

內政部都市計畫委員會第 819 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 1 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

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 818 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合汐止區北山大橋機車道改善工程）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（修訂實施進度）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）（暫予保留逕向內政部陳情意見編

號第3案)案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更水林都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分自來水事業用地、綠地、碼頭用地為旅遊服務用地）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

第 11 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合汐止區北山大橋機車道改善工程）」案。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 102 年 8 月 29 日第 36 次會審議通過，並准新北市政府 102 年 10 月 25 日北府城都字第 1022909506 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、查本案係為配合「汐止區北山大橋機車道改善工程計畫」辦理都市計畫變更，故請補充工程範圍與內容，並檢附相關位置示意圖，納入計畫書敘明，以資完備。
- 二、為利瞭解本計畫區道路系統銜接情形，請將本計畫區及周邊地區之交通道路系統路網圖、本案開發完成後周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況等內容，補充納入計畫書中敘明。
- 三、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。
- 四、計畫書內容過於簡略，及部分圖說模糊不清、標示不明部分，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(修訂實施進度)案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會102年7月22日第35次會、102年8月29日第36次會審議通過，並准新北市政府102年102年11月28日北府城審字第1023141570號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。
- 三、變更計畫範圍：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、變更內容明細表變更內容欄新計畫內有關「商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 108 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照。」乙段文字修正為「商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 109 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照。」，以資妥適。
- 二、本案應俟細部計畫配合修正案經新北市政府都市計畫委員會審議通過後，再報部核定。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 101 年 7 月 20 日第 16 屆第 19 次會審議通過，並准桃園縣政府 102 年 1 月 22 日府城都字第 1020020131 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第一項第四款。

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。

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。

六、本案經簽奉核可，原簽請本會楊前委員重信、謝委員靜琪、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明計 5 位委員組成專案小組，並由楊前委員重信擔任召集人，於 102 年 4 月 26 日召開 1 次專案小組會議；惟楊前委員重信已卸任，故另簽請謝委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明 5 位委員重新組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，專案小組再於 102 年 10 月 30 日召開第 2 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：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）第三點，先行納入八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討案審視後，再交由原專案小組續審。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 102 年 10 月 30 日第 2 次會議出席委員初步建議意見：

本案基於下列之建議意見及理由，提請大會討論決定。

- 一、法令依據部分：經查本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」申請個案變更，請縣政府補充說明本案引用第 4 款之依據為何？係配合興建何種重大設施？又縣政府引用本部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函之認定原則是否妥適？請縣政府釐清並函釋該適法性為何？以供審議之參考。
- 二、本案涉及內政部 102 年 8 月 15 日內授營中字第 1020808909 號函送本會第 808 次會審議變更工業區案之附帶決議事項，請縣政府依上開附帶條件詳予補充說明桃園縣之具體都市計畫工業區變更通則，及本案是否符合該縣變更工業區通則所涉及之整體發展構想及劃設原則、地區產業政策、工業區變更目標、方向、策略，以供後續審議之依循。
- 三、另八德（大湳地區）都市計畫刻正辦理第三次通盤檢討案，建議下列各點先行納入通盤檢討案審視後，再由原專案小組就本案後續變更內容進行討論。
 - （一）為提供替代性之聯外道路系統，請研提劃設東西向、南北向主要計畫道路之可行方案。
 - （二）本案擬變更為住宅區，為確保都市機能之平衡發展，故請確實就八德（大湳地區）都市計畫地區之特性並優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，推估本變更案需劃設之外部及內部性公共設施用地、面積及區位配置。
 - （三）本計畫變更後將使當地活動人口急速增加，故有關本案

應自願捐贈土地之用途，將涉及公共設施用地之配置大小、區位考量及交通動線之安排，請桃園縣政府補充說明應自願捐贈土地之未來使用計畫並就整體都市計畫地區提出合適之土地使用配置方案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 102 年 8 月 13 日第 809 次會審議完竣，決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…通過，…。」其中專案小組初步建議意見十三、後續應辦事項（二）：「本案如經本會審決通過後，變更範圍超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本案無直接關係者，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陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論」。

二、案經臺中市政府依本會上開決議辦理，於 102 年 9 月 25 日起補辦公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見 6 件，臺中市政府彙整後以 102 年 12 月 23 日府授都計字第 1020246148 號函送計畫書、圖等資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除配合實際將計畫年期之依循修正為「擬定臺中市區域計畫草案」外，其餘詳附表本會決議欄，並退請臺中市政府併本會第 809 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 1 「變更大里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」補辦公開展覽期間

人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
1	劉明譽、劉華進、劉華建 大里區東榮段 31、32、33、36 等地號土地	針對核定編號第 9 案，8M-57 號道路用地之調整案件。	緣因私人規劃開發計畫所需，陳情人於 98 年陳情變更調整 8M-57 號道路之方向。現已近 4 年重新補辦公開展覽，因陳情土地之開發計畫已重新規劃調整，故陳情撤銷變更原規劃內容，回復原計畫 8M-57 計畫道路線型，以利陳情人使用，實感德便。	針對囊底路路型調整部分建議採納；另往東延伸至中興路之橫向道路建議依大部決議變更為道路用地。 理由： 1.經查該 8 米囊底路路型調整，係陳情人於本案公开展覽期間，為利於其土地完整開發利用所提出之陳情意見（人 2 案），故同意採納其撤銷意見。 2.另基於提升該道路對外交通可及性，建議往東延伸至中興路道路維持原大部之決議。	照臺中市政府研析意見。（詳附圖一）

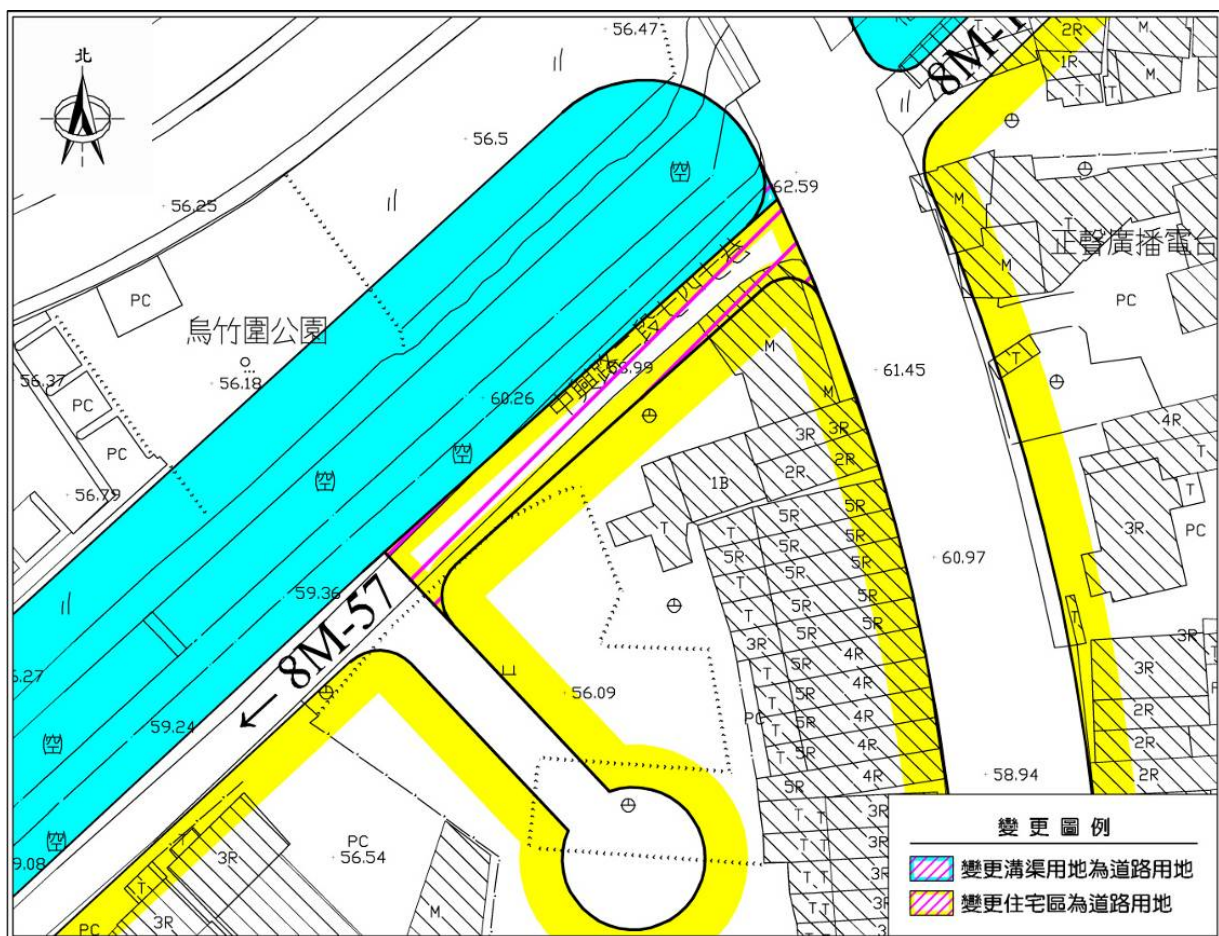
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
2	郭玲佳、郭紋婷 大仁段 549、550、551、552 等地號土地	<p>1.未經內政部都委會審議通過，水利署即強徵人民土地，不符合程序。</p> <p>2.未依本次檢討解除河川管制發照建築，地方繁榮發展落空，政府失信於民，陳情人土地僅以簡易草皮做為綠地之用，無任何防洪治水設施之設置，完全不為徵收目的所用。</p> <p>3.陳情土地位於大里區與臺中市南區交界之精華地段，僅按公告現值加四成強徵土地，遠低估土地實際價值，亦背離馬總統及胡市長的市價徵收政策方向。</p>	<p>陳情土地周邊旱溪排水治理已施工完成，陳情土地無設置排水設施之必要，請臺中市政府將陳情人土地變更為住宅區，並協助要求經濟部水利署第三河川局依土地徵收條例第49條規定廢止徵收，儘速發還陳情人所有土地。</p>	<p>建議依經濟部水利署第三河川局 102 年 10 月 29 日水三產字第 10250138860 號函示意見（相關內容摘述如后），未便採納：</p> <p>1.有關本次檢討附註：「配合旱溪廢河道排水路計畫，應俟解除河川之管制後，始得發照建築」；係指都市計畫「河川區」外，且坐落旱溪排水「排水設施範圍」內之土地，該部分土地需俟該段排水設施整治完妥，及排水設施範圍線調整至用地範圍線後（即本案都市計畫「河川區」範圍線），該部分土地即不受水利等相關法規之管制規定，應依都市計畫規定發照。</p> <p>2.為因應近年氣候變遷，短期間降雨強度增強，為維護排水設施安全，有設置滯洪池以降低洪峰強度之必要。該處土地即基於此必要而設置之滯洪池，為防洪治理手段之一，平時供市民休憩之用，以盡土地多目標利用，所謂僅值簡易草皮作為綠地使用，顯與認知有誤。</p> <p>3.陳情土地為坐落經濟部 96 年 1 月 18 日經授水字第 09620200480 號公告「臺中地區旱溪排水治理計畫堤防預定線（用地範圍）圖」內之土地，由經濟部水利署第三河川局依據水利法第 82 條規定申請徵收，奉內政部核准並經臺中市政府 100 年 9 月 27 日府授地用字第 1000187267 號公告徵收在案；並已按核准計畫及所定期限使用，陳情人請求依土地徵收條例第 49 條規定廢止徵收，顯與法令有違。</p> <p>4.陳情土地之徵收補償，依當時土地徵收條例規定，以徵收當期公告土地現值加四成辦理，符合法令規定。</p>	照臺中市政府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
3	張滄沂議員及大元里里民 576 人 國中路南側變電所用地	<p>1. 目前國中路不到 200 公尺範圍內已有兩個變電所，在人口密集區設置將使大元里六千多位居民暴露在高密度的電磁波環境中，影響居民健康。</p> <p>2. 變電所之新建，影響鄰近土地價值降低，且只會影響環境品質，無助於地方繁榮發展。</p> <p>3. 台電在國中路 186 號（大里服務所）已有 1 座變電所，國中路 43 號也有臨時變電所，如今想在國中路 23 號再加蓋第 3 座變電所，大元里無須這麼多變電所。10 年前台電以不正確程序取得國中路 23 號土地想蓋變電所，里民堅決反對興建。如今台電利用變更大里都市計畫，變更工業區為變電所用地，迫使大元里民接受，里民堅決反對。</p> <p>4. 台電欲興建超高變電站，事前未與周遭住戶溝通協調，罔顧附近人口稠密、工廠林立，不顧住戶與工廠商家之性命財產安全，里民將捍衛生命財產權益。</p>	<p>1. 請台電勿以「大里人口增加快速，原變電所設施不敷使用，會影響未來供電容量及品質」為由，興建變電所。台電公司應聽取民意，另覓其他偏僻地點興建變電所，否則大元里民將誓死抗爭到底，希望台電不要與民為敵。</p> <p>2. 請台電在國中路 186 號原址重建變電所，並達成國中路 43 號臨時變電所只臨時使用 5 年就拆除的承諾。</p>	<p>建議採納。</p> <p>理由： 考量該變電所預定地係坐落於工業區，依規定即可申請設置變電所設施使用，故請臺電公司依相關規定辦理，爰建議維持原計畫。</p>	照臺中市政府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
4	經濟部水利署 大智排水	有關大智排水治理計畫用地範圍，前經專案小組就「河川區之檢討」做成「涉及旱溪排水、大智排水…其變更後名稱應函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日…會銜函劃設原則妥為認定」在案，惟內政部第 809 次會議決議修正為「溝渠用地」與本部水利署第三河川局參與專案小組會議時之共識並不相符，爰請內政部惠予審酌。	大智排水為依地理形勢自然形成之河川，依據大法官會議釋字第 326 號解釋及經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號聯署函應劃定使用分區為「河川區」。	建議採納。 理由： 依大法官會議釋字第 326 號解釋及經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函，該處應以劃定使用分區為「河川區」為宜。	維持本會第 809 次會議決議。
5	林宜玲 中興排水	1.反對變更核定編號第 15 案，變更內容摘要係為變更溝渠用地為河道用地兼供人行步道使用。 2.該變更案為圖利特定財團之舉，任令其大幅擴大建築規模，同時又損及附近大部分已建築土地之權利。例如：若水溝年久阻塞，又適逢天災頻頻，恣意將溝渠加蓋，發生豪雨將釀成水患。 3.現有合法建物，要重新新建、增建、修建就必須退縮建築，影響多數人權利。	請勿通過變更第 15 案，以避免政府明顯圖利少數財團之事實。	建議部分酌予採納，於該案變更內容明細表備註說明：「應維持現有河道寬度，且不得加蓋」。 理由： 為維護其原有排水功能，降低該河道生態景觀影響衝擊，並兼顧兩側建築基地開發權益，建議維持原大部決議，惟加註該河道不得加蓋，以利管理。	照臺中市政府研析意見修正通過。 修正事項：將「應維持現有河道寬度，且不得加蓋」乙節，修正為「除現有人行步道外，應維持現有河道寬度，且不得加蓋」。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	臺中市政府研析意見	本會決議
6	台電台中營業處大里區大仁段 556 地號(公兒 24 用地)	<p>1.依都市計畫法第 42 條規定，都市計畫範圍內應視實際情況，設置變電所等公共設施用地。</p> <p>2.大里地區目前用電已由鄰近九德、德義等變電所支援供應，該等變電所利用率均已偏高，無法達到變電所停電時全面轉供復電之原則，又該地區為供電線路末端，隨地區發展用電量增加，持續由鄰近變電所支援有困難。</p> <p>3.陳情位置原位於台中市都市計畫範圍內，已規劃興建變電所，復因縣市界址變更，該變電所部分為大里市公所登錄為公園用地，並於本次通盤檢討納入為「變六」之一部分。原變電所用地被分割後，剩下土地已無法興建變電所，造成該地區供電困難。</p>	建議陳情位置變更為變電所用地，併同台中市南區變電所用地(原大慶變電所)，俾利配合該地區發展之用電需求，適時興建變電所，以因應該地區用電需求。	該陳情意見業經內政部都委會第 809 次會議審決，爰建議維持大部決議，併變更內容明細表第 6 案辦理。	照臺中市政府研析意見。
7	徐敏雄大里區喬城段 79 地號土地(大里區吉善路及吉善一街、二街)	陳情人所有大里區喬城段 79 地號土地，現況作為道路使用，30 年前大里市公所已編列為吉善路及吉善一街、二街。	建議變更為計畫道路。	該陳情意見業經內政部都委會第 809 次會議審決，爰建議維持大部決議。	照臺中市政府研析意見。

註：編號 7 非屬本案補辦公開展覽期間提出之陳情意見，係陳情人直接申請列席本次會議提出之陳情意見。



附圖1 變更內容明細表核定編號第9案建議修正方案示意圖

第 5 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）（暫予保留逕向內政部陳情意見編號第 3 案）案」。

說 明：

- 一、變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案，業經本會 99 年 8 月 24 日第 737 次會審議完竣，第一階段部分，彰化縣政府已於 100 年 5 月 17 日府建城字第 1000125485A 號函發布實施在案。本案係上開檢討案其中逕向內政部陳情意見編號第 3 案決議略以：「暫予保留納入第二階段辦理，請陳情人繼續研提相關資料到部後，再行審議。」，案經陳情人依上開決議辦理並研提變更計畫，經彰化縣政府於 101 年 06 月 7 日府建城字第 1010153814 號送計畫書、圖等報請審議。
- 二、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、劉前委員小蘭、金委員家禾、謝委員靜琪、蕭前委員輔等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 101 年 8 月 7 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致初步建議意見，上開意見本署已於 101 年 8 月 23 日營授辦審字第 1013580619 號函送彰化縣政府依照辦理，惟該府迄今尚未函送相關資料到部。
- 三、未避免延宕審議，本部營建署於 102 年 8 月 1 日召開「研議督促變更五結（學進地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案等 17 案」會議，會中結論為：「請彰化縣政府儘速依本部都委會專案小組意見辦理，並於 12 月底前將補充資料報部，俾便提本部都委會審議。」，該府至今仍未函送相關資料到部，故依本會第 812 次會議之附帶

決定事項「各都市計畫擬定機關應依幕僚單位函發會議紀錄之初步建議意見儘速補充圖說相關資料到部，上開補充圖說相關資料之期限以 2 個月為原則，如有逾期者，則由幕僚單位將計畫案逕提大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新依都市計畫法定程序辦理或再提該管都市計畫委員會審議或依本會專案小組初步建議意見補充資料」，爰提會討論。

決 議：本案請彰化縣政府儘速依本會專案小組101.8.7初步建議意見(詳附錄)，於本會記錄文到兩個月內辦理完竣，並將辦理結果檢附計畫書、圖資料報本部審議，否則退請另依都市計畫法定程序辦理。

【附錄】

變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）（暫予保留逕向內政部陳情意見編號第3案）案

本會專案小組101.8.7初步建議意見：

本案請彰化縣政府就下列各點妥為考量並製作計畫書、圖後，先行公開展覽及提該縣都市計畫委員會審議通過後，再報部繼續審議。

- 一、本案擬變更範圍面積達 9.02 公頃，與原來陳情變更面積增加甚多，且經與會本計畫陳請人代表說明變更範圍仍有待確定，故請明確變更範圍。
- 二、本案請參照都市計畫法第 45 條規定，劃設公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施，其佔用土地總面積不得少於變更範圍面積百分之十。
- 三、請詳予補充變更基地之區位條件、周遭自然環境資源、整體發展構想、功能、定位及未來之發展願景等資料。

- 四、本案變更範圍分為不同區塊，其中變更工業區、農業區為第一種博物館專用區及變更農業區、非都市計畫土地為第三種博物館專用區部分，未臨接計畫道路，請詳予補充變更範圍整體交通動線規劃情形及空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間及公共開放空間）等基本資料。
- 五、考量本案開發完成後，將吸引人潮並增加交通旅次，對附近地區交通系統造成一定程度之衝擊，故請提出交通影響評估分析資料及基地開發完成後如何有效紓解周邊交通及停車之改善計畫等資料。
- 六、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請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。
- 七、本案農業區、工業區變更第一博物館專用區其容許使用項目除供博物館及社會福利設施使用外，包括一般零售、飲食餐飲業、旅館業及工業區允許之一般商業設施使用，其性質類似商業區，已涉及「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，故請依本會第 662、675 及 727 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定事項辦理。
- 八、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」部分，請分別依該規範有關規定列表逐項詳予說明處理情形。
- 九、本案回饋計畫依本會第 727 次會決議，工業區之變更應以捐贈土地為主，故請縣政府就回饋部分，參考「都市

計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定分別列表計算及繪製變更計畫圖說。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更水林都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 97 年 7 月 30 日第 158 次會、98 年 5 月 6 日第 164 次會、100 年 6 月 10 日第 176 次會、100 年 9 月 20 日第 178 次會及 100 年 12 月 27 日第 180 次會審議通過，並准雲林縣政府 101 年 7 月 2 日府城都字第 1012700803 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，由本會謝委員靜琪（召集人）、謝委員靜琪、劉前委員小蘭、邱委員英浩、林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 101 年 9 月 26 日及 102 年 3 月 5 日日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經雲林縣政府於 102 年 12 月 19 日府城都字第 1020183717 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除計畫年期，配合「全國區域計畫」之目標發展年期，將計畫目標年修正為民國 115 年外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及雲林縣政府於 102 年 12 月 19 日府城都字第 1020183717 號函送修正計畫內容通過，並退請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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 101 年 9 月 26 日及 102 年 3 月 5 日）：

查本計畫區位於水林鄉公所所在地，水林鄉位於北港都市系統內，都市計畫區隸屬於雲林生活圈的農村集居中心，位於雲林西南隅，東為北港，西濱四湖、口湖。以區位而言，該鄉屬於城鄉產業較為弱勢發展條件，由於該區地貌少有變遷，反而保留了台灣原始之傳統農庄文化的意象。本都市計畫於民國 64 年 12 月 30 日發佈實施，歷經三次通盤檢討，計畫面積 182.21 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過，惟請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、都市願景及發展策略構想：有關計畫書所提之**水林都市發展核心資源**：「**文史記憶**」和「**拓殖生態**」為水林都市計畫區兩大特有資源，因此未來如何參據上述「文史記憶」和「拓殖生態」以建立一個永續、安全、舒適、休閒居住生活好地方，故請於計畫書內相關內容與實質計畫之具體關聯性示意圖、未來發展願景與構想及周邊重大觀光資源引進等整體性事項；至於本計畫區之發展課題與對策，請參據檢討後之計畫，重新檢視後，妥為補充及修正，以作為本次通盤檢討未來發展之引導及發展定位與規劃構想之基礎。

二、有關本計畫區之道路系統架構圖、交通系統調查資料、聯外交通及公路客運運輸情形與鄰近市鎮之路網等資料付之闕如，故除本計畫區周邊之交通運輸現況外，仍請補充本計畫區交通運輸及道路系統之相關分析資料，並依據都市

計畫法第 15 條及第 16 條規定事項分別表明之。

- 三、本計畫區經本次檢討後核算，公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地面積，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10 %之規定，採納縣政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。
- 四、本案之計畫年期已屆滿，採納縣政府列席人員說明，參考「台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案」之計畫年期，修訂計畫年期為民國 110 年。
- 五、本案請依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就流域型蓄洪及滯洪設施等事項進行規劃及檢討，並適當調整土地使用分區或使用管制。
- 六、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算公式，並將相關人口資料補充至最新年度，並納入計畫書敘明。
- 七、為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，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- 八、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，以為公共服務基礎設施之參據及確保都市體質及居住環境衛生。
- 九、請補充本計畫歷次通盤檢討案及個案變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發佈日期、文號，以資完備。
- 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、後續應辦事項

(一) 本計畫雲林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。

(二) 本案如經本會審決通過後，變更內容與重新辦理公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無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；否則再提會討論。

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：

(一) 有關本計畫區退縮建築及停車空間設置標準，請參考本部「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」，妥為修訂，以資完備。

(二) 其餘部分，詳附表二。

附表一 變更水林都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫區西側	農業區 (2.89)	公園用地 (1.72) 墳墓用地 (0.28) 廣場兼停車場用地 (0.74) 道路用地 (0.15)	1. 配合地方需要，遷移舊有墓葬區並變更為運動公園，提供居民運動休閒使用。 2. 劃設公墓用地一處供興建納骨塔使用。 3. 增設一條 10 公尺寬之計畫道路供公墓用地通行。	照縣政府核議意見通過。
二	顏厝寮住宅區西北側	社教用地 (0.26)	宗教專用區(0.26)	前次通檢變更為社教用地影響寺廟發展，變更為宗教專用區以利使用。 備註：三通計畫為社教二用地	據縣政府列席人員說明本案為現況合法寺廟，故除請增列變更理由及免回饋理由納入計畫書敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
三	燦林國小北側之住宅區東緣	住宅區 (0.003)	農業區 (0.003)	緊鄰農業區之畸零地（水林鄉燦林段 371 及 373-1 等兩筆土地），雖劃設為住宅區，但實際上無法合併使用，經所有權人提出陳情後，併鄰近分區變更。 備註：變更內容明細圖示如附錄一	照縣政府核議意見通過。惟本案變更內容面積狹小，請補充較大比例尺之變更圖樣並納入變更計畫書、圖，以資完備。
四	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	為促進土地合理利用，配合發展現況、本次發展結果及法令規定予以修正。 備註：本次決議增列宗教專用區項。	併土地使用分區管制要點討論。

附表一 變更水林都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
五	水林都市計畫區內東陽段 589、590 地號	住宅區 (0.04) 道路用地 (0.04)	道路用地 (0.04) 住宅區 (0.04)	避免出入道路開闢，造成住宅區私有土地畸零分割無法建築，影響民眾權益。 備註：住宅區及道路用地為範圍變更，面積維持原計畫。 變更內容明細圖示如附錄二	據縣政府列席人員說明本案變更範圍之產權均屬同一土地所有權人，故除請增列變更理由納入計畫書敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	水林鄉東陽段 0144-0002 地號及部分東陽段 0144 地號	農業區 (0.14)	住宅區 (0.13) 自來水事業用地 (0.01)	1. 面積狹小不適合耕種。 2. 沒有水利灌溉設施。 3. 緊鄰台灣自來水公司淨水場及住宅區，農作物不能噴灑農藥 備註：地主同意回饋協議書載如附錄五，另台灣自來水股份有限公司所有支部分東陽段 144 號土地，因實際做淨水廠通路使用，變更為自來水事業用地。變更內容明細圖示如附錄三	一、變更農業區為自來水事業用地部分，照縣政府核議意見通過。 二、變更農業區為住宅區部分，除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 所送變更計畫內容有誤，請依照雲林縣都市計畫委員會之決議內容妥為修正（如附件一）。 2. 增列變更理由：本案符合行政院 91 年 12 月 8 日院台內字第 0910061625 號函示處理原則之特殊案例情形(二)（面積小於 1 公頃），故免以區段徵收方式辦理開發。

附表二、變更水林都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

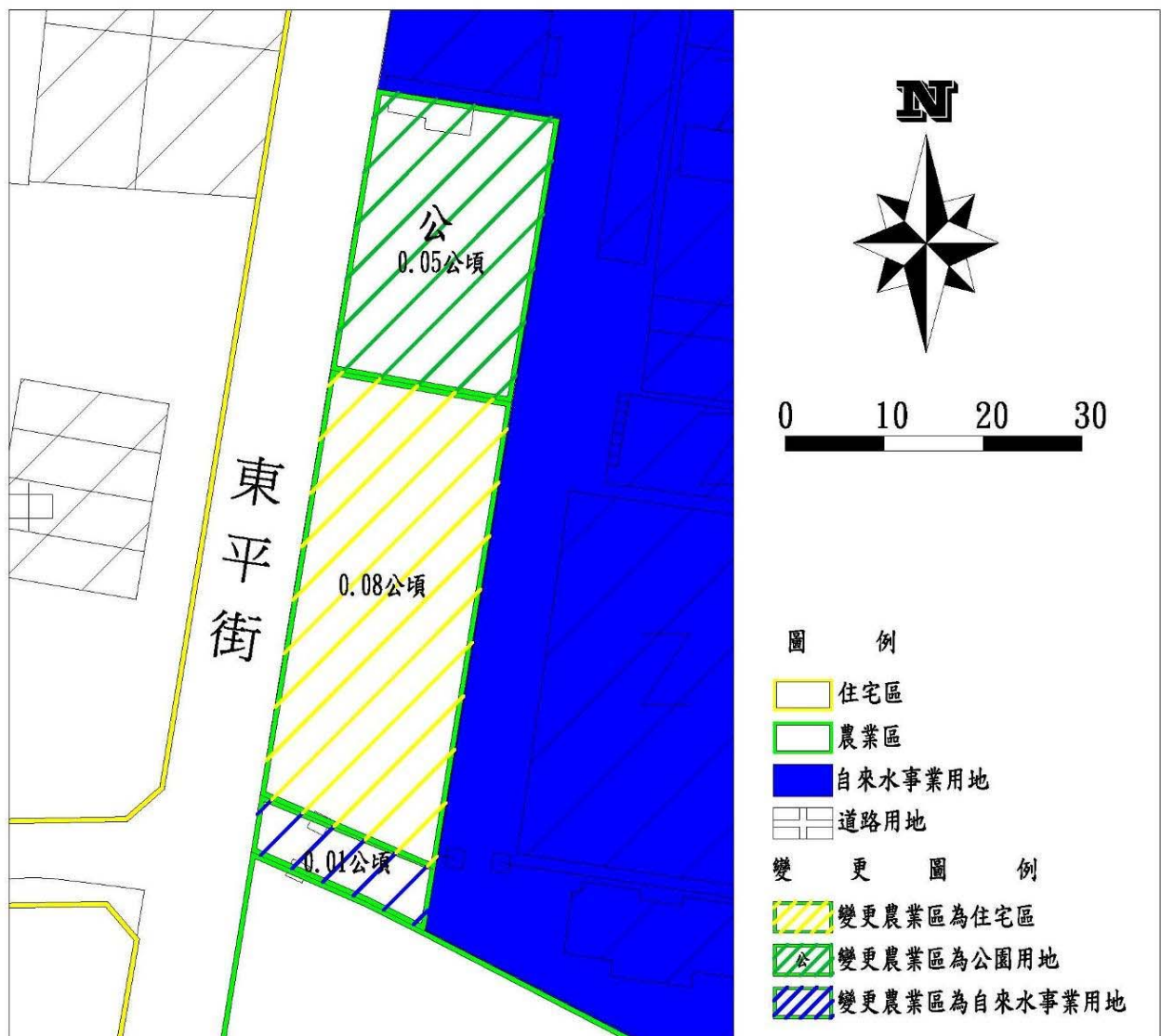
原條文	新條文	專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 <u>22</u> 條及同法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。	三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>280%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區之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。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
五、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	五、行政區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
六、農會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二百五十。	六、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	建議照縣政府核議意見通過。
七、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	七、保存區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。	九、學校用地之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
九、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。	十、市場用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	照縣政府核議意見通過。
十一、自來水事業用地、電信事業用地、電力事業用地及社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於大於百分之二百五十。	十一、自來水事業用地、電信事業用地、電力事業用地及社教用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於大於 <u>250%</u> 。	除配合變更內容明細表編號二案，刪除社教用地外，其餘照縣政府核議意見通過。

原條文	新條文	專案小組 初步建議意見
十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中機七用地西側鄰接文中用地部分應留設 5 米隔離綠帶。	十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中機七用地西側鄰接文中用地部分應留設 5 米隔離綠帶。	照縣政府核議意見通過。
十一、停車場用地做平面使用建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；做立體使用建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。	十三、停車場用地做平面使用建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；做立體使用建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。	照縣政府核議意見通過。
十二、公園用地建蔽率不得超過 15%，容積率不得大於 45%。	十四、公園用地建蔽率不得超過 15%，容積率不得大於 45%。	照縣政府核議意見通過。
十二、有關設置公共空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	刪除。	照縣政府核議意見刪除。
<p>十三、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。但以不大於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>十五、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。但以不大於基地面積乘以該基地容積率之 <u>30%</u> 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；其集中留設之面積在 <u>100</u> 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>	參照內政部 101 年 6 月 27 日台內營字第 1010805601 號書函公告修正「都市計畫法台灣省施行細則」之條文草案，除將「…該基地容積率之 <u>30%</u> 為限。修正為…該基地容積率之 <u>20%</u> 為限。」外，其餘照縣政府核議意見通過。

原條文	新條文	專案小組 初步建議意見												
	<p>十六、退縮及停車空間留設規定：</p> <p>(一)退縮建築：</p> <p><u>本計畫區內各使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提雲林縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區</td><td>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區、及1000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，自道路境界線至少退縮5公尺建築（基地面臨一條以上之道路時，各鄰接面均應退縮）。</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>工業區</td><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2公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</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5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計審議委</td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區 商業區	實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區、及1000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，自道路境界線至少退縮5公尺建築（基地面臨一條以上之道路時，各鄰接面均應退縮）。	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。	工業區	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2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地 及公用事業用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計審議委	併專案小組初步建議意見十三辦理。
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區 商業區	實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區、及1000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，自道路境界線至少退縮5公尺建築（基地面臨一條以上之道路時，各鄰接面均應退縮）。	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。												
工業區	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2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												
公共設施用地 及公用事業用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計審議委												

原條文	新條文			專案小組 初步建議意見
			員會(或小組)審查確定。	
	其餘地區	依「建築技術規則」及其他相關規定辦理。		
	(二) 停車空間：			
	1. 住宅區、商業區之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（如下表）。			
	總樓地板面積		停車設置標準	
	1 --250 平方公尺		設置一部	
	251-400 平方公尺		設置二部	
	401-550 平方公尺		設置三部	
	以下類推			
	2. 公共設施用地應依預估之停車需求自行留設必要之停車空間。			
十四、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上透水性土地種植花草樹木。	十七、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上透水性土地種植花草樹木。			將條文修正為： 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。			照縣政府核議意見通過。

附件圖一：(雲林縣都市計畫委員會決議內容)



變更內容	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
農業區 (0.14)	住宅區(0.08) 公園用地(0.05) 自來水事業用地(0.01)

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分自來水事業用地、綠地、碼頭用地為旅遊服務用地）案」。

說 明：

- 一、本案前經本會 100 年 7 月 12 日第 759 次會審議完竣，並以內政部 101 年 2 月 8 日台內營字第 1010800609 號函核定在案。
- 二、惟嘉義縣政府考量本案核定後，將影響後續建築開發，故依都市計畫法第 82 條規定於 101 年 3 月 7 日府經城字第 1010047634 號函送修正計畫書圖並提出復議，爰再提會討論。
- 三、本案經簽奉核可，原簽請本會郭委員瓊瑩、鄒前委員克萬、李前委員公哲、蔡前委員淑瑩及林委員志明計 5 位委員組成專案小組，並由郭委員瓊瑩擔任召集人，於 101 年 8 月 31 日召開 1 次專案小組會議；惟小組之鄒前委員克萬、李前委員公哲、蔡前委員淑瑩均已卸任，故另簽請陳前委員榮村、謝委員靜琪、蘇委員瑛敏及林委員志明 4 位委員重新組成專案小組，並由郭委員瓊瑩繼續擔任召集人，專案小組再於 102 年 4 月 11 日召開第 2 次會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。嘉義縣政府業於 102 年 12 月 2 日府經城字第 1020217815 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案除參採嘉義縣政府列席代表之說明將專案小組初步建議意見第二點「自道路境界線至少退縮五公尺建築」乙段文字修正為「原有使用或原有建築物得為從來之使用，新建或改建時，需自道路境界線至少退縮五公尺建築」外，

其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及嘉義縣政府 102 年 12 月 2 日府經城字第 1020217815 號函送修正計畫書內容通過，並退請嘉義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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 101 年 8 月 31 日、102 年 4 月 11 日第 1、2 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過，並請縣政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）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本基地為布袋漁港之重要地景，深具發展觀光潛力，故請縣政府詳為補充本案調整之發展構想、休閒觀光策略、周邊觀光遊憩資源示意圖（含碼頭、人行步道、自行車道系統圖等）及假日觀光人次等資料，並配合週遭觀光景點之交通條件與分布情形，研提具地方特色之串聯式觀光旅遊計畫，納入計畫書。
- 二、本案原變更為「公園用地」，基於縣政府說明本案為強化空間活化與再利用之使用彈性及兼顧原規劃之目的，建議調整為「旅遊服務用地」，其土地使用分區管制要點部分，建議建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇，且自道路境界線至少退縮五公尺建築，並納入變更內容綜理表。
- 三、請補充本案之基地空間配置、舊水塔再利用之構想、觀光軟硬體設施、旅遊動線規劃、環境景觀及公共開放空間等內容，並納入計畫書敘明。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 6 月 13 日第 26 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 11 月 22 日府都綜字第 1021042916 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：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、查本案變更範圍係以經濟部水利署公告之堤防預定線作為依據，惟查變更內容分散細碎為避免圖資套繪產生誤差，應請市政府詳為查明確認變更內容與堤防預定線確實吻合，以資妥適。

二、依計畫書載明本案變更範圍屬私有土地部分，將採一般徵收方式取得，故請市政府將依「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知相關私有土地所有權人之詳細處理情形納入計畫書敘明，以利查考。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 102 年 6 月 13 日第 26 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 11 月 22 日府都綜字第 1021042916 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：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、查本案變更範圍係以經濟部水利署公告之堤防預定線作為依據，惟查變更內容分散細碎為避免圖資套繪產生誤差，應請市政府詳為查明確認變更內容與堤防預定線確實吻合，以資妥適。

二、計畫書載明本案變更範圍屬私有土地部分，將採一般徵收方式取得，故請市政府將依「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」以書面通知相關私有土地所有權人之詳細處理情形納入計畫書敘明，以利查考。

第 10 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 102 年 6 月 11 日第 805 次會審議完竣，決議略以：「本案除專案小組後逕向本部陳情意見部份…外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…通過，…。」其中專案小組初步建議意見七、後續應辦事項（二）：「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，請市政府補辦公開展覽，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」。

二、案經臺南市政府依本會上開決議辦理，於 102 年 9 月 16 日起補辦公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見 7 件，臺南市政府彙整後以 102 年 11 月 27 日府都規字第 1021059503 號函送計畫書、圖等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請臺南市政府併本會第 805 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 1：再公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	申請人或代表	陳情位置	陳情事項	臺南市政府研析意見	本會決議
再 1	蘇○生	佳里段 1129-8 地號	本案意見調查表與本人原 98.06.11 寄臺南佳里鄉鎮公所之陳情書及 98.06.11 寄臺南縣政府之陳情書，及 98.06.15 公所開會提案書，與 98.06.18 府城都字第 0980139805 復函併案處	建議酌予採納。 修正內容： 將「油一」加油站用地變更為加油站專用區。 理由： 1. 再公展變更案	照臺南市政府研析意見。

編號	申請人或代表	陳情位置	陳情事項	臺南市政府研析意見	本會決議
			<p>理，應維持「油一」用地不擬變更。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原延平路與中山路夾角(忠孝路面)之舊加油站場地過小，應由「油一」取代。 2. 「油一」是北佳里市區忠孝東路通往高速公路及東外環省道與沿海地區重要加油補給點。 3. 該地形為△型，除加油站可綜合經營，如 24H 便利商店，可繁榮北佳里。 4. 「油一」維持，對本人稍可補救原已損失之權益，又對其他地主也無損失。(本人原陳情書已述明) 5. 建議公所與有關單位與「油一」所有地主，歡迎仲介議購，使「油一」落實促進政府與地主雙贏。 	<p>新編號第 8 案，係採納專案小組後逕向貴部陳情意見，僅將部分加油站用地(佳里段 1126-1 地號)變更為加油站專用區，惟該陳情人(蘇○生)土地仍屬加油站用地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 因加油站用地係屬公共設施保留地，為避免土地使用受限，並顧及土地所有權人及民間團體投資開發需求，爰併同鄰近土地一併調整，將「油一」加油站用地均變更為加油站專用區。 	
再 2	鄭○進、蔡陳○池、趙○纏、鄭○花、蔡宗○等 5 人	佳里段 1020 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 懇請臺南市政府都市發展局官員重視本案建議。 2. 本案地號佳里段 1020 號詳閱附圖位於佳里區市中心公有市場北端(中山路以東、延平路以西、義民街以南、中山路 310 巷以北)，這區域持有該地是合法產權所有人每年須繳交地價稅、房屋稅，但數拾年長期規劃市場用地禁建至少伍拾年之久房屋破舊不堪，影響市容觀瞻至巨，更影響產權所有人利益。 3. 為此請臺南市政府都市 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 原公展草案擬將「市一」市場用地變更為附帶條件商業區，案經 99 年 5 月 28 日原臺南縣都市計畫委員會第 219 次會決議，鑑於區內土地地籍細分程度、分佈狀況與土地權屬複 	照臺南市政府研析意見。

編號	申請人或代表	陳情位置	陳情事項	臺南市政府研析意見	本會決議
			發展局撤銷規劃市場預定地，並取消禁建，俾使佳里區市中心市容能整齊，更還給產權持有人使用該地權益。	雜度，為確保土地所有權人權益與整合開發意願需時冗長等因素，建議暫時維持原計畫。	
再3	蘇○進、羅○焜、王○麗、郭○城等4人	廣安段324地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 佳里區(北)新生路、(東)安南路、(南)復興路、(西)佳南路等廣安段範圍內除設置市立佳里國中外，餘土地屬農業區(如位置圖顯示)，受限興建住宅，影響地區發展。 2. 為有效均衡區域發展，陳情本「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)」納入該上開區域規劃，變更為商業區或住宅區，以帶動本區繁榮發展。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 目前計畫人口達成率約84%，住宅區使用率約75.66%，目前暫無新增住宅區需求。 	照臺南市政府研析意見。
再4	黃○洋	東勢角段828地號(信義二街、林園街)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 具陳情人黃河洋所有佳里區東勢角段828號土地係佳里都市計畫內公設八米道路用地，但距離僅11米處又有一條舊有道路供公眾通行將近百年，但舊有道路拓寬可直接延平路接通故對地方上之交通確有助益以助地方繁榮。 2. 而佳里區東勢角段828號都市計畫內公設八米道路用地長度僅三十二米又無路頭無路尾有損經濟效益。 3. 如略圖記載，並請派員實地勘查。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 考量道路系統完整性，及為免影響道路二側土地所有權人指定建築線權益，仍予維持該計畫道路之劃設。 	照臺南市政府研析意見。

編號	申請人或代表	陳情位置	陳情事項	臺南市政府研析意見	本會決議
再5	陳○佑	東勢角段112、113、118地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 六安里延平路 638-1 號與六安街 143 號之間約 32 米的 8 米計畫道路未開通影響通行。 2. 公開展覽說明會準備資料太少，時間也太短。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 涉道路開闢事宜，另轉知道路主管機關妥處。 	照臺南市政府研析意見。
再6	陳○梅	東勢角段112、113、118地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 延平路 638-1 號至六安街 143 號東勢角 112、113、118 號約 32 米深八米的計畫道路未開通。 2. 延平路原計畫 22 米現行卻是 20 米造成地主相當困擾，有關單位尚祈為民福祉關心為禱。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 延平路自都市計畫劃設以來計畫寬度即 20 公尺。 3. 涉道路開闢事宜，另轉知道路主管機關妥處。 	照臺南市政府研析意見。
再7	江○玲	佳里段0270-0000地號	停車場已是工業地目但0270-0000 仍是農地，地主也想做工業用途該如何？	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本次再公開展覽變更範圍。 2. 陳情土地位屬農業區，如毗鄰工業區有擴廠需求，請另循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理。 	照臺南市政府研析意見。

第 11 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經連江縣都市計畫委員會100年12月1日第30次會議審決，並准連江縣政府101年6月1日連工都字第1010019215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：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭（召集人）、邱委員英浩、謝委員靜琪、林委員志明、黃前委員德琳組成專案小組，於101年7月2日、101年10月1日召開2次會議，並於101年11月21日至23日赴現場勘查。因劉前委員小蘭任期於102年6月30日屆滿，不克續任本案專案小組召集人，經再簽奉核可由本會謝委員靜琪接任召集人，並增加蘇委員瑛敏接任小組成員，復於102年7月31日及102年8月26日再召開2次會議，獲致具體初步建議意見（詳附錄），案准連江縣政府102年11月月21日連工都字第1020046366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 102 年 11 月月 21 日連工都字第 1020046366 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。

一、有關莒光風景區旅遊型態及民宿統計分析乙節，請將非

法民宿（共7間）之輔導合法化處理情形補充納入計畫書敘明，並加強敘明將非法民宿之住宿供給納入計畫規劃參考之合理性。

- 二、有關修正計畫書變更內容明細表編號二部分，依連江縣政府列席代表說明，原社教用地擬變更為電信專用區（約11.65平方公尺）部分係屬私有土地，且非中華電信公司現況使用範圍，考量私有土地所有權人之權益，爰同意維持原計畫。
- 三、有關修正計畫書變更內容明細表編號三部分，查本會專案小組初步建議意見（略以）：「請中華電信公司於本案提大會前提供土地使用確切範圍及與土地所有權人協商之證明文件，否則維持原計畫」部分，依連江縣政府列席代表說明，中華電信公司尚未提供相關證明文件，惟考量中華電信公司已民營化，建議仍請變更機關用地為電信專用區乙節，經國防部軍備局委員表示該機關用地內部分為軍方營區現況使用範圍（莒光鄉青帆段560、560-1、766、767、782等5筆地號土地），且後續仍有使用需求，爰本變更案之變更範圍仍應以中華電信公司現況使用範圍為主，且變更後應不影響軍方營區之使用，請連江縣政府洽中華電信公司確認現況使用範圍後，納入修正計畫書規定。
- 四、有關土地使用分區管制要點增（修）訂條文第十九點部分，查本會專案小組初步建議意見（略以）：「本計畫區之市場用地皆面臨六公尺以上道路，爰建議修正本點文字為『市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。』」，請依照修正。

- 五、查本會專案小組初步建議意見，有關計畫人口部分，因本計畫區戶籍人口與現住人口差異甚大，建議於計畫書補充相關說明後，維持原計畫乙節，請配合修正計畫書第三章規劃構想之相關文字內容。
- 六、請依100年1月6日發布之都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，重新檢視本通盤檢討案之內容，並請補充相關資料，納入計畫書敘明。
- 七、本案採納逕向本部陳情案件後新增修正計畫書變更內容明細表第十一案，因超出公開展覽變更範圍，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與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，則再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

建議本案請連江縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料(包含歷次專案小組初步建議意見)及修正計畫書(30份)到署後，提請委員會審議。

- (一)有關莒光地區觀光發展部分，建請依下列各點補充資料：
 - 1、有關觀光旅次人口資料部分，建請整併交通部觀光局及馬祖國家風景區管理處之統計資料，並詳加註明前開統計資料之範圍。
 - 2、建請補充敘明莒光地區於馬祖地區四鄉五島之發展定位，以作為後續土地使用分區與公共設施用地檢討之參考依據。
 - 3、有關交通部馬祖國家風景區管理處所提供之「馬祖國家風景

區觀光整體發展計畫暨大北海遊憩區規劃設計服務案」規劃報告書，建請適度納入計畫書敘明，以供參考。

(二) 變更內容明細表：詳附表1。

(三) 逕向本部陳情意見：詳附表2。

(四) 土地使用分區管制要點：除各點條文中有關指定用途部分，建議刪除「為準」及「為主」等文字，以資簡潔外，其餘初步建議意見詳附表3。

(五) 本案依都市計畫法第16條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，據連江縣政府列席代表說明，該府刻正辦理轄內四鄉五島之地形圖重測作業及都市計畫圖重製作業，建議請連江縣政府考量於前開地形圖重測及都市計畫圖重製完成後，於下次辦理通盤檢討時將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之，以利離島建設發展。

附表1 變更內容明細表

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	調整計畫年期	民國 101 年	民國 110 年	1. 計畫年期將屆，適度延長計畫年期。 2. 配合上位及相關計畫訂定計畫年期。		建議本案除變更理由 2 建議調整為配合相關計畫及連江縣其他地區之計畫年期外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
二	調整計畫人口	770 人	1,800 人	1. 計畫人口數低於現況人口數。 2. 考量現行計畫可發展用地規模，酌予調整計畫人口。		因本計畫區戶籍人口與現住人口差異甚大，有關計畫人口部分建議於計畫書補充相關說明後，維持原計畫。
三	機東四	機關用地(0.07) 保護區(0.01) 社教用地	電信專用區(0.08) 學校用地	為配合中華電信公司民營化政策，依現況使用範圍變更部分機關用地、部分保護區及部分社教用地為電	1. 變更地號為大坪段 694-1、695、	建議本案除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。 1. 有關規劃單位

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議
		原 計 畫	新 計 畫			
		(*) 機關用地 (0.02)	(0.01) 社教用地 (0.01)	信專用區，其餘部分 機關用地併鄰近分區 調整變更使用分區， 以利整體發展。	695-1、 43、部分 641、部 分33、部 分41及 部分 43-1地 號為準。 2. *表 示部分 社教 變更為 電信專 用區之 面積過 小(約 11.65 平方 尺)。	說明中華電信 公司現況使用 範圍刻正辦理 土地鑑界，建 議保護區擬變 更為電信專用 區部分維持原 計畫乙節，建 議同意。 2. 建請依本會第 699次會議決 議補充說明變 更後電信專用 區之類型，以 及相關管制與 回饋事項。
四	機西三	機關用地 (0.22)	電信專 用區 (0.22)	為配合中華電信公司 民營化政策，依現況 使用範圍變更機關用 地為電信專用區。	變更地號 為青帆段 821、部分 560、部分 560-1、部 分764、765 部分、部分 766、部分 767、部分 769及部分 782地號為 準。	1. 依連江縣政府 列席代表說明， 本案變更範圍 土地權屬為國 有地(管理機 關為國防部， 且現況仍有使 用需求)、縣有 地及部分無登 記土地，建議 應請中華電信 公司於本案提 大前提提供土 地使用確切範 圍及與土地所 有權人協商之 證明文件，否 則維持原計畫 乙節，建議同 意。 2. 建請中華電 信公司於本案 提委員會討論 前，依上開初 步建議意見提 供資料，並於 委員會上補充 說明，否則本 案維持原計畫 ，以利後續土 地利用。

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			
五	住東二南側	農業區(0.08)	停車場用地(0.08)	1. 土地權屬為私有，已簽署同意書出售予連江縣政府做為公用停車場使用。 2. 考量大坪村使用需求予以變更。	變更地號為大坪段210及209地號。	依連江縣政府列席代表說明，本地區停車需求不大，且鄉公所尚無相關開闢經費，建議本案維持原計畫乙節，建議同意。
六	公用西一東北側	保護區(0.16)	機關用地(0.16)	配合連江縣消防局莒光分隊使用現況及辦公廳舍興建需求予以變更。	變更地號為田沃段810、811及部分800、801、802、803、807、808及809地號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
七	農西三北側及宗西二西側	保護區(0.02) 農業區(0.08)	宗教專用區(0.10)	1. 土地產權部分為私有，已同意無償提供予莒光鄉田沃村天后宮廟宇管理委員會使用。 2. 依使用現況及配合廟宇有擴建需求予以變更。	1. 田沃段部分436地號為合法登記之寺廟(天后宮)。 2. 變更地號為田沃段434、部分435、部分436、437、438、440、441、442、443及部分914地號。 3. 其中田沃段441地號為國有地、914地號為無主地。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
八	汽西一	汽車保養專用區(0.46)	體育場用地(0.46)	1. 現況為軍方集用場，目前閒置中。 2. 配合莒光鄉公所體育場興闢計畫及未來使用需求予以變更。		建議本案除請將軍方同意文件納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
九	公用西一發電廠	保護區(*)	公用事業用地(*)	1. 本案北側為消防局莒光分隊使用。 2. 土地權屬為私有，為配合莒光發電廠現況使用予以變更保護區為公用事業用地。	1. 變更地號為田沃段部分944、部分1138地號。 2. *表示部分保護區變更為公用事業	建議准照連江縣政府核議意見通過。

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			
					用地之面積過小(約38.17平方公尺)。	
十	山海一家	道路用地(0.03)	住宅區(0.03)	山海一家係都市計畫發布實施前之舊有建物，為符合實際現況及配合馬祖國家風景區管理處「西莒地區整體景觀規劃案」予以變更。	變更地號為青帆段627、部分902地號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
十一	住東五、住東六埔聚落	住宅區(1.34) 保護區(0.91)	聚落專用區(2.25)	依文化資產保存法指定之聚落及為維護大埔一帶傳統建築聚落風貌予以變更。	變更範圍為住東五、住東六及申請劃定之部份保護區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
十二	山海一家南側	住宅區(0.04)	宗教專用區(0.04)	為配合寺廟現況使用變更住宅區為宗教專用區。 附帶條件：本案核定前，應取得國有財產局同意變更文件並納入計畫書發布實施，否則維持原計畫。	變更範圍為青帆段658、部分626及部分750地號。	本變更案涉及國有土地變更使用，建議本案除請將財政部國有財產署同意變更文件納入計畫書敘明，以利查考外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
十三	土地使用分區管制要點	已訂	增修訂	配合計畫內容調整。		併初步建議意見(三)。
十四	防災計畫	已訂	增修訂	配合計畫內容調整。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
十五	事業及財務計畫	已訂	增修訂	配合計畫內容調整。		建議准照連江縣政府核議意見通過。

附表 2 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議變更內容	連江縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕陳 1	劉榮華	莒光鄉大坪段、410 676-3 地號	陳情人所座落莒光鄉大坪段 676-0003 及 410 地號已被規劃為連江縣都市計畫近岸遊憩區，屬社會福利事業使用區且提高土地利用價值，但屬陳情人之產權卻因近岸遊憩區限定而無法使用，早年原土地上有興建建物，依土地權狀上地目所載之土地 676-0003 地號屬雜地，410 地號屬建地，故請同意變更使用分區。	擬同意將莒光鄉大坪段 659-0001 及莒光 410 地號因屬個人產權，變更使用分區並不會造成公共利益損失。	未便採納。 理由： 經查縣政府目前業已規畫馬祖國內商港猛澳碼頭區商港劃定報交通部核定中（如圖所示），建議後續配合港口擴建計畫整體規劃，為發展觀光和休閒活動，仍維持近岸遊憩區。	建議准照連江縣政府研析意見通過。
逕陳 2	林家菊	莒光鄉大坪段 659-0001 及 412 地號	陳情人所座落莒光鄉大坪段 659-0001 及 412 地號已被規劃為連江縣都市計畫近岸遊憩區，屬社會福利事業使用區且提高土地利用價值，但屬陳情人之產權卻因近岸遊憩區限定而無法使用，早年原土地上有興建建物，依土地權狀上地目所載之土地 659-0001 地號屬雜地，412 地號屬建地，故請同意變更使用分區。	擬同意將莒光鄉大坪段 659-0001 及莒光 412 地號因屬個人產權，變更使用分區並不會造成公共利益損失。	併逕陳 1。	建議併逕陳 1。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議變更內容	連江縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕陳3	林銘官	莒光鄉大坪段 837 地號 (部分)	機關用地(機東五)使用機關為莒光鄉公所現已開闢完成,837 地號為本人所有且現有建物坐落於該地號上,請同意變更 837 地號為住宅區,以利本人申請合法建物執照。	部分機關用地變更為住宅區。	同意採納。 理由: 1. 經查莒光鄉公所表示部分機東五用地已無使用需求,考量同意變更部分機關用地(部分 837 地號)為住宅區。 2. 另查部分 858 地號為無主地,為免機關用地零碎使用,本次通檢配合北側部分 837 地號一併變更為住宅區。	建議除下列各點外,其餘准照連江縣政府核議意見通過。 1. 建請將莒光鄉公所同意變更文件納入計畫書敘明,以利查考。 2. 依連江縣政府列席代表說明,因本案同意變更範圍中部分 858 地號為無主地,刻正由陳情人辦理登記中,於本計畫核定前辦理完成有困難,爰建議採納連江縣政府列席代表建議,有關本案協議書部分,請本案陳情人依連江縣變更案件捐贈原則,於產權移轉、申請建造或變更使用執照前,與連江縣政府簽訂協議書,以資妥適。

附表3 土地使用分區管制要點

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對風景特定區之土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區之實際發展特性，訂定連江縣為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，並為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，須對風景特定區之土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區之實際發展特性，訂定連江縣（莒光地區）風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：	<u>為發展馬祖為國家級風景特定區之目標</u> ，促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性，訂定連江縣（莒光地區）風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：	刪除重複文字。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
一、本要點依「都市計畫法」第三十二條及第三十九條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及第三十九條規定訂定之。	刪除引號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
二、本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下： (一)土地使用分區 1.住宅區 2.商業區 3.農業區 4.古蹟保存區 5.風景區 6.汽車保養專用區 7.宗教專用區 8.近岸遊憩區 9.倉儲區 10.水庫保護區 11.生態保護區 12.地質保護區 13.聚落保存專用區 14.保護區 (二)公共設施用地 1.機關用地 2.學校用地 3.公園(兼兒童遊樂場)用地 4.公用事業用地 5.停車場用地 6.廣場(兼停車場)用地 7.市場用地 8.加油站用地 9.垃圾處理廠用地 10.水庫用地 11.公墓用地	(刪除)	土地使用分區及公共設施用地之劃設，業於都市計畫書、圖敘明，故予刪除。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>12. 社教用地</u> <u>13. 航空站用地(直昇機場)</u> <u>14. 港埠用地</u>			
<u>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</u> (一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。 (二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四點所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用： 1. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 2. 經營左列事業者： (1)使用乙炔發生器，以從事焊接等金屬之工作者。 (2)噴漆作業者。 (3)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 (5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過〇．七五千瓦者。 (6)彈棉作業者。 (7)醬、醬油或其他調味品之製造者。 (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 (9)鍛製或翻砂者。 (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。 (11)塑膠類之製造者。 3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。	<u>二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</u> (一) <u>住宅區之建蔽率百分之八十，容積率不得大於二百四十。惟如因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十。</u> (二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主。不得為下列之建築物及土地使用： 1. <u>第四點規定限制之建築及使用。</u> 2. <u>樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</u> 3. <u>住宅區不得興建客房二十間（不含）以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</u> 4. <u>餘準用都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</u>	修訂建蔽率、容積率及適用條文。 理由： 1. 因馬祖地區平地面積小、且聚落內特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小。 2. 地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且本縣建築線指定（示）作業要點尚且規定地形特殊不能通行車輛者，指定建築線之現有巷道得以縮減。 3. 聚落內現有巷道寬度多為2-4M，消防車輛無法通行，加以週邊環境多為自然景緻，對戶外留設空地之需求較低。 4. 依現行建蔽率60%規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致地區違建問題難以解決。 5. 以興建三樓建	建議除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。 1. 第1款建議修正為：「住宅區之建蔽率百分之八十，容積率不得大於二百。惟如因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣『都市設計及土地使用審議小組』審查通過，不影響當地景觀，且確有需要者，其建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。」 2. 因連江縣範圍非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議第2款及第3款部分維持原條文，以資妥適。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>4. 樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所</p> <p>5. 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>6. 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p> <p>(三)住宅區不得興建客房二十間（含）以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公公尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</p>		<p>算計算，容積調整為 240 %。</p> <p>6. 除遊藝場、KTV 等之樓地板面積及住宅區旅社客房興建之例外規定外，負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定事項，惟連江縣非屬台灣省，變更「依」為「準用」條文。</p>	
<p>四、商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：</p> <p>1. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。</p> <p>2. 經營左列事業者：</p> <p>(1)煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>(2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</p> <p>(3)放射性工業和原子能工業。</p> <p>(4)易爆物製造、儲藏業。(包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性工</p>	<p>三、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。建築物及土地之使用悉準用都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</p>	<p>修訂容積率及適用條文。</p> <p>理由：</p> <p>1. 商業區目前多為 2-3 樓老舊建築，拆除重建、改建為近期地區因應觀光發展及建築安全之積極作為。</p> <p>2. 商業區劃設集中聚落且規模較小，受限馬祖地區特殊地形，擴充劃設商業區之可能性較小，宜以增加容積方式提供商業需求。</p> <p>3. 以興建 5 樓建築物計算，容積率調整為 400%。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。</p> <p>1. 考量馬祖地區平地面積小，建築基地狹小，且未來商業發展以商旅住宿設施為主，爰建議增（修）訂條文之容積率調降為不得大於百分之三百六十，且不適用任何容積獎勵相關規定。</p> <p>2. 因連江縣範圍非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議刪除本點後段</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>業）。</p> <p>(5)重化學品製造、調和、包裝業。</p> <p>(6)使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(7)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(9)使用動力超過0.75千瓦之噴漆作業者。</p> <p>(10)使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(11)骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(13)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(14)使用動力合計超過0.75千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(15)削切木作使用動力總數超過三.75千瓦者。</p> <p>(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(17)使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.25千瓦者。</p> <p>(18)使用動力輾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三.75千瓦者。</p> <p>(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(20)使用熔爐鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。</p> <p>(21)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三.75千瓦者。</p>		<p>4. 負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定事項，惟連江縣非屬台灣省，變更「依」為「準用」條文。</p>	<p>準用前開施行細則之相關文字，保留原條文商業區不得使用之負面列舉項目，以資妥適。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(23)使用機器錘之鍛治者。</p> <p>(三)火葬場、墳場。</p> <p>(四)垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>(五)馬廐、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>(六)牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>(七)危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。</p> <p>(八)其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p>			
<p>五、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。</p>	<p>四、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。</p>	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>六、古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。</p>	<p>五、古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。</p>	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>七、風景區內土地以供下列之使用為限：</p> <p>(一)特殊地理景觀、資源供保育為主，不得建築使用，破壞地形或改變地貌，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限。但區內既有建築之整建和拆除重建，應以建管機關核准之材質、位置及型式為原則，其建造後之簷高不得超過七公尺並以二層為限。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之度假住宿設施、遊樂設施及停車場等。</p> <p>(四)軍事設施或營區。</p> <p>(五)得設置解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>有關申請第二、三項使用之開發許可規定如下：</p> <p>(一)應由縣政府「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。</p> <p>(二)申請開發面積不得少於0.5公頃，其整體開發計畫內容應包含：</p> <p>1. 申請書</p> <p>(1)申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為法人者，法人之名稱、營利事業統一編號、所在地及代表人姓名、住址、聯絡電話(附證件影本)。</p> <p>(2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。</p> <p>(3)地籍圖謄本。</p> <p>2. 土地使用同意書</p> <p>開發人申請之土地若非自己所有，應檢附土地所有人或管理機關之使用同意書，開發人為土地所有人時免附。</p> <p>3. 開發計畫書</p>	(刪除)	原計畫未劃設風景區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>(1)申請開發目的。</u> <u>(2)計畫位置及範圍。</u> <u>(3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。</u> <u>(4)活動與引進設施分析。</u> <u>(5)交通系統動線規劃。</u> <u>(6)地區公共設施之配合使用分析。</u> <u>(7)區內必要性公共服務設施提供分析。</u> <u>(8)土地使用配置規劃。</u> <u>(9)景觀計畫。</u> <u>(10)開發預定進度。</u> <u>(11)開發可行性評估。</u> <u>4.水土保持計畫</u> <u>5.財務計畫</u> <u>(1)投資建設經費預估、籌措及運用。</u> <u>(2)事業經營管理計畫。</u> <u>6.環境影響說明</u> <u>(三)為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發許可時，開發人應提供申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有環境。</u> <u>(四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請開發區當年度總公告現值百分之五作為審查費，扣除審查作業實際支出後，所剩餘審查費將作為開發區生態綠地管理維護專款。</u>			
八、汽車保養專用區為劃設供汽車保養修理廠或必要時得劃設供汽車專用區，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用，其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。	（刪除）	檢討後無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
九、宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其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。野鳥保育區以維護保育類野鳥為目的，供野鳥繁	六、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	1. 修訂條文編號及附屬設施使用。 2. 刪除野鳥保育區相關規定。 理由：	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>殖、棲息等為主，保育區內禁止一切之開發行為，其必要之使用須向縣政府主管機關申請核准。</u>		經查野鳥保育區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。	
<p>十、近岸遊憩區以供下列活動使用為限，經營海上遊憩活動或引進其他類型活動須經縣政府主管機關審核同意。</p> <p>(一)沙灘活動 (二)釣魚 (三)潛水 (四)游泳 (五)滑水 (六)衝浪 (七)帆船活動 (八)遊艇活動 (九)其他水上活動</p>	<p>七、近岸遊憩區以供<u>沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、遊艇活動、其他水上活動使用及其附屬設施與必要服務設施為限。</u> <u>經營海上遊憩活動或引進其他類型活動，申請人應檢具整體開發計畫，並經縣政府觀光主管機關審查核准。</u> <u>整體開發計畫內容由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。</u></p>	<p>1. 修訂條文編號、文字及增列使用項目、申請人檢具整體開發計畫等項目。</p> <p>2. 修訂「審核同意」為「審查核准」。</p> <p>3. 增訂整體開發計畫訂定授權。</p> <p>理由：</p> <p>1. 各項活動應有其附屬設施及必要服務設施之需求，如服務中心、販賣部、浴廁等。</p> <p>2. 整體開發計畫應由申請人提出，供縣政府觀光主管機關審查。</p> <p>3. 授權觀光主管機關訂定開發計畫內容，保持近岸遊憩區開發之彈性機制。</p>	<p>1. 建議准照連江縣政府核議意見通過。</p> <p>2. 有關連江縣政府列席代表補充說明部分近岸遊憩區地形平坦且現況作為住宅使用，不適作為近岸遊憩區乙節，建議連江縣政府俟都市計畫圖重製完成後，再依使用需求重新檢討近岸遊憩區範圍，以資妥適。</p>
<p>十一、<u>倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：</u></p> <p>(一)<u>倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。</u></p> <p>(二)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>八、倉儲區以倉儲、批發及其必要附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	修定文字、增加批發業使用。	建議除請連江縣政府於變更理由增加修訂條文編號外，其餘准照該府核議意見通過。
<p>十二、<u>水庫保護區內土地以涵養水源、維護水庫水質安全為主，其土地依下列規定：</u></p> <p>(一)<u>不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不</u></p>	(刪除)	原計畫未劃設水庫保護區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>在此限，但以不破壞水源涵養為原則。</p> <p><u>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。</u></p>			
<p>十三、生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定：</p> <p><u>(一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動植物環境為原則。</u></p> <p><u>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。</u></p> <p><u>(三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，須經觀光主管機關同意。</u></p> <p><u>(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。</u></p>	(刪除)	原計畫未劃設生態保護區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>十四、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：</p> <p><u>(一)不得建築使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。</u></p> <p><u>(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。</u></p> <p><u>(三)禁止變更地形地貌、採取土石、破壞地表等行為。</u></p> <p><u>(四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</u></p>	(刪除)	原計畫未劃設地質保護區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>十五、聚落保存專用區內土地之建築使用申請時，應經縣政府組「都市設計及土地使用審議小組」，並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審查核准，其使用項目應依第三點有關住宅區之規定管制，符合「聚落保存專用區建築管理辦法」或相關規定</p>	<p>九、聚落保存專用區土地</p> <p>使用管制準用第三點住宅區規定辦理。惟舊有房屋維修、修復、整建及復建等，以原建蔽率為準，不受上開限制。</p> <p>聚落保存專用區內建築使用，應依「連江縣</p>	<p>1. 修訂適用住宅區之說明及第二項文字修正。</p> <p>2. 「原建築物」修訂為「舊有房屋」。</p> <p>3. 刪除應經本縣「都市設計及</p>	<p>建議除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。</p> <p>1. 建議請修正本點第一項文字為「聚落保存專用區土地使用管</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>之獎勵辦法者，得予以獎勵補助。</u>	<u>聚落保存專用區建築管理自治條例</u> 規定辦理。	土地使用審議小組」審查核准規定。 理由： 1. 明訂聚落保存區土地使用管制完全準用住宅區之規定，避免誤解為僅限於容許使用項目。 2. 「原有建築物」更改為連江縣建築管理自治條例第六章所稱之「舊有房屋」，統一用語。	制依第三點有關住宅區規定辦理。惟舊有房屋維護、修復、整建及復建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積。」。 2. 建議請備註「維護、修復、整建及復建」等名詞定義，以免衍生執行疑義。 3. 建議於變更理由增加修訂條文編號之說明。
十六、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用。 (一)警衛、保安、保防設施。 (二)臨時性修器及露營所需之設施。 (三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。 (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。 (五)造林及水土保持設施。 (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。 (七)原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。	十、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用： (一)警衛、保安、保防、 <u>消防</u> 設施。 (二)臨時性遊憩及露營所需之設施。 (三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。 (四)營建剩餘土石方資源堆置場、 <u>預拌混凝土廠</u> 及其附屬設施。 (五) <u>道路</u> 、造林及水土保持設施。 (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。 (七)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 (八)原有合法建築物之	1. 增列消防、預拌混凝土廠、道路等使用項目。 2. 增列依現行法條規定辦理。 理由： 1. 消防、預拌混凝土廠、道路為本縣需求性較高之使用。 2. 本縣已發布實施「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點」及「連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例」。	建議除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。 1. 建議採納交通部觀光局風景區管理處意見，本點第一項第二款修正為「休閒遊憩設施」，以資簡潔。 2. 建議採納連江縣政府列席代表意見，本點第一項第四款增列廢棄物資回收、貯存場等容許使用項目。 3. 建議修正第一項第八款前段文字為「原有合法

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>(八)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p> <p>依第一項第七款申請使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。</p> <p>有關第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。</p>	<p>整建、改建和拆除後之重建、新建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>前項第一、二、三、五、六款設施之申請，依「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點」規定辦理。</p> <p>依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。</p> <p>第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，依「<u>連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例</u>」辦理。<u>預拌混凝土廠及其必要設施，連江縣政府另訂審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。</u></p>	<p>建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建造後之建築高度不得超過七公尺，並以二層為限。」，並刪除後段文字中民宿使用項目。</p> <p>4. 配合上開民宿使用項目之刪除，建議刪除第三項文字。</p> <p>5. 第二項規定係屬必要之行政程序審查，非土地使用分區管制規定項目，建議刪除，以資簡潔。</p>	<p>建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建造後之建築高度不得超過七公尺，並以二層為限。」，並刪除後段文字中民宿使用項目。</p> <p>4. 配合上開民宿使用項目之刪除，建議刪除第三項文字。</p> <p>5. 第二項規定係屬必要之行政程序審查，非土地使用分區管制規定項目，建議刪除，以資簡潔。</p>
	<p>十一、電信專用區以供電信事業及其附屬設施使用為準。建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。</p>	<p>明訂使用目的，並刪除使用項目。</p> <p>理由： 明訂為促進電信事業使用，可</p>	<p>建議准照連江縣政府核議意見通過。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
		由目的事業主管機關認定，且無都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款之使用，無需另訂使用項目。	
十七、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	十二、機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	修訂條文編號及刪除用途。 理由： 機關用地業於都市計畫書、圖指定用途使用，故予刪除使用項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
十八、學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十三、學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	修訂條文編號及刪除用途。 理由： 學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
十九、公園及兒童遊樂場供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。	十四、公園（兼兒童遊樂場）用地有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。	修訂條文編號、文字、刪除用途及增訂容積率。 理由： 公園（兼兒童遊樂場）用地指定用途明確，故予刪除使用項目。其他使用可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定辦理。	建議採納連江縣政府列席代表意見：刪除「有頂蓋之建築物」之規定外，其餘准照該府核議意見通過。
	十五、體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於百分之十五，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二十四。	新訂條文。	建議除採納連江縣政府列席代表說明，本計畫區僅規劃一處體育場用地，且擬作為體育館使用，建議刪除本點前段「得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於百分之

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
			十五，惟」文字外，其餘准照該府核議意見通過。
二十、公用事業用地以提供作為 <u>污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施</u> 為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	十六、公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	修訂條文編號、刪除指定用途項目。 理由： 1. 配合條文順序修正編號。 2. 都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途，故予刪除指定用途項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
二一、停車場建蔽率不得超過百分之五，但作立體停車場時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	十七、停車場用地作為平面使用時，其附屬設施建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二十。作為立體停車場時，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。	修訂條文編號及文字、增訂平面、立體使用之容積率。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
二二、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。	十八、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
二三、市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「 <u>都市計畫公共設施用地多目標使用方案</u> 」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。	十九、市場用地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。面臨六公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於百分之三百二十。	修訂條文編號、文字及刪除用途。 理由： 市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	依連江縣政府列席代表說明，本計畫區之市場用地皆面臨六公尺以上道路，爰建議修正本點文字為「市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。」，以資簡潔。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>二四</u> 、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「 <u>加油站管理規則</u> 」辦理，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	<u>二十</u> 、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	修訂條文編號、文字及刪除用途、適用法條。 理由： 「加油站管理規則」為加油站設置專法，本應依法辦理，故予刪除。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二五</u> 、垃圾處理廠含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。	<u>二一</u> 、垃圾處理場用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。	修訂條文編號及文字。 理由： 垃圾處理廠用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二十</u> 、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	<u>二二</u> 、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二一</u> 、公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「 <u>墳墓設施管理條例</u> 」向縣政府主管機關申請核准。	<u>二三</u> 、公墓用地供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬設施使用。 作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於百分之 <u>三十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百八十</u> ，高度不得超過 <u>25公尺</u> 。 作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	修訂條文編號、增列殯儀館、火葬場使用及建蔽率、容積率，並予以高度限制。 理由： 1. 地區公墓用地難尋，提高建蔽率、容積率，並予以高度限制，俾免影響天際線。 2. 參照都市計畫法台灣省施行細則訂定建蔽率、容積率。	建議除本點第二項作為墓地、納骨塔使用部分，容積率及高度規定比照南竿地區之土地使用管制規定修正為「容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> ，高度不得超過 <u>15公尺</u> 」外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二二</u> 、社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百	<u>二四</u> 、社教用地以供機關、文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及	修訂條文編號及增列機關使用。 理由： 增列相同屬性使	建議除下列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。 1. 查本計畫社

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
分之六十，容積率不得大於百分之三百。	其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	用，以符合實際需要。	教用地並無供機關使用之需求，建議刪除。 2. 建議依幼教法規定修正幼稚園為幼兒園。
<u>二三、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。</u>	<u>二五、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。</u>	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二四、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。</u>	<u>二六、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。</u>	修訂條文編號及文字。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二五、縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。</u>	(刪除)	都市計畫法第三十條第二項已明定公共設施用地得作多目標使用。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二六、都市計畫發布後不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。</u>	(刪除)	都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪除。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組初步建議意見
二七、有關本要點規定「 <u>附屬設施</u> 」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，應提送「 <u>都市設計及土地使用審議小組</u> 」加以認定。	（刪除）	縣政府分層負責明細業已規範相關權責，附屬設施之認定自屬主管機關。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
二八、縣政府應設置「 <u>都市設計及土地使用審議小組</u> 」，以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項，其設置及作業要點由連江縣政府制訂，並送連江縣議會備查。	二七、縣政府應設置「 <u>都市設計及土地使用審議小組</u> 」，設置及作業要點由連江縣政府徵詢馬祖國家風景特定區管理處意見後訂定。	修訂條文編號、刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。 理由： 1. 配合條文順序修正編號。 2. 條文係設置「 <u>都市設計及土地使用審議小組</u> 」之授權規定，且須經該小組審查事項皆於土管明訂，故刪除審查事項。 3. 另該要點制定程序，宜由縣政府依地方制度法規定辦理，故予刪除。	建議除採納連江縣政府及交通部觀光局馬祖國家風景區管理處列席代表意見，刪除本點後段擬新增之「徵詢馬祖國家風景特定區管理處意見後」文字乙節外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
二九、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	二八、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。