

內政部都市計畫委員會第 672 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 12 月 11 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：溫碧鉉、許世良

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 671 次會議紀錄。

決 定：除核定案件第 8 案決議文第二點修正為：「請高雄縣政府會同交通部高雄港務局就陳情人洪輝霖先生於會中所提將其於鳳山市正義段新購之住宅區土地變更為保存區，並妥為處理製作都市計畫變更圖說及補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出異議，則照案通過，並請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，否則再提會討論」外，其餘確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分住宅區為保存區（配合紅毛港遷村安置用地）案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公 5 用地）案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（總頭寮工業區東側）部分農業區為道路用地案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定

區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案」再提會討論案。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 8 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（幼獅工業區東北側部分農業區為住宅區及公共設施用地）案」。

第 9 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」。

第 10 案：台北縣政府函為「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。

第 11 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討）案」。

第 12 案：變更五結（學進地區）都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭五結中興基地）案。

第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」先行提會討論。

八、報告案件：

第 1 案：本部研訂「內政部都市計畫委員會審議資訊提供及簡報作業注意事項（草案）」案。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分住宅區為保存區（配合紅毛港遷村安置用地）案」。

說明：一、本案業經高雄市都委會 96 年 9 月 13 日第 320 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 96 年 11 月 2 日高市府都二字第 0960056980 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

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：照案通過。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用地）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議通過，並准高雄市政府 96 年 11 月 19 日高市府都二字第 0960060157 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（總頭寮工業區東側）部分農業區為道路用地案」。

說明：一、本案業經台南市都委會 96 年 9 月 14 日第 262 次會議審決修正通過，並准台南市政府 96 年 11 月 23 日南市都綜字第 09616568230 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

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：照案通過。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案」再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會96年6月26日第661次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，…並退請彰化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、…有關擬再增加變更範圍西側部分農業區為污水處理廠用地（面積0.01公頃），乙節，…原則同意，惟請彰化縣政府正式函文報部，以利查考。二、前開增加變更範圍部分，超出原公開展覽範圍，為避免影響人民權益，請彰化縣政府補辦公開展覽及說明會，…公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。

二、案准彰化縣政府96年11月9日府建城字第0960227741號函略以：「旨案…補辦公开展覽及舉辦公開說明會，公開說明會中彰化農田水利會提出建議，…，本府並依規定擬具研析意見」到部，爰再提會討論。

決議：本案除將彰化縣政府邀集相關單位現勘後之結論納入計畫書中敘明，以利查考外，其餘照該府研析意見通過，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。

附表 「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為污水處理廠用地）」部都委會決議後補辦公開展覽人民團體陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	本會決議
1	彰化農田水利會 說明會出席代表：許振裕、楊哲嘉	現場有水利設施，請辦理現場會勘。		<p>1 維持原決議。</p> <p>2. 有關保留現有水利設施功能乙節，可於規畫設計階段妥處，會勘記錄可納入計畫書載明，作為後續執行參據。</p> <p>說明：</p> <p>1. 本府於 96 年 10 月 3 日假花壇鄉公所補辦公開展覽說明會，彰化農田水利會出席代表提出建議，「現場有水利設施，請辦理現場會勘」。</p> <p>2. 案經本案申請變更機關花壇鄉公所於 96 年 10 月 15 日邀集規劃單位及農田水利會等相關單位人員現勘，結論為「1. 既有農田灌溉溝渠應維持水路原有功能。2. 施工設計前，應由主管機關邀集相關單位妥予協商設施位置。」</p>	照彰化縣政府研析意見通過，並將該府邀集相關單位現勘後之結論納入計畫書中敘明，以利查考。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 96 年 10 月 18 日第 222 次會議審議通過，並准台中市政府 96 年 11 月 8 日府都計字第 0960253225 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：一、照案通過。

二、為避免本案發布實施後，都市更新事業計畫未能即時配合擬定，土地所有權人可能因變更後住宅區或公共設施用地之使用強度與允許使用項目不同，影響其參與更新之意願，增加都市更新實施者整合之困難，本案應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，提報台中市都市更新審議委員會審議通過後，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都委會 95 年 12 月 25 日第 186 次會議審決修正通過，並准苗栗縣政府 96 年 1 月 29 日府商都字第 0960007008 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。

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，由本會周委員志龍、歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，復於 96 年 3 月 13 日、6 月 21 日、8 月 24 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體意見，並經苗栗縣政府 96 年 11 月 22 日府商都字第 0960174811 號函檢附計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府 96 年 11 月 22 日府商都字第 0960174811 號函檢附計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關計畫書內容請依下列各點修正：

(一) 本案因以區段徵收方式開發，有關計畫書第十章「其他規定事項」，請縣府斟酌考量增列下列相關原則性規定，納入計畫書敘明。

1、建蔽率規定應儘量予以降低，以增加開放空間。

2、有關大規模開發（如增加計畫單元發展或簇群發展或最小基地規模限制等）建議增列適當之容積獎勵誘因，並訂定透水層最低限制。

3、請參考淡海新市鎮都市設計管制原則，妥為納入計畫書規定。

(二) 區段徵收可行性評估報告相關數據如有錯誤，請查明修正。

二、區段徵收：

(一) 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟苗栗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，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

三、再次公開展覽：本案計畫內容已有重大改變，如經本會審議通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

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

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案前經本專案小組召開2次會議，經苗栗縣政府依照修正，以96年7月20日府商都字第0960106770號函送修正計畫圖、96年8月7日府商都字第0960114949號函送修正計畫書及96年8月24日於會中補送處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函提送修正計畫書、圖通過，並請該府依本次會議審查意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖及補充處理情形對照表後，逕提委員會議討論。

一、公共設施：本案係屬新訂都市計畫，經檢討後公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公共設施用地總面積不足部分，請於細部計畫擬定時劃設補足，以符合都市計畫法45條規定。至於文中小用地檢討後仍不足0.35公頃，為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，請補足劃設。

二、上下水道系統：

（一）本特定區開發規劃配置之廢污水處理，除應有獨立排放系統外，應請規劃監測管理機制，以有效利用及避免影響鄰近河川水源，並請檢附相關主管機關認可之證明文件，納入計畫書敘明。

（二）有關本特定區上下水道系統之實質計畫及財務計畫規劃內容，請加強補充相關說明。至於污水處理廠設立及相關幹管管理設之期程，應併同特定區開發及財務計畫整體考量。

三、都市防災：有關本特定區可能之人為災害（如工廠衍生之化學

及毒物污染)，請規劃適當之防救災及疏散路線，予以因應。

至於防救災據點規劃，應妥予考量發展現況及相關設施開闢時程，儘可能補充長短期規劃。

四、計畫書應補充說明事項：

- (一) 本案基於應儘量保留現有紋理之原則，有關必須保留之農水路，請以示意圖於主要計畫書敘明，並於細部計畫作適當之規劃。
- (二) 本案請配合土地使用計畫調整，重新修正區段徵收可行性評估報告，並請苗栗縣府地政局認可後，先行送請本部地政司確認，以利委員會審議。
- (三) 本案為擬定都市計畫案件，為符合「都市計畫書圖製作規則」有關規定，本案法定都市計畫圖除「擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫（主要計畫）案」外，應再包括變更原高速公路頭份交流道附近特定區計畫部分，以應未來執行需要。

五、區段徵收：本案擬以區段徵收方式開發，如經委員會審議通過，並請依下列各點辦理：

- (一) 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，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。

六、再次公開展覽：本案計畫內容已有重大改變，如經本會審議通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

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

附件 「擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫（主要計畫）」案歷次審查意見處理情形對照表（96 年 8 月 24 日於會中補送）

內政部都市計畫委員會 96.3.31 第 1 次專案小組審查意見													
編號	項目	審查意見	處理情形										
(一)	發展定位	本案應從都會區、苗栗縣到本特定區等空間尺度，探討其發展定位，除住宅功能外，應提供能滿足完整都市生活機能之服務設施，敘明與周邊地區之發展關係，明確界定本特定區之功能定位。至於本案新增住宅區，對於新竹科學園區竹南基地之影響，併請說明。	1. 特定區於各空間尺度之發展定位如下： <table><tr><th>區位</th><th>定位</th></tr><tr><td>大新竹都會區</td><td>係為配合交通建設及重大產業投資主要開發地區。 屬科技園區周邊生活圈，應塑造高品質生活環境與服務設施。 二級產業發展核心。</td></tr><tr><td>苗栗縣</td><td>居住與科技的工商地域 高科技產業中心</td></tr><tr><td>特定區周邊</td><td>連結竹科竹南基地及竹南市區兩大發展核心，提供科技商務服務機能及新都市核心功能。 因應科學園區衍生之供給需求及特性，以低密度、高品質住宅區及服務用地供給為主。</td></tr><tr><td>大科學園區</td><td>建構符合園區員工住居生活條件之環境，並有效減緩園區開發對周邊環境之衝擊。 促進區域內工作-住居平衡並創造地區優勢。 屬科學園區營造創意城市階段，實需發展相關腹地支援。</td></tr></table>	區位	定位	大新竹都會區	係為配合交通建設及重大產業投資主要開發地區。 屬科技園區周邊生活圈，應塑造高品質生活環境與服務設施。 二級產業發展核心。	苗栗縣	居住與科技的工商地域 高科技產業中心	特定區周邊	連結竹科竹南基地及竹南市區兩大發展核心，提供科技商務服務機能及新都市核心功能。 因應科學園區衍生之供給需求及特性，以低密度、高品質住宅區及服務用地供給為主。	大科學園區	建構符合園區員工住居生活條件之環境，並有效減緩園區開發對周邊環境之衝擊。 促進區域內工作-住居平衡並創造地區優勢。 屬科學園區營造創意城市階段，實需發展相關腹地支援。
			區位	定位									
大新竹都會區	係為配合交通建設及重大產業投資主要開發地區。 屬科技園區周邊生活圈，應塑造高品質生活環境與服務設施。 二級產業發展核心。												
苗栗縣	居住與科技的工商地域 高科技產業中心												
特定區周邊	連結竹科竹南基地及竹南市區兩大發展核心，提供科技商務服務機能及新都市核心功能。 因應科學園區衍生之供給需求及特性，以低密度、高品質住宅區及服務用地供給為主。												
大科學園區	建構符合園區員工住居生活條件之環境，並有效減緩園區開發對周邊環境之衝擊。 促進區域內工作-住居平衡並創造地區優勢。 屬科學園區營造創意城市階段，實需發展相關腹地支援。												
			2. 另本案新增住宅區對竹南園區之影響有下述幾點： (1)毗鄰園區和科技商務專用區，如能順利引入居住人口，需求可期。 (2)因應高科技人才及歸國學人/研究人員的居住活動，可望發展較高層級的一般生活服務業 (3)發展符合科技人才所需的生活支援服務 (4)掌握市場需求的關鍵時刻，整體開發縮短開發時程，提供適當生活支援服務用地 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 6-5~p. 6-6、p. 7-1~ p. 7-7。										

編號	項目	審查意見	處理情形
(二)	擴大都市計畫之必要性	1. 有關內政部區域計畫委員會決議同意本擴大都市計畫，以及無法利用本特定區南側現行都市計畫農業區作為新竹科學園區竹南基地發展腹地之理由，請補充說明。至於該區域計畫委員會決議事項之處理情形，請列表補充說明。	1. 本府擬具之「擴大新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫」申請書，已於民國 93 年初獲內政部審查原則同意(內政部民國 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091079 號函)，應遵守辦理事項包括開發主體為苗栗縣政府、以區段徵收方式辦理、考量住宅市場需求、實施期程及規定住宅區平均容積率約為 120%等。(詳附件二) 2. 另依科管局 92.6.10 園建字第 0920013281 號函略以，本案所規劃住宅區及商業區，可提供輔助園區發展之生活機能設施，區位尚稱適宜。(詳附件一) 3. 考量本案申請位置及範圍報請內政部區域計畫委員會審議通過，並配合聯外道路為東西走向規劃及竹南頭份都市計畫農業區與本特定區腹地高程差約在 20 公尺以上，若以南側農業區為竹南園區發展腹地，不但園區土地難以利用且無法進行整體規劃，容易限制竹南科學園區之發展。
		2. 有關新竹科學園區竹南基地之主要聯外交通、從業員工數及其屬性、目前廠商進駐情形、員工住宿需求與狀況，以及對周邊土地使用產生之影響等，請補充說明。	1. 竹南園區廠商進駐情形自 96 年 5 月止，總計進駐廠商 31 家，從業人員約 9 千餘人，現況竹南園區徵收範圍內之園區事業專用區共計 56.9 公頃，於 95 年 3 月已核配 51.7 公頃，即將飽和，且園區目前從業人員年齡層約在 30 歲左右，以單身未成家者居多，且根據推估竹南園區預計引進就業人口 23,003 人，故住工廠宿舍、租屋、購置自有住宅與教育、生活消費等民生需求非常殷切。 2. 依 96.4.24 林副縣長拜訪科學工業園區管理局黃局長得瑞之相關討論議題及結論，目前竹南頭份地區科技廠商對產業用地之需求相當殷切，針對苗栗縣政府所提都市計畫規劃案能適時提供產業用地與生活環境，科管局樂觀其成。(詳附件六) 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-15~ p. 4-18、p. 6-1~p. 6-7。

編號	項目	審查意見	處理情形
		3. 本特定區周邊都市計畫區發展現況(如人口、產業、住宅需求)、本特定區與周邊重大建設開發計畫之關係、目前擬議中各重大建設計畫之開發優先順位、苗栗縣政府財政狀況、未來都市整體發展是否有成長管理願景,以及本案所在之竹南鎮、頭份鎮既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口是否已達百分之八十以上,請補充敘明。	1. 歸納鄰近鄉鎮縣市之都市計畫發展現況,周邊地區95年人口達成率約在6~7成,其中竹南頭份都市計畫區人口達成率為62.52%(住宅區使用率為75%),頭份交流道特定區計畫人口達成率高達近8成,加上竹南鎮相對苗栗縣其他鄉鎮為人口成長較為快速之地區,未來人口及用地發展皆將快速趨近飽和,剩餘可供發展用地較為零星且分散,且本特定區主要為提供原新竹科學園區竹南園區發展用地不足而劃設,規劃定位應著眼於整體擴大科學園區之發展,提供支應服務業(生產性服務業)發展、相關設施(商務)及居住所需用地,與現有都市發展用地有所差異。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 3-6~p. 3-9) 2. 本特定區屬「開發工商科技園區計畫」性質,列為苗栗縣各重大建設開發計畫最優先順位,且目前業已召開跨局室專案會議,展開區段徵收前置作業,相關費用由縣府實施平均地權基金借支,對縣府財務狀況並無形成直接影響。
		4. 依計畫書發展現況分析,本地區人口增加偏低,且各分區及用地之土地使用率未達飽和,本案是否仍有擴大都市計畫之需求。	1. 由地區人口成長情形來看,竹南鎮近十年平均社會增加率約為0.28%,頭份鎮約為0.29%,有別於苗栗縣其他鄉鎮有人口外流現象,且竹南鎮近五年的平均社會增加率為0.45%,顯示新竹科學園區竹南園區之設置引起的人口群聚現象已逐漸發酵。 2. 截至96年5月竹南園區土地使用率已達89.16%,從業人員約9千餘人已遠超過計畫區現有登記人口1,300人,多數人屬計畫區之就業人口,戶籍未登錄於此,故分析計畫區人口增加會有偏低現象。 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-11~p. 4-17。
(三)	人口及產業發展	本案計畫人口係以格林勞萊模式預測,園區事業專用區為基礎產業就業人口推估之依據,有關園區事業專用區擬引進之產業類別、開發主體、開發期程及相關鼓勵產業引進措施,請補充敘明,以釐清本案合理之人口及實際用地需求。	1. 園區事業專用區在前期區段徵收階段均由本府負責取得,後續則依不同開發方式,納入科學園區或本府主辦工業區開發管理營運。 2. 本府工策會正積極辦理土地開發招商事宜,未來將配合本案區段徵收辦理作業期程,預計於民國100年取得用地。 3. 為獎勵投資與吸引開發,已訂有多項投資優惠租稅措施。 4. 相關產業公司未來十年內仍有擴廠需求,且需求面積達50公頃以上,本特定區之園區專業專用區,可供為擴廠所需用地。 5. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-15~p. 4-18、p. 6-1~p. 6-7、p. 9-1~p. 9-2。

編號	項目	審查意見	處理情形
(四)	土地使用	1. 有關本計畫案之發展課題與對策、計畫構想、規劃原則、實質計畫等，應建立對應關係及相互配合，以落實計畫目標。	修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 7-11。
		2. 本案土地使用計畫請考量現有水文、綠色空間、既成道路及現有聚落紋理等，重新檢討規劃。	1. 考量本案現有水文系統(新港溪、大埔圳及頂埔支線)、綠色空間、既成道路及現有聚落紋理等條件及現況，為支應未來竹南園區廠商所需的工商服務及生產者服務等業務需求所劃設之科技商務專用區面積增為 2.24 公頃，遊憩用地面積經重新檢視現有綠色資源、藍帶景觀及考量地區實際需求，增為 15.47 公頃，重新檢討規劃後之計畫面積分配表與計畫圖。 2. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-4~p. 4-5、p. 4-26~p. 4-32、p. 7-14~p. 7-15、p. 8-1~p. 8-13。
		3. 本案農業區(供開發為生活服務區)面積 7.24 公頃，位於計畫區南側，且依計畫書敘明坡度較陡，是否確有納入計畫範圍之必要，請再檢討，並請考量規劃配套建置獨立之排水系統及適當之隔離設施，以維持周邊農業生產環境之安全。	1. 本案農業區位於本特定區南側，緊鄰竹南頭份都市計畫，如排除於本特定區範圍外，特定區與竹南頭份都市計畫區間將夾雜一處面積僅 7.25 公頃之非都市土地，影響區域整體發展。 2. 本特定區推估在目標年(民國 110 年)時每日約產生工業廢水 1.85 萬 CMD、生活廢水 0.35 萬 CMD。 3. 經與 96.04.24 與管理局協商後，建議應與計畫區內生活廢水分別處理，生活廢水排放納入竹南頭份污水下水道系統，事業專用區處理後之工業廢水放流管線仍可銜接科學園區排水管線直徑寬闊處，經協商後，同意納入既有科學園區污水排放管線後段大尺寸處共同排放，惟應有釐清責任之措施或設施。(詳附件六) 4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 1-3、p. 8-20~p. 8-25。
(五)	公共設施用地	1. 本案係屬擴大都市計畫，請依都市計畫法 45 條規定及參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，劃足符合上開規定之公共設施用地(如公園綠地、學校用地)。	1. 參考專案小組相關意見重新檢討規劃後，已劃足符合通檢辦法規定之公共設施用地並滿足其服務水準，公園、公(滯)、綠地、園道、兒童遊樂場、廣(停)總計面積達特定區總面積之 10.47%。 2. 因本特定區附近現有大埔、頂埔及后庄國小，區內亦新設有大同國中一所，竹南鎮部分尚可容納學生數(如鄰近地區大埔國小目前僅 18 班)，故將原有大同國中用地適度擴大為文中小用地之方式劃設，以避免發生公共設施閒置問題。 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 8-3~p. 8-13。

編號	項目	審查意見	處理情形
		2. 在本特定區功能定位下，應建立本特定區發展核心，提供各項都市生活機能設施，並集中檢討規劃。	為建構一有效吸納園區之商業、生產者服務等發展潛力之核心，故將科(專)區、商業區等得以呈現都市機能定位以及容納多元都市活動之分區，集中規劃於園區邊界與開放空間核心上，以在區位上強化與園區發展的關聯並形塑特定區之機能核心；在空間品質及都市之風貌意象方面，則將此一核心機能進一步與園道系統、大型親水公園、都市藍帶(新港溪)、廣(停)等開放空間加以整合，形成兼具都市活力及休憩觀景等多樣化功能之都市核心區域。(修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 7-12)
		3. 本特定區開發規劃配置之廢污水處理，除應有獨立排放系統外，並應請規劃監測管理機制，以有效利用。	併(四)3，另本特定區工業廢水未來與竹南基地集中處理時，其監測管理機制則可納入其中，如果上游無法搭排必須另行設置排放管時，則可在與下游匯流處設置截流站及監測設施。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 8-20~p. 8-25 與附件六)
(六)	都市防災	本特定區計畫請依生活圈及地區發展特性，就維生系統、避難空間及救災路線等，重新檢討本特定區都市防災規劃內容。	1. 特定區之地區災害類型除一般性之自然災害外，工廠密集的科學園區可能引發火災、爆炸及毒物、化學物質擴散等災害，間接危害鄰近之周邊環境，成為防災規劃重點之一。 2. 本特定區都市防災規劃內容包括防救災方案(災害防救組織、災害防救規劃及緊急應變計畫)、災害防救規劃(防災生活圈規劃、防救災據點、防救災動線系統、火災延燒防止帶、維生管線系統)及緊急應變計畫等。 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-6~p. 4-7、p. 8-26~p. 8-32。
(七)	交通運輸	有關交通部運輸研究所研提下列意見，請補充說明。 1. 請補充目標年周邊主要聯外道路預測尖峰交通量，並評估目標年各道路服務水準。依上開評估結果，視需要研提交通衝擊減輕或交通改善方案。	1. 特定區未來大眾運輸使用率、運具承載率都提高時，則服務水準可改善為D級。 2. 透過提高大眾運輸系統服務品質、聯外道路交通工程改善及實施共乘制度、規劃分區彈性上下班時段等，藉以作為交通衝擊減輕或交通改善方案。 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 8-16~p. 8-17。
		2. 有關目標年區內主要道路擁擠之情形，請補充交通疏解改善方案。	相關交通疏解改善方案包括 1. 主要路口設置號誌及流向調整號誌時制。 2. 停車路外化，路邊停車收費及加強違規停車取締。 3. 提高大眾運輸系統使用比例，同時鼓勵共乘與交通車計畫，並配合開發進度與交通量成長狀況，建立分區彈性上下班制度，共同改善園區交通問題。 4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 8-17。

編號	項目	審查意見	處理情形
		3. 停車位需求預估中，特定區與商業區停車需求一併討論卻又有不同之需求量，請補充說明有何差異？另，停車場應提供之停車位數如何得來？	依特定區住宅與商業開發面積，計算各類土地使用停車需求推估目標年停車需求總量為 3,594 輛，依定通辦法標準檢視，提供不得低於住宅區車輛預估數 20%之停車需求進行估計，以每部車 30 m ² 之面積計算，約需 2.157 公頃之停車場用地。(修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 6-14)
		4. 停車位分析請補充特定區內停車位供給數量，並進行目標年供需評估，若不足，請補充具體之因應對策。	規劃後於主要計畫劃設廣場兼停車場用地面積為 1.37 公頃，並於細部計畫增設停車場面積約 0.8 公頃，合計開發後共可提供 2.17 公頃之停車場用地，可滿足需求面積。同時配合於細部計畫土地使用分區管制內容制定相對於建築技術規則停車空間更嚴格之劃設標準，以提升整體環境品質及停車位供給。(修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 8-6、p. 10-2)
(八)	區段徵收	本案擬以區段徵收方式開發，除請補充苗栗縣府地政局認可之區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，後續如經委員會審議通過，並請依下列各點辦理： 1. 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	檢具本府地政局 96.7.10 府地權字第 0960100547 號函(詳附件七)認可本案之區段徵收可行性評估報告書(詳附錄一)，其餘遵照辦理。
		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。	遵照辦理。

編號	項目	審查意見	處理情形
(九)	環境影響評估	1. 政策環境影響評估：本案經本部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091079 號函同意擴大都市計畫，擴大都市計畫面積超過 10 公頃，經函准行政院環保署 96 年 2 月 26 日環署綜字第 0960012536 號函表示無須辦理政策環境影響評估。	遵照辦理。
		2. 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。	遵照辦理。
(十)	其他	1. 有關原屬公開展覽範圍經縣都委會決議剔除之土地，其地主不願參加區段徵收之理由，以及目前擬實施區段徵收範圍內地主之意願，請補充說明。	有關原屬公開展覽範圍經縣都委會決議剔除之土地，其地主不願參加區段徵收之理由主要包括 1. 擔心徵收補償公告現值過低；配回抵價地比例過低 2. 擔心建物、地上物補償認定標準不明。3. 農地被徵收後，農保無以為繼。4. 農舍非屬甲種建地，妨礙區段徵收配地，將無法獲得原地原位置保留等意見。(詳附錄一-區段徵收可行性評估報告書 p. 4-1~p. 4-4)
		2. 本案土地除實施容積率外，是否考量增加建築高度限制之規定，將有助於都市景觀與整體環境品質之提昇。	為強化園道主軸、新港溪藍綠軸帶、都市活動核心等重要都市空間元素之都市景觀與風貌意象，以及提升與保障開放空間系統之視覺品質，建築物之高度將納入細部計畫之相關管制機制予以辦理。
		3. 本特定區計畫之開發方式，請於計畫書以示意圖明確標繪其範圍。	本特定區計畫其開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，範圍內除不納入區段徵收範圍者外，皆依土地徵收條例第四條第一項第一款之規定及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜，有關開發方式示意圖詳主要計畫書(修正後) p. 9-1。
		4. 計畫書有關發展現況及調查內容，請儘量更新至最近一年度。	相關發展現況及調查更新內容詳主要計畫書(修正後)第四章(發展現況分析)。

內政部都市計畫委員會 96.6.21 第 2 次專案小組審查意見

編號	項目	審查意見	處理情形
(一)		本案請苗栗縣政府依下列各點審查意見，檢送處理情形對照表（註明修正頁次及摘要）及修正主要計畫書（增修部分請劃線）10 份、計畫圖 2 份後，再召開專案小組第 3 次審查會議及赴現場勘查。	遵照辦理。本次檢送資料如下： 1. 審查意見處理情形對照表 10 份。 2. 修正後主要計畫書（含本案區段徵收可行性評估報告）10 份、圖 2 份。 3. 本府提報縣都委會細部計畫書 2 份，修正後細部計畫參考圖 2 份。
		有關發展定位、擴大都市計畫之必要性、土地使用（發展課題至實質計畫對應關係）、公共設施用地（廢污水處理及監測管理機制）、都市防災、交通運輸、環境影響評估及其他等審查意見，原則同意依苗栗縣政府 96 年 5 月 30 日府商都字第 0960078885 號函送補充資料（處理情形摘要如附件）通過，並請適度納入計畫書敘明。	遵照辦理，詳修正後主要計畫書、圖
(二)	人口及產業發展	1. 有關本專案小組第 1 次審查意見「本案計畫人口係以格林勞萊模式預測，園區事業專用區為基礎產業就業人口推估之依據，有關園區事業專用區擬引進之產業類別、開發主體、開發期程及相關鼓勵產業引進措施，請補充敘明，以釐清本案合理之人口及實際用地需求。」，雖經縣府補充說明特定區開發主體及期程，惟未對園區事業專用區作具體回應，仍請縣府依上開審查意見補充說明。	1. 園區事業專用區在前期區段徵收階段均由本府負責取得，後續則依不同開發方式，納入科學園區或本府主辦工業區開發管理營運。 2. 本府工策會正積極辦理土地開發招商事宜，未來將配合本案區段徵收辦理作業期程，預計於民國 100 年取得用地。 3. 為獎勵投資與吸引開發，已訂有多項投資優惠租稅措施。 4. 相關產業公司未來十年內仍有擴廠需求，且需求面積達 50 公頃以上，本特定區之園區專業專用區，可供為擴廠所需用地。 5. 修正頁次詳主要計畫書（修正後）p. 4-15~p. 4-18、p. 6-1~p. 6-7、p. 9-2。

編號	項目	審查意見	處理情形
		2. 本特定區計畫周邊目前廠商進駐情形、就業人口、衍生住宅需求，以及分派於各縣市鄉鎮之情形，請補充說明。	<p>1. 截至 96 年 5 月份統計，竹南園區進駐廠商總計 31 家，另周邊包括京元電子、廣源科技園區及台灣保來得公司等大型廠商，與竹南園區連結形成一具相當規模之科技區域，總計引入就業人口約 23,003 人，由基礎就業人口依經濟基礎模型推導現況員工數所衍生之居住人口約為 92,609 人。</p> <p>2. 依周邊廠商吸引人口以重力模式分派至各鄉鎮之結果，受區位影響，竹南、頭份兩地區居住人口比例占 5 成，其次為新竹市及竹北、竹東等生活機能供給較佳之地區(約佔 43.6%)，其餘外圍的鄉鎮，礙基礎設施困乏且人口較少等原因，其吸引力相對而言則較低。</p> <p>3. 為滿足高科技人才對高品質生活環境的追求，未來預期可吸引部份現有竹南及頭份地區分派人口與其眷屬至設施與規劃較健全之特定區居住。</p> <p>4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-15~p. 4-17、p. 6-1~p. 6-7。</p>
		3. 本案請依法劃設足夠之公共設施用地，以及考量前二項審查意見，重新檢討修正計畫人口，並說明其推估過程。	<p>1. 參考新竹科學工業園區發展經驗，以平均就業人口密度每公頃 220 人，推估竹南基地新增 18 公頃及本特定區增加園區事業專用區合計約 41.31 公頃，可引進就業人口約 9,050 人。</p> <p>2. 以格林勞利模型由基礎就業人口、人口乘數(2.14)與人口服務比率(0.22)導出依賴人口，預計可引進約為 7,339 人進駐本特定區，加上預期吸引原竹南及頭份地區分配就業人口與其眷屬之 1 成至特定區內居住，此部分吸引人口預計約為 4,839 人，共計可引入之人口共計約 12,179 人。</p> <p>3. 配合本案內政部專案小組意見修正相關土地使用配置，可容納人口調整為 11,900 人，居住密度約為 186 人/公頃。</p> <p>4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 6-1~p. 6-4、p. 8-1、p. 8-5~p. 8-6、p. 8-12~p. 8-13。</p>

編號	項目	審查意見	處理情形
(三)	土地使用與公共設施用地	<p>本案請依據前開人口及產業發展、區段徵收可行性及下列各項原則等，重新檢討修正土地使用及公共設施計畫。</p> <p>1. 在本特定區功能定位下，應建立本特定區發展核心，提供各項都市生活機能設施，並集中檢討規劃。至於各類公共設施用地之分布，請考量當地實際需求規劃配置。</p>	<p>1. 發展核心主要藉提供多元都市生活機能，建構一有效吸納園區之商業、生產者服務等發展潛力之核心，故將科(專)區、商業區等得以呈現都市機能定位以及容納多元都市活動之分區，集中規劃於園區邊界與開放空間核心上，以強化與園區發展的關聯並形塑特定區之機能核心。</p> <p>2. 將主要核心機能進一步與園道系統、大型親水公園、都市藍帶(新港溪)、廣(停)等開放空間加以整合，形成兼具都市活力及休憩觀景等多樣化功能之都市核心區域。</p> <p>3. 各類公共設施用地已依現況發展與聚落紋理劃設。</p> <p>4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 7-12~p. 7-15、p. 8-3~p. 8-6、p. 8-12~p. 8-13。</p>
		<p>2. 本案應儘量保留現有水文(如新港溪應以現況自然地形地勢規劃，不宜以相同寬度劃設為溝渠用地)、綠色空間、既成道路及現有聚落紋理，請配合修正土地使用計畫，如無法配合修正，請敘明理由。</p>	<p>1. 現有水文以保留原始線型與斷面寬度劃設，並於水文周邊劃設綠帶用以建構藍綠帶具核心意象空間整合之開放空間。</p> <p>2. 聚落內部之既成道路以劃設計畫道路或人行廣場方式以保障原有聚落通行之便利性與權益，農路則與園道系統進行功能整合與替代，並調整其與台 13 線之橫交角度，以提昇其交通品質。</p> <p>3. 保留現有聚落紋理為劃設分區原則，提高其原地保留可能性，並藉由道路系統佈設建立其與鄰近分區之緩衝介面關係，減少彼此影響。</p> <p>4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 4-4~p. 4-5、p. 4-26~p. 4-27、p. 4-31~p. 4-32、p. 7-14~p. 7-15、p. 8-1~p. 8-13。</p>
		<p>3. 本案係屬新訂都市計畫，請依都市計畫法 45 條規定及參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，以整個計畫區為計算依據，檢討各類公共設施用地服務水準，劃足符合上開規定之公共設施用地(如公園綠地、學校用地)。</p>	<p>參考相關審查意見重新檢討修正規劃後，已劃足符合通檢辦法規定之公共設施用地並滿足其服務水準，至於公園、綠地、兒童遊樂場、廣(停)劃設面積，在本次擴大部分，未計園道面積，即已超出擴大部分總面積之 10%；而若以全部特定區計算，上述公園、綠地、兒童遊樂場、廣(停)劃設面積，加計園道面積之 1/2，亦已超出全部特定區 10%。因此，本次新訂都市計畫可彌補原新竹科學園區竹南基地公共設施用地之不足。(修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 8-12~p. 8-13)</p>

編號	項目	審查意見	處理情形																															
		4. 為提升計畫品質及擴大視野，請縣府考量增加學校用地規模，留供未來國際雙語學校設校之需要。	<p>1. 因本府教育局評估特定區附近現有國小及國中，尚可容納未來學生數，故本案將原有大同國中用地適度擴大為文中小用地之方式劃設，以避免發生公共設施閒置問題。</p> <p>2. 為提升計畫品質及擴大視野，未來若有推動國際雙語學校設校之需要，本府將利用區段徵收後之可標售土地——科技商務專用區，提供彈性運用。且此次規劃配置修正已調整為 2.14 公頃，足敷使用，並於細部計畫土地使用分區管制要點增設容許使用規定，以符實際需要。</p> <p>3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 8-3、p. 8-6、p. 8-12~p. 8-13、p. 10-2。</p>																															
		5. 本案住宅區、商業區、科技商務專用區及園區事業專用區之規模需求推估，請補充說明。	<p>1. 特定區各分區需求規模預估如下表所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區/用地 土地需求 估計</th><th colspan="2">推估標準</th><th>需求面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">可供建築 用地</td><td rowspan="3">區段徵收 私有地需 配回抵價 地</td><td>農地重劃區至少配 回 45%</td><td>48.11</td></tr> <tr> <td>非農地重劃區至少 配回 45%</td><td>6.00</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>54.11</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td colspan="2">每千人不得超出 0.45 公頃</td><td>5.22</td></tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td colspan="2">滿足配地最低需求</td><td>48.89</td></tr> <tr> <td colspan="2">區段徵收財務可行最低需求</td><td>59.45</td></tr> <tr> <td>園區事業 專用區</td><td colspan="2">配合實際需求劃設</td><td>68.7-71.6</td></tr> <tr> <td>科技商務 專用區</td><td colspan="2">配合實際需求劃設</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>2. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 6-4~p. 6-6。</p>	分區/用地 土地需求 估計	推估標準		需求面積(公頃)	可供建築 用地	區段徵收 私有地需 配回抵價 地	農地重劃區至少配 回 45%	48.11	非農地重劃區至少 配回 45%	6.00	小計	54.11	商業區	每千人不得超出 0.45 公頃		5.22	住宅區	滿足配地最低需求		48.89	區段徵收財務可行最低需求		59.45	園區事業 專用區	配合實際需求劃設		68.7-71.6	科技商務 專用區	配合實際需求劃設		
分區/用地 土地需求 估計	推估標準		需求面積(公頃)																															
可供建築 用地	區段徵收 私有地需 配回抵價 地	農地重劃區至少配 回 45%	48.11																															
		非農地重劃區至少 配回 45%	6.00																															
		小計	54.11																															
商業區	每千人不得超出 0.45 公頃		5.22																															
住宅區	滿足配地最低需求		48.89																															
	區段徵收財務可行最低需求		59.45																															
園區事業 專用區	配合實際需求劃設		68.7-71.6																															
科技商務 專用區	配合實際需求劃設																																	
		6. 本案農業區（供開發為生活服務區）面積 7.24 公頃，經縣府補充說明，確有納入計畫範圍之必要，惟該農業區土地未來是否開發為生活服務區，仍應依相關法令規定及實際發展需要，另案依都市計畫法定程序檢討變更，有關「供開發為生活服務區」乙語，建議刪除。	<p>遵照辦理，原規劃之農業區（供開發為生活服務區）修正為農業區。（修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 7-14、p. 8-2、p. 8-7~p. 8-8）</p>																															

編號	項目	審查意見	處理情形
(四)	都市防災	<p>本專案小組第 1 次審查意見「本特定區計畫請依生活圈及地區發展特性，就維生系統、避難空間及救災路線等，重新檢討本特定區都市防災規劃內容。」，縣府已有相關說明，有關都市災害種類、規模、歷史與都市防災規劃如何相互結合，以及現有聚落之都市防災規劃，請再補充說明。</p>	<p>1. 區內過去於自然災害方面未曾發生淹水、土石流等災害，且依相關研究亦指出該地區為災害發生低潛勢區，惟應注意地震可能引起之災害。</p> <p>2. 工廠密集的科學園區可能引發火災、爆炸及毒物、化學物質擴散等災害，間接危害鄰近之周邊環境，為防災規劃重點之一。</p> <p>3. 結合現有聚落之防災規劃，藉由藍綠帶空間整合，以綠帶為滯洪區降低淹水災害影響；並配合現有聚落劃設分區與緊急道路提高防災動線可及性；考量現況聚落與園區發展設置防災據點，並於園區周邊劃設火災延燒防止帶。</p> <p>4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 4-6~p. 4-7、p. 8-26~p. 8-32。</p>
(五)	交通運輸	<p>有關交通部運輸研究所研提下列意見，請補充說明。</p> <p>1. 請補充說明交通疏解改善方案對目標年公義路與 1-2-25M 道路(主要計畫書第 8 章服務水準為 E 級)擁擠情形改善成效如何？請預估改善後周邊道路服務水準之變化。</p> <p>2. 補充資料之停車位需求預估數與主要計畫書需求估計不同，請補充說明。</p> <p>3. 補充資料僅說明停車場用地應設置之面積，但卻未說明目標年停車位供給量是否滿足規定之數量，請補充說明。若不足，請補充具體之因應對策。</p>	<p>特定區未來大眾運輸使用率、運具承載率都提高時，則服務水準可改善為 D 級。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 8-16~p. 8-17)</p> <p>依特定區住宅與商業開發面積，計算各類土地使用停車需求推估目標年停車需求總量為 3,594 輛，依定通辦法標準檢視，提供不得低於住宅區車輛預估數 20%之停車需求進行估計，以每部車 30 m²之面積計算，約需 2.157 公頃之停車場用地。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 6-9~p. 6-14)</p> <p>規劃後於主要計畫劃設廣場兼停車場用地面積為 1.37 公頃，並於細部計畫增設停車場面積約 0.8 公頃，合計開發後共可提供 2.17 公頃之停車場用地，可滿足需求面積。同時配合於細部計畫土地使用分區管制內容制定相對於建築技術規則停車空間更嚴格之劃設標準，以提升整體環境品質及停車位供給。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 8-6、p. 8-17、p. 10-2)</p>

編號	項目	審查意見	處理情形
(六)	區段徵收	<p>本案擬以區段徵收方式開發，除請補充苗栗縣府地政局認可之區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，後續如經委員會審議通過，並請依下列各點辦理：</p> <p>1. 請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>	<p>檢具本府地政局 96.7.10 府地權字第 0960100547 號函(詳附件七)認可本案之區段徵收可行性評估報告書(詳附錄一)，其餘遵照辦理。</p>
		<p>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	遵照辦理。
(七)	再次公開展覽	<p>本案計畫內容已有重大改變，如經本會審議通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>	<p>遵照辦理。本府自辦理本案以來，已於 93.10.28 至 93.11.04 辦理特定區主要計畫與細度計畫第一次公開展覽及說明會，後依本縣都委會第 179 次會議決議縮減面積並修正計畫書圖後，於 95.6.12 至 95.7.11 第二次辦理公開展覽及說明會至今。後續若經貴會審議通過，將遵照辦理再次公開展覽及說明會。(詳附件四)</p>
(八)	其他	<p>1. 本案係屬新訂都市計畫，且現行計畫並無「新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區計畫(主要計畫)案」，建議修正計畫案名為「擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫(主要計畫)案」。</p>	遵照辦理。詳修正後之主要計畫書、圖

編號	項目	審查意見	處理情形
		2. 有關供公共使用之現有農水路，可否適當調整都市計畫，剔除於區段徵收範圍外，或於辦理區段徵收時，免再分配土地，由縣府統籌規劃開發，請研究其可行性。	<p>本案有關之農水路與排水系統計有大埔圳、新港溪與頂埔支線，處理情形分述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大埔圳為農田水利會灌溉溝位於計畫區北界，已於 95.4.20 本縣都委會 179 次決議剔除於計畫區之外。(詳附件四) 2. 新港溪屬區域排水，且多為公有土地，依土地徵收條例第 43 條規定，公有土地於區段徵收前已作為溝渠使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發，故無再分配土地之問題。 3. 頂埔支線為農田水利會灌溉溝，僅約有 897 平方公尺為農田水利會所有，此次規劃配置修改，亦已依委員意見，將頂埔支線劃入公共設施(園道)範圍，由縣府統籌規劃開發。 4. 修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 7-14~p. 7-15、p. 9-3。
		3. 有關苗栗縣目前正進行中及擬議中之區段徵收案件，請彙整統計其範圍、面積、實施時間、縣府財政狀況及本計畫辦理區段徵收之優先順位等，以判斷本計畫是否具體可行。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府目前全力推動苗栗高鐵特定區與本特定區之區段徵收作業，並無申辦其他相關作業。刻正在辦理之高鐵苗栗車站區段徵收範圍面積 205.39 公頃，實施時間自 95 年 4 月至 99 年 1 月，目前已發價完成。 2. 本府接續推動本計畫並籌措區段徵收開發費用，目前業已召開跨局室專案會議，展開區段徵收前置作業，俾利都市計畫與區段徵收作業併採齊進，根據本計畫區段徵收之開發費用，擬由本縣實施平均地權基金借支，俟資金到位後，再予歸墊。依本府財政局意見，本案開發財源為縣府平均地權基金，對縣府財務狀況並無形成直接影響。 3. 修正頁次詳主要計畫書(修正後) p. 9-4。
		4. 有關近幾年本特定區計畫周邊房地產價格變化情形，請補充相關說明，以判斷本地區發展需求。	<p>特定區周邊區段公告現值 95-97 年間上漲率約 26.71%，且區內土地交易價格介於 4,100~17,700 元/m²，相較於過去不到 4,000 元/m²，成長幅度明顯可見；此外，計畫區鄰近地區之苗栗縣竹南鎮與頭份鎮，都市地價指數較前期成長，竹南鎮上漲約 2.41%，頭份鎮則上漲約 0.44%，顯見科學園區與國家衛生研究院之設置引發用地需求增加，活絡當地房地產市場交易。(修正頁次詳主要計畫書(修正後)p. 4-18~p. 4-19)</p>
		5. 經縣府列席代表補充說明，本案細部計畫草案業已提報縣都委會審議，下次會議請提供參考。	<p>遵照辦理。補送本府提報縣都委會細部計畫書 2 份，修正後細部計畫參考圖 2 份。</p>

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

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

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，於 95 年 1 月 24 日、5 月 30 日、9 月 21 日及 96 年 6 月 28 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經苗栗縣政府 96 年 11 月 20 日府商都第 0960170577 號函送修正後計畫書到本部營建署，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（如附錄）通過，並退請該苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、逾專案小組逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會決議
逾1	邱卯生 / 苗栗市恭敬段1082地號等6筆土地	陳情人於本(96)年7月3、11、20及24日陳情內容如下： 1. 96.6.28在營建署開會聽說有意見認為保護區只有本人申請，其他人都沒有，本人依照政府規定申請期限一個月內89.10.23提出使用申請書並同意捐第40%作為公共設施，縣政府有公文為證，其他人不申請與本人無關。 2. 說設置公用停車場不適合學校使用，設置公用停車場是大家使用方便，不只是為學校而已，懇請貴部核准，本人84歲，自50歲至今土地未得正常使用自由使用，本人現在行動不便，高築債務，有苦難言，請貴部核准速辦是盼幸甚。 3. 本案於96.6.28提經內政部都委會專案小組第4次會議，惟本人對變更內容明細表第7案之審查意見仍有異議，茲檢送申復書，惠請內政部都委會再議，並請同意列席陳述本案之必要性及合理性。 4. 陳情土地變更為住宅區，懇請貴部核准速辦事盼。	---	1. 本案業由陳情人邱先生代表說明陳情意見。 2. 本案涉及變更保護區為可建築用地，影響層面較廣，仍請依照變更內容專案小組建議辦理，即未便採納。
逾2	公館鄉玉穀村	1. 請內政部早日解編高速公路苗栗交流道特定區之農業用地、變更為住宅區及商業區以繁榮地方。 2. 全國各地高速公路交流道皆工商發達唯獨苗栗交流道受土地使用分區問題阻礙地方工商發展。	可自依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及相關規定辦理，目前建議仍維持原計畫。	同意採縣府研析意見辦理，本案未便採納。

二、重製部分變更編號第4、5、9案：

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	96.03.13縣都委會第191次決議	備註	本會專案小組建議意見	本會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
4	4	計畫區內公(兒)一南側住宅區及農業區界樁S152, S153號樁位。	農業區(0.04)	住宅區(0.04)	1. 住宅區及農業區界樁測釘成果與原計畫不符。 2. 因地籍已依樁位成果分割，且已發照建築，配合樁位成果變更。	照案通過。		1. 據縣府列席代表補充說明，本案係因釘樁錯誤造成部分農業區土地已發照建築使用，擬配合現況變更為住宅區，爰仍請縣府查明本案係因配合計畫圖重製抑或釘樁錯誤造成，並配合修正變更理由後，提請委員會審議決定。 2. 本案係農業區變更為住宅區仍應有適當的回饋措施，如無須回饋亦請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考。	1. 據縣府列席代表補充說明，本案經該府查明確為住宅區及農業區界樁測釘與都市計畫線不符造成，故配合現況變更農業區為住宅區，同意依照辦理。 2. 本案因涉變更農業區為可建築用地，仍應依縣府通案性回饋處理原則辦理，如無須回饋，則請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	96.03.13 縣都委會 第191次 決議	備 註	本 組 建 議 小 意 見	本 會 決 議				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
5	5	機三	機關用地 (0.01)	農業區 (0.01)	配合實際土地 使用範圍， 將未使用之 範圍併鄰近 分區，變更為 農業區。	照案通過。	變更範圍 以勝利段 2111、2117 、2123-8 地號部分 用地為準。	本案請縣府查明機關 用地權屬及補充具體 變更理由後，提請委 員會審議決定。	本案經縣府列席代 表補充說明變更土 地權屬為私有地， 且使用單位並無使 用及徵收計畫，爰 同意依照縣府意見 變更。				
9	10	後龍溪及 二側	行水區 (80.39)	河川區 (88.29)	1. 依內政部台 內營字第 0920091568 號函示「河 川及區域排 水系統流經 都市計畫區 之使用分區 劃定原則」 辦理。 2. 另依水利署 二河局協助確 認之後龍溪用 地範圍變更週 邊土地為適當 分區。	照案通過。	調整變更 面積(原變 十一) 1. 河川區 面積 87.96 公 頃為 88.29 公 頃。 2. 河川區 兼供道 路用地(供 東西 向快速 公路-後 龍汶水 線用)使 用面積 4.73 公 頃為 4.78 公 頃。 (4.78) 3. 河川區 兼供道 路使用面積 3.16 公頃 為 3.20 公 頃。	本案除下列各點及變更 範圍與面積，請縣府與 水利主管機關妥為校核 後，提請委員會審議決 定外，其餘建議照縣府 核議意見通過。 1. 據經濟部水利署列席 代表補充說明，依水 利法規定河川區內即 可作堤防使用，應無 變更為河川區兼供提 防使用之必要乙節， 建議採納水利署意見 ，本案擬變更為「河 川區兼供提防使用」 部分，修正為「河川 區」。 2. 擬變更為「河川區兼 供道路用地」部分建 議修正為「河川區兼 供道路使用」。 3. 本案應函請水利主 管機關依經濟部、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「有關河川 及區域排水流經都市計 畫區之使用分區劃定原 則」妥為認定，並將相 關公文納入計畫書中敘 明。	據縣府列席代表補充 說明，本案變更 內容業函請水利主 管機關校核河川圖 籍，並配合套核成 果調整變更面積， 修正如下表，爰本 案同意依照修正後 內容通過。				
			保護區 (2.34)										
			農業區 (3.54)										
			貨物轉 運中心 區 (2.02)										
			道 路 用 地(供東 西 向 快 速 公 路- 後 龍 汶 水 線 用) (4.78)	河 川 區 兼 供 道 路 用 地(供 東 西 向 快 速 公 路-後 龍 汶 水 線 用)使 用 (4.78)									
			道 路 用 地 (3.20)	河 川 區 兼 供 道 路 使 用 (3.20)									
			堤 防 用 地 (0.43)	河 川 區 兼 供 堤 防 使 用 (0.43)									
										原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
										行水區 (80.51)	河川區 (88.55)		
										保護區 (2.34)			
			農業區 (3.54)										
			貨運轉 運中心 區 (2.02)										
			堤防用 地 (1.14)										
			道 路 用 地(供東 西 向 快 速 公 路- 後 龍 汶 水 線 用) (4.78)	河 川 區 兼 供 道 路 使 用(供 東 西 向 快 速 公 路-後 龍 汶 水 線 用) (4.78)									
			道 路 用 地 (3.20)	河 川 區 兼 供 道 路 使 用 (3.20)									

三、據縣府列席代表說明，本計畫區內 7 號道路(中正路長度約 180M)，依現行計畫規定之道路寬度應為 15M，惟該府於重製作業時，將該計畫道路寬度誤繕為 12M，故後續於修正計畫圖時，建議應將 7 號道路寬度修正為

15M，另相關計畫面積重新丈量結果：住宅區面積自 24.20 公頃調整修正為 24.15 公頃(-0.05 公頃)，道路用地面積自 26.29 公頃調整修正為 26.34 公頃(+0.05 公頃)，以符實際，爰同意依照縣府說明意見辦理。

四、本案後續應請依照本會專案小組建議意見（十二）辦理，案內變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。

【附錄】 本會專案小組建議意見

本案除下列各點外，其餘建議准照苗栗縣政府核議意見通過。

- (一) 計畫性質及整體發展構想：有關本案應請補充本特定區發展構想及示意圖、本計畫區周邊重大建設計畫等整體性事項乙節，原則同意照苗栗縣政府於第二次小組會議所送補充處理情形辦理，並請適度納入計畫書適當章節敘明。
- (二) 計畫人口：據縣府補充資料說明，本計畫在未增加住宅區面積、或提高區內公共設施服務水準前提下，計畫人口擬維持為 11,500 人，原則同意，並請依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，不足部分，請研提具體處理措施。
- (三) 公共設施用地比例：據縣府列席代表說明，本計畫屬管制型

計畫，計畫區總面積 603 公頃中，農業區、保護區等非都市發展用地面積即達 465 公頃，故區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場所及廣場兼停車場用地等公共設施用地比例偏低，難以符合都市計畫法第 45 條不得少於 10% 之規定，應屬同條文除外規定之特殊情形，請納入計畫書敘明，以利查考。

(四) 交通運輸部分：除有關交通部運輸研究所書面審查意見(如下各點)，同意照苗栗縣政府 96 年 5 月 29 日府商都字第 0960073660 號函送補充資料辦理外，其餘原則同意依照苗栗縣政府 95 年 8 月 28 日府商都字第 0950113959 號函送處理情形辦理，並請納入計畫書適當章節敘明。

1. 現況中正路僅列交通服務水準之評估，卻未列尖峰流量與道路容量，請再補充。
2. 各鄰近道路未來年交通流量仍未預測與評估服務水準(辦理情形僅以簡要文字回覆似太簡略)，請列表補充。
3. 有關本案變更後停車位供需評估之辦理意見回覆，雖已說明現有停車空間已不足應付需求，且無適當公有地補充劃設停車位，目前變更案似乎未有增加發展用地之提議，故仍請提出停車改善方案。
4. 有關 1/4000 比例尺之計畫圖，請補充中正路位置。

(五) 都市防災計畫：

1. 有關本計畫區內歷年來災害發生類型、災害史、淹水潛勢圖及歷年災害發生類型、災害史，以及都市防災措施等補

充說明資料，請適度納入計畫書敘明；並請就本計畫區淹水潛勢圖易發生水患地區，妥為規劃相關防救災設施。

2. 有關建議改以消防局替代機四作為救災指揮中心乙節，請納入計畫書修正。

3. 有關縣府補充資料所提擬依農委會水土保持局所訂之土石流警戒基準值（公館鄉 450mm），作為淹水潛勢地區發布警戒之依據乙節，其中 450mm 基準值之標準似有過高之虞，建請再詳予查明相關主管機關訂定發布防災警戒狀態之基準值或發布數據後配合妥予修正。

（六）貨物轉運中心整體開發部分：有關本計畫區內貨物轉運中心自民國 66 年劃設公告迄今，仍未依規定擬定細部計畫整體開發，據縣府列席代表補充說明，該貨物轉運中心區因地主人數眾多，意見難以整合，且多無開發意願及市場需求，至今未能順利開發，爰上次小組會議建議於本次通盤檢討可考量變更為「農業區」，並俟當地確有發展需要時，且有具體之開發計畫時，再另依都市計畫法定程序檢討變更為其他適當之使用分區乙節，考量該貨運轉運中心區內相關之土地所有權人列席陳請維持原分區及放寬其使用項目，並表示已整合協調多數地主擬另訂細部計畫以市地重劃開發之意願，且縣府業以該府 96 年 3 月 8 日府商都字第 0960034689 號函復本署建議本案仍有維持貨物轉運中心區之必要，爰建議原則同意維持原計畫貨運轉運中心區之功能，惟本案涉及使用分區調整及檢討允許使用項目部分，及其與本特定區計畫未來

整體發展之關聯等事項，縣府仍未提具具體之發展計畫內容，爰本案建議「暫予保留」，並請該府依下列各點補充相關處理情形資料後，再行報部交由本會專案小組繼續審查：

1. 有關本案貨物轉運中心區繼續保留之必要性，及其未來發展構想及使用管制調整方向。
2. 有關區內相關之土地所有權人參與開發意願，以及本案如擬以市地重劃開發，則應請提供當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，供專案小組審查參考。
3. 有關貨運轉運中心計畫名稱是否需調整及增加容許使用項目內容部分，請配合考量未來整體發展需求及調整方向後，重新檢討修正，並研提具體使用項目。

（七）變更內容明細表：詳附表一。

（八）配合都市計畫重製成果變更內容：詳附表二。

1. 請將重製部分變更內容納入計畫書之變更內容明細表載明，並重新修正本案計畫書、圖變更內容編號，以資明確。
2. 有關縣府補充配合都市計畫圖重製修正重製前後面積對照表部分，亦請於納入計畫書中修正。

（九）土地使用分區管制要點：

1. 本會專案小組建議意見詳附表三。
2. 有關縣府列席代表說明，原報部核定計畫內容漏列「社教機構用地」相關土地使用管制規定乙節，業經苗栗縣政府96年1月16日府商都字第0960008563號函敘明，建議

同意將漏列條文補充納入規定，以利執行。

(十) 計畫書應加強補充事項：

1. 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區檢討情形，請將本次貨運轉運中心區檢討結果，納入計畫書敘明，並請補充計畫面積、相關執行課題與因應對策。
2. 有關計畫地區內之既成道路檢討情形，請衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢；或請補充既成道路現況分布情形及後續處理方式，以符都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條之規定。
3. 計畫書第 13 頁有關行水區檢討原則內容與本案變更內容不符之處，請妥為查明修正。
4. 私立學校用地，計畫書列入公共設施用地部分，與現行法令不合，請另列項目敘明。

(十一) 都市計畫圖重製部分：

1. 有關本案審決變更內容，業經縣府轉繪於新測地形圖上，且經縣府列席代表表示與審決之變更內容相符，並以該府 96 年 5 月 29 日府商都字第 0960073660 號函送計畫圖到部，本案應請縣府依上開號函送計畫圖作為後續修正計畫內容之依據。
2. 本案都市計畫圖重製完成後，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

(十二) 本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，原則同意變更；否則應再提會討論。

(十三) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組建議意見
1	九利陶器股份有限公司/苗栗縣苗栗市水流娘段 113 地號等 60 筆土地	九利陶器公司於民國 82 年宣布停產後廠區已經荒廢超過 10 年以上，為該工業區土地尋求符合社會環境及地方需要之利用方式，其土地利用型態應予轉化，變更為商業區及住宅區。	工業區變更為住宅區。 依「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定辦理細部計畫之擬定。 附帶條件：本變更案應於本次通盤檢討案發布實施日起兩年內擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體之公平合理之事業及財務計畫）否則下次通盤檢討時恢復原計畫。	併逕 3 建議意見辦理。
2	國立聯合大學/苗栗縣苗栗市恭敬段 1081 地號土地	陳情土地座落位置緊鄰聯合大學校地南側，為解決學校停車空間不足問題，與天泉宮協商價購該筆土地，並由學校代為申請辦理變更都市計畫。	變更保護區為學校用地	1. 本案未便採納。 2. 據聯合大學列席代表說明，因考量該校校務基金無法支應購買本案土地價金，爰陳請將本案予以撤銷。
3	九利陶器股份有限公司/苗栗縣苗栗市水流娘段 113 地號等 60 筆土地	本案依本會專案小組第 1 次審查會議審查意見，由縣府邀集相關單位協調，經相關國有土地管理機關表示無法配合辦理，故續為陳情。	1. 以都市計畫通盤檢討方式變更為住宅區。 2. 與縣府簽訂合理之回饋協議，由陳情人依前述法令配置適當之公共設施用地與擬訂具體公平合理之事業及財務計畫。 3. 擬定細部計畫說明書並附帶條件非經開發及捐獻公設用地與回饋住宅區土地予縣府完成前，土地不得移轉。	本案暫予保留，並請陳情人另案依下列各點及「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定辦理： 1. 依上開審議規範第 10 點規定，申請工業區變更為非工業使用案件，應檢附土地變更使用同意書，請陳情人整合區內相關土地所有權人及公有土地管理機關參與本案開發意願，取得其同意，以利執行。 2. 請陳情人依前點確認申請變更範圍後，依「都市計畫書圖製作規則」製作本案都市計畫書、圖，並依都市計畫法

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組建議意見
				第 19 條規定補辦公開展覽及說明會後，提送苗栗縣都市計畫委員會審議，如經該縣都委會審議通過者，再行檢具相關資料報部交由本會專案小組繼續審查。
4	苗栗市公所/公館鄉公所	新東大橋西側道路(苗栗市維新里新東街 373 號等住處附近路段)為公館鄉下三庄地區通往苗栗市要道，因該路段狹窄彎曲、交通壅塞，亟需設法改善。	建請苗栗市公所將新東大橋西側之新東街路段截彎取直，以便利交通、保障人車安全。	苗栗縣苗栗市公所 95 年 6 月 8 日苗市工字第 0950010509 號函略以：「因本所財務困窘，暫緩本案變更都市計畫申請」，爰本案不予採納。
5	江冬蘭/恭敬段 1803、1805-1、1802 地號	1.本陳情案前經苗栗縣都市計畫委員會審議同意變更分區建蔽率為 60%；容積率為 120%。 2.本案基地位於台六線及台十三線交叉口，鄰地及附近建築完成，以二、三、四層房屋為主。本案汽車修理專用區考量多元化經營理念，除傳統修理外，另需有 1.室內停車場、2.招待諮詢場所、3.材料倉庫、4.辦公室、5.員工宿舍、6.餐廳廚房等多項設施才能符合實際需求。	基於周邊發展及地方發展需求，建議調整汽車修理專用區之建蔽率為 60%；容積率為 180%。	1.本案併土地使用分區管制要點有關汽車修理專用區審查意見辦理，即同意調整建蔽率為 60%、容積率為 120%。 2.有關本案鄰地建物如有違規使用情事，請縣府依法查處。
6	徐通良/苗栗市水流娘段 38 地號	1.陳情土地於 66.9.1 公告為貨物轉運中心區，依 88.7.9「訂定高速公路苗栗交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點」規定：貨運轉運中心應整體規劃，並另行擬定細部計畫，該地段土地至今尚未完成細部計畫，並因苗栗東西向快速道路（後龍至汶水）於 93 年通車後，原台六線車輛減少一半。 2.該貨物轉運中心區與東西向快速道路距離僅剩 6 公尺，10 噸卡車都不能進入，已失去貨運轉運中心功能。	請將貨物轉運中心改回特定農業區，以符實際使用。	併建議意見（六）辦理。
7	苗栗市公所/苗栗市勝利段 2387 地號	陳情土地為行政院國軍退除役官兵輔導委員會「管有，現況未設置公共設施，苗栗市公所積極與退輔會爭取土地加以利用，期能加以整建增加土地附近價值。	變更為「社會福利事業用地」	據縣府列席代表補充說明，本案土地雖業由苗栗市公所取得土地管理機關同意變更，惟開闢工程經費及開發時程尚未明確，建議俟實施進度及經費確定後，請公所另案採個案變更方式辦理，本案

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組建議意見
				同意照縣府意見辦理，未便採納。
8	邱卯生	有關變更內容明細表第7案專案小組審查意見尚有異議，檢送申覆書，請內政部都委會再議。	請內政部都委會採納變更明細表第7案（變更保護區為住宅區）。	本案涉及變更保護區為可建築用地，影響層面較廣，仍請縣府依變7案建議意見辦理。
9	張碧英/貨運轉運中心區	1.本案貨物轉運中心區內土地繳納地價稅、土地增值稅有案，不宜變更回復為農業區，影響土地所有權人權益。 2.為顧及貨物轉運中心區土地所有權人權益，該地區陳情人等願配合辦理市地重劃。	轉運中心區，速依苗栗縣政府94年10月19日第174次都委會決議內容核定實施。	併建議意見（六）辦理。
10	張智霖/貨運轉運中心區	1.本案貨物轉運中心區內土地繳納地價稅、土地增值稅有案，不宜變更回復為農業區，影響土地所有權人權益。 2.為顧及貨物轉運中心區土地所有權人權益，該地區陳情人等願配合辦理市地重劃。	轉運中心區，速依苗栗縣政府94年10月19日第174次都委會決議內容核定實施。	併建議意見（六）辦理。
11	張碧英等/貨運轉運中心區	1.本區私有地主59人有效問卷調查32人佔54%，私有土地面積約5.6477公頃，有效問卷調查面積約4.2678公頃佔75%。 2.有效問卷100%希望儘快開發，並願於細部計畫、市地重劃時，願意立同意書協助開發。 3.強烈希望變更為商業區及住宅區。 4.若維持原「貨運轉運區」時，希望擴大容許使用項目（如調查表：餐飲服務、金融服務及零售業、大型量飯店、超級市場、家具業、交通運輸工具之買賣、修理業、服務業等）。 5.放寬建蔽率為60%，容積率為240%。		併建議意見（六）辦理。
12	張碧英	1.本區位於中山高速公路苗栗交流道與東西向汶水-後龍快速道路平面交會處，為本縣東西、南北幹線交通之要衝，應儘速開發使用，促進地方繁榮。 2.本縣將朝科技及觀光休閒大縣發展，本區位居交通樞紐，更須扮演人潮調節、休憩導引吞吐功能。 3.前96.1.30曾檢送「本區地主意見調查表」在案，充分顯示本區地主殷盼儘速開發之期望，以提高土地利用價值，並	儘速開發貨運轉運中心並擴大容許使用項目。	併建議意見（六）辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組 建議意見
		<p>美化進入苗栗市門戶兩旁之景觀。</p> <p>4.檢送「彰化交流道貨運轉運中心區」，容許使用範圍，以供參考，並請酌情擴大容許使用項目及提高容積使用率，以達地盡其利之目的，符合地方需求及眾地主之殷盼。</p> <p>5.懇請都委會審查諸公，體恤地方長期企盼之情，相信政府能以民意為依歸，做出最接近民眾需求之決策，甚感德便。</p>		
13	林欽郎	高速公路苗栗交流道特定區自編定迄今，將屆 30 年未曾檢討，嚴重影響地方（內麻區）發展，建請納入都市計畫第四期通盤檢討，將新東街以南，經國路以西，開放為住宅區，以利地方發展。	將新東街以南，經國路以西，開放為住宅區。	本案據縣府列席代表補充說明，該府刻推動擴大苗栗都市計畫及第 1 期優先發展區細部計畫，對陳情所指地區尚無相關開發計畫，且本案涉及農業區變更，陳情人如有住宅區開發需求，可自依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及相關規定辦理，目前建議仍維持原計畫，本案同意依照縣府意見辦理，未便採納。
14	邱卯生/苗栗市恭敬段 1082 地號等 6 筆土地	<p>1.本人所有座落苗栗市恭敬段 1082 地號等 6 筆土地自民國 63 年間被政府編為都市計畫保護區禁建使用至今已過 30 多年，在民國 89 年 10 月間給地主申請使用，本人在申請期間內依照政府規定要捐 40% 作為公共設施，本人無異議同意在案。</p> <p>2.自民國 90 年至 94 年 5 年中間作業完成，95 年由縣府提送中央批審已過 1 年，迄今無下落，懇請貴部核准速辦是盼幸甚。</p> <p>3.本案土地地勢平坦，臨後汶 30 米公路邊，市內地離苗栗市區只 500 米，國立大學附近極有發展之地。</p>	陳情土地變更為住宅區由苗栗縣府提送貴部批准事過一年迄今全無下落懇請貴部核准速辦事盼。	本案涉及變更保護區為可建築用地，影響層面較廣，仍請縣府依變 7 案建議意見辦理。

附表一 變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(通檢部分)

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
一	變一	計畫年期調整	民國八十五年	民國一一〇年	配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案,予以變更計畫年期。		建議照縣府核議意見通過。
二	變二	計畫人口調整	一一五〇〇人	一三〇〇〇人	計畫區人口至民國九十三年底已達一一三〇一人,依歷年人口成長情形及未來發展需要,調整為一三〇〇〇人。		併建議意見(二),維持原計畫 11,500 人。
三	變三	機一	機關用地 (0.16)	自來水事業用地 (0.16)	現況為自來水廠,配合公用事業名稱及實際使用狀況予以變更之。	自來水事業用地分別編號為「水一」(原機一)、「水二」(原機二)。	建議照縣府核議意見通過。
		機二	機關用地 (0.74)	自來水事業用地 (0.74)			據縣府列席代表補充說明,本案因計畫圖重製後調整都市計畫分區邊界,擬配合調整用地面積為 0.83 公頃,爰本案建議除將新計畫面積修正為 0.83 公頃,並請補充變更理由,以利查考外,其餘准照縣府核議意見通過。
四	變四	機七	機關用地 (0.76)	電力事業專用區 (0.76)	現況為電力公司使用,為符合實際用途,及配合公營事業民營化政策,統一書圖名稱予以變更。		台電公司目前似尚無民營化需求,建議將新計畫「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」。
五	變五、逾 12	機三南側	農業區 (0.01)	機關用地 (0.01)	1. 現況已為勝利里社區守望相助巡守隊建築使用。 2. 勝利段 2124-2 地號,苗栗市公所已取得行政院國軍退除役官兵輔導委員會(輔捌字第 0940000619 號函)同意變更函。	1. 變更範圍包含勝利段 2124-2 部分土地及 2123-6 地號上社區守望相助巡守隊建築物座落之部分土地。 2. 編號併為「機三」。	本案除變更理由請補充敘明現況守望相助隊建築係由苗栗市公所管理,以利查考外,其餘准照縣府核議意見通過。
六	變六、逾 14	機五	機關用地 (0.46)	電信事業專用區 (0.46)	現況為電信局使用,故配合實際需要及該目的事業使用予以變更。		據縣府列席代表說明,本案機關用地中華電信公司已無電信使用需求,並另案委託辦理專案通盤檢討中,爰本案建議暫不變更,維持原計畫。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 見 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
		機十	機 關 用 地 (1.07)	電 信 事 業 專 用 區 (1.07)			配合都市計畫法台灣省施行細則第30條之1規定之分區用語，建議將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」。
七	變七、人 3、逾 17、 逾19	計畫區 西北側	保 護 區 (0.72)	住 宅 區 (0.72)	1. 地勢平坦，且緊鄰聯合大學，極具發展潛力。 2. 土地所有權人同意捐贈公共設施用地。	附帶條件：變更範圍應另行擬定細部計畫(含自願捐贈不得低於變更面積40%之公共設施用地)，並於本通盤檢討案報部審查前，提送細部計畫到府審查，俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	1. 據縣府列席代表說明，本計畫區因人口成長趨勢減緩，本次通盤檢討計畫人口維持原計畫，住宅區面積亦不增加，且本次通盤檢討並未就計畫區內之保護區土地進行檢討及研提整體性發展構想、計畫或變更原則，爰本案建議應仍維持原計畫，以符本次通盤檢討整體原則。 2. 據縣府列席代表說明，本案於縣都委會審議時係考量本案似可提供聯合大學學生校外住宿宿舍之需求，乃採納其陳情建議，惟據聯合大學列席代表說明，該校並未與本案土地所有權人簽訂類似合作興建校外學生宿舍之契約，二者說明顯有落差，爰有關聯合大學學生住宿需求部分，請聯合大學詳予調查該校學生住宿供需情形，整體考量研提具體因應方案，如有需配合興建學生宿舍辦理變更都市計畫者，再另案依法定程序辦理。
八	人32	油一	加 油 站 用 地 (0.21)	加 油 站 專 用 區 (0.21)	1. 為符合實際用途，及配合公營事業民營化政策，統一書圖名稱予以變更。 2. 油二用地原屬於		1. 變更加油站用地為加油站專用區部分，同意照縣府核議意見通過。 2. 變更加油站用地

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
		油二	加 油 站 用 地 (0.56)	加油站專用區 (0.28) 乙種工業區 (0.28)	乙種工業區，未符合當時興建加油站相關法令，因此於本計畫第二次通盤檢討時變更為加油站用地。但本加油站用地面積遠高於非都市土地加油站面積限制，造成過多土地閒置，無法充分利用。 3. 油二用地除現況已作加油站使用及其以東八米土地部分變更為加油站專用區，其餘部分變更為乙種工業區。		為乙種工業區部分，請縣府參照相關之通案性處理原則，研提自願捐贈回饋措施。 3. 有關上開自願捐贈回饋措施，應由縣府與申請人簽訂協議書，並納入計畫書中規定，以利執行，否則仍維持原計畫功能，並配合變更名稱「加油站專用區」。
九	人49、逾23	貨物轉運中心區	貨 物 轉 運 中 心 區 (7.83)	轉運中心區 (7.83)	配合該分區調整後之土地使用分區管制要點容許使用項目內容，變更分區名稱。	位於東西向快速道路（後龍至汶水線）以南之貨物轉運中心區	併建議意見（六）辦理。
十	人52、逾15	國立聯合大學	保 護 區 (1.88)	大專院校用地 (1.69) 道路用地 (0.19)	1. 該校於民國五十八年由聯合工專使用迄今，部分校區位於苗栗都市計畫區（屬於大專院校用地），部分位於本計畫區（屬於保護區）。 2. 為符合學校實際整體利用，校區位於本計畫區內之保護區者，變更為大專院校用地。 學校用地西北側保護區，現況已開闢為道路使用，為符實際，予以變更為道路用地。	保護區變更為大專院校用地者，變更範圍以恭敬段 1065、1066、1067、1796、1797-4 地號全部土地及 1051、1052、1055、1069、1797、1810、1811、1812、1813、1818-1 地號部分土地為準。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過： 1. 請補充國立聯合大學全校校區示意圖，以利瞭解本案變更位置與現有校區間之關係。 2. 本案變更範圍地形陡峻部分，應維持原地形、地貌，使用則以植栽綠化為主。
十一		後龍溪及二側	行 水 區 (80.16) 保 護 區 (2.34) 農 業 區 (3.44)	河 川 區 (87.96)	1. 依內政部台內營字第 0920091568 號函示「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」辦理。 2. 另依水利署二河局		併重製部分變 9 案建議意見辦理。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
			貨 物 轉 運 中 心 區 (2.02)				
			道 路 用 地(供東 西 向 快 速 公 路- 後 龍 汶 水 線 用) (4.73)	河川區兼 供道路用 地(供東 西 向 快 速 公 路- 後 龍 汶 水 線 用) (4.73)			
			道 路 用 地 (3.16)	河川區兼 供道路使 用(3.16)			
			堤 防 用 地 (0.43)	河川區兼 供堤防使 用(0.43)			
十二	變八	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容，研擬防災據點、防災路線及指揮急救系統等內容，供緊急避難參考。	詳都市防災計畫。	併建議意見(五)辦理。
十三	變九	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	1. 因應第三次通盤檢討分區變更所需。 2. 為解決停車空間不足問題，增訂建築物附設停車空間規定。 3. 增訂退縮建築規定。	詳土地使用分區管制要點。	詳附表二。

附表二 配合重新檢討重製成果圖研提之變更內容明細表（重製部分）

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	96.03.13 縣都委會第 191次決議	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)				
1	1	本計畫圖 之比例尺	原三千 分之一 計畫圖	新一千分 之一計畫 圖	1. 為提高計畫圖之精確性，以 符合現況並利於執行。 2. 原計畫圖（比例尺 1/3000） 年代久遠，其地形地物與現 況地形地物差異甚大。 3. 依都市計畫定期通盤檢討實 施辦法第四十一條規定辦理 。	照案通過。		建議照縣府核議 意見通過。
2	2	本計畫之 計畫面積	重製前 計畫面 積 (603.0 0)	重製後計 畫面積 (592.58)	重製後計畫面積係採新測圖重 新丈量之面積(詳表三、表四) 。	照案通過。		建議照縣府核議 意見通過。
3	3	計畫區西 北側範圍 線 S400, S612 等樁位	保護區 (0.01)	道路 (0.01)	因現況已開闢為道路，配合現 況變更。	照案通過。		據縣府列席代表 補充說明，本案係 通檢變 10 案變更 保護區為道路用 地漏列範圍之面 積，爰本案建議除 應併入通檢部分 變 10 案外，其餘 建議照縣府核議 意見通過。
4	4	計畫區內 公(兒)一 南側住宅 區及農業 區界樁 S152, S153 號樁 位。	農業區 (0.04)	住宅區 (0.04)	1. 住宅區及農業區界樁測釘成 果與原計畫不符。 2. 因地籍已依樁位成果分割 ，且已發照建築，配合樁位 成果變更。	照案通過。		1. 據縣府列席代 表補充說明，本 案係因釘樁錯 誤造成部分農 業區土地已發 照建築使用，擬 配合現況變更 為住宅區，爰仍 請縣府查明本 案係究因配合 計畫圖重製抑 或釘樁錯誤造 成，並配合修正 變更理由後，提 請委員會審議 決定。 2. 本案係農業區 變更為住宅區 仍應有適當的 回饋措施，如無 須回饋亦請將 具體理由納入 計畫書敘明，以 利查考。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	96.03.13 縣都委會第 191次決議	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
5	5	機三	機關用地 (0.01)	農業區 (0.01)	配合實際土地使用範圍，將未使用之範圍併鄰近分區，變更為農業區。	照案通過。	變更範圍以勝利段 2111、2117、2123-8 地號部分用地為準。	本案請縣府查明機關用地權屬及補充具體變更理由後，提請委員會審議決定。
6	7	六號道路西側之十公尺計畫道路	保護區 (0.01)	住宅區 (0.02)	1. 已開闢道路現況與樁位成果不符。 2. 為符合實際配合道路開闢情形變更。	照案通過。		本案除保護區變更為住宅區部分，仍應有適當之回饋措施，如無須回饋，亦請於計畫書敘明理由，以利查考外，其餘建議照縣府核議意見通過。
			道路用地 (0.01)					
			保護區 (0.01)	道路用地 (0.01)				
7	8	機九	機關用地 (0.10)	農業區 (0.10)	1. 配合實際土地所有權屬範圍，將非該機關所有之土地併同鄰近分區變更為農業區。 2. 配合實際土地使用範圍，將部份國有地變更為機關用地。	照案通過。	1. 變更範圍以五谷岡段 718、719 及 2123-8 地號部分用地為準。 2. 機關用地變更為農業區範圍，以五谷岡段 718(私有)、719(私有)地號部分用地為準。 3. 農業區變更為機關用地範圍，以五谷岡段 2123-8(國有)地號部分用地為準。	建議照縣府核議意見通過。
			農業區 (0.01)	機關用地 (0.01)				
8	6	機一	機關用地 (0.16)	自來水事業用地 (0.16)	現況為自來水廠，配合公用事業名稱及實際使用狀況予以變更之。	照案通過。	調整機關用地二面積 0.74 公頃為 0.83 公頃(原變三案)，餘仍依部專案小組決議內容。	併入通檢部分變 3 案建議意見辦理。
		機二	機關用地 (0.83)	自來水事業用地 (0.83)				
9	10	後龍溪及二側	行水區 (80.39)	河川區 (88.29)	1. 依內政部台內營字第 0920091568 號函示「河川及	照案通過。	調整變更面積(原變十	本案除下列各點及變更範圍與面

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	96.03.13 縣都委會第 191 次決議	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
			保護區 (2.34)		區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」辦理。 2. 另依水利署二河局協助確認之後龍溪用地範圍變更週邊土地為適當分區。		一) 1. 河川區面積 87.96 公頃為 88.29 公頃。 2. 河川區兼供道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線)使用面積 4.73 公頃為 4.78 公頃。 (4.78) 3. 河川區兼供道路使用面積 3.16 公頃為 3.20 公頃。	積，請縣府與水利主管機關妥為校核後，提請委員會審議決定外，其餘建議照縣府核議意見通過。 1. 據經濟部水利署列席代表補充說明，依水利法規定河川區內即可作堤防使用，應無變更為河川區兼供堤防使用之必要乙節，建議採納水利署意見，本案擬變更為「河川區兼供堤防使用」部分，修正為「河川區」。 2. 擬變更為「河川區兼供道路用地」部分建議修正為「河川區兼供道路使用」。 3. 本案應函請水利主管機關依經濟部、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「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明。
			農業區 (3.54)					
			貨物轉運中心區 (2.02)					
			道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線用) (4.78)	河川區兼供道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線用)使用 (4.78)				
			道路用地 (3.20)	河川區兼供道路使用 (3.20)				
			堤防用地 (0.43)	河川區兼供堤防使用 (0.43)				

附表三 變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原計畫條文(87.2.3 核定公告)	變更後條文	備註	本組會議專案意見	小見																					
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三十一條之二之規定訂定之。	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三十一條之二之規定訂定之。	同原條文。	本案除原計畫條文同法台灣省施行細則「第三十一條之二」係屬誤繕，應修正為「三十條之二」，以及變更後條文同法台灣省施行細則「第三十一條之二」應修正為「第三十五條」以外，其餘建議照縣府核議意見通過。																						
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八十，臨接十五公尺以上計畫道路(含十五公尺)縱深三十公尺以內之住宅區容積率提高至百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八十，臨接十五公尺以上計畫道路(含十五公尺)縱深三十公尺以內之住宅區容積率提高至百分之二百。	同原條文。	建議照縣府核議意見通過。																						
三、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	三、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	同原條文。	建議照縣府核議意見通過。																						
四、貨物轉運中心區係為增進貨物轉運、儲存、批發之功能，其土地及建物之容許使用類別及項目如左： <table><tr><th>使用類別</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>一、運轉服務業</td><td>1. 貨運公司及貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理業務。 4. 其他經主管機關核准之項目。</td></tr><tr><td>二、批發倉儲集貨業</td><td>1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。唯嚴禁經營零售行為。 3. 其他經主管機關核准之項目。</td></tr><tr><td>三、其他必要之共設施</td><td>擬定細部計畫時再予以劃設。</td></tr></table> <p>貨物轉運中心區應整體規劃並另行擬定細部計畫，俟細部計畫完成後始得發照建築。</p>	使用類別	使用項目	一、運轉服務業	1. 貨運公司及貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理業務。 4. 其他經主管機關核准之項目。	二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。唯嚴禁經營零售行為。 3. 其他經主管機關核准之項目。	三、其他必要之共設施	擬定細部計畫時再予以劃設。	四、轉運中心區係為貨物轉運、儲存、批發等之功能，其土地及建築物之容許使用項目規定如左： <table><tr><th>使用類別</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>一、運轉服務業</td><td>1. 貨運公司或貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理服務業。 4. 貨櫃運輸集散場及營運性停車空間。 5. 報關行、托運行辦事處。 6. 其他經主管機關核准之項目。</td></tr><tr><td>二、批發倉儲集貨業</td><td>1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、包裝、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。 3. 大型量販店、家俱業。 4. 其他經主管機關核准之項目。</td></tr><tr><td>三、物流分相關業</td><td>1. 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 2. 超級市場、家俱業。 3. 其他經主管機關核准之項目。</td></tr><tr><td>四、產業交流相關設施(如：研發、資訊交流、創投、培育等)。</td><td></td></tr><tr><td>五、會議、展覽展示及商務旅館相關設施。</td><td></td></tr><tr><td>六、其他經主管機關核准之項目。</td><td></td></tr></table> <p>轉運中心區應以整體規劃為原則，應另行擬定細部計畫，擬具公平合理之事業及財務計畫，並俟開發完成後始得發照建築。</p>	使用類別	使用項目	一、運轉服務業	1. 貨運公司或貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理服務業。 4. 貨櫃運輸集散場及營運性停車空間。 5. 報關行、托運行辦事處。 6. 其他經主管機關核准之項目。	二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、包裝、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。 3. 大型量販店、家俱業。 4. 其他經主管機關核准之項目。	三、物流分相關業	1. 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 2. 超級市場、家俱業。 3. 其他經主管機關核准之項目。	四、產業交流相關設施(如：研發、資訊交流、創投、培育等)。		五、會議、展覽展示及商務旅館相關設施。		六、其他經主管機關核准之項目。		1. 增修訂。 2. 變更分區名稱，並增修訂容許使用類別與項目。	併建議意見(六)辦理。
使用類別	使用項目																								
一、運轉服務業	1. 貨運公司及貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理業務。 4. 其他經主管機關核准之項目。																								
二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。唯嚴禁經營零售行為。 3. 其他經主管機關核准之項目。																								
三、其他必要之共設施	擬定細部計畫時再予以劃設。																								
使用類別	使用項目																								
一、運轉服務業	1. 貨運公司或貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理服務業。 4. 貨櫃運輸集散場及營運性停車空間。 5. 報關行、托運行辦事處。 6. 其他經主管機關核准之項目。																								
二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫(一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫)儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、包裝、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。 3. 大型量販店、家俱業。 4. 其他經主管機關核准之項目。																								
三、物流分相關業	1. 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 2. 超級市場、家俱業。 3. 其他經主管機關核准之項目。																								
四、產業交流相關設施(如：研發、資訊交流、創投、培育等)。																									
五、會議、展覽展示及商務旅館相關設施。																									
六、其他經主管機關核准之項目。																									

	五、電信事業專用區及電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	增訂條文。	除「電信事業專用區」併變更內容明細表第6案建議修正為「電信專用區」，以及「電力事業專用區」應併變更內容明細表第4案建議修正為「電力事業用地」，並移至第8點規定外，其餘建議准照縣府核議意見通過。
七、汽車修理專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	六、汽車修理專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二十。	1. 條次調整。 2. 修訂使用強度。	1. 據縣府列席代表說明，於原條文訂定前，部分土地已依法取得建照完成建築使用，其核發建造執照時之建蔽率即為60%，為保障民眾權益，並考量汽車專用區建物多為2層樓之使用型態，爰同意將建蔽率修正為60%，容積率則因配合建物使用型態，勉予同意調整為120%。 2. 請將具體變更理由及相關背景納入備註欄補充敘明，以利查考。
八、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	七、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	1. 條次調整。 2. 修訂分區名稱。	建議照縣府核議意見通過。
五、機關建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	1. 條次調整。 2. 增列自來水事業用地。	本案除下列各點其餘建議准照縣府核議意見通過。 1. 請增列「電力事業用地」。 2. 據縣府代表補充說明，原計畫機關用地建蔽率應為「百分之五十」，原計畫及變更後條文內容均為誤繕，請一併修正。
六、學校： （一）高(中)職用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 （二）國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	九、學校： （一）高(中)職用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 （二）國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 （三）大專院校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	1. 條次調整。 2. 增訂大專院校用地管制要點。	本案除（三）大專院校用地應增列「坵塊圖上平均坡度在百分之三十以上之地區，應維持原始地貌、林相不得開發建築」之規定外，其餘建議准照縣府核議意見通過。
社教機構用地： 建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，建築物如有設置圍牆之必要者圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。(90年5月10日發布實施)。	十、社教機構用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，建築物如有設置圍牆之必要者圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	1. 90年5月10日發布實施。 2. 增訂使用強度。	照縣府核議意見通過。

<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 修正(一)內容。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
	<p>十二、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一) 退縮建築部分依「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」規定辦理。</p> <p>(二) 住宅區建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250 m²(含以下者)，應留設一部停車空間；如超過250 m²者，超過部份每150 m²應增設一部停車空間。</p>	<p>增列條文。</p>	<p>本案建議除增列「基地情形特殊者，經提縣都市計畫委員會同意者，從其規定辦理」，以資周延外，其餘建議准照縣府核議意見通過。</p>
<p>十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
<p>十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>

第 8 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（幼獅工業區東北側部分農業區為住宅區及公共設施用地）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 93 年 7 月 21 日第 14 屆第 20 次會議審議通過，並准桃園縣政府 94 年 5 月 18 日府城鄉字第 0940124924 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更內容及理由：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，由本會彭委員光輝、林委員俊興、張前委員元旭、黃前委員光輝、馮前委員正民等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於 94 年 6 月 20 日、11 月 10 日及 95 年 2 月 16 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經桃園縣政府 95 年 5 月 17 日府城鄉字第 0950141183 號函送修正主要計畫到部，提 95 年 6 月 27 日第 636 次都委會審議決議略以：「本案因涉及大規模農業區變更，案情複雜仍須釐清，請桃園縣政府會同申請人依下列各點…，研提具體計畫內容及重新修正主要計畫書、圖並製作處理情形對

照表，交由本案本會專案小組繼續召開會議，獲致具體建議意見後，再行提會討論。…」。

七、案經桃園縣政府 96 年 3 月 13 日府城鄉字第 0960072937 號函送依本部都委會第 636 次會議決議處理情形及修正後計畫書到本部營建署，並於本（96）年 3 月 30 日、8 月 28 日召開第 4、5 次專案小組會議，因第 5 次專案小組會議適逢馮前委員正民於本（96）年 6 月 30 日任期屆滿，專案小組委員人數僅為 4 人，為期審慎周延，建議另增專案小組成員，並經簽奉核可，由彭委員光輝、林委員俊興、孫委員寶鉅、劉委員佳鈞，及新增之楊委員重信、周委員志龍、賴委員碧瑩等共 7 人組成專案小組，並於本（96）年 10 月 26 日召開第 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組建議意見（如附錄）所提方案（一），請桃園縣政府將本案納入「楊梅都市計畫第 4 次通盤檢討案」辦理，並請該府於進行該地區通盤檢討規劃時，參酌本部都委會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議決議（如附件一）及本會專案小組 96 年 8 月 28 日會議建議意見（如附件二）整體規劃，以利都市健全發展。

【附錄】 本會專案小組建議意見

一、有關本案前經本部都委會專案小組於 96 年 8 月 28 日專案小組第 5 次會議建議由專案小組赴現地勘查，惟考量專案小組部

分委員任期屆滿，專案小組人員僅餘4人，另由本部都委會幕僚單位另案簽奉核可新增楊委員重信、賴委員碧瑩、周委員志龍等3位委員，為使上開新增委員先行瞭解本案計畫內容，爰由本部都委會專案小組先行召開會議聽取桃園縣政府及申請人簡報相關內容，如必要時再安排專案小組赴現地勘查，先予敘明。

二、本案擬變更大規模農業區為住宅區，因涉桃園縣之農業區發展政策定位，前經本部都委會95年6月27日第636次會議決議退請桃園縣政府就本案是否符合楊梅交流道特定區計畫之劃設意旨、該縣農業區發展政策，及大規模住宅區開發造成都市無秩序發展及衍生地區公共設施不足等問題表示意見，案經桃園縣政府96年8月3日府城鄉字第0960253595號及96年10月24日府城鄉字第0960359620號函略以：「本案雖於93年7月21日縣都委會審議通過，惟近3年來，申請人始終未能通過內政部審查，加諸本案開發地點係緊鄰本縣刻正推動之首座『野生動物保護區』，故為避免其周邊土地因不當開發造成破壞重要棲地情事，同意依鈞部都委會95年6月27日第636次會議決議三，將本案納入楊梅都市計畫第4次通盤檢討中辦理。」

三、基於縣府對本案所提上述之意見，以及考量有關本部都委會636次會議決議請縣府補充說明事項（如：開發所造成之社會外部成本、地區公共設施及公用設備之負擔如何因應等），縣府尚無法提出具體處理方案，且桃園縣政府目前正積極

推動生態保育，本案與周邊環境之關聯性似有再全盤考量之必要，爰建議下列二方案提請大會討論決定。

（一）方案一：依縣府來函意見，將本案納入「楊梅都市計畫第4次通盤檢討案」辦理，並請桃園縣政府進行該地區通盤檢討規劃時，參酌本部都委會95年6月27日第636次會議決議（詳附件一）及本會專案小組96年8月28日會議建議意見（詳附件二）整體規劃，以利都市健全發展。

（二）方案二：退請桃園縣政府參酌本部都委會95年6月27日第636次會議決議及本會專案小組96年8月28日建議意見，重新提請縣都委會審議，俟研獲具體可行之處理意見後再行報部。

附件一 本部都委會95年6月27日第636次會議決議文：

本案因涉及大規模農業區變更，案情複雜仍須釐清，請桃園縣政府會同申請人依下列各點及本會專案小組審查意見（如附錄），研提具體計畫內容及重新修正主要計畫書、圖並製作處理情形對照表，交由本案本會專案小組繼續審查，獲致具體審查意見後，再行提會討論。

- 一、本案基地位屬楊梅交流道特定區計畫，本案之發展定位、方向及計畫內容等，是否與本特定區計畫劃設意旨、目的相符，應請釐清說明。
- 二、有關本計畫區內農業區之開放使用或管制計畫，以及未來之發展願景、擬容許開發總量、分期分區發展計畫、許可開發條件等具指導性之原則，請再詳予補充。並請桃園縣政府明確表示本案基地區位、開發構想、位置規模等條件，是否與桃園縣之農業區發展政策以及上開指導性原則相符。

三、本案為大規模變更農業區為住宅區之住宅開發案，影響層面甚廣，為避免將來造成都市無秩序發展及衍生地區性公共設施不足增加政府財政負擔等問題，仍請縣府審慎考量本案變更合理性及必要性，以及相關影響層面應如何因應，例如：開發所造成之社會外部成本、地區公共設施及公用設備之負擔、污水下水道管線如何銜接等議題，並請審慎研擬相關之因應配套措施，必要時，建議可將本案納入通盤檢討辦理，俾就本案與本特定區計畫之整體發展定位充分考量，以釐清兩者間之關聯性、合理性，以資周延。

四、本案請切實依「都市計畫農業區變更使用審議規範」補充相關資料，並參考「非都市土地開發審議作業規範」之相關規定，由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，以確保開發可行性，並供本會審議之參考。

【附錄】 本會專案小組95年2月16日第3次專案小組建議意見

本案除下列各點外，其餘建議同意照桃園縣政府核議意見通過。

一、整體性發展：有關「本計畫區內農業區之發展使用或釋出研提整體性發展構想」乙節，請申請人將縣府於會中補充之「桃園縣都市計畫農業區變更使用管制研究」中，有關農業區發展願景、開發總量、分期分區計畫、許可開發條件等具指導性之原則構想等資料，整合後納入計畫書適當章節，作為本變更案之相關上位計畫之指導參考。

二、開發必要性及合理性：除「本案變更農業區為住宅區對周圍環境之影響」乙節，建議除仍應就本開發案對周邊之土地使用及交通運輸現況之影響，以及穿越本區之既有農路是否廢道、如何減輕影響程度等事項，於計畫書內補充說明分析外，有關計畫區內之住宅區使用率、楊梅鎮近年來人口成長率以及鄰近地區住宅市場需求等部分，原則同意照桃園縣政府 94 年 10 月 18 日府城鄉字第 0940292201 號函送處理情形辦理，並請納入計畫書適當章節內敘明。

三、法令依據：本案法令依據經桃園縣政府認定係適用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請將相關證明文件納入計畫書附件中

，以利查考。

四、交通運輸及聯外道路系統：有關本案交通運輸現況、道路容量、交通量預測、及交通影響評估等部分，除請依照交通部運輸研究所代表於會中所提意見（如下列各點）修正相關處理情形外，其餘原則同意照桃園縣政府 95 年 1 月 25 日府城鄉字第 0950027897 號函送處理情形辦理，並請納入計畫書適當章節敘明。

1、答覆意見中道路量估算之意見如下：

（1）請統一依據 2001 年版之公路容量手冊估算。

（2）有關本案之主要出入道路容量估算偏高，請再查明各項調整因子加以調整。

（3）南邊高速公路旁之既有道路容量估算偏高，後段請以柏油路面 6 公尺計算容量。

2、有關交通運輸與聯外道路系統之答覆說明係以變更區衍生之交通量進行分析，並未考量周邊道路原有及成長之交通量，請補充並列表本區域開發後至目標年周邊道路之流量與容量情形，並評估服務水準。

3、有關交通運輸與聯外道路系統之答覆說明之各假設（如交通量），宜列出依據作為分析基礎。

4、路口流量調查結果宜再進行服務水準評估，路段與路口服務水準分析請分開評估。

5、請補充評估本案開發前與開發後基地本身與周邊停車位供需評估。

6、歷次審查意見、答覆說明及相關補充修正資料請加以綜整，撰寫成為完整章節納入計畫書。

五、綠色生態社區計畫部分：

1、本案基地保水、雨水回收再利用計畫，應納入細部計畫內載明，並研訂適當之土地使用管制事項規範之。

2、本案基地開發時應以綠建築生態社區規劃，並依建築技術規

則規定之綠建築規範申請開發建築，及納入細部計畫中規定辦理。

六、開發容量：本案擬開發之住宅社區總戶數經申請人估算後應為 262 戶乙節，原則同意，並配合修正計畫書相關內容及本案道路交通需求分析。

七、都市防災計畫：本案建議參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，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，於主要計畫中作原則性規範，並作為擬定細部計畫之參據。

八、公有土地參與開發方式：有關本案變更範圍內公有土地及未登錄地，請申請人儘速與公有土地管理機關財政部國有財產局協商是否參與本案自辦市地重劃合併開發，如經國有財產局同意參與重劃者，應取得國產局同意之相關文件；如未獲國產局同意參與重劃者，仍請申請人依規定取得同意合併開發證明書。

九、開發方式：本案擬以自辦市地重劃方式開發，後續辦理方式應符合以下規定：

1、有關市地重劃可行性評估部分：

(1) 有關縣府列席代表於會中表示，本案因未檢具「經全體公、私有土地所有權人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配……等」之證明文件，尚未取得縣府市地重劃主管機關認可之可行性評估乙節，經申請人列席代表說明本案變更範圍內之土地因多為共有，產權複雜，難以取得全體土地所有權人之同意文件，建請申請人主動向縣府瞭解相關申請案例及法令解釋規定，查明本案共有土地之處分是否適用土地法第 34 條之 1「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權……，應以共有人過半數及其應部分合計過半數之同意行之。」之規定，以利本案後續執行。

(2) 本案應於核定前檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

2、本部都市計畫委員會第 597 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」：

(1) 申請人於桃園縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請申請人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，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(3) 配套措施及辦理程序：

A. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

B. 於桃園縣都委會審定細部計畫後，申請人即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

C. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

十、土地使用分區管制構想：為期本案開發後能塑造高品質低密度之優質住宅社區，建議將本案開發之開發總戶數、樓高限制

等管制構想納入主要計畫書敘明，並作為細部計畫擬訂實質土地使用分區管制內容之準則。

十一、既成道路問題：有關本案變更範圍內既成道路問題，請於細部計畫時衡酌實際需求檢討其存廢，經檢討後如認為有廢止之必要者，有關廢道程序請縣府依該府相關規定辦理。

十二、計畫區內既有農路、水路問題：有關本案開發後，對計畫區內既有之農、水路之影響及後續處理方式，請申請人研提具體之處理措施，並納入計畫書中適當章節敘明，作為後續辦理之參據。

十三、實施進度及經費：本案實施進度與時程除請依實際進度配合修正外，有關本案聯外道路及其他相關公共設施之開闢時程、經費來源等亦應納入主要計畫書中敘明，以符都市計畫法第 15 條之規定。

十四、聯外道路附帶條件：有關本案經桃園縣都市計畫委員會 94 年 4 月 26 日第 14 屆第 26 次會議決議「南側聯外道路系統，除維持原決議外，並增列『並應於都市計畫核定前興闢完成或取得土地所有權人同意通行之同意書』，並納入與本府簽訂之協議書，以利執行。」乙節，經綜合考量本案屬開發許可性質，依開發許可之精神，應由申請人自行負擔興闢聯外道路並提供社區人口及公眾通行，以及該聯外道路開闢時程應配合於本案住宅社區開發前完成，爰建議將上開附帶條件後段增列文字修正為「申請人應於申請核發計畫區內之建造執照前，併同市地重劃公共設施工程一併開闢完成，並由申請人與桃園縣政府簽訂協議書後納入計畫書，否則維持原計畫。」。

十五、其他事項：

1、計畫書內各項統計分析數據，應視相關統計資料發布情形，予以統一更新至最近年度。

2、有關本案原擬於社區南北向聯外道路之兩端端點，於細部計

畫中劃設公園或綠地乙節，原則同意，惟建議應改列於主要計畫，以符實際規劃需求。

- 3、本案擬規劃開發之住宅社區類似一封閉型社區，然區內道路系統之劃設仍應與區外既有道路有良好之銜接或規劃其他改道方式，以符未來社區居民及當地民眾實際使用需求。

十六、都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表：詳附表

。

附表 都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表：

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小 組建議意見
壹、總則		
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	-	-
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	-	-
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級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。 (一)變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四)各級政府整體開發而變更者。	-	-
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，免依本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核，其申辦程序如附圖。但其擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	於91.8.27檢具土地使用同意書(見申請書)及變更都市計畫書圖(見說明書及細部計畫書)送縣府查核無誤。 建築計畫(細部計畫書P.5-1) 環境調查分析報告(說明書第二章、細部計畫書第三章)	1. 有關應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含環境調查分析報告)送縣政府查核部分，建議照縣府意見通過。 2. 建築計畫請縣府於細部計畫檢討辦理。
四、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議結果，無論同意與否，直轄市、縣(市)政府均應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。	公展日期：92年8月29日至92年9月28日止共計30天 92年8月29日至92年8月31日止刊登自由時報。 說明會：92年9月19日於楊梅鎮公所舉行。 桃園縣都委會審查：93年7月21日第14屆第20次會議通過。	經查縣府已依照辦理完竣。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具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書。	5-1 本案非屬山坡地，可免實施水土保持處理與維護(見申請書 P. 7-7-1)。 5-2 本案無須辦理環境影響評估(見申請書 P. 7-18-1 及 P. 7-18-2)。	建議照縣府意見通過。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣(市)政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	依法定程序辦理。	請縣府及申請人依規定辦理。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，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。	開發方式依法定程序辦理(見細部計畫書第六章 P. 6-1)。	請縣府及申請人依規定辦理。
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。	本都市計畫原擬定機關為台灣省政府，精省後，本府為擬定機關。	建議照縣府意見通過。
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	本案細部計畫一併辦理擬定。	建議照縣府意見通過。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	資料不符(全)，一次告知申請人補正(件)，無誤後，依都市計畫程序辦理後續事宜。	建議照縣府意見通過。
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	11-1 本案非屬山坡地，可免實施水土保持處理與維護(見申請書 P. 7-7-1)。 11-2 本案無須辦理環境影響評估(見申請書 P. 7-18-1 及 P. 7-18-2)。	建議照縣府意見通過。
貳、基地條件		
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地面積，不得小於五公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，	本案面積 22.8808 公頃(見說明書第三章 P. 3-1)。	建議照縣府意見通過。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
<p>不在此限。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>		
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	符合規定。	建議照縣府意見通過。
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	土地臨接 66 東西向快速道路(大溪一觀音線) 見細部計畫書第一章 P.1-1 及 P.1-3。	併審查意見(十四)聯外道路附帶條件辦理。
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。</p>	本案未位於環境敏感區位，詳如附表。	建議照縣府意見通過。
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	本案未位於水源水質水量保護區。(見申請書 P.7-14)	建議照縣府意見通過。
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流</p>	同上(第十六條)。	建議照縣府意見通過。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
<p>上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>（二）水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 		
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。	同上(第十六條)。	建議照縣府意見通過。
十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	本案未位於左列管制區（見申請書 P. 7-7、P. 7-7-1 及 P. 7-7-3）。	建議照縣府意見通過。
參、土地使用與公共設施計畫		
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>（一）坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>（二）坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	本案非屬山坡地（見申請書 P. 7-7-1）。	建議照縣府意見通過。
廿一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	同上(第二十條)。	建議照縣府意見通過。
廿二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。	申請範圍中少部份自來水公司早期池塘之連通用水溝已被東西向快速道路截斷而閒置不用，經徵得該公司同意參與本案（見申請書 P. 4-56）。	併審查意見（十二）計畫區內既有農路、水路問題辦理。
廿三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	申請範圍內無參雜未開發之土地。	建議照縣府意見通過。
廿四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩	詳見細部計畫書 P. 5-11 ~ P. 5-15 圖示。	請縣府於細部計畫檢討辦理。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
與防災功能。		
廿五、申請變更使用範圍內應依行政院核頒之災害防救方案規定，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。	見細部計畫書第五章5-5小節都市防災計畫(P.5-4)及P.5-15圖示。	併審查意見(七)都市防災計畫辦理。
廿六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	依規定辦理(見細部計畫書第八章土地使用分區管制要點第十點及圖8-2退縮十公尺以上建築區位示意圖)。	請縣府於細部計畫檢討辦理。
廿七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一)公共開放空間系統配置與管制事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置及管制事項。 (四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五)環境保護設施配置與管制事項。 (六)綠化植栽及景觀計畫。	27-1 都市設計規範已納入計畫書(見細部計畫書第五章5-4小節)。 27-2 管制事項見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制要點。	請縣府於細部計畫檢討辦理。
廿八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	遵照辦理。	請縣府納入細部計畫規定辦理。
廿九、申請變更使用範圍內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。	遵照辦理。	請縣府納入細部計畫規定辦理。
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本案商業區規劃已取消。	建議照縣府意見通過。
三一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制要點第九條P.8-2。	請縣府納入細部計畫依規定辦理。
三二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	本案規劃公共設施用地計有：學校用地(文小)、社教用地、停車場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、污水處理廠及道路用地均已在變更使用範圍內劃設(見細部計畫書P.5-11及P.5-12)。	建議照縣府意見通過。
三三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。	公共設施佔總面積百分之四十。	查本案主要計畫之公共設施用地面積不足變更總面積之40%，不足部分應請於細部計畫時補足。
三四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	公共設施佔總面積百分之四十(見細部計畫書P.5-6土地使用計畫表)。	併第33點審查意見辦理。
三五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施	見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制	請縣府於細部計畫檢討辦理。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
用地多目標使用方案作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	要點第八條。	
三六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	本案規劃之公園、兒童遊樂場、綠地合計面積 2.9549 公頃，佔總申請面積 12.91%（見細部計畫書 P.5-6 土地使用計畫表）。	建議照縣府意見通過。
三七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制要點第十五條。	請縣府於細部計畫檢討辦理。
三八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制要點第十六及十七條。	請縣府於細部計畫檢討辦理。
三九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	39-1 本案建築基地平均坡度小於 2%，屬山坡地以外之一般用地。 39-2 建蔽率、容積率管制見細部計畫書第八章土地使用分區及都市設計管制要點第五條。	除建蔽率及容積率管制規定請縣府於細部計畫檢討辦理外，其餘建議照縣府意見通過。
肆、附帶條件		
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案商業區規劃已取消。	建議照縣府意見通過。
四一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	遵照辦理（見細部計畫書第六章 P.6-1）。	本案劃設之污水處理廠用地應捐贈予桃園縣政府，由申請人及住戶社區組織自行興建、管理及維護，並將興闢管理維護計畫納入本案社區經營管理計畫中載明。
四二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	遵照辦理。	請縣府及申請人後續依規定辦理。
四二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。		本案據申請人列席代表表示同意配合辦理，請縣府及申請人於後續市地重劃作業時，確實依本點規定辦理。

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
四三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	見細部計畫書第七章。	請縣府於細部計畫檢討辦理。
四四、協議書應載明下列事項： (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三)違反前二款規定之效力。	遵照辦理。	請縣府及申請人後續依規定辦理，並將協議書納入計畫書中，以利查考。
四五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	遵照相關法令規定辦理。	請縣府及申請人後續依規定辦理。
四六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。	本案設有污水處理廠。	本案據縣府及申請人列席代表說明，變更範圍內劃設之污水處理廠未來擬由申請人及住戶社區組織自行興闢營運管理，有關本案開發後衍生之污水量，後續處理方式仍請補充納入計畫書中敘明，及依本點規定辦理。
四七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	本案開發後為住宅社區所產生之廢棄物為一般廢棄物(家庭垃圾)，已徵得主管機關楊梅鎮公所同意處理(見申請書 P. 7-19)。	建議照縣府意見通過。
四八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	相關電力、電信、自來水事業單位同意函見申請書 P. 7-20、P. 7-21、P. 7-22。	建議照縣府意見通過。
四九、(本點刪除)		
伍、附則		
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	依規定辦理。	請縣府後續依規定辦理。
五一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	基地內三筆國有地已徵得主管機關同意以合併開發方式納入開發(見申請書 P. 7-23)。	併審查意見(八)公有土地參與開發方式辦理。
五二、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	遵照辦理。	-

都市計畫農業區變更使用審議規範	桃園縣政府處理情形	本會專案小組建議意見
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。		

第 15 點附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區

規 定 項 目	相 關 證 明 文 件	結 果
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍。	經濟部水利署北區水資源局 91 年 4 月 1 日水北保字第 09150015740 號函(申請書第二冊 P. 7-1)	否
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區。	經濟部水利署 91 年 4 月 16 日經水工字第 09150149630 號函(申請書第二冊 P. 7-2)	否
三、依水利法劃設之河道或行水區。	桃園縣政府 91 年 4 月 11 日府工水字第 0910074459 號函(申請書第二冊 P. 7-3)	否
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區。	桃園縣政府 91 年 4 月 18 日府文資字第 09100074457 號函(申請書第二冊 P. 7-4)	否
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區。	桃園縣政府 91 年 5 月 24 日府農林字第 0910111726 號函(申請書第二冊 P. 7-5)	否
六、依野生動物保育法劃定之野生動物保育區。	桃園縣政府 91 年 4 月 12 日府農林字第 0910074456 號函(申請書第二冊 P. 7-6)	否
七、依動員戡亂時期國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區。 (二)山地管制區之禁建區。 (三)重要軍事設施管制區之禁建區。	海岸巡防總局北部地區巡防局 92 年 6 月 25 日北區巡字第 0920009684 號函(申請書第二冊 P. 7-7) 桃園縣政府 91 年 8 月 20 日府農保字第 0910171390 號函(申請書第二冊 P. 7-7-1) 第三作戰區司令部 91 年 7 月 30 日(91)華渤字第 8980 號函(申請書第二冊 P. 7-7-3)	否
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區。	交通部 91 年 4 月 12 日交郵字第 0910030177 號函(申請書第二冊 P. 7-8)	否
九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區。	桃園縣政府 91 年 4 月 25 日府工建字第 0910074454 號函(申請書第二冊 P. 7-9)	否
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區。	交通部台灣區國道高速公路局 91 年 4 月 16 日路字第 0910008081 號函(申請書第二冊 P. 7-10)	否
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區。	桃園縣政府 91 年 4 月 23 日府工建字第 0910074460 號函(申請書第二冊 P. 7-11) 桃園縣政府 92 年 7 月 1 日桃交運字第 0920009173 號函(申請書第二冊 P. 7-11-2)	否
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區。	行政院原子能委員會 91 年 4 月 16 日會核字第 0910006282 號函(申請書第二冊 P. 7-12)	否
十三、依行政院核定之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區。	內政部營建署 91 年 4 月 15 日營署綜字第 0910021297 號函(申請書第二冊 P. 7-13)	否
十四、其他		

附件二 本部都委會專案小組96年8月30日會議建議意見：

- (一) 考量本計畫前曾提請本部都委會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議審議，會中多位專家委員曾對本案提供專業審查意見，加以本次專案小組會議因逢馮前委員正民於本（96）年 6 月 30 日任期屆滿，專案小組委員人數僅為 4 人，為期審慎周延，建議另增專案小組成員，並建請由本部都委會幕僚作業單位另案簽奉核可後，儘速安排專案小組赴現地會勘及召開聽取簡報會議，屆時開會通知單並請副知本部都委會其他專家委員共同參與，俾利繼續研擬意見。
- (二) 有關桃園縣政府 96 年 8 月 3 日府城鄉字第 0960253595 號函送專案小組意見處理情形（如附件一），其中桃園縣政府處理意見尚屬明確，惟申情人答覆文字部分帶有情緒性字眼，並未就實質內容進行回復，爰本案仍請縣府會同申請人依第 4 次專案小組審查意見（如下各點）及本次會議中交通部運研所及本署下水道工程處所提書面意見再行補充相關說明資料並於現地會勘（會勘時間另以開會通知單通知）前，以對照表方式補充處理情形送署。
 1. 本案雖經桃園縣政府 96 年 3 月 13 日府城鄉字第 0960072937 號函表示：「…本案經會簽本府農業局後發現，申請開發地點正緊臨本縣刻正推動成立之縣內首座『野生動物重要棲息環境』規劃地點…」及「本府明確推動該地區為『野生動物重要棲息環境』之政策，本申請開發案勢必衝擊當地自然生態，違反縣府推動自然保育之整體目標。」，惟上開意見對於本案後續推動及執行之影響，縣府於本次（第 4 次專案小組）會議仍未作具體之意見表示，且上開「野生動物重要棲息環境」能否成立亦未明確，本案仍請縣府就上開號函說明事項對本案推動及後續執行之影響，及 731 號埤塘成立野生動物重要棲息環境與本案之關聯、兩者間是否相互競合等補充具體說明。
 2. 有關本部都委會第 636 次決議事項第 1、2 及第 3 點（詳附件二），縣府補充說明僅提及「此類開發申請案件勢必衝擊影響當地的自然生態環境」，惟未就上開決議事項各點內容明確表達縣府之立場與

意見，爰請縣府就政策面（農業發展或生態保育）具體表示是否同意本案變更內容，抑或同意本案得有條件開發，或有其他具體處理方式等，併同上開本部都委會第 636 次會議決議事項各點內容逐項具體回應說明。

3. 請桃園縣政府應先整合內部各相關單位（城鄉局、農業局）意見並徵詢相關土地權利關係人（台灣省自來水公司、申請人）及陳情團體意見後，再將具體且有共識之處理意見送署，俾利本會專案小組研擬意見之參考。

（三）本案如經桃園縣政府依上開審查意見（一）評估認為確實符合本特定區規劃意旨、該縣農業發展及生態保育等政策目標得以變更及開發，則請桃園縣政府協助申請人依下列各點及本部都委會專案小組 95 年 2 月 16 日召開本案第 3 次專案小組審查會議審查意見辦理，並以對照表方式補充處理情形資料及重新修正計畫書、圖送由桃園縣政府查核無誤後，再行送署交由本會專案小組繼續研擬審查意見。

1. 有關本案計畫內容與周邊環境之關聯性，應請縣府協助申請人依上位及相關計畫之指導先予確定，並請配合本案計畫定位適當修正本案規劃內容，使其與周邊環境之關聯性相呼應，例如：縣府如將本案開發之住宅定位為可獨立發展之住宅社區，本案則可能朝發展為封閉社區進行規劃；如認為應與周邊環境共生，則該住宅社區範圍外緣部分則應與周邊環境有良好之銜接界面，而非如申請人所提供圖面呈現之封閉系統。
2. 本案如開發後，計畫範圍周邊既有之溜池、貨櫃場應如何處理，亦請預為考量，研提具體因應方式。
3. 據本案申請單位說明，本案擬以開發為生態社區為目標，惟本案目前之計畫內容與生態社區之規劃理念多有不符，建請申請人應多參考歐洲生態社區規劃理念及開發實例，並配合修正本案計畫內容，如：基地開發與周邊生態環境如何建構共生和諧之界面，而不互相干擾、基地省能、保水如何處理、雨水、中水系統如何排放及植栽、建築採光座落如何配置等事項，皆應詳予考量規劃，並納入細部

計畫中規定辦理。

4. 為瞭解本案計畫合理性及可行性，請申請人先行提出本案住宅社區整體開發計畫（含社區及建築規劃設計圖面）及財務計畫，供本會專案小組研擬審查意見之參考。
5. 有關本案擬開發為綠色生態社區部分，建議申請人應先洽當地自然生態保育團體協助瞭解並調查當地動、植物棲息特性，作為本案環境規劃之依據。

（四）有關台灣省自來水公司列席代表就該屬 731 號埤塘之意見，併請縣府及申請人參辦。

- 1、先進公司規劃範圍，未影響該公司蓄（供）水計畫，惟排水系統應獨立，以免影響蓄水池水質。
- 2、731 號埤塘土地惠請依野生動物保育法第 11 條規定，辦理徵收或撥用。

（五）交通部運研所書面意見：

- 1、本次答覆意見中周邊道路分析僅選擇兩條似嫌過少，請補充詳細評估。
- 2、本次答覆意見中道路容量估算之意見如下：
 - （1）有關本案之主要出入道路容量估算偏高，請再查明各項調整因子加以調整。
 - （2）南邊高速公路旁之既有道路容量估算偏高，後段請以柏油路面 6 公尺計算容量。
- 3、有關交通運輸聯外道路系統之答覆說明係以變更區衍生之交通量進行分析，並未考量周邊道路原有及成長之交通量，請補充並列表本區域開發後至目標年周邊道路之流量與容量情形，並評估服務水準。
- 4、有關交通運輸與聯外道路系統之答覆說明之各假設（如交通流量），宜列出依據為分析基礎。
- 5、本案開發前與開發後基地本身與周邊停車位供需情形仍未補充。

（六）本署下水道工程處書面意見：

- 1、本區域範圍人口數及污水預估量為何？請說明。
- 2、以 P6・第四項人口戶數為 262 戶預估,其污水量應不超過 300CMD,以此規模之汙水處理廠興建,需 1800 萬到 2500 萬間頗不符合經濟規模,如使用污水套裝處理設備,其花費為 450 萬到 550 萬間即可達到污水放流標準。
- 3、附 2-8 頁第四項 請修改中水系統；為經生物及物理淨化之污水,可排至生態溼地淨化處理,經淨化後與雨水系統混合後可做景觀及澆灌使用。
- 4、附 2-8 頁第四項 污水系統；雨水系統污水系統必須分流,污水為家庭生活污水及糞便,以污水管線系統收集後,排到污水處理廠做生物及物理淨化後符合排放標準,就可排出污水處理廠到中水系統或雨水系統。

(七) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組建議意見
1	中華民國荒野保護學會	<p>更基地緊鄰保育界向來相當重視之一塊珍貴濕地(自來水公司 731 號埤塘),本開發申請案致使該濕地面臨遭受破壞之危機。</p> <p>已於該濕地發現稀有的台北赤蛙、雙截蜻蜓,及珍貴的金錢草、黃花杏菜等濕地動植物,凸顯了 731 號埤塘的珍貴生態。台灣本土保育界長期為保留該口埤塘多方奔走,終於在桃園縣政府的協助下得以推動成立「野生動物重要棲息環境」之形式,讓該口埤塘出現永久保存之契機,惟若於此關鍵時刻,同意鄰近地區開發此龐大之住宅區,勢必危及該口埤塘日後之保留,故在此強烈建議駁回該私人申請案件,以符合政府推動生物多樣性之政策。</p>	建議駁回本案。	併建議意見(二)、(三)-5 辦理。

第 9 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 11 月 14 日第 548 次委員會審議通過，並准臺北市政府 95 年 4 月 21 日府都規字第 09427672600 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：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由彭委員光輝、林委員俊興、洪委員啟東、歐陽前委員嶠暉、黃委員德治等 5 人組成專案小組，由彭委員光輝擔任召集人，於 95 年 5 月 19 日、9 月 27 日及 96 年 5 月 4 日召開 3 次審查會議，研獲具體審查意見，並經臺北市政府以該府 96 年 5 月 21 日府都綜字第 09603132100 號函送審查意見處理情形對照表及修正後計畫書到本部營建署，提本（96）年 6 月 5 日第 660 次委員會審議決議略以：「本案請臺北市政府依下列各點及本會專案小組歷次會議審查意見辦理，重新修正主要計畫書、圖，並製作處理情形對照表後，報部交由本會原專案小組繼續審查。屆

時開會通知請副知其他專家委員共同參與及安排赴現地勘查，以利審查。…」。

七、案經本會專案小組於本（96）年 8 月 23 日前往現地勘查及召開第 4 次專案小組會議，嗣經台北市政府以該府 96 年 10 月 16 日府都綜字第 09607273600 號函送處理情形對照表及修正後計畫書到本部營建署，由本會專案小組於本（96）年 11 月 9 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點建議意見，請臺北市政府納為本案後續計畫執行之重要參考，以利都市健全發展外，其餘准照本會專案小組建議意見（如附錄）及臺北市政府 96 年 10 月 16 日府都綜字第 09607273600 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案後續如有個案申請變更為休閒農業特定專用區時，仍應維持現行保護區之使用強度，並減少不必要之開發建設與引進不必要之人為活動，以減少對生態環境之衝擊與干擾。

二、申請開發土地除應有最小基地規模限制外，其坡度限制並可考量以平均坡度方式計算，如平均坡度超過 30% 以上，應儘量維持原地形地貌。

三、建議市府對本案計畫範圍內土地進行土地適宜性分

析，保護環境敏感地區土地，除訂定可申請開發之土地面積總量外，亦可從環境容受力觀點，訂定可供申請開發建築之樓地板面積總量，作為未來執行開發許可總量管制之依據。

四、後續擬定細部計畫時，應於土地使用分區管制規定中以正面列舉方式明訂允許使用項目，並應儘可能限縮其範圍，排除不必要之允許使用項目，以減少對周遭環境之衝擊影響。

五、鑑於近來年氣候系統異變，雷擊意外事件頻傳，尤以山區如受雷擊侵襲損害更為嚴重，建議市府應就如何預防貓空山區遭受雷擊侵襲，妥為研議必要之防制策略，例如：適度增加山區植被面積，以資因應。

【附錄】本會專案小組建議意見

一、有關本案出席委員所提第4次會議初步建議意見，基於台北市政府列席代表下列說明，建議依照台北市政府96年10月16日府都綜字第09607273600號函送處理情形對照表（如附件）及修正主要計畫書辦理，並請台北市政府補送上開修正計畫書適當份數，提請本部都委會審議。

（一）本案所訂之「休閒農業特定專用區」，主要係為引導貓空地區發展休閒農業，例如：農藝、園藝業或製茶業等且不得開發作為民宿使用，與一般保護區擬申請變更為可建築用地後，釋出作為住宅或商業用地，衍生大量開發行為

嚴重影響生態環境之情況應有不同。

(二) 「休閒農業特定專用區」之使用強度不得超過原保護區之使用強度，即建蔽率不得超過10%，建築面積不得超過165平方公尺，建築高度在10.5公尺以下，樓高不得超過3層樓，且允許使用項目較現行保護區允許之使用項目更為限縮，允許作為附屬使用（餐飲）之樓地板面積限於總樓地板面積三分之一以下。

(三) 為避免大單元整體開發擾動當地生態環境及影響山區景觀風貌，同意市府所提未來休閒農業產業專用區之開發區位及規模俟未來個案提出變更申請時，依個別基地情況據以審查，暫不預先劃設大規模之計畫單元。

(四) 未來休閒農業特定專用區之開發總量不得超過27.88公頃，另本案未來如經本會審議通過，於內政部核定及台北市政府發布實施後，需於3年內完成申請變更都市計畫及申請建築核准，並於都市計畫通過及建築核准後2年內完成建築開發及取得使用執照，逾期則不得再提出申請。

二、為使本會委員能充分瞭解本案計畫內容及未來執行方式，建請台北市政府就下列各點以對照表方式補充相關說明，並俟本案提請委員會審議時，向本會委員簡報說明。

(一) 有關貓空地區休閒產業發展之獨特性，以及貓空地區保護區土地如允許申請開發，將來如有台北市南港、內湖或其他保護區土地所有權人要求比照時，市府將如何因應處理，以及貓空地區未來如有不當之開發行為，市府

應如何有效管控處理。

- (二) 未來申請變更及開發休閒農業特定專用區所需之整體公共設施，例如：聯外道路及垃圾、污水處理等服務設施，應如何提供。
- (三) 請舉例說明未來個案申請變更為休閒農業特定專用區時，其申請作業程序及市府審查之操作方式，並請提供圖文或照片搭配說明。

三、建議事項：

- (一) 貓空纜車通車後，吸引大量人潮前往搭乘，尤其假日時有民眾擁擠排隊，甚至一票難求現象，建議市府相關單位應可考量建立貓空纜車網路預售票制度，以利民眾預先線上安排遊覽行程，並建議配合當地遊覽景點製作導覽地圖，以利真正推動貓空地區休閒觀光產業發展。
- (二) 民眾搭乘貓空纜車至山上站後，如欲再前往貓空各茶園、景點，其交通接駁方式，如：轉乘小型巴士或步行，允應更有完善之規劃動線及引導標誌。

附件 台北市政府 96 年 10 月 16 日府都綜字第 09607273600 號函送「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」都市計畫委員第 4 次專案小組會議修正意見對照表

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第 4 次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
<p>一、整體性部分：保護區之劃設有其生態保育、水土保持功能等目的，本案仍應儘量維持原都市計畫保護區之劃設目的與功能，請市府考量當地地形、地質、生態、環境容受力等條件，就下列各點研提補充說明資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關市府對貓空地區之都市發展定位與功能，及其與其他保護區土地有何區別等，應再予釐清說明。 2. 貓空地區保護區土地未來若允許申請開發，是否造成台北市南港、內湖、士林、北投等地其他保護區土地所有權人要求比照援引比照之骨牌效應。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貓空地區發展定位在既定保護區保育之原則下，配合地方產業推動休閒農業：本府對於保護區之政策原則依照都市計畫法臺北市施行細則第 10 條之 1 規定：「…保護區以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主。」貓空因具有壺穴自然景觀特色及生產鐵觀音茶文化的歷史背景，有適度發展休閒產業之契機，開發許可制是以許可方式來管控土地開發管理制度，其開發行為，必須獲得相關機關專案審查同意，始獲得開發權，較傳統土地分區使用管制制度更為嚴格。故於民國 89 年本局委託政治大學永續發展工作室辦理「臺北市文山區都市計畫通盤檢討-大型公有土地與住二山限區檢討規劃案」，即定位為「環境教育山水生活圈」。並藉由大眾運輸系統增加可及性，輔導地區產業轉型，推動休閒農業之發展。89 年延續其構想下，委託政治大學永續發展工作室辦理「臺北市山坡地保護區開發許可制實施可行性暨審議規範之研擬-以貓空地區為例」案，研究結果顯示，貓空可在環境保育生態永續發展前提下，運用「開發許可」方式，朝向休閒農業之發展，運用開發許可之彈性，有效達到減少環境衝擊並兼顧環境品質。 2. 貓空地區早期由於本府定位其為觀光茶園，因此部分休閒產業存在有其歷史因素，與其他保護區存在之狀況確有不同，本府擬定計畫建立開發許可，即在引導土地使用合理化，因此並不會造今其他區比照模式出現。 3. 貓空地區因本身具有特殊茶文化發展及景觀資源條件，故未來發展定位朝向「休閒農業發展」，在保護坡度較陡及環境敏感地區前提下，配合市府貓空休閒產業發展之政策，並在開發總量管制、時程管制規範下，可有效引導貓空地區休閒農業之發展。目前本府對於保護區政策不變，本市其他地保護區未具有貓空地區相同條件及產業發展狀況，本府仍將採取保護重於開發方向，因此將不會產生保護區大量開發之骨牌效應。
<p>二、開發影響：保護區土地若允許申請開發，對環境之負面衝擊影響如何？市府應提出具體之因應對策。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發總量管制：針對貓空地區保護區之保護方面，本案除先就自然環境限制、保護自然資源、解決現況課題、基地方整、自然地形為界等原則，並排除坡度較陡及自然環境敏感地區，僅劃定 183.32 公頃為可申請開發許可範圍，保留了 53.20 公頃維

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第4次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
	<p>持為保護區。</p> <p>2. 環境敏感區排除： 又依照本府建設局「測繪台北市五千分之一環境地質圖及建立環境地質資料庫」計畫資料分析、分別針對坡度、山坡潛感性、土地利用潛力等進行土地適宜性條件進行模擬，排除環境敏感地區後，可符合申請開發條件（坡度小於30%、中低度以下山崩潛感性地區、中度以上土地利用潛力）之面積為27.88公頃，僅佔可申請開發許可範圍區183公頃之15.29%。</p> <p>3. 基於以上原因，對於自然環境衝擊已考量其可能造成天然災害，於開發後之環境，包括交通、開發規模、產業引入等在本案訂立之許可條件中均已納入考量，並研擬配套措施。</p>
<p>三、交通運輸部分：</p> <p>1. 建議考量建立交通評估指標，於計畫區選擇適當地點調查監測，以及調查貓空纜車通車前後私人運具使用情形，作為日後評定交通改善與否之參考。</p> <p>2. 為避免本案開發後衍生之活動人口及交通量造成交通壅塞情形，建議考量假日可限制小汽車上山或研擬配套之交通管理策略。</p>	<p>本府考量貓空地區交通系統特性，已規劃多項交通管制措施與相關配套措施，茲簡要分述如下：</p> <p>1. 配合纜車營運貓空地區之單行管制範圍由纜車貓空站至茶展中心（停車場）前之路段，實施西往東單行；單行管制時間假日上午9:00至晚間22:00及假日前一日之下午16:00至晚間22:00。</p> <p>2. 貓空地區遊園公車規劃為配合旅遊民眾不開車上山，本府新闢山上遊園公車，每星期五下午、假日尖峰5-10分/班，平日12-15分/班。</p> <p>3. 大眾運輸系統則增加公車假日班次及捷運木柵線以平日尖峰配合加密班次。</p> <p>4. 停車供給規劃：增加河濱小汽車停車位約162席、大客車停車位42席及於貓空纜車動物園站前規劃公車停靠上下客區。</p> <p>5. 交通接駁及轉乘：動物園前新光路及河濱公園計有小汽車停車位1,623席，大客車停車位42席及捷運木柵機廠有小汽車停車位720席，可供接駁轉乘之需。</p> <p>6. 警力配合交通疏導及防制流動攤販聚集等措施。</p>
<p>四、開發方式部分：</p> <p>請補充有關市府所提本案開發許可方式與現行其他開發方式（例如現行休閒農場輔導管理辦法規定、台北市山坡地開發建築要點、內政部訂定之山坡地建築管理辦法、建築技術規則第13章「山坡地建築」專章等規定）在申請基地條件、開發面積規模、開發強度、允許使用項目等之差異分析資料，及不同開發方式與本案之適用性。</p>	<p>1. 業將本案與各開發許可方式進行綜合比較分析，經實際以貓空地區發展現況、各開發方式之申請基地規模門檻、總量、時時程管制，及環境保育開發限制及農地稅賦等綜合評估，仍以本案之開發方式最符合地區發展需要且對於環境保育管制最為嚴格。</p> <p>2. 使用強度方面，依現行保護區管制均以建蔽率10%，10.5公尺以下3層樓為限制，最大建築面積亦比照保護區管制仍為165平方公尺，未來應可在開發總量管制及時程管</p>

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第4次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
	<p>制雙重手段下，改善貓空地區違規使用現況朝向精緻休閒農業體驗發展。</p> <p>3. 使用組別允許總樓地面積 30%做餐飲使用，且依照中央訂頒之民宿管理辦法尚不可設置民宿，故未來引進之商業活動遠較休閒農場遊憩分區可允許住宿、餐飲設施為低。</p> <p>4. 可依開發者意願保留彈性，僅劃設開發許可範圍而無實質變更，將可避免農地免稅及農民農保權益因變更而改變，造成未申請開發而受其害之狀況產生。</p>
<p>五、有關開發許可內涵部分：</p> <p>本案開發方式未來如經討論認為採市府所提開發許可方式辦理較為適宜，有關開發許可相關內涵，建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 可申請開發許可範圍及開發總量部分</p> <p>(1) 據市府列席代表說明，本案擬劃設保護區（可申請開發許可範圍），總面積約 183.32 公頃，惟經土地適宜性分析後，未來能同時符合中度以上土地利用潛力、地形坡度小於 30%，及潛在地質災害在中低度以下之可發展地區之面積僅約 27.88 公頃，爰建議將本案擬變更「保護區」為「保護區（可申請開發許可範圍）」部分刪除，改於計畫書中適當章節以示意圖方式標示未來可申請變更為休閒農業專用區之地區範圍，作為未來引導本案休閒農業專用區之開發，以及受理該範圍內保護區土地申請個案變更為都市計畫休閒農業專用區之依據。</p> <p>(2) 有關本案擬劃設之可申請開發許可範圍，建議考量是否可將其進一步再劃分為若干開發計畫單元，就每個計畫單元作整體規劃及土地適宜性分析，並配置必要之公共設施，具體引導民間開發。</p> <p>(3) 有關本案擬變更 183.32 公頃「保護區」為「保護區（可申請開發許可範圍）」部分，建議維持原計畫書中適當章節以示意圖方式標示其範圍即可。</p> <p>(4) 因本案擬劃設之可申請開發許可範圍並非實際可發展土地範圍，尚屬示意性質，爰建議將上開範圍以示意圖方式納入計畫書中，作為日後受理申請開發及變更都市計畫案之參據即可，應不宜納入法定計畫圖載明。</p> <p>2. 回饋處理原則：有關開發許可應由申請者</p>	<p>1. 可申請開發許可範圍及開發總量部分</p> <p>(1) 業依專案小組意見將可申請開發許可範圍及開發總量原則，納入計畫書中以示意圖表示，並刪除原保護區（可申請開發許可範圍）相關內容。</p> <p>(2) 本案計畫範圍全屬山坡地範圍，並無大面積平坦之土地且多屬私有土地，計畫範圍中部分土地所有權人仍以務農為主，部分則希望因應纜車通車希望能透過開發許可制度調整使用，若劃分單元，可能產生實際發展與計畫單元劃設目的不符之情形，且於山坡地地區集中整體開發，除土地所有權人不易整合外，亦恐大面積擾動坡地。因此本案依據開發許可之重要精神內涵且秉小農特性，依其申請範圍，在透過與開發者協議過程，取得必要之回饋（公共設施）及將開發衍生環境成本內部化，本案計畫即採此精神內涵於開發許可申請中，要求開發者提供必要之公共設施，包括污廢水、自來水、垃圾及交通停車等設施。</p> <p>(3) 遵照辦理，納入計畫書五。</p> <p>(4) 遵照辦理，納入計畫書圖五。</p> <p>2. 有關回饋規定及項目已納入開發許可處理要點，並要求開發業者於申請時提出具體事業及財務計畫。</p>

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第4次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
共同負擔之地區性公共設施項目、面積比例，及業者應自行提供之公共設施項目之指導性原則，未來申請者應提出具體之事業及財務計畫，並應有公平合理之開發義務負擔與回饋機制。	
<p>六、有關擬訂定之「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案開發許可審議規範」部分，應配合開發許可原則之訂定，修正為「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）開發許可處理原則」納入計畫書專章或專節，載明下列事項，作為後續審查各申請開發變更都市計畫案之參據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關開發許可之申請基地條件、面積、規模、開發總量等事項。 2. 辦理程序：請補充後續依本案開發許可處理原則申請變更都市計畫之作業程序及應備書件等內容，以資明確。 3. 有關指導各開發案之土地使用、公共設施配置之原則，例如：各開發者所提供之停車、污水處理等設施應有整體規劃及配置，以及應共同負擔之公共設施項目之提供配置、聯外道路系統、整地及土方填挖等規定事項。至有關土地使用分區管制、建築配置、植栽計畫、都市設計準則等屬於細部計畫範疇之事項，另擬細部計畫規範之。 4. 關於市府列席代表補充說明有關貓空地區保護區土地未來申請變更為休閒農業特定專用區後，仍維持原保護區之使用強度乙節，為避免本案保護區土地開放變更後衍生更大之開發量，建議思考是否應降低其使用強度並納入土地使用分區管制要點中規定。 5. 據市府列席代表說明，本案可申請開發許可地區，未來使用項目性質及項目係以休閒農業為主，爰擬將原申請變更為「休閒產業特定專用區」修正為「休閒農業特定專用區」乙節，原則同意，並請補充「休閒農業特定專用區」分區之功能定位及使用性質，並配合修正相關計畫內容。 6. 有關本案保護區土地未來申請開發並 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 納入修正計畫書 15-18。 2. 補充納入修正計畫書 15 頁。 3. 遵照辦理並納入本案開發許可審查要點。細部計畫規範，另詳細部計畫說明書（草案）。 4. 經與現行保護區進行比較，使用強度均為建蔽率 10%，10.5 公尺以下 3 層樓，且允許作為附屬使用（餐飲）之樓地面限制於總樓地面積 1/3 以下，且無開發民宿使用，故其開發使用將與原保護區接近。 5. 貓空地區因本身具有特殊茶文化發展及景觀資源條件故未來發展定位朝向「休閒農業發展」，並在保護坡度較陡及環境敏感地區前提下，配合市府貓空休閒產業發展之政策，並在開發總量管制、時程管制規範下，可有效引導貓空地區休閒農業之發展，另配合主要計畫書內容，將休閒農業特定專用區相關使用項目納入細部計畫規範之。 6. 業已納入本案細部計畫「臺北市文山區指

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第4次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
變更為「休閒農業特定專用區」，其應負擔之回饋比例、項目內容及訂定原則。	南里、老泉里部分保護區可申請開發許可範圍開發許可處理審查原則」之必要性服務設施設置規定辦理。
七、據市府列席代表說明，本案開發許可之訂定係為解決貓空地區長期存在之違規使用問題，本案如經本部核定並由臺北市政府依法發布實施後，可申請開發許可範圍內之土地所有權人或開發業者應於3年內完成變更都市計畫，並於2年內完成建築開發及取得使用執照，如無法於上開期程內完成，市府將依法嚴格取締仍繼續違規使用之業者，勒令拆除違建設施，並要求綠化復育，恢復原生植被地貌。有關上開貓空地區違規使用業者之處理方式，亦請納入計畫書敘明，以利執行。	遵照辦理，納入計畫書中17-18頁。
八、都市防災計畫： 1. 請補充計畫區內災害潛勢區、歷年災害史相關之文字說明及示意圖，相關資料庫之引用，建議應配合本案計畫範圍以最近年度之統計資料為參據。 2. 本案如採開發許可方式開發，建議應配合可申請開發許可範圍或開發計畫單元劃設若干防災圈，並就範圍內之災害潛勢區及易發生之災害類型，作相關之防災、減災規劃，相關之防救災道路動線亦應納入考量規劃；另建議將廢、污水及垃圾處理機制納入各防災圈之防災計畫，以資周延。	1. 有關計畫區災害潛勢區，依照本府建設局編訂「臺北市環境地質資料庫」疊合分析顯示（詳圖8），本區域較常見的災害類型為地質崩積或土石流堆積情形，主要發生於本案計畫範圍之西南區，包括指南路34巷、38巷、40巷一帶，並已納入開發許可審查規定，凡屬土地利用潛力低及很低之地區，不得申請開發。 2. 另本府建設局針對山坡地常見之改善排水系統、加強水土保持工作及產業道路、山溝及崩塌地區整治等工作，訂立因應對策及清理計畫。 3. 未來個案基地之防災規劃，將依照「臺北市山坡地建築開發都市設計規範」規定（另詳附件），於開發許可審議時，要求業者納入整體計畫中規定。
九、計畫書內容應加強部分：有關本案整體計畫內容，包含整體發展、土地使用、交通動線、防災規劃等事項，應請配合提供詳細之圖面說明，以利審查。	業依委員意見辦理，並已納入主要計畫P7、P8、P19、P25及P27。
十、臺北市政府96年4月13日函送修正計畫書中變更內容明細表新計畫「休閒農業設施服務用地」乙詞，為避免衍生徵收適法疑義，建議修正為「機關用地（供休閒農業服務設施使用）」及「停車場用地」，以資妥適，計畫案名亦請配合修正。	遵照辦理。
十一、本案後續如須另擬細部計畫，建議將下列各點納入細部計畫辦理：	遵照辦理，業已納入本案都市計畫細部計畫書（草案）規定之。

擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案第4次專案小組次會議修正意見對照表	
委員意見	本府研析意見
1. 有關未來計畫區內之開發行為，其對周邊生態環境之影響及衍生之垃圾、污水、廢氣等問題，應有較細緻之管理或監測計畫及執行方案。 2. 各申請開發案應有完善之基地保水計畫，並建議納入都市設計管制要點中規範。 3. 相鄰之申請開發案，其開放空間、建築設計、招牌、照明設備等，應有整體之意象，建議訂定相關之設計準則納入都市設計管制要點規範，以期保留各開發基地之獨特風貌並同時塑造貓空地區整體優美景觀。	
十二、有關棲霞山莊居民列席陳訴貓空纜車通過造成該社區噪音干擾與隱私權侵擾，陳請市府改善纜車轉角二站隔音設施、遷移靠近該山裝設區之2處纜車支柱乙節，建議請台北市政府都市發展局另案邀集該府相關單位妥為研議具體改善措施，以資因應。	1. 已於96年10月3日針對棲霞山莊陳情內容進行研議。 2. 後續將與本案都市計畫分開處理，將由本府交通局為單一窗口處理相關民眾陳情事宜。

（十三）逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組建議意見
1	黃廷福	貓空地區土地不完整坡度亦高，申請變更基地難以達到1650平方公尺以上。	將1650平方公尺申請面積限制放寬為達到1000平方公尺。	據市府列席代表補充說明，為引導貓空地區整體開發，避免業者零星建築，不宜放寬最小建築面積之限制。	同意採市府研析意見辦理，本案未便採納。

第 10 案：台北縣政府函為「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。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 6 月 28 日第 366 次會議審議通過，並准台北縣政府 96 年 11 月 5 日府北府城規字第 0960719343 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：詳人民及團體意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台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。

一、將法令依據修正為「都市計畫法第 26 條」，以資妥適。

二、有關配合直潭國小之實際校地使用檢討變更將部分學校用地變更為風景區（面積 0.716 公頃）部分，據台北縣政府列席代表說明略以：「本案並非由低價值變更為高價值土地，且係將學校用地恢復為風景區，故未規定其應回饋事項。」原則同意，請將上開免提供捐贈之理由納入計畫書中載明，以利查考。

三、變更計畫圖請依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理，以資明確。

第 1 1 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 6 月 28 日第 366 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 11 月 5 日府城規字第 0960719343 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台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。

一、將法令依據修正為「都市計畫法第 26 條」，以資妥適。

二、本案因部分變更內容狹小，請製作大比例尺計畫圖說，並納入計畫書，以利查考

三、變更計畫圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理，以資明確。

第 1 2 案：變更五結（學進地區）都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭五結中興基地）案。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 6 月 30 日第 136 次會議審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 8 月 2 日府建城字第 0950094742 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經提本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會決議，略以：
：本案因案情複雜，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。嗣經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、林委員俊興、賴委員碧瑩、潘委員丁白及陳委員麗春等 5 位委員組成專案小組。專案小組已於 95 年 10 月 12 日、96 年 1 月 18 日、96 年 4 月 13 日、96 年 9 月 4 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

宜蘭縣政府為配合新竹科學工業園區宜蘭園區五結中興基地「通訊知識服務園區」之開發，辦理變更部分甲種工業區、住宅區、農業區、機關用地、鐵路用地、綠地為園區事業專用區（面積 31.80 公頃）。為帶動東部地區產業升級，均衡區域發展及提升國家競爭力，核屬需要。本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、五結（學進地區）都市計畫擬定機關為五結鄉公所，故將法令依據修正為：「都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項」，並請宜蘭縣政府將認定函納入計畫書內，以資妥適。
- 二、有關新竹科學工業園區宜蘭園區規劃內容，經查除本基地外，尚有宜蘭城南基地（包括部分宜蘭市、縣政中心地區都市計畫地區及部分宜蘭市非都市計畫地區），區位卻採分散方式設置，請就區域特性、都市機能空間分佈、都市紋理、投資效益、整體規劃、產業需求、二處基地之產業類型、特性及其產業設置之評定準則，歷史發展及社會文化等面向，詳予補充資料，納入計畫書。
- 三、本案計畫書內容簡略，請就本地區人口成長、分布，產業型態、數量及未來社經發展，本計畫之整體開發構想、實質計畫，詳予補充資料，納入計畫書。
- 四、為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定所需劃設之公共設施用地，故本案計畫內容照縣政府於小組會中所提修正計畫圖說通過（詳附圖），另有關園區內自然生態綠帶，

植栽、植被之佈設整體規劃一併納入計畫書，以作為未來執行之依據。

五、有關通訊知識服務園區之定位及型態，其與傳統科學工業園區之差異，及新、舊工業之連結與調度情形，並就所規劃之知識加值、數位創意、科技研發等不同類別之產業，其技術高低階層分佈、比例、區位條件及回流人力等事項，與都市空間結構、層次之關連性，請補充相關資料，納入計畫書。

六、請就宜蘭地區現有多處已開發之工業區之發展現況，其區位及供應條件，與通訊知識服務產業之需求及未來宜蘭地區工業發展趨勢等事項，補充具體之評估報告，並將本案之用地評選原則及對於工業區開發之供需排擠與競合問題，作進一步之分析、處理，並檢具相關資料，納入計畫書。

七、本基地依規劃單位說明可引進9000個就業人口，請就五結地區及大宜蘭地區之整體就業現況，補充具體數據及本計畫之可能影響，並針對本計畫對上述二處地區產業發展之空間人力推估、分派，與未來人力供應之來源、類型及可行性等，詳予評估分析，納入計畫書。

八、查本案交通運輸聯外道路系統目前主要仰賴台9線，依據前述規劃未來可引進9000個就業人口，為因應未來產業運輸需求，對於交通之衝擊、道路服務水準之評估及對北宜高速公路之運量衝擊、旅次分派等交通因子均產生重要之影響，請提具相關規劃報告，納入計畫書。

九、本案基地內尚有多處廠房生產中，請將目前使用情形、未來拆

遷安置方案、建築物是否具保留價值及對於現有建築物之整體運用計畫，請詳予補充敘明，納入計畫書。

十、本案之都市防災規劃部分，請就本計畫之產業特性、地區災害類型（如洪水、地震、火災、土壤液化等）、災害應變中心、需特別加強防護部分（如不斷電系統、維生線系統等），詳予補充資料，並考慮雷擊防設，颱風、禽流感、建築自然通風及綠建築等事項檢討分析，研擬具體方案納入計畫書。

十一、有關本案之規劃內容（包括園區事業專用區之性質、內容、使用強度、公共設施用地劃設之項目、區位及土地使用面積分配比例等．．．），開發課題與因應策略（包括公共設施開闢、道路交通衝擊、綠帶隔離、環境污染、防震設施、滯洪設施、水電供應設施、資源回收利用、產業經濟循環、工業區開發之供需排擠與競合問題、廠商租金公平、徵收經費來源、公共投資效益等．．．）請妥為檢討分析補充資料，納入計畫書，俾便將來計畫執行。

十二、本案計畫書實施進度及經費乙章，關於經費表各項請就本會審定內容及實際實施進度配合修正（含設施種類、面積、開發完成期限等）。

十三、本案將來開發時應確實依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

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

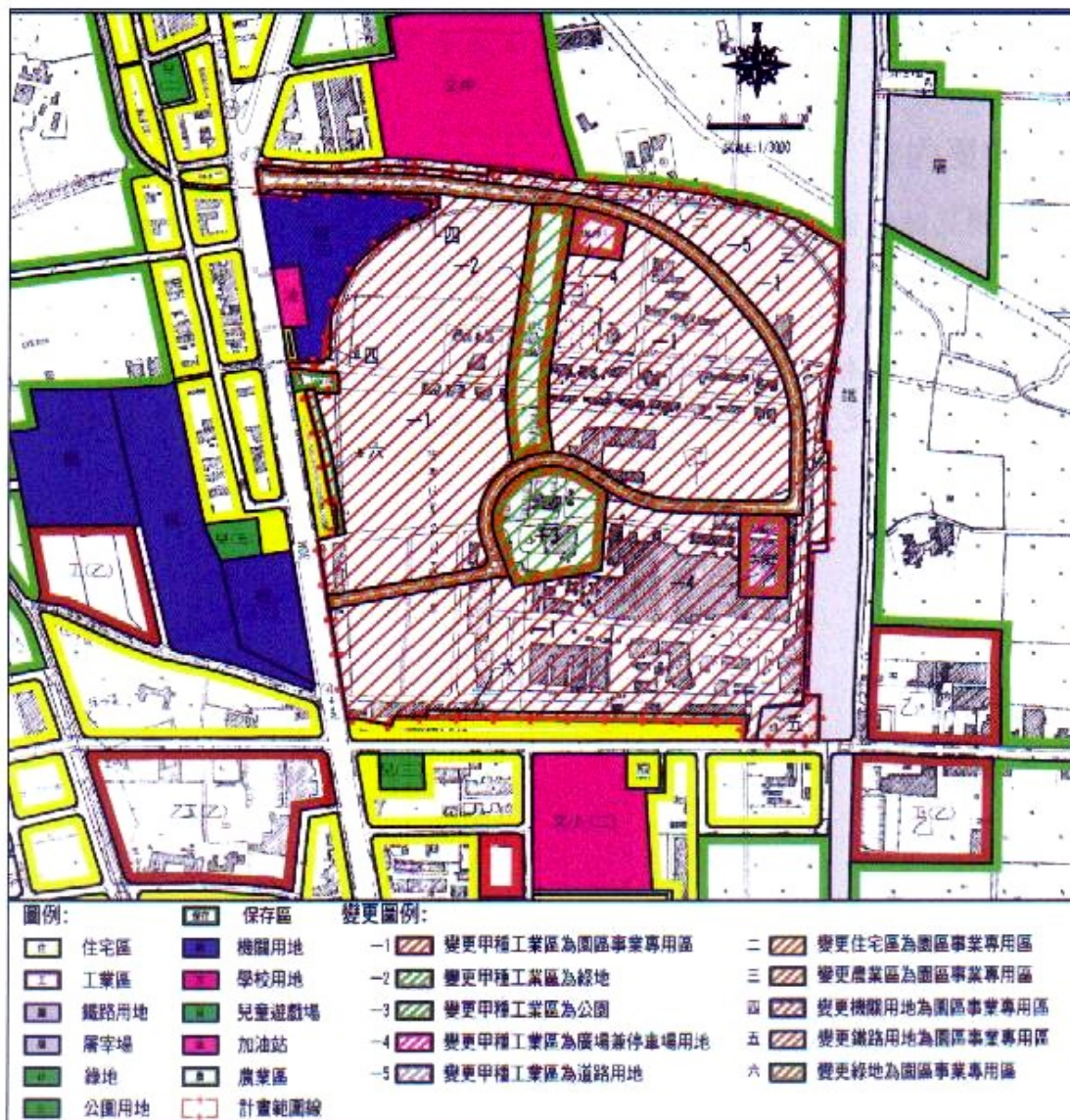


圖 4-1 本計畫變更內容示意圖

第 13 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」先行提會討論。

說明：一、「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」准本部營建署市鄉規劃局 95 年 4 月 7 日市二字第 0951000337 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：「一、都市計畫法第 26 條。二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。」

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 94 年 12 月 29 日起至民國 95 年 1 月 27 日止，於台北縣政府、桃園縣政府及林口鄉、五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉、桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等八市鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 95 年 1 月 11 日上午 10 時於台北縣林口鄉公所、1 月 11 日下午 2 時於台北縣八里鄉公所；民國 95 年 1 月 13 日上午 10 時於台北縣泰山鄉公所、1 月 13 日下午 2 時於台北縣五股鄉公所；民國 95 年 1 月 17 日上午 10 時於桃園縣桃園市公所、1 月 17 日下午 2 時於台北縣新莊市公所；民國 95 年 1 月 19 日上午 10 時於桃園縣蘆竹鄉公所、1 月 19 日下午 2 時於桃園縣龜山鄉公所分別舉辦說明會，且分別於台北縣及桃園縣刊登自由時報 94 年 12 月 29、30、31 日等

三天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核可由本會委員組成專案小組先行聽取簡報研擬初步建議意見，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、郭前委員瓊瑩、李前委員永展、林委員俊興、洪委員啟東、劉委員宗勇、孫委員寶鉅等，並由彭委員光輝擔任召集人，目前刻正密集召開聽取簡報會議研擬初步建議意見中。其中 96 年 7 月 13 日第 17 次簡報會議建議意見略以：「有關已由本專案小組初步審查獲致具體意見部分，請規劃單位修正相關計畫圖說報部，並經召集人確認後，先行提請委員會審議…」有案。

七、案准本部營建署市鄉規劃局 96 年 11 月 30 日市二字第 0961001378 號函，檢附本案計畫書、圖等件到案，因涉及當地土地所有權人之重大權益，爰先行提會討論。

決 議：本案除請本部營建署市鄉規劃局補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論外，其餘准照本部營建署市鄉規劃局 96 年 11 月 30 日市二字第

0961001378 號函檢附計畫書、圖通過。

【附錄】專案小組初步建議意見(節錄，關於風景專用區變更部分)

本計畫案…有關已由本專案小組初步審查獲致具體意見部分，請規劃單位修正相關計畫圖說報部，並經召集人確認後，先行提請委員會審議；其餘保留或尚未獲致具體審查意見部分，則由規劃單位或其他機關單位補充相關資料到部後，再由本專案小組繼續審查。

(一)有關本計畫「風景專用區」之檢討部分，建議依照下列各點辦理，並建議考量規劃單位於第 14 次審查會議所提有關本計畫「風景專用區」修正變更為「保護區」之補充說明資料(詳附件一)，並依上開資料修正各該土地使用分區之管制要點內容：

1. 請將本計畫「風景專用區」劃設之歷史發展演變過程及特殊情形，納入計畫書中敘明，以利查考。
2. 有關將「風景專用區」名稱修正為「風景保護區」乙節，為考量土地所有權人稅賦減免衍生之相關問題，並避免造成土地使用管制、使用分區定義之混淆，及產生與農業發展條例第 37 條及第 38 條規定適用之疑義問題，爰建議將原風景專用區之第一種至第四種風景專用區變更為第一種至第四種保護區，並依都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之規定予以管制。至本計畫現行土地使用分區管制要點中有關風景專用區之規定予以刪除，並以對照表附件方式納入計畫書中，以利查考。

3. 考量本案風景專用區劃設之特殊背景因素，及前開劃設為「風景專用區」地區原得依變更前土地使用分區管制要點規定申請開發之權益，本案風景專用區變更為第一種至第四種保護區後，該地區土地所有權人若有開發之需要，得依本次通盤檢討變更前原土地使用分區之規劃意旨及允許之使用項目、開發規模等相關規定，擬定具體開發計畫、事業財務計畫及變更都市計畫書、圖，依法定程序逕向擬定機關申請變更為「第○種風景專用區」。至於如擬申請變更為其他使用分區或用地者，仍應經目的事業主管機關認定後，再依法定程序向擬定機關申請變更。
4. 至現行計畫原有已劃設為保護區之地區，為避免發生混淆，其名稱建議調整變更為「第五種保護區」，其土地使用分區管制相關規定仍維持不變。

(八)變更內容明細表部分：

編號	位 置	變 更 內 容 (面積單位：公頃)		變 更 理 由	出 席 委 員 會 初 步 建 議 意 見	備 註
		原計畫	新計畫			
三	計畫區 東北側	第一種風景 專用區 第二種風景 專用區 第三種風景 專用區 第四種風景 專用區	第一種風景保護 區 第二種風景保護 區 第三種風景保護 區 第四種風景保護 區	1. 現行風景專用區規定應提整體開發計畫並經審查核可始得開發。當地民眾反應開發條件門檻過高或沒有開發意願，且未完成開發前本區之管制較保護區更為嚴格，嚴重影響生計。 2. 為使本區未開發前之農業使用土地得納入「農業發展條例」之適用範疇，故調整使用分區名稱，並配合修訂土地使用管制要點。	依審查意見(一)辦理。	民72-5、 民92、民 99-3、民 99-4

(九)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明 明 含 理 由	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
第六章 風景專用區 四八、風景專用區共分為第一、二、三、四種風景專用區，應提出整體開發計畫經核可後始得開發。	第六章 風景保護區 五一、風景保護區共分為第一、二、三、四種風景保護區，除作本要點第五八點規定外，應提出整體開發計畫經核可後始得開發。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。
四九、第一種風景專用區內得為下列之土地及建築使用： (一)生態體系保護設施。 (二)景觀美化設施。 (三)作物栽培溫室設施，惟應經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准。 (四)教育解說設施。 (五)登山健行等旅遊活動相關指示說明標誌。 (六)觀光纜車及相關遊客服務設施。 (七)風景專用區必要之附屬設施。例如休憩亭、台、椅、步道、盥洗設施等。 (八)經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。 以上第一至第七項之開發使用其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。	五二、第一種風景保護區內得為下列之土地及建築使用： (一)生態體系保護設施。 (二)景觀美化設施。 (三)作物栽培溫室設施，惟應經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准。 (四)教育解說設施。 (五)登山健行等旅遊活動相關指示說明標誌。 (六)觀光纜車及相關遊客服務設施。 (七)風景保護區必要之附屬設施。例如休憩亭、台、椅、步道、盥洗設施等。 (八)經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。 以上第一至第七項之開發使用其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。第八項之開發使用其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。	調整序號並配合分區調整修訂文字。另增列第八項之使用強度規定，以利執行。	依審查意見(一)辦理。
五十、第二種風景專用區內得為下列之土地及建築使用： (一)第一種風景專用區規定之項目。 (二)森林遊樂及農業休憩設施。(排除機械遊樂設施) (三)植物生態觀賞研究設施。 (四)文教陳列展示設施。 (五)遊客服務設施。(遊憩所需之餐飲、住宿設施) (六)骨灰骸存放設施(納骨塔)。(其規模及容量以容納每一開發基地內現有墳墓起掘之骨骸為限，並不計入總樓地板面積。) (七)宗教建築(限合法登記有案者)。 以上第二至第七項開發使用之	五三、第二種風景保護區內得為下列之土地及建築使用： (一)第一種風景保護區規定之項目。 (二)森林遊樂及農業休憩設施。(排除機械遊樂設施) (三)植物生態觀賞研究設施。 (四)文教陳列展示設施。 (五)遊客服務設施。(遊憩所需之餐飲、住宿設施) (六)骨灰骸存放設施(納骨塔)。(其規模及容量以容納每一開發基地內現有墳墓起掘之骨骸為限，並不計入總樓地板面積。) (七)宗教建築(限合法登記有案者)。 以上第二至第七項開發使用之	調整序號並配合分區調整修訂文字。另降低開發規模以利開發。	依審查意見(一)辦理。

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明 含理由	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
<p>附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每一申請基地內建築總樓地板面積不得超過 1500 平方公尺。 2. 每一申請基地面積不得小於 5 公頃，基地內整地開發面積不得超過全區面積之 15%。 3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 85%。 	<p>附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每一申請基地內建築總樓地板面積不得超過 1500 平方公尺。 2. 每一申請基地面積不得小於 3 公頃，基地內整地開發面積不得超過全區面積之 15%。 3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 85%。 		
<p>五一、第三種風景專用區內得為下列之土地及建築物使用：</p> <p>(一) 第一種風景專用區、第二種風景專用區內規定之項目。</p> <p>(二) 維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。</p> <p>(三) 構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所及地方特產展售設施。</p> <p>以上第二及第三項開發使用之附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每一申請基地面積不得小於 1 公頃。其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。 2. 基於地形、開發情況確有困難，其整體開發計畫經建築、觀光主管機關核准者，開發規模得小於 1 公頃。 3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 40%。 	<p>五四、第三種風景保護區內得為下列之土地及建築物使用：</p> <p>(一) 第一種風景保護區、第二種風景保護區內規定之項目。</p> <p>(二) 維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。</p> <p>(三) 構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所及地方特產展售設施。</p> <p>以上第二及第三項開發使用之附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每一申請基地面積不得小於 1 公頃。其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。 2. 基於地形、開發情況確有困難，其整體開發計畫經建築、觀光主管機關核准者，開發規模得小於 1 公頃。 3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 40%。 	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。
<p>五二、第四種風景專用區內得為下列之土地及建築使用：</p> <p>(一) 骨灰骸存放設施(納骨塔)。</p> <p>(二) 公墓。</p> <p>(三) 宗教建築。</p> <p>(四) 風景專用區必要之附屬設施。例如：休息亭、管理站、公廁及盥洗設施、垃圾廢物收集或焚化設施。</p> <p>(五) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。</p> <p>以上第一至第四項開發使用之附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地之建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 20%。 	<p>五五、第四種風景保護區內得為下列之土地及建築使用：</p> <p>(一) 骨灰骸存放設施(納骨塔)。</p> <p>(二) 公墓。</p> <p>(三) 宗教建築。</p> <p>(四) 風景保護區必要之附屬設施。例如：休息亭、管理站、公廁及盥洗設施、垃圾廢物收集或焚化設施。</p> <p>(五) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。</p> <p>以上各項開發使用之附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一至第四項基地之建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 20 	調整序號並配合分區調整修訂文字。另增列第五項之使用強度，並刪除納骨塔之興建建築物高度不得超過其緊鄰之自然山稜線規定，以利執行。	依審查意見(一)辦理。

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明含理由	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
2. 納骨塔之興建，其申請建築基地不得小於 3 公頃，建築物高度不得超過 15 公尺且不得超過其緊鄰之自然山稜線，其建築量體及色彩等，應與周圍環境協調。	%。 2. 第五項基地之建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。 3. 納骨塔之興建，其申請建築基地不得小於 3 公頃，建築物高度不得超過 15 公尺，其建築量體及色彩等，應與周圍環境協調。		
五三、各種風景專用區內基地坵塊圖上平均坡度於 30% 以下者得整地建築，平均坡度於 30% ~40% 者，以作為開放空間使用為限，不得整地建築；平均坡度超過 40% 者，應維持原始地貌，不得開發利用。	五六、各種風景保護區內基地坵塊圖上平均坡度於 30% 以下者得整地建築，平均坡度於 30% ~40% 者，以作為開放空間使用為限，不得整地建築；平均坡度超過 40% 者，應維持原始地貌，不得開發利用。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。
五四、各種風景專用區內依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟（含考古遺址）及自然文化景觀者，不得建築。但其所佔之基地面積不計入法定空地。	五七、各種風景保護區內依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟（含考古遺址）及自然文化景觀者，不得建築。但其所佔之基地面積不計入法定空地。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。
	五八、各種風景保護區於完成整體開發計畫前，得適用都市計畫法臺灣省施行細則第二十七條（但第一項第五、六、十款除外）及第二十八條之規定。	為維護地主權益，將部分保護區容許使用項目納入。	依審查意見(一)辦理。
五五、各種風景專用區內原有合法建築拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓（或 10.5 公尺），總樓地板面積不得超過 300 平方公尺。		已併入修（增）訂條文第 58 點。	依審查意見(一)辦理。
五六、各種風景專用區內每一建築基地應自行設置廢污水、垃圾廢棄物處理設施後，始准核發使用執照。	五九、各種風景保護區內每一建築基地應自行設置廢污水、垃圾廢棄物處理設施後，始准核發使用執照。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。

原 條 文	修 (增) 訂 條 文	修(增)訂說明 含理由	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
五七、各種風景專用區申請開發者，應擬定整體開發計畫，包括區內土地取得及處理計畫、建築配置計畫、水土保持計畫、及環保設施計畫。經縣政府主管單位會同觀光主管機關審議通過後，始得開發建築。若基地範圍內有墳墓者應擬具墳墓遷移安置計畫，併整體開發計畫送審。	六十、各種風景保護區申請開發者，應擬定整體開發計畫，包括區內土地取得及處理計畫、建築配置計畫、水土保持計畫、及環保設施計畫。經縣政府主管單位會同觀光主管機關審議通過後，始得開發建築。若基地範圍內有墳墓者應擬具墳墓遷移安置計畫，併整體開發計畫送審。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。
五八、各種風景專用區內之申請開發案，均需提撥相當於該開發土地公告現值之 45% 作為公共設施維護基金，由縣政府統籌運用。	六一、各種風景保護區內之申請開發案，均需提撥相當於該開發土地公告現值之 45% 作為公共設施維護基金，由縣政府統籌運用。	調整序號並配合分區調整修訂文字。	依審查意見(一)辦理。

(十)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分(台北縣)：

編號	陳 情 人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
北 3	周國男	八里鄉大八里全段瑪蘭坑小段73、65-1、77-1、77-2地號	第二種風景保護區變更為第三種風景保護區	第二種風景保護區開發最低門檻為3公頃，其門檻過高，盼能變更為鄰近之第三種風景保護區，使整體社區成一致性。	1. 陳情位置現況以雜林、草地等使用為主，其間夾雜一兩間建築物。 2. 本次通檢將第二種風景保護區開發門檻由5公頃調降為3公頃。	依審查意見(一)辦理。
北 4	周國男	八里鄉大八里全段瑪蘭坑小段76-1、76-2、77-4、77-8、77-15、77-21、77-23、77-28地號	第一種風景保護區變更為第二種風景保護區	該土地列為第一種風景保護區，開發門檻過高難有機會發展，若變更為第二種風景保護區，有利於地方發展觀光產業及促進地方發展。	1. 本次通檢有關風景專用區檢討議題，經 96.01.08 專案小組第12、13次會議討論建議將原風景專用區之第一種至第四種風景專用區變更為第一種至第四種保護區，並依都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之規定予以管制。 2. 有關本案建議調整原風景專用區組別事宜，因風景專用區調整為保護區後，土地使用	照規劃研析意見處理，並依審查意見(一)辦理。

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳情理由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
					分區管制皆依都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之規定管制，故已無分區組別之差異。	

(十一)逾公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分（台北縣）：

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳情理由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出 席 委 員 初 步 審 查 意 見
逾北 2	黃寶	八里鄉小八里 盆段楓櫃 斗湖小段 202-1、 203-2、 333-4、204 地號	第一種風景保護區變更為第三種風景保護區。	陳情土地與同地段之 202-2、203、245、333 等地號土地，屬同一自然地形區塊，因被道路分隔而分屬第一及第三種風景保護區，破壞自然地形整體景觀發展。	1. 本次通檢有關風景專用區檢討議題，經 96.01.08 專案小組第 12、13 次會議討論建議將原風景專用區之第一種至第四種風景專用區變更為第一種至第四種保護區，並依都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之規定予以管制。 2. 有關本案建議調整原風景專用區組別事宜，因風景專用區調整為保護區後，土地使用分區管制皆依都市計畫法台灣省施行細則有關保護區之規定管制，故已無分區組別之差異。	照規劃研析意見處理，並依審查意見（一）辦理。

三、報告案件：

第 1 案：本部研訂「內政部都市計畫委員會審議資訊提供及簡報作業注意事項（草案）」案。

說明：一、為強化內政部都市計畫委員會E化作業，以豐富討論及審議相關都市計畫案件之內容與品質，本部營建署前於96年10月11日召開「研商『本部都市計畫委員會審議相關資訊提供及簡報作業注意事項（草案）相關事宜』會議」，獲致具體結論如下：「

（一）有關『內政部都市計畫委員會審議相關資訊提供及簡報作業注意事項（草案）』修正為『內政部都市計畫委員會審議資訊提供及簡報作業注意事項（草案）』；其修正後條文如下：（如附件）

（二）本部營建署『審議案件圖文管理系統』，其系統操作使用方法、簡報資料上傳程序、使用者帳號之申請與登入密碼之核發等相關注意事項及操作細節程序，俟該系統完成規劃建置，本部營建署將另案辦理教育訓練課程詳細說明，俾利各直轄市、縣（市）政府及部訂特定區計畫規劃單位上網操作使用。」，並經本部96年10月25日內授營都字第0960806522號函送會議紀錄請各直轄市、縣（市）政府查照辦理在案。

二、本部業已研訂「內政部都市計畫委員會審議資訊提供及簡報作業注意事項（草案）」乙種，爰提會報

告。

決 定：洽悉，本會各位委員如有修正意見，請於3天內提供書面意見送由作業單位彙整；並由內政部函請各直轄市、縣（市）政府依照辦理，作為未來提報本會審議都市計畫案件之參考。

附件：內政部都市計畫委員會審議資訊提供及簡報作業注意事項

一、為強化內政部都市計畫委員會（以下簡稱本會）審議資訊 E 化作業，豐富討論及審議相關都市計畫案件之內容，提昇審議品質與效率，特訂定本注意事項。

二、本會大會使用之會議室，其投影設備計有 3 部投影機及投影螢幕，可同時連接 3 部電腦進行投影簡報說明，以豐富大會審議之內容，並提供明確之空間與區位地圖；其使用說明如下：

(一)會議室正前方螢幕：投放各直轄市、縣（市）政府報內政部核定之都市計畫案件或部訂特定區計畫規劃單位提報審議之都市計畫案件之簡報資料。

(二)會議室左前方螢幕：案件相關地圖（如：計畫位置及範圍圖、擬定或變更都市計畫示意圖、土地使用現況圖相片、土地使用配置構想圖、公民或團體陳情案件位置示意圖）。

(三)會議室右前方螢幕：幕僚作業單位之初審意見或專案小組建議意見。

三、各直轄市、縣（市）政府報內政部核定之都市計畫案件及部訂特定區計畫規劃單位提報審議之都市計畫案件，於幕僚單位簽請召開大會議程時（正式議程以發文為準），即由幕僚作業人員先以電話或電子郵件通知各直轄市、縣（市）政府或部訂特定區計畫規劃單位，預先準備簡報資料，並應於本

會大會召開 2 個工作日前，上傳到本部營建署「審議案件圖文管理系統」，並併同幕僚單位研擬之案件初審意見，提供本會委員透過網際網路事先查詢瞭解案情，提昇大會審議效率與品質。

四、本部營建署『審議案件圖文管理系統』之系統操作使用方法、簡報資料上傳程序、使用者帳號之申請與登入密碼之核發等相關事項，由本部營建署統一訂定。

五、提報本會審議之都市計畫案件，除都市計畫書圖製作規則規定之計畫書、圖外，應事先準備提供及上傳之審議所需相關資訊如下：

(一)計畫內容簡報檔：以 POWERPOINT 或 PDF 格式製作，簡報時間以不超過 5 分鐘為原則，檔案容量以不超過 10MB 為原則。簡報內容應包含第（二）款至第（六）款項目，並得視變更案件內容實際需要及檔案內容大小，分成 2 個以上檔案製作，於簡報時採 2 部投影機同步簡報說明。

(二)計畫位置及範圍圖：應涵蓋鄰近地區之重要地標、交通道路系統及周邊都市計畫與土地使用情形。

(三)擬定或變更都市計畫示意圖：應依「都市計畫書圖製作規則」規定圖例辦理。

(四)土地使用現況圖：以現況照片或原計畫地形圖為基本圖繪製，註明調查單位及調查時間，並輔以空照圖或衛星影像照片圖說明之；必要時，應套繪地籍圖，如圖幅過大，得以縮圖方式為之。

(五)土地使用配置構想圖：視各該變更案件內容需要適時提供，以都市計畫地形圖縮製，就個別使用分區及公共設施用地之配置原則與構想，標示其區位、建蔽率、容積率、用途、量體、型態等，必要時，得另製作適當比例尺之模型輔助說明之。

(六)公民或團體陳情案件位置示意圖、陳情內容及研析意見。

六、各直轄市、縣（市）政府及部訂特定區計畫規劃單位於本會大會審議之前，如尚有更新或修正之簡報內容或補充資料，可以行動硬碟或光碟片攜帶簡報資料與會說明。必要時，並得自備筆記型電腦與會。

七、本會會議結束後，有關各該直轄市、縣（市）政府或部訂特定區計畫規劃單位所提供之簡報資料，除有智慧財產權保護或不適宜對外公開公布之資料外，其餘由本部營建署予以轉換成為 PDF 格式之公開資訊，併同會議紀錄公開於本部營建署網站，供民眾查詢參考及地方政府相互學習觀摩。

八、直轄市、縣（市）政府或部訂特定區計畫規劃單位未依照本注意事項各點規定提供審議所需相關資訊或所提供之資訊不足，致無法適切充分表達計畫內容者，得經本會決議退請補充相關資料後，再行報部提會討論。

九、本注意事項於提報本會報告確定後，實施之。

九、散會：中午 12 時 40 分。