

內政部都市計畫委員會第655次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 3 月 27 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：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林
兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、溫碧銘

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 654 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（增訂國道 5 號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫（增訂國道 5 號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫（增訂國道 5 號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（增訂國道 5 號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

- 第5案：台北縣政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地）案」。
- 第6案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）案」。
- 第7案：桃園縣政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第8案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。
- 第9案：台中縣政府函為「變更大甲（日南地區）都市計畫（配合大甲鎮日南地區黎明路跨越縱貫鐵路路橋工程）案」。
- 第10案：台中縣政府函為「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案」。
- 第11案：台中縣政府函為「變更神岡擴大修訂都市計畫（配合自強新村地區細部計畫）再提會討論案」。
- 第12案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討-再行補辦公開展覽案件）再提會討論案」。
- 第13案：台南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（增訂國道5號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 1 月 30 日府建城字第 09600149163 號函檢送計畫書等報請審議。

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：詳計畫書。

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：本案由於退縮建築規定涉及範圍廣泛，且與相鄰居民、土地所有權人權益（含財產權、開發權等）有關，其環境景觀與噪音管制暨實施之可行性與配套措施等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見妥為補充書面資料後，再行提會討論。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫（增訂國道5號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

說 明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 1 月 30 日府建城字第 09600149163 號函檢送計畫書等報請審議。
- 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：詳計畫書。
- 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：本案由於退縮建築規定涉及範圍廣泛，且與相鄰居民、土地所有權人權益（含財產權、開發權等）有關，其環境景觀與噪音管制暨實施之可行性與配套措施等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見妥為補充書面資料後，再行提會討論。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫（增訂國道5號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 1 月 30 日府建城字第 09600149163 號函檢送計畫書等報請審議。

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：詳計畫書。

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：本案由於退縮建築規定涉及範圍廣泛，且與相鄰居民、

土地所有權人權益（含財產權、開發權等）有關，其環

境景觀與噪音管制暨實施之可行性與配套措施等課題

均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見妥

為補充書面資料後，再行提會討論。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（增訂國道5號高速公路及交流道暨高速公路聯絡道兩側禁限建與退縮建築規定）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 1 月 30 日府建城字第 09600149163 號函檢送計畫書等報請審議。

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：詳計畫書。

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：本案由於退縮建築規定涉及範圍廣泛，且與相鄰居民、土地所有權人權益（含財產權、開發權等）有關，其環境景觀與噪音管制暨實施之可行性與配套措施等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見妥為補充書面資料後，再行提會討論。

第 5 案：台北縣政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 12 月 27 日第 360 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 31 日北府城規字第 0960053312 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：無。

決議：照案通過。

第 6 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 11 月 29 日第 359 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 1 月 5 日北府城規字第 0950913506 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款暨內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函。

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：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第 14 屆第 9、19 及 21 次會審議通過，並准桃園縣政府 94 年 7 月 27 日府城鄉字第 0940198003 號函檢送計畫書、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，由本會馮委員正民（召集人）、洪委員啟東、林委員俊興、吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）、黃前委員光輝（後由劉委員佳鈞接任）等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 94 年 9 月 27 日、94 年 11 月 28 日及 95 年 1 月 3 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本會 95 年 2 月 14 日第 627 次會審議決議：「本案請桃園縣政府依照本會專案小組審查意見補充書面資料，並請原專案小組繼續審查後，再提會討論。」，案經桃園縣政府依本會上開決議，以 95 年 7 月 26 日府城鄉字第 095214323 號函檢送補充書面資料等到部。

七、案經原專案小組分別於 95 年 8 月 29 日及 95 年 12 月 14 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：一、本案由於調降計畫人口之際，同時又將公園用地、學

校用地等公共設施用地變更為住宅區，二者顯有競合關係，尚待釐清，且涉及公共設施用地縮減後，對都市環境所產生之負面影響等課題，故請桃園縣政府參照會中委員所提意見，詳細補充書面資料，送由原專案小組妥為審查並研提具體審查意見後，再提會討論。

二、為增加本案之周延及嚴謹，專案小組審查時，請加邀本會專家學者委員參與提供意見。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 94 年 7 月 15 日第 14 屆第 27 次會審議通過，並准桃園縣政府 94 年 8 月 17 日府城鄉字第 0940220298 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 94 年 9 月 20 日第 617 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」，案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、李前委員永展及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組並於 94 年 11 月 8 日召開會議審查完竣，經提本會 94 年 12 月 23 日第 623 次會審議決議：「本案請桃園縣政府依照本會專案小組 94 年 11 月 8 日審查意見並參照會中委員所提意見，詳予查明本計畫確實開發時程及週邊相關重大建設

開發計畫內容，妥為補充納入計畫書，送由原專案小組重新審查研提具體審查意見後，再提會討論。」，嗣經專案小組分別於 95 年 4 月 7 日、95 年 6 月 15 日（現場勘查）及 95 年 7 月 4 日召開 3 次會議審查完竣，復提本會 95 年 8 月 8 日第 639 次會審議決議：「一、本案由於觀音鄉代表會部分代表於會中提出不同之陳述意見，且本案行政中心區位選址、周邊道路系統、開發經濟規模、預算經費執行、未來都市發展合理性、人口預測及鄰近工業區與休閒蓮花園區未來發展關係等，有待釐清與整合，故請桃園縣政府依照本會歷次專案小組審查意見並參照會中委員所提意見，重新補充書面資料，送由原專案小組重新審查研提具體審查意見後，再提會討論。二、為增加本案之周延及嚴謹，專案小組審查時加邀本會專家學者委員參予審查」。

七、案經原專案小組委員於 96 年 1 月 12 日加邀楊委員重信、歐陽委員嶠暉、楊委員龍士、賴委員美蓉、張委員珩、賴委員碧瑩、浦委員忠成、彭委員光輝、邱委員文彥等召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組 96 年 1 月 12 日審查意見（詳附錄一）通過，並退請桃園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。

【附錄一】本會專案小組 96 年 1 月 12 日審查意見：

一、本案係因原有觀音鄉公所、代表會用地狹窄，建物老舊，基於鄉務需要，而辦理變更遷建，由於縣政府及鄉公所已參據本會 95 年 8 月 8 日第 639 次會決議重新補充書面資料完竣，且業經鄉代表會 95 年 12 月 22～27 日第 18 屆第 2、3 次臨時大會同意辦理（如附件）在案，故除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。

（一）參據觀音鄉公所列席人員說明，目前觀音都市計畫區整體發展偏向北側地區，然而本計畫區對外聯絡道路係以西南側台 15 線為主，為求均衡合理發展，未來都市發展趨勢，規劃以文化路為發展軸帶，並朝台 15 線往南發展，故本案新行政中心之設立，可將原有飽和發展之舊市街往南延伸發展，尚無不當。惟為有效引導都市方展發向，應加強補充說明該發展軸帶之合理發展範圍及分期分區發展構想。

（二）規劃內容請作以下修正：

1. 為利該行政中心整體規劃，將其東側與文化路間夾雜之部分農業區一併納入並變更為廣(停)用地。
2. 考量道路系統之完整及利銜接，除將原規劃北側寬度 30 公尺計畫道路西段取消及將東段修正為寬度 20 公尺計畫道路外，並將西側寬度 25 公尺及南側寬度 15 公尺計畫道路一併修正為寬度 20 公尺之計畫道路。（詳如附圖）

3. 本案將來規劃設計時，應結合毗鄰廣（停）用地、周遭道路用地妥為規劃公共開放空間、人行空間、綠帶或景觀步道系統、地標入口等，以形塑新行政中心之意象。

4. 請將本會歷次專案小組審查意見（詳附錄二）重新彙整補充資料並納入計畫書，以資完備。

二、本案若經大會審議通過，應重新補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出陳情意見，則准予通過，否則再提會討論。

【附錄二】本會歷次專案小組審查意見：

本會專案小組 94 年 11 月 8 日審查意見：

一、本案係緣於觀音鄉公所及代表會等機關用地狹小，且鄉公所分處兩地辦公，協調不便及停車空間嚴重不足，為考量觀音鄉未來整體都市發展及強化鄉民服務機能，配合設置新行政中心有其必要性。惟本案公开展覽期間，為數不少之公民或團體針對行政中心設置地點、土地取得方式提出陳情建議，故除請縣政府將本案辦理過程（包括規劃階段、公告徵求民眾意願、審議及修正情形等）、區位評估選擇等及本基地環境適宜性分析（如有無公害、淹水、潛在地質災害等）資料請詳予補充，納入計畫書外，並請與繼續居民溝通說明，以杜紛爭。

二、為闡明與強化本案設置之必要性暨落實計畫之執行，請於計畫書內補充納入觀音鄉未來人口發展預測、重大建

設開發計畫及建立都市發展指標，以避免新行政中心之閒置，至於現有機關用地(機一、二)將來之使用計畫等，應於計畫書之適當章節予以敘明，以作為日後辦理檢討時之參據。

三、縣政府於專案小組會議中補充說明之「觀音鄉未來整體發展計畫、都市發展預測、行政園區適宜區位地點分析」等資料，請重新彙整後納入計畫書，以資完備。

【本會專案小組95年4月7日、95年6月15日及95年7月4日審查意見】

本案原則同意，惟請桃園縣政府依下列各點，妥為修正計畫書，送由專案小組召集委員審查同意並提大會報告。

一、為顯示新選定行政中心區位之合理性，請以觀音鄉現有行政中心現況為主軸，妥為檢討及闡明行政中心遷移有其絕對之必要性，並應補強敘明其選址之正當性與策略性，以資完備。

二、計畫書內容請依下列順序加強系統化之資料整理

(一)闡述行政園區、沿海工業區與觀音鄉休閒蓮花園區之未來發展關係。

(二)說明行政園區保留在觀音都市計畫區之必要性。

(三)說明行政園區規劃應有內容(包括住宅區、商業區、機關用地及其他公共設施等)，及依人口成長推估後行政園區所需規模。

(四)行政園區之環境地質敏感分析。

(五)因不確定因素過高，宜採保守規劃作法，並視未來市場需求，說明本案擬採階段性變更與將來開發之意向。

(六)說明現有規劃變更內容及環境規劃意象。

(七)原行政中心之「機1」、「機2」機關用地之處理方式。

三、有關本案行政園區區位選擇過程及分析部分，以附件方式納入計畫書，以資妥適。

附件

變更觀音都市計畫(配合新行政中心設置計畫)案

本案行政中心區位選址、周邊道路系統、開發經濟規模、預算經費執行、未來都市發展合理性、人口預測及鄰近工業區與休閒蓮花園區未來發展關係等問題及內政部專案小組歷次審查意見，茲歸納整合並說明其處理情形如下：

壹、內政部都市計畫委員會 95.8.8 第 639 次會處理情形對照表

| 提列意見內容 | 處理情形及說明 |
|------------------------------------|---|
| 一、觀音都市計畫區未來人口預測是否過於樂觀？ | <ol style="list-style-type: none">1. 未來人口推估，係依據「勞利模式」針對工業區開發推導衍生人口，並依據「韓森模式」進行員工居住分派而得，就理論而言應屬合理。2. 本案僅考量現有行政中心遷建之必要性及急迫性，現階段僅劃設機關用地及所需之公共設施用地，並未變更其他可建築土地。3. 詳見修正後計畫書『參、都市發展預測』乙節。(參見 P7~13 所示)。 |
| 二、補充本案與鄰近工業區、休閒蓮花園區未來發展關係及都市發展合理性。 | <ol style="list-style-type: none">1. 由觀音鄉整體發展趨向顯示，未來觀音鄉將以西北沿海工業區與往東南休閒蓮園產業區双向共同發展。2. 觀音鄉整體發展以台 15 線為主軸，而目前文化路(115 縣道)則為舊街區連接台 15 線之主要道路，故未來都市發展趨勢將以文化路為發展軸帶，並朝台 15 線往南發展。3. 詳見修正後計畫書 P14~15 所示。 |
| 三、本案開發經濟規模是否適宜？ | <ol style="list-style-type: none">1. 因不確定因素過高，若貿然辦理大面積之變更開發恐導致整體開發地區難以落實執行，故宜採保守規劃作法，因此本案僅變更機關用地及所需之公共設施用地。2. 詳見修正後計畫書 P20~22 所示。 |

| 提列意見內容 | 處理情形及說明 |
|--|---|
| 四、補充行政中心區位選址之說明。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 不考量原地重建之原因：現有用地面積過小(0.08 公頃)無法容納各單位使用，且位處舊有街區，道路拓寬不易，停車空間嚴重不足。(詳見修正後計畫書 P21 所示) 2. 未來都市發展趨勢將以文化路為發展軸帶，並朝台 15 線往南發展，故新行政中心之設立區位亦宜循此發展趨勢，以利原有飽和之舊街區逐步往南延伸。(詳見修正後計畫書 P14~15 所示) 3. 新行政中心之區位是否位於潛在環境災害地區亦為選址之考量，而本案基地並無潛在環境災害之虞。(詳見修正後計畫書 P23、27 所示) 4. 經尋覓多處適合地點僅本案基地之地主同意公所徵收其土地。 |
| 五、本案規劃 30、25 公尺之道路系統請修正為 20 公尺以利與現有 15 公尺計畫道路銜接。 | 遵照辦理(詳見修正後計畫書 P29 所示)。 |
| 六、本案是否應納入通盤檢討一併辦理，另周邊工業區之使用情形為何，是否有合適之地點可供使用。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀音都市計畫(第三次通盤檢討)業於 95.3.27. 公告發布實施在案，而本案行政中心之遷建確有其迫切性，若納入下次通盤檢討一併辦理，恐緩不濟急。 2. 回顧觀音都市計畫(第二次通盤檢討)辦理過程，即將行政中心遷建納入辦理，亦因地方人士為反對而反對，不但造成新行政中心遷建地點難產，更延宕該通盤檢討達 10 年之久。 3. 至於現有周邊工業區使用情形，亦已達 70%以上之使用率，確無適切地點可供使用。且涉及工業區變更及地主意願問題，將更加延宕行政中心遷建案之進度。 |
| 七、有關預算經費執行部分，經觀音鄉公所表示已有相關回饋基金可支應，故請修正計畫書中之經費來源，並將相關文件以附件方式，附於計畫書中以茲明確。 | 遵照辦理(詳見修正後計畫書 P35 所示)。 |

貳、專案小組 94.11.08 審查意見處理情形對照表

| 提列意見內容 | 處理情形及說明 |
|---|---|
| <p>一、本案係緣於觀音鄉公所及代表會等機關用地狹小，且鄉公所分處兩地辦公，協調不便及停車空間嚴重不足，為考量觀音鄉未來整體都市發展及強化鄉民服務機能，配合設置新行政中心有其必要性。惟本案公開展覽期間，為數不少之公民或團體針對行政中心設置地點、土地取得方式提出陳情建議，故除請縣政府將本案過程（包括規劃階段、公告徵求民眾意願、審議及修正情形等）、區位評估選擇等及本基地環境適宜性分析（如有無公害、淹水、潛在地質災害等）資料請詳予補充，納入計畫書外，並請與居民繼續溝通說明，以杜紛爭。</p> | <p>1. 本案辦理過程，詳見修正後計畫書-附件二所示。</p> <p>2. 區位評估選擇，詳見修正後計畫書-附件三所示。</p> <p>3. 基地環境適宜性分析，詳見修正後計畫書『柒、變更位置環境現況與環境適宜性分析』乙節。（參見 P23～27 所示）</p> |
| <p>二、為闡明與強化本案設置之必要性暨落實計畫之執行，請於計畫書內補充納入觀音鄉未來人口發展預測、重大建設開發計畫及建立都市發展指標，以避免新行政中心之閒置，至於現有機關用地（機一、二）將來之使用計畫等，應於計畫書之適當章節予以敘明，以作為日後辦理檢討時之參據。</p> | <p>1. 觀音鄉未來人口發展預測，詳見修正後計畫書『參、都市發展預測』乙節。（參見 P7～13 所示）。</p> <p>2. 重大建設開發計畫，詳見修正後計畫書『貳、觀音鄉未來整體發展計畫』乙節。（參見 P1～6 所示）。</p> <p>4. 建立都市發展指標、機關用地（機一、二）將來之使用計畫，詳見修正後計畫書『四、行政園區設置之策略規劃』乙節。（參見 P20～22 所示）。</p> |
| <p>三、縣政府於專案小組會議中補充說明之「觀音鄉未來整體發展計畫、都市發展預測、行政園區適宜區位地點分析」等資料，請重新彙整後納入計畫書，以資完備。</p> | <p>1. 觀音鄉未來整體發展計畫，詳見修正後計畫書 P1～6 所示。</p> <p>2. 都市發展預測，詳見修正後計畫書 P7～13 所示。</p> <p>3. 行政園區適宜區位地點分析，詳見修正後計畫書-附件三所示。</p> |

參、專案小組 95.04.07、95.06.15、95.07.04 審查意見處理情形對照表

| 提列意見內容 | 處理情形及說明 |
|---|--|
| <p>本案原則同意，惟請桃園縣政府依下列各點，妥為修正計畫書，送由專案小組召集委員審查同意並提大會報告。</p> <p>一、為顯示新選定行政中心區位之合理性，請以觀音鄉現有行政中心現況為主軸，妥為檢討及闡明行政中心遷移有其絕對之必要性，並應補強敘明其選址之正當性與策略性，以資完備。</p> <p>二、計畫內容請依下列順序加強系統化之資料整理。</p> <p>(一)闡述行政區、沿海工業區與觀音鄉休閒蓮花園區之未來發展關係。</p> <p>(二)說明行政園區保留在觀音都市計畫區之必要性。</p> <p>(三)說明行政園區規劃應有內容(包括住宅區、商業區、機關用地及其他公共設施等)，及依人口成長推估後行政園區所需規模。</p> <p>(四)行政區之環境地質敏感分析。</p> <p>(五)因不確定因素過高，宜採保守規劃作法，並視未來市場需求，說明本案擬採階段性變更與將來開發之意向。</p> <p>(六)說明現有規劃變更內容及環境規劃意象。</p> <p>(七)原行政中心之「機1」、「機2」機關用地之處理方式。</p> <p>三、有關本案行政園區區位選擇過程及分析部分，以附件方式納入計畫書，以資妥適。</p> | <p>1. 行政區、沿海工業區與觀音鄉休閒蓮花園區之未來發展關係，及行政園區保留在觀音都市計畫區之必要性，詳見修正後計畫書 P14~16 所示。</p> <p>2. 行政園區規劃應有內容，及依人口成長推估後行政園區所需規模，詳見修正後計畫書 P18~19 所示。</p> <p>3. 行政區之環境地質敏感分析，詳見修正後計畫書 P23~27 所示。</p> <p>4. 說明本案擬採階段性變更與將來開發之意向，詳見修正後計畫書 P20~22 所示。</p> <p>5. 現有規劃變更內容及環境規劃意象，詳見修正後計畫書 P31~32 所示。</p> <p>6. 原行政中心之「機1」、「機2」機關用地之處理方式，詳見修正後計畫書 P21 所示。</p> <p>7. 行政園區區位選擇過程及分析部分，詳見修正後計畫書-附件三所示。</p> |

檔 號：

保存年限：

桃園縣觀音鄉公所 函

機關地址：桃園縣觀音鄉中山路8號

傳真電話：4730107

聯絡電話：4731137

承辦人：潘麗如

受文者：

發文日期：中華民國96年01月02日

發文字號：桃觀鄉工字第0950021968號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢陳本鄉鄉民代表會第18屆第2、3次臨時大會「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置）計畫」提案單乙份，惠請 鈞府儘速層轉內政部，以利後續作業順利進行，請鑒核。

說明：依據觀音鄉民代表會95年12月27日桃觀鄉代字第0950001294號函辦理。

正本：桃園縣政府

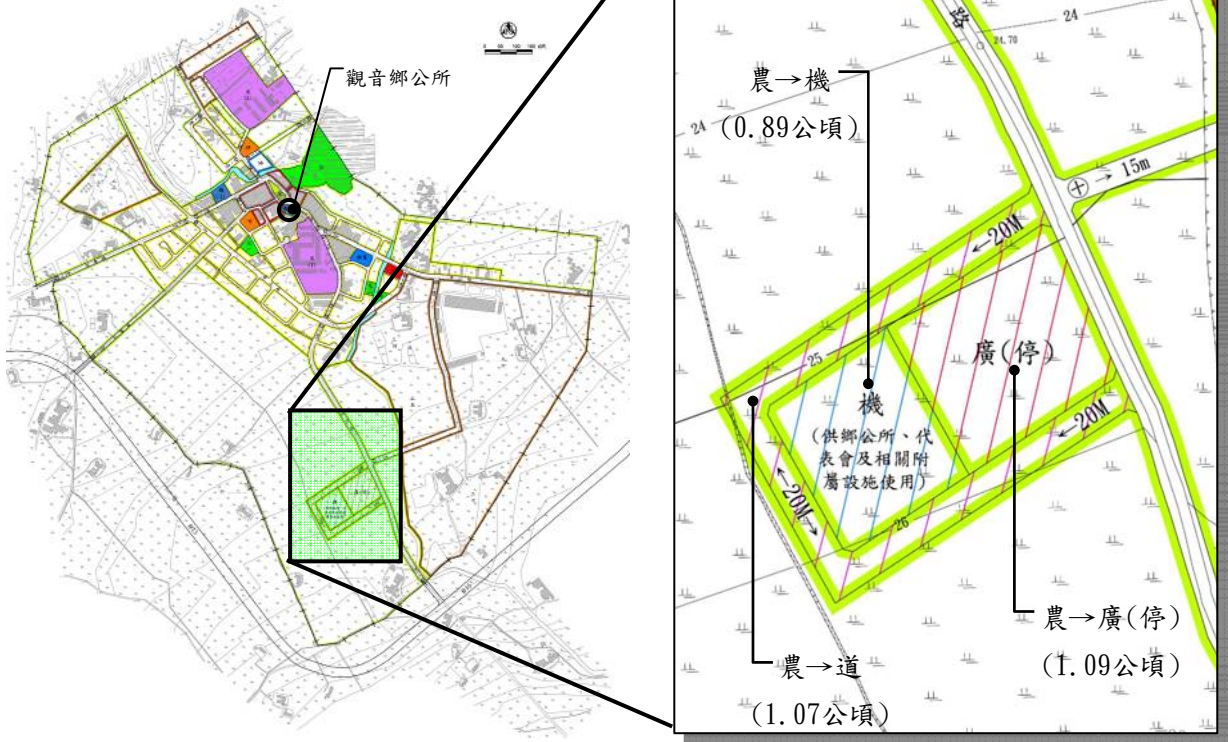
副本：本所工務課、觀音鄉民代表會、安邦工程顧問(股)公司(平鎮市新富街104號12樓)
)

代理鄉長 許文光

| 桃園縣觀音鄉民代表會第十八屆第二、三次臨時大會 | | | | | |
|-------------------------|---|-----|---------|-----|--|
| 提 案 單 | | | | | |
| 類別 | 工務 | 提案人 | 許代理鄉長文光 | 附署人 | |
| 編號 | 4 | | | | |
| 案由 | 請貴會同意現有新行政中心設置計畫乙案繼續辦理，並早日完成都市計畫變更審議，以利新行政中心之設立。 | | | | |
| 理由 | 1. 鄉公所於 92 年初即著手辦理行政園區規劃與區位選擇，並歷經鄉公所及縣政府都市計畫委員會審議通過在案，目前已進入內政部都市計畫審議階段，且全案修正為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）案」。 2. 前開變更案歷經內政部都市計畫委員會專案小組多次審議，並獲致原則同意之具體結論。全案並於 95.8.8 提交內政部都市計畫委員會第 639 次會議審議，會中本鄉鄉民代表會第十七屆部分代表連名逕向內政部陳情反對該變更案，並請求內政部暫緩該案之通過。 3. 內政部有鑑於鄉公所遷建所需之用地係屬地方行政庶務，故該變更案原則同意；惟變更案審議期間適逢新、舊鄉民代表會交替之際，為避免本變更案通過後，得以順利執行用地徵收等後續新行政中心設置作業，惠請貴會同意辦理。 | | | | |
| 辦法 | 同意鄉公所新行政中心設置計畫都市計畫變更案繼續推動，並函請內政部早日通過本案之變更審議，以利後續新行政中心之設置作業。 | | | | |
| 審查意見 | 送大會審議。 | | | | |
| 大會決議 | 照案通過。 | | | | |
| 執行情形 | | | | | |

附圖

變更位置及內容示意圖



第 9 案：台中縣政府函為「變更大甲（日南地區）都市計畫（配合大甲鎮日南地區黎明路跨越縱貫鐵路路橋工程）案」。

說明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 11 月 22 日第 33 屆第 6 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 1 月 8 日府建城字第 0960007351 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。

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，其餘准照台中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、變更內容綜理表部分：將變更內容新計畫「鐵路兼道路用地」一項修正為「鐵路用地兼供道路使用」，以符實際。

二、計畫書第 9 頁之實施進度部分，請台中縣政府配合實際情形修正。

第10案：台中縣政府函為「變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案」。

說明：

- 一、變更潭子都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經本會93年8月10日第591次會及94年1月11日第601次會審議完竣，除暫予保留另案辦理（調整市地重劃範圍並配合辦理變更）部分外，其餘業經本部以94年3月15日台內中營字第0940082134號函予以核定，並經台中縣政府於94年3月23日以府建城字第09400731962號函發布實施在案。
- 二、有關暫予保留另案辦理（調整市地重劃範圍並配合辦理變更）部分，本會591次會決議：「一、變更範圍為狹長形區塊，且區位上夾於鐵路用地與台三線道路間，如何降低交通衝擊及維護良好都市生活品質，請縣政府重新調整規劃內容及提出市地重劃可行性評估後，再繼續辦理，故暫予保留。二、除暫予保留部分另案專案辦理外，其餘部分請縣政府先行層報核定。」，案經台中縣政府依本會上開決議以94年7月21日府建城字第0940195578號函及94年11月3日府建城字第0940295140號函檢送變更計畫書、圖等到部。
- 三、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員素馨、李前委員永展、洪委員啟東及黃委員德治等5位委員組成專案小組，專案小組已分別於94年12月1日、95年7月28日及96年1月9日召開3次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台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。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案係民國74年4月發布實施之「變更潭子都市計畫（第二次通盤檢討）案」中，將農業區變更為住宅區並規定以市地重劃方式開發，惟查重劃範圍內部分既有房屋密集難以施行，故潭子鄉公所於辦理第三次通盤檢討案時，擬調整本案開發範圍及開發方式，以解決都市計畫書附帶規定整體開發之問題。本案除下列各點辦理外，其餘照台中縣政府核議意見通過。

- 一、 依據本會 93 年 8 月 10 日第 591 次會決議略以：「變更範圍為狹長形區塊，且區位上夾於鐵路用地與台三線道路間，如何降低交通衝擊及維護良好都市生活品質……。」，故請縣政府提出交通影響說明及解決對策，並納入計畫書。
- 二、 本計畫區北側未納入重劃範圍，據縣政府列席代表說明係屬房屋密集地區，故改採繳交回饋代金方式辦理開發，惟為利執行及確保都市生活環境品質，仍請縣政府妥為研訂各項改善方案，並與土地所有權人簽訂回饋事項協議書，併納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 三、 請縣政府依小組會中地政單位所提意見，妥為修正市地重劃可行性評估資料外，並補充計畫區北側無法採用市地重劃原位分配繳交差額地價辦理開發之研究分

析，及該區目前發展現況之詳實資料，併納入計畫書內。

四、本計畫區南側納入重劃範圍，原則同意照縣政府於小組會中所提變更計畫圖說通過（公共設施用地劃設 35%、重劃負擔 44.68%），並請將公共設施項目、種類、區位、規模及各項工程及重劃費用，併納入計畫書內。

五、本計畫區南側係以市地重劃方式開發，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）本案需擬定細部計畫，請台中縣政府於完成台中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，請台中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。

六、逕向本會陳情意見綜理表：

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情內容 | 建議事項 | 本會專案小組意見審查意見 |
|----|-------------------------|--|---|----------------------------|
| 1 | 蕭志卿等 24 人 聖宮、大新市地重劃區 | <p>1. 陳情人等現有房舍於民國 50 年即興建完成，在民國 50 餘年拓寬徵收一次，又於民國 65 年因中山路拓寬工程又徵收，至今仍無法取得合法房舍之使用。</p> <p>2. 民國 74 年都市計畫變更以「市地重劃」方式辦理中山路以東、鐵路用地以西及部分大新段之土地。興建 40 年之房舍因受於法令限制，無法成為合法之建物，充分合法之利用，實致不合情理。</p> | 建議公所於辦理此項業務時，繳交重劃回饋代金如歸屬公庫收入應造福鄉親，將現有房舍之土地所有權人，繳交重劃回饋代金方式以公告地價價格繳交降低至最低比例，並以分期付款方式繳交，繳交期限延長為 5 至 10 年方式辦理，並懇請公所提案送鄉民代表會審定後執行，以得公平及法源依據。 | 繳交回饋代金方式，係屬縣政府權責，故送請縣政府參處。 |

第 1 1 案：台中縣政府函為「變更神岡擴大修訂都市計畫（配合自強新村地區細部計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、變更神岡擴大修訂都市計畫（配合自強新村地區細部計畫）案，經本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議完竣，決議略為：「本案除下列各點外，其餘准照台中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。...五、本案因與公開展覽草案變更內容（如農業區變更為綠地、道路用地）已有諸多變動，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如有公民或團體提出異議則再提會討論。」。

二、台中縣政府依本會上開決議，自 95 年 8 月 7 日起至 95 年 9 月 6 日止補辦公開展覽 30 天，並於 95 年 8 月 21 日舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間及說明會計接獲公民或團體陳情意見 1 件，故經該府以 96 年 2 月 1 日府建城字第 09600221921 號函檢送陳情意見表到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照下列附表（詳公民或團體陳情意見綜理表本會決議欄）通過，並退請台中縣政府併同本會第 631 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。

公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項或陳情內容 | 縣都委會決議 | 本會決議 |
|----|----------------------------|--|-------------------|--|---|
| 1 | 圳前村長王錦川等34人，細部計畫區及西側之道路用地。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 該都市計畫範圍為水利會之灌溉渠中央。 2. 原自強新村屬都市計畫農業區內之建地，不影響改建。該細計區東側為農業區，且為都市計畫之邊緣，規劃為住宅區不符實際，僅為配合財團炒作。 3. 台中農田水利會以95.08.25.中水管字第0950401819號函示略以：計畫範圍如涉及本會農田灌、排渠道遷移、改道或縮小渠道斷面等，請先將設計圖說送本會審核通過後，再行辦理。 4. 若水利會不同意使用，則將導致計畫道路之開闢需拆除民房，造成民眾嚴重損失而造福少數財團及特權。 | 應體恤民情另為適當規劃，以平民怨。 | <p>除台中農田水利會函陳內容部分增列於細部計畫書外，餘未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情理由1、2部分，本案係依主要計畫及相關規定辦理擬定細部計畫暨配合變更主要計畫並經內政部及本縣都市計畫委員會審議完竣在案。 2. 陳情理由3部分，該函陳內容所述雖屬市地重劃作業範疇，惟涉該單位主管事項，仍應於重劃工程開辦前妥與協調，故酌予將該函陳內容增列於細部計畫書中，以利查考。 3. 陳情理由4所稱之需拆除民房部分，其係屬主要計畫之住宅區及細部計畫之住宅區（再發展區），非屬道路用地，故無陳情所述需拆除民房之情事。 | 採納縣政府核議意見。又涉及細部計畫部分之擬定、變更及實施係屬縣政府權責，請該府依規定辦理。 |

第 1 2 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（第三次通盤檢討-再行補辦公開展覽案件）再提會討論案」。

說 明：

一、變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會95年9月5日第641次會審議完竣，其中有關變更內容明細表、公民或團體提出之陳情案件，經本會同意採納或修正者，如與公开展覽草案之變更內容不一致部分，經決議略以：「…請彰化縣政府補辦公开展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則應提該縣都市計畫委員會後再提本會討論。」。

二、彰化縣政府依本會上開決議，自95年11月8日起至95年12月8日止補辦公开展覽30天、並於95年11月22日舉辦公開說明會完竣，由於補辦公开展覽期間及說明會計接獲公民或團體陳情意見6案，故提該縣都市計畫委員會95年12月27日第173次會審議通過後，經該府以96年2月27日府建城字第0960036426號函送計畫說明書及陳情意見表等到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照下列附表（詳再公开展覽變更內容明細表及再公开展覽公民或團體陳情意見綜理表本會決議欄）通過，並退請彰化縣政府併同本會第 641 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。

表一 再公開展覽變更內容明細表

| 編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 95.9.5 部都委會第 641次會議 | 95.12.27 縣都委會第173 次會議 | 本會決議 |
|----|-----|-------------------|--|------------------|--|---|---|------------------------|
| | | | 原計畫 (面積) | 新計畫 (面積) | | | | |
| 6 | 5 | 機關用地(機三)東側附帶條件住宅區 | 住宅區(附一)(1.18公頃) 附一：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 | 公園用地(公五)(1.18公頃) | 1. 機關用地(機三)東側附帶條件住宅區原係本計畫第二次通盤檢討案第47號變更案，由公園用地(公五)附帶條件變更為住宅區，但部分街廓已實地建築使用，且多年以來均受附帶條件限制無法改建或整建，土地所有權人配合開發意願偏低。 2. 依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第七點，恢復其原來使用分區。 | 原則同意，惟請彰化縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無人民或團體提出異議，則報由內政部逕予核定，否則應提該縣都市計畫委員會後再提本會討論。 | 1. 遵照內政部都市計畫委員會第641次會議決議，先恢復為公園用地(公五)。 2. 尊重本案地主開發意願及參照內政部都市計畫委員會第597次會議臨時動議報告案件第一案之決議，訂定處理原則如下： (1) 公園用地(公五)准許變更為住宅區之條件，應先請重劃開發單位於完成彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，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 | 維持本會第641次會議決議，恢復為公園用地。 |

| 編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 95.9.5 部都委會第 641 次會決議 | 95.12.27 縣都委會第 173 次會決議 | 本會決議 |
|----|-----|----|-------------|-------------|------|-----------------------------|---|------|
| | | | 原計畫 (面積) | 新計畫 (面積) | | | | |
| 6 | 5 | | | | | | <p>無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三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，請重劃開發單位於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。</p> <p>(2)內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> | |

| 編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 95.9.5 部都委會第 641次會議決議 | 95.12.27 縣都委會第173 次會議決議 | 本會決議 |
|----|-----|---|---|--|---|--|--------------------------------------|---------------------------|
| | | | 原計畫 (面積) | 新計畫 (面積) | | | | |
| 16 | 21 | 12M-5 號路西側， 15M-2 號路北側及南側 附帶住宅區 (原工業區) | 住宅區 (附一、 附六) (4.27公頃) 附一：應 另行擬定 細部計畫 (含配置 適當之公 共設施用 地與擬具 具體公平 合理之事 業及財務 計畫)， 並俟細部 計畫完成 法定程序 發布實施 後，始得 發照建築。 附六： 1. 私地部 份應提供 百分之二 十作為公 共設施用 地。 2. 公地所 佔面積之 百分比， 保留作為 公共設施 用地。 | 住宅區(附 十) (4.27公 頃) 附十： 1. 本區土 地應自願 捐獻變更 面積之適 當比例土 地折算為 代金，作 為開發之 回饋，並 應於該變 更部分申 請建造執 照時繳納 回饋金。 2. 前項回 饋比例應 依內政部 訂頒「都 市計畫工 業區檢討 變更審議 規範」附 件有關工 業區變更 為住宅區 之自願捐 贈土地比 例辦理。 | 1. 該地因部分 街廓已實地 建築使用，部 分街廓因地 主意見難以 整合，多年以 來均受附帶 條件限制無 法改建或整 建，致房屋破 舊不堪，影響 都市觀瞻至 鉅。 2. 該地經民眾 多次反應要 求重新檢討 評估附帶條 件內容，另行 研擬公平合 理之開發回 饋方式。 3. 該地原係本 計畫第二次 通盤檢討案 明細表編號 第17案，由工 業區附帶條 件變更為住 宅區，因無工 廠使用，整個 街廓合法房 屋密集，且大 多數均作住 宅、商業使 用，故予以變 更。 | 照縣政府核 議意見通過， 惟請縣政府 詳予述明本 案基地實際 使用現況， 納入計畫書。 (註：部都 委會小組意 見八、請縣 政府查明有 關公民或團 體提出之陳 情意見經本 會同意採納 或修正者， 如與公開展 覽草案之變 更內容不一 致部分，為 避免影響他 人權益，請 該府補辦公 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，否則應 提該縣都市 計畫委員會 後再提本會 討論。) | 遵照內政部都 市計畫委員會 第641次會議決 議辦理。 | 照縣都委會第 173次會議決議 通過。 |

說明：「編號」係指經內政部都市計畫委員會第641次會議審決後之再公展編號，「原編號」係指本案提請內政部都市計畫委員會審議時之草案編號。

表二 再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由摘要 | 建議事項 | 95.12.27 縣都委會第 173 次 會決議 | 本會決議 |
|----|---|--|---|--------------------------------|---------------------|
| 1 | <p>張正日等 33 人 機三東側附帶條件住宅區（原公五用地） 惠安段 762 地號等</p> <p><u>針對補辦公展之變更內容明細表第 6 案提出陳情</u></p> | <p>1. 本案土地仍無法開發使用，主要為政府機關未能依法於通盤檢討完成後再繼續完成擬定細部計畫作業，致土地所有權人根本無法使用土地，而非地主開發意願低落。</p> <p>2. 全區範圍私有地主 49 人，私有地 11491.99 平方公尺，其中出具同意書同意自行擬定細部計畫配合辦理市地重劃共計 33 人，佔 67.3%；同意之私有地計 8342.16 平方公尺，佔 72.6%。政府實不該違背民意，逕行將本住宅區變更為公園用地。</p> <p>3. 員林鎮住宅區用地嚴重不足，因此更不宜將本區變更為公園用地。</p> <p>4. 本案徵收款及開闢經費需 293,509,600 元，如政府無法編列所需經費，顯見將本區變更回復為公園用地即屬不可行之都市計畫。</p> | 維持原住宅劃設不變更為公園用地，由地主依原附帶條件規定自行擬定細部計畫，完成整體開發。 | 併表一變更內容明細表（應再提會部分）編號第 6 案。 | 併再公展變更內容明細表編號第 6 案。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由摘要 | 建議事項 | 95.12.27 縣都委會第 173 次 會決議 | 本會決議 |
|----|--|--|--|---|--------------------------------------|
| 2 | 黃繁雄 豐年段 428 地號及民生 段 1-5 地號 12M-5 號路 西側, 15M-2 號路北側及 南側附帶條 件住宅區 (原工業 區) <u>針對補辦公 展之變更內 容明細表第 16 案提出陳 情</u> | 整個街廓合法之房屋 密集, 住戶約達 500 戶, 且多數均經住宅 或商店使用, 迄今無 法改建或重建, 欲擬 定細部計畫實礙難執 行。 | 1. 為謀地盡其 利, 與土地之 有效開發、都 市發展, 懇請 審酌解除附帶 條件。 2. 依據大法官 會議解釋, 既 無法擬定細部 計畫達二年之 久, 本應解除 限建, 又何來 求人民繳納代 金, 此與憲法 保障之精神不 同, 懇請刪除 捐贈代金之條 件。 | 併表一變更內容 明細表(應再提會 部分)編號第 16 案。 | 併再公展 變更內容 明細表編 號第 16 案。 |
| 3 | 王子食品工 業股份有限公司代表人 江繁昌 三多段 263 等九筆土地 變電所用地 東北側綠帶 用地。 | 1. 該地自 58 年以來即 編為綠帶用地, 主管 機關均未徵收。 2. 本次通盤檢討變更 為園道用地是何用 意。 | 變更綠帶用地 為住宅區。 | 不予討論。 說明: 1. 非屬本次通盤檢 討再公展範圍。 2. 該綠帶用地原擬 變更為園道用 地, 經內政部都市 計畫委員會第 641 次會議決議維持 原計畫。 | 照縣都委 會第 173 次會議決 議不予討 論。 |
| 4 | 賴俊崧 5-11 及 5-18 道路(萬年 路)及 6M 河川用地 | 該地變更為 28M 寬之 園道用地, 應檢討土 地使用分區管制要點 第二點。 | 調整容積率由 200% (住二, 臨 11M 道路) 為 260% (住 四, 臨 28M 道 路) | 不予討論。 說明: 1. 非屬本次通盤檢 討再公展範圍。 2. 本案前經彰化縣 都委會第 166 次會 決議維持原計 | 照縣都委 會第 173 次會議決 議不予討 論。 |

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由摘要 | 建議事項 | 95.12.27 縣都委會第 173 次 會決議 | 本會決議 |
|----|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------|
| | | | | 畫。惟土地使用分區管制內容屬細部計畫應表明事項，應由擬定機關另案檢討。 | |
| 5 | 佛導寺 益民段 203 地號 佛導寺東側 | 87 年購買佛導寺東側之益民段 203 地號土地，面積 204 平方公尺，即將進行市地重劃，為求完整性，請變更為宗教專用區。 | 變更住宅區為宗教專用區。 | 不予討論。 說明： 1.非屬本次通盤檢討再公展範圍。 2.佛導寺範圍之劃定源自本計畫第二次通盤檢討案第 44 號變更案，其變更理由係：「為符合實際使用狀況，故予以變更」。現陳情位置並非佛導寺合法建物範圍，且與宗教專用區之連接亦不具完整性。 | 照縣都委會第 173 次會議決議不予討論。 |
| 6 | 潘秀杏等 2 人 員林段 65 地號 公七用地 | 員林段 65 地號劃設為公七公園用地（員林公園），自 47 年至今尚未徵收，足證無庸徵收開闢為公園用地。 | 廢止員林段 65 地號土地編定為公園用地，回復為編定前之土地使用分區。 | 不予討論。 說明： 1.非屬本次通盤檢討再公展範圍。 2.本案前經內政部都市計畫委員會第 641 次會議決議維持原計畫，建議公所依事業及財務計畫辦理。 | 照縣都委會第 173 次會議決議不予討論。 |

第 13 案：台南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

說 明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會94年11月11日第189次及95年3月3日第191次會議審議通過，並准台南縣政府95年6月12日府城都字第0950117688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、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為李前委員素馨、洪委員啟東、張委員珩、黃委員德治、孫委員寶鉅等，並由李前委員素馨擔任召集人，於95年7月3日、10月3日、10月24日、12月12日召開4次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，並經台南縣政府96年2月16日府城都字第0960039997號函送上開專案小組審查意見辦理情形相關資料到部，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審查意見（如附錄）通過，並退請台南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、變更內容明細表部分：台南縣政府 95 年 12 月 29 日府城都字第 0950280034 號函為有關本案變更內容綜理表第 9 案補充資料變更理由欄更正部分：

| 新 編 號 | 原 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | | | 變 更 理 由 | 本 會 決 議 |
|-------------|-------------|--------------|---|--------------|---|--|--|-----------------------|
| | | | 原 計 畫 | | 新 計 畫 | | | |
| | | | 項 目 | 面 積 (公 頃) | 項 目 | 面 積 (公 頃) | | |
| 9 | 11 | 麻豆國中 西側街廓 | 第(三)種住宅 區 附帶條件：應另 行擬定細部計 畫(含配置適當 之公共設施用 地與擬具具體 公平合理之事 業及財務計 畫)，並俟細部 計畫完成法定 程序後發布實 施後始得發照 建築。 | 4.83 | 第(三)種住 宅區 公園用地 (公十一) 綠地 體育場 道路 附帶條件： 以市地重劃 方式整體開 發。 | 3.21 0.90 0.08 0.01 0.63 | 一、土地由公共設施用地 變更迄今，仍未按附 帶條件規定辦理，以 致無法開發。 二、為解決麻豆市鎮中心 公園用地不足，增進 閒置土地利用效 率，變更附帶條件。 三、由縣府擬訂細部計畫 並辦理市地重劃作 業。 四、配合出入道路接續， 及連接鄰近路網系 統，變更部分農業區 為道路用地。 | 照台南縣政 府核議意見 通過。 |

二、專案小組審查會議後逕向本部陳情部分：

1. 國立曾文高級家事商業職業學校 96 年 1 月 18 日曾家總字第 0960000094 號函為有關本案變更內容綜理表第 14 案，建議將該校部分使用分區為公園用地變更為學校用地乙案：

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議事項 | 台南縣政府 研析意見 | 本會決議 |
|------|--------------------------------|--|-----------------------------|---------------|---------------------------|
| 逕逕 1 | 國立曾文高級家事商業職業學校 麻豆鎮興國段 1240、 | 1. 該公園用地位於本校校門內，開闢公園將影響學校出入。 2. 公園應全天對外開放，與學校上課所需安寧易產生衝突，校園安全更滋生困 | 建議變更公園用地為文教用地，以充分發揮效用，造福學子。 | -- | 併專案小組審查意見變更內容綜理表第 14 案辦理。 |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 1241、1242、 1243、1444、 1245、1246、 1247、1248、 1268 等地號 | <p>擾，且校地減少嚴重影響校務發展。</p> <p>3. 上述土地原為文教用地於 79 年都市計畫通盤檢討時，在未經告知本校情形下，使用分區由文教用地變更為公園用地，嚴重影響本校校務發展。</p> <p>4. 上述土地未於本校校園內，現況為校門入口內與行政大樓、各教學大樓之主要連接通道暨校門入口內兩側池塘，並無實質公園可提供民眾休憩之效果，加以學校正在轉型，建築用地亟需增加擴充。</p> | | | |
|--|--|--|--|--|

2. 台南縣私立黎明高級中學 96 年 2 月 1 府 96 黎總字第 0960020008 號函為建議變更部分農業區土地為文教區
乙案。

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議事項 | 台南縣政府 研析意見 | 本會決議 |
|----------|--|--|---|---------------|--|
| 逾 逕 2 | 台南縣私立黎明高級中學 台南縣麻豆鎮磚子井段 57-8 及 58-9 地號之農業區 | <p>1. 上開陳情業經教育主管機關（教育部中部辦公室）核准同意擴充校地。</p> <p>2. 教育部中部辦公室 96 年 1 月 29 日書函略以：</p> <p>(1) 本案本室前身台灣省政府教育廳已於 88 年 6 月 21 日以八八教二字第 09296 號函核覆：「有關…無償捐贈鄰近校區 57-8 及 58-9 地號兩筆農地共 3428 平方公尺供作運動場地案，准予備查，…至於變更為文教區學校用地乙節，請逕洽各有關單位辦理。」</p> <p>(2) 復查該兩筆捐贈農地都在校園圍牆內，供作學校運動場地，以使用十餘年(78 年至今)尚未變更地目，請儘速辦</p> | 建請將台南縣麻豆鎮磚子井段 57-8 及 58-9 地號之農業區土地變更為文教區。 | -- | 本案既經教育主管單位同意備查，爰同意變更為文教區（供私立黎明中學使用），並依變更內容綜理表第 16 案台南縣政府核議之附帶條件辦理。 附帶條件：學校應就其面積之百分之 30，以開發當期公告土地現值加百分之 40 之 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----------------|
| | | 理地目變更為文教區，並登錄學校財產，暨依私立學校法相關規定辦理財團法人變更登記。 | | | 自願捐獻代金方式繳納地方政府。 |
|--|--|--|--|--|-----------------|

三、土地使用分區管制要點修正前後對照表部分，修正後條文第 2 點有關住宅區之容積率項目欄應修正為「最高容積率」。

四、台南縣政府 96 年 2 月 16 日府城都字第 0960039997 號函送「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」依本會專案小組審查意見之補充資料，除第 3-6 頁表 5-6-3「運具分配比及承載率表」乙節，應增列「機車」運具之項目，並分析計算其分配比例及承載率外，其餘請適度納入計畫書中敘明，以利查考，。

五、本案計畫內容台南縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

六、其他建議事項：本計畫區內之工業區開發率不高，現況大部分作農業使用，為避免土地閒置影響都市計畫整體發展，並兼顧人民權益，請台南縣政府考量下(第 4)次通盤檢討時，將本計畫尚未開發使用之工業區土地檢討變更為農業區，以符實際。

附表 台南縣政府 96 年 2 月 16 日府城都字第 0960039997 號函送「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」內政部都委會專案小組審查意見補充說明對照表

| 審 查 意 見 | 補 充 說 明 |
|--|---|
| (一)本案係「麻豆都市計畫」與「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫區」二計畫於 84 年合併後之通盤檢討計畫，有關本計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想，加強地方特色、都市發展紋理、城鄉風貌、文物史蹟、地方特殊建築之維護、觀光資源及生態資源等事項，原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 | 依小組審查意見於原計畫書第 6 頁之發展現況分析乙章，新增第二節「都市發展沿革」、第六節「生活文化」、第七節「地方觀光資源」3 節，其餘節次配合調整(詳如附件 1)；並修改原計畫書第 19 頁之發展目標如附件 2。 |

| 審 查 意 見 | 補 充 說 明 |
|---|---|
| <p>次審查會議補充之相關說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利瞭解整體規劃目標與作為未來發展方向之重要參考，並利查考。</p> | |
| <p>(二)有關本計畫之交通系統及停車需求部分，除同意台南縣政府於專案小組第 3 次審查會議補充之相關說明資料外，另請依交通部運研所下列各點書面意見補充說明，並將研處情形先行洽詢該研究所認可後，再提請委員會審議，經委員會審議通過後，再將上開補充說明資料適度納入計畫書中，以利查考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 麻豆工業區未來土地開發旅次產生與吸引量僅列出數值，請補充預測假設與詳細計算過程。 2. 請配合附圖 3 詳列目標年區內道路(含 44、46、48 等道路)交通量與服務水準表(附圖 3 為黑白顯示，甚難辨識服務水準)。 3. 目標年主要道路晨峰小時預測流量對照工業區產生與吸引交通量與部分道路交通流量顯不合理，請再確認與補充說明。 4. 目標年主要道路缺少台 19 甲與縣道 173 之評估，請補充。 5. 部分主要道路目標年容量與現況年容量不一致，請修正。 6. 交通改善措施對目標年之交通改善成效請評估。 7. 計畫範圍停車位供需評估(具體數量與計算方式)仍未列表說明，請補充。另外，由補充說明可知停車場明顯不足，亦未有停車場具體設置地點建議與設置地點是否方便民眾使用之相關說明，請一併補充。 | <p>有關交通系統現況分析資料補充於原計畫書第 10 頁之交通運輸分析(詳附件 1-14 頁)。另有關停車及交通分析，則分別補充於原計畫書第五章第 5 節之停車場小節(原計畫書第 26 頁)及第 6 節交通運輸檢討乙節，詳如附件 3。</p> |
| <p>(三)本案有關附帶條件整體開發地區之檢討變更部分，原則同意台南縣政府於本(第 2)次專案小組會議補充說明其依本部 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提之三種解決對策，請納入計畫書中敘明，並作為本次通盤檢討有</p> | <p>依小組審查意見修改原計畫書第 17 頁課題一之內容如附件 4。</p> |

| 審 查 意 見 | 補 充 說 明 |
|---|--|
| 關附帶條件整體開發地區檢討變更之處理原則；並將原計畫書第 17 頁課題一之內容酌予配合修正。 | |
| (四)都市防災計畫部分，原則同意台南縣政府於第 2 次及第 3 次專案小組會議補充有關本計畫區及鄰近周邊地區之都市防災計畫、水文系統、水患分佈地區、過去水災害史及因應對策與改善措施之說明，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。 | 1. 水文系統之相關說明新增於原計畫書第 7 頁之自然環境分析乙節中（詳如附件 1-2 頁）。 2. 又於原計畫書第 10 頁新增「天然災害」乙節，補充說明水患相關資料（詳如附件 1-17 頁）。 3. 另水患改善方案列入原計畫書第 62 頁都市防災計畫中說明(詳附件 5)。 |
| (五)為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦稅減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本計畫案中有關以市地重劃方式開發，並經本會審議通過者，建議應依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之通案性處理原則辦理，即除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供本會審議外，如經本會審議通過，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行： 1. 請台南縣政府於台南縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於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，請台南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限。 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，建議檢討變更恢復為原使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 | 本計畫案中有關以市地重劃方式開發之變更案，本府地政局認可之可行性評估相關證明文件如附件 6。其餘作業規定依小組審查意見辦理。 |

| 審 查 意 見 | 補 充 說 明 |
|--|---|
| <p>3. 配套措施及辦理程序：</p> <p>(1)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</p> | |
| <p>(2)於台南縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</p> | |
| <p>(3)都市計擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p> | |
| <p>(六)有關計畫書部分，請依下列各點意見並參酌審議結果查明修正：</p> <p>1. 計畫書第 11、12 頁本計畫區人口成長統計表及各里人口統計表中有關民國 82 年、83 年、84 年、85 年及 92 年等人口成長異常增減情形(4200~5725 人)，據台南縣政府於本(第 2)次專案小組會議補充說明略以：「計畫區內人口變更應與國小就讀學區有關」，請適度納入計畫書中敘明。</p> <p>2. 計畫書第 14 頁表五「土地使用現況面積表」與第 29 頁「土地使用現況分析表」兩者之部分數據有誤差，請查明修正。</p> <p>3. 計畫書第 32 頁公共設施用地面積檢討分析表中有關停車場之計算標準與方式，應請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定辦理：</p> <p>(1)不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。</p> <p>(2)商業區：I. 超過一萬至十萬人口者，以不得低於商業區面積之百分之十為準。II. 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。</p> | <p>1. 修改原計畫書第 7 頁人口分析說明如附件 1-4 頁。</p> <p>2. 修改原計畫書 29 頁「土地使用現況分析表」如附件 7。</p> <p>3. 修改原計畫書第 32 頁公共設施用地面積檢討分析表中有關停車場之檢討如附件 8。</p> |

| 審 查 意 見 | 補 充 說 明 |
|--|---|
| 4. 計畫書第 88 頁之事業及財務計畫表部分，依據本計畫書之說明，公共設施用地之土地取得方式尚有「公地撥用」及「獎勵投資」等，爰該欄位應請增列「其他」項目；「污水處理廠」因非屬市地重劃共同負擔之項目，爰請台南縣政政府修正其土地取得方式及經費來源。 | 4. 修改原計畫書第 88 頁之事業及財務計畫表如附件 9。其中污水處理廠規劃，經檢討刪除，併予說明。 |
| (七)變更內容綜理表部分 | 依小組意見修正。 |
| (八)土地使用分區管制要點修正前後對照表部分 | 依小組意見修正。 |
| (九)逕向內政部陳情意見部分 | 依小組審查意見均未便採納。 |

【附錄】本會專案小組審查意見

建議除下列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過，並請以對照表方式研提補充說明及辦理情形資料到署後，逕提委員會審議。

(一)本案係「麻豆都市計畫」與「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」二計畫於 84 年合併後之通盤檢討，有關本計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想，加強地方特色、都市發展紋理、城鄉風貌、城鎮文化、歷史發展特色、文物史蹟、地方特殊建築之維護、觀光資源及生態資源等事項，原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次審查會議補充之相關說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利瞭解整體規劃目標與作為未來發展方向之重要參考，並利查考。

(二)有關本計畫之交通系統及停車需求部分，除同意台南縣政府於專案小組第 3 次審查會議補充之相關說明資料外，另請依交通部運研所下列各點書面意見補充說明，並將研處情形先行洽詢該研究所認可後，再提請委員會審議，經委員會審議通過後，再將上開補充說明資料適度納入計畫書中，以利查考：

1. 麻豆工業區未來土地開發後旅次產生與吸引量僅列出數值，請補充預測假設與詳細計算過程。
2. 請配合附圖 3 詳列目標年區內道路（含 44、46、48 等道路）交通量與服務水準表（附圖 3 為黑白顯示，甚難辨識服務水準）。
3. 目標年主要道路晨峰小時預測流量對照工業區產生與吸引交通量與部分道路交通流量顯不合理，請再確認與補充說明。
4. 目標年主要道路缺少台 19 甲與縣道 173 之評估，請補充。
5. 部分主要道路目標年容量與現況年容量不一致，請修正。
6. 交通改善措施對目標年之交通改善成效請評估。
7. 計畫範圍停車位供需評估（具體數量與計算方式）仍未列表說明，請補充。另外，由補充說明可知停車場明顯不足，亦未有停車場具體設置地點建議與設置地點是否方便民眾使用之相關說明，請一併補充。

(三) 本案有關附帶條件整體開發地區之檢討變更部分，原則同意台南縣政府於第 2 次專案小組會議補充說明其依本部 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提之三種解決對策，請納入計畫書中敘明，並作為本次通盤檢討有關附帶條件整體開發地區檢討變更之處理原則；另計畫書第 17 頁課題一之對策內容請酌予配合修正。

(四) 都市防災計畫部分：原則同意台南縣政府於第 2 次及第 3 次專案小組會議補充有關本計畫區及鄰近周邊地區之都市防災計畫、水文系統、水患分佈地區、過去水患災害史及因應對策與改善措施之說明，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(五)為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本計畫案中有關以市地重劃方式開發，並經本會審議通過者，建議應依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之通案性處理原則辦理，即除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供本會審議外，如經本會審議通過，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

1. 請台南縣政府於台南縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於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，請台南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，建議檢討變更恢復為原使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
3. 配套措施及辦理程序：
 - (1)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
 - (2)於台南縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市

地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

- (3)都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

(六)有關計畫書部分，請依下列各點意見並參酌審議結果查明修正：

- 1.計畫書第 11、12 頁本計畫區人口成長統計表及各里人口統計表中有關民國 82 年、83 年、84 年、85 年及 92 年等人口成長異常增減情形(4200—5725 人)，據台南縣政府於第 2 次專案小組會議補充說明略以：「計畫區內人口變更應與國小就讀學區有關」，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。
- 2.計畫書第 14 頁表五「土地使用現況面積表」與第 29 頁「土地使用現況分析表」兩者之部分數據有誤差，請查明修正。
- 3.計畫書第 32 頁公共設施用地面積檢討分析表中有關停車場之計算標準與方式，應請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定辦理：
 - (1)不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。
 - (2)商業區：Ⅰ.超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。Ⅱ.超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。
- 4.計畫書第 88 頁之事業及財務計畫表部分，依據本計畫書之說明，公共設施用地之土地取得方式尚有「公地撥用」及「獎勵投資」等，爰該欄位應請增列「其它」項目。

(七)變更內容綜理表部分：

| 新 編 號 | 原 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | | | 變 更 理 由 | 備 註 | 專 案 小 組 審 查 意 見 |
|-------------|-------------|--------|---------|-------------|----------|-------------|---|-------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | | 新 計 畫 | | | | |
| | | | 項 目 | 面 積 (公頃) | 項 目 | 面 積 (公頃) | | | |
| 1 | 1 | 計畫年期 | 民國 90 年 | - | 民國 100 年 | - | 配合國土綜合開發計畫之目標年予以調整。 | | 建議依「南部區域計畫(二通)」案 (草案)之計畫年期修正為民國 110 年。 |
| 2 | 2 | 文衡殿 | 保存區 | 0.23 | 宗教專用區 | 0.23 | 一、原計畫保存區係為文衡殿使用現況劃設。 二、為配合使用目的及統一分區名稱予以修正。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 3 | 3 | 永淨寺 | 保存區 | 0.22 | 宗教專用區 | 0.22 | 一、原計畫保存區係為永淨寺現況劃設。 二、為配合使用目的及統一分區名稱予以修正。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 4 | 4 | 代天府 | 保存區 | 2.19 | 宗教專用區 | 2.19 | 一、原計畫保存區係為代天府現況劃設。 二、為配合使用目的及統一分區名稱予以修正。 | | 本案據縣府列席代表說明，變更範圍經查並非依文化資產保存法指定之古蹟，爰建議照縣府核議意見通過。 |
| 5 | 5 | 代天府北側 | 農業區 | 0.29 | 宗教專用區 | | 一、麻豆代天府每年香客進香朝拜人數眾多，需宗 | 1. 變更範圍地號五王段 520、521、465、466、 | 本案據縣府列席代表說明，經查變更範圍現況僅係供香 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|--------|-----|------|------------|------|---|--|--|
| | | | | | | | <p>教使用面積增加。</p> <p>二、該地產權已屬代天府所有。</p> | <p>467、470、463。</p> <p>2. 依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」回饋標準辦理。</p> <p>3. 已取得該廟 94 年 9 月 19 日(94)麻代總字第 037 號同意回饋文件。</p> | <p>客停車使用、目前並無任何宗教相關建築物，又因變更後之宗教專用區擬再興建香客大樓，與目前輔導現有宗教寺廟補辦登記及合法化之處理原則不符，且將衍生更嚴重交通問題，爰本案建議維持原計畫。</p> |
| 6 | 6 | 曾文農工東側 | 農業區 | 2.74 | 公園 (公九) | 2.74 | <p>變更範圍土地大部分為公有土地，僅有一筆小面積私人土地夾雜其中，依公有地優先劃為公共設施原則，變更為公園用地。</p> | <p>變更範圍地號：文正段 29、30、31、32、33、34、35、37、38、39、40、42、43、44、61、62、63、64、65、69、70 號。</p> | <p>本案基於下列各項因素，建議維持原計畫：</p> <p>1. 據縣府列席代表說明，經查變更範圍內土地之公有土地目前租用及遭佔用之比例很高，縣府及公所無法排除及補償，土地開發困難度高。</p> <p>2. 目前尚無具體之事業及財務計畫。</p> <p>3. 本特定區計畫內已劃設</p> |

| | | | | | | | | | |
|---|----|----------|----------------------|------|--------------------|------|--|--|--|
| | | | | | | | | | <p>之公園及公(兒)用地大部分均尚未開闢。</p> <p>4. 變更範圍內尚有部分私人土地，在無具體開發計畫與財務計畫前，遽然變更將引起民怨。</p> <p>5. 俟地方有實際需求及具體可行之事業財務計畫後，再行考量。</p> |
| 7 | 9 | 麻豆國中 | 公園用地(公四) | 0.84 | 學校用地(文中三) | 0.84 | <p>一、該公園用地位於麻豆國中校門口，公園開闢將影響學校出入。</p> <p>二、公園應全天對外開放，與學校上課所需安寧易產生衝突，故變更使用分區為學校用地。</p> | | <p>據麻豆鄉公所列席代表表示，本公園已開闢完成，與學校教室間有所區隔，且附近居民使用及活動時間不影響學校教學，為避免影響民眾使用之權益及提供休憩之場所，爰本案建議維持原計畫。</p> |
| 8 | 10 | 麻豆國中東側街廓 | 第(三)種住宅區附帶條件：應另行擬定細部 | 0.52 | 學校用地(文中三)附帶條件：土地所有 | 0.52 | <p>一、麻豆國中東側附帶條件整體開發住宅區街廓狹長，不易劃</p> | | <p>建議照縣府核議意見通過。</p> |

| | | | | | | | | | |
|---|----|--------------|--|------|---|---|---|--|---|
| | | | 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業及財務計畫), 並俟細部計畫完成法定程序後發布實施後始得發照建築。 | | 權人如能提出具體可行之開發計畫, 得另案依都市計畫法定程序專案變更。 | | <p>設細部計畫公共設施。</p> <p>二、土地由公共設施用地變更迄今, 仍未按附帶條件規定辦理, 以致無法開發。</p> <p>三、經召開開發協調會議, 土地所有權人意見仍難以整合。</p> <p>四、為解決細部計畫發佈實施後, 公共設施未開闢前發照建築困難, 變更附帶條件規定。</p> | | |
| 9 | 11 | 麻豆國中 西側街廓 | 第(三)種住宅區 附帶條件: 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫), 並俟細部計畫完成法定程序 | 4.83 | <p>第(三)種住宅區</p> <p>公園用地(公十一)</p> <p>綠地</p> <p>體育場</p> <p>道路</p> <p>附帶條件: 以市地重劃方式整體開發。</p> | <p>3.21</p> <p>0.90</p> <p>0.08</p> <p>0.01</p> <p>0.63</p> | <p>一、土地由公共設施用地變更迄今, 仍未按附帶條件規定辦理, 以致無法開發。</p> <p>二、為解決麻豆市鎮中心公園用地不足, 增進閒置土地利用效率, 變更附帶條件。</p> <p>三、由縣府擬訂並辦理市地重劃作業。</p> <p>四、配合出入道路接續, 及連接鄰近路網系統, 變更部分農業用地。</p> | | <p>本案據縣府列席代表說明, 將由縣府擬定已編列預算辦理市地重劃, 爰建議除下列各點外, 其餘照縣府核議意見通過:</p> <p>1. 應依審查意見(五)有關以市地重劃方式開發之通案性處理原則辦理。</p> <p>2. 為避免該地區土地閒置, 本案如於下(第四)次通盤檢討前未開發完成, 則變更恢復為公園</p> |

| | | | | | | | | | |
|----|----|------------|---------------|------|---|------|--|--|--|
| | | | 後發布實施後始得發照建築。 | | | | | | <p>用地。</p> <p>3. 據縣府列席代表說明，本案漏列農業區變更為道路用地（面積 0.01 公頃）項目乙節，同意增列，並准依台南縣政府 95 年 12 月 11 日府城都字第 0950264572 號函補充資料說明辦理。</p> |
| 10 | 12 | 麻豆國中東南側 | 第(三)種住宅區 | 0.43 | 兒童遊樂場 (兒十) | 0.43 | <p>一、變更範圍土地為國有，依公有地優先劃為公共設施原則，變更為兒童遊樂場。</p> <p>二、該地已於民國 89 年由麻豆鎮公所開闢「南勢里社區公園」，故變使用分區以符合現況。</p> | 變更範圍地號溝子墘段 168-1、168-9、168-5、168-6、168-2、171-58、168-4、168-8、168-2、167-5 號。 | 建議除將變更理由一「變更範圍土地為國有」修正為「變更範圍土地為鎮有」外，其餘照縣府核議意見通過。 |
| 11 | 13 | 興中路、忠孝路口西側 | 市場用地(市二) | 0.35 | 第(二)種住宅區 附帶條件： 土地所有權人應就其面積之百分之 15，以開發當期公告土地現值加百分之 40 之自願捐獻代金方式繳納地方政府。 | 0.35 | <p>一、依檢討辦法規定，計畫書述明無須設置零售市場，得免設置。</p> <p>二、「市二」用地自計畫發布實施迄今尚未徵收開闢。</p> <p>三、麻豆市鎮中心目前已有三處零售市</p> | | <p>建議本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 附帶條件增列：自願捐獻代金由土地所有權人於申請建築時繳納。</p> <p>2. 應由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，</p> |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-----------|---|-------|--|-------|---|----------------------------------|--|
| | | | | | | | 場，營業攤位尚未飽和；另考量超商及量販店漸取代傳統市場功能，故該用地應無保留必要。 | | 具結保證同意依附帶條件規定辦理，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 |
| 12 | 14 | 麻善大橋西側 | 農業區 | 0.004 | 道路 | 0.004 | 配合台 19 甲線麻善大橋北側外環道路改善，變更部分農業區為道路用地。 | 變更範圍地號龍泉段 609、610、611、612、619 號。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 13 | 17 | 地政事務所西側街廓 | 第(三)種住宅區 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後發布實施後始得發照建築。 | 0.65 | 第(三)種住宅區 附帶條件： 一、擬定細部計畫時應至少提供百分之 35 公共設施土地，其中百分之 25 土地優先劃為公園兒童遊樂場並登記為政府所有。 二、應於本布起實施 2 年內擬定細部計畫，否則次檢討變更復園地。 | 0.65 | 一、土地由公共設施用地變更迄今，仍未按附帶條件規定辦理，以致無法開發。 二、限定期限完成細部計畫，並為補足公園用地不足，應優先提供公園用地。 | | 據台南縣政府列席人員表示本案土地所有權人對土地開發方式目前仍無法獲致共識，惟為解決本地區無法整體開發之問題，爰本案建議變更恢復為公園用地，並參照本表變更第 8 案增列附帶條件「土地所有權人如能行提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更。」辦理。 |

| | | | | | | | | | |
|----|----|--------------------|----------------------------------|------|--|--------------|--|-----------------------------------|---|
| 14 | 18 | 曾文家商 | 公園用地 (公六) | 0.78 | 學校用地 (文高二) | 0.78 | 一、該公園用地 位於曾文家 商校門口， 公園開闢將 影響學校出 入。 二、公園應全天 對外開放， 與學校上課 所需安寧易 產生衝突， 故變更為文 高用地。 | | 據麻豆鄉公所 列席代表表示， 本公園已開闢完 成，與學校教室間 有所區隔，且附近 居民使用及活動 時間不影響學校 教學，為避免影響 民眾使用之權益 及提供休憩之場所， 爰本案建議維持 原計畫。 |
| 15 | - | 私立黎明 中學 | 私立黎明 中學 | 3.96 | 文教區 (供私立 黎明中學 使用) | 3.96 | 為統一土地使用 分區名稱，並符 實際使用，故變 更為文教區(供 私立黎明中學使 用) | | 建議照縣府核 議意見通過。 |
| 16 | 19 | 私立黎明 中學東側 | 農業區 | 0.34 | 文教區 (供私立 黎明中學 使用) 附帶條件： 學校應就其面 積之百分之30， 以開發當期公 告土地現值加 百分之40之自 願捐獻代金方 式繳納地方政 府。 | 0.34 | 一、因應私立黎 明中學現況使 用及未來學校 敷地需求。 二、學校業已取 得所有權人變 更同意。 三、業取得該校 94年10月24日 94黎總字第 0940100114號 同意繳交回饋 金文件。 | 變更範圍地 號：磚子井 段57-8、 58-9號 | 本案建議維持 原計畫，該校若 有實際需求， 應請先行取得 教育主管機關 之同意文件後， 再另案依都市 計畫法定程序 辦理。 |
| 17 | 20 | 農會專用 區東北側 街廓 | 第(三)種 住宅區 附帶條件：應 另行擬定細部 | 1.40 | 第(三)種 住宅區 道路 | 0.93 0.12 | 一、土地由公共 設施用地變更 迄今，仍未按 附帶條件規定 辦理，以致無 | | 建議本案除下 列各點外，其餘 照縣府核議意 見通過： 1.辦理據縣府 |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-------------------|---|------|---|----------------------|---|--|---|
| | | | 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業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序後發布實施後始得發照建築。 | | 公兒用地 公兒(十一) 附帶條件: 以市地重劃方式整體開發。 | 0.35 | 法開發。 二、為解決麻豆市鎮中心公園用地不足,增進閒置土地利用效率,變更附帶條件。 三、由縣府擬訂細部計畫並辦理市地重劃作業。 | | 列席代表說明,該府尚未編列辦理市地重劃之預算經費,爰本案變更理由三修正為「由縣府辦理市地重劃作業或由土地所有權人自辦市地重劃」,以保留自辦重劃之彈性。 2.本案應依審查意見(五)有關以市地重劃方式開發之通案性處理原則辦理。 3.為避免該地區土地閒置,本案如於下(第四)次通盤檢討前未開發完成,則變更恢復為公園用地。 |
| 18 | 22 | 麻佳路北側,高速公路麻豆交流道西側 | 貨物轉運中心 | 9.08 | 乙種工業區 客貨運轉運專用區 道路用地 附帶條件: | 7.54 1.03 0.51 | 一、該地區無大面積發展貨物轉運中心誘因及需要,惟仍保留部份轉運功能,以利 | | 依據台南縣政府於第3次專案小組會議補充說明略以:「依台南縣府『台南縣高速公路鄰近地 |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------------------|--|--|--|
| | | | | | 應以市地重劃方式整體開發(市地重劃範圍詳圖三) | <p>將來輔導違規使用之客貨運業者進駐。</p> <p>二、配合鄰近分區變更為乙種工業區。</p> <p>三、「都市計畫法台灣省施行細則」第十八條已放寬乙種工業區使用類別，允許倉儲業相關設施使用。</p> | | <p>區設置客貨轉運中心整體規劃』研究成果，以新營及永康兩轉運中心設置之必要性較高。考量本案客貨運轉運專用區之需求性不高，故擬配合麻豆工業區開發變更為工業區使用。」爰建議本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1.除同意變更貨物轉運中心為道路用地外，其餘貨物轉運中心全部變更為乙種工業區。</p> <p>2.本案變更範圍併入變 19 案以市地重劃方式開發。</p> <p>3.應依審查意見(五)有關以市地重劃方式開發之通案性處理原則辦理。</p> |
|--|--|--|--|--|-------------------------|--|--|--|

| | | | | | | | | | |
|----|----|-------|-----|-------|----------------------------------|------|--|--|--|
| 19 | 23 | 麻豆工業區 | 工業區 | 13.39 | 公園 (公十) | 3.63 | 為增加麻豆工業區內、外交通便利，建構工業區完整道路系統及提供必要公共設施，故變更部分乙種工業區為道路、污水處理廠、公園用地。 | | <p>考量本計畫之麻豆工業區目前開發使用率不高，為避免土地閒置，爰建議本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1.變更工業區為污水處理廠部分，因污水處理廠非屬市地重劃共同負擔項目，為避免影響市地重劃之進行，爰維持原計畫。</p> <p>2.本案變更項目應增列納入市地重劃範圍之「工業區」及其面積，以利查考。</p> <p>3.應依審查意見(五)有關以市地重劃方式開發之通案性處理原則辦理。</p> <p>4.縣府列席代表補充說明，有關公園、道路等新增公共設施用地，擬改納入細部計</p> |
| | | | | | 污水處理廠 (污一) | 3.25 | | | |
| | | | | | 道路 | 6.50 | | | |
| | | | | | 溝渠 | 0.01 | | | |
| | | | | | 道路 | 0.03 | | | |
| | | | 溝渠 | 0.03 | 附帶條件： 應以市地重劃方式整體開發(市地重劃範圍詳圖三) | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-----|---------------|------|------------|------|---|--------------------|--|
| | | | | | | | | | 畫規定乙節，同意依照辦理。 |
| 20 | - | 麻豆口 | 公園兼兒童遊樂場(公兒七) | 0.19 | 停車場(停一) | 0.19 | 一、配合兒童遊樂場(兒十二)劃設，調整公共設施位置。 二、為利市場(市八)之停車需求，變更為停車場。 | | 本案基於下列各項因素，建議維持原計畫： 1.該市場尚未開闢，目前尚無停車需求。 2.配合變 21 及變 22 案之審查意見辦理。 |
| 21 | 24 | 麻豆口 | 第(三)種住宅區 | 0.39 | 兒童遊樂場(兒十二) | 0.39 | 變更範圍土地為國有，依公有地優先劃為公共設施原則，變更為停兒童遊樂場。 | 變更地號：麻豆口段 168 號。 | 據縣府列席代表說明，經查變更範圍內土地係公有與私有共同持分，為避免影響私有土地所有權人之權益，建議本案維持原計畫，同意依照辦理。 |
| 22 | 25 | 麻豆口 | 第(三)種住宅區 | 0.28 | 兒童遊樂場(兒十一) | 0.28 | 變更範圍土地為國有，依公有地優先劃為公共設施原則，變更為兒童遊樂場用地。 | 變更地號：麻豆口段 263-2 號。 | 據縣府列席代表說明，經查變更範圍內土地係公有與私有共同持分，為避免影響私有土地所有權人之權益，建議本案維持原計畫，同意依照辦理。 |

| | | | | | | | | |
|----|----|-------------|--------------|------|-------|------|--|--|
| 23 | 26 | 大山國小 西北側 | 零星工業 區 24 | 1.50 | 農業區 | 1.50 | <p>一、零星工業區 24 於民國 88 年「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討—暫予保留部分）案完成申請毗鄰農業區變更為零星工業區以辦理擴廠計畫，惟經查仍未依計畫完成擴廠。</p> <p>二、依變更計畫附帶條件規定，略以： 「(三)興辦工業人應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依限完成擴廠計畫或擴廠計畫已有變更，不需繼作工業使用者，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該</p> | 據縣府列席代表說明，本案均係變更恢復為原使用分區，爰建議照縣府核議意見通過。 |
| | | | 綠地 | 0.61 | 零星工業區 | 0.07 | | |
| | | | | | 農業區 | 0.54 | | |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-----------|--|------|--|------|---|--|--|
| | | | | | | | 管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。」 三、據此恢復變更計畫中擴廠範圍之零星工業區為農業區。 | | |
| 24 | 27 | 農會專用區北側街廓 | 工業區(三) | 1.70 | 乙種工業區 | 1.70 | 為利工業區土地使用管理，以維護環境品質，變更為乙種工業區。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 25 | 28 | 農會專用區北側 | 工業區 | 1.72 | 乙種工業區 | 1.72 | 為利工業區土地使用管理，以維護環境品質，變更為乙種工業區。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 26 | 29 | 原市一用地 | 第一種住宅區 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)， | 0.30 | 第一種住宅區 附帶條件：應由土地所有權人就其所有土地面積之百分之25，以開發當期公告土地現值加百分 | 0.30 | 一、該地面積較小，劃設細部計畫公共設施效益不高。 二、土地由公共設施用地變更迄今，仍未按附帶條件規定辦理，以致無法開發。 三、經召開開發 | | 建議本案除下下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 附帶條件增列：自願捐獻代金由土地所有權人於申請建築時繳納。 2. 應由土地所有權人與台南縣政府簽 |

| | | | | | | | | | |
|----|----|-----------|--------------------------------------|------|-------------------------------------|------|--|--|---|
| | | | 並俟細部計畫完成法定程序後發布實施後始得發照建築。 | | 之40之捐獻代金方式繳納地方政府。 | | <p>協調會議，土地所有權人意見仍難以整合。</p> <p>四、為解決細部計畫發佈實施後，公共設施未開闢前發照建築困難，變更附帶條件規定。</p> <p>五、業取得祭祀公業郭源興郭宅郭閩管理委員會94年11月11日興字第094002號同意繳交代金文件。</p> | | <p>訂協議書，具結保證同意依附帶條件規定辦理，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。</p> <p>3. 據縣府列席代表說明，本案變更附帶條件「…土地面積之百分之25，…」乙節，係誤繕，爰同意修正為「土地面積之百分之15，…」。</p> |
| 27 | 30 | 三元宮所在街廓 | 道路用地 | 0.36 | 第(三)種住宅區 | 0.36 | 本區於第一次通盤檢討時為住宅區，查第二次檢討書、圖，並未載明變更，故應為計畫書圖繪製之錯誤，故訂正以符合原計畫。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 28 | 31 | 麻豆國小東北側街廓 | 住宅區 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬 | 0.38 | 綠地 附帶條件： 土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫， | 0.38 | <p>一、該地面積較小，劃設細部計畫公共設施效益不高。</p> <p>二、土地由公共設施用地變更迄今，仍未按附帶條件規定辦理，以致無法開發。</p> <p>三、經召開開發</p> | | 建議照縣府核議意見通過。 |

| | | | | | | | | | |
|----|----|------|--|------|-------------------|------|---|---|---|
| | | | 具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後發布實施後始得發照建築。 | | 得另案依都市計畫法定程序專案變更。 | | 協調會議，土地所有權人意見仍難以整合。 四、為解決細部實地計畫發布後，公共設施未開闢前，變更條件困難，變更規定。 | | |
| 29 | 32 | 零工北側 | 13 農業區 | 0.14 | 宗教專用區 | 0.14 | 一、保濟寺為合法登記有案之寺廟，配合現況及使用目的予以變更為宗教專用區。 二、變更範圍土地均為保濟寺所有， | 1. 變更範圍地號麻豆段二六五。 2. 依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」回饋標準辦理。 | 建議本案原則同意照縣府核議意見通過，應由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，具結保證同意依附帶條件規定辦理，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 |
| 30 | 33 | 本計畫區 | 土地使用分區管制要點 | - | 修訂土地使用分區管制要點 | - | 因應本次檢討新劃設土地使用分區管制需求，並配合「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」、「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」等相關法令規定之增、修訂，修訂原計畫土地使用 | | 詳土地使用分區管制要點修正前後對照表。 |

| | | | | | | | | | |
|----|----|------|-----|---|--------------|---|---|--|-----------------|
| | | | | | | | 分區管制要點。 | | |
| 31 | 34 | 本計畫區 | 未訂定 | - | 增訂都市 防災計畫 | - | 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將防災規劃納入考量，並明確指出防災路線、避難場所等，以加強保障居民生活安全。 | | 併審查意見 (四)辦理。 |

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

(八)土地使用分區管制要點修正前後對照表部分：

| 編號 | 原 | 條 | 文 | 修 | 正 | 條 | 文 | 修 正 理 由 | 專 案 小 組 審 查 意 見 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---|--------|---|---|----------|--------|---------------------------|--------------|--------------------|----------|----|-----|----------|----|-----|---|--|--|----|----------|--------|----------|----|-----|----------|----|-----|----------|----|-----|-------|--------------|
| 1 | 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規定之。 | | | 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。 | | | 配合都市計畫法台灣省施行細則之修正，修正法源依據。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 二、住宅區之建蔽率容積率之規定如左： <table><tr><td>項目</td><td>最高建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr><tr><td>第(一)種住宅區</td><td>六〇</td><td>一六〇</td></tr><tr><td>第(二)種住宅區</td><td>六〇</td><td>二〇〇</td></tr><tr><td>第(三)種住宅區</td><td>六〇</td><td>一八〇</td></tr></table> | | | 項目 | 最高建蔽率(%) | 容積率(%) | 第(一)種住宅區 | 六〇 | 一六〇 | 第(二)種住宅區 | 六〇 | 二〇〇 | 第(三)種住宅區 | 六〇 | 一八〇 | 二、住宅區之建蔽率容積率之規定如左： <table><tr><td>項目</td><td>最高建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr><tr><td>第(一)種住宅區</td><td>六〇</td><td>一六〇</td></tr><tr><td>第(二)種住宅區</td><td>六〇</td><td>二〇〇</td></tr><tr><td>第(三)種住宅區</td><td>六〇</td><td>一八〇</td></tr></table> | | | 項目 | 最高建蔽率(%) | 容積率(%) | 第(一)種住宅區 | 六〇 | 一六〇 | 第(二)種住宅區 | 六〇 | 二〇〇 | 第(三)種住宅區 | 六〇 | 一八〇 | 依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 項目 | 最高建蔽率(%) | 容積率(%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(一)種住宅區 | 六〇 | 一六〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(二)種住宅區 | 六〇 | 二〇〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(三)種住宅區 | 六〇 | 一八〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 項目 | 最高建蔽率(%) | 容積率(%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(一)種住宅區 | 六〇 | 一六〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(二)種住宅區 | 六〇 | 二〇〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第(三)種住宅區 | 六〇 | 一八〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。 | | | 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。 | | | 依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 四、工業區之建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分之二一〇。 | | | 四、工業區之建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分之二一〇。 | | | 依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 五、保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。 | | | 五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。 | | | 為配合特定目的之使用及統一名稱修正。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | | | 六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | | | 依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四八〇。 | | | 七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四八〇。 | | | 依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | | | 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | | | 依原條文 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。 | | | 九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。 | | | 依原條文 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 十、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。 | | | 十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。 | | | 為統一名稱修正。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----|--|---|----------------|---|
| 11 | 十、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。 | 刪除 | 為統一名稱，併第十條規定。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 12 | 十五、私立黎明中學之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。 | 十一、文教區(供私立黎明中學使用)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。 | 配合變更內容明細表第15案。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 13 | 十六、貨物轉運中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。 | 十二、客貨運轉運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二〇〇。 | 配合變更內容明細表第18案。 | 配合變更明細表第18案之決議，已無「客貨運轉運專用區」之劃設，爰建議予以刪除。 |
| 16 | 十二、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)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。 | 刪除 | 依「建築技術規則」之規定。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 17 | 十三、依第十二點規定所得增加之樓地板面積($\triangle FA$)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： $F\triangle A=S\cdot I$ 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： 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獎勵辦法」之規定。 | 刪除。 | 依「建築技術規則」之規定。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 18 | 八、依第十二點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 | 刪除。 | 依「建築技術規則」之規定。 | 建議照縣府核議意見通過。 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---|----------------------------------|--------|--------|-----|------------------|--|-----|----------------------------------|-----|--|---------------|--|-------------------------------------|--------------|
| | 積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | 十三、為加速工業區之開發，凡市地重劃開發之工業區，得依下列規定放寬使用強度。 <table><tr><td>開發時程</td><td>建蔽率增加值</td><td>容積率增加值</td><td>備註</td></tr><tr><td>三年內</td><td>5%</td><td>10%</td><td rowspan="2">本項係以市地重劃登記完成日起算，距投資人申請建造執照掛號之時間。</td></tr><tr><td>五年內</td><td>--</td><td>5%</td></tr></table> | 開發時程 | 建蔽率增加值 | 容積率增加值 | 備註 | 三年內 | 5% | 10% | 本項係以市地重劃登記完成日起算，距投資人申請建造執照掛號之時間。 | 五年內 | -- | 5% | 為加速工業區市地重範圍之開發。 | 建議刪除。俟市地重劃完成後，視實際開發狀況，再予以考量。 | |
| 開發時程 | 建蔽率增加值 | 容積率增加值 | 備註 | | | | | | | | | | | | | |
| 三年內 | 5% | 10% | 本項係以市地重劃登記完成日起算，距投資人申請建造執照掛號之時間。 | | | | | | | | | | | | | |
| 五年內 | -- | 5% | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | 十四、建築線退縮規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理： <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>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="4">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 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，得由縣府都市設計委員會審議決定。</td></tr><tr><td>商業區</td><td></td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公</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五公尺建築。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 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，得由縣府都市設計委員會審議決定。 | 商業區 | | 工業區 | 自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 | 公共設施用地及公用事業設施 | 自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公 | 依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 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五公尺建築。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 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，得由縣府都市設計委員會審議決定。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工業區 | 自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施用地及公用事業設施 | 自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr></table> | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | 住宅區 | 申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | 商業區 | 申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | 建議照縣府核議意見通過。 | | | |
|----------------------------|--|--|---------|-------------------------|-------|-----------------------|--|---|------|--|---|----------------------------|--|-------------------------------------|--------------|
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | <p>十五、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>一五〇平方公尺以下 (含一五〇平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過一五〇平方公尺 至二五〇平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過二五〇平方公尺 至四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。</td></tr></table> | 總樓地板面積 | 停車位設置標準 | 一五〇平方公尺以下 (含一五〇平方公尺) | 免設停車位 | 超過一五〇平方公尺 至二五〇平方公尺 | 設置一部 | 超過二五〇平方公尺 至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | 超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺 | 設置三部 | 超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。 | | 依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 總樓地板面積 | 停車位設置標準 | | | | | | | | | | | | | | |
| 一五〇平方公尺以下 (含一五〇平方公尺) | 免設停車位 | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過一五〇平方公尺 至二五〇平方公尺 | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過二五〇平方公尺 至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----|-------------------------------------|--|--------------------|--------------|
| | | 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 (三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 | | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 22 | 十七、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，以美化環境。 | 十六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。 | 一、條次調整。 二、依原條文。 | 建議照縣府核議意見通過。 |
| 23 | 十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 | 十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 | 一、條次調整。 二、文詞修正。 | 建議照縣府核議意見通過。 |

(九)逕向內政部陳情意見部分：

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情建議事項 | 陳情理由 | 台南縣政府建議意見 | 本會專案小組審查意見 | 備註 |
|-----|---|--|--|--|--|----|
| 逕 1 | 梁桂珠 | 南勢段 363、349、362、383 號原先規劃為綠帶，望能檢討改變。 | 變更為住宅區 | 擬未便採納。 理由： 屬溝渠周邊土地，按地形仍宜做綠帶使用。 | 建議照縣府建議意見，未變採納。 | |
| 逕 2 | 莊李金鳳君 台南縣麻豆鎮大山腳段 176-1、176-4、176-5、176-6 等地號土地 | 1. 陳情人土地被劃定為公兒六用地，面積僅 0.2 公頃，面積小政府又無力徵收，建請同意變更為原使用分區——住宅區。 2. 上述陳情案若未能採行，則建請變更該公兒六用地為原使用分區——住宅區，陳情人同意提供該段 | 1. 陳情人所有旨揭土地，前都市計畫變更為公兒六用地，迄今已 20 餘年，政府仍未能徵收開發，使所有人無法作正常使用，嚴重損及所有人的權利，謹請將該土地變更為原使用分區，以利土地開發利用及維護所有權人權益。 2. 本陳情案經縣都委會第 191 次會議審議，認為計畫區內公兒面積依都市計畫法第 45 條規定尚有不足未變採納。本次檢討中何 | 擬未便採納。 理由： 查僅 176-5 地號為公園用地；另計畫區內公兒面積依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂標準尚有不足，且擬變更土地未盡完整，恐影響周邊土地使用。 | 為維持既有都市計畫住宅社區之完整性，避免任意擴張蔓延，及維護公兒用地之功能，爰建議照縣府建議意見，未便採納。 | |

| | | | | | | |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|--|----------------|---------------------|--|
| | | 176-3 地號相等面積為公兒用地取代原設公兒六土地。 | <p>以縣都委會決議通過變更本鎮鎮有的公園用地(公四)及(公六)為文教用地，上述兩公園面積共計 1.62 公頃設施完善，深具休閒運動功能，實為民眾正面休憩的好場所，如此變更使用後，民眾將失去自由進出使用的機會，檢討既言公兒面積不足這樣的變更實有違常理，且剝奪了鎮民需求。</p> <p>3. 政府財源擱据，尤其是基層鄉鎮公所，確實無財源能力徵收都市計畫內之公共設施用地。因此私有地被編訂為公共設施用地，該土地所有權人及被剝奪土地正常使用權利，而且所編定的公設地，對地方無實質意義，建議儘量變更公有地為公設地，將未能徵收之私有地變更為原使用分區。</p> | | | |
| 逕 3 | 國立曾文高及農工職業學校麻豆鎮文正段 30、62 地號土地 | 建議陳情土地由農業區變更為學校用地。 | <p>1. 本校以 95 年 9 月 5 日曾農工總字第 0950003149 號函復台南縣政府，說明文正段 30 地號土地作為垃圾場及資源回收，文正段 62 地號土地作為童子軍營教學使用。</p> <p>2. 若本校因麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案而損失上開二筆土地，勢必嚴重影響教學環境空氣品質與衛生。亦面臨</p> | 併變更內容明細表第 6 案。 | 併變更內容明細表第 6 案，未便採納。 | |

| | | | | | | |
|-----|-----|--|------------------------|--|---|--|
| | | | 教學場所不足，而讓學子受教權益蒙受重大損失。 | | | |
| 逕 4 | 林啟俊 | 麻豆鎮興國段587、587-1、588、588-1、589、651地號等土地為農業區，但緊臨土地為住宅區，又住宅區使用率以全區都市計畫計算，未能反應土地附近之住宅發展狀況。 | 變更農業區為住宅區。 | 擬未便採納。 理由： 本次通盤檢討計畫畫人口數未調整且住宅區使用率僅 63%，尚無增加住宅區之需求。 | 經縣府列席專案小組審查會代表查核，該陳情基地僅一邊鄰接住宅區，其餘仍為農業區，又依據縣府建議意見說明，爰本案建議未便採納。 | |

八、散會：下午 1 時 25 分。