

內政部都市計畫委員會第677次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 3 月 4 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、黃博文

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 676 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：新竹縣政府函為「變更橫山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更北埔（含鄉公所地區）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 3 案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）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 5 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更東河都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更鹿野都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 11 案：臺東縣政府函為「變更成功都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 12 案：臺東縣政府函為「變更大武都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 13 案：台北縣政府函為「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（部分住宅區為道路用地及部分住宅區、公園用地、道路用地為園道用地）案」。

第 14 案：台北縣政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為道路用地）案」。

第 15 案：台北縣政府函為「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案」。

第 16 案：桃園縣政府函為「變更龍潭都市計畫（部分學校用地為道路用地）（配合桃 20-凌雲國中道路拓寬計畫）案」。

第 17 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

第 18 案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

第 19 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區、零星工業區為道路用地）案」。

八、報告案件

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：新竹縣政府函為「變更橫山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 218 次會及 96 年 9 月 5 日第 219 次會審議通過，並准新竹縣政府 96 年 12 月 13 日府工都字第 0960168869 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：照案通過。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更北埔（含鄉公所地區）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、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 218 次會審議通過，並准新竹縣政府 96 年 12 月 13 日府工都字第 0960176698 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。

決議：照案通過。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 218 次會審議通過，並准新竹縣政府 96 年 12 月 13 日府工都字第 0960176700 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。

決 議：照案通過。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）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、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 7 月 16 日第 218 次會審議通過，並准新竹縣政府 96 年 12 月 13 日府工都字第 0960176699 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。

決 議：照案通過。

第 5 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫
（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139
次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城
都字第 0963042271 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。

決 議：照案通過。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更東河都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

決 議：照案通過。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更鹿野都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

決 議：照案通過。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 13 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

決 議：照案通過。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

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，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第 10 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

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，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第 11 案：臺東縣政府函為「變更成功都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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。

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，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第 12 案：臺東縣政府函為「變更大武都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 4 月 23 日第 139 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 12 月 19 日府城都字第 0963042271 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

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，並研提具體建議意見後，再提會討論。。

第 13 案：台北縣政府函為「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（部分住宅區為道路用地及部分住宅區、公園用地、道路用地為園道用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 7 月 26 日第 367 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 1 月 11 日北府城規字第 0960863755 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、據台北縣政府列席代表補充說明，本案公園用地變更為園道用地後，尚不致影響其原有提供當地居民休憩之功能，故請將相關說明納入計畫書適當章節敘明，以資完備。

二、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請將相關證明文件納入計畫書敘明，以利查考。

第 14 案：台北縣政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會民國 95 年 11 月 29 日第 359 次會及民國 96 年 12 月 10 日第 371 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 1 月 8 日北府城規字第 0970006401 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：本案除計畫書陸、「實施進度及經費表」內記載之預定完成期限及經費來源，請台北縣政府配合實際情形修正外，其餘准照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15案：台北縣政府函為「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會93年10月14日第335次會、93年12月30日第337次會、94年9月29日第346次會及94年10月20日第347次會審議通過，並准台北縣政府95年1月17日北府城規字第0950035135號及95年5月30日北府城規字第0950400722號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）省政府87年12月4日八七府建四字第114866號函。

（二）都市計畫法第13條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫圖示。

四、擬定計畫理由及內容：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、本案經簽奉核可，由本會邱委員文彥（召集人）、李前委員永展、郭前委員瓊瑩、李前委員素馨及吳前委員萬順（後由孫委員寶鉅接任）等5位委員組成專案小組，專案小組分別於95年7月13日、95年8月15日、95年9月8日及95年12月18日召開4次小組會議審查完竣，並獲致具體審查意見後，提經本會96年1月23日第651次會審議決議：「本案由於計畫人口與住宅區需求之估算，文中用地與文小用地等外部性公共設施之劃

設，以及包括芝投快速道路等聯外交通、都市防災、公共安全、開發限制暨與淡海新市鎮未來發展關聯等課題均有待補充書面資料與整合，故請原專案小組妥為研提具體審查意見後，再提會討論。」。因前開專案小組李委員永展、郭委員瓊瑩及李委員素馨等3位委員已卸任，經重新簽奉核可，由本會邱委員文彥（召集人）、陳委員麗紅、周委員志龍、洪委員啟東及孫委員寶鉅等5位委員組成專案小組，並由邱委員文彥擔任召集人。

七、專案小組復於96年3月19日、96年5月15日、96年8月3日、96年11月12日及97年1月22日召開5次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案原則同意本會專案小組96年11月12日及97年1月22日會議初步建議意見（如附錄），其另涉及相關：

1. 主要計畫之核定、細部計畫之擬定與開發計畫如何配合。
2. 大型主要公共設施用地（如學校用地、公園用地）及聯外道路之取得。
3. 開發者捐贈外部性及內部性公共設施用地（含繳納代金）之比例與其連貫性暨建設費用之分攤等課題部分，為求審慎，請台北縣政府再詳予分析補充具體書面資料，一併交由原專案小組繼續審查實質內容，並妥為研提建議意見後，再提會討論。

【附錄】

本會專案小組 96 年 11 月 12 日及 97 年 1 月 22 日會議初步建議意見：

- 一、 本案係屬淡水（竹圍地區）都市計畫、淡海新市鎮特定區計畫與淡水都市計畫間夾雜非都市土地，台北縣政府為求土地整體規劃利用，並避免台2 號省道（登輝大道）兩側漫無限制的零亂開發，故擬將上開土地納入都市計畫內管制，申請擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案，俾利本地區整體發展及管理，計畫面積108.52公頃，合先敘明。
- 二、 本案之計畫目的為透過整體開發方式，結合開發許可機制，有效管理目前山坡地的散亂開發行為，由於採開發許可方式辦理涉及甚多相關課題，且尚無明確審議規範可資依循，為求審慎，及將來類似案件建立較公平合理審議原則，故請台北縣政府會同規劃單位（市鄉規劃局）以本案為例審慎斟酌研提彙整分析重大關鍵性議題，並經縣政府97年1月4日北府城規字第0970003190號函送開發許可相關案例研析資料，經專案小組凝聚主要議題共十項（如下附表），併同前開號函補充資料建議先行提請大會討論決定原則後，俾便專案小組據以繼續審議實質內容。

項 目	專案小組初步建議意見
一、PUD 開發元	無。
二、最小開發規模	1. 住宅區使用最小開發規模 3 公頃。 2. 非住宅區之使用最小開發規模 5 公頃。
三、基礎容積率	1. 住宅區：容積率 120%。 2. 非住宅區之使用：容積率 150%。
四、公共設施負擔比例	1. 住宅區： 區外公設捐贈：25% — 30% 區內公設捐贈：20% — 25% 2. 非住宅區之使用： 區外公設捐贈：30% — 35% 區內公設捐贈：30% — 35% 3. 區外、區內公設總負擔比例=40.98%
五、容積獎勵額度與上限	1. 捐贈之區外公共設施用地面積超過前述標準時， <u>每增加區外公共設施用地面積 1 m²，得提高開發基地樓地板面積 4 m²</u> 。惟捐贈比例上限：住宅使用以不超過 30% 為限、非住宅之使用以不超過 35% 為限。 2. 如捐贈之區內公共設施用地面積超過前述標準時， <u>每增加區內公共設施用地面積 1 m²，得提高開發基地樓地板面積 2 m²</u> 。惟捐贈比例上限：住宅使用以不超過 25% 為限、非住宅之使用以不超過 35% 為限。 3. 公共設施捐贈獎勵後增加之樓地板面積，不得高於獎勵前總樓地板面積的 10%。

六、區外公共設施用地之取得順序	區外公共設施用地捐贈順序為道路用地、文小用地、文中用地、公園用地、綠地兼道路土地使用。
七、坡度管制規則	<p>1. 開發計畫區內如有<u>坡度 30%以上</u>或經套繪環境地質資料庫調查成果中其土地利用潛力屬於低或很低利用潛力區者，平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，其面積 20%得計入可建築面積，並配合作為區內公共設施用地使用為限；其餘 80%之土地為不可建築區，並應另行擬定植栽、水土保持等維護計畫，其綠覆率不得低於 90%。</p> <p>2. 開發基地內原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之全部地區、<u>平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區</u>，其面積之 80%以上土地應維持原始地形地貌，且為不可建築區，其餘土地得規劃作為出入道路、公園及綠地等區內公共設施使用或必要性服務設施使用為限，不得建築使用。</p>
八、是否劃設再發展區	無。
九、保護區是否參與開發許可	否。
十、開發期程如何與公共建設計畫配合	無。本計畫規範「申請開發者於通過開發計畫審查後，應於一年內完成區外公共設施用地之捐贈（如以繳納等值代金方式亦同；如以捐贈等同面積建地方式則至法院完成認證程序）」。

上列主要議題之各項目內容，請縣政府逐項再詳予彙整完整研析資料及補充具體理由、關聯影響因素包括如：相關案例分

析、計畫區面積、預期容納人口數、道路系統、環境地質、公共設施負擔比例是否公平合理、容積率如何訂定、法令依據、公共設施之開闢經費負擔、折算代金比例宜否適當限制、建築量體、環境景觀、相關配合措施為何及計畫地區特殊性等，俾併供審議參考。

第 16 案：桃園縣政府函為「變更龍潭都市計畫(部分學校用地為道路用地)(配合桃 20—凌雲國中道路拓寬計畫)案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 10 月 15 日第 15 屆第 9 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 1 月 3 日府城鄉字第 0960437700 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，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請將相關認定文件納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案計畫書第 9 頁「事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」，以符規定。

第17案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會96年8月28日第15屆第8次會審議通過，並准桃園縣政府96年12月19日府城鄉字第0960421070號函檢送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27第1項第4款。

三、變更計畫範圍、理由及內容：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請桃園縣政府於下次辦理通盤檢討案時，確實將主要計畫與細部計畫分開辦理，以符規定外，其餘准照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18案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會96年8月28日第15屆第8次會審議通過，並准桃園縣政府96年12月19日府城鄉字第0960421070號函檢送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27第1項第4款。

三、變更計畫範圍、理由及內容：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除請桃園縣政府於下次辦理通盤檢討案時，確實將主要計畫與細部計畫分開辦理，以符規定外，其餘准照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 19 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區、零星工業區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 1 月 03 日第 15 屆第 10 次會議審議通過，並准桃園縣政府 97 年 1 月 31 日府城規字第 0970035512 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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除所援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」，應請檢附相關認文件，納入計畫書敘明外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、報告案件

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 95 年 9 月 15 日第 183 次委員會審議通過，並准苗栗縣政府 95 年 10 月 26 日府商都字第 0950137006 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

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，由本會洪委員啟東、張委員珩、楊委員龍士、歐陽前委員嶠暉、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，於 95 年 11 月 21 日、96 年 4 月 12 日、4 月 27 日、5 月 31 日及 8 月 30 日召開 5 次專案小組會議，惟苗栗縣政府迄今已逾 5 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，並退請苗栗縣政府依本會專案小組 96 年 8 月 30 日第 5 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再提請委員會審議。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案請苗栗縣政府依下列各點重新修正計畫書，並以對照表方式補充處理情形到署後，提請本部都委會審議。

(一) 發展方向及定位：

- 1、明德水庫具有涵養水源、農田灌溉等蓄水功能，本案明德水庫特定區計畫內之規劃及開發行為皆應以確保水庫功能及水源涵養為優先原則，有關本案未來發展之定位、方向，應請納入計畫書補充敘明。
- 2、明德水庫屬苗栗縣內重要之景觀資源之一，有關苗栗縣景觀總顧問對本計畫區之定位，亦請補充納入計畫書敘明。

(二) 發展課題、發展策略或因應對策：本次通盤檢討以「生態保育」及「產業發展」二方向訂定相關發展目標及構想，建請在本案發展構想、原則下，再深入就本計畫區過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，分析檢討，並研提因應對策或發展策略，納入計畫書適當章節敘明。

(三) 自然及人文景觀資源：請將計畫區內有關客家文化、傳統聚落紋理等人文資源，及可供觀賞、駐足之遊憩景點分布情形(含分布示意圖)納入計畫書作為相關規劃之參考。

(四) 公共設施用地比例：據縣府補充資料說明，本計畫區係以自然景觀之維護及利用為主之特定區計畫，其範圍內非屬都市發展用地之面積佔總計畫面積比例達83.94%(其中水域佔 26.87%、保護區佔 50.16%)，故計

畫區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場所、廣場、廣場兼停車場用地等公共設施用地面積佔全部計畫面積比例偏低，難以符合都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，應屬同條文除外規定之特殊情形，請將上述分析納入計畫書敘明，以利查考。

(五) 遊憩型態現況分析：

- 1、請將本計畫區目前遊憩活動型態，如遊覽型、目的型或停留型之現況分析分析補充納入計畫書適當章節敘明。
- 2、有關明德水庫與周邊遊憩景點應如何結合，以及本計畫區之遊憩資源是否具備發展為半日遊或一日遊之條件，相關之交通運輸（運具種類、交通路線）之配合事項等，亦請補充納入計畫書中。

(六) 遊憩人口及住宿需求推估部分：

- 1、有關本案遊憩人口及住宿需求推估部分，建議應將本計畫區及鄰近遊憩區既有之住宿設施均納入作為可提供之住宿設施，務實估算本計畫區應提供之住宿量，以符實際。
- 2、有關本案既有之旅館區自劃設迄今（普通旅館區、觀光旅館區、國民旅社區、出租別墅與汽車旅館區）均尚未開發，依縣府補充資料所示其開發後約可提供 901 間之住宿房間，建議縣府應先務實思考如何引導既有之旅館區進行開發，並俟上開旅館區開闢完成營運後，再行檢討本計畫區之旅館住宿設施供需情形，如

有供給不足再作適當之檢討，或思考由水庫集水區外之周邊地區提供，較符實際。

- 3、請補充苗栗縣其他重要遊憩地點或風景地區，例如：南庄、三義等之旅遊人口數，及其提供之旅館或民宿住宿設施量，作為相關規劃參考。

（七）都市防災計畫：

- 1、請將苗栗縣地區防災計畫整合納入本案防災計畫。
- 2、請補充本計畫區歷年發生災害之類型，以及災害潛勢地區及災害史發生地區之疊圖，以檢視本計畫區可開發土地之範圍。
- 3、請將本案變更都市計畫圖、環境敏感地區及災害潛勢圖之套疊分析圖補充納入計畫書，以資完備。
- 4、有關都市防災計畫參考地質調查資料部分，建議儘量以近年較新調查成果資料為參考依據。
- 5、請縣府進一步就本計畫區主要入口、聚落及人潮、觀光遊客人數及據點，推估所需之防救災避難設施及規劃相關救援、避難動線，並請就各社區內部環境需要，規劃更為具體之防災計畫。

（八）有關河川區及水庫專用區之劃定部分：

- 1、擬變更為河川區部分，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 0920261614 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。

- 2、本案屬依水利法公告之水庫地區位於都市計畫範圍者部分，應依本部 94 年 10 月 24 日召開「研商經濟部函為都市計畫河川、區域排水設施範圍、水庫蓄水範圍及海堤區域之使用分區名稱訂定等事宜」會議結論，將其劃定為「水庫專用區」，並於都市計畫書內明訂其土地使用管制。
 - 3、案內擬變更為河川區及水庫專用區部分，經縣府洽水利主管機關以重測後地形圖與水利主管機關核定公告之河川區域範圍及水庫蓄水範圍套繪後，發現部分變更內容與原報部核定之計畫內容不符，並以該府 96 年 8 月 7 日府商都字第 0960115259 號函送重新套繪後之變更內容（詳附表變更內容綜理表第 5、25、26、34、35、36 案）到署，上開縣府研提之變更內容並經經濟部水利署及苗栗農田水利會列席代表於會議中表示與經濟部公告之老田寮溪河川區域範圍及明德水庫蓄水範圍尚符，爰有關案內涉及河川區及水庫專用區部分，建議照縣府重新研提之變更內容通過。
- （九）有關本計畫區位於飲用水及自來水水質水量保護區土地之開發利用原則：基於明德水庫具有重要之涵養水源及蓄水功能，建議上開位於水質水量保護區內之土地，其開發利用應以下列方式辦理為原則：
- 1、原計畫已劃設但尚未開發之旅館區及其他都市發展用地，未來任何新建開發行為皆應配合完善的污水下水道系統及相關污水處理設施妥善處理廢、污水，避免影響明德水庫水質。

- 2、既有已開闢之都市發展用地，未來俟區內污水下水道系統完工後，應積極輔導完成接管作業，以維護環境品質。
 - 3、計畫區內之非都市發展用地，建議以不輕易變更其使用性質為原則，都市發展用地以不增加其使用強度、項目為原則。
- (十) 有關本案計畫範圍多位於飲用水及自來水水質水量保護區之土地，其開發行為是否受相關法令之限制乙節，經濟部水利署及行政院環保署書面意見如下
- 1、經濟部水利署書面意見：開發及營運期間請勿違反自來水法第 11 條禁止或限制貽害水質與水量行為之規定。
 - 2、行政院環保署書面意見：
 - (1) 依據變更明德水庫特定區計畫（第三次通盤檢討）書，本案計畫總面積 506.7246 公頃，計畫調整明德水庫特定區計畫土地使用機能，本案計畫中之各類開發，若符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，應實施環境影響評估，請依環境影響評估法相關規定辦理。
 - (2) 依該署委託學術單位調查結果，明德水庫集水區內人口約 5,240 人，污水量約 350 CMD，產生之污染負荷：總磷 1,270kg/year，總氮 6,986kg/year。水質監測結果：82 年至 95 年優養指數(TSI)介於 47.1 至 54.2 之間，屬普養

(40-50)或優養(50 以上)。其中有 8 年屬於優養，6 年普養。顯示明德水庫水質不佳且有逐漸惡化之趨勢。

(3) 明德水庫特定區預計 100 年完成汙水廠站及第一期管線工程，惟第 1 期管線工程區域是否包括汙水下水道家戶納管工程？以及該都市計畫變更區域的主支幹管、家戶納管工程，若無，則無削減污染之效益。

(4) 本計畫位於明德水庫飲用水水源水質保護區內。本次變更面積包括：增加第一、第二種旅館區，供遊憩使用之茶園、露營、野餐、青年活動中心及農業等，合計 43.5961 公頃。減少農業區、特別保護區等 31.7957 公頃，對於水源水質之保護有負面影響。

(5) 基於保護水資源之立場，人類活動及開發行為應退出水庫集水區稜線以外，排放的廢（污）水應排出集水區域之外，同時以不增加集水區域內污染量為原則，並請研提處理措施。

(十一) 有關污水處理部分：

1、本計畫區之土地開發建築行為，應俟計畫區之汙水下水道系統完工辦理用戶接管同時收集開發地區面積內初期雨水 5mm 之逕流量以專管排放至水庫下游後，或依有關法令規定經汙水處理廠處理後，經專管排放至下游承受水體者，始得發給使用執照，較為完善。

2、未來各開發案基地內建議仍應設置滯洪池、沈砂池

等；水庫周邊地帶建議應設置植草溝，避免污染物流入水庫。

- 3、未來計畫區內若設置廁所，建議應以巡迴車每天巡迴一次收集排放物後集中至污水處理廠處理，以維護環境衛生。
- 4、本計畫區如遇假日尖峰遊憩人潮，為因應其所衍生之停車位及衛生設施問題，應請將相關因應措施納入計畫書補充。
- 5、據縣府列席代表補充說明，本計畫區預計於民國 100 年上半年完成第 1 階段之污水下水道系統工程，其服務範圍為水庫北岸地區，有關本案劃設之停車場，未納入上開污水下水道系統服務範圍部分，其所產生之油、污水如何收集處理乙節，應請將相關具體因應方式納入計畫書敘明。

(十二) 交通部運研所書面意見：

- 1、請就區內道路之重要遊憩點及瓶頸路段、路口，於目標年內平、假日尖峰時段的道路交通量狀況作一預估與評估供參。
- 2、本計畫區主要聯外道路（台 13 線、縣 126 線）較為狹小，且腹地有限不易拓寬，建議考量於計畫區外圍台 13 線兩側設置適當地點較大型之停車場，區內、外則以交通車接駁，進免引入大量車流進入計畫區。
- 3、本計畫區內之交通旅次如屬過境交通部分，建議應另外估算，避免高估停車及旅遊需求。
- 4、請依明德水庫目前的旅遊人次及旅遊型態評估所需之

停車場面積。

- 5、有關本計畫區目標年旅次產生與分佈部分，其中假日尖峰遊憩人次，請查明修正後納入計畫書補充。
- 6、有關本計畫區每日旅次及假日尖峰遊憩人次加總後之旅次量，其意義、功能請納入計畫書補充敘明。
- 7、有關本計畫區現況及計畫年期各路廊之交通量分析資料，請納入計畫書敘明。

(十三) 變更內容明細表：詳附表一。

(十四) 其他計畫書、圖應修正及補充事項：

- 1、計畫書 P.5-11 頁計畫區人口分布資料，建議視實際資料取得情況，更新至最近年度。
- 2、請補充本計畫區周邊重大建設及相關計畫之開闢與執行情況，及所在空間示意圖。
- 3、請補充本次擬劃設之「第一種旅館區」及「第二種旅館區」及其他新劃設之土地使用分區之劃設目的、使用性質及使用強度(如高、中、低密度發展)等相關說明，以作為後續細部計畫訂定、檢討土地使用分區管制要點之參據。
- 4、建請於計畫書內補充本計畫區變更後計畫示意圖，以利查考。
- 5、變更計畫圖有關「變更保護區為河川區」、「變更保護區為公園用地」，及「變更保護區為道路用地」等圖例有誤，建請參照「都市計畫書圖製作規則」查明修正。
- 6、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。

- 7、有關明德水庫集水區稜線位置、面積等資料（含示意圖），請納入計畫書中，以資完備。

（十五） 涉及細部計畫部分：

- 1、本案依都市計畫法第 16 條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，惟為因應主要計畫、細部計畫漸採分離，細部計畫由直轄市、縣（市）政府自行核定實施之趨勢，建議本案應可考量將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理。本案經苗栗縣政府 96 年 8 月 28 日府商都字第 0960126869 號函表示衡酌行政經濟，同意將本案主要計畫與細部計畫分別辦理有案，爰請縣府將計畫書內有關土地使用分區管制要點及都市設計管制等內容刪除，並請苗栗縣政府本於權責自行核定。

- 2、本案後續另擬細部計畫時，建議應確實遵循主要計畫指導原則及依照下列各點辦理：

- （1） 有關「本計畫區之土地開發建築行為，應俟計畫區之污水下水道系統完工辦理用戶接管同時收集開發地區面積內初期雨水 5mm 之逕流量以專管排放至水庫下游後，或依有關法令規定經污水處理廠處理後，經專管排放至下游承受水體者，始得發給使用執照，較為完善」之審查意見，建議轉化為具體規範納入土地使用分區管制要點規定，俾利執行。

(2) 現行各使用分區及公共設施用地之容積率、建蔽率均應予維持，不宜輕易調高其使用強度。

(十六) 其他注意事項：

- 1、據經濟部水利署及苗栗農田水利會列席代表說明，明德水庫蓄水範圍係以水位標高 61 公尺為劃設標準，惟該水庫最高洪水位為 63 公尺，未來本計畫區任何開發行為如位於水位標高 61 至 63 公尺之間，仍應有適當之保護措施。
- 2、明德水庫蓄水範圍內之開發行為皆應符合水利法及相關法規之規範。

(十七) 後續辦理事項：

- 1、本案後續需另擬細部計畫者，建議主要計畫案部分如經本會審定，應俟苗栗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。
- 2、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。
- 3、本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 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；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。

- 4、本案經本會審定後，有關計畫內容苗栗縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

(十八) 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	苗 栗 縣 政 府 研 析 意 見	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
1	徐仁添、徐仁城、徐仁海/老田寮段264-19、269-23地號(明德路165號)	<p>1. 陳情人分別於95.10.25及95.11.8發函陳情，陳情土地係於通盤檢討前規劃之污水處理廠，地點與密集住宅區距離僅十餘公尺，設置後將對村民之環境衛生、生活品質皆有嚴重影響，亦違反都市計畫法第47條相關規定。本地區亦屬苗栗縣著名明德水庫風景區範圍內，因此設置污水處理廠地點距離住宅區僅十餘公尺，不僅妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧，更有損環保之虞，故村民強力反對、抗議。</p> <p>2. 明德水庫壩底之老田寮溪尚未興建堤防整治完成，明德水庫洩洪區內，每年夏季均因洩洪淹水。苗栗縣政府堅持於此洪泛地帶興建污水處理廠，將危害當地明德社區整體環境與當地人口之生命財產安全，更有影響明德水庫大壩結構之風險。</p> <p>3. 明德水庫特定區乃中北部賞鳥聖地，興建污水處理廠將衍生製造大量可怕污泥，其所造成之惡臭將使遊客卻步，亦造成生態浩劫。</p> <p>4. 污水處理廠之污染恐對「明德茶」造成負面影響，將對頭屋鄉產業命脈製茶葉造成打擊。</p> <p>5. 本案污水處理廠之放流地點位於老田寮溪灌溉水源，明顯違反行政院環境保護署公告之「早災期間符合放流水標準之放流水在利用案緊急因應措施」之規定。</p>	<p>1. 請依苗栗縣政府工務旅遊局下水道課93年10月提報之明德水庫特定區污水處理廠評估簡報之方案甲計畫地點(即沿台13線往苗栗方向，中油公司旁土地，詳附圖)設置，以免影響住宅區居民生活品質。</p> <p>2. 檢附明德村村民反對興建污水處理廠意見連署書。</p>	<p>經本府95年12月4日縣府召開「研商明德水庫特定區污水處理廠用地規劃事宜」經下列出席單位共同討論並獲致具體決議，說明如下：</p> <p>1. 出席單位：(內政部營建署下水道工程處、內政部營建署下水道工程處中區分處、苗栗縣政府工務局下水道課、苗栗縣政府工商發展局都市計畫課)</p> <p>2. 會議結論：(1)縣府認為原用地仍可執行，將繼續辦理後續事宜。(2)明德水庫特定區污水下水系統第一期實施計畫(修正計畫)檢討及規劃案一併辦理。</p>	同意照縣府研析意見辦理，本案未便採納。
2	台灣省苗栗農田水利會	<p>1. 陳情內容係有關案內擬變更「公兒一」為「廣停十」(機關用地及廣場兼停車場)案，考量水庫安全與營運管理，請苗栗縣政府依程序提送安全評估分析報告，以維水庫安全。</p> <p>2. 經查公兒一係屬明德水庫安全之樞紐地帶亦是管制區域，所有水庫之儀器、變電系統相關重要設施均分布於此，有維持原用途之絕對性。</p>	經濟部水利建造物檢查及安全評估小組基於水庫營運順暢與安全管理需要一致性，指定劃為禁區，為避免造成水庫安全之虞，本案仍應維持原有用途不予變更以維水庫安全。	本府考量水庫營運順暢與安全管理之需，擬將公兒(一)維持原計畫。	併變更內容明細表變5、27案審查意見辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	苗栗縣政府 研 析 意 見	本會專案小組 審 查 意 見
3.	昌泰資產管理股份有限公司	本案已完成相關之申請審查程序：開發許可（84 府建管字第 071140 號）、旅館籌設許可（86 建觀字第 131193 號及 86 旅二字第 13787 號）、雜項執照第 28 號）、建築執照（86 栗建管屋字第 095 號）及環境差異評估（88 環一字第 13230 號）	1. 委員要求「區內土地開發應俟計畫區污水下水管道系統完工辦理用戶接管同時始得發給使用執照」，與本案已通過之環差要求相距甚大，就法令言，本案已完成環境影響差異評估並已循該審定結論進行明管配管作業，完全依循環境影響差異評估要求，將飯店內相關污排水經規定處理後排放置水庫下游。 2. 本飯店開發設置將配合政府污水下水管道排水設施預設排水口，待縣府分年分階段完成下水道後得順利接管理設。	-	本案酌予採納，併審查意見（十一）、1 辦理。
4	薰衣草森林有限公司	有關「區內土地開發應俟計畫區污水下水管道系統完工辦理用戶接管同時始得發給使用執照」，此構想將影響本都市計畫區所有住宅區與本公司投資案，若政府污水處理廠礙於預算與政策較晚或無法實行時，本計畫區將形同全部「禁建」。	1. 陳情變更觀光旅館區土地使用強度；建蔽率 50%、容積率 120%。 2. 陳情變更出租別墅。其汽車旅館區土地使用強度；建蔽率 40%、容積率 100%。 3. 污水處理之配套方案為：本公司之餐廳設置將配合政府污水下水管道排水設施預設排水口，待縣政府分年分階段	-	1. 有關污水下水管道系統部分，併審查意見（十一）、1 辦理。 2. 有關土地使用強度部分，係屬細部計畫範疇，本案不予討論，並請縣府於檢討細部計畫時參處。
5	昌泰資產管理股份有限公司	1. 目前特定區內土地使用分區配置型態與開發條件限制下，無法做有效及整體性規劃。 2. 本案希冀依循環差所許可之環境承載量及兼顧整體環境的原則，亦應檢討區內整體開發之市場經濟規模，已達目前中央政策所強調之生活、生產、生態三生一體之觀念。	（一）水庫北岸： 1. 陳情變更農業區及露營區為遊憩使用。 2. 陳情土地使用強度：建蔽率 40%、容積率 100%。 （二）水庫南岸： 1. 陳情變更露營區為供遊憩使用。 陳情土地使用強度：建蔽率 40%、容積率 100%。		基於審查意見（九）、3 有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使用性質，本案未便採納。

附表一 變更明德水庫特定區計畫(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(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見										
			原計畫	新計畫													
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 110 年	配合國土綜合開發計畫(草案)、台灣中部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，及苗栗縣綜合發展全面修訂計畫之上位計畫目標年予以調整。		建議照縣府核議意見通過。										
2	2	計畫人口	3,000 人	2,100 人	考量人口發展趨勢、現行都市計畫可容納人口及現有公共設施用地可服務人口等因素調整之。		建議照縣府核議意見通過。										
3	3	計畫圖比例尺	1/3000	1/1000	原法定計畫圖為比例尺 1/3000 之紙圖，由於計畫圖使用多年而破損，且地形為民國 64 年測繪，地形地物已變遷甚鉅。為提昇計畫圖之精度，配合本次通盤檢討重測地形圖並予以展繪，調整為比例尺 1/1000 之數值圖。		建議照縣府核議意見通過。										
4	4	計畫面積	計畫總面積(504.00 公頃)	計畫總面積(506.7246 公頃)各土地使用分區及公共設施用地面積調整詳見表 3-2	各土地使用分區及公共設施用地面積配合都市計畫圖重製重新丈量調整。		建議照縣府核議意見通過。										
5	7	公兒一	公園用地(公一)(2.3361)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(2.3361)	本案為變更明德水庫特定區計畫(第二次通盤檢討)案內書圖不符之情形，依其變更原意訂正為公兒。	<table><tr><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>公園用地(一)(2.2315)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(2.2315)</td></tr><tr><td>公園用地(一)(0.0825)</td><td>河川區(0.0825)</td></tr><tr><td>公園用地(一)(0.0221)</td><td>水庫專用區(0.0221)</td></tr></table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	公園用地(一)(2.2315)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(2.2315)	公園用地(一)(0.0825)	河川區(0.0825)	公園用地(一)(0.0221)	水庫專用區(0.0221)	本案因涉水庫專用區之劃設，併審查意見(八)辦理，建議照縣府重新研提之變更內容(如下表)通過，並請補充相關變更理由。
變更內容(公頃)																	
原計畫	新計畫																
公園用地(一)(2.2315)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)(2.2315)																
公園用地(一)(0.0825)	河川區(0.0825)																
公園用地(一)(0.0221)	水庫專用區(0.0221)																

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
6	8	文小用地西南側之保存區	保存區(0.1335)	宗教專用區(0.1335)	非屬文資法之歷史建築或古蹟，本次配合使用現況調整分區名稱。		建議照縣府核議意見通過。
7	9	廣停(三)南側	露營區(二)(1.3697)	露營區(供遊憩使用)(1.3697)	1. 配合計畫區發展定位及構想，並得以連結空間結構及達到觀光遊憩發展之需求用地規劃。 2. 為達成土地合理有效之使用並落實總量管制，其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」之規定辦理。		1. 據縣府列席代表補充說明本案各分區自劃設迄今均未開發，亦無劃設之必要，爰建議在不提高使用強度原則下，變更為「戶外休閒區」，並請配合修正變更理由，以符實際。 2. 據縣府列席補充資料說明，變9案因涉水庫專用區之劃設，變更面積應調整為0.3779公頃，同意依照辦理。 3. 「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」應請刪除。 4. 請將變更後「戶外休閒區」之使用強度維持原計畫露營區或野餐區之規定不增加之原則，於備註欄載明，並配合納入細部計畫規定，以資明確，並利查考。 5. 有關「戶外休閒區」之允許使用項目，以供戶外遊憩、簡易餐飲、觀賞等相關設施為限，請配合納入細部計畫規定，以資明確。
8	10	公(三)東側半島	露營區(三)(1.5666)	露營區(供遊憩使用)(1.5666)			
9	11	廣停(四)南側	野餐區(一)(0.3796)	野餐區(供遊憩使用)(0.3796)			
10	12	廣停(八)北側	野餐區(二)(1.0031)	野餐區(供遊憩使用)(1.0031)			
11	13	廣停(七)北側	野餐區(三)(0.4268)	野餐區(供遊憩使用)(0.4268)			
12	14	6號道路(苗16)北側	示範茶園區(1.8674)	示範茶園區(供遊憩使用)(1.8674)	1. 配合計畫區發展定位及構想，並得以連結空間結構及達到觀光遊憩發展之需求用地規劃。 2. 原示範茶園區已無符合規劃原意之使用。 3. 為達成土地合理有效之使用並落實總量管制，其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」之規定辦理。		1. 據縣府列席代表補充說明本案已無作示範茶園之必要，基於本計畫區土地不宜提高使用強度原則，爰建議變更為農業區，以符實際。 2. 變更理由請配合修正。
13	15	廣停(九及)6號道路(苗16)北側	示範茶園區(6.8008)	示範茶園區(供遊憩使用)(6.8008)			
14	-	廣停(二)南側	青年活動中心區(0.7800)	青年活動中心區(供遊憩使用)(0.7800)	1. 配合計畫區發展定位及構想，並得以連結空間結構及達到觀光遊憩發展之需求用地規劃。		基於審查意見(九)、3有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
					2. 為達成土地合理有效之使用並落實總量管制，其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」之規定辦理。		用性質，本案建議維持原計畫。
15	人1	台13東側	農業區(3.4775)	農業區(供遊憩使用)(3.4775)	1. 配合計畫區發展定位及構想，並得以連結空間結構及達到觀光遊憩發展之需求用地規劃。 2. 為達成土地合理有效之使用並落實總量管制，其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」之規定辦理。		基於審查意見(九)、3有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使用性質，本案建議維持原計畫。
16	人1	廣停(二)東側	農業區(1.8779)	農業區(供遊憩使用)(1.8779)			
17	人1	機(六)用地南側	農業區(14.8375)	農業區(供遊憩使用)(14.8375)			
18	人1	廣停(二)北側	保護區(0.2790)	農業區(供遊憩使用)(0.2790)	1. 該區位臨 8 公尺以上計畫道路、地形平坦、及位於明德水庫污水下水道系統可及之地區。 2. 變更範圍為人民陳情案件編號人 1 案部分範圍(苗栗縣頭屋鄉老田寮段地號 166、167、167-2、539-1)原計畫屬於保護區部分。 3. 為達成土地合理有效之使用並落實總量管制，其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫遊憩區整體開發作業要點」之規定辦理。		基於審查意見(九)、3有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使用性質，本案建議維持原計畫。
19	16	自來水事業用地東側	普通旅館區(1.5928)	第二種旅館區(1.5928)	1. 因普通旅館區、觀光旅館區、國民旅社區、出租別墅與汽車旅館區，原使用性質相近但名稱繁雜，本次檢討予以統一名稱並變更為第一、二種旅館區。		本案除下列各點外，其餘建議准照縣府核議意見通過： 1. 為兼顧簡化旅館區名稱及原計畫各種旅館區使用強度不宜增加原則，建議「普通旅館區」名稱調整為「第三種
20	17	廣停(八)西側	觀光旅館區(2.0081)	第一種旅館區(2.0081)			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
21	18	5 號道路(縣 126)北側，廣停(三)北側	國民旅社區(1.5911)	第一種旅館區(1.5911)	2. 配合計畫區發展定位及構想，並得以連結空間結構及達到觀光遊憩發展之需求用地規劃。 3. 其申請開發應依「變更明德水庫特定區計畫旅館區整體開發作業要點」之規定辦理。		<p>旅館區」、「觀光旅館區」調整為「第二種旅館區」。</p> <p>2. 有關本案旅館區開發擬依「變更明德水庫特定區計畫旅館區整體開發作業要點」辦理部分，據縣府列席代表補充說明，本案已無整體開發之必要，建議刪除上開作業要點乙節，同意依照辦理。</p> <p>3. 請將本案變更後之旅館區其使用強度維持現行規定不增加之原則說明於備註欄載明，並配合於細部計畫中規定，以資明確，並利查考。</p>
22	19	廣停(七)西側	出租別墅與汽車旅館區(3.4250)	第一種旅館區(3.4250)			
23	20	公兒(一)北側	廣停(一)(0.7657)	廣場用地-廣(一)(0.7657)	1. 係屬本計畫區重要開放空間及遊客集散之重要節點，可作為現有聚落(明德社區)與水域串連之重要空間。 2. 其土地所有權為中華民國所有，管理機關為經濟部水利署。		據縣府列席代表說明，考量變 27 案變更為廣停部分維持原計畫，為提供足夠之停車場用地，本案建議維持原計畫為廣停用地，同意依照辦理，即本案維持原計畫。
24	22	公兒一與相鄰之住宅區	住宅區(0.0162)	公園兼兒童遊樂場用地-公兒(一)(0.0162)	1. 現況為公園兼兒童遊樂場使用。 2. 配合都市計畫圖重製疑義決議辦理。		建議照縣府核議意見通過。
			保護區(0.0068)	公園兼兒童遊樂場用地-公兒(一)(0.0068)			
25	23	污水處理廠用地南側	保護區(7.5779)	河川區(7.5779)	配合老田寮溪水道治理計畫用地範圍變更。		<p>1. 本案因涉老田寮溪河川區域範圍之認定，併審查意見(八)、1 辦理。</p> <p>2. 據縣府補充資料表示依據經濟部經授水字第 09620206110 號函示，該府套繪成果與經濟部 91 年 1 月 25 日經授水字第 09120200770 公告之田寮溪河川區域線套核結果尚符，爰本案建議照縣府重新研提變更內容(如下表)通過。</p>

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見																
			原計畫	新計畫																			
							<table><tr><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>保護區(7.4984)</td><td>河川區(7.4984)</td></tr><tr><td>農業區(0.0538)</td><td>河川區(0.0538)</td></tr><tr><td>污水處理廠用地(0.0283)</td><td>河川區(0.0283)</td></tr><tr><td>道路用地(0.3486)</td><td>河川區兼供道路使用(0.3486)</td></tr></table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	保護區(7.4984)	河川區(7.4984)	農業區(0.0538)	河川區(0.0538)	污水處理廠用地(0.0283)	河川區(0.0283)	道路用地(0.3486)	河川區兼供道路使用(0.3486)				
變更內容(公頃)																							
原計畫	新計畫																						
保護區(7.4984)	河川區(7.4984)																						
農業區(0.0538)	河川區(0.0538)																						
污水處理廠用地(0.0283)	河川區(0.0283)																						
道路用地(0.3486)	河川區兼供道路使用(0.3486)																						
26	24	抽壓水站用地北側	保護區(0.1396)	公園用地-公(八)(0.1396)	為縣 126 往日新島一號吊橋入口處之重要節點。		本案因涉水庫專用區之劃設，併審查意見(八)辦理，建議照縣府重新研提之變更內容(如下表)通過，並請及補充相關變更理由。 <table><tr><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>保護區(0.1396)</td><td>公園用地-公(八)(0.1396)</td></tr><tr><td>保護區(0.0286)</td><td>道路用地(0.0286)</td></tr><tr><td>住宅區(0.0164)</td><td>道路用地(0.0164)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0164)</td><td>機關用地(0.0164)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0063)</td><td>綠地用地(0.0058)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0005)</td><td>水庫專用區兼供道路使用(0.0005)</td></tr></table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	保護區(0.1396)	公園用地-公(八)(0.1396)	保護區(0.0286)	道路用地(0.0286)	住宅區(0.0164)	道路用地(0.0164)	道路用地(0.0164)	機關用地(0.0164)	道路用地(0.0063)	綠地用地(0.0058)	道路用地(0.0005)	水庫專用區兼供道路使用(0.0005)
		變更內容(公頃)																					
		原計畫	新計畫																				
		保護區(0.1396)	公園用地-公(八)(0.1396)																				
		保護區(0.0286)	道路用地(0.0286)																				
住宅區(0.0164)	道路用地(0.0164)																						
道路用地(0.0164)	機關用地(0.0164)																						
道路用地(0.0063)	綠地用地(0.0058)																						
道路用地(0.0005)	水庫專用區兼供道路使用(0.0005)																						
五號道路(與四號道路銜接處-日新島吊橋入口)	保護區(0.0286)	道路用地(0.0286)	1. 依據交通部公路總局第二區養護工程處苗栗工務段表示，為符合現行公路安全標準，四號道路應維持 12 公尺為宜。 2. 考量四號道路(計畫寬度 12 公尺)與五號道路銜接處(計畫寬度 8 公尺)，因計畫寬度縮減，及路型錯開，將影響公路安全，依現況四號道路中心線及參考五號道路已開闢之現況道路中心線變更部分五號道路寬度為 12 公尺。																				
	住宅區(0.0164)	道路用地(0.0164)																					
	道路用地(0.0164)	機關用地(0.0164)																					
	道路用地(0.0063)	綠地用地(0.0063)																					
27	26	抽壓水站用地西北側	保護區(0.7896)	公園兼兒童遊樂場用地-公兒(二)(0.7896)	1. 用地範圍為國有地。 2. 原公兒(一)用地部分範圍配合提供特定區發展生態旅遊觀光遊憩所衍生之停車需求及配合苗栗農田水利會明德水庫工作站所需使用範圍，變更部分公兒(一)為廣場兼停車場用地及機關用地，補足特定區公園兼兒童遊樂場用地之機能而變更。		考量原公兒(一)仍維持原計畫且本案保護區地形陡峭不宜作為公兒使用，爰本案建議維持原計畫。																

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
		公兒(一)	公園兼兒童遊樂場用地-公兒(一)(1.2613)	廣場兼停車場用地-廣停(十)(1.2613)	配合提供特定區發展生態旅遊觀光遊憩所衍生之停車需求而變更。		本案建議應予維持原計畫，惟因涉及「水庫專用區」之劃設，請併變5案審查意見辦理。
			公園兼兒童遊樂場用地-公兒(一)(0.2022)	機關用地-機(七)(0.2022)	配合苗栗農田水利會明德水庫工作站所需使用範圍而變更。		
28	27	廣(一)用地北側	商業區(0.1185) 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置必要之公共設施用地及擬具公平合理之事業及財務計畫)，於五年內完成細部計畫法定程序並發布實施後始得發照建築。	商業區(附一)(0.0420)：自第三次通盤檢討公告實施日起3年內，該附帶條件整體開發區內之土地所有權人應繳納附帶條件整體開發區範圍內之所有土地當期公告現值總和15%之回饋金予苗栗縣政府，惟經縣府同意者，前述回饋金得以捐贈「明德水庫特定區計畫」範圍內等值(以公告現值計算)公共設施保留地土地面積代之，否則於下次通盤檢討時即恢復為原分區。 商業區(附二)(0.0765)：自第三次通盤檢討公告實施日起3年內，該附帶條件整體開發區內之土地所有權人應繳納附帶條件整體開發區範圍內之所有土地當期公	1. 該附帶條件整體開發區範圍土地面積不大且現況為合法房屋，似無另行擬定細部計畫及配置公共設施用地之必要，故為符合變更原意並促進土地使用及兼顧公平正義原則，修正原附帶條件規定。 2. 依其變更為商業區前之土地使用分區或公共設施用地類別，並參考「苗栗縣都市計畫區土地使用變更捐贈事項審議原則(草案)」予以核算應繳納回饋金之比例分別訂定附帶條件。		考量本案多年來均未履行第二次通盤檢討附帶條件，且現況為已開發完成建築，區內土地所有權人依附帶條件申請開發建築誘因不足，爰請縣府徵詢土地所有權人意願，如於本案報部核定前，相關土地所有權人與縣府完成簽訂協議書並納入計畫書規定則同意變更，否則建議回復為原分區住宅區及廣停用地。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
				告現值總和 40%之回饋金予苗栗縣政府，惟經縣府同意者，前述回饋金得以捐贈「明德水庫特定區計畫」範圍內等值(以公告現值計算)公共設施保留地土地面積代之，否則於下次通盤檢討時即恢復為原分區。			
29	28	都市設計管制計畫	無規定	增訂都市設計管制計畫	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳第九章-陸、都市設計管制計畫)		併審查意見(十五)辦理。
30	29	都市防災計畫	無規定	增訂都市防災計畫	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳第九章-柒、都市防災計畫)		建議照縣府核議意見通過。
31	30	親山親水及綠化計畫	無規定	增訂親山親水及綠化計畫	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳第九章-玖、親山親水及綠化計畫)		建議照縣府核議意見通過。
32	31	土地使用分區管制計畫	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制及都市設計管制要點	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。(詳附錄一變更明德水庫特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制及都市設計管制要點)		併審查意見(十五)辦理。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見										
			原計畫	新計畫													
33	逾1案	機(六)用地東側	廣停(九)(0.0780)	農業區(供遊憩使用)(0.0780)	1. 廣停(九)用地大部分為私有地，三十年來皆未徵收，且部分土地為陳情人所有之建地目土地，其內仍有建物存在，阻礙居民進出及土地利用。 2. 毗鄰機(六)用地為原仁隆村活動中心，現仁隆村已廢除，與明德村合併，據頭屋鄉公所表示幾無使用。 3. 原廣停(九)之部分功能，得藉機(六)用地提供。		基於審查意見(九)、3有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使用性質，本案建議維持原計畫。										
		機(六)用地	機關用地-機(六)(0.2388)	農業區(供遊憩使用)(0.2388)	依據苗栗縣頭屋鄉公所民國95年10月3日頭鄉建字第095007819號函示(附錄二)，除原仁隆社區活動中心使用部分維持機關用地外，餘無使用需求同意變更。本計畫依其相鄰分區變更為農業區(供遊憩使用)。		基於審查意見(九)、3有關本案位於水質水量保護區內之土地開發利用原則，本計畫區內之非都市發展用地，不宜變更其使用性質，本案建議維持原計畫。										
34	土管十三	土地使用分區管制及都市設計管制要點	特別保護區(二)(12.2532)	特別保護區(一)(12.2532)	特別保護區(一)已於「變更明德水庫特定區計畫(第二次通盤檢討)案(87年2月)」中變更為公園用地，調整特別保護區(二)為特別保護區(一)。		1. 變更位置應為誤繕，請依實際變更位置修正。 2. 本案涉水庫專用區及河川區之劃設，併審查意見(八)辦理，建議照縣府重新研提之變更內容(如下表)通過，並請補充變更理由。 <table><tr><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>特別保護區(二)(3.5403)</td><td>特別保護區(一)(3.5403)</td></tr><tr><td>特別保護區(二)(8.6965)</td><td>水庫專用區(8.6965)</td></tr><tr><td>特別保護區(二)(0.0165)</td><td>河川區(0.0165)</td></tr></table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	特別保護區(二)(3.5403)	特別保護區(一)(3.5403)	特別保護區(二)(8.6965)	水庫專用區(8.6965)	特別保護區(二)(0.0165)	河川區(0.0165)
變更內容(公頃)																	
原計畫	新計畫																
特別保護區(二)(3.5403)	特別保護區(一)(3.5403)																
特別保護區(二)(8.6965)	水庫專用區(8.6965)																
特別保護區(二)(0.0165)	河川區(0.0165)																
35	土管十	土地使用分區管制及	特別保護區(三)(0.6504)	特別保護區(二)(0.6504)	調整特別保護區(三)為特別保護區(二)。		1. 變更位置應為誤繕，請依實際變更位置修正。 2. 本案涉水庫專用區之劃設，併審查意										

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本部都委會專案小組審查意見								
			原計畫	新計畫											
	二	都市設計管制要點					見(八)辦理，建議照縣府重新研提之變更內容(如下表)通過，並請補充變更理由。 <table><tr><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>特別保護區 (三)(0.6414)</td><td>特別保護區 (二)(0.6414)</td></tr><tr><td>特別保護區 (三)(0.0090)</td><td>水庫專用區(0.0090)</td></tr></table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	特別保護區 (三)(0.6414)	特別保護區 (二)(0.6414)	特別保護區 (三)(0.0090)	水庫專用區(0.0090)
變更內容(公頃)															
原計畫	新計畫														
特別保護區 (三)(0.6414)	特別保護區 (二)(0.6414)														
特別保護區 (三)(0.0090)	水庫專用區(0.0090)														
36	-	水庫沿岸涉及水庫蓄水範圍部分	保護區 (5.3154) 水域 (133.6541) 道路用地 (0.2303) 公園用地 (二)(0.0171) 公園用地 (三)(0.0926) 公園用地 (四)(0.0473) 公園用地 (五)(0.0355) 廣場兼停車場用地 (一)(0.0202) 綠地用地 (0.0208) 野餐區 (一)(0.0017)	水庫專用區 (5.3154) 水庫專用區 (133.6541) 水庫專用區兼供道路使用(0.2303) 水庫專用區 (0.0171) 水庫專用區 (0.0926) 水庫專用區 (0.0473) 水庫專用區 (0.0355) 水庫專用區 (0.0202) 水庫專用區 (0.0208) 水庫專用區 (0.0017)	配合明德水庫蓄水範圍及依內政部 94 年 10 月 24 日召開「研商經濟部函為都市計畫河川、區域排水設施範圍、水庫蓄水範圍及海堤區域之使用分區名稱訂定等事宜」會議結論劃設。		為配合水庫專用區之劃設，據縣府列席代表補充說明，除變 5、26、34、35 案外，尚須新增一變更案，編號 36，建議併審查意見(八)辦理，同意照縣府研提變更內容(如表列內容)通過。								

九、散會：上午 11 時 10 分。