

## 內政部都市計畫委員會第 707 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 5 月 19 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由林兼副主任委員中森代理主持）。

紀錄彙整：林瑞峰、溫碧鉉

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 706 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分保護區、乙種工業區及公園用地為河川區暨部分河川用地為保護區）案」。

第 2 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（配合部分機六用地—修正實施進度及經費）案」。

第 3 案：內政部逕為「變更五股都市計畫（部分住宅區、乙種工業區、農業區為高速公路用地、部分河川區為河川區兼供高速公路使用、部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用地）（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

第 4 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

- 第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（合併『新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣部分）保留案—竹中地區（保留案 1）案」。
- 第 6 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）其中變更內容明細表新編號第 19 案（配合臺灣苗栗地方法院興建第二辦公大樓）案」。
- 第 7 案：台南縣政府函為「變更大內都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。
- 第 8 案：高雄縣政府函為「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第 11 案）再提會討論案」。
- 第 9 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：台北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 13 案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 14 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。
- 第 15 案：南投縣政府函為「變更南投都市計畫（中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。
- 第 16 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫（中華電信股份有

限公司用地專案通盤檢討)案」。

第 17 案：南投縣政府函為「變更埔里都市計畫（中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 18 案：南投縣政府函為「變更魚池都市計畫（中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更淡水都市計畫（部分海水浴場專用區為文化創意產業特定專用區、綠地用地及道路用地）案」。

第 4 案：台中縣政府函為「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」。

第 5 案：「都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分保護區、乙種工業區及公園用地為河川用地暨部分河川用地為保護區）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 97 年 10 月 2 日第 148 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 98 年 4 月 8 日府建城字第 0980050460 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人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、本案變更部分河川用地為保護區乙節，因該用地為公有土地，為加強治水防洪功能，及土地整體使用與管理，故維持原河川用地。

二、本案僅係「易淹水地區水患治理計畫-宜蘭縣管區排冬山河排水系統」之一部分，該規劃報告前經經濟部於 97 年 12 月 5 日經授水字第 0972029340 號函審核同意，請補充說明其餘辦理之範圍及內容，並檢附相關位置圖說及同意證明文件，納入計畫書，以資完備。

- 三、變更為河川用地及整治用地範圍內河川用地部分，應函請水利主管機關依大法官會議第 326 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「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、變更內容整理（明細）表內變更理由欄內容之敘述過於簡略，請詳予補充納入計畫書敘明，以資妥適。
- 五、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明。
- 六、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。

第 2 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（部分機六用地—修正實施進度及經費）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 12 月 18 日第 383 次會審議通過，並准台北縣政府 98 年 4 月 10 日北府城規字第 0980263040 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，其餘准照台北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、為落實計畫之執行，本案實施進度及經費增列項目部分，修正為「其中部分機六機關用地（樹林市慈恩段 573-2 地號為國有土地），為配合國家或地方興闢公共設施重大建設計畫，得經協商土地管有機關提供土地使用同意書後先行使用，並保留參與區段徵收土地分配權，若協商不成，得採撥用方式辦理土地取得作業。」。

二、請將本案面積、土地取得方式、開闢經費、主辦單位、預定完成期限及經費來源列表敘明並納入計畫書。

第 3 案：內政部逕為「變更五股都市計畫（部分住宅區、乙種工業區、農業區為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用地）（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

說明：

一、交通部國道新建工程局為辦理行政院 98 年 2 月 3 日院臺交字第 0980003356 號函核定之「國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程建設計畫」工程用地之需要，爰依「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，內政部以 98 年 3 月 19 日內授營中字第 09808022631 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定辦理，經依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並准台北縣政府 98 年 4 月 27 日北府城規字第 0980327433 號函及 98 年 4 月 30 日北府城規字第 0980338995 號函檢送人民或團體陳情意見綜理表及交通部國道新建工程局研析意見等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：98 年 3 月 25 日起至 98 年 4 月 24 日分別於台北縣政府、五股鄉公所公告欄公開展覽 30

天，並於同年 4 月 6 日假五股鄉公所舉辦說明會，且經刊登於中國時報 98 年 3 月 26、27、28 日公告完竣。

六、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請工程用地單位國道新建工程局依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案係由內政部辦理逕為變更都市計畫，故變更法令依據請修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項」，以資適法。

二、有關本案辦理徵收後剩餘之畸零土地，如土地所有權人要求一併徵收，請國道新建工程局確實依照土地徵收條例相關規定辦理，並於土地徵收說明會時確實告知相關土地所有權人，應於土地徵收公告一年內提出申請；另有關計畫範圍遭受拆遷部分，亦請國道新建工程局與台北縣政府協商，本適法、公平、合理原則處理。

三、拓寬工程部分緊鄰住宅區，請國道新建工程局於施工時，對於噪音、空氣等公害應妥為管制，並注意施工安全，以確保公共安全及避免對周邊生活環境品質造成嚴重影響衝擊。

四、請國道新建工程局於施工時，應對於周邊排水系統作整體規劃考量。

五、為鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具，故請國道新建工程局綜合考量高乘載車輛旅次起訖點、交通量、



車流特性、工程技術、收費策略、交通管理等，  
於適合路段、時段妥為配置實施。

六、人民或團體陳情意見部分：詳如附表本會決議欄。

附表：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	國道新建工程局研析意見	本會決議
1	李凌慧 五股鄉成泰路一段 85 巷 11-1 號	路線變更申請，不要拆我家。 如果有徵收一半，請一併徵收。 請以高價補償，我們只是窮人買房子沒那麼容易。 <b>可否再補助租房津貼。</b> 不要平日開會，沒有人有那麼多假可請，全勤被扣。	本計畫之目的係為解決國道 1 號五股至楊梅段經常性壅塞，長期服務水準不佳問題，路線規劃為減少用地取得及建物拆遷已在符合交通部頒公路路線設計規範原則下，儘量於現有中山高兩側路權內佈設高架道路，故路線可以調整範圍有限。故無法予以採納。  以下建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。  徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。  本局於 98 年 2 月 25 日召開「國道 1 號五股楊梅段拓寬工程(臺北縣五股鄉)公聽會」時，部分土地所有權人即提出地價偏低問題，本局除在法令許可下，將儘可能為土地所有權人爭取最好條件；另亦已將相關地價問題反映給地價主管機關預為因應處理。  依臺北縣地上物查估拆遷	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

			<p>補償救濟基準第十條規定，建物徵收全部拆除或部分拆除時，按設籍及實際居住人數，分別發給人口搬遷補助費。</p> <p>有關建議公聽會或說明會於假日舉辦，因有些會議尚有其他機關與會，較不易協調，若只有國工局與業者參加之會議，將儘量依業者意願辦理。</p>	
2	<p>李黃麗芬 五股鄉成泰路 一段 85 巷 11 號</p>	<p>1. 徵收房屋拆除，以屋易屋。</p> <p>2. 如房屋不能全部徵收，那會造成我們的損失。</p> <p>3. 請從優補償。</p> <p>4. 開會能在星期六、日。</p>	<p>1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。</p> <p>2. 本局係工程興建機關，依據法令規定僅能就工程所需部分辦理徵收取得作業，所經管之土地與建築物，均僅供公共用或公務使用，確無其他房屋可供「以屋易屋」。</p> <p>3. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。</p> <p>4. 本局於 98 年 2 月 25 日召開「國道 1 號五股楊梅段拓寬工程（臺北縣五股鄉）公聽會」時，部分土地所有權人即提出地價偏低問題，本局除在法令許可下，將儘可能為土地所有權人爭取最好條件；另亦已將相關地價問題反映給地價主管機關預為因應處理。</p> <p>5. 有關建議公聽會或說明會於假日舉辦，因有些會議</p>	<p>除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。</p>

			尚有其他機關與會，較不易協調，若只有國工局與業者參加之會議，將儘量依業者意願辦理。	
3	黃麗芬 五股鄉成泰路一段 85 巷 11 號 3 樓	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我房子才買 3 年多，政府就徵收，只徵收我房屋一半，沒樓梯了，能一併徵收我才會答應。</li> <li>2. 開會能把日子在星期六或日。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。</li> <li>2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。</li> <li>3. 有關建議公聽會或說明會於假日舉辦，因有些會議尚有其他機關與會，較不易協調，若只有國工局與業者參加之會議，將儘量依業者意願辦理。</li> </ol>	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
4	洪寶卿 五股鄉成泰路一段 85 巷 9-1 號 2 樓	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房子拆除 1/2 後，剩餘 1/2 能一併徵收。</li> <li>2. 補助房屋搬遷費及租屋津貼。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予處理。</li> <li>2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。</li> <li>3. 依臺北縣地上物查估拆遷補償救濟基準第十條規定，建物徵收全部拆除或部分拆除時，按設籍及實際居住人數，分別發給人</li> </ol>	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

			口搬遷補助費。	
5	陳怡心 五股鄉成泰路一段85巷9號之2	<ol style="list-style-type: none"> <li>我是在94年11月買的，我的房子大約只會拆1/3後，我希望要徵收，就一併徵收。</li> <li>以後開說明會避開上班日，星期一到五要請假，都沒錢了，還請假。</li> <li>同意搬遷到搬遷後，這段日子若還沒有找到中意的房子，我必須租屋，是否有租屋補助？若有，則補助多少？期效多久？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。</li> <li>徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第8條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起1年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。</li> <li>有關建議公聽會或說明會於假日舉辦，因有些會議尚有其他機關與會，較不易協調，若只有國工局與業者參加之會議，將儘量依業者意願辦理。</li> <li>依臺北縣地上物查估拆遷補償救濟基準第十條規定，建物徵收全部拆除或部分拆除時，按設籍及實際居住人數，分別發給人口搬遷補助費。</li> </ol>	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
6	黃文村 五股鄉登林路46巷3號	<ol style="list-style-type: none"> <li>變更高速公路路線，使其不經過住宅區。</li> <li>擴大變更都市計畫範圍，將高速公路旁住宅區擴大徵收，設立住宅區與高速公路間的緩衝區（可設立公園綠帶）以降低高速公路對住宅區的影響，且可提高居民的生活品質。</li> <li>高速公路為高噪音、高污染，且收費的專用道路，其對住宅區居民的健康及生活品質影響甚巨，所以若一定要變更徵收住宅土地，懇請代為轉達協調本人意見給相關單位，請高</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本計畫之目的係為解決國道1號五股至楊梅段經常性壅塞，長期服務水準不佳問題，路線規劃為減少用地取得及建物拆遷已在符合交通部頒公路路線設計規範原則下，儘量於現有中山高兩側路權內佈設高架道路，故路線可以調整範圍有限。故無法予以採納。</li> <li>以下建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。</li> <li>本局係工程興建機關，依據法令規定僅能就工程所需部分辦理徵收取得作</li> </ol>	除請國道新建工程局，妥為回應遭受徵收民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

		速公路補償住宅區居民每年噪音及空污費（基於專用收費道路及道路使用者付費原則），及每年身體健康檢查及精神輔慰金。	業，對於工程範圍外之私有土地，並不能擴大徵收。 4. 本案本局業以 98 年 4 月 24 日國工局地字第 0980005433 號函，請權責機關高速公路局參辦。	
7	吳重德 五股鄉水碓段 水碓小段 348-13, 349-5 地號	自 89 年土地公告現值 54,000 元/m <sup>2</sup> ，逐年遞減至 98 年為 42,200 元/m <sup>2</sup> ，與實際正常土地價格偏低。值此景氣低迷之際，政府施政更應體會民眾所苦。懇請重新核估合理之公告現值作為合理徵收補償價格憑據，	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 本局於 98 年 2 月 25 日召開「國道 1 號五股楊梅段拓寬工程（臺北縣五股鄉）公聽會」時，部分土地所有權人即提出地價偏低問題，本局除在法令許可下，將儘可能為土地所有權人爭取最好條件；另亦已將相關地價問題反映給地價主管機關預為因應處理。	除請國道新建工程局，妥為回應遭受徵收民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
8	吳重德 桃園縣溪鎮埔 頂路一段 50 號	自 89 年土地公告現值逐年遞減，至 98 年已處於最低現值點，此種漸次下跌現值與實際正常土地交易價格不符。懇請重新核估合理之公告現值作為合理徵收補償價格憑據。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 本局於 98 年 2 月 25 日召開「國道 1 號五股楊梅段拓寬工程（臺北縣五股鄉）公聽會」時，部分土地所有權人即提出地價偏低問題，本局除在法令許可下，將儘可能為土地所有權人爭取最好條件；另亦已將相關地價問題反映給地價主管機關預為因應處理。	除請國道新建工程局，妥為回應遭受徵收民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
9	李嘉男 五股鄉水碓段 水碓小段 349-23 地號 五股鄉成泰路 1 段 85 巷 9 號 1 樓	請就左列土地一併徵收（五股鄉水碓段水碓小段 349-23 地號及五股鄉成泰路 1 段 85 巷 9 號 1 樓）。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

			併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。	
10	王陳幼木 五股鄉水碓段 水碓小段 349-20, 349-29 地號	因拓寬工程徵收部分房屋，懇請政府將所有剩餘房屋及土地全部一併徵收。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第8條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起1年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
11	許信義 五股鄉水碓段 水碓小段 349-30, 349-22 地號	因拓寬工程徵收部分房屋，懇請政府將所有剩餘房屋及土地全部一併徵收。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第8條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起1年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
12	林建中 五股鄉水碓段 水碓小段 349-3, -19, -19 地號	因五楊高架拓寬計畫，徵收水碓段之房屋，但政府只徵收一半，請問一半的房屋如何自住。盼能將房屋及土地全部徵收，不要讓我們在惶恐不安渡過。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 徵收殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，及徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，依土地徵收條例第8條規定，土地所有權人得於徵收公	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

			告之日起1年內，用書面方式向臺北縣政府或本局申請一併徵收，若符合土地徵收條例上開規定，則可另案申辦一併徵收作業。	
13	張綺凌 張百義 五股鄉成泰路 1段98巷20號	本人成泰路1段98巷20-3、20-4、20-5、20-6等4棟皆處於徵收地區，僅20-6全部徵收，餘3棟修復工作經費由誰支付。建議由工程單位負責修復工作經費等相關問題。	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 有關建議20-3、20-4、20-5等3棟房屋之修復費用，將由臺北縣政府依規定辦理現地認定後查估從優補償或救濟。	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。
14	張程翔 五股鄉成泰路 1段98巷20號	為帶動五股鄉水碓地區（俗稱垃圾山）的繁榮，建議建造出口匝道	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 有關建議建造匝道，係屬原五股交流道平面改善工程，非屬國道1號五股楊梅段拓寬工程範圍，本局並無權責，仍請逕洽權責機關辦理。	照國道新建工程局研析意見。
15	張春南 五股鄉成泰路 1段98巷20號	1. 五股鄉成泰路1段98巷18號側邊加蓋雨棚，地面鋪設水泥地60立方米柏油工程（費用新台幣捌萬元），請實地估驗進行賠償事宜。 2. 五股鄉成泰路1段98巷20號前卸貨場面積為160坪左右鋪設柏油，所費不貲，請估驗。 3. 本棟房屋位處徵收地區，經徵收後僅剩2米半寬度，如何使用？請全部徵收（建物部分），徵收後復原經費（路面切割費）由徵收單位負責。 4. 本棟28-1、28-12前有通行斜坡，經徵收後通道與	1. 本建議意見與本變更計畫無涉，建議不予討論。 2. 第1、2項有關地上物查估作業補償事宜，將由臺北縣政府依規定辦理現地認定後查估補償或救濟。 3. 建物要求一併徵收，將依土地徵收條例第8條規定辦理。另有關徵收後路面切割復原經費，若係因本局施工造成，將負責復原。 4. 本工程施工期間將儘量維持當地居民現有之進出道路，並配合各階段交通維持，事先完成現有通行道路之改道。對於既有	除請國道新建工程局，妥為回應遭受拆遷損失民眾之陳情意見，並依相關規定辦理補償外，其餘照該局研析意見。

		<p>未來道路有嚴重落差，此工程回復工作經費須由施工單位作好通道便民。</p> <p>28-1 建議全部徵收（建物部分），通行道路由徵收單位施作。</p> <p>5. 五股鄉成泰路1段98巷20號徵收後僅餘1/5，如何使用？全部徵收，若無法全部徵收地上物，則其修膳費用由工程單位負責修膳經費。</p> <p>6. 本人向陳慈遠先生等人承租 241-2 地號土地，沿成泰路一段 98 巷，共計約 200 坪的駁坎，其造價費不貲。由徵收或施工單位估價賠償及修復工程。</p>	<p>道路亦將維持其原有功能。</p> <p>5. 申請建物一併徵收，可依土地徵收條例第8條規定辦理。若無法全部徵收，其修復費用則由臺北縣政府依規定辦理現地認定後查估補償或救濟。</p> <p>6. 有關地上物查估作業補償事宜，將由臺北縣政府依規定辦理現地認定後查估補償或救濟。</p>	
--	--	---	---	--



第 4 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

說明：

一、本案准本部營建署城鄉發展分署 98 年 5 月 5 日城規字第 0981000702 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 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 98 年 3 月 30 日起至民國 98 年 4 月 28 日止公開展覽 30 天，並於民國 98 年 4 月 16 日假桃園縣龜山鄉公所、泰山鄉公所，98 年 4 月 24 日假台北縣林口鄉公所、泰山鄉公所舉辦說明會，且分別於桃園縣地區 98 年 3 月 30 至 4 月 1 日刊登自由時報，台北縣地區 98 年 3 月 30 至 4 月 1 日刊登台灣新生報等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署城鄉發展分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本案辦理徵收後剩餘之畸零土地，如土地所有權人要求一併徵收，請國道新建工程局確實依照土地徵收條例相關規定辦理，並於土地徵收說明會時確實告知相關土地所有權人，應於土地徵

收公告一年內提出申請；另有關計畫範圍遭受二次拆遷部分，亦請國道新建工程局與桃園縣政府協商，本適法、公平、合理原則處理。

二、請國道新建工程局於施工時，應對於周邊排水系統及既有出入道路系統作整體規劃考量。

三、公開展覽期間人民陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	國工局研析意見	本會決議
1	游象芳 陳情位置：龜山鄉南崁頂段陳厝坑小段 527-39 地號。	五楊高架橋現有設計不當，造成土地、金錢的浪費，影響當地居民的生活品質，未來也會造成淹水，財產生命的損失。 1. 建議高鐵南邊以員林坑溪起北上到高鐵北邊約3-4 百公尺，新建拓寬的路面與現有中山高的路面同高。 2. 將上項建議北上路段移至南下路段。也就是需要的拓建寬度全部劃在南下路段。 3. 若不移，請將高架橋建在大坑溪上，橋墩建在大坑溪的兩邊可減少土地徵收。	1. 依現有規劃成果，五楊拓寬工程係由高鐵橋下平面穿越，高程約略與既有中山高速公路路面高程相近，惟道路縱坡設計高程應與區域排水關係不大。 2. 將北上路段全部改劃在南下側，將無法銜接前後端匝道及交流道，亦與本計畫核定之環境影響說明書不符，故實質上並不可行。 3. 有關減少大坑溪兩側用地拆遷範圍之陳情，本局將於後續設計階段，委請設計顧問審慎檢討評估其可行性。	照國工局研析意見辦理。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（合併『新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣部分）保留案—竹中地區（保留案 1）案」。

說 明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 97 年 12 月 23 日第 231 次會審議通過，並准新竹縣政府 98 年 3 月 13 日府工都字第 0980017854 號暨 98 年 4 月 3 日府工都字第 0980044908 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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、人民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案因涉及「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（合併『新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣部分）案」之審議情形，為釐清案情，故請新竹縣政府詳予查明辦理過程並彙整資料後再提會討論。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）其中變更內容明細表新編號第 19 案（配合臺灣苗栗地方法院興建第二辦公大樓）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 97 年 10 月 9 日第 208 次會審議通過，並准苗栗縣政府 98 年 5 月 4 日府商都字第 0980072675 號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、變更苗栗都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案，因案情複雜，經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、顏委員秀吉、張委員梅英、林委員秋綿及羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 4 月 14 日召開 1 次會議聽取簡報，惟據苗栗縣政府列席代表於專案小組會中說明，該通盤檢討案中變更內容明細表新編號第 19 案，係配合臺灣苗栗地方法院興建第二辦公大樓辦理，具有急迫性，故經專案小組作成初步建議意見，爰先提會討論。

決 議：本案除請苗栗縣政府妥為補充將其從第四次通盤檢討案中，先行抽出辦理之緣由外，其餘准照本會專案小

組初步建議意見（如附錄）及縣政府98年5月4府商都字第0980072675號函送計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 98 年 4 月 14 日初步建議意見
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
19	人 36	苗栗地方法院西南測	乙種工業區 （0.37） 綠地用地 （0.20）	機關用地 （0.57）  附帶條件（附五）： 臨計畫道路部分應退縮 10 公尺建築。	1. 勝利段 3116-3、3117、3117-4、3118 等四筆土地已經司法院同意作為興建第二辦公大樓使用，並已向地主台糖公司辦理價購中，故予以變更為機關用地。（詳附件二） 2. 乙種工業區變更後，其周圍綠地將失去原規劃功能，故一併變更為機關用地，由苗栗地方法院整體規劃利用。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 據苗栗縣政府列席代表於會中說明，該府前已以 98 年 2 月 25 日府商都字第 0980030834 號函為利台灣苗栗地方法院推動業務，本案辦理有其急迫性，建請先行提會討論乙節，同意該府之建議，惟應請製作計畫書、圖妥為補充相關資料，包括變更之詳細理由、辦公空間需求分析，使用性質、整體規劃配置方案（含公共開放空間之留設、退縮規定等）後，再行報部。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更大內都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會 98 年 2 月 24 日第 210 次會審議通過，並准臺南縣政府 98 年 4 月 2 日府城都字第 0980075346 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：本案除請將大內鄉主要聯外道路系統圖、變更路段之道路斷面說明及示意圖納入計畫書敘明，以資完備外，其餘准照台南縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第 11 案）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 8 月 24 日第 104 次會、97 年 2 月 22 日第 107 次會及 97 年 10 月 22 日第 113 次會審議通過，並准高雄縣政府 97 年 5 月 14 日府建都字第 0970115815 號函及 98 年 3 月 26 日府建都字第 0980082038 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會審議決議：「為求周延，本案退請高雄縣政府針對逕向本部陳情意見部分，研提具體書面意見並重新製作變更計畫書、圖後，再行提會討論。」在卷，案經高雄縣政府依上開決議辦理後於 98 年 3 月 26 日以府建都字第 0980082038 號函補充書面資料及修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

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、將縣政府 98 年 3 月 26 日府建都字第 0980082038

號函送書面資料納入計畫書內，以資完備。

二、為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，參據本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議『變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案』決議文辦理之規定，依下列方式辦理：

1. 請高雄縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施：如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

三、本案實施進度與經費部分，請配合實際進度妥為修正，以利查考。

四、案名請修正為：「變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）案」。

五、本案如經大會審決同意，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公开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，則再提會討論。

第 9 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經中華電信股份有限公司表示，因該地目前以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

三、計畫書審核摘要表內公民團體陳情意見欄記載有誤，請查明補正。

第 10 案：台北縣政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經中華電信股份有限公司表示，因該地目前以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

三、計畫書審核摘要表內公民團體陳情意見欄記載有誤，請查明補正。

第 11 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經中華電信股份有限公司表示，上述地點目前均以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」（含電專一、電專二、電專三），不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

第 12 案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經中華電信股份有限公司表示，該地目前以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

三、計畫書審核摘要表內公民團體陳情意見欄記載有誤，請查明補正。

第 13 案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 7 日第 378 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 12 月 19 日北府城規字第 0970948586 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

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

一、本案經中華電信股份有限公司表示，該地目前以提供電信服務為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

三、計畫書審核摘要表內公民團體陳情意見欄記載有誤，請查明補正。

第 14 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 96 年 12 月 28 日第 144 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 5 月 30 日府建城字第 0970071016 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

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、本案前經提本會 98 年 2 月 24 日第 701 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，由本會王委員秀娟（召集人）、周委員志龍、顏委員秀吉、賴委員碧瑩及賴委員美蓉等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 4 月 14 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請宜蘭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：

宜蘭縣政府為配合中華電信股份有限公司處理其管有土地以

達民營化之政策目標，擬變更電信用地（面積 0.58 公頃）為住宅區（面積 0.29 公頃）及電信專用區（面積 0.29 公頃）並申請作都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，據縣政府列席代表說明上開「電信用地」係於 89 年間由住宅區變更而來，本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、變更電信用地為住宅區部分，經查土地權屬為縣有公地，參據縣政府列席代表意見，宜蘭縣政中心都市計畫內所劃設之公共設施用地所佔比例已達計畫總面積之 40.66%，目前尚無公共設施不足情形，故同意變更恢復為原來住宅區。惟請縣政府補充敘明本地區公共設施用地之檢討標準與都市計畫法第 45 條規定有關公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施所佔面積比例，並檢討公共設施之可及性、有效性及服務水準等，納入計畫書中敘明，以資完備。另計畫書第 3 頁所列土地使用面積分配表中部分面積誤繕，請一併查明補正。
- 二、變更電信用地為電信專用區並申請作都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用部分，參據中華電信股份有限公司列席代表意見，該土地係於 91 年及 92 年間價購取得，取得之價格不但高於同期鄰近住宅區之價格，且已接近商業區價格，故同意免予負擔回饋。惟請詳予敘明變更得「申請作都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」之必要性、基地條件（含可開發空間、開發強度、毗鄰商業發展情形及都市計畫區內商業區之檢討標準等），及補充相關土地價格分析資料（含 91、92 及 98 年度之公告現值及市場行情），並註明資料來源及免予負擔回饋之背景及緣由，納入計畫書敘明，以利查考。



第 15 案：南投縣政府函為「變更南投都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 198 次會審議通過，並准南投縣政府 97 年 3 月 18 日府建都字第 09700482390 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投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。

壹、變更電信專用區（電專一）為商業區部分，本案原係參酌原都市計畫規劃歷程，變更恢復為商業區，惟查現況係作為中華電信營業所使用，不宜純作商業使用，參據中華電信股份有限公司意見及考量毗鄰地區發展現況，故變更為「電信專用區」，得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一般零售業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）之使用，免予負擔回饋，並請詳予敘明「作都市計畫法臺灣

省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」之必要性、基地條件（含可開發空間、開發強度、毗鄰商業發展情形及都市計畫區內商業區之檢討標準等），及免予負擔回饋之背景及緣由，納入計畫書敘明，以利查考。

貳、變更電信專用區（電專三）為住宅區部分，本案原係參酌原都市計畫規劃歷程，變更恢復為原來住宅區，現況係作為中華電信路線中心使用，參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討建議意見，依下列措施辦理：

一、需提供下列鄰里社區公益性設施或社會服務等，並因應不同基地條件及地方需求彈性運用設置。

（一）規劃停車位供鄰里使用。

（二）提供場地供公益活動使用。

（三）規劃機踏車旅遊休憩站。

（四）規劃鄰里集會及活動場所。

（五）學生 K 書中心、民眾閱報中心。

（六）鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。

（七）其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。

二、南投縣政府得與中華電信股份有限公司協商後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

第 16 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 198 次會審議通過，並准南投縣政府 97 年 3 月 18 日府建都字第 09700482390 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照南投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、本案經中華電信股份有限公司表示，因該地目前以提供電信服務使用為主，為符合實際，故變更為「電信專用區」，不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

二、土地使用分區管制要點部分：有關「得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」乙節，請配合刪除。

第 17 案：南投縣政府函為「變更埔里都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 198 次會審議通過，並准南投縣政府 97 年 3 月 18 日府建都字第 09700482390 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投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。

壹、變更電信專用區為住宅區部分，本案原係參酌原都市計畫規劃歷程，變更恢復為原來住宅區，現況係作為中華電信路線中心使用，參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討建議意見，依下列措施辦理：

一、需提供下列鄰里社區公益性設施或社會服務等，並因應不同基地條件及地方需求彈性運用設置。

（一）規劃停車位供鄰里使用。

- (二)提供場地供公益活動使用。
- (三)規劃機踏車旅遊休憩站。
- (四)規劃鄰里集會及活動場所。
- (五)學生 K 書中心、民眾閱報中心。
- (六)鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
- (七) 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。

二、南投縣政府得與中華電信股份有限公司協商後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

貳、變更電信專用區為商業區部分，本案原來計畫係混合區，參酌原都市計畫規劃歷程，檢討變更為商業區，惟查現況係作為中華電信服務中心使用，不宜純作商業使用，參據中華電信股份有限公司意見及考量毗鄰地區發展現況，故變更為「電信專用區」，得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一般零售業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）之使用，免予負擔回饋，並請詳予敘明「作都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用」之必要性、基地條件（含可開發空間、開發強度、毗鄰商業發展情形及都市計畫區內商業區之檢討標準等），及免予負擔回饋之背景及緣由，納入計畫書敘明，以利查考。

第 18 案：南投縣政府函為「變更魚池都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 198 次會審議通過，並准南投縣政府 97 年 3 月 18 日府建都字第 09700482390 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 37 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照南投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、變更部分「機八」機關用地為電信專用區部分（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款之使用），請配合修正名稱為「第一種電信專用區」。

二、變更機關用地為住宅區部分，本案原係參酌原都市計畫規劃歷程，變更恢復為住宅區，惟查現況係作為中華電信服務中心使用，不宜作為住宅使用，參據中華電信股份有限公司意見及考量毗鄰地區發展現況，故變更為「第二種電信專用區」，

得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款（金融保險業、一般零售業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）之使用，並免予負擔回饋，惟請詳予敘明「作都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」之必要性、基地條件（含可開發空間、開發強度、毗鄰商業發展情形及都市計畫區內商業區之檢討標準等），及免予負擔回饋之背景及緣由，納入計畫書敘明，以利查考。

三、土地使用分區管制要點部分：請配合上述電信專用區之調整及容許使用項之不同，修正相關條文。

## 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

### 說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 89 年 6 月 23 日第 100 次會、94 年 1 月 25 日第 126 次會、94 年 5 月 20 日第 128 次會及 95 年 10 月 11 日第 138 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 6 月 15 日府建城字第 0960076698 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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員啟東（召集人）、賴委員碧瑩、張委員金鶚、王委員秀娟及黃委員德治等 5 人組成專案小組，並於 96 年 8 月 28 日、97 年 5 月 6 日召開 2 次會議聽取簡報，茲因洪前委員啟東已卸任經重新簽奉核可，改由張委員金鶚擔任召集人並聘請李委員正庸擔任小組成員，專案小組復於 97 年 8 月 13 日召開第 3 次會議聽取簡報，惟宜蘭縣政府迄今已逾 8 個月尚未依 97 年 8 月 13 日專案小組建議修正計畫書、圖到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請宜蘭縣政府依本會專案小組 97 年 8 月 13 日第 3 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提會討論。



【附錄】本會專案小組第 3 次初步建議意見：

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

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

- 評估結果，研提各項交通衝擊改善方案，納入計畫書內。
- 六、本計畫區停車供給明顯不足，而本次檢討將火車站前廣場變更為廣場兼停車場用地，由於面積僅 0.26 公頃，似無法有效因應，請研擬改善本計畫停車措施，並納入計畫書內，以資妥適。
  - 七、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
  - 八、請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項，妥為補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
  - 九、本計畫並未規劃污水處理廠用地及環保設施用地，為確保都市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，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
  - 十、為符合實際及統一名稱將本計畫區之「私立仁愛之家專用區」修正為「社會福利專用區」。
  - 十一、為符實際，宜蘭縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
  - 十二、本案請照專案小組建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。
  - 十三、變更內容明細表：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	一	機二	機關用地 (機二) (0.12)	公園兼兒童遊樂場 用地 (公兒六) (0.12)	1. 機二目前無使用計畫，變更後可補充計畫區內兒童遊樂場面積不足。 2. 計畫區內尚有機四可供其他機關需求。	照縣政府核議意見通過。
二	三	火車站前 西側	廣場用地 (0.26)	廣 場 兼 停 車場用地 (0.26)	廣場用地鄰火車站，近商業區中心，變更後除可維持其原有功能，並可補足停車場用地面積不足。	照縣政府核議意見通過。
三	四	綠地	綠地 (綠一) (0.19)	公園兼兒童遊樂場 用地 (公兒七) (0.19)	綠地目前無明確之開發主管機關，為確保計畫內容之落實，宜視其原劃設功能、規模變更為其他適當之用地。	除請縣政府補充變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。。
四	五	綠地	綠地 (綠九) (0.01)	廣場用地 (0.01)		照縣政府核議意見通過。
五	六	綠地	綠地 (綠二~綠八) (0.70)	工業區 (0.70)	備註： 主要計畫併鄰近分區(工業區)，於細部計畫中保留原綠地作整體考量。	維持原計畫。 理由：該綠地係供住宅區與工業區隔離使用，有保留必要，且目前並無將主要計畫與細部計畫分離。
六	八	西環道路 及四號道路	農業區 (9.11)	道路用地 (9.11)	配合北宜高速公路西環系統及山腳觀光道路整體路網規劃。	照縣政府核議意見通過。
七	九	山腳觀光 道路	工業區 (1.66) 農業區 (0.01)	道路用地 (1.67)	配合北宜高速公路西環系統及山腳觀光道路整體路網規劃。	除為避免變更後形成多向交叉影響交通，請縣政府補充路口號誌時相及交通流量等資料，並將改善方案納入計畫書內敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
八	十	宜蘭市與 礁溪鄉交 界處	農業區 (2.13)	溝渠用地 (2.13)	配合地籍與現況劃設。 備註： 依公有地籍範圍劃設為溝渠用地。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
九	人 3	福德廟	農業區 (0.34)	保存區 (0.34)	為符合古蹟意象整體考量，石板橋古蹟之周邊相關地區（包含寺廟、水路與農業區等）變更為保存區。 備註： 變更地籍為重測後武暖段681、680、部分690、691、692、693、696地號及南側未登錄地等。	照縣政府核議意見通過，並請縣政府研訂適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書。
十	逾 人 1	吳沙故居	住宅區 (0.55) 道路用地 (0.14)	保存區 (0.62) 廣場用地 (0.07)	考量舊聚落保存之完整性。 備註： 變更為保存區之範圍：開蘭一段1043、1044(部分)、1045地號土地。 變更為廣場用地之範圍：開蘭一段865(部分)、866、867、872、873、874、875、1042、1044地號土地。	照縣政府核議意見通過。
十 一		全區		劃設龍潭、四城二處細部計畫區	配合主細計分離規劃。	維持原計畫。 理由：目前並無將主要計畫與細部計畫劃分之必要性。
十二		全區	增修訂土地使用分區管制要點		1. 為促進本計畫區土地資源之合理利用，及維護良好之生活環境品質。 2. 配合相關規定之停止適用及頒訂實施予以修訂。	除停車空間設置請參據本部函訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定妥為訂定並納入計畫書外，其餘併土地使用分區管制要點。

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

#### 十四、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕人 1	吳林美代等 17 人 礁溪鄉玉光一段	民地位於四城火車站東向及東南側，七十四年間鐵路雙軌拓建工程，敬將民等民宅與農地劃入鐵路站場用地，歷經數十年並未見拓建。85 年向鐵路局陳情，獲得其並無須保留使用之回覆。如今農民縮衣節食刻苦經營，是項土地對農民有挹注之效，以免農民權益受損及影響房屋與耕地之完整，請取消四城火車站站場拓寬計畫，將編為鐵路用地之土地恢復原編定。	鐵路用地變更為農業區	參採鐵路改建工程局東部工程處列席代表說明，為因應未來鐵路建設之需，該土地仍有保留之必要，故未便採納。
逕人 2	澤蘭宮 礁溪鄉開蘭二段 475、476 地號	敬請於都市計畫通盤檢討時，將宜蘭縣礁溪鄉吳沙村澤蘭宮廟地，變更為寺廟用地。		依據縣政府列席代表說明澤蘭宮為登記有案之寺廟，故同意變更為宗教專用區，並請縣政府研訂適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書。
逕人 3	吳陳阿絲 宜蘭市梅洲新段 256 地號等	陳情地段早期都市計畫雖編為工業區，但此地段卻因鄰近龍潭鬧區之故，多為商業活動型態而商店林立，因此都市計畫通盤檢討應正視此現狀之變動，通過都市計畫變更為住宅區或工商綜合區，以促進地方蓬勃發展，帶動商業投資。	工業區變更為工商綜合區或住宅區	參據縣政府列席代表說明，本案宜納入宜蘭縣都市計畫工業區通盤檢討時再一併檢討辦理，故未便採納。
逕人 4	吳承迦先生礁溪鄉三皇段 29、35、36、39、41、45、46、51、53、54、58、59 地號等	陳情地在龍潭湖風景特定風景區內，建議變更為商業區吸引觀光客駐留消費，促進地方經濟繁榮。	建議變更為商業區以配合觀光事業。	

## 十五、 土地使用分區管制要點：

變更四城地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
第一條 本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 33 及 35 條規定訂定之。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 配合法條修正。	照縣政府核議意見通過。
第二條 住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定，但其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條之規定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 配合法條修正。 3. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第三條 商業區內以建築商店及商業使用之建築物為主，其建築物及土地之使用依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定，但建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	三、商業區內以建築商店及商業使用之建築物為主，其建築物及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第四條 工業區為乙種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第十八條之規定，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、工業區為乙種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條之規定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正建蔽率與容積率。	照縣政府核議意見通過。
第五條 保存區之土地及建築物之	五、保存區之土地及建築物之	修正為「保存區及宗教專用

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
使用以寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	使用以寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>150%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	區之土地及建築物使用以維護古蹟、文物與宗教寺廟有關設施為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>150%</u> 。」。 理由：將宗教專用區納入管制。
第六條 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>160%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第七條 學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>120%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第八條 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 <u>120%</u> ，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理者，其容積率不得大於 <u>240%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	照縣政府核議意見通過。
第九條 私立仁愛之家專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	九、私立仁愛之家專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>120%</u> 。 備註： 1. 調整條文編號。 2. 修正容積率。	修正為「社會福利專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>160%</u> 」。 理由：1. 配合修正名稱。 2. 將容積率酌予提高，以符實際。
	十、計畫區內各使用分區及公共設施用地，臨接計畫道路寬未達 8 公尺者，應自建築線退縮 2 公尺以上建築，面臨 8 公尺寬以上者，至少退縮 3.64 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自建築線留設 2 公尺寬之	照縣政府核議意見通過。

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
	<p><u>人行通道供公眾通行，其餘部分應植栽綠化。若經鄉公所指定須留設騎樓者，無須退縮。</u></p> <p>備註： 1. 新增條文 2. 配合宜蘭縣政府建築退縮規定條文。</p>	
	<p><u>十一、臨溝渠用地兩側之土地如屬建地目者，應退縮3公尺以上建築，其餘土地則應退縮5公尺以上建築。</u></p> <p>備註：新增條文。</p>	照縣政府核議意見通過。
第十條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p><u>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</u></p> <p>備註：調整條文編號。</p>	照縣政府核議意見通過。
第十一條 本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	<p><u>十三、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。</u></p> <p>備註：調整條文編號。</p>	照縣政府核議意見通過。



第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫（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 94 年 11 月 9 日第 132 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 5 月 27 日府建城字第 0970066372 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、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會陳委員麗紅（召集人）、張委員珩、顏委員秀吉、李委員正庸及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，並於 97 年 8 月 12 日召開專案小組會議，惟宜蘭縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請宜蘭縣政府依本會專案小組 97 年 8 月 12 日會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

#### 【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案建議請宜蘭縣政府依下列各點研提補充相關資料，俾供本會專案小組下次會議之參考。

一、計畫性質及整體發展構想：請補充說明「北宜高速公路」、「東西向二結聯絡道」及「新竹科學工業園區宜蘭五結中興基地」等相關重大建設開發構想及實質規劃情形，及對本計

畫之衝擊與因應對策；並配合本計畫區自然及人文資源條件、地方特色，與五結學進及羅東地區計畫關聯性及考量交通系統、土地使用機能及產業發展等，研擬本計畫案願景及未來發展構想。

二、公共設施用地：本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口8,000人核算，公園用地不足1.2公頃、兒童遊樂場用地不足0.07公頃、停車場用地不足0.6公頃；又本計畫區劃設兒童遊樂場、綠地（無劃設公園、體育場所及廣場）等用地，合計面積2.37公頃，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積17.05公頃）之規定，故建請宜蘭縣政府妥為調整補充。

三、本計畫區人口成長統計資料僅提供至民國89年，請更新至最近年度；另土地使用、公共設施及交通系統現況等分析資料，係民國88年1月調查所得，迄今已逾9年多，恐與實際發展現況差距過大，故請補充調查及更新分析資料，作為通盤檢討之基礎

四、請配合計畫年期修正，詳予補充本計畫區人口成長推計，並依推計之計畫人口檢討土地使用（人口密度、建蔽率、容積率）及公共設施之劃設標準，並補充分析目前聯外交通系統服務水準及交通衝擊評估（包括北宜高速公路、東西向二結聯絡道及新竹科學工業園區宜蘭五結中興基地等）等資料，供審議參考。

五、都市計畫圖重製部分：

（一）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。

- (二) 本次通盤檢討用圖係採新測地形圖，其比例尺與原核定圖不同（由1/3000改為1/1000），經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積增加1.94公頃，其中以住宅區增加1.59公頃、綠地增加0.25公頃等修正面積較為顯著，請詳予查明原因於計畫書補充敘明，如有涉及分區調整者，應補充納入變更內容明細表，提請大會討論。

六、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史（含自然及人為災害狀況、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（工業區、住宅密集地區、產業型態等）妥為規劃相關之防災救災設施及避難空間容量等，並納入計畫書中作為執行之依據。

七、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

八、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，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

九、有關本案主要計畫與細部計畫擬分別辦理乙節：

- (一) 依都市計畫法第16條規定，本案屬鄉街計畫，得與細部計畫合併擬定之。本次檢討擬將主要計畫與細部計畫分別制定，其原因為何？有無分別制定之必要？請就計畫性質、實質規劃內容、實際發展需要、適宜性及急迫性等，研提具體意見，供審議參考。
- (二) 請查明本計畫區附帶條件規定應擬定細部計畫或整體開發之範圍、面積及辦理情形，一併納入計畫書敘明。
- (三) 表八、表九有關主、細計畫分離面積如何分割請補充敘明，如涉及使用分區及公共設施用地調整者，請繪製對應圖說詳予敘明，並納入變更內容明細表內載明，提請大會討論。
- (四) 有關土地使用分區管制要點部分擬刪除納入細部計畫是否妥適，請詳予說明，供審議參考

十、分期分區發展計畫應依據「都市計畫分區發展優先次序劃定原則」，評估政府財力及實際發展需要，並配合計畫年期調整重新檢討修訂，以作為擬定細部計畫或實施都市建設優先次序之依據。

十一、實施進度及經費：請依實際情形及發展計畫確實更新修正，另表十五中所列預定完成期限(91-95年)亦請一併修正。

十二、後續應辦理事項：

- (一) 本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以

展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

(二) 本計畫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。

十三、有關人民陳情案編號2葛瑪蘭果菜公司建請配合劃設聯外道路以供興建果菜市場，及編號3五結鄉民代表會建議拓寬4公尺人行道部分，請縣政府再詳予分析評估，研提具體意見，供審議參考。

十四、變更內容明細表部分：如后附表。

十五、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議繼續審查。

附表 變更五結都市計畫(第二次通盤檢討)主要計畫變更內容明細表

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 100 年	配合國土綜合 開發計畫年期 調整。	計畫年期已屆， 請配合北部區域 計畫（第二次通 盤檢討）草案將 計畫年期調整為 民國 110 年。
二	二	二—1 計畫區東 南邊界	道 路 用 地 (0.02)	非都市土地 (0.02)	配合轉繪疑義 會議決議辦理。 (*)1 為 28 平方公尺 (*)2 為 35 平方公尺 (*)3 為 5 平方公尺	併專案小組意見五。
			非都市土地 (*)1	道 路 用 地 (*)1		
			非都市土地 (0.02)	農業區(0.02)		
			非都市土地 (0.04)	農業區(0.04)		
			非都市土地 (0.03)	道 路 用 地 (0.03)		
			農業區(*)2	非都市土地 (*)2		
		二—2 中福路南 側工業區 與農業區 邊界	工業區(0.05)	農業區(0.05)		
			農業區(0.09)	工業區(0.09)		
			工業區(0.10)	農業區(0.10)		
			農業區(0.01)	工業區(0.01)		
			農業區(0.10)	工業區(0.10)		
		二—3 計畫區東 側邊界	農業區(*)3	道 路 用 地 (*)3		
			非都市土地 (0.01)	道 路 用 地 (0.01)		
			道 路 用 地 (0.01)	農業區(0.01)		

附表 變更五結都市計畫(第二次通盤檢討)主要計畫變更內容明細表

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
三	三	五結排水 大圳兩側	綠地(一) (0.47)	公園用地 (一) (0.47)	1. 加速開放空 間興闢。 2. 補足公園用 地面積標準。	本案現況大部分 係屬五結排水大 圳行水範圍，為 留設親水開放空 間及避免影響排 水之功能，變更 為公園用地後僅 得作少許簡易設 施，並納入計畫 書敘明。
			綠地(二) (0.66)	公園用地 (二) (0.66)		
			綠地(三) (0.69)	公園用地 (三) (0.69)		
四	四	五結國小 北側	農 業 區 (0.20)	學 校 用 地 (文小) (0.20)	配合學校現況 範圍變更。 地號： 中福段部分 114、135、部分 135-1、138-1	請縣政府補充 變更理由及該 變更部分之規 劃用途，納入 計畫書敘明。
五	臨 一	全計畫區	道路截角一 圓弧	道路截角一 直線	配合地籍圖分 割。 道路截角變更 面積過小，不易 於計畫圖上表 示，故直接將變 更後的結果繪 於計畫圖上。	請縣政府補充 變更理由，並 檢視各道路截 角全數變更為 直線之合理 性，並納入計 畫書敘明。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

第 3 案：台北縣政府函為「變更淡水都市計畫（海水浴場專用區為文化創意產業特定專用區、綠地用地及道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 3 月 13 日第 375 次會、97 年 5 月 29 日第 377 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 6 月 13 日北府城規字第 0970439656 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。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員重信（召集人）、周委員志龍、李委員正庸、高委員惠雪及黃委員萬翔等 5 人組成專案小組，並於 97 年 8 月 19 日召開第 1 次專案小組會議，惟台北縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請台北縣政府依本會專案小組 97 年 8 月 19 日第 1 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案請台北縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形到署，俾供本會專案小組下次會議研提建議意見之參考。



- (一) 查本案海水浴場專用區業納入「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」案內檢討變更為「海濱遊憩區」，並提經本會 93 年 5 月 11 日第 585 次會審議通過，惟上開都市計畫尚未依法報部核定發布實施，本次台北縣政府再度提案擬將該海水浴場專用區轉型變更為文化創意產業特定專用區，請補充本案辦理過程及是否符合淡水都市計畫（第三次通盤檢討）之整體發展構想或發展策略，以及說明本基地之計畫為何一變再變，以及淡水都市計畫第三次通盤檢討案經本會審議通過後，為何延宕 4 年餘，不報部核定發布實施。
- (二) 沙崙海水浴場不應輕言廢棄。請縣府評估沙崙海水浴場復育之可行性，如評估可行則應進一步提出沙崙海水浴場復育計畫，納入淡水都市計畫（第三次通盤檢討）之「海濱遊憩區」計畫內，以為民眾提供一處於北海岸已屬稀有之海水浴場。本案基地北面旅館區所臨接之沙灘亦具作為海水浴場之潛力，建議縣府一併將其納入評估作為海水浴場之可行性。若沙崙海水浴場復育及其北面沙灘一併劃為海水浴場可行，則建議本案應重新劃定範圍（包括：沙崙海水浴場專用區、其北面沙灘及旅館區（公有土地）、臨接之停車場、以及周邊地區），予以整體規劃。
- (三) 沙崙海水浴場若評估結果無法復育再利用，宜優先考量進行海岸地區之保存及復育工作。本案沙崙海水浴場專用區（淡水都市計畫三通已檢討變更為「海濱遊憩區」）若變更為「文化創意產業特定專用區」，其土地使用可能與海岸保

存與國土保安發生嚴重之衝突，而造成公共投資之浪費與海岸景觀生態之破壞（例如：為確保「文化創意產業特定專用區」及其周邊地區之安全，未來政府勢必需要從事海堤之建設、消波塊之投置、以及區域排水設施之興建等公共投資；其中海堤之建設與消波塊之投置將對沙崙海岸之景觀生態造成幾乎不可恢復之破壞）。

- （四） 本案基地屬行政院核定之「國土復育策略方案暨行動計畫」海岸地區濱海陸地，為環境敏感地區。海水浴場若確定無法復育再利用，而必需變更「文化創意產業特定專用區」，建議應採取環境規劃手段，從事土地適宜性分析，研擬可行之土地使用方案，並作進一步之評估提出本基地之最佳土地使用。
- （五） 本案基地係坐落在「海岸地區」範圍內，且 99%之土地屬公有土地，參據土地法第 14 條第 1 項第 1 款：「海岸一定限度內之土地」不得為私有土地之規定，本案基地應予維持公有，又考量公有土地應盡量維持公用之原則，建議本案基地應優先作為保育用途，有效管制開發行為，促進環境資源永續發展，以及確保國土安全。
- （六） 請補充本案基地之區位條件、周邊自然環境暨人文觀光等資源，本案海岸地區之海象、平均海平面與最高海平面淹沒地區、颱風暴雨、海水倒灌及洪水易淹地區等資料，以及交通運輸系統（含道路服務水準）等基本分析資料。
- （七） 本案擬變更之文化創意產業特定專用區，其開發方式除採「國有土地四免六減半」措施辦理外，請補充是否仍有其

他可行之開發方式。

- (八) 本文化創意產業特定專用區因位於海岸環境敏感地區內，且涉及公共海水浴場存廢問題，建議本專用區之開發從社會成本效益分析之觀點，對本專用區與替選方案從事社會成本與社會效益分析，以確認本專用區或其替選方案之可行性。
- (九) 本案俟上述疑點及政策面因素釐清後，始作實質內容之審查。

第 4 案：台中縣政府函為「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」

說 明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 8 月 13 日第 34 屆第 4 次、96 年 12 月 26 日第 34 屆第 7 次會議審議通過，並准台中縣政府 97 年 3 月 4 日府建城字第 0970055736 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 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由賴委員美蓉（召集人）、王委員小璘、周委員志龍、黃委員德治及孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並於 97 年 4 月 15 及 97 年 8 月 12 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，惟台中縣政府迄今已逾 8 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請台中縣政府依本會專案小組 97 年 8 月 12 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提會討論。

## 【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案請台中縣政府依照下列各點修正計畫書、圖，並以對照表方式補充處理情形到署後，提請委員會審議。

一、**整體性部分**：請將有關本案捷運建設計畫之整體開發構想，包括沿線土地使用構想、交通運輸計畫（包含聯外道路系統、大眾運輸配套方案、停車、轉乘設施配置等）、環境景觀計畫、建築規劃設計指導原則（符合捷運設施需求之建築量體、高度）等事項，補充納入計畫書敘明。

二、**開發影響部分**：本案捷運車站開發後對鄰近土地使用、交通、公共設施、環境景觀等均造成一定程度之衝擊，尤其相關轉乘停車需求更為殷切，請將相關課題及因應對策或改善方案納入計畫書敘明，以資完備。

三、**都市防災計畫**：請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，詳予補充本案都市防災及避、救難空間之規劃，以及都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，並納入計畫書規定，以利執行。

四、**公共設施部分**：本案擬變更公園用地（面積共 0.7745 公頃）為其他用地或土地使用分區，且烏日都市計畫之公園、綠地等 5 項公共設施面積遠低於都市計畫法第 45 條有關「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」之規定，爰請將具體因應處理措施納入計畫書敘明。

五、**實施進度及經費與開發方式**：

（一）請將案內各捷運系統用地（G14、G15、G16 車站）之開

發方式及各公共設施用地之土地取得方式、經費來源、主辦單位、預定完成期限等事項，納入計畫書載明，以利執行。

(二) G14 車站位屬九德區段徵收範圍內，如擬以區段徵收方式開發，爰請提供區段徵收可行性評估報告，納入計畫書載明，供委員會審議參考；另本案如經委員會審議通過後，仍應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

1、請台中縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請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。

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

(三) G16 車站如擬採市地重劃方式開發，應請提供市地重劃主管機關認可之可行性評估報告，納入計畫書載明，供委員會審議之參考；另本案如經委員會審議通過，後續應依本部都市計畫委員會第 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」辦理：

1、本案經本部都委會審定後，應請台中縣政府依平均地

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。

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

**六、交通運輸部分：**請將下列各點意見之補充資料，摘要納入計畫書適當章節敘明。

- (一) 各車站開發後，機、腳踏車之停車規劃、動線及接駁轉乘（包含：公車系統）方式。
- (二) 本案計畫目標年，作為交通量預測及評估之基礎。
- (三) 各車站停車轉乘及臨停空間及相關需求分析依據說明。
- (四) 本案變更前後對周邊道路交通衝擊影響之差異。
- (五) 各車站之停車空間位置示意圖。
- (六) 本次補充資料提及為達成綠色運輸之政策目標，市中心不鼓勵小汽車轉乘，捷運車站規劃提供較少之停車位，以供給引導需求策略鼓勵民眾使用公車或腳踏車轉乘。惟本案各捷運車站周邊公車轉運設施是否完善？班次是否能因應民眾轉乘需求？請再詳予評估並說

明。

(七) 有關南烏日地區通往 G16 車站出入口(1)與出入口(2)之交通動線不佳之情形，周邊交通系統如何配合檢討變更？動線又如何調整？請一併詳予說明。

(八) 本次補充資料圖 13~14 捷運 G14 與 G16 車站配置圖各車種停車位、臨停區及各車種行車動線標示不清，請修正；另捷運 G15 車站配置圖請補附。

七、有關案內各車站 (G14、G15、G16) 用地所需面積之計算依據，請簡要納入計畫書敘明。

八、其他：本案擬變更之捷運系統用地，建議依各車站重新編號 (例如：G14-1、G14-2、…)，並請配合修正變更明細表新計畫名稱及計畫書相關內容，以資明確。

九、變更內容明細表部分：詳附表一。

十、土地使用管制要點部分：除有關捷運系統用地 (捷 2、捷 5) 之管制內容及容積獎勵部分，請依下列各點補充相關說明，提請委員會審議外，其餘詳附表二。

(一) 有關擬變更公園用地 (建蔽率 15%、容積率 45%) 為捷運系統用地 (建蔽率 70%、容積率 320%)，且變更後之捷運系統用地擬依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定管制部分，請補充上開使用強度及使用項目之訂定依據，另本案因涉及放寬使用強度及使用項目，請研提適當之回饋措施，併提委員會審議。

(二) 本案擬變更後之捷運系統用地，除得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關規定獎勵容積



外，尚得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定，以及「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理容積獎勵，請試算並補充說明本案捷運系統用地如依上開規定獎勵容積之上限及其合理性，提請委員會審議。

十一、涉及回饋部分：案內涉及回饋部分，應於本案核定前由台中縣政府與相關土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行。

十二、後續辦理事項：本案變更內容與原公開展覽草案已有大幅差異，本案如經委員會審議通過，請依都市計畫法第 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提出異議，則准予通過，否則應再提會討論。

十三、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	台中縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	中和紡織股份有限公司/烏日鄉自治段 796 地號等 57 筆土地	1. 配合捷運建設計畫，改善捷運場站周邊道路系統及公共設施服務機能。 2. 落實 TOD 規劃理念。 3. 改善烏日都市計畫區公共設施服務品質。	因應「變更烏日都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」，建議緊鄰 G16 車站(捷 5)之「烏日都市計畫第 2 鄰里市地重劃區」，一併辦理都市計畫變更，配合捷運通車時程及都市發展需要。	建議將本案陳情內容納入下次通盤檢討參考，或另依都市計畫法第 27 條或都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條規定辦理。	建議照縣政府研析意見通過。

第 5 案：「都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文(草案)」。  
說明：

一、都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國 86 年 2 月 17 日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，**難**以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣(市)政府提供修正意見，並於 97 年 10 月 20 日、98 年 1 月 7 日及 3 月 11 日召開 3 次研商會議獲致具體共識，並已依照研商結論彙整修正草案妥竣，爰提會報告。

二、歸納本規範之修正重點如次：

- (一) 明定有關都市計畫農業區變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條有關都市計畫個案變更之要件，以資明確；並增訂有關計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義（修正條文第三點及第四點）
- (二) 考量各地方都市發展之實際情形與需求迥不相同，修正現行申請變更使用之最小面積規模規定，改依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，並增訂有關變更土地區位之限制，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之情形。（修正條文第十二點）
- (三) 參考現行「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，增訂有關申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍，且尚未依法公

告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，如屬距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制，以資周延；並配合增列若位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，以資明確，並利執行。（修正條文第十六點及第十八點）

- （四）為避免農業區土地變更後，對毗鄰農業地區之農業生產環境造成嚴重影響，增列有關申請變更使用範圍內，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。（修正條文第二十二點）
- （五）參照現行之「非都市土地開發審議作業規範」第二十二點內容，增訂有關申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以五十年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和；並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。（增訂條文第二十二點之一）
- （六）參照促進產業升級條例第 29 條第 3 項有關編定工業區公共設施面積比例下限為 30% 之規定，增列有關申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定，以利產業發展需

要。（修正條文第三十四點）

（七）配合現行相關法規或方案之修正或廢止情形，檢討修正本規範相關條文中援引相關法規之名稱，並作適切之修正。（修正條文第二十點、第二十五點、第二十九點、第三十一點、第三十五點及附表）

四、檢附：「都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）」總說明及條文對照表各乙份。

決 定：

一、洽悉。

二、有關與會委員建議意見部分，請內政部營建署審慎研酌及檢討修正條文草案內容後，再循行政程序辦理。

## 都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）總說明

都市計畫農業區變更使用審議規範係於民國 86 年 2 月 17 日訂定，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜或有窒礙難行之處，**難**以應當前發展需要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於 97 年 10 月 20 日、98 年 1 月 7 日及 3 月 11 日召開 3 次研商會議獲致具體共識，並已依照研商結論彙整修正草案妥竣。歸納本規範之修正重點如下：

- （一）明定有關都市計畫農業區變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條有關都市計畫個案變更之要件，以資明確；並增訂有關計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義（修正條文第三點及第四點）
- （二）考量各地方都市發展之實際情形與需求迥不相同，修正現行申請變更使用之最小面積規模規定，改依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，並增訂有關變更土地區位之限制，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之情形。（修正條文第十二點）
- （三）參考現行「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，增訂有關申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍，且尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，如屬距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制，以資周延；並配合增列若位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且尚無銜接至

淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，以資明確，並利執行。（修正條文第十六點及第十八點）

- （四）為避免農業區土地變更後，對毗鄰農業地區之農業生產環境造成嚴重影響，增列有關申請變更使用範圍內，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。（修正條文第二十二點）
- （五）參照現行之「非都市土地開發審議作業規範」第二十二點內容，增訂有關申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以五十年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和；並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。（增訂條文第二十二點之一）
- （六）參照促進產業升級條例第 29 條第 3 項有關編定工業區公共設施面積比例下限為 30% 之規定，增列有關申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定，以利產業發展需要。（修正條文第三十四點）
- （七）配合現行相關法規或方案之修正或廢止情形，檢討修正本規範相關條文中援引相關法規之名稱，並作適切之修正。（修正條文第二十點、第二十五點、第二十九點、第三十一點、第三十五點及附表）

都市計畫農業區變更使用審議規範修正條文（草案）對照表

建議修正條文	現行條文	修正說明
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其中辦程序如附圖。 <u>申請人擬舉辦之事業</u> ，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更， <u>免依本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函規定程序報核</u> ，其中辦程序如附圖。但其擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	有關內政部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函業已停止適用，目前有關擬辦理都市計畫個案變更之要件審核認定，已回歸都市計畫法第二十七條規定辦理，爰配合修正刪除本點中有關上開內政部函規定，以資妥適。
四、 <u>辦理都市計畫變更之機關依前點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後</u> ，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結	四、 <u>辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議結果，無論同意與否，直轄市、縣（市）政府政府均應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核</u>	配合第三點修正條文，明定都市計畫變更申請案件應經認定符合都市計畫法第二十七條之規定，並新增計畫書圖之查核規定，以避免各地方政府產生執行疑義。

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之<u>區位</u>，應以<u>鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先</u>，且土地面積，應符合下列規定：</p> <p>(一)<u>直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區</u>：不得小於三公頃。</p> <p>(二)<u>鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區</u>：不得小於五公頃。</p> <p><u>申請人擬興辦之事業計畫</u>經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地面積，不得小於五公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，不在此限。</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>一、有關變更土地區位之限制，增列應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者為優先，以避免零星變更開發之情形。</p> <p>二、有關申請變更面積之規模限制，雖已訂定有關土地四周如有因第一款至第三款所列情形致無法擴展之但書除外規定，惟因各地方發展之實際需求不同，應依不同都市階層體系及不同計畫性質調整其最小申請規模限制規定，爰檢討修正之。</p>



建議修正條文	現行條文	修正說明
		三、現行條文但書之規定移列至本點第二項。
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術</p>	<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術</p>	<p>參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，配合檢討增列第二項第三款規定。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平</p> <p><u>距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</u></p>	<p>改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游<u>半徑一公里集水區內</u>，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更，但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，期設置計畫並應優先施工完成。</p> <p><u>前項土地如位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，則依第十六點規定辦</u></p>	<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p>	<p>參考「非都市土地開發審議作業規範」相關規定，配合新增自來水淨水廠取水口半徑距離規定及增列第二項條文內容。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
理，免依本點規定辦理。		
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 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貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 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，不得建築使用。</p>	<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合<u>山坡地開發建築管理辦法</u>規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 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貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 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，不得建築使用。</p>	<p>「山坡地開發建築管理辦法」業已修正為「山坡地建築管理辦法」，爰配合修正之。</p>
<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>對於農地變更使用有變更農水路需求者，除應採對地形地貌影響最小方式規劃外，對於規劃後農水路行經路線及土地使用，應以對毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式規劃之，爰檢討修正之。</p>
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以五十年發生一次暴雨產生對外排放</p>	(新增)	<p>依據行政院核定「易淹水地區水患治理計畫」內容中，有關於人口密</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和；並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。</u></p> <p><u>前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</u></p> <p><u>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</u></p>		<p>集地區或重大建設地區，將另增加規劃以搭配滯洪、蓄洪、分洪、墊高基地等方式治理，以使地區外水保護程度達 50～100 年重現期距為目標。另又考量近年臺灣地區發生超大降雨量及超大降雨強度之降雨又均較以往頻繁，未來全球氣候變遷恐使得類似情形更趨嚴重，為此，針對都市計畫區內相關使用分區變更應較非都市土地採用更高標準，且更為嚴格，爰參照現行之「非都市土地開發審議作業規範」第二十二點內容，增訂有關申請變更土地應考量設置滯洪設施之規定。</p>
<p>二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。</p>	<p>二十五、申請變更使用範圍內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設</p>	<p>「災害防救方案」業已停止適用，爰配合修正刪除該方案名稱。</p>

建議修正條文	現行條文	修正說明
	施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	
二十九、申請變更使用範圍內應依 <u>消防法設置消防設施</u> 。	二十九、申請變更使用範圍內應設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。	因各類場所消防安全設備設置標準係以各類場所（建築物）為主體，與本審議規範規範對象之「土地使用與公共設施計畫」不同之意見，爰檢討修正之。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用 <u>建築技術規則及都市計畫相關法規中有關容積獎勵之規定</u> 。	三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> ，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	因實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法業於 92 年 3 月 20 日廢止，同時修正「建築技術規則」建築設計施工編第十五章第二百八十一條明定：「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定」，爰配合修正之。
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面	三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面	參考促進產業升級條例第 29 條第 3 項有關編定工業區公共設施面積

建議修正條文	現行條文	修正說明
積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。 <u>但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</u>	積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	比例下限為 30% 之規定，爰增列本點但書規定，以利產業發展需要。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用 <u>辦法</u> 作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業已修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，爰配合修正之。
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區 <u>或其他適當分區</u> 。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	考量都市發展快速變遷及不同個案情形需要，有關違反協議書所載事項之處理，除將土地變更為原使用分區外，確有增列彈性調整為其他適當分區機制之必要，爰檢討修正之。
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統	四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統	依據水利法第 63 條之 3 第 2 項、臺灣省灌溉事業管理規則第 27 條及農田水利會灌溉排水管理要點第 21 點相關規定，修

建議修正條文	現行條文	修正說明																								
及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經 <u>管理機構同意及主管機關核准</u> 。	及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經 <u>主管機關同意</u> 。	正本點末段規定，以資周延。																								
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區 <u>或其他適當分區</u> ，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	配合第四十五點第一項第二款修正條文，增列變更為其他適當分區之機制，以資銜接。																								
附件： 附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區	附件： 附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區	一、第四項規定因各直轄市、縣（市）政府之古蹟主管單位不一定為民政單位，爰檢討修正之。 二、第七項規定因國家動員勘亂時期業於民國 80 年 5 月 1 日終止，「動員勘亂時期國家安全法」業已修正為「國家安全法」，爰檢討修正之。																								
<table><tr><th>相 關 法 規 之 規 定</th><th>建議洽詢機關</th></tr><tr><td>一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍</td><td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區</td><td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>三、依水利法劃設之河道或行水區</td><td>中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區</td><td>直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位</td></tr><tr><td>五、依文化資產保存法指</td><td>直轄市、縣(市)</td></tr></table>	相 關 法 規 之 規 定	建議洽詢機關	一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位	二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位	三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位	四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位	五、依文化資產保存法指	直轄市、縣(市)	<table><tr><th>相 關 法 規 之 規 定</th><th>主管機關</th></tr><tr><td>一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍</td><td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區</td><td>直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>三、依水利法劃設之河道或行水區</td><td>中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位</td></tr><tr><td>四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區</td><td>直轄市、縣(市)政府民政單位或都市計畫單位</td></tr><tr><td>五、依文化資產保存法指</td><td>直轄市、縣(市)</td></tr></table>	相 關 法 規 之 規 定	主管機關	一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位	二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位	三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位	四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府民政單位或都市計畫單位	五、依文化資產保存法指	直轄市、縣(市)	
相 關 法 規 之 規 定	建議洽詢機關																									
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位																									
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位																									
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位																									
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府古蹟主管單位或都市計畫單位																									
五、依文化資產保存法指	直轄市、縣(市)																									
相 關 法 規 之 規 定	主管機關																									
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣(市)政府水利單位																									
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣(市)政府水利單位																									
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣(市)政府水利單位																									
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣(市)政府民政單位或都市計畫單位																									
五、依文化資產保存法指	直轄市、縣(市)																									

建議修正條文		現行條文		修正說明
定之生態保育區、自然保留區	政府農業單位	定之生態保育區、自然保留區	政府農業單位	三、第九項規定參照「非都市土地開發審議作業規範」相關規定檢討修正之。
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位	六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣(市)政府農業單位	
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區：  (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位	七、依 <u>動員勘亂時期</u> 國家安全法施行細則劃定公告之下列地區：  (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣(市)政府農業單位	
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
九、 <u>位屬依民用航空法及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」劃定之禁止建築地區</u>	直轄市、縣(市)政府建管單位	九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位	十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣(市)政府建管單位	
十四、其他	內政部營建署	十四、其他	內政部營建署	



附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區

相 關 法 規 之 規 定	建 議 洽 詢 機 關
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	直轄市、縣（市）政府水利單位
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	直轄市、縣（市）政府水利單位
三、依水利法劃設之河道或行水區	中央水利主管機關或直轄市、縣（市）政府水利單位
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	直轄市、縣（市）政府古蹟主管單位或都市計畫單位
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	直轄市、縣（市）政府農業單位
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	直轄市、縣（市）政府農業單位
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： （一）海岸管制區之禁建區 （二）山地管制區之禁建區 （三）重要軍事設施管制區之禁建區	直轄市、縣（市）政府農業單位
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區	直轄市、縣（市）政府建管單位
九、 <u>位屬依民用航空法及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」劃定之禁止建築地區</u>	直轄市、縣（市）政府建管單位
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區	直轄市、縣（市）政府建管單位
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區	直轄市、縣（市）政府建管單位
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	直轄市、縣（市）政府建管單位
十四、其他	內政部營建署

**附件 社區經營管理計畫內容**

一、申請人應擬定社區管理維護計畫，其內容包括項目如下：

- (一)執行策略。
- (二)社區住戶管理委員會輔導成立計畫。
- (三)社區公共及公用設施管理維護計畫。
- (四)社區管理維護基金提撥及支用計畫。
- (五)社區管理及清潔人員設置計畫。

二、第一點執行策略應敘明社區管理維護計畫之擬訂、推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。

三、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

四、社區公共及公用設施管理維護計畫內應敘明各該公共及公用設施用地之管理維護單位或機構。

五、申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺三百元；營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺四百五十元。

六、社區管理維護基金之支用範圍如下：

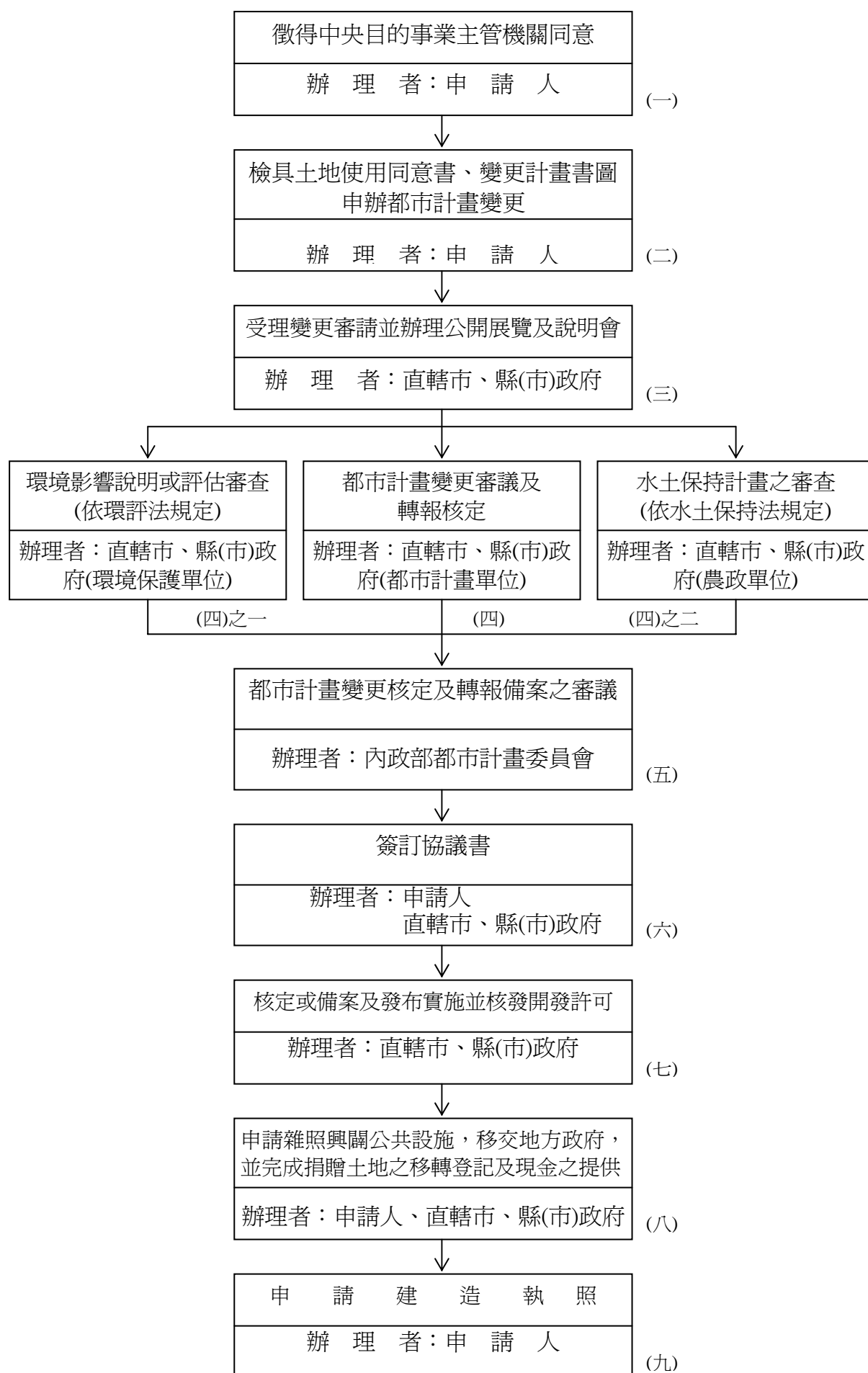
- (一)公共及公用設施。
- (二)社區指標，街道傢俱，公共景觀及植栽。
- (三)公用水塔、水池及輸水管線。
- (四)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施。
- (五)其他維生必要公用水電、電信設備。

七、社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則。

八、申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。

九、社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔。

(附圖) 都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖



九、散會（下午 1 點 15 分）