

內政部都市計畫委員會第 857 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 8 月 11 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 許委員兼執行秘書文龍 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推許委員兼執行秘書文龍代理主持）

紀錄彙整：胡祺凰

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 856 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（增列 12 號道路用地取得方式）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（休閒度假區整體開發區）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店溪堤防新建工程第一期調整溪洲阿美族生活文化園區）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪州都市計畫（『機一』機關用地用途增列供戶政事務所使用）案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（『機 33』機關用地為創意文化園區）案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山(順安地區)都市計畫(增列 12 號道路用地取得方式)案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 104 年 6 月 8 日第 188 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 104 年 7 月 6 日府建城字第 1040109600 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案原則同意宜蘭縣政府核議意見，惟請該府與鄉公所就李茂村先生、永安路自救會等…於會中所提意見與陳情人妥為溝通協調，並將協調處理情形，併同下列各點辦理後，一併提會報告。

一、請宜蘭縣政府詳予補充內政部核定 104-107 年度生活圈道路系統建設計畫，全線規劃位置及內容，並將本案變更之急迫性、必要性、公益性，合理性納入計畫書敘明。

二、請詳予補充本案辦理道路開闢工程，需拆除現有建築物情形及本案變更前後對於土地所有權人權益之影響，是否符合公平合理原則，納入計畫書敘明。

三、本案請詳予補充永安路交通流量評估分析及預

測資料(包括平日及假日及周邊交通節點)，納入計畫書。

四、本案計畫書事業及財務計畫，請分別詳列公、私有土地之面積、土地取得方式及經費，以資明確。又有關計畫書、圖製作，請確實依「都市計畫書圖製作要點」辦理。

五、本案逕向本部陳情意見，詳附表本會決議欄。

附表：「變更冬山（順安地區）都市計畫（增列 12 號道路用地取得方式）案」逕向本部陳情意見表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
1	黃錦松	<p>一、我們為下田工作，被高壓電及電塔困擾四十多年，尤其颱風天及下雨天更加危險。</p> <p>二、順安區都市計畫已三十多年了，人口也增加密集，據說台電公司也有地下化計畫，但一直沒進行。永安路即將拓寬，一併處理、改善我們四十多年的困擾。</p> <p>三、鹿安路小又彎曲，路邊南側是金長安大圳，目前義成路東西兩端已蓋一段，只有中間沒蓋，是否能全程加蓋及拓寬，並延長至五號高速公路。</p> <p>四、鹿安路拓寬可以帶動順安、群英、廣興、永美、鹿埔、清溝、柯林等村及三星、羅東南區的地方繁榮。也可方便博愛、聖母兩大醫院急救道路。爭取急救黃金時刻。</p> <p>五、每逢年節假日，車流量暴增，均集中壅塞於羅東市區，中山西路及永興路，倘若這條鹿安路拓寬後，將可紓解五結往星快速路（例：東西向）可避免進入市區造成交通壅塞，保障行的安全。</p> <p>六、目前義成路東側、冬山路西側一部份已劃為住宅區，是否鹿安路北側希望能開放住宅區。</p>	<p>一、鹿安路是否能拓寬並加蓋延長至五號高速公路？唯一鹿安路面對台九線（冬山路）沒拆遷問題及補償。</p> <p>二、工程可利用金長安大（圳）加蓋</p> <p>三、鹿安路周邊道路壅塞，如拓寬可加以帶動順安、群英、廣興、永美、鹿埔、清溝、柯林、等村及三星、羅東南區的地方繁榮，也可方便博愛、聖母兩大醫院急救道路爭取急救的黃金時刻，能否同時拓寬高壓電塔一併處理以利造福縣民。（希望能地下化）</p> <p>四、目前鹿安路汙水完成至 276 號門前，懇請延長至鹿安路 242 號邊，如有汙水處理部分，我便立即申請建照。</p> <p>五、每逢年節假日，車流量暴增，均集中壅塞於羅東市區、中山西路及永興路，倘若這條鹿安路拓寬後，將可紓解五結往三星</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 屬污水處理及鹿安路道路拓寬部分非屬本次變更範圍。</p> <p>2. 有關電塔線路地下化或遷移部份已請台灣電力公司台北供電區營運處評估其可行性。</p>	照宜蘭縣政府核議研析意見（即未便採納）。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
			快速道路（例：東西向），可避免進入市區造成交通壅塞、保障行人的安全。 六、冬山鄉永安路即將於105年進行道路拓寬至20米，希請相關單位也能將鹿安路列入拓寬規劃，帶動社區發展。		
2	李茂村等14人	<p>一、永安路真的有需要拓寬為20米道路嗎？為何不能拓寬為12米或14米道路？且依目前美和路二段至冬山路為止，這段沿路田地，如規畫未來為住宅區，須拓寬為20米路，依現在目前皆為田地，是不是更應該將拓寬中心向北偏移？但如今將現有住宅區的房屋強行拆除並保留田地，依此來作為拓寬道路的標準何在？</p> <p>二、若以目前冬山鄉12號道路（永安路）拓寬工程計畫，由美和路二段至冬山路止南北邊取向，南邊民宅居多，北邊田地居多，當初於規劃道路拓寬時，為何不取向北邊田地徵收？而要強行拆除南邊大部分民宅？所以我們嚴重懷疑地方官員以促進地方觀光發展、交通之名，便宜行事，並沒有實際觀察現場地形及考量現場地方鄉民的通苦及不便。如此強行徵收、拆除民宅，而不是將道路拓寬中心線向北移動其居心何在？</p>		<p>未便採納。 理由：</p> <p>1. 永安路道路寬度於都市計畫第一次通盤檢討已劃定為20公尺。</p> <p>2. 道路拓寬寬度係以道路中心樁向兩側拓寬，如都向北側拓寬，影響北側民眾權益且有違公平性。</p>	併本會決議文。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
3	永安路自救會(104年7月29日永安自救字第104154101號函)	<p>一、本會成員為本案變更範圍內之土地所有權人，共13戶約30人，其中以中老年人口占多數。住戶建坪皆約十八坪，劃為道路用地面積雖未達基地一半，但徵收後基地之餘十坪左右，且建物結構將受破壞難以補強，實難以居住。即使申請殘餘地一併徵收，補償費亦不足以購置新屋。因此本案涉及本會成員居住權與財產權之嚴重侵害。故是否增列一般徵收為用地取得方式，懇請貴府謹慎與以精密審查，慎重考量到路拓寬之必要性、公益性、迫切性，及道路用地規劃之合理性。</p> <p>二、案依都市計畫法第二十七條申請同意迅行變更、逕為變更，其變更理由稱「該道路目前已有徵收開闢之迫切性」(見計畫書草案第一頁計畫緣起、第四頁變更計畫內容)。然草案中並未檢附相關交通流量評估報告，以此作為增列一般徵收之變更理由，實過於草率。</p> <p>三、承上，需地機關冬山鄉公所於辦理興建事業計畫公聽會時，提供之「徵收土地綜合評估分析報告」(詳附件二)，宣稱徵收必要性略以「現況因道路寬度狹小，往來交通頻繁，尤其往台9省道此一路段，經常造成壅塞回堵，已形成地方發展一大瓶頸，急需辦理拓寬改善」。然本會成員居住在此超過四十年，近年亦未曾發生過任何壅塞回堵，該評估分析報告實與現況有所落差，而需地機關亦未提供具體可檢證之交通</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 鑒於都市計畫開發及人口與日俱增，且現況道路寬度無法滿足使用需求，造成經常性壅塞回堵，為改善交通及補足主要計畫劃設之公共設施，確有亟需加速開闢取得之必要性。</p> <p>2. 考量順安地區發展現況及東西向交通連需求，有開闢之迫切性，故本次增列徵收方</p>	併本會決議文。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
		<p>流量統計為其評估證據。</p> <p>四、察原計畫民國 85 年 12 月 15 日府建城字第 136928 號「冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討案）」之變更內容明細表（見該計畫書第三十一頁），系爭十二號道路拓寬為二十公尺之變更理由為「配合小區整體開發構想，重新調整到路系統，拓寬及增設本道路為二十公尺」，既是為配合整體開發，故原計畫擬以「開發者擬定整體開發計畫捐贈、市地重劃」為道路用地取得方式。</p> <p>五、承上，倘十二號道路拓寬之理由是為配合未來整體開發構想，實可按照原計畫待未來透過整體開發或市地重劃時取得土地。宜蘭縣所稱為配合內政部核定 104-107 年度生活圈道路系統建設計畫工程，作為增列一般徵收為土地取得方式、辦理迅行變更之理由，實是預算之急迫性而非都市計畫實現之迫切性，更與現行計劃為配合未來整體開發規劃本道路拓寬之原意有違。簡言之，即使道路未來因都市擴張而有拓寬之需要，亦不應急於此時草率以一般徵收方式取得。</p> <p>六、退萬步而言，即使道路今日已有拓寬之必要，依行政程序法第七條第一項第二款，行政行為「有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。」按司法院大法官會議議決釋字第一五六號解釋文：「主關機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權</p>		<p>式一併開闢。冬山（順安地區）第二次通盤檢討內事業及財務計畫亦增加公共設施取得方式為徵收。</p> <p>3. 道路拓寬寬度係以道路中心樁向兩側拓寬，如都向北側拓寬，影響北側民眾權益且有違公平性。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
		<p>利、利益或增加負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訟以資救濟。」故都市計畫亦應依行政程序法，選擇對人民權益損害最少者。本會成員位於計畫道路範圍南側，而北側現為俱為作農地使用之住宅用地，地上物並非建物。則若道路拓寬一案確有必要亦無法縮小寬度，則主管機關應選擇對人民權益損害最少者，在私益之間有所權衡。</p> <p>七、綜上所述，就本案道路拓寬之必要性、公益性，乃至增列一般增收取得道路用地之急迫性，乃至用地規劃之合理性、行政行為之比例原則與成本考量，皆令當事人有所疑慮，亦有侵害人民財產權與居住權之虞。都市計畫之變更與上述問題息息相關，更是需地機關申請徵收之依據，貴府應謹慎考量，以免善良老百姓為捍衛家園、免於流離失所，被迫走上抗爭之路。故懇請貴府從嚴審查，以維人民權利。</p>			

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（休閒度假區整體開發區）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會103年7月25日第183次會、103年10月3日第184次會、103年12月22日第186次會審議通過，並准宜蘭縣政府104年2月3日府建城字第1040015561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款暨第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志、劉委員小蘭、林委員秋綿、王委員靚琇及林委員信得等5人組成專案小組，並由施委員鴻志擔任召集人，已於104年4月7日、104年4月21日召開2次專案小組會議(含現場勘查)，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府104年7月31日府建城字第1040125749號送補充書面資料到部，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)及宜蘭縣政府104年7月31日府建城字第1040125749號函送補充內容通過，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、本會專案小組初步建議意見六，同意照宜蘭縣政府列席代表於會中所提修正計畫內容通過

(將休閒渡假區(一)與休閒渡假區(二)間所夾綠地用地修正為廣場用地)。

二、專案小組後逕向本部陳情意見，詳附表本會決議欄。

附表：變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案專案小組後逕向本部陳情意見表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會決議
1	宜蘭縣礁溪鄉五峰段工業（農業）區變更休閒渡假區促進會（召集人：黃庚宸）	<p>一、查本案宜蘭縣政府於95年間辦理變更礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）案時，即將本案納入檢討變更為休閒渡假區，並於101.10公告發佈實施在案。</p> <p>二、惟因配合交通部省道台二庚延伸線修改，宜蘭縣政府將本案辦理變更都市計畫土地使用配置內容，另於104年2月間提送內政部都委會審議，其間歷經九年時間，土地無法活化利用，地主損失甚鉅，今又逢104年7月1日新增訂之「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十四條之三內容，修正獎勵容積上限、規模獎勵、業種獎勵等與101年核定之內容，容積獎勵大幅縮水，影響地主權益甚鉅，為避免地主蒙受二次傷害。</p>	有關「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）」案，管制要點之建蔽率及容積率因104.7.1新增訂之「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條之3款內容，對於大規模獎勵容積由不得超過30%，降至20%，獎勵容積大幅縮水，影響地主權益甚鉅，建請將原基準建蔽率40%、基準容積率120%，提高至基準建蔽率50%、基準容積率150%，以彌補地主之損害。	<p>酌予採納。</p> <p>提高基準建蔽率為50%、基準容積率為150%。</p> <p>理由：</p> <p>1. 加計獎勵容積後最高180%，較本縣都委會通過者為低。</p> <p>2. 查市地重劃係屬自償性業務，開發成本回收需仰賴抵費地處分所得償還，準此，財務之平衡與否端視抵費地面積多寡及售價而定，其中直接影響抵費地出售價格之因素除區位外尚有容積率。本案提送本縣都委會第186次會議審議之財務計算，係依現行計畫容積獎勵等價值換算估計所得，倘調降容積率可能使售價降低，影響財務可行性。</p> <p>3. 現行計畫係自101.12.12公告實施，而中央法令修正則迫至104.7.1起生效。酌予提高基準建蔽、容積率，獎勵後總容積仍較現行計畫低。得部分補償原土地所有權人無法依循現行開發管制要點申請容積獎勵措施之限制。</p> <p>4. 提高市地重劃開發之財務可行性。</p>	本案仍維持專案小組初步建議意見（基準建蔽率40%、基準容積率120%）。

【附錄】

本會專案小組(含彙整104.3.27及104年4月21日初步建議意見)初步建議意見

本案請依下列各點辦理外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、本變更案宜蘭縣政府係依據都市畫法第27條第1項第4款提出變更，故請補充依據本部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示，認定原則及相關認定文件，納入計畫書敘明，以資查考。
- 二、請詳予補充本計畫發展現況、土地使用計畫、公共設施計畫、交通計畫、生態都市發展策略、都市防災計畫等，納入計畫書敘明。
- 三、本案係以市地重劃方式辦理，可行性評估資料已經主管機關認可，請檢附主管機關認可之可行性評估相關證明文件，惟經本次檢討已作部分之修正，故請縣政府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），納入計畫書敘明。
- 四、本計畫區部分屬山坡地(面積約0.5公頃)，應於開發建築時依山坡地建築管理辦法相關規定辦理。
- 五、本計畫案基於行車安全考量、道路系統完整性、行車之便利性，為提供較為充足公共開放空間及公共開放空間連續性，在維持公共設施用地比例原則下，重新調整道路系統及公共設施(例如將計畫區內20號計畫道路鄰住宅區側，線型修正為弧角，21號計畫道路延伸銜接至五峰旗風景特定區2號道

路、考量大基地開發可提供較多開放空間將 21 號道路北側部分道路刪除等)，原則同意照宜蘭縣政府依照上開意見修正後計畫內容（詳附圖一及附表一）通過。

六、本計畫案有關計畫區 21 號道路北側部分道路，如因市地重劃配地需要仍須劃設道路時，請提會說明，另有關 21 號道路北側所劃設之休閒度假區(一)，請縣政府與土地所有權人協調同意納入休閒度假區(二)，如同意納入則請縣政府針對週邊地區，重新提出具體可行規劃方案，提請大會討論。

七、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，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原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。

八、本計畫開發管制要點：詳附表二。



附表一：變更礁溪都市計畫(休閒渡假整體開發區)案依第二次專案小組建議意見
修正方案面積對照表

項目		檢討前 面積 (公頃)	檢討後		依專案小組建議意見 檢討後		備註
			面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	休閒渡假區(一)	1.00	0.92	3.82	0.92	3.82	
	休閒渡假區(二)	14.43	14.86	61.66	14.86	61.66	
	河川區	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00	
	小計	15.64	15.78	65.48	15.78	65.48	
公共 設施 用地	公園用地	1.78	2.09	8.67	2.07	8.59	
	綠地	1.14	1.24	5.15	1.36	5.64	
	停車場用地	0.24	0.55	2.28	0.00	0.00	
	廣場用地	1.05	0.32	1.33	0.32	1.33	
	廣場兼停車場用地	0.00	0.00	0.00	0.52	2.16	
	溝渠用地	0.00	0.20	0.83	0.18	0.75	
	溝渠兼道路用地	0.00	0.01	0.04	0.03	0.12	
	道路用地	4.25	3.91	16.22	3.84	15.93	
	小計	8.46	8.32	34.52	8.32	34.52	
合計		24.10	24.10	100.00	24.10	100.00	

附表二：變更礁溪都市計畫(休閒渡假整體開發區)案休閒渡假區開發管制要點
對照表

原計畫條文				新計畫條文				修(增)訂理由	本會專案小組 初步建議意見
一、本計畫依據都市計畫法第22條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。				一、本計畫依據都市計畫法第22條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。				維持原計畫條文。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
二、休閒渡假區土地使用強度不得大於下表規定：				二、休閒渡假區土地使用強度不得大於下表規定：				為配合修正計畫方案調整及日後執行明確性之考量，爰予以修正。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
土地 使用 分區	建蔽 率 (%)	容積 率 (%)	備註	土地 使用 分區	建蔽 率 (%)	容積 率 (%)	備註		
休閒 渡假 區 (一)	僅得 維持 原使 用強 度	僅得 維持 原使 用強 度	1. 不得增建及改建。 2. 捐贈申請開發基地面積35%或依申請開發當年度公共設施用地徵收補償標準折算之代金後，同休閒渡假區(二)規定。 3. 捐贈土地含21號道路東西串連所需到路面積及東側街廓境界線為界之20號道路不足之道路所需面積(詳見附圖三)。	休閒 渡假 區 (一)	僅得 維持 原使 用強 度	僅得 維持 原使 用強 度	1. 捐贈土地或代金前，僅得從原來之使用，不得增建及改建。 2. 得捐贈申請開發基地面積35%(建議捐贈位置如附圖一)或換算依申請開發當年度公告土地現值乘以1.1倍之代金後，同休閒渡假區(二)規定。		
休閒 渡假 區 (二)	40	120	基準建蔽、基準容積	休閒 渡假 區 (二)	40	120	基準建蔽、基準容積		
三、休閒渡假區土地及建築物規定如下： (一)容許使用內容 1. 休閒渡假區(一) 排除市地重劃範圍之休閒渡假區(一)，未完成自願捐地或繳交代金前，僅得維				三、休閒渡假區土地及建築物使用規定如下： (一)容許使用內容 1. 休閒渡假區(二)容許使用項目： (1)住宅及宿舍。 (2)一般事務所。 (3)餐飲。				1. 為利於建築管理，將工商登記系統調整為建築法系統(參採建築物使用類組及變更使用辦法)。 2. 增列影響環	照宜蘭縣政府核議意見通過。

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>持現行使用，如完成自願捐地或繳交代金後，容許使用項目即比照休閒渡假區(二)；兩處休閒渡假區(一)土地各應整體開發，不得分割單獨申請開發建築。</p> <p>2. 休閒渡假區(二)</p> <p>(1)容許使用項目</p> <p>a. 獨棟、雙拼或連棟的寄宿住宅(含寄宿舍與招待所)等。</p> <p>b. 餐飲業。</p> <p>c. 旅館業。</p> <p>d. 瘦身美容業、一般浴室業。</p> <p>e. 藝術品諮詢顧問業。</p> <p>f. 藝文業、展覽服務業。</p> <p>g. 一般零售業。</p> <p>h. 運動休閒業</p> <p>(2)原區內福德廟若有重建於休閒渡假區之需要時，得經宜蘭縣都市計畫委員會同意後設置。</p>	<p>(4)旅館及招待所。</p> <p>(5)美容瘦身中心、公共浴室。</p> <p>(6)藝術品等相關辦公室。</p> <p>(7)展示廳、藝術館等類似場所。</p> <p>(8)購物中心、一般零售場所。</p> <p>(9)健身服務場所、運動休閒等相關設施。</p> <p>(10)旅遊業、旅遊資訊站。</p> <p>(11)經旅遊目的事業主管機關認定符合有關旅遊服務相關設施。</p> <p>2. 休閒渡假區(一)申請開發時完成第二點開發義務後，依休閒渡假區(二)容許使用內容之規定，否則僅得從原來之使用。</p>	<p>境品質較少之一般事務所及旅遊業。</p> <p>3. 採列舉式規定，多項休閒旅遊場所未能逐列，故增訂經目的事業主管機關認定設施之規定，以活絡本地區發展。</p> <p>4. 修正後方案，福德廟已調整座落於公園用地保存，並無需重建。</p>	
<p>(二)為加速休閒渡假區之開發，另訂下列獎勵規定，惟全部獎勵不得超過基準容積的 30%(不含規模獎勵)：</p> <p>1. 規模獎勵：為鼓勵整體開發，開發面積達 3,000m² 未達 6,000m² 者，建蔽率得放寬至 50%、容積率得放寬至 150%；開發面積達 6,000m² 者，建蔽率得放寬至 50%、容積率得放寬</p>	<p>(二)為加速休閒渡假區之開發，另訂下列獎勵規定，惟全部獎勵不得超過基準容積的 30%(不含規模獎勵)：</p> <p>1. 規模獎勵：為鼓勵整體開發，開發面積達 3,000m² 未達 6,000m² 者，建蔽率得放寬至 50%、容積率得放寬至 150%；開發面積達 6,000m² 者，建蔽率得</p>	<p>維持原計畫條文。</p>	<p>本條文修正為：</p> <p>(二)為加速休閒渡假區之開發，另訂下列獎勵規定，惟全部獎勵不得超過基準容積的 20%：</p> <p>1. 規模獎勵：為鼓勵整體開</p>

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>至 200%。</p> <p>2. 時程獎勵：市地重劃完成後三年內取得建造執照者，給予基準容積 5%容積獎勵，取得建造執照之日起六個月內未動工興建者，撤銷獎勵。</p> <p>3. 業種獎勵：經中央目的主管機關依「發展觀光條例」核准設置之「國際觀光旅館」，給予基準容積 15%容積獎勵。</p> <p>4. 捐贈獎勵：私人捐獻或設置展演場所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，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過該基地基準容積之 5%為限。</p> <p>5. 本區適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」開放空間容積獎勵，獎勵上限為基準容積之 5%。</p> <p>6. 不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」規定。</p>	<p>放寬至 50%、容積率得放寬至 200%。</p> <p><u>2. 時程獎勵：市地重劃完成後三年內取得建造執照者，給予基準容積 5%容積獎勵，取得建造執照之日起六個月內未動工興建者，撤銷獎勵。</u></p> <p>3. 業種獎勵：經中央目的主管機關依「發展觀光條例」核准設置之「國際觀光旅館」，給予基準容積 15%容積獎勵。</p> <p>4. 捐贈獎勵：私人捐獻或設置展演場所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，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過該基地基準容積之 5%為限。</p> <p><u>5. 本區適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」開放空間容積獎勵，獎勵上限為基準容積之 5%。</u></p> <p>6. 不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」規定。</p>		<p>發，開發面積達 3,000m² 未達 6,000m² 者，建蔽率得放寬至 50%、容積率得放寬至 130%；開發面積達 6,000 m² 者，建蔽率得放寬至 50%、容積率得放寬至 140%。</p> <p>2. 業種獎勵：經中央目的主管機關依「發展觀光條例」核准設置之「國際觀光旅館」，給予基準容積 5%容積獎勵。</p> <p>3. 捐贈獎勵：私人捐獻或設置展演場所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，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過該基地基準容積之 5%為限。</p> <p>4. 不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」規定。</p>

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組 初步建議意見
			<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合中央容積上限規定修正獎勵容積上限值、規模獎勵、業種獎勵。 2. 礁溪地區因溫泉資源及國道五號開通，北宜一日生活圈令礁溪快速發展，有關時程獎勵規定業已不合時宜，故予以刪除。 3. 本計畫區為新開發區，開放空間較礁溪其他區域高，且本計畫所劃設公共設施用地多為開放型(公園、綠地、廣場)公設，故不再給予獎勵。
無	<p>7. 退縮土地自道路境界線2公尺範圍於市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該2公尺範圍土地面積等值之建築容積樓地板面積。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂。 2. 配合宜蘭縣通案規定修正。 3. 為鼓勵退縮土地2公尺範圍提供公眾通行及供埋設民生用戶管溝等相關設施使用，增訂供公眾使用部分得獎勵該退縮地面積等 	<p>除納入(二)-5.條文外，照宜蘭縣政府核議意見通過。</p>

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組初步建議意見
		值之建築容積樓地板面積。	
(三)建築物高度以不超過 21 公尺為原則，全區應採斜屋頂設計，斜率不得小於 25%、覆蓋率不得少於建築面積之 50%，但提經宜蘭縣都市計畫委員會審議同意者不在此限。	(三)建築物高度以不超過 21 公尺為原則，全區應採斜屋頂設計，斜率不得小於 25%、覆蓋率不得少於建築面積之 50%，但提經宜蘭縣都市計畫委員會審議同意者不在此限。	維持原計畫條文。	<p>本條文修正為：</p> <p>(三)建築物高度<u>不得超過</u> 21 公尺。</p> <p>增列：</p> <p>(四)全區應採斜屋頂設計，斜率不得小於 25%、覆蓋率不得少於建築面積之 50%，但提經宜蘭縣都市計畫委員會審議同意者不在此限。</p> <p>修正理由：</p> <p>為維護都市景觀紋理及兼顧全區所有權人視覺景觀權益，刪除高度放寬規定。</p>
<p>四、休閒渡假區都市設計規定</p> <p>全區為指定為都市設計審議地區，應經宜蘭縣都市計畫委員會審議同意後，始得發照建築。其建築物外牆顏色、材料、屋頂突出物、屋頂平台、陽台、窗台、廣告招牌、旗幟、植栽綠化等，應予整體設計，相關規定如下：</p> <p>(一)外牆材料採用具傳統建築之材質感者。</p> <p>(二)屋頂平台之空調設備、</p>	<p>四、休閒渡假區都市設計規定</p> <p>全區為指定為都市設計審議地區，經都市設計審議通過者，始得發照建築。</p>	因「宜蘭縣都市設計審議委員會設置要點」針對都設審議內容已有規定，故予以刪除。	照宜蘭縣政府核議意見通過。

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>工業成品、水塔應以牆面充份包被。</p> <p>(三)冷氣機不得直接裝置於外牆，惟臨陽台外牆者除外。</p> <p>(四)單一開口面積起過 0.1 平方公尺者，不得採用有色或反射玻璃。</p> <p>(五)沿公園綠地兩側之建築物，其地面層之開口率不得小於百分之七十，其鐵捲門應為透空式。</p> <p>(六)綠覆率：退縮地不得小於百分之五十，惟上方設置採光遮蓋物者除外。露台、陽台不得小於百分之二十。</p> <p>(七)本區廣告物、廣告旗幟、招牌之設置，應與建築物設計結合為整體，不得為巨大附加物之形成。</p>			
<p>五、休閒渡假區除依建築技術規則規定之法定停車位外，總樓地板面積每 150 平方公尺及其餘數另須設一部汽車停車位，每 6 部機車位得折算 1 部汽車位，不足者得以繳交代金方式替代。</p>	<p>五、休閒渡假區除依建築技術規則規定之法定停車位外，總樓地板面積每 150 平方公尺及其餘數另須設一部汽車停車位，每 6 部機車位得折算 1 部汽車位，<u>不足者得以繳交代金方式替代。</u></p>	<p>維持原計畫條文。</p>	<p>本條文修正為：</p> <p>五、休閒渡假區除依建築技術規則規定之法定停車位外，總樓地板面積每 150 平方公尺及其餘數另須設一部汽車停車位，每 6 部機車位得折算 1 部汽車位。</p> <p>修正理由：</p> <p>本計畫區為新開發區，應自行滿足所需車位，故刪除繳交代金規定。</p>

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組初步建議意見
六、休閒渡假區內沿 15 號道路之建築基地，不得以 15 號道路為建築基地停車直接出入口。	六、休閒渡假區內之建築基地，不得以綠地作為汽機車出入口。	1. 因五峰路及大忠路為聯外及主要道路層級，為維護車流順暢及提供民眾遊憩動線，於上述道路沿側增設綠地。 2. 為避免民眾於綠地側設置汽機車出入口，配合修正條文內容。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
七、休閒渡假區開發基地規模大於 3,000 平方公尺(含)以上者，應進行交通影響衝擊分析(含申請基地內、外之交通硬體及軟體設施改善計畫)，並經交通相關專業技師簽證認可後，提送本府審核，審核通過始得核發建照。	本條文刪除。	全區為指定為都市設計審議地區，審議項目包括交通動線內容，交通影響衝擊分析應一併參酌，故納入都市設計審議規定。	照宜蘭縣政府核議意見通過(條文刪除)。
八、休閒渡假區全區應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。	七、退縮建築： (一)休閒渡假區全區應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築(如附圖二)。 (二)退縮土地得計入法定空地，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、自行車道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬。 (三)退縮地地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。	1. 條次調整。 2. 配合宜蘭縣通案規定修正。 3. 增加圖示以利執行。	照宜蘭縣政府核議意見通過。

原計畫條文	新計畫條文	修(增)訂理由	本會專案小組 初步建議意見
	(四)休閒渡假區 (一) 因綠地或退縮建築致房屋需拆除者，得暫緩拆除。		
九、建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	八、建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植 九、建築基地內法定空地，應留設二分之一以上綠化面積，綠化標準依「宜蘭縣建築基地綠化實施辦法」規定辦理。	1. 條次調整。 2. 配合宜蘭縣現行綠化規定法令修正。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
無	九、本計畫區公園用地〔公(三)]除公用設備所需外，不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。	1. 增訂。 2. 為確保河階地形完整及行塑地景公園意象，增訂不得採多目標之規定。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
無	十、本計畫區不適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。	1. 增訂。 2. 為維護都市景觀紋理及本地區低密度發展環境品質，明訂本區不得作為容積移轉之移入地區。	照宜蘭縣政府核議意見通過。
十、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	十一、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	條次調整。	照宜蘭縣政府核議意見通過。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(配合新店溪堤防新建工程第一期調整溪洲阿美族生活文化園區)案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會104年4月23日第54次會審議通過，並准新北市政府104年6月3日新北府城審字第1041000227號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、本案部分內容係配合經濟部103年1月15日經授水自第1032000370號函公告河川區域範圍線予以變更，故請將上開號函文納入計畫書，以利查考。
- 二、有關實施進度及經費乙節，請詳予補充土地權屬、面積、土地取得方式及經費等資料，納入計畫書敘明，以資明確。

第 4 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會 102 年 7 月 16 日第 807 次會審議完竣，其中決議附錄第十三點第一項：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽或說明會，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。」在案。
- 二、案經新北市政府依本會上開決議於 103 年 4 月 15 日至 103 年 5 月 14 日辦理再公開展覽，期間計接獲公民或團體陳情意見 12 件，經該府彙整後以 103 年 6 月 30 日北府城都字第 1031181724 號函送補充資料報請審議。
- 三、因適逢原專案小組召集人（劉委員小蘭）任期屆滿，案經簽奉核可，由本會邱前委員英浩（召集人）、彭前委員光輝、郭前委員瓊瑩、邱委員裕鈞及林前委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 103 年 9 月 1 日、103 年 12 月 2 日、103 年 12 月 27 日、104 年 2 月 13 日及 104 年 4 月 10 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府以 104 年 7 月 2 日新北府城都字第 1041211053 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

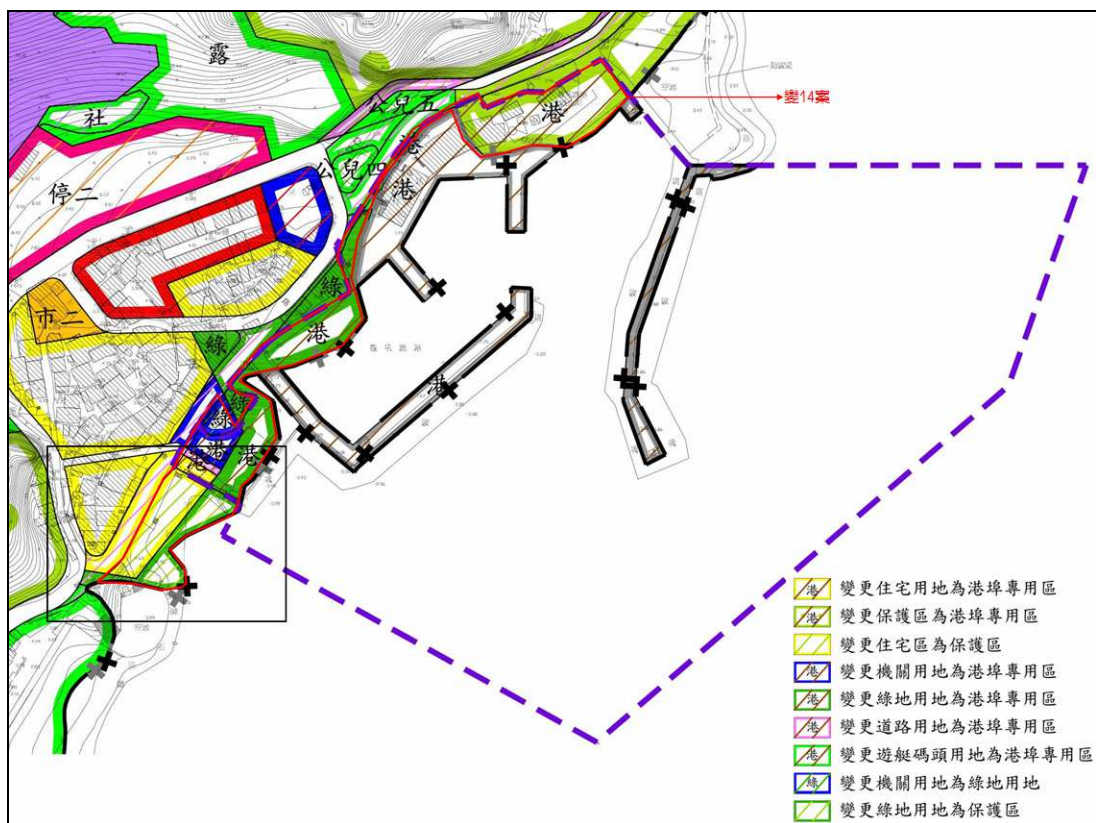
決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄 1 及附錄 2）及新北市政府 104 年 7 月 2 日新北府城都字第 1041211053 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府併同本會第 807 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表第 8 案，參採市政府列席代表之意見，考量露營區可開發建築之土地規模有限，為避免因取消建築總面積上限之規定，造成建築量體集中規劃之疑慮，故露營區、野營區及海水浴場用地土地使用管制條文部分維持本會第 807 次會議決議，以資妥適。

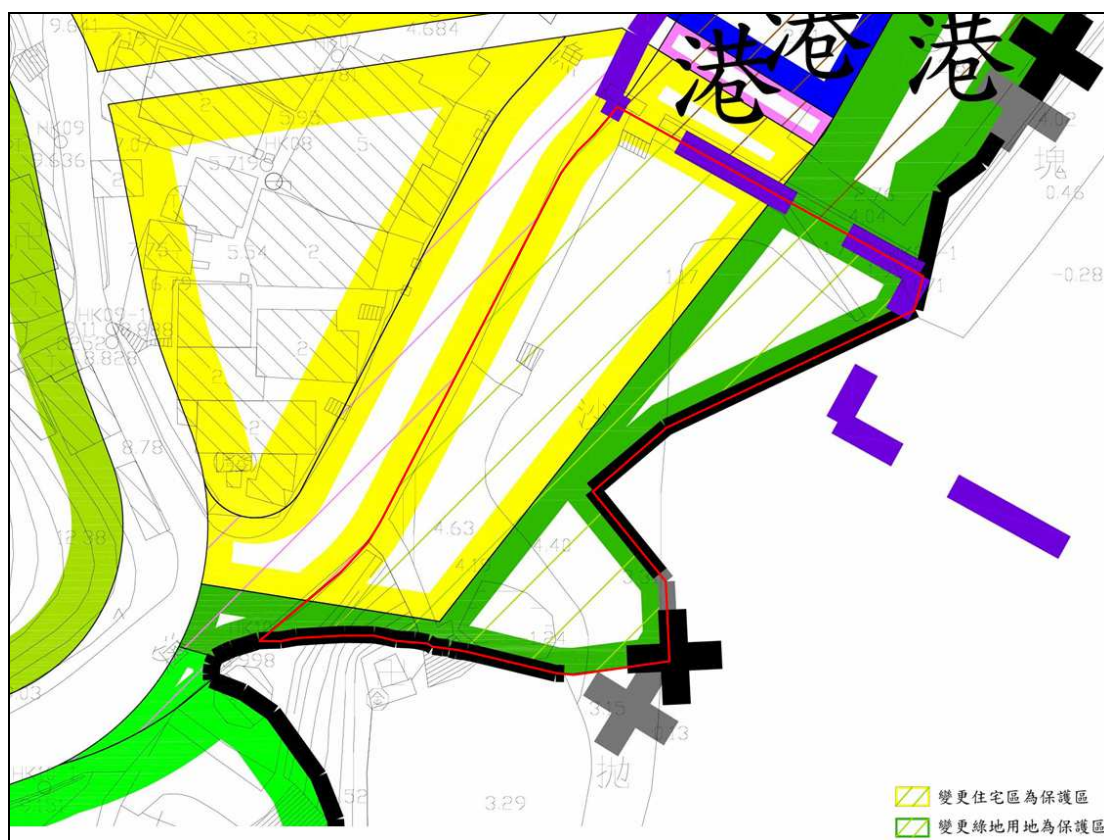
二、有關補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表第 1 案，考量緊鄰港埤專用區（龜吼漁港）南側由財政部國有財產署管理之住宅區部分，現況為沙灘，為符合現況使用情形並確保未來沿海之環境保育，爰同意參採市政府列席代表之意見，將住宅區及綠地部分變更為保護區，並修正變更內容綜理表新編號 14 案如后附表一及附圖一、附圖二。

附表一：變更內容綜理表新編號 14 案

新編號	重新公展編號	報部審議編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
14	14	16	第一鄰里 單元北側 (廣停二 東側)	住宅區 (0.016) 機關用地 (部分機四) (0.036) 綠地用地 (0.28) 道路用地 (0.01) 遊艇碼頭 用地 (0.02) 保護區 (0.27) 機關用地 (部分機四) (0.027) 住宅區 (0.11) 綠地用地 (0.1)	港埠 專用區 (0.632) 綠地用地 (0.027) 保護區 (0.21)	1. 港埠用地修正為港埠專用區。 2. 配合龜吼及萬里漁港公告漁港範圍，本案訂定港埠專用區劃設原則如下： (1)依公告漁港計畫範圍變更為港埠專用區。 (2)公告範圍外恢復原分區。 (3)恢復原分區後畸零不整或致無法使用者變更為適當分區。 3. 依前述原則，調整龜吼漁港公告範圍內土地使用分區及用地為港埠專用區，惟部份機關用地(機四)恢復原分區後因面積狹小無法有效利用，故調整為綠地用地。 4. 依新北市政府農業局建議增訂土管規定為：「港埠專用區供船泊停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%」。 5. 機關用地變更為港埠專用區須回饋 30%公共設施。 6. 考量龜吼漁港南側住宅區及綠地用地現況為沙灘，故納入本案一併調整變更土地使用分區為保護區。	本案係配合補辦公展期間人陳編號第 1 案決議及建議辦理。



附圖一：變更內容綜理表新編號 14 案變更示意圖



附圖二：變更內容綜理表新編號 14 案住宅區及綠地部分變更示意圖

三、有關土地使用管制要點部分，參採市政府列席代表之意見，配合 103 年 5 月 1 日發布之都市計畫法新北市施行細則修正相關條文內容(如后附表二)。

附表二：土地使用分區管制要點第 17 點及 18 點修正內容一覽表

原條文	807 次大會新條文	857 次大會新條文	修正理由
未規定	<p>十七、依規定取得之綠建築標章並經都市設計會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>(一)於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積 2% 之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積 4% 之獎勵。</p> <p>(二)申請者應於新北市都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p> <p>(三)評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</p> <p>(四)本款第 2 目保證金退還方式，依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後，無息退還。 未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 	<p>十七、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積 3% 之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積 6% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p>配合 103 年 5 月 1 日生效之都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項第一款規定如下：</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。</p>

原條文	807 次大會新條文	857 次大會新條文	修正理由												
未規定	<p>十八、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table><tr><th>法定開挖率- 實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>獎勵容積之 3%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>獎勵容積之 4%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>獎勵容積之 5%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>獎勵容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>獎勵容積之 7%</td></tr></table> <p>建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積之 10%，建築基地面積在 410 平方公尺以下，得不受前項限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積 20%。</p>	法定開挖率- 實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	獎勵容積之 3%	≥ 15%	獎勵容積之 4%	≥ 20%	獎勵容積之 5%	≥ 15%	獎勵容積之 6%	≥ 30%	獎勵容積之 7%	維持原計畫。(即未規定)	配合 103 年 5 月 1 日生效之都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項第二款規定： (二)依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
法定開挖率- 實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	獎勵容積之 3%														
≥ 15%	獎勵容積之 4%														
≥ 20%	獎勵容積之 5%														
≥ 15%	獎勵容積之 6%														
≥ 30%	獎勵容積之 7%														

【附錄 1】

本會專案小組 104 年 4 月 10 日第 5 次會議（含現勘）初步建議意見：

本案建議請新北市政府除依下列各點研提補充資料外，其餘併同本部營建署 104 年 3 月 23 日營授辦審字第 1043580166 號函辦理。

- 一、補充公民或團體陳情意見綜理表第 1 案之本會專案小組初步建議意見：為利萬里都市計畫完整，請市政府將萬里漁港之漁港範圍一併納入檢討，並配合調整相關變更內容及計畫總面積；另緊鄰港埠專用區（龜吼漁港）南側由財政部國有財產署管理之住宅區部分，因現況為沙灘，故請市政府併同國有財產署及相關單位，依海岸管理法或其他法令規定，將本區住宅區檢討變更為其他適宜用地或使用分區，以維海岸線景觀品質。
- 二、補充公民或團體陳情意見綜理表第 8 案之本會專案小組初步建議意見：有關露營區、野營區及海水浴場用地等土地使

用管制相關條文，是否增列建築物總樓地板面積之上限及容許使用項目部分，請市政府將三級坡以上不可建築之面積以及推估最小可興建之基地規模等項目，一併納入檢討評估後，提請大會討論。

【附錄 2】

本會專案小組初步建議意見：(103 年 9 月 1 日、103 年 12 月 2 日、103 年 12 月 27 日及 104 年 2 月 13 日共召開 4 次會議)

本案建議請新北市政府依下列各點研提補充資料，以對照表方式詳為補充資料後，提請大會審議。

一、公民或團體陳情意見部分：如附表一。

附表一：「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」補辦公開展覽期間
公民或團體陳情意見綜理表

(依據新北市政府於 103 年 9 月 1 日及 103 年 12 月 2 日專案小組會中所提供之資料辦理。)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	新北市萬里區公所	萬里區翡翠段 171-3 地號 龜吼漁港北側籃球場(部分)，計畫範圍外。 產權為中華民國所有。	為利海岸安全、漁港發展及符合現況使用。 建請納入萬里都市計畫範圍，並依照毗鄰分區劃設為港埠專用區。	不予採納。 說明： 一、內政部都委會第 807 次會通過之港埠專用區劃設範圍，原係配合農業局「龜吼漁港港區整體規劃」，將現有道路以東面臨現有港區之腹地變更為港埠專用區。 二、目前農業局公告之漁港計畫範圍，係為實質管理漁港區域而劃設，主要以有漁港使用需求、並避開非屬漁業使用之公有地等為範圍劃設原則。且已公告之漁港範圍內土地皆為	1. 本案港埠專用區範圍建議依新北市政府農業局所公告之「龜吼漁港港區整體規劃」劃定，另剔出本案變更範圍部分則參採市政府列席代表之意見維持原計畫或適當分區(如原分區為行水區部分應調整為河川區)，並請市政府重新繪製計畫圖書以及調整相關

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>原即做漁港(設施)使用並已完成徵收或公有之土地為主。陳情位置非位於公告漁港範圍內，故不予採納。</p> <p>三、未涉及前述公告之漁港範圍，應維持原使用分區(保護區)或變更為適當分區。</p>	<p>變更內容，並納入計畫書中敘明。</p> <p>2. 鑑於本案部分變更內容面積狹小，請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以利判讀。</p> <p>3. 考量海岸線位置日漸變遷，請市政府於下次通盤檢討時應邀集海岸管理機關謹慎檢討海岸線之必要性。</p> <p>4. 另緊鄰港埠專用區南側為財政部國有財產署管理之住宅區部分，參採市政府列席代表及國產署列席代表之意見，若國產署有開闢住宅區之必要性，建議留設4米人行步道，以供鄰近港埠專用區使用，附帶條件為：考量現況為沙地，且因海岸侵蝕使得面積日漸狹小，未來恐不適合興建住宅，建</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					議市政府下次通盤檢討時應與國產署研議，朝變更為綠地或其他適當用地為妥。
2	立法委員 田秋堃 北海服務處 主任蕭慶勝	萬里區駱駝峰 (涉及變更編號第13案，綠地用地、住宅區、機關用地(部份機四頭用地、保護區、濱海遊樂區變更為道路；道路用地變更為保護區。))	一、駱駝峰處道路應以現實所需，故應交通安全適度調整寬度。 二、駱駝峰往萬里方向臨山處尚有餘地可開發為停車場，以利地方經濟觀光發展。 三、於102年1月23日上午10點召開「變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)建議案第二次會議」之決議：有關建議北觀處於駱駝峰往龜吼方向之維納斯海岸臨山處尚有餘地可供一百五十輛車停之停車場，委員建請新北市城鄉局納入以變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)建議案辦理呈內政部都市計畫委員會，並由最美麗的維納斯的景點所轄之主管機關-交通部觀光局北觀處配合辦理景點停車場之變更前置必要作業。	不予採納。 說明： 一、針對漁澳路駱駝峰轉彎處拓寬事宜，於103年6月20日由新北市政府城鄉發展局邀集交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處(以下簡稱北觀處)、本市農業局及交通局會勘之綜合結論如下： (一) 陳情位置所處之景觀特色及自然資源，與沿線地質景觀存在重要連結性，係屬在地重要景觀資產，爰尊重北觀處所提意見，本轉彎處道路倘拓寬，將對景觀資源破壞有相當影響，必須審慎考量。 (二) 考量現況道路寬度已拓寬為10公尺，且至野柳方向約20公尺處又有轉彎處(石濤園)，兩道路轉彎處距離近且轉彎角度大，此路段本應考量安全性維持低速限行駛。此外，現況道路寬度足夠，惟違規於路標紅	1. 本案同意照市政府列席代表之意見(即不予採納)，如未來有辦理都市計畫變更之必要性，建議市政府應全面檢討交通系統，以資完妥。 2. 另請市政府協調交通主管機關，於駱駝峰週邊道路加強交通取締以及增設速限標誌等，以維行車安全。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>線停車情形嚴重，且違停車輛車身部分占用道路造成路幅縮減，導致龜吼地區至野柳方向之大型車輛行駛越線。</p> <p>綜上，考量駱駝峰處道路位處景觀資源且目前道路寬度已合乎使用需求，故不予調整路寬。</p> <p>二、陳情位置道路轉彎角度大，且鄰近其他轉彎處，本應維持低速行駛，道路寬度 10m 已足供大型車輛使用無虞。</p> <p>三、陳情位置係屬在地重要景觀資產，不宜再為進行道路拓寬破壞資源。</p> <p>四、針對道路管理，應落實交通管制，減少違規停車，並可利用道路施工設計等輔助，達到車輛行駛安全之目的。</p> <p>五、陳情位置係屬在地重要景觀資產，且駱駝峰往萬里方向臨山處屬順向坡，考量開發安全性及必要之緩衝距離，不宜設置停車場用地。</p>	
3	新北市政府財政局	第一鄰里單元東側，萬里區萬里段 869 地號等 4 筆土地（涉及變更編號第五案，行水區	查本案貴局訂於 103 年 4 月 8 日召開說明會，經據貴局提供說明會相關資料，查旨揭計畫範圍土地內本局經管之市有土地為萬里區萬里段 869 地號等 4 筆土地，其中案次第 11 案機關用地(機三)港務局信號台變更為新北市政府	<p>不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>一、需地單位(新北市政府消防局)已另尋其他合適位址，考量土地所有權人(陳情人)權益，故建議調整變更編號第 11 案之變更內容。</p> <p>二、機關用地(機三)未有聯</p>	考量本案前經本部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 會審竣（即變更為機關用地），惟因新北市政府消防局業已另覓新址興建，故同意照市政

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		變更為河川區、變更編號第 11 案，機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)變更為機關用地(機三)(供新北市政府消防局使用)；機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)、人行步道用地、住宅區變更為道路用地。)	消防局使用部分，為保留將來開發彈性及各機關整合使用，建議不指定使用機關。	外道路，且公所已規劃海景步道等設施，故建議本案應依原報部審議內容變更機關用地(機三)港務局信號台為公園及兒童遊樂場用地。	府列席代表之意見，依原市都委會審議內容，即新計畫部分為公園及兒童遊樂場用地(公兒三)(0.16公頃)。
4	林祈福、林清科	第一鄰里單元東北側，萬里區翡翠段 280 地號(涉及變更編號第 14 案，住宅區、機關用地(部份機四)、綠地用地、道路用地、遊艇碼頭用地、保護區變更)為港埠專	地主林清科，由於接到變更萬里都市計畫一案公文，欲將本土地、坐落翡翠段地號 280 之土地，由原本綠地變更為港埠專用區。茲因本 280 地號早已蓋建為三層樓建築物，且經營海鮮餐廳營業約 20 年之久(三明美食)。本餐廳造就許多當地居民良好就業機會及培育眾多學子廚藝技能及謀生能力，且多數能自立經營海鮮餐廳成功並帶動整個龜吼里之地方繁榮。本次都更將本地號 280 之土地一小部份規	不予採納。 說明： 一、翡翠段 280 地號於 64 年萬里都市計畫發布實施時，即為綠地用地，本不得建築使用，經查該筆土地未有建物登記謄本。惟有關涉及私有土地部分，後續仍應由市府編列預算進行徵收。 二、另陳情位置土地，涉及本次通檢變更編號第 14 案部份變更內容，原係為配合農業局「龜吼漁港港區整體規劃」，	本案照市政府研析意見(即不予採納)，惟為確保民眾權益，請市政府儘速辦理徵收作業。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		用區。)	劃為道路用地，其他部份皆變更為港埤專用區，如道路規劃用地一旦施工，本建築物亦無法再重新興建，勢必嚴重影響眾多員工生計及地方繁榮。地主希望能將此用地改為商業建地，如道路規劃計畫一旦施工，本建築物還能重新整修繼續營運且可永續經營，提供居民、漁民就業及繼續帶動地方繁榮。懇請准予變更。	將部份綠地用地變更為港埤專用區，惟後續農業局公告之龜吼漁港範圍未涉及該土地範圍，且其現況非屬漁業使用，應維持原使用地(綠地用地)不予變更為港埤專用區。	
5	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處	萬里區萬里段 415 地號 (涉及變更案，加油站用地變更為加油站專用區。)	一、本公司萬里加油站座落於萬里段 415 地號，原都市計畫屬「加油站用地」，新計畫變更為「加油站專用區」，本變更案內容綜理表重新公展編號 10，其中變更理由「……，惟不得作商業使用。」，惠請修訂為「……，維持原加油站用地多目標使用表列項目且無需回饋。」，或不變更維持原使用分區「加油站用地」，以維護本公司加油站既有經營權益。 二、另本案說明會資料案次 10 所列萬里段 415、415-1、418-1、418-2、425-1 及 445-1 地號，其中 415 地號為加油站用地，其餘於 86 年為配合西部濱海公路台二線	酌予採納。 說明： 一、考量加油站仍有營業服務之相關需求，且依現況應已無另闢商業設施之空間，故建議依通案處理情形，加油站專用區得仍依「加油站設置管理規則」第 26 條規定設置附屬設施及兼營項目(包含洗車設施、銷售汽機車用品、設施、便利商店等)，故本次變更理由中有關不得作商業使用之規定建議予以刪除。 二、說明會資料已註明「各筆地號所載土地使用分區/用地，應依土地使用分區證明所載內容為準，若無涉及變更內容則維持原計畫。」，故原土地使用分區為道路用地者，無涉及本案。	本案同意照市政府研析意見通過，惟因涉及主要計畫書圖修正，故請市政府重新繪製變更計畫圖說，以及配合修正土地使用分區管制要點，另有關面積誤繕部分(即 0.49 公頃修正為 0.18 公頃)部分，如涉及變更，請繪製變更計畫圖說，並納入計畫書中敘明。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>新闢道路工程，已變更為「道路用地」。</p> <p>三、「油一」加油站用地面積 0.49 公頃是否有誤，惠請查明。</p> <p>四、本變更案於內政部召開專案小組會議時，惠請通知本公司列席說明。</p>	<p>三、本案加油站用地(油一)面積 0.49 公頃係為誤植，正確應為 0.18 公頃，故變 10 案變更面積 0.49 公頃應修正為 0.18 公頃，另配合一併修正萬里都市計畫總面積。</p>	
6	黃雅羚	萬里區萬里段 414、462、463、464 地號(涉及變更編號第 11 案，機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)變更為機關用地(機三)(供新北市政府消防局使用)；機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)、人行步道用地、住宅區變更為道路用地。)	<p>一、按「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」都市計畫法第 26 條第 1 項定有明文。又「查都市計畫之變更，關係人民權益至大，必須慎重辦理，故都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後、不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更，自應切實遵照辦理。嗣後除依據同法第 27 條規定所為之變更及院令指示通盤檢討公共設施保留地所為之變更外，一律不</p>	<p>酌予採納。</p> <p>說明：</p> <p>一、需地單位(新北市政府消防局)已另尋其他合適位址，考量土地所有權人(陳情人)權益，故建議調整變更編號第 11 案之變更內容。</p> <p>二、機關用地(機三)未有聯外道路，且公所已規劃海景步道等設施，故建議本案應依原報部審議內容變更機關用地(機三)港務局信號台為公園及兒童遊樂場用地。</p>	併入陳編號第 3 案辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>得隨時任意變更。」</p> <p>內政部 63 年 3 月 11 日台內營字第 575176 號函釋參照。查新北市萬里都市計畫於 64 年 1 月 23 日公告實施，分別於 71、74、78、82 年公告實施「變更萬里（萬里村、大鵬村、龜吼村）都市計畫（通盤檢討）案」、「變更萬里都市計畫（公共設施通盤檢討）案」、「變更萬里都市計畫（第二次通盤檢討）案」、「變更都市計畫（容積率管制專案通盤檢討）案」，陳情人所有旨揭所示土地，經前述都市計畫公告及通盤檢討之結果，同段 414、464 地號土地均編定為「住宅區」，462、463 地號土地編定為「人行步道」。是陳情人所有前揭土地屬住宅區或人行步道，依首揭都市計畫法第 26 條第 1 項及內政部函釋，除非依據發展之情況，參考人民建議始得作必要之變更，否則，不得「隨時」、「任意」將陳情人所有系爭住宅區及人行步道區土地變更為道路用地，合先敘明。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>二、茲將新北市萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案，就萬里段 412 地號（面積 0.16 公頃）土地，列述前【臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會議紀錄、新北市政府 101 年 8 月變更萬里都市計畫（部分保護區為機關用地）案】、後【內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議紀錄、新北市政府 102 年 11 月變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）書】之通盤檢討內容如下：</p> <p>（一）臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會議紀錄：</p> <p>1. 變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案，以上審議案內容詳如後附提案單決議欄：</p> <p>註：附表 1 如後。</p> <p>2. 由前述附表得知：萬里段 412 地號（面積 0.16 公頃）土地（機三），縣都委會依專案小組修正意見決議變更為公園及兒童遊樂場用地（機三），而萬里消防隊用地則依專案小組意見決議在將原屬保護區之瑪鍊小段 269-20 地號土地（部分）變更為機關用</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>地。</p> <p>(二)新北市政府消防局 101 年 8 月變更萬里都市計畫（部分保護區為機關用地）案：</p> <p>1. 本案係配合萬里消防隊廳舍工程，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，擬將現行萬里都市計畫區內部分保護區變更為機關用地，以供新建消防分隊廳舍使用，有關變更內容詳見表四。</p> <p>註：附表 2 如後。</p> <p>2. 本案為配合萬里消防分隊廳舍工程，辦理變更萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 269-20 地號之保護區土地為機關用地；有關本案之實施進度及經費詳見表六。</p> <p>註：附表 3 如後。</p> <p>3. 新北市政府依臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會議決議（新編號 35、原編號一），已擬定將瑪鍊段 269-30 地號土地（面積 0.1522 公頃）變更為萬里消防分隊使用，上開土地為縣有土地、且面臨道路，沒有徵收土地及闢築道路之問題，全部經費約 6,000 萬元。</p> <p>(三)內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議紀錄：</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案業經前臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 5 月 29 日北府城都字第 1011815232 號函送計畫書、圖等報請審議。 2. 法令依據：都市計畫法第 26 條。 3. 本案經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭、彭委員光輝、郭委員瓊瑩、邱委員英浩、林委員志明等 5 人組成專案小組，並由劉前委員小蘭擔任召集人，分別於 101 年 8 月 10 日、102 年 1 月 11 日、102 年 4 月 12 日及 102 年 5 月 10 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 102 年 6 月 11 日北府城都字第 1022017919 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。 4. 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（如附錄）及新北市政府上開號函送之計畫內容通過，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、變更內 		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>容綜理表編號 13：參採市政府列席代表說明，為利消防救災車輛之進出，同意於機關用地西南側劃設 10 米寬之道路用地（如附圖）。</p> <p>註：附表 4 如後。</p> <p>5. 附表 1 變更內容綜理表註：附表 5 如後。</p> <p>6. 內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議決議，依專案小組初步建議意見，將新北市政府就萬里消防分隊遷移至中萬里加投段瑪鍊港口小段 269-30 地號土地案（含土地取得及建造廳會之預算評估等），捨棄不用，逕將編號 13 之位第 1 鄰里單元南側（海水浴場北側之機三），即萬里段 412 地號（面積 0.16 公頃）土地變更為萬里消防分隊使用。</p> <p>（四）新北市政府 102 年 11 月變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）書</p> <p>1. 變更都市計畫法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>2. 本案提交各級都市計畫委員會審核結果（市級：民國 99 年 11 月 11 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 405 次會議審議通過；部級：民國 102 年 7 月 16 日內政部都市計畫委員會第 807</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>次會議審議通過)</p> <p>3. 表 6-1 變更萬里都市計畫 (第三次通盤檢討) 變更內容綜理表 註：附表 6 如後。</p> <p>4. 新北市政府依內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議決議，作成陳情人所有萬里段 414、464 地號 (住宅區、面積 0.026 公頃)、462、463 地號 (人行步道、面積 0.013045 公頃) 變更為道路用地之變更萬里都市計畫 (第三次通盤檢討) 書。</p> <p>四、綜上，新北市政府於 99 年升格為直轄市，萬里消防分隊目前廳舍不敷未來使用，而有另覓新址遷建之必要，人民 (陳情人) 固應支持，惟觀「前通盤檢討內容」即臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會議紀錄、新北市政府 101 年 8 月變更萬里都市計畫 (部分保護區為機關用地) 案，萬里消防分隊計畫遷建至萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 269-30 地號土地，上開土地為公有，且面臨道路，進出方便，且無徵收及闢建道路之經費問題，保護區土地變更為機關用地</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>使用，化腐朽為神奇；「後通盤檢討內容」即內政部都市計畫委員會102年7月16日第807次會議紀錄、新北市政府102年11月變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）書，萬里段412地號土地因同為公有，不用徵收，但未靠近道路，須徵收陳情人等所有面積達0.044公頃之土地，政府不但須負擔徵收土地價金，且須耗費闢建道路之經費。則探究前述「後通盤檢討內容」之實益，乃僅為區區0.155公頃之（機三）土地，變更供萬里消防分隊使用，卻將陳情人等所有面積計達0.044公頃之住宅區等土地變更為道路用地，機關需用地與徵收道路用地之比例約4比1，再者，上開機關用地已臨海邊堤岸，政府花費鉅資徵收及闢建面積達0.044公頃道路，除該0.155公頃之機關用地使用外，別無其他用途，如此經濟效益，不符比例原則，莫此為甚。俗諺「錯誤的政策比貪污更可怕」，為政者宜慎乎哉。謹特檢具書證提出陳情，並申表異議。懇請貴府及大部審</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>酌，變更「後通盤檢討內容」損害陳情人之檢討內容，以符法制，並保障權益是禱。</p> <p>五、消防單位可透過加油站通行，或繞過台電變電所規劃道路方式使用機三用地，根本無須以開闢陳情人住宅區之土地變更為道路用地方式。</p> <p>六、原規劃萬里加投段瑪鍊港口小段269-20(269-30)地號為消防局使用，如擔心地質可透過現行營建工法改善地質，亦可達成安全使用情形毋庸透過侵害陳情人住宅區方式(非最小侵害手段)達成。</p> <p>七、請於召開相關(與陳情案)之審查會議時，並通知陳情人(黃雅羚)列席大會參與討論說明。</p>		
7	鄭紫蓮	萬里區翡翠段 1~29 地號等 13 筆土地 (涉及變更編號第 13 案，綠地用地、住宅區、機關用地(部份機四)、遊艇碼頭用地、保護區、濱海	<p>一、此地開道路，未經所有權人同意，應協調相關權利問題。</p> <p>二、設為保護區範圍太寬廣，嚴重影響所有權人使用權利，是否建議為風景區或依部分比率開放使用為非保護區，或循道路邊開放為非保護區或住宅區。</p>	<p>不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>一、因原計畫道路線型彎曲，考量交通安全、減少現有地貌破壞、工程可行等因素，萬里區公所現以線型順直為原則進行道路之興闢，並取得地主初步同意。惟有關涉及私有土地部分，後續仍應由市府編列預算進行徵收。</p> <p>二、查二通對於保護區之指</p>	<p>本案建議併本會第 807 次會逾人陳編號 19 決議：「照新北市政府研析意見。(即未便採納)」，惟為確保民眾權益，請市政府儘速辦理徵收作業。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		遊樂區變更為道路；道路用地變更為保護區。)		導為：「為維護山坡地資源之保育利用，凡陡峭不宜發展使用等地區，劃為保護區」，另本次通檢對於保護區之檢討變更原則為：「計畫區內保護區仍宜維持，故本次通盤檢討除變更為開放性公共設施用地並限制開發規模外，均以維持保護區為原則」。是以陳情範圍建議維持保護區。	
8	陳進義 (孫乙禎代)	萬里區翡翠段175、176及194地號等3筆土地(涉及變更編號第13案，綠地用地、住宅區、機關用地(部份機四)、遊艇碼頭用地、保護區、濱海遊樂區變更為道路；道路用地變更為保護區及變更編號第16案，遊艇碼頭用地變更為道路用地、公園兼兒	我等所持有之數筆土地位於萬里區翡翠段，其中地號175、176、194三筆土地在此次檢討案中列在變13案，使用分區將受到影響而變更。我等地主購置這批土地時間分別從63至83年間，皆在了解並認知這些土地原來之使用分區情況之下購買。近年來，政府為整體開發萬里，闢建道路，但在施工時卻未沿著原先早已規劃多年之道路用地鋪設，反而在未通知地主並取得同意的情形之下，另闢相鄰土地為道路，而侵蝕到非道路用地之使用效益。如今，在未確認土地使用現況與實際測量鑑界情形下，又大筆一揮，我等176地號道路用地將被變更成保護區，194地號遊艇碼頭用地將被變更成道路用地，但是事實上，176與	酌予採納。 說明： 一、基於道路線型、交通安全與都市防災之考量，且現況道路已開闢，故194地號部分土地配合變更為道路用地。 二、考量176及192地號土地未來可與南側整體規劃為開放性設施使用，故建議一併變更為公園及兒童遊樂場用地使用，後續再由市府編列預算進行徵收。	1. 本案同意照市政府列席代表之意見，翡翠段194地號變更為道路用地，翡翠段176地號變更為公園兼兒童遊樂場用地，另請市政府查明翡翠段192地號現況及所有權人資料，如係屬本案陳情人所有同意變更為公園兼兒童遊樂場用地，並請儘速辦理徵收作業，以維民眾權益。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		童遊樂場用地(公兒三))	<p>部分 194 土地現場目前現已成為鄰近村民之免費停車區域(附件一)。鑒於 176 地號土地緊鄰廣停二，若更改為停車場用地，或可補假日該區停車位不足之需，而 194 號土地前方隔著公園兒童遊樂場，正面向著龜吼港口，除去被開闢成道路部分，其餘土地仍應該維持原來的遊艇碼頭用地，或者更改為港埠專用地，如此便可儘量避免減損土地所有權人之權益。</p> <p>註：附表 7 如後。</p>		
			<p>另關於露營區之建蔽率 5%，但建築總樓地板面積並非以容積率規範，而是以 150 平方公尺為上限，換算是依露營區面積為 3000 平方公尺所可建築使用之最大面積。但若露營區腹地廣大，則 150 平方公尺恐不符實際所需，所以建議將容積率設定為 5%。上述陳情尚祈 城鄉發展局於實地勘查後考量實施。</p>	<p>不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>一、 露營區之土地，以供露營及其附屬設施為主，原規定「建築物總樓地板面積不得超過 150 平方公尺」，係指開發申請案件之建築物總樓地板面積不得超過 150 平方公尺之規定，非屬總量之管制，故無陳情內容所述情形，合先敘明。惟為避免計畫書所載文字內容造成民眾解讀與規劃原意相左，建議刪除該點規定。</p> <p>二、 另依本計畫土地使用分區管制要點規定，露營區須經由新北市都市設計審議委員會審議，以管理未來申請開</p>	<p>2. 另有關露營區、野營區及海水浴場用地等土地使用管制相關條文內容，是否增列建築物總樓地板面積之上限及容許使用項目部分，建議市政府應就使用現況、坡度分析、使用分區是否恰當、實際申請建築面積、道路系統以及評估刪除建築物總樓地板面積之上限對開發總量之影響等項目，進行評估並提出具體方案</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				發內容。	後，提請大會討論。
9	陳德誠	萬里區大鵬區 895、903 及 905 地號等 3 筆土地 (大鵬派出所(機八))	自 63 年編定為機關用地迄今長達 40 年之久，太過分。 建議事項：徵收或解編。	無涉本次通檢變更範疇，後續視機關是否有使用計畫與需求，進行徵收或解編作業。	本案除請市政府納入公共設施專案通盤檢討一併辦理，以及為確保民眾權益，儘速辦理徵收作業外，其餘照市政府核議意見通過。
10	林朝揚	萬里區翡翠段 321、322 及 376 地號等 3 筆土地 (涉及變更編號第 13 案，綠地用地、住宅區、機關用地(部份機四)、遊艇碼頭用地、保護區、濱海遊樂區變更為道路；道路用地變更為保護區及變更編號第 14 案，住宅區、機關用地(部份機四)、綠地用地、道	希望政府能夠用承租，不要用強制徵收。土地所有權主權還於民。	不予採納。 說明： 基於道路線型、交通安全與都市防災之考量，萬里區公所進行道路之興闢，陳情位置配合現況變更為道路用地。惟有關涉及私有土地部分，後續仍應由市府編列預算進行徵收。	考量土地承租並非都市計畫範疇，本案除請市政府配合修正變更理由，以及為確保民眾權益，請市政府儘速辦理徵收作業外，其餘照市政府研析意見(即不予採納)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		路用地、遊艇碼頭用地、保護區變更為港埠專用區。)			

附表二：「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」內政部都委會後逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
20	蔡明莉	萬里區翡翠段196-2、197、239、240、241、242地號等6筆土地（涉及變更編號第15案，機關用地變更為商業區（附）。）	有關萬里區翡翠段196-2、197、239、240、241、242相關之土地現均屬自營餐廳或租賃之店面，土地變更商業用地增加商業價值對其實屬有益，其可以將價值轉嫁與租賃或變通普業產值，但變更用途與否對於純屬為住家之地主無益，變更之附帶條件無非是造成經濟負擔，敬請政府能清查以實際從事商業行為之地主付費之原則辦理。 家只是一遮風避雨之避風港，況且民已列為市府社會局列案有名之低收入戶個案，微薄薪水已不足養育身障之母親及年幼之兒女，敬請體恤民之家境，以專案辦理方式予以免除附帶條件。	不予採納。 說明： 一、附帶條件內容：「須回饋45%公共設施，並報部核定前完成簽訂捐贈協議書」，係考量機關用地變更為商業區須負擔一定比例之回饋，是以倘土地所有權人於本案報部核定前未能完成前開附帶條件，則回復為機關用地。建議維持原附帶條件之規定。 二、另考量變更範圍之完整性，本次修正補充說明：本案變更為商業區應以完整機關用地範圍採整體開發方式進行，並由所有權人共同負擔回饋。	本案除請市政府將研析意見第2點刪除外，其餘照市政府研析意見（即不予採納）。

附表三：「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」補辦公開展覽後逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
1	黃雅羚	萬里區萬里段 414、462、463、464 地號 (涉及變更編號第 11 案，機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)變更為機關用地(部份機三)(供新北市政府消防局使用)；機關用地(部份機三)(供港務局信號台使用)、人行步道用地、住宅區變更為道路用地。)	為變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案，就坐落新北市萬里區萬里段 412 地號（機三、面積 0.155 公頃）土地變更為萬里消防分隊機關用地使用，將陳情人所有坐落同段 414、464 地號（住宅區、面積 0.026 公頃）、462、463 地號（人行步道、面積 0.013045 公頃）土地，變更為道路用地使用，比較前【臺北縣都市計畫委員會的 11 月 11 日第 405 次會議紀錄、新北市政府 101 年 8 月變更萬里都市計畫(部分保護區為機關用地)案】、後【內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議紀錄、新北市政府 102 年 11 月變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）書】之通盤檢討內容，捨前者、取後者，政府決策違反都市計畫法第 26 條規定，且明顯浪費公帑，損害陳情人利益，公、私兩不相宜；是本人於 103 年 5 月 22 日 12 點 40 分許，經議員黃林玲玲女士陪同，晤談新北市政府許志堅副市長獲悉上情，有關部分保護區變更為消防用地乙事，業已將現址籃球場地設施及場邊圍籬拆除、搬離與淨空，乃屬積極整地進行中，惟 貴府消防局或未提出具體事實證據或誤導本案內政部所屬專案委員參採 貴府列席代表說明作成初步建議意見，無由棄置中輟，致使現址竟遭堆棄廢棄物（如廢輪胎、廢床墊、廢原木料）成堆如小丘。為使系爭基地四周現況、交通易達性能忠實呈現，特為書面陳報照片 12 幀及其圖示理由說明與衛星圖，敬請 貴府及大部審議惠覆。	酌予採納。 說明： 一、需地單位(新北市政府消防局)已另尋其他合適位址，考量土地所有權人(陳情人)權益，故建議調整變更編號第 11 案之變更內容。 二、機關用地(機三)未有聯外道路，且公所已規劃海景步道等設施，故建議本案應依原報部審議內容變更機關用地(機三)港務局信號台為公園及兒童遊樂場用地。	併附表一-人陳第 3 案辦理。

二、變更內容綜理表建議修正部分：除因萬里區翡翠段 179 地號土地部分為社教用地，部分為露營區，為符合土地使用現況及權屬，同意照市政府列席代表之意見新增變更內容為變更露營區（0.24 公頃）為社教用地（0.24 公頃），請市政府繪製計畫書圖並納入計畫書，其餘如附表四。

附表四：變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表(補辦公展後調整內容)

(依據新北市府於 104 年 2 月 13 日專案小組會中所提供之資料辦理。)

新 編 號	重 新 公 展 編 號	報 部 審 議 編 號	位 置	變更內容		變更理由	新北市政府 建議修正內容	本會專案小組 初步建議意見				
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
13	13	15	第一鄰里單元北側（廣停二東側）	綠地用地 (0.07) 住宅區 (0.08) 機關用地 (部分機四) (0.04) 遊艇碼頭 用地 (0.09) 保護區 (0.84) 濱海 遊樂區 (0.01) 機關用地 (部分機四) (0.0024) 道路用地 (0.58)	道路用地 (1.13) 住宅區 (0.0024) 保護區 (0.58)	1. 區公所業經所有權人同意另擇路線開闢約 10 公尺寬道路，替代原龜吼漁港通往野柳之 6 公尺寬步道，以符合現況及未來發展需求。 2. 本次檢討整合新舊路線及鄰近分區，調整部分住宅區、保護區、濱海遊樂區、綠地、機關、遊艇碼頭為 10 公尺寬計畫道路，並將因坡度陡峭不易開闢之原計畫 6 公尺寬計畫道調整為保護區。	1. 考量翡翠段 176 地號及翡翠段 192 地號土地未來可與南側整體規劃為開放性設施使用，故本次建議一併變更為公園及兒童遊樂場用地。 2. 機關用地(部份機四)變更為住宅區部份，將形成畸零地 (0.0024 公頃)，造成未來原住宅區所有權人增改建時，須負整合責任，造成所有權人困擾。前述變更範圍已指定建築線，為現有巷道範圍，故建議配合巷道範圍調整路型，將其一併變更為道路用地，北側綠地用地亦配合路型調整部份變更為道路用地。	同意照市政府列席代表之意見並修正變更內容如下： <table><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>綠地用地 (0.08) 住宅區 (0.08) 機關用地 (部分機四) (0.0424) 遊艇碼頭 用地 (0.09) 保護區 (0.84) 濱海 遊樂區 (0.01) 道路用地 (0.58)</td><td>道路用地 (1.1424) 保護區 (0.53) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.05)(併公兒四)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	綠地用地 (0.08) 住宅區 (0.08) 機關用地 (部分機四) (0.0424) 遊艇碼頭 用地 (0.09) 保護區 (0.84) 濱海 遊樂區 (0.01) 道路用地 (0.58)	道路用地 (1.1424) 保護區 (0.53) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.05)(併公兒四)
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
綠地用地 (0.08) 住宅區 (0.08) 機關用地 (部分機四) (0.0424) 遊艇碼頭 用地 (0.09) 保護區 (0.84) 濱海 遊樂區 (0.01) 道路用地 (0.58)	道路用地 (1.1424) 保護區 (0.53) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.05)(併公兒四)											

新 編 號	重 新 公 展 編 號	報 部 審 議 編 號	位 置	變更內容		變更理由	新北市政府 建議修正內容	本會專案小組 初步建議意見				
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
15	15	17	第一鄰里單元北側（廣停二東北側之機五）	機關用地（供軍事使用）（0.13）	商業區（附）（0.13） 附帶條件： 須回饋45%公共設施，並於報內政部核定前完成簽訂捐贈協議書。另外，若所捐贈土地改以代金折算時，應以捐贈土地面積乘上變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十折算捐獻。	1. 機關用地（機五）原為軍事用地，惟現況並未開闢，並已於東北側之保護區興建營區，且用地單位並無提出具體使用計畫。 2. 配合北觀處北海岸觀光策略總體規劃，考量未來可能產生商業活動行為，爰變更「機五」機關用地為商業區，並依新北市變更案通案處理原則，以附帶條件辦理。	修正理由： 考量目前針對變更案需回饋之土地，均以捐地為原則、代金為例外，故建議刪除附帶條件有關代金折算之文字。	同意照市政府協席代表之意見，刪除「另外，若所捐贈土地改以代金折算時，應以捐贈土地面積乘上變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十算捐獻。」等文字內容，另已開發之公共設施部分（公園兼兒童遊樂場用地及道路），請市政府儘速編列預算辦理徵收作業，其餘照本會第807次會議辦理。				
16	16	18	第一鄰里單元北側（機五東北側）	遊艇碼頭用地（0.12）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒四）（0.12）	原計畫遊艇碼頭位置並未緊鄰現有港區，故將現有現況已由區公所興闢作為兒童遊樂場用地使用之遊艇碼頭用地變更為公園兼兒童遊樂場用地，以補兒童遊樂場用地不足，並符合現況發展需求。	修正理由： 現況已由公所開闢作為公兒及道路使用，建議配合現況變更遊艇碼頭用地為公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。	考量現況業已完成開闢，同意照市政府列席代表之意見，修正變更內容如下： <table><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>遊艇碼頭用地 (0.12)</td><td>道 路 用 地 (0.04) 公園兼兒童遊樂場用地 (公兒四) (0.08)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	遊艇碼頭用地 (0.12)	道 路 用 地 (0.04) 公園兼兒童遊樂場用地 (公兒四) (0.08)
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
遊艇碼頭用地 (0.12)	道 路 用 地 (0.04) 公園兼兒童遊樂場用地 (公兒四) (0.08)											

附表五：土地使用分區管制要點修正對照表

(依據新北市政府於 104 年 2 月 13 日專案小組會中所提供之資料辦理。)

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
<p>十三、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一) 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二) 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。</p>	<p>十六、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 商業區之建築基地提供開放空間且符合下列規定者，得依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%：</p> <p>1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>2. 開放空間面積之有效面積計算如下： 若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 $2/3$。 若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積(即 $B-(A-C-D)$)無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 $A-C-D$)須乘以 $2/3$。 A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積$\times(1-$法定建蔽率)) B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>3. 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價 25%與受</p>	<p>1. 參採新北市 21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)草案條文檢討修訂。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>一、原內政部都市計畫委員會第 807 次會議記錄頁面缺漏，爰依 103 年 5 月 1 日公告實施之都市計畫法新北市施行細則條文訂定並修正原變更理由第 1 點為：參採都市計畫法新北市施行細則修訂。</p> <p>二、修正後條文如下：</p> <p>十六、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 商業區之建築基地提供開放空間且符合下列規定者，得依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%：</p> <p>1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>2. 開放空間面積之</p>	<p>除「都設會」應修正為「新北市都市設計審議委員會」外，其餘照新北市府建議修正內容通過。</p>
<p>十四、依第十三點規定所得增加之樓地板面積($\Delta F A$)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>$\Delta F A = S * I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>(一) 商業區：</p> <p>$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>(二) 住宅區、機關用地：</p>				

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。 十五、依第十三點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區及機關用地為2,000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十四點規定核算增加樓地板面積乘以125%。	獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 4. 若開放空間獎勵容積或容積移轉超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，		有效面積計算如下： 若 $B+C+D=A$ ，則以B計算之有效面積乘以2/3。 若 $B+C+D>A$ ，則超出A面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$ ）無須折減，不足A面積計算之有效面積（即 $A-C-D$ ）須乘以2/3。 A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積×（1-法定建蔽率）） B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積 3. 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價25%與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 4. 若開放空間獎勵容積或容積移轉超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專	

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
			<p>戶，統籌辦理。</p> <p>(二)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。但以不超過基準容積之 20% 為限。</p> <p>1. 私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經新北市政府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之 1 倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：</p> <p>(1)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在 200 平方公尺以上者。</p> <p>(2)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面</p>	

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
			<p>積在 600 平方公尺以上者。</p> <p>2. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</p> <p>3. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經新北市政府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。</p> <p>其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>3. 設置第1至3目設施者，應由申請人</p>	

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
			捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣 50 元共 15 年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。	
未規定	二十三、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	新增條文。 參採新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討。	說明： 一、依內政部都市計畫委員會第 807 次會議記決議：「同意刪除本條文，另須新訂容積獎勵之上限規定條文。」，故依都市計畫法新北市施行細則增訂容積獎勵上限規定。 二、配合 103 年 5 月 1 日公告實施之都市計畫法新北市施行細則，爰修正原變更理由為：新增條文。參採都市計畫法新北市施行細則修訂。 三、修正後新條文如下： 十九、各土地使用分區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： （一）依都市更新法規實施都市更	參採市政府列席代表之說明，考量都市計畫法新北市施行細則於 103 年 5 月 1 日業已發布實施，細則中業已明訂容積獎勵上限之規定，故同意照市政府建議修正內容通過。

原條文	新條文	變更理由	新北市政府建議修正內容	本會專案小組初步建議意見
			<p>新事業之地區：建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>(二)前款以外之地區：建築基地1.2倍之法定容積。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經新北市政府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積20%之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與都市計畫法新北市施行細則第55條規定辦理。</p>	

第 5 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 11 月 8 日第 26 次會審議通過，並准新北市政府 102 年 8 月 6 日北府城都字第 1022346295 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、本案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉、邱前委員英浩、蘇委員瑛敏、金前委員家禾、林委員秋綿、林委員信得及王委員靚琇等 7 人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人，於 102 年 10 月 3 日、102 年 11 月 1 日、103 年 6 月 5 日及 104 年 2 月 12 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 104 年 6 月 25 日新北府城都字第 1041120089 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，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 25 日新北府城都字第 1041120089 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。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(102 年 10 月 3 日、102 年 11 月 1 日、103 年 6 月 5 日及 104 年 2 月 12 日共召開 4 次會議)

新北市鶯歌區位於新北市西南隅，屬大臺北都會區外圍市鎮，北側鄰桃園縣龜山鄉、東北側鄰桃園市及西側與八德市交界，鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫區則位於新北市鶯歌區之西北隅，都市計畫始於民國 74 年發布實施，第 1 次通盤檢討於民國 82 年發布實施，計畫面積原為 220.0 公頃，現行都市計畫年期至民國 95 年，計畫人口為 27,000 人，居住密度為每公頃 360 人，此次配合計畫圖重製將面積調整為 216.7136 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過，並請新北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、上位計畫及相關計畫：

(一) 請將「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」及「臺北捷運三鶯線」等計畫內容、路線圖及站體位置等，涉及本計畫區部分詳細載明於計畫書中。

(二) 考量新北市區域計畫(草案)將三鶯地區定位「旅遊型功能中心」，以達發揚文化的低碳觀光雙城，惟市政府所提相關發展構想、定位及策略等並未就觀光與土地使用、交通或產業結構等作相關連結，為避免與上位計畫之指導原則互相矛盾，請市政府重新檢視及修正本計畫區整體發展構想，以資明確。

(三) 另部分相關計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年

限、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。

二、基本調查分析：請補充本計畫區人口密度分布、建物密度分布、產業結構及發展、觀光產業及資源等發展現況基本調查並詳為推計，並將觀光遊憩人口一併納入考量，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項目，詳為補充說明及提出因應對策，納入計畫書敘明。

三、人口組成：

（一）請補充說明新北市區域計畫（草案）之總人口分派、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及飽和人口等五項計畫人口供需面進行分析探討，以為本次檢討之依據。

（二）請市政府重新檢視「新北市區域計畫（草案）」相關策略區容受力推估、土地容受力及居住水準分析等數據資料及計算方式是否合理，並重新補充本計畫區開發總量容納人口、現有公共設施服務人口及飽和人口等分析內容，以資完妥。

四、整體發展構想：本計畫區為陶瓷業發展重鎮，請市政府就現有產業、觀光發展、土地使用及交通等面向，詳予補充本都市計畫應與區域計畫（草案）配合之發展構想、定位及願景等內容，以作為本計畫未來發展引導。

五、都市計畫圖重製：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，請市政府依據內政部 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，並請市政府於計畫書中新增章節敘明重製轉繪過程、相關疑義處理會議紀錄及等內容。

六、公共設施：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 33,000 人核算：

(一) 本計畫區經檢討後之公園、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 10.1061 公頃，佔全部計畫面積 4.663%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，另本計畫區主要計畫部分並未劃設體育場所、廣場及兒童遊樂場等用地，建議請市政府研提公共設施不足之具體可行處理方案，並納入計畫書敘明。

(二) 國中小用地部分，請依上開辦法第 19 條相關規定重新檢討並檢附相關會議紀錄，納入計畫書敘明。

(三) 停車場用地不足部分，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納入計畫書敘明。

(四) 有關市政府擬透過增訂工業區及農業區檢討原則，以鼓勵土地所有權人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區檢討變更審議規範」提出變更申請並留設一定面積之公共設施，作為補足本計畫區公共設施不足部分，市政府所提處理方案並未就法令面、需求面及供給面等面向、以及變更原則、變更內容等項目提出明確說明，以強調工業區及農業區變更之急迫性，建議市政府應朝檢討現有閒置或未開

關之公共設施為優先處理方案或研提具體性方案，而非以鼓勵土地所有權人申請辦理都市計畫變更作為增加公共設施之處理手段，請市政府重新檢視並補充相關內容，納入計畫書中敘明。

- (五) 有關貴府教育局建議將透過市地重劃取得之「文中二」變更為「文教區」部分，請市政府邀集地政局、教育局等相關單位重新檢視適法性、公平性及合理性等，並將相關記錄納入計畫書中。

七、交通運輸計畫：

- (一) 請針對本計畫區地區道路系統、聯外路網、停車需求及大眾運輸等課題，補充檢討分析及研提解決對策。
- (二) 另考量觀光與交通為密切發展且一體兩面之事，請補充說明本次通盤檢討是否針對聯外道路進行檢討，以及針對替代道路或聯外道路通過市區部分，是否有進行拓寬或其他改善交通壅塞之方式，並提出短、中、長期解決對策及建議可行變更方案，納入計畫書敘明。
- (三) 另因本案「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」位屬本計畫區內，考量鐵路高架化工程辦理目的係為消除沿線鐵路及平交道阻隔，均衡前後站區及鐵路沿線兩側發展，故請市政府評估東西向道路延續及興闢之可能性，提出相關解決方案，並配合繪製計畫圖說。

八、另有關涉及工業區變更議題部分，請市政府依據本部都市計畫委員會 103 年 2 月 18 日第 821 次會審議「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」報告案會議紀錄，就上開會議報告案決定內容及事項（包括產業發展遠景、發展現況

及分析、發展趨勢、推動機制及處理通則、開發實質指導通則、執行效益等)，重新檢視本計畫區工業區檢討原則是否合理，並逐項列表彙整補充說明後，納入計畫書說明。

九、都市防災：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，就本計畫區都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，研提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、火災延燒延止地帶等事項進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，並納入計畫書中，作為執行之依據。

十、都市防災及生態都市發展策略：考量近年來因氣候變遷帶來暴雨造成淹水之機率逐年增高，請市政府重新檢視本計畫區都市災害發生歷史、滯洪設施等內容進行規劃及檢討，重新補充本案都市防災計畫及生態都市發展策略，並納入計畫書中敘明。

十一、實施進度及經費：

(一) 計畫區內部分公園、停車場及綠地等公共設施尚未開闢，請市政府妥為編列各項公共設施開闢經費與預算，並研訂興闢時程，以增進都市生活環境品質。

(二) 有關既成道路、計畫道路未開闢部分，請於實施進度與經費表敘明土地取得方式，以資完妥。

十二、主要計畫、細部計畫分離部分：

(一) 為避免民眾對變更內容產生誤解，建議除於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地及隸屬之細部計畫名稱外，亦請於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並請於主要計畫

圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資完妥。

(二) 請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。

(三) 部分公共設施及道路用地納入細部計畫，於主要計畫歸屬於毗鄰土地使用分區部分，請逐項納入變更內容綜理表及製作變更計畫圖書，以資完備。

十三、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。

十四、都市衛生：為確保都市體質及居住環境衛生，請市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。

十五、其他及應補充事項：

(一) 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，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

(二) 本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予補充。

- (三) 鑑於本案部分變更內容面積狹小，請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以利判讀。

十六、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) 本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「…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。
- (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) 新北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。

十七、變更內容綜理表（含都市計畫圖重製部分）：如附表一、二。

十八、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如附表三。

附表一：變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案變更內容綜理表-都市計畫圖重製部分

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)		
一	一	都市計畫圖	原都市計畫圖 比例尺： 一千分之一	重製都市計畫圖 比例尺： 一千分之一	配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。	照市政府核議意見通過。
二	二	計畫範圍面積	220.00 公頃。	216.7136 公頃。	配合都市計畫圖重製成果，重新丈量及修正計畫面積。	本案除併綜合意見第三點以及逕人陳 4 調整計畫範圍及面積外，其餘照市政府核議意見通過。
三	三	各項土地使用分區及公共設施用地面積	調整各項土地使用分區及公共設施用地面積。		配合計畫圖重製，重新丈量各項土地使用分區及公共設施用地面積。	併綜合意見第三點辦理。
四	四	計畫區邊界	—	納入計畫區併鄰近分區 工業區(0.7875) 農業區(0.4260) 住宅區(0.2425) 高速公路用地(0.0863) 人行步道用地(0.0006) 道 路 用 地(0.0036) 工 業 區(0.0453) 農 業 區(0.0045) 住 宅 區(0.1194) 鐵 路 用 地(0.0043) 高速公路用地(0.0067) 人行步道用地(0.0006) 道 路 用 地(0.0034)	1. 依台北縣「鶯歌都市計畫(第三次)通盤檢討案」成果清理改算及展繪套合作業疑義處理決議辦理(綜理案 1、5、89 及 90 案) 2. 依新北市地籍範圍展繪計畫線，並於都市計畫書圖載明都市計畫範圍界線依新北市管轄地籍為準，廢除樁位。 3. 與桃園縣毗鄰之範圍界線，請樹林地政事務所協助銜接地 4. 籍圖各段別之地籍資料，以展會計畫範圍線之位置。	1. 考量本案因涉及 2 處都市計畫區計畫範圍、計畫面積等，為求謹慎，本案未來辦理發布實施時，應與刻正辦理通盤檢討之「桃園都市計畫」一併公告實施，故請市政府與桃園縣政府協商本案辦理函報核定期程，以資完妥。 2. 另變更內容及變更理由請逐項羅列變更位置及所屬計畫區名稱等項目，並納入計畫書中敘明。

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)		
五	五	計畫區中央 地帶鳳鳴國 中南側	市 場 用 地 (0.0114) 停車場用地 (0.0074)	人行步道用地 (0.0188)	經查計畫圖所示4米人行步道並未損及建物，惟該人行步道尚未開闢，且未有依人行步道指建築線之建物，爰此，在不違反規劃原意及不損及建物原則下，參酌航測地形圖現況展繪計畫線。	本案除變更理由補充敘明重製疑義及重製原則等項目外，其餘照市政府核議意見通過。
			人行步道用 地(0.0201)	商 業 區 (0.0201)		

附表二：變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案變更內容綜理表-實質計畫部分

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)		
一	一	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	參酌北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)	除變更理由修正為「參考全國區域計畫目標年調整」，並將計畫年期調整為民國 115 年、以及相關檢討分析配合計畫年期調整修正外，其餘照市政府核議意見通過。
二	二	計畫人口	27,000 人	33,000 人	配合未來土地轉型使用，調高計畫人口，作為規劃遵循依據，確保各類服務系統品質。	考量本計畫區近年來人口總數並未大幅成長，故計畫人口維持原計畫，其餘併綜合意見第二點辦理。
三	三	公 二 西 側、永吉 國小北側	人行步道用地 (0.1006)	住 宅 區 (0.1006)	1. 80 年 04 月 22 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫」案新劃設 10 公尺細部計畫道路，當時未見配合變更主要計畫書圖。 2. 82 年 11 月 09 日發布實施「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」維持 4 公尺人行步道。其餘劃設為細部計畫道路之人行步道用地於主計一通圖業已修正(不含計畫區北側與市地重劃區相鄰的 4 公尺人行步道)。 3. 衡酌主計一通現行計畫多將人行步道用地配合鄰近分區修圖作為細部計畫道路使用，故配合規劃原意，調整變更以符實際。	本案除變更理由詳予敘明變更緣由、變更歷程等內容外，其餘照市政府核議意見通過。

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)		
四	四 、 人 2	計畫區北 側鳳吉一 街附近	人行步道用地 (0.0381)	道 路 用 地 (0.0381)	<p>1. 80 年擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍以外地區)細部計畫案劃設 6 公尺計畫道路含 4M 人行步道，惟 4M 人行步道並不在該細部計畫範圍內。82 年變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)案業將 80 年市地重劃範圍以外細計案中涉及主計變更部分完成清圖，該處仍維持 4M 人行步道，</p> <p>2. 90 年擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫案遵循主計規定保留為 4M 人行步道。96 年變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，配合都市計畫原意修正 6 公尺道路，然現行計畫 6M 道路損及 3R 建物。</p> <p>3. 將 4 公尺人行步道納入 6 公尺細部計畫道路，以維護土地所有權人權益。</p>	照市政府核議意見通過。
五	五	機關用地二	機關用地(二) (0.1978)	捷運場站用地 (一)(0.1978)	配合捷運系統設站需求並解決公共設施開發問題，促進土地利用。	建議於變更理由中載明本案捷運系統用地係為配合興建捷運三鶯線所需，以及載明開發方式，以資完妥。

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)		
六		計畫區北側工業區與住宅區間零星農業區	農 業 區 (0.0154)	住 宅 區 (0.0154)	1. 本案因 93 年 12 月 14 日北府城字第 09308039711 號變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(部分農業區為工業區)案,其以大湖段大湖小段 247 及 247-2 地號為變更範圍,導致工業區與住宅區間尚夾雜零星農業區。 2. 經查 74 年發布都市計畫圖已有建築物,研判地籍範圍屬農業區部分,應為樁位系統與地籍系統不同所致。 3. 續查變更範圍 15 筆土地與相連住宅區產權除 1 筆外其餘皆為同一所有權人且最早於 68 年持有該土地。 4. 基於土地利用完整性並兼顧土地所有權人權益,予以變更。	本案建議納入都市計畫圖重製部分(即附表一),並將變更理由納補充敘明重製疑義、分類原則等內容,並納入計畫書中。
七	十	全區	機 關 用 地 (一)(0.1134) 供派出所使用	住宅區(0.1134)	落實主要計畫與細部計畫層級,機關及兒童遊樂場用地歸類為細部計畫公共設施用地。	1. 本案除請市政府補充全市性主要計畫、細部計畫拆離原則外,其餘併綜合意見第八點辦理,並納入計畫書中敘明。 2. 另有關農業區變更為主要計畫之公園用地、綠地用地及道路用地部分,非屬主要計畫、細部計畫拆離部分,故建議新增變更內容,並重新繪製計畫圖說,另請就本案土地權屬、評估公園用地留設出入口以利進出等內容詳加補充,以資完備。
			機 關 用 地 (四)(0.1035) 供鄰里辦公室、派出所、郵局、消防隊使用	住宅區(0.1035)		
			機 關 用 地 (一)(0.1445)供鄰里辦公室、派出所、郵局、活動中心使用	住宅區(0.1445)		
			機 關 用 地 (二)(0.1293)供鄰里辦公室、派出所、郵局、活動中心使用	住宅區(0.1293)		
			兒童遊樂場用地 (兒二)(0.2017)	住宅區(0.2017)		
			兒童遊樂場用地 (兒三)(0.2022)	住宅區(0.2022)		

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)		
			兒童遊樂場用地 (兒四)(0.1914)	住宅區(0.1914)	配合本次通盤檢討發展定位，以「國立臺灣工藝研究所鶯歌工藝中心」為創意研發核心，且延續市地重劃範圍綠地系統，形塑都市綠的邊界風貌，將「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中墳墓用地北側及鐵路周邊之公園、綠地及道路提升為主要計畫層級。	
			兒童遊樂場用地 (兒五)(0.1963)	住宅區(0.1963)		
			工業區(0.0079)	道 路 用 地 (0.0079)		
			農業區(4.0385)	主要計畫之公園 用地(2.2849) 綠 地 用 地 (1.4800) 道 路 用 地 (0.2736)		
八	十 一	都市設計	新訂都市設計詳見第六章		1. 指導細部計畫提供完善自行車與人行步道系統，及開放空間串聯。 2. 指定都市設計地區，型塑當地特有風貌。 3. 配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條辦理。	本案除請市政府依全市性通盤檢討辦理原則評估「都市設計」、「都市防災」及「分期分區發展計畫」是否應納入變更內容綜理表外，其餘照市政府核議意見通過。
九	十 二	都市防災	新訂都市防災詳見第六章		1. 提出都市防災建議方案，輔以綠地、自行車與人行步道系統等設施為隔離帶或防火巷，作為細部計畫之指導。 2. 配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條辦理。	本案除綜合意見第六點辦理、以及請市政府依全市性通盤檢討辦理原則評估「都市設計」、「都市防災」及「分期分區發展計畫」是否應納入變更內容綜理表外，其餘照市政府核議意見通過。

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)		
十	十三、 人 7	分期分區 發展計畫	1. 修訂分期分區發展計畫詳見第六章。 2. 修正重劃範圍。		1. 配合通盤檢討實際需要來辦理。 2. 鶯歌區大湖段大湖小段第260-275地號該筆土地與260-13地號，現況包括21棟於83年間完成之合法3層樓建築物，配合市地重劃作業將260-275地號剔除重劃範圍，以維護地主及住戶權益。	本案除將變更理由第2點刪除，納入計畫書相關章節敘明、以及請市政府依全市性通盤檢討辦理原則評估「都市設計」、「都市防災」及「分期分區發展計畫」是否應納入變更內容綜理表外，其餘照市政府核議意見通過。
十一	十四	實施進度 與經費	修訂實施進度與經費詳見第六章		配合通盤檢討實際需要來辦理。	本案除併綜合意見第七點辦理、以及請市政府評估「都市設計」、「都市防災」及「分期分區發展計畫」是否應納入變更內容綜理表外，其餘照市政府核議意見通過。
十二	無	計畫區東 側六號道 路交叉路 口附件	綠地 (0.0380)	道路用地 (0.0380)	1. 配合交通路網串聯，增加計畫區東西向道路。 2. 增加鶯桃路與大湖路連接性，舒緩鶯桃路交通擁塞情形，提升道路服務水準。	本案係配合「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」開闢東西向道路，故請市政府與交通部台灣鐵路管理局確定變更範圍及變更面積等，重新繪製計畫圖說及修正變更理由，納入鳳鳴車站對本計畫區之重要性，並納入計畫書中敘明。
			鐵路用地 (0.0265)	鐵路兼供道路 用地 (0.0265)		

附表三：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情內容	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	新北 市議 會歐 金獅 議員 服務 處	市地重 劃區	有關鶯歌鳳鳴地區長久以來均無高中用地，為貫徹 12 年國教及為維護本地區學生 12 年國教受教權，擬將鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫將文中二用地與現有鳳鳴國中合併變更為完全中學，然後將文中二用地變更為高中用地，以符地區需求，懇請 貴局研議變更乙案，並納入本次通檢提案，請 查照。	<p>1. 依民國 103 年 5 月 5 日北府教環字第 1030719055 號函，教育局表示考量地區發展需要、擴大校地多元用途、拓展學校土地使用效益，俾利辦理各項與文教事業相關活動或設施，同意將已取得所有權之「文中 2」調整為「文教區」，並列為新北市興建之重大設施，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。</p> <p>2. 已於 103 年 9 月 11 日邀集地政局、教育局召開工作會議討論，請教育局再次評估鶯歌(鳳鳴地區)現有學校用地之服務水準及「文中二」用地變更為「文教區」之必要性，並正式函覆本局是否續行辦理該用地之變更，俾供內政部都市計畫委員會參考審議。</p> <p>3. 依民國 103 年 9 月 30 日，北教環字第 1031763091 號函，教育局表示依平均地權條例第 60 條規定及內政部 93 年 3 月 1 日內授中辦地字第 0930001742 號</p>	同意照市政府研析意見通過，即未便採納。

編號	陳情人	陳情地點	陳情內容	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				函解釋，鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫內之已取得土地所有權的校地「文中二」(鳳鳴段 52 號)係由土地所有權人參與自行辦理市地重劃案其土地受益比例所共同負擔公共設施用地，土地仍應依「文中用地」使用，考量適法性、公平及合理性，暫緩辦理變更。	
逕 2	江長川、黃金太、王義雄、王添財	公二用地	<p>1. 鶯歌公二公園已劃定 30 年政府不徵收開闢，建議市府檢討變更使用分區或以重劃方開闢公園。</p> <p>2. 希望公園預定地經過多年來未利用可以解編，如之前新聞內政部長提到機關用地、公共設施保留地未利用可進行解編。</p>	<p>1. 該區位為未來捷運三鶯線 C3 場站設置位置，公園南側機關用地於本次通盤檢討亦將配合該場站變更為捷運場站用地。</p> <p>2. 依捷運局提供之資料，公二用地將為未來 C3 場站主體位置。</p> <p>3. 建議維持原本之公園用地，並配合捷運三鶯線盡速開闢。</p>	同意照市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情內容	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 3	華冠通訊股份有限公司	新北市鶯歌區鶯桃路658巷16號(鶯歌區福德段378地號)	立申請書人華冠通訊股份有限公司，所有建物座落：新北市鶯歌區鶯桃路658巷16號，土地座落鶯歌區福德段378地號，面積9417.88平方公尺，計2848.9坪，因本工廠目前已移至大陸設廠，現廠閒置未使用，且工廠之出入口狹小需仰賴658巷進出，大型車輛出入不便，做為工業使用甚為不便，目前本工廠之四周皆為住宅區，請考慮將本土地列入變更鳳鳴地區主要計畫第二次通盤檢討計畫內，將目前工業區變更為住宅區使用，以促使土地有效利用。	<p>1. 本次通盤檢討考量近期土地變更公益性，必要性及計畫執行可行性等因素，工業區部分除配合實際發展區要變更外，其餘地區維持原計畫。</p> <p>2. 但為有效引導空間發展改善當地環境品質，於本次通盤檢討中規定工業區之土地所有權人得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出變更申請，且需配合開發留設公共設施。</p> <p>3. 建議維持原本工業區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本次檢討原則進行變更。</p>	據市政府列席代表之說明，陳情人暫無辦理都市計畫變更之意願，故維持原計畫。

編號	陳情人	陳情地點	陳情內容	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 4	交通部臺灣鐵路管理局	鶯歌區大湖段大湖小段 301-12、301-18 地號	<p>有關本局辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」案，增設鶯歌區鳳鳴車站周邊供車站使用之非都市土地請貴府納入「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」變更為都市計畫鐵路用地兼作車站站體，請查照。</p> <p>依據行政院 98 年 2 月 27 日院臺交字第 0980008165 號函辦理。</p> <p>旨案係經行政院於 98 年核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告並列為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，預計於新北市鶯歌(鳳鳴地區)新增一通勤車站，本局刻正於內政部都市計畫委員會辦理「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)」主要計畫(檢附變更內容綜理表及變更範圍圖 1 份)，合先敘明。前開預計新增之鳳鳴車站站體橫跨新北市鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫與非都市計畫區，面積各為 1.2155、0.3818 公頃(檢附車站站體位置套繪圖及非都市土地權屬各 1 份)，為利站區完整性及未來整體規劃，以符合地方發展及鐵路營運需求，請貴府依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」一併納入變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫第二次通盤檢討，辦理非都市計畫土地變更為都市計畫鐵路用地兼作車站站體。</p>	<p>1. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受該要點規定之限制。</p> <p>2. 台鐵陳情範圍因面積未超過十公頃，原則上可於本次通檢納入都市計畫範圍。</p>	參採交通部台灣鐵路管理局之陳情意見，考量本案係配合「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」興建重大工程之必要性，故同意依新北市政府研析意見，即依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第七點辦理，並請市政府將變更內容及計畫圖說納入計畫書中敘明。

編號	陳情人	陳情地點	陳情內容	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 5	簡 清 治	大 湖 路 及 鶯 歌 路 旁	將大湖路與鶯歌路旁劃定為住宅區。	1. 大湖路不屬於本案計畫範圍，屬於非都市土地。 2. 鶯歌路為本計畫範圍 4 號道路，其兩側大部分均已劃設為住宅區，僅有一農業區。 3. 陳情人非土地所有權人，無法代表土地所有權人意願。 4. 為有效引導都市空間發展，本次通盤檢討已有訂定相關農業區變更原則，建議維持原計畫，並依本計畫之農業區變更原則，配合陶瓷產業園區發展，由土地所有權人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出變更申請。	同意照市政府研析意見通過，即未便採納。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪州都市計畫（『機一』機關用地用途增列供戶政事務所使用）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 104 年 5 月 26 日第 160 次會審議通過，並准彰化縣政府 104 年 7 月 8 日府建城字第 1040224246 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：本案除實施進度及經費部分，請就其公、私有土地權屬、面積及土地取得方式分別臚列，並詳實估算所需取得經費，納入計畫書中，以利查考外，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。

附帶決議：目前計畫執行中之機關用地，均視其實際需要於計畫書中指定用途，造成其他需地機關因土地使用分區、內容不合規定，無法申請撥用，為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，是否於通盤檢討時取消指定用途乙節，請幕僚單位詳予分析並研提具體意見，簽報主任委員後提會報告。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（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 99 年 8 月 16 日第 194 次會、100 年 10 月 4 日第 203 次會及 102 年 6 月 19 日第 215 次會審議通過，並准彰化縣政府 102 年 11 月 28 日府建城字第 1020373604 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、經簽奉核可，由本會謝前委員靜琪（召集人）、張委員馨文、楊委員龍士、王委員靚琇及蔡前委員仁惠等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 1 月 22 日、103 年 8 月 25 日及 103 年 11 月 26 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 3 日府建城字第 1040177317 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書內容等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除專案小組後逕向本會陳情意見部分（詳附表一本會決議欄）外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及彰化縣政府 104 年 6 月 3 日府建城字第

1040177317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。

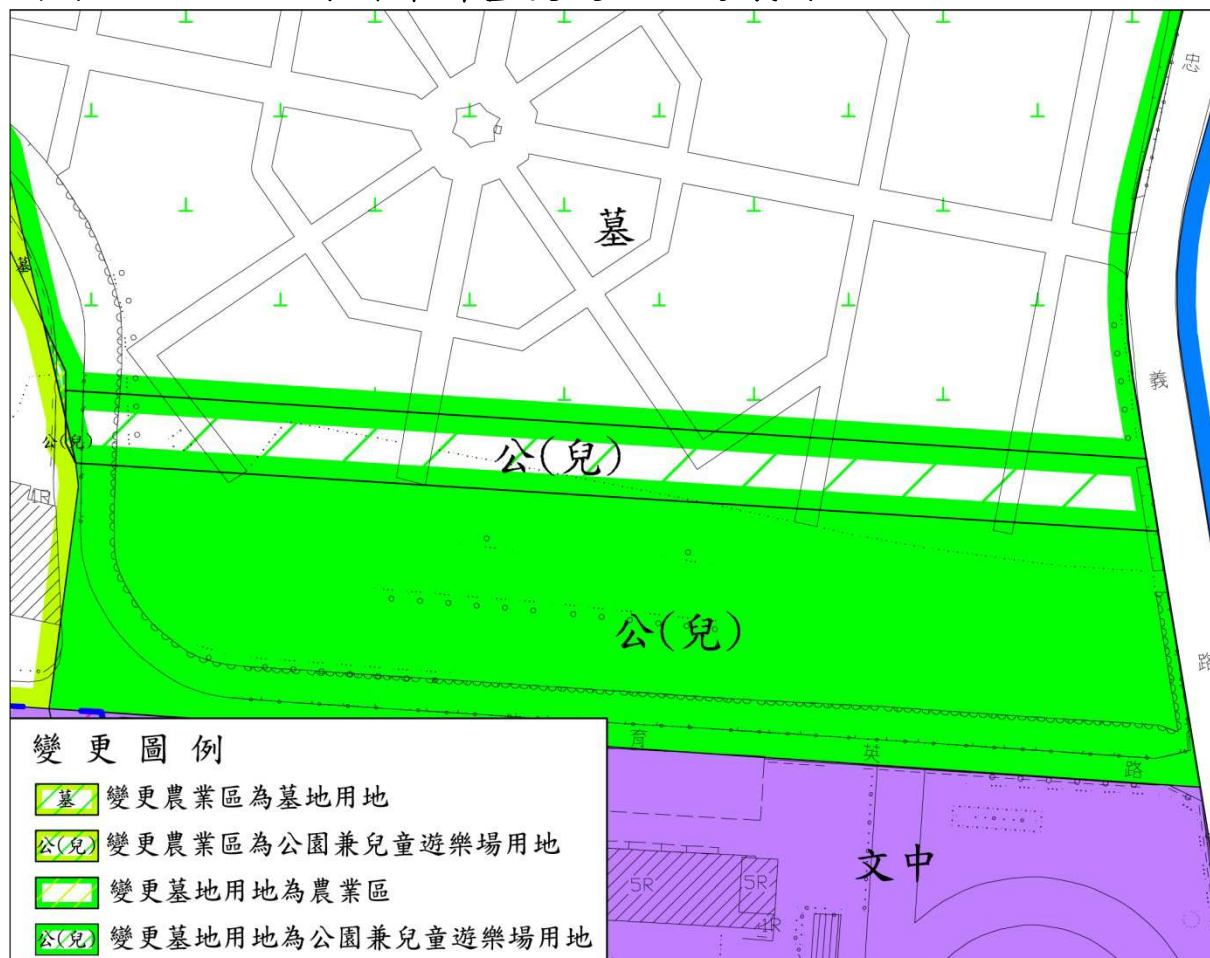
附表一：專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	公所建議意見	縣府研析意見	本會決議
逕人 1	金隆加油站(股)公司法定代理人蔡鎮文埔心鄉新興段581, 586, 587, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612地號埔心鄉舊館村員鹿路3段338號	1.前開土地10筆面積834平方公尺原於鄉村區乙種建地，民國78年申設加油站，後因埔心都市計畫通盤檢討編為加油站專用區。 2.彰化縣政府已於104年1月9日以府建用字第1040017269號函准本公司繳銷所屬金隆加油站（地址：彰化縣埔心鄉員鹿路3段338號）經營許可執照，本場所已非作為加油站使用，請取消加油站專用區。 3.彰化縣溪湖地政事務所土地登記第二類謄本埔心鄉新興段581、586、587、606、607、608、609、610、611、612地目均為「建」，加油站業已註銷，請恢復原都市計畫農業區建地使用。	廢除加油站專用區，恢復為農業區。	建議採納，並併鄰近分區變更加油站專用區為農業區。	建議依公所核議意見通過。	參據縣政府列席人員說明，其原設置加油設施範圍土地，業經該府103年12月9日府授環水字第1030403520號公告解除土壤及地下水污染控制場址及管制區在案，故同意照該府研析意見。
逕人 2	彰化縣埔心鄉公所埔心交流道聯絡道與員鹿路路口之批發市場用地	1.配合東西向快速道路埔心交流道聯絡道開闢暨埔心魚市場遷建計畫，原批發市場已無使用需求。為加速提供埔心鄉零售市場用地，帶動地區經濟活絡，業於99年1月6日透過都市計畫個案變更先行將聯絡道東側之批發市場用地變更為零售市場用地。本鄉零售市場於101年10月3日竣工後，於102年5月公開招標委託全聯實業股份有限公司經營，增加	將批發市場用地變更為零售市場用地。	建議採納，並將批發市場用地原擬變更為公園用地部分，調整變更為零售市場用地（0.1967公頃）。	建議依公所核議意見通過。	除將零售市場用地修正為市場用地外，其餘同意照縣政府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	公所建議意見	縣府研析意見	本會決議
		<p>民眾購物需求及便利性。</p> <p>2.聯絡道西側之批發市場用地由於多屬公有土地，為補充埔心都市計畫區公園綠地面積之不足，故於本計畫第三次通盤檢討時原建議變更為公園用地。</p> <p>3.由於埔心交流道聯絡道開闢後對地方交通便利性大幅提高，加之聯絡道東側零售市場委外經營後，本區逐漸形成地區經濟核心，對零售市場用地需求提高。為增加鄉產收益，帶動地區經濟，建議將批發市場用地變更為零售市場用地。</p>				
逕人 3	彰化縣埔心鄉公所公(兒)用地北側部分埔心鄉第一示範公墓用地	<p>1.埔心鄉第一示範公墓面積廣闊，位於埔心都市計畫區中心，嚴重影響埔心都市發展，也壓縮經濟發展及鄰近公共開放空間的利用彈性，實有調整之必要。由於埔心鄉第二公墓的空間足夠，也因為目前國人對於殯葬的習慣多由土葬改為火葬，所以土葬的空間需求驟減。因此埔心鄉公所爭取並獲彰化縣政府補助，將辦理「埔心鄉第一示範公墓用地發展可行性評估案」，針對第一公墓土地重新盤整，並統合周邊埔心鄉行政中心、地方產業發展空間及公共開放空間，以促進空間活化使用。</p> <p>2.此外，埔心鄉第一示範公墓南忠墓區（義民段456-2、513-4、514-2地號，合計30,401平方公尺）已於98年10月2日由埔心鄉公所以心鄉民字第0980012959號函公告自98年11月1日起禁葬。</p> <p>3.埔心鄉第一示範公墓南側</p>	建議變更部分墓地用地為公(兒)用地，變更內容詳附件一。	建議採納，變更部分墓地用地為公(兒)用地(0.1964公頃)、部分農業區為公(兒)用地(0.0003公頃)，以補充批發市場用地變更為零售市場用地後減少劃設之公園用地。	建議依公所核議意見通過。	同意照縣政府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	公所建議意見	縣府研析意見	本會決議
		<p>之公(兒)用地，104 年 1 月由彰化縣政府委託辦理「埔心國中多功能活動中心新建工程規劃設計監造案」，由於基地狹長且南側有既有排水設施，因此新建活動中心與公墓緊鄰，缺乏緩衝空間。</p> <p>4.為增加學校活動中心與公墓間之緩衝空間，並提升市中心附近公共開放空間之提供，以及補充本計畫區公園用地面積，建議利用已禁葬之部分公墓用地變更為公(兒)用地。</p>				
逕人 4	彰化縣埔心鄉公所 原報部草案第 10 案（武英南路農變道）	<p>1.因應東西向快速道路埔心交流道聯絡道開闢，本計畫報部草案第 10 案建議將武英南路規劃為 15M 計畫道路，惟經內政部都市計畫委員會專案小組召開簡報會議，認為該道路變更後並未建構整體路網，對地區交通效益不大，建議暫時維持原計畫。</p> <p>2.彰化縣政府規劃辦理「台 76 線埔心交流道至員林 30 米園道北側新闢工程」，計畫由埔心鄉排水橋埔新路至員林鎮 30 米外環道路西側惠農路 172 巷口新闢寬度 30 公尺之道路。</p> <p>3.除此之外，埔心鄉公所已積極爭取將武英南路納入生活圈道路建設。</p> <p>4.為建構員林-埔心-永靖之生活圈道路，紓解台 1 線車流量，建請同意依報部草案第 10 案，變更部分農業區為道路用地。</p>	建議依報部草案第 10 案變更部分農業區為道路用地。	建議採納，並依報部草案第 10 案變更部分農業區為道路用地。	建議依公所核議意見通過。	參據縣政府列席代表說明，變更後可建構員林-埔心-永靖之生活圈道路，紓解台 1 線車流量，故同意照該府研析意見。

附件一 逕人3案都市計畫變更內容建議圖



【附錄】

本會專案小組103年11月26日初步建議意見：

埔心都市計畫係以埔心鄉公所所在地之鄉街為中心，其範圍東至員林大排水溝，南側、西側以八堡二圳為界，北至台糖鐵路，於民國 65 年發布實施，至民國 87 年完成第二次通盤檢討，本次係辦理第三次通盤檢討，計畫面積 266.2 公頃，計畫年期至民國 100 年，計畫人口 8,500 人，居住密度為 320 人/公頃，本次檢討為配合地方實際發展需要及將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分之一地形圖，並進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業，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：

埔心都市計畫區之發展除考量本身環境條件外，尚需配合上位及相關計畫之指導與執行方能健全，故請彰化縣政府詳為補充本計畫區上位計畫發展構想及區域機能方針，與發展之相關重大建設計畫，以為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理分派之指導。

二、都市願景及發展策略構想：

- (一) 本次通盤檢討以「結合生活、生產、生態資源之適居地方生活核心」訂為本計畫區功能定位與發展願景目標，故請就本計畫區過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策

略，引導本計畫區達成上開發展目標。

- (二) 請補充本計畫區周邊重大建設計畫及示意圖、以及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性與競合關係，以形塑本區特色與都市空間發展自明性。

三、計畫區之基本調查分析：

請彰化縣政府補充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、人口組成與經濟活動：

本計畫區人口呈現少子化、老年化及人口零成長之現象，故除請對本區人口成長、組成、結構及變遷進行分析探討外，並詳為補充此次通檢如何藉由規劃手段與活絡地方產業活動，以因應老人化與少子化之趨勢，並達成計畫人口目標。

五、土地使用計畫：

請縣政府依埔心都市發展特性、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。

六、公共設施用地：

(一) 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 8,500 人核算，本計畫區兒童遊樂場用地、停車場用地尚有不足外，公園用地(0.70 公頃)、體育場所(0 公頃)、廣場(0 公頃)、綠地(0.64 公頃)及兒童遊樂場(0.1 公頃)等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積(266.20 公頃)約 0.56%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%規定，請妥為調整補充，並納入計畫書敘明。

(二) 本計畫區之學校用地、廣場兼停車場用地、批發市場用地、市場用地等尚未開闢或開闢率低，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略，以確保都市生活環境品質。

七、交通運輸部分：

為提供順暢之交通運輸及確保主要聯外幹道之功能，請縣府針對該區地區道路系統、聯外路網、服務水準、停車需求及大眾運輸等課題，提出檢討分析，納入計畫書補充敘明。

八、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，請縣政府針對埔心地理環境(斷層帶)、環境地質(洪水平原及水量敏感地)、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，參據都市

災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，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。

九、生態都市發展策略：

請縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，詳為補充，埔心當地自然及景觀資源，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，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

十、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。

十一、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。

十二、計畫圖重製疑義：

本次通盤檢討計畫圖係採新測繪地形圖，其比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，雖然重製，前後面積除農會專用區外面積差異不大，惟仍請縣政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義處理分類表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入分類表，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考。

十三、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。

十四、其他及應補充事項：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 本案都市計畫圖業重新製作，應請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，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。
- (四) 將案名修正為：「變更埔心都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」，以符實際。
- (五) 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。

十五、變更內容綜理表部分：詳表 1。

表一：變更埔心都市計畫(第三次通盤檢討)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	新計畫		
1	一	計畫年 期	計畫年期 民國 100 年	計畫年期 民國 110 年	由於計畫年期將屆，故配合台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)之計畫年期，將本計畫區之計畫年期調整至 110 年。	採納縣政府列席人員說明，配合彰化縣區域計畫，將計畫年期修正為 115 年。
2	二	計畫圖 及計畫 面積	計畫圖比例 尺 1/3,000 計畫總面積 (266.2000 公頃)	計畫圖比例尺 1/1,000 計畫總面積 (265.4099 公頃)	1. 現行計畫圖係於 64 年以人工平板測量方式測製，比例尺為 1/3000，精度較粗略，且沿用迄今已逾 30 年，計畫圖上地形地貌與現地已相去甚遠。為反應實際發展情形，遂辦理都市計畫圖重製作業，計畫圖之比例尺採 1/1,000，並配合修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖量測面積為準。 2. 各土地使用分區及用地之計畫面積詳見「表 3-1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表」。	採納縣政府列席人員說明，將計畫總面積修正為 265.8591 公頃。
3	三	忠義北路及埔心公墓之農會專用區	農會專用區 (0.0322 公頃)	農業區 (0.0322 公頃)	埔心農會使用現況與土地使用分區界線不符，為維護埔心農會土地完整性，故依埔心農會地籍權屬範圍調整農會專用區範圍。	採納縣政府列席人員說明，係屬重製範圍並配合農會實際使用作調整修正，故除照縣政府核議意見通過外，農業區變更為農會專用區仍需回饋，如不予回饋，應敘明理由，納入計畫書內，以利查考。
			農業區 (0.1325 公頃)	農會專用區 (0.1325 公頃)		

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	新計畫		
4	四	忠義北路西側及埔心國中北側之墓地用地	墓地用地 (0.0356 公頃)	農業區 (0.0356 公頃)	埔心鄉第一公墓使用現況與墓地用地界線不符，為維護埔心鄉第一公墓土地完整性，故依埔心鄉有土地權屬與參考地形調整墓地用地範圍。	採納縣政府列席人員說明，係屬重製範圍，故照縣政府核議意見通過外，有關重製部分併初步建議意見第十二點。
			農業區 (0.1179 公頃)	墓地用地 (0.1179 公頃)		
5	五	員鹿路二段北側、忠義北路東側之機一用地	機關用地 (機一)(0.0030 公頃)	住宅區 (0.0030 公頃)	機一用地使用現況與用地界線不符，為維護機一用地土地完整性，故依公有土地範圍與地形酌予調整機一用地範圍。	採納縣政府列席人員說明，係屬重製範圍並配合機關實際使用作調整修正，故除照縣政府列席人員於會中所提修正方案通過外（附圖一），機關用地變更為住宅區仍需回饋，如不予回饋，應敘明理由，納入計畫書內，以利查考。
			住宅區 (0.0008 公頃)	機關用地(機一) (0.0008 公頃)		
			文小用地 (0.0084 公頃)	機關用地(機一) (0.0084 公頃)		
6	六	員鹿路二段北側及機一用地東側之文小用地	住宅區 (0.0027 公頃)	文小用地 (0.0027 公頃)	埔心國小使用現況與用地界線不符，為維護埔心國小土地完整性，故依公有土地範圍與地形酌予調整文小用地範圍。 備註：調整地號為義民段 1191、1027 號	採納縣政府列席人員說明，係屬重製範圍，故照縣政府核議意見通過外，有關重製部分併初步建議意見第十二點。
			文小用地 (0.0011 公頃)	農業區 (0.0011 公頃)		
7	七	員鹿路三段北側及東西向快速道路埔心交流道聯絡道西側之批發市場用地	批發市場用地 (0.1978 公頃)	農業區 (0.0108 公頃) 公園用地 (0.1859 公頃) 道路用地 (0.0011 公頃)	1. 配合東西向快速道路埔心交流道聯絡道開闢暨埔心魚市場遷建計畫，原批發市場已無使用需求。 2. 聯絡道西側批發市場用地土地多屬公有土地，故變更為公園用地以適時補充本計畫區公園綠地面積不足。 3. 原批發市場用地屬於	1. 照縣政府列席人員於會中所提修正方案通過（附圖二）， 2. 變更為公園用地部分應請縣政府編列預算儘速開闢。
			農業區 (0.0043 公頃)	道路用地 (0.0043 公頃)		

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	新計畫		
					私有土地部分則併鄰近分區變更為農業區。 4. 配合埔心交流道聯絡道工程徵收範圍調整都市計畫範圍，以符工程實際開闢需求。	
8	八	正義路西側、8M-15號道路北側之市場用地、廣場兼停車場用地、人行步道用地及道路用地	市場用地 (0.2088 公頃)	住宅區 (0.2088 公頃)	1. 因應原批發市場用地變更為市場用地，原市場用地無劃設之需求。 2. 市場用地、廣場兼停車場用地、人行步道用地尚未徵收開闢，且無具體使用計畫，為避免損害土地所有權人之權益，故附帶條件變更為住宅區。 3. 變更範圍西側及南側之8M-8及8M-15道路用地尚未開闢，未免日後爭議，納入整體開發範圍，且市地重劃公共設施用地平均負擔比應達30%以上。 4. 考量本計畫區停車場用地劃設不足，且本基地鄰近埔心鄉商業、行政發展核心，故指定以市地重劃方式整體開發，並回饋廣場兼停車場用地。	照縣政府列席人員於會中所提修正方案通過（附圖三），
			廣場兼停車場用地 (0.0845 公頃)	住宅區 (0.0845 公頃)		
			人行步道用地 (0.0345 公頃)	住宅區 (0.0230 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.0115 公頃)		
			廣場兼停車場用地 (0.0462 公頃)	廣場兼停車場用地 (0.0462 公頃) 註：納入整體開發範圍。		
			道路用地 (0.0941 公頃)	道路用地 (0.0941 公頃) 註：納入整體開發範圍。		
				附帶條件：（附一） 1. 本案應以市地重劃方式整體開發，整體開發範圍包括原市場用地、廣場兼停車場用地（廣停二）、人行步道用地、8M-15號及部分8M-8號計畫道路，應由		

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	新 計 畫		
				<p>申請人完成公共設施興闢並無償移轉予彰化縣政府。</p> <p>2. 為確保都市計畫具體可行，本案經內政部都市計畫委員會審定後，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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，否則維持原計畫；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，則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>		
9	十	埔心國中西側部分文中用地	文中用地 (0.9599 公頃)	住宅區 (0.6582 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.1000 公頃) 道路用地 (0.2017 公頃)	<p>1. 埔心國中西側自 65 年 12 月發布實施之埔心都市計畫即劃設為文中用地，至今 32 年尚未完成徵收，且無具體使用計畫。</p> <p>2. 依據彰化縣政府 98 年 1 月 6 日府教國字第 0970277199 號函，略以：「經埔心國中評</p>	照縣政府列席人員於會中所提修正方案通過（附圖四），
			道路用地 (0.0984 公頃)	道路用地 (0.984 公頃) 註：納入整體開發範圍。		

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	新 計 畫		
				<p>附帶條件：(附二)</p> <p>1. 本案應以市地重劃方式整體開發，整體開發範圍包括原文中用地及其南側 8M-14 號計畫道路，應由申請人完成公共設施興闢並無償移轉予縣政府。</p> <p>2. 為確保都市計畫具體可行，本案經內政部都市計畫委員會審定後，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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，否則維持原計畫；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，則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>估招生與教學需求，旨揭用地不適宜規劃為學校活動中心，但須保留西側既有道路」，故文中用地西側部分土地應屬非必要公共設施。(詳附件一)</p> <p>3. 為避免損害土地所有權人之權益，故附帶條件變更為住宅區。</p> <p>4. 變更範圍南側之 8M-14 道路用地尚未開闢，未免日後爭議，納入整體開發範圍。</p> <p>5. 考量本計畫區公園及兒童遊樂場用地劃設不足，故指定以市地重劃方式整體開發，並回饋兒童遊樂場用地。</p>	

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	新 計 畫		
10	十二	批發市場南側農業區之武英南路	農業區 (0.7322 公頃)	道路用地(15M-2號道路) (0.7322 公頃)	1. 為因應東西向快速道路埔心交流道聯絡道開闢及依據埔心鄉鄉鎮藍圖規劃之指導，將武英南路規劃為計畫道路並將道路寬度拓寬為15公尺。 2. 武英南路道路範圍屬農業區，目前寬度約8公尺，且道路土地權屬單純，大多屬台灣省彰化農田水利會土地，經洽台灣省彰化農田水利會表示願意配合地方建設。	該道路變更後並未建構整體路網，對地區交通效益影響不大，且為避免道路開闢後，兩側農地興建房舍，造成都市蔓延，危害優良農田，故暫時維持原計畫。
11	十四	電信專用區南側農業區	農業區 (7.4403 公頃)	田園住宅專用區 (7.4403 公頃) 附帶條件：(附三) 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理開發；俟細部計畫經彰化縣都市計畫委員會審定後，先行擬具市地重劃計畫書經主管機關審核通過，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 2. 應提供至少40%之公共設施用地。其中公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、園道等公共設施用地	1. 計畫區住宅區發展趨近飽和，考量埔心鄉都市結構完整性，以及因應都市防災功能及地方對公園綠地之需求，故指定整體開發範圍，供配合市場需求開發具特色之田園住宅社區。 2. 為保留規劃彈性，本次不予擬定細部計畫內容，僅劃定開發範圍及訂定管制原則。在未變更前仍依農業區相關規定管制。 3. 本次變更範圍原屬農業區土地，將來公共設施用地及地區性商業設施劃設比例仍應依循「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，同時考量極端氣候，規定應預留防災滯洪設施。	採納縣政府列席人員說明，考量目前實際發展本計畫住宅區足敷需求，且起變更範圍屬優良農田，故本案維持原計畫。

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	新 計 畫		
				<p>不得低於開發總面積之15%，其中應至少規劃一處面積不小於0.5公頃之公園用地，並兼具防災滯洪功能。</p> <p>3. 田園住宅專用區以提供獨戶或雙併住宅使用為主，如規劃社區性商業使用，其面積不得超過開發總面積之10%。</p> <p>4. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內依前列第1項規定辦理者，仍維持原計畫；惟如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期限。</p>		
12	十五	修訂土地使用分區管制要點	詳見土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之原條文欄	詳見土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之修訂後條文欄	<p>1. 配合都市計畫法台灣省施行細則及建築技術規則相關修訂內容，調整本計畫土地使用分區管制要點相關條文。</p> <p>2. 配合彰化縣政府 101 年 2 月 24 日公告「彰化縣都市計畫甲種及</p>	併土地使用分區管制要點。

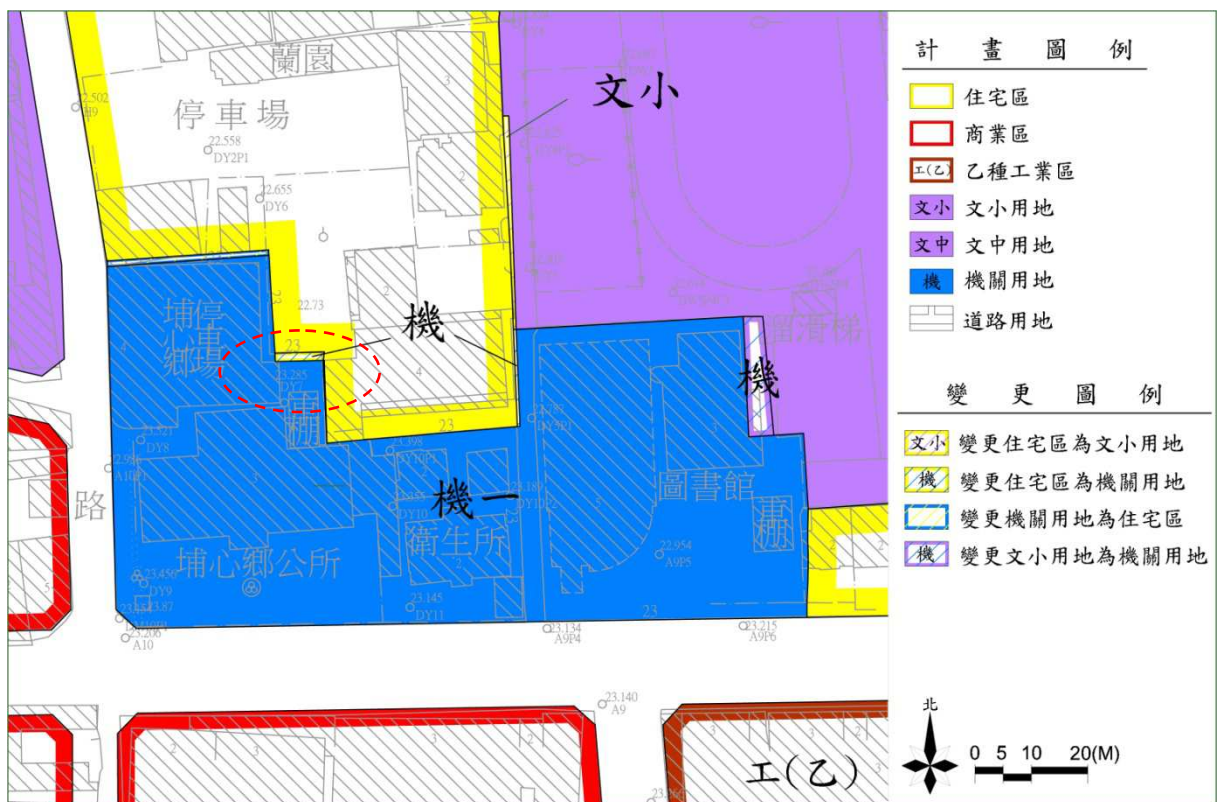
新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫		
					乙種工業區申請設置 公共服務與公用事業 暨部分一般商業設施 使用案件處理原則」，增訂乙種工業區 容許使用申請規定。 3. 因應生態都市發展策 略增訂基地保水、地 下室開挖率等規定。 4. 增訂零星工業區、公 園兼兒童遊樂場用地 建蔽率與容積率之管 制及容許使用項目， 並配合新增的公園用 地、兒童遊樂場用地 增訂建蔽率、容積率 及容許使用項目等規 定。 5. 為利計畫管理，增訂 田園住宅專用區辦理 細部計畫之管制規定 及全區都市設計準 則。	

註1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：「原編號」係為公展草案之編號，「新編號」係經彰化縣都市計畫委員會專案小組審議後之編號。

一、變更內容明細表新編號第 5 案修正後計畫

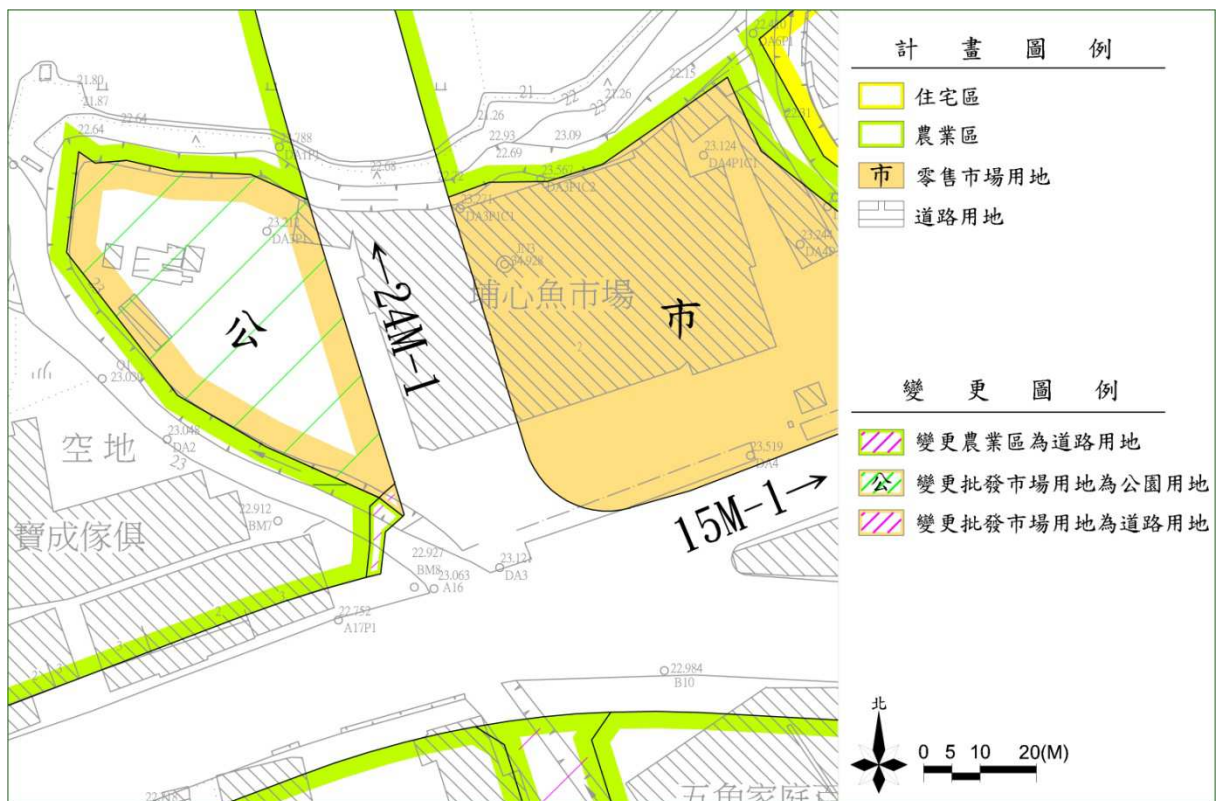
新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
5	五	員鹿路二段北側、忠義北路東側之機一用地	機關用地(機一) (0.0030 公頃)	住宅區 (0.0030 公頃)
			住宅區 (0.0022 公頃)	機關用地(機一) (0.0022 公頃)
			文小用地 (0.0084 公頃)	機關用地(機一) (0.0084 公頃)



附圖一： 變更內容明細表新編號第 5 案修正後變更計畫示意圖

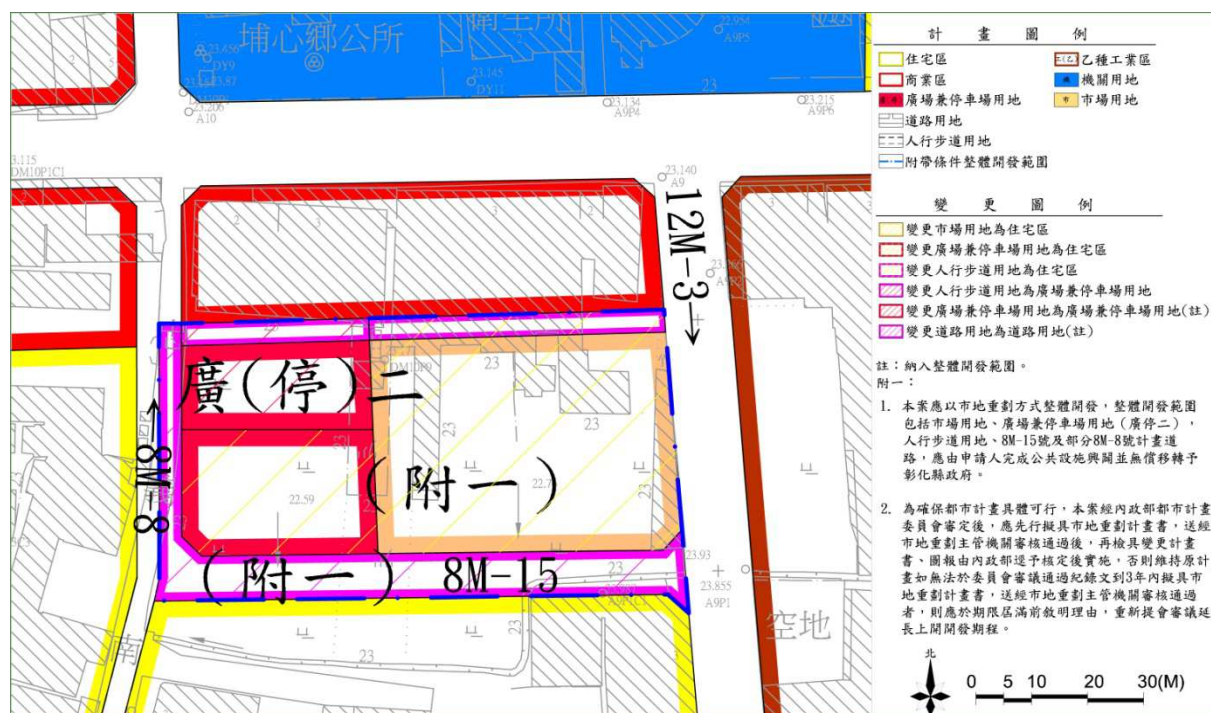
二、變更內容明細表新編號第 7 案修正後計畫

新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
7	七	員鹿路三段北側 及東西向快速道 路埔心交流道聯 絡道西側之批發 市場用地	批發市場用地 (0.1978 公頃)	公園用地 (0.1967 公頃) 道路用地 (0.0011 公頃)
			農業區 (0.0043 公頃)	道路用地 (0.0043 公頃)



三、變更內容明細表新編號第 8 案修正後計畫

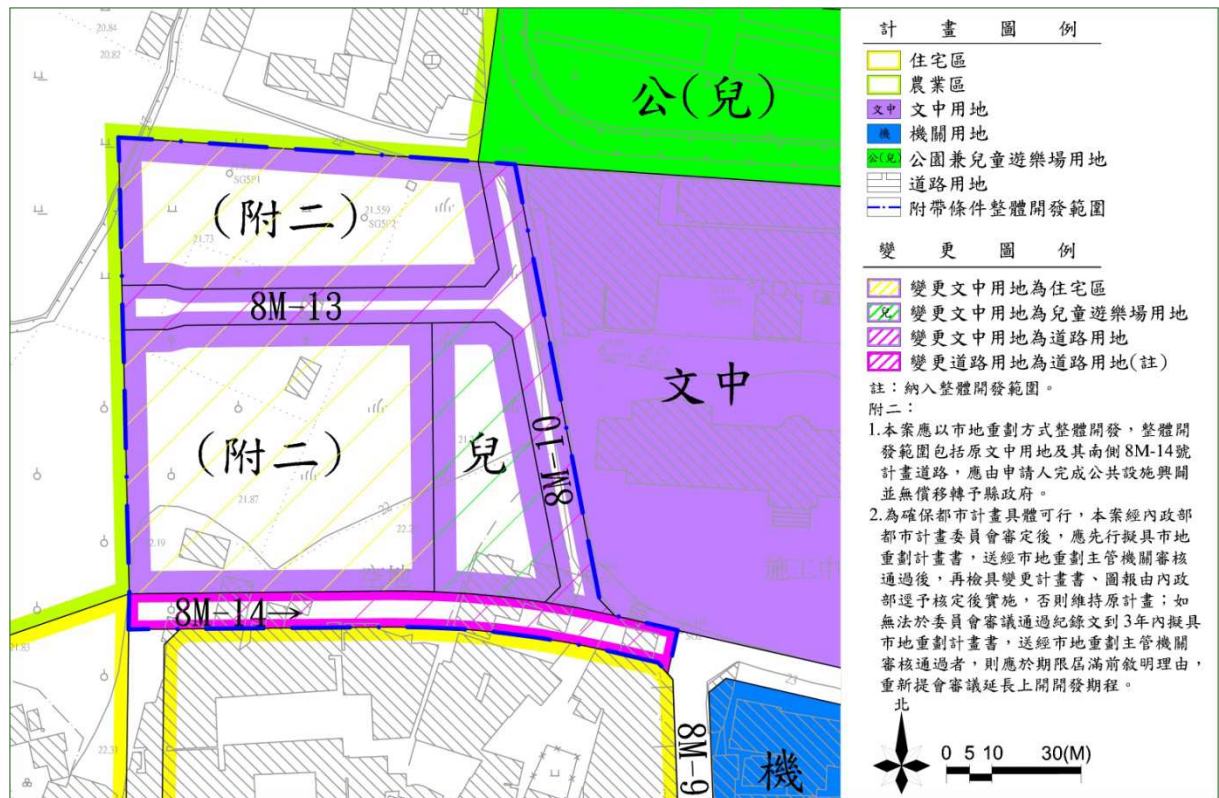
新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
8	八	正義路西側、8M-15 號道路北側之市場用地、廣場兼停車場用地、人行步道用地及道路用地	市場用地 (0.2088 公頃)	住宅區 (0.2088 公頃)
			廣場兼停車場用地 (0.1307 公頃)	住宅區 (0.0778 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.0529 公頃) 註：納入整體開發範圍。
			人行步道用地 (0.0345 公頃)	住宅區 (0.0211 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.0134 公頃)
			道路用地 (0.0941 公頃)	道路用地 (0.0941 公頃) 註：納入整體開發範圍。



附圖三： 變更內容明細表新編號第 8 案修正後變更計畫示意圖

四、變更內容明細表新編號第 9 案修正後計畫

新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
9	十	埔心國中 西側部分 文中用地	文中用地 (0.9599 公頃)	住宅區 (0.6653 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.1398 公頃) 道路用地 (0.1548 公頃)
			道路用地 (0.0984 公頃)	道路用地 (0.984 公頃) 註：納入整體開發範圍。



附圖四： 變更內容明細表新編號第 9 案修正後變更計畫示意圖

變更埔心都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第16條、22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第16條、22條及同法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條之規定訂定之。	配合內政部89年12月修訂「都市計畫法台灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，修訂本條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設， <u>其</u> 建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	文字修正。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	三、商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設， <u>其</u> 建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	文字修正。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，建蔽率	四、乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設， <u>其</u> 建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。 <u>乙種工業區得依照「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業</u>	1. 文字修正。 2. 經公所分析產業需求、現況土地使用及都市整體	修正通過。 修正事項： 除將本點第二項「得依照『彰化縣...』」修正為「得依『彰化縣...』」外，其

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組初步建議意見
不得大於70%，容積率不得大於210%。	<u>暨部分一般商業設施使用案件處理原則</u> 」之規定申請做為可設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施之容許使用。	發展總量，建議本計畫乙種工業區增訂容許設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用之規定。	餘照縣政府核議意見通過。 理由： 贅字刪除。
--	<u>五、零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</u>	1. 新增條文。 2. 增訂使用強度規定，以資明確。	照縣政府核議意見通過。
六、農會專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、農會專用區以供農會及相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	增訂使用規定以資明確。	照縣政府核議意見通過。
七、宗教專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	七、宗教專用區以供宗教或寺廟及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	增訂使用規定以資明確。	照縣政府核議意見通過。
十二、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，但上層如作加油站專用區有關	<u>八、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</u> <u>加油站專用區之使用項目得準照加油站用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用。</u> <u>加油站專用區之使用管理依「加油站設置管理規則」管理。</u>	1. 變更條次。 2. 增訂使用項目及使用管理規定，以資明確。	修正通過。 修訂後條文如下： 八、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。其土地及建築物得為下列使用：

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組初步建議意見
之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。			<p>(一)加油站業。</p> <p>(二)其它依「加油站設置管理規則」規定允許使用之項目。</p> <p>理由： 「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」係因應公共設施用地指定用途所訂定，加油站專用區非屬公共設施用地，不宜準照辦理。</p>
--	<p><u>九、電信專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。其土地及建築物得為下列使用：</u></p> <p><u>(一)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</u></p> <p><u>(二)電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u></p> <p><u>3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</u></p> <p><u>4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>(三)與電信運用發展有關設施：</u></p> <p><u>1. 網路加值服務業。</u></p> <p><u>2. 有線、無線及電腦資訊業。</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 配合「變更埔心都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」增列電信專用區之管制規定。</p>	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見														
	<p><u>3. 資訊處理服務業。</u></p> <p><u>(四)與電信業務經營有關設施：</u></p> <p><u>1. 電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>2. 電信器材零售業。</u></p> <p><u>3. 通信工程業。</u></p> <p><u>4. 金融業派駐機構。</u></p>																
--	<p><u>十、田園住宅專用區屬本計畫優先發展之新市區建設地區，其使用管制規定如下：</u></p> <p><u>(一)田園住宅專用區以發展興建獨戶或雙併住宅使用為主，得作為社區性商業使用。</u></p> <p><u>(二)田園住宅專用區辦理細部計畫後之土地及建築物使用強度應符合下表之規定：</u></p> <table><tr><th>項目</th><th>規定</th></tr><tr><td><u>建蔽率</u></td><td><u>40%</u></td></tr><tr><td><u>平均容積率</u></td><td><u>120%</u></td></tr><tr><td><u>基地最小面寬</u></td><td><u>15m</u></td></tr><tr><td><u>基地最小開發規模</u></td><td><u>300 m²</u></td></tr><tr><td><u>側院寬度</u></td><td><u>3m</u></td></tr><tr><td><u>後院深度</u></td><td><u>3m</u></td></tr></table> <p><u>註：一宗基地得單側留設側院。</u></p> <p><u>(三)田園住宅專用區辦理細部計畫後建築基地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4公尺。</u></p> <p><u>(四)田園住宅專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</u></p> <p><u>(五)為審查田園住宅專用區之細部計畫案件，另訂其擬定細部計畫及申請開發審查作業要點如附件二。</u></p>	項目	規定	<u>建蔽率</u>	<u>40%</u>	<u>平均容積率</u>	<u>120%</u>	<u>基地最小面寬</u>	<u>15m</u>	<u>基地最小開發規模</u>	<u>300 m²</u>	<u>側院寬度</u>	<u>3m</u>	<u>後院深度</u>	<u>3m</u>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 為落實田園住宅專用區劃設之理念，針對另擬細部計畫後之基地最小面寬、基地最小開發規模、綠建築、建築基地退縮留設公共開放空間等納入土地使用分區管制要點以為開發之指導。</p>	<p>刪除本條文。</p> <p>理由： 配合變更內容明細表第 11 案維持原計畫，無需新訂田園住宅專用區管制規定及開發審查作業要點。</p>
項目	規定																
<u>建蔽率</u>	<u>40%</u>																
<u>平均容積率</u>	<u>120%</u>																
<u>基地最小面寬</u>	<u>15m</u>																
<u>基地最小開發規模</u>	<u>300 m²</u>																
<u>側院寬度</u>	<u>3m</u>																
<u>後院深度</u>	<u>3m</u>																

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見																																								
<p>五、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>九、市場用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</p> <p>十、批發市場建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。</p> <p>十一、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>十三、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p><u>十一、公共設施用地之建蔽率與容積率如下表所示：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>零售市場用地</td><td><u>60</u></td><td><u>120</u></td><td></td></tr> <tr> <td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>社教用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td><u>15</u></td><td><u>45</u></td><td></td></tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td><td><u>10</u></td><td><u>20</u></td><td></td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td><u>15</u></td><td><u>30</u></td><td></td></tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td><u>15</u></td><td><u>30</u></td><td>得供埔心國中作運動康樂設施使用</td></tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250		零售市場用地	<u>60</u>	<u>120</u>		文小用地	50	150		文中用地	50	150		社教用地	50	250		公園用地	<u>15</u>	<u>45</u>		廣場兼停車場用地	<u>10</u>	<u>20</u>		兒童遊樂場用地	<u>15</u>	<u>30</u>		公園兼兒童遊樂場用地	<u>15</u>	<u>30</u>	得供埔心國中作運動康樂設施使用	<p>1. 合併原條文第五、九、十、十一、十三點之規定。</p> <p>2. 配合本次通盤檢討內容修訂。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 點次調整為第十點。</p> <p>2. 將「公共設施用地之建蔽率與容積率如下表所示」修正為「公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定」。</p> <p>理由：</p> <p>本表為建蔽率與容積率上限規定，修正文字以資明確。</p>
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
機關用地	50	250																																									
零售市場用地	<u>60</u>	<u>120</u>																																									
文小用地	50	150																																									
文中用地	50	150																																									
社教用地	50	250																																									
公園用地	<u>15</u>	<u>45</u>																																									
廣場兼停車場用地	<u>10</u>	<u>20</u>																																									
兒童遊樂場用地	<u>15</u>	<u>30</u>																																									
公園兼兒童遊樂場用地	<u>15</u>	<u>30</u>	得供埔心國中作運動康樂設施使用																																								
<p>八、 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計</p>	<p><u>十二、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之 30%為限。</u></p> <p>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</p>	<p>1. 變更條次。</p> <p>2. 有關建築基地設置公共開放空間獎勵之相關規定，已於 92 年納入建築技術</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 點次調整為第十一點。</p> <p>2. 公益性設施獎勵上限由 30% 調整為 20%。</p> <p>3. 刪除停車空間增設獎勵規定。</p>																																								

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見
<p>畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)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，但已不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>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</p>	<p>心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通部主管機關核准者。</p> <p>(二)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用，得依「彰化縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>規則規定，故配合修訂本條文。</p>	<p>修訂後條文如下：</p> <p>十一、為鼓勵設置公益性設施，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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。</p> <p>(一)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；其集中留設之樓地板面積在 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。</p> <p>(二)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。</p> <p>理由：</p> <p>1. 因應都市計畫法臺灣省施行</p>

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見
<p>百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天地橋或地下道連接公共使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵要點」規定增加興建樓地板積。</p>			<p>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。</p> <p>2. 建築技術規則停車空間增設獎勵規定已於101年12月31日停止適用，配合刪除相關規定。</p>
--	<p><u>十三、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 參照內政部制訂之「都市計</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 點次調整為第十二點。</p> <p>2. 刪除附表備註</p>

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見													
	<p>平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區商業區</td><td>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4公尺。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷之人行步道，且不得設置變電箱、電信箱及圍籬，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>自道路境界線至少退縮6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4公尺。</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>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4公尺。</td><td>2. 臨計畫道路應留設1公尺見方植穴種植喬木，喬木數量以退縮建築面積每25平方公尺種植一株檢討，不足一株以一株計。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>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4公尺。</td><td>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。</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區商業區	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4公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷之人行步道，且不得設置變電箱、電信箱及圍籬，但得計入法定空地。	自道路境界線至少退縮6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4公尺。	乙種工業區	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4公尺。	2. 臨計畫道路應留設1公尺見方植穴種植喬木，喬木數量以退縮建築面積每25平方公尺種植一株檢討，不足一株以一株計。	公共設施用地及公用事業設施	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4公尺。	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。	<p>畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」增訂本計畫區之退縮規範。</p> <p>3. 為增進環境品質，增訂種植喬木規定。</p> <p>4. 配合「變更埔心都市計畫(部分批發市場用地為農業區、零售市場用地及道路用地，部分農業區為零售市場用地)」案納入零售市場用地相關建築退縮規定。</p>	<p>欄第2點有關臨計畫道路種植喬木之規定。</p> <p>理由： 避免過度限制建築基地配置彈性，建築基地綠美化回歸修訂後條文第十五條規定辦理。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註														
住宅區商業區	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4公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷之人行步道，且不得設置變電箱、電信箱及圍籬，但得計入法定空地。														
	自道路境界線至少退縮6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4公尺。															
乙種工業區	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4公尺。	2. 臨計畫道路應留設1公尺見方植穴種植喬木，喬木數量以退縮建築面積每25平方公尺種植一株檢討，不足一株以一株計。														
公共設施用地及公用事業設施	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4公尺。	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。														

原條文	修訂後條文		修訂說明	本會專案小組 初步建議意見										
	<div>零售市場用地</div>	<div><div>應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築。</div><div><div>1. 建築退縮之空地應植栽綠化，並應自道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道，並不得設置圍籬，但得計入法定空地。</div><div>2. 退縮建築後免依彰化縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。</div></div></div> <div><div>區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</div><div>(二)前項以外地區應依「彰化縣建築管理自治條例」辦理。</div></div>												
--	<div>十四、本計畫區各種土地使用分區應留設停車空間規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區、1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區及 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區建築基地，於申請建築時，其樓地板面積在 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，詳如下表。</div> <table><tr><th>總樓地板面積 (m²)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>———</td></tr></table>		總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	———	<div>1. 新增條文。</div> <div>2. 為創造良好都市生活品質，及減低都市停車空間不足問題，故增訂停車空間規定。</div> <div>3. 參照內政部制訂之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築</div>	除將點次調整為第十三點外，其餘照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準													
1-250	設置一部													
251-400	設置二部													
401-550	設置三部													
以下類推	———													

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見										
	<p>(二)零售市場用地於申請建築時，其樓地板面積在 300 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，詳如下表。</p> <table> <tr> <th>總樓地板面積 (m²)</th> <th>停車設置標準</th> </tr> <tr> <td>1-300</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>301-450</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>451-600</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>———</td> </tr> </table> <p>(三)前二項規定以外地區，其停車空間設置標準依「建築技術規則」等有關規定辦理。</p>	總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	1-300	設置一部	301-450	設置二部	451-600	設置三部	以下類推	———	<p>及停車空間設置基準」訂定。</p> <p>4. 配合「變更埔心都市計畫(部分批發市場用地為農業區、零售市場用地及道路用地，部分農業區為零售市場用地)」案納入零售市場用地相關停車空間留設規定。</p>	
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準												
1-300	設置一部												
301-450	設置二部												
451-600	設置三部												
以下類推	———												
十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>十五、公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其中供公園使用者，其規劃、設計及施工需考量地區滯洪功能，且水景或供滯洪設施使用之面積應不得少於該基地面積 20%，惟因基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>其他建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，且法定空地應採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。</p>	<p>1. 變更條次。</p> <p>2. 明訂公園作水景或滯洪設施使用之面積，以確保公園減洪功能。</p> <p>3. 增訂基地保水規定，提升都市減洪能力。</p>	除將點次調整為第十四點外，其餘照縣政府核議意見通過。										
--	<p>十六、本計畫區新建之公有建築物應依「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水等規定辦理。</p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 公共建築優先適用綠建築基</p>	除將點次調整為第十五點外，其餘照縣政府核議意見通過。										

原條文	修訂後條文	修訂說明	本會專案小組 初步建議意見
		準，以達 示 範 效 果。	
	<u>十七、商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u>	1. 新增條文。 2. 限制地下室開挖面積比率，增加雨水入滲，提升都市減洪能力。	除將點次調整為第十六點外，其餘照縣政府核議意見通過。
	<u>十八、都市設計審議規定</u> <u>本計畫區建築基地符合下列情形之一者，應依據「彰化縣都市設計審議作業程序」之規定辦理都市設計。</u> <u>(一)公共設施用地開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上，及 30 公尺以上之新闢道路工程案。</u> <u>(二)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。</u> <u>(三)新建公有建築物總樓地板面積達 1,000 平方公尺以上及公有建築物外牆修繕或美化工程者。</u> <u>(四)進行都市設計，應依本計畫訂定之「埔心都市計畫都市設計準則」規定辦理。</u>	1. 新增條文 2. 為創造良好都市空間品質，規定一定規模以上之建築應納入都市設計審議範疇，並訂定都市設計準則，供彰化縣都市設計審議委員會審議之參考。	修正通過。 修正事項： 1. 將點次調整為第十七點。 2. 刪除本點第一項第(四)款及「埔心都市計畫都市設計準則」之規定。 理由： 考量埔心都市計畫區並無相關特殊性規定，為避免過度限制建築設計之彈性，都市設計回歸依全縣通案性規定辦理。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</u>	變更條次。	除將點次調整為第十八點外，其餘照縣政府核議意見通過。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機 33」機關用地為創意文化專用區）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 4 月 30 日第 39 次會議審議通過，並准臺南市政府 104 年 6 月 26 日府都綜字第 1040616227 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，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、原機關用地「機 33」已於民國 94 年發布實施「變更臺南市主要計畫（部分機關用地、住宅區為創意文化專用區）案」並作為臺南文創園區（第一期）使用，請市政府補充該案變更時計畫構想及未納入本次變更範圍之緣由，並納入計畫書敘明。

二、有關本案之基地空間配置概要、交通動線規劃、環境景觀與開放空間及該專用區之使用性質、內容、使用強度等原則性規範，請詳為補

充並納入計畫書載明。

三、計畫書請補充變更前、後面積對照表，以符合
「都市計畫書圖製作要點」相關規定。

八、散會時間：下午 1 時整。