

## 內政部都市計畫委員會第 674 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 1 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

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 673 次會議紀錄。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

第 2 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）案」。

第 3 案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第二-一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

第 4 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第二-一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

- 第 5 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第四案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。
- 第 6 案：臺東縣政府函為「變更小野柳風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 7 案：臺東縣政府函為「變更知本風景特定區計畫—外溫泉部分（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 8 案：臺東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 9 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。
- 第 10 案：澎湖縣政府函為「變更西嶼西台古蹟特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 11 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為學校用地，部分公園用地、機關用地為道路用地）」再提會討論案。
- 第 12 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（關一西北側地區）案」。
- 第 13 案：苗栗縣政府函為「擬定泰安風景特定區計畫」。
- 第 14 案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）（部分第三種住宅區為變電所用地）案」。

八、報告案件：

第 1 案：本會自 96 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 96 年 12 月 21 日府城鄉字第 0960424000 號函檢附計畫書報請核定等由到部。

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：本案除本特定區計畫之計畫性質，係主要計畫與細部計畫合併擬定，請於計畫書明確敘明外，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。

第 2 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）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 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，爰提會討論。

決 議：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（如附表）、土地使用計畫示意圖（如附圖）及本會專案小組初步建議意見通過（如附錄），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。

一、為落實全國公園綠地會議有關保護濕地資源之

具體結論，有關本計畫區內富含重要「埤塘」等濕地資源，請研提埤塘與周邊農業區土地之綠色網絡與生態廊道構想計畫，以維護埤塘珍貴景觀與生態環境。

二、配合上開綠色網絡與生態廊道構想計畫，請於擬定細部計畫時加強有關都市設計準則相關配套規定。

三、本案開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，應依規定實施環境影響評估。

四、本案未劃設環保設施用地，惟據桃園縣政府列席代表說明，該府業已於本計畫區外南側附近地區設置 1 處污水處理廠及規劃下水道系統，請納入計畫書敘明，以利查考。

五、本案變更內容明細表編號 16 擬變更住宅區為道路用地（0.04 公頃）乙節，據桃園縣政府列席代表說明，係配合連接計畫區囊底路，予以變更，尚屬實情，爰准照該府研提意見辦理。

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。



# 計畫圖例

 住宅區	 宗教專用區	 園道用地	 停車場用地	 道路用地
 商業區	 保存區	 公園用地	 文小用地	 人行專用步道用地
 乙種工業區	 車站專用區	 兒童遊樂場用地	 文中用地	 人行步道用地
 農會專用區	 加油站專用區	 綠地用地	 文大用地	 原都市計畫已發展用地
 電信專用區	 機關用地	 市場用地	 高壓線接地站用地	 計畫範圍線

討  
案

附表：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）案  
土地變更前後對照表

項 目		現行都市計畫 面積(公頃)	本次變更面 積(公頃)	變更後都市計畫	
				面積(公頃)	百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	22.28	60.95	83.23	50.51%
	商業區	3.53	9.61	13.14	7.97%
	工業區	7.01	0.00	7.01	4.25%
	宗教專用區	0.04	0.00	0.04	0.02%
	農會專用區	0.29	0.00	0.29	0.18%
	電信專用區	0.22	-0.01	0.21	0.13%
	加油站專用區	0.00	0.22	0.22	0.13%
	車站專用區	0.00	1.00	1.00	0.61%
	保存區	0.00	0.31	0.31	0.19%
	農業區	100.61	-100.61	0.00	0.00%
	小計	133.98	-28.75	105.44	63.99%
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.60	1.20	1.80	1.09%
	學校用地(文大)	0.00	2.44	2.44	1.48%
	學校用地(文中)	2.64	0.00	2.64	1.60%
	學校用地(文小)	2.75	2.05	4.80	2.91%
	公園用地	0.00	7.47	7.47	4.53%
	綠地用地	0.00	2.00	2.00	1.21%
	兒童遊樂場用地	0.37	0.00	0.37	0.22%
	市場用地	0.13	0.00	0.13	0.08%
	停車場用地	0.17	1.15	1.32	0.80%
	高壓線接地站用地	0.00	0.40	0.40	0.24%
	人行專用步道用地	0.10	0.00	0.10	0.06%
	人行步道用地	0.15	0.00	0.15	0.09%
	園道用地	0.00	13.48	13.48	8.18%
	道路用地	10.15	12.08	22.23	13.49%
	小計	17.06	42.27	58.81	35.01%
非都市土地		13.74	-13.74	0.00	0.00%
合 計		151.04	13.74	164.78	100.00%

## 附 錄：本會專案小組初步建議意見

據桃園縣政府列席代表說明，本會專案小組第 3 次會議初步建議意見（如附件 1）之「152.15 公頃」方案，經該府考量區段徵收可行性、道路系統完整性及以茄苳溪支流為天然界限等因素，重新檢討本擴大及變更都市計畫案（以下稱本計畫案）為 164.78 公頃（原都市計畫 151.04 公頃（其中農業區 100.61 公頃，都市發展用地 50.43 公頃），擴大都市計畫 13.74 公頃），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。

- 一、背景緣由：建議補充本計畫案前經本部區域計畫委員會同意辦理擴大都市計畫決議事項之處理情形、本部或行政院核可相關證明文件、本會歷次專案小組初步建議意見之補充圖說資料及辦理背景、過程緣由。
- 二、發展願景：建議研提本計畫案之發展願景、計畫目標、發展策略與構想、功能定位、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等資料。
- 三、計畫人口：建議本計畫案應按原計畫人口為基礎，以人口成長相關推估分析方法及計畫區未來相關重大產業引進之居住人口，補充研提計畫人口數之推估過程，以檢視本計畫案都市發展用地之面積合理性。
- 四、土地使用計畫：如附圖、附表。
- 五、公共設施：

- (一) 建議本計畫案應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定土地使用分區與公共設施用地之檢討標準及都市計畫法第 45 條有關公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項用地面積不得少於計畫總面積 10% 之規定辦理。
- (二) 有關桃園縣政府於專案小組會議所提本計畫案未來辦理區段徵收時，將於本主要計畫及細部計畫案劃設不得少於 43 % 之公共設施用地面積乙節，建議同意依照辦理，並請納入計畫書敘明，作為後續擬定細部計畫及辦理區段徵收之準則。

#### 六、藍綠帶系統：

- (一) 桃園縣富含「埤塘」等水與綠資源，建議應與公園、綠地、綠帶等開放空間連結，規劃興闢為生態公園，以作為都市休憩場所。
- (二) 有關「埤塘」擬規劃興闢生態公園乙節，建議請桃園縣政府會同農田水利會評估有無截斷既有灌溉排水系統之功能及研提相關因應措施，以避免未來辦理區段徵收衍生紛爭。

#### 七、開發方式：

- (一) 本計畫案如經本會審決通過後，建議應提供經縣府地政主管機關認可之可行性評估報告相關證明文件，納入計畫書敘明，以利查考，並應依本會 92 年 10 月 14 日第 570 次會議報告有關「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件處理原則」規定辦理。
- 1、請桃園縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於完成該縣都市計畫委員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年內完成者，請桃園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。

(二) 本計畫案擬以區段徵收方式分3區辦理開發乙節，為避免延宕開發時程及各分區間公共設施無法銜接，造成土地零散發展，建議應同時一併辦理區段徵收。

(三) 建議補充本計畫案辦理區段徵收有關既有聚落密集地區之剔除與保存原則、擬剔除辦理區段徵收之範圍面積、位置。

八、都市防災及都市設計：建議本計畫案補充研提都市設計準則及都市防救災計畫（應包含災害史及災害類型、防災系統、場所、路線等），以作為擬定細部計畫之依據。

九、其他：

(一) 本計畫案歷經本會及專案小組召開多次會議研提建議意見，經桃園縣政府重新修正計畫內容與原公開展覽內容已大幅變化，未來如經本會審決通過後，建議應補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見，則本計畫案報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間如有公民或團體提出陳情意見者，則應再提會討論。

(二) 本計畫案劃設為住宅區部分，建議容積率應不得大於180%，以落實縣府所提「優質文教住宅區」之發展構想，並

納入主要計畫書敘明，並作為擬定細部計畫之準則。

(三) 本計畫區原劃設 2 處囊底路部分，建議應配合週邊道路系統，重新檢討劃設。

(四) 建議補充本計畫案範圍內建物發展現況示意圖及擬定細部計畫土地使用計畫示意圖，供委員會審議之參考。

十、變更內容明細表：（依據桃園縣政府 96 年 11 月 5 日府城鄉字第 0960372794 號函送研析意見整理）

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫面積	151.04	164.78	1. 配合捷運三鶯線路線及本計畫區聯外道路連通至省道台 4 線需要，將本計畫區東南側非都市土地 1.11 公頃納入本都市計畫區範圍作為園道使用，其道路寬度約 38 公尺，與大溪(埔頂)都市計畫區之道路合計寬度 50 公尺。 2. 配合桃園縣六號生活圈道路及捷運藍、綠線路線規劃，為避免非都市土地沿道路零星開發及蔓延發展，在參酌茄苳溪支流等自然紋理及街廓之完整性，將本計畫區西北側、茄苳溪東側之非都市土地 12.63 公頃納入本都市計畫區範圍作為 50 公尺園道及都市發展用地使用。 3. 本次擴大面積共計 13.74 公頃，擴大後本計畫總面積為 164.78 公頃。 備註：擴大面積 13.74 公頃與農業區面積 100.61 公頃，合計 114.35 公頃，為本次變更範圍，並以區段徵收方式開發。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
2	計畫人口	6,500 人	22,000 人	1. 桃園縣分為北運籌、中政經、東遊憩、南研發等五大分區，其中中政經地區(包含桃園市、中壢市、平鎮市及八德市)人口為桃園縣最高(佔 58%)，年平均成長率 2.34%，為快速成長之地區，八德市人口亦為持續成長之狀況。 2. 未來配合捷運三鶯線、捷運藍線、綠線、六號生活圈道路、中央大學八德園區、八德行政園區等案，都市具繼續發展之潛力。 3. 本計畫區現況人口約為 6900 人，已高於計畫人口 6500 人，其都市發展	併建議意見(三)辦理。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				地區多已飽和,故本次變更農業區及部分非都市土地面積合計 114.35 公頃為都市發展用地,以供都市發展。 4. 考量八德市人口成長趨勢預估及未來重大建設開發影響,以及八德市既有都市計畫地區之人口成長,推估八德都市計畫區於民國 110 年之人口為 22,000 人。 備註:本計畫區原都市發展用地之計畫人口為 6500 人,本次配合擴大暨農業區變更為都市發展用地,修正計畫人口為 22,000 人。	
3	原計畫區西北側—廣興路以西、長興路以北	農業區(18.58)	住宅區(7.97) 商業區(4.6) 機關用地(1.2) 公園用地(1.14) 停車場用地(0.21) 園道用地(1.14) 道路用地(2.32)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 因應未來捷運系統規劃,於場站周邊規劃商業區,並與原規劃商業區相互串聯。 3. 配合劃設八德行政園區用地。 4. 配合保留現況埤塘劃設為公園用地(公2)。 5. 配合既有聚落及住宅區劃設停車場用地一處。 6. 配合六號生活圈道路及捷運綠線路線經過,劃設南北向 50 米園道用地 7. 道路寬度以 12 公尺及 15 公尺為原則,並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	建議應併同初步建議意見(六)辦理,其餘准照桃園縣政府研析意見通過。
4	原計畫區北側—建國路以西、廣興路以東	農業區(4.85)	住宅區(3.37) 公園用地(0.5) 道路用地(0.98)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 配合周邊鄰里單元劃設公園用地一處(公4)。 3. 道路寬度以 12 公尺及 15 公尺為原則,並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
5	原計畫區東北側—建國路以東、興豐路以北	農業區(23.74)	住宅區(15.27) 文小用地(2.05) 公園用地(2.91) 高壓電接地站用地(0.08) 停車場用地(0.43) 道路用地(3.00)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 配合計畫區公共設施用地檢討劃設文小用地,並考量計畫區原有學校用地分布情形,於本地區劃設文小用地一處(文小2)。 3. 配合保留現況埤塘劃設為公園用地三處(公5、公6、公7)。 4. 配合台電高壓線路線下地化,留設接地站用地。 5. 配合既有聚落、住宅社區及公園遊憩所需之停車需求,劃設停車場用地	建議應併同初步建議意見(六)辦理,其餘准照桃園縣政府研析意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				一處。 6. 道路寬度以 12 公尺及 15 公尺為原則，並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	
6	原計畫區東南側—興豐路以南、介壽路以北	農業區(6.99)	住宅區(5.39) 綠地用地(0.83) 園道用地(0.77)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 於工業區週邊劃設綠地用地，作為隔離設施使用。 3. 配合捷運三鶯線延伸線路線經過，劃設南北向 50 米園道用地。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
7	原計畫區南側—中山路以東、豐德街以北、豐田街以西、興豐街以南	農業區(23.17)	住宅區(17.55) 公園用地(1.26) 園道用地(2.00) 道路用地(2.36) 綠地用地(1.17)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 為塑造園道兩側之環境，住宅區採大規模規劃為原則。 3. 配合鄰里單元劃設為公園用地一處。 4. 配合捷運三鶯線延伸線路線經過，劃設南北向 50 米園道用地。 5. 道路寬度以 15 公尺為原則，並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	本案除擬劃設公園用地(1.26)部分，在不變動面積之前提下，建議將公園用地調整至靠近現有都市發展地區之北側街廓，以利周邊民眾使用外，其餘准照桃園縣政府研析意見通過。
8	原計畫區西南側—長興路以南、八德國小西面、中山路以西)	農業區(23.28)	住宅區(4.98) 商業區(5.01) 車站專用區(1.00) 加油站專用區(0.22) 保存區(0.31) 文大用地(2.44) 停車場用地(0.15) 高壓電接地站用地(0.32) 園道用地(6.61) 道路用地(1.07)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 配合因應未來捷運系統規劃，於場站周邊規劃商業區，並與原規劃商業區相互串聯。 3. 配合桃園捷運系統及捷運三鶯線延伸線路線規劃車站專用區一處。 配合現況加油站使用劃設專用區。 4. 配合既有建築物指定為歷史建物，劃設保存區一處。 5. 配合中央大學八德國區進駐，於車站專用區南側劃設文大用地一處。 6. 計畫區邊界配合茄苳溪支流劃設綠地系統，以塑造都市藍綠帶系統。 7. 配合商業區需要劃設停車場一處。 8. 配合台電高壓線路線下地化，留設接地站用地。 9. 配合桃園捷運系統、捷運三鶯線延伸線及六號生活圈道路，劃設東西及南北向 50 米園道用地。 10. 道路寬度以 12 公尺為原則，並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	建議應併同初步建議意見(六)辦理，其餘准照桃園縣政府研析意見通過。
9	計畫區西北側擴大非都市土地	非都市土地面積(12.63)	住宅區(6.83) 商業區(0.004) 停車場用地(0.35)	1. 配合既有聚落及道路系統規劃住宅區。 2. 因應未來捷運系統規劃，於場站周邊規劃商業區，並與原規劃商業區相	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

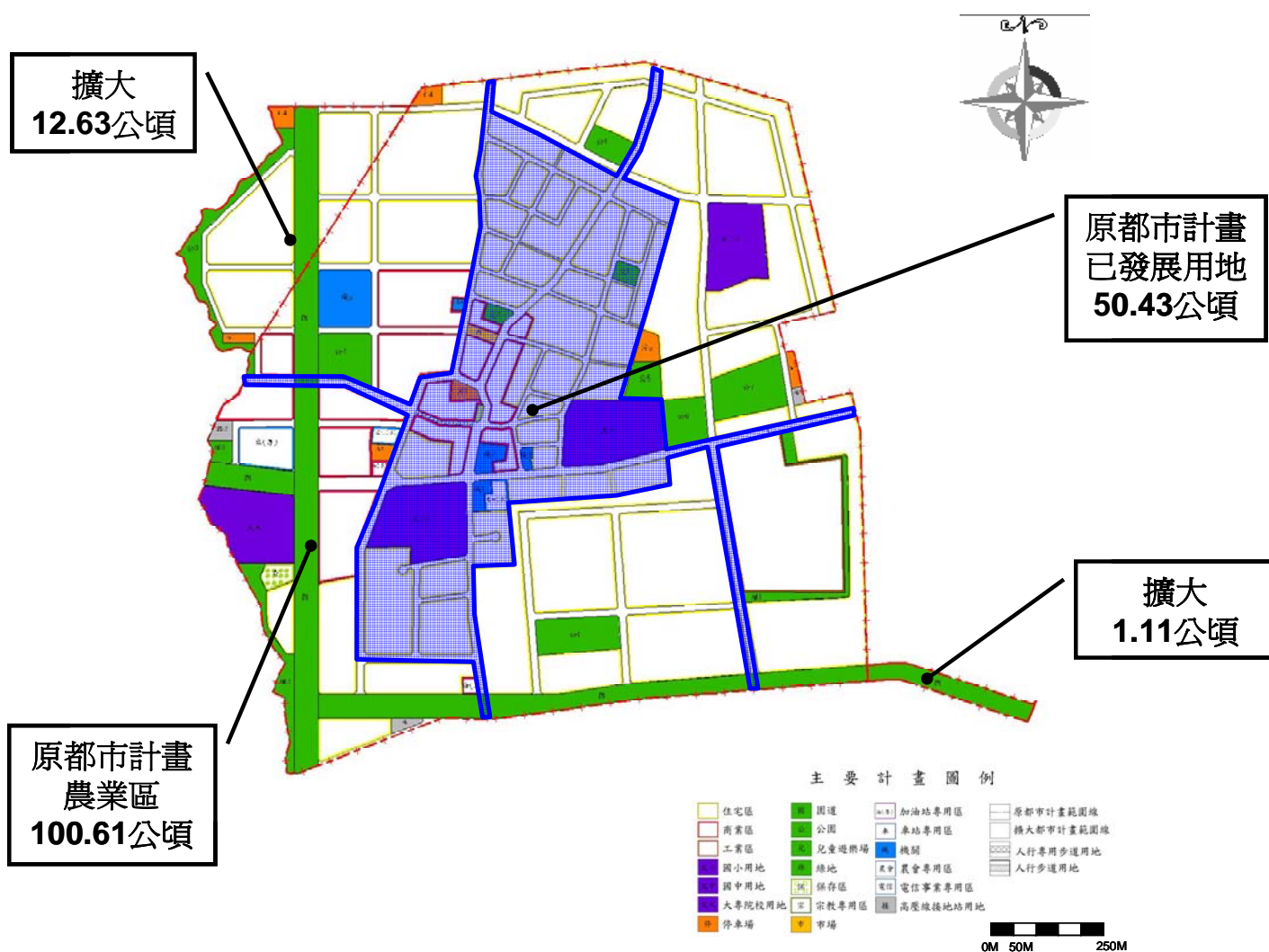


編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			公園用地(1.70) 園道用地(1.67) 道路用地(2.076)	互串聯。 3. 配合茄苳溪支流之公園遊憩系統，規劃停車場用地一處，以提供其停車需求。 4. 配合茄苳溪支流，劃設帶狀公園一處，以塑造都市藍綠帶系統之開放空間。 5. 配合六號生活圈道路及捷運綠線路線經過，劃設南北向 50 米園道用地。 6. 道路寬度以 12 公尺為原則，並考量與既有道路系統之整體性與銜接性。	
10	計畫區東南側非都市土地—豐德街以北、介壽路以西	非都市土地(1.11)	園道用地(1.11)	1. 配合捷運三鶯線延伸線路線，劃設 38 公尺園道用地，與大溪(埔頂)都市計畫區之道路合計為 50 公尺園道。 2. 有鑑於本計畫區東西向聯外道路缺乏，並考量都市防災安全，本計畫區變更非都市土地為都市計畫園道用地，以連接至省道台 4 線。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
11	豐田街與豐德街交叉路段	道路用地(0.05)	園道用地(0.05)	配合 50 公尺園道系統規劃，變更部分道路用地為園道用地。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
12	計畫區南側—中山路南段與豐德街交叉口	道路用地(0.06)	園道用地(0.06)	配合 50 公尺園道系統規劃，變更部分道路用地為園道用地。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
13	計畫西北側(長興路部分路段)	道路用地(0.07)	園道用地(0.07)	配合 50 公尺園道系統規劃，變更部分道路用地為園道用地。	建議准照桃園縣政府研析意見通過。
14	興豐路旁電信事業專用區	部分電信事業專用區(0.01)	道路用地(0.01)	配合道路系統規劃，變更原電信事業專用區為道路用地	建議請桃園縣政府正式行文徵詢中華電信公司表示同意後，始准照該府研析意見通過，否則應再提會討論。
15	現行都市計畫部分道路用地—廣興路、建國路、興豐路、中山路、興仁路、中正路、長興路	道路用地(4.40) 開發方式：一般徵收開發方式	道路用地(4.40) 開發方式：區段徵收開發方式	因原都市計畫道路用地未全數徵收取得，本次計畫一併納入區段徵收範圍，故開發方式從一般徵收變更為區段徵收開發方式。另透過部分現行道路(未全數取得產權)納入區段徵收範圍，同時亦可降低整體區段徵收開發成本	建議准照桃園縣政府研析意見通過。

附表：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）案  
土地變更前後對照表

項 目		現行都市計畫 面積(公頃)	本次變更面 積(公頃)	變更後都市計畫	
				面積(公頃)	百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	22.28	61.48	83.76	50.83%
	商業區	3.53	9.61	13.14	7.97%
	工業區	7.01	0.00	7.01	4.25%
	農會專用區	0.29	0.00	0.29	0.18%
	保存區	0.00	0.31	0.31	0.19%
	宗教專用區	0.04	0.00	0.04	0.02%
	農業區	100.61	-100.61	0.00	0.00%
	車站專用區	0.00	1.00	1.00	0.61%
	加油站專用區	0.00	0.21	0.21	0.13%
	電信事業專用區	0.22	-0.01	0.21	0.13%
	小計	133.98	-28.01	105.97	64.31%
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.60	1.20	1.80	1.09%
	學校用地(文大)	0.00	2.44	2.44	1.48%
	學校用地(文中)	2.64	0.00	2.64	1.60%
	學校用地(文小)	2.75	2.05	4.80	2.91%
	市場用地	0.13	0.00	0.13	0.08%
	停車場用地	0.17	1.15	1.32	0.80%
	公園用地	0.00	7.47	7.47	4.53%
	綠地用地	0.00	2.00	2.00	1.21%
	兒童遊樂場用地	0.37	0.00	0.37	0.22%
	高壓線接地站用地	0.00	0.40	0.40	0.24%
	人行專用步道	0.10	0.00	0.10	0.06%
	人行步道	0.15	0.02	0.17	0.10%
	園道用地	0.00	13.48	13.48	8.18%
	道路用地	10.15	11.54	21.69	13.16%
	小計	17.06	41.75	58.81	35.69%
非都市土地		13.74	-13.74	0.00	0.00%
合 計		151.04	13.74	164.78	100.00%

附圖：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）案土地使用計畫示意圖



**附件 1：本會專案小組 96 年 5 月 3 日第 3 次會議之初步建議意見及桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字第 0960324031 號函補充資料對照表**

編號	本會專案小組 96 年 5 月 3 日第 3 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字第 0960324031 號函補充資料
	<p>桃園縣政府依本會專案小組第 3 次審查會議之審查意見（如附件），重新修正本擴大及變更都市計畫案之目的及理由，定位為「優質文教住宅區」及研提本案擴大後都市計畫之面積分為 301.48 公頃、190.78 公頃及 152.15 公頃等 3 個方案，並進行區段徵收財務可行性之敏感度分析；據該府列席代表說明，八德市近年來人口快速成長，人口密度在桃園縣順位排名第 2，約有 6 成人口居住於非都市土地，造成土地零星開發、公共設施不足及自然環境之破壞，阻礙八德市未來健全發展，實有再擴大都市計畫或增加住宅用地之迫切需要性，尚屬實情，惟考量擴大都市計畫之面積，有無配合桃園縣人口成長及產業發展衍生居住人口之實際需要，以及辦理區段徵收財務之是否可行（成本分為 168.39 億元、105.07 億元及 90.02 億元），經評估上開 3 個方案之可行性後，建議原則同意以擴大後面積較小及區段徵收成本最低（90.02 億元）之「152.15 公頃」方案辦理，並建議桃園縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料後，再繼續召開下次專案小組審查會議。</p>	<p>一、為使本規劃案內容更為完善，更為周延，本府針對鈞部都委會專案小組第 3 次審查會議整體綜合建議以及整體規劃內容，於 96 年 6 月至 9 月間召集 3 次跨局室會議，在鈞部建議之「擴大後面積較小及區段徵收成本最低」之原則下，經共同研商後，凝聚有下列 4 項共識：</p> <p>（一）實質土地規劃方案應確保本計畫區未來發展之內、外交通系統的整體架構以及開發街廓之完整性。</p> <p>（二）為維護本縣埤塘之特有景觀，區內埤塘應儘量保留。</p> <p>（三）規劃方案應避免區外周遭非都市土地零星開發及都市漫延之可能，破壞本縣既有自然環境及景觀。</p> <p>（四）規劃方案應將區內藍綠帶系統納入整體規劃。</p> <p>二、本府於上開四大共識及考量鈞部建議以「擴大後面積較小及區段徵收成本最低」之二大原則下，再搭配交通系統及街廓完整性，並儘量將既有埤塘規劃為公園以求埤塘永續經營與保留，另亦藉天然水系之便，將「茄苳溪支流」水系納入整體都市藍綠帶系統後，爰將擴大之面積由「152.15 公頃」酌予調整為「164.78 公頃」。</p>
一	<p>建議研提本計畫案（152.15 公頃方案）之發展願景、計畫目標、發展策略、功能定位、發展構想、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等資料。</p>	<p>茲就案內發展遠景、計畫目標、發展策略、功能定位、發展構想、課題分析與對策、都市發展模式與優先發展次序等說明如下：</p> <p>（一）發展遠景與定位：本案係為因應全球化的跨域合作，及北台區域七縣市城市競爭策略，並參酌地方中央大學八德園區、八德行政園區、桃園中壢生活圈六號道路及桃園都會區捷運路線等發</p>

編號	本會專案小組 96 年 5 月 3 日 第 3 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字 第 0960324031 號函補充資料
		<p>展契機後，將計畫未來發展定位為人文知識大學城、優質文教住宅地區、地區行政服務核心及地區商業服務中心等四大發展方向。（詳如附二-1~2）</p> <p>（二）發展策略架構如附圖：</p> <p>（三）就案內課題分析部份，計有下列 6 大項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.如何透導人口合理分佈，避免人口往非都市計畫區地區發展，以健全都市發展。</li> <li>2.都市發展品質之預先引導。</li> <li>3.如何落實生態及永續都市環境之建構。</li> <li>4.如何落實防災城市之建立。</li> <li>5.公共設施用地劃設仍顯不足。</li> <li>6.桃園縣富含埤塘等水與綠資源，其如何與都市環境融和？</li> </ol> <p>（四）發展構想：本計畫之發展構想，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.空間架構—「優質文教住宅區、尊重既有空間紋理、融合與永續成長」</li> <li>2.活動系統—「層次分明的活動機能，形塑各單元之活動氛圍」</li> <li>3.動線系統—「建構具延續性、層級清晰之交通動線系統」，如配合桃園-中壢生活圈道路系統建設計畫，劃設東西向、南北向兩條 50 米聯外道路，並採林蔭園道設計，創造都市景觀與都市活動的產生。</li> <li>4.景觀及生態系統—「構築綠網系統，利用特殊自然資源」。</li> </ol> <p>（五）都市發展模式及優先發展次序</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市發展模式：本計畫區未來將結合現存的商業區以建構地區新商業中心，並以八德行政園區、中央大學八德園區，融合商業、文教、行政機能之氛圍，提供住宅區便利之生活機能；同時，藉由埤塘、河川地形與公園綠地的劃設建構都市藍綠網，使計畫區不僅兼具便利之生活機能，亦能擁有豐富的生態意涵，促進計畫區內之都市發展，成為優質的文教住宅與生活機能之空間。</li> </ol>

編號	本會專案小組 96 年 5 月 3 日 第 3 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字 第 0960324031 號函補充資料
		2.優先發展次序：扣除都市更新地區 52.22 公頃，並考量政府財政及區段徵收執行之可行性後，將開發地區劃分為三大區，並以分區辦理區段徵收方式，依實際情形逐步發展。
二	建議研提本計畫案之計畫人口數。	<p>有關案內之計畫人口數推估，茲補充說明如下：</p> <p>一、既有都市發展地區：依八德(八德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫書，維持原計畫之計畫人口數，仍定民國 110 年計劃目標年之計畫人口為 6,500 人。</p> <p>二、本次擴大暨農業區變更部分</p> <p>(一) 本次擴大面積為 12.63 公頃，農業區變更部分面積 100.61 公頃，合計為 114.35 公頃。</p> <p>(二) 依內政部都委會專案小組審查意見，本計畫開發方式採區段徵收整體開發方式辦理，其公共設施用地比例不得低於 43%。</p> <p>(三) 參考「都市計畫農業區變更使用審議規則」，農業區變更為建築基地其平均容積率以 200% 為原則。</p> <p>(四) 依據每人 50 平方公尺之居住樓地板面積為標準，推估計畫人口數如下：</p> $\text{計畫人口數} = 114.35 \text{ 公頃} \times (1-43\%) \times 10000 \times 200\% \div 50 \text{ m}^2/\text{人} \div 26000 \text{ 人}$ <p>三、未來計畫人口：依據前開既有都市發展地區與擴大暨農業區變更部分之人口數，推估未來擴大及變更後之八德(八德地區)都市計畫人口數為 <math>6500+26000=32500</math> 人。</p> <p>四、僅提供臺灣地區、桃園縣及八德市歷年人口長率累計圖表供委員參考。</p>
三	建議本計畫案應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定土地使用分區與公共設施用地之檢討標準及都市計畫法第 45 條有關公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項用地面積不得少於計畫總面積 10% 之規定辦理。	本案業依專案小組意見，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法，檢討本計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場等 5 項公共設施用地，不得低於總面積的 10% (16.48 公頃) 之要求，於案內劃設 16.88 公頃之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場等開放空間
四	建議本計畫案劃設公共設施用地之比例	有關案內公共設施用地比例要求不得低於 43% 乙節，

編號	本會專案小組 96 年 5 月 3 日 第 3 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字 第 0960324031 號函補充資料
	，不得少於桃園縣政府研擬以 152.15 公頃方案辦理區段徵收開發之公共設施用地比例 43%。	本府業依專案小組意見，納於本次規劃方案中具體推動，惟為提昇區段徵收開發之可行性，於縣府各單位研商後，在維持公共設施用地比例符合 43%之原則下，將開發範圍再細部劃分為三區，俾降低本案未來開發執行之風險
五	桃園縣富含「埤塘」等水與綠資源，建議應與公園、綠地、綠帶等開放空間連結，規劃興闢為生態公園，以作為都市休憩場所。	一、遵照辦理，依本府所委託辦理之「桃園縣埤塘水圳新生整體發展計畫」調查內容，本計畫區內之「埤塘」計有 5 處，分布位置及面積詳如下圖所示。本案原提 152.15 方案皆未考量保留埤塘而劃設為住宅區、商業區、學校用地及道路用地等。本次提 164.78 方案，考量鈞部意見，除必要必要性道路系統之連貫所需外，其餘埤塘所在區位(編號 1，2，4)均配合規劃為公園用地，後續可興闢為生態公園，以作為都市休憩場所。 二、配合計畫區西側茄苳溪支流規劃為公園、綠地用地，作為都市休憩場所。
六	本計畫案開發方式應採區段徵收整體開發方式辦理，建議應檢附地政主管機關認可之區段徵收可行性評估相關資料或證明文件，俾供本專案小組審查之參考。	一、有關案內三區開發方式採區段徵收整體開發之可行性評估作業，業經本府地政局詳細評估後，做出下列結論： 二、本案各分區依財務分析結果，第Ⅱ區財務平衡標售價格為 8 萬元/坪，較為樂觀可行，然第Ⅰ區及第Ⅲ區，其財務平衡標售價格分別高達 10.35 萬、10.95 萬元/坪，但本開發案在本府配合短期道路聯外系統興闢及未來捷運通車刺激下，上開標售價格是可期待的，故其財務尚為可行。
七	建議本計畫案補充研提都市設計準則及都市防救災計畫。	一、有關建議補充研提都市設計準則乙節，本府辦理情形如下： (一) 為創造本計畫區獨特之都市風貌、提供高品質生活環境及優美合宜之都市景觀，同時依據計畫區內的特殊自然紋理，本府將會透過擬定都市設計準則，並整體規劃方式，塑造出兼具地方發展特色之空間發展意象。 (二) 具體都市設計準則將囊括：公共開放空間系統、景觀及綠化、停車設施、離街裝卸空間、廣告招牌、無障礙設施及垃圾處理等七大設計準則。

編號	本會專案小組 96 年 5 月 3 日 第 3 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 9 月 27 日府城鄉字 第 0960324031 號函補充資料
		<p>二、有關建議補充都市防災計畫乙節，本府辦理情形如下：</p> <p>(一) 本計畫之防災系統著重於防火及防震方面，並將防災計畫區分為避難場所及設施、防(救)災路線等二大要件，據此落實於實質之土地規劃草案內，俾維護未來都市發展之公共安全。</p> <p>(二) 防(救)災路線，係以住宅單元為主，於結合防災避難場所後，再利用交通系統來建立完整之防災系統，並依據計畫道路服務功能或寬度，將防(救)災路線劃分為緊急避難道路、救援運輸道路、避難輔助道路及火災延燒防止地帶等四大路線。</p> <p>(三) 防災避難場所係以各住宅單元為劃設依據，主要是結合學校、公園、兒童遊樂場及道路等開放空間，做為未來都市避難及緊急疏散之場所，並據此將其規劃為臨時避難場所及中長期避難場所或收容場所等。</p>



**附件 2：本會專案小組 96 年 1 月 18 日第 2 次會議之初步建議意見及桃園  
縣政府 96 年 4 月 12 日府城鄉字第 0960116710 號函補充資料對照  
表**

編號	本會專案小組 96 年 1 月 18 日 第 2 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 4 月 12 日府城鄉字 第 0960116710 號函補充資料
	<p>桃園縣政府依本會專案小組第 1 次審查會議之審查意見（如附件），重新修正本擴大及變更都市計畫案之目的及理由，係為配合中央大學八德園區及八德市行政園區等設計畫用地之需要，並將原擴大後計畫面積 655.86 公頃，調整縮減為 301.48 公頃（原都市計畫區 151.01 公頃，含農業區約 100 公頃、擴大都市計畫 150.44 公頃），計畫定位為「優質文化住宅區」，惟查中央大學設置八德園區（4.72 公頃）尚無具體發展計畫、開發期程及經費來源，以及八德市行政園區面積需求約 1.43 公頃，如以上開 2 園區所需用地面積約 6 公頃，據以作為本擴大及變更都市計畫案之目的及理由，似有不足；又據桃園縣政府列席代表說明「八德（八德地區）都市計畫區」都市發展用地有限（都市發展用地約 50 公頃），亟需擴大都市計畫或變更原都市計畫區內之農業區土地，以供都市發展之實際需要，惟查桃園縣政府已辦理完成高鐵桃園站區及桃園航空城客、貨運園區之區段徵收，分別釋出 400 公頃及 250 公頃之可建築用地，以及該府刻正辦理擬定南桃園交流道附近地區 600 公頃、桃園中路地區 127 公頃之都市計畫案，預計桃園縣未來將增加近 1,400 公頃之可建築用地，是以，現階段本擴大及變更都市計畫案有無繼續辦理之需要，上述相關擬定、變更案或開發案間之優先發展次序，均亟待釐清，建議桃園縣政府依下列各點審慎研提補充圖說相關資料後，再繼續召開下次專案小組審查會議；如經該府評估無繼續辦理之需要，建議維持原計畫。</p>	<p>一、查原八德都市計畫係民國 65 年 5 月 31 日所發布實施之都市計畫，在歷經 30 年的時空背景轉換，以及桃園與中壢地區人口逐年增加並漸趨飽和之趨勢下，實有擴大都市計畫範圍之必要。爰此，本府在民國 83 年時，即著手規劃擴大作業，惟在桃園縣歷經近 13 年的經濟轉型後，原規劃之定位，確實已有修正並重新調整之必要，旋於 95 年度起，著手思考其未來發展定位，並於深入研析縣內整體發展空間架構後，將其重新定位為「優質文教住宅區」。惟就案內審查意見提到之「擴大面積」乙節，似有些微誤會，本府補充說明如下：</p> <p>(一)本次所提都市計畫面積雖為 301.48 公頃，惟其中包含有原八德都市計畫 151.04 公頃（都市發展用地 50.43 公頃、農業區 100.61 公頃），以及縣內另一都市計畫-大溪埔頂都市計畫區之 29.74 公頃（都市發展用地 3.01 公頃、農業區 26.73 公頃），故就實際擴大面積而言，應為 120.7 公頃（<math>301.48 - 151.04 - 29.74 = 120.7</math>）。</p> <p>(二)另，將大溪埔頂都市計畫 29.74 公頃併入本案變更之原因，係乃配合行政區域及都市發展需要與環境整體規劃之需要，進而提出回歸原行政轄區之構想，並無涉擴大申請，敬請委員詳查。</p> <p>二、有關審查意見提到本計畫擴大理由如以中央大學及八德園區之進駐為主要依據時，則應擬訂具體開發期程與經費乙節，本府說明如下：擴大八德都市計畫之申請係早在民國 83 年即著手規劃之案件，在歷經近 13 年的時空背景轉換後，原規劃之定位確實已有修正並重新調整之必要。爰此，本案已於 95 年度起</p>

編號	本會專案小組 96 年 1 月 18 日 第 2 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 4 月 12 日府城鄉字 第 0960116710 號函補充資料
		<p>即著手思考，經深入研析縣內整體發展空間架構後，進而將其重新定位為「優質文教住宅區」，詳細理由如下：</p> <p>(一)縣府期許未來本計畫區能肩負吸納周邊鄰近工業區高科技產業之人口，以降低周邊非都市土地之不當開發之使命，至於中央大學或八德園區之進駐，已非本計畫推動之重要要件，敬請委員詳查。</p> <p>(二)原計畫人口為6500人；現況人口為6900人，就現實層面而言原八德計畫確實已有飽和現象並有擴大之必要性。</p> <p>(三)原計畫道路狹小，且其主要聯外道路路幅不足(約12~20公尺)，加諸交通系統路網不佳，乃為阻礙八德地區都市發展之主因。在桃園、中壢地區都市發展趨至飽和，都市發展用地往外擴展之狀況下，實有必要藉由擴大都市計畫之手段，來解決交通公共設施不足之問題。</p> <p>(四)有關中央大學設置及八德園區(4.72公頃)之具體發展計畫、開發期程與經費來源等事項，經本府96.1.31拜會中央大學，該校明確表示仍有進駐意願，會中研發長更進一步指出，樂意配合審查會議時間出席說明。</p> <p>三、有關審查意見提到，八德都市用地應可透過縣內高鐵、航空客貨運園區、中福及中路等都市計畫之區段徵收釋出 1,400 公頃之可建築用地來解決都市用地乙節，本府說明如下：</p> <p>(一)所稱之高鐵、航空客貨運園區、中福及中路都市計畫可釋出1,400公頃可建築用地乙節應屬誤解。事實上，目前亦僅有高鐵及航空客貨運園區發布實施，而所謂之可建築用地亦應於扣除道路、停車場、市場、變電所、學校...等公共設施用地後，方可稱之為可建築用地，經累計後應為286.01公頃。</p> <p>(二)在桃園縣近年人口強勢成長之趨勢下，感謝中</p>

編號	本會專案小組 96 年 1 月 18 日 第 2 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 4 月 12 日府城鄉字 第 0960116710 號函補充資料
		<p>中央政府對本縣都市計畫之先期擘劃。高鐵、航空城客貨運園區確實就本縣未來都市發展上，具有相當深遠之助益，惟八德都市計畫之擴大係乃縣內兩大都市計畫核心區域趨至飽和後，所必要且亟須解決之迫切性問題，而高鐵及航空城等都市計畫因位居縣轄之西北區域，就地理位置而言，實已脫離本縣整體都市發展軸帶，加諸高鐵及捷運路線又未能適時串連桃林鐵路及台鐵等交通系統，致使該地區無法確實有效解決桃園、中壢壅塞之窘境。而中福都市計畫之推動又仍屬規劃階段，唯一能適度減緩者僅有中路都市計畫，但就其可建築面積而言卻僅有 69 公頃而已，以其空間需求上，可謂車水杯薪，更顯示八德都市計畫擴大之必要。</p>
一	建議補充桃園縣整體都市發展願景、目標、空間結構發展與調整構想，以及本擴大及變更都市計畫案在桃園縣全縣整體都市發展之功能定位、面臨課題、都市發展模式與優先發展次序。	<p>就審查意見提到縣內整體都市發展願景部分，本縣在桃園國際機場之獨特優勢下，僅以「國門之都新挑戰」作為未來發展之願景，並以北台區域七縣市之城市競爭，做為未來發展之目標，後續亦將積極推動工商桃園、生活桃園及觀光桃園等三大發展構想。其中在透過未來交通運輸系統之整合下，所建構之全縣未來整體空間結構中，八德都市計畫即位於未來規劃中之重要都會生活系統內，在此亦祈請委員能給予八德地區再次發展之契機與願景，讓桃園地區公共設施及生活環境更加美好，更臻完善。</p>
二	建議桃園縣政府再正式行文中央大學明確表示及研提該校設置八德園區之具體發展計畫、開發期程及經費來源等事項，並請縣府函請教育部就中央大學設置八德園區可行性與必要性提供具體意見。	<p>有關建議行文中央大學並研提設置具體發展計畫、開發期程及經費來源乙節，本府已於 96.1.31 拜會中央大學，該校明確表示確有進駐意願，惟就具體發展計畫、開發期程及經費來源部分，在本計畫推動近 13 年仍未能順利通過之狀態，該等行政單位確實無法配合編列龐大經費閒置等待，惟校方表示進駐意願強烈，並樂意配合小組審查親臨會場說明。</p>
三	中央大學如無設置八德園區之需要或無具體開發計畫、開發期程及經費來源，考量本案	<p>在推動八德擴大都市計畫時程過長，且不定因素相當高之狀況下，中央大學及八德園區實無</p>

編號	本會專案小組 96 年 1 月 18 日 第 2 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 96 年 4 月 12 日府城鄉字 第 0960116710 號函補充資料
	<p>原計畫地區之可建築用地約僅 50 公頃，建議應依審查意見一及審酌本地區近年來人口與產業之實際發展需要，重新修正本擴大及變更都市計畫案之發展目的、定位、整體發展構想及具體發展理由，並據以再檢討是否縮減本擴大及變更都市計畫案擬變更為可建築用地及實施區段徵收之合理範圍面積（例如先以「八德（八德地區）都市計畫區」原農業區 50 公頃或 100 公頃為第一階段辦理區段徵收範圍，未來再視實際需要辦理擴大都市計畫）或再深入評估本擴大及變更都市計畫案調整縮減為 50 公頃、100 公頃、150 公頃、200 公頃、250 公頃及 301.48 公頃等不同替選方案之區段徵收可行性及就不同替選方案之區段徵收財務可行性進行敏感度分析。</p>	<p>法編列相關預算來配合推動。惟就縣府考量八德地區近年來人口及產業實際發展需求上，以重新型塑「優質文教住宅區」之定位及構想，來持續推動擴大八德都市計畫方案，確實已獲縣內各方好評。且就實務上之區段徵收財務分析，及未來都市發展之經濟效益上，著實深具潛力，若能再配合交通系統（高速公路、捷運）等進行整體規劃，再以分期開發之策略逐步推動，則八德地區未來發展，將是縣內未來都會發展核心區域之新秀。在此，僅遵照小組意見以 150、190 及 300 等三案併列方式，呈請審酌。</p>

**附件 3：本會專案小組 95 年 4 月 25 日第 1 次會議之初步建議意見及桃園  
縣政府 95 年 12 月 8 日府城鄉字第 0950397199 號函補充資料對照  
表**

編號	本會專案小組 95 年 4 月 25 日 第 1 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 95 年 12 月 8 日府城鄉字 第 0950397199 號函補充資料
	<p>按本會 92 年 9 月 16 日第 568 次會議決議文略以：「本案擴大都市計畫及原都市計畫變更農業區部分，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，．．．」（如附件），惟查桃園縣政府 95 年 3 月 20 日函報補充資料重行研提本擴大都市計畫案之合理計畫範圍及面積部分，與該府 92 年 2 月 17 日報部核定之本擴大都市計畫案及原都市計畫農業區之範圍、面積相同。92 年迄今 3 年多來時空環境已有若干變遷，據桃園縣政府列席代表說明中央研究院八德分院似已無設置之需求，且據中央大學列席代表說明，該校亦將於桃園縣觀音鄉評估設置「觀音園區」之可行性，本擴大都市計畫案之目的及理由似已消失。是以，現階段本擴大都市計畫案有無繼續辦理之需要亟待釐清，建議桃園縣政府依下列各點審慎研提補充圖說相關資料後，再繼續召開下次專案小組審查會議；如經該府評估如無繼續辦理之需要，建議維持原計畫。</p>	--
一	<p>本擴大都市計畫案擬以區段徵收開發之目的，係為配合中央研究院八德分院、中央大學八德園區及八德市行政園區等建設用地之取得，為明確釐清本案發展目的、定位及理由，建議桃園縣政府正式行文請中央研究院及中央大學確認是否於本擴大都市計畫區內規劃設置該院分院或該校園區之需求。</p>	<p>1. 本府於 95 年 5 月正式行文中央研究院及中央大學，中央研究院於 95 年 6 月 2 日總務字第 0950172200 號函復，經評估結果目前無進駐意願；中央大學於 95 年 5 月 26 日中大研字第 0950002039 號函復，對於進駐本區設立分校仍有意願，惟因教育部為利國家整體教育資料之有效運用及大學卓越發展，將不再受理國立大學分部申請案，故將改以「園區」方式設立。於本區設立之機構為產學合作聯合研發中心、設立生命科學實驗園區及設立環境與能源學實驗園區。將以短、中程約 6</p>

編號	本會專案小組 95 年 4 月 25 日 第 1 次會議之初步建議意見	桃園縣政府 95 年 12 月 8 日府城鄉字 第 0950397199 號函補充資料
		<p>年時間完成園區之興建。(詳附件一)</p> <p>2. 本擴大計畫案已修正為配合中央大學八德園區及八德市行政園區等建設用地之取得，作為本案之開發目的、定位及理由之一。</p>
二	<p>本擴大都市計畫區如經中央研究院或中央大學明確表示尚無規劃設置該院分院或該校分校或園區之需求，建議桃園縣政府確實考量本地區近年來人口與產業之實際發展需要，重新檢討本擴大都市計畫案之發展目的、定位、整體發展構想及具體發展理由，並依據實際發展需求，核實調整修正合理計畫範圍及面積。</p>	<p>依第一項之說明，參採本縣人口成長情形，採分期分區開發方式，先行規劃約 301.48 公頃之土地，包含原計畫面積 151.04 公頃、大溪(埔頂地區)計畫 29.74 公頃及擴大非都市土地 120.70 公頃。目前主要計畫規劃之公共設施面積為 92.85 公頃(包含中央大學八德園區 4.72 公頃)，未來細部計畫內容約增加 22.78 公頃，故本計畫區之公共設施面積為 115.63 公頃，約佔計畫總面積之百分之 38.35。另考量建物密集區，不易辦理區段徵收等因素，本計畫區辦理之區段徵收面積為 242.87 公頃。詳細內容請詳參附件二說明。</p>
三	<p>本案重新調整修正後合理計畫範圍之開發方式應採區段徵收辦理，建議桃園縣確實評估區段徵收是否具體可行，並依據土地所有權人可能選擇領回抵價地或現金之不同情況，就區段徵收財務可行性進行敏感度分析。</p>	<p>區段徵收可行性評估部分，原報範圍及面積經評估為可行。現縮小範圍，與原規劃內容差異極大，為確保計畫之可行，本府地政單位重新依縮小範圍之計畫內容核實評估，經評估結果為可行。預估平均標售價格 7.9 萬/坪即可財務平衡，如再搭配聯外交通系統之規劃與興建，及產業專用區之定位能更明確者，將使本計畫區之區段徵收財務更可行。詳細內容請詳參區段徵收評估報告書。</p>

#### 附件 4：本部都市計畫委員會 92 年 9 月 16 日第 568 次會議決議文

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）。

本會專案小組審查意見略以：

本擴大及變更都市計畫案計畫目標年一一〇年，計畫人口一二〇、〇〇〇人，計畫總面積六五五．八六公頃，其中擴大都市計畫面積五〇四．八二公頃，加上原都市計畫農業區一〇〇．六一公頃，擬擴大變更為住宅區、商業區、工業區及其他公共設施用地，及擬辦理區段徵收方式開發取得中央研究院八德分院、中央大學八德分校及八德市行政園區等用地約計二三．三五公頃，因擬擴大變更都市計畫辦理區段徵收開發面積（五二一．一三公頃）約為原都市計畫區都市發展用地面積（五〇．三二公頃）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。．．．

第 3 案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(報部審議變更內容明細表編號第二-一案：住宅區變更為商業區處理原則)案」

。

說明：一、查「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」前提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議決議略以：「本案除…，其餘准照本會專案小組審查意見通過。並退請臺南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。」專案小組審查意見(十九)略以：「有關本計畫部分住宅區變更為第一種商業區部分：因台南縣政府於專案小組會議中提出之補充資料，部分內容涉及人民權益及後續執行細節程序等相關問題，尚待釐清，建議本案暫予保留，俟台南縣政府補充修正相關資料妥適後報部，再交由專案小組繼續審查。」在案。

二、本案專案小組成員為何前委員東波(召集人)、邱委員文彥、林委員俊興、李前委員武雄、吳前委員萬順於 94 年 12 月 23 日召開第 1 次專案小組簡報會議略以：「本案請台南縣政府儘速依…各點意見重新研擬本案變更處理原則後報部，再交由專案小組繼續審查」。

三、案經台南縣政府 95 年 8 月 7 日府城都字第



0950167350 號函檢附旨案住宅區變更為特定商業區變更處理原則等由到部，嗣何前委員東波任期屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉核准除由邱委員文彥、林委員俊興、黃委員景茂(接替李前委員武雄)、孫委員寶鉅(接替吳委員萬順)等 4 位委員組成外，再增列張委員珩，並由林委員俊興擔任召集人，於 95 年 8 月 11 日、96 年 5 月 3 日、96 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組審查會議，獲致初步建議意見略以：「本案請台南縣政府依…修正相關計畫書、圖報部，提請委員會審議」有案。

四、案准台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送上開專案小組初步建議意見處理情形相關資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除專案小組出席委員初步建議意見(五)有關「未來依本原則…申請住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。」納入計畫書適當章節敘明外，其餘准照台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送依專案小組出席委員初步建議意見修正之計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

## 【附錄】 專案小組出席委員初步建議意見

本案請台南縣政府依下列各點以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集人確認後，提請委員會審議，必要時再行召開聽取簡報會議。

(一)有關台南縣政府於第 3 次會議補充說明永康市與台南都會區之關係、發展定位、並就地區經濟產業發展、結構特性、土地使用、本地區之商業區需求型態等相關資料，原則同意，請將相關補充說明資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二)台南縣政府於第 3 次通盤檢討計畫書草案所提擬規劃將永康市都市計畫以面臨部分計畫道路一定深度範圍內之住宅區得允許申請變更為特定商業區乙節，經討論因上開路線型之商業區是否確能符合永康市未來都市發展需求，仍有疑慮，為尊重市場機制，並避免現階段於計畫內容指定之區域及範圍無法符合未來地方實際發展及需求，建議本次通盤檢討原則上不予指定其得申請變更範圍，僅訂定通案性之變更處理原則。

(三)查都市計畫法台灣省施行細則規定，住宅區得允許一定規模以下之商業使用，有關台南縣政府補充永康市現行「傳統商業活動地區」、「學校鄰近商圈」、「主要道路兩側沿街商圈」等 3 類都市計畫住宅區依上開施行細則規定作商業使用之型態及實際發展情形等相關資料，說明永康市現階段仍有不足或有所限制而有申請變更為

商業區之需求乙節，請適度納入計畫書中敘明，作為本次通盤檢討擬訂定住宅區變更為商業區通案性處理原則之重要理由。

(四)有關台南縣政府補充永康市現行「路線型」及「區塊型」商業行為之分佈現況發展與都市成長紋理，並研擬未來發展策略與適當之規模比例等相關補充資料，原則同意，並請適度納入計畫書中敘明；另台南縣政府以「路線型」商業區作為永康市未來發展趨勢，考量永康市地籍分佈情形，原則同意台南縣政府將本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則有關申請變更基地最小面積規模修正為 1000 平方公尺，以符合地方實際發展需求。

(五)有關未來依本次「住宅區變更為商業區通案性處理原則」申請變更後之商業區，原則同意台南縣政府之補充說明：照台南縣都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 189 次會會議通過之「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規定，住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。

(六)有關變更為商業區後所可能衍生交通衝擊之分析、停車需求等課題，本(第 4)次會議台南縣政府研提相關配套措施與因應對策，並將有關綠色運輸及綠色運具之概念導入計畫內容，包括自行車、接駁巴士及大眾運輸系統之路線規劃與運用，以適度減少因變更增加商業區所衍生之交通量，達成節約能源與減少空氣污染、噪音之功

效等補充資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(七)本次新增之「住宅區變更為商業區通案性處理原則」，係作為未來土地所有權人申請變更土地使用分區之依據與指導，有關台南縣政府本(第 4)次會議依下列各點意見，納入該原則三之(七)「交通衝擊分析」規定內容，作為未來審查相關申請變更案之項目之一之相關補充說明資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考：

1. 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。
2. 列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。
3. 評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。
4. 補充本案變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

(八)商業區之增設將促使商業行為及土地使用強度之增加，並衍生交通旅次與停車需求，原則同意有關台南縣政府就「路線型」商業型態，所研擬停車空間供需之因應措施與管理策略等相關資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(九)查台南縣政府目前陸續辦理永康市轄區都市計畫之個案變更（包括永康砲校遷建案、創意設計園區專用區、永康科技工業區等），劃設部分土地使用分區允許供商業

行為使用，有關第 3 次會議補充說明資料第 26 頁敘明永康市現行都市計畫尚可增加劃設 70.7 公頃之商業區乙節，配合上開個案變更案之規劃內容，原則同意台南縣政府將依本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則可允許之變更總量修正為 50.7 公頃。

(十)本次「住宅區變更為商業區之通案性處理原則」，建議於計畫書中載明僅適用於永康市都市計畫第三次通盤檢討後之相關申請變更案件，並視為第三次通盤檢討之後續變更案件，其申請變更之法令依據為都市計畫法第 26 條；未來台南縣政府辦理本計畫第四次通盤檢討時，應就實際發展情形，重新檢討本處理原則，並檢討分析永康市之商業行為究較符合「路線型」，抑或「區塊型」之發展型態。

(十一)變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
二-2 (附 3-8)	永大路西側、聖埔街北側	道路用地 (0.013)	第一種商業區 (0.01)  住宅區 (0.003)	一、該道路用地為 4 公尺人行步道，供行人通行之用，至今尚未徵收開闢使用。 二、該人行步道範圍及鄰近南側土地均為同一土地所有權人所擁有，未影響其他土地開闢時之建築線指定事宜。 三、考量土地完整利用並顧及地主權益，在不影響他人權益之下，配合鄰近土地使用分區，變更為第一	一、附帶條件：依「永康市都市計畫變更回饋規定」及「永康市住宅區變更為第一種商業區申請許可要點」完成相關回饋後，始得依第一種特定商業區規定使用。 二、原人民陳情意見(公展期間)第 3 案、(逾公展期間)第 8 案。	查該地區住宅區街廓之劃設長度頗長，現行劃設之人行步道系統仍有供人行出入之需要，據台南縣永康市公所 96 年 6 月 14 日所發字第 0960020723 號函說明略以：鄰近之「永康段 1403-11、-32、-41、-42 地號土地係屬現有給、排水設施使用且現況已鋪設柏油，…其可供替代該人行步道之功

				種商業區。		能且不影響土地所有權人之權益。」爰本案除變更「道路用地」為「第一種商業區」部分，建議變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，其餘照縣府核議意見通過。
--	--	--	--	-------	--	--

(十二)其他建議事項：本計畫區所劃設之商業區，部分地區開發率不高或未作商業使用，為避免土地閒置或使用行為未符合劃設目的，影響都市計畫整體發展，請台南縣政府考量下(第 4)次通盤檢討時，將未開闢之商業區適度降低其建蔽率與容積率，或將使用行為未符合劃設目的者檢討變更為其他適當分區，以達成加速其開發之目的或促使其符合商業區劃設之目的。

第 4 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第二-一案：住宅區變更為商業區處理原則）案」。

說明：一、查「變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）（第三次通盤檢討）案」前提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議決議略以：「本案除…，其餘准照本會專案小組審查意見通過。並退請臺南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。」專案小組審查意見(十九)略以：「有關本計畫部分住宅區變更為第一種商業區部分：因台南縣政府於專案小組會議中提出之補充資料，部分內容涉及人民權益及後續執行細節程序等相關問題，尚待釐清，建議本案暫予保留，俟台南縣政府補充修正相關資料妥適後報部，再交由專案小組繼續審查。」在案。

二、本案專案小組成員為何前委員東波(召集人)、邱委員文彥、林委員俊興、李前委員武雄、吳前委員萬順於 94 年 12 月 23 日召開第 1 次專案小組簡報會議略以：「本案請台南縣政府儘速依…各點意見重新研擬本案變更處理原則後報部，再交由專案小組繼續審查」。

三、案經台南縣政府 95 年 8 月 7 日府城都字第

0950167350 號函檢附旨案住宅區變更為特定商業區變更處理原則等由到部，嗣因何前委員東波任期屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉核准除由邱委員文彥、林委員俊興、黃委員景茂(接替李前委員武雄)、孫委員寶鉅(接替吳委員萬順)等 4 位委員組成外，再增列張委員珩，並由林委員俊興擔任召集人，於 95 年 8 月 11 日、96 年 5 月 3 日、96 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組審查會議，獲致初步建議意見略以：「本案請台南縣政府依…修正相關計畫書、圖報部，提請委員會審議」有案。

四、案准台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送上開專案小組初步建議意見處理情形相關資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除專案小組出席委員初步建議意見(五)有關「未來依本原則…申請住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。」納入計畫書適當章節敘明外，其餘准照台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送依專案小組出席委員初步建議意見修正之計畫書通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



## 【附錄】 專案小組出席委員初步建議意見

本案請台南縣政府依下列各點以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集人確認後，提請委員會審議，必要時再行召開聽取簡報會議。

(一)有關台南縣政府於第 3 次會議補充說明永康市與台南都會區之關係、發展定位、並就地區經濟產業發展、結構特性、土地使用、本地區之商業區需求型態等相關資料，原則同意，請將相關補充說明資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二)台南縣政府於第 3 次通盤檢討計畫書草案所提擬規劃將永康市都市計畫以面臨部分計畫道路一定深度範圍內之住宅區得允許申請變更為特定商業區乙節，經討論因上開路線型之商業區是否確能符合永康市未來都市發展需求，仍有疑慮，為尊重市場機制，並避免現階段於計畫內容指定之區域及範圍無法符合未來地方實際發展及需求，建議本次通盤檢討原則上不予指定其得申請變更範圍，僅訂定通案性之變更處理原則。

(三)查都市計畫法台灣省施行細則規定，住宅區得允許一定規模以下之商業使用，有關台南縣政府補充永康市現行「傳統商業活動地區」、「學校鄰近商圈」、「主要道路兩側沿街商圈」等 3 類都市計畫住宅區依上開施行細則規定作商業使用之型態及實際發展情形等相關資料，說明永康市現階段仍有不足或有所限制而有申請變更為

商業區之需求乙節，請適度納入計畫書中敘明，作為本次通盤檢討擬訂定住宅區變更為商業區通案性處理原則之重要理由。

(四)有關台南縣政府補充永康市現行「路線型」及「區塊型」商業行為之分佈現況發展與都市成長紋理，並研擬未來發展策略與適當之規模比例等相關補充資料，原則同意，並請適度納入計畫書中敘明；另台南縣政府以「路線型」商業區作為永康市未來發展趨勢，考量永康市地籍分佈情形，原則同意台南縣政府將本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則有關申請變更基地最小面積規模修正為 1000 平方公尺，以符合地方實際發展需求。

(五)有關未來依本次「住宅區變更為商業區通案性處理原則」申請變更後之商業區，原則同意台南縣政府之補充說明：照台南縣都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 189 次會會議通過之「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規定，住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。

(六)有關變更為商業區後所可能衍生交通衝擊之分析、停車需求等課題，本(第 4)次會議台南縣政府研提相關配套措施與因應對策，並將有關綠色運輸及綠色運具之概念導入計畫內容，包括自行車、接駁巴士及大眾運輸系統之路線規劃與運用，以適度減少因變更增加商業區所衍生之交通量，達成節約能源與減少空氣污染、噪音之功

效等補充資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(七)本次新增之「住宅區變更為商業區通案性處理原則」，係作為未來土地所有權人申請變更土地使用分區之依據與指導，有關台南縣政府本(第 4)次會議依下列各點意見，納入該原則三之(七)「交通衝擊分析」規定內容，作為未來審查相關申請變更案之項目之一之相關補充說明資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考：

1. 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。
2. 列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。
3. 評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。
4. 補充本案變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

(八)商業區之增設將促使商業行為及土地使用強度之增加，並衍生交通旅次與停車需求，原則同意有關台南縣政府就「路線型」商業型態，所研擬停車空間供需之因應措施與管理策略等相關資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(九)查台南縣政府目前陸續辦理永康市轄區都市計畫之個案變更（包括永康砲校遷建案、創意設計園區專用區、永康科技工業區等），劃設部分土地使用分區允許供商業

行為使用，有關第 3 次會議補充說明資料第 26 頁敘明永康市現行都市計畫尚可增加劃設 70.7 公頃之商業區乙節，配合上開個案變更案之規劃內容，原則同意台南縣政府將依本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則可允許之變更總量修正為 50.7 公頃。

(十)本次「住宅區變更為商業區之通案性處理原則」，建議於計畫書中載明僅適用於永康市都市計畫第三次通盤檢討後之相關申請變更案件，並視為第三次通盤檢討之後續變更案件，其申請變更之法令依據為都市計畫法第 26 條；未來台南縣政府辦理本計畫第四次通盤檢討時，應就實際發展情形，重新檢討本處理原則，並檢討分析永康市之商業行為究較符合「路線型」，抑或「區塊型」之發展型態。

(十一)變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
二-2 (附 3-8)	永大路西 側、聖埔街 北側	道路用地 (0.013)	第一種商 業區 (0.01)  住宅區 (0.003)	一、該道路用地為 4 公尺人行步道，供行人通行之用，至今尚未徵收開闢使用。 二、該人行步道範圍及鄰近南側土地均為同一土地所有權人所擁有，未影響其他土地開闢時之建築線指定事宜。 三、考量土地完整利用並顧及地主權益，在不影響他人權益之下，配合鄰近土地使用分區，變更為第一	一、附帶條件：依「永康市都市計畫變更回饋規定」及「永康市住宅區變更為第一種商業區申請許可要點」完成相關回饋後，始得依第一種特定商業區規定使用。 二、原人民陳情意見(公展期間)第 3 案、(逾公展期間)第 8 案。	查該地區住宅區街廓之劃設長度頗長，現行劃設之人行步道系統仍有供人行出入之需要，據台南縣永康市公所 96 年 6 月 14 日所發字第 0960020723 號函說明略以：鄰近之「永康段 1403-11、-32、-41、-42 地號土地係屬現有給、排水設施使用且現況已鋪設柏油，…其可供替代該人行步道之功

				種商業區。		能且不影響土地所有權人之權益。」爰本案除變更「道路用地」為「第一種商業區」部分，建議變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，其餘照縣府核議意見通過。
--	--	--	--	-------	--	--

(十二)其他建議事項：本計畫區所劃設之商業區，部分地區開發率不高或未作商業使用，為避免土地閒置或使用行為未符合劃設目的，影響都市計畫整體發展，請台南縣政府考量下(第 4)次通盤檢討時，將未開闢之商業區適度降低其建蔽率與容積率，或將使用行為未符合劃設目的者檢討變更為其他適當分區，以達成加速其開發之目的或促使其符合商業區劃設之目的。

第 5 案：台南縣政府函為「變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）（第三次通盤檢討）（報部審議變更內容明細表編號第四案：住宅區變更為商業區處理原則）案」

。

說明：一、查「變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）（第三次通盤檢討）」前提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議決議略以：「本案除…，其餘准照本會專案小組審查意見通過。並退請臺南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。」專案小組審查意見二略以：「有關本計畫部分住宅區變更為第一種商業區部分：因台南縣政府於專案小組會議中提出之補充資料，部分內容涉及人民權益及後續執行細節程序等相關問題，尚待釐清，建議本案暫予保留，俟台南縣政府補充修正相關資料妥適後報部，再交由專案小組繼續審查。」在案。

二、本案專案小組成員為何前委員東波(召集人)、邱委員文彥、林委員俊興、李前委員武雄、吳前委員萬順於 94 年 12 月 23 日召開第 1 次專案小組簡報會議略以：「本案請台南縣政府儘速依…各點意見重新研擬本案變更處理原則後報部，再交由專案小組繼續審查」。

三、案經台南縣政府 95 年 8 月 7 日府城都字第

0950167350 號函檢附旨案住宅區變更為特定商業區變更處理原則等由到部，嗣因何前委員東波任期屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉核准除由邱委員文彥、林委員俊興、黃委員景茂(接替李前委員武雄)、孫委員寶鉅(接替吳委員萬順)等 4 位委員組成外，再增列張委員珩，並由林委員俊興擔任召集人，於 95 年 8 月 11 日、96 年 5 月 3 日、96 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組審查會議，獲致初步建議意見略以：「本案請台南縣政府依…修正相關計畫書、圖報部，提請委員會審議」有案。

四、案准台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送上開專案小組初步建議意見處理情形相關資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除專案小組出席委員初步建議意見(五)有關「未來依本原則…申請住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。」納入計畫書適當章節敘明外，其餘准照台南縣政府 96 年 12 月 21 日府城都字第 0960264399 號函送依專案小組出席委員初步建議意見修正之計畫書通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

## 【附錄】 專案小組出席委員初步建議意見

本案請台南縣政府依下列各點以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集人確認後，提請委員會審議，必要時再行召開聽取簡報會議。

(一)有關台南縣政府於第 3 次會議補充說明永康市與台南都會區之關係、發展定位、並就地區經濟產業發展、結構特性、土地使用、本地區之商業區需求型態等相關資料，原則同意，請將相關補充說明資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(二)台南縣政府於第 3 次通盤檢討計畫書草案所提擬規劃將永康市都市計畫以面臨部分計畫道路一定深度範圍內之住宅區得允許申請變更為特定商業區乙節，經討論因上開路線型之商業區是否確能符合永康市未來都市發展需求，仍有疑慮，為尊重市場機制，並避免現階段於計畫內容指定之區域及範圍無法符合未來地方實際發展及需求，建議本次通盤檢討原則上不予指定其得申請變更範圍，僅訂定通案性之變更處理原則。

(三)查都市計畫法台灣省施行細則規定，住宅區得允許一定規模以下之商業使用，有關台南縣政府補充永康市現行「傳統商業活動地區」、「學校鄰近商圈」、「主要道路兩側沿街商圈」等 3 類都市計畫住宅區依上開施行細則規定作商業使用之型態及實際發展情形等相關資料，說明永康市現階段仍有不足或有所限制而有申請變更為



商業區之需求乙節，請適度納入計畫書中敘明，作為本次通盤檢討擬訂定住宅區變更為商業區通案性處理原則之重要理由。

(四)有關台南縣政府補充永康市現行「路線型」及「區塊型」商業行為之分佈現況發展與都市成長紋理，並研擬未來發展策略與適當之規模比例等相關補充資料，原則同意，並請適度納入計畫書中敘明；另台南縣政府以「路線型」商業區作為永康市未來發展趨勢，考量永康市地籍分佈情形，原則同意台南縣政府將本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則有關申請變更基地最小面積規模修正為 1000 平方公尺，以符合地方實際發展需求。

(五)有關未來依本次「住宅區變更為商業區通案性處理原則」申請變更後之商業區，原則同意台南縣政府之補充說明：照台南縣都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 189 次會會議通過之「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規定，住宅區變更為商業區後，其容積率依原容積為原則，建蔽率則依商業區管制。

(六)有關變更為商業區後所可能衍生交通衝擊之分析、停車需求等課題，本(第 4)次會議台南縣政府研提相關配套措施與因應對策，並將有關綠色運輸及綠色運具之概念導入計畫內容，包括自行車、接駁巴士及大眾運輸系統之路線規劃與運用，以適度減少因變更增加商業區所衍生之交通量，達成節約能源與減少空氣污染、噪音之功

效等補充資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(七)本次新增之「住宅區變更為商業區通案性處理原則」，係作為未來土地所有權人申請變更土地使用分區之依據與指導，有關台南縣政府本(第 4)次會議依下列各點意見，納入該原則三之(七)「交通衝擊分析」規定內容，作為未來審查相關申請變更案之項目之一之相關補充說明資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考：

1. 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。
2. 列表說明目標年各周邊與區內道路路寬與容量，並評估目標年各道路服務水準。
3. 評估所列交通衝擊因應對策對目標年之交通服務水準改善成效。
4. 補充本案變更後停車位供需數量之評估，並視供需情形檢討提出改善方案。

(八)商業區之增設將促使商業行為及土地使用強度之增加，並衍生交通旅次與停車需求，原則同意有關台南縣政府就「路線型」商業型態，所研擬停車空間供需之因應措施與管理策略等相關資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(九)查台南縣政府目前陸續辦理永康市轄區都市計畫之個案變更（包括永康砲校遷建案、創意設計園區專用區、永康科技工業區等），劃設部分土地使用分區允許供商業

行為使用，有關第 3 次會議補充說明資料第 26 頁敘明永康市現行都市計畫尚可增加劃設 70.7 公頃之商業區乙節，配合上開個案變更案之規劃內容，原則同意台南縣政府將依本次住宅區變更為商業區之通案性處理原則可允許之變更總量修正為 50.7 公頃。

(十)本次「住宅區變更為商業區之通案性處理原則」，建議於計畫書中載明僅適用於永康市都市計畫第三次通盤檢討後之相關申請變更案件，並視為第三次通盤檢討之後續變更案件，其申請變更之法令依據為都市計畫法第 26 條；未來台南縣政府辦理本計畫第四次通盤檢討時，應就實際發展情形，重新檢討本處理原則，並檢討分析永康市之商業行為究較符合「路線型」，抑或「區塊型」之發展型態。

(十一)變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	備 註	本會專案小組初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
二-2 (附 3-8)	永大路西側、聖埔街北側	道路用地 (0.013)	第一種商業區 (0.01)  住宅區 (0.003)	一、該道路用地為 4 公尺人行步道，供行人通行之用，至今尚未徵收開闢使用。 二、該人行步道範圍及鄰近南側土地均為同一土地所有權人所擁有，未影響其他土地開闢時之建築線指定事宜。 三、考量土地完整利用並顧及地主權益，在不影響他人權益之下，配合鄰近土地使用分區，變更為第一	一、附帶條件：依「永康市都市計畫變更回饋規定」及「永康市住宅區變更為第一種商業區申請許可要點」完成相關回饋後，始得依第一種特定商業區規定使用。 二、原人民陳情意見(公展期間)第 3 案、(逾公展期間)第 8 案。	查該地區住宅區街廓之劃設長度頗長，現行劃設之人行步道系統仍有供人行出入之需要，據台南縣永康市公所 96 年 6 月 14 日所發字第 0960020723 號函說明略以：鄰近之「永康段 1403-11、-32、-41、-42 地號土地係屬現有給、排水設施使用且現況已鋪設柏油，…其可供替代該人行步道之功

				種商業區。		能且不影響土地所有權人之權益。」爰本案除變更「道路用地」為「第一種商業區」部分，建議變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，其餘照縣府核議意見通過。
--	--	--	--	-------	--	--

(十二)其他建議事項：本計畫區所劃設之商業區，部分地區開發率不高或未作商業使用，為避免土地閒置或使用行為未符合劃設目的，影響都市計畫整體發展，請台南縣政府考量下(第 4)次通盤檢討時，將未開闢之商業區適度降低其建蔽率與容積率，或將使用行為未符合劃設目的者檢討變更為其他適當分區，以達成加速其開發之目的或促使其符合商業區劃設之目的。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更小野柳風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次、96 年 8 月 13 日第 141 次會議審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042294 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：據臺東縣政府列席代表說明有關公園用地變更為電信專用區免予提供捐贈部分，係因配合現況且其面積狹小，符合臺東縣政府訂定「都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定，爰除將上開說明納入計畫書適當章節中敘明外，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。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更知本風景特定區計畫—外溫泉部分（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次、96 年 8 月 13 日第 141 次會議審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042294 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次、96 年 8 月 13 日第 141 次會議審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042294 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書變更內容明細表附帶條件中有關變更捐贈事項所需簽定之協議書，應請納入計畫書中敘明外，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。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 93 年 12 月 15 日第 126 次、94 年 1 月 12 日第 127 次、94 年 3 月 28 日第 128 次、94 年 5 月 12 日第 130 次、94 年 6 月 29 日第 131 次會議審議通過，並准臺東縣政府 94 年 9 月 16 日府城都字第 0940069812 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研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為彭委員光輝、洪委員啟東、林委員俊興、張委員珩、孫委員寶鉅、郭委員武博等，並由彭委員光輝擔任召集人，於 94 年 10 月 31 日、94 年 12 月 15 日、95 年 2 月 16 日、95 年 8 月 14 日、96 年 1 月 17 日、96 年 7 月 11 日召開 6 次專案小組簡報會議，研獲具體審查意見有案。

七、案准臺東縣政府 96 年 12 月 6 日府城都字第



0963040812 號函，檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見修訂計畫書、圖相關資料報部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組出席委員初步建議意見通過，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、變更內容明細表第十七案暨土地使用分區管制要點第九點部分，准照臺東縣政府核議意見通過(詳如附表)。

【變更內容明細表】

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 意 見	臺東縣政府 辦理情形
			原 計 畫 項目(面積)	新 計 畫 項目(面積)			
十七	變十七、八	七號道路南側與四號道路北側涵蓋地區	商業區(附)(0.34) 廣一用地(附)(0.10) 停七用地(附)(0.29)	商業區(二)(附)(0.73)	1. 由於原計畫以區段徵收辦理，公共設施負擔比例過高，且現況地形高低差過大，致計畫道路、停車場及分區等無法開闢。 2. 93.05.05召開會議與地主協商，獲得以下討論： (1)原商業區因區位尚稱適當，宜維持該分區。 (2)原住宅區、停五(內停三(附))因目前已為露營區及遊憩相關設施使用，宜配合現況變更。 (3)部分住、商土地為公有地，以公地公用為原則，公地範圍變更調整為公園，形塑	本案建議照下列方式辦理： 1. 變更為商業區部分，依審查意見(十四)辦理。 2. 變更為遊樂區部分，除變更後之名稱配合土地使用分區管制要點修正條文第九點審查意見調整修正為其他適當之土地使用分區並提委員會確認，以及附帶條件除開發規模之規定照縣府核議意見外，其餘依審查意見(十四)	照小組意見修正遊樂區為溫泉產業專用區，編號溫產(專)二，並配合修正土地使用分區管制要點。
			住宅區(附)(1.42) 廣一用地(附)(0.13) 停六用地(附)(0.58)	遊樂區(附)(2.13)			
			住宅區(附)(0.03) 廣一用地(附)(0.06) 停六、停七用地(附)(1.15)	公園用地(1.24)			
			住宅區(附)	道路用地			

			<p>(0.04) 停車場用地(附)(0.04) 道路用地(附)(0.13) 河川區(--) (約6m<sup>2</sup>)</p> <p>附帶條件： 同變13案</p>	<p>(0.21)</p> <p>附帶條件： 1. 同變13案1.、2.、4. 項之規定。 2. 遊樂區最小開發規模為1公頃，因天然地形限制無法達最小開發規模者，經縣政府都市設計委員會審議認可者不在此限；惟基地最小開發規模不得小於0.6公頃。其與商業區未來開發時應作整體規劃。</p>	<p>為溫泉主題公園以提供親水等多樣活動。</p> <p>3. 廣場用地另以退縮規定創設，原用地因部分地形落差宜併臨近分區，整體開發利用。</p> <p>備註： 1. 停五東側展繪疑義部分併變十五案面積計算。 2. 編號：公二</p>	<p>辦理。</p> <p>3. 變更為公園用地部分，據台東縣政府列席代表說明，變更範圍均為公有土地，爰同意不納入整體開發範圍。</p> <p>4. 變更為道路用地部分： (1)毗鄰商業區(或遊樂區)之路段，由變更為商業區(或遊樂區)之土地所有權人共同負擔，無償提供，並納入該變更案附帶條件應提供捐贈公共設施之項目中計算。 (2)毗鄰公園用地之路段，併第3點辦理。</p>	
--	--	--	---	--	---	--	--

### 【土地使用分區管制要點】

原條文	修正條文	修正理由	臺東縣政府辦理情形
--	<p>六、溫泉產業專用區供觀光旅遊，休閒渡假，溫泉理療及溫泉產業等相關設施使用為主，其建築及土地使用依下列規定</p> <p>(一)得供下列相關設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 觀光遊憩設施。</li> <li>2. 休閒農業相關設施。</li> <li>3. 溫泉渡假相關設施。</li> <li>4. 溫泉理療設施。</li> <li>5. 文化產業保存及展示設施。</li> <li>6 旅運服務設施。</li> </ol>	<p>配合「溫泉產業專用區」之增訂容許使用項目及土地使用管制內容，並調整修正條次。</p>	<p>照小組意見修正遊樂區名稱為溫泉產業專用區，編號溫(專)二，提請大會確認。</p>

原條文	修正條文	修正理由	臺東縣政府 辦理情形									
	<p>7. 社會福利設施。</p> <p>8. 公用事業設施。</p> <p>(二)前項公共設施除超過計畫面積 40 % 部分得計入法定空地外，其餘 40 % 不得計入法定空地。</p> <table><tr><td>種 類</td><td>最大建蔽率 (%)</td><td>最大容積率 (%)</td></tr><tr><td>溫(專)一</td><td>20</td><td>60</td></tr><tr><td>溫(專)二</td><td>30</td><td>60</td></tr></table> <p>(三)變更後供住宿及旅館使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 25 %。</p>	種 類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)	溫(專)一	20	60	溫(專)二	30	60		
種 類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)										
溫(專)一	20	60										
溫(專)二	30	60										

二、逕向本部陳情意見第 3 案部分，依據臺東縣政府列席代表補充說明，本案有關人民陳情意見係屬地籍測量分割作業問題，目前已處理完竣，重測後之地籍線與都市計畫線一致，並無涉及土地使用分區範圍變更事宜，爰本案議維持原計畫範圍。

。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會 專案小組意見	臺東縣政府 辦理情形
逕 3	賴添桂君 太麻里鄉 美和段 509-2 地號 土地	渠所有土地，被劃定為知本溫泉風景特定區計畫內旅館區(二)及廣場兼停車場用地，因地籍重測，致使地籍線與都市計畫線不符。	建請就原規劃精神，依重測後之地籍線修正都市計畫，使都市計畫書圖一致。	據台東縣政府列席代表說明，本案確係因都市計畫地形圖與地籍圖重測衍生之結果，爰本案建議同意依照本計畫書重製變更原則「三、各專用區之分區界線與地籍圖不符部分，以地籍圖為準辦理變更。」並請台東縣政府將本案變更範圍、項目、面積、理由等相關圖說提請委員會確認後，再依審查	本案屬地籍分割作業問題，縣政府地政單位業依 87 年 3 月 23 日公告之樁位成果資料檢核辦理竣事，故建議維持原計畫。

				意見(十三)補辦公開展覽及說明會。	
--	--	--	--	-------------------	--

### 三、本會專案小組會議後逕向本部陳情案件部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	本會決議
逕 1	周錫彰君 溫泉國小東側	本案關係知本溫泉地區未來發展甚鉅，知本地區在各項重大投資相繼推動之下，居住人口及遊客數量將倍數成長，而本案更是洪總裁幾經思考下的投資地點，應尊重其投資者意願及考量，相信在其完整規劃下，必能帶動外溫泉之發展，而本案歷經台東縣都委會及內政部都委會之審查以歷數年，若另案循其他方式重新申請，將浪費更多人力物力及時間，對希望前來本縣投資之企業無異為一大打擊，因此，懇請貴會重新審酌本案，並再次召開專案小組審查會議，以立本案能順利投資，帶動地方發展，亦能完成總統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案專案小組第六次審查會議紀錄之變更內容明細表新編號二四有關溫泉國小東側之農業區變更為住宅區及商業區一案，專案小組審查意見以為本計畫區居住人口及遊客成長緩慢，現有住商用地使用率亦未達百分之三十，尚未有增加住商用地之需求，爰維持原計畫，或另案循「都市計畫農業區變更使用審議規範」或其他相關法令規定辦理。然本人無法接受該審查意見，因而提出補充之人民陳情意見書，請貴會專案小組重新審查，以符合地方人民之期望，促進本地區觀光產業之發展。</li> <li>2. 本案業經民國94年6月29日的台東縣政府都市計畫委員會通過審議，並做成同意以市地重劃方式辦理，尚未徵收之學校用地亦應納入市地重劃為附帶條件之開發方式決議。且本案已獲台北有富國際集團洪總裁村騫先生同意前來投資五星級飯店及專為北部地區中高收入者設計之「養生休閒度假村」，因而獲得本縣鄭縣長麗貞之支持及答應全力協助。</li> <li>3. 因徵收財源籌措困難，所以，為解決溫泉國小用地未徵收之難題，台東縣政府教育局特於民國96年9月27日召集縣政府相關單位及溫泉國小校長召開「研商變更知本溫泉風景特定區計畫案溫泉國小學校用地面積檢討會議」議決情形之重點為：針對溫泉國小尚未徵收私有地，請城鄉發展局針對原計畫作業，考量溫泉國小之需求，以不影響該校未來發展及學生實質受教權利為主要考量。</li> <li>4. 同年2月27日，行政院經建會宣布「深層海水低溫利用及多目標技術研發模廠」設置台東知本溪下游南案，台東縣政府並於其旁規劃面積32公頃之「深層海水產業發展園區」，並有廣達2百餘公頃腹地，可供二期開發之用，本案將在97年整體規劃並開發，98年辦理招商，99年興建營運，此外，位於知本海岸之農委會水產種源知本支庫、劍湖山世界投資之「知本溫泉度假專用區」等都即將動工，台東大學知本校區亦已落成啟用，可以預見知本地區在幾年內將加倍發展，人口亦將急劇增加。</li> <li>5. 本縣鄭縣長自就任以來即以觀光為施政主軸，欲將台東縣營造為「全球養生休閒度假村」，讓台東縣成為最適合人們居住的城鄉，成為最受觀光客喜愛前來的養生休閒度假勝地。近期，國際知名的觀光旅館集團阿曼集團，從花東兩縣所提供的五處地點，相中台東金崙溫泉的發展價值，可見台東優渥的天然觀光條件已是世界級的。日後因應越來越多的大陸人士來台觀</li> </ol>	查本件陳情案件涉及變更內容明細表變24案，併專案小組初步建議意見辦理。

		「積極投資台灣，創造就業機會」的指示。	<p>光，以及政府現正大力向國際人士推展來台觀光的觀光客倍增計畫，加上因應政策開放，規劃設置拉斯維加斯級的博奕特區，這些計畫將在近年內逐步實現，本案之觀光發展將不可限量，本案即配合廊縣長施政理念，欲打造一優質之度假養生休閒之度假勝地而努力，開發完成後，當能吸引不少外縣市人士甚至外國人士前來定居及旅遊。</p> <p>6. 本案洪總裁已同意自行變理市地重劃，如此，可解決地方政府經費不足之問題。本案私有地地主至目前止，亦有高達8成6同意辦理市地重劃，委由民間來整體規劃和開發，利用官民合作來開發本案，相信對於外溫泉的開發和發展會有很大的助益。</p> <p>7. 陳總統水扁先生於「總統執政七年圖文集-深耕台灣、迎向世界」一書之序言提到：總統深信經濟是台灣賴以生存與發展的重要命脈，除了要求政府要能成為企業的夥伴之外，陳總統更希望執政團隊能以全球的視野，協助台灣企業「深耕台灣、佈局全球」，更由此延伸「積極投資台灣，創造就業機會」一覽兩面的具體思維，落實成為執政團隊的各種經濟與就業政策。而本案及響應總統指示以及配合「觀光客倍增計畫」而形成的，相信在本案開發完成後，對於知本溫泉地區的觀光發展以及本縣人民的就業問題將有很大的助益。</p>	
--	--	---------------------	---	--

四、變更內容明細表第二案，本計畫目標年修正為民國110年。

五、原計畫草案部分數據資料老舊，請臺東縣政府將相關統計資料修正更新至民國95年底，以資妥適。

六、其他事項：為維護知本地區溫泉之環境保育與永續發展，建請臺東縣政府確實執行溫泉區經營管理計畫，並積極落實當地溫泉水權之管理與維護，及儘速研擬適當之收費標準。

#### 【附錄】專案小組出席委員初步建議意見

本計畫案建請臺東縣政府依下列各點以對照表方式研提

補充資料並修正計畫書圖報部後，逕提委員會審議。

(一)本案屬風景特定區計畫性質，且「溫泉」為本地區之重要特色，有關本計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想、地方特色、文物史蹟、既有聚落維護、觀光資源及生態資源等事項之審查意見，臺東縣政府於審查會補充之資料(詳後附件一)，原則同意，請將上開補充資料適度納入計畫書敘明，以利查考。

(二)計畫書草案有關旅館區之檢討，請配合本案變更內容明細表內相關變更案及土地使用分區管制要點之審查結果，檢討修正住宿需求之最大樓地板面積推估總量，及增加劃設旅館區之開發量。

(三)公共設施保留地部分：建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 24 條規定，檢討非必要之公共設施保留地並變更其使用；及對於必要公共設施保留地，應訂定其分期分區取得計畫及策略之研處意見。

(四)既成道路問題：請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(五)都市防災部分：關於臺東縣政府於審查會中補充有關本計畫地區土石流潛勢溪流、未來潛在災害之防範措施及關於風災、地震之防災規劃構想等相關資料部分，原則同意，並請適度納入計畫書敘明，以利查考。

(六)本案變更範圍位於山坡地地區，其變更內容是否符合行

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，請臺東縣政府洽請本部營建署市鄉規劃局國土規劃隊查明妥處。

(七)本計畫有關溫泉出水口地區，請臺東縣政府水利主管單位儘速依溫泉法子法「溫泉露頭一定範圍劃定準則」之規定劃設管制範圍；另有關本計畫「地熱井保護區」之劃設是否符合上開準則之規定，請臺東縣政府水利及都市計畫主管單位妥予認定後，另案依相關法令規定辦理。

(八)查溫泉法及相關子法於 94 年 7 月 1 日陸續公(發)布施行，請臺東縣政府儘速依上開相關法令規定研擬「溫泉區管理計畫」，以有效管理本計畫地區溫泉之資源，該管理計畫若涉及都市計畫之變更，請另案循都市計畫法定程序辦理。

(九)知本溪流經貫穿本計畫區，據臺東縣政府列席代表表示，目前有關本計畫區內之河川區域線及河川管制線係繪製於地籍圖上，部分地區管制範圍與新測之都市計畫地形圖及現況有不合理之落差，爰有關本計畫區河川區域管制等問題，請臺東縣政府儘速依新測之地形圖妥予檢視該河川範圍後，另案循都市計畫法定程序辦理變更事宜。

(十)本計畫案有關「河川區」或「河道用地」之變更案件，應請臺東縣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 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

(十一)本計畫區內未來開發如涉及國有林班地或保安林範圍內土地時，應依森林法相關規定辦理解除後，始得申請開發。

(十二)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。

(十三)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者（變更內容明細表第 8、12、13、17、18、20、21 等案，部分土地使用分區管制要點修正對照表及逕向本部陳情案件第 2、3 案），請台東縣政府於大會審議通過後，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。

(十四)本計畫案有關擬調整原計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發之變更案件（詳見計畫書變更內容



明細表新編號第 13、17、18、20 及 21 等案），原則同意台東縣政府所提土地使用分區及公共設施用地之調整，及改由土地所有權人捐獻提供公共設施用地並自行闢建管理維護等開發方式辦理，至有關變更後之附帶條件內容，請依下列各點原則修正：

1. 應捐獻提供變更範圍 40% 土地登記為縣有，作為公共設施使用，其中停車場土地面積不得少於變更範圍之 10%；上開公共設施如因天然地形限制或現況已為建物密集地區等特殊情形不足提供時，經臺東縣都市計畫委員會審查同意後，得以繳交代金方式，並以當期土地公告現值計算辦理。
2. 計畫範圍內土地其現況坡度超過 30% 者，不得建築使用，並不得計入法定空地。
3. 變更後之可建築用地（包括旅館區、商業區、遊樂區、露天溫泉浴區等分區）將來開發時應作整體規劃。
4. 應請臺東縣政府與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書之實施進度及經費等章節內載明，以利查考執行，否則維持原計畫。
5. 捐贈及其他附帶條件依臺東縣都市計畫委員會決議之變更案件捐獻原則表辦理。
6. 為解決現行都市計畫規定應實施整體開發地區之問題，及促使土地所有權人儘速開發土地，本次調整變更開發方式者，應於下（第四）次通盤檢討前，依前開各項規

定完成提供捐贈或其他附帶事項，並進行開發，否則應檢討恢復為原來使用分區或公共設施用地，俟日後當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫，並請台東縣政府確實告知相關土地所有權人，以利執行。

(十五)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。

(十六)其他建議事項：為確保本計畫區溫泉資源之永續利用且考量現況大多為地質環境敏感地區，為避免重大災害發生，關於臺東縣政府於審查會中補充有關本計畫地質敏感地區之相關管制事項說明資料（詳後附件），原則同意，請適度納入計畫書敘明，以利查考。

(十七)變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表部分：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
			項目(面積)	項目(面積)			
一	變 一	都市計 畫圖	1. 變更知本溫泉風景特定區計畫—外溫泉部分(第二次通盤檢討)圖(比例尺1/3000)。 2. 變更知本溫泉風景特定區計畫—內溫泉部分(第一次通盤檢討)圖	變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)圖(比例尺1/1000)	1. 依民國81年5月12日內政部都委會第351次會議決議整併兩都市計畫區之範圍。 2. 為提昇計畫圖精度及利於執行、管理，進行整併後都市計畫區之重製展繪及通盤檢討作業，整併後之計畫圖比例尺為一千分之一。		原則同意照縣府核議意見通過，惟請縣府提供轉繪疑義研商會議紀錄供委員會審議參考。

			(比例尺 1/1000)。				
二	變 二	計畫目 標年	民國90年	民國100年	配合國土綜合開發 計畫及臺灣東部區 域計畫年期，調整 計畫目標年為民國 100年，以符實際。		建議照縣府核 議意見通過。
三	變 三	計畫人 口	計畫人口： 外溫泉 9,000人、內 溫泉350人 。	計畫人口： 2,700人	1. 配合計畫範圍之 調整，剔除外溫 泉位處臺東市行 政轄區內之部份 ，並依居住密度 計算，將人口調 整為2,700人。 2. 本次檢討內溫泉 地區不留設住宅 區，故不訂計畫 人口。 3. 故將計畫人口訂 為2,700人。		建議照縣府核 議意見通過。
四	變 四	計畫範 圍及面 積	1. 外溫泉計 畫面積： 609.14公 頃。 2. 內溫泉計 畫面積： 115.03公 頃。 3. 兩計畫區 面積合計 724.17公 頃。	1. 計畫範圍 ：剔除臺東 市行政轄 區範圍。 2. 計畫面積 ：588.11 公頃。	1. 依81.05.12內政 部都委會第 351 次會議決議：外 溫泉部分溫泉大 橋以東土地，係 屬一般市鎮發展 型態，應於鄰近 市鎮計畫通盤檢 討時並同納入； 溫泉大橋以西土 地，應與內溫泉 部分於下次通盤 檢討時合併辦理 。 2. 惟該決議雖以溫 泉大橋為準，實 際界線不甚明確 。84.12.11市鄉 規劃局邀集相關 單位召開會議研 商範圍之界定， 決議：計畫範圍 東側以千歲橋（		建議照縣府核 議意見通過。

					臺東市及卑南鄉行政區界)為界，西至觀林吊橋，南北則維持現行計畫之範圍。		
五	變五	旅遊人次	民國90年：遊客數每年90萬人次	1. 民國100年(計畫目標年)遊客數：每年120萬人次。 2. 終極遊客數：每年180萬人次。	1. 依「東部區域整體觀光發展計畫」(1999年)預估至民國100年之遊客量為117萬人次。 2. 依「知本溫泉風景特定區觀光整體發展綱要計畫」(1998年)，以溫泉資源供給，促進資源永續利用，以尖峰日用水推算，每年容許之遊客量為180萬人次(終極目標)，可為成長管理及旅館總量管制之依據。		建議照縣府核議意見通過。
*六	*變六	溫泉橋	農業區(0.01) 河川區(0.02)  道路用地(0.03)	道路用地(0.03)  農業區(0.01) 河川區(0.02)	1. 四號道路業已開闢完成，現況與計畫不符。 2. 轉繪疑義決議一依現況為準辦理變更。		建議照縣府核議意見通過。
七	變七、人六、人十三、	溫泉橋西南側之停一、服務中心用地	旅館區(0.32) 保護區(0.05) 服務中心用地(0.50) 停車場用地(0.20) 道路用地(0.02)	旅遊服務區(1.09)	1. 為整體發展考量擴大旅遊服務區範圍，可方便管理現有商店及攤販，並整體規劃，有利環境改善。另範圍擴至步道，可與遊憩動線聯結，提供多樣遊憩體驗。		本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 本案涉及國有及私有土地之取得管理、變更後具體開發管理方式及避免衍生都市計畫

	人十九				2. 因公私有地夾雜，比照變二十二案之處理原則將公設用地變更為旅遊服務區。		<p>法第17條第2項但書規定是否核發建照之執行疑義等問題，本案應另行擬定細部計畫，依平均地權條例第61條辦理，並俟台東縣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。</p> <p>2. 有關捐贈及其他附帶條件事項應依台東縣都市計畫委員會決議之變更案件捐獻原則表辦理。</p>
八	變八	二號道路北側、露營區西南側	<p>農業區(8.54) 露營區(2.95)  住宅區(0.04) 農業區(0.08)</p>	<p>溫泉渡假專用區(11.49)  道路用地(0.12)</p>	<p>1. 現已開闢作溫泉住宿、理療、餐飲等遊憩相關設施使用，為配合臺東縣農會轉型及實際發展需要變更。</p> <p>2. 台東市都市計畫(三通)刻正辦理通檢，其中體育場及機12土地亦為臺東農會所有。體育場用地配合本次變更列為捐贈事項，以解決該公設取得困難之問題；機12擬變更為旅館區，其回饋亦一併納入本案計算。</p>	<p>1. 有關本案涉及捐贈相關事項見附錄五。</p> <p>2. 編號：溫(專)二、八號道路</p>	<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 本案原則同意依台東縣政府95年4月18日府城都字第0953010478號函說明該府與台東縣農會於95.4.6協商會議之結論修正變更後名稱為「溫泉產業專用區」及容許使用項目。</p> <p>2. 本案應另行擬定細部計畫，並俟台東縣都</p>

							<p>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。</p> <p>3. 本案變更後供住宿及旅館使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之25%。</p> <p>4. 有關本案變更範圍內夾雜數筆非台東農會所屬土地部分之處理方式，原則同意台東縣政府於96.5.11召開相關地主研商會議之結論辦理，並請將相關文書納入計畫書中敘明，以利查考。</p> <p>5. 本案係由農業區變更為可建築用地，且不以區段徵收方式開發，經查非屬行政院核示准予授權由核定機關都市計畫委員會審定其開發方式之8點情形，爰應請台東縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理區段徵收之理由詳予補充敘明，並於</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							經本會審議通過後，再依行政程序專案層報行政院核示。 6. 本案應依審查意見(十三)補辦公開展覽及說明會。
九	變九、人十四、人十六	機一西北側眺望台用地及臨近地區	眺望台用地(0.11) 綠地(0.23) 農業區(6.78)	公園用地(0.34)  商業區(0.06) 公園用地(5.98) 停車場用地(0.74)	1. 原眺望台用眺望機能不佳，區位不適當，宜併鄰近農業區之公有土地變更為公園、停車場，以提供多元化旅遊相關活動場所。 2. 部分私有建地目土地考量發展需要，以附帶條件方式變更為商業區。	1. 公園編號為公三、停車場編號為停一。 2. 附帶條件：變更農業區為商業區部份應捐贈或其它附帶事項，依臺東縣都委會決議之變更原則表辦理(附錄四)。	本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 變更為公共設施用地部分，原則同意，惟應於本計畫核定前，取得土地管理機關之同意，並將同意證明文件納入計畫書中，以利查考。 2. 變更農業區為商業區部分，考量其面積規模不大且區位不宜作為商業區，又依都市計畫法台灣施行細則第30條之規定，農業區之建地目容許作部分商業行為，為避免影響人民權益，建議維持原計畫。
十	變十	機一南側	風景區(0.38) 保護區(0.06)  道路用地(0.23)	道路用地(0.44)  風景區(0.02) 保護區	1. 現況道路與計畫道路不符。 2. 配合現況道路調整變更。	1. 道路用地之上老樹應予保存維護。 2. 本道路用地宜以園道方式設計。	建議照縣府核議意見通過。

			風景區 (0.02)	(0.21) 保護區 (0.02)			
* 十一	* 變 十一	停三北 側、旅 三南側 之四號 道路	旅館區 (0.03) 道路用地 (0.02)	道路用地 (0.03) 保護區 (0.02)	1. 現況道路已開闢完成。 2. 因樁位圖與計畫圖不符，轉繪疑義決議—依現況變更。 3. 配合現況道路位置調整變更。		建議照縣府核議意見通過。
十二	* 變 十二、 人七、 逾三	停三東 南側保 存區（ 清覺寺 ）	風景區 (0.79) 保存區 (0.46) 保護區 (0.08) 道路用地 (0.03)	宗教專用區 (1.33)  廣場用地 (0.03)	1. 變更範圍土地現為清覺寺使用，故配合現況使用範圍範圍調整變更，以符實際。 2. 為避免與文化資產保存法所訂之性質分區相混淆而變更分區名稱。 3. 變更範圍內部分為國有財產局土地(秀山段850、部分875號)，已取得其原則同意(見附錄七)。 4. 因原保存區之分區界線與地籍圖不符，依轉繪疑義決議—以地籍圖為準，辦理變更。	1. 本案涉及轉繪疑義變更部分為臺東縣太麻里鄉秀山段849、851二筆地號。 2. 附帶條件：應(1)提供宗教專用區內建築物樓地板面積5%之室內公益性空間，供地方作為社教、文化活動使用。 (2)前項室內公益性空間建築物所有權仍屬	本案建議除附帶條件增加一項：「(3)廣場用地及毗鄰清覺寺之停車場用地應由清覺寺負責興闢及管理維護，並開放供大眾使用」外，其餘照縣府核議意見通過。



						原所有權人所有。	
十三	變十三、人十五	保存區西側	<p>旅館區(旅二)(附)(0.54) 廣場兼停車場(附)(0.20)</p> <p>附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，以區段徵收方式開發，並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。</p> <p>2. 計畫範圍內土地其現況坡度超過百分之三十者，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>3. 旅館區部份將來開發時應作整體規劃。</p>	<p>旅館區(旅二)(附)(0.74)</p> <p>附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫。公共設施用地不得低於全區之40%，且停車場土地面積不得少於總面積之10%。並以市地重劃或無償提供公共設施方式辦理。</p> <p>2. 計畫範圍內土地其現況坡度超過百分之三十者，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>3. 旅館區部份將來開發時應作整體規劃。</p> <p>4. 捐贈或其他附帶事項依臺東縣都委會決議之</p>	<p>1. 依91.07.16內政部台內營字第0910085117號函頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。</p> <p>2. 原計畫附帶條件規定以區段徵收方式開發，唯該方式因地方財政困窘，遲未開發，影響民眾權益。本次檢討改以替選方案，問卷調查方式，徵詢地主意見而調整變更附帶條件內容，取消以區段徵收辦理之規定。</p> <p>3. 本案涉及3位土地所有權人、5筆土地。問卷回收2位選方案二，其土地面積為0.53公頃佔變更範圍之71%，故配合實際變更。</p>	本案問卷統計結果參見附錄一。	本案依審查意見(十四)辦理。

				變更案件捐贈原則表辦理。			
*十四	*變十四	內外溫泉交界處（機二、停四之間）	道路用地（0.01） 停四用地（0.01）	保護區（0.02）	1. 內、外溫泉邊界重疊、分區界線不符。 2. 依轉繪疑義決議：(1)邊界線依計畫圖轉繪；(2)依外溫泉規劃（保護區）為主，調整內溫泉計畫（道路用地及停車場用地）。 3. 故配合外溫泉計畫，變更部分道路用地及停車場用地為保護區。		建議照縣府核議意見通過。
*十五	*變十五	四號道路與內、外溫泉交接處	保護區（0.18） 停五用地（附）（0.06） 廣一用地（附）（0.04）  道路用地（0.18） 道路用地（附）（0.01） 停四用地（附）（--）（約17 m2） 廣一用地（附）（0.01）  道路用地（附）（0.01）	道路用地（0.28）   保護區（0.20）   道路用地（0.01）	1. 內溫泉四號道路寬度為12公尺，外溫泉與其交接之道路計畫寬度僅8公尺，且交接處道路錯開。 2. 該道路現況已開闢至12公尺寬。 3. 轉繪疑義決議—依外溫泉規劃為主，調整內溫泉計畫。 4. 本次依道路現況調整寬度及位置。		建議照縣府核議意見通過。
十六	變十六	七號道路北側地區	住宅區（1.25） 服務區（0.21） 停四用地	保護區（2.18）	1. 變更範圍內地形落差甚大、坡度陡峭，復有斷層經過，屬環境敏感地帶。	1. 住宅區土地權屬悉為國有財產局所有。	建議照縣府核議意見通過。

			(0.63) 道路用地 (0.09)  住宅區 (0.04) 服務區 (0.01) 保護區 (0.02) 地熱井保護 區(0.01) 河川區 (一)(約20 m <sup>2</sup> ) 停四用地 (0.02)	道路用地 (0.10)	2. 配合內溫泉之檢討定位：觀光休憩為主，不留設住宅區。 3. 停四與服務區坡度超過30%，且內外溫泉整併後，設置為服務區之區位不適，宜併鄰近分區。 4. 七號道路寬6-10公尺不等，基於完整路網考量而調整拓寬至10公尺。	2. 本案七號道路變更部份為單邊拓寬另一側變更併變十八案。	
十七	變十七、人八	七號道路南側與四號道路北側涵蓋地區	商業區(附)(0.34) 廣一用地(附)(0.10) 停七用地(附)(0.29)  住宅區(附)(1.42) 廣一用地(附)(0.13) 停六用地(附)(0.58)  住宅區(附)(0.03) 廣一用地(附)(0.06) 停六、停七用地(附)(1.15)	商業區(二)(附)(0.73)    遊樂區(附)(2.13)   公園用地(1.24)   道路用地(0.21)	1. 由於原計畫以區段徵收辦理，公共設施負擔比例過高，且現況地形高低差過大，致計畫道路、停車場及分區等無法開闢。 2. 93.05.05召開會議與地主協商，獲得以下討論： (1)原商業區因區位尚稱適當，宜維持該分區。 (2)原住宅區、停五(內停三(附))因目前已為露營區及遊憩相關設施使用，宜配合現況變更。 (3)部分住、商土地為公有地，以公地公用為原則，公地範圍變更調整為公園，形塑為溫泉主題公園以提供親水等多樣活動。 3. 廣場用地另以退縮規定創設，原用地因部分地形落差宜	1. 停五東側展繪疑義併變十五案面積計算。 2. 編號：公二	本案建議照下列方式辦理： 1. 變更為商業區部分，依審查意見(十四)辦理。 2. 變更為遊樂區部分，除變更後之名稱配合土地使用分區管制要點修正條文第九點審查意見調整修正為其他適當之土地使用分區並提委員會確認，以及附帶條件除開發規模之規定照縣府核議意見外，其餘依審查意見(十四)辦理。 3. 變更為公園用地部分，據台東縣政府列席代表說明，變更範圍均為公有土地，爰同意不納

			住宅區(附) (0.04) 停車場用地 (附) (0.04) 道路用地 (附) (0.13) 河川區(一) (約6m <sup>2</sup> )  附帶條件： 同變13案	附帶條件： 1. 同變13案 1.、2.、4. 項之規定。 2. 遊樂區最 小開發規模 為1公頃，因 天然地形限 制無法達最 小開發規模 者，經縣政 府都市設計 委員會審議 認可者不在 此限；惟基 地最小開發 規模不得小 於0.6公頃 。其與商業 區未來開發 時應作整體 規劃。	併臨近分區，整體 開發利用。		入整體開發範 圍。 4. 變更為道路用 地部分： (1)毗鄰商業區 (或遊樂區)之 路段，由變更為 商業區(或遊樂 區)之土地所有 權人共同負擔 ，無償提供，並 納入該變更案 附帶條件應提 供捐贈公共設 施之項目中計 算。 (2)毗鄰公園用 地之路段，併第 3點辦理。
十八	變十八	八號道 路南側	旅館區(三)( 附)(1.17) 保護區 (0.30) 廣四用地 (附) (0.09) 道路用地 (附)(0.04)  附帶條件 同變13案。	旅館區(三)( 附) (1.60)  附帶條件： 同變13案。	1. 依91.07.16內政 部台內營字第 0910085117號函 頒之「都市計畫 整體開發地區處 理方案」辦理。 2. 原計畫附帶條件 規定以區段徵收 方式開發，唯該 方式因地方財政 困窘，遲未開發 ，影響民眾權益 。本次檢討改以 替選方案，問卷 調查方式，徵詢 地主意見而調整 變更附帶條件內	基地現作 泓泉旅 社(1984 年設立)	本案依審查意見(十四)辦理。

					<p>容，取消以區段徵收辦理之規定。</p> <p>3. 本案涉及3位土地所有權人、10筆土地。問卷回收率達100%，均選方案一。</p> <p>4. 本案現況已為旅館使用，本次配合其實際發展需要變更之。</p>		
* 十九	* 變 十九	內溫泉停六、停七之間及其北側河川區	<p>停車場用地(附)(0.12)</p> <p>廣一用地(一)(附)(約48 m<sup>2</sup>)</p> <p>住宅區(附)(0.06)</p> <p>河川區(0.06)</p>	<p>河道用地(0.18)</p> <p>河道用地(0.03)</p> <p>保護區(0.03)</p> <p>公園用地(一)(約48 m<sup>2</sup>)</p>	<p>1. 原河川區已整治完竣，其水溝現況開闢位置與計畫圖不符。</p> <p>2. 轉繪疑義決議—以現況為準，辦理都市計畫變更。</p> <p>3. 因屬公有地，故變更河川區為河道用地，以符實際發展，餘則併毗鄰分區調整變更。</p>		本案原則同意，惟變更後之名稱，應依審查意見(十)辦理。
二十	變 二十	旅(二)(東台飯店)北側	<p>商業區(附)(0.14)</p> <p>公三用地(附)(0.08)</p> <p>廣二用地(附)(0.04)</p> <p>露天溫泉浴區(附)(0.41)</p> <p>廣二用地(附)(0.07)</p> <p>道路用地(附)(0.05)</p>	<p>商業區(二)(附)(0.26)</p> <p>露天溫泉浴區(附)(0.48)</p> <p>道路用地(0.05)</p> <p>附帶條件： 1. 應另行擬</p>	<p>1. 依91.07.16內政部台內營字第0910085117號函頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。</p> <p>2. 原計畫附帶條件規定以區段徵收方式開發，唯該方式因地方財政困窘，遲未開發，影響民眾權益。本次檢討改以替選方案，問卷調查方式，徵詢地主意見而調整</p>		本案依審查意見(十四)辦理。

			附帶條件： 同變更第13 案。	定細部計畫 ，公共設施 用地面積不 得低於40% ，且停車場 土地面積不 得少於總面 積之10%。 並以市地重 劃或無償提 供公共設施 方式辦理開 發。 2. 前項公共 設施用地之 劃設，若確 有困難，可 改依當期公 告現值之40 %，以自願 捐獻代金方 式折算繳納 。	變更附帶條件內 容，取消以區段 徵收辦理之規定 。 3. 本案涉及15位土 地所有權人、18 筆土地。問卷回 收14位，土地佔 變更面積81%， 均選方案二，故 配合實際變更。 4. 該區合法房屋密 集，為符合實際 需要變更之。		
二 十 一	變 二 十 一	停九南 側，四 號道路 南側與 八號道 路北側 涵蓋地 區	旅館區(三) (附) (0.14) 廣三用地 (附) (0.08) 旅館區(三) (附)(2.67) 廣三用地 (附)(0.10) 停車場用地 (附)(0.90) 旅館區(二) (附)(0.22) 廣三用地 (附)(0.10) 旅館區(三)	商業區(二)( 附) (0.22) 旅館區(三) (附) (3.67) 旅館區(二) (附)(0.32) 保護區 (2.54)	1. 同前案之1.、2. 。 2. 本案涉及33位土 地所有權人、54 筆土地。問卷回 收28位。 3. 由於本案地形分 上下兩階，低階 地帶多為都市計 畫發佈前之合法 建築，原計畫圖 精度不足，無法 反應現況。本次 依地形及考量陳 情合理性予以調 整變更。 4. 坡度超過30%地 區，配合現況地 形調整變更為保 護區。		本案依審查意見(十四)辦理。

			(附) (1.24) 公二用地 (附)(0.10) 廣三用地 (附)(0.47) 停八用地 (附)(0.73) 道路用地 (附)(0.26) 附帶條件 同變更第13 案。	道路用地 (0.26) 附帶條件： 1. 商業區與旅 館區應另行 擬定細部計 畫。公共設施 用地不得低 於全區之40 %，且停車場 土地面積不 得少於總面 積之10%。並 以市地重劃 或無償提供 公共設施方 式辦理。 2. 2-4. 項同變 更第13案。	5. 現有四號道路南 側地區，配合實 際發展變更為商 業區，以與北側 商業區、旅遊服 務區形成內溫泉 商圈。		
二 二	變 二 二 、 人 十 一	停八北 側	服務區 (0.12) 停九用地 (0.53)	旅遊服務區 (0.65)	1. 服二地形變化大 、區位不適。 2. 縣府財政困難， 無法徵收開闢。 3. 考量由私人整體 開發，以配合內 溫泉商街之型塑 ，提供旅遊服務 相關設施，並改 善目前攤販臨建 之景觀。	附帶條件 ： 1. 應整體 規劃設 計。 2. 應捐贈 全區30 %土地 作為停 車場、廣 場等開 放空間 使用。	本案原則同意照 縣府核議意見辦 理，惟土地所有權 人應於報部核定 前與台東縣政府 簽訂協議書，並納 入計畫書載明，以 利查考執行，否則 維持原計畫。
二 三	變 二	機一用 地	機一用地(供 員警勤務	增列機一用 地使用項目	1. 因區位適中並 配合實際需要。		建議照縣府核 議意見通過。

	三		廳舍使用)  旅館區 (0.21)	(供溫泉派出所使用)  機關用地 (0.21)	2. 變更之旅館區屬公有土地並配合現況使用。		
二 四	人 四、 人五、 逾一	溫泉國小東側	農業區 (4.70)	住宅區 (4.25) 商業區 (0.45)	徵收財源籌措困難，為解決國小用地未徵收之窘境，以附帶條件方式變更。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理，尚未徵收之學校用地亦應納入市地重劃範圍。 2. 細部計畫應詳列開發期程，限期開發。	本案建議依照下列各點辦理： 1. 本案有關如何解決尚未取得之學校用地問題，應就現況學區分布、現有學童數、人口結構、學校未來長期發展與規劃等事項詳予評估，若仍有實際需求者，則請教育主管機關積極編列預算徵收取得，若已無實際需求，則應另案循法定程序配合毗鄰使用分區變更為農業區。 2. 至於溫泉國小，依該校網頁簡介資料顯示，全校共7班(含幼兒班)，學生117人，現有校地如足數需求，請台東縣政府依國民教育法第8條之一規定，另訂該縣特殊情形之國民小學設備基準，報請教育部備查。 3. 有關擬變更農業區為住宅區及商業區乙節



							<p>，考量本計畫區居住人口及遊客成長緩慢，現有住商用地使用率亦未達30%，尚未有增加住商用地之需求，爰維持原計畫。</p> <p>4. 至於若擬配合觀光或其他產業發展者，應先經目的事業主管機關同意後，研擬具體可行之事業及財務計畫，另案循「都市計畫農業區變更使用審議規範」或其他相關法令規定辦理。</p>
二五	逾二	景二南側	保護區(1.41)	風景區(1.41)	<p>1. 陳情土地臨計畫道路，現況已作溫泉渡假相關設施使用，土地權屬除秀山段822號(屬國有財產局土地)外，悉為知本老爺大酒店所有。</p> <p>2. 為促進溫泉地區發展變更之。</p>	變更土地地號：秀山段821、821-4、829、847-1等。	<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 有關捐贈及其他附帶條件事項應依台東縣都市計畫委員會決議之變更案件捐獻原則表辦理。</p> <p>2. 土地所有權人應於報部核定前與台東縣政府簽訂協議書，並納入計畫書載明，以利查考執行，否則維持原計畫。</p>
二六	變二四	修訂土地使用分區管制要點			配合實際發展需要，及本次檢討內容予以修訂。		詳土地使用分區管制要點對照表。

	、人八				
二七	變二五	修訂事業財務計畫	配合實際發展趨勢及地方財力負擔，予以修訂。		<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本會審查結果修正土地取得方式、開闢方式及開發經費之預估。</li> <li>2. 請增訂各項公共設施用地之開發期程及開發單位。</li> <li>3. 計畫書草案事業財務計畫表備註1「本表所列開發經費僅供參考」乙節，予以刪除。</li> </ol>
二八	變二六、人十七、人十八	修訂經營管理計畫	配合實際發展需要，予以修訂。		<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見辦理：（詳後附件三）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將縣府相關局處單位之業務權責明確敘述於經營管理計畫中。</li> <li>2. 請縣府適度修正計畫內容，將具體可行的措施納入，其餘有關空泛模糊及無法明確執行之內容予以刪除。</li> </ol>
二九	變二七	增訂分期分區發展計畫	為提供地方政府於從事都市建設時之參考依據。		本計畫區都市發展用地面積不大，且部分大地區已

					陸續開發使用，尚無訂定分期分區發展計畫之必要，爰建議維持原計畫。
三十	變二八	增訂都市防災計畫	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為85年度重點項目，執行計畫中之第10項「有關都市計畫規劃時需納入防災考量」而予以增訂。		建議照縣府核議意見及該府於專案小組審查會中之補充說明資料修正通過。
三一	變二九	增訂開發許可申請要點	配合旅遊市場發展需要，予以增訂。		<p>本案基於下列各點意見，建議維持原計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基於溫泉資源之永續利用、本地區現況大多為地質敏感地區、且本計畫多處需辦理整體開發之地區尚未開闢，又其他使用分區(包括住宅區、商業區、風景區等)並無禁止使用溫泉之情形，目前尚不宜劃設區位、範圍及規模均不確定之開發許可區。</li> <li>2. 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、維護天然資源及保護生態功能而劃定，建議請台東縣政</li> </ol>

					府依據有關本計畫保護區劃設之背景因素、劃定原則及發展現況，並參酌上開施行細則、國土復育條例、地形、地質、坡度、國防、潛勢災害等因素，就本計畫範圍內無環境敏感之虞尚能供未來地方發展需要及已無必要劃設為保護區之地區，適時檢討變更為農業區，再由土地所有權人依部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，循法定程序申請變更。
--	--	--	--	--	---

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內編號欄內加註“\*”者，係為依轉繪疑義決議變更之變更案。

### (十八) 土地使用分區管制要點部分：

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
一、本要點依都市計畫法第十六條及台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。(內) 一、本要點依都市計畫法第三十二條及台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。(外)	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之修正，修正法源依據。	建議照縣府核議意見通過。
二、本要點適用範圍(內) (一)第二種住宅區(溫泉大橋以南住宅區) (二)第二種商業區(溫泉		刪除條文，因兩計畫整併。	建議照縣府核議意見通過。

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見						
大橋以南住宅區) (三)第一種旅館區(建成旅館區) (四)第二種旅館區(未發展平地旅館區) (五)第三種旅館區(未發展山坡地旅館區及出租旅館區) (六)地熱井保護區 (七)露天溫泉浴區 (八)服務區  二、本要點適用範圍(外) (一)第一種住宅區(溫泉大橋以北住宅區) (二)第一種商業區(溫泉大橋以北住宅區) (三)第二種商業區(溫泉大橋以南住宅區) (四)第一種旅館區(建成旅館區) (五)第二種旅館區(未發展平地旅館區) (六)第三種旅館區(未發展山坡地旅館區及出租旅館區) (七)風景區 (八)露天溫泉浴區 (九)機關用地 (十)學校用地 (十一)市場用地									
三、住宅區專供住宅建築使用，其土地及建築物之使用管制應依左列規定：  第二種住宅區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。(內)	二、住宅區以供住宅建築使用，其建築物及土地使用依下列規定： <table><tr><td>種類</td><td>最大建蔽率(%)</td><td>最大容積率(%)</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>150</td></tr></table>	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	住宅區	60	150	調整編號，配合內溫泉住宅區調整變更，維持原有外溫泉區之條文。	建議除同意縣府於專案小組第 6 次審查會議增列變更理由說明「本次檢討第二種住宅區已撤除」外，其餘照縣府核議意見通過。
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)							
住宅區	60	150							
三、住宅區專供住宅建築									

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見												
<p>使用，其土地及建築物之使用管制應依左列規定：</p> <p>第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。(外)</p>															
<p>四、商業區專供建築商店及商業區有關之建築使用，其土地及建築物之使用應依左列規定：</p> <p>第二種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%，興建旅館時建蔽率應不得大於 40%。(內)</p> <p>四、商業區專供建築商店及商業區有關之建築使用，其土地及建築物之使用應依左列規定：</p> <p>(一)第一種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，興建旅館時建蔽率應不得大於 60%。</p> <p>(二)第二種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%，興建旅館時建蔽率應不得大於</p>	<p>三、商業區供建築商店及其附屬使用之設施為主，其建築物及土地使用依下列規定：</p> <p>(一)須有污水及廢棄物處理設施。</p> <p>(二)第二商業區之建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td><td>80</td><td>240</td><td>興建旅館時建蔽率應為 60%</td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>80</td><td>160</td><td>興建旅館時建蔽率應為 40%</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種商業區	80	240	興建旅館時建蔽率應為 60%	第二種商業區	80	160	興建旅館時建蔽率應為 40%	<p>調整編號，修訂條文，以為周延。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註												
第一種商業區	80	240	興建旅館時建蔽率應為 60%												
第二種商業區	80	160	興建旅館時建蔽率應為 40%												

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見																
40%。(外)																			
<p>五、旅館區以供興建旅館及附屬使用之建築為主，其土地及建築物之使用管制應依左列規定：(內)</p> <p>(一)除為建築整地需要外，不得變更地形地貌以免影響景觀。</p> <p>(二)須有污水及廢棄物處理設施。</p> <p>(三)第二種旅館區與第三種旅館區之建築物與道路間之距離應在十公尺以上。</p> <p>五、旅館區以供興建旅館及附屬使用之建築為主，其土地及建築物之使用管制應依左列規定：(外)</p> <p>(一)除為建築整地需要外，不得變更地形地貌以免影響景觀。</p> <p>(二)須有污水及廢棄物處理設施。</p> <p>(三)第二種旅館區與第三種旅館區之建築物與道路間之距離應在 10 公尺以上。</p> <p>(四)第一種旅館區之建築蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(五)第二種旅館區之建</p>	<p>四、旅館區供興建旅館及其附屬使用之設施為主，其建築物及土地使用依下列規定：</p> <p>(一)除為建築物整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。</p> <p>(二)須有污水及廢棄物處理設施。</p> <p>(三)第二、三種旅館區之建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種旅館區</td><td>60</td><td>180</td><td>旅一及出租旅館區</td></tr> <tr> <td>第二種旅館區</td><td>50</td><td>100</td><td>(旅二)</td></tr> <tr> <td>第三種旅館區</td><td>20</td><td>40</td><td>(旅三)</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種旅館區	60	180	旅一及出租旅館區	第二種旅館區	50	100	(旅二)	第三種旅館區	20	40	(旅三)	<p>調整編號，修訂條文。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 原則同意縣府於專案小組第 6 次審查會議增列變更理由說明「因部分旅館區基地深度不足，退縮建築 10 公尺，無法建築」，爰將第二、三種旅館區之建築物應自道路境界線調整變更為至少退縮五公尺。</p> <p>2. 基於維護人民權益，在未有特殊自然環境因素下，第三種旅館區之建蔽率及容積率，維持原計畫。</p>
種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																
第一種旅館區	60	180	旅一及出租旅館區																
第二種旅館區	50	100	(旅二)																
第三種旅館區	20	40	(旅三)																

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見		
蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 100%。 (六)第三種旅館區之建蔽率不得大於 30% ，容積率不得大於 60%。					
--	五、溫泉渡假專用區供觀光旅遊，休閒渡假，溫泉理療等相關設施使用為主，其建築及土地使用依下列規定： (一)得供下列相關設施使用： 1. 親水遊憩設施。 2. 觀光遊憩設施。 3. 溫泉博覽設施。 4. 溫泉理療設施。 5. 公眾服務設施。 6 旅運服務設施。 7. 社區安全設施。 8. 公用事業設施。 (二)應另擬細部計畫，公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施開放空間，其佔用土地面積不得少於計畫總面積之 15%。另配合事業需求及環境特性，設置所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他必要服務設施，面積不得少於計畫總面積之 25%，其中停車空間面積不得少於 2.5 公頃。 前項公共設施除超過計畫面積 40%部分得計入法定空地外，其餘 40%不得計入法定空地。 <table><tr><td>種類</td><td>最大建蔽率 (%)</td><td>最大容積率 (%)</td></tr></table>	種類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)	配合細計及變更，新增條文。  建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 「溫(專)二」配合變更內容明細表第八案，名稱變更為「溫泉產業專用區」，建蔽率 20%，容積率 60%，並請另列乙點規定，以資明確。 2. 有關「(二)應另擬細部計畫…不得少於 2.5 公頃。」之規定，非屬土地使用分區管制要點範疇，予以刪除，請台東縣政府納入計畫書中適當章節規定，作為擬定細部計畫及開發計
種類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)			



原條文	修正條文			修正理由	本會專案小組 審查意見						
	<table><tr><td>溫(專)一</td><td>25</td><td>75</td></tr><tr><td>溫(專)二</td><td>20</td><td>60</td></tr></table>			溫(專)一	25	75	溫(專)二	20	60		本會專案小組 審查意見 畫之準則。
溫(專)一	25	75									
溫(專)二	20	60									
--	<p>六、溫泉產業專用區供觀光旅遊，休閒渡假，溫泉理療及溫泉產業等相關設施使用為主，其建築及土地使用依下列規定</p> <p>(一)得供下列相關設施使用：</p> <p>1. 觀光遊憩設施。</p> <p>2. 休閒農業相關設施。</p> <p>3. 溫泉渡假相關設施。</p> <p>4. 溫泉理療設施。</p> <p>5. 文化產業保存及展示設施。</p> <p>6 旅運服務設施。</p> <p>7. 社會福利設施。</p> <p>8. 公用事業設施。</p> <p>(二)前項公共設施除超過計畫面積40%部分得計入法定空地外，其餘40%不得計入法定空地。</p> <table><tr><td>種類</td><td>最大建蔽率 (%)</td><td>最大容積率 (%)</td></tr><tr><td>溫(專)</td><td>20</td><td>60</td></tr></table> <p>(三)變更後供住宿及旅館使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之25%。</p>			種類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)	溫(專)	20	60	配合「溫泉產業專用區」之增訂容許使用項目及土地使用管制內容，並調整修正條次。	建議照縣府核議意見通過。
種類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)									
溫(專)	20	60									
六、風景區之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。(外)				配合兩計畫合併，調整條次。	建議照縣府核議意見通過。						
六、地熱井保護區以供保養天然地熱資源為主，除為保護區內地熱資源所為之工程外，禁止破壞地形、											

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
改變地貌及污染源等。區內可設置解說設施及休憩亭、座椅、步道等必要之公共設施。(內)			
七、露天溫泉浴區內之土地以供設置露天溫泉及其附屬設施為主，並得興建有關之管理服務設施，其建築物及土地使用依左列規定： (一)溫泉水池應以露天方式(得設無牆透明頂蓬，不計入建蔽率)為主，其水池之開挖應配合天然地形，不得任意破壞。 (二)建蔽率不得大於5%。 (三)建築物簷高不得超過一層樓或四公尺。 (四)最小開發面積為一公頃。(外) (四)應以整體開發方式辦理。(內)	七、露天溫泉浴區供設置露天溫泉及其附屬設施為主，並得興建有關之管理服務設施，其建築物及土地使用依下列規定： (一)溫泉水池應以露天方式為主(得設無牆透明頂蓬不計入建蔽率)，其水池之開挖應配合天然地形，不得任意破壞。 (二)建蔽率不得大於5%。 (三)建築物簷高不得超過一層樓或五公尺。 (四)應以整體開發方式辦理。 (五)本分區之建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		建議照縣府核議意見通過。
八、服務區以設置服務站及休憩有關設施為限。其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%。(內)	八、旅遊服務區供旅遊服務相關設施使用，其建築及土地使用依下列規定： (一)應整體規劃、設計。得供下列相關設施使用： 1. 餐飲、購物、衛生設施。 2. 其它旅遊資訊或服務等相關設施。 (二)建蔽率不得大於30%，容積率不		因「(三)應捐贈全區30%土地作為停車場、廣場等開放空間使用。」係變更捐贈及附帶事項，非屬土地使用分區管制內容，建議予以刪

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
	<p>得大於 60% 。</p> <p>(三)應捐贈全區 30%土地作為停車場、廣場等開放空間使用。</p> <p>(四)本分區之建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p>		除外，其餘照縣府核議意見通過。
--	<p>九、遊樂區供遊樂相關設施使用為主，其建築及土地使用依下列規定：</p> <p>(一)應整體規劃，最小開發規模為 1 公頃(因天然地形限制無法達最小開發規模者，經縣政府都市設計委員會審議認可者，不在此限；惟基地最小開發規模不得小於 0.6 公頃)。得供下列相關設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 餐飲、購物、衛生設施。</li> <li>2. 露營、住宿設施。</li> <li>3. 非機械式遊樂設施。</li> <li>4. 生態、景觀維護、綠化等設施。</li> <li>5. 解說相關設施。</li> <li>6. 其他遊樂及服務相關設施。</li> </ol> <p>(二)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，簷高不超過九公尺。</p> <p>(三)建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p>	增訂遊樂區允許使用項目及土地使用管制內容。	<p>本案建議請台東縣政府依下列各點辦理後，提請委員會確認：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議(一)「應整體規劃，…惟基地最小開發規模不得小於 0.6 公頃。」文字予以刪除。</li> <li>2. 配合變更內容明細表第 17 案，將「遊樂區」予以調整修正為其他適當之土地使用專用區。</li> <li>3. 允許使用項目做適度之修正，刪除不必要之使用項目，並考量是否訂定使用項目之上、下限使用比例，避免造成僅有住宿設施及</li> </ol>

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
			餐飲、購物之開發行為。 4. 開發強度作適度之調整修正，將建蔽率修正為不得大於 30%，容積率修正為不得大於 60%，
六、風景區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。(外)	十、風景區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。	配合兩計畫合併，調整條次。	建議照縣府核議意見通過。
--	十一、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	增訂宗教專用區土地使用管制內容。	建議照縣府核議意見通過。
六、地熱井保護區以供保養天然地熱資源為主，除為保護區內地熱資源所為之工程外，禁止破壞地形、改變地貌及污染源等。區內可設置解說設施及休憩亭、座椅、步道等必要之公共設施。(內)	十二、地熱井保護區以保護溫泉露頭、溫泉孔、地熱井為主，除為保護區內地熱資源所為之工程外，禁止破壞地形、地貌及污染源。	修正條文文字內容。	本案建議照經濟部水利署 95 年 9 月 22 日經水地字第 09550326690 號函建議之內容修正為「地熱井保護區以保護溫泉露頭、溫泉孔、地熱井為主，除為保護區內地熱資源所為之工程，以及於溫泉露頭引取地熱(蒸氣)之必要工作物，經主管機關認定無影響溫泉泉量、泉質、特別景觀或造成環境污染者

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
			外，禁止破壞地形、地貌及污染水源。」。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。(外)	十三、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。(外)	配合兩計畫合併，調整條次。	建議照縣府核議意見通過。
--	十四、變電所用地之建築及土地使用依下列規定： (一)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 (二)基地臨接計畫道路部份應自道路境界線退縮七公尺以上，臨接農業區部分應自境界線退縮三公尺以上始得建築，退縮部分須植栽喬木予以綠化。 (三)如有設置圍牆之必要時，圍牆應自境界線至少退縮二公尺，退縮部分應妥予植栽綠化。	增訂變電所用地土地使用管制內容。	建議照縣府核議意見通過。
九、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。(內)  十一、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。(外)	十五、建築基地之法定空地，應留設 50%以上植栽綠化。	配合兩計畫合併，調整條次。	本案建議除增列規定以植栽原生種或本土植物為限外，其餘照縣府核議意見通過。
十、本特定區內建築物之式樣、構造及色彩須先經縣政府核可。(內)  十二、本特定區內建築物之式樣、構造及色	十六、建築物之造型、色彩及質材應先送都市設計審查小組審查通過後，始得發照建築。	配合兩計畫合併，調整條次並修正文字內容。	本案建議修正為：「申請建築及開發行為應先經縣都市設計委員會審查通過後，始得

原條文	修正條文	修正理由	本會專案小組 審查意見
彩須先經縣政府核可。(外)			發照建築。」
十一、其他未規定事項悉依都市計畫及其他有關法令之規定辦理。(內)	十七、其他未規定事項依都市計畫及其他法令之規定辦理。	配合兩計畫合併，調整條次。	建議照縣府核議意見通過。
十三、其他未規定事項悉依都市計畫及其他有關法令之規定辦理。(外)			

### (十九)逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	台東縣政府 研析意見	內政部都委會 專案小組意見
逕 1	邱昭良、王敏雄君 旅館區3土地	1. 建請放寬旅館區(三)用地之建蔽率及容積率。 2. 在全民發展觀光的前提下，希望能同意以原建造之樓地面積及陳情人為起造人之名義，從新申請建造。	1. 政府無預警逕為限制建蔽率為30%，容積率為60%，導致人民投資損失慘重，並嚴重影響投資意願及知本溫泉地區的觀光旅遊發展及當地的就業機會。 2. 知本溫泉地區現有部分飯店業者之經營方式及行為，影響當地交通安全，及觀光旅遊品質。 3. 知本溫泉地區受地形限制能發展觀光旅館用地不多，應有優良且價格合理的住宿環境，以對外推廣東部地區的美景。	--	據縣政府列席人員說明原擬定知本溫泉風景特定區計畫時，旅館區(三)用地之建蔽率為30%，容積率為60%，尚屬合理，目前未有調整修正之必要，爰本案建議未便採納。
逕 2	賀中權先生 溫(專)二(附)東側之4米人行步道	將知本溫泉風景特定區計畫內溫(專)二(附)東側之4米人行步道西北移至水利地，其東側土地變更為住宅區。	1. 陳情人所有土地卑南鄉建樂段520、521、522號土地，為人行步道所穿越，形成520地號土地為畸零地，不易開發。 2. 為促使土地有效利用，免除畸零地使用之困擾，建議將此4米人行步道往西北移至水利地建樂段444-2號土地上，並將建樂段520、521土地變更為住宅區以利土地整體	--	本案建議照台東縣政府與相關土地所有權人及土地管理機關於96年5月11日研商之適處理方案通過(詳附圖)，並請依照下列各點辦理： 1. 請台東縣政府將變更範圍、項目及面積提請委員會確認，並正式函文送部，以利查考。

			開發使用，促進知本地區繁榮。		2. 有關捐贈及其他附帶條件事項應依台東縣都市計畫委員會決議之變更案件捐獻原則表辦理。 3. 應依審查意見(十三)補辦公開展覽及說明會。
逕 3	賴添桂君 太麻里鄉 美和段 509-2 地號 土地	渠所有土地，被劃定為知本溫泉風景特定區計畫內旅館區(二)及廣場兼停車場用地，因地籍重測，致使地籍線與都市計畫線不符。	建請就原規劃精神，依重測後之地籍線修正都市計畫，使都市計畫書圖一致。	--	據台東縣政府列席代表說明，本案確係因都市計畫地形圖與地籍圖重測衍生之結果，爰本案建議同意依照本計畫書重製變更原則「三、各專用區之分區界線與地籍圖不符部分，以地籍圖為準辦理變更。」並請台東縣政府將本案變更範圍、項目、面積、理由等相關圖說提請委員會確認後，再依審查意見(十三)補辦公開展覽及說明會。
逕 4	蔡政志先生 溫(專)二 (附)東側 之4米人行 步道	將知本溫泉風景特定區計畫內溫(專)二(附)北側之4米人行步道往北移至縣府土地444-2地號上，以利開發。	該4米計畫道路皆為私人土地，縣府需要財源辦理徵收道路用地，縣府礙於經費可能也無力辦理徵收，於本次檢討，將全段4米道路皆往北移至縣府土地可使百姓土地可充分利用，而對整體計畫影響不是很大，但對百姓影響甚鉅，建請同意調整變更。	--	併本表逕2案辦理。

## 【專案小組審查意見第(一)點補充資料】溫泉資源之維護與管理

### 一、溫泉資源之維護與管理原則

資源保育與永續經營：基於溫泉資源永續使用的原則，在本計畫區泉源未能開發、未能增加泉量的前提下，溫泉供給採供水量控制需求申請方式來管制。

1. 保護泉源：保護與維持溫泉水自然露出地點之原貌。
2. 提昇溫泉品質：建立沈澱池、加高湯櫃邊緣，以防污水滲入。
3. 維持泉量：老舊湯櫃修補以防漏水、重點湯櫃加強控管、強化溫泉管線，避免泉水外溢，取締違規接管。
4. 水權管理：加強溫泉區水權管理及普查工作，落實水權登記。
5. 使用管理：溫泉使用量定期監測，嚴格控管，以維持溫泉資源 永續利用。
6. 建立溫泉資源基礎資料：全面清查溫泉用戶管線資料，建立用戶管線圖、用戶口徑磚之控管、建立湯櫃位置予以編號。
7. 建立使用者付費制度，並加強輔導。
8. 溫泉管線管理：老舊溫泉輸配管線汰舊換新。

### 二、溫泉資源保育利用策略

#### (一)聯合開發供水

為避免本計畫之溫泉資源繼續任意開挖、抽取、接管而導致水源枯竭、景觀破壞等，最後走上風景區頹敗不振之厄運；當務之急為公私部門合作發展『聯合開發供水』計畫，僅就其基本架構說明如次：

1. 泉源之保護—以土地使用計畫中之溫泉生產保護為範圍，計有八處，可以清覺寺劃分成東西兩區，其中東區因現有高密度旅館均聚集於此用水需求較大，故劃設有五處生產供應熱水之用，西區劃設三處。
2. 地熱井之鑽探—(1)於泉源保護區內開挖地熱井，其開挖之深度預估平均為300-500公尺，並可獲得至少60℃以上之熱水，取水方式溫泉橋以西地區皆為自噴井，以東則以抽取為主。(2)保護區內佈設之地熱井數量尚須視供水範圍，地熱潛能及遊憩需求而定，須進一步鑽探評估。(3)鑽探工作應注意地層取樣工作及地層熱度變化，預防卡鑽或地層塌陷情況，以減少廢井之產生。
3. 溫泉供水系統—以泉源保護區聯營即構成一系統，可互補利用。溫泉之輸供設備採動力方式供應，自泉源按地形，坡降埋設輸水管線，輸送溫泉水。溫泉之儲存，應隨時測定溫泉總集水井水溫並保持一定溫度（如至少60℃以上）與清潔。建立水量、水質、水溫監控系統，維持穩定、安全使用品質。
4. 安全維護措施—地熱具高溫甚至具腐蝕性，其產生地區及管線通過地區維護甚為重要。(1)泉源周圍應設置欄柵及提示高溫危險之安全告示牌；前述地區可作適度綠化、美化以增加景觀。(2)建立安全檢查制度一定期檢查及隨時抽查。
5. 溫泉水之使用—屬消耗品，非民生必需品，應確立使用者付費原則，並以價制量避免浪費。溫泉營運終極目標應自給自足，短期建議由政府主導建設。(1)比照自來水之收費方式；(2)收費標準則可分一般用戶、旅館、營業用戶，後兩者應加重；(3)訂定溫泉供水時間制—為節約、永續利用，應於全計畫區制定一適當



供水時間，而非 24 小時供應。例如日本之溫泉旅館供應熱水時間為 6:00-8:00AM，4:00-10:00PM。此段時間僅供參考，可配合我國國情酌予調整。(4)訂定溫泉資源管理、維護要點或營業章程，以規範溫泉水之各種使用特性。

6. 現有鑽井之處理：現有鑽井多為非法自營，建議政府協助其封井。

7. 初步成本評估：根據能資所初步分析，本計畫區若能爭取中央政府或配合東部風景區開發之高額補助，聯合開發供水構想可行性甚高，應儘快推動。

(一)其他配套措施如下：

1. 建築管理：建築法規範開發建築行為，是執行都市計畫最主要的輔助法，包括：

(1)證照核發：依都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、建築法、臺灣省建築管理規則、山坡地開發建築管理辦法、建築技術規則暨知本溫泉特定區計畫土地使用分區管制要點等相關法令，辦理建築執照、使用執照之審核發照事宜。(2)違建查處：依特定區土地使用分區管制要點、建築法、違章建築處理辦法等規定執行查報取締作業。(3)都市計畫變更：內溫泉區目前受都市計畫區段徵收限制，造成多數為違建而難以管理，應儘速擬定配套措施，經由都市計畫變更解決此一問題。

2. 土地使用清查：係為建立地籍及使用現況之地用資料，以利特定區土地情形之瞭解，為土地管制、管理規劃之參考。

3. 土地使用管制：為維護水資源及促進溫泉觀光發展，區內各種土地應嚴格要求依土地使用管制要點規定使用，並達到防止本區內之濫墾、濫伐、濫葬、採取及堆積土石、擅自鑿井取水、擅闢道路、堆置廢棄物等不當之使用。

4. 集水區治理：(1)水土保持：為保護河川水質，增加溫泉地下水補注量，應執行防砂壩、野溪整治、水土保持及崩坍地處理(含擋土牆、噴混凝土護坡、打樁編柵、噴草植生等)等工程。(2)造林：藉以增進涵養水源之正面效果。

5. 污染改善：(1)垃圾處理：計畫區內之垃圾，應妥善處理，落實收集、清運、掩埋或焚化工作，以避免污染，維護河川及溫泉水資源永續利用。(2)污水下水道興建與營運管理：計畫區其所產生之家庭廢污水，目前均往知本溪河川排放，直接對水體造成嚴重影響，由於知本溪地下水為本區自來水之計畫水源，為確保計畫區之水源潔淨與安全，應加速污水下水道之建設。

6. 溫泉使用管制：由於目前知本溫泉已屬中高度使用，有面臨枯竭的疑慮，在聯合供水系統尚未建立前，必須擬訂管制策略，才可有效節約水資源：

(1)輔導業者合法化：依「溫泉法」第 4 條：「……本法施行前已依規定取得溫泉用途之水權或礦業權者，主管機關應輔導於一定期限內辦理水權或礦業權之換證；屆期仍未換證者，水權或礦業權之主管機關得變更或廢止之。」，目前知本溫泉區業者多數尚未取得水權，未來主管機關應針對業者加強輔導合法化，以便有效納入管理。

(2)溫泉水權申請管制：建議未來開鑿之溫泉井應進行總量管制，故取供事業核准不宜超過現有鑽井數(建議訂為 40 口以下)，廢井後方核准新鑿，以避免取供事業競相申請挖鑿溫泉井，造成溫泉匱乏。

### (3)溫泉抽取量之管制：

#### a. 以價制量

以自來水供水為例，與國外相較，國內無法有效達到節約用水之目標，其中國內水價偏低為重要之因素，故建議可考慮採用以價制量的方式，依溫泉法第 11 條：「為保育及永續利用溫泉，除依水利法或礦業法收取相關費用外，主管機關應向溫泉取供事業或個人徵收溫泉取用費；其徵收方式、範圍、費率及使用辦法，由中央主管機關定之。」即以溫泉收費方式來確保溫泉之使用量，可知為維持溫泉合理使用，應收取適當的使用費，目前中央主管機關尚訂定收費計算標準，但仍建議未來實施之費率之訂定，除需反應營運成本外，亦應考慮以價制量的因素，以達到節約用水之目標。

#### b. 稽查管制

依據「溫泉法」第 7 條之規定：溫泉開發經許可後，溫泉開發已顯著影響溫泉湧出量、溫度、成分或其他損害公共利益之情形，直轄市、縣（市）主管機關得廢止或限制其開發許可。同法第 23 條：「未取得開發許可而開發溫泉者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰，並命其限期改善；屆期不改善者，得按次連續處罰。未依開發許可內容開發溫泉者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並命其限期改善；屆期不改善者，廢止其開發許可。」

同法第 20 條：「直轄市、縣（市）觀光主管機關為增進溫泉之公共利用，得通知溫泉使用事業限期改善溫泉利用設施或經營管理措施。」；第 28 條：「未依第 20 條規定之通知期限改善溫泉利用設施或經營管理措施者，由直轄市、縣（市）觀光主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並得按次連續處罰。」由以上可知，主管機關應針對溫泉取供事業加以查核，掌握實際溫泉用水狀況，必要時應予以處罰或廢止其開發許可。

【專案小組審查意見第(十六)點補充資料】

為加強環境敏感地開發建築之管理，避免重大災害發生，依前台灣省政府建設廳訂頒「配合環境地質調查資料辦理都市計畫檢討作業注意事項」，增訂下列條文：

一、本計畫區內土地座落「台灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告中低、很低利用潛力地區之轉繪成果一部份計畫區。於申請開發建築時，應由開發者檢附基地地質調查報告書、妥善因應措施與監測計畫，並由相關專業技師簽證，認為無安全顧慮者，得准其開發建築。

前項基地地質調查報告書內容詳「基地地質調查報告書製作內容說明」(詳附件)。但經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，其地質調查報告書內容得針對潛在地質災害問題作成簡單報告，並由技師簽證。

前項「相關專業技師」係指，依「各科技師執業範圍」規定，得從事工程地質調查等相關業務工作者。

第二項「判定」之基準，係指依據現場勘查、地質鑽探報告書及「台灣省重要都會區環境地質資料庫」調查成果等而為之專業綜合性研判認定。

二、申請開發建築，經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，得提具具體工法，並以「山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項」第三條規定之書圖文件替代前項基地地質調查報告書。

(一)開發建築計畫書圖：表明申請開發區位(1/5000 或 1/1000 相片基本圖)、面積、申請開發目的與使用、開發建築內容、基地及配置(部小於 1/600 配置圖)等。

(二)水土保持計畫書：依水土保持法相關規定辦理。

(三)都市計畫使用分區證明、地籍圖(不小於 1/1200)、地形現況圖(不小於 1/1200)。

(四)其他建築主管機關認有必要之文件。

三、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，建築主管機關得就第一點規定之基地地質調查報告書，委託專業機構或學術團體代為審查，所需費用由申請人負擔。

## 附件：基地地質調查報告書製作內容說明

- 一、本基地地質調查報告書應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。
- 二、區域地質：以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。
- 三、基地地質：基地地質應包括左列各項之描述或說明：
  1. 岩性地質(岩層)：岩層類別、岩層分布、岩層位態、岩層物理特性(如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等)、岩層化學特性(如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等)、風化情況、受地質作用之影響(如水、風、海浪、重力、生物等的侵蝕與堆積作用)。
  2. 未固結地質(如填積土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等)：產狀、分布、相對年代、與地形之關係、物質組成、厚度、地形表現、物理或化學性狀(如含水量膨脹性、張力裂縫等)、物理特徵(如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、粘滯性等)、風化情況、受地質作用之影響(如水、風、海浪、重力、生物等自然營力之侵蝕與堆積作用)。
  3. 構造地質(含層理、葉理、褶皺、節理、斷層、不整合或火山活動等)：產狀與分布、走向與傾斜、相對年代、對岩盤構成的影響、斷層特殊性狀(如斷層帶、錯動、活動性等)。  
斷層帶二側地區另應委託地質或大地工程等相關專業技師進行左列調查工作：
    - (1)查對「環境地質資料庫」報告本文或中央地質調查所出版之「台灣活動斷層分布圖」，調查該斷層是否為活動斷層。
    - (2)查閱國內地質文獻或地震紀錄，調查該活動斷層規模(≧值)。
    - (3)進行詳細之地表或地下地質調查，確定斷層帶位置。
    - (4)藉由鑽探資料與地質資料進行液化潛感、地表震動潛感、山崩潛感等分析，以確定斷層帶附近地區的震災敏感性。
  4. 特殊現象：侵蝕地區(如懸崖、惡地形、向源侵蝕等)、下陷地區(如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等)、潛移地區、崩塌或滑動地區、活動斷層、礦坑或礦渣堆地區、隧道等。
- 四、分析與評估：針對工程地質部分作左列說明：
  1. 邊坡穩定性初步分析，包括填方區(借土土壤之  $\phi$ 、 $\delta$  值)及挖方坡(順向坡、逆向坡)。
  2. 整地設計參考高程及穩定角，包括填方區(借土)及挖方區(地層構造破壞潛勢、可能破壞模式)。
  3. 基礎土壤承载力推估。
  4. 建築型態與土壤承載之相容性。
  5. 潛在地質災害對開發之影響。
  6. 開挖時可能遭遇的問題(如遭遇非常硬的岩層、地下水湧入等。)

## 五、課題與對策

1. 基地開發之地質可適性。
2. 劃定不宜擾動之保留區。
3. 崩塌物質之處理對策及挖填方注意事項。
4. 活動斷層兩旁建築物配置原則。
5. 地下排水之需要性。
6. 需要特別詳細調查之地區。
7. 開挖時遭遇問題之處理對策。

## 六、附圖

1. 區域地質圖：以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域(可引用前省建設廳之「環境地質資料庫」、中央地質調查所之資料，及其他相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之)。
2. 基地地質圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基地圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害區、特殊地下水之補注區(Recharge)或儲存區(Storage)，亦應加以標示。
3. 基地地質剖面圖：以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質之立體結構與改變。

### 【附件三】變更內容明細表編號第28案：修訂經營管理計畫

原計畫內容	修正後內容	專案小組 審查意見
<p>一、本風景區應成立風景特定區管理中心(直屬縣政府或鄉公所)，負責管理下列事宜：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境衛生方面：垃圾收集、污水處理排放、環境美化、食品衛生、醫療及蟲害防治。</li> <li>2. 遊憩資源設施方面：溫泉分配及設施保存及修理、環境整建、自然資源保護及限制宣導、設施維護。</li> <li>3. 安全管理方面：交通事故防治、緊急救難措施、危險地區管理、火災、風災等防治。</li> <li>4. 服務方面：導遊資料提供、標誌設置、地區特產物之有效利用、從業人員之研習、培訓。</li> </ol> <p>二、管理中心應提倡當地固有風俗習慣、祭典、及民間藝術等活動藉宣傳而揚名。</p>	<p>一、溫泉資源之維護與管理：為避免溫泉資源繼續任意開挖、抽取、接管而導致水源枯竭、景觀破壞等問題，建議公私部門合作發展「聯合開發供水」計畫。有關聯合開發供水之細部配置及內容可參酌綱要計畫之建議內容，採專案處理。</p> <p>二、環境維護與管理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)商店、旅館、機關等建物外觀或廣告招牌等應與地區環境協調，併納入開發審查要件，空地應予美化植栽。</li> <li>(二)停車空間加強植栽，並採用植草磚或半透水質材。</li> <li>(三)河川水體可提供親水性活動，應維持水質潔淨。各住宿、餐飲活動之污水、垃圾均應處理，不得直接排放。</li> <li>(四)山林地除必要設施如步道或涼亭等必要設置外，應維持其自然風貌，不得任意破壞地形、地貌。</li> <li>(五)按時清掃收集垃圾，美化環境，並管制廣告張貼。</li> <li>(六)販賣集中經營管理，並藉賣店活潑熱鬧的經營方式及內涵，表達據點之特色；此外，對於非法攤販應嚴格取締。</li> <li>(七)栽植計畫：植栽之培植復育及維護工作應委由專業人員負責。植栽之選擇，以建立本區之獨特風格及與原有景觀相結合。</li> </ol>	<p>本案依變更內容明細表編號第 28 案審查意見辦理。</p>
<p>三、山林景觀乃重要遊憩資源，因此山坡地景觀之維護甚為重要，計畫區內之國有林地及私人擁有之山坡地發展區外，應限制使用以維護完整林相為最終目標。</p> <p>四、本風景區內政部(溫泉大橋以南)所有建築及遊憩設施開發申請案，應先送請觀光主管單位核准後，再循一般程序辦理。</p> <p>五、本計畫區內之停車場用地，除自行留設者外，所劃設之停車場由管理中心經營之。</p> <p>六、區內除停車及利用各項設施外，大眾進入本區並不收費用。</p>	<p>三、旅遊服務與管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)計畫區應成立風景特定區管理中心，負責管理以下事宜： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境衛生方面：垃圾收集、污水處理排放、環境美化、食品衛生醫療及蟲害防治。</li> <li>2. 遊憩資源設施方面：溫泉分配及設施保存及維護、環境整建自然資源保護及限制宣導、設施維護。</li> <li>3. 安全管理方面：交通事故防治、緊急救難措施、危險地區管理、火災、風災等防治。</li> <li>4. 服務方面：導遊資料提供、標誌設置、地區特產物之有效利用、從業人員之研習、培訓。</li> </ol> </li> </ol>	

	<p>5. 本區建築、遊憩之開發申請應經觀光主管單位核准後，再循一般程序辦理。</p> <p>(二)遊客、設施服務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 繪製區內旅遊指引資料或旅程設計，提供解說節目或解說服務。</li> <li>2. 加強區內路線標示及提供遊客指引。</li> <li>3. 提供交通服務或設置觀光巴士定期往返臺東←→知本。</li> <li>4. 各項旅遊服務設施注入人性關懷—為老人、婦孺、殘障者留設空間如專用電話、廁所、步道、推車、電動座椅等。</li> <li>5. 塑造獨特風格，設施之內涵可融合當地文化或資源特色，如山產、特產溫泉飲食，可運用於各項設施之內容。</li> <li>6. 住宿區分等級並維持整潔、安全及待客之熱忱。</li> <li>7. 遊憩設施如休憩座椅、涼亭、安全柵欄等，注意定期維護，以增加使用年限，該淘汰換新時，必須確實做到以防意外發生。</li> </ol> <p>(三)安全管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強督導各項措施之興闢，注意水土保持工作。</li> <li>2. 設置醫療、救護站，以應付緊急事故提供急救與初步處理。</li> <li>3. 山坡地潛在地質災害地區，加強指示牌警告標誌、管制遊客接近或設置安全護坡、柵欄，同時加強旅遊安全之宣導。</li> </ol>	
--	--	--



【附圖】逕向本部陳情案件第2案示意圖





第 10 案：澎湖縣政府函為「變更西嶼西台古蹟特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 95 年 9 月 13 日第 95 次會議及 96 年 3 月 6 日第 96 次會議審議通過，並准澎湖縣政府 96 年 6 月 15 日府建發字第 0960901041 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、彭委員光輝、傅委員增渠、郭委員武博等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 8 月 7 日、10 月 16 日聽取澎湖縣政府簡報研獲初步建議意見，並案准該府 96 年 12 月 25 日府建發字第 0960062808 號函依上開初步建議意見修正計畫書、圖到部後，爰提會討論。

決議：本案除土地使用分區管制要點變更內容明細表第 4 點，同意照澎湖縣政府列席代表補充說明意見（如附表）通過外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（如附錄），並退請澎湖縣政府依照修正計畫書、圖

後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：土地使用分區管制要點變更內容明細表第4點（公園用地部分）

修正條文	現行條文	增修訂情形
<p>四、公共設施用地規定如下：</p> <p>(一)公園用地</p> <p>1.公園用地為提供遊客遊憩使用，其土地使用除提供必要之附屬設施外，且應有完備之植栽計畫。</p> <p>2.公園區內之建築色彩、造型等應與古蹟及當地特色協調，開發建設前須經古蹟及觀光主管機關之同意。</p> <p>3.公園之建蔽率不得大於 10%，公一樓高不得超過 1 層樓或 4.2 公尺。公二坡度百分之三十以上地區原則上不得作為建築基地，但涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施等小型建築物（建築面積 50 平方公尺以下）及公共設施(公園步道等)不在此限。</p> <p>4.公園內透水層所占面積至少占全區 80 %以上，綠覆率佔全區 70%以上。</p> <p>5.公一開闢前應先由建設主管機關依下列規定辦理整體規劃（須含旅客服務中心設置與停車空間、遊客動線規劃），並經本縣都市設計委員會審查通過後始得辦理各項設施之施工建築。</p> <p>(1)旅客服務中心建築面積不得大於 0.4 公頃，並應融入西嶼西台之意象與歷史意義作設計。</p> <p>(2)旅客服務中心以供設置管理中心、古蹟文物模型展示、衛生設備及附設簡單餐飲零售等服務為限，不得提供住宿及其相關設施使用；附設作餐飲零售之面積以不超過其總樓地板面積之 10%為限。</p> <p>(3)規劃停車空間合計不得少於 0.5 公頃，並應結合車輛進出、遊客步行動線系統之規劃作適當配置。</p> <p>(4)旅客服務中心之區位以古蹟保存區北側為原則，且遊客至西嶼西台之步行距離不超過 150 公尺。</p> <p>6.為保存西嶼西台之空間特色與文化意涵，自古蹟保存區邊界起算 50 公尺範圍內之公園用地僅得作植栽與簡單解說設施，不得設置任何建築物。</p>	<p>四、公共設施用地規定如左：</p> <p>(一)公園</p> <p>1.公園用地為提供遊客遊憩使用，其土地使用除提供必要之附屬設施外，且應有完備之植栽計畫。</p> <p>2.公園區內之建築色彩、造型等應與古蹟及當地特色協調，開發建設前須經古蹟及觀光主管機關之同意。</p> <p>3.公園之建蔽率不得大於 10%，公一樓高不得超過 1 層樓或 4.2 公尺。公二坡度百分之三十以上地區原則上不得作為建築基地，但涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施等小型建築物（建築面積 50 平方公尺以下）及公共設施（公園步道等）不在此限。</p> <p>4.公園內透水層所占面積至少占全區 80 %以上，綠覆率佔全區 70%以上。</p> <p>(二)旅客服務中心用地</p> <p>旅客服務中心用地之設置專供設置管理中心、古蹟文物模型展示、餐飲、衛生設備等服務之用，並限制不得提供住宿及相關設施使用；其建蔽率不得大於 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p>	<p>1.為增加設計彈性，故予刪除公一簷高 4.2 公尺高度限制。</p> <p>2.配合第一案變更後由「公一」公園用地以整體規劃設置旅客服務中心，故爰為增修相關管制內容。</p> <p>3.增訂旅客服務中心之設計原則及商業使用面積限制。</p> <p>4.增訂「公一」公園用地應規劃人、車動線及提供足夠停車空間之規定。</p> <p>5.增訂旅客服務中心之區位原則。</p> <p>6.考量西嶼西台原為軍事要塞之歷史文化意義，增訂保存區周圍之限建規定以維護隱蔽意象與景觀。</p> <p>7.文辭修正。</p>

## 【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請澎湖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等資料到署後，提請委員會審議。

一、計畫目標：建議補充本計畫案發展願景、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、需求預測及檢討變更原則等資料。

二、人文及自然環境：西嶼西台古堡係依文化資產保存法指定為第一級古蹟，其歷史記憶空間之在地文化價值極具意義，建議補充有關該古堡發展沿革、人文資產、具有紀念性價值應予保存之景觀特色、名勝古蹟或歷史建築，以及本計畫區之自然環境特性，如：地形地貌、溫度、地質、土壤、坡度、水文、植栽等資料，並以專章（節）方式納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫年期：配合南部區域計畫第2次通盤檢討草案，建議計畫年期修正為民國110年。

四、觀光旅遊：

（一）本計畫區旅遊人次擬由民國100年40萬人次調降為34萬人次，配合計畫年期民國110年，建議補充旅遊人次調降之理由，並檢討調整修正目標年之旅遊人數及補充說明預測方法。

（二）為推動本計畫區觀光遊憩發展，建議補充分析本計畫區在澎湖縣觀光遊憩系統之現況、功能定位、特

性、遊憩屬性、遊憩量與遊憩型態分析、未來發展構想等資料。

(三)為推動本計畫區觀光遊憩發展，建議請澎湖縣政府應會同澎湖國家風景區管理處研提本計畫區觀光發展計畫及配套措施。

五、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，建議補充旅遊淡季與旺季停車需求供給及交通運輸工具使用比例分析等資料。

六、土地權屬：據國防部軍備局列席代表說明，本計畫書第15頁敘明「國有地分屬陸軍總司令部．．．」文字部分，該土地業已變更管理機關為「國防部軍備局」，建議應予修正。

七、變更內容明細表：

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	旅客服務中心用地	旅客服務中心用地 (1.08)	公園用地 (1.08)	1.旅客服務中心用地尚未徵收與開闢，為考量旅客服務中心能與「公一」公園用地結合並整體規劃利用，故予變更。 2.變更後旅客服務中心之設置由「公一」公園用地整體規劃提供。	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。
二	計畫區西側一號計畫道路北側	保護區 (0.34)	道路用地 (0.34)	現況為已完成開闢供民眾出入使用之鄉道，為符現況並利管理，爰配合變更之。	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。
三	旅遊人次	民國 100 年 40 萬人次	民國 100 年 34 萬人次	依據歷年遊客統計資料及「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」之成果酌予修正。	配合南部區域計畫第 2 次通盤檢討草案之計畫年期修正為民國 110 年，並經澎湖縣政府依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」之模式預測，檢討修正旅遊人次為 36 萬人次，尚屬實情，爰建議同意該府研提意見辦理。
四	分期分區發	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及規定	建議本案除分期分區發展計

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	展計畫			，修訂原分期分區發展計畫。	畫之「第二期優先發展區」修正為「第二期發展區」外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。
五	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂原事業及財務計畫。	建議本案除事業及財務計畫表內之「預定完成期限：民國 95 年至 100 年」修正為「預定完成期限：民國 97 年至 110 年」外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。
六	都市防災計畫	未訂定	增訂	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將都市防災規劃納入考量，明確指出都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，並予合理標示，以加強保障民眾生命安全。	建議本案再補充本計畫區災害史及災害類型外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。
七	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	1.配合都市計畫相關法令之修訂，修訂原規定，詳「變更西嶼西台古蹟特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表」。 2.配合本次檢討變更內容，修訂公園用地之管制內容。	詳如土地使用分區管制要點變更內容明細表。

#### 八、土地使用分區管制要點變更內容明細表：

修正條文	現行條文	增修訂情形	本會專案小組建議意見
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。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	法令條文修正。	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。
二、本特定區劃設下列各分區及公共設施用地： (一)古蹟保存區 (二)保護區 (三)景觀保護區 (四)農業區 (五)公園用地 (六)學校用地 (七)墓地 (八)綠地	二、本特定區劃設左列各分區及公共設施用地： (一)古蹟保存區 (二)保護區 (三)景觀保護區 (四)農業區 (五)公園 (六)學校 (七)墓地 (八)綠地 (九)旅客服務中心用地	1.文辭修正。 2.配合第一案變更爰為刪除部分內容。	建議本案除公共設施用地應補植「用地」乙詞外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。
三、古蹟保存區之土地，除現有古堡建築之維修及必要之附屬設施外，為維護古蹟之完整及景觀，禁止於區內建築及破壞地形地貌。前項古蹟之維修及必要附屬設施之興闢，須經古蹟主管機關之同意始得開發建築。	三、古蹟保存區之土地，除現有古堡建築之維修及必要之附屬設施外，為維護古蹟之完整及景觀，禁止於區內建築及破壞地形地貌。前項古蹟之維修及必要附屬設施之興闢，須經古蹟主管機關之同意始得開發建築。	未修正	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。
四、公共設施用地規定如下：	四、公共設施用地規定如左：	1.配合第一案變更	建議本案除公園用地之

修正條文	現行條文	增修訂情形	本會專案小組建議意見
<p><b>(一)公園用地</b></p> <p>1.公園用地為提供遊客遊憩使用，其土地使用除提供必要之附屬設施外，且應有完備之植栽計畫。</p> <p>2.公園區內之建築色彩、造型等應與古蹟及當地特色協調，開發建設前須經古蹟及觀光主管機關之同意。</p> <p>3.公園之建蔽率不得大於 10%，公一應設置旅客服務中心，樓高不得超過 1 層樓。公二坡度百分之三十以上地區原則上不得作為建築基地，但涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施等小型建築物（建築面積 50 平方公尺以下）及公共設施（公園步道等）不在此限。</p> <p>4.公園內透水層所佔面積至少佔全區 80%以上，綠覆率佔全區 70%以上。</p> <p>5.公一應規劃設置旅客服務中心以供設置管理中心、古蹟文物模型展示、衛生設備及附設簡單餐飲販售等服務為限，不得提供住宿及其相關設施使用；並應規劃提供足夠之停車空間及留設通往古蹟保存區之人行道。</p> <p>6.旅客服務中心之建築應融入西台古堡之意象與歷史意義而設計，其中附設作商業零售之面積以不超過其總樓地板面積之 10%為限。</p> <p>7.為保存西台古堡之空間特色與文化意涵，自古蹟保存區邊界起算 50 公尺範圍內之公園用地僅得作植栽與簡單解說設施，不得設置任何建築物。</p> <p><b>(二)墓地</b></p> <p>墓地之設置以供現有墳墓遷葬及附近居民埋葬使用，除依墳墓設置管理條例之規定外，其土地使用應以公園化為主。</p> <p><b>(三)國小</b></p> <p>國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p><b>(一)公園</b></p> <p>1.公園用地為提供遊客遊憩使用，其土地使用除提供必要之附屬設施外，且應有完備之植栽計畫。</p> <p>2.公園區內之建築色彩、造型等應與古蹟及當地特色協調，開發建設前須經古蹟及觀光主管機關之同意。</p> <p>3.公園之建蔽率不得大於 10%，公一簷高不得超過 1 層樓或 4.2 公尺。公二坡度百分之三十以上地區原則上不得作為建築基地，但涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施等小型建築物（建築面積 50 平方公尺以下）及公共設施（公園步道等）不在此限。</p> <p>4.公園內透水層所佔面積至少佔全區 80%以上，綠覆率佔全區 70%以上。</p> <p><b>(二)旅客服務中心用地</b></p> <p>旅客服務中心用地之設置專供設置管理中心、古蹟文物模型展示、餐飲、衛生設備等服務之用，並限制不得提供住宿及相關設施使用；其建蔽率不得大於 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p><b>(三)墓地</b></p> <p>墓地之設置以供現有墳墓遷葬及附近居民埋葬使用，餘依墳墓設置管理條例之規定外，其土地使用應以公園化為主。</p> <p><b>(四)國小</b></p> <p>國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>，由「公一」公園用地整體規劃設置旅客服務中心爰為增修相關管制內容。</p> <p>2.旅客服務中心已規定須送都市設計審議委員會審議，為增加設計彈性，故予刪除原 4.2 公尺高度限制。</p> <p>3.增列「公一」公園用地應規劃提供西台古堡人行出入道路及足夠停車空間之規定，以確保遊客出入西台古堡之動線及滿足遊客停車需求。</p> <p>4.增訂旅客服務中心之設計原則及商業使用面積限制。</p> <p>5.考量西台古堡原為軍事要塞之歷史文化意義，增訂保存區周圍之限建規定以維護隱蔽意象之山林景觀。</p> <p>6.文辭修正。</p>	<p>土地使用分區管制規定，應研提增列有關設置旅客服務中心之「區位原則」、「建築面積限制」及「容積率」等配套措施，避免旅客服務中心建築量體過大之疑慮，並適當檢討修訂條文內容，逕提委員會審議確認外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。</p>
<p>五、景觀保護區內土地以維護優美自然景觀為主，其土地依下列規定：</p> <p><b>(一)禁止變更地形、地貌、採取土石、砍伐、破壞地表或引火放牧、露營等行為。</b></p>	<p>五、景觀保護區內土地以維護優美自然景觀為主，其土地依左列規定：</p> <p><b>(一)禁止變更地形、地貌、採取土石、砍伐、破壞地表或引火放牧、露營等行為。</b></p>	<p>文辭修正。</p>	<p>建議准照澎湖縣政府核議意見通過。</p>

修正條文	現行條文	增修訂情形	本會專案小組建議意見
(二)禁止建築及其他營建行為，但得設地質保護措施、解說、設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。	(二)禁止建築及其他營建行為，但得設地質保護措施、解說、設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。		
六、本計畫區有關建築物及公共工程設施（不含道路養護及改善）之型式、色彩、量體、鋪面、材質及環境綠化、平面配置等事宜，應經都市設計審議委員會審查同意。	六、本計畫區有關建築物之形式、色彩、量體及環境綠化等事宜，應經都市設計審議委員會審查同意。	應實施都市設計審查之範圍增列包含公共工程設施(不含道路養護及改善)，以維整體景觀。	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。
七、本管制要點未規定事項，適用其他有關法令辦理。	七、本管制要點未規定事項，適用其他有關法令辦理。	未修正	建議准照澎湖縣政府核議意見通過。

## 九、其他：

- (一) 配合本計畫區觀光遊憩發展，有關本計畫區內原劃設之1處墓地（2.23公頃），建議請澎湖縣列為該縣遷葬優先地區，以改善當地環境景觀。
- (二) 本計畫區原劃設之1處農業區0.19公頃，建議補充原劃設農業區之意旨及背景緣由。
- (三) 建議補充說明本計畫區古蹟保存區與公園用地間，遊客進出之聯絡通道。
- (四) 建議補充本計畫區在澎湖縣行政轄區內之位置示意圖。

第 11 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為學校用地，部分公園用地、機關用地為道路用地）」再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會 96 年 9 月 4 日第 666 次會議決議略以：「據台中縣政府列席代表說明，為因應本地區之特殊地形與地質情形，將來相關開發行為將確實進行地質鑽探並加強相關建築行為之安全維護，爰本案除下列各點外，其餘准照臺中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。」（詳後附錄）在案。

二、案經台中縣政府 96 年 11 月 29 日府建城字第 0960333539 號函說明略以：「…二、本案經本府依前開會議紀錄決議，審慎評估後發現本規劃案之基地平均坡度 30%以上(面積約佔 2.5 公頃)不得建築使用；且基地西北側之斷層帶(面積約佔 0.5 公頃)需扣除，不得建築使用，故扣除前開不得建築使用部分，僅剩約 1.54 公頃可供新建校舍使用，不敷規劃教室及運動場使用。且依決議一及研處情形表決議事項二，尚需辦理地質鑽探，建築物與斷層帶應保持距離，鑽探結果仍有造成剩餘 1.54 公頃校地無法有效利用之窘境。」

三、本府依前開評估結果，已政策決定辦理本縣沙鹿



國中、沙鹿國小原地校舍改建案，綜上相關因素  
停止辦理旨揭變更案。」到部，爰再提會討論。

決 議：本案維持原計畫。

第 1 2 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（關一西北側地區）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 93 年 12 月 15 日第 31 屆第 5 次會議審議通過，並准台中縣政府 94 年 4 月 19 日府建城字第 0940102994 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 86.09.09 內政部都市計畫委員會第 418 次會議決議。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、人民或團體所提意見：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彭委員光輝、李前委員素馨、洪委員啟東、張委員寶鉅（接續吳前委員萬順）、黃委員德治等，並由彭委員光輝擔任召集人，於 94 年 5 月 16 日、95 年 10 月 13 日召開 2 次專案小組會議，本署並於 96 年 1 月 2 日以營署都字第 0952920782 號函請台中縣政府儘速依審查意見補充相關資料到署，以利本部都委會專案小組繼續聽取簡報會議。

七、因台中縣政府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，經提本會 96 年 11 月 13 日第 670 次會議報告決定略以：「本案…請台中縣政府評估是否將本案連同本會專案小組 95 年 10 月 13 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）納入刻正辦理之第三次通盤檢討案中整體考量，並正式函文報部，以利本會審議。」有案。

八、案准台中縣政府 96 年 12 月 21 日府建城字第 0960337165 號函說明略以：「本案因涉及台中港特定區計畫因歷史發展因素所造成海埔新生地現有占用戶或承租戶處理問題，案情複雜；且本府目前已著手辦理台中港特定區計畫第三次通盤檢討作業中，本府同意納入第三次通盤檢討案中整體考量，以資妥適。」報部，爰提會討論。

決議：本案維持原計畫，並請將本會專案小組 95 年 10 月 13 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）納入台中港特定區計畫第三次通盤檢討中整體考量。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案請台中縣政府依下列各點意見，研提補充資料到署，俾本專案小組下次審查會議繼續討論。

(一) 請台中縣政府先行會同台灣銀行就第1次審查意見之二種方案，再作深入探討及思索如何妥善解決本案因歷史發展因素所造成現有占用或承租戶之問題，研提具體可行之方案及補充相關資料。

1. 方案一：依台中縣政府列席代表於本次會議中簡報說明，本案開發方式擬採市地重劃，並分二期辦理整體開發。考量市地重劃區內土地產權大多屬台灣銀行所有，其自台灣光復以來長久被占用或租用土地及建有房舍等情形甚多，如逕予實施市地重劃，恐造成現有占用或承租戶面臨拆除建物且無地可配回及安置之困境，對其既有之權益及現有農村聚落發展之衝擊影響甚鉅，爰請該府就下列各點及研擬市地重劃可行性評估報告、土地建物相關權利人意願調查資料後，再行討論：

(1) 本計畫區內有關現有台灣銀行所有土地之出租耕地、承租戶及占用戶之相關問題，請就「平均地權條例」相關規定，及本案擬以市地重劃方式辦理整體開發，能否解決上開承租戶與占用戶拆遷安置權益保障及保有既有農村聚落發展紋理等問題，先行洽請台灣銀行及該府地政主管機關提供具體意見。

(2)本計畫係工業區變更案件，請查核本案是否符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定事項，若有不合規定之處，請配合查明修正或補正。

(3)請台中縣政府查明本計畫區內目前營運中之合法工廠之搬遷意願，依上開審議規範規定，工業區變更案於核定前應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」；以及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。

(4)本計畫範圍內有關現有因歷史發展因素所造成之占用或承租戶，應被告知有關法令面或其他相關規定應有之權利及義務。

2. 方案二：請研擬將計畫區南側現有工廠部分地區，及計畫區中間現有聚落密集範圍部分，改採開發許可方式之可行性，並研提開發許可制之執行機制、回饋方式、土地所有權人意願調查等資料；其餘現況作農業使用地區仍以市地重劃方式辦理整體開發為新市區。另基於維護現有合法工廠之繼續運作與土地所有權人之權益，請台中縣政府調查土地所有權人意願及評估，將計畫區南側現有合法工廠密集地區調整變更為乙種工業區之可行性。

(二)有關台中縣政府於本(第2)次會議所提本案市地重劃可

行性報告部分，建議依下列各點予以修正：

1. 有關公共設施用地比例及費用負擔比例予以列式計算。  
。
2. 可抵充之公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積為何，予以載明。
3. 每公頃開發費用不含貸款利息高達 2780 萬元，致費用負擔比例達 20.27%，是否合理，宜再作檢討。
4. 預計重劃後地價及其上漲率為何，宜予以敘明。
5. 重劃總負擔比率預估為 55%，係以推估可標售抵費地面積計算所得，是否公平合理。
6. 私有土地所有權人之人數及參與市地重劃之意願等相關資料。
7. 請台中縣政府於評估報告中，確認本案以市地重劃方式開發是否具體可行。

(三) 本案應視土地權屬、土地使用實際狀況、土地開發難易程度等情形，研擬採分階段變更之可行性，將較無爭議及較急迫地區之部分先行予以變更，其餘涉及因歷史因素所造成土地權益問題之地區，得視後續研商具體可行之解決對策後再行考量。

(四) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關公共設施之檢討標準相關條文規定尚未檢討修正前，請台中縣政府參酌該地區現階段人口成長趨勢、學童數、戶量與人口結構之情形，務實的檢討現有學校(文小用地)的需求規模，俾

據以檢視有關擬擴大現有學校用地範圍之必要性與合理性。

第 13 案：苗栗縣政府函為「擬定泰安風景特定區計畫」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 90 年 9 月 28 日第 129 次、91 年 5 月 13 日第 133 次及 91 年 6 月 11 日第 134 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 91 年 7 月 31 日府建都字第 9100070421 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 16 條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會錢前委員學陶（召集人）、陳前委員明竺、林前委員素貞、賴委員美蓉、黃前委員光輝、張前委員元旭組成專案小組，於 91 年 8 月 30 日、9 月 19 日、10 月 2 日、10 月 3 日（赴現場勘查）、10 月 21 日、11 月 28 日、92 年 1 月 15 日及 2 月 14 日召開 8 次專案小組會議，研獲具體審查意見，爰提本會 92 年 3 月 4 日第 554 次會議決議略以：「本案經本會專案小組赴現場勘查及召開八次審查會議，多次聽取各級民意代表、居民及原住民部落代表等列席陳述意見，研獲具體審查意見，惟本次會議仍有部分當地立法委員、泰安鄉公所、居民及



原住民部落代表列席陳述異議，顯示本案計畫內容仍須再溝通協調，本計畫案請泰安鄉公所剋速充份整合當地居民或原住民部落意見，並研提具體建議意見之圖說資料報部，交本會專案小組繼續討論整合後再提會。」在案。

七、案准泰安鄉公所 92 年 6 月 2 日安鄉工字第 0920004685 號函送相關補充說明到部，本會專案小組於 92 年 6 月 24 日召開第 9 次會議，獲致具體審查意見，爰提本會 92 年 7 月 22 日第 564 次會議決議略以：「本案仍有當地居民及原住民部落代表列席分述反對及支持擬定本都市計畫案之正、反兩方意見，顯示各界意見未充分整合，須再溝通協調。是以，為求妥慎，本計畫案請苗栗縣政府會同泰安鄉公所再邀請當地立法委員、居民及原住民部落代表溝通協調獲致共識，研提具體意見報部，交本會專案小組繼續審查整合後再提會。」在案。

八、案經本會專案小組於 93 年 3 月 5 日召開第 10 次審查會議，獲致審查意見略以：「本次小組會議仍有當地居民及原住民部落代表列席陳述反對意見，顯示當地居民之意見尚未充分整合，仍須再繼續溝通協調，爰請苗栗縣政府依上開本會決議，再繼續溝通協調，俟獲致共識並研提具體意見

報部後，再交本會專案小組繼續審查。」在案。

九、苗栗縣政府於 93 年 11 月 18 日函送本案補充說明資料到部，因錢前委員學陶（召集人）任期屆滿，經重新簽奉核可由本會喻前委員肇青（召集人）、郭委員瓊瑩、林委員俊興、洪委員啟東、黃前委員光輝、張前委員元旭組成專案小組，於 93 年 12 月 30 日前往現地勘查，93 年 12 月 8 日、94 年 1 月 27 日及 4 月 14 日召開第 11 次至第 13 次審查會議獲致具體審查意見，並准該府 94 年 7 月 4 日府工都字第 0940075270 號函送依審查意見修正之計畫書圖到部，爰再提本會 94 年 8 月 9 日第 614 次會議會議決議略以：「本案因計畫範圍位處山坡地、河川流域等環境敏感地區，涉及原住民族基本法、行政院核定之國土復育策略方案內容、溫泉法有關溫泉地區經營管理等相關規定，及汶水溪水系沿岸土地合理規劃利用等課題，案情複雜，且本次大會仍有當地居民及原住民部落代表列席表達反對擬定本都市計畫案之意見，為期審慎周延，由原專案小組就相關課題繼續審查，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。

十、本案因喻前委員肇青（召集人）任期屆滿，經再

重新簽奉核可由本會林委員俊興（召集人）、楊委員重信、歐陽前委員嶠暉、郭前委員瓊瑩、賴委員美蓉、洪委員啟東、黃前委員光輝、吳前委員萬順組成專案小組，於 94 年 9 月 28 日、12 月 15 日召開第 14 次、15 次審查會議，獲致具體審查意見略以：「．．．鑑於本計畫案報部審議過程中，當地居民、原住民部落代表及民意代表不斷表達反對擬定本計畫之意見，為利本案後續順利推動，請苗栗縣政府於 94 年 12 月 20 日新任縣長就職後，儘速將本案辦理過程及爭議課題等相關案情向新任縣長簡報，如擬繼續推動本特定區計畫案之擬定，應請儘速依照下列各點審查意見修正計畫書、圖及研提補充說明資料報部，俾憑提報委員會審議。」在案。

十一、案准行政院原住民族委員會 95 年 1 月 23 日原民地字第 0950002072 號函略以：「有關『原住民族基本法』第 22 條規定：『政府於原住民族地區劃設國家公園、國家級風景特定區、林業區、生態保育區、遊樂區及其他資源治理機關時，應徵得當地原住民族同意，並與原住民族建立共同管理機制』乙節，據苗栗縣政府說明，本案特定區計畫係為縣級風景區，非屬上開條文所定『國家級風景特定區』之範疇』，本會認為該區仍屬『原

住民族基本法』第 22 條所指『其他資源治理機關』之範疇，故仍需依上開條文之規定應徵得當地原住民族同意，並建立共同管理機制。」。

十二、本案苗栗縣政府遲遲未依專案小組審查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，爰提本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議報告決定：「

（一）洽悉。

（二）本計畫案前經行政院原住民族委員會 95 年 1 月 23 日原民地字第 0950002072 號函略以：「有關『原住民族基本法』第 22 條規定：『政府於原住民族地區劃設國家公園、國家級風景特定區、林業區、生態保育區、遊樂區及其他資源治理機關時，應徵得當地原住民族同意，並與原住民族建立共同管理機制』乙節，據苗栗縣政府說明，本案特定區計畫係為縣級風景區，非屬上開條文所定『國家級風景特定區』之範疇』，本會認為該區仍屬『原住民族基本法』第 22 條所指『其他資源治理機關』之範疇，故仍需依上開條文之規定應徵得當地原住民族同意，並建立共同管理機制。」，應請苗栗縣政府依照上開行政

院原住民族委員會函示意見，踐行原住民族基本法第 22 條規定之程序。」在案。

十三、案准苗栗縣政府 96 年 12 月 4 日府商都字第 0960180088 號函略以：「

（二）本計畫前於 88.08.04 奉內政部區域計畫委員會同意辦理特定區計畫，並於 89.11.28 公告辦理特定區計畫迄今，歷經本縣都市計畫委員會 2 次大會及專案小組 8 次會議審議，並於 91.06.17 經縣都委會審議通過，旋於 91.07.31 報請 鈞部都委會審議，並歷經 3 次大會審議及專案小組 15 次會議審議，期間內並於地方召開 10 次以上協調說明會議並分請高金素梅、陳道明、孔文吉等立法委員及高榮盛議員參與協商。惟奉 鈞部都委會 92.7.22 第 564 次大會及 94.8.9 第 614 次大會與 95.12.12 第 648 次大會決議鑒於本案地區屬原住民基本法第 22 條所指『其他資源治理機關』之範疇，且仍有居民反對，請縣政府依原住民基本法第 22 條規定程序徵得當地原住民同意。

（三）因本府多次赴地方召開協調說明會議未能獲致民眾共識，為求周延及客觀之考量，

決按內政部指示依原住民基本法第 22 條規定請地方機關-泰安鄉公所協助於錦水村原住民地區召開砂埔鹿及龍山與園墩部落會議，諮詢當地原住民意見。

(四) 案經泰安鄉公所協調安排結果，除龍山部落反對並不願意召開外，砂埔鹿與圓墩部落分於 96.5.15 及 96.3.19 召開，並決議以書面調查贊成與否。案經鄉公所收回部份調查表，其中砂埔鹿部落回收有效問卷計 43 份，多數不贊成(12 件同意、21 件不同意、10 件沒意見)本計畫之訂定，另龍山部落回收有效問卷計 23 份，亦為多數不贊成(6 件同意、8 件不同意、9 件沒意見)本計畫之訂定，為審慎計，本府又再請鄉公所積極催收尚未回收問卷調查表未果。

(五) 鑒此，本府決再請鄉公所基於地方主管機關立場明確表明辦理意願，鄉公所復於 96.10.30 邀集縣議員、代表會主席及錦水村原住民地區民意代表與部落長老等(出席人數 33 人、龍山部落仍未參與)意見領袖再為協調，決議：『此次會議主要針對有關「擬定泰安風景特定區計畫案」是否

同意或不同意繼續執行，然而本次會議實際參加人數出席率低，多數採不同意，少數同意，會議紀錄轉縣政府並層轉內政部』。

- (六) 本案經採上項方面辦理調查與協調結果，存在著居民不出席及未配合交回調查表現象，而反對聲浪仍在，鑒於本案延宕已久，協調說明多時仍無法依原住民基本法第 21 條規定取得原住民之同意共識，且前禁建期滿後申請建築案件日多，在無法管制下，現況漸與原規劃旨意與管制多有違背之處，礙於規定與事實，本府擬撤銷本特定區計畫新訂案並報請 鈞部備案。」，爰再提會討論。

決 議：同意照苗栗縣政府 96 年 12 月 4 日府商都字第 0960180088 號函，撤銷本特定區計畫新訂案。

第 1 4 案：內政部逕為「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）（部分第三種住宅區為變電所用地）案」。

說明：一、經濟部所屬台灣電力股份有限公司為辦理行政院 89 年 12 月 22 日台 89 經字第 35656 號函核定同意之「民營電廠、大潭電廠及第六輸變電計畫推動報告」新建高雄市灣內變電所工程用地之需要，爰依「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准該部 91 年 5 月 27 日經授營字第 09120236940 號函檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：91 年 7 月 2 日起至 91 年 7 月 31 日分別於高雄市政府及高雄市三民區公所公告欄公開展覽 30 天，並於同年 7 月 12 日（星期五）下午二時整假高雄市三民區鼎盛里活動中心（高雄市三民區鼎中路六七〇號）舉辦說明會，且經刊登於青年日報 91 年 7 月 10 日（星期三）第 7 版公告完竣。

六、案准台灣電力股份有限公司 91 年 8 月 26 日電供字第 9108-0559 號函檢附公民或團體陳情意見綜



理表到部，本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核可由本會委員辛前委員晚教（召集人）、翁前委員金山、何前委員東波、周委員志龍、彭委員光輝、汪前委員桂生、黃前委員光輝組成專案小組，於 91 年 10 月 4 日召開專案小組會議研獲初步建議意見，前提經本會 91 年 11 月 5 日第 546 次會議審決略以：「本案退請經濟部轉知所屬台灣電力股份有限公司依照本會專案小組審查意見辦理」，本會專案小組審查意見略以：「．．．，考量本案如繼續推動恐將造成社會成本增加及資源浪費，且變電所區位條件應有彈性，本案基地並非無可取代，爰建議本案擬變更部分第三種住宅區為變電所用地（0.3861 公頃）應予緩議，並請高雄市政府協助工程用地單位（台灣電力股份有限公司）依左列各點，另覓適當地點，重新依都市計畫變更法定程序辦理。」，並經本部 91 年 11 月 21 日內授營都字第 0910082377 號函復經濟部在案。

七、案准經濟部 91 年 12 月 16 日經授營字第 09120250650 號函略以：「承貴部 91 年 11 月 21 日函示：本案應予緩議，請台電公司另覓適當地點，重新依都市計畫變更程序辦理，經檢討有實質困難，爰函報本部核轉貴部再提都市計畫委員

會審議一案，核有需要」，案經簽奉核可，前提經本會 92 年 1 月 28 日第 552 次會議審決略以：

「本變電所用地變更案應考量計畫之可欲性及可行性（包括社會成本），以及擬變更位址服務範圍區位是否確屬無可取代，故本案暫予緩議，並退請經濟部轉知所屬台灣電力股份有限公司就鄰近地區輸變電相關設施供需情形、區位之可欲性及可行性，以及其他當地市府及陳情民眾所提替代位址等，再詳予評估，如評估後仍認定本變更位址區位確屬無可取代，有其急迫性與必要性，應補充具體詳細評估資料送部提會討論。」，並經本部 92 年 2 月 20 日內授營都字第 0920084877 號函復經濟部在案。

八、嗣准經濟部 92 年 4 月 18 日經授營字第 09220286610 號函略以：「經台電公司檢討評估其他替代方案後，仍認為原申請變更位址確屬無可取代，報請核轉貴部再提都市計畫委員會審議一案，核屬實需」到部，及前提經本會 92 年 5 月 27 日第 560 次會議決議：「

一、本案請高雄市政府於會議紀錄文到三個月內，在本案擬設置變電所之位址附近地區，評估選出無爭議性及適合興建變電所之公有土地，及研提該公有土地具體替代方案圖說資

料到部，再交由本案原專案小組繼續審查，並會同經濟部暨所屬台電公司實地會勘確定替代位址後，由台電公司重行製作變更計畫書、圖報經濟部核轉內政部補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則同意變更，送由內政部逕予核定，免再提會討論，否則應再提會討論。

二、高雄市政府如未能依前項決議研提公有土地之具體替代方案到部，則本案准照原公开展覽草案通過。」，並經本部 92 年 6 月 13 日內授營都字第 0920087356 號函復經濟部在案。

九、嗣准高雄市政府 92 年 8 月 19 日高市府都二字第 0920044884 號函依本會第 560 次會議決議之變電所用地建議替代地點到部，為求審慎，前經本部 92 年 10 月 1 日召開「研商本部配合經濟部所屬台電公司辦理逕為『變更高雄市都市計畫（灣子內地區）（部分第三種住宅區為變電所用地）案』，高雄市政府研提上開變電所用地位址建議替代地點及分析資料會議」，10 月 3 日赴現場勘查，及 10 月 21 日再續開上開研商會議，獲致具體結論，獲致具體結論：「

（一）高雄市政府 92 年 8 月 19 日高市府都二字

第 0920044884 號函送之 5 處變電所用地建議替代地點（詳附件），經評估分析如次：

- 1、方案三之農業區土地及方案五之工業區土地部分，土地權屬為私人所有，不符合本部都市計畫委員會第 560 次會議決議：「評估選出無爭議性及適合興建變電所之公有土地」。
- 2、方案四之「文中 14」用地部分，土地雖為公有，惟目前為陸軍運輸營區使用，如擬設置變電所，尚須另覓適當地點，以先建後拆或代拆代建方式，協調軍方遷移，其所需時程頗長，不符本案變電所興建之時效要求。
- 3、方案一、二之公園用地部分，土地雖亦皆為公有土地，惟據台電公司列席代表說明，本案公園用地如以多目標方式於地下興建變電所，其土建成本將比屋內式變電所之土建成本增加 3.5 倍以上，且該公司將面臨其他變電所比照辦理之骨牌效應；又如將該 2 處公園用地變更為變電所用地，將降低高雄市都市計畫公園用地面積佔全市土地總面積之比例，與都市計畫法第 45 條規定之意旨不符。

(二) 綜上分析，高雄市政府研提之 5 處變電所用地建議替代地點中，2 處屬私有土地，非屬依上開本部都市計畫委員會決議之替代方案範疇外，其他 3 處雖屬公有土地，惟皆具有爭議性，不適合興建變電所，故本案擬設置變電所用地之位址，依上開本部都市計畫委員會決議准照原公開展覽草案通過，並提近期本部都市計畫委員會報告。」，並前提經本會 92 年 10 月 28 日第 571 次會議報告決定：「本案洽悉，並請高雄市政府會同台電公司依本會 92 年 5 月 27 日第 560 次會議決議賡續辦理。」。

十、本案原專案小組成員因任期屆滿，經再簽奉兼主任委員核可由本會委員何前委員東波（召集人）、彭委員光輝、黃前委員光輝、馮前委員正民、夏前委員正鐘及潘委員丁白組成專案小組，於 93 年 3 月 30 日召開專案小組第 2 次會議研獲初步建議意見：「據台電公司列席代表與會口頭簡報『金獅湖北側公園變電所規劃草案』、『高速公路以東農業區規劃草案』構想，以及據高雄市政府列席代表與會說明，該府將依台電公司研提本案變電所設置所需用地各項替代方案，預定於本（93）年 4 月 15 日召開『灣子內變電所替代地點相關

工程技術問題解決府內協調會議』，請該府儘速研提該府內部共識及具體可行方案後報部，再交由本部都市計畫委員會專案小組併案繼續審查。」在案。

十一、嗣經高雄市政府 94 年 10 月 31 日高市府都二字第 0940048440 號函復內政部略以：「旨揭都市計畫變更案係台電公司申請貴部逕依都市計畫法第 27 條第 2 項規定辦理之逕為變更案，非本府辦理」「本府配合依上開都委會決議多次邀集台電公司協調變電所設置可行替代方案。．．．案經台電公司 94 年 7 月 19 日電供字第 09405062161 號函復，因上開排水及工程技術問題複雜，且相關資料之蒐集及認定亦增加評估之困難度，仍需彙整，俟有較具體之評估結果後再函送本府審酌。故本案仍由台電公司評估中」，並經本署 93 年 4 月 5 日營署都字第 0932905358 號函送上開會議紀錄請高雄市政府查照辦理在案。

十二、案經本部 96 年 11 月 9 日內授營都字第 0960807066 號請經濟部就本案是否仍有繼續辦理之必要性表示意見，案准經濟部 96 年 11 月 30 日經授營字第 09620371410 號函略以：「二、旨揭變更都市計畫案自 91 年 7 月公開展覽，即因高雄市政府及市議會對變電所設置地點意見不同，經

多次溝通協調，遲仍未獲同意，台電公司爰依貴部都市計畫委員會專案小組第 2 次審查會議意見，積極協請高雄市政府研提具體可行方案供其評估，惟所提多處建議方案皆因基地排水設施配置困難、輸電線路引接不易及公地管理機關仍有使用計畫等因素，致未能提出可行方案送貴部都委會繼續審查。據此，本案迄今仍無法提出具體可行方案，台電公司亦與旨述用地所有權人解除買賣契約，經審慎考量，本案確已無繼續辦理之必要性，請惠予同意撤銷。三、為因應高雄市三民區覆鼎金地區用地需求，仍須興建變電所以資因應，台電公司已初獲高雄市政府同意於辦理該地區都市計畫通盤檢討時，將變電所用地需求納入規劃參考；若通盤檢討時程未能符合變電所設置需求，台電公司將另覓用地以申請個案變更都市計畫方式辦理」到部，爰再提會討論。

決 議：同意照經濟部 96 年 11 月 30 日經授營字第 09620371410 號函「本案確已無繼續辦理之必要性，請惠予同意撤銷」之意見辦理，爰本案維持原計畫。

## 八、報告案件：

第 1 案：本會自 96 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

說 明：一、96 年度（96 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）本會共計召開 24 次委員會議，平均每個月召開 2 次，審決直轄市、縣（市）政府報部核定之都市計畫案件計 212 件。案情單純之計畫案件審議時間約 1 至 2 個月，案情複雜之計畫案件，為節省大會審議時間，均簽報 兼主任委員核可先由本會委員組成專案小組召開會議聽取簡報，並研提具體建議意見後再提會討論。全年專案小組會議共計召開 237 次。

二、檢附本會 96 年度審議案件統計表，如附表。

決 定：洽悉。



【附表】

內政部都市計畫委員會 96 年審議案件統計表

製表時間：96.12.27

處理情形 承辦單位	96 年已審決案件數 (第 650 次至 673 次)	95 年專案小組 會議召開次數
中部辦公室 (計畫審議科)	100	96
都市計畫組	112	141
合計	212	237

九、散會：中午 12 時。