

內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 8 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員另有要公，均不克出席，由委員互推周委員志龍代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢

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 712 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）（中山段 247 地號）案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第 6 案）再提會討論案」。

第 4 案：新竹縣政府函為：「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）案」

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分甲種工業區及綠地用地為慈善教育園區、公園用地、公園兼兒童遊樂

場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案」。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更白河都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更仁德都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：雲林縣政府函為「變更崙背都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：雲林縣政府函為「變更雲林縣東勢鄉都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 11 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 12 案：雲林縣政府函為「變更元長都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 13 案：高雄縣政府函為「變更梓官都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

第 14 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分農業區為市場用地)案」。

第 15 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分機關用地「機一--一」為特定文化專用區）案」。

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 5 月 8 日第 15 屆第 27 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 7 月 8 日府城規字第 0980253280 號函送變更計畫書等報請審議。

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：無。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請桃園縣政府於計畫書補充製作變更內容明細表外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）（中山段 247 地號）案」。

說 明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 95 年 12 月 27 日第 360 次會審議通過，並准臺北縣政府以 96 年 4 月 9 日北府城規字第 0960205604 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 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、公民或團體陳情意見：無

六、本案經簽奉核可，由本會張委員金鶚（召集人）、馮委員正民、林前委員俊興、賴前委員碧瑩、洪前委員啟東、邱前委員文彥、孫前委員寶鉅等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 5 月 29 日、96 年 10 月 9 日、97 年 4 月 8 日及 97 年 12 月 9 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經本部營建署於 98 年 1 月 5 日以營授辦審字第 0973580816 號函送專案小組初步建議意見及經多次電話催請縣政府儘速依專案小組初步建議意見，重新製作計畫書、圖，經臺北縣政府 98 年 8 月 14 日北府城審字第 0980662714 號函送計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺北縣政府 98 年 8 月 14 日北府城審字第 0980662714

號函送計畫內容通過，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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

臺北縣政府為考量板橋地區產業結構變化，工業生產不符經濟效益，閒置土地阻礙都市發展等現況，故依據全國加油站股份有限公司之申請，辦理變更部分乙種工業區為商業區（面積 0.6985 公頃），俾利土地開發使用。建議除下各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

一、據臺北縣政府列席人員說明該府針對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。故請縣政府將所研提短、中、長期各種策略及推動機制再行妥為檢討、調整、修正，作為通案性之政策指導之參據，並納入計畫書，以資完備。

（一）短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

（二）推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區

再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、本案係屬「臺北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故應請縣政府依下列各點詳為說明，俾落實計劃之執行及提供細部計畫審議參據。

(一) 為健全都市整體發展及維護開發之公平合理性，本案是否納入通盤檢討一併考量，若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，則本計畫案是否已依循主要計畫之指導或符合「台北縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策，請補充納入計畫書內敘明。

(二) 計畫書內並未對本計畫區公共設施用地提出檢討分析，為確實了解本計畫區公共設施服務品質，以維護住民活動之便利及良好都市生活環境品質，請縣政府妥依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定及計畫人口，列表詳為檢討核算本區各種公共設施用地項目、面積、規模及提出適當之改善規劃與建設計畫，並納入計畫書內。

(三) 本案於擬定細部計畫劃設之二處廣場用地部分，基於日後之使用機能完整性、綠化及交通動線規劃等因素考量，應援比毗鄰之『變更板橋都市計畫（部分乙種工業區【中山段部分 265 地號土地】為商業區）案（聲寶公司開發案）』，將廣場用地（綠敷率不得低於 40%）納入主要計畫，併同法定空地作整體綠化計劃且綠化與景觀部分應加強處理配合周遭環境，並強化其與捷運站間連通性，詳為規劃納入計畫書內。

(四) 考量本案商業區未來開發完成後，因其發展功能與

定位，將吸引人潮並增加交通旅次，對附近地區交通系統造成一定程度之衝擊，日後毗鄰之聲寶公司之開發及同一街廓雄獅公司陸續開發案，更將造成交通旅次頻率之集中，周邊道路服務水準遽降，環境惡化，且於民國 100 年基地東側之捷運車站將完工啟用，亦必造成交通旅次之調整與運輸行為的改變，故請縣政府評估全街廓完成開發後之開發總量體，預測交通量，及道路服務水準後，並研提各項交通衝擊改善方案，納入計畫書內。

(五) 本案容積率由 460% 調降為 282%，雖然開發量體減少，惟交通影響評估部分勢必因開發內容更動、使用強度不同而有所差異，故請重新預測交通量，及道路服務水準後，並將評估結果送台北縣政府交通主管機關確認同意。另關於停車空間數量之配置除需符合現行相關法令規定外，亦需考量捷運系統運轉後運具調整，停車需求減量等因素，請縣府研提具體之區域改善停車方案及商業停車需求之因應對策，納入計畫書內

(六) 本案之開發與左側之毗鄰之聲寶公司開發案有緊密關連，時程及進度應予配合，否則施工期間將造成周邊地區之交通癱瘓，且其所劃設之道路及廣場，需整體使用，應同時取得開闢，請縣政府說明二者之開發方式、時程、施工計畫及相關配合事項，並納入協議書內容，日後作為執行之依據。

(七) 請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項，妥為補充

規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

三、涉及本會第 662 次會及第 675 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- (一) 本案變更範圍非屬完整街廓，需研擬整體規劃以利發展，據臺北縣政府列席代表說明，已研擬完整街廓整體規劃構想並提經縣都市計畫委員會審議通過，故請縣政府補充納入計畫書作為同街廓內後續變更時之參據。
- (二) 據臺北縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地擬採折算代金方式繳納，且提經縣都市計畫委員會審議通過。惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府將有關代金之運用如何回饋當地之公共建設，補充納入計畫書。
- (三) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案變更為「商業區」後之基準容積率不得大於 282%。
- (四) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- (五) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第(三)點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。
- (六) 將變更範圍內應自行留設之公共設施用地(廣場用地及道路用地)，納入主要計畫書內，並無償捐贈地方政府。

(七) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。

四、請縣政府詳為補充說明本案商業區之基地空間配置概要（含土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、環境景觀、隔離綠帶及公共開放空間、污水之處理）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

五、本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

六、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈土地面積及捐獻代金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明，納入計畫書。

七、本案應擬定細部計畫，請臺北縣政府於該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，以資周延。

八、將本計畫案名修正為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地及道路用地）（中山段 247 地號）案」。

- 九、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。
- 十、本變更都市計畫案如經大會審決通過，係屬重大訊息，應請申請開發單位（全國加油站股份有限公司）確實依照證卷交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。
- 十一、檢附有關本主要計畫案臺北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之檢核表，供審議參考。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第 6 案）再提會討論案」。

說 明：

一、本案係依據新竹縣政府 98 年 7 月 10 日府工都字第 0980109928 號函辦理。

二、變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號第 6 案，前經本會 94 年 7 月 26 日第 613 次審議決議略以：「一、照縣政府於會中所提變更計畫圖通過，惟將本案之商業區（二）、住宅區（二）訂為商業區（一）、住宅區（一），本計畫區其餘商業區、住宅區則配合修訂為商業區（二）、住宅區（二）。……」。

三、復查本案係變更農業區為都市發展用地，依本會決議應先行辦理區段徵收作業後，始能報由內政部核定，新竹縣政府鑒於本案開發期限即將屆滿，為利區段徵收之繼續進行，前以 97 年 7 月 17 日府工都字第 0970096271 號函報展延開發期限，案再經本會 97 年 9 月 23 日第 691 次會審決將本案開發期展延至 99 年 8 月 15 日。惟新竹縣政府於擬定細部計畫作業期間，為使該區土地作更適當合理之使用，依據實測之現況地形、地貌，並參酌民眾對本計畫所提建議及區段徵收實際作業需求，調整局部計畫內容，並以上開號函報請審議，爰再提會討論。

決 議：本案因尚涉及土地使用分區之調整及公共設施用地

之劃設，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，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第 4 案：新竹縣政府函為：「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 12 月 11 日第 220 次會審議通過，並准新竹縣政府 97 年 7 月 7 日府工都字第 0970085217 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、賴前委員碧瑩、顏委員秀吉、張委員梅英、孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 8 月 29 日、97 年 9 月 26 日及 98 年 3 月 17 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新竹縣政府 98 年 7 月 22 日府工都字第 0980117557 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除逕向本部陳情意見詳本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 98 年 7 月 22 日府工都字第 0980117557 號函送計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、

圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

本會專案小組初步建議意見：

查「關西都市計畫案」係於民國 63 年 1 月發布實施，於民國 72 年 11 月及 85 年 10 月分別辦理第一、二次通盤檢討，計畫面積 433.32 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

- 一、依計畫書記載關西鎮未來發展定位為新竹縣「觀光休閒文化產業發展大鎮」，惟如何結合既有休閒農業，地方特色產業，自然景觀資源，以達成發展觀光休閒與文化產業之目標，請縣政府妥為研擬本區整體發展計畫、未來願景及各項執行策略，納入計畫書敘明。
- 二、本次通盤檢討用圖係採新測繪地形圖，其比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積增加 8.52 公頃，除請縣政府妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內外，並應於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考。
- 三、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 25000 人核算，本計畫區公園用地面積不足 0.67 公頃，停車場用地面積不足 2.16 公頃。又本計畫區公園（面積 3.08 公頃）、體育場所（面積 0.00 公頃）、廣場（面積 0.05 公頃）、綠地（面積 3.02 公頃）及兒童遊樂場（面積 2.22 公頃）等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 1.89 %，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，

本計畫係屬老舊街區，本次通檢並無重大開發案件，且已於變更內容明細表第五、十八案中酌予調整補充公園用地，故採納縣府列席人員意見，不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。

四、本計畫區現有關西第一戲院、警察分駐所等歷史建築，應請縣政府妥為調查、規劃、保留，用以保存本區都市紋理與記憶，培養地方認同感，發展地方魅力，充實在地人生活內涵，並作為推動地方文化、觀光產業活動之特有歷史、人文景觀元素。

五、關西鎮內歷史、文化資源非常豐富，為具有風土人情、人文史蹟、景觀優美、充滿地方文化特色空間之山城小鎮，故請縣政府配合空間環境，妥為建構配自行車道及步道系統，以符合健康環保的節能減碳、生態保育都市發展潮流，同時吸引休閒觀光人潮，活絡地方相關傳統產業，創造商機。

六、依計畫書記載本鎮為全台的「長壽之鄉」，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，除請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量劃設相關之福利設施用地，以建構完整之照顧服務體系。

七、本計畫未劃設環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

- 八、為了解本區道路系統等級及週邊整體道路銜接情形，請補充劃設交通路網結構圖，並於圖中標示各計畫道路之路名、寬度及相關聯外道路欲通往地區地名，納入計畫書內。
- 九、有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，修正各項防災空間名稱、面積後，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 十、本案「河川區」應由新竹縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川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、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 十二、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系

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

十三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

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

十五、本計畫新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十六、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	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
一	變一	調整計畫 年期	民國 95 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)予以變更計畫年期。	照縣政府核議意見通過。
二	變二	重製後 本計畫 區面積 調整	原三千分之一 比例尺計畫圖 (433.32 公頃)	新一千分之一 比例尺計畫圖 (441.84 公頃)	原計畫圖老舊無法適用執行，配合地形圖重測，將舊 1/3000 都市計畫圖調整為新 1/1000 都市計畫圖，並依展繪原則、展繪疑義會議決議辦理計畫圖重製。 備註： 1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、42 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 重製前後土地使用計畫對照詳見表四。	併小組初步建議意見第二、十三點。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
三	變 十三	計畫區 北側工業區 (一)	工業區（一） (0.21 公頃)	變電所用地 (0.19 公頃)	核對台電變電所使用 現況與土地所有權情 形相符，故擬依使用現 況變更為變電所用地， 將鄰近未取得土地 (既有建物)併鄰近分 區為住宅區。 備註： 1. 依變電所現況位置 (明德段 317-1、 336、337、338、339、 342、347)由工業區 變更為變電所用地。 2. 住宅區變更為變電 所用地(明德段 347-2 地號) 3. 其他私有地併鄰近 分區變更為住宅區 (明德段 327-1、 328-1、329-1、 330-1、331-1、 332-1、333-1、 334-1、335-1、340、 341-2、343、344-2、 345-2、346-2 地號等 15 筆)。-	1. 照縣政府核議意見 通過。 2. 照縣政府核議意見 通過。
			住宅區 (0.01 公頃)	住宅區 (0.02 公頃) 附帶條件： 1. 工業區變更 為住宅區應 依「新竹縣 都市計畫地 區土地變更 回饋審議原 則」辦理回 饋20%，並 得以代金辦 理回饋，惟 繳交代金以 繳交時之當 期的土地公 告現值加二 成計算為 之。 2. 並應於申 請建築執照 前完成回饋 代金繳交事 宜，始得請 領建造執 照。		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
四	變三	計畫區 中、南側 工業區	工業區 (17.21 公頃)	乙種工業區 (17.21 公頃)	指定工業區使用類別。 備註： 除新編號三、五變更之 工業區土地外，其餘工 業區均變更為乙種工 業區。	照縣政府核議意見通 過。
五	變四、 逾期人 一	存(三)	保存區 (0.18 公頃)	宗教專用區 (0.18 公頃)	1. 潮音禪寺為登記之 寺廟，原保存區非屬 文化資產保存法指 定之古蹟，為避免分 區名稱相混淆，故將 「保存區」修正為 「宗教專用區」。 2. 經清查樁位圖與一 通都計圖不符，參酌 72 年一通變更原意 修正範圍圖，將 1063、1065 地號剔 除，由保存區變更為 乙種工業區，以符 實際。 3. 潮音禪寺現況使用 範圍大於原保存區 範圍，配合現況調 整，將其所有土地除 河川區以外地區變 更為宗教專用區。 備註： 1. 東安段 1063、1065 地號為私人所有。 2. 變更土地面積四捨 五入進位後未滿 0.01 公頃者，以 0.00 公頃表示之。 3. 經查潮音禪寺所有 土地除河川區以外 為東安段 1053、 1057、1064、1072、 1073、1077、1079、 1080、1090 等地號， 配合現況調整為宗 教專用區。	1. 除將變更為乙種工 業區面積詳實記載 於欄位外、其餘照縣 政府核議意見通過。 2. 照縣政府核議意見 通過。
			工業區 (0.93 公頃)	宗教專用區 (0.93 公頃) 附帶條件： 1. 工業區變更更 為宗教專用區，應 依「新竹縣都市土 地畫地區土地審 議回饋原則」15% 作為公共設施用 地，其應回饋部 份應為公園 用地。 2. 為整體考量， 如有增畫 改建計畫，應 提送新竹縣都 市設計委員會 後審議之。		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
六	變五	原牛欄河行水區	行水區 (34.14 公頃)	河川區 (34.41 公頃)	1. 牛欄河行水區依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。 2. 經套繪關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍，並修改行水區名稱為河川區。 3. 「道路用地兼供行水區使用」、「道路用地兼供河川區使用」，配合水利法相關規定，應以河川區使用為主，道路使用為次，並調整行水區分區名稱，變更為「河川區兼供道路使用」。 備註： 1. 依 90.6.5(90)水利北石字第 0905002091 號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。 2. 經套繪新竹縣政府 93.5.31 府建水字第 0930072122 號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，治理計畫用地範圍線內變更為河川區。 3. 依據經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、內營字第 0920091568 號聯署函頒規定，將行水區名稱調整為河川區。	1. 併小組初步建議意見第十點。 2. 照縣政府核議意見通過。
		原牛欄河行水區北側	農業區 (0.27 公頃)			
		原牛欄河行水區	道路用地 (0.68 公頃)	河川區兼供道路使用 (1.10 公頃)		
		工四西南側	道路用地兼供行水區使用 (0.19 公頃)			
		計畫區西北側	道路用地兼供河川區使用 (0.23)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
七	變六、人5	原牛欄河行水區	行水區 (34.58 公頃)	休閒農業區 (34.58 公頃) 附帶條件： 未來應以整體 規劃方式辦理，並得依都市 計畫法第 27 條 規定辦理，以利 後續發展，不得 依都市計畫法 台灣省施行細 則第 29、29-1 條規定申請建 築使用。	1. 牛欄河行水區係依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。 2. 經套繪新竹縣政府 93.5.31 府建字第 0930072122 號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍後，治理計畫用地範圍線外之原屬牛欄河行水區者屬於行水區縮編部分，參酌人民陳情意見及現況使用情形，將行水區縮編部分變更為「休閒農業區」。 3. 「休閒農業區」與農業區有所區隔，以利後續整體規劃，落實發展願景與目標。 備註： 牛欄河行水區係依經濟部水利處北區水資源局 90.6.5(90)水利北石字第 0905002091 號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。	牛欄河貫穿整個計畫區，河流水道清澈見底，而河階地則供作農業使用，屬區內稀有自然景觀元素，為確保自然資源謹慎、規律、創意的指導開發及永續利用，故本案暫予保留，請縣政府依下列各點妥為補充詳細書面資料後，再提請大會討論決定： 1. 詳為補充分析牛欄河上游區域土地、集水體系、水道變遷、河床高度變化、歷史災害、河川整體功能、目前使用現況後，提出相關親山親水構想計畫。 2. 提出休閒農業區之內涵、使用內容、性質、面臨牛欄河之相關配套機制，管制措施及具體可行之規劃方案及行動策略。
八	變八	部份機一用地	機關用地 (0.05 公頃)	電信專用區 (0.05 公頃)	目前係供中華電信股份有限公司使用，且土地登記為財團法人台灣電信協會、財團法人台灣郵政協會所有，為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 備註： 變更範圍以關西鎮西安段 845 地號為準(範圍核定後依實際鑑界範圍為準)。	本案如取得土地所有權人同意書則照縣府核議意見變更為電信專用區，惟不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）使用，否則維持原計畫。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
九	變九	加油站用地	加油站用地 (0.13 公頃)	加油站專用區 (0.13 公頃)	1. 為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 2. 加油站專用區變更範圍以光明段268地號為準，現況為中國石油公司使用，依現況使用變更為加油站專用區。 3. 其餘私有土地併鄰近分區變更為住宅區。 備註： 1. 私有土地 264、265、266、267、273-2、273-3、273-11、286地號部分土地併鄰近分區變更為住宅區。 2. 變更土地面積四捨五入進位後未滿 0.01 公頃者，以 0.00 公頃表示之。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 照縣政府核議意見通過。
			住 宅 區 (0.00 公頃)			
			加油站用地 (0.02 公頃)	住 宅 區 (0.02 公頃) 附帶條件： 1. 加油站用地變更為住宅區應依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理回饋 30%，並得以代金辦理回饋，惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。 2. 並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜，始得請領建造執照。		
十	變十	郵政用地	郵政用地 (0.07 公頃)	郵政事業用地 (0.07 公頃)	為符合實際用途，及配合公司化政策，予以變更。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十一	變 十一	土地使 用分區 管制要 點	已訂	修訂	1. 配合分區內容調整。 2. 增訂建築退縮及停車空間之規定。 備註： 詳見表十四	除公共設施用地及公用事業設施，請縣政府參照內政部訂定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築」妥為訂定退縮建築規定，併納入計畫書外，其餘詳土地使用分區管制要點對照表。
十二	變 十二	增訂都 市防災 計畫	未訂	新訂	為避免都市災害，將防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項補充規劃納入計畫書規定。 備註： 詳第六章第柒節	併專案小組初步建議意見第九點。
十三	人 2	關西高 中北側	住宅區 (0.47 公頃)	學校用地 (0.47 公頃)	為維持關西高中校園完整性及落實實際使用情形，變更部分住宅區為學校用地（關農段431、432、441等地號）。 備註： 關農段431、432、441等地號為中華民國所有，管理機關為關西高中。	擬照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 四	人 3	關西國 小南側 住宅區	附帶條件： 應另行擬定細 部計畫，並配 置適當之公共 設施與擬具具 體公平合理之 事業及財務計 畫，並俟細部 計畫完成法定 程序後，始得 發照建築。	附帶條件： 1. 准以代金方 式辦理，回 饋部份惟應 依「新竹縣 都市計畫地 區土地變更 回饋審議原 則」辦理回 饋 25%，並 得以代金辦 理回饋，惟 繳交代金以 繳交時之當 期的土地公 告現值加二 成計算為 之。 2. 並應於申請 建築執照前 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請 領建造執 照。	該住宅區基地範圍 面積狹小且原既有 房屋存在，附帶條 件實難執行，故變 更附帶條件以代金 方式辦理，使其具 體易行。 備註： 1. 原二通時由保存 區配合附帶條件 變更為住宅區， 其應另行擬定細 部計畫並配置適 當之公共設施與 擬具具體公平合 理之事業計畫， 並俟細部計畫完 成法定程序始得 發照建築。 2. 依「新竹縣都市 計畫地區土地變更 回饋審議原則」，保 存區變更為住宅區 回饋部份為 25%。	除將變更面積記載於變更 內容欄位，並將回饋 25% 土地集中劃設為與學校間 之隔離綠地，以保持學校 教學寧靜及住宅區環境品 質外，其餘照縣政府核議 意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十五	人 4	部分市 三用地	市場用地 (0.15 公頃)	住宅區 (0.11 公頃) 附帶條件： 1. 市場用地變 更為住宅區 應依「新竹 縣都市計畫 地區土地變 更回饋審議 原則」辦理 回饋 25%， 並得以代金 辦理回饋， 惟繳交代金 以繳交時之 當期的土地 公告現值加 二成計算為 之。 2. 並應於申請 建築執照前 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請 領建造執 照。 道路用地 (0.04 公頃)	1. 既成道路左側市 場用地自都市計 畫發布至今仍未 開闢使用，同時 人口外流的趨勢 顯示現有市場用 地無增加之需 求，故既成道路 左側未作市場使 用部分併鄰近分 區變更為住宅 區。 2. 考量市場防救災 考量，以既成道 路西側界線向東 劃設 6M 寬計畫道 路。	除配合現況地形，將駁坎下 方坡地部分，併鄰近分區變 更為農業區外，其餘照縣府 核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 六	人 6	計畫區 西南側	農業區 (0.30 公頃)	河川區 (0.30 公頃)	頭前溪、鳳山溪水道治理計畫線內土地與都市計畫使用分區不符，為利計畫完整性，故將治理計畫用地範圍內農業區變更為河川區。 備註： 依經濟部水利署第二河川局提供之資料套繪。	除河川區名稱部分，併小組初步建議意見第十點外，其餘照縣政府核議意見通過。
十 七	逾 期 人 2	計畫區 內 118 縣道由 台三線 至計畫 範圍線 間之路 段	農業區 (0.38 公頃)	道路用地 (0.38 頃)	關西都市計畫區內 118 線縣道道路寬度於台 3 線南北兩側路寬不同，且銜接計畫區外計畫寬度為 15 公尺之道路，為考量防災需求與完善交通機能，配合 118 縣道寬度劃設 15M 計畫道路，並自原計畫道路中心線向兩邊均等拓寬為 15M。 備註： 北側 2 號道路為 15m，南側為本次變更路段，由台三線至計畫範圍線之間路寬原為 8m。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 八		市四用 地及南 側住宅 區與道 路用地	市場用地 (0.35 公頃)	公園用地 (0.32 公頃)	1. 為保存本區都市紋理與 記憶，推動地方文化及觀 光，故變更關西警察分駐 所所在之市四用地為公園 用地，作為具有吸引力之 人文景觀元素；並得作多 目標使用，以利警察分駐 所得為原來使用。 2. 為利未來歷史建築與公 園的親近性與便利性，依 據當地建築現況與權屬， 變更部份商業區 (45.69 M ²)、住宅區 (51.09 M ²)、 市四用地 (250.74 M ²) 與 道路用地 (8.58 M ²) 為人 行步道用地 (4M) 以利通 行。 3. 考量現況道路開闢情形 與權屬，市四用地南側計 畫 8M 道路配合現況、公有 土地權屬。 (變更土地面積四捨五入 進位後未滿 0.01 公頃 者，以 0.00 公頃表示 之。其中「變更部份市四 用地為商業區」為 2.64M ² ；「變更部份商業 區為人行步道用地」為 45.69M ² ；「變更道路用地 為人行步道用地」為 8.58 M ² ；「變更住宅區為 人行步道用地」為 51.09 M ² ；「變更道路用地為住 宅區」為 6.24 M)。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 本案如准予通過，為符合 程序及避免影響他人權 益，本案應請縣政府補辦 公開展覽，公開展覽期間 如無公民或團體提出陳 情意見，則准予通過，否 則再提會討論。
				步道用地 (0.02 公頃)		
				商業區 (0.00 公頃)		
				住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 市場用地變 更為商業 區、住宅區應 依「新竹縣都 市計畫地區 土地變更回 饋審議原則」 辦理回饋商 業區 35%，住 宅區 25%，並 得以代金辦 理回饋，惟繳 交代金以繳 交時之當期 的土地公告 現值加二成 計算為之。 2. 並應於申請 建築執照前 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請領 建造執照。		
			商業區 (0.00 公頃)	步道用地 (0.00 公頃)		
			住宅區	步道用地 (0.00 公頃)		
				道路用地 (0.01 公頃)		
			道路用地 (0.01 公頃)	步道用地 (0.00 公頃)		
				公園用地 (0.01 公頃)		
				住宅區 (0.00 公頃)		

十七：土地使用分區管制要點部分：

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依以上規定辦理。所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。	修訂。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。	三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依以上規定辦理。所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。	修訂。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	修訂。	照縣政府核議意見通過。
五、保存區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、保存區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
	六、宗教專用區建蔽率之不得大於 30%，容積率不得大於 100%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
	七、電信專用區以供電信事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
	八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
八、機關用地及郵政用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。	1. 條次更動。 2. 修訂。 3. 郵政用地移列至第十二點。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率(1)國小、國中用地不得大於 150%。(2)高(中)職用地不得大於 200%。	十、學校用地： (一)國小、國中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)高(中)職用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	條次更動。	照縣政府核議意見通過。
	十二、郵政事業用地以供郵政事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得為一般商業及其他公司行號辦公室使用。其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。且開發建築前應先經新竹縣政府都市設計審議委員會審議通過。 其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。	1. 增訂。 2. 配合變更郵政用地名稱，修改為郵政事業用地。	照縣政府核議意見通過。
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： (1) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 12 點規定，增加興建樓地板面積： 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在 1500 平方公尺以上者。	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 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	1. 條次更動。 2. 依 92.03.20 內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築技術規則建築設計施工篇」。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
<p>(2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>依前項規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \times I$ <p>A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積。(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)</p> <p>I：鼓勵係數依左列規</p>	<p>心、景觀公共設施等供公眾使用照案通過；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
定： 1. 商 業 區： $I=2.89(S/A-1.0)^{1/2}$ 2. 住宅區、機關用地： $I=2.04(S/A-1.0)^{1/2}$			
十、依第九點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除	與第十四點合併條文。	照縣政府核議意見通過。
	十四、為維護都市空間環境品質及考量公共設施容受力，建築基地符合各項容積獎勵條件，得同時適用之，惟其各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50 %。但依都市更新條例規定辦理者，可提高至上限之 60%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
十一、建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十五、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆率比例應達 50 % 以上，並依新竹縣建築基地綠化執行要點辦理，且應考慮防災救護通行之需求。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。

原條文	增修訂條文	調整理由	本會專案小組初步建議意見								
	<p>十六、本計畫區內申請建築基地達 2000 平方公尺（含）以上者，應先提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</p> <p>住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：</p> <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>500M²（含）至 2000M² 以下</td><td>5%</td></tr><tr><td>2000M² 至 5000M²（含）</td><td>9%</td></tr><tr><td>5000M² 以上</td><td>10%</td></tr></table> <p>申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。</p> <p>如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</p>	基地規模	獎勵係數	500M ² （含）至 2000M ² 以下	5%	2000M ² 至 5000M ² （含）	9%	5000M ² 以上	10%	增訂。	照縣政府核議意見通過。
基地規模	獎勵係數										
500M ² （含）至 2000M ² 以下	5%										
2000M ² 至 5000M ² （含）	9%										
5000M ² 以上	10%										
十二、各項管制要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。	十七、本要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。								

十八、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府意見	本會決議
1	中華郵政股份有限公司	明德段 538-1、 539-1 及 545 地號 (郵政用地)	中華郵政公司所有明德段 538-1、539-1 及 545 地號土地，於 原計畫使用分區 係為商業區，後於 第二次通盤檢討 由商業區變更為 郵政用地，依「都 市計畫國營事業 土地檢討變更處 理原則」相關規 定，經都市計畫程 序變更土地使用 分區為公共設施 用地或專用區 者，依前開處理原 則恢復變更為原 土地使用分區 時，得免提供相關 負擔捐贈，因前開 等土地鄰近商業 區且於原計畫亦 劃設為商業區，請 於關西都市計畫 (第三次通盤檢 討)恢復為原分區 (商業區)，以資 配合國營事業土 地資產活化。	請於關西都市計畫(第三次通盤檢討)恢復為原分區(商業區)，並依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」相關規定，得免提供相關負擔捐贈。	本次通盤檢討變更內容第十案為符合實際用途及配合公司化政策將郵政用地變更為郵政事業用地，查本次通盤檢討案已完成內政部都市計畫委員會專案小組審議，並已依審議意見修正計畫書圖提送內政部都市計畫委員會大會審議中，經查中華郵政公司刻正進行該公司管有土地變更都市計畫專案通盤檢討作業，建議納入前開以利統整辦理。	併變更內容明細表第十案變更為郵政事業用地，並採納新竹縣政府列席人員之說明，日後再納入中華郵政公司刻正進行之該公司管有土地變更都市計畫專案通盤檢討案中辦理。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分甲種工業區及綠地用地為慈善教育園區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 97 年 6 月 5 日第 203 次會審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 9 月 16 日府商都字第 0970139113 號函及 97 年 10 月 23 日府商都字第 0970161886 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、周委員志龍、陳委員麗紅、顏委員秀吉、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 11 月 11 日、97 年 12 月 9 日及 98 年 7 月 3 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經苗栗縣政府 98 年 8 月 13 日府商都字第 0980135566 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決 議：考量本案劃設之文教區日後擴校發展需求及避免影

響公共設施服務品質，故除將本會專案小組初步建議意見十六之住宅區修正為文教區（惟其回饋條件仍維持自願捐贈可建築用地 10%，剩餘部分再提供其中 30% 作為區內必要公共設施。）外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及該府 98 年 8 月 13 日府商都字第 0980135566 號函送計畫內容通過，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。

本會專案小組初步建議意見：

本案係苗栗縣政府據財團法人佛教慈濟慈善事業基金會為落實心靈改造與人文關懷並提供地區性學習場所以落實各項社會福利設施擬於苗栗市規劃設置慈善專用區，以厚實苗栗地區社會福利及高等教育之基礎，故辦理變更部分甲種工業區（面積：23.1043 公頃）為慈善教育專用區（面積：16.7230 公頃）、公園用地（面積：0.7909 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（面積：0.4663 公頃）、綠地用地（面積：0.5442 公頃）、廣場兼停車場用地（面積：1.0322 公頃）、道路用地（面積：3.5477 公頃）及部分綠地用地（面積：0.5442 公頃）為慈善教育專用區（面積：0.0490 公頃）、廣場兼停車場用地（面積：0.0210 公頃）、道路用地（面積：0.4742 公頃），建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過。

一、請苗栗縣政府先行與申請變更單位（財團法人佛教慈濟慈善事業基金會）妥予研商補充提供關該基金會相關事業體

整體發展願景、定位、服務範圍，以及本案於苗栗地區所扮演之角色與功能、苗栗地區慈濟志工人數等相關資料。

二、為健全都市整體發展及維護開發之公平合理性，本案是否納入目前正辦理之「變更苗栗都市主要計畫（第四次通盤檢討）案」一併考量，若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，請補充本計畫案已依循主要計畫之指導或符合「苗栗縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策說明。

三、本案係採個案方式辦理變更，為避免基地開發後與周邊地區發展產生不良競合，影響都市整體發展，故請縣政府配合刻正辦理之苗栗都市計畫第四次通盤檢討，針對當地產業結構轉變與未來實際發展需求，提出工業區規劃構想及發展政策，並納入計畫書敘明，以為本案發展定位及變更指導原則。

四、本基地非屬完整街廓，應請就產業結構變遷之關係補充該區整體規劃，以充分落實「整體規劃、分別開發」之具體目標。

五、本次變更面積近 24 公頃，影響苗栗都市整體發展至鉅，有關計畫發展部分，請詳為補充本案發展願景、功能定位、計畫目標、發展策略與構想、暨本案變更為社會福利專用區、文教區及住宅區之用地需求分析與環境影響分析。

六、請苗栗縣政府就本案變更後附近地區環境品質、公共設施區位之適宜性及可及性、與毗鄰地區土地使用之關聯性，

以及人口增加是否造成該區公共設施不足等影響分析資料，納入計畫書敘明。

七、本案變更面積達 1 公頃以上，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定應劃設不低於該等地區總面積 10 % 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地，並納入計畫書內，以為擬定細部計畫之準則。

八、本開發案之計畫人口為 1700 人，請分析學齡人口佔總人口數之比例或出生率，詳予推估計畫目標年學童人數，並妥為檢討學校用地需求。

九、考量本案之使用類別、功能、活動性質與規模，日後勢必對附近地區交通系統造成相當程度之衝擊影響，故請縣政府會同規劃單位就社會福利專用區引入之志職工、參訪人員，文教區之學生及教職員，推廣教育產學合作（約 5,000 人）學員數，提出區域性及基地內交通需求分析、動線規劃方案，及高速鐵路苗栗站區將來開發完成後，如何有效紓解周邊交通及停車之影響評估及改善計畫。

十、慈濟基金會舉辦活動時，倡導大眾運輸搭乘及共乘等方式值得肯定，惟苗栗縣交通系統較不完整，未來慈濟基金會舉辦活動時衍生之交通、停車問題如何自行內化吸收外，苗栗縣政府如何就國華路與中華路交叉口時相號誌設計問題，並請提出交通改善措施，以減低對周邊交通之衝擊，請詳為補充納入計畫書敘明。

十一、據縣政府列席人員說明，該府目前正於苗栗市區推行免

費巡迴公車，且基地西側鐵路用地，已辦理高架化可行性評估，縣府亦承諾配合分擔該項工程開闢經費，此皆有助於改善周邊道路服務水準，故請將相關計畫及執行情形納入計畫書予以敘明，以資明確。

十二、考量本案係為因應高等教育及都市發展需要佈設教育機能空間與生活服務機能，同意照縣政府於專案小組會中所提修正計畫圖通過，並請開發者將所提供之公共設施項目、面積、區位、及比例資料，納入主要計畫書內，變更為住宅區所劃設之公共設施，則由地方政府無償取得。

十三、請規劃單位補充社會福利專用區及文教區之功能、定位，並就校區規模、量體、大小，提出詳實之短、中、長期校務發展目標與策略，以使本規劃案更具體可行。

十四、本案變更部分基地為住宅區，故請就該計畫地區之人口成長、推計方式、住宅供需及公共設施容受力等情形，進行調查分析及推計後，提出詳實數據資料，併納入計畫書內敘明。

十五、請縣政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。

十六、本案工業區變更為住宅區，自願捐贈土地比例部分，除請依「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關規定妥為檢核（包括捐贈土地之區位），並標繪區位外，應由申請

人與苗栗縣政府簽訂協議書，納入計畫書、圖內予以規定敘明。

十七、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府補充提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間。

十八、本案開發規模達 23 公頃，基於排水及滯洪需求，建議於公園用地、文教區或社會福利專用區內劃設滯洪相關設施，除可降低排水逕流，並可營造客家特有水塘景觀元素以保有在地人文關懷，並創造生態、健康之良好都市生活環境品質。

十九、請縣政府配合本開發案之空間環境，妥為建構自行車道及步道系統，以符合健康環保的節能減碳、生態保育都市發展潮流，且停車空間除應滿足車輛停車需求外，有關腳踏車停置空間更應納入停車計畫中妥為規劃設置。

廿、為減降未來鐵路高架化產生之噪音、視覺、景觀衝擊，及與工業區保持適當隔離，以確保居住品質，請縣政府妥為劃置隔離綠帶或相關解決因應對策，並納入於計畫書敘明，以資妥適。

廿一、為增加基地保水並利植栽綠化，本開發案退縮之法定空地部分，不得開挖作為地下室使用。

廿二、有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發相關證明文件，以杜紛爭。

廿三、本案「社會福利專用區、文教區」允許之使用項目，將

來開發使用時，應經目的事業主管機關同意，並依相關法令規定辦理。

廿四、本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

廿五、本案應擬定細部計畫，請苗栗縣政府於苗栗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。

廿六、開發單位應於主要計畫核定前與苗栗縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

廿七、本案應請苗栗縣政府依小組初步建議意見及現況修正各項相關資料及統計分析數據後，並妥為修正變更計畫書、圖。

廿八、將案名修正為：「變更苗栗主要計畫(部分甲種工業區 及綠地用地為社會福利專用區、文教區、住宅區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案」，以符實際。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更白河都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 203 次會審議通過，並准臺南縣政府 97 年 8 月 1 日府城都字第 0970171349 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、擬變更為第一種電信專用區部分，應依縣府通案性處理原則提供回饋，並由縣府與中華電信股份有限公司簽訂協議書，納入計畫書，以利執行。

二、據縣府列席代表說明，本案應捐贈變更土地總面積 20% 作為公共設施用地部分，因面積狹小擬由中華電信股份有限公司折算代金抵繳乙

節，應參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案相關決議內容，優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質，並請將該代金運用方式，納入計畫書敘明，以利查考。

三、據縣府列席代表補充說明，擬變更電信事業用地為第二種電信專用區部分，其中白河鎮永安段 261-2 地號土地係屬台灣省嘉南農田水利會所有，未來將由中華電信股份有限公司向水利會辦理土地價購事宜，爰請將該土地取得方式納入計畫書「事業及財務計畫」乙節敘明，以資完備。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更仁德都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 203 次會審議通過，並准臺南縣政府 97 年 8 月 1 日府城都字第 0970171349 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、擬變更為第一種電信專用區部分，應依縣府通案性處理原則提供回饋，並由縣府與中華電信股份有限公司簽訂協議書，納入計畫書，以利執行。

二、據縣府列席代表說明，本案應捐贈變更土地總面積 5% 作為公共設施用地部分，因面積狹小擬由中華電信股份有限公司折算代金抵繳乙

節，應參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案相關決議內容，優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質，並請將該代金運用方式，納入計畫書敘明，以利查考。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 203 次會審議通過，並准臺南縣政府 97 年 8 月 1 日府城都字第 0970171349 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、擬變更「機 2」機關用地為「第一種電信專用區」部分，因該地目前仍係提供電信服務使用，為符合實際，故變更為「第二種電信專用區」，不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

二、擬變更電信用地為商業區部分，為符合現況及本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之

用地專案通盤檢討案相關決議內容，並考量中華電信公司未來使用彈性及毗鄰地區發展需要，故變更為「第一種電信專用區」(得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款(金融保險業、一般零售業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓)之使用)，至於涉及回饋部分，應依縣府通案性處理原則辦理，並由縣府與中華電信股份有限公司簽訂協議書，納入計畫書，以利執行；如無須回饋，亦請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

第 9 案：雲林縣政府函為「變更崙背都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 97 年 9 月 11 日第 159 次會審議通過，並准雲林縣政府 98 年 2 月 19 日府城都字第 0982700206 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更土地目前仍係提供電信服務使用為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節之規定內容，請配合刪除。

第 10 案：雲林縣政府函為「變更雲林縣東勢鄉都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 97 年 9 月 11 日第 159 次會審議通過，並准雲林縣政府 98 年 2 月 19 日府城都字第 0982700206 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更土地目前仍係提供電信服務使用為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節之規定內容，請配合刪除。

第 11 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 97 年 9 月 11 日第 159 次會審議通過，並准雲林縣政府 98 年 2 月 19 日府城都字第 0982700206 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更土地目前仍係提供電信服務使用為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節之規定內容，請配合刪除。

第 12 案：雲林縣政府函為「變更元長都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 97 年 9 月 11 日第 159 次會審議通過，並准雲林縣政府 98 年 2 月 19 日府城都字第 0982700206 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案變更土地目前仍係提供電信服務使用為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節之規定內容，請配合刪除。

三、至於本案基地位於現有機關用地內，變更後提供

出入通行之道路乙節，採納雲林縣政府列席代表說明，目前係利用元長鄉公所之出入口作為通路，俟辦理元長都市計畫下次通盤檢討時，再妥為檢討劃設。

四、請補充本案事業及財務計畫內容。

第 13 案：高雄縣政府函為「變更梓官都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 98 年 4 月 22 日第 117 次會審議通過，並准高雄縣政府 98 年 7 月 2 日府建都字第 0980157504 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 14 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分農業區為市場用地)案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 97 年 7 月 30 日第 111 次會及 98 年 3 月 4 日第 116 次會審議通過，並准高雄縣政府 98 年 7 月 3 日府建都字第 0980175424 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除將案名修正為：「變更鳳山市主要計畫(部分農業區為『市 15』批發市場用地)案」外，其餘准照高雄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 15 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分機關用地「機一--一」為特定文化專用區）案」。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 98 年 4 月 14 日第 106 次會審議通過，並准澎湖縣政府 98 年 7 月 9 日府建發字第 0980901552 號函送變更計畫書、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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖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、參據澎湖縣政府列席代表說明，本案變更範圍內之建築物係經該府公告登錄之歷史建築，為妥善保存該歷史建築並避免破壞原有建築物風貌，變更後之特定文化專用區建蔽率及容積率應依目前使用現況詳予查明訂定，並將相關文件資料補充納入計畫書，以利查考。

二、變更範圍尚包含部分現有巷道，本案變更後鄰近居民通行權益應予以確保，請將相關措施補

充納入計畫書敘明。

三、依計畫書所載將來擬引進民間資金，故請補充
本案實施進度及經費具體內容，納入計畫書敘
明，以資完備。

四、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」
相關規定辦理。

八、散會（中午 12 時 10 分）