

## 內政部都市計畫委員會第697次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 12 月 16 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，由委員互推林委員中森代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、陳政均

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 696 次會議紀錄。

決 定：一、確定。

二、有關財團法人綠色消費者基金會方儉董事長於委員確認會議紀錄時，針對第 1 案「臺北市政府函為『變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案』」，請求確認「一、天母運動公園 16.8 公頃用地之量體開發、使用強度不應超過環保署於民國 87 年通過之臺北市立體育學院天母校區環境影響說明書內記載之內容與環評承諾。二、11 公頃天母運動公園共管委員會應由臺北市政府與居民共同成立，且共管委員會之設置應尊重地方民意，半數以上成員應為地方居民代表。」等事項，查該計畫案本會決議文二、四已有處理，且非屬本會權責，特予敘明。

## 審議案件一覽表

### 七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（第三次通盤檢討）（部分保護區為電路鐵塔用地）案」。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「訂正樹林都市計畫（部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地、部分廣場兼停車場用地為電力事業專用區）案」。

第 4 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「修訂石門都市計畫（土地使用分區管制要點土地及建築物使用類別）案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分行政區為機關用地）（供苗栗北藝文中心演藝廳使用）案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更公館都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合公館鄉縣 128 線銜接沿山道工程）案」。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合公館鄉縣 128 線銜接沿山道工程）案」。

第 10 案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為自來水事業用地）案」。

第 11 案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。

第 12 案：南投縣政府函為「變更名間都市計畫（停車場用地（一）為停車場專用區）案」。

第 13 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公園「I-13」用地部分為機關用地）案」。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分公園用地為機關【國防】用地（專供德掛營區-彰化忠靈塔使用））案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結（學進地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

## 七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（第三次通盤檢討）（部分保護區為電路鐵塔用地）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97年11月5日府建城字第0970147554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。

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、計畫名稱修正為「變更蘇澳擴大都市計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）案」，以資明確。

二、請補充「冬山至和仁輸電線路及地下電纜管路」路線示意圖，並納入計畫書，以利查考。

三、計畫書第7頁變更位置圖所引用底圖有誤，請查明補正；計畫書第13頁陸、「事業及財務計畫」乙節

修正為「實施進度及經費」，並核實估列本案開闢經費。

四、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會96年4月13日第97次會審議通過，並准澎湖縣政府96年8月22日府建發字第0960901447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）「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」第七點。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員碧瑩（召集人）、林前委員俊興、張委員珩、林委員秋綿及孫委員寶鉅等5位委員組成專案小組，專案小組分別於97年1月14日、97年3月28日（含赴現場勘查）、97年6月17日及97年9月19日召開4次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經澎湖縣政府依本會專案小組初步建議意見辦理後，以97年11月7日府建發字第0970901691號函送修正資料到部，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表編號二，同意照澎湖縣政府列席代表意見將遊樂區（不包含臨四案變更遊樂區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及人行廣場用地部分）變更為農業

區外，其餘准照縣政府 97 年 11 月 7 日府建發字第 0970901691 號函送修正計畫內容及本會專案小組初步建議意見（如附錄）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：

查「白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」於民國 88 年 6 月 16 日發布實施，計畫面積 54.08 公頃。本次第四次通盤檢討案計畫面積為 60.22 公頃，本案建議除下列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見通過。

- 一、本計畫區位在白沙島的西端，地處跨海大橋前旁不遠處，區內保有樹齡至今已三百多年之大古榕，均為澎湖縣觀光旅客重要旅遊景點之一，如何結合既有海洋豐富的資源，以發展漁業與觀光事業為目標，請縣政府研擬本區整體發展計畫及未來願景、計畫目標、定位及執行策略等納入計畫書敘明。
- 二、依據澎湖縣政府列席人員說明，本都市計畫區現有人口至民國 94 年底僅為 832 人，呈微量負成長，與計畫人口 4800 人，有頗大之差距，故同意縣政府列席人員於小組會中所提分析意見，將計畫人口配合調整為 3000 人，以資合理，另發展觀光之遊客量及未來遊客數成長情形，請縣府予以分析推計，併將分析資料納入計畫書，以資完備。
- 三、將法令依據「依據非都市土地申請新訂或擴大執行要點第 7 點辦理」予以刪除。
- 四、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。

五、查本地區都市計畫圖由於計畫圖使用多年而地形地物隨都市發展多有變遷，為提昇計畫圖之精度，以避免圖、地不符，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處理亦請納入變更計畫書內，以符實際。

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、依計畫書記載本計畫區公園、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，為計畫總面積之 2.058%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之十之規定，故同意縣政府 97 年 7 月 30 日府建發字第 0970901046 號函示意見，利用本計畫公有土地適當補充及調整（如附圖、表四），其餘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。

八、變更內容明細表部分：詳表一

九、土地使用分區管制要點：詳表二

十、人民或團體陳情意見綜理表：詳表三

十一、本案請照專案小組建議意見重新製所計畫書、圖，並確實依「都市計畫圖製作規則」相關規定辦理，並於提請大會討



論前，先行送由專案小組委員審閱。

十二、澎湖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、本案審議後計畫內容與原公展草案內容已有大幅差異，請縣政府查明有關經本會同意採納或修正者如與公开展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公开展覽，及提縣都市計畫委員會，如均無異議則准予通過，否則再提會討論。

表一 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
		原 計 畫	新 計 畫		
一	一號道路與二號道路交叉口	加油站用地 (0.13公頃)	加油站專用區 (0.13公頃)	依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」(95.2.16內政部)及因應公用事業機構民營化政策配合現況變更。	照縣政府核議意見通過。
二	遊樂區附帶條件規定.	應另行擬定細部計畫(含詳細之配置與事業及財務計畫,並應優先補足停車場用地),並俟細部計畫完成法定程序發佈實施,以區段徵收方式整體開發後始得以發照建築。(15.03公頃)	應另行擬定細部計畫(含詳細之配置與事業及財務計畫,並應優先補足停車場用地),並俟細部計畫完成法定程序發佈實施,以整體開發後始得以發照建築。未辦理整體開發前得比照農業區相關規定從事農業生產,惟不得設置農舍及其他產銷設施。(14.99公頃)	1. 本區以區段徵收方式開發確有窒礙難行之處,故予刪除須以區段徵收方式開發之限制,以增加開發彈性與可行性。 2. 為維護地主之權益,本區未辦理整體開發前得比照農業區相關規定從事農業生產,惟不得設置農舍及其他產銷設施。	除臨四案變更部分遊樂區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及人行廣場用地外,其餘遊樂區是否變更為農業區,提會討論。 理由: 該遊樂區係於73年間辦理第一次通盤檢討時,由公園用地變更而來並規定以區段征收方式辦理,惟迄今已23年餘仍未開發,據澎湖縣列席代表於小組會中說明經評估後,以區段徵收辦理遊樂區開發目前為不可行(詳如附件),且短期內並無公私部門之投資開發計畫,為避免影響民眾權利,是否變更為農業區?如將來有發展必要時,再視地方實際需要,另依法定程序辦理。
三	跨海大橋入口北側海域	海域 (1.89公頃)	港埠用地 (1.89公頃)	配合通梁北港現況予以變更。	照縣政府核議意見通過。
四	住宅區附帶條件規定	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築,並應於二年內完成細部計畫。(0.2公頃)	土地所有權人應就其土地面積之30%折算代金繳納原都市計畫擬定機關,折算方式比照澎湖地區之公共設施保留地徵收加成標準,並應於申請建築前完成繳納後始得發照建築。(0.2公頃)	1. 考量土地所有權人權益並兼顧公平原則。 2. 於民國94年11月10日上午10時30分假白沙鄉通梁村社區活動中心辦理之「澎湖縣94年度都市計畫通盤檢討—白沙鄉通梁地區都市計畫原市場用地附帶條件變更為住宅區開發案說明會」中,業已取得多數土地所有權人之同意。	照縣政府核議意見附帶條件通過。 附帶條件: 1. 縣政府應與土地所有權人簽訂協議書,並納入計畫書內,再行檢具變更主要計畫書、圖,報由內政部核定 2. 所繳納代金應優先使用於改善該地區之公共設施,並納入計畫書載明,以為執行之依據。 補充理由: 該住宅區原係於民國88年間辦理第三次通盤檢討時,由市場用地變更而來,參據縣政府列席代表意見考量該土地面積僅0.2公頃及

					地主人數較多，每人分配土地面積不大，故同意照縣政府核議意見改以折算代金方式辦理，惟其代金應優先使用於改善該地區之公共設施，以資妥適。
五	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變速內容及規定，修訂原分期分區發展計畫。	照縣政府核議意見通過。
六	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂原事業及財務計畫。	請配合本會審定結果作修正。
七	都市防災計畫	已訂定	修訂	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將都市防災規劃納入考量，明確指出都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，並予合理標示，以加強保障民眾生命安全。	除請將颱風或海水倒灌情形及防範對策於計畫書內敘明外，其餘照縣政府核議意見通過。
八	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	1. 配合都市計畫相關法令之修訂，修訂原規定，詳第四章土地使用分區管制要點。 2. 配合本次檢討變更內容爰為增修訂。	併土地使用分區管制要點審查。
九 (擴大都市計畫部分)	跨海大橋入口北側	非都市土地 (6.14公頃)	港埠用地 (6.14公頃)	配合通梁北港港區範圍予以擴大都市計畫，以符合發展現況並能統一港區土地之管理。	照縣政府核議意見通過，並請將擴大內容理由於計畫書適當章節敘明，以資完備。

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本表面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

表二 土地使用分區管制要點：修訂前後對照表

現行計畫	新計畫	變更理由	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條規定訂定之。	一、一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	法令條文修正。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	--	照縣政府核議意見通過。
三、商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百三十。	三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 230%。	--	除配合計畫人口之調整將容積率調降為 210%外，其餘照縣政府核議意見通過。
四、宗教專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	四、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。	--	照縣政府核議意見通過。
五、傳統建築區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至百分之一百五十。	五、傳統建築區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至 150%。	--	照縣政府核議意見通過。
六、遊樂區內可建築用地之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施，以區段徵收方式整體開發後始得以發照建築。	六、遊樂區內可建築用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施，以整體開發後始得以發照建築。未辦理整體開發前得比照農業區相關規定從事農業生產，惟不得設置農舍及其他產銷設施。	1. 本區以區段徵收方式開發確有窒礙難行之處，故予刪除須以區段徵收方式開發之限制，以增加開發彈性與可行性。 2. 為維護地主之權益，遊樂區於未辦理整體開發前得比照農業區相關規定從事農業生產，惟不得設置農舍及其他產銷設施。	併變更內容明細表第 2 案。
七、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。	七、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。
八、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並僅得依現況作加油站及依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定之條件及項目使用。	1. 配合本次檢討變更內容修訂。 2. 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五、(三)規定，未容許	修正為「加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並僅得供加油站及相關設施使

現行計畫	新計畫	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		得供該事業以外之商業使用者免提供相關捐贈事項。	用」。 理由： 1. 文詞修正。 2. 加油站專用區非公共設施用地不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。
九、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一百五十。	九、機關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。
十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，訂定左列獎勵措施： (一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編二百八十一條規定辦理。 (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。 1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	1. 原條文中有關公共開放空間之設置獎勵規定，配合修正為依「建築技術規則」建築設計施工編 281 條規定辦理。 2. 文辭修正。	照縣政府核議意見通過。
十一、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	(刪除)	依內政部 92 年 6 月 27 日台內營字第 0920087512 號令訂定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，都市計畫公共設施用地可逕依該辦法規定作多目標使用，毋須再於都市計畫書中敘明，故予刪除。	照縣政府核議意見通過。

現行計畫	新計畫	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
(無)	十一、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳附圖1)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	1. 標示本計畫區內應辦理都市設計審查之位置與範圍。 2. 傳統建築區附近之商業區因面對港區與跨海大橋為本計畫區門面，本次檢討後予以列入應實施都市設計審議範圍以塑造出本計畫區優美之門戶意象。	照縣政府核議意見通過。
十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		照縣政府核議意見通過。
十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。		照縣政府核議意見通過。

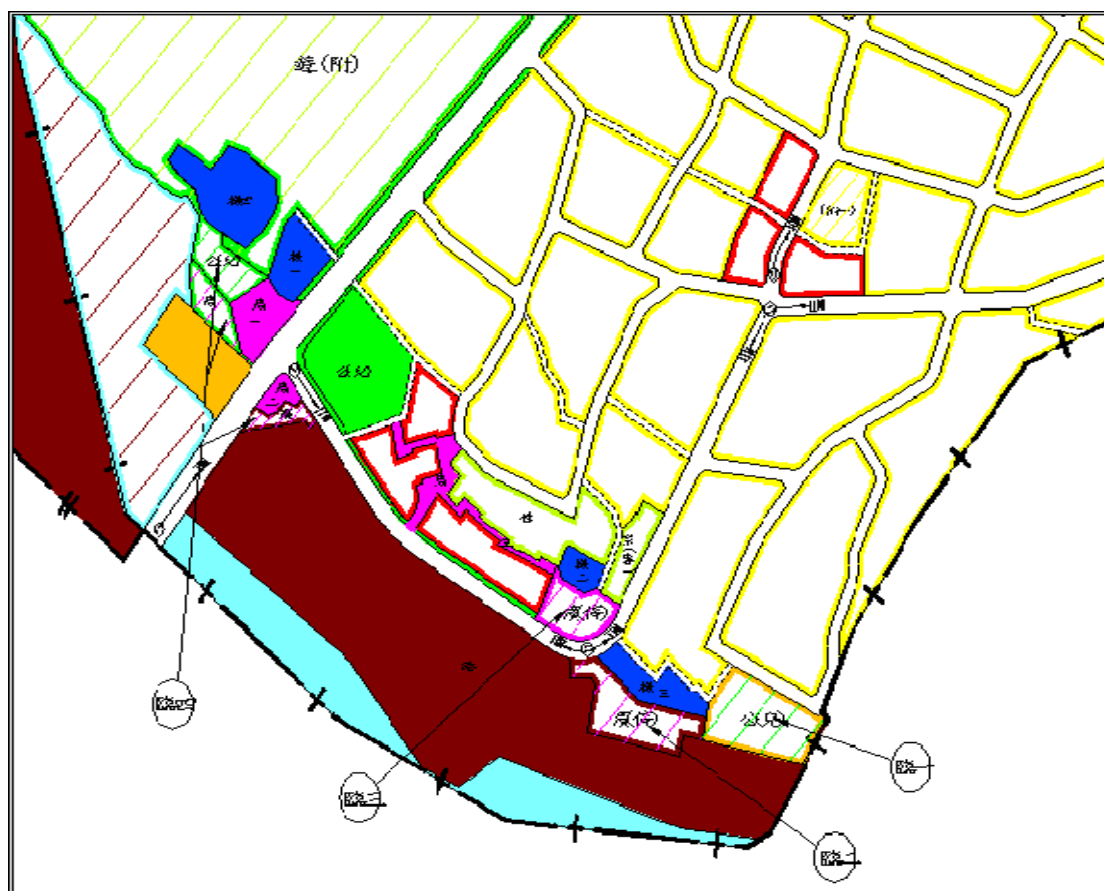
表三 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都市計畫委 員會決議	本會專案小組 初步建議意見
逾 1	國防部軍備局工程 營產中心中部地區 營產管理處澎湖分 遣所 陳情位置：後寮段 153、154 地號及通梁 中段 737、738 地號 (詳下圖)。	縣 203 號道往後寮交叉路口， 現地上建有蓄水池及加壓變電 站，為營區重要裝備電力及營 區用水設施，目前都市計畫使 用分區為「道路用地及「部分 農業區、部分道路用地」，擬變 更為「機關用地」，以符合都市 土地使用分區管制規定。	建議將「道路用地」 變更為「機關用 地」，以符合都市土 地使用管制規定。	不予採納。 理由：本案位於主 要道路轉基本景觀 及交通安全性之考 量不予採納，現況 地上設施請業務單 位函文請相關事業 單位協助辦理遷移 至其他適當位置。	照縣政府核 議意見未便 採納。

表四 縣政府補充及調整都市計畫公共設施部分：

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
		原 計 畫 (面積：公頃)	新 計 畫 (面積：公頃)	
臨一	機三用地東 側	零售市場用 地 (0.33)	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.33)	經查零售市場用地尚未開闢且未來亦無使用之計畫，故予 配合現況實際使用情形變更為公兒用地，以補公共設施用 地之不足。
臨二	通梁活動中 心南側之新 生地	港埠用地 (0.28)	廣場兼停車場 用地 (0.28)	經查通梁活動中心南側新生地現況已開闢為遊客停車場使 用，為確保本計畫之重要遊憩據點保安宮及古榕周圍遊客 停車空間之提供，故予配合現況變更。
臨三	保安宮榕園 南側	人行廣場用 地 (0.16)	廣場兼停車場 用地 (0.16)	保安宮古榕南側人行廣場部分範圍已開闢作遊客停車使 用，為補本計畫遊客停車空間之不足故予配合實際使用現 況變更。
臨四	跨海大橋入 口兩側附近 地區	遊樂區 (0.24)  埠用地 (0.06)	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.14) 人行廣場用地 (0.10) 人行廣場用地 (0.06)	1. 為塑造跨海大橋遊憩據點周邊之整體景觀予以變為適當 公共設施用地。 2. 現況已作景觀綠化、公廁之公有地配合範圍完整性變更為 適當之公共設施用地，兼維持通梁北港進出入通行功能。

補充公共設施變更都市計畫圖（臨一至臨四案）





第 3 案：台北縣政府函為「訂正樹林都市計畫（部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地、部分廣場兼停車場用地為電力事業專用區）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會96年9月7日第368次會及97年8月7日第379次會審議通過，並准台北縣政府97年11月19日北府城規字第0970857690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。

決 議：本案除將計畫書第 6 頁變更內容明細表備註欄第 3 點，非關本案訂正內容刪除外，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

第 4 案：台北縣政府函為「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案，前經本會 95 年 3 月 21 日第 629 次會、96 年 2 月 27 日第 653 次會及 97 年 5 月 27 日第 683 次會審議通過，台北縣政府並以 97 年 11 月 25 日北府城規字第 0970849830 號函送計畫書、圖等報部核定，惟查該府所送核定計畫書內，變更內容明細表原編號第十六案變更加油站用地（0.0018 公頃）為住宅區及變更加油站用地（0.1061 公頃）為加油站專用區，原編號第四十三案變更學校用地（0.0216 公頃）為住宅區部分，於備註欄內均未敘明不需回饋乙節，核與本會 95 年 3 月 21 日第 629 次會議決議：「照縣政府核議意見通過，惟請縣政府本於權責妥為訂定回饋措施，納入計畫書內以為執行之依據。」，有所不符，為避免滋生疑義，有釐清之必要，爰再提會討論。

決議：本案照台北縣都市計畫委員會 96 年 3 月 22 日第 363 次會決議通過（如附表），並退請台北縣政府併同本會第 629 次會、第 653 次會及第 683 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。

附表 變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	95.03.21 部 都 委 會 決 議	縣 都 委 會 專 案 小 組 決 議	96.03.22 縣 都 委 會 決 議
			原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)				
十二	十六	油二 用地	加油站 用地 (0.0018)	住宅區 (0.0018)	1. 為解決永和市永利段 228 地號畸零地無法建築之問題，且依中國石油股份有限公司油行銷售事業部台北營業處民國 90 年 3 月 6 日(90)北管字第 405-00-035 號函覆永和市永利段 228 地號畸零地土地所有權人略以：加油站用地(永利段 229 地號法定保留地部份)宜俟解除加油站用地編定後，再研議讓售相關事宜。 2. 配合加油站設施已民營化，檢討變更為加油站專用區以適應需要。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府本於權責妥為訂定回饋措施，納入計畫書內以為執行依據。	1. 本案於民國 61 年 5 月 9 日發布之永和都市計畫通盤檢討修訂案中劃設為住宅區。 2. 惟隨著永和市人口逐年成長及社會經濟發展迅速，中油公司為因應永和市發展需要，遂於民國 75 年購買永利段 229 及 239 兩筆地號土地，並於民國 76 年 10 月變更永和都市計畫(部分住宅區及商業區為加油站用地)。 3. 考量中油公司購買時之土地使用分區為住宅區(永利段 229 地號)，透過都市計畫程序檢討變更為加油站用地，惟變更後遂造成永利段 228 地號成為畸零地，今為解決永利段 228 地號畸零地無法建築之問題，遂於本次通盤檢討恢復為原住宅區。 4. 爰此，中油公司當初購買之土地使用分區為住宅區，今為解決永利段 228 地號畸零地無法建築問題，遂恢復部分加油站用地為住宅區(面積約 18M <sup>2</sup> )，考量社會公平正義，本案免予回饋，以保障土地所有權人權益。	照縣都委會專案小組決議通過。
			加油站 用地 (0.1061)	加油站專 用區 (0.1061)				

註：原編號係指台北縣都委會審竣報內政部審核時所採用之新編號，新編號係指經內政部都委會審竣並依決議修正計畫書、圖後報內政部核定之編號。

續表 變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	95.03.21 部都委會 決議	縣都委會專案小組決議	96.03.22 縣都委會 決議
			原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)				
二 五	四 三	頂溪 國小	學校用地 (0.0216)	住宅區 (0.0216)	永和市頂溪段 724-1、725-1、 726-1、727-1、 728-1、755-1、 756-1、758-1 等 八筆學校用地土 地，現況已做既有 巷道使用，考量現 況實際使用與用 地不符，檢討變更 為毗鄰之住宅區。	照縣政府核 議 意 見 通 過。惟請縣 政府本於權 責，妥為訂 定 回 饋 措 施，並納入 計 畫 書 內 以 為 執 行 依 據。	1. 本案於民國 61 年 5 月 9 日 發布永和都市計畫通盤檢 討修訂案中劃設為學校用 地。 2. 民國 65 年 7 月變更永和都 市計畫(公共設施保留地 通盤檢討)案中，考量現況 已有合法房屋存在，其住 民多屬軍眷，遂擬將劃設 之學校用地變更為住宅 區，且無需回饋。 3. 惟當初辦理變更，非依照 土地所有權人持有之土地 辦理變更，而是重新辦理 地籍分割，遂造成永和市 頂溪段 724-1、725-1、 726-1、727-1、728-1、 755-1、756-1、758-1 等八 筆學校用地土地，現況實 際使用與用地不符。 4. 爰此，上述零星土地考量 原規劃變更並無回饋，基 於一致性處理，本次檢討 變更為住宅區，且無需回 饋。	照縣都委會 專案小組決 議通過。

註：原編號係指台北縣都委會審竣報內政部審核時所採用之新編號，新編號係指經內政部都委會審竣並依決議修正計畫書、圖後報內政部核定之編號。

第 5 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分停車場用地為機關用地）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次會及97年9月11日第380次會審議通過，並准台北縣政府97年11月19日北府城規字第0970857690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、為避免對周邊停車需求產生影響，本案變更後所減少之停車場用地，請縣政府將會中所研提替代因應措施等納入計畫書，以為執行之參據。

二、請縣政府將本案相關區位配置及補充變更理由並納入計畫書敘明，以資完備。

第 6 案：桃園縣政府函為「修訂石門都市計畫（土地使用分區管制要點土地及建築物使用類別）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會97年8月8日第15屆第17次會審議通過，並准桃園縣政府97年11月4日府城規字第0970361981號函檢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、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：照案通過。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分行政區為機關用地）（供苗栗藝文中心演藝廳使用）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會97年10月23日第209次會議審議通過，並准苗栗縣政府97年11月14日府商都字第0970175797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、考量本藝文中心演藝廳之使用類別、功能、活動性質與規模，日後開發完成後因各項藝文展演活動之舉辦將聚集大量參與人潮，對附近地區交通系統勢必造成相當程度之衝擊影響，故請苗栗縣政府提出區域性及基地內交通需求分析、動線之規劃方案，及基地開發完成後如何有效紓解周邊交通及停車之改善計畫，並納入計畫書內。

二、請參照部頒「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」妥為訂定退縮

建築規定，以資妥適。

三、有關苗栗縣政府列席代表說明，本案變更範圍內陳清波文教基金會所有土地，其取得方式擬改為徵收或協議價購乙節，同意所請並請依規定妥為修正實施經費，以資適法。

四、縣政府轉來人民陳情意見部分（由黃信鐘先生代表列席說明）：詳附表本會決議欄。

附表：人民陳情意見綜理表：

陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議	本會決議
竹南頭 份都市 計畫行 政一之 六地主 自救委 員會 （總聯 絡人： 黃信南）  成員： 連木田 連立偉 曾惠貞 黃招發 黃盛長 黃信武 黃信鐘 黃信樑 黃信秋 黃信春 黃義文 黃義郎 黃義貴 黃義隆 黃義清	1. 演藝廳對面已有 17 公頃公園綠地，無必要花納稅錢增購 671-1、671-6、671-7、671-8 及 681 等五筆共 621 m <sup>2</sup> 土地做為綠地之用。 2. 演藝廳對面泳池邊已設置有大型地面停車場，另演藝廳周圍 100 公尺內亦設置有廣六、廣七、廣八共 5,100 m <sup>2</sup> 之地面停車場，無必要花納稅錢增購 677 共 1,844 m <sup>2</sup> 土地作為地面停車場。更何況廣七停車場近在 30 公尺處。若考慮來賓停車方便性，應於演藝廳及實驗劇場闢建地下停車場為宜。 3. 對面運動公園已設置有戶外劇場，面積為 3.35 公頃，目前很少使用，近成廢墟，因此亦無必要花納稅錢增購 670、674、675、676 等四筆共 1,707 m <sup>2</sup> 土地作為戶外劇場之用。 4. 陳清波文教基金會提供無償使用土地 4,985 m <sup>2</sup> ，加上公有地 15 m <sup>2</sup> 及其餘私有地變更為商業用地之回饋，若依回饋方案 30% 計為 1,276 m <sup>2</sup> ，總計有 6,276.5 m <sup>2</sup> ，約為 1,898.64 坪土地作為演藝廳、停車場及周圍	1. 將行政一之六土地比照其他行政一之一、一之二、一之三、一之四、一之五之方式改為商業區，並依照商業區回饋方案進行回饋。 2. 依陳清波文教基金會所提供無償使用之土地 4,985 平方公尺，再加上公有土地 15 平方公尺及其餘私有土地改為商業用地之回饋，若依政府之回饋方案假設為 30% 來計算，亦有 1,276 平方公尺，總計約有	未便採納。理由： 1. 有關建議事項 1 及 3，本計畫為本府十二旗艦計畫之一，並已納入「加強地方建設擴大內需方案」，為本府既定之重大建設政策。 2. 有關建議事項 2： (1) 據與會委員意見表示本案於先期作業及可行性評估報告案中即建議以完整街廓（含陳清波文教基金會無償提供之土地及其他公私有土地）規劃，對未來苗北藝文中心演藝廳功能使用及整體景觀將更利於都市發展之效益，詳參「苗北藝文中心演藝廳先期作業及可行性評估委託研究計畫」（定稿本）及本案計畫書。 (2) 本案需地單位針對本案範圍已於 97 年	照縣政府核議意見未便採納。



黃義雄	<p>綠化之用綽綽有餘。</p> <p>5. 苗栗縣為農業山城，目前人口僅 560,163 人，苗南有通霄演藝廳 750 席，苗中有縣立文化中心及苗栗巨蛋 7,788 席。而竹南頭份僅 17 萬人，加上造橋、三灣、南庄，也僅 20 萬。現苗北已有竹南演藝廳 900 席及頭份演藝廳 511 席，有必要再蓋比鄰近縣市還大之演藝廳嗎？</p> <p>(1) 新竹縣 50 萬人，演藝廳座位 1,057 席。</p> <p>(2) 新竹市 40 萬人，演藝廳座位 1,062 席。</p> <p>(3) 臺中縣 155 萬人，演藝廳座位 546 席。</p> <p>(4) 臺中市 105 萬人，演藝廳座位 1,654 席。</p> <p>(5) 桃園縣 195 萬人，演藝廳座位 1,702 席。</p> <p>6. 苗北最鄰近的新竹縣市業有 2,119 席，且有大型規模購物中心及百貨公司數棟之配合，而苗北預定演藝廳地區附近皆是特種營業場所，有條件與之抗衡嗎？</p>	<p>6,276.5 平方公尺，約 1,898.64 坪，作為演藝廳、停車場及綠化規劃之用。</p> <p>3. 將行政區一、二、三、四、五、六之土地依地主歸戶統一合併進行規劃及分配。</p> <p>4. 作為慈祐綜合醫院擴建及附設安養院之用以實質造福鄉里。</p>	<p>9 月 30 日委託聯成聯合建築師事務所辦理苗栗縣苗北藝文中心演藝廳新建工程委託專案管理含監造基礎服務工作案，進行街廓整體規劃。</p> <p>(3) 行政一之一等五個區塊目前檢討變更方式仍未定，且非關本案範圍。</p>	
-----	---	---	---	--

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更公館都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合公館鄉縣 128 線銜接沿山道工程）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會97年10月23日第209次會議審議通過，並准苗栗縣政府97年11月14日府商都字第0970175796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：照案通過。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合公館鄉縣 128 線銜接沿山道工程）案」。

說明：

- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 97 年 10 月 23 日第 209 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 97 年 11 月 14 日府商都字第 0970175798 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：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。

- 一、計畫書第 5 頁變更範圍土地清冊與地籍套繪示意圖及附錄三土地登記簿謄本不符，請查明補正。
- 二、有關變更內容超出公開展覽範圍部分，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或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

第 10 案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為自來水事業用地）案」。

說 明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會97年8月8日第4次會議通過，並准台中縣政府97年10月14日府建城字第0970285182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、變更計畫理由及內容：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、台中縣都市計畫委員會 97 年 8 月 18 日第 35 屆第 4 次會議決議二：「有關本案整體自來水事業使用範圍，是否應受環評法規審核程序辦理部份，請台灣自來水股份有限公司第四區管理處，另案函文經濟部轉呈環保署查復，並將該查復函文納入計畫書，以茲明確。」乙節，請縣政府確實據以辦理。

二、計畫書內所附圖三「變更位置套繪地籍示意圖」與表五「變更內容明細表」所列變更使用地號不一致

部分，請詳予查對補正。

三、計畫書附件四「假分割清冊」，非屬實質變更都市計畫內容，毋須納入計畫書，請刪除。

第 11 案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會97年10月23日第6次會議通過，並准台中縣政府97年11月13日府建城字第0970314695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。

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、本案之變更係為因應豐洲科技工業園區開發後之交通需求，故請補充該工業區開發後衍生之交通量需求分析及交通影響分析資料，並納入計畫書敘明。

二、本案因台中縣都市計畫委員會審議後之變更範圍（面積 2.4025 公頃）已超出公開展覽範圍（面積 2.3826 公頃），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 12 案：南投縣政府函為「變更名間都市計畫（停車場用地（一）為停車場專用區）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會97年8月20日第206次會審議通過，並准南投縣政府97年11月18日府建都字第09702183790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「停車場專用區」其土地使用分區管制要點內容，係參據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內停車場作為立體多目標使用時之使用項目，惟查依該使用辦法規定停車場其面臨道路寬度應在 12 公尺以上，而本案基地面臨道路寬度僅 8 至 10 公尺，顯然不足敷使用，故本案維持原計畫，並退請南投縣政府重新檢討考量周邊道路系統並研提具體可行方案後，再另案依都市計畫法定程序辦理。

第 13 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（公園「I-13」用地部分為機關用地）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次會議通過，並准花蓮縣96年7月6日府城計字第09600992730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表。

六、本案經提本會96年8月21日第665次會議決議：「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，由本會王委員秀娟（召集人）、林前委員俊興、楊委員重信、王委員小璘及劉前委員宗勇等5位委員組成專案小組，專案小組分別於96年9月27日及97年1月8日召開2次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經花蓮縣政府依本會專案小組初步建議意見辦理後，以97年11月3日府城計字第0970166256號函送補正資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除「實施進度及經費表」請依規定格式修正外，其餘



准照花蓮縣政府97年11月3日府城計字第0970166256號函送修正計畫內容及本會專案小組初步建議意見（如附錄）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：**

本案係因花蓮市清潔隊現址因位於計畫區南側花蓮六期重劃區內鄰近南濱公園，為避免長期影響南北濱公園至七星潭之帶狀觀光區域景觀發展，故將該清潔隊現址遷移至計畫區北側美崙工業區旁之公園用地，擬變更部分公園用地（面積2公頃）為機關用地，核屬需要，建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、 本案經縣政府列席代表說明係供花蓮市清潔隊辦公廳舍、環保車輛保養、停車場、資源回收場等使用，並擬將該基地建造成為東部最完善之環保園區，故將來規劃設計時請妥為考量下列各點，並納入計畫書。

（一） 本變更基地應配合鄰接之公園用地一併作整體規劃，基地與公園用地間不得有圍籬（綠籬除外）及圍牆之設置。建物造型、交通進出動線規劃、植被等應與整體公園環境相結合。

（二） 本變更基地將來環保車輛、資源回收車輛與一般車輛之出入動線、開放區與非開放區應予區分及分別規

劃。並為落實基地排水、增加透水鋪面及符合綠建築標章等，應將上敘規定事項納入土地使用分區管制規定。

二、計畫書請補充及修正下列各事項：

- (一) 本案變更後公園用地是否足夠及符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討規定？請於計畫書中敘明。
- (二) 計畫書內法令依據誤植及土地使用面積分配對照表不符部分，請予以修正。
- (三) 計畫書之「事業及財務計畫」名稱修正為「實施進度及經費」，並將實施進度、開闢經費來源等事項依分年方式表列修正。
- (四) 本案土地使用分區管制規定所訂，機關用地面臨道路二側綠帶植栽及建築退縮規定，請縣政府依實際需求予以修正。另有關基地開發強度，應依實際需求適度調低容積使用強度。
- (五) 計畫案名請修正為「變更花蓮都市計畫（部分公園「I—13」用地為機關用地『供花蓮市清潔隊使用』）案」，以符實際。

第 14 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分公園用地為機關【國防】用地（專供德掛營區-彰化忠靈塔使用）案」。

說 明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會97年7月11日第179次會議審議通過，並准彰化縣政府97年8月13日府建城字第0970165639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、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經提本會97年9月23日第691次會議決議：「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）先行聽取彰化縣政府簡報，並研提具體初步建議意見後，再行提會討論。」，案經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、楊委員重信、賴委員美蓉、王委員小璘及傅委員增渠等5位委員組成專案小組，專案小組分別於97年10月21日、97年11月7日（含赴現場勘查）召開2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：本案除「實施進度與經費表」內有關整建經費額度，請查明修正外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如

附錄)通過，並退請彰化縣政府依照修正計畫書、圖後，  
報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見：**

本案變更基地土地權屬為國有，管理機關為國防部軍備局，基地範圍現有國軍彰化忠靈塔、涼亭、牌樓、紀念碑等相關設施，該設施自民國 51 年起即設置於現址，任務為執行國軍陣（死）亡官兵之遺骸靈骨之安厝。由於該忠靈塔設施預計於民國 99 年使用完畢，故配合「國軍 96-100 年度兵力整建計畫」，預估 50 年內之需求，辦理「彰化忠靈塔側殿增建工程」，申請變更公園用地（面積 1.8082 公頃）為機關（國防）用地，本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過。

- 一、依據彰化縣政府列席代表說明，本案變更後公園用地面積尚超過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準規定1.8公頃，惟查本計畫區公園用地皆集中東南側之八卦山上，為維護八卦山優良之環境品質及提供彰化市民公共戶外遊憩空間，爾後本計畫八卦山地區如有類似涉及公園用地調整之都市計畫變更案件，建請彰化縣政府依都市計畫法第26條辦理通盤檢討，俾做整體考量規劃，不宜再循都市計畫法第27條辦理個案零星變更。

- 二、本案原來計畫係「風景區」，於民國93年辦理彰化市都市計畫第一次通盤檢討時，變更為「公園用地」，目前基地並未對外開放使用，本案變更後將來申請建築時，變更範圍內除配合「彰化忠靈塔側殿增建工程」所需建築面積外，其餘部分應配合八卦山風景區自然景觀及週遭環境，儘量維持現有地形、地貌及加強綠美化，並開放提供民眾使用，實質增加戶外休憩空間，納入計畫書供執行之參據，以資完備。
- 三、本案應將基地分析、交通分析、停車需求分析、公共開放空間等資料及擬增設設施之空間配置概要（配置示意、量體規模、使用強度）及經營管理等基本資料，納入計畫書。
- 四、參據國軍後備司令部列席代表意見，本案係因應國防設施之需要而辦理變更，為符合實際需求，故將案名修正為「變更彰化市都市計畫（部分公園用地為機關用地（供國防設施使用））案」。

## 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為：「變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會95年12月26日第139次會審議通過，並准宜蘭縣政府96年5月2日府建城字第0960056128號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第條。

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，由本會楊委員重信、洪委員啟東、彭委員光輝、周委員志龍及孫委員寶鉅等5位委員組成專案小組，並由楊委員重信擔任召集人，分別於96年8月7日及97年3月5日召開2次專案小組會議，惟宜蘭縣政府迄今已逾9個月（期間並經內政部營建署於97年9月3日以營授辦審字第0973580517號函催辦）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 3 月 5 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）辦理後再送部核辦。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

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

一、有關工業區（18.42 公頃）及農業區（5.47 公頃）變更為休閒渡假區及公共設施用地乙節：

- （一）本案擬變更為休閒渡假區其計畫性質、機能及定位等應先釐清與補充敘明。
- （二）本案變更後休閒渡假區究竟採何種開發方式較妥適？請縣政府就整體開發可行性、事業及財務計畫、地方發展願景等詳予評估，依天然條件、生態資源及現有地形等妥適規劃並研擬公平合理具體可行之方案，供審議參考。
- （三）本案開發方式如採市地重劃，請檢附市地重劃可行性評估分析資料，包括重劃範圍、公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、地區發展潛力、及妨礙或影響重劃之因素及解決辦法等，供審議參考；如採開發許可機制，請參據「山坡地開發建築管理辦法」及「市地重劃」精神，審酌補充下列各項資料，包括開發許可範圍選定、開發面積（開發單元、最小基地規模、條件、主要公共設施留設）、開發基地（建蔽率、容積率、開發高度、最大量體、坡度之限制、法定空地計算）、申請開發及審查程序、負擔及回饋（外部性及內部性公共設施負擔比例、開闢及捐贈時機、容積率獎勵）、開發計畫書圖（含事業財務計畫）等，供審議參考。
- （四）為配合休閒渡假區自然環境資源與塑造生態觀光綠鎮，建議於後續實質規劃與工程開發時，配合採用生態工法施設，並研擬相關規範及管制原則，納入計畫書中敘明，以作為未來開發與訂定都市設計管制規則之參據。
- （五）本案因涉及工業區及農業區變更，有否分別參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審

議規範」相關規定檢討辦理？請詳予說明。有關依各該審議規範應行留設之公共設施面積、比例及回饋事項等資料，亦請詳予列表敘明，供審議參考。

- (六) 本案因涉及農業區變更，如經本會審議同意採市地重劃或開發許可辦理，應請縣政府就其開發方式確實無法依院函規定以區段徵收開發之理由，依行政程序專案層報行政院同意後，再報部核定。

二、請補充分析「北宜高速公路設置」、及「礁溪擴大都市計畫案」等相關重大建設對礁溪地區之衝擊（包括過去及未來尖峰時刻旅次、觀光旅次、停車需求等變化，及對交通及人口方面之衝擊）與因應對策，並將計畫構想納入計畫書敘明，相關分析資料並請更新至最新年度。

三、補充自然、人文及現況資源調查資料，可參考中央地質調查研究所及相關調查資料，並補充敘明該地區溫泉蘊藏量、使用量、週期等，以作為開發總量管制之依據，如涉及土地利用管制及溫泉源頭保育等，應一併敘明處理措施，並納入計畫書敘明。

四、都市防災計畫部分，請縣政府補充敘明歷史災害情形、防災據點規模及容量推估、維生系統（含醫療院所）、道路退縮規定、陸軍明德訓練班未來使用定位及溫泉源頭保護等，以實務操作方式重新規劃及檢討，研擬具體方案納入計畫書中作為執行之依據（可參考宜蘭大學所作防災計畫並更新資料）。

五、本案主要計畫與細部計畫經縣政府說明擬維持原有計畫結構不分別辦理，故有關土地使用管制要點變更內容部分，請儘速提縣都委會審議後再送本專案小組一併審查。

六、有關既成道路部分，為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第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，如有變更都市計畫之必要，再另



案依法定程序辦理。

七、目前計畫區人口總數已高達 19,000 人，較計畫人口 15,000 人高出 4,000 人，為本次通盤檢討並未調整計畫人口，請更新人口統計資料至最新年度，並再檢討未來居住人口、就業人口（含新增的休閒渡假區及民宿）及衍生人口等，合理推計人口成長情形等，檢討修正計畫人口。

八、本案未審查部分，併同下次會議續予審查。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結（學進地區）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94年11月9日第132次會審議通過，並准宜蘭縣政府97年1月10日府建城字第0970004929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、本案經簽奉核可，由本會陳委員麗紅、邱委員文彥、張委員珩、黃委員德治及孫委員寶鉅等5位委員組成專案小組，並由陳委員麗紅擔任召集人，於97年4月1日召開專案小組會議，惟宜蘭縣政府迄今已逾8個月（期間並經內政部營建署於97年9月3日以營授辦審字第0973580518號函催辦）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 4 月 1 日會議初步建議意見（如附錄）辦理後再送部核辦。

【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、請配合自然人文資源條件、地方特色，與舊五結及羅東地區計

畫關聯及考量交通系統、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、請分析本計畫現有工業區發展現況（含產業類型、產業特色、污染情形等）及未來新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭五結中興基地設立後，對本計畫區整體產業結構的衝擊及因應對策，並詳予補充資料，納入計畫書。
- 三、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，及對本都市計畫之衝擊與因應對策，並納入計畫書，以利查考。
- 四、有關本次都市計畫圖經重製展繪，丈量之後各分區及公共設施用地互有增減，計畫總面積減少 3.57 公頃，其中住宅區（+5.30 公頃）、農業區（-13.67 公頃）、道路用地（+3.53 公頃）等修正面積更達 1 公頃以上，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。
- 五、本地區都市計畫圖由於使用多年，而地形地物隨都市發展多有變遷，常發生執行困難及問題，為提昇計畫圖之精度，以避免圖、地不符，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（研商會議）結果亦請納入變更計畫書內以符實際。
- 六、據宜蘭縣政府表示「變更五結（學進地區）都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭五結中興基地）案」業經該府於 97 年 3 月 26 日發布實施在案，故本案相關變更內容及分析資料應請一併配合更新及重新檢討，並就本地區人口成長推計、分布，產業型態、數量及未來社經發展等詳予補充資料，納入計畫書。

- 七、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 23,000 人核算，國小用地不足 0.51 公頃、國中用地不足 0.28 公頃、公園用地不足 2.04 公頃、兒童遊樂場用地不足 0.7 公頃、停車場用地不足 1.7 公頃（本次檢討面積不增反減）；本計畫區劃設公園、兒童遊樂場、綠地（無劃設體育場所及廣場）等用地，合計面積 3.34 公頃，低於「都市計畫法」第 45 條規定不得少於 10% 面積 43.79 公頃，有何因應措施？請補充敘明。
- 八、請縣政府詳予查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。
- 九、都市防災計畫部分，請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。
- 十、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。
- 十一、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。

十二、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？是否符合實際需要（如規劃內容、執行效率、遭遇困難、…等）？請詳予補充說明。
- (二) 請查明本計畫區附帶條件規定應擬定細部計畫之範圍、面積及辦理情形，一併納入計畫書敘明。
- (三) 表八有關主細分離面積如何分割？其中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) 另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。

十三、有關變更農業區為宗教專用區部分，應考量地表逕流之處理採灌排分離、周邊以綠帶隔離，針對廟會活動之交通、停車、動線等妥善規劃，並於土地使用管制規則中妥為規範。

十四、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或研擬具體可行替代方案，並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖報由內政部核定。

十五、有關分期分區發展計畫應配合實施都市建設優先次序、規劃內容、實施進度與經費等重新作通盤性考量。

十六、變更計畫內容明細表部分：

- (一) 主計編號五：請補充全區水圳分布資料及空間規劃（生態廊道、水與綠帶系統）構想，供審議參考。
- (二) 主計編號十：請就工商綜合專用區、車站專用區之發展願景、定位、功能、規劃構想、產業型態及未來對社經發展、交通衝擊等詳予補充資料，供審議參考。

(三) 主計編號十一：請補充文化專用區發展願景、定位、規劃構想及未來經營管理主體等資料，供審議參考。

(四) 主計編號十四：請補充相關交通系統路網示意圖及敘明變更之必要性，供審議參考。

十七、請查明計畫書第 12 頁記載保存區之發展率為 38% 是否正確，並補充原劃設保存區之目的、對象、範圍及目前使用情形，納入計畫書敘明。。

十八、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議繼續審查。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會95年12月26日第39次會審議通過，並准宜蘭縣政府96年10月29日府建城字第0960140913號函及97年3月4日府建城字第0970027410號函檢送計畫書、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，由本會林委員秋綿、洪前委員啟東、周委員志龍、賴委員碧瑩及孫委員寶鉅等人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於97年5月20日召開專案小組會議（並經內政部營建署於97年5月29日以營授辦審字第0973580314號函送初步建議意見），惟宜蘭縣政府迄今已逾6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5月20日第1次會議初步建議意見（如附錄）辦理後再送部核辦。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見：

本案請宜蘭縣政府依下列各點以對照表方式補充書面資料到署，俾供本會專案小組下次會議研提建議意見之參考。

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

二、公共設施用地：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 9000 人核算，兒童遊樂場面積不足 0.31 公頃，停車場面積不足 1.02 公頃，故建請宜蘭縣政府妥為調整補充；又公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積 5.97%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，如有上開條文所述之特殊情形，亦請補充具體理由，納入計畫書敘明。

三、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）請補充各類土地使用分區、公共設施用地及計畫區總面積重製前、後面積對照表。



(三) 本計畫區如有因都市計畫圖重製後需配合辦理變更都市計畫者，建議應儘速納入本次通盤檢討案中併同辦理，避免產生後續都市計畫執行疑義。

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

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

六、事業及財務計畫：案內擬變更之抽水站用地、溝渠用地等公共設施用地，應納入本案事業及財務計畫，詳予載明其土地取得方式及經費來源，以利後續執行。

七、回饋部分：為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

八、變更內容明細表：詳附表一。

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

十、計畫書應加強補充事項：

(一) 請查明本計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市

地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，並應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

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

(三) 請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充下列各項有關本計畫地區之基本環境調查及現況分析，作為通盤檢討之基礎：

1. 本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析及現況照片說明。

2. 本計畫區人口成長統計資料請更新至最近年度。

(四) 請補充本計畫區經本次通盤檢討後之整體效益。

#### 十一、後續應辦事項：

(一) 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。

(二) 本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本部都委會審決後，應請縣政府依都市計畫法第 19 條規定，另案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陳情意見者，則准予通過；否則應再提會討論。

(三) 本案宜蘭縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、據縣政府列席代表說明，本計畫區內有多處河川、水利整治計畫，爰建議下次會議邀請相關之水利主管機關派員列席說明，以資完備。

附表一 變更員山都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
1	1	本計畫	計畫年期 民國 85 年	民國 110 年	計畫年期已屆，配合北部區域計畫二通(草案)調整計畫年期。		照縣府核議意見通過。
2	2、14、人三	機一	機關用地 (1.40)	住宅區(附) (1.40)	1. 原使用單位(陸軍 6581 部隊)將搬遷至紅柴林營區，原營區用地變更為住宅區後，納入「國軍老舊營舍改建基金」辦理。 2. 配合行政院 90 年 1 月 4 日協商宜蘭縣南機場案會議結論辦理。 3. 為串聯員山公園，將宜蘭河右岸機關用地(機二)與農業區合併為公園用地。 4. 變更後住宅區(附)之界線以國有土地地籍線為準。	1. 機一變更範圍：外員段 87-1、91-1 與 94 地號等 3 筆土地。 2. 本案附帶條件如下：為符合土地變更之公平原則，應相對捐贈面積約 1.38 公頃之公共設施用地，捐贈土地以機(二)及部分農業區變更為公園用地。	本案請縣府依下列各點補充相關資料及說明，提下次會議簡報： 1. 請補充本計畫區住宅區之供需及現況開闢情形。 2. 本案應捐贈之土地面積係 1.38 公頃，或機(二)及部分農業區變更為公園用地部分，面積共 3.75 公頃？以及本案回饋部分是否符合縣府通案性處理原則？請說明釐清。 3. 本案如經委員會審決通過，涉及回饋部分，應由宜蘭縣政府或鄉公所與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書規定，以利執行。
		機二	機關用地 (2.15)	公園用地 (3.75)			
		機二西北側	農業區 (1.60)				
3	3	計畫區北側	農業區 (0.04)	道路用地 (0.07)	配合道路開闢現況及鄰近土地使用分區予以調整變更。		本案建議除變更道路用地為住宅區部分，應有適當的回饋措施，如無須回饋亦請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考外，其餘照縣府核議意見通過。
			住宅區 (0.03)				
			道路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
4	4	計畫區 東側加 油站用 地	加 油 站 用 地 (0.13)	公用事業 專用區 (供加油站 使用) (0.13)	1. 統一名稱及配合加油站民營化。配合該事業單位實際使用性質調整變更。 2. 配合中油公司整體使用需求與土地權屬範圍。 3. 變更範圍完整，變更後不妨礙鄰近土地使用且不影響他人權益。	依中央目的事業主管機關所訂法令作商業使用時，其回饋規定參見土地使用分區管制要點。	本案請縣府依下列各點補充相關資料及說明，提下次會議簡報： 1. 請補充說明擬增加之商業使用項目為何？以及其回饋部分是否符合縣府通案性處理原則？ 2. 有關上開回饋措施，應由縣府或鄉公所與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書中規定，以利執行，否則建議仍維持原計畫使用項目功能。 3. 新計畫名稱建議修正為「加油站專用區」。
5	5	機四用 地 (供衛生 所使用)	機關用地 (0.32)	機關用地 (0.32)	除現況已興闢完成之衛生所保留為機關用地外，其餘機關用地刪除公共設施用地之指定用途。	變更後之編號為機十。	照縣府核議意見通過。
6	6	機九用 地	機關用地 (0.05)	公用事業 專用區 (供郵政事 業使用) (0.05)	現況為郵局使用，配合該事業單位實際使用性質調整變更。	依中央目的事業主管機關所訂法令作商業使用時，其回饋規定參見土地使用分區管制要點。	本案請縣府依下列各點補充相關資料及說明，提下次會議簡報： 1. 請補充說明擬增加之商業使用項目為何？以及其回饋部分是否符合縣府通案性處理原則？ 2. 有關上開回饋措施，應由縣府或鄉公所與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書中規定，以利執行，否則建議仍維持原計畫使用項目功能。 3. 新計畫名稱建議修正為「郵政專用區」。

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
7	7	機八用地	機關用地 (0.17)	公用事業 專用區 (供電信 事業使用) (0.17)	為統一名稱及配合電信局民營化，依據該事業單位實際使用性質調整變更。	依中央目的事業主管機關所訂法令作商業使用時，其回饋規定參見土地使用分區管制要點。	請縣府查明本案中華電信用地是否另案辦理專案通盤檢討中？並提下次會議說明。
8	8	機三用地	機關用地 (0.60)	自來水事業用地 (0.60)	現況為自來水公司使用，配合該事業單位實際使用性質調整變更。		照縣府核議意見通過。
9	9	慈惠路南側	住宅區 (0.01) 道路用地 (0.02)	道路用地 (0.01) 住宅區 (0.02)	慈惠路未依現況向兩側平均拓寬劃設，致使該路南側住戶權益受損。依現況道路向兩側平均拓寬劃設		本案建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 請縣府查明本案變更後是否影響周邊民眾權益，並請納入計畫書敘明，以資完備。 2. 本案擬變更道路用地為住宅區部分，應有適當的回饋措施，如無須回饋亦請將具體理由納入計畫書敘明，以利查考。
10	11	計畫區北側	農業區 (0.22)	抽水站用地(一) (0.22)	配合宜蘭河堤後排水工程，增加二處抽水站用地。		照縣府核議意見通過。
11	11	計畫區北側	農業區 (0.28)	抽水站用地(二) (0.28)	配合宜蘭河堤後排水工程，增加二處抽水站用地。		照縣府核議意見通過。
12	18	消防局東側 內員山地區	住宅區 (0.21) 農業區 (0.42) 住宅區 (0.17)	溝渠用地 (0.80)	在保有地區既有產業紋理，以及為保留既有水圳避免人為加蓋及佔用公有土地前提下，將既有水圳部分變更為溝渠用地。		照縣府核議意見通過。

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
13	19	計畫區內商業區北側市場用地	市場用地 (0.38)	商業區(附) (0.38)	配合現地使用狀況、整體發展與使用性，將原市場用地以附帶條件變更為商業區。	本案附帶條件如下： 1. 全區應以整體開發方式辦理，並應回饋變更土地範圍之55%土地作為廣場(停)使用及開闢完成。 2. 建築基地申請建築執照前，應提具開發計畫經縣都委會審查核准，並完成公共設施捐贈及開闢完竣。 3. 開發計畫必備事項文件，請參考土管要點規定。	本案請縣府依下列各點補充相關資料及說明，提下次會議簡報： 1. 本案變更後，商業區之總面積是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第29條之規定。 2. 本案涉及回饋部分是否符合縣府通案性處理原則。 3. 本案如經委員會審決通過，涉及回饋部分，應由宜蘭縣政府或鄉公所與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書規定，以利執行
14	20	機六用地	機關用地 (2.01)	休閒專用區(附) (2.01)	1. 為配合內員山溫泉區整體規劃，將原機六用地(宜蘭軍醫院)變更為休閒專用區。	本案附帶條件如下： 1. 應以整體開發方式辦理。 2. 全區應留設40%公共設施用地，其餘可建築用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。 建築基地申請建築執照前，應提具開發計畫經縣都委會審查核准。 3. 開發計畫必備事項文件，請參考土管要點規定。	本案請縣府依下列各點補充相關資料及說明，提下次會議簡報： 1. 請補充有關擬變更後休閒專用區之具體開發構想或開發計畫。 2. 本案變更土地之權屬或管理機關。 3. 有關本案之開發主體、開發期程、具體之開發方式及事業與財務計畫。

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
15	22	基地東北側農 業及住宅區	農 業 區 (2.66)	公園用地 (2.66)	1. 保有未來北機場土地再利用契機(遷建辦公室暫定基地)，將既有農業區變更為公園用地；住宅區變更為廣場用地。 2. 為達成整體活動串聯與發展，串聯至員山機堡之公有地(原住宅區)變更為廣場用地。		照縣府核議意見通過。
			住宅區 (0.31)	廣場用地 (0.31)			
16	23	基地東北側農 業區	農 業 區 (1.25)	道路用地 (1.25)	因應未來西環道路興闢，以目前定線範圍將既有農業區變更為道路用地。		據縣府列席代表補充說明，本案係屬台二庚線路線之一部，因交通部公路總局擬修正原台二庚線40米道路為25米，故需配合修正本案變更範圍及面積，爰請縣府提供修正後之變更範圍、面積及整體路線圖後，提下次會議簡報。
17	—	都市計 畫圖	比例尺三 千分一	比例尺一 千分一	1. 原都市計畫為民國60年發布實施，比例尺為三千分之一，精度無法符合目前規劃需求，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2. 本次檢討採用民國88年新測比例尺一千分之一地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依縣府二次重製轉繪研商會議決議更新都市計畫圖。		照縣府核議意見通過。
18	—	計畫全 區	修訂土地使用分區管 制要點		配合本次檢討修訂條 文。		詳土地使用分區管 制要點。



附表二 變更員山都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	配合內政部 89 年 12 月 29 日修訂之都市計畫法台灣省施行細則修正。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	維持原計畫。	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於200%。	三、商業區依下列規定管制： 1. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區以附帶條件方式開發者，應全區整體開發，開發者應捐贈全區 55%土地作為廣（停）用地及完成開闢，並於完成土地捐贈後，始得申請建築執照，捐贈後剩餘之可建築土地依商業區使用管制規定辦理。全區整體開發計畫〔含廣（停）劃設之區位〕應先提經宜蘭縣都市計畫委員會審查通過。 3. 商業區（附）開發計畫書、圖應表明事項如下： (1)計畫地區範圍及其面積。 (2)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (3)發展現況分析。 (4)土地使用計畫、都市設計及建築物配置計畫。 (5)公共設施建設計畫。 (6)事業及財務計畫。 (7)實施進度。 (8)街廓內部安全設計、維生系統及防災計畫。 (9)環境保護計畫。 (10)景觀計畫。 (11)其他。	配合本次通盤檢討變更市場用地為商業區（附）並增訂條文。	併變更內容明細表第13案，下次會議繼續討論。
	四、公用事業專用區(供電信使用)供電信及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為公用事業專用區(供電信使用)。	併變更內容明細表第7案，下次會議繼續討論。

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
	辦理營利事業登記。 繳納代金公式： $(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4$		
	五、公用事業專用區(供加油站使用)供加、儲油及其相關設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及辦理營利事業登記。 繳納代金公式： $(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4$	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更加油站用地為公用事業專用區(供加油站使用)。	併變更內容明細表第4案，下次會議繼續討論。
	六、公用事業專用區(供郵政使用)供郵政及其相關設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。專用區內依中央目的事業主管機關所訂法令申請作商業使用時，應依下列公式計算繳納公用設施兼營商業使用回饋代金後，始得申請建築執照及辦理營利事業登記。 繳納代金公式： $(\text{申請商業使用樓地板面積} \div 2 \div \text{申請基地容積率}) \times \text{基地平均公告現值} \times 1.4$	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為公用事業專用區(供郵政事業使用)。	併變更內容明細表第6案，下次會議繼續討論。
	七、休閒專用區依下列規定管制： 1. 休閒專用區應整體開發，申請開發時應劃設40%公共設施用地(其中公園佔30%及停車場佔10%)，餘60%可建築土地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。 2. 休閒專用區允許使用項目如下： (1) 旅館業：(依經濟部商業司公司行號營業項目分類) J901 旅館業 J901011 觀光旅館業 依發展觀光條例之規定，指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為休閒專用區。	併變更內容明細表第14案，下次會議繼續討論。

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
	<p>務之營利事業。</p> <p>J901020 一般旅館業 指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。</p> <p>(2) 餐飲業：(依經濟部商業司公司行號營業項目分類)</p> <p>F501 飲食業</p> <p>F501030 飲料店業 凡從事茶、咖啡、冷飲、水果等點叫後供應顧客飲用之行業。包括茶藝館、咖啡店、水果店、冷飲店等。</p> <p>F501050 飲酒店業 凡從事含酒精性飲料之餐飲供應、但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等。</p> <p>F501060 餐館業 凡從事中西各式餐食供應點叫後立即在現場食用之行業。如中西式餐館業、日式餐館業、泰國餐廳、越南餐廳、印度餐廳、鐵板燒店、韓國烤肉店、飯館、食堂、小吃店等。包括盒餐。</p> <p>F501990 其他餐飲業 凡從事 F501030 至 F501060 細類外之其他餐飲供應之行業。如伙食包作、辦桌等。</p> <p>(3) 其他經宜蘭縣都市計畫委員會審查核准者。</p> <p>3. 基地申請整體開發時應提具整體開發計畫，並經宜蘭縣都市計畫委員會審查通過後，始得發照建築。 前項所指整體開發計畫書圖，除依相關法令規定表明及製作外，應包括：基地環境分析、土地使用計畫、交通運輸計畫、空間配置計畫、建築造型計畫（高度、樣式、色彩、材質）、防災避難計畫、水土保持計畫、污染防治計畫（水污染防治、廢棄土處理、環境保護設施等）、景觀美化計畫（植栽綠化、夜間照明等）、事業經營及財務管理計畫等。 整體開發計畫書，除文字、圖表說明外，應檢附整體開發計畫圖，其比例不得小於六分之一。</p> <p>4. 建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺，建築物應以斜屋頂設計，斜率不得小於 25%，覆蓋率不得小於 1/2 建築面積。</p> <p>5. 本專用區不適用第十四點第一、(二)、(三)項之獎勵容積規定。</p>		

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
八、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（10.5公尺）。最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。 農業區建地目土地之建築物簷高不得超過三層（10.5公尺），建蔽率不得大於50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。	八、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得超過三層（10.5公尺）。最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。 <u>農業區依都市計畫法臺灣省施行細則第30條第1項申請建築者</u> ，不得超過三層（10.5公尺），建蔽率不得大於50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。	修正條文內容。	照縣府核議意見通過。
四、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	調整條文順序。	照縣府核議意見通過。
	十、社教用地以供社區活動、社區文教及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	增訂條文。 配合90年2月13日發布實施之「變更員山都市計畫（部分住宅區、農業區為社教用地）案」有關規定辦理。	照縣府核議意見通過。
	十一、自來水事業用地以供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更機關用地為自來水事業用地。	照縣府核議意見通過。
五、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得大於120%；國中用地容積率不得大於150%。	十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得大於120%；國中用地容積率不得大於150%。	調整條文順序。	照縣府核議意見通過。

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
	十三、公園用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	增訂條文。	照縣府核議意見通過。
六、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。		刪除。 配合本次通盤檢討變更加油站用地為公用事業專用區（供加油站使用）。	照縣府核議意見通過。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%；若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開發時，其容積率不得大於240%。		刪除。 變更後已無此分區，爰予刪除。	併變更內容明細表第13案，下次會議繼續討論。
	十四、抽水站用地之建築物及土地依下列規定： 1. 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。 2. 建築基地應自道路境界線至少退縮六公尺建築，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。 3. 建築基地如屬情形特殊者，經提宜蘭縣都市計畫委員會審議同意者，依審議決議辦理。	增訂條文。	照縣府核議意見通過。
九、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。		依都市計畫法規定辦理，無需特別規定，爰予刪除。	照縣府核議意見通過。
十、 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (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	十五、 <u>為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及促進綠建築與無障礙化環境之塑造，訂定下列獎勵措施：</u> 1. 建築物提供或捐獻供私人捐或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立	用語增訂並調整條文順序。	本案建議除請補充變更理由並納入計畫書敘明外，其餘照縣府核議意見通過。

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文	備 註	本會專案小組 建 議 意 見
<p>率之 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>	<p>公益性基金管理營運者，不計入法定容積計算。</p> <p>2. 為鼓勵基地大面積之開發，創造良好都市環境景觀，申請建築基地面積超過 3,000 m<sup>2</sup>以上，得獎勵法定容積率之 10%。</p> <p>3. 建築物設計符合建築技術規則綠建築專章規定及無障礙化環境者，得獎勵法定容積率之 10%。</p> <p>4. 建築基地依相關法令申請之各種容積獎勵總和，最高不得超過原基地法定容積率之 20%。</p>		
	<p>十六、本計畫區內除另行擬定細部計畫及指定留設騎樓地區外，應依下列規定建築退縮規定辦理。但基地情形特殊經提宜蘭縣都市計畫委員會審查同意者，不在此限。</p>	<p>增訂條文。</p>	<p>照縣府核議意見通過。</p>

現 行 計 畫 條 文	縣都委決議後條文			備 註	本會專案小組 建議意見
	分區及 使用別	退縮建築規定	備 註		
	住宅區 商業區	建築基地面臨道路未達8公尺者，應自建築線退縮2公尺以上建築；面臨8公尺以上道路者，應自建築線退縮3.64公尺以上建築；面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築。對於雙面臨接道路之角地，如無法依合理配置建築，以個案提請大會審查。	退縮部分得計入空地，建築線2公尺範圍內持眾通行。退地後，免設騎樓。		
	其他使用區或專用區（專區）公設（公用業）地	自道路境界線退縮五公尺建築，面臨溝渠用地應自地界線退縮2公尺以上建築，如有必要圍牆應自道路境界線退縮3公尺。			
	十七、住宅區、商業區之建築基地，其建築面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部汽車停車空間，超過150平方公尺者，應增設1部汽車停車空間。			增訂條文。	照縣府核議 意見通過。
十一、建築基地內之法定空地應留設1/2以上，種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設1/2以上，種植花草樹木。			調整條文順序。 條文內容文詞修正。	照縣府核議 意見通過。
	十九、本要點未規定之事項適用其他有關法令。			增訂條文。	照縣府核議 意見通過。

九、散會：上午 11 時 45 分。