

內政部都市計畫委員會第 728 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 4 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席。）

紀錄彙整：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 727 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「變更臺北市南港區新光段一小段 119 地號等 4 筆土地農業區及同小段 137-3 地號機關用地（聯勤集寧廠）為機關用地（供中央政府機關使用）主要計畫案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分保護區、工業區、鐵路用地、墳墓用地為道路用地，部分河川區為道路用地兼河川用地，部分道路用地為保護區、工業區、河川區、快速公路用地、快速公路用地兼道路用地，部分鐵路用地為保護區，及部分快速公路用地為快速公路用地兼道路用地）案一（興隆路八米計畫道路開闢工程變更都市計畫案）」。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區為醫療專用區、機關用地、道路用地，部分保護區為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、保護區、機關用地，部分市場用地為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」。

- 第 4 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分一般保護區為電路鐵塔用地）案」。
- 第 5 案：臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」再提會討論案。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港聯外高架道路計畫）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂特定區計畫住宅區、公園用地、墓地用地、綠地用地、道路用地為住宅區及道路用地（10 號道路用地）案」。
- 第 11 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97—100 年】案）」。
- 第 12 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表第二案及第五案）再提會討論案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區新光段一小段 119 地號等 4 筆土地農業區及同小段 137-3 地號機關用地（聯勤集寧廠）為機關用地（供中央政府機關使用）主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 98 年 11 月 27 日第 604 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 99 年 3 月 23 日府都規字第 09931322800 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：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。

一、本案土地應儘量維持原有地形地貌，以維護自然環境。

二、本案計畫內容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，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、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，以資適法。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分保護區、工業區、鐵路用地、墳墓用地為道路用地，部分河川區為道路用地兼河川用地，部分道路用地為保護區、工業區、河川區、快速公路用地、快速公路用地兼道路用地，部分鐵路用地為保護區，及部分快速公路用地為快速公路用地兼道路用地）案一（興隆路八米計畫道路開闢工程變更都市計畫案）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 98 年 11 月 20 日第 353 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 2 日基府都計壹字第 0990142827 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：本案除下列各點外，其餘准照基隆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、請將鄰近整體交通路網系統、交通分析資料及變更後都市計畫示意圖等，補充納入計畫書敘明。
- 二、本案擬變更快速道路用地或道路用地為「快速公路用地兼道路用地」，經市府列席代表表示有其必要，請於計畫書補充說明其原因。
- 三、新計畫「道路用地兼河川用地」如係以道路用地為主，請修正為「道路用地兼供河川使用」。
- 四、變更道路用地為工業區部分，如未涉及回饋事項，請於計畫書敘明。

五、變更為河川區部分，請依司法院大法官會議釋字第 326 號解釋文及依經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 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」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，納入計畫書敘明，以利查考。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區為醫療專用區、機關用地、道路用地，部分保護區為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、保護區、機關用地，部分市場用地為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 98 年 12 月 14 日第 354 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 5 日基府都計貳字第 0990143370 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：詳計畫書人民陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆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、變更內容綜理表編號變 1、變 6 及變 7 等案道路用地變更部分，細部計畫將規劃為道路用地，請於計畫書敘明。

至於變更內容綜理表編號變 6 經市府列席代表補充說明，因鄰近土地已變更為醫療專用區，變更後計畫應修正為醫療專用區，較為合理乙節，同意依照辦理。

二、變更內容綜理表編號變 8 變更保護區為住宅區部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則變更為兒童遊樂場用地。

三、本案法令依據為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」，如係配合基隆市興建之重大設施，請於計畫書敘明。

四、本案計畫內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

五、本案基隆市得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

第 4 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分一般保護區為電路鐵塔用地）案」。

說明：一、本部為配合經濟部所屬台電公司興建深澳—龍門 345 仟伏輸電線路第 39、40、41 號鐵塔，辦理本次都市計畫個案變更，以 98 年 12 月 17 日內授營都字第 09808181352 號函請臺北縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 99 年 3 月 12 日城規字第 0991000594 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：98 年 12 月 23 日至 99 年 1 月 21 日分別在臺北縣政府及貢寮鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 15 日上午 10 時整，假貢寮鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 98 年 12 月 24 日起 3 日刊登於台灣新生報。

六、公民或團體所提意見：無（臺北縣政府 99 年 1 月 27 日北府城審字第 0990084874 號函）。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）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、有關本案土地地質分析、電路鐵塔路線經過地區是否會影響本風景特定區活動、變更後一般保護區功能是否喪失、本案對都市景觀與環境生態之影響，以及相關環境影響評估結論等，請補充納入計畫書敘明。

二、本案電路鐵塔之設置，應儘量維持原有天際線及地形地貌，與自然環境相融合，並應徵詢國家風景區管理處之意見。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」。

說明：一、本案業經臺北縣都委會 97 年 11 月 13 日第 382 次及 97 年 12 月 18 日第 383 次會議審決修正通過，並准臺北縣政府 98 年 2 月 19 日北府城規字第 0980082121 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 98 年 3 月 10 日第 702 次會議審決略以：「本案因案情複雜，請臺北縣政府依初審意見及陳情意見（如附件）（略），以對照表方式補充處理情形，交由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。」，經臺北縣政府 98 年 4 月 9 日北府城規字第 0980271985 號函檢送研析意見到部，經簽奉核可，由本會陳委員麗紅、王委員秀娟、李委員正庸、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由陳委員麗紅擔任召集人。案經本會專案小組於 98 年 5 月 5 日、7 月 6 日、10 月 6 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺北縣政府 99 年 3 月 23 日北府城審字第 0990245272 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，其餘准照臺北縣政府 99 年 3 月 23 日北府城審字第 0990245272 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、計畫書土地使用分區管制要點第一條內容，請配合都市計畫法台灣省施行細則條次修正。至於條文修正部分，請劃線，以資明確。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情意見	臺北縣政府研析意見	本會決議
1	<p>十分大瀑布育樂股份有限公司（法定代理人：林克彥）98 年 10 月 14 日十分平字第 98000100801 號函陳情駁回臺北縣政府提報「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」，以維法益乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、據悉，臺北縣政府仍援引「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款作為旨揭都市計畫逕行變更之理由，惟該法條文所述「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」，係指由中央、直轄市或縣（市）刻正「興建」之重大設施，非透過都市計畫逕行變更，無法完成「興建」之目的。「興建」一詞為動詞，「興建之重大設施」係指興建中之重大設施，屬現在進行式，即該重大設施需開工「興建」始為成立要件。</p> <p>二、查本案變更都市計畫公園尚未編列預算開闢，更未招標鳩工興建，臺北縣政府將尚在辦理都市計畫變更程序之虛擬公園，視為興建之重大設施，認事用法顯屬違誤，不符合專案逕行變更之法定要件。</p> <p>三、準此，懇請 大部恪遵法制，駁回不符法定要件之旨揭都市計畫變更，並即應回歸通盤檢討，並依同法第 26 條規定，依據發展情況對於不合時宜的公共設施用地檢討變更其使用，以維法益及行政正義。</p>	<p>依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款逕行變更之規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」及內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示直轄市或縣（市）政府逕予認定適用該規定之原則，本案係為配合本府基於保障公眾利益而辦理之縣定瀑布公園設置計畫，爰於法並無不合。</p>	<p>併專案小組出席委員初步建議意見一逕向本部陳情意見編號 6。</p>
2	<p>十分大瀑布育樂股份有限公司（法定代理人：林克彥）98 年 11 月 30 日十分平字第 98000112601 號函陳情駁回臺北縣政府提報「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」，恪遵法制，駁回不符法定要件之旨揭都市計畫變更，始能迫使臺北縣政府回歸通盤檢討，並依同法第 26 條規定，依據發展情況對於不合時宜的公共設施用地檢討變更其使用，以維法益及行政正義乙案。</p>	<p>一、依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款逕行變更之規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」及內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示直轄市或縣（市）政府逕予認定適用該規定之原則，本案係為配合本府基於保障公眾利益而辦理之縣定瀑布公園設置計畫，於法並無不合。</p> <p>二、本案係為配合設置縣定瀑布公園，考量都市計畫通盤檢討耗費時程過久，遂依瀑布公園之規劃構想及最小化規模需求辦理都市計畫變更作業；有關本風景特定區之通盤檢討預計於 99 年辦理。</p>	<p>併本表編號 1。</p>
3	<p>林秀蘭君（代理人：吳定達先生）99 年 1 月 11 日陳情為台北縣政府『變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案』鐵路南側遊樂區規劃為步路部分應比照變更公園部分，變更為道路用地，以符實際。</p> <p>說明：</p> <p>一、台北縣政府觀光局已完成鐵路南側，觀瀑公園與十公尺道路銜接步道之路線規劃，並已完成需求範圍測釘。</p> <p>二、前揭範圍內土地所有權人均已同意依公告現值加四成出售予台北縣政府，並訂定協議價購同意書。</p>	<p>一、鐵路南側人行步道係規劃連接瀑布公園中央觀瀑台，為到達觀瀑台之主要路徑，可改善目前遊客冒險跨越鐵道觀賞瀑布情形。該人行步道將以棧道方式配合地形高程變化設計，減少開發強度，保護自然生態，並確保與鐵路間安全距離。</p> <p>二、有關訂定協議價購同意書一</p>	<p>依縣府研析意見辦理，維持原計畫。</p>

	三、原議以訂定協議價購同意書方式辦理，係因規劃路線未定無法確定範圍，今路線已完成規劃需求範圍已確定，應將需求範圍變更為道路用地以符實際。	節係採納相關土地所有權人陳情意見，僅依法價購本府所需範圍，其餘土地維持原計畫不予徵購。	
4	<p>林秀蘭君（代理人：吳定達先生）99年1月11日陳情為台北縣政府『變更十分風景特定區計畫(配合設置縣定瀑布公園)案』，沿十公尺道路尾端所劃設之四公尺人行步道，應予廢除，另覓妥適地點劃設。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭新劃設之步道坡度陡峭施工困難(如附件步道示意圖)(略)，且緊鄰鐵路，施工時將影響火車的行車安全。</p> <p>二、前項為提供十分公司保留之遊樂區建築時所需建築線而劃設之步道，建議與鐵路南側之六公尺步道合併規劃，在現有瀑布入口增設北向分支步道，該處地勢平坦，適合興建人行陸橋跨越鐵道。</p> <p>三、本項步道係以高架橋方式設計，地形變化不致影響工程之施作。</p> <p>四、附件之示意圖係以地政事務所步道需求之地籍分割建議圖套疊台北縣政府委託測繪之航測地形圖及都市計劃圖所製作，實際位置應檢討都計圖與地籍圖之誤差方能確認。</p>	<p>一、本府採納相關土地所有權人陳情意見，僅依法價購鐵路南側本府所需範圍，其餘土地維持原計畫不予徵購，所陳人行步道係位於維持原計畫範圍內。</p> <p>二、鐵路南側人行步道係規劃連接瀑布公園中央觀瀑台，為到達觀瀑台之主要路徑，可改善目前遊客冒險跨越鐵道觀賞瀑布情形。該人行步道將依本府實際需求及相關規定，以棧道方式配合地形高程變化設計，減少開發強度，保護自然生態，並確保與鐵路間安全距離。</p>	依縣府研析意見辦理。

三、其餘本會專案小組建議意見需縣府進一步處理事項，請縣府配合辦理。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案係臺北縣政府基於十分瀑布為自然資產具公共財性質，應提供公眾使用及保障民眾可及性，且已編列相關預算，爰辦理都市計畫變更。案經該府依2次專案小組建議意見，以98年9月7日北府城審字第0980732369號函送計畫書、圖及研提處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書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）到署後，逕提委員會會議討論。

（一）計畫書應修正事項：

1、有關縣定瀑布公園之獨特性與需求性，以及公園用地規模之調整過程與理由，請於計畫書加強說明。

2、計畫書第15頁有關「以設施可容受遊客人數推估」一節，

與「以設施劃設規模」推估似有重複，建議予以刪除。

(二) 土地使用分區管制要點：

1、本案係以個案變更方式辦理，有關土地使用分區管制要點之變更，應以配合設置縣定瀑布公園為原則，其餘管制內容應納入該地區通盤檢討案內整體考量，經縣府依上述原則於會中分送重新修正條文（詳附表一）後，除修訂後條文第二條「縣定瀑布公園」乙詞，因本特定區無其他公園用地，建議予以刪除外，其餘同意依縣府所提修正條文辦理。

2、未來辦理本風景特定區計畫通盤檢討時，對於各分區或用地之高度限制，應有適當之管制內容，以避免對本風景特定區景觀產生衝擊。

(三) 逕向本部陳情意見：詳附表二，並經縣府於會中補充說明及相關陳情人列席說明，相關陳情人如仍有不同意見請逕提委員會討論決定。

(四) 其他：本案土地及建築物之使用，如有違反水利法、建築法及發展觀光條例者，或必須依相關法令規定申請開發者，非屬本會審議權責，請另案依相關法令規定辦理。

(五) 建議事項：本特定區計畫案自民國 81 年 2 月發布實施至今已 17 年，尚未辦理都市計畫通盤檢討，建請縣府儘速依法辦理。

附表一 變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）土地使用分區管制要點修（增）訂對照表（臺北縣政府於 98 年 10 月 6 日專案小組會議中分送）

依據表三變更案四，其相關變更內容如下：		理由
現行計畫條文	修（增）訂後條文	
第一條：本要點依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訂定之。	—	—
<p>第二條：本特定區本計畫內各分區與用地使用管制如下：</p> <p>一、青年活動中心區：其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之十，容積率不得超過百分之二十。</p> <p>（二）僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。</p> <p>二、野餐露營區：其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之五，建築物之高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>（二）本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持二十公尺以上之距離。</p> <p>三、旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p>（二）為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>（三）須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境。</p>	<p>第二條：本特定區本計畫內各分區與用地使用管制如下：</p> <p>一、青年活動中心區：其建築物及土地之使用依<u>下</u>列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之十，容積率不得超過百分之二十。</p> <p>（二）僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。</p> <p>二、野餐露營區：其建築物及土地使用，依<u>下</u>列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之五，建築物之高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>（二）本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持二十公尺以上之距離。</p> <p>三、旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依<u>下</u>列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p>（二）為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>（三）須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染<u>四</u>周環境。</p> <p>四、遊樂區：其建築物及土地使用，依<u>下</u>列規定：</p>	<p>1. 規定遊樂區容積率以利其建築規劃之彈性，並訂定其容許使用設施以利觀光遊樂發展。另考量河川景觀資源之公共性質，規定應自河川區域線退縮建築，並將退縮建築之空地開放供公眾使用，以維護遊客觀賞天然資源之權益。</p> <p>2. 為維護自然景觀，降低縣定瀑布公園開闢對環境之影響，規定縣定瀑布公園用地不得作多目標使用。</p> <p>3. 人行步道跨越鐵路部分規定應以立體化設置，以維護遊客通行安全及鐵路通行順暢。</p> <p>4. 文字修正。</p>

<p>四、遊樂區：其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之五，建築物高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>(二)僅准設置亭台、涼椅、游泳池及相關之設施。</p> <p>五、機關用地：其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。</p> <p>六、商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百。</p> <p>七、住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。</p>	<p>(一)建蔽率不得超過百分之五，<u>容積率不得超過百分之五</u>，建築物高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>(二)得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。</p> <p>(三)得供小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用。</p> <p>(四)<u>應自河川區域線至少退縮四公尺建築，退縮建築之空地應開放供公眾使用，並得計入法定空地。</u></p> <p>五、機關用地：其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。</p> <p>六、商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百。</p> <p>七、住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p>八、鐵路用地（兼供人行步道使用）：<u>人行步道以立體化設置為原則。</u></p> <p>九、公園用地：縣定瀑布公園不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</p>	
	<p><u>第二條之一：本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向臺北縣政府觀光旅遊局申請放寬，並經臺北縣都市設計審議委員會同意，但以不超過下列規定為原則：</u></p> <p><u>一、建蔽率不得超過百分之十。</u></p> <p><u>二、容積率不得超過百分之十五。</u></p> <p><u>三、建築物高度不得超過三樓或一〇.五公尺。</u></p> <p><u>依前項規定申請放寬經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：</u> $\text{捐地面積} = (\text{擬興建樓地板面積} - \text{依原容積率所允建樓地板面積}) / \text{原遊}$</p>	<p>1. 本條新增。</p> <p>2. 為增加遊樂區開發彈性，促進本計畫區觀光發展，<u>遊樂區土地所有權人得於政府以徵收或其他方式取得公園土地前提出申請調配使用強度，並經許可後始得為之。</u></p> <p>3. 考量可使用面積提升後，有益業者營業收入，故基於公平公正原則，以附帶條件方式規範應提供回饋捐贈。</p>

	<u>樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。</u> <u>無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額按本次變更之公園用地當期平均公告現值加四成計算。</u>	
第三條：本風景特定區內所有地形、地貌、建築物及設施物，非經風景特定區主管機關之核准，不得任意變更。	—	—
第四條：本風景特定區內，除因教學、研究之目的，經風景特定區主管機關之許可外，不得在區內採取任何標本及狩獵等破壞自然的行為。	—	—
第五條：本風景特定區計畫內除住宅區外，其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經風景特定區主管機關之同意。	—	—
第六條：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。	—	—
第七條：本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	—	—

註：除本計畫案說明變更者外，悉依十分風景特定區計畫內容及其他相關法令規定辦理。

附表二 逕向本部陳情意見（臺北縣政府於 98 年 10 月 6 日專案小組會議中分送及陳情人於會中表達意見）

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要及建議事項	臺北縣政府研析意見	出席委員初步建議意見
1	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人：林克彥	1.臺北縣政府 98 年 2 月 23 日北府城規字第 0980085204 號函轉監察院檢送有關十分大瀑布育樂股份有限公司(法定代理人:林克彥君)及該公司 98 年 2 月 26 日陳情書陳情該府將該公司所有 27.76 公頃預定開發為遊樂區土地，其中最精華土地面積約 1.61 公頃變更為縣定瀑布公園，導致整塊土地支離破碎無開發價值，嚴重損害權益，堅決反對本變更案，倘若臺北縣政府堅持變更為公園用地，請依照市價或政府核可之土地鑑價公司，公正鑑價之價格加四成徵收該公司所有 27.76 公頃土地乙案。	(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案未來土地價購徵收相關事宜，應由目的事業主管機關依相關法令辦理之。	本案變更為公園用地範圍原屬國產局出售土地部分，經縣府代表表示在未牴觸法令下，願意考量是否以原國產局出售土地價格予以價購，惟因非屬都市計畫審議範疇，轉請縣府參處。
2	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人：林克彥 (本會 98 年 3 月 10 日第 702 次會議列席說明及 98 年 3 月 13 日陳情書)	1.台北縣政府在事前未有任何協調、預警、溝通或告知的情況下，將民國 81 年 2 月 21 日都字第 41898 號公告發布實施之十分風景特定區計畫第一次通盤檢討之遊樂區土地，現驟據台北縣政府公告變更為「縣定十分瀑布公園」，並將自民國 65 年級合法經營達 45 年之久的公司規劃為「縣定公園」，截至目前公部門，論情說理都未兼顧的狀況下令人感到遺憾。 2-1.憲法第十五條規定「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」之規定。	(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。 (3) 有關十分公司所稱合法經營乙事本府意見如次：該公司早於十分風景特定區劃設前成立，雖領有「公司登記證」、「營利事業登記證」，但依 91 年修正「發展觀光條例」規定，經營觀光遊樂業者必須取得核准執照，始得經營。為符合新法規範，交通部觀光局即要求該公司補辦程序，惟十分公司申請多年後仍未獲核准，逾法定期限，該局遂於 97/4/10 廢止該公司原核准觀光遊樂業籌設。為此，97/9/23 本府觀光局以十分公司未領有觀光遊樂業執照經營觀光遊樂業事實，處罰鍰新台幣 9 萬元，並禁止其營業。十分公司對於前述處分提起訴願，經交通部訴願委員會決定訴願無理由駁回，截至目前並未提起行政訴訟。 (1) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。 (2) 本案依規定變更為公園用地後，將由目的事業主管機關依相關法令規定辦理土地價購徵收事宜，以補償地主損失。	無具體建議事項，轉請縣府參處。 無具體建議事項，轉請縣府參處。

	<p>2-2.查十分風景特定區計畫，前經台北縣政府於民國 72 年 3 月 19 日公告實施，其第一次通盤檢討案，亦經該府於民國 81 年 2 月 8 日北府工都字第 41898 號發布實施，歷經 17 年之久，期間中未曾依都計法規定期限內辦理全盤檢討，實已失時效，且十分風景特定區是屬台北縣政府縣定或者仍屬前省政府（交通部觀光局）之省定風景區，銜接不清，妄身不明狀況下，基此，本公司於本變更案公告期限內，建議利用此機會全盤，依全區內實際需要及辦理開發所遭遇問題點，提出應興應革事項，實屬事半功倍，而一次全面檢討變更，以竟事功，以免拖延時日，而影響陳情人權益，惟結果事與願違，懇請各位委員明察，主持公道。</p>	<p>本案係為配合設置縣定瀑布公園，考量都市計畫通盤檢討耗費時程過久，遂依瀑布公園之規劃構想及最小化規模需求辦理都市計畫變更作業；有關本特定區之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。</p>	<p>案經縣府代表表示將於明年編列預算辦理通盤檢討，建議照縣府意見辦理。</p>
	<p>2-3.北縣政府驟然於民國 97 年 8 月 6 日，未經預告、協商而擅自公告，將陳情人所持有全部預定開發為遊樂區面積 27.76 公頃內，其中最精華土地面積約 1.61 公頃變更公告為「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」，導致整塊土地支離破碎無開發價值，基此，本公司堅決反對本事件變更案，倘若台北縣政府堅持變更公園用地者，懇請將本公司所持有總面積 27.76 公頃，依市價或政府核可之土地鑑價公司，公正鑑價之價格加四成徵收，否則若依公告案內依公告地價加四成徵收，落差太大，本公司所受損害嚴重。</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案未來土地價購徵收相關事宜，應由目的事業主管機關依相關法令辦理之。</p>	<p>併本表編號 1。</p>
	<p>3.本公司在公告後，始得知本變更公園用地案，在時間緊迫下，於公告期限內，提出建議與理由，一共提出三個方案及 12 項建議，理由及辦法，表面上似有矛盾，但仍出自百般無耐的情況下，不得不的作為。 (1) 第一案本變更計畫本公司堅決反對。 (2) 第二案本公司考慮依現有土地管制方式提供由台北縣政府經營，經營所得依協定分配。</p>	<p>不予採納 公園部分，後續將依規定徵收由本府興建縣定瀑布公園；遊樂區部分，由業者依相關規定申請興建及營運。</p>	<p>本案經縣府代表表示，基於公共利益仍有變更都市計畫之必要，建議照縣府意見辦理。</p>
	<p>(3) 第三案提出以下建議，理由及辦法如下： 3-1.變更計畫中公園用地面積減少： 為落實縣府變更理由「兼顧私人業者維持經營…」，維持本公司最基本生存空間，應將公園用地面積縮少。</p>	<p>考量縣定瀑布公園未來設置規模及配合後續通盤檢討其他使用分區土地之整體開發，本縣業於都委會審查階段剔除沿 10 米計畫道路側之土地，以及依現況建物調整公園用地範圍，僅維持變更鐵路兩側及吊橋橋墩處土地。</p>	<p>建議照縣府意見辦理。</p>
	<p>3-2.改善無法聯外的青年活動中心： 現行計畫本區未規劃都市計畫 106 縣道路連接，將來開發申辦建照及營建工程時，必定為臨接道路而困難，因此建議增設 6M 寬跨越鐵路之道路，以資啣接。</p>	<p>本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之事項，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p>	<p>請縣府納入通盤檢討整體考量。</p>
	<p>3-3.安全的人車分道規劃，以維護遊客安全，交通順暢： A、停(二)停車場與遊樂區之間「瑞芳-平溪」106 縣道兩側高出，建議劃設人行地下道路。 B、現有瀑布入口對面原有人行步道聯接 10M 道路，已計畫 4M 步道，為免遊客穿跨越鐵路，發生危險，建請以立體化方式設立天橋跨越。</p>	<p>本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之事項，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p>	<p>請縣府納入通盤檢討整體考量。</p>

	<p>3-4.改善不合法規的旅館二： 現有計畫臨接 4M 道路，依據建築技術規則建築設計施工編號第 118 條旅館建築應臨接寬 8M 以上之道路，建議變更 4M 為路寬 8M 以上道路，或明訂，旅館區二之面前道路寬度不受其他法律之限制。 至於旅館區二建蔽率升 50%容積率提升為 150%。</p>	<p>本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之事項，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p>	<p>請縣府納入通盤檢討整體考量。</p>
	<p>3-5.劃定一條緊急通道兼推行鐵馬（自行車）道，供遊客遊憩用： 本變更計畫，應考慮遊客事故緊急救難，救護車通道，及時救難用車道兼供當下最夯鐵馬道供遊客休閒，而收一舉兩得之效。</p>	<p>有關本瀑布公園內未來之遊憩動線及步道、涼亭等設施配置，將依目的事業主管機關後續辦理整體規劃時再行考量，本案將維持公園用地以利後續規劃彈性。</p>	<p>本案涉及都市計畫執行事項，轉請縣府參處。</p>
	<p>3-6.增設平溪線鐵路瀑布停靠站方便遊客上下車。</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 有關未來是否設置鐵路停靠站事宜，請目的事業主管機關納入後續瀑布公園之開發規劃參考。</p>	<p>案涉鐵路設站事宜，轉請縣府會同相關機關參處。</p>
	<p>3-7.符合公平公正的回饋比例： 遊樂區建蔽率、容積率，建築物高度建請比照增修條文第二條六項商業區，以建築商店及商業使用為主，建蔽率 50%，容積率 100%。</p>	<p>(1) 有關本案獎勵建蔽率、容積率、建築高度之訂定，考量避免大規模之開發及環境破壞，實不宜作大量之開發。 (2) 另本案所訂定之獎勵回饋事項，係基於變更後遊樂區總開發強度，不超出變更前遊樂區之總開發強度為原則，以及參考容積移轉捐贈土地之精神訂定，故尚應合理。</p>	<p>建議照縣府意見辦理。</p>
	<p>3-8.整體性環境影響評估： 對環境不良因子應於都市計畫書或土地使用分區管制中明訂，計劃區內依法興建之建築行為應不必再進行評估作業。</p>	<p>不予採納，本計畫範圍內土地之開發，應依照相關法令規定辦理之。</p>	<p>建議照縣府意見辦理。</p>
	<p>4.徵收土地價格偏低，應比照國產局售地價格辦理徵收： 陳情人當初向前經營者承購此土地，係看中此一地區為遊憩區，得以維繫經營，以高價向前經營者承購，並經陳情人花費鉅資委請土地開發公司設計計畫，並購得國有財產局土地，但該局出售土地亦依此區土地為特殊用地為由，以每m^2 3,600 元，每坪 11,901 元出售給陳訴人，今縣府公告計畫報告中指出，將以徵收方式取得變更後之公共設施用地，以規定公告現值每坪僅值 1,521 元，應依國產局標準加四成徵收，以免造成陳情人嚴重損失，影響陳情人權益。</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案未來土地價購徵收相關事宜，應由目的事業主管機關依相關法令辦理之。</p>	<p>併本表編號 1。</p>

		<p>5.台北縣政府變更「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」乙案，正在研議中，需費時程冗長，曠日費時，而其辦理期間中，如驟令禁止營業而關閉，勢將產生不利效應。對整個平溪鄉獨靠吸引遊客景點，禁止進入，將造成地方及台灣鐵路局平溪支線商機客源消失殆盡，各行各業邁入蕭條境況，現已哀嚎遍野，接踵而來的將是應聲倒閉的風潮，影響整個平溪鄉地方經濟之繁榮甚鉅。</p> <p>因此，建請台北縣政府相關單位，在本變更「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」辦理期間中，未通過執行前，請准予仍由本公司繼續依「從來使用」經營管理，以免延伸不必要之紛爭事件。請台北縣政府收回成命，創造雙贏。</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。</p> <p>(2) 有關本變更案辦理期間中，准予仍由該公司依「從來使用」經營管理乙節，依「發展觀光條例」規定，經營觀光遊樂業必須取得主管機關核准執照，始得以經營。</p>	本案涉及都市計畫執行事項，轉請縣府參處。
		<p>6.關於本變更事件，在未能照顧到十分風景特定區內之業者將來開發申請建照及營建工程時所面臨的困難問題所在，勢必要符合實際來進行通盤檢討，而非頭痛醫頭的方式只局部辦理個案變更，本公司堅持反對意見，也請臺北縣政府重新辦理通盤檢討，誠感德便不勝感激。</p>	本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之都市計畫個案變更；有關本特定區之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。	案經縣府代表表示將於明年編列預算辦理通盤檢討，建議照縣府意見辦理。
3	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人：林克彥 (98年5月5日列席專案小組會議說明)	<p>1.台北縣政府在事前未有任何協調、預警、溝通或告知的情況下，將原風景特定區計畫面積 56.89 公頃內，屬於本公司持有原編定為遊憩區中約 1.61 公頃土地，擅自草率，選擇性變更為公園用地。查遊憩區與公園用地，兩者之間，仍屬同質性高，只要主管機關，針對性加強輔導業界正常經營，協助業者調適與升級，即不用大費周章，辦理風景特定區內小面積變更。且本公司自民國 65 年起，合法經營達 45 年的業者權益於不顧，僅為取得公園範圍土地，而引用法律為工具，勒令公司停止營業，生產員工失業，平溪鄉陷入百業蕭條，哀鴻遍野，以達強佔民地之實，與民爭利，置中華民國憲法第十五條「人民之生存權、工作權及財產權應予保障」之明定條文為無物。</p> <p>2.本公司經配合政府觀光政策，由申請標章至遊樂業執照，歷經十多年卻無法取得，歸其原因除了行政流程緩慢之外，現行都市計劃中的缺失也佔了大部分原因。十分風景特定區計畫，於民國 72 年 3 月 19 日公告實施，其第一次通盤檢討案於民國 81 年 2 月 8 日發布實施，歷經 17 年之久，期間中未曾依都市計畫法規定，每 5 年辦理 1 次通盤檢討。或因都計案年久失修，致與時勢脫節，呈格格不入。以致本公司為辦理遊樂業執照時，聘用多位建築師及專業技師，過程中發現本區都市計畫，多處重大問題，若未適當解套連申辦建照，實行營建，都將無法取得及推行，現正逕縣府辦理都市計畫變更於是列舉 12 項問題及建議，建請台北縣政府，併入本次辦理變更案時一併列入，以改善都市計畫之缺失，一併解決根本問題，然該府以需委請工程顧問公司規劃，曠日費時為由，推諉，均置之不理。縣府對既知的缺失，不理不采，一意孤行規劃新公園，全不顧身處本都計案內業界權益，對這樣的工作心態，實不足取。</p>	<p>(1) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。</p> <p>(2) 本案依規定變更為公園用地後，將由目的事業主管機關依相關法令規定辦理土地價購徵收事宜，以補償地主損失。</p>	併本表編號 1、2-1、2-2-1。
			<p>本案係為配合設置縣定瀑布公園，考量都市計畫通盤檢討耗費時程過久，遂依瀑布公園之規劃構想及最小化規模需求辦理都市計畫變更作業；有關本特定區之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。</p>	建議照縣府意見辦理。

	<p>3.台北縣政府驟於民國 97 年 8 月 6 日，未經預告、協商而擅自公告，將陳情人所持有全部預定開發為遊樂區面積 27.76 公頃內，其中最精華土地面積約 1.61 公頃變更公告為「十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」，導致整塊土地支離破碎，已無開發價值，基此，本公司堅決反對本事件變更案。倘若台北縣政府堅持變更公園用地者，懇請將本公司所持有總面積 27.76 公頃，依市價或政府核可之土地鑑價公司，公正鑑價之價格加四成徵收，否則若依公告案內依公告地價加四成徵收，落差太大，本公司所受損害，更加嚴重。</p>	<p>(1) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。</p> <p>(2) 本案依規定變更為公園用地後，將由目的事業主管機關依相關法令規定辦理土地價購徵收事宜，以補償地主損失。</p>	併本表編號 1。
	<p>4.案內建蔽率，容積率之【放寬與回饋】變更公園用地，案內採回饋捐贈本風景特定區公園用地內之土地，得以適度放寬遊樂區建蔽率、容積率及建築高度。表面說得是，照顧遊樂區經營業者德政，實則為巧取豪奪之手段。以縣府所提之放寬方案試算，每增加一坪建物必須捐地 20 坪，以數年前本公司向國有財產局的購地成本 3,600 元/m²計算，相當於每增加一建坪需多付出新台幣 23.8 萬元的成本。北縣府這種有名無實以放寬為名，實則是項嚴苛，且便宜行事的政策。</p>	本案所訂定之獎勵回饋事項，係參考容積移轉捐贈土地之精神訂定，故尚應合理。	建議照縣府意見辦理。
	<p>5.假若變更為公園，將來所面臨治安隱憂及安全維護問題：本公司自民國 65 年開始合法經營達 45 年之久，期間中因園區臨基隆河水域潭水深，除投鉅額意外保險金外，時時耳提面命，著由現場管理工作人員，安全管理維護，全面警戒，嚴禁戲水、游泳，惟仍於民國 84 年間發生青年中學學生二人落水溺斃事故，及民國 86 年間婦人投潭自殺等等嚴重事故，本公司如此緊密監管，難免還會出事，而台北縣政府，未經評估利弊得失，倉促、猴急將本公司所持有私有土地，變更劃歸「縣定公園」，沒任何管制機制，24 小時開放，在安全管理上，所延伸層出不窮的治安問題，不是僅以變更為公園，就能解決問題？</p>	有關本瀑布公園未來安全維護之課題，將依目的事業主管機關後續開發規劃時再行考量。	本案涉及都市計畫執行事項，轉請縣府參處。
	<p>6.【縣府明知周圍土地為私人所有】，本公司又是領有營利事業的合法經營，而地方政府屢以圍地封路收費予以擴大報導，誤導視聽，並以瀑布為公共財，應開放不得圍起收費，若公共財便得免費開放，那故宮博物院中的所有典藏，不也得免費開放？譬如日月潭的涵碧樓，總不能說日月潭是公共財，便可免費進住吧？譬如 101 大樓觀景台，總不能說市景是公共財，便可隨意進出不想付費。日月潭是公共財，但涵碧樓是緊臨的私有產，本公司也是類似的情況，為緊臨十分瀑布的私有產業，本公司可沒有將十分瀑布，圍為私有的能耐。</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。</p> <p>(2) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。</p>	無具體建議事項，轉請縣府參處。
	<p>基於以上六點理由，懇請 貴大審查委員惠予主持公道，將本變更案予以退回，重新全盤辦理檢討，以符實際需要，誠感德便，不勝感激。</p>	本案係為配合設置縣定瀑布公園，考量都市計畫通盤檢討耗費時程過久，遂依瀑布公園之規劃構想及最小化規模需求辦理都市計畫變更作業；有關本特定區之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。	本案經縣府代表表示，基於公共利益仍有變更都市計畫之必要，建議照縣府意見辦理。

4	鄧肇堂代轉 十分大瀑布育樂股份有限公司法定代理人林克彥 98 年 3 月 13 日之陳情書	同人陳編號 2。	同人陳編號 2。	併本表編號 2。
5	林秀蘭（代理人吳定達）98 年 10 月 6 日列席本專案小組會議說明 （林立法委員鴻池函轉林秀蘭（代理人吳定達）98 年 7 月 20 日之陳情書） （陳定鐘等 6 人（代理人林奮瑞等 3 人）98 年 7 月 20 日之陳情書）	一、陳情 貴部審議中之「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」之鐵路南側遊樂區應維持原計畫，以符行政程序法規定，確保人民權益。 二、在這個規劃當中諸多的不合理(常理、法理)，簡列如次： （一）變更範圍違反常理，合理的範圍應以臨接瀑布及可觀賞瀑布之土地為限。 （二）但規劃單位卻把緊鄰瀑布的腹地從中間割掉 2/3 保留給特定人士，剩下不足 0.3 公頃，僅佔全部變更面積的 1/8，遊客停留空間被嚴重限縮此處僅具過道（進入瀑布或賣場）的功能（不合理之一）。 （三）保留為遊樂區的地方高程為 158.36 公尺，豐水期河面高程為 157.58 公尺，洪水時（超過 160 公尺的高程）將淹過這一個平地（原有高於此平面的吊橋被洪水沖垮），在此興建建物將影響洪水水流(不合理之二)。 （四）鐵路以南既不鄰瀑布也看不到瀑布，且鐵路係空間阻隔設施，此一範圍也畫入變更範圍，觀光局的理由是『規劃瀑布公園之步道』，但原計畫已有規劃四米步道可以到達隧道上方，所以替特定業者排除競爭者之意圖已昭然若揭，特定業者將成為『獨賣』，瀑布附近除了公園就剩唯一的遊樂區能提供商業使用（不合理之三）。 （五）增設跨越鐵路的人行步道，此一人行步道位於陡坡，施工難度高，施工過程將嚴重破壞地貌，完成後影響視覺景觀，只因為所保留的遊樂區需要建築線(不合理之四)。 （六）合理範圍應以「觀賞瀑布景觀之區域規劃為公園」（詳縣府提案內容），鐵路係空間阻隔設施，故南側均以鐵路為界，西側於吊橋東端設階梯到公園，東側於隧道上方規劃步道向南連接原計畫之步道，此步道系統依地形變化興闢，如此可延長旅遊動線，私部門可於步道北側符合不破壞自然景觀的原則（於土地使用分區管制規則裡規範）投資開發，才有利地方發展，創造最大效益，政府投資利益不會為特定業者所獨享。	（1）有關鐵路南側之遊樂區及人行步道用地係多屬四級坡以上坡度陡峭地區，應維護原有地形地貌以確保景觀資源及安全性，經多次與土地所有權人協調，僅部分願意配合本府所提規劃方案，若僅變更部分土地恐造成遊樂區與公園用地零碎夾雜，造成未來公園管理及私人遊樂區經營之困境。惟為考量土地所有權人之權益，依本縣都委會決議（略以）：「本區域若經與所有地主簽訂行政契約並經公證後，同意維持原遊樂區不予變更，若未能於 98 年 1 月 18 日前公證完成則維持變更為公園用地。…」但該行政契約簽訂及公證事宜未於上開決議限定時間內完成，故維持鐵路南側部分變更為公園用地之規劃方案。 （2）本案規劃係基於保障公眾觀賞瀑布之利益與可及性，配合縣定瀑布公園設置最小面積需求、公園規劃構想及最新數值地形圖之初步坡度分析結果擬定公園用地劃設原則，依此辦理都市計畫變更。 （3）鐵路南側人行步道係規劃連接瀑布公園中央觀瀑台，該人行步道跨過隧道上方，為到達觀瀑台之主要路徑，可改善目前遊客冒險跨越鐵道觀賞瀑布情形。未來該人行步道將以棧道方式配合地形高程變化設計，減少開發強度，保護自然生態。	一、因陳情人多次陳情，經陳情人代表吳定達先生同意以左列陳情意見為本專案小組提供建議意見之依據。 二、有關鐵路以南擬變更遊樂區為公園用地部分，案經縣府列席代表補充說明，非屬十分公司所有土地之其他地主如願意提供土地供人行步道使用，且與縣府簽訂協議書者，則維持原計畫遊樂區，不變更為公園用地，已採納陳情人陳情意見；至於鐵路以南屬於十分公司所有土地，得比照上開原則辦理。 三、其餘建議照縣府意見辦理。

6	安達法律事務所 98 年 10 月 1 日安興字第 98100101 號函	臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」，查都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定係指配合「上級政府」興建之重大設施時，始有前該條款之適用；若「同級政府」或「同一政府」，則無其適用。本案並非係配合上級政府（即中央）興建重大設施時而為之，仍係其本身內部計畫考量（即設置限定瀑布公園），是其以都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款作為法令依據，顯有嚴重錯誤，並係違反都市計畫法規定與精神，應予駁回，以免讓十分大瀑布育樂股份有限公司之權益受損，致生國家賠償事件乙案。	依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款迅行變更之規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」及內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示直轄市或縣（市）政府逕予認定適用該規定之原則，本案係為配合本府基於保障公眾利益而辦理之縣定瀑布公園興建計畫，爰於法並無不合。	本案係臺北縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，自行認定屬「配合縣興建之重大設施」，並依都市計畫法定程序辦理變更，於法並無不合。
7	十分大瀑布育樂股份有限公司（98 年 10 月 6 日列席專案小組會議說明）	一、關於本變更案應以一次通盤檢討辦理完成變更，以免拖延時日，而影響陳情人權益。 二、本變更案經本公司委請安達法律事務所張世興律師研議結果，認為變更計畫單位台北縣政府「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」，其法令依據，以都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，顯有嚴重錯誤，違反都市計畫法，應予駁回，以免致生國家賠償事件。 三、本變更案因所牽涉問題較為複雜，為釐清問題點，在此，誠懇地，懇請 貴委員會各位委員，撥冗前來現場瞭解、明察，主持公道，惠予制止、駁回，實感德便。 四、因原計畫內容，未具體明確，有重大瑕疵，自 98 年 5 月 5 日起，經 貴專案審查小組，屢交變更計畫單位，修訂、補充，現已呈大翻修狀，面目全非，與原先所公開展覽公告內容，相去甚遠，內容相差很大，為顧及特定區內全體土地持有人權益，自應公開，透明化，將已修修、補補，增訂之變更內容，所造成錯誤，顯已違反都市計畫法第 19 條暨同法台灣省施行細則第 5 條、第 6 條應公告事項，應予駁回，著由原變更計畫單位，依法定程序，重新公開公告展覽，徵求各方意見，後交由台北縣都委會審查，再呈 貴委員會審查，完成法定程序，以資落實公平正義，而符法治。	(1) 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款迅行變更之規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」及內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示直轄市或縣（市）政府逕予認定適用該規定之原則，本案係為配合本府基於保障公眾利益而辦理之縣定瀑布公園設置計畫，於法並無不合。 (2) 依都市計畫法第 19 條第 3 項規定「該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。」，本案係參酌陳情意見調整規劃方案，且經各級都市計畫委員會審議修正，並無擅自修改情事，應無須再辦理公開展覽及舉行說明會。	一、案經縣府代表表示將於明年編列預算辦理通盤檢討，建議照縣府意見辦理。 二、有關本變更案法令依據錯誤部分，併本表編號 6。 三、其餘建議照縣府意見辦理。

附件 本會專案小組 98 年 7 月 6 日聽取臺北縣政府簡報本計畫案第 2 次會議出席委員初步建議意見處理情形對照表（臺北縣政府 98 年 9 月 7 日北府城審字第 0980732369 號函）

出席委員初步建議意見		意見回應及處理情形	修正頁次
變更都市計畫 急迫性	本案經臺北縣政府認定屬配合縣興建之重大設施，惟是否有迅行變更都市計畫之必要，以及無法納入該地區通盤檢討辦理之理由，請補充納入計畫書敘明。	遵照辦理，十分瀑布為自然資產具公共財性質，本府基於保障公眾使用利益及可及性，故擬透過整體規劃，設置縣定瀑布公園，惟都市計畫通盤檢討耗費時程過久，且尚未編列相關預算，為降低對民眾觀賞瀑布權益之影響，提供國民優質休閒遊憩空間，並帶動平溪地區觀光發展，遂依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更作業。	P.1
應再補充說明 或查明事項	1. 有關觀光旅遊人口分析、公園用地需求面積分析、相關配套措施（如旅遊人數控制、停車空間及人行步道規劃等），以及本案確實無法再研擬其他替代方案等，請作整體性補充說明，納入計畫書規定。	遵照辦理，有關觀光旅遊人口分析、公園用地需求面積分析、相關配套措施等，已納入計畫書中作整體性補充說明。	P.6、 14~17
	2. 計畫書第 3、4 頁最後一段文字，有關百分比累計後超過 100%，以及計畫書第 17 頁，土地使用面積對照表內部分數字為 0，並不合理，請再檢視後予以修正。	遵照辦理，已檢視修正。	P.3、4 、17 及 表一、表 四
	3. 計畫書第 12 頁，有關縣定瀑布公園規劃理念，提及「係改善國家天然景觀資源被私人業者佔據營利情形」，非本案變更都市計畫之主要依據，似有未妥，建議作適當之修正。	遵照辦理，已檢視修正。	P.7、13
	4. 有關十分大瀑布育樂股份有限公司法定代理人前後不一，請予以釐清。至於該公司於民國 65 年間取得營利事業登記時，經核准之土地及營業項目範圍，如有相關資料，請提供參考。	有關十分大瀑布育樂股份有限公司法定代理人係為前後任法定代理人，故有前後不一情形，另該公司業已檢送所營事業及負責人歷次變更登記資料至內政部營建署，並由內政部營建署函轉本府，詳如簡報說明。	附件二

出席委員初步建議意見		意見回應及處理情形	修正頁次
土地使用分區管制要點	1. 本案係以個案變更方式辦理，有關土地使用分區管制之變更，建議應以配合設置縣定瀑布公園為原則，其餘管制內容應納入該地區通盤檢討案內整體考量，請縣府依上述原則研提公園用地管制條文（不得作多目標使用），以及重新檢視相關管制條文，下次會議繼續討論。	遵照辦理，已檢視修正。	P.19
	2. 未來辦理本風景特定區計畫通盤檢討時，對於各分區或用地之高度限制，應有適當之管制內容，以避免對本風景特定區景觀產生衝擊。	敬悉，未來辦理本特定區計畫之通盤檢討時，將重新檢視相關管制條文。	—
逕向本部陳情意見	經縣府於會中補充及相關陳情人列席說明詳附表二，該表新增陳情意見，請縣府研提研析意見，下次會議繼續討論。	詳見公民或團體陳情意見綜理表。	附件二
其他	本案土地及建築物之使用，如有違反水利法、建築法及發展觀光條例者，或必須依相關法令規定申請開發者，非屬本會審議權責，請另案依相關法令規定辦理。	敬悉。	—
建議事項	本特定區計畫案自民國 81 年 2 月發布實施至今已 17 年，尚未辦理都市計畫通盤檢討，建請縣府儘速依法辦理。	有關本特定區計畫案之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。	—

附件 本會專案小組 98 年 5 月 5 日聽取臺北縣政府簡報本計畫案第 1 次會議出席委員初步建議意見處理情形對照表（臺北縣政府 98 年 6 月 6 日北府城審字第 0980447618 號函）

出席委員初步建議意見		意見回應及處理情形	修正頁次
法令依據	本案係臺北縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，認定屬配合縣興建之重大設施，且有迅行變更都市計畫之必要，據以辦理個案變更都市計畫，請將相關說明及證明文件，納入計畫書規定。	遵照辦理，已補充納入計畫書。	附件一
研擬替代方案	十分瀑布係自然資產具公共財性質，應提供公眾使用及保障民眾可及性，在此前提下，請縣府考量相關陳情人權益，研提適當縮減公園用地面積之替代方案，如確實無法縮減，請補充相關理由說明。	為考量未來縣定瀑布公園設置規模及配合後續通盤檢討其他土地之整體開發，業依本縣都委會第一次專案小組研商意見，調整變更範圍，將沿 10 米計畫道路與河岸間之遊樂區及原十分大瀑布遊樂區之部分平坦土地維持遊樂區，暫不予變更。另經初步坡度分析結果，鐵路兩側及吊橋橋墩處之遊樂區除十分瀑布入口處外，其餘土地係屬四級坡以上之陡峭地區，不宜開發行為，故為配合縣定瀑布公園之規劃設計，提供觀瀑平台及相關設施所需空間，擬變更為公園用地，以為允當。	P12~14
計畫書應補充說明及修正事項	1.本案土地使用現況（含現況照片）、坡度分析、公園規劃構想、公園用地劃設原則、公園用地需求面積分析、觀光旅遊人口分析、基地出入交通動線、本特定區計畫範圍內各土地使用分區及公共設施用地開闢情形等，請補充納入計畫書敘明。	遵照辦理，已補充納入於計畫書中敘明。	P3~14、圖二~六及表二
	2.計畫書審核摘要表「人民團體對本案之反映意見」漏列，以及變更內容明細表內面積錯誤部分，請查明修正。	遵照辦理，已查明補正。	審核摘要表及 P15 表三
逕向本部陳情意見	請縣府研提研析意見，下次會議繼續討論。	詳見公民或團體陳情意見綜理表。	附件二
建議事項	本特定區計畫案自民國 81 年 2 月發布實施至今已 17 年，尚未辦理都市計畫通盤檢討，建請縣府儘速依法辦理。	有關本特定區計畫案之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。	—

第 6 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」再提會討論案。

說明：一、查本案前提經本會 98 年 12 月 08 日第 720 次會議決議依本會專案小組建議意見略以：「本案…超出原公開展覽範圍部分，請臺中市政府補辦公開展覽及說明會，…公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。

二、嗣准臺中市政府 99 年 3 月 30 日府都計字第 0990083732 號函依前開專案小組出席委員建議意見處理情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 99 年 3 月 30 日府都計字第 0990083732 號函檢附修正後之相關資料（詳附錄一）及本會專案小組初步建議意見（詳附錄二）通過，並退請該府併同本會第 720 次會議決議事項修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關臺中市政府列席代表於本次會議中補充說明廖奇勳等人 99 年 4 月 12 日陳情建議將臺中市僑光路 42 巷、45 巷地區剔除區段徵收範圍乙案，併附表一編號「再逕 3」案辦理。

二、有關專案小組聽取簡報會議後逕向本部陳情意見部分(詳附表一)：

【附表一】 變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案（依內政部都市計畫委員會 720 次會議決議再公展）逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府建議意見	本會決議
再	廖金木	1. 陳情人係本案南側正河	1. 南北分區區段	建議未便採納。	照臺中市

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 建議意見	本會決議
逕 1	(內政部營 建署 99.3.19 營署都字第 0990017285 號文交下)	南路的農地地主，部分土地在(公 51)內，以現在規劃公 51 日後配地(公 51)是在南側配地，而河南路上農地卻配至北側土地，造成兩側地主權益受損 2. 南北側現在公告現值差異大，南側為每平方公尺 17000 元，北側為 14000 元，南側現值高於北側每坪壹萬元之大，日後配地南側多北側配地面積，如此將造成北側權益受損，實為不公平。	徵收，配地，是我們內政部都市計畫委員會規劃，希望我官員自訂遊戲規則，官員更應好好遵守執行，南側北側分區徵收、開發、配地，而不應該分為兩區，做到最後配地又變成南側配地至北側，又變成同一區地，造成南側北側地主權益皆受損。 2. 內政部自訂規劃與執行已嚴重錯誤並損害地主權益，盼官員們能知錯能改，使南側農地能保留南側配地，官員們若依然不更正，使我們權益受損，我們只好前往監察院，法務部陳情並公之媒體以保權益。	理由： 1. 考量土地公告現值差異過大影響土地所有權人權益，經內政部都市計畫委員會第 720 次會議依市府所提建議決議採同期分區方式辦理。建議於將來辦理區段徵收作業時由本府加強與民眾溝通。 2. 北側區段徵收範圍內之文化商業專用區面積雖較南側為少，但如計入第一種經貿專用區(亦屬分配私人之商業性質土地)，則商業區面積合計較南側多約 3.46 公頃。 3. 區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分，爰建議維持原分區範圍。	政府核議 意見通過。
再 逕 2	廖文煌 (內政部營 建署 99.3.24 營署都字第	1. 水湳經貿園區分為南北兩側獨立開發配地開發配地，我們是本案南側正河南路的農地地主，明明我	南側河南路土地應規劃於南側開發配地才合理合法	建議未便採納。 理由： 1. 考量土地公告現值差異過大影響土	照臺中市 政府核議 意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 建議意見	本會決議
	0992905719 號文交下)	<p>們土地全部在南側區段內，我們官員是知法犯法還是無意間出重大錯誤，將我們南側土地規劃於北側區段，明顯是內政部與中市政府官員重大瀆職不法證明。</p> <p>2. 區段徵收日後配合地是以公告現值價值，此列配地依據，北側公告現值為每平方公尺 14000 元，機場用地為 7000 元，我們南側農地為 17000 元，而公 51 土地為 35000~24000 元間。我們土地全部於機場南側，依南北區段規劃南側土地就因流於南側開發配地。我們保留在南側與機場用地及公 51 一起配地，日後一坪地約可配 0.8 坪土地。若被規劃於北側區段日後配地一坪只能配 0.44 坪，南北兩側配地相差一倍，所以我們主張留於南側開發配地才合理合法。</p> <p>3. 公 51 地非在南側，卻規劃於南側開發配地，公告現值又為 24000~35000 元間，與機場用地現值 7000 元相差甚多，機場用地面積又是公 51 的 20 倍大。日後配地公 51 土地一坪可配 1.2 坪至 1.8 坪間，所以將我們南側農地規劃於北側開發，反而使公 51</p>		<p>地所有權人權益，經內政部都市計畫委員會第 720 次會議依市府所提建議決議採同期分區方式辦理。建議於將來辦理區段徵收作業時由本府加強與民眾溝通。</p> <p>2. 北側區段徵收範圍內之文化商業專用區面積雖較南側為少，但如計入第一種經貿專用區（亦屬分配私人之商業性質土地），則商業區面積合計較南側多約 3.46 公頃。</p> <p>3. 區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分，爰建議維持原分區範圍。</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 建議意見	本會決議
		成為最大的受益者，我們卻成為最大的受害者。外傳公 51 已有過半土地由特定人士所購買，內政部與中市政府是否為特定人士護航，才違法行事將南側農地規劃於北側呢？成為官員瀆職不法證明。			
再逕 3	廖奇勳	<p>本開發案僑光路 42 巷 45 巷黎明路三段、廣福路、福星北路 182 巷、光明路部分地區住戶房屋密集而且每戶佔地面積大都只有三十坪左右，如以區段徵收方式辦理每戶地主只能分配到十幾坪未達最低基地標準，必遭徵收而建物拆除之命運！對該地區眾多小地主而言，透天厝領補償金買不到三十坪小公寓損失慘重，居民強烈反對誓死抗爭保衛家園，絕不搬遷。</p> <p>該地區居民大多經高速公路徵收、環中路又一次徵收、六十七年光明路又一次徵收、光明路擴大、黎明路徵收一次、西苑高中、福星北路闢建徵地幾次、配合政府忍受財產被徵收之痛多次、本次如再以區段徵收勢必無家可歸、成為政府政策下的難民、情何以堪！</p> <p>該地區即成道路兩邊房屋建物密集、強行徵收、政</p>	<p>1. 該地區（約二十多公頃）不參與本次徵收開發案（如附圖）（水湳機場及附近農地面積很大、足夠開發）</p> <p>2. 建請台中市政府配合本次開發案同時辦理該地區市地重劃建物地原址保留。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 依現行規定農業區變更應以區段徵收方式辦理開發。</p>	照臺中市政府核議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 建議意見	本會決議
		府須付龐大補償費地主也被徵收土地拆屋搬遷、家園不保之痛、成為雙輸局面、憲法規定政府有保障人民生命財產之責任、豈可強行徵收民地民宅！			

二、關於本會第 720 次會議審議本案決議事項二：「對於本部空中勤務總隊…，請臺中市政府在不影響整體規劃及發展之原則下，協助於主要計畫中劃設機關用地，或於細部計畫中訂定適當之基地開發規模及允許公務機關使用之規定事項，以利供該總隊設置相關辦公設備使用。」乙節，同意照臺中市政府與本部空中勤務總隊於 99 年 4 月 7 日協商之下列各點辦理，並請臺中市政府將相關書面文件納入計畫書中敘明，以利查考。

- (一)為配合水湳經貿園區開發推動期程，空勤總隊同意配合儘量在民國 101 年 6 月底前完成現址搬遷。
- (二)為配合水湳經貿園區整體規劃及發展，空勤總隊同意以作價方式參與區段徵收為原則…請空勤總隊在搬遷前於其他合適地點覓妥第二辦公空間興建位址，並由本府提供必要之協助。

【附錄一】臺中市政府依本會專案小組初步建議意見修正後之相關資料

壹、部小組聽取再次公開展覽期間人民陳情案件處理情形第 1 次會議(99 年 3 月 16 日)採納個案說明

一、再 1 案：「變 7 案」道路規劃

再次公開展覽人民陳情意見第 1 案，係針對變更內容綜理表第 7 案所提陳情意見。原公展草案內容為變更部分住宅區(0.21 公頃)為道路用地(0.21 公頃)(如圖 1)，經內政部專案小組審查後，考量土地所有權人之權益並兼顧交通系統之規劃，建議依據規劃單位於會上所提之替選方

案通過，調整後計畫內容修正為變更部分住宅區（0.03 公頃）為道路用地（0.03 公頃）（如圖 2）。

另外，配合變 7 案道路路口向西側微調，修正變 1 案 30M-83 號道路路線。變 1 案 30M-83 號道路配合變 7 案調整變更後計畫詳見圖 3。有關個案之變更項目及面積詳見表 1。

表 1 採納個案面積增減表

變更案編號	項目	再公展草案增減面積（公頃）	經部小組審查後變動面積（公頃）	經部小組審查後增減面積（公頃）
變 1 案	創新研發專用區	+42.35	-0.32	+42.03
	文教區	+23.65	+0.52	+24.17
	公園用地	+59.92	-0.19	+59.73
	道路用地	+12.53	-0.01	+24.35
變 7 案	住宅區	-0.21	+0.18	-0.03
	道路用地	+0.21	-0.18	+0.03

二、再 13 案：河南路北側原計畫機場用地、農業區範圍疑義

再次公開展覽人民陳情意見第 13 案，經查陳情土地原規劃為農業區，於 84 年 2 月 15 日發布實施之本市都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）時，並未調整變更，然因樁位測釘有誤，致使部分陳情土地於 93 年 6 月 15 日主要計畫（第三次通盤檢討）時展繪為機場用地。擬依據原計畫意旨修正變更範圍、變更計畫圖及變更面積。案經內政部專案小組審查後建議酌予採納。原公展草案變更計畫詳圖 4，修正後變更計畫詳圖 5。有關個案之變更項目及面積詳見表 2。

表 2 採納個案面積增減表

變更案編號	項目	再公展草案現行計畫面積（公頃）	經部小組審查後現行計畫增減面積（公頃）	經部小組審查後現行計畫面積（公頃）
變 1 案	農業區	83.06	+0.15	83.21
	機場用地	146.84	-0.13	146.71
	計畫範圍	253.39	+0.02	253.41

三、再 22 案：計畫區東側 15M-222 號道路（原水湳營區範圍內）

再次公開展覽人民陳情意見第 22 案，係為保留水湳營區內具有歷史意涵之建築物再利用或活化的可能，由台中市政府提出之陳情意見，建議將 15M-222 號道路向東側調整，使道路境界線與欲保留之建物距離至少在 10 公尺以上。案經內政部專案小組審查後建議予以採納。原公展草案變更後計畫詳圖 6，調整變更後計畫詳圖 7。有關個案之變更項目及面積詳見表 3。

表 3 採納個案面積增減表

變更案編號	項目	再公展草案增減面積（公頃）	經部小組審查後變動面積（公頃）	經部小組審查後增減面積（公頃）
變 1 案	創新研發專用區	+42.35	-0.54	+41.81
	文教區	+23.65	+0.54	+24.19



圖 1 變 7 案變更計畫示意圖（原公展草案）

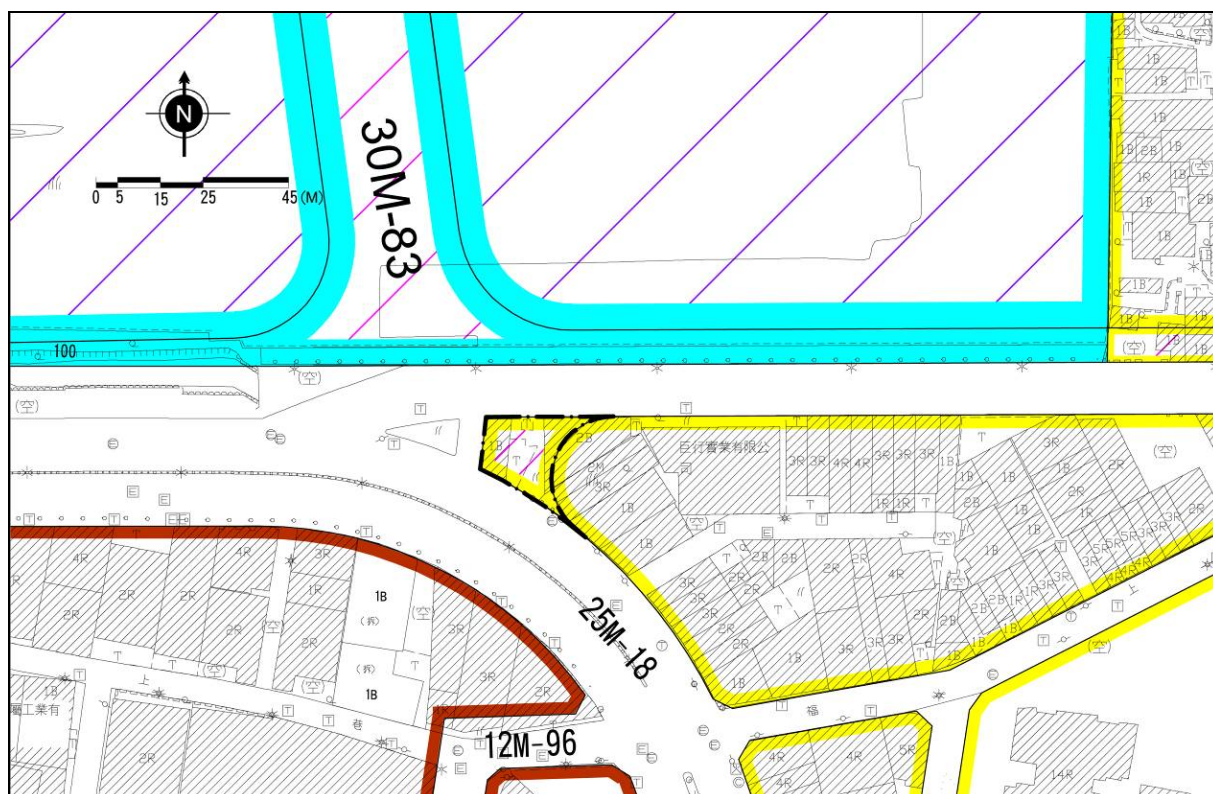
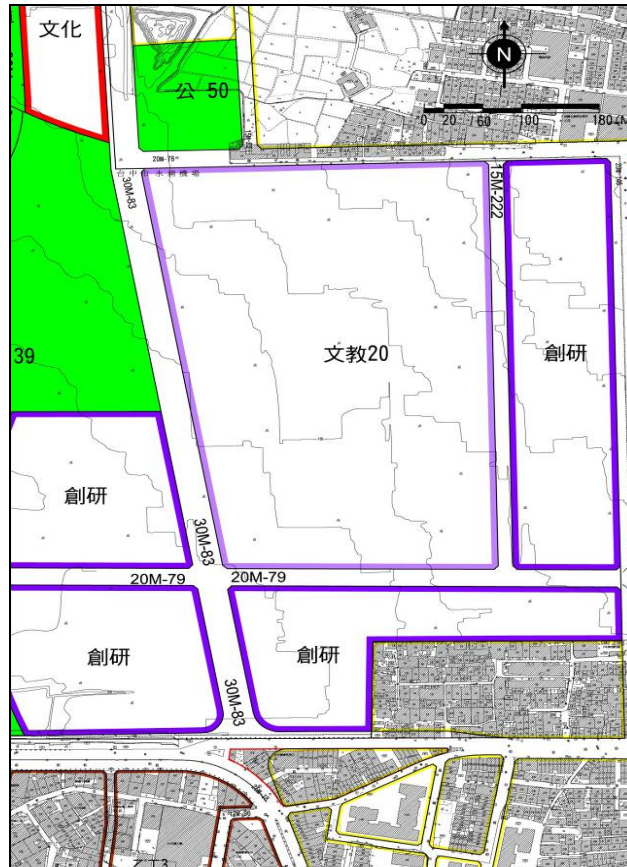
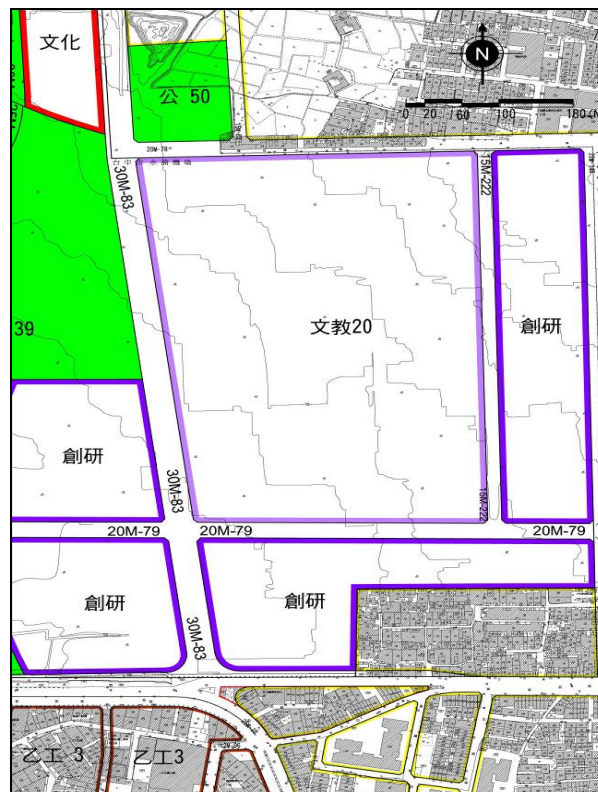


圖 2 變 7 案變更計畫示意圖（修正後方案）



原方案：公開展覽草案



修正後方案

圖 3 變 1 案 30M-83 號道路配合變 7 案調整變更後計畫示意圖

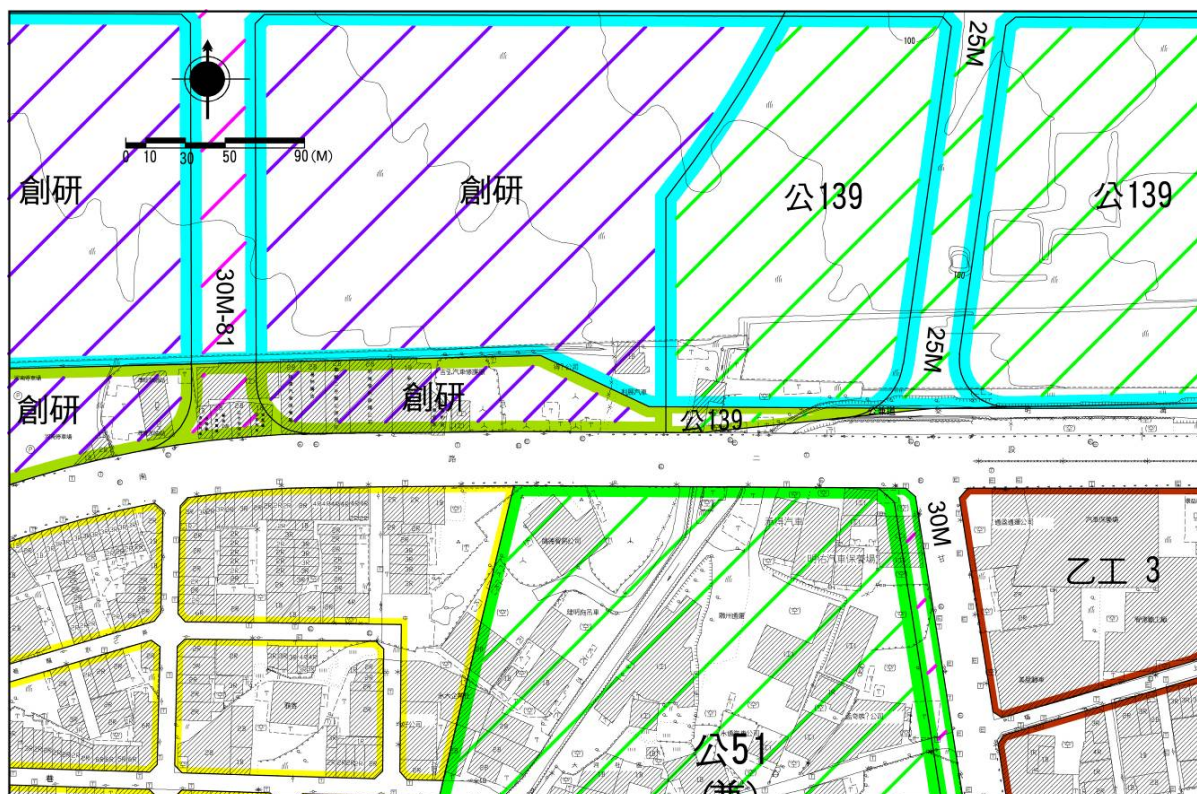


圖 4 河南路北側機場用地、農業區附近變更計畫示意圖（原公展草案）

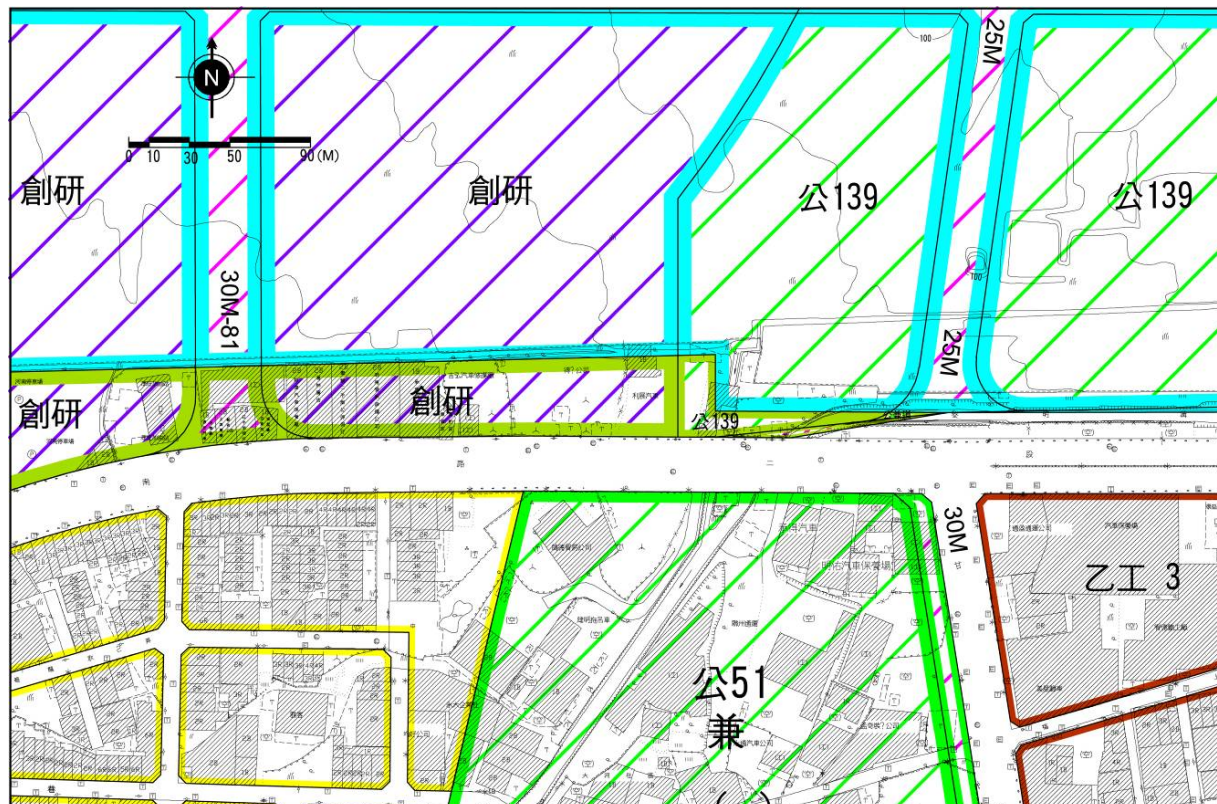


圖 5 河南路北側機場用地、農業區附近變更計畫示意圖（修正後方案）

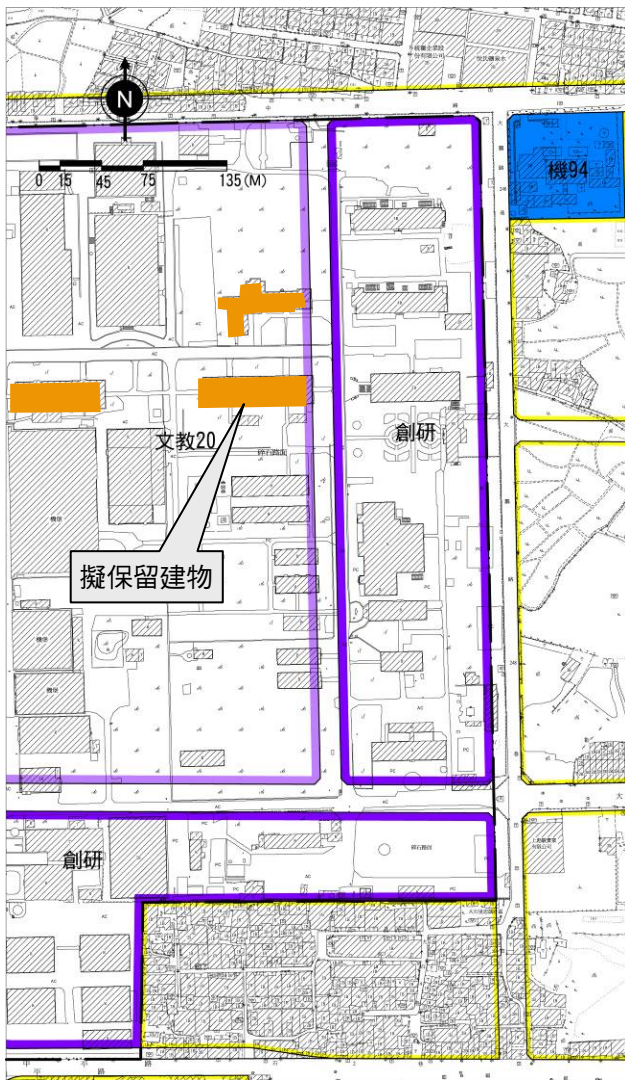


圖 6 變 1 案 15M-222 號道路變更後計畫示意圖（原公展草案）

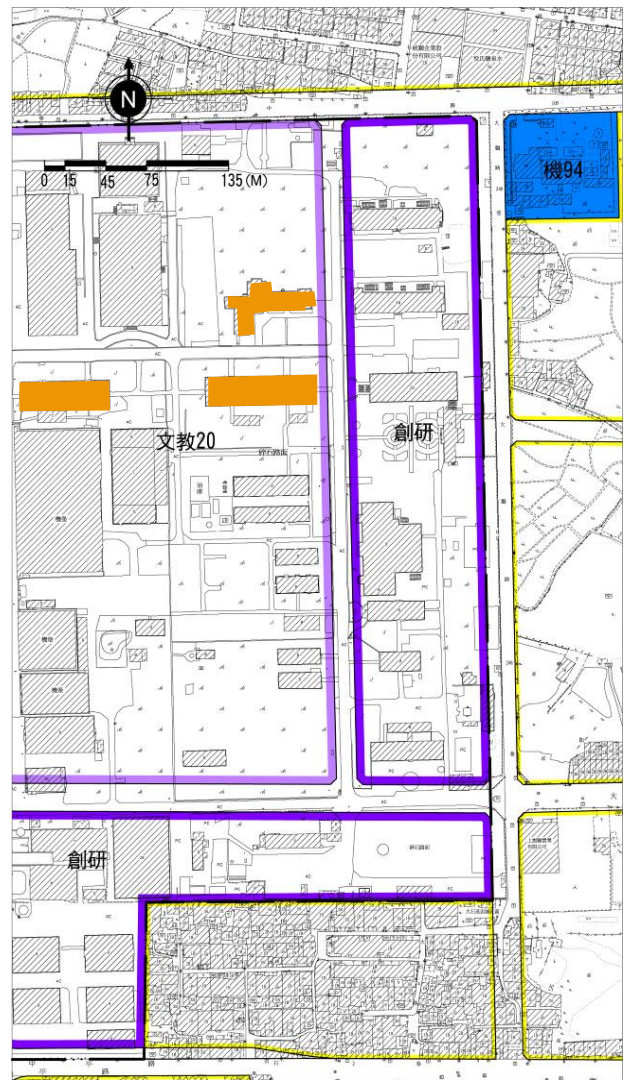


圖 7 變 1 案 15M-222 號道路配合營區建物調整變更後計畫示意圖（修正後方案）

【附錄二】專案小組初步建議意見

請台中市政府依附表建議意見辦理及補充有關個案之變更範圍、項目、面積等相關圖說資料到署後，提請委員會討論。

附表 變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）再次公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府建議意見	出席委員建議意見
再 1	曾慶和等 12人 西屯區下 石碑段 2001-8、 2001-9、 2001-13、 2001-16、 2001-17、 2001-18、 2001-20、 2001-21、 2001-27、 2001-52地 號 [申請列席 說明]	1. 有關「變7案」道路規劃，以「截彎取直」為由，將原水湳機場新闢之30公尺道路，重新修正河南路二段路線，必須拆除現有合法住宅。 2. 「截彎取直」後的十字路口，四邊路寬分別為南北向30公尺新闢道路銜接25公尺河南路，東西向43公尺河南路銜接20公尺中平路，未考慮路寬不一造成交叉路口行車安全問題。例如目前河南路二段直角大轉彎連接文心路，禁止直行10公尺中平路，將車流導入25公尺的河南路以連接文心路；若採「變7案」，因中平路拓寬後僅20公尺，河南路將拓寬為43公尺，將來車流亦宜導向文心路，否則兩條道路寬度不一，拉直後造成的交通衝擊勢必更大。	建議保留原路線規劃路幅，將30公尺之新闢道路往南移50公尺，以區隔四條路寬不一的道路，讓行車用路人行經時能有所區隔及警惕，亦可免除強行拆除合法民宅之困擾。	建議未便採納。 理由： 新劃設的30M-83號道路為本計畫最主要的南北向聯外道路，應以整體交通系統之順暢與安全性為優先；該道路與河南路交叉口部分，其所銜接的四條道路寬度雖不相同，但可透過標線規劃及槽化設計達到車輛直行的功能。故建議維持台中市都市計畫委員會97年11月11日第232次會議決議。	為考量土地所有權人之權益並兼顧交通系統之規劃，本案建議酌予採納，並依下列各點辦理： 1. 依據規劃單位於本次會議所提之替選方案（詳附圖一）通過。 2. 請臺中市政府交通主管單位詳予檢視前開方案內容，若有其他不同意見者，請研擬替選方案併案提請委員會審議。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
再 2	葉和昇、趙聰仁等 6 人 西屯區下 石碑段 2001-24、 2001-26、 2001-27、 2001-40、 2001-52、 2007 地號 [申請列席 說明]	1. 河南路與中平路口「變 7 案」變更住宅區為道路用地之位置接近「南側區段徵收範圍」，應併入「南側區段徵收範圍」。 2. 「變 7 案」土地公告現值每平方公尺約三萬多元，併入「北側區段徵收範圍」，遭北側區段徵收範圍內地主反對。	請將現河南路「變 7 案」土地納入「南側區段徵收範圍」內辦理。	建議未便採納。 理由： 「變 7 案」土地現行計畫為住宅區，配合水湳經貿園區聯外道路系統需求始變更為道路用地，考量其與南側「公 51」公園用地土地公告現值差異不大，倘納入南側範圍較難以保障其權益，因此仍建議納入北側區段徵收範圍辦理。	本案建議照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
再 3-1	水湳地區 整體開發 案自救會 會長廖奇 勳等26人 西屯區西 屯段12、 13、43、 58、63、 66、67、 69、76、 77、92、 93、94、 95、96、 97、184、 184-3、 184-4、 254-7、 254-14、 254-15、 254-16、 254-17地 號 [申請列席 說明]	1. 僑光路、黎明路三段及僑光路42巷住戶房屋密集，且每戶占地約30坪，如以區段徵收辦理，每戶僅能分到十幾坪，必遭到拆遷，對小地主而言，透天厝領補償金也買不起30坪小公寓，損失慘重，居民強烈反對。 2. 該地區為住宅區以區段徵收無正當性，政府又須付龐大補償金來徵收，對政府和居民而言，雙方均不利。 3. 憲法規定：政府對人民的生命權、工作權及財產權應予保障，豈可用土地法侵害人民財產，強行徵收民地。	1. 僑光路、僑光路42巷、僑光路45巷及黎明路現有房屋地主可申請建物及土地原地保留，其土地分配不足部分願依規定價購補足。 2. 建議可選擇僑光路或僑光路42巷既有房屋較密集地區劃設一小面積住宅專區，讓現有小面積地主原地保留。 3. 不同意參與本次區段徵收開發，本地區改採自辦市地重劃方	1. 第1.2.4.點建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。 2. 第3點建議未便採納。 理由： 依現行規定農業區變更應以區段徵收方式辦理開發。 3. 第5點建議不予討論。 理由： 基地最小開發規模屬細部計畫範疇，建議在主要計畫審定後，於辦理細部計畫修正時一併檢討。	本案建議依下列各點辦理： 1. 建議事項第1至第4點照市府研析意見辦理。 2. 建議事項第5點，因屬細部計畫範疇，依法係屬地方政府權責，爰未便採納，惟為維護人民權益，建議請臺中市政府於擬定細部計畫時，考量當地土

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
再 3-2	張阿和、張 炳銘 西屯區西 屯段4、6、 11、170、 172、167地 號	1. 僑光路、黎明路三段及僑光路 45 巷一帶人口密集區且為小 坪數住戶又緊臨僑光大學舊 大門，縱未拆除亦不影響市政 府區段徵收之整體規劃，故此 區域內之房舍應以不拆除為 宜。 2. 僑光路 45 巷臨黎明路三段， 且道路有高低差，宜保留既有 道路使用；若以黎明路三段為 面臨路段，其路幅逾 20 米， 臨路房舍應可予以保留， 3. 區段徵收固為市政府整頓市 容之良策，然人民之權益亦應 顧及方符政府照顧人民之責 任與美德。此區域人民概為小 市民，收入有限，一旦拆除委 實難以另覓他處居住，敬請惠 予保留。	式辦理。 4. 考量該地區 地主曾被多 次徵收之實 情，針對該地 區土地分配 建議比照市 地重劃標 準，將土地分 配率提高為 50%至 55%，而 公園及綠地 可酌減來配 合。 5. 最小基地面 積由 150 平方 公尺降為 100 平方公尺，以 符地區實況。		地使用現 況、環境 特性及土 地所有權 人之權 益，研擬 個別街廓 不同最小 開發規模 之可行性。
再 3-3	廖松正 西屯區西 屯段 261-3 地號 [申請列席 說明] 鍾火德等 3 人 西屯區西 屯段 269 地 號 [申請列席 說明]	1. 本區之前配合西苑高中及福 星北路開闢共徵收 2 次，今水 湳經貿園區開發辦理區段徵 收，讓地主損失慘重。 2. 本地段於 81 年取得使用執 照，經陳情人申請重劃路圖， 未有公共設施。			
再 4	廖碧如 西屯區廣 安段 518、 520 地號	陳情人土地及房子原為八張犁 段 181-6、181-8 地號，因環中 路開闢被徵收拆除，經市府核准 就地整建一處房屋，現又面臨拆	1. 建議提高補 償費。 2. 由政府興建 房屋供被徵	建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計 畫範疇，擬於將來辦	本案建議照 市府研析意 見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
		除，已無居所可搬遷。	收戶申請購買。	理區段徵收作業時依規酌辦。	
再 5	何葉美 西屯區西屯段 87 地號	1. 陳情人之土地約 27 坪，若參與區段徵收分回 40%，無法領地使用，可否不參與區段徵收，以保原有的權益。 2. 大面積農地原已享有耕者有其田的優惠，現在又可參與區段徵收變更為建地，等於雙重利益，然持有小面積之地主若參與區段徵收，無法分配土地，變成全部落空。	1. 照原土地坪數分配發還土地。 2. 請市政府照市價徵收。	建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。	本案建議照市府研析意見辦理。
再 6	廖昱嘉 西屯區西屯段 72、84 地號 [申請列席說明]	「公 51」公園用地原不屬於本整體開發案，在地理位置上屬於另一個區域，市政府不應以財政困難無法徵收開闢為由，不顧公平原則，致開發區內之土地所有權人權益受損，只圖少數人利益。	將「公 51」公園用地剔除於整體開發範圍。	建議未便採納。 理由： 「公 51」公園用地因位於機場航道下，多年來未徵收開闢；如今公園周邊地區逐漸發展，公告地價上漲，概估「公 51」用地徵收取得費用達 20 億元以上。為免增加未來財政負擔，故將「公 51」用地納入本案變更及區段徵收範圍，除可協助市府取得公共設施保留地外，未來可與水湳機場原址規劃之公園用地串連，透過整體規劃設計，強化中央公園規模與活動機能，同時增進「公 51」周邊地區環境品質。此外，「公 51」用地納入整體開發範圍亦已經	本案建議照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
				監察院詳予調查，爰建議維持依原範圍辦理。	
再 7	大 河 里 福 德祠（管理 人何世富） 西 屯 區 下 石 碑 2284、2287 地號 [申請列席 說明]	1. 本祠位於「公 51」公園用地預定地內，創立於 1901 年，民國 70 年申設完成寺廟登記。面積合計 1865 平方公尺。 2. 依新市鎮開發條例第 8 條、第 9 條規定，宗教團體所使用之土地不妨礙計畫，其面積得保留發還原地主。 3. 本祠為里民信仰中心兼里民活動場所。 4. 寺廟乃較清淨之處，毗鄰污水廠似有不妥之處。 5. 本祠佇立於公園中心，出入動線會有問題。	保留大河里福德祠並易地遷靠甘肅路。	建議未便採納。 理由： 依據「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規定，福德祠不得於公園內設置，故易地保留之訴求不符相關法令規定。至於可否原地保留，依照本市都市計畫委員會 97 年 11 月 11 日第 232 次會議決議，擬移請本府相關單位參採。	本案建議照市府研析意見辦理，未便採納。
再 8	林進明 西 屯 區 西 屯段 246 地 號	1. 原公展草案內容，黎明路兩側皆為住三或住四，可作商業使用，但這次改變太大，請至少修改為住 1-2 或住 2 以上，可作商業使用。 2. 區段徵收開始之前，應先將土地分配事宜清楚讓地主瞭解。	1. 黎明路兩側應容許作商業使用，至少規劃為住 1-2 或住 2。 2. 將來土地分配事宜應向原地主說清楚。	1. 建議不予討論。 理由： 土地容許使用項目屬細部計畫範疇，建議在主要計畫審定後，於辦理細部計畫修正時一併檢討。 2. 建議辦理區段徵收作業時加強與民眾溝通。	本案涉及細部計畫範疇，依法係屬地方政府權責，爰未便採納，請臺中市政府於擬定細部計畫時，參酌人民陳情意見再予以整體考量，以資妥適。
再 9	何力位 西 屯 區 廣 安段 605 地 號	1. 土地開發方式可分為土地重劃、區段徵收或市價購買等，何以選擇最不利人民的方式辦理，有待商榷。 2. 估價方式竟「重南輕北」，北側概為私人土地，以農地為由	1. 市府應提出具體事證，極力向內政部爭取，改為市地重劃或市價收購。	1. 建議未便採納。 理由： 依現行規定農業區變更應以區段徵收方式辦理開發。 2. 建議未便採納。	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
		而低估，而南側機場用地及少數地主怎能以公設地高估？分配方式亦不合理。低價者分配住宅區，高價者分配商業區，負擔比例相同，分配價差大，顯有失公平原則。 3. 「公 51」涉先前交易，提高公告地價，以圖參與多分配之嫌，應查明公布，以昭政府誠信。 4. 公告說明會及地點不應在「提出異議」進行中才知會當事人，並應提供細圖參覽，以符規定。	2. 既為同區開發，南北地價差異不能太大，更不可將高利用土地分配給預設對象，既然公平負擔比例，公平參與抽籤決定權屬才是。 3. 前次說明會，群眾公開質問，議員議會亦盼查「公 51」是否有弊端，事隔多月未獲市府重視，請鈞（監）院督查，以杜枉法之弊。 4. 主辦單位依法循序辦理公聽會，但異議期間不應已過時月，民眾方知，如此作為顯有草率或故意便宜行「黑箱作業」之實。	理由： 考量土地公告現值差異過大影響土地所有權人權益，經內政部都市計畫委員會第 720 次會議依市府所提建議決議採同期分區方式辦理。建議於將來辦理區段徵收作業時由本府加強與民眾溝通。 3. 建議不予討論。 理由： 已經監察院詳予調查。 4. 建議不予討論。 理由： 本府已依相關法令程序辦理再次公開展覽，並透過郵件、網路、登報等管道公告週知，並無陳情人所言情事。	
再 10	江櫻妹等 15 人 西屯區廣明段 86、87、88、	1. 本案再次公開展覽起自 98 年 12 月 29 日至 99 年 1 月 27 日止，合計 30 日，卻遲至 99 年 1 月 15 日始召開說明會，剝奪多數區內民眾瞭解及維護權	1. 請將公告截止日期順延 15 日，讓民眾有充份時間處理及反映。	1. 建議不予討論。 理由： 本府已依相關法令規定辦理，並持續接受民眾陳情意見。	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
	231、232、 233、251 地 號 西屯區廣 福段 788、 791、792、 792-1、 793、 793-1、 794、795、 796、797、 799、802、 803、 803-2、 811、813、 815、816、 820、828、 870、871、 873、881 地 號	<p>益之時間，甚不合理。</p> <p>2. 速公佈本區細部計畫，並再次召開說明會，以利瞭解全區之規劃，適時提出建議，更符合民眾需求與權益，不至令公開展覽流於形式。</p> <p>3. 「公 51」係經貿園區外，台中市政府不應為便宜取得公共設施用地將該地強納經貿園區之內，讓「公 51」地主分配經貿園區內高價商業區土地，損及區內農民之權益至鉅，實不公平。應以剔除，不得納入此區分配。</p>	<p>2. 「公 51」係多年來編為公共設施用地，本應以徵收方式取得，近年來台中市政府不斷將土地公告現值提高，以至高於經貿園區內農地之公告現值數倍，來換取高價商業區土地，並保障分配，捨原訂抽籤方式，其中是否涉及炒作土地，應予以查明。</p>	<p>2. 建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>「公 51」公園用地因位於機場航道下，多年來未徵收開闢；如今公園周邊地區逐漸發展，公告地價上漲，概估「公 51」用地徵收取得費用達 20 億元以上。為免增加未來財政負擔，故將「公 51」用地納入本案變更及區段徵收範圍，除可協助市府取得公共設施保留地外，未來可與水湳機場原址規劃之公園用地串連，透過整體規劃設計，強化中央公園規模與活動機能，同時增進「公 51」周邊地區環境品質。此外，「公 51」用地納入整體開發範圍亦已經監察院詳予調查，爰建議維持依原範圍辦理。</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
再 11-1	楊麗雲等 4 人 西屯區廣 明段 311 地 號 [申請列席 說明] 廖怡禎 西屯區廣 福 段 841-1 、 855 、 855-3 、 857、858、 889 地號 西屯區廣 明段 292-1 、 293-2 、 295 、 297-2 、 335-2 、 336-2 地號 張立伸、張 鑫達 西屯區廣 順段 592 地 號 李介陽 世月開發 股份(限) 公司等 4 人 西屯區廣 明段 248、 361、362、	內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 724 次會議審查意見，將區段徵收分區辦理範圍分為南、北兩區，顯有違法圖利中央政府及「公 51」公園預定地地主，並造成跨越兩區多數土地所有權人無法達到最小領回土地面積，嚴重影響人民權利以及社會公平原則。	建議將區段徵收南北兩區合為一區辦理。	建議未便採納。 理由： (1)考量土地公告現值差異過大影響土地所有權人權益，經內政部都市計畫委員會第 720 次會議依市府所提建議決議採同期分區方式辦理。建議於將來辦理區段徵收作業時由本府加強與民眾溝通。 (2)北側區段徵收範圍內之文化商業專用區面積雖較南側為少，但如計入第一種經貿專用區(亦屬分配私人之商業性質土地)，則商業區面積合計較南側多約 3.46 公頃。 (3)區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分，爰建議維持原分區範圍。	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
	363、375 地 號 江 秋 森 等 10 人 西 屯 區 廣 福段 896、 898 地號、 廣 明 段 415、415-1 地號				
再 11-2	廖光海等 4 人 西 屯 區 廣 福段 863 地 號 [申 請 列 席 說明]	<p>1. 本案係屬整體開發區，計畫範圍內私人地主將來分配土地應公開公平領回土地。此次公展計畫案卻貿然分為南、北兩側配地，造成北側私人地主多，能選擇配地的範圍少；南側可供配地面積範圍大，卻獨厚「公 51」納入區段徵收的地主。</p> <p>2. 「公 51」土地公告現值太高，而機場北側農業區土地公告現值則太低，造成分配土地不公平問題，現已透過 98 年度公告現值調整拉近差距，原土地分配不公之問題應已消除，不必再將本案分為南、北兩區辦理。</p> <p>3. 同一開發案，卻限制南、北側地主分開辦理區段徵收，造成地主領地範圍的困擾，更形成保障「公 51」地主取得特定精華地段及土地炒作之嫌疑，有失公平。</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
再 11-3	張行雄（莊 清原代理） 西屯區西 屯段 90、91 地號	1. 因分區辦理區段徵收而致使 南北均有土地之地主將來領 地無法集中，甚有小地主因無 法達到最小開發面積而無法 領地，而形成被政府強制徵 收，使其權益受損。 2. 分開辦理區段徵收作業，將造 成保障南側地主領得高使用 強度之土地比例上升，變相圖 利南側地主；北側區段徵收範 圍之土地，多為私有土地，私 有地能領得高使用強度之土 地比例則降低。 3. 土地容積率高低應在土地分 配率上有所差別。			
再 12	吳明樹、張 莉蘭 西屯區廣 明段 574-2、 574-3 地號	1. 陳情土地配合開闢福星北路 68 巷、文華路時，已被徵收過 一次，現又以區段徵收辦理， 土地越劃越小，有失公允。反 對以區段徵收辦理開發，強烈 建議以重劃方式辦理。 2. 住宅區規劃在 80 米環中路與 高速公路旁且曾是墳墓用 地，不適宜規劃居住使用。	1. 建議採重劃 方式辦理，增 加地主分配 比例。 2. 建議住宅區 調整至公園 旁與創研或 文化商業區 對調，才符合 生態住宅區 之目的。	1. 建議未便採納。 理由： 依現行規定農業區變 更應以區段徵收方式 辦理開發。 2. 建議未便採納。 理由： 本案以國際競圖方式 提出以中央公園整合 四個新興特區的分區 發展架構，爾後土地 使用計畫亦經審慎規 劃、討論，並經台中 市都委會專案小組 10 次會議審查確定，建 議維持原計畫內容。	本案建議照 市府研析意 見辦理。
再 13	廖文鎮等 5 人 西屯區上 石碑段 849-1、	1. 陳情土地為市府於 97 年 10 月 16 日逕為分割並編訂為機 場用地。 2. 陳情人土地已使用將近半世 紀，為何機場遷移多年，卻在	建議將本筆土 地公告現值調 整與毗鄰土地 相當。	建議酌予採納。 理由： (1) 經查陳情土地原規 劃為農業區，於 84 年 2 月 15 日發布實	本案建議照 市府研析意 見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
	853-1 地號	97 年 10 月 16 日將陳情人土地編訂為機場用地，甚不合理。因機場用地公告現值 7000 元毗鄰土地公告現值 17000 元。		施之本市都市計畫主要計畫第二次通盤檢討時，並未調整變更，然因樁位測釘有誤，致使部分陳情土地於 93 年 6 月 15 日主要計畫第三次通盤檢討時展繪為機場用地。擬依據原計畫意旨修正變更範圍、變更計畫圖及變更面積。 (2)有關公告現值調整事宜建議移請本府相關主管單位研商處理。	
再 14	何啟元、張萬成 西屯區廣福段 892 地號 [申請列席說明]	1. 反對以「同期分區」開發方式，圖利「公 51」之土地炒作集團。 2. 反對「變 7 案」納入北側區段徵收範圍。 3. 反對「變 9 案」納入北側區段徵收範圍。	1. 建議提高農業區土地公告現值，並增加北側區段徵收範圍可分配之商業區土地比例。 2. 「變 7 案」之住宅區既是已開發區應與「公 51」同樣納入南側。 3. 「變 9 案」與水湳經貿園區開發無關，應請檢調與監察院深入調查。	1. 建議未便採納。 理由： (1)北側區段徵收範圍內之文化商業專用區面積雖較南側為少，但如計入第一種經貿專用區（亦屬分配私人之商業性質土地），則商業區面積合計較南側多約 3.46 公頃。 (2)區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分，爰建議維持原分區範圍。	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
				<p>2. 建議未便採納。</p> <p>理由： 「變 7 案」土地現行計畫為住宅區，配合水湳經貿園區聯外道路系統需求始變更為道路用地，考量其與南側「公 51」公園用地土地公告現值差異不大，倘納入南側範圍較難以保障其權益，因此仍建議納入北側區段徵收範圍辦理。</p> <p>3. 建議不予討論。</p> <p>理由： 監察院已詳予調查。</p>	
再 15	黃玉珍等 5 人 西屯區廣安段 130、518、520、521、554、555、556、568、569、607 地號 [申請列席說明]	<p>1. 既然區段徵收要分南側與北側，是否可將住宅區部分單獨辦理區段徵收，這樣公設比就不超過 50%。</p> <p>2. 規劃小坪數住宅，以安置原有居民。</p> <p>3. 位於福星路、黎明路及廣福路的房屋給予保留，土地不足分配的部分依規定購足。</p>	<p>1. 建議將住宅區單獨實施區段徵收，讓公設比不超過 50%。</p> <p>2. 建議依照十二期重劃區規劃一區可供原有住戶分配之區域，每人面積約 100 平方公尺，不足分配部分依規定購足。</p> <p>3. 建議原地分配土地。</p>	<p>1. 建議未便採納。</p> <p>理由： 全區開發應有相同之負擔比例。</p> <p>2. 3. 建議不予討論。</p> <p>理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。</p>	本案建議照市府研析意見辦理。
再 16	台灣糖業公司台中	查本公司所有西屯區廣順段 846-3 地號等 1 筆土地位於港尾	請將廣順段 846-3 地號納入	建議未便採納。	理由： 理由：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
	區處 西屯區廣 順段 846-3 地號	溪內，港尾溪用地範圍不列入本案區段徵收範圍內，致使本公司對土地已無使用收益，形成因公益而犧牲財產上之收益。	本案區段徵收範圍。	因港尾溪為水利署第三河川局管理之區域排水，該局刻正辦理區域排水整治及環境營造規劃工作，故本案僅將跨港尾溪的橋樑工程納入區段徵收開發費用負擔，未就用地部分納入區段徵收範圍。	見辦理。
再 17	張珠香 西屯區上 石碑段 830 地號 [申請列席 說明]	目前台中市公辦或自辦重劃處處可見，台中市唯一黃金寶地「水湳機場」更緊臨台中市十二期重劃區、逢甲商圈，卻採區段徵收。為免民怨，請採市地重劃（原地分配）方式辦理開發，若無法以原地分配方式辦理，請將陳情土地剔除水湳經貿園區區段徵收範圍外。	建議採市地重劃（原地分配）方式辦理，如不採納，請將陳情土地剔除水湳經貿園區區段徵收範圍外。	建議未便採納。 理由： 依現行規定農業區變更應以區段徵收方式辦理開發；開發範圍應考量都市整體發展需要及空間結構的完整性予以劃定，不宜零星剔除。	本案建議照市府研析意見辦理。
再 18	鄭炎宏 西屯區廣 明段 451-2、 451-3、 453-1 地號	1. 應就細部計畫內容再次舉行公開展覽說明會，否則民眾無法瞭解整體規劃與民眾權益為何。 2. 最小開發面積應再下修，由 150 m ² 調為 90 m ² 以下。 3. 僑光路 42 巷、45 巷享有之權利，應適用於全區小面積之地主，不可有差別待遇。	1. 重新召開公開展覽說明會，並公布細部計畫內容。 2. 抵價地比例調高至 50%，最小開發面積調降為 90 m ² 。 3. 僑光路 42 巷、45 巷享有之權利，應適用於全區小面積之地主。	1. 俟主要計畫審定，將配合修正細部計畫，並針對細部計畫內容再次辦理公開展覽。 2. 建議不予討論。 理由： 有關抵價地比例調整事宜，因非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦；有關調整最小開發面積事宜，屬細部計畫範疇，建議在主要計畫審定後，於辦理細部計畫修正時一併檢討。 3. 建議不予討論。	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
				理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。	
再 19	全國水湳 加油站 西屯區廣 明段 355 地 號	1. 水湳加油站位處於本計畫區北側區段徵收範圍內，主要服務對象為西屯區 20 餘萬人口，將來徵收後除了減少當地公用事業服務外，另需負擔土地補償費用、拆遷費用及營業損失等，對於當地居民、市府財政及本公司三方皆不利。 2. 公用事業服務除提供加油站、停車場外，未來供應電動車充電站、電池更換等服務，皆為車輛相關公用事業服務。本案未規劃公用事業設置區域，應考量民眾對公用事業的使用需求。	建請將水湳加油站（廣明段 355 地號）變更為「公用事業服務區」，並允許增加營業項目，以保留本加油站。	建議未便採納。 理由： (1) 陳情土地位於生態住宅專用區，考量地區環境品質營造及居住安全，所在區位不適合作加油站使用。 (2) 本案土地使用計畫已經內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日決議，建議維持原計畫內容。	本案建議除將市府研析意見理由(2)之內容予以刪除外，其餘照市府研析意見辦理。
再 20	私立麥田 幼稚園 陳勝枝 計畫區全 區	1. 由於本案細部計畫未同時公布，地主無法針對開發計畫深入探討。 2. 921 地震後，由於建築物結構安全標準提高，新建房舍成本亦高出許多，但拆遷補償費標準並未反映差異，實不合理。 3. 依土地徵收條例規定，抵價地比例以 50% 為原則，但不得少於 40%；然經過兩次公開展覽，仍未採納民意。農地與建地購買時之成本有明顯差異，且建地地主須繳納地價稅，農地則免，但公告現值卻相同，明顯不符合市場機制。 4. 合法建物如申請原位置保	1. 儘速公告本案之細部計畫內容及具體開發時程。 2. 提高拆遷補償標準。 3. 抵價地比例提高至 50% 以上，並請提高建地目之公告現值。 4. 協助合法既存建物保留及降低基地最小開發規模。	1. 俟主要計畫審定，將配合修正細部計畫，並針對細部計畫內容再次辦理公開展覽。 2. 3. 建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。 4. 建議不予討論。 理由： 基地最小開發規模屬細部計畫範疇，建議在主要計畫審定後，於辦理細部計畫修正	本案建議照市府研析意見辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
		<p>留，相關差額地價繳納作業程序須和地主解釋清楚；另外，應降低基地最小開發以協助合法既成建物保留，面積不足最小開發規模的地主應享有優先承購權，購買金額應以開發前公告現值為準。</p> <p>5. 10M-410 號道路應往西南延伸和十二期重劃區的上墩路銜接，可作為黎明路之替代道路，能有效將車流疏解到中清路。</p> <p>6. 南北兩側區段徵收範圍面積相差不大，90%以上的私人地主集中在北側區段徵收範圍內，但能分配的商業區面積卻比南側少了近 4 公頃，應合理相等分配，以避免爭議。</p> <p>7. 縮小公園綠地面積比例，增加停車場及捷運站用地及主要道路之寬度。</p> <p>8. 捷運橘線應將中部科學園區及都會公園納入路網。中部國際機場應納入藍線路網支線，使橘線和藍線支線在東大路和中科路交會形成捷運路網。</p> <p>9. 台灣塔功能性不足，應多增加商業型態之使用，提升效益。</p> <p>10. 本計畫變 6、7、8、9 等案，皆為水湳經貿園區範圍外，按例應以一般徵收的方式辦理，但均納入區段徵收辦理開發，市府辦理中科特定區開發時應秉持相同理念。</p>	<p>5. 建議將 10M-410 號道路往西南延伸銜接十二期重劃區的上墩路。</p> <p>6. 南、北側區段徵收範圍可分配之商業區面積應相等。</p> <p>7. 縮減公園綠地面積，增加停車場、捷運站預定地及主要道路寬度。</p> <p>8. 應將都會公園納入捷運長期路網規劃。</p> <p>9. 台灣塔規劃建議參考 Tower of the Americas (美洲之塔) 案例。</p> <p>10. 請市府取得中科特定區範圍內之公共設施用地時，應比照水湳案處理方式納入整體開發。</p>	<p>時一併檢討。</p> <p>5. 建議未便採納。</p> <p>理由： 10M-410 號道路屬地區之進出道路，與黎明路間僅以港尾溪相隔，該地區可以黎明路與十二期重劃區相連，並無延伸 10M-410 號道路至十二期重劃區之必要。</p> <p>6. 建議未便採納。</p> <p>理由： (1) 北側區段徵收範圍內之文化商業專用區面積雖較南側為少，但如計入第一種經貿專用區（亦屬分配私人之商業性質土地），則商業區面積合計較南側多約 3.46 公頃。 (2) 區段徵收分區範圍劃設原則除參酌原都市計畫分區外，並考量南北兩側公設負擔比相當、範圍完整性、明顯界線及可提供足夠領回土地面積進行劃分，爰建議維持原分區範圍。</p> <p>7. 建議未便採納。</p> <p>理由： 本計畫定位為生態經貿園區，並以中央公園生態化、綠色基礎</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
				建設及人本交通作為環境營造目標。因此公園綠地面積不宜再縮減，且在綠色交通功能需求下，已充分規劃主要道路寬度；再者本計畫已配合台中都會區捷運系統草案，預留捷運地下化路線與場站用地需求。 8.9.10. 提供本府相關單位參考。	
再 21	廖秋河 台中市西 屯區廣福 路3號	1. 過去道路拓寬已徵收過一，這次又再次徵收，對於地主造成多次傷害，且本次以區段徵收方式僅領回 40%土地面積，權益遭受極大損害。 2. 依照領回抵價地之面積大小作為分配土地座落之依據，實不合理。	1. 建議提高土地分配比例至 50%。 2. 建議以原位置分配。	建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。	本案建議照市府研析意見辦理。
再 22	台中市政 府 計畫區東 南側 15M-222 號 道路	1. 由於計畫區東南側之水湳營區原屬軍事管制區域，在都市計畫規劃階段無法針對管制區內之環境資源進行詳盡調查。隨著機場遷建及營區資產移交代管，本府於 98 年底針對水湳營區進行地形補測並套繪都市計畫圖後，發現 15M-222 號道路開闢將影響營區內日治時期興建之指揮官辦公室與宿舍，且須移植道路沿線成長良好之行道樹。 2. 為保留水湳營區內具有歷史意涵之建築物再利用或活化的可能，並透過局部路段保留	建議將 15M-222 號道路向東側調整，使道路境界線與欲保留之建物距離至少在 10 公尺以上。	建議予以採納。	本案建議照市府研析意見辦理，同意變更。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台中市政府 建議意見	出席委員 建議意見
		維繫營區歷史紋理與記憶，建議透過調整都市計畫道路，避免拆遷區內具有歷史價值之建物。			
再 23	翁吳摘 西屯區廣 順段 840 地 號	陳情人所有之房地於此次開發案中並未開闢道路或作為公設使用，不影響前期施工作業，請同意於施工初期續住原地，將配合工程進度遷出，不妨礙工期。	請市府同意於 施工初期繼續 於原地使用。	建議不予討論。 理由： 陳情事項非屬都市計畫範疇，擬於將來辦理區段徵收作業時依規酌辦。	本案建議照 市府研析意 見辦理。

第 7 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 96 年 9 月 14 日第 262 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 98 年 5 月 27 日南市都劃字第 09816526790 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：詳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，由本會林委員秋綿、張委員梅英、鄒委員克萬、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於 98 年 6 月 25 日、98 年 10 月 19 日、99 年 2 月 11 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺南市政府 99 年 3 月 15 日南市都劃字第 09916510290 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：一、本案請臺南市政府依下列意見研議後，提下次會議討論。

（一）本案細部計畫公園用地規模較大，且為確保其公共性及可行性，請提升為主要計畫層次，至於其區位請市府研提數個方案，並評估其優劣。

（二）本案變更為商業區後，允應由開發者提供足夠之停車空間，不宜再適用增設停車空間容積獎勵規定，惟市府如認為增設停車空間有助於改善當地公共設

施，或必須調整基準容積率者，請補充相關理由及具體修正內容。

二、本案除前項決議及下列各點外，其餘准照臺南市政府 99 年 3 月 15 日南市都劃字第 09916510290 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) 計畫書應修正事項：

- 1、本案總容積上限訂為 301,560 平方公尺，部分計畫內容尚未配合調整，請再查明修正。
- 2、本案東光路擬拓寬為 27 公尺寬，計畫書內容如有錯誤，請配合修正。

(二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：

- 1、本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（台南紡織股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與臺南市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，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。
- 2、除已於主要計畫辦理者外，其餘請臺南市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。

(三) 自辦市地重劃：本案擬以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，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。

- 1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所

有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由臺南市政府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。

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。

（四）其他：本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見

案經臺南市政府依專案小組會議建議意見，以該府 99 年 1 月 27 日南市都劃字第 09916504440 號函送計畫書、圖及研提處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及專案小組建議意見處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提委員會審議。

(一) 都市計畫工業區檢討變更審議規範（處理情形詳附表一）：

- 1、本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（台南紡織股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與臺南市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，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。
- 2、除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請臺南市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。

(二) 本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：

- 1、依上開決定事項第 3 點公式計算，本案商業區基準容積率不得大於 282% ($210\% \times 1 / (1 - (1 - 15\%) \times 30\%)$)，總容積為不得大於 303,714 m^2 ($71,800 \times 282\% \times 1.5 = 71,800 \times 423\%$)，請配合修正計畫書相關內容。至於市府所提以變更前工業區總容積為基礎，規定商業區基準容積率不得大於 350%，總容積為不得大於 351,820 m^2 ($71,800 \times 350\% \times 1.4 = 71,800 \times 490\%$)，請市府再重新檢討，如仍有維持之必要，因涉及本會第 675 次會議決定事項之修正，建請市府補充對照表說明，提請委員會討論決定。
- 2、有關「計畫發布實施後三年內必需予以開發建設」乙節，經市府補充說明同意修正為「本案於細部計畫發布實施後三年內完成重劃會核定成立作業，並於重劃完成後三年內申請商業區建築執照；若有不可抗力因素或非可歸責於申請開發者之情事，得提出事實理由經臺南市政府同意後辦理展期或不計入時程計算」，請配合修正計畫書相關內容。
- 3、其餘原則同意依臺南市政府處理情形辦理（詳附表二）。

(三) 其他計畫書應修正事項：

- 1、計畫書交通分析內容與計畫書附件十交通衝擊評估如有不一致部分，請依最新分析結果修正。
- 2、相關交通改善計畫及配套措施引用「建議」一詞，請修正為肯定語氣，確定未來會依照執行。
- 3、有關東寧路、東光路及中華東路一段變更車道配置及路寬後，行駛大型車輛(含公車及貨車)是否符合市區道路交通安全相關規範，請補充說明。
- 4、計畫書第 54 頁有關國中小用地檢討分析部分，因「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已修正，請配合調整。
- 5、計畫書附件十一至十三內容與本專案小組建議意見重複，建議予以刪除。

(四) 自辦市地重劃：本案擬以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，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。

- 1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由臺南市政府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。
- 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) 其他：

- 1、本案工業區變更為商業區，如符合行政院環保署 86 年 1 月 16 日（86）環署綜字第 03253 號公告「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」者，或開發行為如符合「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。
- 2、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。

附件 「變更台南市主要計畫(『工二』工業區為商業區)案」本會第2次專案小組出席委員初步建議意見處理情形對照表(臺南市政府99年1月27日南市都劃字第09916504440號函)

專案小組建議意見	申請單位處理說明	頁次
案經臺南市政府依專案小組會議建議意見，以該府98年9月28日南市都劃字第09816549150號函送計畫書、圖及研提處理情形(如附件)，建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送計畫書10份(修正部分請劃線)、計畫圖2份及兩次專案小組建議意見對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署後，再召開專案小組第3次會議。	遵照辦理。	—
(一)都市計畫工業區檢討變更審議規範(處理情形詳附表一)： 1.本案依據該審議規範附帶條件規定，申請人(台南紡織股份有限公司)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與台南市政府簽訂協議書，同意依上開附帶條件規定，以利執行。	1.已檢附本案其他私有土地所有權人之土地變更使用同意書，同意由申請人依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及相關法令規定，向台南市政府提出都市計畫變更之申請；並在申請人同意代為負擔相關變更回饋負擔與開發費用(包含重劃所稱之用地與費用負擔)之條件下，其他土地所有權人與台南市政府簽訂協議書。 2.有關與臺南市政府簽訂協議書內容詳見計畫書附件八。	附件二 附件八
2.除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請台南市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。	遵照辦理。	—
(二)本會97年1月29日第675次會議報告案件第1案決定事項： 1.本案變更前基準法定容積為253,470m ² (120,700×210%)，變更後基準法定容積為251,300m ² (71,800×350%)，經市府及申請人於會中補充說明，本案容積率訂為不得大於363,308m ² (71,800×506%)包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，請納入都市計畫書規定。此外，有關獎勵容積及移轉容積對該地區之貢獻，請參考相關案例列表說明，並請納入計畫書。	1.本案基準法定容積加上其他可取得之容積上限為363,308m ² (71,800×506%)，然考量本案開發對周邊地區之衝擊後，修正本計畫總容積上限為351,820m ² (71,800×490%)，並於計畫書「柒、實質發展計畫/四、土地使用管制原則」補充： 「(一)本案變更前基準法定容積為253,470m ² (120,700×210%)，變更後商業區之基準法定容積為251,300m ² (71,800×350%)，經檢視台南市東區各項獎勵容積規定及環境容受力後，本案總容積訂為不得大於351,820m ² (71,800×490%)包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等。」 2.另於計畫書「柒、實質發展計畫/四、土地使用管制原則」表廿四，補充說明本案獎勵容積及移轉容積計算方式，及對台南市全市及東區之貢獻。	P.53 P.55
2.計畫書有關「本案應於細部計畫發布實施後3年內予以開發建設」如何認定，請市府研提具體說明，提請委員會討論。	已針對左列意見修正說明書內容： 「本案公園用地、廣場用地及公園道用地於細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(以完成重劃會核定成立作業為認定基準)，並於重劃完成後三年內申請建築執照；若有不可抗力因素或非可歸責於申請開發者之情事，得提出事實理由經台南市政府同意後辦理展期或不計入時程計算。」	P.49 P.62 P.65
3.其餘原則同意依台南市政府處理情形辦理(詳附表二)。	遵照辦理。	—
(三)交通分析：本案基地交通衝擊評估基礎為252,000m ² ，惟總容積上限訂為363,308m ² (71,800×506%)，請市府重新檢討修正計畫書交通分析資料，經市府交通處認可後，檢送完整交通分析資料，先行送交通部運輸研究所確認，納入計畫書敘明。	本案已依照左列意見，以總容積上限363,308m ² (71,800×506%)分析本案之交通衝擊評估，並已將結果送本府交通處認可，及送交通部運輸研究所確認；經本府交通處與交通部運輸研究所審視後，考量本案開發對周邊地區交通衝擊後，建議修正總容積上限為351,820m ² (71,800×490%)，本案並依據建議之總容積上限修正交通衝擊評估送經本府交通處與交通部運輸研究所確認。	附件十
(四)計畫書應修正事項： 1.本案土地所有權人依市府簡報內容已有改	已依據本案基地內土地權屬現況修正計畫書內容	P.2

專案小組建議意見	申請單位處理說明	頁次
變(新地主為台南紡織股份有限公司及南紡開發股份有限公司),請修正計畫書相關內容。	「參、變更計畫位置與範圍」。	
2.計畫書第 51 頁實質發展計畫,請補充商業區之使用性質及住宅使用比例限制等相關說明。	已於計畫書「柒、實質發展計畫/四、土地使用管制原則」補充說明: 「(三)本計畫商業區應以發展複合商業為主體,作住宅使用部分不得超過總樓地板面積之 40%,商業區容許使用項目應於本案細部計畫擬定時詳細規定。」	P.54
3.實施進度與經費內有關「否則依程序回復為工業區,並納入協議書規定」乙節,因計畫書已有相關規定,請予以刪除。	已刪除計畫書「捌、實施進度及經費/一、實施進度與經費」中「否則依程序回復為工業區,並納入協議書規定」乙節。	P.62
4.變更內容明細表附帶條件,請配合實施進度與經費相關內容予以修正。至於計畫書第 51 頁誤繕特定專用區及協議書內容漏列等,請配合修正。	1.變更內容明細表內附帶條件已配合修正如下,並一併修正計畫書內相關規定: 「本案公園用地、廣場用地及公園道用地於細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(以完成重劃會核定成立作業為認定基準),並於重劃完成後三年內申請建築執照;若有不可抗力因素或非可歸責於申請開發者之情事,得提出事實理由經台南市政府同意後辦理展期或不計入時程計算。」 2.有關計畫書內誤繕及漏列部分已配合修正。	P.49 P.62 P.65 P.53
(五)自辦市地重劃:本案擬以自辦市地重劃方式開發,如經本會審決通過,請依下列方式辦理,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。	遵照辦理。	—
1.請於臺南市政府都委會審定細部計畫後,由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定,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,再由臺南市政府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。 2.委會會議審議通過紀錄文到 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。	—
(六)其他 1.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。	1.已於計畫書補充: 「本案基地變更為商業區後,從事開發行為時,將依據「環境影響評估法」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及本案開發內容與規模,以認定是否需實施環境影響評估。」	P.41
2.如經本會審決通過,本案變更都市計畫之重大訊息,應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露,以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係,建議應審慎處理,避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。	遵照辦理。	—

「變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」交通部運輸研究所審查意見與辦理情形

審查意見	本案辦理情形	頁次
1. 本案原交通衝擊評估報告之評估基礎為 252,000 平方公尺，依據第 2 次審查會議紀錄，總容積上限改訂為 363,308 平方公尺(約為原交通衝擊評估基礎之 1.45 倍)。本案交通衝擊評估報告(98 年 12 月修訂版)內容顯示，基地開發總容積上限調整為 1.45 倍，即使交通改善後，開發後之道路交通服務水準仍達 E 級以上，已明顯對周邊地區造成交通衝擊，應請開發單位降低總開發容積上限。	本案將開發強度之容積上限降為原計畫規模 1.4 倍。	參閱第三章，以及附 10-4-2 頁 4.1 節第 7 點說明。
2. 本案交通衝擊評估報告(98 年 12 月修訂版)已就上述情形建議將基地總開發容積上限調整為原交通衝擊評估基礎之 1.4 倍(352,800 平方公尺)，若開發單位確定以此規模加以申請，請配合修正及補充以下內容：		—
(1) 請依新開發容積上限，修正計畫書所有相關配置與內容。	本案基地總建築面積以 252,000 平方公尺為基礎進行評估分析，計畫書 3.1~3.6 節所有相關配置與內容可符合開發強度容積為 252,000 平方公尺 1.4 倍時之交通需求與停車需要。 3.7 節補充說明 1.4 倍時之交通衝擊分析結果。	參閱第三章，以及附 10-4-2 頁 4.1 節第 7 點說明。 參閱 3.7 節(附 10-3-66)。
(2) 因緊鄰周邊道路交通服務水準已達 D 級，請重新評估及檢討周邊公車服務班次密度及是否需增設新路線。有關交通衝擊評估報告第 3.5 節及第 4.2 節對於大眾運輸之規劃，均僅「建議」，似非明確之改善手段，此與報告中說明「鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具為根本解決鄰近道路系統負荷之方法」無法呼應，請修正。	目前中華東路已有 15 路市區公車，東寧路已有 6 路市區公車，路線已足夠，需要加強的是公車班次密度。	報告書 3.5 節附 10-3-32 頁~附 10-3-33 頁表 3.5-1，以及附 10-4-3 頁 4.2 節第 3 點說明。
(3) 因緊鄰周邊道路交通服務水準已達 D 級，請補充檢討總開發容積上限調整為 1.4 倍後，基地停車場出入道路儲車空間是否足夠及相關配置，必要時請檢討是否需配合退縮建築線。	基地東側中華東路與南側東寧路基地已留設 10 米退縮空間，基地西側東光路與北側凱旋路基地已留設 5 米退縮空間，上述留設退縮空間於停車場出入口處皆規劃儲車空間供車輛停等之用。	參閱 3.5 節附 10-3-34~ 附 10-3-47 頁說明。
(4) 有關東寧路、東光路及中華東路一段變更車道配置及路寬後，行駛大型車輛(含公車及貨車)是否符合市區道路交通安全相關規範，請補充說明。	目前台南市政府對於東寧路、東光路及中華東路一段未限制大型車輛(含公車及貨車)之行駛，未來變更車道配置及路寬後，亦不會限制大型車輛行駛。	—
(5) 表 3.7-11 之停車需求是否已計算周邊道路因本案而塗消之格位，請補充數據及說明。	因本案而塗消格位為 217 格，其平均停車需求約 114 輛，表 3.7-7 之停車需求雖未包括上述 114 輛停車需求，但本基地於捐贈台南市政府公園用地內劃設之停車空間已涵蓋此停車需求。	參見協議書說明 參閱本報告之附 10-3-71 頁表 3.7-7。
(6) 本案交通衝擊評估報告之第 3.1 節請補充敘明 252,000 平方公尺為原交通衝擊評估報告之評估基礎，將於第 3.7 節補充總容積上限調整後之評估與改善對策。	補充修正說明於 3.1 節 3-1 頁。	報告書 3.1 節附 10-3-1 頁。
3. 依據上述意見修正報告後，請逕提送都委會專案小組審議。	遵照辦理。	—

附件 「變更台南市主要計畫(『工二』工業區為商業區)案」本會第1次專案小組出席委員初步建議意見處理情形對照表(臺南市政府99年1月27日南市都劃字第09916504440號函)

專案小組建議意見	申請單位處理說明	頁次
本案請台南市政府依下列各點意見修正主要計畫書、圖，正式行文檢送修正主要計畫書10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，再召開專案小組第2次會議。		
(一)商業使用需求：本案商業區之劃設，請依都市計畫法第15條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定，補充計畫年內商業發展之推計及相關檢討分析，據以推估商業區之規模需求，並就本案商業區區位適宜性補充說明，一併納入計畫書敘明。	一、 本案已依據都市計畫法第15條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」補充分析計畫年內台南市東區之商業區需求於「肆、相關發展分析/六、商業區使用需求分析」，依據分析結果，於計畫年內目前台南市東區商業區面積皆未達檢討標準，且於本案變更為商業區後，亦不會超過該標準。 二、 本案已針對本案商業區區位適宜性補充分析於「肆、相關發展分析/七、商業區區位適宜性分析」，依據分析結果，本案變更為商業區後將有助於台南市東區後甲圓環商業軸帶之串聯，提升整體商業效益，及符合東區主要計畫設定東區副都心之目標。	P.38 P.39-40
(二)交通分析：有關交通部運輸研究所所研提書面意見(詳附件)，請補充說明，並請市府先行送請該所確認。	將依據交通部運輸研究所之書面意見修正相關書件，先行送交該所審核。	—
(三)都市計畫工業區檢討變更審議規範：有關該審議規範之處理情形(詳附表一)，經臺南市政府於會中分送，建議除下列各點應於主要計畫書明確敘明外，其餘該審議規範之相關內容，請臺南市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。		—
1.本案係依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請變更，請就本案確有經濟發展需要，於計畫書補充說明。	依據台南市政府96年3月日以南市建工字第09640029020號函表示本案開發為開放空間及商業區將有助於東區整體發展，應有符合都市計畫法第27條第一項第三款之規定。	P.1 附件一
2.本案遷廠計畫書所訂遷廠期程，請納入計畫書規定。	已於計畫書補充說明：本計畫基地上之台南紡織股份有限公司工廠之遷廠作業應於本案主要計畫發佈實施日起1年內完成遷廠作業。	P.62
3.本案是否屬於行政院環保署公告「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」實施環境影響評估者，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考，並利後續執行。	基地原為台南紡織股份有限公司後甲廠使用，該廠主要生產流程為將原棉精紡為筒子，非屬行政院環保署公告「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」，並經台南市環保局以98年7月31日環管字第09800159530號函示(略以)：「有關台南市主要計畫工二工業區變更為商業區乙案，經查原址為台南紡織股份有限公司，經濟部工廠登記證編號99-673071-01，產業類別為紡織業，非屬公告工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍公告事項二、三工廠類別。」	附件四
4.本案配置必要之公共設施用地，由申請人自行整體規劃、開發及建設完成後，全部無償轉予台南市政府，以及工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費，均由申請人自行負擔等，請於計畫書敘明。	已於計畫書補充說明：本案配置必要之公共設施用地，由申請人自行整體規劃、開發及建設完成後，全部無償轉予台南市政府，以及工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費，均由申請人自行負擔。	P.62
5.本案應由申請人先行提出整體開發計畫(含基地空間配置、土地使用機能、吸引活動人口、擬引進產業類別、基地內交通	一、 已依據審查意見提出整體開發計畫書及財務計畫，並將於後續審議時納入作為審議之參考。	附件九

專案小組建議意見	申請單位處理說明	頁次
動線、與各類大眾運輸系統及公共開放空間之關係)及財務計畫(含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要)，請納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。	二、另於主要計畫補充整體開發計畫書及財務計畫於計畫書「玖、整體開發及回饋計畫」。	P.63-66
6.有關未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，應由臺南市政府查明，並於 1 年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，請於計畫書載明。	已於計畫書「捌、實施進度及經費/一、實施進度」補充：本案發佈實施後，申請人(台南紡織股份有限公司)如未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，應由臺南市政府查明，並於 1 年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。	P.62
7.本案依該審議規範附帶條件規定，申請人(台南紡織股份有限公司)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與臺南市政府簽訂協議書，同意依上開附帶條件規定，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。	申請人並檢附土地所有權人(除申請人外)之土地變更使用同意書(如計畫書附件二)，與臺南市政府簽訂協議書(如計畫書附件八)。	P.2 附件二 附件八
(四)本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：原則同意依臺南市政府處理情形辦理。	遵照專案小組建議意見及臺南市政府處理情形辦理。	—
(五)計畫書應補充修正或修正事項：		
1.有關「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內與本案有關之計畫內容，特別是東台南副都心及商業區部分，請市府查明後，於計畫書補充說明。	一、本案已於計畫書「伍、發展定位與規劃構想/一、發展定位」補充說明本案基地於東台南副都心之發展定位。 二、本案已依據都市計畫法第 15 條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」補充分析計畫年內臺南市東區之商業區需求於「肆、相關發展分析/六、商業區使用需求分析」，依據分析結果，於計畫年內目前臺南市東區商業區面積皆未達檢討標準，且於本案變更為商業區後，亦不會超過該標準。 三、本案已針對本案商業區區位適宜性補充分析於「肆、相關發展分析/七、商業區區位適宜性分析」，依據分析結果，本案變更為商業區後將有助於臺南市東區後甲圓環商業軸帶之串聯，提升整體商業效益，及符合東區主要計畫設定東區副都心之目標。	P.42 P.38 P.39-40
2.有關計畫書相關分析資料(如人口、產業發展、交通分析)，請儘量更新至最近年度。	一、已於計畫書「肆、相關發展分析/二、人口成長分析」將人口資料更新至最近年度。 二、已於計畫書「肆、相關發展分析/三、產業及商業發展分析」將產業發展資料更新至最近年度。 三、已於計畫書「肆、相關發展分析/五、交通系統發展現況」將交通分析資料更新至最近年度。	P.9-10 P.11-12 P.18-26
3.本案擬規劃為商業區，請於主要計畫強調其主題性及功能定位，以塑造地區發展特色及維護原有產業風貌，作為擬定細部計畫之準則。	已於計畫書「伍、發展定位與規劃構想」說明本計畫之主題性及功能定位，並說明本區未來規劃構想與原則，作為擬定細部計畫之參考依據。	P.42-45
4.計畫書土地使用計畫及公共設施計畫之內容，請考量計畫完整性及未來執行需要，重新予以檢視後，於主要計畫補充商業區相關說明，並考量是否將部分內容改列於細部計畫書。	已重新修正，將部分屬細部計畫應載明事項剔除，並以原則性方式敘述有關公共設施設置之原則，請參閱計畫書「柒、實質發展計畫」	P.53-61
5.本案開發後產生之環境影響(如噪音、空氣污染、污水及垃圾等)如何因應處理，	已於計畫書「玖、整體開發及回饋計畫/一、整體開發計畫」說明開發後產生之環境影響說明及相	P.64

專案小組建議意見	申請單位處理說明	頁次
請於計畫書摘要敘明。	關因應處理方式。	
6.請將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，摘要納入計畫書敘明。	已於計畫書「柒、實質發展計畫/六、都市防災規劃」摘要說明台南市東區及基地周邊地區災害歷史及地區防災計畫。	P.56-61
7.計畫書附件三有關市府地政處對市地重劃所提之意見，請補充說明其處理情形。	有關計畫書附件三市府地政處針對市地重劃所提意見補充說明處理情形如下： 1. 本計畫區未來採自辦市地重劃開發時，將確實依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第8、11條規定及相關規定辦理。 2. 有關東光路及凱旋路整體規劃開發及區內公共設施用地內增設227席停車位乙節，將由開發單位自行負擔興闢費用，並已納入協議書規定。	附件八
(六)自辦市地重劃：本案擬以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，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。	遵照辦理。	
1.請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第58條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由臺南市政府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記錄文到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。	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。	—
(七)其他		
1.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。	1.已於計畫書補充： 「本案基地變更為商業區後，從事開發行為時，將依據「環境影響評估法」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及本案開發內容與規模，以認定是否需實施環境影響評估。」	P.41
2.如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。	遵照辦理。	—

交通部運輸研究所書面意見處理說明對照表

交通部運研所書面意見	申請單位處理說明	頁次
1.本案之現況路段及路口交通流量資料為民國92年，為利確實評估現況車流，請加以更新；另外，周邊主要道路路寬與容量亦請列出並列表以數據方式表示現況之交通流量與服務水準。	已補充調查民國98年資料。	參閱交通衝擊評估報告第2章。
2.請估算本案開發之量體，並估計目標年因本案所產生之車旅次數(以上均請說明計算依據與假設)，加入現況車流量，已計算目標年之交通量與服務水準評估，以上請列表以數據方式表示，俾利審閱。	已按照列表方式呈現。	參閱交通衝擊評估報告3.2節與3.3節說明。
3.有關區外交通改善計畫內容仍較侷限於基地外環，為利確實評估本案對周邊區域之交通衝擊情形，請提出基地周邊區域之較為具體之交通減輕與改善方案、交通疏導動線及預估交通改善後之周邊道路服務水準改善成效；另外，有關報告書所提建議取消中華東路與東寧路之路邊停車位與人行道乙節，恐對當地民眾造成不便，請再研析並檢核。	有關區外交通改善計畫將配合台南市政府之規劃構想進行整合調整。中華東路與東寧路之路邊停車位將由本案基地停車場吸納。	參見交通衝擊評估報告3.4節說明。
4.請補充基地區內分車種之停車位供需估算，及補充說明計算之依據與假設；有關如何因應本案取消中華東路與東寧路路邊停車位對民眾之衝擊，請補充說明。	一、有關基地區內分車種之停車位供需估算，已補充說明如本案提出之「交通衝擊評估」報告書第三章第3.4節。 二、另有建議取消中華東路與東寧路之路邊停車位，將於基地未來開發時增設，並已納入協議書中。	參見交通衝擊評估報告3.4節說明。
5.本計畫於附件5對不同車種之設置停車位數與第44頁所提有相當大之差距，請檢核說明。	已修正一致	參見交通衝擊評估報告表3.2-11說明。

交通部運輸研究所第二次書面意見處理說明對照表

交通部運研所書面意見	申請單位處理說明	頁次
1.有關目標年「中華路-小東路口」路口服務水準E~F級乙節，請再研析如何改善。	「中華路-小東路口」路口服務水準不佳之改善措施： 應取消中華路與小東路之路邊停車位，藉由道路容量增加，降低車輛停等延滯時間。	參閱交通衝擊評估報告3.6.2節補充說明。
2.有關「中華東路與東寧路之路邊停車位將由本案基地停車場吸納」乙節，如何提供周邊民眾出入基地使用停車位，及中華東路與東寧路步行至基地之距離與時間為何，請再補充說明。	本案基地停車場所吸納停車位將以設置於地下一層為及接近東寧路為優先考量，因此周邊民眾出入基地使用停車位時，主要利用東寧路之停車場出入口進出。 由中華東路與東寧路步行至基地此處吸納停車位之距離與時間，前者約200~500公尺，時間約2~6分鐘，後者約50~100公尺，時間約1~2分鐘。 至於東光路之步行距離約100~500公尺，步行時間約1~6分鐘，凱旋路之距離約500~700公尺，步行時間約5~8分鐘。上述的距離與時間皆在可接受的範圍。	參閱交通衝擊評估報告3.4節補充說明。

附表一 都市計畫工業區檢討變更審議規範處理情形查核表（臺南市政府 99 年 1 月 27 日南市都劃字第 09916504440 號函）

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
<p>一、法令依據</p> <p>本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。</p>	依本規範辦理。	—
<p>一之一、適用範圍</p> <p>(一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p>		
<p>(二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。</p>		
<p>(三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本案適用範圍為左列第（三）項，說明如下：</p> <p>1. 南紡工業區所在地區現行都市計畫為「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(民國 94 年 12 月 26 日發佈實施)。該計畫於地區發展策略表明，「東台南副都心」應以本基地為發展核心，結合鄰近國賓商圈並與平實營區所騰出的土地整體規劃，塑造後甲地區另一處商業活動複合機能環境，實現本市多核心、分散式發展策略。</p> <p>2. 本案申請變更為主要計畫商業區，應符合現行上位計畫指導，以促進東區商業發展，應適用本條規範第（三）項之範圍。</p>	P38-39 附件一
<p>二、辦理程序</p> <p>(一) 通盤檢討</p> <p>1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定辦理。</p> <p>2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p>		

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
(二)個案變更 1.都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2.申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台(74)內營字第 328477 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。	本案辦理程序係屬(二)個案變更第 2 點，處理情形如下： 本案依循上位計畫之指導，擬申請變更為商業區，經台南市政府 96 年 3 月 9 日以南市建工字第 09640029020 號函示，本案開發為開放空間及商業區將有助於東區整體發展，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定。故全案循都市計畫法及相關法令之規定，辦理都市計畫個案變更(詳報部計畫書附件一)。	報部計畫書 附件一
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。	(一)本府工業主管機關建設及產業管理處 考量東區生活機能之改善與提升確實刻不容緩，業於 96 年 3 月 9 日以南市建工字第 09640029020 號函同意本變更計畫(詳報部計畫書附件一)。	報部計畫書 附件一
(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時，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。	(二)處理情形如下： 1.申請基地內原係供「台南紡織股份有限公司——台南後甲廠」使用，自 84 年 9 月起已陸續安排員工及遷移生產設備至其他廠區及國外廠，現廠區內已無從事產品製造加工行為。 2.申請人台南紡織股份有限公司，目前已完成撤銷工廠登記。 3.已於計畫書補充說明：本計畫基地上之台南紡織股份有限公司工廠之遷廠作業應於本案主要計畫發佈實施日起 1 年內完成遷廠作業。	— 報部計畫書 附件三 P.62
(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。	(三)南紡公司台南後甲廠 原有從業員工，除部分已依依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定完成妥善處理外，其餘已改調南紡公司其他廠區繼續就業。	—
(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，並自願分攤區外公設施用地之取得及興闢費用，	(四)處理情形如下： 1.本計畫相關回饋內容、公共設施建設、承諾及提供公共停車位等內容已由申請人(南紡公司)與本府簽訂協議書規	報部計畫書 附件八

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
並列入主要計畫書及細部計畫書規定。	定之(詳見報部計畫書附件八第三至第七條規定)。 2.本案主要計畫說明書第玖章明定:「本案於細部計畫應規劃不低於總面積40.50%之公共設施用地,並由申請人以自辦市地重劃方式辦理開發,重劃後本案各項公共設施用地應無償捐贈台南市政府,以同時符合上開審議規範(即都市計畫工業區檢討變更審議規範)及台南市都市計畫委員會審議本案之決議」。	P62
(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,並於各該都市計畫變更案報請核定時,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。	(五)基地原為台南紡織股份有限公司後甲廠使用,該廠主要生產流程為將原棉精紡為筒子,非屬行政院環保署公告「工廠變用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」,並經台南市環保局以98年7月31日環管字第09800159530號函示(略以):「有關台南市主要計畫工二工業區變更為商業區乙案,經查原址為台南紡織股份有限公司,經濟部工廠登記證編號 99-673071-01,產業類別為紡織業,非屬公告工廠變用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍公告事項二、三工廠類別。」	報部計畫書 附件四
(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。	(六)本案南紡公司原僅供紡織工廠使用,廠房基地經調查結果並無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染等情事。	P41 報部計畫書 附件五 附件六
四、工業區檢討變更原則 (一)上位計畫之指導 工業區面積之變更,應參考各該區域計畫之指導,依工業種類及工業密度為準,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。	(一)本市都市計畫工業區面積扣除本基地面積後,仍有 800 餘公頃;其中安南區、南區仍有多處尚未開發之工業區土地,現有工業發展儲備土地充足。	—
(二)區位 1.工業區之區位,因都市發展結構之改變,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使用者,得予變更作為其他使用分區。 2.經檢討結果,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 1 公頃,人口已達 200 人,居住密度每公頃 200 人以	(二)本案區位符合左列第 1 點及第 4 點描述,處理情形如下: 本案已針對本案商業區區位適宜性補充分析於「肆、相關發展分析/七、商業區區位適宜性分析」,依據分析結果,本案變更為商業區後將有助於台南市東區後甲圓環商業軸帶之串聯,提升整體商業效益,及符合東區主要計畫設定東區副都心之目標。	P.39-40

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
<p>上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。</p> <p>3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積70%以上，且變更用途後，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。</p> <p>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。</p> <p>5.本規範訂定實施之前，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、其他使用區或特定專用區。</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 28 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 29 條有關商業區檢討標準之規定。</p>	<p>(三)本案申請變更為商業區，不論就台南市或基地所在之東區行政區而言，商業區規劃面積均符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 29 條有關商業區檢討標準之規定，故無違反左列第（三）項規範之虞。</p>	P38
<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>	<p>(四)本案非屬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，故無違反左列第（四）項規範之虞。</p>	—
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有 1 處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，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>	<p>(五)東區都市計畫區內目前僅本基地仍規劃為工業區使用，故無違反左列第（五）項規範之虞。</p>	—

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
<p>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> <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代金予當地直轄市、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>(一)本計畫將捐贈 4.89 公頃（佔總面積 40.5 %）之公共設施用地，並由申請人以市地重劃方式整體開發，俟開發完成後全部無償移轉予台南市政府（詳 P62 及報部計畫書附件八第三條規定）。</p>	<p>P62 報部計畫書 附件八 第三條規定</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>(二)本案主要計畫經台南市政府第 262 次市都委會審議定後，即據以擬定細部計畫並經市府第 268 次市都委會審議修正通過。後續將補充作為主要計畫報部審議附件。</p>	<p>—</p>
<p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之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>(三)相關事項已於協議書第四條第一項規定「乙方同意自行測定樁位（由臺南市政府完成法定程序），並負擔回饋公園用地、廣場用地及公園道用地之興闢」等內容。</p>	<p>報部計畫書 附件八</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>(四)有關整體開發計畫及財務計畫。補充於報部計畫書「玖、整體開發及回饋計畫」報部審議附件。</p>	<p>P63-66 報部計畫書 附件九</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 1 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>	<p>(五) 已於計畫書「捌、實施進度及經費/一、實施進度」補充：本案發佈實施後，申請人(台南紡織股份有限公司)如未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，應由臺南市政府查明，並於 1 年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。</p>	<p>P62</p>
<p>六、許可條件</p> <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</p>	<p>本案許可條件係依左列第（一）項辦理，處理情形如下：</p> <p>1. 本案變更前後土地增值比例，參考同一行政區內基地規模、交通條件與使用性質接近之商業區為比較對象，約為 129%，自願捐贈土地之比率屬第一級（應自願捐贈 15% 土地）。</p>	<p>—</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
<p>小情形特殊者，不在此限。</p>	<p>2.扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中 30%（即為總面積之 25.5%）作為區內必要之公共設施用地。</p> <p>3.另考量基地所在東區都市計畫之開放空間服務水準仍未達法定檢討標準，為藉由本案達到提升地區環境品質、增進公共利益，本案細部計畫經本市都委會審查後，同意包含自願捐贈土地（佔總面積 15%）一併規劃為公共設施，併同區內其他必要之公共設施用地（總面積 25.5%）合計 4.89 公頃（佔總面積 40.5%），將由申請人以市地重劃方式興建開發，開發後全部無償移轉予台南市政府。</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。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 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>		
<p>(三)第 1 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>		
<p>七、開發方式</p> <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>		

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
<p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 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。 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。 3.申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。 	<p>本案開發方式係屬（二）自願捐贈土地，處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案開發方式將由申請人併同區內其他地主採自辦市地重劃方式開發，並已納入都市計畫書規定。 2.重劃開發內容除包含本案自願捐贈土地（總面積 15%）規劃之公共設施，區內必要公共設施用地（總面積 25.5%），以及配合交通改善方案所提出之東光路與凱旋路拓寬工程，將透過自辦市地重劃方式辦理開發，開發後公共設施用地全數無償移轉予台南市政府，並依照協議書簽訂內容，交由申請人負責管理及維護。 3.本案公共設施用地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者，均已於本案細部計畫之「土地使用分區管制要點」中明訂其項目，且均符合非營業性之公共使用原則。 	<p>P.62</p> <p>報部計畫書 附件八</p>
<p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2.依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 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 40% 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。 4.直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。 		
<p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，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>		
<p>八、配合措施</p>		

都市計畫工業區檢討變更審議規範	本案處理情形	頁次
十、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圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管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）。	(一)本案申請變更範圍內地主均已出具同意書，同意變更為商業區及其他必要之公共設施用地。	報部計畫書 附件二
(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。	(二)本案申請變更範圍內之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖均已於申請人提送本府之申請書中檢附。	—
(三)未來之開發使用計畫。	(三)已於報部計畫書附件提出整體開發計畫書及財務計畫，並摘要納入計畫書中說明。	P63-66 報部計畫書 附件九
(四)工廠登記證影本。	(四)本案申請變更基地內廠房已完成註銷工廠登記。	報部計畫書 附件三
(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 4 款及第 5 款書件。	(五)本案申請變更基地內廠房已完成註銷工廠登記。遷廠計畫書亦於 88 年 10 月 7 日經台南市政府以南市建工字第 32598 號函核備在案。	報部計畫書 附件三
十一、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部之規定。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。	有關 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 675 次會針對本件審議規範提會報告案之決議事項，本案相關處理情形如檢附對照表（詳報部計畫書附件十三）。	報部計畫書 附件十三

附表二 97 年 1 月 29 日內政部都委會第 675 次會議決定事項查核表（臺南市政府 99 年 1 月 27 日南市都劃字第 09916504440 號函）

內政部都委會第 675 次會議事項	本案處理情形	頁次
一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	本案變更範圍為完整街廓。	P2~4
二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	本案依規定應辦理自願捐贈之可建築用地，考量本市東區整體公共設施規劃不足，經本市都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	P62
三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1：變更後之基準容積。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區之面積。 ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。	1. 本案變更前工業區基地面積為 12.07 公頃，工業區法定容積率為 210%。 2. 查本基地鄰近沿街商業區容積率為 200%，惟本計畫基地係屬完整街廓，未來將配合基地東北側精忠三村暨平實營區進行整體商業區開發，爰比照本市東區副都心「商 43」商業區之法定容積為 360%進行規劃。本案變更後細部計畫商業區基地面積為 7.18 公頃，商業區核算容積率為 350%。 3. 本案商業區法定容積檢核如下： $A = 12.07$ 公頃 $\Delta A =$ 本案實際規劃為公設之面積 $= 4.89$ 公頃 $F = 210\%$ $F1 = 350\%$ $\left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ $= \left[\frac{12.07}{12.07 - 4.89} \right] \times 210\%$ $= 353\% > F1 (350\%)$	—
四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。	依照本市都委會目前審定之土地使用分區管制要點內容，變更後商業區並無適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。	—
五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。	1. 本案變更後商業區基地除法定容積外，其可引用之容積獎勵規定如下： (1) 依照本市都委會目前審定之土地使用分區管制要點第 9 條規定：「建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第 1 項第 2 款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積...」，此部分最大可取得之獎勵容積率為 16%（即以基地最大建蔽率 $80\% \times 20\% = 16\%$ ） (2) 另本基地可逕依「都市計畫容積移轉實施辦法」接收容積移入。依同法第 8 條規定，本基地由於位於整體開發地區，商業區可接受之移入容積以不得超過基地基準容積之 40%為原則，亦即最大可增加基地容積率 140%（ $350\% \times 40\%$ ）。 2. 以上各項容積獎勵在完全取得之情況下，最大可增加基地容積率為 506%（ $= 350\% + 16\% + 140\%$ ），相當於基準容積率（350%）之 1.45 倍，仍	P.53-55

內政部都委會第 675 次會決議事項	本案處理情形	頁次
	低於左列決議事項所要求之 1.5 倍。 3. 在考量本案開發對周邊地區之衝擊後，本案總容積訂為不得大於 351,820m ² (71,800×490%)包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等。	
六、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	1. 目前東區檢討不足公共設施為公園、國中、國小及停車場用地等四項，考量其與商業使用相容性，本案細部計畫增加規劃公園用地 3.68 公頃；另規劃有廣場用地 0.41 公頃及公園道路用地 0.81 公頃。	—
	2. 本案主要計畫說明書第玖章明定：「本案於細部計畫應規劃不低於總面積 40.50% 之公共設施用地，並由申請人以自辦市地重劃方式辦理開發，重劃後本案各項公共設施用地應無償捐贈台南市政府，以同時符合上開審議規範（即都市計畫工業區檢討變更審議規範）及台南市都市計畫委員會審議本案之決議」。	P62
七、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。	本案公園用地、廣場用地及公園道用地於細部計畫發布實施後三年內予以開發建設（以完成重劃會核定成立作業為認定基準），並於重劃完成後三年內申請建築執照；若有不可抗力因素或非可歸責於申請開發者之情事，得提出事實理由經台南市政府同意後辦理展期或不計入時程計算。	P62

第 8 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 5 月 22 日第 267 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 7 月 4 日南市都劃字第 09716530950 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 22、23 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經本會 97 年 8 月 12 日第 688 次會議審決略以：「本案請臺南市政府依下列各點意見，研提修正計畫書（修正部分請劃線）、圖及處理情形對照表後，再行報部提會討論。

一、本案住宅區原計畫為農業區，有關都市計畫審議過程、背景及不以區段徵收方式開發之理由，請補充說明，並請依『都市計畫農業區變更使用審議規範』規定，劃設不得低於申請變更使用總面積 40% 之公共設施，再於細部計畫檢討適當之土地使用分區管制。

二、本案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，納入計畫書敘明。至於本案開發需求及是否有其他可行之開發方式（如區段徵收），請一併檢討評估。

三、本案擬以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，是否應依下列方式辦理，下次會議繼續討論。

- (一) 請臺南市政府於臺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。
- (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，辦理擬定細部計畫先期作業。
 - 2、於臺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。」。

七、復經臺南市政府 98 年 10 月 12 日南市都劃字第 09816551360 號函檢送「擬定台南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計畫配合變更主要計畫案」計畫書（內含回覆情形對照表）到部，提經本會 98 年 11 月 10 日第 718 次會議審決略以：「本案因案情複雜，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（必要時赴現場勘查），研提具體建議意見後，再行提會討論。」。

八、經簽奉核可，由本會鄒委員克萬、林委員秋綿、顏委員秀吉、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由鄒委員克萬擔任召集人，復於 98 年 12 月 22 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺南市政府 99 年 3 月 24 日南市都劃字第 09916511890 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 99 年 3 月 24 日南市都劃字第 09916511890 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、計畫書地籍分布現況如有錯誤，請查明修正。

二、案經市府列席代表說明，因商 60 商業區已維持原計畫，

計畫書變更理由擬作適當之修正乙節，同意依照辦理。

三、本案經市府建議以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，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) 請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由臺南市政府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，仍應維持原計畫，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。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 98 年 10 月 12 日南市都劃字第 09816551360 號函送計畫書通過，並請市府依照修正後，檢送計畫書 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）到署後，逕提委員會議討論。

- (一) 本案住宅區原係農業區變更，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定精神，本案應劃設及提供之公共設施及公用設備用

地，其面積合計不得低於變更總面積之 40%。

- (二) 有關安南區住宅發展狀況與供需情形、本案開發前後周邊主要聯外道路之道路交通服務水準，以及市府於會中簡報資料等，請儘可能於計畫書補充敘明。
- (三) 本案法令依據如屬配合臺南市興建之重大設施，請修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」；如無法認定符合上開條款規定，請修正為「都市計畫法第 17 條第 1 項」。
- (四) 計畫書表 6-1 計畫案名錯誤部分，請配合修正。
- (五) 本案經市府建議以自辦市地重劃方式開發，如經本會審議通過，請依下列方式辦理，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。
 - 1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由臺南市政府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。
 - 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) 本案「商 60」商業區後續應如何處理乙節，經市府列席代表建議維持原計畫，同意依照辦理。

第 9 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港聯外高架道路計畫）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 3 月 25 日高市府二字第 0990016761 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 10 條及第 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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：查「高雄港聯外高架道路計畫」業經行政院核定且相關開發經費來源亦已確定，爰本案除計畫書草案第 28 頁「三、實施經費」第三行有關「建議」乙詞予以刪除外，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。

第 10 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂特定區計畫住宅區、公園用地、墓地用地、綠地用地、道路用地為住宅區及道路用地（10 號道路用地）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 98 年 12 月 1 日第 338 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 3 月 4 日高市府都二字第 0990012224 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：本案除計畫審核摘要表登報資料登載有誤，請查明補正外，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。

第 1 1 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97—100 年】案）」。

說明：一、本部為配合交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處執行行政院核定之「重要觀光景點建設中程計畫（97—100 年）—大鵬灣國家風景區建設計畫」，以及屏東縣政府辦理之「易淹水地區水患治理計畫—縣管區排林邊地區排水系統及牛埔排水系統規劃」，以 98 年 12 月 30 日內授營都字第 09808181372 號函請屏東縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 99 年 3 月 29 日城規字第 0991000703 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：99 年 1 月 8 日至 99 年 2 月 6 日分別在屏東縣政府、東港鎮公所及林邊鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 18 日上午 10 時及下午二時整，假東港鎮公所及林邊鄉崎峰村活動中心舉辦說明會，且經刊登於 99 年 1 月 16 日起 3 日刊登於民眾日報。

六、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，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）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、本案生態溼地選址與劃設原則、整體規劃構想與功能，

以及與污水處理廠、抽水站之關係等，請補充納入計畫書敘明。至於計畫書面積誤繕部分（如計畫書第 42 頁），請配合修正。

二、變更計畫內容：

- 1、新計畫「生態溼地公園用地」請修正為「公園用地」，以符都市計畫法第 42 條規定。
- 2、變更為河道用地部分，請依司法院大法官會議釋字第 326 號解釋文及依經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 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」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，納入計畫書敘明，以利查考。
- 3、變更公園用地為遊憩區部分是否涉及變更回饋，請補充說明。

三、本案除配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97—100 年】外，尚包括易淹水地區水患治理計畫，計畫案名請配合修正。

四、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	變 更 內 容		陳 情 摘 要	規 劃 單 位 意 見	本 會 決 議
		原 計 畫 (面 積)	新 計 畫 (面 積)			
1	屏東縣政府 環灣道路 三孔橋西 端處	「遊六」 遊憩區 (2.8562 公 頃)	河道用地 (2.8562 公 頃)	依據本府委託黎明工程顧問股份有限公司所作之河道工程設計圖資，目前所提變更範圍（河道東側邊界部分）與該河道實際工程設計所劃定之邊界有所偏差，建議應予修正調整，以符合未來實際執行土地徵收作業之需要。	原則同意。 理由： 1. 據申請變更計畫機關（大鵬灣國家風景區管理處）表示，原變更範圍係按屏東縣政府所提供之河道規劃圖資套繪。 2. 今縣政府既已完成該河道之工程設計，其河道實際需地範圍更為明確，故原則同意修正之。	為避免災害發生，原則同意變更，惟後續核定之堤防預定線如與本變更範圍不同，請儘速依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、其他：

- (一) 本案變更後如有狹長不規則土地，請於該地區辦理都市計畫通盤檢討時，妥為檢討規劃。
- (二) 本案人工溼地規劃開發時，應符合相關設計規範，如有違反環境影響評估結論者，應依環境影響評估法有關規定查處。

第 1 2 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表第二案及第五案）再提會討論案」。

說明：一、「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）案」業經本會第 583 次及 611 次會審議通過，並於 94 年 11 月 17 日發布實施。

二、其中變更內容明細表編號第案二及第五案係附帶條件屬整體開發地區，應依附帶條件辦理後，再檢具變更主要計畫書圖，報由內政部逕予核定後發佈實施。其附帶條件為略以：「（一）市地重劃主管機關認可之可行性評估及實施進度與經費相關證明文件。（二）為配合市地重劃整體開發計畫之期程，仍應依下列方式辦理：（1）於委員會審議通過紀錄文到 3 年內，完成細部計畫審定、市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過，否則重新提會審議延長上開開發期程或維持原計畫，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、經查有關本案「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）案」核定書變更內容明細表所載之變更內容與本會第 583、611 次會議決議紀錄所載之變更內容不一致，彰化縣政府以 99 年 3 月 11 日府建城字第 0990059518 號函及 99 年 3 月 11 日府建城字第 0990059512 號函，請釐清本案決議實際內容，該府並提出建議內容，爰提會討論。

決議：本案准照彰化縣政府所提建議意見「照變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）案核定計畫書所載之變更內容」通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、散會：下午 12 時 50 分。