 36.39 平方公尺，坡度 30%~40%之限制開發區面積為 18.12 平方公尺，坡度 30%以下之可開發區面積為 1605.31 平方公尺。</p>

<p>本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料</p>
	<p>公尺。</p> <p>5.土地使用：</p> <p>(1)土地使用強度：依建蔽率 40%，容積率 80%規定，本案申請可開發地區之建築面積為 642 平方公尺、建築物樓地板面積為 1284 平方公尺，建築高度為地面上 2 層。</p> <p>(2)土地使用項目：計畫作溫泉餐廳使用。</p> <p>6.公共設施：業者自行設置污、廢水、垃圾處理設施，並依「台北市土地使用分區管制規則」停車空間、裝卸位規定須提供 12 部小汽車、12 部機車之停車空間需求。</p> <p>7.都市設計：依本計畫都市設計管制要點設置斜屋頂並採用黑色屋瓦，廣告物高度不得超過第 2 層樓之窗臺，且其面積不得大於建築物地面層正立面總面積之 1/10 等規定。</p> <p>四、有關模擬案例相關圖說詳附件 P36-P38。</p>
<p>四、本計畫案擬變更為溫泉產業特定專用區，其開發後所衍生各項事業廢污水如何有效處理，建議補充廢污排放計畫。</p>	<p>一、行義路溫泉區目前公共污水下水道僅至行義路溫泉區南側之住宅區，且本區之污廢水主要來源為溫泉餐廳之污廢水及溫泉廢水，依照「臺北市溫泉區管理計畫」建議，針對無衛生下水道系統地區之污水需由業者自行設置污水處理設施或分區、集中設置污水處理設施就地處理污水，方可排放至磺溪。</p> <p>二、故本計畫依照溫泉區管理計畫意旨，於主要計畫(P18)及細部計畫(P11)均要求業者未來申請開發時須提供區內供公眾使用之污水設施。另依細部計畫開發許可審查原則規定需自行規劃設置足敷開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等或其他必要性服務設施，並應於開發計畫書中詳列廢污水處理計畫及垃圾處理計畫，排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川、或公共水域。且其在自來水水源上之放流標準應符合飲用水水源水質標準，以避免污染水源。廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。廢污水處理及垃圾處理設施得與其他開發基地共同設置共同使用，唯需足敷開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得共同使用協議書，並於開發計畫書中說明設置成本分攤、共同使用方式、及付費方式等項目。</p> <p>三、未來除於申請開發許可時要求設置污水處理設施外，並由本府環保局、衛生局及相關單位針對溫泉污廢水、餐飲污水與業者訂定輔導、檢驗、監測之管理機制。</p> <p>四、有關「台北市溫泉區管理計畫」所擬相關營運管理計畫詳附件 P39-42。</p>
<p>五、建議配合本計畫案自然環境特性，對本計畫案進行土地使用適宜性分析，劃設可發展、災害潛勢及環境敏感地區土地，以作為本計畫區開發之指導原則。</p>	<p>一、本案依據台北市政府產業發展局「環境地質資料庫」及 92 年「行義路溫泉區先期規劃」之土地使用適宜性分析成果，並參考限制發展條件（坡度、環境敏感地、溫泉地質水文等）及特色資源分布，分別將土地利用強度及資源吸引力分級，將 2 者套疊分析以求出規劃範圍內土地使用適宜性。</p>

本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
	<p>二、本案依土地適宜性分析結果，考量現有自然環境條件限制，並以輔導現有溫泉產業永續經營，避免過度開發再度造成資源浪費與環境破壞，從溫泉資源供給及永續利用為考量，維持現有溫泉產業發展範圍，檢討土地使用適宜性及考量地籍完整性，剔除具有潛在環境條件限制及區位較不適宜者，劃設為溫泉產業特定專用區。故未來在環境容受力許可條件下，允許適當強度開發行為，並配合生態規劃理念，促進溫泉產業永續發展，以形塑地區特色。</p> <p>三、有關土地適宜性分析內容及圖說詳附件 P13-P26。</p>
六、本案擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區（17.65 公頃）擬以開發許可辦理開發，其開發方式核與行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」及行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示原則同意，有關擬免辦區段徵收特殊案例准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其開發方式之 8 項原則規定不符，本計畫案如經本會審議通過後，應由臺北市府研擬上開擬變更內容無法以區段徵收方式開發之具體理由，專案報請行政院核示同意，並將行政院函納入計畫敘明，以利查考，否則維持原計畫。	遵示辦理。
七、本計畫案開發行為如符合「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，建議應依規定實施環境影響評估，以資適法。	遵示辦理，細部計畫開發許可審查原則規業已納入(詳細計 P7)，並增列於主要計畫玖、「其他」第四點。
八、本計畫案需擬定細部計畫，建議主要計畫案後續如經本會審定，應俟臺北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。	遵示辦理。
九、交通部運輸研究所書面意見，併請補充資料。 (一)請補充說明「臺北市北投線空中纜車計畫」之規劃年期、預計興建年期、規劃內容、與大眾運輸如何銜接及與本案之關聯。	<p>一、「臺北市北投線空中纜車計畫」規劃內容：北投纜車計畫全線約 4.8 公里、設 4 處場站（山下站位於臺北市轄區，其餘 3 站位於陽明山國家公園），路權寬 11 公尺，採單線自動循環式空中纜車系統，運量每小時 2,400 人次。本計畫以 BOT 方式辦理，預計於民國 99 年開始營運。</p> <p>二、與大眾捷運系統銜接： (一)起點山下站設於北投溫泉公園內，直接可銜接新北投捷運站，方便</p>

本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
	<p>遊客轉乘接駁。</p> <p>(二)第一、第二中間站分設於龍鳳谷遊客中心及陽明公園立體停車場東北側，設有公車站轉乘之服務。</p> <p>(三)終點(山上站)設於陽明山國家公園管理處對面之交通轉運公園預定地內，未來可透過遊園專車連接國家公園內各遊憩據點，形成一完整之遊憩系統。</p> <p>三、與本計畫之關聯：北投纜車第一中間站設於本計畫範圍北側之龍鳳谷遊客中心，距離本計畫區約 400 公尺，未來遊客可搭乘北投纜車前往行義路溫泉區，藉由北投纜車大眾運輸方式可舒緩小汽車前來之車潮。</p> <p>四、有關北投纜車路線圖及與本案位置關係圖詳附件 P42-P44。</p>
(二) 請補充說明行義路石碑路天母北路口交通改善工程計畫對本案之影響為何。	<p>一、行義路石碑路天母北路口交通改善工程計畫：由行義路/石碑路/天母北路口進入本案計畫範圍內之交通量大，經常造成壅塞情況，該路口原為停車場用地及綠地用地，為將低該路口交通衝擊，故將此路口改善計畫納入北投都市計畫通盤檢討案，將停車場用地及綠地變更為道路用地，並已於 97 年 3 月公告實施。</p> <p>二、對本計畫之影響：該路口之改善將使得行義路往石碑路方向車流將可較為順暢，不受左轉車流堵塞之苦，且由於路口加寬，上山車流亦將較為順利，交通安全問題大幅降低。</p> <p>三、有關行義路石碑路天母北路口交通改善示意圖詳附件 P45。</p>
(三) 請估算本計畫區現況年與目標年吸引之遊客數。	<p>依據「台北市溫泉區管理計畫」假設民國 105 年為目標年，推估總計潛在溫泉遊憩人數為 5,640,000 人次，再依行義路溫泉區佔台北 4 大溫泉區比例(40%)推算可得本區旺季日遊客量約 10,960 人、淡季日遊客量約 3,676 人。</p>
(四) 請補充說明本區周邊人行步道系統現況及未來規劃內容。	<p>一、人行步道現況分析：本計畫區周邊人行空間並無完整規劃，除石碑路、天母北路等道路佈設有人行道外，行義路以及泉源路因屬山路，坡度陡，轉彎處多，車輛運行需要較大之運轉空間，故僅部分路段設置人行道</p> <p>二、人行系統規劃：有關人行系統規定於本細部計畫之都市設計管制要點，分述如下：</p> <p>(一)建築基地沿道路境界線退縮留設之無遮簷人行步道（至少 1.5 公尺），需為連續之動線，不得中斷。</p> <p>(二)道路沿線之綠帶及步道系統，彼此應互相銜接連貫，並採用相同之材質。</p> <p>(三)臨磺溪水岸之建築物應自水岸退縮 5 公尺以上建築，其退縮部分至少留設 3 公尺作為步道或腳踏車道使用，2 公尺作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶。</p> <p>(四)水岸步道或腳踏車系統每 200 公尺設置連接主要道路或聯絡道路之通路為原則，且臨水岸建築基地之主要開放空間應配置於臨水岸之一側。</p> <p>三、有關人行系統現況圖表詳附件 P45-48。</p>
(五) 請補充本計畫現況年與目標年區內	<p>一、交通現況分析：依「行義路溫泉區先期規劃」交通量調查以行義</p>

本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
<p>主要道路容量、流量(含遊客)與服務水準之情形與預測。</p>	<p>路（石牌路～170 巷）交通量較高，雙向交通量約達 1,800～2,000pcu/時；其次為行義路（170 巷～泉源路），雙向交通量約達 700～900pcu/時左右；而泉源路、行義路 300 巷、行義路 402 巷等路段雙向交通量約達 109～442pcu/時左右。其中行義路（石牌路～170 巷）路段之飽和度已達 0.84 以上，服務水準均為 E 級；行義路（170 巷～泉源路）之飽和度介於 0.32～0.41，服務水準達 C～D 級；而泉源路、行義路 300 巷、行義路 402 巷等低流量路段之飽和度介於 0.10～0.37 之間，服務水準達 B～C 級。</p> <p>二、目標年交通流量預測分析：</p> <p>(一)根據行義路溫泉區先期規劃，本計畫在開發量體以環境容受力與以限制，因此該計畫以溫泉水容受力 15000 人/日進行衍生量估計交通量之衝擊。</p> <p>(二)依照一般運輸規劃程序進行指派得出平日受影響的路段為行義路山下路段（石牌路～170 巷）交通量約 1770～2000pcu/時，服務水準仍維持 E 級；而行義路(300 巷～402 巷)交通量約 549～770pcu/時，服務水準維持 C 級。假日受影響的路段雖然較多，晨峰時段有行義路（300 巷～402 巷），交通量約 639 pcu/時，行義路 300 巷、行義路 402 巷，交通量約 75 pcu/時。昏峰時段則有行義路（170 巷～300 巷）、行義路（402 巷～泉源路），交通量約 687～859pcu/時，但即使服務水準有所下降，均尚可維持 C 級以上。</p> <p>三、北纜運輸系統改善效益：未來北投纜車通車應可舒緩小汽車前來之車潮，以改善目前之交通問題。保守估計纜車及接駁車所產生之效益約可吸引 4,917 人次使用大眾運輸系統，經過大眾運輸系統改善後，雖然在服務水準方面無法產生大幅之提昇，但在 V/C 值部分卻可顯現出提昇之效益。</p> <p>四、有關交通調查分析及預測數據表內容詳附件 P49-P56。</p>
<p>(六) 請補充特定區內停車位供需數量（含遊客）、計算假設、過程、依據及供需評估，若不足，請補充具體之因應對策。</p>	<p>一、停車空間現況：規劃範圍內有 2 處公有停車場，分別是行義路平面停車場及龍鳳谷遊客中心停車場，餘多附屬於溫泉餐廳之內或其周邊，為私人劃設使用，可供使用之汽車停車位 617 席，機車位 86 席，多分佈於行義路 260 巷至 402 巷間。</p> <p>二、未來停車需求推估：根據行義路溫泉區先期規劃推估尖峰停車需求為小汽車 1,030 席，機車 739 席。與停車供給量相比較可知，汽車位將不足 413 席，機車位將不足 653 席，顯示未來將呈現供需失衡的情況，有必要進行改善。</p> <p>三、停車問題因應對策：</p> <p>(一)相關運輸系統改善：依據行義路溫泉區先期規劃提出藉由纜車及接駁車等計畫，以改善後之遊客量推估得出全日停車量為小汽車 2,489 部、機車 1,785 部；尖峰停車量為小汽車 692 部、機車 496 部，現況規劃區內所設置之小汽車停車格位已經足夠。</p> <p>(二)停車需求內部化：另依本案細部計畫開發許可審查員原則規定申請開發許可時應提送停車空間設置計畫，其停車位設置標準應依『臺北市土地使用分區管制規則』停車空間、裝卸位之規定辦理，惟考</p>

本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見	臺北市府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料
	量地形限制條件及實際停車需求，得由開發單位辦理交通影響評估後，送本府交通主管機關審查通過再送『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議同意後調整，若確無法設置停車位應依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。
<p>十、本部營建署（國家公園組）意見，併請補充資料。</p> <p>（一）本計畫案鄰接陽明山國家公園且依台北自來水事業處之溫泉取供計畫，未來本地區取水（氣）源頭係位於國家公園特別景觀區內，惟日前國家公園法修正案中，已有將第 20 條關於特別景觀區水資源開發之規定予以刪除之意見，另「國土復育策略方案暨行動計畫」中，國家公園係比照高海拔山區予以管制，依該計畫規定高海拔山區，應以生態保育為目標，現有超限利用及濫建等應於 5 年內限期拆除，原則上禁止任何新設的開發及設施，因此特別景觀區應以環境復原為主要目標，故建議在本案區域內另覓溫泉水源，避免在國家公園內開發水源，以兼顧未來溫泉取水之需求及國土復育之目標。</p>	<p>一、本府依溫泉法第 13 條規定擬訂「臺北市溫泉區管理計畫」，做為新北投及行義路溫泉區輔導溫泉取供事業規劃公共管線及相關設施之上位計畫，業奉交通部核定在案。為效落實保育國家公園具溫泉特色的景觀及資源，依溫泉法劃定並公告硫磺谷、龍鳳谷等溫泉露頭保護範圍，不得隨意進行開發行為，以期達到國家公園重視自然保育之目標。</p> <p>二、為期能在 99 年 7 月 1 日溫泉法緩衝期前完成公共管線鋪設，輔導非法業者合法化，無可避免，仍須延用現行取用溫泉模式，於國家公園範圍溫泉露頭徵兆較為強烈區域以氣加水混合方式才能生成本區特殊溫泉，如代以新泉源，還須開鑿新井，時程上恐緩不濟急，故確有必要在國家公園內取用溫泉。</p> <p>三、目前本府由自來水事業處負責新北投及行義路溫泉區取供事業，考量行義路溫泉區地形、區位環境與資源使用現況，該區溫泉取供事業未來將採聯合供水鋪設公共管線方式，可以有效改善目前業者各自取水，管線凌亂現象，達到改善景觀、復育環境之目標。</p>
<p>（二）本計畫案如確有必要在國家公園內取水，有關台北市政府（台北自來水事業處）所提送之「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」審查進度，本部國家公園計畫委員會業於 97 年 6 月 3 日進行第 2 次小組審查，後續俟規劃單位依小組審查結論修正後，將續提大會審議。惟依該計畫未來擬供水（溫泉）之區域包括北投及行義路二區，未來審議結果如何？是否符合本區需求？相關水資源課題如何配套處理？均尚未確定，故建議本案內容應參考該案審議情形，以資妥適。</p>	<p>一、經查自來水事業處提送「新北投及行義路溫泉區水資源利用計畫書－既有溫泉設施改善」，報請內政部國家公園計畫委員會進行 2 次專案小組審議，目前水處已依委員意見，加強景觀及環境復原、污水排放及水質監測等「既有溫泉設施改善」內容，有關該計畫水資源規劃內容如下：</p> <p>（一）水資源分配規劃：目前行義路溫泉區先維持現有氣水混合方式取得溫泉水，日後如溫水量確實無法符合既有需求，則應在溫泉水容受力許可範圍內，經臺北市府相關權管單位審核同意後，考量以穩定的溫泉生產并取得溫泉水，故目前暫不考慮地下水量，而以地面水可引用水量為主。</p> <p>（二）行義路溫泉區上游集水區（南磺溪）平均日河川基流量品質仍屬優良程度，惟枯水期河川基流量品質尚有不足，故研擬豐枯水期水資源調配運用原則。行義路溫泉區上游地面水資源豐枯水期調配運用原則，係豐水期由上游集水區主要河川大坑溪供應新北投及行義路溫泉區之民生及溫泉用水需求，枯水期由上游集水區主要河川大坑溪優先供應新北投及行義路溫泉區之民生用水需求，其溫泉水源不足部分由河川水質含硫成份較高之紫明溪及陽二水源調配支援。</p> <p>二、供水順序：考量溫泉使用之公共性及溫泉區範圍之限定，建議溫</p>



<p>本會專案小組 97 年 7 月 18 日 第 1 次會議之初步建議意見</p>	<p>臺北市政府 97 年 10 月 8 日府都綜字 第 09734723800 號函補充資料</p>
	<p>泉供應之順序為：供公眾洗浴之公有溫泉、已取得溫泉水使用權利之既有經營業者及住宅用戶，其次為新增使用之溫泉區內業者、住宅使用，最後才供區外之新增業者、住宅使用。但若面臨溫泉供應已達總量管制上限時，則暫緩接受用戶溫泉設備新設或增設之申請。</p> <p>三、缺水處理措施：1.減量供給作因應。2.以價制量。3.將來地下溫泉水之開發利用。</p> <p>四、節約用水計畫：1.區域水源靈活調配。2.合理收費制度的建立。3.建立中水系統。4.建立雨水貯存供水系統。5.控制個人池之數量。</p> <p>五、預期效益：</p> <p>(一)行義路目前水資源無節制的使用，非法耗費量即高達30,000CMD。計畫完成後，溫泉用水量可降低到12,000 CMD，節省水量達18,000CMD。</p> <p>(二)目前集水區各流域溪流下游水量有減少的狀況，主因為上游被太多的溫泉私接水管攔截所致，本計畫完成後，私接水管的撤除將明顯提高下游溪流水量，不但可有效提升溪流的基流量，更可提供合法水權業者更充足水源。</p> <p>(三)本溫泉產業區將可依法改變為聯合供水模式，行義路每天溫泉供給量可達6,000CMD，新北投為8,000CMD，足夠供應所有溫泉業者使用，同時溫泉資源得以實施總量管制及有效管理，溫泉的品質與衛生更有保障。</p> <p>(四)區內現有超過100,000公尺的非法私接管線及露頭區滿山遍野的違建物將予以拆除重整，因此得到淨空的河川長達5 公里以上，環境改善總面積將超過15公頃，不但還給市民大眾自然景觀原貌，預期因區域環境品質與形象的提昇所帶動的觀光產值將會倍增。</p> <p>六、有關「新北投及行義路溫泉區水資源開發計畫」計畫內容摘述詳附件 P59-P63。</p>

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）」案。

說 明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合台灣電力公司為推動「第七輸變電計畫」及 101-102 年執行計畫工程，辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 102 年 5 月 27 日城規字第 1021001503 號函檢附計畫書、圖等由報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 102 年 3 月 20 日起至民國 102 年 4 月 9 日止，於新北市政府及新北市林口區公告欄公開展覽 30 天，並於民國 102 年 3 月 20 日假新北市林口區公所舉辦說明會，且於新北市刊登中國時報 102 年 3 月 11、12、13 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無(新北市政府 102 年 4 月 12 日北府城都字第 1021610615 號函)。

決 議：查本案辦理公開展覽及說明會相關事宜係刊登於「中國時報」，爰請除計畫書審核摘要表中登報日期欄位應查明修正外，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。

第 4 案：新竹市政府函為「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹市都市計畫委員會 100 年 4 月 15 日第 207 次會議、100 年 6 月 21 日第 210 次會議及 100 年 6 月 30 日第 211 次會議審議通過，並准新竹市政府 100 年 9 月 6 日府都規字第 1000101112 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員正庸、金委員家禾、蔡前委員淑瑩、林委員志明組成專案小組，於 100 年 11 月 30 日、101 年 6 月 19 日召開 2 次會議，因李前委員正庸於 101 年 6 月 30 日任期屆滿，蔡前委員淑瑩於同年 8 月 21 日請辭委員獲准，經再簽奉核可，專案小組增加張委員馨文、蕭前委員輔導等 2 位委員，於 102 年 1 月 17 日、2 月 20 日召開 2 次會議，獲致初步建議意見，嗣准新竹市政府 102 年 6 月 6 日府都規字第 1020301521 號函送修正計畫書、圖到部後，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府 102 年 6 月 6 日府都規字第 1020301521 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案配合「新竹海水淡化廠模廠試驗計畫」用地之需要，擬劃設水資源專用區及保護區部分，同意新竹市政府所提意見辦理。
- 二、本案配合頭前溪河口段堤防預定線之修正，將新增公有浮覆地（原擬劃設住宅區）劃設為公園兼兒童遊樂場用地部分，同意新竹市政府所提意見辦理。
- 三、有關鄭湘婷小姐列席本會大會陳情新竹市東大路三段556巷10公尺計畫道路（7-15-10）開闢等情乙節，據新竹市政府列席代表說明，該府研擬本案主要計畫與細部計畫劃分原則（道路寬度15公尺以下劃屬細部計畫），陳情人所提前開計畫道路係為10公尺，屬細部計畫範疇，依法應由新竹市政府核定實施，爰本陳情案請該府納入「擬定新竹漁港特定區細部計畫案」之參考。

### 【附錄】本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請新竹市政府依照下列各點修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

- 一、共同性：本計畫案係依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討，建議請新竹市政府依本部100年1月6日修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，逐條查核辦理，並檢視通盤檢討後對本計畫區有無達成更好的土地合理使用與發展願景。

#### 二、發展定位與願景：

- （一）本計畫案係為強化新竹漁港機能，提昇漁港觀光遊憩之需要，擬辦理擴大都市計畫及第2次通盤檢討，建議再補充計

畫發展定位、發展願景、計畫目標與構想、漁業使用需求、漁港發展與定位等資料，以作為本計畫未來發展之指導原則。

(二) 請補充本計畫區觀光休閒模式、如何引進觀光發展產業、觀光發展定位、構想與對策及周邊公共設施用地之配套措施等資料，納入計畫敘明，以促進本漁港觀光遊憩發展。

三、公共設施：建議補充本計畫區辦理擴大及通盤檢討後之公園綠地等 5 項計畫面積之增減情形及占計畫區總面積之百分比率；如本計畫區公園綠地等 5 項計畫面積未能符合都市計畫法第 45 條不得少於計畫總面積 10% 之規定，建議研提因應改善措施，並納入計畫書敘明，以利執行。

四、都市防災計畫：都市計畫定期通盤檢討實施辦法業於 100 年 1 月 6 日修訂發布施行，建議依該辦法第 6 條「應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」之規定，補充都市防災計畫等圖說相關資料。

五、交通運輸：

(一) 為因應本計畫案擬劃設觀光休閒專用區衍生停車需求，建議補充停車場供給需求面積。

(二) 本計畫案變更後之漁港區內南北計畫道路呈現「冂」字型，易產生交通結點之情形，建議再檢視計畫道路路線之合理性。

(三) 本計畫案東西向計畫道路（東大路四段），配合擬變更住宅區為休閒商業區衍生之交通量，建議補充將衍生交通量引導至東大路上下兩側之東西向計畫道路之可行性。

## 六、保安林：

- (一) 有關保安林編號 1217，擬配合劃設為保護區、公園用地等部分，行政院農業委員會林務局敬表同意。
- (二) 有關保安林編號 1224 部分，新竹市政府已於 102 年 1 月 30 日邀集林務局召開協調會議獲致共識：配合保安林之劃定，本計畫案原擬劃設為農業區 4.75 公頃及垃圾處理廠用地 1.08 公頃部分，同意改劃設為公園用地。
- (三) 至於原垃圾處理廠用地併同變更為公園用地部分，考量垃圾處理廠仍有聯外道路之需求，建議恢復為部分垃圾處理廠用地，以作為聯外交通使用。

## 七、環境影響評估：

- (一) 本案是否應實施教策環境影響評估，請依行政院環保署 100 年 10 月 25 日環署綜字第 1000092083 號函略以：「本案擴大計畫範圍如屬行政院 83 年 6 月 27 日台 83 內字第 24484 號函示核准範圍，則屬『政府政策環境影響評估作業辦法』第 2 條所稱於作業辦法施行前已進行中之政策，無須辦理政策環境影響評估」辦理。
- (二) 本計畫區之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或本署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。
- (三) 應實施環境影響評估之開發行為或政府政策，依環境影響評估法第 14 條第 1 項規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。

## 八、其他：

- (一) 據新竹市政府列席代表說明，本計畫區原屬河川區內浮覆地之公有土地，擬由原住宅區變更為公兒用地 1.02 公頃，以及擬將非都市土地納入本計畫區劃設為水資源專用區 1.75 公頃等 2 部分，建議請市府正式行文補充變更內容明細表及變更理由，提請大會討論決定。
- (二) 主要計畫及細部計畫：本次通盤檢討案擬依都市計畫法規定將本特定區計畫分別擬定主要計畫及細部計畫，建議說明分開擬定劃分原則，並請適度摘要納入計畫書敘明，以減少未來執行產生疑義。
- (三) 本計畫圖重製部分，建議應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」之規定辦理。
- (四) 建議本計畫案之內容，新竹市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

## 九、變更內容明細表

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)		
1	計畫範圍與 計畫面積	659.23	749.10	1.配合納入計畫範圍北側、西北側非都市土地範圍調整計畫範圍及面積。 2.配合都市計畫圖重製作業成果，變更部分計畫範圍並重新調整計畫面積。	建議除應補充行政院 83 年 6 月 27 日台 83 內字第 24484 號函示同意新訂擴大都市計畫等證明文件，納入計畫書敘明外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
2	計畫年期	95 年	110 年	配合上位計畫「台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)修正計畫目標年為民國 110 年。	建議准照新竹市政府核議意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	漁港區北側	商業區 4.32 停車場用地 0.90 廣場用地 0.56 公園用地 0.38 廣場兼停車場用地 0.88 道路用地 0.08	觀光休閒專用區 7.12	考量新竹漁港港區未來觀光發展方向，並促進區域觀光休閒發展。	據新竹市政府列席代表說明，本案、編號 5 及編號 19 等 3 個變更範圍內全部為公有土地，該府考量新竹漁港未來觀光發展，促進漁港觀光發展，再重新調整土地使用配置，經檢視上開 3 個變更範圍，其變更後之公園、廣兼停用地等面積，高於變更前之公園、廣兼停用地等面積，尚屬實情，爰建議本案除下列各點外其餘准照新竹市政府所提意見通過。 1.請補充本案、編號 5 及編號 19 等 3 個變更範圍，其變更後增加之公園、廣兼停用地等面積與比例。 2.請重新核算變更前、後原計畫及新計畫之面積、變更位置圖。
4	停七	停車場用地 0.3	漁業專用區 0.3	配合新竹區漁會需求，以供興建漁業綜合大樓使用。	據新竹市政府列席代表說明，本案已另案完成個案變更都市計畫法定程序，並公告實施在案，爰建議本案變更內容應予刪除，納入計畫書內之變更過程。
5-1	港區工業區範圍	工業區 1.38	公園用地 1.38	為塑造港區整體休憩開放空間意象及提供停車空間。	併同編號 3。
5-2	停七	停車場用地 0.25	廣場兼停車場用地 0.25		
5-3	機九	機關用地 1.19	公園用地 1.19		
5-4	港-10 號道路	道路用地 1.51	公園用地 1.51		
5-5	停一	停車場用地 0.32	公園用地 0.32		
5-6	旅遊服務中心西側	道路用地 0.49	廣場兼停車場用地 0.49		
6	東大路四段	住宅區 3.27	休閒商業區 3.27	考量東大路四段兩側現況已作商業使用，並配合新竹漁港觀光發展目標。 附一：申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項前，仍維持住宅區使用。	據新竹市政府列席代表說明，本案擬變更為休閒商業區之土地地籍零碎，捐地可行性低，以及原住宅區已容許商業行為活動，建議恢復原計畫乙節，尚屬實情，建議准照新竹市政府所提意見通過。



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)		
7-1	站一	車站用地 0.11	住宅區 0.11	為使交通轉運機能與新竹漁港港區之觀光休閒及旅遊服務機能整合為完整區域。 附二：申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項前，仍維持車站用地使用。 附三：申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項前，仍維持車站用地使用。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1.依新竹市車站用地變更為住宅區通案性規定之捐贈回饋比例為 20%，應以捐贈公共設施用地為主。 2.請新竹市政府與申請者簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。 3.配合編號 6 之初步建議意見，將擬變更為休閒商業區恢復為住宅區，本案車站用地變更為休閒商業區 0.12 公頃部分，建議修正為住宅區。
7-2	站一	車站用地 0.12	休 閒 商 業 區 0.12		
7-3	機一	機關用地 0.22	車站用地 0.22		
8-1	文小二、文中二	學校用地 4.77	體 育 場 用 地 4.77	配合頭前溪河口段治理計畫線之修正，調整凹灣區域之河域範圍，並配合實際發展需要，規劃水岸遊憩空間。	建議本案除計畫書敘明有關河川區範圍之認定標準「．．．於治理計畫線與堤防用地範圍線內，規劃為堤防兼快速公路；而堤防範圍外．．．配合劃定為河川區」乙節，經查上開治理計畫線、堤防用地範圍線、堤防範圍線等名稱混用，建議請新竹市政府會同經濟部水利署第二河川局再認定「河川區」範圍境界線事宜外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
8-2	文小二	學校用地 0.03	道路用地 0.03		
8-3	二 -1 號、二 -5 號、六-5 號道路	道路用地 0.21	體 育 場 用 地 0.21		
8-4	二 -5 號道路、三-1 號道路	道路用地 2.44	河川區 2.44		
8-5	體育場用地	體 育 場 用 地 0.25	河川區 0.25		
8-6	三-1 號道路南側	遊憩區 10.09	河川區 10.09		
8-7	三-1 號道路北側	堤防用地 4.95	河川區 4.95		
8-8	東西向快速道路	快速公路用地 2.00	河川區 2.00		
8-9	三-1 號道路北側	防風林區 0.13	河川區 0.13		
9-1	公一-一	公園用地 0.03	道路用地 0.03	為配合頭前溪河口段治理計畫線之修正及酌予調整東西向快速道路線型以延伸至平	建議本案除請再查明擬劃設堤防兼快速公路用地是否與河川區有無重疊，如屬河川區範圍內，則
9-2	文小二、文中二	學校用地 0.54	堤防兼快速公路用地 0.54		

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)		
9-3	一 -1 號、 二 -5 號、 三 -1 號、 五 -7 號、 六-5 號道路	道路用地 0.39	堤防兼快速公路用地 0.39	面地區性道路，避免直接切割南寮舊港。	應依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水字第 09717001080 號函示之「河川區兼供道路使用」或「道路用地兼供河川使用」等劃定原則規定辦理修正名稱；如非屬河川區範圍內，建議新竹市政府考量變更修正為其他適當分區名稱外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
9-4	體育場用地	體 育 場 用 地 0.69	堤防兼快速公路用地 0.69		
9-5	南寮舊港東南側	住宅區 0.01	堤防兼快速公路用地 0.01		
9-6	公(兒)十八	公園兼兒童遊樂場用地 0.35	堤防兼快速公路用地 0.35		
9-7	東西向快速道路	快速公路用地 1.51	堤防兼快速公路用地 1.51		
9-8	三 -1 號、 五-1 號道路	道 路 用 地 0.0017	遊憩區 0.0017		
9-9	三 -1 號、 五-1 號道路	道路用地 0.03	住宅區 0.03		
9-10	旅遊服務中心北側	道路用地 0.23	公園用地 0.23		
9-11	旅遊服務中心北側、南寮舊港東南側	快速公路用地 0.33	道路用地 0.33		
9-12	旅遊服務中心北側	快速公路用地 0.09	公園用地 0.09		
9-13	旅遊服務中心北側	快速公路用地 1.10	遊憩區 1.10		
9-14	南寮舊港東南側	快速公路用地 0.0096	住宅區 0.0096		
9-15	南寮舊港	遊憩區 0.64	堤防兼快速公路用地 0.64		
9-16	三-1 號道路旁	住 宅 區 0.000011	道 路 用 地 0.000011		
10	市三	市場用地 0.18	住宅區 0.18	考量計畫區現有鄰里性之市二用地(南寮零售市場)尙敷使用。 附五：申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項前，仍維持市場用地使用。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1.依新竹市市場用地變更為住宅區通案性規定之捐贈回饋比例為 20%，應以捐贈公共設施用地為主。 2.請新竹市政府與申請者簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。

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)		
11-1	公二-一、公二-二	公園用地 5.15	公園兼滯洪池用地 5.15	為配合區內排水系統及有效紓緩並調節都市逕流。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
11-2	公二-一、公二-二間之道路	道路用地 0.19	公園兼滯洪池用地 0.19		
12	三-1 號道路南側	農業區 0.31	宗 教 專 用 區 0.31	為配合寺廟發展現況，將康朗段 121-2、122 及 122-1 等地號土地予以變更。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1. 本案擬變更農業區面積為 0.31 公頃，符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示：有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之處理原則「開發面積小於 1 公頃，．．．難以區段徵收方式辦理者」，建議廟方參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，捐贈予新竹市政府（如：停車場、廣場等）。 2. 請新竹市政府與廟方簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。 3. 寺廟應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記；為利寺廟之輔導管理，寺廟原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更。
13	計畫區西南側	保護區 1.08	海 堤 專 用 區 1.08	為配合海岸環境營造，達成兼顧防災、生態、環境、教育、休閒及遊憩等多目標功能需求。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
14-1	港-6 號道路南側	漁 業 專 用 區 0.06	道路用地 0.06	為配合漁港區現況發展予以調整，以符實際需要。	據新竹市政府列席代表說明，該府於 100 年辦理樁位數值化作業，其西北側漁業專用區樁位，已與現行都市計畫相符，故不須辦理變更，尚屬實情，爰建議本案維持原計畫。
14-2	港-6 號道路北側	道路用地 0.04	防風林區 0.04		
15	計畫區東北側	住宅區 0.21	公園兼兒童遊樂場用地 0.21	配合人民陳情意見，將康朗段 350、351 及 303-1 地號等部分軍方管有之閒置國有	據新竹市政府列席代表說明，該府已於 102 年 1 月 30 日邀集國防部召開協調會議獲致共識，對退

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)		
				地併同鄰近之畸零住宅區變更。	員宿舍年事已高的住戶，採就地安置，以及有償撥用方式處理，尚屬實情，爰建議准照新竹市政府核議意見通過。
16	計畫區東北側	農業區 0.16	道路用地 0.16	為配合本計畫區一-2 號道路(天府路)與「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫」之銜接界面。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
17-1	南寮舊港南側	住宅區 0.0083	道 路 用 地 0.0083	為配合頭前溪河口段治理計畫線之修正及保持南寮舊港範圍的完整性予以調整。 附四：申請者依都市計畫書規定完成開發許可程序應辦事項前，仍維持道路用地使用。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
17-2	南寮舊港南側	道 路 用 地 0.0077	遊憩區 0.0077		1.請依新竹市公共設施用地變更為可建築用地通案性規定之回饋比例，捐贈土地或代金予新竹市政府。 2.有關道路用地變更為住宅區部分，請新竹市政府與申請者簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。
17-3	南寮舊港南側	道 路 用 地 0.0011	住宅區 0.0011		
18	東大路四段	加油站(油庫)用地 0.25	加油站專用區 0.25	依實際發展情形配合變更。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1.請依新竹市公共設施用地變更為可建築用地通案性規定之回饋比例，捐贈土地或代金予新竹市政府。 2.請新竹市政府與申請者簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。
19-1	機一用地北側	快速公路用地 0.23	旅 遊 專 用 區 0.23	為辦理港區內旅遊服務中心委外經營業務，配合變更為可供商業使用之土地使用分區。	併同編號 3 辦理。
19-2	機一	機關用地 0.31	旅 遊 專 用 區 0.31		
19-3	港 -10 號道路	道路用地 0.003	機關用地 0.003		
20-1	停二	停 車 場 用 地 0.02	道路用地 0.02	配合人民陳情意見，並為提高本計畫之土地開闢效率及公共設施留設的完整性，故配合將原停二用地建議劃設為公兒用地、原公兒用地及道路用地(人行步道部分)改劃設為廣場用地。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
20-2	停二	停 車 場 用 地 0.23	公園兼兒童遊樂場用地 0.23		
20-3	南華國中東側	道路用地 0.07	廣場用地 0.07		
20-4	公(兒)五	公園兼兒童遊樂場用地 0.17	廣場用地 0.17		

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)		
20-5	公(兒)五	公園兼兒童遊樂場用地 0.02	道路用地 0.02		
21	體育場用地	體 育 場 用 地 0.40	抽 水 站 用 地 0.40	配合苦苓腳堤防工程，劃設抽水站用地以供使用。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
22	計畫區南側農業區	刪除軍事禁建區範圍	—	依據 97.7.16 國空戰防字第 0970002446 號函示，「新竹漁港特定區主要計畫圖」內所劃設之軍事禁建區範圍，非公告設管軍事禁、限建管制區範圍，故予配合刪除。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
23	—	無規定	防災計畫	增訂都市防災計畫。	有關防災計畫係為細部計畫範疇，建議刪除本項變更內容。
24	—	分期分區發展計畫	刪除	主要計畫發布已逾兩年以上，本次檢討並配合擬定全區細部計畫，刪除分期分區發展計畫。	配合本次通盤檢討主要計畫及細部計畫分開擬定，無須再重複敘明，爰建議刪除本項變更內容。
25	—	事業及財務計畫	實施進度及經費	配合內政部主要計畫及細部計畫內容劃分作業，於主要計畫訂定實施進度及經費；各細部計畫訂定事業及財務計畫。	同編號 24。
26	—	變更新竹漁港特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用管制要點	刪除	依都市計畫法規定主要計畫與細部計畫內容劃分原則，土地使用分區管制要點屬細部計畫層次內容，故本次通盤檢討刪除現行主要計畫有關土地使用分區管制之規定。	同編號 24。
27	北側頭前溪流、新竹漁港西側海埔新生地	非 都 市 土 地 91.63	保護區 10.12 河川區 52.34 水域用地 26.38 道路用地 2.79	為利於全市土地納入都市計畫區內統一管理，故將現行都市計畫鄰接之非都市土地辦理擴大都市計畫範圍。	建議除應補充行政院 83 年 6 月 27 日台 83 內字第 24484 號函示同意新訂擴大都市計畫等證明文件，納入計畫書敘明外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。

#### 十、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳 情 人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
1	鄭 湘 婷	1.土地標示：新竹市北區康朗 643 地號 2.門牌號	1.有合理規劃空間，不影響與對巷巷口連接要件，卻執意按設樁有誤之樁位座標，逕向本戶土地徵	1.該巷道涉有公有土地，且對面臨空地，不奢求以地目論土地價值，但至少公平、公正、誠信為要件，該巷道為都市計畫道路編號 7-15-10，成就 10 米寬之道路用地請以扣除公有土地與對面空地均分以成全 10 米計畫道路，但涉有零星之公有土	1.「本特定區計畫於 76 年公告實施，究屬主要計畫與細部計畫合併擬定？抑或分開擬定？」：查案內土地所在之「新竹漁港特定區主要計畫」係依都市計	有關鄭湘婷小姐再次列席本專案小組第2次會議陳述新竹市東大路三段556巷10公尺計畫道路（7-15-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		碼：新竹市東大路三段 556 巷 12 號	<p>收 10 米寬度用地，卻維護對面空地現況，規劃明顯違法失公正，為公平，不合理抬高徵地補償成本，卻執意不肯正式改正，請慎思。</p> <p>2.為保存對面空地土地價值，卻以現有規劃提高巷道往來出入的危險性，背法逆行。</p> <p>3.非都市計畫土地建地應保有之「原地分配」要件非但未加以審思改正，竟擅改本戶土地座標成全為道路，違反行政程序，以道路價做為補償，低價徵收，不僅違憲，是否涉有「偽造文書」刑法之「瀆職」及行政法第 10 條等…請慎思。</p>	<p>地已被使用或建築者且無重大影響建設成本，得以將現有已提供道路使用之土地與該零星公有土地作物權更換，並撤銷未被使用之土地「道路用地目」恢復原有建地目，細節可再協調溝通，此舉不僅可保有本戶現況不受損，並可簡單解決 10 米計畫道路建設，另外亦可降低徵收成本，保障巷道往來的安全性，對面空地亦未損及重大，請評估慎思，規劃的民主性。</p> <p>2.對於新竹市政府 100 年 8 月 5 日來函(府工土字第 1000085302 號)，有關函列示說明之要點，本戶提出陳情並請求「撤回」貴府「不實之指稱」，拒絕以此作為「不法低價失公侵佔本戶土地財產」要件，請撤回新竹市政府「申請徵收案」。</p> <p>(1)本戶進行第一階段之「行政救濟」歷程，其駁回本案行政救濟理由「不是因為基於事實真相已呈現清楚明白狀態下被駁回」，而是「侵害實體未具清楚描述，引法有誤，只是為駁回之要件」，故貴府承辦是否應好好去「釐清兩者間」的差別在何處？亦可請是法務人員，第一階段「行政救濟」是在奠定本案執法人員的「省思」，「不得因不知法規而免除行政處罰責任」「對於違反行政法上義務事實之發生，依發有防止之事務，能防止而不防止者，與因積極行為發生事實者同，自己行為致有發生違反行政法上義務事實之危險者，負止其發生之義務。」「故意共同實施違反行政法上義務行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之」。</p> <p>(2)本戶已於中華民國 100 年 8 月對貴府在中華民國 100 年 8 月 5 日發出的府工土字第 000085302 號「函示說明不實的內容」提出陳情外，另貴府於中華民國 100 年 8 月 18 日再次來函(府工土字第 1000094392 號)，文函說明一：提及依據「鄭湘婷女侍 100 年 8 月 12 日親洽本府所</p>	<p>畫法第 12 條：「為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。」之規定所擬定，另依都市計畫法第 16 條：「鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。」及同法第 22 條：「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：一、計畫地區範圍。二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用地。七、其他。」等規定，故經 90 年 08 月 23 日(九十)府都計 61652 號公告發布實施之「變更漁港特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」，已含細部計畫之具體內容，並可據以執行相關土地使用分區管制事項，相關細部計畫擬定程序完備。</p> <p>2.「是否業於 76 年劃定為 10 公尺計畫道路？計畫道路開闢之功能性及需要性？」：案內土地屬民國 76 年 8 月 4 日「新竹漁港特定區主要計畫」範圍劃設之道路用地（10 公尺），迄今均未變動，其為附近住宅鄰里單元銜接東大路之重要出入搜集道</p>	<p>10)開闢等情乙節，據新竹市政府列席代表說明，該府依本專案小組第1次會議之初步建議意見研提補充圖說相關資料（詳如新竹市政府研析意見），尙屬實情，且該府研擬主要計畫與細部計畫劃分原則（道路寬度15公尺以下劃屬細部計畫，詳見計畫書P4-26），提請新竹市都市計畫委員會審議通過，以作為本次通盤檢討案辦理主要計畫與細部計畫分開擬定之依據，而陳情人所提10公尺計畫道路開闢事項，亦提請該市都市計畫委員會審議決議：「建議維持公展方案」，故本件陳情人所提10公尺計畫道路開闢事宜，依上開主要計畫與細部計畫劃分原則即屬於細部計畫範疇，爰請新竹市政府納入「擬定新竹漁港特定區細部計畫案」之參考。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				<p>提之意見辦理」，對此本戶必須再次表明清楚，本戶除本人連同本戶子女湘婷於中華民國 100 年 8 月 12 日現場親洽確認貴府要求本戶於 100 年 8 月 12 日至貴府協議價購，惟尚無任何「備妥」之協議價購說明內容外，有關貴府指稱 100 年 8 月 12 日要求本戶辦理協議價購手續的「協議價」是依據貴府 100 年 2 月 22 日寄發並通知召開「用地取得協議價購的內容」作為本次 100 年 8 月 12 日協議價購的依據，惟本戶於 100 年 3 月 4 日向貴府對該協議價購計算方式及補償因涉有明顯「短計不實」，未依規計算，向貴府提出複查，貴府卻遲至 100 年 8 月 18 日予以回覆該申請，惟回覆函再次涉有「不實誤計」，本戶再次申請重新複查，請貴府惠予辦理，另以貴府 100 年 2 月 22 日寄發列載「協議價購」除「斷裂建築地上物補償費」並與貴府 100 年 8 月 18 日原始召開「協議價購」的「補償費」數據不符外，尚涉有「應列未列」及未照貴府「辦理公共工程拆遷補償自治條例」規定，計算合理協議價購金額，請撤回改正重新計算。</p> <p>(3)貴府指稱：新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬案(即「漁港特定區區內次要道路編號：7-15-10」)即係為民國 76 年 8 月公告實施「新竹漁港特定區主要計畫」範圍，當時即劃設為 10 米計畫道路，其用地範圍依當時公告之「都市計畫圖及道路樁位圖」為準。再查 貴府以指稱該道路係 76 年 8 月 4 日府建都字第 38988 號發佈實施，後經 85 年 9 月 14 日(八五)府工都字第 63090 號公告發布實施之「變更新竹漁港特定區主要計畫(土地使用管制要點通盤檢討及漁港特定區主要計畫(第一次通盤檢討))」案劃設為道路用地，並以公告之都市計畫圖及道路樁位圖為</p>	<p>路，可有效改善地區對外聯絡功能，且經地方積極爭取開闢多年。</p> <p>3.「計畫道路樁位有無誤差？」：有關新竹漁港特定區主要計畫樁位圖、標註有樁位、樁號之都市計畫圖及樁位座標成果圖表，其有關樁位疑義均經研商會議確認無誤後，始依本府 77 年 5 月 26 日七七府建都字第 78040 號公告實施在案，並於 77 年 5 月 26 日七七府建四字第 56266 號函送台灣省政府核備，且經台灣省政府 77 年 7 月 6 日七七府建都字第 80694 號函覆本府「…於公告期間，無人提出異議，准予核備…」在案，相關程序完備，另經新竹市地政事務所於 78 年 5 月 18 日完成地籍「逕為分割」事宜，後為配合本府工務處辦理東大路三段 556 巷 10 公尺道路工程拓寬工程，因應現地樁位遺失，遂於 97 年 9 月悉依原測定樁位座標成果於現地辦理樁位恢復檢測事宜，其檢測結果與原都市計畫樁位相符，即無涉現地樁位位置變動。</p> <p>2.「與土地所有權人後續之處理情形及歷程」：有關本人陳案，共召開兩次協調會，其說明如下：</p> <p>(1)協調會歷程及決議：</p> <p>A.民國 97 年 10 月 27 日 (97 年 11 月 25 日府工</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				<p>準，依法辦理徵收補償。查：</p> <p>A.台灣省政府 77 年 5 月 30 日 77 建四字第 19967 號函舉證：新竹市政府有關新竹市政府 76 年 8 月 3 日之「新竹漁港特定區主要計畫」並未具有「細部計畫實質內容」。</p> <p>B.新竹市政府 99 年 8 月 4 日府都規字第 0990083177 號說明四：據 76 年 8 月 3 日公告實施之「新竹漁港特定區主要計畫」內容所述，至今「無任何異動或變更」。</p> <p>C.都市計畫法第七條第一款：主要計畫係指依第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。</p> <p>D.都市計畫法第七條第二款：細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。</p> <p>E.都市計畫法第十六條：鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條例第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。</p> <p>F.再查 85 年 9 月 14 日(八五)府工都字第 63090 號公告發布實施變更新竹漁港特定區主要計畫(土地使用管制要點通盤檢討)，該內容已「清楚明白確實」記述。</p> <p>(4)新竹市地政事務所 97 年 2 月 19 日偽造文書竄改本戶聲請人等其他土地所有權地籍座標及面積，查土地登記規則第 27 條(略)，偽造文書取代人民的「意思表達權」「竄改土地所有權人的地籍座標」，身為地方政府的執事者以之所信，行欺民之所為，為的是想成就本戶成了「道路用地」的犧牲者，成就「失法、失理、失心」的「不法公益」。</p> <p>(5)新竹市政府以民國 76 年 8 月 3 日擬定公告辦理劃設 10 公尺寬度之道路用地，規劃準則依法依理依規本事件：巷道兩側應各退縮 5 公尺，以促成 10 公尺之道路寬，隨</p>	<p>土字第 0970122633 號)召開新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬工程用地第一次協調會，其決議為避免因開闢道路拆遷民房，將透過都市計畫變更程序調整本案計畫道路路線，並取得鄰地地主之同意調整變更住宅區調整為道路用地。</p> <p>B.惟於民國 98 年 3 月 5 日(98 年 3 月 17 日府工土字第 0980024794 號)召開「研商變更新竹市東大路 3 段 556 巷 10 公尺道路拓寬工程計畫道路路線」第二次協調會時，其地主表示不同意本府辦理變更為道路用地，故本案無法辦理本計畫道路路線變更事宜。。</p> <p>(2)分別於 100 年 9 月 28 日、100 年 10 月 31 日召開「新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬工程」第 1、2 次公聽會。</p> <p>3.「有關有無拆除陳情人現有居住建物？需拆遷地上物是否為合（非）法？」：</p> <p>(1)本計畫道路工程用地範圍內，需辦理拆遷位在本市康朗段 643 地號土地之地上建築改良物(新竹市東大路三段 556 巷 12 號)，查係屬磚造及鋼鐵造(平房)之建物，並作為車庫、洗衣、晾衣間及堆置雜物等使用，又查本府工務處違章建築管理系統，未發現其列管為違章建</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				<p>附徵地路線圖，查 85 年 9 月 14 日 (八五)府工都字第 63090 號公告發布實施變更新竹漁港特定區主要計畫(土地使用管制要點通盤檢討)，該內容已「清楚明白確實」記述管制要點係依 78.3.11(七八)府工都字第 07959 號，然 78.3.17(七八)府工都字第 07959 號尚有「清楚明白記述」修正理為乃以因「不符實況」，為確保人民權益，減少糾紛，改正了「部分農業區為道路用地、部分道路為住宅區」，即充分代表本戶於「新竹漁港特定區主要計畫」「發布前」即為「住宅區之建地」尚有「建築在目」，今貴府憑依「該次發布公布」修行改正了 76.8.3(七六)府都建字第 38988 號原發布「主要計畫圖」，亦已將本戶「新竹市康朗段 643 地號」誤設之「道路用地」之事實回復原狀，「重新改正回」為原有之「住宅區」。再查，基於公平原則，該巷道扣除部分公有土地後，徵地面積僅「單偏」聲請人之建築用地同側作為徵地要件，本戶同側建物已是該案都市計畫發布前之合法「住宅區」建物，聲請人同側等戶以事實證明並非遵循本案之都市計畫所分割之徵地地號，不得以區段徵收或市地重劃框限土地使用的正當性，且對「未來開發的彈性甚無重大影響外尚得保障巷道往來的安全性。」依法充份具有「原地原配」的權利，另一側原係屬非都市計畫發布前之農業區「田」地目土地，現況為「無任何建築物座落的空地，無任何耕作事實，有圖為證。」本戶同側為該案都市計畫發布前既有合法建築物，基於公平原則，對該案 10 公尺路寬道路拓寬理當「均分」作為成就其計畫道路的建設，再承如前開之述，土地座落基於「價值性」的不同亦已有明確論定優先適用公共設施之徵收順序，新竹市政府以該路線圖的規劃</p>	<p>築。</p> <p>(2) 依建築法等相關規定，涉及增建、修建、改建等建築行為時，均應提出申請建築許可後，方屬合法建築物。惟本案建物所有權人未提出房屋所有權登記資料或使用執照之文件。</p> <p>(3) 查本案建物於辦理地上物查估補償作業時，因當時無法提出使用執照合法證明文件，依 101 年 1 月 4 日府行法字第 1010000113 號令公佈修正之新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例第 3 條規定，該建築物補償費係以補償標準 50%核計。</p> <p>(4) 後再提出建物複查申請，經陳情人提出建築物證明文件（67 年 3 月裝表供電證明），乃依新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例第 3 條第 2 項規定，該建築物補償費係以補償標準 100%核計，並另加發 2 成建物特別救濟金。</p> <p>4. 「有關有無陳情人所稱徵收補償偏低之情形」：</p> <p>(1) 由於立法院於 100 年 12 月 13 日三讀通過土地徵收條例修正案，規定未來土地徵收應符合公益性及必要性，避免徵收優良農地，以及被徵收之土地應按照市價補償等情；是本府於辦理用地取得作業，若以協議價購或徵收方式，均應以市價辦理，爰兩者應有一致之標準，按</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>為「依即有巷道兩側拓寬，盡量避免拆除現有建築物及避免產生丁字路口，酌予調整計畫道路曲率，適度南側之東大路三段 439 巷口對口等合理規劃原則。」不僅語所稱事實相違背之外，明顯規避合理公平規劃要件。現新竹市政府對該路線圖的規劃本循「原圖照行」，明顯「縮減後巷弄車輛通行交會車的空間距離及增加往來通行的危險性」，新竹市政府的規劃方向顯然「束地自縛」只顧保全前後巷的空地，卻製造後巷道的危險，一旦後巷道有任何火災或災害產生，逃生搶救重大受阻影響，對此爾後新竹市政府是不是再將因應地勢所需，人為所求，將該巷道拓充為 15 米或 20 米的路寬，那麼一條不過 230 公尺的巷道又該為這個損失多少徵地成本及人力作業。另本戶倘若非全然用地範圍是否得有權請求剩餘土地回復原狀返回全呢？並回復原土地使用的正當性。</p> <p>(6)請貴府別用該道路已於「民國 76 年 8 月的主要計畫道路已定該道路用地範圍」為藉口，如果真要追究實察，「以誤成誤」，最後「執法者」的風險請自慮其險。</p> <p>(7)本戶絕非以貴府之「得失」予以為難貴府，解決問題的關鍵是「誠、信、真、實」，而非「捏造、欺騙、製造、不實」，本戶訴求的是「公平對待」，要的是「保有建築現況、損害最低、合理規劃、補償公平」作為陳情要件。</p> <p>3.對涉有「新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬案，即新竹漁港特定區主要計畫道路編號 7-15-10」之主要計畫及細部計畫辦理有關市都委會、專案小組審議、內政部都委會暨內政部各項審議會及向內政部提請申請徵收程序及路線圖重新規劃等相關審查及「必要程序會議與執行細節」，惠請副本附知本戶，以避免資訊不足，遺失權益，</p>	<p>土地徵收條例第 63 條規定，土地徵收條例第 30 條之施行日期，係由行政院定之；依土地徵收條例第 11 條協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議，亦將視其辦法內容及施行日期執行之。</p> <p>(2)惟依土地徵收條例第 30 條規定，「查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之」，目前關於徵收市價之查估辦法尚未訂定，預定於辦法完成後，則依法查估，再交由本市地價評議委員會評定之，該作業時間至少須 6 個月以上；俟相關辦法頒訂實施，將依法執行。</p> <p>(3)另用地上之建築改良物，其拆遷補償標準係依 101 年 1 月 4 日府行法字第 1010000113 號令公布修正「新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例」規定辦理。</p> <p>(4)本道路用地徵收案，本府將俟「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案審議通過，及土地徵收條例修正案之相關辦法訂定公布施行時，再行辦理後續用地徵收相關事宜，併此敘明。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				<p>請准予報備。</p> <p>4.「新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬案」即框限於「新竹漁港特定區主要計畫案」道路編號 7-15-10，其中新竹市政府對本案道路用地範圍規劃有瑕疵，請審查事實確定後惠請駁回新竹市政府徵收申請。</p> <p>5.「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫第二次通盤檢討」其中擬變更「住宅區」範圍為何，請依圖說代號，釋疑範圍，另有關該案都市計畫圖「重製部分」亦請依圖說代號，釋疑範圍。</p> <p>6.奉依「都市計畫樁測定及管理辦法」第七條第 1 項：「直轄市、縣（市）（局）政府、鄉、鎮、縣轄市公所，應於都市計畫樁測釘並經檢查校正完竣後三十天內，將都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位座標表公告三十天，並將公告地點及日期登報周知，公告期滿確定。」今查：新竹市政府起自中華民國 100 年 12 月 12 日執行「樁位公告」至今(截至 101 年 1 月 5 日)未履行提示本法中的「都市計畫樁位公告圖」，再查依新竹市政府對中華民國 100 年 12 月 12 日執行「樁位公告」的本案「樁位座標數據不具法律效力」，理由：以 77 年 5 月 26 日府建都字第 78040 號「不具法律公告效力的內部擬簽」委由新竹市地政事務所辦理「逕為分割」，97 年 2 月 12 日新竹市政府地政事務所偽造文書，竄改地籍座標，然新竹市政府於 97/8/14 檔案表述「不具公告法律效力」的內容(查現場勘查無樁位)謊稱 97 年恢復樁位，於 98 年 1 月 4 日將本戶土地新竹市康朗段 643 地號劃設為道路用地，再以 100 年 12 月 12 日以未履行提示本法中的「都市計畫樁位公告圖」，違反「都市計畫樁測定及管理辦法」第七條第 1 項，承辦「執行公告不實」的「樁位公</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				告」，並於 100 年 9 月 8 日送至貴部申請辦理二通審查，其中記述本戶區域範圍及道路編號 7-15-10 為都市計畫重製範圍，然內政部營建署聲稱本戶計畫道路係為「10 公尺以下」非屬「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫第二次通盤檢討書」主要計畫範圍，然新竹市政府聲稱本戶陳情的土地係屬已送審給貴部「擴大及變更新竹漁港特定區主要計畫第二次通盤檢討」的「主要計畫」範疇中，再依本案歷程，本戶「絕對係屬該案主要計畫範疇」，為何要稱之為其屬細部計畫範圍，幫助新竹市政府做出「非法公告樁位」，再讓新竹市政府於「樁位公告屆滿後」，再核定准予通過新竹市政府送審本案「都市計畫書圖」，繼而幫助新竹市政府將本戶土地交由內政部地政司受理對本戶土地的「非徵收」，內政部營建署將責任推卸交由「內政部都委會」、「內政部土地徵收審議委員會」、「內政部地政司」還有大部來背責，以「細部計畫」為新竹市政府審定的理由卸責，惠請大部慎思，惠予協助。		
2	彭 峯 家	新港段 3-1、399、399-1 地號	摘要： 1.新竹市新港段 3-1、399、399-1 地號土地，係行政院農委會林務局新竹林區管理處，轄內飛砂防止保安林地，亦屬新竹漁港特定區主要計畫範圍內之機關用地、道路用地、人行道路用地。	對新竹漁港特定區主要計畫之新竹市新港段3-1、399、399-1等三筆土地使用分區變更為非公共設施用地。	維持公展方案。 1.本陳情位置屬行政院農業委員會林務局編定之編號 1217 號保安林地範圍，目前尚未辦理解編。其陳情之三筆土地大多位屬現行計畫編定之五-1-15M 計畫道路上，僅部分範圍屬機關用地、公園用地、人行道路用地，本次二通檢討維持現有計畫內容，未調整其使用。 2.由於本陳情位置部分屬公園用地，經檢討都市計畫法第 45 條，本計畫並未符合「公園綠地等五項計畫面積不得少	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			2.新竹林管處預計移交國產局，惟因屬公共設施用地（編列屬機關、道路、人行道用地）林管處不得移交，申請人無法承租部份土地。		於計畫總面積 10%」之規定，不建議調降公園綠地面積，且五-1-15M計畫道路位於新竹漁港港區範圍，為利港區之整體觀光遊憩發展之需要，本計畫道路係屬必要性之道路用地，故建議維持原公展方案。	
3	新竹市北區東濱自辦市地重劃重劃會	延平路三段	東濱自辦市地重劃範圍內增設南北向八米道路已施作完成，係依據市地重劃實施辦法第 28 條規定辦理都市計畫細部計畫變更作業。	同陳情理由。	建議採納。 說明： 本重劃區內增設之八米南北向道路，因已施作完成，且相關單位已同意接管，故建議配合本次通盤檢討辦理細部計畫變更作業。	依本計畫案主要計畫與細部計畫劃分原則，道路寬度 15 公尺以下屬細部計畫，本件建議增設南北向 8 公尺計畫道路，係屬細部計畫範疇，爰本陳情案請新竹市政府納入「擬定新竹漁港特定區細部計畫案」之參考。
4	陳沈滿美	新竹市中寮段 788 地號附近地區	本地區建物老舊、巷弄狹窄，都市防災系統不佳	建議新竹市政府派員實地勘查，透過整體規劃及建構完善道路系統，促進本地區整體發展。	維持公展方案。 1.本計畫於二通檢討（草案）都、防災計畫內容中化涉有緊急道路（18 公尺以上）、救援輸送道路（15 公尺以上）、避難輔助道路（10 公尺以上），本陳情位置西側為道路編號五-6，屬 15 公尺以上之救援運輸道路，可作為消防及負擔車輛運送物資，以及避難人員通往避難地區路徑之用。 2.本陳情位置屬老舊地區，周邊地區多屬 2 層樓以下之加強磚造或磚	依本計畫案主要計畫與細部計畫劃分原則，道路寬度 15 公尺以下屬細部計畫，陳情人建議建構完善道路系統之寬度均在 15 公尺以下，係屬細部計畫範疇，爰本陳情案請新竹市政府納入「擬定新竹漁港特定區細部計畫案」之參考。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					造、臨時使用之建物，現況建物老舊、巷弄狹小造成居住環境品質下降，未來應透過基地新建或建物改建、街廓整體開發及留設開放空間等，以促進該地區整體及改善與發展。	

第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更）案」。

說明：

- 一、本通盤檢討案業經新竹市都委會 93 年 8 月 27 日第 149 次會議審決通過，並准新竹市政府 93 年 11 月 11 日府都規字第 0930117319 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：如公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本通盤檢討案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、歐陽前委員嶠暉、楊前委員龍士、洪前委員啟東、張前委員元旭（後由孫前委員寶鉅接任）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 12 月 9 日、94 年 6 月 6 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「一、本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請新竹市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．」，其中專案小組審查意見略以：「十、『整體開發地區開發審議規範』：本規範原係依土地使用分區管制要點第 15 點規定訂定，經新竹市政府 94 年 5 月 16 日府都規字第 0940041138 號函附補充資料說明，因涉及土地使用分區之變更，建議納入主要計畫書規定乙節，請市府依下列

各點辦理及研提相關資料後，再交由本專案小組繼續審查。

- (一) 計畫書附錄一『整體開發地區開發審議規範』未來涉及保護區變更，適用範圍達 220 公頃，依『都市計畫法臺灣省施行細則』第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，且該規範所訂之申請開發基地最小規模及提供公共設施比例，均較現行『都市計畫農業區變更使用審議規範』及『都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則』有關規定寬鬆，並涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃及市府對於保護區之開發政策等問題，可能造成其他都市計畫地區援例辦理，影響層面廣泛，如未有相關因應措施，建議予以刪除。
- (二) 前開審議規範如無訂定之必要者，為解決目前現有聚落建築密集地區之土地使用管理問題，現行都市計畫範圍內保護區如有適於作為住宅社區使用者，建議暫予保留，另案請市府參酌所提『整體開發地區開發審議規範』基地條件並依都市計畫法定程序，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並請市府研提適當附帶條件及考量是否訂定細部計畫後，納入本通盤檢討案第二階段辦理。
- (三) 前開審議規範涉及保護區變更為可建築用地，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹



市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。」。

七、案經新竹市政府 96 年 5 月 2 日府都規字第 0960044492 號函敘明業依上開意見辦理，並檢送計畫書、圖到部，經 96 年 5 月 22 日召開專案小組會議，惟新竹市政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 96 年 11 月 13 日第 670 次會議報告決定略以：「

- (一) 洽悉，並退請新竹市政府依本會專案小組 96 年 5 月 22 日會議出席委員初步建議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。
- (二) 專案小組會議後逕向本部陳情意見：新竹市政府 96 年 6 月 25 日府都規字第 0960062057 號函轉倪燦坤君陳情高峰里保護區開放五十公頃乙案，併前項決議文辦理。」。

八、案經新竹市政府 97 年 1 月 17 日府都規字第 0970005443 號函檢附計畫書、圖到部，因案情複雜，且本會專案小組召集人及部分成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本部都委會楊前委員龍士、洪前委員啟東、孫前委員寶鉅等 3 人組成專案小組，並由楊前委員龍士擔任召集人，並於 97 年 2 月 19 日續開專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄）（略）後，經新竹市政府 97 年 6 月 3 日府都規字第 0970056295 號函檢附修正計畫書、圖，爰再提經本會 97 年 7 月 15 日第 686 次會議審決略以：「本案因涉及是否劃分為若干計畫單元整體開發、

配置適當公共設施、建立公平合理負擔機制、合法建物之清查、變更為農業區之必要性、計畫書內容前後不一致（如變更理由及範圍）等，案情複雜，請新竹市政府補充相關資料後，交由本會專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再提會討論。」。

九、案經新竹市政府 99 年 11 月 9 日府都計字第 0990123736 號函檢附計畫書、圖到部，因本會專案小組成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會馮委員正民、李前委員正庸、張前委員梅英、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。復於 99 年 12 月 2 日召開第 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，再提本會 99 年 12 月 28 日第 746 次會議審決略以：「

一、本案因涉及大規模保護區變更，委員尚有疑慮，除請將本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）（略）第一段後段提及「建議原則同意朝該方向規劃」文字予以刪除外，其餘請新竹市政府參酌上開專案小組建議意見修正計畫書、圖後，重新辦理公開展覽及說明會，並提新竹市都委會審議後，再行報部提會討論。

二、有關委員所提在地紋理、地質法通過後如何因應，以及朝低密度都市發展之建議意見，請市府於重新規劃時併同考量。」。

十、新竹市政府以 101 年 5 月 29 日府都計字第 1010063470 號函檢送修正計畫書、圖，及以 101 年 6 月 29 日府都計字第 1010078604 號函補充相關資料到部，因案情複

雜，以及本會專案小組部分成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會馮委員正民、劉委員小蘭、謝委員靜琪、林委員志明、蕭前委員輔導（後由王委員銘正接任）等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。復於 101 年 8 月 15 日、12 月 12 日、102 年 3 月 18 日、5 月 22 日召開第 4 至 7 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經新竹市政府 102 年 6 月 6 日府都計字第 1020301961 號函送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府102年6月6日府都計字第1020301961號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本案非屬現有聚落合法建築密集之地區，擬由保護區變更為建築用地，並以市地重劃方式開發，本會原則同意。惟因涉及行政院核示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」之政策，請新竹市政府就其開發方式確實無法依行政院上開政策辦理之理由，先行依行政程序專案層報行政院核示；如行政院核示不同意以市地重劃方式開發者，則改以區段徵收方式辦理。
- 二、本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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。

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

四、擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，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。

（一）請新竹市政府於新竹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，請新竹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。

（三）配套措施及辦理程序：

1、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，辦理擬定細部計畫先期作業。

- 2、於新竹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。
- 3、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。

## 【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

案經新竹市政府依本會 99 年 12 月 28 日第 746 次會議決議及第 3 至 6 次專案小組會議建議意見（處理情形如附件一、二），以該府 102 年 4 月 22 日府都計字第 1020048240 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會議討論。

### （一）計畫書應補充事項：

- 1、本案土地是否位於相關法令限制開發地區，請詳予補充，並說明其因應措施。
- 2、本案請補充本地區都市計畫發布實施至今之土地使用現況示意圖或航照圖，以瞭解本計畫區發展過程。
- 3、本案開發方式建成區以無償捐獻公共設施用地為原則，非建成區以市地重劃方式整體開發，因涉及建成區與非建成區之劃定，細部計畫將詳細劃定其範圍，請於計畫書第 8-2 頁敘明。

（二）逕向本部陳情意見：詳附表，有關需配合修正主要計畫內容者，新竹市政府 102 年 4 月 22 日府都計字第 1020048240 號函送修正計畫書、圖已修正完竣。

### （三）後續辦理事項：

- 1、本案非屬現有聚落合法建築密集之地區，擬由保護區變更為建築用地，並以市地重劃方式開發，如經本會審議通過確定不採區段徵收開發者，應請新竹市政府就其開發方式確實無法依行政院核示事項（都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收）辦理之理由，另依行政程序專案層報行政院核示。

- 2、本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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。
- 3、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟新竹市都委會審定細部計畫後，新竹市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- 4、擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，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) 請新竹市政府於新竹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，請新竹市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  - (2) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
  - (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，辦理擬定細部計畫先期作業。

B、於新竹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。

#### （四）建議事項：

- 1、本案係配合現有聚落發展情形而作適當之變更，建議於細部計畫儘可能透過規劃手段，避免拆除建物，以保障民眾權益。
- 2、部分住宅區出入道路僅有一條，建議於細部計畫再規劃一條出入道路，以因應防救災緊急需要。
- 3、本案相關公民或團體認為陳情意見有遺漏或必須加強說明者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送新竹市政府，並請新竹市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表，供審議參考。



附表 逕向本部陳情意見（其中編號 1 至 19 為新竹市政府 102 年 2 月 26 日府都計字第 1020022340 號函所送，編號 20 至 23 為新竹市政府 102 年 3 月 15 日電子郵件傳送，編號 24 至 25 為新竹市政府 102 年 5 月 16 日府都計字第 1020059866 號函及於會中補充說明修正市府研析意見）

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
1	鄭萬和等 5 人陳情土地所有權人位於高翠路之私有地拒絕參與此次的都市開發案，說明如下： 陳情地號和位置介於高翠路 210 巷和 178 巷間(高翠段 45、46、47、48、49、50、51、52 及 53 地號)，全屬兄弟姐妹所有之私有地，完全無與外人混雜。	陳情內容係涉及市地重劃範圍之調整，係屬細部計畫內容。建議不予採納，除高翠段 45 地號(部分範圍)屬建成區外，其餘土地仍應納入市地重劃整體開發區。 說明： 1.經洽詢陳情人陳情訴求，其希冀保護區能無條件解禁，不同意有任何回饋項目。 2.本案住宅區開發方式劃分原則如下：合法建物密集地區及其既成出入道路之完整範圍，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；其餘非屬合法建物密集地區則採市地重劃方式辦理開發。 3.陳情土地規劃為住宅區，其中高翠段 45 地號(部分範圍)現況為合法建物密集地區之既成出入道路，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；其餘土地現況為住宅使用及工業廠房使用，惟非屬合法建物範圍，故採市地重劃方式辦理，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地。 4.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。	本案陳情人已列席說明，陳情事項係屬細部計畫內容，轉請市府參處。
2	新竹市政府 101 年 8 月 8 日府都計字第 1010096803 號函送清泉寺住持釋專慈陳情清泉寺剔除於市地重劃範圍外，說明如下： 1.查新竹市清泉寺設立登記於民國 41 年 3 月 6 日完成，並於民國 41 年 7 月 11 日加入中國佛教會團體會員，年代久遠。 2.本寺位於新竹市高峰路 250 號(地號為高翠段 354 地號等 12 筆)，面積共 6690.89 平方公尺。 3.貴府之科學園區保護區重劃案，將本寺劃為宗教專用區符合現況事實。本寺並未獲其利益，本寺無需分攤其公共設施工程費，特此聲明。	陳情內容係涉及市地重劃範圍之調整，係屬細部計畫內容。建議部分採納，宗教專用區部分剔除市地重劃範圍；道路用地部分仍應納入市地重劃範圍。 說明： 1.經查陳情土地高翠段 354、354-1、357、709-2、710-1、711、712 及 713-1 地號現行計畫劃設為道路用地，市都委會決議方案維持為道路用地；高翠段 709、709-1、710 及 713 地號現行計畫為保護區，本次檢討配合清泉寺實際使用現況(為本市合法登記寺廟)及周邊道路發展需求，除將高翠段 713 地號(部分範圍)規劃為道路用地，其餘高翠段 709、709-1、710、713(部分範圍)以及 714 地號規劃為宗教專用區。 2.有關宗教專用區是否納入市地重劃開發乙節，考量宗教專用區之使用性質與一般住宅區不同，需配合宗教活動另外留設一定範圍之附屬空間，且因清泉寺係於都市計畫實施前(民國 70 年)即已設立，而經由保護區變更為宗教專用區後仍繼續維持原有寺廟使用，未有明顯獲益，故考量其劃設之完整性，將原有建物併同供宗教活動使用之廟埕、廣場等附屬空間整體排除於市地重劃範圍外。 3.綜上，陳情土地規劃為宗教專用區之部分建議予以剔除於市地重劃範圍外，其餘規劃為道路用地之部分則維持市都委會決議納入市地重劃範圍，土地之配地方式及相關作業均依市地重劃相關法令辦理。	本案陳情事項係屬細部計畫內容，轉請市府參處。
3	新竹市政府 101 年 8 月 8 日府都計字第 1010096803 號函送法雨山宏修禪苑住持何玉女(釋照偉)陳情法雨山宏修禪苑剔除於市地重劃範圍外，說明如下： 1.查本寺(高翠段 456 地號)位於貴	陳情內容係涉及市地重劃範圍之調整，係屬細部計畫內容。建議酌予採納，宗教專用區剔除市地重劃範圍。 說明： 1.經查陳情土地(高翠段 456 地號部分範圍，土地權屬為新竹縣政府所有)現行計畫為保護區，本次檢討配合法雨山宏修禪苑實際使用現況(為本市合法登記寺廟)，將高翠段	本案陳情人已列席說明，陳情事項係屬細部計畫內容，轉請市府參

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>府辦理科學園區保護區重劃區之宗教專用區。本寺創寺至今已年代久遠，民國 61 年就有自來水公司之裝置證明。</p> <p>2.因住持之歷代傳承，不慎將本寺建物之建築執照及使用執照遺失，向貴府工務處申請補發亦不可得。</p> <p>3.本寺使用土地(高翠段 456 地號)為新竹縣政府所有，無償供使用，本寺以使用者立場表達不願加入重劃配地。如果貴府自行向新竹縣政府索取公共設施工程分配款，將會轉嫁至本寺，本寺亦無能力負擔，特此聲明，敬請見諒。</p>	<p>456 地號(部分範圍)規劃為宗教專用區。</p> <p>2.有關宗教專用區是否納入市地重劃開發乙節，考量宗教專用區之使用性質與一般住宅區不同，需配合宗教活動另外留設一定範圍之附屬空間，且因宏修禪苑於都市計畫實施前(民國 70 年)即已設立，而經由保護區變更為宗教專用區後仍繼續維持原有寺廟使用，未有明顯獲益，故考量其劃設之完整性，將原有建物併同供宗教活動使用之廟埕、廣場等附屬空間整體規劃為宗教專用區。</p> <p>3.本案經新竹縣政府代表表示，案內土地原則同意規劃為宗教專用區，並得排除於市地重劃範圍外，後續再由宏修禪苑依相關規定向縣府洽辦申購土地事宜。</p> <p>4.綜上，有關陳情宗教專用區剔除市地重劃範圍，建議酌予採納。</p>	<p>處。</p>
4	<p>何家園餐廳陳情所有之私人住宅和私有地產拒絕納入商業區，說明如下：</p> <p>市府一意孤行擅自將何家園私人住宅、地產等劃設於商業區內，非但破壞現有生態環境，更嚴重侵犯何家人及其鄰近住戶安寧。何家園對市府不尊重原居民得保有安靜居住的權益表達嚴正抗議，爾後若因此造成社會對立、衝突或抗爭，市府需承擔所有責任。</p>	<p>陳情內容係涉及主要計畫土地使用計畫及細部計畫土地使用計畫內容之調整。建議不予採納，維持為商業區。</p> <p>說明：</p> <p>1.經查現況何家園餐廳使用範圍面積約 1.5434 公頃，其土地權屬以新竹縣土地 1.3818 公頃，約佔 89.51%為最多；何家園之持有土地 0.0577 公頃，約佔 3.74%，其餘為其他私人所有土地 0.1038 公頃，佔 6.75%。考量該處現況作為餐飲業使用，且本計畫區內無鄰里商業服務空間，並參酌相關陳情意見，故將現況生態林相較豐富地區及有 3 棵新竹市列管老樹之區域調整為公園用地，其餘則劃設為商業區，採市地重劃方式辦理開發。</p> <p>2.其中何家園持有之土地及合法建物(高翠段 260 地號，面積 0.0577 公頃)係座落於商業區範圍，且其面積未達本計畫建築聚落密集之劃設原則（1000 m<sup>2</sup>以上）故有關何家園陳情私人住宅和私有地產拒絕納入商業區乙節建議不予採納，主要計畫仍維持劃設商業區以符合實際使用需要，並以市地重劃方式開發，後續地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地，其中屬合法建築者，未來得申請原位置分配並保留原建物，且得減輕市地重劃負擔(實際減輕負擔仍需依後續實際市地重劃作業核定內容為準)。</p> <p>3.陳情繼續維持保護區部分建議不予採納，其理由說明如下：</p> <p>(1)考量現況使用情形：經檢視陳情土地現況為住宅使用，且周邊屬高峰路二側範圍多已發展為住宅聚落密集區，不符合都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之劃定精神（保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定）。</p> <p>(2)考量土地規劃使用之合理性：如配合陳情人將其所有土地零星維持為保護區，似與周邊地區缺乏相容性，不利於土地整體規劃使用。</p> <p>(3)考量市地重劃之可行性：本計畫為避免拆除現有聚落合法建築，已將面積達 1000m<sup>2</sup>之建成區排除市地重劃範圍外，如為非屬現有合法建築地區亦配合陳情人零星變更為農業區或維持保護區，則將導致本計畫公共</p>	<p>本案陳情人已列席說明表示希望維持保護區，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>設施規劃及市地重劃開發更不可行。</p> <p>4.有關何家園餐廳與新竹縣政府縣有耕地租約部分，承租人應有之權利乙節，依據新竹地方法院 101 年 9 月 6 日之判決，何家園與新竹縣府耕地租約為有效，故其納入重劃範圍土地應適用平均地權條例第 63 條之地價補償規定辦理，惟後續如新竹縣府繼續上訴，仍應視訴訟定讞結果辦理。</p>	
5	<p>張國良等 3 人陳情所有土地剔除市地重劃範圍，且市地重劃應配回 100%之土地，說明如下：</p> <p>1.我們是居住在高峰路 287、289、291 號超過 60 年的居民，從早期泥土牆的房屋到民國 57 年改建成紅瓦磚牆，69 年再改建成目前的鋼筋水泥房，算是本地段的原住民吧，也是科學園區特定保護區下的受害者，這次高翠段土地要重劃，要感謝前市長及許市長和發展委員們的努力下方能繼續進行。但是我們的房屋卻被劃為重劃地甚為不解，協調說明會時說過：房屋除非必要，能不拆盡量不要拆為原則。我們的房屋前面不妨害馬路擴寬，長度也跟一般房屋相似，291 號(地號 547)與 297 號(地號 550)中間雖有空地，但其寬度有 18 米，扣除 8 米計畫巷道尚有 10 米寬，剛好可建兩棟房屋，並不影響整體規劃，況且地號 552 地上早無建築物，地號 553 地上僅存一小間(不到五坪大的殘破瓦房)、早在 15 年前就無人居住，尚且可以列入(第 1 之 1 種住宅區)不用拆除。而且我們房屋完整也一直有人居住，卻被列入重劃要被拆除，我們絕不能接受此種不公平的待遇，因此希望能比照地號(550、551、552、553)一樣改為(第 1 之 1 種住宅區)、保留鋼筋水泥建築房屋部分，後面磚瓦平房及空地部分再參與重劃。</p> <p>2.再者高峰路從 303 號以後才擴寬為 30 米道路，我們這裡只從原先 13 米擴寬為 20 米，到底能增值多少?建築物被拆卸只能配合 40%實在離譜。因此強烈要求，須要拆除的的建築物部分應配回 100%才合理。</p> <p>3.高峰路高翠段重劃道路擴寬受益的是兩旁的住戶，何以大家都可以不用付出就可以享受利益，我</p>	<p>陳情內容係涉及市地重劃範圍之調整，係屬細部計畫內容。建議不予採納，仍應納入市地重劃範圍。</p> <p>說明：</p> <p>1.本計畫住宅區開發方式如下：合法建物密集地區及其既成出入道路之完整範圍，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；其餘非屬合法建物密集地區則採市地重劃方式辦理開發。</p> <p>2.前述建成區之標準：以不影響周邊整體土地使用規劃、不妨礙市地重劃配地、不增加公共設施負擔以及基地規模達 1000 m<sup>2</sup>以上為剔除重劃範圍原則。</p> <p>3.經檢視陳情基地現況為住宅使用，其合法建物基地範圍面積約 380 平方公尺，未達本案建築聚落密集之劃設原則，故仍應納入市地重劃整體開發區。屬市地重劃範圍內之合法建築者，其未來得申請原位置分配並保留原建物，且得減輕市地重劃負擔(實際減輕負擔仍需依後續實際市地重劃作業核定內容為準)。</p> <p>4.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</p>	<p>本案陳情事項係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>們少數幾戶卻要遭受拆除，難道只因我們的房屋兩旁是空地就活該倒楣，299 號旁地號 552、553 也是空地，為何 297 號 299 號房屋就可以劃為第一之一住宅區，這實在太不符合社會公平正義原則了。在此懇請諸位大人明察秋毫高抬貴手，以現今社會吾等小老百姓能有一棟房屋可以居住何其不易阿！您卻在非必要拆除的情況下，要把它拆除吾等如何能服，敬請多體恤小百姓的無耐與困苦，感激不盡也免勞民傷財造成民怨。</p>		
6	<p>何家園(何德淇等 6 人)陳情拒絕新竹市政府將其位於本重劃案商 1-2 範圍內之私有水塘(新竹市青草湖段壹肆壹號)、合法住宅私有建地(高翠段 260)等劃設為商業區，且基於何家園範圍內(商 1-2、公 8)動植物生態環境之維護、水土保持、住行安全考量等因素、建請監察院、內政部營建署、環境保護署應予正視地方政府殺雞取卵過度開發破壞環境的問題，說明如下：</p> <p>1.請願理由一：為維護生態環境、水土保持和住行安全。</p> <p>我們無須誇大此區域的生態，亦意不在製造對立累積談判籌碼，實在是看下去這麼好的綠化環境，市府為何沒有魄力保存下來作為公益使用，單單商 1-2 的開發就得拔掉數百棵成樹，比隔鄰高峰國小種植樹木的總和更多，開發不但破壞現有之水土保持功能，且將會是一片青蔥翠綠換來幾棟有錢人家才買的起的水泥樓房。何家園內動植物生態範圍涵蓋商 1-2 與公 8 必須完整的保留下來，尤其是商 1-2 地處背風面，許多鳥類在此築巢，並非市府所言：「商 1-2 生態較不豐富所以劃為商業區」，其實範圍內任何切割都將破壞生態水保。開發將背離熟知何家園環境廣大民眾的觀感、何家園在市府都發處說明會中多次以口頭、書面或去函表明拒絕將其合法私有房產、地產納入商 1-2，其目的即在於遏止開發以挽救區域內岌岌可危的動植物，但均未能得到應允理會，仍執意將何家園一併納入開發為商業區。何家園在此</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為商業區、公園用地及道路用地。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1. 有關陳情理由一「為維護生態環境、水土保持和住行安全」乙節：</p> <p>(1)本計畫除已將現況生態林相較豐富地區及有 3 棵新竹市列管老樹之區域調整為公園用地以利現地保存並開放供公眾使用之外，本府並已配合都市計畫案辦理環境影響評估及水土保持計畫作業，其中環境影響評估業經 101 年 7 月 12 日環評大會審核通過，101 年 8 月 29 日核備完成，水土保持計畫業於 101 年 11 月 23 日核定。對於生態環境維護已提出相關具體措施予以因應，概述如下：</p> <p>A.施工階段：大樹以原地保留為原則，無法原地保留者進行移植，移植基地為計畫區內之公園綠地預定用地。後續監測時如發現保育類鳥種繁殖行為，應實施噪音、振動及夜間照明管制。並需依野生動物保護法相關規定列入督責施工防範要項。</p> <p>B.營運階段：於林相較豐富地區係以劃設公園綠地等用地為主，得以保留部分原有林相。定期維護區內植栽，禁止任意採摘或伐除。</p> <p>C.另本計畫經 101 年 4 月 12 日本市都委會第 222 次會議決議，商業區及公園用地於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</p> <p>(2)有關地質鑽探部分說明如下：</p> <p>A.依據「『新竹市高峰里保護區都市計畫檢討變更案』環境影響評估及水土保持計畫委託技術服務案」地質鑽探報告內容（詳計畫書附件八），其係於 100 年 4 月 27 日進行鑽探共 17 孔，並於 100 年 8 月 15 日再鑽探 6 孔，採均勻分布各區塊，其中位於陳情位置附近有 2 孔(BH-5 及 BH-6 兩孔，詳計畫書附件八圖 2-1)，並非如陳情人所提刻意避開回填區採樣(陳情人係於 100 年 12 月 29 日陳情餐廳有部分土地為填土區)。</p> <p>B.經地質鑽探分析顯示「BH-5 回填層厚約 1.8 公尺，店子湖層厚約 3.5 公尺，頭嵙山層厚約 14.7 公尺。BH-6 無回填層，店子湖層厚約 8.1 公尺，頭嵙山層厚約</p>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>再次聲明：「商 1-2 即便是金山銀山價值連城，何家園部分合法私產拒絕納入重劃範圍」。</p> <p>商 1-2 範圍內除何家園現有房宅坐落於實土區外，其餘大部分土地均為位於客雅溪上游源頭行水區經回填的山坡農地，基於水土保持、住行安全理由，何家園建議市府勿將回填之山坡農地變更為建築用地，市府都發處的回應是：「我們會作地質鑽探以鑑定是否可以作為建地使用」，該處在稍後發函何家園(101 年 5 月 2 日)內容提到：「另經本案地質鑽探分析顯示，本區域以礫石夾粉土質中細砂為主，屬於承载力高且穩定之地層，適宜作為一般建築使用」。未料市府進行鑽探時，刻意避開回填區而就實土區鑽探採樣(如照片一、二)，資料張冠李戴明顯造假，另外，竹縣府、會於本案中互為地主與開發商的關係早已不是新聞，因此，竹市府都發處來自竹縣府、會的強力施壓不言可喻，而令其甘以造假不實之鑽探資料，企圖使安全堪虞的商業區劃設合理化。其次，竹縣府熟知開發在即有利可圖迫使重劃區內之其他縣有農地承租戶，以其承租之縣有農地並未從事耕作為由，片面終止租約，使承租戶一夕之間變為佔有戶，諷刺的是竹縣府卻為了自身利益非但沒有善盡保護即將消失殆盡的農地，反而處心積慮要求竹市府將其縣有農地全數變更為住宅區或商業區，新竹縣、市政府聯手巧妙的變更地目，只願口袋不顧後代的心態令人心寒。又 24-10M 預設道路(如附圖一)所經之處均位於深谷回填區(如空照圖一、二、三)，目前已有部分預設道路邊坡崩塌陷落(如照片三)，草率的環評將影響未來用路人之安全。</p> <p>2.請願理由二：為保留公共空間創造公眾利益</p> <p>何家園地理位置與高峰植物園、十八尖山公園、清華大學形成一處不可多得的動植物生態鏈，絕大多數的民眾希望有科學城美名的新竹，能擁有更多文教生態方面的竹縣府、會以其政治</p>	<p>11.9 公尺。故本區域以礫石夾粉土質中細砂為主，屬於承载力高且穩定之地層，適宜作為一般建築開發使用」。另經檢視陳情人所提早期屬山谷地及湖泊區域本案業已規劃為公園用地，非屬可建築用地。</p> <p>C.有關陳情 24-10M 計畫道路安全堪虞部分，依鑽探報告結果 24-10M 道路下方回填層僅 1~3m，且依道路設計高程本段道路多屬挖方區，最大填方高度僅 1m，故本段道路應無安全疑慮，建議主要計畫維持為道路用地。</p> <p>2.有關陳情理由二：「為保留公共空間創造公眾利益」乙節，陳情人指出於商 1-2 範圍內之私有水塘(新竹市青草湖段壹肆壹號)，經檢視為今高翠段 259 地號，其為其他私人所有，非陳情人所有，先予敘明；另有關陳情所稱擬無償提供現有建物「宴會廳」予清華大學作為生態博物館之用，因建物所在之土地係為新竹縣政府所有，其建築物應為違規使用，故可否捐贈予清華大學乙節仍有待釐清。又本計畫除已將現況生態林相較豐富地區及有 3 棵新竹市列管老樹之區域調整為公園用地以利現地保存並開放供公眾使用之外，商 1-2 及公園用地(公 8)，於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，故創造公共空間及維護公眾利益應可予以確保。</p> <p>3.有關陳情理由三：「為居住正義」乙節，建議併編號 4 處理。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>力介入便宜行事，商 1-2 的劃設說穿了只是為了拉高地價以彌補另一部分被劃設為公園(公 8)的損失，商業區在此設立非但沒有必要，而且不符合現實環境需求顯得突兀。</p> <p>何家園主動向清華大學校方建議，願意無償提供現有建物「宴會廳」(如照片四)予清華大學作為生態博物館之用，使其成為一處兼具教育與生態環境結合的綠色文教區，目前已獲得校方的高度重視，正積極評估中。(商 1-2、公 8)是科學園區外圍多處山坡回填地唯一綠化復育成功的區域，區域內的生態環境吸引無數幼教、小學生來此戶外教學，每逢假日更是市民膾炙人口的休憩地點、此區既是國有土地佔大部分，就應當地盡公眾之利，謀全民之福，敦請貴署留住綠意盎然的生態原貌，作為人民的公共資產，以便提升百姓生活品質，創造精神上的「均富」。</p> <p>3.請願理由三：為居住正義</p> <p>何家歷代先祖屯墾於此，雖不富裕但尚稱安居樂業，因此先祖遺留下來之合法建物，其座向不容外力輕易改變，政府應本於憲法保障人民私有財產、住居的權益。</p> <p>4.附註：隨文附上 DVD 碟片，恭請諸監委、環保署、營建署諸都計審議委員撥冗觀看或上網 YouTube 瀏覽「何家園的訴求」影片或親臨現場勘查即可了解何家園的生態環境。</p>		
7	<p>法雨山宏修禪苑陳情原有寺廟使用面積應包括現正使用的廚房及公共使用餐廳部分，詳附圖紅色部分，說明如下：</p> <p>「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」之公兒四部分，為宏修禪苑之廚房及餐廳為供一般禪客使用，與禪苑比丘尼必須分開，希望同時併為宗教專用區。</p>	<p>陳情內容係涉及主要計畫及細部計畫土地使用計畫之調整。建議不予採納，維持為公兒用地，其餘併逕 3 處理。</p> <p>說明：</p> <p>考量陳情範圍之建築物(非合法建物)係位於寺廟外圍區域，土地權屬非屬陳情人所有，且非屬都市計畫發布(70 年)前已存在之建物，依本計畫規劃原則應納入整體開發地區，且陳情範圍部分規劃為住宅區，部分為公兒用地並配合排水系統設置滯洪池，倘變更為宗教專用區將影響住宅區街廓配置完整性及市地重劃配地，故陳情意見建議不予採納，其餘併逕 3 處理。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
8	<p>巫倉琳里長等 34 人陳情儘速辦理都市計畫變更，並採市地重劃方式辦理，說明如下：</p> <p>新竹市高峰里保護區禁建數十年，且目前合法聚落眾多，巷道狹小，應儘速透過都市計畫變更及整體規劃適當住宅區及公共設施用地，並採市地重劃方式，以確保地主配地能緊鄰原有建物，減少建物拆遷，並提升整體環境品質及建構完整防救災系統，建請召開都委會時通知陳情人到場與會說明。</p>	<p>陳情內容係涉及主要計畫及細部計畫土地使用計畫及開發方式。建議酌予採納，將儘速辦理都市計畫作業並依行政程序專案層報行政院核示。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關陳情儘速透過都市計畫變更及整體規劃適當住宅區及公共設施用地並提升整體環境品質及建構完整防救災系統部分，本案於 101 年 4 月 12 日經市都委會審決通過，刻正進行部都委會審議中。</li> <li>2.有關陳情採市地重劃方式，以確保地主配地能緊鄰原有建物，減少建物拆遷部分，未來本案將依行政程序專案層報行政院核示。</li> </ol>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情事項已納入都市計畫變更內容。</p>
9	<p>何家園 101 年 8 月 15 日補充書面意見，高峰聚落保護區寧可不開放也不願意接受開發(重劃)，這不是何家園單方面的看法和態度，高峰聚落重劃案表面上看來是要為保護區開放解套，但實際上主要目的卻在為縣有農地蛻變和開發商之利益開大門走大路，吾人不應該再放任開發，眼睜睜的看著縣有(國有)農地屢屢藉由開發重劃之名來掩護夾帶闖關炒作，致使台灣農地逐漸消失殆盡，高峰聚落沒有開發的正當性和迫切性，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.縣有山坡農地回填若可變更為建地，那麼我們建議政府應昭告國人，凡是山坡農地只要回填都有機會使廢土變黃金。</li> <li>2.縣有山坡農地回填後搖身一變為建地，透過重劃、地目變更、標售、變現流程，是不折不扣高明的「洗地皮」行為。</li> <li>3.何家園範圍內商 1-2 和公 8 皆位於回填區，市府鑽探採樣地點錯誤，資料造假不實，冒然變為建地罔顧人民生命財產安全。</li> <li>4.何家園範圍內應全數保留現有動植物生態、水土保持，不適合規劃為商業區(商 1-2)。以目前新竹火車站前的 SOGO 平日已門可羅雀，清大正前方，熙來攘往的熱區都沒能規劃為商業區更何況是流動人口稀少的高峰聚落。</li> <li>5.何家歷代雖不富裕但尚稱安居樂業，因此老祖宗留下的合法房產其風水座向不容改變，倘若重劃案執意通過，何家園將動用怪手機具，讓位於商 1-2 核心地帶深埋地底二十餘年的水塘重見天日使其回復原貌，有人警告說：「挖池塘會使何家園傾家蕩產」，我們認為家都破了還在乎</li> </ol>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為商業區、公園用地及道路用地。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.陳情意見 1~3 有關山坡地回填部分，建議併編號 6 說明 1 處理。</li> <li>2.陳情意見 4、5 有關何家園範圍內規劃為商業區及公園用地部分，建議併編號 4 處理。</li> <li>3.陳情意見 6 涉及市地重劃開發方式部分，建議併編號 6 說明 3 處理。</li> <li>4.陳情意見 7 有關何家園範圍內生態環境及水土保持之維護，建議併編號 6 說明 1 處理。</li> <li>5.陳情意見 8，有關 24-10M 計畫道路安全堪虞部分，依鑽探報告結果 24-10M 道路下方回填層僅 1~3m，且依道路設計高程本段道路多屬挖方區，最大填方高度僅 1m，故本段道路應無安全疑慮。24-10M 計畫道路為地區次要道路，係配合地方聚落紋理規劃，作為出入道路使用，為維持區內道路系統之完整性，建議維持為道路用地。</li> </ol>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>傾家盪產嗎?</p> <p>6.重劃案存在"多數暴力"嚴然現代版的文革紅衛兵，開發商雇用幾名小弟挨家挨戶去簽同意書，對不配合的住戶採取恩威並進、軟硬兼施的方式迫使地主屈服，手段過程與巧取豪奪沒有兩樣。</p> <p>7.何家園範圍內動植物生態、水保復育完整，是一個公領域的休閒空間，人們在這裡自由進出沒有限制消費，放眼看去扶老攜幼一張張綻放笑容的臉，來自各地的幼教在此進行戶外教學，開發將破壞現有優質環境招來眾怒。</p> <p>8.24-10M 預設道路全程位於山谷回填區(如空照圖)安全堪虞，三峽路基塌陷鬧出人命殷鑑不遠。另外 24-10M 與高峰路平行相距不遠，除了破壞生態外也造成上班尖峰時間更加堵塞，影響高峰國小上課安寧。以上之理由陳述期盼諸位審查委員先生審慎參酌。</p>		
10	<p>周建元等 5 人陳情所有土地位於新竹市高翠段 136、136-2、136-3、136-4、136-5、136-6 地號之私有地不參與重劃，希望維持原有土地所有權。</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為住宅區及公共設施用地。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納，仍應納入市地重劃範圍；另配合專案小組審查意見，擬於綠 2-7 東南側新增 6m 計畫道路，以利都市防災。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案住宅區開發方式劃分原則如下：合法建物密集地區及其既成出入道路之完整範圍，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；其餘非屬合法建物密集地區則採市地重劃方式辦理開發。</li> <li>2.經檢視陳情土地非屬合法建物範圍，現況為竹林及雜林，除配合地區出入動線及休閒遊憩所需，規劃為道路用地及綠地用地外，其餘土地規劃為住宅區。其中住宅區為非屬合法建物範圍，故併同公共設施用地採市地重劃方式辦理開發，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地。</li> <li>3.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</li> </ol>	<p>本案陳情人已列席說明，希望變更為住宅區，不納入市地重劃範圍，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>
11	<p>吳宗祐及吳泓書陳情所有土地新竹市高翠段地號之私有地 760、760-1、761、908、910、910-6 計 6 筆地號土地，拒絕參與高峰聚落附近之開發重劃案，願意保留保護區現狀，特此聲明。</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為住宅區及道路用地。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納，仍應納入市地重劃範圍。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.陳情人所有土地檢討變更為農業區或繼續維持保護區部分建議不予採納，其理由說明如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)考量現況使用情形：經檢視雖陳情土地現況多為雜林荒地及種植果樹，惟周邊屬高峰路二側範圍多已發展為住宅聚落密集區，非屬良好農業生產環境，亦不符合都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之劃定精神</li> </ol> </li> </ol>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計</p>



編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>(保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定)。</p> <p>(2)考量土地規劃使用之合理性：如配合陳情人將其所有土地零星變更為農業區或維持保護區，似與周邊地區缺乏相容性，不利於土地整體規劃使用。</p> <p>(3)考量市地重劃之可行性：本計畫為避免拆除現有聚落合法建築，已將面積達 1000m<sup>2</sup> 之建成區排除市地重劃範圍外，如為非屬現有合法建築地區亦配合陳情人零星變更為農業區或維持保護區，則將導致本計畫公共設施規劃及市地重劃開發更不可行。</p> <p>4.故本案除配合周邊住宅聚落出入動線所需，規劃為道路用地外，其餘土地規劃為住宅區。採市地重劃方式辦理開發，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地。</p> <p>5.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</p>	<p>畫內容，轉請市府參處。</p>
12	<p>吳文和、吳忠霖及吳泓明陳情所有土地新竹市高翠段地號之私有地 763、763-1、763-2、763-3、762、545、542 計 7 筆地號土地，拒絕參與高峰聚落附近之開發重劃案，願意保留保護區現狀，特此聲明。</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為住宅區及道路用地。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納，除屬合法建物密集範圍(高翠段 763-2 地號(部分範圍))外，其餘土地仍應納入市地重劃範圍。</p> <p>說明：</p> <p>1.陳情人所有土地檢討變更為農業區或繼續維持保護區部分建議不予採納，其理由說明如下：</p> <p>(1)考量現況使用情形：經檢視雖陳情土地現況為 T 棚及種植果樹，惟周邊屬高峰路二側範圍多已發展為住宅聚落密集區，非屬良好農業生產環境，亦不符合都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之劃定精神（保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定）。</p> <p>(2)考量土地規劃使用之合理性：如配合陳情人將其所有土地零星變更為農業區或維持保護區，似與周邊地區缺乏相容性，不利於土地整體規劃使用。</p> <p>(3)考量市地重劃之可行性：本計畫為避免拆除現有聚落合法建築，已將面積達 1000m<sup>2</sup> 之建成區排除市地重劃範圍外，如為非屬現有合法建築地區亦配合陳情人零星變更為農業區或維持保護區，則將導致本計畫公共設施規劃及市地重劃開發更不可行。</p> <p>2.故本案除部分土地配合地區出入動線所需規劃為道路用地外，其餘土地規劃為住宅區。住宅區中屬合法建物密集範圍(高翠段 763-2 地號(部分範圍))，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；其餘非屬合法建物範圍之土地則併同道路用地採市地重劃方式辦理，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地。</p> <p>3.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>
13	<p>巫倉琳里長陳情調整停車場用地區位，說明如下：</p> <p>考量停車場之交通可及性、使用效率及避免影響住宅區之安寧性，建議將停車場用地等面積調整至宗教專用區東側，修正方案如附件圖示。特此，陳請 鈞府體恤民情，以符民意。</p>	<p>陳情內容係涉及主要計畫及細部計畫土地使用分區內容之調整，建議酌予採納，調整停車場用地位置。</p> <p>說明：</p> <p>考量停車場之交通可及性、使用效率及避免影響住宅區之安寧性等因素，原則建議將停車場用地採等面積方式調整至宗教專用區東側，以符使用需求。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，建議依市府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
14	<p>何家園陳情拒絕參與高峰聚落之土地變更重劃案，以及新竹市政府將安全堪慮之回填山坡地變更為住宅或商業用地，有圖利特定地主、開發商及違造文書之嫌，說明如下：</p> <p>1.附圖所示黑色區塊(回填區除外)全數為私有土地，地主有權選擇維護其土地之完整避免被瓜分來建樓蓋房，無須市府官員和開發商頻頻以電話或親自登門拜訪的方式苦口婆心遊說、灌輸地主錯誤的土地價值觀，這些地主不願參與土地炒作總可以吧？</p> <p>2.回填 A 區、回填 B 區原為陡峭、短促之扇形山坡地或湖泊溼地，後因竹科開發廢棄土傾倒所形成之目前新地貌，貿然作為住宅、商業用地，未來若遭逢自然災害恐造成整體回填區山坡滑動為及生命財產。新竹市政府都市發展處竟以錯誤不實之地質鑽探報告企圖移花接木、魚目混珠來佐證回填區作為住宅區、商業區之安全性與正當性。倘貴署視此重劃案為當然可行而不予糾正不予回應，何家園將與其他地主尋求其他管道來喚醒公義。</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為商業區及住宅區。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1.有關陳情拒絕參與高峰聚落之土地變更重劃案乙節，說明如下：</p> <p>(1)本案為解決高峰里現有聚落建築密集地區位於保護區之土地發展權益問題，本案依內政部都市計畫委員會歷次審查意見，已優先針對地形平坦、聚落密集之高峰里既有聚落附近地區之保護區，規劃完整範圍檢討變更為一具備居住生活機能、公園綠地休閒遊憩及合宜道路系統之優質住宅社區，並採合理負擔機制進行開發，達到促進土地使用之合理規劃，以及保障高峰里既有聚落居民合理權益之目的，故建議不予採納。</p> <p>(2)陳情人所有土地檢討變更為農業區或繼續維持保護區部分建議不予採納，其理由說明如下：</p> <p>A.考量現況使用情形：經檢視雖陳情土地現況多為雜林草地及種植果樹，惟周邊屬高峰路二側範圍多已發展為住宅聚落密集區，非屬良好農業生產環境，亦不符合都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之劃定精神（保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定）。</p> <p>B.考量土地規劃使用之合理性：如配合陳情人將其所有土地零星變更為農業區或維持保護區，似與周邊地區缺乏相容性，不利於土地整體規劃使用。</p> <p>C.考量市地重劃之可行性：本計畫為避免拆除現有聚落合法建築，已將面積達 1000m<sup>2</sup>之建成區排除市地重劃範圍外，如為非屬現有合法建築地區亦配合陳情人零星變更為農業區或維持保護區，則將導致本計畫公共設施規劃及市地重劃開發更不可行。</p> <p>(3)另陳情維持保護區之土地人數佔重劃區之比例僅 2.22%、面積佔重劃區之比例僅 2.86%；陳情反對納入重劃之土地人數佔重劃區之比例僅 6.46%、面積佔重劃區之比例僅 3.85%。</p> <p>(4)且本案市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</p> <p>2.有關陳情回填 A 區、回填 B 區有安全疑慮乙節，說明如下。</p> <p>(1)回填 A 區位於計畫區東南側，建議依市都委會審議通過之公展期間人陳編號 5 處理情形辦理，處理情形內容如下：本計畫已於 100 年 8 月配合陳情位置進行地質鑽探作業，依鑽探現場施作之標準貫入試驗，其 N 值為 4~10，依經驗公式 <math>q_a=0.88N</math>，得其承载力為 3.52~8.80t/m<sup>2</sup>，可知陳情位置之回填層對於一般建物基礎具足夠之承载力。</p> <p>(2)回填 B 區位於何家園餐廳附近，建議併編號 6 及編號 9 處理。</p> <p>(3)綜上，回填 A 區、回填 B 區應無地質安全之疑慮，故建議不予採納。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。</p>
15	<p>謝永進陳情高峰段 321、322、324 地號及高翠段 321 地號拒絕參與高峰聚落附近(新竹科學園區保護區)區域之重劃案，希望維持保護區現狀，進而維護自身之權益和土地之</p>	<p>陳情內容涉及主要計畫土地使用計畫之調整部分，建議不予採納，維持為住宅區。餘涉及細部計畫土地使用計畫內容、市地重劃範圍之調整，建議不予採納，其中非屬合法建物密集地區仍應納入市地重劃範圍。</p> <p>說明：</p>	<p>本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分</p>

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	完整性。	<p>1.有關將陳情人所有土地檢討變更為農業區或繼續維持保護區部分建議不予採納，其理由說明如下：</p> <p>(1)考量現況使用情形：經檢視雖陳情土地現況使用多為零星合法建物，惟周邊屬高峰路二側範圍多已發展為住宅聚落密集區，非屬良好農業生產環境，亦不符合都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之劃定精神（保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定）。</p> <p>(2)考量土地規劃使用之合理性：如配合陳情人將其所有土地零星變更為農業區或維持保護區，似與周邊地區缺乏相容性，不利於土地整體規劃使用。</p> <p>(3)考量市地重劃之可行性：本計畫為避免拆除現有聚落合法建築，已將面積達 1000m<sup>2</sup> 之建成區排除市地重劃範圍外，如為非屬現有合法建築地區亦配合陳情人零星變更為農業區或維持保護區，則將導致本計畫公共設施規劃及市地重劃開發更不可行。</p> <p>2.本案土地皆規劃為住宅區。其中高翠段 321 地號現況為合法建物密集地區，係屬建成區，依本案建成區土地開發回饋措施辦理開發；高峰段 321、322、324 地號非屬合法建物密集地區，故採市地重劃方式辦理，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地。</p> <p>3.市地重劃平均配回比例已酌予提高至 42.83%。</p>	區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘陳情意見係屬細部計畫內容，轉請市府參處。
16	<p>林吳梅鶯陳情調整高峰路 386 巷計畫道路寬度，避免拆除建物，並另闢計畫道路取代 386 巷道路，說明如下：</p> <p>1.陳情理由：</p> <p>(1)本案圖標位於新竹市高峰路 386 巷 5 號至同巷 51 號共 24 間住戶，道路寬度根據圖說編定為 8 公尺計畫道路。</p> <p>(2)在此計畫道路有部份建地、建物被劃入計畫道路範圍內，如照該計畫執行時，勢必將面臨建物被拆除和建地被徵收的難題，徒增加政府徵收和施工費用，增加阻力和多種困擾。</p> <p>2.建議事項：</p> <p>(1)地方住戶未蒙其利先受其害，現有建築線必將往後退縮。</p> <p>(2)相對的對面旱地未有建築物，被徵收作為道路用地施工方便阻力較小。</p> <p>(3)綜觀上述因素惠請鈞府重新再評估，變更此計畫道路寬度免除拆除房屋和建地被徵收如陳情理由所述，以免勞民傷財招惹民怨。</p> <p>(4)高峰路 5 號至同巷 51 號 24 間房屋後面綠竹園另闢道路取代 386 巷道路。</p>	<p>建議不予採納，維持為道路用地。</p> <p>說明：</p> <p>1.經檢視陳情土地位於高峰路 386 巷東側，其土地於 70 年原計畫即規劃為道路用地(高峰路 386 巷-路寬 8 公尺預定地範圍)，本次檢討 386 巷東側界線維持現行都市計畫，並於西側擴寬 2 公尺，合計劃設 10 公尺寬之計畫道路。</p> <p>2.有關陳情調整道路線型以免拆除建物乙節，考量陳情土地於 70 年原計畫即規劃為道路用地，並已逕為分割地籍，為維持整體道路系統之完整性，建議仍需規劃為寬度 10 公尺之計畫道路，故建議維持市都委決議方案。</p> <p>3.有關陳情另闢計畫道路取代 386 巷道路乙節，本計畫已規劃 22-10m 計畫道路，作為 386 巷之替代道路。</p>	本案陳情人已列席說明，經考量陳情人陳情意見後，請市府在維護交通安全及不拆除建物之原則下，修正計畫道路線型。
17	陳文清陳情調整高峰路 386 巷計畫	併逕 16 案處理。	併本表編號

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>道路寬度，避免拆除建物，並另闢計畫道路取代 386 巷道路，說明如下：</p> <p>1.陳情理由：</p> <p>(1)本案圖標位於新竹市高峰路 386 巷 5 號至同巷 51 號共 24 間住戶，道路寬度根據圖說編定為 8 公尺計畫道路。</p> <p>(2)在此計畫道路有部份建地、建物被劃入計畫道路範圍內，如照該計畫執行時，勢必將面臨建物被拆除和建地被徵收的難題，徒增加政府徵收和施工費用，增加阻力和多種困擾。</p> <p>2.建議事項：</p> <p>(1)地方住戶未蒙其利先受其害，現有建築線必將往後退縮。</p> <p>(2)相對的對面旱地未有建築物，被徵收作為道路用地施工方便阻力較小。</p> <p>(3)綜觀上述因素惠請鈞府重新再評估，變更此計畫道路寬度免除拆除房屋和建地被徵收如陳情理由所述，以免勞民傷財招惹民怨。</p> <p>(4)高峰路 5 號至同巷 51 號 24 間房屋後面綠竹園另闢道路取代 386 巷道路。</p>		16 辦理。
18	<p>徐郎基陳情調整高峰路 386 巷計畫道路寬度，避免拆除建物，並另闢計畫道路取代 386 巷道路，說明如下：</p> <p>1.陳情理由：</p> <p>(1)本案圖標位於新竹市高峰路 386 巷 5 號至同巷 51 號共 24 間住戶，道路寬度根據圖說編定為 8 公尺計畫道路。</p> <p>(2)在此計畫道路有部份建地、建物被劃入計畫道路範圍內，如照該計畫執行時，勢必將面臨建物被拆除和建地被徵收的難題，徒增加政府徵收和施工費用，增加阻力和多種困擾。</p> <p>2.建議事項：</p> <p>(1)地方住戶未蒙其利先受其害，現有建築線必將往後退縮。</p> <p>(2)相對的對面旱地未有建築物，被徵收作為道路用地施工方便阻力較小。</p> <p>(3)綜觀上述因素惠請鈞府重新再評估，變更此計畫道路寬度免除拆除房屋和建地被徵收如陳情理由所述，以免勞民傷財招惹民</p>	併逕 16 案處理。	併本表編號 16 辦理。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	怨。 (4)高峰路 5 號至同巷 51 號 24 間房屋後面綠竹園另闢道路取代 386 巷道路。		
19	<p>何家園陳情本案變更範圍內有三處安全堪慮之山坡地回填區(如附件 A1、A2 及 B 區)，山坡地回填區當用來植樹造林，懇請貴署和相關審查單位切勿核准將其(回填區)納入住宅區、商業區，說明如下：</p> <p>一、不論新竹市政府都發處以任何資料來證明回填區是那麼的固若金湯，都無法改變陡峭山坡地回填的事實。基於百姓居住安全(公共安全)和對百姓開誠布公資訊透明化的原則，敦請貴署及相關審核單位比照海砂屋、輻射屋造成的危害，在變更案尚未核准前應在變更計畫圖標示出該三處回填區之詳實位置、範圍(面積)公開展示，以免肥了特定地主、開發商(廢棄土變黃金)，老百姓卻得花冤枉錢買了”回填屋”換來一輩子的恐懼與不安。</p> <p>二、新竹市政府都發處執意變更山坡地回填地為建地，罔顧人民生命財產安全，倘若貴署願為市府提出之山坡回填區變更為住宅區、商業區背書，同理心，百姓亦可要求貴署針對上述三處山坡回填地之安全和權益向人民背書。</p>	<p>建議不予採納，維持為住宅區及商業區。</p> <p>1.有關回填 A1、B 區有安全疑慮乙節，建議併編號 6、9 及 14 處理。</p> <p>2.有關回填 A2 區有安全疑慮乙節，依據「『新竹市高峰里保護區都市計畫檢討變更案』環境影響評估及水土保持計畫委託技術服務案」地質鑽探報告內容(詳計畫書附件八)，其係於 100 年 4 月 27 日進行鑽探共 17 孔，並於 100 年 8 月 15 日再鑽探 6 孔，採均勻分布各區塊，其中 BH-21、BH-22 及 BH-23 位於 A2 區，地質鑽探分析顯示「BH-21(0.0~10.5m)回填紅棕色、黃褐色及黃棕色砂質粉土夾礫石；BH-22(0.0~16.5m)回填紅棕色、黃褐色及灰黑色砂質粉土夾礫石、紅磚及水泥塊(其中 3.7~3.85m 及 12.7~13.0m 為水泥塊)；BH-23 (0.0~7.0m)回填紅棕色、黃褐色及灰黑色砂質粉土夾礫石、紅磚及水泥塊(其中 6.4~6.54m 及 6.84~6.9m 為水泥塊)。」其 N 值為 4~37，依經驗公式 <math>q_a=0.88N</math>，得其承载力為 <math>3.52\sim32.56\text{t/m}^2</math>，對於一般建物基礎具足夠之承载力。</p>	有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘涉及地質鑽探疑義、環境影響評估及水土保持等相關議題，轉請市府參處。
20	何家園 101 年 12 月 28 日陳情回填屋遠比海砂屋帶給民眾的不安與恐懼有過之而無不及，何家園代表於 101 年 12 月 12 日列席內政部都委會專案小組會議出示航測圖揭露三處安全堪慮之山坡地回填區，山坡回填區當用來植樹造林，懇請切勿核准將其(回填區)納入住宅、商業用地乙案。	併逕 19 案處理。	併本表編號 19 辦理。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
21	高峰聚落變更重劃區住民暨地主（聯絡人代表：何德淇先生）102年2月22日陳情書陳情建請基於公德心及安全考量於審核「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更）案」時，將範圍內三處安全堪慮之山坡地回填區保留區植樹造林，切勿納入住宅商業用地後，高峰聚落住民續揭發前述檢討變更案範圍內三處山坡地回填區，疑是有毒廢棄物傾倒掩埋區乙案。	建議不予採納，維持為住宅區及商業區。 說明： 有關陳情回填 A1、A2、B 區等 3 區疑為有毒廢棄物傾倒掩埋區乙節，依據「『新竹市高峰里保護區都市計畫檢討變更案』環境影響評估及水土保持計畫委託技術服務案」地質鑽探報告內容，其係於 100 年 4 月 27 日進行鑽探共 17 孔，並於 100 年 8 月 15 日再鑽探 6 孔，採均勻分布各區塊，其中 BH-18~BH-20 位於 A1 區；BH-21~BH-23 位於 A2 區；BH-5 及 BH-6 位於 B 區，經鑽探結果顯示，其回填層為卵礫石夾土質黏土、砂質粉土夾礫石、紅磚及水泥塊等，並無廢棄物存在，故建議陳情意見不予採納。	本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘涉及地質鑽探疑義、環境影響評估及水土保持等相關議題，轉請市府參處。
22	徐文彬陳情盡速核可高峰里都市計畫案，說明如下： 徐文彬所有土地作落新竹市高翠段 742、743、744 地號、262 建號標示為住宅區，經申請寺廟登記，經民政處告知，使用執照須變更為寺廟用，才准申請寺廟登記，申請人急需變更使用，懇請貴處盡速核可。	併逕 8 案處理。	本案陳情人已列席說明，有關陳情事項已納入都市計畫變更內容。
23	何德淇陳情汞汙泥被掩埋於高峰聚落變更重劃案範圍內，市府應在居民舉發之三處回填區(疑似有毒廢棄物掩埋熱區)以平均每公頃 7 個鑽探點找出有毒廢棄物蹤跡，而不是反過來要求舉發人代為抓賊取贓。	併逕 21 案處理。	本案無涉都市計畫變更事項，請市府本於職權自行核處。
24	何家園陳情各受文單位詳查新竹科學園區特定區檢討變更高峰聚落保護區(新竹市部分)如附件 1 所出示地點為有毒廢棄物汞汙泥傾倒掩埋之山坡地回填區。另針對 102 年 3 月 18 日第六次專案小組會議紀錄，竹市政府於貴署網頁第 10 頁、12 頁、19 頁之市府研析意見說明內容不實提出糾正，說明如下： 一、為貴署網頁第 10 頁竹市政府研析意見說明 2 提到位於商 1-2 回填區內地號高翠段 259 號私有池塘非陳情人(何德淇)所有並非屬實，說明如下：高翠段 259 號池塘目前登記在媳婦陳少芳名下，池塘與高翠段 260 號私有建地乃先祖傳承何家後代之共同財產，拒絕變更地目為商業用地。 二、為貴署網頁第 12 頁竹市政府	建議不予採納，維持為商業區、公園用地及道路用地。 說明： 1.有關陳情人說明高翠段 259 地號雖非屬陳情人所有，惟屬陳情人之親屬所有，故本府將併案更正說明。 2.有關陳情人陳情 24-10M 計畫道路有安全之虞乙節，本案環境影響評估業經 101 年 7 月 12 日環評大會審核通過；水土保持計畫於 101 年 11 月 23 日核可，故後續開發將依相關法令規定辦理。 3.有關陳情人陳情回填 B 區有汞汙泥乙節，因無涉及都市計畫變更事項，已轉請本市環境保護局依權責查明妥處。	本案陳情人已列席說明，有關陳情意見涉及土地使用分區變更部分，建議依市府研析意見辦理；其餘涉及地質鑽探疑義、環境影響評估及水土保持等相關議題，轉請市府參處。

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>研析意見說明 5 聲稱位於山坡地回填 B 區之 24-10M 計畫道路下方回填層僅 1-3M 無安全之虞，市府之報告分析顯避重就輕，實際上該計畫道路下方回填層由淺而深超過 3-20M。隨函出示高峰國小回填區崩塌現場之照片(如附件 2)乃高峰國小外環道預設地點，但校方為安全著想決定放棄設置外環道路。由此證明山坡回填區設置 24-10M 計畫道路極為不妥，建請貴署基於安全理由審慎考量，勿以用路人之生命安全來換取開發利益。</p> <p>三、為貴署網頁第 19 頁竹市政府研析意見，地質鑽探報告：山坡地回填 B 區內並無廢棄物存在。市府委外鑽探之 BH5、BH6，2 個鑽探孔(如附件 1)並不在回填 B 區內，市府以此證明廢棄物不存在於回填 B 區的理由無法接受。據熟知內情的里民轉述，汞汙泥來自新竹化工，經地主同意配合傾倒掩埋於山坡地回填 B 區範圍內，如附件 1 位於高峰國小內標示紅色區域乃汞汙泥傾倒之起始點，由邊坡高度往低窪處傾倒掩埋，整地時四處擴散，嚴重影響學校及周邊居住環境和健康，籲請貴營建署、環保署詳查有毒事業廢棄物存在於回填 B 區之事實，並請設法清除以確保師生與附近居民健康無虞。</p>		
25	<p>新竹市東區高峰社區發展協會陳情市府撥用一塊約二百坪土地作為建造長壽俱樂部文康、休閒中心使用。</p>	<p>建議酌予採納，並循公園用地多目標使用提供之。</p> <p>說明： 考量本案市地重劃財務可行性，建議不再增設公共設施用地，惟未來本案之公園用地可藉公園用地多目標使用作為集會所、民眾活動中心使用。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，並於會中提出廣設綠地及停車場之意見，因涉及細部計畫內容，轉請市府參處。</p>

附件一 「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」第 746 次會議決議處理情形說明表(新竹市政府 101 年 6 月 29 日府都計字第 1010078604 號函)

項次	會議決議	處理情形說明
一	本案因涉及大規模保護區變更，委員尚有疑慮，除請將本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）第一段後段提及「建議原則同意朝該方向規劃」文字予以刪除外，其餘請新竹市政府參酌上開專案小組建議意見修正計畫書、圖後，重新辦理公開展覽及說明會，並提新竹市都委會審議後，再行報部提會討論。	遵照辦理，本案已參酌專案小組建議意見修正計畫書、圖，詳后專案小組建議意見處理情形說明表，前於 100 年 5 月 31 日至 100 年 6 月 29 日辦理公開展覽，並已於 100 年 6 月 14 日舉辦公開展覽說明會，且提經新竹市都委會第 212、218、219、222 次審議通過。
二	有關委員所提在地紋理、地質法通過後如何因應，以及朝低密度都市發展之建議意見，請市府於重新規劃時併同考量。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，為確保社區原有在地紋理，除原合法建物密集區已整體規劃為第一之一種住宅區，重要人文、地景、傳統信仰之景觀及紋理已規劃妥適分區予以保存，且不納入整體開發範圍；其餘納入整體開發範圍之零星建物，亦可採市地重劃方式（建物原地保留），以確保原有社區在地紋理。（詳計畫書 p6-24 及附件一）</li> <li>2. 有關地質法通過後如何因應乙節，本案因位屬山坡地，依法需辦理水土保持計畫，並已進行地質鑽探及試驗分析，相關內容詳計畫書 p4-3~4-6 及附件八。</li> <li>3. 為使本案社區係朝低密度都市發展，已於計畫書載明「細部計畫住宅區、商業區之平均容積率不得超過 200%。」（詳計畫書 p6-24）</li> </ol>



附件一 「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」第3次專案小組建議意見處理情形說明表(新竹市政府101年6月29日府都計字第1010078604號函)

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
(一) 計畫 範圍	依現行計畫圖示，本案被分割為3個住宅單元，為使本計畫較為完整，建請將高峰國小納入計畫範圍，並請補充說明南側住宅單元與本案整體生活機能或財務規劃之關係，讓本計畫更具合理性。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，本計畫已將高峰國小納入計畫範圍，使計畫範圍較為完整，詳計畫書 p1-3~1-5。</li> <li>2. 考量計畫區東側為工業住宅社區(科園特定區二期細計，為新竹科學園區之配售戶)，故將其南側地勢平坦之保護區納入本計畫範圍，其不僅能與本計畫區及東側住宅區形成一完整生活機能，且因其所增加之可發展腹地亦可提升本案市地重劃財務之可行性。</li> <li>3. 本案雖似分割為3個住宅單元，惟其實質空間係為一完整之社區生活單元(有相同之對外道路、公共服務設施)；且與科園特定區之工業住宅社區同屬以高峰國小為中心之高峰里住宅社區。</li> </ol>
(二) 公共 設施	1. 本案建議參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」、新竹市保護區變更案例或通案性回饋原則等，妥為規定公共設施負擔比例。	<p>遵照辦理，本案已妥為規定公共設施負擔比例，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新竹市目前並無保護區變更案例或通案性回饋原則，惟如依循「都市計畫農業區變更使用審議規範」，其公共設施負擔比例應為40%。</li> <li>2. 本案劃設之住宅鄰里單元，主要參酌既有聚落分布及合法建物與否，細分採一般開發及市地重劃整體開發，其公共設施負擔比例說明如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 屬一般開發地區之非合法建築用地，規定應自願捐獻依申請開發總面積40%土地折算之回饋代金，容積率為150%；如採整體開發者，另應無償提供申請開發總面積15%之公共設施用地後容積率調整提昇至200%。(詳計畫書附件一 p 附1-6)</li> <li>(2) 屬市地重劃整體開發者，其公共設施用地負擔比例39.60%，費用負擔比例18.63%，重劃總平均負擔比例達58.23%。(詳計畫書 p8-5~8-7)</li> </ol> </li> </ol>
	2. 本計畫規劃之公園綠地等公共設施用地，請儘可能均勻分布於計畫區，提高其可及性。	遵照辦理，已妥為規劃公園、公(兒)、綠地及廣(停)等開放空間，並均勻分布於計畫區，以提高居民使用及其可及性，詳計畫書 p6-1~6-8。
(三) 交通 分析	有關本地區雖處偏遠但會產生大量交通之原因，計畫區內外聯外道路路寬不一可能產生交通問題、昏峰交通方向性與開發前後道路交通量呈等倍數成長之合理性，以及停車場空間以地下開挖方式處理，可能衍生土地含	<p>遵照辦理，本案交通分析資料業經本府交通處認可(詳附件五)，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區鄰近科學園區出入口(高峰路)，故尖峰時段通勤交通量大。(詳計畫書 p4-26~4-33)</li> </ol>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>水量不足，仍應於適當區位規劃停車場用地等意見，請補充說明，並請市府交通處認可後，檢送完整交通分析資料，納入計畫書敘明。</p>	<p>2. 本案高峰路道路之規劃部分，除考量高峰路於本計畫區外之路段，係屬山區拓寬不易，且如拓寬將涉拆除本計畫區內之建物，故建議高峰路北段部分維持為12m；其餘路段則以盡量避免拆除現有建物為原則，且屬建成區之建物(臨路部分建物係佔用他人土地者)，考量被佔用地主之權益，建議依地籍權屬劃設。調整後高峰路除北段為12m外，其餘路段之寬度為15至20m(詳計畫書 p5-3)(高峰路道路斷面示意圖詳計畫書 p7-4)，應可解決兩側建物需部分拆遷及高峰路之交通課題。</p> <p>3. 高峰路與寶山路受科學園區通勤旅次影響，通勤尖峰時段車流方向性顯著，其中晨峰時段之方向性又較昏峰時段為顯著，分析可能原因為園區就業人員下班時間不一，下班通勤時段拉長所致。(詳計畫書 p7-3)</p> <p>4. 本計畫交通影響分析係參考台北市政府交通局「市區道路交通工程管理策略之研究」市區道路路段容量估計模式重新進行檢視分析，有關道路交通量與交通影響分析、停車場之規劃及相關交通分析資料，已請本府交通處認可後，並納入計畫書敘明。(詳計畫書 p7-2~7-3)</p> <p>5. 有關應於適當區位規劃停車場用地等意見，說明如下：</p> <p>(1)原報部提案內容因未規劃停車場用地，致本計畫所需停車場空間可能以其他公共設施作多目標使用之地下開挖方式處理，而衍生土地含水量不足之問題，惟本府後經考量整體停車需求及土地涵養水源等因素，已重新於適當地點規劃設置公共停車空間(5處廣停用地、1處停車場用地及宗觀(二))，可消除停車場採地下開挖方式處理之疑慮。(詳計畫書 p6-3~6-5)</p> <p>(2)總停車需求：依停車產生率推估約需2007位。(詳計畫書 p6-7)</p> <p>(3)總停車供給：包括依本計畫土管規定應提供之建築物附屬停車空間約2775位，以及公共停車空間(5處廣停用地、1處停車場用地及宗觀(二))可提供約453位，合計總停車供給數為3228位。(詳計畫書 p6-7)</p> <p>(4)公共停車供給及需求：有關供公眾使用之公共停車部分約需401位(依都市計畫定期通盤檢討實施辦法應提供2,007位×20%=401位)，本計畫共規劃5處廣停用</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
		地、1 處停車場用地及宗觀(二)予以提供，合計約可提供 453 位。(詳計畫書 p6-7) (5)綜上，本計畫區總停車供給(3228 位)大於總停車需求(2007 位)，且公共停車空間供給(453 位)亦符合公共停車需求(401 位)。(詳計畫書 p6-7)
(四) 開發 方式	1. 本案高峰里現有聚落建築密集地區，如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以符社會公平正義原則。	遵照辦理，本案已妥為研擬適當之自願捐獻回饋措施，說明如下： 屬現有聚落建築密集地區之非合法建築用地，規定應自願捐獻依申請開發總面積 40% 土地折算之回饋代金，容積率為 150%；如採整體開發者，另應無償提供申請開發總面積 15%之公共設施用地後容積率調整提昇至 200%。(詳計畫書附件一 p 附 1-6)
	2. 其餘非屬現有聚落合法建築密集之地區，擬以市地重劃方式開發，應與區段徵收方式開發做比較分析，如經各級都委會審議後，確定不採區段徵收開發者，應請新竹市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，另依行政程序專案層報行政院核示。	遵照辦理，已針對市地重劃方式與區段徵收方式做比較分析(詳計畫書 p8-2~8-3)，市地重劃及區段徵收可行性評估書件分別詳附件二及附件三，且如經各級都委會審議後，確定不採區段徵收開發者，本府將就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，另依行政程序專案層報行政院核示(詳計畫書 p8-2)。
(五) 計畫 書應 加強 說明 事項	1. 本案與新竹科學園區特定區及鄰近都市計畫地區之發展關係，請補充說明。	遵照辦理，已補充說明本案(保護區)與新竹科學園區特定區之發展關係，詳計畫書 p1-1 及 p2-11；本案與鄰近都市計畫地區之發展關係詳計畫書 p3-9~3-10。
	2. 本案擬規劃之各種使用分區，應於主要計畫書增列其劃設目的及使用性質等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。	遵照辦理，已補充說明各種使用分區劃設目的及使用性質，以作為擬定細部計畫之準則，詳計畫書 p6-24。
	3. 有關本計畫範圍之住宅區使用需求、水土保持(含滯洪池規劃)、相關生活機能、都市防災規劃，以及後續土地使用管制及開發管理等，請於計畫書再加強說明。	遵照辦理，已補充加強說明本案住宅區使用需求，詳計畫書 p4-34；水土保持(含滯洪池規劃)，詳計畫書 p6-12~6-19；相關生活機能(公共設施、道路系統)之規劃，詳計畫書 p6-4~6-11；都市防災規劃，詳計畫書 p6-21~6-23；後續土地使用管制及開發管理，詳計畫書 p6-24 及附件一。
	4. 本案因涉及保護區變更，依農業發展條例第 10 條規定，應先徵得主管機關之同意。	遵照辦理，本案已徵得農業主管機關之同意(詳附件五)。

項次	專案小組建議意見			處理情形說明
(六) 逕向 內政部陳 情意見	陳情人及 陳情事項	新竹市政府處理情 形	出席委員初步 建議意見	遵照辦理，本案已納入本府刻正推動辦理之「新竹科學工業園區特定區都市計畫(新竹市部分)書圖重製檢討案」內整體考量。
	新竹市政府 96 年 6 月 25 日府都規字第 0960062057 號函轉倪燦坤君陳情高峰里保護區開放 50 公頃乙案。	本次檢討變更係優先針對地形平坦、聚落密集之高峰里既有聚落附近地區之保護區，規劃完整範圍檢討變更為	本案請市府於後續相關都市計畫案內檢討考量。	
(七) 環境 影響 評估	本計畫區內之開發行為，如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定者，應依規定實施環境影響評估；如涉及已通過環境影響評估內容之變更，應依環境影響分析法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。			遵照辦理，本案已依法另案辦理環境影響評估作業及水土保持計畫中。
(八) 其他	1. 本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法定規定者，請新竹市政府依都市計畫法、建築法等相關規定查處。			遵照辦理，本府對於有違反現行法令規定者，均依都市計畫法、建築法等相關規定查處；違反都市計畫法案件部分，並訂有「新竹市政府處理違反都市計畫法案件裁罰原則」，做為標準查處程序。
	2. 本特定計畫圖請新竹市政府儘速依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 41 條及 42 條規定重新製作，並依都市計畫法定程序辦理，作為後續都市計畫執行之依據，以避免產生抗議。			1. 本特定區計畫圖業自 98 年起推動辦理「新竹科學工業園區特定區都市計畫(新竹市部分)書圖重製檢討案」，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條及第 47 條規定，以新測之一千分之一航測地形圖，重新展繪製作法定計畫圖，作為後續都市計畫執行及檢討之依據，本府並於 99 年 12 月 16 日至 100 年 1 月 14 日辦理新、舊圖公告。 2. 且本特定區計畫(草案)業已於 101 年 2 月 3 日至 101 年 3 月 3 日辦理公開展覽，於 101 年 2 月 15 日舉辦公開展覽說明會，新竹市都委會刻正審議中。

附件二 「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」第 6 次專案小組建議意見處理情形說明表(新竹市政府 102 年 4 月 22 日府都計字第 1020048240 號函)

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
-	案經新竹市政府依本會 99 年 12 月 28 日第 746 次會議決議及第 3 次專案小組會議建議意見(處理情形如附件一)，以該府 101 年 5 月 29 日府都計字第 1010063470 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 10 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再召開專案小組會議。	遵照辦理。
(一)	第 4、5 次專案小組建議意見：第 4 次專案小組建議意見有關請再檢討或補充說明事項、計畫書應修正事項及其他等專案小組意見，建議准照新竹市政府 101 年 11 月 14 日府都計字第 1010141231 號函送處理情形(如附件二)通過。至於第 5 次專案小組第(一)點建議意見，除下列各點意見外，其餘准照新竹市政府 102 年 2 月 26 日府都計字第 1020022340 號函送處理情形(如附件三)通過。	除第 4 次專案小組建議意見有關本案容積率訂定之適當性乙節係屬細部計畫內容，建議於細部計畫書配合檢討修正外，本案主要計畫書圖業配合第 4 次、第 5 次專案小組建議意見修正，詳附表 1 及附表 2 所示。

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>1、本計畫區因增加計畫人口而規劃之住宅區，其住宿需求來源，請補充說明。</p>	<p>本變更範圍位於科學工業園區與新竹市市區間，其住宿需求來源除為鄰近之科學園區員工外，因市區之住宅區已接近飽和，故亦是重要的住宿需求來源，即本變更範圍可吸引市區之外溢人口及科學園區員工至本變更範圍居住，茲就本變更範圍之周邊環境、區位及不動產競爭力等條件說明如下：</p> <p>1. 周邊環境適合發展為居住空間</p> <p>本變更範圍地勢平坦，與鄰近之科園二期工業住宅社區、位於風景區之天尊社區及麗緻天尊社區已形成一完整且成熟之住宅發展社區，且周邊亦有青草湖風景區、十八尖山公園、高峰植物園等休閒遊憩場所，以及清大、交大、國高中及高峰國小等學校，其就學、休閒等日常活動均可就近滿足。</p> <p>2. 具區位便利性</p> <p>本變更範圍位於科學園區與新竹市市區間，往東可藉由高峰路及寶山路進入科學工業園區，其車行距離分別約 0.5 公里及 2.5 公里；往西亦可藉由高峰路及寶山路到達新竹市市區，其車行距離約 3 公里；另距離國道一號園區交流道約 4 公里，在在顯示本變更範圍無論是到市中心或科學園區就業、購物或至其他區域，其車行時間皆在 10 分鐘以內，故具備交通可及性及便捷性。</p> <p>3. 具住宅市場競爭性</p> <p>近年新竹地區房地產市場，因新竹科學園區、清交大、工研院等產學研機構的聚集，逐漸形成新型態創新高科技產業園區，除持續引入產業人口並帶動地方發展外，亦仍產生許多衍生住宿需求，惟就科園特定區而言，其範圍內住宅區發展率亦接近飽和，除本變更範圍外，僅有鄰近之關埔都市計畫區近年有重劃區提供大面積住宿需求空間。</p> <p>惟以住宅市場行情來看，關埔都市計畫重劃區三年內之住宅大樓交易價格約 18~22 萬元/坪，本變更範圍周邊約 14~15 萬元/坪則顯較低，以每戶建坪 50 坪計算，換算總價約 700~750 萬，較易被消費者接受，可見本變更範圍之住宅區行情較新竹市目前推案熱區（關埔）於價格上具備一定競爭力，在新竹市住宿供給市場仍具有相當潛力。</p> <p>4. 前述相關分析並已載明於計畫書，詳計畫書 P4-37~P4-38。</p>
	<p>2、本案因各種公共設施用地無法均勻分布於計畫區，請於本計畫區中心地區增設數處細部計畫公共設施用地。</p>	<p>1. 遵照辦理，本案建議於細部計畫再予補充增設公園兼兒童遊樂場用地（於本計畫區中心地區新增三處面積各 0.1 公頃之公兒用地），詳補充資料 P 附 1-1，並於主要計畫書敘明細部計畫指導原則，詳計畫書 P9-1。</p> <p>2. 修正後之區段徵收及市地重劃可行性評估詳計畫書附件二。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>3、因應極端氣候及避免水患發生，本案滯洪空間設置機制訂定、滯洪空間設置後之年度檢查制度及滯洪空間遭回填消失後之罰則或罰金制度等，請詳細研擬。另應明訂開發基地需有一定比例之透水性，以確保對外排放逕流量最小化。</p>	<p>1. 滯洪空間設置機制訂定</p> <p>(1) 本案滯洪空間設置規劃皆依「水土保持技術規範」等相關滯洪設施設計訂定，規劃原則說明如下：</p> <p>A. 集水分區劃設：依地形地勢及現況排水情形劃設集水分區。</p> <p>B. 排水系統規劃：係順應地勢，以重力方式排放逕流，且不應超過下游排水系統之容許排水量。</p> <p>C. 排水滯洪計算：基地內排水設施設計頻率以 25 年一次重現期為原則。滯洪設施設計入流採 100 年一次重現期，出流 25 年一次重現期為原則。</p> <p>D. 滯洪池區位規劃：滯洪池以每個集水分區相對低點適宜地點設置為原則，並於公園、公兒、綠地等公共設施用地內設置。</p> <p>(2) 另依「水土保持手冊」規定之滯洪池設計流程主要步驟：A. 開發區現況調查。B. 開發後之流量歷線估算。C. 滯洪池體積估算。</p> <p>(3) 有關排水工程規劃詳計畫書 P6-13~P6-20 及計畫書附件八。</p> <p>2. 滯洪空間設置後之年度檢查制度說明如下，並於計畫書敘明，詳補充資料 P 附 1-3~ P 附 1-4 及計畫書 P9-2~P9-3。</p> <p>(1) 施工階段：滯洪池於施工階段，依據「水土保持計畫審核監督辦法」第 26 條規定，主管機關於水土保持施工期間，得實施檢查，製作紀錄。若檢查不符合水土保持技術規範者，即通知限期改正。</p> <p>(2) 完工之後：滯洪池經主管機關辦理完工檢查合格後，滯洪池管理機關(或個人)需負責維護管理之責，避免雜物流入堆積於池內減少滯洪體積，並定時辦理清淤，颱風暴雨後應視需要立即清理。而水土保持主管機關亦視業務需要，每年不定期辦理抽查，以維滯洪功能。</p> <p>3. 滯洪空間遭回填消失後之罰則或罰金制度說明如下，並於計畫書敘明，詳補充資料 P 附 1-3~ P 附 1-4 及計畫書 P9-3。</p> <p>(1) 若未依核定之水土保持計畫實施滯洪池之維護，即違反水土保持法第 23 條規定，依同法第 33 條處以罰鍰，若更嚴重因此致生水土流失者，則將處以有期徒刑。</p> <p>(2) 如涉及違反已通過之環境影響說明書或評估書，得依環境影響評估法第 23 條等相關規定處罰。</p> <p>(3) 如非屬依水土保持法規定應實施水土保持處理與維護之地區及非屬依環境影響評估法規定應實施環境影響評估之地區，而係於都市計畫書指定設置滯洪空間者，則得依都市計畫法第 79 條規定處罰。</p> <p>4. 有關應明訂開發基地需有一定比例之透水性，將於細部計畫書都市設計準則內增訂，並於主要計畫載明訂定原則，詳計畫書 P9-2。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	4、本案係保護區變更為建築用地，擬以市地重劃方式開發，計畫書第 8-3 頁雖有區段徵收與市地重劃之比較分析，請再以土地所有權人分回土地比例及市地重劃範圍內之公共設施用地比例為評估項目，分析以區段徵收及市地重劃開發之差異。	1. 遵照辦理，已補充「土地所有權人分回土地比例」(本次因公共設施增加，調降為 40.6%，與區段徵收配地比例 40%相近)及「市地重劃範圍內之公共設施用地比例」(本次因公共設施增加，調升為 43.05%)二項評估項目，以分析以區段徵收及市地重劃開發之差異，詳計畫書 P8-4~P8-5。 2. 另逕向本部陳情意見市府研析意見中，有關市地重劃土地所有權人分回土地比例說明部分，建議仍應以市地重劃主管機關審核通過之市地重劃計畫書為準。
	市府提案修正內容：有關新竹市政府 102 年 2 月 26 日府都計字第 1020022340 號函說明經檢視宗教觀光專用區範圍內土地權屬分布情形，並減少既有建物拆遷，爰配合調整 17 號計畫道路線型乙節，建議同意依該府 102 年 2 月 26 日函送變更內容通過，詳附圖。	遵照辦理，已配合修正計畫書圖，詳計畫書 P5-7~P5-11。
(二) 逕向 本部 陳情 意見	詳附表。	本案除編號 16~18 依專案小組建議意見，在維護交通安全及不拆除建物之原則下，調整高峰路 386 巷道路線型外(詳補充資料 P 附 1-2 及計畫書 P5-7~P5-11)，其餘皆依本府 102 年 2 月 26 日府都計字第 1020022340 號函送處理情形辦理。
(三) 後續 辦理 事項	1、本案非屬現有聚落合法建築密集之地區，擬由保護區變更為建築用地，並以市地重劃方式開發，如經本會審議通過確定不採區段徵收開發者，應請新竹市政府就其開發方式確實無法依行政院核示事項(都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收)辦理之理由，另依行政程序專案層報行政院核示。	遵照辦理，相關文字已載明於計畫書，詳計畫書 P8-2。
	2、本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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。	遵照辦理。
	3、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟新竹市都委會審定細部計畫後，新竹市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。



項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>4、擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，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。</p> <p>(1)請新竹市政府於新竹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，請新竹市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>(3)配套措施及辦理程序：</p> <p>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，辦理擬定細部計畫先期作業。</p> <p>B、於新竹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。</p> <p>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。</p>	<p>遵照辦理，有關採市地重劃方式開發通案性處理原則已載明於計畫書，詳計畫書 P5-6。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
(四) 建議 事項	1、本案係配合現有聚落發展情形而作適當之變更，建議於細部計畫儘可能透過規劃手段，避免拆除建物，以保障民眾權益。	1. 考量整體土地使用規劃及未來市地重劃配地完整性，建議建成區剔除市地重劃範圍之規模標準，以不影響周邊整體土地使用規劃、不妨礙市地重劃配地、不增加公共設施負擔以及一定基地規模以上為剔除重劃範圍原則，詳計畫書 P9-1。 2. 此外，本案非屬現有聚落合法建築（非建成區）部分則採市地重劃開發方式，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地配地情形下，亦可保留既有建築物，減少建物拆遷，詳計畫書 P8-4。
	2、部分住宅區出入道路僅有一條，建議於細部計畫再規劃一條出入道路，以因應防救災緊急需要。	遵照辦理，本案建議於主要計畫書敘明細部計畫指導原則，詳計畫書 P9-1，並於擬定細部計畫時再予劃設地區性出入道路。

附表 1「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」第 4 次專案小組建議意見處理情形說明表(新竹市政府 102 年 4 月 22 日府都計字第 1020048240 號函)

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
(一) 請再 檢討 或補 充說 明事 項	1、本案現況人口為 2900 人，計畫人口為 8100 人，擬以每人 65 平方公尺居住樓地板面積，推估應劃設之住宅區面積，請補充說明其理由，並請說明本案容積率訂定之適當性。	<p>1. 科學工業園區特定區計畫現行細部計畫劃設住宅區及工業住宅社區可提供樓地板面積合計 2,726,800 平方公尺。科園特定區現況人口為 4,3078 人，以現況約 93%之住宅區開發使用率及高峰里聚落附近保護區現況作居住使用之樓地板面積(約 188,107 平方公尺)予以推估，得出每人享有樓地板面積約 65 平方公尺(<math>(2726800\text{M}^2 \times 93\% + 188107\text{M}^2) / 43078 \text{ 人} = 63.23 \text{ M}^2/\text{人}</math>)，詳計畫書 P4-36。</p> <p>2. 容積率訂定之適當性說明如下：</p> <p>(1)建成區：依都市計畫法臺灣省施行細則之規定，原有合法建築之建蔽率為 60%、容積率為 180%，本案住 1-1(原有合法建築)之建蔽率為 60%、容積率訂為 150%(考量住 1-1 係由保護區變更為住宅區，無需回饋，並參考科園特定區計畫第一種住宅區之建蔽率為 60%、容積率為 150%)，毋須回饋。</p> <p>(2)非建成區：採市地重劃整體開發方式，地主依市地重劃相關法令規定負擔相關費用及配回可建築用地，並規劃分區為「住 1-2」，其容積率則比照科學工業園區特定區計畫之住宅區訂為 200%(係參考科園特定區計畫之第二種住宅區：建蔽率 60%、容積率 200%)。</p> <p>(3)有關容積率訂定係屬細部計畫內容，建議於細部計畫書配合檢討修正。</p>
	2、請補充說明南側住宅單元與本案整體生活機能之關係，讓本計畫更具合理性。	<p>1. 考量計畫區東側為工業住宅社區(科園特定區二期細計，為新竹科學園區之配售戶)，故將其南側地勢平坦之保護區納入本計畫範圍，其不僅能與本計畫區及東側住宅區形成一完整生活機能，且因其所增加之可發展腹地亦可提升本案市地重劃財務之可行性。</p> <p>2. 本案雖似分割為 3 個住宅單元，惟其實質空間係為一完整之社區生活單元(有相同之對外道路、公共服務設施)；且與周邊科園特定區之工業住宅社區及周邊風景區之住宅社區(天尊社區、麗緻天尊社區)同屬以高峰國小為中心之高峰里住宅社區。</p> <p>3. 計畫區四周邊界除以建成聚落、道路為界外，另尚包括周邊天然界線(地形屬四、五級坡以上地區)作為計畫區邊界，以使整體計畫區範圍空間較為完整。</p> <p>4. 綜上，計畫區南側地勢平坦地區與北側既有聚落間雖有道路阻隔，然實質上不論是通行道路、消費、就學學區、休閒遊憩等日常生活層面，實與北側既有聚落及東南側已開發之科學園區工業住宅社區(配售戶)同為一緊密關聯之相同鄰里單元(行政區亦同屬高峰里)，納入本計畫範圍不僅能建構完整之鄰里住宅社區，且納入後所增加之發展腹地更有助提升本案整體開發區財務可行性。</p> <p>5. 詳計畫書 P1-4~P1-5。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>3、本案變更後人口增加 5200 人，交通分析中有關衍生人旅次與衍生交通量之關係、目標年未開發（道路與建築均未開發）與目標年完全開發之交通流量差異不大之原因、計畫範圍內高峰路可否全線拓寬為 20 公尺，以及交通改善策略之可行性（如強化大眾運輸服務系統）等，請再重新檢討及說明。</p>	<p>1. 本計畫開發後交通流量說明</p> <p>本案依據交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」之旅次發生推估模式求算衍生交通量，相關衍生交通量推估模式業經新竹市交通處與環評委員會審議通過，因衍生人旅次推算至各路段衍生交通量過程中，經過專程旅次調整、運具分派、運具承載率計算以及道路交通量指派等多項演算程序，分析此為產生衍生人旅次與各路段衍生交通量間數值落差，各路段交通流量差異不若衍生人旅次數量之原因，惟經重新檢視相關數值估算應屬無誤。</p> <p>2. 高峰路可否全線拓寬為 20 公尺說明</p> <p>(1) 考量高峰路於計畫區以北路段係屬山路拓寬困難，僅就計畫區內路段全線拓寬為 20 公尺效益亦無法完全發揮，再以高峰路於計畫區北側路段兩側皆屬建成聚落，拓寬工程對於既有聚落建物影響大。</p> <p>(2) 高峰路雖為本計畫區之聯外道路，惟其於區域性整體道路架構中係屬地區性道路，且現況車流多為園區上班過境性車流致高峰路容量不堪負荷，未來客雅大道東延段開通後即可作為其替代道路引導現況高峰路通過性車流改經客雅大道往來市區。</p> <p>(3) 本計畫區 20-10M 計畫道路銜接高峰路 325 巷及 221 巷（道路寬約 6~8M）連通至山區路段北側高峰路，可作為高峰路本計畫區北側與山區路段之替代道路，以疏導高峰路計畫區北側路段及山區爬坡段之部分車流，聯外替代道路預期也將降低高峰路於尖峰時段之交通壓力，故在設有替代道路分散高峰路交通流量之情境下，評估無全線拓寬至 20 公尺之需求。</p> <p>3. 交通改善策略</p> <p>(1) 強化大眾運輸服務系統：未來視本地區發展可加強市區公車之發車密度甚至擴張服務路網，以提供地區更便捷之大眾運輸服務系統，藉此降低私運具之使用頻率。</p> <p>(2) 加速推動客雅大道向東延伸工程：客雅大道完工後將可有效紓解周邊道路車流並提升本計畫範圍與周邊地區連繫之便利性與效率。加速推動以明湖路銜接客雅大道延伸段為高峰路之替代道路，將減少新竹市區往來竹科之通過性通勤車流利用高峰路之比率，達到計畫區內道路服務水準提升之效。</p> <p>4. 詳計畫書 P7-1~P7-11。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	4、本案變更後人口增加衍生之公共設施需求面積及鄰近地區缺乏之公共設施用地面積，請補充說明。此外，對於各種公共設施用地（如公園用地、學校用地、兒童遊樂場用地、停車場用地等）之區位合理性，請補充說明，並請儘可能均勻分布於計畫區，提高其可及性。	<p>1. 本計畫就公園綠地五項公設、停車設施及學校用地予以檢討，說明如下：</p> <p>(1) 公園綠地五項公設：計畫區內公園、綠地等 5 項公設劃設面積合計 5.36 公頃，佔計畫區 11.16%，符合都市計畫法第 45 條有關公園、綠地等 5 項公設面積不得低於計畫面積 10%之標準；另以計畫區中央之公園(公 8)服務半徑 600 公尺檢視，各分區亦可於服務範圍內，故公園、綠地等 5 項公設應屬合理分布於計畫區，且計畫區周界規劃之綠帶雖仍盡量維持原始地貌，惟其仍可設置步道使用提供山林體驗，與地勢較平坦之中央公園可做不同之遊憩機能分工。</p> <p>(2) 停車設施：依本案細部計畫之分區面積推估本計畫區停車位需求數量約 2,014 位，故公共停車需求數量為 403 位(2,014×20%=401)。本案劃設 5 處廣停用地、1 處停車場用地及宗觀(二)面積合計 1.08 公頃，合計可提供約 418 位，可滿足本案之公共停車需求。另本計畫於計畫區中央劃設一處商業區，未來商業區所衍生之停車需求，除由周邊之停車場用地、廣場兼停車場用地及宗教觀光專用區(二)予以提供外(皆距離商業區 600 公尺內，步行時間在 10 分鐘內)，依本計畫土地使用管制要點之規定，商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置，予以提供停車空間。</p> <p>(3) 學校用地：依據「國民中小學設備基準」之規定，推估本變更範圍未來文小用地及文中用地之需求面積分別為 0.75 公頃及 0.51 公頃。本變更範圍劃設文小用地 3.27 公頃，尚可容納國小學生數 2,482 人；另變更範圍附近之建華國中尚可容納國中學生數 1,978 人，可滿足本變更範圍國小及國中學生數需求(本府教育處認可函詳計畫書附件三)。</p> <p>2. 詳計畫書 P6-5~P6-9。</p>
	5、本案請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，根據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。	<p>1. 本變更範圍內並無地質災害潛勢，僅於變更範圍外圍附近有零星岩屑崩滑現象；另亦未位於淹水地區。</p> <p>2. 本計畫採用入流量重現期距為 100 年洪峰流量，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計，於公兒用地及綠地用地規劃 6 處滯洪池，並訂定配合都市防災及滯洪設施規劃之規定。</p> <p>3. 本計畫就防救災動線系統、防救據點及火災防止延燒帶進行都市防災規劃。</p> <p>4. 詳計畫書 P6-13~P6-24。</p>
	6、本案環境影響評估及水土保持之審查結論，請補充說明。	環境影響評估業經 101 年 7 月 12 日環評大會審核通過；水土保持計畫於 101 年 11 月 23 日核可，其重要審查結論詳計畫書 P9-3 及附件四。
(二) 計畫書應	1、本案以區段徵收開發不具可行性之原因，請納入計畫書敘明。	遵照辦理，已補充本案以區段徵收開發不具可行性之原因說明，詳 P8-1~P8-2 及 P8-4~P8-5。

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
修正事項	2、本案開發方式建成區以無償捐獻公共設施用地為原則，非建成區以市地重劃方式整體開發，因涉及建成區與非建成區之劃定，建請於細部計畫再詳細規定其範圍，並請刪除計畫書圖 8-1。	遵照辦理，已配合刪除計畫書原圖 8-1。
	3、有關計畫書附件一細部計畫內容概要，為避免產生疑義，除附 1-6 建成區土地開發回饋措施改於計畫書第八章敘明外，其餘建議刪除。	遵照辦理，已配合刪除附件一細部計畫內容概要，並將建成區土地開發回饋措施增列於計畫書第八章，詳計畫書 P8-2~P8-3。
	4、本案擬以市地重劃辦理開發，依計畫書第 8-7 頁所列，估算土地所有權人應共同負擔之重劃總平均負擔比例為 58.23%，其超過法令規定部分，是否有初估意願調查，經區內私有土地所有權人數、面積過半之同意，應請補充說明，以免造成日後執行時阻力。	本案前於 99 年 4 月 26 日至 5 月 7 日進行規劃範圍土地所有權人之參與市地重劃問卷調查，共調查 1,121 位土地所有權人(包括地上有建物及無建物)，回收有效問卷為 137 份，回收率約 12%。其中同意參與市地重劃為 71 份(約佔有效問卷 52%)，不同意參與市地重劃為 51 份(約佔有效問卷 37%)，無意見為 15 份(約佔有效問卷 11%)；且如以地上無建物之有效問卷檢視，其有效問卷為 21 份，同意參與市地重劃為 17 份(約佔有效問卷 81%)，不同意參與市地重劃為 4 份(約佔有效問卷 19%)，詳計畫書附件二。
(五) 其他	本案計畫名稱為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區為農業區)案」，因新竹市政府已依各級都委會決議適當修正計畫內容，建議將計畫名稱改為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」。	遵照辦理，計畫名稱已修正為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」。

附表 2「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案)(高峰里聚落附近保護區檢討變更)案」第 5 次專案小組建議意見處理情形說明表(新竹市政府 102 年 4 月 22 日府都計字第 1020048240 號函)

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
-	案經新竹市政府依本會 99 年 12 月 28 日第 746 次會議決議及第 3 次專案小組會議建議意見(處理情形如附件一),以該府 101 年 5 月 29 日府都計字第 1010063470 號函送修正計畫書、圖,建請新竹市政府依下列各點意見,補充處理情形對照表及相關資料到署後,再召開專案小組會議。	遵照辦理。
(一) 第 5 次專 案小 組建 議意 見	除下列各點意見外,其餘有關請再檢討或補充說明事項、計畫書應修正事項及其他等專案小組意見,建議准照新竹市政府 101 年 11 月 14 日府都計字第 1010141231 號函送處理情形(如附件二)通過。	遵照辦理。

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>1、本案擬變更大規模保護區為都市發展用地，請補充說明其特殊理由，以避免衍生其他保護區援例比照辦理。</p>	<p>1. 本案就基地外部條件與周圍環境土地使用相容性、基地內部實質環境等說明變更特殊理由如下：</p> <p>(1) 考量基地外部與周圍環境土地使用相容性：</p> <p>A. 本案基地位於科園特定區主要計畫範圍內，其住宅區使用率已達 93%，且依其計畫人口 53,000 人推估，需再劃設約 32.5 公頃之細計住宅區，始能滿足人口發展需求（詳計畫書 P4-36~P4-37）。</p> <p>B. 經整體檢視科園特定區現況可供增設住宅區之腹地，本案基地屬於較具規模且較適合發展之地區。</p> <p>C. 本案基地位於高峰路、高翠路等新竹市區及科學園區間往來之重要道路，以其區位及交通條件可提供科園科技產業活動人口所需之居住生活空間。</p> <p>D. 本變更範圍南側鄰科園二期工業住宅社區、北側及西側鄰天尊社區、麗緻天尊社區等住宅社區，同屬高峰國小學區並且共用聯外道路，已具集居規模，將其檢討變更為住宅區，得以延續銜接土地使用形成完整社區聚落，並使公共建設投資較具效率。</p> <p>E. 科管局表示本案變更範圍已非屬科管局之儲備發展用地，未來對本案變更範圍已無使用需求（詳計畫書附件三）。</p> <p>(2) 考量基地內部實質環境：</p> <p>A. 本變更範圍係於都市計畫發布前即開發為建物聚落密集之地區，因已不具完整林相亦非屬良好農業生產環境，且經分析屬地形坡度平坦、環境敏感度低之地區，為保障既有合法聚落居民之權益，始檢討變更為住宅區等可建築用地。</p> <p>B. 計畫區建物聚落密集，但現況除高峰國小及高峰路、高峰路 386 巷、高翠路等 3 條聯外計畫道路之外，社區內通行僅靠狹小之既成道路並缺乏公共設施，環境品質及都市防災堪慮。</p> <p>C. 本案將現有合法聚落間夾雜之雜林空地一併納入計畫範圍，採市地重劃方式整體開發，其開發效益除可取得所需之公共設施用地及建全地區道路系統，並配合訂定水土保持計畫及防災計畫，提升整體地區居住、休閒遊憩、交通、都市防災等生活機能，維護都市發展秩序，促進土地使用之合理規劃及形塑整體都市景觀。</p> <p>2. 綜上所述，本案保護區係綜合考量科園人口發展需求、空間區位及交通發展條件、基地現況集居規模、地形及環境敏感度、公共建設投資效率等因素，始檢討變更為可建築用地，目前科園特定區內尚無其他保護區具此發展條件。</p> <p>3. 詳計畫書 P1-2~P1-3。</p>



項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>2、本案現況人口為 2,900 人，計畫人口為 8,100 人，請補充人口成長趨勢及實際發展需求等說明，重新檢討計畫人口之合理性。</p>	<p>1. 人口成長趨勢</p> <p>(1) 依據科園特定區現況推估人口成長至目標年約介於 55,000 至 59,000 人之間，惟考量全市人口總量分派及整體都市發展政策，故已將部分住宅區人口壓力分散至鄰近之新竹交流道特定區及新竹科技特定區等計畫範圍，將科園特定區目標年之計畫人口數酌予調整為 53,000 人。</p> <p>(2) 科園特定區細部計畫(不包括本案變更範圍)(草案)劃設住宅區約可容納 43,000 人，且住宅區實際使用率已達 92%，故科園特定區仍需增加約 10,000 人之住宅區存量以符合計畫人口目標。</p> <p>2. 實際發展需求</p> <p>(1) 本變更範圍位於科學園區與新竹市市區間，其鄰近之二期社區、天尊社區及麗緻天尊社區已形成一完整且成熟之住宅發展社區。且以本變更範圍之區位而言，可藉由高峰路往東進入科學工業園區；往西可達新竹市市中心地區，且於半徑 3 公里內亦有青草湖風景區、十八尖山公園、高峰植物園等休閒遊憩場所，以及清大、交大、國高中及高峰國小等學校，如本變更範圍發展為住宅區，其就業、就學、購物、休閒等日常活動均可就近滿足，且科園特定區內已無較具規模且適合發展為住宅區之發展腹地，就其區位及交通等實質環境條件而言，本變更範圍實具有發展住宅社區之市場性。</p> <p>(2) 本變更範圍經變更後劃設細部計畫住宅區面積約 26.5 公頃，約可提供 8,100 人居住，且現況人口為 2,900 人，略可再吸納居住人口 5,200 人。</p> <p>3. 詳計畫書 P4-34~P4-38。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>3、有關高峰路北側臨宗教專用區（清泉寺）之計畫道路，以及平行高峰路東側 8 至 10 公尺計畫道路與高峰路銜接部分，二處路段路幅可否加寬，請再檢討。此外，部分道路交通容量似有高估，交通流量似有低估情形，請再查明修正。</p>	<p>1. 高峰路於清泉寺路段拓寬可行性</p> <p>(1) 考量高峰路於計畫區以北路段係屬山路拓寬困難，僅就計畫區內路段全線拓寬為 20 公尺效益亦無法完全發揮，再以高峰路於計畫區北側路段兩側皆屬建成聚落，拓寬工程對於既有聚落建物影響大，故建議高峰路維持原規劃路寬。</p> <p>(2) 高峰路雖為本計畫區之聯外道路，惟其於區域性整體道路架構中係屬地區性道路，且現況車流多為園區上班過境性車流致高峰路容量不堪負荷，未來客雅大道東延段開通後即可作為其替代道路引導現況高峰路通過性車流改經客雅大道往來市區，故未來高峰路之車流量隨客雅大道東延段之開通預期將有所降低，較無全線拓寬至 20 公尺之需求。</p> <p>(3) 本計畫區編號 20-10M 計畫道路銜接高峰路 325 巷及 221 巷(道路寬約 6~8M)連通至山區路段北側高峰路，可作為高峰路本計畫區北側與山區路段之替代道路，以疏導高峰路計畫區北側路段及山區爬坡段之部分車流，聯外替代道路預期也將降低高峰路於尖峰時段之交通壓力，故在設有替代道路分散高峰路交通流量之情境下，評估無全線拓寬至 20 公尺之需求。</p> <p>2. 有關平行高峰路東側編號 23-8M 道路拓寬至 10M 部分</p> <p>(1) 編號 23-8M 計畫道路主要係服務沿線社區出入使用為主。</p> <p>(2) 前往科學園區之穿越性車流使用 23-8M 計畫道路作為高峰路替代道路之可能性不大。</p> <p>(3) 如拓寬至 10M 需拆除沿線建物及一處墓地，影響民眾權益。</p> <p>(4) 從 8M 拓寬至 10M 僅能增加路肩或擴大慢車道，無法增加車道，對增加道路容量效益不顯著。</p> <p>(5) 本案環境影響說明書已有檢討交通改善策略並經環境影響評估審查委員會審查通過，計畫應屬可行。</p> <p>(6) 綜上，建議 23-8M 維持原規劃路寬。</p> <p>3. 本案係依據臺北市政府交通局「市區道路交通工程策略之研究」容量估計模式與交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」之旅次發生推估模式分別求算道路容量與衍生交通量，相關道路容量與衍生交通量推估模式業經新竹市政府交通處與環評委員會審議通過，各階段推估細節詳計畫書 P7-1~P7-7 及 P7-10。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>4、對於各種公共設施用地（如公園用地、學校用地、兒童遊樂場用地、停車場用地等）無法均勻分布於計畫區之理由，請補充說明其理由。</p>	<p>本計畫公共設施用地無法均勻分布理由係受到基地實質環境限制，茲說明限制情形及規劃構想並提出補充配套機制如下：</p> <p>1. 基地實質環境限制：</p> <p>(1) 計畫區邊緣鄰接保護區及風景區等地形較陡峭且形狀零星狹長之土地，較不適合建築，故規劃為公兒用地及綠地，除可作為緩衝隔離綠帶及配合水土保持需要留設滯洪池，並可提供居民山林遊憩體驗，及減少配地不易問題。其細部計畫面積約占整體公共設施比例約 29.01%(佔市地重劃面積約 15.34%)。</p> <p>(2) 本案配合現況住宅聚落發展情形，需增設社區出入道路，故細部計畫道路用地總面積佔整體公共設施比例達 44.41%(佔市地重劃面積約 23.48%)。</p> <p>(3) 考量本案市地重劃整體開發財務可行性，需留設足夠之抵費地，且公共設施比例愈高恐將降低土地配回比例，影響地主參與重劃意願，故現況公園綠地等 5 項公共設施面積已達符合都市計畫法檢討標準之前提下，僅能再酌予增設公共設施。</p> <p>2. 規劃構想：</p> <p>(1) 本案已儘量於計畫區中央平坦地區將現況林相完整地區留設一處中央公園，其服務半徑 600 公尺內已涵蓋計畫區大部分範圍。</p> <p>(2) 另為避免拆除既有合法建物，其餘公共設施如廣場兼停車場用地則於計畫區各處適當區位劃設。</p> <p>(3) 學校用地部分經本府教育處表示，區內之高峰國小及周邊之建華國中已符合本計畫區就學需求（詳計畫書附件三）。</p> <p>3. 補充配套機制：</p> <p>(1) 計畫區中央之高峰國小及宗教觀光專用區亦具有較大開放空間可供使用。</p> <p>(2) 本計畫區內因既有聚落密集，規劃公共設施用地不易，故已於細部計畫規定，建成區採整體開發者回饋捐獻公共設施用地可提升容積率，以增加計畫區之開放空間，提升環境品質。</p> <p>(3) 計畫區周邊 1 公里範圍內尚有鄭再傳紀念公園、高峰植物園、清華大學、交通大學等開放空間可供民眾休憩使用。</p> <p>(4) 本計畫已於土地使用管制要點規定各分區提供一定數量之停車空間以滿足其衍伸之停車需求（詳計畫書 P9-1~P9-2），故停車場用地及廣場兼停車場用地則配合聚落發展現況規劃分散至計畫區各處可供服務社區親友訪客臨時停車需求，各專用區所衍生之停車需求，則可藉其腹地予以提供停車空間。</p> <p>4. 詳計畫書 P6-8~P6-9。</p>

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	5、有關市地重劃部分請考量下列因素，重新研擬市地重劃可行性評估報告，並檢附市府地政處認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。必要時，請先徵詢內政部地政司意見。	遵照辦理，本案市地重劃部分已先徵詢內政部地政司意見並配合修正，並經市府地政處認可，市地重劃及區段徵收可行性評估報告詳計畫書附件二。
	(1)本案擬以市地重劃辦理開發，依計畫書第 8-7 頁所列，估算土地所有權人應共同負擔之重劃總平均負擔比例為 58.23%，其超過法令規定部分，是否有初估意願調查，經區內私有土地所有權人數、面積過半之同意，應請補充說明，以免造成日後執行時阻力。	1. 本案於 99 年 4 月 26 日至 5 月 7 日進行規劃範圍土地所有權人之參與市地重劃問卷調查，調查結果已納入市地重劃可行性評估報告敘明（詳計畫書附件二）。 2. 有關土地所有權人參與市地重劃之意願部分，因都市計畫由內政部都委會審議通過後，市地重劃計畫應經地政主管機關核定始能發布實施，故以本案負擔比例超過 45% 之情況，未來如無法達到半數地主同意時，則都市計畫亦無法發布實施，仍需維持原計畫(保護區)，故地主的意願仍可獲得保障。 3. 另因都市計畫審議階段尚無法確定重劃配地區位及比例，地主目前尚難以明確回復，爰暫不建議重新辦理意願調查。
	(2)依計畫書附 2-8 頁所示，本案劃設之宗教專用區、宗教觀光專用區、社會福利專用區、乙種工業區等，係全數由原地主切結配回，如未計扣重劃負擔，建議不納入市地重劃範圍。 (3)有關新竹市都委會審議逾期人民或團體陳情意見綜理表編號逾 6「非屬合法工廠之土地納入市地重劃範圍且劃設為乙種工業區（面積約 46 平方公尺），並規定由陳情人切結配回」乙節，如未計扣重劃負擔，建議不納入市地重劃範圍。	1. 專用區納入重劃說明： (1)因本案宗教專用區、宗教觀光專用區、社會福利專用區等專用區範圍內有不同之土地所有權人，故本案已於 101 年 9 月 19 日邀集專用區地主協議並配合會議結論調整市地重劃範圍。 (2)納入市地重劃範圍之專用區規定 考量納入市地重劃範圍之專用區，仍需計扣負擔，且其建物使用人與土地所有權人不同，經瞭解建物使用人與土地所有權人之意願，並參酌地政司之意見指導，爰建議刪除原報內政部審議之市地重劃可行性評估報告書內有關專用區應由「原地主」切結配回等文字，並修正如下： 考量部份宗教觀光專用區、社會福利專用區、宗教專用區等係配合現況已作使用，擬透過市地重劃土地交換分合以達成地籍完整性，並逕依市地重劃相關規定辦理，以保障地主權益，其中宗教觀光專用區及乙種工業區分別由重劃區內土地所有權人(包括宗教觀光專用區使用人及乙種工業區使用人)協議配回。 2. 乙種工業區納入重劃說明：配合現況合法工廠劃設為乙種工業區，惟有部分零星土地(面積約 46 m <sup>2</sup> )為新竹縣政府所有，為避免工廠部分拆遷，故建議透過納入市地重劃範圍之方式予以處理，乙種工業區由「重劃區內土地所有權人(乙種工業區之土地使用人)」協議配回，後續並依市地重劃相關規定辦理，以保障地主權益。 3. 詳計畫書附件二所示。

項次	專案小組建議意見	處理情形說明
	<p>(4)本案公共設施用地分布於計畫區邊緣，地主可能無法享受參與市地重劃之成果，且部分住宅區畸零狹小，難以市地重劃方式開發利用，本案擬以市地重劃方式開發之可行性，仍有疑慮。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案市地重劃範圍內之公共設施用地面積比例達 43.05%，其中公園綠地等 5 項面積比例達 18.85%(除中央公園供居民遊憩外，其餘周邊多為供居民遊憩兼滯洪所需之公兒用地，以及周邊較陡峭可設置步道作為居民山林體驗遊憩之綠地用地)；且因夾雜於建成聚落之間，道路面積比例達 23.48%，以利居民交通出入及地區防災需求，故地主皆可享受參與市地重劃之成果。</li> <li>2. 經檢視本案所配回之住宅區，皆為可建築之土地，應無難以開發利用之情形。</li> <li>3. 另本案調整後市地重劃財務分析如後：本案市地重劃公共設施用地負擔為 42.63%、重劃費用負擔為 16.77%、土地所有權人平均配回土地比例為 40.60%，故未來標(出)售抵費地之底價需達每坪約 12.3 萬元，始可回收開發成本，經市場調查本區建地估計每坪約 13~15 萬元，在土地所有權人同意領回 40.60%土地之前提下，在財務上應可平衡(詳計畫書附件二)。</li> </ol>

第 6 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分保護區為交通用地）案」。

說明：

一、本案業經南投縣都委會 102 年 3 月 21 日第 237 次會議審決修正通過，並准南投縣政府 102 年 5 月 29 日府建都字第 1020109483 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更範圍坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上之地區，為維護坡地安全及因應開發需要，得計入法定空地，但不得建築使用，請於計畫書規定。

二、計畫書審核摘要表請將歷次南投縣都委會審議情形，納入計畫書敘明。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都委會 102 年 4 月 19 日第 28 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 102 年 5 月 24 日高市府都發規字第 10232145800 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」再提會討論案。

說明：

一、查本案前經本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審決略以：「一、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或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。二、為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟雲林縣都委會審定細部計畫後，雲林縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」有案。

二、案經雲林縣政府依前開決議事項辦理時，計畫書中細部計畫指導原則之住宅區容許使用規定部分，原採負面列舉，該府於本會專案小組會後修正計畫書時誤繕為採正面列舉方式，勘誤後經該縣都市計畫委員會 101 年 11 月 26 日第 184 次會議審議通過，並由該府於 102 年 2 月 5 日起辦理公開展覽，補辦公開展覽期間無公民或團體陳情意見，並經該府 102 年 5 月 30 日府城都字第 1027703048 號函送修正說明資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照雲林縣政府 102 年 5 月 30 日府城都字第 1027703048 號函送修正內容（詳附表）通過，並請雲林縣政府併同本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



附表 修正內容對照表

位置	雲林縣政府 101 年 5 月 31 日府城都字第 1012700612 號函送修正後計畫書內容【101 年 3 月版本】 (內政部都市計畫委員會專案小組民國 101 年 1 月 31 日第 2 次會議會後修正內容，並提送內政部都市計畫委員會民國 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審議)	本次提會修正內容
計畫書 P10-1	<p>二、相關管制原則</p> <p>(一)土地使用管制</p> <p>1.發展強度(略)</p> <p>2.允許使用</p> <p>特定區允許使用之管制架構主要分為兩類：公共設施用地、商業區等將依「都市計畫法台灣省施行細則」之相關規定為基礎，並整合特定區之發展願景進行管制，以配合本縣其他計畫區之執行方式；其餘專用區、住宅區則採用使用組別正面列舉的方式，前者主要在於明確其發展方向，並同時整合附條件允許使用之機制來提升其管制彈性，後者則是藉由正面列舉的方式來保障住宅環境品質。</p> <p>3.產業專用區開發策略(略)</p>	<p>二、相關管制原則</p> <p>(一)土地使用管制</p> <p>1.發展強度(略)</p> <p>2.允許使用</p> <p>特定區允許使用之管制架構主要分為兩類：公共設施用地、<u>住宅區、商業區</u>等將依「都市計畫法台灣省施行細則」之相關規定為基礎，並整合特定區之發展願景進行管制，以配合本縣其他計畫區之執行方式；<u>其餘專用區則採用使用組別正面列舉的方式，主要在於明確其發展方向，並同時整合附條件允許使用之機制來提升其管制彈性。</u></p> <p>3.產業專用區開發策略(略)</p>

第 9 案：臺中市政府函為「變更太平（新光地區）都市計畫（配合太平新光地區區段徵收第二次專案變更）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 101 年 10 月 26 日第 15 次會議審決，並准臺中市政府 101 年 12 月 3 日府授都計字第 1010209798 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、劉委員小蘭、邱委員英浩、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，於 102 年 1 月 28 日召開 1 次會議，獲致具體初步建議意見，並經臺中市政府 102 年 5 月 15 日府授都計字第 1020073802 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

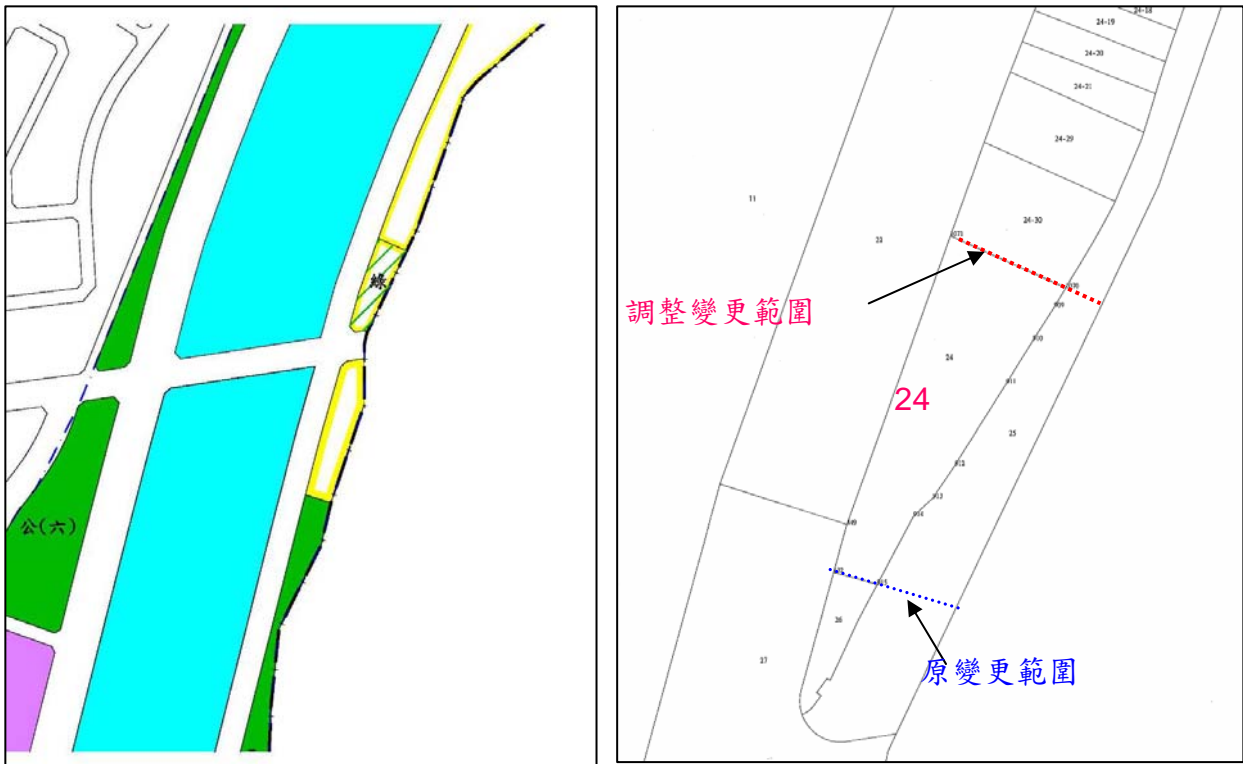
決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺中市政府 102 年 5 月 15 日府授都計字第 1020073802 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關變四案部分，據臺中市政府列席代表說明，因變更範圍北側土地屬臺中市政府未標出之配餘地，地形狹長且面臨多岔路口，不利建築，建議本變更案調整以 24 地號北側地籍分割線為準（詳附圖一），一併變更為綠

地用地，除降低對交通之影響外，並加強綠美化，尚屬實情，同意依臺中市政府所提意見通過。

- 二、有關變十案部分，據臺中市政府列席代表說明，若計畫道路延伸至計畫邊界，則需拆除左右兩棟房子，尚須辦理補償及徵收，違反當初協議，影響居民權益及增加政府財政支出，建議除道路寬度調整為 10 米外，變更範圍西側之現有巷道不予一併變更（詳附圖二），尚屬實情，同意依臺中市政府所提意見通過。
- 三、有關變十三案部分，據臺中市政府列席代表說明，現有建成區為辦理區段徵收時依地區居民建議剔除於區段徵收外，若計畫道路往南延伸至環太西路，尚須辦理補償及徵收，違反當初協議，影響居民權益及增加政府財政支出，建議除將擬變更為廣場用地之南側住宅區一並變更為兒童遊樂場用地外，擬變更為道路用地部分不予向南延伸更（詳附圖三），尚屬實情，同意依臺中市政府所提意見通過。
- 四、有關變十四案部分，據臺中市政府回復說明：「變更範圍東側南北向計畫道路目前尚未開闢，如一併檢討變更為住宅區街廓深度約 70 公尺，較不符當地建築型態，且尚須辦理回饋，建議於通盤檢討時再一併並考量。」，尚屬實情，同意依臺中市政府所提意見及該府核議意見通過。

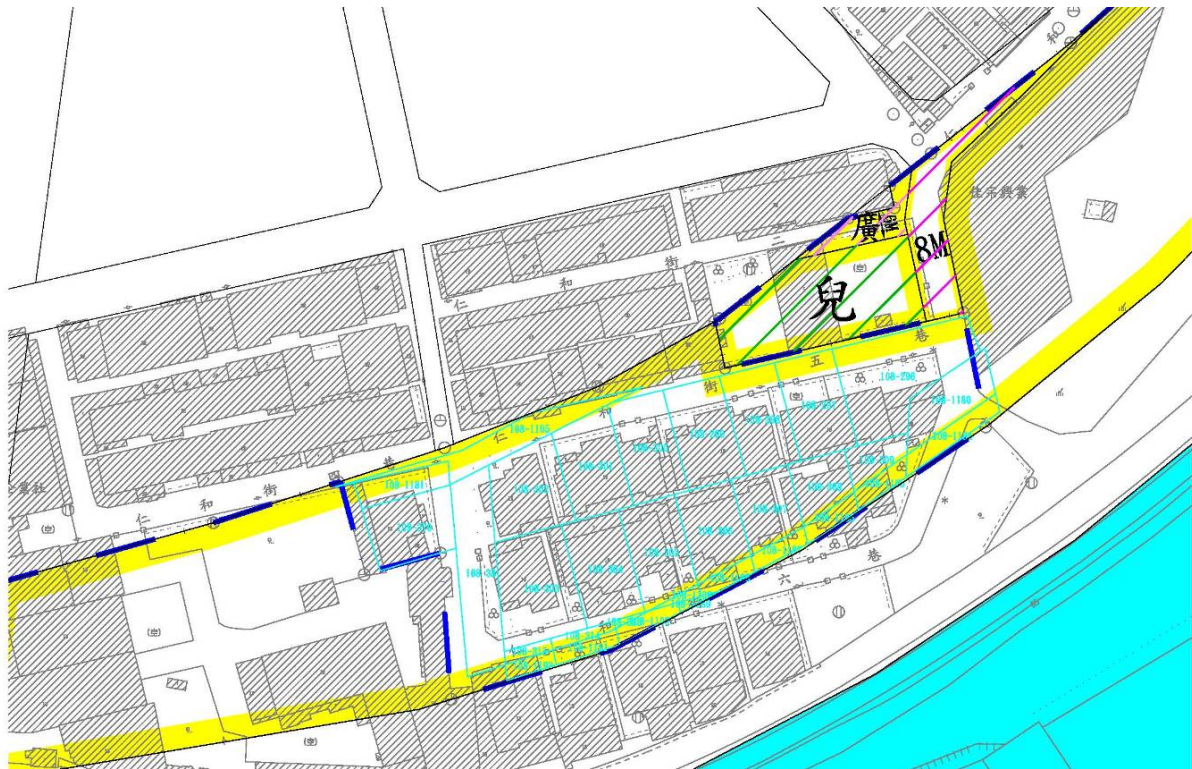
附圖一 變四案



附圖二 變十案



附圖三 變十三案





## 【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案建議請臺中市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書30份到署後，逕提委員會審議。

（一）為加強說明本案變更範圍之現況，並強化本案變更理由，建議請臺中市政府將本計畫區現行都市計畫之區段徵收範圍、區段徵收計畫摘要及辦理情形、本案變更範圍之土地權屬等相關資料，補充納入計畫書敘明，以利查考。

（二）計畫書之審核摘要表中漏列本案公開展覽登報資訊，建議請臺中市政府補充敘明，以資完備。

（三）變更內容綜理表：

新 編號	原 編號	變更位置	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 (面積)	新計畫 (面積)			
一	一	計畫區 北側都市計畫 邊界	非都市土地 (一般農業區) (0.7874ha)	住宅區 (0.3788ha) 綠地 (0.0413ha) 道路用地 (0.3673ha)	1.都市計畫範圍北側（新光區段徵收北側）與臺中市北屯區交界區間零星屬太平市轄區之非都市土地，為考量都市土地之連續性，擬擴大都市計畫範圍予以納入都市土地。 2.相鄰地區均已完成區段徵收開發，為促進土地利用，兩都市計畫區間之非都市土地應予納入都市計畫，以形成可發展連續之都市土地。 3.非都市土地變更為公共設施用地部分已配合區段徵收開闢完成。 4.變更為住宅區部分應予回饋，以符公平原則。	附帶條件： 由非都市土地納入都市計畫區變更為住宅區部分，應繳納變更土地面積 40% 價值之回饋金，其土地價值之計算依申請開發當年之公告現值的 1.4 倍計算。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，依「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用；回饋時機應於建照核發前完成繳納。	查本案變更範圍有關非都市土地面積 0.7874 公頃變更為都市計畫住宅區部分，尚符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」立法說明有關為簡化作業程序，提升行政效率，對於辦理新訂或擴大都市計畫之地區，影響整體區域發展有限下之擴大都市計畫情形，且面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，爰建議准照臺中市政府核議意見通過。

新 編號	原 編號	變更位置	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 (面積)	新計畫 (面積)			
二	二	計畫區 東北側住宅區 (新坪活動中心前廣場) 豐中段 2、4、5 地號	住宅區 (0.4728ha)	公園用地 (0.4728ha)	該區塊目前供社區民眾活動、籃球場使用及停車空間，為免影響居民權益，建議變更為公園用地。		建議除請臺中市政府於變更理由中補充變更之急迫性需求及刪除「建議」二字外，其餘准照該府核議意見通過。
三	三	計畫區東北側 (特 3 號道路與長安路間) 住宅區 豐中段 14、15、16 地號	住宅區 (0.3039ha)	道路用地 (10M) (0.0747ha) 廣場兼停車場用地 (0.2292ha)	1.為銜接既有雨水下水道幹管，須於住宅區內設置箱涵或明渠，以解決排水問題。 2.為解決長安路與特三號道路間通行問題，建議變更為道路用地。 3.左右兩側目前為空地，土地屬臺中市政府所有，為解決附近地區停車空間不足問題，予以變更為「廣場兼停車場用地」，以符實際。 4.廣場兼停車場用地建議開闢單位於開闢時應加強綠美化。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
四	四	計畫區 東北側住宅區 (坪林橋東端北側自中山路 2 段起至長安路 481 巷)	住宅區 (0.0324ha)	綠地用地 (0.0324ha)	1.本案土地東側、西側及南側為計畫道路及現有道路包圍，地形狹長屬畸零地，考量變更位置位於道路交匯處，為道路交通安全予以變更為綠地用地較適宜，除降低對交通之影響外，並加強綠美化。 2.已辦理地籍分割，依北側地籍線變更。		依臺中市政府列席代表說明，本案係考量變更範圍留設人行道後退縮建築基地狹小，建議除請臺中市政府於變更理由中補充地形狹長之具體量化說明資料外，其餘准照該府核議意見通過。
五	五	文中二南側 樹孝路 337 巷	住宅區 (0.2138ha)	道路用地 (12M、10M) (0.2138ha)	1.增設橫向計畫道路，穿越生活圈 4 號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2.避免街廓過長，不利進出。		建議除請臺中市政府於變更理由中補充新增道路節點是否對生活圈 4 號道路造成交通衝擊之相關說明外，其餘准照該府核議意見通過。

新 編號	原 編號	變更位置	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 (面積)	新計畫 (面積)			
六	六	文中二南側 樹孝路 273 巷	住宅區 (0.0859ha)	道路用地 (12M) (0.0859ha)	1.增設橫向計畫道路，穿越生活圈 4 號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2.避免街廓過長，不利進出。		併變五案。
七	七	文中二南側 樹孝路 115 巷	住宅區 (0.1229ha)	道路用地 (10M、 8M) (0.1229ha)	1.增設橫向計畫道路，穿越生活圈 4 號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2.避免街廓過長，不利進出。		併變五案。
八	八	計畫區 南側公五東側	住宅區 (0.0984ha)	道路用地 (10M) (0.0984ha)	配合現行計畫道路系統增設橫向計畫路，以使道路系統更加通暢完整及避免街廓過長出入不便。		併變五案。
九	九	計畫區 北側住宅區 (新興路以北 文小五旁)	住宅區 (0.1510ha)	道路用地 (8M) (0.1510ha)	1.為配合區段徵收土地分配需要，擬依區段徵收實施辦法第 15 條規定增設 8 米計畫道路。 2.已完成區段徵收之土地分配作業。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
十	十	計畫區 西北側住宅區 (中山路 4 段 262 巷 55 弄與 旱溪西路銜接 道路)	住宅區 (0.1003ha)	道路用地 (12M) (0.1003ha)	1.因區段徵收後區塊過長，造成附近住戶進出不便，為免影響居民權益，並提升土地利用價值，建議變更為道路用地。 2.太平新光地區區段徵收道路開闢工程已完工，現況為銜接住宅區之既成巷道。		基於道路系統規劃之合理性與連貫性，建議請臺中市政府依下列各點補充相關資料後，提本會討論。 1.請查明本案變更範圍西側之現有巷道及其連接臺中市東區部分之道路寬度。 2.建議臺中市政府將本案擬變更為道路用地之寬度，調整為與西側現有巷道及其連接臺中市東區之道路寬度相等，並將西側現有巷道一併調整變更為道路用地。



新 編號	原 編號	變更位置	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 (面積)	新計畫 (面積)			
十一	十一	計畫區西側公園用地(公四)內	電路鐵塔用地(0.0888ha)	公園用地(0.0888ha)	因工程變更設計，該鐵塔用地已無使用需求，擬將鐵塔用地變更為公園用地。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
十二	十二	計畫區西南側住宅區(中山路4段213巷12弄與旱溪東路銜接道路)	住宅區(0.0360ha)	道路用地(8M)(0.0360ha)	因區段徵收後區塊過長，造成附近住戶進出不便，為免影響居民權益，並提升土地利用價值，建議變更為道路用地。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
十三	十三	計畫區東南側住宅區	住宅區(0.0491ha)	道路用地(0.0361ha) 廣場用地(0.0130ha)	1.仁和街三巷部分計畫道路配合建築現況調整計畫道路往南移，以利通行。 2.區段徵收範圍內仁和街三巷及仁和街二巷現況為既有巷道，變更為廣場用地及道路用地，並調整仁和街三巷部分道路為8M與線型。		基於道路系統規劃之合理性與連貫性，建議請臺中市政府依下列各點補充相關資料後，提委員會討論。 1.本案擬變更為道路用地部分，請臺中市政府交通單位評估其向南延伸至南側道路用地之可行性。 2.本案擬變更為廣場用地部分，依臺中市政府列席代表說明廣場用地南側住宅區亦為市有土地，爰建議將前開住宅區土地一併檢討變更為廣場、公園、公兒等適當公共設施用地，以提升地區生活品質，請臺中市政府研議一併檢討變更之可行性。

新 編號	原 編號	變更位置	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 (面積)	新計畫 (面積)			
十四	人 1	計畫區南側住宅區	住宅區 (0.0343ha)	道路用地 (8M) (0.0343ha)	1.配合原都市計畫道路可通至生活圈 4 號道路，以使道路系統更加暢通。 2.土地為市政府所有。		建議除下列各點請臺中市政府補充說明外，其餘准照該府核議意見通過。 1.請於變更理由中補充新增道路節點是否對生活圈 4 號道路造成交通衝擊之相關說明。 2.建議請臺中市政府查明本變更範圍東側南北向計畫道路是否已開闢？如尚未開闢，其一併檢討變更為住宅區之可行性，以利變更範圍南側之住宅街廓更加方整，加速地方發展。

(四) 後續辦理事項：本案如經大會審決，部分變更內容超出公開展覽草案範圍，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，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。

第10案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）」案。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會102年4月26日第19次會議暨102年5月9日第20次會議審議通過，並准臺中市政府102年5月30日府授都計字第1020092421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：詳見公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中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、變更內容綜理表編號第1案停車場用地變更為宗教專用區部分，查臺中市政府目前正研擬「臺中市宗教專用區劃設檢討變更處理原則」，本案如涉及提供或捐贈回饋事項，請臺中市政府依上開處理原則辦理；如經臺中市政府研議後，本案未涉及提供或捐贈回饋事項，則請將具體理由納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、查本案係以市地重劃方式整體開發之案件，本次計畫範圍及部分土地面積調整變更內容，是否涉及原經市地重劃主管機關審定之市地重劃計畫書內容，請臺中市政府先行洽詢上開市地重劃主管機關，如無需重新審定，請將相關公文書件影本納入計畫書中敘明，以利查考；如需重新審定市地重劃計畫書，則本案依下列方式辦理：

(一) 請臺中市政府於臺中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，再由臺中市政府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，請臺中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，仍應維持原計畫，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。

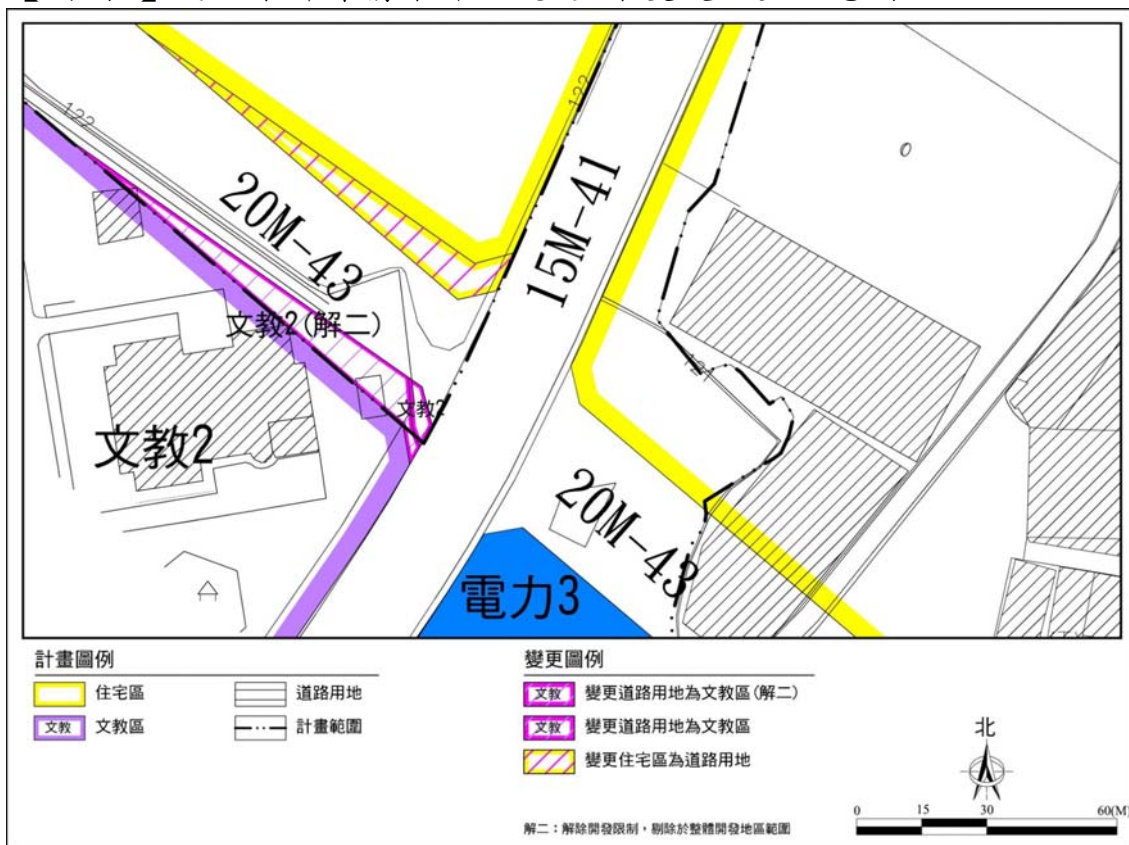
三、本案變更計畫內容經委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

#### 四、公民或團體逕向本部陳情意見綜理表部分：

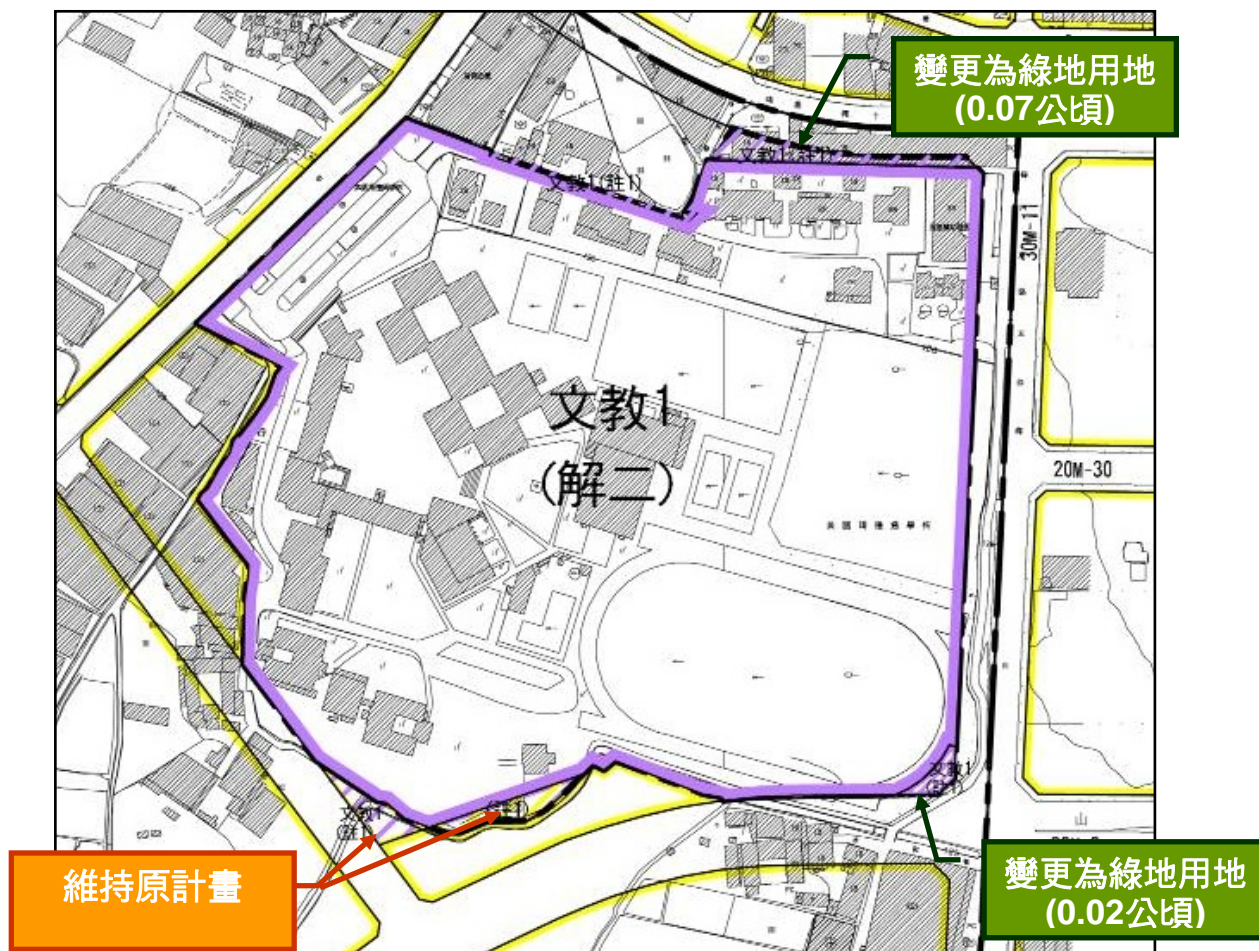
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
逕 1	衛道中學 北屯區仁德段 334-4 地號	十四期市地重劃區第四工區 20M-43 計畫道路邊界之施工範圍線穿越本校衛道會院二樓建築物之一根樑柱，該樑柱如拆除，將危及整棟建築（該建築具文化保存價值）及衛道會士墓園。	調整十四期市地重劃區 20M-43 計畫道路邊界施工範圍線。	建議酌予採納。 理由： 考量計畫道路之開闢將拆除衛道中學具文化保存價值之建築物與會士墓園，建議將 20M-43 計畫道路東段往北偏移。變更計畫	依照臺中市政府研析意見辦理，本案酌予採納（詳附圖 1）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
				修正方案詳附圖 1 及附表 1。	
逕 2	馬禮遜美國學校 北屯區仁和段 1155、1305-1、1303-17、1373-13、1373-10、1373-8、1446-5、1450 地號	1. 學校南側土地與北屯區十四期公兼兒土地交換需參與重劃，並以近二倍土地來換，其付出之代價實在不斐。 2. 因應第十四期重劃工程，需重建臺中馬禮遜美國學校操場與游泳池，並籌措臺北伯大尼美國學校興建經費，董事會決定將此次本校所有位於十四期重劃區道路用地之土地，不用於交換土地，而盼能合併分配於本校參與重劃之北屯區仁和段 1453 地號土地，以利未來讓出。	建議將北屯區仁和段 1155 維持原公展方案之綠地用地，1305-1 地號土地變更為綠地用地，並撤銷本校南側與公兼兒 7 用地之土地交換。	建議酌予採納。 理由：尊重陳情人意願，建議變更北屯區仁和段 1155 及 1305-1 地號土地為綠地用地並納入市地重劃範圍，變 3 案馬禮遜美國學校西南側部分維持原計畫。	依照臺中市政府研析意見辦理，本案酌予採納（詳附圖 2）。
逕 3	臺中市體育處 北屯區文中 25 與文小 39 用地	本市巨蛋體育館選定於十四期市地重劃區文中 25 與文小 39 用地，惟前述兩處學校用地遭計畫道路分割，興建建築物必須就兩基地個別檢討建蔽率，且依學校多目標使用規定，各宗基地建築面積不得超過 50%，依此核算本市巨蛋體育館興建於文中 25 與文小 39 用地均有可供建築面積不足之問題，故建議廢除部分 20M-27 計畫道路，併同文中 25 及文小 39 用地變更為文中小用地。	建議變更文中 25 與文小 39 為文中小用地，並廢除兩處學校用地間之 20M-27 道路用地。	建議酌予採納。 理由：配合市府興建巨蛋體育館重大建設，並依 102 年 6 月 20 日「本市巨蛋體育館興建計畫基地調整協調會議」結論辦理。變更計畫詳附表 1、附圖 2。	依照臺中市政府研析意見辦理，本案酌予採納（詳附圖 3）。

【附圖1】逕向本部陳情案件編號逕1案變更位置示意圖

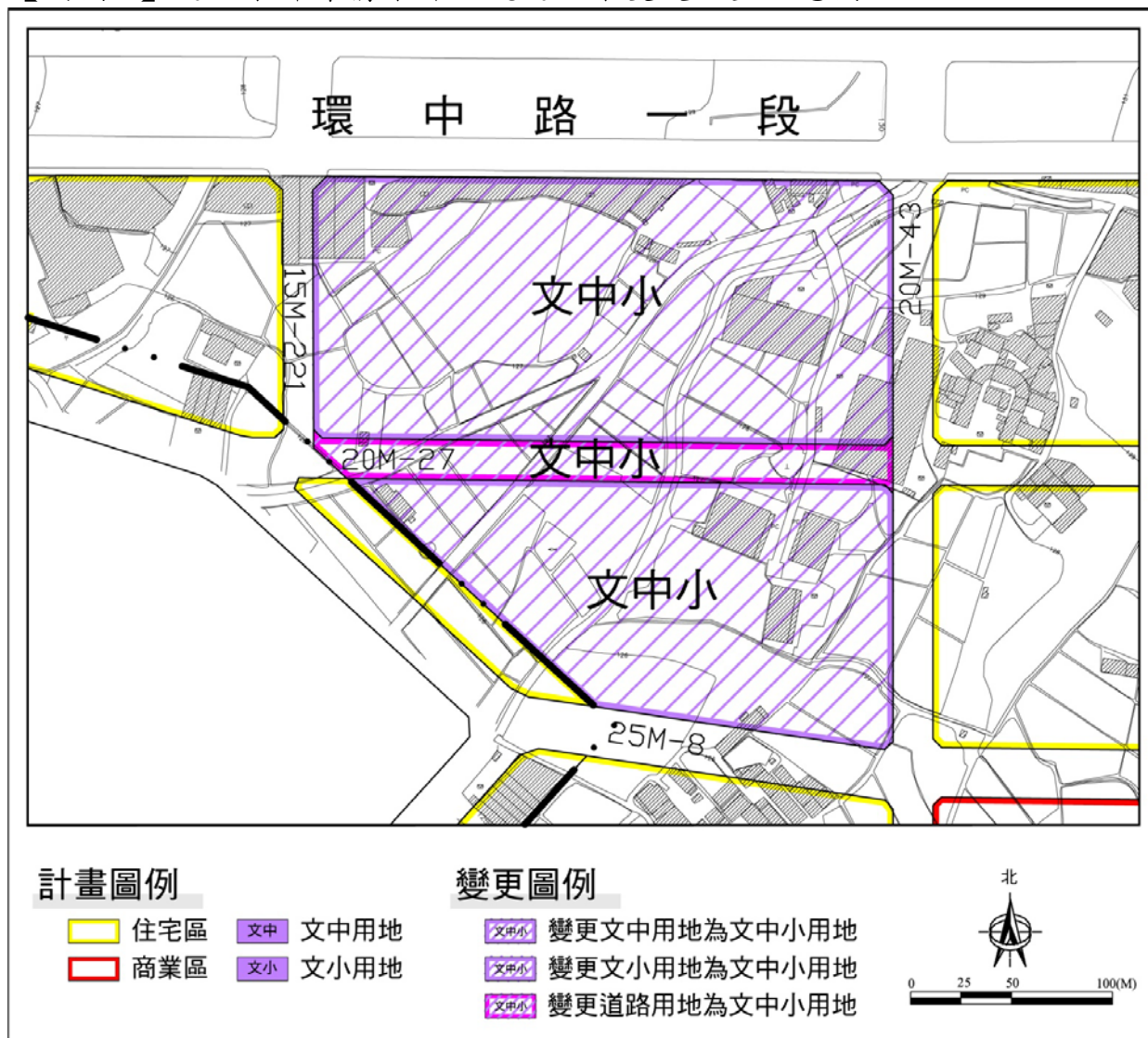


【附圖2】逕向本部陳情案件編號逕2案變更位置示意圖





【附圖 3】逕向本部陳情案件編號逕 3 案變更位置示意圖



第 1 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫-建置區域降雨雷達設施）案」。

說 明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 102 年 3 月 29 日第 18 次會議審議通過，並准臺中市政府 102 年 5 月 22 日府授都計字第 1020088621 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：詳見公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除擬減少之公園用地面積，請臺中市政府研擬劃設補足之相關措施，納入計畫書敘明外，其餘准照臺中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



第 1 2 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 7 月 16 日第 17 次會審議通過，並准臺南市政府 101 年 9 月 24 日府都規字第 1010770976 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 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。
- 六、經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、謝委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 101 年 12 月 27 日、102 年 4 月 1 日及 102 年 5 月 24 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 102 年 6 月 11 日府都規字第 1020485846 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：本案因涉及道路系統、停車需求、鄰近土地使用分區容積率、建築開發強度及回饋內容等課題，尚需進一步檢討，故由本會重組專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）研提具體建議意見後，再提會討論。

八、散會：下午1時30分。