

內政部都市計畫委員會第725次會議紀錄

一、時間：中華民國99年3月2日（星期二）下午2時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

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

紀錄彙整：林瑞峰

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724次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第1案：彰化縣政府函為「變更社頭都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第2案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分住宅區、商業區、農業區、墓地、鐵路用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用）案」。

第3案：臺南縣政府函為「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）變更內容明細表新編號第17案」再提會討論案。

第4案：高雄縣政府函為「變更燕巢都市計畫（附帶條件（三）開發方式及整體開發範圍）案」。

第5案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」。

第6案：臺中縣政府函為「變更豐原都市計畫（豐原火車站後站周邊地區-配合都市更新計畫）案」。

- 第 7 案：新竹縣政府函為「變更北埔（含鄉公所地區）都市計畫（第二次通盤檢討）保留案」。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：桃園縣政府函為「變更大溪都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：桃園縣政府函為「變更大溪（頂埔地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 13 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 14 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 15 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 16 案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 17 案：臺北縣政府函為「變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土地）案」。

第 1 案：彰化縣政府函為「變更社頭都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 95 年 12 月 27 日第 173 次會審議通過，並准彰化縣政府 97 年 11 月 17 日府建城字第 0970238041 號函送計畫書、圖等報請核定。

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、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉、王委員小璘、陳委員麗紅、鄒委員克萬及黃委員德治等 5 人組成專案小組於 98 年 4 月 14 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府 99 年 1 月 19 日府建城字第 0990015702 號函送依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：

一、本案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 1 月 19 日府建城字第 0990015702 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。

二、專案小組後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	彰化縣政府	為利受理民眾依據都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 3 項規定於乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施案件之審查與管理。	建議於通盤檢討土地使用分區管制要點第 4 點中增列本計畫區依前開規定申請設置公共服務設施及公用設施暨一般商業設施，應依「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區公共服務與公用事業暨一般商業設施管理作業要點」辦理。	一、據縣府列席代表補充說明該府刻正辦理有關該縣工業區申請設置非工業使用之相關事宜中，因尚未有結論，本案建請先行撤案，以資周延。 二、本案同意採縣府列席代表補充說明意見辦理，即未便採納。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘建議照縣府核議意見通過，並請補充處理情形對照表及修正計畫書到署後，提請本部都委會審議。

（一）計畫性質及整體發展構想：

1、請補充本計畫區發展構想及示意圖，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（含交通建設計畫）及示意圖、以及本計畫區與員林、田中鎮等周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，並納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

2、本案自辦理公開展覽迄今已逾數年，建議再行檢視所提計畫願景、目標是否符合本計畫之特色及未來發展之需要，並適切調整相關內容。

（二）課題及對策：

- 1、請配合計畫願景，研提相關發展課題、對策及發展策略，並請說明計畫區內基礎設施應如何因應。
 - 2、請研議高鐵彰化站設站後對社頭鄉未來發展之衝擊，並預為研提因應對策。
 - 3、有關人口課題之說明，本案人口成長推估以歷年人口變化趨勢探討較以平均增加率說明為佳，建請妥為修正。
- (三) 公共設施用地：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30,000人核算，停車場面積不足3.06公頃，又公園用地(3.15公頃)、體育場所(5.67公頃)、廣場(0.54公頃)、綠地(3.28公頃)及兒童遊樂場(3.21公頃)等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積(486.67公頃)約3.26%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，據縣府列席代表說明計畫區內無適當公有地可補充，同意俟擴大都市發展用地時，再配合調整補充。
- (四) 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。
- (五) 污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣府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。

(六) 變更內容明細表：詳附表一。

(七) 土地使用管制要點：詳附表二，另請於各條文之備註欄加註修正說明（例如：維持原條文，或條次修正等），以資明確。

(八) 計畫書應加強補充事項：

1、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」地區之處數、面積、相關計畫內容、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。

2、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。

3、請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定，補充本計畫區自然及人文景觀資源、產業結構及發展等基本環境調查及現況分析，作為通盤檢討之基礎。

4、計畫書修正部分請加劃底線，以利委員會審議。

(九) 後續應辦事項：本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本部都委會審決後，應請縣府依都市計畫法第19條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則准予通過；否則應再提會討論。

附表一 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 內 容	備 註	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
一	變一	計畫年期調整	民國 85 年	民國 100 年	1. 為配合實際需要調整。 2. 依中部區域計畫(第一次通盤檢討)年期調整。		建議配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)修正計畫目標年至民國 110 年。
二	變三	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容研擬防災計畫供當地居民緊急避難參考。		併初步建議意見(四)辦理。
三	變四	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	為促進土地合理使用,配合發展現況及納入再發展區獎勵及改善停車問題等規定。		詳土地使用分區管制要點對照表。
四	人八	本計畫公兒一東側部分住宅區及四公尺人行步道用地	住宅區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	配合實際需要予以調整變更,變更後不影響他人權益。	1. 原四米人行步道南側移至東興段 163 地號與 164 地號交界處,並與之平行,詳附件。 2. 人行步道調整變更為住宅區面積約為 71.09m ² ,住宅區調整變更為人行步道面積約為 71.95m ² 。 3. 東興段 436 地號之私有土地尚未取得同意書。	本案建議除下列各點外,其餘照縣府核議意見通過。 1. 請依各土地所有權人分別臚列其權屬範圍內之土地變更情形,涉及回饋部分,請依縣府通案性處理原則辦理,並與土地所有權人簽訂協議書,納入計畫書內,再行檢具變更計畫書、圖,報由內政部核定。 2. 如無須回饋,請於計畫書敘明具體理由,以利查考。
			道路用地 (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 公頃)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 內 容	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
五	小組一—十	乙種工業區 (一)西側	加油站用地 (0.12 公頃)	加油站專用 區 (0.12 公頃)	1. 配合公用事業民 營化政策予以變 更。 2. 依 96.05.30 社鄉 建字第 0960006884 號 函，該加油站用地 為民國 66 年 11 月以價購方式取 得，故變更為加油 站專用區。	增訂土地使用 管制要點之規 定	本案除變更後無 法適用「都市計 畫公共設施用地 多目標使用辦 法」，相關增訂之 土地使用管制要 點內容應請刪除 外，其餘照縣府 核議意見通過。
六	小組二—三	一號道路 (含現有綠 帶)	道路用地 (5.95 公頃) 綠地 (2.76 公頃)	綠園道用地 (8.71 公頃)	為提昇居住環境品 質及增加都市綠地 開放空間。	增訂土地使用 管制要點之規 定	本案除請於計畫 書補充相關之綠 化、植栽計畫或 道路設計斷面圖 外，其餘照縣府 核議意見通過。

附表二 土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫第二十二條及該法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫第二十二條及該法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修訂	照縣府核議意見通過。
二、住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。	二、住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。		照縣府核議意見通過。
三、商業區內建築物之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。	三、商業區內建築物之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。		議照縣府核議意見通過。
四、乙種工業區係為促進乙種工業區發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	四、乙種工業區係為促進乙種工業區發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。		照縣府核議意見通過。
	五、加油站專用區為促進加油站事業之發展而劃定，其土地容許使用應依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之加油站平面及立體多目標使用之規定。 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。	增訂	查加油站專用區非屬公共設施用地，本案建議除「加油站專用區為促進……之加油站平面及立體多目標使用之規定。」乙節應請刪除外，其餘照縣府核議意見通過。
五、機關用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	六、機關用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。		照縣府核議意見通過。
六、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者得依第七點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨寬度在 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在五分之一以上者。 (二)基地面積在第一種及第二種商業區為 1,000 平方公尺以上者，在住宅區為 1,500 平方公尺以上者。	七、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)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術規則」規定辦理。 (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之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、	修訂	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>勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金經管理營運者。</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、依第六點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 20%：</p> <p>$\Delta FA = S * I$ 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>1．商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 2．住宅區、機關用地 $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 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。</p>	(刪除)	<p>1. 刪除</p> <p>2. 已併入新條文第七點</p>	照縣府核議意見通過。
<p>八、依第六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，且基地面積在第一種及第二種商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十八點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	(刪除)	<p>1. 刪除</p> <p>2. 已併入新條文第七點</p>	照縣府核議意見通過。
<p>九、學校用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p>	<p>八、學校用地內土地，其建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p>		照縣府核議意見通過。
<p>十、市場用地內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依「臺灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。</p>	<p>九、市場用地內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。</p>	修訂	照縣府核議意見通過。
	<p>十、綠園道用地計畫寬度 30 公尺，其中綠化面積不得小於</p>	增訂	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												
			綠園道總面積三分之一，以 提昇居住環境品質及增加都 市綠地開放空間。																	
			十一、 (一)為考量都市發展，訂定退縮 標準如下。但基地情形特殊 經提縣都市設計審議委員 會審議同意者，從其規定。 1. 實施區段徵收或市地重劃地 區及 1,000 平方公尺以上基 地由低使用強度變更為高使 用強度之整體開發地區，其退 縮建築應依下表規定辦理。			增訂	據縣府列席代 表說明，該縣 都市計畫均訂 有退縮建築之 規定爰增訂 之，請將上開 說明納入備註 欄敘明，以資 明確外，其餘 照縣府核議意 見通過。													
			<table><tr><td>分區及 用地別</td><td>退縮建築規 定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自道路境界 線至少退縮 四公尺建築。</td><td rowspan="2">退縮建築之 空地應植栽 綠化，不得設 置圍籬，但得 計入法定空 地，建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。退縮建 築後免再留 設法定騎 樓。</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>乙種工 業區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>公共設 施用地 及公用 事業用 地。</td><td>自道路境界 線至少退縮 五公尺建 築，如有設置 圍牆之必要 者，圍牆應自 道路境界線 至少退縮四 公尺。</td><td>退縮建築之 空地應植栽 綠化，但得計 入法定空 地。建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。</td></tr></table>			分區及 用地別	退縮建築規 定	備註	住宅區	自道路境界 線至少退縮 四公尺建築。	退縮建築之 空地應植栽 綠化，不得設 置圍籬，但得 計入法定空 地，建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。退縮建 築後免再留 設法定騎 樓。	商業區	乙種工 業區			公共設 施用地 及公用 事業用 地。	自道路境界 線至少退縮 五公尺建 築，如有設置 圍牆之必要 者，圍牆應自 道路境界線 至少退縮四 公尺。	退縮建築之 空地應植栽 綠化，但得計 入法定空 地。建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。		
分區及 用地別	退縮建築規 定	備註																		
住宅區	自道路境界 線至少退縮 四公尺建築。	退縮建築之 空地應植栽 綠化，不得設 置圍籬，但得 計入法定空 地，建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。退縮建 築後免再留 設法定騎 樓。																		
商業區																				
乙種工 業區																				
公共設 施用地 及公用 事業用 地。	自道路境界 線至少退縮 五公尺建 築，如有設置 圍牆之必要 者，圍牆應自 道路境界線 至少退縮四 公尺。	退縮建築之 空地應植栽 綠化，但得計 入法定空 地。建築線 1.5 公尺範 圍內應留設 無遮簷人行 步道。																		
			2. 前款以外地區，依彰化縣建築 管理自治條例辦理。 (二)為考量都市發展，住宅區、 商業區之建築基地於申請 建築時，其停車空間設置標 準如下，但基地情形特殊經 提縣都市設計審議委員會 審議同意者，從其規定。 1. 實施區段徵收或市地重劃地 區及 1,000 平方公尺以上基 地由低使用強度變更為高使 用強度之整體開發地區，其停 車空間應依下表規定辦理。																	

原	條	文	新	條	文	備	註	本會專案小組 初步建議意見									
			<table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251－400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>401－550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table>		總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置 1 部	251－400 平方公尺	設置 2 部	401－550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	---			
總樓地板面積	停車設置標準																
250 平方公尺以下	設置 1 部																
251－400 平方公尺	設置 2 部																
401－550 平方公尺	設置 3 部																
以下類推	---																
			2. 前款以外地區，依「 <u>建築技術規則</u> 」規定辦理。														
十一、	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上 <u>種植</u> 花草樹木。		十二、	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上 <u>綠美</u> 化。		修訂		照縣府核議意見通過。									
十二、	本要點未規定者，適用其他法令規定。		十三、	本要點未規定者，適用其他法令規定。				照縣府核議意見通過。									

第 2 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分住宅區、商業區、農業區、墓地、鐵路用地為河川區，部分道路用地為河川區兼供道路使用）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 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 1 月 11 日府城規字第 0990016420 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，其餘准照嘉義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、請縣政府確實依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以符規定。

二、變更計畫圖部分，請確實依「都市計畫書圖製作規則」之規定，妥為修正。

三、為避免本計畫區因超抽地下水而導致地層下陷，建請縣政府會同水利主管機關，妥為研擬處理方式或解決方案後納入通盤檢討案辦理，以為因應。

第 3 案：台南縣政府函為「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）變更內容明細表新編號第17案」再提會討論案。

說明：

一、變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案，前經本會 98 年 3 月 24 日第 703 次會審議完竣，其中決議略以：「本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」在案。

二、案經台南縣政府依本會上開決議於 98 年 5 月 22 日至 98 年 6 月 22 日補辦公開展覽，期間無接獲公民或團體陳情意見，惟查本案補辦公展之內容係規劃單位為配合辦理三爺宮溪流域綜合治水對策之滯洪區規劃（人民或團體逕向本部陳情意見第 3 案），逕予將該計畫道路（變更內容明細表新編號第 17 案）之變更內容修正，致與本會第 703 次會議決議內容不符，案經台南縣政府於 99 年 1 月 15 日以府城都字第 0980317504 號函送補正說明資料到部，爰再提會討論。

決議：詳附表本會決議欄，並退請台南縣政府併本會 98 年 3 月 24 日第 703 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。

附表 變更內容明細表新編號第 17 案修正對照表

變更位置	部都委會 98 年 3 月 24 日第 703 次會議決議內容			縣政府建議修正之內容			本會決議
	變更計畫內容		變更計畫理由	變更計畫內容		變更計畫理由	本 案 除 新 計 畫 名 稱 「 滯 洪 池 用 地 兼 道 路 使 用 」 修 正 為 「 滯 洪 池 用 地 (兼 供 道 路 使 用) 」 暨 「 河 川 區 兼 道 路 使 用 」 修 正 為 「 河 川 區 (兼 供 道 路 使 用) 」 外，其餘准照縣政府建議修正之內容通過。
	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
計畫區十三號道路向西延伸段	農業區 (約 0.91 公頃)	道路用地 (約.96 公頃)	配合臺南縣市間整體道路系統改善方案之構，增設東西向通路，並利用地取得。	農業區 (約 0.91 公頃)	道路用地 (約 0.47 公頃) 滯洪池用地兼道路使用(約 0.44 公頃)	1. 配合臺南縣市間整體道路系統改善方案之構想，增設東西向通路，並利用地取得。 2. 配合經濟部水利署第六河川局辦理三爺宮溪流域綜合治水對策滯洪區規劃。	
	行水區 (約 0.05 公頃)			行水區 (約 0.05 公頃)	河川區兼道路使用 (約 0.05 公頃)		

第 4 案：高雄縣政府函為「變更燕巢都市計畫（附帶條件（三）開發方式及整體開發範圍）案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 98 年 8 月 5 日第 119 次會審議通過，並准高雄縣政府 98 年 12 月 29 日府建都字第 0980332650 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 本會 94 年 1 月 11 日第 601 次會決議。

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，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本案開發之經費來源及確切開發時程，並納入計畫書敘明，避免開發延宕而影響都市整體發展。

二、請高雄縣政府詳予補充本案區段徵收可行性分析資料，並納入計畫書敘明。

三、為確保都市計畫具體可行，本案請縣政府依下列方式辦理：

1. 請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收並完成高雄縣都市計畫委員會審定細部計畫案及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，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 年內完成者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
3. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照第 1 及 2 項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更為農業區。

第 5 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 97 年 7 月 24 日第 104 次會審議通過，並准澎湖縣政府 97 年 9 月 3 日府建發字第 0970901326 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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經提本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會及 98 年 4 月 7 日第 704 次會審議決議略以：「…由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）赴現場實地勘查並先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會鄒委員克萬（召集人）、張委員梅英、陳委員麗紅、顏委員秀吉及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 6 月 3 日、98 年 9 月 3 日（赴現場勘查）、99 年 1 月 26 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案參據澎湖縣政府列席代表之說明，第三漁港儲油區目前無遷建儲油區之使用需要，該府為配合發展漁業與觀光遊憩需求，建議擴大本案變更範圍及調整變更計畫內容（擬將儲油區變更為漁業區、道路、公園、宗教專用區……等），以營造並改善馬公第三漁港入口整體景

觀，為求審慎周延，故請縣政府詳予研提具體都市計畫
土地使用變更方案及妥為製作變更計畫書、圖並提縣都
委會後再提會討論。

第 6 案：臺中縣政府函為「變更豐原都市計畫（豐原火車站後站周邊地區-配合都市更新計畫）案」。

說明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 98 年 7 月 30 日第 36 屆第 4 次會審議通過，並准臺中縣政府 98 年 12 月 9 日府建城字第 0980377448 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：查本案擬變更之廣場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之立體多目標使用規定申請作停車場使用，無須變更都市計畫，爰本案維持原計畫。

第 7 案：新竹縣政府函為「變更北埔都市計畫（含鄉公所地區）（第二次通盤檢討）保留案」。

說明：

一、變更北埔都市計畫（含鄉公所地區）（第二次通盤檢討）案，前經本會 92 年 4 月 15 日第 557 次會審議完竣決議：「本案准照本會專案小組審查意見通過，並退請新竹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。」，案經本部以 92 年 12 月 18 日台內中營字第 0920090813 號函核定，並經新竹縣政府於 93 年 1 月 15 日以府工都字第 0930000353 號公告發布實施在案。

二、新竹縣政府依照本會上開決議辦理後，於 98 年 2 月 26 日以府工都字第 0980026981 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，案經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、王委員秀娟、李委員正庸、顏委員秀吉及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 5 月 12 日、98 年 6 月 18 日及 98 年 7 月 14 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新竹縣政府 98 年 12 月 30 日府工都字第 0980206551 號函送依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 98 年 12 月 30 日府工都字第 0980206551 號函送計畫書、圖內容通過，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：

本案除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

- 一、變更北埔（含鄉公所地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案除變內容明細表編號第三、四、五、七、十案，前經提本會92年4月15日第557次會審決通過，並經本部以92年12月18日台內中營字第0920090813號函核定及新竹縣政府於93年1月15日以府工都字第0930000353號函公告發布實施在案外，其餘部分需俟新竹縣政府詳為補充並研擬具體書面意見後，再行提會討論，合先敘明。
- 二、本案縣政府依本會上開決議辦理後，該府始以98年2月26日府工都字第0980026981號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，由於辦理時間長達5年，且部分變更案件又非屬原先保留部分，似宜辦理計畫區全面性通盤檢討，較符實際及都市計畫法第26條規定，惟參據縣政府列席代表於小組會中說明，考量北埔傳統聚落保存之急迫性及北埔未來發展趨勢，故同意依縣府意見繼續審議。
- 三、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口10,000人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足0.24公頃，停車場用地面積不足1.48公頃，又公園（面積4.74公頃）、體育場所、廣場、綠地（面積0.10公頃）及兒童遊樂場（面積0.56公頃）等5項公共設施用地面積經核算，佔全部計畫面積之3.6%，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定，惟本計畫係屬老舊街區且為第二次通盤檢討保留案，故採納縣府列席人員意見，不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整

補充。

四、依計畫書記載本計畫區內歷史、人文資源非常豐富，計有一級古蹟金廣福，三級古蹟天水堂及慈天宮等特有文化景觀，此次通盤檢討，縣政府將部分住宅區變更為古蹟保存區或傳統聚落保存區，為形塑北埔鄉延續傳承客家文化，風土人情及豐富之人文史蹟為風格的都市形貌，故請縣政府就下列各點提出具體之規劃方案及都市設計發展構想後，納入計畫書內，以資完備。

- (一) 本計畫區之歷史文化建築、周邊老舊民居，及具有攻防功能與特性之街道空間系統，請於細部計畫中予以整合、建立網絡，以形塑特有客家傳統聚落風貌，並強化住民認同感。
- (二) 在傳統聚落與歷史古蹟維護與保存之同時，並能有效改善公共及私有空間實質環境，以增進都市服務機能、提昇整體生活環境品質之具體方案。
- (三) 透過都市設計的整體規劃，建立完整觀光遊憩系統，以適切融合居民與遊客的互動關係，並對臨時性的商業販售行為提出有效合理的管理，假日湧進大量遊客，對本區交通、環境所造成重大衝擊影響之因應對策等。

五、據縣政府列席人員說明，鄰近農業區設有臨時停車場，有效解決本區例假日日、夜間引進之遊客停車需求，故請縣政府提供並詳為檢核目前停車需求及供給量（包含北埔國中、國小及商家自行停車空間量）後，研提長期解決對策，併將遊客參訪人行動線及接駁服務規劃方案等，補充納入計畫書內敘明。

- 六、為利土地合理使用及地方整體發展，請縣政府將傳統聚落與區外交通之聯結策略、周邊地區未來發展願景、定位，補充具體詳實資料，納入計畫書內，以為日後地方發展之依循。
- 七、有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，修正各項防災空間名稱、面積後，補充規劃並納入計畫書內，作為執行之依據。
- 八、本計畫未劃設環保設施用地，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。
- 九、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。
- 十、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 十一、為確保都市計畫具體可行，參據本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 請新竹縣政府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，請新竹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，仍應維持原土地使用分區，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。

十二、變更內容明細表部分：詳附表一

十三、土地使用分區管制要點部分：詳附表二

附表一 變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)變更內容明細表

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 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1-1	工 一、工 四、工 五	工業區 (3.08)	產業專用區 (3.08)	<p>為提高土地使用效益，遵循政策指導及滿足觀光發展需求，配合區內產業及文化特色，發展觀光。</p> <p>附帶條件： 各產專區應採整體規劃，並依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」提供 15% 土地作為區內必要之服務性設施（停車場、廣場、綠地等）使用，於領取使用執照前完成興建後，無償捐贈與新竹縣所有，以整體開發或市地重劃方式辦理開發。</p>	<p>照縣政府所提方案，附帶條件修正通過： 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車需求應內部化，故所提供 15%回饋土地部分，不得作停車場使用。 2. 回饋土地應以 5 項公共設施（公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場）優先劃設。 <p>修正事項： 為提供較大之開放空間故將建蔽率修正為不得超過 50%。</p>

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)		
變 1-2	工六	工業區 (0.72)	產業專用區 (0.72)	1. 為提高土地使用效益，遵循政策指導及滿足觀光發展需求，配合區內產業及文化特色，發展觀光。 2. 配合姜式家廟出入道路需求及產專區變更回饋，故劃設為道路廣場用地。	照縣政府所提方案，附帶條件修正通過： 附帶條件： 1. 停車需求應內部化，故所提供 15%回饋土地部分，不得作停車場使用。 2. 回饋土地應以 5 項公共設施（公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場）優先劃設。 修正事項： 為提供較大之開放空間故將建蔽率修正為不得超過 50%。
		綠地用地 (0.03)	道路廣場用地 (0.03)	附帶條件： 1. 各產專區應採整體規劃，並依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」提供 15% 土地作為區內必要之服務性設施（停車場、廣場、綠地等）使用，於領取使用執照前完成興建後，無償捐贈與新竹縣所有，以整體開發或市地重劃方式辦理開發。 2. 工六變更為產業專用區之回饋方式詳圖十，因所回饋道路、開放空間之土地比例不足 15%，由開發者負擔道路及開放空間之開闢經費。	
變 2	中華電信北埔服務中心	電信事業專用區 (0.03)	電信專用區 (0.03)	為配合 97 年 6 月公告實施電信專用區專案通檢通過名稱，統一變更為電信專用區。	照縣政府核議意見通過，並不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。
變 3	停 (二)	公園用地 (0.16)	機關用地 (0.16)	配合鄉立托兒所現況使用需求，及為解決北埔	參採縣政府列席人員說明變更範圍皆屬公有地

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)		
	東側	保護區 (0.14)	機關用地 (0.14)	地區停車用地不足問題，鄉公所配合於假日開放土地供停車使用。	(國產局、林務局)，且保護區地勢平坦，惟開發時如涉及水土保持部分仍應依相關規定辦理，故請補充地形圖並將本案機關用地指定供鄉立托兒所使用外，其餘照縣政府核意意見通過。
變 4	計畫年期	民國 92 年	民國 110 年	原訂計畫年期已屆滿，依(北部區域計畫及國土計畫)草案修訂為 110 年。	照縣政府核議意見通過。
變 5	全區	修訂土地使用分區管制要點		配合現行法令修訂。增訂都市設計相關管制規定。詳表十六土地使用分區管制要點表。	1. 併土地使用分區管制要點。 2. 有關都市設計管制規定，請新竹縣政府本於權責自行核處。
變 6	金廣福公館西側周邊	住宅區 (0.04)	古蹟保存區 (0.04)	配合一級古蹟「金廣福公館」，將古蹟本體建築周邊之景觀庭園一併劃設為古蹟保存區。	照縣政府核議意見通過。
變 7	慈天宮西側	住宅區 (0.08)	古蹟保存區 (0.08)	本計畫區內「姜阿新宅」係依文化資產保存法劃定之縣級古蹟，故配合劃定為古蹟保存區。	照縣政府核議意見通過。
變 8	北埔派出所東南側	住宅區 (0.25)	古蹟保存區 (0.25)	本計畫區內「姜氏家廟」係依文化資產保存法劃定之縣級古蹟，故配合劃定為古蹟保存區。	照縣政府核議意見通過。
變 9	廟前街、中興	住宅區 (3.23)	傳統聚落保存區 (3.23)	為維護傳統聚落建築及街區生活空間完整，並保存北埔老街特殊街	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 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	路、公園街及秀巒山所圍街廓	道路廣場用地 (0.35)	傳統聚落保存區 (0.35)	景，以塑造地方特色及街區整體發展。	
變 10	傳統聚落保存區周圍	住宅區 (4.34)	住宅區 (特) (4.34)	為有效控制建築物量體高度，維護傳統聚落保存區與周邊街道景觀協調性。	照縣政府核議意見通過。
		商業區 (0.59)	商業區 (特) (0.59)		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表二：變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)
土地使用分區管制要點對照表

原計畫條文	檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見						
無	壹、土地使用分區管制							
第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。	第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。	照縣政府核議意見通過。						
第二點：住宅區 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	60%	180%	第二點：住宅區 住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。。	照縣政府核議意見通過。
使用分區	建蔽率	容積率						
住宅區	60%	180%						
無	第三點：住宅區(特) 住宅區(特)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。建築物高度不得超過 4 層樓，建築屋簷高度不得超過 13m。	照縣政府核議意見通過。						
第三點：商業區 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td><td>80%</td><td>260%</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	商業區	80%	260%	第四點：商業區 商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 260%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	照縣政府核議意見通過。
使用分區	建蔽率	容積率						
商業區	80%	260%						
無	第五點：商業區(特) 商業區(特)之建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 260%。建築物高度不得超過 4 層樓，建築屋簷高度不得超過 13m。	照縣政府核議意見通過。						

原計畫條文	檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見
<p>第四點：工業區</p> <p>本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。</p>	<p>第六點：工業區</p> <p>本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第十點：農會專用區</p> <p>農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250 %。</p>	<p>第七點：農會專用區</p> <p>農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250 %。</p>	照縣政府核議意見通過。
	<p>第八點：電信專用區</p> <p>電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一) 經營電信事業所需設施：</p> <p>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、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>(二) 電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 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。 <p>其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三) 與電信運用發展有關設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。 <p>(四) 與電信業務經營有關設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。 	照縣政府核議意見通過。
<p>第五點：古蹟保存區</p> <p>古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。</p>	<p>第九點：古蹟保存區</p> <p>古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。</p> <p>並為配合觀光及閒置空間活化再利用計畫，得提供小型餐飲服務及小型商店零售服務使用。</p>	照縣政府核議意見通過。

原計畫條文	檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見
無	<p>第十點：傳統聚落保存區</p> <p>傳統聚落保存區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於160%。</p> <p>為保留傳統聚落保存區之街區建物型態，傳統聚落保存區內建築物，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築，且得免依建築技術規則留設停車空間。</p> <p>為維持現有聚落街區紋理，建築基地面臨現道路，得以現有巷道為建築線，免依新竹縣建築管理自治條例第五條規定辦理退縮。</p> <p>如原總容積低於住宅區容積規定者，得參照文化資產保存法之規定辦理容積移轉。</p>	照縣政府核議意見通過。
無	<p>第十一點：傳統聚落保存區係以提供適當程度之住商混合活動使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住安全、衛生。為延續其原有特色及控制其適度發展，本區得為下列各種使用及行業活動項目。</p> <p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 公共服務及公用事業相關設施</p> <p>(三) 一般零售業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 日用五金 2. 日用雜貨 3. 電器用品 4. 服飾用品、布莊 5. 古董、藝品店 6. 餅舖、果菜 7. 藥物、化粧品零售 8. 傢俱店 9. 農產品零售 10. 鐘錶、眼鏡零售 11. 文教及育樂用品零售 <p>(四) 日常服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 刻印店 2. 理髮店 3. 旅遊服務 <p>(五) 修理服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 腳踏車行 <p>(六) 餐飲業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 飲食店、小吃店 2. 茶藝館 <p>(七) 民間社團：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宗教會館 2. 同鄉會、老人會 3. 文化、藝術社團 <p>(八) 其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。</p>	為避免日後執行產生疑義，故將「(一)住宅。修正為：(一)住宅使用。」外，其餘照縣政府核議意見通過。

原計畫條文	檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見
	<p>第十二點：產業專用區</p> <p>產業專用區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>產業專用區內，以地方產業或結合觀光產業以及引進與文化相關等相關設施使用為限，如：遊憩、文教、展演、零售、餐飲及提供住宿等或其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。</p> <p>為型塑北埔特有風情，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</p>	配合變更內容明細表編號第 1-1 及 1-2 案，為提供較大之開放空間故將建蔽率修正為不得超過 50%，及有關停車空間之設置需依本部訂頒之「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」辦理外，其餘照縣政府核議意見通過。
<p>第六點：機關用地</p> <p>機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>第十三點：機關用地</p> <p>機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 250%。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第七點：學校用地</p> <p>學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>第十四點：學校用地</p> <p>學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 150%。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第八點：市場用地</p> <p>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	<p>第十五點：市場用地</p> <p>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第九點：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>	<p>第十六點：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第十一點：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，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一)基地有一面臨寬度在 8 公尺以上道路，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 1000 平方公尺以上者，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。</p>	<p>第十七點：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：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，應依「建築技術規則」設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。</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 30% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 	照縣政府核議意見通過。
<p>第十二點：依第十一點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下列合計，但不得超過</p>	<p>刪除。併入第十七點規定。</p>	照縣政府核議意見

原計畫條文	檢討後條文	本會專案小組 初步建議意見
<p>基地面積乘以該基地容積率20%。</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定計算。</p> <p>1. 商業區：$I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地及行政區：$I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義以計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合鼓勵辦法」之規定。</p>		通過。
<p>第十三點：依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面積在商業區面臨道路為 20 公尺以上且地 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	<p>刪除，依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」已有規定，且與第十七點競合。</p>	照縣政府核議意見通過。
	<p>第十八點：</p> <p>本計畫區建築基地達 2000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。</p> <p>新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。</p>	照縣政府核議意見通過。
	<p>第十九點：</p> <p>為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由『新竹縣都市設計審議委員會』審議，視開發規模及留設公共設施比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。</p>	照縣政府核議意見通過。
	<p>第二十點：</p> <p>建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之；除依都市更新規定獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。</p>	照縣政府核議意見通過。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 14 日府城規字第 0980485288 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 款及同辦法第 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：本案除將土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照桃園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。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更大溪都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 14 日府城規字第 0980485276 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 款及同辦法第 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：本案除將土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照桃園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。

第 10 案：桃園縣政府函為「變更大溪（頂埔地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 14 日府城規字第 0980485256 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 款及同辦法第 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：本案除將土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照桃園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。

第 11 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 15 日府城規字第 0980485258 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 款及同辦法第 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：本案除將土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確外，其餘准照桃園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。

第 12 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 14 日府城規字第 0980485263 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 款及同辦法第 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，其餘准照桃園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、本案基地尚有部分未取得之國有土地，請中華電信股份有限公司協調土地管理機關，並檢附同意變更證明文件納入計畫書。

二、土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確。

第 13 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 14 日府城規字第 0980485282 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 款及同辦法第 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，其餘准照桃園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、本案基地尚有部分未取得之國有及私有土地，請中華電信股份有限公司協調土地管理機關及所有權人，並檢附同意變更證明文件納入計畫書。

二、土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確。

第 14 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 15 日府城規字第 0980485252 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 款及同辦法第 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，其餘准照桃園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、變更為住宅區部分：因產權為私人所有，為避免留下零星機關用地，故同意變更為住宅區，回饋比例為 30%，惟應取得土地所有權人同意文件，並將土地所有權人與縣政府簽定之捐贈協議書，一併納入計畫書內。

二、土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確。

第 15 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 8 月 13 日第 15 屆第 30 次會審議通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 15 日府城規字第 0980485264 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 款及同辦法第 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園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、變更為住宅區部分：因產權為私人所有，為避免留下零星機關用地，故同意變更為住宅區，回饋比例為 30%，惟應取得土地所有權人同意文件，並將土地所有權人與縣政府簽定之捐贈協議書，一併納入計畫書內。

二、土地使用管制要點增（修）訂部分，納入變更內容明細表，以資明確。

第 16 案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 89 年 6 月 23 日第 100 次會、94 年 1 月 25 日第 126 次會、94 年 5 月 20 日第 128 次會及 95 年 10 月 11 日第 138 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 6 月 15 日府建城字第 0960076698 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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會洪前委員啟東（召集人）、賴前委員碧瑩、張委員金鶚、王委員秀娟及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 8 月 28 日、97 年 5 月 6 日召開會議聽取簡報後，因洪前委員啟東及賴前委員碧瑩任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，改由張委員金鶚（召集人）、李委員正庸擔任小組成員，專案小組於 97 年 8 月 13 日、及 98 年 10 月 14 日繼續召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經宜蘭縣政府以 99 年 1 月 15 日府建城字第 0990008187 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，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）及宜蘭縣政府 99 年 1 月 15 日府建城字第 0990008187 號函送之修正計畫書、圖內容通過，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、變更內容明細表新編號第七案部分，參據縣政府列席代表之說明，同意照該府核議意見通過，惟應請研提交通路口設施之改善措施納入計畫書規定。
- 二、計畫書有關「分期分區發展計畫」及「事業及財務計畫」內容，請配合本會審議結果作修正，以資周詳。

【附錄】本會 98 年 10 月 14 日專案小組初步建議意見：

查「四城地區都市計畫」係於民國 72 年 5 月核定實施，於民國 80 年 9 月 10 日發布實施第一次通盤檢討，計畫面積為 538.5 公頃（礁溪鄉 376 公頃，宜蘭市 162.5 公頃）。本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、參據宜蘭縣政府列席代表說明本計畫區 85 年至 94 間年人口成長率為-5.9‰，故同意將計畫人口由 18000 人調降為 13000 人，並請宜蘭縣政府補充納入變更內容明細表，以資明確。
- 二、依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 13000 人核算，本計畫區文小用地面積不足 0.73 公頃，停車場用地不足 0.75 公頃，又本計畫區公園（面積 3.97 公頃）、綠地（面積 0 公頃）、廣場（面積 0.08 公頃）、公園兼兒童遊樂場（面積 1.21 公頃）、體育場所（面積 0 公頃）等 5 項公共設施用地面積僅為計畫面積之 0.97%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10%之規定（不足面積達 48.59 公頃），惟據縣政府列席人員說明，本計畫係屬老舊街區且無適當之公有土地可供補充，故同意不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。
- 三、請縣政府依據宜蘭縣綜合開發計畫對本計畫區所訂發展定位、構想及土地使用型態等，補充相關地方產業特色、人文景觀資料，並提出課題與對策之研析意見納入計畫書內。
- 四、為瞭解變更區域周邊道路整體路網銜接情形，請補充基地周邊道路現況及計畫年期將完成之詳盡道路圖示（包括主要與次要聯絡道路，並請標示路名）。

- 五、請於適當章節中補充計畫周邊與區內道路路寬與容量，並詳為評估現況與計畫年期之預測交通量，及道路服務水準後，依據評估結果研提各項交通衝擊改善方案，納入計畫書內。
- 六、本計畫區停車供給明顯不足，而本次檢討將火車站前廣場變更為廣場兼停車場用地，由於面積僅 0.26 公頃，似無法有效因應，請研擬改善本計畫停車措施，並納入計畫書內，以資妥適。
- 七、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，並符憲法保障財產權之旨意。
- 八、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、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項，並查明是否有歷史災害？妥為補充並納入計畫書內作為執行之依據。
- 九、本計畫並未規劃污水處理廠用地及環保設施用地，為確保都市品質及居住環境衛生，請縣政府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，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 十、為符合實際及統一名稱將本計畫區之「私立仁愛之家專用區」修正為「社會福利專用區」。

十一、為符實際，宜蘭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。

十二、本案請照專案小組建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十三、變更內容明細表：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	一	機二	機關用地 (機二) (0.12)	公園兼兒童遊樂場 用地 (公兒六) (0.12)	1. 機二目前無使用計畫，變更後可補充計畫區內兒童遊樂場面積不足。 2. 計畫區內尚有機四可供其他機關需求。	照縣政府核議意見通過。
二	三	火車站前 西側	廣場用地 (0.26)	廣 場 兼 停 車場用地 (0.26)	廣場用地鄰火車站，近商業區中心，變更後除可維持其原有功能，並可補足停車場用地面積不足。	照縣政府核議意見通過。
三	四	綠地	綠地 (綠一) (0.19)	公園兼兒童遊樂場 用地 (公兒七) (0.19)	綠地目前無明確之開發主管機關，為確保計畫內容之落實，宜視其原劃設功能、規模變更為其他適當之用地。	除請縣政府補充變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
四	五	綠地	綠地 (綠九) (0.01)	廣場用地 (0.01)		照縣政府核議意見通過。
五	六	綠地	綠地 (綠二~綠八) (0.70)	工業區 (0.70)	備註： 主要計畫併鄰近分區(工業區)，於細部計畫中保留原綠地作整體考量。	維持原計畫。 理由：該綠地係供住宅區與工業區隔離使用，有保留必要，且目前並無將主要計畫與細部計畫分離。
六	八	西環道路 及四號道 路	農業區 (9.11)	道路用地 (9.11)	配合北宜高速公路西環系統及山腳觀光道路整體路網規劃。	本案暫維持原計畫，並參據縣政府列席代表之說明，宜俟西環道路全線路段確定後，再提會討論。

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)		
七	九	山腳觀光 道路	工業區 (1.66) 農業區 (0.01)	道路用地 (1.67)	配合北宜高速公路西環系 統及山腳觀光道路整體路 網規劃。	除為避免變更後形成多向 交叉影響交通安全，請縣政 府妥為修正該交叉路口之路 型，繪圖提會說明外，其餘 部分照縣政府核議意見通 過。
八	十	宜蘭市與 礁溪鄉交 界處	農業區 (2.13)	溝渠用地 (2.13)	配合地籍與現況劃設。 備註： 依公有地籍範圍劃設為溝 渠用地。	本案照縣政府提議意見通 過，另增加變更農業區(0.68 公頃)為溝渠用地。 理由：為溝渠流經區域之連 貫，同時考量分區完整 性，變更農業區(權屬為 公有地及未登錄土地) 為溝渠用地。
九	人 3	福德廟	農業區 (0.34)	保存區 (0.34)	為符合古蹟意象整體考 量，石板橋古蹟之周邊相關 地區(包含寺廟、水路與農 業區等)變更為保存區。 備註： 變更地籍為重測後武暖段 681、680、部分 690、691、 692、693、696 地號及南側 未登錄地等。	照縣政府核議意見通過，並請 縣政府研訂適當之自願捐獻 回饋措施，若無須回饋，並 請縣政府將免回饋之理由於 計畫書敘明。
十	逾 人 1	吳沙故居	住宅區 (0.55) 道路用地 (0.14)	保存區 (0.62) 廣場用地 (0.07)	考量舊聚落保存之完整性。 備註： 變更為保存區之範圍：開蘭 一段 1043、1044(部分) 、1045 地號土地。 變更為廣場用地之範圍：開 蘭一段 865(部分)、866、 867、872、873、874、875、 1042、1044 地號土地。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十 一		全區		劃設龍潭、四城二處細部計畫區	配合主細計分離規劃。	維持原計畫。 理由：目前並無將主要計畫與細部計畫劃分之必要性。
十二		全區	增修訂土地使用分區管制要點		1. 為促進本計畫區土地資源之合理利用，及維護良好之生活環境品質。 2. 配合相關規定之停止適用及頒訂實施予以修訂。	除停車空間設置請參據本部函訂「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」規定妥為訂定並納入計畫書外，其餘併土地使用分區管制要點。

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

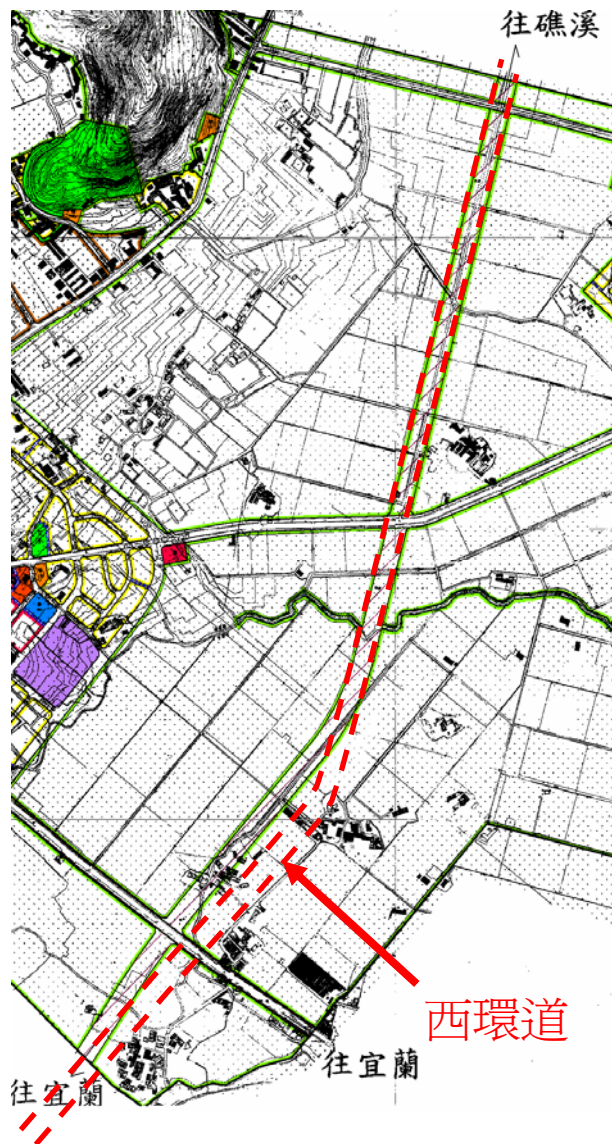
十四、 逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
逕人 1	吳林美代等 17 人 礁溪鄉玉光一段	民地位於四城火車站東向及東南側，七十四年間鐵路雙軌拓建工程，敬將民等民宅與農地劃入鐵路站場用地，歷經數十年並未見拓建。85 年向鐵路局陳情，獲得其並無須保留使用之回覆。如今農民縮衣節食刻苦經營，是項土地對農民有挹注之效，以免農民權益受損及影響房屋與耕地之完整，請取消四城火車站站場拓寬計畫，將編為鐵路用地之土地恢復原編定。	鐵路用地變更為農業區	參採鐵路改建工程局東部工程處列席代表說明，為因應未來鐵路建設之需，該土地仍有保留之必要，故未便採納。
逕人	澤蘭宮	敬請於都市計畫通盤檢		依據縣政府列席代表說

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
2	礁溪鄉開蘭二段 475、476 地號	討時，將宜蘭縣礁溪鄉吳沙村澤蘭宮廟地，變更為寺廟用地。		明澤蘭宮為登記有案之寺廟，故同意變更為宗教專用區，並請縣政府研訂適當之自願捐獻回饋措施，若無須回饋請縣政府將免回饋之理由敘明並納入計畫書。
逕人 3	吳陳阿絲 宜蘭市梅洲新段 256 地號等	陳情地段早期都市計畫雖編為工業區，但此地段卻因鄰近龍潭鬧區之故，多為商業活動型態而商店林立，因此都市計畫通盤檢討應正視此現狀之變動，通過都市計畫變更為住宅區或工商綜合區，以促進地方蓬勃發展，帶動商業投資	工業區變更為工商綜合區或住宅區	參據縣政府列席代表說明，本案宜納入宜蘭縣都市計畫工業區通盤檢討時再一併檢討辦理，故未便採納。
逕人 4	吳承迦先生礁溪鄉三皇段 29、35、36、39、41、45、46、51、53、54、58、59 地號等	陳情地在龍潭湖風景特定風景區內，建議變更為商業區吸引觀光客駐留消費，促進地方經濟繁榮。	建議變更為商業區以配合觀光事業。	1. 本案陳情區位不適當，故未便採納。 2. 涉及龍潭湖風景特定區部份，留供該計畫參考。

逕向本部陳情意見綜理表第 5 案（98 年 10 月 14 日）：

編號	提案單位	提案位置	提案內容	規劃單位意見	本會專案小組初步建議意見
原變更案 6	宜蘭縣政府	西環道路及四號道路	修正西環道路路線及計畫路寬 (農業區變更為道路用地)	1. 依提案單位意見修正路線。 2. 若本案尚未核定，建議全線路段經核定確認後再由用地需求機關依個案變更方式辦理變更。	本案併新編號六。 參據縣政府列席代表之說明，宜俟西環道路全線路段確定後，再提會討論。



逕向本部陳情意見綜理表第 6 案（98 年 10 月 14 日）：

編號	提案單位	提案位置	提案內容	本會專案小組 初步建議意見
原變更案 10	宜蘭縣政府	宜蘭市與礁溪鄉交界處 (新增部份為龍泉段 1116.1134.1139 地號 及未登錄地)	為溝渠流經區域 之連貫，同時考量 分區完整性，變更 週邊農業區(權屬 為公有地及未登 錄土地)為溝渠用 地。	採納縣政府提 議內容意見。



十六、土地使用分區管制要點：

變更四城地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

現行條文	修增訂後條文	本會專案小組初步建議意見
第一條 本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 33 及 35 條規定訂定之。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 配合法條修正。	照縣政府核議意見通過。
第二條 住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定，但其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條之規定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 配合法條修正。 3. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第三條 商業區內以建築商店及商業使用之建築物為主，其建築物及土地之使用依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定，但建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	三、商業區內以建築商店及商業使用之建築物為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第四條 工業區為乙種工業區以供	四、工業區為乙種工業區以供	照縣政府核議意見通過。

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第十八條之規定，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條之規定，其建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>140%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正建蔽率與容積率。	
第五條 保存區之土地及建築物之使用以寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	五、保存區之土地及建築物之使用以寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>150%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	修正為「保存區及宗教專用區之土地及建築物使用以維護古蹟、文物與宗教寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>150%</u> 。」。 理由：將宗教專用區納入管制。
第六條 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>160%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第七條 學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>120%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第八條 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 <u>120%</u> ，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理者，其容積率不得大於 <u>240%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第九條 私立仁愛之家專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之	九、私立仁愛之家專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>120%</u> 。	修正為「社會福利專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>160%</u> 」。

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
二百。	備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	理由：1. 配合修正名稱。 2. 將容積率酌予提高，以符實際。
	十、計畫區內各使用分區及公共設施用地，臨接計畫道路寬未達 8 公尺者，應自建築線退縮 2 公尺以上建築，面臨 8 公尺寬以上者，至少退縮 3.64 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自建築線留設 2 公尺寬之人行通道供公眾通行，其餘部分應植栽綠化。若經鄉公所指定須留設騎樓者，無須退縮。 備註： 1. 新增條文 2. 配合宜蘭縣政府建築退縮規定條文。	照縣政府核議意見通過。
	十一、 <u>臨溝渠用地兩側之土地如屬建地目者，應退縮 3 公尺以上建築，其餘土地則應退縮 5 公尺以上建築。</u> 備註：新增條文。	照縣政府核議意見通過。
第十條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十二、 <u>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。</u> 備註：調整條文編號。	照縣政府核議意見通過。
第十一條 本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	十三、 <u>本要點未規定事項依其他法令規定辦理。</u> 備註：調整條文編號。	照縣政府核議意見通過。

第 17 案：臺北縣政府函為「變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土地）案」。

說 明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 384 次會審議通過，並准臺北縣政府 98 年 5 月 4 日北府城規字第 0980343716 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會顏委員秀吉（召集人）、王委員秀娟、鄒委員克萬、李委員公哲、及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 6 月 25 日、98 年 8 月 13 日及 98 年 9 月 29 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見後，提本會 98 年 11 月 24 日第 719 次會審議決議：「本案除縣政府列席代表於會中說明有關環境影響評估，公共設施維護管理，國有土地處理方式等外，因尚涉及變更使用分區類別、使用性質、面積及公共設施劃設區位等，案情複雜，故請該府再詳予重新檢討分析並補充書面資料，交由原專案小組先行研提具體建議意見後，再提會討論。」。

七、案經原專案小組於 99 年 1 月 19 日召開會議聽取簡報完

竣，並獲致具體初步建議意見，臺北縣政府於 99 年 2 月 1 日北府城審字第 0990082861 號函檢送依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：

- 一、專案小組初步建議意見第二-（四）點，採納縣政府列席代表說明，同意變更為商業區，並請將本案變更緣由、計畫整體發展構想、空間架構、交通系統、社區鄰里配置、公共設施服務範圍、商業區使用強度及產業結構發展變遷等妥為納入計畫書敘明，以資完備。
- 二、其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺北縣政府 99 年 2 月 1 日北府城審字第 0990082861 號函送計畫書、圖內容通過，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：

本案係臺北縣政府據土地所有權人之申請，為配合該都市發展及產業變遷，透過本計畫閒置工業區土地規劃利用提供優質之商業服務空間，藉以改善地區生活環境品質，創造都市新的發展契機，故辦理變更部分工業區（面積：1.6796 公頃）、住宅區（面積：0.3381 公頃）為商業區（面積：1.4124 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（面積：0.3735 公頃）及道路用地（面積：0.2328 公頃），建議除下列各點外其餘照臺北縣政府核議意見通過。

一、臺北縣政府對工業區檢討變更案已擬定「臺北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

（一）短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

（二）推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金

轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，希冀加強地方之基礎建設並帶動地區之整體發展。

二、本案係屬「臺北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故應請縣政府依下列各點詳為說明，俾落實計劃之執行及提供細部計畫審議參據。

（一）為健全都市整體發展及維護開發之公平合理性，本案是否納入目前正辦理之「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）案」一併考量，若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，則本計畫案是否已依循主要計畫之指導或符合「臺北縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策。

（二）請縣政府會同規劃單位詳為評估本計畫工業區是否仍有保留供當地居民就業需求，並納入計畫書內詳為說明，以為本案變更之參據。

（三）本案變更範圍尚稱完整，惟為利整體規劃以促進土地合理使用，故請縣政府提出將東側零星住宅區及西側部分工業區納入變更範圍之可行性分析，及未一併辦理變更之理由、對策等，納入計畫書詳為敘明。

（四）本案規劃單位仍維持原計畫商業區（詳如附圖），是否符合未來「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）案」及年底升格為直轄市預期對日後商業區發展情形，請縣府及規劃單位就計畫區整體發展構想、空間架構、交通系統、社區鄰里配置、公共設施服務範圍、不同於原商業區使用強度及土城市

產業結構變遷(請提供三級產業演變之詳實資料)等妥為研析敘明理由，俾供大會討論決定。

- (五) 本案變更面積達1公頃以上，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地，本案是否業依上開規定劃設，又為避免阻礙都市建設與經濟成長，目前於本區實際發展上有那些消極性管制措施，未來則將導入何種積極性規劃與建設，以確保都市機能之平衡發展並有效改善居民都市生活環境品質。
- (六) 本案基地臨住宅區側退縮留設6米之人行通路，請於保有廊道通視性及透空性與公園可及性原則下，廣植本土原生常綠喬木及綠籬，以發揮綠化節能效果，並確保專供人行使用。
- (七) 本案劃設為商業區，考量使用，因其功能與定位，將吸引人潮並增加日間活動人口，對附近地區交通系統造成一定程度之衝擊，故請縣政府會同規劃單位提出區域性與基地內交通動線改善規劃方案及停車需求對策，納入計畫書以為執行參據。
- (八) 依據規劃單位說明，本案基地周邊道路目前呈現B、C級之服務水準，以土城目前急速發展，幹道交通日益繁榮之狀況，請改採路口交通延滯現況提出模擬分析，以確實了解本案日後開發建設為商業區其道路服務水準。
- (九) 依據規劃單位說明，本案地下停車場車道進出口設置於主要幹道中華路上，勢必對基地周邊道路造成嚴重交通影響衝擊，請縣政府妥為修正車道進出口位置，及劃設足夠之緩衝及停等空間，以有效內化或減化基地可能產生之衝擊影響，

並納入計畫書內，供都市設計審議時參考。

- (十) 本案日後將建設成住商混合大樓，故請縣政府提出住宅及商業活動人行、車行動線與地下室停車動線如何分離，以確保住戶安全之有效管理方案，納入計畫書內，以為執行依據。
- (十一) 為因應全球氣候變遷，避免暴雨集中，危害住民生命、財產安全，請將暴雨頻率年提升為 50 年，並據以計算基地開發前後雨水逕流量及調整滯洪池規模，以建構並強化區內儲水、蓄水、排水相關設施及系統，俾供未來都市設計審議依循。
- (十二) 為避免公共投資浪費，並利基地排水系統之建構，請提供本計畫區區域排水及污水下水道相關規劃資料與建設時程，以為本案污、排水處理系統設計之參據。
- (十三) 為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構水平、垂直之安全防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。
- (十四) 請縣政府詳為補充說明本案商業區之功能定位、住商使用比例（商業使用不得低於 60%）、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。
- (十五) 涉及本會第 662 次及 675 次會會議有關「都市計畫工業區

檢討變更審議事項」部分請詳為說明，以供審議參考。

- (1) 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- (2) 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。
- (3) 變更後之商業區其容積率不宜比照周邊商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫工業區之容積率。
$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。
F：變更前工業區之容積率。
A：變更前工業區面積。
 ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。
- (4) 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- (5) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍，以避免對附近交

通、公共安全、環境影響衝擊太大。

(6) 變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。

(7) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

(十六) 有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發證明文件或具體可行之開發方式，以杜紛爭。

(十七) 本案改以自辦市地重劃方式辦理，故請縣政府參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定詳予覈實查明本案提供公共設施用地之比率（應單獨計列，不含開發範圍內，以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分）並配合修正相關辦理情形檢核表，以符規定。

(十八) 本案係以自辦市地重劃方式開發，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，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：

(一) 請臺北縣政府於完成臺北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，請臺北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。

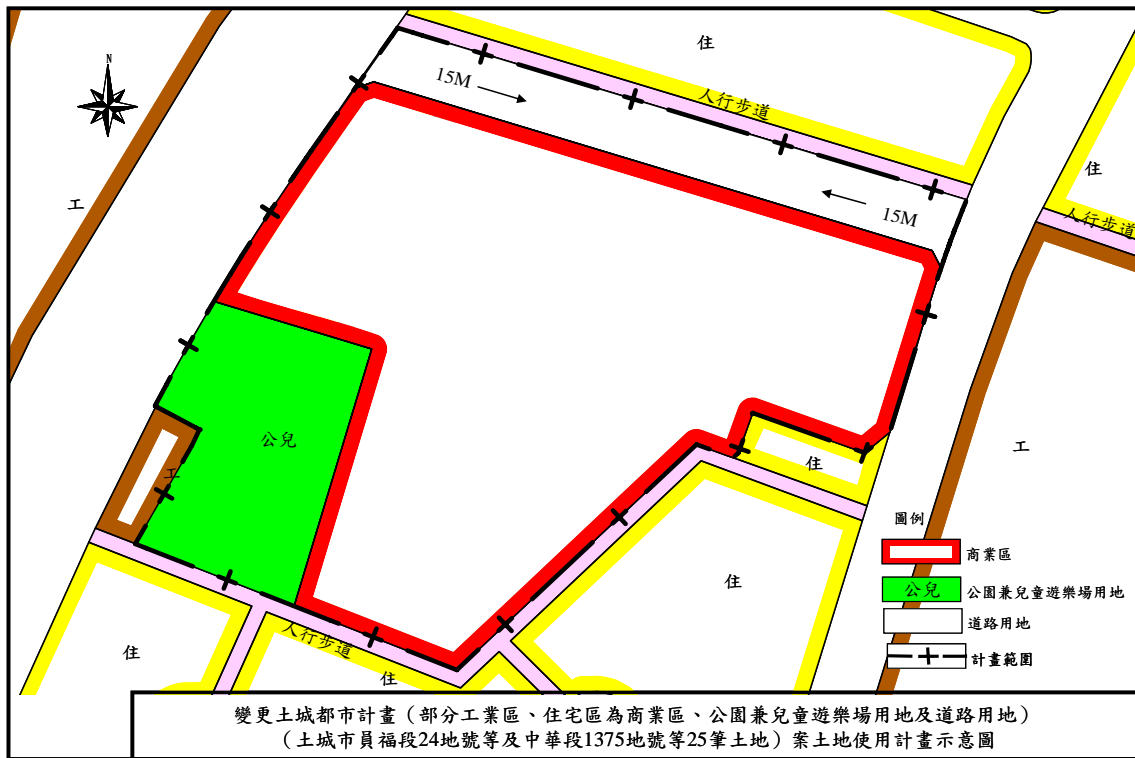
(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

(十九) 本案容積計算方式，仍請依本會第 662 次、675 次會議之相關規定，妥為修正為商業區容積率不得大於 282%，以符規定。

(廿) 據縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並運用於鄰近地區相關公共建設或環境改善規劃費用，以回饋當地之公共建設，請縣政府就其使用內容、執行情形，納入計畫書內補充敘明。

(廿一) 依計畫書記載本案應實施環境影響評估，故於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。

圖一：土地使用計畫示意圖



表一：土地使用面積配置表

使用項目			面積(m ²)	比例	備註
使用分區	商業區	地主取得	12,061.17	59.50%	地主取得
		捐贈	3,040.63	15.00%	捐贈建築用地(以捐獻代金替代)
	使用分區小計		15,101.81	74.50%	
公共設施	道路用地		2,317.94	11.43%	
	公園兼兒童遊樂場用地		2,851.13	14.07%	
	公共設施小計		5,169.07	25.50%	
合計			20,270.88	100.00%	

八、確認 99 年 3 月 2 日內政部、嘉義縣暨竹崎鄉都市計畫委員會
聯席會議紀錄。

決 定：確定。

九、散會：下午 6 點 05 分。