

## 內政部都市計畫委員會第 793 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 11 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源  
簡副主任委員太郎 代  
（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 792 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分道路用地為住宅區）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更平溪都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫（部分保護區為機關用地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更新店主要計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高

榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(配合地形圖重製專案通盤檢討)案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)(訂正書圖不符部份)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫(修訂市場用地土地使用分區管制要點)案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更復興都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分道路用地為住宅區）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會101年10月19日第173次會審議通過，並准宜蘭縣政府101年10月29日府建城字第1010170642號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款暨同法第27條第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案因涉及土地使用分區之類別(住宅區或旅館區)、目的事業主管機關意見、附近地區整體交通影響、周邊河川整治範圍與相鄰土地之使用、環境影響評估相關規定、開發計畫內容(包含量體規模、使用強度、停車空間…等)、具體回饋內容及計畫實施之進度與經費等，有待釐清，故退請宜蘭縣政府與申請人再妥為研商，並詳予分析補充資料及研提具體可行之變更方案後，再提會討論。

第 2 案：新北市政府函為「變更平溪都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 4 月 19 日第 19 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 10 月 22 日北府城審字第 1012740289 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 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，其餘准照新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、本案變更位置緊鄰行水區，請詳為補充本案選址評估、區位因素、土地使用配置概要、用地面積需求分析、停車需求（包括計畫書中提及平溪分隊消防廳舍未來將設置 50m 雲梯車之停放空間）及環境地質調查資料等項目，納入計畫書中敘明。

二、有關新北市都市計畫委員會專案小組會議紀錄：

「本案變更基地位置東側及西側緊鄰行水區，請申請單位向水利單位確認整治計畫是否有變更而影響開發。」乙節，請檢附水利主管機關相關證

明文件或研商會議紀錄等，納入計畫書中，以利查考。

三、請查明補充緊鄰變更基地東北側農業區之現況、土地權屬以及本案變更後，該剩餘之農業區進出動線等內容，納入計畫書中敘明。

四、計畫書「實施進度及經費」乙節，請核實估列所需開闢經費、地上物處理費用及工程費用等項目，納入計畫書中敘明，以利查考。

第 3 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫(部分保護區為機關用地)案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會101年4月19日第19次會審議通過，並准新北市政府101年10月22日北府城審字第1012740291號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新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、請詳為補充本案選址評估、區位因素、土地使用配置概要、用地面積需求分析及周圍環境調查資料等，納入計畫書敘明。

二、請詳為補充本案基地水文、地質與水土保持處理情形等資料，納入計畫書敘明。

三、請針對石門地區之歷年災害情形，包括都市災害發生特性、歷史及災害潛勢情形，相關災害防範措施規劃及檢討等詳為補充，納入計畫書敘明。

四、計畫書「實施進度及經費」乙節，請分別詳列公、私有土地之面積、取得方式及經費，以資明確。

第 4 案：新北市政府函為「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會審議通過，內政部並於 97 年 8 月 14 日以内授營中字第 0970806678 號函轉上開會議記錄予前台北縣政府再案。

二、案經變更前揭都市計畫案之申請人（良機實業股份有限公司）於 101 年 5 月 16 日 101 以良機字第 10100005 號函略以：「…，本公司因經營效益上的考量，擬停止辦理，請惠予查照。」案經新北市政府提新北市都市計畫委員會 101 年 6 月 28 日第 21 次會報告案審議決議：「洽悉，同意撤案，請作業單位依行政程序簽報並函請內政部撤案…」在卷；該府依上開決議於 101 年 8 月 22 日以北府城都字第 1012306045 號函送相關說明資料等到部，爰再提會討論。

決 議：本案暨經申請人（良機實業股份有限公司）來函表示無意願辦理後續變更事宜，並經新北市政府同意撤案，故將本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會之決議修正為：維持原計畫（乙種工業區）。

第 5 案：新北市政府函為「變更新店主要計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 9 月 12 日第 24 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 10 月 26 日北府城審字第 1012797080 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新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、請市政府依「都市計畫書圖製作要點」相關規定，妥為製作變更示意圖，並納入計畫書內，以資完備。

二、請依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」規定，將「工商服務使用」修正為「工商服務及展覽」，並配合修正案名，以資適法。

三、依計畫書記載本案應實施環境影響評估，故於報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境



影響評估報告相關書件。

- 四、本案應由開發單位與新北市政府重新簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之內容、時程開發，並納入主要計畫書內，以為執行依據。
- 五、本案應配合變更細部計畫，請新北市政府於新北市都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。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫（電信事業土地專案通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 99 年 3 月 2 日第 725 會審議完竣，該次會決議略以「…一、本案基地尚有部分未取得之國有及私有土地，請中華電信股份有限公司協調土地所有權人，並檢附同意變更證明文件納入計畫書」。

二、有關涉及私有土地部分經中華電信股份有限公司協調結果，本案仍有部分私有土地無法取得同意書，為避免延宕本案後續辦理期程，經桃園縣政府於 101 年 8 月 30 日府城綜字第 1010208962 號函請本會續審，爰再提會討論。

決議：本案除變更內容明細表編號一變更「機關用地」為「電信專用區」無法取得同意書之土地部分維持原計畫外，其餘准照桃園縣政府 101 年 8 月 30 日府城綜字第 1010208962 號函送計畫書內容通過，並退請該府併本會 99 年 3 月 2 日第 725 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（配合地形圖重製專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 101 年 2 月 17 日第 16 屆第 16 次會審議通過，並准桃園縣政府 101 年 4 月 19 日府城都字第 1010097197 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李委員公哲、劉委員小蘭、謝委員靜琪及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 101 年 8 月 29 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府已於 101 年 10 月 29 日府城都字第 1010267959 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府於 101 年 10 月 29 日府城都字第 1010267959 號函送修正計畫書內容通過，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。

## 本會專案小組初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本案展繪作業原則係依據民國84年訂定之「台灣省辦理都市計畫檢討重製作業要點」辦理，其中11項疑義經重製疑義研討後有6項納入本次變更內容，惟仍請縣政府依據內政部99年12月23日台內營字第0990818154號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，並納入計畫書敘明。
- 二、查本案重製前後土地使用面積對照表，總面積減少59.75公頃，其中農業區減少82.34公頃、道路用地增加14.56公頃、住宅區增加5.3公頃、乙種工業區增加3.25公頃，請縣政府補充相關面積大幅增減之原因、有無影響民眾權益及相關因應處理對策，並納入計畫書，以資明確。
- 三、本次變更內容涉及公共設施用地變更為非公共設施用地、低強度分區變更為高強度之分區等，仍應有適當之回饋措施，請依桃園縣政府之通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。
- 四、本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定略以：「…。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」辦理。
- 五、應補正事項：

(一) 計畫審核摘要表之公告徵求意見、公告徵求意見期間刊登報紙、公開展覽時間刊登報紙及公民或團體陳情意見等欄位，請補充相關文件並配合修正。

(二) 鑒於本次變更面積狹小（均未超過0.01公頃），請於計畫書補充放大比例尺之變更示意圖，以資明確。

六、變更內容明細表部分：如后附表。

附表 「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（配合地形圖重製專案通盤檢討）案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	全區	70年12月測繪比例尺一千分之一計畫圖	95年11月測繪比例尺一千分之一計畫圖	1. 原都市計畫圖係於民國 70 年測繪(1/1000)，沿用迄今已逾 20 年，除其測製精度較現今為差，地形地物亦已隨時間而變化，已無法符合現今使用需求 2. 爰此，故辦理本次都市計畫圖重製作業，使圖面資料與現況地形地物相符，以利後續都市計畫作業之推行。	除補充綜合意見第一、二點外，其餘照縣政府核議意見通過。
		計畫總面積(1,060)	計畫總面積(1,000.25)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
2	計畫區北側，乙種工業區旁	農業區 (0.01)	乙種工業區 (0.01)	1. 依 R5、R6、R503、R7 至 R13 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫圖、現況及地籍線皆不一致。 2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市富貴段 953、958、963 與 964 地號完整範圍納入乙種工業區，並變更調整農業區及乙種工業區範圍。	照縣政府核議意見通過。
		乙種工業區 (0.01)	農業區 (0.01)		
3	計畫區北側，農會專用區東側	住宅區 (0.01)	乙種工業區 (0.01)	1. 依 R37 至 R47 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫圖、現況及地籍皆不一致。 2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市富貴段 845、846 地號全部與 849 地號部分範圍納入乙種工業區，並變更調整住宅區及乙種工業區範圍。	除補正載明未達 0.01 公頃之實際面積外，其餘照縣政府核議意見通過。
		乙種工業區 (未達 0.01)	住宅區 (未達 0.01)		
4	計畫區北側，農會專用區旁	農會專用區 (未達 0.01)	乙種工業區 (未達 0.01)	1. 依 R74、R75、R76 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫線及地籍不一致；但與現況一致。 2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市南華段 148、149、150 地號東側與南側範圍納入農會專用區，並變更調整農會專用區及乙種工業區範圍。	除補正載明未達 0.01 公頃之實際面積外，其餘照縣政府核議意見通過。
		乙種工業區 (0.01)	農會專用區 (0.01)		
5	計畫區北側，農會專用區南側	農業區 (0.01)	乙種工業區 (0.01)	1. 依 R56、R57 及 R59 至 R68 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫圖、地籍不一致，但與現況一致。 2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市南華段 95、104、124~127 與 132 地號納入乙種工業區，並變更調整農業區及乙種工業區範圍。	除補正載明未達 0.01 公頃之實際面積外，其餘照縣政府核議意見通過。
		乙種工業區 (未達 0.01)	農業區 (未達 0.01)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
6	計畫區中央，公(二)用地旁	公園用地 (0.01)	乙種工業區 (0.01)	1. 依 R260、R261、R262 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫圖、現況不一致，但與地籍一致。 2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市湧豐段 11-6 地號完整範圍納入乙種工業區，並變更調整公園用地及乙種工業區範圍。	照縣政府核議意見通過。
7	計畫區中央，公(二)用地西側	乙種工業區 (0.01)	公園用地 (0.01)	1. 依 R246 至 R249 樁位資料展繪之分區範圍線與計畫圖、現況及地籍皆不一致。	除補正載明未達 0.01 公頃之實際面積外，其餘照縣政府核議意見通過。
		公園用地 (未達 0.01)	乙種工業區 (未達 0.01)	2. 依據重製疑義會議結論辦理：將平鎮市湧豐段 15 地號完整範圍納入公園用地，並變更調整乙種工業區及公園用地範圍。	

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）（訂正書圖不符部份）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 101 年 8 月 9 日第 239 次會審議通過，並准苗栗縣政府 101 年 10 月 29 日府城都字第 1010267959 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗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。


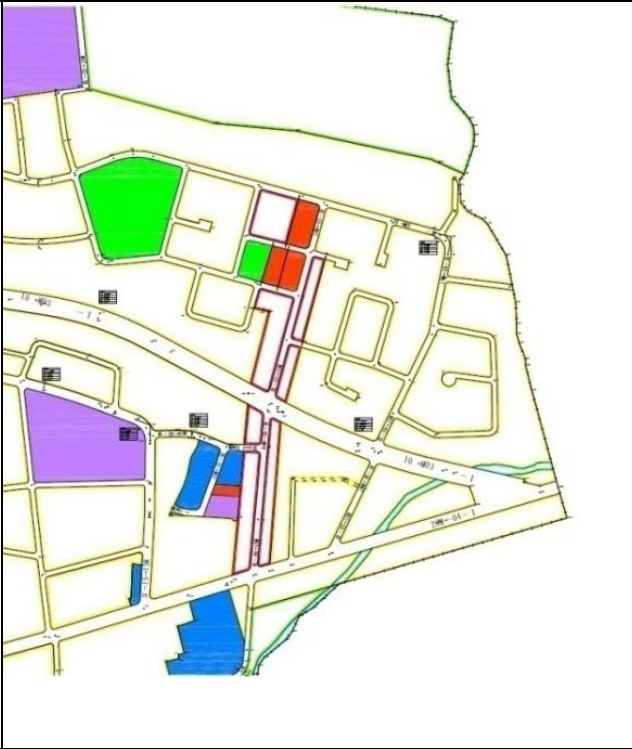
一、計畫名稱修正為「訂正苗栗都市計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）（書圖不符部分）案」。

二、本案計畫內容過於簡陋，請縣政府補充辦理緣由、詳細訂正計畫內容、具體訂正理由及製作訂正內容綜理表等，並補述於計畫書，以資完備。

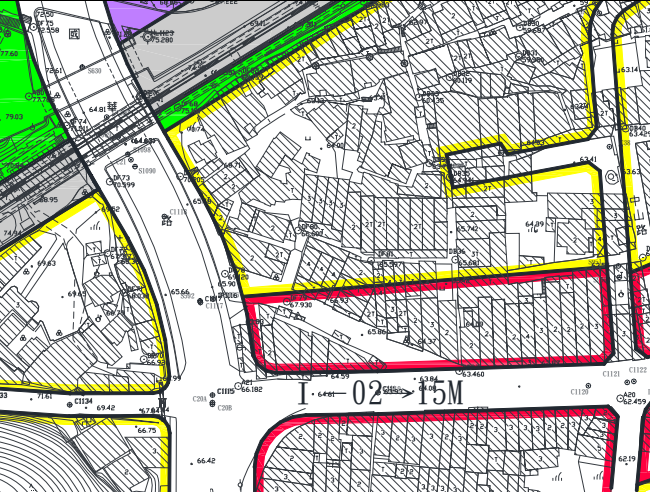
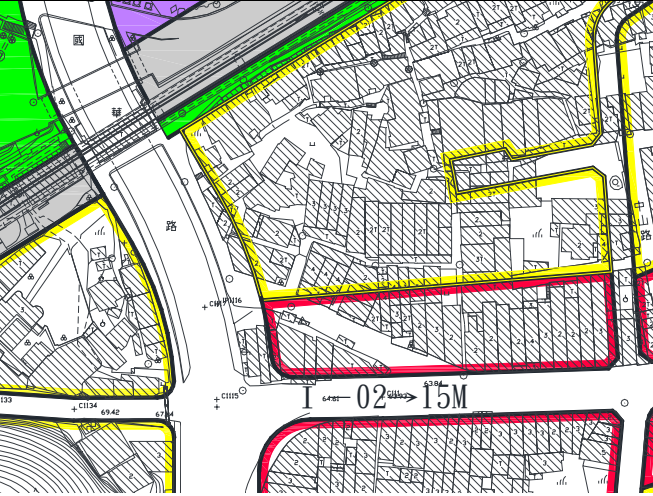
三、有關苗栗縣政府 101 年 11 月 16 日府商都字第 1010231022 號函送補充訂正內容（如附表一），參據縣政府列席代表補充說明，同意納入本案；惟該訂正內容非屬原公開展覽內容，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定；否則應再提會討論。



附表一：

編號	訂正內容(訂正計畫圖)	
	重製圖	訂正後重製圖
8		
<p>民國 87 年間辦理苗栗市為公段、大倫段、嘉福段地籍重測時，地籍已與都市計畫樁位辦理聯測，並公告「87 年度苗栗縣苗栗市都市計畫樁清理補建成果資料」，惟重製圖仍依 79 年「苗栗都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)暨全面樁位檢測及恢復樁位座標成果圖表」展繪，致該處地籍與重製圖有部分不符，故應依 87 年都市計畫樁位成果訂正之。</p>		

編號	訂正內容(訂正計畫圖)	
	重製圖	訂正後重製圖
9		
<p>本案於「核定苗栗縣西山地區擬定細部計畫及配合修訂主要計畫(苗栗鎮西山附近重劃區)」(66年03月09日六六府建都字第17278號公告發布實施)中劃定為4公尺人行步道用地，其後納入「變更苗栗主要計畫(第二次通盤檢討)案」(76年09月25日七六府建都字第89527號公告發布實施)，並釘有都市計畫道路中心樁位，迄今並未變更，惟二通後之都市計畫圖皆有漏繪該4公尺人行步道之情事，致重製圖遺漏未予展繪，故依原規劃意旨訂正之。</p>		

編號	訂正內容(訂正計畫圖)	
	重製圖	訂正後重製圖
10		
	<p>本案於「變更苗栗主要計畫（第二次通盤檢討）案」（76年09月25日七六府建都字第89527號公告發布實施）變更編號第21案變更之，係為配合實際發展需要，將I-01道路東側、I-02道路以北之綠地用地（寬5公尺）變更為道路用地，致此路段計畫道路寬度為35公尺（於道路東側增加路寬5公尺），但於重製圖誤依原道路中心樁兩側等距離展繪（共30公尺），故應依原規劃意旨訂正之。</p>	

第 9 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（修訂市場用地土地使用分區管制要點）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 8 月 6 日第 18 次會審議通過，並准臺南市政府 101 年 10 月 3 日府都規字第 1010808333 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更理由及內容：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南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、依計畫書記載，本次市場改建須符合經濟部訂定之市場改建規定，故請將該市場改建原則、內容等納入計畫書補充敘明。

二、本次市場改建並未劃設停車場用地，有關停車係利用「公二」之入口廣場及「停一」停車場用地，除請詳為檢核目前停車需求及供給量外，併將市場與停車場間關聯性，補充納入計畫書敘明。

三、本次市場改建後，是否已足數安置現有攤位使用，請於計畫書中補充敘明。

四、計畫書內部分圖示（如圖 1、圖 2）請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定，改以彩色繪製，以資明確。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更富里都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會96年1月29日第118次會審議通過，並准花蓮縣政府96年7月12日府城計字第09600948780號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會張前委員珩（召集人）、林前委員俊興、洪前委員啟東、林前委員秋綿及黃前委員德治等5位委員組成專案小組，專案小組於96年12月25日召開會議聽取簡報完竣，經提本會97年4月1日第679次會審議決議：「本案因涉及計畫書資料之更新、建立優質生態城鎮之具體措施、生態資源之維護、重製前後土地使用計畫面積疑義及都市防災計畫等課題，有待進一步釐清及處理，故請縣政府會同規劃單位補充具體書面資料，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論」。
- 七、由於張前委員珩（召集人）、林前委員俊興、洪前委員啟東業已卸任，經重簽奉主任委員核可，由林前委員秋綿（召集人）、李前委員正庸、王前委員秀娟、鄒委員克萬、林委員志明組成專案小組接續審議，經花蓮縣政府於99年4月14日府城計字第0990047107號



送補充資料，經專案小組再分別於99年5月24日及100年5月31日召開二次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經花蓮縣政府101年9月26日府建計字第1010176744號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳如附錄一）與97年4月1日第679次會之專案小組初步建議意見（詳如附錄二）及花蓮縣政府101年9月26日府建計字第1010176744號函送修正計畫書內容通過，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。

**【附錄一】本會專案小組初步建議意見彙整(99.5.24及100.5.31日)：**

一、計畫書內容部分：請花蓮縣政府將下列專案小組有關綜合性之初步建議意見及97年4月1日本會第679次會之專案小組初步建議意見（如附錄二），補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

1. 請將本計畫區以生態社區之理念及其都市設計原則（包括高度、色彩、退縮建築、斜屋頂等）及配合訂定土地使用分區管制要點後（如附件一）並納入計畫書，以資完備。
2. 補充計畫區之旅遊人口及旅次分析，另針對現況人口偏低，請重新評估計畫人口及因應方法並納入計畫書敘明。
3. 請分析本計畫區之生態資源、生態廊道及原生物種之描述，並補述當地農業資源特色及如何提昇整體生活機能之品質後並納入計畫書敘明。

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

三、逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	位置	陳情理由與建議事項	專案小組 初步建議意見
逕一	洪建隆君	富安段 987地號	1. 原都市計畫將富里鄉富安段987地號劃設為道路公共設施迄今，惟多年來並未開闢亦未見有徵收之財源，且鄰近道路多已開闢，損及民眾權益並影響地方發展。 2. 陳請有關單位依法變更。	考量道路系統之必要性，故未便採納。

# 【附件一】

原 條 文	檢 討 後 條 文	備 註										
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>住宅區建築物應設置斜屋頂，其規定說明如下：</u> <u>1. 斜屋頂之斜率不得小於 25%，覆蓋率不得小於 1/2，其投影面積不得小於建築面積之 70%，斜屋頂投影面積之計算得依各樓層設置斜屋頂之面積累計。</u> <u>2. 前項斜屋頂材料禁止使用塑膠浪板及鐵皮等材質。</u> <u>3. 住宅區之色彩(立面、斜屋頂等)以中、低彩度為原則。</u>	增訂住宅區建築物之斜屋頂規定。										
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 <u>280%</u> 。  (經查原富里二通計畫書附錄之土管規定，商業區之容積率應為 280%故逕予更正)	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。 <u>商業區之建築物應設置斜屋頂，其規定說明如下：</u> <u>1. 斜屋頂之斜率不得小於 25%，覆蓋率不得小於 1/2，其投影面積不得小於建築面積之 70%，斜屋頂投影面積之計算得依各樓層設置斜屋頂之面積累計。</u> <u>2. 前項斜屋頂材料禁止使用塑膠浪板及鐵皮等材質。</u> <u>3. 商業區建築物之色彩(立面、斜屋頂等)以中、高明度為原則；另可搭配部份中、高彩度之設計(不得大於立面面積之 25%)。</u>	增訂商業區建築物之斜屋頂規定。										
原 條 文	檢 討 後 條 文	備 註										
—	<u>十、停車場用地之平面停車場之建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或 4 公尺，停車場四周應附設適當之綠地於相鄰地區，且以栽植島綠化予以隔離，鋪面材料應考量採用吸水性能佳之地磚或植草磚鋪設，並做好排水坡度，以提供雨天停車及行走之方便。</u> <u>立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%，並於周邊考量配合景觀花園之規劃，予以植栽美化及遮蔽，降低建築物本體之溫度。</u>	增訂平面、立體停車場使用強度與綠化規定。										
—	<u>十一、訂定停車空間設置標準如下：</u> (一) 於開發基地在1000平方公尺以上之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提 <u>花蓮縣都市設計審議委員會</u> 審議同意者，不在此限。 <table border="1"><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> (二) 前項以外之地區依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	—	增訂停車空間設置規定。
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250	設置一部											
251-400	設置二部											
401-550	設置三部											
以下類推	—											



**【附錄二】本會97年4月1日第679次會之專案小組初步建議意見：**

查富里都市計畫於民國 64 年發布實施，並於民國 71 年完成第一次通盤檢討、民國 83 年完成第二次通盤檢討，計畫面積 177.5 公頃，本次辦理第三次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

- 一、富里鄉位於台灣東部花蓮縣境最南端係花東縱谷中重要城鎮，境內依山傍水風景秀麗，農產豐富係花東魚米之鄉，屬早期舊聚落擁有豐富人文、自然生態等資源，為發展本計畫區成為花東縱谷旅遊系統中旅遊服務、生態社區，型塑文化的、水與綠的、永續的生態旅遊，建立低成本生活環境及數位網路環境之城鎮，請縣政府補充有關產業之特色、自然生態景觀、人文景觀之分析資料，並提出計畫發展定位、構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。
- 二、本次通盤檢討圖係採用新測繪地形圖，其中比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，大部分使用分區及公共設施用地面積均互有增減，其中如住宅區面積增加 4.89 公頃、農業區面積增加 19.17 公頃，計畫總面積增加約 25.3 公頃等，請縣政府詳與查明原因於計畫書補充說明，如有涉及分區變更，應補充納入變更內容明細表。
- 三、本案縣都委會決議後依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 6,500 人核算，停車場用地面積不足 0.55 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等

5 項公共設施用地面積約僅佔全部計畫面積之 0.76%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之十之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

四、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。

五、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標。為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

六、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。

七、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書

內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

八、花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更內容明細表部分：詳表一。

十、土地使用分區管制要點：詳表二。

十一、逕向本部陳情意見表：詳表三。

表一、變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	一	本計畫	計畫年期 民國 87 年	民國 100 年	計畫年期已屆滿，配合國土綜合開發計畫調整計畫年期。	參酌東部區域計畫第二次通盤檢討(草案)，將計畫年期調整為 110 年，以符實際。
二	二、四、人 4	計畫區南側、西南側之農業區	農業區 (8.90)	河川區 (8.90)	本案由第九河川局提出，依經濟部 94.05.10 經授水自第 094202099700 號公告之鯢溪河川區域套繪於計畫圖上，並該區域範圍變更農業區為河川區。	照縣政府核議意見通過。
三	三	計畫區南側之農業區	農業區 (0.10) 住宅區 (0.01)	道路用地 (0.11)	本案依現況道路位置，調整變更部分農業區、住宅區為 8 公尺寬道路用地，使其構成迴路，改善和平街西側計畫道路系統，以符合實際需求。	照縣政府核議意見通過。
四	五	機六(原花蓮菸葉廠)及鄰近地區	機關(部分「機六」) (0.04) 住宅區 (0.04)	住宅區 (0.03) 道路用地 (0.01) 機關「機六」 (0.04)	1. 原計畫「機六」機關用地範圍與土地所有權屬不符，應予調整。 2. 原為花蓮菸葉廠使用，現況已廢棄，經檢討後，供富里鄉公所及花蓮縣政府使用。	照縣政府核議意見通過。
五	六	機四北側住宅區	住宅區 (0.33)	機關(機九) (0.33)	1. 本案變更範圍為公有地，由鄉公所提出。 2. 由於原衛生所房舍已破舊，爰此變更住宅區為機關用地，供衛生單位於此地另建新廈，改善衛生醫療品質。	照縣政府核議意見通過。

表一、變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
六	七	鐵路用地 (富里火車站周邊地區)	鐵路用地 (3.73)	農業區(2.73) 廣場 (廣一)(0.17) 停車場 (停一)(0.09) (停二)(0.14) 公園 (公一)(0.27) (公三)(0.15) 道路用地 (0.18)	1. 民國90年9月協調會決議，配合鐵路局實際使用需求，依地籍資料調整其用地範圍，將未有徵收使用計畫之民地，剔除於鐵路局需地範圍之外。 2. 經檢討後，將部分實際已供站前廣場、停車場及道路使用者，併周邊道路及車站廣場整體改善之需要，將站前部分鐵路調整變更為廣場、停車場、道路及公園用地。 3. 另依92年6月17日會勘結果，經鐵路局同意，將火車站東北側部分鐵路用地變更為公園用地(公三)，以塑造站前整體開放空間意象	照縣政府核議意見通過。
七	八	富里火車站後站用地	廣場用地 (0.11)	鐵路用地 (0.11)	1. 變更範圍為鐵路局管理使用。 2. 因應未來興建火車站後站使用需要，予以變更。	照縣政府核議意見通過。
八	九	計畫區北側(明理橋)至車站前廣場	農業區 (0.60) 住宅區 (0.12) 鐵路用地 (0.43)	道路用地 (1.15)	為改善計畫區東北側及車站附近交通，依現況10至12公尺寬道路劃設12公尺寬計畫道路，東北過明理橋接計畫區外公路局興闢之12公尺道路，往南延伸至車站前廣場。	照縣政府核議意見通過。

表一、變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
九	十	機六北側	加油站用地 (0.15)	加油站專用區 (0.15)	1. 為統一名稱及配合加油站民營化，予以變更。 2. 惟變更基地有一般零售業、一般服務業及餐飲業使用時，應捐贈加油站專用區總面積之30%土地；且使用之樓地板面積不得超過該加油站專用區總樓地板面積之1/3。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 為安全考量，區內不宜有一般零售業、一般服務業及餐飲業使用，故將變更理由 2. 刪除。
十	十一	機四西南側	道路用地 (0.03)	公園(公二) (0.03)	變更範圍原為囊底路設計，因應道路改道及坡度陡峭而變更為公園用地。	照縣政府核議意見通過。
十一	十二	機四西南側	兒童遊樂場(兒三) (0.04)	住宅區(0.04) 附帶條件： 依花蓮縣都市計畫委員會第110次大會通過之「變更案件提供或捐贈標準表」辦理。	本案由公所提出，由於原「兒三」兒童遊樂場臨 10 公尺寬計畫道路，現況附近房屋密集，現況雜物堆置，嚴重影響環境衛生及民眾權益；且鄉公所無徵收開闢計畫，爰以附帶條件變更為住宅區。	照縣政府核議意見通過。
十二	十四	兒二北側	兒童遊樂場(部分「兒二」) (0.01)	住宅區 (0.01)	依據民國 90 年 7 月重製疑義會議決議(新測地形圖轉繪疑義表編號 17)，兒二臨北側住宅區，因區界樁與現況相符，提案變更都市計畫；經檢討後，以地籍及樁位為準，調整兒二及住宅區範圍。	照縣政府核議意見通過。

表一、變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十三	十五	計畫區南側住宅區臨農業區界	農業區 (0.13)	住宅區 (0.13)	依據民國 90 年 7 月重製疑義會議決議(新測地形圖轉繪疑義表編號 20)，住宅區臨南側農業區與現行計畫不符，應依樁位及地籍圖提案變更，以免影響民眾權益。	經查依原計畫圖比對住宅區與農業區分區界線，並無不符，又經縣政府列席代表說明係屬樁位誤置，故維持原計畫。
十四	十六	富里國中西北側及東北側	機關用地(機三) (0.09) 自來水事業用地 (0.21)	自來水事業專用區(0.30) 附帶條件： 依花蓮縣都市計畫委員會第 110 次大會通過之「變更案件提供或捐贈標準表」辦理。	1. 本案依 90 年 9 月協調會決議辦理。 2. 經檢討後，「機三」機關用地現供自來水公司辦事處使用，應併鄰近自來水事業用地調整變更為自來水事業專用區。	除將變更「機關用地」為「自來水事業專用區」部分修正為「自來水事業用地」，外，其餘維持原計畫。
十五	勘 1	計畫區中央，「機九」旁	住宅區 (0.06)	公園兼兒童遊樂場(公兒一) (0.06) 【變更範圍以部分中平段 287 地號為準。】	1. 本案變更範圍為公有地，並由鄉公所提出，經 95 年 9 月 14 日都市計畫委員會現場會勘。 2. 經檢討後，為配合「機九」機關用地(衛生所)使用及考量附近住宅區配置鄰里休憩場所，調整變更住宅區為公園兼兒童遊樂場用地。	照縣政府核議意見通過。

表一、 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十六	勘 3	計畫區中 央富里火 車站與鄉 公所間	住宅區 (0.03)	園道 (0.03) 【變更範圍以 中平段 195、 196-1 地號 2 筆 土地為準。】	1. 本案變更範圍為公有地，並 由縣政府提出，經95年9月 14日都市計畫委員會現場 會勘。 2. 經檢討後，依現有道路調整 變更住宅區為園道用地，作 為聯繫通往車站街之通道。	本案位於編號五與 編號六計畫道路間 ，其間距短且高差 大，將來開闢似有 困難，且附近已有 約六公尺既成道路 可供通行，故維持 原計畫，並請依據 初步建議意見第四 點辦理。
十七	勘 4	計畫區南 側，即「市 一」西側 鄰鐵路用 地範圍	農業區 (0.16)	公園兼兒童遊 樂場(公兒二) (0.16) 【變更範圍以 富安段 771、 769、770 地號 3 筆土地為準 。】	1. 本案變更範圍富安段769、 771為公有地，770地號為私 有地。由縣政府提出，經95 年9月14日都市計畫委員會 現場會勘。 2. 經檢討後，依現況已興闢為 休憩場所之農業區，調整變 更為公園兼兒童遊樂場，以 符現況使用及補公共設施 不足。	照縣政府核議意見 通過。



表一、變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十八	勘 5	計畫區東南側「機八」用地及附近地區	機關用地(部份「機八」) (0.05)  住宅區 (0.05)	住宅區 (0.04) 道路 (0.01)  道路 (0.05) 附帶條件： 由機關變更為道路(0.01公頃)部分，無償作為本案機關變更為住宅區之捐贈回饋，並由地主完成捐贈程序後，始同意變更，否則恢復原計畫。	1. 本案由鄉公所提出，經 95 年 9 月 14 日都市計畫委員會現場會勘，「機八」機關用地部分土地已依實際需求興建 2 層建物供作圖書館使用，餘有 0.05 公頃空地(私有土地)，未來並無興闢計畫。 2. 經檢討後，為維護民眾權益及考量完整規劃計畫區東南側道路系統，恢復變更部分機關(機八)(富安段39、40地號，面積0.05公頃)為住宅區(0.04公頃)、道路(0.01公頃)及依現況道路，調整變更毗鄰住宅區(0.05公頃)為8公尺寬道路(0.05公頃)，延伸連繫12公尺寬「台23號道路」往東河鄉。	照縣政府核議意見通過。
十九	逾 1	計畫區東側計畫範圍線旁，即自來水事業用地東側保護區。	保護區 (0.11)	機關用地 (機十) (0.11) 【變更範圍以中興段部分148地號及344地號全部之土地為準。】	本案由國防部軍方單位提出，變更範圍為國有土地，係於民國49年撥由國防部使用，現況為軍方建構國防設施使用，為符現況發展需求，調整變更部分保護區為機關用地(機十)。	照縣政府核議意見通過。

表一、 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
二十	十七	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，以維護良好生活環境品質，故新增容積移轉規定、整體開發地區退縮建築、停車空間設置規定及明訂加油站專用區、自來水事業專用區、平面及立體停車場使用強度等規定。	詳土地使用分區管制要點對照表。

表二 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	檢 討 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。 理由：依 89 年 12 月 29 日「都市計畫法台灣省施行細則」修訂。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 200 % 。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 200% 。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 240 % 。	三、商業區之建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 240% 。	照縣政府核議意見通過。
四、 <u>加油站</u> 用地之建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 <u>140%</u> 。	四、加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用為主，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	照縣政府核議意見通過。
無	五、自來水事業專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	除配合變更內容明細表第十四案將「自來水事業專用區」修正為「自來水事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
無	六、為加速公共設施保留地之取得及興闢，增進都市土地之有效利用，本計畫範圍內私有公共設施保留地得依都市計畫建築容積移轉辦法相關規定辦理，且容積率移轉上限最高為 200% 。	有關本計畫區之都市計畫容積移轉，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定，縣府得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過即可實施，已無增訂本條文之必要，故刪除。
五、機關用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250 % 。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50 % ，容積率不得大於 250% 。	照縣政府核議意見通過。

表二 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	檢 討 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見										
六、學校用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 150 % 。	八、學校用地之建蔽率不得大於 50 % ，容積率不得大於 150% 。	照縣政府核議意見通過。										
七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 240% 。	九、零售市場用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 240% 。	照縣政府核議意見通過。										
無	十、停車場用地平面停車場之建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺，停車場四周應予美化；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。	照縣政府核議意見通過。										
無	十一、訂定停車空間設置標準如下： （一）於開發基地在 1000 平方公尺以上之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> （二）前項以外之地區依建築技術規則 建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	—	照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準											
1-250	設置一部											
251-400	設置二部											
401-550	設置三部											
以下類推	—											
八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列措施： （一）凡建築基地為完整之街廓	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：	本要點十二-（一）係屬開放性空間獎勵部分，因										

表二 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	檢 討 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
<p>或符合下列規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第九點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地有一面臨接寬度8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。</li> <li>2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1500平方公尺以上者。</li> </ol> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積但已不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol>	<p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol> <p>理由：依85年6月內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p>	<p>已回歸「建築技術規則」規定，故予以刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>
<p>九、依第八點第一款規定所增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%：<math>\Delta F \times A = S \times I</math></p> <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數</p> <p>依下列規定計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區：<math>I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0</math></li> <li>2. 住宅區及機關用地：<math>I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0</math></li> </ol> <p>前項所列開放空間有效總面積之應亦與計算標準依未實施容管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>		
<p>十、依第八點第一款規定設置開</p>		

表二 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	檢 討 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見									
放公共之建築基地，其面臨道路 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積（△FA）得依第九點規定核算之增加樓地面積乘以 125 %。											
無	<p>十三、訂定退縮建築標準如下表，但基地情形特殊經花蓮縣都市計畫設計審議委員會（或小組）審議同意者，不在此限。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分 區 及 使 用 別</th><th>退 縮 規 定</th><th>備 註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 宅 區、 商 業 區</td><td>住宅區申請建築基地面積達 1500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr> <tr> <td>公 共 設 施 用 地</td><td>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分 區 及 使 用 別	退 縮 規 定	備 註	住 宅 區、 商 業 區	住宅區申請建築基地面積達 1500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	公 共 設 施 用 地	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	照縣政府核議意見通過。
分 區 及 使 用 別	退 縮 規 定	備 註									
住 宅 區、 商 業 區	住宅區申請建築基地面積達 1500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。									
公 共 設 施 用 地	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。									
無	<p>十四、本計畫區內凡經縣政府指定列管有案之老樹應妥為保護，不得任意砍伐、破壞或移植，樹穴不得鋪設水泥、柏油面等材料，應鋪設透水性植草磚、礫石、鐵格網，根系應設置 pvc</p>	本要點除將「改良土壤透氣增加吸氧量」乙段修正為「改良土壤透氣量」外，其餘照縣政府核議意見通過。									

表二 變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	檢 討 後 條 文	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
	<p>管通風處理，改良土壤透氣增加吸氧量、活化土壤；區內老樹，土地應於整體開發時預留開放空間，以維護其生長環境品質。</p> <p>理由：本計畫區內具有縣政府指定之老樹，故依據花蓮縣政府通案性規定。</p>	
十一、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	十五、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	修正為：建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，樹木以原生種之大喬木為主，以綠美化環境。
十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照縣政府核議意見通過。

表三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議變更內容	本會專案小組初步建議意見
2	陳石源、 彭思源、 張月妹君  計畫區中心	<p>1.富里鄉富安段 962、962-1、962-2、962-5、973 地號共 5 筆，原為大排水道之公有土地，但分別於民國 78 及 82 年變更為私有土地，違反土地法規定，請徹查失職人員。</p> <p>2.道路劃設為單方面徵收私有地，政府規劃人員，有違法失職之嫌。</p>	<p>1. 本案相關違法失職人員，請主管單位嚴于懲罰。</p> <p>2. 請成立專案調查小組，協助處理為民解困。</p>	<p>本案經縣政府列席代表說明，本陳情案業經提縣都市計畫委員會決議維持原計畫（決議理由：1、本計畫道路民國 64 年都市計畫發布實施至今都市計畫樁位未曾變更。2、因本陳情路段（鐵路用地至中山路部分）兩側徵收補償已發放完竣。陳石源君之徵收補償費業已繳存未受領補償費保管專戶。本案部分道路業經拓寬為 8 公尺計畫道路，為兼顧都市計畫道路系統及符合建築管理。且本計畫道路自民國 64 年都市計畫發布實施迄今都市計畫樁位未曾變更。），故照縣政府核議意見。</p>

## 八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更復興都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案前經本會 99 年 9 月 21 日第 739 會及 100 年 9 月 6 日第 763 會（係依第 739 次會議決議，補辦公開展覽後，再提會討論案）審議完竣，案經桃園縣政府依據前揭會議決議修正書圖完竣，於 101 年 9 月 14 日以府城都字第 1010229908 號函報請內政部核定。

二、經查本會前開第 739 次會議決議：「本案除專案小組初步建議意見應補充資料部分，於核定前先行送請專案小組召集人核閱外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過，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。」由於本案專案小組召集人（張前委員梅英）已卸任本會委員，爰提請大會報告。

決定：洽悉，並續依程序報請內政部核定。

九、散會：下午 11 時 35 分。