

內政部都市計畫委員會第 684 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 6 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，由賴兼副主任委員峰偉代理主席主持至第 9 案後，另有要公先行離席，由委員互推黃委員景茂代理主席繼續主持）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 683 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(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案再提會討論案。

第 2 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留，另案辦理部分）（變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地）」。

第 3 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（土城子一之二排水）整治工程）」案。

第 4 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（學甲寮排水）整治工程）」案。

- 第 5 案：臺南縣政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。
- 第 6 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）」案。
- 第 7 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分保護區、青年活動中心用地為交通用地）（供日月潭纜車路廊使用）」案。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地）再提會討論案」。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案」。
- 第 10 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市中山、安樂及八斗子地區都市計畫（部分非都市土地為漁港專用區、道路用地、水域；部分住宅區為漁港專用區；部分漁業專用區為道路用地、水域）（長潭里漁港及望海巷漁港變更案）」。
- 第 11 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」案。
- 第 12 案：臺北縣政府函為「變更新店水源特定區計畫（配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫（有關縣立台北大學

用地) (部分文大用地為住宅區、產業專用區及道路)
案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「擴大及變更八德(八德地區)都市
計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫及原都市計
畫農業區暫予保留部分)再提會討論案」。

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(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」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 4 月 15 日第 680 次會議審決略以：「請高雄市政府就下列各點並參酌逕向本部陳情之意見等補充相關分析及說明資料報部後，再行提會討論，…」有案。

二、案准高雄市政府 97 年 5 月 14 日高市府都二字第 0970024531 號函檢送依本會第 680 次會議決議處理情形資料到部，爰再提會討論。

決議：本案考量計畫區內人民陳情意見與合法建物之處理方式、公有土地之規劃與處置情形，以及高雄市政府依本會第 680 次會議決議研擬補充資料內容尚待釐清，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）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

【附錄】本會 97 年 4 月 15 日第 680 次會議審決事項：

決議：一、請高雄市政府就下列各點並參酌逕向本部陳情之意見等補充相關分析及說明資料報部後，再行提會討論，必要時邀請本會委員先行赴現地勘查。
(一)請補充說明本地區原有保存區劃設之目的、歷年都市計畫辦理情形、歷史建築或古蹟保

存維護之相關措施。

(二)請詳予調查並說明變更範圍內現有建物是否為合法之建築物。

(三)變更範圍內約有50%之土地為公有地，請補充說明未來公有地之處理原則，並請市府考量是否以公私有土地權益交換之方式，將臨蓮池潭畔土地劃為公共設施用地，使私有土地與蓮池潭有適當之緩衝空間並創造水域旁之環境景觀；另請調查並說明本地區公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形。

(四)本案僅敘明擬改善蓮池潭旁現有保存區內環境景觀及區內建物窳陋情形，請補充說明本案與蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善計畫之關係。

(五)請參酌其他縣市都市計畫有關保存區變更為住宅區之提供捐贈或其他附帶事項，作為本案審議之參考。

(六)請補充說明本地區是否有退縮建築或都市設計之管制措施及構想。

二、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	本會決議
逕 1	吳幼芳 君等	計畫區 變更保 存區為 住宅區 部分	1. 於都市 計畫前 即已為 所有人 或其繼 承人， 且未獲 得政府	1. 高雄市政府回函請逕向內政部都委會提出陳情異議。 2. 陳情人等所提出之陳情異議的主要訴求在於：一高雄市政府地政處楠梓地政事務所土地及建物登記謄本之記載，現今陳情人所有之自用住宅建物，建築完成日為民國 56 年 11 月 20 日；且陳情人吳幼芳等	(高雄市政府 97 年 4 月 2 日高市府都二字第 0970016067 號函) 1. 依本市通案性變更負擔回饋規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，須負擔一	併本案決議一辦理。

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本 會 決 議
			<p>任何補償者，應採用「住三」。</p> <p>2. 於都市計畫前雖已為所有人或其繼承人，但已獲得政府補償者；或於都市計畫後方取得土地所有權人，應於徵詢所有人意願後，由「住三加20%回饋」或「住二」兩者擇一。</p>	<p>人均為民國58年4月30日都市計畫實施前即已為土地所有人之繼承人。又土地由原本之建地改劃為公共設施保留地及保存區後，均未獲得政府任何補償(金錢或容積移轉等)。是故陳情人以為此次都市計畫「變更保存區為住宅區」之部分；若參照毗鄰基地西側變更為第三種住宅區，亦應僅是回復陳情人原有合法之使用權利，因次並無回饋之必要。</p> <p>3. 由高雄市都委會處理本案其他陳情人與吳幼芳等所提之異議均是以「住三」為基點，向高雄市政府對「住三加20%回饋之合理性」提出陳情，但主辦單位卻逕至將「住三」改為「住二」來處理回饋金的爭議。高雄市政府要求各土地所有人一體適用唯一「住二」的選擇，是不合情、理、法的解決回饋金爭議的方法，嚴重侵害人民之權益。</p>	<p>定比例之公共設施用地。參照本案保存區大部分土地近3年(94、95、96年)公告現值約為18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近3年公告現值區段價平均為22,000元，保存區與住宅區公告現值經換算約相差20%。按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，故考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，旨揭都市計畫公開展覽草案負擔比例建議原訂為20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。</p> <p>2. 前開本案公開展覽草案負擔比例，民眾於本府辦理公開展覽期間提出陳情異議，經本市96年10月23日第321次會議審議決議：「考量地區發展歷程之特性、居民開發意願及意見、參酌本市整體開發案例、</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	本 會 決 議
					本市負擔通案規定並無規範保存區變更為都市發展用地之負擔規定，惟基於負擔規定公平性之原則，本案採調降容積免負擔方式，參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率 240% 予以調降一級為第二種住宅區容積率 150%，變更部分保存區為住宅區，以降低基地開發之外部性衝擊。」	
逕 2	謝蔡素卿	計畫區變更保存區為住宅區部分	1. 請修正計畫書「參、發展現況分析」第一點有關 58 年左營都市計畫有關公園綠地之敘述，應於本案計畫書內全段摘錄，以還原事件真相。 2. 請刪除計畫書「陸、實施進度及經費」第三點（一）項，其內容與	壹、計畫歷程說明 1. 本地區係本市最早開發地區之一，早於明末就有聚落形成，部份建物更建於康熙年間，正式有文件記載始於明治 39 年（西元 1906 年），因此民國 58 年發布都市計畫前，本地業以民宅密集（如簡報檔附圖）。 2. 日據時代並未於左營地區公告市區計畫，民國 58 年擬定左營都市計畫時，計畫書載明「本社區之公園綠地，主要為龜山、蓮潭及其四周之綠地。因蓮池公園為高雄區域計劃中之三大區域公園之一。而完全處於本社區範圍之內，故本社區之平均綠地面積，頗為廣大。若單以純粹之綠地（共 62.34 公頃）除以居住人口一萬五千人計算，則每千人之綠地面積約為 4.16 公頃。倘若包括水域面積計算在內，共約 120.92 公頃綠地面積，則每千人將近 8.06 公頃之綠地面積，故不可謂不大。其次，為將來蓮池之發展成一觀光區域，蓮池四周之綠地計畫定位為綠地使用。池西與龜山交界處之綠地，為春秋閣等名勝之所在，但原有居民建物已不少，擴大利用將有所限。故蓮池東北側一帶之綠地則成為將來觀光事業發展之主要地區…」，然而對照 58 年之計畫圖，卻發現所謂的東北側綠	--	併本案決議一辦理。

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本 會 決 議
			<p>市都委會決議不符。</p> <p>3. 應於主要計畫書註明未來細部計劃設公共設施用地時應以公有土地為優先的原則。</p>	<p>地（當時為蓮池潭的一部份，係水利會及公有土地）竟劃為住宅區，而所謂原有居民建物已不少，擴大利用將有所限之地區竟是劃為公園用地，此陳年之書圖不符及不合理之情形，導致歷代居住超過百年之居民不停之陳情。</p> <p>3. 更另左營舊部落居民不平的是公園綠地總面積竟佔了計畫總面積40.62%，而公共設施用地總面積佔了計畫總面積的62.47%（計畫範圍不包含左營軍區及半屏山等），對照44年公告的高雄原都市計畫區公園綠地佔計畫總面積之4.69%及66年發布的灣子內凹子底地區細部計畫區公園綠地僅佔計畫總面積之2.98%、公共設施用地僅佔計畫總面積之35.97%（該地區擬定計畫時土地使用現況農業使用佔總計畫面積的83%），一個有數百年歷史的舊部落竟劃設如此高比例的公園綠地及公共設施，而聚落稀殊的農業地區擬定都市計畫竟劃設如此低比例之公園綠地及公共設施，可見當年擬定都市計畫時之不合理之處。</p> <p>4. 經過多年的陳情，本地區終於79年變更為保存區，惟限制僅能興建寺廟使用，導致變相禁建至今近40年。</p> <p>5. 故請委員同意應修正計畫書「參、實質發展現況分析」第一點有關58年左營都市計畫有關公園綠地之敘述，應於本案計畫書內全段摘錄，並敘述及釐清當年書圖不符之疑義，以還原事件真相。</p> <p>貳、本地區居民與市府協商變更回饋說明</p> <p>1. 古今中外討論一個都市的都市發展史，一定是從有人類聚居時開始討論，並不會只從依據都市計畫法劃定使用分區後才開始討論。另外，如高雄市都市計畫法施行細則第25條第2項第3款就有保障農業區原為「建」地目，且在都市計畫前已建築供居住使用之合法建築物</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	本 會 決 議
				<p>修建、增建、改建或拆除後新建之權利。</p> <p>2. 然而市府都發局認為本地區從保存區恢復為原住宅使用，所有權人將獲得暴利，故要求本地區居民依據民國 87 年訂定之「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」，比照公共設施變更為住宅區之比例回饋 42% 之土地，惟本地區係於民國 79 年即為保存區，非屬公共設施用地，市府自不應援引 91 年 12 月 11 日修正之都市計畫法第 27 條之 1 規定，要求本地區土地所有權人繳付變更公共設施用地為其它分區之回饋金才得以建築。（本地區已不是公共設施用地）</p> <p>3. 另依據 79 年的「高雄市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份）通盤檢討」案中與本保存區同樣是都市計畫前已民宅密集，檢討後列為變更案之楠梓 9 號國小（由國小用地變更為住宅區）、左營國小西側（由國小用地變更為住宅區）、新莊國小西側地區（由國小用地變更為住宅區）、高雄女中西側（由高中用地變更為住宅區）、崗山仔 4 號 10 公尺綠地變更為住宅區、左公 5 兒童遊戲場變更為住宅區、道路用地變更為住宅區.. 等，其變更理由為該地區都市計畫前皆已建築完成，故變更為住宅區，並未要求回饋。惟市府認為應比照 58 年為公共設施負擔回饋，上開變更為住宅區的地區是否亦需追繳回饋金或回饋土地？</p> <p>4. 經查市府於民國 87 年訂定之「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」，未訂有保存區變更為住宅區之負擔比例，且該規定亦存有許多不合理之處，例如都市計畫前已合法建築的建地與農地或未開發使用之土地從公共設施用地變更為住宅區，其回饋負擔之比</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	本 會 決 議
				<p>例怎會一樣呢？因未劃設都市計畫前其土地持有成本有極大差距（建地地價一定比農地高），造成不公平及不合理之情形。</p> <p>5. 後於計畫書（草案）提及比照風景區變更為住宅區之容積差額，訂定本地區應負擔 20% 之規定，實屬荒謬，因風景區容積率僅 60% ，與目前保存區容積率（160% ）差了 100 % 的容積，怎能如此比照？</p> <p>6. 另內政部都市計畫委員會於民國 94 年 3 月 8 日第 604 次審議第 15 案「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」內編號第 25 案，保存區變更為住宅區案時，因原擬定計畫前該地區民宅皆已建築完成，故變更為住宅區，並未要求土地所有權人回饋土地及代金。</p> <p>7. 本地區居民與市府多次溝通，市府屢提出要求回饋之依據，但經居民求證後，發現在法、理、情皆有瑕疵。故回復本地區原「住宅使用」性質，僅回復本地區土地所有權人之原被剝奪權利，並未有「開發利得」與「變更利得」之情形。</p> <p>8. 目前保存區之容積率為 160% ，本人同意變更為「第二種住宅區」（容積率為 150%，三樓），其容積還低於目前保存區的 10%，並不會導致都發局有「圖利」地主之情形，而所有權人能得以改建或維護建物，將能改善地區觀光環境品質，並達到公平及合理之目標。</p> <p>9. 故本案經高雄市都市計畫委員會於 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議時，委員們一致認同本地區居民之意見，決議「..採調降容積免負擔方式..為第二種住宅區…」。</p> <p>10. 但市府報部之計畫書「陸、實施進度及經費」第三點第（一）項（第 25 頁），卻又載明「..由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，變更應負擔一定比例之公共設施用地」，產生與市都委會決議不符之情形。基於本地區民眾</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	本 會 決 議
				與市府溝通之歷程中，有多次被誤導欺瞞及提供錯誤資訊之經驗，故懇請委員同意本地區由保存區變更為第二種住宅區，並刪除「陸、實施進度及經費」第三點第（一）項，避免屆時市府於細部計畫時依此規定要求負擔公共設施用地，又僅能為第二種住宅區使用。		

第 2 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留，另案辦理部分）（變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地）」。

說明：一、本通盤檢討案前經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請台南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中本會專案小組審查意見變更內容明細表如下表：

新編號	舊編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本會專案小組審查意見
			原計畫	變更後計畫			
二-17	人 15	「文中 32」中 原忠孝國中部學校用地	「文中 32」學校用地 (1.75 公頃)	中密度住宅區 (1.71 公頃) 「機關用地 (0.04 公頃)	1、由於忠孝國中目前已規劃搬遷至農改場東側之文中 75 用地內，加上目前並無承租或購買的意願，故變更為中密度住宅區，以避免土地資源閒置浪費。 2、將竹篙厝 2101 地號變更為中密度住宅區。並配合榮民之家之地界範圍（即竹篙厝段 2097 地號）變更為機關用地，以符合現況情形。	說明：依「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」說明書附件三內容之第一點第四項第二款，關於都市計畫之變更回饋規定：「依實際使用現況或地籍分割調整訂正原計畫之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋」。附帶條件：應另行擬定細部計畫，規劃各項公共設施用地及回饋等相關事宜，並以市地重劃方式進行開發，以符合公平公正之原則。	本案原則同意變更，惟請市府與地主協商確定開發方式及依下列各點補充相關資料後，再交由專案小組繼續審查。 一、本地區文中用地如無需求，請市府教育局行文敘明。 二、有關本案變更緣由背景（如原屬市地重劃區、忠孝國中佔用私地、法院判決、單一地主等），請補充說明。 三、本案如擬以市地重劃開發，應依審查意見六辦理。 四、為避免誤解，說明事項予以刪除。 五、文中 32 狹長部分，請併同鐵路地下化另案檢討。

二、案經臺南市政府 97 年 1 月 25 日南市都綜字第 09716502680 號函檢送計畫書、圖到部，原專案小組為本會何前委員東波（召集人）、喻前委員肇青、馮前委員正民、洪委員啟東、張前委員元旭等 5 人組成專案小組，因專案小組召集人及部

分成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本部都委會楊委員龍士、賴委員美蓉、洪委員啟東、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，並於 97 年 3 月 4 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見後，經臺南市政府 97 年 4 月 29 日南市都劃字第 09716520480 號函檢送計畫書、圖到部，爰再行提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 97 年 4 月 29 日南市都劃字第 09716520480 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、本案擬變更學校用地為住宅區部分，請土地所有權人與臺南市政府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。

二、本案擬以自辦市地重劃方式開發，經本部地政司及市府地政處代表同意依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

（一）請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後

實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案前經本會94年7月12日第612次會議審決略以：「本案原則同意變更，惟請市府與地主協商確定開發方式及依下列各點補充相關資料後，再交由專案小組繼續審查。」（如附件），經臺南市政府97年1月25日南市都綜字第09716502680號函送計畫書、圖到部，建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書、圖通過，並請該府依照修正計畫書、圖後，正式行文檢送修正計畫書30份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。

一、計畫書應修正事項：

(一)有關本案法院判決內容摘要、土地使用現況、未來進出道路及交通動線，以及土地權屬包括其他公有土地等，請於計畫書敘明。至於與本案變更無關之計畫內容，請予以刪除。

(二)有關民國66年臺南市第四期市地重劃區之實施概況及與本案之關係、本案學校用地非屬市地重劃共同負擔公

共設施，以及變更後學校用地（文中）是否仍符合「都市計畫通盤檢討實施辦法」第 18 條規定等，請補充說明。

二、公共設施負擔比例：本案學校用地變更為住宅區之公共設施負擔比例，經市府列席代表說明，應不低於民國 66 年臺南市第四期市地重劃區公共設施負擔比例，且符合臺南市都市計畫變更回饋規定之精神，請將相關數據及內容，納入計畫書規定。

三、簽訂協議書：本案擬變更學校用地為住宅區部分，請土地所有權人與臺南市政府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。

四、自辦市地重劃：本案擬以自辦市地重劃方式開發，經本部地政司及市府地政處代表同意依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

（一）請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第58條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

附件 本會94年7月12日第612次會議審決內容

新 編 號	舊 編 號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他 說明	本會專案小組審查 意見
			原計畫	變更 後計畫			
二 -17	人 15	「文中32」原忠孝國中部份學校用地	「文中32」學校用地(1.75公頃)	中密度住宅區(1.71公頃) 「機35」機關用地(0.04公頃)	1、由於忠孝國中目前已規劃搬遷至農改場東側之文中75用地內，加上目前並無承租或購買的意願，故變更為中密度住宅區，以避免土地資源閒置浪費。 2、將竹篙厝2101地號變更為中密度住宅區。並配合榮民之家之地界範圍(即竹篙厝段2097地號)變更為機關用地，以符合現況情形。	說明：依「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」說明書附件三內容之第一點第四項第二款，關於都市計畫之變更回饋規定：「依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋」。 附帶條件：應另行擬定細部計畫，規劃各項公共設施用地及回饋等相關事宜，並以市地重劃方式進行開發，以符合公平公正之原則。	本案原則同意變更，惟請市府與地主協商確定開發方式及依下列各點補充相關資料後，再交由專案小組繼續審查。 一、本地區文中用地如無需求，請市府教育局行文敘明。 二、有關本案變更緣由背景(如原屬市地重劃區、忠孝國中佔用私地、法院判決、單一地主等)，請補充說明。 三、本案如擬以市地重劃開發，應依審查意見六辦理。 四、為避免誤解，說明事項予以刪除。 五、文中32狹長部分，請併同鐵路地下化另案檢討。

第 3 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（土城子一之二排水）整治工程）案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 97 年 4 月 17 日第 266 次會議審議通過，並准台南市政府 97 年 5 月 22 日南市都劃字第 09716521760 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：無。

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

一、本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」，應請補充相關認定文件，納入計畫書敘明。

二、計畫書第 15 頁變更內容示意圖有關河川區部分變更範圍，並未銜接現有鹿耳門流域排水系統，是否影響防洪排水功能及造成後續執行困擾乙節，請將相關補充說明納入計畫書，以利查考，後續計畫並應考量整體鹿耳門流域排水系統之銜接。

三、本案擬變更為河川區部分，應請台南市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第

09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜
函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使
用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入
計畫書。

第 4 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（學甲寮排水）整治工程）案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 97 年 4 月 17 日第 266 次會議審議通過，並准台南市政府 97 年 5 月 22 日南市都劃字第 09716521770 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：無。

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

一、本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」，應請補充相關認定文件，納入計畫書敘明。

二、計畫書第 14 頁變更內容示意圖有關河川區部分變更範圍，並未銜接現有鹿耳門流域排水系統，是否影響防洪排水功能及造成後續執行困擾乙節，請將相關補充說明納入計畫書，以利查考，後續計畫並應考量整體鹿耳門流域排水系統之銜接。

三、本案擬變更為河川區部分，應請台南市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第

09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜
函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使
用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入
計畫書敘明。

第 5 案：臺南縣政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都委會 96 年 4 月 27 日第 198 次會議及 96 年 7 月 20 日第 199 次會議審決修正通過，並准臺南縣政府 96 年 8 月 9 日府城都字第 0960174704 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、洪委員啟東、陳委員麗紅、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，復於 96 年 9 月 5 日、96 年 9 月 14 日（赴現場勘查）召開 2 次專案小組會議，因變更內容綜理表編號三（專案小組出席委員初步審查意見如附表）（略）具急迫性，經臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 96 年 10 月 2 日第 667 次會議審決略以：

「一、有關本案變更內容綜理表編號三，除下列各點外，其餘准照臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫

書、圖通過，並退請該府依照修正後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 本案學校用地位於公(滯)9用地旁，為減輕學校淹水疑慮，請將經濟部水利署認可之本特定區排水計畫相關內容，納入計畫書敘明。

(二) 本案學校用地之校園規劃，應考量合理空間配置，以避免擁擠。至於周邊環境整體規劃(如公(滯)9用地滯洪功能、水溝加蓋問題等)，請縣府再詳加考量。

二、其餘特定區計畫內容仍續由本會專案小組研提具體意見後，再提委員會議討論。」。

七、案經本會專案小組於96年11月14日、97年1月22日再召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見(如附錄)(略)，並經臺南縣政府97年3月4日府城都字第0970047863號函送修正計畫書、圖到部，提經本會97年3月18日第678次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺南縣政府97年3月4日府城都字第0970047863號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．．四、補辦公開展覽：本案變更計畫內容如超出公開展覽範圍，經本會審決通過後，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展

覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。」，經臺南縣政府 97 年 5 月 26 日府城都字第 0970112916 號函送再公開展覽人民陳情意見表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議決議文辦理，並退請臺南縣政府該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、再公開展覽人民陳情意見表：

編號	陳情人及陳情事項	台南縣政府處理意見	本會決議
人 1	<p>鄭南再君等 30 人針對新市鄉縣道 134 線以南地區提出陳情，茲說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 科學園區所使用之新市鄉土地面積比例大於其他鄉鎮，但都市發展用地面積比例卻低於其他鄉鎮。 2. 依計畫書所載，新市鄉有淹水疑慮，但民國 89 年相關排水設施改善工程完工後，於 94 年發生百年豪雨已無淹水事故，故新市鄉低窪地區已無淹水疑慮，建請中央相關單位於雨季期間派員實地勘查。 3. 因附近地區尚未開發，多數科學園區就業人口居住於永康、台南市，造成上下班不便、交通擁擠。 <p>綜合上述，建議將縣道 134 線以南地區納入都市發展用地，以帶動整體發展，並建議增設高鐵站，提升特定區交通便利性。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本特定區雖已完成部分排水設施改善工程，並有顯著成效，然陳情地點為地勢低窪地區，依經濟部水利署相關規劃研究，該地區仍屬潛在淹水地區。 2. 因考量該地區維持農業區，可依土地使用分區管制要點第三點之規定建築使用，且其可建築容積較納入都市發展用地高，較能保障民眾權益，故於本縣都委會審議階段，已針對類似陳情訴求之案件，決議維持原計畫，因此基於公平合理原則，本案建議未便採納。 3. 有關增設高鐵車站部分之建議，應屬中央交通政策，非本次通盤檢討範圍。 	<p>本案同意依縣府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。</p>

二、臺南縣政府 97 年 6 月 2 日府城都字第 0970119221 號函說明三研提「另有關旨揭通盤檢討案逕向內政部陳情意見編號五乙案，因陳情變更範圍原係屬開發區塊 B 產業支援區，依 97 年 3 月 18 日內政部都市計畫委員會第 678 次會議決議，應由土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明，如未簽訂協議書則需維持原計畫產業支援區。惟查該次會議同時決議將開發區塊 B 由農業區（供開發為產業支援區）變更為農業區（供開發為生活服務區），是以，決議內容似未能配合，故建請內政部併陳情案件再提都市計畫委員會審議修正本變更案第三點決議為『三、本案請土地所有權人與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書則併變更內容綜理表第二案，變更為農業區（供開發為生活服務區），納入 B 區區段徵收開發。』」之意見，同意依照辦理，惟「農業區（供開發為生活服務區）」應修正為「農業區（供申請變更開發為生活服務區）」。

第 6 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）」案。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 96 年 5 月 1 日第 220 次會議審議通過，並准台中市政府 96 年 6 月 14 日府都計字第 0960126748 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周委員志龍、楊委員重信、賴委員美蓉、黃委員德治（交通部運研所）、孫委員寶鉅等，並由周委員志龍擔任召集人另依 96 年 11 月 6 日簽奉 示於召開旨案專案小組簡報會議時，增邀本部都委會其他專家學者委員一起參與討論與提供意見，於 96 年 7 月 17 日、96 年 10 月 23 日、97 年 2 月 19 日召開 3 次專案小組審查會議，研獲初步建議意見有案。

七、案准台中市政府 97 年 5 月 16 日府都計字第 0970109638 號函，檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見研擬具體處理情形及相關資料報

部，爰提會討論。

決議：本案因多數委員對於計畫必要性與計畫內容，仍有頗多疑慮，請台中市政府就本會各委員於會中所提意見（如附件一），以及於專案小組會議所提建議意見，補充研提相關說明、因應對策及分析資料報部後，再行提會討論。

【附件一】本會委員發言意見摘要

一、周召集委員志龍：本案經專案小組召開會議討論過3次，台中市政府於本次會中所提之修正計畫內容，現階段無法獲得專案小組之支持，基於下列各點理由，建議退請台中市政府俟將來有實際產業需求及有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫時，再配合依法定程序辦理都市計畫之變更：

（一）據簡報資料顯示，台中市目前包括「13期市地重劃地區」、「14處整體開發單元」（面積共約1,437公頃）、第3次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約195公頃、中部科學園區臺中基地等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地。毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫也提供約272公頃之都市發展用地。

（二）上開地區目前均尚未開發建築完成，似乎無法如台中市政府預期在短期內會有急迫性之需求，所以，應該以國土規劃利用及區域性整體發展之眼光及立場，看待大台中都會區之土地利用，不應僅侷限於本案基地之土地利用與規劃。

(三)過去很多都市計畫變更提供大量可開發建築用地卻失敗之案例，即使已完成區段徵收或市地重劃，其土地仍然未有開發建築之行為，主因即是需求與供給未達平衡，在市場尚未有強烈需求與急迫性之前提下，貿然提供大量之供給，將導致土地閒置與浪費社會資源之現象。

(四)就台中市政府本次會議所提土地使用分區之規劃草案內容而言，其擬劃設大量之商業區，係全國其他都市計畫所未見之案例，台中市政府因應地方高強度發展之壓力而無法依專案小組建議意見以低密度發展之方向調整修正計畫內容，基於專案小組的專業與良心，無法貿然予以支持。

二、張委員金鶚：

(一)有關台中市政府於本次會議簡報資料所提，以經濟成長率推算3級產業樓地板面積需求之理論基礎與依據為何？應先予以釐清；如果照市府之推估，則全國各地區均應配合經濟成長率增加可建築用地之供給，而非僅侷限於台中地區及本案變更範圍。

(二)據相關報導及研究顯示，台中市之空屋率向來居全國之冠，且目前大台中都會區已有供過於求之現象，對於本案再增加大量可建築用地之規劃內容，持保留之態度。

(三)有關台中市政府所提台中縣轄地區配合高鐵烏日站之設置所增加劃設之可建築用地，台中市地區

應更有條件增加劃設可建築用地乙節，在都市計畫之理論與邏輯基礎上，其說服力似乎不足，有關土地之利用開發之供給，應注重時間之排序，在市場上未有強烈之需求前，若過早提供可開發建築之土地，將容易造成土地炒作與社會資源的浪費，也會影響市政建設之發展。因此，原則支持專案小組召集人之建議，退請台中市政府再行審慎研議。

三、楊委員重信：

- (一)就簡報資料與其他委員之意見，本案之爭議似乎係因台中市目前已有多處開發地區可供都市發展之建築用地供給過剩，以致本案之急迫性與優先性相對降低，又目前之開發案也將排擠台中市其他新興地區之開發建築與舊市區之更新，若以台中市政府於本次會議中所提之規劃內容，則支持專案小組之建議，本案應暫緩辦理。
- (二)以都市實際發展面而言，本地區似乎也不適合仍保留作農業生產使用，若提供為開放空間則對都市整體規劃較為合適，就算台中市政府擬將本地區規劃為休閒專用區，也應考量結合周邊地區作整體規劃。
- (三)應請台中市政府研擬都市發展之優先順序，應俟市場相關產業有強烈需求時，再研擬開發計畫，不然土地變更後，將導致土地之閒置與政府、社會資源之浪費。

(四)建議本案退回台中市政府重新研擬以台中市行政轄區界線，連同楓樹里細部計畫、東側農業區、筏子溪流域等地區一併檢討，必要時得會同台中縣政府結合高速公路王田交流道特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)、烏日都市計畫等範圍擬定聯合都市計畫，以利都市整體發展。

四、王委員小璘：

(一)就本案台中市政府所提供之書面資料及補充說明，似乎無法消弭本會委員之疑慮，例如台中市現有之空屋率多少以及計畫書相關數據之正確性等，應請台中市政府提供明確之相關數據與理由，證明本案確有開發之急迫性與需求性。

(二)依據甫召開之全國都計與建管會議得知，目前老舊建築物佔建築物總數 97%，各都市計畫地區急需辦理都市更新，且台中市區也有許多頹廢之舊有建築亟待更新，本案大量變更農業區增加新的都市發展用地，在有限之建設經費之下，是否影響舊市區之更新與都市發展之順序。

(三)本案現有規劃變更範圍緊鄰筏子溪景觀廊道，是否將導致該景觀廊道之破壞，造成該地區景觀特色無法回復之情形，台中市政府應就本地區究係供作都市開放空間使用或供其他文化創意相關產業使用，研擬明確之發展定位。

五、彭委員光輝：台中市目前已有多處新興開發地區及再發展地區可供開發建築卻未見開發使用，以大坑

風景區為例，目前已核定得辦理開發許可案件，共有 77 處約 500 多公頃供相關休閒產業申請開發，而有關休閒、遊憩等相關產業需求及成長也有消退之現象，現階段似不宜再增加大量供相關產業建築之用地。

六、洪委員啟東：

- (一)本案之規劃內容就公共安全之角度而言是有問題的，草案中劃設之防災生活圈未有相對之配套措施，其與土地使用分區之關係為何？計畫區內之綠覆率多少？防(減)災之動線為何？在全球氣候異常與變遷，以及生態永續之要求下，對於高強度之土地使用，將影響土地之承載與回復，應請台中市政府審慎考量。
- (二)台中市政府不應僅以台中市本位主義之立場來作本地區土地規劃，應以台中縣市周邊地區之整體發展以及高鐵沿線之景觀為考量之因素，否則大量之建築型態，造成城市之壅塞及破壞高鐵沿線之景觀。
- (三)有關文化創意及休閒等相關產業部分，在當地如果沒有既有特殊之文化意涵，是無法提供相關產業之利基，且目前相關之文化創意及休閒產業均有衰退之情況，憑空劃設相關產業用地，是不符邏輯的。
- (四)有關以經濟成長率推算 3 級產業樓地板面積需求之理論基礎與計畫模型過去未曾耳聞，且以整體

經濟套用於個體案件上，也是不合理及沒有理論基礎的。

(五)請台中市政府補充分析台中市現有可供開發建築地區之開發情形，台中市空屋率之情況，以供委員審議本案之參考。

七、林委員俊興：台中市政府簡報資料中引用杜拜與澳門之崛起作為相關案例之啟示，應請分析比較台中市與上開都市是否擁有相同之條件，否則無法證明上開都市之成長模式能成功複製至台中市。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見

本案變更內容之土地使用型態、使用強度、發展定位、對當地環境之衝擊以及對台中市都市發展及土地使用影響深遠，現階段是否具有需求性與急迫性，且當地民眾及地方民意代表對開發方式亦有不同意見，爰請台中市政府參酌本(第3)次及第1、2次簡報會議出席委員、單位代表之意見及建議事項，以對照表方式研析具體處理情形，並修正計畫書、圖或補充相關資料報部後，逕提請委員會討論決定。

一、林委員俊興：高速鐵路之通車，明顯提升國家整體之競爭力，並對各地都市造成重大之衝擊與影響，本案位於高鐵台中烏日鄰近地區，應正確研判高鐵通車效應與影響之意涵、交通網路之衝擊、中高階層人力之流通與聚集效應，並比較分析老舊都市地區都市更新政策之「競合」問題，以及通盤考量大台中地區都市發展與本案之關聯性，土地及相關產業開發業者之意願，否則輕易的

土地變更與資源之投入，將形成整體投資之負面效應，並影響整體經濟發展與城市競爭力。請台中市政府詳予補充說明並予以釐清。

二、賴委員美蓉：

(一)就本(第3)次台中市政府補充之資料顯示，對於保留現有水系資源之規劃已有修正，值得肯定，惟對於公園、綠地用地卻未明顯增加，又依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條有關「新市區建設地區應劃設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」之規定，本案主要計畫劃設之公共設施用地似乎未達上開標準，請予以適當之修正或詳予補充說明。

(二)據簡報資料顯示，擬將本案變更範圍內既有聚落之「水碓社區」規劃為公園用地，請就未來細部規劃、管理維護、當地社區建物及土地所有權人之權益等，詳予補充說明，以避免影響人民權益。

(三)本案擬於細部計畫中將休閒專用區再予以細分為第一至五種休閒專用區，並無法明確得知各該專用區劃設之目的與土地使用管制與限制，建請依實際土地使用性質與產業分佈予以明確劃分不同名稱之特定專用區，以資妥適。

三、陳委員麗紅：

(一)依據簡報資料台中市都市發展願景擬發展為國際城，惟就本計畫書草案之規劃內容與細部計畫擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區

似乎並無不同，如何落實上開發展願景，請再詳予補充說明。

(二) 按「新市區開發」與「舊市區更新」係為彼此競爭與衝突之關係，關於現階段台中市之都市發展與有限之建設經費下，究竟應著重新市區之開發建設，抑或考量舊市區之更新更具有急迫性，請詳予比較分析並說明市府施政與土地政策之方向。

(三) 就計畫內容而言，本地區規劃之居住人口似乎不高，惟擬吸引至本地區休閒娛樂及觀光等消費之活動人口很高，本地區相較台中市其他地區之競爭力為何？請就活動人口所衍生之相關課題補充適當之分析與對策。

四、賴委員碧瑩：

(一) 本案擬規劃以「休閒專用區」替代一般傳統之「商業區」，是否擬規避「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關「商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準」之限制，請詳予以釐清與說明。

(二) 本案細部計畫草案所訂各種專用區之容積率係比照台中市商業區之使用強度，若加計相關容積獎勵，是否太高？請予以釐清與說明。

(三) 本案擬以區段徵收方式辦理，惟又訂定最小建築基地規模，是否影響當地土地所有權人之權益，請台中市政府審慎考量並加強對當地民眾說明將來有關開發方式之權益與限制事項。

- (四) 依據細部計畫書草案第5-19頁中段載明略以：「本案建議計畫區應採整地方式，將地基抬高，以解決區域淹水問題」，上開有關整地高程之建議是否妥適，請詳予補充說明；另請補充說明本地區是否為低窪地區、過去是否曾有大規模之淹水情形及重大之歷史災害，俾供委員會審議之參考。

五、地政司代表：

- (一) 按都市計畫農業區變更為建築用地以區段徵收方式辦理，係行政院規定之既定政策，若有不以區段徵收開發之計畫案，應請台中市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。本案係大規模之農業區變更為特定專用區之計畫案，就台中市政府之規劃內容及未來開發方式而言，似仍以區段徵收方式辦理為宜。
- (二) 關於本次列席陳情民眾說明，本案變更範圍內之土地所有權人共計約四分之三反對以區段徵收方式辦理乙節，查「區段徵收」依法係屬土地徵收之一種方式，為地方政府執行公權力之權責，有關地主意願調查項目，係供地方政府執行開發方式之參考，並非如市地重劃有關土地所有權人意願之規定，併予敘明。
- (三) 本案訂有最小建築基地規模之限制，將造成土地面積較小之土地所有權人，依法領回抵價地後無法獨自建築之困境，若本案將來確以區段徵收方式開發，建請台中市政府應規劃適當區位適度降低開發規模限制，提供上開土地面積較小之土地所有權人，於領回抵

價地後得獨自開發建築之機會，以避免增加民怨及影響後續土地之開發建設。

六、周召集委員志龍：

- (一) 本案變更之名稱為「休閒專用區」，惟就實際內容而言，係一般傳統且高強度之商業使用行為，變更後之計畫內容與現有田園環境之差距過大，應請就「休閒專用區」之定義與定位詳予釐清與說明，以符合實際。
- (二) 據簡報資料顯示，大台中地區及本案基地周邊過去數年來及規劃中之重大計畫，業已提供大規模之都市發展用地，爰本案現階段擬變更為特定專用區之需求面與急迫性為何？應詳予補充說明。
- (三) 依據計畫書草案顯示，土地使用規劃擬將現有部分聚落社區、寺廟等地區規劃為休閒專用區，若以區段徵收方式辦理，未來將面臨拆遷補償等相關問題，是否影響區段徵收之順利進行？

七、營建署代表：

- (一) 本地區應先探討分析確有供休閒相關產業進駐與開發之實際需求，再予以進行土地使用之規劃，爰建議台中市政府是否應俟有明確之開發者並研擬妥適之事業財務計畫，或考量訂定以開發許可之方式與制度，提供有意願之業者申請開發，再配合實際需求依法定程序辦理都市計畫之變更。
- (二) 按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來增加之「13期市地重劃地區」

、「14處整體開發單元」（面積共約1,437公頃）、第3次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約195公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。

八、逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	專案小組建議意見
逕 1	立法委員謝明源國會辦公室轉台中市龍華慈德會	建請內政部都委會儘速審核龍華慈德會用地變更案。	龍華慈德會位於台中市鎮南休閒專用區區段徵收之範圍內，乃合法立案之人民團體，因該會署慈善事業單位，可申請案原位置保留分配，但需俟都市計畫案核准後，始能向台中市政府申請保留。	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。
逕 2	林憲政君	對「變更台中市都市計畫(部分農業區為休閒專用區)案」提出疑義意見	一、配套「趕鴨子」自治條例遭議會退回。 二、94 年底縣市長選舉前即通過 36 億區段徵收預算。 三、托詞中央阻撓要強渡關山。	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。
逕 3	鎮南段反對區段徵收自救委員會	陳情人等居為鎮南段地主之地位為免自身權益受損乃特依行政程序法之規定特予具文提出如上陳情事，尚祈 鈞長發揮大公無私之精神對於	1. 緣台中市政府前因高鐵台中車站座落台中縣烏日鄉，位屬台中市、台中縣、彰化縣等縣市核心區域，容將促成「台灣一日生活圈」之可能發展，是以台中市政府遂有促進本市西南區發展之考量，並擬於南屯區鎮平里、中和里附近農業區及河川區規劃為「休閒專用區」之都市計畫，藉為形塑觀光娛樂的休閒風貌，提生都市競爭力。而隨著時代之變遷，各縣市政府為因應人口激增成長所帶來之變化固均會對原以擬定之都市計畫再作通盤檢討以求週全，以台中市為例都市計畫乃公佈於四十五年十一月一日，嗣至九十二年間就都市計畫已然進行過三次之通盤檢討。惟為求	請台中市政府併出席委員初步建議意見研擬處理情形後，併提委員會審議。

		<p>台中市政府之上開不當作為施以糾舉導正之處分，以障法制，兼維百姓財產權益</p>	<p>上開都市發展對於系爭南屯區鎮南段等土地，究應採以何種方式為之，因此過程中無論如何均會對當地民眾造成財產上之積極度損害，故而台中市政府自應傾聽當地民眾之心聲，以謀雙贏之機會，切莫一意孤行獨斷專橫造成巧奪人民財產之惡果，合先陳明。</p> <p>2. 而查，系爭南屯區鎮南段之地主所以極力反對台中市政府採以「區段徵收」為其殂進發展都市之手段，主要乃因早在民國八十二年五月間，立法院所具議案關係文書，即對鎮南段是否應以跨區區段徵收辦理新社區開發乙案提請公決，對此該決議即明白指出：「台中都會公園、筏子溪整治計劃、高速鐵路、南屯交流道等公共工程用地……，如以一般徵收方式取得工程用地，將造成政府龐大之預算支出，因而公告地價與市價相差懸殊，民眾必無法接受，造成徵收土地業主生計產生困難」等語【附件一】，是顯見土地徵收對於求為達成都市發展之目的而言，自非最佳之手段，至為灼然。正因為如此，台中市政府面對鎮南段地主聯名反對鎮平里辦理區段徵收時，亦明見強採徵收恐容有未當，是而台中市政府方於八十六年三月二十五日、以八十六中工都字第 2463 號函覆朱銘坤等人，函示：「台端所提意見，本府將列入該地區通盤檢討時規劃之參考」【附件二】。不意，台中市政府進行第三次都市計畫通盤檢討方案時，顯未將上述鎮南段地主之反對徵收之意見納為通盤檢考之參考因素，以致仍告我行我素強硬將包含系爭鎮南段在內之土地硬規劃為「休閒專用區」，進而圖以營造「農業區變更為都市發展用地應採取區段徵收方式開發」之拘束求為強渡關山之舉。</p> <p>3. 惟查，依照都市計畫法第三十二條固明白規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區」，然則本件所進行之第三次都市計畫通盤檢討方案，全台中市就解除限制之後期發展區既修正為「整體開發地區」，且進一步再共計劃分為十四處之分區開發單元，並謀以市地重劃以為都市發展之手段，則何以緊鄰其旁之鎮南段等土地未能比照辦理，反獨將系爭鎮南段規畫為「休閒專用區」，企圖改以「區段徵收」方式為之。對此，台中市政府理應就系爭鎮南段土地何以未能比照其他發展單元？又何以將之劃為「休閒專用區」？等具體考量參酌之事由詳加說明求為鎮南段地主贊同之意為是，然此卻未見台中市政府有所說明，甚或徵詢鎮南段地主意見，故此間決策之形成自有專斷之失，未臻允洽。甚者對此，內政部營建署於九十六年八月七日、營署都字第 0962912660 號之函示中，更明確指出：「本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用之單一分區，定位不明，並無法了解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允使使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適」云云等語，尤見，該「休閒專用區」之定義及規畫均告有欠妥適週全。</p> <p>4. 再者，目前辦理區段徵收之法令依據，主要為土地徵收條例及區段徵收辦法，但依土地徵收條例第四條規定之用語</p>	
--	--	--	--	--

			<p>，乃謂遇有下列各款情形之一者，『得』為區段徵收之意，並非謂『應』為區段徵收，故而台中市政府一再告以：「依據內政部 9285 台內營字第 0920087857 號函示規定、內政部 80422 台內營字第 914437 號函示，及內政部都市計畫委員第 570 次會議決議並請各縣市政府依憑辦理，本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段方式開發」、「有關本計畫區之開發方式係依行政院七十九年八月十日台內字第 23088 號函示：凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。」云云等語，自與上開法條所揭語意相悖，甚而牴觸都市計畫法之精神。申言之，農業區變更為都市發展用地是否不可採取重劃（市地或農地）方式為之，自不無疑義，此在區段徵收侵害人民權益遠甚於市地重劃之情況下，更應審慎評估考量以求妥當適法，奈此台中市政府對此竟又告一意孤行堅採己見，核此自難令鎮南段地主等人甘服。何況，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，其之處理原則並非一成不變，而得另以特殊案例處理以求週全，此有內政部九十一年十月二十八日、台內營字第 0910087406 號示說明欄第四項載以：「本部為配合逐步建立開發許可制度、減輕政府財政負擔及提供有效率之政府服務，有關前開 鈞院八十八年二月八日台八十八內 0 五八八三號核示七項原則，經本部九十一年九月二十五日邀集行政院經濟建設委員會、農業委員會、各直轄市、縣（市）政府充分討論後，咸認為有修正之必要，爰再予適當修正放寬特殊案例處理原則，以及明確敘明不合特殊案例處理原則，且計畫不以區段徵收開發之處理方式（詳附表），……」；以及行政院內政部八十八年二月八日台八十八內 0 五八八三號核示：「為繼續落實加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，並縮短都市計畫變更時程，提高行政效率，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之開發方式。建議如有左列各點情形者，准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層相示，惟如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫規定也符開發許可之精神及社會公平正義原則」等語（附件四），更可足見，前開所謂：「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」之處理原則並非絕無例外可循，申言之，遇有特疏案例自仍可以經審定免辦區段徵收者之方式為之，灼然至明。核此若再參以內政部、就具體個案以八十八年三月一日、台內營字第 8803120 號函示表明：『關於都市計畫農業區、保護區變更為私立學校用地或文教區供私立學校使用，建請行政院同意准予免以區段徵收方式辦理乙案，業報行政院函示「同意照辦」』……」（附件五）等語，益發足徵農業區變更為都市發展用地確可採用「免以區段徵收方式」而為辦理。故 台中市政府上開函示指稱：「本案屬農業區變更為都市發展用地應採區段方式開發」等語顯係搪塞之詞，而出於與民爭利之結果，顯欠週全允當。</p>
--	--	--	--

		<p>5. 事實上，所謂：「區段徵收」乃為政府依據都市計畫之規劃、開發新市區、或依特定目的事業之需要，將一定區域內的私有土地全部徵收，重新加以規劃、整理、開發，並興建必要的公共設施後，將可建築用地一部份由原土地所有權人按一定比例領回或優先買回，一部份由政府讓售給國宅或其他需地機關建設使用，剩餘土地辦理公開標售以償還開發成本。與「市地重劃」一樣，是一種綜合性的土地開發措施。是以區段徵收與市地重劃既同為綜合性之土地開發措施，而為行政處分之一種，故雖政府機關可以本於裁量權選擇上述不同之徵收或重劃為達成土地開發之手段，但仍應受行政法體系之『比例原則』之拘束，否則即告容有欠缺允當而屬違法。又，『比例原則』乃要求行政、立法及司法行為，其手段與所欲實現之目的間，應有合理比例關係，不得不成比例。目前，已是防止國家權力濫用之「法治國家原則」之一。德國學者 Fleiner 之名言曰：「警察不能以大砲打麻雀。」、孔子曰：「割雞焉用牛刀！」、而莊子曰：「以隋侯之珠，彈千仞之雀，世必笑之。」其理亦同。凡此，足為比例原則之最佳註腳。申言之，比例原則之內涵乃告有三：（一）適當性原則。其意指所採取之手段必須適合其所追求之目的，始得謂之正當，而具有適當性。申言之，以法律為手段而限制人民權利，可達到維護公益之目的時，其立法手段始具有適當性。（二）最小侵害原則，其意指所採取之手段能達成目的，且無其他具有相同效力而不限制基本權之更佳手段時，始可謂其侵害最小，而具有必要性；申言之，於適當性原則獲肯定時，在達成立法目的有各項手段時，應選擇對人民權利侵害最小之手段，其手段始具有必要性，亦稱為必要性原則。（三）比例性原則，其意指欲達成一定目的所採取手段之限制程度，不得與達成目的之需要程度不成比例，亦即必須符合一定比例關係始可。申言之，其立法手段固可達成立法目的，惟其法益權衡結果，仍不可給予人民過度之負擔，造成人民權利過量之損失。（參照大法官釋字 476 號聲請書）。</p> <p>6. 末者，市地重劃與區段徵收之不同乃告析論如下：</p> <p>※性質不同：</p> <p>(1) 市地重劃是權利的交換分合，雖然土地面積減少，土地所有權人始終保有土地權利。區段徵收則是將土地徵收為公有後重新分宗整理，再由原土地所有權人領回抵價地或優先買回土地。</p> <p>(2) 雖說原土地所有權人得以領回抵價地或優先買回土地，但該抵價地之權利事後因徵收而告提高價值，遠比徵收當時之土地價值為高，故實際而言，以此方式取回之土地，與市地重劃相較，當遠低於市地重劃後原土地所有權人保留之土地面積為低，故此以觀，區段徵收侵害人民之土地財產權益乃遠高於市地重劃。</p> <p>※分配土地方式不同：</p> <p>(1) 市地重劃係按原位置分配，區段徵收則是政府可依開發目的，指定街廓供土地所有權人選擇，並依抽籤決定位置。</p>	
--	--	--	--

			<p>(2)區段徵收後之土地分配雖言依抽籤決定位置，但實際運作而言，並非如此，若係有心人士居間而為更屬不公，此際容引起不平之鳴；反觀，市地重劃既按原位置分配，自無引起分配不公之猜疑。故另執此以觀，當見市地重劃就土地分配之公平性將遠高於區段徵收。</p> <p>※配回土地比例不同：</p> <p>(1)市地重劃是原地土地扣除公設用地負擔及費用負擔，分回土地比例約為百分之五十至五十五。區段徵收係以百分之五十為原則，最低不得少於百分之四十。惟此乃原則，畢竟區段徵收後原地主欲取回土地有一定條件之限制，且須用徵收後之抵價地的權利價值予以買回或主張抵價。實際運作之結果絕非如此，申言之，配回土地比例就市地重劃而言乃高比例之絕對性質；至於區段徵收則為低比例之相對性質，故就此以觀，區段徵收侵害人民之土地財產權益乃遠高於市地重劃。</p> <p>(2)是以據上所陳，當見市地重劃與區段徵收相較，市地重劃對人民財產之侵害自遠低於區段徵收，且同樣可達成都市發展之目的，從而，台中市政府就本案鎮南段所欲強為之「區段徵收」不論於情、於理、於法均容有所抵觸，且侵害人民財產權益甚鉅。</p>	
--	--	--	---	--

【附錄一】台中市政府依本部都委會專案小組聽取「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」第2次簡報會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	關於台中市政府對本專案小組第1次會議建議意見研提之回應及辦理情形資料（詳後附錄），市府尚未就上開小組之建議意見作正面回應，仍請台中市政府就本專案小組第1次會議建議意見及下列各點意見以對照表方式研擬辦理情形，並對於上開意見中認為可配合辦理部分研提調整修正後之規劃構想或計畫內容；至於如有窒礙難行，無法接受或認同配合辦理之處，詳予說明理由與原因，再召開本專案小組第3次會議。	有關專案小組第1次會議建議意見及第2次會議建議意見如下及附件所述。
一	請補充說明大臺中都會區的發展構想與本案周邊地區（包括本專案小組第1次會議建議意見一所提之各區相關計畫、高速鐵路臺中烏日站區計畫、中部科學園	有關大臺中都會區的發展構想與本案周邊地區之發展定位與角色差異概述如下： 1. 依上位計畫內容指出，大臺中都會區的發展構想如下： (1) 中部區域計畫第二次通盤檢討草案：臺中

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>區臺中基地附近特定區計畫、水湳機場遷建案等重大建設計畫)之發展定位、角色，並分析說明上開地區與本案發展定位之差異比較。</p>	<p>都會區以「精緻消費城市」與「精密科技產業」為發展主軸，屬區域政經轉運核心。</p> <p>(2) 修訂臺中市綜合發展計畫：臺中市屬「亞太生活之都」、「兩岸三通的樞紐城市」、「綠色矽島中部研發基地」與「中部區域中心都市」等。</p> <p>(3) 臺中市第三次通盤檢討：朝「文化、經濟、國際城」邁進。</p> <p>2. 本案係臺中市 12 項重大建設之一，並緊鄰屬臺中縣重大建設計畫之高速鐵路臺中車站附近地區，其周邊地區之發展定位與角色，依發展類型可分為「更新及再發展管制」與「新興開發區」等兩類，茲說明如下：</p> <p>(1) 更新及再發展管制：包括臺中火車站地區（以更新手段重現臺中市中區發展活力）、大坑風景特定區與中部科學園區臺中基地附近地區（以計畫控管手段治理地區再發展，避免住宅、工業蔓延，造成土地失序發展）等地區。</p> <p>(2) 新興開發區：包括本案以及臺中市整體開發地區（原後期發展區）（以低密度住宅為主）、北屯捷運主機廠附近地區（北臺中交通轉運與都會服務中心）、水湳機場原址地區（為經貿、教育文化與公園綠地結合地區）與臺中縣高速鐵路臺中車站地區（結合居住、行政、產業與商業服務等綜合性發展地區）等。</p> <p>由上述之說明，本案係以休閒娛樂及文化創意產業之集中發展為定位，與周邊地區之發展類型與未來趨勢並不相同，未來將各司其職引導臺中市朝「文化、經濟、國際城」邁進，有關臺中都市會區之整體發展構想與本案周邊地區之定位、角色分析詳附件一 臺中都會區發展構想彙整與本案周邊地區發展定位比較分析。</p>
二	<p>就本計畫書草案之規劃內容與擬允許之使用項目而言，本案大部分內容與一般傳統之商業區似乎並無不同，臺中地區商業行為鼎盛，惟就現有臺中都會區都市計畫所劃設之商業區、可供商業使用之發展地區及台中市政</p>	<p>有關本計畫於臺中都會區所扮演之角色與定位如審查意見一之回應情形。而發展休閒專用區之理由、必要性、地方特色與規劃手法茲說明如下：</p> <p>1. 城市競爭下之因勢利導策略</p> <p>西部走廊一日生活圈之新都市發展軸帶已然形成，處於此一軸帶中心之臺中市，在</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>府規劃中之其他重大計畫而言，尚未有劃設大量商業區之急迫性；本案擬變更為「休閒專用區」，則應詳細說明其位於臺中都會區所扮演之角色、明確之定位、地區特色與必要性，並明確說明「未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具台中市田園特色之規劃內容」之理由與原因。</p>	<p>面臨都市服務範圍擴張與機能提升的趨勢下，利用休閒娛樂與文化創意等產業集中發展，方使臺中市具有邁向全球化城市的競爭優勢。</p> <p>2. 以計畫及整體開發作為有效建管手段</p> <p>本案未來除透過整體開發手段取得第三次通盤檢討已核定公告之 60M 園道用地，健全高速鐵路聯外道路系統外，從都市治理與抑制違章建築蔓延的角度而言，本區具有計畫之急迫性與必要性，以避免發展失序情形產生。此外，亦可透過本案有效鑲合新都市發展軸帶與鄰近社區紋理，妥予形成一完整的都市區域。</p> <p>3. 運用地方環境資源與延續聚落意義</p> <p>本計畫區從都市邊陲農地轉變成新興都市核心，為求適度轉化環境紋理，並有效延續當地聚落意義，在導入休閒娛樂與文化創意活動同時，本案計畫草案即已利用公園、綠地及劃設生態用地兼作滯洪池使用等手段，將當地水系資源及重要聚落予以局部保留，以形塑具親水性之都市環境及具歷史主題的開放空間，已異於傳統之商業區規劃（配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，儘量保留當地主要水系與局部保留重要聚落，相關內容詳附件三 本案發展定位、構想及修正方案）。附件二為本案變更理由與原因之說明。</p>
三	<p>本專案小組第 1 次會議建議意見關於「未來之規劃內容應考量如何塑造『水』與『綠』之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀與資源永續利用之目標」乙節，以及對於現有灌溉溝渠、水路之保存等課題，請補充說明細部計畫土地使用之規劃與管制要如何配合與落實。</p>	<p>茲將本案運用現有灌溉溝渠、水路等地方環境資源，塑造兼顧防洪、生態與親水景觀等「水」與「綠」形象，茲說明如下：</p> <p>1. 現有水系資源</p> <p>以臺中市整體水文網絡而言，本計畫區介於筏子溪與南屯溪之間，屬鎮平溪支線流域之末端，為鎮平溪支線與筏子溪合流之地點。</p> <p>本計畫區內之水系，大致可分為兩個排水系統，一為中彰快速公路以東至 60M 園道，主要為鎮平溪支線之流域範圍，該水系於中彰快速公路交流道南側匯入筏子溪；另一為 60 園道以東至楓樹里細部計畫區，該灌排系統從整體開發地區（原後期發展區）流經本計畫區後，於烏日啤酒廠北側匯入筏子溪。</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>2. 運用現有水系資源，並兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用規劃內容</p> <p>本案計畫草案將部分鎮平溪支線沿線與計畫區南側地區劃設為生態用地兼作滯洪池使用，於計畫區東側地區劃設公園與綠地，並結合整地與設置抽水站設施，轉化現有水系資源為兼顧防洪、生態與親水景觀之土地使用計畫內容；此外，利用園道與景觀道路系統、臨道路一側之建築退縮管制、景觀綠美化規定與都市設計審議機制，塑造本計畫區「藍帶綠覆」之景色。</p> <p>而配合小組審查意見修正之計畫內容，亦延續此一規劃意旨，利用生態用地兼作滯洪池使用與生態用地兼作人行步道使用等公共設施用地保留計畫區內兩大主要水系，並於土地使用管制要點中，增加街廓內指定建築退縮空間與建築基地內之水景面積佔建築退縮面積一定比例規定，轉化計畫區藍綠鑲嵌之田園景色為都市兼顧防洪、生態與親水之休閒景觀。</p> <p>有關水與綠形象塑造、防洪與土地使用規劃與管制內容詳附件二之運用地方環境資源與延續聚落意義部分與附件三之土地使用計畫與排水系統規劃、土地使用管制規定。</p>
四	<p>本案主要計畫之變更內容除原已劃設之園道用地、道路用地、綠帶外，其餘為廣達 137 公頃之單一分區「休閒專用區」，似乎過於簡略，建議將該地區主要之公共設施用地（例如公園、廣場等大型開放空間、主要道路等）調整改納入主要計畫變更內容。另本案據細部計畫書草案內容顯示，本地區未來將引進居住人口 18,000 人，惟主要計畫之計畫人口並未調整，是否妥適，請台中市政府配合本專案小組建議意見查明修正。</p>	<p>已將主要之公共設施用地（含公園、廣場、廣場兼停車場、停車場、生態用地兼滯洪池使用、生態用地兼作人行步道使用等大型開放空間等與主要道路）調整為主要計畫內容（詳附件四 調整後之變更主要計畫內容）。</p> <p>依本計畫區歷年人口數與民國 90 年工商及服務業普查報告中 3 級產業每公頃之平均員工數進行推估，未來本計畫區之居住活動人口約 17,800 人~18,100 人，故以 18,000 為居住容納人口。</p> <p>另本案計畫草案中，以居住使用為主之分區僅第一種休閒專用區（面積約 8.6821 公頃），未來可容納約 1,800 人~3,800 人，此係為滿足計畫區內現有人口數（約 3,400 人）及可能之成長量。另因本案引進之休閒娛樂及相關服務業衍生之人口（約可達 14,800 人），係為活動人口之概念，故以第二種休閒專用區及第三種休閒專用區部分樓地板面積允許供居住使用（至多約可容納 15,800 人），以滿</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>足短期之觀光居住或商務住宿之需要。而為塑造本計畫區成為一具高品質公共設施服務水準之地區，乃以前述兩類人口之合計，作為檢討本計畫配置公共設施用地之標準，以符合相關法令之要求。</p> <p>此外，有關臺中市主要計畫人口（130 萬人）應否調整乙節，依臺中市近 25 年來之人口成長情形以迴歸模型進行初步推估，至計畫年期民國 115 年，臺中市人口數將可能介於 139.67 萬~143.88 萬人，具相當成長潛力，故建議於下次通盤檢討時予以全盤考量，並作適度之調整（詳附件五 人口推估分析）。</p>
五	<p>本案之開發建設擬以區段徵收方式辦理，查主要計畫草案變更面積約為 137.73 公頃，細部計畫草案擬定面積約為 148.62 公頃，惟區段徵收範圍選定之面積約為 154.20 公頃，三者範圍面積不一致，請查明修正或補充說明。依據區段徵收作業法令規定，區段徵收範圍應不大於主要計畫之範圍，本案若仍擬將周邊特定地區納入區段徵收範圍，則請台中市政府考量擴大主要計畫變更範圍，以茲妥適。</p>	<p>依內政部 93 年 12 月編印之區段徵收作業手冊內有關範圍勘選之部分茲摘錄如下：</p> <p>「…</p> <p>二、已發佈實施都市計畫地區：</p> <p>（一）都市計畫書已明確載明區段徵收範圍者，依其範圍辦理，免再辦理範圍勘選。</p> <p>（二）都市計畫書如載明區段徵收範圍應由相關單位再予會勘確定者，或既有合法社區、聚落等是否納入區段徵收範圍授權由區段徵收主管機關決定者…。區段徵收範圍及面積不得超過都市計畫變更、新訂或擴大範圍及面積，如確有超過必要者，應再循都市計畫法定程序處理之。</p> <p>三、尚未完成都市計畫法定程序地區</p> <p>（一）由主辦單位預為規劃區段徵收範圍，開發地區如已在進行都市計畫規劃草案者，原則上應以該都市計畫規劃之區段徵收範圍為準，…。</p> <p>…」</p> <p>爰此，本案於變更主要計畫書(草案)及擬定細部計畫書(草案)內詳細載明變更範圍、細部計畫範圍與區段徵收範圍等三者，以供未來區段徵收作業之依據。</p> <p>經將細部計畫範圍與區段徵收範圍調整為同一範圍後，面積約 154.1965 公頃，並增列變更案件，將 15M-166 與中彰快速公路旁 15M 平面道路等計畫道路之開發方式調整為區段徵收（已徵收開闢部分不納入區段徵收範圍）。詳附件六 修正後之計畫範圍。</p>

【附錄二】台中市政府依本部都委會專案小組聽取「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案」第1次簡報會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
一	按台中市都市計畫歷次通盤檢討及鄰近都市計畫區之辦理情形得知，歷年來共變更增加 13 期市地重劃地區、「後期發展區」14 處分區開發單元（面積共約 1,437 公頃）、第 3 次通盤檢討允許住宅區申請變更商業區之土地面積約 195 公頃、中部科學園區臺中基地，毗鄰本案變更範圍之高鐵臺中車站特定區計畫等，均增加大量供住宅使用及商業使用之可建築用地；又臺中市未來尚有「水湳機場遷建案」、「整體開發地區發展推動方案」、「臺中車站專用區規劃方案」、「擬定大坑風景特定區計畫案」及其他重大建設計畫，在市府有限之財政下，允應訂定各相關開發計畫之優先順序，以利市政建設之推動及都市整體發展，並避免浪費土地資源。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市整體開發地區等優先發展區部分，除第 12 期重劃區 93 年 6 月完成細部計畫，目前正辦理重劃工程中及鄰近大坑地區之第 10 期重劃區開發速度較慢外，餘第 11 期以前之重劃區依各細部計畫書資料顯示發展率多已超過 60%。 2. 整體開發地區（原後期發展區）計 14 單元，已有部分完成細部計畫，將進入重劃開發，其餘大多亦已進入細部計畫之審議作業，且其係以低密度之住宅開發為主，與本案屬性不同，未來提供之住宅量，亦尚在全市主要計畫人口指導之下。 3. 整體開發地區（原後期發展區）計 14 單元，多已由私人辦理開發，再加上目前新市政中心房價上漲至每坪 40 萬~45 萬元，土地價格迄今上漲至每坪 185 萬元，顯示臺中市目前不動產市場熱絡，政府應有適當手段穩定房價。 4. 依變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）資料，第三次通盤檢討時臺中市商業區發展率約 71.89%，而第 3 次通盤檢討容許目前商業發展蓬勃地區之地主自行申請將住宅區申請變更商業區部分，其多屬商業已發展蓬勃之住宅區，可再供新興商業發展之腹地不足。 5. 另本市推動之各項重大建設中，本案（約 70 億元）、北屯捷運主機廠（約 46 億元）及水湳機場原址地區再開發（先期費用 0.25 億元）等重要整體開發地區，經議會同意已編列相關預算，未來將各司其職引導臺中市朝「文化、經濟、國際城」邁進。 6. 附件一為臺中市商業區發展情形。 7. 附件二為整體開發地區（原後期發展區）辦理情形。 8. 附件三為本市重要整體開發地區分析。
二	查主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，本案變更內容主要計畫僅變更農業區為休閒專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案細部計畫草案所劃設之公共設施符合第 45 條之規定，另有關主要計畫與細部計畫書圖之從屬關係，遵照本案專案小組意見於計

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>之單一分區，定位不明，並無法瞭解變更目的、主要道路及公眾運輸系統、公共設施用地之劃設、土地使用之內容、引進之產業、允許使用項目及強度等相關事項，顯欠妥適，建請臺中市政府依都市計畫法第15條規定事項劃設「供作全計畫地區範圍使用之公共設施用地」，以及同法第45條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」辦理，以茲妥適。</p>	<p>畫內容確定後，依都市計畫法第15條、第22條及細部計畫審議原則妥予修訂。</p> <p>2. 附件四為本案細部計畫草案土地使用面積一覽表與計畫示意圖。</p>
三	<p>按台中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）書有關「親山親水規劃」內容載明「筏子溪為臺中市最重要的都市河川，兼具河川治理、生產供水、環境保育及景觀親水等功能」，「為營塑筏子溪水域沿線優質景觀環境，應致力筏子溪水域休閒水域之創造，並通盤改善周圍都市環境意象及公共設施建設，藉由營塑筏子溪都市景觀廊道」，達到「都市景觀廊道地標意義」、「形塑都市門戶意象」、「強化都市景觀廊道成為具有集體都市記憶特色地區之意象」、「留設生產性綠地，作為開放空間藍綠軸帶」、「豐富生物多樣性，建構自然與人文共生的水岸生態基調」、「為都市永續發展建立環境秩序」等目的，本案計畫範圍位於筏子溪流域，筏子溪主、支流水系與當地田園景色為本地區重要資源及特色，爰本案允宜依照上開主要計畫之指導，妥善研擬相關規劃內容，以期落實上述之計畫目標。</p>	<p>1. 本案運用既有水系（鎮平溪支線）將其週邊地區劃設為生態用地兼作滯洪池使用，以保留其藍帶軸線意象與水岸空間，並配合開放性綠地的設置，營塑具親水性之景觀廊道意象，創造高鐵進入臺中市之「都市門戶」。</p> <p>2. 土地使用上引入包括文化創意、休閒服務、娛樂服務等休閒產業，創造筏子溪水域的休閒意象，輔以都市設計手段規範其建築景觀，與本市主要計畫揭櫫建立永續環境秩序之意旨，實並未違背。</p>
四	<p>檢視本案變更內容（細部計畫草案）仍以傳統之規劃手段，以增加大量之住宅及供商業使用之</p>	

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
1	<p>可建築用地為其目的，考量臺中市目前尚有多處地區仍未開發使用，本案如未能以創意性之規劃手法提出與前開地區不同類型之規劃方案，建構具臺中市田園特色之規劃內容，則實難說服或取得專案小組委員們之支持。為對爾後臺中市之都市發展及建設，能有歷史性之貢獻，建請市府參酌下列事項修訂內容報部後，再行審查：</p> <p>考量本案之規劃範圍土地位於筏子溪週邊以農業使用組成「綠色」與「藍色」軸帶之特殊田園風貌及城鄉融合之發展潛力，建請臺中市政府以「田園城市」之構想，以及智慧型成長（Smart Growth）之概念，參考國內外相關案例，嘗試研擬類似「田園住宅園區」之低密度發展規劃方案（參酌當前政府擬推動之田園住宅方案），並以本案變更範圍全區建蔽率 30%、容積率 60% 之上限，適度減少細部計畫道路及非必要之公共設施用地，配合以區段徵收之開發方式，規劃合理之土地使用及公共設施用地，以有別於臺中市其他地區高密度與高強度之都市發展型態，並塑造本地區特殊之田園休閒風貌與特色。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市於 94 年與臺中縣政府聯合提案之新訂中部科學園區附近特定區計畫（區委會審議中），率先於中港路以北之筏子溪沿線配置低密度之莊園式住宅（20 戶/公頃或 70 人/公頃），已與本案專案小組田園城市之指導及當前政府推動之「田園住宅方案」不謀而合。 2. 本市未來朝向「文化、經濟、國際城」發展，做為中部區域之首要都市，結合高鐵臺中車站所形塑之都市發展軸帶，應朝都市型態發展為宜。 3. 綜觀臺中市環中路週邊之農業區，交通便利與農業發展沒落之因，使其土地多轉為非合法化之工業、住宅或臨時性商業使用，實無法維持整體農業發展環境，若未能適時檢討變更、管制現有農業區土地使用計畫，並提供一可集中發展之土地，反更易促使都市蔓延、無序發展，不利都市整體發展，亦無法滿足智慧型成長之核心概念。 4. 變更範圍緊鄰高鐵臺中車站及捷運場站、台鐵新烏日站等系統，且為中彰快速公路之輻輳，未來有機會成為服務臺中縣、市及彰化地區之新核心，因此考量臺中市多核心發展型態與休閒娛樂業之發展潛力，擬以文化、休閒等新興產業為定位，作為新核心之發展目標，期在新市政中心由休閒娛樂核心轉型為行政居住核心之際，為臺中市重新塑造一新興休閒娛樂業發展核心，強化臺中市都市競爭力，達成「文化、經濟、國際城」之目標，故將此納入本市 12 項重大建設之一。 5. 另本市住宅區與商業區除新市政中心專用區之容積（面積約 60.45 公頃；平均容積率約

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		<p>523%) 及干城地區之容積 (面積約 11.74 公頃；平均容積率約 583%) 較高外，其餘含舊市區 (住宅區約 227%、商業區約 323%) 及各細部計畫區 (住宅區約 220%、商業區約 341%)，整體開發地區 (原後期發展區) 之平均容積率僅為 140%，均非高密度或高強度之都市發展型態，應允一併釐清。</p> <p>6. 附件五為 94 年 3 月 8 日內政部都市計畫委員會第 604 會議審議決議。</p> <p>7. 附件六為臺中市未來整體空間發展結構概述。</p>
2	本地區位於筏子溪流域，現有之溪流仍提供灌溉使用，且大部分地區仍為農作使用，未來之規劃內容應考量如何塑造「水」與「綠」之形象與當地田園景色，並推動流域綜合治水對策，兼顧防洪、生態、親水景觀及資源永續利用之目標。	<p>1. 本計畫開放空間及藍綠帶系統之配置已考量水與綠之形象及相關原則，未來也將透過都市設計機制，適度引導建築型態與水綠意象結合，塑造特殊地景特色。</p> <p>2. 詳細部計畫草案第四章第三節與第四節。</p>
3	對於原有之地方特色、歷史人文發展脈絡與都市紋理，請臺中市政府研擬妥善之保存與維護措施。	<p>1. 本案於市都委會審議期間已針對既有建物與宗教建築等為維護土地所有權人權益，儘可能劃設為可建築之分區，並將處理意見移請本市地政局納入後續區段徵收開發時之參考，便於土地所有權人於區段徵收時依土地徵收條例第 47 條申請保留或依都市計畫法第 41 條繼續使用。</p> <p>2. 另本案細公 4 用地 (面積 1.31 公頃) 經會同本市文化局及民政局協商後，以保留「水碓社區」之建築群為劃設宗旨，未來將可由文化局研擬相關經營、管理、維護計畫，妥予接管；另可將變更範圍內具歷史價值但地主無意願保留之建築納入其中，妥予集中維護，如此將更易保留變更範圍內之歷史人文痕跡。</p> <p>3. 變更範圍東側之楓樹里細部計畫區為臺中市鄰近高鐵臺中車站之唯一可發展區，區內之楓樹社區具傳統聚落紋理，高鐵通車後，不動產投資者大量進入楓樹里開發，使得該區土地價格上漲至每坪 25 萬元左右，傳統聚落紋理面臨消逝危機。</p> <p>4. 本案擬透過休閒專用區土地釋出，導引週邊不動產投資者至休閒專用區開發，緩和楓樹社區開發壓力；此外，為保留該區之聚落紋</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		理，替臺中市空間發展保留歷史記憶，目前正考量當前臺中市容積移轉執行情形，研訂該區之容積移轉制度擬以休閒專用區為其接受基地，消彌該區危機。 5. 詳附件四土地使用計畫示意圖。
4	防災計畫部分，請補充說明有關避難據點及防災道路系統之示意圖說，以及將筏子溪流域潛勢淹水地區劃定為洪氾敏感區，限制其土地與建物之使用，並研擬妥適之因應措施。	1. 已於細部計畫草案中載述，詳細部計畫草案第五章第七節及第五節中有關防災及防洪因應措施。
5	關於變更範圍內現存之公墓用地，請臺中市政府補充說明有關土地及地上物之處理情形，並研擬妥善之因應對策。	1. 範圍內之 18 號公墓自民國 84 年禁葬已逾 10 年，將之劃為開放性綠地（細公 3）使用後，將依「殯葬管理條例」第 28 條、「臺中市殯葬管理自治條例」第 11 條、第 12 條規定辦理，妥予遷移及安置。
6	本案細部計畫（草案）關於土地使用管制要點中允許之使用項目，請臺中市政府配合前開意見予以適當之修正，另有關「博奕業」乙節，現行政策及法令尚不允許使用，應予以刪除。	1. 考量台灣在博奕業相關政策趨勢及現有法令規範，本案僅於第五種休閒專用區容許使用，並註明「須在相關法令政策允許下，始得為之」。 2. 若本案專案小組仍因現行政策及法令尚不允許使用維持原意見，將於計畫內容確定後妥予修訂。 3. 詳細部計畫草案中土地使用分區管制要點第五點、P6-10。
五	有關交通部運研所對原規劃草案所提之下列各點書面意見，請臺中市政府作為日後規劃之參考：	
1	本案位於烏日高鐵站旁，並定位為「休閒、時尚、水畔城」，綜觀本案之土地變更內容均屬非住宅用之休閒或商業土地使用性質，顯然本區未來應以吸引外來旅次為主，而非旅次之產生地。是故，請規劃單位說明本區旅次吸引之對象來源為何？這些旅次將以何種方式、何種路徑進入本區？俾利瞭解本區之主要動線所在，及討論交通設施應如何規劃。	1. 區域性交通系統：中山高與中二高等高速公路之交會點位於計畫區西南側；計畫區緊鄰中彰快速公路。 2. 大眾運輸部分：高鐵、台鐵與捷運綠線等三鐵共構之臺中車站距計畫區約 800 公尺。 3. 地區性平面道路：包括環中路、建國北路、黎明路、永春東三路等，未來尚有連接本計畫區 60M 園道與整體開發地區之永春東七路。 4. 詳意見回應與辦理情形第四項第 1 小項 5. 附件七為週邊交通系統示意圖
2	本區基本上均為外來旅次，除非有良善的大眾運輸系統，否則停	1. 有關停車場面積劃設部分，依據「細部計畫草案」內容之計畫人口數 18,000 人與都市計

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
	<p>車需求必然很大，而以目前國內各都市大眾運輸使用比例觀之，本區順利發展高大眾運輸使用率的機會不高，因此，所規劃的停車空間是否足夠負荷亟待澄清？請規劃單位提出停車需求之推估數據，與目前規劃之停車場面積足堪承載之能量數據，以利比較討論。</p>	<p>畫定期通盤檢討實施辦法第21條第1項與第2項規定計算，計畫所區劃設之最小需求面積約4.41公頃與3.60公頃，目前「細部計畫草案」劃設之可供公共停車使用面積約4.90公頃，應符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定。</p> <p>2. 本區鄰近高鐵臺中車站，未來可藉由大眾接駁系統引入外來旅次，短期結合現有公車系統，長期則設置公車專用道或輕軌系統。</p> <p>3. 未來可利用細停1及細停4作為區內轉運節點，以區間接駁車方式降低區內交通流量。</p> <p>4. 大眾運輸系統規劃建議詳細部計畫P5-16。</p>
3	<p>目前本區規劃之道路系統在城市意象的設計上，確有獨特之處，惟在交通系統部分，雖有圖5-5，但似乎尚未能有效看出其集散與輸運之功能獲得滿足，至為可惜。例如，聯外道路均連接至環中路、中彰快之側車道，該兩道路是否足堪負荷如此大量之交通需求增加？又「細15M-3」道路以袋狀方式設計，應不易發揮其快速疏運之功能，也不具聚集其他次要道路交通車流之功流，諸此均請規劃單位再加說明。</p>	<p>1. 變更範圍東側為15M-166、黎明路（20M）與永春東三路（15M），北側為環中路（80M），西側為中彰快速公路及其橋下平面道路；變更範圍內東側屬楓樹里細部計畫區，考量其現有發展與道路分佈情形，不適宜作為過渡性交通幹道，本區東側地區規劃之容許使用項目與道路系統規劃（細20M-8、細15M-1、細15M-3、細15M-4、細15M-5、細12M-1、細12M-2、細12M-3、細10M-5）主要與楓樹里細部計畫區（包括15M-166、黎明路與永春東三路等）進行串連結合，主要作為鄰里性交通使用。</p> <p>2. 變更範圍北側環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路，為臺中市主要聯外與輸運道路，亦為變更範圍可聯外之主要幹道，故於聯外道路系統部分，以連接環中路與西側中彰快速公路及其橋下平面道路之道路系統作為過渡性交通之主要幹道。</p> <p>3. 依細部計畫草案內容，細15M-3為第2種休閒專用區所包圍，屬環狀道路，與60M園道、黎明路、永春東三路與15M-166連接，主要為第2種休閒專用區與其他地區連絡使用。</p>
4	<p>目前規劃之停車場用地多隱身在寬度較窄的道路上，其進出是否容易發生回堵或影響所在道路上之正常車流，亦請規劃單位一併說明。</p>	<p>1. 細部計畫草案共劃設4個停車場，其中細停1與細停4位於60M園道兩側，未來可兼做區內大眾轉運節點設施使用，細停3位於細15M-1與細15M-5路口，主要供第1種休閒專用區停車需求使用，細停2位於細15M-3與細15M-5路口，主要供第2種休閒專用區停車需求使用，停車場用地多位於主要聯外道路旁，並非隱身在寬度較窄的道路上，諒</p>

項次	審查意見	意見回應與辦理情形
		請查察。另細停 1 鄰 60M 園道與人行廣場用地等開放空間，餘 3 個停車場用地均至少三面臨路，未來在動線規劃上相當具有彈性，應可有效預防車流回堵。
5	本區強調「休閒」功能，各道路理應具有相當充裕之人行步道空間，15 米及 15 米以下道路，若要同時負擔雙向車流與寬闊的人行道空間，是否足夠？亦請說明。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 除由道路系統提供部分人行空間外，本案於土地使用管制要點中亦規範各使用分區未來建築開發時於鄰道路一側最小應退縮 6M 以上之開放空間，且不得設置圍牆、柵欄等阻礙人行之障礙物，以供人行使用，並配合各設計案應提送都市設計審議，由道路系統配合建築退縮等規範，應可在負擔雙向車流之情形下，提供足夠之人行道空間。 2. 附件八為指定退縮建築示意圖
六	有關本部地政司列席代表針對本草案區段徵收面積與主要計畫、細部計畫草案不一致、計畫範圍內部分已開闢道路之取得方式，以及是否得納入區段徵收範圍分配可建築用地之適法性等疑慮，併請臺中市政府酌參。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依土地徵收條例有關辦理區段徵收之規定，並無與都市計畫主要計畫或細部計畫範圍須完全一致之規定。本計畫秉於政府誠信原則與為一併解決週邊公共設施之開闢，故一併將 15M-166 與中彰快速公路側平面車道納入區段徵收，似無不妥。 2. 詳附件九區段徵收概述。

第 7 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分保護區、青年活動中心用地為交通用地）（供日月潭纜車路廊使用）」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 17 日第 197 次會議審議通過，並准南投縣政府 97 年 1 月 25 日府建都字第 09700201530 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：無。

六、案經本會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議決議略以：「本案請南投縣政府依下列各點補充資料及重新修正都市計畫書後，再行提會討論。

（一）本案擬將部分保護區變更為交通用地，查「都市計畫法臺灣省施行細則」第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，請補充有關本案變更範圍之環境影響評估、生態調查、公共安全、景觀及都市設計等相關資料。

（二）請補充說明本案開發時程與「民間自行規劃參與興建暨營運日月潭—九族文化村纜車系統」案之關聯，及纜車路線或廊道規劃內容摘要資料。

（三）有關本案財務計畫土地取得部分，未來將以

設定地上權方式辦理，請補充說明事業及財務計畫表中仍勾選讓售方式之理由。

(四)計畫書第 16 頁事業及財務計畫表之表名請修正為以案名為首，項目欄請修正為土地使用分區或公共設施種類。

(五)請補充計畫書審核摘要表中公開展覽登報資訊，另計畫書第 2 頁及審核摘要表變更法令依據「三、行政院 93.10.19 院臺文字第 0930046846 號函暨內政部 94.07.25 內授營都字第 0940007907 號函…。」乙節，非屬本案變更法令依據，建請刪除。」。

七、案准南投縣政府 97 年 5 月 19 日府建都字第 09700956500 號函檢送修正計畫書及會議決議處理情形回覆表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投縣政府 97 年 5 月 19 日府建都字第 09700956500 號函檢送計畫書、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、計畫書第 14 頁變更前後土地使用計畫面積對照表「特別保護區」欄位之數據錯誤，請查明修正。

二、本案係主要計畫變更，計畫書第六章「事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」。

三、有關南投縣政府 97 年 5 月 19 日檢送處理情形回覆表之補充說明資料（附件），請納入計畫書中敘明，以利查考。

附件 變更日月潭特定區計畫(部分保護區、青年活動中心用地為交通用地)(供日月潭纜車路廊使用)案內政部都市計畫委員會民國 97 年 3 月 8 日第 678 次會議決議處理情形回覆表

會議決議	處理情形
一、本案擬將部分保護區變更為交通用地，查「都市計畫法台灣省施行細則」第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，請補充有關本案變更範圍之環境影響評估、生態調查、公共安全、景觀及都市設計等相關資料。	本案變更範圍之環境影響評估、生態調查、公共安全、景觀及都市設計等相關資料詳如後附說明一。
二、請補充說明本案開發時程與「民間自行規劃參與興建暨營運日月潭—九族文化村纜車系統」案之關聯，及纜車路線或廊道規劃內容摘要資料。	1. 「民間自行規劃參與興建暨營運日月潭至九族文化村纜車系統案」是國內纜車第 1 件依「促進民間參與公共建設法」第 46 條由民間自提規劃、興建、營運纜車系統之民間促參案，於 94 年 4 月 17 日與日月潭纜車股份有限公司完成簽約，興建及營運年期總計 30 年。日月潭端場站都市計畫變更案於 95. 2. 10 發布實施，本案纜車路廊變更範圍內土地權屬為農委會林務局管理之國有土地，其土地取得以提供日月潭纜車股份有限公司設定地上權(特定空間範圍)方式辦理，已於民國 95 年 6 月 2 日完成登記，本案即辦理纜車路廊之都市計畫變更程序。有關本案開發時程修正詳如計畫書第 17 頁。 2. 纜車路線或廊道規劃內容摘要資料詳如後附說明二。
三、有關本案財務計畫土地取得部分，未來將以設定地上權方式辦理，請補充說明事業及財務計畫表中仍勾選讓售方式之理由。	土地已辦理設定地上權取得，已將事業及財務計畫表中讓售之勾選刪除，詳如計畫書第 16 頁。
四、計畫書第 16 頁事業及財務計畫表之表名請修正為以案名為首，項目請修正為土地使用分區或公共設施種類。	1. 事業及財務計畫表之表名已修正為以案名為首(詳計畫書第 16 頁)。 2. 公共設施項目已修正為交通用地(詳計畫書第 16 頁)。
五、請補充計畫書審核摘要表中公開展覽登報資訊，另計畫書第 2 頁及審核摘要表變更法令依據「三、行政院 93.10.19 院臺文字第 0930046846 號函暨內政部 94.07.25 內授營都字第 0940007907 號函…」乙節，非屬本案變更法令依據，建請刪除。	1. 公開展覽登報資訊已補充(詳審核摘要表)。 2. 變更法令依據三已刪除，詳如計畫書第 2 頁。

一、本案變更範圍之環境影響評估、生態調查、公共安全、景觀及都市設計等相關資料

(一)有關環境影響評估及生態調查部分

本計畫已於96年7月9日由行政院環境保護署以環署綜字第0960051596號函(詳如后附函文)中說明該基地位於山坡地，且非位於「野生動物保護區及野生動物重要棲息環境」，另依據交通部觀光局日月潭國家風景區管理處進行之「日月潭國家風景區自然生態資源監測(一)至(五)」監測成果，該基地及路廊經過地區並無重要野生動物物種，認定本案無須實施環境影響評估在案。

行政院環境保護署 函

機關地址：10042 台北市中華路1段41號

承辦單位：綜計處 承辦人：孫維謀

電話： 分機：

555

南投縣魚池鄉大林村金天巷45號

受文者：九族文化村股份有限公司

發文日期：中華民國96年7月9日

發文字號：環署綜字第0960051596號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「民間自行規劃參與興建營運日月潭一九族文化村纜車系統」是否應實施環境影響評估乙案，本署意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司96年5月22日96族字第922號函辦理。
- 二、依本案歷次所提供之資料，本案路線長度1,877.15公尺，開發面積40,399.18平方公尺(含路廊下未取得使用權之計畫投影面積26,895.75平方公尺，則為67,294.93平方公尺)，開發土方量挖23,530.3立方公尺、填方量23,284.9立方公尺，計畫基地位於山坡地，非位於「野生動物保護區或野生動物重要棲息環境」及「自來水水質水量保護區」，未涉及觀光休閒飯店及大型購物中心之開發；又交通部觀光局95年8月11日觀處字第0950200197號函略以：「...本案申請許可日期...認定以交通部93年11月3日交路(一)字第0930011372號函文日期為基準日...」因此，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第19條規定，無須實施環境影響評估。
- 三、彙整來函資料如下：

- (一)日月潭九族文化觀光事業股份有限公司於86年間申請「九族文化村」變更事業計畫內容，該公司提出「九族文化村事業內容計畫變更環境影響說明書」，經前臺灣省政府環境保護處86年4月29日公告審查結論在案。

(二)有關公共安全部分

本計畫對於纜車之公共安全規劃設置有多項安全防務及檢測設備，包括：

線上救援設備、過伸檢測裝置、過張力檢測裝置、超速檢測裝置、過負荷檢測裝置、位於纜線兩邊之纜索脫離索輪之檢測裝置（上行和下行）、緊急停止裝置、不完全握索檢測裝置、不完全放索檢測裝置、車廂門開關檢測裝置、車廂間隔控制裝置、握索力檢測裝置、地震偵測儀器。

其他安全設施及裝置如下所述，包括：

- 故障顯示器，顯示所有故障訊息。
- 纜線安全之偵測裝置（供纜索脫離索輪和線路短路偵測用）
- 二車站間通訊電話及車廂與車站之通訊設備
- 多蕊電纜線隔離絕緣和至支架之連接組件
- 沿線之風速檢測器和風向儀
- 防雷擊設備

(三)有關景觀及都市設計部分

本計畫「日月潭纜車車站及停車場新建工程」之都市設計審議申請書圖已於96年3月8日由南投縣政府以府建都字第09500506630號函(詳如后附函文)同意備查在案。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 函

地址：540南投市中興路六六〇號
承辦人：張美紅
電話：049-2222724
傳真：049-2223852
電子信箱：hung82@nantou.gov.tw

魚池鄉大林村金天巷45號

受文者：日月潭纜車股份有限公司

發文日期：中華民國96年3月8日

發文字號：府建都字第09500506630號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：為貴公司檢送之「日月潭纜車車站及車場新建工程」都市設計審查乙案，業經本縣都市設計審議委員會同意備查，並請另依建築相關規定申請建築執照，復請 查照。

說明：

- 一、依據95年12月6日本縣都市設計審議委員會會議決議辦理。
- 二、隨文檢送加蓋「本縣都市設計審查委員會審定章」之申請書圖乙冊。
- 三、副本抄送本府建設局建築管理課(含審定書圖乙冊)。

正本：日月潭纜車股份有限公司

副本：本縣都市設計審議委員會(含附件)、本府建設局(建築管理課)(含附件)、建設局(含附件)

縣長 李 朝 卿 出國
副縣長 陳 志 清 代行

本案依分層負責規定授權業務主管執行

二、日月潭—九族文化村纜車路線或廊道規劃內容摘要資料

- (一) 本都市計畫變更屬於「民間自行規劃參與興建暨營運日月潭-九族文化村纜車系統」案之部分路廊(都市計畫區部分)，路廊內設置支柱基礎以供架設支柱，其餘部分為纜車通過之空域投影。
- (二) 本計畫已於民國 94 年 4 月 17 日完成簽約，在正式興建前，相關作業包括用地取得、場站都市計畫變更與都市設計審議、路廊都市計畫變更、建築執照取得等，興建時程預定為開工後 18 個月。
- (三) 本計畫纜車系統規劃內容摘要如下表所示

單元項目	路線方案
起點站	日月潭(伊達邵青年活動中心前空地)
迄點站	九族文化村(觀山樓後方)
路線水平長度	1,877.15 公尺
線上支柱數	16 支
支柱高度	6.05~52.6 公尺
纜索最大傾角	35.46°
支柱最大跨徑	786.02 公尺
最大輸出動力	904 Kw
路線容量	3,000 (8 人座車廂 85 個)
線上營運速度	最高線上營運速度 6m/s

第 8 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地）再提會討論案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 92 年 1 月 20 日第 14 屆第 7 次會議審議通過，並准桃園縣政府 92 年 2 月 20 日府城鄉字第 0920035775 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會錢前委員學陶（召集人）、郭前委員瓊瑩、彭委員光輝、汪前委員桂生、黃前委員光輝及林前委員大煜等委員組成專案小組，於 92 月 3 日 6 日召開專案小組審查會議完竣，研獲初步審查意見，經提本會 92 年 3 月 18 日第 555 次會議決議略以：「本案除左列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論（略）．．．。」，並經本部 92 年 4 月 3 日內授營都字第 0920085617 號函請桃園縣政府依上開會議決議文辦理後再行報內政部核定在案。

七、案准桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字第 0960316072 號函報本計畫案核定到部，因該府函

稱：本案原開發人為「掬水軒食品股份有限公司」，業於 95 年 9 月 1 日經經濟部工商綜合區審議委員會第 59 次委員會議，同意變更接續開發人為「掬水軒開發股份有限公司」，經查涉及本計畫案開發主體變更事宜，經提本會 96 年 10 月 16 日第 668 次會議決議略以：「查目前經濟部已推薦申請開發之工商綜合專用區約 47 處，實際開發營運者僅約 2 至 3 處，均有面臨虧損營運之情形，且本會近年來亦審議多件地方政府報請變更工商綜合專用區恢復為原使用分區之案件，故本案擬變更為工商綜合專用區，雖前經本會 92 年 3 月 18 日第 555 次會議審決在案，惟目前是否仍有市場需求及有無繼續開發之必要，有待釐清。是以，本案請桃園縣政府依下列各點研提補充圖說資料後，再行提會討論。

- (一) 桃園地區目前已有 10 處工商綜合專用區（非都市土地 4 處、都市土地 6 處），實際營運 2 處，請補充說明未來本案開發後有無市場性及營運與財務計畫之可行性。
- (二) 本案開發主體由原開發人為『掬水軒食品股份有限公司』變更為『掬水軒開發股份有限公司』，請補充說明是否影響未來工商綜合區開發事宜。
- (三) 本案應捐贈現金、必要性服務設施用地及生態綠地等相關回饋事項，為確保開發單位與桃園

縣政府之權利與義務，應請開發單位應於本主要計畫案核定前與桃園縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書規定，以利執行；如開發單位於計畫發布實施後未依上開訂定之時程開發，應請桃園縣政府查明後，於 1 年內依都市計畫變更法定程序變更回復原使用分區。

- (四) 本主要計畫案前經桃園縣政府 93 年 9 月 8 日府環綜字第 0930553218 號公告『桃園掬水軒工商綜合專用區申請開發案環境影響說明書』審查結論，迄今已逾 3 年多，請補充說明是否需辦理環境影響評估差異性分析。
- (五) 本案變更都市計畫之相關重大訊息，未來如經大會審決同意後，屆時開發主體或土地所有權人如屬上市、上櫃公司者，應請開發單位應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。
- (六) 本主要計畫案請桃園縣政府依『都市計畫工商綜合專用區審議規範』規定及本會第 555 次會議決議文，以對照表方式補充辦理情形，以利審議。
- (七) 本主要計畫書有關人口及產業統計等相關數據，請補充更新至 95 年底，以作為計畫書各章節之分析基礎資料。」在案。

八、案准桃園縣政府 97 年 5 月 13 日府城鄉字第

0970150354 號函依上開決議文重新修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除應將本會 92 年 3 月 18 日第 555 次會議及 96 年 10 月 16 日第 668 次會議決議文，以對照表方式補充辦理情形，納入計畫書規定，以利執行外，其餘准照桃園縣政府 97 年 5 月 13 日府城鄉字第 0970150354 號函修正之計畫書、圖通過，並退請該府再依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附件】 本會 92 年 3 月 18 日第 555 次會議決議文

本案除左列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案基地南側擬興闢一條車行地下道穿越東西向快速公路及生態綠地，該地下道與基地西側巷道（延平路三段四一一巷）相互銜接形成一處銳角轉彎點，為避免影響該轉彎點延滯基地進出之車行交通順暢安全，應於該轉彎點相鄰之生態綠地增加劃設車行交通之轉彎空間。
- 二、請補充敘明本案開發基地與鄰近都市發展有無衝突及市場服務需求、開發區位之適宜性與合理性、都市發展空間功能，以及附近地區購物中心開發案設置情形。
- 三、本案基地毗鄰台一號省道及東西向快速公路，未來開發完成後，勢將吸引大量交通旅次，對附近地區交通道路系統造成

衝擊，應補充基地周邊地區之交通道路容量分析、車行人行出入動線、交通疏導措施、車行地下道穿越東西向快速公路等相關交通衝擊評估資料，以求有效解決本基地未來開發衍生之交通課題。

- 四、請補充本案都市防災計畫，並於基地內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以落實都市防災並維公共安全。
- 五、本案基地東南側緊鄰縱貫鐵路旁，應規劃配置適當之緩衝綠帶，或基地建築規劃配置時應留設適當退縮空間。
- 六、請補充經濟部八十八年四月二十八日經（八八）商字第八八二〇九二五〇號函同意推薦本開發案，其附帶建議各點之後續辦理情形，並予以表列對照說明。
- 七、請開發單位配合開發財務可行性，檢討其預定開發期程，如有必要，應調整修正之，以避免將來如發生未依計畫書規定之實施進度及預定開發進度辦理時，致衍生是否撤銷開發許可之認定疑義。
- 八、應於計畫書內補充本計畫案經桃園縣環境保護主管機關審查通過之環境影響評估審查結論及環境影響說明書（定稿本）摘要，並就上開環境影響說明書審查通過之各點附帶規定，其後續辦理情形，予以表列對照說明，並依法辦理環境影響評估差異性分析。
- 九、開發單位列席代表補充之本案交通衝擊評估資料過於樂觀，及擬評估方法之基礎資料引用有誤（如服務水準分析），應併同前項環境影響評估差異性分析，予以補充說明分析，並納入計畫書敘明。

十、計畫書有關人口資料統計數據及文字重複與誤植部分，併請修正。

十一、本案除以上各點外，其餘仍應依本部頒訂之「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。

第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次會議審決通過，並准臺北市政府 96 年 10 月 4 日府都規字第 09634485300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，復於 96 年 10 月 31 日、97 年 1 月 9 日、4 月 16 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，經臺北市政府 97 年 5 月 23 日府都規字第 09702537600 號函檢送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案雖經臺北市政府依本會專案小組建議意見研提處理情形（如下表），惟仍有容積獎勵額度之合理性、與相關案例之衡平性（如南港輪胎變更案）、開發計畫之可行性、公有土地須否重新取得同意、以及是否應進行環境影響評估等課題尚待釐清，請臺北市政府

補充相關資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報，研提具體建議意見，再提會討論。

第3次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案經臺北市政府依第2次專案小組會議建議意見，以97年3月17日府授都規字第09730975000號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書通過，並請該府依照修正計畫書（涉及都市防災部分先行送召集人確認）、圖，正式行文檢送修正計畫書30份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（一）計畫書應加強說明內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關都市防災部分，請按地區防災生活圈計畫檢討規劃下列設施，並作簡單數量化分析與圖示。 <ol style="list-style-type: none"> 不同層級之救災、救援輔助道路系統。 請於計畫區周圍標示救災指揮中心、維生系統及避難系統（如消防、醫院、公共設施、警察、中短長期避難空間…）。 有關整體開發計畫及財務計畫報告書，請摘要納入計畫書敘明。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，並說明於計畫書第26-31頁。 遵照辦理，並說明於計畫書第36-38頁。
<p>（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請臺北市政府於細部計畫檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理。 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(三) 協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。 2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程後 1 年內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。 3. 有關本案總容積包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。 4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 35 頁。透過協議書要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成變更之公共設施用地與已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。 3. 遵照辦理。 4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更（鐵產開字第 0930016561 號），並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更（北府財產字第 0940106687 號）。後續將納入協議書附件。
<p>(四) 本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件三。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關決定事項第 3 點「且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率」乙節，請納入計畫書補充說明。 2. 至於決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，並說明於計畫書第 24 頁。經依計算式試算後容積率不得超過 403%，本案基準容積率為 353% 小於 403%，且基地周邊商業區（商一）容積率為 360%，亦未超過。 2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 25 頁。本案開放空間及增設停車場空間等

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充說明，提請委員會討論決定。</p> <p>3. 其餘 5 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。</p>	<p>相關容積獎勵已經臺北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議決議通過，且變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(容積率 530%，容積 146312 m²)。</p> <p>又於臺北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議討論時，即就停車獎勵及開放空間獎勵之適用進行充分討論後予以有條件適用列入細部計畫書內規範，考量理由說明如下：</p> <p>(1) 本案基地西側係屬老舊社區，停車位供給不足，又為避免本基地開發後因停車位不足造成周邊道路環境衝擊過大，同意本案得適用增設停車場空間等相關容積獎勵規定，惟需滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。</p> <p>(2) 另為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。</p>
<p>(五) 後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(六) 建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。 2. 有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府應針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。 3. 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限(包含獎勵及容移)，且未超過內政部都委會第 675 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。 3. 遵照辦理。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案經臺北市政府依前 2 次專案小組會議建議意見，以 97 年 3 月 17 日府都規字第 09730975000 號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書通過，並請該府依照修正計畫書（涉及都市防災部分先行送請召集人確認）、圖，正式行文檢送修正計畫書 30 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。

一、計畫書應加強說明內容：

（一）有關都市防災部分，請按地區防災生活圈計畫檢討規劃

下列設施，並作簡單數量化分析與圖示。

1、不同層級之救災、救援輔助道路系統。

2、請於計畫區周圍標示救災指揮中心、維生系統及避難系統（如消防、醫院、公共設施、警察、中短長期避難空間．．．）。

（二）有關整體開發計畫及財務計畫報告書，請摘要納入計畫書敘明。

二、都市計畫工業區檢討變更審議規範：

（一）本案除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請臺北市政府於細部計畫檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。

（二）本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

三、協議書：

（一）本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。

（二）基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程後1年內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成

所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

- (三) 有關本案總容積包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。
- (四) 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。

四、本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：
：臺北市政府處理情形詳附件三。

- (一) 有關決定事項第 3 點「且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率」乙節，請納入計畫書補充說明。
- (二) 至於決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充說明，提請委員會討論決定。
- (三) 其餘 5 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。

五、後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

六、建議事項：

- (一) 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）確實依照證券交

易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。

- (二) 有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府應針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。
- (三) 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。

附件一 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會專案小組第2次會議補充處理情形對照表（臺北市府97年3月17日府都規字第09730975000號函送）

第2次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案經臺北市府依第1次專案小組會議建議意見，以96年12月17日府授都規字第09636112900號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘原則同意依該府上開函送修正計畫書內容通過，並請該府再依照修正計畫書及補充處理情形對照表送署後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>(一)交通衝擊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案雖經市府研提交通分析資料，惟與會代表對於當地交通問題仍有疑慮，建請市府從TOD（大眾運輸發展導向）規劃理念與交通分析之關係、南港地區擬議中之重大交通建設及數個重大開發案（如南港輪胎、流行音樂中心等）所產生之交通影響，重新檢視本案交通衝擊分析，並將完整交通衝擊分析報告送請交通部運輸研究所研提參考意見，儘可能納入計畫書修正，下次會議繼續聽取簡報。 2. 有關交通部運研所研提下列書面意見，請市府配合修正後，納入計畫書敘明。 <ol style="list-style-type: none"> (1)修訂計畫書中對於基地周邊之交通現況已列表說明分析，但p.9有關3.運具分配；及4.衍生交通量進出動線等兩項，應屬本案變更開發後之分析項目，建議併入p.12之四、交通衝擊分析中說明。 (2)有關本計畫運具分配比例，僅以文字略概敘述，無具體數據分析，無法判斷不同樓板使用類別之衍生交通量是否合理？ (3)本計畫修訂書p.12對於未來變更為商業區後之交通衝擊僅述及服務水準變化，建議將本案開發後衍生交通量、運具分配、轉向比例等提出具體數據及圖示予以佐證。至於表三一表五請 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。本基地因設置舒適寬敞之人行空間、腳踏車架、及接駁車闢駛等，基地內部則採多目標使用，作為以TOD導向之建築。故基地之運具分配亦依據TOD之目標進行分派。在外部環境部分，引入基地周邊相關開發計畫之交通衝擊，惟流行音樂中心因其規劃尚在初期階段，資料有限，故本計畫考量南港輪胎、松山車站聯合開發、南港車站聯合開發等計畫案，並假設捷運南港線東延、高鐵、捷運內湖線均已完工通車之引入效益，評估未來目標年之交通背景值，進行基地衍生交通量之交通衝擊評估，參見本次修正都市計畫書相關內容。 2. 依交通部運研所意見，配合修正，納入計畫書敘明。 <ol style="list-style-type: none"> (1)遵照辦理。p.12有關3.運具分配；及p.14之4.衍生交通量進出動線等兩項，屬本案變更開發後之分析項目，修正後併入p.11之四、交通衝擊分析中說明。 (2)本計畫修訂書僅摘錄交評部份內容供審，而完整之交評均對運具分配比例、不同樓板使用類別之衍生交通量有完整說明，併提送交通影響評估供審。 (3)遵照辦理，本計畫修訂書補充本案開發後衍生交通量、運具分配、旅次分佈比例等提出具體數據及圖示予以佐證。並於表三一表五（p.9 p.10）標註單位。

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
標註單位。	
<p>(二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請臺北市政府於細部計畫檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。 2. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 3. 依本審議規範規定：「工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。」，本案是否應實施環境影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依意見辦理。 2. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。 3. 遵照辦理，並納入主要計畫第 16 頁說明本案經環保局 97 年 3 月 10 日函示「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條及「公告工廠變用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」之規定：本案因未達法定開發規模，免實施環境影響評估。惟俟後個別基地開發時，應依據個別基地開發行為及其量體再行認定。
<p>(三) 協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。 2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程後 1 年內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。 3. 有關本案總容積包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，並透過協議書要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。 3. 遵照辦理。

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>可能不同名目容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。</p>	<p>4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更(鐵產開字第 0930016561 號)，並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更(北府財產字第 0940106687 號)。後續將納入主要計畫書附件。</p>
<p>(四)本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件三。</p> <p>1. 有關決定事項第 3 點「且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率」乙節，請補充說明。至於決定事項第 4 點「變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定」，因本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件之通案性處理原則刻正研議修正中，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>2. 其餘 5 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。</p>	<p>1. 經依計算式試算後容積率不得超過 403%，本案基準容積率為 353%小於 403%。依據內政部都市計畫委員會 97 年 1 月 8 日建議意見，修正第 662 次會議決定事項第 4 點為「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」本案開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵已經台北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議決議通過，且變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(容積率 530%，容積 146312 m²)，並說明於主要計畫書第 25 頁。</p> <p>2. 知悉。</p>
<p>(五)計畫書應加強說明或修正事項：</p> <p>1. 本案全區擬配置開發量體及使用項目，請於計畫書以示意圖表示之。</p> <p>2. 本案開發後污水及垃圾處理，請於計畫書再加強說明。</p> <p>3. 計畫書第 28—30 頁，有關開發方式及回饋計畫，以及實施進度及經費等，請市府重新檢視市地重劃相關法令規定，如有不一致，請配合修正計畫內容，以免造成執行疑義。</p> <p>4. 有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核。</p>	<p>1. 遵照辦理，並說明於計畫書第 21 頁。</p> <p>2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 30 頁，本區污水處理係屬汐止南港主幹管服務範圍，後續污水處理應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並採用雨水與污水分流方式處理；垃圾處理應符合環保主管機關標準，並考量設置垃圾處理車輛停放空間。</p> <p>3. 遵照辦理，並說明於計畫書第 31—33 頁。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(六)後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(七)建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。 2. 有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府應針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。 3. 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限(包含獎勵及容移)，且未超過內政部都委會第 662 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。 3. 遵照辦理。

附件一 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會專案小組第1次會議補充處理情形對照表（臺北市府97年3月17日府都規字第09730975000號函送）

第1次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案會議簡報內容豐富，計畫書內容較為簡略，建議請臺北市府參考類似案例（該府96年9月26日府都規字第09606107400號函送「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」計畫書、本會專案小組96年10月17日聽取臺北市府簡報上開計畫案第8次會議出席委員初步建議意見（如附件）），以及下列各點意見，重新修正計畫書及補充處理情形對照表送署後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（一）發展定位：本案請依「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」整體發展構想、行政院經濟建設委員會及臺北市府共同辦理之「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」內容，以及TOD（大眾運輸發展導向）規劃理念等，重新檢視本開發基地之土地使用功能定位。</p>	<p>增列說明於變更主要計畫書第1頁及第19頁「柒、功能定位」。</p> <p>綜整南港地區通盤檢討之整體發展構想及臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案之功能定位與總量管制，輔以TOD規劃理念，將促使南港地區未來發展更具競爭優勢，引導南港地區成為機能完整之永續發展都市，並躍升國際化新舞台。</p>
<p>（二）總量管制及周邊發展：有關本案土地承載能力、日夜間活動人口、周邊可能開發個案對本基地之影響，以及南港地區發展總量等，請補充說明，並作為後續類似開發案件之規劃依據。</p>	<p>已納入變更主要計畫書第26頁說明。依房屋稅捐稽徵資料估算現況平均每人居住樓地板面積約為32㎡。本案2.76公頃可建築土地，容積率353%估算，30%作住宅使用，計畫人口約900人。</p> <p>另參考「台北南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案」規劃內容，透過居住人口（夜間活動人口）及及業人口（日間人口）以格林勞來模式推估未來南港地區之發展總量；分別以未來地區公共設施公園、文中、文小進行檢討推估，南港地區之容積率分別可再提升120%、80%、90%之容積；本案容積獎勵（包含容移）上限為50%，為南港地區發展總量可負荷之範圍。</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(三) 容積探討：有關本基地原容積率及法定容積、變更後容積上限、粗容積率（基地面積含公共設施用地）、淨容積率（基地面積不含公共設施用地）、本基地最大容積（考量南港區通盤檢討容積獎勵上限及環境容受力之最大容積）、容積獎勵項目及額度、捐贈土地比例與回饋項目，以及其他附帶條件，請列表補充說明其計算方式及依據，並敘明對地區發展之貢獻度，以檢視本案變更後容積訂定之合理性。至於本案容積因都市計畫變更超過原法定容積部分，除因相關容積獎勵規定外，應再考量是否對於都市發展有具體貢獻或有助於公共利益或應有適當回饋措施，請補充說明，以作為是否提高容積之判斷依據。</p>	<p>有關本基地相關容積率、獎勵項目、捐贈土地比例、回饋項目、以及其他附帶條件，已納入主要計畫第 24 及 25 頁說明。</p> <p>相關獎勵對於都市發展以及公共利益之具體說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車獎勵：根據「九十三年度台北市十二行政區汽車停車供需調查」報告資料，南港區之停車需供比成長率(89 至 93 年)，以 10.01%在 12 個行政區中排名第二(第一為內湖 38%)，表示目前南港實際停車數目較往年成長甚多。另計畫區所屬南港第 2 區停車需供比為 0.81，惟該調查之停車供給，以路邊無格位之停車位為主(佔總供給之 52.89%)，如扣除路邊無格位停車位，則停車需供比將高達 1.71。為因應未來高鐵沿線新生地整體開發所帶來地區使用機能轉型，消除路邊無格位停車情形，本案除提供法定停車位外，應鼓勵增設公共停車空間，增加未來道路容量，減緩開發衝擊。 2. 綜合設計獎勵：為符合大眾運輸發展導向之規劃理念，本案都市設計留設相關人行及自行車動線與鐵路地下化後之景觀道路串連；並積極透過綜合設計獎勵，鼓勵基地縮小建蔽率，留設法定空地作為相關綠色運具活動空間，提高基地未來選擇步行、自行車及大眾運輸之比例。
<p>(四) 交通衝擊：本案周邊有數個重大開發案，有關本案基地周邊之交通現況、未來變更為商業區後之預估交通量、開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、交通動線規劃、停車需求規劃（含大型車輛、汽機車停車空間）、運具模式、周邊道路交通衝擊與服務水準、道路交通服務水準已達 E、F 級如何改善、整體交通改善措施，以及細部計畫擬新劃設公園用地可否調整至基地北側，以塑造地區門戶意象與改善交通系統等，請補充說明。</p>	<p>已納入主要計畫第 9~12 及 14 頁說明。另細部計畫劃設之公園用地配置係配合鐵路地下化後東西向 20 米景觀道路將基地內大型開放空間留設於南側，較能發揮其公共效益，有助於建立南港地區之都市綠軸。</p>
<p>(五) 都市防災：為因應本案開發基地之公共</p>	<p>增列說明於變更主要計畫書第 26 頁「拾</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>安全，應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。至於本基地周邊 500 公尺範圍內之避難空間及防救災設施，請儘量以量化方式補充說明。</p>	<p>、變更計畫內容：三、都市防災規劃」主要針對地區災害歷史及地區防災計畫進行說明；並規劃相關避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，並藉由本案回饋近 1 公頃公園用地，作為基地及周邊地區未來開發之避難空間。</p>
<p>(六) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：本案除下列各點納入主要計畫辦理外，其餘請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附表一）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案擬以自辦市地重劃方式開發，其提供公共設施用地及折算繳納代金之土地合計佔變更總面積約 40.5%，同意依照辦理。 2、本案應由申請人先行提出整體開發計畫（含基地空間配置概要、土地使用機能、吸引活動人口、擬引進產業類別、基地內交通動線、與各類大眾運輸系統及公共開放空間之關係）及財務計畫（含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要），併同納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。 3、本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 4、依本審議規範規定：「工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。」，本案是否應實施環境影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入主要計畫第 31 頁說明。 2. 已納入主要計畫第 31~33 頁說明。 本案申請人已提出整體開發計畫與財務計畫，並節錄相關空間配置及財務計畫內容，納入主要計畫書內規定，供審議參考。 3. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。 4. 已納入主要計畫第 16 頁說明。
<p>(七) 協議書：</p>	

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>1、本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。</p> <p>2、基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程後 1 年內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。</p> <p>3、有關本案總容積包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4、變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案透過協議書將要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更(鐵產開字第 0930016561 號)，並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更(北府財產字第 0940106687 號)。後續將納入主要計畫書附件。</p>
<p>(八)本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附錄二，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>製作 662 次會議報告案件第 2 案決定事項處理情形對照表。</p>
<p>(九)計畫書應修正或補充事項：</p> <p>1、本案經臺北市政府認定為「適應經濟發展之需要」，並符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。</p> <p>2、有關本案功能定位、發展潛力與限制分析及變更理由等，應相互配合，以避免矛盾。</p> <p>3、有關公共設施檢討分析，以及本案開發後</p>	<p>1. 遵示辦理，並已納入計畫書第 1 頁載明。</p> <p>2. 已補充說明本案之功能定位、發展潛力與限制及變更理由，可參閱主要計畫書第 17 頁「伍、變更理由」第 18 頁「陸、發展潛力與限制分析」第 19 頁「柒、功能定位」。</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>產生環境影響（如噪音、空氣污染、污水及垃圾處理等），請於計畫書摘要敘明。</p> <p>4、本案實施進度與經費，請於計畫書補充相關實質計畫內容。</p> <p>5、有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核及審議。</p> <p>6、本案擬以自辦市地重劃方式開發，有關計畫書相關用語請依法令規定敘明，並應檢附臺北市政府地政處認可之可行性評估報告，納入計畫書敘明。</p>	<p>3. 已納入計畫書第 30 頁說明。</p> <p>4. 增列說明於變更主要計畫書第 33 頁「拾貳、實施進度及經費」</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 遵照辦理，並將自辦市地重劃可行性評估報告納入主要計畫書附件。</p>
<p>（十）後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（十一）建議事項：</p> <p>1、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。</p> <p>2、有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府應針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。</p>	<p>1. 遵示辦理。</p> <p>2. 遵示辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限（包含獎勵及容移），且未超過內政部都委會第 662 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。</p>

附件二 都市計畫工業區檢討變更審議規範臺北市政府處理情形

項目	審議規範	本案檢討
一、法令依據	本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之	---
一之一、適用範圍	(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。	---
	(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。	---
	(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	經 96 年 4 月 16 日簽奉市長同意進行都市計畫法定程序。
二、辦理程序	<p>(一)通盤檢討</p> <p>1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</p> <p>2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p>	---
	<p>(二)個案變更</p> <p>1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵</p>	經 96 年 4 月 16 日簽奉市長同意進行都市計畫法定程序，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理。

	得各該目的事業主管機關同意後辦理。	
三、工業區變更之基本要件	(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。	都市發展局以 95 年 9 月 15 日北市都規字第 09534781900 號函徵詢工業主管機關(建設局)意見，經該局 95 年 9 月 22 日北市建一字第 09535363300 號函復(略以)：本變更案有助於快速帶動南港區經貿發展，改善大內科交通瓶頸及都市景觀等，為本市帶來更大的經濟效益，則可接受本案用地轉型之需求。
	(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	申請基地未曾從事工業使用，且於哲陽高爾夫球場停止使用後，即作車輛停放場使用迄今，故無涉相關遷廠事宜。
	(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	同上。
	(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。	本計畫應回饋之公共設施用地面積為 1.26 公頃，佔全計畫區 31.34%，其中除主要計畫已劃設之道路用地外，其餘皆劃設為公園用地，並由申請人依市地重劃相關法規興闢後，無償捐贈予臺北市政府。 前述捐贈回饋之公園及道路用地應由申請人負責管理維護 50 年，如經協商改由市政府維護管理，應由申請人支付維護管理費用，惟考量期前利息之扣除因素，申請人可一次給付 25 年之管理維護費用，實際費用金額及繳交時機應於簽訂協議書時訂之。

	<p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p>	<p>本基地未曾申請工業使用，且開發行為亦未涉及「開發行為應實施環境影響評估標準」，故無須辦理環境影響評估。</p>
	<p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>同上。</p>
<p>四、工業區檢討變更原則</p>	<p>(一)上位計畫之指導：工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p>	<p>符合南港通檢案中工業區檢討原則（7）土地權屬單純並有轉型開發意願之工業區土地，得依整體規劃構想，變更為特定專用區，未來並透過細部計畫指定回饋該地區之公共設施，並納入規劃構想規範。</p>

	<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。 2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 	<p>本案考量因不具發展策略型工業區之誘因；區位條件良好，符合都市發展趨勢及經濟發展需要；以及藉由整體開發契機，改善地區整體都市意象及補足地區所需公共設施，加速環境品質提昇之條件，符合區位檢討原則 1.，故變更為第三種商業區(特)及公園、道路用地。</p>
	<p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。 	<p>無違反規定。</p>

	<p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p>	<p>本計畫非屬編訂工業區。</p>
	<p>(五)檢討變更之優先次序：同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	<p>本案符合經兩級都委會審議通過之南港通檢案中工業區檢討原則（7）土地權屬單純並有轉型開發意願之工業區土地，得依整體規劃構想，變更為特定專用區，未來並透過細部計畫指定回饋該地區之公共設施。</p>
<p>五、附帶條件</p>	<p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p>	<p>本計畫應回饋之公共設施用地面積為 1.26 公頃，佔全計畫區 31.34%，除主要計畫已劃設之道路用地外，餘皆劃設為公園用地，並由申請人依市地重劃相關法規興闢後，無償捐贈予臺北市政府。</p> <p>前述捐贈回饋之公園用地應由申請人負責管理維護 50 年，如經協商改由市政府維護管理，應由申請人支付維護管理費用，惟考量期前利息之扣除因素，申請人可一次給付 25 年之管理維護費用，實際費用金額及繳交時機應於簽訂協議書時訂之。</p> <p>本案包含主要及細部計畫書。</p>

	(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。	本案以市地重劃方式開發，後續區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由重劃社會負擔。
	(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。	業已檢附整體開發計畫及財務計畫。
	(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。	已納入本案細部計畫書內規範。
六、許可條件	(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。	本案扣除買回土地後，所有回饋土地均劃為公共設施用地，符合附表規定。
	(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	本案無都市更新之適用。
	(三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	本案無此情形。
七、開發方式	(一)區段徵收：通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。	本案無此情形。
	(二)自願捐贈土地 1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所為原則。	本案以市地重劃方式開發，並依規範捐贈土地面積為計畫面積之 15%(含 10.5%商業區及 4.5%公共設施用地)，剩餘土地部分之 30%並劃設為公共設施

	<p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</p> <p>3. 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p> <p>4. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p>	<p>用地(約占計畫區面積 25.5%)，二者合計總面積 40.5%土地。</p> <p>1. 其中私有土地部分，將應捐贈之商業區土地(10.5%)由申請人依前開審議規範以代金折算繳納，其餘 30%劃設為公共設施用地，由申請人無償捐贈臺北市政府。</p> <p>2. 另屬臺北縣及中華民國所有之公有土地部分，將應捐贈土地及應劃設公共設施用地合計 40.5%皆劃設為公共設施用地。</p>
	<p>(三)自願捐獻代金</p> <p>1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣(市)政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p>	<p>私有地主 3691 平方公尺(10.5%土地)應捐地部分，折算代金繳納(代金金額以商業區公告現值每平方米 170000 元預估，為 8.79 億元)。</p>
	<p>(四)其他：依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>	<p>本案無涉目的事業主管規定，將配合各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>
八、配合措施	<p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p>	<p>本案符合規定。</p>

	(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	區內劃設公園用地面積 0.95 公頃，佔全區 25.61%，大於都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定。
	(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○・二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	本案依臺北市土地使用分區管制規則規定留設停車位。
	(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	本計畫區南側為南港主要進出道路(東新街)與橫向軸線(林蔭大道)交會點，為形塑西南港入口意象及提供地區居民優質開放空間，集中留設公園用地。並配合地區交通需要，留設所需之道路用地。
	(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。	變更主要計畫發布實施後，將函請本府地政處辦理。
	九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	本基地未曾申請工業使用，且開發行為亦未涉及「開發行為應實施環境影響評估標準」，故無須辦理環境影響評估。

	<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第4款及第5款書件。</p>	<p>本案申請人已依規定檢附相關文件向臺北市政府提出變更都市計畫申請。</p>
	<p>十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>本案係屬配合三鐵共構南港車站國家重大建設之周邊開發，後續將配合內政部都市計畫委員會審決辦理。</p>

附件三 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案依內政部都委會97年1月29日第675次會議報告案件第1案決定事項處理情形對照表(臺北市府97年3月17日府都規字第09730975000號函送)

第675次會議報告案件第1案決定事項	臺北市府回應
一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	詳第3頁。本案係位於南港路3段(20公尺道路)以南，東新街(20公尺道路)以東，南港調車場使用之交通用地以北，南港路3段149巷(10公尺計畫道路)以西為範圍，為一完整街廓，總面積為4.02公頃。
二、自願捐贈之可建築土地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共設施。	詳第31頁。 1. 本案以市地重劃方式開發，並依規範捐贈土地面積為計畫面積之15%(含10.5%商業區及4.5%公共設施用地)，剩餘土地部分之30%並劃設為公共設施用地(約占計畫區面積25.5%)，二者合計總面積40.5%土地，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定。 2. 其中私有土地部分，將應捐贈之商業區土地(10.5%)由申請人依前開審議規範以代金折算繳納，其餘30%劃設為公共設施用地，由申請人無償捐贈臺北市府。主要考量其未來對城市發展貢獻、開發經營型態及開發單位經濟規模需要，以及不同開發介面整合之困難度，故以折算繳納代金納入都市更新基金內辦理，支應北市府推動都市更新事業內之所需經費，並經本市都委會96年8月2日第573次委員會審議通過。 3. 另屬臺北縣及中華民國所有之公有土地部分，將應捐贈土地及應劃設公共設施用地合計40.5%皆劃設為公共設施用地。
三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 F1=【A/(A-△A)】*F	詳第24及25頁。本案如依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，以捐贈15%之土地依左列公式試算如下： 【4.02/(4.02-1.03)】*300%=403%，查本案基準容積率為353%，小於403%。

第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項	臺北市政府回應
<p>F1：變更後之基準容積率</p> <p>F：變更前工業區之容積率</p> <p>A：變更前工業區面積</p> <p>△A：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積</p>	
<p>四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。</p>	<p>詳第 25 頁。本案基地西側係屬老舊社區，停車位供給不足，又為避免本基地開發後因停車位不足造成周邊道路環境衝擊過大，同意本案得適用增設停車場空間等相關容積獎勵規定，惟需滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。經提本市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會審議通過。另為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。經提本市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會審議通過。變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(14.61 公頃)</p>
<p>五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。</p>	<p>詳第 25 頁。本案變更後基地面積 2.76 公頃，容積率 353%，允建總容積樓地板面積為 9.74 公頃。基準容積之 1.5 倍為 14.61 公頃。</p> <p>本案變更後容積獎勵包含</p> <p>1. 本計畫應於滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車</p>

第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項	臺北市政府回應
	<p>之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。</p> <p>2. 本計畫區為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。</p> <p>3. 基準容積 1.5 倍內除增設停車空間獎勵(上限 20%)約能取得 10%，及開放空間獎勵(上限 30%)約能取得 10%外，其餘可作為容積移轉使用，佔基準容積 31%。</p> <p>變更後商業區基地面積 2.76 公頃，基準容積率 353%，獎勵後總容積樓地板面積未超過 14.61 公頃（基準容積之 1.5 倍）。</p>
<p>六、<u>變更範圍內應</u>自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。</p>	<p>詳第 31 頁。本案公共設施用地 1.26 公頃(含 0.95 公頃公園、原道路用地 0.12 公頃及本次變更道路用地 0.19 公頃)，即係為補充計畫區內不足之公共設施用地，且無償捐贈本府，已納入主要計畫書內規範。</p>
<p>七、<u>申請人</u>須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。</p>	<p>詳第 33 頁。本案面積達 4.02 公頃，以自辦市地重劃方式開發，公共設施於細部計畫公告實施 1 年內予以施工開闢，同時商業區之建設與工程應於建築執照核定起 5 年內進度達 50%，7 年內應達 75%，9 年內應全部完成。其中公共設施興闢符合 3 年內開發建設之要求。後續將納入主要計畫書中以為執行依據。</p>

第10案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市中山、安樂及八斗子地區都市計畫（部分非都市土地為漁港專用區、道路用地、水域；部分住宅區為漁港專用區；部分漁業專用區為道路用地、水域）（長潭里漁港及望海巷漁港變更案）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會97年2月26日第345次會議審決修正通過，並准基隆市政府97年4月29日基府都計貳字第0970124844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10條及第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，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案發展構想及土地權屬等，請補充說明。

二、有關擴大暨變更內容明細表建議依計畫圖示編號，就其位置、擬定暨變更內容（原計畫、新計畫）及擬定暨變更理由等列表說明。至於公開展覽內容及基隆市都委會決議修正情形，如有敘明之必要，請改列於計畫書附件，以避免產生誤解。

第 1 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)」案。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 97 年 1 月 29 日第 42 次會議審議通過，並准金門縣政府 97 年 5 月 9 日府建都字第 0970026684 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：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除因現行「金門特定區計畫」土地使用分區管制要點中已訂有「社會福利設施專用區」之相關管制內容，無須另行訂定外，其餘准照金門縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 2 案：臺北縣政府函為「變更新店水源特定區計畫（配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討）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 12 月 11 日第 672 次會議審決「本案除…，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」有案。

二、案准臺北縣政府 97 年 5 月 6 日北府城規字第 0970332848 號函檢送相關計畫書、圖，並說明略以「…本案變更內容明細表編號第三案有關變更十二公尺以上聯外道路為道路用地乙節，因本府評估工程需要，部分道路用地受現況地形限制，無法依原計畫道路範圍開闢，需調整部分路段之線型，爰檢陳修正後之計畫書、圖，報請再次審議」到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北縣政府 97 年 5 月 6 日北府城規字第 0970332848 號函檢送之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請將本案無法依第一次公開展覽草案計畫道路範圍開闢，需調整道路用地線型之位置、內容與具體理由納入計畫書敘明，以利查考。

二、有關變更內容超出原公開展覽部分，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提出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；公開展覽期間有公民或團體提出意見且與本案有直接關係者，則再提會討論。

第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫（有關縣立台北大學用地）（部分文大用地為住宅區、產業專用區及道路）案」。

說明：一、台北縣政府因縣立台北大學已無設校需求，經本部 94 年 8 月 3 日內授營都字第 09400851572 號函准辦理個案變更都市計畫，並由本部營建署市鄉規劃局 94 年 11 月 29 日市二字第 0941001535 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：自 94 年 8 月 22 日起至 94 年 9 月 20 日止，於台北縣政府及林口鄉公所公開展覽 30 天，並於 94 年 9 月 7 日於林口鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 94 年 8 月 22 日、23 日及 24 日經濟時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、楊委員龍士、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、吳前委員萬順等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於 95 年 1 月 5 日及 3 月 22 日召開 2 次專案小組會議，獲致初步建議意見，提本會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議決議略以：「本案退請台北縣政府依照本會專案小組建議意見

，重新審慎研議後檢具變更都市計畫書、圖草案及相關資料，再行報部提會討論。」

八、案經本部營建署市鄉規劃局 95 年 8 月 8 日市二字第 0950003197 號函送補充資料到部，經本會專案小組於 95 年 8 月 23 日、96 年 7 月 3 日及 96 年 11 月 5 日召開第 3、4 及第 5 次會議，獲致初步建議意見，嗣經本部營建署市鄉規劃局 97 年 5 月 9 日市二字第 0971000506 號函送修正後計畫書、圖及辦理情形對照表到本部營建署，並經本會專案小組召集人確認，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見（詳附錄）及本部營建署市鄉規劃局 97 年 5 月 9 日市二字第 0971000506 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該局依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、據台北縣政府列席代表說明，本案公園用地係由產業專用區土地所有權人台北縣政府、林口鄉公所、台北市政府三者共同分攤土地取得成本，有關計畫書 78 頁所述「本案公園用地應由變更為產業專用區各土地所有權人分攤公園用地土地取得成本，…」乙節，應請修正為「本案公園用地應由變更為產業專用區各公有土地管理機關（台北市政府、台北縣政府、林口鄉公所）分攤公園用地土地取得成本，…」，以資明確。

二、本案擬定機關係內政部，計畫書內所載「本府…

」應修正為「台北縣政府…」、「本縣…」應修正為「台北縣…」，以資周延。

三、計畫案名請配合變更內容修正為：「變更林口特定區計畫（有關縣立台北大學用地）（部分文大用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地）」。

四、本案計畫內容與原公展草案內容已有大幅改變，應請依都市計畫法第 19 條規定，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且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

附件一 本會專案小組之出席委員所提第5次會議之初步建議意見暨辦理情形

編號	初步建議意見	辦理情形
	<p>本案建議除下列各點外，其餘照本署市鄉規劃局 96 年 10 月 3 日市二字第 0960004491 號函送計畫書通過，並請市鄉局會同台北縣政府依下列各點重新修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到署，由專案小組召集委員確認後，提請本部都委會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>
(一)	<p>有關產業專用區擬引進之產業項目部分</p>	<p>—</p>
1.	<p>考量擬變更後之產業專用區面積僅 6.18 公頃，規模不大，是否適宜同時發展兩種以上之核心產業，請再考量，建議主要核心產業僅保留「高科技產業相關設施」，至「倉儲物流設施」可考量改為附屬產業或予以刪除。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 經審慎評估與檢討後，本計畫之核心產業僅保留「高科技產業相關設施」之單一主題開發，以強化本基地之發展特色與機能。並重新審視及調整容許使用項目以呼應此一核心產業定位。(詳計畫書 P. 70~P. 71 頁及 P. 81~P. 82 頁)。</p> <p>2. 「倉儲物流設施」則配合予以刪除。</p>
2.	<p>有關附屬產業擬發展「工商服務及展覽設施」部分，其產業性質類似一般商業區，考量本計畫區周邊業有中心商業區可提供商業功能，且周邊尚有文中、文小等文教場所，過多商業行為衍生之交通量易增加周邊交通複雜性及影響學生上下課之安全，爰建議將本項刪除。</p>	<p>1. 由相關產業園區發展案例與經驗可知，基地內提供輔助核心產業發展必要性與關聯性之服務功能，有助於創造有利產業發展的誘因與環境，提高產業園區的空間機能。</p> <p>2. 經本府重新檢討後，刪除「工商服務及展覽設施」乙項，惟為滿足開發後基地內之對關聯設施與服務性設施的基本需求，增修訂「其他設施」之內容為：「供設置金融、資訊服務、一般服務、餐飲、零售等相關設施交易交流使用，及其他經台北縣政府目的事業主管機關核准之公用設備與公共設施或與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50% 為限。」，以滿足基地內需求為主要考量，並避免過多商業行為的發生。</p> <p>3. 經交通影響分析得知，經產業發展與引進項目修正後，本基地之開發對周邊住宅區及學校之交通影響，應在可接受範圍內。</p> <p>4. 至於未來開發對周邊文教場所可能產生之影響，可透過適當之交通動線安排加以克服。</p>

(二)	有關未來產業專用區車輛之進出，應儘量避免經過鄰近之文中、文小，並請預先規劃適當之交通動線；另產業專用區開發後對周邊住宅區及學校造成之影響，亦請研提適當之因應措施。	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 在本基地開發後，雖然部分道路路段服務水準有所下降情形，但整體來看尚未有直接下降至 F 級水準狀況，顯現本基地之開發對周邊住宅區及學校之交通影響，應尚在可接受範圍內。(詳計畫書 P. 33~P. 65 頁之交通影響分析)</p> <p>2. 為避免產業專用區營運所需之大型貨運等車輛進出，對基地南側林口國中學校學生產生之交通安全衝擊影響，於計畫書內建議後續基地開發之大型車輛進出動線，應以基地北側信義路銜接文化一路與文化二路出入為主。(基地行車動線建議圖詳計畫書 P. 55 頁之圖 7-4-5)</p>
(三)	有關產業專用區停車設置標準，建議比照林口特定區計畫土地使用分區管制要點中「為設置生產需要之試驗場所或研究設施、…等用途之建築物」之停車空間規定，以「總樓地板面積每 100 平方公尺及其零數，應留設 1 部停車空間。」為設置標準。	<p>遵照辦理。</p> <p>停車設置標準回歸林口特定區計畫土地使用分區管制要點之通案性規定，以避免影響林口特定區土地使用管制之一致性與公平性。(詳計畫書 P. 84 頁)</p>
(四)	建議將本案計畫案名配合實際變更內容予以修正。	本計畫案名於前次專案小組審查之後，業已配合實際之變更內容予以修正為：「變更林口特定區計畫(有關縣立台北大學用地)(部分文大用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地)」。
(五)	本案計畫內容與原公展草案內容已有大幅差異，本案如經本部都委會審決通過後，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論。	遵照辦理。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘照本署市鄉規劃局96年10月3日市二字第0960004491號函送計畫書通過，並請市鄉局會同台北縣政府依下列各點重新修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到署，由專案小組召集委員確認後，提請本部都委會審議。

一、有關產業專用區擬引進之產業項目部分

(一) 考量擬變更後之產業專用區面積僅6.18公頃，規模不大，是否適宜同時發展兩種以上之核心產業，請再考量，建議主要核心產業僅保留「高科技產業相關設施」，至「倉儲物流設施」可考量改為附屬產業或予以刪除。

(二) 有關附屬產業擬發展「工商服務及展覽設施」部分，其產業性質類似一般商業區，考量本計畫區周邊業有中心商業區可提供商業功能，且周邊尚有文中、文小等文教場所，過多商業行為衍生之交通量易增加周邊交通複雜性及影響學生上下課之安全，爰建議將本項刪除。

二、有關未來產業專用區車輛之進出，應儘量避免經過鄰近之文中、文小，並請預先規劃適當之交通動線；另產業專用區開發後對周邊住宅區及學校造成之影響，亦請研提適當之因應措施。

三、有關產業專用區停車設置標準，建議比照林口特定區計畫土地使用分區管制要點中「為設置生產需要之試驗場所或研究設施、…等用途之建築物」之停車空間規定，以「總樓地板面積每100平方公尺及其零數，應留設1部停車空間。」為設置標準。

四、建議將本案計畫案名配合實際變更內容予以修正。

五、本案計畫內容與原公展草案內容已有大幅差異，本案如經本部都委會審決通過後，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論。

附件二 本署市鄉規劃局 96 年 10 月 3 日市二字第 0960004491 號函送本部 都委會專案小組第 4 次會議建議意見辦理情形

編號	審查意見	辦理情形
	本案請本署市鄉規劃局會同台北縣政府依下列各點重新修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到署後，續開專案小組審查會議。	遵照辦理。
(一)	有關第三次專案小組建議意見部分：除下列各點外，其餘同意照本署市鄉規劃局 96 年 6 月 12 日市二字第 0961000508 號函送處理情形辦理，並請適度納入計畫書適當章節補充敘明。	遵照辦理。
1.	請補充鄰近工業區及產業專用區分布區位圖及其開闢利用情形。	已將相關文字說明及圖面彙整補充於計畫書第六章第三節「林口地區產業發展現況」內文(P.22~P.26)。
2.	擬變更文大用地為第二種住宅區(面積 2.36 公頃)部分： 本案涉及公共設施用地檢討變更為非公共設施用地，依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定，除應符合都市計畫法第 42 條至第 47 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關公共設施用地檢討標準外，仍應有適當之回饋措施，爰本案涉及回饋部分，請縣府查明林口特定區計畫或縣府之通案性回饋處理原則，如需回饋，應由縣政府及相關土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行；如無須回饋，則請補充具體理由納入計畫書敘明，以利查考。	<p>1.本基地於原先之林口特定區計畫多屬可建築土地(非公共設施)：係 88 年為籌設縣立台北大學而由住宅區(9.62 公頃)及道路與綠化步道用地(0.8332 公頃)整體變更為文大用地，故變更為部分住宅區(2.36 公頃)僅為恢復原使用性質。</p> <p>2.已辦理完成市地重劃整體開發：由於本基地位於林口特定區計畫第三期(三、四區)市地重劃範圍，目前已開發完成並已分攤相關重劃負擔，故變更非單純以恢復原分區方式處理，而係考量重劃後地價與發展強度設定，將其變更為發展強度與使用水準相近之第二種住宅區，以兼顧地主權益及確保都市發展品質。因此，使用強度不予提高。詳參計畫書第七章第三節「規劃原則與構想」(P.31)已有敘明，包括「保障既有之權益與維繫原有之環境品質」及「維持既有之開發強度」。</p> <p>3.有關縣府通案性回饋處理原則：目前台北縣政府仍在草擬中，惟依草案內容與縣內相關案例之經驗，若係由可建築土地變更為公共設施再恢復為可建築土地，則無需回饋，並已將相關文字說明彙整補充於計畫書第八章第三節「實質計畫」四、回饋計畫(P.49~P.50)。</p>

<p>3. 擬變更為產業專用區(面積 7.53 公頃)及道路(面積 0.56 公頃)部分：</p> <p>(1)據縣府列席代表補充說明，本案產業專用區之招商計畫業有初步成果，爰建議參考未來可能進駐廠商所需之基地條件，劃設適當之道路系統及配置不低於變更面積 10%之公共設施用地，並修正變更計畫內容，以符都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條及都市計畫細部計畫審議原則第 11 點第 4 項有關「…變更土地使用規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」之規定。</p> <p>3. (2)有關縣府所提本案產業專用區內必要性服務設施之規劃面積需至少達申請開發範圍土地總面積 24%乙節，請衡酌本案修正後計畫內容及擬劃設之公共設施用地面積比例及各產業開發基地面積需要，檢討上開提供必要性服務設施比例之合理性，並請將相關規定納入計畫書載明，以利執行。</p>	<p>規劃方案調整已將相關文字說明彙整補充於變更內容綜理表及計畫書第八章第三節「實質計畫」(P.42~P.58)</p> <p>1.公共設施規劃：</p> <p>(1)考量土地利用之完整性，將公共設施集中留設於毗鄰住宅區處。</p> <p>(2)於產業專用區與住宅區間規劃一處公園用地，除可用以塑造本基地之景觀與門戶意象外，並可作為中介空間，提供產業專用區與附近居民活動使用。</p> <p>(3)公園以外則於產業專用區與住宅區間規劃一 21 公尺綠帶銜接公園，以區隔不同使用性質，並使開放空間完整連續。</p> <p>2.綠化開放空間檢討：變更公園與綠地面積合計達 1.91 公頃，佔扣除住宅區後基地面積之 24%，已高於 10%之規定。$(1.91 \div 8.09 \div 24\%)$</p> <p>1.由於變更後產業專用區較原本之文大土地使用強度為高(160%→210%)，故考量避免對周邊環境產生衝擊影響，試算合理之回饋措施。</p> <p>2.研擬以總容積不增加之情形為原則，釋出部分土地作為公共設施，以維環境品質。相關文字說明已彙整補充於計畫書第八章第三節「實質計畫」四、回饋計畫(P.49~P.50)。估算方式如下：</p> <p>(1)變更前後土地資產價值不減損：由於文大用地變更為產業專用區擬將土地使用強度由 4 層樓或 18 公尺(換算容積率約 160%)比照林口特定區計畫之工業區調整為 210%，故容積率約可提昇 1.3 倍$(210\% \div 160\% \div 1.3)$，假設土地價值亦等倍提昇，則考量土地資產總價值不減損之情形下，至少可釋出約 24%土地作為區內必要性之服務性設施【$(1 - (1 \div 1.3)) \div 1 = 76\% \div 24\%$；$8.09 \text{ 公頃} \times (1 - 24\%) = 8.09 \text{ 公頃} \times 76\% \div 6.18 \text{ 公頃}$】。</p> <p>(2)變更前後總容積不增加：</p> <p>變更前容積上限：$8.09 \text{ 公頃} \times 160\% \div 13 \text{ 公頃}$</p> <p>變更後容積上限：$6.18 \text{ 公頃} \times 210\% \div 13 \text{ 公頃}$</p> <p>3.產業需求檢討：</p> <p>(1)擬引入產業非傳統製造業廠房型態，而係以</p>
--	--

		<p>現代化之產業環境為主，作業場所已日趨辦公室化又機能亦多樣化，故所需土地規模較小，且彈性較大。</p> <p>(2)基地擬採標準單元方式模擬分割，若廠商面積需求較大，可合併數個單元為一大街廓式之開發。</p>
3.	<p>(3)有關產業專用區擬引進之產業項目部分：有關產業引進之選定原則與標準等補充資料，經查本案所列擬引進之產業項目，仍過於繁複且有產業互斥情形(例如：醫療住宿與大型購物中心)，其功能包含工商綜合區、文教、醫療服務等性質，未來主導發展產業之定位亦不明顯，建請應再具體說明本案產業專用區未來擬發展之核心產業為何，並配合檢討修正相關之容許使用項目，必要時可區分主要及次要發展產業，並研議訂定主要發展產業使用土地面積之比例下限，以彰顯本案產業專用區之功能與發展定位。</p> <p>(4)有關產業專用區之土地使用分區管制規定，請配合上述審查意見一併檢討修正，並請納入本案計畫書載明，下次會議繼續審查。</p>	<p>已將相關文字說明彙整補充於計畫書第八章第三節「實質計畫」六、土地使用及都市設計管制事項(P.51~P.58)。列敘如下：</p> <p>1.核心產業</p> <p>(1)高科技產業相關設施：供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業或設施及其技術性諮詢與服務事業等設施，與其他經台北縣政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部等使用。</p> <p>(2)倉儲物流設施：供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用。</p> <p>2.附屬產業</p> <p>(1)工商服務及展覽設施：供設置國際性商業公司、企業營運總部、會議中心、演藝廳、商品展覽(示)中心、金融、電信、訓練、資訊服務、相關行業辦公室、旅館、一般服務、餐飲、零售等相關設施交易交流使用，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50%為限。</p> <p>(2)其他設施：經台北縣政府目的事業主管機關核准之公用設備與公共設施或與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施。</p> <p>3.開發規模及使用強度規定：</p> <p>(1)申請開發規模不得小於 1 公頃，惟經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。</p> <p>(2)建蔽率不得大於 60%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 210%。</p> <p>4.建築發照前應經「台北縣都市設計審議委員會」審議通過。</p> <p>5.指定留設公共開放空間：建築基地鄰接道路</p>

		境界線應留設至少 4 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間。 6.產業專用區之停車需求應自行提供滿足，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部小汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部小汽車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。
(二)	有關本案相關私有土地所有權人及原林口鄉鄉有地耕地 375 租約承租人列席會議陳情有關本案擬變更為住宅區部分，建議可與產業專用區部分分離先行辦理，以維其權益乙節，基於計畫完整性，全案似不宜分割處理，惟請縣府儘速依上開審查意見補充相關處理情形資料到署，以利本部都委會加速審查。	遵照辦理，由於變更為住宅區土地係為因應以下理由辦理，故變更位置有相當之確定性，應不致受規劃方案修正變動之影響，惟仍建請優先辦理本案。 1.因應土地訴訟和解回復所有權或即將回復所有權之私有土地。(林口鄉力行段 73、74 地號全部範圍) 2.為解決耕地三七五租約補償之部分林口鄉土地予以變更為可變價處分之非公共設施用地。(林口鄉力行段 1296、1297、1298 地號全部範圍及林口鄉力行段 1299 地號之部分範圍)
(三)	後續應辦事項：本案計畫內容與原公展草案內容已有大幅差異，本案如經本部都委會審決通過後，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論。	遵照辦理。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「擴大及變更八德（八德地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分）再提會討論案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 91 年 12 月 24 日第 14 屆第 5 次會議、91 年 12 月 27 日第 14 屆第 6 次會議及 92 年 1 月 20 日第 14 屆第 7 次會議審議通過，並准桃園縣政府 92 年 2 月 17 日府城鄉字第 0920029535 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 11 條及第 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前委員志龍（召集人）、錢前委員學陶、賴委員美蓉、郭前委員瓊瑩、夏前委員正鐘、張前委員元旭等組成專案小組，於 92 年 4 月 29 日、8 月 26 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提本會 92 年 9 月 16 日第 568 次會議決議略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請桃園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。．．．（略）」；上開專案小組審查意見略以：

「．．．因擬擴大變更都市計畫辦理區段徵收開發面積約為原都市計畫區都市發展用地面積十倍之多，考量區段徵收之可行性，本案擴大都市計畫及原都市計畫變更農業區部分，建議暫予保留，退請桃園縣政府依審查意見一及本專案小組第一次會議審查意見，重新考量都市人口成長實際發展需要，在事業及財務計畫確實可行下，研提合理計畫範圍及面積，再報本專案小組繼續審查，如無法依照辦理，建議維持原計畫。．．．

（略）」在案，並經本部於 94 年 4 月 20 日台內營字第 0940082948 號函核定「變更八德（八德地區）都市計畫（第三次通盤檢討）主要計畫案」。

七、案准桃園縣政府 95 年 3 月 20 日府城鄉字第 0950069609 號函依上開決議文研提補充資料到部，因原專案小組召集人周前委員志龍業已任期屆滿，經再簽奉核可由原專案小組賴委員美蓉（召集人）、郭委員瓊瑩、歐陽前委員嶠暉、李前委員永展、洪委員啟東、陳委員麗春及吳前委員萬順等組成專案小組，於 95 年 4 月 25 日召開第 1 次專案小組會議。

八、案准桃園縣政府 95 年 12 月 28 日府城鄉字第 0950397199 號函送補充資料到署，因原專案小組郭前委員瓊瑩及李前委員永展任期屆滿，經再簽奉核可由賴委員美蓉（召集人）、周委員志龍、

洪委員啟東、賴委員碧瑩、陳委員麗春、孫委員寶鉅等組成專案小組，於 95 年 4 月 25 日、96 年 1 月 18 日、5 月 3 日、10 月 24 日、11 月 6 日聽取桃園縣政府簡報研獲初步建議意見略以：「建議請桃園縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖等資料到署，俾利送請本計畫案專案小組委員及召集委員確認後，提請委員會審議；惟如經本計畫案專案小組委員及召集委員確認有再聽取簡報之必要時，則請桃園縣政府再研提補充圖說相關資料，繼續召開小組會議聽取簡報。．．．」在案。

- 九、案經本署以 96 年 12 月 5 日營署都字第 0960067117 號函請本會專案小組賴召集人美蓉確認同意提請大會審議，前提經本會 97 年 1 月 15 日第 674 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 96 年 11 月 28 日府城鄉字第 0960397878 號函送之計畫書、變更內容明細表、土地使用計畫示意圖及本會專案小組初步建議意見通過，並退請桃園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。．．
- ．．六、考量本案計畫範圍及計畫內容已有大幅度調整修正，本案應請桃園縣政府補辦公開展覽及說明會等程序，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，則應依本會決議文及專案小組初步建議

意見辦理後，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。

十、案准桃園縣政府 97 年 6 月 9 日府城鄉字第 0970182646 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：一、本案准照桃園縣政府 97 年 6 月 9 日府城鄉字第 0970182646 號函送公民或團體陳情意見綜理表之該府研析意見辦理，並請桃園縣政府妥與陳情人溝通協調。

二、補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	張增官君 地址：桃園縣八德市豐德街 66 巷 6 號	1. 擴大都市計畫案，道路拓寬應以原道路中心點向外兩側平均拓寬，對原住戶較為合理，因為大家都不願面對拆遷的命運。 2. 豐德街之交通流量，眾所皆知，絕不到拓寬為 50 米之道路，建議以拓寬為 30~35 米道路。為此何不先將介壽路及興豐路拓寬為 50 米道路(PS 因為交通流量大)。 3. 有關原住戶之賠償事宜：絕對優於市價金額，方可以此賠償金在他處購買中古屋以求棲身之所。	1. 本項相關陳情意見經本府納入「擬定八德(八德地區)細部計畫案」提本縣都市計畫委員會 97 年 4 月 8 日第 15 屆第 13 次會議審議，相關決議如下： (1) 豐德街 50 公尺園道於本計畫區係劃設 34~38 公尺，不足 50 公尺部分係以大溪(埔頂地區)計畫道路合併為 50 公尺寬。本園道係配合未來捷運路線行經所需空間規劃留設，未來將設置自行車道及人行空間，並予綠美化，以形塑優質公共開放空間，提升地區環境品質，故維持原計畫。 (2) 有關原住戶之賠償事項係屬區段徵收執行開發事項，後續依區段徵收辦法辦理。 2. 本陳情意見建議依上開本縣都市計畫委員會決議辦理，維持原計畫。	併同決議文一辦理。

九、散會：下午 13 時 20 分。