

內政部都市計畫委員會第 702 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 3 月 10 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員中森代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 701 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」案再提會討論案。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫部分墳墓用地（楠梓墓一）為高速公路用地、部份墳墓用地為綠地用地案」。

第 3 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區計畫（部分農業區為道路用地）案」。

第 4 案：南投縣政府函為「變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）案」再提會討論案。

第 5 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）再提會討論案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更後龍外埔漁港特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。
- 第 8 案：內政部函為「變更淡海新市鎮特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」案。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」。
- 第 10 案：臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」。
- 第 11 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分住宅區、道路用地、工業區、市場用地、農業區為捷運系統用地、道路用地）（配合台北捷運系統環狀線第一階段路線）再提會討論案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分『文小 46』為『機 74』）案」。
- 第 13 案：台北縣政府函為「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫再提會討論案」。

八、報告案件：

- 第 1 案：高雄縣政府函為「擬定燕巢大學城特定區主要計畫案」。
- 第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更大湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 3 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地、綠地用地、停車場用地、宗教專用區【二】）案」案。
- 第 5 案：台東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」案再提會討論案。

說明：一、查本案前經本部都市計畫委員會 96 年 2 月 27 日第 653 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」有案。

二、嗣經高雄市政府 97 年 5 月 29 日高市府都一字第 0970027257 號函檢送相關修正資料到部，其說明略以：「一、本案業經 96 年 2 月 27 日貴部都委會第 653 次會議審議通過，本府依上開會議決議擬定細部計畫，因考量高雄車站為高雄都會區重要轉運中心，必須發揮高效率轉運機能與帶動週邊地區發展，故檢討修正部分主要計畫內容，並檢討修正本案開發方式以符法源依據。二、上開擬定細部計畫暨配合變更主要計畫草案業循都市計畫程序，於 96 年 10 月 13 日至 96 年 11 月 13 日辦理公開展覽，並經 97 年 5 月 8 日本市都

委會第 325 次大會審通議通過，因上開事項涉及主要計畫內容調整，提請貴部都委會審議。」

三、案經提本部都市計畫委員會 97 年 6 月 24 日第 685 次會議審決略以：「請高雄市政府參酌列席本會陳情民眾之意見，就土地使用分區規劃能否參採陳情意見檢討調整、車站專用區允許原土地所有權人參與共同開發建設之可行性、私有土地所有權人合法權益之保障等相關事項先行協商後，再行提會討論。」在案。

四、嗣准高雄市政府 97 年 7 月 25 日高市府都一字第 0970037963 號函說明略以：「本案業依上開會議決議於 97 年 7 月 9 日與陳情人協商有案，檢附協商紀錄及提案資料…。」到部，經提本部都市計畫委員會 97 年 8 月 12 日第 688 次會議審決略以：「本案…請業務單位儘速簽報兼主任委員核可組成專案小組，先行聽取高雄市政府、相關機關及陳情人意見，研提初步處理建議後，再行提會討論。」

五、本案專案小組成員為楊委員重信、賴委員碧瑩、顏委員秀吉、羅委員光宗、黃委員德治等，並由楊委員重信擔任召集人，於 97 年 8 月 29 日、97 年 10 月 28 日及 97 年 12 月 30 日召開 3 次專案小組簡報會議，獲致初步建議意見(詳附錄二)，並經高雄市政府 98 年 2 月 20 日高市府都一字第 0980010368 號函檢送依本會專案小組初步建議

意見修正計畫書圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 98 年 2 月 20 日高市府都一字第 0980010368 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖內容及本會專案小組初步建議意見通過，並請依本會 96 年 2 月 27 日第 653 次會議有關本案以市地重劃方式開發之相關決議事項辦理及依照修正計畫書、圖後，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、關於本會專案小組初步建議意見(一)之 3，有關涉及細部計畫整體開發街廓劃設區位及範圍乙節，同意照高雄市政府所研提之方案一（於細部計畫草案車專一範圍之西北側，增列劃設「車專六」）修正通過，並請於細部計畫中訂定該「車專六」之最小開發規模為 1,500 平方公尺，俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。

二、本案有關陳情人歷次陳情意見處理情形(詳如附錄一)乙節，請併前開決議事項辦理。

【附錄一】柯錫佳君於歷次專案小組會議期間所提陳情意見彙整表

一、辦理程序部分議題

項次	陳情意見 (陳情書日期)	高雄市政府研處意見
1	質疑本府未依內政部意見協商 (97.7.22、97.9.22)	本府業按內政部都委會暨歷次專案小組決議辦理。 (一)本案係經 96.2.27 內政部都市計畫委員會第 653 次會議審議通過在案，本府依該次會議決議及專案小組審查意見分階段報部核定。

項次	陳情意見 (陳情書日期)	高雄市政府研處意見
		<p>(二)本府依 97.6.24 內政部都市計畫委員會第 685 次會議及 97.8.29 本案第一次專案小組會議結論，分別於 97.7.9、97.9.26 邀請相關單位與陳情人協商在案。</p> <p>(三)陳情人表示本府未依 96.2.27 決議辦理協商、簽訂協議書或行政契約乙節，經查該次會議決議，前開協調內容係針對站西地區開發方式採「其它協調方式」辦理，陳情位置並非屬該範圍。</p>
2	質疑禁建與指定建築線程序 (97.9.22)	<p>禁建與指定建築線等程序洵法有據。</p> <p>(一)禁建程序：按都市計畫法第 81 條規定，本案禁建案經 96.4.12 本市都委會審定通過後，96.6.7 報請行政院同意，96.7.12 行政院函復同意，並於 96.7.24 公告實施。</p> <p>(二)指定建築線：柯君分別於 96.2.12 及 96.5.15 申請共 6 筆建造執照，所附指示(定)建築線申請書係 95.9.14 由林源和先生向本府工務局申請，工務局依高雄市建築管理自治條例第 6 條規定，於 95.9.15 函復林君，並註明「由於建築線申請案係屬已完成都市計畫及定樁程序地區之建築線指(定)案件，故不派員勘測並由申請人依都市計畫及樁位資料測定建築線，另同函說明六並告知『申請基地如因都市計畫擬定或變更時(有關都市計畫案資料，可洽本市建築師公會或本府都市發展局網址查詢)，自都市計畫公告實施生效日起本核准案即予作廢』」。</p>
3	重新修改計畫內容應重新公展 (97.11.26)	按都市計畫法第 19 條第 3 項規定「該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。」
4	質疑本市都委會權限過大 (97.9.22、97.9.24)	本市都委會依都市計畫法程序審議相關都市計畫書、圖，洵法有據。
5	質疑 96.1.5 本府提供之補充資料(內政部 96.2.27 通過之市地重劃評估報告)內容造假 (97.9.22、97.10.6)	<p>本府按平均地權條例、勘選市地重劃地區評估作業要點規定辦理，洵法有據。</p> <p>(一)本府 96.1.5 提供之補充資料(市地重劃評估報告)，係按「勘選市地重劃地區評估作業要點」第 6 點規定：「都市計畫規劃階段擬決定是否採市地重劃開發時，得參考本要點辦理評估，並將評估結果作為審議都市計畫之參考」，準此，該評估作業要點所列項目僅提供主管機關辦理評估作業之參考，實非屬強制性規範，本案目前尚屬都市計畫變更程序，並擬採市地重劃開發，故本府依實際情形辦理本案評估作業，並未違反上開規定。</p> <p>(二)另按平均地權條例第 60 條第 3 項規定：「依第一項</p>

項次	陳情意見 (陳情書日期)	高雄市政府研處意見
		規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」準此，主管機關辦理市地重劃作業時，除重劃區共同負擔超過總面積 45%時，需徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者外，應不需徵求重劃區內土地所有權人同意。本府評估本案重劃區共同負擔並未超過總面積 45%之上限，按上開規定，自無須徵求土地所有權人同意之必要，併此說明。

二、規劃內容部分議題

項次	陳情意見 (陳情書日期)	高雄市政府研處意見
1	建議所屬土地剔除計畫範圍 (97.6.11、97.7.14、97.9.22)	建議維持原計畫範圍。 (一)本案範圍經 96.2.27 內政部都市計畫委員會審議通過在案。 (二)依歷次專案小組會議出席委員初步建議「…車站專用區應整體規劃」，納入整體開發範圍。
2	建議細部計畫另行劃設車專六 (97.11.26、97.12.23、97.12.26、97.12.31)	本府業按 97.12.30 專案小組會議出席委員初步建議，提送「劃設車專六」、「維持車專一」兩案研析資料(詳如本府補充資料)，建請委員會儘速審定。
3	建議未來所屬土地辦理重劃時應等面積、原位次分還 (97.11.26、97.12.23、97.12.26、97.12.31)	原街廓分配者依法計算重劃負擔，洵法有據。 (一)本意見經 97.12.30 內政部專案小組討論在案。 (二)按平均地權條例第 60 條及市地重劃實施辦法第 21 條規定，辦理市地重劃時土地所有權人應共同負擔項目包括公共設施用地負擔及費用負擔。
4	車站專用區每宗基地最小面積 5000m ² 不合理，建亦應降低 (97.12.26)	高雄車站為本市重要之門戶，應以整體發展為考量，不宜零散細碎開發而破壞其整體景觀風貌；本意見業經 97.12.30 內政部專案小組會議討論在案，並初步建議「依高雄市政府之建議，於細部計畫中訂為 5000 平方公尺」，故建議維持原計畫。

三、其他議題

項次	陳情意見 (陳情書日期)	高雄市政府研處意見
1	建議鐵路地下化工程及市地重劃期間應准予臨時使用 (97.11.26)	本意見非屬都市計畫變更範疇；另本府依專案小組建議於 97.9.26 邀請陳情人、交通部鐵路改建工程局、交通部台灣鐵路管理局、本府工務局、地政處等單位，於合情、合理及合法前提下，就專案小組建議事項進行協調在案，請詳如本府補充意見。

一、96.8.29 內政部專案小組第一次會議

◎專案小組出席委員初步建議（略）：

- (一)建議原則同意高雄市政府之意見，車站專用區之範圍與未來開發方式等依該府 97 年 5 月 29 日函送之內容調整修正。
- (二)請高雄市政府邀集相關單位就列席陳情民眾合法權益保障乙節，於合情、合理及合法之前提下予以最大之協助與救濟。

陳情人陳情事項		高雄市政府辦理情形
日期	主旨摘述	
97.9.13	函詢本市都市計畫委員會職權	97.10.6 本府函復柯君。
97.9.4	向本府申請提供內政部審議之補充資料	97.9.22 函復柯君。
97.9.17	請本府俟收到 97.8.29 會議紀錄後另行擇期召會協商。	97.9.15 內政部營建署函發專案小組紀錄，本府訂於 97.9.26 召開協商會議。
97.9.20	請本府俟收到 97.8.29 會議紀錄後另行擇期召會協商。	97.9.15 內政部營建署函發專案小組紀錄，本府訂於 97.9.26 召開協商會議。
97.9.22	函請監察院調查本府、內政部營建署、交通部等單位辦理本都市計畫變更案越權等行為，並要求暫停審議乙節	97.10.20 內政部函復柯君陳情意見併提該部都委會。 97.11.3、97.11.7 本府函復監察院等相關說明，並以副本抄送柯君。
97.9.23	向本府申請提供市地重劃可行性評估	97.10.1 函復柯君。
97.9.24	函請內政部解釋都市計畫委員會權責問題。	97.10.23 本府函復內政部。
97.10.2	請本府提供已完成之高雄車站專用區整體規劃圖	97.10.20 函轉交通部鐵路改建工程局提供。
97.10.6	有關本府提送之市地重劃可行性評估報告之問題。	97.10.22 本府函復營建署。
97.10.9	陳情人自行召開會議通知。	97.10.17 本府函復柯君。
97.10.22	陳情人自行召開會議通知。	97.10.27 本府函復柯君。

二、97.10.28 內政部專案小組第二次會議

◎專案小組出席委員初步建議(略)：

- (一)請高雄市政府於將車站專用區整體規劃分期分區開發等原則納入擬定細部計畫。
請高雄市政府妥為訂定車專區整體開發街廓範圍與規模，俾利車專區原土地所有權人選擇是否合併分配。
- (二)請高雄市政府邀集相關單位就列席陳情民眾合法權益保障乙節，於合情、合理及合法之前提下予以最大之協助與救濟。

陳情人陳情事項		高雄市政府辦理情形
日期	主旨摘述	
97.11.26	有關建議劃設車專六等意見，請營建署納入紀錄。	97.12.8 本府將回應意見納入補充資料函報內政部召該第三次專案小組會議。
97.12.8	請內政部營建署督促本府修正書圖應事先與其溝通確認，再提內政部。	97.12.23 函復柯君。
97.12.23	有關建議劃設車專六、未來市地重劃分配等事宜。	98.1.19 函復柯君。
97.12.26	請本府於 97.12.30 內政部專案小組會中回答市地重劃分配等議題。	於 97.12.30 內政部都委會第三次專案小組會中討論。

三、97.12.30 內政部專案小組第三次會議

◎專案小組出席委員初步建議(略)：

- (一)請高雄市政府於將車站專用區整體規劃分期分區開發等原則納入擬定細部計畫，請高雄市政府妥為訂定車專區整體開發街廓範圍與規模（依高雄市政府之建議，於細部計畫中訂為 5000 平方公尺）。
- (二)「劃設車專六」、「維持車專一」兩案並陳提請委員供審議之參考。
- (三)請高雄市政府邀集相關單位就列席陳情民眾合法權益保障乙節，於合情、合理及合法之前提下予以最大之協助與救濟。

陳情人陳情事項		高雄市政府辦理情形
日期	主旨摘述	
97.12.31	檢送 97.12.30 第三次專案小組會中發送之補充意見。	98.1.19 函復柯君。
98.1.7	請督促內政部幕僚作業審視本府提送文件，並提出市地重劃評估報告等意見。	1. 柯君對於市地重劃評估報告及本市都委會權限等議題，本府前於 97.10.6、97.11.3、97.11.7、等函復柯君。 2. 本府於 98.2.20 依專案小組意見補充說明資料報部。
98.2.7	請督促內政部幕僚作業審視本府提送文件。	98.2.24 回復柯君。

【附錄二】專案小組初步建議意見

本案雖經高雄市政府於97年9月26日與陳情人(柯錫佳先生等)依本專案小組第1次初步建議意見召開協調會議，惟無法成共識，為避免影響國家重大建設之進行暨維護及保障私有土地所有權人之權益，請高雄市政府依下列各點研提辦理情形對照表及補充相關資料報部後，提請委員會審議。

(一)本案經聽取高雄市政府及陳情人(柯錫佳先生)之意見，及充分討論後，建議除請高雄市政府依下列原則於細部計畫中辦理外，其餘依高雄市政府97年5月29日高市府都一字第0970027257號函送之計畫內容調整修正：

1. 考量車站專用區為高雄市未來重要之發展軸心，為利未來整體開發建設及營運之進行，請高雄市政府於擬定細部計畫時，車站專用區應整體規劃，並研訂分期分區開發策略與土地使用分區管制內容，作為車站專用區內土地所有權人開發建設之依據與指導，避免個別零星建築使用，以兼顧陳情人權益之保障及車站地區整體環境品質與門戶意象提昇等公共利益之確保。
2. 請高雄市政府妥為訂定本案車站專用區整體開發之街廓範圍及適當之最小建築開發規模（依高雄市政府之建議，於細部計畫中訂為5,000平方公尺），俾利車站專用區內原土地所有權人未來按市地重劃相關規定分配，並規定該街廓應整體規劃設計，於核發建築執照前先經高雄市都市設計審議委員會審議。
3. 有關涉及細部計畫整體開發街廓劃設區位及範圍乙節，請高雄市政府依下列方案研提具體理由及說明後，提請

委員供審議之參考：

- (1)方案一：於細部計畫草案車專一範圍之西北側（如附圖），增列劃設適當規模之「車專六」，俾利陳情人之土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。
- (2)方案二：仍維持高雄市政府所研擬之細部計畫草案內容，不再增加劃設車專六，惟請市府補充說明具體之理由，及如何保障車站專用區內原土地所有權人原位次分配土地之權益。

(二)有關列席本會陳情民眾(柯錫佳先生)合法權益之保障乙節，因其陳訴意見涉及高雄市政府過去已核發建築執照之處理、細部計畫最小建築開發面積限制及高雄市政府後續辦理市地重劃時程與配地作業等行政裁量相關事宜，依法係屬高雄市政府權責，建議請高雄市政府就下列各點，於合情、合理及合法之前提下予以協助與救濟：

1. 有關是否允許原土地所有權人於市地重劃或鐵路地下化工程期間申請作臨時建築使用或採取其他行政救濟、權宜措施等相關事宜。
2. 有關陳情人因高雄市政府已核發建築執照，復因禁建導致權益遭受影響乙節，涉及高雄市政府行政權責，非屬本會之職掌事項，建議請高雄市政府與陳情人協議透過其他行政措施尋求共識，否則由相關土地所有權人循行政救濟或司法途徑解決。
3. 建請高雄市政府建管單位未來核發相關建築執照時，若有涉及中央或地方重大建設相關事宜，應先行知會府內

相關單位，必要時，宜予以適度勸導與管制，以避免影響重大建設之規劃與工程之進行。

(三)本案辦理過程中，有關台灣汽車客運股份有限公司土地標售情形及高雄市政府核發建築執照等情形乙節(詳如下表)，提請供委員會審議之參考。

日期	辦理情形
91.06.05	台汽公司第一次標售(91.06.27截標)
91.07.23	台汽公司第二次標售(91.08.28截標)
93.08.18	台汽公司第三次標售(93.09.13截標)
93.12.09	台汽公司第四次標售(94.01.03截標)
94.01.01	鐵工局向台汽公司租用高雄臨時站跨站天橋及墩柱土地(租期至98.12.31)
95.06.02	本案主要計畫公告公開展覽(95.6.2~95.7.3)，相關資訊刊登自由時報、市府公報、市府網站、區公所
95.06.19	函公告資訊給土地所有權人(含台汽公司) 95.06.21~22 三民區、鼓山區、苓雅區公所說明會
95.07.14	§台汽公司第5次公告標售(95.08.09截標) §招標資訊中註明”高雄站臨時站房跨站天橋墩柱位置部分土地出租予交通部鐵路改建工程局，租期至98年12月31日，爰本標的物決標，自得標人繳清全部得標價款之翌日，該租賃契約之權利義務，轉由得標人繼續承受。”
95.08.10	台汽標售土地案開標，由柯錫佳先生得標(標價121,768,899元，約當時公告現值加3.1成)
95.08.21	台汽與柯先生簽訂契約(尚未辦理產權移轉)
95.09.14	申請指定建築線(林源和先生)
95.09.15	本府回函建築線無需現場指定，並告知如因都市計畫擬定或變更時(有關都市計畫案資料，可洽本市建築師公會或本府都發局查詢)，自都市計畫公告實施生效起作廢。
95.10.02	本案經本市都委會審議通過
95.10.14	本案報內政部審議並公告周知
95.12.11	本府函請台汽公司暫勿標售長明段74、74-2及大港段444-23、444-24號土地
95.12.18	台汽公司函覆本府長明段74、74-2已標售決標，現辦理產權移轉手續
96.01.03	本府函請台汽公司暫勿標售暨移轉三民區長明段74、74-2等地號土地
96.01.10	台汽公司函知得標人(柯先生)本府相關計畫
96.01.12	鐵工局召開會議協調臨時站等相關事宜，結論有關高雄臨時站「跨站旅客人行天橋及墩柱位置」租用檢討換約，未來納

	入整體開發，為避免以市地重劃辦理開發時之拆遷困擾，…建請所有權人暫勿興建任何建物，以維權益。」(960117函發紀錄，柯先生有參加)
96.01.18	台汽公司函覆本府表示已完成產權移轉
96.02.15	柯錫佳取得5筆建照(建照字號96-468~472，5層樓店鋪、住宅)
96.02.27	主要計畫經內政部都委會審議通過
96.03.15	禁建案提送本市都委會，96.4.2都委會審議通過。
96.05.22	柯錫佳取得1筆建照(建照字號96-1153，4層樓店鋪、住宅)
96.07.24	「高雄市鐵路地下化沿線土地配合變更都市計畫禁建案」公告，並於96.7.25零時生效

(四)逕向本部陳情案件部分：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初步建議意見
逕 1	柯錫佳等	高雄市三民區長明段74號土地	請求將陳情人等所有之高雄市三民區長明段74號土地剔除於本計畫範圍外並維持原本商業區之使用，本土地位在邊角，面臨街道廣場不影響站區規劃，以維護人民之權益。	1. 高雄市都委會未依 96 年 2 月 27 日內政部第 653 次會議決議(附件三 會議記錄)：【39 頁第(三)之 1 項有關本案應先行將以市地重劃之範圍與土地所有權人之意願做調查或協調情形等工作】，高雄地政單位並沒有做調查土地所有權人的意願及協調，同意後的可行性評估而高雄市都發局即擅自納入計畫，再經高雄市都委會呈報內政部以市地重劃方式開發應為可行。再【41 頁第(三)之 3 有關開發方式中擬以(其他協調方式辦理)時，高雄市政府與土地所有權人應於核定前簽訂協議書或行政契約為之】高雄市都委會也沒做，沒有將人民的權益考慮，又用 95 年 6 月 29 日高市地政二字第 0950010897 號之過期公文呈報內政部獲准通過，高雄市政府再提大會通過，違背都市計畫的精神與目的，也違反	1. 本案陳情位置之規劃內容(變更為車站專用區)業經 96.2.27 內政部都市計畫委員會審議通過，本次公開展覽草案並未變更。 2. 劃設之必要 (1)本陳情位置位於現高雄車站後站出口西側商一用地，尚非所謂位於車站邊角之位置。就車站地區整體發展之考量，仍有納入計畫區內整體開發之需要。 (2)該區目前規劃為車站專用區，站區係本計畫重要之發展軸心，為都市門戶意象，不宜零散細碎開發而破壞其整體風貌。 (3)有關本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點第 9 條訂定車站專用區最小基地開發規模需 5000 平方公尺以上之規定，係考量未來高雄車站三鐵共構，須具備良好的轉運及商業活動機能，不宜分割以維持站區機能完整，並經 97.5.8 本市都委會審議通過。 3. 相關協調之規定 (1)96.2.29 內政部都委會 653 次大會決議「本案准照本會專案小組審查意見通過」中	併本案出席委員初步建議意見(一)及(二)辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初 步建議意見
				<p>民意，更嚴重損失人民的財產權益。本人嚴重抗議，請將本人土地剔除在外，不參與市地重劃。</p> <p>2.『憲法第 15 條人民之財產權應予保障』，法律之前人人平等。高雄車站可用【內政部 92 年 6 月 27 日台內營字第 0920087512 號令訂定都市計畫公共設施用地多目標使用辦法】獨立開發，不必納入其他人民之土地。</p> <p>3. 本人土地位在邊角又面臨街道廣場，位置不影響車站的規劃及景觀設計可配合做得更完美，不要納入市地規劃，或不要限定最小建築面積及將最小建築面積修訂為 1500 平方米各自使用各自開發，再則高雄市政府應該用內政部指示協商方式處理，請高雄市政府勿用都市計畫種種不利人民的法令及政策迫人民順從或市政府與人民爭奪原本是人民權益的財產，人民為生活權益財產本應受國家保障，政府也應照顧人民，敬請內政部都委會各委員能依 653 次會議決定，令高雄市政府先行協商簽訂協議書後再做站區及站東的都市計畫審核。別讓先通過再給高雄市政府用各種不同的手段強奪人民的財產，如果不詳察必定造成人民為保護自己的財產而抗爭，屆時會不惜流血誓死保衛。不要將人民信賴政府變成痛恨</p>	<p>專案小組審查意見(三)之 1 點係「有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第 1 次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度納入計畫書中，以利查考。」與陳情人認知有差距。</p> <p>(2) 有關專案小組意見(三)之 3 點係針對本案原審議通過之開發方式中有關私有商業區土地採「其他協調方式辦理」部分，原審議通過之主要計畫內為考量部分私有商業區土地曾參與本市第六期重劃(本陳情位置並未參與)，故為基於整體規劃開發需要、兼顧原私有商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫而定有「採等值、等面積或其他更優惠開發方式」，惟地政司及本府法制局表示有法律適用之疑慮，建議本府修正開發方式，回歸市地重劃規定辦理，故目前已無其他協調方式辦理之機制。</p> <p>4. 未來私有土地分配原則</p> <p>(1) 為塑造特商區為本市中心商業區，故參考台北市信義計畫區都市設計等規範，儘量維持以完整全街廓開發以及留設人行天橋或通廊等規定，而原私有商業區土地未來分配以面臨九如路、復興路及園道為主。</p> <p>(2) 分配區位訂於細部計畫草案土地使用管制規定內(經 96.1.13~11.13 公開展覽、97.5.8 本府都委會審議通過)</p>	

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初步建議意見
				政府而造成官迫民反的事。		
逕 2	柯錫佳等	高雄市三民區長明段74號土地	變更都市計畫規劃階段之市地重劃可行性評估沒有做土地所有權人意願調查，而依據可行性評估報告審議通過之都市計畫案應屬無效。	<p>1. 內政部為確保都市計畫案件之開發可行性，不論以區段徵收或是市地重劃方式，均訂有其作業規定。</p> <p>2. 高雄市政府在「變更高雄市都市計畫主要計畫住宅區、商業區、工業區、鐵路用地、機關用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、學校用地、道路用地為車站專用區、特定商業專用區、住宅區、電力事業專用區、公園用地、園道用地、道路用地(配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)」【後經專案小組建議修正名稱為「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)」】沒有依照內政部民國 89 年 12 月 12 日(八九)內中地字第 8972159 號「勘選市地重劃地區評估作業要點」之評估事項，確實進行土地所有權人意願調查，造假市地重劃可行性評估報告。</p> <p>3. 高雄市政府將該案之市地重劃可行性評估報告提供專案小組審查獲得原則同意，變更都市計畫並經內政部都委會第 653 次會議審議通過。</p> <p>4. 既然高雄市政府造假市地重劃可行性評估報告造假市地重劃可行性評估報告在先，都委會審議在後。前者業已違反程序正義，故內政部都</p>	<p>1. 本府前於 96 年 1 月 5 日以高市府都二字第 0950066144 函送相關補充說明資料(含本案市地重劃可行性評估報告)，並經 貴部都市計畫委員會審議通過在案。有關柯君表示該評估報告未依「勘選市地重劃地區評估作業要點」之評估事項，進行土地所有權人意願調查乙節，按該作業要點第 6 點規定：「都市計畫規劃階段擬決定是否採市地重劃開發時，得參考本要點辦理評估，並將評估結果作為審議都市計畫之參考」，準此，該評估作業要點所列項目僅提供主管機關辦理評估作業之參考，實非屬強制性規範，本案目前尚屬都市計畫變更程序，並擬採市地重劃開發，故本府依實際情形辦理本案評估作業，並未違反上開規定。</p> <p>2. 按平均地權條例第 60 條第 3 項規定：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」準此，主管機關辦理市地重劃作業時，除重劃區共同負擔超過總面積 45%時，需徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者外，應不需徵求重劃區內土地所有權人同意。本府評估本案重劃區共同負擔並未超過總面積 45%之上限，按上開規定，自無須徵求土地所有權人同意之必</p>	併本案出席委員初步建議意見(一)及(二)辦理。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫部分墳墓用地（楠梓墓一）為高速公路用地、部份墳墓用地為綠地用地案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 97 年 12 月 8 日第 330 次會議審議通過，並准高雄市政府 98 年 2 月 12 日高市府都二字第 0980008412 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案依高雄市政府列席代表說明，楠都段四小段 272 地號為高雄市政府工務局管有土地，現況為地區性道路使用，為避免變更為高速公路用地後無法繼續做一般道路使用而衍生執行疑義，爰有關擬變更為「高速公路用地」部分予以修正為「高速公路用地（兼供道路使用）」，以符實需。

二、本案變更為綠地用地及高速公路用地（兼供道路使用）之墳墓用地係為同一基地，爰本案案名請修正為「變更高雄市都市計畫主要計畫（部分墳

墓用地（楠梓墓一）為高速公路用地（兼供道路使用）及綠地用地）案」，以茲簡潔。

三、請將依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之相關認定文件或相關說明納入計畫書敘明，以利查考。

四、計畫書第 11 頁變更內容示意圖、第 12 頁變更後都市計畫示意圖與都市計畫圖之圖例及變更圖示等，與變更內容綜理表不符，請查明補正。

五、計畫書第 13 頁實施進度及經費表，請補列高速公路用地（兼供道路使用）之土地取得方式，以茲明確。

第 3 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區計畫（部分農業區為道路用地）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 97 年 11 月 19 日第 212 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 98 年 1 月 19 日府城規字第 0980019123 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、請將本案變更範圍之土地權屬及道路系統現況納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案係主要計畫變更，計畫書第 7 頁「六、事業及財務計畫」請修正為「六、實施進度及經費」。

第 4 案：南投縣政府函為「變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）案」再提會討論案。

說明：一、查本案前經本部都市計畫委員會 97 年 7 月 15 日第 686 次會議審決修正通過在案。其中決議事項一略以：「本案變更法令依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關認定文件或提出相關說明，納入計畫書敘明，以利查考。」在案。

二、案准南投縣政府 98 年 2 月 16 日府建都字第 09800364440 號函到部，其說明略以：「本案於內政部都市計畫委員會第 686 次會議係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理，惟經檢討後本案係依『都市計畫整體開發處理方案』第 6 點第 2 項以專案通盤檢討方式辦理，故本府依都市計畫法第 26 條暨都市計畫通盤檢討實施辦法第 39 條辦理公告。」到部。

三、因南投縣政府辦理事項涉前開本會第 686 次會議決議事項，爰再提會討論。

決議：本案除同意將法令依據修正為都市計畫法第 26 條，並請南投縣政府確實依照都市計畫法定期通盤檢討實施辦法所規定之法定程序辦理外，其餘照本會 97 年 7 月 15 日第 686 次會議決議事項辦理，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 5 案：臺中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 11 月 22 日第 33 屆第 6 次會議審議通過，並准臺中縣政府 96 年 1 月 8 日府建城字第 0950362425 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、楊前委員龍士、賴委員美蓉、黃委員德治及孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 96 年 1 月 30 日、2 月 8 日（現場會勘）、7 月 17 日、97 年 8 月 18 日召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准台中縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970275240 號函送修正計畫書、圖到部後，前提本會 97 年 11 月 4 日第 694 次會議決議略以：「建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則應依初步建議意見二辦理後，再依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。」在案。

七、案准臺中縣政府 98 年 1 月 23 日府建城字第 0980028702 號函送補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，爰再提會討論。

決議：本計畫案補辦公開展覽期間之 6 件公民或團體陳情意見，因案情複雜，交由本會原專案小組先行召開會議聽取簡報，獲致具體建議意見後，再行提會討論。

附表：補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會決議
1 頁 頁	顏陳瓊英（地主） 顏伯樹（地主） 【印章誤植為顏柏樹】 陳信良（地主） 陳秀文（地主） 本案站東地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段沙鹿小段地號 191-8、191-13、191-24、191-27、191-34、192-17、192-22、192-25（持有面積合計 568m2）	1.此案對已開發的沙鹿火車站東中正街旁的地主們非常的不公平，既然火車站東中正街旁早已是已開發的市集地，站東的地主們沒有開發的喜悅，只有憂傷土地被臺中縣政府以重劃之名而免費取走，更有過之，甚且在火車站東規劃大比例之低價抵費地而進一步企圖以低價強迫買進人民的土地，使得重劃後早已開發的火車站東中正街旁地主取回土地的比例約 50%，相對於未開發的火車站西重劃後地主取回大於 50%的比例而言，實在虧待了火車站東中正街旁的地主們。絕大部分在此區域的地主無法同意。 2.既然火車站東側重劃一案的目的僅是為縣政府取得土地而不是為火車站東中正街旁地主們的土地開發（早已開發，不須要再開發）著想，取得此地地主們的一絲一毫的土地都必須給予補償，補償的方式可以是金錢買取，也可以是地主重劃後取回之土地（不低於 60%）變更為商業區。	1.有關站東地區是否為「已開發」：依變更前之現行計畫，站東地區係屬「道路用地」，現況為攤販市集使用，造成市容景觀零亂，確實有損沙鹿鎮的入口形象，應不屬「已開發地區」。 2.有關「抵費地」之定義及價格： (1)依「平均地權條例」第 60 條之規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。 (2)上法所稱折價抵付之未建築土地即為「抵費地」，而抵費地之價格，於都市計畫變更階段係參酌公告現值估算，實際應以市地重劃開發當時，經「臺中縣地價暨標準地價評議委員會」評定之地價為準。 3.站東與站西地區土地分回比例差異說明： (1)站東地區：公共設施用地比例為 45.88%，扣除國有道路用地後，公共設施用地負擔比例為 35.30%。但地上物補償費高達 4000 萬元，費用負擔比例較高（約 14.55%），初估土地分回比例 50.15%。 (2)站西地區：公共設施用地比例為 40.39%。無抵充地，地上物補償費僅 300 萬元（多為稻田），惟地價較低（公告現值約為站東地區的 1/5），費用負擔比例約 9.53%，初估土地分回比例 50.08%。 (3)綜上述，此二區雖基地條件互有差異，但初估土地分回比例相近，且站東地區略高於站西地區。 4.有關市地重劃之精神及目的： (1)建議人所稱：「火車站東側重劃一案的目的僅是為縣政府取得土地」，應屬誤解。查市地重劃係配合都市計畫內容予以整體開發建設，完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，可減少土地經	同決議文。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會決議
			<p>界糾紛，消除畸零地之問題，健全地籍管理。</p> <p>(2)建議人如有政府強取民地之疑慮，建請參酌「平均地權條例」第 58 條規定自辦市地重劃，由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施。</p> <p>5.有關變更為「商業區」之適宜性：</p> <p>(1)依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。因此，規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求，且已包含站東地區目前之商業使用項目。</p> <p>(2)考量地區發展之整體性（與基地毗鄰之大同街西側街廓同屬住宅區），避免再增加土地所有權人公共設施用地負擔（變更為高使用價值土地，其回饋比例較高），依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。</p> <p>6.建議人面積比例檢討：依「平均地權條例」第 56 及 58 條規定，不論公辦或自辦市地重劃，均應有私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意。本案依內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議，應依內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議報告「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」決定事項之下列規定辦理：</p> <p>(1)送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中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。</p> <p>(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>7.站東地區計畫面積 0.85 公頃，本案建議人持有面積合計 0.0568 公頃，約占 6.68%（扣除國有道路用地 0.1390 公頃後，約占 7.99%）。顯見大多數土地所有權人並不反對重新公展之變更計畫內容及市地重劃開發方式。故建請維持第 694 次會議原決議內容。</p>	
2	陳奇勳（區外地主） 陳依芳（區外地主） 本案站東地區	<p>1.後面有土地的人情何以堪，是否有圖利他人，建議地檢處調查，反對到底。</p> <p>2.全面按以前規劃徵收，不</p>	<p>1.有關道路徵收乙節，本府業於 96 年 9 月 27 日邀集相關單位研商，與會單位均認為徵收並不可行。（請詳見研商會紀錄）</p> <p>2.考量本案因遲未徵收問題已嚴重損及區內土地所有權人之權益，本府遂進行本次都市計畫變更，期為站</p>	同決議文。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會決議
	南側區外，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段地號 237-12、237-23	相信政府沒有三億。何況大有為政府把車站弄的太小如何發展。	東地區設立停損點，早日完成市地重劃整體開發，讓土地所有權人儘速取回可立即建築使用之土地。相較於建議人持有之區外土地，雖面臨較寬之都市計畫道路用地，但幾十年來實際使用道路寬度僅約 12 米。而站東地區完成市地重劃開發後，整體建設完善，環境品質提昇，地價会上漲，鄰近地區土地亦相對受益，既可解決道路用地徵收問題，又可改善地區整體環境。故建請維持第 694 次會議原決議內容。	
3	劉來春（區外地主） 陳晉祿（區外地主） 阮玲梅（區外地主） 謝美枝（區外地主） 卓清泉（區外地主） 本案站東地區北側區外，地段為沙鹿鎮沙鹿段沙鹿小段地號 189-65、189-67、189-69、189-70、189-71	1.本人房屋、土地座落原都市計畫面臨沙鹿火車站前廣場。今變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案，影響本人權益甚鉅，恐有圖利他人之嫌。 2.特此建議，不得更改，敬請維持原狀。	1.有關道路徵收乙節，本府業於 96 年 9 月 27 日邀集相關單位研商，與會單位均認為徵收並不可行。（請詳見研商會紀錄） 2.考量本案因遲未徵收問題已嚴重損及區內土地所有權人之權益，本府遂進行本次都市計畫變更，期為站東地區設立停損點，早日完成市地重劃整體開發，讓土地所有權人儘速取回可立即建築使用之土地。相較於建議人持有之區外土地，雖面臨較寬之都市計畫道路用地，但幾十年來實際使用道路寬度僅約 12 米。而站東地區完成市地重劃開發後，整體建設完善，環境品質提昇，地價会上漲，鄰近地區土地亦相對受益，既可解決道路用地徵收問題，又可改善地區整體環境。故建請維持第 694 次會議原決議內容。	同決議文。
4	王榮裕（地主） 本案站西地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段 193 地號（持分面積 471.60m ² ）	1.站西地區重劃負擔高達 49.92%：請降低本案站西地區之公共設施回饋比例至 20%，併同降低重劃總負擔比例。 2.建議將站西地區土地使用分區變更為商業區：各國及臺灣各城市火車站前地區幾無規劃作住宅使用（如此用途，除造成居住品質受旅客影響外，亦無法提供旅客足夠之服務設施，如旅館、飯店、辦公室等...）。建議都委會參照臺北、臺中及高雄市之城市市中心發展策略，規劃為商業區。 3.日後土地分配事宜：請依照各土地所有權人持有土地區位分配重劃後土地區位，不應有非依照其原持有土地區位分配一事。	1.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本區應劃設至少 40%公共設施用地，實際規劃比例為 40.39%。係為確實改善都市環境品質基於整體規劃之考量而劃定。 2.沙鹿車站係海線支線鐵路停靠站，乘客以通勤者居多，與臺北、臺中及高雄市等都會型車站之功能屬性不同，且依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。故規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求。 3.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。 4.有關土地分配事宜，依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。 5.建請維持第 694 次會議原決議內容。	同決議文。

編號	建議人及建議位置	建議理由及建議事項	臺中縣政府研提意見	本會決議
5 頁	黃金池（地主） 黃王乃（地主） 黃金雄（地主） 黃金帆（地主） 黃幸助（地主） 黃金興（地主） 黃金輝（地主） 本案站西地區，地段為沙鹿鎮沙鹿段斗抵小段 238 地號（面積 2487m ² ）	1.依 95 年說明會臺鐵土地有合併重劃，這次為何沒有，導致私人地主提高公共設施的負擔。 2.請依照 95 年規劃為商業區及公共設施負擔重劃。	1.本案臺鐵土地變更為「車站用地」，因車站用地不屬於「平均地權條例」第 60 條規定之重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，因此未列入重劃開發範圍，與全區公共設施用地劃設比例無涉，私有土地並未因而提高公共設施用地負擔。 2.車站用地係屬公共設施用地，雖不參加重劃開發，但應提供變更面積 25%以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施。且配合車站地區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。 3.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本區應劃設至少 40%公共設施用地，實際規劃比例為 40.39%。係為確實改善都市環境品質基於整體規劃之考量而劃定。 4.依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 2 項規定，住宅區得部分作商業使用，略以：「作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口」。故規劃為住宅區已能滿足部分商業使用之需求。 5.依內政部都市計畫委員會四次專案小組暨第 694 次會議決議，本案變更後以住宅區為宜。嗣後個別地主如確有商業區使用需求，可另循個案變更程序辦理變更。 6.建請維持第 694 次會議原決議內容。	同決議文。
6	蔡福泉 本案站西地區區外，清水鎮信義段 84 地號（中華路）	1.「臺中港特定區計畫」自民國 61 年發布實施至今，歷經 30 餘年，雖有重大計畫進行，總人口數未見大幅增加，工商未如預期繁榮發展。 2.究其原因，乃因特定區，尤其是「沙鹿火車站特定區市地重劃」未能及早實施，進行開發，沙鹿火車站未能開發站前區域，住宅、商業、交通都受很大限制，景觀亦影響大。 3.建請重新調查「沙鹿火車站特定區市地重劃」意願，並以整體發展願景規劃為考量，及早進行此區市地重劃工程。	本案於市地重劃開發完成前係屬限制建築地區，地方民眾對市地重劃開發期盼殷切，建請維持第 694 次會議原決議內容，俾利市地重劃開發作業之啟動。	同決議文。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 94 年 10 月 19 日第 174 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 94 年 12 月 20 日府工都字第 0940145932 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊前委員龍士（召集人）、洪前委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃前委員德治等委員組成專案小組，於 95 年 1 月 24 日、5 月 30 日、9 月 21 日及 96 年 6 月 28 日召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准苗栗縣政府 96 年 11 月 20 日府商都字第 0960170577 號函送修正計畫書、圖到部後，前提本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見通過，並退請該苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．」，該專案小組建議意見略以：「四、本案．．．應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開

展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。」在案。

七、案准苗栗縣政府 97 年 8 月 11 日府商都字第 0970118891 號函送補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，前提本會 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議：「本案准照補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表之本會決議文通過，並退請該苗栗縣政府併同本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」在案。

八、案准苗栗縣政府 97 年 12 月 23 日府商都字第 0970197716 號函略以，配合台 6 線龜山橋改善工程計畫，該府前於 96 年 5 月 28 日府商都字第 09600713872 號函發布實施之個案變更都市計畫案，核與本計畫案變更內容明細表新編號 8，為配合經濟部水利署公告後龍溪水道治理計畫線劃設河川區，其二者計畫範圍線不符，爰調整修正上開變更內容明細表新編號 8 之變更內容，特再提會討論。

決 議：本案准照苗栗縣政府 97 年 12 月 23 日府商都字第 0970197716 號函送本計畫案變更內容明細表新編號 8

修正後之變更內容（如附表）通過，並退請該府併同本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議及 97 年 9 月 9 日第 690 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：本計畫案變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
八	變十一、重9	後龍溪及二側	行水區(80.37)	河川區(89.36)	1.依內政部台內營字第 0920091568 號函示「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」辦理。 2.另依水利署二河局協助確認之後龍溪用地範圍變更週邊土地為適當分區。	經濟部 96.10.23 經授水字第 09620209420 號函復河川圖籍套核結果尚符。
			保護區(2.34)			
			農業區(3.53)			
			貨物轉運中心區(1.98)			
			堤防用地(1.14)			
			道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線用)(4.78)	河川區兼供道路使用(供東西向快速公路-後龍汶水線用)(4.78)		
			道路用地(3.39)	河川區兼供道路使用(3.39)		

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更後龍外埔漁港特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 95 年 12 月 28 日第 187 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 96 年 3 月 9 日府商都字第 0960032448 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、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賴委員美蓉、賴委員碧瑩、王委員小璘、林前委員俊興、黃委員德治等，並由賴委員美蓉擔任召集人，於 96 年 4 月 3 日、96 年 7 月 30 日、97 年 3 月 27 日、97 年 9 月 2 日召開 4 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，並經苗栗縣政府 98 年 2 月 10 日府商都字第 0980021623 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府 98 年 2 月 10 日府商都字第 0980021623 號函依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖內容及本會專案小組初

步建議意見通過，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、關於變更內容明細表第 3 案苗栗縣政府針對專案小組建議意見所研提 8 處變更案之相關內容乙節，同意照該府於本次會議所補充之相關資料通過，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

二、原則同意有關變更內容明細表第 9-1 案，苗栗縣政府建議將五號道路拓寬為 20 公尺之新增變更案，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

三。關於苗栗縣政府 98 年 2 月 10 日府商都字第 0980021623 號函之說明，建議修正土地使用分區管制要點有關污水處理廠設施應設於地下之規定乙節，同意依該府之建議修正為「除污水處理機房得設置於地上外，其餘設施以設置於地下為原則，地上則應盡量予以植栽綠化。」。

四、專案小組後逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
1	朱秋鵬君 (後龍鎮合興段 808、808-1 地號)(如附圖)	一號及三號計畫道路交叉口，陳情土地位置處道路截角太大，造成土地地籍形狀畸零、狀似菜刀，不利使用。	1. 比照其他路口縮減道路截角，以利土地使用。 2. 一號道路位八號至五號道路間路段，整段道路往北移。	建議酌予採納 1. 有關道路截角部分依苗栗縣建築管理自治條例規定調整為標準截角。 2. 另有關一號道路(八號至五號道路)路段往北移部分，因本路段連接主要聯外道路(三號道路；鄉道苗 11 線)，若路段往北移(路口錯開)，將會影響外埔漁港未來聯外交通之需求與安全性。 3. 此外，前述路段北移	本案依下列各點辦理： 1. 有關道路截角部分，同意依苗栗縣政府之研析意見辦理。 2. 有關一號道路(八號至五號道路)路段建議往北移部分，請苗栗縣政府就鄰近地區道路系統、土地使用型態及公共設施用地等詳予評估，若經評估後該道路路線得酌予調整修正，則敘明具體理由及內容併前開第 1 點決議事項辦理，並

				<p>後，部分道路用地變更為商業區，將衍生變更回饋、撤銷徵收以及畸零地合併使用(後龍鎮合興段 807、808、808-1 等 3 筆土地)等問題；且其北側之公園用地面積將由 0.4433 公頃縮減為 0.4189 公頃，降低計畫區公園綠地之服務水準。</p>	<p>納入計畫書變更內容明細表中載明；若經評估不適宜調整該道路，則本建議事項未便採納。</p> <p>3. 配合前開 2 點決議事項辦理之變更內容超出原公開展覽範圍，請苗栗縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>
--	--	--	--	---	---

【附錄】專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘照苗栗縣政府所提計畫書內容及該府依本專案小組歷次會議初步建議意見補充之資料通過，並請修正計畫書、圖到署後，逕提委員會審議。

- (一)本計畫區範圍內有外埔大排等3條灌溉排水系統，惟尚未依河川治理線檢討變更為河川區或河道用地，建請苗栗縣政府納入課題與對策章節敘明，並請苗栗縣政府儘速洽水利主管機關依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定後，另案循都市計畫法定程序辦理檢討變更，以資妥適。
- (二)有關本次檢討所研提之未來發展課題與對策，請苗栗縣政府依專案小組建議意見詳予檢視及修正，並補充說明與變更內容明細表之關聯性，若上開課題與對策尚無變更計畫之必要，則應強調說明未來如何透過行政方法及管理措

施，解決所發掘之課題，以資妥適。

(三)有關縣府漁業單位代表列席本次會議所提關於本計畫區農漁業轉型內容及成果、以及縣府於本地區舉辦各項大型活動之統計資料、交通管理及改善措施等，請配合地方特色適度納入計畫書中敘明，以作為未來計畫執行及施政之參考。

(四)計畫書草案內容部分：

1. 計畫書部分表格之基礎資料過於老舊，請適度予以更新。
2. 本(第4)次簡報資料中有關補充說明計畫區現況情形之照片資料，請適度納入計畫書中敘明。
3. 都市防災計畫示意圖中請補充說明防(救)災之動線，以資妥適。

(五)變更內容明細表部分

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	出席委員 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	配合「台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」及「苗栗縣綜合發展全面修訂計畫」，延長計畫目標年。	建議照案通過。
2	2	計畫性質	發展外埔漁港地區為農、漁居住型都市	發展外埔漁港地區為兼具藍色(漁業)與綠色(農業)休閒之都市	配合外埔漁港轉型為休閒漁港，變更計畫性質。	有關本計畫之性質請於計畫書發展目標章節中敘明，爰本案建議予以刪除。

3	3	計畫圖	原都市計畫圖 (179.38)	重製數值都市計畫圖 (177.5602)	1. 原都市計畫圖老舊，地形地物與都市發展現況嚴重脫節。 2. 配合計畫圖重製，調整變更各土地使用分區與公共設施用地面積。 附帶條件： 原都市計畫圖於本次通盤檢討發布實施時，應同時公告廢除不再適用。	建議原則同意照案通過，惟請縣政府詳予查明計畫區內若有因配合計畫圖重製需調整變更者，應另以變更案處理，提請委員會確認，並正式行文報部以利查考。
4	4	計畫區西側	農業區 (0.0061) 保護區 (1.8465) 墓地 (0.4443) 海堤用地 (1.8272)	海堤專用區 (4.1241)	依經濟部公告之苗栗縣海堤區域圖籍，將屬海堤區域範圍內之土地，配合行政院國家永續發展委員會之「永續發展行動計畫」，為加強海岸保育與管理，予以變更為海堤專用區。 附帶條件： 前述海堤區域範圍應以經濟部公告之苗栗縣海堤區域圖籍為準。	本案建議除變更理由增列本地區變更後之土地使用分區不得作建築使用外，其餘照縣府核議意見通過。
5	5	計畫區西側	保護區 (1.6503)	農業區 (1.6503)	原計畫將防波堤外緣之沙灘劃設為保護區，現海岸堤防已施築完成，故依規劃原意將非屬苗栗縣海堤區域圖籍範圍內之保護區變更為毗臨使用分區。 附帶條件： 前述海堤區域範圍應以經濟部公告之苗栗縣海堤區域圖籍為準。	據縣府列席代表說明，本案變更範圍係國有土地，爰建議原則調整變更為綠地，惟若本地區涉及國有保安林地，則維持原計畫，請縣府詳予查明後提請委員會確認。
6	6	計畫區西側港埠專用區周邊地區	保護區 (1.7163) 停車場 (0.2853) 兒童遊樂場 (0.1590) 海堤用地 (0.7788)	港埠專用區 (2.9394)	基於港埠發展建設之考量，將部分地區納入港埠專用區，以利於本府農業局統一規劃、開發建設與經營管理。	本案建議原則同意，惟因變更區位不同，爰建議分為 6-1 案及 6-2 案並照下列各點辦理： 1. 將保護區及海堤用地變更為港埠專用區部分列為 6-1 案。 2. 將停車場及兒童遊樂場變更為港埠專用區部分列為 6-2 案，並於變更理由或備註欄註明細部計畫將配合變更為停車場用地。

7	7	港埤專用區南側範圍界線	污水處理場 (0.0132) 保護區 (0.0815) 海堤用地 (0.0449)	港埤專用區 (0.1396)	依經濟部公告之苗栗縣海堤圖籍及使用現況，調整港埤專用區南側之範圍界線。	建議照案通過。
			港埤專用區 (0.0219)	污水處理場 (0.0219)		
8	8	計畫區中央，一號與五號道路交叉口西北側(原文小一)	學校用地 (0.4904)	公園用地 (0.4577)	1. 考量原文小一用地係位於計畫區主要入口處，為因應未來觀光發展需求並塑造入口意象，將部分學校用地變更為公園用地。 2. 基於都市防災及交通安全考量，將原文小一北側 4 米人行步道變更為 8 米計畫道路。	建議照案通過。
				道路用地 (0.0327)		
9	—	原文小一北側	住宅區 (0.0013)	道路用地 (0.0013)	配合原文小一北側 4 米人行步道變更為 8 米計畫道路，劃設道路標準截角。	本案建議照案通過，惟因變更內容超出原公開展覽範圍，請苗栗縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

9-1	—	三號至四號道路路段	住宅區(0.0927) 農業區(0.0195) 學校用地(0.0143)	道路用地(0.1265)	配合未來休閒漁業發展之交通需求，將五號道路(三號至四號道路路段)拓寬為 20 米計畫道路。	本案係苗栗縣政府列席代表於本(第 4)次專案小組會議中提出，建議除下列各點外，其餘照案通過： 1. 請苗栗縣政府於本案提請委員會審議前，正式行文報部，以利查考。 2. 本案變更內容超出原公開展覽範圍，請苗栗縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
10-9	---		原土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點	配合本次通盤檢討之相關變更事項予以調整。	詳土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表。
11-10	---		原再發展區土地開發管理要點	廢止	1. 自第二次通盤檢討發布實施至今，本計畫區並無依「再發展區土地開發管理要點」申請案件。 2. 依本計畫區之特性，並不適合以「再發展區土地開發管理要點」之規定辦理。	建議照案通過。
12-11	---		---	新訂「農業區申請變更，為觀光產業專用區作業要點」	為促進本計畫區觀光休閒產業之發展，特訂定本要點，以為觀光產業專用區申請變更與開發之依循。	本案建議刪除。
13	---		---	新訂都市設計準則	參照後龍都市計畫都市設計準則規定，增訂本案都市設計準則。(詳附錄四)	本案建議刪除。

註：實際變更範圍及面積，除「附帶條件或說明」乙欄另有規定者，從其規定外，其餘應以都市計畫核定圖實地訂樁後之地籍分割為準。

(六)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明 含理由	出 席 委 員 初步建議意見																												
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法規條文修正法令依據。	建議照案通過。																												
二、住宅區除依本要點申請獎勵者以外之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>海堤專用區</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>海堤專用區應依「水利法」及「海堤管理辦法」之相關規定辦理。</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	60%	180%		商業區	80%	240%		海堤專用區	不予規定	不予規定	海堤專用區應依「水利法」及「海堤管理辦法」之相關規定辦理。	綜整明定各項土地使用分區之建蔽率及容積率。	建議照案通過。												
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																												
住宅區	60%	180%																													
商業區	80%	240%																													
海堤專用區	不予規定	不予規定	海堤專用區應依「水利法」及「海堤管理辦法」之相關規定辦理。																												
三、商業區除依本要點申請獎勵者以外之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。																															
四、機關之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。	三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>120%</td><td>文小</td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>50%</td><td>200%</td><td>污水處理廠設施應設於地下，地上則應予以植栽綠化。</td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td><td></td></tr><tr><td>墓地</td><td>20%</td><td>200%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	50%	200%		學校用地	50%	120%	文小	污水處理場用地	50%	200%	污水處理廠設施應設於地下，地上則應予以植栽綠化。	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%		公園用地	15%	45%		墓地	20%	200%		綜整明定各公共設施用地之建蔽率及容積率；並配合縣都委會決議將原文小變更為公園用地，依「都市計畫法臺灣省施行細則」增訂公園用地之建蔽率及容積率。	建議照案通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																												
機關用地	50%	200%																													
學校用地	50%	120%	文小																												
污水處理場用地	50%	200%	污水處理廠設施應設於地下，地上則應予以植栽綠化。																												
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																													
公園用地	15%	45%																													
墓地	20%	200%																													
五、文小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一百二十。																															
六、污水處理場之建廠率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。																															
七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂	四、為鼓勵建築基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)凡建築基地設置公共開放空間	修正條文序號並依現行相關	「建築技術規則」已有相關之規定，爰本																												

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明理由	出 席 委 員 初步建議意見
<p>定下列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地設置公共開放空間獎勵部分者得依內政部訂定「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)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>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；其中集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)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。</p>	<p>者，應依建築技術規則之相關規定辦理。</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 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>法令規定修正。</p>	<p>條文建議予以刪除。</p>
<p>--</p>	<p>五、本計畫區內住宅區及商業區，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；且停車空間不得移作他種用途或被佔用。惟如基</p>	<p>參照內政部「都市計畫細部計畫審議原則」標準，增訂停車空間</p>	<p>建議照案通過。</p>

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明 合 理 由	出 席 委 員 初 步 建 議 意 見
	地情況特殊經苗栗縣都市設計審議委員會同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。	設 置 規 定。	
	六、本計畫區依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定，公告及管制作業規定」，建物高度限制在海拔17公尺以下。故未來建築物或設施若需超過上述高度標準者，應先徵得交通部、國防部之同意。	增訂高度 管 制 規 定。	建議予以刪除。
	七、本計畫區之土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依都市更新條例及其相關法令規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。	增訂都市 更新之相 關規定。	建議予以刪除。
	八、本計畫區內之農業區得依「農業區申請變更為觀光產業專用區作業要點」申請變更為觀光產業專用區。	增訂「農 業區申請 變更為觀 光產業專 用區作業 要點」。	建議予以刪除。
	九、本計畫區內之地區或建築，符合下列條件之一者，應先經苗栗縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建築執照。 (一)依「苗栗縣都市設計審議規則」規定應進行都市設計審議者。 (二)港埠專用區之開發建設。 (三)基地面臨本計畫一號、二號、三號及四號計畫道路，且建築基地面積達3,000平方公尺或總樓地板面積達5,000平方公尺以上或依建築法規定列為供公眾使用之建築物。 (四)依「農業區申請變更為觀光產業專用區作業要點」申請變更使用者。 (五)其他經本府認定應進行都市設	界定應施 都市設計 地區。	本條文建議除下列各點外，其餘照案通過： 1. 第(一)款條文予以刪除。 2. 第(三)款增列五號計畫道路。 3. 第(四)款條文予以刪除。

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說 明 含 理 由	出 席 委 員 初 步 建 議 意 見
	計審議者。		
九、本要點未規定事項， 依其他相關法令辦 理。	十、本要點未規定事項，依其他相 關法令規定辦理。	修正條文 序號。	建議照案通 過。

【附錄一】 專案小組第 3 次初步建議意見處理情形表

出席委員初步建議意見	處 理 情 形
<p>本案有關苗栗縣政府依本專案小組第 2 次會議建議意見所研擬之處理情形及補充之相關資料尚屬充實詳盡，惟部分內容尚待釐清；請就下列各點意見以對照表方式加強說明及補充相關資料到署，再召開本專案小組第 4 次簡報會議。</p>	
<p>(一) 有關苗栗縣政府補充說明後龍外埔漁港地區「傳統聚落或特色建築」，建議應先由縣府文化局依「文化資產保存法」指定古蹟或登錄歷史建築後再配合變更為古蹟或歷史建築保存區乙節，查本小組第 1、2 次會議初步建議意見對於本計畫地區之自然生態環境及人文資源、歷史風貌、傳統聚落及具有特色建築、傳統漁村風貌與特色、文化保存、相關部會及單位之建設計畫、當地居民之意願及當地社區發展協會組織之互動情形，參考國內類似傳統聚落有關社區整體營造或城鄉風貌之案例，研擬是否有保存維護當地傳統聚落特色、促進當地再發展之具體方案或計畫，並非依「文化資產保存法」之規定辦理，應先徵詢當地居民之意願及當地社區發展協會組織之意見，以免引起誤解與爭議。</p>	<p>遵照辦理；本計畫區內較具有歷史之傳統建築包括陳家古厝、朱家古厝及鄭家古厝等；茲參考國內類似傳統聚落有關社區整體營造或城鄉風貌案例，研提保存維護本計畫區傳統建築特色、促進地區再發展之具體計畫如附錄一所示。</p>
<p>(二) 請補充說明本計畫附近地區目前研訂或進行之重大公共建設、投資計畫或重要產業發展政策之相關資料，對本計畫區未來發展之影響，及本案應配合之因應對策或措施。</p>	<p>遵照辦理；有關本計畫區附近地區之相關重大建設計畫及政策資料、其對本計畫區之影響以及本計畫區之因應對策或措施請參見附錄二所示。</p>
<p>(三) 因應本計畫區少子化與人口高齡化之課題，請補充具體之因應對策與措施，並建議研擬適當之方法與措施，促使當地高齡人口參與本計畫區相關之重大活動或文化創意產業。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於都市規劃之角度，提出因應少子化與人口高齡化之相關對策與措施如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 有效活用社區空間資源，鼓勵利用外埔國小多餘教室、社區活動中心及廟宇等，作為托老、顧幼、老人學習及休閒場所使用。 (2) 變更學校用地(外埔國小舊址)為公園用地，並加速公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之開闢，提供社區老人運動、休閒及社交場所。 (3) 擬定都市設計準則，加強各公共空間之安全及無障礙設計，建立友善安全的生活環境。 (4) 利用社區活動中心建立社區照顧關懷據點，透過結合當地志工與社區資源，提供關懷訪視、電話問安諮詢轉介、餐飲服務及健康促進活動等多元服務。

出席委員初步建議意見		處理情形
		<p>2. 有關促使高齡人口參與相關重大活動或文化創意產業之方法與措施：</p> <p>(1) 透過社區發展協會或其他組織，辦理高齡人口教育訓練，輔導高齡人口參與相關重大活動或文化創意產業；如台南縣菁寮國小及柳營國中之高齡學習中心所舉辦的高齡人口社區大學課程，不但可增加高齡人口對地區文化產業之參與，也可減少地區高齡閒置人口，提供多樣化之學習管道。</p> <p>(2) 針對高齡人口進行傳統建築與文化、漁業生產、石滬及牽罟捕魚等進行解說訓練；如台南縣菁寮國小之藍染藝術課程，即由學習、教導進而作為傳承藍染藝術之訓練，以增加高齡人口之就業機會與能力，對於地區遊客也能豐富其遊憩體驗。</p> <p>(3) 利用社區活動中心作為老人學習及文化創意成果之展示空間；並定期舉辦老人教育學習或文化創意產業成果展，增進老人學習動力及成就感。</p>
(四)	請補充說明有關本計畫區遊憩人口推估後所衍生之交通量，對當地道路服務水準之影響，並據以估算本計畫區停車之需求及供給情形。	遵照辦理；有關本計畫區遊憩人口衍生交通量對當地道路服務水準之影響、以及本計畫區停車之需求與供給分析如附錄三所示。
(五)	有關苗栗縣政府於本次通盤檢討中增訂「農業區申請變更為觀光產業專用區作業要點」乙節，考量本部已訂有「都市計畫農業區變更使用審議規範」供相關案件申請變更之依據，為避免衍生相關審議規範內容適用之杆格與爭議問題，請苗栗縣政府具體說明增訂上開作業要點之理由與必要性，否則建議予以刪除。有關縣府依本小組意見所補充之「外埔漁港特定區發展構想示意圖」乙節，考量「休閒農業區」與「觀光產業專用區」目前尚無具體之區位與內容，建議予以適度之修正，以免引起誤解。	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 考量內政部已訂定「都市計畫農業區變更使用審議規範」供相關案件申請變更之依據，為避免衍生相關審議規範內容適用之杆格與爭議問題，將「農業區申請變更為觀光產業專用區作業要點」予以刪除。</p> <p>2. 未來本計畫區將配合外埔漁港之轉型而以發展休閒漁業為主，故配合前述相關內容，修正「外埔漁港特定區發展構想示意圖」如附圖一所示。</p>
(六)	有關都市防災計畫部分：考量本計畫區內有大量之公共建設設備、資源及重大產業活動分佈於沿海地區，請苗栗縣政府補充說明本地區歷年災害史之相關記載，並對當地地形及地貌情形，研擬特殊氣候異常（風災或海潮暴漲）時之預防措施與因應對策，並將處理結果適度納入本計畫書敘明，以利查考。	遵照辦理；有關本計畫區之歷年災害資料分析及災害預防措施與對策請參見附錄四所示。

附錄一、外埔漁港特定區傳統建築保存及地區再發展計畫

壹、傳統聚落及特色建築概述

依據本計畫之調查得知，本計畫區內較具有歷史之傳統建築包括陳氏古厝、朱氏古厝及鄭氏古厝等；其中陳氏古厝為約有 130 年歷史之「五間起」、「土埆瓦厝」三合院；朱氏古厝為約有 102 歷史之「磚造」三合院；鄭氏古厝為約有 110 歷史之「磚造」三合院(請參見表 1-1 所示)；而依本府國際文化觀光局表示目前這三處古厝並非屬於本府指定之古蹟或歷史建築。

表 1-1 外埔漁港特定區傳統建築一覽表

名稱	區位	建築沿革及特色	現況照片
陳氏古厝	計畫區中央，原外埔國小北側之住宅區內	<ul style="list-style-type: none"> ■興建於西元 1877 年；距今約 130 年。 ■座西朝東，傳統式建築。 ■土埆瓦厝：以泥土與稻草混合製成之土埆砌築而成。 ■「五間起」三合院：以三間排成一字型構造，中間為「正廳」，而兩側各為房間(臥房)，兩旁再各增建一間，須低於正廳之房舍，成為「五間起」連成一體之住房。 	
朱氏古厝	計畫區西南側之住宅區內	<ul style="list-style-type: none"> ■興建於西元 1905 年；距今約 102 年。 ■日據時代保正伯朱福先生所建。 ■磚造三合院。 	
鄭氏古厝	計畫區北側，公兒(一)西北側之住宅區內	<ul style="list-style-type: none"> ■興建於西元 1897 年；距今約 110 年。 ■磚造三合院。 	

資料來源：本計畫調查及整理。

貳、傳統建築保存及地區再發展計畫

依據前述調查得知，本計畫區內較具有歷史之傳統建築包括陳氏古厝、朱氏古厝及鄭氏古厝等三處古厝；經初步訪談本府國際文化觀光局、社區發展協會、建物所有權人及部分居民後，為保存維護傳統建築特色並確保傳統建築所有人權益，乃參考國內有關社區總體營造或城鄉風貌之案例，研提保存維護傳統建築特色以及促進地區再發展之具體計畫如下：

一、社區營造組織輔導計畫

輔導既有之海埔社區發展協會或外埔社區發展協會轉型成為社區總體營造之主要推手，協助建立組織章程、任務編組、權責及執掌，並透過座談會及成功案例參訪等方式，凝聚居民發展共識。

二、社區營造人力培訓計畫

(一)依據不同議題如社區經營、社區網站、組織技巧、環境景觀、導覽解說、民宿經營、特產研發、…等，邀請專家學者辦理教育訓練與系列講座，培養社區營造工作人才。

(二)辦理國內成功社區營造案例觀摩交流及工作經驗傳授。

三、社區文化及產業資源調查計畫

(一)爭取中央及地方政府經費補助社區發展協會進行人、文、地、產、景等資源調查，建立社區資源的資料庫，做為社區營造的基礎。

(二)編印社區文化產業資源手冊，介紹地方文化產業內涵及特色，促進民眾了解地方文化之美。

四、社區環境改造計畫

(一)傳統建築物的再利用

1. 傳統建築物的修繕：爭取中央及地方政府經費補助，利用傳統房屋修繕工法，進行陳家古厝、朱家古厝及鄭家古厝之修復。
2. 設立社區工作坊：修復後的傳統建築可作為社區工作坊，提供居民集會、學習的場所，發揮社區參與的機能。
3. 漁村文物小集：修復後的傳統建築亦可作為展示早先村民漁作之工具，依傳統漁村特性作主題陳列，規劃成為學校及村民的文化資產中心，呈現在地豐富人文特色。

(二)社區公共空間的活化與再利用

利用既有之社區活動中心，進行彈性、複合使用之規劃設計及改造，作為社區發展協會舉辦各項教育推廣、人才培育活動及社區終生學習的場所。

(三)獎助居民參與社區小型或閒置空間改造美化

協助爭取中央或地方政府經費補助，由社區發展協會動員社區居民共同從事社區環境改造及美化，例如公園綠美化、人行步道綠美化等與居民日常生活密切相關之環境改善。

(四)透過都市設計保存及形塑漁村建築特色

為積極保存與形塑本計畫區之建築特色、地方獨特風格與環境自明性，擬訂都市設計準則，作為後續景觀、建築、人行及開放空間系統等都市空間規劃設計與都市設計審議之參據。

(五)塑造社區文化空間特色

1. 尋求「諮詢協力顧問團」，協助社區取得發展地方特色、意象之資訊與技術；並研擬地區性文化景觀維護保存機制，協助推動地區文化保存工作。
2. 協助及輔導社區發展協會申請中央及地方政府之專案計畫支援。

(六)加速區內計畫道路興闢

1. 將五號道路(三號至四號道路路段)拓寬為 20 米之計畫道路。
2. 聯外道路(苗 8、苗 11)及主要道路(一、二號道路)應由縣府編列預算徵收取得，並儘速完成聯外及主要道路之開闢，以因應計畫區未來發展之需求。

五、社區文化產業輔導計畫

- (一)依據前述之社區文化產業資源調查，整理編印社區文化產業特色之簡介資料。
- (二)辦理文化產業之研發及傳習活動，如發展文化創意產業、傳統技藝訓練、人力資源整合及行銷經營管理等相關課程，並出版研習成果專輯。
- (三)輔導社區整合共同經營，發展文化產業結盟組織，訂立社區產業協定。
- (四)輔導社區進行市場調查與分析、特產研發與設計、市場行銷等專業工作。

六、社區導覽計畫

- (一)邀請專家學者，針對傳統建築與文化特色、石滬捕魚、牽罟、…等，進行詳細之調查與分析，並與居民共同討論彙整出具有特色及吸引力之解說題材，透過解說教育訓練當地居民之解說能力，除可提供遊客體驗本計畫區之休閒漁業與文化特色外，亦可增進在地居民之就業能力與機會。
- (二)規劃社區深度文化之旅：結合社區營造點及周邊景點，並配合當地生活文化、生態、傳統建築、文化地景及節慶，規劃社區深度文化之旅路線及活動，辦理過程應讓社區充分參與路線規劃及接待導覽等事宜。

七、休閒農漁業發展計畫

- (一)協調後龍鎮公所及後龍農會成立產銷班，輔導及補助居民種植西瓜、甘薯、落花生及甜瓜等經濟作物，並提供遊客親自體驗農耕樂趣及品嚐農特產品之機會。
- (二)利用農田休耕期間輔導農民種植成遍之天人菊，並配合花期舉辦相關宣傳推廣活動，以吸引遊客攜家帶眷到外埔漁港賞花趣。
- (三)興建休閒漁業館，吸引遊客到計畫區參觀與消費，帶動本計畫區休閒漁業之發展。
- (四)以外埔漁港為中心，發展曳船修理、船釣、石滬捕魚及牽罟等體驗型的休閒漁業活動。
- (五)鄉土產業文化活動：以當地特有農漁產品為主軸，結合地方特色與人文資源，配合當地農漁產品產期，將地方產業與文化資源相結合，以產業文化知性之旅活動方式，帶動當地與城市居民共同參與，以彰顯多樣化的農業魅力及價值。

八、地區行銷計畫

- (一)社區網站建置：透過網站架設，將本計畫區內傳統文化及遊憩資源特色、活動資訊及交通資訊等，藉由多元且密集化之網路讓遊客瞭解；並納入地方相關產業推動、風味餐、文化特色、民宿及遊程規劃等項目，配合周邊遊憩景

點訊息與活動訊息之提供，以及與相關遊憩網站連結，成為社區網站主要建構項目。

(二)活動行銷：透過活動舉辦方式，以吸引遊客至本計畫區從事休閒遊憩活動；建議除每年舉辦之「苗栗海洋觀光季」及「海龍盃全國灘釣比賽」外，亦可籌劃「外埔海鮮與甜瓜的饗宴」及「外埔漁港花&海節」等一系列之宣傳推廣活動(請參見表 1-2 所示)。

表 1-2 活動舉辦建議一覽表

活動名稱	活動時間	活動主旨	建議活動內容
苗栗海洋觀光季	每年 7 至 8 月	結合休閒漁業及非漁業相關活動，營造苗栗休閒漁業活動之特色，並引導縣民及外縣市遊客認識外埔漁港，進而至外埔漁港休閒觀光。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 石滬及牽罟捕魚活動 ■ 舞蹈表演 ■ 偶像歌舞秀 ■ 情人鵲橋 ■ 海中世紀水舞秀 ■ 高空煙火秀
海龍盃全國灘釣比賽	每年 8 月	配合開放海洋政策，推動民眾親近海洋，提倡正當休閒活動；並宣導海巡工作重要性，以提昇「全民海巡、活力海洋」新形象。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全國灘釣比賽 ■ 千人淨灘活動 ■ 神釣手「拋投擲準」表演秀 ■ 魚苗放流 ■ 漁業資源保育宣導
外埔海鮮與甜瓜的饗宴	每年 5 至 6 月	結合外埔地區西瓜、地瓜及甜瓜之產期及海鮮漁獲，舉辦推廣活動，以增加本計畫區之曝光率與吸引力。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海鮮品嚐 ■ 地瓜料理品嚐(焢番薯、地瓜湯、地瓜水餃、…) ■ 西瓜及甜瓜採收及品嚐體驗 ■ 吃西瓜大賽 ■ 瓜語傳情
外埔漁港花&海節	每年 3 至 4 月 或 11 至 12 月	結合休閒農漁業及農田休耕景觀綠肥規劃休閒活動，期能塑造外埔地方特色，改善漁村景觀，帶動觀光休閒產業發展。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 花海集團結婚 ■ 音樂饗宴 ■ 園遊會 ■ 花藝教學 ■ 海鮮品嚐 ■ 花與海攝影比賽

資料來源：本計畫整理。

附錄二、外埔漁港特定區鄰近相關重大建設計畫影響分析

經調查得知本計畫區鄰近之重大公共建設、投資計畫或重要產業發展政策包括苗栗綜合發展計畫全面修訂計畫、變更後龍都市計畫(第三次通盤檢討)、苗栗縣後龍科技園區、遠雄健康生活園區、擬定高速鐵路苗栗車站特定區計畫、後龍濱海遊憩區、外埔漁港計畫擬定規劃以及漁業休閒館興建計畫等；茲將各相關重大建設與計畫之內容、對本計畫區之影響及本計畫之因應對策與措施整理如表 2-1 所示；而各相關重大建設計畫與本計畫區之區位關係則請參見圖 2-1 所示。

表 2-1 外埔漁港特定區鄰近相關重大建設計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫區之影響	因應對策與措施
苗栗綜合發展計畫全面修訂計畫	<ul style="list-style-type: none"> 計畫年期：民國 110 年。 與本計畫區有關之計畫內容 <ol style="list-style-type: none"> 積極建設外埔漁港，開發週邊土地和公共設施的建設，並加強管理維護，以達到有獨特風格、優質環境的休閒漁港。 結合濱海遊憩資源，規劃發展後龍觀光休閒漁業，並強化漁產加工相關產業，開發新的市場。 興建碼頭設施、設立離島式漁港及各項結合產業與休閒的設施，同時建立遊憩區 BOT 的營運管理機制。 	<ul style="list-style-type: none"> 為本計畫區之上位計畫，指導本計畫區應積極建設外埔漁港，使成為具有獨特風格且優質環境的休閒漁港。 應結合區內及鄰近遊憩資源，規劃發展觀光休閒漁業。 	<ul style="list-style-type: none"> 配合外埔漁港轉型發展休閒漁業之需求，擬訂港埠專用區細部計畫，明訂港埠專用區之允許使用項目、土地使用強度、管制內容及都市設計準則。 興建休閒漁業館，吸引遊客到本計畫區參觀與消費，帶動本計畫區休閒漁業之發展。
變更後龍都市計畫(第三次通盤檢討)	<ul style="list-style-type: none"> 計畫年期：民國 100 年。 計畫人口：20,000 人。 計畫面積：251 公頃。 土地使用計畫：主要劃設住宅區(52.86 公頃)、商業區(9.61 公頃)、工業區(2.27 公頃)、農業區(106.80 公頃)、河川區(7.33 公頃)等分區及相關公共設施用地。 現況住宅區開闢率約 47.48%，商業區開闢率約 84.50%，現況人口約為 10,400 人。 	<ul style="list-style-type: none"> 位於本計畫區東南側約 4-5 公里。 區位及交通條件較本計畫區優越，且現況住宅區開闢率僅約 47.48%，將為本計畫區住宅區發展之主要競爭者。 	<ul style="list-style-type: none"> 擬定都市設計準則，透過都市設計，形塑本計畫區之建築特色及生活環境。 積極開發本計畫區內之公共設施，提供高品質之居住及生活環境。 興建休閒漁業館，提供後龍都市計畫區居民品嚐海鮮及體驗休閒漁業之遊憩機會。
苗栗縣後龍科技園區	<ul style="list-style-type: none"> 預計於民國 99 年底完成開發。 計畫面積：362.03 公頃。 初步估計可創造約 4 萬個工作 	<ul style="list-style-type: none"> 位於本計畫區東側約 4 公里處。 科技園區將創造約 4 	<ul style="list-style-type: none"> 編列預算儘速徵收及開闢四號道路(鄉道苗 8 線)，以提升

計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫區之影響	因應對策與措施
	<p>機會，引進5至6萬人口。</p> <p>■計畫內容：分別規劃為生產事業用地(199.56公頃)、相關產業用地(4.13公頃)、社區住宅用地(13.47公頃)及相關公共設施用地(148.88公頃)等。</p> <p>■本園區除配合竹科及中科成為其量產中心外，亦將兼顧地方產業特色；並隨著產業發展趨勢，提升廠商技術發展能力與二科學園區密切結合進行上、中、下游技術整合發展，促進地方產業升級。</p>	<p>萬個工作機會，引進5至6萬居住人口，有助於促進本計畫區住宅區之開發。</p> <p>■科技園區將可提供本計畫區居民就業之機會，吸引年輕族群返鄉就業。</p> <p>■本計畫區將可成為科技園區員工之主要休閒遊憩場所。</p>	<p>本計畫區與科技園區之交通便捷性。</p> <p>■擬定都市設計準則，透過都市設計，形塑本計畫區之建築特色及生活環境。</p> <p>■積極開發本計畫區內之公共設施，提供高品質之居住及生活環境。</p> <p>■興建休閒漁業館，提供科技園區員工及眷屬品嚐海鮮及體驗休閒漁業之遊憩機會。</p>
遠雄健康生活園區	<p>■計畫進度：預計98年4月動工，99年2月營運。</p> <p>■計畫面積：21.6公頃，其中2.5公頃將作為國家衛生研究院設置「北部國家癌症研究中心」，其餘空間則預計興建大型醫院。</p> <p>■計畫內容：朝銀髮族養生及發展生物科技等方面發展，預計提供600床，一般急性病床450床(包括洗腎、加護、嬰兒、燒燙傷、呼吸照護、急診觀察等病床)及特殊病床150床。</p>	<p>■位於本計畫區東側約4公里處。</p> <p>■本計畫將會增加後龍地區之消費人口與居住需求，有助於促進本計畫區住宅區之開發。</p> <p>■本計畫區將可成為健康生活園區員工之主要休閒遊憩場所。</p>	<p>■編列預算加速主要道路及聯外道路之興闢，提升本計畫區交通之便捷性。</p> <p>■擬定都市設計準則，透過都市設計，形塑本計畫區之建築特色及生活環境。</p> <p>■積極開發本計畫區內之公共設施，提供高品質之居住及生活環境。</p> <p>■興建休閒漁業館，提供生活園區員工及眷屬品嚐海鮮及體驗休閒漁業之遊憩機會。</p>
擬定高速鐵路苗栗車站特定區計畫	<p>■計畫年期：民國110年。</p> <p>■計畫人口：40,000人。</p> <p>■計畫面積：440.63公頃。</p> <p>■土地使用計畫：主要規劃住宅區、商業區、產業專用區、車站專用區、加油站專用區、電力事業專用區、農業區、河川區等使用分區及相關公共設施用地。</p>	<p>■位於本計畫區東側約6公里處。</p> <p>■高鐵車站營運後，將可提升後龍地區交通之方便性，利於吸引遊客至本計畫區參觀及旅遊。</p> <p>■區位及交通條件較</p>	<p>■編列預算加速主要道路及聯外道路之興闢，提升本計畫區交通之便捷性。</p> <p>■擬定都市設計準則，透過都市設計，形塑本計畫區之建築特色及</p>

計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫區之影響	因應對策與措施
	<p>■發展角色與定位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 苗栗地區之「交通轉運中心」。 2. 以「文化藝術園區」為發展主軸，成為本縣之「新苗栗風櫥窗」。 3. 凝聚文化與藝文活動焦點，形塑為本縣之「文化新都心」。 	<p>本計畫區優越，其住宅供給將可能影響本計畫區住宅區之發展。</p>	<p>生活環境。</p> <p>■積極開發本計畫區內之公共設施，提供高品質之居住及生活環境。</p> <p>■興建休閒漁業館，提供特定區居民及員工品嚐海鮮及體驗休閒漁業之遊憩機會。</p>
後龍濱海遊憩區	<p>■計畫面積：9.96 公頃。</p> <p>■主要規劃內容：戶外烤肉區、露營區、渡假飯店區、青少年活力渡假中心、餐飲空間、戶外活動空間及停車場。</p> <p>■計畫構想</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 結合濱海地區遊憩景點，提供具有海味與地方文化的住宿及餐飲設施。 2. 與鄰近教育團體合作，提供公民訓練、會議舉辦場地，成為假日休閒娛樂、教育及遊憩體驗之場所。 	<p>■位於本計畫區北側約 2-3 公里處。</p> <p>■本計畫區可與後龍濱海遊憩區結合規劃一日遊程，提供遊客更多樣化之遊憩體驗。</p>	<p>■編列預算加速主要道路及聯外道路之興闢，提升本計畫區交通之便捷性。</p> <p>■興建休閒漁業館，提供遊客品嚐海鮮及體驗休閒漁業之遊憩機會。</p>
外埔漁港漁港計畫擬定規劃	<p>■計畫面積：105.50 公頃(水域 97.30 公頃、陸域 8.20 公頃)。</p> <p>■陸域使用計畫包括市場、機關、加油站、漁具倉庫、停筏場、公園、停車場、廣場、道路、綠地、曳船道及堤岸用地等。</p> <p>■外埔漁港發展方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 發展近海漁業，建設外埔為區域中心漁港，集中經費改善港口淤淺問題，並配合娛樂漁業功能共同開發，使港區利用朝多元化發展。 2. 維持漁港正常功能，改善船筏出入不便問題，縮短漁筏候潮時間。 3. 加強種植防風林帶，減輕飛砂對航道水深及港區環境之影響。 	<p>■位於本計畫區內。</p> <p>■此計畫除維持漁港正常功能外，亦朝向娛樂漁業等多元化規劃及發展。</p>	<p>■配合外埔漁港轉型發展休閒漁業之需求，擬訂港埠專用區細部計畫，明訂港埠專用區之允許使用項目、土地使用強度、管制內容及都市設計準則。</p> <p>■編列預算加速主要道路及聯外道路之興闢，提升本計畫區交通之便捷性。</p> <p>■興建休閒漁業館，帶動本計畫區休閒漁業之發展。</p>
漁業休閒館興建計	<p>■預計於民國 97 年 9 月興建完成。</p>	<p>■位於本計畫區內。</p> <p>■本館興建將吸引遊客</p>	<p>■配合外埔漁港轉型發展休閒漁業之</p>

計畫名稱	計畫內容概述	對本計畫區之影響	因應對策與措施
畫	<ul style="list-style-type: none"> ■興建總樓地板面積為 3,371 平方公尺。 ■設施內容：一樓為活魚畜養及直銷中心；二樓為餐廳；三樓為咖啡館及行政空間。 	到本計畫區參觀與消費，帶動本計畫區之發展。	<p>需求，擬訂港埤專用區細部計畫，明訂港埤專用區之允許使用項目、土地使用強度、管制內容及都市設計準則。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■編列預算加速主要道路及聯外道路之興闢，提升本計畫區交通之便捷性。 ■配合未來發展交通需求，將五號道路(三號至四號道路路段)拓寬為 20 米計畫道路。

資料來源：本計畫調查整理。

附錄三、外埔漁港特定區交通影響及停車供需分析

壹、聯外道路現況服務水準分析

本計畫區之主要聯外道路系統包括縣道 126 線、鄉道苗 8 線及鄉道苗 11 線等三條道路；其中縣道 126 線，計畫寬度為 20 公尺，為本計畫區之主要聯外道路，向東可與省道台 61 線(西濱快速公路)相接，並可接省道台 72 線(後龍—汶水快速公路)至苗栗市區與國道一號苗栗交流道相接。鄉道苗 8 線，計畫寬度為 12 公尺，現況路寬約 9-11 公尺，為本計畫區之次要聯外道路，向東可與省道台 61 線(西濱快速公路)及鄉道苗 9 號道路相接。鄉道苗 11 線，計畫寬度為 12 公尺，現況路寬約 8-10 公尺，為本計畫區之次要聯外道路，向東可與省道台 61 線(西濱快速公路)及國道三號大山交流道相接。有關各聯外道路系統之現況服務水準分析如表 3-1 所示；由表 3-1 得知，各聯外道路之現況路段服務水準均可維持在 A 級以上，道路交通狀況良好。

表 3-1 聯外道路現況路段服務水準分析表

道路名稱	道路設計容量 C (PCPH)(雙向)	尖峰小時交通量 V (PCU)(雙向)		V/C	服務 水準
縣道 126 線	2,900	平日	192	0.07	A
		假日	200	0.07	A
鄉道苗 8 線	1,400	平日	74	0.05	A
		假日	112	0.08	A
鄉道苗 11 線	1,400	平日	63	0.05	A
		假日	103	0.07	A

資料來源：本計畫調查及分析。

貳、目標年交通影響分析

一、遊憩旅次產生分析

(一)現況潛在遊憩旅次推估

由於本計畫目前並沒有遊客人次統計調查資料，因此有關潛在遊憩人口之推估將以總量分派方式進行；依據民國 95 年「國人旅遊狀況調查報告」得知，台閩地區 12 歲以上國人國內旅遊總旅次為 107,541,000 旅次，其中苗栗縣之到訪旅次約佔 4.70%，依此推估苗栗縣全年之到訪旅次約有 5,054,427 旅次。

由於本計畫區未來之觀光發展計畫將以休閒漁業為主，故參考「國人旅遊狀況調查報告」，假設旅客至中部地區旅遊時偏好觀賞夕陽、釣魚、品嚐海鮮及漁村生活體驗活動之旅次約佔所有旅次之 15%；並假設本計畫

區可吸引苗栗縣到訪旅次中偏好觀賞夕陽、釣魚、品嚐海鮮及漁村生活體驗活動旅次之比例為 50%；經總量分派後，可推估出計畫區全年之到訪旅次約為 379,082 旅次，而例假日平均到訪旅次約為 2,488 旅次/天，平常日平均到訪旅次約為 397 旅次/天；有關本計畫區潛在遊憩人口之推估過程如表 3-2 所示。

表 3-2 計畫區現況潛在遊憩旅次推估表

項 目	數 量	備註
A. 台灣地區全年 12 歲以上國人國內旅遊總旅次數(旅次/年)	107,541,000	
B. 苗栗縣到訪旅次佔全台旅次比例(%)	4.70%	
C. 苗栗縣全年到訪旅次數(旅次/年)	5,054,427	C=A×B
D. 至中部地區旅遊時偏好觀賞夕陽、釣魚、品嚐海鮮及漁村生活體驗活動之旅次佔所有旅次之比例(%)	15.00%	
E. 計畫區可吸引至苗栗縣偏好觀賞夕陽、釣魚、品嚐海鮮及漁村生活體驗活動之到訪旅次比例(%)	50%	
F. 計畫區全年到訪旅次數(旅次/年)	379,082	F=C×D×E
G. 國內旅遊利用假日比例(%)	73.50%	
H. 全年例假日天數(天)	112	
I. 計畫區例假日平均到訪旅次數(旅次/天)	2,488	I=F×G/H
J. 全年平常日天數(天)	253	
K. 計畫區平常日平均到訪旅次數(旅次/天)	397	I=F×(1-G)/J

資料來源：交通部觀光局(2006)，「國人旅遊狀況調查報告」及本計畫計算整理。

(二)目標年遊憩旅次推估

參考歷年「國人旅遊狀況調查報告」之國民遊憩旅次資料，發現民國 90 年起全面實施週休二日後，民國 90 年至 95 年之國民旅次平均成長率約為 2.6%；因此假設未來本計畫區遊憩旅次之平均成長率為 2.6%，則可推估至目標年(民國 110 年)計畫區之全年遊憩旅次將達 557,113 人次，而例假日平均到訪旅次為 3,656 旅次/天，平常日平均到訪旅次為 584 旅次/天(如表 3-3 所示)。

表 3-3 目標年(民國 110 年)計畫區遊憩旅次推估表

年 度	遊憩人口(旅次)		
	全年	例假日	平常日
95	379,082	2,488	397
96	388,938	2,552	407
97	399,051	2,619	418
98	409,426	2,687	429

99	420,071	2,757	440
100	430,993	2,828	451
101	442,199	2,902	463
102	453,696	2,977	475
103	465,492	3,055	488
104	477,595	3,134	500
105	490,012	3,216	513
106	502,752	3,299	527
107	515,824	3,385	540
108	529,235	3,473	554
109	542,996	3,563	569
110	557,113	3,656	584

資料來源：本計畫計算整理。

二、運具分配分析

本計畫引用「台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」中風景區人工遊樂之運具分配比率及平均乘載率，做為計畫區遊憩旅次之運具分配依據；有關旅次之運具選擇比率及平均承載率如表 3-4 所示。

依據前述之旅次發生資料，利用運具分配比率表及配合車種之平均承載率，可推估本計畫區發生之車旅次數，其結果如表 3-5 所示；而依據前述之旅次發生及運具分配資料，則可推估進出本計畫區之交通量，其結果如表 3-6 所示。

表 3-4 運具分配比率及平均乘載率表

運具分配比率	車種	小客車	機車
	到達	44.4%	38.1%
	離開	44.4%	38.1%
平均乘載率	到達	2.68	1.67
	離開	---	---

資料來源：交通部運輸研究所(1995)，「台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」。

表 3-5 衍生車旅次推估表

(單位：車旅次)

運具別		小客車	機車	合計
全日進入車輛	平日	97	133	230
	假日	606	834	1,440
尖峰小時進入車輛	平日	19	27	46
	假日	61	83	144

資料來源：本計畫計算整理。

表 3-6 衍生交通量推估表

(單位：PCU)

運具別		小客車	機車	合計
全日進入車輛	平日	97	67	164
	假日	606	417	1,023
尖峰小時進入車輛	平日	19	14	33
	假日	61	42	103

資料來源：本計畫計算整理。

三、交通量指派

依據前述推估之尖峰小時衍生交通量，計畫以「全數指派法」將衍生交通量指派於各聯外道路路網中。

四、交通衝擊分析

本計畫區目標年為民國 110 年，故應將現況交通量以成長率推估至民國 110 年，茲假設本計畫區之自然交通成長率為 2%，而以「全數指派法」將衍生交通量指派於各聯外道路後，分析本計畫區各聯外道路之服務水準均可維持在 A 級以上(如表 3-7 所示)，顯示各聯外道路之設計容量均可滿足未來目標年之交通需求。

表 3-7 目標年(民國 110 年)交通衝擊分析表

道路名稱	道路設計容量 C (PCPH)(雙向)	尖峰小時交通量 V (PCU)(雙向)		V/C	服務 水準
縣道 126 線	2,900	平日	314	0.11	A
		假日	465	0.16	A
鄉道苗 8 線	1,400	平日	162	0.12	A
		假日	357	0.25	A
鄉道苗 11 線	1,400	平日	147	0.11	A
		假日	339	0.24	A

資料來源：本計畫計算整理。

參、目標年(民國 110 年)停車供需分析

一、停車供給

本計畫區的停車供給，除現有港埠專用區內之停車場，已提供 11 個大客車停車位及 153 個小汽車停車位外；未來計畫納入港埠專用區之原有停車場用地及兒童遊樂場用地，亦將規劃為停車場使用，預估將可提供 148 個小汽車停車位；因此，總計未來港埠專用區內將可提供 11 個大客車停車位及 301 個小汽車停車位。

二、停車需求

有關本計畫區目標年(民國 110 年)之停車需求可透過下列計算

公式予以估計：

$$PD_i = PC_i * PF_j / (T / PT_i)$$

PD_i ：i 種車輛停車位需求

PC_i ：i 種車輛全日停車數

T ：停車場開放時間(07:30~21:30)

PT_i ：i 種車輛平均停車延時，假設為 3 小時

PF_j ：(尖峰小時進入量)*14/(14 小時累計進入量)

依據前述公式可以推估本計畫區於目標年(民國 110 年)之小汽車停車需求為 218 個、機車停車需求為 300 個。

三、停車供需分析

依據前述分析可將本計畫區目標年(民國 110 年)之停車供需情形整理如表 3-8 所示；未來可將多餘之小汽車停車位轉換為機車停車位，約可規劃 332 個機車停車位 $((301-218) \times 4 = 332)$ ，將可滿足本計畫區之機車停車需求。

表 3-8 計畫區目標年(民國 110 年)停車供需分析表

項目	小客車停車位	機車停車位
停車需求(個)	218	300
停車供給(個)	301	0
供需比(供給/需求)	1.38	—

資料來源：本計畫計算整理。

附錄四、歷年災害資料調查及防災對策研擬

壹、苗栗縣近年重大災害概述

有關苗栗縣近年來發生之重大災害整理如表 4-1 所示。

表 4-1 苗栗縣近年重大災害一覽表

發生日期	災害名稱	損害情形
1999.09.21	921 大地震	於南投集集發生芮氏規模 7.3 級大地震，對本縣造成災情如卓蘭鎮內灣里一帶房屋大量倒塌、泰安鄉後山地區道路中斷等。
2003.11.16	巨豐爆竹工廠爆炸案	造成附近數處山林火災、附近住戶約 100 戶停電等。
2004.07.02	敏督利颱風	造成災情如大湖鄉南興村因堤防潰堤導致淹水，卓蘭鎮內灣里 14 鄰因大安溪堤防流失而淹水等。
2004.08.22	艾利颱風	造成災情如苗栗市龜山大橋斷裂、大湖鄉及卓蘭鎮河堤潰堤等。
2005.05.12	0512 豪雨	造成竹南鎮、頭份鎮、後龍鎮、苗栗市等部分地區嚴重淹水、2 人死亡、53 人受困、交通中斷與封閉 8 處、9,061 戶停電等。

資料來源：行政院災害防救委員會(2006)，「加強苗栗縣防救災作業能力計畫」。

貳、後龍外埔漁港特定區災害資料調查與說明

一、地震災害

依據「後龍鎮誌」記載，後龍地區曾發生過三次嚴重的地震災害，第一次是發生在西元 1935 年(日昭和 10 年)4 月 21 日，震央在本縣南境關刀山南南東三公里處，地震規模約為 7.1 級；第二次是發生在西元 1935 年(日昭和 10 年)7 月 17 日，震央在後龍溪口附近，地震規模約為 6.2 級；第三次是發生在西元 1999 年(民國 88 年)9 月 21 日，震央在南投集集，地震規模約為 7.3 級。

二、水患災害

依經濟部水利署 94.03.30 經水工字第 09450089260 號函示本計畫區非屬依水利法所公告之河川區域及洪水平原管制區(如附件一)。惟經查詢國家災害防救科技中心之「淹水潛勢資料庫」，將本縣之淹水潛勢圖整理如圖 4-1 至圖 4-4 所示，由圖 4-1 至圖 4-4 得知本計畫區部分地區可能有淹水之情形。

三、海潮侵襲

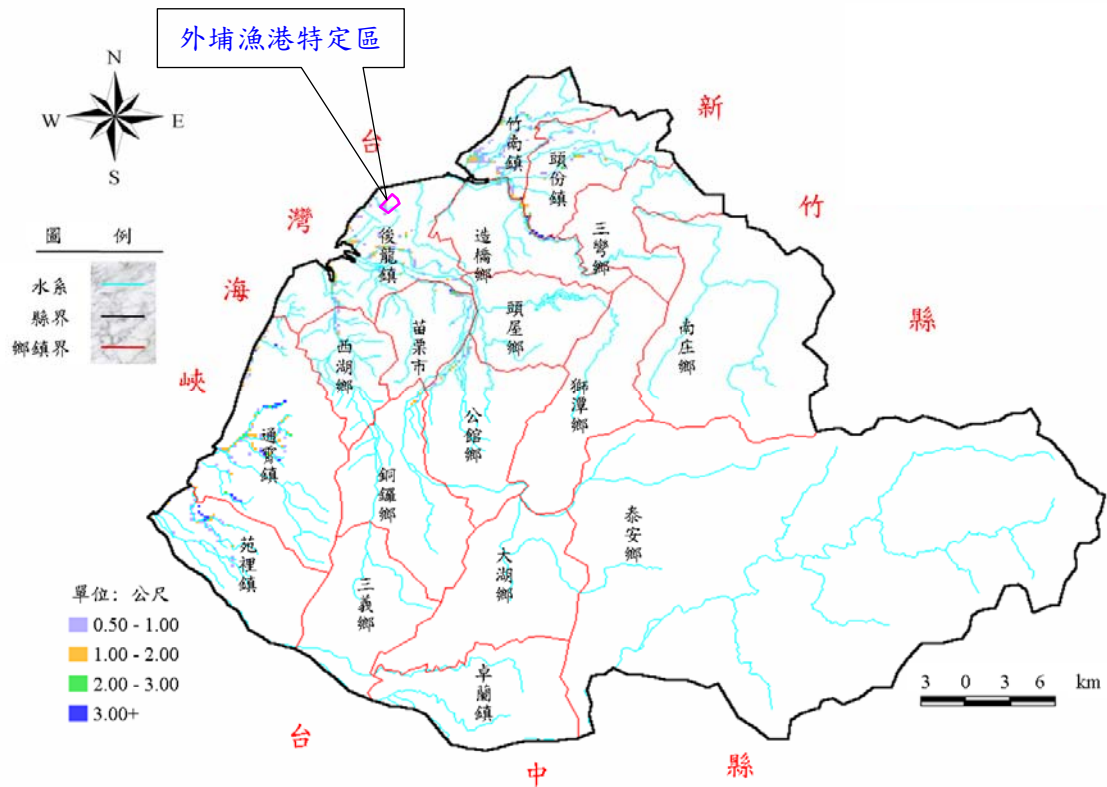
依外埔漁港潮汐測站監測資料顯示，外埔漁港歷年之最高高潮位約介於 2.4 至 3.0 公尺間，平均高潮位約介於 1.8 至 2.4 公尺間；而依當地居民訪談以及本府農業局表示，本計畫區未曾遭受到海潮之侵襲。

四、土石流災害

經查詢農委會水土保持局之「土石流防災資訊網」，得知本計畫區內並無土石流潛勢地區。

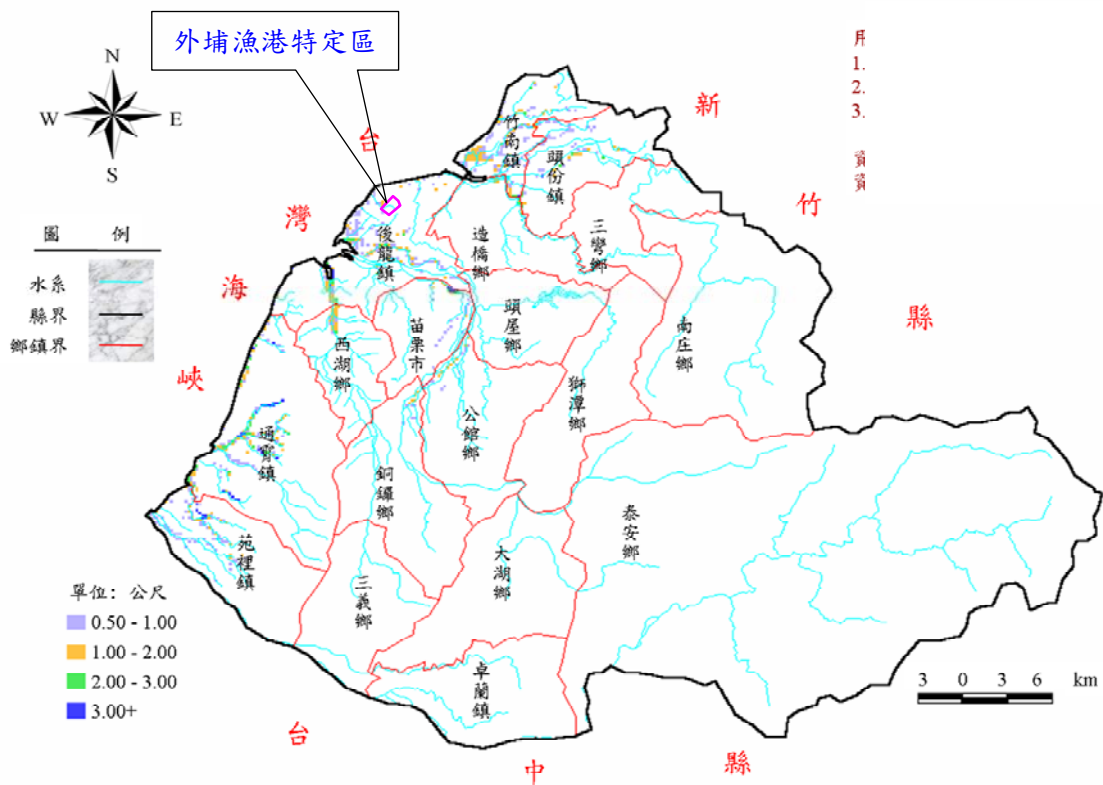
五、颱風

依據中央氣象局之「颱風資料庫」，可將過去 10 年內對於本計畫區影響較大之颱風資料整理如表 4-2 所示。



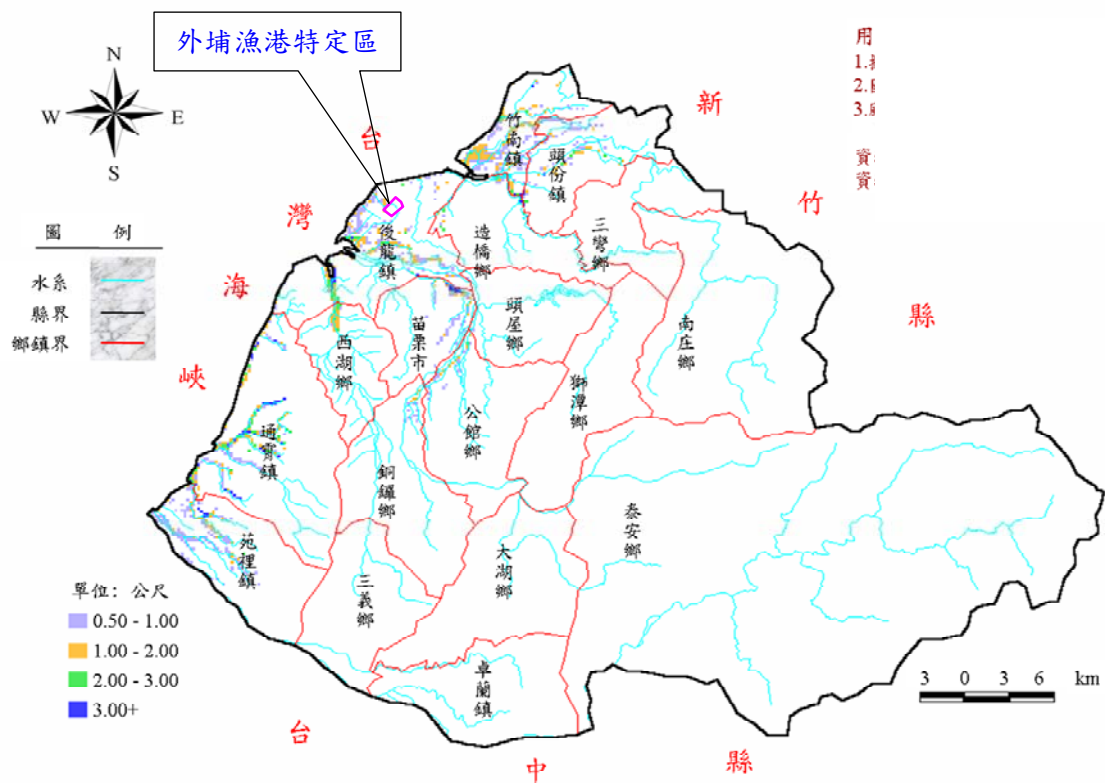
資料來源：國家災害防救科技中心網站。

圖 4-1 苗栗縣淹水潛勢圖(150 毫米/日)



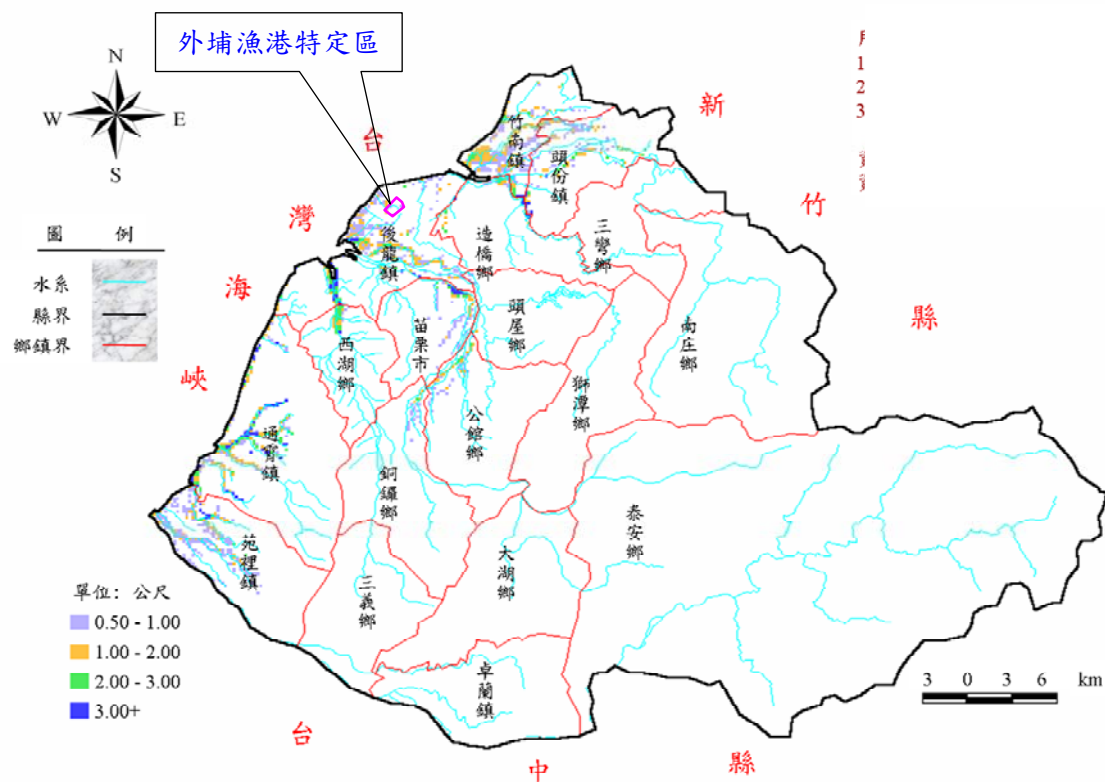
資料來源：國家災害防救科技中心網站。

圖 4-2 苗栗縣淹水潛勢圖(300 毫米/日)



資料來源：國家災害防救科技中心網站。

圖 4-3 苗栗縣淹水潛勢圖(450 毫米/日)



資料來源：國家災害防救科技中心網站。

圖 4-4 苗栗縣淹水潛勢圖(600 毫米/日)

表 4-2 過去 10 年內對本計畫區影響較大之颱風一覽表

發生日期	颱風名稱	強度等級	中心最大風速(公尺/秒)	登陸地段
2005. 07. 18	海棠(HAITANG)	強烈	55.0	宜蘭東澳附近
2004. 08. 25	艾利(AERE)	中度	38.0	—
2004. 07. 01	敏督利(MINDULLE)	中度	45.0	花蓮
2002. 07. 10	娜克莉(NAKRI)	輕度	18.0	台中、苗栗一帶
2001. 09. 27	利奇馬(LEKIMA)	中度	35.0	台東、大武之間
2001. 07. 30	桃芝(TORAJI)	中度	38.0	花蓮秀姑巒溪口

資料來源：中央氣象局，「颱風資料庫」。

參、災害防治對策與措施

一、都市防災避難場所與設施規劃(如圖 4-5)

(一)臨時避難場所

臨時避難場所以收容暫時無法直接進入安全收容場所，如臨時收容場所或中長期收容場所等之避難人員為主，民眾於臨時避難場所待援，經由相關人員引導轉至層級較高的收容場所，或待災害結束後，視情況等待下一步之場所。

指定本計畫區內之公園、公園兼兒童遊樂場、廟宇廣場、港埤專用區內之公園等外部開放空間為臨時避難場所，提供人員暫時之避難空間使用。

(二)臨時收容場所

臨時收容場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用。

指定本計畫區內之文小用地(外埔國小)、機五用地(海埔里活動中心)及港埤專用區內之漁會大樓與漁具倉庫等空間，於發生地震、風災及水災等突發性緊急事故時，提供人員臨時收容之場所。

(三)中、長期收容場所

中長期收容場所之設置目的在於提供災後都市復健完成前進行避難生活所需之設施(如組合屋使用)，並作為當地避難人員獲得各種情報資訊之場所；因此，中、長期收容場所必須具備較完善之設施以及可供民眾庇護之場所。

指定港埤專用區內之停車場，於進行災後都市復健完成前，提供作為中、長期收容場所使用。

(四)防(救)災避難設施

有關防(救)災據點之計畫準則及設施規劃請參見表 4-3 所示。

表 4-3 防(救)災據點計畫準則及設施規劃建議表

種類	設置據點	服務範圍	防(救)災避難設施及設備
臨時避難場所	公園 公園兼兒童遊樂場 廟宇廣場 港埠專用區內之公園	步行 200 公尺距離範圍內	居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。
臨時收容場所	文小用地(外埔國小) 機五用地(海埔里活動中心) 港埠專用區內之漁會大樓、漁具倉庫	步行 500~700 公尺距離範圍內，約 1 個鄰里單元	1. 居民進行災害因應活動所需之空間及器材。 2. 居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。
中、長期收容場所	港埠專用區內之停車場	步行 1,500 ~ 1,800 公尺距離範圍內，約 3 個鄰里單元	1. 居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。 2. 消防相關設施(含緊急用車輛、器材)。 3. 緊急醫療器材、藥品。 4. 進行救災所需之大型廣場。 5. 提供臨時避難者所需之水、糧食生活必需品等儲存。

資料來源：本計畫整理。

二、防(救)災路線規劃

(一)緊急、救援、輸送道路

指定本計畫區內之一號、三號、四號道路為緊急、救援、輸送道路，作為消防車救災及擔負車輛運送外縣市救援物資至計畫區內之機能為主。

(二)避難輔助道路

指定本計畫區內之二號、五號、六號、七號、八號道路為避難輔助道路，主要供作連接各避難場所，或連通緊急、救援、輸送道路以及轉運救援物資至鄰近區域之重要功能。

三、火災延燒防止地帶規劃

計畫利用區內之公園、公園兼兒童遊樂場、停車場等大型公共開放空間，結合計畫道路系統，於緊急危難時提供防災避難疏散之通道及兼具火災延燒防止地帶之功能。

四、警察、消防及醫療據點規劃

(一)警察及消防據點：利用機一用地(外埔派出所)作為警察及消防據點，以有效發揮情報資訊蒐集、消防救災及災後秩序維護等機能。

(二)醫療據點：指定計畫區內之公園用地作為短期簡易緊急救護之醫療據點；而中長期醫療據點則建議以衛生署苗栗醫院為本計畫區之醫療支援體系。

五、水患防治措施

(一)應定期疏濬及整治區內主要排水溝渠，避免阻塞，妨礙排水功能。

(二)應於灌溉溝渠適當位置設置阻水壩堰或調節池，平時可作為調節水量及氣候之用，緊急時則可作為防災救災之補給。

(三)儘速建設區內污水下水道系統，避免污水污染及阻塞地區灌排水系統。

六、海潮侵襲防治措施

(一)本計畫已將西側沿海地帶劃設為海堤專用區，並已施築堤防，以防止海潮之侵襲。

(二)儘量利用軟式工程(如養灘、濕地)解決海岸侵蝕的問題；或以景觀式護岸或生態護岸方式重塑現有海岸堤防。

(三)加強海岸、濕地保安林之復育營造，並在育林更新與經營作業上，依生態經營原則，建造海岸景觀環境林，兼具防風、遊憩及教育等功能，以期達成海岸綠色長城效果。

七、擬訂救災物資儲存、調度及供應計畫

災害發生期間，各臨時收容所及災區未撤離災民所需之救災物資，應由縣府社會局或鎮公所統籌儲存、調度及供應計畫。

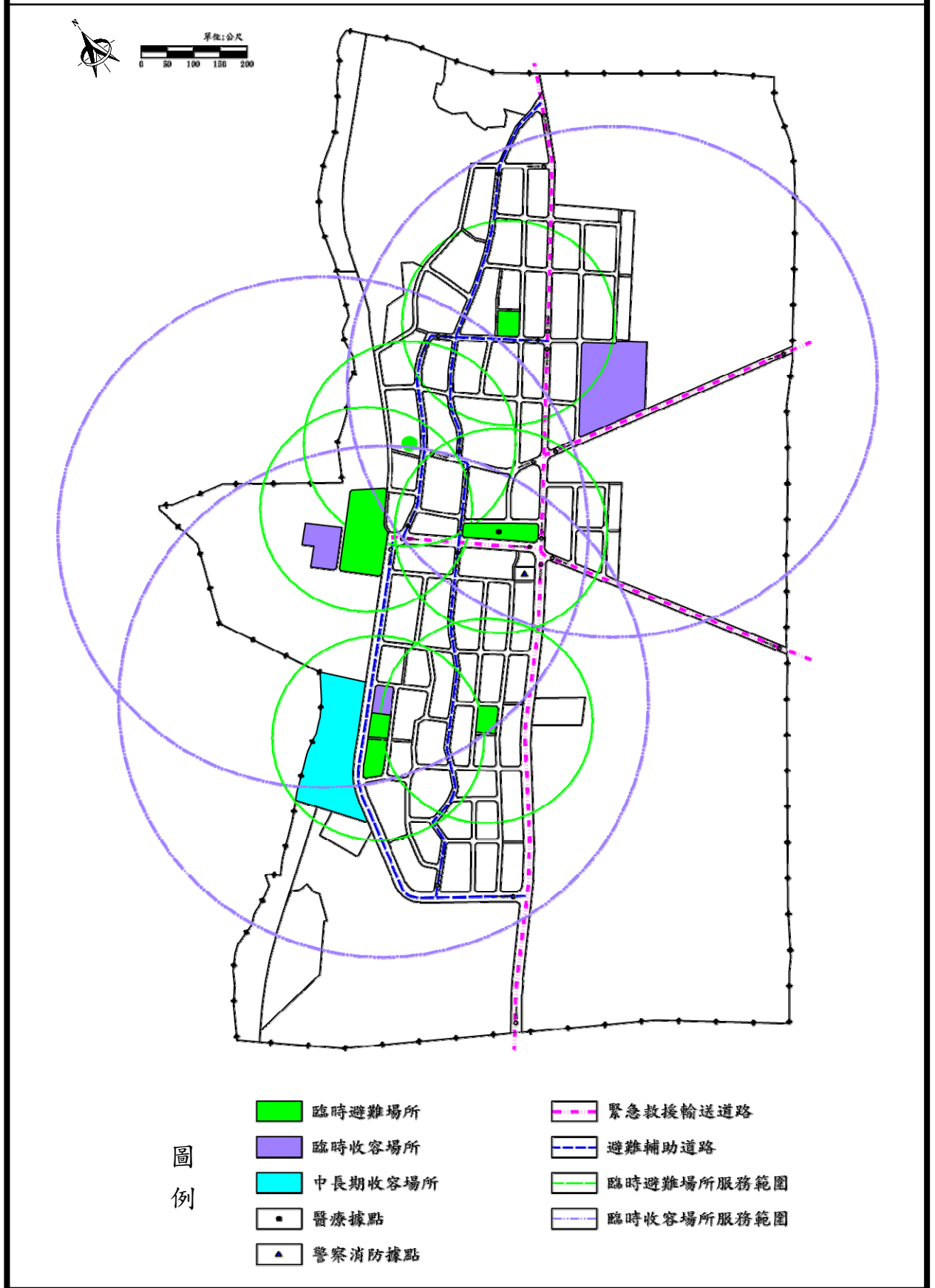
八、建立社區災害防救組織

平時負責掌握地區易發生災害場所，並進行逃生路線規劃以及社區居民的防災知識教育；災害發生時則協助居民疏散避難、簡易搜救、災情通報及應變救災等工作。

九、防(救)災演練計畫

除於平時灌輸民眾正確的災害防救知識外，並應定期舉辦災害防、救災演練，才能發揮救災功效，使災害發生時能迅速將人民生命、財產之損失降至最低。

圖4-5 都市防災計畫示意圖



附件一、經濟部水利署 94.03.30 經水工字第 09450089260 號函

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路 2 段 501 號

承辦人：李傳煒 22501308#308

234

台北縣永和市保生路 1 號 4 樓之 1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 94 年 3 月 30 日

發文字號：經水工字第 09450089260 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：查復意見表

主旨：檢送貴公司函詢「變更後龍外埔漁港特定區計畫（第三次通盤檢討）」案查復意見表，請查照。

說明：復貴公司 94 年 3 月 14 日（94）安工字第 052 號函。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：本署工程事務組

署長陳仲賢

經濟部水利署「是否位經環境敏區位及特定目的區位」查復意見表

計畫名稱：變更後龍外埔漁港特定區計畫（第三次通盤檢討）

查 詢 事 項	是	否	意 見 說 明
河川區域		<input type="radio"/>	經查非在苗栗縣海堤區域內。
洪水平原管制區		<input type="radio"/>	未位於已公告之洪水平原管制區內。
排水設施範圍			非位於中央管區域排水設施範圍內，是否位於縣（市）管排水請逕洽苗栗縣政府水利單位查詢。
水道治理計畫用地範圍			非位於中央管河川水道治理計畫用地範圍內。
地下水管制區		<input type="radio"/>	未位於地下水管制區內。

【專案小組第 2 次會議建議意見】

- (一)請苗栗縣政府補充說明後龍外埔漁港地區真正之地方特色，具體說明當地特殊文化、歷史風貌、傳統聚落及具有特色建築之分佈等情形，並就「成本效益」與「地方資源」予以適度之分析與說明，以供研擬初步建議之參考。
- (二)請苗栗縣政府具體說明本地區未來之發展方向、目標、定位、課題與對策、供給與需求，並先行檢視本案變更內容與土地使用分區管制要點，如何落實與搭配上開議題，若現階段無法配合調整變更，則允宜適度調整計畫目標。
- (三)有關縣政府依本小組第1次建議意見所提之交通系統補充說明資料部分，請縣府函請縣政府交通部運研所確認或下次會議再行討論。
- (四)請苗栗縣政府就本署綜合計畫組之下列各點書面意見補充說明：
 1. 有關第 1 次會議意見（五），請苗栗縣政府釐清本計畫是否符合行政院核定「國土復育策略方案暨行動計畫」中有關「海岸地區」之相關規定事項乙節，查上開計畫規定：
 - (1)經劃為國土保育範圍（包括高海拔山區、中海拔山區、低海拔山區、嚴重地層下陷地區、河川區域、海岸地區及離島），其公有土地：1. 應優先作為保育用途，禁止放領，且除辦理公共設施及公用事業設施及方案之遷居安置事宜外，禁止處分。2. 不得新辦出租或放租。

(二) 另依據行動計畫規定，除都市計畫地區範圍保護區外之可供開發地區外，禁止處分、不得新辦出租或放租。「可供開發地區」參照都市計畫法台灣省施行細則第 34 條規定，係指「都市計畫地區扣除保護區、農業區、河川區、風景區等非屬開發建築用地及公共設施用地」。

2. 另苗栗縣政府就第 1 次會議意見(五)所擬處理情形，係另涉「國土復育策略方案暨行動計畫」中有關「海岸保護地帶」之劃設，其研處情形是否妥適，建議應另洽「海岸保護地帶」劃設主辦單位市鄉規劃局表示意見。

【專案小組第1次會議建議意見】

(一)本計畫地區為一典型之農、漁村集居聚落，本次通盤檢討擬提升傳統漁港與農村的生產與遊憩功能，成為具有觀光、休閒、教育及體驗等兼具生產與服務多功能之休閒園區。並據以將本計畫性質由「發展外埔漁港地區為農、漁居住型都市」調整變更為「發展外埔漁港地區為兼具藍色(漁業)與綠色(農業)休閒之都市」乙節，請就下列各點補充相關資料及說明，以確立本計畫發展願景與目標：

1. 本計畫區現有產業以農漁業之一級產業為主，未來擬朝向以觀光、休閒遊憩、教育體驗及目的型之遊憩活動與設施等多功能為主之地區，現有計畫區是否有足夠之公共設施、公用設備、運輸系統及地方特色與活動等，作為本計畫引進三級產業發展之重要依據。
2. 請補充說明本計畫地區之自然生態環境及人文資源、傳統漁村風貌與特色、文化保存、相關部會及單位之建設計畫、當地居民之意願及當地社區發展協會組織之互動情形，並與附近其他類似地區(漁港或農漁村集居社區)之實際發展情形作比較，必要時以SWOT方法分析本計畫地區優勢與弱勢之比較。

(二)有關本計畫之交通系統部分，請依交通部運研所下列各點書面意見補充說明：

1. 計畫書p. 51發展課題一說明3. 「本計畫區內計畫道路大部分未開闢，而已開闢部分多未達計畫寬度」，此一課題對於外埔漁港擬朝觀光休閒漁港發展是否形成一項阻礙？
2. 而計畫道路未開闢完成前，對於目前之觀光尖峰車潮影

響程度如何？遇有交通壅塞情形時，如何疏導？建請詳予分析說明。

3. 社經發展等基本資料內容建請更至民國95年。

(三)有關本案都市計畫圖之重製作業，為避免將來執行發生困擾，請苗栗縣政府就原計畫範圍、位置、面積及樁位等資料，詳細查核本次計畫圖重製展繪成果，如有與原計畫圖不符與疑義之處，除請會商有關單位先行處理重製疑義外，若有因原都市計畫線、樁位成果資料、地籍線等誤差過大之情形，允宜以變更案處理，以資妥適。

(四)有關本計畫發展課題與對策部分：

1. 計畫書第51頁發展課題二說明本計畫住宅區與商業區使用率偏低，惟其相關對策不夠具體，請補充相對應之解決措施與配套計畫；又計畫書中敘明之相關對策擬增訂「農業區申請變更為觀光產業專用區作業要點」，請詳實說明該對策與課題之關聯性。

2. 計畫書第53頁發展課題四說明本計畫「涵蓋於空軍雷達站軍事管制限建區範圍內，影響計畫區之開發建設」乙節，請具體說明有無影響人民權益與地方發展之情形，若無因禁建與限建造成地方實質發展之影響，則似無列入課題之必要。

(五)有關本計畫內容及開發計畫是否符合行政院核定「國土復育策略方案暨行動計畫」中有關海岸地區之相關規定事項，尚待釐清，請苗栗縣政府洽相關主管機關查明。

(六)請補充說明有關本計畫區及鄰近周邊地區之水文系統、地區排水問題之圖說，妥為研擬因應對策與改善措施，並將處理結果適度納入本計畫書有關都市防災計畫章節中敘

明。

(七)計畫書敘明有關依據經濟部水利署88.9.18經水利字第88888077號函以及經濟部94.2.5經授水字第9420200560號函公告之苗栗縣海堤區域圖籍，並藉以調整部分土地使用分區乙節，請補充說明上開區域範圍之圖說，並將相關資料適度納入計畫書中敘明。

(八)事業及財務計畫表部分：

1. 部分公共設施用地屬於公有土地部分，其土地取得方式未敘明，請查明補正。
2. 有關本計畫部分公共設施用地擬以「容積移轉」方式取得乙節，建議予以刪除，並依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，以資妥適。
3. 有關主辦單位欄位敘明「土地所有權人或苗栗縣政府」乙節，考量本計畫公共設施用地尚有部分用地為私有地，建議修正為「目的事業主管單位或苗栗縣政府」，以資妥適。

(九)本案變更計畫經本會審定後，如變更內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請苗栗縣政府補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論；請苗栗縣政府補充說明本次變更案內容屬於超出原公开展覽範圍者，以利查考。

(十)建議本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

第 8 案：內政部函為「變更淡海新市鎮特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案准本部營建署城鄉發展分署 98 年 1 月 14 日城規字第 0980000151 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：本案業於 97 年 5 月 1 日起至 97 年 5 月 30 日公開展覽 30 天完竣，並已於 97 年 5 月 15 日於淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，且經刊登於臺灣新生報 97 年 5 月 1 日、2 日及 3 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案請臺北縣政府研提台北縣變更回饋審議原則（公共設施用地變更為住宅區），並一併查明近年辦理都市計畫變更公共設施用地為住宅區相關案例之回饋情形後，將相關資料彙整送內政部，再行提會討論。

第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 97 年 1 月 25 日第 578 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 97 年 3 月 6 日府都規字第 09700496300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

六、案經本會 97 年 4 月 15 日第 680 次會議審決略以：「本案因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、王委員秀娟、林委員秋綿、黃委員德治、孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，復於 97 年 5 月 6 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄）（略），經臺北市政府 97 年 6 月 26 日府都規字第 09732909400 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 97 年 6 月 26 日府都規字第 09732909400 號函送計畫書、圖通過，並

退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一)有關位於計畫區西側之細部計畫公一、公二公園用地，基於面積較大、具有連續性及有助於主要計畫之整體規劃說明等，請變更主要計畫為公園用地。

(二)本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(三)專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	<p>台北市北投區奇岩社區發展協會 97 年 8 月 11 日奇岩社協字第 9708001 號函及萬建國君 97 年 8 月 11 日以電子郵件方式（署長信箱案件編號 161661）陳情下列事項：</p> <p>一、『變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫』案基本設計規劃報告並未提出正確的氣候、日照、交通、水文等基本資料，作為「交通動線」、「土地使用分區」、「公共設施配置」之規劃依據。本案應如北市府 96 年 5 月 10 日宣稱「建立優質生態社區」之目標。懇請針對基地周遭之生態微氣候(Bioclimate)、水(Water)、綠(Green)、能源(Energy)、廢棄物(Waste)、流通(Mobility)等基本資料，審議本案之規劃。</p> <p>二、本案規劃本社區認為仍有下列缺失，請參卓：</p> <p>（一）綠帶規劃不當影響交通：本案「公一」、「公二」規劃大面積綠帶，規劃時牽就園藝公司遷移棄置之樹木，影響新社區之交通動線之順暢，造成新社區交通動線將由社區東側及南側進出，與舊社區交通動線衝突。</p> <p>（二）新社區建物高度配置不當：靠東側（即山側之公館路）住宅建物高度 32 米(最高)，使路幅僅 8 米之道</p>	本案陳情事項經市府列席代表表示，均屬細部計畫內容，轉請市府參處。

	<p>路將形成山谷地形，造成舊社區「風道」受阻，形成溫室。</p> <p>(三) 未規劃汽機車等公共停車場：目前即有道路如公館路、三合街等道路及巷弄已停滿汽機車，新社區將進住 5230 人，使停車問題雪上加霜，但本案並無公共停車空間規劃。</p>	
--	---	--

」。

七、案經臺北市政府 98 年 2 月 12 日府都規字第 09830562700 號函送第 2 次公開展覽期間公民或團體陳情意見到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列公民或團體陳情意見綜理表外，其餘准照本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議決議文通過，並退請該臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
一	<p>陳情人：奇岩社區發展協會</p> <p>(一)有關程序部分 最終版的主要計畫有極大的改變，但於改變後並未向地主及社區居民說明重大變更緣由，地主及社區居民均表達不知道為何變更？</p> <p>(二)有關主要計畫及細部計畫部分 1. 本計畫區居民 5000 人以上（本社區既有人口約 10000 人左右），但</p>	<p>(一)本案第 1 次公展自民國 96 年 5 月 9 日起至 96 年 6 月 7 日止計 30 天，並於 96 年 5 月 17 日 19 時假臺北市北投區行政大樓 6 樓會議室舉辦說明會，本次公展於 97 年 11 月 20 日舉辦說明會，並已明確向與會居民說明，本案係依內政部都市計畫委員會 97 年 8 月 26 日第 689 次委員會議審查決議：「(一)有關位於計畫區西側之細部計畫公一、公二公園用地，基於面積較大、具有連續性及有助於主要計畫之整體規劃說明等，請變更主要計畫為公園用地。」，故本次變更計畫內容係將細部計畫之公一、公二公園用地位階提昇主要計畫，實際計畫內容並未有大變動。</p> <p>(二)有關主要計畫及細部計畫部分 1. 本項陳情意見屬細部計畫層級，本案細部計畫內劃設一條南北向 12 公尺，及一條東西向（三合街）18 公尺主要道路，供新社區居民聯外銜接區外北</p>	<p>一、有關陳情意見（一）同意依照市府回應意見辦理，並請該府妥予向陳情人說明。</p> <p>二、其餘陳情意見涉及細部計畫及都市計畫執行事項，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>「公共停車場」規劃闕如；舊社區現有公共停車空間已不足，不應放任本案開發完成後，形勢更雪上加霜；由公館路與磺港路之 L 形轉彎路口（R18 地段），考量將梯型底線土地往內縮或保留為綠地增加空間，避免天天回堵情況加劇。</p> <p>2. 水文資訊不足或不正確有結構性問題。依本里在地居民專業人士意見，本案計畫蒐集之水文資訊，發現尚有不足或不正確者，故本計畫在防災治水方面有結構性問題，應作更深入的評估。未來新社區治水防洪計畫，應新舊一併考量，建構完整之防災、防洪社區。例如：R2、R3、R18 等地勢低窪區，應審慎考量原有住宅區</p>	<p>投十七號道路（磺港路，東西二側各 8 公尺寬）。另細部計畫經本府交通局 97.6.4 評估資料顯示，基地內道路系統尖峰時間道路流量最高為平日晨峰離開交通量 642PCU，該流量與容量比約 0.71，依 2001 年臺灣地區公路容量手冊市區道路服務水準表，區內道路服務水準皆維持在 C 級以上，故基地內計畫道路容量應能滿足未來住宅區衍生之交通量。</p> <p>另依 95 年度汽車停車供需初步調查情形，本地區（既有社區）短期停車需求並無急迫性，於奇岩新社區北側約 100 公尺處大豐公園設有地下停車場，規劃汽車 241 位，白天停車使用率 75%，夜間停車使用率 83%，另南側約 250 公尺處公館路、西安街口，亦設有公館平面停車場，規劃汽車 122 位，白天停車使用率 30%，夜間停車使用率 40%，本地區之停車空間尚有餘裕，現階段奇岩里里民可利用該停車空間。而本地區長期停車需求，可俟清江國小校園整建規劃方案，或校園操場及建物新增及改建計畫，評估闢建地下停車場之可行性。本案細部計畫劃設之「機關用地」得多目標作「停車場」使用，以滿足停車需求。</p> <p>2. 本項陳情意見屬細部計畫層級，本府地政處土地開發總隊辦理本案區段徵收公共工程計畫，業依臺北市下水道工程設施標準進行公共工程區域排水系統之規劃設計，相關排水系統、水理計算及工程設施之規劃設計並經本府水利工程處審查通過。本案區域排水系統為銜接基地外圍東北側公館路既有社區排水路，除將公館路 166 巷原排水路遷建於細部計畫編號 X5 計畫道路外，另配合當地居民反映公館路 130 巷附近地區易產生積淹水情形，規劃配合本府水利工程處現況已施設之排水設施，於公館路 130 巷口銜接</p>	

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>位規劃，建議規劃綠帶作為滯洪緩衝區。</p> <p>3. 靠公館路住宅建築高度 32 公尺，致使建築物緊接著舊社區建物，兩者無適量緩衝，因此加大舊社區「視覺壓迫感」，本案對舊社區「日照」及「風廊受阻」等天然權益未予重視，加上公館路寬 8 公尺，其路兩側居民因新社區開發，天然權獲得更形惡化。應將住宅移至靠近磺港路一帶（土質較硬，適合建築），既靠近捷運站，也減少交通衝擊。</p> <p>4. 上述請考量再妥為研擬修正，以符合實際需要，若因牽涉大樹的保留乙節，導致綠地改設磺港西側；決議以為所稱被保護樹木共 21 株（榕樹 19 株、印度橡膠樹 1 株、山黃麻 1 株），大都為桑科榕屬之熱帶樹種（具生長快速），且為園藝公司栽植或荒蕪生長，該公司遷移時留置基地，樹齡約 20 年左右，依珍貴及基本條件，皆不具備非保護不</p>	<p>細部計畫編號 X3 計畫道路區段增設排水涵管，以改善該區域排水功能。</p> <p>另有關陳情人建議建議調整基地內部分住宅區位規劃為綠帶以作為滯洪緩衝區，經本府水利工程處評估實質效果有限，為降低積淹水發生情形，仍有賴於建構完整區域排水系統始得達成。對於本區域排水系統規劃，依臺北市下水道等相關法規規定，以 5 年 1 次降雨保護頻率設計，應不至於會有排水不良情況發生。</p> <p>3. 本項陳情意見屬細部計畫內容，高度限制的放寬，並不意味所有的建築物均將設計為該高度，而是將來的設計者有較大的彈性空間；透過高度管制機制，可望創造一個與奇岩等山系相融合協調的聚落天際線。另業已配合陳情意見於細部計畫都市設計管制要點內規範臨公館路 130 巷側之建築基地要求指定留設 5 公尺無遮簷人行道，以降低對舊社區建築物之視覺壓迫感。高度管制條件的加入，並未放大建築使用強度，亦即當允許部分建築物得拉高處理時，其建蔽率勢必降低，如此將可提供地面層較多的綠地與開放空間，加強小區域間的空氣對流，將有利於建築物理環境。</p> <p>4. 本項陳情意見屬細部計畫內容，本計畫案範圍內 20 株受保護樹木雖多為榕樹，但均為符合「臺北市樹木保護自治條例」之受保護標準，故全部將予以保留。區內既有受保護樹木及特殊樹群，已儘可能劃設於細部計畫之公園綠地內予以保留；另部分位於住宅區之受保護樹木，亦透過規範退縮及須依「臺北市樹木保護自治條例」規定等方式予以原地保留，儘量降低移植對樹木的傷害，故本案主要計畫依內政部都委會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議決議所劃設公一、公二用地，即考量細部計畫區內既有應受保護樹木及特殊樹群之群聚位置所規劃之公園</p>	

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>可，或不可移植之要件，故請考量：桑科榕屬之熱帶樹種易種易活特性，如非留不可，亦應移植至綠帶地，以免阻礙「綠地」合理規劃及使用更具空間彈性，貼切社區的需要。</p> <p>5. 除以「臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案都市設計管制要點」一之（三）規定設置必要車道之外，應另以相同（或適當）的寬度，設置人行步道與腳踏車道；將此一設置延伸至與舊有社區相鄰的道路上，再擴展至社區外已設置的腳踏車道系統。社區現有公館路 228 巷道路擁擠，既無法會車，行人也無步行的空間，新社區規劃時，應將道路拓寬，並規劃人行道及自行車道。</p> <p>（三）有關奇岩新社區區段徵收公共工程都市設計審議報告執行概念方面：</p> <p>1. 地主與地區居民認同都市設計委員會對生態社區的重視與支持，建議主辦單位依委員會所提建議規劃，加強城市美學及營造意象，能配合本市之主軸空間的水與綠美學實踐，推廣生態節能綠建築。</p> <p>2. 達到生態節能減廢健康之令人感動之設計。</p> <p>3. 能將在地文化傳統與現代結合之生態示範社區</p>	<p>綠地。</p> <p>5. 本項陳情意見屬細部計畫內容，本計畫區內將原計畫 12 公尺寬之三合街拓寬為 15 公尺（臨範圍外市場用地部分）至 18 公尺，係為考量本計畫實際所需埋設之公共設施管線配置空間，依細部計畫規定，該道路實際供車行寬度為 9 公尺，其餘二側路權範圍配合留設無遮簷人行道及腳踏車道。另本細部計畫亦規範主要、次要道路及住宅街廓指定退縮空間留設人行空間及腳踏車道，並串連區內公園綠地系統及區外(舊社區)之人行步道及腳踏車系統。公館路 228 巷道路側已於都市設計管制要點指定留設 4 公尺寬無遮簷人行道並應配合規劃腳踏車道為原則。</p> <p>（三）有關奇岩新社區區段徵收公共工程都市設計審議報告執行概念方面：</p> <p>1. 本項陳情意見屬細部計畫內容，本細部計畫建築基地及公共設施申請建築或開發均需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得申請建造執照及施工，本案後續區段徵收公共工程已進行都市設計審議作業，規劃設計過程涉生態課題部分，開發單位(土地開發總隊)除納入考量外，並均邀集相關權責單位、學者專家、社區團體及里辦公處等於規劃設計階段與會提供寶貴意見。</p> <p>2. 本計畫區建築物與公共設施，於建築開發時必須符合綠建築九大指標系統</p>	

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
		至少六項以上指標，其中須含「基地綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」及「水資源指標」等四項為原則。其中亦含規範建築物與公共設施之用電，應配合整體建築規劃設置太陽能發電系統等，期使奇岩新社區達到生態節能減廢，結合在地文化傳統與現代生活機能之生態示範社區。	
二	陳情人：謝錫豆 (一)規劃速度太慢。 (二)請遴選地主委員參與規劃。 (三)磺港溪之路邊為何全部綠地。 (四)現有的規劃巷弄太窄。 (五)規劃中的停車場應設於228巷旁，以便利民。	(一)本案主要計畫已於97年8月26日第689次委員會議審議通過，並於97年10月31日起依內政部都委會決議公告公開展覽30天，俟完成主要計畫核定作業，即可公告實施。 (二)本案主要及細部計畫均已經本市都市委會及內政部都委會審議，俟主要計畫經內政部核定後，即可公告實施。 (三)配合沿磺港溪劃設「公一及公二」生態公園，即考量用地內現有應受保護樹木及特殊樹群位置，另於公園臨磺港溪側退縮留設人行及腳踏車空間，及磺港溪現有景觀特色，塑造兼具生態、景觀、休憩及防災功能之「河岸景觀綠廊」。 (四)現有劃設之公共設施比例需綜合考量區段徵收之財務計畫及法令規定，案內已劃設約55%之公共設施用地，考量住宅區交通需求與公設用地法定比例及評估財務可行性，已規劃合理之道路寬度。 (五)目前細部計畫並未規劃停車場用地，劃設「機關用地(供老人福利設施使用)」得多目標作「停車場」使用，為達公眾使用之便利性，劃設於三合街南側。	本案同意依照市府回應意見辦理，並請該府妥予向陳情人說明。
三	陳情人：陳光輝 (一)公告計畫書第30頁及圖二：「短期尚無法配合本計畫地區開發時程，重塑為自然護岸，增加生物孔隙及親水之可行	(一)磺港溪於本計畫地區西側之河段，已於92年完成整治工程，二側為水泥護岸，故短期尚無法配合本計畫地區開發時程重塑為自然護岸，增加生物孔隙及親水之可行性。但本府除於本細	一、有關陳情意見 (一)、 (二)、 (三)涉及細部計畫及

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>性。」。在本人前陳情書中（96.6.4）已提出此問題，迄無改進。六、七十年前舢舨可從淡水河直溯三合街橋。親水、生物孔隙應沿磺港溪，經朝籟橋下通達關渡平原以及通入淡水河。</p> <p>（二）公告計畫書第 17 頁：「受保護之樹木共計 21 株，其中 1 株為印度橡膠樹、1 株為山黃麻，其餘多為榕樹，該等老樹生長良好，具保留價值。」。保留價值多高？如無科學分析、數據結果，僅憑條例，怎能服眾。本區域二、三十年前還是五、六等則優良農田，既無荒蕪，亦無種樹；現在呈現之雜亂，繁多樹芒，皆由新近佔地經營園藝者，為供應新庭院之需求，製作盆景而引入栽培（可查閱臺北市土地開發總隊補償清冊）。移植樹木並不是不可行，其移植或置換費用，比起新設區開發之經費，實為九牛一毛。因此，本社區計畫應捨棄此 21 株新近寄生地上樹木之拘束，構造一個臺北市的標榜社區。</p> <p>（三）公告中土地使用計畫分配情形，見附表一，各</p>	<p>部計畫內規劃結合磺港溪、中崙仔溝及周邊公園綠帶系統，增加橫向綠廊佈設機會，以串連接磺港溪河岸水生生態棲地與現有綠廊陸生棲地，增加本地區與關渡平原及周邊山系銜接，為生物建立一水陸棲地遷徙網路的可能性外，另中、長期發展計畫擬將計畫區公一、公二用地西側8公尺計畫道路調整至磺港溪西側整併為15公尺計畫道路，係為保留未來配合磺港溪上、下游整體規劃，重塑為自然緩坡親水生生態公園及生態廊道之可能性，並強化生物水陸棲地遷徙網路的完整性。</p> <p>（二）本案區內符合「臺北市樹木保護自治條例」之受保護樹木須予以保留，和實際辦理管線埋設配置設計時，部分細部計畫道路（如：三合街）寬度不足以埋設所需之公共設施管線配置空間等變化，因此原 93 年 6 月 3 日本市都市計畫委員會審議通過之計畫內容實不適宜繼續推行，爰重新變更都市計畫。區內 20 株受保護樹木雖多為榕樹，但均為符合「臺北市樹木保護自治條例」之受保護標準，故將予以保留。本案受保護樹木之處理方式經本府 97 年 5 月 8 日召開之「第 5 屆臺北市樹木保護委員會第 5 次委員會」會議決議，該委員會樂見都市計畫變更後將區段徵收範圍內原地形地貌及自然生態保留下來，受保護樹木僅移植一株。</p> <p>（三）本項陳情意見屬細部計畫內容，依本市都市計畫委員會97年1月25日第578</p>	<p>都市計畫執行事項，轉請市府參處。</p> <p>二、陳情意見（四）、（五）同意依照市府回應意見辦理，並請該府妥予向陳情人說明。</p>

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>計畫案分配情形之比較。徵收說明書中，使用計畫面積分配住宅區佔 45.62%，可容 4950 名居民；新公告計畫書中變更為住宅區佔 73.82%，依照比例，可容納人數應為 8000 人，而道路用地比例由 21.21% 改為 4.38%，公告計畫書中計畫人口一直維持為 5000 人，而道路及防災計畫仍是以 5000 人為依據。上述兩項計畫面積變更巨大，住宅增加原來部分的 62%，道路則減少 79%；地主雖仍領回 40%，然社區都市計畫、社區形態亦將受巨大影響；同時市政府擴大獲取住宅住宅用地用途，有義務向地主說明。</p> <p>(四)公告計畫書第 38 頁，捌、變更計畫內容： 建議修訂：編號三新計畫公園用地取消改為住宅區。編號四新計畫公園用地取消改為道路用地。編號六新計畫公園用地取消改為住宅區。建議沿磺港溪東岸北投 17 號道路東側設置徒步走廊，並於新社區南端及清江圖書館北側、南側與其東側靠三合街部分，開發為社區公園如附圖一：新的生態公園示意圖。</p>	<p>次委員會審議通過之細部計畫內劃設第三種住宅區面積 7.35 公頃，佔計畫區面積 43.54%，與 93 年公告實施之細部計畫內容並未大幅度調整，計畫人口數為 5000 人，陳情人所提住宅區及道路面積均為主要計畫面積，面積計算基礎顯有誤解。</p> <p>(四)本案計畫內容業經本市都委會審議通過，並經內政部都委會審議原則通過，本次主要係依內政部都委會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議決議將細部計畫公一、公二公園用地納為主要計畫，其他計畫內容應屬確定，擬不再予檢討。至建議沿磺港溪東岸 17 號道路東側設置徒步走廊 1 節，中、長期發展計畫擬將計畫區公一、公二用地西側 8 公尺計畫道路調整至磺港溪西側整併為 15 公尺計畫道路，即係為保留未來配合磺港溪上、下游整體規劃，重塑為自然緩坡親水生態公園及生態廊道之可能性，並強化生物水陸棲地遷徙網路的完整性。本府業已考量於細部計畫都市設計管制要點指定公一、公二用地西側留設 10 公尺寬無遮簷人行道並應配合規劃腳踏車道為原則，期使公一、公二用地西側成為</p>	

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>(五)新的生態公園之社區配置</p> <p>建議取消礮港溪東岸之公一與公二新計畫，恢復北投17號道路東側之原計畫寬度，再增加擴建一條（8米）徒步走廊。</p> <p>新的生態公園應沿中崙仔溝，亦即礮港溪支流設置，並延伸到清江圖書館周圍。靠新社區之南端及東端的一部分（小山丘下方）。其配置如附圖一。</p> <p>從說明一、說明二之意見，設置新的生態公園，也有下列考慮：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 礮港溪已經在北投區公所前遮蓋封閉，不見天日，生態走廊終止了。 2. 中崙仔溝為礮港溪一大支流，市丹鳳山、軍艦岩之自然排水渠道，應付洪水而設之抽水站即在兩溪交接處。使抽水站成為公園一部分。 3. 所取位置可謂東西中外兼顧，不僅較少爭論，亦較能顯現社區之完整性。 4. 能夠照顧清江圖書館將來之利用及擴充。 5. 徒步走廊配合公園本身可以有超過一公里長的空間，便利戶外散步、慢跑，符合老化社會需 	<p>徒步走廊及腳踏車道，與陳情人意見一致。</p> <p>另沿中崙仔溝側，於細部計畫亦已劃設帶狀式之公園，與陳情人意見一致。</p> <p>(五)回應意見同上。</p>	

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	要，將是北投地區最長的一條平坦步道。		
四	<p>陳情人：陳寶猜等 20 人</p> <p>(一)依 97 年 10 月 30 日府都規字第 09734298800 號公告，眾地主對「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」表示意見如后：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依計畫圖說，因公館路不可能再拓寬，因此由公園到大馬路「磺港路」旁；住宅區到後面區域，勢必更加壅塞，出入不方便。 2. 三合街為 18 米寬道路，其他巷道勢必至少 10 米以上，才敷暢通功效。 3. 整體公園未規劃任何道路通往大馬路「磺港路」造成住宅區居民通行不便。而且公園面積太大，將成為住宅區居民治安死角，請不要忘記當年這裡曾發生過命案。因此建議公園用地應規劃於住宅區中心（取代公園綠地包圍住宅區）。 4. 臺北市政府援「臺北市樹木保護自治條例」保護「老樹」，惟其對「老樹」定義為何？綜合眾多地主意見，老樹中有 3 棵可以移植，為什麼其他 21 株不得移植？保護自然生態固然重要，惟榕樹樹根將影響破壞建築物根基、結構，應移植公園適當區域，以確保建築安全。 5. 原計畫案變更後，國中校地變更為住宅區，建 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本項陳情意見屬細部計畫內容，同陳情編號一之(二)之1回應意見。 2. 本項陳情意見屬細部計畫內容，本案細部計畫已劃設12公尺及18公尺主要道路供聯外使用，至一般住宅社區之出入道路之寬度不宜過寬，以避免過多穿越性交通，且增加區段徵收財務負擔，而8公尺寬之出入道路係為符合消防安全及進出所需之適當寬度。 3. 本項陳情意見屬細部計畫內容，本府業已考量於細部計畫都市設計管制要點指定配合公一用地整體規劃設計留設東西向人行步道系統，公二用地配合機關用地留設東西向4公尺寬無遮簷人行道，提供居民出入通行之便利性。 4. 本案受保護樹木係由本府文化局依「臺北市樹木保護自治條例」第二條規定認定，本案受保護樹木之處理方式經本府97年5月8日召開之「第5屆臺北市樹木保護委員會第5次委員會」決議，該委員會樂見都市計畫變更後將區段徵收範圍內原地形地貌及自然生態保留下來，受保護樹木僅移植一株。本案配合沿磺港溪劃設「公一及公二」生態公園，即考量用地內現有應受保護樹木及特殊樹群位置，另部分位於住宅區之受保護樹木，亦透過規範退縮及依「臺北市樹木保護自治條例」規定等方式予以原地保留，儘量降低移植對樹木的傷害，及避免對建築物地下結構體產生損害。 5. 同陳情編號三之(三)回應意見。 6. 本案俟核定主要計畫後，主要及細部計畫即可公告實施，賡續辦理區段徵收公共工程及相關作業。 7. 本案俟主要計畫及細部計畫核定並完成公告後，本府地政處土地開發總隊 	<p>本案涉及細部計畫及都市計畫執行事項，轉請市府參處。</p>

編號	陳情人及陳情意見	臺北市政府回應	本會決議
	<p>築面積由 46% 增加 74%，臺北市政府卻未說明增加之建築用地將作為何種公共設施使用？道路？特定機關用地？或變相公共設施預定用地以便將來圖利不特定財團、建商？</p> <p>6. 本計畫案應於 98 年執行，臺北市政府卻一再拖延？且問何時才能開始發放土地給地主並補償地主延宕期間損失。</p> <p>7. 迄今臺北市政府並未說明發放土地方式，如以抽籤方式，其梯次、分法又如何？</p> <p>8. 住宅區是否規劃地下室，地下室權屬應為地主或地上物所有權人，主辦單位不應有任何限制規範。</p> <p>(二) 臺北市政府宣導人員於 97 年 11 月 20 日說明會敷衍了事，區公所主辦單位無人到場，4 點鐘一到，到場人員只看到第五張幻燈片（變更後之主要計畫案地圖）就草草結束，走人。開會也未提供計畫案相關資料，顯然官樣文章，挑戰老百姓過目不忘能力。</p>	<p>即可續行區段徵收公共工程，並依「土地徵收條例」、「平均地權條例」等相關法令規定辦理抵價地發放作業，並向地主說明執行事宜。</p> <p>8. 依本案細部計畫按都市設計管制要點規定，建築基地地下層最大開挖面積以不超過法定建蔽率加百分之十為原則。至於權屬部分，則屬土地登記事項，應依相關規定辦理。</p> <p>(二) 本案公開展覽期間，除召開說明會派員說明相關內容外，本案計畫書、圖及公告均張貼於北投區公所供民眾就近閱覽，民眾亦可利用本局網站/公展公告/都市計畫公展下載本案計畫書、圖電子檔閱覽。</p>	

第10案：臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都委會 97 年 11 月 13 日第 382 次及 97 年 12 月 18 日第 383 次會議審決修正通過，並准臺北縣政府 98 年 2 月 19 日北府城規字第 0980082121 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案因案情複雜，請臺北縣政府依初審意見及陳情意見（如附件），以對照表方式補充處理情形，交由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。

附件 初審意見及陳情意見

一、初審意見：

（一）本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫，請將相關證明文件，納入計畫書規定。

（二）本案土地使用現況及公園規劃構想等，請納入計畫書敘明。

（三）計畫書審核摘要表「人民團體對本案之反映意見」漏

列，以及變更內容明細表內面積錯誤部分，請查明修正。

(四) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	縣府研析意見(98.3.2 電子郵件傳送)	初審意見
1	臺北縣政府 98 年 2 月 23 日北府城規字第 0980085204 號函轉監察院檢送有關十分大瀑布育樂股份有限公司(法定代理人：林克彥君)及該公司 98 年 2 月 26 日陳情書陳情該府將該公司所有 27.76 公頃預定開發為遊樂區土地，其中最精華土地面積約 1.61 公頃變更為縣定瀑布公園，導致整塊土地支離破碎無開發價值，嚴重損害權益，堅決反對本變更案，倘若臺北縣政府堅持變更為公園用地，請依照市價或政府核可之土地鑑價公司，公正鑑價之價格加四成徵收該公司所有 27.76 公頃土地乙案。	本府作業單位依縣都委會專案小組及縣都委會決議意見參辦： 一、非屬都市計畫變更應討論事項。 二、本案未來土地價構徵收相關事宜，應由目的事業主管機關依相關法令辦理之。	本案建請縣府就陳情意見補充說明後，討論決定。

二、十分大瀑布育樂股份有限公司列席本會說明之陳情意見：

(一) 台北縣政府在事前未有任何協調、預警、溝通或告知的情況

下，擅自草率，將該府 81.2.21(81)北府工都字第 41898 號發布實施十分風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案，於 97 年 8 月 6 日公告閱覽「變更十分風景特定區計畫(配合設置縣定瀑布公園)」，將原風景特定區內遊憩區變更公園用地，受影響打擊最大的是本公司，十分公司於一夕之間變為烏有，本公司自民國 65 年開始合法經營達 45 年之久的公司變更劃歸為「縣定公園」，截止目前公部門，論情、說理都未兼顧的狀況下，使人感到遺憾。

(二) 台北縣政府變更本事件有違

- 1、憲法第十五條規定「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」之規定。
- 2、查十分風景特定區計畫，前經台北縣政府於民國 72 年 3 月 19 日公告實施，其第一次通盤檢討案，亦經該府於民國 81 年 2 月 8 日北府工都字第 41898 號發布實施，歷經 17 年之久，期

間中未曾依都計法規定期限內辦理全盤檢討，實已失時效，且十分風景特定區是屬台北縣政府縣定或者仍屬前省政府（交通部觀光局）之省定風景區，銜接不清，妾身不明狀況下，基此，本公司於本變更案公告期限內，建議利用此機會全盤，依全區內實際需要及辦理開發所遭遇問題點，提出應興應革事項，實屬事半功倍，而一次全面檢討變更，以竟事功，以免拖延時日，而影響陳情人權益，惟結果事與願違，懇請各位委員明察，主持公道。

3、台北縣政府驟然於民國 97 年 8 月 6 日，未經預告、協商而擅自公告，將陳情人所持有全部預定開發為遊樂區面積 27.76 公頃內，其中最精華土地面積約 1.61 公頃變更公告為「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」，導致整塊土地支離破碎無開發價值，基此，本公司堅決反對本事件變更案，倘若台北縣政府堅持變更公園用地者，懇請將本公司所持有總面積 27.76 公頃，依市價或政府核可之土地鑑價公司，公正鑑價之價格加四成徵收，否則若依公告案內依公告地價加四成徵收，落差太大，本公司所受損害嚴重。

（三）本公司在公告後，始得知本變更公園用地案，在時間緊迫下，於公告期限內，提出建議與理由，一共提出三個方案及 12 項建議，理由及辦法，表面上似有矛盾，但仍出自百般無耐的情況下，不得不的作為。

第一案本變更計畫本公司堅決反對。

第二案本公司考慮依現有土地管制方式提供由台北縣政府經營，經營所得依協定分配。

第三案提出 12 項建議，理由及辦法如下：

1、變更計畫中公園用地面積減少：

為落實縣府變更理由「兼顧私人業者維持經營…」，維持本公司最基本生存空間，應將公園用地面積縮少。

2、改善無法聯外的青年活動中心：

現行計畫本區未規劃都市計畫 106 縣道路連接，將來開發申辦建照及營建工程時，必定為臨接道路而困難，因此建議增設 6M 寬跨越鐵路之道路，以資啣接。

3、安全的人車分道規劃，以維護遊客安全，交通順暢：

A、停（二）停車場與遊樂區之間「瑞芳-平溪」106 縣道兩側高出，建議劃設人行地下道路。

B、現有瀑布入口對面原有人行步道聯接 10M 道路，已計畫 4M 步道，為免遊客穿跨越鐵路，發生危險，建請以立體化方式設立天橋跨越。

4、改善不合法規的旅館二：

現有計畫臨接 4M 道路，依據建築技術規則建築設計施工編號第 118 條旅館建築應臨接寬 8M 以上之道路，建議變更 4M 為路寬 8M 以上道路，或明訂，旅館區二之面前道路寬度不受其他法律之限制。

至於旅館區二建蔽率升 50%容積率提升為 150%。

5. 劃定一條緊急通道兼推行鐵馬（自行車）道，供遊客遊憩用：

本變更計畫，應考慮遊客事故緊急救難，救護車通道，及時救難用車道兼供當下最夯鐵馬道供遊客休閒，而收一舉兩得之效。

6. 增設平溪線鐵路瀑布停靠站方便遊客上下車。

7. 符合公平公正的回饋比例：

遊樂區建蔽率、容積率，建築物高度建請比照增修條文第二條六項商業區，以建築商店及商業使用為主，建蔽率 50%，容積率 100%。

8. 整體性環境影響評估：

對環境不良因子應於都市計畫書或土地使用分區管制中明訂，
計劃區內依法興建之建築行為應不必再進行評估作業。

以上建議請 貴委員採納，併入十分風景特定區計畫全盤檢討案辦理，並將本公司建議事項懇請以「都市計畫明定之」，以利後續開發之申辦建築執照等工作，能夠更加順利落實實施。

(四) 徵收土地價格偏低，應比照國產局售地價格辦理徵收：

陳情人當初向前經營者承購此土地，係看中此一地區為遊憩區，得以維繫經營，以高價向前經營者承購，並經陳情人花費鉅資委請土地開發公司設計計畫，並購得國有財產局土地，但該局出售土地亦依此區土地為特殊用地為由，以每 m^2 3,600 元，每坪 11,901 元出售給陳訴人，今縣府公告計畫報告中指出，將以徵收方式取得變更後之公共設施用地，以規定公告現值每坪僅值 1,521 元，應依國產局標準加四成徵收，以免造成陳情人嚴重損失，影響陳情人權益。

(五) 台北縣政府變更「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」乙案，正在研議中，需費時程冗長，曠日費時，而其辦理期間中，如驟令禁止營業而關閉，勢將產生不利效應。對整個平溪鄉獨靠吸引遊客景點，禁止進入，將造成地方及台灣鐵路局平溪支線商機客源消失殆盡，各行各業邁入蕭條境況，現已哀嚎遍野，接踵而來的將是應聲倒閉的風潮，影響整個平溪鄉地方經濟之繁榮甚鉅。

因此，建請台北縣政府相關單位，在本變更「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」辦理期間中，未通過執行前，請准予仍由本公司繼續依「從來使用」經營管理，以免延伸不必要之紛爭事件。請台北縣政府收回成命，創造雙贏。

(六) 懇請 貴大審查委員惠予主持公道，誠感德便，不勝感激。

第 1 1 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分住宅區、道路用地、工業區、市場用地、農業區為捷運系統用地、道路用地）（配合台北捷運系統環狀線第一階段路線）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 5 月 24 日第 365 次會通過，並准台北縣政府以 96 年 7 月 20 日北府城規字第 0960476669 號函檢送計畫書、圖等資料報請審議。

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、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、賴委員碧瑩、洪前委員啟東、黃委員德治、孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 96 年 10 月 11 日、97 年 3 月 14 日、97 年 5 月 27 日及 97 年 8 月 21 日召開 4 次小組會議聽取台北縣政府簡報完竣，並獲致具體審查意見（如附錄），經台北縣政府 97 年 10 月 23 日北府城規字第 0970785480 號函送修正資料到部後，提本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會審議決議：「本案變更內容明細表（編號 2-3）變更農業區為捷運系統用地部分，除建蔽率與容積率之定義請台北縣政府檢具相關資料函請本部營建署

（建築管理組）釋示後詳予核算其土地使用強度外，其餘涉及相關：1. 容納人口合理性。2. 人工地盤上留設公共開放空間面積之標準。3. 社區營運管理計畫（包括公、私產權區分、公共設施維護管理、費用分攤…）。4. 捷運車站及社區防災避難逃生、消防救災。5. 環境衝擊評估（包括交通影響、機廠噪音、震動、塵埃、斷層帶、…）。6. 公用設備之系統完備性（如污水、雨水處理…）與管理計畫等課題部分，仍請縣政府一併再詳予審酌研提具體可行方案並補充書面資料後，再提會討論。」。

七、本部即於 97 年 12 月 5 日內授營中字第 0970809904 號函送會議記錄，台北縣政府以 97 年 12 月 5 日北府交軌字第 0970877483 號函就本案有關適用建築相關法規所指「建築基地、建蔽率、容積率」之認定等疑義請本部營建署釋示，經該署 97 年 12 月 31 日營署建管字第 0970076979 函復略以：「…本案所詢建築基地、建蔽率及容積率認定與計算事宜，因事涉個案事實認定，係屬地方主管建築機關權責，請逕向貴府主管建築單位洽詢」後，該府並以 98 年 2 月 19 日北府城規字第 0980114073 號函送修正簡報資料，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府 97 年 10 月 23 日北府城規字第 0970785480 號函送修正計畫內容

及本會專案小組 97 年 8 月 21 日初步建議意見（如附錄）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。

一、變更內容明細表變更編號 2-3 部分：

（一）原則同意變更，並採納縣政府列席代表意見，請於細部計畫規定建蔽率以不超過 70 % 為上限、容積率（含各項獎勵）以不超過 350 % 為上限。

（二）本案私有土地部分依縣政府列席代表說明係採徵購或徵收方式辦理，徵購或徵收後產權歸地方政府所有。惟將來開發時，請縣政府本於公平合理原則妥為處理，以兼顧公、私部門之權益。

（三）據縣政府列席代表於會中說明 Y7 車站基地面積為 14.33 公頃，故實際變更面積請查明補正。

二、有關本計畫 1. 容納人口合理性 2. 人工地盤上留設公共開放空間面積 3. 社區營運管理計畫 4. 捷運車站及社區防災避難逃生、消防救災 5. 環境衝擊評估 6. 公用設備之系統完備性與管理計畫等事項，台北縣政府 98 年 2 月 19 日北府城規字第 0980114073 號函送書面資料及縣政府列席代表於會中說明資料請妥為摘述納入計畫書，以資完備。

【附錄】

本會專案小組 97 年 8 月 21 日會議初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、有關本案專案小組96年10月11日、97年3月14日、97年5月27日會議出席委員初步建議意見部分，台北縣政府將相關資料以97年7月30日北府城規字第0970552979號函送到部，請妥為摘要補充納入計畫書敘明，以資明確。

二、變更內容明細表變更編號2-3部分（面積14.19公頃）：是否妥適，請縣政府就下列各點詳予說明後提請大會討論。

本案係依主管機關核定之大眾捷運系統路線、場、站土地擬辦理土地開發。

（一）據台北縣政府 97 年 7 月 30 日北府城規字第 0970552979 號函送資料及列席人員說明，本案變更係供興建捷運系統 Y7 車站、出入口、機廠及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發為住宅及商業使用，透過土地開發效益以挹注捷運建設經費，估計本計畫基地開發完成後，將引入計畫人口數約 6,800 人，居住密度為 475 人，由於引進大量計畫人口及就業人口勢必對該地區產生急遽變化，請檢討分析未來發展計畫目標之合理性、開發前後效益、環境衝擊影響、周邊道路服務水準，以及本計畫區及鄰近計畫區人口成長推計與分派情形及住宅供需狀況。

（二）本案係全部變更作為捷運系統用地使用，又擬開發為住宅及商業使用並留設立體公共設施（兒童遊戲場 0.6 公頃、公園 2.7 公頃）於人工地盤上，平面層則留設供公眾通行之通道（2.14 公頃），是否能滿足居住環境品質與公共設施服務水準，且人工地盤上留設

公共設施面積之標準如何訂定，並未說明。

(三) 為財務計畫可行性及公平合理，請說明環狀線第一階段路線全線建設經費及本案 Y7 車站建設經費負擔情形各為何？並研擬有無替代土地使用方案，供審議參考。

(四) 據台北縣政府列席人員說明本案總容積（含各項獎勵）以不超過 400 % 為上限，由於攸關容納人口、公共設施容受力、容積管制、獎勵限制及最終開發總量與建設經費負擔，應請再詳予推估研析列表。又依前開號函送資料建築基地面積 143,255 平方公尺、人工地盤面積 92,760 平方公尺、聯合開發樓地板面積 573,020 平方公尺，人工地盤上留設供公眾使用公共開放空間面積 33,000 平方公尺，其實際建蔽率及容積率計算基礎及各項公共設施用地位置為何？請一併提供具體圖示。

三、相關補正事項：

(一) 前開號函送資料交通衝擊分析有關基地開發後道路服務水準、交通改善策略等資料，請再詳予檢核。

(二) 有關財務分析及 Y7 敏感性分析資料包括開發效益等，應請再詳予補充。

四、本案請照專案小組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」相關規定辦理後提請大會討論。

本會專案小組96年10月11日、97年3月14日、97年5月27日會議初步建議意見：

壹、台北縣政府為健全台北都會區大眾捷運系統之路網結構，配

合台北捷運系統環狀線第一階段路線，申請變更部分住宅區（面積0.05公頃）、工業區（面積0.13公頃）、農業區（面積14.19公頃）、市場用地（面積0.01公頃）、道路用地（面積0.02公頃）為捷運系統用地及部分住宅區（面積0.03公頃）為道路用地，以興建捷運系統Y6車站、Y7車站、出入口、機廠及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。本案請台北縣政府就下列各點詳予研析並補充彙整完整書面資料後，再併提下次專案小組會議供研提建議意見之參考。

一、本案變更後對鄰近土地使用及交通之衝擊評估分析、有關停車空間需求、轉乘設施及都市防災避難場所設施及其具體因應策略，請縣政府詳予分析補充。

二、計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環境地質資料作適當之處理？請縣政府詳予說明供審議參考。

三、本案人民或團體陳情意見眾多，請縣政府彙整歸類分析及將處理情形資料，併供審議參考。

四、計畫書第六章實施進度與經費，有關土地取得方式乙節，請具體詳細說明。

五、變更內容明細表部分：

（一）變更編號 2-1、編號 2-2：變更範圍北側及南側已興建建築物，是否涉及法定空地之變更，如何作妥適之處理？請縣政府將該建物之申請建築基地範圍套繪於變更計畫圖上，並詳予說明後，供審議參考。

（二）變更編號 2-3：

本案係依主管機關核定之大眾捷運系統路線、場、站土地擬辦理土地開發，請依下列各點補充資料說明。

1. 據台北縣政府 97 年 5 月 2 日北府城規字第 0970326858 號函送資料，本案 Y7 車站除擬供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）、機廠及相關設施之使用外，基於捷運建設財務平衡未來土地開發並將為住宅及商業使用，引入計畫人口數約 6,800 人。故有關本計畫區及鄰近計畫區人口成長推計、分布、組成與總人口分派情形暨本站區未來總活動人口（細述計畫人口、就業人口、消費人口、旅客數等），產業結構及發展、住宅供需等項目應先行研析作為檢討之基礎。
2. 為計畫之合理性並考量居住環境品質與公共設施容受力，本案變更後其實質公共設施用地劃設、公用設施留設情形、容積管制、獎勵限制及最終開發總量為何？應詳予推估研析列表並提供具體圖示資料。
3. 為財務計畫可行性及公平合理，請分別就環狀線第一階段路線全線建設經費及本案 Y7 車站建設經費負擔情形明確列示，並分析替代土地使用方案為何，俾供審議參考。
4. 本案變更面積為 14.33 公頃，供 Y7 車站、出入口、機廠及相關設施使用，其實際使用位置及範圍面積為何？
5. 依大眾捷運系統土地開發辦法第 7 條規定：「主管機關為辦理各開發用地之興建應明列用地範圍、土地使用分區管制規定或構想、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）、開發時程及

其他有關土地開發事項。」，計畫書內並未依上開規定敘明相關內容。故本案將來之開發計畫及構想（包括土地使用計畫、公共設施配置、旅次預測分析、運具分配、轉乘設施、聯外道路系統、公共開放空間系統之配置、交通動線配置、建築量體配置、高度、環境保護設施配置、景觀計畫、水岸與生態、綠色軸帶之串聯與污水之處理等事項…）與開發時程為何？應請詳予分析補充。

6. 縣政府於小組會中所提捷運機廠人工地盤開發相關案例美河市，其有關基地開發面積、容納人口、公共設施用地劃設面積、比例、土地使用管制規定、開發總量、開發後效益與環境衝擊影響…等相關資料，併請補充資料供參考。
7. Y7 車站並擬開發為住宅及商業使用，將來社區營運管理計畫（包括公、私產權區分、公共設施維護管理、費用分攤…），請予補充資料，供參考。
8. 如同意照縣都委會變更後之捷運系統用地，其周圍農業區後續如何配合規劃。

貳、後續辦理及補正事項：

- 一、將案名修正為：「變更新店都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、市場用地、道路用地為捷運系統用地及部分住宅區為道路用地）（配合台北捷運系統環狀線第一階段路線）案」，以符實際。
- 二、本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

- 三、查行政院經濟建設委員會 93 年 11 月 23 日總字第 0930005209 號說明二之（四）「本計畫經費，行政院公共工程委員會曾於 92 年 10 月 17 日審查，惟僅確認財務參數及原則，並未就計畫經費予以核定。為確定計畫經費，請台北縣政府將相關工程資料送請該會審查核定」乙節，及計畫書敘稱：縣政府於 95 年 4 月 20 日建議改採政府自建方式辦理 …95 年 12 月 22 日交通部審查通過環狀線建設計畫（第一階段路線）改採政府自建修正財務計畫，並於 96 年 1 月 24 日轉陳行政院核定，目前刻正由行政院審議中。故請縣政府說明本案所需經費實際辦理情形如何？如已經行政院審查，請將審查結果所需經費及相關文件補納入計畫書敘明，俾便查考；又說明二之（五）「…本案未來招商時，如民間投資興建額度高於政府投資價款額度時，應依據『促進民間參與公共建設法』相關規定辦理；惟如民間投資興建額度低於政府投資價款額度時，應依據『促進民間參與公共建設法』及『採購法』相關規定辦理。」乙節，請一併納入計畫書載明，俾便計畫執行。
- 四、計畫書表 3「事業及財務計畫表」經費來源一欄之內容請縣政府參照行政院經濟建設委員會 93 年 11 月 23 日總字第 0930005209 號說明二之（一）、二之（二）及二之（三）各項詳予補充敘明，俾便計畫執行。
- 五、變更計畫圖及計畫書圖 1、圖 2、圖 3、圖 8 等示意圖模糊不清，請參照「都市計畫書圖製作規則」之規定確實製作。
- 六、計畫書、圖及補充資料，應請縣政府確實先行校核（如計畫書第 9 頁、20 頁表 4 之整理…），俾便審議。
- 參、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議續予審查。

第 1 2 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分『文小 46』為『機 74』）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 98 年 1 月 15 日第 274 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 98 年 2 月 19 日南市都劃字第 09816507780 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列臺南市政府列席代表建議事項，同意依照辦理外，其餘准照該府核議意見通過，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、本案應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

二、未來開發建築應經臺南市都市設計審議委員會審查，審議原則依全市性都市設計審議原則辦理。

第 13 案：台北縣政府函為「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫再提會討論案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 93 年 10 月 14 日第 335 次會、93 年 12 月 30 日第 337 次會、94 年 9 月 29 日第 346 次會及 94 年 10 月 20 日第 347 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 1 月 17 日北府城規字第 0950035135 號及 95 年 5 月 30 日北府城規字第 0950400722 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：省政府 87 年 12 月 4 日八七府建四字第 114866 號函。

都市計畫法第 13 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫圖示。

四、擬定計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會邱前委員文彥（召集人）、李前委員永展、郭前委員瓊瑩、李前委員素馨及吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 95 年 7 月 13 日、95 年 8 月 15 日、95 年 9 月 8 日及 95 年 12 月 18 日召開 4 次小組會議審查完竣，並獲致具體審查意見後，提經本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會審議決議：「本案由於計畫人口與住宅區需求之估算，文中用地與文小用地等外部性公

共設施之劃設，以及包括芝投快速道路等聯外交通、都市防災、公共安全、開發限制暨與淡海新市鎮未來發展關聯等課題均有待補充書面資料與整合，故請原專案小組妥為研提具體審查意見後，再提會討論。」。因前開專案小組李前委員永展、郭前委員瓊瑩、李前委員素馨等 3 位委員已卸任，經重新簽奉核可請本會邱前委員文彥（召集人）、陳委員麗紅、周委員志龍、洪前委員啟東及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，並由邱前委員文彥擔任召集人。

- 七、上開本會專案小組復於 96 年 3 月 19 日、96 年 5 月 15 日、96 年 8 月 3 日、96 年 11 月 12 日及 97 年 1 月 22 日召開 5 次會議聽取簡報，獲致具體初步建議意見（如附錄），再提本會 97 年 3 月 4 日第 677 次會審議決議：「本案原則同意本會專案小組 96 年 11 月 12 日及 97 年 1 月 22 日會議初步建議意見（如附錄），其另涉及相關：
1. 主要計畫之核定、細部計畫之擬定與開發計畫如何配合。
 2. 大型主要公共設施用地（如學校用地、公園用地）及聯外道路之取得。
 3. 開發者捐贈外部性及內部性公共設施用地（含繳納代金）之比例與其連貫性暨建設費用之分攤等課題部分，為求審慎，請台北縣政府再詳予分析補充具體書面資料，一併交由原專案小組繼續審查實質

內容，並妥為研提建議意見後，再提會討論。」。

八、本部即於 97 年 3 月 20 日台內中營字第 0970802271 號函送會議記錄，台北縣政府以 97 年 4 月 23 日北府城規字第 0970260663 號函送修正資料後，專案小組續於 97 年 5 月 12 日召開會議聽取台北縣政府簡報，並獲致具體初步建議意見，嗣經縣政府以 97 年 8 月 11 日北府城規字第 0970594461 號暨 97 年 10 月 8 日北府城規字第 0970744562 號函送修正資料，經提本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會審議決議：「本案因尚涉及有關：1. 主要計畫之核定、細部計畫擬定及開發計畫之實施。2. 土地使用分區之適當性與開發規模之合理性等課題，故請台北縣政府就主要計畫核定時程、土地使用分區如何落實配合劃設暨最小開發基地等再詳予審酌研提具體可行方案並補充書面資料後，再提會討論。」。

九、本部已於 97 年 12 月 5 日內授營中字第 0970809900 號函送會議記錄，台北縣政府以 98 年 2 月 25 日北府城規字第 0980138580 號函送補充資料，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府 97 年 10 月 8 日北府城規字第 0970744562 號函送修正計畫內容及本會專案小組 97 年 5 月 12 日初步建議意見（如附

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。

- 一、本會專案小組 97 年 5 月 12 日初步建議意見壹、三有關「本案將來主要計畫核定後之執行事宜，請縣政府妥為研處…」乙節，參採縣政府列席代表於會中之說明，同意於本案審定後續依都市計畫法規定程序辦理核定發布。
- 二、同意縣政府列席代表於會中之說明，本案「住宅區(附)」於計畫書載明尚未申請開發許可前依農業區管制規定辦理。
- 三、將來申請開發許可時，其申請開發許可範圍未面臨可通行之道路者，其開發範圍應包含通達可通行道路所必需之道路或通道，並協議納入整體開發分配，如協議不成，該連通道路或通道部分縣政府得以徵收方式辦理，其用地取得及興闢費用由申請開發者全部負擔。
- 四、本案申請開發許可應捐贈之公共設施用地，請縣政府妥為訂定最低負擔比例，捐贈比例不足時再以代金繳納。

【附錄】

97年5月12日會議初步建議意見：

- 壹、據台北縣政府97年4月23日北府城規字第0970260663號函送修正書圖資料，本案係屬淡水(竹圍地區)都市計畫、淡海新市鎮特定區計畫與淡水都市計畫間夾雜非都市土地，台北縣政府為求土地整體規劃利用，並避免台2號省道(登輝大道)兩側漫無限制的零亂開發，故擬將上開土地納入都市計畫內管制，申請擬定擴大淡水(竹圍地區)都市計畫案，並

擬規劃採取開發許可方式，由市場機制決定計畫區之開發時序與強度，俾利本地區整體發展及管理，計畫面積108.52公頃。

本案縣政府前開號函送修正書圖資料除請該府參照本會專案小組歷次審查意見及本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會、97 年 3 月 4 日第 677 次會決議事項妥為補充資料外，下列各點仍請該府會同規劃單位（市鄉規劃局），詳予補充書面資料及修正計畫書圖；其餘照該府核議意見通過。

- 一、依本會 97 年 3 月 4 日第 677 次會決議事項，縣政府於小組會中所提規劃單位處理情形（如附件）資料，請妥為納入計畫書詳予敘明。
- 二、本案開發許可申請流程圖請分別就通過開發及不通過開發之情形明確列示，俾便執行。
- 三、本案將來主要計畫核定後之執行事宜，請縣政府妥為研處，並將研處情形提大會說明。
- 四、縣政府前開號函送修正計畫書「第四章規劃原則構想壹、規劃制度三」乙節無需列入計畫書，以免混淆計畫內容。
- 五、本案申請開發許可所應捐贈區外公共設施及區內公共設施，宜作有系統整體之規劃配置。故將來開發時留設之公共設施及其他開放空間如何配合公共設施計畫、道路系統、都市設計或景觀計畫等規範，請縣政府妥為研訂適當之原則及實施準則或必要之規定措施。又本案申請開發許可所捐贈之公共設施如何妥善維護管理，亦請縣

政府提供具體資料先行送請專案小組委員表示意見後，再一併納入計畫書敘明，以求周延。

貳、本案因歷經各級都市計畫委員會審議後之變更內容範圍與公开展覽內容範圍已甚多差異（如住宅區、學校用地、公園用地、道路用地、開發機制…），為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公开展覽，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。

附件：

擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案—依內政部都委會第 677 次會議決議處理情形對照表

項目	本部都委會第 677 次會議決議事項	規劃單位處理情形
一	主要計畫之核定、細部計畫之擬定與開發計畫如何配合？	本案於計畫書本文「開發許可申請程序」中規範：申請開發者可依規定自行擬定細部計畫、提出開發計畫，經台北縣政府都市計畫委員會審查核可，且完成區外公共設施用地捐贈或繳納代金，方發佈實施細部計畫，取得土地開發許可，並限期二年提出建築許可（得展延一次），俟區內公共設施興闢完成取得雜項執照，始取得建築許可。
二	大型主要公共設施用地（如學校用地、公園用地）及聯外道路之取得。	1.捐贈順序：區外公共設施用地之捐贈順序為道路用地、文小用地、文中用地、公園用地、綠地兼道路用地、溝渠用地。 2.開發總量試算：...本案區外公共設施用地全部取得後將不得再提出申請開發許可計畫。

<p>三</p>	<p>開發者捐贈外部性及內部性公共設施用地（含繳納代金）之比例與其連貫性暨建設費用之分攤。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.公共設施用地捐贈比例：區外公共設施用地佔「申請開發許可」面積之 25%～30%，區內公共設施用地佔「開發基地」面積之 20%～25%。公共設施用地捐贈比例至少達 40%。（換得 120%的基本容積） 2.公共設施用地連貫性：區外公共設施用地在主要計畫指定，區內公共設施用地在細部計畫指定，未來台北縣政府都市計畫委員會可就細部計畫內容有關區內公共設施用地之區位合理性就周邊開發情形進行審查與適當調整。 3.為利開發許可區工程介面整合，台北縣政府應公告本計畫地區「工程基本設計準則」，辦理公用設備（電力、電信、瓦斯、自來水、污水下水道...）等共同管線規劃設計及施工規範。 4.公共設施用地之建設費用分攤：區內公共設施用地之興闢由開發業者全部負擔，區外公共設施用地之興闢由台北縣政府視用地取得狀況逐年編列預算；至於公用設備（電力、電信、瓦斯、自來水、污水下水道...）可由各目的事業主管機關依據主要計畫及「工程基本設計準則」興建主要幹管，除需依開發計畫書取得公用設備主管機關同意配合文件，其建設費用之分攤則依各目的事業主管機關所訂定之標準為之。
----------	---	---

96年11月12日及97年1月22日會議初步建議意見：

- 一、本案係屬淡水（竹圍地區）都市計畫、淡海新市鎮特定區計畫與淡水都市計畫間夾雜非都市土地，台北縣政府為求土地整體規劃利用，並避免台2 號省道（登輝大道）兩側漫無限制的零亂開發，故擬將上開土地納入都市計畫內管制，申請擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案，俾利本地區整體發展及管理，計畫面積108.52公頃，合先敘明。
- 二、本案之計畫目的為透過整體開發方式，結合開發許可機制，有效管理目前山坡地的散亂開發行為，由於採開發許可方式辦理涉及甚多相關課題，且尚無明確審議規範可資依循，為求審慎，及將來類似案件建立較公平合理審議原則，故請台北縣政府會同規劃單位（市鄉規劃局）以本案為例審慎斟酌研提彙整分析重大關鍵性議題，並經縣政府97年1月4日北府城規字第0970003190號函送開發許可相關案例研析資料，經專案小組凝聚主要議題共十項（如下附表），併同前開號函補充資料建議先行提請大會討論決定原則後，俾便專案小組據以繼續審議實質內容。

項 目	專案小組初步建議意見
一、PUD 開發單元	無。
二、最小開發規模	1.住宅區使用最小開發規模 3 公頃。 2.非住宅區之使用最小開發規模 5 公頃。
三、基礎容積率	1.住宅區：容積率 120%。 2.非住宅區之使用：容積率 150%。
四、公共設施負擔比例	1.住宅區： 區外公設捐贈：25% — 30% 區內公設捐贈：20% — 25%

項 目	專案小組初步建議意見
	<p>2.非住宅區之使用：</p> <p>區外公設捐贈：30% — 35%</p> <p>區內公設捐贈：30% — 35%</p> <p>3.區外、區內公設總負擔比例=40.98%</p>
五、容積獎勵額度與上限	<p>1.捐贈之區外公共設施用地面積超過前述標準時，<u>每增加區外公共設施用地面積 1 m²，得提高開發基地樓地板面積 4 m²</u>。惟捐贈比例上限：住宅使用以不超過 30%為限、非住宅之使用以不超過 35%為限。</p> <p>2.如捐贈之區內公共設施用地面積超過前述標準時，<u>每增加區內公共設施用地面積 1 m²，得提高開發基地樓地板面積 2 m²</u>。惟捐贈比例上限：住宅使用以不超過 25%為限、非住宅之使用以不超過 35%為限。</p> <p>3.公共設施捐贈獎勵後增加之樓地板面積，不得高於獎勵前總樓地板面積的 10%。</p>
六、區外公共設施用地之取得順序	區外公共設施用地捐贈順序為道路用地、文小用地、文中用地、公園用地、綠地兼道路地使用。
七、坡度管制規則	<p>1.開發計畫區內如有<u>坡度 30%以上</u>或經套繪環境地質資料庫調查成果中其土地利用潛力屬於低或很低利用潛力區者，平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，其面積 20%得計入可建築面積，並配合作為區內公共設施用地使用為限；其餘 80%之土地為不可建築區，並應另行擬定植栽、水土保持等維護計畫，其綠覆率不得低於 90%。</p> <p>2.開發基地內原始地形在丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之全部地區、<u>平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區</u>，其面積之 80%以上土地</p>

項 目	專案小組初步建議意見
	應維持原始地形地貌，且為不可建築區，其餘土地得規劃作為出入道路、公園及綠地等區內公共設施使用或必要性服務設施使用為限，不得建築使用。
八、是否劃設再發展區	無。
九、保護區是否參與開發許可	否。
十、開發期程如何與公共建設計畫配合	無。本計畫規範「申請開發者於通過開發計畫審查後，應於一年內完成區外公共設施用地之捐贈（如以繳納等值代金方式亦同；如以捐贈等同面積建地方式則至法院完成認證程序）」。

三、上列主要議題之各項目內容，請縣政府逐項再詳予彙整完整研析資料及補充具體理由、關聯影響因素包括如：相關案例分析、計畫區面積、預期容納人口數、道路系統、環境地質、公共設施負擔比例是否公平合理、容積率如何訂定、法令依據、公共設施之開闢經費負擔、折算代金比例宜否適當限制、建築量體、環境景觀、相關配合措施為何及計畫地區特殊性等，俾併供審議參考。

96年8月3日會議出席委員審查意見：

壹、據台北縣政府96年7月19日北府城規字第0960466916號函送補充資料，本案之計畫目的為透過整體開發方式，結合開發許可機制，有效管理目前山坡地的散亂開發行為，並採單元發展計畫構想規劃土地使用。

由於開發許可機制在都市計畫區內尚無明確審議規範，致審議時因審查原則不確定，易造成審查標準不一，為建立審議原則，請縣政府會同規劃單位（市鄉規劃局）參採原「山坡地開發建築管理辦法」精神及歷次審查意見，審酌下列各點後，再妥予修正規劃內容與補充詳細書面資料（含更新計畫書、圖），俾提下次專案小組會議審查。

- 一、開發許可範圍選定：開發區（含保護區、不可開發地區等或剔除上述地區）。
- 二、開發面積：開發許可單元之劃設、最小基地規模、基地條件、主要計畫公共設施用地之劃設。
- 三、開發基地：建蔽率、容積率、開發高度、最大量體、坡度之限制、開發總量、法定空地計算（包含住宅區土地坡度較大之部分？）。
- 四、申請開發程序：包括環評、生態保育、水土保持、雨污水排水系統、公共設施、雜項及建築許可。
- 五、公平負擔及回饋：外部性及內部性公共設施負擔比例、取得優先順序、開闢時程及捐贈時機、容積率獎勵。
- 六、開發計畫書圖：含開發範圍及面積、整體規劃目標構想、土地使用分區及管制、主要公共設施計畫、雨污水排水等公用設備、聯外交通系統、開放空間系統之串聯、分期分區計畫、事業及財務計畫、環境景觀計畫、都市設計等。

貳、本案因歷經各級都市計畫委員會審議後之變更內容範圍與公开展覽內容範圍已甚多差異（如住宅區、學校用地、公園用地、道路用地），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。

96年5月15日會議審查意見：

本案之計畫目標是為有效管制淡海新市鎮特定區計畫、淡水都市計畫及淡水（竹圍地區）都市計畫等三都市計畫間所夾雜非都市土地零星開發問題，避免台2 號省道（登輝大道）兩側漫無限制的凌亂開發，將上開非都市土地納入都市土地管理系統，並擬規劃採取開發許可方式，由市場機制決定計畫區之開發時序與強度，以利地區未來整體發展。惟實質規劃內容未儘契合實況，故仍請縣政府會同規劃單位（市鄉規劃局）就歷次審查意見及考量下列各點，再妥予修正規劃內容與補充詳細書面資料（含更新計畫書、圖）後，再提下次專案小組會議審查。

- 一、本案發展定位、關聯都市空間機能之提供與角色為何？
- 二、本案擬採取開發許可方式辦理，為有效利用土地，期變更後計畫之具體可行，請補充開發許可之可行性評估分析及相關資料。
- 三、本計畫區因多為坡地，災害潛勢地區攸關本案之規劃，請更新山崩潛感地區資料，提供套疊計畫圖說及各類示意圖（涵蓋各種使用分區、公共設施用地），俾據以規劃及明確區位。
- 四、考量本案規劃範圍溪流間佈、地形地勢條件及基於國土保育與公共安全，請研析本計畫發展特色及自然與人文景觀資源等資料，評估本計畫區開發之潛力與限制等，又如部分低窪地區易淹水及部分崩塌地等問題，如何配合週邊環境作整體規劃？再據以研提計畫發展構想，並妥為調整都市計畫土地

使用方案，及製作計畫書、圖。

- 五、都市防災計畫與公共設施劃設之配合，如現況與計畫之減災、緊急道路、維生系統與消防和指揮中心、災害潛勢地帶、環境脆弱度…等「防災生活圈規劃」，及補充計畫地區災害史。
- 六、配合調整本計畫區將來申請開發之基礎容積率、開發最高總樓地板面積及預計容納人口、各種使用分區與公共設施用地面積、區位分布。
- 七、本案計畫書圖所標示之公共設施用地，係作為外部性公共設施用地，本案將來個別開發計畫中，其需捐贈之內部性公共設施用地，如廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等開放空間如何集中留設串聯與其分佈區位、面積比例及聯結主要道路情形為何？
- 八、考量公共設施用地宜作有系統之布置，可否於主要計畫即予劃設？並試算個別土地開發單元其需負擔之公共設施用地面積、比例。或請研提相關配套措施與原則俾供將來細部計劃依循，並詳予繪製計畫圖（包括內、外部公共設施用地）俾供審議參考？
- 九、本計畫案公園用地及芝投快速道路匝道路權範圍劃設為道路用地（兼供公園用地使用），偏處一隅，又考量公共設施用地以增進市民活動之安全、便利與舒適及為確保良好之生活環境，其項目、位置與面積，宜請再審慎。
- 十、本案因歷經各級都市計畫委員會審議後之變更內容範圍與公开展覽內容範圍已甚多差異（如住宅區、學校用地、公園用地、道路用地），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。

96年3月19日會議審查意見：

除縣政府應依本會專案小組 95 年 7 月 13 日、95 年 8 月 15 日、95 年 9 月 8 日及 95 年 12 月 18 日會議審查意見與本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會決議事項補正外，仍請該府會同規劃單位（市鄉規劃局）就下列各點再詳予補充書面資料及修正書圖（提出更新版本）；其餘照該府核議意見通過。另請將補充書面資料及修正後書圖送小組委員表示意見，如無其他不同意見則逕提大會討論，否則再提下次專案小組會議審查。

一、依本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會決議事項所補充及修正之內容資料，請以對照表方式妥為彙整說明。

二、請參照本會 96 年 2 月 27 日第 653 次會審議「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）（新城溪以南、㊦號道路以北細部計畫地區）再提會討論案」決議：「…因涉及開發許可之基本條件、規範、程序及外部性公共設施如何取得等議題，為求周延，故退請宜蘭縣政府就擬採個別基地開發許可之操作機制，詳予補充相關書面資料後，再行報部提會審議。」之新規定，請將本案採開發許可之操作機制中原則性之重要內容，包括申請開發基本條件、申請程序、必要之書圖文件、規範、公共設施捐贈比例、建蔽率、基礎容積、獎勵及外部性公共設施如何取得等項目，詳予補充規定並列入主要計畫書中敘明，其餘相關內容屬細部計畫或非屬本委員會審議，不擬列入主要計畫部分，仍請詳予補充資料另印併呈，以供大會參考。

- 三、本計畫區部分地勢低窪地區，有關學校用地易淹水及部分崩塌地等問題，如何配合週邊環境整體考量，請就都市防災及增進公共安全觀點再妥為規劃補充，納入計畫書規定。又縣政府擬納入細部計畫之防災維生系統、火災延燒防止地帶等項，其相關內容構想為何？亦請詳予補充資料，供大會審議參考。
- 四、本計畫案有關芝投快速道路聯外交通乙節，請縣政府與規劃單位將實際辦理情形與發展有否影響詳予補充說明，供大會審議參考。
- 五、本計畫區將來申請開發之最低、最高總樓地板面積及計劃容納人口乙節，請列式補充說明，供大會審議參考。
- 六、本案因歷經各級都市計畫委員會審議後之變更內容範圍與公開展覽內容範圍已甚多差異（如住宅區、學校用地、公園用地、道路用地），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。

八、報告案件：

第 1 案：高雄縣政府函為「擬定燕巢大學城特定區主要計畫案」。

說明：一、本案業經高雄縣都委會 96 年 12 月 25 日第 106 次會議審決修正通過，並准高雄縣政府 97 年 1 月 18 日府建都字第 0970020966 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 12 條及第 15 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案新訂都市計畫面積超過 10 公頃，經行政院環境保護署 97 年 2 月 14 日環署綜字第 0970012341 號函表示無須辦理政策環境影響評估，因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝、洪前委員啟東、陳委員麗紅、黃委員德治、孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由彭前委員光輝擔任召集人，復於 97 年 3 月 17 日、6 月 27 日、9 月 18 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟高雄縣政府迄今逾 5 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請高雄縣政府依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案請高雄縣政府依下列各點意見修正計畫書、圖，並檢送修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（包括3次專案小組建議意見，並註明修正頁次及摘要說明）到署，再召開專案小組會議繼續聽取簡報。

（一）主要計畫範圍：案經楊縣長秋興列席說明及充分討論後，基於整體生態規劃需要，以及民眾對於本計畫區開發期望等，建議仍維持 201 公頃作整體規劃，即包括火焰山以南及以北之第一期細部計畫區及第二期細部計畫區。

（二）計畫內容修正：本案請依照前 2 次專案小組建議意見（詳附件）及下列各點修正計畫書、圖。

- 1、本計畫為維護原有地景風貌需要，擬參考國外案例以生態社區之理念規劃，有關生態社區規劃構想及考量以綠建築管制等，請於計畫書以專章敘明。
- 2、本計畫區內環境敏感地區（如火焰山附近）與住宅社區間，應有適當區隔，並儘量維持其公共開放性。
- 3、有關樹德科技大學第二分校及義守大學燕巢分校目前規劃為文教區，請於計畫書指定其用途。至於綠地兼污水處理廠用地劃設之必要性，以及二者使用性質不同是否可分別劃設，請再檢討規劃。
- 4、有關交通部運研所代表研提未來交通量之需求預測（尖峰小時交通量僅 850pcu/hr）似過於低估、輕軌系統建設可能使道路寬度縮減致影響道路交通、每

日學生產生旅次之假設是否有誤，以及鄰近重大建設計畫對本計畫開發所產生之交通影響等，請補充說明，並請縣府將相關交通分析資料，先行送請交通部運研所確認。

5、本案擬以區段徵收方式開發，請補充高雄縣府地政局認可之第一期細部計畫區及第二期細部計畫區區段徵收可行性評估報告，先行送請本部地政司確認，以供審議參考。

(三) 補辦公開展覽：本案計畫內容經查超出公開展覽範圍（計畫區東北側），如經本會審議通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(四) 分階段核定主要計畫：考量台灣其他地區大學城特定區計畫發展狀況、少子化及自然生態保護等因素，本特定區計畫應以目前具有急迫性，且有實際發展需求為優先開發地區，有關分階段核定主要計畫內容如下：

1、第一階段核定主要計畫內容：包括第一期細部計畫區及第二期細部計畫區，其中第一期細部計畫區應依下列各點辦理，第二期細部計畫區先行劃設為農業區或保護區，並請縣府考量是否作更嚴格之管制。

(1) 請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟高雄縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請高雄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。

(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。

2、第二階段核定主要計畫內容：僅包括第二期細部計畫區，應俟第一期細部計畫區發展至某一程度，以及依下列各點辦理後，始能核定主要計畫。至於上開「第一期細部計畫區發展至某一程度」如何將其明確化，請縣府研提具體意見，下次會議繼續聽取簡報。

(1) 請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟高雄縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請高雄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。

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

附件 內政部都市計畫委員會第二次專案小組意見與處理情形對照表

第二次專案小組意見	縣府處理情形
<p>(一) 主要計畫範圍及內容：</p> <p>1. 考量台灣其他地區大學城特定區計畫發展狀況、少子化及自然生態保護等因素，本特定區計畫應以目前具有急迫性，且有實際發展需求為優先開發地區，經充分討論後，建議以火焰山以南地區（不含火焰山）之第一期細部計畫區為主要計畫範圍，請縣府重新檢討主要計畫相關內容（仍可維持 201 公頃作整體規劃，但實質計畫內容與實施進度及經費等應以第一期細部計畫區為範圍），並儘可能減少不必要之開發。</p>	<p>遵照辦理，詳計畫書第七章內容，修正後實質計畫範圍為火焰山以南部分，面積約 121.7879 公頃。</p>
<p>2. 至於火焰山以北地區之第二期細部計畫區，建議暫時維持非都市土地使用管制，並於第一期細部計畫區發展至某一程度後，再考量另案循都市計畫程序辦理擴大都市計畫，朝向配合大學城發展及保留原有生態方向規劃。</p>	<p>本計畫區全區面積 201.1167 公頃，採分期開發，縣府執行上無虞，詳計畫書第六章分期分區開發構想內容，P6-5。</p>
<p>(二) 本專案小組第一次會議建議意見：有關新訂都市計畫之必要性、空間發展定位、人口及產業發展、土地使用、公共設施、都市防災、交通運輸、其他計畫書應修正事項等意見，經高雄縣政府 97 年 6 月 6 日府建都字第 0970136480 號函送補充資料（如附件），建議除下列各點外，原則同意依該府上開函送處理情形辦理，惟應配合前項意見做必要之修正，並納入計畫書敘明。</p> <p>1. 依縣府補充資料，台灣其他地區大學城特定區計（如東華大學、台北大學、中正大學、高雄大學）目前現況人口佔計畫人口之比例，均未達二成，本案開發後如何確保能達到計畫目標，請補充說明。</p>	<p>有關開發後目標之達成方式：</p> <p>區內二所大學對學生住宿空間需求恐急，開發後可就近提供服務。</p> <p>本特定區由校方積極推動與社區資源共享之措施，創造不同一般社區之氛圍，可吸引人口移入。</p> <p>本特定區開發後提供完整之生活機能，可滿足師生需求，因此可有效吸引學生進入。</p>
<p>2. 本案請配合前項主要計畫範圍調整，考量少子化、目標年實際學生人數、學生外宿情形、學生進駐本特定區之意願、服務人口、扶養人口、及周邊土地可能提供之建築用地等因素，予以推估計畫人口，並補充相關基礎分析數據說明。</p>	<p>有關計畫人口之推估詳計畫書第四章第一節發展預測分析所述。</p>
<p>3. 有關交通部運研所提供下列書面意見，請補充說明。</p> <p>(1) 現況年國道 10 號、高 44 線、鳳澄路之容量、交通量及服務水準未列出，目標年國道 10 號、高 44 線、高 36 線、鳳澄路與義大路預測交通量及服務水準評估未列出，請補充。</p> <p>(2) 有關未來交通量之需求預測（尖峰小時交通量僅 850PCU/hr）似過於低估，請再檢核並修正；學生每日產生一通勤旅次之假設亦待商榷，請再確認。</p>	<p>1. 有關現況國道 10 號、高 44 線、鳳澄路之容量、交通及服務水準詳計畫書第三章第四節表 3-10，P3-21；計畫目標年預測交通量詳第四章內容所示。</p> <p>2. 本特定區期提供良好居住空間，將師生之活動集中於區內，減少交通旅次產生，因此尖峰小時交通量 850PCU/hr，尚屬合理。</p> <p>3. 停車位供需之估算係依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定核算。</p>

第二次專案小組意見	縣府處理情形
<p>(3)停車位供需之估算，請補充說明計算之依據與假設。</p> <p>(4)有關用地與道路規劃是否能配合輕軌系統建設，請再補充說明。</p>	<p>4.本特定之輕軌系統需求之道路空間為 6M(軌道)、11M(場站)，於區內為 B 級路權，即一般車輛亦可同時使用道，本特定區內留設之 30M 園道足敷輕軌系統建設需要。</p>
<p>4.本案擬以區段徵收方式開發，請補充高雄縣政府地政局認可之區段徵收可行性評估報告，以供審議參考。至於台糖公司列席代表表示，未來辦理區段徵收時，可能以領取補償費方式處理，請納入財務分析考量。</p>	<p>1.本案區段徵收可行性評估報告業於 97 年 8 月經高雄縣政府地政處評估可行(詳附件)。</p> <div data-bbox="655 607 1402 1691" data-label="Form"> <p>副 本 發文方式：郵寄 檔 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;">高雄縣政府地政處 函</p> <p style="text-align: right;">地址：830高雄縣鳳山市光復路2段132號 承辦人：劉文玲 電話：07-7477611轉2014 傳真：07-7475783</p> <p>受文者：本府地政處 發文日期：中華民國97年8月21日 發文字號：地劃字第0970000780號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：</p> <p>主旨：為「擬訂燕巢大學城特定區主要計畫案」區段徵收財務計畫評估報告審核乙案，復如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、依據貴處97年8月18日建處都字第0970007873號函辦理。 二、本案財務計畫評估報告本處已逕洽九宜工程顧問有限公司修正部份內容，依修正後評估報告，預計細部計畫公設比43.61%，地主領回抵償地比例42.41%（辦竣農地重劃地區領回45%，其餘領回40%），預估領取現金比例20%，開發年期以4年計算，本案財務計畫尚屬可行。</p> <p>正本：本府建設處 副本：本府地政處</p> <p style="text-align: center;">處長龔金德</p> <p style="text-align: right;">第1頁 共1頁</p> </div> <p>2.有關未來辦理區段徵收時，台糖公司可能以領取補償費方式辦理之評估，已於區段徵收可行性納入評估，經估算，若台糖公司以領取補償費辦理，財務仍屬可行。</p>

第二次專案小組意見	縣府處理情形
<p>(三) 區段徵收：本案如經委員會審議通過，請依下列各點辦理：</p> <p>1.請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會議通過紀錄文到 3 年內完成者，請高雄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。</p>	<p>遵照辦理，高雄縣政府已編列預算，都市計畫審議通過即依規定辦理區段徵收相關作業。</p>
<p>2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>遵照辦理，惟縣府已積極辦理，應無此問題。</p>
<p>(四) 環境影響評估：本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環影響評估，以資適法。</p>	<p>遵照辦理，後續開發作業若應實施環境影響評估者，將依規定辦理環境影響評估。</p>

附件 內政部都委會第一次專案小組意見與縣府處理情形對照表

第一次專案小組意見	縣府處理情形
(一)新訂都市計畫之必要性： 1.本特定區周邊都市計畫區發展現況(如人口、產業、住宅需求)、本特定區與周邊重大建設開發計畫之關係、目前擬議中各重大建設計畫之開發優先順位、高雄縣政府財政狀況、台灣其他地區大學城特定區計畫(如東華大學、中正大學)目前發展情況、本計畫區附近幾所大學校內提供住宿情形、高雄應用科技大學與高雄師範大學燕巢分校之實際設校狀況等，請補充敘明。	<p>一、本特定區周邊都市計畫區發展現況及與特定區之關聯詳計畫書第二章第三節內容，P2-29。</p> <p>二、擬議中各重大建設計畫之開發優先順位詳計畫書第二章第一節內容，P2-6。</p> <p>三、高雄縣政府財政狀況 高雄縣政府將本案列為地方重大建設，積極推動相關作業，已於 97 年度編列區段徵收費用，預計都市計畫審議通過後即辦理區段徵收，可確實執行本案區段徵收作業。</p> <div><p>高雄縣政府 實施平均地權基金 長期投資明細表</p><p>中華民國 97 年度 </p></div>

第一次專案小組意見	縣府處理情形																														
2.有關內政部區域計畫委員會決議事項之處理情形，請列表補充說明。	四、台灣其他地區大學城特定區目前發展狀況 目前台灣區內針對大學周邊開發之特定區包含花蓮縣東華大學特定區、台北縣台北大學特定區、嘉義縣中正大學特定區、高雄市高雄大學附近，茲將各區都市計畫內容說明如下： 表 1 大學周邊特定區計畫相關案例 <table><tr><th>地區</th><th>面積(公頃)</th><th>計畫人口(人)</th><th>現況人口數(人)</th><th>現況開發情況</th><th>備註</th></tr><tr><td>花蓮東華大學特定區計畫</td><td>3,983.5</td><td>100,000</td><td>5,012</td><td>第一期發展區 438.6055 公頃已開發。</td><td>規劃第一期(優先發展區、志學地區、東華大學)438.6055 公頃，第二期發展區 750.8 公頃，科學產業發展區 1176.37 公頃。</td></tr><tr><td>台北大學特定區計畫</td><td>185.53</td><td>29,500</td><td>3,026</td><td>區段徵收開闢作業已完成。</td><td></td></tr><tr><td>嘉義縣中正大學特定區計畫</td><td>540</td><td>29,000</td><td>3,871</td><td>區段徵收已完成。</td><td>計畫性質：配合國立中正大學設校而擬定之特定區計畫。</td></tr><tr><td>高雄市高雄大學附近「高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫案」</td><td>293.29</td><td>40,077</td><td>6,086</td><td>區段徵收已完成。</td><td></td></tr></table> <p>資料來源：1.都市及區域發展統計彙編，96 年。 2.相關計畫書計載。</p> <p>五、本計畫區附近大學情形 詳計畫書第二章第二節內容，P2-26 及 P2-27。</p>	地區	面積(公頃)	計畫人口(人)	現況人口數(人)	現況開發情況	備註	花蓮東華大學特定區計畫	3,983.5	100,000	5,012	第一期發展區 438.6055 公頃已開發。	規劃第一期(優先發展區、志學地區、東華大學)438.6055 公頃，第二期發展區 750.8 公頃，科學產業發展區 1176.37 公頃。	台北大學特定區計畫	185.53	29,500	3,026	區段徵收開闢作業已完成。		嘉義縣中正大學特定區計畫	540	29,000	3,871	區段徵收已完成。	計畫性質：配合國立中正大學設校而擬定之特定區計畫。	高雄市高雄大學附近「高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫案」	293.29	40,077	6,086	區段徵收已完成。	
	地區	面積(公頃)	計畫人口(人)	現況人口數(人)	現況開發情況	備註																									
	花蓮東華大學特定區計畫	3,983.5	100,000	5,012	第一期發展區 438.6055 公頃已開發。	規劃第一期(優先發展區、志學地區、東華大學)438.6055 公頃，第二期發展區 750.8 公頃，科學產業發展區 1176.37 公頃。																									
	台北大學特定區計畫	185.53	29,500	3,026	區段徵收開闢作業已完成。																										
	嘉義縣中正大學特定區計畫	540	29,000	3,871	區段徵收已完成。	計畫性質：配合國立中正大學設校而擬定之特定區計畫。																									
	高雄市高雄大學附近「高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫案」	293.29	40,077	6,086	區段徵收已完成。																										
	本案共提二次區域計畫委員會審議，其決議與建議事項詳計畫書第二章第四節內容說明，P2-30。另針對第二次區域計畫委員會建議事項之說明如下表： 表 2 內政部區域計畫委員會建議事項 <table><tr><th>區域計畫委員決議事項</th><th>說明</th></tr><tr><td>商業區沿輕軌捷運劃設，如何滿足當地生活機能需求宜再斟酌。</td><td>詳計畫第六章第二節內容，P6-2。</td></tr><tr><td>有關本計畫範圍與範圍內外大學有密切關係，輕軌捷運是否滿足師生旅次需求，或有無其他替代方案，請再評估。</td><td>詳計畫書第二章第二節內容，P2-12 及 P2-13。</td></tr><tr><td>停車場呈帶狀劃設，是否符合一般停車習慣？應考量劃設停車場之目的，再評估是否有調整空間。</td><td>為充分利用高壓電線下方空間，細部計畫內容中於高壓電線二側各劃設 25 公尺寬之停車場，就近提供附近住戶停車需求。</td></tr><tr><td>基地中央 30 公尺園道往北方向中斷，可能造成通過性交通必須於北側住宅區一帶有不必要之轉向動線問題，未來在路口處可以交通措施配置改善。</td><td>遵照辦理，於區段徵收作業中請觀光交通處配合辦理。</td></tr><tr><td>計畫範圍東西向交通聯繫較弱，請評估調整。</td><td>詳計畫書第七章第四節內容，P7-4。</td></tr><tr><td>原計畫範圍北側弧形之界線範圍非依天然地形地貌所劃設，該界線並經過七星山及水系地理資源，且部分地形坡度陡峭，不宜於該界線範圍開闢計畫道路。</td><td>道路系統已配合現況地理資源規劃，詳計畫書第七章第二節及第四節內容，P7-1 至 P-4。</td></tr><tr><td>為確保生態綠網(廊)之完整性，橫跨計畫範圍內外之七星山、七星墜地及水系等地理資源應提出整體規劃，以確保資源完整不被破壞。</td><td>詳計畫書第六章及第七章。</td></tr><tr><td>現有計畫範圍內土地使用配置可能無法有效保存地景資源，請再評估調整。</td><td>針對區內特殊地景資源均予保留，詳計畫書第六章及第七章。</td></tr></table>						區域計畫委員決議事項	說明	商業區沿輕軌捷運劃設，如何滿足當地生活機能需求宜再斟酌。	詳計畫第六章第二節內容，P6-2。	有關本計畫範圍與範圍內外大學有密切關係，輕軌捷運是否滿足師生旅次需求，或有無其他替代方案，請再評估。	詳計畫書第二章第二節內容，P2-12 及 P2-13。	停車場呈帶狀劃設，是否符合一般停車習慣？應考量劃設停車場之目的，再評估是否有調整空間。	為充分利用高壓電線下方空間，細部計畫內容中於高壓電線二側各劃設 25 公尺寬之停車場，就近提供附近住戶停車需求。	基地中央 30 公尺園道往北方向中斷，可能造成通過性交通必須於北側住宅區一帶有不必要之轉向動線問題，未來在路口處可以交通措施配置改善。	遵照辦理，於區段徵收作業中請觀光交通處配合辦理。	計畫範圍東西向交通聯繫較弱，請評估調整。	詳計畫書第七章第四節內容，P7-4。	原計畫範圍北側弧形之界線範圍非依天然地形地貌所劃設，該界線並經過七星山及水系地理資源，且部分地形坡度陡峭，不宜於該界線範圍開闢計畫道路。	道路系統已配合現況地理資源規劃，詳計畫書第七章第二節及第四節內容，P7-1 至 P-4。	為確保生態綠網(廊)之完整性，橫跨計畫範圍內外之七星山、七星墜地及水系等地理資源應提出整體規劃，以確保資源完整不被破壞。	詳計畫書第六章及第七章。	現有計畫範圍內土地使用配置可能無法有效保存地景資源，請再評估調整。	針對區內特殊地景資源均予保留，詳計畫書第六章及第七章。							
	區域計畫委員決議事項	說明																													
	商業區沿輕軌捷運劃設，如何滿足當地生活機能需求宜再斟酌。	詳計畫第六章第二節內容，P6-2。																													
	有關本計畫範圍與範圍內外大學有密切關係，輕軌捷運是否滿足師生旅次需求，或有無其他替代方案，請再評估。	詳計畫書第二章第二節內容，P2-12 及 P2-13。																													
停車場呈帶狀劃設，是否符合一般停車習慣？應考量劃設停車場之目的，再評估是否有調整空間。	為充分利用高壓電線下方空間，細部計畫內容中於高壓電線二側各劃設 25 公尺寬之停車場，就近提供附近住戶停車需求。																														
基地中央 30 公尺園道往北方向中斷，可能造成通過性交通必須於北側住宅區一帶有不必要之轉向動線問題，未來在路口處可以交通措施配置改善。	遵照辦理，於區段徵收作業中請觀光交通處配合辦理。																														
計畫範圍東西向交通聯繫較弱，請評估調整。	詳計畫書第七章第四節內容，P7-4。																														
原計畫範圍北側弧形之界線範圍非依天然地形地貌所劃設，該界線並經過七星山及水系地理資源，且部分地形坡度陡峭，不宜於該界線範圍開闢計畫道路。	道路系統已配合現況地理資源規劃，詳計畫書第七章第二節及第四節內容，P7-1 至 P-4。																														
為確保生態綠網(廊)之完整性，橫跨計畫範圍內外之七星山、七星墜地及水系等地理資源應提出整體規劃，以確保資源完整不被破壞。	詳計畫書第六章及第七章。																														
現有計畫範圍內土地使用配置可能無法有效保存地景資源，請再評估調整。	針對區內特殊地景資源均予保留，詳計畫書第六章及第七章。																														

第一次專案小組意見	縣府處理情形
(二)空間發展定位：本案應從都會區、高雄縣到本特定區等空間尺度，探討及發展定位，除住宅功能外，應提供能滿足完整都市生活機能之服務設施，敘明與周邊地區之發展關係，明確界定本特定區之功能定位。	一、空間發展架構及計畫區與周邊地區發展關係 詳計畫書第二章第二節內容所示，P2-23。 二、地區發展定位 詳計畫書第五章第一節內容所示，P5-1。
(三)人口及產業發展：本案計畫人口訂為20000人，惟不宜過度樂觀推估，建議應考量少子化因素，並依都市計畫法第15條規定，補充計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料，據以檢討各類土地使用分區及公共設施用地。至於本案產業專用區擬引進之產業類別、開發主體、開發期程及相關鼓勵產業引進措施，請補充敘明。	一、計畫人口推估 詳計畫書第四章第一節內容，P4-1至P4-5。 二、產業專用區規劃內容 詳計畫書第六章第二節內容，P6-2。
(四)土地使用： 1.有關本計畫案之發展限制與對策、計畫構想、實質計畫等，應建立對應關係及相互配合，並請補充規劃原則，以落實計畫目標，並作為土地使用規劃之依據。	一、發展限制與對策 詳計畫書第五章第二節內容，P5-2。 二、計畫目標 本特定區開發之目標如計畫書第五章第一節內容，P5-1。 三、計畫構想 本案計畫構想詳計畫書第六章第二節內容，P6-1。 四、實質計畫 實質計畫內容詳計畫書第七章內容，P7-1。
2.本案土地使用計畫請考量現有水文、綠色空間、特殊地景、既成道路及現有聚落紋理等，再重新思考檢討規劃。	詳計畫書第五章第二節及第六章第二節內容。
3.本案住宅區、商業區與產業專用區之規模需求推估，以及與周邊大學之發展關係，請補充說明。	詳計畫書第四章內容。
4.本案土地地質為砂質頁岩，部分土壤輕微液化，部分土地坡度較陡，是否適合作大規模開發，請縣府再評估考量。	詳計畫書第三章第一節內容，P3-1。
5.本案土地開發(如住宅區)應順應地形，以及生活環境品質如何控管，請於土地使用分區管制及都市設計管制時妥為規劃。	遵照辦理，後續於細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則訂定。
6.本計畫區內必須予以保存維護或維持原始地形地貌之地區，請以示意圖明確標示，說明與本計畫之發展關係，並研究剔除於本計畫區或區段徵收範圍之可能性。	詳計畫書第三章第一節內容，P3-7。

第一次專案小組意見	縣府處理情形					
<p>(五)公共設施：</p> <p>1.本案係屬新訂都市計畫，請依都市計畫法 45 條規定及參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，劃足符合上開規定之公共設施用地。至於本計畫區活動人口可能衍生之公共設施需求，請併同檢討規劃。</p>	本案計畫人口為 20000 人，計畫面積為 201.1167 公頃，針對都市計畫法第 45 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各項公共設施如下表 3 所示。					
	表 3 公共設施面積檢討一覽表					
	公共設施類別		法令規定	需求面積計算(公頃)	規劃內容(公頃)	規劃考量
	兒童遊樂場		以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	20×0.08＝1.6	15.5601	配合各鄰里單元需求劃設。
	公園		五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	20×0.15＝3.0		利用既有土丘規劃為大型開放空間，以妥善保留原有地形地貌。
	學校用地	國小	五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。	20×0.2＝4.0	2.7385	1.配合未來教育制度規劃為文中小用地。 2.考量計畫區住戶組成約 50% 為學生，因此降低面積。
		國中	五萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。	20×0.16＝3.2		
	停車場用地		1.不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 2.商業區停車需求： (1)一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。 (2)超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。	1.住宅區停車需求： 20,000÷5×30×20%＝2.4 2.商業區停車需求： 9.0×10%＝0.9 合計共需 3.3	3.2298	利用現況高壓電線下方空間規劃為停車場用地，提供停車需求，以妥善利用電線下方空間。
綠化面積比例		公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場佔總計畫面積比例不得低於 10%	201.1179×10%＝20.1179	公園：15.5601 公頃，綠（污）：32297 公頃，綠地：14.8995 公頃，廣場：3.0024 公頃，合計：36.6917 公頃，達 18.24%。	配合既有綠色資源，例如山系、水系等規劃為開放空間	

第一次專案小組意見	縣府處理情形
2.在本特定區功能定位下。應建立本特定區發展核心，提供各項都市生活機能設施，並集中檢討規劃。至於各類公共設施用地之分布，請考量當地實際需求規劃配置。	遵照辦理，詳計畫書第六章內容。
3.本特定區開發規劃配置之廢污水處理，除應有獨立排放系統外，並應請規劃監測管理機制，以有效利用。	遵照辦理，後續請環保機關配合辦理。
4.有關本特定區上下水道系統之實質計畫及財務計畫規劃內容，請加強補充相關說明。至於污水處理廠設立及相關幹管埋設之期程，應併同特定區開發及財務計畫整體考量。	詳計畫書第七章第六節內容，P7-10。
(六)都市防災：本特定區計畫請依生活圈及地區發展特性，就維生系統、避難空間及救災路線等，重新檢討本特定區都市防災規劃內容。	詳計畫書第七章第五節內容，P7-6。
(七)交通運輸：	
1.請補充基地周邊道路詳盡圖示(請標示路名)，俾利瞭解計畫區域周邊道路整體路網銜接情形。	本計畫區周邊道路系統詳計畫書第三章第四節內容，P3-20。
2.請列表現況與目標年各周邊道路路寬與容量(含燕巢交流道與主要道路)，及現況與目標年預測交通量(請包含 5 校招生完成後衍生之預測交通量，此項請敘明)，並分別評估現況與目標年各道路服務水準，請考量供需情形，視需要提出改善方案。	詳計畫書第三章第四節內容及第四章第二節內容，P3-20 至 P3-21，P4-6 至 P4-8。
3.請補充計畫周邊範圍相關交通改善計畫。	詳計畫書第三章第四節內容，P3-22。
4.請補充說明計畫範圍停車位供需評估，若供給無法因應需求，請提出改善構想，並請補充公共停車空間配置說明。	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定：不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 依目前細部計畫草案規劃內容，已規劃 3.2298 公頃，另亦將規定建築基地應另行提供停車空間。
5.輕軌建設計畫擬於園道一用地設置，有關目前計畫構想、實際推動情形，以及目前規劃之園道一用地(如園道寬度、直角轉彎等)是否能配合輕軌系統等，請補充說明。	(一)計畫構想及實際推動情形 詳計畫書第二章第二節內容，P2-10 及 P2-11。 (二)目前規劃之園道一用地與輕軌系統之配合： 1.路形規劃 本案規劃係以 25m 做為平面曲線之最小半徑設計標準，能符合地區之路網型態。至於車站月台最好是佈設在直線段上，如因環境限制，須佈設於轉彎段時，建議其轉彎半徑至少須 600m。此外，考量輕軌列車行駛於曲線段時，台車(bogie)位於曲線上，轉彎時必須要有更大之水平淨空，應於轉彎處適當地加寬，並利用鋪面顏色/型式加以區隔，避免危及其他車輛之行進(如圖 1 所示)

第一次專案
小組審查意
見

縣府處理情形

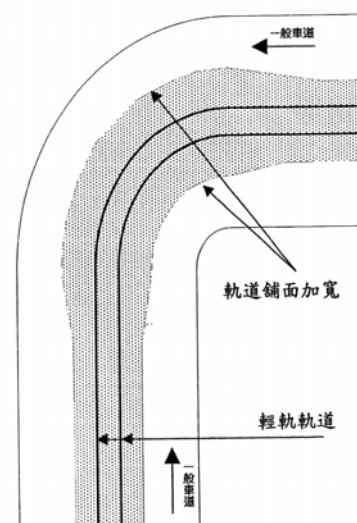
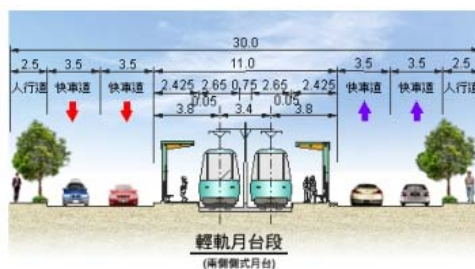


圖 1 輕軌列車轉彎時水平淨空需求示意圖

2.與園道一之配合

本計畫區內規劃 30 公尺東西向園道，西接高 36 線，於義守大學（燕巢分部）與樹德科技大學第二校區間轉為南北向，復延樹德科技大學北側往東，於樹德科技大學第二校區東側接至台 22 線，共有三處直角轉折。



兩側側式月台

圖 2 輕軌月台示意圖

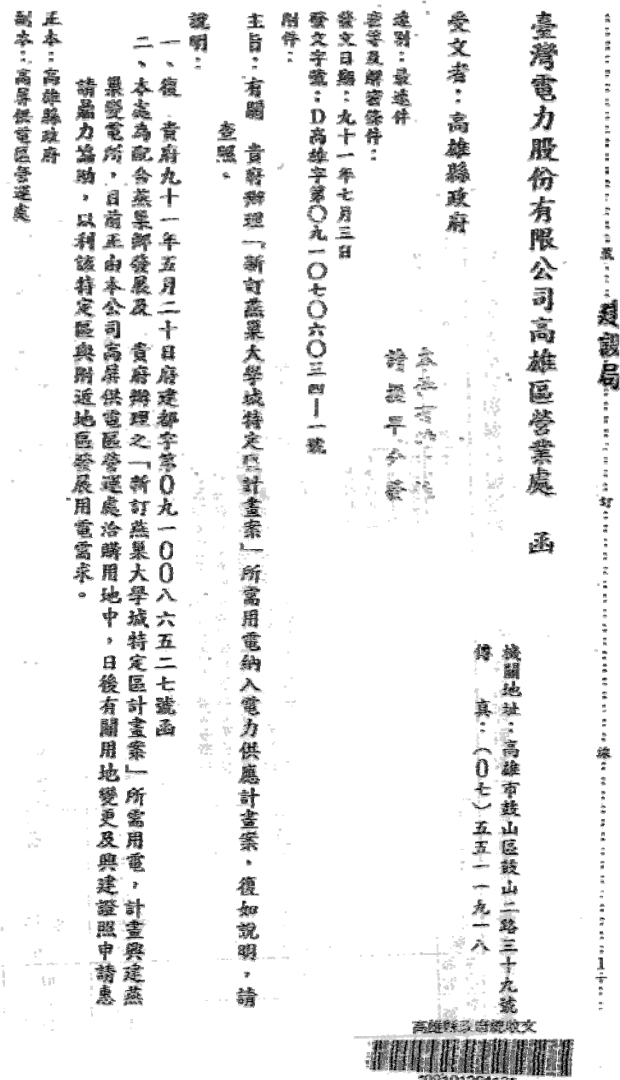
第一次專案小組意見	縣府處理情形																														
(八)其他計畫書應修正事項 1.本特定區計畫之開發方式，請於計畫書以示意圖明確標繪其範圍。	詳計畫書第八章實施進度及經費內容。																														
2.建蔽率規定應儘量予以降低，以增加開放空間。	本特定區細部計畫內容規定中建蔽率如下表所示，係朝低建蔽、低容積發展。 表 4 本特定區建蔽率及容積率一覽表 <table><tr><th>分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住一</td><td>60</td><td>180</td></tr><tr><td>住二</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td>住三</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>40</td><td>160</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td></tr></table>	分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住一	60	180	住二	40	120	住三	50	200	商業區	50	250	文教區	50	200	產業專用區	50	200	醫療專用區	60	200	宗教專用區	40	160	加油站專用區	40	120
分區	建蔽率(%)	容積率(%)																													
住一	60	180																													
住二	40	120																													
住三	50	200																													
商業區	50	250																													
文教區	50	200																													
產業專用區	50	200																													
醫療專用區	60	200																													
宗教專用區	40	160																													
加油站專用區	40	120																													
3.有關大規模開發(如增加計畫單元發展或簇群發展或最小基地規模限制等)建議增列適當之容積獎勵誘因，並訂定透水層最低限制。	一、為獎勵大規模開發，已於土地使用分區及都市設計管制要點中規定下列事項： <table><tr><th rowspan="2">基地規模</th><th colspan="2">獎勵容積佔基準容積率之比例</th></tr><tr><th>住宅區</th><th>商業區</th></tr><tr><td>1000 m²至 3000 m²</td><td>5%</td><td>0%</td></tr><tr><td>超過 3000 m²至 5000 m²</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過 5000 m²</td><td>15%</td><td>20%</td></tr><tr><td>超過 5000 m²之全街廓開發</td><td>40%</td><td>40%</td></tr></table> 二、為確保計畫區之透水敷面比例，於都市設計準則中規定建築基地內綠化面積應佔法定空地面積之 50%，建築基地	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000 m ² 至 3000 m ²	5%	0%	超過 3000 m ² 至 5000 m ²	10%	10%	超過 5000 m ²	15%	20%	超過 5000 m ² 之全街廓開發	40%	40%													
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例																														
	住宅區	商業區																													
1000 m ² 至 3000 m ²	5%	0%																													
超過 3000 m ² 至 5000 m ²	10%	10%																													
超過 5000 m ²	15%	20%																													
超過 5000 m ² 之全街廓開發	40%	40%																													
4.請參考淡海新市鎮都市設計管制原則，妥為納入計畫書規定。	於細部計畫書中配合實際情形，妥為納入計畫書規定。																														

5.有關自來水、電力、電信、瓦斯等公共設備用地需求，如已徵得該管目的事業主管機關(構)之同意，請將相關證明文件納入計畫書敘明。

一、自來水公司用地需求

依台灣省自來水股份有限公司第七區管理處 97 年 5 月 15 日函內容，區內需設置 200 立方公尺及 1500 立方公尺之受水池，面積各為 150 平方公尺及 1000 平方公尺，擬於細部計畫規劃。

<p>建設處</p> <p>台灣自來水股份有限公司 函</p> <p>機關地址：台中市雙十路2段2之1號 承辦人：葉賀聯 電話：04-22244191-307 傳真：04-22256773 電子信箱：holiean@mail.water.gov.tw</p> <p>受文者：高雄縣政府</p> <p>發文日期：中華民國97年5月15日 發文字號：台水工字第0970015680號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：</p> <p>主旨：有關 貴府辦理「擬定燕巢大學城特定區計畫」，請本公司查告計畫範圍內需否規劃自來水相關設施用地一案，復如說明，請 查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復 貴府97年4月15日府建都字第0970080658號函。</p> <p>二、旨揭計畫經本公司評估結果，供水部分可由186線（燕巢鄉角宿路）之1750公釐送水管線接水。另依地區高程可分低、高地二區供水：低地供水區部分（高程約20M~30M）可直接供水；高地供水區部分（高程約31公尺~42公尺）須經加壓站（設200立方公尺受水池）送至高地1,500立方公尺配水池後再重力供水。</p> <p>三、供水計畫工程內容包括：區內需設置200立方公尺受水池（地面高程約30M，用地面積約需150平方公尺）、抽水機三台及埋設500公釐送水管1,200公尺，與1,500立方公尺配水池（地面高程約60公尺，用地面積約需1,000平方公尺），水池設置地點請與本公司南區工程處覓定；另外配水池至用戶端外線之配水設備，可由 貴府或委由本公司代為規劃、設計及施工。</p> <p>四、上述開發計畫內所需辦理之自來水管線及設備，其經費應由開發單位負擔，前等設施如施作完成將移由本公司接管操作，相關設計圖說除應由本公司審核外，施工各階段（含試水、會驗）亦應通知本公司參與。</p> <p>第 1 頁 共 2 頁</p> <p>高雄縣政府 0970114720</p>	<p>檔案：保存期限：</p>
---	-----------------

第一次專案小組意見	縣府處理情形
	<p>二、電力用地需求</p> <p>依台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處 93 年 8 月 26 日 D 屏供字第 09308078001 號函，有關「燕巢大學城特定區計畫」內用電已納入鄰近規劃中之變電所供電範圍，故區內不再預留變電所空間。</p> 
<p>6.計畫書內計畫面積不一，請釐清後修正(如計畫書第 1-1、1-2、6-3 頁為 201.1167 公頃，第 6-1、7-1 頁為 200.8293 公頃)。</p>	<p>遵照辦理，後續都市計畫書內容配合修正。</p>
<p>7.本案細部計畫已確定由縣府擬定，有關計畫書第 7-2 頁公開甄選廠商及私有地土地所有權人擬定細部計畫等，請予以刪除。</p>	<p>遵照辦理，相關公開甄選廠商及私有地土地所有權人擬定細部計畫之內容已刪除。</p>

第一次專案小組意見	縣府處理情形
<p>(九)補辦公開展覽：本案計畫內容經查超出公开展覽範圍(計畫區東北側)，如經本會審議通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>	<p>依第 2 次專案小組意見修正實質計畫內容，因此未超出公开展覽範圍，不需補辦公开展覽。</p>
<p>(十)區段徵收：本案擬以區段徵收方式開發，除請補充高雄縣府地政局認可之區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，後續如經委員會審議通過，並請依下列各點辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄聞到 3 年內完成者，請高雄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。 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>一、區段徵收可行性評估 本案區段徵收之可行性分析，業經高雄縣政府地政處於 96 年 3 月 16 日函認屬可行。</p> <div data-bbox="804 719 1414 1615"> <p>正本 發文日期：96年3月16日 發文字號：地劃字第0960000337號 類別：普通件 密等及解密條件或解密期限：普通 附件：</p> <p>高雄縣政府地政局 函</p> <p>地址：830高雄縣鳳山市光復路2段133號 承辦人：劉立峰 電話：07-7476611-2914 傳真：07-7475783</p> <p>受文者：本府建設局 發文日期：中華民國96年3月16日 發文字號：地劃字第0960000337號 類別：普通件 密等及解密條件或解密期限：普通 附件：</p> <p>主旨：貴局檢具「新訂燕巢大學城特定區計畫範圍調整前後區段徵收財務計畫評估報告」請本局審核開發可行性一案，復知說明，請查照。</p> <p>說明： 一、依據貴局96年3月9日便簽辦理。 二、本案範圍調整前區段徵收面積為135.1315公頃，預計細部計畫公設比為47.38%，範圍調整後區段徵收面積為144.7315公頃，預計細部計畫公設比為45.71%，以地主領回抵償地比例40%，預估領取現金比例20%，開發年期5年計算，範圍調整前可供擇優售土地開發成本已高於市價，日後銷售不易，財務恐無法平衡，範圍調整後可供擇優售土地開發成本接近市價，風險較低，較具可行性。</p> <p>正本：本府建設局 副本：本府地政局</p> <p>局長 龔金德</p> <p>第1頁 共1頁</p> <p>096A100000337</p> </div> <p>二、預計辦理時程 高雄縣政府已編列區段徵收開發預算，俟都市計畫審議完竣即可依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收。</p>
<p>(十一)環境影響評估：本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	<p>遵照辦理，後續開發作業若應實施環境影響評估者，將依規定辦理環境影響評估。</p>

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更大湖風景特定區計畫（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 96 年 12 月 28 日第 144 次會議審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 5 月 13 日府建城字第 0970062740 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、周委員志龍、林委員秋綿、黃委員德治、孫前委員寶鉅等委員組成專案小組，於 97 年 6 月 10 日召開專案小組會議，惟宜蘭縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請宜蘭縣政府依本會專案小組 97 年 6 月 10 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報說明。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請宜蘭縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議簡報說明。

- 一、計畫書架構：建議再加強補充本計畫案之現行計畫、現況分析、上位計畫、發展願景、計畫目標、發展策略、空間定位、整體發展構想、課題分析與對策、需求預測分析、發展潛力與限制及檢討變更原則與內容，由上而下重新修正計畫書架構，以作為後續簡報說明之參考並檢視變更內容之必要性與合理性。
- 二、計畫人口：建議補充計畫目標年之計畫人口數。
- 三、自然環境：建議補充本計畫區自然環境特性，如：地形地貌、溫度、地質、土壤、坡度、水域、植栽等資料。
- 四、土地使用：
 - （一）建議補充本計畫案擬劃設遊憩專用區6.31公頃之劃設原則、該專用區需求面積之推估、允許使用項目與強度、土地使用分區管制規定、開發方式、未來開發因應配套措施。
 - （二）本計畫案擬劃設遊憩專用區之土地使用分區管制規定，擬採開發許可方式辦理，建議補充目前宜蘭縣都市計畫區採開發許可方式辦理之相關案例與管制規定、已通過或申請中之開發許可案件及該專用區之開發許可規定內容。
 - （三）本計畫案擬劃設遊憩專用區將引進觀光旅館飯店，配合本計畫區旅遊人數之推估，建議補充旅館住宿需求量及規模面積。
- 五、觀光遊憩：為推動本計畫區觀光遊憩發展，建議補充本計畫區在宜蘭縣觀光遊憩系統之發展定位、現況、目前旅遊人口數與未來推估、發展構想、遊憩計畫等資料。
- 六、變更內容明細表：

(一) 編號4、6、7、8：有關公共設施用地變更為可建築用地，建議依本部93年2月19日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定或宜蘭縣公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等相關規定，研提捐贈回饋項目及比例，提下次會議簡報說明。

(二) 編號12：部分農業區變更為遊憩專用區（3.39公頃），經查核與行政院81年7月28日台81內字第26274號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」及行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示，有關擬免辦區段徵收特殊案例准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其開發方式之8項原則規定不符，本案如經本會審議通過後，建議應由宜蘭縣政府研擬上開擬變更內容無法以區段徵收方式開發之具體理由，專案報請行政院核示同意，並將行政院函納入計畫敘明，以利查考，否則維持原計畫。

七、停車需求供給：為因應本計畫區觀光遊憩人口衍生之停車需求，建議補充本計畫區停車需求供給分析。

八、公民或團體陳情意見：建議補充陳情意見之因應辦理情形。

九、交通部運輸研究所書面意見，併請參考。

(一) 本案計畫目標已敘明將發展為台北都會區居民之度假型旅遊活動目標，請補充目標年本區之旅遊人數預測（請分為平常日與假日預測）。

(二) 請補充現況年與預測目標年周邊主要聯外道路尖峰交通量（包括旅遊吸引人數，請分為平常日與假日預測），並評估現況與目標年道路服務水準。依上開評估結果，視需要

研提交通衝擊減輕或交通改善方案。

- (三) 請補充第2次通盤檢討後風景特定區之停車位供給數量，並預測目標年風景特定區之停車位需求量（請分為平常日與假日預測，並請說明計算過程），進行目標年供需評估，若不足，請補充具體之因應對策。

第 3 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 97 年 1 月 28 日第 121 次會議審議通過，並准花蓮縣政府 97 年 6 月 6 日府城計字第 0970080589 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、賴委員美蓉、林委員秋綿、黃委員德治、黃委員萬翔等委員組成專案小組，於 97 年 7 月 29 日召開專案小組會議，惟花蓮縣政府迄今已逾 6 個月尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請花蓮縣政府依本會專案小組 97 年 7 月 29 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報說明。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請花蓮縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署後，再召開下次會議簡報說明。

一、本計畫案原訂旅遊人次為每年 30 萬人，建議補充旅遊人次調

降為每年15萬人之理由及推估方法與模式。

- 二、為推動本計畫區觀光旅遊發展，建議補充本計畫區在花蓮縣觀光遊憩系統之發展定位、現況、發展構想、遊憩計畫等資料。
- 三、本計畫案擬變更學校用地（1.44公頃）為機關用地（0.35公頃）、遊憩區（1.06公頃）及道路用地（0.03公頃）部分，建議加強補充擬變更理由、遊憩區允許使用項目與強度、擬引進之遊憩產業與使用計畫及考量學校用地公地公用之原則，建議花蓮縣政府會同豐濱鄉公所評估將擬變更學校用地為遊憩區，部分調整變更為公共設施用地（如：公園用地、廣場用地等）之可行性。
- 四、本計畫區劃設1處漁業養殖專用區（1.88公頃），目前業已停止營運，建議補充該專用區未來土地使用計畫及發展構想。
- 五、本計畫區東側海岸地區土地，為台灣東部少數之沙岸地形，建議於土地使用分區管制要點，增（修）訂保護海岸地區土地等管制規定，以利環境保育。
- 六、本計畫案劃設2處公園用地，其土地取得方式依計畫書所載為協議價購、徵收及獎勵投資等，建議補充公園用地究以何種方式取得土地，以資明確。
- 七、本計畫案擬變更部分農業區為機關用地（0.22公頃），考量農業區土地為保護農業生產使用，建議另覓適當地點劃設或評估以現有機關用地（機1）與學校用地擬變更為機關用地等地點設置之可行性。
- 八、為維護本計畫區環境品質，提昇風景區觀光發展，建議將本

計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率，予以調降之可行性。

九、有關交通部運輸研究所書面意見，併請參考。

- (一) 請補充基地周邊道路詳盡圖示（請標示路名），俾利瞭解變更區域周邊道路整體路網銜接情形。
- (二) 請補充說明「磯崎度假新天地」與本計畫之關係。
- (三) 本案計畫書說明本案旅遊人次調整為每年15萬人次，請列表補充各周邊與區內道路路寬與容量，及現況與目標年預測交通量(含旅遊旅次)，並分別評估現況與目標年各道路服務水準。
- (四) 請補充本案停車位供需評估(含旅遊旅次)，若不足，請補充具體之因應對策。
- (五) 本計畫區土地狹長，惟停車場位置僅一處，是否能因應全區停車需求，請補充說明。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地、綠地用地、停車場用地、宗教專用區【二】）」案。

說明：一、本案前經本部都委會 96 年 10 月 30 日第 669 次會議決議：「本案涉及林口保護區山坡地開發、環境區位適宜性等因素尚待釐清，案情複雜，爰由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）聽取簡報，並赴現地勘查，經研擬初步建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案專案小組成員為彭前委員光輝、林前委員俊興、洪前委員啟東、楊委員重信、張委員金鶚、蔡委員玲儀（行政院環保署）、羅委員光宗（本部地政司）等，並由彭前委員光輝擔任召集人，於 97 年 1 月 24 日召開 1 次專案小組簡報會議，本署並於 97 年 2 月 13 日以營署都字第 0972902389 號函請本部營建署城鄉發展分署儘速依初步建議意見補充相關資料到署，以利後續事宜；惟該分署迄今尚未依專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請本部營建署城鄉發展分署依本會專案小組 97 年 1 月 24 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）辦理。

【附錄】專案小組初步建議意見

據申請變更單位（桃園縣龜山鄉公所）列席代表說明，本案變更基地係配合「變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）（內政部都委會第394次及第398次會議審決通過部份）案」，鄰近兩處宗教專用區（一）作整體規劃並促進土地利用，且基於壽山巖觀音寺現為三級國家古蹟，進香及觀光遊客眾多，本基地變更後作整體規劃與開發，將利於促進地區觀光發展，爰本案建議原則同意變更，惟為考量本基地兩側現有宗教專用區之整體土地利用，本案應依下列各點辦理，否則維持原計畫：

- （一）本案係依都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理變更都市計畫，請將相關認定證明文件納入計畫中敘明，以利查考。
- （二）本案係屬主要計畫之變更，建議將計畫案名修正為「變更林口特定區計畫（部分保護區為宗教專用區）案」，並應依都市計畫法相關規定另案擬定細部計畫，妥予規劃道路、綠地、停車場等公共設施用地。
- （三）為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟本部都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- （四）本計畫區內之開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。
- （五）本案辦理擬定細部計畫時，應依下列各點辦理：

1. 查「變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）（內政部都委會第 394 次及第 398 次會議審決通過部份）案」將本基地兩側之保護區變更為宗教專用區(一)，其附帶條件為「由保護區變更部分僅得作綠化設施」；有關本案將來擬定細部計畫時，應併同將上開宗教專用區(一)納入計畫範圍，以利土地整體規劃與利用，並研擬妥適之土地使用分區管制內容。
2. 請將規劃單位於本次專案小組會議中補充之簡報資料、本部營建署市鄉規劃局 96 年 10 月 15 日市二字第 0961001093 號函檢附依本會 95 年 1 月 24 日第 626 次會議決議事項重新修正計畫書、圖及研處說明資料、本會 96 年 10 月 30 日第 669 次會議決議事項之研處情形等資料(詳如後附)，作為擬定細部計畫整體規劃之重要依據，並供後續本部都市計畫委員會審議之參考。
3. 有關交通部運研所於本次會議中所提之下列意見，請納入細部計畫規劃時之重要參考，並研擬妥適之改善方案與管理措施。
 - (1) 目前壽山巖觀音寺舉辦廟會、進香等大型活動，所吸引之人車旅次為多少？常出現之瓶頸路段為何處？
 - (2) 計畫書分析之交通影響係為 95 年 8 月之調查資料，若未來變更為宗教專用區後，是否吸引更多人/車次？預估交通量為何？
 - (3) 現勘資料 p.12 區內外交通動線部分述及“擬配合現有坡地…劃設為寬度八公尺之計畫道路”，然而

對照計畫書 p.15 則出現“計畫區內規劃一條寬度 7 公尺之出入道路”，兩者所指是否為同一條道路，請再詳予檢核。

【附件】 變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地、綠地用地、停車場用地、宗教專用區（二））案 95.01.24 第 626 次都市計畫委員會審議決議研處表

第 626 次大會決議	研處說明	備註
一、請補充說明本案基地兩側之宗教專用區（壽山巖觀音寺）與本案所劃設之宗教專用區（二）之關係，並補充本案基地及周邊地區之地形圖、周邊地區之計畫內容、使用情形及環境現況等資料。	1. 壽山巖觀音寺（現行計畫宗教專用區（二））係於民國 85 年發布實施之「變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）（內政部都委會第 394 次及第 398 次會議審決通過部份）案」依取得土地範圍劃設，本次變更範圍係於民國 89 及 90 年間方取得產權，故另次辦理變更作業。兩者範圍相鄰，屬一不可分割之完整基地。 2. 遵照辦理；基地周邊之地形圖、計畫內容、使用情形及環境現況等詳附件一。	P4-6
二、請補充有關本案擬設置之觀景台以及相關設施之位置、建築量體及高度、與桃園縣政府刻正研擬中之全縣景觀綱要計畫之關係、視覺衝擊模擬與景觀調和因應措施等資料。	遵照辦理；補充說明如附件二。	P7-8
三、請以示意圖補充本案區內、區外之出入交通動線，並請擴大範圍考量本案開發後對周邊交通之影響，並請研提相關因應措施。	遵照辦理；補充說明如附件三。	P9-14
四、本案依計畫圖 1-8 頁之坡度分析圖所示，變更範圍內部份土地之坡度超過 40%，與計畫書 1-4 頁計畫區「土地平均坡度 40%以上地區應維持原始地型、地貌、林相，不得變更及開發利用，並不得計入申請變更使面積。」乙節之規定不符，惟本案仍將上開平均坡度超過 40%之土地納入變更範圍，如係基於維持變更	遵照辦理；為基地完整性及管理維護考量，係以全區納入作為變更範圍。且其中坡度超過 40%以上地區均劃設為綠地，僅供作為開放性公共設施，未違反現行土地使用管制及山坡地相關法令規定。	

第 626 次大會決議	研處說明	備註
基地完整性及管理維護之考量，請補充具體理由於計畫書中敘明，以利查考。		
五、本案變更保護區為宗教專用區部分，尚符合行政院准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式之 8 項處理原則「八、屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。」之一，如經本會審決同意免採區段徵收方式開發，有關本案所劃設提供之公共設施用地比例，仍應參照相關審議規範之規定，其面積以不得低於申請變更土地總面積之 40% 為原則。	1. 遵照辦理，已將五級坡範圍劃設為開放性公共設施用地，其比例佔總面積之 56.97%，符合「公共設施用地比例不得低於申請變更土地總面積之 40%」規定。 2. 土地使用面積詳附件四。	P15
六、本案應劃設提供之公共設施用地，其比例於核算時，有關申請變更土地總面積之計算仍應剔除上開平均坡度超過 40% 部份之土地，以符社會公平原則。	遵照辦理，公共設施劃設比例符合剔除平均坡度超過 40% 部份土地之 40% 以上。計算過程詳附件四。	P15
七、本案防災計畫仍顯粗略，請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，依據地方特性、就本案開發後所需之防災避難場所、設施、消防救災路線等事項妥為規劃相關設施及路線。	遵照辦理，補充防災計畫詳附件五。	P16-17
八、本案擬由觀音寺提供相關公共設施用地，產權並移轉予龜山鄉公所部分，應由財團法人台灣省桃園縣壽山巖觀音寺與龜山鄉公所簽訂協議書後納入計畫書中規定，以利執行。	遵照辦理，已由財團法人台灣省桃園縣壽山巖觀音寺先行提供土地變更使用及捐贈公共設施用地同意書納入計畫書（詳附件六），俟完成法定變更程序後，將即刻辦理捐贈。擬簽訂之協議書草案詳附件七。	P18、P19-20
九、其他計畫書、圖應修正事項：		
（一）本案公開展覽起迄日期、公民團體陳情意見等事項應納入計畫書審核摘要表敘明。	遵照辦理，已補充本案審核摘要表詳附件八。	P21
（二）計畫書 2-1 頁變更內容明細表新計畫綠地用地面積與 2-4 頁變更前後土地使用面積對照表綠地增加面積不符，請查明修正。	遵照辦理，已修正前後不符部分。詳附件九。	P22-24
（三）計畫書「第四章事業及財務計畫」引述行政院函示有關得免辦	遵照辦理，已修正事業及財務計畫中有關開發方式相關內容，詳	P25

第 626 次大會決議	研處說明	備註
區段徵收之規定及程序有誤，請查明修正。	詳附件十。	
(四)變更計畫圖圖例有誤，請依照都市計畫書圖製作規則之規定予以修正。	遵照辦理，已依「都市計畫書圖製作規則」重新製作計畫圖。	
十、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	遵照辦理，未來若經主管機關認定應辦理環境影響評估，將依相關法令規定辦理。	

第 5 案：台東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫(第二次通盤檢討)」案。

說明：一、本案前經本部都委會 94 年 11 月 1 日日第 620 次會議決議略以：「…有關本案變更內容明細表新編號 1、3、6、8、13 等案，因案情複雜，且與會部分委員尚有不同意見，為期審慎周延，交由原專案小組繼續審查，並請本會其他專家學者委員撥冗出席提供意見供審查參考，俟獲致具體審查意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案專案小組成員為洪前委員啟東、林前委員俊興、賴委員碧瑩、王委員秀娟、周委員啟彥（國防部軍備局）等，並由洪前委員啟東擔任召集人，於 95 年 5 月 22 日、96 年 1 月 2 日、96 年 10 月 31 日召開 3 次專案小組簡報會議，本署並於 96 年 11 月 26 日以營署都字第 0962919491 號函請臺東縣政府儘速依初步建議意見補充相關資料到署，以利後續事宜；惟臺東縣政府迄今尚未依專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請臺東縣政府依本會專案小組 96 年 10 月 31 日第 3 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報並研擬建議意見。

【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案請台東縣政府依下列各點以對照表方式研提補充資料到署，俾供本專案小組下次會議研擬建議意見之參考。

- (一)原則同意台東縣政府於第 8 次專案小組會議補充關於本計畫區發展潛力（如觀光遊憩資源）、限制條件（如地形、氣候、水電供應、污水處理、垃圾處理之配套措施等）、本計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想、觀光資源、生態資源、環境容受力與生態承載量等之議題與概念等相關資料，並請將上開議題及說明資料適度納入計畫書中，列為課題及對策，供相關土地使用變更個案審查之參考。
- (二)為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，有關本計畫案中擬以市地重劃方式開發之變更案件，如經本會審議通過後，應依下列各點辦理，以配合整體開發期程，並確保計畫具體可行：
 1. 請台東縣政府於台東縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台東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。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，建議檢討變更恢復為農業區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

3. 配套措施及辦理程序：

(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) 於台東縣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。

(三) 有關農業區擬變更為遊樂區乙案，查本部營建署刻正研議是否劃設綠島國家公園或繼續維持現行風景特定區計畫，在上開政策尚未確定之前，本案仍繼續審查並配合檢討；請台東縣政府依下列各點意見研提補充資料說明，下次會議繼續聽取簡報：

1. 查行政院 95 年 4 月 21 日召開之「國家永續發展會議」結論建議報告中，與本計畫案較直接之結論為「三、妥善規劃國土使用，確保環境生生不息」—

「(四)全面推動海洋、海岸及離島保育」之「8.離島發展以保育為主，審慎推動休閒旅遊。修訂環評法令，離島建設應設立較嚴格規範機制並予落實。」、「9.徹底檢討及改善離島建設開發計畫，修訂離島建設條例，檢討離島建設開發基金及公務預算之不當使用，強化離島生態環境及文化之保護，追求離島永續發展。」及「12.落實推動綠島成為國際生態旅遊島。」等，請台東縣政府以對照表逐條檢視本案是否符合上開結論之相關事項。

2. 本特定區位於「東部海岸國家風景區」範圍內，係屬離島地區，為避免對當地環境景觀造成衝擊，請台東縣政府詳加檢視本案是否符合行政院 94 年 1 月 19 日第 2924 次院會核定之「國土復育策略方案暨行動計畫」相關規定事項並符合離島地區之土地利用以永續發展為原則之政策。
3. 有關本部營建署市鄉規劃局列席代表於本(第 10)次會議所提之下列意見，請台東縣政府查明後補充相關資料及說明：依農委會水保局公告「台灣省山坡地範圍地段明細表」，綠島鄉為山坡地地段，屬於行政院經建會「國土復育策略方案暨行動計畫」之國土保育範圍。依行動計畫指示來看本案：

- (1) 策略 1.1.6 及策略 1.1.10 提及低海拔山區及離島應以永續發展為原則。請檢視本案原「農業區」變更為「遊樂區」之土地使用強度及使用行為，是否符合「永續發展原則」。

(2)依本(第 10)次會議所附資料，本案公有土地約占半數以上。依上述行動計畫策略 1.1.11 指示，公有土地應優先作為保育用途，禁止放領。請規劃單位研擬整體規劃報告時，納入考量。

4. 本案變更農業區為遊樂區面積高達 31.76 公頃，請台東縣政府審酌前 3 點之相關政策規定事項、本地區之生態資源、環境容受力及生態承載量、限制條件（如地形、氣候、水電供應、污水處理、垃圾處理之配套措施等）等之議題與概念，邀集相關土地所有權人及土地管理機關研擬妥適處理方案，審慎考量本案之變更規模是否應予以適度縮減。
5. 查綠島地區之觀光旅遊受限於天候、區位偏遠、交通運輸能力等因素，是否擁有足夠的吸引力與條件，使旅客願意住宿與停留，仍待進一步探討；據台東縣政府於本(第 10)次會議補充資料顯示，本案變更並設置觀光旅館後，有關增加之用水量、用電量、垃圾量等，均大於現有居住人口的用量，對綠島地區環境之衝擊相當大，是否影響綠島以「永續發展」為方向之目標；又本開發案位於綠島水源地上，是否造成水源之污染與破壞，仍待釐清。
6. 請台東縣政府審慎考量另案重新研擬土地使用計畫及研提具體可行之事業及財務計畫（含細部計畫概要、開發強度、具體開發計畫、開發經營主體、經營管理營運計畫等），以避免影響本計畫本次通盤檢討其他變更案之進行與土地所有權人之權益。

7. 據台灣電力公司列席代表說明，原本預期綠島地區之電力需求會因觀光旅遊人數而大幅成長，然以近年來實際之電力成長並未如預期，爰以目前之電廠設備，已足敷供應現有之電力需求，惟將來若有大規模之開發行為，則仍請台東縣政府審慎考量電力供應所需電廠用地之問題。爰本案原則同意台東縣政府於本(第 10)次會議補充資料中將原計畫增設之「電力事業專用區(面積約 3.86 公頃)」予以剔除，請台灣電力公司就現有電廠用地內，更新較高效能之電力設備，或考量於綠島地區增設以風力發電之相關設施。
8. 有關本案農業區變更為遊樂區後擬供興建觀光旅館乙節，據台東縣政府於本(第 10)次會議補充資料說明略以：「查交通部 92 年 7 月 16 日所訂『觀光旅館發展總體計畫』之規定，係對於非都市土地之變更、申請及審查之規定，本案為都市計畫地區並不受其規範之限制。本案許可使用為一般旅館並非觀光旅館，亦不受該總量之限制」，本案若經委員會審議通過，請台東縣政府將上開相關補充說明納入計畫書中，以利查考。
9. 有關行政院環保署於本(第 10)次會議提出之下列書面意見，請台東縣政府查明修正：本次所送會議資料 P.5 審查意見(四)-2 辦理情形及說明略以：「…既然要實施環境影響評估當然會符合行政院 94 年 1 月 19 日第 2924 次院會核定之『國土復育策略方案暨行動計畫』相關規定事項並符合離島地區之土地利用以永續發展為原則之政策」，否則『環境影響評估法』之條文豈不成為虛列的條文。」環境影響評估法與國土復育策略方案暨行動

計畫二者性質不同，不應以本案未來將實施環境影響評估作為必然符合國土復育策略方案暨行動計畫相關規定之理由，請修正不恰當之說明。

(四)變更內容明細表：

新 編 號	原編號	變更位置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫		
一	二 人陳 9 人陳 10	綠島國中 東側	住宅區 0.02 人行步道 0.02 商業區 0.04 農業區 2.40 農業區 2.07 農業區 1.45 道路用地 0.73 道路用地 0.33 學校用地 0.32 學校用地 0.16	道路用地 0.02 住宅區 0.02 道路用地 0.04 住宅區 2.40 商業區 2.07 道路用地 1.45 住宅區 0.73 商業區 0.33 住宅區 0.32 道路用地 0.16 附帶條件： 配合周邊尚未 開發之住宅 區、商業區及 道路用地，以 市地重劃方式 開發。	一、依教育局列席人員說明，綠島國中現況使用校地已足供未來發展需求。 二、透過市地重劃手段可整理改善綠島地區土地畸零狹小之特性，便利建築配置。 三、本計畫住宅區使用率約達75%。	依據台東縣政府 96 年 9 月 27 日府城都 字第 0963030197 號函送依本專案小組第 9 次會議建議意見辦理情形對照表略以：「本案依台東縣政府 96 年 7 月 26 日綠島國中學用地面積檢討會議紀錄，及綠島國中 96 年 9 月 6 日綠中總字第 0960002071 號函：『現有土地面積已不符教育部頒布國中小基本設施校地標準，保留預定地使學校擴建完整跑道及專科教室，爰請針對學校需求准予保留該預定地，俾利校務未來發展，故建請維持原計畫。』」到部，爰本案建議維持原計畫。
三	四	綠島國中 北側中寮 社區內	住宅區 1.97 道路用地 0.21	住宅區(聚落保存區) 1.97 住宅區(聚落保存區) 0.21	一、本社區土地多數已發展建築，並具有當地社群聚落之特色。	本案係配合本表編號變一案學校用地取得及改善聚落出入之道路系統而擬調整部分土地使用計畫，爰併同變一

新 編 號	原編號	變更位置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫		
				附帶條件： 建議本地區未來作進一步的研究，另訂適用之管制規定，並以都市設計之方式開發；於新的管制規定未訂定前，本區之開發建築仍適用原計畫之住宅區。	二. 計畫道路之穿越除破壞社區結構外，對於社區並無益處，未免作不必要的公共投資又引起民怨，建議予以廢除。	案建議維持原計畫。
六	六	公館社區西、南側	農業區 1.47 廣場(兼停車場)用地 0.15	住宅區 1.47 住宅區 0.15 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，並規劃相同面積之廣場(兼停車場)用地。	一. 配合公館村聚落發展及建立當地道路系統需要。 二. 賦予細部計畫更靈活之規劃空間，並為取得公共設施用地。	本案請台東縣政府依下列各點意見辦理後，下次會議再予確認變更範圍及內容： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，並依審查意見(二)辦理。 2. 本案變更規模應予縮減，變更總面積以不超過 1 公頃為原則，並依行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，詳予說明無法以區段徵收方式辦理之理由。 3. 本案於擬定細部計畫時，應依都

新 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫		
						<p>市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定劃設補充不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p> <p>4. 建議事項：本案於擬定細部計畫時，應請注重生態環境、維護野溪及傳統舊聚落，並以生態工法方式開發建築。</p> <p>5. 請台東縣政府將本(第10)次補充修正後之變更示意圖，套繪於都市計畫地形圖上，以利了解周邊地形及土地使用。</p>
八	七	公館社區西、北側	住宅區 1.92 農業區 0.37	商業區 1.51 綠地用地 0.06 道路用地 0.35 商業區 0.26 道路用地 0.11 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，以市	一. 配合公館村一帶機能變更後實際發展需要。 二. 配合發展規劃聚落之外環道路。	本案請台東縣政府依下列各點意見辦理後，下次會議再予確認變更範圍及內容： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式開發，並依審查意見(二)辦理。 2. 變更住宅區為商業區部分，請再檢視實際需要酌予縮減變更規

新 編 號	原編號	變更位置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫		
				地重劃方式開發。		<p>模，公有土地部分優先劃設為公共設施用地。</p> <p>3. 變更農業區部分，配合市地重劃相關規定以取得道路用地及綠地用地之規模為原則調整變更範圍，並依行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，詳予說明無法以區段徵收方式辦理之理由。</p> <p>4. 建議事項：本案於擬定細部計畫時，應請注重生態環境、維護野溪及傳統舊聚落，並以生態工法方式開發建築。</p> <p>5. 請台東縣政府將本(第10)次補充修正後之變更示意圖，套繪於都市計畫地形圖上，以利了解周邊地形及土地使用。</p>
十三	十二 人陳23	觀音洞南側	農業區 31.76	遊樂區 31.76 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，	本地區公有土地約佔半數以上，對於解決本地區觀光遊憩問題	依審查意見(三)辦理。

新 編 號	原 編 號	變更位置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>並以區段徵收方式整體開發。</p> <p>2. 所有權人應於土地開發完成配地作業發放土地所有權狀日起六個月內提出開發計畫。</p> <p>3. 開發計畫核准後六個月內，應提出建造執照之申請。</p> <p>4. 建造執照核發後，自正式開工日起二年內應全面完成開發建設。</p> <p>5. 本基地若未依前開期限辦理完成開發時，於下一次通盤檢討時變更為原分區。</p>	<p>具有相當價值，因此配合觀光發展及交通轉運需求予以整體變更以利使用。</p> <p>提高投資誘因，促進綠島觀光發展，並納入開發期限規定，加速發展期程。</p>	

九、散會：下午 13 時 40 分。