

內政部都市計畫委員會第 855 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 7 月 14 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：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬代

（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，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：吳珮嫻

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 854 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)容積移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區麗林段 573 地號等 1 筆土地))案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)再提會討論案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號 4 案)再提會討論案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更伸港(水尾地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更西港都市計畫（部分農業區為甲種工業區）（配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠）案」。

第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）再提會討論案」。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市大里區大忠段 215、216、217 地號等三筆土地住宅區變更為商業區）案」。

九、臨時動議案件：

第 1 案：劉委員玉山提出本會專案小組原召集人因卸任委員，建議邀請原專案小組召集人列席，以利會議之討論乙案。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)容積移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區麗林段 573 地號等 1 筆土地))案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會104年3月19日第53次會審查通過，並准新北市政府104年6月12日北府城開字第1041038548號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：古蹟土地移轉辦法第5條。

三、申請計畫範圍：詳計畫圖示。

四、申請理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請新北市政府就下列各點詳予補充資料外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請新北市政府詳予補充送出基地，其基準容積之計算、可容積移轉之容積總量及已經辦理容積移轉容積，納入計畫書以利查考。

二、請補充分析接收基地之都市計畫區其環境容受力(人口、土地使用、公共設施等)，及接收基地容積移入後，對該計畫區發展之影響衝擊分析資料，納入計

畫書敘明。

- 三、請新北市政府詳予補充對於都市計畫地區容積總量管制之規定，目前對於容積移轉機制之執行情形（包括申請容積移轉之審核、後續如何管控之問題），納入計畫書敘明，作為類似案件之參考。
- 四、本案請新北市政府於接收基地將來建築時，於都市設計審查應詳加考量與周邊環境之相容性及增加更為友善設計元素（如日照、採光、通風等），納入計畫書敘明。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會102年12月26日第40次會、103年1月23日第41次會及103年7月25日第47次會審議通過，並准新北市政府103年9月26日北府城審字第1031810866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、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫理由：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、邱前委員英浩、孔委員憲法、蘇委員瑛敏、林委員信得等5人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人，於103年12月4日、104年3月12日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經新北市政府104年6月15日新北府城審字第1041073318號函送依專案小組初步建議意見補充書面資料到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府104年6月15日新北府城審字第1041073318號函送修正計畫內容通過，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。

【附錄】

本會專案小組 104 年 3 月 12 日初步建議意見（含彙整 103 年 12 月 4 日、104 年 3 月 12 日等 2 次小組初步建議意見）：

本案請依下列各點辦理外，其餘照新北市政府核議意見通過，並重新修正計畫書、圖後，提請大會討論。

- 一、本計畫辦理第三次通盤檢討含都市計畫圖重製檢討，新北市政府針對計畫圖重製部分提列變更案，先行報請審議乙案，查依都市計畫計画法第19條第一項規定略以：「主要計畫擬定後...由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。」，是以本部對於各直轄市、縣(市)政府所報變更都市計畫通盤檢討核定案件，本部都市計畫委員會將針對都市發展整體性、綜合性議題作必要之參考審議，故上開報核定都市計畫通盤檢討案件，必須是完整審議結果，惟新北市政府針對計畫圖重製部分有先行提會審議之必要，故請新北市政府詳予敘明必要性及急迫性，納入計畫書敘明。
- 二、本計畫重製前後住宅區、乙種工業區、保護區計畫面積差異頗大，請市政府補充說明差異內容及原因，如涉及都市計畫變更，請提列變更內容，併納入計畫書。
- 三、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，新北市政府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 四、後續應辦事項：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。

五、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

六、變更內容明細表部分，詳表一本會專案小組初步建議意見欄。

**表一、變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)變更內容
綜理表。**

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	3	1	都市計 畫圖	比例尺三千分 之一	比例尺一千分 之一	1. 原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年，經過多次複製，圖紙已伸縮變形及破損，且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾，為提昇計畫圖精度，乃配合本次通盤檢討新測地形圖並予以展繪重製，將比例尺改為一千分之一。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條規定辦理重製。 備註：本次通盤檢討發布實施同時，原都市計畫圖應予公告廢除。	照新北市政府核 議意見通過。
2	4	2	計畫範 圍與面 積	土城都市計畫 計畫範圍東至 中和都市計畫 區界，南至丘 陵山地，西至 大漢溪，北至 板橋都市計畫 界。計畫面積 758.55 公頃。	土城都市計畫 計畫範圍東至 中和都市計畫 區界，南至丘 陵山地，西至 大漢溪，北至 板橋都市計畫 界。計畫面積 747.6532 公 頃。	配合都市計畫圖重製作業及計 畫範圍線依規劃意旨調整重新 丈量面積，調整計畫面積。 備註：疑義綜理表第 70 案。	請新北市政府依 審議結果修正。
3	5	5	都市計 畫圖重 製前後 各種土 地使用 分區及 公共設 施用地 面積	另詳見計畫書第三章表 3.3-1 及表 3.3-2。		配合本次檢討重製都市計畫 圖，重新丈量面積，作為本次 檢討之現行計畫面積，並解決 早期都市計畫測量精度不足， 所產生之量測誤差。	請新北市政府依 審議結果修正。

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
4	6	6	公共設施用地及道路截角與編號	部分街廓未明顯劃設標準截角。 部分公共設施用地及道路編號重覆。	除已發布實施之個案變更採特殊截角及切角者，其餘統一以圓角方式，依新北市建築管理規則劃設標準截角。 新增或調整公共設施用地及道路編號。	1. 考量道路安全增設道路截角部分，除已發布實施之個案變更採特殊截角及切角者，其餘統一以圓角方式，依新北市建築管理規則劃設標準截角。 2. 為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。 3. 計畫區經多次個案變更及專案通盤檢討，部分公共設施用地及道路編號產生重覆狀況，故予以清查調整以減少執行疑義。 備註：涉及劃設道路截角之變更使用分區面積包含第一種住宅區(0.0084 公頃)、第二種住宅區(0.0008 公頃)、第二種商業區(0.0023 公頃)、工業區(0.0042 公頃)、市場用地(0.0009 公頃)及人行步道用地(0.0023 公頃)。	本案經新北市政府重新檢視計畫區道路截角疑議情形，並提列變更內容及詳明變更理由，同意照該府所提增列變更內容明細表及變更計畫圖通過(詳附表一及附圖)，並請依綜合意見四辦理。
5	11	11	中央路三段 (捷七用地)	捷運系統用地 (0.0142)	工業區 (0.0142)	參酌實際徵收範圍調整捷運系統用地。	照新北市政府核議意見通過，惟請詳予補充變更理由(含疑議情形、變更合理性、處理原則等)。
				工業區 (0.0151)	捷運系統用地 (0.0151)	備註：H/G 疑義綜理表第 3 案。	
6	13	13	新北高工南側，學府路一段西側	第二種住宅區 (0.0143)	學校用地(文高)(0.0143)	1. 參酌地籍及現況使用範圍調整。 2. 經查樂利段 926-2 地號屬於鄰地住宅區使用執照範圍，爰配合調整為第二種住宅區，以符實際。 備註：H/B2 疑義綜理表第 24 案。	照新北市政府核議意見通過，惟請詳予補充變更理由(含疑議情形、變更合理性、處理原則等)。
				學校用地(文高)(0.0025)	第二種住宅區 (0.0025)		

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7	14	15	青雲路 與明德 路交叉 口，明 德路一 段	第二種住宅區 (0.0765)	道路用地 (0.1367)	參酌樁位及現況路型調整。 備註：E2/F1 疑義綜理表第 39 案。	一、同意照新 北市政府於小 組會中所提修 正內容(詳附 表二)通過。 二、詳予補充 變更理由(含 疑議情形、變 更合理性、處 理原則等)。
				保護區 (0.0011)			
				公園用地 (0.0427)			
				排水溝用地 (0.0164)			
				道路用地 (0.1395)	第二種住宅區 (0.0507)		
					保護區 (0.0216)		
					公園用地 (0.0026)		
					鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.0646)		
8	15	16	立清街 全線	道路用地 (0.1583)	機關用地 (0.1583)	1. 參酌樁位及現況調整。 2. 配合劃設道路截角。 備註：B5/F1 疑義綜理表第 40 案。	一、同意照新北 市政府於小組 會中所提修正 內容(詳附表 二)通過。 二、詳予補充變 更理由(含疑議 情形、變更合理 性、處理原則 等)。
				第二種住宅區 (0.1550)	道路用地 (0.1566)		
				人行步道用地 (0.0016)			
9	16	17	金城路 二段與 青雲路 叉口，機 九與住 二	第二種住宅區 (0.0217)	機關用地 (0.0217)	參酌樁位、現況及機關用地權 屬調整。 備註：B6/F1 疑義綜理表第 43 案。	照新北市府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則 等)。
				機關用地 (0.0040)	第二種住宅區 (0.0040)		
10	17	18	永豐路 西側， 公園用 地與住 宅區邊 界	公園用地 (0.0355)	第二種住宅區 (0.0355)	1. 參酌現況、樁位及地籍變更， 參酌合法建物範圍調整廷寮段 584 至 592 等地號涉及公園用地 及住宅區界。 2. 考量廷寮段 593 地號已依民國 94 年公告之重測都市計畫樁位 成果逕為分割在案與土地使用 分區完整性，為保障地主既有權 益，爰依照原釘樁位資料變更廷 寮段 593 地號、部分 610 地號及 部分 611 地號等 3 筆地號土地為 第二種住宅區，且無須回饋。 備註：B6/F1 疑義綜理表第 48 案。	照新北市府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則 等)。

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
11	18	19	超高壓 變電所 東北 側，保 護區與 農業區 邊界	保護區 (0.0495)	農業區 (0.0495)	參酌樁位及地籍調整。 備註：B2/F1 疑義綜理表第 58 案。	照新北市政府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則等) 及可能涉及違失 情形請新北市政府 查明責任處理。
12	19	20	公路局 北部駕 訓場 (機十三) 東北側、 西側邊 界	機關用地 (0.0690)	農業區 (0.0690)	參酌地籍範圍調整。 備註：B2/F1 1. 疑義綜理表第 60 案 2. 機關用地西側以延吉段 6、8 為界。	照新北市政府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則 等)。
13	20	22	北二高 用地與 住宅 區、農 業區	第一種住宅區 (0.0065)	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.0065)	參酌現況及土地使用分區合理 性調整。 備註：H/G 疑義綜理表第 63 案。	本案非屬計畫圖 重製疑議檢討， 故請納入一般通 盤檢討處理。
14	21	24	青雲路 西側、 學府路 一段北 側排水 溝用地	第二種住宅區 (0.0633)	排水溝用地 (0.2196)	依重測後地籍及現況調整。 備註：H/G 疑義綜理表第 72 案。	照新北市政府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則 等)。
				農業區 (0.1563)			
				排水溝用地 (0.0771)	第二種住宅區 (0.0721)		
					農業區 (0.0050)		
15	22	25	中央路 二段 396 巷 口至金 城路口 (樁位 26~B26 4-1 至 26~B26 4-2 間)	工業區 (0.0685)	道路用地 (0.0685)	參酌樁位與重測後地籍調整。 備註：B6/F1 疑義綜理表第 77 案。	照新北市政府核 議意見通過，惟 請詳予補充變更 理由(含疑議情 形、變更合理 性、處理原則 等)。
				道路用地 (0.0581)	第一種住宅區 (0.0581)		

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
16	34	41	德霖技 術學院	學校用地（大專）（0.4760） 保護區（0.4364） 農業區（0.0532） 機關用地（0.0174） 學校用地（大專）（1.5261） 農業區（0.0669） 保護區（0.5644） 文教區（4.3418） 機關用地（0.2355） 學校用地（大專）（0.2878） 文教區（0.0749）	文教區（0.9830） 私立德霖技術學院用地（6.7347） 農業區（0.1732） 保護區（0.1146） 保護區（0.0749）	1. 依教育部核准之校地範圍及德霖技術學院完全所有之權屬範圍予以變更為私立德霖技術學院用地。 2. 設校之範圍現況仍為公私共有之土地或屬校方權屬範圍但未經教育部核准之校地範圍則變更為文教區，並請校方提出完整之開闢計畫速報教育部同意，始得變更為私立德霖技術學院用地。 3. 另後續倘再經教育部核准之設校範圍，亦一併納入辦理。 備註：H/G 疑義綜理表第 27、28、34、35 案。	本案非屬計畫圖重製疑議部分，請納入一般通盤檢討處理。
17	37	44	機十四 用地少 年觀護 所	農業區（0.0401） 保護區（0.0306） 機關用地（0.1652）	機關用地（0.0707） 農業區（0.1152） 保護區（0.0500）	依產權所屬區分。 備註：H/G 疑義綜理表第 30 案。	本案非屬計畫圖重製疑議案件，故請納入一般通盤檢討辦理。

報部 審議 編號	40 次 會議 編號	原公 展編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
18	44	新 7	廷寮溝	人行步道用地 (0.0043)	排水溝用地 (0.0981)	考量公所整治現況及實際使用情形提列變更。 備註：B2/G 疑義綜理表第 60 案。	本案非屬計畫圖重製疑議案件，故請納入一般通盤檢討辦理。
				農業區 (0.0597)			
				機關用地 (0.0341)			
				排水溝用地 (0.0917)	保護區 (0.0354)		
					農業區 (0.0177)		
					機關用地 (0.0386)		
19	45	新 8	高速公路全線	高速公路用地 (0.1293)	保護區 (0.1018)	高速公路已徵收開闢完成，經台灣區國道高速公路局民國 100 年 7 月 5 日路字第 1000020827 號函、民國 101 年 12 月 24 日路字第 1010045187 號函、及民國 102 年 3 月 7 日路字第 1020007093 號函提供之土城都市計畫範圍用地清冊，確認已無用地需求，爰回復原分區。 備註：G/A2 疑義綜理表第 96 案。	本案非屬計畫圖重製疑議案件，故請納入一般通盤檢討辦理。
					第一種住宅區 (0.0214)		
					工業區 (0.0061)		
20	---	細計 變 7	明德路一段 291 巷底與北二高交界，四米人行步道	第一種住宅區 (0.0092)	人行步道用地 (0.0092)	參酌樁位及現況調整。 備註：B6/F1 1. 疑義綜理表第 36 案 2. 63.7 辦理樁位測釘，94.8 樁位重測；66.4.19 辦理地籍分割；79.5.8 核發建照（79 土建字第 00638 號）	照新北市政府核議意見通過。
				人行步道用地 (0.0091)	第一種住宅區 (0.0091)		
21	---	細計 變 8	清水路 241 巷西側，清水國小旁四米人行道	人行步道用地 (0.0071)	第二種住宅區 (0.0071)	參酌樁位及現況調整。 備註：B6/F1 1. 疑義綜理表第 41 案 2. 63.7 辦理樁位測釘，94.8 樁位重測；69.1.12 辦理地籍分割；68.7.18 核發建照（68 建字第 3441 號）	照新北市政府核議意見通過。
				第二種住宅區 (0.0064)	人行步道用地 (0.0064)		

註 1：疑義屬性為新北市屬性代碼/內政部屬性代碼。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積仍應以發布實施後地籍分割面積為準。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會 104 年 2 月 10 日第 845 次會審議完竣，其中決議略以：「本案除涉及法令之依據部分究適用個案變更或採通盤檢討方式辦理檢討變更，請新竹縣政府再詳予考量變更計畫緣由及實質變更內容等詳加分析，補充具體資料後，再提會討論外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 104 年 1 月 14 日府產城字第 1040009400 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫內容通過。」在案。
- 二、案經新竹縣政府依本會上開決議於 104 年 5 月 18 日府產城字第 1040070081 號函送補充說明資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照新竹縣政府 104 年 4 月 15 日府產城字第 1040053952 號函說明內容通過（即旨案仍維持個案變更方式辦理，及更正本案變更都市計畫法令依據為依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款），並退請該府併本會 104 年 2 月 10 日第 845 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容綜理表新編號4案）再提會討論案」。

說明：

一、依據苗栗縣政府 104 年 5 月 4 日府商都字第 1040087460 號函辦理。

二、本案（變更內容綜理表新編號 4 案）前經本部都市計畫委員會 99 年 12 月 14 日第 745 次會審議決議，將機關用地（機一）面積：0.41 公頃，附帶條件變更為住宅區，附帶條件略以：「1. 本案所應提供之回饋土地，全部集中留設於街角並劃設為兒童遊樂場用地，不得移作他用。2. 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。3. 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，請苗栗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。」在案。

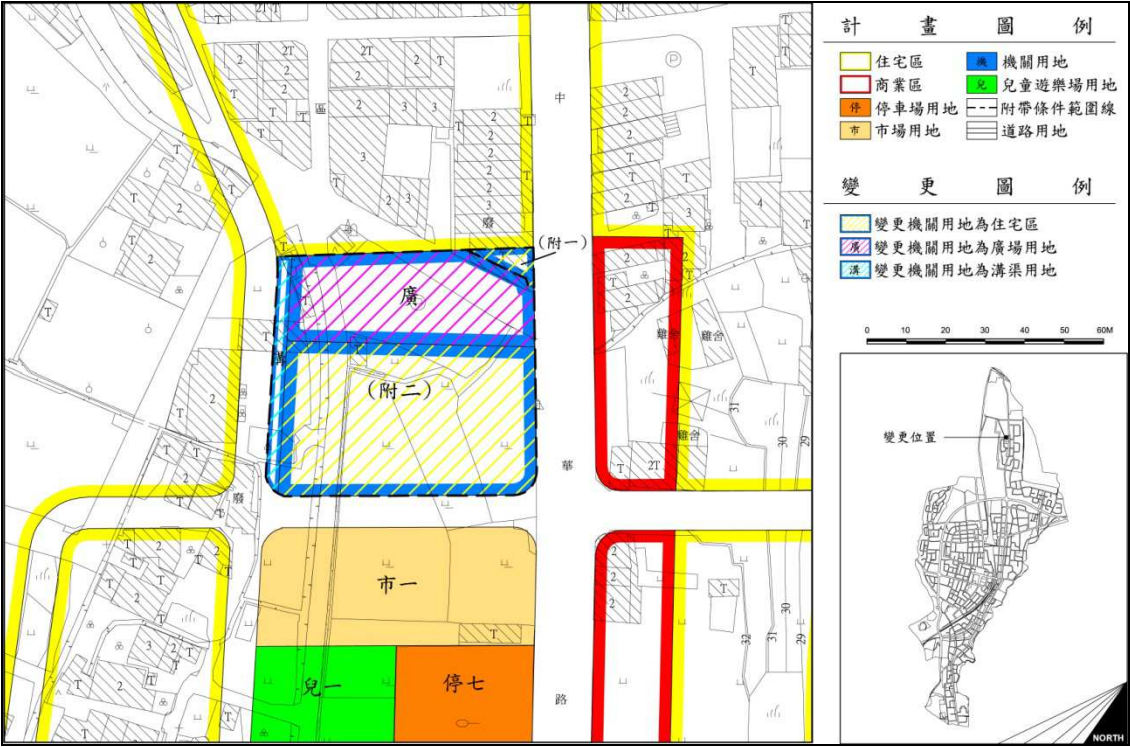
三、苗栗縣政府隨即依上開決議辦理細部計畫相關作業，惟因範圍內涉及灌溉系統、污水下水道、自來水、瓦斯、電信及電力等管線配置及變動，考量都市基盤設施及地區通行需求，故需調整變更公共設施種類及區位外，因其開發期程既將屆滿，故經苗栗縣政府函送相關變更計畫書、圖到部，案再提本部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會審議決議略以：「…除

同意將開發期限延長 3 年（本次委員會審議通過紀錄文到日起）外，其餘維持本會第 745 次會決議，…。」，即本案除同意延長開發期程外，其開發方式及公共設施用地仍應維持原方案。

四、案經苗栗縣政府依本會第 823 次會決議多方協調與研議後，目前仍有 1 名私有地主未能同意配合辦理，且北側現有道路下已埋設多種管線，確有保留必要外，其西側溝渠仍須維持灌排功能，該府遂重新研提變更內容，並以上開號函再檢送變更計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：採納苗栗縣政府列席代表說明，本案開發方式及公共設施用地配置確有窒礙難行之處，為利後續計畫執行，故除請該府妥與國有財產署協商，並將其同意文件納入計畫書附件，以利查考外，其餘准照該府於會中所提修正方案（如附圖及附表）通過，並退請該府併同本會第 823 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；否則請該府重新研提具體可行方案後，再提會討論。

附圖：



附表：變更內容明細表

報部審議新編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	中華路西側（福全段 723、724 地號）	機關用地（機一）(0.01)	住宅區 (0.01) 附帶條件（附一）： 應繳納變更土地面積 25% 乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年平均公告現值加四成之代金予苗栗縣政府後，始得發照建築。	1. 本案原為機關用地，並於第三次通盤檢討時指定供變電所使用，原擬供興建北苗二次變電所使用，但因電力公司電力系統變更，已於苗栗一次變電所內興建北苗配電所取代之，故已無興建變電所需要（依據台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處民國 95 年 2 月 17 日 D 供字第 9502-0224Y 號函示），故配合鄰分區變更為住宅區，且其回饋比例依「苗栗縣都市計畫區公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例」訂為 25%。 2. 依台灣苗栗農田水利會 102 年 12 月 12 日苗農水管字第 1020002557 號函現勘研商會議紀錄同意改道在案，故於西側劃設溝渠用地，以維持既有灌溉系統完整性。 3. 考量建築配置實際需求、延續地方發展紋理、現有地下管線分佈及保留地區通行功能等，於北側劃設廣場用地。 4. 考量土地權屬分布及尊重土地所有權人意願，福全段 723、724 地號得採繳納代金方式回饋，其餘地號仍應回饋變更面積 25% 土地劃設為公共設施用地，並採市地重劃方式開發。
	中華路西側（前開地號以外地號）	機關用地（機一）(0.40)	溝渠用地 (0.02) 廣場用地 (0.14) 住宅區 (0.24) 附帶條件（附二）： 1. 應採市地重劃方式開發完成後，始得發照建築。 2. 本案經部都委會審定後，應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發布實施；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，請苗栗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。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。	

第 5 案：彰化縣政府函為「變更伸港（水尾地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 103 年 3 月 6 日第 219 次會審議通過，並准彰化縣政府 103 年 6 月 17 日府建城字第 1030195393 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（召集人）、邱前委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏及林委員信得等 5 人組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 9 月 3 日、103 年 10 月 7 日及 104 年 3 月 17 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府以 104 年 6 月 5 日府建城字第 1040184055 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（詳附錄）通過，並退請彰化縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表新編號 13 案：

採納縣政府列席說明，本案仍有作溝渠使用需求，故維持原計畫。

二、逕向本部陳情意見編號 1 案：

(一) 請縣政府將地政單位認可之市地重劃可行性評估
相關文件納入計畫書附件，以利查考。

(二) 本案採市地重劃方式開發，其開發相關規定，併
小組初步建議意見第十四點辦理。

三、土地使用分區管制要點修正後條文第十二點：「2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。」乙節，為因應都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 第 1 項將自 104 年 7 月 1 日施行配合修正容積獎勵上限，修正為：「2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。」。

【附錄】本會專案小組 104 年 3 月 17 日初步建議意見（本次係彙整歷次小組建議意見）：

伸港鄉位於彰化縣西北端，西瀕台灣海峽，北接大肚溪與臺中龍井隔溪相對，東側及西側與和美鎮及線西鄉相接，伸港（水尾地區）都市計畫於民國 61 年 6 月發布實施，期間分別於民國 75 年、78 年及 92 年發布實施第一次通盤檢討、第一期公共設施專案通盤檢討及第 2 次通盤檢討，本次通盤檢討以現有之都市計畫區為範圍，總面積 222.99 公頃，計畫年期至民國 100 年，計畫人口 12,000 人，居住密度為 141 人/公頃，本案除下列各點外，其餘照該府核議意見通過。

一、上位計畫及相關計畫指導原則：

依計畫書記載本計畫區上位及相關計畫計有：全國區域計畫、彰化縣綜合發展計畫、彰化縣城鄉發展策略規劃、彰化縣觀光遊憩系統整體發展細部規劃案、彰化縣創造城鄉風貌整體策略發展計畫、彰化縣景觀綱要計畫、伸港鄉綜合發展計畫等類別繁多，應請縣府詳予檢視並將資料較久遠的計畫或與本區發展無關聯性之計畫剔除，再針對本計畫區自然及人文景觀資源妥為聚焦綜整，以為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之指導。

二、發展定位與目標：

請彰化縣政府針對本區所擁有之河口濕地、濱海潮間帶豐富生態資源，以及民俗文化、社造基礎、農漁產業特色，在不干擾生態平衡影響自然景觀下，研提因應對策或執行策略或具體可行之變更計畫內容，以建構伸港為「北彰濱海岸之生態產業觀光暨悠活小鎮」之定位願景。

三、計畫區之基本調查分析：

請彰化縣政府補充說明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

四、計畫人口：

- (一) 本計畫區人口呈緩慢成長，惟本次檢討並未調整計畫人口，故仍請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面進行分析探討，以為通盤檢討之基礎。
- (二) 依照縣政府列席人員說明，配合全國區域計畫及彰化縣區域計畫(計畫年期民國 115 年)之指導，本計畫年期調整為民國 115 年，計畫內容有關計畫人口統計及推估部分應一併修正。
- (三) 依縣府報告資料，有關本計畫區開發總量人口係以每人樓地板面積 75 m²推估乙節，請補充敘明其推估參數來源依據，並納入計畫書。

五、產業經濟：

本計畫區主要以一級產業為主，尤以農業與漁業最為發達，由於計畫區本身環境條件之關係洋蔥、蒜頭已成為計畫區產量最大品質最佳之農產品，為運用現有產業資源帶動地區產業發展，故請詳為補充相關農業指導政策，及歷年產業成長分析，納入計畫書敘明。

六、土地使用計畫：

請縣政府依伸港都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性

質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容。

七、公共設施計畫：

本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算，停車場用地面積不足 1.0053 公頃外，公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地面積，未達全部計畫面積百分之十，故請彰化縣政府研提公共設施不足之具體可行補充處理方案，納入計畫書敘明。

八、交通運輸計畫：

(一) 本計畫區緊鄰彰濱工業區及全興工業區，為提供順暢之交通運輸，請縣府針對地區道路系統、聯外路網、服務水準、停車需求、大眾運輸等課題，提出檢討分析，納入計畫書妥為敘明。

(二) 請縣政府詳加補充交通運輸系統章節，並將道路現況使用情形交通服務水準等資料，納入計畫書敘明。

九、生態都市發展策略：

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之指導，為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，故本案規劃應配合自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計劃，以促進地方永續發展，並為後續生態都市規劃與管理之指導原。

十、都市防災計畫：

有關都市防災計畫部分，為因應高雄石化管線氣爆新型態之都市災害類型，請縣政府針對伸港地理環境、環境地質、地方特

性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，詳加補充本計畫區都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

十一、環保設施計畫：

為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前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，請另依法定程序辦理。

十二、社會福利設施：

依計畫書記載本區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，目前請縣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。

十三、事業及財務計畫：

都市計畫理想與目標實現，有賴於充沛的財源與周詳而切實際的財務計畫，故請彰化縣政府妥為編列本計畫區公共設施開闢經費與預算，並依計畫實施興闢，用以增益都市生活環境品質。

十四：開發方式：

為確保都市計畫具體可行，故參據本部 93 年 11 月 16 日第 597

次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請彰化縣政府依下列各點辦理：

- (一) 請彰化縣政府於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，請彰化縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 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重新辦理檢討變更。

十五、其他及應補充事項：

- (一) 請縣府詳為檢核計畫書中所列之課題與對策，是否與實質變更內容具有關聯性，若無，則請妥為修正或刪除，以符實際。
- (二) 計畫書第 5-17 頁後續發展建議章節中，擬將學校用地遷建至全興都市計畫區乙節，因案涉跨越不同計畫地區，故請縣政府於公共設施專案通盤檢討時，再行通盤考量另行辦理，以資妥適。
- (三) 如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，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) 有關人民及團體陳情意見，應請彰化縣政府補充提供具體

研析意見，以資完備。

(五) 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，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本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。

(六) 彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十六、變更內容綜理表部分：(詳附表一)。

十七、土地使用分區管制要點：(詳附表二)。

表一：變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計 畫 年 期	民國 90 年	民國 125 年	原計畫年期（民國 100 年）已屆，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條規定，都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討；故本計畫以 25 年為計畫年期，訂定民國 125 年為計畫目標年。	採納縣政府列席代表說明，配合全國區域計畫及彰化縣區域計畫(草案)計畫年期為民國 115 年之指導調整為民國 115 年。
2	2	彰 濱 聯 絡道	道路用地 (0.1394)	住宅區 (0.0077)	1. 東西向快速公路彰濱台中線-彰濱聯絡道於計畫區內樁位成果與計畫圖不符。 2. 經查該聯絡道路已依公告樁位圖開闢完成，且地籍分割完成與樁位相符，並依地籍徵收完成，目前已完工通車。 3. 故依樁位成果修正計畫圖。 4. 本案依彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則第三點第(二)，得免回饋。	採納縣政府列席代表說明，該道路業已開闢完成，係配合道路現況位置調整變更，故除請妥為修正變更理由第 2、3 點以符實際外，其餘照縣政府核議意見通過。
				農業區 (0.1294)		
				綠地(兼溝渠使用) (0.0023)		
			住宅區 (0.0073)	道路用地 (0.1298)		
			農業區 (0.1207)			
			綠地(兼溝渠使用) (0.0018)			
3	3	停 二 停 車 場 用 地北側	住宅區 (0.3731)	社教用地 (0.3731)	1. 配合使用現況（伸港鄉立托兒所及伸港鄉老人文康活動中心）予以變更，考量民眾通行需要變更範圍不包括現有巷道（新港路 309 巷）。 2. 土地包括伸港鄉伸東段 1007 地號之部分(土地所有權人為彰化縣政府，管理者為伸港鄉公所)及 1030 地號(土地所有權人為伸港鄉，管理者為伸港鄉公所)。	採納縣政府列席代表說明，變更範圍皆屬公有土地，且係配合現況使用予以變更，故照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
4	4	原「機一」機關用為商業區東側之附帶回饋內容	附帶條件三：依「應提供之公共設施用地面積乘以當期公告土地現值」繳交回饋金予伸港鄉公所後，始得發照建築，伸港鄉公所應專款專用以開闢公共設施為主。	附帶條件三：依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	1. 本案原計畫附帶條件三係屬 86 年擬定伸港都市計畫(原「機一」機關用地變更為商業區)細部計畫案範圍內之土地，後本計畫於 92 年第二次通盤檢討考量現況係屬合法建築物，以附帶條件繳交回饋金方式剔除於該細部計畫範圍。 2. 修正附帶條件三：依彰化縣都市計畫區土地變更回饋原則回饋。	本案除請縣政府妥為修正變更位置及補正原計畫與新計畫之使用分區，以明瞭實際外，其餘照縣政府核議意見通過。
5	5	機三機關用地	機關用地(機三)(供鄉公所使用)(0.4200)	機關用地(機三)(供伸港鄉立圖書館使用)(0.2580)	鄉公所已遷移至全興地區，故配合現況使用予以變更，以符管用合一原則。	照縣政府核議意見通過。
				鄰里公園兼兒童遊樂場(公兒六)(0.1620)	配合現況使用予以變更。	
6	13 (新增)	五-8M、四-8M計畫道路	住宅區(0.0415)	道路用地(0.0520)	1. 五十-8M 計畫道路東側之現有巷道因符合現有巷道檢討原則，劃設為 6 公尺計畫道路。 2. 因囊底路及人行步道之劃設已不符合現況發展需求，並配合現有巷道劃設為計畫道路，將 4 公尺人行步道拓寬劃設為 8 公尺計畫道路，並取消其兩端連接之囊底路。	1. 住宅區、人行步道用地變更為道路用地部分，除請縣政府於日後規劃設計時，應劃設標準截角，並將路口施以綠美槽化，以利行車安全外，其餘照縣政府核議意見通過。 2. 道路用地變更為綠地及綠地(兼道
			人行步道用地(0.0105)			
			道路用地(0.0315)	綠地(0.0101)		
				綠地(兼道路使用)(0.0173)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
				住宅區： (0.041) 附帶條件： 依彰化縣 都市計畫 區土地變 更回饋審 議原則辦 理		路使用)部分，為 避免日後其緊臨 住宅區於指定建 築線時產生疑 慮，影響民眾權 益，故維持原計畫 外，其餘照縣政府 核議意見通過。
7	6	綠地(兼 溝渠使 用)	綠地(兼 溝渠使 用) (0.4646)	園道用地 (兼溝渠 使用) (0.4646)	1. 為增加開放空間及綠色 廊道，遂於第二次通盤檢 討時將溝渠用地變更為 綠地(兼溝渠使用)。 2. 對原部分已供建築物或 土地出入之現有巷道，因 前述變更調整恐造成爭 議。考量現況已有混凝土 版橋，且變更後可強化綠 化空間之建構、不影響既 有堤防及行水，故配合實 際現有巷道調整變更為 園道用地(兼溝渠使 用)。 3. 變更後之園道用地(兼 溝渠使用)除供出入道路 使用外應予以綠化，未來 與鄰近綠地(兼溝渠使 用)一併進行綠美化規劃 設計。	本案除請縣政府妥 為修正變更理由以 符實際外，其餘照縣 政府核議意見通過。
8	7	計畫區 南側農 業區	農業區 (0.0300)	乙種工業 區 附帶條件 四： 應於本次 通盤檢討 發布實施 日一年 內，繳納變 更土地面 積30%之土 地乘以當 期公告土 地現值加 40%之回饋	1. 變更位置座落經濟部核 准之「彰鉅鋼鐵廠擴建計 畫」西側，原係和美鎮月 眉段土地，未及納入 93 年8月25日變更伸港(水 尾地區)都市計畫(部分 農業區為乙種工業區)案 併同辦理，後經彰化縣政 府 93 年 10 月 1 日地籍圖 重測後登記為伸港鄉伸 中段土地。 2. 變更範圍為伸港鄉伸中 段 1154-1 及 1156-1 地 號。	本案除請縣政府妥 為修正變更理由以 符實際外，其餘照縣 政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
				金，否則依 都市計畫 變更程序 恢復原土 地使用分 區，並依農 業發展條 例規定繳 交農業用 地變更回 饋金。		
9	1 4 (新 增)	現 行 計 畫 面 積	住宅區 (77.4681)	住宅區 (77.5102)	民國 89 年辦理伸港（水尾 地區）都市計畫圖重製 時，疑義第 2 案有關「文 一用地東北側界線」，其 樁位展繪成果形狀與原計 畫不符，鄉公所決議依計 畫圖展繪及樁位補測定， 惟文（一）學校用地計畫 面積並未同時調整，故僅 就住宅區及學校用地之現 行計畫面積作釐正。	採納縣政府列席代 表說明，本案係屬計 劃書、圖不符更正， 故照縣政府核議意 見通過。
			學校用地 (7.4487)	學校用地 (7.4066)		
1 0	1 2 (新 增)	學 校 用 地 東 側 (文一)	住宅區 (0.0721)	道路用地 (0.0836)	1. 符合本計畫現有巷道檢 討原則。 2. 依現況實際供道路使用 範圍及土地權屬劃設道 路寬度東西向為 8 公 尺，南北向為 6 公尺之計 畫道路。 3. 計畫道路部分大於 6M 及 8M 寬係因伸榮段 17、 94-2 地號土地為國有 地，為避免後續造成民眾 申請建築之不便，故依國 有地地籍範圍劃設為道 路用地。	採納縣政府列席代 表說明，本案係將現 有道路調整變更為 計畫道路，故照縣政 府核議意見通過。
			學校用地 (0.0115)			
1 1	1 7 (新 增)	伸 港 都 市 計 畫 (原「公 兒四」 鄰里公 園兼兒 童遊樂 場變更 為住宅 區)	人行步 道 用 地 (0.0328)	道路用地 (0.0336)	1. 符合本計畫人行步道檢 討原則。 2. 該人行步道南側鄰接伸 港都市計畫(原「公兒四」 鄰里公園兼兒童遊樂場 變更為住宅區)細部計畫 區劃設之 4 公尺道路用 地，後續道路開闢完成供	請縣政府妥為修正 變更理由後，照縣政 府核議意見通過。
			住宅區 (0.008)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		細部計畫 北側			通行時恐造成混淆，故變更該 4 公尺人行步道用地為道路用地，合計路寬共 8 公尺，並配合劃設道路截角。	
1 2	8	整體開發 區附件 內容	附帶條件二： 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	附帶條件二： 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之財務計畫），並應於本次通盤檢討公告實施之日起三年內辦理細部計畫，否則於下次通盤檢討時變更為適合之公共設施用地。	針對尚未擬定細部計畫地區（原公兒二變更為住宅區、原公兒五變更為住宅區、原機二變更為商業區及原市二變更為商業區），增訂辦理期限，以使土地所有權人積極辦理開發。	本案係針對尚未擬定細部計畫地區（原公兒二變更為住宅區、原公兒五變更為住宅區、原機二變更為商業區及原市二變更為商業區），增訂辦理期限，除照縣政府核議意見原則通過外，並請縣府妥為綜整併修正變更內容綜理表，以資明確。
1 3	1 9 (新增)	綠地(兼溝渠使用)西側	綠地(兼溝渠使用) (0.0270)	住宅區 (0.0270)	1. 伸港鄉伸中段 454-1、457-1 地號等兩筆土地原係住宅區土地，於 92 年第二次通盤檢討時變更為綠地(兼溝渠使用)，原係依行水區實際使用現況及水利地權屬範圍規劃變更為綠地(兼溝渠使用)之範圍，故予以恢復變更為原使用分區。 2. 變更後不影響綠地(兼溝渠使用)之使用功能，亦可使住宅區街廓較為方整，促進土地利用。 3. 本案符合「彰化縣都市	案涉伸港鄉伸中段 454-1、457-1 地號等兩筆土地是否仍有排水渠道使用需求，於提請大會討論前，請鄉公所正式函文彰化農田水利會表示意見，若無使用需求，則照縣政府核議意見通過，並將相關文件納入計畫書敘明，以利查考；若仍有使用需求者則維持原計畫。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					計畫土地變更回饋原則」免回饋情形：「都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。」本案予以免回饋。	
1 4	1 0	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	詳 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 變 更 內 容 明 細 表。	詳土地使用分區管制要點 變更內容明細表。	併土地使用分區管 制要點。
1 5	1 1		都 市 防 災 計 畫	都 市 防 災 計 畫	因行政機關遷建至北側伸 港（全興地區）都市計畫 區，本計畫區之都市防災 系統需結合全興地區重新 考量規劃。	併專案小組初步建 議意見第十點。

表二：土地使用分區管制要點

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	簡化條文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	簡化條文。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區之管制內容如下： 1. 乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 2. 建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院均須退縮建築（前院深度至少為 4 公尺，後院深度至少為 3 公尺），建築基地內之法定空地至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離及提升景觀品質。退縮建築之空地得計入法定空地。	四、乙種工業區之管制內容如下： 1. 乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 2. 建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院均須退縮建築（前院深度至少為 4 公尺，後院深度至少為 3 公尺），建築基地內之法定空地至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離及提升景觀品質。退縮建築之空地得計入法定空地。 3. <u>乙種工業區得作為公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用，並依「彰化縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」之規定。</u>	增訂條文第三點。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>五、加油站專用區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>五、加油站專用區<u>管制內容</u>如下：</p> <p>1. 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>2. 加油站專用區依「<u>加油站設置管理規則</u>」第 26 條規定兼供便利商店等項目時，應依下列規定辦理。</p> <p>(1) $F(\text{商})/F(\text{總}) \leq 1/3$ $20\% \times F(\text{商})/F(\text{總}) = A$ $35\% \times F(\text{商})/F(\text{總}) = B$ $(A+B)/2 = \text{回饋比例}$。</p> <p>(2) 捐贈公共設施用地或繳納代金、回饋時機、對象應依「<u>彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則</u>」辦理。</p> <p>3. 作加油站本業使用，但不依「<u>加油站設置管理規則</u>」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用且維持原使用強度者，則免回饋。</p>	<p>計畫區內之便利商店共 5 處，南側尚無便利商店進駐，且臨近多為工業區，零售商業活動頻繁，加油站專用區仍有兼作便利商店之需求。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見																																																																								
<p>六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>廣場兼停車場用地允建樓地板面積不得超過 50 平方公尺，建築物簷高不得超過 4 公尺，建物除作管理室、公共廁所、收費亭及停車場相關附屬設施外，不得作為其他使用。</p>	<p>六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於<u>下列</u>規定：</p> <p>廣場兼停車場用地允建樓地板面積不得超過 50 平方公尺，建築物簷高不得超過 4 公尺，建物除作管理室、公共廁所、收費亭及停車場相關附屬設施外，不得作為其他使用。</p>	<p>1. 增訂社教用地之開發強度。</p> <p>2. 依計畫書之書寫方向做文字之修正。</p>	照縣政府核議意見通過。																																																																								
<table><tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td colspan="2">機關</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">學校</td><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td colspan="2">市場</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>立體設計</td><td>80</td><td>720</td></tr><tr><td>平面設計</td><td>10</td><td>20</td></tr></table>	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關		50	250	學校	國中	50	150	國小	50	150	鄰里公園兼兒童遊樂場		15	30	市場		60	240	廣場兼停車場		10	20	停車場	立體設計	80	720	平面設計	10	20	<table><tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td colspan="2">機關</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社教</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">學校</td><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td colspan="2">市場</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>立體設計</td><td>80</td><td>720</td></tr><tr><td>平面設計</td><td>10</td><td>20</td></tr></table>	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關		50	250	社教		50	250	學校	國中	50	150	國小	50	150	鄰里公園兼兒童遊樂場		15	30	市場		60	240	廣場兼停車場		10	20	停車場	立體設計	80	720	平面設計	10	20		
使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																								
機關		50	250																																																																								
學校	國中	50	150																																																																								
	國小	50	150																																																																								
鄰里公園兼兒童遊樂場		15	30																																																																								
市場		60	240																																																																								
廣場兼停車場		10	20																																																																								
停車場	立體設計	80	720																																																																								
	平面設計	10	20																																																																								
使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																								
機關		50	250																																																																								
社教		50	250																																																																								
學校	國中	50	150																																																																								
	國小	50	150																																																																								
鄰里公園兼兒童遊樂場		15	30																																																																								
市場		60	240																																																																								
廣場兼停車場		10	20																																																																								
停車場	立體設計	80	720																																																																								
	平面設計	10	20																																																																								
<p>七、本計畫區內申請公共設施用地作多目標使用者應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定辦理。</p>	<p>七、<u>公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請多目標。</u></p>	<p>考量都市計畫法第 45 條規定，因本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等計畫面積未達總面積之 10%，故此 5 種用地不得依「都市計畫公共設施用</p>	公共設施用地作多目標使用，縣政府可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定辦理，故予以刪除。																																																																								

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見						
		地多目標使用辦法」規定申請多目標使用。							
八、公共設施用地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	八、公共設施用地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。						
九、整體開發地區之住宅區及商業區，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。自建築線起 2 公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬。	<div>九、<u>考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</u></div> <div>1. <u>實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。</u></div> <table><tr><td><u>分區及用地別</u></td><td><u>退縮建築規定</u></td><td><u>備註</u></td></tr><tr><td><u>住宅區</u></td><td><u>自道路境界線至少退縮 5 公尺</u></td><td><u>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍內應留設</u></td></tr></table>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	<u>住宅區</u>	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺</u>	<u>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍內應留設</u>	<div>1. 為維持街道人行步道連續性，自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，惟另一側仍應退縮 2 米無遮簷人行步道。</div> <div>2. 修正留設法定騎樓之法源。</div>	照縣政府核議意見通過。
<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>							
<u>住宅區</u>	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺</u>	<u>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍內應留設</u>							

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
	<div> <div>道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，惟另一側仍應退縮 2 米無遮簷人行步道。</div> <div> 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。 3. 退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。 </div> </div> <p>2. 第一款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。</p>		
十、住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	十、住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
十一、臨 4 米人行步道之建築基地，應退縮 2 公尺以上指定建築，退縮部分應植栽綠化或供公眾通行使用，不得設置圍籬及障礙物，但得計入法定空地。	十一、臨 4 米人行步道之建築基地，應退縮 2 公尺以上指定建築，退縮部分應植栽綠化或供公眾通行使用，不得設置圍籬及障礙物，但得計入法定空地。	維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
十二、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發：	刪除。	原係為促進都市更新及舊市區再發展而訂定整體開發相關	照縣政府核議意見刪除。

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>1. 建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率：</p> <p>(1) 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經縣都市設計委員會審查同意者。</p> <p>(2) 基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達周界總長度 6 分之 1 以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。</p> <p>2. 符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交縣都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。</p> <p>3. 開發計畫應以書、圖載明左列事項：</p> <p>(1) 申請人姓名、身份證字號及地址。</p> <p>(2) 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。</p> <p>(3) 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於 600 分之 1。</p> <p>(4) 土地使用管制計畫。</p> <p>(5) 都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條第 2 項之內容予以述明。</p> <p>(6) 土地及地上物處理計畫。</p> <p>(7) 事業及財務計畫。</p>		<p>申請規定，為避免牴觸都市更新法令之「彰化縣都市更新單元劃定標準」等規定，故刪除本條文。</p>	

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>(8) 實施進度。</p> <p>(9) 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。</p> <p>(10) 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於 1200 分之 1。</p> <p>前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。</p> <p>4. 依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面積之 20% 之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之 15% 之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。</p> <p>5. 申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率： $V = V_0(1 + V_1 + V_2) / (1 - V_1)$ 其中 V：獎勵後之容積率 V₀：該分區之基準容積 V₁：提供公共設施之比例 V₂：獎勵係數(住宅區為 0.05；商業區為 0.05)</p> <p>6. 住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於</p>			

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
本計畫土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點之規定。			
十三、依本要點第 12 點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。	刪除。	併原土地使用分區管制要點第十二點意見辦理。	照縣政府核議意見刪除。
十四、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： 1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」相關規定辦理。 2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	<u>十二</u> 、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」相關規定辦理。 2. 建築物提供部分樓地板面積供 <u>下</u> 列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接	調整調次。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
	供公眾使用，經交通主管機關核准者。		
無	<p><u>十三、為促進建築基地植栽綠化與涵養、貯留、滲透雨水功能，達成建築物節約能源目的，以及雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用，有關建築基地綠化、保水、節約能源及雨水或生活雜排水回收再利用，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1. 建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%，其餘法定空地之 50%，其鋪面應以透水性方式施作。</u></p> <p><u>2. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以透水性方式施作。</u></p> <p><u>3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。應設置適當滯洪沉砂設施，並依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。</u></p> <p><u>4. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地應留設適當之</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 為維護景觀並加強綠化，促進建築基地透水與節約能源目的，增訂相關綠化保水之規定。</p>	照縣政府核議意見通過。

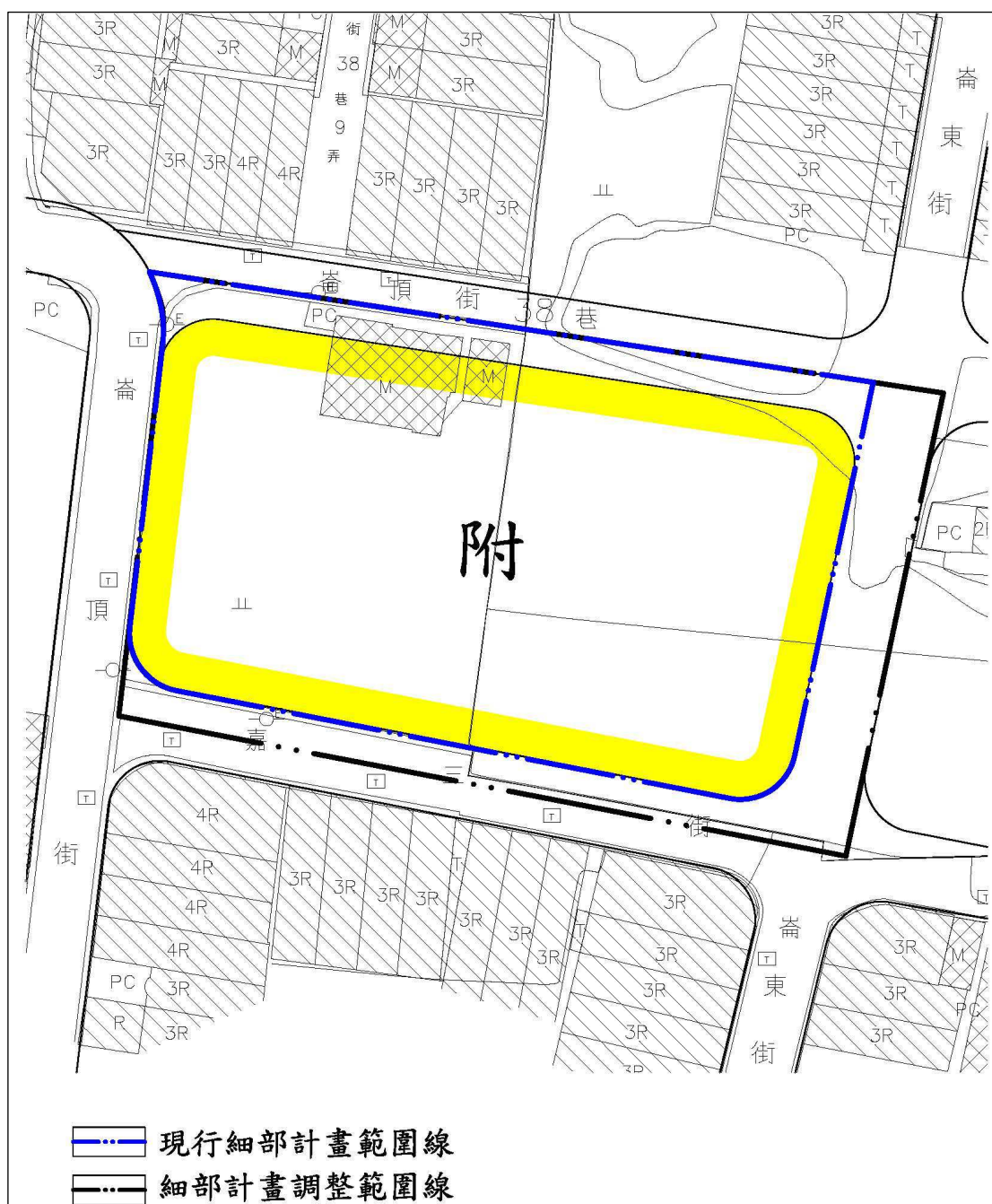
原條文	修訂後條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
	<p><u>滯洪設施。</u></p> <p>5. <u>整體開發地區之建築物及公眾性建築，扣除屋突及斜屋頂後其餘50%應作屋頂綠美化，且應採用雨水及中水回收再利用系統，有關雨水及中水回收再利用系統依建築技術規則綠建築專章之相關規定辦理。</u></p> <p>6. <u>建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加10%；但商業區以80%為上限。</u></p>		
十五、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。	<u>刪除。</u>	統一於新條文第十一點規定之。	照縣政府核議意見刪除。
無	十四、 <u>園道用地（兼溝渠使用）之綠化面積不得低於50%為原則，且應與綠地（兼溝渠使用）之景觀綠美化一併考量。</u>	1. 新增條文。 2. 增訂園道用地（兼溝渠使用）綠化比例。	屬綠化保水性質，故請併修訂後條文第十三條統一規定。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>十五、</u> 本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	調整條次。	除請調整條次外，其餘照縣政府核議意見通過。

表三 逕向內政部陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	柯守彥、游禎榜 原公兒四變更為住宅附帶地區	1. 陳情土地之細部計畫案已由彰化縣政府於民國 86 年 8 月 7 日彰府工都字第 141324 號文發布實施「擬定伸港都市計畫(原「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區」,惟歷經數年仍無法開發,嚴重影響本人及其他地主權益。本細部計畫區內共有 13 名土地所有權人,依據都市計畫法臺灣省施行細則第八條規定,以市地重劃開發,其細部計畫之擬訂或變更應達私有土地所有權人 3/5 以上及其所有土地所總面積超過私有土地總面積 2/3 之同意。目前本計畫區內已有 8 名土地所有權人(其面積約 0.3235 公頃)同意參與細部計畫變更,已達法定人數與面積標準,顯示範圍內地主對本區具有強烈開發意願與急迫性。	建議將原應以一般徵收方式取得之道路用地,部分納入細部計畫範圍內,則可藉由市地重劃方式,由範圍內之土地所有權人共同負擔,儘早開發完成並可減輕伸港鄉公所之財政負擔。	建議酌予採納。經規劃單位研提 2 個修正方案到府,本府建議採修正方案一。 理由: 1. 將周邊部分道路納入該細部計畫範圍內一併辦理市地重劃開發,進行土地取得與開闢,除可解決政府財政負擔,並有助於範圍內建築基地後續開發及對外出入交通需求,加速本區開發意願與辦理期程。 2. 為維護地區環境品質,建議預留細部計畫留設開放空間之可行性。	1. 採納縣政府列席代表說明,為利本細部計畫區週邊道路對外交通聯繫功能,及建築線指定之需求,故原則同意規劃單位於會中所提建議修正細部計畫範圍(詳附圖一)。 2. 案涉以市地重劃方式開發,故請縣政府依「市地重劃實施辦法」第 8 條規定事項詳加評估,並送地政單位認可後,併提供大會審議參考。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	彰化縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>2. 本區除西側道路已開闢完成外，其餘計畫道路均尚未開闢；而公所礙於地方財政壓力，長期以來一直無法將道路進行徵收開闢，以致嚴重影響陳情土地對外出入交通聯繫及後續建築基地之開發行為，直接造成本區開發阻力。若將原應以一般徵收方式取得之道路用地，部分納入細部計畫範圍內（建議修正方案詳后附），則可藉由市地重劃方式，由範圍內之土地所有權人共同負擔，儘早開發完成並可減輕伸港鄉公所之財政負擔。</p>			

附圖一：



第 6 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）案，經本會 103 年 10 月 14 日第 837 次會審議完竣，第 837 次會決議略以「…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，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、案經雲林縣政府依上開本會第 837 次會決議，自民國 104 年 2 月 2 日起補辦公開展覽 30 天，並於 104 年 2 月 16 日假四湖鄉公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間雲林縣政府接獲 4 件陳情意見，經該府以 104 年 6 月 26 日府城都二字第 1040100180 號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請雲林縣政府併同本會 103 年 10 月 14 日第 837 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 變更四湖都市計畫（第四次通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會
第 837 次會議決議辦理公開展覽）人民及團體陳情意見綜理表

編號	位 置	陳情人	陳情理由	建議事項	雲林縣政府 研析意見	本會決議
再公展人 1	1. 土地標示：羊稠厝段 717-2、718-2、718-8、719-4 2. 門牌號碼：台灣中油公司四湖加油站西側及南側道路預定地 3. 土地所有權人：台灣糖業股份有限公司 4. 土地使用分區：道路用地	台灣中油股份有限公司行銷部營業處	1. 該四筆地號土地一邊為「加油站專用區」一邊為「停車場用地」，並無鄰接其他私人土地，且「停車場用地」之出口設在中山西路及中湖街，無需藉由該道路用地出入，因此並無作為「道路用地」之必要性。 2. 該「道路用地」未徵收使用，除造成土地閒置外，容易成為環境整理死角，妨害地方發展。 3. 本公司近年來極力爭取綠色加油站標章，如能將該「道路用地」變更為「加油站專用區」，配合本處四湖加油站整體規劃利用，可促進土地有限利用及美化環境。	建議變三案加油站專用區之西側及南側「道路用地」變更為「加油站專用區」。	同意採納。 理由：陳情位置現況尚未開闢，鄰接之停車場已有設置出入口通行，遂配合加油站專用區周邊土地整體利用，同意變更人行步道用地為加油站專用區。 附帶條件： 1. 依據「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定回饋比例 30%，並得以繳納代金。 2. 本案臨接停車場用地與加油站專用區之間應設置 2 公尺以上隔離綠帶並得計入法定空地。 3. 本案應於本次通盤檢討核定前，提出協議書，並納入計畫書，逾期則維持原計畫。 4. 需於下次辦理通盤檢討前取得土地所有權，逾期則維持原計畫。	照縣政府研析意見，同意採納。

編號	位 置	陳情人	陳情理由	建議事項	雲林縣政府 研析意見	本會決議
再公展人2	羊稠段、 717-2、 718-2、 718-8及 719-4等4 筆土地	台灣糖業 股份有限公司 雲嘉區處	目前變三案西側 及南側為羊稠段 717-2號等4筆 土地屬道路用 地，目前並無課 徵地價稅，倘變 更為加油站專 區則本公司需 納地價稅，且 土地現況而言， 變更後僅台灣 油股份有限公 司能使用，故 中油公司價購 取得所有權後 使用為宜。	請台灣中油股 份有限公司與 本公司完成協 商價購事宜或 承諾變更後價 購年限，並於 變更後價購前 先行辦理租用 ，始同意變更。	併再公展人1案。	併再公展人1案。
再公展人3	國中 461及466 地號	陳世芳 (461號) 及吳金龍 (466號 代表)	陳情土地東側面 臨都市計畫道路 用地，惟兩者之 間疑似有部公 有地，建請為農 業區。	建請將陳情土地 與道路用地併 辦理變更為農 業區。	同意採納。 理由： 1. 本案依第837次 會議決議將國中 段461及466地號 土地由學校用地 變更為農業區， 造成道路與農 業區夾雜，為基 校用地，為基地 整性妥建建議原 情位置與道路一 地間之土地併農 業區。 2. 建議修正變六 更為『依學校提 求檢討報告中確 認已無用地需 求，案經本府教 處及學校同意 還原地主，惟考 學圍，變更範圍 況學校圍牆東 <u>至計畫道路間</u> 土地變更為農 業區。』	未便採納，即 維持本會第 837次會決 議。
再公展人4	本公司徵 收前圍國 中401號 土地	台灣糖業 股份有限公司 雲嘉區處	同意變六案之變 更內容。	本公司僅同意 國中461及 466地號之 地主買回該 地，餘不同 意買回。	併再公展人3案。	併再公展人3案。

第 7 案：臺南市政府函為「變更西港都市計畫（部分農業區為甲種工業區）（配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 3 月 21 日第 24 次會審議通過，並准臺南市政府 103 年 4 月 9 日府都規字第 1030278704 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 3 款。
- 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：無。
- 六、本案經簽奉核可，由本會邱前委員英浩、蘇委員瑛敏、張委員馨文、高委員惠雪及林前委員志明等 5 人組成專案小組，並由邱前委員英浩擔任召集人，於 103 年 7 月 11 日及 103 年 7 月 25 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 104 年 6 月 17 日府都規字第 1040599916 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫內容等資料到部，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（詳后附錄）及臺南市政府 104 年 6 月 17 日府都規字第 1040599916 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、 本案係農業區擬變更為可建築用地，請市政府依農業發展條例第 10 條規定，取得農業主管機關就本案農地變更影響之正式書面意見及同意變更等文件，以利查考。
- 二、 為避免擴廠後因其製程、原物料使用量、廢水量及廢棄物產生之變動，對鄰近農業區產生灌溉排水污染，及對環境造成噪音、安全衝擊影響，故請就廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容等項目，研提相關解決對策，並納入計畫書敘明；另本案如需實施環境影響評估，於報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件，以資完妥。
- 三、 參據臺南市政府列席代表之說明，臺南市邇來申請變更農業區為工業區辦理擴廠計畫之案例以永康區及仁德區為多，其餘計畫區如工業區開闢率已幾近飽和，故同意申請者辦理都市計畫變更，反之，若申請案件係位於或鄰近開闢率未達 70% 之工業區者，市政府係採建議前開案件應以現有工業區為優先考量為處理方案，以維護農業區生產環境；惟迄今臺南市政府並未針對依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」或「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申請之辦理案件，提出具體性之上位指導原則或產業政策供循，以致變更位置零散座落各個計畫區內，為求審慎，建請市政府研擬一致性變更原則或產業政

策等內容，併同目前報部審議中及後續農業區變更案件等，依前開預計擬定之原則或政策內容重新檢視辦理後再行報本部核定，以求審慎。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(103 年 7 月 11 日及 103 年 7 月 25 日共召開 2 次會議)

查本案係臺南市政府為協助申請人-南寶樹脂化學工廠股份有限公司配合經濟部工業研究院合作計畫，增建生產線進行 TPU 樹脂系列產品開發，惟現有廠房已不敷使用，希冀將現有廠房西側南寶公司持有之農業區土地納入廠房擴建之範圍，故擬變更部分農業區為甲種工業區（面積為 1.5591 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、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

- 一、本案係依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定辦理都市計畫變更，請市政府將認定證明文件及變更急迫性，載明於計畫書中，另因經濟部工業局同意函係為民國 95 年所發，請市政府重新檢視其認定文件之時效性，以資明確。
- 二、考量本案係為增加產量故辦理擴廠之需要，請將擴建計畫內有關年產值變化、產業聚集效應及增加就業機會等內容，原則納入計畫書中敘明。
- 三、變更內容：參採市政府列席代表之說明，基地北側留設之綠地係為設置滯洪池，除請市政府將滯洪池之目的、功能、開放性及所需面積載明於計畫書中外，另為提供安全之生產作

業環境及避免對周圍環境造成影響衝擊，除基地西側業已劃設隔離綠帶外，建請市政府調整公共設施用地之面積及位置，於基地南側增加劃設隔離綠帶，並重新修正變更內容綜理表及繪製變更計畫圖說（含計畫範圍及土地使用內容之調整），提大會說明。

四、回饋計畫：本案開發方式擬採自行開發方式辦理，有關應捐贈之公共設施用地，為確保該公共設施用地之公共用途，建議後續興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂協議書，具結保證依自行開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。

五、實施進度與經費：請市政府將應回饋之公共設施用地：綠地、綠帶，以及承諾開闢之 8 公尺計畫道路等項目，依土地權屬、面積及取得方式等羅列，並核實估列其開闢經費；另因回饋之公共設施用地於主要計畫使用分區係為甲種工業區，故請市政府將類別修正為：甲種工業區（作生態綠地使用）、甲種工業區（作綠帶使用），並於細部計畫中予以註明，以利查考。

六、其他承諾事項：有關申請人承諾於原有廠區南側協助留設 8 公尺計畫道路部分，請市政府協助計畫道路延伸至變更範圍南側，並同意於原有廠區及本次變更範圍間留設 9 公尺寬之出入口，以利廠區車輛進出，為確保計畫道路確實供公眾通行，請市政府將計畫道路興闢及管理維護等事項列入協議書，一併納入主要計畫書內，另因計畫道路銜接處之角度幾近 90 度直角，未來交通標線、照明及相關安全措施等，亦請市政府一併妥善考量。

七、為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致

產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，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。

八、另因本次變更範圍內，涉及變更地形地貌部分，請市政府查明原因後，應依都市計畫法第 79 條妥處。

九、其他應修正事項：

(一) 請重新檢視及修正「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則辦理情形檢核表」，以符實際。

(二) 請補充本計畫區歷次變更計畫一覽表（附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號等），以資完備。

第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前提經本會 102 年 8 月 27 日第 810 次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府 102 年 7 月 29 日府建都計字第 1020054953 號函送修正後之計畫書、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」在案。

二、案准金門縣政府 104 年 6 月 30 日府建都字第 1040049033 號函說明略以：「旨揭案…因後續辦理市地重劃過程，部分地區其相關配套等因素尚無法辦理，爰開發改採分期分區方式辦理，主要計畫內容不調整，以逐步實現都市計畫成果」到部，因涉及修正本會第 810 次會議決議事項，故再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府 104 年 6 月 30 日府建都字第 1040049033 號函送修正內容通過，並請該府併同本會 102 年 8 月 27 日第 810 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本會第 810 次會議涉及以市地重劃方式開發之決議事項，修正如下：

（一）請金門縣政府於金門縣都委會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會本

次(104年7月14日第855次)會議通過紀錄文到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,請金門縣政府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。

(二)本會本次(104年7月14日第855次)會議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者,建議恢復為原土地使用分區或公共設施用地,惟如有繼續開發之必要,應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

二、本案同意金門縣政府得視實際發展需要,檢具變更主要計畫書、圖,分階段報請本部核定,依法公告發布實施。

八、報告案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市大里區大忠段 215、216、217 地號等三筆土地住宅區變更為商業區）案」。

說明：

- 一、依據臺中市政府 104 年 5 月 27 日府授都計字第 1040116644 號函辦理。
- 二、本案（變更內容綜理表新編號 24 案）前經本部都市計畫委員會 102 年 8 月 13 日第 809 次會審議決議，將住宅區面積：3.70 公頃，附帶條件變更為商業區，附帶條件：「應依『大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』辦理回饋，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。」在案。
- 三、本案屬上開變更內容內之住宅區附帶條件變更為商業區許可區一部分（面積 0.18 公頃），土地所有權人為配合大里地區現況商業活動發展趨勢，以提升都市土地開發及使用效率，故依『大里都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』申請變更住宅區為商業區，案經臺中市政府檢核後，以上開號函檢送相關變更計畫書、圖等函請內政部核定。
- 四、查本案業經本會第 809 次會審竣，並經臺中市政府於 103 年 7 月 9 日府授都計字第 1030123326 號函公告發布實施，惟計畫圖上仍註記為附帶條件之住宅區，為明確都市計畫之變更內容，並為避免執行產生疑義及周延

都市計畫變更法定程序，以確保民眾權益，故提請大會報告。

決 定：

一、洽悉。

二、採納市政府列席人員說明，本案申請建照執照前另需送該府都市設計審議委員會審核，屆時再請該府詳為審查其交通影響評估。

三、為避免零星變更影響土地有效利用，後續之住宅區變更為商業區作業，應請臺中市政府將相關案件累積一定規模或數量時，再彙整修正計畫書、圖報由內政部核定，以資妥適。

九、臨時動議案件：

第 1 案：劉委員玉山提出本會專案小組原召集人因卸任委員，建議邀請原專案小組召集人列席，以利會議之討論乙案。

說明：

一、各直轄市、縣（市）政府報由內政部核定之都市計畫案件，部分因案情複雜，為節省大會審議時間，由本會組成專案小組召開會議聽取簡報，獲致初步建議意見後，再提請大會審議。

二、部分計畫案件已由專案小組召集人聽取簡報會議，獲致具體建議意見，提請大會審議，因本會分別於每年 1 月 1 日及 7 月 1 日改聘委員，委員得連續聘任 4 年屆滿卸任，為求審慎，建議邀請原專案小組召集人列席，以利會議之討論。

決定：本會委員擔任專案小組召集人如已卸任，有關計畫案提請大會審議時，請幕僚單位視案情實際之需要電洽原召集人之意願，邀請列席說明，以利會議之討論。

十、散會：中午 12 時 35 分。