

## 內政部都市計畫委員會第 807 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 7 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：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 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 806 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區北安段四小段 205-6 地號等 58 筆土地風景區、行政區、道路用地為文化特定專用區（經國七海文化園區）及行政區主要計畫案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（運動公園附近地區）細部計畫（修正市地重劃事業計畫-省道以東部分）配合變更主要計畫案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、保護區、綠地用地為道路用地）（配合新店安坑一號道路安和支線工程）案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）再提會討論案」。

- 第 6 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)案」。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(部分機關用地【原供議會使用】為住宅區、廣場用地及停車場用地)案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更南庄都市計畫(中華郵政專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：苗栗縣政府函為「變更三灣都市計畫(中華郵政專案通盤檢討)案」。
- 第 11 案：苗栗縣政府函為「變更造橋都市計畫(中華郵政專案通盤檢討)案」。
- 第 12 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫(中華郵政專案通盤檢討)案」。
- 第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)」。
- 第 14 案：臺中市政府函為：「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫案」。

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區北安段四小段 205-6 地號等 58 筆土地風景區、行政區、道路用地為文化特定專用區（經國七海文化園區）及行政區主要計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都委會 102 年 3 月 28 日第 643 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 102 年 6 月 7 日府都規字第 10233731000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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。

- 一、本案市定古蹟「七海寓所」保存範圍，業經臺北市政府於 101 年 2 月 1 日公告，請將該保存範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- 二、本案實施進度與經費之具體內容，以及變更後主要計畫示意圖等，請於計畫書補充修正。
- 三、本案變更計畫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陳情意見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。

- 四、為避免爾後產生核發建築執照疑義，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，報請本部核定。

第 2 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案，經本會101年10月30日第791會審議完竣，第791次會決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第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；否則再提會討論。」

二、案經高雄市政府依上開本會第791次會決議，自民國102年3月1日起補辦公開展覽30天，並於102年3月21日假高雄市岡山區公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間高雄市政府接獲8件陳情意見，經該府以102年5月9日高市府都發規字第10231838300號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰再提會討論。

決 議：如附表本會決議欄。

【附表】

1. 補辦公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 1 案	陳寶娟	兒6-3用地 西北側住宅區內之 道路用地（四米人行 步道）（成功段 616地號）	1. 陳情人持有既有建物，且先有房子再有都市道路之計畫，其他現況只有土地沒有建築物。 2. 現道路不開闢了而要求要與其他土地所有權人負擔相同的回饋金額，不符合公平正義。	建議回饋金 取消或減免。	建議不予採納。 理由： 1. 經查成功段616地號無相關建號登記資料，且陳情人並未提供陳情位置之合法房屋證明（陳情人僅提供成功段617地號之建築改良物所有權狀，建築完成日期為61年12月1日）。 2. 因陳情位置非屬民國56年原核定都市計畫劃設為可建築用地之範圍，不符計畫書第六章第二節免予回饋之原則。	照高雄市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 2 案	黃俊達	「市 — — 一」用地(平 安市場)	1. 平安市場周邊道路只 能容納 1 台車寬度，容 易造成塞車。 2. 市場內約有 60 戶，約 180 人生活於此，但改 建停車場後只能停 22 台車，不符效益。	建議刪除變 19 案（平安市場 變更為停車場 用地），保留原 市場使用。	建議酌予採納。 理由： 1. 岡山第一公有（平 安）零售市場（「市 1-1」）為本府經發局 所管有之市場用 地，該市場自日據時 期即已設立及營 運，市場規劃 3 層外 店鋪計 23 間及 1 層 內店鋪計 12 間，目 前全數使用中；另中 央攤位區規劃 95 個 攤位，但因鄰近岡山 第二公有（文賢）零 售市場，故目前僅餘 22 個攤位尚在營業。 2. 本府經發局 102 年 4 月 25 日高市經發字 第 10231242600 號 函表示，該市場雖營 運狀況不佳，惟外店 鋪仍全數使用中，且 2、3 樓作住家居住， 故計畫將攤位區整 合營業進行活化，規 劃尚在營業之攤 位，重新聚集整合營 業，其餘區域留作活 動廣場或臨時市集 使用，以吸引人潮， 並帶動市場商機。 3. 考量該市場用地目 前仍有需求，且本府 經發局擬規劃再予 以活化利用，故建議 仍維持原市場用地。	照高雄市政府 研析意見，本案 維持原計畫（市 場用地）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 3 案	劉登榮 等 47 人	「市一一」 用地(平安市場)	1. 因平安市場為岡山區內最精華的中心商業地段，規劃停車場豈不白費此價值。 2. 在岡山都市計畫區內已規劃有停 3、停 4、停 5 及停 6 等規定停車場，何須再設置停車場？ 3. 本市場內部大部分商家已有數十年營業經驗，其產品也有媒體防問及讚賞評價，希望上級單位能用心規劃新策略，開創格新帶動本地段繁榮。	平安市場變更為停車場用地之變更內容，本市場攤位、店鋪及承租戶一致不同意。	併再人 2 案討論。	併編號再人 2 案。
再人 4 案	劉榮彪	計畫範圍東側農業區內之柳橋西路二段及大勇街	1. 100 年市場與民有約當面向市長陳情，建議拓寬柳橋西路二段及大勇街兩條道路以爭取廠商進駐投資，可帶動地方繁榮，增加里民就業機會，增加收入，亦可改善變通及消除治安死角之多面效益。 2. 市府相關部門答覆： (1) 柳橋西路二段因屬都市計畫內非道路用地無法拓寬。 (2) 大勇街路段因道路中有綠地亦無法拓寬。 3. 既然因上述各有理由，那麼請各相關單位就利用本次變更都市計畫案把上述兩項納入整體檢討案來處理。	1. 後協里柳橋西路二段納入本次都市計畫內計畫道路用地。 2. 後協里大勇街 134 巷以後路段，取消道路中綠地部份。	非屬本案再公展變更計畫內容之範圍，建議不予討論。	照高雄市政府研析意見。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 5 案	岡山區 安平市場自救會 黃復才	「市一一」用地(平安市場)	<p>1. 關於本市場出入區面臨平和路，係屬單行道，汽車無法進入，又該區出口處對向大埕街已分別私設大小不等之停車場，因此本區再規劃停車場是否妥適。</p> <p>2. 本市場外圍店鋪部分裝設冷氣機出口對內，造成內部商家空氣不良，又當初區公所內部設計通風不良，造成悶熱，致內部商家進駐意願低。</p> <p>3. 綜上，如規劃停車場汽車最多約停 22 輛，或全面停放機車，以上無人管理，是否會帶來髒亂及治安死角，影響環境及安全之疑慮。</p> <p>4. 每逢週休二日或例假日常有觀光客前來古蹟巡禮兼購買本地特產，因此建請市場管理與觀光局等單位能將此金華地區就現有區域重新規劃改善。</p> <p>5. 本案變更規劃前均未與本市場店家及攤商商議，亦未就外部與內部因素全面考量，自行決議是否妥適。</p>	建議刪除變 19 案（平安市場變更為停車場用地），保留原市場使用。	併再人 2 案討論。	併編號再人 2 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 6 案	張晉源、 張安慶等 2 人	「文小四」 用地東側之 「機四」用 地、北側道 路用地及南 側「停十二」 用地	<p>1. 都市計畫專案小組專家未了解實地需求，不論商業區或住宅區均然，一昧認為應設立如此大面積之停車場，顯未了解該地區之活動，原停車場用地旁之大義二路路邊停車現況為日常活動所餘空位每日約餘 50-60 個空位，且附近為住宅區無中大型商場之可能，實無如此停車場之需求。</p> <p>2. 請都市計畫專案小組諸專家，審慎考慮實際需求，依都市計畫法第 19 條及各級都市計畫委員會組織章程第 10 條辦理，懇請諸公依原縣都委會通過之變 31 案變更內容為之較為適當，以符都市計畫精神及社區發展為要。</p>	建議將「機四」用地、北側道路用地及南側「停十二」用地變更為住宅區。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查大義二路兩側之路邊停車格現況約有 101 格，依本府交通局 102 年 4 月 16 日高市交停工字第 10232030800 號函表示該停 12 用地，徵收開闢費用約 3,449 萬元，完成後僅可規劃容納約 30 輛小型車，且鑑於目前本府財政拮据及勘查目前當地停車供需狀況尚稱餘裕，故該局並無徵收開闢之計畫。</p> <p>2. 為避免造成後續公共設施保留地及地主權益受損，建議依內政部都委會第 791 次決議，基於商業區整體發展，將停十二用地變更為第二種商業區，並依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理回饋。</p>	未便採納（即維持本會第 791 次會決議）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 7 案	余雅成	「停一」用 地西南側 之「市五」 用地	<p>1. 民國 61 初在原岡山鎮後紅段 344 之 16~24 地號私有地已私設 6 米道路建築二層樓房 8 戶，並領有 61.7.12 建局都字第 27375 號等 8 號使用執照在案。</p> <p>2. 但後來規劃「市五」用地，4 米人行步道穿越民等合法建物，侵害合法權益，殊屬不當已先後 2 次陳情變更補正。</p> <p>3. 合法建築在先，都市計畫公告在後，造成民等權益損失，建請減免回饋金，以示救濟。</p>	建議減免回饋金。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情位置非屬原核定都市計畫劃設為可建築用地之範圍，不符計畫書第六章第二節免予回饋之原則。</p> <p>2. 經查大全段 1508~1514 、 1524 、 1526~1531 、 1533~1534 地號等 17 筆土地有大全段 11、120、123、143 、 192 、 633~637 、 639 、 640、657、993 等 14 筆建號及 27362、27375、44530 等 3 筆使用執照號碼，建築完成日期均為民國 61 年 6 月 30 日，而岡山都市計畫於民國 63 年 3 月 6 日擴大範圍公告實施。</p> <p>3. 依岡山都市計畫（第一次通盤檢討）內政部都市計畫委員會民國 91 年 3 月 19 日第 529 次會會議紀錄，曾針對未開闢公共設施用地內合法建物附帶條件變更為毗鄰分區之回饋比例為 10 %，故建議依此原則辦理回饋。</p>	本案維持原計畫（市場用地及道路用地）；惟請高雄市政府於辦理公共設施用地專案通盤檢討案時納入檢討，並妥為訂定回饋原則，以維地主權益及公平性。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
再人 8 案	周夢綺	「文小四」 用地東側 之「機四」 用地及北 側道路用 地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更範圍在變更前是第一種商業區內之私有土地。</li> <li>2. 本人房屋座落於陽明段 916、923、924 三個地號，擬定岡山都市計畫時，將其中 924 地號保留為第一種商業區、916 地號變為機關用地、923 地號變為道路用地，今貴府已同意廢除機關及道路用地，應恢復為第一種商業區。</li> <li>3. 本案是廢除機關及道路用地為第一種商業區，適用免回饋原則，請同意刪除附帶條件之內容。</li> </ol>	變更第二種商業區為第一種商業區，並刪除附帶條件之內容。	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 併再人 6 案討論。</li> <li>2. 依據本計畫回饋原則，陽明段 924、916 地號屬民國 56 年原核定都市計畫劃設之可建築用地範圍，變更回復為住宅區，得免予回饋。惟本案經內政部都委會第 791 次決議，基於商業區整體發展，應配合鄰近分區變更為商業區，故建議仍維持原都委會大會決議之變更計畫內容，併同鄰地分區調整變更為第二種商業區，並依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理回饋。</li> </ol>	併編號再人 6 案。

## 2. 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
1	財政部國 有財產署 南區分署 (102.5)	計畫區 北側灣 裡里之 「市七」 「兒八」 及東側 之四米 人行步 道	<p>1. 變更第 4 案雖經內政部都市計畫委員會第 791 次會議決議附帶條件包含市地重劃或土地交換兩種方式供土地所有權人彈性選擇，並依本計畫一致性之變更回饋原則回饋 30% 之公共設施用地，惟回饋項目不包含土地重劃之費用。</p> <p>2. 故嗣後如以市地重劃方式完成附帶條件，地主尚需負擔重劃費用，實有重複負擔之處，顯屬不公平，本分署爰於 102 年 4 月 16 日台財產南改字第 10225002761 號函提異議，應以變更都市計畫附帶條件以市地重劃方式辦理，並免徵變更使用分區回饋負擔，否則開發方式不宜採市地重劃，而宜採土地交換等公平方式辦理。</p>	建議以市地重劃方式辦理，並免徵變更使用分區回饋負擔，否則開發方式不宜採市地重劃，而宜採土地交換等公平方式辦理。	<p>參酌辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關都市計畫土地變更負擔回饋，係依都計法第 27 條之 1 規定辦理，此為全國一致性變更原則，另市地重劃之總負擔，本包含土地及工程費用負擔，為執行公平性及一致性，無法就國產署所有之國有地免徵變更使用分區負擔回饋。</p> <p>2. 依內政部第 791 次大會決議，開發方式已有明確訂定市地重劃或土地交換分合兩種方式供土地所有權人彈性選擇，並不會造成一頭牛剝兩次皮之重複負擔之虞。</p>	為符合公平原則，未便採納。 (即維持本會第 791 次會議)

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正市地重劃事業計畫-省道以東部分)配合變更主要計畫案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 97 年 7 月 3 日第 146 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 11 月 3 日府建城字第 0970162270 號暨 97 年 12 月 4 日府建城字第 0970145907 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：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、張前委員金鶚、顏前委員秀吉、王前委員秀娟及羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，於 98 年 2 月 4 日召開專案小組會議，惟本案屬變更細部計畫(修正市地重劃事業計畫)並配合變更主要計畫，因變更面積及使用分區性質差異過大，恐影響原規劃意旨，為因應內政部訂定「都市計畫細部計畫審議原則」第 4 點「擬定細部計畫並配合變更主要計畫，應以非變更原主要計畫無以配合實際地形或現況，且為局部性修正，並不影響原規劃意旨者為限。」之規定，經先提本會 98 年 2 月 24 日 701 次會議報告決定：「洽悉，並由本會專案小組繼續聽取縣政府簡報研提具體初步建議意見。」

七、案經專案小組於 99 年 1 月 5 日召開第 2 次會議聽取該

府簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，本署並於 99 年 1 月 25 日營授辦審字第 0993580045 號函請依上開意見辦理，俾便繼續審議，惟該府至今尚未函覆，為避免延宕審議流程，經本署 102 年 5 月 8 日營授辦審字第 1023580354 號函催請儘速辦理，該府於 102 年 5 月 24 日府建城字第 1020072577 號函復稱：「…請貴署同意撤回本案。」，爰提會討論。

決 議：同意宜蘭縣政府 102 年 5 月 24 日府建城字第 1020072577 號函意見撤回本案（即維持原計畫）。

第 4 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(部分農業區、保護區、綠地用地為道路用地)(配合新店安坑一號道路安和支線工程)案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會102年5月9日第32次會審議通過，並准新北市政府102年6月13日北府城審字第1022015635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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案建議除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提討論。

一、變更內容綜理表編號 2，同意新北市政府列席代表說明，增加用地取得方式增列但書：「惟如土地所有權人願意先行提供土地供安坑一號道路安和支線使用，則得併入鄰近農業區辦理整體開發。」。

二、本案係配合新店安坑一號道路安和支線工程之變更，故請將相關周邊道路系統之位置、範圍及周邊



發展現況詳予補充，納入計畫書，以資明確。

三、有關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 5 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）再提會討論案」。

說明：

一、依據新北市政府 102 年 5 月 29 日北府城審字第 1021927618 號函辦理。

二、變更土城都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）案，前經本部都市計畫委員會 100 年 6 月 14 日第 757 次會審議完竣，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定，申請人於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件納入計畫書，惟申請人雖經多次協商至今仍有部分土地未取得該項同意書，現為加速開發建設，以促進都市土地有效利用，故調整本案變更範圍，並經新北市政府以上開號函送相關變更計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘變更計畫範圍及變更計畫內容部分，准照新北市政府 102 年 5 月 29 日北府城審字第 1021927618 號函送資料通過（如附圖），並退請該府併同本會第 757 次會議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、請將本案未能取得使用變更同意書或同意開發證明文件之土地位置、面積（佔開發總面積比例）及其緣由，於計畫書中補充敘明。

- 二、 本案調整變更範圍後，對其整體規劃構想，及公共設施劃設之完整性是否產生影響，請妥為研析後，納入計畫書補充敘明。
- 三、 為確保都市土地之有效利用，請將此次劃出變更範圍土地之規劃構想，補充納入計畫書。

附 圖：



附 表：計畫面積表

項目			面積(m2)	比例
土地使用分區	住宅區	所有權人取回	53847.7	63.03%
		捐贈部份	8213.83	9.61%
	小計		63092.23	72.64%
公共設施用地	公園用地		11357.99	13.29%
	機關用地		1611.67	1.89%
	兒童遊樂場用地		2475.29	2.90%
	道路用地		7926.31	9.28%
	小計		23371.27	27.36%
合計			85432.79	100.00%

第 6 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

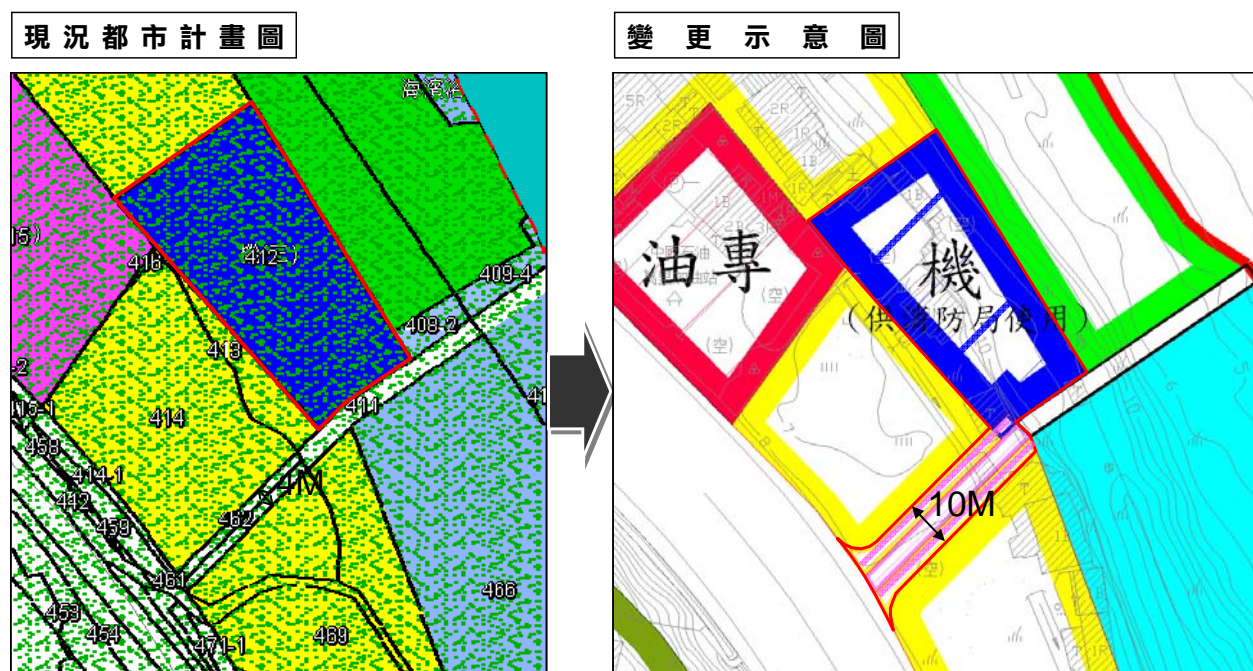
- 一、本案業經前臺北縣都市計畫委員會 99 年 11 月 11 日第 405 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 5 月 29 日北府城都字第 1011815232 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭、彭委員光輝、郭委員瓊瑩、邱委員英浩、林委員志明等 5 人組成專案小組，並由劉前委員小蘭擔任召集人，分別於 101 年 8 月 10 日、102 年 1 月 11 日、102 年 4 月 12 日及 102 年 5 月 10 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 102 年 6 月 11 日北府城都字第 1022017919 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新北市政府上開號函送之計畫內容通過，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。

- 一、變更內容綜理表編號 13：參採市政府列席代表說明，為利消防救災車輛之進出，同意於機關用地

西南側劃設 10 米寬之道路用地（如附圖）。

附圖：變更內容綜理表編號 13 變更位置示意圖



編號	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
13	機關用地（部分機三） （供港務局信號台使用） （0.155） 機關用地（部分機三） （供港務局信號台使用） （0.001） 人行步道用地 （0.018） 住宅區(0.026)	機關用地（機三） （供消防局使用） （0.155） 道路用地 （0.046）

## 二、專案小組後逾期陳情意見部分：如附表。

附表：專案小組後逾期陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
逾人 陳18	北府城 都字第 1001770 42號函	萬里區萬里 段 1255 地 號，第一鄰 里單元區公 所附近	本人有一地，萬里段 1255號於民國64年被 城鄉局規劃為道路預 定地，經諮詢新北市政府 規劃設計科陳建志 先生，其告知規劃的部 份屬城鄉局的業務範 圍，而現今已民國一百 週年了，間隔36年的計 劃，這也太長久了，並 且到現場會勘位於鄉 公所正對面，週遭全是 住宅，做為道路規劃之 可行性微乎其微，與其 如此，還請政府進行通 盤的檢討這已過了36 年的計劃未實施是否 應該有所調整，以促進 經濟效益，增加國家的 經濟活動，促進發展。	現況部分有通行事實， 考量地區道路系統之串 聯，建議維持原計畫	照新北市府研 析意見。 (即維持原計 畫)
逾人 陳19	鄭紫 蓮、余趙 欽祥、余 志韋等3 人	萬里區翡翠 段1、2、3、 4、5、6、10、 12、16、17、 20、24、26、 29地號等14 筆土地	本陳情案長期列為保 護區，當初因該地有駐 軍，且無道路可行，現 已完成寬敞柏油道 路，鄰近同等條件土地 均已解除保護區之限 制，請 鈞府秉持地方 建設期土地有效利用 之原則，准予變更為主 宅區或風景遊戲區，以 利地盡其用。	未便採納。 理由： 併逾人陳 14，業經 99 年 11 月 11 日改制前臺北縣 都市計畫委員會第 405 次 會會議決議不予採納，建 請仍依上開決議辦理。	照新北市政府 研析意見。 (即未便採納)

【附錄】本會專案小組初步建議意見：(101 年 8 月 10 日、102 年 1 月 11 日、102 年 4 月 12 日及 102 年 5 月 10 日共召開 4 次會議)

查「萬里都市計畫」自民國 64 年 1 月發布實施迄今，分別於 71 年 8 月 31 日辦理第 1 次通盤檢討、74 年 7 月 16 日發布公共設施通盤檢討案及民國 78 年 7 月 13 日發布第 2 次通盤檢討，計畫面積原為 495.84 公頃，此次配合計畫圖重製將面積調整為 507.99 公頃，現行都市計畫年期至民國 85 年，計畫人口為 11,000 人，居住密度約每公頃 300 人。本次檢討為配合地方實際發展需要及將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分之一地形圖，並進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業，核屬需要。本案建議請新北市政府依下列各點重新修正計畫書、圖，及以對照表方式詳為補充資料後，提請大會討論。

一、上位計畫及相關計畫：

(一) 請市政府詳為說明本計畫區上位計畫發展構想及區域機能方針，及其相關重大建設等，以為本計畫區之指導原則。

(二) 請補充說明第二核能發電廠對本計畫區發展之影響？台電公司所提供之回饋金是否得充分運用於地區發展、公共設施開闢等；另臺北科技大學至本計畫區設置分校之相關進度？是否擬具相關興建計畫？及學校興建完成後對本計畫區發展之影響等，納入計畫書中敘明。

二、基本調查分析：請市政府補充提供計畫區之自然及人文景觀資源、更新人口規模資料、及補充人口密度分布、建物密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查資料並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據；另請補充分析本地區產業結構與遊憩區開發等所帶來之觀光遊憩人口，及其影響與因



應對策，納入計畫書敘明。

### 三、人口組成部分：

- (一) 計畫人口：考量公共設施用地需求與計畫人口息息相關，本案目前計畫人口訂為 11,000 人，查本計畫區現有人口為 11,237 人，經本次通盤檢討後之計畫人口修正為 11,000 人，請補充說明兩者是否互相衝突，與新北市區域計畫（草案）之總人口分派是否有競合之處，請市政府重新檢討計畫人口之合理性，並審慎核算本案公共設施用地需求，納入計畫書敘明。
- (二) 請將本地區產業結構、溫泉區開發及因鄰近野柳地質公園所帶來之觀光遊憩人口一併納入考量，並就觀光遊憩人口對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等項目，詳為補充說明及提出因應對策，納入計畫書敘明。

### 四、整體發展構想：

- (一) 請市政府詳為補充本都市計畫應與區域計畫（草案）配合之內容、濱海地區部分鄉鎮發展定位及願景、北海岸風景區、金山及萬里新開闢之溫泉區等計畫內容、發展構想及願景等，以作為本計畫未來發展之引導。
- (二) 本計畫區緊鄰北海岸風景區、野柳風景區等地區，擁有豐富觀光及自然資源等，故請配合本計畫區自然環境及人文資源條件、地方特色、土地使用機能及觀光產業發展等，研擬本計畫之願景及未來發展構想，以作為本計畫區未來發展之引導。
- (三) 請重新檢視本計畫區第一鄰里單元之發展定位，應將觀光構想納入相關計畫，希冀本區所提出之個案變更能充分發揮通盤檢討之作用及必要性；另本區觀光資源及景點豐盛，如：翡翠灣、野柳及龜吼漁港等，請補充說明

如何有效串聯本計畫區之觀光景點，及結合目前新開闢之觀光景點-溫泉區，建議市政府妥善規劃及提出想法，期能吸引過境遊客留於當地住宿，對當地發展有助益。

五、都市計畫圖重製部分：本次通盤檢討用途係採新測繪地形圖，其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，重製後面積增加 12.15 公頃，除請市政府妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內外，並應於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；另如有涉及分區調整者，應補充納入變更內容明細表，提請大會討論。

六、公共設施部分：

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 11,000 人核算：

(一) 本計畫區經檢討後，劃設之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 5.44 公頃，僅佔全部計畫面積 1.06%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府妥為調整補充或研提因應策略。

(二) 文中小用地不足部分，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定重新檢討，提供詳細資料，並納入計畫書敘明。

七、交通運輸計畫：

(一) 請針對本計畫區地區道路系統、聯外路網、停車需求及大眾運輸等課題，補充檢討分析，並研提解決對策；另為了解本區道路系統等級及週邊整體道路銜接情形，請補充劃設交通路網結構圖，並於圖中標示各計

畫道路之路名、寬度及相關聯外道路欲通往地區地名，納入計畫書敘明。

- (二) 考量觀光與交通為密切發展且一體兩面之事，請補充說明本次通盤檢討是否針對聯外道路進行檢討，及針對替代道路或聯外道路通過市區部分，是否進行拓寬或有其他改善交通壅塞的方式、台二線區內-停車、區外-對外聯絡等提出改善構想，並就本區交通易壅塞路段（如台 2 線等）提出短、中、長期解決對策及建議方案，另請加強本計畫區觀光、交通之規劃構想及提供相關計畫等，並納入計畫書中敘明。
- (三) 考量本區觀光資源及景點豐富，假日觀光人潮眾多，為利瞭解本計畫區龜吼漁港與野柳交通壅塞問題及使用現況等，請就本區目前道路系統、公車系統、停車供需（含尖、離峰交通量）、大客車行駛動線及停車、人行步道、自行車道系統、接駁系統、行人徒步區劃設必要性，以及與北海岸風景區之觀光、交通串聯等項目，詳為補充說明。

#### 八、都市防災：

- (一) 請針對萬里環境地質、地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參考環境地質資料，依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- (二) 為因應全球氣候變遷，請補充分析可能淹水及土石流發生區域、海平面高度及計畫區地面高程，檢討區域及社區排水，重新檢視雨污水下水道系統規劃，及研

提因應措施等資料，並納入計畫書敘明。

(三) 防災計畫：請就第二核能發電廠防救災路線、避難場所設施、防災應變措施等事項詳為補充說明。

九、事業及財務計畫：本計畫區尚未開闢之市場、鄰里公園兼兒童遊樂場等公共設施用地，建請研擬加速取得及開闢公共設施用地等相關策略。

十、生態都市發展策略：面臨全球能源危機及溫室氣體效應等議題，都市應朝向生態、永續、節能等方向規劃，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展、…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。

十一、都市衛生：本計畫並未規劃環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將目前垃圾處理方式及雨污水下水道規劃方式於計畫書中敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十二、其他及應補充事項：

(一) 為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 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，請市政府於計畫書內適當章節，妥與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。

(二) 本案「河川區」應由新北市政府函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12

月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。

- (三) 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，本案核定後應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 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。
- (四) 如有涉及回饋部分，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，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。
- (五) 本案計畫書圖較為簡陋且相關基礎資料不夠充足，亦無法從所附計畫圖中了解第一單元與第二單元之相對關係，除請依「都市計畫書圖製作」要點之規定確實製作外，並請重新檢視本案計畫書內容並作適度修正與補充。

### 十三、後續應辦事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽或說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 新北市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。

### 十四、變更內容綜理表：詳表一。

### 十五、土地使用分區管制要點：詳表二。

- (一) 市政府於會中提供之土地使用分區管制要點與報部審議計畫書所附內容不同，請檢附管制要點修正前後對

照表，以資判讀。

(二) 變更理由中「配合」乙詞修正為「參採」，以資明確。

(三) 各要點條文內容及變更內容提及「本府」、「本市」及「新北市」等，請統一名稱，以利閱讀。

(四) 另要點條文內容提及數字部分，請將國字修正為阿拉伯數字。

附表一「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」變更內容綜理表

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 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	原計畫年期已屆滿，故配合北部區域計畫之計畫目標年調整計畫年期至民國 110 年。	照市政府核議意見通過。
2	都市計畫圖	比 例 尺 1/3000	比 例 尺 1/1000	原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年而破損、且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾。為提升計畫圖精度，特予辦理都市計畫圖重製，即將現行比例尺 1/3000 都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺 1/1000 地形測量圖之計畫圖重製作業。	照市政府核議意見通過。
3	都市計畫圖重製前後調整計畫範圍總面積	495.84 公頃	507.99 公頃	配合都市計畫圖重製重新丈量都市計畫區總面積。	併綜合意見五，另請補充敘明本次通檢重製變更之原則及納入非都市土地之緣由，納入計畫書中敘明
4	都市計畫圖重製前後調整各土地使用分區及公共設施用地面積	詳表九		配合都市計畫圖重製重新丈量各使用分區（用地）面積；詳表九變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用計畫面積表。	併綜合意見五。

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)		
5	第一鄰里單元南側瑪鍊溪及第二鄰里單元中央員潭溪	行水區 (15.15)	河川區 (15.15)	依「全國水利會議」結論，本次檢討予以調整部分行水區為河川區，統一分區名稱以利管理。	除照市政府核議意見通過外，有關河川區之認定併綜合意見十二之（二）。
6	第一鄰里單元南側（文小一西側之機九）	機關用地 (機九) (0.21)	電信專用區 (0.21)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理。 2. 變更範圍土地權屬為中華電信所有，且現況業已開闢。 3. 依現況發展及因應事業單位民營化，予以變更為電信專用區，並配合增訂土地使用分區管制要點，依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第1至第4款規定使用。	不予討論。本案已另循個案變更程序辦理完竣並經市政府於99.4.29公告實施在案，建議刪除。
7	第一鄰里單元南側（文高一北側）	住宅區 (0.08) 保護區 (0.16)	自來水事業專用區 (0.24) 附帶條件：自來水公司需取得原住宅區土地所有權人同意書	1. 變更範圍土地除自來水公司所有，餘已設定予自來水公司，且現況已開闢供淨水廠使用。 2. 配合現況發展並因應事業單位民營化趨勢，予以變更為自來水事業專用區以符實際需要。	照市政府核議意見通過。

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)		
8	第一鄰里 單元南側 (海水浴場西側)	道路用地 (0.07) 海水浴場用地 (0.0016)	住宅區 (0.07)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理。 2. 變更範圍為市有土地。 3. 因民國 81 年發布實施之西濱公路專案變更，現況多已興闢完成，惟其造成原計畫道路系統不完整及部分海水浴場畸零不整，故除保留部分原供居民使用之步道外，將部分不完整且不符實際需要之道路及海水浴場併鄰近分區調整為住宅區。	參採市政府列席代表說明，變更道路用地為住宅區部分維持原計畫，並將海水浴場用地部分變更為道路用地。
9	第一鄰里 單元南側 (1、2 號道路交會處北側)	住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理。 2. 因應行車動線，於聯外道路交會處配合現況已開闢範圍變更，以符實際需要，並利行車安全。	照市政府核議意見通過。
10	第一鄰里 單元南側 (1 號道路與 2 號道路交會處西南側)	農業區 (0.31)	河川區 (0.31)	變更範圍南側帶狀緊鄰瑪鍊溪部分，配合未來河川治理計畫需求，併鄰近分區變更為河川區。	維持原計畫。
11	第一鄰里 單元南側 (海水浴場西側之機十一)	機關用地 (0.12)	電力事業專用區 (0.12)	1. 變更範圍土地權屬為台灣電力公司所有，且現況業已開闢。 2. 配合現況發展並因應事業單位民營化，予以變更為電力事業專用區以符實際需要。	照市政府核議意見通過。
12	第一鄰里 單元南側 (海水浴場北側之油一)	加油站用地 (0.49)	加油站專用區 (0.49)	配合現況發展並因應事業單位民營化趨勢，予以變更為加油站專用區以符實際需要。	照市政府核議意見通過，惟不得作商業使用。



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)		
13	第一鄰里單元南側(海水浴場北側之機三)	機關用地(機三)(供港務局信號台使用)(0.16)	公園及兒童遊樂場用地(0.16)(公兒三)	1. 變更範圍(機三)為市有土地，現況未開闢供港務局信號台使用，且港務局未提出具體使用計畫，故調整供活動中心使用，以符地方需求。 2. 惟港務局已表示無使用需求，考量龜吼里已有活動中心位於濱海遊樂區細部計畫範圍內，爰調整為公園及兒童遊樂場用地。	參採市政府列席代表說明，本案同意變更為提供新北市政府消防隊使用，另有關基地面前道路取得相關問題，提請大會說明。
14	第一鄰里單元北側(社教用地南側)	露營區(0.01)	保護區(0.01)	民國 85 年發布實施之西濱公路專案變更，將部分露營區變更為道路，惟其造成露營區西南側部分畸零不整，故將露營區西南側部分併鄰近分區變更為保護區。	照市政府核議意見通過。
15	第一鄰里單元北側(廣停二東側)	綠地用地(0.07) 住宅區(0.08) 機關用地(部分機四)(0.04) 遊艇碼頭用地(0.09) 保護區(0.84) 濱海遊樂區(0.01) 機關用地(部分機四)(0.0024) 道路用地	道路用地(1.13) 住宅區(0.0024) 保護區(0.58)	1. 區公所業經所有權人同意另擇路線開闢約 10 公尺寬道路，替代原龜吼漁港通往野柳之 6 公尺寬步道，以符合現況及未來發展需求。 2. 本次檢討整合新舊路線及鄰近分區，調整部分住宅區、保護區、濱海遊樂區、綠地、機關、遊艇碼頭為 10 公尺寬計畫道路，並將因坡度陡峭不易開闢之原計畫 6 公尺寬計畫道調整為保護區。	除照市政府核議意見通過外，另機關用地(部分機四)變更為住宅區部分，請載明無須回饋之理由，並納入計畫書中。

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)		
		(0.58)			
16	第一鄰里 單元北側 (廣停二 東側)	住宅區 (0.13) 機關用地 (0.06) (部分機 四) 綠地用地 (0.45) 道路用地 (0.01) 遊艇碼頭用 地 (0.02) 保護區 (0.71)	港埤專用區 (1.38)	1. 港埤用地修正為港埤專用區。 2. 依新北市政府農業局建議調整 修正土管第 14 點為：「港埤專 用區供船舶停泊及相關漁業設 施使用。岸上設施除碼頭外， 其建蔽率不得大於 70%，容積 率不得大於 210%」。	除照市政府核議意 見通過外，另機關用 地變更為港埤專用 區部分，參採市政府 列席代表說明，將本 案變更回饋比例訂 為 30%。
17	第一鄰里 單元北側 (廣停二 東北側之 機五)	機關用地 (供軍事使 用) (0.13)	商業區(附) (0.13) 附帶條件： 附帶條件及 操作模式比 照工業區變 更方式辦 理，並於報內 政部核定前 完成簽訂捐 贈協議書。另 外，若所捐贈 土地改以代 金折算時，應 以捐贈土地 面積乘上變 更為商業區 後第一次公	1. 機關用地(機五)原為軍事用 地，惟現況並未開闢，並已於 東北側之保護區興建營區，且 用地單位並無提出具體使用計 畫。 2. 配合北觀處北海岸觀光策略總 體規劃，考量未來可能產生商 業活動行為，爰變更「機五」 機關用地為商業區，並依新北 市變更案通案處理原則，以附 帶條件辦理。	1. 除照市政府核議 意見通過外，附 帶條件需載明本 案未來開發時， 需提供 45% 公共 設施。 2. 另考量本案變更 位置緊鄰公兒用 地，為利公兒用 地使用之延續性 及便利性，建議 未來開發時應將 鄰近公兒用地及 道路用地一併納 入規劃。

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)		
			告現值加百分之四十折算捐獻。		
18	第一鄰里單元北側 (機五東北側)	遊艇碼頭用地 (0.12)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒四) (0.12)	原計畫遊艇碼頭位置並未緊鄰現有港區，故將現有道路西側且現況已由區公所興闢作為公園使用之遊艇碼頭變更為公園兼兒童遊樂場用地，以補兒童遊樂場用地不足，並符合現況發展需求。	照市政府核議意見通過。
19	第二鄰里單元東南側(市三東側之機六)	機關用地 (0.13)	停車場用地 (停四) (0.13)	變更範圍(機六)現況並未開闢供軍事單位使用，且無提出具體使用計畫，故變更為停車場用地，以符實際需求。	照市政府核議意見通過。
20	第二鄰里單元東南側(市三西北側之機七)	機關用地 (0.91)	野營區 (0.08) 公園用地 (0.83) (公二)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理，調整部分機七用地為野營區。 2. 機七用地原供台汽材料庫使用，惟現況已廢棄，且用地單位並無提出具體使用計畫。 3. 土地權屬皆為國有，且原計畫第二鄰里單元並無規劃公園用地，故變更為公園用地以補本計畫區公園用地之不足。	1. 為利公園使用之便利性，建議於公園內劃設囊底路。 2. 另有關變更為野營區部分，參採市政府列席代表說明，同意變更為公園用地。
21	第二鄰里單元中央 (廣停三東南側之油二)	加油站用地 (0.22)	加油站專用區 (0.22)	變更範圍(油二)現況未開闢使用，為保留未來使用之需求，維持加油站使用，變更為加油站專用區。	照市政府核議意見通過，惟不得作商業使用。
22	第二鄰里單元北側 (乙種工業區東北側)	保護區 (6.26)	機關用地 (機十三) (供軍事使用) (6.26)	變更範圍為市有土地，現況已興闢供軍事情報局萬里營區使用，故配合現況發展及整合變更後造成畸零之市有土地予以配合調整為機關，以符實際需求。	參採市政府列席代表說明，因原分區並未影響需地機關之使用，故維持原計畫。

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)		
23	第一鄰里單元東南側(西濱公路北側)	行水區 (2.42) 農業區 (0.21)	港埠專用區 (2.63)	1. 本案依市府公告萬里漁港區域劃定範圍，調整部分行水區及農業區為港埠專用區。 2. 依新北市政府農業局建議調整修正土管第14點為：「港埠專用區供船舶停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%」。	照市政府核議意見通過。
24	第一鄰里單元北側1號道路	保護區 (0.03)	道路用地 (0.03)	配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	照市政府核議意見通過。
25	第一鄰里單元東南側(1、3號道路叉口)	道路用地 (0.02)	停車場用地 (0.02) (併入停一)	1. 配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。 2. 變更廣停(一)(二)(三)為停車場用地，以利依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興闢。	照市政府核議意見通過。
26	第一鄰里單元東南側(1、3號道路叉口)	道路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	照市政府核議意見通過，並將疑義處理情形於變更理由補充說明。
27	第一鄰里單元東南側(公兒一東側)	道路用地 (0.01) 住宅區 (0.01)	住宅區 (0.01) 道路用地 (0.01)	1. 配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。 2. 依公所補充說明建築線已指定、建築已完成，及重製會議決議通過。	本案除照市政府核議意見通過外，另請補充土地權屬、建造執照及使用現況等相關資料。
28	第二鄰里單元南側(文小二西、東側)	農業區 (0.12) 學校用地 (0.01) (部分文小)	學校用地 (0.12) (併入文小二) 農業區	配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	1. 參採市政府列席代表說明，本案學校用地(0.01公頃)變更內容維持原計畫。

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)	(0.01)		2. 其餘照市政府核 議意見通過。
29	全計畫區	修訂土地使用 分區管制 要點		新增新北市都市計畫土地使用管 制要點共通性條款；明訂電信專 用區、自來水事業專用區、電力 事業專用區、加油站專用區及港 埠專用區等使用強度等規定，參 見表八。	併綜合意見。
30	第一鄰里 單元南側 保護區	保護區 (4.7)	機關用地 (供消防隊 使用) (4.7)	萬里區公所及新北市政府消防局 提出該區有劃設消防隊用地需 求，提出現址東側部分保護區(瑪 鍊港小段 269-20 地號)變更為機 關供消防隊使用)，並已取得用地 範圍。	參採市政府列席代 表說明，因需地機關 (新北市政府消防 局)已另覓新址(詳 見變更案 13 案)，故 本案維持原計畫。
31	第一鄰里 單元東南 側 萬里漁港	計畫區外 (4.30)	港埠專用區 (4.30)	1. 為龜吼漁港發展及符合使用現 況，及配合新北市政府農業局 依漁港法第 5 條及第 6 條公告 之萬里漁港區域及漁港計畫。 2. 配合新北市政府農業局公告 「萬里漁港範圍」調整。 3. 土地權屬為公有土地。 4. 依「非都市土地申請新訂或擴 大都市計畫執行要點」第六款 規定，非都市土地面積 10 公頃 以下者，係由通盤檢討程序辦 理。 5. 依新北市政府農業局建議調整 修正土管第 14 點為：「港埠專 用區供船泊停泊及相關漁業設 施使用。岸上設施除碼頭外， 其建蔽率不得大於 70%，容積 率不得大於 210%」。	照市政府核議意見 通過。

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)		
32	第一鄰里單元東北側 龜吼漁港	計畫區外 (1.03)	港埠專用區 (1.03)	1. 為龜吼漁港發展及符合使用現況，及配合新北市政府農業局依漁港法第5條及第6條公告之萬里漁港區域及漁港計畫。 2. 配合新北市政府農業局公告「龜吼漁港範圍」調整。 3. 土地權屬為公有土地。 4. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」第六款規定，非都市土地面積10公頃以下者，係由通盤檢討程序辦理。 5. 依農業局建議調整修正土管第14點為：「港埠專用區供船舶停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%」。	照市政府核議意見通過。
33	第一鄰里單元海水浴場西南側 第一鄰里單元社教用地東側 第二鄰里單元員潭溪西側	廣場兼停車場用地(一) 廣場兼停車場用地(二) 廣場兼停車場用地(三) (2.14)	停車場用地(免兼廣場) (2.14)	將廣場停車場檢討為停車場(免兼廣場)，以利多目標使用時，增加容許使用項目，帶動地方發展。	照市政府核議意見通過。
34	第一鄰里單元 萬里翡翠段296-1地號等土地(社教用地東側)	保護區(0.56) 保護區(0.09) 露營區(1.13)	公園用地(0.56) 公園用地(0.09) 公園用地(1.13) (公三)	1. 妥善運用兼具山海資源及社區漁村聚落之優勢，成為北海岸及觀音山國家風景區管理處野柳地質公園鄰近周邊新旅遊地點。 2. 經交通部觀光局北觀處同意配合交通部觀光局北觀處野柳地	參採市政府列席代表說明，考量交通部北海岸及觀音山國家風景區管理處目前無相關使用計畫，故本案建議維持原計畫。

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)		
			(附帶條件)：本案停車場用地申請多目標使用時，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」立體停車場規定，提送市都委會大會審議通過，則可不受基地需面臨道路十二公尺以上之限制。	質公園整體規劃及編列預算事項變更。	
35	第一鄰里單元東側	海水浴場用地 (4.66)	海水浴場專用區 (4.66)	1. 依新北市政府觀光局表示海水浴場相關管制規則已廢止。 2. 調整分區名稱為海水浴場專用區，以利後續管理。	參採市政府列席代表說明，考量分區名稱調整並未影響海水浴場用地之使用，故本案建議維持原計畫。

附表二 「變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案」土地使用分區管制  
要點對照表（依據新北市政府於 102 年 5 月 10 日本案第 4 次專  
案小組會中所提供之土地使用分區管制要點對照表辦理）

原條文	新條文	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廿二條及同法臺灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	修改本要點訂定依據。	照市政府核議意見通過。
二、住宅區類分為「住二」以供居住使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住之安全、健康、便利、舒適及寧靜，住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率最大不得超過 180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。	配合本市都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案條文修訂。	除變更理由併綜合意見十五之（二）修正外，其餘照市政府核議意見通過。
三、商業區類分為「商二」係以提供商業服務、消費性活動為主，其土地及建築物之使用不得妨礙商業之便利，商業區內建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。	配合本市都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案條文修訂。	除變更理由併綜合意見十五之（二）修正外，其餘照市政府核議意見通過。
四、工業區以供公害輕微之工廠使用（含乙種、零星工業區），其建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區以供公害輕微之工廠使用（含乙種、零星工業區），其建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	配合本市都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案條文修訂。	除變更理由併綜合意見十五之（二）修正外，其餘照市政府核議意見通過。
未規定	五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%；依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第 1 至第 4 款規定使用。	1. 配合 99 年 5 月 7 日發布實施之「變更萬里都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討案）」修	除刪除「依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第 1 至第 4 款規定使用」等文字及變更理由併綜合意見十五之（二）修正



原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		正。 2. 增訂電信專用區使用規定。	外，其餘依照市政府核議意見通過。
未規定	六、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。	增訂自來水事業專用區使用規定。	照市政府核議意見通過。
未規定	七、電力事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	增訂電力事業專用區使用規定。	照市政府核議意見通過。
未規定	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	增訂加油站專用區使用規定。	照市政府核議意見通過。
未規定	九、港埠專用區供船泊停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	增訂港埠專用區使用規定。	照市政府核議意見通過。
九、社教用地係作救濟院及其相關設施建築使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十、社教用地係作救濟院及其相關設施建築使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。	除刪除「救濟院」等文字外，其餘依照市政府核議意見通過。
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依臺灣省市場建築規格有關規定辦理。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	點次調整並修訂原條文。	併第十三條辦理。
未規定	十二、停車場用地為平面使用其建蔽率不得大於 10%，其附屬設施容積率不得大於 20%。為立體使用其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	增訂停車場用地使用規定。	併第十三條辦理。

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見																																																																				
<p>十一、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>種 類</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>機關</td><td>40</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>加油站</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr> <tr> <td>學校</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>  小學</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>  國中</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>  高中</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> </table>	種 類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關	40	250		加油站	40	120		學校				小學	50	150		國中	50	150		高中	40	200		<p>十三、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>種 類</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>40</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr> <tr> <td>學 校</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>  文 小   用 地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>  文 中   用 地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>  文 高   用 地</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> </table>	種 類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地	40	250		市場用地	60	240		公園用地	15	30		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	30		停車場用地	10	20		學 校				文 小 用 地	50	150		文 中 用 地	50	150		文 高 用 地	40	200		<p>1. 刪除廣場兼停車場用地規定，增列停車場用地規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>請將第十一條及第十二條條文規定併入本條文一併辦理，其餘依照市政府核議意見通過。</p>
種 類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																				
機關	40	250																																																																					
加油站	40	120																																																																					
學校																																																																							
小學	50	150																																																																					
國中	50	150																																																																					
高中	40	200																																																																					
種 類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																				
機關用地	40	250																																																																					
市場用地	60	240																																																																					
公園用地	15	30																																																																					
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																					
停車場用地	10	20																																																																					
學 校																																																																							
文 小 用 地	50	150																																																																					
文 中 用 地	50	150																																																																					
文 高 用 地	40	200																																																																					
<p>五、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%。</p> <p>(二)建築物簷高不得超過一層樓或四公尺，建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>(三)建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(四)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶有關設施。</p>	<p>十四、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%。</p> <p>(二)建築物總樓地板面積不得超過四百五十平方公尺。</p> <p>(三)建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(四)建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶有關設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。</p> <p>(六)申請人應擬具整體開發計畫，並檢附下列文件，向市政府申請：</p> <p>1. 申請書(含土地所有權證明或同意文件)。</p> <p>2. 開發計畫書、圖。</p> <p>3. 水土保持及防災計畫書、圖。</p> <p>4. 環境地質調查報告。</p> <p>5. 環境影響評估書、圖(依環境影響評估法有關規定辦理)。</p>	<p>1. 修訂原條文(刪除建築總面積上限之規定及新增使用項目管制及訂定申請之規範)。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>考量本條文新訂規定並無具體增訂理由，故維持原條文內容。</p>																																																																				

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
六、野營區係供自然原野之活動，其建築物及土地使用依下列之規定： (一)建蔽率不得大於5%。 (二)建築物簷高不得超過一層樓或四公尺，建築總面積不得超過一百五十平方公尺。 (三)建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。	十五、野營區係供自然原野之活動，其建築物及土地使用依下列之規定： (一)建蔽率不得大於5%。 (二)建築物總樓地板面積不得超過四百五十平方公尺。 (三)建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。 (四)建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。 (五)本區內得設置管理室、野灶、安全、水電及衛生設備、餐飲設施、露營車場等設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。	1. 修訂原條文(修正建築總面積上限之規定及新增使用項目管制及訂定申請之規範)。 2. 點次調整。	考量本條文新訂規定並無具體增訂理由，故維持原條文內容。
七、濱海遊樂區之土地使用管制另依濱海遊樂區細部計畫內容訂定之。	十六、濱海遊樂區之土地使用管制另依濱海遊樂區細部計畫內容訂定之。	點次調整。	刪除原條文。
八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定： (一)建蔽率不得大於5%。 (二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺，建築總面積不得超過一百五十平方公尺。 (三)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。	十七、海水浴場用地內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定： (一)建蔽率不得大於5%。 (二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺，建築總面積不得超過一百五十平方公尺。 (三)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。	1. 除修正分區名稱為海水浴場用地外，維持原計畫土管要點規定。 2. 俟後續北海岸整體規劃及106年土地租約到期後，再整件考量有無變更之必要性。	併綜合意見十五之(一)，其餘依新條文內容通過。
未規定	十八、風景區之土地使用管制另依風景區細部計畫內容訂定之。	新增條文。依前次通盤檢討之附帶條件增訂。	刪除本條文。
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十九、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，	1. 配合新北市21處都市計畫(土地使用分區管制	併綜合意見十五之(一)、(二)，其餘依新條文內容通過。

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
	<p>應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得僅於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>應種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>依前項規定應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</p>	<p>要點)(專案通盤檢討)草案條文檢討修訂。</p> <p>2. 點次調整。</p>	
<p>十三、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一)基地有一面臨接寬度在 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五分之一以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。</p>	<p>二十、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)商業區之建築基地提供開放空間且符合下列規定者，得依建築技術規則第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之百分之十五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</li> <li>2. 開放空間面積之有效面積計算如下： 若 <math>B+C+D=A</math>，則以 B 計算之有效面積乘以 <math>2/3</math>。 若 <math>B+C+D&gt;A</math>，則超出 A 面積計算之有效面積(即</li> </ol>	<p>1. 配合新北市 21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)草案條文檢討修訂。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>併綜合意見十五之(一)、(二)，其餘依新條文內容通過。</p>

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
<p>十四、依第十三點規定所得增加之樓地板面積(<math>\Delta F A</math>)按下式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p><math>\Delta F A = S * I</math>  A：基地面積。  S：開放空間有效總面積。  I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>(一)商業區：  <math>I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0</math>  (二)住宅區、機關用地：  <math>I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	<p>B-(A-C-D))無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 A-C-D)須乘以 2/3。</p> <p>A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積×(1-法定建蔽率))  B：開放空間使用面積  C：相關規定應開放供公眾使用面積  D：非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>3. 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價百分之二十五與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>4. 若開放空間獎勵容積或容積移轉超過基準容積之百分之十，應提撥法定工程造價百分之一用於公共藝術設置，</p>		

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
十五、依第十三點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十四點規定核算增加樓地板面積乘以 125%。			

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見												
未規定	<p>二十一、依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>（一）於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之四之獎勵。</p> <p>（二）申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>（三）評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</p> <p>（四）本款第 2 目保證金退還方式，依下列規定：</p> <p>1. 依期限取得該等級綠建築標章六年者，保證金無息退還。</p> <p>2. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。</p> <p>3. 未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p>	<p>新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討修訂。</p>	<p>併綜合意見十五之（一）、（二），其餘依新條文內容通過。</p>												
未規定。	<p>二十二、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－ 實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 3%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 4%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 5%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 7%</td></tr></table>	法定開挖率－ 實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 3%	≥ 15%	基準容積之 4%	≥ 20%	基準容積之 5%	≥ 25%	基準容積之 6%	≥ 30%	基準容積之 7%	<p>新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討修訂。</p>	<p>併綜合意見十五之（一）、（二），其餘依新條文內容通過。</p>
法定開挖率－ 實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 3%														
≥ 15%	基準容積之 4%														
≥ 20%	基準容積之 5%														
≥ 25%	基準容積之 6%														
≥ 30%	基準容積之 7%														

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組初步建議意見
二八、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	二十三、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	1. 配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討修訂。 2. 點次調整	參採市政府列席代表說明，同意刪除本條文，另須新訂定容積獎勵之上限規定條文。
未規定。	二十四、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： （一）申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 （二）公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 （三）風景區、野營區、露營區。 （四）工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 （五）都市更新單元。 （六）申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 （七）保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 （八）樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 （九）採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 （十）其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	新增條文。除第三項增列風景區、野營區及露營區外，餘比照新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討增訂。	併綜合意見十五之（一）、（二）及（三），其餘依新條文內容通過。



原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見																																																												
未規定。	<p>二十五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度 (公尺)</th><th>側院深度 (公尺)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>露營區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>野營區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>自來水事業專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電力事業專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>港埠專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>海水浴場專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr></table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成</p>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	零星工業區	3.00	2.00	露營區	10.00	3.00	野營區	10.00	3.00	電信專用區	3.00	3.00	自來水事業專用區	3.00	不予規定	電力事業專用區	3.00	3.00	加油站專用區	3.00	3.00	港埠專用區	3.00	不予規定	海水浴場專用區	3.00	3.00	機關用地	3.00	3.00	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		公園用地	10.00	10.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.00	3.00	停車場用地	3.00	不予規定	社教用地	3.00	3.00	<p>1. 新增條文。配合新北市 21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)草案條文檢討增訂。</p> <p>2. 刪除廣場兼停車場用地規定，增列停車場用規定。</p>	併綜合意見十五之(一)、(二)及刪除海水浴場專用區規定，其餘依新條文內容通過。
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																													
住宅區	3.00	不予規定																																																													
商業區	3.00	不予規定																																																													
乙種工業區	3.00	2.00																																																													
零星工業區	3.00	2.00																																																													
露營區	10.00	3.00																																																													
野營區	10.00	3.00																																																													
電信專用區	3.00	3.00																																																													
自來水事業專用區	3.00	不予規定																																																													
電力事業專用區	3.00	3.00																																																													
加油站專用區	3.00	3.00																																																													
港埠專用區	3.00	不予規定																																																													
海水浴場專用區	3.00	3.00																																																													
機關用地	3.00	3.00																																																													
學校用地	不予規定	不予規定																																																													
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																														
公園用地	10.00	10.00																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.00	3.00																																																													
停車場用地	3.00	不予規定																																																													
社教用地	3.00	3.00																																																													

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
	<p>果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>（三）基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</p> <p>但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>		
未規定。	<p>二十六、本計畫區內建築物內之汽、機車停車位依下列規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理：</p> <p>（一）建築物附設小汽車停車空間應依建築技術規則相關規定設置。</p> <p>（二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物：其各分戶面積小於六十六平方公尺之總樓地板面積者，每一百平方公尺設置一機車停車位；各分戶面積超過六十六平方公尺者，以一戶一機車停車位為原則。</li> <li>2. 建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第一類建築物用途：以一百平方公尺設置一機車位為原則。</li> <li>3. 其他使用：不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol>	<p>新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討增訂。</p>	<p>併綜合意見十五之（一）、（二），其餘依新條文內容通過。</p>

原條文	新條文	變更理由	本會專案小組 初步建議意見
未規定。	二十七、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積之百分之十，建築基地面積在四百一十平方公尺以下，得不受前項限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。	新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討增訂。	本條文內容併入第二十二條辦理。
未規定。	二十八、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，由本府定之。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。	新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討增訂。	併綜合意見十五之（一）、（二），其餘依新條文內容通過。
未規定	二十九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	新增條文。配合新北市 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案條文檢討增訂。	參採市政府列席代表說明，為避免造成實務執行上之認定差異，故同意依市政府意見刪除本條文。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	三十、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	點次調整，並作文字調整。	照市政府核議意見通過。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（部分農業區為工業區及河川區）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣第 16 屆都市計畫委員會 99 年 2 月 5 日第 1 次會議審議修正通過，並准桃園縣政府 100 年 2 月 22 日府城都字第 1000060053 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。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會李前委員正庸（召集人）、林前委員秋綿、李前委員公哲、謝委員靜琪、高委員惠雪（經濟部代表）等 5 位委員組成專案小組（李前委員正庸、林前委員秋綿擔任委員任期屆滿後，由賴委員美蓉、劉委員小蘭接續擔任專案小組成員，並由謝委員靜琪擔任召集人），專案小組分別於 100 年 4 月 14 日、101 年 4 月 19 日、101 年 9 月 6 日及 102 年 1 月 15 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 6 月 5 日府城綜字第 1020136049 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：本案除下列各點外，其餘原則同意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。

（一）本案於核定前，有關「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點部分，請依規定檢附相關同意證明文件，並納入計畫書。

（二）本案變更內容已超出原公開展覽草案範圍，為避免影響他人權益，應請縣府依都市計畫法第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；否則再提會討論。

#### 【附錄】

本會專案小組初步建議意見：（彙整100年4月14日、101年4月19日、101年9月6日及102年1月15日共召開4次會議）

內政部都市計畫委員會專案小組102年1月15日第4次會議出席委員初步建議意見：

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、本案依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理變更，惟申請變更之總面積超過該原則規範之5公頃及原有廠房面積之1.5倍等規定，且永盛開發實業股份有限公司亦因違反土地使用分區管制規定而經桃園縣政府行政裁罰在案，請縣

府與申請人協調變更範圍之可行替代方案，若無替代方案則請縣政府補充說明鄰近工業區土地（大園工業區）之使用現況、開闢率、確實無工業區可供擴建之情形、本案變更之適宜性與必要性及經濟部認定符合「屬附加產值高之投資事業」之相關正式文件，並提會說明。

二、本案擬變更大面積之農業區，依農業發展條例第十條規定（略以）：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，故請縣政府補充本案變更是否影響農業生產環境及該府農業政策方向等意見，並檢附會同農業主管機關對本案用地檢討之正式文件。

三、請補充本案永盛開發實業股份有限公司近年產值變化及該產業聚集效應，及預估擴廠後衍生之人口、交通量、道路服務水準及改善計畫，並納入計畫書敘明。

四、本案劃設之公共設施用地為綠地用地，且位於基地北側，與南側之計畫道路銜接不易，造成該公共設施之開放性不足，請縣政府補充說明當地各項公共設施之需求分析及該公共設施之效益、區位因素及用途考量，並納入計畫書敘明。

五、本案擬由申請人自擬細部計畫並劃設變更土地總面積40%之土地作為公共設施用地，鑒於本案變更面積甚大，且公共設施用地係維持都市居民生活環境之品質，請縣政府將上述土地使用分區提升至主要計畫並補充該公共設施用地計畫（含留設位置、面積、佔總變更土地面積之比例等內容），以資明確。

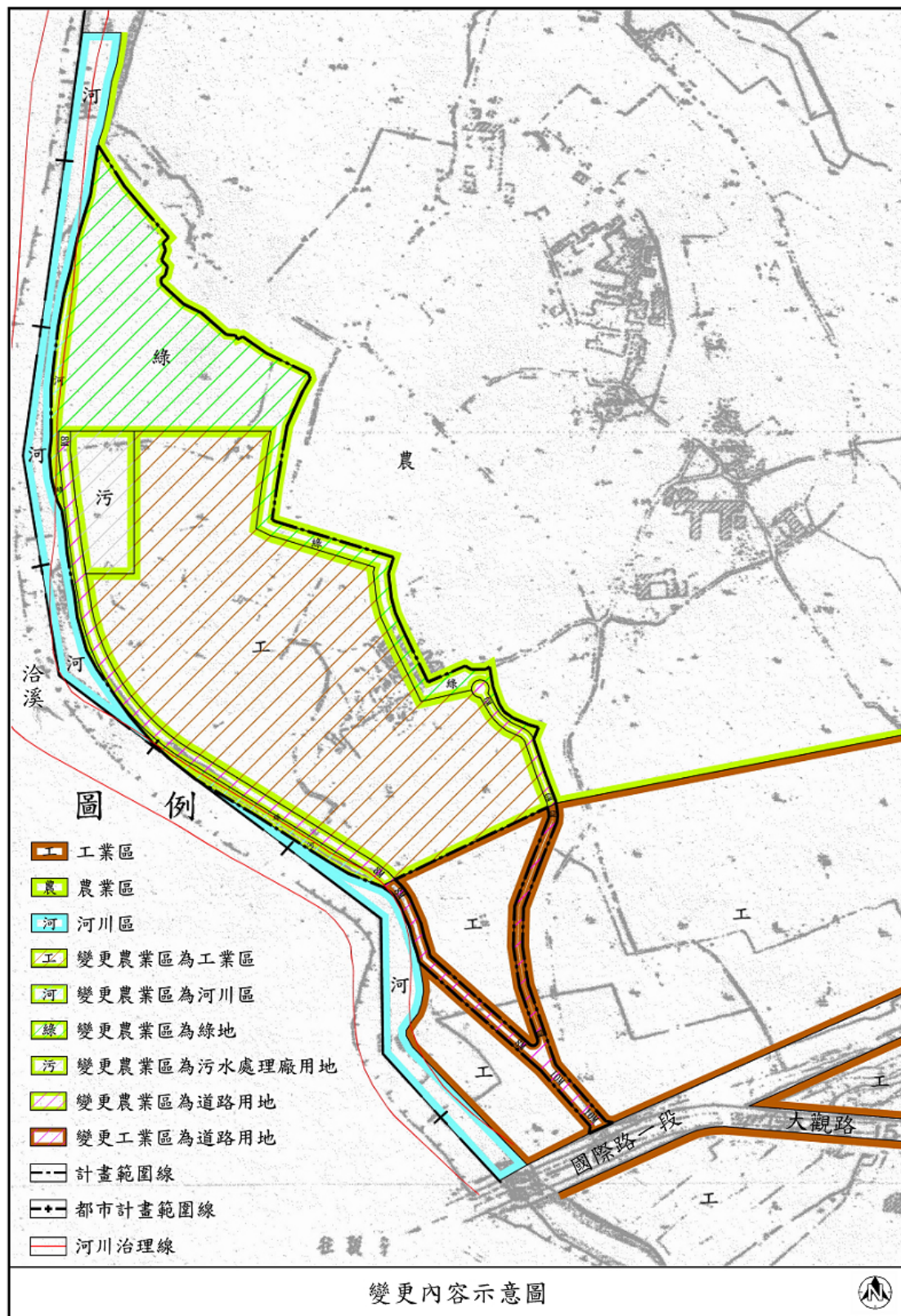
- 六、為利本案擴廠後之交通進出便利及未來防救災之需要，請補充本案擴廠後衍生之交通量、道路服務水準推估、相關貨運量等分析資料，並考量基地條件，修正調整主要聯外道路及替代道路系統，納入計畫書敘明。
- 七、本案擴廠之造紙生產過程與設備屬高耗水產業，為避免後續產生水權競合或用水排擠等情形，請研擬本案之用水計畫及相關替代措施，並提會說明。
- 八、本案開發方式擬採自行開發方式辦理，有關應捐贈之公共設施用地，為確保該公共設施用地之公共用途，建議後續興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與桃園縣政府簽訂協議書，具結保證依自行開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書。
- 九、本案涉及河川區之調整，有關洽溪之河川治理線範圍核定之情形，請縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第326號解釋文與經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川區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，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。
- 十、為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟桃園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，以杜爭議。
- 十一、變更計畫內容：參採縣政府所提之修正方案，調整後變更計畫內容如表一及圖一。

表一、變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
計畫區西北側、洽溪東側之土地	農業區	7.45	工業區	4.47	1. 永盛紙業舊有廠區機械設備老舊，且土地使用已達飽和。 2. 因應包裝材料品質之要求日益增加，原生產的牛皮紙板逐漸失去市場，有必要建立新的製程與添購新的設備，以提升市場競爭力，亟需利用鄰近土地作為擴廠之用，使工廠能完整規劃與發展。 3. 擴廠計畫已獲經濟部93年7月30日經授工字第09321006680號函通過在案。
			河川區	0.17	
			綠地	2.08	
			污水處理廠用地	0.35	
			道路用地	0.38	
	工業區	0.28	道路用地	0.28	配合前開變更地區之聯外交通及消防救災需求而劃設計畫道路。



圖一、變更主要計畫內容示意圖



十一、涉及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」部分：詳附表。

附表、「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理情形查核表（永盛開發實業股份有限公司）

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	是否符合		說明	專案小組初步建議意見
	是	否		
一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	—	—	—	
<p>二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：</p> <p>(一)經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。</p> <p>(二)經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。</p> <p>(三)經經濟部認定屬設立營運總部者。</p>			<p>本案業經經濟部以 93.07.30. 經授工字第 09321006680 號函認定符合「屬附加產值高之投資事業」，並以 94.09.22. 經授工字第 09421016670 號函同意修正範圍在案。</p> <p>詳主要計畫書附件一。</p>	併綜合意見第一點。
<p>三、申請變更土地應符合下列規定：</p> <p>(一)申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。</p>			<p>本案變更為工業區面積為 7.27 公頃，業經經濟部以 93.07.30. 經授工字第 09321006680 號函同意在案。</p> <p>詳主要計畫書附件一。</p>	併綜合意見第一點。

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	是否符合		說明	專案小組初步建議意見
	是	否		
(二)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	√		本案變更範圍與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，可整體規劃、開發。 詳主要計畫書圖 1、圖 4 及圖 6 所示。	
(三)重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	√		本案土地未位於重要水庫集水區暨自來水水源水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地。 詳主要計畫書附件五。	

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	是否符合		說明	專案小組初步建議意見
	是	否		
(四)申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在丘塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	√		本案土地非屬山坡地範圍。 詳主要計畫書附件五。	
<p>四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。</p>	√		<p>遵照辦理。</p> <p>將於主要計畫核定前與桃園縣政府簽訂協議書，並納入主要計畫書規定。本案已於細部計畫劃設 40% 之公共設施用地，並將由申請者自行闢建及管理維護。</p>	<p>本案應由申請人檢附土地所有權人變更同意書及其與地方政府簽訂協議書具結保證依本點各款規定辦理，併納入</p>

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	是否符合		說明	專案小組初步建議意見
	是	否		
(二)前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。	√		本案於細部計畫劃設 40% 公共設施用地，將由申請者自行闢建及管理維護，並俟完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。	計畫書，以利執行。
(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣(市)政府依法核定發布實施。	√		本案由申請人自行擬定細部計畫並負擔所有開發經費。 詳主要計畫書：拾、實施進度及經費乙節。	
(四)申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	√		遵照辦理。	

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則	是否符合		說明	專案小組初步建議意見
	是	否		
(五)依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。	√		本案環境影響說明書(定稿本)業經桃園縣政府以99.10.04.府環綜字第0990065385號函同意備查在案。 詳主要計畫書附件七。	建議照縣府核議意見通過。
(六)申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	√		本案工業區之建蔽率為60%，容積率為210%。 詳本案細部計畫書。	
五、辦理程序： (一)申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣(市)政府同意外，應先提具擴建計畫(含鄰近工業區土地使用狀況)經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。	√		本案業經經濟部以93.07.30.經授工字第09321006680號函認定符合「屬附加產值高之投資事業」在案。 詳主要計畫書附件一。	
(二)申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。	√		遵照辦理	

第 8 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(部分機關用地【原供議會使用】為住宅區、廣場用地及停車場用地)再提會討論案」。

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 0970362334 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：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會王前委員秀娟（召集人）、楊前委員重信、賴委員美蓉、林委員秋綿、羅前委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 98 年 3 月 10 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 98 年 5 月 20 日府城規字第 0980178500 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部後，經提本會 98 年 10 月 20 日第 717 次會決議：「本案考量桃園縣未來之發展導致未來縣議會辦公空間需求、住宅區區位、公共設施劃設、開放空間之使用..等，故請桃園縣政府參考與會委員意見，妥為檢討分析…，交由本會原專案小組研提具體初步建議意見後，再提會討論。」，嗣經本會專案小組於 99 年 2 月 4 日聽取桃園縣政府簡報完竣，並獲致具



體初步建議意見。本署並於 99 年 3 月 4 日營授辦審字第 0993580227 號函送上開意見，請該府依上開意見補充資料後，提請大會討論。

七、本案該府至今尚未依本會專案小組初步建議意見辦理函復，為避免延宕審議流程，經本署 102 年 5 月 8 日營授辦審字第 1023580356 號函催請儘速辦理，該府於 102 年 5 月 14 日府城都字第 1020113526 號函復稱：「為考量專案小組審議意見、桃園市公所意見、計畫執行可行性及未來新行政園區整體規劃，本府已於 99 年 12 月 21 日暫緩辦理本案。」，爰提會討論。

決 議：同意桃園縣政府 102 年 5 月 14 日府城都字第 1020113526 號函意見暫緩辦理本案（即維持原計畫）。



第 9 案：苗栗縣政府函為「變更南庄都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、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 14 條第 4 款及第 42 條規定。

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、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、計畫書之部分圖說模糊不清（如圖一、圖二、圖五等），請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更三灣都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、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 14 條第 4 款及第 42 條規定。

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、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、本案變更範圍之土地權屬尚有中華民國、三灣鄉公所及私人所有，請中華郵政股份有限公司於核定前取得該郵政專用區之土地或所有權人同意變更文件，並納入計畫書中，以利執行。

三、考量三灣都市計畫（第四次通盤檢討）業已發布

實施，故本案現行計畫內容部分請配合修正，以資明確。

四、計畫書之部分圖說模糊不清（如圖一、圖二、圖五等），請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

第 11 案：苗栗縣政府函為「變更造橋都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、圖等報審議。

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 14 條第 4 款及第 42 條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發布日期、文號外，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。

第 12 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 100 年 11 月 22 日第 234 次會及 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 1 月 14 日府商都字第 1020006435 號與 102 年 1 月 29 日府商都字第 1020021783 號函送計畫書、圖等報審議。

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 14 條第 4 款及第 42 條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發布日期、文號外，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。

第13案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第四階段）」。

說明：

- 一、本案業經連江縣都委會97年10月30日第25次會議及98年6月24日第26次會議審決修正通過，並准連江縣政府98年12月7日連工都字第0980040784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：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林前委員秋綿（召集人）、張前委員梅英、陳前委員麗紅、黃前委員德治、林前委員純秀等5人組成專案小組，於99年1月13日、99年10月1日召開2次會議，將變十一之一案、變十二案、變十三案、變二十之三案及變三十案等，因屬縣政府之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求之變更案件先行提報大會審議，經連江縣政府99年11月2日連工都字第0990038367號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提本會第743次會議審議通過第一階段，並由連江縣政府以100年2月22日連工都字第1000006303號公告發布實施在案。
- 七、本會專案小組復於100年4月22日、5月30日召開第3次及第4次專案小組會議，部分變更案件因屬縣政府推動之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，另有

部分變更案件屬本會專案小組已獲致具體共識部分，經連江縣政府100年9月16日連工都字第1000033262號函送修正計畫書、圖到部，爰提本會第765次會議審議通過第二階段，並由連江縣政府以100年12月30日連工都字第1000049019號公告發布實施（第二階段）在案。其中超出公開展覽草案範圍之變更案件，經連江縣於100年11月12日至100年12月11日補辦公開展覽，期間公民或團體陳情意見共計11案，與本變更案有直接關係者1案，爰提本會第772次會議審議通過，並由連江縣政府以101年8月22日連工都字第1010030562號公告發布實施（第三階段）在案。

八、連江縣政府於101年7月11日連工都字第1010024228號函送本會專案小組初步建議意見回應內容暨補充資料到部，本會專案小組（召集人由劉前委員小蘭接任）復於101年8月16日、101年10月1日、101年12月22日及102年5月6日召開第5至8次專案小組會議，並於101年11月21日赴現場勘查，獲致具體建議意見，並經連江縣政府102年6月11日連工都字第1020022519號函送本案（第四階段）修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及連江縣政府102年6月11日連工都字第1020022519號函送修正計畫內容通過，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。

一、逕向本部陳情意見綜理表編號人4、人5、人31、人32  
及人33部分：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	本會 決議
人4	連江縣 政府工 務局 (土木 課))	南竿鄉珠山 電廠西側環 螺公路段(勝 利堡至勝利 水庫舊海線) 1221-5、 1221-4、 1186-7、 478、478-2、 479-3、 1186-8、 1186-6、 1221-3、 1221-2、 1221-1、 1185-2、 1183-1、 93-2、93-1、 84-3、645、 84-2、84、 97-3、83-4、 83-3、97-2 地號等23筆 土地。	此路段為原有海線 道路，台電公用事 業用地，台電同意 (D金工字第 09806060191號函) 仍開放供車輛通 行。	將公用事 業用地變 更為道路 用地。	本案南側之原 道路用地已列 入二通變更第 17案變更為公 用事業用地(變 更近岸遊憩區 為道路用地 0.01公頃、變更 港埠用地為道 路及公用事業 用地 0.17 公 頃、變更道路用 地為公用事業 用地 0.15 公 頃)，建議併案 辦理。	1. 依本會專案 小組 101.8.16第5 次會議初步 建議意見，經 查陳情位置 已併本次通 盤檢討變十 七案，以本通 盤檢討案第 二階段發布 實施在案，爰 建議不予討 論。 2. 惟依連江縣 政府列席代 表說明，本陳 情案位置與 本通盤檢討 案第二階段 發布實施之 變十七案位 置不同，建議 請提出相關 變更內容示 意圖，並確認 變更範圍面 積後，併提大 會討論。	同意依連 江縣政府 研析意見 辦理，並 請增列變 更案件。
人5	連江縣 政府觀 光局	南竿鄉馬祖 村媽祖宗教 文化園區	現於本縣都市計畫 土地使用分區管制 要點限制園區神像 高度不得超過25公	該區之神 像高度限 制，考量 地區觀光	建議配合現況 調整高度不得 超過30公尺。	1. 本陳情內容 涉及土地使 用分區管制 要點規定，依	1. 同意本 會專案 小組初 步建議



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	本會 決議
			尺，對本縣主題觀光園區發展規劃上造成限制，今園區神像高度為突顯獨特紀念意義，取本縣面積28.8平方公里，規劃為高28.8公尺之神像主體，增添本園區之觀光吸引力。	立縣之發展使用需求及該地之實際使用情況，建請同意放寬高度限制，以利後續景點開發。		連江縣政府列席代表會中說明，因神像已建置完成，高度確定為 28.8 公尺，未來不會再調整，爰建議刪除土地使用管制要點內之高度規定，建議採納連江縣政府列席代表意見，刪除土地使用分區管制要點內之高度規定。 2. 惟查本次通盤檢討現行計畫之土地使用分區管制要點未將有關該宗教專用區之高度限制彙整納入，建請連江縣政府重新檢視現行計畫之土地使用管制要點內容，並重新研擬修正計畫內容，併提大會討論。	意見，刪除土地使用管制要點內之高度規定。 2. 請於公園用地之土地使用分區管制要點中補充相關原條文及增(修)訂條文內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	本會 決議
人31	福建省 連江縣 港務處	南竿鄉福沃 段1-5、部分1 地號及非都 市土地	為依商港法辦理馬祖國內商港區域劃定事宜，擬將福沃段1-5、部分1地號以及福澳國內商港擴建工程所產出新生地納入商港範圍，為利以後該土地使用與開發，爰提出辦理都市計畫變更之需求。	1. 變更保護區為港埠用地 2. 福澳國內商港擴建新生地納入南竿地區風景特定區計畫	1. 有關變更部分，建議依陳情內容予以變更，以利港埠運作與未來發展需要。 2. 有關福澳國內商港擴建新生地納入南竿地區風景特定區計畫部分，建議予以採納，惟請陳情人提供擴建新生地範圍地籍與座標位置資料以利納入。	1. 建議准照連江縣政府研析意見，予以採納。 2. 請連江縣政府確認變更範圍及面積後，增列變更案件，併提大會討論。	同意照本會專案小組初步建議意見，予以採納。
人32	交通部 觀光局 馬祖國家風景區管理處	南竿鄉四維 段 562 、 406-1地號	為保存馬祖特殊之戰地人文資源，將針對範圍內之自然景觀及其戰地工事加以利用，是當突顯歷史空間之紀念意義，帶領每一位訪客瞭解馬祖的軍事紀念意義，促成馬祖發展內涵的呈現，使遊客能體驗與了解馬祖在歷史潮流中所扮演的角色與地位，期能呈現出馬祖國家風景區之發展脈絡與主軸。	變更保護區為風景區。	(連江縣政府102.06.05連工都字第1020020717號函) 1. 本案土地權屬為公有(中華民國)，管理單位為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。 2. 為配合觀光推展，建議考量實際需求予以採納，變更保護區為風景	1. 建議不予採納。 2. 考量本地區坡度陡峭，不宜依地號變更進行全區開發，建議俟交通部觀光局擬具具體興辦事業計畫及確認開發範圍後，再另案循都市計畫法定程序辦理。 3. 請連江縣政府以正式函	同意照本會專案小組初步建議意見，不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	本會 決議
					區。 3. 請交通部觀光局馬祖國家風景區管理處說明。	文補充研析意見到署後，併提大會報告。	
人33	連江縣政府建設局	南竿鄉復興段25、26、27、28、29、30、36、1282、1439、1442、1443、1447、1448、1449、1450，共15筆地號全部範圍以及復興段13、24、42、49、466、1845、1849、1850等8筆地號部分範圍。全區總計共23筆土地。	1. 馬祖地區觀光人數屢創新高，觀光產業帶動特產食品、伴手禮產業蓬勃發展，然而馬祖地區並無設置專供產業發展之生產空間，業者們受限於一般民宅、農舍裡，並且受到土地使用分區限制，無法容許設置酒類、米醋等馬祖最具特色之食品，限制了在地產業發展及觀光的成長。 2. 計畫利用既有的公有土地內設置一處以食品生產為主之產業專用區，將地方特色產業結合觀光體驗之無煙囪產業作為發展主軸，一方面提供在地食品業者一個充足合適之生產空間，提供馬祖地區最具特色之產	變更機關用地為產業專用區。	(連江縣政府102.06.05連工都字第1020020717號函) 1. 配合觀光產業帶動特產食品、伴手禮產業蓬勃發展及推廣馬祖食品文化，規劃食品產業並結合參觀、製作、解說等活動所需用地，以附帶條件予以變更。 2. 補償回饋依連江縣政府公共設施用地變更工業區原則，回饋20%之土地面積。 3. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府	1. 建議酌予採納，惟考量陳情理由及未來產業經營型態，建議變更更為乙種工業區。 2. 請連江縣政府確認變更範圍及面積後，詳予敘明變更理由，並敘明是否符合連江縣公共設施用地變更之通案性規定，增列變更案件以及土地使用分區管制要點規定，併提大會討論。 3. 有關連江縣政府研析意見，亦請以正式函文補充到署後，併提大會報告。	本案除下列各點外，餘照連江縣政府研析意見辦理。 1. 同意依連江縣政府列席代表說明，為配合觀光產業發展，建議變更機關用地為產業專用區，以符實際。 2. 請連江縣政府依該府研析意見補充本案變更為產業專用區之附

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	本會 決議
			品，另一方面提供給遊客作為產品製作體驗的教室，開發成為馬祖新型態之文化觀光景點，帶動馬祖觀光產業發展的成長，朝向「低碳樂活體驗型度假群島」願景邁進。		三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。 4. 配合修訂土地使用分區管制要點。		帶條件、回饋規定及相關土地使用分區管制要點內容。 3. 土地所有權人應於計畫核定前與縣政府簽訂協議書，同意前開附帶條件及回饋規定，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。

二、有關逕向本部陳情意見綜理表編號人17、人26及人34案部分，業經連江縣政府依本會專案小組101年8月16日第5次會議初步建議意見補辦公開展覽，並提該縣都委會審查通過，同意照連江縣政府102年4月12日連工都字第1020013653號函送變更內容（詳表一）通過。

表一 有關逕項本部陳情案人17、人26及人34案變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變三十七	人17 人26	介壽村南側 文二東側 港四	保 護 區 (0.03)	機關用地 (0.03)	配合港埠用地區位調整 及連江縣政府、消防局 新建辦公大樓計畫。	1. 依南竿鄉介壽段 1146、1147、1147-23、1147-24、1147-25、1180、1991地號變更。 2. 分區編為機四十八、機四十九、公二、港六(圖幅42、43、56、57)。
			學校用地 (0.14)	機關用地 (0.14)		
			停車場用地 (0.03)	機關用地 (0.03)		
			港埠用地 (1.19)	機關用地 (0.23) 公園用地 (0.96)		
			非都市土地 (2.31)	機關用地 (0.02)		
				公園用地 (1.76)		
				港埠用地 (0.53)		

### 三、本會專案小組會後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會決議
人35	中國國民黨中央政策委員會	-	1. 關於土地使用分區劃設及土地使用分區管制規定，目前中央法令套用本縣執行上困難重重，業造成地區違建問題積重難返，阻礙地區整體的進步與發展。期望以時間為切割點，在法令容許範圍內，專案研擬具體方案，解決違建問題。	住宅區容積率變更為240%。	(連江縣政府102.07.04連工都字第1020026518號函) 以興建三樓建築計算，建議容積調整為240%。	1. 考量馬祖地區特有之地形及聚落發展條件，同意酌予採納。 2. 住宅區之土地使用分區管制規定第一款修正為：「住宅區之建蔽率百分之八十，容積率不得大於二百。惟如因特殊地形及拾級而

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會決議
			2. 請內政部支持加速社區更新妥善制定適合馬祖地區特性之土地使用分區劃涉及土地使用分區管制規定。修訂「連江縣土地使用管制要點」，放寬建蔽率與容積率。其中住宅區容積率應提高為240%（建蔽率為80%的情況下，也只能興建3層樓高），才能符合馬祖地區的最低需求。			上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過，不影響當地景觀，且確有需要者，其建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。」
人36	中華郵政股份有限公司	郵政專用區 福澳港南側 （南竿鄉福沃段428-10地號）	1. 郵政核心業務為郵務、儲匯及簡易壽險三大區塊，近年來郵遞業務迭遭民間業者侵蝕。目前一般民營遞送業者多採行「選擇性不公平競爭」，對於偏遠地區及不具經濟效益之市場皆採迴避經營策略；而郵政負有普遍、公平、低廉之政策性任務，須依民眾需求不計成本設置郵局並收寄郵件。由於此項普遍設置郵局提供郵政服務及投遞郵件	變更郵政專用區為郵政專用區(附加商業使用)。	(連江縣政府102.07.11連工都字第1020027297號函) 1. 查本案陳情變更地號係「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)案」編號變21、32案，業於101年8月22日以連工都字第1010030562號函發布實施在案。	同意依連江縣政府研析意見，不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會決議
			<p>通達偏遠、離島地區，極其不符經濟成本效益，致使郵務經營日益困難。</p> <p>2. 郵政為突破困境，經營方針已不能僅固守傳統業務，乃擬於陳情地點，配合連江縣政府推廣觀光事業，開拓營運空間，充分利用閒置資源，分攤營運負擔，俾利永續發展。</p>		<p>2. 本案係依100年3月29日內政部都市計畫委員會第752次會議郵政專用區通案性原則通過，略以：屬第一類郵政專用區得維持該基地所訂建蔽率、容積率...並免予負擔回饋。</p> <p>3. 本案既已發布實施在案，該公司所陳建議郵政專用區變更為郵政專用區（附加商業使用）乙案，應另行依都市計畫法第27條辦理個案變更，方符法制。</p>	

四、本案變更計畫內容超出公開展覽草案範圍部分，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陳情意見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。

五、後續辦理事項：本案得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。

**【附錄】本會專案小組初步建議意見**

建議本案請連江縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書 30 份到署後，逕提委員會審議。

- （一）有關本次通盤檢討案保護區擬變更為住宅區之相關變更案件及陳情案件，建議維持原計畫，請連江縣政府將原劃設保護區之背景緣由、地形圖與現況地形已有明顯差異、縣政府已向行政院經濟建設委員會爭取經費辦理地形圖及都市計畫圖重製等因素補充納入計畫書敘明，俟上開地形圖及都市計畫圖重製完成後，再請連江縣政府研提該縣保護區變更為住宅區之通案性原則及回饋規定，另案依都市計畫法定程序辦理，以資妥適。
- （二）連江縣政府 102 年 4 月 12 日報部之本次通盤檢討(第四階段)計畫內容（配合港埤用地調整變更，興建連江縣新建辦公廳舍），因涉及連江縣消防局之逕向本部陳情意見，經本次專案小組會議同意前開陳情意見，建請連江縣政府將前開第四階段計畫內容整併至本次修正計畫書內，一併報本部審議。
- （三）據連江縣政府列席代表補充說明，本次通盤檢討作業於彙整歷次變更案件時，漏列 96 年發布實施之個案變更案件，請連江縣政府以正式公文函送漏列變更案件一覽表資料，並請將該變更案內容彙整納入修正計畫書敘明，以資完備。
- （四）變更內容明細表：彙整本通盤檢討案前 3 階段尚未發布實施之變更案件，初步建議意見如下表。



新編號	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)			
變三	3	馬祖村 連江山莊	機關用地 (0.36)	旅館區 (0.36)	1. 經查連江山莊坐落馬祖段 201 地號土地，權屬為連江縣政府所有，連江山莊早期由縣府委外經營餐廳及住宿，目前閒置中。 2. 南竿地區發展觀光所需住宿設施不足。 3. 縣府擬釋出連江山莊土地，提供民間興建觀光旅館用途。	圖 16 團 20 (圖幅 20)	建議除請補充本案變更需求資料以強化變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變七	7	清水村 神農山莊	農會專用區 (0.25)	旅館區 (0.25)	1. 神農山莊為馬祖地區最大客容量飯店，並由縣府委外經營，具有馬祖旅遊指標意義。惟其土地使用分區為農會專用區，係以農民活動中心及其附屬設施項目興建。 2. 神農山莊係農委會補助興建之農民活動中心，為符合實際使用予以變更。	圖 20 (圖幅 66、67)	考量本案土地權屬係為農會所有，本案建築物係行政院農委會補助興建之農民活動中心，以及變更後旅館區之使用強度低於農會專用區等因素，建議依縣政府列席代表意見，土地使用分區仍維持農會專用區，僅增加土地使用分區管制要點中有關農會專用區之農會附屬設施及住宿之允許使用項目。
變十一 -2	11-2	機九西側	古蹟保存區 (0.20)	宗教專用區 (0.20)	1. 寺廟使用，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 統一名稱，劃設為宗教專用區，以符現況。	華光大帝廟 (圖幅 41)	建議准照連江縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變十一-3	11-3	四維村西側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		西尾天 母宮 (圖幅 07)	
變十一-4	11-4	馬港招待所 南側	古蹟保存區 (0.14)	宗教專用區 (0.14)		馬港天 后宮 (圖幅 34)	
變十一-5	11-5	馬祖村北側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		白馬文 武大王 廟 (圖幅 20)	
變十一-6	11-6	津沙村南側	古蹟保存區 (0.10)	宗教專用區 (0.10)		津沙天 后宮 (圖幅 60)	
變十一-7	11-7	仁愛港北側	古蹟保存區 (0.30)	宗教專用區 (0.30)		大王宮 天后宮 (圖幅 74)	
變十一-8	11-8	珠螺監理站 南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		白馬尊 王廟 (圖幅 37)	
變十一-9	11-9	珠螺港 西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		玄天上 帝廟 (圖幅 37)	
變十一-10	11-10	馬祖高中 西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		道祖廟 (圖幅 55)	

新編號	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)			
變十五	17	機二十二 東側 日光海岸	保護區 (0.61)	旅館區 (0.61) 附帶條件： 1. 補償回饋依 連江縣政府 變更案件捐 贈原則辦理。 2. 土地所有權 人應於內政 部都市計畫 委員會審決 之會議記錄 送達縣政府 三個月內完 成捐獻手 續，否則維持 原計畫。	1. 變更範圍均屬私 有地。 2. 為因應南竿觀光 發展需求且現況 已作旅館使用，以 附帶條件予以變 更。	人 陳 24 團 20 (圖幅 74、75)	1. 依縣政府列席代 表說明，本案現 況旅館使用係屬 違建，已依違章 建築查報程序處 理完畢，並要求 補辦建築執照。 2. 本案變更理由請 補充作為旅館區 之住宿及觀光需 求性。 3. 本案係保護區變 更，請補充相關 地形與地質資 料；另有關回饋 部分建議依縣政 府列席代表說 明，比照該府保 護區變更住宅區 商業區原則，回 饋 40%之土地面 積。
變二十三-1	28-1	復興村	保護區 (0.06)	住宅區 (0.48) 附帶條件： 1. 坡度超過 30% 以上者，須檢 具水土保持 相關說明計 畫並經主管 機關認定無 安全之虞 者，始得發照 建築 2. 補償回饋依 連江縣政府 變更案件捐 贈原則辦理。 3. 土地所有權 人應於內政	緊鄰住宅區，依陳情 範圍酌予調整保護區 為住宅區。	人陳 1、 2、3、5 (圖幅 29)	併初步建議意見 (一)。
變二十三-2	28-2	復興村 港二東側	保護區 (0.04)			人陳 4 (圖幅 29)	
變二十三-3	28-3	福澳村 體一東南側	保護區 (0.08)			人陳 7、 8、9 (圖幅 41)	
變二十三-4	28-4	連江縣政府 東側	保護區 (0.24)			人陳 10 (圖幅 43)	
變二十三-5	28-5	清水村	保護區 (0.02)			人陳 33 (圖幅 53)	
變二十三-6	28-6	連江縣政府 西側	保護區 (0.02)			逾 7 (圖幅 42)	

新編號	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)			
變二十三-7	28-7	復興村停三東側	保護區 (0.02)	部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。		逾 13 (圖幅 29)	
變二十六	31	青潭沃廣(停)一旁	保護區 (0.02) 風景區 (0.00*)	住宅區 (0.02)	緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整保護區及風景區為住宅區。	人陳 41 (圖幅 55) * 0.26 m <sup>2</sup>	併初步建議意見(一)。
變二十八	33	山隴境白馬尊王廟	保護區 (0.02)	宗教專用區 (0.02)	產權為山隴境白馬尊王廟所有，依實際現況使用予以變更為宗教專用區。	人陳 48 (圖幅 57)	建議准照連江縣政府核議意見通過。
變二十九	34	連江縣政府東側	保護區 (0.72) 住宅區 (0.00*)	旅館區 (0.72) 附帶條件： 1. 補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。	本案係行政院核定之地區重大觀光開發案，且縣府以「觀光立縣」為施政目標，配合馬祖地區重大觀光建設及因應南竿觀光發展需求予以變更。	逾 3 (圖幅 43) * 7 m <sup>2</sup>	依連江縣政府補充之地形資料，本變更範圍地形陡峭，坡度條件不適宜建築，本案建議維持原計畫。
變三十一	36	公(兒)一福沃村枕戈待旦紀念牌樓	公園(兼兒童遊樂場)用地 (2.56) 機關用地 (0.48)	風景區 (3.04)	1. 枕戈待旦為本縣具歷史意義之觀光景點，其牌樓早期為軍方之建物，現況已開闢。 2. 機十七早期係兵工訓練基地，現況未開闢。 3. 目前觀光局已逐年編列預算，辦理徵收等相關項目。 4. 考量地區觀光立	逾 11 (圖幅 39、40、54)	1. 原計畫公園用地部分，依現況使用似無不妥，建議維持原計畫。 2. 原計畫機關用地部分，俟後續有具體使用需求後，再另案辦理變更，建議維持原計畫。

新編號	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)			
					縣之發展使用需求及實際使用現況予以變更。		
變三十二	23	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合南竿地區土地使用現況及未來發展需求調整土地使用分區管制要點部分條文內容。		併初步建議意見(六)。

(五) 逕向本部陳情案件：除本通盤檢討案前三階段予以採納並發布實施之相關陳情案件外，本案逕向本部陳情意見之初步建議意見彙整如下表。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人1	陳善朝	南竿鄉清水段434、475、508地號等3筆土地	現為白馬尊王廟使用與土地使用分區劃設之古蹟保存區有所不同，土地皆供做廟方使用，並非古蹟。	請將此三筆土地使用分區變更為寺廟專用區。	請廟方提出合法寺廟登記再予以配合變更為宗教專用區。	因本陳情案件遲未依本會專案小組初步建議意見補充土地權屬、現況使用範圍及合法寺廟登記文件等資料，建議不予採納，維持原計畫。
人2	陳寶利	南竿鄉介壽段1143-1、1143-3、1143-4地號等3筆土地。	為新建山隴境白馬尊王廟用地，請原有保護區變更為寺廟專用區。	變更寺廟專用區。	1. 介壽段1143-1地號已列入二通變更第28案（變更保護區為宗教專用區0.02公頃）中。 2. 餘介壽段1143-3、1143-4地號等2筆土地，請廟方提出合法寺廟登記再予以	1. 介壽段1143-1地號部分，建議酌予採納，依連江縣政府研析意見，併變二十八案。 2. 餘介壽段1143-3及1143-4地號部分，因涉及國有土地變更與寺廟合法登記範圍疑義，建議不予採納，維持原計畫。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					配合變更為宗教專用區。	
人3	連江縣政府工務局（水利課）	「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」之舊有包裝水工廠現址，坐落於南竿鄉馬祖段342、343、308地號等3筆土地。	<p>1. 該包裝廠原於88年5月13日即興建成，本計畫道路於91年規劃完成，該包裝廠為較先完成之設施。</p> <p>2. 該包裝廠原為「行政院活化閒置公共設施」列管中，已於98年7月呈報工程會申請解除列管，並辦理納入「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」內。</p> <p>3. 該包裝廠為促進民間參與公共建設法之重大工程，且「民間參與馬祖南竿海水淡化廠興建及營運計畫」是為重大公共建設案，得依都市計畫法第27條進行都市計畫變更。</p>	本包裝水工廠，已納入民間參與950噸海淡廠興建及營運計畫案內之廠房，執行廠商進行水科技股份有限公司為本包裝水工廠申請建造，於套繪都市計畫圖中，發現該包裝水工廠部份座落於都市計畫道路上；擬將計畫道路更改至既有道路上。	<p>1. 本基地北側廠房已開闢。</p> <p>2. 現有計畫道路係考量既有道路拓寬而成，請申請變更地號範圍崎嶇部分屬現有道路範圍，與前述建議配合現有道路變更計畫道路論述衝突。</p> <p>3. 本案建議於都市計畫重置後納入第三次通盤檢討辦理。</p> <p>4. 本案請連江縣政府水利科表示意見。</p>	建議依連江縣政府研析意見，不予採納，維持原計畫，俟後續地形圖重製後再另案辦理。
人4	連江縣政府工務局（土木課）	南竿鄉珠山電廠西側環螺公路段（勝利堡至勝利水庫舊海線）1221-5、1221-4、	此路段為原有海線道路，台電公用事業用地，台電同意（D金工字第09806060191號函）仍開放供車輛通行。	將公用事業用地變更為道路用地。	本案南側之原道路用地已列入二通變更第17案變更為公用事業用地（變更近岸遊憩區為道路用地0.01公頃、變更	1. 依本會專案小組101.8.16第5次會議初步建議意見，經查陳情位置已併本次通盤檢討變十七案，以本通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		1186-7、 478、478-2、 479-3、 1186-8、 1186-6、 1221-3、 1221-2、 1221-1、 1185-2、 1183-1、 93-2、93-1、 84-3、645、 84-2、84、 97-3、83-4、 83-3、97-2 地號等23筆 土地。			港埤用地為道路 及公用事業用地 0.17公頃、變更 道路用地為公用 事業用地0.15公 頃)，建議併案辦 理。	盤檢討案第二 階段發布實施 在案，爰建議不 予討論。 2. 惟依連江縣政 府列席代表說 明，本陳情案位 置與本通盤檢 討案第二階段 發布實施之變 十七案位置不 同，建議請提出 相關變更內容 示意圖，並確認 變更範圍面積 後，併提大會討 論。
人5	連江縣 政府觀 光局	南竿鄉馬祖 村媽祖宗教 文化園區	現於本縣都市計畫 土地使用分區管制 要點限制園區神像 高度不得超過25公 尺，對本縣主題觀光 園區發展規劃上造 成限制，今園區神像 高度為突顯獨特紀 念意義，取本縣面積 28.8平方公里，規劃 為高28.8公尺之神 像主體，增添本園區 之觀光吸引力。	該區之神像 高度限制，考 量地區觀光 立縣之發展 使用需求及 該地之實際 使用情況，建 請同意放寬 高度限制，以 利後續景點 開發。	建議配合現況調 整高度不得超過 30公尺。	1. 本陳情內容涉及 土地使用分區管 制要點規定，依連 江縣政府列席代 表會中說明，因神 像已建置完成，高 度確定為28.8公 尺，未來不會再調 整，爰建議刪除土 地使用管制要點 內之高度規定，建 議採納連江縣政 府列席代表意 見，刪除土地使用 分區管制要點內 之高度規定。 2. 惟查本次通盤檢 討現行計畫之土 地使用分區管制 要點未將有關該 宗教專用區之高 度限制彙整納

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
						入，建請連江縣政府重新檢視現行計畫之土地使用管制要點內容，並重新研擬修正計畫內容，併提大會討論。
人6	林均穎	南竿鄉福沃段280、283、283-1、284地號等4筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村商業大樓邊地，段280、283、283-1、284地號原為建地和旱地，臨近土地皆為住宅區及辦公大樓，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將保護區變更為住宅區或商業區。	南竿地區住宅區之使用率僅41%，無增加住宅區之需求，不宜零星劃設，建議維持原計畫。	建議併初步建議意見（一）。
人7	林均穎	南竿鄉福沃段592、592-1、592-2地號等3筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村130號鄉民代表會舊址，已遷至清水村南竿鄉聯合大樓，舊址屋齡已屆34年，使用狀況良好，且臨近土地均為住宅及商業用途，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將機關用地變更為住宅區或商業區。	機九現況已開闢，惟原使用單位已遷移且無使用需求，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	1. 建議不予採納。 2. 因陳情人所有土地僅占部分機關用地，建議請連江縣政府調查是否有其他機關之使用需求，並評估是否有變更為其他適當公共設施之需求，如經評估仍有變更為可建築用地之需求，再另案依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。
人8	林國光	南竿鄉福沃段179-1地號等1筆土地。	原坐落於南竿鄉福沃村，此地段前方是福沃港，周邊土地皆變更為商業區，建請將此地號之地目變更為住宅區或商業區。	請將保護區變更為住宅區或商業區。	福沃段179-1地號已列入二通變更第23-3案（變更保護區為住宅區0.08公頃）中。	建議併初步建議意見（一）。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人9	黃福平	南竿鄉珠螺段80地號	土地跨住宅、廣場、道路用地，目前交通局指出放棄此地號廣場使用。	請考量縣府並未需要此地且無意願徵收，將民眾之原有建地使用分區劃為廣場處變更更為住宅區使用。	廣（停）六現況已開闢，若需地機關（交通局）未來無使用需求，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	本計畫區經本次檢討後核算，公共設施用地比例低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%之規定，建議不予採納。
人10	曹依顯	南竿鄉清水段1038、1287、1288、450、450-1、465、556、1038-3、部分757地號等9筆土地範圍內，坡度30度以下土地。	本案陳情所在無保護區需保育之天然資源，且為花崗岩地質，不易發生走山或土石流情事，因地處島嶼覓地建宅不易，現今外來工作人口增加，以致本地住宅區內土地越來越少。	為改造景觀，美化環境，維護居民身體健康，陳情於南竿鄉清水村清水段1038地號等9筆土地範圍內，坡度30度以下土地變更為住宅區。	緊鄰住宅區，建議依陳情範圍坡度30度以下土地酌予調整為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	建議併初步建議意見（一）。
人11	連江縣政府工務局水利課	南竿鄉介壽段1144、1144-1地號等2筆土地。	本申請土地為工務局水利課辦公室（介壽水資源中心），故申請為機關用地。	原1144地號與保護區變更為機關用地。	現況已做機關使用，故予以配合變更。	1. 建議不予討論。 2. 經查陳情位置業於本通盤檢討案第一階段中由保護區變更為機關用地，並已發布實施在案。
人17	連江縣政府工務局	南竿鄉介壽段1146、1991地號等2筆土地（山隴白馬公園）。	本案區域為新開發之海埔新生地，現已開發為山隴白馬公園。	變更港埤用地為公園用地。	現況已開闢為公園使用，故予以配合變更。 此外考量現有港埤用地並未做港埤使用，建議港埤用地整體納入變更為公園用地使用。	1. 建議予以採納。 2. 連江縣政府依本會專案小組101.8.16第5次初步建議意見補辦公開展覽並提縣都委會審查之變更內容詳附表一，併提大會報告。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人18	曹煖利	南竿鄉復興段517地號	原有房屋位處道路土地上無法修繕申請建照。	配合現況變更道路用地，變更道路用地為住宅區。	建議於不影響既有道路通行下併初步建議意見（一）。	建議維持原計畫。
人19	張晉豪	南竿鄉清水段839地號	本土地被規劃為停車場，現況為房屋，建議變更為住宅區。	變更停車場用地為住宅區。	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。
人20	陳傳立	南竿鄉仁愛段744、745、1011地號等3筆土地	原為建物現況已傾頽為原規劃為考量基地將基地中心直線畫過一分為二一邊為海岸遊憩區一邊為住宅區。	建議將所有地號畫設為住宅區，變更海岸遊憩區為住宅區。	建議於不影響海岸遊憩使用目的下併初步建議意見（一），並請馬祖風景區管理處表示意見。	近岸遊憩區之調整變更應整體考量，建議不予採納。
人21	連江縣政府	仁愛段147地號	依縣長政見暨議員提案，辦理本縣集合式住宅通動，變更現有土地為集合式住宅預定地。	變更保護區為住宅區或集合式住宅專用區。	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。
人22	連江縣馬祖日報社	南竿鄉仁愛段277、277-11等二筆地號	為配合政府觀光政策之推動，今年向公共工程委員會爭取設置青年旅館，供遊客住宿使用，已獲初步認可同意於101年撥補助款一千餘萬元進行整修，又100年11月25日縣府推動青年旅館會議，為使未來青年旅館營運合法化，請先准予將本社部分土地先行變更為旅館用地使用，並請現地會勘。	變更機關用地為旅館區。	本案建議予以採納，惟坡度超過30%以上者，須檢具水土保持相關說明計畫並經主管機關認定無安全之虞者，始得發照建築。	1. 建議酌予採納。 2. 考量本案變更地號之區位，變更為旅館區後將衍生無法指定建築線之問題，爰建議土地使用分區仍維持機關用地，僅增加土地使用管制要點中指定該機關用地作為青年旅館之住宿及附屬設施等允許使用項目之相關

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			1. 現況使用中為機關用地。 2. 請依現況使用，部分變更為旅館用地。			規定。
人23	陳善鑒	南竿鄉清水段1147地號	1. 原於戰地政務時期未經所有權人同意建成防空洞及碉堡，經陳情鄉公所100年11月21日南民字第1000004735號函同意將防空洞予以報廢並拆除還地於民。 2. 近急利用本地段興建房屋，卻受限於都市計畫土地使用分區跨住宅區及保護區，懇請同意變更。	變更保護區為住宅區。	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。
人24	陳天華	南竿鄉清水段1134地號	該地號鄰近神農山莊且前方連接中央公路，係地區觀光旅客集散場所，以長遠考量地區觀光發展，且地勢平坦為地區少數可利用促進觀光發展之土地，竟劃設為保護區，無法有效達到土地利用，為此提出都市計畫變更需求。	變更保護區為商業區。	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。
人25	詹元春、林貽忠	清水段431、432、434、436、437、438、439、1052等8筆地號	1. 陳情人世居於此，在未經告知被畫設為保護區，今因需重新拆建，才知為保護區而無法申請建照拆建。 2. 鄰地均為住宅	變更保護區為住宅區或商業區。	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			區，唯獨陳情土地為保護區，實無法讓人心服。			
人26	連江縣政府	南竿鄉介壽段1147、1147-23、1147-24、1147-25及1180地號等5筆土地。	縣府辦公空間不足，並報請內政部同意新建，經考量後建議於左列土地興建，唯現況為學校用地及港埠用地，為解決現有大樓老舊及新建辦公大樓，建請變更。	變更港埠用地、學校用地為機關用地。	本案建議予以採納，惟考量界收村澳考地區規劃應一併考量，建議併人17案。	1. 建議予以採納。 2. 連江縣政府依本會專案小組101.8.16第5次初步建議意見補辦公開展覽並提縣都委會審查之變更內容詳附表一，併提大會報告。
人27	曹立穎 陳宥安 陳繼宗	南竿鄉復興段644地號	本人土地劃設為機關用地(福建連江地方法院)迄今，該機關並未使用該地，且該機關已興建完成並以圍牆與鄰近土地區隔，故懇請貴單位將此地號之土地變更為住宅區，以解本人與家人之住屋需求，不勝感激。	變更機關用地為住宅區	機一現況已開闢，惟現況未使用644地號，請福建金門地方法院連江庭補充說明機關用地之使用需求及現況情形，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	1. 建議不予採納。 2. 因陳情人所有土地僅占部分機關用地，建議請連江縣政府調查是否有其他機關之使用需求，並評估是否有變更為其他適當公共設施之需求，如經評估仍有變更為可建築用地之需求，再另案依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。
人28	連江縣政府	馬港段212地號	1. 迎賓館為地區最早提供軍眷住宿地點之一，因應戰地政務解除及地區觀光發展需求，本府爰委託民間機構參與迎賓館營運案。 2. 為迎賓館所在地之馬港段212地號土地為南竿都市計畫範圍內之機關用地，無法作為旅館	變更機關用地為旅館區	本案變更地號之區位變更為旅館區後將衍生無法指定建築線之問題，爰建議參考人22案土地使用分區仍維持機關用地，僅增加土地使用管制要點中指定該機關用地作為旅館之住宿及附屬設施等	依連江縣政府列席代表說明，本陳情案之迎賓館後續係委託民間機構營運，作為住宿使用，爰建議予以採納，變更為旅館區。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			或民宿使用，雖延續軍友社之住宿使用，不曾中斷，惟軍友社未曾辦理營利事業登記，且因本府委託民間經營，非屬原機關用地之使用單位，無法據以繼續為原來之使用認定，致不符土地使用分區管制規定。 3. 迎賓館由軍方釋出作為觀光使用，且迎賓向為住宿使用，陳情變更迎賓館為旅館區。		允許使用項目之相關規定。	
人29	曹常燦	南竿鄉介壽段10-4地號	本人持有之土地，位於連將現南竿鄉介壽段10-4地號，劃定為機關用地至今已數十年，政府閒置未予作為，致使本人權益受損，緣因興建住宅居住需要，請求辦理地目變更為住宅用地俾利興建住宅。	變更機關用地為住宅區	查該機關用地機五未指定使用單位，且目前無使用需求，建議變更為住宅區，補償回饋依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。	1. 建議不予採納。 2. 因陳情人所有土地僅佔部分機關用地，建議請連江縣政府調查是否有其他機關之使用需求，並評估是否有變更為其他適當公共設施之需求，如經評估仍有變更為可建築用地之需求，再另案依連江縣政府變更案件捐贈原則辦理。
人30	陳登健	南竿鄉馬祖段161-4、163地號	因現有土地被劃設保護區，目前地上尚有舊建築物（房屋），因要改（增）建希望能變更住宅區。	變更保護區為住宅區	建議併初步建議意見（一）。	建議准照連江縣政府研析意見，併初步建議意見（一）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人31	福建省 連江縣 港務處	南竿鄉福沃 段1-5、部分1 地號及非都 市土地	為依商港法辦理馬祖國內商港區域劃定事宜，擬將福沃段1-5、部分1地號以及福澳國內商港擴建工程所產出新生地納入商港範圍，為利以後該土地使用與開發，爰提出辦理都市計畫變更之需求。	1. 變更保護區為港埠用地 2. 福澳國內商港擴建新生地納入南竿地區風景特定區計畫	1. 有關變更部分，建議依陳情內容予以變更，以利港埠運作與未來發展需要。 2. 有關福澳國內商港擴建新生地納入南竿地區風景特定區計畫部分，建議予以採納，惟請陳情人提供擴建新生地範圍地籍與座標位置資料以利納入。	1. 建議准照連江縣政府研析意見，予以採納。 2. 請連江縣政府確認變更範圍及面積後，增列變更案件，併提大會討論。
人32	交通部 觀光局 馬祖國家風景區管理處	南竿鄉四維 段562、406-1 地號	為保存馬祖特殊之戰地人文資源，將針對範圍內之自然景觀及其戰地工事加以利用，是當突顯歷史空間之紀念意義，帶領每一位訪客瞭解馬祖的軍事紀念意義，促成馬祖發展內涵的呈現，使遊客能體驗與了解馬祖在歷史潮流中所扮演的角色與地位，期能呈現出馬祖國家風景區之發展脈絡與主軸。	變更保護區為風景區。		1. 建議不予採納。 2. 考量本地區坡度陡峭，不宜依地號變更進行全區開發，建議俟交通部觀光局擬具具體興辦事業計畫及確認開發範圍後，再另案循都市計畫法定程序辦理。 3. 請連江縣政府以正式函文補充研析意見到署後，併提大會報告。
人33	連江縣 政府建	南竿鄉復興 段25、26、	1. 馬祖地區觀光人數屢創新高，觀光產	變更機關用地為產業專		1. 建議酌予採納，惟考量陳情

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
	設局	27、28、29、 30、36、 1282、1439、 1442、1443、 1447、1448、 1449、1450， 共15筆地號 全部範圍以 及復興段 13、24、42、 49、466、 1845、1849、 1850等8筆地 號部分範圍。 全區總計共 23筆土地。	業帶動特產食品、 伴手禮產業蓬勃發 展，然而馬祖地區 並無設置專供產業 發展之生產空間， 業者們受限於一般 民宅、農舍裡，並 且受到土地使用分 區限制，無法容許 設置酒類、米醋等 馬祖最具特色之食 品，限制了在地產 業發展及觀光的成 長。 2. 計畫利用既有的公 有土地內設置一處 以食品生產為主之 產業專用區，將地 方特色產業結合觀 光體驗之無煙囱產 業作為發展主軸， 一方面提供在地食 品業者一個充足合 適之生產空間，提 供馬祖地區最具特 色之產品，另一方 面提供給遊客作為 產品製作體驗的教 室，開發成為馬祖 新型態之文化觀光 景點，帶動馬祖觀 光產業發展的成 長，朝向「低碳樂 活體驗型渡假群 島」願景邁進。	用區。		理由及未來產 業經營型態，建 議變更為乙種 工業區。 2. 請連江縣政府 確認變更範圍 及面積後，詳予 敘明變更理 由，並敘明是否 符合連江縣公 共設施用地變 更之通案性規 定，增列變更案 件以及土地使 用分區管制要 點規定，併提大 會討論。 3. 有關連江縣政 府研析意見，亦 請以正式函文 補充到署後，併 提大會報告。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳請事項	連江縣政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
人34	連江縣 消防局	南竿鄉介壽 段1991地號	本局介壽消防分隊辦公廳舍新建工程部分用地，無都市計畫使用分區，無法申領建照，致使工程言遲至今無法動工，影響南竿鄉東區居民居家安全甚鉅；目前都市計畫使用分區劃定案，連江縣政府已陳送內政部營建署城鄉發展分署審議在案，懇請惠予協助協調內政部營建署城鄉發展分署及都市計畫組，優先審查本縣都市計畫使用分區劃定案，俾利本局介壽消防分隊新建工程得以順利推展。	建議變更為 機關用地。		1. 建議予以採納。 2. 依連江縣政府列席代表補充說明，有關本陳情案件業併人17案補辦公開展覽並提縣都委會審查，變更內容詳附表一，建議併提大會報告。 3. 有關連江縣政府研析意見，亦請以正式函文補充到署後，併提大會報告。

（六）土地使用分區管制要點：除下列各點建議請連江縣政府納入修正外，其餘仍依本會專案小組第6次及第7次會議初步建議意見辦理（詳附表二）。

- 1、第十點風景區之相關土地使用分區管制規定，建議依逕向本部陳情意見人5案之本會專案小組初步建議意見，將有關該宗教專用區之高度限制彙整納入原計畫及修正計畫。
- 2、第十九點機關用地之相關土地使用分區管制規定，建議依逕向本部陳情意見人22案之本會專案小組初步建議意見，將該機關用地之允許使用項目納入修正計畫。



附表一 連江縣政府102年4月12日連工都字第1020013653號函送  
「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第四階段）」變更內容明細表  
（有關逕項本部陳情案人17、人26及人34案）

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變三十七	人 17 人 26	介壽村南側 文二東側 港四	保 護 區 (0.03)	機關用地 (0.03)	配合港埠用地區位調整 及連江縣政府、消防局 新建辦公大樓計畫。	1. 依南竿鄉介壽段 1146、1147、1147-23、1147-24、1147-25、1180、1991地號變更。 2. 分區編為機四十八、機四十九、公二、港六（圖幅 42、43、56、57）。
			學校用地 (0.14)	機關用地 (0.14)		
			停車場用地 (0.03)	機關用地 (0.03)		
			港埠用地 (1.19)	機關用地 (0.23) 公園用地 (0.96)		
			非都市土地 (2.31)	機關用地 (0.02)		
				公園用地 (1.76)		
				港埠用地 (0.53)		

附表二 「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)」  
土地使用分區管制要點對照表(本會專案小組第6次及第7次會議初步建議意見)

原條文	縣都委會第26次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第29次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第29次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
為發展馬祖為國家級風景特地區之目標,促使土地作合理有效之利用,維護公共設施服務品質,並保障居民之健康、安全,須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性,訂定連江縣(南竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點,茲列述如下:	為發展馬祖為國家級風景特地區之目標,促使土地作合理有效之利用,維護公共設施服務品質,並保障居民之健康、安全,須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性,訂定連江縣(南竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點,茲列述如下:		為發展馬祖為國家級風景特地區之目標,促使土地作合理有效之利用,維護公共設施服務品質,並保障居民之健康、安全,須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性,訂定連江縣(南竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點,茲列述如下:	未修訂。	建議准照連江縣都委會審查決議維持原條文。
一、本要點依「都市計畫法」第三十二條及第三十九條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及第三十九條規定訂定之。	刪除引號。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及第三十九條規定訂定之。	未修訂。	建議准照連江縣都委會審查決議維持原條文。
<u>二、本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下:</u> <u>(一)土地使用分區</u> 1.住宅區 2.商業區 3.農業區 4.古蹟保存區 5.漁會專用區 6.海上養殖區 7.近岸遊憩區 8.風景區 9.倉儲區 10.特定目的事業專用區(酒廠、汽車保養、其他專用區) 11.聚落保存特定專用區 12.保護區 13.宗教專用區 14.水庫保護區 15.生態保護區 16.地質保護區 17.汽車保養專	(刪除)	土地使用分區及公共設施用地之劃設,業於都市計畫書、圖敘明,故予刪除。	(刪除)	未修訂。	建議准照連江縣都委會審查決議刪除原條文。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>用區</u> <u>(二)公共設施用地</u> <u>1.機關用地</u> <u>2.學校用地</u> <u>3.公園用地(兼兒童遊戲場)</u> <u>4.體育場用地</u> <u>5.停車場用地</u> <u>6.廣場(兼停車場)用地</u> <u>7.社教用地</u> <u>8.市場用地</u> <u>9.加油站用地</u> <u>10.航空站用地</u> <u>11.港埠用地</u> <u>12.公墓用地</u> <u>13.水庫用地</u> <u>14.垃圾處理廠用地</u> <u>15.煤氣廠用地</u> <u>16.公用事業用地</u>					
	<u>二、本風景特定區之各種土地使用行為，應依下列規定辦理：</u> <u>(一)開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定。</u> <u>(二)平均坡度在百分之四十以上之地區，不得建築使用，其面積之百分之八十土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘百分之二十土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</u> <u>(三)平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為道路、公</u>	1. 新增條文。 2. 援引「都市計畫細部計畫審議原則」之規定。	(刪除)	刪除條文。 理由： 1. 南竿地區拾級而上的陡峭地形、花崗岩地質，與台灣脆弱地形地質分布並不相同，全區均援引「都市計畫細部計畫審議原則」之坡度利用，將嚴重限制聚落內之土地利用程度。 2. 宜於保護區或風景區內之敏感地區個案考量，不宜擴大至全區。 3. 連江縣非屬依山坡地保育利用條例劃設公告之山坡地，無建築技術規則第三章之適用。 4. 都市計畫針對	建議准照連江縣都委會第 29 次會議決議刪除擬新增條文。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
	<p><u>園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限，並不得計入法定空地。</u></p> <p><u>(四)平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用。</u></p>			敏感地區劃設保護區，土地使用強度應無疑慮。	
<p>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四條所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用：</p> <p>1.使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。</p> <p>2.經營左列事業者：</p> <p>(1)使用乙炔發生器，以從</p>	<p>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率及容積率適用規定如下列：</p> <p>1.建蔽率小於或等於百分之六十者，容積率不得大於二百四十。</p> <p>2.建蔽率大於百分之六十、小於或等於百分之七十者，容積率不得大於二百一十。</p> <p>3.建蔽率大於百分之七十、小於或等於百分之九十者，容積率不得大於一百八十。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主。不得為下列之建築物及土地使用：</p> <p>1.第四點規定限制之建築及使用。</p> <p>2.樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行</p>	<p>修訂條文文字、建蔽率及適用條文。</p> <p>理由：</p> <p>1.配合條文順序修正編號，並統一文字書寫方式。</p> <p>2.因馬祖地區聚落內特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小。</p> <p>3.地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且週邊環境多為自然景致，對戶外留設空地之</p>	<p>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率百分之八十，容積率不得大於二百四十。惟如因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主。不得為下列之建築物及土地使用：</p> <p>1.第四點規定限制之建築及使用。</p> <p>2.樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</p> <p>3.住宅區不得興</p>	<p>修訂建蔽率、容積率及適用條文。</p> <p>理由：</p> <p>1.住宅區面積 30.84 公頃，僅佔都市發展用地面積之 7.47%，分布於聚落內。</p> <p>2.因馬祖地區平地面積小、且聚落內特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小。</p> <p>3.地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且本縣建築線指定(示)作業要點尚且規定地形特殊不能通行車輛者，指定建築線之現有巷道得以縮減。</p> <p>4.聚落內現有巷道寬度多為 2-4M，消防車輛無法通行，加以週邊環境多為自然景緻，對戶外留設空地之需求</p>	<p>有關連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文部分，建議除下列各點外，其餘准照前開審決增修訂條文通過。</p> <p>1.容積率建議調降為不得大於百分之二百。</p> <p>2.請補充當地地形及建築使用需求，以加強說明本次通盤檢討調高建蔽率及容積率之理由。</p> <p>3.因連江縣範圍非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議刪除(二)4 準用前開施行細則之相關文字，保留原條文住宅區不得使用之負面列舉項目，以資妥適。</p> <p>4.修訂條文編號。</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p><u>事焊切等金屬之工作者。</u></p> <p><u>(2)噴漆作業者。</u></p> <p><u>(3)使用動力以從事金屬之乾磨者。</u></p> <p><u>(4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</u></p> <p><u>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.7 五千瓦者。</u></p> <p><u>(6)彈棉作業者。</u></p> <p><u>(7)醬油或其他調味品之製造者。</u></p> <p><u>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</u></p> <p><u>(9)鍛製或翻砂者。</u></p> <p><u>(10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</u></p> <p><u>(11)塑膠類之製造者。</u></p> <p>3.戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。</p> <p>4.樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其</p>	<p>為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</p> <p>3.住宅區不得興建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公</p> <p>尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</p> <p>4.餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</p>	<p>需求較低。</p> <p>4.依現行建築率百分之六十規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致違建問題難以解決。</p> <p>5.建築率變更為百分之九十，容積率不變，則高度為二層樓，且設置建築容積率配合不同級距不但符合目前聚落建築形式，且預留未來建築之彈性與空間。</p> <p>6.除遊藝場、KTV 等之樓地板面積及住宅區旅社客房之興</p>	<p>建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公</p> <p>尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</p> <p>4.餘準用都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</p>	<p>較低。</p> <p>5.依現行建築率 60%規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致地區違建問題難以解決。</p> <p>6.以興建三樓建築計算，容積調整為 240%。</p> <p>7.除遊藝場、KTV 等之樓地板面積及住宅區旅社客房興建之例外規定外，負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定事項，惟連江縣非屬台灣省，變更「依」為「準用」條文。</p>	

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</p> <p>5.破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>6.其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p> <p>(三)住宅區不得興建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</p>		<p>例外規定外，負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定事項，故將負面列舉變更為適用條文。</p>			
<p>四、商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：</p>	<p>四、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。建築物及土地之使用悉依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</p>	<p>修訂條文文字及適用條文。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 統一文字書寫方式。</li> <li>2. 負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第</li> </ol>	<p>四、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。建築物及土地之使用悉準用都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</p>	<p>修訂容積率及適用條文。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區面積 3.82 公頃，僅佔都市發展用地面積之 0.93 %，分布於介壽、馬港及仁愛聚落內，使用率已達 80 %。</li> <li>2. 商業區目前多</li> </ol>	<p>有關連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文部分，建議除下列各點外，其餘准照前開審決增修訂條文通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量馬祖地區平地面積小，建築基地狹小，且未來商業發</li> </ol>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>1.使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。</p> <p>2.經營左列事業者：</p> <p>(1)煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>(2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</p> <p>(3)放射性工業和原子能工業。</p> <p>(4)易爆物製造、儲藏業。(包括炸藥、爆竹、硝化棉。硝化甘油及其他爆炸性工業)。</p> <p>(5)重化學品製造、調和、包裝業。</p> <p>(6)使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p>		十七條規定事項，故將負面列舉變更為適用條文。		<p>為 2-3 樓老舊建築，拆除重建、改建為近期地區因應觀光發展及建築安全之積極作為。</p> <p>3.商業區劃設集中聚落且規模較小，受限馬祖地區特殊地形，擴充劃設商業區之可能性較小，宜以增加容積方式提供商業需求。</p> <p>4.以興建 5 樓建築物計算，容積率調整為 400%。</p> <p>5.負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定事項，惟連江縣非屬台灣省，變更「依」為「準用」條文。</p>	<p>展以商旅住宿設施為主，爰建議容積率調降為不得大於百分之三百六十，且不適用任何容積獎勵相關規定。</p> <p>2.請補充當地商業行為之使用需求，以加強說明本次通盤檢討調高容積率之理由。</p> <p>3.因連江縣範圍非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議刪除本點後段準用前開施行細則之相關文字，保留原條文商業區不得使用之負面列舉項目，以資妥適。</p> <p>4.修訂條文編號。</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>(7)<u>賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</u></p> <p>(8)<u>印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</u></p> <p>(9)<u>使用動力超過 0.75 千瓦之噴漆作業者。</u></p> <p>(10)<u>使用氣體亞硫酸漂白物者。</u></p> <p>(11)<u>骨炭或其他動物質炭之製造者。</u></p> <p>(12)<u>毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</u></p> <p>(13)<u>碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</u></p> <p>(14)<u>使用動力合計超過 0.75 千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</u></p> <p>(15)<u>剝切木作使用動力總數超過 3.75 千瓦者。</u></p> <p>(16)<u>使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</u></p> <p>(17)<u>使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動</u></p>					



原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p><u>力超過二·二五千瓦者。</u></p> <p>(18)<u>使用動力輾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。</u></p> <p>(19)<u>煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</u></p> <p>(20)<u>使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</u></p> <p>(21)<u>磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三·七五千瓦者。</u></p> <p>(22)<u>玻璃或機製毛玻璃製造者。</u></p> <p>(23)<u>使用機器錘之鍛治者。</u></p> <p>(三)<u>火葬場、墳場。</u></p> <p>(四)<u>垃圾污物處理場、屠宰場。</u></p> <p>(五)<u>馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</u></p> <p>(六)<u>牛乳廠、堆肥舍。</u></p> <p>(七)<u>危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之</u></p>					

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>地下油池之汽油加油站不在此限。</u>					
五、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。	五、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。	未修訂。	五、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。	未修訂。	建議除修訂條文編號外，其餘准照連江縣都委會審查決議維持原條文內容。
<u>六、古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。</u>	(刪除)	檢討後無此分區。	(刪除)	未修訂。	建議准照連江縣都委會審查決議刪除原條文。
<u>七、漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之</u>	<u>六、漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之六</u>	修訂條文編號。	六、漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之六	未修訂。	建議除修訂條文編號外，維持原條文。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
六十，容積率不得大於百分之一百八十。	十，容積率不得大於百分之一百八十。		十，容積率不得大於百分之一百八十。		
<u>農會專用區以供農會相關建築及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</u>	(刪除)	原條文係屬 92.9.17 發布實施之「變更連江縣南竿地區風景特定區計畫(部份保護區為機關用地、學校用地、港埠用地、住宅區、農會專用區；部分航空站用地為機關用地；部分道路用地為港埠用地、商業區；部分港埠用地為道路用地；部分煤氣廠用地為農會專用區；部分風景區為機關用地)案」增列條文，本次檢討後已無此分區故刪除。	<u>七、農會專用區以供農會相關建築、附屬設施及住宿使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</u>	原條文保留，並修訂條文編號及增加住宿使用。  理由： 1. 農會專用區係農委會專案補助興建之建築，現況為神農山莊使用。 2. 依部都委會第二次專案小組建議辦理。	建議除增加餐飲使用及修訂條文編號外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文通過。
<u>八、海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，其使用須向縣政府主管機關申請核准。</u>	<u>七、海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，其使用須經縣政府目的事業主管機關審查核准。</u>	修訂條文編號、增列目的事業主管機關及申請機制修訂為審查核准。	<u>八、海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，其使用須經縣政府目的事業主管機關審查核准。</u>	修訂條文編號。	建議除修訂條文編號及將申請機制修訂為審查核准外，其餘維持原條文。
<u>九、近岸遊憩區以供下列活動使用為限，經營海上遊憩活動或引進其他類型活</u>	<u>八、近岸遊憩區以供沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、</u>	1. 修訂條文編號、文字及增列使用項	<u>九、近岸遊憩區以供沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、</u>	修訂條文編號。	建議除修訂條文編號外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決增

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>動須經縣政府主管機關審核同意。整體開發計畫須經觀光主管機關審核同意。</p> <p>(一)沙灘活動 (二)釣魚 (三)潛水 (四)游泳 (五)滑水 (六)衝浪 (七)帆船活動 (八)遊艇活動 (九)其他水上活動</p>	<p>遊艇活動、其他水上活動使用及其附屬設施與必要服務設施為限。</p> <p>經營海上遊憩活動或引進其他類型活動，申請人應檢具整體開發計畫，並經縣政府觀光主管機關審核核准。</p> <p>整體開發計畫內容由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。</p>	<p>目、申請人檢具整體開發計畫等項目。</p> <p>2.修訂「審核同意」為「審核核准」。</p> <p>3.增訂整體開發計畫訂定授權。</p> <p>理由：</p> <p>1.各項活動應有附屬設施及必要服務設施之需求，如服務中心、販賣部、浴廁等。</p> <p>2.整體開發計畫應由申請人提出，供縣政府觀光主管機關審查。</p> <p>3.授權觀光主管機關訂定開發計畫內容，保持近岸遊憩區開發之彈性機制。</p>	<p>遊艇活動、其他水上活動使用及其附屬設施與必要服務設施為限。</p> <p>經營海上遊憩活動或引進其他類型活動，申請人應檢具整體開發計畫，並經縣政府觀光主管機關審核核准。</p> <p>整體開發計畫內容由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。</p>		修訂條文通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>十、風景區內土地以供下列之使用為限：</p> <p>(一)特殊地理景觀、資源供保育為主，不得建築使用，破壞地形或改變地貌，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限。但區內既有建築之整建和拆除重建，應以建管機關核准之材質、位置及型式為原則，其建造後之簷高不得超過七公尺並以二層為限。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之度假住宿設施、遊樂設施、及停車場等。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)軍事設施或營區。</p> <p>惟第二、三項之使用時應依「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」，規定如下：</p> <p>(一)應由縣「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其遮蔽率不得大於</p>	<p>九、風景區為<u>保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設</u>，<u>遮蔽率不得大於百分之二十</u>，<u>容積率不得大於百分之六十</u>。經<u>審查核准得作為下列使用</u>：</p> <p>(一)原有合法建築物拆除後之<u>新建、改建、增建</u>，<u>建造後之建築高度不得超過七公尺</u>，並以二層為限。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、民宿、旅館、招待所、遊樂設施、<u>遊憩必要服務設施</u>及停車場等。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。<u>作為第一項使用</u>，申請人應檢具開發計畫，經縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查核准者，始得依<u>建築法相關規定辦理</u>。</p> <p>縣政府應徵詢馬祖國家風景特定區管理處意見後，訂定風</p>	<p>1. 修訂條文編號、文數字、遮蔽率及增訂容積率。</p> <p>2. 增訂容許使用項目、山坡地開發相關規定。</p> <p>3. 刪除第二項，並增訂開發許可審查要點訂定之授權規定。</p> <p>理由：</p> <p>1. 第一項第一款「不得建築使用」與第二、三款之使用抵觸。</p> <p>2. 第一項第一款「國防設施使用者」與第四款重複。</p> <p>3. 開發計畫應由申請人提出，供縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查。</p> <p>4. 授權縣</p>	<p>十、風景區為<u>保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設</u>，<u>遮蔽率不得大於百分之二十</u>，<u>容積率不得大於百分之六十</u>。經<u>審查核准得作為下列使用</u>：</p> <p>(一)原有合法建築物拆除後之<u>新建、改建、增建</u>，<u>建造後之建築高度不得超過七公尺</u>，並以二層為限。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、民宿、旅館、招待所、遊樂設施、遊憩必要服務設施及停車場等。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。</p> <p>(五)經縣政府農業主管機關認可之休閒農業及其必要附屬設施。</p> <p>作為前項各款使用，申請人應檢具開發計畫，經縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查核准者，始得依建築法相關規定辦理。</p> <p>縣政府應徵詢馬祖</p>	<p>1. 修訂條文編號。</p> <p>2. 增訂容許使用項目。</p> <p>理由：</p> <p>1. 縣府推廣休閒農業，希能結合觀光發展，爰增訂第 1 項第 5 款規定。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文通過。</p> <p>1. 修正第一項第一款規定為「原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建造後之建築高度不得超過七公尺，並以二層為限。」，以茲妥適。</p> <p>2. 因風景區內容許住宅使用項目，即可申請作為民宿使用，爰建議刪除第一項第三款之民宿使用，以茲精簡。</p> <p>3. 修訂條文編號。</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>百分之四十。</p> <p>(二)申請開發面積不得少於 0.5 公頃，其整體開發計畫內容應包含：</p> <p>1.申請書</p> <p>(1)申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為法人者，法人之名稱、營利事業統一編號、所在地及代表人姓名、住址、聯絡電話(附證件影本)。</p> <p>(2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。</p> <p>(3)地籍圖謄本。</p> <p>2.土地使用同意書</p> <p>開發人申請之土地若非自己所有，應檢附土地所有人或管理機關之使用同意書，開發人為土地所有人時免附。</p> <p>3.開發計畫書</p> <p>(1)申請開發目的。</p> <p>(2)計畫位置及範圍。</p> <p>(3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。</p> <p>(4)活動與引進設施分析。</p> <p>(5)交通系統動</p>	<p><u>景區開發許可審查要點，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。</u></p>	<p>政府訂定開發許可審查要點，保持風景區開發之彈性機制。</p> <p>5.南竿一其他配合措施，明列「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」除必要條文併入土管外，餘應刪除，以資簡化。且計畫區為國家級風景區，應調整都市計畫分區達成國家級風景區之計畫目標。</p>	<p>國家風景特定區管理處意見後，訂定風景區開發許可審查要點，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。</p>		

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>線規劃。</u> <u>(6)地區公共設施之配合使用分析。</u> <u>(7)區內必要性公共服務設施提供分析。</u> <u>(8)土地使用配置規劃。</u> <u>(9)景觀計畫。</u> <u>(10)開發預定進度。</u> <u>(11)開發可行性評估。</u> <u>4.水土保持計畫</u> <u>5.財務計畫</u> <u>(1)投資建設經費預估、籌措及運用。</u> <u>(2)事業經營管理計畫。</u> <u>6.環境影響說明</u> <u>(三)為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發許可時，開發人應提供申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有環境。</u> <u>(四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請開發區當年度總公告現值百分之五作為審查費，扣除審查作業實際支出後，所</u>					

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>剩餘審查費將作為開發區生態綠地管理維護專款。</u>					
	<p>十、旅館區以供旅館、管理服務設施、餐飲、停車場、零售商業與休閒娛樂設施使用為主，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。</p> <p><u>旅館區內土地之建築使用須經縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依建築法相關規定辦理。</u></p>	配合變更後分區增訂。	<p>十一、旅館區以供旅館、管理服務設施、餐飲、停車場、零售商業與休閒娛樂設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之四百八十。</p> <p>旅館區內土地之建築使用須經縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依建築法相關規定辦理。</p>	<p>1.修訂條文編號。</p> <p>2.修訂建蔽率、容積率。</p> <p>理由：</p> <p>1.馬祖地區受限於特殊地形，可建築基地面積狹小，擴充劃設旅館區之可能性較小，宜以增加容積方式提供商業需求。</p> <p>2.馬管處刻正委外研議「南竿地區觀光旅館及購物中心用地選址及營運可行性評估規劃案」，顯現對觀光旅館的需求及未來發展政策。</p> <p>3.以興建 8 樓建築估算，訂定容積率。</p>	依本會專案小組 101.8.16 第 5 次會議之初步建議意見，建議除有關旅館區之容積率建議調降為不得大於百分之三百六十，若未來為發展觀光旅館需要而有提高容積率之需求時，再俟後續個案情形調整變更外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決修訂條文內容通過。
<p>十一、<u>倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：</u></p> <p>(一)<u>倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。</u></p> <p>(二)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。</p>	<p>十一、倉儲區以倉儲、批發及其必要附屬設施為主，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。</p>	修訂文字、增加批發業使用。	<p>十二、倉儲區以倉儲、批發及其必要附屬設施為主，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。</p>	修訂條文編號。	建議除修訂條文編號外，其餘准照連江縣都委會第 26 次會議審決修訂條文內容通過。
<p>十二、<u>特定目的事業專用區(酒廠專用區、汽車保養專用區</u></p>	<p>十二、<u>特定目的事業專用區依其指定用途供酒廠、汽車保</u></p>	修訂文字及明定容許公車營運及各項	<p>十三、<u>特定目的事業專用區除依其指定用途及其附屬設</u></p>	修訂條文編號、建蔽率、容積率及刪除指定用途。	建議除修訂條文編號外，其餘准照連江縣都委會第 29



原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
及其他專用區),其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。 <u>原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。</u>	<u>養、公車營運及前述各項附屬設施為主,並得作為機關或國防設施使用。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。</u>	附屬設施、機關及國防設施使用。	施使用為主外,並得作為機關或國防設施使用。建蔽率不得大於百分之六十,容積率不得大於百分之一百八十。	理由: 1.都市計畫書均已敘明指定用途,無須贅敘。 2.建蔽率 50% 提高為 60%、容積率依比例提高為 180%。	次會議審決修訂條文內容通過。
	<u>十三、煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主,用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶,並得計入法定空地,建蔽率不得大於百分之四十,容積率不得大於百分之八十。</u>	配合煤氣廠用地變更為煤氣事業專用區增訂。  理由: 1.土地為私人所有,且為私人經營,故依「煤氣事業管理規則」為分區名稱。 2.鄰近分區為旅館區、公園用地、風景區,基於安全、景觀因素,增訂基地周界留設五公尺綠帶,並得計入法定空地之規定。	十三、煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主,用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶,並得計入法定空地,建蔽率不得大於百分之四十,容積率不得大於百分之八十。	未修訂。	本點條文業經 100.10.4 本都委會第 765 次會議審決通過,並經連江縣政府 100.12.30 公告發布實施。
<u>十三、聚落保存專用區內土地之建築使用申請時,應經縣</u>	<u>十四、聚落保存專用區容許使用項目準用第三點住宅區</u>	修訂條文編號、準用住宅區規定、審議制	十四、聚落保存專用區土地使用的管制準用第三點住宅區	1.修訂適用住宅區之說明及第二項文字修正。	建議除請修正本點第一項文字為「聚落保存專用區土地

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>政府組「都市設計及土地使用審議小組」並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審查核准，其使用項目應依第三點有關住宅區之規定管制，符合「聚落保存專用區建築管理辦法」或相關規定之獎勵辦法者，得予以獎勵補助。</p>	<p><u>規定辦理。惟以原建築物維修、修復、整建及復建等，以原建蔽率為主，不受上開限制。</u></p> <p>聚落保存專用區內土地之建築使用，應經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。</p>	<p>度及法條名稱變更。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明定聚落保存專用區住宅區之規定。</li> <li>2. 「聚落保存專用區建築管理辦法」已更名為「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」。</li> <li>3. 原有建築物維修、修復、整建及復建等，均以原建築結構為基礎，故以原建蔽率為主，不受建蔽率之限制。</li> <li>4. 應經「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建</li> </ol>	<p>規定辦理。惟<u>舊有房屋</u>維修、修復、整建及復建等，以原建蔽率為準，不受上開限制。</p> <p>聚落保存專用區內建築使用，應依「<u>連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例</u>」規定辦理。</p>	<p>2. 「原建築物」修訂為「舊有房屋」。</p> <p>3. 刪除應經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准規定。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明訂聚落保存區土地使用管制完全準用住宅區之規定，避免誤解為僅限於容許使用項目。</li> <li>2. 「原有建築物」更改為連江縣建築管理自治條例第六章所稱之「舊有房屋」，統一用語。</li> <li>3. 「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」第 8 條已明訂送都審小組審議項目。</li> </ol>	<p>使用管制依第三點有關住宅區規定辦理。惟舊有房屋維護、修復、整建及復建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積。」，以及保留備註名詞定義，以免衍生執行疑義外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文內容通過。</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
		<p>築管理自治條例」規定辦理。</p> <p>註：「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」名詞定義：</p> <p>一、維修：係指為維護現存建築物之構造形式、外觀風貌、建築規模與材料，以防止建築物惡化之行為。但不涉及修復、整建或復建等建築行為者。</p> <p>二、修復：係指就現況保存不佳之建築物，就損壞之部位原貌復原或與原建築物風貌不相稱之增建部分施以回復原貌之處理者。</p> <p>三、復建：係指有公共危險之虞或已傾頹之建築物，就其局部施以就地拆除改建，並保存原有風貌之行為者。</p> <p>四、整建：係指以局部修改或變更空間使用等方式，使建築物具經</p>			

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
		濟性或實用性之效能性。			
<p><u>十四</u>、保護區內土地以供保育天然資源為主,除國防軍事設施外,不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用:</p> <p>(一)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。</p> <p>(五)造林及水土保持設施。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p><u>(七)</u>原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建,應以原址並經建管機關審查核准,其建築物之簷高不得超過七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商</p>	<p><u>十五</u>、保護區內土地以供保育天然資源為主,除國防軍事設施外,不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用:</p> <p>(一)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。</p> <p>(五)造林及水土保持設施。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p><u>(七)</u>汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p><u>(八)</u>原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建,應以原址並經建管機關審查核准,其建築物之簷高不得超過七公尺並以二層為限。土地及建</p>	修訂條文編號及增列使用項目。	<p>十五、保護區內土地以供保育天然資源為主,除國防軍事設施外,不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用:</p> <p>(一)警衛、保安、<u>保防、消防</u>設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場、<u>預拌混凝土廠及其附屬設施</u>。</p> <p>(五)<u>道路</u>、造林及水土保持設施。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p>(七)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建,應以原址並經建管機關審查核准,其建築物之簷高不得</p>	<p>1.增列消防、預拌混凝土廠、道路等使用項目。</p> <p>2.增列依現行法條規定辦理。</p> <p>理由:</p> <p>1.消防、預拌混凝土廠、道路為本縣需求性較高之使用。</p> <p>2.本縣已發布實施「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點」及「連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例」。</p>	<p>建議除下列各點外,其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文通過。</p> <p>1.修正第一項後段文字內容為「但經連江縣政府會同觀光主管機關審查核准得為下列之使用」,並刪除第二項及第三項文字。</p> <p>2.採納連江縣政府列席代表意見,本點第一項第四款增列廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>3.修正第一項第八款前段文字為「原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建,其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積,建造後之建築高度不得超過七公尺,並以二層為限。」,並刪除後段文字中民宿使用項目。</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<p>店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(八)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。</p> <p>有關第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施。</p>	<p>築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。</p> <p>有關第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關</p>		<p>超過七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>前項第一、二、三、五、六款設施之申請，依「<u>連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點</u>」規定辦理。</p> <p>依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。</p> <p>第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，依「<u>連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例</u>」辦理。預拌混凝土廠及其必要設施，連江縣政府另訂審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。</p>		

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
後，始得辦理。	開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。				
<u>十五、宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其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。</u>	<u>十六、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</u>	修訂條文編號、文字及附屬設施使用。	<u>十六、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為準，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。</u>	修訂建蔽率。 理由： 原建蔽率 50%，依本縣地形特性，略顯不足，提高為 60%，原容積率不變。	准照連江縣都委會第 29 次會議審決增修訂條文內容通過。
十六、十七、十八(缺)		經查水庫保護區、生態保護區、地質保護區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。		未修訂。	建議除請連江縣政府詳予補充原條文第十六、十七、十八點條文內容為空白之背景緣由，並於增修訂條文欄位標註「本點刪除點次」外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
	<u>十七、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定。</u> <u>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。</u> <u>(二)得為下列之使用：</u> <u>1.經營電信事業所需設施。</u> <u>2.電信必要附屬設施。</u> <u>3.與電信運用發展有關設施。</u> <u>4.與電信業務經營有關設施。</u> <u>5.其他依縣政府規定審查核准之設施。</u>	新訂條文。	<u>十七、電信專用區以供電信事業及其附屬設施使用為準。建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。</u>	明訂使用目的，並刪除使用項目。 理由： 明訂為促進電信事業使用，可由目的事業主管機關認定，且無都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款之使用，無需另訂使用項目。	考量本會審議電信專用區之通案性原則，建議除請增列連江縣都委會第 26 次會議審決之第一款第二項使用項目相關規定外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
	<p><u>十八、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u></p> <p><u>(二)得為下列之使用：</u></p> <p><u>1.經營郵政事業所需設施。</u></p> <p><u>2.郵政必要附屬設施。</u></p> <p><u>3.與郵政運用發展有關設施。</u></p> <p><u>4.與郵政業務經營有關設施。</u></p> <p><u>5.其他依縣政府規定審查核准之設施。</u></p>	新訂條文。	<p><u>十八、郵政專用區以供郵政事業及其附屬設施使用為準。建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u></p>	<p>明訂使用項目，並刪除第二款使用。</p> <p>理由： 郵政專用區既為郵政事業及其附屬設施使用，可由目的事業主管機關認定，無需另訂使用項目。</p>	<p>考量本會審議郵政專用區之通案性原則，建議除請增列連江縣都委會第 26 次會議審決之第一款第二項使用項目相關規定外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。</p>
<p><u>十九、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u></p>	<p>十九、機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</p>	<p>刪除用途。</p> <p>理由： 機關用地業於都市計畫書、圖指定用途使用，故予刪除使用項目。</p>	<p>十九、機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</p>	未修訂。	建議維持原條文。
<p><u>二十、學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</u></p>	<p>二十、學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>刪除用途。</p> <p>理由： 學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。</p>	<p>二十、學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
<p><u>二一、公園用地供一般遊憩設施、花木及水</u></p>	<p>二一、公園用地有頂蓋之建築物建蔽率不得</p>	<p>刪除用途及增訂容積率。</p>	<p>二一、公園用地之建築物建蔽率不得大於百</p>	<p>刪除有頂蓋建築物之規定。</p>	<p>准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容</p>

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>土 保 持 設 施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。</u>	大於百分之十五， <u>容積率不得大於百分之四十五。</u>	理由： 公園用地指定用途明確，故予刪除使用項目。其他使用可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定辦理。	分之十五，容積率不得大於百分之四十五。	理由： 建築法已明訂建築物定義，無需另行規定。	通過。
二二、體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得 <u>超過百分之十五</u> ， <u>但</u> 作為體育館使用時，建蔽率不得 <u>超過百分之八十</u> ，容積率不得大於百分之二百四十。	二二、體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得 <u>大於百分之十五</u> ， <u>惟</u> 作為體育館使用時，建蔽率不得 <u>大於百分之八十</u> ，容積率不得大於百分之二百四十。	修 訂 文 字。	二二、體育場用地 <u>以</u> 供體育教育設施使用 <u>為</u> 準，建蔽率不得大於百分之十五， <u>惟</u> 作為體育館使用時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	修訂文字。	建議除刪除「教育」二字外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
二三、停車場建蔽率不得 <u>超過百分之五</u> ， <u>但</u> 作立體停車場時，建蔽率不得 <u>超過百分之八十</u> ，容積率不得大於百分之二百四十。	二三、停車場作為 <u>平面</u> 使用時，其附屬設施建蔽率不得 <u>大於百分之五</u> ， <u>容積率不得大於百分之二十</u> 。作為立體停車場時，建蔽率不得 <u>大於百分之八十</u> ，容積率不得大於百分之二百四十。	修 訂 文 字、增訂平面、立體使用之容積率。	二三、停車場 <u>用地</u> 作為平面使用時，其附屬設施建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二十。作為立體停車場時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	修訂文字。 理由： 與其他公共設施用地文字統一，修訂為停車場「用地」。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
二四、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得	二四、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得	未修訂。	二四、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審



原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
兼作停車場或公車場站使用。	兼作停車場或公車場站使用。		兼作停車場或公車場站使用。		決內容通過。
二五、社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	二五、社教用地以供 <u>機關、文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施</u> 使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	增列機關使用。  理由： 文化局前身為社教館。原址現為文化局辦公廳舍所在。為符合現況使用，予以增列機關使用。	二五、社教用地以供機關、文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	未修訂。	建議除請依幼教法規定修正幼稚園為幼兒園，並依縣府列席代表說明因文化局已搬遷，請修正變更理由外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
二六、市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。	二六、市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。 <u>面臨六公尺以上計畫道路得提高，容積率惟不得大於百分之三百二十。</u>	修訂文字及刪除用途。 面臨六公尺以上道路，容積率百分之三百二十者，明確界定為計畫道路及現有巷道。  理由： 市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	二六、市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。 <u>面臨六公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於百分之三百二十。</u>	刪除”得提高”文字。	建議除請修正後段文字為「面臨六公尺以上之計畫道路或現有巷道者…」，以及補充說明當地地形之特殊性，以強化變更理由外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
二七、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「加油站管理規則」辦理。其建蔽率不得	二七、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於	修訂文字及刪除用途、適用法條。  理由： 「加油	二七、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	百分之八十。	站管理規則」為加油站設置專法，本應依法辦理，故予刪除。	百分之八十。		
二八、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	二八、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	未修訂。	二八、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
二九、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。	二九、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施及貿易、倉儲、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、物流、組裝、重整、包裝、修配、加工及技術服務等 14 項事業使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不	修訂文字、增列指定目的使用項目。 理由： 為有效解決「港埠用地」使用限制問題，活絡國際商港發展，依「商港法」第 2 條第 1 項第 6 款規定釋明	二九、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施及貿易、倉儲、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、物流、組裝、重整、包裝、修配、加工及技術服務等 14 項事業使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不	未修訂。	考量港埠用地之使用項目應依商港法及漁港法相關規定辦理，爰建議除刪除增列指定目的使用項目外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
	得 <u>大於</u> 百分之三十，容積率不得 <u>大於</u> 百分之九十。	「港埠用地」之指定使用項目予以增列。	得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。		
三十、公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。	三十、公墓用地供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬設施使用。作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於 <u>百分之二十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百</u> 。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	增列墓地、殯儀館、火葬場使用及建蔽率、容積率。 理由： 1. 南竿鄉公墓用地現已興建殯儀館，且計畫興建火葬場，故增列殯儀館、火葬場使用項目。 2. 參照都市計畫法台灣省施行細則訂定建蔽率、容積率。	三十、公墓用地供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬設施使用。作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於 <u>百分之三十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百八十</u> ，高度不得超過 <u>25 公尺</u> 。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	提高納骨塔之建蔽率、容積率，並予以高度限制。 理由： 地區公墓用地難尋，提高建蔽率、容積率，並予以高度限制，俾免影響天際線。	建議除請依連江縣政府擬興建之納骨塔實際使用需求，調降容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> ，高度不得超過 <u>15 公尺</u> 外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
三一、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	三一、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	未修訂。	三一、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。
三二、垃圾處理廠用地含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其	三二、垃圾處理廠用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。	刪除用途。 理由： 垃圾處理廠用地指定用途明確，故予以刪除使用項	三二、垃圾處理廠用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。	未修訂。	建議除請修正垃圾處理廠為「垃圾處理場」外，其餘准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。</u>		目。			
<u>三三、煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</u>	(刪除)	配合變更為煤氣廠專用區，增修訂為第十三點條文。	(刪除)	未修訂。	併增修訂條文第十三點。
<u>三四、公用事業用地以供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u>	<u>三三、公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u>	修訂條文編號及文字、刪除指定用途項目。  理由： 1. 配合條文順序修正編號，並統一文字書寫方式。 2. 都市計畫書、圖畫業已指標公事業用地用途，故予刪除指定用途項目。	三三、公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
			<u>三四、各土地使用分區及公共設施用地未明定禁止使用項目者，如經縣政府目的事業主管機關認定係屬必要服務設施，並經「都市設計及土地使用審議小組」審議通過者，准予使用；惟土地使用強度得予降低。</u>	增訂必要服務設施之容許使用條文。  理由： 1.離島建設基金及各部會補助經費為連江縣主要建設經費來源。 2.馬祖地區因地形特殊，適宜之土地取得不易，諸多協調選定之土地，縱使無妨礙都市發展及安寧等問題，但於撥用時多因都市計畫土地使用分區不符，無法取得無妨礙都市計畫證明，致影響經費執行。 3.以縣政府目的事業主管機關及「都市設計及土地使用審議小組」雙重把關，嚴格審查機制，適度放寬土地使用分區管制。	考量都市計畫土地使用分區管制之目的性及管制之精神，建議刪除本點連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過之增訂條文。
<u>三五、縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。</u>	(刪除)	都市計畫法第三十條第二項已明定公共設施用地得作多目標使用，故予刪除。	(刪除)	未修訂。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審查決議刪除原條文。
<u>三六、都市計畫發布後不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動</u>	(刪除)	都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪	(刪除)	都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪除。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審查決議刪除原條文。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
<u>力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。</u>		除。			
<u>三七、有關第七、十九、二十、二十五、二十七、三十一及三十四點等「附屬設施」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，以提「都市設計及土地使用審議小組」之認定為準。</u>	(刪除)	縣政府分層負責明確細業已規範相關權責，附屬設施之認定自屬主管機關。且「都市設計及土地使用審議小組」為審議單位，非屬業務機關，故予刪除。	(刪除)		建議准照連江縣都委會第 29 次會議審查決議刪除原條文。
<u>三八、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項，其設置及作業要點由連江縣政府制訂，並送連江縣議會備查。</u>	<u>三四、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，設置及作業要點由連江縣政府徵詢馬祖國家風景特定區管理處意見後訂定。</u>	修訂條文編號、刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。  理由： 1. 配合條文順序修正編號。 2. 條文係設置「都市設計及土地使用審議小組」之授權規	<u>三五、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，其設置及作業要點由連江縣政府訂定。</u>	修訂條文編號、刪除徵詢馬管處意見後訂定之規定。  理由： 1. 配合條文順序修正編號。 2. 「連江縣都市設計及土地使用審議小組設置及作業要點」業已訂定。	建議准照連江縣都委會第 29 次會議審決條文內容通過。

原條文	縣都委會第 26 次會議審查決議 98.6.24	增(修)訂理由	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂條文 100.6.29	縣都委會第 29 次會議審查決議增修訂理由	本會專案小組初步建議意見
		定，且須經該小組審查事項於土管明訂，故刪除審查事項。 3. 另該要點制定程序，宜由縣政府依地方制度法規定辦理，故予刪除。			
			<u>三六、為加速都市計畫公共設施保留地之取得、保存聚落及歷史建築物、改善都市環境及景觀留設開放空間，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，全區建築基地之建築樓地板面積得以移轉至其他建築基地。</u>	增訂適用容積移轉實施辦法條文。 理由： 依「 <u>都市計畫容積移轉實施辦法</u> 」第 6 條規定明訂適用該辦法。	都市計畫容積移轉應依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，爰建議刪除本點連江縣都委會第 29 次會議審決內容通過之增訂條文。
<u>三九</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	<u>三五</u> 、本要點未規定事項，適用 <u>都市計畫法台灣省施行細則</u> 及其他相關法令之規定。	修訂條文編號及增列「 <u>都市計畫法台灣省施行細則</u> 」適用。	<u>三七</u> 、本要點未規定事項，準用 <u>都市計畫法台灣省施行細則</u> 及其他相關法令之規定。	修訂條文編號及文字。	因連江縣範圍非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議維持原條文。

第 14 案：臺中市政府函為：「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫案」。

說明：

一、查「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」原係跨行政轄區（原臺中縣、市）之聯合都市計畫，並由臺中市政府分階段檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

（一）「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（第一階段）案」（原臺中市轄區部分）經臺中市都市計畫委員會 99 年 3 月 19 日第 243 次會議，原臺中縣、臺中市都市計畫委員會 99 年 3 月 23 日第一次聯合會議審議通過，並准臺中市政府 99 年 3 月 31 日府都計字第 0990085210 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

（二）「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（第二階段）案」（原臺中縣轄區部分）經原臺中縣都市計畫委員會 99 年 11 月 12 日第 37 屆第 9 次會議、99 年 11 月 26 日第 37 屆第 10 次會議、臺中市都市計畫委員會 100 年 1 月 26 日第 1 次會議、100 年 9 月 7 日第 7 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 12 月 7 日府授都計字第 1000231019 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 12 條及第 13 條。

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：詳見公民或團體陳情意見綜理



表。

- 六、查旨揭計畫第一階段（屬原臺中市轄行政區域部分）因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為馮前委員正民、顏前委員秀吉、張前委員梅英、劉前委員小蘭、林前委員秋綿、黃委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由王委員銘正接任）等 7 位委員，並由馮前委員正民擔任召集人，於 99 年 6 月 7 日召開第 1 次專案小組聽取簡報會議。
- 七、嗣經臺中市政府函送旨揭計畫（第二階段）案（屬原臺中縣轄行政區域部分）書、圖報請核定等由到部，因屬同一計畫範圍內之不同區域，經簽奉核可併同由前開專案小組委員先行聽取市府簡報，又因林前委員秋綿、顏前委員秀吉、張前委員梅英均任期屆滿卸任，爰再增列賴委員美蓉，於 100 年 1 月 9 日召開第 2 次專案小組聽取簡報會議，並研擬建議意見略以：「查本計畫原係屬跨越原台中縣、市轄區之聯合都市計畫，惟配合台中縣、市已合併改制為直轄市，爰本計畫（第二階段）應與台中市政府所報第一階段之計畫內容整併為一套計畫書、圖後再行報部，繼續聽取簡報」。
- 八、本案專案小組嗣於 101 年 6 月 8 日、102 年 1 月 3 日、102 年 5 月 20 日，召開 3 次專案小組聽取簡報會議，研獲具體建議意見（詳附錄），並經臺中市政府 102 年 7 月 1 日府授都計字第 1020117228 號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正後之計畫書、圖等件，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 7 月 1 日府授都計字第 1020117228 號函送修正後之計畫書、圖通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫案擬劃設遊憩專用區乙案，據臺中市政府列席代表說明，申請開發單位已針對產權所有土地提出具體規劃構想、土地使用計畫、使用類型及使用強度等開發計畫與內容，爰原則同意修正通過（面積約 77.15 公頃，詳附圖一），其餘非屬球場產權所有土地則調整為農業區，並請將臺中市政府下列各點補充資料納入計畫書中敘明，作為擬定細部計畫之指導。

（一）遊憩專用區原屬非都市土地編定為遊憩用地之土地，其使用項目應依目的事業主管機關原核准內容使用；若有變更使用之需要，應先報請目的事業主管機關核准後，再依都市計畫法定程序辦理變更或擬定細部計畫。

（二）其他遊憩專用區係主要計畫之分區，應另行擬定細部計畫，建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，擬定細部計畫原則如下：

1. 計畫範圍應為一完整街廓或計畫面積達 5 公頃以上之完整區塊，扣除公設地外應合併為一宗建築基地申請建築使用，且應整體規劃、整體開發、整體管理使用。

2. 計畫範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺，且應臨接計畫道路或自行留

設必要之通路（寬度至少 8 公尺）與計畫道路相連通。

- 3.提供至少 20%之基準公共設施用地負擔（至少包含一處面積 0.5 公頃以上之公園用地），及繳交計畫範圍開發當期土地公告現值總值 5%之回饋金。
- 4.前述公共設施用地負擔比例得考量原非都市土地使用管制規則編定使用地之類別表明個別使用地之負擔比例，擬具具體公平合理之財務計畫，整體開發利用。
- 5.遊憩專用區得供旅館、觀光旅館、國際觀光旅館、俱樂部、餐飲服務、遊樂設施、休閒運動及保健設施、紀念性建築物、休閒農業、環保設施等相關設施使用，及應於細部計畫訂定具體使用項目。

二、本計畫案擬變更部分農業區為殯葬設施專區乙案，據臺中市政府列席代表說明，該府民政單位認定本案殯葬設施屬於「社會福利」，爰原則同意符合行政院規定免以區段徵收方式辦理 8 項原則中之「社會福利」範疇，除請將臺中市政府民政單位之相關認定文件納入計畫書中敘明，以利查考外，其餘照市府核議意見通過。

三、有關逕向本部公民或團體陳情意見綜理表編號逕 2，擬變更部分農業區為宗教專用區（正承佛院）乙案，原則同意，有關捐贈回饋事項及附帶條件內容部分，據臺中市政府列席代表說明，建議依臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議決議事項辦理，爰

本案附帶條件修正為：「應回饋變更面積 40% 之公共設施用地，並得以自願捐獻代金方式辦理，並於計畫發布實施前與本府簽訂變更回饋協議書。繳交代金計算基準，以應回饋之不足面積依繳交代金當期之平均公告土地現值加四成計算。若經臺中市政府同意，得改以提供或捐贈臺中市西屯區內之等值公共設施用地。」

四、有關逕向本部公民或團體陳情意見綜理表編號逕 23，擬變更部分農業區為保存區（西屯區甘露寺）乙案，依臺中市政府研析意見辦理，維持現行計畫農業區，俟相關機關有具體審議結論後再另案依法定程序變更為適當使用分區或用地。

五、本會專案小組會議後逾期逕向本部陳情案件：

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
逾逕 1	蔡國欽 殯葬專用區		建議劃設為「殯葬設施專區」，由私人開發。  1.建議隔離綠帶調整為 20 米，另 40 米部分作為多目標停車場（植栽綠化）、道路、景觀生態池使用，並可達隔離相同之效果。 2.建議公設比例上限為 36%。 3.建議建蔽率 60%，容積率 240% 以上。 4.建議殯葬設施可供殯葬奠、祭儀式相關服務設施，應包括殯儀館、禮儀社、禮廳、靈堂、家屬休息室、相關商品販售、餐飲服務等設施。 5.建議以自辦市地重劃方式開發。	建議併逕 1 案辦理	併本案決議事項二辦理。
逾逕 2	潘朝勇 大雅區十		1.建議將加油站專用區調整為原大會審議之住宅區 1-2（附）。	建議酌予採納。 理由：	照市府研析意見辦理，酌予

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	本會決議
	三 寮 段 200 、 200-1 地 號 加油站專 用區		2.建議考量特例通融處理。	<p>1.有關本案審議歷程及建議事項說明如下：</p> <p>(1)經查該案依原臺中縣都市計畫委員會99年9月27日專案小組第16次會議結論，請陳情人函覆將其土地調整為住1-2(附)之意願。後於原臺中縣都市計畫委員會99年11月12日第37屆第9次會議參酌陳情人意願，劃設為加油站專用區。</p> <p>(2)若未能規劃為加油站專用，建請參酌原臺中縣都市計畫委員會審議精神，調整為住宅區1-2(附)。</p> <p>2.依臺中市都市計畫委員會100年9月7日第7次會議決議，為求完備，住1-2附帶條件規定已修訂為「計畫範圍應為一完整街廓或計畫面積達0.5公頃以上之完整區塊，…。但就該街廓內剩餘部份一次申請開發回饋者，其基地規模不予限制」。</p>	採納。

#### 六、有關「臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）」

案計畫範圍與本計畫重疊部分，應併同依都市計畫法定程序辦理專案檢討變更該計畫之計畫範圍，並於本計畫公告發布實施之同時公告發布實施，以避免因計畫範圍重結及重複管制，衍生後續執行之困擾與爭議，並利土地使用管制與計畫之執行。

#### 七、本案變更計畫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陳情意見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。

八、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺中市都委會審定細部計畫後，臺中市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

九、本計畫擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

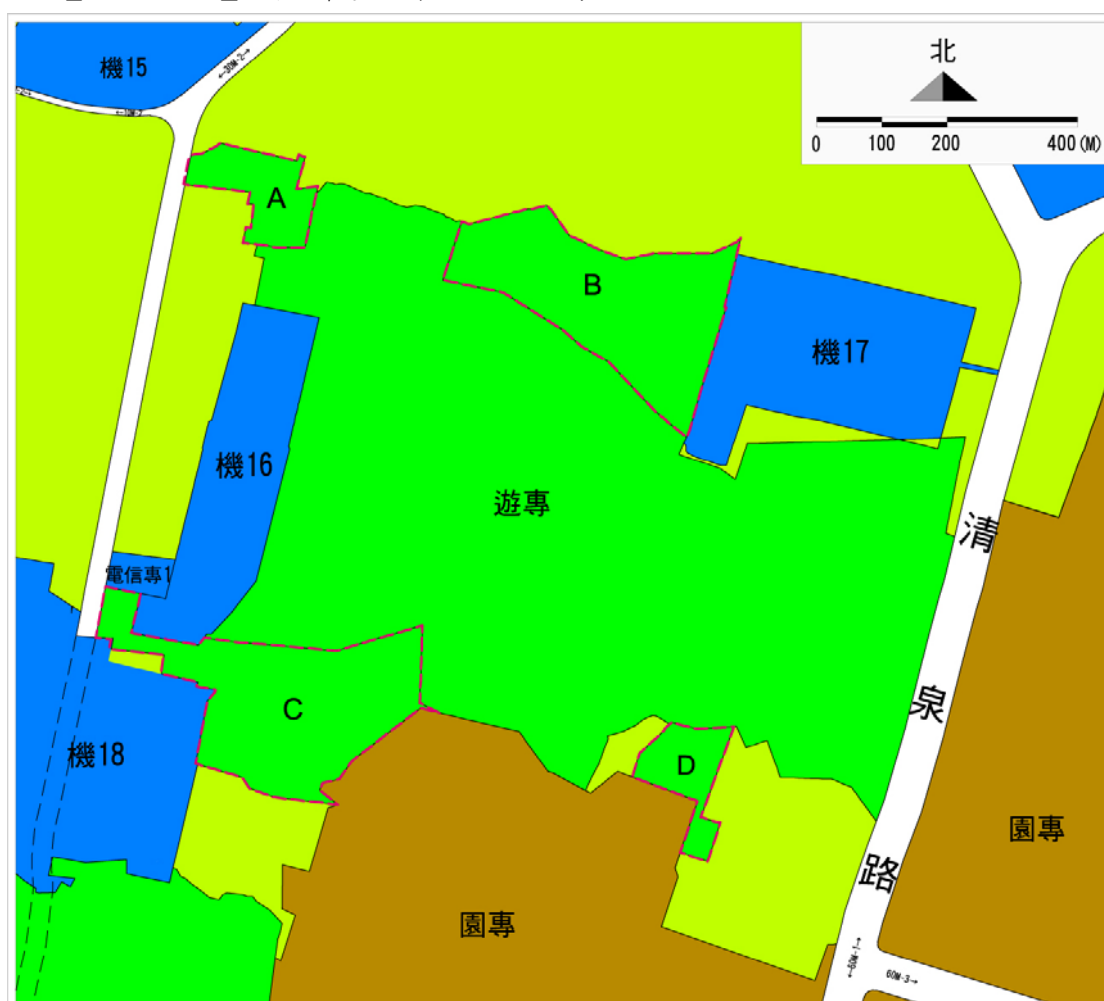
- 1.請臺中市政府於臺中市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

- 3.配套措施及辦理程序：

- (1)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。
- (2)於臺中市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- (3)都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

【附圖一】本計畫劃設遊憩專用區示意圖



註：總面積依電腦重新量取為 77.15 公頃。

項目	土地使用分區	面積(公頃)
遊憩專用區	遊憩專用區（原有設施）	59.03
	遊憩專用區（A+B+C+D）	18.12
	小計	77.15



【附錄】專案小組初步建議意見：

建議本計畫案請臺中市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料及修正計畫書 35 份（修正部分請劃線）到署後，逕提委員會審議。

（一）土地使用分區：

- 1、據臺中市政府列席代表說明，本計畫案擬劃設經貿服務專用區部分，因現階段尚無適切之開發主體與開發用途，將該專用區調整為農業區，尚屬實情，爰建議同意市府所提意見通過。
- 2、臺中市政府目前正研擬「臺中市宗教專用區劃設檢討變更處理原則」通案處理原則，本計畫案擬劃設宗教專用區部分，建議依上開處理原則辦理。
- 3、據中部科學工業區園區管理局列席代表說明，為引進「半導體產業及上中下游產業」、「精密機械業」及其他相關科學工業，擬增劃設園區事業專用區約 53.08 公頃，未來開發後將使我國半導體產業保持世界級發展優勢並有機會領先全球，每年至少創造新台幣 2,000 億元之營業額，以及引進 7,000 名直接就業人口，可帶來更多的相關產業的間接就業人口，確有需要，建議原則同意；惟本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，建議應依規定實施環境影響評估，以資適法。
- 4、據臺中市政府列席代表說明，本計畫案新市政建設地區擬採區段徵收方式辦理（71.85 公頃）部分，該府地政局評估財務計畫不具競爭力，缺乏公益性及必要性，經提請臺中

市都市計畫委員會 102 年 2 月 4 日第 17 次會議報告，建議調整為農業區，尚屬實情，爰建議同意市府所提意見通過。

- 5、本計畫案擬劃設遊憩專用區部分，建議以現行高爾夫球場使用範圍為限(計畫書草案之遊憩專用區一)，其餘部分(計畫書草案之遊憩專用區二)，因申請開發單位於本次專案小組會議補充研提之整體土地使用規劃構想、土地使用計畫、允許使用類型、使用強度等開發計畫及內容，臺中市政府尚未審查認可，爰建議請該府就上述內容表示具體意見正式函文到本署後，逕提大會討論決定。
- (二) 交通道路系統：依臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議決議，配合本計畫區道路系統整體規劃，其中「中清路替代道路東接台 10 省道路段」、「科雅三路延伸東接大雅交流道路段」、「中清路替代道路西接沙鹿交流道」及「西屯路替代道路西接龍井交流道」及中棲路聯絡道及遊園北路等計畫道路，請分別納入大雅都市計畫、臺中港特定區計畫及本計畫區整體考量，確有需要，爰建議同意市府所提意見通過，並應補充市府交通局認可之交通證明文件，納入計畫書敘明，以利查考。
- (三) 計畫書、圖應修正事項：本新訂都市計畫區包含原臺中縣非都市土地及臺中市都市計畫土地，建議配合本專案小組歷次會議初步建議意見，將非都市土地逕為劃定土地使用分區或公共設施用地；至於臺中市都市計畫土地部分，建議以變更內容明細表方式呈現，應包含編號、位置、新(舊)計畫及變更理由等。
- (四) 補辦公開展覽：本新訂都市計畫內容，如有超出公开展覽

變更範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第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陳情意見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。

(五) 逕向本部公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	東海生命事業股份有限公司 殯葬用地 (內政部營建署99年7月15日營署都字第0990045899號函轉)	<p>1.從「情、理、法」三方面分析：</p> <p>(1)依情而論：殯葬用地所屬土地長期受臺中市立火化場空氣污染二十五年有餘，土地荒廢無法農耕，更無任何補償措施及回饋。所有之地主皆以作功德不予計較，今臺中市政府又欲以公共設施用地名義徵收不讓私人開發實令人無法接受。因火化場遷移困難，土地變更達「地盡其利」是大家共同目標，政府不應與民爭利，應劃設為「殯葬設施專區」允許私人開發共襄盛舉。</p> <p>(2)依理而論：火化場周邊土地劃設為殯葬用途目的使用分區乃眾所認同，惟由政府徵收為公共設施用地大有爭議，因相鄰殯葬用地有公有示範公墓用地12公頃，可妥善利用規劃。殯葬用地只有4.68公頃皆為私人所有，既要花費公帑徵收，且市府自有公墓用地又無妥善規劃。現今全國各地公墓皆大量撿骨進塔節省土地資源有效利用，臺中市政府反背道而馳實令人不解。</p> <p>(3)依法而論：都市計畫法第四十二條明定各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，達到地盡其利目的，況12公頃公墓用地又毗鄰火化場，規劃整體性無庸置疑，又不需面對徵收曠日費時預算編列，居民抗爭等複</p>	建議劃設為「殯葬設施專區」，由私人開發。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依臺中市都市計畫委員會100年12月1日第9次會議決議，為改善火葬場周邊環境，除火葬場用地及其北側15米計畫道路外，周邊農業區劃設為殯葬專用區（附）。</p> <p>2.為利土地整體規劃，附帶條件規定如下：</p> <p>(1)應另行擬定細部計畫，並表明回饋事項，僅限供奠、祭儀式之設施使用，餘由主管機關依殯葬管理條例辦理。</p> <p>(2)臨接東大部分應劃設至少60公尺寬之隔離綠帶，並於整體規劃時應保留楊達墓園並進行綠美化。且區內動線設計不得影響既成道路之</p>	<p>建議本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府研析意見辦理。</p> <p>1.本案應整體開發，並請臺中市政府研擬適當之開發方式與可行性評估，以及公共設施之項目與比例，作為擬定細部計畫之指導。</p> <p>2.有關設置隔離綠帶寬度部分，請納入細部計畫再行考量。</p> <p>3.現行「火葬場用地」，建議修正為「火化場用地」，以符實際。</p> <p>4.本案擬變更農業區為殯葬專用區4.68公</p>

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>雜問題。</p> <p>2.今臺中市將縣市合併為大台中市，臺中市老舊之市立殯儀館因侷限於面積與週遭環境因素勢必遷移配合都市發展，今私人「殯葬設施專區」開發乃刻不容緩之事，利用私人資金開發殯葬設施專區，臺中市政府只要適當規範與合理監督，既能解決臺中市殯葬問題又能疏導殯葬陣頭交通流量，達到殯葬一元化目標，真何樂而不為之？</p> <p>3.本公司針對大臺中殯葬問題有深切期盼，希貴署准許本公司於「殯葬用地」討論會議時列席說明，卑能詳細報告是所期盼。</p>		<p>通行。</p> <p>臺中市政府於 102 年 5 月 27 日與會列席代表研提建議「附帶條件」修正如下：</p> <p>1.應另行擬定細部計畫，並予整體規劃。</p> <p>2.得供殯葬禮儀服務業、殯儀館、單獨設置禮廳及靈堂、休憩及餐飲等使用。</p> <p>3.建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>4.提供至少 40%之公共設施用地，及繳交計畫範圍開發當期土地公告現值總值 5%之回饋金。</p> <p>5.臨接東大部分應劃設至少 60 公尺寬之隔離綠帶，並於整體規劃時應保留楊達墓園、故居花園及周邊楊達生前種植花木現址。並進行綠美化。且區內動線設計不得影響既成道路之通行。</p>	<p>頃部分，因殯葬專用區是否屬於行政院核示免辦區段徵收 8 點之「社會福利」範疇，建請臺中市政府社會局及民政局表示具體意見，提請大會討論決定。</p> <p>5.有關臺中市政府文化局列席代表所提，為配合楊達文學紀念公園，建議將保留範圍調整為「楊達墓園、故居花園及周邊楊達生前種植花木現址」部分，因涉及細部計畫範疇，建請臺中市政府納入擬訂細部計畫整體考量。</p>
逕 2	正承佛院 (內政部營建署 99 年 12 月 20 日營署都字第 09900086062 號函轉)	<p>1.本院是由一貫道道親募款建設成立，並合法登記為寺廟組織。依臺中市都市計畫委員會第 243 次會議決議，本院西屯區永林段 714、715 地號依其使用性質，得變更為宗教專用區。其附帶條件為應回饋變更面積 40%之公共設施用地，並得以自願捐獻代金方式辦理。</p> <p>2.本院經費來源來自道親樂捐，此次本</p>	請將原決議捐獻代金方式，得以採捐獻道路用地以抵容積率方式辦理。	建議酌予採納。 理由：依臺中市都市計畫委員會 100 年 12 月 1 日第 9 次會議決議，參酌都市計畫容積轉移精神，建議附帶條件內修正為：應回饋變更面積 40%之公共設施用地，並	1.據臺中市政府列席代表說明，該府正研擬「臺中市宗教專用區劃設檢討變更處理原則」通案處理原則，故本案是

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		院就地合法回饋變更捐獻代金一事，有道親願意捐獻道路用地，懇請 貴會同意正承佛院以道親捐獻臺中市道路用地來抵容積率方式回饋市府。		得以自願捐獻代金方式辦理，並於計畫發布實施前與本府簽訂變更回饋協議書。繳交代金計算基準，以應回饋之不足面積依繳交代金當期之平均公告土地現值加四成計算。若經臺中市政府同意，得改以提供或捐贈臺中市西屯區內之等值公共設施用地。	否依上開處理原則辦理，抑或依臺中市政府研析意見辦理，請該府正式行文表示具體意見，提請大會討論決定。 2.本案如依臺中市政府研析意見辦理，建議將市府研擬之附帶條件依下列各點辦理： (1)「…並於計畫發布實施前與本府簽訂協議書」修正為「…並於計畫核定前與本府簽訂協議書」。 (2)有關「若經臺中市政府同意，得改以提供或捐贈臺中市西屯區內等值公共設施用地。」部分，請臺中市政府於協議書中再行斟酌是否納入。
逕3	曹原旗等3人 殯葬用地 (內政部營建	1.台中縣市尚未合併升格前，特定區內同樣為私人土地，屬台中縣政府管轄部分規劃為「殯葬專區」，台中市則規劃為「殯葬用地」。今台中縣市已合併	建請將福林段156、157地號土地由「殯葬用地」變更為「殯葬專區」。	併逕1案。	同逕1。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	署 100 年 2 月 15 日營署都 字 第 1000011223 號函轉)	<p>升格，土地同屬台中市政府管轄，殯葬相關所需使用之土地，卻規劃為「殯葬專區」與「殯葬用地」兩套標準情事，嚴重影響地主權益。</p> <p>2.火葬場周邊農業用地，多年來受骨灰殘渣及煙燻空污嚴重之苦，無法耕作，亦無法蓋屋居住。</p> <p>3.殯葬專區可整體規劃，依殯葬所需由民間投資，市府從嚴審核監督，使專區開發滿足殯葬市場所需，市府亦不需另編預算徵收殯葬用地。</p>			
逕 4	<p>林添億等 14 人 (內政部營建署 100 年 2 月 21 日營署都 字 第 1000009945 號函轉)</p> <p>石進益等 91 人(內政部營建署 100 年 4 月 29 日營署都 字 第 1000024678 號函轉)</p> <p>殯葬用地</p>	<p>1.一般編列殯葬用地應位於都市邊陲之處，現今臺中縣市合併，本區已成為大台中市中心點，再將火葬場周遭土地擴編殯葬用地已不符合社會需求。且現今中科設立，周遭大樓林立，人口繁盛，都市發展繁榮可期，擴編殯葬用地將阻礙本區都市建設的發展，實有重新評估必要。</p> <p>2.查都市計畫法中公共設施用地並無「殯葬用地」一項，本案應先確定其公共設施種類。</p> <p>3.殯葬管理條例第八條第一項規定：設置、擴充公墓或骨灰(骸)存放設施，應離學校、醫院及戶口繁盛地區不得少於五百公尺；第九條第一項規定：設置、擴充殯儀館或火葬場應與學校、醫院距離不得少於三百公尺。而此次劃設的殯葬用地與東大路對面的榮總臺中分院僅一路(60 公尺)之隔，具中部名校東海大學亦不足二百五十公尺，距離人口眾多的瑞聯社區也不到二百公尺，設立殯葬用地實屬嚴重違反法律規定。上次在市議會提出異議時，有官員出面澄清並謂都市計畫已經「劃定」之殯葬相關用地，其使用可以排除「殯葬管理條例」第八條、第九條有關距離限制，實在是混淆視聽故意曲解法律。因本次劃設殯葬用地屬「新設置或擴充」，理應受「殯葬管理條例」第八條第一項、第九條第</p>	為維護本區市民居住環境品質，避免妨礙都市發展，請撤銷本火葬場擴編殯葬用地案。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依本府民政局 100 年 6 月 15 日中市民宗字第 1000019809 號函示，殯葬專用區仍有劃設之必要。且依臺中市都市計畫委員會 100 年 12 月 1 日第 9 次會議決議，為改善火葬場周邊環境，除火葬場用地及其北側 15 米計畫道路外，周邊農業區劃設為殯葬專用區(附)。</p> <p>2.殯葬用地係本府 99 年 3 月第一階段計畫(臺中市轄區)檢送到部之草案。經臺中市都市計畫委員會 100 年 12 月 1 日第 9 次會議決議，已修改為殯葬專用區，非屬公共設施用地類型。</p> <p>3.依殯葬管理條例第九條第二項規定：「都市計畫範圍內</p>	本案照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>一項與學校、醫院、人口繁盛地區的距離限制，無庸置疑。</p> <p>4.環評法「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第四款規定：殯儀館、骨灰(骸)存放設施興建或擴建申請開發面積二公頃以上，或擴建面積一公頃以上應實施環境影響評估；第十九款規定：火葬場擴建面積一公頃以上，應實施環境影響評估。原火葬場面積為 1.19 公頃，擴增殯葬用地面積 4.68 公頃，不論做何種殯葬設施依法均應實施環境影響評估，此次臺中市政府並謂辦理環評即劃設殯葬用地，明顯違法。「開發行為」，依據環評法第四條規定：其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後之使用。都市計畫劃設殯葬用地屬於開發行為中之「規劃」階段，如符合必須辦理環境影響評估規定，在提出規劃草案之前應通過環境影響評估。</p>		<p>劃定為殯儀館、火化場或骨灰(骸)存放設施用地依其指定目的使用，或在非都市土地已設置公墓範圍內之墳墓用地者，不適用前項規定。」故本殯葬專用區不受第九條第一項所述距離限制。</p> <p>4.有關環境影響評估應辦事項，將依法辦理。</p>	
逕 5	蔡國欽(內政部營建署 100 年 8 月 5 日營署都字第 1000048369 號函轉) 殯葬用地	<p>1.民等數十名共有座落臺中市西屯區福林段 122 地號共數十筆土地，面積合計 46,800 平方公尺，原經中科特定區計畫劃設為殯葬用地，經臺中市政府於 98 年 8 月 4 日都市計畫委員會專案小組第二次會議專案小組建議(請民政處依本市殯葬設施實際需求及開發方式於大會審議前提出本區塊劃設為「殯葬用地」或「殯葬專用區」之建議)，為顧及土地業主之權益及土地之前分割參差不齊而無法達到物盡其用，而結合持有土地之所有權人共同成立自救委員會，委託工程顧問公司辦理規劃殯葬專用區重畫案。</p> <p>2.前因各界對本區之反對而擱置，其實本區成立對臺中市喪葬業者、喪家均有利，對市民及交通環境更是一大改善，殯儀館、送葬行列、火葬場均在一個專用區內，免除了崇德路之第一殯儀館至火葬場之距離奔波，影響環</p>	<p>1.反對以土地徵收方式剝削土地所有權人權益，以致所有居民一致不同意政府徵收方案。</p> <p>2.請准予通過殯葬專用區並同意民等自辦重劃，以減少地方抗爭及地盡其利。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依臺中市都市計畫委員會 100 年 12 月 1 日第 9 次會議決議，已將殯葬用地修改為殯葬專用區，未涉及徵收適宜。</p> <p>2.殯葬專用區得由民間自行開發，開發方式得於擬定細部計畫時訂定。</p>	同逕 1。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>境噪音、車隊、交通影響、空氣污染、人員等，對臺中市是一件應受重視、鼓勵之事件。本委員會基於各項理由而提出重畫案，對「生、老、病、死」是人生必須經歷之過程，只要是人任誰也無法逃避。綜觀國內殯葬產業之素質不斷提升，針對殯葬儀式的產品要求也越來越高，於中部地區居民的需求而言，殯儀館除了量的不足以外，居民對於質的要求，並無一個殯儀館可以滿足，一半以上均使用道路旁用作臨時奠堂，妨礙交通又不雅觀。本殯葬專用區位居於臺中市火葬場邊，交通方便、環境優美。更可滿足大臺中居民未來提高水準之殯葬禮儀所有的需求及尊嚴，我們期盼將之開發為中台灣、甚至全國最莊嚴、最優質的殯葬禮儀場地。</p> <p>3.近年來政府推行之「殯葬改革」，重點大多放在喪葬禮儀部份，而改革腳步卻呈現牛步化，根本趕不上消費者想擁有優質殯葬禮儀環境的需求。臺中市第一殯儀館，其無法提升質感的原因，除了園區狹小設備簡陋無整體規劃外，其本身地理條件亦受限制。反觀本區地形完整，基地面積約 4.68 公頃，整個基地呈現緩坡東西走向，長 260 公尺寬 260 公尺正方形狀，不但視野良好，還可遠眺整個臺中市區，結合火葬場而一貫作業是絕佳的殯葬專用區設施的最佳條件。本殯葬專用區開發案之規劃，民等將邀聘各界知名設計家，針對園區內景觀、建築、公共設施及喪葬禮儀產品，做一整體規劃設計。</p> <p>4.基於傳統禮俗，國人往生之後的儀式得重視更加莊嚴，殯葬儀式也將隨著社會型態的改變而不斷演進。民等所有權人擬成立委員會，規劃設計殯葬專用區之都市計畫案，所有權人檢附重畫同意書及相關資料。</p>			



編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 6	高紹盛(內政部 100 年 10 月 25 日營署都 字 第 1000067137 號函轉) 殯葬用地	1.陳情人所有土地座落「殯葬用地」內，長期受臺中市政府火化場空氣污染，土地荒廢無法農耕，更無任何補償措施及回饋。 2.今臺中市政府又欲以公共設施用地名義徵收，真令人情何以堪。理應劃設為「殯葬設施專區」或「商業區」允許私人開發共襄盛舉，避免因徵收土地衍生抗爭問題。更可利用民間資金快速發展造福地方繁榮，又可節省公帑免支龐大徵收預算，達到政府與人民互利共生雙贏目標。	建請將殯葬用地更改為殯葬設施專區或商業區。	建議酌予採納。 理由：依臺中市都市計畫委員會 100 年 12 月 1 日第 9 次會議決議，已將殯葬用地調整為殯葬專用區。	同逕 1。
逕 7	陳明原(內政部 100 年 11 月 28 日營署都 字 第 1002922713 號函轉) 下新厝聚落	1.臺中縣都市計畫委員會 99 年 11 月 12 日第 37 屆第 9 次會議，已同意下新厝聚落原地保留。 2.合併後的臺中市都市計畫委員會認同臺中縣都市計畫委員會的決議，原地保留下新厝聚落。 3.懇請內政部相關單位，尊重臺中縣都市計畫委員會決議，並體察民意，原地保留下新厝聚落。	堅決反對一般、區段或其他任何方式徵收「下新厝聚落」的土地及房屋，懇請依既有發展現況原地保留。	建議酌予採納。 理由：已參酌地方陳情意見，將新厝、下新厝調整為農業區。	本案照市府研析意見辦理，維持農業區，並請臺中市政府加強農地使用之管理。
逕 7-1	陳明原等人 下新厝聚落 (內政部 102 年 1 月 25 日營署都字第 1020010807 號函)	1.主管單位擬將下新厝聚落規劃為農業區，因甲種建築用地容積率 240%，農業區建地目容積率只有 10%。其他如建築高度、樓層層樹、建築退縮規定…等，農業區建地目皆有嚴格限制，而甲種建築用地則非常寬鬆。且非都市土地農地除了農用，尚可申請 37 種特定目的事業用地，都市計畫內農地能申請的特定目的事業用地相對少了許多。凡此種種皆嚴重損害下新厝居民的財產權。 2.下新厝聚落位於中科管理局左前方 100 公尺，基地完整獨立。若主管單位鬆綁法規，協助居民改善居住環境，營造優質社區，則長官外賓及民眾可見到重大建設與當地居民的社區發展相輔相成、相得益彰。 3.一方面補償下新厝聚落居民在中科第一期及第二期工程被徵收土地的損失，一方面鼓勵下新厝聚落居民配合國家重大建設的貢獻。	1.將下新厝聚落無償劃設為住宅區，且住宅區之建蔽率、容積率、建築高度、樓層層樹、建築退縮規定…等，與甲種建築用地相當或優於甲種建築用地。 2.如無償劃設為住宅區窒礙難行，請保留為原本之非都市土地。	建議未便採納。 理由： 1.本案前已參酌地方陳情意見，將新厝、下新厝調整為農業區，使用強度說明如下： (1)依本案土地使用分區管制要點規定，農業區內在都市計畫發布前為甲種建築用地者，建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。故其容積率非為 10%。 (2)考量甲種建築用	同逕 7。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				地由非都市土地調整為都市土地，但屬既成聚落，缺乏空地可供回饋，故採容積率調降方式（由 240%調整為 180%），避免高強度開發。 2.本案經內政部 97 年 5 月 9 日臺內營字第 0970073703 號函核定新訂都市計畫之申請，由內政部都委會審議中。且全案係為一整體規劃，故不宜剔除於範圍外，保留原本之非都市土地。	
逕 8	臺中市許水彬議員 40M-3 道路	—	建議中科特定區清泉路、科雅路接台 10 線民生路新闢聯外道路採區段徵收方式徵收道路用地。	建議未便採納。 理由：陳情位置非位於整體開發地區，故採一般徵收方式開發。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕 9	陳樹德等 6 人 北勢坑段六路厝小段 16-7 地號	1.該地劃為台中港特定區保護區已達 40 年之久而毫無利用，請解禁或改劃為中科特定區，以達地盡其利之便。 2.當地請規劃為以都會公園為核心向北發展的腳踏車路線。以都會公園為核心，連結附近產業道路，以特有黃土、落日、芒草、居山看海及夜景為特色，且該地地形高低起伏，可發展出上坡下坡、柏油路、黃土路、石頭路等輕度、中度、重度的單車路線，發展多元觀光休閒冒險產業。目前當地尚無此規劃，假日就已經很多情侶、親子在附近騎單車遊玩，不僅危險也無導覽，無法讓遊客玩得盡興。若能妥善規劃，又得地利之便，行效必能媲美台北八里左岸，蔚為台中觀光休閒新地標。	1.該地劃為台中港特定區保護區已達 40 年之久而毫無利用，請解禁或改劃為中科特定區，以達地盡其利之便。 2.當地請規劃為以都會公園為核心向北發展的腳踏車路線。	建議未便採納。 理由： 1.陳情位置屬臺中港特定區計畫範圍。 2.非屬都市計畫審議範疇。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕 10	石祐任等 4	1.本案性質屬主要計畫變更，火葬場周	1.請於主要計畫明	建議未便採納。	同逕 1。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	人(內政部101年3月15日營署都字第1010014988號函轉)火葬場周邊土地規劃	邊土地規劃臺中市都委會再討論案決議二「殯葬專用區」(以下簡稱附帶條件):「應另行擬定細部計畫表明回饋事項」乙節,請於特定區主要計畫中明訂農業區變更回饋比率上限(如10%),俾擬細部計畫遵循。 2.臺中市火葬場周邊因長期以來未能有效規劃使用,致使鐵皮屋違章成排,相關殯葬行業競相進駐,破壞都市景觀,貴署應藉此臺中市火葬場周邊土地規劃機會一併解決該亂象,建議修正附帶條件。	訂農業區變更回饋比率上限(如10%)。 2.建議「附帶條件:僅限供奠、祭儀式之設施使用」,增列得供「殯葬服務業」使用,方能符合社會需求,以改善當地環境景觀。 3.建議「附帶條件:臨接東大路部分應劃設至少六十公尺寬之隔離綠帶」,修改為隔離「公園」。不僅無損隔離功能,更能提供當地居民休閒使用,改善火葬場周邊之景觀。	理由: 1.建議於細部計畫中,依殯葬專用區實質開發計畫內容,於回饋計畫中明訂應回饋項目與比例,以符實際。 2.殯葬專用區僅限供奠、祭儀式之設施使用,餘由主管機關依殯葬管理條例辦理。 3.隔離綠帶係作為殯葬設施與周邊土地緩衝空間,非供當地居民之休憩使用。	
逕 11	蔡國欽(內政部營建署101年3月23日營署都字第1010017032號函轉)殯葬專用區	1.劃設殯葬專用區之目的,為改善臺中市整體殯葬設施凌亂現象且能讓民眾辦理喪事時更為方便,讓民眾感受到政府的用心,殯葬設施之設立附近居民本會產生抗爭,因為環境髒亂及噪音等等。為規劃第一殯儀館周邊葬儀社林立影響市容及讓民眾心生恐慌及產生不安全感,民等為能配合政府劃設專區之美意,又能兼顧地主之權益及附近民眾對殯葬設施之不良觀感,有鑑於此,民等期盼由民間自行開發能提供更優質的服務,提出願景及陳情意見,懇請採納民意。 2.本園區為規劃成五星級之服務設施,由祭拜禮廳-小禮廳-大禮廳-家屬休息室-餐廳-禮儀設販賣部等。辦理喪事期間身著孝服外出用餐常遭餐廳拒絕,所以園區附設餐廳有其必要性。辦理喪事期間家屬及其親友待在殯儀館時間很長,必須提供家屬休息室。禮儀社通常設立於商業區或住宅區有礙市	1.請於主要計畫中明訂農業區變更回饋公共設施比率上限,俾擬細部計畫遵循。 2.為提供殯葬專用區使用,應不可僅限制奠、祭儀式設施,也應有提供餐飲、祭供品販售服務等相關綜合性殯葬服務。 3.建議「附帶條件:臨接東大路部分應劃設至少六十公尺寬之隔離綠帶」,修改為隔離「公園」。不僅無損隔離功能,且可多功能使用,如可提供更多停車空	建議未便採納。 理由: 1.建議於細部計畫中,依殯葬專用區實質開發計畫內容,於回饋計畫中明訂應回饋項目與比例,以符實際。 2.殯葬專用區僅限供奠、祭儀式之設施使用,餘由主管機關依殯葬管理條例辦理。 3.隔離綠帶係作為殯葬設施與周邊土地緩衝空間,非供當地居民之休憩使用。 4.為達緩衝空間之功能,規劃60公尺寬隔離綠帶,約佔殯	同逕1。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		容觀瞻，也讓附近居民極為不便，為能提供更好的服務及便利性，應將禮儀社設置於園區內。	間。 4.建議縮小隔離綠帶寬度，否則公設比將高達 50%以上，影響地主權益。	葬專用區總面積之 30%。	
逕 12	臺灣電力股份有限公司臺中區營業處電力事業用地	1.原檢討計畫範圍廣達 2,969.74 公頃，雖多數地區仍保留為農業區，惟考量地區發展，長期負載需求及鄰近變電所聯絡相互支援供電，鑑於變電所用地取得日益困難，因此，有必要於適當區位選擇一處 D/S 變電所用地，以增進該地區供電能力及提昇供電可靠度。 2.案經臺中市政府協助同意保留電力 1 用地，惟該用地在軍事設施管制區內，經會同軍方勘查後，無法滿足變電所建物高度需求。 3.本案用電量合計 70MW，經檢討由鄰近變電所支援供應尚可滿足，俟後續計畫區內農業區辦理整體開發，再行預留變電所用地。	本公司擬放棄保留電力 1 用地，建請修正計畫。	建議酌予採納。 理由：因需地機關尚無用地需求，故刪除電力 1。該土地併周邊使用分區調整為農業區。	本案照市府研析意見辦理，酌予採納。
逕 13	臺中市陳世凱議員國際街	龍井區東海里人口密集，每逢上下班時間皆造成車輛嚴重回堵，現有道路設計完全不符實際使用現狀，明顯有打通知必要性。	建議將國際街打通至西屯路。	建議酌予採納。 理由：已於北側農業區劃設一 15 公尺計畫道路，以利國際街往北銜接西屯路。	本案照市府研析意見辦理，酌予採納。
逕 14	大雅區區政諮詢委員孫玉鳳委員月祥路	月祥路道路彎曲狹小、居民進出不易，應改善狹小巷道防災救難困境，抒解中科實驗中學設校後之衍生車流。	建議函請國防部釋出部分陸軍 36 化兵群營區用地，以利沿營區東側大社排水溝旁新闢道路，作為月祥路截彎取直之替代道路。	建議未便採納。 理由： 1.本案已於月祥路東側、潭雅神綠園道現址，新增一 40 米園道，兼具休憩與通行功能。 2.該園道已可取代月祥路，成為清泉崗營區以東地區南北向的主要道路。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕 15	興農育樂股份有限公司(內政部營建	1.球場運動環境與時尚空間是發展高科技產業的必要條件及充分條件 臺中高爾夫球場位處終年如春的	建議將臺中高爾夫球場暨周邊地區規劃為遊憩專用區，	建議酌予採納。 理由：依臺中市都市計畫委員會 100 年 9	同初步建議意見(一)5.辦理。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	署 101 年 6 月 7 日營署都 字 第 1010035171 號函轉) 臺中高爾夫球場暨周邊地區	<p>大肚山上，東有國道一號中清與中港交流道、西有國道三號龍井與沙鹿交流道可供連接，交通便捷。球場緊鄰中科臺中基地，提供高科技從業人員一處兼具時尚與休閒的去處，是放鬆身心的最佳場所，故球場運動環境是發展高科技產業的必要條件。同時，高科技產業是全球化重要的經濟鏈結，球場時尚空間為接待全球商務界人士的適當場所，是發展高科技產業的充分條件，二者相輔相成。</p> <p>2.引進多樣化遊憩機能與國際接軌</p> <p>臺中高爾夫球場暨周邊地區位屬中科特定區都市計畫草案範圍內，該案目前由貴部都市計畫委員會審議中。該案已經臺中市都市計畫委員會決議劃設為遊憩專用區，且容許使用項目為「得供旅館、觀光旅館、國際觀光旅館、俱樂部、餐飲服務、遊樂設施、休閒運動及保健設施、紀念性建築物、休閒農業等相關設施使用，及應於細部計畫訂定具體使用項目」。但依貴部都市計畫委員會對該案第一次專案小組會議討論草案係以「體育運動區」為思考方向，忽略遊憩機能的本質，且限縮容許使用項目，恐不符合多樣化遊憩機能的規劃潮流。故應回歸臺中市都市計畫委員會決議草案，並引進多樣化遊憩機能，俾與國際接軌。</p> <p>3.追求更完美的服務水準及擊球環境</p> <p>為提供完善服務，吸引廣大愛好者，提昇地方產業特性，進而與國際化休閒潮流相契合，本球場期望結合運動服務、商務服務、住宿服務（如旅館、休閒住宅、渡假別墅等）及餐飲服務等相關設施使用，發展成為臺灣地區首屈一指的綜合遊憩園區。</p> <p>展望未來發展，高爾夫球場經營的方向及服務的提供不再只是擊球消費，而是多元的遊憩服務，所以說高爾夫球場業者想在這麼激烈的環境中來保持自己</p>	其容許使用類別為「得供運動服務、商務服務、住宿服務及餐飲服務等相關設施使用，及應於細部計畫訂定具體使用項目」，且因應遊憩休閒活動的發展主體，建議於細部計畫訂定「住宿服務使用面積佔全區一定比例，並應朝低密度發展為原則」等說明，以利管理，促進城市發展。	月 7 日第 7 次會議決議辦理。	

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		的優勢，以上這些綜合機能的服務必定是不可少的。			
逕 15-1	臺中高爾夫球場暨周邊地區 (102年4月29日營署都字第1020023948號函轉)	<p>1.本球場原屬非都市土地丙種建築用地、遊憩用地部分，目前草案規劃為遊憩專用區，實屬合情合理，並因應地區發展需求。</p> <p>2.為提供完善服務，吸引廣大愛好者，提昇地方產業特性，進而與國際化休閒潮流相契合，本球場期望結合運動服務、商務服務、住宿服務（如旅館、休閒住宅、渡假別墅等）及餐飲服務等相關設施使用，發展成為臺灣地區首屈一指的綜合遊憩園區。</p>	<p>1.建議將興農高爾夫球場暨外圍適當區域一併規劃為遊憩專用區。</p> <p>2.建議遊憩專用區使用內容得供運動服務、商務服務及部分住宿服務與餐飲服務等相關設施使用，陳情人願意配合於細部計畫或事業及財務計畫訂定具體使用項目，以發展建設臺中市成為一座結合「生活、生產、生態」之美麗新都市。</p> <p>3.依「中科特定區計畫」公開展覽內容暨臺中市都市計畫委員會審議決議，陳情人願意配合相關土地開發原則（如：一定計畫規模，且應整體規劃、整體開發、整體管理使用，提供一定比例之基準公共設施用地負擔，繳交一定比例之回饋金等），及依相關審查意見進行必要書圖文件之補充。</p>	<p>1.依本案臺中市都市計畫委員會100年9月7日第7次會議決議，遊憩專用區應另行擬定細部計畫，未來應整體規劃、整體開發、整體管理使用，先予說明。</p> <p>2.本府都市發展局業經101年9月3日中市都計字第1010123225號函請陳情人，於部小組開會前提供球場實際使用範圍及住宿、餐飲設施之使用需求、理由及回饋計畫，俾利供內政部都委會審議，否則建議調整為農業區。</p> <p>3.建議依前開函文辦理。</p>	同初步建議意見(一)5.辦理。
逕 16	臺中市西屯區林厝庄尾福德祠籌備管理委員會 東林段494-1地號	<p>1.福德祠自日據時代及庇護地方五穀豐收，是地方信仰中心。然迄今尚未依寺廟條例規定向民政單位申辦寺廟登記。</p> <p>2.福德祠土地所有權人陳三井先生已將土地所有權捐獻給籌備管理委員會。</p>	建議變更為宗教專區，以利籌備管理委員會後續申辦寺廟登記事宜。	本府刻正研議本市「宗教專用區劃設原則」。建請依該原則辦理申請。	同初步建議意見(一)2.辦理。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		3.福德祠土地使用分區為農業區，依寺廟條例規定不得申辦寺廟登記。			
逕 17	大雅區秀山里辦公處、橫山里辦公處 上山路	大雅區上山路為中科台中基地聯外道路，建議道路拓寬。	建議道路拓寬。	建議未便採納。 理由：依本府建設局 101 年 8 月 16 日會勘紀錄，本府將先行錄案並排定開闢優先順序，俟經費籌措有著後辦理後續道路開闢事宜。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕 18	臺灣糖業股份有限公司臺中區處 文中小用地及社教用地	1.貴府為辦理計畫區內中小學校設置需要及居民文化教育活動需要，劃設 3.69 公頃文中小用地及 2.02 公頃社教用地。其中包括本公司所有西屯區永林段 596、725、726、731、734、735、741、742 及 743 等 9 筆面積計 56,995.07 平方公尺農業區土地。 2.該文中小用地原供臺中市龍井區龍峰國小設置分校使用，因該地緊鄰交通部中部地區長途電話微波機房（內有數座高壓電塔）、南邊私有農地徵收阻力甚大、中有既成道路等因素，經龍峰國小及貴府教育局評估不宜作為設立分校用地，並另覓地點。	該地既不宜設立分校，已無劃設文中小用地及社教用地之必要，請恢復原使用分區（農業區）或參酌毗鄰建地劃設為住宅區。	建議酌予採納。 理由：依臺中市政府都市計畫委員會 101 年 1 月 30 日第 10 次會議決議，經本府教育局表示已另覓其他適當地點，故文中小用地部分予以撤案，維持原計畫。	本案照市府研析意見，酌予採納。
逕 19	國防部軍備局工程營產中心中部地區營產處 大雅營區 大雅區埔子墘段 297-1、298-8 地號	1.旨揭營區位於中科特定區範圍內，本案經貴府都市計畫委員會於 100 年 9 月 7 日召開第 7 次會議時劃設為住宅區。 2.本營區負責臺中地區國安協調聯繫與國軍危安狀況情資掌握，其地理位置實為重要，秉持管用合一原則。	請惠予同意變更為機關用地，以利遂行國防任務。	建議未便採納。 理由：依本案臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議決議（人 2-33 提案 15），陳情土地區位零星且面積狹小，規劃為住宅區不妨礙軍事任務，且得繼續原有之使用。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕 20	何偉真 莊 15M-11 乙種工業區 15M-4	本市大雅交流道與環中路附近，每逢上下班時間嚴重塞車，造成交通瓶頸，民眾時有抱怨。	建議中清路與中科路之間的最短距離處，乙種工業區計畫道路 15M-4 與莊 15M-11 相銜接，以抒解該區車流，實符大眾所需。	建議未便採納。 理由： 1.莊 15M-11 係屬公開展覽草案。依本案臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議決議，農業區（供開	本案照市府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
				<p>發為莊園式住宅專用區)調整為農業區，區內計畫道路亦予以刪除。故已無莊 15M-11 之規劃。</p> <p>2.依本府建設局 102 年 2 月 1 日中市建土字第 1020008447 號函，乙種工業區 15M-4 之開闢，工程總經費為 4 億 1,563 萬元。本市待開闢都市計畫道路眾多，因預算規模有限，後續將於 102 年研酌辦理追加預算或未來編列預算再行續辦。</p>	
逕 21	交通部高速鐵路工程局東林段 18-3 地號	<p>1. 本局未辦理高鐵里程 TK155+514~TK155+584 高鐵逃生梯工程所需，擬價購臺灣臺中農田水利會所有臺中市西屯區東林段 18-3 地號土地，經查該筆土地都市計畫使用分區係為農業區。</p> <p>2.依臺中市政府都市發展局 102 年 1 月 31 日中市都測字第 1020013926 號函送 102 年 1 月 23 日辦理本市「高鐵路權用地與地籍指界疑義(中科路至福科路)」都市計畫樁位測量案疑義綜理會議紀錄略以：請高速鐵路工程局取得臺灣臺中農田水利會同意後，逕向內政部陳情，納入中科特定區計畫內。</p>	建議變更東林段 18-3 地號為交通用地。	建議酌予採納。 理由：經查高工局已取得臺灣臺中農田水利會土地變更同意書(臺灣臺中農田水利會 102 年 2 月 7 日中水財字第 1020600349 號函)，故建議併同高速鐵路用地範圍劃設為鐵路用地。	本案照市府研析意見，酌予採納。
逕 22	中科管理局大肚山彈藥分庫西屯區永林段 3-1 號等 55 筆土地、大雅區下橫山段 302-8 等 11 筆土地	<p>1.本局為提供興建積體電路及上下游相關產業擴建最先進製程之 18 吋晶圓廠及配套廠房之用，乃研選位於中科台中園區西側國防部所屬大肚山彈藥分庫土地約 53.08 公頃辦理園區擴建，並研提「台中園區擴建計畫」籌設計畫於 101 年 7 月獲行政院核定。</p> <p>2.由於「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」現行將大肚山彈藥分庫用地規劃為機關用地 14，無法供作科學園區事業使用，為利我國科</p>	建議依「台中園區擴建計畫」籌設計畫核定內容，將機 14 用地比照周邊土地使用，調整為園區事業專用區，開發主體為中科管理局。	建議酌予採納。 理由：配合中科台中園區擴建計畫辦理。	同初步建議意見(一)3.辦理。



編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		學工業發展，本局建議依「台中園區擴建計畫」籌設計畫核定內容，將機14用地比照周邊土地使用，調整為園區事業專用區。			
逕 23	吳金樹 西屯區甘露寺（永林段605、606、607及608地號等4筆）	<p>1.甘露寺廟位於臺中市西屯區福安里27鄰西屯路三段175號。日據時期由先人捐獻共同出資出力興建。初建時為一座茶寮，由宜蘭林坤妙駐錫此地，提供查水給客商休息之用。</p> <p>2.民國19-20年茶寮登記為甘露寺，由巫判有師擔任住持，於70年1月圓寂。信眾感懷其德，於寺旁建一小龕供奉遺體。師父一生行化無數，祈諸方善知識大德共同護持甘露寺</p> <p>3.甘露寺由於寺產地權仍有爭議，只能保有舊建築而無法增建。然也使寺院頗具古意，四周環境清幽、綠意盎然。</p>	建議將西屯區甘露寺附近地區由農業區變更為保存區。	依本府文化局102年5月23日局授文資二字第1020009336號函覆，目前正辦理該區域所有權人意願調查，俟意願調查表彙整後，即提送本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會進行審議。	<p>1.據臺中市政府列席代表說明，該府正辦理本案所有權人意願調查，並將提送該市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審議，如經審議通過，擬劃設為保存區，尚屬實情，建議照該府所意見辦理，並請該府將辦理情形，正式行文提請大會報告。</p> <p>2.本案臺中市政府如未能劃設為保存區，建議依「臺中市宗教專用區劃設檢討變更處理原則」通案處理原則規定辦理。</p>
逕 24	臺中市政府文化局 臺中市南屯區三軍榮民總醫院西側鄰東大路旁西屯區福林	<p>1.楊逵家屬已擬具捐地意願書給予市府，配合本局未來籌設楊逵文學紀念公園使用。（附件一）</p> <p>2.依民國101年10月15日臺中市政府「研議設立楊逵文學紀念公園及故居復舊」協調會議紀錄，所捐贈土地將優先指配楊逵文學紀念公園使用。</p>	1.配合辦理籌設楊逵文學紀念公園，建議修正殯專（附四）開發方式之附帶條件內容：「2.臨接東大路部分應劃設至	1.建議酌予採納。 理由：配合楊逵文學紀念公園，建議將保留範圍調整為「楊逵墓園、故居花園及周邊楊逵生前種植花木現址」。	同逕1。

編號	陳情人及建議位置	建議理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	段第 141 地號		<p>少 60 公尺寬之隔離綠帶，並於整體規劃時應配合保留楊逵墓園、故居花園及周邊楊逵生前種植花木現址，並進行綠美化規劃步道連結，供楊逵紀念文學公園使用，且區內動線設計不得影響既成道路之通行。」</p> <p>2.指配做為楊逵文學紀念公園之範圍，因墓園位置早期使用並無鑑界，故部分越界至第 142、144、153 地號，建議未來規劃範圍配合殯葬專用區整體開發，依現址楊逵墓園、故居花園及周邊楊逵生前種植花木部分保留，並以適當範圍規劃連結步道，進行指配劃設捐贈之 1/3 所有權範圍，保有土地開發彈性與增加投資意願。</p> <p>3.因楊逵文學紀念公園現址仍有相關設施及楊逵手植栽物，具有紀念與景觀情境，故建議整體設計規劃內容，得依臺中市政府審查通過後辦理。</p>	2.3.有關墓園周邊規劃設計事項，建議納入細部計畫或都市設計審議之。	

**附件：本會專案小組 101 年 6 月 8 日、102 年 1 月 3 日第 3、4 次初步建議意見及  
臺中市政府 102 年 4 月 2 日府授都計字第 1020063215 號函送補充資料對照表**

本會專案小組 101 年 6 月 8 日、102 年 1 月 3 日 第 3、4 次初步建議意見	臺中市政府 102 年 4 月 2 日府授都計字第 1020063215 號函送補充資料
本計畫案原則同意台中市政府於第 3 次會議 所送將原報部第一階段與第二階段計畫內容整 併之計畫書、圖，並請依下列各點以對照表方式 補充說明辦理情形並補充相關資料後，再召開本 專案小組第 5 次會議，繼續聽取簡報。	遵照辦理，辦理情形說明如下：
一、請依本特定區計畫範圍之劃定原則，以變更 內容明細表方式補充說明原都市計畫土地 使用分區或公共設施納入本計畫範圍後之 變更情形，以利了解本案計畫範圍及土地使 用規劃之妥適性。	遵照辦理，後續將就專案小組審議草案， 以變更內容明細表方式補充說明原都市計畫 與變更後都市計畫之關連性。
二、本計畫有關擬劃設「農業區（供開發為園區 事業專用區或產業專用區）部分，基於下列 各點因素，建議予以刪除，劃設為農業區： （一）範圍內整體性或區域性之公共設施用地 （例如主要道路、區域性上下水道系統、 排水設施、汙水處理設施等）之取得及開 闢建設困難。 （二）由土地所有權人任意申請將農業區變更開 發為園區事業專用區或產業專用區，容易 形成零星、跳躍式之發展模式並影響周邊 農業區農業生產環境之完整性。 （三）土地所有權人申請變更意願之不確定。 （四）未取得地方工業或產業主管機關認可之同 意證明文件。 （五）容易衍生土地稅賦問題，影響土地所有權 人權益，造成民怨。	遵照辦理，依本案 101 年 8 月 13 日第二 次工作會議紀錄（臺中市政府都市發展局 101 年 8 月 27 日中市都計字第 1010117128 號函）， 將「農業區（供開發為園區事業專用區或產業 專用區）調整為農業區。
三、有關本計畫草案擬劃設「遊憩專用區」部分， 建議以現行高爾夫球場使用範圍為限（計畫 書草案之遊憩專用區一），其餘部分（計畫 書草案之遊憩專用區二）因開發單位並無研 擬具體之整體土地使用規劃構想、土地使用 計畫、允許使用類型、使用強度等開發計畫 及內容，爰修正劃設為農業區，俟將來有整 體開發計畫時，再另案循法定程序辦理	1.依本案臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議決議，遊憩專用區應另行擬定 細部計畫，未來應整體規劃、整體開發、整 體管理使用，先予說明。 2.依本府都市發展局 101 年 9 月 3 日中市都計 字第 1010123225 號函請陳情人，於部小組開 會前提供球場實際使用範圍及住宿、餐飲設 施之使用需求、理由及回饋計畫，俾利供內

本會專案小組 101 年 6 月 8 日、102 年 1 月 3 日 第 3、4 次初步建議意見	臺中市政府 102 年 4 月 2 日府授都計字第 1020063215 號函送補充資料
	政部都委會審議，否則建議調整為農業區。 3.建議依前開函文辦理。
<p>四、有關本計畫草案擬劃設「經貿服務專用區」部分，請依下列各點補充相關資料後，下次會議繼續討論：</p> <p>(一) 請具體之整體土地使用規劃構想、土地使用計畫、允許使用類型、使用強度、開發方式、開發單位及開發完成後之經營使用單位等相關內容。</p> <p>(二) 請先行洽商中部科學工業園區管理局對本專用區規劃及需求之具體意見。</p> <p>(三) 查「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」已劃設提供大量之「經貿專用區」，請補充說明本計畫「經貿服務專用區」劃設之必要性，以及與上開計畫「經貿專用區」之關係，是否造成彼此之「競合」。</p>	<p>依本案 101 年 8 月 13 日第二次工作會議紀錄（臺中市政府都市發展局 101 年 8 月 27 日中市都計字第 1010117128 號函），經貿服務專用區內容調整如下：</p> <p>1.依中科管理局代表表示，中科管理局係執行科學工業園區管理業務，不宜作為經貿專用區之開發主體。而本區亦非屬園區優先擴充地區。</p> <p>2.承上，由於現階段尚無適切之開發主體與開發用途，經貿專用區調整為農業區。然中科園區廠商確實有商務服務之需求，為預留未來使用彈性，應於分期分區計畫中訂定開發期程，俾利後續計畫依循。</p>
<p>五、有關本計畫草案擬劃設「宗教專用區」部分，建議俟台中市政府研提「臺中市宗教專用區劃設檢討變更處理原則」通案處理原則後再行討論</p>	<p>依本案 101 年 8 月 13 日第二次工作會議紀錄（臺中市政府都市發展局 101 年 8 月 27 日中市都計字第 1010117128 號函），為統一本市宗教專用區土地變更原則，除經臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議審定者（正承佛院），其餘將依「臺中港特定區計畫宗教專用區劃設原則」辦理。</p>
<p>六、請臺中市政府補充說明本案之計畫人口推估方式及具體之數量，另計畫書草案 5-1 頁，文字誤繕部分，請配合修正。</p>	<p>1.本案之計畫人口，係以現況人口加計中科台中基地吸引人口數可能分派於計畫區內之人口（採格林勞力模式推估）。現況人口約 40,000 人，區內引進居住人口約 45,579 人，將有 80,842 人進駐，故計畫人口訂為 9 萬人。</p> <p>2.計畫書草案 5-1 頁，計畫人口文字誤繕部分已配合修正。</p>
<p>七、其餘專用區及公共設施用地之規劃內容，就整體土地使用規劃構想、土地使用計畫、允許使用類型、使用強度、開發方式、事業及財務計畫等事項，分別詳予補充說明，下次會議繼續討論。</p>	<p>其餘專用區及公共設施用地之規劃內容，詳見「貳、計畫內容說明」。</p>

本會專案小組 101 年 6 月 8 日、102 年 1 月 3 日 第 3、4 次初步建議意見	臺中市政府 102 年 4 月 2 日府授都計字第 1020063215 號函送補充資料
八、公民或團體逕向本部陳情案件部分：(略)	有關殯葬專用區(逕 1、逕 3、逕 5、逕 6、 逕 10 及逕 11)，及文中小用地及社教用地(逕 18)之辦理情形，辦理情形說明如后，其餘照 部小組建議意見辦理。

九、散會：下午 12 時 45 分。