

內政部都市計畫委員會第 743 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 11 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

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

紀錄彙整：陳幸宜

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 742 次會議紀錄。

決 定：一、確定。

二、有關第 1 案「基隆市政府函為『擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（東區）』、『擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（西區）』、『擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（南區）』及『擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（中心區）』」內，變更內容明細表變更編號西-58「大武崙工業區」保護區變更為工業區部分，經高委員惠雪補充說明，因屬邊坡土地，建議不得建築使用乙節，應併同其餘通盤檢討內容請基隆市政府補充資料後，由本會專案小組研提具體建議意見，再行提會討論。

審議案件一覽表

七、核定案件：

- 第 1 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案」。
- 第 2 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（部分農業區為機關用地）（配合苗栗縣消防局辦公廳舍遷建計畫）案」。
- 第 3 案：臺中縣政府函為「變更外埔都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 4 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（配合員林火車站周邊都市更新）案」。
- 第 5 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區）（配合「舊虎尾溪治理工程第 1 期-元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段」（撥用公地範圍））案」。
- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更麥寮都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更溪口都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 8 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 11 案：嘉義縣政府函為「變更中埔(和睦地區)都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 12 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。

- 第 13 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 14 案：嘉義縣政府函為「變更鹿草都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 15 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫（中華電信股份有限公司之用地通盤檢討）案」。
- 第 16 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）（新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區）案」。
- 第 17 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北縣政府函為「變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案」。

說 明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 99 年 6 月 24 日第 400 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 10 月 14 日北府城審字第 0990993415 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，其餘准照臺北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請將臺北縣各重要交通節點，包括中興橋、重新橋、大漢橋等及其周邊重要聯絡道路之道路服務水準等資料，納入計畫書敘明。

二、請將臺北縣側環河快速道路路線及周邊聯外道路路網圖，納入計畫書內，並輔以彩色圖示、圖例說明，以利判讀。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（部分農業區為機關用地）（配合苗栗縣消防局辦公廳舍遷建計畫）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 99 年 9 月 3 日第 224 次會審議通過，並准苗栗縣政府 99 年 10 月 12 日府商都字第 0990183254 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案退請苗栗縣政府參考會中委員意見包括：變更位置選址評估、對毗臨農地利用及農業設施之影響、區位因素、基地完整性、用地面積需求分析、事業及財務計畫分析、交通便利性、進出入動線規劃及災害潛勢分析資料等再詳加評估，如有必要，請縣政府重新研提具體可行方案後再提會討論。

第 3 案：臺中縣政府函為「變更外埔都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 97 年 8 月 18 日第 35 屆第 4 次會審議通過，並准臺中縣政府 99 年 5 月 25 日府建城字第 0990142788 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。

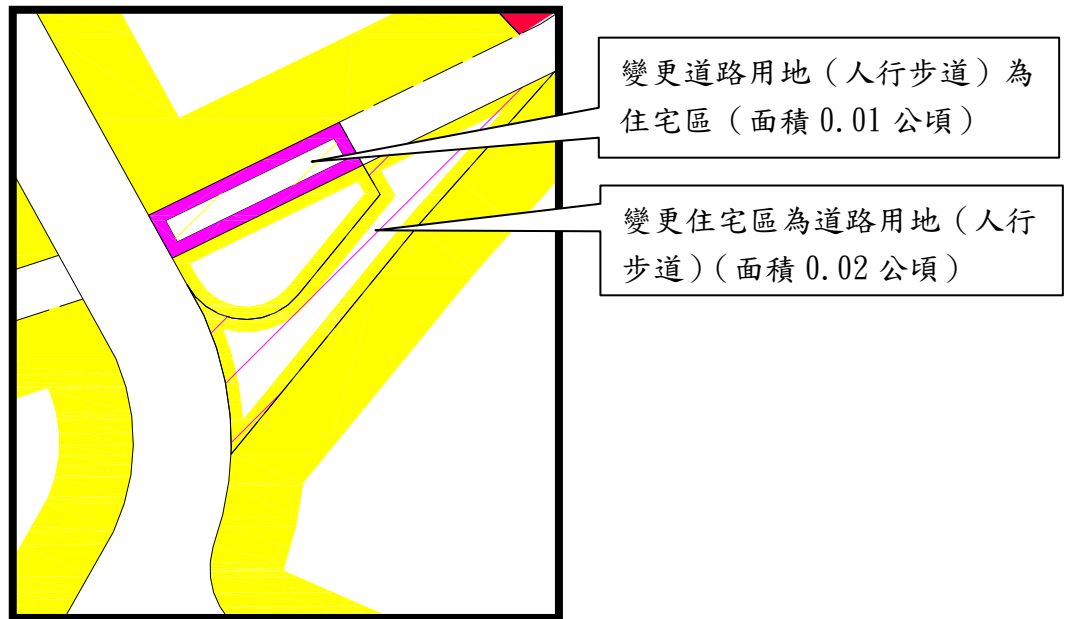
五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉、張委員梅英、劉委員小蘭、鄒委員克萬及黃前委員德治等 5 人組成專案小組，並由顏委員秀吉擔任召集人於 99 年 9 月 28 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺中縣政府 99 年 11 月 11 日府建城字第 0990353325 號函送本會專案小組建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

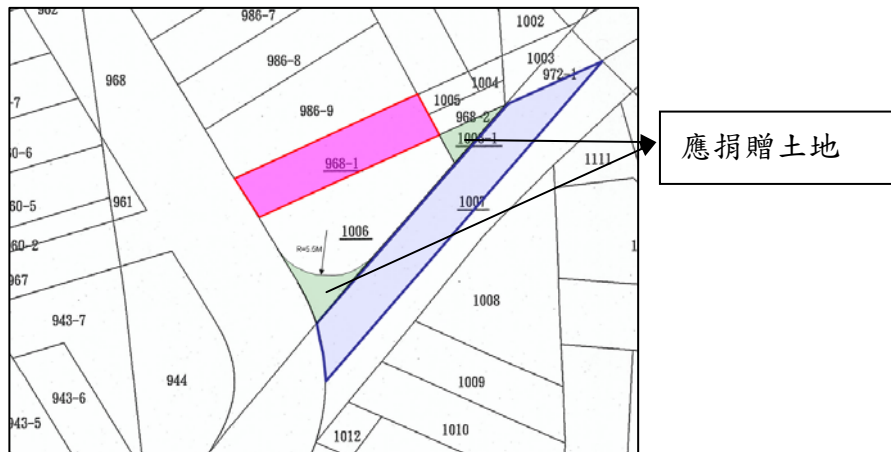
決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺中縣政府 99 年 11 月 11 日府建城字第 0990353325 號函送之計畫內容通過，並退請臺中縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表第 7 案，同意照縣府修正圖說內

容（詳下圖一）通過，其中應捐贈之土地如圖示（詳下圖二）。



圖一



圖例	
■	新磁磧段968 1地號變更道路用地為住宅區，面積為69.62平方公尺
■	新磁磧段1007地號部分土地(約135.55平方公尺)變更住宅區為道路用地
■	捐贈土地位置分別為新磁磧段1006地號部分土地(約為14平方公尺)、1006 1地號土地，面積8.74平方公尺，變更住宅區為道路用地。

圖二

二、有關縣府列席代表建議變更原計畫之水溝用地為適當分區乙節，因涉「河川區」或「河道用地」之認定，應由該水利主管機關依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定後，再配合修正新計畫名稱及納入本案變更內容明細表，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘照臺中縣政府核議意見通過，並請縣府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）到署後，提請委員會審議。

一、都市願景及整體發展構想：請補充本計畫區在臺中縣、市合併後之發展定位、構想及示意圖，包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統等）、本計畫區周邊重大建設計畫示意圖、以及本計畫區與大甲鎮、后里鄉等周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。

二、交通運輸部分：

- （一）請補充本案交通系統圖及主要道路服務水準。
- （二）請補充計畫區之交通瓶頸路段、停車場分布區位及停車供需分析，如有不足亦請研提因應措施。
- （三）計畫書所載之交通道路資訊，如：線道編號及路名等，應清楚正確。

三、公共設施用地：

(一) 學校用地部分請依內政部98.10.23台內營字第0980810139號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討，另計畫區內各項公共設施用地之面積，如有不足請妥為補充；另本計畫區檢討後之公園用地(0公頃)、體育場所(0公頃)、廣場(0公頃)、綠地(0公頃)及兒童遊樂場(0.64公頃)等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積(124公頃)約0.5%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，建請妥為調整補充，如為特殊情形，亦請敘明具體理由。

(二) 本計畫區尚未開闢之停車場及兒童遊樂場用地，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

(三) 據縣府列席代表說明，機關用地(機七)現況係供民眾舉辦活動及停車使用，故建議配合變更為「廣場用地兼供停車場使用」，以增加計畫區內之開放空間及停車供給，並符實際。

四、親山親水計畫：請參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第10條規定，將計畫區之自然資源妥為規劃，或藉由藍綠帶、景觀道路及自行車道串連，研訂親山親水實施計畫及綠化計畫。

五、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，並納入計畫書敘明作為執行之依據。

六、請將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案

於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

七、本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣府或公所應於核定前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。

八、變更內容明細表：詳附表一。

九：土地使用分區管制要點：修正部分請加劃底線，詳附表二。

十、計畫書應加強補充事項：

（一）有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，並應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

（二）請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

（三）請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定，補充下列各項有關本計畫地區之基本環境調查及現況分析，作為通盤檢討之基礎：

1. 本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析與照片，及各級產業就業人口等內容。

2. 本計畫區人口成長統計資料請更新至最近年度。

十一、後續應辦事項：

（一）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，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。

(二) 本案臺中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。

附表一 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
一	一	計畫年期 調整	民國 89 年	民國 110 年	現行計畫已屆計畫目標年，故配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)調整計畫年期的至 110 年。		照縣府核議意見通過。
二	三	市場用地 東側	機關(機四) (0.27 公頃)	社教用地 (0.27 公頃)	變更機關用地為社教用地供民眾服務站及鄉立圖書館使用，以符合使用分區項目。		照縣府核議意見通過。
三	五	衛生所西 北側	機關(機五) (0.25 公頃)	電信事業專 用區 (0.25 公頃)	為配合公用事業單位名稱予以變更。		本案除建議變更為「電信專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
四	六	機三用地	機關(機三) (0.15 公頃)	自來水事業 用地 (0.15 公頃)	為配合公用事業單位名稱予以變更。		照縣府核議意見通過。
五	七	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容，劃分可能災變區域，並研擬防(救)災疏散路線及防(救)災據點，供計畫參考。		併初步建議意見六辦理。
六	八	土地使用 分區管制 要點	已訂定	增修訂	為促進土地合理利用，配合發展現況，本次檢討結果及法令規定予以修訂。		詳附表二。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
七	座二	兒一東側 之人行步 道	道路用地(人 行步道) (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 公頃)	1. 因原計畫 4 公 尺人行步道會造 成畸零土地無法 有效利用，且南 側台糖廢鐵道已 形成道路，故予 以變更。 2. 所有權人同意 捐贈土地面積 30 %無償提供作為 公共設施用地。	捐贈土地為 新磁磙 1006、 1006-1 地 號土地，面 積分別為 12.146 平 方公尺及 8.74 平方 公尺。(詳附 錄二、附錄 三)	本案改道後造成 周邊交通道路系 統複雜，建請依 下列各點補充資 料後，逕提委員 會審議： 1. 變更住宅區 為道路用地 (即新磁磙 段 1006 地號 部分)，建議 將原劃設之 道路用地修 正為路口大 截角，以利路 口通行安 全，並請補充 修正後變更 內容及示意 圖。 2. 上開修正後 捐贈之道路 面積不得少 於原擬捐贈 之道路面積。 3. 併初步建議 意見七辦理。
			住宅區(一) (0.02 公頃)	道路用地(人 行步道) (0.02 公頃)			
八	臨一	文中西側	農業區 (0.66 公頃)	停車場 (0.46 公頃)	變更土地範圍產 權為鄉公所所 有，目前提供作 為公墓停車場使 用，依現況予以 變更以符實際。		本案據縣府列席 代表補充說明， 變更後之停車場 亦可提供當地民 眾至鄰近外埔國 中運動時使用， 故建議文中臨停 車場一側，應盡 量減少封閉設 施，以利使用 外，其餘照縣府 核議意見通過。
				兒童遊樂場 用地(四) (0.20 公頃)			
九	臨四	機八東側 住宅區	住宅區(一) (0.02 公頃)	兒童遊樂場 用地(五)	現況為鄉有土 地，且經縣府補		照縣府核議意見 通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
				(0.02 公頃)	助已開闢完成之社區小型公園，依現況劃設以符實際，並補兒童遊樂場用地面積之不足。		

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	新條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	修訂	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率(住一)不得大於180%，(住二)不得大於240%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率(住一)不得大於180%，(住二)不得大於240%。	維持原計畫	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率(商一)不得大於240%，(商二)不得大於320%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率(商一)不得大於240%，(商二)不得大於320%。	維持原計畫	照縣府核議意見通過。
	四、電信事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	增訂	本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過。 1. 分區名稱請修正為「電信專用區」。 2. 請於備註欄敘明僅得作「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1至4款使用。
四、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	修訂 點次調整	照縣府核議意見通過。
	六、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	增訂	照縣府核議意見通過。
五、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	七、郵政事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	修訂 點次調整	照縣府核議意見通過。
六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得	八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地綜合設計設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」建	修訂 點次調整	照縣府核議意見通過。

原 條 文	新 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
<p>依第七點之規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 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>2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</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供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>築設計施工編規定辦理。</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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</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供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>七、依本要點六第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S * I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內</p>	刪除		建議照縣府核議意見通過。

原條文	新條文	備註	本會專案小組初步建議意見
政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計獎勵辦法」之規定			
八、依本要點六第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依本要點七之規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	刪除		照縣府核議意見通過。
九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持原計畫	照縣府核議意見通過。
十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原計畫	照縣府核議意見通過。
十一、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十一、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原計畫	照縣府核議意見通過。
	十二、退縮建築部分：依「台中縣都市計畫區騎樓設置標準」規定辦理。	增訂	本點內容無須納入土地使用分區管制要點中規定，建議刪除。
	十三、停車空間設置規定部分：依「建築技術規則」施工設計篇第 59 條規定辦理。	增訂	本點內容建議參照部頒「都市計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」修正，新條文內容「依『建築技術規則』施工設計篇第 59 條規定辦理。」乙段，建議刪除。
十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	點次調整	照縣府核議意見通過。
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整	照縣府核議意見通過。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 99 年 6 月 30 日第 193 次會審議通過，並准彰化縣政府 99 年 8 月 11 日府建城字第 0990201001 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會許委員文龍（召集人）、李委員正庸、林委員秋綿、顏委員秀吉、林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 9 月 30 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經彰化縣政府 99 年 11 月 9 日府建城字第 0990285488 號函，檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(如附錄)及彰化縣政府 99 年 11 月 9 日府建城字第 0990285488 號函送處理情形通過，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、有關本會專案小組初步建議意見三，請縣府將車站專用區西側退縮部分劃設為細部計畫之道路用地乙節，考量該計畫道路將增加地區交通量，不利行人通行及商業發展，故請劃為細部計畫之廣場用地，較為妥適。
- 二、有關本會專案小組初步建議意見五，據縣府列席代表補充說明，本案涉及回饋部分將俟未來辦理都市更新以權利變換方式提供，故本點意見刪除。
- 三、本會專案小組初步建議意見六修正為：「本案如經本會審定，須另擬細部計畫部分，應俟彰化縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；惟屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。」，以利執行。

【附錄】 本會專案小組 99 年 9 月 30 日初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形書面資料到署，提請本部都委會審議。

一、本案請彰化縣政府就下列各點補充說明，供審議參考。

- (一) 本案係彰化縣政府依 95.01.25 行政院核定之「加速推動辦理都市更新方案」提列「員林火車站周邊都市更新地區」，透過整體發展構想，調整土地使用推動老舊商圈更新活化再利用，又因應「員林市區鐵路高架化計畫」工程，整體作一併考量，對員林火車站周邊地區之城鄉風貌整體改造，百年難得機會，故請縣政府

就計畫願景、功能、定位等詳予說明，納入計畫書。

(二) 本案整體再發展構想，包括土地使用配置、交通運輸計畫（含人行、車站前後車行交通動線、大眾運輸系統、停車供需分析等）、土地使用強度、公共設施計畫等內容及開發單元及其可行性分析資料，詳予說明，納入計畫書。

二、本案細部計畫擬劃設東西向貫穿火車站之道路系統，為道路系統之完整性，請納入主要計畫道路。

三、據縣政府列席代表說明車站專用區西側，擬以建築退縮方式留設通行空間乙節，為道路之完整性，仍請於細部計畫妥為規劃計畫道路，並於主要計畫書以示意圖示表明。

四、本計畫後火車站未規劃設置廣場之公共開放空間，為計畫未來發展之需要，請縣政府詳予補充研提因應方案，供審議參考。

五、本案變更範圍內私有土地，涉及回饋部分，應於核定前由縣府與土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。

六、建議本案如經本會審定，須另行擬細部計畫部分，應俟彰化縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內審議通過者，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；委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市

計畫法定程序重新辦理檢討變更。

七、本計畫彰化縣政府得視實際發展需求，以變更內容完整或更新單元為原則，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

八、變更計畫內容綜理表部分：詳附表本會專案小組初步建議意見欄。

附表 變更計畫內容綜理表

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（面積）	新計畫（面積）		
一	為本計畫劃定都市更新地區範圍，包括東起中山路、西至新生路、北臨靜修路、南迄員鹿路、民生路。	--	劃定為都市更新地區範圍（12.14 公頃）	配合「員林火車站區都市更新計畫可行性分析暨策略規劃」，調整本計畫土地使用，以加速推動老舊商圈更新活化再利用，並透過都市更新方式以取得貫穿火車站前後道路之公共設施，帶動週邊地區商業發展。	建議照縣政府核議意見通過。
二	高架鐵軌進入車站南北兩端範圍，變更回復。	車站專用區（一） （0.9071 公頃）	鐵路用地 （0.9071 公頃）	1. 配合「員林火車站區都市更新計畫可行性分析暨策略規劃」，調整本計畫土地使用，以加速推動老舊商圈更新活化再利用，並透過都市更新方式以取得貫穿火車站前後道路之公共設施，帶動週邊地區商業發展。	建議照縣政府核議意見通過。
三	現有縱貫鐵路員林火車站，東西兩側鐵路局管有範圍之附帶條件車站專用區（一），以及員林火車站東側 6M 道路所夾住宅區	住宅區 （0.3833 公頃） 車站專用區（一） （1.7621 公頃） 附帶條件：應於主要計畫發布實施兩年內完成細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事務及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始發照建築。	車站專用區（附十三） （2.1454 公頃） 附十三：係指本次變更為車站專用區範圍，車站專用區內公共設施依照細部計畫劃設，並配合於細部計畫劃定優先都市更新單元，俟細部計畫發布實施後三年內，由交通部鐵路管理局擔任實施者並提送都市更新事業計畫書予彰化縣政府審核；倘未於期限內依都市更新方式開發，則恢復為原土地使用分區並應納入下次通盤檢討時依並檢討。	2. 配合交通部鐵路改建工程局辦理鐵路高架化工程，合併擬定細部計畫，以符合原計畫車站專用區（一）附帶條件之開發限制。 3. 經內政部 96 年 10 月 2 日內授營都字第 0960806173 號函，同意依都市計	本案除附帶條件（詳如后）外其餘照縣政府核議意見通過。 附帶條件修正為：本變更範圍車站專用區內公共設施依照細部計畫劃設。
四	員林火車站周邊鐵路高架後騰空土地，附帶	車站專用區（一） （1.3871 公頃）	商業區（附十二） （1.6492 公頃） 附十二：係指本次變更		本案除附帶條件外，其餘照縣政府核議意見通過。

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（面積）	新計畫（面積）		
	條件車站專用區（一）、車站專用區（二）（原車站用地）、鐵路用地及道路用地	車站專用區（二）（附八）（0.1780 公頃） 附八：變更後之車站專用區（車二）地面第一層，應提供適當比例之樓地板面積為交通轉運相關設施使用，並納入細部計畫土地使用管制規定，且細部計畫應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	為商業區土地，其變更範圍應配合於細部計畫指定為優先都市更新單元以都市更新方式開發建築，俟細部計畫發布實施後三年內，由公辦或自辦都市更新實施者提送都市更新事業計畫書予彰化縣政府審議；倘未於期限內依都市更新方式辦理開發，則恢復原土地使用分區並應納入下次通盤檢討時一併檢討。	畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更都市計畫。	附帶條件修正為：本變更範圍商業區，應配合於細部計畫指定為優先都市更新單元以都市更新方式開發建築。
		鐵路用地（0.0562 公頃）			
		道路用地（0.0279 公頃）			
五	員林火車站東側現況光復街向北延伸，並增設穿越高架鐵路，與靜修路之聯絡道路	車站專用區（一）（0.1471 公頃） 車站專用區（二）（0.0161 公頃） 住宅區（0.1162 公頃） 商業區（0.3308 公頃）	道路用地（0.6102 公頃）		建議照縣政府核議意見通過。
六	車站專用區西南側，原台糖鐵路用地	鐵路用地（0.0807 公頃）	綠地（0.0807 公頃）		建議照縣政府核議意見通過。

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（面積）	新計畫（面積）		
七	員林火車站東側銜接中山路之既有廣場道路	道路用地 (0.2865 公頃)	廣場用地 (0.2865 公頃)		為規劃 11m-15 道路南北銜接，除將該道路東側銜接線以西部分，修正為廣場兼道路用地外，其餘建議照縣政府核議意見通過。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區）（配合「舊虎尾溪治理工程第 1 期—元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段」案（撥用公地範圍）」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 99 年 8 月 30 日第 171 次會審議通過，並准雲林縣政府 99 年 10 月 8 日府城都字第 0992701298 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 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

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

一、計畫書表四「實施進度及經費表」請修正為「事業及財務計畫表」。

二、請補充本計畫區關聯區域之河川及區域排水系統示意圖納入計畫書。

三、請雲林縣政府就本案之背景說明、變更範圍劃定、防洪年期設定、歷史災害調查、防止災害相關措施、「舊虎尾溪治理工程第 1 期—元長鄉舊虎尾溪橋至褒忠橋段」案與經濟部擬定之「易淹水

地區水患治理計畫第一階段實施計畫核定辦理工程」建設計畫相關內容及示意圖等，妥為補充納入計畫書敘明。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更麥寮都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 99 年 6 月 11 日（第 170 次會）及 99 年 8 月 30 日（第 171 次會）審議通過，並准雲林縣政府 99 年 10 月 21 日府城都字第 0992701367 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，其餘准照雲林縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書實施進度及經費表之預定完成期限，請縣政府修正為：「得依主辦單位財務狀況及實際辦理進度酌予調整」。

二、請補充本計畫區用地面積需求分析資料，納入計畫書敘明。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更溪口都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法
第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

三、計畫書變更理由，誤繕部分請妥為修正。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 11 案：嘉義縣政府函為「變更中埔(和睦地區)都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 12 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日 府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 13 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

二、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 14 案：嘉義縣政府函為「變更鹿草都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、本案基地涉及國有土地部分，請中華電信股份有限公司取得同意變更相關文件納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

二、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合審議結果修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

三、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 15 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 10 月 12 日府城規字第 0990165502 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 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：無。

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

一、本案基地涉及國有土地部分，請中華電信股份有限公司取得同意變更相關文件納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

二、土地使用分區管制要點部分：請嘉義縣政府配合審議結果修正，並納入變更內容明細表，以資明確。

三、計畫書審核摘要表請補列公開展覽期間並無公民或團體陳情意見，以資完備。

第 16 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）（新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區）案」。

說明：

- 一、「擬定蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫配合變更主要計畫案」提經本會93年6月8日第587次會審議決議：「本案准照本會專案小組意見，退請宜蘭縣政府納入刻正辦理中之『變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案』一併檢討並依法定程序辦理後再報部審議。」，並經本部以93年7月1日內授營中字第0930085019號函檢送會議紀錄，請宜蘭縣政府依決議辦理。案經該府納入第二次通盤檢討案一併檢討，惟經檢討後仍優先將本計畫地區（計畫面積約85公頃）先行抽出辦理，並以94年8月4日府建城字第0940098050號函報請審議。
- 二、本案復提經本會94年12月27日第624次會審議決議：「本案因涉及整體開發方式變更事宜與防範低窪地區淹水、積水問題，退請宜蘭縣政府就採市地重劃或個別基地開發許可制兩方案民眾平均負擔費用、公共設施比率及計畫道路與建築基地之地盤高度等詳予整體評估考量後再行報部提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上揭決議，檢送補充說明資料到部。
- 三、因原專案小組召集人何委員東波任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝（召集人）、黃前委員德治、李前委員永展、洪前委員啟東、吳前委員萬順等重行組成專案小組，專案小組分別於95年4月20日、95年8月3日、95年8月25日及95年9月28日召開4

次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，案經宜蘭縣政府依上揭意見辦理後，以96年1月15日府建城字第0960007841號函檢送補正計畫書、圖等報請審議。

四、本案提經本會96年2月27日第653次會審議決議：「本案雖經本會重行組成專案小組研提審查意見，惟因涉及開發許可之基本條件、規範、程序及外部性公共設施如何取得等議題，為求周延，故退請宜蘭縣政府就擬採個別基地開發許可之操作機制，詳予補充相關書面資料後，再行報部提會審議。」，案經宜蘭縣政府依上開決議，以96年3月22日府建城字第0960035784號函檢送補充書面資料到部。

五、本案再提經本會96年4月24日第657次會審議決議：「本案由於涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見，以創造高品質生態社區環境為目標，就如何妥為解決上開整體開發問題，詳予研擬具體可行方案及補充相關書面資料後，再行提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上開決議，以97年9月2日府建城字第0970115558號函檢送補充書面資料到部。

六、本案再提經本會97年10月21日第693次會審議決議：「本案涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題有待進一步釐清及處理，故請縣政府補充具體詳細書面資料，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論。」。

七、本案經宜蘭縣政府依上開決議，以97年11月25日府建城字第0970156812號函檢送補充說明資料到部，因原專案小組彭委員光輝（召集人）、李委員永展、洪委員啟東及吳委員萬順等4位委員任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會楊前委員重信（召集人）、張委員金鶚、陳委員麗紅、黃前委員德治及孫前委員寶鉅等重行組成專案小組，專案小組於98年1月6日召開會議審查，並於98年2月9日赴現場勘查。

八、因原專案小組召集人楊委員重信於98年6月30日任期屆滿卸任，經簽奉核可，改由周委員志龍擔任小組成員，並由陳委員麗紅擔任召集人，專案小組於98年9月29日聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府99年10月1日府建城字第0990141408號函送依專案小組初步建議意見修正後計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰再提會討論

決議：本案除請宜蘭縣政府詳予補充污水下水道系統規劃方案及縣政府應先行辦理之系統性公共設施（含R幹管及道路工程等）於計畫書中敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及該府99年10月1日府建城字第0990141408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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

一、本案計畫範圍位於蘇澳(新馬地區)都市計畫區之西北側，面積 85.8755 公頃，計畫緣於 82 年 7 月 13 日公告「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第一次通盤檢討）」案，其中附帶條件規定略以：「一、俟細部計畫完成法定程序後始得發照建

築。二、道路之拓寬及劃設，請縣政府於擬定細部計畫配合市地重劃開發時再酌予考量。」。本案係擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、三號道路以北)細部計畫並配合變更主要計畫案，前經提本會 93 年 6 月 8 日第 587 次、94 年 12 月 27 日第 624 次、96 年 2 月 27 日第 653 次、96 年 4 月 24 日第 657 次及 97 年 10 月 21 日第 693 次會審議在案，其中第 693 次會審議決議：「本案涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題有待進一步釐清及處理，故請縣政府補充具體詳細書面資料，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論。」。

二、本案建議請宜蘭縣政府參酌歷次審查意見(原專案小組審查意見，如后附件)及下列各點後，再妥為補充詳細書面資料，重新修正計畫書、圖及以對照表方式補充處理情形資料到署後，提請委員會審議。

(一)本案前經本會 93 年 6 月 8 日第 587 次會審議決議：「本案准照本會專案小組意見，退請宜蘭縣政府納入刻正辦理中之『變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案』一併檢討並依法定程序辦理後再報部審議。」，何以未依上開決議納入「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」一併辦理，且未再提大會討論，即將本案先行抽出辦理，因涉及變更計畫程序之適法性及合理性，其辦理過程及相關文件資料請列表納入計畫書中敘明。

- (二) 原主要計畫於 82 年 7 月 13 日發布實施迄今仍未完成細部計畫，其原因及辦理過程，請補充納入計畫書中敘明。
- (三) 原主要計畫附帶條件規定採市地重劃方式辦理，縣政府擬變更開發方式改採開發許可方式辦理，請補充敘明理由；本案如採自辦或公辦市地重劃方式分期分區（劃設重劃單元）辦理開發之可行性為何？請一併詳予檢討分析，納入計畫書中敘明，以資完備。
- (四) 本會第 587 次會審議決議本案併「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」辦理，故有關本計畫區之計畫人口（人口成長、預測、分析）、公共設施、道路系統、防災計畫（防災及救難系統…等）、開放空間系統、容積率管制（考量訂定差別容積）、…等之內容，請參照都市計畫檢討之相關規定妥為檢討分析，補充具體詳細資料，納入計畫書中敘明。
- (五) 本計畫區擬以整體開發方式辦理，故有關本案整體開發之理念、目標、規劃原則，及訂定相關準則與規範（含公共設施經營管理及維護）…等，請考量週邊相鄰近基地環境，並參考現況及未來發展之實際需要妥為訂定，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據，以利將來計畫之執行。
- (六) 請詳予補充事業及財務計畫內容，包括城鄉發展基金之執行運作、可籌得之金額、經費來源、現金流量、利息、開發時程、財務收入之運用及相關回饋事項（含工程費共同負擔之計算及收取方式）等，納入計畫書

中敘明。

(七) 請詳予檢討分析開發許可之市場需求及地主意願等，如開發許可未如預期順利推動，縣政府將扮演何種角色，後續又如何推動，請研擬具體解決方案及措施。

(八) 請詳予補充新城溪及本計畫區歷年淹水狀況，分析問題原因及研提妥善解決對策。

(九) 本案擬採開發許可方式辦理，請就下列事項先行檢討後補充資料，納入計畫書：

(1) 開發許可範圍選定及面積：開發許可單元之劃設、基地條件等，其開發許可申請基地最小開發規模以不低於 1 公頃為原則。

(2) 計畫內容及公共設施用地之劃設：包括綠帶（地）系統、滯洪池設施、社區公園、景觀設施及親水設施之留設等。

(3) 開發基地：建蔽率（60%）、容積率（120%）、開發高度、建築量體、開發總量、法定空地計算。

(4) 申請開發程序：包括生態保育、雨污水排水系統、公共設施、雜項及建築許可。

(5) 公平合理負擔及回饋：外部性及內部性公共設施負擔比例、取得方式與優先順序、開闢時程及捐贈時機、容積獎勵。

三、本案因審議後部分變更內容及面積與原公展草案內容不同，為避免影響他人權益，俟經大會審決後，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，否則再提會討論。

四、逕向本部陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人姓名及陳情位置	陳情內容	建議事項	宜蘭縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	陳情人： 蘇澳鎮新馬地區小三角地主權益促進會。 位置： 濱海路以西、大同路以東、馬賽路以北之三角地區，面積約3.5公頃。	本區土地自民國82年起，遭政府以市地重劃方式實施細部計畫，實質禁限建迄今近17年，希望該小三角土地不要列入北新馬細部計畫通盤檢討範圍，並從整體通盤檢討區域剔除。其主要理由：本區土地週邊三面環路，泰半土地已有合法使用照建，因面積小不會影響整體規劃，且本區及附近區域已因政府土地政策被剝三層皮了。	建議前述3.5公頃土地不要列入北新馬細部計畫通盤檢討範圍，回復民國82前的土地使用，解除禁建。	1. 為整體考量本案細部計畫地區之發展，並增進土地利用效益。建議該區仍納入計畫範圍，並採開發許可制，將住宅區分為住一、住二、住三。並依開發許可管制要點規定住一及住三所有土地須以1公頃為最小開發規模申請開發建築。 2. 另將舊有聚落歸納為住二免依開發許可申請建築許可，以維護原有住宅發展權益。	照縣政府研析意見，不予採納，並請縣政府妥為向陳情人說明。

【附件】本會原專案小組審查意見（分別於95年4月20日、95年8月3日、95年8月25日及95年9月28日共召開4次會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過，並請該府補充修正計畫書、圖資料，送由專案小組各委員核閱後，再行提大會審議。

- 一、請詳予說明本案低窪地區可能淹水、積水之潛在問題原因及妥善解決對策。
- 二、有關採市地重劃整體開發或個別基地開發許可制之比較分析。
- 三、採行個別基地開發許可制時，是否影響公共設施服務水準或不符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定？請予釐清。
- 四、闡述採個別基地開發許可制之願景及農地重劃狹長基地開發模擬方式以及如何操作機制達成規劃目標。
- 五、本案縣政府擬採開發許可制，應請按其特性以綠建築生態社區規劃，及依建築技術規則之綠建築規範申請開發建築，並研訂具體可行之土地使用分區管制及詳實開發許可規範，納入細部計畫中規定辦理。

- 六、同意縣政府列席代表於會中所提，沿新城溪堤防道路旁，劃設約30公尺寬綠帶，俾以保留自然濕地兼供輔助疏洪功能，且應於全區排水計畫工程完工後（含「港口大排」整治及R排水幹線）及計畫道路高程規劃完成後，才受理開發許可之申請，以維公共安全。
- 七、為提昇公共服務水準，請切實依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，補充相關公共設施用地（含公用設備），並請詳予補充說明納入計畫書，以符公共利益。
- 八、本案之兒童遊樂場、公園、國小、國中及停車場等公共設施用地面積，低於都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定標準，請於擬定細部計畫時劃設補充，以提昇生活環境品質。
- 九、請依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第一章第五條、第三章及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定，提供人口成長分析推計及各項公共設施用地檢討標準以及變更捐贈機制等補充說明資料納入計畫書內，以利執行。
- 十、有關都市防災計畫，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、水災、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 十一、為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書予於敘明，以為公共服務基礎之參據。
- 十二、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相

關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

十三、都市計畫圖上之計畫道路，應請標明道路編號及寬度，又部分變更路段（南北向）夾雜溝渠用地、綠地等較為複雜，請繪製大比例尺之詳細補充說明圖納入計畫書，俾利執行。

十四、修正書、圖及補充資料部分：

（一）修正計畫書 p. 14 歷年人口成長統計表請更新至 94 年或 95 年之資料。

（二）依修正計畫書 p. 22 本案原計畫人口由 57000 人調降至 30,000 人，然對照 p. 12 表二公共設施用地面積檢討分析表，其計算基礎仍以原計畫人口 57,000 人估算，若以調降後之人口數計算，則公共設施用地面積不足之問題也許可稍減緩，建請規劃單位以調降後之人口數重新計算本表。

（三）補充資料之「採市地重劃整體開發或個別基地開發許可制之比較分析」乙節：

1. 本案以無積極辦理整體開發之必要為由，改採個別基地開發許可制取代市地重劃，復於修正計畫書 p. 23 規定「申請人同意比照開發許可條件時，得採行自辦市地重劃」，二者說明前後不一，請查明補正。
2. 市地重劃係屬自償性土地開發事業，無論政府公辦或民間自辦，區內共同負擔公共設施、重劃費用及貸款利息均由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故修正計畫書 p. 23 所述「政府投入 10.65 億元取得 17.3042 公頃公共設施建設」，似有未恰，請查明補正。

3. 修正計畫書 p. 23、p. 24「抵價地」文字修正為「抵費地」，另本案涉及市地重劃業務部分，應送請宜蘭縣政府地政局表示意見。

十五、為免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生依都市計畫第17條第2項但書規定核發建築執照之疑義，本主要計畫通盤檢討案內需擬定細部計畫整體開發地區，經本會審議通過後，除特殊情形經本會同意外，應俟宜蘭縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施，以杜紛爭。

十六、變更內容綜理表部分:如后附表

附表 變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(新城溪以南、㊟號道路以北細部計畫地區)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
一	計畫人口	57000 人。	30000 人。	為符合實際發展需要減輕公共設施負擔，並考量未來北宜高速公路通車及發展觀光需要，建議將計畫人口調降。、	照縣政府核議意見通過。

二	第四章檢討後之計畫 柏計畫之附帶條件	<p>茫擬定細部計畫地區</p> <p>為促進本計畫之發展，縣政府得選定地區擬定細部計畫；本次檢討則指定計畫區西側之地區，包括㊟號道路以西、㊞號道路以北（以上不含道路）、綠地以東（含綠地）、新城溪以南之範圍，應另行擬定細部計畫，對於道路之拓寬及劃設應於細部計畫配合市地重劃開發時再予以考量，並須俟細部計畫完成法定程序，始得發照建築。</p>	<p>茫擬定細部計畫地區</p> <p>為促進本計畫之發展，縣政府得選定地區擬定細部計畫；本次檢討則指定計畫區西北側之地區，配合北宜高速公路頭城蘇澳延伸線指定㊟號道路以西、㊞號道路以北（以上不含道路）、北宜高速公路及綠地以東（含綠地）、新城溪以南之範圍，應另行擬定細部計畫。</p>	<p>配合北宜高速公路頭城蘇澳延伸線計畫，調整細部計畫範圍，以符實際。</p>	照縣政府核議意見通過。
		<p>芋本次通盤檢討後公共設施用地之國中、公園、兒童遊樂場、體育場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫配合市地重劃時酌予補足。</p>	<p>芋本次通盤檢討後公共設施用地之國中、公園、兒童遊樂場、體育場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫時酌予補充。</p>	<p>促進當地繁榮發展，同時儲備利澤工業區引進就業人口所需之住宅用地需求。</p>	併本會專案小組審查意見八。
	三 距事業及財務計畫	<p>本計畫．．．，而計畫區西側應另擬細部計畫地區乃屬於優先發展區，須以市地重劃方式開發。</p>	<p>本計畫．．．，而計畫區西北側應另行擬細部計畫地區乃屬於優先發展區，得由土地所有權人於開發時捐贈必要公共設施用地並完成建設，惟考量地區整體發展需要，必要時縣政府得以徵收方式取得該等公共設施用地並建設之。</p>		照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
四	其計畫範圍東南至埤號道路西側境界線、西北至新城溪堤防，西南至高速公路與工業區北側境界線，東北至二號道路南側境界線	住宅區(5.56 公頃)	綠地(0.51 公頃) 廣場(0.22 公頃) 步道(0.21 公頃) 溝渠兼綠地(0.03 公頃) 溝渠兼廣場(0.03 公頃) 溝渠兼道路(0.39 公頃) 道路(4.17 公頃)	重新調整公共設施與道路系統，以創造良好的居住環境品質。	除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 本計畫兒童遊樂場、公園、國小及停車場等面積不足，請於擬定細部計畫時劃設補充，以提昇生活環境品質。 2. 變更文小三為文中用地部分，如屬於徵收取得之公共設施用地者，請縣政府查明是否已依徵收計畫完成使用？如未依徵收計畫完成使用，則維持原計畫。
		商業區(2.64 公頃)	住宅區(2.35 公頃) 綠地(0.03 公頃) 步道(0.02 公頃) 溝渠兼道路(0.05 公頃) 道路(0.19 公頃)		
		文小(2.25 公頃)	住宅區(1.87 公頃) 溝渠兼道路(0.06 公頃) 道路(0.32 公頃)		
		公園(0.53 公頃)	住宅區(0.49 公頃) 綠地(0.02 公頃) 步道(0.01 公頃) 道路(0.01 公頃)		
		兒童遊樂場(0.90 公頃)	住宅區(0.67 公頃) 溝渠兼道路(0.03 公頃) 道路(0.20 公頃)		
		綠地(0.76 公頃)	住宅區(0.45 公頃) 道路(0.31 公頃)		
		市場(0.28 公頃)	住宅區(0.26 公頃) 道路(0.02 公頃)		
		停車場(0.25 公頃)	住宅區(0.14 公頃) 廣場兼停車場(0.10 公頃) 道路(0.01 公頃)		
		步道(0.33 公頃)	住宅區(0.24 公頃) 溝渠兼道路(0.00 公頃) 道路(0.09 公頃)		
		道路(5.13 公頃)	住宅區(3.87 公頃) 綠地(0.52 公頃) 步道(0.05 公頃) 溝渠兼綠地(0.01 公頃) 溝渠兼道路(0.68 公頃)		
		文小三(2.30 公頃)	文中二(2.30 公頃)		
五	土地使用分區管制要點	增列第十六點： 有關「擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、㊟號道路以北地區)細部計畫」範圍土地使用分區管制要點於細部計畫中另行訂定。 始原第十六點修正編號為第十七點。		修訂土地使用分區管制要點，納入細部計畫另行規定，以符法制並利執行。	照縣都委會核議意見通過。

第 17 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經連江縣都委會97年10月30日第25次會議及98年6月24日第26次會議審決修正通過，並准連江縣政府98年12月7日連工都字第0980040784號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、張委員梅英、陳委員麗紅、黃前委員德治、林前委員純秀等5人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於99年1月13日、99年10月1日召開2次專案小組會議，依第2次專案小組會議紀錄（略以）：「依縣政府列席代表說明，變十一之一案、變十二案、變十三案、變二十之三案及變三十案因屬縣政府之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，擬將前開變更案件先行提報大會審議，爰建議本案通盤檢討採分階段方式辦理，前開有變更急迫性之變更案件請縣政府依本會專案小組建議意見攔意見辦理及修正，於檢送修正後計畫書32份、計畫圖8份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議，其餘變更案件則納

入第二階段繼續辦理。」

七、本案經連江縣政府99年11月2日連工都字第0990038367號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照連江縣政府99年11月2日連工都字第0990038367號函送計畫內容通過，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、請補充電信專用區之土地使用分區管制規定，並新增納入本案變更內容綜理表，俾利後續都市計畫之執行。

二、本案變更案名請修正為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」，以資明確。

三、本案計畫圖中第一階段未變更部分，請刪除變更斜線標示。

附件 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案 99 年 10 月 01 日部都委第 2 次專案小組會議初核意見回應表

部 都 委 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	回 應 處 理 情 形
<p>(四)變更內容明細表:依縣政府列席代表說明，變十一之一案、變十二案、變十三案、變二十之三案及變三十案因屬縣政府之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，擬將前開變更案件先行提報大會審議，爰建議本案通盤檢討採分階段方式辦理，前開有變更急迫性之變更案件請縣政府依本會專案小組建議意見欄意見辦理及修正，於檢送修正後計畫書 32 份、計畫圖 8 份及處理情形對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署後，提請本部都委會審議，其餘變更案件則納入第二階段繼續辦理。</p>	<p>遵照辦理；惟變十二案國防部尚未提供確切軍事設施之區位及面積資料外，暫無法納入本次先行提會審議中，其餘變更案摘要說明詳附表一及附圖一~四。</p>

附表一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案部都委第2次專案小組後先行提送大會審議
變更內容綜理明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組意見	回應情形
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變十一-1	11-1	機十三南側	古蹟保存區 (1.60)	社教用地 (1.60)	1. 現況為文化局管理之經國紀念館，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 依實際使用劃設分區。	(圖幅52)	建議除請詳予補充具體變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。	本案變更理由修正為(詳計畫書P.35): 1. 現況為文化局管理之經國紀念館，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 配合未來政府組織整併，有新建文化觀光政策辦公部門及提供完善社區研習之空間需求，以推動社區營造。 3. 為串聯相鄰之「民俗文物館」及整備周邊空間景觀及動線，依實際使用併同劃設分區，且執行計畫及經費均已到位。
變十三	15	機二中華電信	機關用地 (0.60)	電信專用區 (0.13) 保護區 (0.47)	1. 依使用現況及配合中華電信公司營化變更。 2. 其餘因坡度過陡變更為保護區。	團18 (圖幅29、43)	建議准照連江縣政府核議意見通過。	-

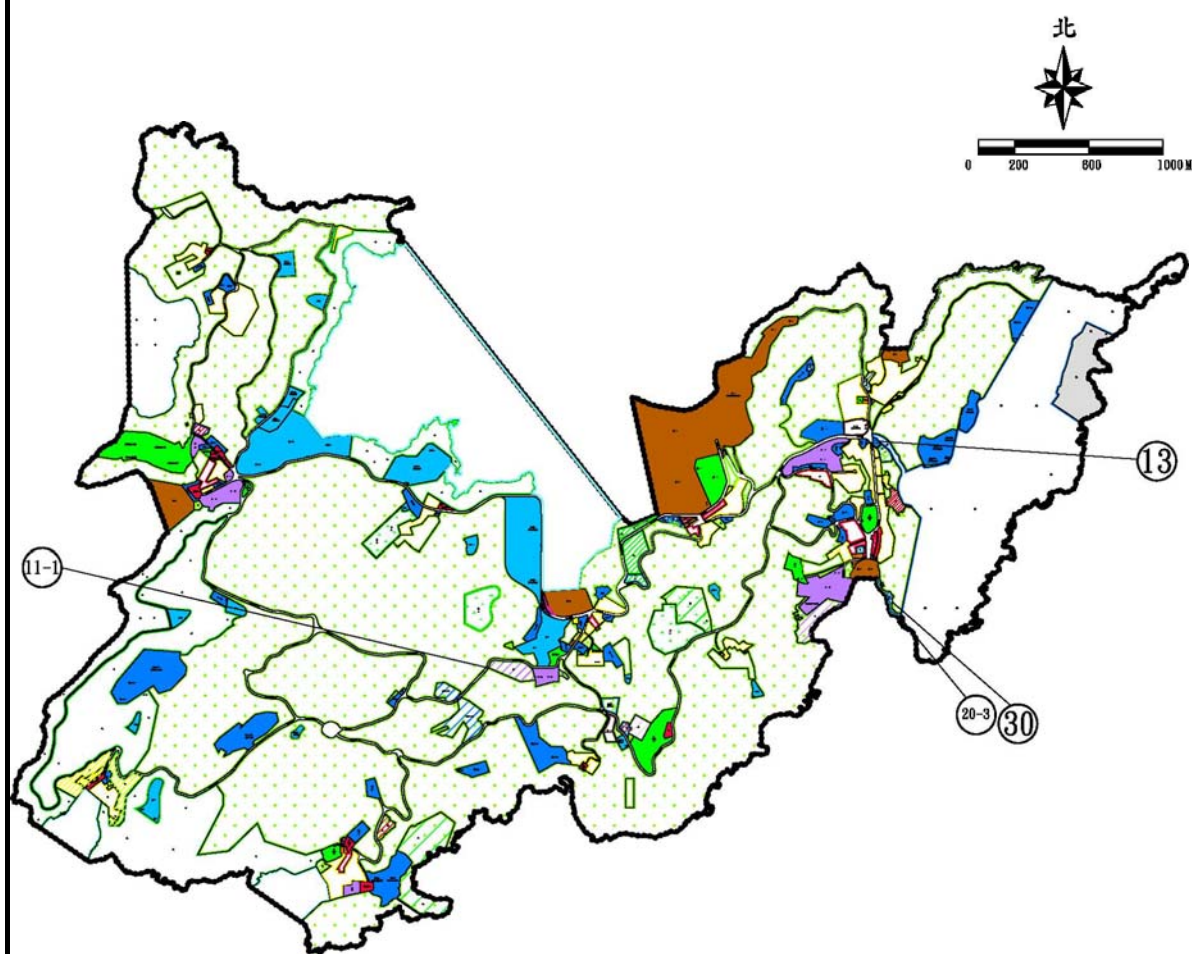
附表一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案部都委第2次專案小組後先行提送大會審議
變更內容綜理明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	備註	專 案 小 組 建 議 意 見	回 應 處 理 情 形
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變二十 -3	25-3	南竿機場 西南側 山隴安檢所	非都市 土地 (0.07)	併入本 計畫範 圍機關 用地 (0.07)	為符實際 使用用途，予以 變更。	圖 12 (圖 幅 57)	1. 建議准照連江縣政府核議意見通過。 2. 依海巡署列席代表補充說明，本案變更範圍係海埔新生地，本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。	業將左列第2點規定標註於計畫書變更內容明細表(詳計畫書P.35)。
變三十	35	港四南 側 介壽沃 口公園	保護區 (0.46)	風景區 (0.46)	配合交通部觀光局建設馬祖之發展願景，並配合縣府將較具發展潛力及豐富觀光資源之保護區變更為風景區。	逾 10 (圖 幅 57)	1. 依縣政府列席代表本次會議所提意見，因本案使用現況為工務局汙水處理廠、辦公廳舍、空地，且變更範圍係無主土地，依國有財產法第2條視為國有土地，未來亦有需用機關(工務局、消防局、安檢所)之具體使用及實施計畫，建議本案調整變更為機關用地。 2. 本案建議除請補充變更理由及地形地質資	本案變更內容修正為變更保護區為機關用地(0.46公頃)，變更理由如下(詳計畫書P.35): 1. 現況為工務局汙水處理廠、辦公廳舍及空地，未來需用機關(工務局、消防局及安檢所)有具體使用及實施計畫。 2. 海埔新生地地勢平坦、花崗岩地質。

附表一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案部都委第2次專案小組後先行提送大會審議
變更內容綜理明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	備註	專 案 小 組 建 議 意 見	回 理 應 情 處 形
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							料外，其餘准照連江縣政府前開建議意見通過。 3. 依縣政府列席代表補充說明，本案變更範圍係海埔新生地，本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。	

附圖一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討) 案部
都委會第2次專案小組後先行提送大會審議變更位置示意圖



圖

例

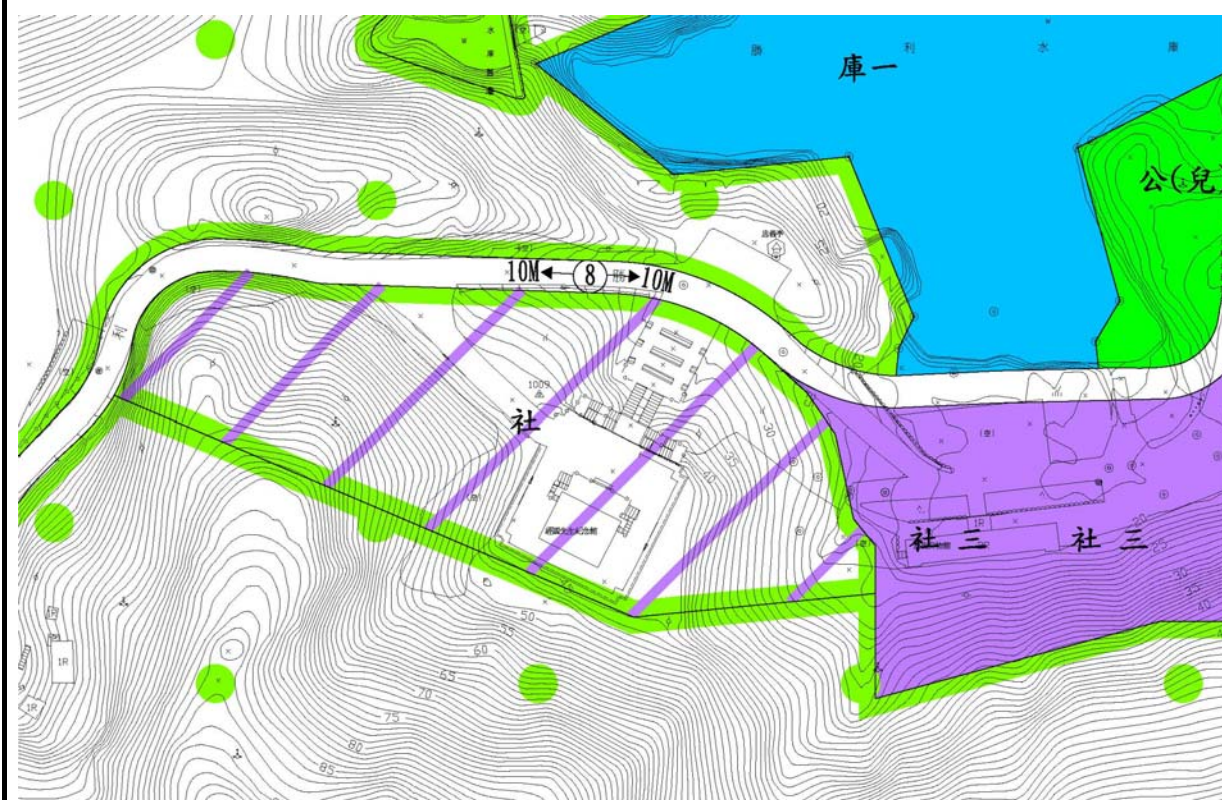
住宅區	公園(兼兒童遊樂場)用地
商業區	兒童遊樂場用地
風景區	市場用地
保護區	廣場(兼停車場)用地
農業區	停車場用地
古蹟保存區	加油站用地
宗教專用區	公用事業用地
農會專用區	體育場用地
漁會專用區	垃圾處理廠用地
海上養殖區	煤氣廠用地
近岸遊憩區	水庫用地
倉儲區	公墓用地
特定目的事業專用區	社教用地
聚落保存專用區	航空站用地
機關用地	港埠用地
學校用地	道路用地
公園用地	計畫範圍線

變更圖例

變更保護區為機關用地	變更機關用地為保護區
變更古蹟保存區為社教用地	變更機關用地為電信專用區
變更非都市土地為機關用地	

註：本次檢討未變更部分，以原計畫為準。

附圖二 變十一-1 案變更古蹟保存區為社教用地(1.60 公頃)



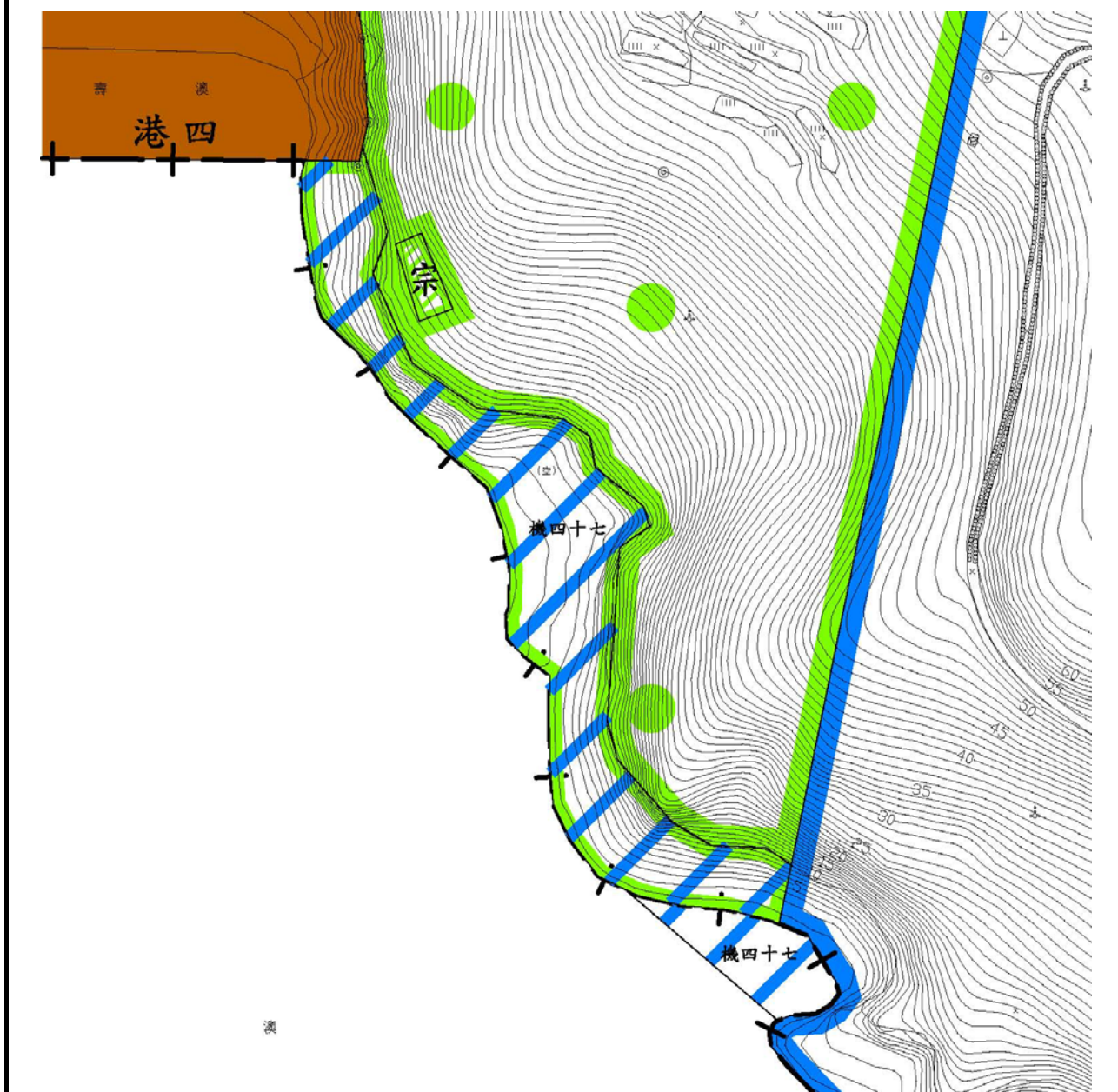
附圖三 變十三案變更機關用地為電信專用區及保護區(0.60 公頃)



附圖四

變二十-3 案 變更非都市土地為併入本計畫範圍機關用地(0.07 公頃)

變三十案 變更保護區為機關用地(0.46 公頃)



八、散會：下午 12 時 10 分。