

內政部都市計畫委員會第 772 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 1 月 17 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：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。本會開始時副主任委員因公延遲到場，由委員互推許委員文龍代理主持第 1 案，第 2 案之後由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 771 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「林口特定區計畫（第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區）細部計畫（開發方式專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（『市（四）』市場用地為住宅區）（配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新）」案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案」。

第 5 案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更月世界風景特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更湖內鄉（大湖地區）都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：高雄市政府函為「變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：原高雄縣政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 13 案：高雄市政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（未依原工業區變更附帶條件規定開發完竣專案通盤檢討）」案。
- 第 14 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（都市計畫重製通盤檢討）」案。
- 第 15 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」再提會討論案。
- 第 16 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。
- 第 17 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」再提會討論案。

第 18 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程用地範圍）」再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）」案。

第 2 案：臺中市政府函為「變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）」案。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」及「變更臺北市文山區草湳段二小段 161-2 及三小段 1、1-1 地號等 3 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」。

第 4 案：本會自 100 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案

二、核定案件：

第 1 案：內政部為「林口特定區計畫（第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區）細部計畫（開發方式專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案准本部營建署城鄉發展分署 99 年 2 月 2 日城規字第 0991000279 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 2 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 98 年 12 月 7 日起至民國 99 年 1 月 5 日止，於新北市政府（原台北縣政府）、桃園縣政府、新北市林口區公所（原林口鄉公所）及桃園縣龜山鄉公所等公開展覽 30 天，並於民國 98 年 12 月 16 日上午 10 時於新北市林口區公所（原林口鄉公所）、同日下午 2 時於桃園縣龜山鄉公所分別舉辦說明會，且於 98 年 12 月 7、8、9 日等三天分別於新北市（原台北縣）刊登台灣新生報及桃園縣刊登聯合報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民團體意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為張前委員金鶚、林前委員秋綿、李委員正庸、張委員梅英、蔡委員玲儀（行政院環保署）、羅前委員光宗（本部地政司），並由張前

委員金鶚擔任召集人，於 99 年 3 月 3 日、99 年 6 月 9 日召開 2 次專案小組審查會議。

八、嗣因本部都市計畫委員會分別於 100 年 1 月 1 日及 100 年 7 月 1 日改聘，張前委員金鶚、林前委員秋綿、王前委員小璘連續聘任 4 年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除由顏委員秀吉、李委員正庸、王前委員小璘、張前委員佩智、羅前委員光宗等外，再增列彭委員光輝，並由彭委員光輝擔任召集人，組成專案小組於 100 年 4 月 18 日、100 年 8 月 5 日及 100 年 12 月 1 日召開 3 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經本部營建署城鄉發展分署 101 年 1 月 3 日城規字第 1001003362 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署 101 年 1 月 3 日城規字第 1001003362 號函送依專案小組建議意見修正後之計畫內容通過，並退請依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關計畫書草案第 67 頁土地使用分區管制要點第二點內容依本部營建署城鄉發展分署列席代表於本會中所提建議內容及專案小組初步建議意見修正如後：

「(二)本計畫第三種住宅區內建築物之建築強度規定如下：

1. 無捐贈公共設施用地者，建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 120%。
2. 捐贈申請建築基地範圍 25% 公共設施用地者

(其中捐贈申請建築基地範圍至少 15% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設)，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)，建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 180%。

3. 捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m²)35% 公共設施用地者(其中捐贈申請建築基地範圍至少 30% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經新北市或桃園縣都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設)，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)，建蔽率不得大於 50%，基準容積率不得大於 240%。

4. 前開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算，其加成分數應以地方政府地價評議委員會評定之當年期公告徵收補償地價加成分數為準，且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用。

5. 前開公共設施用地及代金應於核發建造執照前
完成捐贈(獻)繳納。」

二、有關公開展覽期間公民或團體陳情案件（詳見附表）部分：

【附表】公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	陳政雄	菁湖段湖子小段第101-4、133、134、138、139地號土地	1、加速辦理市地重劃。 2、地上物補償應先查明地上物所有權人。		1、請加速重劃進度。 2、共有土地重劃後土地合併計算發還地主，發還土地須緊鄰道路。 3、共有土地附屬鋼構建物宜先查明起造人以為日後補償對象，舊有房舍以土地所有權人為補償對象。 4、建物等地上物應依法補償。 5、懇祈迅速通知重劃時程，如逾五年應先准許現有房舍維護、整建或重建農舍。 6、列席都委會一事勞請縣府個別書面通知。	建議不予採納。 有關市地重劃及地上物補償事宜市地重劃執行事宜，係屬新北市政府(地政局)權責，非屬都市計畫規劃及審議事項，本案移請新北市政府參辦。	照規劃單位研析意見辦理，未便採納。
二	陳政雄	小南灣段頂福小段第0646-0012、0646-0	保護區	住宅區	左列地號建議從速列入都市計畫範圍，劃設中、低密度住宅區。不宜長期(40年)限建，嚴重影響守法地	建議不予採納。 理由： 1. 本建議地區非屬本細部計畫檢討範疇。 2. 陳情地點屬林	照規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		019、 0646-0 020、 0646-4 、 1495-2 2、 0646-0 00、 1495-0 003、 1495-0 000、 1495-0 042、 1495-0 052			主權益。至少務請 即刻開放興建農 舍，如無法即刻納 入都市計畫應重 劃分區。	口特定區都市計 畫之保護區。建 議納入林口特定 區計畫(第三次 通盤檢討)有關 保護區檢討調整 案審議參考。	
三	陳政 雄	菁埔段 湖子小 段第 0101-0 004地 號	1、儘速辦理市 地重劃。 2、市地重劃地 上物拆除應 依法補償。		儘速進行全面重劃 。地上若有鋼構建 物依法補償地主或 起造人(共有土地) 。重劃後政府取得 抵費地建議興建價 廉國宅。	併編號一。	照規劃單位研 析意見辦理。
四	陳政 瑞		市地重劃應考量 地上物及土地所 有權人權益。		共有土地地上物 與土地權屬不一 。共有持分發還土 地將因產權問題 更小，建議地上物 依市地重劃後土 地價值進行補償 。地上物所有權人 或持分極少地主 可享有優惠價格 購買重劃後抵費	併編號一。	照規劃單位研 析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					地，或依其他方式補償有屋無地者擁有產權清楚之房屋。		
五	無		儘速辦理市地重劃。		建請全面從速進行市地重劃，已限建四十年不得再延誤，嚴重影響地主權益。	併編號一。	照規劃單位研析意見辦理。
六	陳正和、陳志強	菁埔段湖子小段第138、139地號	儘速辦理市地重劃。		比照特定區計畫第三、四期進行市地重劃。	併編號一。	照規劃單位研析意見辦理。
七	陳翠琳、陳志強代	菁埔段後湖小段第158-3地號、菁埔段菁埔小段第16、16-2地號	儘速辦理市地重劃。		比照特定區計畫第三、四期進行市地重劃。	併編號一。	照規劃單位研析意見辦理。
八	湖北社區發展協會理事蔡志龍		1、依第一次通盤檢討實施市地重劃。		1、本細部計畫無法提升地區發展，考量使用現況、權屬下難以辦理。 2、現有住宅區應保留採自由開發，其餘採整體開發。並落實計畫道路興建。	本案建議予以採納 1. 本計畫區經新北市政府與桃園縣政府地政單位分析評估因地區建物密集、地上物拆遷補償過鉅、重劃財務恐無法平衡及民眾抗爭等因素，以市地重劃方式開發確屬不可行，本次檢討內容建議	照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						<p>刪除市地重劃開發方式。</p> <p>2. 本次檢討內容採差別容積方式辦理，建議以自願捐贈公共設施用地、或自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發，如未提供公共設施用地則容積率為 120%，已符合前述建議。並透過前開方式取得公共設施用地與經費落實計畫道路開闢。</p>	

【附錄一】「變更林口特定區計畫(第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區)細部計畫(開發方式專案通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會第5次專案小組初步建議處理情形對照表

初步建議意見	處理情形說明
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）建議意見通過，請該分署依照建議意見修正，檢送計畫書、圖及專案小組建議意見處理情形對照表到署後，逕提委員會審議。</p>	<p>遵照辦理。 專案小組初步建議處理情形對照詳後，並配合修正計畫書內容。</p>
<p>一、本案 6 處計畫區係計畫書規定應以市地重劃方式辦理之整體開發地區，案經新北市政府與桃園縣政府地政單位分析評估因上開地區建物密集、地上物拆遷補償過鉅、重劃財務恐無法平衡及民眾抗爭等因素，以市地重劃方式開發確屬不可行，爰建議原則同意將本案 6 處計畫區以「市地重劃」之開發方式予以刪除，惟請詳細計算原有 6 處計畫區以市地重劃方式辦理所負擔之比例，供委員會審議之參考，並請將上開 2 機關有關市地重劃可行性評估之相關文件，納入計畫中載明，以利查考。</p>	<p>遵照辦理。 (一)本案 6 處計畫區之「市地重劃」開發方式配合刪除，詳如修正后變更內容明細表(詳附件一本次修正編號三)。 (二)原市地重劃開發內容(詳附件三) 1.倘 6 處計畫區採市地重劃方式辦理開發，因原計畫劃設之公共設施比例不一，故估算共同負擔約介於 28~37%之間，平均共同負擔約為 32%。地主可配回土地比例約介於 63~72%之間。 2.6 處計畫區公設保留地取得及興闢費用估計約介於 1.68 億~3.67 億間，平均費用約為 2.38 億。 (三)另新北市政府與桃園縣政府地政單位之市地重劃可行性評估相關文件已納入計畫書附錄集中，以供查考。</p>
<p>二、本案 6 處計畫區變更之附帶條件依下列各點原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.無捐贈公共設施用地者，基準容積率不得大於 120%。 2.捐贈申請建築基地範圍 25%公共設施用地者（其中至少 15%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經新北市或桃園縣都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行留設公共設施用地【下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設】，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納），基準容積率不得大於 180%。 3.捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m²)35%公共設施用地者（其中至少 30%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經新北市或桃園縣都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行留設公共設施用地【下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設】，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納），基準容積率不得大於 240%，建蔽率不得大於 50%。 4.前開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算，其加成成數應以地方政府地價評議委員會評定之當年期公告徵收補償地價加成成數為準，且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用 	<p>遵照辦理。 詳如修正后土地使用分區管制要點修正對照表(詳附件二本次修正內容條次二)。</p>

初步建議意見	處理情形說明
5.前開公共設施用地及代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。	
三、有關變更內容明細表編號三，擬劃定本案處細部計畫區為都市更新地區部分，建議予以刪除，後續再依各該地區實際發展需求，逕依都市更新條例相關規定辦理。	6 遵照辦理。 詳如修正后變更內容明細表對照表(詳附件一)。
四、有關本案土地使用分區管制要點擬增列山坡地建築物高度之限制內容部分，建議依「建築技術規則」相關規定辦理，不予訂定山坡地建築物高度限制；其餘土地使用管制內容，均依林口特定區計畫土地使用分區管制要點之規定辦理，不予重複規定，以杜爭議。	遵照辦理。 已於第 5 次專案小組會議所提修正內容刪除該項規定。

附件一、變更內容明細表對照表

本次修正編號	原報部編號	項目	原計畫	公展草案內容		本次修正內容	
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	1.原計畫年期已屆滿。 2.配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案及林口特定區計畫(第三次通盤檢討)草案調整計畫年期為民國 110 年。	同公展草案內容	同公展草案內容
二	--	新增都市防災計畫	未訂定	未訂定	無	詳都市防災計畫內容。	依「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定辦理。
三	二	開發方式	以市地重劃方式開發	1.以市地重劃方式、自願捐贈公共設施用地方式、自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發。 2.如以自願捐贈公共設施用地方式開發者，應捐贈計畫區內之土地供劃設公共設施使用，並無償捐贈予當地縣政府，其捐贈土地比例不得低於申請建築基地面積之 30%，並得以繳納代金之方式替代。前述代金繳納標準應依各該細部計畫區內公共設施用地平均公告現值加四成計算。前述代金指定作為計畫區內公共設施用地取得及興闢費用，不足者另由縣政府視情形編列預算取得及興闢之。自願捐贈之土地，應於辦理該細部計畫下次通盤檢討時，予以納入配合變更為公共設施用	1.為提高開發之可行性並加速其開發時程，增訂自願捐贈公共設施用地方式開發。 2.原計畫 6 處細計地區劃設平均約為 16.87% 之公共設施用地，惟大多尚未開闢，為維護居住環境品質，增訂自願捐贈公共設施用地之規定。 3.指定繳納代金作為公共設施用地取得及興闢費用，不足者由政府編列預算，以加速公共設施開闢。	以自願捐贈公共設施用地、或自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發。 前述代金指定作為該計畫區內公共設施用地取得及興闢費用，不足者另由新北市政府或桃園縣政府視情形編列預算取得及興闢之。	1.經新北市政府 98 年 2 月 26 日北府城規字第 0980111199 號函及桃園縣政府 99 年 4 月 20 日府地重字第 0990146744 號表示，原細部計畫採市地重劃開發方式經各該府地政局評估確屬不可行，故刪除市地重劃方式。 2.為維護居住環境品質、提高開發之可行性並加速其開發時程，增訂自願捐贈公共設施用地方式開發或自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發。 3.指定繳納代金作為公共設施用

本次修正編號	原報部編號	項目	原計畫	公展草案內容		本次修正內容	
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由
				地，以提昇環境品質。 3.本計畫區內原公共設施用地之取得，得分別由台北縣政府及桃園縣政府編列預算或依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理各該行政轄區內公共設施取得容積移轉作業。			關費用，不足者由地方政府編列預算，以加速公共設施開闢。
--	三	劃定都市更新地區	未訂定	劃定本細部計畫區六處地區為都市更新地區，並應依都市更新法規規定加速辦理更新。	1.本計畫區原規定以市地重劃方式開發，惟因建築密集至今仍未辦理市地重劃，致建築物年久失修且出入道路狹小缺乏公共設施防災空間，其足以妨害公共交通及公共安全。 2.為促進地區之發展及符合都市應有之機能，劃定其為都市更新地區，以加速社區建築物之更新及公共設施之開闢。	刪除	--
四	四	新增土地使用分區管制要點	未訂定	增訂土地使用分區管制要點	配合開發方式之調整，訂定本區使用分區管制要點，規定使用強度、最小基地、前院深度、鄰間隔、停車空間、建築廣告物、都市設計、綠化空間及公共設施等，以符合實際需要。	詳土地使用分區管制要點內容	為促進土地合理利用及維護都市生活品質，發展計畫區內居住強度，訂定本計畫區土地使用分區管制要點。

附件二、土地使用分區管制要點修正對照表

條次	公展草案條文	本次修正內容		
		條次	修改內容	說明
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一	同公展草案條文	--
二	第三種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用： (一)第一組：三層樓以下住宅。 (二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。 (三)第三組：電力、通訊設施。 (四)第四組：社區安全設施。 (五)第五組：衛生設施。 (六)第六組：福利設施。 (七)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (八)第八組：社區教育設施。 (九)第九組：文教設施及展演設施，限 1 至 7 目。 (十)第十組：公用事業設施，限第 2、4、5 目。 (十一)第十一組：旅館及招待所，限第 1、2 目。 (十二)第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十三)第十四組：一般零售或服務業；但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1 層及地下 1 層使用及面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十四)第十五組：事務所及工商服務業，但第 14、15、16、17、18 目除外。 (十五)第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目及須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，以及建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用者。 (十六)第廿八組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
三	第三種住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60% 及容積率不得超過 180%。	二	第三種住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60%；容積率規定如下： 1.無捐贈公共設施用地者，基準容積率不得大於 120%。 2.捐贈申請建築基地範圍 25% 公共設施用地者（其中至少 15% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設)，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納），基準容積率不得大於 180%。 3.捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m ²)35% 公共設施用地者（其中至少 30% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已	配合不同回饋比例及措施，訂定第三種住宅區之容積率。

條次	公展草案條文	本次修正內容		
		條次	修改內容	說明
			<p>取得或情形特殊者，經都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設)，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)，基準容積率不得大於240%，建蔽率不得大於50%。</p> <p>4.上開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算，其加成數應以地方政府地價評議委員會評定之當年期公告徵收補償地價加成數為準，且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用。</p> <p>5.上開公共設施用地及代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。</p>	
四	第三種住宅區內建築基地之寬度不得小於4公尺及深度不得小於15公尺。但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
五	第三種住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於2公尺。但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
六	<p>第三種住宅區內1宗基地建築2幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：</p> <p>(一)前後鄰幢間隔：</p> <p>1.兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之1倍，並不得小於4公尺。</p> <p>2.兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之0.3倍，並不得小於4公尺。</p> <p>(二)垂直鄰幢間隔（如T型垂直）：不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.3倍，並不得小於4公尺。</p> <p>前項所稱「面對面」、「面對背」、或「背對背」係以兩幢建築物主要出入口方向作認定。</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
七	第三種住宅區內每棟、幢建築物之長度不得超過80公尺。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。

條次	公展草案條文	本次修正內容		
		條次	修改內容	說明
				。
八	本計畫區內土地或建築物停車空間應依下列規定擇一留設，但情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。 1.總樓地板面積每 120 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。 2.每 1 住宅單元(住戶)總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，均應留設 1 部停車空間；超過部分，每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 前項停車空間不得移作他種用途，或被占用。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
九	本計畫區內建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下： $A' \leq (1+Q)A/2$ A'：地下各層最大樓地板面積 A：建築基地面積 Q：該基地之最大建蔽率	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
十	本計畫區內申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。 前項建築基地鄰接兩條以上道路時，除縣政府另有退縮建築規定者，從其規定外，如兩面道路寬度不一，以較寬道路為退縮面；如兩面寬度相同者，得擇一退縮。	三	同公展草案條文	林口特定區土管有關建築退縮部分僅針對整體開發地區之建築基地有所規範，考量本案 6 處計畫區解除整體開發限制後，仍應塑造優良的人行及公共空間，故維持公展草案內容。
十一	第三種住宅區內廣告物之設置依下列規定辦理： (一)各業（指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同）之招牌廣告以 1 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 30 公分，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺。 (二)不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。 (三)建築物 1 樓營業性之場所只准於 2 樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出 2 樓樓板 1 公尺）設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。 (四)各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。 (五)各招牌廣告之寬度不得超過 90 公分，面積不得大於各業正面總面積之 1/4，但位於 1 樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。 (六)戶外場所之招牌廣告，寬度不限，但面積不得超過 4 平方公尺。 (七)不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告（第	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。

條次	公展草案條文	本次修正內容		
		條次	修改內容	說明
	(五)款但書除外)。 (八)工地設置之臨時招牌廣告不受第(三)、(四)、(五)款之限制，並不以1幅為限，惟不得妨礙交通，且應經主管機關之核准。 (九)設置、豎立廣告，應經主管機關之核准。			
十二	本計畫區內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為，應於核發建築執照前經縣都市設計審議委員會審議通過，有關「達一定規模以上或特定地區」之建築開發行為由縣政府另訂之。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
十三	為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
十四	本計畫區內建築基地鄰接出水口及邊坡，其法定空地應儘量留設於該側，以增加防災安全距離，有關本要點之退縮建築、鄰幢間隔及院落規定，得經都市設計審議委員會依建築基地實際防災需求調整之。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
十五	本計畫區內建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之1/2者，則僅限實際空地須種植花草樹木。 公共設施用地作多目標使用且提經縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。
十六	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依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%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、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依台北縣或桃園縣建築物增設停車空間鼓勵要點規定增加興建樓地板面積。 (四)本細部計畫區內土地在未開發建築使用前之空地(含法定空地)如予植栽綠化或美	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。

條次	公展草案條文	本次修正內容			
		條次	修改內容	說明	
	化，提供公眾使用，且經台北縣政府或桃園縣政府會勘簽訂協議者，自核准使用起每屆滿1年給予增加1%之總量容積率。				
十七	為加速計畫區內公共設施用地取得，建築基地如捐贈之計畫區內公共設施用地面積超過申請基地之30%時，每增加區內公共設施用地面積1㎡，得提供開發基地樓地板面積2㎡。捐贈之計畫區內公共設施用地面積比例最高以申請基地之40%為限。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	
十八	為鼓勵基地大規模開發，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	
	建築基地面積				獎勵容積/ 基準容積
	達1000㎡以上				10%
	達1500㎡以上				15%
	達2000㎡以上				20%
	達2500㎡以上				25%
	達3000㎡以上				30%
十九	為鼓勵本計畫區加速開發，建築基地得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表： 註：開發時程自本計畫發布實施日起算至申請建造執照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自本計畫發布實施日至核發建照日止。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	
	開發時程				獎勵容積/基準容積
	4年內				20%
	5年內				15%
	6年內				10%
二十	為加速本計畫區辦理都市更新，得依都市更新條例有關規定給予額外法定建築容積獎勵。	--	刪除	相關法令已有明確條文，不予以重覆規定。	
二十一	本計畫區內公共設施用地之取得，得分別由台北縣政府及桃園縣政府編列預算或依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉。	--	刪除	相關法令已有明確條文，不予以重覆規定。	
二十二	本要點未規定事項，適用林口特定區計畫土地使用分區管制要點及其他相關法令規定。	四	同公展草案條文	--	

附件三、原市地重劃開發內容

一、採原市地重劃方式地主配回土地比例模擬

倘 6 處計畫區採市地重劃方式辦理開發，因原計畫劃設之公共設施比例不一，故估算共同負擔約介於 28~37%之間，平均共同負擔約為 32%。地主可配回土地之比例約介於 63~72%之間。

項目	共同負擔			地主配回土地比例	容積率
	公共設施用地	費用負擔	小計		
菁埔地區	17.00%	15%	32%	68%	180%
後湖地區	13.45%	15%	28%	72%	180%
湖子地區	22.26%	15%	37%	63%	180%
下湖地區	16.84%	15%	32%	68%	180%
嶺頂地區	18.29%	15%	33%	67%	180%
公西地區	16.07%	15%	31%	69%	180%

註：1. 公共設施用地面積依原計畫內容，暫未考量公有地抵充。

2. 費用負擔參考一般市地重劃辦理案例約介於 10%-15%，考量 6 處計畫區既有建物密集，暫以 15%估計。

二、公設保留地取得及興闢費用估計

公設保留地取得及興闢費用估計約介於 1.68 億~3.67 億間，平均費用約為 2.38 億。

項目	公設內公有地比例	取得公設保留地成本	公設興闢費用	費用合計
菁埔地區	21%	1.12 億	0.56 億	1.68 億
後湖地區	28%	1.28 億	0.61 億	1.89 億
湖子地區	22%	1.41 億	0.59 億	2.00 億
下湖地區	14%	0.96 億	1.29 億	2.25 億
嶺頂地區	15%	2.08 億	0.73 億	2.81 億
公西地區	37%	2.60 億	1.07 億	3.67 億

註：1. 取得公設保留地成本及代金以公告現值之 1.4 倍估算。

2. 公設興闢費用參考桃園縣辦理區段徵收案例之單價估算。

【附錄二】專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘准照規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）建議意見通過，請該分署依照建議意見修正，檢送計畫書、圖及專案小組建議意見處理情形對照表到署後，逕提委員會審議。

（一）本案6處計畫區係計畫書規定應以市地重劃方式辦理之整體開發地區，案經新北市政府與桃園縣政府地政單位分析評估因上開地區建物密集、地上物拆遷補償過鉅、重劃財務恐無法平衡及民眾抗爭等因素，以市地重劃方式開發確屬不可行，爰建議原則同意將本案6處計畫區以「市地重劃」之開發方式予以刪除，惟請詳細計算原有6處計畫區以市地重劃方式辦理所負擔之比例，供委員會審議之參考，並請將上開2機關有關市地重劃可行性評估之相關文件，納入計畫中載明，以利查考。

（二）本案6處計畫區變更之附帶條件依下列各點原則辦理：

1. 無捐贈公共設施用地者，基準容積率不得大於120%。
2. 捐贈申請建築基地範圍25%公共設施用地者（其中至少15%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經新北市或桃園縣都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行留設公共設施用地【下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設】，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納），基準容積率不得大於180%。
3. 捐贈申請建築基地範圍（至少1000m²）35%公共設施用地者

(其中至少30%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經新北市或桃園縣都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自行留設公共設施用地【下次通盤檢討再行於各該細部計畫中劃設】，或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)，基準容積率不得大於240%，建蔽率不得大於50%。

4. 前開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算，其加成成數應以地方政府地價評議委員會評定之當年期公告徵收補償地價加成成數為準，且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用。

5. 前開公共設施用地及代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。

(三)有關變更內容明細表編號三，擬劃定本案6處細部計畫區為都市更新地區部分，建議予以刪除，後續再依各該地區實際發展需求，逕依都市更新條例相關規定辦理。

(四)有關本案土地使用分區管制要點擬增列山坡地建築物高度之限制內容部分，建議依「建築技術規則」相關規定辦理，不予訂定山坡地建築物高度限制；其餘土地使用管制內容，均依林口特定區計畫土地使用分區管制要點之規定辦理，不予重複規定，以杜爭議。

(五)變更內容明細表部分：

前次修正編號	原報部編號	項目	原計畫	公展草案內容		規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容		專案小組初步建議意見
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由	
一	一	計畫年期	民國85年	民國110年	1.原計畫年期已屆滿。 2.配合北部區域計畫(第二次	同公展草案內容	同公展草案內容	建議照案通過。

前次 修正 編號	原報 部 編號	項 目	原計 畫	公展草案內容		規劃單位於本小組第 5 次會議 所提修正內容		專案小組 初步建議意見
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由	
					通盤檢討) 草案及林口特定區計畫(第三次通盤檢討) 草案調整計畫年期為民國 110 年。			
二	--	新增都市防災計畫	未訂定	未訂定	無	詳都市防災計畫內容。	依「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定辦理。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
三	二	開發方式	以市地重劃方式開發	<p>1. 以市地重劃方式、自願捐贈公共設施用地方式、自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發。</p> <p>2. 如以自願捐贈公共設施用地方式開發者，應捐贈計畫區內之土地供劃設公共設施使用，並無償捐贈予當地縣政府，其捐贈土地比例不得低於申請建築基地面積之 30%，並得以繳納代金</p>	<p>1. 為提高開發之可行性並加速其開發時程，增訂自願捐贈公共設施用地方式開發。</p> <p>2. 原計畫 6 處細計地區劃設平均約為 16.87% 之公共設施用地，惟大多尚未開闢，為維護居住環境品質，增訂自願捐贈公共設施用地之規定。</p> <p>3. 指定繳納代金作為公共設施用地取得及興闢費用，不足者由地方政府編列預算，以加速公共設施開闢。</p>	<p>以自願捐贈公共設施用地、或自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開發。</p> <p>前述代金指定作為該計畫區內公共設施用地取得及興闢費用，不足者另由新北市政府或桃園縣政府視情形編列預算取得及興闢之。</p>	<p>1. 經新北市政府 98 年 2 月 26 日北府城規字第 0980111199 號函及桃園縣政府 99 年 4 月 20 日府地重字第 0990146744 號表示，原細部計畫採市地重劃開發方式經該府地政局評估確屬不可行，故刪除市地重劃方式。</p> <p>2. 為維護居住環境品質、提高開發之可行性並加速其開發時程，增訂自願捐贈公共設施用地方式開發或自願繳納代金方式、原公共設施用地容積移轉或徵購方式開</p>	依出席委員初步建議意見(一)及(二)辦理。

前次 修正 編號	原報 部 編號	項 目	原計 畫	公展草案內容		規劃單位於本小組第5次會議 所提修正內容		專案小組 初步建議意見
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由	
				<p>之方式替代。前述代金繳納標準應依各該細部計畫區內公共設施用地平均公告現值加四成計算。前述代金指定作為計畫區內公共設施用地取得及興闢費用，不足者另由縣政府視情形編列預算取得及興闢之。自願捐贈之土地，應於辦理該細部計畫下次通盤檢討時，予以納入配合變更為公共設施用地，以提昇環境品質。</p> <p>3.本計畫區內原公共設施用地之取得，得分別由台北縣政府及桃園縣政府編列預算或依內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理各該行政轄</p>			<p>發。</p> <p>3.指定繳納代金作為公共設施用地取得及興闢費用，不足者由地方政府編列預算，以加速公共設施開闢。</p>	

前次 修正 編號	原報 部 編號	項目	原計 畫	公展草案內容		規劃單位於本小組第 5 次會議 所提修正內容		專案小組 初步建議意見
				變更內容	變更理由	變更內容	變更理由	
				區內公共設施取得容積移轉作業。				
四	三	劃定都市更新地區	未訂定	劃定本細部計畫區六處地區為都市更新地區，並應依都市更新法規規定加速辦理更新。	1. 本計畫區原規定以市地重劃方式開發，惟因建築密集至今仍未辦理市地重劃，致建築物年久失修且出入道路狹小缺乏公共設施防災空間，其足以妨害公共交通及公共安全。 2. 為促進地區之發展及符合都市應有之機能，劃定其為都市更新地區，以加速社區建築物之更新及公共設施之開闢。	刪除	--	依出席委員初步建議意見(三)辦理。
五	四	新增土地使用分區管制要點	未訂定	增訂土地使用分區管制要點	配合開發方式之調整訂定本計畫土地使用分區管制要點，規定使用項目、強度、最小基地、前院深度、鄰幢間隔、停車空間、退縮建築、廣告物、都市設計、防災、綠化空間、獎勵規定及公共設施用地容積移轉等，以符實際需要。	詳土地使用分區管制要點內容	為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活品質、發展強度，訂定本計畫土地使用分區管制要點。	詳土地使用分區管制要點對照表。

(六)土地使用分區管制要點部分：

條次	公展草案條文	規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容			專案小組初步建議意見
		條次	修改內容	說明	
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一	同公展草案條文	--	建議照案通過。
二	第三種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用： (一)第一組：三層樓以下住宅。 (二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。 (三)第三組：電力、通訊設施。 (四)第四組：社區安全設施。 (五)第五組：衛生設施。 (六)第六組：福利設施。 (七)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (八)第八組：社區教育設施。 (九)第九組：文教設施及展演設施，限1至7目。 (十)第十組：公用事業設施，限第2、4、5目。 (十一)第十一組：旅館及招待所，限第1、2目。 (十二)第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第1層及地下1層使用。 (十三)第十四組：一般零售或服務業：但第11、40、41、42目除外，並限於建築物第1層及地下1層使用及面臨12公尺寬以上計畫道路。 (十四)第十五組：事務所及工商服務業，但第14、15、16、17、18目除外。 (十五)第十六組：金融、保險機構，限第1、2目及須面臨寬度20公尺以上計畫道路，以及建築物第1層至第3層與地下1層使用者。 (十六)第廿八組：公務機關，須面臨寬度20公尺以上計畫道路。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容通過。
三	第三種住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%及容積率不得超過180%。	二	第三種住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%；容積率規定如下： 1.無捐贈公共設施用地者，基準容積率不得大於120%。 2.捐贈申請建築基地範圍25%公共設施用地者（其中至少15%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地，惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者，經都市設計審議組織審查通過者，得以建築基地自	配合不同回饋比例及措施，訂定第三種住宅區之容積率。	建議照規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容通過。

			<p>行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設),或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納),基準容積率不得大於180%。</p> <p>3.捐贈申請建築基地範圍(至少1000 m²)35%公共設施用地者(其中至少30%優先為該細部計畫範圍內公共設施用地,惟區內公共設施用地均已取得或情形特殊者,經都市設計審議組織審查通過者,得以建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設),或以本特定區計畫內各該行政轄區之等值公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納),基準容積率不得大於240%,建蔽率不得大於50%。</p> <p>4.上開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算,其加成分數應以地方政府地價評議委員會評定之當年期公告徵收補償地價加成分數為準,且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用。</p> <p>5.上開公共設施用地及代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。</p>		
四	第三種住宅區內建築基地之寬度不得小於4公尺及深度不得小於15公尺。但基於地形或特殊規模,基地最小深度或寬度無法達到規定,經縣都市設計審議委員會認定及審議通過者,該項不受限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致,不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容通過。
五	第三種住宅區內建築物應設置前院,其深度不得小於2公尺。但基於地形或特殊規模,基地最小深度或寬度無法達到規定,經縣都市設計審議委員會認定及審議通過者,該項不受限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致,不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容通過。
六	第三種住宅區內1宗基地建築2幢以上建築物時,其鄰幢間隔不得小於下列規定: (一)前後鄰幢間隔: 1.兩建築物面對面及面對背部分,不得小於兩建築物各該部分平均高	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致,不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第5次會議所提修正內容通過。

	<p>度之 1 倍，並不得小於 4 公尺。</p> <p>2.兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。</p> <p>(二)垂直鄰幢間隔（如 T 型垂直）：不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。</p> <p>前項所稱「面對面」、「面對背」、或「背對背」係以兩幢建築物主要出入口方向作認定。</p>				
七	第三種住宅區內每棟、幢建築物之長度不得超過 80 公尺。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
八	<p>本計畫區內土地或建築物停車空間應依下列規定擇一留設，但情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。</p> <p>1.總樓地板面積每 120 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。</p> <p>2.每 1 住宅單元(住戶)總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，均應留設 1 部停車空間；超過部分，每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</p> <p>前項停車空間不得移作他種用途，或被占用。</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
九	<p>本計畫區內建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下：</p> $A' \leq (1+Q)A/2$ <p>A'：地下各層最大樓地板面積 A：建築基地面積 Q：該基地之最大建蔽率</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十	<p>本計畫區內申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。</p> <p>前項建築基地鄰接兩條以上道路時，除縣政府另有退縮建築規定者，從其規定外，如兩面道路寬度不一，以較寬道路為退縮面；如兩面寬度相同者，得擇一退縮。</p>	三	同公展草案條文	林口特定區土管有關建築退縮部分僅針對整體開發地區之建築基地有所規範，考量本案 6 處計畫區解除整體開發限制後，仍應塑造優良的人行及公共空間，故維持公展草案內容。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十一	<p>第三種住宅區內廣告物之設置依下列規定辦理：</p> <p>(一)各業（指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同）之招牌廣告以 1 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 30 公分，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺。</p> <p>(二)不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。</p> <p>(三)建築物 1 樓營業性之場所只准於 2 樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。

	<p>台者則不得高出 2 樓樓板 1 公尺) 設置橫幅招牌廣告; 其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。</p> <p>(四)各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。</p> <p>(五)各招牌廣告之寬度不得超過 90 公分, 面積不得大於各業正面總面積之 1/4, 但位於 1 樓轉角且兩面 (或三面) 皆為出入店面者, 總面積得含該側面面積。</p> <p>(六)戶外場所之招牌廣告, 寬度不限, 但面積不得超過 4 平方公尺。</p> <p>(七)不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告 (第 (五) 款但書除外)。</p> <p>(八)工地設置之臨時招牌廣告不受第 (三)、(四)、(五) 款之限制, 並不以 1 幅為限, 惟不得妨礙交通, 且應經主管機關之核准。</p> <p>(九)設置、豎立廣告, 應經主管機關之核准。</p>				
十二	本計畫區內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為, 應於核發建築執照前經縣都市設計審議委員會審議通過, 有關「達一定規模以上或特定地區」之建築開發行為由縣政府另訂之。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致, 不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十三	為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊, 建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施, 有關實施標準、送審書件及設置標準, 由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積, 得不計入容積。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致, 不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十四	本計畫區內建築基地鄰接出水口及邊坡, 其法定空地應儘量留設於該側, 以增加防災安全距離, 有關本要點之退縮建築、鄰幢間隔及院落規定, 得經都市設計審議委員會依建築基地實際防災需求調整之。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致, 不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十五	本計畫區內建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路, 致實際空地未達法定空地之 1/2 者, 則僅限實際空地須種植花草樹木。公共設施用地作多目標使用且提經縣都市設計審議委員會審議通過者, 得不受前項規定之限制。	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致, 不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
十六	<p>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:</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者, 得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 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</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致, 不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。

	<p>等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依台北縣或桃園縣建築物增設停車空間鼓勵要點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)本細部計畫區內土地在未開發建築使用前之空地（含法定空地）如予植栽綠化或美化，提供公眾使用，且經台北縣政府或桃園縣政府會勘簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率。</p>																
十七	<p>為加速計畫區內公共設施用地取得，建築基地如捐贈之計畫區內公共設施用地面積超過申請基地之 30%時，每增加區內公共設施用地面積 1 m²，得提供開發基地樓地板面積 2 m²。</p> <p>捐贈之計畫區內公共設施用地面積比例最高以申請基地之 40%為限。</p>	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。												
十八	<p>為鼓勵基地大規模開發，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>建築基地面積</td><td>獎勵容積/基準容積</td></tr><tr><td>達 1000 m²以上</td><td>10%</td></tr><tr><td>達 1500 m²以上</td><td>15%</td></tr><tr><td>達 2000 m²以上</td><td>20%</td></tr><tr><td>達 2500 m²以上</td><td>25%</td></tr><tr><td>達 3000 m²以上</td><td>30%</td></tr></table>	建築基地面積	獎勵容積/基準容積	達 1000 m ² 以上	10%	達 1500 m ² 以上	15%	達 2000 m ² 以上	20%	達 2500 m ² 以上	25%	達 3000 m ² 以上	30%	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。
建築基地面積	獎勵容積/基準容積																
達 1000 m ² 以上	10%																
達 1500 m ² 以上	15%																
達 2000 m ² 以上	20%																
達 2500 m ² 以上	25%																
達 3000 m ² 以上	30%																
十九	<p>為鼓勵本計畫區加速開發，建築基地得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</p> <p>註：開發時程自本計畫發布實施日起算至申請建造執照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自本計畫發布實施日至核發建照日止。</p> <table><tr><td>開發時程</td><td>獎勵容積/基準容積</td></tr><tr><td>4 年內</td><td>20%</td></tr><tr><td>5 年內</td><td>15%</td></tr><tr><td>6 年內</td><td>10%</td></tr></table>	開發時程	獎勵容積/基準容積	4 年內	20%	5 年內	15%	6 年內	10%	--	刪除	條文內容與林口特定區土管內容一致，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。				
開發時程	獎勵容積/基準容積																
4 年內	20%																
5 年內	15%																
6 年內	10%																
二十	<p>為加速本計畫區辦理都市更新，得依都市更新條例有關規定給予額外法定建築容積獎勵。</p>	--	刪除	相關法令已有明確條文，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。												
二十一	<p>本計畫區內公共設施用地之取得，得分別由台北縣政府及桃園縣政府編列預算或依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉。</p>	--	刪除	相關法令已有明確條文，不予以重覆規定。	建議照規劃單位於本小組第 5 次會議所提修正內容通過。												
二十二	<p>本要點未規定事項，適用林口特定區計畫土地使用分區管制要點及其他相關法令規定。</p>	四	同公展草案條文	--	建議照案通過。												

【附表 1】內政部都市計畫委員會第 4 次專案小組初步建議處理情形對照表

初步建議意見	處理情形說明								
本計畫案請規劃單位(本部營建署城鄉發展分署)依下列各點以對照表之方式研提辦理情形,並請適度修正該分署 100 年 3 月 16 日城規字第 1001000596 號函送之計畫書內容(修正部分請畫底線)報署後,再召開本專案小組第 5 次會議,繼續聽取簡報。	遵照辦理。 專案小組初步建議處理情形對照詳後,並配合修正計畫書內容。								
一、本案 6 處計畫區係計畫書規定應以市地重劃方式辦理之整體開發地區,案經新北市政府與桃園縣政府地政單位分析評估因上開地區建物密集、地上物拆遷補償過鉅、重劃財務恐無法平衡及民眾抗爭等因素,以市地重劃方式開發確屬不可行,爰建議原則同意將本案 6 處計畫區以「市地重劃」之開發方式予以刪除,惟請詳細計算原有 6 處計畫區以市地重劃方式辦理所負擔之比例,供委員會審議之參考,並請將上開 2 機關有關市地重劃可行性評估之相關文件,納入計畫中載明,以利查考。	遵照辦理。 (一)本案 6 處計畫區之「市地重劃」開發方式配合刪除,詳如修正后變更內容明細表(詳附件一)。 (二)原市地重劃開發內容(詳附件二) 1.倘 6 處計畫區採市地重劃方式辦理開發,因原計畫劃設之公共設施比例不一,故估算共同負擔約介於 28~37%之間,平均共同負擔約為 32%。地主可配回土地比例約介於 63~72%之間。 2.6 處計畫區公設保留地取得及興闢費用估計約介於 1.68 億~3.67 億間,平均費用約為 2.38 億。 (三)另新北市政府與桃園縣政府地政單位之市地重劃可行性評估相關文件將納入計畫書中,以供查考。								
二、本案 6 處計畫區請規劃單位依下列各點原則研擬替選方案,訂定適當之住宅區類別及基準容積率,並分析比較優缺點及是否符合相關法令之規定後,下次會議再行討論: (一)應確保計畫區內土地所有權人之權益及秉持公平原則。 (二)研擬並分析說明本案 6 處計畫區有無劃設公共設施用地時之處理方案,以及各種差別容積應提供捐贈之內容及措施。 (三)前開各種差別容積應提供捐贈變更面積之比例,請先行研擬捐贈土地並劃設為公共設施用地之適當比例,其餘部分再得以繳交代金。例如擬將基準容積率擬調整至不超過 180%者,應提供捐贈變更面積之 25%,其中捐贈土地並劃設為公共設施用地(或提供計畫區內原有公共設施用地)之比例不得少於 20%,其餘部分得以申請變更基地當期之公告現值加 4 成計算繳交代金。 (四)本案 6 處計畫區若擬將基準容積率擬調整至不超過 240%者,除應詳予說明其必要性與公益性外,並應秉持公平原則。 (五)本案 6 處計畫區位於林口山坡地,請審慎訂定有關建築物高度之限制內容。 (六)有關各項差別容積應提供捐贈之內容及措施,請評估分析本案 6 處計畫區是否均一體適用,以符公平原則,抑或依據實際自然、社經條件或發展定位,制定不同土地使用管制內容。	遵照辦理,說明如下: (一)為建立六處地區公平開發的機制,建議統一依回饋條件、開發規模等條件,訂定不同基準容積率,以確保計畫區內土地所有權人之權益。 1.基準容積率訂定原則 <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準容積率</th><th>回饋方式</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>120%</td><td>無需回饋</td></tr> <tr> <td>180%</td><td>捐贈申請建築基地範圍 25% 公共設施用地者(其中至少 15% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地,不足時得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地補足。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)</td></tr> <tr> <td>240%</td><td>捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m²)35% 公共設施用地者(其中至少 25% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地或申請建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設),經都市設計審議組織審查通過者得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)</td></tr> </tbody> </table> 2.上開代金繳納方式應以申請建築當期公告現值加成計算,其加成成數由地方政府地價評議委員會評定之,且該代金應指定作為該細部計畫範圍內公共設施用地之取得及興闢使用。 3.上開公共設施用地及代金應於核發使用執照前完成捐贈(獻)繳納。	基準容積率	回饋方式	120%	無需回饋	180%	捐贈申請建築基地範圍 25% 公共設施用地者(其中至少 15% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地,不足時得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地補足。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)	240%	捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m ²)35% 公共設施用地者(其中至少 25% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地或申請建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設),經都市設計審議組織審查通過者得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)
基準容積率	回饋方式								
120%	無需回饋								
180%	捐贈申請建築基地範圍 25% 公共設施用地者(其中至少 15% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地,不足時得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地補足。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)								
240%	捐贈申請建築基地範圍(至少 1000 m ²)35% 公共設施用地者(其中至少 25% 優先為該細部計畫範圍內公共設施用地或申請建築基地自行劃設公共設施用地(下次通盤檢討再行劃設),經都市設計審議組織審查通過者得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地替代。其餘得以自願捐獻代金方式折算繳納)								

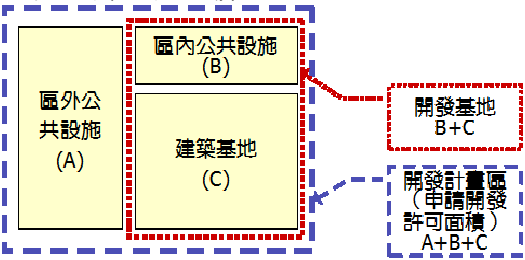
初步建議意見	處理情形說明
	<p>(二)為促進地區開發，建議應採可捐贈區內公設、提供擬作公設土地或得以各該行政轄區內本特定區計畫公共設施用地補足作為捐贈方式；另有關代金折算部分，經計算若要支應公設保留地取得成本及興闢費用，回饋比例至少需要20%以代金折算，唯考量公設用地取得，故建議自願捐獻代金比例以不超過10%為原則。(詳附件三)</p> <p>(三)適用基準容積率不超過240%之公益性與必要性</p> <p>1.公益性說明：</p> <p>(1)加速公共設施用地之取得及開闢使用 依容積率訂定原則，適用基準容積率240%之回饋比例須達35%，其中至少25%優先捐贈該細部計畫範圍內公共設施用地或申請建築基地自行劃設公共設施用地，可加速公共設施用地之取得及開闢使用，以提升當地公共設施服務品質。</p> <p>(2)加速地區發展，滿足民眾期望 六處地區大多興建於三、四十年前，當時的社會經濟條件較差，因此社區住宅品質較差，居住面積過於狹小。時至今日雖然經濟條件已經逐漸提昇，但因為開發限制及複雜的產權關係而不能改建。若有條件給予較高容積可以降低土地開發成本，增加建商投資意願，加速地區發展。</p> <p>2.必要性部分：</p> <p>(1)避免周邊地區失序發展 六處地區除公西地區外，計畫區周邊多為保護區或農業區，若未來這些保護區或農業區面對都市發展壓力，進而朝向變相開發使用，非都市發展所樂見。故配合日後地區開發，應保留較高發展強度彈性，以因應衍生之居住需求，引導地區有秩序發展且進行有效率之土地利用。</p> <p>(2)舒緩居住空間需求壓力 六處地區如公西地區，因鄰近機場捷運A9站，待機場捷運陸續開通後，勢必引進人口進駐，外來人口與現居住人口對於居住空間需求產生競合，未來對於居住空間需求必然增加，故提高容積率提供部分居住空間，未來將提供居住空間舒緩需求壓力。</p> <p>(四)建築物高度之限制內容(詳附件四) 山坡地建築物高度限制，將使都市更新推動不易，形成地區發展遲緩、窳陋。為帶動地區整體發展，都更政策落實可行性，建議在考量開發安全、建築樓層高度、公益使用、公平性及審議機制管控，適度放寬建築物高度，達到都市發展及建築環境品質的提升。</p>

初步建議意見	處理情形說明
三、有關容積獎勵部分，查監察院曾就有關都市計畫容積獎勵過於浮濫，請本部加以檢討改進有案，又經行政院財經會報指示，有關建築基地容積獎勵之未來政策走向，將傾向不宜以無條件給予之方式辦理，爰本案 6 處計畫區原則不予額外之容積獎勵，各建築基地若有提升容積之需要，建議應訂定相對之回饋措施及捐贈事項。	(一)有關 6 處計畫區之容積獎勵部分，於本次辦理通檢前係依林口特定區計畫土地使用管制相關規定辦理。參照專案小組建議，本次 6 處計畫區有關容積獎勵亦全數回歸林口特定區計畫現行規定辦理。本計畫不予訂定額外容積獎勵項目及額度。(詳附件五) (二)林口特定區現行土地使用管制規定，係為變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 740 次會議審議通過部份)案，其容積獎勵規定於第 81-83 條。
四、有關計畫書草案所提本案 6 處計畫區容積移轉上限規定事項部分，建議依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理，不予訂定差別之容積移轉上限。	(一)遵照辦理。有關本計畫 6 處計畫區容積移轉上限規定事項部分，係依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。 (二)另林口特定區現行土地使用管制相關規定，獎勵之容積及容積移轉入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之 30% 為限。本次修正亦回歸林口特定區現行土地使用管制之上限規定辦理，不予訂定差別之容積移轉上限，且並未不同於「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。

【附表 2】內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組初步建議處理情形對照表

初步建議意見	處理情形說明
本計畫請規劃單位(本部營建署城發展分署)依下列各點以對照表之方式研提辦理情形，並請適度修正該分署 100 年 3 月 16 日城規字第 1001000596 號函送之計畫書內容(修正部分請畫底線)報署後，再召開本專案小組第 4 次會議，繼續聽取簡報。	遵照辦理。 專案小組初步建議處理情形對照詳後，並配合修正計畫書內容。
一、本案 6 處計畫區係計畫書規定應以市地重劃方式辦理之整體開發地區，案經新北市政府與桃園縣政府地政單位分析評估因上開地區建物密集、地上物折遷補償過鉅、重劃財務恐無法平衡及民眾抗爭等因素，以市地重劃方式開發確屬不可行，爰建議將本案 6 處計畫區「市地重劃」之開發方式予以刪除，並請將上開 2 機關有關市地重劃可行性評估之相關文件，納入計畫中載明，以利查考。	遵照辦理。 (一)本案 6 處計畫區之「市地重劃」開發方式配合刪除，詳如修正后變更內容明細表(詳附件一)。 (二)另新北市政府與桃園縣政府地政單位之市地重劃可行性評估相關文件將納入計畫書中，以供查考。
二、請規劃單位審慎研擬現行公共設施用地之取得方式、開闢工程經費之籌措、執行之可行性等因應對策，並應注意公平性之原則。	遵照辦理，說明如下： (一)現行公共設施開闢情形及所需經費

初步建議意見	處理情形說明																																			
	<table><tr><th>項目</th><th>公設內公有地比例</th><th>取得公設保留地成本</th><th>公設興闢費用</th><th>費用合計</th></tr><tr><td>菁埔</td><td>21%</td><td>1.12 億</td><td>0.56 億</td><td>1.68 億</td></tr><tr><td>後湖</td><td>28%</td><td>1.28 億</td><td>0.61 億</td><td>1.89 億</td></tr><tr><td>湖子</td><td>22%</td><td>1.41 億</td><td>0.59 億</td><td>2.00 億</td></tr><tr><td>公西</td><td>37%</td><td>2.60 億</td><td>1.07 億</td><td>3.67 億</td></tr><tr><td>下湖</td><td>14%</td><td>0.96 億</td><td>1.29 億</td><td>2.25 億</td></tr><tr><td>嶺頂</td><td>15%</td><td>2.08 億</td><td>0.73 億</td><td>2.81 億</td></tr></table> <p>(二)用地取得方式</p> <p>配合市地重劃開發方式之刪除，6 處計畫區之現行公共設施用地尚未取得部分可採下列方式辦理：自願捐贈、容積移轉或徵購。</p> <p>1. 自願捐贈部分：係由申請者依不同基準容積率訂定原則提出建照申請時，申請範圍可納入現行公共設施用地配合捐贈回饋。</p> <p>2. 容積移轉部分：由申請者依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</p> <p>3. 徵購方式：由新北市政府或桃園縣政府自捐贈代金支應，不足者則自行編列預算補足。</p> <p>(三)開闢工程經費</p> <p>開闢工程經費均須由新北市政府或桃園縣政府由捐贈代金支應，不足者則自行編列預算補足。</p> <p>(四)執行之可行性</p> <p>配合本次基準容積率訂定原則，其中 180%及 240%之原則，均可由申請人採捐贈現行公共設施用地或採代金方式捐贈回饋。前述代金於計畫書指定須做為該計畫區之現行公共設施用地之取得與興闢，由該地方政府執行徵收與興闢，不足部分則由地方政府依財務情形編列預算。</p> <p>另 6 處計畫區，刪除市地重劃開發方式解除整體開發限制後，均可依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉，並可移轉至林口特定區範圍內之其他可建築用地建築使用。</p>	項目	公設內公有地比例	取得公設保留地成本	公設興闢費用	費用合計	菁埔	21%	1.12 億	0.56 億	1.68 億	後湖	28%	1.28 億	0.61 億	1.89 億	湖子	22%	1.41 億	0.59 億	2.00 億	公西	37%	2.60 億	1.07 億	3.67 億	下湖	14%	0.96 億	1.29 億	2.25 億	嶺頂	15%	2.08 億	0.73 億	2.81 億
項目	公設內公有地比例	取得公設保留地成本	公設興闢費用	費用合計																																
菁埔	21%	1.12 億	0.56 億	1.68 億																																
後湖	28%	1.28 億	0.61 億	1.89 億																																
湖子	22%	1.41 億	0.59 億	2.00 億																																
公西	37%	2.60 億	1.07 億	3.67 億																																
下湖	14%	0.96 億	1.29 億	2.25 億																																
嶺頂	15%	2.08 億	0.73 億	2.81 億																																
三、有關容積獎勵部分，查監察院曾就有關都市計畫容積獎勵過於浮濫，請本部加以檢討改進有案，又經行政院財經會報指示，有關建築基地容積獎勵之未來政策走向	(一)有關 6 處計畫區之容積獎勵部分，於本次辦理通檢前係依林口特定區計畫土地使用管制相關規定辦理。參照專案小組建議，本次 6 處計畫區有關容積獎勵亦全數回歸林口特定區計																																			

初步建議意見	處理情形說明
<p>，將傾向不宜以無條件給予之方式辦理，爰本案 6 處計畫區原則不予額外之容積獎勵，各建築基地若有提升容積之需要，建議請規劃單位參考新北市政府辦理「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫」案之案例，訂定相對之回饋措施及捐贈事項。</p>	<p>畫現行規定辦理。本計畫不予訂定額外容積獎勵項目及額度。</p> <p>(二)林口特定區現行土地使用管制規定，係為變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 740 次會議審議通過部份)案，其容積獎勵規定於第 81-83 條。</p> <p>(三)「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫」案係採開發許可制，由申請人提出開發計畫書及細部計畫等書件申請開發。其公共設施分為區外及區內公共設施，其劃設比率及獎勵方式摘錄如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區外公設比率應佔開發計畫區面積之 25%-30%。每增加區外公設用地面積 1 m²，獎勵開發基地樓地板面積 4 m²。捐贈比率不足 25%者，得以繳納代金方式替代，代金比例最高以不超過區外公設應捐贈比例之 25% 為上限。 2. 區內公設比率應佔開發基地面積之 20%-25%。每增加區內公設用地面積 1 m²，獎勵開發基地樓地板面積 2 m²。 
<p>四、有關計畫書草案所提本案 6 處計畫區容積移轉上限規定事項部分，建議依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理，不予訂定差別之容積移轉上限。</p>	<p>(一)遵照辦理。有關本計畫 6 處計畫區容積移轉上限規定事項部分，係依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理</p> <p>(二)另林口特定區現行土地使用管制相關規定，獎勵之容積及容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之 30%為限。本次修正亦回歸林口特定區現行土地使用管制之上限規定辦理，不予訂定差別之容積移轉上限，且並未不同於「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p>
<p>五、本案 6 處計畫區建議依下列各點原則訂定適當之住宅區類別及基準容積率，至於各處計畫符合之類別及種類，下次會議再行討論：</p> <p>(一)解除整體開發限制後，若無提供或捐</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>(一)因應 6 處計畫區所在之區位條件及發展定位不同，本次修正將左列 3 項基準容積率訂定原則分就其適用之地區及相關附帶規定予以說明，詳附件二。</p>

初步建議意見	處理情形說明																							
<p>贈適當之回饋措施者，基準容積率以不超過 120%為原則。</p> <p>(二)解除整體開發限制後，若能提供或捐贈適當之回饋措施者，基準容積率得視各該計畫地區原有市地重劃之負擔比例，提高至以不超過 180%為原則。</p> <p>(三)解除整體開發限制後，若能捐贈並劃設適度之公共設施用地，並已達一定開發規模者，基準容積率始得提高至以不超過 240%為原則。</p>	<p>1. 訂定原則及適用地區</p> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">基準容積率 訂定原則</th><th colspan="3">適用地區</th></tr><tr><th>菁埔、後湖、湖子、下湖地區</th><th>嶺頂地區</th><th>公西地區</th></tr><tr><td>一</td><td>無捐贈回饋者，基準容積率調整為 120%。</td><td>●</td><td>●</td><td>--</td></tr><tr><td>二</td><td>捐贈回饋比例達 20% 以上者，維持原基準容積率 180%。</td><td>●</td><td>●</td><td>●</td></tr><tr><td>三</td><td>捐贈回饋比例達 30% 以上，且開發規模達 1000 m²者，並經桃園縣都市設計委員會審議通過，基準容積率調整為 240%。</td><td>--</td><td>●</td><td>●</td></tr></table> <p>2. 回饋方式</p> <p>捐贈現行公共設施用地、捐贈擬作為公共設施之土地(於下次通盤檢討配合劃設為公共設施用地)或繳納代金(代金繳納方式應以申請基地當期之公告現值加成計算，其加成成數由地方政府地價評議委員會評定之)。採繳納代金方式，該代金指定作為該細部計畫區之現行公共設施用地之取得與興闢。</p> <p>(二)配合上述原則訂定，6 處地區之土地使用計畫本次修正後維持原公展內容，住宅區仍維持住三，且不再增設公共設施用地避免影響民眾權益，故不涉及主要計畫內容變更。</p> <p>(三)另為考量地區發展需求及地區特性之塑造，本次於嶺頂地區增加都市更新地區之劃設，以維護國定古蹟壽山巖及周邊地區之環境塑造(詳附件三)。</p> <p>(四)土地使用管則部分亦因應發展需求及地區特性之塑造，增列高度管制相關規定。(詳附件四)</p>	基準容積率 訂定原則		適用地區			菁埔、後湖、湖子、下湖地區	嶺頂地區	公西地區	一	無捐贈回饋者，基準容積率調整為 120%。	●	●	--	二	捐贈回饋比例達 20% 以上者，維持原基準容積率 180%。	●	●	●	三	捐贈回饋比例達 30% 以上，且開發規模達 1000 m ² 者，並經桃園縣都市設計委員會審議通過，基準容積率調整為 240%。	--	●	●
基準容積率 訂定原則				適用地區																				
		菁埔、後湖、湖子、下湖地區	嶺頂地區	公西地區																				
一	無捐贈回饋者，基準容積率調整為 120%。	●	●	--																				
二	捐贈回饋比例達 20% 以上者，維持原基準容積率 180%。	●	●	●																				
三	捐贈回饋比例達 30% 以上，且開發規模達 1000 m ² 者，並經桃園縣都市設計委員會審議通過，基準容積率調整為 240%。	--	●	●																				
六、有關菁埔、後湖、湖子及下湖等地區，依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之解決對策，建議將上開地區以降低容積率後解除整體開發限制之方式辦理，並原	<p>(一)配合專案小組第 5 點意見，本次係採不同回饋內容訂定不同基準容積，並因應 6 處計畫區發展定位指定其適用之訂定原則。</p> <p>(二)考量地主之權益及公共設施用地之取得，菁埔</p>																							

初步建議意見	處理情形說明
則同意依規劃單位所提調整為第一種住宅區，其建蔽率為40%，容積率120%，解除市地重劃整體開發之限制。	、後湖、湖子及下湖等4處地區解除市地重劃整體開發之限制後，可適用基準容積120%及180%之訂定原則。使用分區維持為第三種住宅區。
<p>七、計畫書圖草案建議予以檢視或修正部分：</p> <p>(一)計畫書第1頁有關「三、本計畫變更歷程」第二段內容敘明專案小組辦理過程及建議事項部分，因非屬本計畫辦理歷程，建請查明修正。</p> <p>(二)計畫書第2頁有關「本計畫變更歷程一覽表」第三欄之內容，建議予以刪除。</p> <p>(三)變更內容明細表部分，請查明修正個案變更之項目與面積應相互對應。</p> <p>(四)變更內容明細表第2案涉及主要計畫之變更，是否妥適，請先行查明並補充說明。</p> <p>(五)請補充本案6處計畫區之變更斜線示意圖，以利查考。</p> <p>(六)有關規劃單位於本(第3)次會議所提之簡報資料，與原公文函送之計畫書草案內容不盡相同，請查明修正。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>(一)本次已刪除。</p> <p>(二)本次已刪除。</p> <p>(三)本次已配合修正內容。</p> <p>(四)本次修正後內容不涉及主要計畫之變更，詳見修正後變更內容明細表。</p> <p>(五)本次修正後內容不涉及土地使用計畫變更，故本次不予補充。</p> <p>(六)本次修正後內容已與調整內容已配合修正計畫書。</p>

第 2 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前經本會 100 年 10 月 4 日第 765 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論」在案。

二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 100 年 11 月 1 日起補辦公开展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 30 件，並經桃園縣政府 100 年 12 月 8 日府城綜字第 1000516266 號函送補充說明資料等報請審議，爰再提會討論。

決 議：如附表本會決議欄，並退請桃園縣政府併同本會 100 年 10 月 4 日第 765 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)案」重新公開展覽人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
再 1	正德防火工業股份有限公司	蘆竹鄉山鼻段 147-0000 地號	<p>本公司桃園工廠製造生產時的土地需求，詳述如后。</p> <p>本公司於民國 70 年在現址(桃園縣蘆竹鄉山鼻村 9 鄰山鼻子 58-1 號)設立桃園工廠，佔地約 3600 坪。專業生產各式消防器材設備和消防車，同時提供給經濟部商品檢驗局和內政部消防署，做為消防器材的檢驗試驗場，堪稱台灣消防產業中最具規模的工廠。由於公司業績日益成長，原廠區已經不敷使用，郭董事長於民國 80 年決定購買毗鄰廠區，面積約 2700 坪的農地(蘆竹鄉山鼻段 0147-0000 地號)，擴大生產使用(附件一)。但因法令限制農地無法過戶公司名下，只能以股東-郭俊毅的名義購買(附件二)。後來基於保全考量，於民國 82 年與郭俊毅簽訂信託契約書(復健三)，該筆土地使用至今仍歸類為農地，本公司無法申請建造工業廠房，僅能規劃停車場提供生產消防車的停放使用(附件四)。根據統計(附件五)民國 96-100 年間本公司生產消防車共計 185 輛，交車給臺灣各縣市消防局和公民營企業救災使用。因為消防車從接單/底盤進口/車體打造/器材安裝/性能測試/驗收交車，全部時間長達 10 個月方可完成。假若沒有這筆土地提供消防車和底盤停放使用，則工廠將無法順利完工交車。廠區唯一進出的大門亦位於該筆土地上。</p> <p>現今因桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫，政府擬徵收「蘆竹鄉山鼻段 147-0000 地號」，這勢必嚴重影響到本工廠有關消防車生產製造時所需用的停放空間，進而打擊正德防火在台灣消防產業的生存發展。</p>	<p>極力請政府重新評估徵收這筆土地，讓本公司保留完整的廠區，詳述如后。</p> <p>基於政府鼓勵企業根留台灣，永續經營的政策，讓愛惜台灣優良企業的發展和生存空間。本公司極力請政府重新評估徵收這筆土地的適切性，讓本公司得以繼續順利經營生產製造各式消防車，實感德便。</p>	<p>100 年 12 月 8 日府城綜字第 1000516266 號函：建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「航空城區域計畫」，本計畫屬於該計畫區，A10 車站周邊地區並定位为航空城周邊的衛星地區，故應以優質住宅為發展主軸。本次重新公展說明(100.11.21)會場中，村長代表表示希望零星工業區遷移至他處，以維護生活環境品質。 2. 陳情人應於 98.10.19 陳情正生產使用，不願參與徵收，並要求零星工業區併同保留。經本縣都市計畫委員會同意維持零星工業區，並經內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日審議通過，故保留既有零星工業區供陳情人繼續經營。 3. 經查 147 地號農區土地，現況建物並無使用，其使用未符合農業區規定。 	<p>參採桃園縣政府列席代表說明，同意照該府 101 年 1 月 11 日府城綜字第 1010010095 號函送之縣府研析意見，並納入該區段徵收辦理；惟請縣政府積極協助該公司遷廠事宜，以利執行。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
					<p>101年1月11日府城綜字第1010010095號函：建議酌予採納變更為住宅區。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「航空城區域計畫」，本計畫屬於該計畫之生活機能地區，A10車站地區並定位為航空城周邊地區，故應以優質住宅為發展主軸。 2. 陳情人已於98.10.19陳情零星工業區正生產使用，不願參與徵收，當陳情意見並要求零星工業區併同保留。案經本縣都市計畫委員會同意維持零星工業區，並經內政部都市計畫委員會100年10月4日審議通過，故保留既有零星工業區供陳情人繼續經營。 3. 本次重新公展說明(100.11.21)會場中，村長(張寶龍君)代表表示希望零星工業區遷移至他處，以維護生活環境品質，村長並已提出書面陳情(再逾4)。 4. 本案經本府再協調正德公司，該公司同意將該公司在零星工業區土地變更為住宅區，並 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
					納入區段徵收開發。本府並已修正計畫內容。	
再 2	陳子吉、陳胎泉、陳鼎成、陳胎鴻	蘆竹鄉山鼻段 147、148 地號	因室善居(南崁廟口段山鼻子小段 147、148 地號)土地持有人很多分割困難，為避免爾後因土地產權位置無法確定造成爭議，建請貴局將室善居規劃為住二，併入區段徵收分配面積計算。	1. 建請貴局將室善規劃為住二，併入區段徵收分配面積計算。 2. 提高容積率。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳「室善居」係民國初年興建之傳統閩南風貌建築，象徵台灣傳統之歷史與文化，具保存價值。本府仍持續推動「室善居」登錄為本府歷史建築。 2. 依陳情編號「陳 1、陳 6-1」案(98.8.3、98.8.27)之意見，陳情保留「室善居」，本案已配合保存「室善居」之土地與建物，並經內政部都市計畫委員會第 765 次大會審議通過。 3. 本案將「室善居」與縣定古蹟「德馨堂」之周邊土地劃設為保存區，並於土地使用分區管制要點中增訂相關容積移轉規範，以保障民眾權益。 4. 本案係以 TOD 及總量管制之規劃理念發展，塑造車站周邊土地低密度優質住宅之生活環境。依內政部都市計畫專案小組(100.7.19)審查意見，調降整體開發強度，訂定住三容積率 180%、住二容積率 160%，並經內政部都市計畫委員會第 765 次大會審議通過。	照桃園縣政府研析意見(即未便採納)。
再 3	陳卿唐	南崁廟口段山鼻子小段 150、150-3、150-4 地號	南崁廟口段山鼻子小段 150、150-3、150-4 地號之土地位於本土地開發計畫案之邊疆地帶，及 150-4 地號上之建物	該問題已於 98 年 12 月 4 日經貴府都市計畫委員會第 15 屆第 35	1. 所陳情土地出入問題將於本案細部計畫土地使用分區管制要點增	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		、150-4地號	局部被劃設為住二，致使將來無出入口，形成一袋地，徵收該一小部分之建物及土地必會提高開發成本，降低效益，若將其排除，不納入開發範圍或編列為住一，對整體開發計畫亦不會造成任何影響。	次會議決議『為保留保護區既有建築物，將150-4地號上之建物納入R15(原規劃編號)街廓住一範圍，調整後住一面積為0.86公頃。』且『住宅區R15街廓鄰保護區及綠13(原規劃編號)用地應至少退縮3.5公尺建築以供保護區既有建物通行使用。』(詳附件)，雖計畫書、圖經局部修正，對上述決議應無任何影響，故建請維持保留150-4地號上之建物，並將150、150-3、150-4地號列為R27街廓住一範圍(100年10月修正後之編號)，及住宅區R15街廓鄰保護區用地應至少退縮3.5公尺建築以供保護區既有建物通行使用。致紉公誼。	訂北側住二臨住一間退縮留設公共開放空間規定，提供陳情土地進出 2. 所陳小部分建物位於住二問題，將於細部計畫檢討相臨住一劃設範圍，以避免該建物拆遷。	
再4	高沛紳	山鼻段603、603-1地號	1. 本地區現已辦理區段徵收，原有農地將變為其他用途，原有埤塘也劃為公園之用，原有水圳、溝渠已喪失灌溉功能之建議(536地號、595地號)，請惠予廢除。 2. 為了保留陳情人所有房屋分配與原位置，請惠予變更15m之計畫，道路從南偏移或往北偏移。	1. 廢除(536、595地號)水圳用地之建議之事項。 2. 為了保留陳情人房屋保留於原位置之事(603地號、603-1地號)。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳水圳廢除之意見，本案依內政部都市計畫專案小組意見，保留既有的灌排水圳，維持地方生態之紋理，並串聯為城市之藍綠軸帶，以符合永續與生態城市之理念。 2. 經本府再檢討，陳情15m道路為南山路與桃林鐵路間主要之東西向運輸道路，該道路於南山路口，如往北偏移，將影響	照桃園縣政府研析意見(即未便採納)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
					既有水圳留設及大幅調整街廓配置；如往南偏移，陳情土地需併同劃設為公園用地，仍需配合拆遷，故建議維持原道路線形。	
再5-1	高陳卻、高銘欽、林美琦	蘆竹鄉山鼻段 491、492、493 地號	1. 吾等住宅位於山鼻段地號 491、492 及 493 之上，其中 493 已劃為本區土地開發計畫之住一地带【如附圖一】，因為 493 地號上之建物為老式平房建築【如附圖二】，而 491 與 492 緊鄰 493 地號之土地原為 493 住家之道路兼庭院，亦為其唯一之人、車通行道【如附圖三】，今卻被劃為『綠 7』水圳之部分用地【如附圖四】，致使 493 地號之建物將無通行出入口，家人有家歸不得也。 2. 若將計畫中之『綠 7』水圳部分用地移到現有綠籬之外【如附圖五、附圖五-1 紅色部份】，不但地號 493 建物有道路可出入，而且也不會影響『綠 7』水圳用地、景觀及整區之開發計畫，豈不兩全其美！	建請將『綠 7』水圳部分用地往外移到綠籬之外【如附圖五、附圖五-1 紅色部分】。	建議酌予採納。本案配合陳情人之建議，經再檢討，為因應陳情建物之進出需求，建議調整住一範圍，原規劃「綠 7」往南移 4 公尺。	照桃園縣政府研析意見。
再5-2	高燕	蘆竹鄉山鼻段 491、492、493 地號	1. 吾等住宅位於山鼻段地號 491、492 及 493 之上，其中 493 已劃為本區土地開發計畫之住一地带【如附圖一】，因為 493 地號上之建物為老式平房建築【如附圖二】，而 491 與 492 緊鄰 493 地號之土地原為 493 住家之道路兼庭院，亦為其唯一之人、車通行道【如附圖三】，今卻被劃為『綠 7』水圳之部分用地【如附圖四】，致使 493 地號之建物將無通行出入口，家人有家歸不得也。 2. 若將計畫中之『綠 7』水圳部分用地移到現有綠籬之外【如附圖五、附圖五-1 紅色部份】，不但地號 493 建物有道路可出入，而且也不會影響『綠 7』水圳用地、景觀及整區之開發計畫，豈不兩全其美！	建請將『綠 7』水圳部分用地往外移到綠籬之外【如附圖五、附圖五-1 紅色部分】。	同再 5-1 案意見。	併再 5-1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
再 6	邱聰江		吾出生就居住在此(39.7.28)，大約民國 58 年，土厝翻蓋為磚造平房，至民國 75 年再度原地改建 RC 結構房屋。居住至今超過一陣子，現卻再臨政府徵收拆屋。當時(58 年)起厝時，不知要申請建照，以致現徵收補償，當作不合法房屋處理，使補償打折損失很大，懇請承辦 鈞長，體恤小民當時的無知，祈求能依合法房屋補償之，小民則感激不盡。附記：房屋稅每年都依稅單在繳納。	本人土地部分被徵收，但還有三分多地在桃林鐵道下，目前還在從事農耕。房屋被拆遷，應給予優先選配街廓，以便日後從事農耕較方便。	將再檢核所陳建物之合法性，如屬合法建物，將於細部計畫檢討納入再發區，剔除於區段徵收範圍。	照桃園縣政府研析意見。
再 7	張順良		土地分發採規為所有，不領取清償金。		有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再 8	山鼻村辦公處 村長張寶龍		土地規劃不完整，部份水利溝已無灌溉作用。	建請廢除水利溝。	建議不予採納。理由：所陳水圳廢除之意見，本案依內政部都市計畫委員會意見，保留既有的灌排水圳，維持地方生態之紋理，並串聯為城市之藍綠軸帶，以符合永續與生態城市之理念。	照桃園縣政府研析意見(即未便採納)。
再 9	山鼻村辦公處 村長張寶龍等		計畫區南側社區活動中心老人俱樂部，因無建照建請拆除重新興建，以利合法性。	建請拆除重新興建，以利合法性。	本案活動中心及老人俱樂部位於公2用地內，後續可依相關法令劃設申請補照保留，無需拆除重建。	照桃園縣政府研析意見。
再 10	陳進良	蘆竹鄉山鼻段 616 地號	如附件(一)。受文者：桃園縣(市)政府 日期：中華民國 100 年 11 月 26 日 主旨：桃園縣(市)「透天厝乙棟」住戶，因捷運站重劃一事，爰向鈞府陳情！ 說明：小民為桃園縣蘆竹鄉山鼻村五鄰南路三段九九號「透天厝乙棟」住戶，茲因捷運站重劃一事，特向鈞府陳情！一年多前，就聽說政府要收回山鼻村之地，但政府沒有想到我們村民痛著之處，近 20 多年，將自己畢生積蓄拿出來重		所陳建物係屬細部計畫第三種住宅區，若屬合法建物，於辦理區段徵收時，可依法申請建物原地保留。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>建整修房屋，卻在近 20 年後說要拆屋還地，馬上就要把我們村民趕走，到底有沒有想到我們搬移後村民要居住在哪？我們犧牲我們的土地換來了他人的方便。政府補償我們，能夠換來我們現在的土地上有的價值嗎？政府這麼做簡直就是讓村民們「無處可去，流離失所」！既然要把土地收回，那為什麼不早說呢？至少在 20 年前，村民就不必把所有錢花在整修房屋上，我都一年紀了，要我往後日子怎麼過！！況且我一生就是靠機車行維修全家大小的生活，政府的補償能夠換取我現有的收入嗎？政府說要拆就拆，說趕人就趕人走，到底有沒有把我們當人看？若硬是要重劃，可以呀~那給我一塊同樣也在大馬路邊，可居住、可做生意謀生的店面嘛！再不然，至少也要讓大家能夠換取現有的房屋相等的價值吧！就這麼把人趕走，根本不給活路嘛!!!想看看如果把這事，換做是您自己，你作何感想，下一步又該如何走下去?????</p> <p>「政府利用法律來欺負我們，用法律來抹滅我們住了幾世代的情?!」換句話說：「如果縣政府看上哪塊地就可以劃成是他的，那台灣還要土地權狀幹嘛？全部都改成政府的就好了啊!」</p> <p>爰請惠覆 陳情人：陳進良</p>			
再 11	游陳美英、蔡會、陳德汝、陳澄嬭			申請領取抵價地。	有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再 12	張太平人等十人	南崁廟口小段 113 地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因為靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意</p>	<p>1. 所陳容積率之意見，本案係以 TOD 及總量管制之規劃理念發展，塑造車站周邊土地優質住宅之生活環境。依內政部都市計畫專案小組(100.7.19)意見，調降整體開發強</p>	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部份業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段0418, 0133 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置無法確定，會造成爾後房屋增建或改建困擾，又多屬老舊房屋。</p>	<p>。為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率提高。如受相關法令限制無法辦理，亦應考慮這些業主有修先配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠16」「綠17」兼作水溝以供「公3」「公4」「公5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公3」範圍內提供10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為避免因房屋老舊(多為40年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地「住一」之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍內辦理。</p>	<p>度，訂定住三容積率180%、住二容積率160%，並經內政部都市計畫委員會第765次大會審議通過。</p> <p>2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。</p> <p>3. 所陳水圳廢除之意見，本案依內政部都市計畫專案小組意見，保留既有之灌排水圳，維持地方生態之紋理，並串聯為城市之藍綠軸帶，符合永續與生態市之理念。</p> <p>4. 所陳土地公廟已配合捷運路線興辦竣徵收工程，新設土地公廟須另依相關法令規定辦理。</p> <p>5. 所陳土地所在聚落，因符合住一(再發展區)劃設原則，於細部計畫劃設為住一(再發展區)，因陳情已納入區段徵收開發之意見，該聚落尚未取得共識，為維護其餘所有權人權益，建議維持劃設住一(再發展區)，如聚落可再進一步整合意見，本府將於細部計畫案檢討該住一(再發展區)劃設之必要性。</p>	
再13	張維鑑	蘆竹鄉山鼻段109	1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因	1. 公告「住二」部容積率建議比	同編號再12案。	併再12案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		地號	<p>靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由180%降為160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收的土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段0109地號)之土地，因屬農田用地，為使整筆土地有效使用，地上物同意拆除，並納入區段徵收辦理。</p>	<p>照第一次公展說明時之180%，另「住三」部份容積率提高為200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠16」「綠17」「公3」「公4」「公5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公3」範圍內提供10~15坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為使整筆土地有效使用，建請將109號田地上建物拆除並納入區段徵收辦理。</p>		
再14	張瑞玫等5人	盧竹鄉山鼻段109地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由180%降為160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之180%，另「住三」部份容積率提高為200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地</p>	同編號再12案。	併再12案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段 0109 地號)之土地，因屬農田用地，為使整筆土地有效使用，地上物同意拆除，並納入區段徵收辦理。</p>	<p>業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠16」「綠17」兼作水溝以供「公3」「公4」「公5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公3」範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為使整筆土地有效使用，建請將 109 號田地上建物拆除並納入區段徵收辦理。</p>		
再 15	張振勳等 5 人	盧竹鄉山鼻段 109 地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p>	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區塊全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. “住一”(地號山鼻段 0109 地號)之土地，因屬農田用地，為使整筆土地有效使用，地上物同意拆除，並納入區段徵收辦理。</p>	<p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠16”“綠17”兼作水溝以供“公3”“公4”“公5”埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在“公3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為使整筆土地有效使用，建請將 109 號田地上建物拆除並納入區段徵收辦理。</p>		
再 16	張進統等五名	山鼻段 185、227、190、142、100、101、59、184、186、61、62、73、77、107、108、374、141、187、187、189、134、135、136、137、55、61、131、132、133、418 地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠16”“綠17”兼作水溝以供“公3”“公4”“公5”埤塘引水之用，</p>	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。 4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供另產，為確保當地人文風俗與宗教信仰，建請提供土地來配合改建。	因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。 4. 建請在“公3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。		
再 17	張瑞霖 等二名	盧竹鄉山 鼻段 157-1、 157、073 、069、067 、100、184 、186、190 、227、142 、185 地 號	1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。 3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。 4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。 5. “住一”(地號山鼻段 0418、0113 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老	1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。 2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。 3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠 16”“綠 17”兼作水溝以供“公 3”“公 4”“公 5”埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。 4. 建請在“公3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。 5. 為避免因房屋老舊(多為 40 年以上)倒塌造成危險	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			舊房屋。	，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地號「住一」之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍辦理。		
再 18	張進深 等 5 名	山 鼻 段 227、184 、196、185 、157-1 、100、132 、133、131 、55、69 、418、73 、136、67 地號	1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。 3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。 4. 現規劃「公 3」下方，原有「一土地公廟(路上方惟一)」，因配合捷運施工而被迫拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供另產，為確保當地人文風俗與宗教信仰，建請提供土地來配合改建。	1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。 2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。 3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠 16」「綠 17」「公 3」「公 4」「公 5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。 4. 建請在「公 3」範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不能影響公園之功能，且也加分作用。	同編號再 12 案。	併再 12 案。
再 19	張進燈 等八名	蘆竹鄉山 鼻段 185 、184、142 、186、190 、227、55 、418、59	1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%	1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		、61、187、189、141、137、135、136、62、65、67、69、73、77、100、101、107、108、131、132、133、134	外(至少為 200%以上), 反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%, 民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾, 具有欺騙民眾的行為, 人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建, 已有相當大之土地被以較低地價徵收使用, 致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理, 致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇, 為彌補土地業主雙重損失, 應對該部分業主考慮採取補救。 3. 區段徵收範圍內之小水溝, 原為該區農田之灌溉與排水之用, 現整區塊已規劃為住宅區, 原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留, 除影響原規劃之完整性, 還會造成許多的畸零地, 且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。 4. 現規劃“公 3”下方, 原有一土地公廟(路上方惟一), 因配合捷運施工而被迫拆除, 地方人士原商議要擇地就建, 後因整區域全部納入區段徵收, 致使已無土地可供另產, 為確保當地人文風俗與宗教信仰, 建請提供土地來配合改建。	上, 以符合政府作該項調整之本意。 2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主, 因無法以地換地之雙重損失, 建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理, 亦應考慮這些業主有修先選配, 以符公平。 3. 區域內原有水溝建議廢除, 使整個區塊更為完整, 以利分配與使用。同時可考量將“綠 16”“綠 17”兼作水溝以供“公 3”“公 4”“公 5”埤塘引水之用, 因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。 4. 建請在“公 3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建, 除可解決當地無法可建之苦, 同時並不影響公園之功能, 且也加分作用。		
再 20	張進富等六名	蘆竹鄉山鼻段 185、184、142、186、190、227、55、418、59、61、187、189、141、137、135、136、62、65、67、69、73、77、100、107、108、131、132、133、134、418、113	1. 依本次公告住宅部份增列“住三”, 依說明會表示係因靠近車站周邊, 未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%外(至少為 200%以上), 反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%, 民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾, 具有欺騙民眾的行為, 人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建, 已有相當大之土地被以較低地價徵收使用, 致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理, 致使土	1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%, 另「住三」部份容積率提高為 200%以上, 以符合政府作該項調整之本意。 2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主, 因無法以地換地之雙重損失, 建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理, 亦應考慮這些業主有修先選配, 以符	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區塊全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段 0418、0113 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老舊房屋。</p>	<p>公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠 16」「綠 17」兼作水溝以供「公 3」「公 4」「公 5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公 3」範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為使整筆土地有效使用，建請將 109 號田地上建物拆除並納入區段徵收辦理。</p>		
再 21	張順良	山鼻段 113 地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列「住三」，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠 16」「綠 17」兼作水溝以供「公 3」「公 4」「公 5</p>	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。 4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。 5. “住一”(地號山鼻段 0418、0113 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老舊房屋。	“埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。 4. 建請在“公3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不能影響公園之功能，且也加分作用。 5. 為避免因房屋老舊(多為 40 年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地號“住一”之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍辦理。		
再 22	張維煜、張凱峰等 6 人	蘆竹鄉山鼻段 110-0001、109-0000、514-0000 地號	1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%外(至少為 200%以上)，反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。 3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。	1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。 2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。 3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠 16”、“綠 17”兼作水溝以供“公 3”、“公 4”、“公 5”埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. “住一”(地號山鼻段 0109 地號)之土地，因屬農田用地，為使整筆土地有效使用，地上物同意拆除，並納入區段徵收辦理。</p>	<p>4. 建請在“公3”範圍內提供 10~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為使整筆土地有效使用，建請將 109 號田地上建物拆除並納入區段徵收辦理。</p>		
再 23	徐銘儀、徐文峰		<p>受文者：桃園縣政府</p> <p>主要訴求：申請人主張「原位置保留分配土地」之權利，檢討現況配置圖一份，陳情鈞府在發給抵價地時，能將申請人徐銘儀、徐文峰等二人可領回之抵價地優先分配在如附圖所示黃色區域內，以維權益。</p> <p>理由：</p> <p>一、申請人在附圖所示黃色區域內，目前有 2 戶合法建物</p> <p>1. 蘆竹鄉南山路三段 205 號(如附件 1-1)</p> <p>2. 蘆竹鄉南山路三段 207 號(如附件 1-2)</p> <p>上開二戶建物及基地所在位置不妨礙本計畫事業，亦不妨礙 A10 車站區段徵收計畫，故申請人訴求應按原位置保留分配取得抵價地。</p> <p>二、申請人目前在 A10 車站區段徵收範圍內，有足夠的土地可參與分配，請以申請人身份證字號逕為查詢申請人所有的土地面積。</p> <p>三、申請人在 A10 車站區段徵收範圍內，原有山鼻段 374、443 地號土地兩筆及地上合法建物，現已被縣政府按一般徵收作為 A10 車站用地，所領取的土地及房屋補償與市價相比相差太大，可謂損失慘重。迫於無奈才搬遷至目前 205、207 號房屋現址。現又要面臨二度拆遷之傷害及損失。</p> <p>綜上所述，陳情鈞府體恤民情准予所請，將申請人得以領回之抵價地優先分配在如附圖所示黃色區域內。</p>		有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再 24	陳卿和	南崁廟口段山鼻子	南崁廟口段山鼻子小段 100-8 地號之土地毗鄰 100-2 地號	建請於 100-8 地號北側區段徵收	1. 所陳土地北側街廓進出問題，已	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		小段地 100-8 地號	土地(詳地籍圖),因兩筆土地為同一地主持有,故原農業經營進出及灌溉皆仰賴 100-2 地號土地,今經該計畫徵收 100-2 土地且經規劃後 100-8 地號土地形成一袋地,無道路出入供農業機械進出且無灌溉溝渠供灌溉耕種使用,對該地農業使用造成嚴重影響。	範圍內設置該地之進出道路與灌溉溝渠,確保農民耕作權益以維持生計。	於細部計畫訂定相關退縮管制(帶狀開放空間),可供通行進出。 2. 所陳土地北側細部計畫綠地用地,將增訂相關退縮管制規定,以維持水圳灌排功能,保障計畫區南側農民之權益。	
再 25	施麗真	山鼻段 531 地號 地主	您好:針對 A10 站區段徵收,有以下建議 1. 之前訂有加速開發,獎勵措施,可增加容積比例(如附件) 2. 住二容積率 160%,實屬偏低,恐有違政府低房價政策。 3. 正南山路兩邊臨路土地,應有較優惠之區段徵收條件,以示公平。 煩請查照,謝謝。		建議不予採納。 理由: 1. 所陳容積獎勵項目,依內政部都市計畫專案小組意見,將時程獎勵、停車獎勵予以刪除,以塑造田園城市、低密度優質住宅之整體風貌。 2. 所陳容積率意見同,本案係以 TOD 及總量管制之規劃理念發展,塑造車站周邊土地低密度優質住宅之生活環境。依內政部都市計畫專案小組(100.7.19)審查意見,調降整體開發強度,訂定住三容積率 180%、住二容積率 160%,並經內政部都市計畫委員會第 765 次大會審議通過。 3. 有關徵收補償事宜屬區段徵收執行事項,後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見(即未便採納)。
再 26	台灣中油股份有限公司煉製事業部桃園煉油廠	蘆竹鄉山鼻段 558、561、563、575 地號	陳情位置係為本廠石油運輸專用道路位於徵收範圍旁,地下埋設眾多石油管線,基於安全考量,平日僅供小型車輛與行人通行使用,於管線修繕期間需予以封閉,故不宜開放做一般道路使用。	建請勿將本管線道路規劃為都市計畫道路。	所陳事屬區徵工程事宜,將於區段徵收工程階段,協商相關施工單位妥處。	照桃園縣政府研析意見。
再 27	胡建霆、胡阿	蘆竹鄉山鼻段 535	1. 依本次公告住宅部份增列“住三”,依說明會表示係因	1. 公告「住二」部分容積率建議比	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
	木、吳芷家	、501、533地號	<p>靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%外(至少為200%以上)，反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由180%降為160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計畫未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃“公3”下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. “住一”(地號山鼻段0418、0133號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置無法確定，會造成爾後房屋增建或改建困擾，又多屬老舊房屋。</p>	<p>照第一次公展說明時之180%，另「住三」部份容積率提高為200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠16”“綠17”兼作水溝以供“公3”“公4”“公5”埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在“公3”範圍內提供10~15坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不能影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為避免因房屋老舊(多為40年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地“住一”之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍內辦理。</p>		
再28	胡阿木、胡建霆、吳芷家	山鼻段501、533、535地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(績優股)。惟除容積率仍維持原“住二”180%</p>		同編號再12案。	併再12案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			外(至少為 200%以上), 反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%, 民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾, 具有欺騙民眾的行為, 人民不能認可與接受。 2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建, 已有相當大之土地被以較低地價徵收使用, 致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理, 致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇, 為彌補土地業主雙重損失, 應對該部分業主考慮採取補救。 3. 區段徵收範圍內之小水溝, 原為該區農田之灌溉與排水之用, 現整區塊已規劃為住宅區, 原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留, 除影響原規劃之完整性, 還會造成許多的畸零地, 且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。			
再 29	徐山田	山 鼻 段 154-86、154-52 地號	本人住屋 154-52 地號是合法建築物, 建議是可照建築面積配置在 154-86 地點。		有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項, 後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再 30	郭筑華	山 鼻 段 540 地號	房價、物價這幾年來高漲, 建議地上物、建築物補償費用能予提高。	540 地號上之合法房屋, 建議地上物補償費事宜。	有關徵收補償事宜屬區段徵收執行事項, 後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再逾 1	正德防火工業股份有限公司	蘆竹鄉山鼻段 147-0000 地號	本公司前已於 100.11.16 陳情縣政府, 並附有相關資料在案。茲再彙整有關資料, 以利審議參考。 1. 本公司於民國 70 年至現址(蘆竹鄉山鼻村 9 鄰山鼻子 58-1 號)設立桃園廠區, 面積約 1.2 公頃, 生產各式消防器材設備及消防車, 並作為經濟部商品檢驗局與內政部消防署之消防器材檢驗場。後因廠區土地不敷使用, 於民國 80 年購入毗鄰土地(蘆竹鄉山鼻段 147 地號, 面積約 0.8 公頃), 供廠區作業使用, 惟前開土地位於農業區, 故將其規劃為停車空間, 作為生產之消防車輛停放使用, 現整體廠區	1. 建請調整蘆竹鄉山鼻段 147 地號土地變更為產業專用區, 以維本廠區之生產機能與生存空間, 並避免影響台灣消防器材設備與消防車之生產製造, 與保留政府有關消防部門之檢驗試驗場所。 2. 如礙於法規限制, 須將前開土地(147 地號)納入區段徵收, 建請指定配回	同編號再 1 案。	併再 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>面積共計約 2 公頃，尚足敷本公司使用。</p> <p>2. 依 100.11.21 本變更案重新公展說明會之計畫草案內容，蘆竹鄉山鼻段 147 地號規劃為「住三分區」，並將參與區段徵收開發與公開抽籤配地，此將造成下列結果：</p> <p>(1)對本公司之影響</p> <p>A. 廠區進出大門及警衛室被拆除，車輛進出及警衛系統癱瘓。</p> <p>B. 生產中須停放之消防車輛與員工車輛無從停放。</p> <p>C. 將拆除各項消防器材與設備之檢驗試驗場所，影響公司運作。</p> <p>D. 公司營運空間縮小，破壞生產空間完整性，使公司無法營運，勢必造成關廠，將衝擊約 150 位員工之就業與其家庭生計。</p> <p>(2)對政府與消防產業之影響</p> <p>A. 影響經濟部商檢局與內政部消防署有關消防檢驗試驗之進行。</p> <p>B. 影響台灣地區各縣市政府及公營企業消防救災所需車輛與設備之委託製造業務(民國 96~100 年間本公司受託生展消防車共計 185 輛)。</p> <p>C. 台灣消防產業之同業競爭將失去平衡，形成寡佔或獨占市場局面，進而對政府採購造成負面影響。</p> <p>3. 檢附相關圖說如附圖 1-5。</p>	<p>公司使用，本公司同意依規定繳交差額地價。</p> <p>3. 本公司擬出席都市計畫委員會說明。</p>		
再逾 2	正德防火工業股份有限公司	蘆竹鄉山鼻段 145 地號等 8 筆零星工業區及 147 地號農業區	<p>本公司因業務需要，希望保留本公司現有整體廠區使用範圍(共計約 1.99 公頃)，以利公司營運，前已於 100.11.16 及 100.12.6 陳情縣政府在案。茲再提出以下建議方案：</p> <p>1. 方案一：</p> <p>保留原有零星工業區範圍變更為產業專用區，並調整蘆竹鄉山鼻段 147 地號土地(現為農業區，面積 0.79 公頃)變更為產業專用區，以維本廠區之生產機能與生存空間。其中原農業區部分納入區段徵收開發，指定配回本公司使</p>	<p>建請將本公司所屬土地規劃調整為方案一，如有其法令執行之限制，則建請改採方案二(惟請縣政府儘量配合展延廠房之拆除時程)。</p>	同編號再 1 案。	併再 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			<p>用，並依規定繳交差額地價。</p> <p>2. 方案二： 將本公司現有零星工業區及農業區土地（共計約 1.99 公頃）全部變更為住宅區，併納入區段徵收開發。惟採本方案時，本公司將須另行覓地，重新建廠後再行遷廠，所需時間難以掌控，故有關廠房之拆除時程，請縣政府盡量配合，以免影響公司營運及員工生計。</p> <p>3. 檢附方案一及方案二之規劃圖說如後。</p>			
再逾 3	張色等 12 人	山鼻段 207、234、233、0061、0062、0065、0077、0073、0104、0372、0364、0207、0380、0384、0100、0101、0107、0108、0143、0220、0518、079、0201、0371、0113、0418、54、157-13、0379、157-1、0379、0360	<p>1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設（績優股）。惟除容積率仍維持原“住二”180%外（至少為 200%以上），反而將原第一次公展之“住二”部份容積率由 180%降為 160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在（亂丟垃圾）。</p> <p>4. 現規劃“公 3”下方，原有一土地公廟（路上方惟一），因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三」部份容積率提高為 200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將“綠 16”“綠 17”兼作水溝以供“公 3”“公 4”“公 5”埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在“公 3”範圍內提供 10</p>	同編號再 12 案。	併再 1 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。 5. “住一”(地號山鼻段 0418、0113 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老舊房屋。	~15 坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。 5. 為免因房屋老舊(多為 40 年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地號“住一”之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍辦理。		
再逾 4	張寶龍等 29 名		正德防火工業(股)公司即在都計範圍內，住宅區內設置工廠是否妥當、且正德從事爆竹煙火有關工業，時常排放黑煙污染空氣以造成居民困擾(檢附照片為憑)，若保留恐降低居住環境品質失去都計的意義，請公平考量應將正德納入整體規劃。	建請該處零星工業區納入本區區段徵收範圍，以正德公司遷廠，維護開發後市容及居住環境品質，以免恐造成民怨，以質疑獨厚財團不公平的對待。	100 年 12 月 8 日府城綜字第 1000516266 號函：1. 所陳工廠原土地係使用分區為零星工業區，係合法生產之工廠。 2. 惟考量本計畫整體發展定位係優質生活社區，並參採陳情人建議(陳情編號再逾 2 案)，遂將零星工業區(1.20ha)劃設為住宅區，參與區段徵收。 101 年 1 月 11 日府城綜字第 1010010095 號函：建議予以採納：本案經本府再協調正德公司，該公司同意公司所在之零星工業區土地變更為住宅區，並納入區段徵收開發。本府並已修正計畫內容。	併再 1 案。
再逾 5	張國年等 10 人	山鼻段 108、107、101、100、0077、0073、	1. 依本次公告住宅部份增列“住三”，依說明會表示係因靠近車站周邊，未來發展較為快速與爾後有不同地價作為區隔而增設(續優股	1. 公告「住二」部分配容積率建議比照第一次公展說明時之 180%，另「住三	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		0062、0061 地號	<p>）。惟除容積率仍維持原「住二」180%外(至少為200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由180%降為160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段0418、0113號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老舊房屋。</p>	<p>「部份容積率提高為200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之議，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠16」「綠17」兼作水溝以供「公3」「公4」「公5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公3」範圍內提供10~15坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為避免因房屋老舊(多為40年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地號「住一」之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍辦理。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
再逾 6	張傳喜 等 9 人	蘆竹鄉山 鼻段 339 、305、332 、303、113 地號	<p>1. 依本次公告住宅部份增列係「住三」，依說明會表示發展較快與爾後有增設(績優股)價作為區隔而增設(績優股)「住二」180%外(至少為200%以上)，反而將原第一次公展之「住二」部份容積率由180%降為160%，民眾經說明後發現該項措施有明顯矛盾，具有欺騙民眾的行為，人民不能認可與接受。</p> <p>2. 本次區段徵收範圍內有部份土地前為配合捷運工程興建，已有相當大之土地被以較低地價徵收使用，致使該部份土地業主參與本次區段徵收之土地相對減少。因該兩項計劃未能同時配合辦理，致使土地業主不能以不領取補償費作為換取土地之選擇，為彌補土地業主雙重損失，應對該部分業主考慮採取補救。</p> <p>3. 區段徵收範圍內之小水溝，原為該區農田之灌溉與排水之用，現整區塊已規劃為住宅區，原有水溝就已失去該項功能。如為遷就原有自然生態而保留，除影響原規劃之完整性，還會造成許多的畸零地，且該水溝爾後會造成髒亂之所在(亂丟垃圾)。</p> <p>4. 現規劃「公3」下方，原有一土地公廟(路上方惟一)，因配合捷運施工而被拆除，地方人士原商議要擇地就建，後因整區域全部納入區段徵收，致使已無土地可供建造。</p> <p>5. 「住一」(地號山鼻段 0418、0113 號)之土地，因屬共同持有，分割困難，致使土地產權位置法確定，會造成爾後房屋增建或改建困難，又多屬老舊房屋。</p>	<p>1. 公告「住二」部份容積率建議比照第一次公展說明時之180%，另「住三」部份容積率提高為200%以上，以符合政府作該項調整之本意。</p> <p>2. 為彌補前為配合捷運工程施工而被徵收之土地業主，因無法以地換地之雙重損失，建議將此業主土地分配比率能提高。如因受限相關法令無法辦理，亦應考慮這些業主有修先選配，以符公平。</p> <p>3. 區域內原有水溝建議廢除，使整個區塊更為完整，以利分配與使用。同時可考量將「綠16」「綠17」兼作水溝以供「公3」「公4」「公5」埤塘引水之用，因而綠地位處偏邊較不易產生髒亂。</p> <p>4. 建請在「公3」範圍內提供10~15坪土地供原土地公廟改建，除可解決當地無法可建之苦，同時並不影響公園之功能，且也加分作用。</p> <p>5. 為避免因房屋老舊(多為40年以上)倒塌造成危險，及為使個人產權清楚與爾後土地之使用，同意將該地</p>	同編號再 12 案。	併再 12 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
				號“住一”之全部地上物拆除，並納入本次區段徵收之範圍辦理。		
再逾 7	張傳喜	蘆竹鄉 262、263、266、267、279、280、287、288、299、300、304、305、303、314、315、323、324、331、332、339、340、350、264、265、278、289、301、302、290、252、253、254、255 等 33 筆地號	擬徵收之座落土地於前南山收路拓寬時已徵收壹次並徵收工程受益費在案，如今若再徵收已影響所有權人之使用及權益甚大。	陳情之座落土地所陳土地未符合細照桃園縣政府 屬面向 30 米寬南部計畫再發展區劃計 山路，已徵收壹次設原則，於細部計 並已徵收工程受畫劃設為第三種住 益費在案而該區宅區，如屬合法建 段徵收土地，全區物，於辦理區段徵 內之各項公共設施收時，可依法申 施與該陳情之座建物原地保留 落土地並無有利 之關係存在，希望 能保留該等土地 '，比照毗鄰已興 房屋土地，不列入 區段徵收之範圍 為禱。		
再逾 8	陳鼎銘	蘆竹鄉山 485 地號	目前桃園縣政府機關所公佈之捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫中將地號 0485-000 及其左右相鄰土地規劃為區段徵收範圍，但其對面三合院及其週邊的土地卻被規劃為區段徵收剔除地區，不知貴機關審定標準為何？因為除三合院以外的建物，都是後來才增建的，為什麼有的需要拆，有的不用？由於該聚落內基本上都有親屬關係，且現住民都有一定年紀，如果照現階段徵收方式將造成親屬間情感聯繫及生活型態的改變，這對於年紀較大的長者將是很重大的改變。另一項重點為若一旦區段徵收後所領取的建物補償金其實也無法讓這些收入的退休住民能夠購買一間遮風避雨的住所，他們該何去何從也是個問題。基於上述原因，我代表地號 0485-000 之住民向貴機關提出原位置保留申請，讓這些年老的原住民不用被拆，能夠和其他親屬繼續生活在一起，保有他們原有住的權利，謝謝。聯絡方式：陳鼎銘		同編號再 6 案。	併再 6 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
			0918999377/0975557026 bishop.chen@msa.hinet.net			

第 3 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（『市（四）』市場用地為住宅區）（配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新）」案。

說 明：

一、本案業經原臺中縣都市計畫委員會 99 年 8 月 30 日第 24 屆第 2 次會議及臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 11 月 30 府授都計字第 1000230772 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款。
2. 都市更新條例第 20 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、查原聯合市場係依「台灣省獎勵興建公共設施辦法」規定核准投資興建，請臺中市政府補充本案無法依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」原址興建市場之理由，並納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本案變更為住宅區之回饋內容，擬自細部計畫 6 公尺道路向本計畫基地單向退縮 2 公尺調整為 8 公尺計畫道路並依規定劃設截角，回饋比例約 4.42%乙節，原則同意，惟請臺中市政府補充敘明本案無法依照臺中市有關市場用地變更為住宅區之通案性規定辦理之理由與特殊性

，以及將來其他都市計畫市場用地變更案件不得要求援引比照辦理之規定，納入計畫書中敘明，以利查考。

三、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，請臺中市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 100 年 8 月 12 日第 6 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 9 月 22 日府授都計字第 1000182755 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：公民或團體陳情意見綜理表。

六、本計畫案前提本會 100 年 10 月 18 日第 766 次會議決議：「本案請臺中市政府依下列各點修正計畫書及研提補充圖說相關資料到部後，再提會討論。

（一）本案請補充擬興闢大坑地區道路系統建設工程之道路系統功能定位、交通量分析、道路服務水準及交通改善措施。

（二）本案計畫書載明之變更示意圖比例太小，不易顯現擬變更位置與內容，請補充詳細之擬變更位置與內容都市計畫示意圖，以及部分道路工程路段之邊坡與檔土牆設施等示意圖。

（三）本案擬變更為道路用地路線之位置、寬度及變更內容等事項，請查明與臺中市政府刻正辦理中之『擬定臺中市大坑風景特定區計畫案』內擬劃設相關道路系統之規劃內容是否一致；未來本案如經本會先行審決通過，請臺中市政府配合依照修正上開特定

區計畫，以符計畫一致性。

(四) 本案請臺中市政府考量地質、土壤、生態、景觀等面向，審慎辦理大坑地區道路系統之興闢建設工程，以免因此造成大坑風景區內部分環境敏感土地之破壞。

(五) 本案請再補充詳細之實施進度與經費、公民或團體陳情意見之具體研析意見及部分土地所有權人同意捐贈土地予市府之土地使用同意書。」。

七、案准臺中市政府 100 年 12 月 7 日府授都計字第 1000236875 號函依本會第 766 次會議決議文，重新修正計畫書及研提補充圖說相關資料到部後，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，並請併同本會100年10月18日第766次決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫案請再加強補充擬興闢計畫道路之變更原因及理由。

二、本案擬興闢計畫道路之部分路段，位於坡度較為陡峭地區，應請臺中市政府考量進行地質鑽探作為道路施工設計之參考，並可考量以剛性路面方式施作之可行性；未來道路施工時，應採生態工法方式處理，以維護大坑風景區自然環境生態。

三、依 101 年 1 月 4 日公布之土地徵收條例修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，本計畫書內有關實施進度與經費部分，請依上開規定重新修正工程建造經費概估表，以資妥適。

第 5 案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原臺南縣都市計畫委員會 92 年 3 月 10 日第 170 次及 98 年 4 月 3 日第 211 次會議審議通過，並准原臺南縣政府 98 年 6 月 16 日府城都字第 0980141536 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）非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第 6 點。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會鄒委員克萬（召集人）、王前委員秀娟、林前委員秋綿、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，已分別於 98 年 7 月 27 日、99 年 6 月 1 日、99 年 6 月 29 日、99 年 10 月 5 日、100 年 3 月 29 日、100 年 10 月 4 日召開 6 次專案小組會議，並於 99 年 1 月 25 日赴現場勘察，獲致具體建議意見，並經臺南市政府 100 年 12 月 5 日南市都規字第 1000946323 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 100 年 12 月 5 日南市都規字第 1000946323 號函送修正計畫書、圖通過

，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。

一、有關土地使用分區管制要點建議修訂條文第十一點旅遊服務區規定部分，請依本會專案小組初步建議意見補充訂定旅遊服務區各使用項目之使用比例。

二、逕向本部陳情意見第3案，經臺南市政府補充說明變更範圍及面積後，同意准照臺南市政府增列之變30案（變更農業區為河川區）內容通過。

三、依101年1月4日公布之土地徵收條例修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，爰本案實施進度及經費部分，請臺南市政府依前開修正條文重新試算修正，以資妥適。

四、計畫書應修正事項：

（一）表7-4土地使用分區管制及都市設計要點修訂前後條文對照表部分，原條文第一、九、十、十一點之修訂理由以及修訂後條文第十八點未依本會專案小組初步建議意見修正，請查明補正，並請一併修正計畫書附錄一土地使用管制及都市設計管制要點全文。

（二）表8-2公共設施計畫用地明細表內公(5)及停(3)，應屬新編號，請查明補正。

五、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，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。

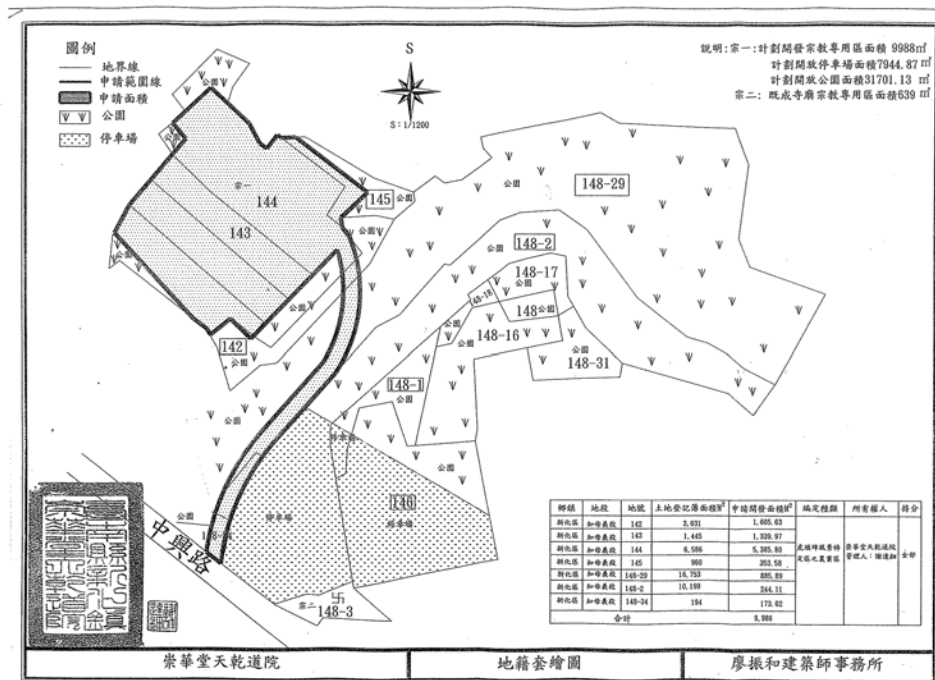
【附錄】本會專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照臺南市政府100年8月18日府都規字第1000633421號函送計畫內容及專案小組初步建議意見處理情形對照表通過，並請該府依照修正，於檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

（一）宗教專用區：

- 1、有關本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，依臺南市政府本次會議所提出之通案性處理原則，屬民國90年3月31日前既有違規宗教建築者，仍依該府所訂臺南市宗教專用區變更審議原則規定辦理；另已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。上開已申請變更部分日後不得再提出申請之規定，請納入變9案及變27案之附帶條件敘明。
- 2、變9案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第5次會議中變27案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口碑教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。
- 3、變27案申請人已依本會專案小組第5次會議初步建議意見提出修正方案（如下圖），將崇華堂天乾道院所有之全部土地範圍一併整體規劃，調整變更農業區為公園用地及停

車場用地，並同意由申請人自行管理維護。本案請臺南市政府協助申請人調整土地使用配置，以原有崇華堂天乾道院使用範圍及新申請變更為宗教專用區之範圍總計不超過1公頃為原則，其餘該道院所有土地劃設配置適當之公園用地、停車場用地及聯外道路，並於土地使用分區管制要點中敘明前開公園用地及停車場用地之建蔽率、容積率，以及不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。



- 4、為利後續計畫執行與管制，有關變27案之公共設施用地由申請人自行管理維護事項，申請人（崇華堂天乾道院）應於本案報部核定前與臺南市政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定，據以執行。
- （二）都市設計管制計畫部分，請將宗教專用區周邊整體規劃之公共設施與開放空間納入應實施都市設計地區，並詳加敘明本計畫區景觀道路之分布及所塑造之入口意象。
- （三）都市防災計畫部分，請針對虎頭埤水庫特性，增加水庫洩洪之淹水區域防災對策，以及因應地震、地滑等天災之影響分析與防災對策。

(四) 分期分區發展計畫部分，有關公共設施開闢之優先發展原則
「四、公營事業單位所需用地」部分，請詳加敘明，或查明修正。

(五) 變更內容綜理表：(綜整歷次專案小組初步建議意見)

新編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
擴1	擴1	計畫區西側	-	道路用地 (0.0542 公頃)	將現有(南 168 與南 175 間)之部分主 1 號道路由原 15 公尺計畫道路拓寬為 25 公尺，兩側規劃自行車道，俾與既有自行車道系統連結，以建構完整之遊憩路廊。	建議除請將生活圈道路系統建設計畫相關資料補充至變更理由外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。
變1	變1	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	配合國土綜合發展計畫(草案)、台灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，及修訂台南縣綜合發展計畫之上位計畫目標年予以調整。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變2	變2	計畫圖比例尺	1/3000	1/1000	配合本次通盤檢討重測地形圖及為利全縣都市計畫圖整併作業，主要計畫比例尺調整為 1/1000。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變3	變3	計畫範圍	計畫總面積 (418.5500)	計畫總面積 (424.1591)	1.配合都市計畫圖重製重新丈量。 2.配合擴 1 案計畫範圍增加 0.0542 公頃。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變4	變4	都市計畫圖重製前後調整各種土地使用分區及公共設施用地面積	詳見計畫書第二章表 2-3 及表 2-4。		配合都市計畫圖重製重新丈量。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變5	變5	修訂公共設施用地編號	詳見計畫書第二章表 2-4	詳見計畫書第八章之表 8-2	配合新增部分公共設施用地，重新修訂公共設施用地編號。	建議准照臺南市政府核議意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 6	變 6	修正計畫 圖上商業 區之標示	商業區-計 畫圖標示 商(1)及商 (2)	商業區-計畫圖不予標 示	現行計畫3處商業區 土地使用分區使用管 制內容均相同，計畫 圖不須標示商(1)及 商(2)。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
變 7	變 7	虎頭埤環 湖步道	步道 (2.5020)	人行步道用地 (2.5020)	1.現行計畫道路面積 係含步道面積，為 利區分，將道路用 地與步道分別核算 計畫面積。 2.修正步道名稱為人 行步道用地。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
變 8	變 8	虎頭埤南 側	保存區 (0.4122)	第一種宗教專用區 (0.4122)	屬現行計畫之保存區 ，非為古蹟或歷史建 築。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
變 9	變 9	學校用地 東側	保存區 (0.1574)	第一種宗教專用區 (0.1574)	1.屬現行計畫之保存 區部分，因非為古蹟 或歷史建築，變更為 第一種宗教專用區。 2.為輔導計畫區合法 寺廟之設立，經台灣 基督長老教會口埤 教會陳情並參照「台 南縣都市計畫宗教 專用區檢討變更審 議原則」之精神予以 變更部分農業區為 第二種宗教專用區。 3.第二種宗教專用區 之變更範圍係依據 台灣基督長老教會 口埤教會陳情書附 圖(詳附錄八)，其範 圍包括新化鎮礁坑 子段 544-72、544-27 之全部範圍及 563、 563-1 及 544-29 之部 分範圍，合計變更面 積為 1603.5 平方公 尺。	1.併初步建議 意見(一)。 2.保存區變更 為第一種宗 教專用區部 分，建議准照 臺南市政府 核議意見通 過。 3.農業區變更 為第二種宗 教專用區部 分， 建議暫予 保留 ，比照 100.3.29 本會 專案小組第 5 次會議中變 27 案之初步 建議意見，請 申請人除就 目前已申請 變更範圍外 ，將口碑教會 所有之全部 土地範圍一 併納入整體
			農業區 (0.1603)	第二種宗教專用區(附 帶條件) (0.1603) 附帶條件： 1.應捐贈 1,069 平方公 尺之公共設施用地(其 範圍包括 544-39、 544-40、544-41、544-42 、544-43、544-44、 544-57、544-58、544-71 、544-73、544-76、 544-77 等 12 筆地號之 全部範圍)予縣府，並 應於計畫發布實施後 2 年內完成捐贈，未於 期限內完成捐贈，縣府 應於下次通盤檢討時 ，予以恢復原計畫，申 請者不得異議。 2.未完成前述捐贈移轉 登記事項前，不得核發 建築執照。		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				3.應於本案核定前檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件與台南縣政府簽訂協議書。 4.建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公尺者，其超過部分，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 5.建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。		
變 10	變 10	虎頭埤北側，幹2號道路南側	高爾夫球場 (43.3328)	高爾夫球場專用區 (43.3328)	現行計畫之高爾夫球場係為一土地使用分區性質，修正分區名稱以利區分。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變 11	變 11	幹1號道路南側，農業區部分範圍內	加油站用地 (0.1534)	加油站專用區 (0.1534)	其為私有地，配合加油站開放民營，變更為加油站專用區，以符實際。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變 12	變 12	公(1)用地北側	河川水域用地-水域(鹽水埤) (11.5704)	水域用地-水域(鹽水埤) (11.5704)	鹽水埤係為一水域性質，配合變更用地名稱。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變 13	變 13	虎頭埤東北側	保存區 (0.5185)	機關用地-機(3) (0.5185)	1.忠烈祠非古蹟或歷史建築。 2.配合忠烈祠使用現況、保安林範圍及考量建築線之指定情形予以調整範圍。	建議除變更理由部分請分述變更為機關用地及公園用地之理由外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。
			保存區 (1.2833)	公園用地-公(4) (1.2833)		
			公園用地-公(4) (0.7800)	機關用地-機(3) (0.7800)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 14	變 14	國道3號部 分範圍路 段	道路用地 (2.5583)	高速公路用地 (2.5583)	國道3號係以高架方 式穿越計畫區西側， 其係為高速公路性質 ，配合變更為高速公 路用地。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
變 15	變 15	機關用地- 機(3)東北 側，幹2號 道路南側	保護區 (0.0982)	公園用地-公(4) (0.0982)	1.其規劃原意係以虎 頭埤風景區東面之 山丘坡地，依現況劃 設為保護區，以維持 其使用現況及促進 水土保持；惟「變更 虎頭埤特定區計畫(第一次通盤檢討)」 將大部分保護區變 更為公園用地，僅餘 0.0982 公頃維持保 護區，其水土保持功 能有限，且其為山坡 地，涉及開發行為均 應依水土保持法等 相關法令規定實施 水土保持之處理與 維護；另經套繪地籍 圖，其大部分均為公 有地，故變更為相鄰 之公園用地。 2.此保護區大部分為 保安林，為避免保護 區依都市計畫法臺 灣省施行細則申請 容許使用，造成水土 保持疑慮，且其土地 權屬大部分為公有 地，為保護其地形現 況及水保功能，變更 為公園用地，以利後 續管理。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
變 16	變 16	加 油 站 專 用區北側	停車場用 地 (0.1155)	機關用地-機(2) (0.1155)	配合虎踞營區現況使 用範圍變更，屬主 7 號道路東側部分編為 機關用地-機(2)、主 7 號道路西側部分編為 機關用地-機(1)。	依臺南市政府 列席代表說明 ，本案係配合 計畫圖重製， 依虎踞營區使 用現況調整變
			綠地用地 (0.1013)	機關用地-機(2) (0.1013)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
			農業區 (0.3340)	機關用地-機(1) (0.3340)		
變 17	變 17	部分主 1 號 道路	商業區 (0.0576)	道路用地 (0.0576)	配合南 175(聯外道路) 台南生活圈道路系 統建設計畫(第一次 修正)拓寬為 25 米計 畫，建議將部分主 1 號道路(自主 2 號道 路起至主 4 號道路止) 拓寬為 25 米，形塑 虎頭埤入口景觀意象 。	建議准照臺南 市政府核議意 見通過。
			廣場用地- 廣(1) (0.0261)	道路用地 (0.0261)		
			公園用地- 公(4) (0.1014)	道路用地 (0.1014)		
			農業區 (0.0800)	道路用地 (0.0800)		
			綠地用地 (0.0052)	道路用地 (0.0052)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 18	變 18	部分主1號 道路	農業區 (0.8452)	道路用地 (0.8452)	為建構計畫區完整之交通系統及自行車道串連系統，向北延伸主1號至計畫區北界現有道路止。	依臺南市政府列席代表說明，本變更案係由公所於縣都委會提出之新闢道路計畫，建議請縣政府洽公所確認是否已編列開闢經費，俟有具體事業及財務計畫時再行另案檢討變更，本案 建議維持原計畫 。
變 19	變 19	廣場用地 北側	公園用地-公(4) (1.0329)	公園用地-公(4-1) (1.0329)	1.為提供虎頭埤風景區觀光遊憩活動之停車需求並兼顧環境景觀品質，將風景區入口廣場北側公園用地-公(4)部分範圍獨立為公(4-1)用地，並依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，申請公園用地多目標使用。 2.其用地範圍包括新化鎮新化段王公廟小段 1105、1106、1190-11 等 3 筆土地之部分範圍，合計變更面積為 1.0329 公頃。	依本案本會專案小組 99.1.25 赴現場勘查之初步建議意見，本變更案請臺南市政府配合現況使用調整變更為停車場用地，變更範圍依臺南市政府列席代表於補充說明，依停車場實際開闢面積調整為 1.1968 公頃，並請配合修正變更理由。
變 20	變 20	忠烈祠西 北側	甲種旅館區-旅甲 (4.1904)	第一種旅館區(附帶條件) (4.1904) 附帶條件：從民國 93 年 5 月 12 日府城都字第 0930071261 號公告發布實施之「變更虎頭埤特定區計畫(部分公園、高爾夫球場為甲種旅館區)」之規定。	為利與現行計畫旅甲、旅甲(1)及旅甲(2)作區分，變更分區名稱。	建議除增加下次通盤檢討前未辦理開發則檢討變更為公園用地之附帶條件外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 21	變 21	虎頭埤西側	甲種旅館區-旅甲(1) (0.4560)	公園用地-公(4) (0.4560)	1.考量旅甲(1)因地勢陡峭，且其範圍大部分涉及保安林及均為公有地。 2.計畫區旅館供給已足夠。	建議准照臺南市政府核議意見通過。
變 22	變 22	高爾夫球場專用區北側，幹2號道路南側	甲種旅館區-旅甲(2) (0.2900)	第二種旅館區 (0.2900)	為利與現行計畫旅甲、旅甲(1)及旅甲(2)作區分，變更分區名稱；原使用性質(一般旅館)調整為：以供各類旅館及其附屬設施等使用性質為主；其開發強度從原計畫之規定。	建議除增加下次通盤檢討前未辦理開發則檢討變更為適當分區之附帶條件外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。
變 23	變 23	虎頭埤北岸	公園用地-公(4) (1.2545) 河川水域用地-水域 (虎頭埤) (0.0545)	第一種旅館區 (1.3090)	配合青年活動中心【原計畫為公園用地-公(4)】現況使用，其大致以礁坑子段地號589-100(國有地-縣管)之大部分範圍整為第一種旅館區，以供旅館及其相關附屬設施使用，其開發強度為：建蔽率 40%、容積率 120%。	依臺南市政府列席代表說明，本變更範圍若依本會專案小組第4次會議初步建議意見調整變更為旅遊服務中心區，易衍生後續招商疑義，爰建議本案配合後續觀光發展需求，調整變更為 旅遊服務區 ，本會專案小組建議同意採納臺南市政府意見，並請該府於變更理由中詳述現況青年活動中心已提供之功能，並詳述變更後旅遊服務區之功能定位，於土地使用分區管制要點中增訂相關容許使用項目、

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
						使用比例及開發條件，使用強度部分則建議依現況使用強度管制，不宜增加。
變 24	變 24	鹽水埤南側	乙種旅館區-旅乙(1) (5.9766) 公園用地-公(1) (1.9804) 道路用地 (0.5894) 步道 (0.0855)	第一種健康休閒專用區(附帶條件) (5.9766) 公園用地-公(1)(附帶條件) (1.9804) 道路用地(附帶條件) (0.5894) 人行步道用地(附帶條件) (0.0855) 附帶條件： 1.應併鄰近公(1)公園用地(附帶條件)、次5號道路(附帶條件)及步道用地(附帶條件)，依都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則第8條規定由申請人提出變更細部計畫及檢具開發計畫向台南縣政府提出申請或由台南縣政府辦理細部計畫通盤檢討，其面積為8.6319公頃。 2.公共設施比例不得低於35%。 3.第一種健康休閒專用區可供下列三類使用，應於細部計畫中予以區分為第一之一種健康休閒專用區、第一之二種健康休閒專用區及第一之三種健康休閒專用區，其中第一之一種健康休閒專用區使用之土地面積不得小於整體開發區面積	1.配合計畫區整體發展願景及構想，朝向符合市場趨勢及合理之土地使用形態，以解決旅館區供過於求之課題予以變更，開發強度以不予增加為原則，並規定其應整體開發。 2.修正步道名稱為人行步道用地。	本變更案因缺乏具體之事業及財務計畫，建議暫予保留，請臺南市政府於本通盤檢討案審決後二年內提出具體事業及財務計畫，再併同99.6.29 本案本會專案小組第3次會議初步建議意見，詳予界定該專用區之休閒遊憩類型，並排除住宅、渡假別墅、老人住宅等相關不適宜之住宅使用項目後，交由本會專案小組續行討論及研提建議意見，否則維持原計畫。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				<p>扣除公共設施用地面積之 15%、第一之二種健康休閒專用區使用之土地面積不得大於整體開發區面積扣除公共設施用地面積之 50%。</p> <p>第一之一種健康休閒專用區：一般旅館業、國際觀光旅館業。</p> <p>第一之二種健康休閒專用區：住宅、渡假別墅、老人住宅。</p> <p>第一之三種健康休閒專用區：醫療保健服務業、衛生及福利設施、社教設施、文康設施、飲食業、餐飲業、日常服務業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、零售業、社區遊憩設施、學前教育設施、社區通訊設施、社區安全設施及經縣府核可之使用。</p> <p>4.另申請人提供之公共設施比例每增加 1%，則第一之一種健康休閒專用區之土地面積可減少整體開發區面積扣除公共設施用地面積之 3%。</p> <p>5.前述未規定之事項，依相關法令之規定辦理。</p>		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 25	變 25	虎頭埤西 北側	乙種旅館 區-旅乙(2) (7.7873) 道路用地 (0.7076)	公園用地 (1.0831) 第二種健康休閒專用 區(附帶條件) (6.7042) 道路用地(附帶條件) (0.7076) 附帶條件： 1.附帶條件整體開發範 圍包括第二種健康休 閒專用區(附帶條件) (6.7042 公頃)及道 路用地(附帶條件) (0.7076 公頃)，應 依都市計畫法及都市 計畫法台灣省施行細 則第8條規定由申請 人自行擬定細部計畫 及檢具開發計畫向台 南縣政府提出申請， 其面積為7.4118公頃。 2.公共設施比例不得 低於申請範圍土地總 面積25%，且依規定 設置之公園、綠地、 廣場、兒童遊樂場等 公共設施用地，其面 積合計不得低於申請 範圍土地總面積10%。 3.第二種健康休閒專 用區可供下列三類使 用，應於細部計畫中 予以區分為第二之一 種健康休閒專用區、 第二之二種健康休閒 專用區及第二之三 種健康休閒專用區， 其中第二之一種健 康休閒專用區使用之 土地面積不得小於整 體開發區面積扣除公 共設施用地面積之 15%、第二之二種健 康休閒專用區使用之 土地面積不得大於整 體開發區面積扣	1.為取得其相鄰之道 路用地，以建構計 畫區完整道路系統 。 2.配合計畫區整體發 展願景及構想，朝 向符合市場趨勢及 合理之土地使用形 態，以解決旅館區 供過於求之課題予 以變更，並規定其 應整體開發。	本變更案因缺乏具 體之事業及財務計 畫，建議暫予保留， 請臺南市政府於本 通盤檢討案審決後二 年內提出具體事業 及財務計畫，再併同 99.6.29 本案本會專 案小組第3次會議初 步建議意見，詳予界 定該專用區之休閒遊 憩類型，並排除住宅 、渡假別墅、老人住 宅等相關不適宜之 住宅使用項目後，交 由本會專案小組續行 討論及研提建議意見 ，否則維持原計畫。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				<p>除公共設施用地面積之 50%。</p> <p>第二之一種健康休閒專用區：一般旅館業、國際觀光旅館業。</p> <p>第二之二種健康休閒專用區：住宅、渡假別墅、老人住宅。</p> <p>第二之三種健康休閒專用區：醫療保健服務業、衛生及福利設施、社教設施、文康設施、飲食業、餐飲業、日常服務業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、零售業、社區遊憩設施、學前教育設施、社區通訊設施、社區安全設施及經縣府核可之使用。</p> <p>4.另申請人提供之公共設施比例每增加 1%，則第二之一種健康休閒專用區之土地面積可減少整體開發區面積扣除公共設施用地面積之 3%。</p> <p>5.前述未規定之事項，依相關法令之規定辦理。</p>		
變 26	變 26	虎頭埤風景區入口廣場西側	停車場用地 (0.0151) 公園用地-公(12) (0.2993) 綠地用地 (0.0080)	道路用地 (0.3224)	<p>1.為建構風景區入口處便捷道路系統，將部分主 1 號道路(自廣場用地西側起至主 2 號道路止)及主 2 號道路(自次 7 號道路起至主 1 號道路止)拓寬為 25 米，另考量大型車輛之轉彎空間，增加主 1 號道路與主</p>	<p>1.變更理由 1 部分，請補充生活圈道路系統建設計畫相關資料。</p> <p>2.變更理由 2 部分，依臺南市政府列席代表說明本變更案前</p>

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
					<p>2 號之道路轉彎半徑（由標準截角轉彎半徑 10 公尺調整至 15 公尺）。</p> <p>2. 考量地方發展需要，本府已於入口廣場南側商業區辦理都市更新，避免同時多處整體開發造成競合及財務可行性之疑慮，其餘維持原計畫。</p>	<p>經原臺南縣都委會審決容後變更內容已酌予調整，請配合刪除該變更理由。</p> <p>3. 建議除上開二點意見外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。</p>
變 27	-	商業區東南側，主 2 號道路南側	農業區 (0.9845)	<p>第二種宗教專用區(附帶條件) (0.9845) 附帶條件：</p> <p>1. 應以變更後當期土地公告現值加四成代金予縣府以折抵應捐贈變更後土地總面積 40% 公共設施用地，並應於計畫發布實施後 2 年內完成捐贈，未於期限內完成捐贈，縣府應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。</p> <p>2. 未完成前述捐贈移轉登記事項前，不得核發建築執照。</p> <p>3. 原違規寺廟不得再申請變更為宗教專用區。</p> <p>4. 應於本案核定前檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件與台南縣政府簽訂協議書。</p> <p>5. 建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公</p>	<p>1. 為輔導計畫區合法寺廟之設立，經崇華堂天乾道院陳情並符合「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定予以變更。</p> <p>2. 其變更範圍係依據崇華堂天乾道院陳情書附圖(詳附錄九)，其變更面積未來應依核定圖實際測量分割面積為準。</p>	<p>1. 申請人已依本會專案小組第 5 次會議初步建議意見提出修正方案，請臺南市政府依初步建議意見（一），協助申請人調整土地使用配置，以原有崇華堂天乾道院使用範圍及新申請變更為宗教專用區之範圍總計不超過 1 公頃為原則，其餘該道院所有土地劃設配置適當之公園用地、停車場用地及聯外道路，並於土地使用分區管制要點中敘明前開公園用地及停車場用地之</p>

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				尺者，其超過部份，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 6.建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。		建蔽率、容積率，以及不適用都市計畫公共設施多目標使用辦法之規定。 2.請臺南市政府依初步建議意見（一），將本案自本次通盤檢討發布實施日起，不得再提出申請擴大變更為宗教專用區之規定，以及申請人應於本通盤檢討案報部核定前與臺南市政府簽訂協議書之規定，納入計畫書敘明。
變 28	變 28	虎 頭 埤 及 其 沿 岸	河川水域用地-水域(虎頭埤) (39.3789)	水庫專用區 (30.6700)	1.配合經濟部 94 年 6 月 28 日經授水字第 09420244631 號函公告之虎頭埤水庫蓄水範圍及依內政部 94 年 10 月 24 日召開「研商經濟部函為都市計畫河川、區域排水設施範圍、水庫蓄水範圍及海堤區域之使用分區名稱訂定等事宜」會議結論劃設為水庫專用區。 2.未涉及虎頭埤水庫蓄水範圍內之河川水域用地(虎頭埤)，除原水域用地東南側隔步道用地與農業區相鄰部分維	1.建議除依本會專案小組 99.6.1 第 2 次會議嘉南農田水利會列席代表說明，現況作為露營區使用之河川水域用地(3.0483 公頃)於水庫蓄水量大時仍有淹沒可能，爰該範圍使用性質不予調整，僅使用分區名稱由河川水域用地調整變更為水域用地外，其餘准照
				水域用地-水域(虎頭埤) (3.2651)		
				公園用地-公(4) (5.4436)		
				廣場用地-廣(1) (0.0002)		
			農業區 (0.0445)	水庫專用區 (0.0445)		
			步道 (0.0827)	水庫專用區兼供人行 步道使用 (0.0827)		
			公園用地-公(4) (0.7330)	水庫專用區 (0.7330)		
			廣場用地-廣(1) (0.0329)	水庫專用區 (0.0329)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 29	變 29	高 速 公 路 二 側	道路用地 (0.2890)	農業區 (0.2890)	<p>持水域用地外，其餘依相鄰之分區或公共設施用地變更。</p> <p>1. 依據交通部台灣區國道新建工程局民國 95 年 6 月 26 日國工局地字第 0950011314 號函指該範圍已非高速公路工程所需用地，且該路段公速公路已施工完成通車。</p> <p>2. 其範圍業依內政部民國 88 年 9 月 14 日台(88)內地字第 8810021 號函准予撤銷徵收；及台南縣政府民國 88 年 11 月 9 日八八府地用字第 194202 號函公告撤銷徵收在案。</p> <p>3. 其範圍包括新化鎮知母義段地號 162-2、162-8、162-9、162-10、163-8、163-12、185-29、部分 161-16、158-4、185-30 等 10 筆土地及王公廟小段地號 1260-3、1127-28 等 2 筆土地。</p>	<p>外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。</p> <p>2. 修正後新計畫面積：水域用地-水域(虎頭埤)(6.3134 公頃)、公園用地-公(4)(2.3953 公頃)</p> <p>建議准照臺南市政府核議意見通過。</p>

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 30	變 30	高爾夫球場西北側，鄰幹2號道路	高爾夫球場 (0.3382)	農業區 (0.3382)	1.依據台南縣政府 96 年 12 月 28 日府城都字第 0960282972 號函，其非屬台南縣高爾夫球場俱樂部球場範圍。 2.其範圍包括新化鎮礁坑子段地號 918-2、921、部分 922 及部分 922-1。	建議除請補充現況使用情形外，其餘准照臺南市政府核議意見通過。
變 31	變 31	都市設計管制計畫	無規定	增訂都市設計管制計畫	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳第八章-陸、都市設計管制計畫)	建議除請依初步建議意見（二）將宗教專用區周邊整體規劃之公共設施與開放空間納入應實施都市設計地區，並詳加敘明本計畫區景觀道路之分布及所塑造之入口意象外，其餘准照臺南市政府本次會議所提計畫內容通過。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 32	變 32	都 市 防 災 計 畫	無規定	增訂都市防災計畫	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳第八章-柒、都市防災計畫)	建議除下列各點外，其餘准照臺南市政府本次會議所提計畫內容通過： 1. 依本案本會專案小組99.6.1第2次會議初步建議意見，請臺南市政府針對環境及災害特性提出更具體之防災對策，並將災害潛勢圖與土地使用分區規劃圖作疊圖分析，檢視土地使用是否合宜，並於土地使用分區管制要點中訂定相關開發限制。 2. 依初步建議意見(三)，請針對虎頭埤水庫特性，增加水庫洩洪之淹水區域防災對策，以及因應地震、地滑等天災之影響分析與防災對策。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 33	變 33	分 期 分 區 發 展 計 畫	詳第二章- 玖	詳第八章-捌	配合計畫區發展現況 及計畫構想調整分期 分區發展計畫之內容 。	建議除請依初 步建議意見（ 四），詳加敘明 有關公共設施 開闢之優先發 展原則「四、 公營事業單位 所需用地」部 分外，其餘准 照臺南市政府 核議意見通過 。
變 34	變 34	親 山 親 水 及 綠 化 計 畫	無規定	增訂親山親水及綠化 計畫	配合都市計畫定期通 盤檢討實施辦法相關 規定辦理。(詳第八章 -玖、親山親水及綠化 計畫)	依臺南市政府 本次會議所提 計畫內容，業 依 100.3.29 本 案本會專案小 組第 5 次會議 意見補充本計 畫區之自然環 境特性，並結 合觀光遊憩系 統規劃，建議 准照上開計畫 內容通過。
變 35	變 35	土 地 使 用 分 區 管 制 計 畫	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	土地使用分區管制及 都市設計管制要點	配合都市計畫定期通 盤檢討實施辦法相關 規定辦理。(詳第八章 -拾壹、土地使用分區 管制計畫)	併初步建議意 見（六）。
變 36	變 36	事 業 及 財 務 計 畫	無規定	詳第八章-拾	依都市計畫法相關規 定增訂事業及財務計 畫。	請臺南市政府 依本會審決通 過之變更內容 調整原報部之 事業及財務計 畫內容。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
變 37	-	國道3號西側	農業區 (0.7018)	道路用地 (0.7018)	1.配合交通部公路總局第五區養護工程處辦理台19甲線新化至關廟段拓寬道路工程變更。 2.變更範圍依據交通部公路總局第五區養護工程處民國97年11月21日五工用字第0971005687號函指出台19甲線35k+580-38k+191新化至關廟段拓寬工程用地(詳附錄十),其變更面積未來應依核定圖實際測量分割面積為準。	建議除請再詳予補充配合東外環道路工程之變更理由外,其餘准照臺南市政府核議意見通過。
變 38	-	廣場用地 北側	道路用地 (0.4643)	公園用地 (0.4643)	考慮部分主4號道路未來開闢恐有交通安全疑慮,故將部分道路用地及公園用地予以變更調整。	本變更案係臺南市政府依本案本會專案小組99.1.25赴現場勘查初步建議意見辦理,建議除請分述變更為公園用地及道路用地之理由外,其餘准照臺南市政府所提意見通過。
			公園用地 (0.0048)	道路用地 (0.0048)		

(六) 土地使用分區管制及都市設計管制要點

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	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 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 <u>為因應節能、環保之生態意識，本特定區希冀營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源，故特定區內公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。</u>	1. 配合內政部新修正都市計畫法台灣省施行細則檢討修正。 2. 為因應節能、環保之生態意識予以修訂。	建議除配合本會專案小組針對建議修訂條文第十八點獎勵容積部分刪除之初步建議意見外，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。
(二)旅甲(1)、旅甲(2)及旅乙(2)之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。又開發時須研提水土保持計畫、環境保護計畫，經各該目的事業主管機關核定後始得申請開發建築。 旅乙(1)旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。其開發如涉及水土保持、環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。 旅甲、另依法需實施環境影響評估及水土保持計畫。	二、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。	二、 <u>旅館區</u> 以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 (三) <u>乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</u>	1. 簡化原條文規定，將開發行為涉及水土保持、環境影響評估，應依有關法令規定辦理之事項統一新增條文予以規範。 2. 使用性質不予規範；其開發強度從原計畫之規定。 3. 配合乙種旅館區將朝多元休閒觀光發展，故使用性質不予規範，其餘管制	配合變 24 案及變 25 案小組建議暫予保留，臺南市政府本次會議所提建議修訂條文納入原計畫乙種旅館區之相關規定，建議准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。

原條文							報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
分類項目	性質	建蔽率	容積率	高度	停車場	附註				
	甲種旅館區	一般旅館 不得大於40%	200%	-	-	計畫圖上標示旅甲(1)、旅甲(2)				
	國際觀光旅館	40%	120%	-	-	計畫圖上標示旅甲				
	旅乙(1)	汽車旅館 不得大於40%	不得大於80%	-	每一旅館居住單位設一停車空間	應併鄰近公(1)公園用地及道路用地另行擬定細部計畫，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發布實施後始得發照建築。				
乙種旅館區										
旅乙(2)	汽車旅館	不得大於40%	-	不得超過二層或七公尺	每一旅館居住單位設一停車空間					

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
-	三、第一種健康休閒專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。 第二種健康休閒專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%。	二	—	配合變 24 案及變 25 案小組建議暫予保留，臺南市政府本次會議所提建議修訂條文已刪除相關規定，建議准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。
(三)遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。 1.建蔽率不得大於 20%。 2.本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經特定區管理機構之核准。	四、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。 (一)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。 (二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。	三 、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。 (一)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。 (二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。	增加容積率管制及修正部分文字內容。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
(四)低密度住宅區之土地，應依下列規定； 1.建蔽率不得大於 50%。 2.建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 3.不得設置任何工廠，及有礙環境衛生之建築。 4.容積率不得大於 80%。	五、低密度住宅區之土地，應依下列規定； (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 (三)不得從事任何工業使用。 (四)容積率不得大於 80%。	四 、低密度住宅區之土地，應依下列規定； (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 (三)不得從事任何工業使用。 (四)容積率不得大於 80%。	將限制使用項目明確化以利執行。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
(五)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。	六、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。	五 、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。	未修訂。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
未規定	七、高爾夫球場專用區以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。	<u>六、高爾夫球場專用區以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。</u>	1. 配合原計畫未規定而增訂。 2. 為避免業者日後增設住宿設施，破壞周邊自然環境，且與本計畫之旅館區產生競合。	臺南市政府已依本會 99.1.25 赴現場勘查初步建議意見新增不得供住宿設施使用之規定，建議除請依現況使用強度補充建蔽率、容積率及高度管制規定外，准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。
未規定	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	1. 配合原計畫未規定而增訂。 2. 參考都市計畫法台灣省施行細則調整強度。	因本計畫區屬風景特定區，且加油站專用區尚未開闢，建議使用強度酌予降低，除容積率不得大於 80%外，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。
(六)國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	九、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>八、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	條次調整。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	十、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	<u>九、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</u>	配合原計畫未規定而增訂。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
(七)保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	十一、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>十一、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	1. 原計畫保存區非「文資法」指定之古蹟或歷史建築。 2. 配合原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定，依不同檢討變更情形規範建蔽率及容積率。 3. 條次調整。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	-	<u>十一、旅遊服務區，除現況之使用功能外，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用。其建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。</u>	配合觀光發展需求而增訂。	配合變 23 案，臺南市政府本次會議所提修正條文增訂旅遊服務區之容許使用項目及使用強度， 建議除請補充各使用項目之使用比例外 ，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。
(八)公園用地平均坡度超過 30%以上部分，不得開發，並不得作為法定空地。	十二、公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。	<u>十二、公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。</u>	1. 將條文語意明確化以利執行。 2. 條次調整。	建議除配合變 27 案新增宗教專用區周邊公園用地之使用強度及不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關管制規定外，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
未規定	十三、兒童遊樂場用地、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	<u>十三、兒童遊樂場用地、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u>	配合原計畫未規定而增訂。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	十四、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	<u>十四、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。</u>	配合原計畫未規定而增訂。	建議除配合變 27 案新增宗教專用區周邊停車場用地之使用強度及不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關管制規定外，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。	<u>十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。</u>	配合原計畫未規定而增訂。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	十六、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。	<u>十六、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。</u>	依經濟部民國 94 年 6 月 28 日經授水字第 09420244630 號公告「虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可管理事項」增訂。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未規定	十七、農業區準用「都市計畫法台灣省施行細則」之建築及土地容許使用，惟不得為第 29 條之 1 第 1 項所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。	<u>十七、農業區準用「都市計畫法台灣省施行細則」之建築及土地容許使用，惟不得為第 29 條之 1 第 1 項所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。</u>	為形塑計畫區重要計畫道路為景觀道路及維持農業區景觀風貌，於主要道路兩側之農業區予以限縮部分容許使用內容及有關建築退縮規定。	建議除將「準用」都市計畫法台灣省施行細則部分，調整為「依」都市計畫法台灣省施行細則外，其餘准照臺南市政府原報部條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>(九)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第(十)點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>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。</p> <p>2.基地面積在商業區為 1,000 m²以上，在住宅區為 1,500 m²以上者。</p>	刪除	刪除	為鼓勵特定區整體開發及加速開發，訂定全計畫區統一之獎勵要點，故本要點刪除。	本計畫區屬風景特定區計畫，使用強度不宜增加，建議准照臺南市政府原報部條文，刪除容積獎勵相關規定。
<p>(十)依第(九)點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>△FA=S×I</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數依下列規定計算：</p> <p>1.商業區： $I = 2.89\sqrt{\frac{s}{A}} - 1.0$</p> <p>2.住宅區： $I = 2.04\sqrt{\frac{s}{A}} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之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>	刪除	刪除	為鼓勵特定區整體開發及加速開發，訂定全計畫區統一之獎勵要點，故本要點刪除。	本計畫區屬風景特定區計畫，使用強度不宜增加，建議准照臺南市政府原報部條文，刪除容積獎勵相關規定。
<p>(十一)依第(九)點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 1,500 m²以上，在住宅區為 2,000 m²以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第(十)點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	刪除	刪除	為鼓勵特定區整體開發及加速開發，訂定全計畫區統一之獎勵要點，故本要點刪除。	本計畫區屬風景特定區計畫，使用強度不宜增加，建議准照臺南市政府原報部條文，刪除容積獎勵相關規定。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見																
未規定	<p>十八、為鼓勵本計畫區整體開發建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table><tr><td>整體開發建築基地規模</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>1,500 m²（含）以上</td><td>基地面積×容積率×5%</td></tr><tr><td>3,000 m²（含）以上</td><td>基地面積×容積率×10%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×容積率×15%</td></tr></table> <p>(二)為鼓勵計畫區加速開發建設，訂定開發時程容積獎勵，規定如下：</p> <p>1.無須辦理附帶條件整體開發之土地，其建築基地於本計畫發布實施之日起算，於三年以內完成建造執照之申請者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 10%為限。</p> <p>2.須辦理附帶條件整體開發之土地，其建築基地於本計畫發布實施之日起算，於五年以內完成建造執照之申請者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 10%為限。</p> <p>(三)前述（一）至（二）及其他依相關法令規定申請各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之 30%。</p>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	1,500 m ² （含）以上	基地面積×容積率×5%	3,000 m ² （含）以上	基地面積×容積率×10%	完整街廓整體開發	基地面積×容積率×15%	<p>十八、為鼓勵本計畫區整體開發建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table><tr><td>整體開發建築基地規模</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>1,500 m²（含）以上</td><td>基地面積×容積率×5%</td></tr><tr><td>3,000 m²（含）以上</td><td>基地面積×容積率×10%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×容積率×15%</td></tr></table> <p>(二)為鼓勵計畫區加速開發建設，訂定開發時程容積獎勵，規定如下：</p> <p>1.無須辦理附帶條件整體開發之土地，其建築基地於本計畫發布實施之日起算，於三年以內完成建造執照之申請者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 10%為限。</p> <p>2.須辦理附帶條件整體開發之土地，其建築基地於本計畫發布實施之日起算，於五年以內完成建造執照之申請者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 10%為限。</p> <p>(三)本特定區建築物裝置太陽光電發電系統者，每峰瓩裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積，但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入獎勵容積計算。</p>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	1,500 m ² （含）以上	基地面積×容積率×5%	3,000 m ² （含）以上	基地面積×容積率×10%	完整街廓整體開發	基地面積×容積率×15%	<p>1.為鼓勵特定區整體開發及加速開發，訂定全計畫區統一之獎勵要點而增訂。</p> <p>2.為因應節能、環保之生態意識修訂。</p>	本計畫區屬風景特定區計畫，使用強度不宜增加，建議本點刪除。
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																			
1,500 m ² （含）以上	基地面積×容積率×5%																			
3,000 m ² （含）以上	基地面積×容積率×10%																			
完整街廓整體開發	基地面積×容積率×15%																			
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																			
1,500 m ² （含）以上	基地面積×容積率×5%																			
3,000 m ² （含）以上	基地面積×容積率×10%																			
完整街廓整體開發	基地面積×容積率×15%																			

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見
		<p>前項太陽光電發電系統係指利用太陽電池轉換太陽光能為電能，並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。</p> <p>(四)前述(一)至(三)及其他依相關法令規定申請各項獎勵(綠建築除外)面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之30%。</p> <p>(五)為鼓勵本特定區內建築基地及建築物採綠建築設計，如依「綠建築標章推動使用作業要點」取得候選綠建築證書者：</p> <p>1.取得五項綠建築指標者，給予法定容積獎勵 5%。</p> <p>2.取得六項綠建築指標者，給予法定容積獎勵 8%。</p> <p>3.取得七項綠建築指標者，給予法定容積獎勵 10%。</p> <p>4.取得八項綠建築指標者及獲得綠建築銀級認定者，給予法定容積獎勵 15%。</p> <p>5.取得九項綠建築指標及獲得綠建築銀級認定者，給予法定容積獎勵 20%。</p>		
(十二)本特定區內建築物之用途、式樣、及色調應與四周環境景觀相配合並須先經特定區管理機構之核准。	刪除	刪除	為控管特定區建築物及景觀品質，訂定全計畫區統一之都市設計要點，故本要點刪除。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見																								
未規定	<p>十九、本特定區退縮建築及停車空間劃設標準如下：</p> <p>(一)退縮建築規定：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>低密度住宅區、商業區、旅館區、健康休閒專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺</td><td>2.如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr><tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區、商業區、旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，兩面均應退縮建築。	公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	<p>十九、本特定區退縮建築及停車空間劃設標準如下：</p> <p>(一)退縮建築規定：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>低密度住宅區、商業區、旅館區、健康休閒專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺</td><td>2.如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr><tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區、商業區、旅館區、 健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，兩面均應退縮建築。	公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	<p>1.配合原計畫未規定而增訂。</p> <p>2.參照「<u>原</u>台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準(89.12.04)」、「<u>原</u>臺南縣都市設計審議作業規定(94.08.29)」訂定。</p>	<p>因本計畫區無辦理區段徵收地區，建議除請刪除區段徵收相關文字外，其餘准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
低密度住宅區、商業區、旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																										
遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，兩面均應退縮建築。																										
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。																										
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
低密度住宅區、商業區、旅館區、 健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																										
遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，兩面均應退縮建築。																										
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。																										

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見																								
	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>低密度住宅區</td><td>申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺</td><td rowspan="4">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺</td></tr><tr><td>旅館區、健康休閒專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td></tr><tr><td>宗教專用區、遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。	商業區	申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	宗教專用區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>低密度住宅區</td><td>申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺</td><td rowspan="4">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺</td></tr><tr><td>旅館區、健康休閒專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td></tr><tr><td>宗教專用區、遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。	商業區	申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	宗教專用區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺		
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。																										
商業區	申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺																											
旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺																											
宗教專用區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺																											
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。																										
商業區	申請建築基地達 1,000 ㎡者，自道路境界線至少退縮 4 公尺																											
旅館區、健康休閒專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺																											
宗教專用區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 10 公尺																											

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組 初步建議意見										
	<table><tr><td>農業區</td><td>建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。</td><td></td></tr><tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td></tr></table> <p>(二)停車空間劃設標準：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>	農業區	建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。		公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	<table><tr><td>農業區</td><td>建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。</td><td></td></tr><tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td></tr></table> <p>(二)停車空間劃設標準：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本府都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>	農業區	建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。		公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。		
農業區	建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。													
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。													
農業區	建築基地與計畫道路（以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺。													
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 3 公尺。 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。													

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見																
	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>150 m²以下（含150 m²）</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 m²至 250 m²</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 m²部分</td><td>每 150 m²應設置一部，其零數應設置一部</td></tr></table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	150 m ² 以下（含150 m ² ）	免設停車位	超過 150 m ² 至 250 m ²	設置一部	超過 250 m ² 部分	每 150 m ² 應設置一部，其零數應設置一部	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>150 m²以下（含150 m²）</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 m²至 250 m²</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 m²部分</td><td>每 150 m²應設置一部，其零數應設置一部</td></tr></table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	150 m ² 以下（含150 m ² ）	免設停車位	超過 150 m ² 至 250 m ²	設置一部	超過 250 m ² 部分	每 150 m ² 應設置一部，其零數應設置一部		
總樓地板面積	停車位設置標準																			
150 m ² 以下（含150 m ² ）	免設停車位																			
超過 150 m ² 至 250 m ²	設置一部																			
超過 250 m ² 部分	每 150 m ² 應設置一部，其零數應設置一部																			
總樓地板面積	停車位設置標準																			
150 m ² 以下（含150 m ² ）	免設停車位																			
超過 150 m ² 至 250 m ²	設置一部																			
超過 250 m ² 部分	每 150 m ² 應設置一部，其零數應設置一部																			
未規定	二十、本特定區內公有建築之新建，及低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、高爾夫球場專用區、第一種旅館區、第二種旅館區、第一種健康休閒專用區、第二種健康休閒專用區、遊樂區之申請建築基地，以及機關用地（3）、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地（臨主 1 號道路）、停車場用地、主 1 號道路、主 4 號道路、次 8 號道路等公共設施之興建，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。	二十、本特定區內公有建築之新建，及低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、高爾夫球場專用區、第一種旅館區、第二種旅館區、 <u>乙種旅館區、旅遊服務區</u> 、遊樂區之申請建築基地，以及機關用地（3）、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地（臨主 1 號道路）、停車場用地、 <u>幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路</u> 等公共設施之興建，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。	為控管特定區建築物及景觀品質而增訂。	建議除請依初步建議意見（二）增加宗教專用區周邊公共設施與開放空間應辦理都市設計審議外，其餘准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。																

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見
(十三)為促進本特定區土地之合理使用，應設置特定區管理機構。	刪除	刪除	1. 本特定區計畫之主管機關為台南市政府都市發展局；至本特定區屬發展觀光條例所指之縣級風景特定區部分，其觀光主管機關為台南市政府觀光旅遊局。 2. 管理機構應無須規範於土管。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
(十四)建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十一、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十一、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	條次調整。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。
未訂定	-	二十二、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。	為確保本特定區之開發涉及「新化 B 遺址」者，符合文資法相關規定，予以增訂。	本點係臺南市政府依 99.6.1 本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見補充文化保護計畫之相關管制規定，建議准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。

原條文	報部條文	建議修訂條文	修訂理由	本會專案小組初步建議意見
未訂定	-	二十三、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。 惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。	為確保水庫水質及永續環境品質，予以增訂。	本點係臺南市政府依 99.6.1 本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見補充污水處理計畫之相關管制規定，建議准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。
未訂定	二十二、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發若涉及水土保持、環境影響評估，應依有關法令規定辦理。	二十四、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。	為確保本特定區之開發行為符合水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定，予以增訂。	本點係臺南市政府依 99.6.1 本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見補充環境敏感區開發限制之相關管制規定，建議准照臺南市政府本次會議所提建議修訂條文通過。
(十五)本要點未規定者適用有關法令之規定。	二十三、本要點未規定者適用有關法令之規定。	二十五、本要點未規定者適用有關法令之規定。	條次調整。	建議准照臺南市政府原報部條文通過。

(七) 逕向本部陳情意見：(綜整歷次專案小組初步建議意見)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	陳情人： 臺灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處 陳情位置： 新化鎮礁坑子段 607-155、607-157、589-69 等 3 筆地號部分土地	<p>1. 第 19 號電塔座落台南縣新化鎮礁坑子段 607-155、607-157 等 2 筆地號內面積合計約 0.0094 公頃(暫編地號為 607-320、607-321)、第 20 號電塔座落同段 607-157 地號內面積約 0.043 公頃(暫編地號為 607-322)、第 21 號電塔座落同段 589-69 地號內面積約 0.0157 公頃(暫編地號為 589-163)。</p> <p>2. 上開第 589 地號土地已徵得財政部國有財產局同意本處依規定逕向臺南縣政府申請變更，另 607-155、607-157 等 2 筆地號土地已與蔡豐光君於臺南地方法院新市簡易庭進行調解程序且調解不成立。</p>	請將 161 仟伏山上~台南第 19~21 等 3 座鐵塔用地變更都市計畫為「電路鐵塔用地」。		<p>1. 依 99.6.1 本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見(略以)：「考量後續旅館區開發業者之進駐意願，仍可能受電塔設置位置影響，建議台灣電力股份有限公司研擬電塔東移之可行性方案，並向地主取得土地使用同意書後，再行辦理電路鐵塔用地變更作業。」</p> <p>2. 惟 99.10.5 本案本會專案小組第 4 次會議臺南市政府列席代表建議「若台灣電力股份有限公司於本案提請委員會大會審議前取得土地使用同意書，則納入本次通盤檢討變更，否則另案依都市計畫法定程序辦理用地變更作業」，建議有關逕向本部陳情意見(逕 1 案及逕 2 案)同意依該府上開意見辦理。</p> <p>3. 經本次會議臺南市政府列席代表說明台灣電力股份有限公司尚未取得土地使用同意書，爰本案不予採納。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逕 2	陳情人： 蔡豐光 陳情位置： 新化鎮礁坑 子段 607-155 、607-157 等 2 筆地號部分 土地	<p>1. 本人所有座落於臺南縣新化鎮礁坑子段 607-155、607-157 地號部分土地在台電公司未經本人同意之情形下，無權占用並設置高壓電塔二座（山上-台南輸電線路第 19、20 號），由本人提起民事拆塔還地訴訟，並經臺灣臺南地方法院新市簡易庭判決本人勝訴，業由台電公司上訴在案，本人實不知台電公司陳請貴府將本人土地地目變更之法律依據或理由何在？</p> <p>2. 因本人所有之礁坑子段 607-155 土地現已依 70.7.31 南建都字第 80024 號案編入都市計畫虎頭埤風景特定區內，而本人所有之礁坑子段 607-157 號土地則鄰近虎頭埤風景特定區；礁坑子段 607-155 土地之使用分區變更爲第一種健康休閒專用區，且限制建築物高度不得超過 2 層或 7 公尺，此有「變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制及都市設計管制要點」可稽，爲避免影響土地之利用，故本人依法請求台電公司遷移位於本人土地上之二座電塔實屬合情合理。</p>	<p>近年來，因觀光休閒產業之發展對外可增加國際能見度，對內可支撐地方經濟、平衡城鄉發展、增加就業機會，政府多年來各項重大建設之推展，均爲配合地方發展之需求，以厚植休閒遊憩觀光產業爲基礎，結合地方產業特色，促進地方經濟繁榮、加速地方經濟發展，虎頭埤風景特定區之規劃亦是台南地區創造觀光休閒產業之新契機，其重要性不可殫喻；是以高度超過 2 層樓或 7 公尺之電塔，其設立應有長遠之規劃，不應存於現今位址，理應遷移至不影響人居、生活之鄰近高速公路旁。</p>		併逕 1 案。
逕 3	臺南市政府水利局「易淹水地區新化鎮新和庄村落防護工程(8K+734~9K+152)渠段」	<p>1. 本市新化區新和庄爲易淹水明星災區，每遇颱風豪雨常造成淹水情況。</p> <p>2. 新和庄村落防護工程爲「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段治理工程」，辦理期程爲 99 年至 100 年，本案雖已核定經費辦理，惟易淹水地區治理經費採定期滾動式檢討，若用地無法於期限內取得，恐將取消補助經費。</p> <p>3. 因本工程確有急迫性，建請納入本次通盤檢討，由小組討論後提大會審議，以利工程早日發包，以解民眾淹水之苦。</p>	陳情納入「擴大及變更虎頭埤特定區計畫第二次通盤檢討案」由「農業區」變更爲「河川區」。		依臺南市政府列席代表說明本案工程辦理期程爲 99 年至 100 年，具有急迫性，本案 建議予以採納 ，請臺南市政府於確認變更範圍及面積後，增列變更案件，提報大會審議。

- (八) 本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，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。

附件一 內政部都委員會第 6 次專案小組(100 年 10 月 4 日)初步建議意見處理情形對照表
(臺南市政府 100 年 12 月 5 日南市都規字第 1000946323 號函)

初步建議意見	處理情形
本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照臺南市政府 100 年 8 月 18 日府都規字第 1000633421 號函送計畫內容及專案小組初步建議意見處理情形對照表通過，並請該府依照修正，於檢送修正後計畫書 30 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。	遵照辦理。
(一)宗教專用區	
1. 有關本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，依臺南市政府本次會議所提出之通案性處理原則，屬民國 90 年 3 月 31 日前既有違規宗教建築者，仍依該府所訂臺南市宗教專用區變更審議原則規定辦理；另已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。上開已申請變更部分日後不得再提出申請之規定，請納入變 9 案及變 27 案之附帶條件敘明。	遵照辦理。 1. 有關本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，依本府於內政部第 6 次專案小組會議(100.10.4)所提出之通案性處理原則，詳報告書 P9-1 頁。 2. 左列所述變 9 案本次重新編號後已調整為變 9 案及暫予保留變 1 案；左列所述變 27 案本次重新編號已調整為變 24 案，並將本府宗教專用區通案性處理原則納入前開變更案(含暫予保留)附帶條件予以載明，詳報告書 P7-11 頁及 P7-14 頁所示。
2. 變 9 案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第 5 次會議中變 27 案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口碑教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。	遵照辦理。 有關變 9 案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，本次重新編號後已調整為暫予保留變 1 案，後續將比照本會專案小組第 5 次會議中變 27 案(本次重新編號後已調整為變 24 案)之初步建議意見，將載明下列事項：「請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口碑教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護」，詳報告書 P7-14 頁所示。

初步建議意見	處理情形									
<p>3. 變 27 案申請人已依本會專案小組第 5 次會議初步建議意見提出修正方案，將崇華堂天乾道院所有之全部土地範圍一併整體規劃，調整變更農業區為公園用地及停車場用地，並同意由申請人自行管理維護。本案請臺南市政府協助申請人調整土地使用配置，以原有崇華堂天乾道院使用範圍及新申請變更為宗教專用區之範圍總計不超過 1 公頃為原則，其餘該道院所有土地劃設配置適當之公園用地、停車場用地及聯外道路，並於土地使用分區管制要點中敘明前開公園用地及停車場用地之建蔽率、容積率，以及不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 左列所述變 27 案本次重新編號後已調整為變 24 案。</p> <p>2. 有關「原有崇華堂天乾道院使用範圍及新申請變更為宗教專用區之範圍總計不超過 1 公頃為原則」乙節，於變 24 案變更內容明細表載明農業區變更為第二種宗教專用區附帶條件為 0.9272 公頃、農業區變更為第三種宗教專用區附帶條件為 0.0600 公頃，合計面積為 0.9872 公頃，詳報告書 P7-11 頁所示。</p> <p>3. 有關「將崇華堂天乾道院所有之全部土地範圍一併整體規劃，調整變更農業區為公園用地及停車場用地，並同意由申請人自行管理維護」乙節，已於變 24 案變更內容明細表載明，詳報告書 P7-11 頁所示。</p> <p>4. 有關「土地使用分區管制要點中敘明前開公園用地及停車場用地之建蔽率、容積率，以及不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定」乙節，說明如后。(詳報告書 P7-26 頁及附錄一所示)</p> <table><tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>(八)公園用地平均坡度超過 30%以上部分，不得開發，並不得作為法定空地。</td><td>十二、公園用地規定如下： (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 (二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</td><td>1. 將條文語意明確化以利執行。 2. 配合新增宗教專用區周邊公園用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。 3. 條次調整。</td></tr><tr><td>未規定</td><td>十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</td><td>1. 配合原計畫未規定而增訂。 2. 配合新增宗教專用區周邊停車場用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。</td></tr></table>	原條文	修訂後條文	修訂理由	(八)公園用地平均坡度超過 30%以上部分，不得開發，並不得作為法定空地。	十二、公園用地規定如下： (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 (二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	1. 將條文語意明確化以利執行。 2. 配合新增宗教專用區周邊公園用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。 3. 條次調整。	未規定	十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	1. 配合原計畫未規定而增訂。 2. 配合新增宗教專用區周邊停車場用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。
原條文	修訂後條文	修訂理由								
(八)公園用地平均坡度超過 30%以上部分，不得開發，並不得作為法定空地。	十二、公園用地規定如下： (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 (二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	1. 將條文語意明確化以利執行。 2. 配合新增宗教專用區周邊公園用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。 3. 條次調整。								
未規定	十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	1. 配合原計畫未規定而增訂。 2. 配合新增宗教專用區周邊停車場用地之原意，係以供公共設施及開放空間使用為主，故予以訂定相關管制。								
<p>4. 為利後續計畫執行與管制，有關變 27 案之公共設施用地由申請人自行管理維護事項，申請人(崇華堂天乾道院)應於本案報部核定前與臺南市政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定，據</p>	<p>1. 左列所述變 27 案本次重新編號後已調整為變 24 案。</p> <p>2. 報告書已於附帶條件敘明：「應於本案核定前檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件與臺南市政府簽訂協議書」，詳報告書 P7-14 頁所示。</p>									

初步建議意見	處理情形
以執行。	
(二)都市設計管制計畫部分，請將宗教專用區周邊整體規劃之公共設施與開放空間納入應實施都市設計地區，並詳加敘明本計畫區景觀道路之分布及所塑造之入口意象。	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關都市設計管制計畫部分，已將宗教專用區周邊整體規劃之公共設施與開放空間納入應實施都市設計地區，詳報告書 P7-29 頁、P8-17 頁及附錄一所示。 2. 另已補充本計畫區景觀道路之分布及所塑造之入口意象內容，敘明內容如下(詳報告書 P6-8 頁、P8-16 至 P8-17 頁所示)。 <p>(四)景觀道路門戶意象</p> <p>為形塑計畫區主要道路(幹 1 號道路及主 2 號道路)之開闊性、建構視覺之景觀意象及維持農業區景觀風貌，鄰主要道路(幹 1 號道路及主 2 號道路)退縮建築不得小於 10 公尺，透過主要道路(幹 1 號道路及主 2 號道路)佈設人行步道(含自行車步道)及種植複層植栽綠化之手法，具以強化景觀道路意象，並適當配合主要道路特質，予以佈設公共藝術或具地標功能之設施物，除塑造出主要道路本身之特質外，並強化自明性景觀門戶之意象。</p>
(三)都市防災計畫部分，請針對虎頭埤水庫特性，增加水庫洩洪之淹水區域防災對策，以及因應地震、地滑等天災之影響分析與防災對策。	<p>遵照辦理。</p> <p>有關都市防災計畫針對虎頭埤水庫特性，增加水庫洩洪之淹水區域防災對策，以及因應地震、地滑等天災之影響分析與防災對策之內容部分，詳報告書 P8-23 至 P8-27 頁所示。</p>
(四)分期分區發展計畫部分，有關公共設施開闢之優先發展原則「四、公營事業單位所需用地」部分，請詳加敘明，或查明修正。	<p>遵照辦理。</p> <p>分期分區發展計畫之有關公共設施開闢之優先發展原則「四、公營事業單位所需用地」部分，經查明後，並無公營事業單位所需之用地，故予以修正刪除，詳報告書 P8-31 頁所示。</p>
(五)變更內容綜理表：(綜整歷次專案小組初步建議意見)	詳附表一所示。
(六)土地使用分區管制及都市設計管制要點	詳附表二所示。
(七)逕向本部陳情意見：(綜整歷次專案小組初步建議意見)	詳附表三所示。
(八)本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條	遵照辦理。

初步建議意見	處理情形
<p>規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>	

附件二 內政部都委員會第 5 次專案小組(100 年 3 月 29 日)初步建議意見處理情形對照表
(臺南市政府 100 年 8 月 18 日府都規字第 1000633421 號函)

初步建議意見	處理情形
本案請臺南市政府依下列各點辦理，並併同本專案小組前 4 次會議及赴現場勘查之初步建議意見，以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書（修正部分請劃線）（15 份）到署後，交由專案小組繼續聽取臺南市政府簡報。	遵照辦理。
（一）本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，除本次通盤檢討變 9 案及變 27 案為依規定申請由農業區變更為第二種宗教專用區外，未申請變更之現況違規作為宗教相關建築使用部分，請臺南市政府提出通案性處理原則；另已申請變更部分，為避免申請人再次擴大宗教相關建築使用範圍，請臺南市政府補充更嚴格之土地使用分區管制規定，下次會議續行討論。	1. 有關未申請變更之現況違規作為宗教相關建築使用部分，屬民國 90 年 3 月 31 日前既有違規宗教建築者，仍依本府本市宗教專用區變更審議原則規定辦理；屬民國 90 年 3 月 31 日後之違規宗教建築者，依都市計畫法第 79 條之規定辦理。 2. 已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施之日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。
（二）有關污水處理計畫部分，依臺南市政府列席代表說明，該府於本案本會專案小組 99.10.5 第 4 次會議所提文字內容建議酌作調整變更，為利後續執行，請臺南市政府都市發展單位、工務單位、環保單位先行協調確認後，下次會議續行討論。	遵照辦理。有關污水處理計畫部分，案經本府簽會各單位表示意見，並於 100 年 7 月 8 日召開會議研商，已達具體共識，並修正污水處理計畫之土管條文如后： 計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。 惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。
（三）計畫書內有關各行政轄區之名稱，應配合臺南縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。	遵照辦理。
（四）變更內容綜理表。	詳附表一。

附件三 內政部都委員會第4次專案小組(99年10月5日)初步建議意見處理情形對照表

初步建議意見	處理情形
<p>(一)有關變 27 案崇華堂天乾道院擬變更農業區為宗教專用區乙案，本次會議該道院列席代表提出之考古調查報告，依臺南縣政府列席代表說明，該調查報告及挖掘計畫須經文化資產審議委員會審查通過後，本基地才能開發，爰建議本變更案應於基地經文化資產審議委員會審查核准開發後，再由本會專案小組就本變更案 99 年 6 月 1 日第 2 次專案小組會議初步建議事項、變更範圍、地形地勢、淹水潛勢分析及回饋計畫等項目，續行討論；惟若本通盤檢討案提請委員會大會討論時，本案變更位置考古調查報告尚未經文化資產審議委員會審查通過，則建議本變更案先行維持原計畫，後續再另案依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>詳計畫書 P7-2 頁、P7-16 頁、附錄十五。</p>
<p>(二)有關停車空間部分，請補充計算推估過程及詳列變更後各使用分區之停車空間。至本次會議臺南縣政府列席代表補充說明虎頭埤風景區入口西側、青年活動中心附近及露營區周邊均可提供大客車與機車停車空間部分，請詳述相關停放及管理規定，以避免造成風景區內可隨意停車之誤解。</p>	<p>詳計畫書 P5-23 頁至 P5-27 頁。</p>
<p>(三)變更內容綜理表：除下列變更案外，其餘變更案件下次會議續行討論。</p>	<p>—</p>
<p>(四)逕向本部陳情意見：依 99 年 6 月 1 日本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見（略以）：「考量後續旅館區開發業者之進駐意願，仍可能受電塔設置位置影響，建議台灣電力股份有限公司研擬電塔東移之可行性方案，並向地主取得土地使用同意書後，再行辦理電路鐵塔用地變更作業。」惟本次會議臺南縣政府列席代表建議「若台灣電力股份有限公司於本案提請委員會大會審議前取得土地使用同意書，則納入本次通盤檢討變更，否則另案依都市計畫法定程序辦理用地變</p>	<p>遵照辦理。</p>

初步建議意見	處理情形
更作業」，建議有關逕向本部陳情意見（逕 1 案及逕 2 案）同意依該府上開意見辦理。	
(五)有關本次會議臺南縣政府列席代表依 99 年 6 月 1 日本案本會專案小組第 2 次會議初步建議意見補充之污水處理計畫、文化保護計畫部分，請納入計畫書適當章節敘明，並納入土地使用分區管制要點內增列相關條文予以具體規定。至污水處理計畫文字內容請依嘉南農田水利會列席代表補充意見，刪除「污水專管排放至下游承受水體」及「送經水庫管理機關審查」等文字。	詳計畫書書 P9-1 頁、附錄 1-4 頁。

附件四 內政部都委會第3次專案小組(99年6月29日)初步建議意見處理情形對照表

初步建議意見	處理情形
(一)依臺南縣政府列席代表說明，本計畫區假設 35% 停車需求於尖峰小時產生之比例，其訂定依據係參考劍湖山遊樂區之交通分析報告，惟本風景特定區與劍湖山遊樂區之觀光遊憩性質不同，建議臺南縣政府再調整修正估算尖峰小時停車需求之比例。	詳計畫書 P5-17 頁、P5-23 至 P5-27 頁。
(二)有關停車空間部分，建議請臺南縣政府預估本計畫區之停車總量，配合觀光據點妥予分派規劃停車空間，並將大客車之停車需求一併納入考量。另為避免停車場之設置造成自然環境景觀衝擊，建議將停車場之規劃設計原則納入土地使用分區管制要點內具體規定。	詳計畫書 P5-23 至 P5-27 頁、附錄一。
(三)本計畫區周邊規劃之五大自行車道系統包含計畫區內多條計畫道路，為避免屆時路幅寬度有不足以設置自行車道之虞，請臺南縣政府補充自行車道、人行步道及車道設計之斷面示意圖，供審議參考。	詳計畫書 P4-49 至 P4-53 頁。
(四)計畫區南側 12 米計畫道路向東連接中興林場，建議臺南縣政府可設計規劃為景觀道路，以作為中興林場之入口意象。	詳計畫書 P6-8 頁。
(五)依計畫書第四章發展現況資料顯示，計畫區內多處農業區土地現況違規作為遊憩活動及宗教使用，請臺南縣政府補充說明相關處理因應對策。	詳計畫書 P4-32 頁、P7-2 頁、P7-9 頁、P7-16 頁。
(六)有關變 23 案公園用地擬變更為第一種旅館區部分，請臺南縣政府詳予查明，若現況青年活動中心之使用係依公園用地多目標方式申請辦理，則建議仍予維持公園用地，不予變更。	詳計畫書 P7-12 頁、P7-21 頁。
(七)有關變 24、25 案乙種旅館區擬變更為健康休閒專用區部分，因現況無旅館使用需求性及急迫性，建議本次通盤檢討不予調整變更，請臺南縣政府再詳予界定該專用區之休閒遊憩類型，並排除住宅、渡假別墅、老人住宅等相關不適宜之住宅使用項目，未來視發展需求，檢具具體開發計畫後，再另案循都市計畫變更程序辦理。	詳計畫書 P7-14 至 P7-15 頁、P7-22 至 P7-24 頁。

附件五 內政部都委會第2次專案小組(99年6月1日)初步建議意見處理情形對照表

初步建議意見	處理情形
(一)有關計畫人口預測及檢討部分，本案專案小組第1次會議初步建議臺南縣政府應將除住宅區外之其他使用分區容許住宅使用情形一併納入預估推測，惟仍應考量社會經濟現況，在一般民眾所得偏低情況下，購置第二棟房屋意願低，建議降低分區中容許住宅使用強度，以低密度住宅形式吸引人口進駐，爰人口分析部分請將房屋市場需求狀況納入，再檢討評估。	詳計畫書 P5-1 至 P5-3 頁。
(二)有關變 27 案崇華堂天乾道院擬變更農業區為宗教專用區乙案，依本計畫區內史前文化遺址「新化 B 遺址」套繪圖，申請變更範圍係位於該遺址範圍內，又考量農業區之變更應有配套之防洪減災、雨污水處理設施等公共管線整體規劃，以免影響周邊農業區之農業使用，爰建議有關宗教專用區之變更範圍應以現況使用範圍為主體，本案維持農業區，不予變更。	詳計畫書 P7-16 頁、附錄十五。
(三)有關變 28 案河川水域用地擬變更為公園用地部分，依嘉南農田水利會列席代表補充說明，原計畫之河川水域用地係依水庫蓄水範圍劃定，即水庫蓄水量達最大值時可能淹沒範圍，擬變更為公園用地範圍因近年淤積後地勢稍有抬高，現況作為露營區使用，惟水庫蓄水量大時仍有淹沒可能，爰建議該範圍使用性質不予調整，僅使用分區名稱由河川水域用地變更為水域用地。	詳計畫書 P7-12 頁、P7-21 頁。
(四)有關環境敏感區分析部分，請針對環境及災害特性提出更具體之防災對策，並將災害潛勢圖與土地使用分區規劃圖作疊圖分析，檢視土地使用規劃配置是否合宜，並於土地使用分區管制要點中訂定相關開發限制。	詳計畫書 P4-12 至 P4-15 頁、P4-61 至 P4-67 頁、附錄一。
(五)依嘉南農田水利會列席代表說明，水庫集水區範圍內現有排水路皆屬水庫之集水路，有關本計畫所提於污水處理廠設置前，任何開發應由業者自行負擔，切實做好污水處理設施並符合污水放流標準後始得排放之污水處理計畫，恐有污染水庫水質之虞，建議參考苗栗明德水庫風景特定區計畫相關規定	詳計畫書書 P9-1 頁、附錄 1-4 頁。

初步建議意見	處理情形
<p>，以專管截流方式將污水集中引導至計畫區外處理，並納入土地使用分區管制要點內具體規定。</p>	
<p>(六)有關文化保護計畫部分，依臺南縣政府列席代表補充說明，擬於土地使用分區管制要點增訂相關內容，以有效執行及落實文化保護計畫，建議准照該府核議意見通過。</p>	<p>詳計畫書書 P9-1 頁、附錄 1-4 頁。</p>
<p>(七)經查 99 年 3 月 4 日高雄甲仙大地震造成本計畫區內高爾夫球場專用區北側甲種旅館區內既有建築物坍塌事件，考量該區位應無旅館區之使用需求，建議於本次通盤檢討中檢討變更為其他適當分區。</p>	<p>詳計畫書書 P7-2 至 P7-3 頁、P7-11 頁、P7-21 頁。</p>

初步建議意見						處理情形
(八)逕向本部陳情意見：依台灣電力股份有限公司及臺南縣政府列席代表補充說明，台電電塔之設置尚不致對鹽水埤南側甲種旅館區之發展造成影響，惟考量後續旅館區開發業者之進駐意願，仍可能受電塔設置位置影響，建議台灣電力股份有限公司研擬電塔東移之可行性方案，並向地主取得土地使用同意書後，再行辦理電路鐵塔用地變更作業。						遵照辦理。
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南縣政府研析意見	專案小組建議意見	
逕1	陳情人：台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處 陳情位置：新化鎮礁坑子段607-155、607-157、589-69等3筆地號部分土地	1. 第19號電塔座落台南縣新化鎮礁坑子段607-155、607-157等2筆地號內面積合計約0.0094公頃（暫編地號為607-320、607-321）、第20號電塔座落同段607-157地號內面積約0.043公頃（暫編地號為607-322）、第21號電塔座落同段589-69地號內面積約0.0157公頃（暫編地號為589-163）。 2. 上開第589地號土地已徵得財政部國有財產局同意本處依規定逕向臺南縣政府申請變更，另607-155、607-157等2筆地號土地已與蔡豐光君於臺南地方法院新市簡易庭進行調解程序且調解不成立。	請將161仟伏山上~台南第19~21等3座鐵塔用地變更都市計畫為「電路鐵塔用地」。		併初步建議意見（八）。	
逕2	陳情人：蔡豐光 陳情位置：新化鎮礁坑子段607-155、607-157等2筆地號部分土地	1. 本人所有座落於臺南縣新化鎮礁坑子段607-155、607-157地號部分土地在台電公司未經本人同意之情形下，無權占用並設置高壓電塔二座（山上~台南輸電線路第19、20號），由本人提起民事拆塔還地訴訟，並經臺灣臺南地方法院新市簡易庭判決本人勝訴，業由台電公司上訴在案，本人實不知台電公司陳請貴府將本人土地地目變更之法律依據或理由何在？ 2. 因本人所有之礁坑子段607-155土地現已依70.7.31南建都字第80024號案編入都市計畫虎頭埤風景特定區內，而本人所有之礁坑子段607-157號土地則鄰近虎頭埤風景特定區；礁坑子段607-155土地之使用分區變更為第一種健康休閒專用區，且限制建築物高度不得超過2層或7公尺，此有「變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制及都市設計管制要點」可稽，為避免影響土地之利用，故本人依法請求台電公司遷移位於本人土地上之二座電塔實屬合情合理。	近年來，因觀光休閒產業之發展對外可增加國際能見度，對內可支撐地方經濟、平衡城鄉發展、增加就業機會，政府多年來各項重大建設之推展，均為配合地方發展之需求，以厚植休閒遊憩觀光產業為基礎，結合地方產業特色，促進地方經濟繁榮、加速地方經濟發展，虎頭埤風景特定區之規劃亦是台南地區創造觀光休閒產業之新契機，其重要性不可研喻；是以高度超過2層樓或7公尺之電塔，其設立應有長遠之規劃，不應存於現今位址，理應遷移至不影響人居、生活之鄰近高速公路旁。		併初步建議意見（八）。	

附件六 內政部都委會專案小組為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」赴現場勘查（99 年 1 月 25 日）初步建議意見處理情形

初步建議意見	處理情形
(一)經查本次通盤檢討變更內容綜理表，涉及多處保存區變更為宗教專用區之變更案，請補充說明臺南縣政府對於合法寺廟現地擴建之通案性審查原則，供委員會審議參考。	詳計畫書 P7-2 頁。
(二)經現場勘查，高爾夫球場專用區之現況使用無提供住宿設施，為避免業者日後增設住宿設施，破壞周邊自然環境，且與本計畫之旅館區產生競合，建議將高爾夫球場專用區允許使用項目納入土地使用分區管制要點內妥予規定，不得供住宿設施使用。	詳計畫書附錄 1-1 頁。
(三)請補充說明本次通盤檢討擬變更之第一種及第二種健康休閒專用區中，公共設施比例及細部計畫分區之容許使用比例訂定之原則，供委員會審議參考。	詳計畫書 P5-7 至 P5-11 頁。
(四)依虎頭埤特定區之道路開闢現況，虎頭埤環湖之現有道路已兼供車行及人行使用，又查虎頭埤北側環湖計畫道路似沿地形等高線劃設，未來開闢恐有安全疑慮，建議臺南縣政府評估北側環湖計畫道路開闢之必要性，並將現有道路拓寬方式納入通盤檢討考量。	詳計畫書 P7-6 頁、P7-13 頁、附錄十一。
(五)經現場勘查，變 19 案之公園用地現況已採多目標方式開闢作為停車場使用，建議本次通盤檢討將該公園用地變更為停車場用地，以符實際。	詳計畫書 P7-11 頁、附錄十三。
(六)經現場勘查，變 27 案變更範圍內擬規劃聯外道路供崇華堂天乾道院出入使用，惟該案變更範圍內地形高低落差甚鉅，建議依地形現況重新調整路形規劃。	詳計畫書 P7-16 頁、附錄十五。

附件七 內政部都委會專案小組第1次會議(98年7月27日)初步建議意見處理情形

初步建議意見	處理情形
(一)發展現況：	
1、南部區域計畫係依環境特性界定不得開發建築之範圍及加強區域土地合理使用，而本計畫區又位屬水庫集水區之環境敏感地範圍內，經檢視本計畫區之環境保護、衛生改善計畫等內容，似未與南部區域計畫之成長管理精神相符，請補充說明臺南縣政府將相關環境保護之具體處理計畫納入計畫書敘明。	詳計畫書 P3-4 至 P3-7 頁、P9-1 頁、附錄 1-4。
2、近年來臺灣多處水庫淤積狀況嚴重，請補充說明本計畫區內虎頭埤及鹽水埤之淤積情形，併研提水體面積減少之相關配套措施。	詳計畫書 P4-3 至 P4-10 頁、附錄二至附錄四。
3、本計畫區自然景觀資源豐富，又有一處史前文化遺址，請補充說明本計畫區土地使用規劃與前述環境資源復育與保護之關聯。	詳計畫書 P4-43 至 P4-45 頁。
4、本計畫區位屬多項環境敏感區範圍內，請補充相關自然環境調查資料來源，並分析自然環境現況與原計畫之差異，以加強說明環境敏感區分析結果，並請補充說明該分析結果與土地使用計畫、都市防災計畫之關聯性。	詳計畫書 P4-43 至 P4-44 頁、P4-61 至 P4-67 頁、P8-17 至 P8-24 頁。
5、有關計畫人口部分，建議以本計畫區涵括之村里人口為依據進行推估，應較為準確。	詳計畫書 P4-16 至 P4-22 頁、P5-1 至 P5-3 頁。
(二)交通系統：請加強說明本計畫區附近重大建設計畫與交通運輸系統之連結，並以更清楚之示意圖補充說明本計畫區周邊之交通運輸系統現況。另有關道路服務水準部分，請補充本計畫區聯外道路現況年及目標年之服務水準分析資料。	詳計畫書 P3-11 至 P3-13 頁、P3-24 頁、P4-36 至 P4-39 頁、P5-11 至 P5-22 頁。
(三)發展課題、對策與計畫目標：發展課題與對策應說明本計畫區過去計畫執行所遇到之困難及解決對策，計畫目標則為本次通盤檢討完成後欲達成之事項，以據以研擬發展構想，請再強化發展課題、對策與計畫目標之關聯性，以突顯本次通盤檢討之功能與效益。	詳計畫書 P6-1 至 P6-8 頁。
(四)遊憩人口預測：	
1、依西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫之資料，虎頭埤遊憩系統係包含虎頭埤水庫、走馬瀨農場等二處重要景點，請將本計畫區旅遊人次之分派依據，以及本計畫區平日與假日之遊客比例訂定標準納入計畫書中敘明。	詳計畫書 P5-4 至 P5-11 頁。

初步建議意見	處理情形
2、請補充說明虎頭埤風景特定區遊客量近十年平均成長率與計畫目標年旅遊人次推估之關聯。	
3、請更新引用數據至最近年度，以提高後續旅遊人次及用地需求預測之準確性。	
(五)停車需求：請補充說明遊客至本計畫區之運具選擇情形，並將本計畫區停車需求之推估依據與過程，以及尖峰小時產生之停車需求比例訂定之依據納入計畫書中敘明。	詳計畫書 P5-11 至 P5-27 頁。
(六)有關本次通盤檢討擬變更甲種旅館區為第一種及第二種旅館區，變更乙種旅館區為第一種及第二種健康休閒專用區部分：	
1、依本計畫區遊憩人口推算計畫目標年之住宿需求，假日住宿需求房間數為 377 間，而依原計畫旅館區推估可提供之房間數為 1,066 間，供過於求，請補充說明現行計畫旅館區之開發情形，以及本計畫區是否仍有劃設多處旅館區或健康休閒專用區供旅館業使用之需求。	詳計畫書 P4-27 至 P4-29 頁、P5-7 至 P5-11 頁。
2、本次通盤檢討劃設之健康休閒專用區內仍有一般旅館業與國際觀光旅館業之容許使用項目，請補充說明變更後之旅館區及健康休閒專用區與原計畫規劃之甲種旅館區及乙種旅館區之間的差異，以及變更後健康休閒專用區容許使用項目業別訂定之需求。	
3、請補充說明允許使用項目擬增列「住宅、渡假別墅、老人住宅」之必要性、需求性與合理性。	
(七)土地使用分區：	
1、有關住宅需求部分，建議除住宅區外，應將其他使用分區容許住宅使用之情形一併納入推估預測，以完整分析住宅使用之供需情形。	詳計畫書 P4-27 至 P4-29 頁、P5-7 至 P5-11 頁。
2、現行計畫中有關保安林地之範圍係劃為公園用地，請加強說明劃設之理由，另為維護保安林地之生態環境，請臺南縣政府補充說明變更保安林地範圍為保護區之可行性。	詳計畫書 P4-62 頁、P7-5 頁、附錄一。
3、有關學校用地部分，依學校用地供需檢核分析，本次通盤檢討建議學校用地不足部分擬由本計畫區西側之新化國中或新化國小提供學童就學之需求，惟前開學校與本計畫區之距離約 2~3 公里，建議再行檢討此配套方案之妥適性	詳計畫書 P5-28 至 P5-31 頁。

初步建議意見	處理情形
。	
4、請補充說明有關宗教專用區範圍劃設之依據，並請補充說明本次通盤檢討中宗教專用區之變更面積是否與民政單位列管輔導之相關面積資料內容相符。	詳計畫書 P7-2 頁。
5、請補充說明原計畫之河川水域用地（51.0037 公頃）之檢討變更原則，以及變更後之分區除為水庫專用區（31.4804 公頃）、水庫專用區兼供人行步道使用（0.0827 公頃）與水域用地（14.8355 公頃）外，其餘究係變更為何種分區？	詳計畫書 P7-3 至 P7-4 頁、P7-12 頁。
(八)為因應目前國內觀光旅遊型態使用自行車人次日漸增加之趨勢，以及綠色運具使用之倡導，新化鎮公所亦規劃有自行車道系統，建議將前開自行車系統列入本計畫區景觀遊憩發展潛力，並參考交通部運輸研究所刻正辦理之「綠色運輸系統與土地使用規劃整合之推廣與應用」研究報告成果，妥予規劃本計畫區內之自行車專用道，以串聯完整之自行車路網。	詳計畫書 P3-18 至 P3-22 頁、P4-57 至 P4-59 頁。
(九)計畫書應加強補充事項：	
1、請補充計畫書審核摘要表中公開展覽公告刊登於 97 年 3 月 28 日及 3 月 29 日台灣新生報之登報資訊。	遵照辦理。修正如后： 本案自民國 97 年 3 月 28 日起至 97 年 4 月 27 日止補辦公開展覽，計 30 天。刊登於 97 年 3 月 27 日及 3 月 28 日台灣新生報第 15 版及 3 月 29 日台灣新生報第 1 版。
2、請刪除第 5-16 頁「捌、公民或團體陳情意見」乙節及相關內容。	遵照辦理。
(十)其他建議事項：	
1、有關本次通盤檢討擬劃設附帶條件開發之健康休閒專用區，係擬規定由申請人自行擬定細部計畫及開發計畫向臺南縣政府提出申請乙節，請臺南縣政府先行補充說明有關健康休閒專用區劃設之必要性及需求性，後續如經專案小組討論同意，並提經大會審決通過後，應請臺南縣政府於臺南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。	詳計畫書 P5-7 至 P5-11 頁。

初步建議意見	處理情形
<p>2、本案依都市計畫法第 16 條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，惟為符合目前都市計畫案主要計畫與細部計畫分離之政策趨勢，建議臺南縣政府於本計畫區日後辦理通盤檢討時，應可考量將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。</p>	<p>有關主要計畫及細部計畫是否分別辦理部分，本府基於下列考量因素，建議本案主要計畫及細部計畫仍以合併辦理為宜，說明如后：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫係依都市計畫法第 12 條所擬定之特定區計畫，規劃原意係為有效利用自然景觀資源，建立符合觀光旅遊發展需要之風景地區為基本目標，依都市計畫法第 16 條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫。 2. 本計畫為避免零星開發，於重要發展分區已訂有整體開發機制，明確規定未來應另行擬定細部計畫，故建議仍維持特定區計畫之性質。
<p>(十一)逕向本部陳情意見：請台灣電力股份有限公司補充提供本案輸配電系統之相關資料，以及陳情人建議電塔遷移之可行性分析資料，並請臺南縣政府補充說明台電電塔之設置是否對鹽水埤南側甲種旅館區之發展造成影響，俾供審議參考。</p>	<p>—</p>

第 6 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 100 年 6 月 27 日高市府四維都發規字第 1000067256 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 13 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 8 月 5 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），並經高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理，並檢送處理情形對照表及相關補充說明到署後，提請本部都委會審議。

(一) 經高雄市政府列席代表補充說明，本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討係針對原計畫停車空間劃設標準過於嚴格，規定全區土地開發時每一建築基地應至少留設一部停車空間，造成少數民眾未擁有車輛但卻又必須依原高雄縣政府之規定繳交代金後尚可申請建築執照之不合理現象；又如基地鄰接4米或6米人行步道時，因人行步道不得作為車輛進出通行使用，造成民眾建築開發之困難，爰擬配合本部訂頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，全面檢討修正原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準規定。至有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，尚無法透過上開土地使用分區管制要點專案通盤檢討予以解決，仍需納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。綜上，請高雄市政府修正計畫緣起、目的及變更理由，以茲簡潔明確。

(二) 經小組委員充分討論，考量上述難以取得建照之情形多發生於小規模建築基地，為兼顧生活環境品質及考量地區未來發展後之停車需求，建議有關停車空間設置規定部分，修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」至興達港漁業特定區計畫中有關商一（擴大範圍內之港埠商業區）之停車空間規定，建議

仍依高雄市政府報部內容，不予調整變更，請高雄市政府將興達港漁業特定區中各土地使用分區之停車空間適用規定整理製表。

- (三) 有關興達港漁業特定區計畫乙案，新計畫第十七條港埠用地部分，原為整併「變更興達港漁業特定區計畫（配合多功能漁港發展整體規劃）案」土地使用分區管制要點，增加港埠用地（遠洋漁港周邊）之使用項目規定，經查與原計畫港埠用地之規定雷同，建議維持原計畫。
- (四) 計畫書內有關各行政轄區之名稱，應配合高雄縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。
- (五) 變更內容綜理表：

變更興達港漁業特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案變更內容綜理表


編號	變更位置	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		
1	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二、三條	<p>二、住一(擴大範圍部分)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二(原計畫範圍部分)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)最小面寬不得低於六公尺。(但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)、住二(原計畫範圍部分)之建築總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>三、商一(擴大範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>商二(擴大範圍內之社區中心商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商三(原計畫範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商四(原計畫範圍內之鄰里中心商</p>	<p>二、住一(擴大範圍部分)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二(原計畫範圍部分)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)最小面寬不得低於六公尺。(但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)、住二(原計畫範圍部分)之建築總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>三、商一(擴大範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>商二(擴大範圍內之社區中心商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商三(原計畫範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商四(原計畫範圍內之鄰里中心商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，</p>	配合第二十四條修增訂停車空間劃設標準，為免重複規定，故刪除本條文有關停車空間規定之內容。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

		業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。 「商一」(擴大範圍內之港埠商業區)及「商二」(擴大範圍內之社區中心商業區)最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	容積率不得大於百分之三〇〇。 「商一」(擴大範圍內之港埠商業區)及「商二」(擴大範圍內之社區中心商業區)最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。		
2	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第四條	四、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二一〇。 乙種工業區(遠洋漁港之周邊地區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。 「工(乙)十一」乙種工業區供遊艇展售使用。	四、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二一〇。 乙種工業區(遠洋漁港之周邊地區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。 「工(乙)十一」乙種工業區供遊艇展售使用。 本計畫區中心地區之工業區(供遊艇產業使用)部分， <u>土地使用分區管制要點另詳見「擬定興達港漁業特定區(工業區—供遊艇產業使用)細部計畫」案計畫書內之土地使用分區管制要點。</u>	為明確說明計畫區內各工業區土管要點規範，增列計畫區中心地區之工業區(供遊艇產業使用)部分之土地使用分區管制要點另詳見「擬定興達港漁業特定區(工業區—供遊艇產業使用)細部計畫」案計畫書內之土地使用分區管制要點，以資明確。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第七條	七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇；將來開闢時至少應依建築技術規則規定加倍留設停車空間供作公共停車使用。	-	醫療專用區已於「變更興達港漁業特定區計畫(部分住宅區、商業區、醫療專用區、學校用地、公園用地、體育場用地、廣場用地兼作停車場使用、道路用地為工業區(供遊艇	建議准照高雄市政府核議意見通過。

				產業使用)，部分道路用地變更開發方式)」案(民國94年10月12日發布實施)中變更為其他分區，現行計畫已無劃設醫療專用區，故予以配合刪除原土管要點第七點有關醫療專用區管制部分。	
4	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第八、九條	<p>八、車站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>九、漁業專用區僅得供漁產品直銷中心、餐廳、休閒碼頭、水族展示館、漁具船具販賣及娛樂休閒等與漁業相關之設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。</p>	<p>七、車站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>八、漁業專用區僅得供漁產品直銷中心、餐廳、休閒碼頭、水族展示館、漁具船具販賣及娛樂休閒等與漁業相關之設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。</p>	條次調整。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
5	整併個案變更條文	無	<p>九、觀光遊憩區建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。供<u>室內遊憩設施、戶外遊憩設施、水岸遊憩設施、管理服務及會議設施、運動康樂設施、旅遊住宿設施、餐飲及購物設施、交通服務設施(含碼頭設施)</u>及其他必要設施之使用。<u>觀光遊憩區停車空間依推估的實際需求留設，但不得低於建築技術規則停車標準1.5倍的數量。</u></p> <p>十、產業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一二〇；<u>「產四」產業專用區供農漁產品直銷中心、餐廳、休閒碼頭、水族展示館</u></p>	整併自「變更興達港漁業特定區計畫(配合多功能漁港發展整體規劃)」案土地使用分區管制要點第二、三、四條，並配合條次調整	建議准照高雄市政府核議意見通過。

			<p><u>、商品販賣及娛樂休閒等與產業發展相關之設施使用；「產五」產業專用區供漁產品批發及直銷中心、餐廳、休閒碼頭、水族展示館、商品販賣及娛樂休閒等與產業發展相關之設施使用。</u></p> <p><u>十一、戶外休閒區供露天之餐飲休閒設施、碼頭設施、戶外休憩設施使用。</u></p>		
6	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第十條~第十九條	<p>十、機關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二五〇。</p> <p>十一、國小、國中用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一五〇；文大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二五〇。</p> <p>十二、零售市場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二四〇。</p> <p>十三、批發市場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一二〇。</p> <p>十四、污水處理場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一二〇。</p> <p>十五、港埠用地除供漁船停靠、卸魚、休息、保養、檢查及供漁具整備及停車外不得作為建築使用。</p> <p>十六、變電所用地以供室內型變電所使</p>	<p><u>十二、機關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二五〇。</u></p> <p><u>十三、國小、國中用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一五〇；文大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二五〇。</u></p> <p><u>十四、零售市場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二四〇。</u></p> <p><u>十五、批發市場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一二〇。</u></p> <p><u>十六、污水處理場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一二〇。</u></p> <p><u>十七、港埠用地除供漁船停靠、卸魚、休息、保養、檢查及供漁具整備及停車外不得作為建築使用。</u></p> <p><u>港埠用地（遠洋漁港周邊）供船舶</u></p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 整併自「變更興達港漁業特定區計畫(配合多功能漁港發展整體規劃)」案土地使用分區管制要點第七條。</p>	<p>新計畫第十七條港埠用地部分併初步建議意見（三），增加港埠用地（遠洋漁港周邊）之使用項目規定部分，經查與原計畫港埠用地之規定雷同，建議維持原計畫，其餘建議准照高雄市政府核議意見通過。</p>

		<p>用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。</p> <p>十七、焚化爐用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p> <p>十八、自來水、郵政及電信事業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二五〇。</p> <p>十九、為鼓勵基地之整體合併建築使用訂定下列獎勵措施：建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章規定辦理。</p>	<p><u>停靠、休息、保養、檢查、卸魚、下水及停車與船具整備使用。</u></p> <p><u>十八</u>、變電所用地以供室內型變電所使用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。</p> <p><u>十九</u>、焚化爐用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p> <p><u>二十</u>、自來水、郵政及電信事業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二五〇。</p> <p><u>二十一</u>、為鼓勵基地之整體合併建築使用訂定下列獎勵措施：建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章規定辦理。</p>		
7	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二十條	<p>二十、擴大範圍部分高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會(或審查小組)，依都市設計準則審查該範圍內之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>崎漏舊社區〔詳附圖一〕內窳陋地區得依都市更新條例等相關規</p>	<p><u>二十二</u>、擴大範圍部分高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會(或審查小組)，依都市設計準則審查該範圍內之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>崎漏舊社區〔詳附圖一〕內窳陋地區得依都市更新條例等相關</p>	<p>1. 條次調整</p> <p>2. 因整併「變更興達港漁業特定區計畫(配合多功能漁港發展整體規劃)」案土地使用分區管制要點有關都市設計管制規定，為與原土管要點內容區別，增列該案計畫範圍以「遠洋漁港周邊」加註之，並於末頁附圖增列遠洋漁港周邊範圍示意圖</p>	建議准照高雄市政府核議意見通過。

		定，優先劃定都市更新範圍，並鼓勵以社區總體營造方式改善社區環境。	<p>規定，優先劃定都市更新範圍，並鼓勵以社區總體營造方式改善社區環境。</p> <p><u>遠洋漁港周邊〔詳附圖二〕下列建築基地須經「高雄縣都市設計審議委員會」審議通過後始得發照建築或變更建造執照：</u></p> <p><u>(一)商業區建築基地面積在600平方公尺以上者。</u></p> <p><u>(二)產業專用區。</u></p> <p><u>(三)觀光遊憩區。</u></p> <p><u>(四)區內公有建築物及公共設施用地。</u></p>	，以明確標示該項規定之適用範圍。	
				註 1:附圖二置於土地使用分區管制要點附錄頁。	
8	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二十一、二十二條	二十一、擴大範圍部分內下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。	<p><u>二十三、擴大範圍部分內下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。</u></p>	<p>1. 條次調整</p> <p>2. 因整併「變更興達港漁業特定區計畫(配合多功能漁港發展整體規劃)」案土地使用分區管制要點有關建築退縮規定，為避免贅述重複條文，配合精簡修正條文內</p>	建議准照高雄市政府核議意見通過。

		使用分區或公共設施使用地別	退縮規定	備註	使用分區或公共設施使用地別	退縮規定	備註	容。	
		住宅區 商業區	除崎漏舊社區(詳附圖一)應自建築線至少退縮 1 公尺建築外，其餘地區均應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	退縮部份得計入法定空地。	住宅區 商業區	除崎漏舊社區(詳附圖一)應自建築線至少退縮 1 公尺建築外，其餘地區均應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	退縮部份得計入法定空地。		
		工業區	前院退縮深度不得小於 6 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部份得計入法定空地。	工業區	前院退縮深度不得小於 6 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部份得計入法定空地。		
		其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部份得計入法定空地。		<u>遠洋漁港周邊〔詳附圖二〕</u> 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 6 公尺。			
		崎漏舊社區(詳附圖一)之建築線指定，應依高雄縣建築管理自治條例規定辦理。			其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部份得計入法定空地。		
					崎漏舊社區(詳附圖一)之建築線指定，應依高雄縣建築管理自治條例規定辦理。				
9	增訂				<u>二十四、商一(擴大範圍內之港埠商業區)(詳附圖三)建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一</u>			1. 依內政部營建署 93 年 2 月 19 日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結	1. 併初步建議意見(二)，建議修正為「住宅區、商業區之建築基地於

實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。

總樓地板面積	停車設置標準
1--250平方公尺	設置一部
251-400平方公尺	設置二部
401-550平方公尺	設置三部
以下類推	---

前項以外地區停車空間之設置，
依建築相關法令規定辦理。



附圖三 整體開發區以外應另依規定留設停車空間之範圍示

音圖

縮設置進實重區上變整留他定點規區規道空入難本市分退設現制車適及
退設漸『地以度之定其規要間住宅一步車出臨境「都用地間訂管停妥用
…空間、求市之尺強度規於制管空此行停車面，窘部頒「地施車合修區設以
以：原則，僅或地公用強需至強土停車全為接在汽下，之政種土設停，用分留，利
略停車屬徵未平低使用區，並未現設停全為接在汽下，之政種土設停，用分留，利
（一）及係規段尚千由高發地空並行設包區，鄰基銜情建內政種土設停，用分留，利
論建築之區但一地為開停車別。然於係商業造成築法的情得參各公建準，使有設標，疑
建基式施劃及基更體設地…對定及定之間通取參畫及建基土中劃民疑
考為尚（擴業定。並增列附圖

時樓在公以停超每公數部。形本計用審審」(內業車，高報不更市達定地之適理
建築面積方)設，分方零一間情由設使可會。一圍商停定依府，變雄興特土區調整
建地面平含免間，平其設空地得市地許員定商範埠之規仍政容整高將業各分空定。
請其板(者空部)及增車基殊都土發委確關大港)間議市內調請府漁中用車規表
申，地250尺下車過150尺應停但特市及開議決有擴之區空建雄部予，政港區使停用製

			意圖	明整體開發區以外應另依規定留設停車空間之範圍。	
10	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條	二十二、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。	<u>二十五</u> 、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。	條次調整	建議准照高雄市政府核議意見通過。
11	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條	二十三、計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」及相關法之規定作多目標使用。	刪除	有關計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及相關法之規定作多目標使用，因毋須規定內容，即可逕依相關法規辦理，故刪除此項條文。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
12	增訂		<u>二十六</u> 、於各細部計畫區內如已訂定土地使用分區管制要點者，應依該規定辦理。	考量計畫區內另有訂定細部計畫之地區，為免主要計畫與細部計畫之土管要點間相牴觸情形，故增訂本條規範該細部計畫如以訂定土管要點者，應依該規定辦理。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
13	現行興達港漁業特定區計畫土地使用分區管制要點第二十四條	二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>二十七</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整	建議准照高雄市政府核議意見通過。

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

變更月世界風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	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																						
1	現行月世界風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十一條	<p>十一、停車空間設置規定：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積250(含)平方公尺以上者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車室間(如下表)。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十一、停車空間設置規定： <u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u></p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <p><u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>依內政部營建署93年2月19日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「...退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定...」。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p>	併初步建議意見(二)，建議修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」
總樓地板面積	停車設置標準																								
1-250平方公尺	設置一部																								
251-400平方公尺	設置二部																								
401-550平方公尺	設置三部																								
以下類推																									
總樓地板面積	停車設置標準																								
1 --250平方公尺	設置一部																								
251-400平方公尺	設置二部																								
401-550平方公尺	設置三部																								
以下類推	---																								

註：1. 加劃底線標註者為修(增)訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	變更位置	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		
1	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點第一條	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則修正引用法源。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	整併	<p>本案變更之觀光漁業專用區，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百一十。</p> <p>本案變更之觀光漁業專用區，得供左列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 魚市場、農漁產品零售等觀光漁業相關產業。 2. 餐飲業及各類展售商店。 3. 其他經目的事業主管機關核定之使用。 <p>其他管制規定依照「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點之規定辦理。</p>	<p>八、觀光漁業專用區，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百一十。</p> <p>得供下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 魚市場、農漁產品零售等觀光漁業相關產業。 2. 餐飲業及各類展售商店。 3. 其他經目的事業主管機關核定之使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整併自「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（部分乙種工業區『工四』為觀光漁業專用區（供作綜合性觀光休閒農漁特產展售中心使用案）案」土地使用分區管制要點第一、二、三條。 2. 為避免贅述重複條文，配合精簡修正條文內容。 	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用	<p>八、學校用地（國中）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。</p> <p>九、機關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</p>	<p>九、學校用地（國中）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。</p> <p>十、機關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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合報告書書寫格式修正文字。 	建議准照高雄市政府核議意見通過。

	分區管制要點第八條 ~ 第十二條	<p>五十。</p> <p>十、市場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二百四十。</p> <p>十一、變電所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。</p> <p>十二、左列土地使用分區及公共設施之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退 縮 建 築 規 定</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>商業區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr></table>	分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區			工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。			
分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。																		
商業區																				
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
4	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十三條	<p>十三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如左表)。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>五十。</p> <p>十一、市場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二百四十。</p> <p>十二、變電所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。</p> <p>十三、下列土地使用分區及公共設施之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退 縮 建 築 規 定</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>商業區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr></table>	分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區			工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>1. 調次調整。</p> <p>2. 依內政部營建署93年2月19日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空</p>	併初步建議意見（二），建議修正為「住宅區、商業區之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)
分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。																		
商業區																				
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		

總樓地板面積	停車設置標準
1-250平方公尺	設置一部
251-400平方公尺	設置二部
401-550平方公尺	設置三部
以下類推	—

尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。

總樓地板面積	停車設置標準
1 --250平方公尺	設置一部
251-400平方公尺	設置二部
401-550平方公尺	設置三部
以下類推	---

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。

以下者免設停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」

5	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第十四條	<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，設定左列獎勵措施：</p> <p>(一)有關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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p><u>十五</u>、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，設定<u>下列</u>獎勵措施：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第十五章</u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供<u>下列</u>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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調次調整。 2. 原法已廢止，配合「建築技術規則」建築設計施工編第十五章，修正引用法源。 3. 配合報告書書寫格式修正文字。 	建議准照高雄市政府核議意見通過。
---	---------------------------------------	--	--	---	------------------

6	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十五條	十五、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，以美化環境，植栽樹種的選擇應以適合近海土地種植之以深根性、樹幹和枝條健壯而柔軟枝葉茂密者為佳且常綠樹種較落葉樹種為佳並每間隔約三平方公尺種植一棵。	<u>十六</u> 、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，以美化環境，植栽樹種的選擇應以適合近海土地種植之以深根性、樹幹和枝條健壯而柔軟枝葉茂密者為佳且常綠樹種較落葉樹種為佳並每間隔約三平方公尺種植一棵。	調次調整	建議准照高雄市政府核議意見通過。
7	現行蚵子寮近海漁業特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十六條	十六、計畫區內之公共設施如符合「都市計畫公共設施多目標使用方案」及「台灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定者，得作多目標使用。	刪除。	有關計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及相關法之規定作多目標使用，因毋須規定內容，即可逕依相關法規辦理，故刪除此項條文。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

變更湖內都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	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												
1	現行湖內都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十五條	十五、停車空間設置規定部分： 住宅區、商業區之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，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。	十五、停車空間設置規定部分： <u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	依內政部營建署93年2月19日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂	併初步建議意見（二），建議修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」
總樓地板面積	停車設置標準														
1 --250平方公尺	設置一部														
251-400平方公尺	設置二部														
401-550平方公尺	設置三部														
以下類推	---														

				現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。	
2	現行湖內都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十七條	十七、本計畫區內公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「台灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定作多目標使用。	刪除。	有關計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及相關法之規定作多目標使用，因毋須規定內容，即可逕依相關法規辦理，故刪除此項條文。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	增訂		<u>十七、於各細部計畫區內如已訂定土地使用分區管制要點者，應依該規定辦理。</u>	考量計畫區內另有訂定細部計畫之地區，為免主要計畫與細部計畫之土管要點間相牴觸情形，故增訂本條規範該細部計畫如以訂定土管要點者，應依該規定辦理。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	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												
1	現行湖內都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十六條	十六、停車空間設置規定部分： 住宅區、商業區之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，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。	十六、停車空間設置規定部分： <u>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</u> <table border="1"><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <u>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</u>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	依內政部營建署93年2月19日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…」。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。	併初步建議意見（二），建議修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」
總樓地板面積	停車設置標準														
1 --250平方公尺	設置一部														
251-400平方公尺	設置二部														
401-550平方公尺	設置三部														
以下類推	---														

2	現行湖內都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十八條	十八、本計畫區內公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「台灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定作多目標使用。	刪除。	有關計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及相關法之規定作多目標使用，因毋須規定內容，即可逕依相關法規辦理，故刪除此項條文。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行湖內都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十九、二十條	十九、本計畫區內之工商綜合專用區之土地使用分區管制要點另詳見「變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為綠地、工商綜合專用區)」案計畫書內之土地使用分區管制要點。 二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>十八</u> 、本計畫區內之工商綜合專用區之土地使用分區管制要點另詳見「變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為綠地、工商綜合專用區)」案計畫書內之土地使用分區管制要點。 <u>十九</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

變更大樹都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	變更位置	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		
1	現行大樹都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第一條	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則修正引用法源。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	現行大樹都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第二、三條	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p> <p>三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p> <p>三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	配合第十三條增訂停車空間劃設標準，為免重複規定，故刪除本條文有關停車空間規定之內容。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	現行大樹都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第十一	<p>十一、</p> <p>1. 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規</p>	<p>十一、</p> <p>1. 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編</u>第十五章實施都市計畫地</p>	原法已廢止，配合「建築技術規則」建築設計施工編第十五章，修正引用法源。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

	條	<p>定辦理。</p> <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><u>區建築基地綜合設計規定</u>辦理。</p> <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>		
4	現行大樹都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點第十二條	十二、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定辦理。	刪除。	有關計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及相關法之規定作多目標使用，因毋須規定內容，即可逕依相關法規辦理，故刪除此項條文。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
5	增訂	-	<u>十二、實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地</u>	依內政部營建署93年2月19日召開「都市計畫各土地使用分區及公共設施用地退縮	併初步建議意見（二），建議修訂為「於

		<p>地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>建築相關規定及執行事宜」會議紀錄結論(一)略以：「…退縮建築及停車空間設置基準係屬原則性、漸進式之規定，僅要求『實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區』需規定留設停車空間，至於其他地區別並未強制規定…。然現行土管要點對於留設停車空間規定係包括全部住宅區及商業區，為免此一規定造成鄰接人行步道之建築基地在停車空間無法銜接汽車出入通道的情形下，面臨難以取得建照之窘境，本案參考內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，配合修訂現行土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準，以妥適解決民眾土地利用及建築之疑義。</p> <p>議修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」</p>
總樓地板面積	停車設置標準												
1 --250平方公尺	設置一部												
251-400平方公尺	設置二部												
401-550平方公尺	設置三部												
以下類推	---												

註：1. 加劃底線標註者為修（增）訂部分之文字。

2. 本計畫凡本次土管專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

附件 內政部都委會第1次專案小組(100年8月5日)初步建議意見處理情形對照表
(高雄市政府100年12月7日高市府四維都發規字第1000050247號函)

編號	審查意見	處理情形
(一)	經高雄市政府列席代表補充說明，本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討係針對原計畫停車空間劃設標準過於嚴格，規定全區土地開發時每一建築基地應至少留設一部停車空間，造成少數民眾未擁有車輛但卻又必須依原高雄縣政府之規定繳交代金後尚可申請建築執照之不合理現象；又如基地臨接4米或6米人行步道時，因人行步道不得作為車輛進出通行使用，造成民眾建築開發之困難，爰擬配合本部訂頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，全面檢討修正原高雄縣轄內各計畫區土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準規定。至有關鄰接人行步道之建築基地，在停車空間無法銜接汽車出入通道之情形下難以取得建照之情形，尚無法透過上開土地使用分區管制要點專案通盤檢討予以解決，仍需納入各計畫區之通盤檢討，整體考量各該人行步道劃設之規劃原意及檢討其存廢之必要性。綜上，請高雄市政府修正計畫緣起、目的及變更理由，以茲簡潔明確。	遵照辦理，修正後計畫緣起、目的及變更理由詳附件一。
(二)	經小組委員充分討論，考量上述難以取得建照之情形多發生於小規模建築基地，為兼顧生活環境品質及考量地區未來發展後之停車需求，建議有關停車空間設置規定部分，修正為「住宅區、商業區之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)以下者免設停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」至興達港漁業特定區計畫中有關商一(擴大範圍內之港埠商業區)之停車空間規定，建議仍依高雄市政府報部內容，不予調整變更，請高雄市政府將興達港漁業特定區中各土地使用分區之停車空間適用規定整理製表。	遵照辦理，茲彙整各案土管要點各階段條文修正對照如附件二。
(三)	有關興達港漁業特定區計畫乙案，新計畫第十七條港埠用地部分，原為整併「變更興達港漁業特定區計畫(配合多功能漁港發展整體規劃)案」土地使用分區管制要點，增加港埠用地(遠洋漁港周邊)之使用項目規定，經查與原計畫港埠用地之規定雷同，建議維持原計畫。	遵照辦理，修正後內容詳附件三。
(四)	計畫書內有關各行政轄區之名稱，應配合高雄縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。	遵照辦理。

附件一、計畫緣起、目的及變更理由之修正

【計畫緣起、目的】

高雄市（原高雄縣轄區）現行各都市計畫實施迄今，部分都市計畫區因法令及計畫的限制，造成諸多土地或建物無法達到最適利用或存在執行上窒礙難行之問題。就澄清湖特定區現行計畫劃設有 4 米及 6 米寬之人行步道，同時其土地使用分區管制要點規定計畫區內之住宅區及商業區建築基地申請建築時皆須留設停車空間。此一規定造成部分地區之面臨「人行步道」建築基地因須留設停車空間，但礙於「人行步道」不得作為停車空間車道出入口使用之規定相互牽制與矛盾，面臨難以取得建照之窘境，嚴重影響土地所有權人開發建築之權益。

經查此一問題根源，肇因於現行都市計畫之土管要點中有關建築基地必須留設停車空間規定係含括計畫區內全部住宅區及商業區。相較於內政部頒訂之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」僅針對整體開發地區規定留設停車空間，現行計畫管制較為嚴格。另有關停車空間留設規定，建築技術規則中亦訂有相當之規範。故綜合考量計畫區停車需求與民眾權益，仍有必要依據內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」配合修訂土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準。

依內政部都委會歷次小組審議建議（略以）：「…考量上述難以取得建照之情形多發生於小規模建築基地，為兼顧生活環境品質及考量地區未來發展後之停車需求，建議有關停車空間設置規定部分，修正為「住宅區、商業區之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）以下者免設停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。」，修正本計畫之停車規定。

準此，爰依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款之規定，辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

本次通盤檢討之主要目的如下：

一、依據內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」配合修訂土地使用分區管制要點中有關留設停車空間劃設標準。

二、因應法令條文之修正，修訂適切之土地使用分區管制要點。

【變更理由】

1. 經查歷次都市計畫說明書，其中針對原計畫停車空間留設標準較建築技術規則與內政部頒之停車空間留設標準等法令規定較嚴格，並無特別說明。
2. 考量現行土管規定係涉全區土地開發均應退縮建築及每一建築基地應至少留設一部停車空間，又如基地僅鄰接 4 公尺、6 公尺人行步道，無法以人行步道做為車輛進出通行使用，致建造執照核發窒礙難行，影響民眾權益甚鉅。為降低此一問題，故擬將現行計畫土管要點中之汽機車停車空間留設標準比照部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，並依內政部都委會歷次小組之建議修正。
3. 配合縣市合併，修正行政轄區名稱。

附件二 各案土管要點各階段條文修正對照

「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正
<p>二、住一(擴大範圍部分)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二(原計畫範圍部分)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)最小面寬不得低於六公尺。(但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)、住二(原計畫範圍部分)之建築總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>三、商一(擴大範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>商二(擴大範圍內之社區中心商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商三(原計畫範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商四(原計畫範圍內之鄰里中心商業區)</p>	<p>二、住一(擴大範圍部分)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二(原計畫範圍部分)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)最小面寬不得低於六公尺。(但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>三、商一(擴大範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>商二(擴大範圍內之社區中心商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商三(原計畫範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商四(原計畫範圍內之鄰里中心商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>「商一」(擴大範圍內之港埠商業區)及「商二」(擴大範圍內之社區中心商業區)最小面寬不得低於六公尺。</p>	<p>二、住一(擴大範圍部分)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。</p> <p>住二(原計畫範圍部分)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p>「住一」(擴大範圍部分)最小面寬不得低於六公尺。(但崎漏舊社區〔詳附圖一〕，不在此限。</p> <p>三、商一(擴大範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>商二(擴大範圍內之社區中心商業區)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商三(原計畫範圍內之港埠商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>商四(原計畫範圍內之鄰里中心商業區)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>「商一」(擴大範圍內之港埠商業區)及「商二」(擴大範圍內之社區中心商業區)最小面寬不得低於六公尺。</p>

)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。

「商一」(擴大範圍內之港埠商業區)及「商二」(擴大範圍內之社區中心商業區)最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

二十四、商一(擴大範圍內之港埠商業區)(詳附圖三)建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。

總樓地板面積	停車設置標準
1 --250平方公尺	設置一部
251-400平方公尺	設置二部
401-550平方公尺	設置三部
以下類推	---

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

二十四、商一(擴大範圍內之港埠商業區)(詳附圖三)建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

住宅區、商業區之建築基地於於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。

「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」各使用分區適用停車空間規定條文內容對照表

土地使 用分區	適用停車規定（報部審議版）	適用停車規定（部都委會第 1 次專案小組建議修正 ）
商一（擴大範圍內之港埠商業區）	建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
住宅區、商業區	實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。	<u>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u>
觀光遊憩區	觀光遊憩區停車空間依推估的實際需求留設，但不得低於建築技術規則停車標準 1.5 倍的數量。	觀光遊憩區停車空間依推估的實際需求留設，但不得低於建築技術規則停車標準 1.5 倍的數量。
其他分區	無	無

「變更月世界風景特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正																				
<p>十一、停車空間設置規定：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積250(含)平方公尺以上者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車室間(如下表)。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>十一、停車空間設置規定： 實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>十一、停車空間設置規定： <u>住宅區、商業區之建築基地於於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u></p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
1 --250平方公尺	設置一部																					
251-400平方公尺	設置二部																					
401-550平方公尺	設置三部																					
以下類推	---																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1 --250平方公尺	設置一部																					
251-400平方公尺	設置二部																					
401-550平方公尺	設置三部																					
以下類推	---																					

「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正																				
<p>十三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如左表)。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>十四、實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p>	<p>十四、<u>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u></p>																				
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	—	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	
總樓地板面積	停車設置標準																					
1-250平方公尺	設置一部																					
251-400平方公尺	設置二部																					
401-550平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1 --250平方公尺	設置一部																					
251-400平方公尺	設置二部																					
401-550平方公尺	設置三部																					
以下類推	---																					
	<p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>																					

「變更湖內都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正										
<p>十五、停車空間設置規定部分：</p> <p>住宅區、商業區之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，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>十五、停車空間設置規定部分：</p> <p>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>十五、停車空間設置規定：</p> <p><u>住宅區、商業區之建築基地於於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u></p>
總樓地板面積	停車設置標準											
1 --250平方公尺	設置一部											
251-400平方公尺	設置二部											
401-550平方公尺	設置三部											
以下類推	---											

「變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」段條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正										
<p>十六、停車空間設置規定部分：</p> <p>住宅區、商業區之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，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>十六、停車空間設置規定部分：</p> <p>實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>十六、停車空間設置規定部分：</p> <p><u>住宅區、商業區之建築基地於於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u></p>
總樓地板面積	停車設置標準											
1 --250平方公尺	設置一部											
251-400平方公尺	設置二部											
401-550平方公尺	設置三部											
以下類推	---											

「變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」條文內容對照表

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第1次專案小組建議修正										
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。										
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。										
	十二、實施區段徵收或市地重劃之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區、商業區其建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。	十二、停車空間設置規定： <u>住宅區、商業區之建築基地於於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。</u>										
	<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 --250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推	---	
總樓地板面積	停車設置標準											
1 --250平方公尺	設置一部											
251-400平方公尺	設置二部											
401-550平方公尺	設置三部											
以下類推	---											
	前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。											

附件三 興達港漁業特定區計畫乙案，新計畫第十七條修正

原計畫內容	報部審議計畫內容	部都委會第 1 次專案小組建議修正
十五、港埠用地除供漁船停靠、卸魚、休息、保養、檢查及供漁具整備及停車外不得作為建築使用。	十七、港埠用地除供漁船停靠、卸魚、休息、保養、檢查及供漁具整備及停車外不得作為建築使用。 <u>港埠用地（遠洋漁港周邊）供船舶停靠、休息、保養、檢查、卸魚、下水及停車與船具整備使用。</u>	十七、港埠用地除供漁船停靠、卸魚、休息、保養、檢查及供漁具整備及停車外不得作為建築使用。

第 7 案：高雄市政府函為「變更月世界風景特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 100 年 6 月 27 日高市府四維都發規字第 1000067256 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 13 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 8 月 5 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳核定案件第 6 案附錄），並經高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送修正計畫內容通過，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 8 案：高雄市政府函為「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 100 年 6 月 27 日高市府四維都發規字第 1000067256 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 13 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 8 月 5 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳核定案件第 6 案附錄），並經高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送修正計畫內容通過，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 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 100 年 6 月 27 日高市府四維都發規字第 1000067256 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 13 條第 4 款。

（三）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 8 月 5 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳核定案件第 6 案附錄），並經高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送修正計畫內容通過，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10案：高雄市政府函為「變更湖內鄉（大湖地區）都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會99年11月26日第133次會議審決修正通過，並准高雄市政府100年6月27日高市府四維都發規字第1000067256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13條第4款。

（三）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第37條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等5位委員組成專案小組，於100年8月5日召開1次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳核定案件第6案附錄），並經高雄市政府100年12月7日高市府四維都發規字第1000050247號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府100年12月7日高市府四維都發規字第1000050247號函送修正計畫內容通過，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 1 1 案：高雄市政府函為「變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 26 日第 133 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 100 年 6 月 27 日高市府四維都發規字第 1000067256 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 13 條第 4 款。

（三）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 100 年 8 月 5 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳核定案件第 6 案附錄），並經高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：本案除計畫緣起部分有關本會專案小組建議意見之內容應移至適當章節敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及高雄市政府 100 年 12 月 7 日高市府四維都發規字第 1000050247 號函送修正計畫內容通過，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 1 2 案：原高雄縣政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 5 日第 132 次會及 99 年 11 月 26 日第 133 次會審議通過，並准原高雄縣政府 99 年 12 月 17 日府建都字第 0990335954 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、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、顏委員秀吉、劉委員小蘭、謝委員靜琪、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 4 月 7 日、100 年 6 月 2 日、100 年 8 月 4 日及 100 年 9 月 22 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，案經高雄市政府 100 年 11 月 28 日高市府四維都發規字第 1000131130 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及高雄市政府 100 年 11 月 28 日高市府四維都發規字第 1000131130 號函送修正計畫書內容通過，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。

- 一、有關本計畫之計畫內容（包括發展構想、定位、計畫區現況發展分析、產業結構及發展、都市防災等）請參

照本部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定妥為修正及補充並納入計畫書，以資完備。

二、變更內容明細表編號三一3 之變更理由：「都市計畫制定前已編定為丙種建築用地……」乙節，請高雄市政府詳予查明，如涉及須回饋時，請依照相關回饋規定辦理，以資妥適。

三、本會專案小組後逕向本部陳情意見：詳附表本會決議欄。

專案小組後逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府（100 年 12 月 31 日高市府四維都發規字第 1000145058 號函）研析意見	本會決議
1	全國加油站 鳥松區 仁和段 145 地號	懇請將本市鳥松區仁和段 145 地號屬於現況營業中之加油站，配合「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」調整變更為加油站專用區。	懇請惠予提請委員會討論，將本市鳥松區仁和段 145 地號配合「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」調整變更為加油站專用區。	建議未便採納，維持農業區。 理由： 1. 本案係農業區申請容許作加油站使用，查仁和段 145 地號與美山路尚有 146、148、149、156-1、157-1 等地號之零星農業區無法單獨使用。 2. 本案僅變更全國加油站為加油站專用區將造成上開農業區土地形成畸零地，建議應維持農業區，俟將來該地區轉型使用時以完整農業區街廓調整變更，才是兼顧各方權益最妥適之處理方式。	照高雄市政府研析意見未便採納（即維持原計畫農業區）。

【附錄】本會專案小組初步建議意見【彙整歷次專案小組初步建議意見】：

鳥松(仁美地區)都市計畫於民國76年公告實施，於90年辦理第一次通盤檢討，迄今已屆滿10年，計畫人口22,000 人，計畫面積721.22公頃。本案建議除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

一、本案請就下列綜合性意見補充相關資料併納入計畫書敘明：

(一)都市願景及整體發展構想

1. 請補充高雄縣、市合併後，本計畫區於大高雄市之空間結構功能、未來發展構想或原則，以及與鳳山、大寮等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
2. 請補充本計畫區周邊重大公共與交通建設計畫及示意圖，作為本計畫區未來發展之參考，並請就本計畫區之發展構想、過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，分析檢討，並研提因應對策或發展策略，俾達成發展目標。

(二)交通運輸部分：

1. 請補充本計畫區及周邊地區之交通運輸系統圖（含大眾運輸系統示意圖）及主要道路之服務水準。
2. 本計畫區西側鄰近澄清湖，北倚丘陵地形，其藍、綠帶資源豐富，請配合自然景觀資源研擬及規劃自行車道系統，以達「水綠交融的健康都市」目標。

(三)公共設施用地：

1. 公共設施用地：請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦

法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積；另本計畫區檢討後之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積（8.24 公頃）佔全部計畫面積（721.32 公頃）約 1.14%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%規定，惟採納市政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

2. 本計畫區尚未開闢之公園、廣場及停車場用地等公共設施，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

（四）都市防災：請市政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並參照台灣省都會區環境地質資料，針對本計畫區環境敏感地區可能發生之災害，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及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事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

（五）親山親水計畫：請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，將計畫區之自然資源妥為規劃，或藉由藍綠帶、景觀道路及自行車道串連，研訂親山親水實施計畫及綠化計畫。

二、都市衛生：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

三、本案計畫書緒論、課題與對策等章節，高雄市政府就地區

資源特色以 SWOT 分析本計畫區之發展潛力與限制，包括空間發展架構、都市設計構想等，以延續「可居可遊的山水城市」整體發展願景之下，讓計畫內容更具邏輯性與一貫性部分，請納入計畫書，以強化計畫書之完整性。

四、計畫書內容應再與補充、修正下列事項：

- (一)各項統計資料請更新至最近年度。
- (二)公共設施用地檢討分析除需求面積檢核外，應說明其分佈情形，以檢視各種住宅單元內公共設施之服務範圍。
- (三)檢討變更原則乙節，請以本次檢討之實質變更內容來檢視其適用性，並納入實質變更案之檢討原則及審議中提供各級都市計畫委員會參考之一致性原則等，且為避免將來執行上產生疑義，請高雄市政府考量該檢討變更原則納入計畫書之必要性。
- (四)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- (五)請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析，作為通盤檢討之基礎。

五、本次報部審議部分案件，如經本會同意採納、修正者或與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請市政府依規定補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

六、變更內容明細表：詳如附表一。

七、土地使用分區管制要點：詳如附表二。

八、逕向本部陳情意見：詳如附表三。

- 九、本案請高雄市政府將歷次專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。
- 十、高雄市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。

【附表一】變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	十三	計畫年期	民國 96 年	民國 110 年	配合「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之計畫年期訂定之。	照原高雄縣政府核議意見通過。
二-1	人陳 5 、21	計畫範圍東界	本計畫農業區(1.0706)	非都市土地(1.1564)	1. 依計畫書所載：「計畫區東以烏松鄉行政界線及安峰路東側約 50M 處為界」，經核對東界部分範圍線與行政轄區不一致，應調整至與地籍相符。 2. 計畫區東臨大樹鄉非都市土地，以烏松鄉所轄地籍界線為準，屬烏松鄉轄區內土地納入本計畫區內，併同毗鄰分區劃設為農業區；屬大樹鄉所轄地籍者，剔除於本計畫區範圍，調整為非都市土地。 備註：部分地段之地籍圖為圖解區，故其變更圖僅供參考，實際仍應依地籍界線為準。	本案除請補較大比例尺之變更計畫示意圖並納入計畫書外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。
			本計畫道路用地(0.0848) 本計畫公墓用地(0.0010)			
二-2	人陳 5 、21	計畫範圍南界	本計畫農業區(0.7601)	非都市土地(0.0314)	本計畫農業區(0.0314)	
				大坪頂以東地區計畫道路用地(0.0495)		
二-2	人陳 5 、21	計畫範圍南界	本計畫農業區(0.7601)	大坪頂以東地區計畫農業區(0.7106)	1. 依計畫書所載：「計畫區南與大坪頂以東地區都市計畫區界線相接」，經核對南側大坪頂以東樁位與本計畫之範圍線亦不吻合，一併依烏松鄉所轄地籍範圍調整。 2. 經查與大坪頂以東地區重疊土地係屬大寮鄉範圍，因此予以剔除，併入大坪頂以東地區計畫範圍內，並配合毗鄰分區予以調整。 備註：部分地段之地籍圖為圖解區，故其變更圖僅供參考，實際仍應依地籍界線為準。	本案劃出都市計畫範圍外之土地，應併入大坪頂以東地區都市計畫，避免造成該土地無都市計畫管制及請補充較大比例尺之變更計畫示意圖並納入計畫書外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二-3	--	計畫範圍西界	非都市土地 (0.9250)	本計畫河川區 (0.6483)	1. 依計畫書所載：「西與澄清湖特定區計畫及鳳山都市計畫區界線相接」，計畫區西南側與鳳山都市計畫交界尚有部分烏松鄉地籍所轄，而未納入本計畫區範圍之土地，應配合本次範圍調整予以納入，並參考毗鄰土地之分區編定，予以劃定為河川區、農業區及道路用地。 2. 「擬定鳳山細部計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」中，由鳳山都市計畫剔除而納入本計畫區之農業區與道路用地，考量權屬與現況配合上述原則調整為河川區。	請補充較大比例尺之變更計畫示意圖並納入計畫書外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。
				本計畫農業區 (0.2597)		
				本計畫道路用地 (0.0170)		
三-1	十	計畫區南側、美山路兩側土地美德段988地號土地	農業區 (約0.14)	乙種工業區 (約0.14)	都市計畫制定前已編定為丁種建築用地，符合本通盤檢討工業區變更處理原則第一點，為配合地方產業發展需要及輔導現有工廠合法化予以調整變更。 備註：	照原高雄縣政府核議意見通過；惟請研訂相關回饋措施或將免回饋之理由納入計畫書規定。
三-2	人陳25	大腳腿段 1607-3、 1607-4、 1608-3、 1608-4、 1609-3、 1609-4 地號 等 6 筆	農業區 (0.3121)	乙種工業區 (0.3121)	1. 第三-1案之變更地號：美德段988地號。 2. 第三-2案之變更地號：大腳腿段1607-3、1607-4、1608-3、1608-4、1609-3、1609-4地號	照原高雄縣政府核議意見通過；惟請研訂相關回饋措施或將免回饋之理由納入計畫書規定。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
三-3	人陳31	皇家化學製藥(股)公司 松埔段：313、310、308、309、307、317 等6筆土地	農業區 (0.9315)	乙種工業區 (0.9315)	都市計畫制定前已編定為丙種建築用地，符合本通盤檢討工業區變更處理原則第一點，為配合地方產業發展需要及輔導現有工廠合法化予以調整變更。 備註： 1. 原為非都市之丙種建築用地，皇家化學製藥(股)公司原核准設立日期為68年6月15日，屬本都市計畫發布(76.9.8)前之合法工廠。 2. 變更地號：松埔段313、310、308、309、307、317地號	1. 照原高雄縣政府核議意見通過；惟請研訂相關回饋措施或將免回饋之理由納入計畫書規定。 2. 參據高雄市政府列席人員說明，有關變更內容之松埔段311誤植為313地號部分，請配合修正。
三-4	人陳2	集福製革廠股份有限公司 大腳腿段1408、1408-1、1415、1416地號等4筆	乙種工業區 (0.2123)	甲種工業區 (0.2123)	本案屬於都市計畫發佈實施前合法工廠，依本通盤檢討工業區變更處理原則第二點，故同意變更。 備註： 1. 集福製革廠有限公司原核准設立登記日期為69年8月23日，屬本都市計畫發布(76.9.8)前之合法工廠。 2. 變更地號：大腳腿段1408、1408-1、1415、1416地號。	照原高雄縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四-1	六	計畫區西北側元宏寺崎子腳段67-2、67-5地號等2筆土地	農業區(0.6801)	宗教專用區(附)(0.4697) 廣場用地(附)(0.1938) 道路用地(附)(0.0166)	1. 為輔導寺廟合法化及土地使用有效之管理，針對計畫區內領有寺廟登記證之合法寺廟，悉調整為宗教專用區，以與實際相符。 2. 雷音禪寺原所在之保存區非屬文資法所明定應劃設之保存區，調整為宗教專用區。 3. 屬農業區變更為宗教專用區部分，應劃設30%公共設施用地(除元宏寺有聯外道路需求，劃設部分道路用地外，餘指定為廣場用地)。	除原有合法登記之寺廟範圍部分變更為宗教專用區外(詳附圖一)，其餘維持原計畫。
四-2	六	計畫區東南側雷音禪寺美山段1024(部分)、1025、1028、1027、1034、1035、1026、1025-1地號等8筆土地	農業區(0.5540) 保存區(0.3705)	宗教專用區(附)(0.3878) 廣場用地(附)(0.1662) 宗教專用區(0.3705)	3. 屬農業區變更為宗教專用區部分，應劃設30%公共設施用地(除元宏寺有聯外道路需求，劃設部分道路用地外，餘指定為廣場用地)。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積30%之公共設施用地(劃設為廣場、道路)其開闢及樁位測定費，均應由廟方自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 2. 未於發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈程序者於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 3. 變更地號： (1) 元宏寺：崎子腳段67-2、67-5地號 (2) 雷音禪寺：美山段1024(部分)、1025、1028、1027、1034、1035、1026、1025-1地號。 (3) 廣玄宮：大德段516、525地號	1. 變更保存區為宗教專用區部分，照原高雄縣政府核議意見通過。 2. 變更農業區為宗教專用區、廣場用地及雷音禪寺持有之美山段1025地號部分，依高雄市政府於會中所提使用計畫為原則(詳附圖二)通過，並請於核定前，將該配置圖及面積分配表，予以詳列，以作為執行之依據。 3. 應依附帶條件辦理，並於發布實施日起兩年內完成補發建照、使照程序，逾期則於下次通盤檢討時回復原分區。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四-3	六	計畫區西側廣德宮大段516、525地號等筆地	農業區(0.3617)	宗教專用區(附)(0.2532)		1. 除原有合法登記之寺廟範圍部分變更(詳附圖三)，其餘維持原計畫。 2. 參據高雄市政府列席人員說，有關變更內容之誤植大德段525地號部分，請刪除。
				廣場用地(附)(0.1085)		
五	十一	山兩側及農北農業區 美路側神路側農業區	農業區(7.6003)	第二種住宅區(附)(4.7558)	1. 本計畫區屬丘陵地形，現行計畫區內除兩處整體開發區尚未開發外，其餘悉已開發飽和。 2. 部分區位良好、地勢平坦且為建成區所包圍之農業區，現況已非從事農業使用，故酌予變更為住宅區、商業區，並透過整體開發方式予以留設公共設施用地。 3. 整體開發毗鄰之未開闢公共設施用地(停車場用地及道路用地)亦一併納入整體開發範圍，以促進公共設施用地開闢，並健全周邊路網之整體性。 4. 變更後住宅區發展強度依容積率調整原則適用第二種住宅區。 備註： 1. 應以區段徵收方式辦理。 2. 本案部分土地位於山坡地範圍，開發時應依「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。	參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第40條規定：略以…，整體開發地區檢討後，維持原計畫之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地經查本計畫區尚未開闢之整體開發區仍逾該整體開發地區面積百分之五十，故本案維持原計畫。
				商業區(附)(0.2191)		
				宗教專用區(附)(0.0029)		
				公園用地(附)(0.3659)		
				公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.5327)		
				綠帶(附)(0.2226)		
				停車場用地(附)(0.1850)		
				廣場用地(附)(0.1117)		
				排水溝用地(附)(0.4248)		
				道路用地(附)(0.7798)		
			停車場用地(0.3748)	公園用地(附)(0.0363)		
				停車場用地(附)(0.3086)		
				道路用地(附)(0.0299)		
			道路用地(0.3374)	第二種住宅區(附)(0.0034)		
				綠帶(附)(0.0066)		
				道路用地(附)(0.3274)		
			人行步道用地(0.0063)	道路用地(附)(0.0063)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	人陳11	田草埔段972、976-6、977地號等3筆土地	保護區(0.5698)	住宅區(附)(0.5466) 道路用地(附)(0.0232)	<p>1. 依本府97年10月22號府地用字第0970252022號函表示旨揭土地於65年實施區域計畫法時編定公告為山坡地保育區。後因該區域係剷平之山坡地，依省府67.3.31府民地四字16789號函專案申請改劃為鄉村區並經地政事務所註記為「鄉村區乙種建築用地」，嗣因省府地政處71.7.30地四字第23718號函示，已剷平之山坡地仍應依非都市土地使用管制規則規定申請變更編定後始得註記，遂函轉地政事務所刪除土地登記簿上之「乙種建築用地」，後經76年烏松仁美地區都市計畫發布實施編定為保護區。</p> <p>2. 本案經陳情人檢附高雄縣稅捐稽徵處70年11月9日完稅收據之土地增值稅繳納通知書972、976、977地號，基於信賴保護原則故同意變更為住宅區。惟為維持現有道路日後通行之功能，應變更為道路用地並由土地所有權人無償回饋捐贈予縣市政府。</p> <p>備註： 1. 應於申請建築執照時無償捐贈該道路用地予縣市政府。 2. 變更地號：田草埔段972、976-6、977地號</p>	<p>除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。</p> <p>1. 請高雄市政府於核定前，將協議書納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>2. 本案變更面積小於一公頃，故請增列變更理由：「3. 符合行政院88年2月8日台88內05883號函頒，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之七項原則，免辦區段徵收之規定」，以資完備。</p>
七	人陳13	大德段98-1、98-2地號等2筆土地	墳墓用地(0.0111)	農業區(0.0111)	<p>1. 本案地籍重測前為坐埔段239-1號單筆土地，土地使用分區為農業區；地籍重測後改為大德段98、98-1、98-2地號等3筆其中，98-1、98-2地號被劃設為墳墓用地。</p> <p>2. 經查現況並未做墳墓使用，故予以恢復為農業區。</p> <p>備註：變更地號：大德段98-1、98-2。</p>	照原高雄縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
八	二	神農路東西側、區段徵收之國小用地	國小用地(2.06)	文中小用地(2.06)	計畫區未劃設有國中用地，現有國中學童均至計畫區外鄰近烏松國中就學，為創造良好學習環境及學童就學考量，將神農路東側區段徵收範圍內之國小用地變更為文中小用地，且依服務半徑(1,500 公尺)圈域已能大致涵蓋整個計畫區，以符實需。 備註：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條業已修正，取消學校最小面積規模限制，案經本府教育處(99 年 7 月 23 日府教國字第 0990194746 號函)表示變更為國中小用地較具彈性，且本案無調整用地範圍，並不影響本府區段徵收執行作業，故同意變更為文中小用地。	照原高雄縣政府核議意見通過。
九	三	計畫區南側之加油站用地	加油站用地(0.2906)	市場專用區(附)(0.2779) 公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.0127)	1. 公告徵求意見期間召開之機關協調會中油公司並無開發計畫，且加油站民營化之後，農業區已經開放得供設置加油站使用，本用地斜對面已有 1 處加油站營業中，本計畫區應無設置加油站用地之必要，故配合地主意願變更為適當分區。 2. 有鑑於地區鄰里性公共設施用地較為不足，變更後公共設施用地以公園兼兒童遊樂場用地為主。 備註：應於本通盤檢討發布實施 2 年內，興闢完成並自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地(劃設為公園兼兒童遊樂場用地)其開闢及樁位測定費，均應由本案申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。否則應於下次通盤檢討時變更回原使用分區或優先檢討變更為本計畫區不足之公園綠地、停車場等公共設施。	除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 1. 考量現況及區位條件，將變更加油站用地及農業區為「市場專用區」及「公園兼兒童遊樂場用地」部分，分別修正為「倉儲專用區」及「停車場用地」。 2. 使用項目請市政府研訂相關內容並納入土地使用分區管制要點規定。 3. 增列附帶條件： (1) 請高雄市政府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、圖報內政部逕予核定後實施。
			農業區(0.1064)	公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.1064)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						<p>(2) 本案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，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(3) 本案於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，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。</p>
十	五	「機六」機關用地	「機六」機關用地(供郵局使用)(0.15)	「機六」機關用地(0.15)	<p>為不影響日後需地機關使用需求，不指定其使用項目。</p> <p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本址係國有土地，經財政部國有財產局96年3月6日、98年8月19日函請解除使用限制，俾利內政部土地重劃工程局申請撥用，核屬需要並符合都市計畫法第42條公地公用原則，爰同意採納。 2. 惟本案如未能於本通盤檢討案發布實施後2年內完成撥用，應於下次通盤檢討時，優先檢討變更為本計畫區不足之公園綠地、停車場等公共設施。 	照原高雄縣政府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十一	七	計畫區南側，現有陸軍莊營區	農業區(0.0461)	「機八」機關用地(供國防設施使用)(0.0461)	為符實際需要及國防設施土地使用作合理規劃，將營區所有土地配合現況予以調整變更，併入相鄰「機八」機關用地。 備註： 1. 97年6月20日(97)府建都字0970135625號函，已就「易淹水地區水患治理計畫」仁美大排專案變更更為河川區及機關用地等，本次通檢應就上述變更範圍外國防部管有之公有土地，調整變更為機關用地，以符實際。 2. 變更地號：美德段915地號。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十二	人陳14	計畫區東北側自來水業用地	變更範圍以田草埔段65-6號部分面積及田草埔段107-3地籍地號為準	以田草埔段65-6號部分面積及田草埔段1007-3地籍地號為準	本案係計畫書變更範圍註記錯誤，現況已開闢，予以更正。 備註： 1. 原計畫書誤植為107-3地號。 2. 原計畫書誤植75-3、且漏植73-5地號。	照原高雄縣政府核議意見通過。
		計畫區東北側機關用地「機二」	變更範圍以田草埔段73-3、74-7、78-45、78-47等四筆地籍地號為準	以田草埔段75-3、73-5、74-7、78-45、78-47等五筆地籍地號為準		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三	人陳 28、 34、 38	計畫區西 北側市1及 廣停1	市場用地 (0.1699)	商業區(附) (0.1398)	1. 鑑於國人生活習慣改變，傳統市場功能與現今許多商業使用型態所提供的服務已經具有互補性，故市場用地確有檢討之必要。由於本案市場用地尚未開闢，權屬單純，鄰近均為商業區，故原則同意全部市場用地變更為商業區。 2. 為促進地區發展及加速公共設施開闢，納入周邊未開闢道路、廣停等公共設施用地作整體開發。 備註： 市場用地變更為商業區應回饋35%公共設施用地，其餘公共設施用地變更應回饋40%公共設施用地，合計整體開發範圍應劃設公共設施用地比例為37.51%，並採市地重劃方式整體開發。	本計畫區公共設施用地不足，故除變更市場用地及四公尺人行步道為商業區，並將廣(停)1用地及原市場用地東側道路用地，一併納入市地重劃取得(詳附圖四)並依附帶條件辦理外，其餘維持原計畫。 附帶條件： 一、請高雄市政府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、圖報內政部逕予核定後實施。 二、本案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，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 三、本案於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，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。
				廣場兼停車場用地(附) (0.0301)		
			廣場兼停車場用地 (0.0738)	商業區(附) (0.0738)		
			道路用地 (0.0626)	道路用地(附) (0.0626)		
			人行步道用地 (0.0356)	道路用地(附) (0.0356)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十四	人陳 30 人	仁和、 仁美、 華美整 體開發 區仁	住宅區(附) (0.9823)	住宅區 (0.9823)	整體開發區內包含都市計畫發佈實施前已存在之合法建物，為避免損及民眾權益，將該部分土地予以剔除於重劃範圍，惟其建物、建號、地號應製作清冊納入計畫書敘明，以資明確。 備註：剔除整體開發區範圍土地清冊件附表一。	1. 變更為公園用地及宗祠專用區部分，照原高雄縣政府核議意見通過，惟請另列案敘明，以資明確。 2. 為避免破壞原有地形地貌，有關調整土地使用配置部分，照高雄市政府於會議中所提修正圖、表之內容通過（詳附圖五）。 3. 有關建成區剔除整體開發範圍部分，同意照高雄市政府依下列原則通過： (1)原合法建物座落之土地，(2)難以配地之畸零土地，(3)屬於週邊基地申請建築留設之出入道路（剔除範圍如附圖五）。 4. 增列附帶條件： (1)請高雄市政府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、圖報內政部逕予核定後實施。 (2)本案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，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (3)本案於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，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。
			商業區(附) (0.0416)	商業區 (0.0416)		
			道路用地(附) (0.0145)	住宅區 (0.0145)		
			公園用地(附) (0.1697)	宗祠專用區(附) (0.1188)	該公園用地現況為吳家祖祠座落，考量現況家廟拆除不易，且後代子孫眾多，納入整體開發可行性偏低，故予以剔除，並參酌使用現況劃設為宗祠專用區並回饋30%之公園用地。 備註：變更範圍總面積之70%劃設為宗祠專用區、總面積30%劃設為公園用地，該宗祠專用區於新建、增建或改建申請建築執照時應由土地所有權人無償提供捐贈該公園用地與地方政府，並應配合鄰近公園規劃設計興闢完成。	
				公園用地(附) (0.0509)	1. 宗祠專用區建蔽率為50%，容積率160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。 2. 宗祠專用區及公園用地樁位測定費用及公園用地興闢、管理及維護費用，均應由土地所有權人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。	
			道路用地 (0.1198)	道路用地(附) (0.1198)	整體開發區東南側銜接美山路位置尚有未開闢之15米計畫道路，考慮本開發區後續聯外道路之合理性，予以納入本整體開發區內一併開發。	

			住宅區(附) (17.2274)	道路用地(附) (0.8801)	<p>1. 本案為原計畫附帶條件應採市地重劃方式之整體開發區，因發布實施迄今仍窒礙難行，爰依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，酌予調降公共設施用地比例，以提高整體開發區之可行性。</p> <p>2. 變更後住宅區發展強度依容積率調整原則適用第二種住宅區。</p> <p>備註：</p> <p>1. 本案如擬以公辦市地重劃方式開發者，應另行擬定細部計畫，其公共設施比例不得小於38.94%。</p> <p>2. 本開發區南側與烏松區段徵收鄰接處之地形高差問題，日後辦理重劃時應依地形高程妥適規劃利用以塑造不同地形景觀視景並不宜貿然以整地方式破壞地形自然風貌。</p> <p>3. 本案部分土地位於山坡地範圍，開發時應依「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。</p> <p>4. 本案山坡地回饋金雖非屬平均地權條例第60條規定由重劃區內土地所有權人共同負擔之項目，開發時仍應依相關法令規定由區內所有權人吸收。</p>	
				公園用地(附) (1.1721)		
				綠地(附) (0.0297)		
				廣場用地(附) (0.1566)		
				第二種住宅區(附) (14.9889)		
			公園用地(附) (0.6103)	第二種住宅區(附) (0.5701)		
				道路用地(附) (0.0402)		
			公兒用地(附) (0.4109)	第二種住宅區(附) (0.2022)		
				公園用地(附) (0.1395)		
				道路用地(附) (0.0692)		
			道路用地(附) (2.6782)	第二種住宅區(附) (2.1796)		
				公園用地(附) (0.3634)		
				廣場用地(附) (0.0615)		
				綠地(附) (0.0737)		
			人行步道用地(附) (0.1665)	第二種住宅區(附) (0.1269)		
				公園用地(附) (0.0067)		
				廣場用地(附) (0.0040)		
				道路用地(附) (0.0289)		
			廣場兼停車場用地(附) (0.4661)	第二種住宅區(附) (0.4319)		
				道路用地(附) (0.0342)		
				第二種住宅區(附) (0.4319)		
				道路用地(附) (0.0342)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十五	人陳32	大同段未開闢整體開發區	住宅區(附) (0.1915)	住宅區 (0.1915)	1. 西側建成區為都市計畫發佈實施前之建地目，同意剔除於市地重劃範圍外。 2. 另考量剔除範圍之完整性，毗鄰部分零星住宅區土地一併予以剔除。 備註：剔除整體開發區地號：大同段750、771、772、749(部分)	1. 為保留地區排水整治計畫之彈性，照高雄市政府於會中所提修正方案通過(詳附圖六)。 2. 增列附帶條件： (1) 請高雄市政府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、圖報內政部逕予核定後實施。
			排水溝用地 (0.0956)	公園用地(附) (0.0956)	1. 原整體開發區範圍外排水溝用地屬於同一地主，故將東側溝渠用地、道路用地納入市地重劃範圍，並劃設為公園用地及道路用地等。 2. 東側臨接之計畫道路尚未全部開闢，為避免日後發生重劃區開發之道路無法順利銜接區外道路及建築用地無法臨街建築之情事，將東側四-1-10M計畫道路之一半納入本重劃範圍。	(2) 本案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，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
			道路用地 (0.1432)	道路用地(附) (0.1393)	備註： 1. 應採市地重劃方式整體開發。 2. 本案部分土地位於山坡地範圍，開發時應依「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。 3. 公園規劃設計時仍應詳予考量排水系統銜接問題，以利排水功能之發揮。	(3) 本案於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，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。
				公園用地(附) (0.0039)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十五	人陳32	大同段未開闢整體開發區	人行步道用地(附)(0.0392)	公園用地(附)(0.0338)	1. 本案為原計畫附帶條件應採市地重劃方式之整體開發區，因發布實施迄今仍窒礙難行，爰依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，酌予調降公共設施用地比例，以提高整體開發區之可行性。 2. 變更後住宅區發展強度依容積率調整原則適用第二種住宅區。 備註： 1. 應採市地重劃方式整體開發。 2. 本案部分土地位於山坡地範圍，開發時應依「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。 3. 公園規劃設計時仍應詳予考量排水系統銜接問題，以利排水功能之發揮。	
			綠帶(附)(0.0133)	公園用地(附)(0.0133)		
			住宅區(附)(0.7513)	公園用地(附)(0.0216)		
				第二種住宅區(附)(0.7297)		
			公兒用地(附)(0.7790)	第二種住宅區(附)(0.7790)		
十六	人陳16	④-7-10M計畫道路北側四米人行步道	住宅區(0.0665)	道路用地(0.0665)	本案屬於仁美地區都市發展之邊緣，現況建物密集，原規劃之4公尺人行步道並不能滿足救災避難的功能，增設之10公尺道路除有助於地區道路系統完整之銜接，並對於現況建物密集之大義街34巷、44巷、54巷等一、二層樓低矮建築，提供完整之都市避難救災服務路網。	本案據高雄市政府利息人員說明，尚未取得土地所有權人同意書且為避免影響他人權益，故維持原計畫。
			人行步道用地(0.0191)	道路用地(0.0191)		
			保護區(0.0870)	道路用地(0.0870)		
十七	人陳20	計畫區西北側圓照寺南側計畫道路	道路用地(0.0214)	宗教專用區(0.0214)	該計畫道路將拆除圓照寺寺廟主體有建物，因道路兩側均由圓照寺所有土地，故酌予配合兩側土地使用現況及權屬狀況調整。	照原高雄縣政府核議意見通過。
			住宅區(0.0248)	道路用地(0.0248)		

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十八-1	人陳37	計畫區西北側大義街兩側	住宅區(0.0072)	道路用地(0.0072)	原計畫未依計畫圖釘樁，致重測後地籍與都市計畫樁位不符，依內政部國土測繪中心重測之地籍成果修正都市計畫，以避免影響道路兩側土地所有權人權益。 備註：重測前為田草埔段，重測後為大竹段。	照原高雄縣政府核議意見通過。惟請將樁位測釘錯誤及地籍圖重測等過程納入變更理由補充說明，以利查考。
			道路用地(0.0102)	農業區(0.0005) 住宅區(0.0088) 保護區(0.0009)		
十八-2		計畫區西北側大竹路兩側	農業區(0.0045)	道路用地(0.0045)		
			道路用地(0.0053)	排水溝用地(0.0014) 住宅區(0.0039)		
十九	十四	都市設計準則	未訂定	新訂	為塑造地區特有風貌、都市整體景觀及環境品質。	1. 為簡化日後都市設計準則之修訂程序且原計畫並無都市設計準則，故請高雄市政府應另行訂定訂定都市設計準則，以為遵循。 2. 應於計畫書適當章節敘明都市設計構想，供後續訂定都市設計準則之參據 3. 所提之都市設計準則條文，則予刪除。
二十	十五	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更迭修正之。	併專案小組初步建議意見一--(四)辦理。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
廿一-1	十二	原計畫規定應以市地重劃或區段徵收開發且鄰里性公共設施用地比值大於15%之整體開發區	住宅區容積率120%	第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，惟建蔽率低於50%時，容積率得提昇為180%。	1. 烏松仁美地區現行住宅區容積率僅120%，相對周邊鄉鎮而言偏低，考量本計畫區之發展條件與潛力，故酌予提升。 2. 考量整體開發區內負擔較高之公共設施用地比率，故參酌「都市計畫法台灣省施行細則」之規定予以核算調整，另為鼓勵區內住宅開發時能降低建蔽率，增加法定空地空間，納入建蔽率降低併同得提升容積率精神。 備註：住宅區分類示意圖見圖7-2。	除配合變更案第五案維持原計畫修正附圖外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過，並請將鄰里性公共設施用地比值之計算內容納入計畫書敘明，以為妥適。
廿一-2	十六	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更迭修正之。	併土地使用分區管制要點。

【附表二】土地使用分區管制要點

原計畫	修正後內容	修正理由	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。	配合「都市計畫法台灣省施行細則」之修正，修正法源依據。	照原高雄縣政府核議意見通過。
二、住宅區建築基地規定 (一)住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 (二)建築基地於申請建築時其建築樓地板面積在100平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過100平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺應增設一部停車空間。	二、住宅區建築基地規定 (一)「住一」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%，惟建蔽率低於50%時，容積率得提昇為150%。 (二)「住二」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，惟建蔽率低於50%時，容積率得提昇為180%。 (三)整體開發新市區內住宅區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則」規定核算結果及促進未完成整體開發地區之開發意願，訂定差別容容積。 2. 應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。且僅限於整體開發之新市區。	除下列各點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 1. 「整體開發新市區」用語應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之內容修正。 2. 有關容積率之用語「得提昇為」修正為「不得大於」，以資妥適。
三、商業區建築基地規定 (一)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。 (二)建築基地於申請建築時其建築樓地板面積在100平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過100平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺應增設一部停車空間。	三、商業區建築基地規定 (一)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。 (二)整體開發新市區內商業區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。	應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。且僅限於整體開發之新市區。	除「整體開發新市區」用語應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之內容修正外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

原計畫	修正後內容	修正理由	專案小組初步建議意見
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、本計畫之工業區，零星工業區及乙種工業區使用項目依都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區管制規定、甲種工業區使用項目依甲種工業區管制規定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	配合新增甲種工業區修訂條文。	變更理由應予敘明爰用都市計畫法台灣省施行細則之理由（原計畫依照原台灣省施行細則執行，故沿用之），並予簡化為「四、本計畫各類工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。其中零星工業區之使用項目，依都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區之規定。」
五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修正	照原高雄縣政府核議意見通過，惟條次調正為第八條。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	未修正	照原高雄縣政府核議意見通過，惟條次調正為第六條。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	未修正	照原高雄縣政府核議意見通過，惟條次調正為第九條。
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	未修正	照原高雄縣政府核議意見通過，惟條次調正為第十條。

原計畫	修正後內容	修正理由	專案小組初步建議意見
(空白)	九、市場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	配合新增分區增訂管制條文。	1. 配合變更內容明細表編號九，將條文修正為：「倉儲專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，並應整體規劃、一次申請建照及開發完成；使用項目以倉儲、物流轉運為主，得作為批發、零售、商品展售場等使用，惟其使用樓地板面積不得大於總樓地板面積之 50%。」 2. 調整條次為第五條。
(空白)	十、宗祠專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。	配合新增分區增訂管制條文。	1. 照原高雄縣政府核議意見通過。 2. 調整條次為第七條。

原計畫	修正後內容	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>九、其他公共設施建蔽率及容積率規定：</p> <p>(一)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二)自來水事業用地，郵政事業用地及電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(三)公墓用地之建蔽率不得大於 10%，供納骨塔使用之建築物簷高不得大於 15 公尺，其建築量體、造型及色彩並應妥予考量。</p> <p>(四)廣場用地及公園用地得以多目標使用方式優先興建地下停車場，供公眾使用。</p>	<p>十一、其他公共設施建蔽率及容積率規定：</p> <p>(一)自來水事業用地，郵政事業用地及電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(二)公墓用地之建蔽率不得大於 10%，供納骨塔使用之建築物簷高不得大於 15 公尺，其建築量體、造型及色彩並應妥予考量。</p> <p>(三)廣場用地及公園用地得以多目標使用方式優先興建地下停車場，供公眾使用。</p>	<p>已無加油站專用區之計畫，予以刪除，並調整條次。</p>	<p>除依高雄市政府列席人表示變電所用地誤植為郵政事業用地誤植，應予修正外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過；另本計畫區內電信事業用地之變更案，如於本案核定前發布實施，則請配合修正之。</p>
<p>十、公共開放空間規定：</p> <p>(一)有關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)建築物提供部份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 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十二、公共開放空間規定</p> <p>建築物提供部份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 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)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>有關開放空間獎勵回歸建築技術規則規定，不另贅述。</p>	<p>照原高雄縣政府核議意見通過。</p>

原計畫			修正後內容			修正理由	專案小組初步建議意見
十一、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築，但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會或小組審查同意者，不在此限。			十三、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築，但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會或小組審查同意者，不在此限。			住宅區、商業區應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。且僅限於整體開發之新市區。	除配合內細修正「住宅區、商業區應實施退縮建築範圍」之附圖外，其餘照原高雄縣政府核見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	1. 住宅區、商業區應實施退縮建築範圍見圖 7-3。 2. 退縮部分得計入法定空地。		
商業區			商業區				
乙種工業區	前院退縮深度不得小於 6 公尺，後院之退縮依照建築技術規則有關防火間隔之規定辦理。	退縮部分得計入法定空地，且法定空地中至少應 50%予以植栽綠化。	乙種工業區	前院退縮深度不得小於 6 公尺，後院之退縮依照建築技術規則有關防火間隔之規定辦理。	退縮部分得計入法定空地，且法定空地中至少應 50%予以植栽綠化。		
機關用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	機關用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。		
學校用地			學校用地				
自來水事業用地			自來水事業用地				
郵政事業用地			郵政事業用地				
電信事業用地			電信專用區				

住宅區、商業區應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。且僅限於整體開發之新市區。

除配合內細號五「住宅區、商業區應實施退縮建築範圍」之圖外，其餘照高雄縣政府核意見通過。

原計畫	修正後內容	修正理由	專案小組初步建議意見
(空白)	十四、本計畫區規定應以市地重劃或區段徵收整體開發之地區，於本次通盤檢討發布實施前尚未公告實施市地重劃或區段徵收者，應實施都市設計審議，其適用範圍詳圖 7-3。	為型塑地區特有風貌予以訂定。	1. 配合變更內容明細表編號五，予以修正附圖。 2. 依高雄市政府列席人員表示，縣、市合併後，審議機關已改為「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」，故請配合修正之。
十二、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，以美化環境。	十五、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，以美化環境。	條次調整。	照原高雄縣政府核議意見通過。
十三、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	十六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	條次調整。	照原高雄縣政府核議意見通過。

【附表三】逕向內政部陳情意見綜理表

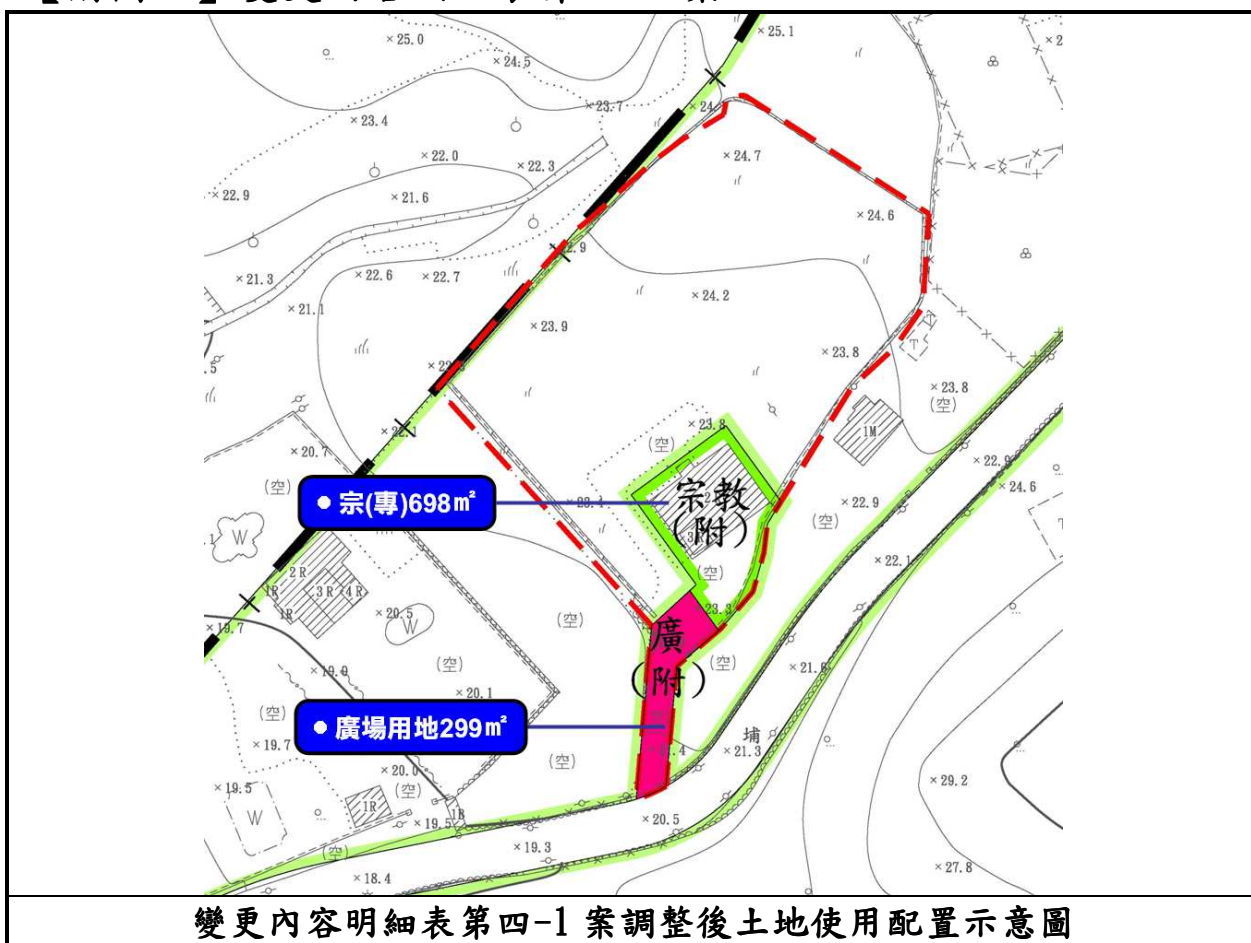
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕逾1	觀音禪寺埔嶺段358、361、362地號	本鄉著名坐埔山登山口，位於本寺圍牆內，前來登山者及運動跑步民眾、車輛繁多，通往本寺道路狹長，彎度很大，人車爭道，險象環生。本寺為此，改善道，提供土地截彎取直，以紓解交通，礙於土地分區之限制，無法使用；渴求長官了解與體恤實情，慈悲俯允將上開土地，提出通盤檢討，變更編定為「宗教專用區」，以繼續發揮教化安定社會之功能，造福地方，功德無量。	本寺為弘揚佛法，社會發展。建議將坐落埔嶺段、358、361、362地號等三土地變更編定為「宗教專用區」。	1. 有關陳情變更為宗教專用區乙節，原則應取得土地所有權人同意書及民政主管機關同意文件。 2. 查觀音禪寺為都市計畫保存區，本次陳情將99年1月、2月買賣取得之埔嶺段358、361、362地號變更為宗教專用區乙案，經本府民政局100年3月11日函示，「…該寺符合寺廟管理相關規定，至於於保護區變更為宗教專用區案，本局敬表同意」。 3. 建議請寺方提出具體開發使用計畫後，提請討論，如有涉及水土保持，環境影響評估者，應依各相關法令之規定辦理。	參據陳情人所提開發計畫及高雄市政府列席人員說明，酌予採納陳情人陳情內容，詳附圖七，並訂定附帶條件如下： 1. 應無償提供變更面積30%之公共設施用地（劃設為停車場用地），其開闢及樁位測定費，均應由廟方自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 2. 未於發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈程序者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 3. 如有涉及水土保持，環境影響評估者，應依各相關法令之規定辦理。
逕逾2	鍾嘉村公15周邊住宅區（烏松區高碼市場周邊、神農路北側市地重劃區內）	1. 本案南側區段徵收區業已開闢完成，請市府加速本重劃區之開發。 2. 重劃區內已負擔高額公共設施比例，然而部分住宅區（如計畫圖公15附近住宅區）土地街廓過大（街廓深度達70~90米，街廓大小逾1.5公頃）不利重劃後分配土地及個別開發建築，不符地主期待。	調整出入道路及街廓尺度以利建築。	1. 本次通盤檢討即針對原計畫窒礙難行部分檢討調整，以提高市地重劃開發可行性。 2. 街廓調整建議已於計畫書變更案編號第14案納入檢討內容，建議併同該變更案討論。	併變更內容明細表編號十四。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕逾 3	吳讚峰	1. 美山路旁兩側拓寬已徵收 2 次，現又辦理農業區變更為住宅區案等於被剝 3 次皮，土地所有權人苦不堪言反對到底。 2. 此案前例有陳情書反對仁和段及美山、美德段區段徵收。 3. 此案，土地所有權人皆不知情，並未召開說明會即通知有關土地權利人各項權利等，違反徵收條例，顯然無效。 4. 現土地所有權人土地皆面臨道路，且農舍林立，對本案土地所有權人有害無益，等於迫害人民。	堅決反對實施高雄美都市計畫第 2 次通盤檢討內農業區變更為住宅區案。	1. 本案原高雄縣都市計畫委員會審議時，考量本地區位屬烏松區段徵收地區與原計畫住宅區等都市發展用地所夾雜之農業區，聯外交通便利，故依原烏松鄉都委會建議，變更部分農業區為住宅區，以區段徵收方式整體開發。 2. 查 100 年 1 月 6 日修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 40 條規定：…前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。次查本計畫區原附帶條件規定應辦理整體開發地區面積合計 36.15 公頃，目前尚未辦理開發之面積達 18.83 公頃，佔整體開發面積 52% 3. 本變更案範圍內土地所有權人約 112 人，署名反對本案陳情人有 32 人。 4. 陳情人意見三有關違反徵收條例乙節。本案仍屬都市計畫變更程序，尚未經內政部審核通過，地政單位尚未辦理區段徵收相關開發作業，自無所謂違反土地徵收條例情事。 5. 以上意見提供內政部都委會參酌。	併變更內容明細表編號五，同意採納（即維持原計畫）。
逕逾 4	李建勳等 6 人 大腳腿段 1630-4、1095-3 地號及埕埔段 1325-1 地號	由於美山路 19 巷工業區近年來發展迅速，廠區內重車出入頻繁，工廠僅能利用原有的農路和既成道路進出，交通相當不便。	將美山路 19 巷 6 米道路拓寬為 10 米道路，解決交通不便問題。	美山路 19 巷非屬都市計畫道路，案經本府工務局 100 年 6 月 14 日 1000016849 號函同意該建議事項，故建議參考土地使用現況及用地權屬後配合鄰近道路系統規劃其完整性。	據高雄市政府列席人員說明，該府研析意見並未考量拓寬 6 公尺農路是否影響兩側權屬及現況工廠林立，故未便採納。

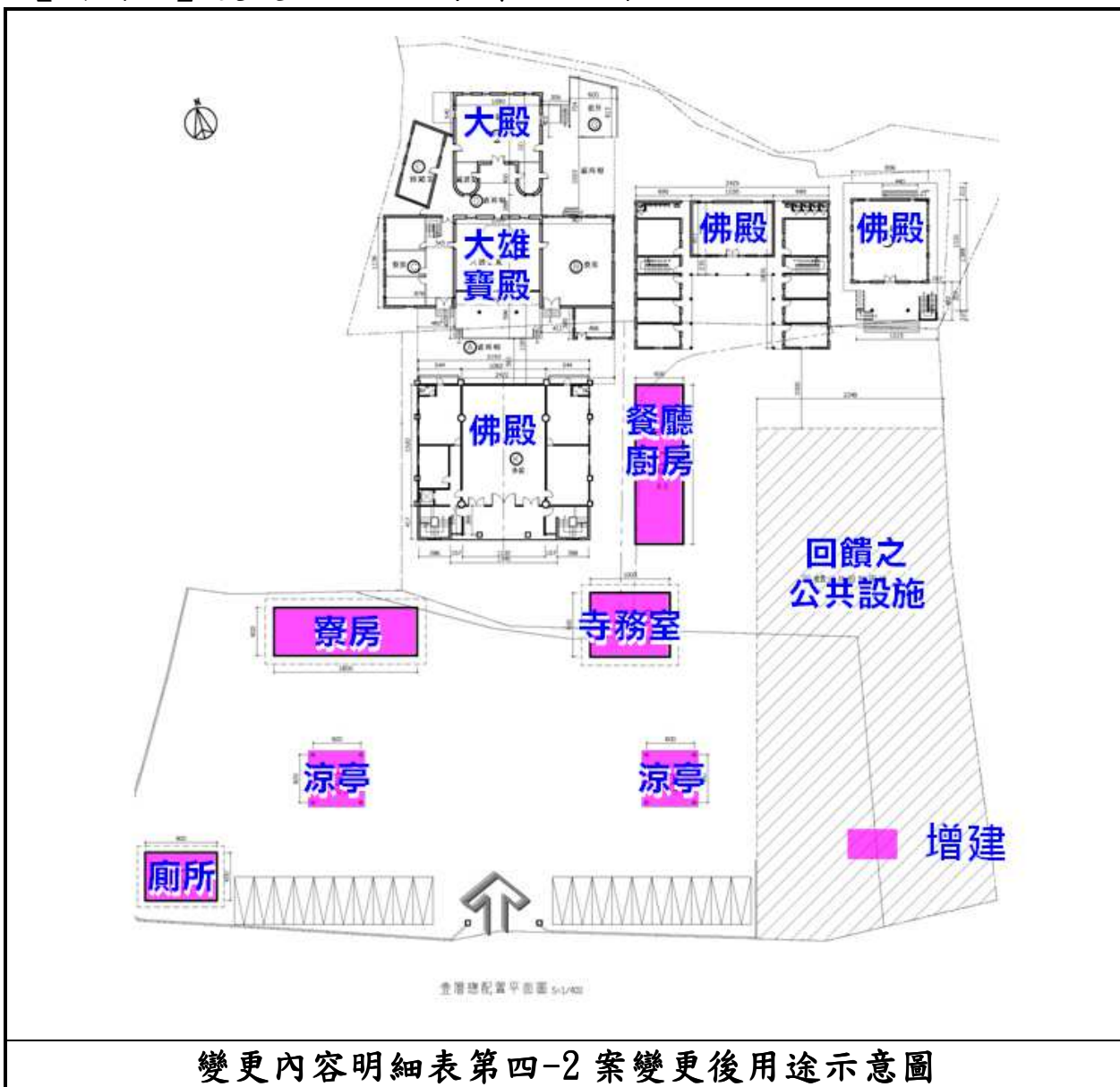
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕逾 5	天成企業社(現有神農路南側、大同路東側公墓毗鄰之農業區)	<p>1. 本案公開展覽後，經原高雄縣烏松鄉公所及高雄縣都委會審議後，原縣都委會要求需將西側聯絡大同路之現有道(現況約4-5公尺寬)，取得達8公尺寬之地主同意書，以利日後出入道路具8公尺寬之附帶條件。</p> <p>2. 本案經與現有道路旁之土地所有權人多次協商後，該土地所有權人非但開出非尋常的嚴苛條件(如每坪100萬、通行費用**仟萬...)，亦不願正面回應其意願，以致本案均難以符合委員之期望(按殯葬管理條例，出入道路僅需6公尺寬)。</p> <p>3. 目前已尋求其他更具可行之替代方案，業可取得本案北側基地土地所有權人同意，將新增北側廣停2之通行道，路寬可達6-8公尺，並可取得土地所有權人之同意書，故建議本案可否修改為如附圖一，使本案具備兩條出入道路，西側連絡大同路5-6公尺現有出入道路，北側連絡廣停2至神農路，如此，出入道之順暢性與服務容量遠比原縣都委會之要求更為理想，懇請貴會得予同意與協助。</p> <p>4. 本案基地方圓數公里均為墳墓使用及農業使用，並無所謂鄰避因素，同時公展及審議期間均無任何毗鄰土地所有權人提出任何異議。</p> <p>因此本案除了可提供未來大高雄地區市民方便辦理生命禮儀作業及有效整理、改善鄰近濫葬之缺失外，亦不具備其他外溢性負面社會成本，故懇請委員得以支持本替代方案，不勝感激為荷。</p>	懇請依所附替代方案將農業區變更為納骨塔專用區、廣停用地、綠地暨道路用地。	<p>1. 本案經原高雄縣都市計畫委員會99年11月5日第132次會決議：變更案編號第八案(人陳第33案)決議暫予保留。請申請人與8公尺聯外道路土地所有權人取得開發之共識後再提會討論，否則未便採納。</p> <p>2. 案經本市殯葬管理處表示旨揭土地位於烏松區第三公墓旁，目前已公告禁葬，尚無遷葬計畫。</p> <p>3. 所陳無法依原縣都委會決議辦理，另提替代方案乙節，建議請陳情人檢附依原縣都委會決議與道路所有權人協議相關過程資料，及本次所提替代方案之具體規劃內容、開發方式、土地權屬(涉及公私有土地處理方式、協議內容)、原縣都委會建議內容與本次替代方案之比較等，並製作完整說明資料，提會討論。</p>	<p>除下列各點外，其餘照原高雄縣都市計畫委員會99年11月5日第132次會決議及替代方案通過(詳附圖八)。</p> <p>1. 本案核定前應與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書載明，以利執行。</p> <p>2. 所提替代方案之連外道路應由6M調整為8M，並劃設為計畫道路用地，以利通行。</p> <p>3. 回饋內容包含35%之公共設施用地及15%之回饋金；公共設施用地應由陳情人開闢完成並無償捐贈於市政府及負責維護管理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕逾 6	黃正陽等 12 人 仁和段 489 、490、491 、492、493 、494、495 、496、497 、498、499 、500、501 地號等 12 筆土地	<p>1. 本人於年初收到烏松鄉華美自辦市地重劃區籌備會函，將我等 12 戶劃入重劃區，爾後勢必嚴重損害我等之權益與生活，況且屋齡均已愈 32 年，大部份之住屋已重新整修裝潢，重劃勢必毀我家園於一旦，土地縮水將減少一半以上，若再屋已無空間亦無生活品質可言，無異逼吾等於絕路，流離失所在所難免。</p> <p>2. 在民國 68 年 7 月起，所有住戶即已取得土地及建物權狀，依法每年均繳交地價及房屋稅，至今已 32 年之久，為何還將我等列入重劃區域？</p>	懇請貴府再檢討修正重劃區範圍。	本案係陳情原合法建物因都市計畫規劃為市地重劃區致影響權益乙案，經查仁和段 499 地號土地無合法建物建號，建請未便採納。其餘建議事項併變更案編號第 14 案將原合法建物剔除於市地重劃範圍外。	除仁和段 499 地號未便採納外，其餘依照高雄市政府所提建成區剔除整體開發範圍之原則同意採納。

【附圖一】變更內容明細表第四-1 案



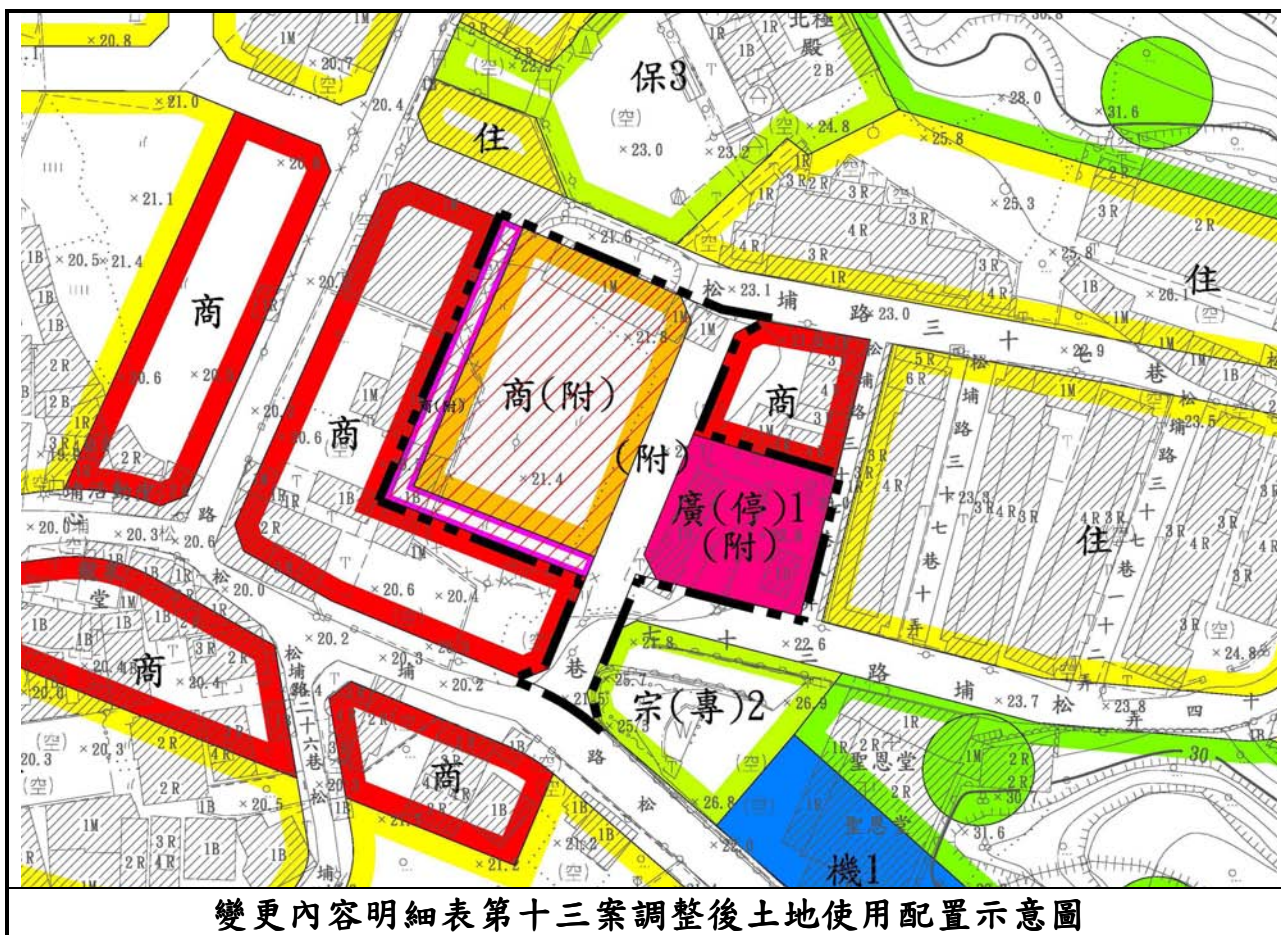
【附圖二】變更內容明細表第四-2 案



【附圖三】變更內容明細表第四-3 案

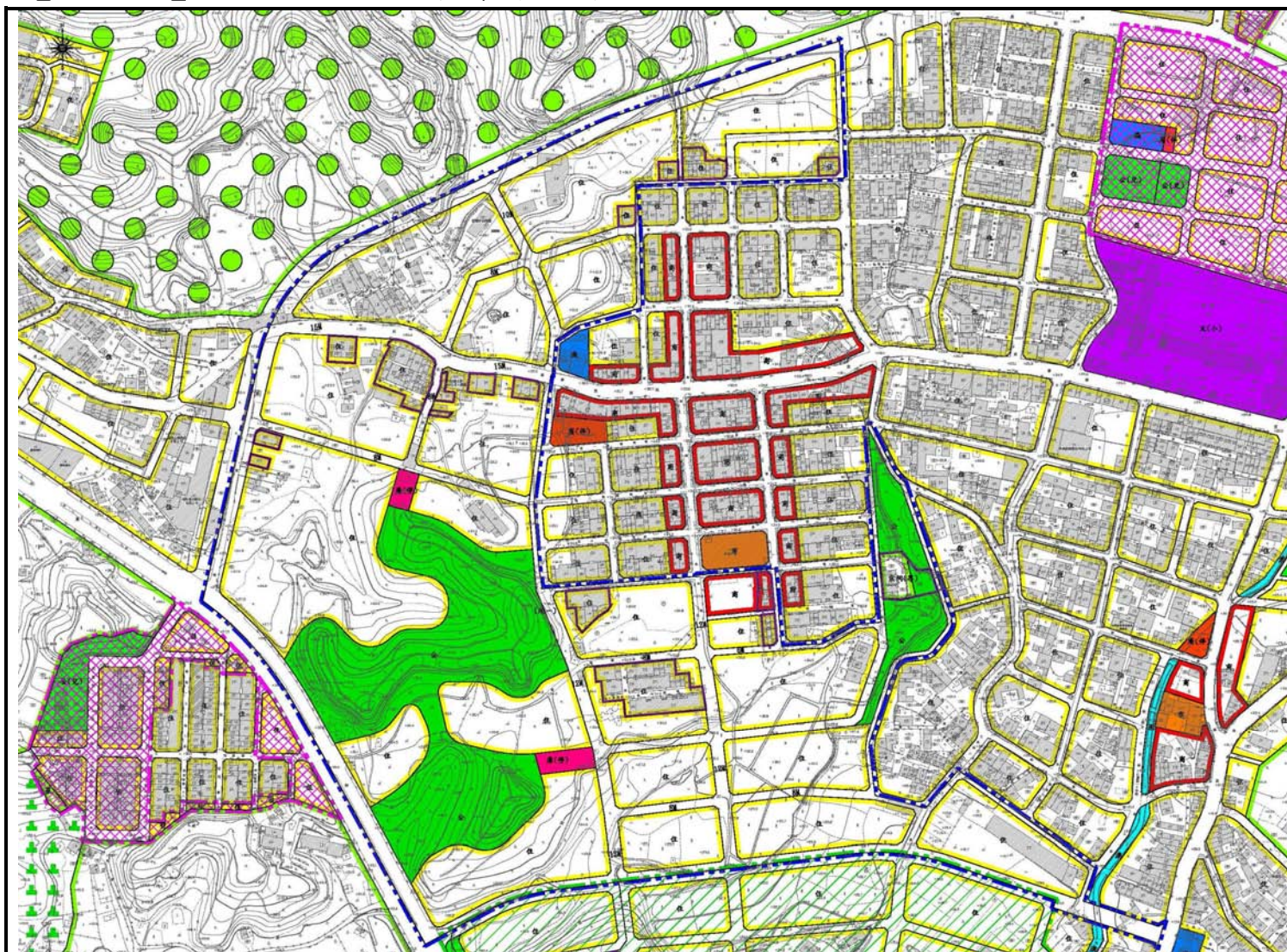


【附圖四】變更內容明細表第十三案



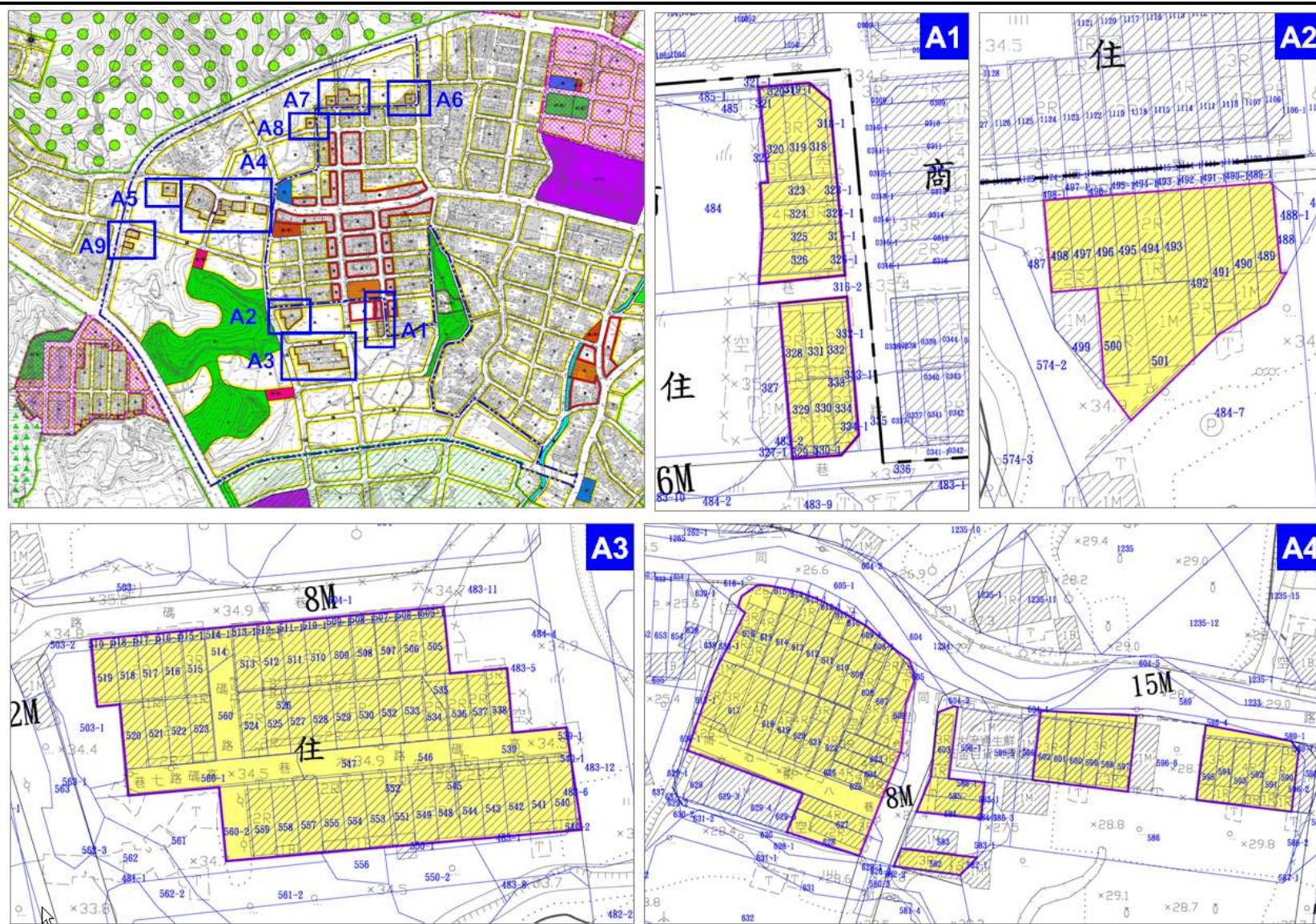
原計畫		新計畫	面積(公頃)	百分比%
人行步道用地		商業區(附)	0.0355	10.37
市場用地		商業區(附)	0.1699	49.70
廣停(1)		廣停(1) (附)	0.0738	21.60
道路用地		道路用地(附)	0.0626	18.33
合計	0.3418	商業區(附)	0.2054	60.07
		公共設施用地	0.1364	39.93

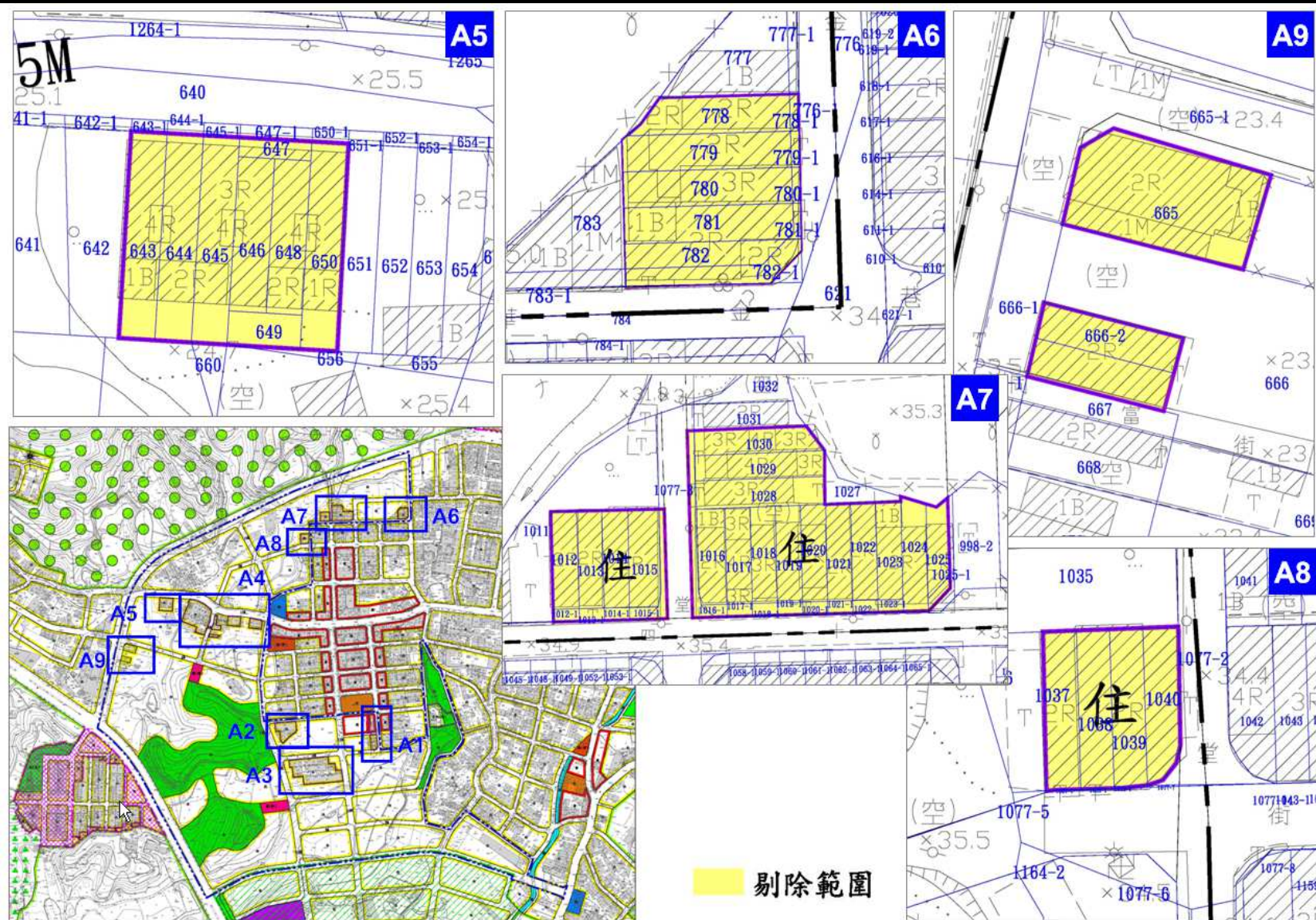
【附圖五】變更內容明細表第十四案



分區	面積(公頃)	比例(%)
住宅區	18.1241	63.16
商業區	0.1802	0.63
公共設施用地	公園用地	4.7300 16.48
	廣停用地	0.1746 0.62
	道路用地	5.4337 18.93
	人行步道	0.0520 0.18
	小計	10.3903 36.21
合計	28.6946	100.0

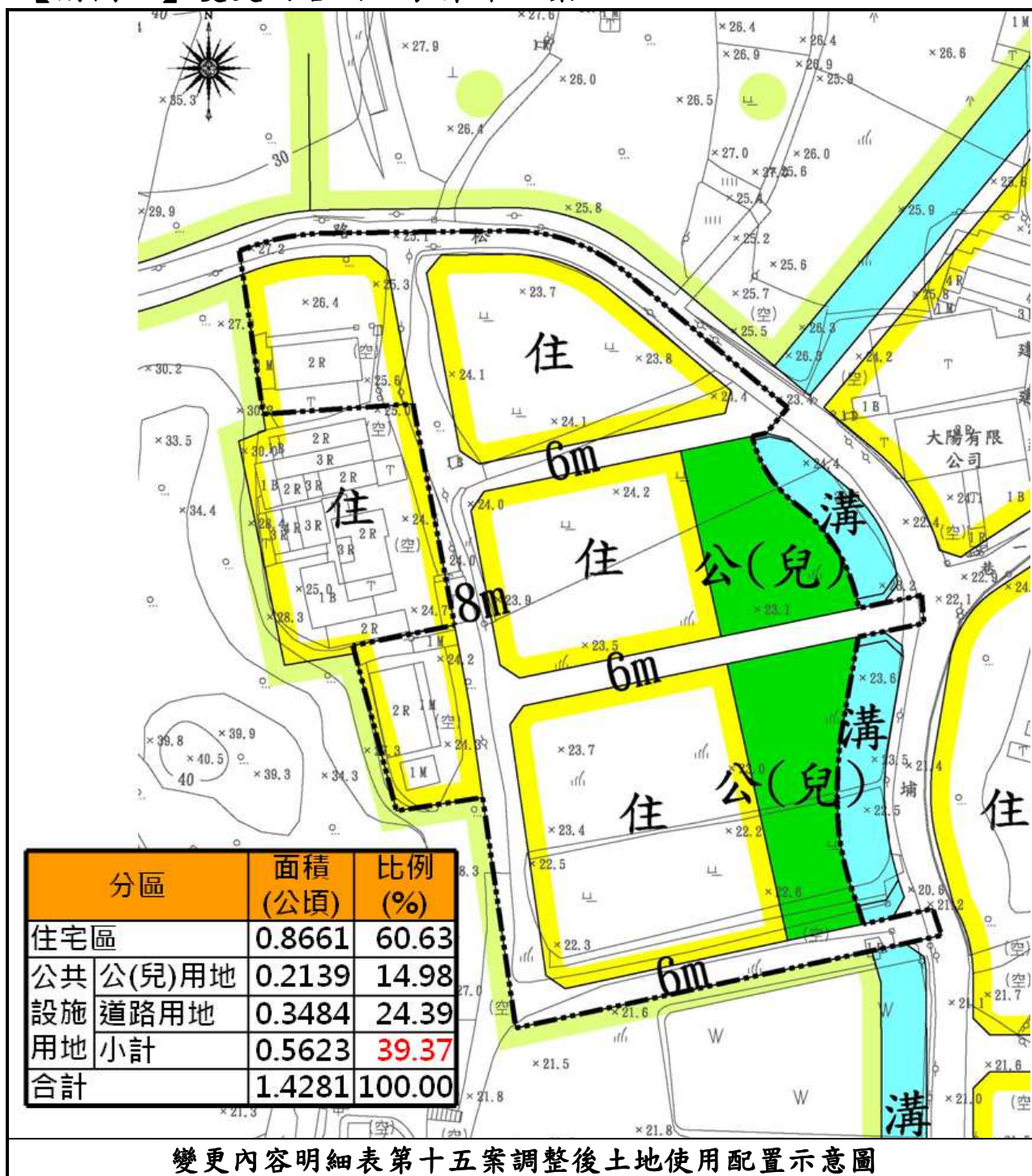
變更內容明細表第十四案調整後土地使用配置示意圖



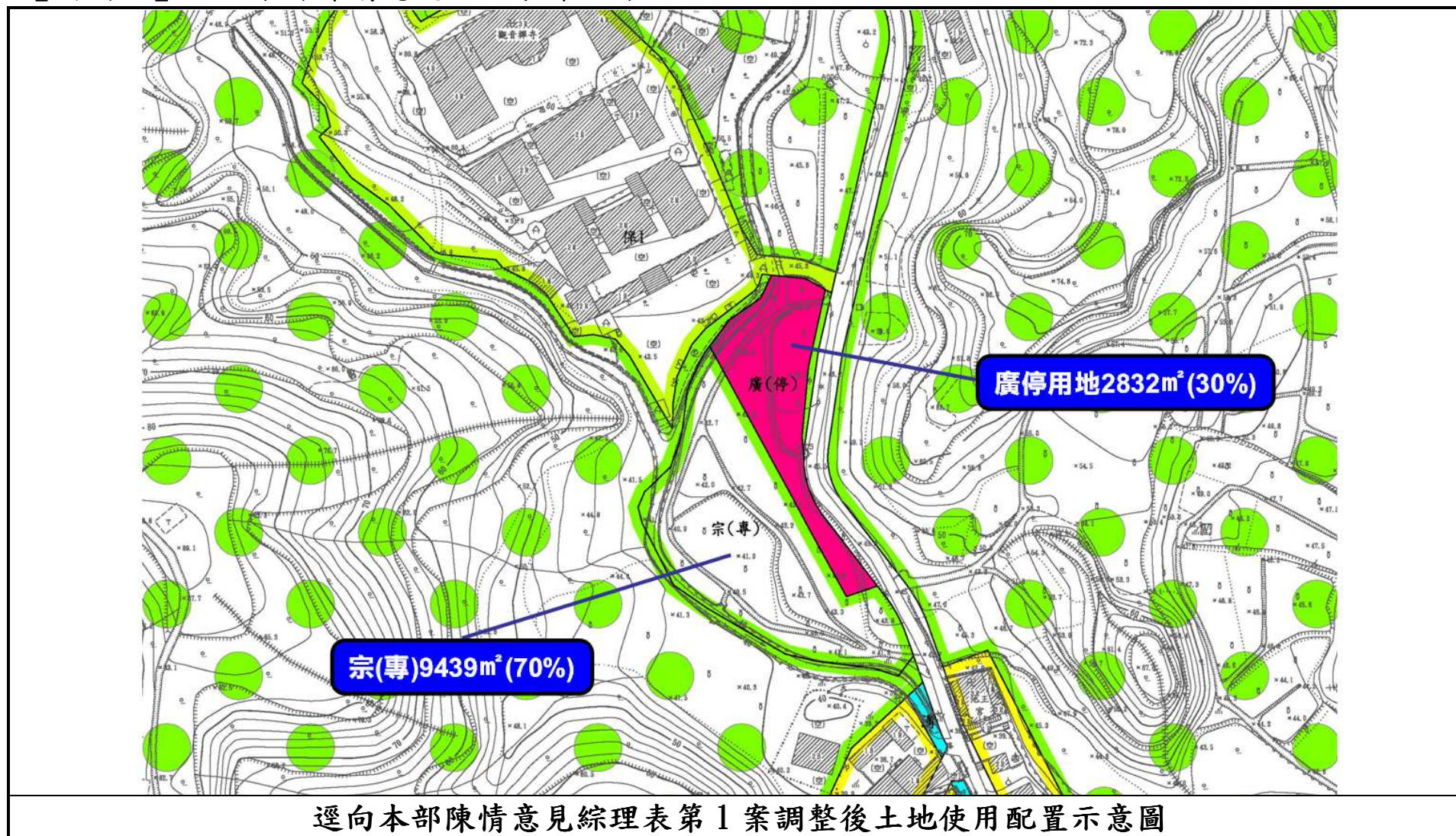


變更內容明細表第十四案剔除重劃區外範圍示意圖(2)

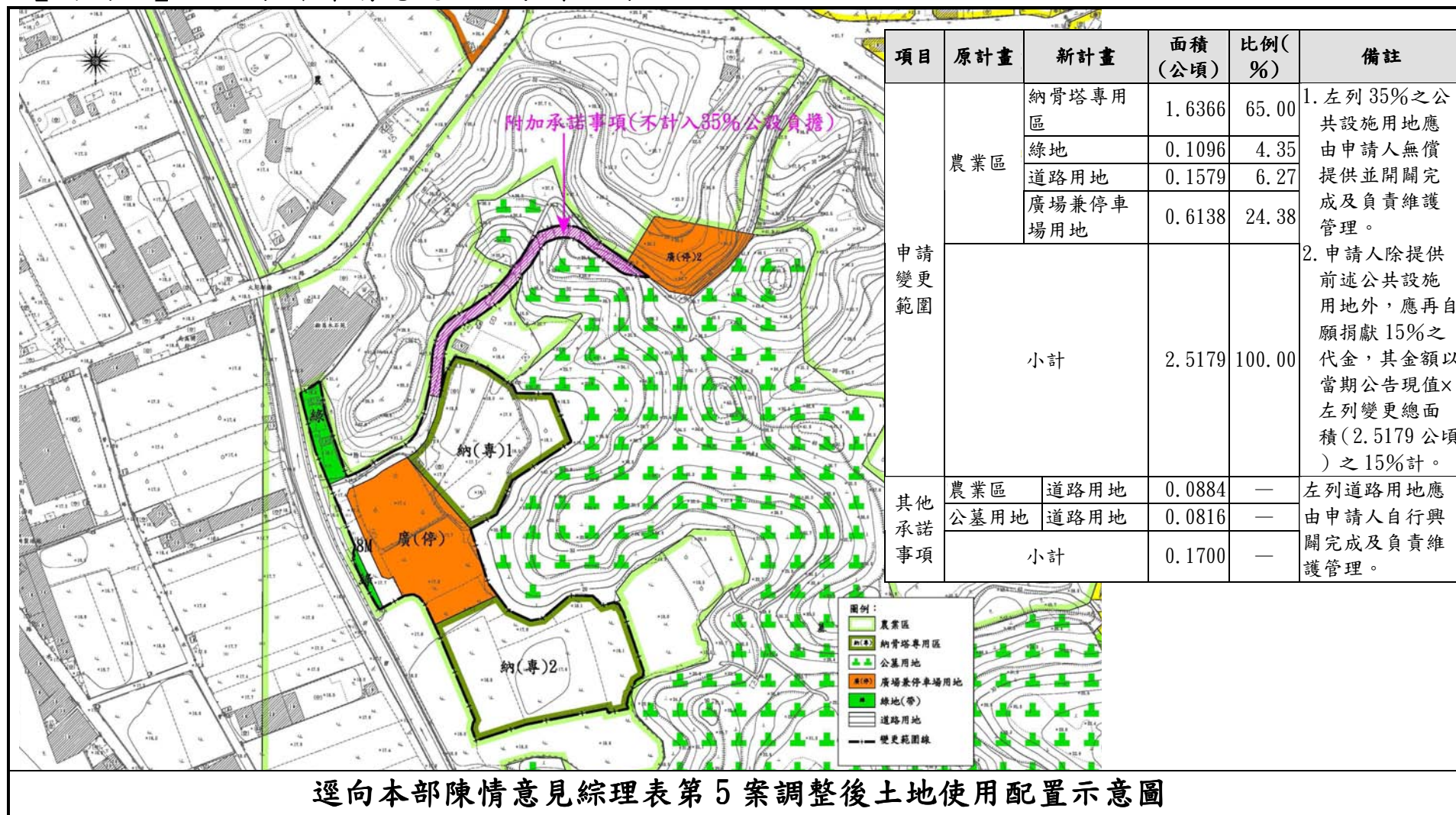
【附圖六】變更內容明細表第十五案



【附圖七】逕向本部陳情意見綜理表第1案



【附圖八】逕向本部陳情意見綜理表第 5 案



第 13 案：高雄市政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（未依原工業區變更附帶條件規定開發完竣專案通盤檢討）」案。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會 100 年 7 月 25 日第 7 次會議審議通過，並准高雄市政府 100 年 9 月 20 日高市府四維都發規字第 1000103660 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 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：詳人民或團體陳情綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會本部都委會彭委員光輝、李委員正庸、謝委員靜琪、蔡委員玲儀（行政院環保署代表）、高委員惠雪（經濟部代表）等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。復經 100 年 10 月 27 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 100 年 9 月 20 日高市府四維都發規字第 1000103660 號函送專案小組會議之處理情形對照表【詳附錄】到部，特提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照 100 年 10 月 27 日本會專案小組初步建議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】高雄市政府100年9月20日高市府四維都發規字第
1000103660號函對100年10月27日本部都委會專案小組會
議初步建議意見之回復意見對照表：**

一、變更內容明細表：

編號	變更位置	變更內容 原計畫(公頃) 變更後計畫(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	高雄市政府回復意見	本會決議
一	工一-五 南側儲發專用區及綠地	倉儲批發專用區 (2.2341)	乙種工業區 (2.2691) 其他說明：變更後應依大坪頂以東地區都市計畫地區乙種工業區之土地使用分區管制要點規定辦理。	1. 「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發專用區)案」於民國84年11月9日公告發佈實施後，迄今已十六年，申請單位雖繳交代金，惟未依附帶條件及協議書承諾事項提供二樓樓地板面積8,796平方公尺做為必要性服務設施，故予以恢復原分區，以符實際。 2. 現況為歇業之量販店，且經土地所有權人陳情，已無倉儲批發業使用需求，故予回復原分區。	1. 據高雄市政府列席代表於會中說明，本基地土地係遭法院拍賣，並未違反「協議書第4條許可變更土地之移轉，甲方於取得建築物之使用執照前，承諾不將所許可變更之土地移轉他人」規定。 2. 據高雄市政府列席代表於會中說明，依協議書第7條規定，該府已完成(1)函請經濟部撤銷該部物流中心業倉儲批發業軟體財務及事業計畫審核要點所為之核定。(2)已捐獻代金不予發。等2項違約處理作業，爰依協議書第7條規定，恢復原使用分區(乙種工業區)、本案建議除應將前述市府已完成2項違約處理作業之證明文件納入計畫書外，其餘建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理，有左列證明文件詳一。	1. 該府已檢附原高雄縣政府99年6月3日府建都字第0990116339號函知萬客隆股份有限公司因違反協議書規定，基於公益考量，將依據協議書第7條規定請經濟部撤銷該部物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點所為之核定，並將土地變更為原使用分區，已捐獻代金及不予發還。及99年6月30日府建工字第0990116338號函影本請經濟部撤銷。 2. 准照市政府核議意見通過。
二	計畫區東隅、2-4-12M計畫道南側	住宅區 (4.0842)	甲種工業區 (4.4267) 附帶條件或其他說明： 1. 變更後應依大坪頂以東地區都市計畫地區甲種工業區之土地使用分區管制要點規定辦理。 2. 原擬定細部計畫於本案發布實施後同時廢止。如有需要變更其他分區使用，請另依都市計畫法定程序辦理。	「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分甲種工業區為公園用地、道路用地、住宅區)案」於民國95年11月21日公告發佈實施，其細部計畫已於民國95年12月6日公告實施，已逾事業及財務計畫限定之開發期限，故依協議書內容辦理回復原分區，以有效執行都市計畫。	據高雄市政府列席代表於會中說明，依協議書第8條規定，未能依限完成事業及財務計畫限定之開發期限，爰於1年內依法檢討恢復為原使用分區(甲種工業區)；本案建議准照市政府核議意見通過。	敬悉。	准照市政府核議意見通過。

二、由於本地區現有工業區之劃設係零散分布於農業區內，建議請高雄市政府於本地區下次辦理通盤檢討時，研訂本計畫區工業區整體發展願景、目標及構想、產業發展內容及工業區總量管制，以作為工業區開發或檢討調整擴大之指導。

【附件一】

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄縣政府 函

地址：83001高雄縣鳳山市光復路二段132號

承辦人：林珮鈴

電話：07-7477611轉3022

傳真：07-7476422

電子信箱：ling@mail.kscg.gov.tw

受文者：本府建設處(工商服務科)

發文日期：中華民國99年6月30日

發文字號：府建工字第0990116338號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：協議書影本

主旨：為萬客隆股份有限公司因未完全履行「申請設置倉儲批發業特定專用區協議書」（以下簡稱協議書）內容，報請 鈞部撤銷原核定案，詳如說明，請 鑑核。

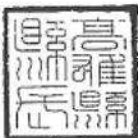
說明：

- 一、依據萬客隆股份有限公司99年4月29日第252號存證信函辦理。
- 二、經查該公司申請「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分乙種工業區為倉儲批發業專用區）案」於84年11月9日發布實施，變更範圍內之土地原係為供倉儲批發業使用，經查現況已停止營運多年，該公司現正處停業狀態，且截至目前為止亦未完全履行協議書第六條承諾設置必要性服務設施。
- 三、該公司已違反當初申請之協議內容，依協議書第七條（違約之處理）規定（如附件），函請 鈞部撤銷依「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計劃審核要點」所為核定，嗣後本府據以將該土地變更為原使用分區，且其捐獻之代金不予發還。

正本：經濟部

副本：萬客隆股份有限公司、本府建設處(都市計畫科)、本府建設處(工商服務科)

縣 長 楊 秋 興



高雄縣政府 函

地址：830高雄縣鳳山市光復路2段132號

承辦人：楊智能

電話：(07)747-7611分機1522

傳真：(07)710-7953

受文者：Y

發文日期：中華民國99年6月3日

發文字號：府建都字第0990116339號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：



主旨：有關貴公司主張日後若有他人就萬客隆舊址，申請變更或使用，致使侵犯到回饋金、協議書內容，影響貴公司權益者，將依法究責乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴公司高雄苓雅郵局99年4月29日第252號存證信函。
- 二、本府依據都市計畫法執行都市計畫變更或通盤檢討作業，均係基於依法所為行政之誠信原則，其受理並無針對特定對象所主張之建議，倘建議事項具有改善居民生活環境，促進地區有計畫之均衡發展，並符合發展需求，將參考機關、團體或人民建議作必要之修正，合先敘明。
- 三、據此，貴公司前申請「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分乙種工業區為倉儲批發業專用區）案」時，本府針對所擬計畫樂觀其成，尤其可縮短物流通路，具有平抑物價之功能，符合現階段之經濟發展需要，對促進商業現代化有正面作用，更由於倉儲批發涉及之相關產業頗多，雇用員工量大，加上貴公司以連鎖方式經營，其設置可帶動地區相關產業發展，增加居民就業機會，對都市計畫之整體發展具正面效益，爰此貴公司與本府基於相互誠信與信賴原則下，共同簽訂「申請設置倉儲批發業特定專用區協議書」（以下簡稱協議書）後，並經84年11月9日發布實施在案。
- 四、惟查案經發布實施迄今將近15年之久，貴公司僅依據協議書第五條規定繳納捐獻代金（亦即旨稱回饋金）外，其餘接續

按協議書第四條許可變更土地之移轉、第六條必要性服務設施之設置以及後續營運時管制等規定之應履行承諾事項，均未見履行，現址並已停止營運多年，又現正處於停業狀態，貴公司履行協議之誠信如何信賴，至今開發未果實為本府所憾。



- 五、另外，關於貴公司因可歸責於己之事由違反協議書之規定，基於公益考量，本府將依據協議書第七條規定，函請經濟部撤銷該部依物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點所為之核定，並將土地變更為原使用分區，其已捐獻代金不予發還。

正本：萬客隆股份有限公司

副本：經濟部、本府建設處（工商服務科、都市計畫科）

第 1 4 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（都市計畫重製通盤檢討）」案。

說 明：

- 一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 100 年 6 月 7 日第 112 次會議審議通過，並准澎湖縣政府 100 年 7 月 8 日府建城字第 1000901456 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽 奉核可，由本會彭委員光輝、李委員正庸、劉委員小蘭、謝委員靜琪、蕭委員輔導（內政部地政司代表）等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。復經 100 年 9 月 13 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，並經澎湖縣政府 100 年 11 月 30 日府建城字第 1000902559 號函送修正計畫書、圖到部，特提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照 100 年 9 月 13 日本會專案小組初步建議意見及澎湖縣政府 100 年 11 月 30 日府建城字第 1000902559 號函送修正計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】澎湖縣政府對 100 年 11 月 30 日本部都委會專案小組初步建議意見之回復意見對照表

本會專案小組初步建議意見	澎湖縣政府回復意見	本會決議
一、本次都市計畫圖重製通盤檢討之計畫圖，其比例尺(1/1000)與原核定圖並無不同，經重製展繪丈量之後，本地區都市計畫用地面積互有增減，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條規定，都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌地籍圖，配合實地情形為之；本案建議應將本地區計畫總面積、土地使用計畫面積及各項公共設施面積之重製前後面積，納入變更內容明細表敘明。	遵照辦理。 說明：本案計畫書內已針對重製前後面積變動情形彙整說明(詳計畫書 p18 之表 3-3)，為求審慎周延，將依專案小組建議補充納入變更內容明細表詳予敘明。 備註：另詳附表 1 新編號第一案。	准照 100 年 9 月 13 日專案小組初步建議意見通過。
二、變更內容明細表部分(編號第三案)：請查明本案究係因都市計畫圖重製產生疑義後所列入之變更案，抑或是為配合公私有土地界而調整都市計畫使用分區界線，如確屬都市計畫圖重製作業列入變更者，同意非都市土地變更為紀念公園(0.0756 公頃)，並請修正左列變更理由，否則應納入本地區通盤檢討案內辦理。	遵照辦理。 說明：經查變更林投風景特定區(第二次通盤檢討)計畫書內容(變更第六案)，係將公有地納入及將私有地劃出計畫範圍，故依計畫意旨現行紀念公園用地範圍應以公、私有土地為界，惟因原核定計畫界線與地籍公私有地分界有所誤差，應屬都市計畫圖重製之疑義。 備註：另詳附表 1 新編號第四案(回復意見修正後變更內容明細表)及附表 2(報部審議時變更內容明細表)	除同意採納澎湖縣政府於會中說明，本地區第二次通盤檢討案對紀念公園用地範圍線，以公、私有土地界線為準，經重製套繪檢討後，未調整範圍線，係紀念公園用地面積作調整，紀念公園用地(面積 0.6643 公頃)為紀念公園用地(面積 0.7399 公頃)，併請修正變更理由外，其餘准照 100 年 9 月 13 日專案小組初步建議意見通過。
三、逕向本部陳情意見： (一)據澎湖縣政府列席代表表示，本地區於民國 76 年 8 月 8 日發布實施都市計畫前，未依非都市土地使用管制規則，劃定相關使用分區及編訂相關用地。 (二)同意採納澎湖縣政府研析處理意見，請縣府納入下次通盤檢討討論分析，並依法儘速辦理，以維民眾權益。下列意見請併案納入考量。 1. 本地區是否仍有類似陳情人之情況。 2. 本地區住宅需求為何。 3. 現況之建築物是否屬合法建築。	遵照辦理。 說明：本府將依法納入下次通盤檢討研議辦理。 備註：另詳附表 3。	准照 100 年 9 月 13 日專案小組初步建議意見通過。

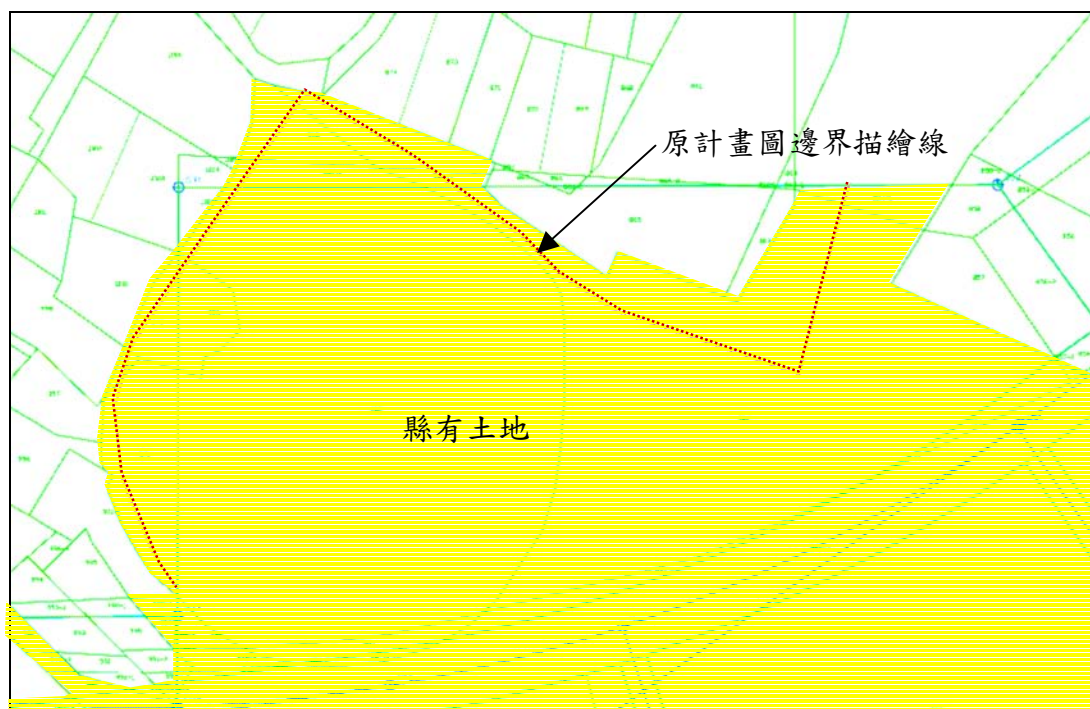
附表 1 變更內容明細表（修正後）

新 編 號	原 編 號		變 更 內 容		變 更
		修 正	(67.64)	(67.6945) (明 細 表)	後 修正
			(0.0048)	(0.0047) (0.0001)	變更
		8M	(0.0010)	(0.0010)	8M 變更
		修正	(0.6643)	(0.7399)	變更 (變更內容明細 表) 變更 明 1. 2. 變更 明 (附 1) 修正 (0.0756) 變更

附表 變更

變更內容明細表

新 編 號	原 編 號		變 更 內 容		變 更
	1		(0.05) (0.10)	(0.05) (0.10)	1. 2. 變更



附圖 1 原計畫圖紀念公園用地邊界套繪公有地範圍示意圖

附表3 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	澎湖縣政府研析處理意見	本會決議
一	洪清平	澎湖縣湖西鄉林投南段 1234、1236、1237、1237-2 地號土地	1. 請將澎湖縣湖西鄉林投南段 1234、1236、1237、1237-2 地號 4 筆土地由農業區恢復為原分區使用變更為住宅區，納入貴部審議之變更林投風景特定區計畫（都市計畫重製通盤檢討）案。	本案屬配合都市計畫圖之重製通盤檢討案，因本二件陳情內容與都市計畫圖重製時無相關，故暫時維持現行計畫不予變更，請業務單位錄案納入下次通盤檢討討論分析，並依法儘速辦理以維民眾權益。	(一) 據澎湖縣政府列席代表表示，本地區於民國76年8月8日發布實施都市計畫前，未依非都市土地使用管制規則，劃定相關使用分區及編訂相關用地。 (二) 同意採納澎湖縣政府研析處理意見，請縣府納入下次通盤檢討討論分析，並依法儘速辦理，以維民眾權益。下列意見請併案納入考量。 1. 本地區是否仍有類似陳情人之情況。 2. 本地區住宅需求為何？ 3. 現況之建築物是否屬合法建築。
二	洪郭明玉		2. 前揭 1236、1237-2 地號前於民國65 年即興建房舍迄今，原為飛都市土地乙種建築用地【原編定為建地目】依非都市土地使用管制規則第九條乙種建築用地建蔽率為 60%、容積率為 240%。 3. 76 年公告劃定為苗圃公園用地公共設施，無法轉售外，迄今縣府未依都市計畫規定辦理徵收。 4. 確認需地機關交通部觀光局澎湖國家風景區管理處，無相關使用計畫，理應將陳情人土地回復為乙種建築用地，變更為農業區相較於原非都市土地乙種建築用地之建蔽率容積率反而相對減少。 5. 澎湖縣政府多次口頭承諾將陳情人陳情是向納入通檢辦理，惟本案內人民陳情意見綜理表，為將陳情意見納入本案辦理，顯有違法失職。		

第 15 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」再提會討論案。

說明：

一、查本案前經本部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議審決略以：「四、因變十九、二十-1、二十-2、二十一、二十二、二十四-1、二十四-2、二十七等 8 件變更案件超出原公開展覽草案變更範圍，且逕向本部陳情案件屬新增變更內容（變三十三案、變三十五案及變三十六案），為不影響人民權益，請連江縣政府就上開變更案件補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」有案。

二、案經連江縣政府依前開決議事項於 100 年 11 月 12 日至 100 年 12 月 11 日補辦公開展覽，補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 11 案，與本變更案有直接關係者 1 案，涉及郵政專用區後續執行事宜（詳附表），並經該府 101 年 1 月 4 日連工都字第 1010000401 號函檢附公民或團體陳情意見綜理表到部，爰提會討論。

決議：本案准照連江縣政府 101 年 1 月 4 日連工都字第 1010000401 號函送修正內容通過（詳附表一本會決議欄），並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一 「變更連江縣(南竿地區) 風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」
補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	原編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	第765次會議決議	規劃單位 研析意見	本會決議
1	變二十一、26	中華郵政股份有限公司	機三十八 福澳南軍 側郵局	建請維持原機關用地建蔽率60%、容積率300%以利土地利用	<p>1. 原機關用地為建蔽率60%、容積率300%，現變更為郵政專用區之建蔽率50%、容積率150%。</p> <p>2. 目前供小三通貨物中轉使用之馬祖郵政大樓已設計完成，其工程預算為1億1千4百萬，其係以機關用地之建蔽率60%及容積率300%做設計，如今建蔽率及容積率變更降低將使原設計圖說無法滿足原有功能，為不影響政府重大工程預算之執行，建請維持原機關用地建蔽率60%、容積率300%。</p>	<p>二十之二、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</p> <p>(一)郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>下略</p>	<p>本案建議予以採納。</p> <p>1. 原使用分區為「機關用地」，建蔽率60%、容積率300%。</p> <p>2. 本案依100年3月29日內政部都市計畫委員會第752次會議郵政專用區通案性原則屬第一類郵政專用區，惟本計畫案範圍內郵政專用區皆屬第一類性質，經專案小組決議本計畫區不另行劃分第一類及第二類郵政專用區。經查第一類郵政專用區通案性管制要點，略以如下，「同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。」</p> <p>3. 本案建議依上開通案性原則維持該基地原計畫所訂建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%。</p>	<p>依本會第765次會議紀錄：「經檢核連江縣政府本次會議所提增(修)訂條文內容，符合本會第752次會議審決有關郵政事業土地專案通盤檢討之通案性原則，准照連江縣政府本次會議所提增(修)訂條文內容通過。」惟查前開會議中連江縣政府所提之計畫內容，郵政專用區之建蔽率及容積率誤繕為「建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%」，依本會752次會議決議之通案性原則，本計畫區之郵政專用區之建蔽率及容積率係準用機關用地之規定，爰准照連江縣政府所提修正內容通過。</p>

附表二「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見變更前後土地使用分區管制要點對照表

原使用分區機關用地管制要點	第 765 次會議審決新訂要點	連江縣政府本次會議建議變更管制要點	變更理由
十九、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	<p>二十之二、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</p> <p>(一)郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</p> <p>1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2.郵政必要附屬設施：</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>二十之二、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</p> <p>(一)<u>郵政專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</u></p> <p>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</p> <p>1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2.郵政必要附屬設施：</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	依 100 年 3 月 29 日內政部都市計畫委員會第 752 次會議審決郵政專用區通案性原則辦理。

第 16 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經金門縣都市計畫委員會 99 年 5 月 15 日第 46 次會議及 99 年 10 月 29 日第 48 次會議審議通過，並准金門縣政府 100 年 1 月 19 日府建都字第 1000003035 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸、王前委員秀娟、林前委員秋綿、彭委員光輝、謝委員靜琪、張委員梅英、林委員志明（交通部代表）等 7 人組成專案小組，並由王前委員秀娟任召集人。復經 100 年 2 月 22 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，並經金門縣政府 100 年 12 月 7 日府建都字第 1000083165 號函送修正計畫書、圖到部，特提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照 100 年 2 月 22 日本會專案小組初步建議意見及金門縣政府 100 年 12 月 7 日府建都字第 1000083165 號函送計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】金門縣政府100年12月7日府建都字第1000083165號函送對100年2月22日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表。

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	100年2月22日 專案小組初步建議意見	金門縣政府回復意見	本會決議
一	部分機 關用地 (機 三)(0.08)	商業 區(0.08) (變 更範 圍:祥 安段 922地 號土 地)	<p>一、據金門縣政府及本部營建署城鄉發展分署(以下簡稱規劃單位)二單位列席代表於會中作下列說明：</p> <p>(一) 金門縣政府：原公開展覽草案時，本案係屬變更為郵政專用區，並得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用；作為前項商業設施使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之二分之一。嗣經2次金門縣都市計畫委員會討論，係因考量本基地位處商業活動較熱絡地區且臨近車站用地，為帶動地區商業發展，爰決議變更為商業區。</p> <p>(二) 規劃單位：本基地並非位處於本特定區計畫內所劃設沿街式商業區線狀軸帶上，且未來使用仍有繼續經營郵政本業使用之需求，僅部分閒置空間有提供作商業使用之需求，故無需變更為商業區，即可達到配合郵政事業資產活化之政策及促進金門整體觀光發展之效果。</p>	遵照辦理。	1. 洽悉。

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	100年2月22日 專案小組初步建議意見	金門縣政府回復意見	本會決議
			<p>二、基於「永續經營郵政事業」及兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」二前提原則下，同意採納規劃單位前述說明，本案建議變更為郵政專用區，並依郵政法第5條規定得為下列使用。</p> <p>(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(二) 郵政必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。 4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(三) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。</p> <p>前項作(三)使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	<p>遵照辦理；配合內政部都委會第752次會議「變更綠島風景特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」案，通案性決議修正。本案變更為郵政專用區，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(二) 郵政必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。 4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經<u>直轄市</u>、縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(三) 一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。</p> <p>除第1類型郵政專用區之使用項目及一般商業設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定(例如退縮建築、法定空地留設等規定)。</p> <p>其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制，應納入計畫書敘明。</p> <p>於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處土地辦理專案通盤檢討時，經檢討變更後所須捐贈之公共設施用地或可建築用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。</p>	<p>2. 同意採納該府回復意見，並依本會100年3月5日第752次會議審決中華郵政股份有限公司之用地專案通盤檢討案通案性處理原則修正。</p>

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	100年2月22日 專案小組初步建議意見	金門縣政府回復意見	本會決議
			<p>三、本案建議仍應維持原計畫所訂建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%；並增列原計畫所訂「公共設施用地退縮標準」規定：</p> <p>(一) 新(改)建時應自基地境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，前項退縮建築之空地應作綠化步道，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 對於建築退縮規定若於執行上如特殊情形或窒礙難行之處時，得提請金門縣都市計畫委員會審議決定之。</p>	<p>遵照辦理；本案維持原計畫所訂建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%；並增列原計畫所訂「公共設施用地退縮標準」規定：</p> <p>(一) 新(改)建時應自基地境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，前項退縮建築之空地應作綠化步道，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 對於建築退縮規定若於執行上如特殊情形或窒礙難行之處時，得提請金門縣都市計畫委員會審議決定之。</p>	<p>3. 准照100年2月22日專案小組初步建議意見通過。</p>
			<p>四、本案建議回饋措施如下：</p> <p>(一) 回饋方式及內容：</p> <p>1. 捐贈比例：考量目前全國319鄉(鎮)(市)中，仍有半數地區無金融機構，為避免民營公司只搶佔市區郵政業務，而造成偏遠地區民眾無法得到郵務投遞及儲匯金融等服務之情事發生因素，且交通部持有100%中華郵政股權，中華郵政股份有限公司仍為國營事業機構。基於「永續經營郵政事業」並兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」之前提下，原則上建議依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理，如金門政府與中華郵政公司協商，同意依「各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定」辦理者，應請將同意理由，併納入變更理由欄內敘明，提請本部都市計畫委員會審議。</p> <p>(1) 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理。土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算公式：</p> $P2 = [20\% + (LP2/LP1 - 100\%) / 10] \times F(\text{商}) / F(\text{總})$ <p>(最大值為15%，最小值為10%)</p> <p>註：</p> <p>P2：土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。</p> <p>F(商)：未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。</p> <p>F(總)：郵政專用區總樓地板面積。</p>	<p>遵照辦理；配合內政部都委會第752次會議「變更綠島風景特定區計畫(郵政事業、土地專案通盤檢討)」案，通案性決議修正。本案回饋措施如下：</p> <p>(一) 回饋方式及內容：</p> <p>1. 捐贈比例：考量目前全國319鄉(鎮)(市)中，仍有半數地區無金融機構，為避免民營公司只搶佔市區郵政業務，而造成偏遠地區民眾無法得到郵務投遞及儲匯金融等服務之情事發生因素，交通部仍持有100%中華郵政股權，中華郵政公司為國營事業機構。基於「永續經營郵政事業」並兼顧「偏遠地區民眾之郵政服務」之前提下，原則上建議依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理，如各地方政府與中華郵政公司協商，同意依「各地方所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定」辦理者，應請將同意理由，併納入變更理由欄內敘明，提請本部都市計畫委員會審議。</p> <p>(1) 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理。土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算公式：</p> $P2 =$	<p>4. 准照100年2月22日專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	100年2月22日 專案小組初步建議意見	金門縣政府回復意見	本會決議
			<p>$F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$ LP2: 土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元/M2)×面積(M2) LP1: 土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/M2)×面積(M2) (2) 經各地方政府與中華郵政公司協商後，如依各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定，及下列土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算方式辦理者，請補充理由，納入變更理由欄內敘明。 $P1 = P(\text{地方}) \times [F(\text{商})/F(\text{總})]$ 【P(地方)其回饋比例不得低於「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」所訂之捐贈比例最低值】 註： P1: 土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。 P(地方): 各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例。 F(商): 未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。 F(總): 郵政專用區總樓板面積。 $F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$ 2. 捐贈項目: 公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 3. 捐贈時機: 由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。 4. 代金運用: 應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。 (二) 上敘回饋措施金門縣政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。</p>	<p>$[20\% + (LP2/LP1 - 100\%)/10] \times F(\text{商})/F(\text{總})$ (最大值為15%，最小值為10%) 註： P2: 土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。 F(商): 未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。 F(總): 郵政專用區總樓板面積。 $F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$ LP2: 土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元/M2)×面積(M2) LP1: 土地變更前近三年之平均公告土地現值(元/M2)×面積(M2) (2) 經各地方政府與中華郵政公司協商後，如依各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區回饋相關通案性規定，及下列土地變更後開發義務負擔捐贈比例之計算方式辦理者，請補充理由，納入變更理由欄內敘明。 $P1 = P(\text{地方}) \times [F(\text{商})/F(\text{總})]$ 【P(地方)其回饋比例不得低於「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」所訂之捐贈比例最低值】 註： P1: 土地變更後開發義務負擔捐贈之比例。 P(地方): 各地方政府所訂之公共設施用地變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例。 F(商): 未來作為一般商業性設施使用之樓地板面積。 F(總): 郵政專用區總樓板面積。 $F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 50\%$ 2. 捐贈項目: 公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 3. 捐贈時機: 由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定</p>	

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	100年2月22日 專案小組初步建議意見	金門縣政府回復意見	本會決議
				<p>完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>4. 代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。</p> <p>(二) 上敘回饋措施各地政府應與中華郵政股份有限公司簽入訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。</p>	
			<p>五、計畫書應請修正事項：</p> <p>(一) 計畫書第8頁金門特定區內郵局分布及土地使用現況分析表編號3及5部分，土地使用分區乙欄未敘明內容，請補正。</p> <p>(二) 計畫書第13頁變更原則部分，「．．．3. 經評估無須保留，作郵政相關設施使用者，則參考恢復為原使用分區。4. 為促進資產活化利用，經評估僅小部分作郵政使用分區．．．維持具地方特色之商店街，未來有多元發展使用之土地，變更為『商業區』」相關內容，請配合刪除。</p>	<p>遵照辦理；</p> <p>(一) 計畫書第8頁已配合修正，詳如附表一。</p> <p>(二) 變更原則配合修正為「．．．1. 未來仍維持郵政本業及相關設施使用區(第一種)郵政專用區(第一種)。2. 考量未來業務發展有保留必要，且需用者，則變更為郵政專用區(第二種)」。此外，根據『都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則』第四條第四款之規定，變更基地範圍內如有夾雜部分私有土地者，得一併檢討變更之。</p> <p>檢討本計畫區之現有郵政公司營業處所、倉庫、郵件處理、郵車調度等使用性質，配合郵政事業營運需要，考量未來業務發展有保留必要，變更為郵政專用區(第二種)」。</p>	<p>5. 除請刪除計畫書第13頁「變此都事變」外，其餘准照100年2月22日專案小組初步建議意見通過。</p>

第 17 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」再提會討論案。

說明：

一、查本案前經本會 98 年 5 月 5 日第 706 次會議審決修正通過在案。其中決議事項六略以：「…本案係申請變更都市計畫單位(財團法人晨光社會福利基金會)為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，又考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後之基地除興建風雨走廊外，其餘地區不得再興建其他建築物，並請納入計畫書中敘明，以利查考。」

二、案經金門縣政府 100 年 12 月 23 日府建都字第 1000089977 號函說明略以「…因內政部 97 年修訂身心障礙福利機構設施及人員配置標準第 13 條住宿機構每一寢室最多設 4 床之規定，查該園 94 年成立之初每寢室設置為 6 床，為配合法規修正並提改善計畫，確有增建之必要，因該節與原決議事項不符，爰請再提會討論，俾利辦理後續相關事宜」到部，因涉及本會第 706 次會議決議事項，爰提會討論。

決議：查本案原係為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，惟為因應內政部 97 年修訂身心障礙福利機構設施及人員配置標準之規定，本案除將本會 98 年 5 月 5 日第 706 次會議決議事項六修正為「考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後基地內新建、改建或增建之建築物，其所容納之病床數，以不超過原有 24 床數之總量管制

為原則，本專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 60%，並請納入計畫書中敘明，以利查考。」外，其餘仍照本會第 706 次會議決議事項辦理，並請金門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】本會第 706 次會議決議事項(節錄)

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

- 一、本案係變更部分農業區為社會福利專用區，因其變更內容屬社會福利事業，面積約 0.1470 公頃，且已有適當之自願捐贈回饋措施，依照行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地」特殊案例之處理原則，同意免以區段徵收方式辦理。
- 二、據金門縣政府列席代表說明本案變更自願捐贈回饋之內容，以申請變更總面積之 15%計算，係依據金門特定區計畫其他相關案例之標準，並符合該縣通案性之變更回饋處理原則，爰同意本案變更捐贈回饋之內容，並請將相關補充說明納入計畫書中敘明，以利查考。
- 三、本案變更自願捐贈回饋之內容請開發者與金門縣政府簽訂協議書納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。
- 四、請補充說明本案申請變更使用範圍內有關規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災

延燒防止地帶等相關事項，並納入計畫書中敘明，以利查考。

五、據金門縣政府列席代表說明本案變更範圍內相關建築物已依法建築完竣，爰同意申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置之隔離綠地或退縮建築，其距離須在 3 公尺以上。

六、據金門縣政府列席代表說明，本案係申請變更都市計畫單位(財團法人晨光社會福利基金會)為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，又考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後之基地除興建風雨走廊外，其餘地區不得再興建其他建築物，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

第 18 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程用地範圍）」再提會討論案。

說明：

一、本案前提經本會 97 年 10 月 7 日第 692 次會議決議略以：「一、本案據本會委員(行政院經濟建設委員會及交通部運輸研究所代表)補充說明，有關金門大橋之興建計畫行政院已指示再交由行政院經濟建設委員會作進一步之政策評估，爰本案退請金門縣政府俟行政院經濟建設委員會完成評估並報請行政院確認金門大橋興建計畫後，將相關核定文件納入計畫書中，再行報部提會審議。」在案。

二、案經金門縣政府 100 年 12 月 29 日府建都字第 1000095479 號函說明略以「…『金門大橋建設計畫』業經行政院 100 年 12 月 6 日院臺交字第 1000063909 號函核定為離島重大建設投資計畫，案擬改依離島建設條例辦理都市計畫變更程序，爰報請貴部核定案件請准同意辦理撤案」到部，因涉及本會第 692 次會議決議事項，爰提會討論。

決議：本案維持原計畫，並請金門縣政府另案依法定程序辦理。

八、報告案件：

第 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）」案。

說明：

一、本案業經金門縣都市計畫委員會 100 年 7 月 27 日第 51 次會議審議通過，並准金門縣政府 100 年 11 月 18 日府建都字第 1000083870 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、查本案金門縣政府 100 年 11 月 18 日府建都字第 1000083870 號函檢附計畫書、圖報請本部都委會審議，因涉及國家重大建設計畫（金門大橋新建工程）及附近地區土地開發方式等事項，案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論有案，惟尚未召開專案小組會議。

七、嗣經金門縣政府 100 年 12 月 29 日府建都字第 1000095479 號函說明略以「…『金門大橋建設計畫』業經行政院 100 年 12 月 6 日院臺交字第 1000063909 號核定為離島重大建設投資計畫，案擬改依離島建設條例辦理都市計畫變更程序，爰報請貴部核定案件請准同意辦理撤案」到部。

八、本案因業已簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，為利行政程序完備，爰提會報告，以資妥適。

決定：本案洽悉，並退請金門縣政府本於權責依法自行核處。

第 2 案：臺中市政府函為「變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）」案。

說明：

- 一、本案業經大雅鄉縣都市計畫委員會 99 年 12 月 9 日 99 年度第 1 次會議審議通過，及臺中市都市計畫委員會 100 年 8 月 12 日第 6 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 11 月 2 日府授都計字第 1000211021 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽 奉核可，由本會賴委員美蓉、李委員正庸、彭委員光輝、蔡委員淑瑩、蕭委員輔導等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉任召集人，於 100 年 12 月 8 日召開專案小組會議，因案內有 6 項變更案（詳附件），非屬都市計畫圖重製作業流程所產生之變更案，核與本案都市計畫圖重製專案檢討案之計畫目的不符，專案小組爰建議將該 6 項變更案先提請本部都市計畫委員會報告，納入本地區刻正辦理中之第三次通盤檢討案內辦理，特提會討論。

決議：有關 100 年 12 月 8 日本會專案小組會議之初步建議意見一（如附件）下列 6 項變更案，請臺中市政府納入本地區刻正辦理中之第三次通盤檢討案內辦理，其餘計畫內容由本會專案小組繼續召開聽取簡報會議，俟獲致具體初步建議意見後，再行提本部都市計畫委員會審議。

【附件】變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案變更內容明細表

新編號	變更位置	變更內容	
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）
四	計畫區西北側農業區內 電路鐵塔用地	農業區 (0.0080)	電路鐵塔用地 (0.0080)
		電路鐵塔用地 (0.0134)	農業區 (0.0134)
十二	機1（大雅衛生所）與 東側住宅區	住宅區 (0.0429)	機關用地 (0.0429)
十三	機9（中華電信）用地	機關用地 (0.0491)	乙種工業區 (0.0491)
		乙種工業區 (0.0024)	機關用地 (0.0024)
十四	計畫區東南側與豐原 交流道附近特定區交 界（21號道路（中正 路）南側段）	農業區 (0.2016)	豐原交流道附近特定區土地（ 0.2016）
		非都市土地 (0.1384)	農業區 (0.1384)
		高速公路用地 (0.1091)	豐原交流道附近特定區土地 (0.1091)
十五	計畫區東側與豐原交 流道附近特定區交界 （20號道路與21號道 路間）	農業區 (0.1029)	豐原交流道附近特定區土地 (0.1029)
		非都市土地 (0.3299)	農業區 (0.3299)
		非都市土地 (0.0273)	道路用地 (0.0273)
		道路用地 (0.0035)	豐原交流道附近特定區土地 (0.0035)
十六	計畫區東北側與豐原 交流道附近特定區交 界 （20號道路西側段）	農業區 (0.0708)	豐原交流道附近特定區土地 (0.0708)
		非都市土地 (0.0421)	農業區 (0.0421)
		非都市土地 (0.0004)	道路用地 (0.0004)
		道路用地 (0.0013)	豐原交流道附近特定區土地 (0.0013)
		零星工業區 (0.0003)	豐原交流道附近特定區土地 (0.0003)

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」及「變更臺北市文山區草湳段二小段 161-2 及三小段 1、1-1 地號等 3 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」。

說明：

一、有關臺北市政府 100 年 6 月 21 日府都規字第 10001764200 號函「變更臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」及 100 年 10 月 7 日府都規字第 10002882800 號函「變更臺北市文山區草湳段二小段 161-2 及三小段 1、1-1 地號等 3 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」二案，經查係依臺北市政府 97 年 3 月 19 日府都綜字第 09701148400 號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」及該府 97 年 8 月 22 日府都綜字第 09733868200 號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」之規定，由申請人自行擬具主要計畫、細部計畫說明書，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜。

二、查臺北市政府 97 年發布實施之變更都市計畫案中相關開發處理原則規定，既有不符該計畫土地使用分區管制規定之建築，應於公告實施後三年內完成申請建築核准，核准後二年內建築完成；未於期限內依規定完成建造

執照申請並獲核准，將依相關法令予以強制取締，並不得再提出申請供營業使用。

三、臺北市政府 100 年函送二件變更都市計畫案已分別經本會專案小組（召集人：彭委員光輝）於 100 年 8 月 9 日及 100 年 11 月 18 日召開會議聽取簡報，考量前開二計畫案之變更審議期程，應無法於 100 年 8 月 22 日前完成申請建築核准，且依臺北市政府列席代表說明，於 100 年 8 月 22 日前向臺北市政府提出開發許可申請案件共 61 件，為免牴觸臺北市政府 97 年發布實施之開發處理原則相關開發期限規定，經 100 年 11 月 18 日本會專案小組委員充分討論，就開發時程及審議程序部分，獲致具體建議意見：「

- （一）本案為免牴觸臺北市政府 97 年 3 月 19 日府都綜字第 09701148400 號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」及該府 97 年 8 月 22 日府都綜字第 09733868200 號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」發布實施之開發處理原則相關開發期限規定，如前開規定有檢討修正之必要，建議請臺北市政府儘速就開發時程部分，檢具延長期限之理由及說明、擬延長之期限等相關資料，另案辦理變更前開主要計畫案及細部計畫案之都市計畫法定程序。

(二) 本案與臺北市政府前於100年6月21日報請本部核定之「變更臺北市文山區指南段二小段163地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」，皆因屬於規定期限內提出申請之開發許可案件，且已進入都市計畫審議程序，有關本案與前案之辦理進度，請作業單位併同上開主要計畫變更擬延長開發期限之相關資料，一併提報本部都委會大會報告。另本案、前案及後續相關開發許可申請個案，須俟上開主要計畫變更案核定發布實施後，再行提會審議，以免衍生執行爭議。」

四、案經臺北市政府於 100 年 12 月 2 日府授都規字第 10037071500 號函送「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」之報告資料到部，爰提會報告。

決 定：

一、請臺北市政府儘速另案依都市計畫法定程序辦理「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」及其細部計畫案，以利執行。

二、有關臺北市政府 100 年 6 月 21 日府都規字第 10001764200 號函「變更臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」及 100 年 10 月 7 日府都規字第 10002882800 號函

「變更臺北市文山區草湳段二小段 161-2 及三小段 1、1-1 地號等 3 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」二案，皆屬於規定期限內提出申請之開發許可案件，且已進入都市計畫審議程序，原則由本會專案小組繼續召開會議聽取簡報說明，俟前開主要計畫變更案核定發布實施後，再行提大會討論，以免衍生後續執行爭議。

三、至有關於規定期限內已向臺北市政府提出申請之相關開發許可案件，仍請臺北市政府優先辦理「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」，俟該案核定發布實施後，再將相關開發許可案件之變更計畫報部提會審議，以免衍生後續執行爭議。

第 4 案：本會自 100 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案
說 明：

一、100 年度（100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）本會共計召開 25 次委員會議，平均每個月召開 2 次，審決直轄市、縣（市）政府報部核定之都市計畫案件計 317 件。案情單純之計畫案件審議時間約 1 至 2 個月，案情複雜之計畫案件，為節省大會審議時間，均簽報 兼主任委員核可先由本會委員組成專案小組召開會議聽取簡報，並研提具體建議意見後再提會討論。全年專案小組會議共計召開 239 次。

二、檢附本會 100 年度審議案件統計表，如附表。

決 定：洽悉。

附表 內政部都市計畫委員會 100 年審議案件統計表

製表時間：100.12.30

承辦單位 \ 處理情形	100 年已審決案件數 (第 747 次至 771 次)	100 年專案小組 會議召開次數
中部辦公室 (計畫審議科)	205	142
都市計畫組	112	97
計	317	239

、 會：中 12 時 10 。