

內政部都市計畫委員會第665次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 8 月 21 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不克出席，由林
兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、陳富義

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 664 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案（變更內容明細表新編號六）」。

第 2 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（「停十二」停車場用地為機關用地）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）再提會討論案」。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（新中北路中原大學附近地區）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合高速鐵路雲林車站聯外道路土庫交流道聯絡道改善計畫）案」。

第7案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公園「I-13」用地部分為機關用地）案」。

第8案：台南縣政府函為「變更新營都市計畫（部分「機六」機關用地及「公十」公園為住宅區）案」。

八、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）案」。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹽水污水處理廠用地變更）案」。

第 2 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第2次通盤檢討）（土地使用分區管制要點部分）再提會討論案」。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案(變更內容明細表新編號六)」。

說明：

一、變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會93年5月11日第585次會、93年10月19日第595次會、94年7月26日第613次會、94年11月15日第621次會及95年12月12日第648次審議完竣，其中第648次會決議略為：「本案准照下列各點通過，並退請台北縣政府併同本會第585次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。...逾期公民或團體陳情意見綜理表編號逾人1：考量淡海新市鎮規劃20米新市一路道路系統完整性（本次通盤檢討案變更內容明細表新編號六），並參採台北縣政府列席代表之說明，原則同意變更部分農業區為道路用地，並請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議，則准予通過，否則再提會討論。」。

二、台北縣政府依上開本會決議，於民國 96 年 4 月 13 日起補辦公開展覽 30 天，並於 96 年 4 月 27 日舉辦說明會完竣，由於縣政府公開展覽期間接獲陳情意見及逾公開展覽期

限陳情意見（詳如附表），故經該府以 96 年 7 月 17 日北府城規字第 0960448442 號函檢送公開展覽計畫書、圖等到部，爰提會討論。

決議：本案准照下列附表（詳公民或團體陳情意見綜理表及逾期公民或團體陳情意見綜理表本會決議欄）通過，並退請台北縣政府併同本會第585次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、公民或團體陳情意見綜理表

編號	第五次 公展 編號	陳情人 及建議 位置	陳情理由	建議事項	台北縣政府 96 年 7 月 17 日北府 城規字第 0960448442 號 函附意見	本會決議
1	1	呂議員 子昌 計畫區 北側農 業區變 更為道 路用地 部分	淡水都市計畫（第三次通盤檢討）配合淡海新市鎮新市一路一、三段變更部分農業區為道路用地乙案，其取得方式為何？時程？不以市地重劃方式辦理原因？請內政部都委會採納台北縣都委會決議。	請採納本案依原台北縣都市計畫委員會通過案內農業區、道路用地採另擬定細部計畫以自辦市地重劃方式開發。	暫予保留，併原提道路用地兩側農業區變更部分，另案辦理，採自辦市地重劃方式開發，以取得本次公展變更部分農業區為道路用地土地。	1. 暫予保留，並請台北縣政府就本案變更之必要性、道路系統之關聯、土地使用分區之調整、開發方式、效益及開發可行性等詳予評估，補充具體書面資料後，再提會討論。 2. 除本案暫予保留外，其餘部分先依法定程序報由內政部核定。

2	2	邱煥宸 計畫區 北側農 業區變 更為道 路用地 部分	<p>1. 淡水都市計畫第三次通盤檢討，為配合淡水新市鎮新市一路一段、三段，變更淡水鎮水碓子段 38-16…及林子段等地號，部分農業區變更為道路用地乙案，若有必要建議鄰近農業區一併檢討變更，並以市地重劃方式辦理，以減輕政府經費負擔，促進都市合理發展。</p> <p>2. 依淡水鎮都市計畫第三次通盤檢討公開展覽提出異議。</p> <p>3. 查該區段若只變更道路用地，將來其餘土地勢難維持農業用地，而且將來政府勢必以徵收方式辦理，增加政府負擔，若有必要建議以重劃方式辦理。</p>	鄰近農業區一併檢討變更，並以市地重劃方式辦理，以減輕政府經費負擔，促進都市合理發展。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 1。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 1。
3	3	蔡全峰 水碓子 段 4-1 地 號	本案陳情人發現所有基地北側區界線地籍線與都市計畫使用分區樁位似有誤差；因此將造成陳情之重大損失，請速惠予修正否則陳情人將申請國家賠償。	建請將都市計畫樁位更正與地籍圖相符，以維陳情人之權益。	<p>同意採納。</p> <p>1. 變更內容： 部分農業區變更為住宅區； 部分住宅區變更為農業區。</p> <p>2. 變更理由： (1) 該等土地自 57 年劃為都市土地即無變更之情事，惟因樁位及地籍展套繪誤差，致部分農業區土地變為住宅區、部分住宅區誤為農業區土地。 (2) 土地所有權人於應屬農</p>	<p>1. 不予討論（即未便採納）。 理由：因建議事項非屬本次補辦公開展覽徵求意見範圍。</p> <p>2. 惟台北縣政府如認為本案有檢討變更之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。</p>

					業區土地，已依住宅區土地規定繳交數十年稅捐。 爰建請將土地恢復為原分區，以符實際。	
4	4	呂素珍	本案陳情人欲申請建築使用時，發現基地北側區界線地籍線與都市計畫使用分區樁位似有誤差；如此將造成陳情人之重大損失，敬請 鈞府速予修正，否則陳情人將申請國家賠償，並避免勞民傷財。	建請將都市計畫樁位更正與地籍圖相符，以維陳情人之權益。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 3。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 3。
5	5	台北縣政府 私立淡水中學 私立淡水平理學校	1. 依淡水都市計畫（第二次通盤檢討）計畫書所示私立淡水中學私立淡水平理學校、符合內政部 61 年 3 月 25 日台內字第 461298 號函及 75 年 11 月 29 日台內營字第 450633 號函所示之私立學校得於都市計畫辦理通盤檢討時變更為私立學校四項原則，惟該次通檢仍將該二校列於公共設施用地項下。 2. 本案經本府向內政部營建釋示，內政部營建署以 96 年 4 月 30 日營署中城字第 0960018732 號函示（略以）：「…，如貴府認為有依照其規劃原意辦理之必要，請	將私立淡江中學及私立淡水平理學校列為一般土地使用分區項下。	同意採納。 並修正計畫書之土地使用分區及公共設施用地面積。	1. 不予討論（即未便採納）。 理由：因建議事項非屬本次補辦公開展覽徵求意見範圍。 2. 惟台北縣政府如認為本案有檢討變更之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。

			循都市計畫法定程序辦理。			
6	6	台北縣政府 水碓子段 14-14、 14-45、 15、 15-1、 15-5、 15-7、16 地號	本案因水碓子段 14-14 等 7 筆土地所涉及淡水都市計畫第二次通盤檢討與業經審決之第三次通盤檢討(草案)之住宅區與農業區界不一致且二者均損及 8 樓及 13 樓之合法建築物，請併入規劃參考。	將都市計畫圖重新檢核，以維陳情人之權益。	同意採納。 1. 變更內容： 部分農業區變更為住宅區； 部分住宅區變更為農業區。 2. 變更理由： 該等土地非屬本次通檢變更範圍，惟都市計畫圖與原都市計畫圖（第二次通盤檢討之都市計畫）不一致，爰建請訂定第三次通檢都市計畫圖，以符實際。	1. 不予討論（即未便採納）。 理由：因建議事項非屬本次補辦公開展覽徵求意見範圍。 2. 惟台北縣政府如認為本案有檢討變更之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。
7	7	台北縣政府 淡崙海水浴場	1. 淡水捷運通行、新觀光景點之建立(如漁人碼頭)、觀光主題之規劃(如金色水岸)、古蹟資源的整合(淡水古蹟園區設立)，造成淡水地區遊客的人次驟增。 2. 為串連及整合淡水現有景觀活動資源，提供完整與延續性的旅遊空間，擬以淡水深厚的文化藝術資產為包裝，形塑地方特色，以文化語彙與國際觀光客接軌，爰擬將沙崙海水浴場變更為「文化創意產業園區」。	將海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區。	同意採納。 範圍內土地皆為公有土地，考量公有土地活化；此為台北縣政府重大政策、配合行政院經建會「觀光客倍增計畫」，為縮短行政作業期程、節省行政資源，同意變更。	1. 不予討論（即未便採納）。 理由：因建議事項非屬本次補辦公開展覽徵求意見範圍。 2. 惟台北縣政府如認為本案有檢討變更之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。

二、逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	第五次公展編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	台北縣政府 96 年 7 月 17 日北府城規 字 第 0960448442 號函所附意見	本會決議
逾 1	1	淡水鎮民代表會 淡崙海水浴場	儘速將沙崙海水浴場規劃為海濱公園。	儘速將海濱遊憩區變更為海濱公園。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 7。	併公民或團體陳情意見綜理表編號 7。

第 2 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（「停十二」停車場用地為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 5 月 24 日第 365 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 7 月 17 日北府城字第 0960453469 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

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

一、查樹林市都市計畫停車場用地面積僅 3.01 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 140,000 人核算，停車場用地面積已不足 13.79 公頃，而本次變更後其面積將更形不足，故請縣政府於下次通盤檢討時妥為考量補充。

二、本案變更地點其面前計畫道路寬度僅 10 公尺，由於

該機關用地除供派出所使用外尚供活動中心使用，
故將來規劃使用時，兩者應作明確區隔，並妥為安
排出入口、交通動線及停車空間。

第 3 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會95年4月12日第352次會審議通過，並准台北縣政府95年6月5日北府城規字第0950417460號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會李前委員永展（召集人）、洪委員啟東、賴委員碧瑩、吳前委員萬順及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 7 月 21 日、95 年 8 月 17 日及 95 年 11 月 23 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會審議決議：「本案台北縣政府擬以「整體規劃、分別開發」方式辦理，如何推動執行、新店都市計畫工業區現況及使用檢討、都市防災、交通系統、基地與毗鄰工業區相容性暨將來都市設計與主要計畫規定契合等課題，均需再詳加通盤考量，故為求審慎，由本會委員另組成專案小組（成員另案簽請 主任委員核可）先行審查研提具體審查意見後，再提會討論。」。

七、案經簽奉核可，由本會賴委員碧瑩（召集人）、洪委員啟東、陳委員麗紅、楊委員重信、林委員俊興、周委員志龍及黃委員德治等 7 位委員另組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 4 月 3 日及 96 年 7 月 17 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案除本會專案小組審查意見二—（三）部分，基於台北縣政府列席代表及申請開發者於會中表示，變更後住宅區基準容積率及其上限同意依照本會第662次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」核算，故將基準容積率訂為288%，其上限訂為432%（容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵）外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案係屬 90 年 7 月發布「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」時之「暫予保留，另案辦理」案件，並以附帶條件規定略以：「1. 本案請台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地。2. 如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理」(如附表一)。案經縣政府依上開決議查明：「1. 本案非屬編定徵收之工業區。2. 現況亦無工廠運作。3. 開發者

亦取得土地使用變更同意證明文件。」後，依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理變更部分乙種工業區為第四種住宅區（面積 0.8776 公頃）。本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、據台北縣政府列席人員說明，該府針對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導乙種工業區之整體使用機能。本案係屬「台北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

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

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

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

(二) 推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

(一) 本案變更範圍非屬完整街廓，為利整體發展，需研擬整體規劃，據台北縣政府列席代表說明，本案鄰近地區皆已開發完成，且該街廓整體規劃方案業提經縣都市計畫委員會通過，故請縣政府補充納入計畫書作為同街廓內將來執行時之參據。

(二) 據台北縣政府列席代表說明本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並提經縣都市計畫委員會審議通過，惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府補充納入計畫書。

(三) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算本案變更後住宅區基準容積率 288%，其容積率上限 432% ($288\% \times 1.5 = 432\%$ ，容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍)，惟申請者認為不符實際需求且與原先提經縣都市計畫委

員會通過住宅區基準容積率 300%，其最大容積率 600%
($300\% \times 2 = 600\%$ ，位於捷運車站半徑 500 公尺範圍內，
最大容積率可達基準容積率之 1 倍) 差距太大，建議酌
予調整容積率上限乙節，請縣政府考量評估附近交通、
公共安全、環境影響及本案對都市計畫發展貢獻度，研
擬具體可行方案，提大會討論決定。

(四) 本案之開發，其容積率不得適用開放空間及增設停車
空間等相關的容積獎勵規定。

(五) 將細部計畫案中擬自行留設之公共設施用地(兒童遊
樂場用地面積約 0.1757 公頃、道路用地面積約 0.0613
公頃【如附圖】)，納入變更主要計畫，並應無償捐贈予
地方政府。

(六) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願
回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈
事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與
臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫
訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予
以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要
計畫書內以為執行依據。

三、有關本案變更為住宅區所衍生之交通流量是否使其鄰近

道路之交通負荷急遽惡化，造成嚴重之交通影響衝擊，且不利都市防災之建置乙節，據台北縣政府列席人員說明，本案交通影響評估當初係依最大容積率 600%進行交通衝擊分析，並經該縣交通局審查通過在案，如今容積率業已調降，故對地區交通衝擊將減輕且本案變更後，可打通寶橋路 85 巷並將路寬增至 10-12 公尺，應可提昇街廓內交通可及性及防災需求，惟請縣政府將相關資料納入計畫書，以資完備。

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

五，為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。

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

七、本案應擬定細部計畫，請台北縣政府於台北縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕

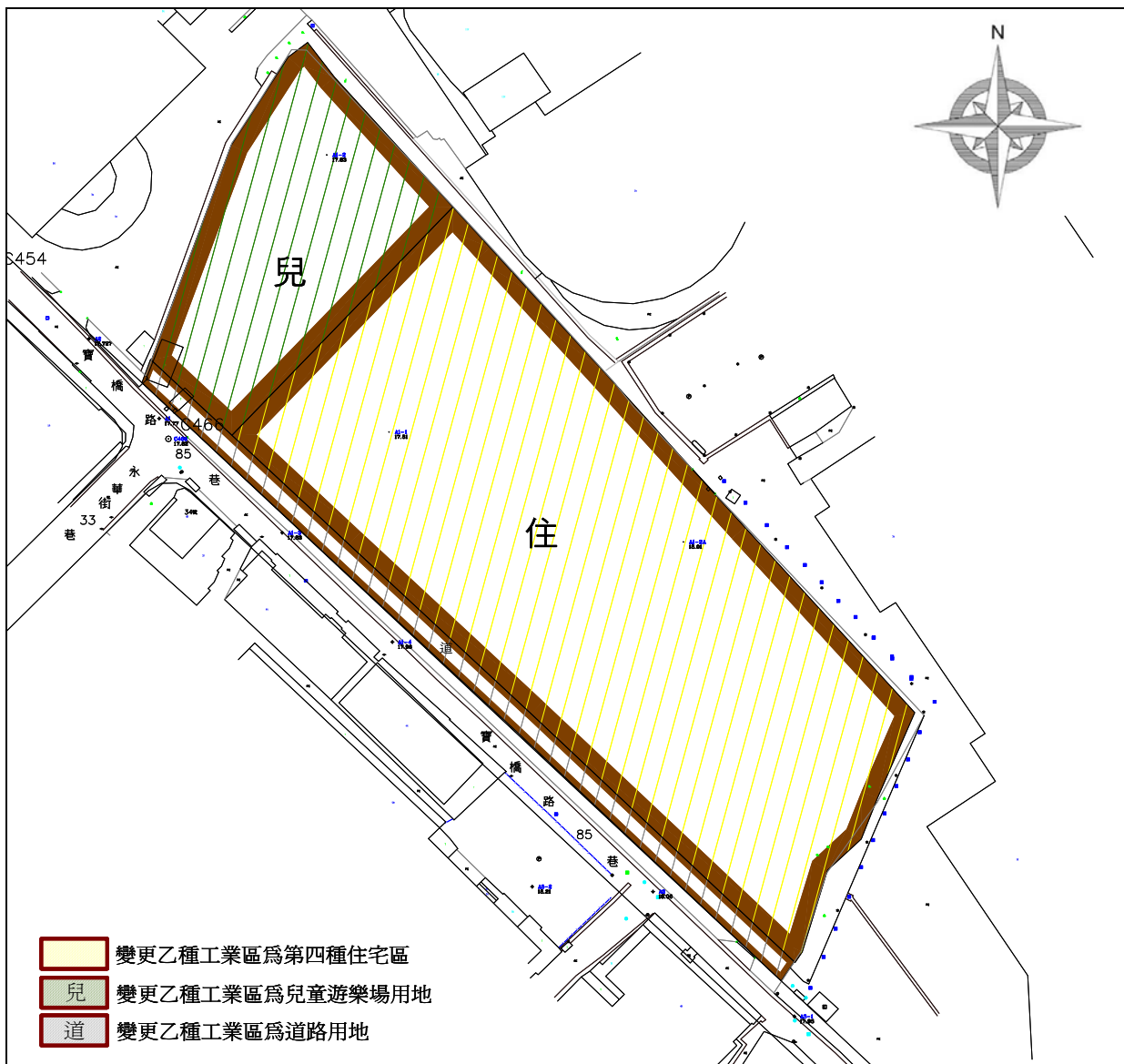
予核定後。

八、有關本主要計畫案請臺北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之審查檢核表，如附表二。

【附圖】

主要計畫變更內容明細表

原計畫	面積(m ²)	新計畫	面積(m ²)	比例(%)
乙種工業區	6406	第四種住宅區	6406	73
乙種工業區	1757	兒童遊樂場用地	1757	20.01
乙種工業區	613	道路用地	613	6.99
合計	8776		8776	100



【附表一】

本案依「新店都市計畫（第二次通盤檢討）保留案」附帶條件 10 辦理情形檢核表

	內政部都委會決議、附帶條件	本案處理情形
一	本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬（或使用同意書）及範圍等資料後再議	1. 本案非屬獎投所編定徵收之工業區土地。 2. 開發單位亦取得土地使用變更同意證明文件。
二	為維護土權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。（編號十六決議文二：請台灣省政府轉知台北縣政府刻速慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫（若存有工廠時）、環境影響說明等資料，即取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。）	1. 本案非屬編定徵收之工業區。 2. 現況亦無工廠運作。 3. 開發者亦取得土地使用變更同意證明文件。
三	本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。	1. 遵照辦理

【附表二】

台北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理情形檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核結論	檢核情形說明
一、法令依據			
本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	--	--	本案係依都市計畫法第二十六條規定辦理。
一之一、適用範圍			
(三) 為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。		--	本案係新店都市計畫（第二次通盤檢討）之暫予保留案，附帶條件規定概述如下：1.取得完整接廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區；2.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。
二、辦理程序			
<p>(二) 個案變更</p> <p>申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p> <p>註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。</p>		--	本案係依都市計畫通盤檢討附帶條件規定辦理。

三、工業區變更之基本要件			
(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。	建設局	符合	經查新店工八工業區已有大部分土地申請作為非工業使用（如裕隆汽車城與家樂福批發倉儲業等），基於整體土地使用的現況與發展趨勢，本局同意本工業區土地變更為非工業使用，相關都市計畫變更適用之法令依據仍請城鄉局本都市計畫權責機關依法辦理。
(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	建設局	符合	該申請地號無工廠登記。
(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	勞工局	符合	本案既無工廠及建築物，自無員工安置或資遣之事。
(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫及細部計畫書規定。	城鄉局	符合	申請人將依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入細部計畫書規定。

<p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p>	環保局	符合	<p>一、本府環保局：</p> <p>1. 本案仍請申請單位補充說明基地使用否曾設有工廠，若有請檢附該廠之生產製造流程。</p> <p>2. 本案建築規劃為4棟、23層之住宅使用，請說明樓層高度為何？</p> <p>二、規劃單位補充說明：</p> <p>1. 經向建設局工商管理課查詢結果，本基地並未設有工廠，亦無工廠登記。</p> <p>2. 本案目前規劃四棟住宅大樓樓層均為23層、建築高度約74公尺(含屋突)。</p> <p>三、本府環保局回覆：</p> <p>本案據所附資料載明，基地面積8775.6平方公尺，興建4棟各23層高74公尺之集合住宅，且該基地並未設有工廠，非屬行政院環保署公告86年1月16日(86)環署綜字第03253號函公告「工廠變更用地開發使用；對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，故無須實施環境影響評估。另本案開發規模亦未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，亦無須實施環境影響評估。</p>
<p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	環保局	符合	同上

四、工業區檢討變更原則			
<p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業區密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p>	城鄉局	符合	<p>依據修訂台北縣綜合發展計畫報告書，新店市隸屬大文山地區，輔以捷運新店線、北二高通車，可發展成大台北都會區南區次核心，發展定位包括創造優質生活環境、發展高科技產業、兼顧觀光遊憩發展與自然資源保護。產業發展方面，以原有高科技產業為策略核心，除導入附加價值產業進入本區，另鼓勵區內傳統產業轉型，以發揮最大聚集經濟效益。</p>
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地用者。 2. 未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二〇〇人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更新後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區或特定專用區。 	城鄉局	符合	<p>本申請基地所屬之工業區西臨住宅區，且位於捷運站 500 公尺步行範圍內，附近工業區多已申請作為非工業使用，故本基地應屬第一款「因都發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地用者。」</p>

<p>(三)總量管制</p> <p>1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</p>	城鄉局	符合	<p>一、本計畫係申請變更為住宅區。</p> <p>二、本案係新店都市計畫（第二次通盤檢討）之暫予保留案編號第 18 案，附帶條件需於完整街廓範圍內取得所有權人同意並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。</p>
<p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關依公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p>	建設局	符合	該申請基地不適用於促進產業升級條例管理。
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區編量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	城鄉局	符合	目前新店都市計畫尚有裕隆汽車股份有限公司申請變更為住宅區及商業區，面積約 9.2 公頃；台灣麥芽化學股份有限公司廠址申請變更為商業區，面積 3.22 公頃；以及合桐建設股份有限公司申請變更為商業區，面積 0.86 公頃。

五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件			
<p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一) 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二) 通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三) 自願捐贈土地或捐獻代金作為整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共施用地建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四) 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	城鄉局	符合	申請單位同意依所列事項辦理，並於本案報請內政部核定前再行與本府簽訂協議書。

六、許可條件						
<p>(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。</p>					地政局	
等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例	符合採第一級捐贈	
		工業區變更為住宅區	工業區變更為商業區	工業區變更為特定專用區		
	第一級	250%以下	10.0%	15.0%		各目的事業中央主管機關訂定之該區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
	第二級	251%~300%	12.5%	17.5%		
	第三級	301%~350%	15.0%	20.0%		
	第四級	351%~400%	17.5%	22.5%		
	第五級	401%~450%	20.0%	25.0%		
	第六級	451%~500%	22.5%	27.5%		
	第七級	500%以上	25.0%	30.0%		
備 註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。					
<p>說明：(一)計算式 $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$ (二)說明 1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算） 2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算） 3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/M2）*面積（M2） 4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/M2）*面積（M2）</p>						
<p>(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。</p>					城鄉局	
<p>(三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。</p>					城鄉局	
一、本府地政局					符合	
1. 本案工業區變更住宅範圍，其變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地，92年至94年公告土地現值分別為每平方公尺64,400元、64,300元與64,300元（如後附件）供城鄉局參考。 2. 另本變更案發布實施后，惠請提供本局相關都市計畫書圖等資料，俾利本局及本縣新店地政事務所依平均地權條例第46條及有關規定，辦理後續地價查估作業。						
二、本府城鄉局					符合	
依本府地政局提供參考數據計算，變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地，其平均公告土地現值為每平方公尺64,333元，計算 $V2/V1=150\%$ （ $<250\%$ ），屬第一級應捐贈10%土地。						
本計畫非實施都市更新區域。						
本案未有左列情形。						

七、開發方式			
<p>(一)區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p>	城鄉局 地政局	符合 依第 (三) 自願 捐獻 代金 方式 辦理 。	<p>1. 有關自願捐贈土地部分申請單位擬改以自願捐獻代金方式折算繳納，即依第三項「自願捐獻代金」方式辦理開發，並以工業區變更後第一次調整之公告土地現值加百分之四十計算。</p> <p>2. 本計畫已依規定留設公共設施用地，並由開發者自行興建、管理及維護，惟相關留設項目及管制規定仍應以各級都委會審議決議為準。</p>
<p>(二)自願捐贈土地</p> <p>1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地與當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。</p> <p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</p> <p>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p> <p>3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p>			
<p>(三)自願捐獻代金</p> <p>1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況卻無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定前項代金收支保管運用辦法，並成立專、戶專當地都市建設之用。</p>			

<p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更工業區為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>			
--	--	--	--

八、配合措施			
(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	城鄉局	符合	所留設之自願捐贈可建築用地，申請單位將以自願捐獻代金方式折算繳納。
(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	城鄉局	符合	有關容積強度及公共設施配置規定，仍應以各級都委會審議決議為準。
(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	城鄉局	符合	一、依未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍計算，本計畫除依建築技術規則定設置停車空間外，另應增設 68 個停車位數。 二、相關停車位數留設規定，仍應納入土地使用分區管制要點訂定，並以各級都委會審議決議為準。
(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	城鄉局	符合	一、本計畫擬留設公兒及道路用地。 二、惟有關公共設施用地留設規定，仍應以各級都委會審議決議為準。
(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調查地價。	地政局	符合	遵照辦理。
九、遷廠計畫書格式			
工業區遷廠計算書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	--	--	--

十、工業主管機關意見			
申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。(三)未來之開發用計畫。(四)工廠登記證影本。(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。	城鄉局 建設局	符合	該申請地號無工廠登記，故無須檢附工廠登記證影本、工廠搬遷或註銷意願書等書件。
十一、其他			
本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一不之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	--	--	--

第 4 案：桃園縣政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第 14 屆第 9、19 及 21 次會審議通過，並准桃園縣政府 94 年 7 月 27 日府城鄉字第 0940198003 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、洪委員啟東、林委員俊興、吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）及黃前委員光輝（後由劉委員佳鈞接任）等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 94 年 9 月 27 日、94 年 11 月 28 日及 95 年 1 月 3 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本會 95 年 2 月 14 日第 627 次會審議決議：「本案請桃園縣政府依照本會專案小組審查意見補充書面資料，並請原專案小組繼續審查後，再提會討論。」，案經桃園縣政府依本會上開決議，以 95 年 7 月 26 日府城鄉字第 095214323 號函檢

送補充書面資料等到部。

七、復經原專案小組分別於 95 年 8 月 29 日及 95 年 12 月 14 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本會 96 年 3 月 27 日第 655 次會審議決議：「一、本案由於調降計畫人口之際，同時又將公園用地、學校用地等公共設施用地變更為住宅區，二者顯有競合關係，尚待釐清，且涉及公共設施用地縮減後，對都市環境所產生之負面影響等課題，故請桃園縣政府參照會中委員所提意見，詳細補充書面資料，送由原專案小組妥為審查並研提具體審查意見後，再提會討論。二、為增加本案之周延及嚴謹，專案小組審查時，請加邀本會專家學者委員參予提供意見。」。

八、嗣經原專案小組分別於 96 年 5 月 25 日及 96 年 6 月 21 日加邀本會專家學者委員召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

觀音(草漯地區)都市計畫原係配合觀音工業區之開發，預估未來之發展而劃定，計畫面積 504 公頃，並訂定

計畫人口為 89,000 人。惟經過 20 餘年來之發展，至 94 年統計資料現有人口僅達 7196 人，未達計畫人口之 10%，且由於本計畫區規定，應以市地重劃方式開發，面積計有 435.79 公頃，迄今僅完成第一期重劃（面積約 77.36 公頃），其餘未完成市地重劃地區，尚有約 358.43 公頃之多，因公共設施負擔比例約 45%，土地所有權人分回比例僅約 47%，辦理市地重劃窒礙難行。為解決上開市地重劃開發問題，桃園縣政府爰辦理本次檢討變更，亦由於本次通盤檢討變更內容幅度甚大且複雜，並涉及計畫人口之調降、重劃範圍之調整及容積率降低等重大措施，影響人民權益至鉅，為求慎重周延，故先提經本會 95 年 2 月 14 日第 627 次會決議同意依「（一）調降計畫人口。（二）調整市地重劃範圍。（三）適度降低公共設施用地（45%調降約為 37%）。（四）適度調降住宅區之容積率。（五）增設低密度住宅區。（六）設定重劃地區之開發時限。」等原則審查，專案小組遂依上開原則審查完竣，並提經本會 96 年 3 月 27 日第 655 次會決議略以：「一、本案由於調降計畫人口之際，同時又將公園用地、學校用地等公共設施用地變更為住宅區，二者顯有競合關係，尚待釐清，且涉及公共設施用地縮減後，對都市環境所產生之負面影響等課題，故請桃園縣政府參照會中委員所提意見，詳細補充書面資料，送由原專案小

組妥為審查並研提具體審查意見後，再提會討論。…」，由於縣政府業已參照本會 96 年 3 月 27 日第 655 次會決議補充書面資料，重新修正計畫人口，減少公園用地、學校用地等公共設施用地之變更，降低計畫區總樓地板面積（僅為原計畫總樓地板面積 81%），並將該重劃區分為六區辦理（如附圖一），以利整體開發。故建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、為配合市地重劃整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

（一）請桃園縣政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）尚未重劃地區劃分六區整體開發單元，且各區重劃負擔力求一致，如有其他規範內容，應列入市地重劃計畫書中敘明。

(三) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照第 (一) 項

意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。

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

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

四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。

五、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定採捐贈或回饋方式辦理者，土地所有權人應與縣政府簽訂協議書，並納入計

畫書，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部逕予核定。

六、請縣政府查明有關經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會議討論。

七、桃園縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

八、有關觀音鄉公所列席人員於會中所提，本計畫區尚有部分已辦理完成市地重劃地區，卻仍納入應重劃整體開發單元辦理乙節，請縣政府查明依法處理並於計畫書內敘明辦理情形，以利查考。

九、變更內容明細表部分：如附表一。

十、土地使用分區管制要點：如附表二。

十一、再發展區管制要點：附表三。

【附表一】變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	計畫目標年	民國 90 年	民國 120 年	配合計畫人口重新預測之目標年而予以調整。	配合國土計畫之計畫年期，修正為民國 110 年。
二	二	計畫人口	89,000 人	55,000 人	1. 考量觀音工業區第四期並未開發，及計畫區實際人口成長不如原先之預期結果。 2. 考量計畫區公設比例過高，市地重劃抵費地不足，而降低計畫人口。	配合住宅區及商業區調降容積率結果，計算其容納人口，調整為 63,000 人。
三	三人 1	計畫區中央文(二)北側	電信用地(0.08)	第二種住宅區(0.08)	1. 基於電信用地需求減少，將多餘土地併鄰近使用分區。 2. 由於草新段 70 地號土地現況係作為住宅使用，故亦一併變更為住宅區。 附帶條件(附一)： 土地所有權人需將申請變更面積 10% 的土地按變更後當年度公告現值加四成折算為捐獻代金贈予鄉公所，始得發照建築。	除將縣政府列席人員於會中所提補充變更理由：「本區屬已重劃地區，鄉公所曾於民國 89 年 6 月 1 日召開協調會，土地所有權人已同意此變更回饋之附帶條件」納入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。

四	五	計畫區中央文中 (二)北側	電信用地 (0.15)	電信專用區 (0.15)	因應中華電信股份有限公司民營化後用地使用之合法性。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府洽電信局查明，如依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第五款規定項目使用時，應依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出適當捐贈或其他附帶事項，並納入計畫書作為執行之依據。
---	---	------------------	----------------	-----------------	---------------------------	---

新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
五	四人2	計畫區中央	機關用地 (四) (0.20)	第一種商業區 (0.20)	1. 現有派出所用地已不敷使用。 2. 可解決派出所長期使用民地問題，並符合地方實際發展需要。 附帶條件(附二)： 土地所有權人需將申請變更面積15%的土地按變更後當年度公告現值加四成折算為捐獻代金贈予鄉公所，始得發照建築。	參據「國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式」規定，除將附帶條件之計算捐獻代金比例(15%)調整為22%外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	七人2	計畫區東側	公園用地(二) (7.17)	湖濱遊憩專用區(7.07)	1. 基於目前公園用地之計畫面積超出檢討標準甚多，故考量將超出部份變更作為其它適合之使用分區。 2. 八股埤風景優美，且南岸擁有較廣腹地，可獎勵民間投資作多功能之休閒遊憩使用，以強化地方特色。 3. 降低重劃共同負擔之公設比。	照縣政府核議意見通過。
				道路用地 (0.10)	外環道之彎度太大，不利車行，應適度調整道路線型。	

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
七	六 人 2	計畫區東 側	公園用地(三) (4.49)	機關用地 (0.25) 湖濱遊憩專用 區(3.32) 第二種住宅區 (0.92)	<p>1. 將部分公(三)用地(觀音鄉草漯段 456-27 地號)配合第五案變更，供派出所使用。其位置居本計畫區之中樞位置，區位適合作派出所使用，且土地公告現值較低，利於政府徵收取得。</p> <p>2. 變更為湖濱遊憩專用區部分，基於目前公園用地之計畫面積超出檢討標準甚多，並為降低重劃共同負擔之公設比，另可獎勵民間投資作多功能之休閒遊憩使用。</p> <p>3. 變更為住宅區部分，係配合增加重劃之抵費地。</p> <p>附帶條件(附三)： 變更後之機關用地僅限警政消防機關使用，採徵收方式取得，不列入市地重劃範圍。</p>	為形塑湖濱遊憩專用區之特色及不減少公園用地之原則，除將變更「公園用地」為「第二種住宅區」部分修正為「湖濱遊憩專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
八	八 人 4	計畫區中 央	乙種工業區 (2.44)	第二種住宅區 (2.44)	本區為草漯都市計畫發布實施前即已設廠之工廠，鄰近地區均規劃住宅區，近幾年遭當地居民以環保問題要求全面停工，且已於民國 88 年中遷廠完畢，基於促進土地有效利用之原則，將其併鄰近使用變更為住(二)。附帶條件(附四)： 1. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 變更範圍應以市地重劃辦理整體開發。	請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定辦理後，另案依法定程序辦理。
九	二 十 三	計畫區東 側及南側 共五處	溜池(37.52)	灌溉專用區 (37.52)	配合都市計畫使用分區劃定規定及趨勢。	依據縣政府列席人員說明：原溜池共四處，並非五處(一處屬於農業區)，故同意將變更面積修正為 34.85 公頃外，其餘照縣政府核議意見通過。
十	十 一	計畫區東 南側、西 南側、南 側、西側	文小用地 (五)(2.00) 文小用地 (七)(2.12) 文中用地 (三)(2.76) 文中用地 (四)(2.55)	第二種住宅區 (2.00) 第二種住宅區 (2.12) 第二種住宅區 (2.76) 第二種住宅區 (2.55)	考量計畫區計畫人口降低，且公設比過高，市地重劃抵費地不足，必須適當降低公設比例，以提高市地重劃之可行性。	為維護居住環境品質及因應未來之需求，故維持原計畫。
十一	十 二	計畫區西 北側	垃圾處理場用地(1.92) 綠地(一) (0.62)	環保設施用地 (1.92) 環保設施用地 (0.62)	1. 觀音鄉已有足夠之垃圾處理場用地，變更為環保設施用地可供資源回收處理。 2. 降低不必要之公共設施，提高重劃之可行性。	避免市地重劃配地之困難，且據縣政府列席人員說明，尚未編列經費徵收本項公共設施用地，故將「環保設施用地」修正為「環保設施專用區」。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十二	十五	計畫區西北側	體育場用地 (0.96) 綠地(二) (0.54) 道路用地 (0.04)	第二種住宅區 (0.76) 道路用地 (0.20) 體育場用地 (0.54) 第二種住宅區 (0.04)	適度降低多餘或非必要之公共設施面積，以增加重劃之可行性。	照縣政府核議意見通過。
十三	十三	計畫區北側、西側	機關用地 (三)(0.14) 機關用地 (七)(0.15)	第二種商業區 (0.14) 第二種住宅區 (0.15)	刪除不必要之公共設施用地，變更為鄰近相同使用分區，以增加重劃之可行性。	照縣政府核議意見通過。
十四	十六	計畫區西側、東南側、中央	加油站用地 (一)(0.15) 加油站用地 (二)(0.12) 加油站用地 (三)(0.15)	農業區(0.15) 第二種住宅區 (0.12) 第二種住宅區 (0.15)	1. 刪除不必要之非共同負擔之公共設施用地，變更為鄰近相同使用分區，以利原地主重劃配地及使用。 2. 加油站之設置條件已放寬，農業區內亦可申請設置，若有實際需求，可另案申請設置。	照縣政府核議意見通過。
十五	十四	計畫區東北側	大眾運輸轉運站用地 (0.69)	第二種住宅區 (0.69)	考量地區發展趨勢，實無轉運站之需求。	照縣政府核議意見通過。
十六	十八	計畫區南側	批發市場用地(1.56) 停車場用地(十一) (0.44)	農業區(1.56) 農業區(0.44)	基於區位之考慮，刪除不必要之公共設施用地，變更為鄰近相同使用分區。	照縣政府核議意見通過。
十七	二十一	計畫區西側	綠地(七) (1.97)	第二種住宅區 (1.97)	適度降低多餘或非必要之公共設施面積，以增加重劃之可行性。	為維護居住環境品質，故除將腹地深度較為不足之文高用地西側部分（約1.49公頃）之綠地維持原計畫外，其餘照縣政府核議意見通過。
十八	二十二	計畫區東北側	綠地(六) (0.70)	第二種住宅區 (0.70)	適度降低多餘或非必要之公共設施面積，以增加重劃之可行性。	照縣政府核議意見通過。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十九	二十	計畫區南側	公園用地(四)(0.99)	第二種住宅區(0.99)	適度降低多餘之公共設施面積，以增加重劃之可行性。	為維護居住環境品質，故維持原計畫。
二十	九	計畫區北側、西北側、及志聯工業南側	兒童遊樂場用地(一)(0.17) 兒(二)(0.22) 兒(三)(0.19) 兒(八)(0.18)	停車場用地(0.17) 停車場用地(0.22) 停車場用地(0.19) 停車場用地(0.18)	因應主要聚落區內較高之停車需求，將畸零狹小之兒童遊樂場變更為停車場，以彌補停車空間之不足。	照縣政府核議意見通過。
二十一	十	計畫區南側之社區商業區西南側	零售市場用地(八)(0.23) 第二種住宅區(0.24) 兒童遊樂場用地(十一)(0.21)	停車場用地(0.23) 零售市場用地(0.24) 第二種住宅區(0.21)	1. 配合社區性商業區較高之停車需求，將鄰近土地變更為停車場。 2. 基於一間鄰單位設置一處零售市場之原則及停車之方便性，將鄰近之住宅區及兒童遊樂場整體配合調整。	除配合該鄰里之開放(綠化)空間需求，故除將變更「兒童遊樂場用地(十一)」為「第二種住宅區」部分維持原計畫外，其餘照縣政府核議意見通過。
二十二	十九	計畫區北側及西側既有舊聚落	道路用地(0.39)	第一種住宅區(0.25) 第一種住宅區(0.14)	為降低本區剔除重劃範圍內道路用地徵收之費用，刪除不必要之公共設施用地。其原有道路用地日後可作為住宅區之私設道路，納入住宅區之法定空地。	照縣政府核議意見通過。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二十三	九-1	計畫區東北側沿街商業區旁	兒童遊樂場用地(十九)(0.34) 公園用地(三)(0.34)	第一種住宅區(0.34) 兒童遊樂場用地(十九)(0.34)	為減少再發展區政府徵收公共設施用地費用之負擔，其區位等量對調。	1. 據縣政府列席人員說明該兒童遊樂場用地部分屬鄉公所土地，且現況部分已作停車場使用，故將變更「兒童遊樂場用地」為「第一種住宅區」部分，修正為「停車場用地」，以符實際。 2. 為考量鄰近地區之環境品質，將市場用地(四)變更為兒童遊樂場用地。 3. 為利湖濱遊憩專用區之整體規劃，將變更「公園用地」為「兒童遊樂場用地(十九)」部分修正為「湖濱遊憩專用區」。
二十四	十七-1	計畫區北側	第一種住宅區(0.02)	道路用地(0.02)	配合忠孝路後段道路系統現況。	照縣政府核議意見通過。
二十五	十七人2	計畫區東南側	第一種住宅區(0.14) 道路用地(0.30)	道路用地(0.14) 第二種住宅區(0.30)	1. 外環道之彎度太大，不利車行，應適度調整道路線型。 2. 住宅區街廓過長，增闢六米道路。 3. 適度調整部分街廓深度，以利配地。	照縣政府核議意見通過。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組審 查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二十六	二十五	增修 訂開 發方 式規 定內 容	全區以市地 重劃方式開 發	<p>1. 待重劃區：將都市計畫區扣除已重劃地區及不宜列入重劃之農業區、溜池、機(四)用地、電路鐵塔用地及再發展區後所剩餘之範圍，指定為待重劃範圍，面積共計327.37公頃。本範圍不論零星開發或整體開發，其公共設施用地平均負擔之比例為37%以上。</p> <p>2. 再發展區：指既有三處建物密集之舊聚落，不適合辦理市地重劃之地區(參見分期分區發展及待重劃範圍示意圖所示)，其公共設施以徵收或撥用方式取得。</p>	<p>因應本都市計畫區內原有之市地重劃方式規定不明確，造成開發執行之困難，導致計畫區內大部份土地仍未開發，公共設施相對不足，無法有效吸引人口聚集等問題。故明確訂定待重劃區範圍及共同負擔之公共設施比例，以利重劃工作之推動。</p> <p>附帶條件(附五)： 再發展區之管制內容依「再發展區管制要點」規定辦理。</p>	除有關待重劃區之開發規定併本會專案小組意見一外，其餘照縣政府核意見通過。

新 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組審 查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二十七	二十四	計畫區全區	商(一) 240% 商(二) 320% 住(一) 180% 住(二) 240%	1. 重新指定再發展區範圍內之商業區為商(一)、住宅區為住(一)；指定重劃範圍內之商業區為商(二)、住宅區為住(二)。 2. 商(一)180% 商(二)240% 住(一)120% 住(二)180%	1. 計畫區人口降為55,000人，同時又為降低公設比，變更部分公共設施用地為住宅區，造成住宅區增加，必須適度降低容積率。 2. 考慮重劃區與再發展區之公平原則，應有差別容積之分。	配合知識密集產業型態發展之趨勢，降低人口密度，考慮現有溜池周邊環境轉型規劃為農舍型或生態型社區，以吸引高科技業者居住，除增列低密度住宅區之規劃，面積合計約55公頃（如附圖二）外，其餘照縣政府核議意見通過。
二十八	二十六	增修土地使用分區管制要點		1. 增訂湖濱遊憩專用區、環保設施用地及灌溉專用區等土地使用分區管制內容。 2. 刪除批發市場、大眾運輸轉運站、溜池等用地土地使用分區管制內容。 3. 刪除住宅區不設騎樓，一律留設三公尺以上之前院及各級道路兩側留設不同寬度之人行步道之規定。	納入檢討後新增土地使用分區及刪除之用地項目，而修訂管制內容。	併土地使用分區管制要點。

**【附表二】變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用
分區管制要點**

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	配合 91 年 2 月 6 日新修訂之細則條文。	照縣政府核議意見通過。
第二點：本計畫區除再發展區另依其規定外，均依本要點規定辦理。		配合再發展區所訂之差別容積管制與獎勵規定。	照縣政府核議意見通過。
第三點：住宅區分第一種及第二種住宅區： 一、第一種住宅區，屬再發展區內之住宅區，建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 120%。 二、第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 180%。	第二點：住宅區內之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、第一種住宅區建蔽率 60%，容積率 180%。 二、第二種住宅區建蔽率 60%，容積率 240%。	配合計畫人口降低及重劃區與再發展區應有差別容積之管制，以求公平。	將條文修正為： 住宅區分第一種住宅區、第二種住宅區及低密度住宅區： 一、第一種住宅區，屬再發展區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。 二、第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。 三、低密度住宅區，位於湖濱專用區周邊之住宅區，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 理由：1. 配合桃園縣政府降低住宅區建蔽率之整體政策。 2. 為配合知識密集產業型態發展之趨勢，考慮現有溜池周邊環境轉型為大街廓規劃，增列低密度住宅區。 3. 文辭修正。
第四點：商業區分第一種及第二種商業區： 一、第一種商業區，屬再發展區內之商業區，建蔽率不得超過 80%，基準容積率不得超過 180%。 二、第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得超過 80%，基準容積率不得超過 240%。	第三點：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、第一種商業區建蔽率 80%，容積率 240%。 二、第二種商業區建蔽率 80%，容積率 320%。	配合計畫人口降低及重劃區與再發展區應有差別容積之管制，以求公平。	將條文修正為： 商業區分第一種及第二種商業區： 一、第一種商業區，屬再發展區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得超過 180%。 二、第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 理由：文辭修正。

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
刪除	第四點：乙種工業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	配合本次通盤檢討內容予以刪除。	將條文修正為： 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 理由： 1. 本次檢討工業區部分，已建議另案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。 2. 文辭修正。
(修正為第五點)	第十三點：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	變更條次。	將條文修正為： 農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：文辭修正。
第六點：電信專用區以供電信相關設施使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。		配合本次通盤檢討內容增列本條文。	將條文修正為： 電信專用區以供電信相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：文辭修正。
第七點：湖濱遊憩專用區以供湖濱遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、安全設施、交通設施、水源保護及水土保持設施。其建蔽率不得超過 20%，容積率不得超過 40%。		配合本次通盤檢討內容增列本條文。	將條文修正為： 湖濱遊憩專用區以供湖濱遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、安全設施、交通設施、水源保護及水土保持設施。另配合遊憩活動需求，應留設足量之停車空間。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%。 理由： 為增加綠覆率及開放空間。 文辭修正。
第八點：灌溉專用區僅供灌溉用蓄水池使用，不得興建任何建築設施。	第十一點：溜池：僅供灌溉用蓄水池使用，不得興建任何建築設施。	配合本次通盤檢討內容修正本條文。	照縣政府核議意見通過。
第九點：行政區、郵政、電力及自來水等事業用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	第十二點：行政區、郵政、電信、電力及自來水等事業用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	配合本次通盤檢討內容修正本條文。	將條文修正為： 行政區、郵政、電力及自來水等事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：文辭修正。

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
(修正為第十點)	第六點：學校用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、國中以下者建蔽率 50%，容積率 150%。 二、高(中)職以下者建蔽率 50%，容積率 200%。	變更條次。	將條文修正為： 學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 一、國中以下者建蔽率 50%，容積率 150%。 二、高(中)職以下者建蔽率 50%，容積率 200%。 理由：文辭修正。
第十一點：零售市場用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第七點：零售市場用地，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	統一字樣。	將條文修正為： 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 理由： 1. 「台灣省零售市場建築規格」已停止適用。 2. 文辭修正。
刪除	第八點：批發市場用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	配合本次通盤檢討內容予以刪除。	照縣政府核議意見刪除。
刪除	第十點：大眾運輸轉運站：大眾運輸轉運站之土地及建築物，以興建轉運站有關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 120%。	配合本次通盤檢討內容予以刪除。	照縣政府核議意見刪除。
(修正為第十二點)	第九點：機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	變更條次。	將條文修正為： 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：文辭修正。
第十三點：環保設施用地以供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施使用，且應自基地境界線退縮十公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置人行步道與景觀設施，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		配合本次通盤檢討內容增列本條文。	1. 配合變更內容明細表第 11 案，將「環保設施用地」修正為「環保設施專用區」。 2. 為避免過度開發及發展強度不宜過高，將容積率修正為「不得大於 60%」。 3. 其餘照縣政府核議意見通過。

變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點(續)

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
第十四點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。		配合法令修正。	照縣政府核議意見通過。
刪除	第十四點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十五點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 二、基地面積在商業區一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為一千五百平方公尺以上者。	回歸建築技術規則規定。	照縣政府核議意見刪除。
刪除	第十五點：依第十四點規定所得增加之樓地板面積($\triangle FA$)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 一、商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 二、住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積率管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。	配合前項條文刪除。	照縣政府核議意見刪除。

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
刪除	第十六點：依第十四點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十五點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	配合前項條文刪除。	照縣政府核議意見刪除。
第十五點：建築基地(環保設施用地除外)應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	第五點：各級道路兩側均留設人行步道，且面積可計入基地面積。留設寬度分別為： 一、寬三十公尺及二十公尺道路兩側規定各留設四公尺人行步道。 二、寬十五公尺及十二公尺道路兩側規定各留設三公尺人行步道。 三、寬十公尺、八公尺及六公尺道路兩側規定各留設二公尺人行步道。	配合本縣共通性條款規定辦理。	配合變更內容明細表第 11 案，除將條文中「環保設施用地」修正為「環保設施專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。
第十六點：住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。		配合本縣共通性條款規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
第十七點：本計畫區開發面積大於 1,000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。		配合本府之政策規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
第十八點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化。	第十七點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	修正字樣及變更條次。	配合桃園縣政府建築管理政策，並利用原生喬木吸引昆蟲、鳥類，提昇環境生態品質，將條文修正為：建築基地內法定空地之1/2應予植栽綠化外，並至少每25 m ² 種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於2公尺。
第十九點：本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。	第十八點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定辦理。	修正字樣及變更條次。	照縣政府核議意見通過。

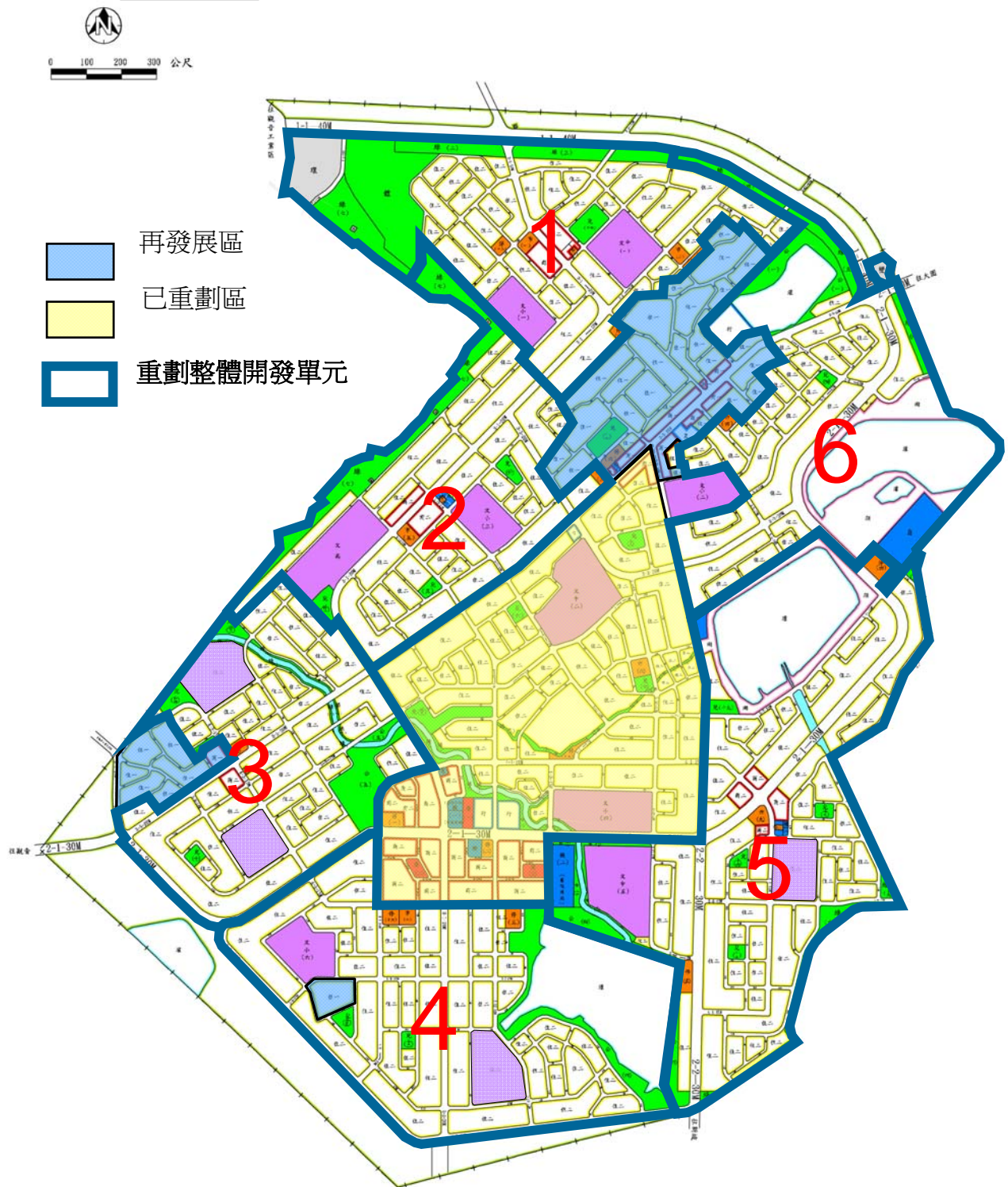
【附表三】變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)

再發展區管制要點

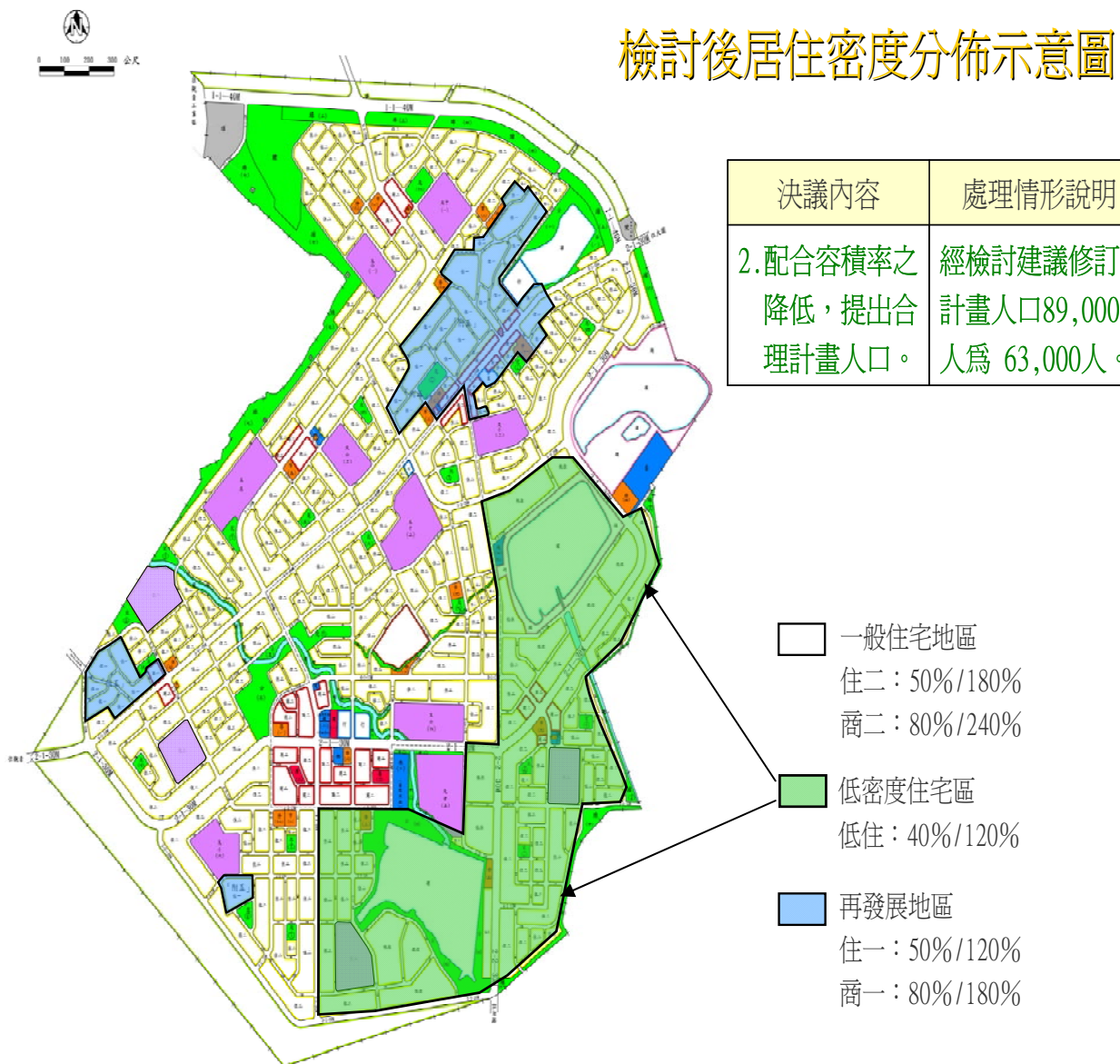
新 訂 條 文	本會專案小組審查意見
第一點 為順利推動觀音(草漯地區)都市計畫區舊有聚落地區(指定為再發展區)之開發，並有效誘導改善生活環境品質，促進地區再發展，特訂定本要點。	照縣政府核議意見通過。
第二點 本要點實施範圍為都市計畫圖標示共三處之「附五」範圍；容積移轉之接受基地，則以觀音(草漯地區)都市計畫全區為範圍。	照縣政府核議意見通過。
第三點 再發展區內之可建築用地可採個別建築或併同捐獻公共設施用地之整體開發兩種方式辦理。	照縣政府核議意見通過。
第四點 再發展區之可建築用地採個別建築者，建蔽率與容積率規定如下： 一、第一種商業區建蔽率不得大於 80%、基準容積率不得大於 180%。 二、第一種住宅區建蔽率不得大於 60%、基準容積率不得大於 120%。	除配合土地使用分區管制要點，將第一種住宅區之建蔽率修正為不得大於 50%外，其餘照縣政府核議意見通過。
	增列： 再發展區內之可建築用地採整體開發者，應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。整體規劃時應加強當地歷史文化資產之保留，並酌予增加容積獎勵，惟最高以 30% 為限。
第五點 併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，每捐贈本區內一平方公尺公共設施用地，可增加二平方公尺之獎勵容積。公共設施用地捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或觀音鄉公所所有。	照縣政府核議意見通過。
第六點 為加速再發展區內公共設施之興闢，凡捐贈建設經費予桃園縣政府或觀音鄉公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每捐贈一平方公尺代用地可增加二平方公尺之獎勵容積。	照縣政府核議意見通過。
第七點 再發展區內之商業區建築基地獎勵後總容積不得大於 240%，住宅區之建築基地獎勵後總容積不得大於 180%。	照縣政府核議意見通過。
第八點 再發展區內公共設施用地之取得得依法徵收或撥用。	照縣政府核議意見通過。
第九點 本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

附圖一

• 重劃區範圍與分區開發示意圖



附圖二



第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（新中北路中原大學附近地區）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 6 月 13 日府城鄉字第 0960192057 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案參據縣政府列席代表說明，有關計畫範圍內所完成 3 處自辦市地重劃區，均依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定辦理，並無不合之處，且對於尚未辦理重劃地區內被劃為道路用地之土地所有權人權益，當可依再發展區之相關獎勵規定辦理，並不影響渠等權益。故除請縣政府將相關說明資料及內容納入計畫書載明外，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、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合高速鐵路雲林車站聯外道路土庫交流道聯絡道改善計畫）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 96 年 7 月 2 日第 154 次會審議通過，並准雲林縣政府 96 年 7 月 23 日府城都字第 0962701110 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、本案係因上次變更內容有誤，而辦理訂正，惟計畫書內並未敘明，故請縣政府詳予查明並繪製訂正圖說暨訂正變更內容明細表，納入計畫書載明。

二、另配合交通部公路總局修正「土庫交流道工程」聯絡道路權範圍部分，因變更範圍狹長，請縣政府檢附新舊路權示意圖，重新檢討變更內容及製作變更計畫圖說外，另請製作大比例尺計畫圖說，一併納入計畫書，

以利執行。

三、將計畫案名修正為「訂正及變更土庫都市計畫（配合高速鐵路雲林車站聯外道路土庫交流道聯絡道改善計畫）案」，以符實際。

第 7 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公園「I—13」用地部分為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會96年1月29日第118次會審議通過，並准花蓮縣政府96年7月6日府城計字第09600992730號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見表。

決 議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。

第 8 案：台南縣政府函為「變更新營都市計畫（部分「機六」機關用地及「公十」公園為住宅區）案」。

說明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會 95 年 10 月 20 日第 195 次會議審議通過，並准台南縣政府 96 年 1 月 31 日府城都字第 0960020323 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、張委員珩、賴委員碧瑩、傅委員增渠及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 96 年 4 月 10 日、96 年 5 月 8 日及 96 年 7 月 10 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案由於增設住宅區多達 7 公頃，將造成都市發展之調整及人口變動，其需要性、急迫性、可行性等尚需評估說明，且涉及公園用地區位適宜性及變更範圍內原生喬木之保存問題等課題，故請台南縣政府參照會中委員所提意見詳細補充書面資料，送由原專案小組妥為審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。

三、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）案」。

說 明：

一、辦理機關：彰化縣政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫概要：

（一）計畫緣起：彰化縣政府為配合行政院「加速推動都市更新方案」之執行，並為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等，爰依都市更新條例之規定，擬定彰化火車站北區都市更新計畫。該更新地區位於彰化市火車站以北地區，區內具有全國僅存之扇形車庫，該車庫兼具教育、文化、觀光及遊憩機能，惟缺乏發展腹地，致使其多元機能難以發展。本次變更即配合彰化市火車站北區更新計畫，以扇形車庫為發展核心，將鄰近台鐵用地納入發展腹地，發展鐵道文化園區，且一併考量優先更新單元辦理都市更新事

業計畫之可行性，調整土地使用分區與公共設施用地，藉由推動本縣都市更新計畫提升生活居住品質及形塑整體環境意象。

(二) 計畫範圍及面積：本案更新地區位於彰化火車站北側附近地區，其範圍由自強路、三民路、縱貫鐵路、辭修路、彰美路及彰美路 58 巷所圍成之地區，面積約 31.3172 公頃，其中優先更新單元位於扇形車庫北側之台鐵宿舍區，面積約 1.9666 公頃。其中涉及都市計畫變更部分則位於 6-20M 計畫道路（民生地下道）兩側之古蹟保存區、住宅區、乙種工業區、公園用地、綠園道用地及鐵路用地，其變更面積約為 4.0654 公頃。

四、變更計畫內容：詳簡報資料。

決 議：本案保留，另訂會期再議。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹽水污水處理廠用地變更）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 95 年 1 月 24 日第 248 次會議審議通過，並准台南市政府 95 年 3 月 30 日南市都計字第 09516515090 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經本會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議決議：「

（一）考量本案擬變更部分公園用地為污水處理廠用地（5.94 公頃）之位址係坐落公園用地（公 36）中間，造成原公園範圍切割劃分為 2 處，將不利整體公園用地規劃利用，並恐破壞毗鄰鹽水溪旁之親水綠地空間連續性，爰請台南市政府將本案污水處理場位址儘量調整至公園用地（公 36）北側，經評估調整後之污水處理廠用地範圍計畫內容，

請台南市政府重新辦理公開展覽程序及提該市都市計畫委員會審議通過後，再行報部提會討論。

(二) 本案再行提會討論時，請該府補充污水處理廠用地選址之具體理由、公園用地整體規劃利用及毗鄰鹽水溪旁之親水綠地空間構想計畫等圖說相關資料，以供審議之參考。」在案。

七、嗣經台南市政府依上開本會第 632 次會議決議文，重新辦理公開展覽程序及提台南市都市計畫委員會 96 年 5 月 30 日第 259 次會議審議通過，爰案准台南市政府 96 年 8 月 7 日南市都計字第 09616541450 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、本案依本會第 632 次會議決議事項「調整後之污水處理廠位置與具體理由、重新辦理公開展覽程序及提台南市都市計畫委員會審議之情形、公園用地整體規劃利用及親水綠地空間構想計畫等」，應補充辦理情形，並以對照表方式納入計畫書敘明，以利查考。

二、據台南市政府列席代表說明，本案變更後將減少公園

用地面積 5.86 公頃乙節，該府將於辦理該地區 2 等 7 號計畫道路沿線兩側土地都市規劃案，從曾文溪東側規劃約 30 公頃帶狀公園綠地，並循都市計畫程序辦理變更為公園用地，以達到都市計畫法第 45 條之規定，尚屬實情，應請該府將上開辦理情形及帶狀綠地之規劃構想，納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案係由台南市政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定自行認定為該市興建之重大設施，應補附相關證明文件並納入計畫書敘明，以利查考。

四、本案「促進民間參與台南市鹽水污水下水道系統建設之興建、營運、移轉（BOT）計畫-可行性評估報告書」（94 年 9 月）之內容，應納入計畫書敘明，以利查考。

五、本案擬設置污水處理廠計畫目標之服務人口如超過 25 萬人，則需辦理環境影響評估作業，應請補充本案污水處理廠服務人口數，以利查考。

六、本案案名修正為「變更台南市主要計畫（部分公園用地為污水處理廠用地、道路用地，部分農業區為道路用地）案」。

第 2 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第 2 次通盤檢討）（土地使用分區管制要點部分）再提會討論案」。

說明：一、本管制要點原應配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第 2 次通盤檢討）案」暨「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（第 1 次通盤檢討）案」之相關時程辦理，然因行政院經建會及行政院函示，應將後期發展區劃出新市鎮範圍，致使淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業迄今尚未定案，而現行「淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」之使用強度、使用項目及臨道路退縮等已不符合現今淡海新市鎮發展之需求，管制要點之檢討作業確有其必要性及急迫性，為促進新市鎮之開發，擬變更管制要點部分內容。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條第 1 項、同法第 28 條及第 19 條第 1 項規定辦理。

三、變更內容及理由：詳計畫書。

四、公開展覽及說明會：96 年 3 月 26 日起至 96 年 4 月 25 日，分別於臺北縣政府及臺北縣淡水鎮公所公開展覽 30 天，並於 96 年 4 月 9 日上午 10 時於台北縣淡水鎮公所舉辦說明會，且經刊登於中華日報 96 年 3 月 26 日、27 日、28 日（C7 版）等 3 天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：5 件，詳后附「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第 2 次通盤檢討）（土地使用分區管制要點部分）案」公開展覽期間人民

或機關團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會黃委員景茂（召集人）、楊委員重信、周委員志龍、賴委員碧瑩、洪委員啟東等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 6 月 7 日、6 月 21 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，前提本會 96 年 7 月 24 日第 663 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請本部營建署（新市鎮建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．」在案。

七、案經本部營建署（新市鎮建設組）依照修正計畫書表示，本會第 663 次會議審決通過之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫各種住宅區綠化面積率偏高，未來執行上將窒礙難行，為利於建築物配置之需要及都市設計之審查，爰再提會討論。

決 議：一、據本部營建署（新市鎮建設組）列席代表說明，本會第 663 次會議審決通過之淡海新市鎮特定區各種住宅區綠化面積率規定偏高，未來執行上將窒礙難行，為利於建築物配置之需要及都市設計之審查，實有調降之需要，尚屬實情，爰同意照該署列席代表所提研析意見通過（如附表），並退請本部營建署（新市鎮建設組）併同本會第 663 次會議決議修正計畫書圖後，報由本部逕予核定，免再提會討論。

二、附表：淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點變更內容明細表

修正條文	現行條文	變更理由	本會第 663 次會議決議文	本部營建署（新市鎮建設組）研析意見																																
第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率與不得小於下表之規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td>第三之一種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>四五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td>第五之一種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>四〇</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率（%）	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	第三之一種住宅區	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	第五之一種住宅區	四〇	第六種住宅區	四〇	第十四點住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於左表之規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>四五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>四〇</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率（%）	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	第六種住宅區	四〇	將第三種之一、第五種之一住宅區併入本條文中一併規範。	據本部營建署（新市鎮建設組）列席代表說明，配合第 2 點第 32 目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正住宅區之綠化面積率如下，建議除原則同意該組所提下列修正意見外，其餘准照公開展覽草案通過。 一、第一之一種住宅區：70%。 二、第二種住宅區：60%。 三、第三種住宅區：50%。 四、第三之一種住宅區：70%。 五、第四種住宅區：60%。 六、第五種住宅區：60%。 七、第五之一種住宅區：70%。 八、第六種住宅區：60%。	將第 3-1 住宅區、第 5-1 住宅區併入本條文中一併規範，並配合「綠化面積率」之定義，重新檢討修正如下： 一、第一之一種住宅區：40%。 二、第二種住宅區：50%。 三、第三種住宅區：50%。 四、第三之一種住宅區：40%。 五、第四種住宅區：50%。 六、第五種住宅區：50%。 七、第五之一種住宅區：40%。 八、第六種住宅區：50%。
住宅區種別	綠化面積率（%）																																			
第一之一種住宅區	五五																																			
第二種住宅區	五五																																			
第三種住宅區	五〇																																			
第三之一種住宅區	五〇																																			
第四種住宅區	四五																																			
第五種住宅區	四〇																																			
第五之一種住宅區	四〇																																			
第六種住宅區	四〇																																			
住宅區種別	綠化面積率（%）																																			
第一之一種住宅區	五五																																			
第二種住宅區	五五																																			
第三種住宅區	五〇																																			
第四種住宅區	四五																																			
第五種住宅區	四〇																																			
第六種住宅區	四〇																																			

十、散會：下午 13 時 15 分。