

內政部都市計畫委員會第 733 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 6 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席）。

紀錄彙整：林文義

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 732 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、確認本部、南投縣暨水里鄉都市計畫委員會 99 年 6 月 15 日聯席會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

八、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫(第二次通盤檢討)案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更橫山都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更三灣都市計畫(部分乙種工業區、住宅區、農業區、墓地用地為道路用地，部分道路用地為乙種工業區)(配合台 3 線苗栗三灣鄉外環道路工程)案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(土牛地區主要計畫通盤檢討)案」。

- 第 5 案：臺中縣政府函為「變更大甲(日南地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「擬定彰化市都市計畫(延和公園東側住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案」。
- 第 7 案：南投縣政府函為「變更南投都市計畫(配合南投交流道聯絡道路用地取得)案」。
- 第 8 案：南投縣政府函為「變更南投(南崗地區)都市計畫(配合南投交流道聯絡道路用地取得)案」。
- 第 9 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫(部分農業區、學校用地為道路用地)案」。
- 第 10 案：嘉義縣政府函為「變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 11 案：臺南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(飛雁新村都市更新整體開發)案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更第 2-1 案(平實營區及精忠三村案)。
- 第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」及「擬定林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』)細部計畫」等 2 案。

八、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 94 年 11 月 9 日第 132 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 5 月 27 日府建城字第 0970066372 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、張前委員珩、顏委員秀吉、李委員正庸及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 97 年 8 月 12 日及 99 年 2 月 2 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府 99 年 6 月 15 日府建城字第 0990082060 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列二點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及宜蘭縣政府 99 年 6 月 15 日府建城字第 0990082060 號函送之計畫內容通過，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、逕向本部陳情意見部分：如附表本會決議欄

附表：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	縣政府研析意見	本會決議
逕 1	葛瑪蘭 果菜公 司 97.8.12	所購買之土地為都市計畫農業區及乙種工業區土地，目前並無鄰接道路，無法作為果菜市場使用。建請配合劃設聯外道路以供興建果菜市場。	本案前經縣都委會決議：穿越陳情人所有土地部分應同意無償捐獻後再配合劃設。	本案參據縣政府列席代表之說明，目前尚未取得擬規劃範圍土地地使用同意書，故未便採納。

二、專案小組初步建議意見第十四點部分，參據縣政府列席代表說明，因本案審議後計畫內容修正部分對於計畫發展尚無重大之影響，故同意免再補辦公開展覽。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

查「五結都市計畫」自民國 63 年 9 月 5 日發布實施迄今，僅於 80 年辦理第 1 次通盤檢討，計畫面積共計 168.55 公頃，計畫年期為民國 85 年，計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃 364 人。本次係辦理第 2 次通盤檢討，本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：請補充說明「北宜高速公路」、「東西向二結聯絡道」及「新竹科學工業園區宜蘭五結中興基地」等相關重大建設開發構想及實質規劃情形，及對本計畫之衝擊與因應對策；並配合本計畫區自然及人文資源條件、地方特色，與五結學進及羅東地區計畫關聯性及考量交通系統、土地使用機能及產業發展等，研擬本計畫案願景及

未來發展構想。

二、公共設施用地：本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口8,000人核算，公園用地不足1.2公頃、兒童遊樂場用地不足0.07公頃、停車場用地不足0.6公頃；又本計畫區劃設兒童遊樂場、綠地（無劃設公園、體育場所及廣場）等用地，合計面積2.37公頃，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積17.05公頃）之規定，故建請宜蘭縣政府妥為調整補充。

三、本計畫區人口成長統計資料僅提供至民國89年，請更新至最近年度；另土地使用、公共設施及交通系統現況等分析資料，係民國88年1月調查所得，迄今已逾9年多，恐與實際發展現況差距過大，故請補充調查及更新分析資料，作為通盤檢討之基礎。

四、請配合計畫年期修正，詳予補充本計畫區人口成長推計，並依推計之計畫人口檢討土地使用（人口密度、建蔽率、容積率）及公共設施之劃設標準，並補充分析目前聯外交通系統服務水準及交通衝擊評估（包括北宜高速公路、東西向二結聯絡道及新竹科學工業園區宜蘭五結中興基地等）等資料，納入計畫書，以資完備。

五、都市計畫圖重製部分：

（一）查本地區都市計畫圖由於使用多年，而與發展現況不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製展繪原則及疑義處理結果亦請納入計畫書內，以符實際。

（二）本次通盤檢討用圖係採新測地形圖，其比例尺與原核定圖不同（由1/3000改為1/1000），經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積增加1.94

公頃，其中以住宅區增加1.59公頃、綠地增加0.25公頃等修正面積較為顯著，請詳予查明原因於計畫書補充敘明，如有涉及分區調整者，應補充納入變更內容明細表，提請大會討論。

六、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史（含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度）及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性（工業區、住宅密集地區、產業型態等）妥為規劃相關之防災救災設施及避難空間容量等，並納入計畫書中作為執行之依據。

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

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

九、有關本案主要計畫與細部計畫是否分別辦理乙節，經縣政府及五結鄉公所列席代表說明，擬維持原主要計畫與細部計畫合併擬定方式辦理，故請將土地使用管制要點內容一併納入計畫書，以資完備。

十、土地使用分區管制要點修（增）訂部分，除將第十一條（增訂建築退縮規定）條文中「建築線退縮依下列規定辦理」修

正為「退縮建築依下列規定辦理」及「建築基地面臨道路未達8公尺者，應自建築線退縮2公尺以上建築」修正為「建築基地面臨4公尺人行步道者，應自建築線退縮2公尺以上建築，並留設通道供作消防救災使用」外，其餘照縣政府所提修（增）訂內容通過。

十一、分期分區發展計畫應依據「都市計畫分區發展優先次序劃定原則」，評估政府財力及實際發展需要，並配合計畫年期調整重新檢討修訂，以作為擬定細部計畫或實施都市建設優先次序之依據。

十二、實施進度及經費：請依實際情形及發展計畫確實更新修正，另表十五中所列預定完成期限(91-95年)亦請一併修正。

十三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42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，公告廢除。」規定辦理。

十四、本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十五、本案請依照專案小組建議意見重新修正計畫書、圖及以對照表方式補充處理情形資料到署後，提請委員會審議。

十六、逕向本部陳情意見部分如下：

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	宜蘭縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕 1	葛瑪蘭 果菜公 司 97.8.1 2	所購買之土地為都市計畫農業區及乙種工業區土地，目前並無鄰接道路，無法作為果菜市場使用。	建請配合劃設聯外道路以供興建果菜市場。	本案前經縣都委會決議：穿越陳情人所有土地部分應同意無償捐獻後再配合劃設。	請縣政府洽陳情人評估交通流量、路線及道路寬度等，並應於本案提大會前，取得土地使用同意書後，提請大會討論。

十七、變更內容明細表部分：如后附表。

附表 變更五結都市計畫(第二次通盤檢討)主要計畫變更內容明細表

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	一	計畫年期	民國85年	民國100年	配合國土綜合開發計畫年期調整。	計畫年期已屆，請配合北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案將計畫年期調整為民國110年。
二	二	二-1 計畫區東南邊界	道路用地 (0.02)	非都市土地 (0.02)	配合轉繪疑義會議決議辦理。 (*)1為28平方公尺 (*)2為35平方公尺 (*)3為5平方公尺	併專案小組意見五。
			非都市土地 (*)1	道路用地 (*)1		
			非都市土地 (0.02)	農業區 (0.02)		
			非都市土地 (0.04)	農業區 (0.04)		
			非都市土地 (0.03)	道路用地 (0.03)		
			農業區(*)2	非都市土地 (*)2		
		二-2 中福路南側工業區與農業區邊界	工業區 (0.05)	農業區 (0.05)		
			農業區 (0.09)	工業區 (0.09)		
			工業區 (0.10)	農業區 (0.10)		
			農業區 (0.01)	工業區 (0.01)		
			農業區 (0.10)	工業區 (0.10)		
		二-3 計畫區東側邊界	農業區(*)3	道路用地 (*)3		
			非都市土地 (0.01)	道路用地 (0.01)		
			道路用地 (0.01)	農業區 (0.01)		

三	三	五結排水大圳兩側	綠地(一) (0.47)	公園用地 (一) (0.47)	1. 加速開放空間興闢。 2. 補足公園用地面積標準。	本案現況大部分係屬五結排水大圳行水範圍，為留設親水開放空間及避免影響排水之功能，變更為公園用地後僅得作少許簡易設施，並納入計畫書敘明。
			綠地(二) (0.66)	公園用地 (二) (0.66)		
			綠地(三) (0.69)	公園用地 (三) (0.69)		
四	四	五結國小北側	農業區 (0.20)	學校用地(文小) (0.20)	配合學校現況範圍變更。 地號： 中福段部分 114、135、部分 135-1、138-1	請縣政府補充變更理由及該變更部分之規劃用途，納入計畫書敘明。
五	臨一	全計畫區	道路截角一圓弧	道路截角一直線	配合地籍圖分割。 道路截角變更面積過小，不易於計畫圖上表示，故直接將變更後的結果繪於計畫圖上。	請縣政府補充變更理由，並檢視各道路截角全數變更為直線之合理性，並納入計畫書敘明。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更橫山都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 240 次會審議通過，並准新竹縣政府 98 年 11 月 4 日府工都字第 0980175028 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、顏委員秀吉、李委員正庸、林委員秋綿及羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 98 年 12 月 29 日及 99 年 5 月 4 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新竹縣政府 99 年 6 月 15 日府工都字第 0990091359 號函送依本會專案小組初步建議意見補充相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

查「橫山都市計畫」自民國 64 年 11 月 4 日發布實施迄今，分別於 73 年 2 月、83 年 9 月、87 年 7 月各辦理一次定期通盤檢討，計畫面積共計 100.00 公頃，計畫年期為民國 94 年，現行計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 234 人。本次係辦理第 4 次通盤檢討，本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

- (一) 請補充說明「新竹內灣支線改善計畫」、「橫山鄉污水下水道系統規劃」、「九讚頭聚落空間景觀改善規劃設計」及「鐵路內灣支線特色小站的形塑與躍昇九讚頭車站週邊發展計畫規劃設計」等相關重大建設計畫構想及實質規劃情形，及其對本計畫之衝擊與因應對策；並配合本計畫區自然環境及人文資源條件、地方特色、土地使用機能及產業發展等，研擬本計畫案願景及未來發展構想。
- (二) 請考量現有觀光資源（含內灣地區）、車站歷史建築及鐵道文化、步道及自行車道系統、附近休憩及商業服務設施等，重新檢討計畫如何配合調整與因應，以創造地方特有風貌。
- (三) 亞洲水泥廠位於計畫區中心位置，面積達11餘公頃，對於本計畫區未來發展影響甚鉅，請查明該廠採礦權期限、有無轉型或遷廠計畫、及該廠提供之就業人口暨本地員工數等資料，並補充說明該廠對計畫區之衝擊影響（含社經及環境之影響）及未來發展定位，納入計畫書。

二、公共設施用地：本案公共設施用地面該廠積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口6,000人核算，兒童遊樂場用地不足0.0384公頃、停車場用地不足0.2534公頃（縣政府簡報資料稱不足1.1212公頃，請查明補正）；又本計畫區劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地，合計面積2.5388公頃，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積9.91公頃）之規定，故建請新竹縣政府於增加可建築用地時，再妥為調整補充。另國中小用地部分請將新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關

規定檢討情形納入計畫書敘明。

三、都市計畫圖重製部分：

- (一) 查本地區都市計畫圖由於使用多年，而與發展現況不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製疑義處理結果請納入計畫書內，以符實際。
- (二) 本次通盤檢討用圖係採新測地形圖，其比例尺與原核定圖不同(由1/3000改為1/1000)，經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積減少0.907公頃，其中以工業區增加0.34公頃、行水區減少0.67公頃、保護區減少1.41公頃、鐵路增加0.46公頃等修正面積較為顯著，請詳予查明原因於計畫書補充敘明。

四、本計畫區人口成長推估至調整後之計畫年期民國110年，推計結果計畫區人口數約在3,648人至4,251人，約為現行計畫人口6,000人之2/3，請詳予補充說明人口之推測及結果資料，並納入計畫書敘明。

五、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史(含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度)及災害潛勢分析(包含地震、淹水)等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，納入計畫書中作為執行之依據。

六、整體開發：請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於91年7月16日以台內營字第0910085117號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

七、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市

計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

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

九、後續應辦理事項：

（一）本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42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，公告廢除。」規定辦理。

（二）本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十、為塑造地方景觀風貌，請縣政府妥為修訂土地使用管制要點；另考量觀光資源、自然生態、綠地保水、節能減碳因應方案等，請妥為研擬相關規範及管制原則，納入計畫書敘明，以作為未來開發與訂定都市設計管制規則之參據。

十一、變更內容明細表部分：如后附表一。

十二、土地使用分區管制要點部分：如后附表二。

附表一 橫山都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表

原公 展編 號	變更 編號	變更 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	新 計 畫		
重一	重一	計畫圖之 比例尺	原三千分之 一計畫圖	新一千分之 一計畫圖	一、為提高計畫圖之精確 性，以符合現況並利 於執行。 二、原計畫圖（比例尺 1/3000）年代久遠， 其地形地物與現況 地形地物差異甚大。 三、依都市計畫定期通 盤檢討實施辦法第四 十一條規定辦理。	照縣政府核議 意見通過。
重二	重二	計畫面積	重製前 (100.00ha)	重製後 (99.0931ha)	重製後計畫面積係採新 測圖重新丈量之面積。	併綜合意見第 三點。
一	一	計畫年 期	86 年	110 年	一、依都市計畫法第五 條之規定。 二、配合上位及相關計 畫期程。	照縣政府核議 意見通過。
二	二	第三次 通檢討 附帶條 件變更 第一案 (鄉公所 遷建所 在地)	住(附) (1.3476ha) 綠(廣) (0.1752ha) 機關用地 (0.8134ha) 停車場用地 (0.3634ha) 商(附) (0.6332ha) 道路用地 (1.1408ha) 共 4.4735ha	住(附) (2.0478ha) 公園用地 (0.7489ha) 道路用地 (0.2437ha) 機關用地 (0.0244ha) 除上述已劃 設之地 (3.0649ha) 外需另擬細 部計畫。	一、原三通考量現有鄉 公所等位於舊市 區，空間不足，公共 設施缺乏，造成居民 洽公不便，影響政府 服務品質，為提供居 民更良好服務而有 遷建計畫，但原三通 整體開發地區因公 共設施比過高無法 實施，為提高整體開 發可行性，除鄉公所 移至機七用地上 外，其餘鄉代表會及 相關機關仍有遷建 之必要，故而降低計 畫範圍內之公共設 施用地比例，以利整 體開發。 二、原有住宅區使用率 已達 90% 以上，仍 有使用需求之必要。 三、以整體開發方式開 發提供鄉代表會及 相關機關使用，並規 劃適當之公共設 施，以形成本鄉之一	本案考量整體 開發地區之地 形坡度、地質狀 況、山崩潛感、 土地利用潛力 等因素暨原三 通變更理由(為 便於鄉公所取 得遷建所需之 機關用地)已不 存在、故同意縣 政府於第 2 次 專案小組會中 所提修正方案 二之內容(詳后 附件)，並請依 照修正變更計 畫圖說及補充 開發方式、財務 可行性評估等 相關資料，納入 計畫書中敘明。

原公 展編 號	變更 編號	變更 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	新 計 畫		
					心行政中心。 備註： 一、附帶條件地區主要計畫之公共設施比例不得小於 35% 二、機關用地位置建議如圖 8-1 所示。 三、原三通變更第二、三、四、六、七、八案併同納入辦理開發，並得以區段徵收或市地重劃等整體開發方式辦理。	
五	三	仁愛街與九讚頭堤防交叉口	人行步道 (0.0038ha) 保護區 (0.0015ha)	道路用地 (0.0053ha)	基於交通安全考量，調整道路交叉口之截角。	照縣政府核議意見通過。
六	四	計畫區南側	行水區 (2.7777ha)	河川區 (2.7777ha)	統一行水區為河川區名稱	本案變更為河川區，應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。

原公 展編 號	變更 編號	變更 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	新 計 畫		
七	五	計畫區 西界	住宅區 (0.1717ha)	公園用地 (0.1717ha)	配合橫山鄉污水下水道 系統規劃環保設施用 地、道路及公園用地。	照縣政府核議 意見通過。
			住宅區 (0.0133ha)	道路用地 (0.1087ha)		
			人行步道 (0.0132ha)			
			農業區 (0.0822ha)			
			住宅區 (0.1972ha)	環保設施用 地 (0.5107ha)		
			農業區 (0.3135ha)			
	六	公兒一 東側住 宅區邊 緣	住宅區 (0.0921ha)	住宅區 (0.0921ha)	符合行政院91年12月8 日 院 台 內 字 第 0910061625 號函示處理 原則之特殊案例情形 (三)、(五)，且係肇因 於訂樁有誤，為避免影 響人民權益，依「新竹 縣都市計畫地區土地使 用變更回饋審議原則」 回饋 35%之公共設施用 地後，解除以區段徵收 方式辦理之附帶條件。 備註：原計畫保護區變 更為住宅區者，依 「新竹縣都市計畫 地區土地使用變更 回饋審議原則」回 饋 35%，並以代金方 式辦理回饋，代金 則以繳交當期之公 告現值計算，原計 畫保護區變更為道 路用地，則納入整 體開發地區一併辦 理開發。	本案參據縣政 府列席代表之 說明，同意照該 府核議意見通 過，惟請縣政府 補充免依「行政 院函規定應以 區段徵收辦理」 之理由，納入計 畫書中敘明。
八	七	土地使用 分區管制 要點	已訂定	修訂(詳第 八章第十二 節)		併綜合意見第 十點。

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

**附表二、橫山都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點增修訂
前後條文對照表**

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第三十條之 <u>二</u> 規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 <u>廿二</u> 、 <u>卅二</u> 條及同法台灣省施行細則第 <u>三十五</u> 條規定訂定之。	1. 修訂。 2. 配合內政部89年12月29日台八九內營字第八九八五四六八號令發布修正之「都市計畫法台灣省施行細則」。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之二百。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250 平方公尺者，超過部分每150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨4 公尺人行步道用地者，不在此限。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	增修停車空間留設之規定。	照縣政府核議意見通過。惟有關建築物設置停車空間規定(含住宅區及商業區)部分，請另列條文，以資明確。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情	增修停車空間留設之規定。	照縣政府核議意見通過。惟有關建築物設置停車空間規定(含住宅區及商業區)部分，請另列條文，以資明確。

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組初步建議意見
	形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		
	<p>四、住宅區及商業區土地，應依下列規定退縮建築：</p> <p>(一)位於應辦理區段徵收或市地重劃開發地區之建築基地，申請建築應自道路境界線至少退縮5公尺建築，建築基地如屬角地(不含截角)，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地(不含截角)，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</p> <p>(二)前述以外地區，商業區面臨7公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨15公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。</p> <p>申請建築基地面積達1,000平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>(三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過1.5公尺，其透空率不得小於70%。</p> <p><u>(四)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</u></p>	<p>1. 增訂。</p> <p>2. 依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」。</p>	照縣政府核議意見通過。惟第(一)點「位於應辦理區段徵收或市地重劃開發地區」相關規定部分，請依大會審議結果配合修訂之。
四、工業區分為甲種工業區及乙種工業區二種，建蔽率不得大於百分之七十。	五、工業區分為甲種工業區及乙種工業區二種，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。	1. 為提供較大開放空間及維護工業區環	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組 初步建議意見
十，容積率不得大於百分之一百四十。		境品質，建蔽率修正為不得大於百分之六十。 2. 調整條次。	
五、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	六、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	調整條次。	照縣政府核議意見通過。
六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	調整條次。	照縣政府核議意見通過。
七、國中小學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	八、國中小學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	調整條次。	照縣政府核議意見通過。
	九、環保設施用地之建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之一百二十。 以供水資源回收中心及垃圾車停放等相關設施以及其附屬設施使用為主，並應自建築基地境界線退縮6公尺以上建築，除供進出使用道路需要外，餘應予以綠美化。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	十、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之十。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組初步建議意見
	<p>十一、停車場用地</p> <p>(一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。</p> <p>(二)立體使用、其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。</p>	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	<p>十二、公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。</p> <p>(一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。</p> <p>(二)公園及公（兒）、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。</p>	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。惟第(一)點相關規定部分，請依大會審議結果配合修訂之。
<p>八、</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p>	<p><u>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」</u>之相關規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立</p>	<p>1. 條文修訂。</p> <p>2. 理由：有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部92年4月23日公告廢止。</p>	有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，自得依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理，故予以刪除；其餘照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組 初步建議意見
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依『台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點』規定增加興建樓地板面積。	公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		
	<u>十四、本計畫區建築基地達2000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。</u> <u>新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。</u>	1. 增訂。	照縣政府核議意見通過。
	<u>十五、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之</u>	1. 增訂。 2. 配合電信專用區	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討	備註	本會專案小組 初步建議意見
	<p><u>一條第1至4款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：</u></p> <p><u>(一)經營電信事業所需設施：</u> <u>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</u></p> <p><u>(二)電信必要附屬設施：</u> <u>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u> <u>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u> <u>3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</u> <u>4.其他經市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>(三)與電信運用發展有關設施：</u> <u>1.網路加值服務業。</u> <u>2.有線、無線及電腦資訊業。</u> <u>3.資料處理服務業。</u></p> <p><u>(四)與電信業務經營有關設施：</u> <u>1.電子資訊供應服務業。</u> <u>2.電信器材零售業。</u> <u>3.通信工程業。</u> <u>4.金融業派駐機構。</u></p>	案，已完成法定程序將土地使用分區管制要點納入。	
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。	1. 調整條次。 2. 有關綠化依「新竹縣建築基地綠化實施執行要點」辦理。	照縣政府核議意見通過。
十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	調整條次。	照縣政府核議意見通過。

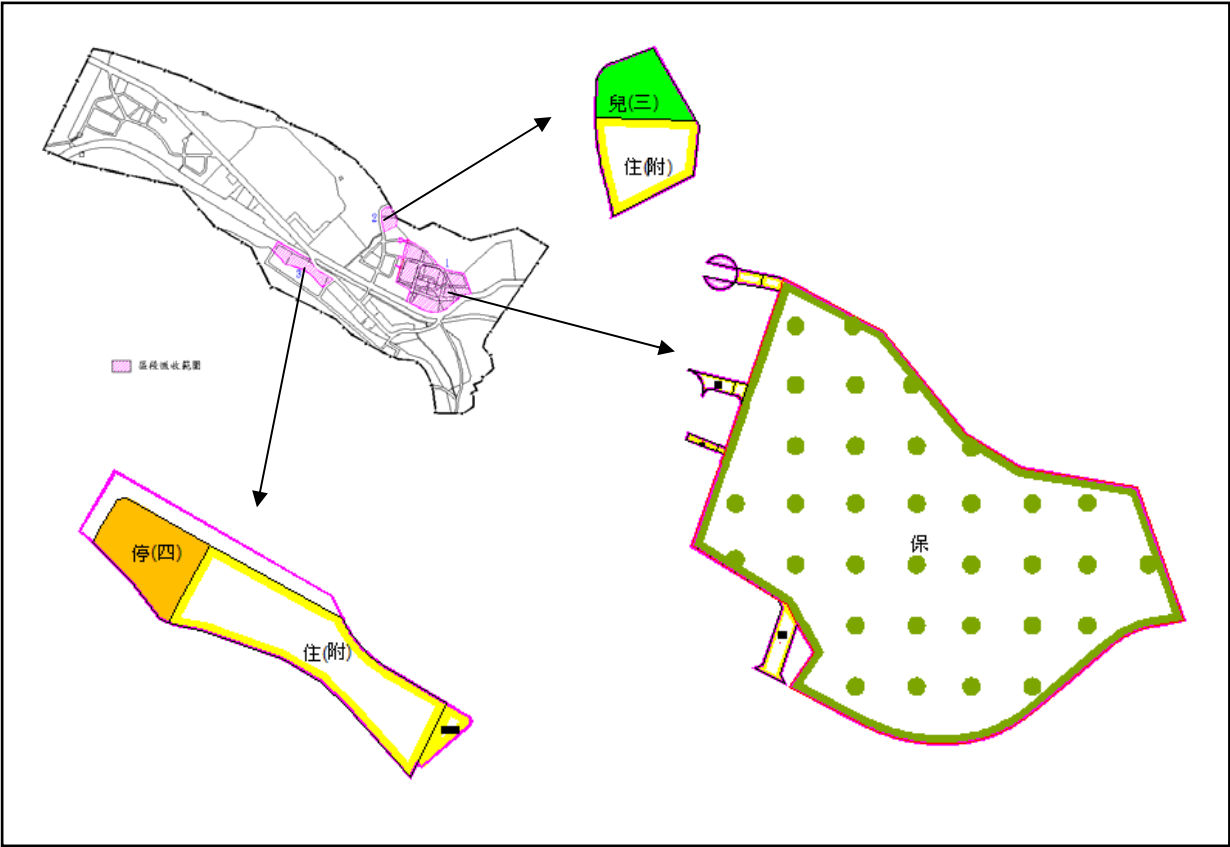
附件:修正方案說明

方案二：依處理方案解決對策七，將三通變更編號第一案恢復原來使用分區，俟有發展需要時再行檢討變更

1. 三通變更編號第一案→恢復為保護區（4.46ha）。
2. 三通變更編號第二案（道→住 0.0158ha；住→道 0.0222ha）→恢復為道路及住宅區。
3. 三通變更編號第三案（住→道 0.0194ha）→恢復為住宅區。
4. 三通變更編號第四案（住→道 0.0496ha）→恢復為住宅區。
5. 三通變更編號第六案（人行步道→住 0.0096ha）→維持住宅區。
6. 三通變更編號第七案（農→住 0.2637ha；農→兒 0.1757ha）→維持住宅區及兒童遊樂場。
7. 三通變更編號第八案（農→住 0.7429ha；農→停 0.2652ha；農→道 0.1800ha）→維持住宅區、停車場及道路用地。

除三通變更編號第一案恢復為保護區之地區排除於整體開發地區範圍外，其餘皆維持以區段徵收方式辦理開發。

修正方案二



土地使用分區	面積(公頃)	百分比%
住宅區(附)	1.1121	63.59
兒童遊樂場	0.1757	10.05
停車場用地	0.2652	15.16
道路用地	0.1958	11.20
總計	1.7488	100.00

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更三灣都市計畫(部分乙種工業區、住宅區、農業區、墓地用地為道路用地，部分道路用地為乙種工業區)(配合台 3 線苗栗三灣鄉外環道路工程)案」

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 99 年 3 月 12 日第 220 次會審議通過，並准苗栗縣政府 99 年 4 月 16 日府商都字第 0990064391 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、請補充本計畫區與週邊交通運輸系統之聯接及使用現況情形資料（含示意圖說），並納入計畫書敘明。

二、鑒於日前國道三號發生順向坡滑動意外事故，請補充本案周圍地質調查資料、相關災害防範措施，並納入計畫書敘明。

三、變更內容明細表編號三、編號四：同意變更道路用地為乙種工業區，惟涉及回饋部分，請縣政府參照相關規定妥為訂定回饋措施，並應於核定前由縣府與土地

所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行。

四、計畫書之附錄五、六、七，非屬實質變更都市計畫內容，毋須納入計畫書，請刪除。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（土牛地區主要計畫專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 3 月 20 日第 192 次會審議通過，並准苗栗縣政府 96 年 4 月 10 日府商都字第 0960052497 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條及第 13 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會洪前委員啟東（召集人）、賴前委員碧瑩、周委員志龍、陳委員麗紅、羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 96 年 6 月 12 日、96 年 7 月 18 日、96 年 9 月 10 日及 96 年 10 月 9 日召開會議聽取簡報後，由於洪前委員啟東及賴前委員碧瑩任期屆滿，案再經簽奉由陳委員麗紅（召集人）、周委員志龍、顏委員秀吉及羅前委員光宗組成專案小組繼續審議，專案小組又分別於 97 年 10 月 14 日、98 年 4 月 28 日、99 年 3 月 2 日及 99 年 4 月 20 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經苗栗縣政府 99 年 6 月 21 日府商都字第 0990110758 號函檢送依本會專案小組初步建議意

見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及苗栗縣政府 99 年 6 月 21 日府商都字第 0990110758 號函送計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

變更竹南頭份（土牛地區）都市計畫原附帶條件規定該地區之開發需以市地重劃方式辦理，苗栗縣政府考量土牛部分地區房屋密集人口眾多，以目前計畫內容實無法達成土地交換分合之成效，故參酌現況發展需求，配合當地居民意願與意見，暨考量地方財政與土地所有權人之公平權益，專案辦理土牛地區主要計畫通盤檢討，本案建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過。

- 一、本計畫區為一處百年以上之古老聚落歷史文化、人文史蹟等資源非常豐富，為保有該區特殊都市形貌，故請縣政府妥為調查計畫區之發展歷史、人文景觀、紀念性或藝術性建築以及水井、水路，巷弄等都市紋理資料，並提出保存、保留利用計畫等，納入計畫書內敘明。
- 二、為明瞭本計畫區目前實際發展、新舊建築物使用情形以及開放空間分佈狀況，請縣政府將新測繪地形資料，套疊於計畫圖上以為土地使用分區劃設及公共設施配置等之參據。
- 三、請縣政府於計畫書內補充說明本次辦理通盤檢討之範圍、發展現況、目的、課題、檢討前、後之效益，及未來發展願景與構想，以資完備。
- 四、本次專案檢討縣政府將部分原主要計畫公共設施用地，重新修正並調整劃設於細部計畫中，為避免對本案產生調降公共

設施用地，降低環境品質之疑議，故請縣政府妥將細部計畫公共設施適度提升至主要計畫，並於本案提請大會審議前妥為修正計畫書圖。

五、請縣政府就現況紋理及整體規劃構想，詳為說明本案公共設施配置劃設之原則，並提出將藍、綠帶系統與都市防災計畫整合之策略方案，並補充敘明鄰近地區防災系統與本案防災計畫之關聯。

六、本計畫區係屬舊有聚落房屋密集，故道路系統大多配合既成道路、紋理予以劃設，惟尚有部分路段及路口未臻平順，為符合交通安全避免公共危險，請規劃單位依專案小組於會中所提建議妥為調整修正外，並提出增加計畫區公共設施比例之可行性方案後，修正計畫書、圖。

七、本案將中正路二側之既成建築物容積率由200%調降為100%後，排除於市地重劃整體開發範圍內，基於公平及合理原則，除請縣政府妥為查明該部分建築物之合法性外，同時考量該剔除區緊鄰已闢建之主要道路二側，100%之容積率不符其實際需求，爰請縣政府補充訂定容積上限及日後新建或改建時擬增加土地使用強度之相關回饋規定，以資完備。

八、有關剔除市地重劃範圍住宅區之獎勵容積回饋規定，縣政府建議將獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地「公告現值加成」乙節，為避免後續執行困擾，修正為「公告現值加四成」。

九、本案應請縣政府將土地使用管制相關規定及都市設計指導原則，補充納入計畫書敘明，以為擬定細部計畫之準則。

十、有關本案實施進度與經費表中，所列主辦單位及經費來源部分未儘明確，故請苗栗縣政府妥為修正，以符實際。

十一、為確保都市計畫具體可行，故參據本部 93 年 11 月 16 日

第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請苗栗縣政府依下列各點辦理：

- (一) 本案需擬定細部計畫，請苗栗縣政府於完成苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區（農業區）。

十二、經查「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」，業已廢止，停止適用，故請將計畫書內記載、引用該要點部分，妥為刪除修正。

十三、將法令依據修正為「都市計畫法第 26 條」，以資妥適。

十四、本案請縣政府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出陳情或陳情意見與本案無直接關係者則逕予核定，否則再提會討論。

十五、縣政府依小組意見修正後之變更內容明細表：

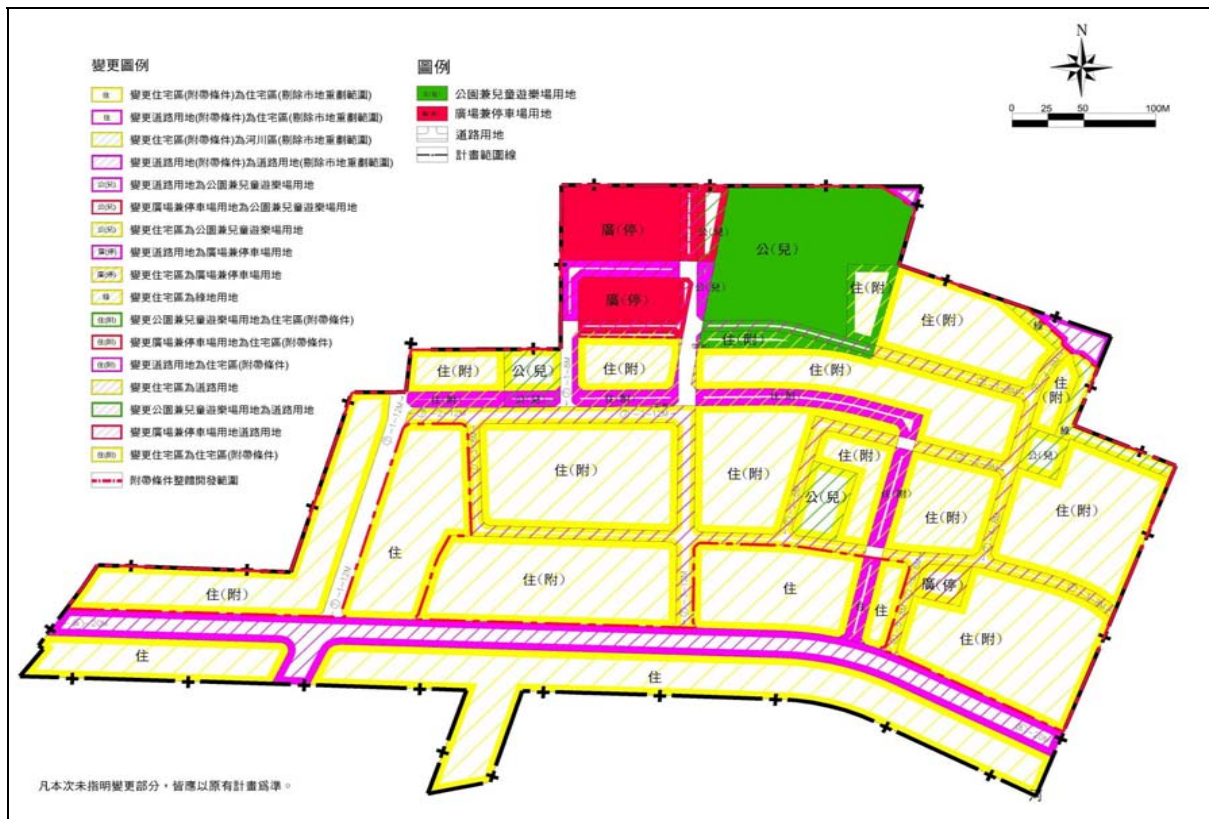
項目	原編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		

項目	原編號	新編號	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)		
剔除市地重劃範圍	1	1-1	中正路兩側	住宅區(4.0093) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2. 本次通盤檢討發佈實施後三年內如未開始辦理市地重劃時，應依法定程序變更恢復原計畫分區(農業區)。	住宅區 1(4.0093)	1. 該區現有合法建築物密集，且中正路已開闢完成，土地所有權人可依法申請建築，造成其參與市地重劃意願低落。 2. 依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第三點規定，針對已發展之市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發或全部解除整體開發之限制。 3. 爰依上述解決對策，該區以容積率調降為 100%後解除其整體開發限制。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
		1-2	計畫區東側	道路用地(0.0765) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2. 本次通盤檢討發佈實施後三年內如未開始辦理市地重劃時，應依法定程序變更恢復原計畫分區(農業區)。	住宅區 1(0.0765)	1. 原主要計畫道路穿越建物密集地區，影響民眾權益甚鉅。 2. 配合容積率調降為 100%後解除其整體開發限制。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
	2	2	計畫區東南側	住宅區(0.0005) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2. 本次通盤檢討發佈實施後三年內如未開始辦理市地重劃時，應依法定程序變更恢復原計畫分區(農業區)。	河川區(排水使用)(0.0005)	該位置現況為土牛溪，為配合其現況使用，故劃設為河川區(排水使用)，並解除其整體開發限制。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
	3	3	中正路、正興路及頭份交流道聯絡道	道路用地(1.6231) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2. 本次通盤檢討發佈實施後三年內如未開始辦理市地重劃時，應依法定程序變更恢復原計畫分區(農業區)。	道路用地(1.6231)	考量道路用地(中正路、正興路及頭份交流道聯絡道)現況已徵收且開闢完成，故解除其整體開發限制。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
市地	4	4-1	計畫區北側及	道路用地(0.0834)	公園兼兒童遊樂場用地(0.0834)	為配合道路系統調整及確保地區環境品質，增設適當公共設施用地。	照縣政府於專案小組會

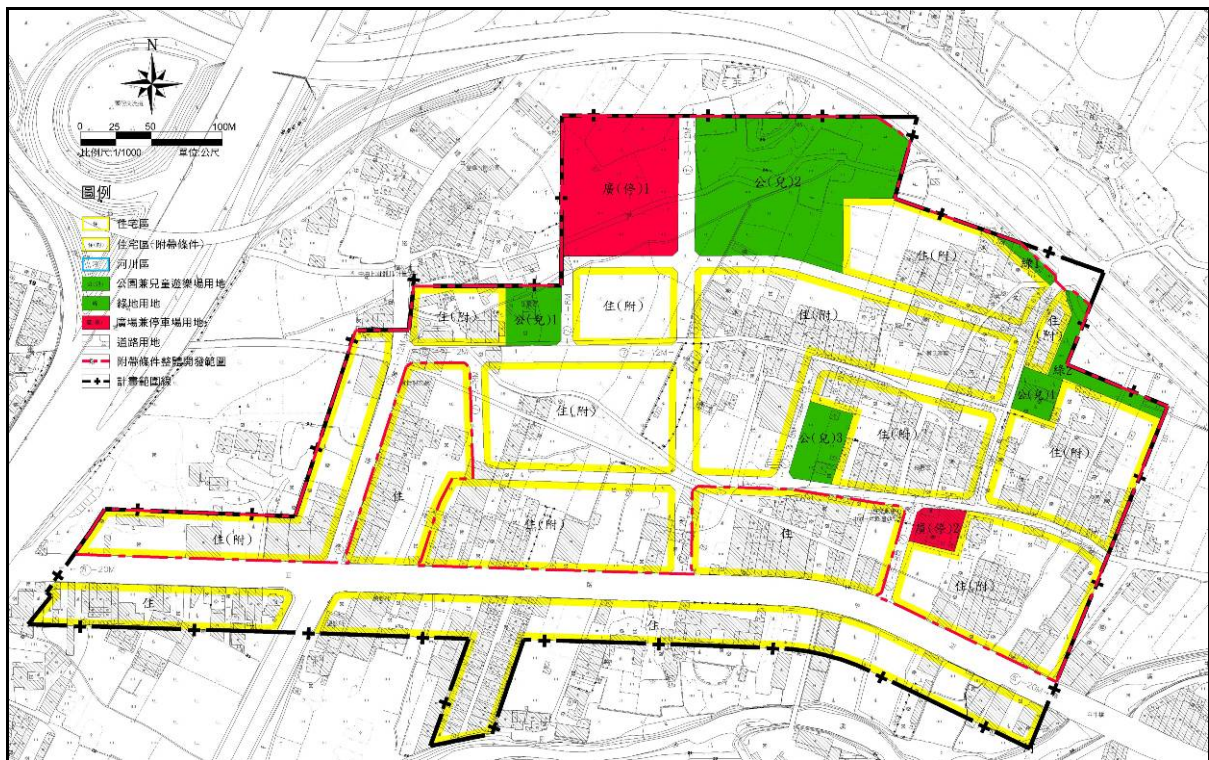
項目 重劃範圍	原 編 號	新 編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		4-2	東側	廣場兼停車場用地(0.0966)	公園兼兒童遊樂場用地(0.0966)	為配合廣場兼停車場用地集中一處予以調整劃設。	中所繪圖通過(詳如附圖)。
		4-3		住宅區(0.3776)	公園兼兒童遊樂場用地(0.3776)	為配合提高地區環境品質，劃設三處公園兼兒童遊樂場用地。	
		5-1	計畫區北側及東側	道路用地(0.1382)	廣場兼停車場用地(0.1382)	為配合廣場兼停車場用地集中一處予以調整劃設。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
	5	5-2		住宅區(0.0911)	廣場兼停車場用地(0.0911)	為配合提高地區環境品質，劃設一處廣場兼停車場用地。	
	6	6	計畫區東北側、鄰接頭份交流道聯絡道	住宅區(0.1808)	綠地用地(0.1808)	考量與頭份交流道聯絡道隔離之需要劃設二處綠地用地	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
	7	7-1	計畫區北側	公園兼兒童遊樂場用地(0.2676)	住宅區 2(0.2676)	配合公園兼兒童遊樂場用地分散設置予以合理調整住宅區之規劃。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
		7-2		廣場兼停車場用地(0.0329)	住宅區 2(0.0329)	配合廣場兼停車場用地分散設置予以合理調整住宅區之規劃。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
		7-3		道路用地(0.4808)	住宅區 2(0.4808)	為配合現況紋理調整及區位條件調整道路系統及住宅區之規劃。	
	8	8-1	計畫區北側	住宅區(1.2864)	道路用地(1.2864)	為配合現況紋理調整道路系統。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
		8-2		公園兼兒童遊樂場用地(0.0977)	道路用地(0.0977)	為配合現況紋理調整道路系統。	
		8-3		廣場兼停車場用地(0.1514)	道路用地(0.1514)	為配合現況紋理調整道路系統。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。
-	9		附帶條件及開發方式	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2. 本次通盤檢討發佈實施後三年內如未開始辦理市地重劃時，應依法定程序變更恢復原計畫分區(農業區)。	附帶條件： 應配合變更細部計畫並以市地重劃方式開發。	本案依內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議紀錄，應另提市地重劃可行性評估報告書經縣府地政處同意後，並於審竣後會議紀錄文到 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，始由縣府核定公告實施；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，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。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。	照縣政府於專案小組會中所繪圖通過(詳如附圖)。



附圖 1：縣政府於小組會中所繪變更位置及變更內容示意圖



附圖 2：縣政府於小組會中所繪變更後內容示意圖



附圖 3：縣政府於小組會中所繪變更後使用分區示意清圖

十六、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逾人 1	祀業端、富 祭公蔡明蔡永	—	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本公嘗九十七年第一次代表會決議。 2. 本公嘗蔡氏家廟廣場，原村內重要活動場所，且將規劃配合政府辦理社會福利工作，現因建物尚未取得使用執照，待辦妥後可提供一樓建物 100 坪使用，據規劃公司將更改部分道路，有一條八米道路橫斜過公嘗廣場，除影響利用，且多條巷道集中，交通混亂(附現場圖)請研究改善。 3. 規劃說明，均未說明有無公設保留地可提供地區電力、電信、瓦斯等設施使用。 4. 本廟前有一棵百年榕樹，請避免砍除。 	—	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原蔡氏家廟西側之東西向 12M 與南北向 8、12M 計畫道路，因穿越建物密集地區，考量民眾權益及避免既有房屋過多拆遷，並提高整體開發之可行性，乃將該計畫道路儘量配合既成道路予以調整劃設，並藉以連通蔡氏家廟廣場與公兒等其他開放性空間，提升本區生活環境品質。 2. 本計畫已劃設公兒及廣停等公共設施用地，建議逕依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，由公兒及廣停用地提供天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信設備與機房，及其必要機電設施。 3. 該老樹位置已避免劃入道路系統，可予以保留。 	照縣政府研析意見通過

第 5 案：臺中縣政府函為「變更大甲(日南地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案。

說 明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 36 屆第 7 次會審議通過，並准臺中縣政府 99 年 3 月 18 日府建城字第 0990083176 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本次通盤檢討相關規劃檢討內容未臻周詳，為促進都市未來之整體發展與實際之需要，故退請臺中縣政府重新規劃後再報部審議。

第 6 案：彰化縣政府函為「擬定彰化市都市計畫（延和公園東側住宅區）細部計畫並配合變更主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 4 月 30 日第 192 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 5 月 18 日府建城字第 0990118072 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、請縣政府將市地重劃可行性評估資料（包括財務計畫、負擔比例…等）、細部計畫區位選定及範圍劃定之考量因素、交通系統之聯接等，納入計畫書，以資完整。

二、本案係主要計畫之變更，有關細部計畫部分，參據縣政府列席代表之說明，為避免造成畸零土地，促進土地利用，故請縣政府對細部計畫有關公共設施之劃設（包括公園用地、綠地、廣場兼停車場用地）其區位、範圍及完整性，請再妥為調整。

三、逕向本部陳情意見：如下表本會決議欄

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	本會決議
1	彰化縣 彰化市	本案公開展覽及說明會階段，審議流程及內容資訊未充分公	請縣政府加強與民眾溝

	延和社區發展協會	開及告知、計畫內容不合理、送審方案及結果亦未提供陳情人參考，致相關機關人民皆持反對意見。	通，使其充分了解計畫內容，以利計畫之執行。
--	----------	----------------------------------------------	-----------------------

四、本案係以市地重劃辦理，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

- (一) 本案請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

第 7 案：南投縣政府函為「變更南投都市計畫（配合南投交流道聯絡道用地取得）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 99 年 5 月 4 日第 217 次會審議通過，並准南投縣政府 99 年 5 月 31 日府建都字第 09901130360 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照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、本案係屬道路系統之建設計畫，為避免變更後影響他人權益，變更道路用地為保護區（面積 0.0003 公頃）、住宅區（面積 0.0008 公頃）部分，維持原計畫。

二、實施進度之土地取得方式及預定完成期限部分，請配合實際妥為修正。

第 8 案：南投縣政府函為「變更南投(南崗地區)都市計畫（配合南投交流道聯絡道用地取得）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 99 年 5 月 4 日第 217 次會審議通過，並淮南投縣政府 99 年 5 月 31 日府建都字第 09901130360 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照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、計畫書捌、土地使用分區管制部分，請依照縣都市計畫委員會決議妥為修正。

二、實施進度之土地取得方式及預定完成期限部分，請配合實際妥為修正。

第 9 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫（部分農業區、學校用地為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 99 年 4 月 6 日第 216 次會審議通過，並准南投縣政府 99 年 5 月 7 日府建都字第 09900934830 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體意見：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、請補充「草屯鎮投 2 線稻香路（台 63 甲線—台 3 線）道路拓寬改善工程」與南投生活圈道路系統建設計畫之相關交通系統示意圖，並納入計畫書敘明，以資完備。

二、將案名修正為：「變更草屯都市計畫（部分農業區、學校用地（文十二）為道路用地）案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 97 年 6 月 6 日第 211 次審議通過，並准嘉義縣政府 98 年 8 月 12 日府城規字第 0980092934 號函送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、王委員小璘及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 10 月 6 日及 98 年 11 月 26 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經嘉義縣政府於 99 年 6 月 14 日以府城規字第 0990100794 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及嘉義縣政府 99 年 6 月 14 日府城規字第 0990100794 號函送之修正計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

大埔都市計畫於民國 61 年公告實施，於 71 年辦理第一次通盤檢討，79 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，迄今已屆滿 18 年，計畫人口 10,000 人，計畫面積 203.67 公頃。本案除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 10,000 人核算，本計畫區公園用地面積超過 0.47 公頃、兒童遊樂場用地面積不足 0.49 公頃、停車場用地面積不足 0.73 公頃。又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積 4.18%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，不足之公共設施用地採納縣政府列席人員意見及說明，即本次檢討已將部分公有土地變更為公園用地（新編號第 14 案），至於尚不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

二、「西拉雅國家風景區」於民國 94 年 11 月將大埔鄉納入該風景區，定位為曾文遊憩系統，並位於曾文水庫畔，故請嘉義縣政府參考都市計畫定期通盤檢討實施

辦法第 5 條之規定，將有關本計畫地區之遊憩人口預測、資源、產業結構、地方產業發展特色、人文景觀、交通、遊憩系統、綠色運具及動線等基本環境調查及現況分析資料，納入計畫書，作為通盤檢討之基礎。

三、都市防災計畫：請補充計畫區歷年發展之災害類型、特性、分佈地點等災害史，並請依據地方特性，規劃適當之防、救災措施。

四、親山親水計畫：本計畫屬「西拉雅國家風景區」範圍且位於曾文水庫畔，建請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條之規定，研訂具體之親山親水實施計畫，以維護地區自然資源

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

六、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討結果是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對

策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。

七、有關整體開發部分，有關本計畫區部分風景區、旅館區及住宅區須擬定細部計畫，請縣政府就附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，納入計畫書敘明，並應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」研提解決對策，如於委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照辦理者，建議下次通盤檢討變更為其他適當分區或公共設施用地。

八、本次通盤檢討用圖係採新測繪地形圖，其比例尺與原核定圖不同，除請縣政府查明並妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入變更內容明細表內敘明外，應於適當章節詳為說明其面積增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考。又本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 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，公告廢除。」之規定辦理。

九、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，一併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十、本計畫劃設一處加油站用地，建議除修正為加油站專用區，並請縣政府研訂相關回饋措施，如不回饋時，則請研擬限制使用項目納入計畫書規定，以資妥適。

十一、嘉義縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、本案請照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十三、變更內容明細表部分：

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	小組綜(一)	大埔都市計畫圖	計畫圖比例尺 1/2500	計畫圖比例尺 1/1000	原計畫地形圖測繪已久，老舊不堪使用，且實際地形與原計畫圖差異甚大，為提高計畫圖之精度，宜重製計畫圖。	併小組意見八。
二	一	計畫年期	民國 79 年	民國 110 年	原計畫目標年已屆滿，故配合南部區域計畫(二通草案)計畫目標年調整。	照縣政府核議意見通過。
三	二	台三號省道	綠地(3.50) 住宅區(0.29) 農業區(0.30) 保護區(0.18) 加油站用地(一)	道路用地(4.27) 農業區(0.29) 保護區(0.35)	1. 台3號省道經過本計畫區路段，前次通盤檢討時因未修測地形，致計畫路線套繪偏差。 2. 因經過路線兩旁綠野天成，似無另劃綠帶綠化之必要，故予取消，配合道路整體設計全線變更為40公尺。 附帶條件(附一)： 本案將來開闢道路時，未作道路通行使用部分，應予以綠美化。	照縣政府核議意見通過。
四	三	文中西南側屠宰場用地	屠宰場用地(0.38)	農業區(0.38)	原計畫屠宰場用地毗鄰住宅區及學校用地，影響安寧及公共衛生，區位不當，故併相鄰土地使用變更。	照縣政府核議意見通過。
五	四	計畫區北側風景區及公園內4公尺人行步道	道路用地(0.26)	風景區(0.19) 公園用地(0.07)	1. 該4公尺人行步道蜿蜒曲折，且經過地形複雜，執行困難，故取消併鄰近土地使用分區變更。 2. 便於風景區及公園用開發時整體配置。	照縣政府核議意見通過，惟有關變更道路用地為風景區部分，請縣政府敘明不回饋理由納入計畫書規定。
六	五	II-2號道路西端	公園用地(0.18)	道路用地(0.18)	原計畫路線與現況不符，故按計畫寬度(15公尺)以現有道路北側界線向南劃設變更，不影響他人權益。	照縣政府核議意見通過。
七	七	機五	機關用地(一) 住宅區(一)	住宅區(一) 機關用地(一)	配合林務局大埔工作站現有使用範圍變更	照縣政府核議意見通過。

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
八	八	機六	機關用地 (0.06) 住宅區 (0.18)	住宅區 (0.06) 機關用地 (0.18)	原計畫機關用地與現況不符，故配合其現有使用範圍及出入通路一併變更，供其機關使用，其餘未使用部分則併相鄰土地變更。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府補充變更理由（地籍調整）。
九	九	市一東側	綠地 (0.05) 商業區 (0.05)	宗教專用區 (0.10)	該寺廟(北極殿)為居民重要之信仰中心，故配合現有寺廟產權範圍及相鄰土地一併變更為宗教專用區。 附帶條件(附二)： 廟前廣場限作為公共使用，不得設置圍籬。	除配合現有寺廟產權範圍照縣政府核議意見通過外，其餘併鄰近分區變更為人行廣場用地，並應配合周邊予以綠化。
十	十	市一東側 商業中心 內	綠地(0.01) 商業區 (0.01)	人行廣場 用地(0.02)	1. 該二處綠地無保留必要，且部分商業區土地畸零難以使用。 2. 變更後便於將來人行廣場之整體設計。	照縣政府核議意見通過。
十一	十一	機一南側	寺廟用地 (0.55)	宗教專用區 (0.55)	配合都市計畫書圖製作規則統一名稱予以變更。	照縣政府核議意見通過。
十二	十二	市二西側 八公尺計畫道路	風景區 (0.12) 農業區 (0.04) 住宅區 (一)	道路用地 (0.16)	配合現已完成之Ⅲ—6號道路寬度及對外連絡之需，予以變更為 12 公尺。	照縣政府核議意見通過。
十三	十三	計畫區西 南側二條 八公尺計畫道路	住宅區 (0.13) 農業區 (0.02)	道路用地 (0.15)	配合現況分別變更為 10 公尺及 12 公尺計畫道路。	照縣政府核議意見通過。
十四	十四	I—1 號道 路中段西 側住宅區 內	住宅區 (2.12) 道路用地 (0.36) 綠地(0.09)	公園用地 (2.57)	台 3 號省道西側，地形陡峭，雖屬住宅區但難以開發建築，且多屬公有土地，故配合地形及公有土地分布，將原 8 公尺計畫道路西移並往南銜接原有計畫道路，道路東側部分一併調整變更為公園用地。	本案原則以公有土地部分變更為公園用地，並照縣政府於會中所繪圖（附圖一）及變更內容通過。
			住宅區 (0.28) 綠地(0.02)	道路用地 (0.30)		

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十五	十五	Ⅲ-2 號道 路北側風 景區	風景區 (0.66)	污水處理 廠用地 (0.40) 道路用地 (0.26)	配合污水處理廠之設置變更劃設，並依既成道路劃設一條 12 公尺寬之出入道路。	照縣政府核議意見通過。
十六	十六	停一東南 側	住宅區 (0.14)	機關用地 (0.14)	配合消防隊興建辦公廳舍之需予以變更，變更土地屬公有土地。	照縣政府核議意見通過。
十七	十七	公園兼兒 童遊樂場 用地	公園兼兒童遊 樂場用地(0.0 2)	道路用地 (0.02)	為建構完整交通路網，故將公園兼兒童遊樂場用地南側之四公尺人行步道向北拓寬為八公尺。	為維持人行步道之完整性，本案維持原計畫。
十八	十八	I-1 號道路 與IV-2 號 道路交叉 口東北側	住宅區 (0.15)	社教用地 (0.15)	為提供長青及其他社團活動場所需求故於公有土地內劃設社教用地一處。	照縣政府核議意見通過。
十九	十九	Ⅲ-2 號道 路北側風 景區	風景區 (0.55)	住宅區 (0.55)	1. 配合公共工程建設拆除原有建物後，就地整建之現況調整變更。 2. 本案為都市計畫發布前舊有建築物，且為都市計畫道路開闢後之就地整建建築物，故免予回饋。	照縣政府於會中所提建議方案（面積修正為 0.38 公頃【附圖二】）及附帶條件通過。 附帶條件：應依變更範圍提供 20% 土地作為回饋。或以繳納代金（依變更面積之 30% 乘以變更後第一次公告現值）回饋予大埔鄉公所。
二十	二十	市場（一）	市場用地 (0.56)	地方產業 專用區(0. 56)	本計畫區人口外流導致傳統市場經營困難，故撤銷該市場用地後調整變更為產業專用區，以活化土地資源之利用。 附帶條件 (附三)： 本案應另行擬定細部計畫，含應將建築強度、鄉產業性、文化活動及地方發展	除請縣政府補充「地方產業專用區」有關開發強度、大埔鄉產業特色、文化活動及地方發展主軸等計畫內容及研擬具體可行之事業及財務計畫後並納入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					主軸等納入計畫內容及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。	
二一	二一	旅館區	旅館區 (0.07)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.07)	該變更土地鄉公所現已取得並已開闢為兒童遊樂場用地，故配合使用現況調整變更。	照縣政府核議意見通過。
二二	二二	IV-2 號道 路與八公 尺計畫道 路交叉口	住宅區 (0.04)	綠地 (0.04)	配合北側現況排水溝渠（已劃設為綠地）綠美化需要調整變更為綠地。	照縣政府核議意見通過。
二三	二五	文中東側 農業區	農業區 (0.18)	綠地 (0.18)	原計畫綠地沿墳墓用地北側劃設，本次檢討依現況使用擴大劃設墳墓用地至台三號省道，故配合延長該綠帶以能建構完整之綠帶系統。	照縣政府核議意見通過。
二四	二六	墳墓用地 東側農業 區、保護區	農業區 (0.95) 保護區 (1.38)	墳墓用地 (2.33)	依現況使用擴大劃設墳墓用地至台 3 號省道	本案變更範圍部分地形陡峭且為避免影響環境、景觀並據縣政府及鄉公所列席人員說明，原計畫劃設之墳墓用地已足數使用，故維持原計畫。
二五	二七	計畫區北 端台三號 省道西側 農業區	農業區 (0.43)	液化瓦斯 專用區 (0.43)	為因應液化瓦斯分裝場之設置，故將該公有土地調整劃設為液化瓦斯專用區。 附帶條件（附四）： 開發建築時周邊（道路側除外）應留設十公尺以上隔離綠帶，並應施作完成後始得核發使用執照。	照縣政府核議意見通過。
二六	二八	土地使用 分區管制 要點	未訂定	增訂	為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。	併土地使用分區管制要點討論。

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二 七	人 1	Ⅲ-2 與Ⅲ-6 號道路交叉 口處	風景區 (0.53)	旅館區 (0.53)	大埔鄉農會為配合政府政策，發展偏遠地區休閒農業，以提供國人旅遊住宿、會議講習訓練、農村生活體驗等多用途場地。故配合現況使用設施變更。 附帶條件(附五)： 1. 應無償捐贈土地回饋予大埔鄉公所(包含農會所有面前應徵收而未被徵收之道路用地)。 2. 旅館區之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	除將附帶條件1修正為：「應依變更範圍提供20%土地回饋予大埔鄉公所(包含農會所有面前應徵收而未被徵收之道路用地)」外，其餘照縣政府核議意見通過。
二 八	逾 1	Ⅱ-1 號道東端，台3 省道東側 附近	農業區 (0.01) 保護區 (0.02)	電路鐵塔 用地 (0.03)	配合臺電公司嘉義～奮起湖串接嘉埔69仟伏輸電線路第46鐵塔使用現況調整變更。 變更地號： 為大埔段899及899-2地號	照縣政府核議意見通過。
二 九	逾 2	Ⅱ-2 號道 西端	道路用地 (0.12) 公園用地 (0.41)	旅遊服務 中心用地 (0.53)	西拉雅國家風景區管理處，預計未來於大埔美館—螢火蟲生態主題館規劃利用原來之建物設立該處曾文管理站，提供遊客服務、旅遊諮詢等功能，故配合其使用調整變更。 附帶條件(附六)： 1. 應與鄰近公園用地(含Ⅱ-2道路南側公園用地)整體規劃，以達到綠美化環境之整體美。 2. 將來興建時應提經本縣都市設計審議通過後始得發照建築。 3. 建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之150。	除將縣政府及交通部西拉雅國家風景區管理處於會中補充「旅遊服務中心用地」有關計畫內容、配置等資料納入計畫書及將建蔽率修正為不得大於30%，容積率修正為不得大於100%外，其餘照縣政府核議意見通過。
三 十	逾 3	加油站西 北側	農業區 (0.23) 保護區 (0.10)	宗教專用 區(0.33)	1. 心悟寺民國35年於現址建寺使用至今，變更土地均為寺方所有。 2. 配合縣政府獎勵輔導寺廟合法化，故依使用現況調整變更。 附帶條件(附七)： 1. 應無償捐贈變更範圍10%土	本案除心悟寺另逕向本部提出陳情意見，請縣政府在不違反山坡地開發管理或影響水土保持原則下，另案依程序辦理外，其餘照

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					地予鄉公所作停車場使用，將來於核發建築執照時一併審查，並同時由廟方切結負責公共設施興建及後續管理維護。 2. 所捐贈之土地於下次通盤檢討時，再檢討變更為停車場用地。 變更地號為大埔段867及867-4地號	縣政府核議意見通過。

變更大埔都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點綜理表

原 公 展 條 文	縣 都 委 會 通 過 條 文	初 核 意 見
一、本要點依都市計畫法第二十一條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 240。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 240。	照縣政府核議意見通過。
	四、旅館區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。	照縣政府核議意見通過。
四、風景區之應另行擬定細部計畫完成法定程序後始可發照築，其建蔽率及容積率與相關規定依細部計畫說明書辦理。	刪除。	照縣政府核議意見通過。
五、行政區之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 280。	五、行政區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	照縣政府核議意見通過。
六、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。	刪除。	除併小組初步建議意見十，將加油站用地修正為加油站專用區外，其餘維持原公開展覽條文。
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	六、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	照縣政府核議意見通過。
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。	刪除。	為利民眾查詢及相關建築管理執行之需，維持原公開展覽條文。
九、市場用地之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 240。	刪除。	為利民眾查詢及相關建築管理執行之需，維持原公開展覽條文。

原 公 展 條 文	縣 都 委 會 通 過 條 文	初 核 意 見
十、社教用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 280。	七、社教用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	照縣政府核議意見通過。
十一、液化瓦斯專用區之建蔽率不得大於百分之 30，容積率不得大於百分之 60。	八、液化瓦斯專用區限作分裝場所使用，不得設置儲氣槽；其建蔽率不得大於百分之 30，容積率不得大於百分之 60。	照縣政府核議意見通過。
十二、停車場用地之建蔽率平面使用者不得大於百分之 10，立體使用者不得大於百分之 80，容積率平面使用者，其附屬設施百分 20，立體使用者百分之 960。	刪除。	為利民眾查詢及相關建築管理執行之需，維持原公開展覽條文。
十三、公園用地之建蔽率不得大於百分之 15，容積率不得大於百分 45。	刪除。	為利民眾查詢及相關建築管理執行之需，維持原公開展覽條文。
十四、墳墓用地之建蔽率不得大於百分之 20，容積率不得大於百分 200。	九、墳墓用地除供墳墓設置使用外，並得依殯葬管理條例規定申請興建殯葬設施。	照縣政府核議意見通過。
十五、寺廟用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分 160。	十、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150」。	照縣政府核議意見通過。
十六、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 150。	十一、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。	照縣政府核議意見通過。
	十二、旅遊服務中心用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。	併變更內容明細表新編號第 29 案討論。

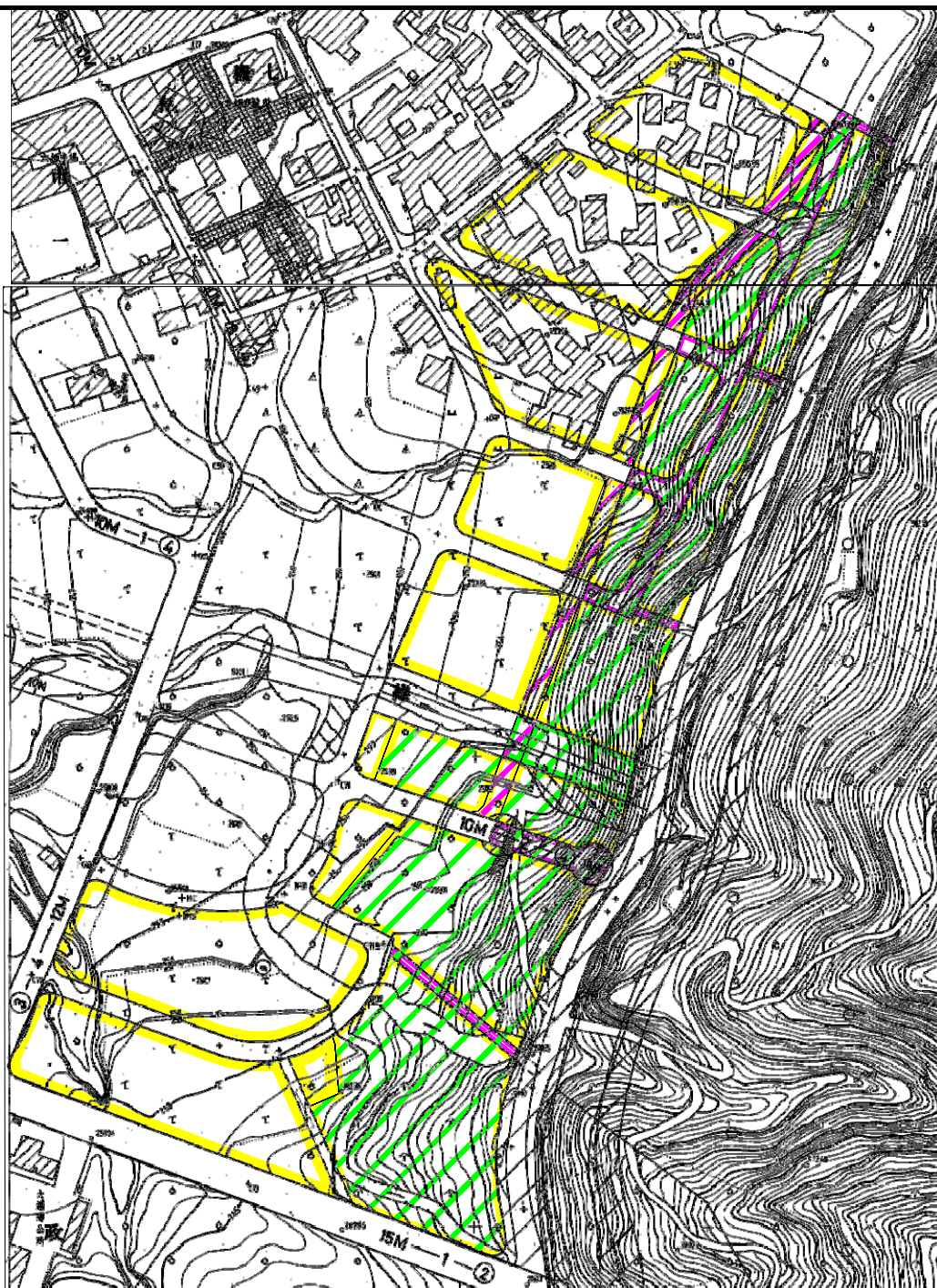
原 公 展 條 文	縣 都 委 會 通 過 條 文	初 核 意 見
<p>十七、凡建築基地為完整之街廊或符下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者得依第十八點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一) 基地有一面臨接 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二) 基地面積在商業為 1000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1500 平方公尺以上者。</p>	<p>十三、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
<p>十八、依第十七點規定所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 20。</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵系數，依下列規定計算：</p> <p>1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} \cdot 1.0$ 2. 住宅及機關用地： $I = 2.89\sqrt{S/A} \cdot 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積率管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定，惟上述鼓勵辦法如有修正時，則隨之修正。</p>	<p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	
<p>十九、依第十七點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 得依第十七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之 125。</p>		

原 公 展 條 文	縣 都 委 會 通 過 條 文	初 核 意 見
	十四、實施市地重劃地區或開發規模達3,000平方公尺以上之建築基地，應自道路境界線至少退縮2公尺建築。	照縣政府核議意見通過。
	十五、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，250平方公尺以上者，超過部分每150平方公尺及其零數應設置一部停車空間，但建築基地面臨人行步道者，不在此限。	照縣政府核議意見通過。
二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	照縣政府核議意見通過。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定	十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定	照縣政府核議意見通過。

逕向本部陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
1	一、土地標示 大埔段 867-6、 867-11、 867-12 等三筆地號土地 二、陳情人 心悟寺鄭志鵬	一、除原有申請變更之大埔段 867、867-4 地號外，因地籍分割錯誤，據現場之建物及坡坎，欲新增大埔段 867-6、867-11、867-12 等三筆地號土地。 二、大埔段 867-6、867-11、867-12 等三筆地號土地皆屬國有土地，業已取得國有土地移轉證明書。	農業區、保護區變更為「宗教專用區」。	併變更內容明細表第三十案討論。

【附圖一】變更內容明細表第十四案專案小組意見修正後計畫圖



道(0.36)、住(2.12)、綠(0.09)→公(2.57)

住(0.28)、綠(0.02)→道(0.30)

第 11 案：臺南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（飛雁新村都市更新整體開發）案」。

說 明：

一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 99 年 3 月 26 日第 217 次會審議通過，並准臺南縣政府 99 年 5 月 24 日府城都字第 0990126702 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
（二）都市更新條例第 8 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案係為「飛雁新村」眷村遷移後之土地再利用，研提都市更新計畫，故請將更新範圍之再發展構想，包括土地使用、交通運輸計畫（含人行、車行交通動線、大眾運輸系統、停車供需分析等）及公共設施計畫等內容，以及相關構想示意圖納入計畫書敘明，俾供擬定細部計畫之參考。

二、本案變更範圍內尚有部分私有土地，涉及回饋部分，應於核定前由縣府與土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。

三、法令依據乙節所載「內政部 96 年 10 月 25 日內授營都字第 0960161440 號函」，非屬本案變更之法令依

據，請刪除。

- 四、 本案計畫書、圖應依「都市計畫書圖製作規則」規定，由臺南縣政府之業務承辦人及主管人員核章。
- 五、 本案尚須另擬細部計畫，後續應俟臺南縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。

第 12 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更第 2-1 案（平實營區及精忠三村案）。

說 明：

一、本通盤檢討案前經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請台南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中本會專案小組審查意見四、變更內容明細表新編號二-1 規定「擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供各級都委會審議外，仍應依下列方式辦理，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。．．．．」，該變更案已納入主要計畫書（暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分）規定。

二、復經臺南市政府 97 年 7 月 24 日南市都劃字第 09716536300 號函（該府於 94 年 7 月 29 日接獲本會會議紀錄）擬延長市地重劃開發期程，再提經本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議審決略以：「

一、本案同意依臺南市政府 97 年 7 月 24 日南市都劃字第 09716536300 號函說明延長市地重劃開發期限，並將本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議擬以市地重劃開發部分之決議文修正為：『

（一）請台南市政府於台南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99年7月29日前完成者，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。

(二) 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，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於台南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。』。

二、本案除前項決議文外，其餘准照本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議決議文辦理，並退請臺南市政府該

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。」。

三、復經臺南市政府 99 年 6 月 3 日南市都劃字第 09916523680 號函檢送修正計畫書、圖到部，經查核後尚有部分計畫內容與本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議文不合，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 99 年 6 月 3 日南市都劃字第 09916523680 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) 本案市地重劃範圍調整之理由，請於計畫書加強說明。

(二) 計畫書第 14 頁變更主要計畫內容示意圖內編號錯誤部分，請配合修正。

(三) 本案市府列席代表於會中補充說明，因本會決議市地重劃開發期程即將屆滿，建議延長 1 年乙節，同意依照辦理，並請臺南市政府於臺南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；如無法於民國 100 年 7 月 29 日前完成者，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。

(四) 建議事項：本案公園用地應維持其公共性及自明性，提供一般市民使用，請市府於都市設計檢討時斟酌考量。

第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫）」及「擬定林口特定區計畫（配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』）細部計畫」等 2 案。

說 明：

- 一、本案准本部營建署城鄉發展分署 99 年 6 月 3 日城規字第 0991001446 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
（二）都市計畫法第 17 條、22 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、公開展覽及說明會：民國 99 年 4 月 30 日起至民國 99 年 5 月 29 日止，於桃園縣政府及龜山鄉公所等公開展覽 30 天，並於民國 99 年 5 月 14 日上午 10 時於桃園縣龜山鄉樂善村活動中心舉辦說明會，且於 99 年 4 月 30 日、5 月 1 日、2 日等三天於桃園縣刊登自由時報公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：詳公民團體意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為許委員文龍、張委員金鶚、馮委員正民、林委員秋綿、李委員正庸、黃委員德治、蕭委員輔導等，並由許委員文龍擔任召集人，於 99 年 6 月 3 日、99 年 6 月 15 日及 99 年 6 月 22 日召開 3 次專案小

組審查會議，研獲初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照依內政部營建署城鄉發展分署 99 年 6 月 24 日城規字第 0991001613 號函送之計畫書、圖通過，並退請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。

一、有關本案變更範圍內之現有合法加油站因部分土地位處文化一路及壽山路計畫道路，且實際建築時尚須依土管要點退縮6公尺建築，無法原地保留，為避免影響區段徵收後毗鄰加油站之土地環境品質，爰不予劃設為加油站用地或加油站專用區。

二、請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）就變更範圍內現況原有作工業廠房使用之土地所有權人，調查其於本案變更後繼續作工業使用之意願，並依據調查結果將本計畫第二種產業專用區東側、壽山路以北，適當規模之部分「第三種住宅區」調整劃設為「乙種工業區」，俾供土地所有權人於區段徵收後繼續作工業廠房使用；惟若經調查後土地所有權人無繼續作工業廠房使用之意願，則維持為「第三種住宅區」。

三、有關計畫書內容請依下列各點修正：

（一）計畫書草案第61頁「參、土地使用分區」，有關「本計畫土地使用分區計畫係依據主要計畫之土地使用分區計畫，並酌予配置部分綠地及細部計畫道路。」乙節，因本案已無再擬定細部計畫，爰予以刪除。

（二）計畫書草案第100頁，有關「一、第二種產業專用

區標售底價應依全區財務計畫估算。」乙節，非屬都市計畫書應表明事項，爰予以刪除。

(三)計畫書草案第100頁，有關「二、公(滯二)東側景觀橋應配合第一期區段徵收工程完成。」乙節，查上開景觀橋位於本案第二期開發區內，因尚涉及山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點規定、環境影響評估、及本會有關都市計畫以區段徵收方式開發之通案性規定事項，土地之取得及建設似無法配合第一期區段徵收之工程進度，爰予以刪除。

(四)計畫書草案第100頁，「伍、開發經費」之內容修正為「本計畫合計總開發費用約需235.31億元，請參見表十五～表十七。」

(五)計畫書草案第100頁，「陸、財務可行性評估」之內容修正為「第一期區段徵收開發費用先由新市鎮基金墊支，再由標售收入補足，剩餘款納入新市鎮基金。第二期區段徵收開發費用由新市鎮基金支應，本計畫財務屆時決算平衡，原則可行。」

(六)計畫書草案第100頁，「柒、其他」之內容修正為：

一、第二種產業專用區及合宜住宅得標廠商應依投資計畫及契約限期開發完成。

二、後續實質開發應審慎考量拆遷安置事宜，並得於合宜住宅優先妥予安置。」

(七)計畫書草案第102頁事業及財務計畫表中污水處理

場用地之經費來源修正為「由需地機關編列預算有償取得」。

(八)土地使用分區管制要點部分，依下列各點辦理：

1. 第十點第二種產業專用區有關「並應留設道路供周邊社區使用」修正為「並應留設道路供周邊土地使用」，並於條文中增列「應自行留設備源蓄水池」。
2. 第十九點內容修正為「變電所用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%，並應採屋內型設計。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。」

四、公民或團體於本案專案小組會議後陳情意見部分：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	本會決議
逕 1	丸振興業股份有限公司	牛角坡段 牛角坡小段 286-1、 286-3、 286-5 及 牛角坡段 水尾小段 79-2 地號	1. 原地重分配或，同一"使用分區(中心商業區)重分配"。 2. 以"權值分配"之不合理性，提出異議。	1. 陳情之公司所有土地基地完整，三面環路，屬商用黃金地段，若配地為住宅區或其他地段，勢嚴重影響權益及財產損失，希望採"原地分配"。 2. 本土地已自行開發完成，僅有之黃金地段公告現值僅約 5612 元/m ² ，相較計畫區其他偏遠山坡地公告現值 3000-4000 元 / m ² ，兩者不成比例，將嚴重影響未來抵價地權值分配，有違公允，特此提出異議。	本陳情公司為第 2 次陳情(併編號 179 案)，建議照部都委會第 3 次專案小組審查建議意見辦理。	照本會決議事項第一點辦理。
逕 2	褚添鐘	牛角坡段 牛角坡小段 16 地號	建請陳情地號全部納入區段徵收範圍內。		本陳情地號非屬可劃出山坡地範圍(依本計畫公展草案部都委會專案小組第 2 次審查會議結論將全區	照規劃單位研析意見辦理。

					依可劃出山坡地範圍分期分區發展)，考量計畫辦理時程，擬建議不予採納。	
逕 3	陳崑隆	牛角坡段樟腦寮小段17、28、27-3地號	將陳情土地全部納入區段徵收範圍。	1. 同為瑋腦寮小段變更後第三種住宅區分區，為何無全部納入區段徵收範圍，不甚公平。 2. 除非建築技術無法克服，否則應全部納入開發。	1. 查陳情位置位於本計畫範圍內第二期開發範圍內。 2. 本計畫配合山坡地範圍劃出作業，全計畫區分為兩期，未劃出山坡地範圍應俟環境影響評估通過後再行開發，本案建議不予採納。	照規劃單位研析意見辦理。
逕 4	長庚加油站	牛角坡段牛角坡小段215-51、215-108等地號	建請在與本計畫不相衝突下，將本陳情之加油站保留。	1. 本加油站經營迄今已20餘年。 2. 加油站用地為未來區域內必要之公用事業，且設置成本高昂，應繼續保留為未來附近住家及商家服務。 3. 本加油站所在地地勢平緩，未來並無大規模整地需求，若依原計畫拆遷，未來再行申請設置，徒然浪費社會成本。 4. 陳情人承諾若加油站經保留，所有土地均將配合開發相關公共建設。	本陳情公司為第2次陳情(併編號160案)，建議照部委會第3次專案小組審查建議意見辦理。	照本會決議事項第一點辦理。
逕 5	林志柔	牛角坡段牛角坡小段15-9地號	1. 建請提供抵價地分回比例。 2. 反對分配置邊坡地帶，靠近高壓電塔附近，危害生命及財產安全。 3. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可，應以規劃住宅區及商業區為主。	1. 龜山及林口應均衡發展，並發展成台北市的衛星城市。 2. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可。	1. 擬併入陳6案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 擬併入陳6案(185案)辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳6案。	照規劃單位研析意見辦理。
逕 6	林啓堂	牛角坡段牛角坡小段213-2	1. 建請提供抵價地分回比例。 2. 反對分配置邊坡地	1. 龜山及林口應均衡發展，並發展成台北市的衛星城市。	1. 擬併入陳6案，並請區段徵收作業單位納入	照規劃單位研析意見辦理。

		地號	帶，靠近高壓電塔附近，危害生命及財產安全。 3. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可，應以規劃住宅區及商業區為主。	2. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可。	彙辦。 2. 擬併入陳 6 案 (185 案)辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 6 案。	
逾逕 7	林興	牛角坡段水尾小段 15-4 、15-8 、13-2 、12-2 地號	1. 建請提供抵價地分回比例。 2. 反對分配邊坡地帶，靠近高壓電塔附近，危害生命及財產安全。 3. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可，應以規劃住宅區及商業區為主。	1. 龜山及林口應均衡發展，並發展成台北市的衛星城市。 2. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可。	1. 擬併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 擬併入陳 6 案 (185 案)辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 6 案。	照規劃單位研析意見辦理。
逾逕 8	林秀美	牛角坡段牛角坡小段 212-2 地號	1. 建請提供抵價地分回比例。 2. 反對分配邊坡地帶，靠近高壓電塔附近，危害生命及財產安全。 3. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可，應以規劃住宅區及商業區為主。	1. 龜山及林口應均衡發展，並發展成台北市的衛星城市。 2. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可。	1. 擬併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 擬併入陳 6 案 (185 案)辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 6 案。	照規劃單位研析意見辦理。
逾逕 9	林相庭	牛角坡段牛角坡小段 213-2 地號	1. 建請提供抵價地分回比例。 2. 反對分配邊坡地帶，靠近高壓電塔附近，危害生命及財產安全。 3. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可，應以規劃住宅區及商業區為主。	1. 龜山及林口應均衡發展，並發展成台北市的衛星城市。 2. 龜山與林口鄉鄰，本計畫之產專區應小型即可。	1. 擬併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 擬併入陳 6 案 (185 案)辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 6 案。	照規劃單位研析意見辦理。
逾逕 10	吳三玉等 6 人	牛角坡段水尾小段 80-8 、80-9 、80-10 、80-11 、80-12 、77-2 、80-18 、	1. 應比照林口特定區依市地重劃方式辦理。 2. 區域內公告現值與市場交易價格大，建議重新評議地價。 3. 區段徵收抵價地分回比率應至 55%。	陳情人於 3 月 30 日遞送陳情，內政部於 5 月 3 日公文回函表示錄按規劃參考。惟參與都市計畫說明會發現意見多數未被採納，故再遞送陳情書。	1. 併入陳 8 案暨併入陳 6 案。 2. 本案擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 擬併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。	照規劃單位研析意見辦理。

		76-2	<p>4. 比照林口鄉商業區及高密度住宅區，提高使用強度。</p> <p>5. 取消產專區規劃，增加更多中心商業區，建立企管、金融、貿易、娛樂、文化、商業經濟成長中心的國際化都市。</p> <p>6. 取消預標售制度。</p> <p>7. 發揮最大效用，將住三規劃一律提升為住五。</p> <p>8. 公立高中不可廢掉。</p> <p>9. A7 站地主拆遷戶，優先配售平價住宅。</p> <p>10. 抵價地分配以就近分配方式為分配原則。</p>		<p>4. 併入陳 8 案。</p> <p>5. 併入陳 6 案。</p> <p>6. 併入陳 34 案</p> <p>7. 併入陳 8 案。</p> <p>8. 本計畫區內現況無高中。</p> <p>9. 併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。</p> <p>10. 有關區段徵收抵價地比例及配地等相關事宜併入陳 6 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。</p>	
逕逕 11	黃進萬	牛角坡段 瑯坡小段 58-14、 58-15、 58-21、 57-5、 234、 231-2 地 號	<p>1. 建請將本廟座落基地納入計畫範圍並劃定為宗教專用區。</p> <p>2. 蓋本廟屬林口特定區計畫公園用地，自民國 63 年即已建廟完成，並漁民國 76 年 1 月 20 日領有桃園縣政府捕字第 20 號寺廟登記證。</p>	建請將本廟座落基地納入計畫範圍並劃定為宗教專用區。	查本陳情土地為林口特定區計畫之公共設施保留地，另有細部計畫，故建議不予納入本計畫範圍。	照規劃單位研析意見辦理。
逕逕 12	吳世雄、吳張淑芬	牛角坡段 牛角坡小段 14、 14-1、 14-2、 14-3 地號	<p>1. 請將龜山鄉牛角坡段牛角坡小段 14、14-1、14-2、14-3 地號全部以區段徵收劃入計畫範圍。</p> <p>2. 前揭 4 筆土地，如未能全部劃入該計畫案則請全部勿劃入，以保土地完整性及使用方便性，達到土地利用價值。</p>	該 4 筆土地平整相連，又有房屋，如未能全部劃入該計畫案，則喪失土地利用價值特以陳明。	查前開地號位處本計畫範圍內，惟地處邊緣，鄰保護區，仍應依區段徵收執行單位實際測量分割為準。	照規劃單位研析意見辦理。
逕逕 13	李金蘭	牛角坡段 牛角坡小段 307 地	該地號位於 A7 站都市計畫公園用地東側，因為山腳下之新莊、	將牛角坡段牛角坡小段 307 地號納入計畫範圍	1. 查陳情土地為林口特定區之保護區且坡度	照規劃單位研析意見辦理。

		號	丹鳳住宅密集，本案開發將影響前述地區之安全，請將前開土地納入滯洪池之設計。		<p>陡峭，依本計畫範圍劃設原則，納入範圍之使用分區以農業區為主，地形考量則以三級坡以下地形為主。</p> <p>2. 另考量環境保育及建構完整生態網絡，以保有自然動植物棲息環境，本案不予採納。</p> <p>3. 併入陳 164。</p>	
--	--	---	---------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

五、其他事項：

- (一)原則同意由本會幕僚作業單位（營建署）會同規劃單位於本會審決後，詳予檢核計畫書、圖及公民或團體陳情意見有關規劃單位研析意見等內容，如有文字錯漏部分，逕予修正免再提會討論。
- (二)有關規劃單位配合公共設施協調會議、分期分區區段徵收、人民或團體陳情建議事項等因素，必須配合調整部分土地使用分區、公共設施用地、及實施進度之開發期程等內容，是否須補辦公開展覽及說明會乙節，因上開調整內容均位於原公开展覽草案範圍內，並無擴大變更範圍，爰同意依都市計畫法第19條第3項規定，免再公开展覽及舉行說明會。
- (三)本案審決通過後，若因配合山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點規定事項、水土保持計畫、區段徵收作業、環境影響評估相關事宜或其他法令規定事項，涉及需調整計畫範圍及內容時，請規劃單位將修正後之計畫書、圖報部，再提請委員會審議。
- (四)本案擬以區段徵收方式開發，請依下列各點辦理：

1. 請依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(五)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」與行政院環境保護署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）本(第3)次會議所提依第1次及第2次專案小組會議建議意見研擬之辦理情形對照表通過（如附錄），並請該規劃單位依上開補充資料及本次會議建議意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）32份、計畫圖2份及補充處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）後，逕提委員會議審議。

(一)關於規劃單位於本(第3)次會議所提配合山坡地範圍劃出修正方案內容(詳附件資料)，有關土地規劃、開發方式及實施進度研擬以分期分區辦理乙節，建議除下列各點外，其餘原則同意：

1. 請規劃單位詳予補充有關分期分區辦理之範圍、面積、開發期程、土地使用分區項目、各項公共設施之具體開發方式等相關計畫書、圖資料(含變更內容明細表)，提請委員會審議。
2. 本案各分期分區之開發方式仍以「區段徵收」方式辦理，其開發單位均修正為「內政部」，財務來源則以「新市鎮開發基金」辦理。
3. 有關位於第二期開發區之公園用地(兼供滯洪池使用)部分，若將來若因其他因素無法以區段徵收方式辦理時，為因應颱風或豪大雨所引發雨量向下游宣洩不及所造成水患之預防措施，屆時請規劃單位循都市計畫法定程序檢討是否改以一般徵收方式取得，以符實際需求。
4. 有關規劃單位配合公共設施協調會議、分期分區區段徵收、人民或團體陳情建議事項等因素，必須配合調整部分土地使用分區、公共設施用地、及實施進度之開發期程等內容，是否須補辦公開展覽及說明會乙節，據規劃單位列席代表說明，因上開調整內容均位於原公开展覽草案範圍內，並無擴大變更範圍，爰建議同意依都市計畫法第19條第3項規定，免再公开展覽及舉行說明會。

(二)有關本案變更範圍內之現有合法加油站部分，請規劃單位就變更後土地使用分區規劃適宜性、對鄰近地區環境之影響程度、公共設施用地之整體規劃、人民陳情意見等因

素，詳予檢討有無保留之必要，並請將檢討結果，提請委員會審議。

(三)關於規劃單位依第1次及第2次專案小組會議建議意見研擬之辦理情形部分：

1. 有關擬於捷運車站兩側廣場用地地下依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」配合劃設自行車停車空間乙節，考量自行車之使用特性，不宜配置於地下停車場，建議於平面適當地區妥予規劃適量之自行車停車空間，以符使用需求。
2. 本專案小組第1次及第2次會議桃園縣政府所提建議意見(十一)之5.(4)有關綠建築相關規定乙節，請配合土地使用分區管制要點出席委員建議意見辦理。

(四)有關內政部土地重劃工程處所提下列關於工程規劃設計與施工之下列書面意見，請規劃單位妥為參處，如經檢討後有修正本會決議之必要者，請檢具相關書、圖資料送部後，再提會討論。

1. 細部計畫規定道路兩側建築基地退縮指定空間，至少留設2公尺以上供作人行步道、植栽槽等利用，可能非屬區段徵收公共工程施作範圍？倘需由公共工程一併施工，請載於計畫書內，以為依據。(如圖1)
2. 為利開發區自來水供應無虞，建請內政部營建署編製「用水計畫(含產專區用水及民生用水)」送主管機關經濟部水利署審核，並於第五章實質計畫內容再增列載述。
3. 「產業專用區」範圍內之整地及圍籬等，是否屬於區段徵收公共工程施作範圍，倘需由公共工程施工，請載於

計畫書內，以為依據。

4. 電路鐵塔及電力線路須協調臺灣電力公司移除下地，故於區內是否應劃設「電力轉接設施用地」及其位置為何？請內政部營建署洽事業主管機關確認辦理。（台電公司於本處99年4月28日召開會議表示：因應未來本區用電成長可能有設置「變電所」之需求，故於都市計畫範圍內應增設該「電力用地」，請配合處理。）
5. 部分計畫道路、住宅區、公共設施規劃位置位於計畫範圍界邊緣，如文小28、計畫道路3—20M與計畫道路8—20M相交處、計畫道路8—20M兩側住三、計畫道路3—20M與公（滯二）相交處、計畫道路10—20M與計畫道路37—10M相交處兩側住五（供平價住宅使用）等位置之用地，緊鄰或位於地勢變化及落差大之區域，恐為順向坡地、岩體滑動區域、土石邊坡敏感區、需高填土區或地質軟弱區等，難以工程技術克服；如耗費高額工程成本勉強施作，完成後仍難保永久穩定、安全，故建議酌於修正，或排除於區段徵收範圍外，以免日後發生災害。
6. 計畫範圍邊緣所劃設綠地之寬度，恐不足為計畫道路及住宅區之整地變化或安全緩衝距離，建議沿坡面用地之綠地寬度至少應配合整地後坡高之2倍，以為安全。
7. 公（滯二）滯洪池規劃於山谷內，需設置擋水壩方有滯洪功能，若瞬間排水過量，恐有危害下游安全之虞，不宜配置於該位置，另請評估及擇安全且有適當排放口之位置設置。
8. 公（滯三）位於山嶺高地，必須開挖築堤收集坡面水方有滯洪功能，且恐有危害下游安全之虞，不宜配置於該

位置，另請評估及擇安全且有適當排放口之位置設置。

9. 細部計畫書第78頁之圖24，規劃排水方向與現況地勢高低方向相反，請配合地形及區域排水系統檢討。
10. 本計畫開發對於鄰界周邊區域（如地勢低處之台北縣新莊方向）之治山防洪恐有影響，應有配套因應處理，請於計畫書都市防災策略（P79起）予以載明規定要求地方政府或主管機關配合完成整治或防災設施，以免完工後釀成災害。
11. 本計畫依第77頁及第93頁所述，倘需辦理「水土保持計畫」及「環境影響評估」之審查，將影響公共工程開工預定時程（民國101年1月），故請營建署預先辦理該項工作委託勞務採購，並於99年10月底前完成相關法定核准程序，否則102年底完成區段徵收公共工程之預定期程，恐難以達成，必須依實際情形延後。
12. 對於計畫範圍邊緣面臨邊坡側之住宅區、商業區及產業專用區等，為確保安全，請配合山坡地建築專章檢討，應加大建築物退縮距離或限制使用，請配合於土地使用分區管制要點規定。
13. 對於生活污水及產專區污水之排放管線收集及銜接計畫如何？該區段徵收計畫區內是否需增設污水處理場、加壓站或揚程站及其相關配合用地？請考量辦理。
14. 計畫書第82頁所述，給水系統、電力系統及瓦斯系統之管線應避免穿越潛在地質災害地區乙節，建請依本案興辦事業計畫第13頁規定，將坡度較陡峭與其他環境敏感地區排除於區段徵收範圍外，較能徹底避免災害發生。

15. 本計畫範圍內有多處墳墓及台電高壓電塔位於計畫道路、住宅及綠地等用地上，倘未指定提前遷移，將影響施工而致延誤102年底之預定完成期程，建請修正用地範圍避開該等墳墓及高壓電塔，或由內政部營建署事先協調縣政府及台電公司於工程施工前完成遷移。
16. 樂善國小開發前緊鄰樂安路之大門，因規劃設置「公十九」致開發後將無鄰接道路，大門附近部分住戶亦無法臨路，請檢討修正。（如圖2）
17. 計畫道路1—25M南側之樂善寺，因計畫道路規劃緊鄰該寺建築物，且該寺建築物東北側角落約20米被規劃為綠帶，倘需拆除寺廟，徒增作業困難，恐難如期施工，建請修正用地範圍避開該寺建築物。（如圖3）
18. 本計畫範圍內有多處道路、住宅、綠地等公共設施用地規劃於台北縣新莊市範圍內，如計畫道路38—10M與40—10M交叉處，請配合套地籍圖或行政區界並修正用地範圍避免跨縣市辦理開發。（如圖4）
19. 其他未盡事項，俟區段徵收公共工程規劃設計委託技術服務廠商詳細檢討後，再提送各有關主辦機關配合調整。
20. 公（滯二）及公（滯三）依現地地形地貌及下游無適當之銜接排放口，似不宜配置該位置；倘修正方案係屬第二期開發範圍，則第一期開發集水面積近136公頃（扣除產專區），滯洪僅靠公（滯一）容量將嚴重不足，請規劃單位另擇適當位置增設。
21. 本計畫開發對於鄰界周邊區域（如地勢低處之台北縣新莊、泰山方向）之治山防洪恐有影響，故本計畫需

有配套因應方案，要求當地地方政府配合整治。

(五)土地使用分區管制要點部分，建議除配合公共設施協調會議增列變電所用地之管制內容外，其餘依下表內容辦理：

原條次	公展草案條文	規劃單位 建議修正條文	說明或理由	出席委員建議意見
一	本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	同左	--	建議照公展條文內容通過。
二	本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第678及第700次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。	同左	--	建議照公展條文內容通過。
三	本計畫範圍內之建築開發行為，應經桃園縣政府相關都市設計審議組織審議通過後始得 <u>發照建築或施工</u> 。	本計畫範圍內之建築開發行為，應經 <u>桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照</u> 。	配合桃園縣政府建議修正組織名稱，並明確定義應提送都市設計審議範圍。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
四	第三、四種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用： （一）第一組：三層樓以下住宅。 （二）第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。 （三）第三組：電力、通訊設施。 （四）第四組：社區安全設施。 （五）第五組：衛生設施。 （六）第六組：福利設施。 （七）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 （八）第八組：社區教育設施。 （九）第九組：文教設施及展演設施，限1至7目。 （十）第十組：公用事業設施，限第2、4、5目。 （十一）第十一組：旅館及招待所，限第1、2目。 （十二）第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第1層及地下1層使用。	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第678及第700次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

	<p>(十三) 第十四組：一般零售或服務業：但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1 層及地下 1 層使用及面臨 12 公尺寬以上計畫道路。</p> <p>(十四) 第十五組：事務所及工商服務業，但第 14、15、16、17、18 目除外。</p> <p>(十五) 第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目及須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，以及建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用者。</p> <p>(十六) 第廿八組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。</p>			
五	<p>第五種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：</p> <p>(一) 第一組：三層樓以下住宅。</p> <p>(二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。</p> <p>(三) 第三組：電力、通訊設施。</p> <p>(四) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(五) 第五組：衛生設施。</p> <p>(六) 第六組：福利設施。</p> <p>(七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(八) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(九) 第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>(十) 第十組：公用事業設施。</p> <p>(十一) 第十一組：旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准。</p> <p>(十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，限第 1 目。</p> <p>(十三) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。</p> <p>(十四) 第十四組：一般零售或服務業：但第 11、40、41、42 目除外，並</p>	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

	<p>限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。</p> <p>(十五) 第十五組：事務所及工商服務業，但第 14、15、16、17、18 目須面臨 12 公尺以上計畫道路。</p> <p>(十六) 第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目且須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，及建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用者。</p> <p>(十七) 第廿三組：攝影棚，但應經桃園縣都市設計審議組織審議通過。</p> <p>(十八) 第廿八組：公務機關</p>															
六	<p>本計畫住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table><tr><td>住宅區類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr></table>	住宅區類別	建蔽率	容積率	第三種住宅區	60%	180%	第四種住宅區	60%	240%	第五種住宅區	60%	300%	<p>四、本計畫住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定： (以下同左)</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
住宅區類別	建蔽率	容積率														
第三種住宅區	60%	180%														
第四種住宅區	60%	240%														
第五種住宅區	60%	300%														
七	<p>住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定，但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議組織審議通過者，不受此限：</p> <table><tr><td>住宅區類別</td><td>寬度 (公尺)</td><td>深度 (公尺)</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>4</td><td>15</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>4</td><td>15</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>6</td><td>15</td></tr></table>	住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)	第三種住宅區	4	15	第四種住宅區	4	15	第五種住宅區	6	15	<p>五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定： (以下同左)</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)														
第三種住宅區	4	15														
第四種住宅區	4	15														
第五種住宅區	6	15														
八	<p>住宅區內 1 宗基地建築 2 幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：</p> <p>(一) 前後鄰幢間隔：</p> <p>1. 兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍，並不得小於 10 公尺。</p> <p>2. 兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 5 公尺。</p>	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。												

	<p>3. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。</p> <p>(二) 垂直鄰幢間隔(如 T 型垂直)：</p> <p>1. 不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。</p> <p>2. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。</p> <p>前項所稱「面對面」、「面對背」、或「背對背」係以兩幢建築物主要出入口方向作認定。</p>			
九	住宅區內每棟、幢建築物之長度不得超過 80 公尺。	--	予以刪除，依「變更林口特 定區計畫(第三 次通盤檢討— 內政部都委會 第 678 及第 700 次會議審議通 過部分)土地使 用分區管制要 點」規定辦理。	建議照規 劃單位所 提意見， 依現行計 畫土地使 用分區管 制要點規 定辦理。
十	本計畫第五種住宅區(供平價住宅使用)指定集中分配給內政部興建平價住宅使用，於辦理區段徵收作業時不作為抵價地及優先買回土地之分配使用。	--	予以刪除，屬區 段徵收作業事 宜，後續執行請 區段徵收作業 單位納入彙 辦，確保合宜住 宅用地取得。	建議照規 劃單位所 提意見， 依現行計 畫土地使 用分區管 制要點規 定辦理。
十一	計畫區原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%，如納入區段徵收參與整體開發者，原合法建築物之總樓地板面積，可額外計入開發後樓地板面積。	六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%，如納入區段徵收參與整體開發者，原合法建築物之總樓地板面積，可額外計入開發後樓地板面積。	調整序號。 述明適用對象 為住宅區(再發 展區)。	建議除將 「，如納入區 段徵收參與整 體開發者，原 合法建築物之 總樓地板面積 ，可額外計入 開發後樓地板 面積」之文字 刪除外，其餘 照規劃單位所 提修正條文內 容辦理。

	--	<p>七、本要點未規定住宅區(再發展區)事項悉依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」第三種住宅區規定辦理。</p>	增訂條文。 述明住宅區(再發展區)適用之管制事項。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
十二	<p>中心商業區得為下列各組土地及建築物使用：</p> <p>(一)第一組：三層樓以下住宅。</p> <p>(二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。</p> <p>(三)第三組：電力、通訊設施。</p> <p>(四)第四組：安全設施。</p> <p>(五)第五組：衛生設施。</p> <p>(六)第六組：福利設施，限辦事處。</p> <p>(七)第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(八)第八組：社區教育設施。</p> <p>(九)第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>(十)第十組：公用事業設施，但應經桃園縣都市計畫委員會審議通過。</p> <p>(十一)第十一組：旅館及招待所。</p> <p>(十二)第十二組：宗祠及宗教設施，但應經桃園縣都市計畫委員會審議通過。</p> <p>(十三)第十三組：日用品零售或服務業。</p> <p>(十四)第十四組：一般零售或服務業。</p> <p>(十五)第十五組：事務所及工商服務業。</p> <p>(十六)第十六組：金融、保險機構。</p> <p>(十七)第十七組：旅遊及運輸服務業，其中 2、5、6、7 目限需面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。</p>	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

	<p>(十八) 第十八組：特種零售或服務業。</p> <p>(十九) 第十九組：特定服務業。</p> <p>(二十) 第二十組：娛樂及健身服務業。</p> <p>(二一) 第二一組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。</p> <p>(二二) 第二二組：修理服務業其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>(二三) 第二三組：攝影棚，但應經桃園縣都市計畫委員會審議通過。</p> <p>(二四) 第二六組：國防相關設施。</p> <p>(二五) 第二七組：公害較輕微之工業。</p> <p>(二六) 第二八組：公務機關。</p>															
十三	<p>商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1"><tr><td>商業區類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr></table>	商業區類別	建蔽率	容積率	中心商業區	70%	500%	八、商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定： (以下同左)	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。						
商業區類別	建蔽率	容積率														
中心商業區	70%	500%														
十四	<p>商業區內地面層每戶基地面積與寬度不得小於下列規定：</p> <table border="1"><tr><td>商業區類別</td><td>最小基地面積 (平方公尺)</td><td>最小寬度 (公尺)</td></tr><tr><td>中心商業區</td><td>120</td><td>6</td></tr></table> <p>兩面應留設騎樓者，每戶基地面積與寬度不得小於下列規定：</p> <table border="1"><tr><td>商業區類別</td><td>最小基地面積 (平方公尺)</td><td>最小寬度 (公尺)</td></tr><tr><td>中心商業區</td><td>150</td><td>9.0</td></tr></table>	商業區類別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	中心商業區	120	6	商業區類別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	中心商業區	150	9.0	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。
商業區類別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)														
中心商業區	120	6														
商業區類別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)														
中心商業區	150	9.0														
十五	<p>商業區內建築物與同一基地內其他建築物鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度 0.2 倍，並不得小於 5 公尺(相鄰部分皆未開窗者不在此限)，但其鄰幢間隔達 10 公尺以上者，得免再增加。</p>	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規												

			過部分)土地使 用分區管制要 點」規定辦理。	定辦理。
十六	<p>第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(一)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(二)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(三)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</p> <p>(四)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍或員工住宅、員工餐廳等設施。</p> <p>(五)住宅</p> <p>(六)其他經桃園縣政府產業主管機關核准之使用項目。</p> <p>前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。</p>	<p>九、第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(一)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、<u>研發創新產業</u>、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(以下同左)</p>	<p>調整序號。 依經濟部促進投資聯合協調會議結論修正。</p>	<p>建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。</p>

十七	<p>第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：</p> <p>(一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於該專用區總面積之 60%。</p> <p>(二) 區內應設置不得低於該專用區總面積 20% 之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汙水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汙水處理能力達三級處理以上，且建築之汙水管接通公共衛生下水道者，得免設汙水處理設施。<u>開發者並應留設變電所，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。</u></p> <p>(三) 區內住宅用地面積合計不得超過該專用區總面積之 10%。</p> <p>(四) 該專用區總面積 10% 土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施。</p>	<p>十、第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：</p> <p>(一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於該專用區總面積之 60%。</p> <p>(二) 區內應設置不得低於該專用區總面積 20% 之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，<u>並應留設道路供周邊社區出入。</u>上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汙水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汙</p>	<p>調整序號。依經濟部促進投資聯合協調中心協調會議結論，得標廠商留設變電所用地，依招商文件將無法移轉予台電公司。配合刪除條文並另行劃設變電所用地。第二種產業專用區為完整街廓，考量周邊社區出入應自行留設道路。第二種產業專用區公共設施內部化，產專區投資廠商應自行擬定水土保持計畫。</p>	<p>建議第二種產業專用區除增列「應研擬整體開發計畫，且經桃園縣政府都市設計審議會審議通過後始得發照建築」之規定外，其餘照規劃單位所提修正條文內容辦理。</p>
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

		水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設污水處理設施。 <u>開發者並應留設滯洪沉砂等水土保持設施，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。</u> (以下同左)												
十八	第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定： <table border="1"><tr><td>產業專用區類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第二種產業專用區</td><td>70%</td><td>420%</td></tr></table>	產業專用區類別	建蔽率	容積率	第二種產業專用區	70%	420%	十一、第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定： (以下同左)	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。				
產業專用區類別	建蔽率	容積率												
第二種產業專用區	70%	420%												
十九	第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經 <u>桃園縣政府都市設計審議組織</u> 審議通過後始得發照建築。	十二、第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經 <u>桃園縣政府都市設計審議委員會</u> 審議通過後始得發照建築。	調整序號。 配合 <u>桃園縣政府建議修正組織名稱</u> 。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。										
二十	機關用地內建築物應分別設置前院、側院及後院，其標準不得小於下表規定： <table border="1"><tr><td>前院深度（公尺）</td><td>6.0</td></tr><tr><td>後院深度（公尺）</td><td>4.0</td></tr><tr><td>側院寬度（公尺）</td><td>3.0</td></tr><tr><td>後院深度比</td><td>0.3</td></tr><tr><td>側院寬度比</td><td>0.2</td></tr></table>	前院深度（公尺）	6.0	後院深度（公尺）	4.0	側院寬度（公尺）	3.0	後院深度比	0.3	側院寬度比	0.2	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討內政部都委會第678及第700次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。
前院深度（公尺）	6.0													
後院深度（公尺）	4.0													
側院寬度（公尺）	3.0													
後院深度比	0.3													
側院寬度比	0.2													

二一	機關用地內建築物與同一基地內之其他建築物之鄰幢間隔，不得小於 8 公尺，並不得小於該建築物高度之 0.4 倍。	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。						
二二	機關用地建築物建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。機關用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。	建議照規劃單位所提意見，依現行計畫土地使用分區管制要點規定辦理。						
二三	學校用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	十三、學校用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。						
二四	學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table><tr><td>學 校 類 別</td><td>建 蔽 率</td><td>容 積 率</td></tr><tr><td>國 中 以 下</td><td>40%</td><td>160%</td></tr></table>	學 校 類 別	建 蔽 率	容 積 率	國 中 以 下	40%	160%	--	予以刪除，依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。	
學 校 類 別	建 蔽 率	容 積 率								
國 中 以 下	40%	160%								
二五	停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。	十四、停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。						

		，建蔽率不得超過 80% ，容積率不得超過 240 % 。		
二六	電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。	十五、電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
二七	捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）」規定辦理。	十六、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）」規定辦理。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
二八	廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。	十七、廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
二九	公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。	十八、公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三十	本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。	十九、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三一	為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車	二十、為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

	空間留設依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都會委會第678及第700次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。 自行車停車空間以法定機車停車空間之至少15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。	面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。 (以下同左)		
三二	桃園縣政府都市設計審議組織為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。	二一、桃園縣政府都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。	調整序號。 配合桃園縣政府建議修正組織名稱。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三三	本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經 <u>桃園縣政府都市設計審議組織</u> 審議通過，不受本要點限制。	二二、本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經 <u>桃園縣政府都市設計審議委員會</u> 審議通過，不受本要點限制。	調整序號。 配合桃園縣政府建議修正組織名稱。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三四	本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。	二三、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。	調整序號。	建議除將本條文移至本管制要點第八章「附則」外，其餘照規劃單位所提修正條文內容辦理。

三五	<p>基地保水規定：</p> <p>(一)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。</p> <p>(二)前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>二四、基地保水規定：</p> <p>(一)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。</p> <p>(二)前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三六	<p>汗水與垃圾改善規定：</p> <p>下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。</p>	<p>二五、汗水與垃圾改善規定：</p> <p>下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
三七	<p>本計畫區植栽綠化規定：</p> <p>(一)本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。</p> <p>(二)應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經<u>桃園縣政府都市設計審議組織</u>同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。</p>	<p>二六、本計畫區植栽綠化規定：</p> <p>(一)本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。</p> <p>(二)應植之樹木、花草，須</p>	調整序號。 配合 <u>桃園縣政府建議修正組織名稱</u> 。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

	<p>(三)植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。</p>	<p>於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經<u>桃園縣政府都市設計審議委員會</u>同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。</p> <p>(以下同左)</p>		
三八	<p>建築基地開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，剩餘退縮部分之綠覆面面積比例需達 50%以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。</p> <p>建築基地面臨兩條以上計畫道路時，均應退縮建築。</p> <p>(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：</p>	<p>二七、建築基地開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建</p>	<p>調整序號。</p> <p>提高實際綠覆比率，增加綠覆面積。</p> <p>配合經建會「<u>健全房屋市場方案</u>」修正名稱。增加產業專用區集合宜住宅開放性，並保留圍牆設置彈性。配合<u>桃園縣政府</u>建議修正組織名稱。</p>	<p>建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。</p>

分區類別	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度 比	
第三種住宅區	-	-	
第四種住宅區	2.0	-	
第五種住宅區	3.0	0.2	
中心商業區	3.0	0.2	
第二種產業專用區	3.0	0.2	

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議組織認定及審議通過者，該項不受限制。

(三)商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

(四)建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。

所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。

(五)建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。

(六)建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。

(七)第二種產業專用區、第五種住宅區(供平價住宅使用)內應留設帶狀開放空

築部分之綠覆面積比例需達 50% 以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。

(二)(同左)

(三)(同左)

(四)(同左)

(五)(同左)

(六)(同左)

(七)第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

(八)車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依圖十九設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為原則，但經桃園縣政府

	<p>間，並全面綠化，<u>避免設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺</u>，以4公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線。</p> <p>(八)車站核心區內建築基地應設置寬度4公尺之迴廊，原則上應依圖十九設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為原則，但經<u>桃園縣政府都市設計審議組織審議通過者</u>，不受此限。</p>	<p><u>都市設計審議委員會審議通過者</u>，不受此限。</p>												
三九	<p>本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於50%：</p> <table><tr><td>分 區 種 別</td><td>最 小 綠 覆 率 (%)</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>60</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>70</td></tr><tr><td>中 心 商 業 區</td><td>60</td></tr></table> <p>公園用地及綠地綠覆率不得低於70%。</p>	分 區 種 別	最 小 綠 覆 率 (%)	第三種住宅區	60	第四種住宅區	60	第五種住宅區	70	中 心 商 業 區	60	<p>二八、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於50%： (以下同左)</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
分 區 種 別	最 小 綠 覆 率 (%)													
第三種住宅區	60													
第四種住宅區	60													
第五種住宅區	70													
中 心 商 業 區	60													
四十	<p>地下開挖率不得超過建蔽率加10%，但公共設施用地作多目標使用且經<u>桃園縣政府都市設計審議組織審議通過者</u>，不受此限。</p>	<p>二九、地下開挖率不得超過<u>設計建蔽率加10%</u>，但公共設施用地作多目標使用且經<u>桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者</u>，不受此限。</p>	<p>調整序號。 修正地下開挖率，增加透水層。 配合<u>桃園縣政府建議修正組織名稱</u>。</p>	建議除將「設計建蔽率」修正為「法定建蔽率」外，其餘照規劃單位所提修正條文內容辦理。										
四一	<p>公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：</p> <p>(一)街道家具設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急</p>	<p>三十、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與</p>	<p>調整序號。 配合<u>桃園縣政府建議修正組織名稱</u>。</p>	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。										

	<p>救護之通行。</p> <p>(二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外,其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調,且應經<u>桃園縣政府都市設計審議組織</u>審議通過。</p> <p>(三)大眾捷運系統周邊應優先設置自行車停車架以供轉乘使用。</p>	<p>行人安全,整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下:</p> <p>(一)街道家具設置應配合整體環境景觀,且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外,其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調,且應經<u>桃園縣政府都市設計審議委員會</u>審議通過。</p> <p>(以下同左)</p>		
四二	<p>為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性,道路斷面之設計,原則上應依圖二一、圖二二、圖二三設計之;學校、機關等公共設施之規劃設計,應配合綠地、親水性設施等開放空間構想,於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分,配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p><u>三一</u>、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性,道路斷面之設計,原則上應依圖二一、圖二二、圖二三設計之;學校、機關等公共設施之規劃設計,應配合綠地、親水性設施等開放空間構想,於親水性系統及整體綠化系統</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

		之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。		
四三	為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理： （一）應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。 （二）欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。 （三）磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。 （四）學校用地（文中用地、文小）、機關用地及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。	<u>三二</u> 、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理： （以下同左）	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
四四	建築物必要附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	<u>三三</u> 、建築物必要附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。
四五	本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積	<u>三四</u> 、本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿	調整序號。 配合桃園縣政府建議修正組織名稱。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦

	<p>不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：</p> <p>(一)材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣政府都市設計審議組織決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經<u>桃園縣都市設計審議組織</u>審議通過者，不受此限。</p> <p>(二)屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(三)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：</p> <p>(一)材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣政府都市設計審議組織決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>審議通過者，不受此限。</p> <p>(以下同左)</p>		理。
四六	<p>為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</p> <p>(一)通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。</p> <p>(二)通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</p> <p>(三)通過綠建築分級評估鑽石級者，給予都市計畫原訂容積率乘 10% 為限。</p> <p>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與桃園縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並自願繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入桃園</p>	<p><u>三五、</u>為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</p> <p>(以下同左)</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

	<p>縣政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>前項保證金之繳納方式，應由桃園縣政府另行訂定之。</p>			
四七	<p>為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>審議通過並與桃園縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿1年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5% 。</p>	<p><u>三六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p>(一) (同左)</p> <p>(二) (同左)</p> <p>(三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>審議通過並與桃園縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿1年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5%<u>，不予適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。</u></p>	<p>調整序號。</p> <p>配合桃園縣政府建議修正組織名稱。</p> <p>本獎勵為林口特定區一致性條文，與原桃園縣規定產生競合，故不予適用原桃園縣規定。</p>	<p>建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。</p>
四八	<p>為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經<u>桃園縣都市設計審議組織</u>審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p>	<p><u>三七、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：</u></p> <p>(一) 為鼓勵大規模整體開發</p>	<p>調整序號。</p> <p>配合桃園縣政府建議修正組織名稱。</p>	<p>建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。</p>

	<table><tr><th>基地規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基 準容積 (%)</th></tr><tr><td>3000~5000</td><td>5</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>10</td></tr><tr><td>5000 以上 全街廓開發</td><td>15</td></tr></table> <p>(二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經<u>桃園縣都市設計審議組織</u>審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><th>基地規模 (公頃)</th><th>獎勵容積/基 準容積 (%)</th></tr><tr><td>3~5</td><td>5</td></tr><tr><td>5~10</td><td>10</td></tr><tr><td>10 以上</td><td>15</td></tr></table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過3000 m²或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過3公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><th>開發時程</th><th>獎勵容積/基 準容積</th></tr><tr><td>二 年 內</td><td>15%</td></tr><tr><td>三 年 內</td><td>10%</td></tr><tr><td>四 年 內</td><td>5%</td></tr></table> <p>註：開發時程計算方式：</p> <p>1. 經政府標售取得可建築用地者：自交付土地使用同意之日起算，至申請建照日止。</p> <p>2. 非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。</p> <p>3. 上開時程計算自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，其開發時程應重行計算。</p>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基 準容積 (%)	3000~5000	5	5000 以上	10	5000 以上 全街廓開發	15	基地規模 (公頃)	獎勵容積/基 準容積 (%)	3~5	5	5~10	10	10 以上	15	開發時程	獎勵容積/基 準容積	二 年 內	15%	三 年 內	10%	四 年 內	5%	<p>，住宅區、商業區經<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：(同左)</p> <p>(二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <p>(以下同左)</p>		
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基 準容積 (%)																											
3000~5000	5																											
5000 以上	10																											
5000 以上 全街廓開發	15																											
基地規模 (公頃)	獎勵容積/基 準容積 (%)																											
3~5	5																											
5~10	10																											
10 以上	15																											
開發時程	獎勵容積/基 準容積																											
二 年 內	15%																											
三 年 內	10%																											
四 年 內	5%																											
四九	經 <u>桃園縣政府</u> 認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦	<u>三八、經桃園縣政</u> 府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。																								

	理。	維護、公共設施保留地之取得及公開開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。		
五十	<p>依<u>第四六點</u>、<u>第四七點</u>規定獎勵之容積及依<u>第四九點</u>規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之30%為限。但下列情形，不在此限：</p> <p>(一)符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與<u>第四六點</u>、<u>第四七點</u>規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積40%。</p> <p>(二)依<u>第四八點</u>之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵與移入容積總額度。</p>	<p><u>三九</u>、依<u>第三五點</u>、<u>第三六點</u>規定獎勵之容積及依<u>第三八點</u>規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之30%為限。但下列情形，不在此限：</p> <p>(一)符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與<u>第三五點</u>、<u>第三六點</u>規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積40%。</p> <p>(二)依<u>第三七點</u>之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵與移入容積總額</p>	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

		度。		
五一	本要點如與「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都會委員會第678及第700次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。	四十、本要點如與「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都會委員會第678及第700次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。	調整序號。	建議照規劃單位所提修正條文內容辦理。

(六)公開展覽期間人民團體陳情意見部分：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
1	李銓水	牛角坡段牛角坡小段 4-5、100-15地號	建請將陳情土地納入開發範圍內。	1. 陳情土地兩處皆為邊陲，未能涵蓋於開發範圍內，有違公平正義。 2. 4-5地號下方30米處有一高壓電塔，剷平此處小土堆，對電塔安全絕對幫助，可避免上萬坪地方，淪為都市之瘤。	陳情土地為林口特定區之保護區，坡度陡峻，考量環境保育及建構完整生態網絡，以保有野生動植物棲息環境，建議不予以納入計畫範圍。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
2	李銓水	牛角坡段牛角坡小段 4-2、4-4、4-5地號	請將陳情地號納入區段徵收範圍。	請將陳情地號納入區段徵收範圍。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
3	張榮發	公(滯二)東側	1. 整體規劃為滯洪池及公園，兼具環保、觀光、休閒的功能。 2. 擴大商業區及住宅區，提升整體景觀。	本土地緊鄰 A7 車站及商業區，卻只有部分規劃為公園及滯洪池，其他土地不能一併利用，且臨住宅區影響景觀甚鉅。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
4	許有信	坪頂山尾段後厝小段 19、20、21-3、22-3 地號	1. 請將陳情地號全部納入區段徵收範圍。 2. 建請調高公告現值。	1. 陳情四筆地號小部分未劃入區段徵收範圍內，將造成日後土地無法有效利用。 2. 本區農地公告現值偏低(3000 元/平方公尺)。	1. 本區為文化二路中心線延伸，規劃道路用地及 10 米隔離綠帶，考量計畫範圍完整性，故建議維持原計畫範圍。 2. 非本案檢討範圍。	建議照規劃單位研析意見辦理。
5	樂善寺	龜山鄉坪頂山尾段後厝小段第 28-1、29 地號暨同鄉牛角坡段水尾小段第 41、41-2、41-6、42、43 地號共 7 筆土地	建請將本寺(樂善寺)寺廟主體建築物座落之基地範圍剔除計畫區。	為避免日後辦理徵收時，造成本寺主體建築物一部分必須拆除，致本寺蒙受重大損失。	同意採納。(考量地方信仰及保存寺廟主體建物之完整性，建議將座落於公展草案範圍內之寺廟主體建築物土地不納入計畫範圍。)	建議照規劃單位研析意見辦理，本案同意採納。
6	吳三玉 吳陳碧花 吳文忠	牛角坡段水尾小段 80-8、9、10、11、12、18、76-2、77-2 地號	建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。	徵收範圍內，地主有位居於 40 米路旁，亦有偏僻路段，若執意要區段徵收，如何能公平公正？	有關區段徵收抵價地比例及配地等相關事宜，擬請區段徵收作業單位彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
7	陳永大、陳春宏	牛角坡段牛角坡小段 282-15 地號	1. 反對以區段徵收進行開發。 2. 附近已有工一、工二、工三及華亞科技園區，反	反對本區以區段徵收開發，林口特地區已有劃設很多工業區，不應再劃設工業區。	1. 有關本計畫以區段徵收開發，係依據民國 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函略以：「…因都市	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			對本區再劃設工業區。 3. 未來土地應按原位次分配。		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」。 2. 本計畫引進之產業專用區不同於傳統工業區，未來產業專用區將引進生技產業、研發產業、設計產業、企業營運總部、文化創意產業、運動休閒、旅遊、商務中心、工商服務及展覽產業、金融、旅館、貿易、一般服務業…等，與傳統高污染工業區不同，且高科技產業、企業總部及商業設施能夠繁榮地方及促進經濟發展。 3. 併入陳6案。	
8	吳三玉 吳陳碧 花吳文 忠	牛角坡段 水尾小段 80-8、9、 10、11、 12、18、 76-2、 77-2地號	1. 更改開發方式為市地重劃或就近分區分配原則。 2. 建築物密集區改為再發展地區，不參與區段徵收。 3. 往二號省道40公尺園道兩側100公尺內，請由第三種住宅區調整為第五	有關「機場捷運沿線站區週邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」建請審慎檢討規劃。	1. 併入陳7案。 2. 陳情人所提範圍面積狹小且零散，考量計畫完整性，擬維持原計畫，並請區段徵收作業單位納入後續作業參考。 3. 本案係考量區位特性分別配置住三、住四及住五。 4. 併入陳7案。 5. 擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			種住宅區。 4. 開發主體改由地主自行辦理市地重劃。 5. 請規劃單位製作市地重劃開發經費與現行區段徵收開發經費對照表，供本區地主參考。			
9	吳三玉 吳陳碧花 吳文忠 吳金桂 蔡烱山	牛角坡段 牛角坡小段 234-4、 236-13、 236-3、 236-4 牛角坡段 水尾小段 80-8、 80-9、 80-10、 80-11、 80-12、 72-2、 72-3、 72-4	土地開發方式應與當地居民溝通，建議將開發方式改採市地重劃開發，以使所有權人能按比例、就原位置分配。	1. 林口特定區都市化地區 1-4 期以市地重劃辦理，本地開發方式為何不能比照？ 2. 開發範圍內惟一地質優良土地預售他用，剩餘敏感地配回土地所有權人，有違公平正義。	併入陳 7 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
10	吳金桂 吳三玉	牛角坡段 水尾小段 72-2、 72-4 地號	1. 敬請參照保甲路及農業區界，擴大開發該筆無法農耕之狹長地帶。 2. 建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。	該地號全為農業區	1. 併入陳 4 案。 2. 併入陳 7 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
11	李敏輝	牛角坡段 牛角坡小 段 98-2地號	1. 所有屬牛 角坡的土地 權列入規劃。 2. 利用地 形、地貌、自 然生態建立 大型生態公 園，規劃理 想居住的都 會城市。	產專區以生態休閒、運動、健康為目地。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
12	柯清文 等8人	牛角坡段 樟腦寮小 段 219、 36、216、 216-1、 38、35、 216-2、 218、 35-5、 220、 221、223 等12筆	請納入公(滯 三)中，規劃 成國際級自 然公園，建 構優質生活 環境。	上述土地緊靠「公滯三」，此12筆土地臺灣光復至今，一直被保護區限制使用，而今又被排除徵收範圍，應把樟腦寮所有山坡地納入整頓。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
13	陳裡	牛角坡段 樟腦寮小 段 216-3、 216-1、 35、38、 216-2、 35-1、 35-5、 218、 219、 216、36、 220、 221、 222、 223、 216-5	建請將陳情 地號一併納 入計畫範圍。	公滯三施作位置應擴大至梅子坑溪右岸，應將東側坡地一併考慮納入徵收範圍。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
14	江添益	牛角坡段 樟腦寮小 段 35、 35-5、 36、38、 216、 221、 223、 216-1、	建請將陳情 地號一併納 入計畫範圍。	1. 平坦土地 216-1、216-3、38、35、216-2、35-1 列入計畫範圍，而坡地部分 36、218、219、216、220、223、221、35-5 卻未列入範圍，有違公平。 2. 公滯三施作位置應擴大至梅子坑溪右	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		216-2、 218、 219、220		岸，應將東側坡地一併考慮納入徵收範圍，未來水方可排入下游啞口坑溪。		
15	陳江山	牛角坡段樟腦寮小段 35、35-5、36、38、216、221、223、216-1、216-2、218、219、220	建請將陳情地號一併納入計畫範圍。	公滯三施作位置應擴大至梅子坑溪右岸，應將東側坡地一併考慮納入徵收範圍。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
16	金柯玉仙等8人	牛角坡段樟腦寮小段 216、36、218、219、220、221、223地號	建請將陳情地號一併納入計畫範圍。	陳情土地位於公滯三旁，但未納入徵收範圍，請依水土保持及綠地環保納入計畫範圍，並做為公園使用。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
17	陳崑隆	牛角坡段樟腦寮小段 27-3地號	建請納入計畫範圍內。	此地號緊鄰同地段 27地號，面積甚小，無法單獨使用。	查該陳情地號全部位於公展草案計畫範圍內。	建議照規劃單位研析意見辦理。
18	簡廷光	牛角坡段牛角坡小段 0015-0000地號	1. 邊坡地應全部徵收，避免造成整體規劃的死角。 2. 應讓地主了解細部徵收範圍，使能及早應對。 3. 讓合法產業進駐工業區，使能永續經營。	1. 本地位於產專二邊緣地段，無法詳細知道到底徵收全部或局部徵收。 2. 本地為合法經營、廠地、多年經營才有一席之地，徵收後將無法補償後再價購相同土地。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
19	高泉發	牛角坡段樟腦寮小段 228-1地號	1. 建請併入計畫範圍，作為公(滯)用地。 2. 希望以市地重劃方式開發。	同地段同坡度與地號 225、227 地號相同條件與情況位於徵收範圍內。	併入陳1案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
20	高泉立	牛角坡段樟腦寮小段 49、53 地號	1. 希望以市地重劃方式開發。 2. 建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。 3. 希望提高住三容積率。		1. 有關區段徵收開發方式及抵價地分配比例疑義，擬併人陳 7 案辦理。 2. 本案係考量區位特性分別配置住三、住四及住五，並規劃適宜之開發強度。	建議照規劃單位研析意見辦理。
21	蔡烱山	牛角坡段水尾小段 72-1、72-3 地號	1. 敬請參照保甲路及農業區界，擴大開發該筆無法農耕之狹長地帶。 2. 建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。	該地號全為農業區	1. 併人陳 4 案。 2. 併人陳 7 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
22	謝瓊雲	牛角坡段邦坡小段 58-6、17、18、19、20	建請將本地納入計畫範圍內。	本地距離 A7 站甚近且前方現為建築用地，獨漏本地。	查本陳情土地為林口特定區計畫之公共設施保留地，非屬本計畫範圍。	建議照規劃單位研析意見辦理。
23	吳三玉 吳金桂 蔡烱山	牛角坡水尾小段 72-2、72-3 地號	1. 敬請參照保甲路及農業區界，擴大開發該筆無法農耕之狹長地帶。 2. 建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。	該地號全為農業區	併人陳 21 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
24	陳江雪 玉	牛角坡段樟腦寮小段 56-3、229 地號	建議將牛角坡段樟腦寮小段 52、52-2、56-1、56-3、229 地號，牛角坡段嶺頭小段 261、266、	1. 區段徵收範圍內同地號同地目土地部分納入開發而部分卻未納入，有欠公平。2. 對開發區具保護作用之臨近土地及坡地應一併納入徵收範圍，確保水土保持功能。	併人陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			266-3 地號，未列入之土地全部納入開發範圍予以區段徵收。			
25	仙林有限公司	牛角坡水尾小段 19-1 地號	請將本地號排除計畫範圍。	該陳情公司從 80 年開始營運加油站，納入開發後，恐對該公司永續經營造成損害。	查陳情位置公展草案位於中心商業區，考量都市整體發展，建議維持原計畫。	建議依本(第 3)次出席委員建議意見(二)辦理。
26	王信評	牛角坡段牛角坡小段 282-5 地號	1. 建議區段徵收應比照市地重劃以原位置分配或就近分配原則。 2. 地上物補償費應合理說明。 3. 希望配回抵價地比例達 55%。	該陳情土地因曾因道路開闢徵收過，如今又區段徵收且分配至其他土地，並不合理。	併入陳 4、7 案，並請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
27	李龍南	牛角坡段牛角坡小段 4-3 地號	請將陳情位置納入區段徵收範圍。	請將陳情位置納入區段徵收範圍。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
28	趙鴻鎮	牛角坡水尾小段(龜山鄉樂善村樂善街 206 巷 28 號)	1. 可否以不同規格坪數分發，有利於弱勢地主分發。 2. 權利價值未達分配土地最小面積時，希望能以公告地價加四成購買。	以區段徵收辦理小地主可能分配不到土地。	本案擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
29	王文池	牛角坡段嶺頭小段 267 地號	青山路北側納入計畫範圍，規劃為自然生態公園。	捷運經過使土地四分五裂，希望政府納入整體規劃。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
30	梁奇評	牛角坡段 牛角坡小 段 13 地 號	建請整筆地 段劃入開發 範圍。	本地段三分之一廠房 劃入徵收範圍內。	本陳情土地為林口 特定區之保護區，考 量計畫完整性及水 土保持，擬建議不予 納入。	建議除請規劃 單位補充說明 本計畫變更範 圍之劃設原則 外，其餘照規 劃單位研析意 見辦理，本案 不予採納。
31	黃進萬	牛角坡段 埔子坡小 段 58-17 地號	建請整筆地 段劃入開發 範圍。	陳情土地為公共設施 保留地，建請納入開發 範圍。	查本陳情土地為林 口特定區計畫之公 共設施保留地，非屬 本計畫範圍。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
32	賴建中	牛角坡段 牛角坡小 段 215-114	1. 區段徵收 後未達最小 建築面積分 配時，可補差 額地價。 2. 建請辦理 拆遷安置計 畫。 3. 區段徵收 拆遷戶可優 先購買平價 住宅之權利。	陳情人土地持有面積 僅約 80 平方公尺，區 段徵收後可能未達最 小分配面積，以致拆除 後面臨無屋居住之窘 境。	本案擬請區段徵收 作業單位納入彙辦。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
33	台灣電 力公司		1. 建請於規 劃草案內容 之原位置留 設 1 處變電所 用地。 2. 建請預留 2 處連接站用 地，俾辦理電 線路地下化 事宜。	1. 變電所用地取得若 非屬地方政府劃設之 公用土地，須辦理公開 徵求，向得標廠商直接 購置土地似有困難，因 此於產業專用區內留 設變電所（未指定地 點）似欠妥適。為滿足 整體開發後用電需 求，仍請於規劃草案內 容之原位置留設 1 處 變電所用地。 2. 本案區內尚有 161 仟伏輸電線路頂湖-投 捷、頂湖-東林二路、 山、海線#11-#13 俟回 線架空線路，尚需配合 區段徵收開發下地，請 預留 2 處連接站用 地，俾辦理地下化事 宜。	有關本計畫公共設 施用地劃設事宜，將 於 99 年 6 月 21 日召 開本案公共設施研 商會議，屆時將一併 納入規劃參辦。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
34	機場捷 運 A7 站自救	牛角坡段 牛角坡小 段 16、	1. 預標售制 度喪失土 地所有權	A7 站區開發案以區段 徵收為前提，設定預標 售，使所有權人喪失權	1. 考量計畫及財 務可行性，本案 以創新預標售	建議照規劃單 位研析意見辦 理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	委員會 徐玉紅 等 130 人	48 、 48-2 、 47-7 、 42 、 42-1 、 42-2 、 128、70、 84 、 184-5 、 184-11 牛 角坡段水 泥 小 段 241-1 、 214-7 、 214-3 、 214-2 、 214-5 、 214-10 、 214-11 、 15-7 、 16-1 、 17-1 、 10-15 、 10-16 、 16-2 、 14-2 、 16-3 、 215-64 、 214-7 、 215-64 、 215-85 、 215-17 、 215-9 、 215-62 、 215-63 、 202 、 201-1 、 211-4 、 211-1 、 211-2 、 19-11 、 35-1 、 215-25 等 地號	人權益， 應重新規 劃。 2. 區段徵收 後土地發 還比例應 至少 50%。 3. 希望以興 辦事業計 畫草案內 容為規劃 方向。	益。	方式辦理區段 徵收，減輕財政 負擔。 2. 併入陳 7 案，並 請區段徵收作 業單位納入彙 辦。 3. 有關產業專用 區於興辦事業 計畫草案與公 展草案配置區 位不同，主要係 考量產業發展 聚集經濟效益 以及捷運出入 場站週邊土地 提供給地主取 回等因素下，進 行整體配置。	
35 -1 01	A7 站 自救會 黃華威 等 67	牛角坡段 牛角坡小 段 179、 180 、	1. 提高抵價 地發還比 例為 55%。 2. 廢除產專	1. 陳情該村地勢與新 莊、泰山交界處地形陡 峭、電塔林立，有走 山、順向坡及幅射之	1. 擬請區段徵收 作業單位納入 彙辦。 2. 併入陳 7 案。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	份陳情書	215-88、 215-22、 282-4、 71-24、 32-21、 16、 42-1、 48-2、 47-7、 42-2、 42、 32-26、 71-8、 71-10、 84、 71-9、 215-26、 71-1、70 等地號	二設置。	虞。 2. 該村周邊已有工三工業區、華亞科學園區及南林科技園區等工業區，故無須再設產專區。		
102-132	A7 站自救會褚秀欄等 31 份陳情書	牛角坡段 牛角坡小段 152、 150-2、 96、94、 150、 184-6、 319、 150-3、 307-1、 229、 195-51、 282-35、 215-58 等 地號	1. 提高抵價地發還比例為 55%。2. 廢除產專二設置。	1. 陳情該村地勢與新莊、泰山交界處地形陡峭、電塔林立，有走山、順向坡及幅射之虞。2. 該村周邊已有工三工業區、華亞科學園區及南林科技園區等工業區，故無須再設產專區。	1. 擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 併入陳 7 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
133-147	A7 站自救會黃世芳等 15 份陳情書	牛角坡段 牛角坡小段 51、 179-3、 282-4、 215-88、 179、 51-5、 51-8、 51-12、 51-6、 51-11、 51-12、 86-6、	1. 提高抵價地發還比例為 55%。2. 廢除產專二設置。	1. 陳情該村地勢與新莊、泰山交界處地形陡峭、電塔林立，有走山、順向坡及幅射之虞。2. 該村周邊已有工三工業區、華亞科學園區及南林科技園區等工業區，故無須再設產專區。	1. 擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 併入陳 7 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		184-1423 8-5 、 238-6 、 238-7 、 238-13 、 238-14 、 238-15 、 238-16 、 238-18 、 238-21 、 242 等地號				
148	林妙玲	牛角坡段 牛角坡小段 98-2 地號	建請將整筆地段劃入開發範圍。	本陳情地號第一次劃入範圍但第二次卻無劃入計畫範圍。	查陳情地號部分位於計畫範圍內，位於計畫範圍外係為林口特定區之保護區，考量環境保育及水土保持等因素，故建議不予納入。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
149	連漢翔	牛角坡段 牛角坡小段 27-1 地號	建議將陳情土地全部納入規劃範圍，以利整體開發。	陳情人支持改善庶民生活行動方案，惟陳情土地未全部納入範圍。	本案考量地形及水土保持計畫，建議不予納入。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
150	曾麗盆	牛角坡段 牛角坡小段 0200-0007 、 0032-0003 、 0032-0008 及 0032-0009 地號		陳情土地現為工廠及住宅使用，憂心變更後之土地分配面積過小及區位不適宜。	本案擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
151	黃秋欽	牛角坡段 邦坡小段 60-4 地號	1. 建請將本陳情地號納入開發範圍。 2. 建請區段徵收後未達最小土地分配者，能有平價住宅優先承購權。	本陳情位置於民國 65 年因林口工三市地重劃劃設為公共設施用地，迄今尚未徵收，如今又未納入本次開發範圍，實不合理。	查本陳情土地為林口特定區計畫之公共設施保留地，非屬本計畫範圍。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
152	黃世斌	牛角坡段 塋坡小 段、牛角 坡段水泥 小段	1. 提高抵價 地比例至少 至 50%。 2. 建請區段 徵收後，保障 土地所有權 人原地配回。	陳情人數代於地方居 住，如需配合開發，請 接納陳情意見。	併入陳 7 案，並擬請 區段徵收作業單位 納入彙辦。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
153	黃朝禧	牛角坡段 牛角坡小 段 306 地 號	建請將陳情 土地全部納 入規劃範圍。	公(滯 2)左右兩側皆有 道路連接，然此區塊卻 被排除計畫範圍，不盡 合理。	併入陳 1 案。	建議除請規劃 單位補充說明 本計畫變更範 圍之劃設原則 外，其餘照規 劃單位研析意 見辦理，本案 不予採納。
154	張惠閔	坪頂段水 泥小段 46-5 地號	建請將陳情 土地全部納 入規劃範圍。		考量地形、地貌及計 畫之完整性，擬建議 不予納入。	建議除請規劃 單位補充說明 本計畫變更範 圍之劃設原則 外，其餘照規 劃單位研析意 見辦理，本案 不予採納。
155	林財本	牛角坡段 牛角坡小 段 102-1 地號	1. 地價要明 確表明。 2. 提高抵價 地發還比例 至少 55%。 3. 拒絕發還 土地至邊坡 或高壓電塔 地帶。		併入陳 7 案，並擬請 區段徵收作業單位 納入彙辦。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
156	吳文忠	牛角坡段 水尾小段 80-8 、 8-9 、 8-10 、 8-11 、 8-12 、 8-18 、 76-2 、 77-2	若必須區段 徵收方式開 發，建請按原 發，建請按原 位置分回抵 價地。	陳情人於在地生活 20 餘年，若自己土地因徵 收被分配至邊緣地 帶，實難以接受。	併入陳 7 案，並擬請 區段徵收作業單位 納入彙辦。	建議照規劃單 位研析意見辦 理。
157	周文賓	A7 站區周 邊農業區	1. 建請順應 原林口特定 區之都市品 質及規劃紋 理進行規劃。 2. 請以生態	1. 行政院推動庶民經 濟方案，選定本區開 發，實感政府德政。惟 公展草案發現，其規劃 配置過於粗糙，未能依 循原林口特定區之都	1. 本計畫總目標 係以生態城市 理念為本，並結 合大眾運輸導 向發展，將 A7 車站及周邊地	建議照規劃單 位研析意見辦 理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>規劃理念，配合天然地形條件，避免大量挖填。</p> <p>3. 請考量公設規劃分布及質量之均衡：</p> <p>(1) 公園綠地配置依現況及整體規劃進行規劃。目前公園綠地多為邊緣坡地，實質挹注上恐未能發揮效果。</p> <p>(2) 停車場用地配置明顯供需不足。</p> <p>4. 建請將生態城市、永續發展之規劃方式及理念落實，塑造宜居之生活環境。</p>	<p>市品質及規劃紋理進行規劃，令人憂心林口特定區之未來。</p> <p>2. 希冀規劃單位除考慮開發效益外，將環境衝擊及環境品質列為首要考量。</p>	<p>區規劃建設為台灣大眾運輸導向之優質典範計畫。</p> <p>2. 規劃理念落在開放空間配置上，係規劃多樣化之公共設施與開放空間，並考量環境特性土地發展分區以及鄰近發展關係，劃設完整連續的空間系統。</p> <p>3. 計畫區土地使用及交通運輸方面規劃理念，係落實 TOD 觀念，將車站周圍核心地區規劃高強度之發展，並鼓勵核心地區多樣化、混合使用且高密度發展，規劃完整人行與綠色運輸綠網，搭配停車轉乘設計，抑制私人運具使用，使民眾習於利用大眾運輸系統，以達到永續發展之目的。</p> <p>4. 提請討論。</p>	
158	陳勝男	龜山鄉舊路坑段大埔小段 30-1、30-2、30-3 及 30-4 等地號	<p>1. 基於永續發展城市與大眾運輸導向之都市發展規劃理念塑造機場捷運門戶意象並帶動周邊土地利用及發展。</p>	<p>1. 於 98 年 4 月 2 日說明會時陳情人等 18 人所持有土地皆納入 A7 特定區內，惟 99 年 5 月再次說明會時，陳情人等 18 人所持有之土地皆被排除在外。</p> <p>2. 陳情人等 18 人持有之土地位於國家體育館園區出入口</p>	<p>1. 有關本計畫規劃理念說明併人陳 157 案。</p> <p>2. 有關規劃過程中各規劃草案範圍改變，主要係考量行政區界、地籍地號、地形地貌、地上物分布、使用分區（以農業區為主，考量水土保</p>	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>2. 提升生活環境品質強化計畫區之競爭力，建立綠色富麗健康城市目標、加速 A7 車站周邊土地之發展。</p> <p>3. 建請依 98 年 4 月 2 日說明會資料所示 A7 車站周邊土地約 305 公頃全數納入，而非縮編開發規劃犧牲部分土地所有權人(住戶)之權益。</p>	<p>要塞之地，且體育館不定期辦理大型活動，若陳情人等所持有之土地無法納入整體開發規劃，勢必雜草叢生有礙觀瞻，基於建立綠色富麗健康城市目標和打造國際城市美名，懇請維持 98 年變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)之 A7 車站開發規劃將陳情人等所持有之土地一併納入 A7 特定區內整體開發。</p>	<p>持計畫及計畫完整性劃入部分保護區)等範圍劃設原則進行整體規劃考量。</p> <p>3. 提請討論。</p>	
159	柯江阿美	牛角坡段牛角坡小段 102、102-4、103、103-1 等地號	土地全部規劃納入重劃	土地全部規劃納入重劃	本案考量地形、水土保持計畫及計畫範圍完整性，建議不予納入。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
160	陳燦輝	牛角坡段牛角坡小段 215-51、215-108 等地號	1. 建請將陳情地號之土地及其地上建物保留，排除於本件都市計畫外；或維持現狀繼續供陳情人經營加油站使用。	1. 陳情人所經營之加油站為特許行業，本案將陳情人經營加油站使用之土地及地上物劃為產專二區，以區段徵收並預為標售之方式辦理，造成陳情人依法申請之加油站無法經營且員工頓時失業導致數十個家庭無法維生並產生社會問題，嚴重	<p>1. 陳情土地位於規劃草案之產專區(臨壽山路)。</p> <p>2. 考量產專區計畫區完整性及未來對周邊中心商業區及住宅區產生之臨避性，擬不予以採納。</p> <p>3. 提請討論。</p>	建議依本(第 3)次出席委員建議意見(二)辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			2. 不應以預先拋售土地給財團之方式籌措經費。	影響生計及依法應受保障之權益。 2. 本案執行預算依計畫內所載，係以預先標售私有土地所得經費支應，顯然違反憲法保障人民財產權不受不法侵害之意旨，且於計畫執行前預先拋售產專二區內之土地以取得經費亦對該區域內之土地所有權人不公平。		
161	梁榮華	牛角坡段水尾小段215-19等地號	建請同意文化一路沿線兩側中心商業區以「市地重劃」取代「區段徵收」的方式進行開發。	1. 文化一路沿線已於當年拓寬道路時辦理徵收過，今又因特定區之開發全面徵收，且僅發回40%抵價地。 2. 該區域內已有既成道路及公共排水設施，實無須浪費公帑全面徵收，而應以市地重劃實施之，讓原地主能在原區位中依照特定區內的用途與設施規範自行整合開發，可減輕政府財務負擔並加速地方繁榮。 3. 細部計畫書中擬定之中心商業區內每戶最小基地面積為150平方公尺，因此，現有地主在中心商業區內土地持有面積已達150平方公尺者，應使其保留，不足150平方公尺者，再經由重劃的過程補償或整併。	併入陳7案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
162	李敏輝	牛角坡段牛角坡小段 229-1、229-3 及 229-4 地號	建請納入開發範圍。	陳情土地為文化一路，但仍為私有。	查陳情土地位於本計畫範圍內。	建議照規劃單位研析意見辦理。
163	林來成等 2 人	牛角坡段牛角坡小段 13 地號	建請將本地段排除計畫範圍。	陳情土地上設有廠房，惟部分土地未被納入徵收範圍內。	查陳情地號部分位於本計畫範圍內，為維持計畫範圍完整性，建議維持原計畫。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
164	郭有禮等 2 人	牛角坡段樟腦寮小段 192-1 地號、牛角坡段牛角坡小段 307 地號	建請納入開發範圍。	陳情土地距離 A7 捷運站不到 200 公尺，納入區徵範圍作為公園(滯洪池)有利於整體發展。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
165	盧讚祥	牛角坡段牛角坡小段 32-28 地號	1. 建請協助本區中小企業就地合法化，提振競爭力。 2. 若本區非開發不可，建請將陳情地號企業所在地(樂安街 409 巷週邊廠房)排除開發範圍。	1. 本區屬林口台地之末端，地形陡峭不宜開發；且位於自來水管線末端，供水困難，大量開發將造成廢污水處理困難。 2. 林口特定區都市化地區 1-4 期尚有大部分土地閒置未建築使用。 3. 本區週邊地區目前已有近百中小企業廠房與業主聚集生產，並提供就業機會。 4. 大型企業可輕而易舉到人跡稀少地區，不應與人爭地，強拆小企業廠房。	1. 有關就地合法之建議非本次都市計畫專案小組討論內容。 2. 查陳情土地位於規劃草案中產業專用區範圍內，為維持計畫之完整性，擬建議維持原計畫。	建議照規劃單位研析意見辦理。
166	曾麗盆	牛角坡段牛角坡小段 32-3、200-7、32-8、32-9 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
167	謝子璵	牛角坡段 牛角坡小段 32-12、 200-9、 32-11 及 32-2 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
168	黃聖員、黃步藤	牛角坡段 牛角坡小段 32-34 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
169	曾瓊株	牛角坡段 牛角坡小段 32-13 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
170	倪運明	牛角坡段 牛角坡小段 32-27 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
171	周謙如	牛角坡段 牛角坡小段 32-19 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
172	楊盛振	牛角坡段 牛角坡小段 30-32、 30-18、 30-10 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併人陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
173	李翊禎	牛角坡段 牛角坡小段 32-31、 32-22 地號	1. 建請將住三範圍縮小，以安民心。 2. 提高抵價地發還比例為 55%。 3. 廢除產專二設置地點。 4. 拒絕遷移至邊坡地帶。	1. 本村地形陡峭、電塔林立且有山坡有順向坡之虞。 2. 本村周邊已有工業區與科技園區，無須再設工業區。	1. 本案係考量區位特性分別配置住三、住四及住五。 2. 併人陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
174	陳宥洵	龜山鄉 A7 站周邊農業區	1. 請維持林口特定區良好之規劃品質： (1) 未能配合鄰里單元規劃，破壞全特	1. 行政院推動庶民經濟方案，結合機場捷運 A7 站通車，選訂本區做為平價住宅開發用地，政府美意讓地方受惠，令人期待。 2. 惟本開發仍需配合	1. 併人陳 157 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>定區規劃品質。</p> <p>(2)產專區開發強度高於車站周邊，似與TOD理念相違背。</p> <p>(3)請呼應生態城市之規劃理念。</p> <p>2. 請配合地形條件規劃配置，避免大量挖填增加開發成本：</p> <p>(1)道路系統請順應地形條件規劃，避免棋盤式規劃造成不必要挖填。</p> <p>(2)文小28座落位置陡峭，增加開發成本。</p> <p>(3)住宅區請套繪坡度分析圖之地形條件，再作適宜性評估，如計畫區北側住四級計畫區東側住三坡度陡峭，不應做住宅使用。</p> <p>(4)文小28南側景觀空橋規劃為主要道路，惟其兩側均為陡峭坡地，下方為山谷，是否具工程上、安全上及財務上之可行性。</p> <p>3. 產專區座落位置現況</p>	<p>良好規劃，兼顧地方開發效益與環境衝擊最小化，避免土地開發後之不可逆性及環境惡化等不良影響。</p>	<p>2. 本計畫區使用分區及道路系統劃設係考量土地發展分區及地形特性整體規劃，區內各項公共設施應完成水土保持設施，加強水土保持及環境教育，各項水土保持工程並應經都市設計審議通過後始得施工。</p> <p>1. 併入陳7案。</p> <p>2. 本計畫依照基地高程於基地外側及邊緣配置公園(兼滯洪池使用)及綠帶，爰考量地形、滯洪功能、水土保持設施等因素，減緩洪水匯流時間並增加滲水，採生態工法融入環境工程，環境保育並形塑城市地景。</p> <p>3. 併入陳157案。</p>	

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>工廠聚落密集，開發後除破壞現有聚落紋理，亦增加拆遷補償、住戶安置重建等費用。</p> <p>4. 住宅區公共設施配置不足，公園區位及地形條件不佳：</p> <p>(1)雖為平價住宅，仍不應犧牲應有配套之公設服務。</p> <p>(2)公園大部分座落於坡度陡峭或邊緣地區，無法服務開發強度較高之核心地區。</p> <p>5. 停車場用地不足且區位不當：依都市計畫通盤檢討辦法規定，以商業區推估停車場供給量明顯不足，且位於邊陲，服務效率不佳。</p> <p>6. 國中國小用地面積達5.33公頃，請再依需求檢討修正。</p> <p>7. 產專區建議以開發許可制控管：</p> <p>(1)產專區標售價格過低，似有圖利財團之嫌。</p> <p>(2)產專區公</p>		<p>4. 擬納入規劃參考。</p> <p>5. (1)有關產業專用區區內之配置應另擬計畫，並應經桃園縣政府都市設計審議組織審議通過後始得發照建築。</p> <p>(2)本次公展計畫草案，規劃公共設施用地種類包含：機關用地、文中、文小、公園用地、公園用地(兼滯洪池使用)、停車場、廣場等用地，面積合計75.33公頃，占全區計畫總面積31.90%，係由全區共同負擔。</p> <p>6. 關於計畫書內容標示不清疑義，將納入後續修正參考。</p> <p>7. 本案提請討論。</p>	

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>設供區內使用，卻不須捐出土地，公設容易私有化。</p> <p>(3)產專區與區段徵收地區公設留設比例不公，同一開發案卻有兩種公設負擔方式，建議予以統一。</p> <p>(4)產專區未有主要計畫指導，公展圖上空白，僅以產創條例不足以規範未來公設及道路系統配置，建議於計畫中增列"產專區開發許可制及審議規範要點"，以指導並確保規劃品質。</p> <p>8. 計畫書圖內容標示不清；計畫圖未標示道路編號、計畫圖未標示座標系統。</p> <p>9. 建請都委會代人民為塑造良好宜居之都市環境把關。</p>			
175	黃陳嬌	牛角坡段牛角坡小段 307 地號	建請將陳情地號一併納入徵收範圍，整體規劃及施工。	陳情位置為計畫範圍邊緣，且地形為下降坡地。本陳情地號緊鄰之開發土地，為由工程及其他廢棄物傾倒堆積而成之高地，未來開發工程可能造成土方崩塌，大量廢棄物崩落至本地號之虞。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
176	林鴻志	牛角坡段 牛角坡小段 53-1 等 48 筆 土地	<p>1. 建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 章公共設施用地檢討標準劃設。</p> <p>2. 坡度陡峭部分建議避免劃設可建築用地及公共設施用地；電路鐵塔用地建一些協調台電公司地下化遷移。</p> <p>3. 建議將平價住宅區位集中劃設於本細部計畫區東南側。</p> <p>4. 建議依「平均地權條例」第 54 條增列土地所有權人領回抵價地比例。</p> <p>5. 開發總費用建議下修及標售金額建議上修，以提高公共設施用地面積及土地所有權人領回抵價地比例。</p> <p>6. 事業及財務計畫增列區段徵收抵價地抽籤暨集中配地作業原則。</p> <p>7. 建議配合上述事項修正土地使用分區管制要點部分條</p>	<p>1. 公展草案內容公共設施用地嚴重不足。</p> <p>2. 依建築技術規則第 262 條規定，建築物應配置於平均坡度 30% 以下地區。</p> <p>3. 平價住宅區位影響整體社區環境。</p> <p>4. 細部計畫書說明書未載明抵價地比例。</p> <p>5. 區段徵收財務計畫建議調整。</p> <p>6. 未載明區段徵收計畫抽籤暨集中配地原則。</p> <p>7. 土地使用分區管制要點部分條文未能符合土地所有權人未來建築設計需求。</p>	<p>1. 本計畫業依都市計畫法留設 30% 以上之公共設施用地，應足以供應本計畫所需。另擬於 99 年 6 月 21 日召開公共設施研商會議。</p> <p>2. 有關公共設施用地相關事宜，擬於 99 年 6 月 21 日召開研商會議，將併入討論。</p> <p>3. 本計畫合宜住宅為配合 TOD 規劃發展，故已集中劃設於捷運周邊。</p> <p>4. 併入陳 7 案。</p> <p>5. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。</p> <p>6. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。</p> <p>7. 本計畫係以生態城市發展為願景，考量都市生活環境品質，故建議仍維持原計畫。</p>	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			文，並調高容積獎勵上限至 50%，與捷運車站用地一定距離內不在此限。(建議比照「臺北縣土地使用分區管制要點」)			
177	劉進松等 2 人	牛角坡段樟腦寮小段 78、73、78-1、77-1 地號	1. 建請將平價住宅規劃至東南側住三用地。 2. 未來抵價地按原位次分配。 3. 請說明商業區、住三、住四、住五未來分別領回抵價地之百分比。	原地主有可能分配到邊坡第五種住宅區之虞。	1. 併入陳 8 案。 2. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
178	何茗麗	牛角坡段牛角坡小段 32-26 地號	同人陳 165 案	同人陳 165 案	併入陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
179	九振興業股份有限公司	牛角坡段牛角坡小段 286-1、286-3、286-5 及牛角坡段水尾小段 79-2 地號	1. 主張原地分配，依抵價地總面積分配比例，讓土地所有權人配回原土地。 2. 抵價地分回比例應調整為 50% 以上。 3. 從優補償。	1. 陳情之公司所有土地基地完整，三面環路，屬商用黃金地段，若配地為住宅區或其他地段，勢嚴重影響權益及財產損失。 2. 本土地經改良及投資經營倉儲已 20 餘年，區段徵收勢面臨拆遷、租賃賠償及營收減少等財產損失。	有關陳情人所陳之原地分配回、抵價地分回比例及從優補償等意見，併入陳 7 案辦理，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
180	黃秀枝	牛角坡段水尾小段 15-2 地號、牛角坡段牛角坡小段 214-8 地號	1. 建請將住三範圍縮小，以安民心。 2. 提高抵價地發還比例為 55%。 3. 廢除產專二設置地點。 4. 拒絕遷移至邊坡地帶。	1. 本村地形陡峭、電塔林立且有山坡有順向坡之虞。 2. 本村周邊已有工業區與科技園區，無須再設工業區。	1. 併入陳 8 案。 2. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 7 案。 4. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
181	李偉德	牛角坡段 牛角坡小段 170-5、 171-1、 171-8、 171-11、 173-7、 173-8、 315-3、 315-6、 315-8 等 9 筆地號	建請納入徵收範圍	該九筆地號有部分未納入計畫範圍，恐剩餘無法利用。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
182	陳進添	牛角坡段 牛角坡小段 98-1 地號	1. 提高發還土地比例。 2. 產專區移至樟腦寮。		併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
183	李偉德	牛角坡段 牛角坡小段 150-1 等地號	1. 建請納入徵收範圍。 2. 建請將配套方案計畫內容寄至陳情人住址。	公告範圍及邊界土地不明確，希望能將陳情之鄰界土地一併徵收。	1. 查本陳情土地現況為計畫範圍內之壽山路，不納入本次區段徵收範圍。 2. 考量增加公共設施用地共同負擔及降低抵價地分配比例，擬建議維持原計畫。	建議照規劃單位研析意見辦理。
184	臺塑汽車貨運	龜山鄉坪頂山尾段後厝小段 1-4、1-6、1-7、15、16、17 地號	1. 建請將陳情土地排除計畫範圍。 2. 原位置保留由陳情公司繼續使用，不變更使用分區，不繳納差額地價。 3. 若必須參與區段徵收，請考量本公司遷廠所區需時程，建請將區段徵收工程延後二年。	陳情公司營運所需土地達 23,569 平方公尺，如將陳情土地納入區段徵收，將對陳情人造成重大影響。	1. 併入陳 165 案。 2. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。建議照規劃單位研析意見辦理。
185	黃銘乾	龜山鄉牛角坡段邨坡小段	拒絕遷移置邊坡地帶，走山地帶及靠	陳情人土生土長於在地，建請給明確的分配地點。	併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		77-2 、 79-15 、 79-18 、 81-4 、 83-2 、 86 、 87-5 、 87-6 、 88-1 、 88-3 、 89-1 、 90-2 地號	近高壓電塔附近。			
186	張雅婷	牛角坡段 牛角坡小 段 204-3 地號	建請於建議區塊位置劃設公園用地(兼滯洪池)使用。	本開發案位於林口台地，未來將引進產專區，全區開發面積達200餘公頃，未見規劃滯洪池及滯洪壩。	本計畫已劃設3處公園用地(兼供滯洪池使用)。	建議照規劃單位研析意見辦理。
187	林政村	牛角坡樟 腦寮小段 94-6 地號	1. 建請將陳情之四筆土地納入區段徵收範圍。 2. 商業區分配街廓不宜劃設過大，以免未來地主無法分回。 3. 建請將邊陲地區綠化地帶擴大，美化環境，以補償分配至邊陲之地主。	1. 陳情人土地有大部分農地劃入區段徵收範圍，惟緊鄰之四筆農地(牛角坡樟腦寮小段94-6、61、141-2、141地號)無納入徵收範圍。 2. 近日有許多建商及財團大量收購農地，未來有獨霸商業區之虞。 3. 區段徵收後若被分配至邊坡地將非常痛心。	1. 併入陳1案。 2. 併入陳7案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳7案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	1. 建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
188	潘子尾	牛角坡段 水尾小段 7-9 、 10-2、9-4 地號	1. 建請邊坡地帶劃為公園綠帶、住宅區全部改為住五。 2. 土地使用分區管制要點第七章第48項鼓勵整體開發之基地面積3000平方公尺宜降為2000	1. 臨邊坡地住家有危險之虞。 2. 整體開發基地面積門檻過高只招待財團少數。 3. 建議增加容積獎勵項目。	1. 併入陳7案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 2. 本計畫鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經桃園縣都市設計審議組織通過者，得予容積獎勵，爰建議維持原計畫草案。 3. 本計畫係以生態城市及TOD理念規劃土地使用及整體人本交通路網，鼓勵步行並多利用公共運具，爰	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			平方公尺。 3. 容積獎勵應加入增設公共停車位之獎勵。		不建議增設公共停車位之相關獎勵。	
189	郭安定 (立委蔡同榮國會辦公室轉)	牛角坡段牛角坡小段 98-2 地號	建請納入計畫範圍內。	A7 站區原興辦事業計畫有將陳情地號納入範圍，為何公展草案無納入。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
190	褚添鐘	牛角坡段牛角坡小段 42、42-1、47-7、48、48-2、16 地號	1. 建請用興辦事業計畫版本進行開發。 2. 建請以市地重劃進行開發。 3. 提高發還抵價地比率至 55%。 4. 建請將牛角坡小段 327 地號納入計畫範圍內。	邊坡危險地帶請不要配地給地主。	1. 考量都市整體發展及產業發展，並兼顧住商整體規劃，使得提高生活環境品質，故建議仍維持本計畫。 2. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 3. 併入陳 7 案，並擬請區段徵收作業單位納入彙辦。 4. 併入陳 1 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
191	陳俊錫	牛角坡段牛角坡小段 32-15、32-37、32-38 地號	1. 建請協助本區中小企業主就地合法化，提振競爭力。 2. 若本區非開發不可，建請將陳情地號企業所在地(樂安街 409 巷週邊廠房)排除開發範圍。	1. 本區屬林口台地之末端，地形陡峭不宜開發；且位於自來水管線末端，供水困難，大量開發將造成廢污水處理困難。 2. 林口特定區都市化地區 1-4 期尚有大部分土地閒置未建築使用。 3. 本區週邊地區目前已有近百中小企業廠房與業主聚集生產，並提供就業機會。 4. 大型企業可輕而易舉到人跡稀少地區，不應與人爭地，強拆小企業廠房。	併入陳 165 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
192	吳清泉	牛角坡段牛角坡小段 204-7 地號	建請將陳情地號納入計畫範圍內。	該陳情地號有部分未被納入計畫範圍內。	併入陳 18 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
193	王信評、張淑華等 6 人	牛角坡段牛角坡小段 282-5 地號	1. 建請以市地重劃取代區段徵收，讓地主能在原區位自行整合開發。 2. 中心商業區最小基地面積為 150 平方公尺，建請現有地主在中心商業區持有面積達 150 平方公尺者，使其原地保留；不足者，再納入重劃開發。	1. 大規模土地整併開發不見得帶來規模經濟，因為大面積土地買賣，只有少數財團才能參與。反而造成圖利財團，損害中小型土地所有權人的權益，累積民怨。 2. 文化一路沿線拓寬時已徵收過，地主持分已縮減，如今又辦理區段徵收，使地主蒙受雙層損失。	有關區段徵收開發方式及配地等相關事宜，擬請區段徵收作業單位彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
194	褚秋芳	牛角坡段牛角坡小段 20 地號	建請將陳情地號納入開發範圍。	陳情地號部分土地未納入開發範圍，為免成為畸零地無法開發。	併入陳 18 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
195	褚建和	牛角坡段牛角坡小段 18 地號	1. 建請將陳情地號納入開發範圍。 2. 提高抵價地比例。	陳情地號部分土地未納入開發範圍，為免成為畸零地無法開發。	1. 併入陳 18 案。 2. 併入陳 7 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
196	吳清泉等 19 人	牛角坡段牛角坡小段 204-3、204-4、204-6、204-7 地號	建請增置滯洪池。	本開發區位於台地，如未設置滯洪池，雨水不易下滲，亦恐造成臨近泰山、新莊地區低窪處發生淹水及土石流。	併入陳 186 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。
197	林鄭淑芬		建請關心徵收後原住戶安置問題。	地主於本地區世居幾代，請勿採強制執行方式，應加強與地方居民溝通。	有關原住戶安置議題，擬請區段徵收作業單位納入彙辦。	建議照規劃單位研析意見辦理。
198	華亞別莊社區	牛角坡段樟腦寮小段 149、	1. 建請牛角坡段樟腦寮小段 151、	1. 陳情地號為該社區已建築完成合法建物，惟相鄰之 151、	1. 查陳情地號於公展草案規劃為住宅區(再發展區)範圍	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		153-1、153-2、153-3、153-4 地號	153、154 地號部分土地納入區段徵收範圍。 2. 將該部分土地規劃為可提供公眾使用之道路用地或公園用地，提供全區公設比例以及避免社區無道路通行之困擾。	153、154 地號非該社區範圍內。 2. 該社區出入道路位於 153-1、153-2、153-3、153-4 地號與 151、153、154 地號之部分相鄰土地，該道路現況為農業區之既成道路 3. 151、153、154 地號部分土地不納入區徵收範圍將產生： (1) 基地太小，即使為建地仍無法興建。 (2) 若規劃為建地，將使社區無出路道路可供通行。	內，係為既成聚落，剔除區段徵收範圍。 2. 考量未來聚落對外出入及臨接計畫道路之需求下，建議維持原計畫。	
199	鄧月桃	牛角坡段水尾小段 54 地號	建請將陳情地號納入計畫範圍內。	陳情地號部分土地未納入開發範圍，為免成為畸零地無法開發。	考量地形、地貌及計畫之完整性，擬建議不予納入。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。
200	游鴻濤	牛角坡段樟腦寮小段 54 地號	建請以公展草案為準，勿將陳情土地區位劃為暫予保留區。	陳情人購買之陳情地號原位於公展草案範圍內，如更改公展草案將上揭土地規劃為暫予保留區，將造成權益受損。	1. 本計畫公展草案業配合部都委會專案小組第 2 次審查會議結論，涉及山坡地範圍之解除等事宜，修正計畫書圖後審議。 2. 修正後之計畫草案，擬將全區依可劃出山坡地範圍分期分區發展，無所陳之暫予保留區疑義。	建議照規劃單位研析意見辦理。
201	賴振昌	牛角坡段牛角坡小段 229-1、229-3 及 229-4 地號	建請將陳情土地併入計畫內，或予以恢復變更前狀況。	陳情地號原係地政單位逕為變更土地。	查陳情土地位於文化一路，係於本計畫區段徵收範圍內。	建議照規劃單位研析意見辦理。
202	趙麗卿	坪頂山尾段後厝小段 20、	建請將陳情地號全部納入計畫範圍	1. 陳情土地 20、21-3、22-3 地號僅部分納入範圍，不利剩餘土地使	併入陳 18 案。	建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		21-3 、 22-3 、 27-1 、 27-2 地號	內。	用。 2. 另 27-1、27-2 地號面積 10 平方公尺，原屬 27 地號，係於民國 94 年逕為分割，若未列入開發將喪失利用價值。		
203	李金蘭	牛角坡段 牛角坡小段 307 地號	建請將陳情土地併入計畫內，擴大公園用地至社區聯絡道路。	為排水滯洪安全與景觀美化，且有鑑於山腳下之新莊、丹鳳住宅密集，大雨時將影響下游之安全。	併入陳 1 案。	建議除請規劃單位補充說明本計畫變更範圍之劃設原則外，其餘照規劃單位研析意見辦理，本案不予採納。

【附錄】 內政部都市計畫委員會專案小組聽取「變更林口特定區計畫（配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」及「擬定林口特定區計畫（配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』）細部計畫」等 2 案第 1 次及第 2 次會議意見回覆表

項次	出席委員初步建議意見	處理情形說明
一	查變更林口特定區計畫係主要及細部計畫合併訂定之特定區計畫，又本案係配合行政院政策指示之變更案件，具時效性，為縮減行政流程並利後續計畫之執行，建議將本案細部計畫內容併入主要計畫，上開經合併後之變更計畫案經委員會審議通過後，除變更主要計畫圖外，再研製比例尺一千分之一變更後之計畫圖一併報請本部核定，以利後續計畫及區段徵收作業之執行。	遵示辦理。 細部計畫內容將配合併入主要計畫。
二	為避免影響本案審議之進度及將來計畫執行之困擾，本案變更範圍原則以公開展覽之草案內容辦理，日後，若因辦理山坡地範圍之解除、水土保持計畫、區段徵收作業或環境影響評估相關事宜，涉及需調整計畫範圍及內容時，再請規劃單位將修正後之計畫書、圖報部提請委員會審議。	遵示辦理。 本案變更範圍原則以公開展覽之草案內容辦理，並配合山坡地範圍劃出、水土保持計畫等相關事宜調整計畫區內分區劃設及分期分區計畫，劃分為第一期：可劃出山坡地範圍，第二期：未劃出山坡地範圍。（附件一）
三	有關規劃單位簡報內容及列席代表說明，本地區係屬山坡地，本案開發及實施進度擬依山坡地檢討情形研擬以分期分區辦理乙節，請依下列各點辦理： 1. 請規劃單位補充說明有關分期分區辦理之範圍、面積、開發期程、各項公共設施之具體開發方式等相關書、圖資料，俾供委員會審議之參考。 2. 請補充說明各期之開發方式及實施進度，區段徵收可行性評估資料，俾供委員會審議之參考。	遵示辦理。 1. 配合山坡地範圍劃出、水土保持計畫等相關事宜調整計畫區內分區劃設及分期分區計畫。劃分為第一期：可劃出山坡地範圍(192.84 公頃)，採區段徵收方式開發。第二期：未劃出山坡地範圍(43.90 公頃)，採區段徵收及容積移轉方式開發，並依 99 年 6 月 21 日召開公共設施研商會議結論修正計畫書圖。（附件二） 2. 配合分期分區計畫，已修正第一、二期區段徵收抵價地發回及財務可行性評估，本計畫可行。（附件二）
四	請補充說明有關本計畫產業專用區之開發構想、發展定位，併納入計畫書中敘明。	遵示辦理。 1. 本計畫區採 TOD 模式規劃，產業專用區為引導台商鮭魚返鄉，提供就業機會，並於機場捷運通車時即有產業進駐提

		<p>供足夠運量，加速計畫區開發，避免重大公共投資浪費，確保本計畫可行。</p> <p>2. 產業專用區招商文件，刻由經濟部促進投資聯合協調中心邀集各部會研商中，本計畫業已配合會議結論修正。</p>
五	<p>本計畫區位於林口台地，應請特別注意有關颱風或豪大雨所引發雨量向下游宣洩不及所造成水患之預防措施，本計畫草案所規劃之滯洪池設施是否足夠實際需求，請補充說明。</p>	<p>遵示辦理。</p> <p>1. 本計畫劃設三處公園用地(兼供滯洪池使用)共 8.53 公頃，集水面積 179.96 公頃，因本計畫區滯洪池設計有效水深較深，設計滯洪量大於滯洪量(Vsd)，足夠容納本區需求。</p> <p>2. 土地使用分區管制要點業已要求產業專用區投資廠商需擬定水土保持計畫，並應留設滯洪沉砂等水土保持設施，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。(附件四)</p> <p>3. 考量基地特性，業將基地保水精神納入土地使用分區管制要點中，要求開發基地需提高綠覆率、減少開挖率、留設雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，建築基地開發建築物規劃設計綠建築「基地保水指標」並應不低於銅級。(附件四)</p>
六	<p>本計畫區青山路為重要之連外道路，惟受限於地形及坡度，無法增加道路寬度，針對未來本基地開發後所衍生之對外交通量，應研擬妥善之改善及因應措施。</p>	<p>遵示辦理。</p> <p>本計畫區及新莊、泰山地區除可由青山路擔任聯外交通運輸外，亦可由壽山路分擔連外交通運輸功能，將有效紓解青山路交通課題。</p> <p>配合大眾運輸機場捷運系統於 102 年通車，亦將有效紓緩開發後衍生之交通量。</p>
七	<p>計畫書草案道路斷面示意圖中，有關擬規劃寬度 1.5 公尺自行車道乙節，考量自行車實際使用時，並無方向性，爰上開自行車道之寬度是否足夠，請再予以評估並補充說明；另請於捷運車站地區規劃適當之自行車停放空間，以利使用。</p>	<p>遵示辦理。</p> <p>1. 考量自行車實際使用時並無方向性，本計畫調整自行車道規劃寬度為 2.5 公尺。(附件三)</p> <p>2. 本計畫於捷運車站兩側劃設廣場用地(1.36 公頃)，地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。自行車停車空間以法定機車停車空間之至少 15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。</p>

八	<p>本案擬以區段徵收方式開發，如經委員會審決通過，請依下列各點辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）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。 	<p>遵示辦理。</p>
九	<p>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」與行政院環境保護署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。</p>	<p>遵示辦理。</p>
十	<p>計畫書草案內容建議修正之事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關住宅區細分種類中之「第五種住宅區（供平價住宅使用）」修正為「第五種住宅區（供合宜住宅使用）」。 2. 建議同意照地政司代表所提將計畫書草案「事業及財務計畫」有關區段徵收範圍不含下列用地之規定予以刪除： <ol style="list-style-type: none"> (1) 已取得開闢之電路鐵塔用地、捷運系統用地、文化一路。 (2) 另以徵購方式預計辦理之本計畫編號第 12 號道路。 3. 本計畫書草案中有關涉及後續辦理區段徵收相關事宜之內容，應於區段徵收計畫書中說明及規定，似非屬本計畫書應載明事項，建議不納入本計畫書有關「實施進度及經費」章節內，以避免因都市計畫書與區段徵收計畫書不符，造成後續執行計畫之困擾；上開有關區段徵收之相關說明事項及內容，請改以附錄方式供委員會審議之參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵示辦理。 2. 遵示辦理。 捷運系統用地現況已開闢且非屬無償取得九項公共設施之一，因此維持原計畫不予納入區段徵收範圍。 3. 遵示辦理。 4. (1) 遵示辦理。(附件四) (2) 遵示辦理。(附件四) (3) 已配合修正述明適用對象為住宅區（再發展區），另該條文後段有關「如納入區段徵收參與整體開發者，原合法建築物之總樓地板面積，可額外計入開發後樓地板面積。」乙節，涉及開發強度，建議比照相關都市計畫有關再發展區規定予以保留(附件四) (4) 遵示辦理。 林口特定區規劃理念「舊有聚落」原則劃設為第三種住宅區，考量住宅區(再發展區)特性，本計畫要點未規定事項悉依「變更林口特定區計畫（第三次通

	<p>4. 土地使用分區管制要點部分：</p> <p>(1) 建議除本計畫地區特別需要予以規定之管制內容外，其餘均依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第678及第700次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」規定辦理，無需再行明列，以資簡潔，請配合修正本計畫書土地使用分區管制要點內容，供委員會審議之參考。</p> <p>(2) 計畫書管制要點草案第十點有關「本計畫第五種住宅區(供平價住宅使用)指定集中分配給內政部興建平價住宅使用，於辦理區段徵收作業時不作為抵價地及優先買回土地之分配使用。」乙節，因屬後續辦理區段徵收作業之相關規定事項，非屬土地使用管制內容，建議予以刪除，如有需於計畫書載明之必要，建議移至計畫書「事業及財務計畫」章節說明。</p> <p>(3) 計畫書管制要點草案第十一點內容，係指本計畫區內所有住宅區均適用，亦或限定特定地區，請查明修正；另該條文後段有關「如納入區段徵收參與整體開發者，原合法建築物之總樓地板面積，可額外計入開發後樓地板面積。」乙節，因涉及區段徵收作業之相關規定事項，非屬土地使用管制內容，建議予以刪除，如有需於計畫書說明之必要，建議移至計畫書有關區段徵收之附錄章節內說明。</p> <p>(4) 請補充說明有關「住宅區(再發展區)」應適用何種住宅區之管制事項，亦或研訂適當之土地使用管制內容。</p>	<p>盤檢討—內政部都委會第678及第700次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」第三種住宅區規定辦理。(附件四)</p>
十一	<p>有關桃園縣政府所提之下列書面意見，請研擬具體意見供委員會審議之參考：</p> <p>1. 計畫區範圍邊界之部分聯外既有道路無法連通(例：樂善國小之聯外通路)，造成既有通行受阻，建議全面檢視並修正。</p> <p>2. 本案未規劃安置街廓，鑑於建物拆遷數量多，建議適度劃設安置街廓，以利後續安置計畫訂定與執行。</p>	<p>1. 遵示辦理，已配合修正計畫書、圖，並要求區段徵收作業單位應考量周邊環境配合調整公共設施內部配置，另於土地使用分區管制要點中要求第二種產業專用區開發時需留設出入道路供周邊社區使用。(附件四)</p> <p>2. 遵示辦理。</p> <p>3. 本條文為林口特定區土地使用分區管</p>

<p>3. 本計畫商業、住宅區最小面寬依土管規定，分別為 6 公尺、4 公尺（5 公尺），因部分街廓較深及本案容積率較高，土地分配後會形成基地深、面寬窄小、高樓之奇特建築，建議部分街廓應適度調高最小面寬。</p> <p>4. 本案經初步試算及檢視區段徵收財務情形，抵價地比例應有再調整空間。惟查目前都市計畫規劃供配回抵價地面積（即扣除平價住宅與產專區之其他住商用地），僅約私有土地 41%，扣除因配地需要而增劃設公設或增配土地之面積，實際可供配回面積約 40%。倘於後續抵價地比例報核過程，因財務計畫合理性致抵價地比例高於 40% 以上，或後續區段徵收說明會民眾抗爭提高比例，可能會造成無地可供配回之問題，屆時勢必再重新檢視修正都市計畫內容，除時程延宕外，因產專區、平價住宅已完成標售，計畫內容似無再調整空間，將造成執行上之嚴重衝突。故建議適度提高目前計畫草案住商用地面積比例，保留彈性，以利後續執行。</p> <p>5. 有關本案細部計畫土管規定意見如下：</p> <p>(1) 「桃園縣政府相關都市設計審議組織」請修正為「桃園縣政府都市設計審議委員會」。</p> <p>(2) 第一章第 3 條末段(p100)「……始得發照建築或施工」建議調整為「……始得核發建造執照」以明確定義應提送都市設計審議範圍。</p> <p>(3) 有關第二章第 8 條(p102)鄰幢間隔規定「兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍……」，其中「各該部分」建議明確定義其計算範圍，是否僅計算最外側部分，若女兒牆退縮或牆面內斜是否一併計入高度。</p> <p>(4) 有關第七章第 34 條(p107)綠建築之級數規定，應由內政部評定，惟其應於取得建造執照後始得申請，則將無法以都市設計審議及建築執照確實管制各規</p>	<p>制一致性規定。</p> <p>4. 本計畫提高供配回抵價地面積比率，保留 3.51 公頃供發回抵價地彈性。</p> <p>5. (1) 遵示辦理。(附件四)</p> <p>(2) 遵示辦理。(附件四)</p> <p>(3) 該條文回歸林口特定區土地使用分區管制要點規定辦理。</p> <p>(4) 本文規定建築基地於規劃設計時需達綠建築標準，規劃設計得由都市設計審議委員會，故維持原內容。</p> <p>(5) 遵示辦理。(附件四)</p> <p>(6) 本計畫比照高速鐵路桃園車站特定區計畫</p> <p>(7) 遵示辦理。(附件四)</p> <p>(8) P. 66 迴廊係指立體連通系統，非屬平面連續性前廊。</p> <p>(9) 欄杆式鏤空圍牆屬第二項範疇，第三項係指採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者。</p> <p>(10) 第 47 條第 3 項屬林口特定區土地使用分區管制要點一致性規定，修正不予適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。(附件四)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>劃設計案是否確實取得應有綠建築級數，建議做適當調整。</p> <p>(5)有關第七章第 38 條第 1 項(p108)「……，剩餘退縮部分之綠覆面面積比例需達 50%以上……」其中「剩餘退縮部分」建議調整為退縮建築部分，可增加綠覆面積，且以桃園縣一致性規定，喬木得換算 25m² 綠覆面積，且慣例為種植於退縮 2 公尺人行步道鄰建築線一側，以退縮建築部分計算始得將喬木納入計算。</p> <p>(6)有關第七章第 38 條第 3 項(p109)其中「前廊」於相關法規並無定義，建議就其與騎樓之相異處再做明確定義，如前廊上方是否可設置樓地板或陽台等。</p> <p>(7)有關第七章第 38 條第 7 項(p109)其中「避免設置圍牆」是否屬強制性規定，若屬強制性規定，建議修正為「不得設置圍牆」。</p> <p>(8)有關第七章第 38 條第 8 項(p109)其中迴廊與前廊之留設位置似有重疊部份，其應如何留設，建議補充說明。</p> <p>(9)有關第七章第 43 條(p110)其中欄杆式鏤空圍牆皆有基座，其屬於該條第 2 項或第 3 項範疇，建議再明確定義。</p> <p>(10)有關第七章第 47 條第 3 項(p112)本縣定有「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」與此項規定競合，建議刪除此規定或規定不予適用本縣「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。</p>	
十二	公開展覽期間人民團體陳情意見部分。	詳如附件五。

附件一、分期分區發展計畫

本計畫採 TOD 模式規劃，為配合桃園國際機場聯外捷運系統於民國 102 年部分通車，合宜住宅及產業專用區部分進駐，提供足夠運量避免機場捷運公共投資浪費的政策目標，因此考量開發時程將全計畫區劃分兩區，未劃出山坡地範圍應俟環境影響評估通過後再行開發，劃分原則如下：

一、第一期：可劃出山坡地範圍

依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」辦理，計畫區可劃出山坡地範圍。

(一)第一期面積：192.84 公頃

(二)開發主體：內政部

(三)開發方式：區段徵收

二、第二期：未劃出山坡地範圍

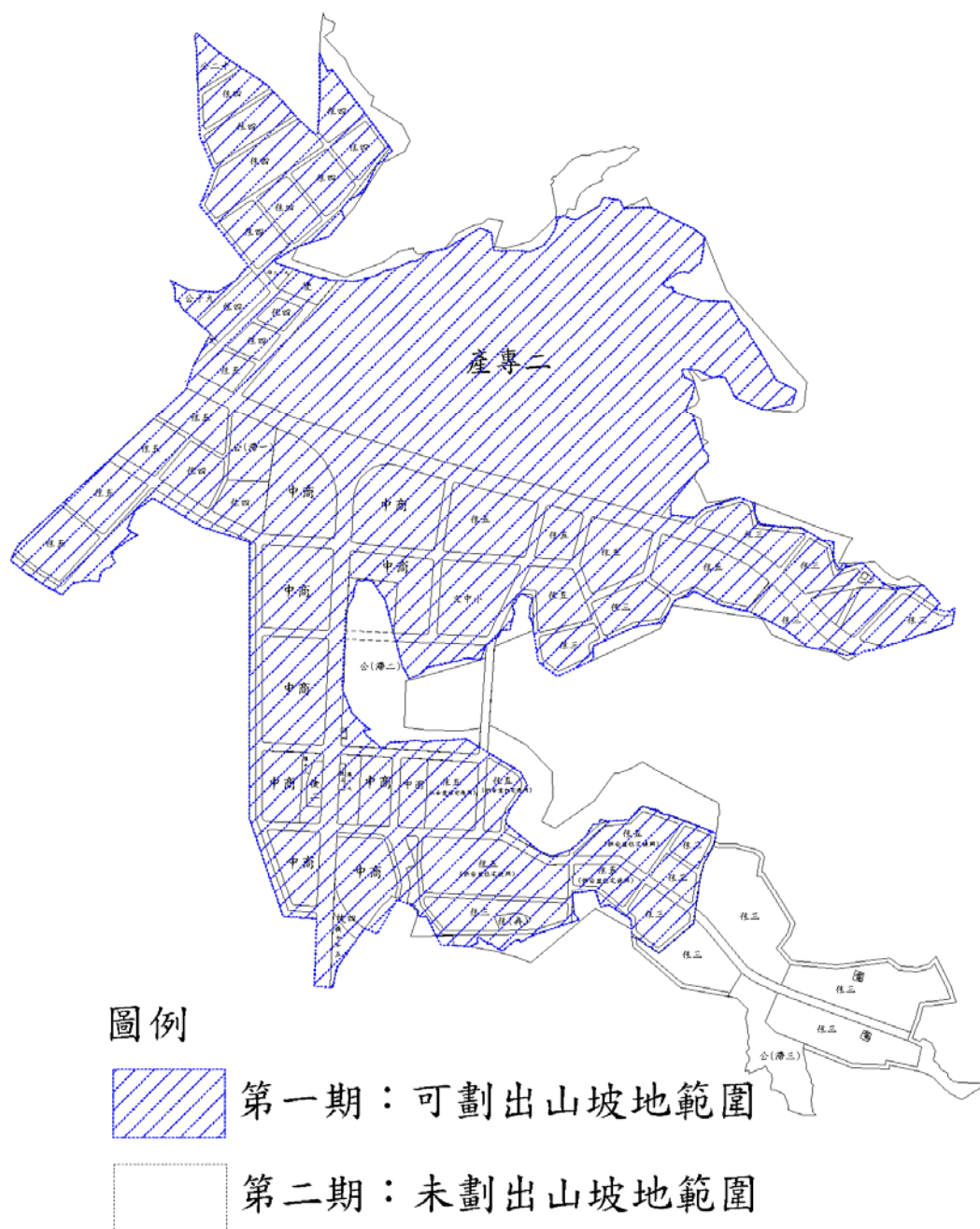
依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」辦理，計畫區未劃出山坡地範圍，俟環境影響評估通過後再行開發。

(一)第二期面積：43.90 公頃

(二)開發主體：內政部、桃園縣政府、土地權利關係人或委託專業
開發單位

(三)開發方式：區段徵收、容積移轉

附圖一 分期分區發展計畫示意圖



附件二、區段徵收可行性評估

壹、區段徵收抵價地發回可行性評估

本計畫依「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」採區段徵收方式開發，另配合山坡地範圍劃出作業，全計畫區劃分兩期，未劃出山坡地範圍應俟環境影響評估通過後再行開發，抵價地發回可行性評估如下：

一、第一期：可劃出山坡地範圍

(一)面積：192.84 公頃

(二)開發主體：內政部

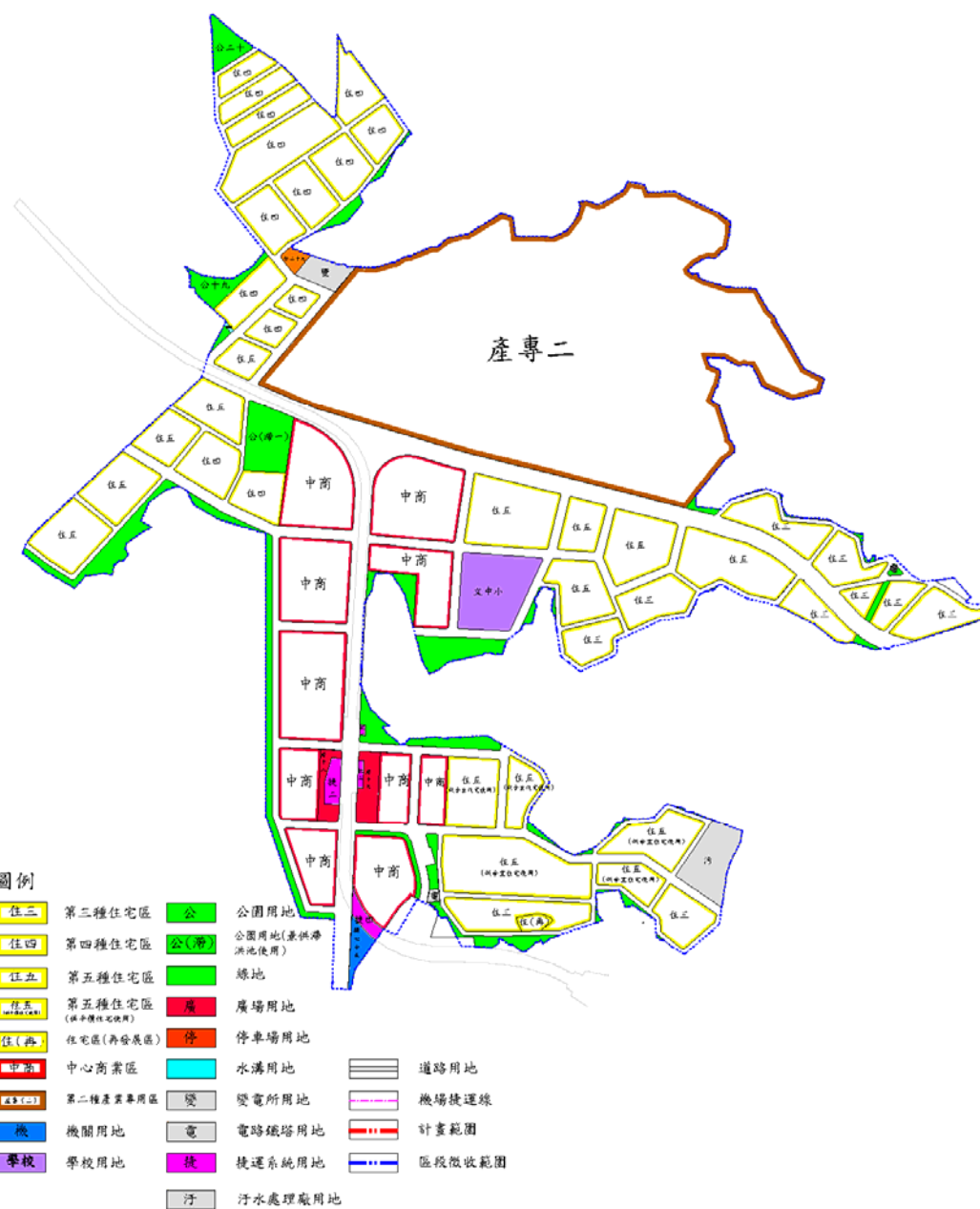
(三)開發方式：區段徵收

(四)土地權屬

權屬	面積(公頃)	百分比(%)
公有	21.72	11.26
私有	167.52	86.87
公私有	3.60	1.87
合計	192.84	100.00

第一期可供發回抵價地面積 71.85 公頃，預估私有土地所有權人領回 40%抵價地 68.34 公頃，尚餘 3.51 公頃可為區段徵收作業彈性。

附圖二 第一期計畫示意圖



表一 第一期土地使用面積表

項 目			面 積 (h a)	計畫區百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	住 三	12.34	6.40
		住 四	16.43	8.52
		住 五	18.14	9.40
		住 五 (合 宜 住 宅)	10.10	5.24
		住 (再)	0.26	0.13
		小 計	57.27	29.70
	中 心 商 業 區		24.94	12.93
	第 二 種 產 專 區		56.78	29.44
	合 計		138.99	72.08
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		0.47
學 校 用 地		2.80	1.45	
公 園 用 地		2.45	1.27	
公 園 用 地 (兼 供 滯 洪 池 使 用)		1.58	0.82	
綠 地		7.15	3.71	
廣 場		1.23	0.64	
停 車 場 用 地		0.23	0.12	
水 溝 用 地		0.02	0.01	
電 路 鐵 塔 用 地		0.11	0.06	
捷 運 系 統 用 地		0.78	0.39	
道 路 用 地		34.79	18.03	
變 電 所 用 地		0.65	0.33	
汙 水 處 理 場 用 地		1.67	0.86	
合 計		53.85	27.92	
總 計			192.84	100.00

二、第二期：未劃出山坡地範圍

(一)面積：43.90 公頃

(二)開發主體：內政部、桃園縣政府、土地權利關係人或委託專業
開發單位

(三)開發方式：區段徵收、容積移轉

(四)土地權屬

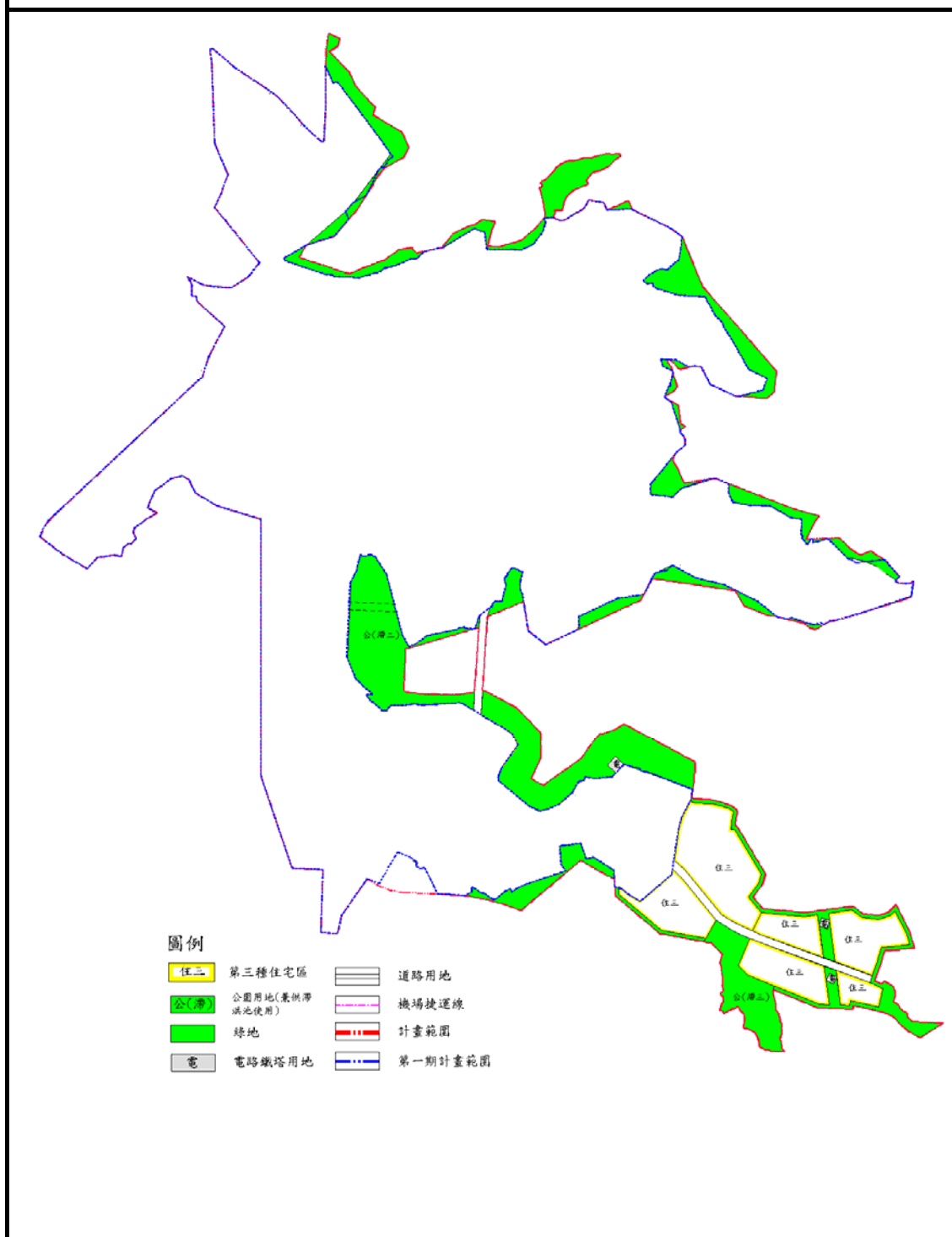
權屬	面積(公頃)	百分比(%)
公有	13.40	30.52
私有	30.12	68.61
公私有	0.38	0.87
合計	43.90	100.00

第二期可供發回抵價地面積 13.74 公頃，預估私有土地所有權人領回
40%抵價地 12.20 公頃，尚餘 0.74 公頃可為區段徵收作業彈性。

表二 第二期土地使用面積表

項目		面積(ha)	計畫區百分比(%)
土地使 用分區	第三種住宅區	12.94	29.48
公共設 施用地	公園用地 (兼供滯洪池使用)	7.76	17.68
	綠地	21.83	49.73
	電路鐵塔用地	0.18	0.41
	道路用地	1.19	2.71
	合計	30.96	70.52
總 計		43.90	100.00

附圖三 第二期計畫示意圖



九、散會：下午 1 時 50 分。