

內政部都市計畫委員會第657次會議紀錄

一、時間：中華民國96年4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：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林
兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：林文義、溫碧銘

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第656次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第1案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）（新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區）再提會討論案」。

第2案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）復議案」。

第3案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區）案」。

第4案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫再提會討論案」。

第5案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第十八案）再提會討論案」。

第6案：台中縣政府函為「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）暨土地使用分區管制要點再提會討論案」。

第 7 案：台中縣政府函為「變更大甲都市計畫（配合大甲鎮縱貫鐵路 182K+615 段平交道引道改善工程）案」。

第 8 案：台中縣政府函為「變更后里都市計畫（部分住宅區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼供道路使用，部分河道用地為河道兼供道路使用）案」。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區為道路用地，部分綠地為園林道用地）案」。

第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫（第二次通盤檢討）(新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區)再提會討論案」。

說 明：

一、「擬定蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫配合變更主要計畫案」提經本會 93 年 6 月 8 日第 587 次會審議決議：「本案准照本會專案小組意見，退請宜蘭縣政府納入刻正辦理中之『變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案』一併檢討並依法定程序辦理後再報部審議。」，並經本部以 93 年 7 月 1 日內授營中字第 0930085019 號函檢送會議紀錄，請宜蘭縣政府依決議辦理。案經該府納入第二次通盤檢討案一併檢討，惟經檢討後仍優先將本計畫地區（計畫面積約 85 公頃）先行抽出辦理，並以 94 年 8 月 4 日府建城字第 0940098050 號函報請審議。

二、本案復提經本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會審議決議：「本案因涉及整體開發方式變更事宜與防範低窪地區淹水、積水問題，退請宜蘭縣政府就採市地重劃或個別基地開發許可制兩方案民眾平均負擔費用、公共設施比率及計畫道路與建築基地之地盤高度等詳予整體評估考量後再行報部提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上揭決議，檢送補充說明資料到部。

三、因原專案小組召集人何前委員東波任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、黃委員德治、李前

委員永展、洪委員啟東、吳前委員萬順等重行組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 4 月 20 日、95 年 8 月 3 日、95 年 8 月 25 日及 95 年 9 月 28 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，案經宜蘭縣政府依上揭意見辦理後，以 96 年 1 月 15 日府建城字第 0960007841 號函檢送補正計畫書、圖等報請審議。

四、本案再提經本會 96 年 2 月 27 日第 653 次會審議決議：「本案雖經本會重行組成專案小組研提審查意見，惟因涉及開發許可之基本條件、規範、程序及外部性公共設施如何取得等議題，為求周延，故退請宜蘭縣政府就擬採個別基地開發許可之操作機制，詳予補充相關書面資料後，再行報部提會審議。」，案經宜蘭縣政府依上開決議，以 96 年 3 月 22 日府建城字第 0960035784 號函檢送補充書面資料到部，爰提會討論。

決議：本案由於涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見，以創造高品質生態社區環境為目標，就如何妥為解決上開整體開發問題，詳予研擬具體可行方案及補充相關書面資料後，再行提會討論。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）復議案」。

說 明：

一、變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）案，業經本會 95 年 11 月 28 日第 647 次會審議完竣，並經內政部 96 年 2 月 26 日台內中營字第 0960016335 號函核定，轉請桃園縣政府依法發布實施在案，嗣經該府對前揭變更案內之「逕向本部陳情意見綜理表第 1 案」，因都市計畫之劃設，致使土地狹長且深度不足，日後出入困難，無法建築使用，認為有復議之必要，故以 96 年 3 月 23 日府城鄉字第 0960094530 號函檢送復議書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 82 條。

三、復議位置：詳復議計畫書。

四、復議理由及內容：詳復議計畫書。

決 議：本案原則准照桃園縣政府復議案通過，惟請桃園縣政府參考會中委員所提意見及交通部高速鐵路工程局書面意見【詳附件】，修正復議計畫書後，重新補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出陳情意見，則請該府併本會第 647 次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，否則再提會討論。

【附件】

召開內政部都市計畫委員會第 657 次會議：第 2 案桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）復議案」交通部高速鐵路工程局之書面意見

茲因本日（96.4.24）適逢本局辦理「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統工程（中正機場以北蘆竹鄉非都市 2 路段）用地取得協議會議」，故不克與會，謹以書面資料陳述本局意見如次，請 卓參。

1. 本局所規劃用地範圍係依捷運建設用地需求劃設，地主陳情之住宅區畸零地並非因捷運用地造成（詳本局第 647 次委員會議研析意見）。
2. 鑒於地主係逕向 貴委員會陳情將該等土地納入本計畫捷運用地範圍，本局尊重 貴委員會及內政部營建署之專業考量，並將依貴委員會決議辦理。

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案」逕向本部陳情意見綜理表表

編號	申請人	陳情位置	陳情理由	建議事項	交通部高速鐵路工程局研析意見	本會 95 年 11 月 28 日第 647 次會決議
1	鍾添梁 鍾添相 鍾添龍 鍾添隆 鍾添結 鍾魏桂蘭 住址：中壢市新生路 379 號 電話：0916361304	中壢市興南段公坡小段 603-1 地號土地	為維護土地所有權人權益，陳請將土地所有權人等坐落中壢市興南段公坡小段 603-1 地號土地納入捷運 A21 號車站用地範圍內。	1. 據悉「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)」案，刻正於貴署審議中，爰向貴署提出陳請。 2. 陳請人等旨揭地號土地，依桃園縣政府核發之都市計畫土地使用分區證明書所載為中壢平鎮都市擴大修訂計畫內之住宅區，惟因都市計畫之劃設，致使該等土地狹長且深度不足，日後不僅出入困難(唯一出入口為面向目前已開闢完成之高鐵聯外道路-中壢至青埔 40 米連外道路)，爾後亦無法建築使用，也無法與面臨環北路前排建築用地合併使用之可能。 3. 陳請貴署基於民眾權益考量，於都市計畫規劃過程中，能儘量朝向對土地所有權人損害最小之方式為之，懇請於本次變更案中，同意將前揭土地納入捷運 A21 號車站用地範圍內，並減少土地所有權人之損失。	1. 陳情人等所指中壢市興南段公坡小段 603-1 地號土地目前為中壢平鎮都市擴大修訂計畫內之住宅區，為桃園縣政府於民國 72 年 4 月 26 日發布實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案」所變更之內容。 2. 民國 93 年間，為配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站設置，高鐵局選擇旨揭地號北側農業區土地為捷運車站用地，並辦理本案第一次都市計畫個案變更，未影響旨揭地號原計畫之住宅區使用。 3. 本案本次辦理之第二次變更係因檢討 A21 車站位置，調整車站用地範圍北移，無使用車站南側用地之需求。	本案據交通部高速鐵路工程局列席代表說明未影響旨揭地號原計畫之住宅區使用，且無使用該地之需求，故未便採納。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都委會 94 年 12 月 19 日第 14 屆第 29 次會、95 年 3 月 30 日第 15 屆第 1 次會及 95 年 6 月 21 日第 15 屆第 2 次會審議通過，並准桃園縣政府 95 年 9 月 16 日府城鄉字第 0950240715 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 27 條第 1 項第 4 款。

（二）都市計畫工商綜合專用區審議規範第 36 點。

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、本案經提本會 95 年 10 月 31 日第 645 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」，案經簽奉核可，由本會賴委員碧瑩（召集人）、張委員珩、洪委員啟東、孫委員寶鉅及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 12 月 22 日、96 年 3 月 6 日及 96 年 3 月 23 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組審查意見二，有關本案回復為原使用後如未來變更為其他使用分區時，是否需額外負擔一定比例之回饋乙節，採納桃園縣政府列席代表意見，比照本會96年3月13日第654次會議審決「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案」之相關審議原則及意見，將來變更為其他使用分區時，需再額外負擔5%之回饋，並請納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案係屬市鎮計畫之主要計畫，依規定須擬定細部計畫，故請縣政府於擬定細部計畫時，考量恢復為原乙種工業區部分後，依「都市計畫法臺灣省施行細則」第18條規定作為一般商業設施使用時，對週遭都市環境所產生之衝擊影響，研擬適當之土地使用分區管制要點，以資妥適。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案參據本會 96 年 3 月 13 日第 654 次會議審決「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案」之相關審議原則及意見，建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、本案基於下列各點理由，同意將本案土地檢討變更為原使

用分區（乙種工業區及農業區）。

（一）查本案原係由台通開發實業股份有限公司併同取得利台紡織纖維股份有限公司及台晟開發實業股份有限公司之土地使用同意書依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，申請「變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區及農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案【原計畫案名為變更八德(大湳地區)都市計畫(納入桃園市都市計畫部分)（部分工業區及農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案】」，桃園縣政府於 89 年 5 月 30 日發布實施，且亦與原申請人簽訂協議書在案，由於原申請人並未依核准之開發計畫期程實施開發建設及部分土地於 94 年間被法院拍賣移轉予非開發人，已違反前開協議書第 9 條「本工商綜合區開發計畫經許可後，甲方(台通公司)承諾於收受通知之日起 1 年內申領雜項執照，逾期未申領時，願由乙方(桃園縣政府)逕行撤銷原開發許可，並將已完成變更之土地恢復變更為原土地使用分區」規定。

（二）又查「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 點：「都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地

變更回復為原使用分區」，本案由於上開計畫案公告發布實施迄今已逾 6 年，台通公司除將應捐獻之現金捐予桃園縣政府外，並未依核准之開發計畫期程實施開發建設，故桃園縣政府依上開審議規範，循都市計畫法定程序，檢討變更為原使用分區，尚無不妥。

二、本會第 654 次會決議有關「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案」，其中有關「本次變更範圍於未來變更為其他使用分區時，其捐贈土地除依『基隆市都市計畫變更回饋規定』計算回饋比例外，應再加 5%。」乙節，究其因係申請人未依協議書規定，將所劃設之生態綠地及捐獻金額，捐贈予基隆市政府。然本案雖未完成生態綠地之捐贈，惟業已繳交六仟餘萬元之現金予桃園縣政府，與前開案例不同，故有關本案回復為原使用後如未來變更為其他使用分區時，是否需比照上開決議規定，額外負擔一定比例之回饋，請桃園縣政府妥予研議具體意見，並提會說明。

三、本案變更回復為原使用分區後，如有繼續檢討變更為其他分區之必要，請桃園縣政府視實際情況考量並先依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建，以避免造成公私兩損，或產生無法配合地區發展之情況發生，並請

於禁建案公告發布實施後，再依都市計畫法定程序，檢具變更主要計畫書、圖，報請本部核定。

四、原變更計畫案範圍內尚留設 20 公尺計畫道路，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，宜一併變更恢復為原計畫乙種工業區，惟據縣政府說明：該計畫道路係於辦理桃園都市計畫第二次通盤檢討案時，為配合新劃設住宅單元之聯外道路系統所增設（變更部分工商綜合專用區為道路用地），該住宅單元目前已規劃審議中，建議不宜恢復為乙種工業區。為求周延，請縣政府詳予補充說明（含事業及財務計畫之土地取得方式等）並納入計畫書敘明，以利查考。

五、本案桃園縣政府與申請人於 86 年 6 月 4 日簽訂協議書，申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設，縣政府遲至 94 年 8 月始辦理本案公開展覽及生態綠地部分未能移轉予縣政府，請縣府本於權責查明原因及理由，如有行政疏失及行政責任，亦請依相關規定辦理並將處理情形，補充納入計畫書內敘明。

六、審核摘要表「申請變更都市計畫之土地權利關係人」修正為「桃園縣政府」。

第 4 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案係依據新竹縣政府 96 年 2 月 6 日府工都字第 0960020490 號函辦理。
- 二、擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫案，前經本會 93 年 7 月 13 日第 589 次會審議決議：「本案准照本會專案小組審查意見通過，並退請新竹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。」。
- 三、因該案係擴大及變更農業區為都市發展用地，依本會決議應先辦理區段徵收作業後，再報由內政部核定，惟新竹縣政府於辦理區段徵收樁位測定及擬定細部計畫時，發現實際面積與計畫面積不符，同時考量實際需要與交通需求，需變更修正部分主要計畫書、圖內容，俾利區段徵收之繼續進行，故以上開號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

決 議：採納新竹縣政府列席人員說明，本案已於 95 年 3 月 1 日公告區段徵收，並於 95 年 4 月 13 日完成發價補償，並無延宕開發時程，影響都市健全發展之疑慮，又本次將第三種商業區變更為第一種商業區，係將其建蔽率從 80%適度調降為 60%，以利都市環境塑造，尚稱合理。故本案准照新竹縣政府所送變更計畫書、圖通過，並退請該府併同本會第 589 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第十八案）再提會討論案」。

說 明：

一、變更三義都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經本會 95 年 10 月 3 日第 643 次會審議完竣，其中決議第二點：「變更內容明細表新編號第十八案部分，據縣政府列席人員說明，為促進三義觀光產業活動，鄰近原已停駛火車之鐵路，台鐵目前已提出復駛計畫，為因應日後觀光旅遊需求，附近地區需配合作適當之調整變更，故本案暫予保留，俟縣政府研提具體變更方案後，再提會討論決定。」在案。

二、案經苗栗縣政府依照本會上開決議辦理後，以 96 年 3 月 12 日府商都字第 0960029992 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，爰再提會討論。

決 議：採納苗栗縣政府及交通部台灣鐵路管理局列席人員意見，因本案仍有部分工程技術尚待克服解決，故暫緩審議，惟為避免延宕計畫時程，請縣政府於會議紀錄文到三個月內提出具體可行方案報部，否則退請該府另依都市計畫法定程序辦理變更。

第 6 案：台中縣政府函為「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）暨土地使用分區管制要點再提會討論案」。

說 明：

- 一、變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）案，經本會95年9月5日第641次會審議完竣，其中有關公民或團體提出之陳情案件、變更內容明細表新編號五等案，經決議略以：「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...請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經台中縣政府依照本會上開決議，自 95 年 12 月 29 日起至 96 年 1 月 29 日止補辦公開展覽 30 天(補辦公展共計 14 案)，並於 96 年 1 月 16 日舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間計接獲公民或團體陳情意見 6 件，故經該府以 96 年 2 月 8 日府建城字第 0960039111 號函檢送陳情意見相關資料暨以 96 年 3 月 13 日府建城字第 0960065878 號函送公開展覽計畫書、圖及補正資料到部，爰再提會討論。
- 三、又本案土地使用分區管制要點住宅區及商業區之建蔽率

與容積率部分，由於東勢鎮公所認為本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會原先決議未契合地方之需，扼殺該鎮發展，影響民眾權益，故經台中縣政府 95 年 10 月 24 日府建城字第 0950294341 號函向本部提出建議，再提本會 95 年 11 月 28 日第 647 次會審議決議：「本案因案情複雜，交由原專案小組再行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。」。

四、嗣經台中縣政府以 96 年 1 月 16 日府建城字第 0960012807 號函檢送土地使用分區管制要點相關資料，復經原專案小組（召集人：楊委員龍士）於 96 年 2 月 13 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰併同提會討論。

決議：本案准照下列各點通過，並退請台中縣政府併同本會第 641 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更東勢都市計畫(第二次通盤檢討)再提會討論部分：如附表本會決議欄。

變更東勢都市計畫(第二次通盤檢討)補辦公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府意見	本會決議
人 1	陳情人：古睦雄 (04-25879272， 0937-723272，台 中縣東勢鎮中寧 里 8 鄰本街匠寮 巷 65 號) 建議位置：東勢 鎮仙師段 990、 991、994、 1011-1、1012、 1013、1017、 1017-1、1018、 1019、1020	本 6 公尺計畫道 路之東邊為商業 區，西邊為住宅 區，中間如被變 更為綠地，陳情 人之土地約 130 坪，全部變成畸 零地，非但陳情 人之土地變成畸 零地，毗鄰 10 餘戶之房屋都會 變成畸零地，影 響至鉅。	建議將 6 公尺計畫道路 廢除後，變更為「商業 區」或「住宅區」。	建議依內 政部都委 會決議，變 更道路用 地為綠 地。	照縣政府 意見。(即 維持本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會 決議)
人 2	陳情人：國有財 產局 陳情位置：有關 補辦公展編號十 一，內政部都委 會決議用語	變更為綠地部分 「無償捐贈予地 方政府」，修正為 「公告實施後， 依據國有財產法 規定以無償撥用 方式辦理」。	國產局內部作業方式無 「無償捐贈」方式，為 避免無法辦理本案，建 議修正改以無償撥用方 式辦理。	建議採納 國有財產 局意見，以 利執行變 更後之作 業。	照縣政府 意見。
人 3	陳情人：羅清貴 (04-25877802， 台中縣東勢鎮泰 昌里 13 鄰中新街 東新巷 2-1 號) 建議位置：台 中縣東勢鎮東勢段 中崙小段 217、 217-1、218、 218-1 地號土地	河川區劃設不公 平。	中崙溪之河川整治計畫 將中崙溪兩邊的農業區 土地劃為河川區，但應 該按現有河川中心線為 基準，分別向左右二邊 各 17.5 公尺拓寬變更 為河川區(亦即兩邊的 地都要平均分攤)，如 今本地區之河川用地大 部分劃在陳情人之土 地上，而對面的地主土 地卻沒有劃到河川區， 非常不合理也不公平， 陳情按現有河川中心 線，分別向二邊(平均) 各出 17.5 公尺(合計 35 公尺)土地，才公平合 理，否則陳情人不接 受現在的規劃方式。	非屬補辦 公展範圍， 不予討論。	照縣政府 意見。

人 4	陳情人：林金杏 (04-25885812， 台中縣東勢鎮中 科里中山巷 25-5 號) 建議位置：東勢 鎮文昌段 1478 地 號土地	請撤銷台中縣東 勢鎮文昌段 1478 地號等土 地都市計畫內未 開闢之綠地，變 更為住宅區用地 以為合理使用， 促進地方發展， 並符合都市計畫 精神。	(1)本案土地原為河床 邊都市計畫內之綠地， 並含部分住宅區，現河 床邊之堤防及現況河床 邊之道路已由台中縣政 府施工建設完成，並與 河床有五公尺道路隔 離，因此綠地功能已完 全消失，無實際之麥 益，失去原計畫之意義 與目的。 (2)又本案之都市計畫 帶狀綠地自編定以來業 已數十年，政府無徵收 開闢之計畫，土地無法 作他項使用，嚴重影響 人民權益至鉅。 (3)基於以上理由，本案 都市計畫所規劃之綠地 依情依理依法無存在之 必要，且歷來政府對不 必要的綠地還有撤銷之 處分。	非屬補辦 公展範 圍，不予討 論。	照縣政府 意見。
人 5	陳情人：陳永祥 等 人 (04-25876578， 台中縣東勢鎮泰 昌里 1 鄰東崎街 364 巷 18 號 建議位置：台中 縣東勢鎮泰昌 段 1213、1214 地號土地	基於火災消防及 交通安全之考 量。	建議 1214 地號計畫道 路向南移併住民巷道。	非屬補辦 公展範 圍，不予討 論。	照縣政府 意見。又 考量火災 消防及交 通安全乙 節係屬縣 政府權 責，請該 府參處。
人 6	陳情人：詹德茂 (04-25872938， 台中縣東勢鎮東 蘭路 46 之 1 號 建議位置：台中 縣東勢鎮東勢段 互助小段 570、 571 地號(新互助 段 722-725 地號) 土地	一、陳情民國 94 年 6 月 25 日公佈 擴大都市計畫 8 公尺計畫道路廢 除，以免產生畸 零地無法申請建 築。 二、本人土地座 落 570、571 地號 兩筆土地各半在 都市計畫 8 公尺	本鎮粵寧里東蘭路裕毛 屋興建兩排建物，中間 已有私設巷道六公尺寬 在案，並無償本所做公 共使用道路。8 公尺計 畫道路與現有建物產生 畸零地無法建築，建議 原 8 公尺計畫道路廢 除，以利陳情合理合法 建築。	非屬補辦 公展範 圍，不予討 論。	照縣政府 意見。

		道路範圍。在互助小段 571 相鄰土地目前興建房屋在數年前完成，本人土地約二分之一在計畫道路，另一部份產生畸零地無法建築。所以陳情廢除該 8 公尺計畫道路，以維護人民權益。			
--	--	--	--	--	--

二、變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點再提會討論部分：照本會 96 年 2 月 13 日專案小組審查意見通過。

【附錄】本會96年2月13日專案小組審查意見：

變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點部分，參採台中縣政府列席代表之說明，除建議修正條文如以下附表各點，及請該府將修正之具體理由補充敘明於理由項下外，其餘仍照本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會決議。

土地使用分區管制要點對照表

原計畫	縣都委會決議 條文	本會第 641 次會決 議條文	本會專案小組審查意見
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 條之規定訂定之。	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 條之規定訂定之。	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 條之規定訂定之。	修正為「一、本要點依據都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。」。理由：經縣政府查稱原計畫應為「本要點依據都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。」因誤繕「32」為「22」。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，容積	二、第一種住宅區為規定整體開發範圍之住宅區，住(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 理由：採納縣政府列席代表之建

大於百分之二百。		率得調整為不得大於 200%。	議，以差別容積方式管制並區別舊社區，促使新開發社區提昇居住品質。
			<p>三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>理由：採納縣政府及鎮公所列席代表之說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 九二一重建目前大約完成 80% 左右，且本次通盤檢討係配合九二一震災重建，為避免重建標準不一。 2. 東勢鎮係屬山城，因地勢影響居民土地使用強度。 3. 東勢鎮產業發展至目前為止仍以農業行為為主，因需堆放農業用途之設備、機具及材料，並於水果採收時，以一樓作為包裝工作場所，需較大室內空間，二樓以上作住家使用，係屬使用上之特殊情形。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%；惟若建蔽率不大於 70% 時，容積率得調整為不得大於 320%。	<p>五、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p> <p>理由：採納縣政府列席代表之說明，商業區幾乎已開發完成，為避免造成執行上的困難。</p>
無	<p>十六、本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築及停車空間設置，依下列規定辦理。</p> <p>1. 退縮建築： (1) 住宅區、商業區：自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面</p>	<p>十七、本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築及停車空間設置，依下列規定辦理。</p> <p>1. 退縮建築： (1) 住宅區、商業區：自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相</p>	<p>十八、本計畫區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地，由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>1. 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，兩面道路寬度相同者，擇一退</p>

	<p>道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2)工業區：自道路境界線至少退縮六公尺建築，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)公共設施用地及公用事業設施：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形者，得由內政部都市計畫委員會審決確定。</p> <p>2. 停車空間：</p> <p>(1)總樓地板面</p>	<p>同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(2)工業區：自道路境界線至少退縮六公尺建築，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)公共設施用地及公用事業設施：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形者，得由內政部都市計畫委員會審決確定。</p> <p>2. 停車空間：</p> <p>(1)總樓地板面積 1--250 平方公尺，設置一部停車空間。</p> <p>(2)總樓地板面積 251-400 平方公尺，設置二部停車空間。</p> <p>(3)總樓地板面積 401-550 平方公尺，設置三部停車空間。</p> <p>(4)以下類推。</p>	<p>縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2. 乙種工業區：自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>3. 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 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。</p> <p>理由：採納縣政府列席代表之說明，全面管制退縮有執行上困難，且舊市區已依據「臺中縣建築管理自治條例」設置騎樓，故建議僅針對實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地，由低使用強度變更為高使用強度等地區作管制。</p>
--	--	---	--

	<p>積 1--250 平方公尺，設置一部停車空間。</p> <p>(2)總樓地板面積 251-400 平方公尺，設置二部停車空間。</p> <p>(3) 總樓地板面積 401-550 平方公尺，設置三部停車空間。</p> <p>(4)以下類推。</p>		
無	無	無	<p>十九、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板在在 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。</p> <p>理由：為使土地使用管制更加明確，建議分條次規定，俾便於執行。</p>

第 7 案：台中縣政府函為「變更大甲都市計畫（配合大甲鎮縱貫鐵路 182K+615 段平交道引道改善工程）案」。

說 明：

- 一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 12 月 28 日第 33 屆第 7 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 3 月 3 日府建城字第 0960055259 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

- 一、為符實際，將本案案名修正為：「變更大甲都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。
- 二、計畫書內並無記載土地使用分區管制要點相關事項，且與本次變更內容無涉，故將目錄「柒、土地使用分區管制要點」刪除，且第 8 頁之實施進度部分，亦請配合實際情形修正。
- 三、採納台中縣政府列席代表說明，計畫書變更範圍土地清冊漏列義和段 834 地號土地，由於該筆土地確位於變更計畫範圍內，故同意予以補列。

第 8 案：台中縣政府函為「變更后里都市計畫（部分住宅區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼供道路使用，部分河道用地為河道兼供道路使用）案」。

說 明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 12 月 28 日第 33 屆第 7 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 3 月 3 日府建城字第 0960055636 號函檢送變更計畫書、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，其餘准照台中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。

一、變更內容明細表部分：將變更內容新計畫「鐵路兼供道路使用」一項修正為「鐵路用地兼供道路使用」；「河道兼供道路使用」一項修正為「河道用地兼供道路使用」，案名亦併同修正，以符實際。

二、計畫書第 19 頁伍、「事業及財務計畫」乙節修正為「實施進度及經費」；另表五開發期程預估表內部分工作項目已逾期，請台中縣政府配合實際情形修正。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(部分農業區、工業區為道路用地，部分綠地為園林道用地)案」。

說 明：

- 一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 95 年 11 月 23 日第 98 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 2 月 6 日府建都字第 0960025649 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：照案通過。

第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」。

說 明：

- 一、本案業經臺北市都委會 96 年 2 月 13 日第 565 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 96 年 3 月 29 日府都規字第 09601311600 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 3 款及文化資產保存法第 33 條。
- 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，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案係以保存古蹟及歷史建築聚落為主，有關都市防災應加強文化資產減災規劃（如樹種植栽、開放空間、消防救援系統等），並應重視周邊停車及消防車出入問題。
- 二、本案變更範圍內土地權屬，請以示意圖表示之。至於計畫書審核摘要表臺北市都委會審議時間錯誤部分，請配合修正。
- 三、為避免爾後產生核發建築執照疑義，本案應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

四、後續細部計畫應檢討考量事項：

- (一) 有關主要計畫書第 7 頁「實施進度與經費」敘明「本計畫區內建築物之新建、增建、修建、改建及維護，由所有人、使用人或管理人依文化資產保存法及相關法令辦理及負擔」，請市府加強溝通，建立共識。
- (二) 本案如有容積移轉之必要，對於指定容積接受區與如何合理分配容積等，請配合檢討規劃，如能藉由取得適當之財源或容積，當有助於未來文化資產保存之經營管理。
- (三) 本案後續如何執行為本變更案成功與否之關鍵，有關是否因應整體發展需要應將周邊地區納入都市設計審議、市府編列預算補助文化資產保存及放寬使用限制等事項，請併同規劃考量。

五、建議事項：有關古蹟及歷史建築保存之相關都市計畫變更案，請臺北市政府文化局及都市發展局、台北市都市計畫委員會建立協調機制，掌握時效，以達到保存維護之目的，並避免產生紛爭。

八、散會：上午 11 時 40 分。