

內政部都市計畫委員會第 690 次會議紀錄

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

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推翁委員文德代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 689 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段 2 小段 302-1 地號等機關用地（供國防部軍備局生產製造中心第 202 廠使用）及保護區為機關用地（供國家生技研究園區使用）及機關用地（供中央研究院及國防部使用）主要計畫案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更復興巴陵達觀山風景特定區計畫（增【修】訂土地使用分區管制要點）案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

- 第 6 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分體育場用地為體育休閒專用區及部分廣場兼停車場用地為停車場用地）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、機關用地為商業區；部分住宅區、機關用地為機關用地）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）（暫予保留第三案）案」。
- 第 9 案：台南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更第 2-1 案（平實營區及精忠三村案）。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（運河星鑽特定專用區西側）部分中密度住宅區及特定專用區為道路用地案」。
- 第 12 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」，部分「綠 18」為「商 43」）」案。
- 第 13 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（溪筏港之一排水）整治工程）案」。
- 第 14 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（溪南寮排水）整治工程）案」。

- 第 1 5 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）」案。
- 第 1 6 案：高雄縣政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（裕鐵企業毗鄰農業區為甲種工業區）案」。
- 第 1 7 案：高雄縣政府函為「變更月世界風景特定區計畫(配合二仁溪治理計畫)」案。
- 第 1 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市楠梓區主要計畫部分農業區、河道用地為道路用地及部分農業區、道路用地為河道用地（配合益群橋及益群路開闢工程）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 94 年 12 月 30 日第 551 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 95 年 3 月 15 日府都規字第 09572904200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：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，由本會郭前委員瓊瑩、歐陽前委員嶠暉、洪前委員啟東、謝前委員政穎、吳前委員萬順等 5 人組成專案小組，並由郭前委員瓊瑩擔任召集人，復於 95 年 4 月 10 日召開專案小組會議，惟臺北市政府逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 95 年 8 月 22 日第 640 次會議報告略以：「洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 95 年 4 月 10 日第 1 次會議審查意見補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。」。

七、經臺北市政府 95 年 8 月 23 日府都規字第 09534126200 號函送補充資料，經專案小組 95

年 9 月 12 日召開第 2 次會議，經臺北市政府 96 年 1 月 17 日府都規字第 09630025400 號函送補充資料到部，因召集人（郭前委員瓊瑩）及部分委員卸任及改聘，經簽奉核可，由本部都委會歐陽前委員嶠暉、洪前委員啟東、周委員志龍、張委員金鶚、王委員小璘、孫委員寶鉅等 6 人組成專案小組，並由歐陽前委員嶠暉擔任召集人。專案小組復於 96 年 2 月 14 日召開第 3 次會議。

八、案經臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送補充資料到部，因召集人（歐陽前委員嶠暉）於 96 年 6 月底任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會周委員志龍、洪前委員啟東、張委員金鶚、王委員小璘、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人。經專案小組於 96 年 9 月 4 日召開第 4 次會議，惟臺北市政府逾 6 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議報告略以：「

一、洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 96 年 9 月 4 日會議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	臺北市文山區公所 97 年 1 月 3 日北市文民字第 09730030100	併前項意見辦

號函轉老泉里里長建請將該里都市重劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮乙案。	理。
--	----

」。

九、案經臺北市政府 97 年 4 月 1 日府都規字第 09730809100 號函送補充資料到部，經本會專案小組於 97 年 4 月 22 日、97 年 7 月 8 日再召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），因未出席專案小組委員無具體修正意見，無須再召開專案小組會議繼續聽取簡報，並經臺北市政府 97 年 8 月 20 日府都規字第 09733716000 號函送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 97 年 8 月 20 日府都規字第 09733716000 號函送計畫書、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。

一、休閒產業專用區：為提供農業生活體驗空間及都市防災需要，本案休閒產業專用區供作臺北市土地使用分區管制規則第 49 組「農業及園藝業」與第 50 組「農業及農業建築」之使用比例，經市府列席代表建議不得低於 30%，同意依該意見辦理。

二、開發強度：考量本案土地環境敏感，有關「休閒產業專用區」之容積率規定不得大於 120%。

三、交通分析：本案原則尊重臺北市政府交通分析結

果，惟為確保本地區開發後交通順暢，本案基地西側一壽橋應於區段徵收工程完成驗收後一年內恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。

四、其他計畫書應補充說明事項：本案細部計畫土地使用分區管制之原則性規定，請納入主要計畫書敘明。

五、區段徵收方式：應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。

（一）請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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。

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

六、後續應配合辦理事項：

（一）為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。

- (二) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。
- (三) 本案土地鄰近北二高，建請將噪音管制納入檢討規劃。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以 97 年 6 月 23 日府都規字第 09732906200 號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書通過，並請該府依照修正計畫書、圖，正式行文檢送修正計畫書 32 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，再提委員會會議討論。惟因本次會議出席委員僅 2 人，其他專案小組委員如於接獲本建議意見一週內，提供具體修正意見者，則再召開專案小組會議繼續聽取簡報。

- 一、休閒產業專用區：為提供農業生活體驗空間及都市防災需要，本案休閒產業專用區供作臺北市土地使用分區管制規則第 49 組「農業及園藝業」與第 50 組「農業及農業建築」之使用比例，經市府列席代表建議不得低於 30%，提請委員會討論決定。
- 二、開發強度：「休閒產業專用區」請以容積率不得大於 120% 及 160% 為替選方案，以及將周邊地區納入整體考量（如政治大學、新店市），模擬二方案未來發展型態（如土地使用

型態、建築量體配置、交通動線及停車空間規劃、開放空間配置、景觀規劃等），並評估其優劣，提請委員會討論決定。

三、交通分析：本案原則尊重臺北市政府交通分析結果，惟為確保本地區開發後交通順暢，本案基地西側一壽橋應於區段徵收工程完成驗收後一年內恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。

四、區段徵收方式：如經委員會審議通過，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。

（一）請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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。

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

五、陳情意見：

（一）在本計畫草案尚未報請本部核定前，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境

敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。

(二) 有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發能有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。

(三) 臺北市文山區公所 97 年 1 月 3 日北市文民字第 09730030100 號函轉老泉里里長建請將該里都市重劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮乙案，經市府研提「本案已參考里長及地方居民意見，結合地區發展特色，將本計畫區規劃為休閒產業專用區及住宅區等使用。至於最終之土地使用規劃，將依審議結論辦理」之意見，併前開出席委員初步建議意見辦理。

六、後續應配合辦理事項：

(一) 為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。

(二) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

附件 本會專案小組 95 年 4 月 10 日第 1 次會議意見臺北市政府回應表（臺北市政府 95 年 8 月 23 日府都規字第 09534126200 號函）

	會議結論	臺北市政府回應
(一)	整體發展及功能定位：	
1	本案土地位於景美溪旁，有關景美溪兩側土地發展構想、願景，以及與臺北市全市發展、親山親水計畫之關係，請補充說明。	<p>一、依據本府刻正辦理之本市文山區都市計畫通盤檢討案，景美溪兩側土地發展構想及願景，係規劃景美溪為親水藍帶系統，兩側土地為發展塑造融合山水文化特色之優良住宅區，並配合鄰近地區產業發展政策，形成多樣化及活潑的觀光產業系統。目前景美溪位於本市轄內之河段兩側，大部分為住宅社區或大型公共設施用地（如動物園、政治大學等），故民眾與河濱使用之關係極為密切，因此此河段在發展方向上，將朝向結合社區作為發展導向。</p> <p>二、另依據臺北市綜合發展計畫之親山親水計畫，本計畫區係朝向有效利用自然資源，適當利用土地以達山坡地資源永續經營發展及結合本區特殊自然及人文景觀，創造休閒與教育多功能綜合性開放空間為發展目標。本計畫之計畫目標符合上開親山親水計畫之指導。</p>
2	本案原屬洪泛平原，景美溪堤防興建後擬開發為都市發展用地，經市府列席代表說明，本案土地規劃為住宅區及商業區，容積率初步訂為不得大於 120% 及 160%，並允許商業區 50% 容積作住宅使用，為避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用，並兼顧臺北市整體發展及地主權益，可否朝向精緻休閒農業或其他可行方案規劃，請市府檢討考量。	本計畫沿河岸劃設之商業區，係考量本市整體發展需求，結合地區環境特色，發展地區休憩產業，並允許部分住宅使用，以發展為複合性之休閒商業區。該商業區除可滿足地區性商業需求外，並可配合當地產業特色，發展河岸精緻觀光休閒商業，並可依市場需求，結合南側廣大保護區農業資源，發展精緻休閒農業。故本計畫劃設之商業區，已可依市場需求，發展精緻休閒農業。至於如何避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用一節，本局將於細部計畫案內妥適訂定該商業區允許作住宅使用之比例，以達成商業區發展目標。
(二)	法令依據	
	本案經臺北市政府認定為「配合直轄市興建之重大設施」，並符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。至於本案提前辦理個案變更之急迫性、理由，以及無法納入文山區都市計畫定期通盤檢討案辦	<p>一、本案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，已於計畫書 P1 敘明。</p> <p>二、本計畫區長期限於防洪排水設施不足及農業區使用限制等，遲遲無法開發。近年來市府已完成本地區之防洪排水設施，地主亟盼早日開發，本案屬本市重要觀光建設計畫，如納入文山區通盤檢討案內辦理，恐因該檢討案涉及層面廣泛，</p>

	會議結論	臺北市政府回應
	理之理由等，請詳予說明	時程不易掌握，影響本地區之開發時程，故以專案方式辦理本案之都市計畫變更。
(三)	都市防災	
	有關本計畫地區之災害史、地區防災計畫、景美溪左岸堤防90年興建後當地淹水情形、本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求、本地區開發後有關防洪排水規劃內容，以及相關災害緊急應變措施，請於計畫書敘明。	一、本計畫區之災害史、景美溪堤防興建後當地淹水情形等，已於計畫書 P24 敘明。 二、本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求，防洪排水計畫及相關災害緊急應變措施等，已於計畫書 P24 敘明。
(四)	土地使用及其影響	
1	本案擬發展休閒產業，有關未來擬引進之產業類別與規模、引進產業相關措施，以及所衍生交通與環境影響，請補充說明。	一、本計畫擬利用當地山水景觀及農產特色，發展複合性休閒產業，擬發展產業如下： （1）精緻河岸觀光休閒商業（2）具地區特色之農產業，包含休閒農業、農產品展銷批發等（3）地區性商業（4）依本市「商一」允許之相關商業使用。另本計畫並未就上開產業進駐規模，訂定限制條件，而係以完整彈性之土地使用管制，形塑優質投資環境，以吸引民間業者投資。 二、另本計畫商業區採低強度開發（容積率僅160%），區內道路系統可因應未來開發需求，又本府將以提供充足大眾運輸服務，闢建跨河人行橋樑及協調臺北縣政府改善其他與新店市間之連通方式，持續改善基地聯外交通條件，減少本計畫開發衍生之交通問題。至於本計畫開發環境影響部分，本計畫將於細部計畫訂定生態環境維護之相關規定，且本基地開發仍須辦理環境影響評估，可確保本基地開發不對環境產生明顯衝擊。
2	噪音、空氣品質、垃圾，污水處理及再利用問題，應併同開發計畫妥予考量	一、本計畫開發後之污水量，經本府衛工處評估，可納入本市公共污水下水道收集，送至迪化污水處理廠經二級處理後再行排放，本計畫並已於計畫區北側劃設「污水處理設施用地」1處。目前銜接本案下游端木柵路次幹管工程（銜接點：力行國小旁）已將本計畫區未來之污水量納入規劃設計，預計96年底完工。 二、有關本案噪音、空氣品質、垃圾處理等，將依本市相關規定辦理。

	會議結論	臺北市政府回應
3	本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增加。	將納入細部計畫案內檢討辦理。
(五)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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。	本案細部計畫案倘能配合於一年半內經本市都市計畫委員會審議通過，當可配合辦理
2	委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更	遵示辦理
(六)	景美溪整體河川流域防洪及水岸治理計畫之補充：	
	應請再確認水利署及臺北市養工處對於景美溪流域之防洪計畫，另有關本區與臺北市親水綱要計畫之關係亦應補充說明，俾確保濱溪生態系及景觀廊道之串連性。	<p>一、本計畫區旁之景美溪堤線於民國 82 年經經濟部核定並公告，本府於 88 年 12 月開始辦理該河段堤防新建工程，並於 91 年 3 月完成。依據經濟部水利署 92 年 6 月完成之「景美溪治理規劃檢討」報告，景美溪河道重新整治後，該河段目前之堤頂高度較 200 年重現期之計畫洪水為高，故本計畫區已達到防洪保護標準。</p> <p>二、依據臺北市親水綱要計畫，本市未來水岸及周邊地區發展方向，應以防洪安全為主，生態、景觀、親水為輔，並應加強河川經營管理及水岸週邊設施（含建築物）之設計與審查。另本計畫區相鄰之景美溪（恆光橋至寶橋段），在全臺北市河川屬性分類上，係屬「社區及農園遊憩型」河段，民眾與河濱之使用關係極為密切，發展方向自然應以結合社區作為導向。本</p>

	會議結論	臺北市政府回應
		計畫除考量防洪、安全、生態景觀外，係配合當地產業特色及獨特地理景觀，發展精緻河岸觀光休閒商業，以及規劃生態休閒住宅社區為主，故符合臺北市親水綱要計畫之整體性規範。
(七)	計畫書、圖應補充或修正事項：	
1	本案位於北部第二高速公路兩側，計畫範圍不規則，請補充計畫範圍選定之理由。	本計畫範圍北二高北側基地，係以農業區範圍為主，故基地呈不規則形狀；另考量基地完整性，農業區周邊零星保護區及較平坦之高速公路用地亦納入範圍。至於北二高南側基地，亦以農業區為主，並將東山高中權管及其已使用範圍一併納入計畫範圍，故計畫區範圍呈不規則狀。
2	有關貓空纜車規劃及輕軌捷運系統規劃與本計畫案之關係，請補充說明。	<p>一、本府規劃之貓空纜車系統，係期望藉由纜車系統低噪音及低污染之特性，串連文山區動物園、指南宮及貓空等各主要遊憩據點，目前擇訂於動物園站（污水處理廠東北側綠地）、動物園園內站（動物園溼地生態展示區旁）、指南宮站（指南宮後山停車場）及貓空站（指南路3段38項與茶葉古道所圍區域）設站，該初期路網預計於95年11月通車營運；另遠期計畫路網由貓空站經樟山寺至恆光橋之支線規劃期程，將俟初期主線段後續營運情形，再予以規劃該支線之興建期程，本案東側之大型公園用地即規劃多目標供未來纜車場站彈性使用。</p> <p>二、另有關本案捷運輕軌系統部分，係指本市輕軌信義線原擬連結動物園並延伸至本計畫區，後經本府委託之顧問公司評估結果，就營運財務考量，尚無法延伸至本計畫區。故目前暫無輕軌捷運系統連通至本計畫區之計畫。惟為發展本計畫區之大眾運輸，本計畫東側之大型公園用地，未來仍得多目標供輕軌捷運設站使用。</p>
3	計畫書實施進度與經費，建請就本計畫案預估開發時程及開發經費來源等，於計畫書明確敘明	已修訂，如計畫書P29
4	計畫書修訂主要計畫內容請增加編號，並於計畫書示意圖或變更計畫圖標示各編號變更位	已修訂，如計畫書圖

	會議結論	臺北市政府回應
	置，以利查考。	
5	本案建議將變更後土地使用計畫圖以示意圖方式，納入計畫書或變更計畫圖（比例尺：1/3000）內，以利查考及執行。	已配合辦理（如附圖）
（八）	陳情意見：	
	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明	依結論辦理
（九）	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。
2	為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	同意配合辦理。
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附件 本會專案小組 95 年 9 月 12 日第 2 次會議意見臺北市政府回應表（臺北市政府 96 年 1 月 17 日府都規字第 09630025400 號函）

	會議結論	臺北市政府辦理情形
(一)	發展定位：請市政府依下列各點補充說明，作為本案功能定位及土地使用依據。	
1	本案市府請就文山區通盤檢討角度，明確界定本計畫區之功能定位，並釐清精緻休閒農業與商業之意涵，初步共識應定位為地區型發展特色。	<p>一、有關本計畫區之發展定位，依本府刻正辦理之文山區都市計畫通盤檢討案，本計畫區係指定為另案辦理地區，並以朝促進土地有效利用，推動老泉里休閒產業發展，並兼顧生態環境保育為目標。</p> <p>二、關於精緻休閒農業與商業之意涵，說明如下：</p> <p>(一)依據農業發展條例第 3 條用辭定義，「所謂休閒農業指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營」。另依據內政部營建署網站法規資料中關於商業之定義（摘略）：「以營利為目的，媒介商品之交易者，謂之商業。...而商業活動一般包括零售、批發與服務 3 類...」。故依上述定義，休閒農業中有關農業經營、提供國民對農業及農村體驗服務等活動均屬商業活動的範疇。</p> <p>(二)本計畫區位處本市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展地區型休閒商業，擬發展產業如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.沿景美溪之精緻河岸觀光休閒商業。 2.結合貓空休閒農業資源，發展具地區特色之休閒農業。 3.地區型商業。 <p>綜上所述，本計畫發展符合地區型發展特色之定位。</p>
2	本案應依都市計畫法第 15 條規定，補充計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料，據以檢討各類土地使用分區（如商業區）及公共設施用地。	<p>一、本計畫區目前人口約 971 人，依所劃設之商業區及住宅區面積推估，計畫居住人口約 2,700 人，增加約 1,800 人。</p> <p>二、經濟發展推估部分，本計畫區現況除北二高南北二側有小型聚落外（多為 1 樓磚造房屋，有 1 所幼稚園及活動中心外，餘皆為住宅使用），其餘大部分土地均作農業使用或為閒置中，經濟發展停滯。本計畫開發後，除居住人口增加外，將引進休閒商業、休閒</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		農業及地區型商業，提高土地使用價值，增加就業機會，以促進地區經濟之發展。
3	本案土地擬規劃為住宅區及商業區，容積率初步訂為不得大於 120% 及 160%，並允許商業區 50% 容積作住宅使用，為避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用，並兼顧臺北市整體發展及地主權益，可否朝向精緻休閒農業或其他可行方案規劃，請市府再檢討考量。另為避免未來商業區引入過多居住人口，應請評估環境容量，並妥善規範住宅人口容量。	<p>一、本計畫沿河岸劃設之商業區，係考量本市整體發展需求，結合地區環境特色，發展地區休憩產業，並允許部分住宅使用，以發展為複合性之休閒商業區。該商業區除可滿足地區性商業需求外，並可配合當地產業特色，發展河岸精緻觀光休閒商業，並可依市場需求，結合南側廣大保護區農業資源，發展精緻休閒農業。故本計畫劃設之商業區，已可依市場需求，發展精緻休閒農業。</p> <p>二、至於如何避免本案土地未來僅作少數人可利用之河岸景觀住宅使用及應評估環境容量妥善規範住宅人口容量等節，本局將於細部計畫案內進一步評估環境容受量，並妥適訂定商業區允許作住宅使用之比例。</p>
(二)	土地使用及相關影響分析	
1	本案商業區擬發展休閒產業，有關未來擬引進產業相關措施、商業活動對象及交通可及性，請補充說明。	<p>一、本計畫並未就擬引進產業訂定相關限制措施，而係以彈性之土地使用管制，形塑優質投資環境，以吸引民間業者投資進駐。</p> <p>二、本計畫區商業活動屬地區型商業活動，其活動對象係以本市南區及台北縣新店地區居民主，並吸引欣賞特殊資源之民眾。</p> <p>三、有關交通可及行部分，因本計畫商業區採低強度開發（容積率僅 160%），除區內道路系統可因應未來開發需求外，本府將以提供充足大眾運輸服務、闢建跨河人行橋梁及協調臺北縣政府改善基地與新店市間之交通，持續改善基地聯外交通條件，解決交通需求。</p>
2	有關本案擬引進之居住及活動人口，請考量該地區交通動線規劃、交通影響分析及其改善措施（含一壽橋恢復通行與否）、商業活動人口來源、計畫區內中小學就學情形、公共設施及其他環境因子容受力等，重新檢討規劃及檢視其合理性。	<p>一、本計畫擬引進之居住及活動人口，考量之相關環境因子說明如下：</p> <p>(一)交通：經本府交通局評估結果，區內道路系統可因應未來開發需求，且將以前項說明之交通改善措施，改善本基地開發衍生之交通問題。</p> <p>(二)就學：市府將闢建跨景美溪人行橋梁連通木柵地區之力行國小，並採交通車接駁方式，解決學童就學問題。</p> <p>(三)公園綠地：本計畫公園綠地計畫服務水準 16.3 m²/人，超過都市計畫通盤檢討所訂之檢討標準。</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		<p>(四)商業活動人口來源：本計畫區商業活動屬地區型商業活動，其活動人口來源，係以本市南區及台北縣新店地區居民主。</p> <p>二、綜上，本案擬引進之居住人口及活動人口尚屬合理。且本府將於本案細部計畫再予詳細檢視其他環境容受因子，據以訂定妥適之發展強度。</p>
(三)	都市防災	
	<p>本案請參考臺北市都市防災計畫，將有關本計畫地區之災害史、地區防災計畫、相關防救災設施等（如警政、醫療），以及本案抽水站規劃功能是否能滿足未來開發需求等，納入計畫書敘明。至於本案因可能涉及地質潛勢災害、地層滑動、土石崩塌及其他環境敏感因素等，請市府補充相關資料，並請本署都市計畫組依程序簽奉核可後，下次會議邀請張石角先生（前臺灣大學地理環境資源系教授，現任於自然環境與災害研究室）參與。</p>	<p>一、本計畫區之災害史，已於計畫書 P.15 增加敘明；防洪排水計畫已於計畫書 P.24 增加敘明。另依據「臺北市文山區災害防救計畫」，本計畫及附近地區近年災害情形摘要如下：</p> <p>(一)90 年納莉颱風造成文山區木柵路 3、4 段、老泉街、恆光街等地淹水，老泉里積水 50 公分高，然積水很快即消退。</p> <p>(二)民國 88 年 921 大地震，本市文山區災損最重地區為樟新里木新路 3 段景美女中附近，多為樓房牆壁龜裂，未在本次計畫範圍內。</p> <p>二、有關地區防災計畫部分，除本計畫已訂定防災計畫外（詳 P.24），文山區公所已訂定「臺北市文山區災害防救計畫」，就文山區內各類災害，諸如颱風、坡地、地震…等災害，訂定災害發生前的減災、整備到災害發生後之應變及復建計畫因應處理，並每 2 至 3 年檢討修正計畫（詳附計畫書摘要）。</p> <p>三、有關防救災設施部分，目前老泉里附近地區已有消防局寶橋分隊及警察局木新派出所可就近救災，另依據「臺北市文山區災害防救計畫」，本市各行政區已訂定相互援助協議，透過跨區支援機制之建構及協議，可結合各區人力、機具、設備等救災資源，以達到資源分享調用，儘速進行災中搶救及善後復建工作的推動，以強化災害應變能力並降低災害損失。又本計畫商業區未來得供消防隊、警察分局及民防指揮中心等社區安全設施設置，各該相關單位得依本計畫未來發展需求設置相關救災設施。計畫書 P.25 已增列上開說明。</p> <p>四、另依據本府工務局水利處評估結果，本案抽水站規劃功能可滿足本計畫未來開發需求，已於計畫書 P.24 增加敘明。</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		五、有關本案地質潛勢災害、地層滑動、土石崩塌及其他環境敏感因素等資料，除計畫書 P.6 至 P.8 所述外，請參閱後附「臺北市文山區災害防救計畫」之相關圖示說明。
(四)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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。	遵照辦理。
2	委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更	遵照辦理
(五)	計畫書修正事項：	
1	本專案小組第 1 次會議審查意見：有關整體發展及功能定位、法令依據、都市防災、土地使用及其影響、景美溪整體河川流域防洪及水岸治理計畫之補充、計畫書圖應補充或修正事項等審查意見，臺北市政府以 95 年 8 月 23 日府都規字第 09534126200 號函送處理情形（如附件），除涉及前開審查意見應再補充說明者外，其餘內容請增列相關示意圖說明，並適度納入計畫書敘明。至於「本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增	一、有關第 1 次專案小組決議事項，本府已依本次會議結論增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明。 二、已於計畫書 P.29 增列敘明「本案因地勢低窪，未來開發應儘量減少填土工程，避免產生大量土石方，以維護都市景觀及避免工程成本增加。」。

	會議結論	臺北市政府辦理情形
	加。」乙節，請市府補充納入計畫書敘明。	
2	本專案小組審查意見修正之計畫書與臺北市政府 95 年 3 月 15 日府都規字第 09572904200 號函附計畫書，兩者差異部分，請予以劃線及註明修正頁次，以利查核及審議。	遵照辦理，如附修正後計畫書。
(六)	其他：	
	有關本案細部計畫草案或規劃摘要內容，以及臺北市政府地政局認可之區段徵收可行性評估報告摘要，請於下次會議提出說明，以利審查。	一、本案細部計畫草案，詳附件。 二、有關本府地政處認可之區段徵收可行性評估摘要，將於下次專案小組會議中提出。
(七)	陳情意見：	
	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。	依結論辦理。
(八)	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。
2	為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	依結論辦理。
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附件 本會專案小組 96 年 2 月 14 日第 3 次會議意見臺北市政府回應表（臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函）

	會議結論	臺北市政府辦理情形
(一)	<p>發展定位：本計畫區位處臺北市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展休閒產業，惟本計畫區與現有都市發展地區為景美溪所阻隔，且擬劃設商業區最大得允許 50% 容積作住宅使用，但鑒於該地區地質脆弱且構造複雜，又為地形狹長地帶，並無形成商業區土地利用之條件，反而本地區較適宜發展為精緻休閒農業，建議本案商業區應改為朝向「休閒農業專用區」規劃，並訂定適當比例限制，作為提供農業發展條例第 3 條所稱休閒農業使用。至於衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等，請併同檢討規劃。</p>	<p>一、有關建議本案商業區應改為朝向「休閒農業專用區」規劃一節，經本府再評估結果說明如下：（詳附表）</p> <p>(一)本基地並無環境地質脆弱或構造複雜問題： 經查本府建設局 89 年委託工研院繪置之本市地質災害分佈圖，本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地。另查本地區災害史，本計畫區僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌；其餘地質災害多發生在計畫範圍外之山區。</p> <p>(二)以休閒農業為發展主體，恐不易成功： 1. 本計畫區農產以綠竹筍為主，惟因產季限制及淹水問題近年才改善，目前並無休閒農業氛圍。 2. 貓空纜車通車後，本計畫區鄰近「貓空地區」之休閒農業將更具優勢，本計畫區相對競爭力有限，恐不易發展成功。 3. 本計畫區內土地權屬複雜且面積規模較小，地主不易整合符合「休閒農業輔導管理辦法」規定之休閒農場開發規模。</p> <p>(三)都市計畫變更意義不大 因休閒農業區與原農業區使用管制相近，並無法提供本地區多元發展機會，故從農業區變更為休閒農業區實質意義不大。</p> <p>(四)整體規劃及區段徵收開發變為不可行 規劃為休閒農業區之土地開發效益降低，且受限農業發展條例之「休閒農業輔導管理辦法」申請休閒農場（僅作農業經營體驗分區）基地規模至少 5,000 m²及含遊客休憩分區至少 10,000 m²之相關規定，故經本府地政處評估區段徵收不可行。</p> <p>(五)與地主期待差異大 原農業區已可作第 49 組：農藝及園藝業及附條件允許第 50 組：農業及農業建築（含休閒農業之相關設施）使用，經變更後提供 60% 之土地作為公共設施，土地使用限制更趨嚴格，且允許開發使用項目及開發強度大幅減少，地方恐反彈。另老泉里於 96 年 4 月 25 日召開之</p>

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		<p>里民大會提案：建請本計畫區規劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮。</p> <p>二、綜上，本案商業區不適宜規劃為「休閒農業專用區」，宜朝向「休閒產業專用區」規劃，相關評估說明如下：</p> <p>◎「休閒產業專用區」計畫內容（摘要）：改以正面表列允許休閒產業相關使用組別（原休閒商業區為負面表列），減少部分原規劃商業使用項目；開發強度維持建蔽率 45%、容積率 160%；作住宅使用比例由原 50%，調降為 30%。</p> <p>(一)發展成功機會較大：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 允許旅館、零售、運動健身及其他休閒服務產業進駐，提供多樣性的活動及設施，促使各類活動互補，達到產業發展的綜效（synergy），有利吸引業者投資開發。 2. 可與週邊「貓空」、木柵動物園區發展互補（如提供觀光旅館）。 <p>(二)土地開發效益較高：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 允許開發使用項目較多元，土地開發效益高，有利促進休閒產業發展。 2. 可作多元使用，土地利用面積門檻較不受限。 <p>(三)區段徵收可行</p> <p>原休閒商業區方案經本府地政處評估，區段徵收財務可行性高(盈餘約 0.2~2 億元)。本方案計畫內容未大幅度調整，經該處再評估其區段徵收財務仍為可行。</p> <p>(四)與地主期待差異較小</p> <p>相較於休閒農業區方案，與地主期待差異較小。</p> <p>三、本案商業區規劃為「休閒產業專用區」，衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等項，說明如下：</p> <p>(一)土地使用及公共設施計畫調整：（詳附修正後主要計畫書）</p> <p>(二)交通衝擊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經本府交通局評估結果（詳附件五）預估假日交通尖峰小時到達本基地車輛約 686PCU；

	會議結論	臺北市政府辦理情形
		<p>離開本基地車輛約 635PCU。本基地開發後，如一壽橋仍未供車行，則主要聯外道路恆光橋及寶興便道服務水準 D~F 級；如一壽橋可供車行，則主要聯外道路服務水準可降至 C~D 級。</p> <p>2. 有關一壽橋恢復車行部分，本府將續與樟新街地區居民溝通，以於本案開發後供車行。</p> <p>(三)環境影響：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減少原規劃商業使用項目，減少商業活動旅次。「休閒產業專用區」居住人口由原休閒商業區 1,800 人，減少為 1,200 人，減少 600 人。 2. 本計畫區可建築開發基地均未位於本市環境地質資料庫中環境敏感地區，故其開發不致對環境敏感地區產生影響。 3. 將於細部計畫書訂定都市設計管制要點及基地開發須經都市設計審議之規定，以確保基地建築開發與周邊環境協調且不影響山林景觀。 4. 本府衛工處已於景美溪對岸留設本計畫未來開發所需之污水排放系統，並將配合本計畫開發，闢建區內所需之污水排放系統，故污水排放將可妥適處理。 5. 本計畫區未來辦理區段徵收開發，須依環評法規定辦理環境影響評估，可確保本計畫區開發不致對環境產生衝擊。 <p>(四)防洪條件：</p> <p>本府已完成景美溪整治並於本計畫區內設置 2 座抽水站，依據本府工務局水利處評估結果，本案抽水站規劃功能可滿足本計畫未來開發為「休閒產業專用區」之需求。另該處將配合本案細部計畫，進行相關排水規劃，以確保本計畫區不致產生淹水問題。</p> <p>(五)區段徵收可行性：如上述說明。</p> <p>四、綜上，從基地環境條件、發展機會、開發可行性及地主期待等項評估，本案規劃為「休閒產業專用區」，均較規劃為「休閒農業專用區」為佳，故建議本案休閒商業區規劃為「休閒產業專用區」。</p>
(二)	有關下列委員及機關代表所提意見，請併同納入規劃考量。	

	會議結論	臺北市政府辦理情形
1	有關本計畫區之災害類型、災害史、都市防災規劃、抽水站使用或保固年期及其暴雨頻率之關係、本地區排水規劃、住宅區是否應以鄰里單元規劃、補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷，以及私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」等，請補充敘明。	<p>一、有關本計畫區之災害類型、災害史，已於計畫書 P.15 增加敘明。有關本計畫區之防災規劃，已依會議結論增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明，詳 P.24~P.26。</p> <p>二、有關抽水站及排水規劃部分，本計畫區內已於 91 年設置 2 處抽水站，該 2 抽水站皆依臺北市五年一次暴雨強度為設計標準設置，詳附件六；本地區排水規劃詳附件七。</p> <p>三、有關住宅區是否應以鄰里單元規劃，因本計畫區之住宅區面積小，計畫容納人口僅約有 880 人，尚不足以鄰里單元方式規劃。惟住宅區允許或附條件允許社區教育設施、遊憩設施、日常用品零售等使用，已可提供住宅區所需之社區設施功能。</p> <p>四、有關補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷等項詳附件五，並將於會中提出相關補充說明。</p> <p>五、私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」一節，將依結論辦理。</p>
2	有關張石角教授與會提供本案土地是否有煤渣堆放地點、本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形、未來挖填土可能造成地層不堅實或發生滑動、治理現狀、是否有災害要看災害史，以及東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響等寶貴意見，請併同納入參考規劃。	<p>一、有關本案土地是否有煤渣堆放地點等節，經查臺北市一千分之一地質災害分布圖（工研院 89.12 編繪），本計畫區內並無煤渣堆積地點。另本計畫區於中山高北側原屬高速公路用地範圍，部分土地為人為棄填土（詳附件三）。另本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形，同結論一（一）說明。</p> <p>二、有關東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響一節，經查東山高中校車（大客車）約有 58 輛，老師、職員自用之小客車約 100 輛。另查東山高中於上下學尖峰時段均有安排工作人員及義工於重要路口協助指揮交通。</p>
(三)	擬以區段徵收方式開發部分：全案如經大會審議確認可行者，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。	
1	請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更	遵照辦理。

	會議結論	臺北市政府辦理情形
	計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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。	
2	委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更	遵照辦理
(四)	陳情意見	
1	在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。	依結論辦理。
2	有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。	依結論辦理。
(五)	後續相關應配合辦理事項：	
1	本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。	本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。
2	為因應本案開發基地之公共	依結論辦理。

	會 議 結 論	臺北市政府辦理情形
	安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。	
3	本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	將依規定辦理。

附表 本計畫「休閒農業專用區」與「休閒產業專用區」方案評估比較表

方案 評估項目		「休閒農業專用區」方案	「休閒產業專用區」方案
1	土地開發效益	<ul style="list-style-type: none"> ● 使用限制增加，土地開發效益低。 ● 土地利用之門檻面積大。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地開發效益高，有利促進休閒產業發展。 ● 土地可作多元使用。 ● 土地利用面積門檻限制較小。
2	環境衝擊	使用強度較低，居住人口、活動人口及交通量較少，對環境衝擊小。	使用強度較高，居住人口、活動人口及交通量較多，對環境衝擊相較稍大。
3	區段徵收可行性	土地開發效益降低，且受限「休閒農業輔導管理辦法」基地規模(至少 5,000 m ²)之相關規定，經本府地政處評估區段徵收不可行。	原休閒商業區方案本府地政處評估，區段徵收財務可行性高(盈餘約 0.2~2 億元)。本方案計畫內容未大幅度調整，經該處再評估區段徵收財務仍為可行。
4	地主反應	與地主期待差異較小	與地主期待差異較大
5	發展成功機會	<ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫區農產以綠竹筍為主，惟因產季限制及淹水問題近年才改善，目前並無休閒農業氛圍。 ● 貓空纜車通車後，本計畫區鄰近「貓空地區」之休閒農業將更具優勢，本計畫區相對競爭力有限，恐不易發展成功。 ● 本計畫區內土地權屬複雜且面積規模較小，地主不易整合符合「休閒農業輔導管理辦法」規定之休閒農場開發規模。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 休閒產業發展較多元、開發效益較高，增加業者投資意願。另可與周邊貓空、木柵動物園區發展互補(如提供觀光旅館)。 ● 允許旅館、零售、運動健身及其他休閒服務產業進駐，提供多樣性的活動及設施，促使各類活動互補，達到產業發展的綜效(synergy)。

附件 本會專案小組 96 年 9 月 4 日第 4 次會議意見臺北市政府回應表（臺北市政府 97 年 4 月 1 日府都規字第 09730809100 號函）

會議結論	臺北市政府辦理情形
<p>(一)發展定位：</p> <p>1. 本計畫區位處臺北市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展休閒產業，惟本計畫區與現有都市發展地區為景美溪所阻隔，且擬劃設商業區最大得允許 50% 容積作住宅使用，前經本專案小組建議基於該地區地質脆弱且構造複雜，又為地形狹長地帶，並無形成商業區土地利用之條件，反而本地區較適宜發展為精緻休閒農業，建議本案商業區應改為朝向「休閒農業專用區」規劃，並訂定適當比例限制，作為提供農業發展條例第 3 條所稱休閒農業使用。</p> <p>2. 案經臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送修正方案，建議改為「休閒產業專用區」規劃，惟因本案基地開發條件尚未成熟，目前車輛僅可利用現況交通已壅塞之木新路連接恆光橋進入本基地，且本案土地為景美溪及北二高所包圍，發展受到限制，土地使用強度不宜過高（目前容積率訂為 160%），休閒產業專用區功能定位不明，以及市場需求不確定等，本專案小組不支持該建議方案。</p> <p>3. 惟據臺北市政府列席代表表示，該府願意重新就前項專案小組意見再重新檢討規劃，爰本案建請市府以臺北市文山區主要計畫通盤檢討角度，考量本基地內外部環境條件與市場實際需求，在休閒農業使用比例不低於 55% 之前提下，明確界定「休閒產業專用區」之功能定位、土地使用強度、允許使用項目與比例限制，以及事業及財務計畫，並重新就全計畫區研提適當之土地使用規劃方案。至衍生相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵</p>	<p>一、本案「休閒產業專用區」發展定位</p> <p>1. 本計畫區之發展定位：</p> <p>本計畫區之發展定位可從全市性空間規劃、文山區發展及地區產業發展等面向來說明：</p> <p>(1)全市性空間規劃</p> <p>依臺北市整體空間發展規劃，文山區係規劃為「居住及提供休閒遊憩環境之功能」。</p> <p>(2)文山區發展</p> <p>依文山區都市計畫通盤檢討案，文山區發展定位為：「臺北市南區居住、文教、休憩與保育功能的都市」；發展構想為：「塑造融合山水文化特色之優良住宅區、形塑多樣化及活潑的觀光產業系統」。</p> <p>(3)地區產業發展</p> <p>從深坑、木柵動物園、政大、仙跡岩到集應廟，可串連成本市南區的休閒旅遊軸帶，本計畫區恰位於該軸帶中段，可填補、串連該休閒旅遊軸帶。</p> <p>綜上，本地區發展定位為：「結合地區特殊自然及人文資源，創造休閒、居住與文化教育之多功能生態休閒生活區」。</p> <p>2. 本案「休閒產業專用區」配合本計畫目標，定位為「利用地區山水景觀資源，配合當地農產特色，劃設休閒產業專用區，提供休閒產業使用，營造友善的親山、親水活動環境。」。</p> <p>二、本案「休閒產業專用區」之使用項目及強度</p> <p>1. 「休閒產業專用區」規定休閒農業使用比例之課題</p> <p>專案小組建議本案「休閒產業專用區」明訂休閒農業比例不得低於 55%，但就本地區發展情形、休閒農業相關法規規定，有下列課題：</p> <p>(1)本地區農戶經營型態問題</p> <p>本地區多屬小農戶，難單獨提供自然生態或塑造獨具特色之田園環境，發展休閒農業恐不具競爭力。</p> <p>(2)休閒農業設施面積限制問題</p>

<p>收可行性評估等，請併同檢討規劃。</p>	<p>農業發展條例所規定之休閒農業，以農業使用為主(供農業使用土地須占休閒農場面積至少 80%)，休閒農業設施僅占休閒農場面積 20%。本區依前開規定辦理時，對土地使用造成限制。</p> <p>(3)土地開發效益問題 區段徵收後，土地所有權人僅得領回 40%之土地，每宗土地面積不大，如限制以休閒農業使用（農業使用）為主，將造成土地開發不具效益。</p> <p>(4)休閒農業使用不低於 55%問題 專案小組建議「休閒產業專用區」明訂休閒農業比例，如係規範供休閒農業設施使用之比例，則原都市計畫之使用規定即已大部分符合要求。倘係規定農業使用（農地）為主，因本區農戶、土地面積等問題，將使土地開發不具效益。</p> <p>2. 本計畫發展策略 為使本規劃案達成促進農村地區發展、並兼顧保育利用自然環境資源之休閒農業發展目標，本計畫提出以下發展策略：</p> <p>(1)本計畫以區外相鄰之山、水地景作為環境資源，並於計畫區內劃設生態公園，留設地區環境資源。</p> <p>(2)依地區特色、環境資源篩選休閒產業容許使用組別，使休閒產業專用區之使用合於「休閒農業輔導管理辦法」所規定之休閒農業設施使用。</p> <p>3、區段徵收財務可行性評估 本案在「休閒產業專用區」休閒農業使用比例不低於 55%之前提下，以及住宅區、「休閒產業專用區」之容積率不得大於 60%、90%、120%之不同替選方案，經本府地政處評估區段徵收案之可行性結果，財務計畫皆不可行，虧損為 3.5~11 億。本府地政處區段徵收評估報告詳附件一。</p> <p>4. 綜上所述，本案基於休閒產業區發展利基、促進地區發展及財務可行性等因素，本案休閒產業專用區之使用強度維持建蔽率 45%、容積率 160%。</p> <p>5. 至於「休閒產業專用區」之允許使用項目，本案經由休閒農業與休閒產業範疇界定，考量本地區資源、產業特色，進而篩選適宜本地區發展之行業，並歸納出「休閒產業專用</p>
-------------------------	---

	<p>區」之允許使用組別。本地區將發展住宿類、餐飲、特產、體驗…等類型之休閒產業。本案「休閒產業專用區」允許使用項目，詳見本案細部計畫草案「伍、實質計畫內容，一、土地使用計畫及分區管制」(P.7)。</p> <p>三、衍生影響分析</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案休閒產業專用區及住宅區之容積率分別以 60%、90%、120%等不同土地使用強度，進行交通影響分析，經本府交通局評估結果，本計畫區衍生交通量對地區道路系統影響不大，其服務水準維持於 C-D 級。本府交通局交通影響評估報告詳附件二。 2. 本計畫區可建築開發基地均未位於本市環境地質資料庫中環境敏感地區，另本案細部計畫書將訂定都市設計管制要點及基地開發須經都市設計審議之規定，可確保基地建築開發與周邊環境協調且不影響山林景觀，降低對環境之影響。 3. 本府已完成景美溪整治並於本計畫區內設置 2 座抽水站，依據本府工務局水利處評估結果，本案抽水站規劃功能可滿足本計畫未來開發為「休閒產業專用區」之需求。另該處將配合本案細部計畫，進行相關排水規劃，以確保本計畫區不致產生淹水問題。 4. 區段徵收可行性評估報告詳附件一。
<p>(二)有關下列委員及機關代表所提意見，請併同納入規劃考量。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本計畫區之災害類型、災害史、都市防災規劃、抽水站使用或保固年期及其暴雨頻率之關係、本地區排水規劃、住宅區是否應以鄰里單元規劃、補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷，以及私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」等，請補充敘明。 	<ol style="list-style-type: none"> (1)有關本計畫區之災害類型、災害史部分，經查本計畫區於景美溪堤防未加高前，每遇颱風豪雨低窪地區即發生淹水問題，惟本案基地北側之景美溪堤防與老泉溪、無名溪抽水站新建工程已於 90 年底新建完成，該工程完成至今，本計畫區即不再出現淹水情形。本部分已於計畫書 P.15 列明。 (2)另依據本府產業發展局 89 年委託工研院繪置之本市地質災害分佈圖(詳附件三)，本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地，本計畫區僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌；其餘地質災害多發生在計畫範圍外之山區(詳附件四)。 (3)有關本計畫區之防災規劃，已依會議結論

<p>2. 有關張石角教授與會提供本案土地是否有煤渣堆放地點、本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形、未來挖填土可能造成地層不堅實或發生滑動、治理現狀、是否有災害要看災害史，以及東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響等寶貴意見，請併同納入參考規劃。</p>	<p>增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明，詳 P. 24~P. 26。</p> <p>(4) 有關抽水站及排水規劃部分，本計畫區內已於 91 年設置 2 處抽水站，該 2 抽水站皆依臺北市五年一次暴雨強度為設計標準設置，詳附件五；本地區排水規劃詳附件六。</p> <p>(5) 有關住宅區是否應以鄰里單元規劃，因本計畫區之住宅區面積小，計畫容納人口僅約有 880 人，尚不足以鄰里單元方式規劃。惟住宅區允許或附條件允許社區教育設施、遊憩設施、日常用品零售等使用，已可提供住宅區所需之社區設施功能。</p> <p>(6) 有關補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷等項詳附件二。</p> <p>(7) 私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」一節，將依結論辦理。</p> <p>(1) 依本府建設局 89 年委託工研院繪置之本市地質災害分佈圖（詳附件三），本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地、本計畫區內並無煤渣堆積地點。另本計畫區於中山高北側原屬高速公路用地範圍，部分土地為人為棄填土。另查本地區災害史，僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌，並無地層不堅實或滑動紀錄。</p> <p>(2) 有關東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響一節，經查東山高中校車（大客車）約有 58 輛，老師、職員自用之小客車約 100 輛。另查東山高中於上下學尖峰時段均有安排工作人員及義工於重要路口協助指揮交通。</p>
<p>3. 有關交通部運輸研究所針臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送假日交通旅次估算資料所提下列意見，請補充說明。</p> <p>(1) 附件中未敘明所列交通量及停車需求量之預估年期。</p>	<p>(1) 相關交通影響分析之年期係配合主要計畫之計畫年期，即以民國 117 年為計畫目標。</p>

<p>(2)資料中僅預估假日尖峰小時進出量，並未推估其分派至主要道路之交通量，以及各道路服務水準之變化，以致無法判斷是否造成地區道路壅塞</p> <p>(3)假日尖峰衍生之停車需求，本計畫區有無足夠停車空間可予容納？又其停車空間位於何處？</p>	<p>(2)有關交通量指派後之道路服務水準如附件二所述，其服務水準維持於 C-D 級，對於鄰近道路系統影響不大。</p> <p>(3)考量區內土地使用採低密度開發，有關停車空間佈設以採區內各基地之開發量體自行吸收為宜。</p>
<p>(三)擬以區段徵收方式開發部分：在「休閒產業專用區」休閒農業使用比例不低於 55%前提下，以及住宅區、「休閒產業專用區」容積率不得大於 60%、90%、120%等不同替選方案下，請市府針對不同替選方案研提區段徵收可行性評估報告，並經臺北市政府地政處認可後，供下次會議研擬意見之參考。全案如經大會審議確認可行者，仍應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。</p> <p>1. 請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>1. 在「休閒產業專用區」休閒農業使用比例不低於 55%之前提下，以及住宅區、「休閒產業專用區」之容積率不得大於 60%、90%、120%之不同替選方案，經本府地政處重新評估開發後地價，並就不同方案評估本擬辦區段徵收案之可行性評估結果，上開各容積替選方案之財務計畫皆不可行，虧損為 3.5~11 億。本府地政處區段徵收評估報告詳附件一。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>
<p>(四)陳情意見</p> <p>1. 在本計畫案尚未報請本部核定时，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。</p>	<p>1. 依結論辦理。</p>

<p>2. 有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。</p>	<p>2. 依結論辦理。</p>
<p>(五)後續相關應配合辦理事項：</p> <p>1. 本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。</p> <p>2. 為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。</p> <p>3. 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。</p>	<p>1. 本府將續與樟新街地區居民溝通，以促進一壽橋恢復通行。</p> <p>2. 依結論辦理。</p> <p>3. 將依規定辦理。</p>
<p>(六)其他</p> <p>1. 有關區段徵收在都市發展所應處理之問題、可否檢討目前以容積反推地價之思考邏輯，將地價納入環境品質因素，以及考量以區段徵收方式開發低密度發展地區之可能性等，請市府妥予考量。</p>	<p>有關區段徵收時地價評估之因素，說明如下：</p> <p>(1)影響地價之因素眾多，如：當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於評估土地價值時，自應將各影響因素納入考量。</p> <p>(2)依據不動產估價技術規則之規定，不動產估價方法包含比較法、收益法及成本法，其中就即將開發之土地一般多採成本法中之土地開發分析，依上開規則第 70 條之規定：「土地開發分析，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。」因此，以土地開發分析方式評估土地價格時，土地法定用途、使用強度以及開發或建築後總銷售金額為影響地價兩大主要因素。其中該土地附近交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他因素將於開發或建築後總銷售金額中反</p>

<p>2. 本案如有細部計畫草案，下次會議請市府提供參考。</p>	<p>應，而土地法定用途、使用強度則將透過土地使用管制及容積率加以考量。</p> <p>綜合上述，本府地政處於評估本案土地價值時，容積非唯一考量因素，仍應考量其他環境品質因素。</p> <p>區段徵收係屬一自償性開發事業，因此以區段徵收方式開發低密度發展地區是否可行，仍應取決於該區段徵收財務之可行與否。</p> <p>本案細部計畫草案詳附件。</p>
-----------------------------------	--

附件 本會專案小組 97 年 4 月 22 日第 5 次會議意見臺北市政府回應表（臺北市政府 97 年 6 月 23 日府都規字第 09732906200 號函）

會議結論	臺北市政府辦理情形
<p>(一)發展定位：</p> <p>1、本計畫區位處臺北市南端，擁有豐富的自然環境資源，擬利用當地山水景觀及農產特色，發展休閒產業，惟本計畫區與現有都市發展地區為景美溪所阻隔，且擬劃設商業區最大得允許 50% 容積作住宅使用，前經本專案小組建議基於該地區地質脆弱且構造複雜，又為地形狹長地帶，並無形成商業區土地利用之條件，反而本地區較適宜發展為精緻休閒農業，本案商業區應建議應改為朝向「休閒農業專用區」規劃，並訂定適當比例限制，作為農業生活體驗之相關使用。</p> <p>2、有關臺北市政府研提修正方案，建議改為「休閒產業專用區規劃」，因本案基地開發條件尚未成熟，目前車輛僅可利用現況交通已壅塞之木新路連接恆光橋進入本基地，且本案土地為景美溪及北二高所包圍，發展受到限制，土地使用強度不宜過高（目前容積率訂為 160%），休閒產業專用區功能定位不明，以及市場需求不確定等由，前經本專案小組研提不支持該建議方案之意見。</p> <p>3、惟據臺北市政府列席代表表示，該府願意重新就前項專案小組意見再重新檢討規劃，爰請市府依下列各點辦理，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>(1)有關前項本專案小組不支持市府建議方案之理由，請市府逐項具體回應。</p> <p>(2)前項意見釐清後，請市府以臺北市文山區主要計畫通盤檢討角度，考量本基地內外部環境條件與市場實際需求，在部分開發基地（如實施區段徵收得予標售、標租或設定地上權之其餘可建築土地）農業生活體驗相關使用比例不低於 55%之前提下，研提下列計畫內容：</p> <p>A、明確界定「休閒產業專用區」之功</p>	<p>一、有關 貴會專案小組，本府具體回應說明如下：</p> <p>(一)本計畫休閒產業專用區功能定位：</p> <p>本計畫區之發展定位可從全市性空間規劃、文山區發展及地區產業發展等面向來說明：</p> <p>1. 全市性空間規劃</p> <p>依臺北市整體空間發展規劃，文山區係規劃為「居住及提供休閒遊憩環境之功能」。</p> <p>2. 文山區發展</p> <p>依文山區都市計畫通盤檢討案，文山區發展定位為：「臺北市南區居住、文教、休憩與保育功能的都市」；發展構想為：「塑造融合山水文化特色之優良住宅區、形塑多樣化及活潑的觀光產業系統」。本地區背山面河，恰可依循上開發展構想，結合山水資源發展休閒產業。</p> <p>3. 地區產業發展</p> <p>從深坑、木柵動物園、政大、仙跡岩到集應廟，可串連成本市南區的休閒旅遊軸帶，本計畫區恰位於該軸帶中段，可填補、串連該休閒旅遊軸帶。</p> <p>綜上，本地區發展定位為：「結合地區特殊自然及人文資源，創造休閒、居住與文化教育之多功能生態休閒生活區」。</p> <p>本案「休閒產業專用區」配合上述計畫區之發展定位說明，將以「利用地區山水景觀資源，配合當地農產特色，劃設休閒產業專用區，提供休閒產業使用，營造友善的親山、親水活動環境。」</p> <p>(二)本基地交通問題：</p> <p>1. 聯外交通</p> <p>目前老泉里主要聯外道路仰賴恆光橋（橋寬 12 公尺，其中 9 公尺車行佈設雙向雙車道），經查木新路—恆光街（恆光橋）路口於平日尖峰時段，路段 $V/C=540/800=0.675$，服務水準為 C 級，其路口延滯均小於 15 秒，其路口服務水準為 B 級。本計畫開發後，衍生之交通量經路網指派模擬，木新路</p>

<p>能定位、土地使用強度、允許使用項目與比例限制，以及事業及財務計畫。</p> <p>B、「休閒產業專用區」以容積率不得大於 120% 及 160% 為依據，以及將周邊地區內入整體考量（如政治大學、新店市），研提全計畫區具有休閒產業特色之土地使用計畫方案，模擬未來發展型態（如土地使用型態、建築量體配置、交通動線及停車空間規劃、開放空間配置、景觀規劃等），並評估其優劣。</p> <p>C、其餘衍生本計畫區相關土地使用及公共設施計畫調整、交通衝擊、環境影響、防洪條件、區段徵收可行性評估等，請併同檢討規劃。</p>	<p>—恆光街仍足可負荷。（交通影響補充說明詳附件一）</p> <p>2. 大眾運輸規劃系統</p> <p>(1) 貓空纜車後期延伸</p> <p>貓空纜車於規劃階段研擬有延伸至樟山寺及恆光橋等遠期計畫，惟後續是否延伸將俟地區發展及貓空纜車營運狀況而定。</p> <p>(2) 公車</p> <p>老泉里地區公車路線營運目前有東南客運公司小 11 路線，停靠站有救千宮及大春山莊兩站（山區服務路線可隨招隨停），未來可依本區之需求評估開闢路線及加開班次之可行性。</p> <p>(三) 市場需求分析：</p> <p>本案經由潛在競爭者、潛在客源、潛在市場等各項分析，結果說明如下：（詳細市場分析內容詳附件二）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區受限於計畫區內土地權屬細碎且持分面積小，農戶經營型態多屬小農戶，再經區段徵收後，土地成本提高，難單獨塑造有特色之田園環境，另基地外有貓空觀光茶園之競爭，因此本計畫區發展純粹休閒農業體驗恐不具競爭力。 2. 本計畫區之「休閒產業專用區」為本市南區、景美溪沿岸唯一之特定專用區，計畫區外有良好的山水景觀資源及腳踏車專用道，計畫區內規劃生態公園、綠地及帶狀人行步道，彼此可相互串連並豐富地區休閒活動元素，促使本案休閒產業專用區成為地區休閒產業發展之腹地。因此，本案休閒產業發展定位以特色餐飲、住宿、單車騎乘等休閒育樂為主。 3. 本計畫區將結合周邊旅遊景點，串連互補各景點休閒遊憩功能，如動物園（教育、文化功能）、貓空（品茗、健行）、本計畫區（特色餐飲、住宿、單車騎乘等），促進本市南區發展成為獨具魅力之休閒育樂地區，達到動物園—貓空—本計畫區之「生態休閒金三角」發展遠景。 <p>(四) 本基地並無環境地質脆弱或構造複雜問題：</p> <p>依據本府產業發展局 89 年委託工研院繪置之本市環境地質圖（91 年出版），本計</p>
--	---

	<p>畫區範圍內並無地質特別脆弱土地。另查本地區災害史，本計畫區僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌；其餘地質災害多發生在計畫範圍外之山區。（詳附件三、四）</p> <p>至於地區淹水問題，計畫區內已藉由排水站及排水規劃處理，可解決以往地區淹水問題。（抽水站設計標準設置、地區排水規劃詳附件五、六）</p> <p>二、關於本計畫區未來發展模擬 1 節，本案係依據本計畫區都市設計管制要點（草案）進行模擬，都市設計管制要點及各模擬圖詳附件七。</p> <p>前開附件七各模擬圖係模擬「休閒產業專用區」容積率 160% 方案，其中本地區公共開放空間系統、人行步道、腳踏車系統、景觀植栽綠化…等項目，皆依本計畫區都市設計管制要點規定辦理（管制要點依建築基地區位、道路寬度、使用分區等因素，訂定不同管制規定），因此兩方案之公共開放空間等整體景觀塑造並無差異。惟建築物高度，容積率 120% 方案建築物樓層較 160% 方案低 1 層樓。</p> <p>為避免本計畫區建築物依建築技術規則等規定而有高度過高之情形（如面對永久性空地），本案將於細部計畫書（或本計畫都市設計管制要點）內明訂建築高度及樓層數，以維持地區天際線景觀。</p> <p>三、本案「休閒產業專用區」容積率分別以 120% 及 160% 規劃，兩方案評估比較詳附件八。</p> <p>由方案評估比較表可知，本計畫「休閒產業專用區」容積率 120% 及 160% 方案，於實質環境、衍生交通等並無大差異，以休閒產業專用區面積 8.28 公頃（細部計畫面積）容積率 160% 計算，樓地板面積為 132,480 平方公尺，與臺北市政府（機關用地）面積 5.75 公頃，容積率 400% 樓地板面積 230,000 平方公尺，相較僅為其 60%。但容積率 120% 方案之區段徵收可行性經本府地政處評估財務不可行、且不合地主期待。</p>
<p>(二)有關下列委員及機關代表所提意見，請併同納入規劃考量。</p>	

<p>1. 有關本計畫區之災害類型、災害史、都市防災規劃、抽水站使用或保固年期及其暴雨頻率之關係、本地區排水規劃、住宅區是否應以鄰里單元規劃、補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷，以及私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」等，請補充敘明。</p>	<p>1. 有關本計畫區之災害類型、災害史部分，經查本計畫區於景美溪堤防未加高前，每遇颱風豪雨低窪地區即發生淹水問題，惟本案基地北側之景美溪堤防與老泉溪、無名溪抽水站新建工程已於 90 年底新建完成，該工程完成至今，本計畫區即不再出現淹水情形。本部分已於計畫書 P. 15 列明。</p> <p>2. 另依據本府產業發展局 89 年委託工研院繪置之本市環境地質圖（詳附件三），本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地。另本計畫區僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌；其餘地質災害多發生在計畫範圍外之山區（詳附件四、附件四之一）。</p> <p>3. 有關本計畫區之防災規劃，已依會議結論增列相關示意圖（包含防災計畫示意圖、變更編號示意圖及變更後計畫示意圖）並納入計畫書敘明，詳 P. 24~P. 26。</p> <p>4. 有關抽水站及排水規劃部分，本計畫區內已於 91 年設置 2 處抽水站，該 2 抽水站皆依臺北市五年一次暴雨強度為設計標準設置，詳附件五；本地區排水規劃詳附件六。</p> <p>5. 有關住宅區是否應以鄰里單元規劃，因本計畫區之住宅區面積小，計畫容納人口僅約有 880 人，尚不足以鄰里單元方式規劃。惟住宅區允許或附條件允許社區教育設施、遊憩設施、日常用品零售等使用，已可提供住宅區所需之社區設施功能。</p> <p>6. 有關補充市府交通局之交通分析評估報告、假日休閒活動旅次預估、聯外交通負荷等項詳附件一。</p> <p>7. 私立東山高中校地之計畫名稱修正為「私立學校用地」一節，將依結論辦理。</p>
<p>2. 有關張石角教授與會提供本案土地是否有煤渣堆放地點、本地區災害史是否有崩塌地層滑動情形、未來挖填土可能造成地層不堅實或發生滑動、治理現狀、是否有災害要看災害史，以及東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響等寶貴意見，請併同納入參考規劃。</p>	<p>1. 依本府產業發展局 89 年委託工研院繪置之本市環境地質圖（詳附件三），本計畫區範圍內並無地質特別脆弱土地、本計畫區內並無煤渣堆積地點。另本計畫區於中山高北側原屬高速公路用地範圍，部分土地為人為棄填土。另查本地區災害史，僅有民國 86 年溫妮颱風來襲時，於東山高中東側之計畫區邊緣發生一處淺層崩塌，並無地層不堅實或滑動紀錄。</p> <p>2. 有關東山高中校車於上下學尖峰時段穿越本計畫區住宅區對交通及環境影響一節，經查</p>

	<p>東山高中校車（大客車）約有 58 輛，老師、職員自用之小客車約 100 輛。另查東山高中於上下學尖峰時段均有安排工作人員及義工於重要路口協助指揮交通。</p>
<p>3、有關交通部運輸研究所針臺北市政府 96 年 8 月 7 日府都規字第 09633646200 號函送假日交通旅次估算資料所提下列意見，請補充說明。並請交通部運輸研究所務必於下次會議派員列席提供參考意見。</p> <p>(1)附件中未敘明所列交通量及停車需求量之預估年期。</p> <p>(2)資料中僅預估假日尖峰小時進出量，並未推估其分派至主要道路之交通量，以及各道路服務水準之變化，以致無法判斷是否造成地區道路壅塞。</p> <p>(3)假日尖峰衍生之停車需求，本計畫區有無足夠停車空間可予容納？又其停車空間位於何處？</p>	<p>(1)相關交通影響分析之年期係配合主要計畫之計畫年期，即以民國 117 年為計畫目標。</p> <p>(2)有關交通量指派後之道路服務水準如附件一所述，其服務水準維持於 C-D 級，對於鄰近道路系統影響不大。</p> <p>(3)考量區內土地使用採低密度開發，有關停車空間佈設以採區內各基地之開發量體自行吸收為宜。</p>
<p>(三)擬以區段徵收方式開發部分：請市府針對前開不同替選方案研提區段徵收可行性評估報告（有關地價分析請參考鄰近地區市場行情再檢討評估），並經臺北市政府地政處認可後，供下次會議研擬意見之參考。全案如經委員會審議確認可行者，仍應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。</p> <p>1、請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北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>2、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能</p>	<p>1. 本案休閒產業專用區容積率 120% 方案，計畫內容並未大幅度調整，其土地價值經地政處評估，因土地使用強度較低、限制休閒農業體驗使用比例不低於 55% 等因素影響，故辦理減價修正，地價低於鄰近地區市場價格。本方案區段徵收案可行性評估結果，虧損約 3.5 億。</p> <p>另休閒產業專用區容積率 160% 方案，與原休閒商業區規劃內容大致相同，地政處評估該方案區段徵收財務為可行高（依填土方案不同，盈餘約 0.2~2 億元）。本府地政處區段徵收評估報告詳附件九。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>

<p>依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	
<p>(四)陳情意見</p> <p>1、在本計畫案尚未報請本部核定時，立法委員周守訓服務處函轉高銘枝里長、朱楊淑蘭君等陳情意見，經臺北市都委會決議「建議位置非本計畫案範圍，錄請市府另行檢討。」，並經臺北市政府檢討後，因坡度陡峭環境敏感，不宜納入本計畫內開發，宜維持保護區，併予敘明。</p> <p>2、有關高銘枝里長等及立法委員賴士葆國會辦公室朱主任曉明列席本專案小組會議說明，建議計畫區東邊公園用地南側保護區，為使本案開發有效利用土地，陳情擴大變更範圍乙案，因非屬本變更案計畫範圍，請市府查明依法妥處。</p>	<p>1. 依結論辦理。</p> <p>2. 依結論辦理。</p>
<p>(五)後續相關應配合辦理事項：</p> <p>1、本案基地西側一壽橋應依臺北市都委會決議早日恢復通行，並請市府積極與樟新街、老泉里附近居民溝通，以利未來本基地開發後交通順暢。至於市府與相關民眾溝通協調情形，儘可能於下次會議提出說明。</p> <p>2、為因應本案開發基地之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量地區防災及河岸周邊景觀問題。</p> <p>3、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。</p>	<p>一、有關協調一壽橋供車行 1 節，說明如下：</p> <p>1. 依據本府交通局評估，以目前恆光橋，道路服水準為 B 級，對於本計畫區開發衍生之交通量，仍可負荷。</p> <p>2. 一壽橋北引道連接樟新街地區，地區居民因該引道設計坡度較陡、直對民宅，供車行使用有安全疑慮，經多次協調後，本府遂將一壽橋封閉僅供人行。本府後續將持續與居民溝通，如回復車行，並加強安全措施。</p> <p>二、依結論辦理。</p> <p>三、經查本計畫區並未位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、海埔地、自來水水源水質水量保護區、山坡地或非都市土地等區位，故本計畫符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估。另本計畫區內後續各種實際開發行為，如涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條至第 32 條及「環境影響評估法」第 5 條第 1 項第 11 款</p>

	公告規定應實施環境影響評估者，仍應依規定實施環境影響評估。
<p>(六) 其他</p> <p>1、有關區段徵收在都市發展所應處理之問題、可否檢討目前以容積反推地價之思考邏輯，將地價納入環境品質因素，以及考量以區段徵收方式開發低密度發展地區之可能性等，請市府妥予考量。</p> <p>2、本案如有細部計畫草案，下次會議請市府提供參考。</p>	<p>有關區段徵收時地價評估之因素，說明如下：</p> <p>1. 影響地價之因素眾多，如：當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於評估土地價值時，自應將各影響因素納入考量。</p> <p>2. 依據不動產估價技術規則之規定，不動產估價方法包含比較法、收益法及成本法，其中就即將開發之土地一般多採成本法中之土地開發分析，依上開規則第 70 條之規定：「土地開發分析，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。」因此，以土地開發分析方式評估土地價格時，土地法定用途、使用強度以及開發或建築後總銷售金額為影響地價兩大主要因素。其中該土地附近交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他因素將於開發或建築後總銷售金額中反應，而土地法定用途、使用強度則將透過土地使用管制及容積率加以考量。</p> <p>綜合上述，本府地政處於評估本案土地價值時，容積非唯一考量因素，仍應考量其他環境品質因素。區段徵收係屬一自償性開發事業，因此以區段徵收方式開發低密度發展地區是否可行，仍應取決於該區段徵收財務之可行與否。</p> <p>本案細部計畫草案詳附件。</p>

(七) 逕向內政部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府處理意見
1	臺北市文山區公所 97 年 1 月 3 日北市文民字第 09730030100 號函轉老泉里里長建請將該里都市重劃為住商合一地區，以促進地方發展與繁榮乙案。	本案已參考里長及地方居民意見，結合地區發展特色，將本計畫區規劃為休閒產業專用區及住宅區等使用。至於最終之土地使用規劃，將依貴會審議結論辦理。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段 2 小段 302—1 地號等機關用地（供國防部軍備局生產製造中心第 202 廠使用）及保護區為機關用地（供國家生技研究園區使用）及機關用地（供中央研究院及國防部使用）主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 97 年 6 月 16 日第 583 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 97 年 8 月 21 日府都規字第 09705200600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

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。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，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、有關本案空間發展構想及交通影響分析等，請補充說明。

二、計畫書變更主要計畫內容請增加編號，並於計畫書示意圖或變更計畫圖標示各編號變更位置，以利查考。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更復興巴陵達觀山風景特定區計畫（增【修】訂土地使用分區管制要點）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 6 月 11 日第 15 屆第 15 次會議審議通過，並准桃園縣政府 97 年 8 月 13 日府城規字第 0970255578 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。

決議：本案除變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款部分，應請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 95 年 6 月 28 日第 160 次會議、95 年 8 月 9 日第 161 次會議、95 年 8 月 29 日第 162 次及第 163 次會議、95 年 9 月 20 日第 164 次會議及 95 年 10 月 31 日第 165 次會議審議通過，並准新竹市政府 96 年 1 月 8 日府都規字第 0960001896 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會周委員志龍（召集人）、林前委員俊興、洪前委員啟東、陳前委員麗春及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 2 月 7 日、4 月 10 日、5 月 31 日、7 月 31 日、8 月 10 日、8 月 24 日、9 月 6 日、9 月 19 日、10 月 3 日、11 月 15 日（現場會勘）、12 月 25 日、97 年 5 月 20 日、6 月 3 日、6 月 17 日、7 月 9 日召開 14 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准新竹市政府 97 年 8 月 8 日府都規字第 0970081470 號函送修正計畫書、圖到部後，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及新竹市政府 97 年 8 月 8 日府都規字第 0970081470 號函送修正計畫書、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。

一、請加強補充本計畫案都市防災計畫（如：災害史與類型、防災體系等）。

二、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：編號逕陳 39 及逕陳 40 部分，經查該 2 陳情案件原劃設學校用地之既存現有建物，係住戶加蓋占用，為符社會公平正義原則，該 2 陳情案件未便採納。

三、本會專案小組第 14 次會議後之逕向本部公民或團體陳情意見綜理表（合計 7 件）：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會決議
逕陳 50	新竹市南門市場改建自治會會長林清鐔等人	南門市場	<p>主旨：反對市府擅自規劃南門市場變更為公園綠地乙案。</p> <p>1.南門市場為傳統的老舊市場極需改建重整，是所有承租戶、攤商共同的盼望期待，在九十二年底，市府多次開會協商與承租戶達成共識，設計規劃市場改建藍圖，然而市府發包時卻片面變更設計，欺騙百姓破壞了原有協調，其錯在市府建設局，請勿模糊事件焦點，將責任歸咎於市場承租戶，特此聲明。</p> <p>2.市府於九十七年五月二十七日，下午二時在南門市場召開「市場用地變更說明會」與會的徐信芳議員、許文棟議員均譴責都發局的黑箱作業，一意孤行都無顧及現有承租戶的生計，經在場所有承租戶全體一致反對此變更案，並請市府都發局撤回內政部將南門市場變更為公園綠地的提案。</p> <p>3.本年六月二十四日，市府都發局</p>	反對市府擅自規劃南門市場變更為公園綠地。	建議予以採納。 理由：考量民眾生計及民眾意願、及未來發展需要，南門市場仍有留設之需求，建議予以採納，將變更案編號 50 案維持原計畫為市場用地。	准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會決議
			<p>黃局長答覆議員質詢時，以「南門市場擱置太久，都沒有再動用」為由，才規劃變更，實在是一派胡言，欺上瞞下，市場生意雖沒有往昔的繁榮，然天天都有生意的運作，老百姓為生活而打拼，希望長官們能撥冗時間來市場考察，體恤民情，不要一昧紙上作業，放攤商與承租戶們於死胡同，卻無配套的辦法。</p> <p>4.懇請市長，議員及大會諸公們能深入體察，再請市府審慎研酌，理應積極規劃南門市場用地，使其有益於都市的新機能，並含有豐富文化面的地區特色，將是本市市場再生的重要里程碑，感謝。</p>			
逕陳 51	黃政德、王效忠、王淑倫、王宣勝、黃志傑	新竹市唐高段 620-2、621-1、622-1 等三筆地號	<p>1.上開三筆土地(合計約 60 平方公尺)原為陳情人等之住宅用地，於民國 59 年興建房舍居住迄今，是領有使用執照之合法建築物。</p> <p>2.上開土地於民國 86 年因鄉山頂埔路後段(02-15-3-①號)道路工程開闢而逕行分割徵收，並變更使用分區為「道路用地」。</p> <p>3.頂埔路完工通車後，行車狀況良好，實際並未使用到民等之土地，土地一直仍為陳情人等住宅使用。</p> <p>4.請准恢復旨揭土地之使用分區為「住宅區」，並收回徵收補償費，將所有權恢復登記為陳情人等所有，以維護民等土地房屋所有權之完整。</p>	請恢復本市唐高段 620-2、621-1、622-1 等三筆土地之都市計畫使用分區，將「道路用地」恢復為「住宅區」，以符現狀並保障市民權益。	本案經本府工務處以現況道路寬度及路型調整評估後，仍以現行計畫道路為宜，故本案建議維持原計畫。	准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 52	古慶煌	新竹市中興段 418 地號	申請人之所有坐落於新竹市中興段 418 地號土地，左右兩邊現皆已為房屋了，為使上述土地能更有效之使用，請貴府准予將上述土地變更分區為建地，實感德便。	准予變更土地使用分區為建地。	本案考量都市計畫整體發展，建議維持原計畫。	准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 53	林清鏞	南門市場	<p>1.感謝營建署都委會專案小組針對新竹市政府提請變更「南門市場」地目乙案，承蒙主席周委員志龍，能傾聽基層承租戶的心聲，反對地方政府“欺上瞞下”欲變更南門市場地目的假像，予以駁回，請新竹市政府再審慎研酌。</p> <p>2.新竹市政府于 97 年 7 月 14 日在</p>	新竹市政府針對「南門市場」變更地目乙案，先從內政部撤回。	同逕陳 50。	同逕陳 50。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會決議
			市府召開「公有南門市場用地都市計畫變更座談會」，經在場市議員、承租戶代表均支持反對變更地目，理應積極規劃「南門市場」用地，使其有益於都市的新機能，將是本市場再生的重要里程碑。茲寄上本次會議紀錄乙份，敬請查照。			
逕陳 54	新竹市政府	南門市場	1.旨揭案業於 95 年 10 月 31 日經本市都市計畫委員會第 165 次會議審議完竣，並經 大部都市計畫委員會 14 次專案小組審議通過，變更市場用地為公園用地在案。 2.惟上開案經 97 年 7 月 14 日本府召開之座談會，仍認原南門市場有留設需求，並經 97 年 7 月 31 日本市都市計畫委員會第 185 次會議報告在案，故建請 大部都市計畫委員會撤銷本案，不予變更。	有關「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案」內涉及南門市場之變更案(編號:50 案)，建請 大部都市計畫委員會予以撤銷。	同逕陳 50。	同逕陳 50。
逕陳 55	新竹市政府	鐵路南側 2 號道路附近住宅區	1.旨揭案業於 95 年 10 月 31 日經本市都市計畫委員會第 165 次會議審議完竣，並經 大部都市計畫委員會專案小組審議通過，變更住宅區為綠地在案。 2.惟經查上開變更案係書圖製作誤繕，原計畫應為道路用地，故建請 大部都市計畫委員會撤銷本案，不予變更。	有關「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案」內鐵路南側 2 號道路附近住宅區(0.01 公頃)變更為綠地案(編號:57 案)，建請 大部都市計畫委員會予以撤銷。	建議予以採納。 理由：本案前於辦理第一次通盤檢討時，已針對該畸零地變更住宅區為道路用地，惟本次通盤檢討時書圖製作誤繕而提出該變更案，故提請撤銷本變更案，建議予以採納。	准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 56	新竹市政府	新竹市南門段四小段 274、274-2、274-5、275、275-1、275-2、275-3、275-4 等 8 筆地號	依據 97 年 8 月 5 日新竹市東區南市里、福德里聯合里活動中心用地會勘結論辦理。	有關新竹市南門段四小段 274、274-2、274-5、275、275-1、275-2、275-3、275-4 地號等 8 筆土地，建請大部納入「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案內」變更為機關用地。	建議納入新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。 理由：考量南市里及福德里之里民活動聚會場所需求，建議予以採納，惟里民活動中心屬細部計畫層級，建議納入新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。	一、准照新竹市政府研析意見辦理，惟應將本陳情變更案件提升至主要計畫層次。 二、請補充變更內容明細表。 三、併同本會專案小組初步建議意見編號十辦理。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請新竹市政府依照下列各點修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到署後，提請委員會審議；另建議請新竹市政府就本計畫案之都市發展定位與願景、本次通盤檢討重要成果內容及需提請大會討論決定案件等，提請委員會簡報說明。

一、都市發展定位、願景及人文環境：

(一) 考量新竹市為台灣重要的科技產業重鎮，科技發展多年已對新竹市都市發展與土地使用空間結構產生深遠的影響，為達成本計畫案發展願景及計畫目標定位新竹市未來發展成為「永續發展之文化科技城」之目的，建議依新竹都會區、新竹市及本計畫區等不同層次，由上而下重新整理連結，補充新竹市都市整體發展目標與構想、鄰近竹北市都市計畫之競爭與影響，以及本計畫案在新竹市整體發展架構下之發展願景、計畫目標、發展策略、發展構想、課題分析與因應對策、產業發展等資料。

(二) 新竹市為一歷史發展久遠之都市，人文資源、歷史記憶空間及文化環境豐富，建議補充該市人文景觀資源環境相關資料（如人文、民俗、宗教、節慶活動、名勝古蹟及歷史建築、具有紀念性或藝術價值應予保存之建築、歷史沿革等）。

二、計畫人口與現況人口：本計畫案計畫目標年之計畫人口擬修正為218,000人（不含新竹科技特定區計畫），惟查現況人口（含新竹科技特定區計畫）仍約為218,000人，建議應再查明本計畫區之現況人口。

三、計畫圖重製與疑義：本計畫區因辦理計畫圖重測、擬定細部

計畫區、歷次個案變更都市計畫及實施主要計畫與細部計畫劃分原則，衍生部分土地使用分區及公共設施用地之界限需配合調整修正，建議依下列各點辦理：

- (一) 建議補充說明都市計畫圖重製之各項疑義與調整變更內容疑義處理原則（如：研訂「面積誤差」、「偏移誤差」、「爭議性」、「低使用強度變更為高使用強度者」、「總面積百分比誤差」或「其他」等項目予以標準化）及變更理由，並提請新竹市都市計畫委員會審議通過後，如超出上開處理原則規定之容許誤差標準範圍者，則分別歸類增列於變更內容明細表；如未超出上開處理原則規定之容許誤差標準範圍者，建議由新竹市政府依上開處理原則規定辦理。
- (二) 變更內容如涉及公共設施用地變更為可建築用地需提供回饋事項者，建議依新竹市變更回饋之通案性處理原則規定辦理。
- (三) 上開超出容許誤差標準範圍，增列於變更內容明細表之案件，如經本會審議通過，建議補辦公開展覽及說明會程序，公开展覽期間如無公民或團體陳情意見，則併同本通盤檢討案報部核定，免再提會討論，否則應再提會討論。
- (四) 建議應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

四、主要計畫及細部計畫：本次通盤檢討案擬依都市計畫法規定將新竹市分別擬定主要計畫及細部計畫，建議說明分開擬定原則及目前細部計畫分布情形，並請適度摘要納入計畫書敘明，以減少未來執行產生疑義。

五、土地使用：

（一）工業區轉型（變更內容明細表新編號第62、63案）：

1、建議本案請新竹市政府補充說明工業區轉型為「休閒文化產業專用區」或「科技產業專用區」之需要性及配合文化與產業發展政策之導向，指定優先擬變更之工業區區位、研提發展構想與指導變更原則及優先提供之公共設施用地與區位（如：公園綠地、廣場、停車場、公兒用地等），提請新竹市都市計畫委員會報告後，納入主要計畫書敘明，以作為未來申請開發者依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理變更為其他使用分區之依據。

2、建議請新竹市政府配合上開初步建議意見，辦理全市性工業區專案通盤檢討。

（二）綠9案（變更內容明細表新編號第45案）：

1、查「變更新竹都市計畫『綠九』案」前經本部71年9月17日71台內營字第113519號函復原台灣省政府准予備案，並經新竹市政府公告發布實施在案。上開計畫案係由部分綠地用地（綠九，0.3194公頃）變更為商業區（0.1874公頃）、廣場用地（0.0231公頃）、停車場用地（0.0774公頃）及道路用地（0.0315公頃），其計畫書六、整建計畫內容（三）規定略以：「商業區將採整

體興建方式興建商場，並優先配予原居住人。．．．」及七、財務計畫及管理（二）規定略以：「『綠九』變更為商業區後，有關整建計畫圖說，將委請專家規劃，俟請報請新竹市公所備案後兩年內完成該計畫。．．．」；惟「綠9案」迄今已逾20多年尚未開發。

- 2、考量本案係由原綠地（綠9）變更為商業區、廣場用地、停車場用地及道路用地，其變更後之土地使用價值與強度均提高，且解除公共設施保留地之限制，基於維護社會公平正義原則、本部訂頒「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定之意旨及新竹市政府為解決「綠9案」20多年來遲未開發之問題，爰將原計畫規定之開發方式，改以其他開發方式替代辦理（如變更內容明細表編號45內之4項開發方式），惟查「綠9案」陳情民眾仍有不同意見且反對市府所提開發方式，經市府與陳情民眾多次召開協調會議獲致下列4點共識意見，尚屬實情，爰建議「綠9案」依專案小組初步建議意見辦理，並提請新竹市都市計畫委員會審議確認。

新竹市政府與「綠9」陳情民眾之共識意見	本會專案小組初步建議意見
1.商業區自信義街起算保留15公尺深度，其餘部分恢復為綠地；另林森路邊劃設4公尺綠帶，以維護林森路景觀。	1.商業區自信義街起算保留15公尺深度，其餘部分恢復為綠地；另林森路邊劃設4公尺綠帶，以維護林森路景觀。
2.本案商業區開發，應繳交回饋代金比例為 <u>35%~40%</u> ，另為維持本地區整體環境景觀，應經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過始可開發建築。	2.本案商業區開發，應繳交回饋代金比例為40%，另為維持本地區整體環境景觀，應經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過始可開發建築。
3.為維持都市建築開發品質，本案地區最小開發規模為90平方公尺，若基地兩側土地已開發完成者，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者不在此限。	3.為維持都市建築開發品質，本案地區最小開發規模為90平方公尺，若基地兩側土地已開發完成者，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者不在此限。
4.本案商業區，自新竹市政府取得浮覆地後起算3年內未申請建造執照， <u>得</u> 恢復為綠地。	4.本案商業區 <u>開發</u> ，自新竹市政府取得浮覆地後起算3年內未申請建造執照， <u>應</u> 恢復為綠地。
	5.本案地區不適用「新竹市拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」、「擬定新竹（含香山）都市計畫

3、建議本案應將原發布實施後之商業區、廣場用地、停車場用地、道路用地等面積及擬變更前、後之開發方式，以「原計畫」及「新計畫」對照方式，納入變更內容表，以資明確。

六、公共設施：建議補充說明本計畫區辦理通盤檢討後之公園綠地等5項計畫面積之增減情形及占計畫區總面積之百分比率；如本計畫區公園綠地等5項計畫面積未能符合都市計畫法第45條不得少於計畫總面積10%之規定，建議研提因應改善措施，並納入計畫書敘明，以利執行。

七、都市藍綠帶空間系統：

(一) 因應全球氣候變遷與溫室效應，降低都市熱島效應，及新竹市富含河川、溪流等藍帶資源，可與公園、綠地、綠帶等開放空間作系統性連結，作為都市空間中提供休憩之場所，建議新竹市政府參考彰化縣政府報部核定之「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）案」中，有關公園綠地與生態廊道系統之規劃構想與原則及配合都市防救災計畫，再補充研提藍綠帶空間、軸帶與區位、重要結點、公園綠地評核指標、保水（樹）與大喬木綠覆率、及公園、綠地與園道系統構想，並以專章（節）納入計畫書規定，以作為未來擬定細部計畫及土地使用分區管制要點規定藍綠帶空間規劃之參考。

(二) 河川區及河道用地：本計畫區內客雅溪排水、東大排水及三姓溪（三姓公溪）排水之河川區或河道用地認定原則，建議新竹市政府應函請水利主管機關依經濟部及內政部92

年12月26日經水字第0920261614號及台內營字第0920091568號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

八、其他：

- (一) 查新竹市中正台夜市及國際商場周邊地區、新竹監獄及棒球場周邊地區、新竹火車站地區等3處都市更新地區，業納入行政院核定之「加速推動都市更新方案」範圍內，建議補充該都市更新地區之區位範圍、面積、辦理時程及本次通盤檢討案對該都市更新地區之處理情形。
- (二) 為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27規定，請於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討情形，並就擬納入都市計畫道路系統部分，研提土地取得方式及相關配套措施。
- (三) 建議補充本計畫區以附帶條件規定整體開發之地區、面積及具體解決措施。
- (四) 建議本計畫案之內容，新竹市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

九、變更內容明細表：依據新竹市政府96年5月18日府都規字第0960051312號函送變更內容整理。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	計畫範圍與計畫面積	2015.66m ²	1822.94m ²	1.配合「擬定新竹科技特定區計畫」調整計畫範圍與面積。 2.配合都市計畫圖重製作業成果，變更部分計畫範圍並重新調整計畫面積。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
2	2	計畫年期	94 年	110 年	配合上位計畫「台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)修正計畫目標年為民	建議准照新竹市政府核議意見通過。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					國 110 年。	
3	3	計畫人口	325,000 人	218,000 人	1.依「新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量評估與研究」案建議，以容受力概念考量計畫人口發展趨勢、計畫區實質計畫容納人口量及相關計畫影響，調降本計畫區計畫人口為 238,000 人，以期提升計畫區生活環境品質。 2.配合「擬定新竹科技特定區計畫」調整計畫人口為 218,000 人。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
4	4		無規定	都市更新及容積移轉計畫	增訂都市更新及容積移轉計畫。	按都市更新條例及都市計畫容積移轉實施辦法已明文規定辦理都市更新及容積移轉之相關程序，有關「都市更新及容積移轉計畫」可納入主要計畫適當章節敘明，無須再列為變更案件，爰建議本案應予刪除。
5	5		無規定	都市防災計畫	增訂都市防災計畫。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
6	6		分期分區發展計畫、事業及財務計畫	實施進度及經費	配合內政部主要計畫及細部計畫內容拆開，於主要計畫訂定實施進度及經費；各細部計畫訂定事業及財務計畫	建議准照新竹市政府核議意見通過。
7	7		無規定	開發方式	1.考量香山工業區轉型再發展需求，變更為休閒文化產業專用區，訂定相關開發許可規範。 2.依據 89.07.28「變更新竹(含香山)都市計畫(商業游專案通盤檢討)案」及本計畫鄰近都市計畫區有關變更回饋內容規定，訂定相關開發許可規範。	查本計畫案香山工業區擬變更為休閒文化產業專用區，業經專案小組建議維持原計畫，有關該專用區擬採開發許可方式辦理，已無訂定之需要，爰建議本案應予刪除。
8	8		變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點	刪除	依都市計畫法規定及「新竹市全市轄區都市計畫整併調整計畫」主要計畫與細部計畫內容劃分原則，土地使用分區管制要點屬細部計畫層次內容，故本次通檢刪除現行主要計畫有關土地使用分區管制之規定。	按土地使用分區管制要點係屬細部計畫之範疇，應納入細部計畫規定，爰建議准照新竹市政府核議意見通過。
9	10	空軍醫院旁	未設定區	住宅區	屬原計畫面積計算誤差，經書圖重製後查無此分區，為符合街廓完整性以利整體開	查本案未設定區係原計畫面積之計算誤差，致使產生計畫書、圖不符，應予刪除「未設

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					發，避免形成畸零地，考量鄰近土地使用分區變更爲住宅區。	定區」，爰建議本案應將辦理變更過程之情形，納入計畫書敘明，以利查考，並建議本案變更內容，應予刪除。
10	58-1~58-2	計畫區北側公園用地(公一)	公 園 用 地 (公 一) 0.35	園道用地 0.35	民國 91 年 8 月 20 日公告發布實施之「變更新竹（西北地區）細部計畫（部分公園用地爲園道用地）案」，該案未配合變更主要計畫，致主要計畫與細部計畫不符。本次主要計畫通盤檢討時予以檢討變更。	查新竹市政府業於91年間辦理「變更新竹（西北地區）細部計畫（部分公園用地爲園道用地）案」及開闢該高架道路完竣，爰建議本案除補充未能配合辦理變更主要計畫之理由及擬減少公園用地之具體補足措施外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
11	145、147、149、151、153、155、157、159、161、164、166~167、169、171~172、176	三姓溪	河道用地 0.151753	農業區 0.14 工業區 0.01 商業區 0.001753	都市計畫圖套繪樁位疑義變更。	建議本案除變更理由應補充說明都市計畫圖套繪樁位，需調整變更部分土地之詳細原因外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
12	146、148、150、152、154、156、158、160、162~163、165、168、170、173~175、177~181	三姓溪	農業區 0.26 工業區 0.04 商業區 0.00	河川區 0.3	都市計畫圖套繪樁位疑義變更。	同新編號 11。
13	182~1	大庄社區香北	道路用地 0.10	住宅區 0.10	都市計畫圖套繪樁位疑義變更。	同新編號 11。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	83	路	住宅區 0.11	道路用地 0.11	更。	
14	184~186	鐵路南側，茄荖景觀大道東側計畫區	住宅區 0.02 道路用地 0.01	道路用地 0.02 住宅區 0.01	都市計畫圖套繪樁位疑義變更。	同新編號 11。
15	196-1~196-5	機 32	機關用地 0.20 工業區 0.02 住宅區 0.001667	住宅區 0.22 工業區 0.001667	1.機 32 及其相臨住宅區為 65.6.7「新竹市都市計畫變更案(工業區檢討)」劃設之機關用地。 2.查該機關用地範圍與現行計畫(變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討))用地範圍不符，於本次通盤變更機 32 及其相臨住宅區範圍，以資明確。	考量本案機關用地皆屬公有土地、專案小組建議評估變更為鄰里公園或兒童遊樂場之可行性、配合基地內之排水溝渠，建構都市藍綠帶，以及本計畫區公園、綠地面積尚未達到都市計畫法第 45 條之規定，爰建議准照新竹市政府重新修正後之變更內容辦理。 1.部分機關用地（0.35 公頃）、住宅區（0.14 公頃）、工業區（0.02 公頃）為綠地（0.51 公頃）。 2.部分住宅區為工業區（0.0017 公頃）。
16	197	機 21	醫療用地 2.55	機關用地 2.55	1.75.9.5「變更新竹都市計畫(西北、西南地區)主要計畫通盤檢討案」以”為符實際”為由，將空軍醫院所在地之未設定區變更為醫療用地。 2.變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)將該變更案納入後將空軍醫院劃定為編號 21 之機關用地，與原變更案劃設用地名稱不符。故於本次通盤檢討增列變更案加以說明，以資明確。	查本案擬變更為機關用地係供空軍醫院使用，考量空軍醫院為醫療院所，屬醫療設施之一種，爰建議本案維持「醫療用地」，以資妥適。
17	199-1~199-2	貿二、貿八新村	停車場用地 0.62 公園用地 0.79	工業區 0.65 住宅區 0.79	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「變更新竹(含香山)都市計畫(部分道路用地為住宅區、部分工業區為停車場及部分住宅區為公園用地)案」(88.6.28)，依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次	配合新竹市政府訂定本計畫區主要計畫與細部計畫之劃分原則，新編號第 17 案至第 23 案擬變更後之土地使用分區，仍將於細部計畫劃設原公共設施用地，惟考量上開變更內容係將主要計畫原劃設公園用地、停車場用地、道路用地、社教用地、機關用地等變更為住宅區、商業區及工業區等，核與都市計畫法第 45 條規定之意旨不符，爰建議除各該擬變更土地面積小於 0.25 公頃者同意變更外，其餘應維持原計畫。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	
18	200-1~200-7	城北街附近及勝利路、東門段二小段 2、4 地號、各區區公所及派出所	道路用地 0.16 社教用地 0.09 機關用地 0.36	商業區 0.61	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「變更新竹(含香山)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案」(89.7.28)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	同新編號 17。
19	201-1~201-4	13、14 村	公園用地 0.52 人行步道用地 0.04 道路用地 0.20	住宅區 0.76	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「擬定新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫案」(90.10.24)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	同新編號 17。
20	202-1~202-2	15、16 村	停車場用地 0.37 公園用地 0.40	住宅區 0.77	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「擬定新竹(含香山)都市計畫(第十五、十六村等老舊眷村改建)細部計畫案」(90.10.24)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	同新編號 17。
21	203-	17、18、19 村	公園用地 0.96	住宅區 1.36	1.配合本次通盤檢討進行主	同新編號 17。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	1~203-2		道路用地 0.40		要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「擬定新竹(含香山)都市計畫(第十七、十八、十九村等老舊眷村改建)細部計畫案」(90.10.24)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	
22	204-1~204-3	忠貞新村、北赤土崎新村、北精忠新村	公園用地 0.46 道路用地 0.27	住宅區 0.73	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「擬定新竹(含香山)都市計畫(忠貞新村、北赤土崎新村、北精忠新村等老舊眷村改建)細部計畫案」(90.10.24)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	同新編號 17。
23	205	貿二、貿八、金城新村	人行步道用地 0.14	住宅區 0.14	1.配合本次通盤檢討進行主要計畫與細部計畫劃分作業，將第一次通盤檢討後歷次個案變更內容層次屬細部計畫者，變更主要計畫並於細部計畫增列擬定內容，以資明確。 2.本案為「擬定新竹(含香山)都市計畫(貿易二村、貿易八村、金城新村等老舊眷村改建)細部計畫」案(90.10.24)；依主要計畫與細部計畫劃分原則及前述處理原則於本次檢討變更後於細部計畫增列擬定內容。	同新編號 17。
24	9	北區中正路	商業區 0.12	住宅區 0.12	商業區通盤檢討於 89.7 發布	查本案係配合地籍整併調整，

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		225 號(北門段 1178,1170,1155,1154,1153,1152 等六筆地號)			實施，該基地未於 91.7 前擬定細部計畫，本次通盤檢討就該案附帶條件變更住宅區為商業區範圍回復原土地使用分區(住宅區)。	其變更位置應修正為：「北區中正路 225 號(北門段 1170,1155,1154,1153,1152 等 5 筆地號)」及商業區面積 0.12 公頃應修正為 0.10 公頃，爰建議准照新竹市政府核議意見通過。
25	13	經國路沿線	住宅區 2.11	住宅區 2.11 附帶條件： 開發許可	配合都市線型商業區發展之構想，並考量都市未來發展需求予以變更。 附帶條件： 應依本計畫開發許可相關內容辦理，未經新竹市政府核發繳納代金程序完成者，維持原使用分區。	查本案擬變更基地鄰近文中、文小等學校用地，及擬變更後增加商業之使用強度與容許使用項目，將造成交通衝擊，考量本案區位之適宜性及整體都市發展與交通情形，爰建議本案維持原計畫。
26	50	南勢變電所 (和平段 213-1、213-3 等 2 筆地號)	住宅區 0.17	變電所用地 0.17	1. 考量公用事業單位陳情意見，配合現況使用予以變更。 2. 電力事業民營化後，為避免造成土地使用管制困擾並符合現況使用予以變更。	據台電公司列席代表說明，南勢及香山變電所為既存數十年之變電所，為符合土地使用分區，故擬變更為變電所，尚屬實情，爰建議除應加強補充說明變更理由及請台電公司應儘速將該「屋外型」變電所列為優先改建為「屋內型」變電所外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
27	51	香山變電所 (仁愛段 251,251-1,252,257,258)	農業區 0.50	變電所用地 0.50	1. 考量公用事業單位陳情意見，配合現況使用予以變更。 2. 電力事業民營化後，為避免造成土地使用管制困擾並符合現況使用予以變更。	同新編號 26。
28	57	滴雅淨水廠	自來水事業用地 0.25	自來水事業專用區 0.25	配合自來水事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設為自來水事業用地範圍土地變更為自來水事業專用區。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
29	58	計畫區北側 (自由段 657、658 及部分 659 等 3 筆地號)	公園用地(公一)0.15	自來水事業專用區 0.15	配合公道五向西工程及公用設備用地需求，並考量自來水事業民營化後土地管合一原則，變更部分公園用地(公 1)為自來水事業專用區。	查本案擬變更後之自來水事業專用區造成剩餘公園用地之畸零不整，已無法有效再興闢使用，經專案小組建議將剩餘之公園用地一併變更為自來水事業專用區，並經新竹市政府研議：「本案如於本通盤檢討案報部核定前，台灣省自來水公司尚未取得擬變更範圍土地之所有權證明文件或提出用地取

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						得計畫，建議應予保留，維持原公園用地，俟該公司提出用地取得時程及事業計畫，再由該府另案報部逕予核定，免再提會討論。」，尚屬實情，爰建議同意該府研議意見通過，未來該府如另案報部核定時，應依下列各點辦理。 1.建議請市府依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定或新竹市公共設施用地變更爲可建築用地之通案性處理原則等相關規定，研提捐贈回饋項目及比例，納入計畫規定，以利執行。 2.本案擬減少之公園用地面積部分，建議本次通盤檢討研提公園用地補足措施。 3.請補充變更內容及面積。 4.請將土地使用同意證明文件相關資料納入計畫書敘明，以利查考。
30	59	中華路民生路口	加油站用地(油二)0.13	加 油 站 專 用 區 0.13	配合加油站民營化，爲避免造成土地使用管制困擾，並爲符合現況使用，就現行計畫劃設爲加油站用地範圍土地變更爲加油站專用區。	據台灣中油股份有限公司代表說明，配合國營事業民營化及該加油站用地變更爲加油站專用區後之使用項目並無改變，亦無提高加油站專用區之使用強度，尚屬實情，爰建議准照新竹市政府核議意見通過。
31	60	北大路加油站	加油站用地(油四)0.24	加 油 站 專 用 區 0.24	配合加油站民營化，爲避免造成土地使用管制困擾，並爲符合現況使用，就現行計畫劃設爲加油站用地範圍土地變更爲加油站專用區。	同新編號 30。
32	61	香山加油站	加油站用地(油五)0.26	加 油 站 專 用 區 0.26	配合加油站民營化，爲避免造成土地使用管制困擾，並爲符合現況使用，就現行計畫劃設爲加油站用地範圍土地變更爲加油站專用區。	同新編號 30。
33	62	客雅山麓	殯儀館用地 2.51	殯葬設施專用區 2.51	依殯葬管理條例規定及依主管單位之陳情意見，並考量土地使用分區配置合理性，變更殯儀館用地爲殯葬設施專用區。	建議准照新竹市政府核議意見通過及該府所提「配合本次通檢主細分離時，將本案納入擬定新竹（香山地區）細部計畫」之意見辦理。
34	63~64	客雅山麓	墓地 27.07	殯葬設施專用區	依殯葬管理條例規定及依主	同新編號 33。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			附帶條件：應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	27.07	管單位之陳情意見，並考量土地使用分區配置合理性，變更計畫區部分墓地為殯葬設施專用區。	
35	65	客雅山麓	殯葬設施用地 0.81	殯葬設施專用區 0.81	依殯葬管理條例規定及依主管單位之陳情意見，並考量土地使用分區配置合理性，變更殯葬設施用地為殯葬設施專用區。	同新編號 33。
36	93	牛埔路、長福街口	綠地 0.72	住宅區 0.72	1.香山地區缺乏傳統市場。 2.配合主要計畫與細部計畫劃分，於主要計畫變更綠地為住宅區，並於細部計畫劃設為市場用地。	本案考量下列理由，建議維持原計畫。 1.本案擬減少之綠地面積達 0.72 公頃，不符合公園綠地為永續發展指標之一之全球趨勢，且本計畫區公園綠地面積尚未符合都市計畫法第 45 條公園綠地面積比例不得低於計畫區總面積 10%之規定。 2.本案擬變更範圍內目前既存一條排水溝，似有妨礙排水功能之虞。
37	94~97	園道五新源街口	園道用地(園道 5)0.70 道路用地 0.24	商業區 0.38 公園用地 0.56	1.配合該區傳統市場用地需求，變更為商業區，並於細部計畫劃設為市場用地。 2.配合該區傳統市場用地需求及毗鄰土地使用狀況變更更為公園用地(公 11)。	1.查新竹市政府對園道 5 及新源街附近之攤商販進行問卷調查結果顯示，多數攤商仍願意繼續使用現有臨時市場，目前已無變更為商業區之需要，該府為配合該地區毗鄰公園，研提本案擬調整變更園道用地(園道 5)(0.7 公頃)、道路用地(0.24 公頃)為公園用地(0.71 公頃)、市場用地(0.23 公頃)等草案。 2.考量本案旁邊已存有 1 處市場用地(市 10)，如再擬新劃設市場用地，將產生競合情形，爰建議本案「暫予保留，另案辦理」，俟新竹市政府研提本案附近地區整體發展構想及具體變更方案後，再另案報本部核定。
38	100	機廿九	機關用地 3.21	公園用地 3.21	1.新竹市政府於規劃期間陳情將本基地納入檢討規劃為公園用地或其他公共設	建議准照新竹市政府核議意見通過。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					施用地，並朝向多目標功能使用。 2. 本次通檢就基地鄰近地區公共設施劃設及計畫區公共設施需求情形，變更為公園用地，供鄰近居民休憩使用。 附帶條件：得採公共設施用地多目標使用作停車場，以應鄰近地區停車需求。	
39	101-1~101-2	停九	停車場用地(停九)0.25	保存區 0.18 綠地 0.07	停九部分用地經新竹市政府指定為市定古蹟，致停九基地破碎不利停車場之開發使用，依文化局古蹟範圍變更為保存區，其餘停車場用地考量規劃完整性，變更為綠地。	查本案「停 9」用地業經新竹市政府指定為市定古蹟，考量本案係為保存古蹟及維護歷史文化風貌，且該土地皆屬公有土地，依新竹市公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則，屬免負擔回饋之特殊情形，尚屬實情，爰建議除應將上開處理原則納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
40	128	計畫區南側山坡地	住宅區 0.17 附帶條件： 應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	住宅區 0.17 附帶條件： 依市地重劃共同負擔比例 45%試算，將住宅區容積率降低為 150%	1. 現況住宅密佈，土地所有權複雜，公共設施之提供及劃設困難，整體開發難以執行。 2. 為解決小地主開發限制與整合困難問題，以降低開發強度方式解除附帶條件，並依市地重劃共同負擔比例 45%試算將住宅區容積率降低為 150%。	建議本案應補充擬變更範圍內之建築現況示意圖及加強補充說明變更理由外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
41	129~130	計畫區南側山坡地	住宅區 8.42 附帶條件： 應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	住宅區(附)8.42	1. 現況住宅密佈，土地所有權複雜，公共設施之提供及劃設困難，整體開發難以執行。 2. 為解決小地主開發限制與整合困難問題，以降低開發強度方式解除附帶條件，並依市地重劃共同負擔比例 45%試算將住宅區容積率降低為 150%。（共 2 處） 附帶條件：納入西南細部計畫後解除附帶條件。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1. 本案住宅區容積率已調降為不得超過 150%，爰建議同意市府所提刪除「附帶條件：納入西南細部計畫後解除附帶條件。」之規定。 2. 為維護本案密集住宅區之公共安全，建議請市府增訂本案土地使用分區管制相關規定（如：使用強度、退縮建築、公共設施空間區位、防災計畫、都市設計等），做為未來擬定細部計畫之依據。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
42	131~135		住宅區 8.88 附帶條件： 應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	住宅區 8.88	第一次通盤檢討就現有聚落部分變更住宅區，並於西南地區細部計畫(第一次通盤檢討)(87 年)納入細部計畫一併檢討，故本次通盤檢討就納入西南地區細部計畫部分之住宅區解除附帶條件。(共 5 處)	建議准照新竹市政府核議意見通過。
43	136		墓地 8.07 附帶條件： 應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	墓地 8.07	第一次通盤檢討就現有墓地使用部分變更無設定區為墓地，惟墓地並無擬定細部計畫需求，本次通盤檢討就墓地部分解除附帶條件。	併同新編號 33 建議意見辦理並修正新計畫「墓地」為「殯葬設施專用區」。
44	137~143		保護區 49.67 附帶條件： 應儘速擬定細部計畫，俟完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	保護區 49.67	第一次通盤檢討考量坡度陡峭地區變更無設定區為保護區，惟保護區並無擬定細部計畫需求，本次通盤檢討就保護區部分解除附帶條件。(共 7 處)	建議本案應補充本計畫案於第 1 次通盤檢討時將保護區 49.67 公頃規定附帶條件之背景緣由外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
45	192	新竹市中心火車站前護城河南端，林森路以南，信義街以西、中華路二段以北、勝利路以東南所圍街廓(綠九案)	變更新竹都市計畫「綠九」案(70.9.10)	1.本案綠地變更為商業區者應回饋 45%。 2.範圍內商業區土地應整體開發。 3.範圍內公共設施由政府依法徵收開闢，未登錄地(浮覆地)部分由新竹市政府取得。 4.附帶條件應於 2 年內取得建造執照，否則回復為綠地。	1.本計畫為民國 70 年 9 月 10 日台灣省都市計畫委員會第 202 次會議審議通過，原計畫書內容有關新竹市公所之稱謂應修正為新竹市政府以符合現況。 2.原計畫公告迄今已逾 20 餘年仍無法完成開發，部分係因原都市計畫說明書內有關整建計畫及財務計畫之陳述於執行上並不明確，且 20 餘年來土地及建物權屬已有變更，多數公有土地已轉讓私人所有，故原計畫由房屋所有權人組織籌建委員會與整體開發規定涉及土地所有權人權益無法得到明確保障及須全數所有權人同意始得開發，於執行上相當困難。 3.民國 85 年變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討案)已配合本計畫將信義街由原 8.5M 寬向西	併同初步建議意見(四)2 辦理。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					側拓寬劃設為 12M，惟並未將本計畫之開發規定指稱納入，執行上道路拓寬部分是否得以徵收亦不明確。 4.興建完成後之停車場、廣場、道路等公共設施為捐獻標的，未進一步解釋究竟為僅捐獻實體工程，還是連同產權捐獻，相關內容不明確將造成開發爭議。故擬於本次盤檢討案將上述開發疑義檢討變更。	
46	193-1~193-5	原國際戲院，中興百貨附近	學校用地(文中七) 0.82 市場用地(市六) 0.19	商業區 1.01	1.文中七過去經縣府規劃為國際商場，商業行為興盛。 2.文中七地塊地形遭市六分隔成馬蹄形狀，不適合供文中使用。 3.市六已無市場營運，目前僅少數精品店經營。 4.為配合現況發展及街廓整體開發原則，變更為商業區，並於細部計畫劃設停車場用地。	建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1.本案應採都市更新方式辦理，並應至少劃設 30%必要性公共設施用地。 2.本案應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，提報新竹市都市更新審議委員會審議通過後，再報由內政部核定。
47	194	文小 13	文小用地 1.69	公園用地 1.69	1.新竹市政府教育局表示該校已無需求性，建議檢討變更。 2.考量鄰近地區公共設施分布情形、民眾陳情意見變更為公園用地，提供當地居民休閒遊憩空間。	考量新竹市人口成長緩慢，該地區已無設置學校之需求，爰建議准照新竹市政府核議意見通過。
48	195	新竹國小新興段 900 地號	住宅區 0.008973	文小用地 0.008973	為解決學生上下學安全，已開闢供學生通行使用，變更新興段 900 地號等一筆土地為學校用地。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
49	198	計畫區西北端、中正路北側	住宅區 12.52 附帶條件： 應另行辦理細部計畫通盤檢討。	住宅區 12.52	1.本案於第一次通盤檢討時，由未設定區變更為住宅區(附帶條件：應另行辦理細部計畫通盤檢討)。 2.西北地區細部計畫於 88.06 辦理通盤檢討，並將本案納入，惟未解決主要計畫之附帶條件。本次通檢刪除附帶條件。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
50	102	市一南門市場	市場用地 0.48	公園用地 0.48	1.南門市場現已歇業。	建議准照新竹市政府核議意見

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					2.考量舊城區停車需求大於供給，變更原細部計畫中劃設市場為停車場用地。 附帶條件：立體多目標以作停車場使用為優先。	通過。
51	103~107	鐵道路	鐵路用地 3.36	道路用地 3.36	原廢棄鐵道，現為道路使用，為聯繫延平路、中正路、東大路、武陵路、經國路及中華路之次要道路，配合現況變更為道路用地。	建議本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。 1.本案擬變更後之道路用地，修正為「園道用地」，其園道一半範圍面積需規劃設置作為自行車、人行步道使用，並妥為植栽綠化與種植喬木。 2.請補充園道用地之斷面示意圖。
52	108~109	青草湖環湖道路	風景區 0.11 道路用地 0.17	道路用地 0.11 風景區 0.17	青草湖環湖道路已興闢，依據現有道路修正計畫道路。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
53	110~110-3	大庄	農業區 4.16 河道用地 0.08	道路用地 4.24	劃設宮口街為大庄居民出入西濱之連絡道。並配合鄰近擴大都市計畫區道路系統連結(連結往機場之 30 公尺計畫道路及擴大機場都市計畫案 4-2-25 號計畫道路)劃設計畫道路。	建議准照新竹市政府核議意見通過，並同意該府列席代表所提微調修正變更內容為「部分農業區（4.15 公頃）、河道用地（0.08 公頃）、住宅區（0.0006 公頃）為道路用地（4.23 公頃）」。
54	111~115、117	鐵道路武陵路口 武陵路東大路口	住宅區 0.003923	道路用地 0.00259 園道用地(園道 4) 0.001333	基於交通視線及安全，劃設都市計畫街廓截角。	查本案擬劃設都市計畫街廓截角面積過大，恐影響土地所有權人之權益，爰建議維持原計畫。
55	116、118~126	武陵路東大路口 竹光路中正路口 竹光路西大路口 竹光路和平路口 竹光路延平路口	住宅區 0.01 文高用地(私高一) 0.00158	園道用地(園道 3)0.01	基於交通視線及安全，劃設都市計畫街廓截角。	同新編號 54。
56	127	和平段 437 地號茄苳交流道	住宅區 0.00158	道路用地 0.00158	配合新竹市政府工務局辦理「北二高茄苳交流道往新竹市區連絡道路工程」景觀標工程人行陸橋吊裝用地需求，依工務局提供線型變更部分住宅區為道路用地。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
57	188	鐵路南側 2 號道路附近	住宅區 0.01	綠地 0.01	第一次通盤檢討變更 2 號道路時僅就道路經過範圍變	建議准照新竹市政府核議意見通過。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					更，留下一小塊畸零地，土地權屬部分為國有地部分為私有地，本次通檢考量交通安全，變更住宅區為綠地。	
58	189	香北路延伸計畫道路	農業區 0.15	道路用地 0.15	配合鄰近擬定都市計畫區道路系統連結(香北路延伸至香山丘陵連絡道路)劃設計畫道路。	查本案計畫道路預定地目前既存 1 棟 5 層樓建築物，未來拆除有其困難度，爰建議維持原計畫。
59	190-1~190-8	市 14 線	商業區 0.04 綠地 0.00 農業區 0.60 河道用地 0.02	道路用地 0.66	配合新竹市辦理市十四線道路工程路線規劃案，依工務局提供之路權範圍電子檔套繪變更。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
60	191	武陵路截角調整分區	道路用地 0.1	園道用地 0.1	基地於民國 90 年 7 月以個案變更方式變更住宅區為道路用地，惟考量鄰近土地為使用分區劃設情形(園道用地)及計畫規劃原意，本次通盤檢討變更道路用地為園道用地。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
61	193-1~193-5	高峰路	住宅區 0.36 住宅區(附)0.30 保護區 0.18 風景區 0.78	道路用地 1.62	高峰路部份路段分屬西南及青草湖細計，為配合臨近都市計畫之計畫道路得以銜接，將高峰路劃設為主要計畫道路，現行計畫已劃設為細部計畫道路路段，依細部計畫道路範圍變更，現行計畫未劃設計畫道路部分，依既成道路劃設為 8 公尺計畫道路。	建議准照新竹市政府核議意見通過。
62	18~28	香山工業區	工業區 97.53	工業區 97.53 附帶條件： 開發許可	考量政策指導、相關法令、土地使用現況及都市未來發展需求等因素，將工業區變更為休閒文化產業專用區。 附帶條件： 應依本計畫開發許可相關內容辦理，未經新竹市政府核發繳納代金程序完成者，維持原使用分區。	1.建議維持原計畫。 2.併同初步建議意見（四）1 辦理。
63	29~40	計畫區東側科技特定區範圍外之工業區	工業區 33.18	工業區 33.18 附帶條件： 開發許可	東勢工業區轉型新竹科技特定區，本次通檢考量未來整體發展需求及工業區轉型再發展之必要，就其鄰近範圍工業區變更為第一種科技產業專用區。 附帶條件： 應依本計畫開發許可相關內容辦理，未經新竹市政府核	1.建議維持原計畫。 2.併同初步建議意見（四）1 辦理。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					發繳納代金程序完成者，維持原使用分區。	
64	66~76	客雅溪	河道用地 24.60	河川區 24.60	1.依內政部 79.03.28 台內營字第 770792 號函示：都市計畫地區之河川治理計畫範圍內土地，統一以河川區名稱劃定分區。 2.依經濟部水利署有關河川區認定原則，地理形勢自然形成之河川，名稱統一為「河川區」，本次通盤檢討依該原則變更河道用地為河川區。	本案除建議新竹市政府函請水利主管機關依經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
65	77~80	三姓溪	河道用地 4.26	河川區 4.26	1.依內政部 79.03.28 台內營字第 770792 號函示：都市計畫地區之河川治理計畫範圍內土地，統一以河川區名稱劃定分區。 2.依經濟部水利署有關河川區認定原則，地理形勢自然形成之河川，名稱統一為「河川區」，本次通盤檢討依該原則變更河道用地為河川區。	同新編號 64。
66	81~90	東大排水溝	河川區 3.4	河道用地 3.4	依經濟部水利署有關河道用地認定原則，因都市發展需要新闢人工河道而劃設者為河道用地，本次通盤檢討依該原則變更河川區為河道用地。	同新編號 64。
67	91~92	新竹師院南側	河川區 2.53	河道用地 2.53	依經濟部水利署有關河道用地認定原則，因都市發展需要新闢人工河道而劃設者為河道用地，本次通盤檢討依該原則變更河川區為河道用地。	同新編號 64。
68	187	頭前溪	快速道路用地 1.2	河川區 1.2	配合頭前溪河口段治理工程用地取得與工程推展，依經濟部水利署第二河川局提供之頭前溪用地範圍線電子檔套繪變更。	建議本案應修正為「河川區兼供快速道路使用」外，其餘准照新竹市政府核議意見通過。
69	16~17	民眾活動中心(停四)	停車場用地(停四)0.08	商業區 0.08	為配合現況使用及都市發展需求變更。 附帶條件： 應依本計畫開發許可相關內容辦理，未經新竹市政府核發繳納代金程序完成者，維	查本案基地已列入行政院「加速推動都市更新方案」，考量未來整體規劃與土地有效使用，爰建議維持原計畫。

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					持原使用分區。	
70	41	新竹郵局第 22 支局	郵政用地(郵一)0.02	郵政專用區 0.02	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	據台灣郵政股份有限公司列席代表說明，該公司已委託本部營建署（市鄉規劃局）另案辦理專案通盤檢討，將郵政用地及機關用地檢討變更為商業區、住宅區、郵政專用區或公共設施用地等，尚屬實情，爰建議維持原計畫。
71	42	新竹郵局第 6 支局	郵政用地(郵二)0.04	郵政專用區 0.04	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	同新編號 70。
72	43	新竹郵局第 1 支局	郵政用地(郵三)0.09	郵政專用區 0.09	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	同新編號 70。
73	44	新竹郵局第 10 支局	郵政用地(郵四)0.05	郵政專用區 0.05	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	同新編號 70。
74	45	新竹郵局第 20 支局	郵政用地(郵五)0.02	郵政專用區 0.02	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	同新編號 70。
75	46	牛埔南路、育德街交口(信義段 306、286 等 2 筆地號)	機關用地(部份機卅三)0.09	郵政專用區 0.09	配合郵政事業民營化，為避免造成土地使用管制上之困擾，並為符合現況使用，就現行計畫劃設郵政用地範圍土地變更為郵政專用區。	同新編號 70。

十、逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：如陳情事項同意採納且經本會審議通過者，建議請新竹市政府補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則同意併入本通盤檢討案報部核定，免再提會討論，否則應再提會討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕	新竹市	民富段	1.基於市容整體考量，本陳情案為	將民富里民富街(少年	建議納入擬定新竹	考量本案土地為公

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
陳 1	北區區公所區長蔡天力、民富里里長沈朝旺、里民楊美惠、陳鴻秋、王青心等 141 人。	2817 地號。	<p>附近居民十幾年來夢寐以求的共識。</p> <p>2.該處閒置空地，原屬於新竹看守所所有；十幾年來皆疏於管理，雜草叢生，未善加利用；期間雖經地方人士多方奔走，建議新竹看守所所能開放，讓里民能自發性美化綠化，並提供里民使用，唯皆未能如願。</p> <p>3.民富里幅員廣闊，並無綠地公園，在林市長「花園城市」之施政計畫中真是徒留缺憾，為徹底改善都市環境衛生與景觀問題，里民集體陳情。請將本處閒置空地，規劃為公園用地，並請國有財產局移撥成為適當的休閒公園，可為下一代保留可貴之綠色資源與空間，且甚具環境保護之教育意義。</p>	街與延平路之路段)旁之閒置空地規劃改成公園綠地。	(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。 理由：因變更為公園用地之面積約為0.4公頃，屬細部計畫層級，併入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之參考，不在本次通檢辦理。	有土地，未來將配合毗鄰之新竹監獄併同納入都市更新範圍，爰建議本案陳情事項，未便採納，俟新竹監獄未來辦理都市更新時再予以納入考量。
逕陳 2	新竹市私立曙光女子高級中學。	復中段 559、560、578-1、579、580、582、584、588、589、590、591、592 等地號。	<p>1.本校現有校地已被世界街與民權路切割成三部份，對校務發展所造成之影響有目共睹。</p> <p>2.若依「新竹市(含香山)都市計畫」，由錦華街穿過校區開闢兩條巷弄，則將迫使校區四分五裂，原本狹小的校區更形萎縮，其零星的土地不但運用困難，並對學校的行政管理、學生安全、教學規劃等，均產生了直接且重大的衝擊。</p> <p>3.錦華街與兩條計畫巷弄之間隔，各約30~40公尺。</p>	將其中之一計畫道路(復中段580、591、592地號)取消，並請同意其市有土地(復中段580、591等地號)與本校所有土地(復中段560、589)交換，以維持校區最低限度之完整性。	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。 理由：復中段580、591及592等地號係位於擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之計畫道路，應納入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫作為擬定之參考。	<p>1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。</p> <p>2.據新竹市私立曙光女子高級中學列席代表說明，該校部分校區土地權屬為新竹縣政府所有，為利於該校健全發展，實有變更為部分住宅區、商業區為文教區之需要，尚屬實情，爰建議該校先行洽請新竹縣政府購買土地事宜，並於本計畫案報請本會審議前，提出土地所有權相關證明，則同意採納，否則再另案報由本部核處。</p>
逕陳 3	行政院農業委員會農糧署北	中央段 910 地號。	「糧食局」於民國88年7月1日改隸行政院農業委員會並於93年1月30日依行政院核定組織名稱為「行政院農業委員會農糧署」隸屬於行政	修改現行計畫指稱，將機關用地修正為「行政院農業委員會暨所屬機關專用」。	建議予以採納，另依據內政部95年10月18日內授營都字第0950806346號函示	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	區分署。		院農業委員會，與行政院農業委員會動植物防疫檢疫局同屬行政院農業委員會之隸屬機關，旨揭地號土地使用分區為機關用地，建請於都市計畫書中修正為「行政院農業委員會暨所屬機關專用」為妥。		有關「研商財政部國有財產局建議解除都市計畫機關用地指定公特定機關使用限制事宜會議」之會議記錄內容，本案於主要計畫及細部計畫內文敘明供行政院農業委員會暨所屬機關專用，不另行加註指稱，以符合機關使用之彈性。	
逕陳 4	新大眾廟（南星宮）。	育賢段 36、422 號。	本廟於民國64年間於上述土地建設有廟之主體及附屬廂室使用已30年迄今仍是住宅用地，請依實況檢討變更為宗教用地以符合實際狀況。	建議修正土地使用分區，由住宅區變更為宗教用地。	建議暫予保留。俟南星宮取得合法寺廟登記及土地所有權後再予以納入。	1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。 2.本案如有變更之必要，建議依下列各點辦理。 (1)擬變更後之土地應修正為「宗教專用區」。 (2)請查明南星宮應依「寺廟登記規則」規定辦理合法登記，並以明確取得使用同意書部分範圍予以變更。 (3)為利寺廟之輔導管理，南星宮原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，應就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更。
逕陳 5	張瑞祥、張增進、林勳男、伍金波、張世明、邱振宗等	綠九案個案變更。	1.新竹市政府於95年6月7日提出「綠九案」變更內容，變更理由「該計畫發佈至今難以執行」，但於95年10月20日內政部函覆陳情人向「行政院」提起「綠九案」相關「訴願案」，說明三…正與整建戶及相關人員協商以整體整建方式開發使用。顯示「綠九案」正在執行中，變更理由	1.否決變更「綠九案」都市計畫內容。 2.因「新竹市信義街道路拓寬工程」工程費應為「綠九房屋所有權人負擔」，故加重陳情人負擔致使執行困	建議併後陳3及變45案辦理。	併同初步建議意見（四）2之初步建議意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	綠九案住戶共計 26 人。		<p>「該計畫發佈至今難以執行」並不存在。</p> <p>2.新竹市「綠九」「綠十九」兩個內容相同、位置相鄰、同時通過、公告施行的都市計畫案，「綠十九案」已於76年4月整建完成，取得使用執照完成登記。故沒有「該計畫發佈至今難以執行」情事。</p> <p>3.新竹市政府於94年3月3日以對「綠九案」錯誤之解釋強行處分，經陳情人一再溝通，市府各局處卻置若罔聞而於94年12月9日辦理徵收，陳情人出於無奈遂向行政院提起訴願，並提出「行政處分停止執行申請書」，新竹市政府遂停止動工。新竹市政府挾怨報復遂於95年6月7日將「綠九案」至入新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)，加重陳情人負擔，再規定兩年未取得建築執照，逕行變更為「綠地」挾制陳情人。</p> <p>4.「綠九案」總面積約3164平方公尺，廢溝地約1350.45平方公尺，廢溝地佔本案總面積43%，經整建戶同意協助新竹市政府依「國有財產法施行細則15條」取得所有權，再加上籌建委員會依「綠九都市計畫說明書」規定，需完成「所有公共工程（政府依法提供土地，撥還或徵用）」捐獻給新竹市政府，所獲回饋應已足夠，還敢再要求其他回饋，最惡劣還規定「取得建築執照前，必須以現金回饋」，形同販賣建築執照，法理上顯有疑義。</p> <p>5.「廢溝地」屬未登錄地，不因都市計畫規定而能由新竹市政府取得，取得法源另有「國有財產法施行細則15條」或「土地法13條」依據，非都市計畫法所能決定。</p> <p>6.原都市計畫「綠九案」已規定商業區土地，經通盤檢討，並無增益，怎能再要求回饋，於法理有違。土地所有權人二十餘年來依</p>	<p>難，建議依照「都市計畫綠九案」一併執行整建計畫，反對單獨執行「新竹市信義街道路拓寬工程」。</p> <p>3.建議公共設施使用土地，全部需依法撥用或徵收，綠九案住戶無需負擔任何土地或代金給予新竹市政府，僅將管理權捐獻給新竹市政府。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			商業區稅率繳稅，土地增值稅、土地稅、工程受益費等未曾減免一分錢，又被限制使用，怎能由新竹市政府說變就變，新竹市政府違反「信任原則」，所為不公義。			
逕陳 6	張 瑞祥、張增進、林 勳男、伍金波、張 世明、邱振宗等綠九案住戶共計 26 人。	綠九案個案變更。	同上。	同上。	同上。	同編號逕陳5。
逕陳 7	新竹縣政府	東門段三小段132-3地號等222筆土地（即國際商場區塊）	依公開展覽作業圖示資料，經本府估算縣有地被變更為公共設施用地部份已達41%遠超過應提供之30%。	1.請貴府確實遵照台灣省政府82年5月26日府民一字第162803號函示辦理變更範圍內縣有地僅應提供30%做為公共設施用地（停車場用地）。 2.請將東門段三小段133-112、133-114、133-26、133-111、133-27、133-110、133-89、133-90、133-28、133-109、133-29、133-108等12筆地號變更為商業區，其兩側即133-30、133-113、133-91地號做為車道出入口之公設用地。	1.依台灣省政府82年5月26日府民一字第162803號函示：「至變更範圍內應提供30%公共設施用地（停車場用地）……」，該所指應係「變更範圍」，應非指縣府所有土地之30%土地。 2.建議本案仍維持本市都市計畫委員會審竣內容辦理。	併同變更內容明細表新編號46之初步建議意見辦理。
逕陳 8	新竹市政府	「公二」公園	1.本府刻正委託辦理「新竹市風城願景館促進民間參與經營管理招商作業規劃」案，考量未來依促參法委外經營管理涉及商業行為，將違反相關法令規定。 2.案經綜整考量本市「公二」公園內相關館舍、場所，未來仍有依促參法委外經營管理之可能，遂	增訂「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」案土地使用分區管制要點相關內容及相關市都委會審議程序。	建議納入擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫案辦理。 理由：因土地使用分區管制要點，屬細部計畫層級，併入擬定新竹(含香山)	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			邀集「公二」公園內相關單位召開二次容許使用項目研商會議，研訂修正建議內容。 3.案經函詢內政部營建署，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第2項及「促進民間參與公共建設法」第27條第1項規定，於「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」案增訂土地使用分區管制要點相關內容。		都市計畫(市中心地區)細部計畫之參考，不在本次通檢辦理。	
逕陳 9	鄭美姬	光復段 23、24-1、25-1、26-1 等地號	申請人所有土地，係位於變更新竹（含香山）都市計畫之工業區，與擬定新竹都市計畫（頭前溪沿岸地區）土地相連接，現況為坡度超過30%之坡地，另一側為水溝高低落差大，如未納入本次通盤檢討，將嚴重影響擬定新竹市都市計畫（頭前溪沿岸地區）駁坎、設施及計畫之完整性。	1.將光復段23、24-1、25-1、26-1地號等土地一併納入本次通盤檢討，設置成與相連接計畫相同之綠地予以徵收，使計畫更趨完整。 2.於變更新竹（含香山）都市計畫與申請人所有土地之間增闢道路，以免計畫施行後無通路，造成土地無法使用。	本案係位屬新竹（含香山）都市計畫與「擬定新竹都市計畫（頭前溪沿岸地區）」之交界地區，建議本案俟將來全市納入都市計畫後之整併作業時，再作全面整體之規劃考量。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 10	台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處	忠孝段 658 地號	1.本公司擬建之香庄變電所基地，茲為配合新竹市政府對都市計畫法台灣省施行細則第十八條乙種工業區容許使用之暫緩開放政策，並符合實際使用情形，請同意於本通盤檢討案內變更為「變電所用地」。 2.本用地鄰近地區均為工業區土地，附近廠家經本公司近年來戮力溝通結果，已無強烈反對聲浪，且本變電所興建工程已列入本公司第六輪變電計畫95年興建完成，肩負分擔鄰近變電所(香山及南勢)主變利用率過高之負載與市區福林屋外式改建為屋內式變電所之轉載，以及承擔本區未來用電成長需求，爰亟需突破現有法令之困限儘速興建變電所。 3.本公司評估以通盤檢討併案變更係為較可行方式，亦兼顧市府執行都市計畫之政策考量，請惠予支持。	本公司所有座落新竹市忠孝段658地號一筆土地，面積3736平方公尺，請於審理新竹市府辦理之「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」案內一併檢討變更為「變電所用地」。	建議予以採納。 理由：考量香山工業區未來整體發展需求，建議配合香庄變電所基地範圍變更為變電所用地。	查本案業經新竹市政府重新依都市計畫法定程序補辦公開展覽及說明會，並提新竹市都市計畫委員會第172次會議審議修正通過；其決議文略以：「1.考量防災需要，請於基地南側退縮6公尺，以供避難及防災動線之使用，退縮部分得計入法定空地，並於本案取得使用執照日起，提供公眾通行使用；請台電公司俟內政部都委會審竣發布實施後，依『新竹市變電所設置準則』，提送『新竹市都市設計

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
						及土地使用開發許可審議』。2.有關鄰近居民對本案設置後的安全性有疑慮，請台電公司於基地規劃設計時一併考量安全防護措施。」，爰本案擬變更部分乙種工業區為變電所用地（0.3736公頃）乙節，建議准照新竹市政府核議意見通過。
逕陳 11	呂於松 台、林嶺 漢淇、路、松 段孝巷、嶺 芳、荳路 57 玉燕、荳巷、茄 鍾淑大 道 英、林 1K+420 耕仁 處	松嶺路、松嶺路 57 巷、茄荳景觀大道 1K+420 處	1.松嶺路至成德國中道路太小，彎道過彎、地勢險惡通行不便，時常發生車禍，險象環生。 2.遇火災，大型消防車無法通過，造成民眾生命財產之損失。 3.多次議會提議均無結果。	1.增建松嶺路至成德國中道路。 2.建請早日開闢景觀大道1K+420處(現有預留缺口)銜接成德國中操場，以利學生通行安全。	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫案辦理。 理由： 1.目前出入成德國中之連絡道為松嶺路及松嶺路57巷，最寬處僅為6公尺，無法顧及交通運輸及防救災功能，亟需改善，故配合既有道路線型拓寬至8公尺以提供完善機能。 2.本案所建議劃設之道路屬細部計畫層級，建議納入細部計畫案辦理。 3.茄荳景觀大道 1K+420 處非屬本計畫範圍，由市府另案研處。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 12	新竹市政府	公二公 園西方 之住宅 區，面積 2,239.31 4 平方 公尺	1.新竹市火車站後站更新地區目前正在進行都市更新計畫，並且擬定「變更新竹科技特定區計畫(部分鐵路用地為交通用地及道路用地、部分商業區為休閒商務區、部分住宅區為休閒商務區、道路用地及廣場用地、道路用地為休閒商務區及住宅區)」，其計畫中於20公尺計畫道路兩側以都市設計機制指定留設八公尺無遮簷帶	建議變更新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫，將部分道路用地變更為綠地、部分住宅區變更為綠地、道路用地。	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。 理由：因變更之計畫道路，屬細部計畫層次，併入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之參考，不在	建議本案除應補充新竹市綠地軸帶系統發展構想示意圖，納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>狀式公共開放空間，形成中央綠色軸帶意象，用以紓解大量人潮及交通負荷造成周邊環境壓迫感，並與公二公園連成一氣，用以串聯、縫合都市紋理。</p> <p>2.本案為配合火車站後站之都市紋理，以提供新竹市更完善之開放空間系統，陳情變更「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」，將公二公園西側之住宅區(1,959.416平方公尺)及住宅區轉角處(122.207平方公尺)變更為綠地，以紓解由後火車站至公二公園之人潮，提供更完善之開放空間，並縫合都市紋理。</p> <p>3.交通考量上，將變更範圍西側原10公尺計畫道路拓寬為12公尺，以容納更新後附近住宅區之交通量，紓解南大路之交通，此住宅區變更為道路用地部分之面積為64.407平方公尺；而變更範圍南側15公尺計畫道路易使車輛轉入巷道內，增加交通虎口，因此將原15公尺計畫道路變更為12公尺，此道路用地變更為綠地部分面積為157.545平方公尺。</p>		本次通檢辦理。	
逕陳13	新竹市政府	大道新村，原空軍八村基地，北門段2446地號等土地	<p>1.北大路及東大路交叉口（空軍八村基地）業由國防部進行眷村改建計畫，現已拆除地上建築物，新竹市政府為求視覺景觀效果，暫由觀光局將該區塊鋪上草皮，並種植花卉，成為乾淨、漂亮的綠地公園。</p> <p>2.由於本區係屬「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）」，惟該都市計畫之公園、綠地、廣場……等五項公共設施，相較於都市計畫法第45條之規定，仍嚴重不足，故都市計畫實有增設公園之必要。</p> <p>3.因近年民眾注重生活環境品質，對公園綠地遊憩面積需求殷切。</p>	建議北門段2446地號等土地(原空軍八村基地)由住宅區及商業區變更為公園用地。	建議予以採納。 理由：本計畫區為早期發展之都市計畫區，區內之公園綠地等公共開放空間實屬缺乏，經查本基地並無使用需求，建議予以變更為公園用地。	<p>1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。</p> <p>2.本案擬變更內容為部分住宅區（0.25公頃）、商業區（0.3公頃）為公園用地（0.55公頃）。</p>
逕陳14	傅啓桓	復興段380地號	申請人所有土地，係位於本都市計畫內之工業用地，現況為緊鄰中山高速公路公道五路北上匝道出口處，該出口設置後與申請人基地高度超過一層樓高落差大。經向新竹	<p>方式1：請將申請人土地納入交流道徵收範圍一併徵收。</p> <p>方式2：請於本計畫與申請人所有土地之間</p>	<p>本案建議維持原計畫。</p> <p>理由：鄰近之關埔都市計畫為變電所用地，故仍無法指</p>	查本案陳情土地因位於裡地，無法指定建築線且無計畫道路連通，經市府評估劃設為綠地，

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			市政府申請指示建築線，無法指示。如未加以檢討改善將嚴重影響申請人之權益。	增闢道路(未徵收無通路造成土地無法使用)。 方式3：併入關埔二期計畫。	示建築線，本案建議陳情人可與鄰近土地合併建築。	則又難以提供一般民眾使用，爰建議本案陳情事項未便採納，並建請陳情人妥與鄰近土地所有權人協商合併建築之可行性。
逕陳15	楊明達	中興段651、652、655、656、659等地號	申請人所有土地，係位屬「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」之計畫道路，歷經三十餘年未予徵收，且現已無開闢需求，建議本次通盤檢討時予以檢討變更。	請將本人等五人所有土地座落新竹市中興段651、652、655、656、659等地號，於審理新竹市辦理之「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」案時，一併檢討變更為「住宅區」。	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫案辦理。 理由：因變更之計畫道路，屬細部計畫層級，併入擬定新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫之參考，不在本次通檢辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳16	昌益大塊文章甲乙丙區公寓大廈管理委員會，王忠村	東山段一小段200、201	1.東山段一小段地號200及201土地係位於大塊文章社區(地號210-9、210-11)與市有公園(地號210-10)之間公有土地。土地管理機為新竹市政府與新竹縣政府所有。 2.東山段一小段地號200及201原地上物為國防部廢棄之眷舍，日前已拆除完畢，土地將歸還原管理者。鑒於市有公園景觀規劃之完整性，與擴充週遭居民公共休憩空間，請新竹市政府與新竹縣政府協商將上述兩筆土地規劃變更併入市有公園用地，已順應社區及週遭住戶之期盼。	請將東山段一小段200、201兩筆地號變更為公園用地。 面積：285平方公尺	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案辦理。 理由：因擬陳情之公園用地，屬細部計畫層級，且經查新竹縣政府另有使用計畫，建議併入擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之參考，不在本次通檢辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳16-1	1.新竹縣政府96年6月15日府財產字第0960079427號函 2.新竹縣政府96		有關昌益大塊文章甲乙丙區公寓大廈管理委員會陳情變更新竹市東山段一小段201地號縣有地為公園用地乙案，查該地號目前土地使用分區為第二種商業區，且鄰地已有大面積之公園用地，就縣府立場礙難同意該委員會變更為公園用地。	礙難同意昌益大塊文章甲乙丙區公寓大廈管理委員會所提陳情變更為公園用地之意見	同上。	同編號逕陳16。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	年5月21日府財產字第0960064254號函					
逕陳17	林河丞	香山丘陵地區	<p>1.一年半前，我們這一群香山丘陵地的地主從報紙上得知，新竹市政府在進行香山丘陵區都市計畫時，打算將三千公頃香山丘陵地劃設為保護區，曾連袂向林政則市長陳情，並獲得林市長二點重要承諾，(1)不會將香山丘陵區劃設為保護區，(2)在此一都市計畫在進行過程中將邀請地主參與討論。</p> <p>2.但此一影響地主權益甚鉅的計畫，一年半來負責香山丘陵區都市計畫的新竹市政府都發局在規劃討論過程中，僅在報上刊登說明會訊息，與本案相關的地主從未接獲市府的個別通知，以致許多地主完全被蒙在鼓裡，最近聽說此一規劃案已進入尾聲，不久將報內政部核准，但是規劃單位並未遵守林市長承諾，仍將此一廣大丘陵地劃設為保護區，此舉讓所有地主憂心權益完全被剝奪。</p> <p>3.香山丘陵區種植樟樹與荔枝與柑桔等果樹，合計每年為地主創造出十五億元以上的收益，這是許多地主賴以維生的經濟來源。一旦都市計畫完成法定程序，地主將不得任意砍伐這些已經生長的樹木，此舉將嚴重影響數千位地主的權益，喪失賴以維生的生計來源，更剝奪地主可依現行法令興建農舍的權益，如果以公告地價為準，地主的全部損失將達千億元以上，何況新竹市有三所大學也都位於此丘陵區內，如果貿然將此區劃為保護區，也將影響這三所大學的長期發展。</p> <p>4.由於現代工程技術的進步，建築</p>	<p>1.重新勘測香山丘陵區的地質條件，並依照個別土地條件來評估是否列為保護區。</p> <p>2.對於被劃入保護區的土地，賠償地主未來三十年經濟作物的損失。</p> <p>3.對於被劃入保護區的土地，依照容積移轉法給予地主轉移本區農舍容積的權力。</p>	<p>建議納入擴大新竹都市計畫(香山丘陵附近地區)案辦理。</p> <p>理由：因擬陳情之香山丘陵地區屬現正辦理之擴大新竹都市計畫案，建議併入擴大新竹都市計畫(香山丘陵附近地區)案之參考，不在本次通檢辦理。</p>	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>開發並非只限於平地，就以美國加州矽谷為例，許多高科技人士仍居住在坡度超過三十度的丘陵地區，只要建商能符合加州政府要求的詳細地質承載能力調查報告，以及經過詳細計算的可容忍挖方與土方，和使用不同的建築材料，便可以核准興建。</p> <p>5.香山丘陵地區的最高海拔只有一百二十公尺，其間仍有不少地勢較平坦的土地，此區內早已存在許多四到十二公尺道路穿梭期間，既不位於水源保護區，也沒有土石流的威脅，更非生態敏感地帶，新竹市政府府都市發展局承辦人員僅以此區有部分林地的坡度超過三十度為由，草率將此區全劃設為保護區，保護區內土地將不再值錢，沒有人願意購買，恐造成未來龐大國家賠償訴訟。</p>			
逕陳 18	徐廷傑	崙子段 2086 地號	<p>1.有關「變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)」案內配合新竹是外環道路(公道三、公道四接台一號省道)的連貫性及因應未來交通需求所規劃道路乙案，請採用穿過陳情人耕作之新竹市崙子段2086地號土地路線，以節省公努。</p> <p>2.有關竹光路至接台一號省道之間路線，相關單位研商評估中，尚未定案。惟迄今已逾一年，因本案道路用地部分屬情陳人耕作，新竹縣政府擁有土地所有權，如拖延決定對陳情人為傷神之事，請與以儘速處理。</p>	選取穿過陳情人耕作之新竹市崙子段2086地號土地之道路，與目前興建第17、18、19村眷村改建國民住宅為鄰，該國宅之價值立即提昇，且使用公地為道路用地，減少民眾抗爭，降低工程費用。	建議維持原計畫。本案建議俟本府路線方案選定後，若涉及都市計畫變更者，再行依法定程序辦理都市計畫變更。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 19	國立清華大學	公 31、道(6)、機32	目前清華大學周邊之光復路、建中路及清大夜市，因極度缺乏汽機車停車場，導致交通及違規停車問題嚴重，影響生活品質及都市環境甚鉅。	<p>1.變更住3部分土地為道路用地，讓計畫道路(6)可以連通至計畫道路(7)。</p> <p>2.公31未來闢建時，興建地下機車停車場，以解決清大夜市機車停車空間需求問題。</p> <p>3.變更機32部分土地為停車場用地，以</p>	建議納入擬定新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫案辦理。 理由：因變更之公園與計畫道路，屬細部計畫層級，併入擬定新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫之參考，不在本次通檢辦	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				改善清大夜市周邊交通及停車問題。	理。	
逕陳 20	蘇彭金鳳、陳楊碧霞、陳趙璧玉	柴橋段 643、643-1、643-2 等三筆地號。	基地附近地區目前發展密集，考量整體發展性，該地區應變更爲住宅區或其他使用分區。	基地變更爲住宅區或其他使用分區。	建議維持原計畫。陳情基地位於計畫道路、河道及風景區，考量整體發展及環境資源保育維護等因素，建議維持原計畫。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 21	新竹市倪姓宗親會	曲溪段 596 地號	都市計畫使用分區將基地切割爲保護區及住宅區，不利宗親會建築會館之使用。	請將基地被劃爲林業用地部分（保護區）變更爲住宅區。	建議維持原計畫。考量環境資源保育維護及街廓之完整性，建議維持原計畫。	本案據陳情人列席說明，係擬興建宗親會會館使用，建議本案請新竹市政府依都市計畫法台灣省施行細則第27條：「保護區．．．，經縣（市）審查核准得爲下列之使用：公用事業、社會福利事業所必需之設施」規定辦理，如經該府審查符合上開規定之容許使用項目，則本案已無變更之必要，本案未便採納；如經該府審查未能核准作爲上開規定之容許使用項目，考量環境資源保育維護及街廓之完整性，建議准照該府研析意見辦理。
逕陳 22	王鑑如	信義段 922 地號	該筆土地自民國64年即編爲公共設施保留地，致使土地未能爲任何使用，枉顧人民權利。	請更改使用分區爲住宅區或予以徵收。	建議維持原計畫。陳情基地位於鐵路用地及綠地，考量軌道運輸需求及其用地範圍與隔離綠帶之劃設，建議維持原計畫並予以徵收。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 23	國軍新竹財務組	中央段 809 地號	1.本組現行使用之土地經都市計畫劃爲商業區，與使用現況不符。 2.本組因任務需要於民國59年在現址興建行政辦公大樓一棟，內有行政作業區、洽公區、官兵宿舍	請將土地使用分區由商業區變更爲機關用地。	建議予以採納。理由：考量土地使用現況及管理單位需求，爲求管用合一，建議予以	1.建議本案准照新竹市政府研析意見辦理並請國軍新竹財務組以國防部正式行文表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>及停車場等設施，負責經銷新竹縣市、苗栗縣市等竹苗地區現(退)役官兵人員薪餉與俸金發放、國軍軍費費款申撥、國庫集中支付、現金出納、軍儲業務、各項代扣繳作業(如軍保費、勞保費、公保費、健保費、退輔費、聘雇及文職人員薪資所得稅、房租津貼及法院強制執行扣押薪餉償債之法院扣款等項)及業務費等財務業務。</p> <p>3.財務單位任務特性與戰鬥部隊類型不同，雖同為軍事機關單位，惟其業務性質與設施均與一般金融機構相同，因使用現況與土地使用分區不符，為求管用合一，建請將本組現址變更為機關用地，以符實際作業需要。</p>		採納。	<p>示同意本案擬變更部分商業區為機關用地之意見到部，並納入計畫書敘明，以利查考。</p> <p>2.本案擬變更內容為部分商業區為機關用地（0.1公頃）。</p>
逕陳24	曾水明	新竹市武昌街82號及新竹市民眾活動中心旁店舖	店舖所有權人於40年前向新竹縣政府以標租方式，按最高價者始得承租權，當時之標租價款甚至高於鄰近之土地交易市價，而得標後建築房屋(店舖)經商維持生活。40多年前民眾活動中心及陳情人所有店舖之基地均為商業區，然10多年前將活動中心及附近店舖基地變更為停車場，使店舖所有權人損失慘重，實屬不當，建議回復為原商業區之土地使用分區，	請准予將店舖所有權人之基地回復為商業區。	建議維持原計畫，並併都市更新專案以個案方式辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳25	牛埔里里長陳見成	牛埔南路48巷	牛埔南路48巷將被拓寬為4公尺寬之道路，而需要巷道兩側各退縮0.6公尺、拆除部份住戶圍牆及大樓車道出入口，造成車輛出入大樓停車場車道時，車頭突出位於道路上而令駕駛人無法目視判斷是否有來車，易釀成事故。	建議將道路拓寬部分由兩側各退縮0.6公尺改為向香山區公所新建辦公大樓側單側退縮1.2公尺，以減少土地徵收費用及維護大樓出入車輛之行駛安全性。	建議納入新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫案辦理。理由：考量整體交通及公共開放空間留設情形，建議香山區公所興建之辦公大樓應退縮建築。另該計畫道路及退縮規定屬細部計畫層級，建議納入新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫案辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳26	吳佩鐸	北門段2436、2448	申請人於95年10月1日向新竹市政府專案申購上開地號之土地，迄今新竹市政府業已完成處份程序，目	建議該三筆地號維持原商業區之使用分區。	建議併逕陳13案辦理。	同編號逕陳13。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		2455 等三筆地號	前評估出售價格中，現因新竹市政府觀光局逕向內政部陳情將上開地號變更爲公園用地，而涉及申請人權益。			
逕陳 27	周佩琪	光復段556、557、547-5、547-6等4筆土地	<p>1.陳情人現正住在陳情位置之地號，總面積爲48平方公尺，換算坪數爲14.52坪，其中547-5、547-6、556、557等4筆地號爲市場用地、面積爲15平方公尺；556-1、557-1、643-8等3筆地號爲商業區、面積爲33平方公尺。</p> <p>2.以上的14.52坪的地從2年多前只有分爲556和557地號，是這2年來退輔會將土地陸續歸還政府後，且在我們接到很多的繳納補償金的通知後，我們也想除了合法承租外也希望能購買，才經過一次又一次的申請和公家單位公文往來作業才演變到現在的7筆地號。</p> <p>3.也因爲有了詳細清楚的分出七筆地號，我才知道我小小的15坪房子竟然分的這麼細，也因爲當初貴單位規劃就只有我們這裡是虛樁，並非實樁，所以分割確認的過程有點小小的繁複，不過現在都很清楚了，我倒也了解一些作業的流程方式。</p> <p>4.因這房子從上一代就一直住到現今已有30多年，非常的老舊，所以想翻新及承購，但不論是翻新也好承購也罷，我們都只能使用那9.98坪的商業區，但是我也知道建築房屋有它一定的建蔽率，相信專業的貴單位一定比我更清楚10坪不到只能蓋快8坪，是該買還是不買，我不知道貴單位不清楚這個地號房子的狀況，但很難禁的起再一次的天災，當然我們可以像其他全部是市場用地的鄰居一樣先蓋了再說，但這不是我們一家五口想要的，我們一直很想在這裡居住下去，也許貴單位覺得大可再去另覓一處居所，就什麼煩惱都沒有了，但我們並不富裕(在這通貨膨脹的社會)，且我們在都市計畫前就已經</p>	建議將因劃設市場用地而斜切的547-5、547-6、556、557等四筆被劃爲市場用地之地號回覆爲原商業區。	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案考量該區住戶長期居住之權益，以及都市計畫土地使用分區之整體劃設，建議依地籍範圍，將光復段555、556、557、558、559、560、561、547-1、547-2、547-3、547-4、547-5、547-6、547-7、547-8、547-9、547-10、547-17等18筆地號之市場用地變更爲商業區。</p> <p>2.本案土地因面積狹小，故建議無須回饋。</p>	<p>本案經新竹市政府查明下列2點，尙屬實情，爰建議本案陳情事項同意採納，並請市府依本部93年2月19日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定或新竹市公共設施用地變更爲可建築用地之通案性處理原則等相關規定，研提捐贈回饋措施，納入計畫規定，以利執行。</p> <p>1.本案建物興闢之時間點爲市場用地劃設前即已存在。</p> <p>2.財政部國有財產局台灣中區辦事處新竹分處於96年12月26日台財產中新一字第0960011812號函表示：爲配合新竹市之都市發展，本分處同意新竹市光復段547-1、547-2、547-3、547-4、547-5、547-6、547-8、547-17、555、556、557、558等12筆國有土地由「市場用地」變更爲「商業區」。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			居住很長的時間，我知道都市計畫是爲了使我們居住的環境有更美好未來才規劃、是整體的，但是你只要看一下地籍圖就可以知道剛好從我們家的地上硬是被斜切了一部份是市場用地，從我們之後就全是可以買賣的商業區，假使很清楚我全部都是在市場用地而不能買賣，我只能去接受這樣的事實，而現在被斜切的面積就只有5坪不到，也許在貴單位來說是看整體，可是對我們一家人來說卻是有不同的意義。			
逕陳 28	黃志堅	仁愛段 172-3 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.本申請案土地坐落新竹市仁愛段 172-3 地號等二筆土地。 2.依都市計畫法台灣省施行細則第 29-1 條規定，農業區經縣(市)政府審查核准，得設置…、運動場館設施…。縣(市)政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，做必要之規定。 3.經查詢本市對農業區設置運動場館設施等之審查尚未訂定相關規定。 4.請惠予訂定或核示申請及審查之規定，憑以辦理。 	於陳情地號申請都市計畫農業區設置運動休閒設施(棒球練習場)。	農業區是否准予設立運動休閒設施係屬地方政府職權，無涉本次通盤檢討內容，建議不予討論。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 29	劉瑞芳	新興段一小段 19、57、59 等三筆地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.本人土地現屬第一種住宅區，但自實施三七五減租以來，一直是以三七五租約在使用，政府現今強迫必須繼續接受三七五租約，卻強行課徵建地用稅金，實屬不當。 2.佃農要求地主欲解除三七五租約，須提供租約權利金，因金額龐大無法負擔，土地使用權無法解決。 	本人土地依實際使用情形，請恢復爲農地農用，以符合土地稅法第 22 條規定「徵收田賦」。	建議維持原計畫。理由：本案陳情基地皆位於住宅區，然考量整體都市發展需求及土地使用分區之完整性，建議本案維持原計畫。	本案陳情事項經新竹市政府妥與陳情人溝通協調後，陳情人業已同意維持原住宅區土地，尚屬實情，爰建議本案陳情事項未便採納。
逕陳 30	新竹市政府交通局	「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區、東側地區及香山地區)細部計	<ol style="list-style-type: none"> 1.考量停車場營運成本，公有停車場開發規模達 200 格小客車停車位，方符合經濟效益。 2.本市都市計畫停車場用地，除少數面積較大外(如停五及停四停車場等)，多數均在 2,500 平方公尺以下，如按貴局擬定之建蔽率 80%、容積率 240%，停車場僅可興建三層停車場使用，須配合往地下興建，又地下停車場興建成 	「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區、東側地區及香山地區)細部計畫」土地使用分區管制要點，其中公共設施停車場用地，立體使用建蔽率 80%、容積率 240%，考量實際需求，建議比照現行規定，立體	建議納入細部計畫案辦理。理由：建蔽率及容積率屬細部計畫層級之土地使用分區管制要點所規範，建議納入細部計畫辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		畫」內全部之停車場用地	<p>本遠高於立體停車場興建成本，考量目前市府財政狀況，興建經費增加，勢必排擠其他停車場興建計畫。</p> <p>3.目前本市公共設施停車場用地，比照都市計畫法台灣省施行細則，立體使用建蔽率 80%、容積率 960%，建議貴局擬定「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區、東側地區及香山地區)細部計畫」土地使用分區管制要點時，停車場立體使用建蔽率及容積率，仍維持現行規定。</p>	使用建蔽率 80%、容積率 960%。		
逕陳 31	張瑞祥	綠九案個案變更	<p>1.96.10.15 收到新竹市政府都市發展局 96.10.11(府都發字第 0960103025 號函)發文檢送 96.09.28 召開新竹市信義街「綠九案」開發方案研商會議紀錄及開發意願問卷調查。</p> <p>2.經詢問「96.09.28 召開新竹市信義街「綠九案」開發方式研商會議」參與人員(總共七人)，是否有決議或結論，經與會人員(六人)證實並無任何結論或決議，當天因人數不足，改為座談會。</p> <p>3.新竹市政府都市發展局含糊宣稱「本問卷依據 96.10.03 都市計畫委員會專案小組會議」…「專案小組建議本案採(1)…(2)…等兩種方式擇一，並詢問綠九住戶意見。」等情事，請貴部證實是否有此「建議本案」…「等兩種方式擇一」建議事實，抑或市新竹市政府都市發展局片面之詞。</p> <p>4.會議結論，其中所有論點以「都市更新條例」執行，任何人都要依法而行，少數人或新竹市政府決議或結論或問卷，並無法決定任何事實或「承諾保障以徵收價值購買其房地」。</p> <p>5.再次重申，陳情人一再證實比照「綠十九案」，「綠九案」可執行，只是新竹市政府都市發展局不願將其列入問卷，並負責執行。</p>	<p>1.請貴部證實是否有此「建議本案」…「等兩種方式擇一」建議事實，抑或市新竹市政府都市發展局片面之詞。</p> <p>2.「綠九案」比照「綠十九案」執行。</p>	建議併變 45 案辦理。	
逕陳	林穎昇	新興段 1271、	1.欲截彎取直之河道，為二河川集匯處，變更將破壞自然與存在危	1.建議取消此路段 12 公尺計畫河川(地號	建議暫維持原計畫。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
32		1271-1 等二筆地號	機。 2.都市計畫造成二河川交錯，恐發生「溢流」，危害民眾。 3.都市計畫改巷道底將變河川，出入易發生危險。 4.老舊房舍動工，恐造成土地道路掏空、鬆動，危及民眾安全。 5.避免有心人士操作圖利。 6.時空、地貌條件已改變，目前河道排水正常，無開發之必要。	1271)，維持現存河道。 2.2.6 公尺道路(地號 1271-1)建議不可單獨執行(倘無開發河川計畫時)，或任意變更道路寬度，避免有心人士趁機操作圖利。	理由：取消河道截彎取直回復現存河道範圍，須就區內之交通、水利、民眾權益及公共設施等事項整體考量，建議請市府水利單位(工務局)就水理分析及道路規劃研提具體意見後，另案循都市計畫程序辦理。	
逕陳 33	新竹市北區區公所	福林段 27-4 等地號	國防部土地於國軍新竹地區醫院右方舊眷村(約有 500 坪)，已拆除現已雜草叢生，成髒亂點，請市府爭取為公園，讓福林、境福、光田、文雅、水田、武陵等里及醫院病患有休閒、散心場所（因附近無公園）。	建請於國軍新竹地區醫院右方舊眷村爭取為公園用地。	建議予以採納。 理由：考量本計畫區實為早期發展之都市計畫區，公園綠地等休憩空間較為缺乏，且該基地之區位於本計畫定位為生活發展空間，為提供居住休閒之環境品質，並配合塑造本計畫區多元發展機能，建議變更陳情基地為公園用地。	1.建議本案同意採納。 2.建議補充變更內容明細表。
逕陳 34	新竹市政府教育局	武陵段 1143-2 地號	學校將來會有需求。	建議保留為學校用地。	建議予以採納。 理由：配合教育局考量未來學校發展需要，以提供更為完善之教育品質，建議變更陳情基地之住宅區為學校用地，預留為未來學校發展腹地。	1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。 2.建議補充變更內容明細表。
逕陳 35	姜鄭素珠	榮光段二小段 9-3、11-2、11-4、13-6 等四筆地號	1.坐落本市榮光段二小段 9-3、11-2、11-4、13-6 地號之都市計畫圖與地政事務所發給之地籍不符合。 2.地形圖面之同段地號所註明是 8 層，與實際使用執照登記為 10 層，與事實不符。	請依照地籍圖界線修正都市計畫圖，並請一併修正地形圖面。	建議部分採納。 理由： 1.該機關用地之規劃原意為依使用範圍劃設，其機關用地之西南側與商業區之分界應為直線，然原計畫之圖面誤植，致使書圖不符，建議本案調整機關用地範圍為榮光段二小段 1、1-	1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。 2.建議補充變更內容明細表及加強說明變更理由。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					3、13-9 等三筆地號以茲明確，並依地籍線修正都市計畫圖。另本案因書圖不符修正回復為原分區，實無利得，無需回饋。 2.地形圖前於 92 年完成重測，歷經 5 年期間，實未能精確符合現實情況，然因地形重測之經費及時程等因素考量，俟下次辦理地形重測作業時再予一並更新。	
逕陳 36	新竹市政府觀光局	新竹法院宿舍用地	為因應未來新竹法院及其宿舍遷離後而召開之「新竹法院及其宿舍用地規劃事宜」乙案，有關現有宿舍(使用分區為商 2)部分，因目前本市市中心區之公園用地，面積仍不足提供現有市民遊憩所需，建請貴局納入目前相關之都計檢討案內辦理變更，憑以日後辦理無償撥用作為公園使用之依據。	建議變更法院宿舍用地為公園用地。	建議予以採納。 理由：本計畫因屬早期發展之都市計畫區致使公園綠地等休憩空間較為缺乏，現為配合整體新竹市整體發展構想，且日後新竹法院即其宿舍遷離後該基地之已無使用計畫，為提供市民充足休憩空間，建議予以採納。	1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。 2.建議補充變更內容明細表。
逕陳 37	國防部	中央段 809 地號	新竹市政府報請貴部核定之「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，國軍新竹財務組陳情變更新竹市中央段 809 第號土地使用分區乙節，案內土地使用分區為「商業區」，與使用用途不符，惠請貴部同意變更更為「機關用地」，以符管用合一及實際作業所需。	請貴部同意變更更為「機關用地」。	建議併逕陳 23 案辦理。	同編號逕陳 23。
逕陳 38	張瑞祥	綠九案個案變更	■綠九案過去執行情形 ■第一階段 1.71 年 07 月 16 日報載「綠九」與「綠十九」獲得通過，公佈施行。 2.73 年 02 月 29 日新竹市要求配合取得「東門大溝未登錄土地」登記市有。 3.74 年 05 月 14 日新竹市政府與國有財產局爭產「東門大溝未登錄	1.「綠九案」比照「綠十九案」執行，並諮詢是否有適用之法源，並請內政部解釋。 2.反對「綠九案」以都市更新方式辦理。	建議併變 45 案辦理。	同編號逕陳 5。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>土地」，「綠十九」配合國有財產局，不理會新竹市政府，逕行整建；「綠九」配合新竹市政府爭產，「東門大溝未登錄土地」登記為市有。</p> <p>4.75 年 10 月 30 日新竹市政府以下列理由拒發「整建房屋建造執照」</p> <p>(1)綠九商業區必須集體整建</p> <p>(2)「東門大溝浮覆地」未登錄給新竹市政府所有，拒發整建房屋建造執照。而財政局堅持(口頭答覆)，市有財產必須標租、售。</p> <p>(3)新竹市政府不同單位，理由互相矛盾。「東門大溝浮覆地」登記後，必須標租售，則整建戶即無基地整建；不登記，拒發建照，也無法整建。</p> <p>(4)76 年 06 月 18 日「綠十九」整建完成，國有財產局配合登記「東門大溝未登錄土地」土地所有權，再出具「土地使用同意書」，完成「建物使用執照」取得。「綠九案」透過林國代政則先生(現在任新竹市市長)陳情，要求比照「綠十九」模式整建。</p> <p>■檢討第一階段失敗原因如下：</p> <p>1.「綠九案」因配合新竹市政府要求取得「東門大溝未登錄土地」，增加新竹市市產，但新竹市政府都市發展局卻不敢負起解釋「都市計畫說明書」(法令)，執行該案責任。</p> <p>2.「綠九案」整建戶無法律知識，無法爭取應有權利。</p> <p>3.若當時配合國有財產局爭產，與「綠十九」同時執行，不考慮新竹市利益，應該早已完成整建。</p> <p>■第二階段 蔡仁堅市長任內</p> <p>1.90 年 01 月 10 日新竹市『停一停車場預定地鄰接商業區、廣場整體開發案』召開說明會。</p> <p>2.90 年 06 月 05 日完成定案報告書。與會民眾表示能接受，均無意見。新竹市依照此依規劃原則繼續辦理後續作業。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>■檢討第二階段失敗原因如下：</p> <p>1.因蔡仁堅市長競選連任失敗，林政則市長上任後，啓用黃秋榮爲都發局長，以前就是黃局長不敢負責(當時對「綠十九案」發照整建持反對意見)，而使「綠九案」延宕，黃局長以『停一停車場預定地鄰接商業區、廣場整體開發案』不可行(並無說明原因)，另行更張，故第二階段夭折。</p> <p>■第三階段 林政則市長(現任)</p> <p>1.92 年 10 月 29 日都市更新公聽會(綠九案)</p> <p>2.93 年 04 月 29 日「新竹市信義街更新地區信義街更新單元都市更新會」成立</p> <p>3.95 年 04 月 14 日「都市更新會」解散</p> <p>■檢討第三階段失敗原因如下：</p> <p>1.新竹市政府向營建署申請「都更」補助金 200 餘萬，由新竹市政府簽約聘請永奕不動產顧問有限公司規劃。</p> <p>2.「都市更新會」理事會不依都市更新條例規定，執行職務，永奕不動產顧問有限公司不依專業執行業務，致會務混亂，且產生違法情事。例如：</p> <p>(1)發起人簽章非本人。(偽造公文書)</p> <p>(2)未依法鑑價。</p> <p>(3)排貧規劃。</p> <p>(4)李市長帶頭先灌「人頭」，違背信任公平原則，企圖強行表決通過鑑價及權利變換表決。事情發生後，都市更新理事會與新竹市政府互推責任，沒人願意負責。</p> <p>■第四階段</p> <p>1.94 年 03 月 03 日新竹市政府發現「都市更新」無法順利施行，以信義街拓寬壓迫所有「整建戶」讓步同意參與都市更新。</p> <p>2.94 年 10 月 24 日內政部同意信義街拓寬徵收。</p> <p>3.94 年 10 月 31 日公告徵收。</p> <p>4.94 年 12 月 16 日發放補償費。</p> <p>5.94 年 12 月 13 日敝人歷經陳情及</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>私下溝通，新竹市政府不為所動，避人遂依法提起訴願。</p> <p>6.95 年 02 月 27 日新竹市政府不理會訴願程序，執意立即動工拆屋拓寬道路，敝人遂依訴願法 93 條第二項規定，申請「緊急停止執行」。</p> <p>7.95 年 10 月 22 日內政部通知，已依訴願人所陳事由將「拓寬信義街部份」核准撤銷徵收，訴願將不予答辯。</p> <p>8.96 年 03 月 19 日行政院決定書判定「訴願不受理」，理由:1.依司法院院字第 2704 號解釋令，78 年間已徵收之程序失效(不能執行另一徵收程序，便宜行事合併辦理「信義街道路拓寬工程」)，故訴願人無損失，所提訴願不受理。2.新竹市政府已執行撤銷徵收，行政處分不存在，故訴願人無損失，所提訴願不受理。3.其他主張，屬都市計畫解釋事項，非本件徵收事件得審究。</p> <p>9.檢討第四階段失敗原因如下：</p> <p>10.新竹市政府未依「綠九案都市計畫說明書」及「土地徵收條例」，只好撤銷徵收。</p> <p>11.第五階段 現在進行中</p> <p>12.95 年 06 月 07 日新竹市政府於已知「訴願」能撤銷「信義街道路拓寬」工程後，在「新竹市都市計畫通盤檢討」已公告後，在未告知敝人也未經「公告程序」情形下，偷偷向「新竹市都市計畫委員會」提出「綠九案通盤檢討案」(逕提)，且經「新竹市都市計畫委員會」通過，現在於內政部「都市計畫委員會」審理中。</p> <p>13.95 年 12 月 25 日敝人於處理「綠九案」時，有建築師朋友告知，「綠九案」已被列入「通盤檢討」，經敝人暗查確有其事，遂依法向內政部「都市計畫委員會」提出陳情，反對通盤檢討變更「綠九案」。</p> <p>14.96 年 05 月 31 日在「綠九案」</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>都市計畫未變更情形下，新竹市政府突然改變「都市土地分區證明」有關公共設施負擔比例內容，從以前的「無」，改註記為「有」。敝人一再私下溝通，要求新竹市政府提出修正理由與法令，新竹市政府一直無法提出令人信服之理由。針對此部份，敝人正準備資料提起「訴願」。</p> <p>■現狀分析</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.新竹市長態度，林市長與「綠九案」案主為 40 年鄰居，絕對會盡全力支持，礙於對相關法令不瞭解，要靠技術官僚解釋，故無法突破。 2.新竹市都發局，就是不執行「綠九案」，一直推銷「都市更新」，對有利於「綠九案」的法令，完全視之不存。 3.新竹市財政局經溝通，自行向內政部請示後取得法源，願意於都發局做出解釋情形下，配合執行「綠九案」，可依法出租土地於「整建」使用。 4.「綠九案」承租土地整建房屋外加負擔「單純的公共設施工程費用」(公共設施土地由政府提供)，是所有「整建戶」財力所及，「綠十九案」就是以此條件整建完成。新竹市政府都市發展局的立場，是要求以「都市更新」完成，換角度看就是要求整建戶買所有的土地「整建」，負擔所有公共設施費用(包含土地)，是「整建戶」財力所不及，順理成章「建商」的角色就出現了。「綠九案」基地小、戶數多，新竹市的環境若無一樓店面，就只能做住家使用，以建築法規設計，每戶只有約 16 坪的一樓小店面，無空間可容納其他人(建商)，加入分配，可參考已完成的「綠十九案」。 5.新竹市政府都市發展局於「土地使用分區證明」加註「公共設施負擔比例」為「有」後，若要實施「都市更新」，因有「公共設 			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			施負擔比例」鑑價勢必拉低土地實際價格(因實質負擔所有公共設施費用包括土地及工程費用)，雖然「都發局」信誓旦旦說並不會有影響，但是依「都市更新條例」法律及「都發局」的信用，無法令人相信，加上前述第四點內容，「都市更新」無法通過表決門檻，更無法籌措資金，所以「都市更新」在條件未變情況下，不可行。目前與新竹市政府交涉情況。經數次與林市長及各局開會後，林市長也對各局說了重話，但是都發局還是不為所動，堅持「綠九案」要比照「綠十九案」執行於法不適用，林市長裁決要各局對主管業務有疑義者，全部列表交由敝人向內政部尋求解釋，若有法源，林市長可要求各局就「綠九案」比照「綠十九案」執行。			
逕陳 39	國立新竹女子高級中學	中央段 1550 地號	<p>1.本校數十年前圍牆(面民權路民宅方向)興建時，因衛生考量將圍牆內縮(排水溝隔絕在校園外)，以致今附近民眾建物(共 23 戶)侵占校地；惟此被侵占部分在校園圍牆外，不影響學校教學及師生使用權益。</p> <p>2.目前已辦理土地複丈完成，確有侵佔之事實，且已發文通知民眾其所屬建物有使用本校校地之情形。</p> <p>3.目前被侵佔之校地已無公用需要，擬申請變更都市計畫，將使用分區更改為商業區或住宅區，俾利本校辦理土地分割後，以現況移交國有財產局。</p> <p>4.檢附原始登記簿謄本、土地使用分區證明書、土地權狀影本、土地登記第二類謄本、地籍圖謄本各乙份。</p>	建議變更被侵佔之校園圍牆外之學校用地為商業區或住宅區。	建議予以採納。 理由：據校方已表示圍牆外空間已無使用需求，且已被附近民佔侵佔使用，為求土地資源有效利用並解決侵佔土地問題，建議予以變更為住宅區，以利國有財產局後續處分或使用。	考量本案土地原劃設為學校用地，如該土地變更為住宅區後，該土地上之住戶未來可申請合併為同一宗土地，似不符社會公平正義原則，建議請新竹市政府再研提補充資料，逕提請大會討論決定。
逕陳 40	新竹市政府教育局	新竹市建華段 424、425、428 等三筆地	<p>1.依據該校 97 年 1 月 30 日新市建中總字第 0970000293 號函辦理。</p> <p>2.本案被佔用校地處理自民國 65 年起即召開多次協調會，耗時費力均無進展，且該校現有班級數 30 班，校地面積 4.08 公頃，扣除被</p>	有關本市建華段 424、425、428 地號等 3 筆學校用地，擬變更為住宅區。	建議予以採納。 理由：據校方表示本案陳情地號即被佔用地區已無使用需求，考量土地有效使用及解決侵佔	考量本案土地原劃設為學校用地，如該土地變更為住宅區後將造成原學校用地範圍畸零不整，影響學校健全

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		號	<p>占用 0.3311 公頃，尚有 3.7489 公頃已足供該校使用。另該校建請規劃為完全中學乙案，本市東區、北區、香山區已各有 1 所完全中學，目前本市無增設計畫。</p> <p>3.綜上，本案擬採會議紀錄二、循都市計畫變更程序將民眾佔用部分變更為住宅區，惟務必分割使校地邊界平整，以方便該校管理使用及校舍整體規劃，並解決現況佔用戶將污水排入該校問題。</p>		問題，建議配合鄰近發展予以變更為住宅區，以利國有財產局後續處分或使用。	發展，且該土地上之住戶未來可申請合併為同一宗土地，似不符社會公平正義原則，建議請新竹市政府再研提補充資料，逕提請大會討論決定。
逕陳 41	林 伶怡、郭桂香、黃彥博等 64 人	光復段 838 地號附近	前述土地在十多年前為電腦商圈，並有 NOVA，順發 3C 及燦坤等大型電子或電腦賣場，我們 837 至 848 地號的公寓於民國 67 年完工至今，因實在過於老舊，有些屋頂連鋼筋都可看到，並且漏水非常嚴重，一下雨，雨水滲入從頂樓到一樓，我們想要改建但礙於地目為工業用地而無法改建。這地目雖為工業用地，但實際情況都不是工廠，這附近都為住家及小商家，請重新討論是否應行變更地目？	建議本案陳情地區變更工業區為其他使用分區。	建議不予採納。 理由：工業區乃為配合產業發展及實際使用需求劃設，考量鄰近廠房及未來發展需要，建議維持原計畫，若工業區內之土地所有權人若有其他使用需求而有檢討變更之必要，可配合主要計畫指導，並循部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理」以個案方式辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 42	陳 德修、陳德基、陳奕多	綠九案個案變更	<p>1.變更後如仍維持整體開發，仍舊會被少數反對者綁住無法開發，建議合併兩戶以上（含兩戶）的建地就可以開發。</p> <p>2.回饋金比率 45%太高，是否可以調降。</p> <p>3.後面東大溝加蓋後的土地優先賣給前面臨信義街的土地所有權人合併開發。</p>	<p>1.建議調整綠九案都市計畫整體開發限制內容為合併兩戶以上（含兩戶）的建地就可以開發。</p> <p>2.調降回饋金比例。</p> <p>3.浮覆地優先賣給信義街土地所有權人合併開發。</p>	建議併變 45 案辦理。	同編號逕陳 5。
逕陳 43	謝 國雄、陳煉烽	同上	同上	同上	建議併變 45 案辦理。	同編號逕陳 5。
逕陳 44	新竹市北區區公所	育英里空軍十二村搬遷後空地	據里民反映：本里前空軍十二村搬遷後空地使用規劃，建議市府遵花園城市目標，符合環保、休閒、交通、闢建地上為公園，連接天公壇公園之缺口，地下為公用停車場。	建議前空軍十二村搬遷後空地變更為公園用地，並作多目標使用興建地下停車場。	建議納入細部計畫案辦理。 理由：若國有財產局或該陳情地號之管理單位並無使用計畫，為配合花園城市規劃目標並考量陳情地號鄰近地	<p>1.建議本案同意採納。</p> <p>2.建議補充變更內容明細表。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					區停車場用地需求，實有增設公園綠地並以多目標兼作停車空間使用之必要，惟陳情地號面積約 0.05 公頃，應屬細部計畫層級，建議納入細部計畫辦理。	
逕陳 45	呂學樟	新竹市東山段一小段 321 地號	1.該案依立法委員呂學樟國會辦公室 4 月 2 日上午召開之協調會議中意見處理。 2.該地屬都市計畫「住宅區」土地，依據相關規定必須辦理有償撥用，但礙於新竹市政府經費有限，請新竹市政府都發局儘速協助綠水里提案，送內政部都市計畫委員會「新竹市第二次都市計畫通盤檢討案」審議，以利進行該地使用變更。 3.為期國有財產局暫緩處分該地，請新竹市政府於國有財產局接管該地後，依規定先行提出綠美化計畫。	建議本案基地變更住宅區為公園用地或綠地用地。	建議納入細部計畫案辦理。 理由：若國有財產局或該陳情地號之管理單位並無使用計畫，為配合花園城市規劃目標，實有增設公園綠地之必要，惟陳情地號面積約 0.05 公頃，應屬細部計畫層級，建議納入細部計畫辦理。	查本陳情事項業經立法委員呂學樟國會辦公室於 97 年 4 月 2 日召開協調會議，獲致具體共識意見，且據新竹市政府列席代表說明，建請將部分住宅區變更為機關用地，其屬細部計畫範疇，尚屬實情，爰建議同意該府研析意見「納入細部計畫辦理」。
逕陳 46	新竹市警察局	新竹市南門段二小段 408-2 地號	1.本局第三分局南門派出所辦公廳舍使用土地，計有新竹市南門段二小段 408、408-1 及 408-2 地號三筆土地，土地所有權人為中華民國，管理機關為本局。 2.新竹市南門段二小段 408、408-1 二筆土地，使用分區為機關用地，相鄰的 408-2 土地，使用分區為商業區，為符土地管合用合一，爰請將 408-2 地號土地變更為機關用地。 3.檢送上開土地所有權資料各一份。	建議本局經管新竹市南門段二小段 408-2 地號土地，變更為機關用地。	建議納入細部計畫案辦理。 理由：本案基地現況實已為新竹市警察局第三分局南門派出所之辦公廳舍使用中，為符管合用合一原則，實有變更本案基地為商業區之必要，惟該機關用地為派出所係屬細部計畫層級，爰建議納入細部計畫案辦理。	建議准照新竹市政府研析意見辦理。
逕陳 47	新竹市政府	光復段 547-16、442、443、444 等市場用地（市 11）	本案考量社會型態之變遷，有關尚未開闢之市 11，未來已較無開闢之需求，另考量本案鄰近交流道及交通要衝，且緊鄰現有「停 11」用地，為解決停車空間與達到停車場規模經濟之效益，建議變更市場用地為停車場用地。	建議變更市場用地為停車場用地。	—	1.建議本案同意採納。 2.建議補充變更內容明細表。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新竹市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕陳 48	張兆宣等人	南門市場	都計組組長大人：小民 54 歲是新竹市南門公有零售市場 16 號攤商，生活艱困之時，日據時代存續至今之南門市場要變更為綠地停車場，謹代表百名攤商，千人生計，請組長大人拼經濟保留市場用地並重建原有店鋪市場，政府能增加租金與稅收，攤商能養家活口，政府與百姓雙贏，況周邊已有南門派出所前之公園及縱貫鐵路旁之公園，也無增加政府租金，且市場旁已有明志書院停車場，就百姓之生活十萬火急，請組長大人高抬貴手，救救升斗百姓之生活。	建議保留南門市場現址之市場用地，並重建原有之店鋪市場。	—	1.併同變更內容明細表新編號 50 之初步建議意見辦理。 2.建議請新竹市政府妥與攤商溝通後續安置事宜，以杜紛爭。
逕陳 49	陳寶原	唐高段 532 、533 地號	1.由經國路至松嶺路目前有 4 條道路可連接（1）松嶺路（2）中山路（3）中華路段 181 巷（4）景觀大道（5）一座人行橋。 2.此條道路在 500 公尺內，實在沒必要再建一條經費龐大 28 米高架橋，況且此高架橋穿越頂福里的精華地段。 3.此 28 米高架橋使用的功能及經濟價值不高。	廢除或改道，或土地提早徵收，否則我們這些地主將動彈不得，損及我們的權益。	建議維持原計畫。 理由：本路段仍有通行之必要，故建議本案維持原計畫。	1.建議准照新竹市政府研析意見辦理。 2.建議請新竹市政府儘速編列預算辦理道路開闢及土地徵收補償。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

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

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊前委員龍士（召集人）、洪前委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，於 95 年 1 月 24 日、5 月 30 日、9 月 21 日及 96 年 6 月 28 日召開 4 次專案小組會議，獲致初步建議意見，嗣准苗栗縣政府 96 年 11 月 20 日府商都字第 0960170577 號函送修正計畫書、圖到部後，經提本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見通過，並退請該苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．」，該專案小組建議意見略以：「四、本案．．．應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開

展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。」在案。

七、案准苗栗縣政府 97 年 8 月 11 日府商都字第 0970118891 號函送補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表之本會決議文通過（如附表），並退請該苗栗縣政府併同本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議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。

附表：補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情意見與建議	苗栗縣府研析意見	本會決議
1	吳文岳 /苗栗市勝利段 1730、 1731 地號	1.因苗栗交流道特定區所限，現無法建築使用，其實毗鄰四周已經建築完成。 2.建議變更為住宅區。	1.本案前經 94.9.14 本縣都市計畫委員會第 172 次會議審議決議「原則同意變更為住宅區，維陳情人應比照土地徵收條例第 39 條規定曾經農地重劃者參加區段徵收抵價地之比例，捐贈變更總面積 45% 為公有或繳交等值代金後，始得發照建築」，又於 94.10.19 本縣都市計畫委員會第 172 次會議審議決議「陳情人應於本計畫報部審查前就 172 次都委會決議事項函覆表示同意附帶條件，否則應維持原計畫」。 2.本案於本計畫報請內政部都市計畫委員會審議前，未向本府表示同意附帶條件，故應予維持原計畫；本案復經 96.12.11 內政部都市計畫委員會第 672 次會議審決在案。 3.依 96.12.11 內政部都市計畫委員會第 672 次會議決議事項第四點所示，本案陳情意見並未超出原公开展覽草案變更範圍，與本次補辦公开展覽變更案應無直接關係，建議維持原計畫。	准照苗栗縣政府研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情意見與建議	苗栗縣府研析意見	本會決議
2	劉基祥 /苗栗市勝利段 1199、1202、1203、1204地號	1.上列土地於民國 66 年編列為道路用地，已逾 30 年，迄今未徵收。 2.重新檢討上列土地編列為道路用地之必要性，如無必要，請回復土地原有狀態。 3.倘若上列土地編列為道路用地有其必要性，請主管機關儘速予以徵收，或主動為地主提供解套策略。 4.政府財政困難為事實，人民權益更不可漠視。	1.查陳情位置係位 4m 人行步道用地，周邊住宅區街廓尚須藉由該人行步道以通達公（一）用地，故該 4m 人行步道用地有存在之必要。 2.本案涉及徵收開闢部分，業經苗栗市公所 97.5.2 苗市工字第 0970007921 號函復俟財源充裕或爭取上級政府補助後辦理。 3.依 96.12.11 內政部都市計畫委員會第 672 次會議決議事項第四點所示，本案陳情意見並未超出原公開展覽草案變更範圍，與本次補辦公開展覽變更案應無直接關係，建議維持原計畫。	准照苗栗縣政府研析意見辦理。
3	邱卯生 /苗栗市恭敬段 1082 等 6 筆地號	1.本人於民國 87 年 12 月特定區計畫公告通盤檢討期間，即向苗栗縣政府陳情持有土地由保護區變更為住宅區（面積共計 1,1008 公頃），經縣政府業務單位及規劃單位酌量後予以錄案；但於民國 89 年 10 月草案公開展覽時，僅將本人所持有土地中之 0.39 公頃提列為變更案，並要求本人配合自行擬定細部計畫，後經縣都委會專案小組同意採納。 2.但陳情土地地勢平坦，交通區位極佳，故於縣都委會審議期間再度陳情將所有土地全數變更為住宅區，經專案小組委員及業務單位現勘後，於民國 93 年 12 月 27 日第 163 次縣都委會同意採納，本人遂配合進行自擬細部計畫作業；然民國 94 年 9 月 14 日第 172 次都委會考量基地開發安全，要求將超過三級坡地以上土地剔除，本人亦配合辦理，故將擬定細部計畫範圍由 1.1108 公頃修正為 0.7213 公頃，並於民國 94 年 12 月 14 日第 176 次縣都委會審議通過所提細部計畫案。 3.然依內政部都委會專案小組第三次及第四次會議審查意見，皆以特定計畫人口並未調高，且聯合大學並未與本人簽訂合作契約為由，未予採納本案，本人遂逕向內政部陳情，並於第 672 次大會列席說明，卻因出席委員並未充分瞭解陳情內容而予以否決，本人深感遺憾與不平，故於辦理再公展期間再次提出再情，懇請諸位委員再議，不勝感荷。	1.本案經內政部都市計畫委員會專案小組審查意見「1…本計畫區因人口成長趨勢減緩，本次通盤檢討計畫人口維持原計畫，住宅區面積亦不增加，且本次通盤檢討並未就計畫區內之保護區土地進行檢討及研提整體性發展構想、計畫或變更原則，爰本案建議應仍維持原計畫，以符本次通檢整體原則。2…本案於縣都委會審議時係考量本案似可提供聯合大學學生校外住宿宿舍之需求，乃採納其陳情建議，惟據聯合大學列席代表說明，該校並未與本案土地所有權人簽訂類似合作興建校外學生宿舍之契約，二者說明顯有落差，爰有關聯合大學學生住宿需求部分，請聯合大學詳予調查該校學生住宿供需情形，整體考量研提具體因應方案，如有需配合興建學生宿舍辦理變更都市計畫者，再另案依法定程序辦理」，復經 96.12.11 內政部都市計畫委員會第 672 次會議審決在案。 2.經查本案係針對 96.12.11 內政部都市計畫委員會第 672 次會議決議事項提出陳情意見，與本次補辦公開展覽變更案應有直接關係，建議提請大會討論。	本案維持本會 96 年 12 月 11 日第 672 次會議決議事項：「據縣府列席代表說明，本計畫區因人口成長趨勢減緩，本次通盤檢討計畫人口維持原計畫，住宅區面積亦不增加，且本次通盤檢討並未就計畫區內之保護區土地進行檢討及研提整體性發展構想、計畫或變更原則，爰本案建議應仍維持原計畫，以符本次通檢整體原則。」。

第 6 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分體育場用地為體育休閒專用區及部分廣場兼停車場用地為停車場用地）案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 97 年 6 月 25 日第 226 次會議審議通過，並准台中市政府 97 年 7 月 29 日府都計字第 0970173582 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。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台中市政府核議意見通過，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、按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其使用管制，得依都市計畫擬定、變更程序予以調整，不受前項附表之限制。」，本案台中市政府擬依促進民間參與公共建設法相關規定辦理體育場用地之委外經營管理，如有調整該體育場土地使用管制之需要，請台中市政府另案依上開規定辦理細部計畫之檢討變更，調整修正體育場用地之土地使用管制，爰

本案擬變更體育場用地為體育休閒專用區部分，應維持原計畫。

二、本案擬變更部分廣場兼停車場用地為停車場乙節，計減少廣場兼停車場用地面積 1.7867 公頃，為符合都市計畫法第 45 條規定之意旨，請於細部計畫通盤檢討中予以補足，並納入計畫書敘明，以利查考。

第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、機關用地為商業區；部分住宅區、機關用地為機關用地）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會 95 年 7 月 27 日第 81 次會議審決修正通過，並准嘉義市政府 95 年 10 月 25 日府工都字第 0950055817 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

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、案經本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審決略以：「本案機關用地變更為商業區之回饋比例，依嘉義市通案性規定，應提供申請變更面積 55 %之土地，經台汽公司列席代表表示回饋比例過高，以及市府列席代表補充說明，目前尚無類似案例申請變更，為因應實務執行需要，市府將重新檢討該回饋比例之合理性。是以，本案請嘉義市政府參考其他縣市做法，以變更前後土地價值為計算回饋比例之依據，研訂適當之計算方式，或考量維持該回饋比例規定，於細部計畫酌予提高其容積率等方式，研提具體處理意見，並參考本會初審意見（如附件）（略）重新製作變更主要計畫書、圖後送部，再行提會討論。」，經嘉義市政府 97 年 7 月 23 日府工都字第

0970138902 號函檢附修正計畫書、圖，以及該府 97 年 8 月 15 日府工都字第 0970045161 號函敘明「本案機關用地變更為商業區部分維持原回饋比例為 55%，．．．，俟細部計畫時再酌予提高其容積率」到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義市政府 97 年 7 月 23 日府工都字第 0970138902 號函送計畫書、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。

- 一、本案涉及捐贈回饋事項，請嘉義市政府與土地所有權人簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 二、逕向本部陳情意見：台汽公司列席本會說明，依「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，機關用地變更為商業區之最高回饋比例為 40%，請依該規定辦理乙案，併前項決議文辦理。

第 8 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）（暫予保留第三案）案」。

說明：一、有關「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」前經臺南市都委會 93 年 8 月 10 日第 232 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 93 年 10 月 5 日南市都計字第 09316549530 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何前委員東波、喻前委員肇青、馮前委員正民、洪委員啟東、張前委員元旭等 5 人組成專案小組，並由何前委員東波擔任召集人，復於 93 年 11 月 16 日、94 年 3 月 29 日、6 月 14 日、6 月 21 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請臺南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中德高國小「文小 38」東側保護區(81354 m²)審查意見略以：「本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。一、本案適合作為住宅區使用之理由，請補充納入計畫書敘明。二、本案擬以區段

徵收方式開發者應依審查意見（五）辦理，再行報部核定。三、細部計畫規劃時，道路交通系統應以直交為原則，盡量避免三叉路規劃。四、本案涉及都市計畫規劃及區段徵收部分，請市府與臺南縣政府密切協調處理。」。

七、案經臺南市政府 96 年 6 月 20 日南市都計字第 09616533270 號函送修正計畫書、圖到部，因部分變更範圍及內容與本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議決議文不合，提經本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 96 年 6 月 20 日南市都計字第 09616533270 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正後，報由內政部逕予核定。

一、本計畫案係屬『變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案』之延續，計畫案名請修正為『變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留第三案）』。

二、有關計畫書第 7 頁表 4 對照表編號三，擬變更中密度住宅區為『4—33—14M』道路用地乙案，經市府列席代表補充說明，因面積錯誤及遺漏規定以徵收方式取得，後續將配合修正計畫書內容，同意依照辦理。

三、本案擬以區段徵收方式開發部分，應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期

程，並確保計畫具體可行。

(一) 請臺南市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於臺南市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會94年7月12日第612次會議紀錄文到3年內完成者，請臺南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。

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

八、復經臺南市政府 97 年 7 月 25 日南市都劃字第 09716536350 號函（該府於 94 年 7 月 29 日接獲本會會議紀錄）擬延長區段徵收開發期程，爰再提會討論。

決 議：一、本案同意依臺南市政府 97 年 7 月 25 日南市都劃字第 09716536350 號函說明延長區段徵收開發期限，並將本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議決議文第三點修正為：「請臺南市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於臺南市都委會審定細部計畫及符合土地徵收

條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於 99 年 7 月 29 日前完成者，應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

二、本案除前項決議文外，其餘准照本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議決議文辦理，並退請臺南市政府該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 9 案：台南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更第 2-1 案（平實營區及精忠三村案）。

說明：一、本通盤檢討案前經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請台南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中本會專案小組審查意見四、變更內容明細表新編號二-1 規定「擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供各級都委會審議外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

（一）請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南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。

（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照

前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三) 配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。」，該變更案已納入主要計畫書（暫予保留，俟依內政部都

委會決議文辦理後再行核定部分)規定。

二、復經臺南市政府 97 年 7 月 24 日南市都劃字第 09716536300 號函(該府於 94 年 7 月 29 日接獲本會會議紀錄)擬延長市地重劃開發期程，爰再提會討論。

決議：一、本案同意依臺南市政府 97 年 7 月 24 日南市都劃字第 09716536300 號函說明延長市地重劃開發期限，並將本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議擬以市地重劃開發部分之決議文修正為：「

(一)請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於99年7月29日前完成者，應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(二)配套措施及辦理程序：

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

2、於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

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

二、本案除前項決議文外，其餘准照本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議決議文辦理，並退請臺南市政府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：臺南市政府函為「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 6 月 12 日第 268 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 8 月 14 日南市都劃字第 09716537170 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 條第 1 項。

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：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案因涉及整體規劃品質、商業使用需求、公共設施用地減少、人工溼地保留及市地重劃等，案情複雜，請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，研提具體建議意見後，再行提會討論。

二、台南市政府 97 年 8 月 25 日南市都劃字第 09716543310 號函送下列人民及團體逕向本部陳情意見，決議如下表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市府處理意見	本會決議
一	馬永勝原「文中 54」文中用地	灣裡舉喜段及本區重劃完成後將帶動地區人口成長屆時將造成學校用地不足。	建議保留「文中 54」文中用地，以預留為未來灣裡地區人口增加後	一、本計畫區業已劃設有文小 8、文小 9 及文中 73，另鄰近舉喜段重劃區劃設文中 30 及文小 84。二、本市南區各國中、國小學生數逐年遞減，同時南區之人口亦逐年遞減少，依人口	併決議文一辦理。

			之規劃使用。	消長趨勢，現有之國中用地足以符合短期內需求。	
二	葉俊良 議員 原「文小50」、「文中54」合併變更為高中用地	灣裡舉喜段及本區重劃完成後，再加上原污水用地要變更為觀特區及住宅區，將帶動地區人口成長。灣裡地區已有文中30（南寧高中）、文小8（省躬國小）、文中73、舉喜段文小84，獨缺高中用地。	建議合併「文小50」、「文中54」用地，以預留未來灣裡地區人口增加後之規劃使用，以期日後灣裡地區從國小、國中到高中有另一處一貫學程之學校。	本市南區各國中、國小學生數逐年遞減，且鄰近舉喜段重劃區北側已設有南寧高中，該校距文中54、文小50僅630公尺，無再增設高中之需求，建議不予採納。	併決議文一辦理。
三	陳進益 事業及財務計畫主辦單位	本案原係開發作為推動「銀髮村示範計畫」，並規定以市地重劃方式開發，現開發主軸已調整，為加速地方開發及增加開發彈性，建議依平均地權條例第58條規定，為促進土地利用，除可由市政府辦理外，亦得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理。	建議實施進度之主辦單位由「台南市政府」修改為「台南市政府或重劃會」，以加速地方開發。	一、依內政部營建署96年12月7日營署土字第0962920374號函說明「有關本案係貴府……，前與本署協議以市地重劃方式開發，並由貴府主辦（非重劃會），故請將開發方式及主辦單位，詳列於上開2點所提細部計畫及主要計畫說明書內」。 二、本案參考內政部營建署（土地組）意見，於臺南市都市計畫委員會第268次會議決議主辦單位為「臺南市政府」，建議本案仍尊重土地所有權人（內政部營建署土地組）意見辦理。	併決議文一辦理。

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（運河星鑽特定專用區西側）部分中密度住宅區及特定專用區為道路用地案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 7 月 31 日第 270 次會議審決照案通過，並准臺南市政府 97 年 8 月 19 日南市都劃字第 09716540090 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 1 2 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫(部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」，部分「綠 18」為「商 43」)」案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審議通過，並准台南市政府 97 年 8 月 15 日南市都劃字第 09716541940 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：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南市政府核議意見通過，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、據台南市政府列席代表說明，計畫書實施進度及經費表中學校用地未來之開闢經費預估為 7,000 萬元，計畫書誤植為 7 億元部分，同意依照修正。

二、有關計畫書變更前後土地使用面積對照表誤繕部分，同意照下列各點修正：

(一)次要商業區及商業區小計修正為+0.01公頃。

(二)土地使用分區小計修正為+0.01公頃。

(三)綠地修正為-0.35公頃。

(四)公共設施用地小計修正為-0.01公頃。

(五)其餘變更後面積亦一併修正。

三、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後尚未完成細部計畫之變更，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部核定後實施，以杜紛爭。

四、其他建議事項：

(一)本案變更共計減少綠地0.35公頃，請台南市政府於該地區都市計畫通盤檢討時，予以適度增加，以提昇生活環境品質。

(二)有關細部計畫中劃設為停車場用地範圍內之現有樹木，請台南市政府妥予保存維護。

第 13 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（溪筏港之一排水）整治工程）案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審議通過，並准台南市政府 97 年 8 月 11 日南市都劃字第 09716539282 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。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南市政府核議意見通過，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、本案計畫書案名部分，台南市政府 97 年 8 月 12 日南市工水第 09700772830 號函說明三略以：

「該府認定河川區之溪筏港之一排水名稱係為誤植，故將溪筏港之一排水更正為竹筏港之一排水」，請配合修正計畫案名及計畫書內容。

二、「實施進度與經費表」之經費來源一欄，請依實際情形查明修正；主辦單位欄中有關「河川區」之主辦單位載明為「經濟部水利署（第六河川局）」部分，經台南市政府列席代表說明應修正為「台南市政府」，同意依照辦理。

第 14 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹿耳門排水系統（溪南寮排水）整治工程）案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審議通過，並准台南市政府 97 年 8 月 11 日南市都劃字第 09716539280 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。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南市政府核議意見通過，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、本案擬變更為河川區部分，請台南市政府應函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

二、「實施進度與經費表」之經費來源一欄，請依實際情形查明修正；主辦單位欄中有關「河川區」之主辦單位載明為「經濟部水利署（第六河川局）」部分，經台南市政府列席代表說明應修正為「台南市政府」，同意依照辦理。

三、「變更內容明細表」及「變更前後土地使用面積對照表」二表之面積，請依實際情形查明修正。

第 15 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 203 次會議審議通過，並准臺南縣政府 97 年 8 月 1 日府城都字第 0970171349 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 16 案：高雄縣政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（裕鐵企業毗鄰農業區為甲種工業區）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 97 年 5 月 28 日第 110 次會議審議通過，並准高雄縣政府 97 年 6 月 13 日府建都字第 0970141594 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、賴委員美蓉、林委員秋綿、高委員惠雪、蔡委員玲儀等 5 位委員組成專案小組，於 97 年 7 月 8 日召開專案小組會議，獲致初步建議意見，案經本會專案小組陳召集人麗紅於 97 年 8 月 12 日確認完竣，嗣准高雄縣政府 97 年 8 月 18 日府建都字第 0970191589 號函送修正計畫書、圖到部後，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見及高雄縣政府 97 年 8 月 18 日府建都字第 0970191589 號函送修正計畫書、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

查本計畫案係高雄縣政府配合申請開發單位（裕鐵企業股份有限公司）向經濟部提出「經濟部審查專案投資台糖土地措施」

審查通過之案件，且經濟部業於 97 年 1 月 15 日經授工字第 09720400691 號函認定申請開發單位之產業符合「附加價值高之投資事業」，是以，本計畫案擬依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，辦理變更部分農業區為甲種工業區（5.6 公頃），似有需要，爰建議本計畫案請高雄縣政府依照下列各點修正計畫書（修正、增加內容請劃底線）、圖及補充處理情形對照表到署，送請本次會議出席委員（陳委員麗紅、林委員秋綿）同意確認後，再提請委員會審議。

- 一、本計畫案擬擴大變更為工業區之土地，其範圍呈現「L」形且邊界彎曲之情形，較為不方整，建議補充變更土地範圍不方整之理由，並研提本計畫案周邊地區土地發展構想，納入本計畫區下次通盤檢討之參考。
- 二、本計畫區西南側既存 1 條農路、水路，建議補充有無妨礙周邊農業區土地道路通行與灌溉排水功能，並研提改善具體措施。
- 三、本計畫區南側係沿大遼仔溝為天然界線，建議本計畫案擬定細部計畫之土地使用分區管制規定，增列擴建廠房時應自大遼仔溝邊界至少退縮 2 公尺建築及配合周邊劃設綠地妥予植栽綠化，以維護溝渠自然環境生態。
- 四、本計畫案擬捐贈提供計畫總面積（5.6 公頃）30%之土地作為公共設施用地（綠地 1.042 公頃占 18.58%，道路用地 0.6407 公頃占 11.42%），其中申請開發單位擬以自願捐獻代金方式折抵繳納該道路用地乙節，建議該道路用地仍應捐獻回饋高雄縣政府作為地區性道路系統，以提供本計畫區充足公共設施空間。

- 五、本計畫案捐獻回饋公共設施用地、擴廠計畫開發期程及其他規定事項部分，建議請高雄縣政府於本計畫案核定前與申請開發單位簽訂協議書，納入計畫書規定，以利執行；如申請開發單位於計畫發布實施後未依擴廠計畫之期程開發，應請高雄縣政府查明後依都市計畫變更法定程序變更回復原使用分區。
- 六、本計畫案業擬定細部計畫，建議主要計畫案如經本會審定，應俟高雄縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。
- 七、建議補充本計畫案擬定細部計畫之計畫示意圖、土地使用與公共設施配置、土地允許使用項目與強度、計畫區與周邊地區道路交通系統、交通量衝擊評估、景觀計畫、污水處理設施、用水、用電供給計畫、防救災計畫，並適度納入計畫書敘明，以利查考。
- 八、本計畫案開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，建議應依規定實施環境影響評估，並將環保主管機關審查通過之環境影響評估結論，納入計畫敘明，以利查考。
- 九、建議本計畫案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，補充處理情形對照表，納入計畫敘明，以利查考。
- 十、其他：建議計畫案名修正為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（部分農業區為甲種工業區）案」；本計畫案變更法令依據，建議修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」。

第 17 案：高雄縣政府函為「變更月世界風景特定區計畫(配合二仁溪治理計畫)」案。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 97 年 4 月 23 日第 109 次會議審議通過，並准高雄縣政府 97 年 8 月 21 日府建都字第 0970191400 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：詳計畫書示意圖。

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，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬變更為「河川區」部分，應請高雄縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案變更後，計畫區內仍有「河川用地」及「溝渠用地」等名稱，為避免同一河川有不同名稱之現象，請高雄縣政府洽水利主管機關依前上開河川及區域排水系統劃定原則，另案循都市計畫法定程序辦理檢討變更，以資妥適。

第 18 案：高雄市政府函為「變更高雄市楠梓區主要計畫部分農業區、河道用地為道路用地及部分農業區、道路用地為河道用地（配合益群橋及益群路開闢工程）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 97 年 7 月 3 日第 327 次會議審議通過，並准高雄市政府 97 年 8 月 12 日高市府都二字第 0970041332 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。

決議：本案除變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款部分，應請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，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。

八、散會：12 時 30 分。