

內政部都市計畫委員會第 931 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 10 月 2 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：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持；核定案件第 7 案係臺南市政府提請本會審議案件，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：林岳標

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 930 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區瑞安段一小段 131 地號等土地商業區、國中用地為文教用地（供臺北市音樂與圖書中心使用）主要計畫案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（調整機十機關用地指定用途）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分墳墓用地、住宅區及農業區為公園用地，部分墳墓用地為農業區）（配合前瞻基礎建設計畫『城鎮之心工程計畫』-溪湖綠色生活基盤營造計畫之大型核心綠地營造）案」。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更莿桐都市計畫（部分農業區為水資源淨化設施用地）案」。

- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（部分河道用地、部分住宅區、部分農業區為河川區）（配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分水溝用地、部分住宅區、部分工業區為河川區）（配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程）案」。
- 第 10 案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫（「社二」社教用地為機關用地）（指定供臺東縣長濱鄉衛生所使用）案」。
- 第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫）（第一次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會106年9月5日第125次會議審議通過，並准臺北市政府106年10月16日府都規字第10638759100號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、劉委員小蘭、林委員旺根、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於 106 年 11 月 21 日、107 年 6 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案准臺北市政府 107 年 8 月 30 日府都規字第 1076025358 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 107 年 8 月 30 日府都規字第 1076025358 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、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- 二、請臺北市政府與申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定簽訂協議書，並納入計畫書中，以利查考。
- 三、有關臺北市中山區朱園里孫里長合興列席會議說明，本案變更基地內地方居民宗教信仰(土地公廟)之保留、開發後建築量體過於集中導致影響附近居民日照、採光、視覺景觀以及是否規劃地下停車場等議題，涉及細部計畫與都市設計等範疇，依法係屬臺北市政府權責，請臺北市政府妥處並將處理情形回復陳情人。

【附表】「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」本會專案小組第 2 次會議出席委員初步建議意見回應綜理表

出席委員初步建議意見	臺北市政府回應及處理情形
<p>(一) 有關都市防災部分，請參考臺北市松山區都市計畫防救災計畫相關內容，加強補充本計畫案關於基地周邊減災策略、避難場所與防(救)災動線等相關敘述，以資完備。</p>	<p>本計畫防災避難場所、防災救災路線、火災延燒防止地帶、救災單位等相關敘述已納入主要計畫內容。詳補充資料：依第二次專案小組會議紀錄修正後主要計畫書(第 29~32 頁)。茲將相關內容摘要說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災避難場所與物資集散地點 <ol style="list-style-type: none"> (1) 緊急避難場所：細部計畫新增廣場，作為緊急避難場所。 (2) 臨時避難場所：細部計畫新增公園、伊通公園、進安公園及華山公園，作為臨時避難場所。 (3) 中長期收容場所：中山女中、長安國小及長安國中。 (4) 物資集散地點：伊通公園、華山公園。 2. 防災救災路線及火災延燒防止地帶 <ol style="list-style-type: none"> (1) 防災救災路線：依道路服務功能劃設不同防(救)災路線，分為緊急救援道路(市民大道、建國北路、松江路、長安東路、南京東西路等)、救援輸送道路(八德路二段、渭水路及渭水路 3 巷)、避難輔助道路(松江路 25 巷及建國北路一段 50 巷)、救災救護作業場所(計畫區中軸開放空間)。 (2) 火災延燒防止地帶：計畫區周邊寬度達 6 公尺以上道路，作為防火軸帶；計畫區之帶狀式開放空間、鄰棟間隔及法定空地等，作為火災防止延燒地帶。計畫區東側因緊鄰住宅區，以種植常綠、葉密及耐火樹種為原則，以防止火災發生時產生蔓延。 3. 救災單位，包括醫療(馬偕醫院、臺安醫院)、警政(中山分局長安派出所、長春路派出所)、消防(消防局松江分隊、消防局第三大隊、中正中隊忠孝分隊)。
<p>(二) 查本基地未來仍保留部分原有之生產線，故建議對於生產地區及相關管線路線設施，配合規劃公共安全管理區域與相關保安措施，並納入計畫書中敘明，以資妥適。</p>	<p>對於生產地區之管制作業區、災害防救對策、消防與救災規劃、逃生避難動線等規劃構想已納入主要計畫內容。詳補充資料：依第二次專案小組會議紀錄修正後主要計畫書(第 32~35 頁)。茲將相關內容摘要說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 啤酒製程之災害防救對策 <ol style="list-style-type: none"> (1) 場所特性及危害概要：生產區包括精釀啤酒

出席委員初步建議意見	臺北市府回應及處理情形
	<p>區、製酒大樓(糖化大樓、釀造大樓、新醱酵儲酒大樓)、戶外醱酵區等，場所無化學品相關製程，主要為啤酒製造，啤酒製造過程為(製麥、糖化、醱酵、熟成、過濾、包裝)。一般可能發生事故潛在原因：人為因素(如人為操作不當)、設備因素(如機械故障)及環境因素(如溫度、濕度影響)。因保留之原有生產線，產能已大幅縮減，可藉場所隔離、消防安全設備及災害應變教育訓練，大幅減低災害事故發生。</p> <p>(2)管制作業區：生產區域由於會開放參觀，考量安全衛生及防災，以動力系統及主要化學物品存放區(如戶外醱酵區)為管制範圍；生產區採預約參觀制，由專人帶領方可參觀；非生產區則配合營運時間，對外開放參觀。</p> <p>(3)災害發生時之防救對策：管制作業區如發生災害之防救對策，包括擬訂行動方案、區域管制(發生洩漏事件，應先緊急隔離封鎖約 50 公尺)、建立指揮系統、請求支援及善後處理。</p> <p>2. 防(救)災規劃、逃生避難動線：細部計畫新增廣場用地，劃設沿街式退縮、新舊開發區間中軸式帶狀開放空間等，提供災害發生時之消防救災、緊急避難及逃生動線之用。此外，每年依規定向臺北市消防局提報「台北啤酒工場消防防護計畫」，並於生產區各樓層設置消防安全設施，作為緊急救災應變之用。</p> <p>3. 進行文化資產之減災及日常管理維護工作。</p>
<p>(三) 本計畫區變更後所提供捐贈之公共設施用地，應於開闢完成後公告周知開放供公眾使用，以符合附近居民與公眾使用之可及性及公益性原則，並將相關說明納入計畫書規定，以利查考。</p>	<p>本計畫區變更後所提供捐贈之公共設施用地，應於開闢完成後公告周知開放供公眾使用，以符合附近居民與公眾使用之可及性及公益性原則之說明，已納入主要計畫內容。詳補充資料：依第二次專案小組會議紀錄修正後主要計畫書(第 36 頁)</p>
<p>(四) 本案若經委員會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，建議本案應俟臺北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。</p>	<p>本案主要計畫及細部計畫業經 106 年 8 月 3 日臺北市都市計畫委員會第 713 次會議審議修正通過，倘若本案主要計畫提內政部都委會審議指示修正，涉及細部計畫修正者，細部計畫將配合修正辦理。</p>
<p>(五) 有關「都市計畫工業區變更使用</p>	<p>敬悉。</p>

出席委員初步建議意見	臺北市政府回應及處理情形
審議規範」查核表部分(詳附表)：建議照臺北市政府檢核辦理情形通過。	

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本計畫案建議除下列各點外，其餘原則同意臺北市政府 107 年 5 月 31 日府都規字第 10734995400 號函送修正計畫書及依本專案小組歷次會議初步建議意見處理情形(詳附錄)通過，並請該府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料(註明修正頁次及摘要說明)及修正計畫書(修正部分請劃線) 30 份、計畫圖 1 份到署後，逕提委員會審議。

- (一)有關都市防災部分，請參考臺北市松山區都市計畫防救災計畫相關內容，加強補充本計畫案關於基地周邊減災策略、避難場所與防(救)災動線等相關敘述，以資完備。
- (二)查本基地未來仍保留部分原有之生產線，故建議對於生產地區及相關管線路線設施，配合規劃公共安全管理區域與相關保安措施，並納入計畫書中敘明，以資妥適。
- (三)本計畫區變更後所提供捐贈之公共設施用地，應於開闢完成後公告周知開放供公眾使用，以符合附近居民與公眾使用之可及性及公益性原則，並將相關說明納入計畫書規定，以利查考。
- (四)本案若經委員會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，建議本案應俟臺北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- (五)有關「都市計畫工業區變更使用審議規範」查核表部分(詳附表)：建議照臺北市政府檢核辦理情形通過。

【附表】 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核情形表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法(以下簡稱本法)第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。	--	
二、本規範之適用範圍如下：		
(一)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。	依內政部 103 年 5 月 28 日內授營都字第 1030171409 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。	
(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。		
三、本規範之辦理程序如下：		
(一)通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，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有關工業區檢討基準辦理。 2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，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。	依內政部 103 年 5 月 28 日內授營都字第 1030171409 號函，說明二略以：「『關於臺灣菸酒(股)公司台北啤酒工廠開發計畫，前經提報行政院 99 年 3 月 10 日召開之『國有土地清理活化督導小組』第 3 次會議，並獲核示該計畫具體可行，應儘速推動辦理，故本案基地之都市計畫變更申請，確屬『配合中央興建之重大設施，且有迅行變更計畫之必要』』到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫。」，同意准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。	
(二)個案變更 1.都市計畫區內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，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定		

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
<p>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始得為之。</p>		
<p>四、工業區變更之基本要件如下：</p>		
<p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，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。</p>	<p>1.本案啤酒工廠從 46 年設立登記約年產量 300 萬打，擴建至 72 年 1,200 萬打，隨烏日、竹南、善化新酒廠設立逐漸被取代，曾於 88 年停產，惟依行政院 88 年 4 月 27 日「研商建國啤酒廠保存事宜」會議結論：「建國啤酒廠未來之生產規模，以維持少量生產線為原則…」，目前年產量約 70 萬打左右。</p> <p>2.因仍維持少量之啤酒生產作業，目前「與啤酒生產流程有關」設施，多位於古蹟建物內，啤酒產業文化亦因古蹟保存而延續，故無須進行遷廠作業。</p>	
<p>(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。</p>	<p>查本案都市計畫變更後，仍維持現有生產作業，現有員工皆續任目前工作崗位，爰無違反前開規定。本案倘涉有勞工相關資遣、解僱等事務時，將依勞動基準法暨大量解僱勞工保護法等相關法令辦理。</p>	
<p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。</p>	<p>申請人業依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入主要計畫及細部計畫書規定。</p>	
<p>(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，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>	<p>1.本案工廠登記產業類別為飲料(啤酒)製造業，依臺北市政府環境保護局 103 年 2 月 14 日北市環秘(一)字第 10330905800 號函：「...依認定標準第 31 條第 1 項第 24 款規定，(開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準)，因本案工廠變更改用地作為非工廠開發使用，未符合法定工業類別，毋須實施環境影響評估。本案基地爾後若有其他開發行為，則須另案判定。」。</p> <p>2.本案後續若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為，將依環境影響評估相關規定檢討。</p>	

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
(五)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。	(五) 啤酒廠每年依照環保標準提送污染監測數據予主管機關，有關啤酒生產行為，未涉及土壤污染、地下水污染或廢棄物污染。	
五、工業區檢討變更原則如下：		
(一)區位 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，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。	本計畫位屬台北市中心，位於市民大道歷史文化軸帶上，周邊緊鄰華山、資訊園區、北科大、伊通公園等設施，為妥善保存該等文化資產及活化再利用，爰將本計畫區變更為特定專用區，朝產業與文化觀光結合發展使用。	
(二)總量管制 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有關住宅區檢討基準之規定。 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有關商業區檢討基準之規定。	經查臺北市統計資料庫查詢系統，截至 105 年底，臺北市計畫人口為 3,386,581 人，按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定計算，臺北市商業區面積不得超過 2,254.11 公頃，次查臺北市 105 年商業區、娛樂區、特定專用區面積合計約 1,307.21 公頃，其中屬中山區轄區面積達 217 公頃，而本計畫面積約 5.2 公頃，經檢討尚符合前開商業區面積上限規定。	
(三)編定工業區之檢討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。	本基地非適用依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業區。	
六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：	本案將依審議規範劃設且捐贈公共設施用地，刻正辦理協議書協商及簽定作業，並納入主要計畫書內併同公告實施。	
(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定： 1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分	(一)本計畫係由工業區變更為特定專用區及道路用地，捐贈土地說明如下： 1. 臺灣菸酒股份有限公司持有及財政部國有財產署管有之土地範圍，面積為 52,024 平方公尺，捐贈土地面積(公園、廣場、道路、特定專用區(二))為	

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
<p>之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p>	<p>21,069.722 平方公尺，捐贈比例達 40.5%，符合工業區變更為商業區捐贈土地不得低於 40.5%之規定。</p> <p>2. 前述捐贈之土地，其中包括公園、廣場、道路之公共設施用地，面積共 17,618.722 平方公尺，捐贈比例達 33.87%，符合公共設施用地不得低於 30%之規定。</p>	
<p>(二)前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p>	<p>(二)本計畫劃設之公共設施用地包括公園、廣場、道路，除公園土地上坐落有市定古蹟及歷史建築，由於其仍與啤酒生產流程有關，依臺北市都市計畫委員會審議決議，屬古蹟保存式之公園，後續將依文化資產保存法相關規定活化利用外，均為供非營利之公共使用。</p>	
<p>(三)變更主要計畫得由申請人併同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、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p>	<p>(三) 本案辦理主要計畫變更併同擬定細部計畫，必要性公共設施用地於主要計畫書柒、實施進度及經費內、細部計畫陸、事業及財務計畫內說明，區內公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予臺北市政府，並於計畫內三、增額容積載明增額容積價金收入運用於本案古蹟、歷史建築、捐贈及貯酒大樓之修復及活保存所需經費。</p>	
<p>(四)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。</p>	<p>(四) 已於變更主要計畫書柒、實施進度及經費章節載明。</p>	
<p>(五)細部計畫發布實施三年內應開發建設，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為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。</p>	<p>(五) 考量本案細部計畫公告實施後涉及古蹟保存、都市設計審議等程序及國有土地處分等議題，為保持計畫彈性爰無訂定三年內應開發建設等相關規範。</p>	
<p>七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。 工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／(變更前工業區面積－變更後</p>	<p>七、 1.有關容積率規定，係依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討審議規範」及本市通案性處理原則辦，計算本案容積率為 353%。即</p>	

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
<p>公共設施用地面積) 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。</p>	<p style="text-align: center;">$\left[\frac{(1-30\%) \times 300\%}{59.5\%} \right] = 353\%$</p> <p>2.本案工業區變更後總容積係以變更前總容積乘以70%計算，較都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定更為嚴格。 3.另古蹟部分應通案為免計容積，故於都市計畫書敘明，以利執循。為修復活化文化資產及保存，特定專用區(一)為增額容積適用地區。加計增額容積後容積率最高為450%，除前開增額容積外不得申請容積移入。</p>	
八、工業區變更之開發方式如下：		
<p>(一)捐贈土地</p> <p>1.以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2.前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積 3.直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。</p>	<p>(一)捐贈土地</p> <p>本計畫工業區變更之開發方式係採捐贈土地。於細部計畫規定，捐贈土地包括：</p> <p>1.公共設施用地 公園用地 12,380.00 平方公尺、廣場用地 4,270.00 平方公尺、道路用地 968.722 平方公尺，合計 17,18.722 平方公尺，占變更工業區土地面積 52,024 平方公尺的 33.87%。 2.可建築土地 特定專用區(二)3,451.00 平方公尺，占變更工業區土地面積 52,024 平方公尺的 6.63%。</p> <p>本案未採捐獻代金方式折算繳納。</p>	
<p>(二)自辦市地重劃</p> <p>申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，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>	<p>(二)自辦市地重劃</p> <p>本計畫非採自辦市地重劃方式開發。</p>	
九、捐贈之可建築土地，應為完整可	九、	

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
<p>供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。</p> <p>計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>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其他相關規定，核實調整地價。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫捐贈之可建築土地為特定專用區(二)，將以保留既有工業空間及大型機具活化利用，延續啤酒產業文化特色。區位詳細部計畫圖標示。 2.本計畫係以文化結合產業發展為主，兼顧保存與開發，朝啤酒文化園區轉型，故細部計畫已明訂不允許「第2組：多戶住宅」設施。 3.細部計畫已明定除依法應檢討法定停車空間外，基地開發衍生之計程車、裝卸貨車、接駁車、大客車、汽車、機車及自行車等停車需求均應於基地內自行滿足。另申請人業檢具之整體開發計畫暨財務計畫書(含交通影響分析)，已將基地衍生之0.2倍停車需求，納入考量。 4.本計畫發布實施後，本府地政機關自當依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。 	
<p>十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣(市)政府統一訂定之。</p>	<p>十、本計畫無涉遷廠計畫。</p>	
<p>十一、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及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)土地使用變更同意書(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)未來之開發使用計畫。 (四)工廠登記證明文件。 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 (六)土壤及地下水污染評估調查資料。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，無需檢具前項第四款及第五款書件。 	<p>十一、</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)本計畫申請人為臺灣菸酒股份有限公司，土地所有權人或管理單位包括臺灣菸酒股份有限公司、財政部國有財產署(國有地)、臺北市政府新建工程處(市有地)，本變更案於臺北市都市計畫委會審議時，各單位均同意土地使用變更。 (二)土地變更範圍相關地籍資料載於計畫書「表4 土地權屬及土地使用分區表」(第10頁)。 (三)未來之開發使用計畫業由申請人檢具整體開發計畫暨財務計畫書。 (四)工廠登記證明文件詳附件二。 (五)本計畫區內之啤酒製造廠仍維持少量生產，爰無須遷廠計畫。 (六)啤酒生產行為，不涉及土壤污染、地下水污染或廢棄物污染；另經查詢行政院環境保護署土壤及地下水污染整治基金管理會「土壤及地下水污染場址查詢系統」，本計畫範圍非整治、控制場址及地 	

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核情形說明	備註
	下水受污染使用限制地區，且亦非屬土壤及地下水污染整治法第九條公告列管之事業範疇。	
<p>十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經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：</p> <p>(一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二)屬配合國家重大建設，或直轄市、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，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</p>	<p>十二、</p> <p>目前本計畫均依本規範之規定辦理。</p>	--

【附錄】 「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地案」內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次建議意見處理情形對照表

出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>(六) 本計畫係工業區擬檢討變更為特定專用區，建議依本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：「請就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之規定，請臺北市政府參考其他縣市相關案例及參酌經濟部工業局之建議意見，研擬臺北市都市整體產業發展暨工業區檢討變更策略，先行提請委員會報告，並檢視本案是否符合全市產業發展政策、工業土地利用現況及廠商用地需求情形後，再行提會討論。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本府辦理「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」業於 107 年 3 月 27 日提內政部都市計畫委員會第 919 次會議報告。 2. 本府業依前開會議決議修正內容資料如後附件一。
<p>(七) 有關經濟部工業局之下列建議意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案台北啤酒工廠為台灣第一座啤酒廠，至今仍維持生產，極具產業文化與歷史價值，為保存及活化啤酒產業文化，與觀光結合發展，引入都會休閒導向之複合性活動機能，創造都市再發展與歷史文化並存之建築環境。且本案位處台北創意產業廊帶中心，可串連華山創意文化園區、台北資訊園區、松山菸廠文化園區等具有文化特色產業之地區，對於台北市文化產業及觀光產業，具有正面之影響力。為使本基地土地使用與周邊廊帶更加契合，提升土地使用效益，本局敬表支持。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 臺北市為全國首都，都市基盤設施建置

出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>2. 另查 102-109 年我國產業用地尚需增加 2,211 公頃，其中臺北市推估至 109 年尚需產業用地 105.45 公頃，顯示臺北市尚有產業用地之需求，因本案係變更工業區為特定專用區，後續僅維持少量生產使用，為避免本次工業區檢討變更後（預計減少產業用地面積 5.2 公頃），排擠未來產業發展所需之產業用地，故建請臺北市政府應就產業用地流失部分，研提相關替代方案，以避免加劇產業用地供需失衡之狀況。</p>	<p>完善，產業結構由過去二級產業逐年轉型以三級產業為主，知識與技術密集產業為核心，而生產製造等產業則逐年轉型以研發中心或營運總部為主。建國啤酒廠辦理都市計畫變更後，除保留部分生產線，產業將轉型作為企業總部、研發中心及其他服務業或新型態產業等多元彈性使用以因應未來產業趨勢。</p> <p>為因應產業發展需要，本府於即將開發招商的北投士林科技園區劃設 25 公頃產業用地，用以發展智慧健康醫療、數位技術服務及其他新興科技產業，並於生態社子島開發計畫中規劃 16.79 公頃的科專區，作為臺北市未來產業發展腹地；另外本府亦積極運用公有土地及既有設施規劃各類型產業創新基地與孵化育成空間，鼓勵國內外新創業者落腳本市，目前有 5 處基地已營運、107 年底前預計再啟動 4 處，規劃中的新創基地還有 12 處，將於未來 5-6 年陸續營運，總計 21 處基地可提供約 54 萬平方公尺樓地板面積。</p>
<p>(八) 本計畫區未來發展定位究係配合行政院產業再生政策或屬臺北市都市再生，請補充說明並予以釐清。</p>	<p>1. 本府將零星分布市中心之工業區，屬產權單純或已無工業生產需求者，配合各地區再生計畫及專案計畫，逐步調整土地使用分區，促進市中心工業區土地有效利用。</p> <p>2. 故本計畫配合都市再生策略，繼續作工業使用外，未來將朝啤酒觀光工廠形式結合產業、文化與觀光等資源，引入生活意產業，結合臺北資訊園區串聯臺北啤酒工場、華山園區等文創資源，打造為兼具文藝、科技、創新與生活體驗元素之「創意三角洲」，鼓勵產業升級轉型，同時改善地區環境。</p>
<p>(九) 本基地大部分屬文化資產或歷史建築，未來變更後有關文化資產構想、利用、保存與維護，請先行洽詢文化部表示意見，以避免提請委員會討論時，再對於上開課題產生不同之意見。</p>	<p>1. 文化部業於 107 年 2 月 8 日文授資局蹟字第 1073001708 號函：「旨揭『建國啤酒廠』為臺北市政府指定之市定古蹟，主管機關屬臺北市政府，依據文資法第 35 條第 1 項規定，本部就該古蹟再利用、保存與維護事項，原則尊重主管機關（臺北市政府）權責。」，來函資料詳後附件二。</p> <p>2. 本案業經本府文化局 106 年 7 月 4 日北</p>

出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
	市文化文資字第 10631594300 號函：「…有關旨揭營建工程或開發行為，後續仍應依文資法第 34 條及相關規定辦理。」，本案於細部計畫增列依文化資產保存法第 34 條規定辦理。
(十) 本基地入口處之綠色大樓，擬規劃為產業文化跨域空間，惟將來之規劃構想中又擬回饋予市府後作藝文使用，兩者之間如何連結與轉換，請補充說明。	本基地入口處之貯酒大樓(綠色大樓)，現為 6 層樓高，興建於民國 71 年，未來將回饋予本府，規劃作為藝文使用，補充資料詳後附件三。
(十一) 請補充說明本計畫檢討變更後所劃設之公共設施用地，其開放對象與公益性，以及未來開發完成後之管理維護單位，以資妥適。	<p>本案就變更後公共設施用地分述說明如下：</p> <p>1. 開闢公園、廣場之預期效應：</p> <p>(1)增加本市綠地綠化面積，改善市容景觀。</p> <p>(2)活化地景，提供民眾休閒活動場所。</p> <p>2 查本計畫範圍半徑 500 公尺內中山區有伊通公園 4,715 平方公尺、松江公園 1,804 平方公尺、興亞公園 875 平方公尺及進安公園 2,163 平方公尺等 4 座已開闢公園，共計 9,557 平方公尺。惟缺乏完整的大型公園廣場。</p> <p>基地周邊缺乏大型公園廣場，本計畫北側劃設為公園及廣場，由本市公園處進行先期規劃配置，位於公園用地上之歷史建物(包裝工廠)由文化局為督導機關，委託臺酒公司代為管理使用。</p> <p>3. 道路用地開闢完成後，新工處將依權責接管維護，並 24 小時開放供人、車通行。</p>
(十二) 有關都市防災部分，請加強補充關於減災策略、避難場所與防(救)災動線等相關敘述，以資完備。	本案細部計畫內訂有防災避難計畫，於計畫區北側劃設廣場及公園，作為避難場所；拓寬渭水路 3 巷由 8 公尺為 15 公尺、基地內於古蹟、歷史建築與新發展區之間留設 20 公尺寬帶狀式開放空間，作為防(救)災動線及火災防止延燒帶之緩衝空間；計畫區周邊留設退縮帶狀式開放空間，並種植防火之樹種，規劃作為本地區之防火軸帶。
(十三) 請補充說明細部計畫土地使用之規劃構想，公共設施用地劃設之項目與區位，俾供委員會審議之參考。	本案細部計畫土地使用之規劃構想，以基地內文化資產及植栽資源，進行整體規劃、保存與再利用；並劃設特定專用區(一)、特定專用區(二)及公共設施用地

出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
	<p>(包括公園、廣場及道路用地)，朝產業與文化觀光結合，文化資產以延續啤酒產業文化，周邊則引入相關服務設施，及補充地區所需公共設施(詳附件四)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定專用區(一): 東側保存古蹟及歷史建築，結合文化觀光，延續啤酒產業文化，西側作為菸酒公司辦公使用並提供商業服務功能，延續松江路及市民大道沿線之文化及商業活動。 2. 特定專用區(二): 未來將捐贈市府，以保留既有工業空間及機具，結合文化展演予以活化再利用。 3. 公園用地: 舊成品倉庫及包裝工場為文化資產，以保存活用之古蹟保存式公園與北側伊通公園串連。 4. 廣場用地: 基地北側視覺端點及入口意象，兼臨時避難場所。 5. 道路用地: 拓寬渭水路3巷為15公尺計畫道路，解決開發衍生交通衝擊。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區瑞安段一小段 131 地號等土地商業區、國中用地為文教用地(供臺北市音樂與圖書中心使用)主要計畫案」再提會討論案。

說明：

一、本案前提本會 107 年 2 月 6 日第 916 次會議決議：本案經與會委員討論後，仍未取得共識，建請臺北市政府依下列各點補充處理情形後，再行提會討論。

(一) 本案擬變更商業區為文教用地，國有土地管理機關仍有不同意見，請市府向外交部及財政部國有財產署協商共識意見。

(二) 請就計畫區內道路寬度、交通服務水準、動線及停車等需求作評估，並提出因應改善措施，納入計畫書敘明。

(三) 本案請市府以都市整體發展之構想評估分析目前臺北市展演中心等場館之供需情形，以及本計畫區與鄰近之臺北市立圖書館總館彼此關聯性，併與補充說明本計畫區未來開發之需求，納入計畫書敘明。

二、本案前提本會 107 年 8 月 14 日第 928 次會議決議：

(一) 本案涉及國有土地容積調派及市府無償取得土地問題，經相關機關表達下列意見，爰請臺北市政府於紀錄文到 1 個月內，儘速與相關機關協商取得共識，如未能於期限內取得共識，則本案維持原計畫。

1、國家發展委員會列席代表補充說明，有關本案國有商業區土地擬容積調派至司法園區事宜，涉及該會

於107年7月26日召開行政院交下之司法園區案研商會議之決議，行政院政策尚未定案。

2、財政部國有財產署列席代表補充說明，因上開司法園區政策尚未定案，且本案國有土地似有與周邊商業區合併開發之可能，爰尚無法同意本案國有商業區土地之變更。

(二) 本案如能依前項決議於期限內取得共識，請臺北市政府依據協商共識及本會107年2月6日第916次會議決議二、三，再詳予修正計畫書、圖送部，提委員會討論。

三、案准臺北市政府 107 年 9 月 5 日府授都規字第 1072126105 號函以，有鑑於中央部會政策尚待確定，非市府可於時限內完成，向本部提出展延審決期限至 107 年 12 月 31 日到部，爰再提會討論。

決議：本案原則同意臺北市政府展延至 107 年 12 月 31 日，並請該府於期限內與相關機關協商取得共識後，再行提會討論，否則維持原計畫。

第 3 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（調整機十機關用地指定用途）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會107年6月5日第24次會審議通過，並准桃園市政府107年7月27日府都計字第1070181484號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫名稱參照本會105年4月26日第873次會審議「為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途。」報告案件決定，修正為「變更南崁地區都市計畫（機關用地（機十）（供桃園地方法院檢察署使用）為機關用地（機十））案」外，其餘准照桃園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 4 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分墳墓用地、住宅區及農業區為公園用地，部分墳墓用地為農業區）（配合前瞻基礎建設計畫『城鎮之心工程計畫』-溪湖綠色生活基盤營造計畫之大型核心綠地營造）案」。

說明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會107年6月28日第242次會審議通過，並准彰化縣政府107年8月6日府建城字第1070267964號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第2項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、溪湖鎮「城鎮之心工程計畫」除本計畫區外，尚包括鄰近校園、糖廠宿舍區、鐵支路、水圳等範圍，為充分了解其整體規劃構想與空間配置，請將其彼此間連結互動之關聯與競合性，納入計畫書中敘明，以資完備。
- 二、請配合當地災害潛勢分析，補充敘明本計畫區兼具滯洪、防災、避難等功能，並結合水與綠之規劃設計，以完備土地使用。
- 三、請補充北側部分墳墓用地未納入變更範圍之理

- 由、後續管制與因應策略，納入計畫書中敘明。
- 四、請補充本案變更對現有通路、鄰近農業之生產環境（包括灌溉與排水等設施）造成之影響及相關因應對策，納入計畫書中敘明。
- 五、本案變更範圍屬私有土地採一般徵收方式取得部分，請依「都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人，並將該土地所有權人之意見與處理情形納入計畫書中敘明。
- 六、請重新檢視本案實施進度及經費後，分別詳列公、私有土地之面積、取得方式及經費，並核實估列本案所需開發時程，納入計畫書中敘明，以資明確。
- 七、本案計畫書部分示意圖模糊不清，請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更荊桐都市計畫（部分農業區為水資源淨化設施用地）案」。

說明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會107年7月9日第210次會審議通過，並准雲林縣政府107年8月20日府城都一字第1073607085號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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、請補充本案變更對周邊農業之生產環境、灌溉與排水等設施造成之影響及相關因應對策，納入計畫書中敘明。

二、有關配合本變更案增訂土地使用分區管制要點內容部分，請納入變更內容明細表中妥予敘明，以資完備。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更阿里山(達邦地區)都市計畫(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案，前經本會105年10月18日第884會審議完竣，決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，請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，則應再提會討論。」。

二、案經嘉義縣政府依前開本會第884次會決議，自民國106年9月22日起補辦公開展覽30天，並於106年10月12日假嘉義縣阿里山鄉鄒族自然與文化中心舉辦說明會完竣，公開展覽期間計接獲2件陳情意見，經該府以107年9月6日府經城字第1070177779號函送補辦公開展覽計畫書、圖，公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：詳如附表一、二本會決議欄，並退請嘉義縣政府併同本會105年10月18日第884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。

附表一

總統府原住民族歷史正義與轉型正義委員會第5次委員會議委員提案事項綜理表

案號	提案委員 (連署委員)	提案案由	提案說明	委員建議處理方式	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
18	吳新光 voe-uyongana (謝宗修 Buya· Batu· Magaitan· Lhkatafatu 、潘經偉、 夏錦龍 Obay· Ataw· Hayawan、馬 千里 Mateli Sawawan、林 淑雅)	屬高山原住民之阿里山鄒族(達邦地區)都市計畫案，建請「廢止」之補述。	一、本案於106年12月28日原轉會第4次委員會議鄒族提案，經內政部107年3月6日台內秘字第1071010658號函復說明第三條：「目前該案經本部都市計畫委員會105年10月18日第884次會議審議完竣，嘉義縣政府並依會議決議自106年9月22日起補辦公開展覽30天，另於106年10月12日於阿里山鄉鄒族自然與文化中心辦理都市計畫變更後之公開說明會，期間無任何公民或團體對本次檢討之變更計畫內容提出相關陳情意見。後續俟嘉義縣政府依都市計畫法定程序，將修改變更後之計畫書圖送本部核定，即可交由嘉義縣政府發布實施」。 二、鄒族前於第4次委員會議提案應予「廢止理由」： (一)「阿里山(達邦地區)都市計畫於民國71年為發展阿里山森林遊樂區，規劃本計畫區為兼具觀光旅遊機能之高山都市，因此擬定吳鳳(達邦地區)都市計畫」。本計畫案乃屬「威權時代」所規劃，且縣府分別於71、79、96年之達邦都計檢討皆不具民意基礎，復於102年1月8日(星期二)上午10:30在達邦村綜合運動場，舉行"變更阿里山(達邦地區)都市計畫之公開說明會，為族人大反彈(與會族人全數反對)，公部門應可理解及正視。	一、「達邦都市計畫案」鄒族人已無數次嚴肅的表達意見，再次強烈建議「廢止」。 二、若國家因特殊考量必需犧牲鄒族民意而強勢執行本案，建請中央主管機關(內政部)會同原住民族主管機關(原民會)，先親赴該區瞭解都計案計畫全區，並由主辦人及主持人親自帶領瞭解實境，並在「特富野大社社區」召開達邦都計案存廢研商會議。本案屬全國原住民族通案性提議，甚為其他原	一、委員提案說明二有關高山原住民之阿里山鄒族(達邦地區)都市計畫案，建請廢止議題，嘉義縣政府意見如下： (一)有關阿里山(達邦地區)都市計畫案建請「廢止」1案，內政部79.5.2台內營字第804381號函及80.7.29台內營字第8077371號函釋：「都市計畫…依都市計畫法所定之要件及程序，並經各級都市計畫委員會審議後，始得發布實施，…現行都市計畫法並無有關都市計畫撤銷之規定…；惟如該計畫已無法適應實際發展需要，…擬定機關儘速依法辦理該地區都市計畫之檢討變更。」爰依都市計畫法第26條辦理定期通盤檢討作業，檢討變更不合時宜之土地使用管制規定，以符合	照嘉義縣政府研析意見。

案號	提案委員 (連署委員)	提案案由	提案說明	委員建議處理方式	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
			<p>(二)「本計畫區位於嘉義縣阿里山鄉達邦、特富野兩社(村),計畫面積 93.63 公頃」。該計畫涵蓋鄒族族群之社會核心區,鄒族二大社會所及各家祭屋皆位在其中,卻未曾尊重鄒族或邀請二大社尊者與會。</p> <p>(三)臺灣原住民族群業建制屬原住民族主管機關之原民會,及制定規範原住民族之原住民族基準法等相關法規,故屬原住民族部落相關事務,宜回歸原民會及原基法等相關法規統籌執行為宜。</p> <p>(四)依「都市計畫法」執行山區原住民部落規劃之適宜性;歷次會議中並無原住民族主管機關(原民會)代表之參與,以維護原住民族人權益。</p> <p>(五)穩定之平地社區、都會地區及其他原住民族地區尚不執行,卻何以優先執行具陡坡、峭壁及屬高山區之達邦部落,本案為屬全省原住民族部落指標性案例(原住民族群視為惡例)。故第 4 次委員會議鄒族建議:本計畫案乃屬過往威權政府權力延伸之施政作為,類此不尊重部落族人及不具民意基礎,明確與蔡總統以部落為主題及由下而上之民意概念相違,且屬全國原住民族群部落相關事務,宜回歸原住民族主管機關原民會及原基法等相關法規統籌規範及執行為宜,故本案應予「廢止」。</p> <p>三、鄒族社會傳統係以二大社為承負鄒族薪傳之責迄今,二大社尊者皆認都更案不符族人需求、102 年 1 月 8 日於達邦村舉行變更阿里山(達邦</p>	<p>住民族群及部落所擔憂,另請內政部長於原轉會第 6 次會議,親赴原轉會作專案報告(含答詢),讓總統及全國原住民各族群瞭解本案。</p> <p>三、為避免此類漠視原住民族基本權益:1、地方至中央有相關原住民族權益之部門,如都計委員會等,皆應納入「原住民族席次」。2、原住民族主管機關應輔導各族群儘速成立各族群之「民族議會」,以作族群最高決策機構及族群對外之對口單位。3、原住民族主管機關應著手研議,</p>	<p>該區實際發展之需要。</p> <p>(二) 本案以國土保安與復育理念及尊重原住民部落文化為計畫目標,並以鄒族文化生活部落為基礎,強化鄒族文化資源包括庫巴及祭屋等及其生活方式,檢討及調整土地使用分區及公共設施適宜性,以保有鄒族原有生活環境、鄒族自然與文化中心呈現阿里山鄒族自然與生態與歷史文化,本都市計畫案係以在地文化特性及地區實際發展擬定之。</p> <p>(三) 本案業經提部都委員會 105.10.18 第 884 次會審議完竣,並依決議於 106.9.22 起補辦公開展覽 30 天並於 106.10.12 舉辦都市計畫變更後之公開說明會,辦理期間共 3 件人民陳情意見,上述陳情意見無涉都市計畫廢止之訴求。</p> <p>(四) 另經洽擬定機關阿</p>	

案號	提案委員 (連署委員)	提案案由	提案說明	委員建議處理方式	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
			<p>地區)都市計畫之公開說明會中，族人已明確表達反對意見、107年3月9日原轉會於阿里山鄉公所庇護所，舉行土地小組意見徵詢會中，與會人員如全鄒族各部落會議主席、杜鄉長力泉、原民會汪副主委明輝、汪專任委員啟聖等皆強烈建議應予廢止，鄒族石議員信忠更指出前經縣議會提會並議決廢止。</p> <p>四、內政部回復函繼續執行理由為：「前經公告及106年10月12日於達邦文化中心辦理都計說明會，期間無任何公民或團體對本次檢討之變更計畫內容提出相關陳情意見」。政府採用「公告」方式，對山區部落而言皆屬無具實益之消極行政作為，如「張貼公告」，因「山區幅員廣大及族人日間上山工作夜間始返回」；「上網公告」原住民族「絕大多數尚不具電腦使用之能力」；又鄒族民族個性之不同，因曾蒙受政治陰影，故對政府尚具高度冷漠及缺乏安全與信賴感。102年1月8日之變更阿里山(達邦地區)都市計畫之公開說明會議群情激憤，已充分反應族人之意見，事前政府不尊重二大社，事後(族人大反彈)公部門也「未作任何溝通及檢討」，然而事隔數年後之106年10月卻又再提出本案擾民，政府對鄒族人缺乏尊重及誠意，族人乃尊重來訪政府官員，選擇採最溫和之無言抗議出席會議，公部門竟據以「期間無任何公民或團體對本次檢討之變更計畫內容提出相關陳情意見」。3月9日土地小組意見徵詢會中，與會之原轉會賽夏族夏錦龍</p>	<p>針對「原住民族部落」為永續發展社區營造之相關計畫，避免「都市」計畫法再套用在「山區」部落，徒增部落族人之困擾。</p>	<p>里山公所表示，本次通檢已參照居民需求變更不適宜之分區及用地，公所無接獲居民再陳情廢止都市計畫之請求。</p> <p>二、委員提案說明四有關辦理都市計畫說明會，政府採用「公告」方式，對山區部落而言皆屬無具實益之消極行政作為，如「張貼公告」，因「山區幅員廣大及族人日間上山工作夜間始返回」；「上網公告」原住民族「絕大多數尚不具電腦使用之能力」；又鄒族民族個性之不同，因曾蒙受政治陰影，故對政府尚具高度冷漠及缺乏安全與信賴感乙節，嘉義縣政府意見如下：有關本府辦理相關都市計畫公開徵求意見或公開展覽程序，除依都市計畫法第19條規定辦理以外，另依據內政部102.7.29內授營都字第1020807705號函及103.7.22內授營都字第</p>	

案號	提案委員 (連署委員)	提案案由	提案說明	委員建議處理方式	嘉義縣政府 研析意見	本會決議
			<p>委員更沈重指出：不同之民族性，而公部門應用心瞭解；茲事體大務必慎重。</p> <p>五、本都計案顯與蔡總統「由下而上及以部落為主題」之民意概念相違，且本計畫案乃屬過往威權政府權力延伸之施政作為，現代行政部門應揚棄自我為中心之陳腐思維，全力配合新政府轉型民主之施政作為。</p> <p>六、為避免類此不尊重原住民族，及為維護原住民族權益，原住民族主管機關應輔導各族群優先建置「民族議會」，以作為族群之最高決策機構及民族自治政府之前身。其主要功能為代表族群作對外具溝通談判、諮商同意、協商或訂定契約等，對內部具部落成長、語言發展、核審等之重責大任。依原基法第4條規定等各項明定，應由政府協助原住民族自治事項，故起初必由公部門協助執行並取得公法人地位，即由各公所核列年度執行計畫專案列管執行。原民會之行政指導、公所之伴隨成長，可促使原住民族群及早成為自足成長之有機體(若非公部門主政，則易受政黨、宗教、派伐等操控，不為族人認同而無極而終)。</p>		<p>1030808153 號函示，辦理都市計畫通盤檢討時以土地登記簿登載之住所、戶籍系統資料或以公示送達等方式通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人，並製有傳單由公所交里長分送居民，以維土地所有權人之原有權益及參予都市計畫公開展覽之機會。</p> <p>三、有關委員提案說明二之(四)，都市計畫委員會應納入原住民族席次乙節，嘉義縣政府意見如下： 有關委員建議都市計畫委員會應納入「原住民族席次」部分，本府將作為未來聘任都市計畫委員會委員之重要考量重點，並配合中央政策辦理。</p>	

附表二：再公開展覽期間人民、團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	嘉義縣政府研析意見	本會決議
再人 陳 1	方郭玉梅 君 陳情位置： 達邦段 95-7、 <u>部分</u> 95-12 地號	<p>本人接獲 貴府函文通知因土地涉及本計畫變更第 22 案變更停一用地為第一種住宅區之（一）依 105 年 10 月 18 日內政部都市計畫委員會第 884 次會議會議決議，如有涉及回饋部分應由縣府與土地所有權人簽訂協議書。關於回饋部分，本人土地內所有地主皆已同意依規定回饋。</p> <p>但是 107 年 2 月 2 日 貴府召開協議書簽訂會議，告知變更第 22 案共涉及 3 筆地號，其中 96-2 登記謄本所有權人已經過世其子女也都未辦理繼承或相關事宜，因為如此，本變更案即會因此卡住無法完成全部地號簽辦協議書作業，亦即本人所屬地號全部完成同意回饋亦要受限於他人他筆地號實際執行問題，未能完成都市計畫變更。</p> <p>有關此點，本人感到非常難過與不解，本人涉及的地號全部地主都已經同意回饋，就 貴府於變更內容所載基於公平正義原則，理應就完成全數同意協議書的範圍予以變更。而非因為他人不可抗力之原因，而妨礙本人及其他地主的權益，貴府及內政部身為政府單位，即是以保障民眾權益為優先，除依據法規，是否也應視情視理，酌予考量彈性的可行性。懇請 貴府及內政部高層能查核實際執行困境，給予我們民眾真正的權益保障。</p>	<p>建議本計畫變更第 22 案完成簽訂協議書的範圍(阿里山達邦段 95-7 與 95-12 地號),依照變更內容變更為第一種住宅區之（一），以符合實際需情與民眾權益兼顧，落實 貴府所言之真正公平正義原則。</p>	<p>一、建議納入計畫書修正。</p> <p>二、陳情位置為現行計畫停車場用地，經查本次變更為第一種住宅區之（一），涉及阿里山鄉達邦段 95-7、<u>部分</u> 95-12、96-2 地號等 3 筆土地(詳附圖 1、附圖 2)，本陳情人土地為 95-7、95-12 皆已完成簽訂協議書作業。唯本次變更範圍另一筆土地 96-2 地號登記謄本所有權人已經過世其子女也都未辦理繼承或相關事宜，恐礙難辦理簽訂協議書。</p> <p>三、經多次協商與現勘，96-2 地號範圍之現況與陳情人土地有既成巷道與 3 公尺以上高程區隔(詳附圖 2)，考量陳情人權益、現行協議書簽訂業務執行確有困難與現況地形地勢，建議本次修正變更內容範圍，維持變更達邦段 95-7、<u>部分</u> 95-12 地號變更為第一種住宅區之（一），而 96-2 地號併調整變更為鄰近分區(機關用地)，未來得一併整體規劃供達邦派出所使用(詳附圖 3、附圖 4)。</p>	照縣政府研析意見通過。

<p>再人陳2</p>	<p>吳新華君 陳情位置: 達邦段 95-7、部分 95-12地號</p>	<p>本人接獲貴府函文通知因土地涉及本計畫變更第22案變更停一用地為第一種住宅區之(一)依105年10月18日內政部都市計畫委員會第884次會議會議決議,如有涉及回饋部分應由縣府與土地所有權人簽訂協議書。關於回饋部分,本人土地內所有地主皆已同意依規定回饋。</p> <p>但是107年2月2日貴府召開協議書簽訂會議,告知變更第22案共涉及3筆地號,其中96-2登記謄本所有權人已經過世其子女也都未辦理繼承或相關事宜,因為如此,本變更案即會因此卡住無法完成全部地號簽辦協議書作業,亦即本人所屬地號全部完成同意回饋亦要受限於他人他筆地號實際執行問題,未能完成都市計畫變更。</p> <p>有關此點,本人感到非常難過與不解,本人涉及的地號全部地主都已經同意回饋,就貴府於變更內容所載基於公平正義原則,理應就完成全數同意協議書的範圍予以變更。而非因為他人不可抗力之原因,而妨礙本人及其他地主的權益,貴府及內政部身為政府單位,即是以保障民眾權益為優先,除依據法規,是否也應視情視理,酌予考量彈性的可行性。懇請貴府及內政部高層能查核實際執行困境,給予我們民眾真正的權益保障。</p>	<p>建議本計畫變更第22案完成簽訂協議書的範圍(阿里山達邦段95-7與95-12地號),依照變更內容變更為第一種住宅區之(一)為,以符合實際需情與民眾權益兼顧,落實貴府所言之真正公平正義原則。</p>	<p>併再人陳第1案辦理。</p>	<p>照縣政府研析意見通過。</p>
<p>再人陳3</p>	<p>嘉義縣政府 陳情位置: 1、變更內容新編號第11案: 道路用地變更為第</p>	<p>1、本次陳情涉及變更內容第11、12、20、27四案。 2、係因變更理由涉及特殊情形(如面積狹小、避免畸零、維持街廓完整等),依據105年10月18日內政部都市計畫委員會第884次會議決議:建議依「嘉義</p>	<p>本次擬陳情之變更案皆確為涉及特殊之情形者,已於計畫書變更內容綜理表載明各該案之特殊情形,並於103</p>	<p>一、建議納入計畫書修正。 二、建議修正計畫書變更內容第11、12、20、27四案之變更理由為:「...免再經提本縣都市計畫委員會</p>	<p>本計畫之相關回饋規定均係依照縣都市計畫委員會決議辦理,並無修正之必要,故仍維持本會第884次會議。</p>

<p>一種住宅區(37平方公尺)2、變更內容新編號第12案：道路用地變更為第一種住宅區(0.04公頃)3、變更內容新編號第20案：車站用地變更為農業區(4平方公尺)4、變更內容新編號第27案：廣場用地變更為保存區(35平方公尺)</p>	<p>縣都市計畫土地變更回饋審議原則」第四條(三)規定：「其他特殊之情形經提本縣都市計畫委員會審議通過者」得免回饋辦理。</p> <p>3、上述各案變更之特殊情形，簡述如下：</p> <p>(1) 變更內容新編號第11案：道路用地變更為第一種住宅區，變更面積為37平方公尺，屬面積狹小。</p> <p>(2) 變更內容新編號第12案：道路用地變更為第一種住宅區，係考量實際道路路型、保持區塊完整調整變更之特殊情形。</p> <p>(3) 變更內容新編號第20案：車站用地變更為農業區，係為避免變更為鄰近分區形成畸零土地之特殊情形。</p> <p>(4) 變更內容新編號第27案：廣場用地變更為保存區，屬面積狹小。</p> <p>4、本計畫已於103年8月29日嘉義縣都市計畫委員會第228次會議審議通過，亦於105年10月18日內政部都市計畫委員會第884次會議決議：依照縣政府核議意見通過。</p>	<p>年8月29日嘉義縣都市計畫委員會第228次會議審議通過。建議修正計畫書變更理由，為「免再經提本縣都市計畫委員會審議」。</p>	<p>審議」。</p>	
--	--	--	-------------	--

第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會105年8月26日第53次會審議通過，並准臺南市政府106年1月17日府都規字第1060072917號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更範圍：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、本案前經簽奉核可由本會謝前委員靜琪（擔任召集人）、施委員鴻志、宋委員立堯、陳委員永森、邵委員珮君、劉委員芸真、王委員靚琇等7位委員組成專案小組，於106年3月9日、106年7月31日、106年10月23日及106年11月28日共召開4次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以107年8月31日府都規字第1070848654號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如後附錄）及臺南市政府107年8月31日府都規字第1070848654號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免

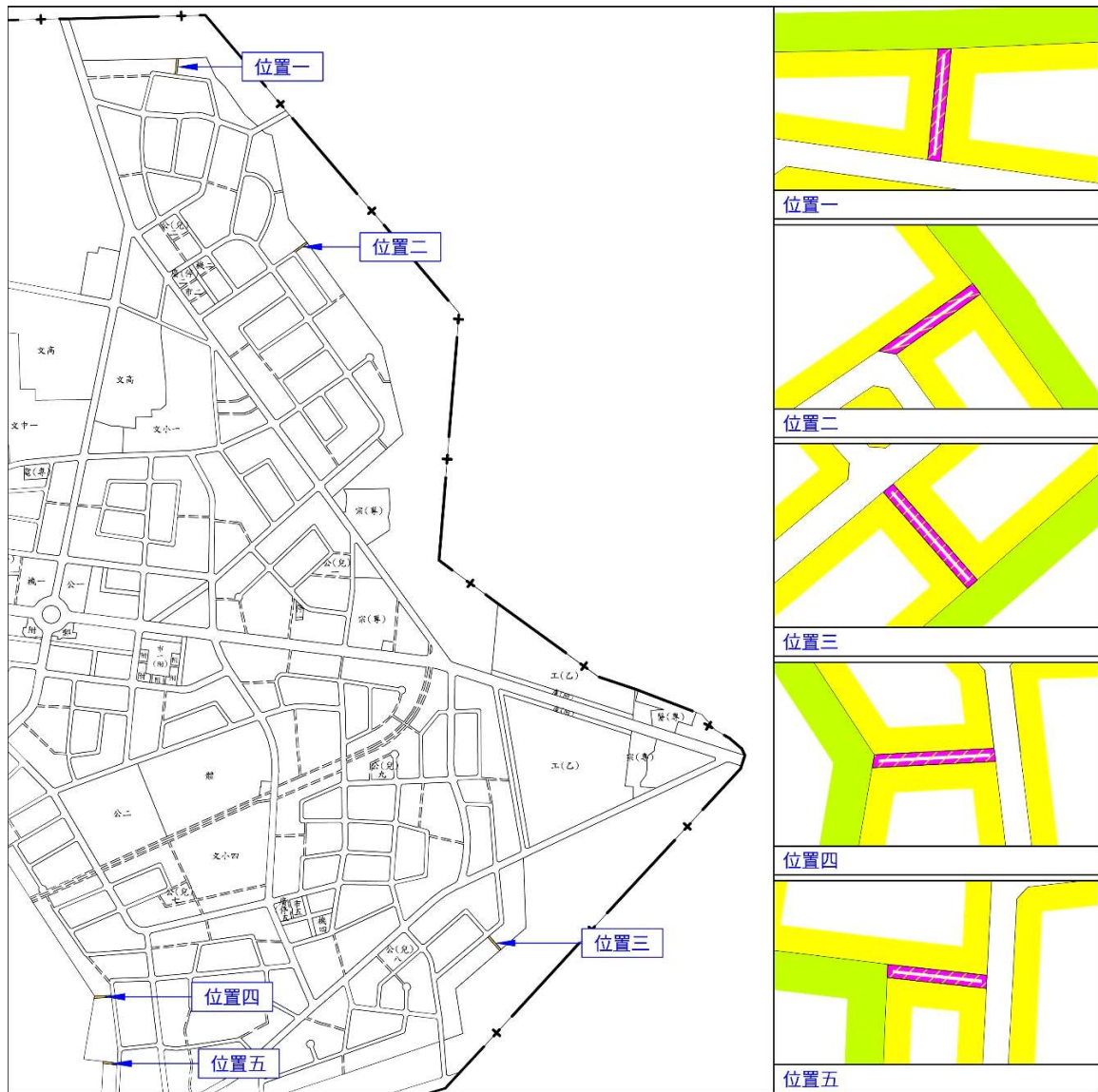
再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第 21 至 25 案，參採市政府列席代表之說明，同意變更內容調整如后附表一及附圖一；另人行步道用地檢討原則及變更位置示意圖等，請市政府一併納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、有關變更內容綜理表新編號第 27 案，參採市政府列席代表之說明，本案因目前尚無具體開發計畫，故同意維持原計畫，後續俟開發計畫確認後，請市政府再另案辦理都市計畫變更。
- 三、市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施保留地專案通盤檢討中，本次定期通盤檢討變更內容如涉及公共設施保留地解編事宜，市政府應於計畫書相關章節詳為補充敘明本案公共設施保留地未納入公設專通辦理檢討變更之緣由與急迫性，以及其回饋比例及原則與前開公設專通是否一致，以資妥適。

附表一：變更內容綜理表

提 會 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
19	21 22 23 24 25	19 20 21 22	大明二 街北側 等四處	人行步 道用 地 (0.06 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃) 附帶條件: 1.變更後住宅區容積 率調降為不得大於 140%。 2.如後續開發地主有 增加容積率之需 求,得於申請建照前 完成繳交代金後恢 復原容積,代金計算 方式以自願捐贈變 更後土地總面積 30 %作為公共設施用 地,並以捐贈當期公 告現值加四成換算 為代金抵繳。	1.該人行步 道尚未開 闢且已無 出入通行 需要,廢除 後不影響 道路系統 及二側指 定建築線 權益,為 促進土地 有效利用, 予以檢討 變更。 2.本案為 狹長型公 共設施用 地變更,考 量變更範 圍狹小,依 「臺南市 都市計畫 區土地變 更負擔公 共設施審 議原則」 應回饋公 共設施用 地比例不 得低於 30%,且得 採降容積 方式辦理。	✓ 位置一: 大明二街 北側(0.01 公頃)。 ✓ 位置二: 大仁街、 大仁六街 東側(0.01 公頃)。 ✓ 位置三: 成功一街 、成功三 街東北側 (0.02公 頃)。 ✓ 位置四: 崙頂二街 、成功十 街交叉 口東側 (0.01公 頃)。 ✓ 位置五: 朱府千歲 壇東北側 、成功十 街西側 (0.01公 頃)。

附圖一：



【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(106年3月9日、106年7月31日、106年10月23日及106年11月28日共召開4次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)：

臺南市歸仁區位於臺南市東南隅，東側鄰關廟區，西側鄰仁德區，北側臨永康區及新化區，南側臨高雄市阿蓮區，本計畫區為歸仁區公所所在地，查「歸仁都市計畫」係於民國63年7月6日公告發布實施，並於71年9月30日辦理第一次通盤檢討，83年4月8日辦理第二次通盤檢討，94年7月28日辦理第三次通盤檢討，現行計畫面積為551.03公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為50,000人，居住密度約每公頃223人，本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法就計畫區全區進行實質性之檢討，計畫年期調整至115年，計畫人口調整為55,000人，居住密度調整為每公頃225人，並配合計畫圖重製將面積調整為549.45公頃。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書(修正部分加劃底線)、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議：

一、上位及相關計畫：

- (一)請補充臺南市區域計畫(草案)對本計畫區之指導，如：
發展定位及構想、總人口分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。
- (二)請補充說明本計畫區與周邊計畫區或行政區之都市發展關聯性，與原臺南市都市計畫區如何進行縫合或整體性規劃，並重新檢視部分上位計畫及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性；另部分計畫年期較為久

遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

(三)茲因國土計畫法業已施行(總統 105 年 1 月 6 日華總一義字第 10400154511 號令公布，行政院自 105 年 5 月 1 日施行)，本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區(如城鄉發展地區、國土保育地區與現行都市計畫區如何套疊)、產業發展類型、定位，以及計畫區未來發展構想等，是否符合現行國土計畫之相關指導原則？請市政府補充說明並納入計畫書中。

二、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展(需含觀光產業及資源等)與原臺南市產業結構是否有相互影響或關連性存在等內容，另請補充前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之案件，其目前處理情形及對策，請納入計畫書中敘明。

三、人口組成：請補充說明本計畫區開發總量容納人口、公共設施服務人口計算方式；另本次通盤檢討將計畫人口調整為 55,000 人，目前計畫區實際人口數為 44,534 人，雖逐年攀升，惟成長幅度有限，請市政府評估是否有調整計畫人口之必要性，並補充相關之人口引進或吸引人口政策，納入計畫書中敘明。

四、整體發展構想、課題及對策：

(一)請市政府就本計畫區都市發展特性，如本區對於大臺南地區(原臺南縣+臺南市)所扮演之角色或功能定位，與「高速鐵路臺南車站特定區計畫」之關聯性等項目提出完善說明。

(二)另因市政府將本計畫區定位為「臺南休閒旅遊圈之入口門戶」，惟未針對觀光遊憩人口進行探討分析，以及對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等，請市政府詳為補充說明並提出相關課題及因應對策。

五、公共設施：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及檢討後之計畫人口 55,000 人核算：

(一)本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 16.89 公頃，僅佔全部計畫面積 3.07%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府研提公共設施不足之具體可行處理方案。

(二)停車場用地不足 7.89 公頃部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形，並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施。

(三)鑑於近年來少子化現象逐年顯現，請市政府補充是否針對學校用地或文教區（含大學、國高中及國小等）進行評估檢討，並提出配套措施方案。

六、交通運輸計畫：

(一)請提供本計畫區地區（區內及區外）道路系統（含鄰近高速公路、鐵路、公路、高速鐵路等對歸仁區交通運輸之協助）、交通流量及道路服務水準、主要、次要道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及大眾運輸（鐵路、公車）、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。

(二)涉及道路用地（4 米人行步道）及人行廣場用地調整部分：請補充說明是否業依土地權屬、實際發展現況及需

求、交通系統及鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，逐案檢討後，提出檢討變更處理原則及具體可行變更方案，以資妥適。

七、都市計畫圖重製：

- (一)本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。
- (二)請於適當章節詳予補充各項使用分區或用地面積大幅增減之原因，並全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整或回饋者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

八、計畫書應補充事項：

- (一)都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，以及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（包含 2015 年 02 月 06 日南台大地震、歷次颱風影響範圍及災損情形）、特性、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶）等內容，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災

害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。

- (二)實施進度及經費：計畫區部分公園、停車場及廣場等公共設施尚未開闢，請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限；如無實際需求者，請參照內政部刻正辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討變更為其他適當分區或用地為原則，如有開闢之需求者，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質。
- (三)生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (四)都市衛生：鑑於公共衛生議題日趨重視，如登革熱、因淹水引發之疾疫等日漸攀升，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫目前公共衛生相關議題處理方案、垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (五)社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體

系。

- (六)為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 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。」之規定，請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，並檢討其存廢。
- (七)為提高社會住宅供給規模，請依內政部營建署 103 年 8 月 21 日營署都字第 1032914882 號函之規定，評估本計畫區是否需要規劃適當住宅區（供社會住宅使用），或住宅區增訂附帶條件：一定比例專供社會住宅使用，以符實際需求。
- (八)為因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，請依內政部 103 年 8 月 18 日內授營都字第 1030809251 號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應針對石化管線氣爆新型態之都市災害類型，妥為規劃及檢討。
- (九)本案計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲完妥。

九、有關開發方式涉及區段徵收部分（變更內容綜理表新編號第 14 案）：

- (一)因本案變更面積高達 32.59 公頃，請補充本計畫區及緊鄰之「高速鐵路臺南車站特定區計畫」現有住宅區、商業區開闢程度及住宅供給需求量，以及本案變更急迫性、必要性、變更內容配置之合理性、選址原則等，以及是否參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規

定，劃設至少 40% 之公共設施及公用設備用地及代用地等，再行提會說明。

(二)請依區段徵收實施辦法第 4 條及第 5 條規定繕製可行性評估報告，並出具經地政單位認可之相關評估資料，以利後續召開本部都委會專案小組與土地徵收審議小組聯席會議。

(三)本案如經委員會審議通過後應參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理以配合整體開發期程：

1. 請臺南市政府依土地徵收條例第 4 點規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項暨第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後發布實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過記錄文到 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重新辦理檢討變更。

十、後續辦理事項：

(一)本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

(二)為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17

條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

(三)如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(四)本案臺南市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。

(五)如經同意變更，為確保都市計畫具體可行，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：

1. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請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. 前經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，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。

十一、變更內容綜理表：涉及重製疑義案件請市政府新增重製疑義變更綜理表處理，如后附表一。

十二、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表二。

附表一：變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
1	1	擬定機關	歸仁鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「歸仁鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	照市政府核議意見通過。
2	2	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合「全國區域計畫」計畫年期，調整至民國 115 年。	考量「修正全國區域計畫」業於 106 年 5 月 16 日台內營字第 1060806764 號函公告實施，故請市政府配合修正變更理由，其餘照市政府核議意見通過。
3	3	計畫面積	551.03 公頃	549.95 公頃	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積。	併綜合意見第七點辦理。
4	—	計畫人口	50,000 人	55,000 人	計畫區現況人口達成率高達 88%，依趨勢預測結果，人口仍呈持續成長，及因應未來地區發展預估增加人口空間，爰酌予調整計畫人口數為 55,000 人。	1. 併綜合意見第三點辦理 2. 參採市政府列席代表之說明，茲因本計畫區現況人口尚未達 45,000 人，且鄰近高鐵臺南車站特定區目前開發率較低，故本案建議維持原計畫，俟下次通盤檢討再依實際發展現況酌予調整計畫人口，以資妥適。
5	4	計畫區西側計畫境界	農業區 (0.10 公頃)	劃出計畫範圍外土地 (0.20 公頃)	1. 配合重製疑義 G11 案提列變更案件。	1. 考量變更範圍之調整與地籍線密切相關，故

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
		線，與仁德都市計畫交接處	道路用地 (0.00 公頃) (29 m ²)		<p>2. 按原規劃意旨，計畫區西側範圍至「仁德區界」，故依歸仁區行政界線調整本計畫範圍線。</p> <p>3. 劃入本計畫區之土地則變更為毗鄰分區，另考量本案係配合都市計畫圖重製而調整變更，爰免予回饋。</p>	<p>請市政府於變更理由中加強敘明本案係參照地籍線以調整計畫範圍線，以資妥適</p> <p>2. 另原計畫：農業區、道路用地及住宅區應劃出計畫範圍外之土地，為避免造成認定疑慮，請參照專案小組會議簡報內容，未來新計畫為仁德都市計畫區之工業區，其使用分區或用地名稱應由其隸屬之都市計畫區辦理檢討，本次新計畫部分修正載明為：「劃入仁德都市計畫區」。</p> <p>3. 另考量本案部分變更內容因涉及2處都市計畫區計畫範圍、計畫面積等，為求謹慎，未來辦理發布實施時，應與刻正辦理通盤檢</p>
住宅區 (0.10 公頃)	住宅區 (0.01 公頃)					
未劃入計畫範圍土地 (0.13 公頃)			道路用地 (0.02 公頃)			
			「工(甲)一」 工業區 (0.02 公頃)			

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				「廣二」(附) 廣場用地 (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 本次變更範圍除供設置機 動車輛出入口，且其舖面 應具透水性外，其餘僅得 作為植栽綠化；由土地所 有權人或需地單位自行興 建、管理及維護，由私人開 發者其土地所有權得仍屬原 土地所有權人所有。 2. 每一建築基 地機動車輛出入口寬度規定 以不超過 8 公尺為原則。		討之「仁德都市 計畫區」一併核 定公告實施，以 資完妥。 4. 另有關未劃入 計畫範圍土地 (0.13 公頃)部 分，請修正為 「仁德都市計 畫區」。
				農業區 (0.07 公頃)		
6	—	計畫區 西南側 溝渠邊 界	「工(甲)三」 工業區 (0.04 公頃)	劃出計畫範圍 外土地 (0.24 公頃)	1. 配合重製疑義 G10 案提列 變更案件。 2. 按原規劃意旨，計畫區西南 側範圍係以溝渠北側邊界 作為都市計畫範圍界線，爰 配合現況仁德排水及地 籍，於不影響土地所有權人 權益調整計畫範圍線。	1. 考量編號第 6、 7、8 案變更旨意 相同，除請市政 府針對計畫範圍 線調整之案件合 併為 1 案，另涉 應予回饋、非屬 都市計畫圖重製
			溝渠用地 (0.20 公頃)			
			未劃入計畫 範圍土地 (0.37 公頃)	「工(甲)三」 工業區 (0.32 公頃)		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				農業區 (0.02 公頃) 高速鐵路用地 (0.01 公頃) 溝渠用地 (0.02 公頃) 道路用地 (0.00 公頃) (15 m ²)	3. 劃入本計畫區之土地則變更為毗鄰分區，另考量本案係配合都市計畫圖重製而調整變更，爰免予回饋。	部分則以新增案件方式處理外，其餘照市政府核議意見通過。 2. 另考量本案係針對計畫範圍線調整，故「未劃入計畫範圍土地」及「劃出計畫範圍外土地」部分，請統一修正為「非都市土地」。
7	5	計畫區東側之工乙(六)及農業區北側	未劃入計畫範圍土地 (0.87 公頃)	「工(乙)六」工業區 (0.31 公頃) 「工(乙)六」(附)工業區 (0.29 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽	1. 配合重製疑義 G07 案提列變更案件。 2. 計畫範圍地籍逕為分割線與都市計畫範圍線不符，惟現況已有合法廠房依地籍逕為分割成果興建，致廠房部分座落於工(乙)六，部分座落於計畫範圍外。為維護土地所有權人權益，爰參酌地籍逕為分割線、現況及毗鄰分區，予以調整計畫範圍。 3. 變更為工(乙)工業區部分，其已取得建造執照之合法建築基地(部分歸仁北段 1304、1304-1 地號)及現況作為道路使用之國有土地，免予回饋；其餘土地為原非都市土地農牧用地，變更為乙種工業區部分，應辦理回饋。	併變更內容綜理表新編號第 6 辦理。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		
				醫療專用區 (0.14 公頃)		
				農業區 (0.13 公頃)		
8	6	計畫區東側工乙(六)與醫療專用區交界處	農業區 (0.02 公頃)	「工(乙)六」工業區 (0.02 公頃)	1. 配合重製疑義 E04、G04 案提列變更案件。 2. 重製作業調整原醫療專用區範圍，致醫療專用區西側與工(乙)六間夾雜一處零星農業區，為維持基地使用之連貫性，爰依重製後醫療專用區範圍並參酌地籍，調整兩分區間之計畫界線。 3. 考量農業區變更為乙種工業區部分，係已取得建造執照之合法建築基地，免予回饋。	併變更內容綜理表新編號第 6 辦理。
			「工(乙)六」工業區 (0.00 公頃) (7 m ²)「廣三」(附)廣場用地 (0.00 公頃) (24 m ²) 附帶條件： 1. 本次變更範圍除供設置機動車輛出入口，且其鋪面應具透水性外，其餘僅得作為植栽綠化；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及	農業區 (0.00 公頃) (31 m ²)		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
			<p>維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。</p> <p>2. 每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。</p>			
9	7	新豐高中與歸仁國交界;新豐高中南側與歸仁國小、住宅區交界	<p>「文中一」學校用地 (0.08 公頃)</p> <p>「文小一」學校用地 (0.01 公頃)</p> <p>住宅區 (0.03 公頃)</p>	<p>「文高」學校用地 (0.12 公頃)</p>	<p>1. 配合重製疑義 E01、E02 案提列變更案件。</p> <p>2. 現況為新豐高中使用，且管理機關亦為新豐高中，並經新豐高中 102 年 11 月 28 日新豐中總字第 1020006919 號函同意變更。</p>	照市政府核議意見通過。
10	8	民族北街與文化街二段,仁壽宮南側道路	<p>住宅區 (0.01 公頃)</p> <p>道路用地 (0.01 公頃)</p>	<p>道路用地 (0.01 公頃)</p> <p>住宅區 (0.01 公頃)</p>	<p>1. 配合重製疑義 G02 案提列變更案件。</p> <p>2. 該處道路係民國 83 年二通變更案第 12 案，為避免影響廟埕使用，調整計畫道路路型。惟變更後之道路境界線與地籍逕割線不符，又實際開闢現況與地籍逕割線一致，故參酌開闢現況與地籍，將計畫道路往南酌予調整。</p>	除請於變更理由補充敘明計畫道路實際開闢時程外，其餘照市政府核議意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
11	9	宗(專)三	「宗(專)三」第一種宗教專用區 (0.03公頃)	農業區 (0.03公頃)	1. 該宗教專用區係民國71年一通陳情案第12案，依修元堂寺廟登記證範圍劃設為保存區，嗣後於民國94年三通變更案第13案，為避免與依文化資產保存法規定所劃設之古蹟「保存區」混淆，正名變更為「宗教專用區」。 2. 惟變更後之分區境界線與現況及寺廟登記證範圍不符，爰按原規劃意旨，參酌現況及寺廟登記證範圍，調整計畫範圍。	本案除請市政府納入都市計畫圖重製範疇處理，並請於變更理由中敘明免回饋之原因外，其餘照市政府核議意見通過。
12	10	新豐高中北側	住宅區 (0.07公頃)	「廣四」廣場用地 (0.07公頃)	2-2-15M計畫道路(大德路)北側之南北向計畫道路(大明三街)西側土地，現況係作為人行廣場使用，爰配現況及公有土地範圍劃設為廣場用地。	照市政府核議意見通過。
13	—	朱府千歲壇	農業區 (0.09公頃)	「廣五」廣場用地(附) (0.03公頃) 「宗(專)四」(附) 第二種宗教專用區 (0.06公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積不得少於30%作為公共設施用地。	1. 朱府千歲壇業於104年9月領有補辦寺廟登記證，本案應依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定之內容辦理。 2. 變更負擔之公共設施用地，考量整體開發區與周邊社區之交通出入動線銜接，集中於基地北側劃設寬度不小於6公尺之廣場用地。	1. 經市政府列席代表之說明，本案朱府千歲壇原對外聯絡通路係以廣場用地(即變更部分住宅區為廣場用地)為主，惟該項變更內容係納入變更內容綜理表新編號第14案採區段徵收方式取得，惟前案將採暫予保留方式辦理，為避免廣場用地無法如期開闢，

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>		<p>故同意照市政府會中所提意見，將廣場用地調整為廣場兼供道路使用（面積：188.40 m²）（註：即0.01公頃），以利通行，並由廟方取得土地，作為回饋條件。</p> <p>2. 另廣場用地（0.03公頃）（市都委會審竣內容）部分，則併入宗教專用區（面積調整為885.26 m²）（註：即0.09公頃），以資妥適（變更內容修正如后附表三及附圖一）。</p> <p>3. 本案除請市政府配合修正變更理由外，另按「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定，須回饋30%公共設施用地部分，應以土地為優先，不足部分得改以代金補足，並俟朱府千歲壇取得「廣場兼供道路使用」</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
						變更範圍內之土地所有權人同意文件後，始得報請本部辦理核定作業，以維民眾權益。
14	12	公二西側、中正南路南側	「公二」公園用地 (3.11公頃)	住宅區(附) (2.18公頃)	公二於民國63年劃設，因徵收取得經費來源不足，劃設經久仍未能開闢，考量農業區整體開發區現況地形條件(包括埤塘等)，將公園用地調配至農業區內，適度調整區位以順應地形及加速開闢，並延續自行車道形成之都市綠軸，及周邊文化中心、體育場用地之休閒遊憩氛圍，塑造低碳生態社區。	1. 併綜合意見第九點辦理。 2. 本案因涉及區段徵收可行性、必要性及急迫性等議題，為求審慎周延， 同意暫予保留 ，俟市政府依據本部106年8月18日內授中辦地字第1061305697號函修正區段徵收可行性評估報告後， 再行提會討論 。
				「廣(停)八」(附) 廣(停)用地 (0.52公頃)		
				道路用地(附) (0.41公頃)	1. 計畫區住宅區開闢率已達87%，應酌予增加住宅區土地供給，且計畫區內商業區計畫面積仍有不足，現況使用也已飽和，故一併酌予考量。 2. 考量地方建設發展，針對非都市發展用地釋出可行性檢討，根據農業區檢討評估原則，擇定中正南路南側農業區地釋出調整為可發展用地以彌補都市發展用地之不足。並經臺南市政府農業局104年11月4日南市農工第104106083號函同意變更。 3. 同時配合臺糖舊鐵道轉型之自行車道系統，串連許	
			農業區 (32.59公頃)	住宅區(附) (15.25公頃)		
				商業區(附) (3.80公頃)		
				「公(滯)一」(附) 公園兼供滯洪池使用 (2.11公頃)		
				「公(滯)二」(附) 公園兼供滯洪池使用 (1.38公頃)		
				「公(兒)十一」(附) 公(兒)用地 (0.23公頃)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				「停五」(附) 停車場用地 (0.35公頃) 「停六」(附) 停車場用地 (0.37公頃) 「停七」(附) 停車場用地 (0.28公頃) 「廣(停)九」 (附) 廣(停)用地 (0.32公頃) 綠園道(附) (1.39公頃) 道路用地(附) (7.11公頃) 「廣六」(附) 廣場用地 (0.00公頃) (36m ²)	縣溪至高鐵橋下,形成完善 都市廊道及綠軸,並調整為 綠園道,延續周邊文化中 心、體育場用地之休閒遊憩 氛圍,塑造低碳生態社區及 藝文商業區,以提供歸仁區 人口宜居之優質生活空間。 4. 配合下水道系統及地形高 程,將公(滯)用地區位集 中設置於基地西側。 5. 考量整體開發區與周邊社 區之交通出入動線銜接及 土地完整利用,調整周邊道 路系統,以建構完整交通網 絡,使與周邊社區融合發 展、建構具完整性與系統性 之道路路網。	
			住宅區 (0.06公頃)	「廣六」(附) 廣場用地 (0.02公頃) 道路用地(附) (0.04公頃)	考量整體開發區與周邊社區 之交通出入動線銜接及土地 完整利用,調整周邊道路系 統,以建構完整交通網絡,使 與周邊社區融合發展、建構具 完整性與系統性之道路路網。	
			人行步道用 地 (0.12公頃)	廣場用地(兼 供道路使用) (附) (0.12公頃) 道路用地(附) (0.00公頃) (47m ²)	配合臺糖舊鐵道自行車道形 成之都市綠軸及低碳生態社 區之規劃,將以臺糖舊鐵道劃 設之綠地及人行步道系統,調 整為一廣場用地(兼供道路使 用)。	

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
			綠地 (0.08 公頃)	廣場用地 (兼 供道路使用) (附) (0.08 公頃)		
			未劃入計畫 範圍土地 (0.24 公頃)	「綠二」(附) 綠地 (0.07 公頃)	1. 考量高鐵往歸仁市區方向 行經六甲聚落一帶長期交 通壅塞,除區內道路系統整 備外,於非都增設聯外道路 銜接至凱旋路,以快速銜接 高鐵車站與歸仁市區。 2. 並於非都進入都市計畫區 及外環道之交叉路口劃設 綠地,作為進入歸仁市區之 緩衝,及入口意象空間之留 設。	
				道路用地(附) (0.17公頃) 附帶條件: 以區段徵收方 式辦理開發,其 規定如后: 1. 應依土地徵 收條例第4條 規定,先行辦 理區段徵收, 於符合土地徵 收條例第20 條第1項、第 3項但書規定 後,再檢具變 更計畫書、圖 報由內政部逕 予核定後實 施;如無法於 內政部都市計 畫委員會審議 通過紀錄文到 3年內完成 者,應於期限 屆滿前敘明理 由,重新提會 審議延長上開 開發期程		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
15	13	市二、機二	<p>「市二」市場用地 (0.14公頃)</p> <p>機二 (0.11公頃)</p> <p>人行步道用地 (0.03公頃)</p>	<p>商業區(附) (0.14公頃) (註:0.136公頃)</p> <p>「公(兒)十」(附) 公(兒)用地 (0.11公頃) (註:0.113公頃)</p> <p>「公(兒)十」(附) 公(兒)用地 (0.00公頃) (註:0.001公頃)</p> <p>商業區(附) (0.03公頃) (註:0.031公頃)</p> <p>附帶條件:</p>	<p>1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市二已無用地需求；機二原係規劃作為鄰里性機關使用，惟迄今尚未開闢，且亦無相關單位提出用地需求；另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。</p> <p>2. 變更負擔之公共設施用地集中劃設為公(兒)十用地，以補計畫區公園綠地面積之不足。</p>	<p>1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。</p> <p>2. 考量本案變更範圍周邊現況皆為住宅使用，變更為商業區之必要性及理由不夠充分，故參採市政府會中簡報，將原計畫為機二、人行步道用地、市場用地調整為住宅區(面積:0.2090公頃)，部分市場用地變更為綠地用地(面積:0.0642公頃)(如后附表四及附圖二)。</p> <p>3. 請市政府於變更理由中敘明本案</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>以市地重劃方 辦理開發，其 規定如后：</p> <p>1. 應依平均地權 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，應於 期限期滿前 敘明理由，重 新提會審議 延長上開開 發期程。</p> <p>2. 委員會審議 通過紀錄文 到3年內未 能依照前項 意見辦理 者，仍應維 持原土地使</p>		<p>係依「臺南市都 市計畫區土地變 更負擔公共設施 審議原則」規定 辦理回饋。</p> <p>4. 另因貴府刻正依 本部頒訂之「都 市計畫公共設施 保留地檢討變更 作業原則」辦理 公共設施專案通 盤檢討中，請市 政府補充敘明本 案未納入公設專 通辦理之緣由與 急迫性。</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				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。		
16	14	市三、機三	「市三」 市場用地 (0.14公頃)	「廣(停)六」 (附) 廣(停)用地 (0.9公頃) (註:0.088公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市三已無用地需求；機三原係規劃作為鄰里性機關使用，惟迄今尚未開闢，且亦無相關單位提出用地需求；另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 參酌財務可行性評估及地主意願調查結果，並考量地區發展需求，將無使用需求之公共設施用地調整為住宅區。 3. 變更負擔之公共設施用地，配合北側廣(停)三用地集中劃設為廣(停)六用地，以增加停車空間。	1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。 2. 考量本案變更範圍鄰近商業區部分，現況為市場使用，且具有鄰里性商業行為及規模，為使實際現況與使用分區相符合，故參採市政府會中簡報，新計畫變更為住宅區(附)調整為商業區(附)(調整後變更內容詳如后附表五及附圖三)。 3. 請市政府於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋。 4. 另因貴府刻正依
			住宅區(附) (0.05公頃) (註:0.051公頃)			
			「機三」 機關用地 (0.17公頃) (註:0.174公頃)	住宅區(附) (0.17公頃) (註:0.174公頃)		
			人行步道用 地 (0.03公頃)	「廣(停)六」 (附) 廣(停)用地 (0.02公頃) (註:0.016公頃)		
				住宅區(附) (0.01公頃) (註:0.015公頃) 附帶條件： 以市地重劃方		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>式辦理開發，其規定如后：</p> <p>1. 應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，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用</p>		<p>本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案未納入公設專通辦理之緣由與急迫性。</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				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。		
17	15	市四、停三	「市四」市場用地 (0.29公頃)	商業區(附) (0.28公頃) (註:0.285公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市四已無用地需求；另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 變更負擔之公共設施用地，將市三毗鄰之人行步道調整為廣場用地(兼供道路使用)並增加用地面積，以利動線進出；另考量停三用地仍未取得開闢，一併納入整體開發辦理，以加速其開發。	1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。 2. 本案同意照市政府核議意見通過，惟請於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，以資妥適。 3. 另因貴府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案未納入公設專通辦理之緣由與急迫性。
			廣場用地 (兼供道路使用)(附) (0.01公頃) (註:0.009公頃)			
			「停三」停車場用地 (0.15公頃)	「停三」(附)停車場用地 (0.15公頃) (註:0.146公頃)		
			人行步道用地 (0.04公頃)	「停三」(附)停車場用地 (0.02公頃) (註:0.018公頃)		
				廣場用地 (兼供道路使用)(附) (0.02公頃) (註:0.017公頃) 附帶條件：		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>以市地重劃方式辦理開發，其規定如后：</p> <p>1. 應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，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項</p>		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				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。		
18	16	市五、機四	「市五」市場用地 (0.12 公頃)	商業區(附) (0.08 公頃) (註:0.084 公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市五已無用地需求；機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求；另市四毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 變更負擔之公共設施用地，因機關用地北側剩餘未開闢土地面積較小且形狀非方整，不利建築，故劃設為綠地。其餘公共設施則配合市四西側廣(停)五用地集中劃設為廣(停)七用地，以增加停車空間。	1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。 2. 考量本案變更範圍周邊現況皆為住宅使用，變更為商業區之必要性及理由不夠充分，故建議新計畫變更為商業區部分調整為住宅區，其餘照市政府核議意見通過(調整後之變更內容詳如附表六及附圖四)。 3. 請市政府於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋。
		「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.04 公頃) (註:0.036 公頃)	「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃) (註:0.017 公頃)			
		人行步道用地 (0.02 公頃)	「機四」機關用地 (0.07 公頃)	「綠一」(附)綠地 (0.03 公頃) (註:0.029 公頃)		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				商業區（附） （0.04 公頃） （註：0.038 公頃） 附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開		4. 另因貴府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案未納入公設專通辦理之緣由與急迫性。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				<p>發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>		
19	17	機一、公一	<p>「機一」機關用地 (0.30公頃)</p>	<p>「停四」(附)停車場用地 (0.08公頃) (註:0.078公頃)</p> <p>道路用地(附) (0.04公頃) (註:0.042公頃)</p> <p>商業區(附) (0.18公頃) (註:0.179公頃)</p> <p>人行步道用地 (0.04公頃)</p>	<p>1. 機一現況尚未完全開闢，部分係供作區公所及衛生所使用，其餘則無相關單位提出用地需求。另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。</p> <p>2. 變更負擔之公共設施用地，部分配合中正北路一段3巷劃設東西向6公尺計畫道路，並考量與北側街廓之交通出入動線銜接，再往北延伸劃設南北向8公尺計畫道路至大通路；於新劃設之南北向8公尺計畫道路東側劃設停車場用地，以解決該地區停車空間不足問題；另</p>	<p>1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。</p> <p>2. 本案同意照市政府會中簡報內容通過(詳如后附表七及附圖五)，惟請於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，以資妥適。</p> <p>3. 另因貴府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
			「公一」 公園用地 (0.03 公頃)	「公一」(附) 公園用地 (0.03 公頃) (註:0.026 公 頃) 附帶條件： 以市地重劃方 式辦理開發，其 規定如后： 1. 應依平均地權 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，應於期限 期滿前敘明理 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	機一及公一尚有部分土地 未取得，一併納入整體開發 辦理。 3. 另公一開闢率達 95%，為加 速公園用地整體開闢使 用，將未開闢之私有土地部 分，一併納入整體規劃。	作業原則」辦理 公共設施專案通 盤檢討中，請市 政府補充敘明本 案未納入公設專 通辦理之緣由與 急迫性。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
				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。		
20	18	機一	「機一」機關用地 (0.44 公頃)	「車一」車站用地 (0.44 公頃)	<p>1. 機一部分已開闢，現況係供區公所、衛生所及自來水公司(歸仁服務處)使用。然有鑑於歸仁為南關地區及大臺南外環的重要交通節點，歸仁圓環為大臺南公車路網必經據點，極具交通轉運優勢，除保留原機關功能，俾利民眾洽公外，可結合周邊商業區，形塑為轉運中心。</p> <p>2. 有關現況供自來水公司(歸仁服務處)使用部分，依臺南市政府交通局 105 年 1 月 20 日南市交運字第 1050055721 號函，業與臺灣省自來水公司第六區管理處進行協商，未來依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」進行立體多目標使用整合開發。</p>	經市政府列席代表之說明，目前尚未提出具體開闢計畫，考量本案目前無開闢之急迫性與需求性，故建議維持原計畫，後續如經市政府交通主管機關評估有其變更之必要，請另依都市計畫變更程序辦理。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
21	19	大明二街北側	人行步道用地 (0.01 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與台南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，為促進土地有效利用，予以檢討變更為毗鄰分區。	1. 因第 21 案至第 25 案變更內容相似，請市政府將變更內容合併為 1 案，並依土地權屬、實際發展現況及需求、交通系統及鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，逐案檢討後，提出變更原則及具體可行變更方案， 提請大會確認 。 2. 參採市政府列席代表之說明，本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，惟前項規定業經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議決議修訂，故建議本案回饋方式參照前項規定內容，改採調降容積率方式處

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
						理，本案原則同意照市政府會中所提意見通過，惟請配合修正變更內容，以資妥適。
22	20	大 仁 街、大仁 六街東 側	人行步道用 地 (0.01 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，為促進土地有效利用，予以檢討變更為毗鄰分區。	併變更內容綜理表新編號第 21 案。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
23	21	成 功 一 街、成 功 三 街 東 北 側	人 行 步 道 用 地 (0.02 公 頃)	住 宅 區 (附) (0.02 公 頃) 附 帶 條 件： 1. 應 無 償 提 供 變 更 後 土 地 總 面 積 30% 作 為 公 共 設 施 用 地， 並 以 捐 贈 當 期 公 告 現 值 加 四 成 換 算 為 代 金 抵 繳 之。 2. 土 地 所 有 權 人 應 於 內 政 部 都 委 會 審 議 通 過 並 經 本 府 通 知 日 起 1 年 內 與 臺 南 市 政 府 簽 訂 協 議 書， 並 於 簽 訂 協 議 書 之 日 起 2 年 內 完 成 代 金 繳 納， 始 得 檢 具 計 畫 書、 圖 報 內 政 部 核 定。	該 人 行 步 道 尚 未 開 闢 且 已 無 出 入 通 行 需 要， 廢 除 後 不 影 響 道 路 系 統 及 二 側 指 定 建 築 線 權 益， 為 促 進 土 地 有 效 利 用， 予 以 檢 討 變 更 為 毗 鄰 分 區。	併 變 更 內 容 綜 理 表 新 編 號 第 21 案。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
24	22	崙頂二街、成功十街交叉口東側	人行步道用地 (0.01 頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定	該人行步道尚未開闢且已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，為促進土地有效利用，予以檢討變更為毗鄰分區。	併變更內容綜理表新編號第 21 案。
25	—	朱府千歲壇東北側、成功十街西側	人行步道用地 (0.01 頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代	該人行步道用地尚未開闢，且影響土地所有權人土地完整性，配合西側整體開發區之出入動線銜接，將人行步道往南調整，納入整體開發區，該人行步道已無出入通行需要，廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，為促進土地有效利用，予以檢討變更為毗鄰分區。	併變更內容綜理表新編號第 21 案。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
26	23	大 成 路 六 街、舊 臺 糖 鐵 道 交 叉 口 囊 底 路	道路用地 (0.01 公頃)	住宅區 (附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供 變更後土地 總面積 30% 作為公共設 施用地，並以 捐贈當期公 告現值加四 成換算為代 金抵繳之。 2. 土地所有 權人應於內 政部都委會 審議通過並 經本府通知 日起 1 年內 與臺南市政 府簽訂協議 書，並於簽 訂協議書之 日起 2 年內 完成代金繳 納，始得檢 具計畫書、 圖報內政 部核定。	考量現今道路使用型態及使用現況，且調整後不影響道路系統及二側指定建築線權益，為促進土地有效利用，予以檢討變更為毗鄰分區。	參採市政府列席代表之說明，本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，惟前項規定業經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議決議修訂，故建議本案回饋方式參照前項規定內容，改採調降容積率方式處理，本案原則同意照市政府會中所提意見通過，惟請配合修正變更內容，以資妥適。

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
27	24	歸仁運動公園及文化中心	體育場用地 (4.43公頃)	體育公園用地 (4.43公頃)	現況係供運動公園及文化中心使用，故配合現況調整為「體育公園用地」，增加使用彈性，並提升整體綠化空間比例。	<p>1. 考量本案現況業已提供作運動公園及文化中心使用，已使用大部分腹地，另因公園建蔽率、容積率(15%/45%)與體育場用地建蔽率、容積率(60%/250%)不同，故本案採調降建蔽率與容積率方式處理，並請市政府依實際建築物面積及樓地板面積試算，並提請大會報告。</p> <p>2. 另本案未來得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標使用，為增加本案之公眾效益，未來不得申請作商場及超級市場等商業設施，以資妥適。</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
28	25	計 畫 區 內 10 處 人 行 廣 場 用 地	人 行 廣 場 用 地 (1.66 公 頃)	廣 場 用 地 (兼 供 道 路 使 用) (1.66 公 頃)	<p>1. 計畫區內人行廣場用地係63年擬定歸仁都市計畫即已劃設，係為供商業區內人行專用，現況皆已開闢。</p> <p>2. 人行廣場用地僅供人行專用，致兩側基地無法留設停車空間，又受限於建築法令規定，建築物作為商店，樓地板面積超過300平方公尺即應於建築基地內設置停車空間，致部分建築基地雖享有商業區高使用強度之建蔽率及容積率，建築規模仍受限，影響其建築權益甚鉅。</p> <p>3. 考量現今商業區使用型態及使用現況，另為避免因上述人行廣場用地之劃設而影響土地所有權人建築權益，酌予調整兼供道路使用。</p>	本 案 除 併 綜 合 意 見 第 六 點 之 (二) 辦 理 外 ， 其 餘 照 市 政 府 核 議 意 見 通 過 。
29	26	事 業 及 財 務 計 畫	原 事 業 及 財 務 計 畫	修 訂 實 施 進 度 及 經 費	為 期 本 計 畫 建 全 發 展 ， 配 合 計 畫 年 期 之 延 長 、 計 畫 內 容 之 調 整 變 更 及 實 際 發 展 需 要 等 ， 修 訂 實 施 進 度 及 經 費 ， 以 供 開 發 建 設 之 參 考 。	併 綜 合 意 見 第 八 點 之 (二) 辦 理 。
30	27	土 地 使 用 分 區 管 制	原 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	刪 除	為 落 實 計 畫 分 層 管 理 ， 於 本 次 通 盤 檢 討 將 主 細 計 分 離 管 制 ， 將 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 納 入 細 部 計 畫 管 制 之 。	照 市 政 府 核 議 意 見 通 過 ， 並 將 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 原 則 性 納 入 主 要 計 畫 書 中 敘 明 ， 以 資 完 備 。

附表二：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人 1	慶昇加油站有限公司(謝志忠), 歸仁北段 638-30、 638-32、 638-34、 638-65、 638-66、 640地號	1. 本筆土地本身就面向中正南路, 參加區段徵收拿回的抵價地已少於原有面積的 50%, 還有可能不在原地, 對於本身的權益受損很大。 2. 此次變更都市計畫會造成本人地號 640-12 變成畸零地而無法使用, 而 640-12 本筆就是建地, 對於地主造成很大的財產損失。	1. 非常希望原地保留面向中正南路一段, 保障自己的權益。 2. 640-12 約 25 坪, 希望能劃入此次都市計畫, 雖然是建地, 本人願犧牲一部分, 因為畸零地未來無法處理, 還會造成以後的糾紛。	涉及區段徵收配地事宜, 非屬都市計畫實質變更範疇。 建議未便採納。 理由: 歸仁北段 640-12 地號土地現行計畫即屬住宅區, 且該土地東側臨接本次區段徵收範圍新劃設之 15 公尺計畫道路, 亦無法合併開發利用。	併變更內容綜理表新編號第 14 辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部 人 2	陳俊良等 4人，農業 區	<p>1. 依據台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討規劃辦理。</p> <p>2. 台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，台南市都委會通過位於公二西側、中正南路南側總面積 33.69 公頃農地（變更範圍編號 12 案）變更為住宅區等用地案，其規劃審議不公平合理。</p> <p>(1) 台南市都委會審議為因應歸仁區現況住宅不敷使用情形，通過第四次變更範圍編號 12 案，33.69 公頃農業區</p>	<p>有關臺南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，業經台南市都委會通過變更，其中變更範圍編號 12 案，位於公二西側、中正南路南側總面積 33.69 公頃農業區，變更為住宅區等用地案，其規劃審議及選址不公平合</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依本次通盤檢討所提農業區發展策略，中正南路南側農業區鄰近體育場、文化中心及紅瓦厝生態國小，區位上鄰接串連歸仁中心地區之中正南路及靠近外環道之</p>	<p>併變更內容綜理表新編號第 14 辦理。</p>
		<p>變更為住宅區等用地，但位於歸仁高鐵車站特定區附近尚有約 60 公頃建地以上，至今未建築使用（大部份都是台糖的土地，但台糖坐擁大量建地，無釋出建築使用），何有住宅建築用地不足問題。</p> <p>(2) 本第四次變案範圍編號 12 案，於歸仁都市計畫第三次通盤檢討案時，審議通過計畫變更 22.71 公頃（農地編號 20. 計畫區南側 4 號計畫道路東側農業區），為何第四次</p>	<p>理，建請審慎審議變更範圍，請明察。</p>	<p>成功路，故列為優先檢討變更區位。</p> <p>2. 工（甲）五東側農業區位於計畫區南側，且範圍內有大量優良農田，列屬後期發展地區。</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>通盤檢討擴大變更至33.69公頃，反觀亦獲第三次通盤檢討審議通過計畫變更之編號22位於「工(甲)五」甲種工業區東側農業區16.95公頃農地，第四次通盤檢討卻被刪除，沒有納入變更範圍，農業區變更住宅區地點過於集中於一處，不利於整體公平均衡發展。</p> <p>(3)本第四次變更案基地選址評估內容，台南市都委會審議指編號7(「工(甲)五」甲種工業區東側農業區16.95公頃農地)範圍內有大量優良農田予以剔除，但以目前農地土質及利用情形現況，編號6(本案變更範圍編號12案)與編號7相較之下，編號7農地土質較硬，耕作情形較差，編號6農地土質較鬆軟，耕作情形較佳，編號6農地卻審議通過變更為住宅區等用地，不符避免優良農田開發之選址評估內容。</p> <p>(4)前歸仁都市計畫第三次通盤檢討時，編號22位於「工(甲)五」甲種工業區東側農業</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>區 16.95 公頃農地，審議通過理由，係因公共設施用地明顯不足，為緊緻都市發展，順應都市發展趨勢，並考量公園之合理步行距離服務半徑，於適當區位變更農業區為住宅區、公園用地以及必要性服務設施用地，以符所需（詳附件），但第四次通盤檢討變更，卻把住宅區、公園綠地等用地，規劃獨厚一處，集中擴大變更位於公二西側、中正南路南側（本案變更範圍編號 12 案），讓人質疑第三次、第四次審議變更標準差距竟如此之大。</p> <p>(5)按都市計畫之擬定、變更應考慮當地之實際情形，就當地的人口成長與經濟結構之發展及住宅區、商業區、工業區、公園及其他公共設施之狀況來發布與實施，以農業區附近人口密集情形，「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，附近為南保里、辜厝里及歸南里依據 103 年歸仁區人口分佈圖歸仁</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>區各里歷年人口數變遷分析統計表，103年人口數合計達 13737人，人口密集需公園綠地以及必要性服務設施用地，另以就制定都市計畫時之集居住地為基礎，以緊密都市發展觀點配合集居規模及都市發展趨勢，本農業區應優先變更為住宅區等用地，卻被剔除，不符合公平與均衡滿足生活品質的公共設施及生活配套。</p> <p>3. 歸仁區土地，近幾年經有心人士不當炒作、哄抬地價，目前農地動輒一分 300 萬元以上、建地一坪 10 萬元以上，如變更為住宅區等用地，地主經區段徵收一分地的可拿回 150 坪建地，以每坪 10 萬元計算，擁有一分農地之地主財富暴增至 1500 萬元，與農地一分 300 萬元相比，不勞而獲財產暴增 5 倍以上，獨厚一處農民，不符合公平正義。</p> <p>4. 政府為防止農地逐漸流失，管制農舍興建，但歸仁區為配合蓋高鐵台南站，辦理農地區段徵收變更住宅區等</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>用地，總面積達 300 公頃農地已流失，現又以建築用地不足（不洽台糖釋出建地建築使用，致使建地大量閒置，高鐵台南站附近人煙稀少），捨棄「工(甲)五」甲種工業區東側農業區土質較硬、耕作情形差，附近人口密集，較迫切需要變更住宅區公園綠地公共設施用地，卻選擇位於公二西側、中正南路南側，土質較鬆軟，農地利用情形佳、附近人口密度較低之農業區擴大變更為住宅區等公共設施用地，規劃審議及選址非常不公平合理，建請審慎審議變更範圍。</p>			
部 人 3	許丞毅 歸仁區歸仁北段 1067-5、 1067-8 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 歸仁北段 1067-5 地號土地現況供歸仁區公所使用。 2. 歸仁北段 1067-8 地號土地現況供歸仁區美學館使用。 3. 本 2 筆地號土地面積長期供歸仁區公所及美學館使用，惟渠等地號位置自民國 63 年歸仁都市計畫發布至今，分別被劃為機關及公園用地，業經 43 年均「無償」提供公部門使用，均未得任何補償或以承租方式給付租金，侵害民眾 	建議將陳情該地號土地之道路用地辦理徵收，以符合憲法第 15 條對人民財產權保障之意旨。	<p>建議酌予採納。</p> <p>將歸仁北段 1067-5、1067-8 地號納入變更案第 19 案，以市地重劃方式取得。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歸仁北段 1067-5 地號為機關用地（機一），同段 1067-8 地號為公園用 	本案同意參採市政府研析意見（即酌予採納），併附表一-變更內容綜理表新編號第 19 案辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		財產之權益。		地(公一)。 2. 變更案第19案係為解決機一及公一之公設保留地問題，故併同納入變更範圍以市地重劃方式取得。	
部人4	王建中 歸仁區民權路 555-1、524地號	1. 於都市計劃內，規劃為道路預定地，已規劃快40年了，但政府都沒有要徵收，希望政府重視這個問題。 2. 座落地號524上的房子也已快要50年了，也不堪使用，都未徵收，請問政府要怎麼處理？	中正南路1段492巷已有一條替代道路，也已行駛快40年之久。看能不能將已規劃的道路預定地變更地目，還給地主使用。	建議未便採納。 理由： 為維持計畫道路完整性，且廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益。	同意市政府研析意見(即未便採納)，惟請市政府儘速辦理徵收作業，以維民眾權益。
部人5	劉美月等4人 歸仁都市計畫第四次通檢變更範圍編號12，農業區	1. 依據台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討規劃辦理。 2. 台南市都委會通過歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，位於公二西側、中正南路南側總面積33.69公頃農地(變更範圍編號12案)變更為住宅區等用地案，其規劃審議不公平合理如下： (1)歸仁都市計畫原第三次通盤檢討時，位於公二西側、中正南路南側，審議通過計畫變更	有關台南市都委會通過台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，其中變更範圍編號12案，位於公二西側、中正南路南側總面積33.69公頃農地變更為住宅區等用地案，其規劃審議不公平合理，建議重新選址規	建議未便採納。 理由： 1. 依本次通盤檢討所提農業區發展策略，中正南路南側農業區鄰近體育場、文化中心及紅瓦厝生態國小，區位上鄰接串連歸仁中心地區之中正南路及靠近外環	併變更內容綜理表新編號第14辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>22.71 公頃，變更為住宅區等用地案(農地編號 20，計畫區南側 4 號計畫道路東側農業區)，為何本第四次通盤檢討擴大變更近 33.69 公頃，增加農地變更面積約 11 公頃，而另第三次通盤檢討時，亦獲原第三次審議通過編號 22，位於「工(甲)5」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，第四次通盤檢討卻被刪除，沒有納入變更範圍，農業區變更住宅區地點，獨厚一處且集中於一處，不利歸仁區整體發展。</p> <p>(2)以目前農地種植利用情形，本第四次變更範圍編號 12 案，土質較鬆軟、肥沃，耕作情形佳，適宜農地使用，不適合變更為住宅區等用地案，為何還擴大變更至 33.69 公頃，而原第三次通盤檢討審議通過編號 22 位於「工(甲)5」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，附近人口密集，急需公園綠地，較適合變更為住宅區等用地案，本次為何沒有納入變更範圍。</p> <p>(3)位於「工(甲)5」甲種</p>	<p>劃審議變更，請明察。</p>	<p>道之成功路，故列為優先檢討變更區位。</p> <p>2. 工(甲)五東側農業區位於計畫區南側，且範圍內有大量優良農田，列屬後期發展地區。</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>工業區東側農業區 16.95 公頃農地，附近為南保里、辜厝里及歸南里，為歸仁區人口密集區，103 年人口數合計達 13737 人，目前公園綠地及公共設施用地明顯不足，為緊緻都市發展，順應都市發展趨勢，並考量公園之合理步行距離服務半徑，本農業區應修先變更為住宅區、公園用地以及必要性服務設施用地，以符所需。但本第四次通盤檢討卻沒有納入變更範圍，並且把公園綠地公共設施用地集中變更位於公 2 西側、中正南路南側（變更範圍編號 12 案），規劃不符合公平比例原則。</p> <p>3. 按都市計畫之擬定、變更應考慮當地之實際情形，就當地的人口成長與經濟結構之發展及住宅區、商業區、工業區、公園及其他公共設施之狀況來發布與實施，以目前農業區附近人口密集情形，及公園綠地及公共設施用地情形，「工(甲)5」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，應優先變更為住宅區，請審慎審議規劃變</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		更地點。			
部 人 6	徐德和 八甲西段 1055、 1054、 1053、 1052、 1049、 1037地號	<p>1. 歸仁區八甲西段 999、1056、1000、1058、1001、1002、1003、1004、1100、1048、1047、1050、1038 之地號，已有使用之道路。該區住戶使用大仁街、大仁街 422 巷、大光街 52 巷、大光街 10 巷、大光街至少已滿 33 年。(詳閱附件一、二之民國 63 年與 81 年航照圖)。目前已有道路及巷道提供該區所有住戶之人車通行使用，並確認通行無虞，故請求解編。</p> <p>2. 陳情人自都發局官方網站上獲取八甲西段都市規劃圖(詳閱附件三)，發現目前該區為較小面積之規劃區塊，且目前使用與規劃中的道路已導致該區十字路口過多且密集(詳閱附件四、五)。為確保居民居住品質、減少因過多繁雜路口可能發生的意外風險，以及為促進該區整體建設發展，著實無需再另外增加新的巷道。</p> <p>3. 且該區居民及土地所有人依在地之居住及土地使用現況有相同理念，為促進土地合併整</p>	未開闢計畫道路還地於民。	建議未便採納。 理由： 為維持計畫道路完整性，且廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益。	參採市政府列席代表之說明，因計畫道路之解編，需取得變更範圍內全部土地所有權人同意書，惟取得全數人同意恐時間冗長，故本案請市政府評估納入刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討辦理，並請於研析意見中詳予敘明未便採納之理由，以資妥適。

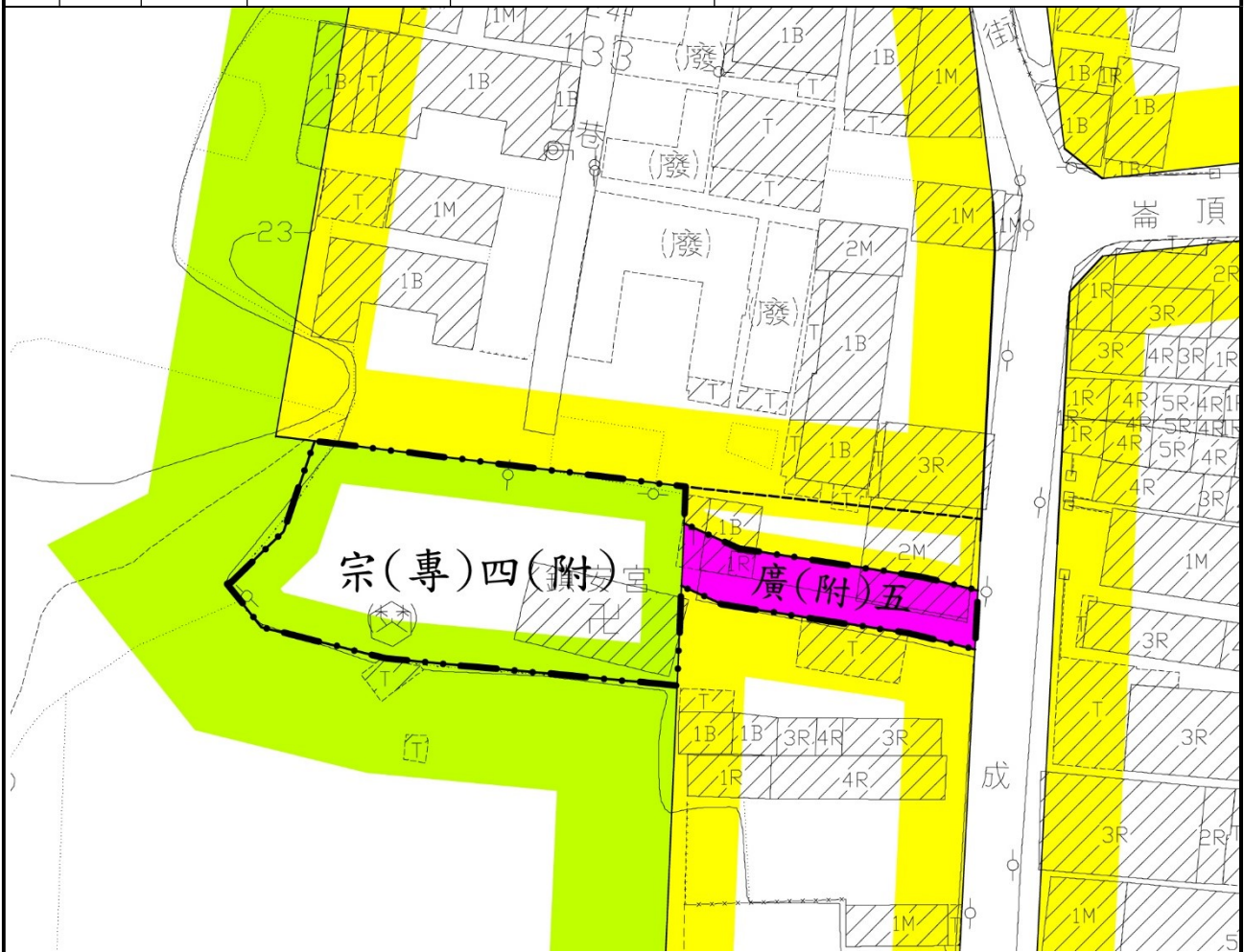
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>體建設發展，有效提升都市景觀皆同意陳情解編該公共設施保留地，故附上居民及土地所有人同意書(詳閱附件六)以茲表明其意見。</p> <p>4. 台南市政府近年來的都市計畫公告訊息，其主要配合中央政府欲解決公保地還地於民之政策。另依目前社會生活品質與居住機會成本評估，八甲西段民眾主動提出陳情，請求將劃設已久且未取得之公保地還地於民。</p>			
部人 7	吳素美 變 14 案	<p>1. 第四次通盤檢討通過變更整體開發內容案，其中變更範圍編號 14 案，位於公二西側、中正南路南側總面積三十三.六九公頃農地，變更為住宅區等用地案，規劃審議不妥，其原因如下：</p> <p>(1) 該地區農地第三次通盤檢討時審議通過變更為住宅區等用地僅 22.71 公頃 (編號 20)，內容規劃公兒用地、文中用地、停車場及機關等公共設施用地合計 6.07 公頃，第四次通盤檢討沒有規劃公兒用地及文中用地，僅規劃公園預定地、停車場、廣場等公</p>	變更「工(甲)五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃為住宅用地。	建議未便採納。 理由： 1. 依本次通盤檢討所提農業區發展策略，中正南路南側農業區鄰近體育場、文化中心及紅瓦厝生態國小，區位上鄰接串連歸仁中心地區之中正南路及靠近外環道之成功路，故列為優先檢討變更區位。	併變更內容綜理表新編號第 14 辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>共設施約 6 公頃，卻擴大變更至 33.69 公頃，農地變更面積增加約 11 公頃，變更地區過於集中 1 處，獨厚一處農民，不利於歸仁區整體公平均衡發展。</p> <p>(2) 附近有文化中心可提供休閒環境，現又規劃大面積公園用地，不符合公平與均衡滿足生活品質的公共設施及生活配套。</p> <p>(3) 規劃 3.8 公頃商業區，以目前人口結構情形並不適合。</p> <p>2. 第三次通盤檢討審議通過編號 22 位於「工(甲)五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，變更為住宅區等用地，建請重新納入第四次通盤檢討變更住宅區範圍。理由如下：</p> <p>(1) 鄰近為南保里、南興里、辜厝里及歸南里 103 年人口數合計達 18,774 人，人口密集，但四周無公園綠地以供休閒，迫切需要公園用地等公共設施用地。</p> <p>(2) 目前農作物種植比例較低，耕作情形較差，另土質比較堅硬適合建築用地使用。</p> <p>(3) 以現行都市計畫土</p>		<p>2. 工(甲)五東側農業區位於計畫區南側，且範圍內有大量優良農田，列屬後期發展地區。</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>地，本農業區緊鄰住宅區、工業區，如沒有納入變更範圍形同凹地，不利於整體發展。</p> <p>(4)為解決歸仁區建築用地不足情形，請將位於人口密集之「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地變更住宅用地。</p>			

附表三、變 5 案修正後變更內容明細表

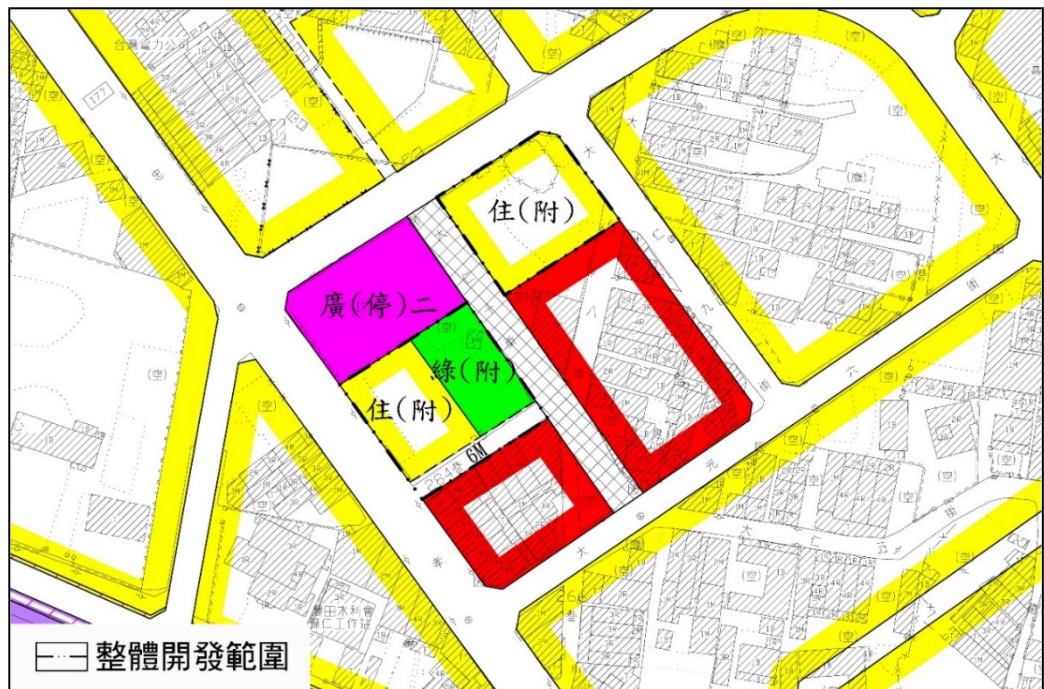
新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫	新 計 畫	
13	--	朱府千歲壇大成段306地號(部分)	農業區 (0.09 公頃)	「宗(專)四」(附) 第二種宗教專用區 (0.09 公頃)	附帶條件： 1.應無償提供變更後土地總面積不得少於30%作為公共設施用地。 2.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
			住宅區 (0.02 公頃)	廣五(附) 廣場用地 (0.02 公頃)	



附圖一、變 13 案修正方案土地使用計畫圖

附表四、變 15 案修正後變更內容明細表

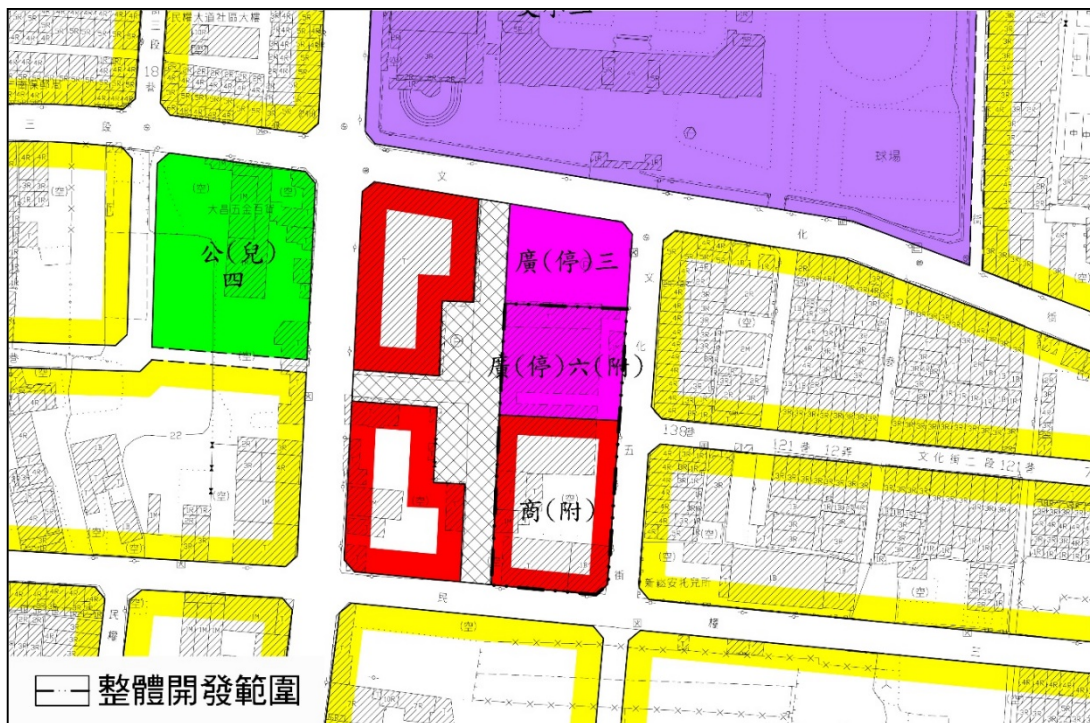
新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫	新 計 畫	
15	13	市 二 、 機 二	「市二」 市場用地 (0.14 公頃)	住宅區 (附) (0.07 公頃) (註：0.071 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1.應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
				「綠」(附) 綠地 (0.06 公頃) (註：0.057 公頃)	
				道路用地 (0.01 公頃) (註：0.009 公頃)	
			機二 (0.11 公頃)	住宅區 (附) (0.11 公頃) (註：0.113 公頃)	
			人行步道用地 (0.05 公頃)	住宅區 (附) (0.02 公頃) (註：0.024 公頃)	
				「綠」(附) 綠地 (0.01 公頃) (註：0.008 公頃)	
道路用地 (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)					



附圖二、變 15 案修正方案土地使用計畫圖

附表五、變 16 案修正後變更內容明細表

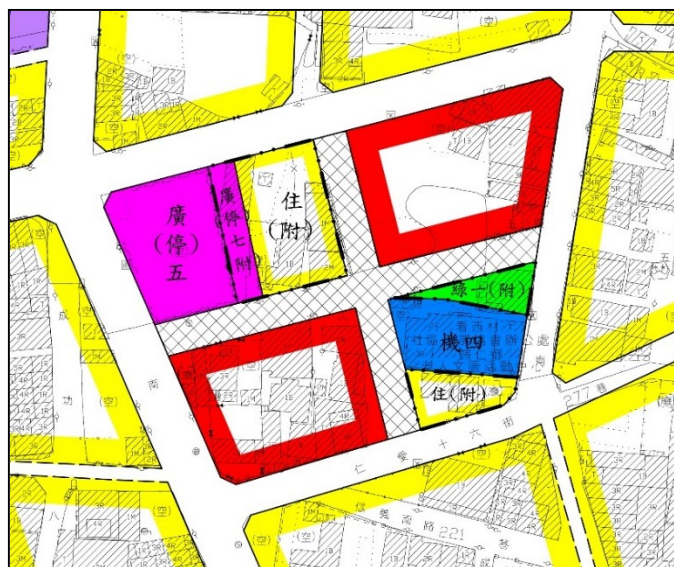
新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫	新 計 畫	
16	14	市 三 、 機 三	「市三」 市場用地 (0.14 公頃)	「廣(停)六」 (附) 廣(停)用地 (0.12 公頃) (註:0.122 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定 如后： 1.應依平均地權條例相關規定，先 行擬具市地重劃計畫書，送經市 地重劃主管機關審核通過後，再 檢具變更計畫書、圖報由內政部 逕予核定後實施；如無法於委員 會審議通過紀錄文到 3 年內擬 具市地重劃計畫書，送經市地重 劃主管機關審核通過者，應於期 限期滿前敘明理由，重新提會審 議延長上開開發期程。 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內 未能依照前項意見辦理者，仍應 維持原土地使用分區或公共設 施用地，惟如有繼續開發之必 要，應重新依都市計畫法定程序 辦理檢討變更。
				商業區 (附) (0.02 公頃) (註:0.017 公頃)	
			「機三」 機關用地 (0.17 公頃)	商業區(附) (0.17 公頃) (註:0.174 公頃)	
			人行步道用地 (0.03 公頃)	「廣(停)六」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃) (註:0.016 公頃)	
商業區(附) (0.01 公頃) (註:0.015 公頃)					



附圖三、變 16 案修正方案土地使用計畫圖

附表六、變 18 案修正後變更內容明細表

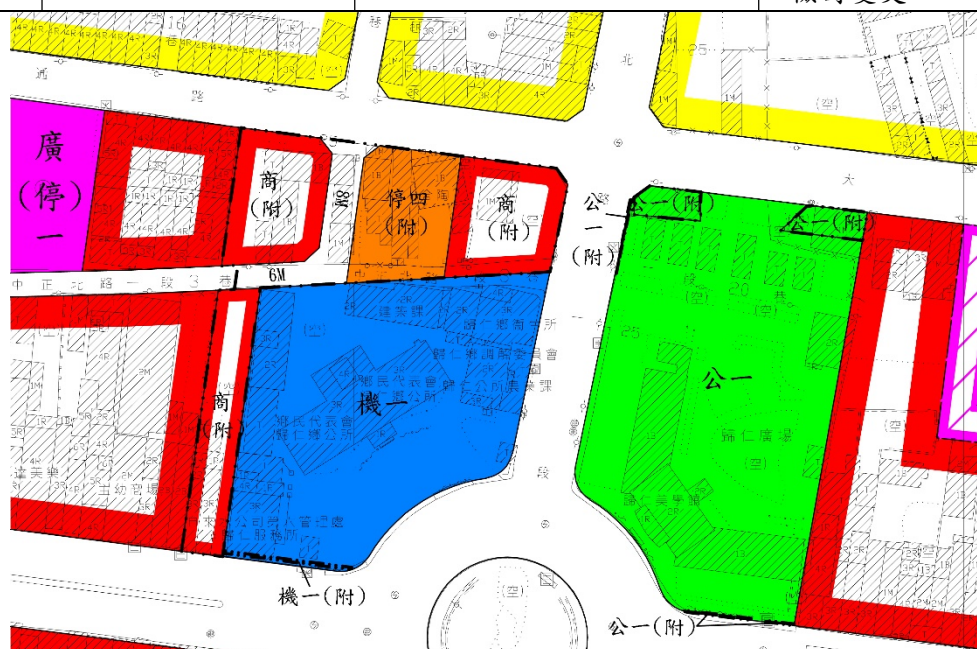
新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫	新 計 畫	
18	16	市 五、機 四	「市五」 市場用地 (0.12 公頃)	住宅區 (附) (0.10 公頃) (註：0.104 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定 如后： 1.應依平均地權條例相關規定，先 行擬具市地重劃計畫書，送經市 地重劃主管機關審核通過後，再 檢具變更計畫書、圖報由內政部 逕予核定後實施；如無法於委員 會審議通過紀錄文到 3 年內擬 具市地重劃計畫書，送經市地重 劃主管機關審核通過者，應於期 限期滿前敘明理由，重新提會審 議延長上開開發期程。 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年 內未能依照前項意見辦理者，仍應 維持原土地使用分區或公共設 施用地，惟如有繼續開發之必 要，應重新依都市計畫法定程序 辦理檢討變更。
				「廣 (停) 七」 (附) 廣 (停) 用地 (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)	
			人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣 (停) 七」(附) 廣 (停) 用地 (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)	
			「機四」 機關用地 (0.07 公頃)	「綠一」(附) 綠地 (0.03 公頃) (註：0.029 公頃)	
				住宅區 (附) (0.04 公頃) (註：0.038 公頃)	



附圖四、變 18 案修正方案土地使用計畫圖

附表七、變 19 案修正後變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫	新 計 畫	
19	17	機 一 、 公 一	「機一」 機關用地 (0.30 公頃)	「停四」(附) 停車場用地 (0.08 公頃) (註：0.078 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其 規定如后： 1. 應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，應於期限期滿前敘明 理由，重新提會審議延長上 開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦 理者，仍應維持原土地使用 分區或公共設施用地，惟如 有繼續開發之必要，應重新 依都市計畫法定程序辦理 檢討變更。
				道路用地(附) (0.04 公頃) (註：0.042 公頃)	
				商業區(附) (0.18 公頃) (註：0.179 公頃)	
				「機一」(附) 機關用地 (0.00 公頃) (註：0.002 公頃)	
			人行步道用地 (0.04 公頃)	商業區(附) (0.04 公頃) (註：0.040 公頃)	
			「公一」 公園用地 (0.03 公頃)	「公一」(附) 公園用地 (0.03 公頃) (註：0.026 公頃)	



附圖五、變 19 案修正方案土地使用計畫圖

第 8 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫(部分河道用地、部分住宅區、部分農業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)案」。

說明：

- 一、本案業經屏東縣都市計畫委員會106年3月20日第203次會及106年6月21日第209次會審議通過，並准屏東縣政府107年8月24日屏府城都字第10770590000號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體所提意見表。

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

- 一、本案部分變更內容已超出公開展覽範圍，為避免影響他人權益，請補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。
- 二、本案實施進度及經費部分，為使計畫執行較為彈性，私有土地之取得方式，除以協議價購或一般徵收方式取得外，請增列得以「其他」方式辦理，以資周延。
- 三、本案變更範圍屬私有土地部分，將採協議價購或一般徵收方式取得，故請補充依「都市計畫法第

27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人，及該土地所有權人之意見與處理情形，納入計畫書敘明，以資周延。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分水溝用地、部分住宅區、部分工業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會106年3月20日第203次會及106年6月21日第209次會審議通過，並准屏東縣政府107年8月24日屏府城都字第10770590000號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體所提意見表。

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

一、本案部分變更內容已超出公開展覽範圍，為避免影響他人權益，請補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。

二、本案實施進度及經費部分，為使計畫執行較為彈性，私有土地之取得方式，除以協議價購或一般徵收方式取得外，請增列得以「其他」方式辦理，以資周延。

三、本案變更範圍屬私有土地部分，將採協議價購或

一般徵收方式取得，故請補充依「都市計畫法第27條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人，及該土地所有權人之意見與處理情形，納入計畫書敘明，以資周延。

第10案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫(「社二」社教用地為機關用地)(指定供臺東縣長濱鄉衛生所使用)案」。

說明：

- 一、本案業經臺東縣都市計畫委員會107年9月19日第179次會審議通過，並准臺東縣政府107年9月20日府建都字第1070196872號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺東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、請將本案變更之用地面積需求、土地使用配置概要(含建物配置示意圖、環境景觀及停車空間留設等)納入計畫書補充敘明。
- 二、本案變更後，原有機關用地(長濱鄉衛生所原址)部分，縣政府列席人員說明，後續將撥交鄉公所管理使用，符合公地公用及閒置公有地活化再利用原則乙節，請補充納入計畫書敘明，俾供日後辦理通盤檢討時之參據。
- 三、有關實施進度及經費部分，請另以表列方式(含用地取得方式、開闢經費、主辦單位、經費來源

及預定完成期限等)補充並納入計畫書,以資完備。

四、本案變更範圍均屬公有土地,故將案名修正為:「變更長濱都市計畫(「社二」社教用地為機關用地)案」。

第 1 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)主要計畫(配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫)(第一次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會107年01月23日第199會審議通過，並准宜蘭縣政府以107年4月17日府建都字第1070059487號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第27第1項第3款。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4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、公民或團體陳情意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會林委員旺根(召集人)、蘇委員瑛敏、周委員宜強、洪委員鴻智及王委員靚琇等5位委員組成專案小組，專案小組於107年6月7日及107年9月5日召開2次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經宜蘭縣政府107年9月18日府建都字第1070157155號函送依專案小組初步建議意見補充書面資料及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附件)及宜蘭縣政府107年9月18日府建都字第1070157155號函送依本會專案小組初步建議意見補充資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組107年9月5日初步建議意見(彙整107年7月26日及107年9月5日初步建議意見)：本案除請縣政府依下列各點詳予補充外，其餘同意照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、本案擬由開發許可改為市地重劃方式辦理開發，請詳予補充原開發許可要點規定及未能執行之原因、土地使用分區調整內容之合理性，並請詳予敘明本計畫區曾辦理農地重劃對於開發方式改變之影響及開發許可改為市地重劃方式辦理兩者之比較，以表列方式納入計畫書敘明。
- 二、本案請補充市地重劃可行性評估分析資料（包括重劃範圍、開發主體、公共設施用地規劃及費用負擔比例情形、土地所有權人意願、拆遷安置及財務計畫、及妨礙或影響重劃之因素及解決辦法等），並檢附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。
- 三、請補充本計畫區人口發展趨勢、人口變動情形，並詳予敘明計畫區平均及基礎容積率之訂定與人口發展趨勢之關係，納入計畫書敘明。
- 四、本計畫位於新城溪旁地勢較低，為因應極端氣候及居住安全考量，有關都市防災部分，請妥為敘明本計畫區災害歷史、特性、災害潛勢情形及分佈地區等資料，就本計畫區都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討內容外，鑑於本計畫屬新興開發區，亦應充分考量計畫區周邊之災害潛勢，避

免未來開發完成後，可能造成周邊地區之溢淹情形，故亦請補充本計畫區及其周邊地區之排水系統相關連結，納入計畫書敘明。

五、本案請詳予補充本計畫整體交通系統規劃構想及其周邊區域性之交通系統網絡，以充分敘明本計畫對外交通之情形及交通系統規劃之合理性，納入計畫書敘明。

六、本案為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，請參據本部都市計畫委員會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：1. 本案依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請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。2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

七、變更內容明細表：詳附表一

附表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	計畫區內變更後為住宅區土地	綠地用地 (0.9412 公頃)	住宅區 (4.5890 公頃)	配合刻正辦理之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容,調整公共設施與道路系統,以達水岸生態社區目標。
		廣場用地 (0.1560 公頃)		
		廣場兼停車場用地 (0.1006 公頃)		
		溝渠兼綠地用地 (0.0019 公頃)		
		溝渠兼廣場用地 (0.0294 公頃)		
		溝渠兼道路用地 (0.4369 公頃)		
2	計畫區內變更後為公園用地	住宅區 (3.1018 公頃)	公園用地 (6.2404 公頃)	1. 配合刻正辦理之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容,調整公共設施配置。 2. 考量開放空間連續性及周圍聯外交通衝擊影響,劃設大型公園。
		綠地用地 (2.8818 公頃)		
		溝渠兼綠地用地 (0.0394 公頃)		
		溝渠兼道路用地 (0.0350 公頃)		
		道路用地 (0.1824 公頃)		
3	計畫區內變更後為園道用地	住宅區 (1.6910 公頃)	園道用地 (5.6640 公頃)	1. 配合刻正辦理之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容,調整公共設施與道路系統,以達水岸生態社區目標。
		綠地用地 (0.0178 公頃)		
4	計畫區內變更後為道路用地	住宅區 (1.6909 公頃)	道路用地 (1.7193 公頃)	配合刻正辦理之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容,調整公共設施與道路系統,以達水岸生態社區目標。
		綠地用地 (0.0196 公頃)		
		廣場用地 (0.0049 公頃)		
		溝渠兼廣場用地 (0.0006 公頃)		
		溝渠兼道路用地 (0.0033 公頃)		

5	開發 方式	開發許可	市地重 劃	民國 101 年 1 月 31 日公告實施之「擬定蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫」，其採開發許可方式辦理開發，惟細部計畫公告實施至今已逾五年，尚無任何申請開發案例，開發成效不彰，故調整以市地重劃方式開發。
---	----------	------	----------	---

八、散會時間：中午 12 時 40 分。