

內政部都市計畫委員會第664次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 8 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員兼執行秘書欽榮代理主席）。

紀錄彙整：溫碧銓、林瑞峰

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663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「變更臺北市內湖區康樂街東湖聯外道路以北部分保護區為道路用地計畫」案。

第 2 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分農業區為河道用地）案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合柴頭港溪排水整治工程）」案。

第 4 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（機關用地（機17）指定用途）案」。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市主要計畫（部分農業區為宗教專用區）」案。

八、報告案件：

第 1 案：為行政院「加速推動都市更新方案」選定政府為主之
都市更新案，辦理都市計畫變更作業事宜案。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區康樂街東湖聯外道路以北部分保護區為道路用地計畫」案。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會96年6月7日第570次會議審議通過，並准臺北市政府96年6月26日府都規字第09403454600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：本案除計畫書「實施進度及經費」中應增列載明有關本案之土地取得方式，以資明確外，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。

第 2 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分農業區為河道用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會96年5月31日第102次會議審議通過，並准高雄縣政府96年7月18日府建都字第0960167774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、本計畫案「河道用地」之劃設，應請高雄縣政府函請水利主管機關依經濟部及本部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。

二、本計畫案變更法令依據，應刪除「（二）高雄縣政府96年1月12日府建都字第0960013658號函。（三）根據『易淹水地區水患治理綱要第1階段（95-96

年度)實施計畫，暨經濟部95年4月24日經授水字第09520204110號函及行政院95年3月3日院臺經字第0950009249號函。」等文字，以資妥適。

三、高雄縣政府96年7月18日府建都字第0960167774號
函送之逾期公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	建議事項	建議理由	本會決議
一	台灣糖業公司成功橋處至國到10號道路下方部分農業區	河道路線取消右彎，直行至考潭排水或沿灣勢段569地號外側地籍線設施。	開闢河道目的在排水截流，何以需要右彎，可直行至考潭排水引水分流，如確實需要右彎，建請沿本公司土地灣勢段569地號地籍線外側設施，避免穿越569地號，形成南北兩耕區，造成土地所有權人耕作不便，影響本公司權益。	據高雄縣政府列席代表說明，本案係依「仁武鄉考潭排水截流工程規劃設計」之內容進行規劃設計，其原規劃設計之排水路線較台糖公司建議之排水路線更符合截流排水原則及徵收私有土地較少，尚屬實情，爰本件台灣糖業公司陳情意見未便採納，並請該府向台灣糖業公司妥予溝通協調，以杜紛爭。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合柴頭港溪排水整治工程）」案。

說明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會96年5月30日第259次會議審議通過，並准臺南市政府96年6月28日南市都計字第09616535360號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺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。

一、本案擬援引之法令依據為都市計畫法第27條第1項第4款，請檢附相關認定文件，納入計畫書敘明。

二、計畫書「變更內容綜理表」請依下列各點修正：

（一）編號第四案變更鐵路用地為鐵路用地部分，新計畫名稱修正為「鐵路用地(兼作河川使用)」。

（二）編號第七案變更低密度住宅區為河川區部分，新計畫名稱修正為「河川區(兼作道路使用)」。

（三）其餘備註欄載明「得兼供排水使用」部分，因與新計畫使用分區性質一致，予以刪除。

三、請補充本案柴頭港溪整治工程計畫之斷面圖說，納入計畫書中敘明，並應以自然工法方式施作，同時加強該全溪沿岸之景觀與綠美化，以資妥適。

四、建議事項：鑒於行政院核定之「易淹水地區水患治理綱要計畫」各階段之實施計畫涉及各相關縣（市）多處都市計畫之變更事宜，爰請經濟部水利署就上開計畫之整體規劃內容準備簡報資料，擇期至本會進行專案報告，俾本會委員能對上開計畫內容有全盤性之瞭解，以利後續相關變更案之審議。

第 4 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（機關用地（機17）指定用途）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會96年4月27日第84次會議審議通過，並准嘉義市政府96年7月3日府工都字第0960130999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，其餘准照嘉義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、據嘉義市政府列席代表說明，該府業依該市都市計畫委員會96年4月27日第84次會議審決略以：「本案超出公開展覽範圍部分，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公展期間如無公民或團體提出意見者，則免送本會審議，逕報內政部審理。」之規定，補辦公開展覽程序及說明會完竣，故本案應請將補辦公開展覽程序之相關證明文件，納入計畫書及審核摘要表敘明，以利查考。

- 二、本計畫案辦理都市計畫變更法令依據，應予刪除
「二、內政部96年月2日內授營都字第0960020276
號函．．．」等文字，以資妥適。
- 三、計畫審核摘要表有關「人民團體對本案之反映意見」，應先查明本計畫案辦理公開展覽期間有無公民或團體陳情意見，並於該欄位補植「無」或「詳公民或團體陳情意見綜理表」。
- 四、本計畫案變更內容綜理表之新計畫內容，應修正為「機關用地（機17）（指定地檢署、國有財產局使用）」。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市主要計畫（部分農業區為宗教專用區）」案。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會96年4月27日第84次會議審議通過，並准嘉義市政府96年7月19日府工都字第0960134301號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1.都市計畫法第27條第1項第4款。

2.都市計畫農業區變更使用審議規範第2-1點第3款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案基於下列各點事項，維持原計畫。

（一）本案擬援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，惟並未檢附是否為「配合縣(市)興建之重大設施」相關認定文件，且經本會委員討論認為尚無「迅行變更之必要」，適法性不足。

（二）據計畫書之內容敘明，本案變更後之土地擬提供「弘揚佛法、推展佛教教育，提供給社會大眾作為修學場地」，爰應請嘉義市政府先行釐清本案變更後之土地使用分區究應為「文教區」抑或

「宗教專用區」，並應經相關目的事業主管機關同意後，循都市計畫通盤檢討程序辦理，以資妥適。

二、其他：

- (一)本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請嘉義市政府依都市計畫法、建築法等相關規定查處辦理。
- (二)爾後有關宗教寺廟之都市計畫變更，請嘉義市政府儘量納入該地區都市計畫通盤檢討案內辦理，避免個別零星變更造成法令適用疑義，並兼顧都市整體健全發展。

八、報告案件：

第 1 案：為行政院「加速推動都市更新方案」選定政府為主之都市更新案，辦理都市計畫變更作業事宜案。

說明：一、行政院於95年1月25日核定行政院經濟建設委員會同內政部提報之「加速推動都市更新方案」，選定50處具有開發潛力且公有土地為主之優先更新地區，於3年內完成整體規劃。目前50處優先更新地區均已完成先期規劃，刻由地方政府賡續辦理都市計畫變更、都市更新計畫擬定與招商文件製作等前置作業中。行政院96年7月4日第3048次院會並作成決議，要求優先更新地區之前置作業，應於本（96）年底至明（97）年年中完成。

二、為加速上開都市計畫變更審議時程，俾利更新事業之推動，內政部營建署已於96年7月10日邀集地方政府研商，獲致共識略以：為期在草案規劃階段，即能提早凝聚各級都委會委員共識，加速後續都市計畫審議流程，請於規劃草案或規劃構想定案後，先行報部提請本會就規劃內容或規劃構想進行專案報告，徵詢本會委員意見，作為檢討調整規劃草案或規劃構想內容之重要參考，並請於直轄市、縣（市）都委會審議通過後，迅即報請本會審議，以爭時效。

三、為期本會對當前行政院推動都市更新之政策方向、更新案件之區位、處數及再開發方式有進一步之瞭解，俾加速後續都市計畫審議，爰提會報告。

決 定：一、洽悉。

二、有關本會委員所提下列各點意見，請本部營建署（都市更新組）錄案作為後續辦理「加速推動都市更新方案」相關都市更新案之重要參考：

（一）本案選定優先推動都市更新示範地區大多數為公有土地，不宜僅就拆除改建開發建築之觀點思考，建議應從整體都市發展之立場與角度，思考公有土地辦理都市更新之政策目標與意義、如何對都市發展發揮更多正面功能與影響力，以及如何創造出最大的公共利益。

（二）有關本案推動公有土地都市更新之具體開發方式為何，由政府主導開發、與民間聯合開發、標租地上權，抑或直接標售土地所有權由民間自行開發？攸關公有土地在都市發展中應扮演的功能角色，以及本案都市更新計畫開發之成敗，建議應審慎考量決定；有關都市更新後之土地開發型態，除了目前考

慮的國際金融服務、旅館、辦公室等商業活動需求外，是否亦應就如何改善提昇整體都市環境品質及照顧一般市民權益之層面予以考量，以避免外界對於公有土地辦理都市更新後可能對當前房地產市場豪宅化現象產生推波助瀾效應之可能誤解。

(三) 有關公有土地上既有宿舍、占用戶或違建戶如何妥善處理或安置，攸關未來公有土地推動都市更新之成敗，建議現階段即應預先妥為規劃相關配套因應措施，避免後續都市計畫變更審議或未來推動都市更新作業時，遭遇現住戶、占用戶或違建戶之抗爭與反對而延宕整體開發時程；有關公有土地上原有管理機關之使用型態與機能，於都市更新後是否仍需於原地規劃保留，抑或可考量遷移至其他地區乙節，建議可就都市發展角度及觀點，整體思考研提最適規劃方案。

(四) 有關本案擬透過公有土地辦理都市更新來帶動國內經濟成長之目標乙節，建議應就國內整體房地產市場（包括辦公室、住宅、旅館、商業不動產等）之供需情形與未來發展推估預測進行分析研究，除短期經濟效益分析

外，建議應就中、長期經濟效益進行分析，以利檢視各該都市更新案發展定位與規劃內容之妥適性，避免發生因發展定位或規劃內容不當而造成更新後建築空間閒置之情形。

(五) 有關公有土地優先推動辦理都市更新之政策，若能從提昇整體國家競爭力或都市競爭力之角度闡述，或許較能獲得支持與肯定；然而相對的，對於目前「都市擴張」之現象，亦應同時思考是否應作某些程度上之限縮，以為因應。

(六) 有關本案公有土地都市更新之規劃構想，除已考量提供金融服務、旅館、辦公室等商業活動機能外，避免過度強調商業開發之經濟利益，並充實對整體都市更新願景之闡述。考量本案公有土地大多位於各都市中心精華地區或屬於都市門戶地區，建議應再加強說明有關都市更新後對於整體都市風貌轉型之可能效益，並儘可能透過都市更新提供更多公園、綠地、廣場等公共設施，來彰顯其對周邊地區之效益與公共利益。

(七) 建議應從都市發展層面整體通盤考量，透過

公有土地都市更新手段提供公園、綠地、廣場等開放性空間，適時提供補足當地都市防（減）災規劃與建設之需要；有關基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新規劃構想部分，建議審慎考量其緊臨基隆港水岸地區，對於可能潛在的淹水、海水暴潮或海嘯等災害潛勢，應預為研擬因應對策或調整規劃內容，並考量基隆市水岸地區與都市天際線之協調性，不宜一味追求高強度或高樓層之建築開發型態；有關台北市華光社區都市更新規劃構想，未來擬提供作為國際金融商業服務設施部分，建議應考量當地頻繁的集會遊行活動對於國際金融商業服務可能造成之干擾與影響，預作規劃因應。

- （八）本案擬優先推動辦理都市更新之公有土地，大多位於市中心或大眾運輸便捷之地區，建議未來都市更新建築開發時，不宜再適用停車空間建築容積獎勵相關規定，以鼓勵民眾使用大眾運輸工具，減少私人運具之使用比例；如確有增加建築容積之需求時，建議可優先考量以容積移轉方式辦理，以收相輔相成之效。

(九)都市更新之推動不只是拆除重建或不動產的開發而已，都市機能的再生與都市空間環境的改造更為重要，有關舊有建築物之整建維護與都市閒置空間之活化再利用，亦應是都市更新的重要課題；另都市更新工作需要許多人力、時間與財力的投入，除都市計畫變更以外，後續都市更新之實質推動工作更為重要，是否有都市更新之推動機構或專責單位能持續性地推動，才是未來都市更新工作成功與否的重要關鍵。

(十)未來各級都委會審議各該都市更新地區之都市計畫變更案時，可能會就各該計畫之正當性與可行性等層面進行討論，在計畫正當性方面，包括：由中央主導開發或由地方主導開發？由政府主導開發、與民間聯合開發，或由民間自行開發？對都市發展正面功能與影響程度如何，以及可以創造多少的公共利益…等課題；在計畫可行性方面，包括：房地產市場供需現況分析與推估預測、都市更新實施者之執行能力、建築開發產品定位之妥適性、事業及財務計畫之可行性..等課題，建議本案都市更新之規劃單位能及早預

作規劃準備，屆時能提供更為充實完備、詳實可行之計畫內容，以利審議。

三、有關本案選定優先辦理都市更新示範地區之推動，請本部營建署（都市更新組）加強與各該直轄市、縣（市）政府之協調聯繫，充分考量及尊重地方之需求與想法，以落實中央與地方分工合作之伙伴關係，並請加強與各該公有土地管理機關之溝通協調，以利後續都市更新工作之推展。

四、有關目前刻正由各該地方政府積極進行都市更新與都市計畫變更前置規劃作業部分，請本部營建署（都市更新組）轉知各該直轄市、縣（市）政府，一俟規劃草案或規劃構想定案後，即先行報部提請本會就規劃內容或規劃構想進行專案報告，徵詢本會委員意見，作為檢討調整規劃草案或規劃構想內容之重要參考。

九、散會：中午12時30分。