

內政部都市計畫委員會第 717 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 10 月 20 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：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，
不克出席，由簡兼副主任委員太郎
代理主席）。

紀錄彙整：曾義權

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 716 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：臺北縣政府函為「變更三重都市計畫（停車場「停五」用地為機關用地）案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺北縣政府函為「變更土城（頂埔里地區）都市計畫（部分乙種工業區為溝渠用地【兼供道路使用】）（配合臺北縣重要水路治理計畫）案」。

第 4 案：臺北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合樹林市潭底溝分流工程）案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合龍昌路貫通及東側土地整體開發）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（部分機關用地【原

供議會使用】為住宅區、廣場用地及停車場用地)案」。

第 7 案：新竹縣政府函為：「變更竹東都市計畫（部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地）案」。

第 8 案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程）案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更芬園都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、河川區兼供綠地、廣場兼停車場用地、鄰里公園用地、綠地用地及園道用地為道路用地）（配合台 14 丁芬園外環道新闢工程）案」。

第 10 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（部分批發市場用地為農業區、臨售市場用地及道路用地，部分農業區為臨售市場用地）案」。

第 11 案：南投縣政府函為「變更國姓都市計畫（部分農業區為體育場用地）案」。

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

第 13 案：雲林縣政府函為「變更斗六都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 14 案：雲林縣政府函為「變更大埤都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 15 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 16 案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 17 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（部分行政區為廣場

用地)案」。

第 18 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮（舊火車站附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北縣政府函為「變更三重都市計畫（停車場「停五」用地為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 8 月 20 日第 390 次會審議通過，並准臺北縣政府 98 年 9 月 29 日北府城審字第 0980817291 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、據縣府列席代表補充說明，本案變更土地面積應為 0.31 公頃，計畫書所載之 0.4 公頃係屬誤載，同意依照更正。

二、本計畫區應劃設之停車場用地面積為 7.0188 公頃，但現有面積僅 0.4 公頃，該用地嚴重不足，惟據縣府列席代表補充說明，與本案變更土地相鄰之文中（七），因暫無開闢需要，目前係作停車場使用，未來開闢時，亦將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置停車場供附近民眾使用，以資因應乙節，故請將上述說明及具體

因應措施納入計畫書敘明，以資完備。

三、本案土地取得方式應為無償或有償撥用，請再洽地政主管機關確認，並將相關文件納入計畫書敘明，以資明確。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 7 月 23 日第 389 次會審議通過，並准臺北縣政府 98 年 9 月 3 日北府城審字第 0980731957 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、42 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、變更內容第 2 案：計畫書所載之農業區、機關用地、捷運系統用地及道路廣場用地等面積與公開展覽書內容不符，請查明補正，並將更正原因納入計畫書敘明，以資明確。

二、變更內容第 6 案：擬變更道路廣場用地為住宅區部分，據縣府列席代表補充說明，本案係為維護土地所有權人權益故參酌樁位變更，應免予回饋，請將上述免回饋理由，詳予納入計畫書敘明，以資完備。

三、變更內容第 7 案：計畫書所載擬納入計畫範圍外土地變更為「道路廣場用地」部分，經查與

計畫圖圖例所示變更為「道路用地」不符，請詳予查明並配合修正計畫書、圖。

四、本案擬將原比例尺 1/3000 都市計畫圖改以比例尺 1/1000 之都市計畫圖作為法定圖，惟查台北縣政府於辦理公開展覽時，仍以比例尺 1/3000 都市計畫圖作為公開展覽圖，為求都市計畫公開展覽內容與核定內容一致，本案請另以比例尺 1/1000 之法定計畫圖及依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過；否則再提會討論。

五、本案都市計畫圖業重新製作完成並為本次通盤檢討作業之基本圖，本案核定後應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

六、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	臺北縣政府（臺北縣政府 98 年 10 月 14 日北府城審字第 0980858321 號函）/市四用地西側「人行廣場用地」	陳情土地於民國 60 年蘆洲都市計畫劃設為人行廣場用地，後於歷次辦理都市計畫變更時誤植為「人行步道用地」與原計畫意旨不符，且都市計畫圖圖例亦遺漏「人行廣場用地」乙項，前開疏漏建議於本次辦理重製通檢一併	1. 鑑於「人行廣場用地」與「道路廣場用地」其使用應有所不同，應於都計圖予以區別與載明。 2. 前開「人行步道用地」應訂正為「人行廣場用地」。	1. 本案據縣府列席代表補充說明，依民國 93 年發布實施之「變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）」計畫圖所示，蘆洲都市計畫區內共有三處人行廣場用地（如附圖），惟上開人行廣場用地部分路段業供車行使用，若維持人行廣場用地恐造成周邊出入不便，又依蘆洲都市計畫內容，人行廣場用地係屬道路廣場用地一部分，故建議將上開三處人行廣場用地視為道路廣場用地作為執行之依據。同意採納縣府意見辦理。 2. 本案陳情事項經縣府列席代表補充說明修正後，業與 98 年 10 月

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		更正。		<p>14 日臺北縣政府函送陳情內容不符，本次採納內容係依縣府列席代表補充說明之陳情意見，特予紀錄，以資明確。</p> <p>3. 考量人行廣場用地與道路廣場用地之使用性質仍屬不同，爰請將陳情內容納入計畫書變更內容明細表（含原計畫、新計畫、變更面積、變更理由），並配合修正計畫書、圖相關內容，以資妥適。</p>

93 年發布實施之「變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）」人行廣場用地示意圖



第 3 案：臺北縣政府函為「變更土城（頂埔里地區）都市計畫（部分乙種工業區為溝渠用地【兼供道路使用】）（配合臺北縣重要水路治理計畫）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 8 月 20 日第 390 次會審議通過，並准臺北縣政府 98 年 9 月 17 北府城審字第 0980770432 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書「實施進度及經費」表內，漏列預定完成期限，請補正外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 4 案：臺北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合樹林市潭底溝分流工程）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 8 月 20 日第 390 次會審議通過，並准臺北縣政府 98 年 9 月 22 日北府城審字第 0980791984 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、案名修正為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分行政區為溝渠用地【兼供道路使用】）（配合樹林市潭底溝分流工程）案」。

二、計畫書「實施進度及經費」表內，漏列預定完成期限，請補正。

三、請臺北縣政府先行檢視已規劃完成之樹林地區整體排水改善計畫，以減少爾後辦理類似零星變更，避免影響整體區域排水功能。

四、變更後行政區被劃分為三區塊，日後開發建築時，請妥為規劃配置，以促進土地有效利用。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合龍昌路貫通及東側土地整體開發)案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 15 屆第 10 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 7 月 1 日府城規字第 0970210768 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（召集人）、林委員秋綿、張委員梅英、顏委員秀吉、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 9 月 9 日、97 年 12 月 30 日及 98 年 6 月 9 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 98 年 9 月 10 日府城規字第 0980347905 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案考量中壢(龍岡地區)整體都市發展，有關計畫發展願景、目標、開發構想、公共設施之劃設、區段徵收可行性...等、尚須進一步檢討分析，故請桃園縣政府參考與會委員意見，重新規劃及製作計畫書、圖

資料函送本部，並由本會重新組專案小組（成員另案
簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建
議意見後，再提會討論。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(部分機關用地【原供議會使用】為住宅區、廣場用地及停車場用地)案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 8 月 8 日第 15 屆第 17 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 11 月 4 日府城規字第 0970362334 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會王委員秀娟（召集人）、楊前委員重信、賴前委員美蓉、林委員秋綿、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 3 月 10 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論，並經桃園縣政府 98 年 5 月 20 日府城規字第 0980178500 號函送本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案考量桃園縣未來之發展導致未來縣議會辦公空間需求、住宅區區位、公共設施劃設、開放空間之使用...等，故請桃園縣政府參考與會委員意見，妥為檢討分析，並將檢討結果書面資料函送本部後，交由本會原專案小組研提具體初步建議意見後，再提會討論。

第 7 案：新竹縣政府函為：「變更竹東都市計畫（部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 9 月 5 日第 219 次會及 97 年 8 月 28 日第 227 次會審議通過，並准新竹縣政府 97 年 10 月 3 日府工都字第 0970142313 號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經簽奉核可，由本會王委員秀娟（召集人）、賴前委員碧瑩、李委員正庸、顏委員秀吉及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 97 年 12 月 11 日、98 年 6 月 30 日及 98 年 9 月 4 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新竹縣政府 98 年 10 月 2 日府工都字第 0980151953 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除因污水處理廠非屬市地重劃共同負擔之工程費用項目，應予剔除並妥為修正市地重劃開發總費用估算表外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 98 年 10 月 2 日府工都字第

0980151953 號函檢送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係新竹縣政府據土地所有權人之申請，考量變更地點原屬台泥竹東廠，目前因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素致使停產導致廠區閒置，為促進該地區閒置工業區土地再利用以建立適當土地使用型態，引導都市做合理發展，故辦理變更部分工業區（面積：8.7438 公頃）為住宅區（面積：3.5098 公頃）、商業區（面積：3.0786 公頃）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（面積：0.7636 公頃）、綠地用地（面積：0.0303 公頃）、停車場用地（面積：0.3503 公頃）、廣場用地（面積：0.1465 公頃）及道路用地（面積：0.8647 公頃），建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

- 一、請就本變更案與竹東都市計畫區未來發展政策導向（住宅、工商展示、製造業、核心或次核心城鎮等遠景構想）、人口成長、組成分佈，產業結構變遷等事項，就其區位、公共設施及住宅供給需求等條件，詳為檢視研析，以為本案整體規劃之參據。
- 二、依據「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)」之指導原則，建議將台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司，適當變更部分工業區為其他使用，故請新竹縣政府就竹東都市計畫未來發展願景及策略目標，妥為補充上述地區範圍之整體規劃內容，以導引其他業者配合規劃開發，促進該區土地利用。

- 三、本案如為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，並依循主要計畫之指導或符合「新竹縣都市計畫工業區發展政策」，請將整體工業區使用調整之相關對策，請納入計畫書內說明。
- 四、本案變更面積達1公頃以上，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地。依本次小組會議資料本案將提供11.09%之公園、綠地等5項公共設施，尚符合上開規定，惟請補充說明本案引進人口所增加之國中、國小學生數後，妥為檢討學校用地需求。
- 五、依據規劃單位說明，本案另於細部計畫中劃設2.3006公頃之公共設施用地，除請詳為說明其項目、面積外，並將相關興闢工程費用及日後管理、維護之各項經費來源，併納入主要計畫書內，以為執行依據。
- 六、為強化本案開發後對該區環境品質之正面效益及開放空間之可及性，除將廣場用地（廣一）及鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒五）等帶狀公共開放空間，調整至銜接東寧路外，並將區內2-6-15M、2-7-15M道路修正為垂直貫通，以利區外交通聯繫。
- 七、為提高空間使用效益，故除將整體街廓規劃構想（中正路、工業一路、東寧路、工業二路、北興路所圍整街廓）之機關用地，調整修正為鄰里公園兼兒童遊樂場用地外，鄰里公園兼兒童遊樂場用地公園用地，作立體多目標使用時，

以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限，作平面多目標使用時，則以供上下水道系統相關設施為限。

- 八、請縣政府詳為補充說明本案商業區劃設比例、區位選定等原則，及住宅區、商業區功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，同時為合理管制變更後住宅區、商業區之使用，請將建蔽率及容積率等土地使用強度，併納入計畫書內敘明。
- 九、考量本案住宅區、商業區未來開發完成後，因其發展功能與定位，將吸引人潮並增加交通旅次，對附近地區交通系統造成一定程度之衝擊，故請縣政府會同規劃單位將周邊交通紓解方案及調高商業區停車數量之改善計畫，納入計畫書內敘明，以符合實際及社會成本內部化原則。
- 十、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構水平、垂直之安全防災空間，供審議參考。
- 十一、變更範圍地面上目前尚留置量體龐大之廢棄廠房，其拆除時勢必對該區空氣、噪音、交通等產生嚴重影響衝擊，為避免危害公共安全、衛生及交通，故請申請人妥為擬定舊有建物拆遷計畫，並送請縣政府核可後，始得執行。
- 十二、有關自願捐贈可建築用地應標示其位置外，並請縣府妥為擬定其短、中、長期使用計畫，納入計畫書敘明以為

執行參據，同時為避免影響都市觀瞻，在該基地未申請開發使用前，縣政府應施予簡易綠美化工程，並開放供民眾使用。

十三、本案擬以自辦市地重劃方式辦理，故有關共同負擔之公共設施用地項目，請參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定詳予釐清，並請縣政府覈實查明本案提供公共設施用地之比率應單獨計列，應不含開發範圍內，以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

十四、有關變更範圍內之公有土地，請將該土地管理機關同意變更或同意合併開發相關證明文件納入計畫書，以杜紛爭。

十五、本計畫區因位於頭前溪水源、水質、水量保護區範圍，故本次變更，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條相關規定妥為辦理。

十六、開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內敘明以為執行依據外，縣政府就該區房屋市場需求，於協議書中載明本案完成時程，以避免基地閒置影響都市景觀。

十七、本案係以自辦市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地

重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

- (一) 請新竹縣政府於完成新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十八、涉及本會第 662 次會及第 675 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分。

- (一) 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- (二) 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。

- (三) 變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

- (四) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- (五) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。
- (六) 變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。
- (七) 須訂定具體之開發計畫，妥為納入計畫書內，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。

十九、為形塑竹東特有都市風貌，請將城鄉風貌方案融合納入整體規劃構想中，並於主要計畫書載明「本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。」，以為後續都市設計執行開發之依循。

二十、有關人民或團體陳情意見部分：

陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新竹縣政府研析意見	本會專案小組97年12月11日初步建議意見審查意見	新竹縣政府第2次研析意見	本會專案小組98年6月30日初步建議意見審查意見
台灣中油股份有限公司/新竹縣竹東鎮中正段453、453-1	-	本公司所有座落新竹縣竹東鎮中正段453、453-1地號等2筆，面積935平方公尺土地，反對貴府逕為列入富廣(股)公司土地開發案中共同開案。	經97年8月28日新竹縣都市計畫委員會第227會議決議：「長條型基地不納入申請基地將造成畸零地及影響後方土地之整體開發及使用，故本案為整體發展需要，將453、453-1、419及420地號納入整體規劃及開發範圍」。	有關本案尚未取得變更範圍內中油公司及邱雄浩先生所有土地同意書部分，參採新竹縣政府列席人員意見，考量變更範圍完整性及縣都委會決議「長條型基地不納入申請基地將造成畸零地及影響後方土地之整體開發及使用」之決議，該府將儘速召開協商，並俟獲致具體解決方案後，再提供審議參考。	一、案經本府98年1月21日召開地主座談會，其會議決議(詳附件一)： (一)中油公司+對於整體規劃發展地方是樂觀其成，但基於國營事業財產處理相關規定，已行文新竹縣政府歉難同意。 (二)台灣水泥公司為私人機構，非公家機關，且台灣水泥公司為本案最大受惠者，仍應請台灣水泥公司與雙方協議(中國石油與邱先生)較為適宜，請富廣公司邀請台灣水泥與雙方溝通。 二、申請人與中油公司、邱君協商會議紀錄(詳附件二及附件三) 申請人依前開地主座談會決議於98年4月29日與中油公司(會議紀錄詳附件二)及邱君(會議紀錄詳附件三)召開協商會議，均未達成協議且無法取得其土地變更使用同意書，故變更範圍剔除中油公司持有之地號453、453-1及邱君持有之地號419、420。 三、另為確保邱君土地日後開發建築之權益，故參酌新竹縣畸零土地使用規則第3條規定，將變更範圍自中正路至少保留7公尺工業區不納入本次之變更範圍。 四、參酌專案小組意見，將中油公司所有土地剔除於變更範圍，後續納入竹東都市計畫通盤檢討案中整體規劃考量，調整後變更範圍為8.5882公頃。	參採縣政府列席人員說明，本案經該府協助申請人與中油公司及邱君協商後，確難將中油公司及邱君之土地，納入變更範圍，故除同意照縣政府第2次研析意見辦理外，並妥請縣政府妥為協調過程書敘明，以資明確。

第 8 案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 240 次會審議通過，並准新竹縣政府 98 年 9 月 25 日府工都字第 0980148893 號函送變更計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：無。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、將案名修正為「變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號 10）案」，以符實際。

二、本案係依都市計畫法定程序重新辦理之個案變更，故請配合修正變更內容明細表，並於適當章節詳予補充變更計畫內容及圖說，以資完備；並依「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更計畫圖，以資適法。

三、計畫書第 7 頁表 4-1 與第 8 頁，有關「變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）案」發布實施之日期不符，請查明補正。

四、本案請縣政府將變更計畫書、圖補辦公開展覽，

如公開展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過，否則再提本會討論。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更芬園都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、河川區兼供綠地、廣場兼停車場用地、鄰里公園用地、綠地用地及園道用地為道路用地）（配合台 14 丁芬園外環道新闢工程）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 186 次會審議通過，並准彰化縣政府 98 年 9 月 8 日府建城字第 0980214638 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除計畫書之編製請依「都市計畫書圖製作規則」辦理，非關實質計畫內容之附件毋需納入計畫書外，其餘部分准照彰化縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（部分批發市場用地為農業區、臨售市場用地及道路用地，部分農業區為臨售市場用地）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 98 年 9 月 4 日第 188 次會審議通過，並准彰化縣政府 98 年 9 月 30 日府建城字第 0980232602 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除將增訂土地使用分區管制要點部分納入計畫書變更內容明細表外，其餘准照彰化縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 11 案：南投縣政府函為「變更國姓都市計畫（部分農業區為體育場用地）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 98 年 7 月 20 日第 211 次會議審議通過，並准南投縣政府 98 年 9 月 4 日府建都字第 09801877460 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

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

說 明：

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

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除有關回饋之項目擬以代金方式捐贈部分，其代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質納入計畫書規定外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 13 案：雲林縣政府函為「變更斗六都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

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

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除有關回饋之項目擬以代金方式捐贈部分，其代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質納入計畫書規定外，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 14 案：雲林縣政府函為「變更大埤都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

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

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案回饋之項目擬以代金方式捐贈，故代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質納入計畫書規定。

二、本案原土地使用分區為「自來水事業用地」，請縣政府查明是否已取得臺灣自來水股份有限公司同意變更相關文件，並納入計畫書。

第 15 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

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

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、變更「機四」機關用地（面積 0.10 公頃）為電信專用區部分：

因回饋之項目擬以代金方式捐贈，故代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質納入計畫書規定。

二、變更「機五」機關用地（面積 0.18 公頃）為電信專用區部分：

（一）本案變更土地目前仍係提供電信機房使用

為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，且免予回饋。

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

第 16 案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

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

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、變更電信事業專用區（面積 0.33 公頃）為電信專用區部分：

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

（二）土地使用分區管制要點部分：有關「得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1

第 1 項第 5 款使用」乙節之規定內容，請配合刪除。

二、變更電信事業專用區（面積 0.16 公頃）為電信專用區部分：

因回饋之項目擬以代金方式捐贈，故代金運用應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質納入計畫書規定。

第 17 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（部分行政區為廣場用地）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 7 月 20 日第 214 次會審議通過，並准嘉義縣政府 98 年 10 月 5 日府城規字第 0980146423 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 18 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮（舊火車站附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 97 年 5 月 22 日第 122 次會審議通過，並准花蓮縣政府 97 年 11 月 3 日府城計字第 0970166727 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：無。

六、本案經提本會 98 年 1 月 20 日第 699 次會審議決議：

「本案花蓮縣政府所送變更計畫書內容過於簡略，故請參考會中委員所提下列各點意見詳予補充具體書面資料並重新製作變更計畫書、圖後，再行提會討論。」，花蓮縣政府依照上開決議於 98 年 4 月 16 日以府城計字第 0980062015 號函送修正計畫書、圖到部，案經再提本會 98 年 5 月 5 日第 706 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」。

七、經簽奉核可由本會王委員秀娟（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、陳委員麗紅及羅委員光宗等委員組成專案小組，於 98 年 6 月 26 日、98 年 8 月 4 日（赴

現場勘查)及 98 年 9 月 15 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決議：本案除有關「歷史風貌專用區」將來之維護管理部分，採納花蓮縣政府列席代表於會中所提建議：於土地使用分區管制要點增訂「區內建築之改建、拆除、修復，應經花蓮縣文化資產審議委員會審議通過後，始得依建築法相關規定辦理。土地及建築物容許作為藝術館、博物館、社教館、集會所及輕食餐飲、紀念品販售、零售等商業使用。」並請納入計畫書規定外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】：本會專案小組初步建議意見（併同彙整歷次小組建議意見）：

本案除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、本案據花蓮縣政府列席代表查稱因 88 年 3 月 26 日發布實施「變更花蓮（舊火車站附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」中，有關商業區及旅館區之容積率均為 430%，由於辦理變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案期間，未將細部計畫內商業區及旅館區之容積率納入考量，而於 91 年 1 月 9 日發布實施「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」之第一種商業區及旅館區，訂定容積率分別為 380%及 300%，與細部計畫規定不一致，且該府辦理市地重劃抵費地標售及 95 年 11 月辦理完成「六期洄

瀾之心鄉街改造計畫之都市設計案」其計畫開發強度，悉依細部計畫商業區及旅館區容積率 430%辦理，為兼顧土地所有權人權益及配合縣政府推動上述改造計畫及因應整體規劃設計之需要，故原則同意花蓮縣政府之核議意見【變更第一種商業區（容積率 380%）為第三種商業區（容積率 430%）及旅館區（容積率 300%）為第二種旅館區（容積率 430%）】，惟請縣政府依下列各點詳予補充並納入計畫書，以利查考。

（一）本細部計畫之土地重劃後標售、交換等相關資料。

（二）縣政府列席代表於專案小組會中所提：已於細部計畫內增設公兒用地 1.4 公頃，對周邊地區環境品質衝擊將可降低，請將本案變更之背景及緣由等補充敘明。

（三）本案迴瀾之心計畫其策略性開發計畫、發展願景、基地空間配置概要、開發強度及本案開發之必要性等分析資料。

二、變更第一種商業區（容積率 380%）為第四種商業區（容積率 430%）部分，該等街廓中現存有經花蓮縣政府登錄之臺鐵鐵路醫院舊址及鐵路局工務段與警務段等三座具有保存價值之歷史建築，與一般商業區土地使用性質並不相容，不宜劃設為商業區，故為符合實際並以尊重地區發展紋理與有效保存文化地景之需，有關花蓮縣政府 98 年 9 月 10 日府城計字第 0980152781 號函部分，小組初步建議意見如附表：

【附表】「變更花蓮（舊火車站附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）並配合變更主要計畫」案回應表

花蓮縣政府 98 年 9 月 10 日府城計字第 0980152781 號 函 回 應 意 見	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
<p>變更第一種商業區（面積 0.71 公頃）為歷史風貌專用區部分，請查明現況建築物之實際範圍訂定。</p> <p>一、1. 變更第一種商業區為歷史風貌專用區（史專一，舊鐵道醫院）範圍，目前提案範圍即依現況範圍劃設，面積 0.32 公頃；2. 變更第一種商業區為歷史風貌專用區（史專二，台鐵工務段）範圍，依現況修建完竣之柵欄範圍劃設，面積 0.29 公頃；3. 其餘變更為第三種商業區（面積 0.1 公頃）。</p> <p>二、歷史風貌專用區（史專一，舊鐵道醫院）依現況建築物估算（史專一 0.32 公頃、現況建築物基地 0.12 公頃、樓地板面積 0.14 公頃）建蔽率約為 38%、容積率約為 44%；歷史風貌專用區（史專二，台鐵工務段）依現況建築物估算（史專二 0.29 公頃、現況建築物基地及樓地板面積皆為 0.04 公頃）建蔽率約為 14%、容積率約為 14%，故建議歷史風貌專用區建蔽率定為 40%、容積率定為 60%。</p>	<p>一、照花蓮縣政府核議意見通過；惟為顧及本案「歷史風貌專用區」將來之維護管理，故請花蓮縣政府與臺灣鐵路管理局妥為研商後，提出具體方案提會報告，以利執行。</p> <p>二、配合建築現況使用並酌予預留發展空間，將歷史風貌專用區（史專一）之建蔽率修正為 40%、容積率修正為 60%；歷史風貌專用區（史專二）之建蔽率修正為 20%、容積率修正為 40%。</p>
<p>第 1 次專案小組初步建議意見：「…並以尊重地區發展紋理與有效保存文化地景為前提」補充說明。</p> <p>一、日據時期在市街計畫與相關交通建設配套下，如舊東線鐵道的設立、舊火車站及客運站帶動了周邊的發展，形塑了鄰近商業活動，在舊火車站、鐵道陸續轉移至西部地區，劃為六期重劃區後，在整體經濟趨勢及發展資源有限情況，於重劃後至今仍未有效再發展，而私人資本作用下的商業則轉移至金三角地區（中正、中山、中華路區域）為主；長期以來的國營企業資本投資（廠社、宿舍）為輔的都市地景，</p>	<p>有關花蓮縣政府所補充「…並以尊重地區發展紋理與有效保存文化地景為前提」資料乙節，採納縣政府核議意見，並請將內容摘錄納入計畫書，以資完備。</p>

花蓮縣政府 98 年 9 月 10 日府城計字第 0980152781 號 函 回 應 意 見	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
<p>仍點綴在舊市區中，在面對住宅服務需求日增的歷史過程中，也陸續面臨土地釋出，再發展與改建的課題。目前都市服務業及商業仍屬興盛；但因國營企業民營化的轉型，產生許多閒置空間，將是型塑本區未來發展的重要關鍵。</p> <p>二、花蓮舊東線鐵道在整個台灣鐵道發展使中佔重要的位置，其主要的特色在於它是台灣唯一窄軌的、臨港的、客貨運同步之鐵道，非常稀有且具代表性，花蓮舊東線火車站雖已拆除，但其他僅存的遺址，包括：花蓮港出張所及後方之蒸汽機關車加水塔、鐵道醫院、處長宿舍及周邊完整宿舍區與大型防空洞、工務段結合鐵工房及警務段等，均是西部看不到且歷史價值甚高的鐵道遺址。</p> <p>三、為促使本計畫區國營企業土地充分利用與保存文化地景，已公告之舊鐵道醫院、台鐵工務段等歷史建築劃設為歷史風貌專用區，餘劃設為第三種商業區，並於土管增訂「區內建築之改建、拆除、修復，應經花蓮縣文化資產審議委員會審議通過後，始得依建築法相關規定辦理。土地及建築物容許作為藝術館、博物館、社教館、集會所及輕食餐飲、紀念品販售、零售等商業使用。」，以確保有效保存文化地景。</p>	
<p>第 2 次專案小組初步建議意見：為符實際需求，本計畫於細部計畫中所劃設之「廣(停)用地」部分，建議花蓮縣政府修正為「廣場用地」。</p> <p>遵照辦理，俟主要計畫發布實施後，細部計畫再提花蓮縣都市計畫委員會修正「廣(停)用地」為「廣場用地」。</p>	<p>併供審議參考。</p>

八、散會（下午 12 點 50 分）。