

## 內政部都市計畫委員會第 737 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 8 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

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

紀錄彙整：林瑞峰

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 736 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分農業區、綠地、河道用地為道路用地，部分道路用地為農業區）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（部分農業區及住宅區為溝渠用地）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

第 6 案：臺北縣政府函為「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更大內都市計畫(部分綠地為廣場用地) 案」。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程) 案」。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東都市計畫(部分農業區為滯洪池用地) 案」。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山溪排水坐埔支線計畫) 案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討) 案」。

第 12 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善) 案」。

第 13 案：臺中縣政府函為「變更豐原都市計畫(部分農業區為零星工業區) 案」。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫(第三次通盤檢討) 案」。

臨時動議案件：

第 1 案：鄒委員克萬提案為本會專案小組所研提初步建議意見，直轄市、縣(市)政府或規劃單位須回應內容及補充資料，應請確實辦理俾利審議，提請大會討論案。

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分農業區、綠地、河道用地為道路用地，部分道路用地為農業區）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 7 月 20 日第 160 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 8 月 3 日府建城字第 0990109779 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：詳公民或團體所提意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照宜蘭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、法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項」，以符實際。

二、有關變更道路用地為農業區部分，請補充土地權屬、使用現況及變更理由，並納入計畫書中敘明，以資明確。

三、請查明補充本案擬變更為「道路用地」範圍之公、私有土地面積與權屬，及將開發方式詳予分類，並納入計畫書中敘明，以利查考。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 7 月 20 日第 160 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 8 月 3 日府建城字第 0990109779 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照宜蘭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、法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項」，並檢附相關認定文件補充納入計畫書，以資完備。

二、本案擬變更之範圍僅係得子口溪之局部地區，請補充該全溪整治工程計畫之辦理情形及圖示，並納入計畫書中敘明，以利查考。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（部分農業區及住宅區為溝渠用地）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 99 年 7 月 20 日第 160 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 99 年 8 月 3 日府建城字第 0990109779 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照宜蘭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、法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項」，以符實際。

二、計畫書之部分圖說模糊不清，請補正。

三、請查明補充本案擬變更範圍之公、私有土地面積與權屬，及將開發方式詳予分類，並納入計畫書中敘明，以利查考。

四、本案擬變更之範圍僅係北富八仙排水之局部地區，請補充該流域整治工程計畫之辦理情形及圖示，並納入計畫書中敘明，以資完備。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 139 次委員會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 10 月 29 日府建城字第 0960140913 號函及 97 年 3 月 4 日府建城字第 0970027410 號函檢附計畫書、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、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、洪前委員啟東、周委員志龍、賴前委員碧瑩及孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 97 年 5 月 20 日召開第 1 次小組會議聽取簡報，經宜蘭縣政府 98 年 9 月 23 日府建城字第 0980138651 號函送第 1 次小組初步建議意見補充資料後，於 98 年 10 月 12 日召開第 2 次會議，嗣經宜蘭縣政府 99 年 8 月 20 日府建城字第 0990118864 號函送第 2 次專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及宜蘭縣政府 99 年 8 月 20 日府建城字第 0990118864 號函送修正後計畫內容通過，並退請該

府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、變更內容明細表編號 2：據縣府列席代表補充說明，員山鄉公所於變更地點另有籌設行政中心之計畫，且尚未與國防部達成協議，故本案暫予保留，俟縣府邀集相關單位研商妥適方案後並檢送具體計畫內容及相關書面資料後，再提會討論。
- 二、變更內容明細表第 6 案：本案據縣府列席代表補充說明，因變更範圍內尚有部分私人土地非郵局使用，為避免影響民眾權益，本案暫維持原計畫，並請縣府查明土地權屬及使用現況等相關資料後，另案辦理變更都市計畫，以資妥適。
- 三、變更內容明細表第 14 案：為兼顧本案開發後公共設施之開放性及縣府招商之執行，請於變更基地臨主要道路一側，劃設變更總面積 30%之公園用地及 10%之停車場用地，其餘部分則變更為休閒專用區，並請將修正後之變更內容及計畫圖送由本會專案小組召集人先行確認後，報由本部逕予核定，免再提送開發計畫或事業與財務計畫。
- 四、土地使用分區管制要點有關休閒專用區之規定，其中「申請開發時應劃設 40%公共設施用地（其中公園佔 30%及停車場佔 10%），餘 60%可建築土地」乙段文字，請配合前點決議刪除。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案除下列各點外，其餘建議照宜蘭縣政府核議意見通過，並請補充處理情形對照表及修正計畫書（修正部分，請加劃底線，以利核閱）到署後，提請本會審議；至尚無具體建議意見部分（變更內容明細表第 2、14 案），請縣政府補充資料後，逕提大會審議。

（一）計畫性質及整體發展構想：請將本計畫區計畫願景、發展定位、構想及示意圖，包括：土地使用規劃構想、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統、交通改善措施等）、自然資源保育構想（如：水圳、埤塘等）、發展策略、本計畫區周邊重大建設計畫示意圖、以及本計畫區與宜蘭市等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，並納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

（二）公共設施用地：

1、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 9000 人核算，兒童遊樂場面積不足 0.31 公頃，停車場面積不足 1.02 公頃，請將具體因應措施納入計畫書敘明，又據縣府列席代表補充說明擬以本次通檢新增之道路及廣場用地（合計面積 1.75 公頃）滿足本計畫區衍生之停車需求乙節，請敘明上開道路及廣場用地之位置，以及是否有停車場之開闢計畫或相關配套措施。

2、本計畫區之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積 5.97%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，請將本計畫區是否具備上開條文所述之特殊情形，納入計畫書敘明。

（三）都市計畫圖重製部分：



- 1、查本地區都市計畫圖由於使用多年，而與發展現況不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製展繪原則及疑義處理結果亦請納入計畫書內，以符實際。
  - 2、請將各類土地使用分區、公共設施用地及計畫區總面積重製前、後面積對照表納入計畫書敘明。
  - 3、本計畫區如有因都市計畫圖重製後需配合辦理變更都市計畫者，應請納入本次通盤檢討案中併同辦理，並請補充變更內容（含原計畫、新計畫、面積、變更理由等）逕提委員會審議，避免產生後續都市計畫執行疑義。
- （四）都市防災計畫：請將本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料，及針對地方特性規劃相關之防災、救災設施等內容，納入計畫書敘明作為執行之依據。
- （五）污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣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。
- （六）事業及財務計畫：案內擬變更之抽水站用地、溝渠用地等公共設施用地，應納入本案事業及財務計畫，詳予載明其土地取得方式及經費來源，以利後續執行。
- （七）回饋部分：為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府或公所與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。
- （八）變更內容明細表：詳附表一。

(九) 土地使用分區管制要點：詳附表二。(增修條文部分，請加劃底線，以利審查。)

(十) 計畫書應加強補充事項：

- 1、請查明本計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，並應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。
- 2、請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- 3、請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，將下列各項有關本計畫地區之基本環境調查及現況分析，納入計畫書敘明，作為通盤檢討之基礎：
  - (1) 本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析及現況照片說明。
  - (2) 本計畫區人口成長統計資料請更新至最近年度。
- 4、本計畫區經本次通盤檢討後之整體效益。

(十一) 後續應辦事項：

- 1、本案都市計畫圖業重新製作完成，並為本次通盤檢討作業之基本圖，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。
- 2、本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，應請縣政府依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間無任何公民或團體對變更內容提出陳情異

議者，則准予通過；否則應再提會討論。

3、本案宜蘭縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

(十二) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	宜蘭縣政府 研析意見	本會專案小組初步建 議意見
1	游光明君/ 外員段 87 地號	陳情土地目前為住宅區，因為無進出道路，所以無法建屋卻要繳稅。	1. 請另闢進出道路 2. 近幾年已繳稅金是否可以退回	1. 經查本案毗鄰之機關用地位於變2案（部分機一變更為住宅區），故併變2案處理。 2. 有關稅金部分依地政主管機關之規定辦理。	依縣府研析意見，併變2案辦理。

附表一 變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
1	1	本計畫	計畫年期 民國 85 年	民國 110 年	計畫年期已屆，配合北部區域計畫二通(草案)調整計畫年期。		照縣府核議意見通過。
2	2、14、人三	機一	機關用地 (1.40)	住宅區 (附) (1.40)	1. 原使用單位(陸軍 6581 部隊)將搬遷至紅柴林營區，原營區用地變更為住宅區後，納入「國軍老舊營舍改建基金」辦理。 2. 配合行政院 90 年 1 月 4 日協商宜蘭縣南機場案會議結論辦理。 3. 為串聯員山公園，將宜蘭河右岸機關用地(機二)與農業區合併為公園用地。 4. 變更後住宅區(附)之界線以國有土地地籍線為準。	1. 機一變更範圍：外員段 87-1、91-1 與 94 地號等 3 筆土地。 2. 本案附帶條件如下：為符合土地變更之公平原則，應相對捐贈面積約 1.38 公頃之公共設施用地，捐贈土地以機(二)及部分農業區變更為公園用地。	本案請縣府依下列各點補充相關資料，逕提委員會審議： 1. 查本計畫區住宅區使用率尚不及 50%，本案擬變更機關用地為住宅區之具體理由及合理性。 2. 據縣府列席代表補充說明，依縣府通案性處理原則，變更公共設施用地為住宅區應回饋比例為 50%，故請具體說明本案應回饋土地之位置(含位置示意圖)、面積，及是否符合上開回饋原則。 3. 請補充擬變更農業區及機關用地為公園用地部分之土地取得方式及其土地權屬，並請納入實施進度及經費辦理，以利執行。 4. 本案如經本會審決通過，涉及回饋部分，請併初步建議意見(七)辦理。
		機二	機關用地 (2.15)	公園用地 (3.75)			
		機二西北側	農業區 (1.60)				
3	3	計畫區北側	農業區 (0.04)	道路用地 (0.07)	配合道路開闢現況及鄰近土地使用分區予以調整變更。		本案建議除變更道路用地為住宅區部分，應有適當的回饋措施，如無須回饋亦請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考外，其餘照縣府核議意見通過。
			住宅區 (0.03)				
			道路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
4	4	計畫區 東側加 油站用 地	加 油 站 用 地 (0.13)	公用事業 專用區 (供加油站 使用) (0.13)	1. 統一名稱及配合加油站 民營化。配合該事業單位 實際使用性質調整變更。 2. 配合中油公司整體使用 需求與土地權屬範圍。 3. 變更範圍完整，變更後 不妨礙鄰近土地使用且不 影響他人權益。	依中央目的事業主 管機關所訂法令作 商業使用時，其回 饋規定參見土地使 用分區管制要點。	本案除下列各點 外，其餘照縣府核 議意見通過： 1. 本案據縣府列席 代表補充說明， 本案係用地名稱 修正，原使用項 目、性質不變， 故同意變更為 「加油站專用 區」，免予回饋。 2. 有關本案所訂 作商業使用之 回饋規定乙 節，應請刪除。
5	5	機四用 地 (供衛生 所使用)	機關用地 (0.32)	機關用地 (0.32)	除現況已興闢完成之衛生 所保留為機關用地外，其 餘機關用地刪除公共設施 用地之指定用途。	變更後之編號為機 十。	照縣府核議意見 通過。
6	6	機九用 地	機關用地 (0.05)	公用事業 專用區 (供郵政事 業使用) (0.05)	現況為郵局使用，配合該事 業單位實際使用性質調整 變更。	依中央目的事業主 管機關所訂法令作 商業使用時，其回 饋規定參見土地使 用分區管制要點。	本案除下列各點 外，其餘照縣府核 議意見通過，並請 提會報告： 1. 據縣府列席代表 補充說明，本案 郵局尚無作本業 用途以外之計 畫，爰建議變更 為「郵政專用區」 且免予回饋。 2. 有關本案所訂 作商業使用之 回饋規定乙 節，應請刪除。 3. 本案將來如有新 增商業使用之需 要時，另案依都 市計畫法定程序 辦理變更。
7	7	機八用 地	機關用地 (0.17)	公用事業 專用區 (供電信 事業使用) (0.17)	為統一名稱及配合電信局 民營化，依據該事業單位 實際使用性質調整變更。	依中央目的事業主 管機關所訂法令作 商業使用時，其回 饋規定參見土地使 用分區管制要點。	據縣府列席代表補充 說明，本案業另案依 都市計畫法定程序辦 理專案通盤檢討中， 故本案不予討論。
8	8	機三用 地	機關用地 (0.60)	自來水事 業用地 (0.60)	現況為自來水公司使用， 配合該事業單位實際使用 性質調整變更。		照縣府核議意見 通過。

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
9	9	慈惠路南側	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	慈惠路未依現況向兩側平均拓寬劃設，致使該路南側住戶權益受損。依現況道路向兩側平均拓寬劃設		<p>本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請縣府查明本案變更後是否影響周邊民眾權益，並請納入計畫書敘明，以資完備。</li> <li>2. 本案擬變更道路用地為住宅區部分，應有適當的回饋措施，如無須回饋亦請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考。</li> </ol>
			道路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			
10	11	計畫區北側	農業區 (0.22)	抽水站用地(一) (0.22)	配合宜蘭河堤後排水工程，增加二處抽水站用地。		照縣府核議意見通過。
11	11	計畫區北側	農業區 (0.28)	抽水站用地(二) (0.28)	配合宜蘭河堤後排水工程，增加二處抽水站用地。		照縣府核議意見通過。
12	18	消防局東側	住宅區 (0.21)	溝渠用地 (0.80)	在保有地區既有產業紋理，以及為保留既有水圳避免人為加蓋及佔用公有土地前提下，將既有水圳部分變更為溝渠用地。		照縣府核議意見通過。
		內員山地區	農業區 (0.42)				
			住宅區 (0.17)				
13	19	計畫區內商業區北側市場用地	市場用地 (0.38)	商業區(附) (0.38)	配合現地使用狀況、整體發展與使用性，將原市場用地以附帶條件變更為商業區。	<p>本案附帶條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全區應以整體開發方式辦理，並應回饋變更土地範圍之55%土地作為廣場(停)使用及開闢完成。</li> <li>2. 建築基地申請建築執照前，應提具開發計畫經縣都委會審查核准，並完成公共設施捐贈及開闢完竣。</li> <li>3. 開發計畫必備事項文件，請參考土管要點規定。</li> </ol>	<p>本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請將本案變更回饋捐贈之廣停用地繪於計畫圖上，並請修正新計畫變更內容，以資明確。</li> <li>2. 涉及回饋部分，應併初步建議意見(七)辦理。</li> </ol>

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
14	20	機六用地	機關用地 (2.01)	休閒專用區(附) (2.01)	1. 為配合內員山溫泉區整體規劃，將原機六用地(宜蘭軍醫院)變更為休閒專用區。	本案附帶條件如下： 1. 應以整體開發方式辦理。 2. 全區應留設 40% 公共設施用地，其餘可建築用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。建築基地申請建築執照前，應提具開發計畫經縣都委會審查核准。 3. 開發計畫必備事項文件，請參考土管要點規定。	本案請縣府依下列各點補充相關資料，逕提委員會審議： 1. 請補充本案擬變更為休閒專用區之基地空間配置概要(含土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、量體規模、交通動線、停車空間、環境景觀、公共開放空間、污水處理)等基本資料。 2. 本案如經本會通過，應送經宜蘭縣核發開發計畫(含開發期程)及事業與財務計畫後，再報由本部核定。
15	22	基地東北側農業及住宅區	農業區 (2.66)	公園用地 (2.66)	1. 保有未來北機場土地再利用契機(遷建辦公室暫定基地)，將既有農業區變更為公園用地；住宅區變更為廣場用地。 2. 為達成整體活動串聯與發展，串聯至員山機堡之公有地(原住宅區)變更為廣場用地。		照縣府核議意見通過。
			住宅區 (0.31)	廣場用地 (0.31)			

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
16	23	基地東北側農業區	農業區 (1.25)	道路用地 (1.25)	因應未來西環道路興闢，以目前定線範圍將既有農業區變更為道路用地。		據縣府列席代表補充說明，本案擬開闢之道路路線尚未經行政院核定，為避免造成後續執行困難，本案建議俟交通部公路總局提送相關計畫奉行政院後再另案依都市計畫法定程序辦理變更，本案暫維持原計畫。
17	—	都市計畫圖	比例尺三千分一	比例尺一千分一	1. 原都市計畫為民國 60 年發布實施，比例尺為三千分之一，精度無法符合目前規劃需求，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2. 本次檢討採用民國 88 年新測比例尺一千分之一地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依縣府二次重製轉繪研商會議決議更新都市計畫圖。		照縣府核議意見通過。
18	—	計畫全區	修訂土地使用分區管制要點		配合本次檢討修訂條文。		詳土地使用分區管制要點。



附表二 變更員山都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	配合內政部 89年 12月29日修訂之都市計畫法台灣省施行細則修正。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	維持原計畫。	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於200%。	三、商業區依下列規定管制： 1. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區以附帶條件方式開發者，應全區整體開發，開發者應捐贈全區 55%土地作為廣（停）用地及完成開闢，並於完成土地捐贈後，始得申請建築執照，捐贈後剩餘之可建築土地依商業區使用管制規定辦理。全區整體開發計畫〔含廣（停）劃設之區位〕應先提經宜蘭縣都市計畫委員會審查通過。 3. 商業區（附）開發計畫書、圖應表明事項如下： (1)計畫地區範圍及其面積。 (2)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (3)發展現況分析。 (4)土地使用計畫、都市設計及建築物配置計畫。 (5)公共設施建設計畫。 (6)事業及財務計畫。 (7)實施進度。 (8)街廓內部安全設計、維生系統及防災計畫。 (9)環境保護計畫。 (10)景觀計畫。 (11)其他。	配合本次通盤檢討變更市場用地為商業區（附）並增訂條文。	照縣府核議意見通過。
	四、公用事業專用區(供電信使用)供電信及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為公用事業專用區(供電信使用)。	據縣府列席代表補充說明，本案業另案依都市計畫法定程序辦理專案通盤檢討中，本案不予討論。

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
	<p>營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及辦理營利事業登記。</p> <p>繳納代金公式：<math>(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4</math></p>		
	<p>五、公用事業專用區(供加油站使用)供加、儲油及其相關設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及辦理營利事業登記。</p> <p>繳納代金公式：<math>(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4</math></p>	<p>增訂條文。</p> <p>配合本次通盤檢討變更加油站用地為公用事業專用區(供加油站使用)。</p>	本點建議刪除。
	<p>六、公用事業專用區(供郵政使用)供郵政及其相關設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及辦理營利事業登記。</p> <p>繳納代金公式：<math>(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4</math></p>	<p>增訂條文。</p> <p>配合本次通盤檢討變更機關用地為公用事業專用區(供郵政事業使用)。</p>	<p>1. 併變更內容明細表第6案辦理，即將計畫名稱修正為「郵政專用區」。</p> <p>2. 本點後段「專用區內依中央目的事業主管機關…」乙節，應請刪除。</p>
	<p>七、休閒專用區依下列規定管制：</p> <p>1. 休閒專用區應整體開發，申請開發時應劃設40%公共設施用地(其中公園佔30%及停車場佔10%)，餘60%可建築土地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>2. 休閒專用區允許使用項目如下：</p> <p>(1)旅館業：(依經濟部商業司公司行號營業項目分類)</p> <p>J901 旅館業</p> <p>J901011 觀光旅館業</p> <p>依發展觀光條例之規定，指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。</p> <p>J901020 一般旅館業</p> <p>指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。</p> <p>(2)餐飲業：(依經濟部商業司公司行號營業項目分類)</p> <p>F501 飲食業</p>	<p>增訂條文。</p> <p>配合本次通盤檢討變更機關用地為休閒專用區。</p>	<p>本案併變更內容明細表第14案辦理，該案如經本會審決通過，本點則建議照縣政府核議意見通過，並請併同變更內容明細表14案送部核定，否則應請刪除。</p>

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
	<p>F501030 飲料店業 凡從事茶、咖啡、冷飲、水果等點叫後供應顧客飲用之行業。包括茶藝館、咖啡店、冰果店、冷飲店等。</p> <p>F501050 飲酒店業 凡從事含酒精性飲料之餐飲供應、但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等。</p> <p>F501060 餐館業 凡從事中西各式餐食供應點叫後立即在現場食用之行業。如中西式餐館業、日式餐館業、泰國餐廳、越南餐廳、印度餐廳、鐵板燒店、韓國烤肉店、飯館、食堂、小吃店等。包括盒餐。</p> <p>F501990 其他餐飲業 凡從事 F501030 至 F501060 細類外之其他餐飲供應之行業。如伙食包作、辦桌等。</p> <p>(3) 其他經宜蘭縣都市計畫委員會審查核准者。</p> <p>3. 基地申請整體開發時應提具整體開發計畫，並經宜蘭縣都市計畫委員會審查通過後，始得發照建築。 前項所指整體開發計畫書圖，除依相關法令規定表明及製作外，應包括：基地環境分析、土地使用計畫、交通運輸計畫、空間配置計畫、建築造型計畫（高度、樣式、色彩、材質）、防災避難計畫、水土保持計畫、污染防治計畫（水污染防治、廢棄土處理、環境保護設施等）、景觀美化計畫（植栽綠化、夜間照明等）、事業經營及財務管理計畫等。 整體開發計畫書，除文字、圖表說明外，應檢附整體開發計畫圖，其比例不得小於六百分之一。</p> <p>4. 建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺，建築物應以斜屋頂設計，斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2建築面積。</p> <p>5. 本專用區不適用第十四點第(一)、(二)、(三)項之獎勵容積規定。</p>		
<p>八、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（10.5公尺）。最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。 農業區建地目土地之建築物簷高不得超過三層（10.5公尺），建蔽率不得大於50%，並應以斜屋</p>	<p>八、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（10.5公尺）。最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。 <u>農業區依都市計畫法臺灣省施行細則第30條第1項申請建築者</u>，不得超過三層（10.5公尺），建蔽率不得大於50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。</p>	修正條文內容。	照縣府核議意見通過。

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。			
四、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	調整條文順序。	照縣府核議意見通過。
	十、社教用地以供社區活動、社區文教及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	增訂條文。 配合90年2月13日發布實施之「變更員山都市計畫（部分住宅區、農業區為社教用地）案」有關規定辦理。	照縣府核議意見通過。
	十一、自來水事業用地以供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為自來水事業用地。	照縣府核議意見通過。
五、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得大於120%；國中用地容積率不得大於150%。	十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得大於120%；國中用地容積率不得大於150%。	調整條文順序。	照縣府核議意見通過。
	十三、公園用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。	增訂條文。	照縣府核議意見通過。
六、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。		刪除。 配合本次通盤檢討變更加油站用地為公用事業專用區（供加油站使用）。	本點應請保留，並將用地名稱修正為「加油站專用區」。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%；若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開發時，其容積率不得大於240%。		刪除。 變更後已無此分區，爰予刪除。	照縣府核議意見通過。
	十四、抽水站用地之建築物及土地依下列規定： 1. 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。 2. 建築基地應自道路境界線至少	增訂條文。	照縣府核議意見通過。

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
	<p>退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>3. 建築基地如屬情形特殊者，經提宜蘭縣都市計畫委員會審議同意者，依審議決議辦理。</p>		
九、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。		依都市計畫法規定辦理，無需特別規定，爰予刪除。	照縣府核議意見通過。
<p>十、(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管</p>	<p>十五、<u>為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及促進綠建築與無障礙化環境之塑造，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p>1. 建築物提供或捐獻供私人捐或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，不計入法定容積計算。</p> <p>2. 為鼓勵基地大面積之開發，創造良好都市環境景觀，申請建築基地面積超過3,000 m<sup>2</sup>以上，得獎勵法定容積率之10%。</p> <p>3. 建築物設計符合建築技術規則綠建築專章規定及無障礙化環境者，得獎勵法定容積率之10%。</p> <p>4. 建築基地依相關法令申請之各種容積獎勵總和，最高不得超過原基地法定容積率之20%。</p>	<p>用語增訂並調整條文順序。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 請將具體變更理由納入計畫書敘明。</p> <p>2. 申請建築基地面積超過3,000 m<sup>2</sup>以上之容積獎勵部分，建議參照礁溪都市計畫內容，修正為「得獎勵法定容積率之5%」，較為一致。</p> <p>3. 建築基地依相關法令申請之各種容積獎勵總和，建議修正為「最高不得超過原基地法定容積率之15%。」。</p>

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文			備	註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見							
機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。													
	十六、本計畫區內除另行擬定細部計畫及指定留設騎樓地區外，應依下列規定建築退縮規定辦理。但基地情形特殊經提宜蘭縣都市計畫委員會審查同意者，不在此限。			增訂條文。		照縣府核議意見通過。							
	<table><tr><th>分區及使用別</th><th>退縮建築規定</th><th>備 註</th></tr><tr><td>住宅區 商業區</td><td>建築基地面臨道路未達8公尺者，應自建築線退縮2公尺以上建築；面臨8公尺以上道路者，應自建築線退縮3.64公尺以上建築；面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築。對於雙面臨接道路之角地，如無法依合理使用機能配置建築者，以個案提請大會審查。</td><td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持供公眾通行。設置退縮地後，免再留設騎樓。</td></tr><tr><td>其他使用分區（或專用區）及公共設施（或公用事業）用地</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築，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></tr></table>	分區及使用別	退縮建築規定	備 註	住宅區 商業區	建築基地面臨道路未達8公尺者，應自建築線退縮2公尺以上建築；面臨8公尺以上道路者，應自建築線退縮3.64公尺以上建築；面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築。對於雙面臨接道路之角地，如無法依合理使用機能配置建築者，以個案提請大會審查。	退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持供公眾通行。設置退縮地後，免再留設騎樓。	其他使用分區（或專用區）及公共設施（或公用事業）用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築，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。				
分區及使用別	退縮建築規定	備 註											
住宅區 商業區	建築基地面臨道路未達8公尺者，應自建築線退縮2公尺以上建築；面臨8公尺以上道路者，應自建築線退縮3.64公尺以上建築；面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築。對於雙面臨接道路之角地，如無法依合理使用機能配置建築者，以個案提請大會審查。	退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持供公眾通行。設置退縮地後，免再留設騎樓。											
其他使用分區（或專用區）及公共設施（或公用事業）用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築，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。												

現 行 計 畫 條 文	縣 都 委 決 議 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 建 議 意 見
	十七、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 1 部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間。	增訂條文。	照縣府核議意見通過。
十一、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上，種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上，種植花草樹木。	調整條文順序。 條文內容文詞修正。	照縣府核議意見通過。
	十九、本要點未規定之事項適用其他有關法令。	增訂條文。	照縣府核議意見通過。

第 5 案：臺北縣政府函為「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 99 年 2 月 25 日第 396 次會及 99 年 4 月 15 日第 398 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 5 月 5 日北府城審字第 0990399858 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。

六、案前經提本部都市計畫委員會 99 年 6 月 1 日第 731 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，並研提具體建議意見後，再提會討論。」在案。

七、經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、李委員正庸、顏委員秀吉、王委員秀娟及黃前委員德治等五位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 8 月 2 日赴現場勘查並召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除專案小組初步建議意見第五點之補充資料，於核定前先行送請專案小組召集人核閱外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請臺北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：

臺北縣政府為紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，下五股交流道之大量車流造成附近地區交通擁塞形成瓶頸，擬沿大窠坑溪開闢外環道路，以改善該區域交通，故申請變更，除下列各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

- 一、將案名修正為：「變更泰山都市計畫（部分綠地用地、乙種工業區、商業區、農業區為道路用地，部分高速公路用地為高速公路兼供道路使用及部分行水區為河川區兼供道路使用）（配合大窠坑溪外環道路工程）案」，以符實際。
- 二、計畫書內表 7-1「變更內容明細表」，請配合案名妥為調整修正，以資妥適。
- 三、本案「河川區」應由臺北縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。
- 四、計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作規則」相關規定，妥為修正。
- 五、參採臺北縣政府列席代表對本案之說明，故請該府妥將變更範圍土地使用現況、建築物拆遷情形、周邊路網功能定位、車流量狀況、旅運需求分布型態、交通改善策略、變更前後道路服務水準分析、大窠溪災害歷史及變更後對河道影響等相關資料，納入計畫書內敘明，以資完備。

第 6 案：臺北縣政府函為「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。

說明：

一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 99 年 2 月 25 日第 396 次會及 99 年 4 月 15 日第 398 次會審議通過，並准臺北縣政府 99 年 5 月 5 日北府城審字第 0990399858 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。

六、案前經提本部都市計畫委員會 99 年 6 月 1 日第 731 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，並研提具體建議意見後，再提會討論。」在案。

七、經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、李委員正庸、顏委員秀吉、王委員秀娟及黃前委員德治等五位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 8 月 2 日赴現場勘查並召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除專案小組初步建議意見第五點之補充資料，於核定前先行送請專案小組召集人核閱外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請臺北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：

臺北縣政府為紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，下五股交流道之大量車流造成附近地區交通擁塞形成瓶頸，擬沿大窠溪開闢外環道路，以改善該區域交通，故申請變更，除下列各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

一、將案名修正為：「變更五股都市計畫（部分住宅區、農業區為道路用地，部分河川區為河川區兼供道路使用及部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用及）（配合大窠坑溪外環道路工程）案」，以符實際。

二、計畫書內表 7-1「變更內容明細表」，請配合案名妥為調整修正，以資妥適。

三、計畫書內表 7-2「土地權屬分布彙整表」遺漏部分，請補正。

四、本案「河川區」應由臺北縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

五、參採臺北縣政府列席代表對本案之說明，故請該府妥將變更範圍土地使用現況、建築物拆遷情形、周邊路網功能定位、車流量狀況、旅運需求分布型態、交通改善策略、變更前後道路服務水準分析、大窠溪災害歷史及變更後對河道影響等相關資料，納入計畫書內敘明，以資完備。

六、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	五股鄉農會成泰路一段3號及水碓段水碓小段364地號	建物拆除面積微小建議免予徵收拆除。	本會所有建物門牌五股鄉成泰路一段3號及水碓段水碓小段364地號土地，位於本案工程計劃徵收拆除範圍，惟依現場勘查噴漆標記，本會將受拆除建築物面積微小，但後續修復費用不貲，竊認本會建物不拆應不影響本案工程進行，為公私兩便建請免予徵收拆除。	本案道路北側五股地區路權範圍線位經陳情人所屬建物之位置，為道路基礎施作範圍，為考量儘量減少路權用地需求，降低影響周邊鄰房，本道路規劃已儘可能降低基礎設施寬度為1公尺之施工空間，由於其施作方式又需與目前大窠溪堤防共構，故路權範圍線不宜再作調整。	參採縣政府研析意見及列席代表說明，本案工程設計已儘量減少路權用地需求，以降低影響周邊鄰房，故未便採納。
2	陳佺瞬君新五路楓江路口	建議於特二號道路與關隘道連接泰山及五股地區，取消本案五股地區利用舊河道拓寬迴轉接轉楓江路之路線規劃。	建議特二號道路起點佈設立體交叉之匝道分別連接泰山與五股地區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新五路楓江路口轉向量預測示意圖新設高架匝道雖提供特二號道路直接右轉往五股及左轉往泰山方向之車流可以不須經由楓江路號誌路口直接進行交通運轉，惟因經由特二號道路往中山高速公路之車流須採分流措施，故楓江路上下匝道仍須保留，預估仍有部份車流將利用楓江路口之上下匝道右轉進入五股或左轉前往泰山，因此，陳情書建議之新設高架專用匝道的經濟效益並不高。</li> <li>2. 由新五路塭仔圳至五股交流道前約僅650公尺，特二號道路必須佈設楓江路出口匝道、陳情人建議增設專用匝道，以及特二號道路主線起點銜接新五路，連續出口匝道之佈設過於密集，容易造成駕駛人混淆徒增困擾。</li> <li>3. 陳情人建議之匝道型式，僅提供五股與泰山方向車流來往特二號道路南行，並未提供五股與泰山方向車流前往中山高速公路五股交流道，無法紓解泰山鄉明志路經由楓江路左轉新五路</li> </ol>	參採縣政府研析意見及列席代表說明，陳情人所提建議，無法有效紓解明志路經由楓江路左轉新五路之車流問題，且將徵收更多用地及房屋拆遷，故未便採納。

				<p>之車流問題。</p> <p>4. 陳情人建議之上下匝道於五股端，係欲利用寬僅 5~6 公尺之河堤便道而闢建，經評估該河堤便道必須拓寬至 25 公尺左右才可以提供健全之道路系統，然而，中港抽水站位於河堤便道南側，道路拓寬為 25 公尺涉及用地徵收及房屋與中港抽水站拆遷問題嚴重。</p> <p>5. 上下匝道於泰山端係銜接大窠溪外環道路，由於大窠溪外環道路目前寬度僅規劃為 15 公尺，必須拓寬至 25 公尺才能滿足該上下匝道之佈設，因此，道路之拓寬勢必涉及更多用地徵收及房屋拆遷之問題。</p> <p>6. 由特二號道路南往北之新設高架匝道(水藍色)跨越大窠溪兩岸，高架橋落墩於大窠溪後之通水遮斷面積率可能超過百分之七，依「跨河建造物設置審核要點」相關規定，須提出一維水理演算分析並經水利主管機關同意。</p> <p>7. 特二號道路於新五路上之工程建設已近完工階段，陳情人之建議匝道型式涉及變更層面甚廣，變更設計期程長及費用高，經濟效益亦不突顯。</p> <p><b>綜上所述，建議維持本案原議道路規劃。</b></p>	
--	--	--	--	--	--

第 7 案：臺南縣政府函為「變更大內都市計畫(部分綠地為廣場用地)案」。

說明：

一、本案業經臺南縣縣都市計畫委員會 99 年 5 月 28 日第 219 次會審議通過，並准臺南縣政府 99 年 7 月 7 日府城都字第 0993506831 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：本工業區原劃設之綠地具有提供綠美化及區隔工業區與住宅區之功能，為避免影響都市之發展及兼顧實際需要，故本案退請臺南縣政府重新研提具體可行方案後再報部審議。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 99 年 5 月 17 日第 127 次會審議通過，並准高雄縣政府 99 年 7 月 6 日府建都字第 0990176732 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案之實施進度及經費之用地取得方式部分，請配合實際情形修正。

二、請補充「典寶溪排水集水區範圍及排水系統計畫」之相關示意圖，並納入計畫書敘明，以資完備。

三、逕向本部陳情意見部分（如附表），詳本會決議欄。

【附表】逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	台灣糖業股份有限公司高雄區處	滯洪池用地東側【岡山鎮街尾崙段1027地號、劉厝段563地號等13筆土地。】	<p>1. 旨開土地於原公開展覽計畫書圖內為整筆劃入計畫範圍。</p> <p>2. 後因疑似有地上建築改良物，即予以部分剔除於工程範圍外。</p> <p>剔除本公司土地（劉厝段563地號）寬度約1-2米、長度約140米，且毗鄰已無本公司土地，本公司亦無法為相當之使用。</p>	建請依陳情理由1.之公展之計畫書、圖所載範圍辦理都市計畫變更為滯洪池用地。	參據台灣糖業股份有限公司列席人員之說明，故同意採納。



第 9 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 99 年 5 月 3 日第 126 次會審議通過，並准高雄縣政府 99 年 6 月 18 日府建都字第 0990160465 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請高雄縣政府補充「鳳山溪排水系統整治改善計畫」與行政院核定「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段（97-99 年度）實施計畫」之相關示意圖，並納入計畫書敘明，以資完備外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合鳳山溪排水埕埔支線計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 99 年 5 月 17 日第 127 次會審議通過，並准高雄縣政府 99 年 7 月 2 日府建都字第 0990173749 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

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

- 一、請補充「鳥松鄉鳳山溪排水埕埔支線計畫」與行政院核定「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段（97-99 年度）實施計畫」之相關示意圖，並納入計畫書敘明，以資完備。
- 二、本案之實施進度及經費之用地取得方式部分，請配合實際情形修正。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 97 年 10 月 27 日第 124 次會審議通過，並准花蓮縣政府以貴府 98 年 3 月 24 日府城計字第 0980043056 號函及 98 年 7 月 23 日府城計字第 0980120647 號函檢送計畫書、圖等資料報請審議。

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、變更計畫理由及內容：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，由本會李委員正庸（召集人）、林委員秋棉、顏委員秀吉、劉委員小蘭、羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 12 月 24 日、99 年 1 月 28 日及 99 年 7 月 8 日召開 3 次會議聽取簡報及現場勘查與聽取地方人士意見，並獲致初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除本會專案小組審議完竣後逕向本部陳情意見綜理表部分，詳如附表本會決議欄外，其餘准照專案小組初步建議意見（附錄）通過，並退請花蓮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。

附表、本會專案小組審議完竣後逕向本部陳情意見綜理表

新 編 號	位 置	陳情變更內容		陳 情 理 由	本 會 決 議
		現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	陳情人： 教育部 地點：高 中用地	高中用地 (4.0604公 頃)	變更為適 宜用地	本案土地為文高用地，細79年5月12日公告徵收由前省政府教育廳取得土地，因時空變遷及少子化趨勢，經本部重新評估結果，已無設校需求，爰建議納入檢討變更為適宜用地。	參據縣政府列席代表之說明，是否保留供高中用地使用，鄉公所將與教育部洽商中，故暫予維持原計畫。
2	花蓮縣政 列席代表 於會中轉 述。 地點：計 畫區西南 側高中用 地東側	住宅區	道路用地	計畫區西南側高中用地東側土地原計畫四公尺道路用地，鄉公所已開闢為八公尺道路使用（如附圖），請依實際已開闢道路予以變更。	同意採納。

附 圖：



【附錄】本會專案小組 99 年 07 月 08 日初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本案建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

- 一、瑞穗鄉位於台灣東部花蓮縣境中部係花東縱谷中重要旅遊城鎮，境內依山傍水風景秀麗，農產豐富，秀姑巒溪泛舟活動、紅葉溫泉、瑞穗溫泉、天鶴茶與文旦等屬本地區特有觀光資源及農產。舊有聚落擁有豐富人文及自然生態等資源，為發展本計畫區成為花東縱谷旅遊系統中旅遊服務、生態社區、水與綠的、永續的生態旅遊城鎮，請縣政府補充有關產業之特色、自然生態景觀、人文景觀之分析資料，並提出計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。
- 二、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算，兒童遊樂場用地面積不足 0.12 公頃，停車場用地面積不足 1.11 公頃，又本計畫已劃設之公園用地、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積（6.88 公頃）佔全部計畫面積（207.99 公頃）3.31%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，據縣府列席代表說明計畫區內無適當公有地可補充，故同意俟擴大都市發展用地時，再配合調整補充。
- 三、本次通盤檢討辦理都市計畫圖重製，請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 42 條之規定，原計畫圖於新計畫圖發

布實施之同時，公告廢除。

- 四、請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 98 年 5 月 8 日以台內營字第 0980804103 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。
- 五、有關都市防災計畫，請縣政府針對地方特性及該地區災害類型分析，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 六、有關既成道路部分，為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十七條「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，並對擬納入都市計畫道路系統部分研提土地取得方式及相關解決對策與配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、五一三號解釋文之精神，並符憲法保障人民財產權之意旨。
- 七、本計畫並未規劃環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書予於敘明，以為公共服務基礎之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 八、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書，再行檢具變更

計畫書、圖，報由內政部核定。

九、本計畫花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十、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，否則再提會討論。

十一、變更內容明細表部分：詳如表一。

十二、土地使用分區管制要點部分：詳如表二。

十三、逕向本部陳情意見部分：詳如表三。

表一、變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	調整變更 計畫圖	原計畫圖(比例 尺三千分之一)	新計畫圖(比 例尺一千分 之一)	原計畫地形圖測繪至今已近30 年，老舊模糊且實際地形與原 計畫圖差異甚大，為提高計畫 圖之精度，宜重製並採行新計 畫圖。	照縣政府核議 意見通過，惟 請補充說明重 製前後計畫面 積差異原因， 納入計畫書。
二	二	調整計畫 目標年	至民國85年	至民國 110年	原計畫目標年已屆滿，故配合 東部區域計畫草案之計畫目標 年調整。	照縣政府核議 意見通過。
三	三	國中東側	國中用地 (0.32)	道路用地 (0.22) 綠地 (0.10)	配合已開闢道路現況調整變 更，依鄉公所之建議，將鐵路 局所有之部分國中用地及道路 用地變更為綠地，以有助於都 市景觀及道路交通安全。	照縣政府核議 意見通過。
			道路用地 (0.18)	綠地 (0.18)		
四	四	工業區	工業區 (4.13)	乙種工業區 (4.13)	為維護都市環境品質，指定為 乙種工業區。	照縣政府核議 意見通過。
五	五	高中用 地西側	高中用地 (0.20)	住宅區 (0.02)  農業區 (0.18)	高中用地已辦理地籍重測及用 地徵收完成，故依瑞穗都市計 畫圖重製疑義研商會議決議配 合地籍重測及用地徵收範圍調 整變更。	照縣政府核議 意見通過，惟 請敘明免回饋 理由，納入計 畫書。
六	六	計畫區 東側和 平路與 中山路 三段東 側道路	道路用地 (0.01)	農業區 (0.01)	道路已依重測樁位開闢完成， 故依瑞穗都市計畫圖重製疑義 研商會議決議調整變更。	照縣政府核議 意見通過，惟 請補充變更理 由，納入計畫 書。
			農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)		



新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	七	機二南側	機關用地 (0.23)	停車場用地 (0.07) 住宅區 (0.16) 附帶條件(一):變更為停車場用地部分應無償捐贈予鄉公所。	機二用地原計畫為鄉公所、戶政事務所等用地，現鄉公所及戶政事務所已興建完成。機二南側剩餘之土地已無保留之必要。	維持原計畫。 理由：為因應未來後火車站發展需要，仍有保留供其他機關單位使用，故維持原計畫。
八	八、乙12	民權東路公園西側	住宅區(0.13) 農業區(1.05) 公園用地(0.03) 工業區(0.01)	道路用地 (1.22)	依已開闢道路現況調整變更，以改善交通機能，並維護地主權益。	照縣政府核議意見通過。
九	九、乙15	原特一號道路、中強路	道路用地 (1.95)	住宅區 (0.43) 農業區 (1.52)	公路局已在本計畫區西側(計畫範圍外)另闢一條30公尺寬之外環道路(台九線)，原特一號道路已無興闢必要，宜參酌原計畫及南側已開闢之中強路作適當調整變更，以符地方發展需要。	照縣政府核議意見通過，惟請敘明免回饋理由，納入計畫書。
			住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
十	十、乙21	公兒四北側	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1. 該地為同一地主所有，不影響他人權益。 2. 配合現有道路調整變更，不影響道路機能。	照縣政府核議意見通過，惟請地方政府於核定前與土地所有權人簽訂同意協議書，納入計畫書。
			住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十一	十一	計畫區 南側加 油站	加油站用地 (0.16)	加油站專用 區 (0.16) 附帶條件 (二): 依都市計畫 法臺灣省施 行細則第18 條規定之一 般零售業、一 般服務業及 餐飲業使用 應回饋比率 為捐贈30% 土地面積。惟 使用之樓地 板面積不得 超過該加油 站專用區面 積之三分之 一。	為配合公營事業民營化政策及 統一名稱，將加油站用地修正 為加油站專用區。	本案經中油公 司列席代表與 會說明，並取得 該公司同意附 帶條件變更為 加油站專用 區，附帶條件： 不得作其他商 業設施之使 用，且免回饋。 惟仍請地方政 府於核定前與 該公司簽訂協 議書，納入計畫 書，否則維持原 計畫。
十二	十三 、 丙9	機四（ 自來水 廠）	機關用地 (0.21)  農業區 (0.01)	農業區 (0.01) 自來水事業 專用區 (0.20) 自來水事業 專用區 (0.01) 附帶條件 (三): 應另行擬定 細部計畫， 並俟細部計 畫完成法定 程序後方得 為轉型之使 用。	1. 配合地籍重測樁位與自來水 公司產權範圍調整變更，以 符實際。 2. 為配合公營事業民營化政策 及統一名稱。 3. 自來水公司目前計畫將本案 基地開發成溫泉會館使用， 惟詳細之使用計畫將俟本變 更案完成法定程序後再行委 外辦理規劃，故俟自來水公 司之規劃案定稿後再循細部 計畫程序辦理，以維護公平 正義，並符合社會的期待。	照縣政府核議 意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三	十四	機七（ 台電公司）	機關用地 (0.06)	電力事業專用區 (0.06) 住宅區 (*)	1. 該地現為台電公司花蓮區營業所使用，為統一名稱予以變更，以符實際。 2. 照台電公司產權範圍變更部分機關用地及部分住宅區為電力事業專用區。 3. 至於非屬台電公司產權範圍之機關用地部分，併鄰近分區變更為住宅區。	台電公司尚未民營化，故建議將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」及刪除附帶條件外，其餘照縣政府核議意見通過。
			住宅區 (0.04)	電力事業專用區 (0.04) 附帶條件 (四)： 1. 「土地權利關係人應具結提供變更範圍內百分之30公告土地現值換算捐贈代金繳納予縣政府」。 2. 機關用地變更為電力事業專用區後，如台電公司不作商業行為，則不需回饋。		
十四	十六	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂部分條文	原計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討宜配合發展需要予以增修訂。	併土地使用分區管制要點討論。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十五	十七	事業及財務計畫	已訂定	修訂	原計畫目標年已屆滿，故宜配合計畫年期之調整、計畫內容之變更及發展現況等予以修訂。	請縣政府配合審議結果修訂。
十六	十八	都市防災計畫	未訂定	增訂	為融入防災觀念與策略，並避免或降低災害發生之衝擊，宜增訂都市防（救）災計畫。	併本會初審意見四。
十七	乙6、 丙6	機關用地 (機一)	機關用地 (0.38)	機關用地 (0.38) (指定用途供縣政府旅遊中心使用)	原指定供公賣局菸葉輔導場使用，為配合瑞穗溫泉區營造綠色運輸之需，指定供縣政府旅遊中心使用。	照縣政府核議意見通過。
十八	乙7	火車站前住宅區	住宅區 (0.69)	道路用地 (0.30) 停車場用地 (0.27) 鐵路用地 (0.12)	1. 為考量改善火車站附近地區之交通及停車需求，將鐵路局所有已荒廢多年之用地變更為道路用地及停車場用地。 2. 配合上述交通改善，調整變更部分住宅區、四公尺人行道路為鐵路用地及迴車道為住宅區。	本案與變更內容綜理表第二十四案併案，照縣政府核議意見修正通過，修正事項：變更為道路用地、停車場用地、廣場用地及綠地部分應無償捐贈予地方政府。
			道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)		
			道路用地 (0.05)	鐵路用地 (0.05)		
十九	乙16	郵局西南側	住宅區 (0.06)	機關用地 (0.06) (供消防隊使用) 【變更地號為瑞新段273、274地號。】	配合鄉公所設置消防隊停車場及消防用地，故依現況將目前消防局所在地變更為機關用地，並指定為消防隊使用。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組初 步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二 十	乙 17	郵局東 側	住宅區 (0.31) 【變更地號為 瑞美段501地號 土地。】	商業區 (0.31) 附帶條件(五):應依照『花蓮縣都市計畫委員會第110次大會通過變更案件提供或捐贈標準表』回饋10%土地面積。	1. 此地號為農會辦公廳舍、購物中心，且鄰近零售市場，係市中心區之鑽石地帶，商業林立故變更為商業區。 2. 瑞穗鄉農會以95年2月16日花瑞農字第387號函同意依照『花蓮縣都市計畫委員會第110次大會通過變更案件提供或捐贈標準表』回饋10%土地面積。	本案因未將完整街廓納入整體考量，將影響他人權益，故維持原計畫。
二 一	丙3 、 乙 26	計畫區 東北側	農業區 (0.96) 住宅區 (*)	道路用地 (0.96) 【變更住宅區為道路用地部分為道路截角】	計畫區東北原有一條既有道路連接瑞美及瑞良之間，向來為北側計畫區外通往秀姑巒溪泛舟地點之替代道路，近來因泛舟人口增加，既有道路已不符合需求，故將該既有道路拓寬為12公尺後連接Ⅲ—9號道路，以為疏解泛舟期間Ⅱ—1號道路之交通量。	照縣政府核議意見通過。並請地方政府儘速辦理徵收事宜。
二 二	丙5	公一南 側	住宅區 (0.01) 國小用地 (0.02) 公園用地 (0.03) 市場用地 (0.01)	道路用地 (0.07)	民權東路為疏解中山路交通量之平行替代道路，其道路寬度為10公尺，但到公一公園用地即縮為8公尺，因到計畫區東側之瑞穗青蓮寺之遊客量日漸增多，故建議自Ⅲ—6號道路至Ⅲ—7號道路間之路段亦拓寬為10公尺，以便利大型遊覽車之進出。	照縣政府核議意見通過。
二 三	丙7	高中用 地東南 側瑞穗 鄉旱灌 區南側	住宅區 (0.04) 農業區 (0.09)	道路用地 (0.13)	銜接成功南路與一號道路(本鄉外環道)，促進生活圈道路系統，達成交通網路完整與生活之便利性。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二 四	丙 10	火車站 北側住宅區	住宅區 (0.67)	綠地(0.14) 鐵路用地 (0.04) 商業區 (0.49)	1. 火車站前商店林立商業活動熱絡，且為配合未來旅遊發展之需求，故依現況使用變更為商業區。	併變更內容綜理表第十八案。
二 四 (續)	丙 10	火車站 北側住宅區	道路用地 (0.05)	鐵路用地 (0.05)	2. 鄰近鐵路用地之住宅區現況已作為綠帶使用，且有駁坎設施，故配合現況調整變更住宅區為綠帶及鐵路用地；人行步道用地亦配合調整變更為鐵路用地。	
			道路用地 (0.07)	廣場用地 (0.07)	3. 上述土地權屬均為鐵路局所有，亦獲得鐵路局同意。	
二 五	丙 11	計畫區 北側Ⅲ—2 東側農業區	工業區 (0.84) 農業區 (4.60) 道路用地 (0.40)	住宅區 (5.84) 附帶條件 (六)： 應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式辦理。	為因應瑞穗新溫泉區之開發可能引進之就業人口居住問題，將鄰近已不作工業使用之工業區併同鄰近農業區以區段徵收方式整體開發作為住宅社區使用。	維持原計畫。 理由：本計畫區歷年人口皆為負成長，現階段尚無變更之需要，故維持原計畫。

表二、變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

原 計 畫 條 文	增 修 後 條 文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第22條及 同法臺灣省施行細則第31條規定 之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同 法臺灣省施行細則第35條規定之。 理由：修訂。	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 60，容積率不得大於百分之200。	二、同原條文	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 80，容積率不得大於百分之280。	三、同原條文	照縣政府核議 意見通過。
四、工業區之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之140， 依乙種工業區管制。	一、乙種工業區之建蔽率不得大於百 分之70，容積率不得大於百分之 140。 理由：修訂。	照縣政府核議 意見通過。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之160。	五、同原條文。	照縣政府核議 意見通過。
	【增訂】 六、電力事業專用區之建蔽率不得大於 百分之50，容積率不得大於百分之 250。	除將「電力事業 專用區」修正為 「電力事業用 地」外，其餘照 縣政府核議意 見通過。
	【增訂】 七、自來水事業專用區之建蔽率不得大 於百分之50，容積率不得大於百分 之250。	照縣政府核議 意見通過。
	【增訂】 八、加油站專用區之建蔽率不得大於百 分之40，容積率不得大於百分之 120。 理由：增訂。	照縣政府核議 意見通過。

原 計 畫 條 文	增 修 後 條 文	本會專案小組 初步建議意見
六、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	九、同原條文。	照縣政府核議 意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中（文小）用地容積率不得大於百分之150，文高用地容積率不得大於百分之200。	十、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，國中、國小用地容積率不得大於百分之150，高中用地容積率不得大於百分之200。 理由：修訂學校用地名稱。	照縣政府核議 意見通過。
八、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	十一、同原條文。	照縣政府核議 意見通過。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： （一）凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨街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。 2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機管	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機管機關核准者。 理由：修訂。	照縣政府核議 意見通過。



原 計 畫 條 文	增 修 後 條 文	本會專案小組 初步建議意見
機關核准者。		
<p>十、依第九點規定所得增加之樓地板面積（<math>\Delta FA</math>）按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p><math>\Delta FA = S * I</math></p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：</p> $I = 2.89 (S/A)^{0.5} - 1.0$ <p>2. 住宅區或機關用地：</p> $I = 2.04 (S/A)^{0.5} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	刪除	照縣政府核議意見。
<p>十一、依第六點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（<math>\Delta FA</math>）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。</p>	刪除	照縣政府核議意見。

原 計 畫 條 文	增 修 後 條 文	本會專案小組 初步建議意見												
	<p><b>【增訂】</b></p> <p>十三、建築物退縮建築規定如下：</p> <p>（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區使用</th><th>退 縮 規 定</th><th>備 註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。</td></tr> <tr> <td>公共設施 用地及公 用事業設 施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>（二）前項以外地區，其退縮建築應依</p>	分區使用	退 縮 規 定	備 註	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。	公共設施 用地及公 用事業設 施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。		<p>照縣政府核議意見修正通過通過，修正事項：</p> <p>一、將十三、 （二）修正為十三、 （三）</p> <p>二、增列十三、 （二）II-3號道路（溫泉路）兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮2.5公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間使用，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。</p> <p>理由：考量現況及配合新訂瑞穗溫泉特定區計畫道路系統之連結。</p>
分區使用	退 縮 規 定	備 註												
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。												
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。												
公共設施 用地及公 用事業設 施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。													

原 計 畫 條 文	增 修 後 條 文	本會專案小組 初步建議意見															
	<p>下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分 區 使 用</th><th>退 縮 規 定</th><th>備 註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</td><td></td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分 區 使 用	退 縮 規 定	備 註	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。		乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	
分 區 使 用	退 縮 規 定	備 註															
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。																
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。															
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。															
	<p>增訂 十四、停車空間設置基準如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公</p>	照縣政府核議意見通過。															

原	計	畫	條	文	增	修	後	條	文	本會專案小組 初步建議意見

表三、逕向本部陳情意見綜理表

新 編 號	位 置	變更內容		陳 情 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	陳情人： 瑞穗鄉公所 體育場用地	體育場用地 (3.36公頃)	遊憩區 (3.36公頃)	本案原徵收使用目的為興建體育場，因該鄉人口呈外流現象，且附近已有瑞穗國中及國小，校園運動場係屬開放供民眾使用，又該體育場位於瑞穗火車站後站，偏離瑞穗鄉市中心，設立體育場似已無明顯效益。經簽奉裁示辦理都市計畫變更並撤銷徵收。	已完成徵收故維持原計畫。
2	陳情人： 鳳林分局 瑞穗分駐所 火車站東側	商業區 (0.11公頃) 住宅區 (0.03公頃)	機關用地(供 警察局使用) (0.14公頃)	鳳林分局瑞穗分駐所廳舍合作落本縣瑞穗鄉段瑞新段433、451等2筆地號土地，瑞新段433地號土地為商業區、同段451地號為住宅區，該局欲辦理此2筆土地徵收，然不符都市計畫法第48條規定，故擬請變更上述土地為機關用地以利該局辦理土地徵收事宜。	同意採納。
3	陳情人 曹陳貴蘭 瑞泉段239 地號	機關用地(機二)	變更為住宅區或儘速徵收	機二機關用地已劃設超過三十年，所住房子至今無法修建、改建且土地無法處理，請政府儘速徵收或變更為住宅區。	併變更內容綜理表第七案(未便採納0000)。
4	陳情人 王正義	市場用地(市二)	變更市場用地為住宅區。	1. 市場(市二)用地逾三十年仍未徵收，應還地於民。 2. 用地三十多年來未有任何設施，然解編須付30%地損，讓百姓不服。 3. 建議變更市場用地為住宅區。	未便採納。
5	陳情人 簡玉盡 瑞美段 257、258、262、263 地號  瑞美段 264地號	住宅區  市場用地(市一)  人行步道	商業區  住宅區或商業區  廢除人行步道	1. 本計畫區商業區面積尚未達通檢上限，仍有1.7公頃可供開發。 2. 瑞穗公有市場為本鄉商業樞紐，其南側已成商圈唯有北側仍有住宅及農業用地，不符現況及都市計畫發展。 3. 瑞穗未來發展空間及需求極為迫切。 4. 建議將瑞美段257、258、262、263等土地變更為商業區。 5. 瑞穗公有市場旁之市場(市一))預定地變更為住宅區或商業區。 6. 變更瑞美段264地號為非人行步道用地。	未便採納。 理由： 1. 變更住宅區為商業區現階段無變更之需要。 2. 市場用地可供商業之使用。 3. 廢除人行步道影響他人權益。

新 編 號	位 置	變更內容		陳 情 理 由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
6	陳情人 黃春梅	工業區 (0.84) 農業區 (4.60) 道路用地 (0.40)	住宅區	為因應瑞穗新溫泉區之開發可能引進之就業人口居住問題，將鄰近已不作工業使用之工業區併同鄰近農業區以區段徵收方式整體開發作為住宅社區使用。 附帶條件(六)： 應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式辦理。	併變更內容綜理表第二十五案。

第 12 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 97 年 7 月 24 日第 104 次會審議通過，並准澎湖縣政府 97 年 9 月 3 日府建發字第 0970901326 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經提本會 97 年 11 月 18 日第 695 次會及 98 年 4 月 7 日第 704 次會審議決議略以：「…由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）赴現場實地勘查並先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會鄒委員克萬（召集人）、張委員梅英、陳委員麗紅、顏委員秀吉及前羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 6 月 3 日、98 年 9 月 3 日（赴現場勘查）、99 年 1 月 26 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見後，提本會 99 年 3 月 2 日第 725 次會議審議決議：「本案參據澎湖縣政府列席代表之說明，第三漁港儲油區目前無遷建儲油區之使用需要，該府為配合發展漁業與觀光遊憩需求，建議擴大本案變更範圍及調整變更計畫內容（擬將儲油區變更為漁業區、道路、公園、宗教專用區等），以營造並改善馬公第三漁港入口整體景觀，為

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

七、案經該府依上開會議決議於 99 年 7 月 6 日經提澎湖縣都市計畫委員會第 111 次會審竣，並經該府以 99 年 8 月 2 日府建發字第 0990901720 號函送計畫書、圖等報部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外其餘准照澎湖縣政府 99 年 8 月 2 日府建發字第 0990901720 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書內「實施進度及經費」乙節，請詳予敘明實際情形及內容，並請依規定格式製作。

二、為合理管制宗教專用區之使用強度，故請澎湖縣政府就目前基地興建中之寺廟建築物面積詳予核算，如建蔽率低於百分之六十，則以該實際核算之建蔽率為準。

三、本案變更內容超出原公開展覽範圍，故應依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。



第 13 案：臺中縣政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為零星工業區）案」。

說明：

一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 98 年 3 月 30 日第 36 屆第 2 次會審議通過，並准臺中縣政府 99 年 5 月 27 日府建城字第 0990163657 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。

六、本案經簽奉核可，由本會張委員梅英、顏委員秀吉、劉委員小蘭、高委員惠雪、黃前委員德治等 5 人組成專案小組，已於 99 年 7 月 8 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺中縣政府 99 年 8 月 16 日府建城字第 0990246069 號函送本會專案小組建議意見處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺中縣政府 99 年 8 月 16 日府建城字第 0990246069 號函送之處理情形通過，並退請臺中縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘照臺中縣政府核議意見通過，並請縣府以對照表方式補充處理情形及相關書面資料到署後，提請委員會審議。

- 一、請將本案擴廠後對周邊環境之影響及改善措施、是否符合縣府對本計畫區之整體土地使用計畫，及鄰近工業區土地使用現況等內容，納入計畫書敘明。
- 二、請補充本案申請人將凱電機股份有限公司近年產值變化及該產業聚集效應，並納入計畫書敘明。
- 三、請預估擴廠後衍生之人口、交通量、道路服務水準及改善計畫，並納入計畫書敘明。
- 四、本案已由申請人自擬細部計畫並劃設變更土地總面積30%至40%之土地作為公共設施用地，惟仍請補充本案公共設施用地計畫（含留設位置、面積、佔總變更土地面積之比例等內容），納入主要計畫書敘明，以資明確。
- 五、上開細部計畫公共設施用地之配置，建議縮減南側部分隔離綠帶寬度，並增加北側之綠地用地及廣場用地兼供道路使用之面積，且修正後之公共設施用地面積不得少於原劃設之面積。
- 六、本案應捐贈之公共設施用地，其中部分擬由申請人改以代金抵繳乙節，為確保該公共設施用地之公共用途，建議仍應無償捐贈予地方政府為宜。
- 七、其他計畫書修正事項：
  - （一）計畫書附件部分圖示不清，建請改以彩色圖面，以利判讀。
  - （二）計畫書內所附土地使用變更同意書如逾時效，應請申請人與本案相關土地所有權人重新簽訂，以資完備。
- 八、查「變更豐原都市計畫（第二次通盤檢討）案」業由臺中縣政府於99年6月21日發布實施，原計畫圖（比例尺1/3000）

同時公告廢除，故本案計畫圖請配合新計畫圖（比例尺1/1000）修正，以資適法。

- 九、為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟臺中縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- 十、有關將凱電機股份有限公司業於擬申請變更之農業區土地興建工廠乙節，如有違規使用情事，請縣府依權責查處。
- 十一、涉及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」部分：詳附表。

附表 依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理情形查核表

目次	內 容	符 合	不 符	補 件	備 註	本會專案小組初步意見
一、	<b>適用對象：</b> (一) 與原都市計畫工業區毗鄰土地。	✓			1. 經本府工業主管機關確認申請變更使用分區土地與原都市計畫工業區廠房地毗鄰。	建議照縣府核議意見通過。
	(二) 毗鄰土地確無工業區可供擴建。	✓			2. 毗鄰工業區土地已建築使用，確無其他毗鄰工業區土地可供擴建。	
	(三) 其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關。	✓			3. 申請用途(詳第二目)廠房等設施與原有廠地相關。	
	並符合下列情形之一：					
(一)	經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。	✓			經濟部 95 年 3 月 10 日經授工字第 09520402841 號函准。核定為「附加產值高之投資事業」。	建議照縣府核議意見通過。
(二)	經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。					
(三)	經經濟部認定屬設立營運總部者。					
二、	<b>申請用途</b>					建議照縣府核議意見通過。
(一)	增設防治公害設備或相關環境保護設施。					
(二)	增闢必要之對外通路。					
(三)	增設營運總部之相關設施。					
(四)	有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	✓			申請供擴建廠房、倉庫及必要服務設施使用。	
三、	<b>申請變更土地應符合下列規定</b>					建議照縣府核議意見通過。
(一)	申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日	✓			1. 擬變更土地面積為 0.5245 公頃。 2. 經濟部 95 年 3	

	起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。				月10日經授工字第09520402841號核准擴廠。	
(二)	申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	√			1. 經本府工業主管機關確認申請變更使用分區土地與原都市計畫工業區廠房土地毗鄰。 2. 地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞	
(三)	重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	√			非屬本項禁止使用規定之土地。	
(四)	申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	√			非屬本項山坡地。	
四、	申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。	√			1. 申請變更之毗鄰土地，附有土地所有權人出具之土地使用變更同意書及相關土地登記簿謄本。 2. 簽定協議書及應同意事項，應俟內政部都委會審定後，本府另行通知申請人配合辦理。（已檢附	本案應由申請人檢附土地所有權人變更同意書及其與地方政府簽訂協議書具結保證依本點各款規定辦理，並納入計畫書，以利執行。

				協議書草案，應俟內政部都市計畫委員會審竣後依決議事項再行協議，併納入修正計畫書內。） 3. 以上本項各款規定事項應俟提請內政部都市計畫委員會審定後，據以簽訂協議書及完成公證或認證事宜，再納入計畫書規定，依法定程序報核及發布實施辦理。	
(一)	應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。			依都委會決議辦理。	
(二)	前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。			同上。	
(三)	應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。			1. 同上。 2. 申請人已同時擬定細部計畫，提請臺中縣都市計畫委員會審議。	
(四)	申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意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管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討			依都委會決議辦理。	

	變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。					
(五)	依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。				經臺中縣環境保護局 96 年 12 月 26 日環綜字第 0960041235 號函示本案「依法免實施環境影響評估」。	
(六)	申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。				依都委會決議辦理。	
五	辦理程序：					建議照縣府核議意見通過。
(一)	申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣（市）政府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。				經濟部 95 年 3 月 10 日經授工字第 09520402841 號函審查核准擴建計畫。	
(二)	申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。				依都市計畫法定程序辦理	

第 14 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 97 年 6 月 4 日第 178 次會、97 年 7 月 11 日第 179 次會、97 年 11 月 5 日第 180 次會、98 年 3 月 4 日第 181 次會、98 年 4 月 14 日第 183 次會及 98 年 4 月 27 日第 184 次會審議通過，並准彰化縣政府 98 年 7 月 23 日府建城字第 0980173855 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，由本會張委員梅英（召集人）、林委員秋綿、顏委員秀吉、王委員惠君、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 11 月 6 日、98 年 12 月 11 日、99 年 4 月 19 日及 99 年 7 月 5 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，並獲致初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（附錄）通過，並退請彰化縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號 10：非都市土地劃設為環保設施用地、變電所用地、道路用地、農業區部分，考量公共設施用地之區位條件及使用內容等因素，故維持原非都市土地。

二、臺電公司於會中所提意見意見部分：詳如下表本會



## 決議欄。

陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會決議
台灣電力股份有限公司 台中供電區營運處 永泰段 132、133、136、137 地號等 4 筆農業區土地及變更內容明細表第 10 案	<p>1. 為提高永靖地區供電可靠度，原依政府採購法取得永泰段 132、133、136、137 地號等 4 筆農業區土地，並循逕為個案變更方式申請變更為「變電所用地」在案，俾以規劃興建永靖變電所，惟因鄰近都市計畫發展區遭逢地方民眾陳情反對，爰由彰化縣都市計畫委員會通過納入通盤檢討辦理，並經評估旨揭位置（變更案第 10 案）為最適替選方案；然內政部都市計畫委員會審議「變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討案）於 99 年 4 月 19 日第 3 次專案小組會議建議將本案用地調整為社教用地。</p> <p>2. 經查永靖鄉轄內尚無變電所之設置，其用電仰賴鄰近鄉鎮之員南、社頭、溪湖、北斗等變電所支援轉供，惟上開變電所主變壓器利用率均已接近滿載，目前多以移動式變壓器因應供電之不足，為免電力供應支援調度困難，該鄉境內確有設置變電所之必要。</p> <p>3. 鑑於永靖鄉變電所之興建列為行政院國家重大建設計畫，且為穩定永靖鄉供電以促進地方繁榮，建請將本公司原覓得且已提出申請之永泰段 132 地號等 4 筆農業區土地變更案併入討論，俾就該兩處土地通盤考量擇一變更為變電所用地。</p>	請台電公司與永靖鄉公所及鄉民妥為協調，提出具體可行方案後，再另依法定程序辦理。

【附錄】本會 99 年 7 月 5 日專案小組初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組意見）：

本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書、計畫圖及處理情形對照表到部後，提請大會討論。

- 一、計畫性質及整體發展構想：請補充本計畫區未來願景、發展構想及示意圖，包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網（含道路交通服務水準、大眾運輸系統等）、本計畫區周邊重大建設計畫示意圖、以及本計畫區與員林、埔心、田尾等周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- 二、公共設施用地：本案經檢討後，公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算，停車場面積不足 1.08 公頃，文小用地面積不足 0.37 公頃。又公園用地（1.81 公頃）、體育場所（0 公頃）、廣場（0

公頃)、綠地(0公頃)及兒童遊樂場(1.06公頃)等5項公共設施用地面積佔全部計畫面積(200公頃)約1.44%，遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，據縣府列席代表說明計畫區內無適當公有地可補充，故同意俟擴大都市發展用地時，再配合調整補充。

三、有關國中、小學用地之檢討，請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

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

五、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

六、計畫書應加強補充事項：

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

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

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

(四)請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第10條規定，整

合區內之山林、河川、溪流等稀有自然元素，研訂具體之親山親水實施計畫及綠化計畫納入計畫書；同時為因應全球氣候變遷及綠美化環境，路樹栽種請儘量利用地方特有樹種。

七、本計畫彰化縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

八、本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本部都委會審決後，應請縣府依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與變更案有直接關係者，則再提會討論。

九、變更內容明細表部分：詳表一。

十、土地使用分區管制要點部分：詳表二。

十一、逕向本部陳情意見部分：詳表三。

表一 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫年期	民國 89 年	民國 110 年	考量計畫年期已屆，故遵循「中部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）之指導，調整計畫年期為民國 110 年。	照縣府核議意見通過。
2	3	道路廣場用地	道路廣場用地 16.89 公頃	道路用地 16.89 公頃	配合實際使用現況，訂正用地名稱為道路用地。	照縣府核議意見通過。
3	4	保存區	保存區 0.24 公頃	宗教專用區 0.24 公頃	配合實際使用現況，調整該分區名稱為宗教專用區。 （備註：相關函詢公文詳附件一。）	本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過。 1. 本案變更地點有 2 處，請縣政府分別列案。 2. 請查明計畫區內依法公告為古蹟或歷史建築之地區，並變更為保存區，納入變更內容明細表，以利使用管理。
4	5	垃圾掩埋場用地	垃圾掩埋場用地 0.59 公頃	公園用地 0.59 公頃	該垃圾掩埋場已封閉停止使用，配合其地形地勢調整變更為公園用地，以進行生態環境復育工作。	配合變更內容明細表第 9 案道路之調整規劃，本案照縣政府於會中所提修正方案通過。（如附圖一） 理由：配合新增進出道路調整路線規劃。。
5	6	「市二」市場用地	市場用地 0.20 公頃	商業區 0.13 公頃 社教用地 0.07 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內之社教用地劃設比例依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」劃設 35%。 2. 變更範圍內之土地所有權人應於本案發布實施 3 年內無償提供社教用地予彰化縣政府後，變更為商業區部分始得	1. 計畫區內商業區之發展已近飽和且面積劃設不足。 2. 社教用地可供村里活動中心使用。 （備註：發布實施前，私有土地所有權人應與地方政府簽定同意相關附帶條件之協議書。）	除附帶條件 2 修正為「應於本案核定前取得土地所有權人同意協議書，同意無償提供社教用地予地方政府後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				發照建築；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區(市場用地)。		
6	7	「市一」 市場用地	市場用地 0.27 公頃	住宅區 0.14 公頃 公園用地 0.08 公頃 道路用地 0.05 公頃 附帶條件： 1. 市一、公二應以整體開發方式完成地籍整理後，始得發照建築。 2. 市場用地內之私有地應回饋 25% 土地，公園用地內之私有土地應回饋 35% 土地。 3. 應於本案發布實施 3 年內完成土地交換登記；否則依都市計畫變更程序恢復原使用分區(市場用地)。	1. 該用地業已閒置多年，目前部分出租供住宅使用，故變更市場用地為住宅區。 2. 考量村里活動中心設置需求，調整部分市場用地為公園用地，以利多目標整體規劃活動中心及公園使用。 3. 為利公園用地使用之便利性，變更部分市場用地為道路用地以做為計畫之連通。 4. 變更後應以土地交換登記方式取得公二用地，加速公共設施之建設開闢。 (備註：整體開發範圍包含原市一用地及公二用地範圍。)	除附帶條件第 3 點修正為「應於本案核定前完成土地交換登記，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」外，其餘照縣府核議意見通過。
7	9	一號道路	道路用地 5.18 公頃	園道用地 5.18 公頃	為提昇居住環境品質，增加都市綠地開放空間並形塑都市藍綠帶系統，酌予變更該道路為園道用地。	維持原計畫。 理由：一號道路係已開闢之主要對外交通幹道，劃設為園道是否達到上項目地有待商榷，且本案運用道路設計手法，亦可達到增加都市綠地開放空間及形塑都市藍綠帶之目的。
8	10	兒二南側 人行步道	人行步道用地 0.02 公頃	住宅區 0.02 公頃 附帶條件：變更範圍土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。	1. 該人行步道於計畫發布實施前已有合法建築物。 2. 變更後不影響鄰地指定建築線。 (備註：變更範圍部分地區為都市計畫發布實施前已有合法建築物者，依本縣變更回饋審議原則，得免回饋。)	照縣府核議意見通過，惟請將合法建築相關資料納入計畫書內載明。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
9	14	工業區東側	農業區 0.57 公頃 水溝用地 0.06 公頃 劃入計畫範圍 非都市土地 0.05 公頃	道路用地 0.68 公頃	為建立公園用地及南側公有土地之進出聯絡道路酌予調整變更。 (備註：變更計畫示意圖參附件二。)	照會中縣政府所提修正方案通過。(如附圖一) 理由：為避免道路轉折過多，影響行車安全。
10	15	垃圾掩埋場南側	劃入計畫範圍 非都市土地 1.92 公頃	環保設施用地 0.65 公頃 變電所用地 0.89 公頃 道路用地 0.15 公頃 農業區 0.23 公頃	1. 配合頂新集團規劃「康師傳的故鄉文化園區」，將原位於園區內港新段 526 地號土地之永靖鄉資源回收場遷移往港新段 47、48、49 地號等 4 筆鄉有地之部分土地。 2. 台電公司為提高永靖、田尾地區的供電可靠度，原循逕為個案變更將位於永泰段 132 地號等 4 筆農業區土地變更為變電所用地，惟因鄰近都市計畫發展區、鄉民反對等，陳情納入通盤檢討辦理。經替選方案評估後擬設置於港新段 50、51、52、52-1、53 地號等 5 筆鄉有地之部分土地。 3. 為提供較大進出空間，基地臨接現有農路部分變更為 10 公尺計畫道路。 4. 基地與現有都市計畫區夾雜之土地，變更為農業區，以做為都市計畫範圍區界之銜接。	一、本案劃設為變電所用地部分，酌予採納鄉公所及地方眾多陳情意見，同意不予劃設。至於永靖鄉長於 99.4.19 專案小組會議中建議調整為「社教用地」，並經該公所於 99 年 4 月 30 日永鄉建字第 0990005773 號函呈報該用地需求（供為圖書館、活動中心及鄉民運動康樂設施等使用）案，考量社教用地之區位條件、設施使用內容、毗鄰環保設施用地及交通動線等因素，故請永靖鄉公所再予補充說明設置之必要性及急迫性等相關資料後，提請大會討論。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
						二、其餘部分照會 中縣政府所提 修正方案通 過。(如附圖一)
11	17	土地使用 分區管制 要點	原土地使用 分區管制要 點	增修訂土地使使用分 區管制要點	詳參表 5-6 土地使用分區 管制要點修訂前後對照表。	併表二土地使用分區 管制要點修訂前後對 照表。
12		原電信事 業用地	電信事業用 地 0.23 公頃	電信專用區 0.13 公頃  住宅區 0.10 公頃 (備註:1. 依縣都委會 決議新增變更案。2. 原為住宅區, 民國 77 年一通變更為機關用 地, 民國 85 年二通變 更為電信事業用地。)	現況為中華電信永靖機房等 設施使用, 經評估後仍需保 留供電信相關設施使用, 故 變更為電信專用區。  1. 目前基地右側有 0.1 公頃 未作使用之空地, 變更為 住宅區, 可提昇資產之運 用效益, 促進地方發展, 並符合使用現況。 2. 變更範圍永北段 824 地號 原為住宅區, 中華電信公 司於民國 68 年購置, 購置 時使用分區為住宅區, 後 經通盤檢討變更為電信事 業用地, 依據「彰化縣都 市計畫區土地變更回饋審 議原則」三之(一)免回 饋情形, 都市計畫公告實 施之土地使用分區經都市 計畫通盤檢討變更為公共 設施用地, 今再恢復變更 為原使用分區者, 免回 饋。故永北段 824 地號部 分基地恢復為原分區為住 宅區, 免回饋。	維持原計畫。 理由: 彰化縣政府刻 正辦理彰化縣都市計 畫區(中華電信股份 有限公司土地專案通 盤檢討), 故本案併入 專案通盤檢討辦理。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表二 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。 理由：配合內政部民國 89 年 12 月修訂「都市計畫法台灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，修訂本條文。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、同原條文。	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、同原條文。	照縣府核議意見通過。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。其依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 3 項規定申請設置公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施者，應依「永靖都市計畫『乙種工業區公共服務與公用事業暨一般商業設施設置管理作業要點』」(詳附錄一)進行建築管理；該要點之訂定應經彰化縣都市計畫委員會審議通過，修正時亦同。 理由：為促進工業區土地之活化利用，增訂本計畫區乙種工業區申請設置公共服務設施與公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點之申請程序。	維持原計畫。 理由：據縣府列席代表表示該府刻正辦理有關該縣都市計畫工業區申請設置非工業使用之相關事宜中，因尚未有結論，故本案維持原計畫，以資周延。
五、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 理由：配合變更內容綜理表第 3 案，調整保存區分區名稱為宗教專用區。	併變更內容明細表第 3 案： 1. 原條文維持原計畫。 2. 修訂後條文（增訂條文）照縣府核議意見通過。
六、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並得作多目標使用。批發市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。	六、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。批發市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。 理由：公共設施用地均可逕依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」申請作多目標使用，故刪除「並得作多目標使用」之規定。	照縣府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中以下不得大於 150%，高中（職）不得大於 200%。	七、同原條文。	照縣府核議意見通過。
八、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	八、同原條文。	照縣府核議意見通過。
	九、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：參考「都市計畫法台灣省施行細則」第 36 及 37 條規定，增列電力事業用地之發展強度	照縣府核議意見通過。



原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
	管制。	
	<p>十、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，將來申請建築時，除與環保設施用地相鄰一側應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築外，其餘 3 側均應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。</p> <p>理由：配合變更內容綜理表第 10 案，增訂變電所用地相關管制規定。</p>	併變更內容明細表第 10 案，故將本條文刪除。
	<p>十一、電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需之設施： 機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必須設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4. 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關之設施： 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資訊處理服務業。</p> <p>(四)與電信業務經營有關之設施： 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 電信工程業。 4. 金融業派駐機構。</p> <p>理由：配合變更內容綜理表第 12 案，增訂電信專用區相關管制規定。</p>	併變更內容明細表第 12 案，故將本條文刪除。
	<p>十二、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p> <p>理由：配合變更內容綜理表第 5 案，增訂社教用地相關管制規定。</p>	照縣府核議意見通過。
九、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，得依第二	<p>刪除。</p> <p>理由：建築基地設置公共開放空間獎勵部分既可逕依「建築技術規則」相關規定辦理，故免再</p>	照縣府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見						
<p>項規定增加興建樓地板面積：</p> <p>(一)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區面積為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。</p> <p>依前項規定所增加之樓地板面積 (<math>\Delta FA</math>) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p><math>\Delta FA = S \times I</math></p> <p>A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部頒訂「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定）。</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：<math>I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>2. 住宅區、機關：<math>I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積 (<math>\Delta FA</math>) 得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	條列管制條文。							
十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十三、同原條文。	照縣府核議意見通過。						
	<p>十四、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：</p> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000 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及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</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>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法	<p>除備註 2 修正為『退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之規定留設法定騎樓。』外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>理由：「彰化縣騎樓設置標準」業已廢除。</p>
分區別	退縮建築規定	備註						
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，但得計入法						

原條文	修訂後條文			本會專案小組 初步建議意見										
			定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，建築線 2 公尺範圍內需留設無遮簷人行步道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。											
	<p>註：區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。</p> <p>理由：為創造良好都市生活品質，故增訂退縮建築規定。</p>													
	<p>十五、本計畫區各種土地使用分區應留設停車空間規定如下：</p> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000 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及 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區建築基地，於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，詳如下表。</p> <table><tr><th>總樓地板面積（m<sup>2</sup>）</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>— — —</td></tr></table> <p>(二)前項規定以外地區，其停車空間設置標準依「建築技術規則」有關規定辦理。</p> <p>理由：為創造良好都市生活品質，及減低都市停車空間不足問題，故增訂設置停車空間規定。</p>			總樓地板面積（m <sup>2</sup> ）	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	— — —	照縣府核議意見通過。
總樓地板面積（m <sup>2</sup> ）	停車設置標準													
1-250	設置一部													
251-400	設置二部													
401-550	設置三部													
以下類推	— — —													

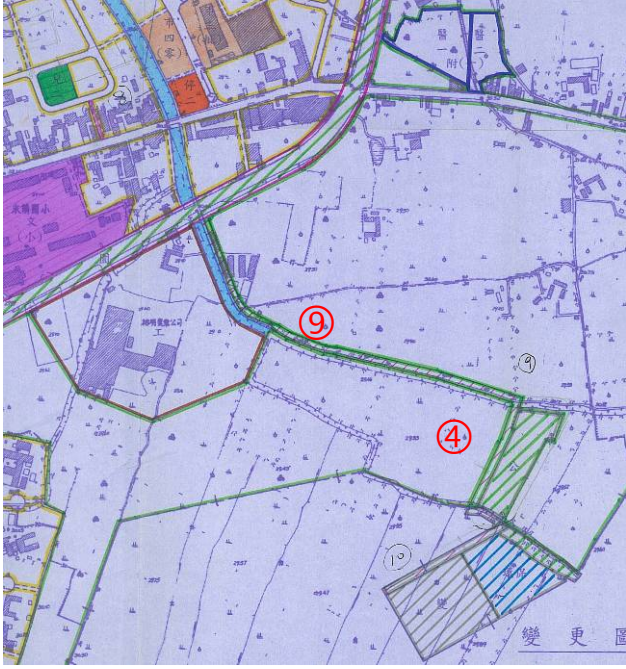
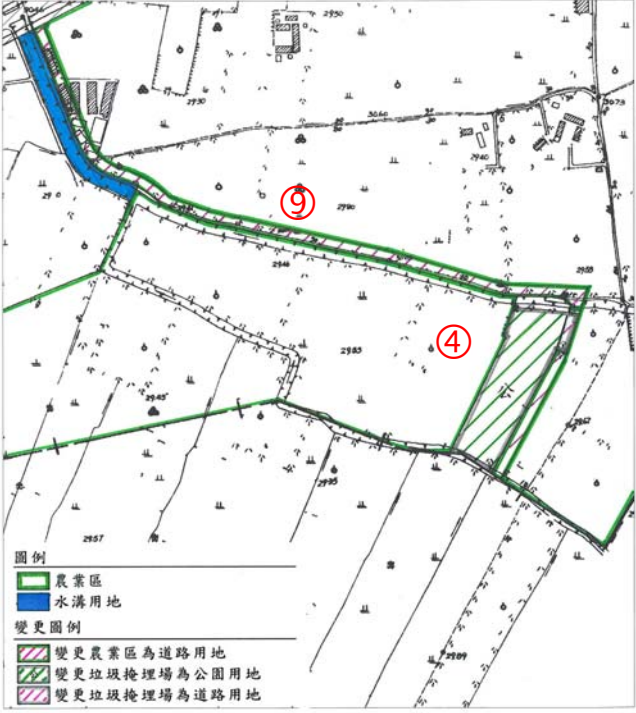
原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
	十六、為落實建築基地應留設停車空間規定，人行步道用地得兼供車道出入通行使用。 理由：增訂條文，以解決臨人行步道二側建築基地留設停車空間車輛出入之問題。	本條文刪除。 理由：人行步道用地係規劃供行人徒步使用之道路用地，如有作汽車行駛使用之必要，應予以適切之變更，必要時並得專案辦理。
		配合變更內容明細表第 10 案增訂「環保設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。」。
十一、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	十七、同原條文。	照縣府核議意見通過。

表三 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	台灣電力股份有限公司台中供電區營運處 變更內容綜理表第9案	1. 為彰化縣發展需要，於永靖都市計畫（第三次通盤檢討）案增設變電所用地乙處，並藉由八堡二圳旁新增10米計畫道路做為與中山路之連接道路。 2. 上述規劃之10米道路在靠近原垃圾掩埋場（擬變更為公園用地）周邊共有3處轉彎，惟該路段之轉角間距離不遠，空間及轉彎角度過小且部分道路規劃於溝渠上，對當地車輛通行安全、未來輸電線路引接及變電設備器材搬運等問題影響甚鉅，故建請將該道路路徑改由沿八堡二圳旁轉至原垃圾掩埋場東側，並向南延伸至變電所用地，以利工進。	併變更內容明細表第9案。
2	邱倉智等5人 永靖鄉永安段499地號等7筆土地	1. 未實施都市計畫前所陳土地為完整矩型土地，然因實施都市計畫造成土地分割為住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地等大小不等區塊，開發建築極為不利。 2. 本區鄰近已有頂新集團回饋地方興建公園（和德園）供一般民眾活動使用，加以永靖國中、小及永靖高工均位市區，校園設施亦已開放民眾、兒童遊樂活動使用，因此在考量整體環境及生育率下降、人口外移等需求性下，建議取消兒童遊樂場預定地（永安段502地號），歸還地主之權利，或請有關機關早日徵收公共用地，以免民怨。 3. 都市計畫土地分割造成多處畸零地無法解決，其中道路用地竟佔所有土地之21.79%，造成地主困擾而影響該區域土地無法有效開發，懇請有關單位能研提有效解決方案。	建議未便採納。 理由： 1. 規劃之道路系統及兒童遊樂場用地符合都市計畫原規劃意旨。 2. 計畫區內兒童遊樂場、公園等5項公共設施用地劃設面積僅佔全部計畫面積（200公頃）約1.44%，遠低於「都市計畫法」第45條不得少於依全部計畫面積10%規定。 3. 道路系統取消或調整路寬，案涉其他土地所有權人權益，故不宜變更。
3	財團法人彰化縣頂新和德文教基金會 計畫區南側部分住宅區、農業區等	1. 政府應有妥善之都市計畫配套，以鼓勵企業配合產業發展策略，投資鄉里，促進「都市更新、文化創意、醫療生技、綠色能源與觀光旅遊」等既定策略。 2. 頂新和德文教基金會為積極投資、促進產業於地方生根，增加就業機會及鼓勵人口回流，同時提升中部地區國際觀旅遊品質，擬建議於計畫區南側部分住宅區、農業區（含部分非都市土地）變更為永靖博物館特區，而永社路至中山路間之八堡二圳支流兩側各8米則規劃為綠帶。	建議暫予保留。 理由：本案牽涉變更範圍、變更構想、回饋計畫等層面甚廣，為使本通盤檢討辦理時程不致延宕，影響鄉政之推動，故建議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。
4	胡瑞正 永靖鄉永南段63、66地號等2筆	1. 所陳土地經都市計畫劃為4公尺人行步道後，遲未見徵收，除年年繳交地價稅外，其路線規劃亦造成原有土地（永南段62、64、65、67地號）成為2塊畸零地。 2. 因規劃造成2塊畸零土地，無法蓋房，只能任由雜草橫生，成為社區環境及治安之隱憂，因此建議將此計畫道路廢除，對陳情人及地方發展均能雙贏。	建議酌予採納。 理由：該4公尺人行步道仍有保留之必要，然為避免造成土地畸零、影響利用，請彰化縣政府協調土地所有權人，並取得同意文件後，在同一土地所有權人所有土地範圍內酌予

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組初步建議 意見
			調整 4 公尺人行步道之路線。
5	永靖鄉公所、彰化縣縣議員葉麗娟、陳素月、李詩焱、永靖鄉公所鄉代表會副主席賴玟諺、永靖鄉反對興建變電所自救委員會（會長楊敏聳）及反對設置變電所連署書（計 786 人）等人	反對於本鄉港新段 52 地號等 5 筆土地規劃變電所用 地，並建請撤銷本案。	併變更內容明細表第 10 案。
6	陳永發 8 公尺道路調整附帶條件整體開發地區	1. 本案現有既成道路（永發段 645-9 等 12 筆土地）東側住宅區已興建房屋並有建物保存登記，原都市計畫 8 公尺計畫道路（永發段 672-2 等土地）應予逕為變更住宅區，不應規定由私有土地所有權人無償捐地或其他附帶條件，應由政府徵收開闢上開既成道路，以符合都市計畫精神及社會公平原則。 2. 本案原都市計畫公尺計畫道路與 8 公尺既成道路中間夾雜住宅區土地（永發段 670 等土地）畸零不整，無法建築使用，且連帶造成永發段 676 地號（住宅區）無法建築使用，影響民等權益甚鉅，祈體察民間疾苦，同意逕為變更。	建議不予採納。 理由： 原附帶條件規定內容尚無不妥。
7	吳愛 永南段 489、490 地號	本人所有土地位於市一市場用地北段西側 8 公尺計畫道路上，其於本鄉都市計畫發布實施前即已建築（參台電公司函發之用電證明），請廢除該道路或予檢討縮減計畫道路寬路。	建議不予採納。 理由：計畫道路廢除或調整路寬，案涉整體交通系統完整性，故不宜變更。

附圖一 變更永靖都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第4、9案修正前後方案對照圖

	
變更內容明細表第4、9案計畫示意圖	修正變更內容明細表第4、9案計畫示意圖

變更內容明細表第4、9案修正前後面積對照表

新編號	位置	變更內容		修正變更內容	
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
4	垃圾掩埋場用地	垃圾掩埋場用地 0.59公頃	公園用地 0.59公頃	垃圾掩埋場用地 0.59公頃	公園用地 0.56公頃 道路用地 0.03公頃
9	工業區東側	農業區 0.57公頃 水溝用地 0.06公頃 劃入計畫範圍 非都市土地 0.05公頃	道路用地 0.68公頃	農業區 0.67公頃	道路用地 0.67公頃

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。



#### 八、臨時動議案件：

第 1 案：鄒委員克萬提案為本會專案小組所研提初步建議意見，直轄市、縣（市）政府或規劃單位須回應內容及補充資料，應請確實辦理俾利審議，提請大會討論案。

#### 說 明：

- 一、鑑於本會近來審議各直轄市、縣（市）政府報部核定之都市計畫案，經專案小組先行審查所研提之初步建議意見，直轄市、縣（市）政府或規劃單位常未確實依照辦理，且歷次召開小組會議時所補充之資料，部分亦未完整將相關資料提供大會審議參考。
- 二、專案小組所研提之初步建議意見，如修正幅度大或補充資料繁雜時，部分案件會要求在提大會討論前重新修正製作計畫書、圖，部分則僅須製作處理情形對照表或補充資料，惟直轄市、縣（市）政府對專案小組所提意見之回應內容及補充資料，時有缺漏或不足之情事，影響會議順利進行；然亦有修正書圖或補充資料完整值得參考者，如本次會審議之「變更員山都市計畫（第二次通盤檢）案」。

建議事項：爾後經本會專案小組先行審查所研提之具體建議意見須修正或補充資料部分，應請本會幕僚單位督促直轄市、縣（市）政府或規劃單位，於送大會審議前確實依專案小組建議意見辦理，並於會前將回應內容及補充資料併同會議議程資料分送本會委員，俾利審議之參考。

決 議：本案說明內容及建議事項，除供本會幕僚單位參據



外，並另由本部函送各直轄市及縣（市）政府供日後辦理變更都市計畫案件遵照。

九、散會：下午 1 時 30 分。