

內政部都市計畫委員會第四八九次會議紀錄

一、時間：中華民國八十九年六月二十七日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：張兼主任委員博雅（宣布開會時兼主任委員暨兼副主任委員均不克出席，由出席委員互推林執行秘書
益厚代理主席）

紀錄彙整：顏永坤

四、出席委員：（詳見會議紀錄簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）。

審議案件一覽表

六、核定案件：

第一案：台北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案」。

第二案：台北縣政府函為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第三案：桃園縣政府函為「擬定八德（大湳地區）都市計畫（原住宅區變更為工商綜合專用區及生態綠地）細部計畫再提會討論案」。

第四案：桃園縣政府函為「變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第五案：台中縣政府函為「擬定潭子都市計畫（原部分「公一」公園用地變更為住宅區）細部計畫案」。

- 第六案：澎湖縣政府函為「變更馬公擴大及修訂都市計畫（配合中央街鄰近地區細部計畫）案」。
- 第七案：澎湖縣政府函為「擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區）細部計畫案」。
- 第八案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。
- 第九案：高雄縣政府函為「擬定茄萣都市計畫（體育場附近地區）細部計畫案」。
- 第十案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫（東港漁港區用地）案」。
- 第十一案：台東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。
- 第十二案：台南縣政府函為「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第十三案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十四案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市三」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十五案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市六」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十六案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十一」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十七案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十五」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十八案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十六」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第十九案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十七」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第二十案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十八」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。
- 第二十一案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二十」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

六、核定案件：

第一案：台北縣政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會第二五八次會及前台灣省都市計畫委員會第五六一次會審議通過，並准台北縣政府八十九年四月二十七日八九北府城規字第一四九九〇二號函檢附計畫書圖等報請核定到部。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十六條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

（三）台灣省政府八十五年十月十六日八五府建四字第一六七七七六號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第二案：台北縣政府函為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會第二六九、二七〇、二七一次審議通過，並准台北縣

政府八十八年十月三十日八八北府工都字第三八六六九號函檢附計畫書圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表暨逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（如附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組意見二、三，依規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）照小組意見所繪圖通過。

二、土地使用分區管制要點部分：

專案小組意見六 | 有關停車空間設置規定，參照本會第四八七次會決議修正為：「建

築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」

增列：「本要點有關建築基地設置前、側院，退縮建築及停車空間等規定，如基地情形特殊或執行窒礙難行部分，經提台北縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，不在此限。」並配合將專案小組意見六 | 內「但基地情形特殊，---，不在此限。」乙節刪除，以資周延。

【附錄】

本部都委會八十九年二月十六日及三月二十一日召開審查「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

- 一、參據檢討後計畫書所訂飽和人口，將計畫人口調整為五八、〇〇〇人，惟為免影響本次通盤檢討時效，請台北縣政府於下次通盤檢討或擴大都市計畫時，儘量調整補充不足之公共設施用地。

二、為因應捷運系統紅樹林站之設置，造成計畫區內交通及產業活動之衝擊，將捷運系統紅樹林站東側之市場用地（市二）變更為車站用地及於其周邊劃設十公尺寬之出入道路，以利通行，並由規劃單位製作書圖。又鄰接 | 四十公尺計畫道路之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，提供公眾通行使用（得作無遮掩人行步道），退縮部分得計入法定空地。

三、配合小組意見 請規劃單位將設置於本計畫範圍外之捷運系統竹圍站及紅樹林站之相關位置及現有之地形、地物加以測繪，並於計畫圖內以虛線方式標示。

四、為補停車場用地之不足，本計畫內公園用地、學校用地及運動場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定優先興建地下停車場供公共停車使用。

五、變更內容明細表部分：

新編號二：為維護良好居住環境品質，且土地使用分區管制要點對捷運車站周邊土地已訂有獎勵規定，故建議維持原計畫。

新編號四：經查機關用地與公用事業用地之使用性質有別，為避免日後執行產生疑義，建議維持原計畫。

新編號五：為因應日益增加之停車需求，全部劃設為停車場用地，並規定不得作多目標使用。

新編號六：為因應日益增加之停車需求，變更為停車場用地，並規定不得作多目標使用。

新編號八：經查機關用地與公用事業用地之使用性質有別，且該筆土地為軍方列管營地，為避免日後執行產生疑義，建議變更為機關用地（供軍事使用）。

新編號十一：配合小組意見 - 、 ，修正為：「本計畫區內公共設施用地除停車場用地不得作多目標使用外，其餘得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』作多目標使用。」並將土地使用分區管制要點第十點一併修正。

六、土地使用分區管制要點部分：

為保留較大之開放空間，提供良好之居住環境品質，將第三點之 、 第三種住宅區及第四種住宅區之建蔽率修正為五〇% 。

為配合實際需要，建議於第八點內增訂：

「變電所用地：建蔽率五〇% ，容積率二五〇% ；自來水事業用地：建蔽率四〇% ，容積率一二〇% 。停車場用地：作立體使用時建蔽率八〇% ，容積率依有關規定辦理。」

為維護居住環境品質及適應未來停車需求，建議第三點及第四點均增列第二項：「建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。」

為提供較大之停車空間，減少路邊停車，改善鄰近地區交通且為提升環境品質，增加美化綠化空間，建議將第九點內文教區、醫院專用區、機關用地、文小用地、文中用地等前、側院留設深度規定予以刪除，並增列第九點之一為：「左列各種土地使用分區及公共設施用地建築基地於申請建築時，應依附表規定退縮建築。但基地情形特殊經提台北縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，不在此限。」

【附表】「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」退縮規定

分區及用地別	退 縮 深 度	備 註
文教區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
醫院專用區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
機關用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
文小用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
文中用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路	退縮部分得計入

分區及用地別	退縮深度	備註
	境界線至少退縮二公尺。	法定空地
自來水事業用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地

為增加獎勵因子及促成公有停車場或交通相關公共設施用地之取得，故建議將第十六點修正為：「凡建築基地捐贈距離捷運車站用地六百公尺範圍且臨接十二公尺寬以上道路之土地供政府興建停車場或交通相關公共設施，並符合左列規定者，得增加樓地板面積為所捐贈土地面積之二·五倍。

(一)原基地面積應大於一五〇〇平方公尺，且捐贈面積不得小於四〇〇平方公尺。

(二)捐贈之土地應臨接十二公尺道路寬度達二十公尺以上，其平均深度不得小於十五公尺。

(三)前述捐贈土地得參與合建；如係捐贈平面停車場應由捐贈者負責開闢完成。」

為增加獎勵因子及促成公有停車場或交通相關公共設施用地之取得，故建議將第十七點修正為：「凡建築基地捐贈距捷運車站用地六百公尺範圍且臨接四十公尺道路之土地供政府興建停車場或交通相關公共設施，並符合左列規定者，得增加樓地板面積為所捐贈土地面積之三倍。

(一)原基地面積應大於三〇〇〇平方公尺，且捐贈面積不得小於七五〇平方公尺。

(二)捐贈之土地應臨接四十公尺道路寬度達二十五公尺以上，其平均深度不得小於二十公尺。

(三)前述捐贈土地得參與合建；如係捐贈平面停車場應由捐贈者負責開闢完成。」

七、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見
1	余紀忠 淡水鎮海天 段六〇九地 號(〇.三四 四一公頃)	陳情地點業於六十七年取得台北縣政府建築執照，且已完成基礎工程。惟淡水(竹圍地區)都市計畫七十一年二月公告實施，土地被劃為保護區，為遵守法令，故未再繼續興建。現本人土地緊鄰八米既成道路，附近土地歷經廿年發展變遷，已失去劃設保護區之意義。	建議變更保護區為住宅區。	保護區兼具國土保安、保育水土及保護生態功能，應予保留且本計畫區住宅區之發展率僅為百分之四十三，尚足敷未來都市發展需要，故建議維持原計畫。

第三案：桃園縣政府函為「擬定八德（大湳地區）都市計畫（原住宅區變更為工商綜合專用區及生態綠地）細部計畫再提會討論案」。

說明：一、本案依據桃園縣政府八十九年四月二十六日八九府工都字第七四四一七號函辦理。

二、擬定八德（大湳地區）都市計畫（原住宅區變更為工商綜合專用區及生態綠地）細部計畫案，業經前台灣省都市計畫委員八十八年五月五日第五七七次會審議完竣，上開會議決議一（綜合意見一）修正事項（二）增列附帶條件三：「本計畫東南側十公尺環場道路與桃園大圳及介壽路如何連接？請開發單位查明，如能取得該等土地所有權人出具永久供公眾通行使用同意書則照所繪圖通過，否則再提會討論。」，以避免本案環場道路規劃後無法與介壽路連接。

三、案經轉請桃園縣政府依據上開決議辦理，惟開發單位廣豐實業股份有限公司未能取得該等土地所有權人出具永久供公眾通行使用同意書，故桃園縣政府邀集相關人員至現場勘查，並於八十九年一月三十一日召開研商會議做成會議結論：「（一）有關八德市前程段六二六地號土地，經相關人員至現場勘查結果，部份土地現地確鋪設柏油路面供人車通

行，符合『台灣省建築管理規則』所稱之現有巷道。其實際作道路使用之面積依地政機關實測為準。(二)桃園農田水利會日後對大圳內面工更新改善、綠美化工程及污水下水道系統等工程設施時，廣豐實業股份有限公司應配合辦理。(三)本案廣豐實業股份有限公司業已取得水利建造物使用證明(七十六 | 九十六年)，俟合約期滿再依規定重新申請辦理。」。

四、檢附前台灣省都市計畫委員八十八年五月五日第五七七次會議紀錄及桃園縣政府八十九年四月二十六日八九府工都字第七四四一七號函影本。

決議：本案准照桃園縣政府八十九年四月二十六日八九府工都字第七四四一七號函所送會商結論通過，並退請併前台灣省都市計畫委員八十八年五月五日第五七七次會審議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第四案：桃園縣政府函為「變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十二屆第十五次會及第十三屆第四次會審議通過，並

准桃園縣政府八十八年十一月二十三日八八府工都字第一六九七四一號函檢附計畫

書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會徐委員淵靜（召集人）、陳委員博雅、侯委員錦雄、賴委員美蓉、

李委員威儀等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月六日召開會議審查完竣，並獲致

具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、專案小組意見一-（一）、一-（二）照縣政府會同鄉公所依專案小組意見所繪圖通過。
- 二、專案小組意見二-（二）有關停車空間規定部分，參照本會八十九年六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」。
- 三、專案小組意見二-（七）附表有關公共設施用地及其他使用分區退縮規定部分，採納縣政府列席人員之意見，將「如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺」等字句刪除。
- 四、為處理都市污水及垃圾，請縣政府妥為規劃環保設施用地後另依法定程序辦理。

【附錄】

本部都市計畫委員會於八十九年四月六日召開審查「變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）」

案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、變更內容明細表部分：

(一) 編號三：請縣政府會同規劃單位依照下列原則妥為修正：

1 據鄉公所列席代表說明新坡國小用地內西側鄉有土地，目前已設有游泳池及球場供鄉民使用，且尚有足夠空地可作為停車場使用，故將該鄉有土地範圍變更為公兒用地及停車場用地，以補停車場用地及公兒用地之不足。

2 考量該社教館之興闢核屬需要，故將文教區修正為社教用地，並將該用地南北兩側四公尺道路拓寬為八公尺，以符合該地區交通需要。

(二) 編號四：請縣政府會同規劃單位依照下列原則妥為修正：

1 為交通需要，將市場用地東側及南側計畫道路由四公尺調整為十公尺。

2 將停車場用地東側四公尺人行步道及新劃設之六公尺道路，均變更為公園用地。

3 為便於整體規劃使用，將新劃設之停車場用地及公園用地與北側住宅區間之四公尺人行步道予以刪除。

二、土地使用分區管制要點部分：

- (一) 為統一用語，將條次修正為點及條文中「不得超過」一詞修正為「不得大於」。
- (二) 為綠美化環境及因應未來停車需求，建議於第二點（住宅區）及第三點（商業區）均增列第二項：「建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」
- (三) 為增加開放空間面積，將第四點（工業區）及第八點（零售市場）之建蔽率分別調整為不得大於百分之六〇及百分之五〇。
- (四) 為對宗教專用區、農會專用區、機關用地之使用強度作適當管制，將第五點（宗教專用區）、第六點（農會專用區）及第九點（機關用地）之容積率分別調整為不得大於百分之一二〇、百分之二〇〇及百分之二〇〇。
- (五) 小組意見一-(一)已建議將文教區修正為社教用地及為適當管制使用強度，故將第十一點「文教區」修正為「社教用地」及容積率調整為不得大於百分之二〇〇。
- (六) 為鼓勵設置開放空間，於第十三點增列第二項「有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。」

(七) 為減少路邊停車、改善鄰近地區交通及提升環境品質，故增列：「左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依附表規定退縮建築。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。」。

【附表】變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案退縮規定

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
乙種工業區、 甲種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，建築基地內之法定空地至少百分之五○需綠化植栽。	退縮部分得計入法定空地
公共設施用地及其他使用分區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，並應妥予植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地

第五案：台中縣政府函為「擬定潭子都市計畫（原部分「公一」公園用地變更為住宅區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會八十八年十二月四日第二十六屆第五次會審議通過，並准台中縣政府八十九年一月二十日八九府工都字第四二五一三號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會陳委員博雅（召集人）、侯委員錦雄、賴委員美蓉、張委員元旭及汪委員桂生等組成專案小組，專案小組已於八十九年五月九日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台中縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組意見一-（一）照縣政府依專案小意見所繪圖通過。

二、專案小組意見一-（二）修正為：為避免造成交通問題，本細部計畫東西向十二公尺道路應配合對側計畫道路妥為規劃銜接，並請縣政府修正計畫書圖。

三、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」。

【附錄】

本部都委會於八十九年五月九日召開審查「擬定潭子都市計畫（原部分「公一」公園用地變更為住宅區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照台中縣政府核議意見通過。

一、請縣政府依照左列原則妥為修正計畫圖：

（一）為便於闢建民眾進出公兒一用地之設施，公兒一面臨中山路之寬度請酌予調整增加。

（二）本細部計畫規劃之東西向十二公尺道路與對側計畫道路路口錯開，將造成交通問題，請將

與興華一路銜接地區酌予修正為綠地及民眾進出之人行步道。

- 二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點住宅區之建蔽率調整為不得大於百分之五十，並增列第二項：「將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），臨接道路部分至少保留二公尺於重劃工程一併施工供人行使用，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」
- 三、查「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」，已配合台灣省政府功能業務與組織調整，由該府通函溯自八十八年七月一日起停止適用，且本部修正發布之建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定業改由縣（市）政府訂定，故將土地使用管制要點第五點予以刪除。

第六案：澎湖縣政府函為「變更馬公擴大及修訂都市計畫（配合中央街鄰近地區細部計畫）案」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會第七十五、七十六次會議審議通過，並准澎湖縣政府八

十八年八月十一日八八澎府建管字第四八一八七號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表及逕向本部陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由翁委員金山（召集人）、侯委員錦雄、李委員威儀、陳委員銀河、鄭

委員可誠等組成專案小組，專案小組已分別於八十八年十一月三日、八十九年元月二十

六日及三月三十一日召開三次審查會議，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請澎湖縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內

政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都委會八十八年十一月三日、八十九年元月二十六日及三月三十一日召開審查「變更馬公擴大暨修訂都市計畫（配合中央街鄰近地區細部計畫）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見通過。

一、將案名修正為：「擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區細部計畫）配合變更主要計畫案」以資妥適。

二、變更內容綜理表部分

（一）第一案，參考本會審查案例將「傳統風貌建築專用區」修正為「歷史風貌特定專用區」。

（二）第二案，為維護居住環境品質及符合實際需要，將社教機構用地修正為公園用地及機關用地（供社區活動中心使用）（詳附圖一），並將機關用地之建蔽率修正為不得大於百分之六十。

（三）第四案，參考本會審查案例將「傳統風貌建築專用區」修正為「歷史風貌特定專用區」。

（四）第五案，參考本會審查案例將「傳統風貌建築專用區」修正為「歷史風貌特定專用區」。

（五）第六、七、八案：同意照澎湖縣政府八十九年三月八日八九澎府觀發字第一一三八一號函送港指部現址土地變更為社教用地協調會結論通過（詳附件一），並將本案拆遷期程訂為民國九十四年，以符實際。

三、逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見
	澎湖縣馬公市馬公段二四四八地號乙筆土地面積○、三八五九公頃。	<p>案內土地為本軍列管莒光營區，現駐單位為本軍澎防部港口指揮部正常使用。</p> <p>依都市計畫法第三條所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言，本案顯未兼顧部隊駐用之需要，影響部隊正常使用。</p> <p>澎湖縣政府為籌建天后宮文物陳列館及規劃中央街文化風貌特定專用區公共設施，擬撥用本軍澎防部港指部土地，應依行政院六十九年四月七日台六十九內字第三七六六號函示「台灣地區地方政府舉辦公共工程拆遷國軍營區設施處理原則」，達成代遷代建協議後再辦理。</p>	<p>既未達成協議，現部隊正常駐用，應維持現況為宜。</p>	<p>併變更內容綜理表第六案。</p>

第七案：澎湖縣政府函為「擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會第七十五、七十六次會議審議通過，並准澎湖縣政府八十八年八月十一日八八澎府建管字第四八一八七號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表及逕向本部陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由翁委員金山（召集人）、侯委員錦雄、李委員威儀、陳委員銀河、鄭委員可誠等組成專案小組，專案小組已分別於八十八年十一月三日、八十九年元月二十六日及三月三十一日召開三次審查會議，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除專案小組意見二一（三）— 修正為「區內建築採用本細部計畫附錄之『歷史風貌建築參考圖』者，免經都市設計審議委員會之審查」外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請澎湖縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都市計畫委員會八十八年十一月三日、八十九年元月二十六日及三月三十一日召開審查「擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區）細部計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見通過。

一、綜合意見部分：

本細部計畫範圍內既存建築物及相關設施，如有保留或維護之必要者，例如中央旅社、乾益藥行、合利餅舖等，請依都市計畫法第十五條第一項第五款規定，於計畫書內表明為「名勝、古蹟具有紀念性或藝術性價值應予保存之建築」並規定相關內容及附圖，以確保本案為塑造具有歷史空間記憶意象之規劃目標。

二、土地使用分區管制要點部分修正為：

(一)、為維護本計畫區特有之文化風貌，及確保都市生活品質，本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

(二)、本計畫區各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依左表規定：

表七 擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區）細部計畫土地使用分區管制表

項目		範圍	最大建蔽率	最大容積率	備註
歷史風貌特定專用區		保二兩側之建築基地	依各建築基地個案風貌建築參考圖規定。	除中央旅社、乾益藥行外，最大容積率訂為百分之一百八〇。地下一層僅供儲藏室使用者不計入容積。	一、中央旅社、乾益藥行於原馬公主要計畫（第一次通盤檢討）時係位於商業區，因此最大容積率比照馬公主要計畫商業區訂定。 二、機關用地係供社區活動中心使用。
保存區	保一	天后宮、四眼井、施公祠、水仙宮、萬軍井	照現況	照現況	
	保二	中央街、中央街一巷、摸乳巷、中山路四巷、四巷一弄、中山路六巷、惠安一路五巷等古街巷保存區			
住宅區			百分之六〇	百分之二〇〇	
商業區			百分之八〇	百分之二四〇	
宗教專用區			照現況	照現況	
社教用地			百分之四〇	百分之一二〇	
機關用地			百分之六〇	百分之一二〇	

（三）、歷史風貌特定專用區及保存區內建築物維護設計及土地容許使用規定：

以供原中央街住戶經營之傳統糕餅製果、布料衣服、挽臉美容、食用油品（如麻油、花生油等）、土產特產、地方風味餐飲、中藥、銀器等，及當地文化藝文市集（如石雕、彩繪、陶藝、書畫、手工藝品等），及其他經縣政府核准具有增進澎湖傳統歷史

風貌特色之行業為限。

本區之建築物供旅館、民宿之使用者，須經縣政府核准，但原已經營之中央旅社得從其原來之使用不受此限。

區內建築依本細部計畫附錄之「歷史風貌建築參考圖」者，依建築法辦理。

(四)、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

三、都市設計管制要點部分修正為：

住宅區、商業區

一般性原則：

建築基地得合併整建，但在建築立面及量體上要維持原有基地劃分形態之小面寬形式。

本區內之住宅設計在建築高度、天際線形式、立面材質及開口形式儘量參考「歷史風貌特定專用區」之設計原則，以求本細部計畫區整體風格。

設計原則

建築物頂層建議採斜屋頂形式，其坡度不得大於一比二，不得小於一比三，材料採用水泥瓦。

外牆材料應採用低彩度、高明度之灰白、乳白或淺褐色系統，避免反光材質。

歷史風貌特定專用區

一般性原則（附圖一）

區內建築物仍具古風貌者，其外觀須依原有風貌全部維護；區內建築物因故喪失古樸風貌或經擅自改建增建者，應依本區建築物古風貌特徵予以整建。

為維持傳統居民建築形態，無論個別整建或合建，其基地規模之分割，應以原基地規模為原則。但允許調整不平整之相鄰地界。

為維護原建築形態之風貌特色，二樓臨巷道處應退縮為露台使用為原則。並利用斜屋頂之造型變化及牆面退縮，創造陽台、露台、屋頂工作台等空間，以供戶外植栽、居家活動及家務工作等使用；分離式冷氣主機及水塔、天線等設施應隱蔽設置，不得妨礙古街巷之景觀。

設計原則

建築高度及屋頂

屋脊高度不得超過十二公尺。

一樓樓高不得超過三·四公尺，三樓簷高不得超過九公尺。

屋頂坡度不得大於一比二，不得小於一比三，坡向面對古街巷為原則。

臨保二古街巷及天后宮廣場建築正向立面退縮方式（附圖二）

一樓部分：

店門或正面外牆應與建築線平行，並退縮二十公分。

隔戶牆或共同壁應鄰建築線。

為維持原有風貌及古街巷之空間比例，出簷部份可突出建築線六十公分。

為考量古街巷之連續性及戶內外之親和關係，台階應設置高八公分之花崗石板，台階深度以不超出簷線為原則。

二樓及三樓部分：

外牆至建築線退縮至少一百五十公分為原則。

隔戶牆與共同壁及出簷部份與外牆之關係比照一樓。

因土地面積狹小，無法合理退縮時，得依實際需要特別設計。

沿街面門窗開設方式（附圖三）

一樓門窗以開落地拉門為原則，門高二百一十公分上置二十公分之橫樑與氣窗分隔，氣窗高不小於六十公分。

拉門寬度以不超過八十公分為原則，若正面太寬，得以假柱分隔，假柱位置不可置中，以在兩側為宜。

門扇須設高九十公分之門裙板，窗櫺分隔方式以傳統之日式或中式為原則。氣窗之分隔須與門扇對齊；二樓以上窗戶之窗櫺分隔方式應與一樓呼應。

門窗材料一律為木質材料。

窗型冷氣設置，不得外突，以木格氣窗隱藏，並預留排水孔與排水溝連通。

沿街面共同柱（附圖四）

共同柱以寬四十二公分，深四十公分為原則，柱面腳、柱身、柱頭三部份，高度為四・五公尺，延伸至二樓露台扶手高。

正面出簷

出簷部份為古街巷風貌之特色，故出挑方式及出簷構造以傳統工法為原則，材料以木材、石材為主。式樣參考（附圖五、六）。

欄杆

欄杆部份亦為古街巷風貌之特色，故其材料工法應以木材為主，其式樣參考（附圖七）。

附加之招牌應以傳統方式設置，水平招牌以橫匾置於門樑之上，垂直招牌懸掛於共同壁柱之上，材料以木質及鑄鐵為原則，禁止使用霓虹燈及壓克力招牌，應使用投射燈、燈籠及自然的材質。

必要設置之各戶水錶、電錶、消防設施應做適當隱藏。

外露之側牆應符合傳統風貌之原則。

保一（古蹟保存區）

各古蹟應依《文化資產保護法》之規定，個別提出「文化資產維護計畫」進行保存。若緊臨供公共使用之空間設施時，應一併提出公共設施實質規劃與設計，以配合整體之風貌。

四保二（古街巷保存區）

一般性原則

古街巷空間及廣場空間應維持目前之空間尺度，不得變更，兩側之建築物依指定之地籍線為建築線興建。

古街巷空間及廣場空間之鋪面應以花崗岩為材料。

本區之招牌、路燈、遮棚等街俱必須配合古樸風貌特色整體設計。

本區內任何地下基礎工程及地上設施物（如指示牌、消防栓等），不得影響古街巷空間的品質。

設計原則

地面材料以垂直巷道方向花崗石板鋪設，與建築物開口部份相接處應以八公分高之石質台階作介面的處理。

地面之落水口、排水溝蓋、設施人孔蓋與儀錶蓋之設計，應配合鋪面形式整體考量。

門牆圍籬之設計，其尺度應參考「歷史風貌特定專用區」之設計原則，以配合建築物之立面。

材料應使用 及原木。

路燈形式應配合兩旁住宅立面形式塑造整體風貌；古蹟所在地點（如天后宮廣場、萬軍井及四

眼井之照明系統應避免破壞其文化資產價值。

公用電話亭、郵筒、解說板、座椅、垃圾桶、消防栓等街道傢俱應擇定適當地點裝置，形式、材質及尺度上應配合本細部計畫之古風貌特色。

四眼井所在之小廣場空間應強化其古樸風貌特色，其附近建築物應盡量配合維護。

社教用地

建築物設計之一般性原則與設計原則均比照「歷史風貌特定專用區」之規定辦理。但港指部歷史建築再利用及社區中心之瞭望塔高度不受此限。

社教用地除提供作為社區中心、遊客中心、廣場及其他附屬設施之外，其地下室應設大型蓄水池，作為本計畫區之消防設施之用；屋頂應設水塔，作為本區缺水期之民生儲水使用。

機關用地

建築物設計之一般性原則與設計原則均比照「歷史風貌特定專用區」之規定辦理。

為維護本計畫區之建築風貌，本計畫區內申請建築時，除採用本細部計畫附錄之「歷史風貌建築參考圖」者外，應先經都市設計審議委員會之審查核可。本都市設計管制要點係供都市設計審議委員會

審查之參考，都市設計審議委員會得依相關之法規作必要之修正。

第 八 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

說 明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會第四十四次會審議通過，並准高雄縣政府八十九年四月

二十一日八九府建都字第四五七三九號函檢附圖說報請審議。

二、法令依據： 都市計畫法第二十七條第一項第三款。

內政部八十四年十二月十九日台（八四）內營字第八四〇八三七七號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

決 議：照案通過。

第九案：高雄縣政府函為「擬定茄萣都市計畫（體育場附近地區）細部計畫案」。

- 說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會八十七年八月十日第四十二次會審議通過，並經高雄縣政府以八十八年一月二十五日八八府建都字第一六四二三號及八十九年三月二十二日八九府建都字第四五六六八號等函檢附計畫書、圖及補充資料等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第二十六條。
- 三、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、計畫內容：詳計畫書。
- 五、逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表：如附表。
- 六、本案前經台灣省都市計畫委員會專案小組審查中，惟尚未獲致具體結論，因八十八年七月一日後配合台灣省政府功能業務與組織調整，本案重新簽奉核可，由本會翁委員金山（召集人）、李委員威儀、侯委員錦雄、陳委員銀河、徐委員淵靜等組成專案小組，專案小組分別於八十九年二月二十五日、四月十九日召開兩次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：據高雄縣政府列席人員說明，本案區段徵收可行性評估資料係於土地徵收條例公布施行前之評估結果，未免將來執行發生困難，尚須重新評估，故退請該府重新檢討並交由原專案小組審查後再提會討論。

第十案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫（東港漁港區用地）案」。

說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會第一一六、一一七、一一八及一一九次會議審議通過，並准屏東縣政府八十九年四月二十八日八九屏府建都字第六四二九二號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。

（二）台灣省政府八十七年六月十七日八七府建四字第一五七四四八號函。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案變更計畫圖比例尺及部分變更內容與原計畫未合，為符合都市計畫法相關規定，及避免衍生大法官會議解釋字第一五六號解釋文有關訴願、行政訴訟問題，請屏東縣政府剋速依『都市計畫書圖製作規則』之規定，重行製作變更計畫書、圖後，補辦公開展覽，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請主任委員核可）研提具體審查意見後，再提會討論。

第十一案：台東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

- 說明：一、本案業經台東縣都市計畫委員會第七十四、七十五、七十七、七十八、八十三、八十四、八十六、八十九及九十一次會審議通過，並准台東縣政府以八十七年十二月二十一日（八七）府建都字第一四一三三五號及八十八年一月二十一日（八八）府建都字第八五七八號函檢附計畫書等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第二十六條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經提本部都委會第四七五次會決議：「一、本通盤檢討案案情複雜及廣泛，由本會委員組成專案小組（成員另簽請兼主任委員核可）先赴現場勘查，並研提具體審查意見後，再提會討論。二、有關交通部觀光局東海岸風景區管理處列席人員於會中所提意見，請該處備函詳予於說明以供審議之參考。」

七、案經簽奉核可，由本會陳委員博雅（召集人）、翁委員金山、徐委員淵靜、歐陽委員嶠暉、黃委員武達、侯委員錦雄、李委員威儀、賴委員美蓉等組成專案小組，專案小組已於八十九年元月十九日及元月二十日前往現場勘查，並於八十九年三月七日、四月十一日及五月九日共召開三次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除逕向本部陳情意見第 案外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台東縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：逕向本部陳情意見第 案

編號	陳情人及陳情位置	建議變更理由	建議事項	本會決議
	綠島鄉民代表會	本鄉彈丸小島，先天平坦可用地小，自興建機場後，機場附近原住宅區因考量飛行安全而限建，社區鄉民苦不堪言，察港口附近之石郎地區腹地不小，如能規劃為住宅區，補限建之不當，將有助地方經濟繁榮也可安民心。	建議將石郎地區規劃為住宅區。	本案暫予保留，俟確定變更地點、範圍及研擬具體可行之事業及財務計畫，並補辦公開展覽及提縣都市計畫委員會討論作成決議後再送本部審議。

【附錄】

本部都委會八十九年三月七日、四月十一日及五月九日召開審查「變更綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照台東縣政府核議意見通過。

一、配合東部區域計畫訂定之年期，將計畫目標年調整至民國一〇〇年。

二、配合觀光局之「東部區域整體觀光發展計畫」目標，將本計畫之計畫目標修正為：

（一）、發展成為國家級風景區。

（二）、有效維護島上及沿海地區動植物生態，並適度利用自然、人文景觀及生態資源潛力，以發展成為生態渡假島。

（三）、配合景觀資源之特性及分布，設置必要之遊憩及相關服務設施，以因應日益成長之國民旅遊及國際觀光事業需求。

（四）、利用天然資源特性，發揮特有之觀賞科學教育及學術研究功能。

（五）、合理管制土地使用，以避免散漫及不當發展，確保環境品質，並減少開發過程及開發後所產

生對資源之負面衝擊。

(六)、發展本地區之觀光產業，增進居民之就業機會，並帶動地方之經濟繁榮。

三、據縣政府列席人員說明「機十三」機關用地軍方已不使用，故將「機十三」機關用地公有土地（面積○·八一公頃）變更為公兒用地以補兒童遊樂場用地之不足，將來開闢時應避免破壞原有地形地貌。

四、本計畫各景點已有規劃適當停車場提供遊客停車需要，為補各住宅社區停車之不足，故將柴口社區北側部分景觀保護區內公有地（面積 0.07 公頃）及「機十二」機關用地（面積 0.08 公頃）變更為停車場用地，並由縣政府製作書圖。

五、為統一名稱，將「保存區」修正為「宗教專用區」；「發電廠用地」修正為「電力事業用地」。

六、本次通盤檢討並未修測地形圖，為提高計畫圖之精準性及減少執行之困擾，請縣政府對於變更都市計畫部分補修測地形圖。

七、本計畫區已建立環境地質資料，且已套繪於計畫圖供審議參考，故請縣政府將該資料及檢討結果納入計畫書。

八、請縣政府會同規劃單位，訂定都市防災計畫，妥為規劃救災路線、避難路線及將防（救）災據點標示於示意圖上並納入計畫書，作為執行之依據。

九、變更內容綜理表部分：

- （一）第二案：本案已另案辦理個案變更，並已完成法定程序發布實施，故不予討論。
- （二）第四案：據縣政府及鄉公所列席人員說明，該處班哨已撤退，已無劃設機關用地之需要，故維持原計畫。
- （三）第五案：變更地點區位不適宜作為工業使用，故維持原計畫。
- （四）第六案：據台電公司列席人員說明，依照目前綠島用電需求，變更後仍未能符合擴建發電廠之需要，且該公司已另擇定適當地點辦理變更都市計畫中，故本案維持原計畫。
- （五）第十一案：本計畫旅館區使用率僅十八·八五%，且於海濱浴場區增訂可供海濱別墅旅館使用之規定與該分區使用精神不符，故將海濱浴場區變更使用項目部分維持原計畫。
- （六）第十三、十四案：據觀光局及觀光局東管處列席人員及資料說明略以：「綠島之海空運、自來水及電力供應不足，本計畫現有旅館區經縣政府核准興建旅館計畫案提供之住宿房間

數，已足敷綠島未來（至少五年）之遊憩住宿需求；且現有青年活動中心區之土地使用管制要點已規定『得興建住宿設施』，可採 BOT 或其他方式開發，將可再提供青少年等不同消費群之遊憩住宿需求。」為保留加強綠島之公共設施之時間空間及避免盲目投資影響服務之品質，本案除變更景觀保護區為溝渠用地部分照案通過外，其餘並不具急迫性，故維持原計畫。

綠島正發展為國家級風景區，建請縣政府儘速加強基礎公共設施建設及觀光資源開發。如現有劃設之旅館區開發完成後，住宿房間數仍不足所需，經縣政府評估結果有增設旅館區之需要時，得另依程序擇地辦理變更增設旅館區。

- (七) 第十五案：採納觀光局列席人員所提意見，將變更為海底溫泉區修正為廣（停）用地，以解決停車問題。
- (八) 第十六、二十四及二十五案：據縣政府及觀光局東管處人員說明，擬變更地點已無作軍事使用計畫，故維持原計畫。
- (九) 第十七案：據觀光局列席人員說明，考量變更地點較為偏僻，且人員無法集中管理，已取消該管理服務中心及海洋教育中心等設施之開發計畫，故維持原計畫。

(十) 第二十三案：依台灣省重要都會區環境地質資料庫八十七年度報告顯示本案變更土地大部分屬於低利用及很低利用潛力區，僅適宜作低密度開發或不宜開發。且擬變更地點是否涉及原住民之先民遺址尚待釐清，為避免文化資產遭受破壞，故維持原計畫。

十、人民或團體陳情意見綜理表部分：

(一) 第 案：據鄉公所列席人員說明，該遊樂區內尚有部分私有土地，為避免影響他人之權益，故維持原計畫。

(二) 第 案：將廣（停）五併鄰近土地使用分區變更為農業區。

(三) 第 之 案：併變更內容綜理表第二十二案。

(四) 第 案：併變更內容綜理表第二十三案。

十一、逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表部分：

(一) 第 案：採納縣政府列席人員意見將變更農業區為「服務區及公園」部分，修正為「旅遊服務區」。

(二) 第 案：本案陳情人對於投資綠島之觀光事業具有高度意願，所提開發構想，對於綠島之將

來發展具有正面意義，惟本案變更面積達三十二公頃，預估住宿人數二、八七四人影響重大，土地中夾雜大量公私有土地且未事先取得其他公私有土地地主之同意。而本案也未能於公開展覽期間提出，故請陳情人先行與國有財產局及私有地地主協商取得同意書及確定變更範圍後，另依「都市計畫農業區變更審議規範」之規定辦理。

(三)、第 案：併變更內容綜理表第十四及二十三案。

(四) 第 案：據觀光局東管處列席人員說明，建議變更地點財團法人教育基金會已興建人權紀念碑，其興建案係經行政院同意，且對台灣本土文化作推展及藝術價值上具有意義，故同意採納。

(五) 第 案：併人民或團體陳情意見綜理表第 案。

(六) 第 案：併變更內容綜理表第十五案同意採納。

七、土地使用分區管制要點部分：

(一)、第二點：為確保綠島風景環境品質，原計畫條文規定「禁止設置污染性工廠」不宜刪除，故照公開展覽條文通過。

- (二)、第四點：本計畫已建議不劃設工業區，故予以刪除。
- (三)、第五點：為統一名稱及符合地方實際需要，故將「保存區」修正為「宗教專用區」及第三款「中國傳統」乙詞修正為「地方傳統」。
- (四)、第六點：本次通盤檢討旅館區部分已建議維持原計畫及為求適宜之通風採光日照，原計畫「前、後、側院最小深度」之規定，有保留之必要，故將第二款修正為：

二、旅館區之使用及管制應依左表規定：

類別	使用管制	管 制 規 定
最大建蔽率		百分之四〇
最大高度		二樓層或七公尺
前院最小深度		六公尺
後院最小深度		四公尺
側院最小深度		四公尺
使用限制		得興建游泳池及各種球場等附屬設施

- (五)、本計畫青年活動中心區已建議維持原計畫，故保留原青年活動中心區土地使用管制條文內

容。

- (六)、第八點：本計畫旅館區使用率僅十八.八五%，且於海濱浴場區增訂可供海濱別墅旅館使用之規定與分區使用精神不符，故維持原計畫條文。
- (七)、第十一點：修正為：「旅遊服務區以供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其土地使用應依左列規定：(一)、建蔽率不得大於百分之三〇。(二)、建築物高度不得超過一〇.五公尺。
- (三)、本區內得興建遊客中心、遊憩區管理機關(構)、展覽館、教育訓練、衛生醫療及治安等相關設施。」
- (八)、增列：「行政區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一百八〇。」
- (九)、第十五點：比照地質保護區之管制規定，增列景觀保護區「得設景觀保護、解說及恢復設施、觀景步道、水土保持及國防必需設施」規定。
- (十)、增訂：「電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一百五〇。」
- (十一)、增列：「公四用地為生態公園用地，其建築及土地使用分應依左列規定：(一)、建蔽率不得大於百分之三。(二)、建築物高度除觀賞平台外，其餘建物不得超過一〇.五公尺。(三)、

本區內得興建遊客中心、公園管理所、展覽館、教育解說中心、污水處理、衛生醫療、治安、眺望平台及涼亭等相關設施」。

(十二)、第二十點：為因應離島之實際需求，擬增列「港埠用地內土地，以供港埠相關設施為主，並得供貯放分裝瓦斯桶及輪船車輛機械維修等」規定。

(十三)、為增加開放空間、綠美化環境及提供停車空間，故增列：「左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築，但基地情形特殊經提台東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。」。

分區及用地別	退縮	規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）		退縮部分得計入法定空地
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）		退縮部分得計入法定空地
旅遊服務區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。		退縮部分得計入法定空地
行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。		退縮部分得計入法定空地
青年活動中心區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。		退縮部分得計入法定空地
宗教專用區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。		退縮部分得計入法定空地

機關用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
電力事業用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
學校用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地

十一、逕向本部陳情意見部份：

編號	陳情人及陳情位置	建議變更理由	建議事項	本會專案小組審查結論
1	綠島鄉公所	建請將南寮村村民李金路住宅往漁港方向延至陳富榮住宅之地段(南寮商業區往南面臨十米道路住宅區)變更為商業區，以利地方發展。	變更住宅區為商業區。	採納縣政府列席人員意見俟下次通檢時再作整體考量。
2	綠島鄉公所	建請將中寮村都市計畫十五米道路向山邊規劃開闢或將中寮大排水溝以封蓋水溝面供為道路使用，以為鄉民權益。	建請將中寮村都市計畫十五米道路向山邊規劃開闢或將中寮大排水溝以封蓋水溝面供為道路使用。	因變更後影響道路系統之完整性，故未便採納。
3	綠島鄉公所	建請政府在都市計畫通盤檢討時能將原建有住宅之地段(猶如公館村柴口三十三號及三十三號之二號兩家居民 景觀保護區)變更為住宅區，以為鄉民權益及地方發展之風貌。	變更景觀保護區為住宅區。	本計畫土地使用管制要點景觀保護區原有建築物之改建、增建及修建已有規定，故採納縣政府列席人員意見俟下次通檢時再作整體考量。
4	交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處 公館西段八九九地號	建請將中寮村柴口機關用地對面之部份景觀保護區變更為公園或停車場。	變更部份景觀保護區為公園或停車場。	據觀光局列席人員說明，變更地點臨潛水基地，目前尚無適當之停車空間供遊客停車，且變更範圍之土地均為公有，故變更為停車場用地。

5	田丁福 公館社區入口處 原規劃廣場兼停 車場用地	建請將公館社區入口處原規劃廣場兼停車場用地變更為住宅區，裨助地盡其利。	變更廣場兼停車場用地為住宅區。	原計畫廣(停)用地係為提供該社區停車使用，故未便採納。
6	交通部觀光局東 部海岸國家風景 區管理處 公館段二三一 二、二三一 五地 號	建請將綠島公館船澳旁之地質保護區變更為公園。	變更地質保護區為公園。	併逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第七案同意採納。
7	綠島鄉公所 公館東段七一 一、一五八、七一 二地號	建請將綠島公館橋至觀音橋間之保護區，面積二三·五五四三公頃變更為遊樂區。	變更保護區為遊樂區。	本案係為配合鄉公所作為梅花鹿及其他保育類動物野放處所需要而辦理變更，故將「遊樂區」修正為公園用地並指定作生態公園使用。
8	交通部觀光局東 部海岸國家風景 區管理處 公館東段七二四 地號旁	建請將綠島海參坪旁之部分保護區，面積約二公頃變更為停車場。	變更部分保護區為停車場。	據觀光局列席人員說明，該綠島海參坪旁尚無適當之停車空間供遊客停車，且變更範圍土地為公有地，故同意採納。

9	張國章建築師事務所	<p>一、綠島風景特定區計畫辦理經過暨案內旅館區檢討情形：</p> <p>二、(一)、綠島風景特定區計畫為縣定計畫，原計畫於民國七十五年二月二十二日公告發佈實施，民國七十九年二月本計畫區列入觀光局東管處經營管理範圍，觀光局東管處)乃研擬「綠島整體觀光開發計畫」，據以全面推動綠島之整體觀光發展事業。貴署亦配合前項開發計畫構想，於民國八十年間辦理本計畫案第一次通盤檢討，期間自民國八十二年元月至八十六年五月，計召開七次都委會審議，目前已送 貴署審查中。(二)、本風景特定區原計畫僅於帆船鼻附近地區規劃旅館區一處，並規定其性質作國民旅社使用，面積為六·六三公頃。唯於本次檢討時，配合「綠島整體觀光開發計畫」，變更調整部份說明如左：</p> <p>1、規劃甲種旅館區三處：</p> <p>於帆船鼻地區將原計畫旅館區、相鄰之青年活動中心區及部份保護區、景觀保護區變更為三處甲種旅館區，面積共十九·一六公頃(扣除原計畫旅館區六·六三公頃，計增</p>		擬併變更內容綜理表第十一、十四及二十三案。
---	-----------	--	--	-----------------------

		<p>加十二·五三公頃)，土地管制規定最大建蔽率百分之四十，最大高度二層樓或七公尺，且附帶條件規定，應合併擬定或個別擬定細部計畫(含開發計畫)，並先經觀光主管機關審查核可後，再依都市計畫程序層轉核定發佈實施後，始得發照建築。另細部計畫應配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，公共設施用地並由開發者無償提供為公有，其中本變更案之溝渠用地及道路，列為優先提供之公共設施用地。</p> <p>2、規劃乙種旅館區一處： 於柚子湖附近地區變景觀保護區為乙種旅館區一處，計畫面積一〇·六二公頃，發展管制規定最大建蔽率百分之十五，最大高度二層樓或七公尺，且附帶條件規定應於主要計畫發佈實施後，最多二年完成細部計畫(含整體開發計畫)，並先經觀光主管機關審查核可後，再依都市計畫程序層轉核定發佈實施後，始得發照建築，並於取得建照後最多二年開始動工興築，否則維持原計畫。另本區細部計畫應配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，公共設施用地並由開發者無償提供目前為公有，同時應辦理整體開發。</p> <p>3、增定原計畫海濱浴場區得作海濱別墅旅館使用，計畫面積九·四八公頃，發展管制規定最大建蔽率百分之十五，最大高度一層樓或四公尺，且附帶條件規定應再擬定細部計畫(含整體開發計畫)，並先經觀光主管機關審查認可後，再依都市計畫程序層轉核定發佈實施後，始得發照建築。</p> <p>每日需電量不足 2200 仟瓦(詳表一)。</p>		
--	--	---	--	--

表一：綠島水、電需求狀況比較表：

項目	現有客量／日	現有需量／日	本事務所規畫需求／日	不足數／日
水	3000 公噸	2000 公噸	1500 公噸	500 公噸
電	4000 仟瓩	2200 仟瓩	4000 仟瓩	2200 仟瓩
註：枯水期用水問題將更形嚴重				

		<p>基於前述說明，在本事務所規畫之飯店未獲有關單位水、電供應無虞之保證，恐影響投資意願，且本次通盤檢討計增加二三·一五公頃旅館區及開放九·四公頃海濱別墅使用，共計開放三二·五五公頃，約是目前旅館用地(六·六三公頃)的五倍，本變更計畫若獲各級都市計畫委員會審議通過，並全面開發完成，將促使綠島旅遊人次大增，其水、電供給亦將更形困窘，且間接造成綠島交通、公共設施及自然環境資源負面影響，降低旅遊品質。</p> <p>三、另有關旅館區變更之附帶條件有違</p> <p>相關現行法令之規定，建請 貴署審議時，詳加說明，以資適法。本事務所申請大飯店籌設許可之範圍，原計畫即規畫為旅館區，本次通盤檢討變更為甲種旅館區並附帶條件規定：「應合併或個別擬定細部計畫：：：」（詳說明一 (一) 1)與原非旅館區(青年活動中心、保護區、景觀保護區)變更為甲種旅館區均適用相同之附帶條件規定，此舉顯有違反相關法令之規定及不符公平正義原則，蓋依據行政院民國七十八年九月十日台七十八內字第二四四六〇號函指示：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。」，另依據民國八十一年七月二十八日行政院台八十一內字第二六二七四號函，有關「當前重要土地問題</p>		
--	--	---	--	--

		<p>加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」第一 (二) 1:「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收。」，準此，變更保護區、景觀保護區為甲種旅館區部份，當依行政院前開規定辦理區段徵收，以資適法。</p> <p>本次通盤檢討於柚子湖附近地區變更景觀保護區為乙種旅館區部份，亦應依據前項行政院函示規定辦理區段徵收，以符合社會公平正義原則。</p> <p>四、變更景觀保護區為旅館區將嚴重破壞自然景觀資源，同時有違當初劃設景觀保護區保護自然景觀資源的精神，宜有再審慎檢討評估之必要。</p> <p>(一)、依據「變更島風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」案土地使用分區管制要點內有關景觀保護區之規定與原計畫大致相同(僅條文編號及部份文字修正)，旨在維護優美之自然景觀為主，然本次檢討卻將帆船鼻附近地區部份景觀保護區變更為甲種旅館區及柚子湖附近地區一〇·六二公頃景觀保護區變更為乙種旅館區，顯與劃設景觀保護區之原意不符，有再檢討之必要。</p> <p>(二)、另依據中央研究院院士暨台灣大學人類學系宋文薰教授之研究，柚子湖附近地區為先民遺址所在，為研究台灣原住民遷徙史的主要據點，根據民國八十一年六月十五日內政部與行政院文化建設委員會共同委託中國民族學會辦理之「台灣地區重要考古遺址初步評估第一階段研究報告」第二一六至二一七頁(詳附件五)指出，柚子湖地區自日據時期以來即為知名的考古遺址，是目前所知分佈最東的新石器時代遺址，隔海與卑南遺址有密切的關係而為重要遺址，且該報告建議指定為古蹟；然而本次辦理都市計畫通盤檢討變更理由為「配合觀光局『綠島整體觀光開發計畫』，由於本區天然地形優越，景色絕佳，為興建觀光旅館之理</p>		
--	--	--	--	--

		<p>想地點，故變更為乙種旅館區，並併案變更部份景觀保護區為道路，便利旅館區與環島公路之連繫。」(詳附件一)，其變更內容並未考量對文化遺址的保存，可預見未來在辦理實質開發時，將面臨與古蹟保存相衝突之情事發生，建請 貴署針對本項議題再行審慎研酌，以確保本地區珍貴文化資產得為吾人後代子子孫孫永續共同追思與考究。</p> <p>五、本事務所規劃設計飯店投資計畫案業經行政院八十六年六月二十三日台八十六經字第二五八四六號函核定列入「促進東部地區產業發展計畫」據以執行，前述各項說明旨在促進綠島整體觀光發展，謹請 貴署惠予協調並於列席各級都市計畫委員會審議時，協助說明本事務所前開具體意見，俾各級都市計畫委員深入了解案情，並作妥適處理，以符實際。</p>		
01	台灣電力股份有限公司	<p>一、承台東縣政府協助將本公司現有綠島電廠南側編定為農業區(約○·六五公頃)之土地，納入本案變更為發電廠用地(約○·六○公頃)及綠地(約○·○五公頃)，並敘及：「為隔離電廠用地與南鄰之溝渠用地，併案變更部分農業區為綠地」，及附帶條件：「綠地用地需由台電公司無償提供，並俟產權登記為公有後，始得發照建築等」，按捐贈土地之精神，係基於由低度使用變更為高度使用，土地所增加之使用價值予以回饋。惟本案擬變更之土地非屬本公司所有，本公司仍需依法價購或徵收，其變更利得係由原地主取得故責由本公司捐贈綠地，實乏法理依據。</p> <p>二、按現有綠島電廠面積僅約○·六九公頃，如加上本案擬變更之○·六五公頃，亦僅約一·三四公頃，較本公司終期規劃需求面積約三公頃以上，尚嫌不足，實無餘裕空間再作公共設施之「綠地」使用並捐贈政府。</p>	建議農業區(約○·六五公頃)全數變更為發電廠用地，取消提供綠地附帶條件。	併變更內容綜理表第六案。

1 1	郭茂煌先生 柚子湖	<p>一、 柚子湖為綠島原始石屋保存最完整地區，為綠島唯一具有人文特色之觀光資源，也是綠島唯一古蹟，若將柚子湖變更為乙種旅館區，即使不破壞石屋，其周遭天然景觀將破壞，原始風貌勢必蕩然無存。且柚子湖為先住民遺蹟所在，台灣大學宋文薰教授來島勘察結果認定為古蹟，是研究台灣原住民遷徙史的重要據點，建議指定為古蹟。</p> <p>二、 授來島勘察結果認定為古蹟，是研究台灣原住民遷徙史的重要據點，建議指定為古蹟。</p> <p>三、 更何況柚子湖為景觀保護區，變更為乙種旅館區，除圖利財團外更涉及不法勾當，嚴重影響綠島天然景觀史前古蹟維護，且石屋原始風貌與史前古蹟破壞勢必置綠島碩果僅存的歷史遺產就萬劫不復。</p>	<p>柚子湖遺址為內涵豐富具有代表性遺址，所在的地區應儘量減少開發，以維持遺址的完整。</p>	<p>併變更內容綜理第二十三案。</p>
--------	--------------	--	---	----------------------

<p>柯立法委員建銘 袖子湖景觀保護區</p>	<p>一、 綠島屬於離島地區，位於亞洲大陸板塊與菲律賓板塊交接處，是地震頻仍的強震區，也是每年颱風侵襲台灣的必經路徑，防災問題尤其應該注意。</p> <p>二、 目前的住宿與旅館已使當地的交通、水資源、電力供應、垃圾處理等產生嚴重的環境負荷。</p> <p>三、 綠島目前已有住宅區 26.16 公頃，另有商業區 2.59 公頃，總計 28.75 公頃，依相關法規都可申請開發為旅館。此外，現有旅館區 6.63 公頃，青年活動中心區 8.11 公頃，這些可開發為旅館用地總面積達 14.74 公頃，但目前都尚未開發。</p>	<p>一、 根據交通部觀光局之『綠島整體觀光開發計畫』中指出，評估綠島遊憩人口承載量，以每日 2000 人次為上限。</p> <p>二、目前立法院正在審議離島建設條例草案，基於對綠島文化資產、史蹟保存及生態保育長期之關心及努力，應暫時凍結不當之過度開發，未來再依法申請開發。</p>	<p>供審議之參考。</p>
-----------------------------	--	---	----------------

3 1	陳志棟先生	<p>一、綠島發展觀光渡假島時，將產生自然與人為環境條件利用上限制，綠島發展觀光事業之相關公共設施中，水源的供應將是未來綠島發展之重要限制因子。</p> <p>二、綠島酬勤水庫興建完成，長期用水計劃上限為每日供水 3000 噸，供應全島 5000 人之需求，目前全島約為 4000 人，財團興建觀光飯店完成後，其供水將嚴重不足，影響全島日常生活起居問題。</p>	<p>一、綠島發展觀光渡假島時，不但對產財資源之負面衝擊，尤其不可破壞不能再生之自然資源及生態資源。</p> <p>二、政府有義務維護綠島人權益，其都市計畫變更應考慮自然資源承載量以符合民眾權益。</p>	供審議之參考
4 1	綠島鄉公所 柚子湖景觀保護區	<p>一、本鄉柚仔湖為綠島重要景點、又是我國東方新石器時代遺址、及綠島先民所建石砌古厝具有學術、文化考古價值，應保持原有之風貌。</p> <p>二、本鄉面積如彈丸之地、奇石怪岩、景觀優美，全都聚集於(東半邊柚仔湖涵蓋於內)望上級調整規劃綠島整體開發計劃時，朝向「玩在東半邊、住在西半邊」之方向規劃，方能使本鄉之觀光事業永續經營。</p> <p>三、目前都市計劃本鄉正有住宅區二十八公頃、商業區七十五公頃，依現行法令，可以興建旅館區，又有聯邦財團在本鄉承購國有地，現正興建中。觀光客來綠島要看的是-綠島原有自然景觀及綠島的原味，而不是人工化的建物，為不使綠島觀光事業沒落，實不應該把柚仔湖變更為旅館區。</p>	建請將本鄉柚仔湖保護區原規劃之景觀保護區，不應再變更為旅館區。	併變更內容綜理第二十三案。

5 1	綠島鄉公所 南寮圖書館旁之 私有土地	本鄉南寮圖書館旁，有部份鄉民之私有土地規劃為機關用地 鄉公所用地，目前鄉公所辦公大樓、圖書館、托兒所，均已建築完成。但是，都市計畫迄今已逾十幾年，均未辦理徵收，鄉民建屋後又無法申請供應水電，有損鄉民權益，期盼 政府能體恤鄉情重新規劃，將以上土地規劃為住宅區。	將南寮圖書館旁之私有土地規劃為住宅區，以確保鄉民權益。	因變更後將影響機關用地之完整性，故未便採納。
6 1	交通部觀光局東 管處 青年活動中心	一、依內政部都市計畫委員會第四七五次會決議辦理。 二、綠島風景區於民國七十九年二月由行政院核定納入觀光局東管處管理範圍內，本處隨即辦理綠島整體觀光開發計畫，依該計畫調查當時綠島年遊客量已達五萬人，尖峰日遊客超過七百人，當地僅能提供每日三百人住宿服務，故本處於八十一年八月二十八日依該計畫研究成果函請台東縣政府納入綠島風景特定區計畫通盤檢討案之參考，期能經由通檢作業，擴大提供相關公共設施及住宿需求。 三、然經本處多年軟體建設之投入，綠島每年遊客量已由八十年五萬玖仟人躍升至八十七年二十八萬玖仟多人，今年更可達三十萬人以上，短短七、八年竟增加有五倍之多！時空轉變，已非同日而語。因遊客急遽增加而衍生出諸如交通、公用設備不足、環境破壞等相關問題，已嚴重影響綠島觀光事業，更深受愛好旅遊人士之關切！有鑑於此，為期落實綠島永續經營的理念，並維護綠島旅遊品質，觀光局乃研擬東部區域整體觀光發展計畫，並於本(八十八年)五月二十五日奉行政院核定，該計畫將綠島歸類在台東系統之生態渡假區，預估至民國一百年之年遊客量為三十三萬人，尖峰日遊客量為一仟玖百人，預期透過總量管制之策略，達到維護環境品質與觀光發展均衡目標。	交通部觀光局東管處對「青年活動中心、保護區、景觀保護區」不宜變更為甲種旅館區。	併變更內容綜理表第十四案。

	<p>四、行政院於八十五年提出「產業東移政策」，八十六年六月核定「促進東部地區產業發展計畫」，明確宣示東部地區以「觀光產業為主、工礦業為輔」之政策方向，其中釋出國有土地獎勵民間投資為策略之一；查國有財產局於八十六年八月二十九日公開標售綠島風景特定區計畫唯一都市計畫旅館區，面積五·六公頃，由聯邦建設公司以新台幣十三·八億元標得，並列入行政院「促進東部地區產業發展計畫」之執行計畫，由經建會按季追蹤列管。</p> <p>五、並經查聯邦建設綠島大飯店公司於八十六年八月二十九日標得土地後，八十七年四月三十日取得觀光局國際觀光旅館籌設許可(房間數為八二六)、八十八年三月二十二日取得交通部適用獎參同意、經環評及水保等計畫之審查通過於八十八年五月三十一日取得台東縣政府核發之建築執照，計可興建八一〇間客房，上述所言，顯示該公司確實積極辦理開發事宜，另查目前綠島現有旅館計十三家，房間數五一六間，俟綠島大飯店興建完成後，本地區總計住宿房間數已達一三〇〇間以上，足數未來幾年尖峰遊客住宿需求。</p> <p>六、綠島遊客量急遽成長，綠島本身相關的基礎建設包括有交通(含海、空運)自來水及電力的供應不足等問題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、綠島機場目前僅能供五、六〇〇公斤以下航機起降。跑道長度為一〇一公尺、寬二十三公尺，其兩端為大海及緊鄰民宅，可起降多尼爾二十人座飛機。又因機場導航設備不佳，常因天候因素無法起降。 2、目前航行台東、綠島間之交通船，計有長安輪、占岸六號及綠島之星等三艘。每艘交通船每日航班不定，視天候及訂位狀況決定，暑假及連續假期期間最多可達五班次。囿於現有富岡港無交通船專用碼頭及南寮港區服務設施不足，客、貨船停泊區並未區隔，人車、貨物擁擠於碼頭上，場面混亂，實無法提供高品質之旅遊服務。 		
--	---	--	--

	<p>3、電力設備方面，綠島電廠現設固定發電機五〇〇KW 機組五部(一部備用)、一〇〇〇KW 機組二兩部，共計可提供四，〇〇〇KW 之發電量。當地民生用電約二，二〇〇KW，綠島大飯店開發計畫所需新設常電約四，〇〇〇KW，已不足約二，二〇〇KW。</p> <p>4、自來水部份，綠島現有酬勤(流麻溝)水庫，蓄水量約七八，〇〇〇公噸每日最高出水量可達三，〇〇〇公噸，於枯水期出水量則每日約一，〇三六公噸。但當地民生用水量每日約需二，〇〇〇公噸，若加計未來綠島大飯店營運所需每日約一，五〇〇公噸，則每日不足五〇〇公噸，若遇枯水期，缺水情形更形嚴重，每日約不足二，四六四公噸。</p> <p>七、復查綠島面積僅十六·二四平方公里，居民約三千人，依目前發展現況，各項公共設施或公共設備的適時配套提供，以及海、陸、空運輸服務品質之改善，均需相當時間由各主管部門負責辦理，在相關設施未完全改善前，為維持綠島之高品質度假服務需求，有關本次綠島風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案中之青年活動中心區及保護區擬變更為甲種旅館區乙案並不具急迫性，建請大會考量予以維持原計畫。</p>		
--	---	--	--

7 1	鄭寶華 帆船鼻旅館區	<p>敝人鄭寶華從報紙得知，關於綠島鄉都市計畫第一次通盤檢討內，有關帆船鼻旅館區變更案，傳聞有財團介入企圖左右該旅館區變更案使得該財團因此而獨佔該區的旅館用地。其所用的理由太過牽強，令人無法信服。敝人為此旅館區變更案之利害關係人，不得不提出陳情，其理由如下：</p> <p>一、有關帆船鼻旅館區變更案早在民國八十一年即已納入綠島鄉都市計畫第一次通盤檢討，且在台東縣政府公告多年。</p> <p>二、綠島近年來觀光發展迅速，遊客量急速攀升。連帶使得島上不合法旅館及民宿也應運而生，造成島上住宿品質良莠不齊。部分旅館、民宿火警防範措施缺乏，及因無管理上的法令依據而無法要求相關住宿上的妥善設施，造成住宿安全的一大威脅。這都肇因於綠島鄉都市計畫第一次通盤檢討拖延過久，趕不上民間發展的需求。島上違建處處，不僅造成景觀的破壞，喪失未來做為國際級島嶼之利基。同時也為未來執行都市計畫埋下無數不定時炸彈。當初會統籌規劃帆船鼻為旅館區，著重在整體地區的開發及考量。該區擁有優良的地勢條件，鄰近又有豐富的天然景觀---大白沙、海底溫泉。再者，旅館集中於此，方便污水的處理，水電的配置集中及景觀的協調。如此規劃的美意，卻將遭到抹殺，據報紙報導，其持有理由是：</p> <p>(一)、目前島上住宿已趨飽和，如果再加上某財團未來要興建的旅館，則住宿量會超過，對於島上的生態會造成傷害。</p> <p>(二)、目前水電供應量不足。</p> <p>於是，基於以上二點理由，就認定不宜通過此變更案。看似合理，實則矛盾百出。首先，第一點理由中，所謂住宿趨於飽和，是把所有不合法的旅館、民宿通通算進來。如果以此數量來計算，那等於替不合法的旅館、民宿就地合法化做了背書。另一方面，以住宿量來限制遊客數。美其用意為保住綠島永續經營的生態環境。然而，又一再核准交通船的申請。據我所知，目前三艘交通</p>	<p>一、為保住綠島的生態環境，應該從限制交通運量開始，從整體環境保護的落實執行開始，而不是從住宿量來限制。使得島上非法的住宿充斥而條件良好的住宿環境卻被某財團獨佔。</p> <p>二、水電不足。這早已是事實，擴充已是必然結果，但是，既然規劃要擴充，應該考慮長遠一點。要把供應量擴充至充足，而不是擴充至某種程度來為某財團量身訂做。</p>	供審議之參考。
--------	---------------	---	---	---------

		<p>船的運載量已達到其預定目標。可是，傳聞又即將核准一艘加入營運。這不是很矛盾嗎？如果是為了保住綠島的生態環境，應該從限制交通運量開始，應該從整體環境保護的落實執行開始。而不是從住宿量來限制。如果說船隻一再的核准。遊客可以來一日遊，不一定需要住宿。而如果要住宿，到時一定會衍生一大堆民宿。因此，不但保不了綠島的生態環境，還會使住宿品質低劣下去，造成『劣幣驅逐良幣』的現象。使得島上非法的住宿充斥而條件良好的住宿環境卻被某財團獨佔。</p> <p>第二點理由是水電不足。這早已是事實，擴充已是必然結果，但是，既然規劃要擴充，應該考慮長遠一點。要把供應量擴充至充足，而不是擴充至某種程度來為某財團量身訂做。這不但會落人口實，有圖利某人、官商勾結之嫌。還會使未來遊客可能有多重選擇及良性競爭的機會都沒有了。因此，基於以上的陳述。本陳情人除了反應現況外，也希望未來島上能因規劃得當而擁有良好的旅館設施。而不是非法旅館充斥，而合法旅館的興建又被某財團壟斷，被譏為XX島，而不是綠島。因此懇請各位委員能支持此變更案的通過，增加未來良性競爭的契機。</p>		
81	交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處 國民旅社	<p>查現有國民旅社係台東縣政府於七十四年間興建完成，總房間數為四十二間，約可容納一〇二人住宿，現由台東縣政府委託民間業者經營管理。惟現有設施相當簡陋，外觀老舊，嚴重影響綠島整體景觀意象，營造觀光遊憩品質，為永續發展綠島之觀光事業，本處提陳行政院觀光發展推動小組決議，宜興建遊客服務中心以提供更完善資訊服務。</p>	<p>建請將綠島鄉南寮村之國民旅社用地，變更為旅遊服務區。</p>	<p>照觀光局東管處所提供之變更範圍圖通過，並請備文函送縣政府，以資明確。</p>

9 1	吳柳 柚子湖	<p>一、內政部與文建會曾於八十一年委託中國民族學會辦理「台灣地區重要考古遺址初步評估第一階段研究報告」研究指出，台東縣綠島鄉柚子湖，自日據時期以來就是知名的考古遺址。距今約有三千年歷史，也是我國目前位於最東方的新石器時代遺址，建請應該指定為古蹟。今台東縣政府為圖利私人財團開發，竟然以發展觀光藉口，將變更為旅館用地，除了將破壞文化資產之外，也使當地珍貴的觀光資源毀於一旦。</p> <p>二、依照都市計畫法台灣省施行細則之規定，在住宅區與商業區都可依法申請開發興建為旅館。又根據現行之「綠島風景特定區計畫」，住宅區之面積二一·一六公頃，商業區之面積二·五九公頃，總五、綠島目前已有多家旅館，據各大媒體報導，財政部國產局所標售之旅館用地，某財團也已申請開發觀光旅館多達八百間住房。</p> <p>三、綠島目前的住宿量約達一千多個居住單位，如加上當地之民宿、國民旅社、露營區等，尖峰時間的夜晚住宿人口已近三千人，已使綠島環境負荷相當沉重。以綠島目前多達一千兩百輛機車為例，這些專供遊客飆車之用的交通工具，也己成為綠島嚴重之環境、交通與治安問題。為確保綠島地區的永續發展，亟待落實都市計畫一再強調「成長管理」與「總量管制」的精神，如一昧追求眼前之迅速與過度發展，恐將使綠島淪為財團炒作的「今銀島」，並使得綠島的交通、垃圾、水資源、電力、能源、治安等面臨嚴峻的挑戰。</p> <p>四、此外，更未考量離島地區之防災，尤其，綠島位於歐亞大陸板塊與菲律賓板塊交接處，是時常發生地震的強震區。此外，也是颱風登陸台灣的主要必經路徑，時常造成交通中斷與運補不易。台東縣政府這種大規模開發的做法，不只破壞文化資產與環境資源，也將種下災害的潛在因子。</p>	<p>一、建請內政部民政司儘速指定柚子湖附近地區為古蹟保存區。</p> <p>二、建請內政部都市計畫委員會凍結此次通盤檢討作業，並確定永續發展的修正方向。</p>	<p>(一)、送請縣政府參處。</p> <p>(二)、因建議凍結通盤檢討作業，將影響他人權益，故未便採納。</p>
--------	-----------	---	---	---

0 2	台灣綠色和平組織會長林聖崇	綠島柚子湖地區為台灣本土新石器時代遺址，今台東縣政府假藉都市計畫通盤檢討以圖利私人之寶，執意將景觀保護區變更為觀光旅館區，破壞文化資產，請內政部都委會主持正義，嚴密把關。	一、 建請民政司儘速指定柚子湖附近地區為古蹟保存區。 二、 建請凍結此次通盤檢討作業，並確定永續發展的修正方向。	(一)、送請縣政府參處。 (二)、因建議凍結通盤檢討作業，將影響他人權益，故未便採。
	行政院觀光發展小組第三十八次委員會結論	為提供綠島污水處理場用地。	建議劃設污水處理場用地。	據縣政府列席人員說明，興建綠島污水處理廠(包括下水道)補助經費業奉核定，惟原擬設置地點恐影響機場之營運及將來擴建等問題，目前正由相關單位評估之中。為解決綠島污水處理廠(包括下水道)，劃設用地迫切需要，故本案暫予保留，俟縣政府會同相關單位將地點確定後，再另行專案辦理變更。
	行政院觀光發展小組第三十八次委員會結論	為提升綠島島上之遊憩品質及提供完善資訊服務之需求。	利用國民旅社區土地劃設旅遊服務區。	併逕向本部陳情意見第 案。

第十二案：台南縣政府函為「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一四九次會議審議通過，並准台南縣政府八十八年十

一月廿二日八八府工都字第二〇〇九四三號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第廿六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由翁委員金山（召集人）、賴委員美蓉、夏委員正鐘、侯委員錦雄及陳

委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年三月三十一日召開會議審查完竣，並

獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除專案小組意見貳-二有關停車空間設置規定，參照本會八十九年六月十三日第四八七

次會決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘

准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台南縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部

逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都委會八十九年三月三十一日召開審查「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）案」專案小組意見：
本案除左列各點外，其餘照台南縣政府核議意見通過。

壹、變更內容明細表部分

- 一、第一案：基於公平原則，於本通盤檢討案送請核定前，請台南縣政府協調土地權利關係人，如同意變更為住宅區及無償提供變更面積百分之二十土地作為綠地使用，並負責開闢完成後登記予地方政府，則同意變更為住宅區，否則維持原計畫。
- 二、第二案：於本通盤檢討案送請核定前，請台南縣政府查明變更後如不影響他人權益及協調土地權利關係人，如同意無償提供變更面積百分之三十土地（或以代金抵繳）予地方政府，則同意併鄰近分區變更為住宅區，否則維持原計畫。
- 三、第三案：為統一名稱，將「公用事業用地」修正為「電力事業用地」，以符實際。
- 四、第四案：依計畫書內記載本計畫區民國八十三年人口僅三、七五五人與計畫人口八、五〇〇人

相距甚遠，且平均成長率僅千分之一·九六，故將計畫人口及密度均維持原計畫。

五、第五案：因本計畫區公共設施尚有不足，故將「增列多目標使用」刪除。

六、第八案：所訂都市防災計畫僅標示防災路線示意圖，未盡妥適，故請台南縣政府重新規劃救災路線、避難路線及將防（救）災據點標示於示意圖上，作為執行之依據。

七、第十一案：本案尚無變更為商業區之條件，且未訂定公平合理之回饋計畫，故維持原計畫。

貳、土地使用分區管制要點部分

一、查本計畫區計畫人口八、五〇〇人，住宅區面積三九·八一公頃，商業區面積四·五六公頃，以每人五〇平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區住宅區容積率為百分之九六，考量地方發展情形及鼓勵留設開放空間，故將住宅區之建蔽率訂為不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；如建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得予提高至百分之一六五。

二、為因應未來停車需求，於第二點（住宅區）及第三點（商業區）增列：「建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

- 三、配合「機三」機關用地修正為「電力事業用地」，增訂：「電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。」
- 四、為增加開放空間，將甲種工業區之建蔽率調整為「不得大於百分之六〇」，學校用地之建蔽率調整為「不得大於百分之四〇」，市場用地之建蔽率調整為「不得大於百分之六〇」。
- 五、為增加開放空間、綠美化環境及提供停車空間，故增列：「左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊經提台南縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。」。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
商業區		
甲種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，建築基地內之法定空地至少百分之五〇需綠化植栽。	退縮部分得計入法定空地
機關用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地
電力事業用地		
學校用地		

第十三案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年

一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美

蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完

竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、商業區臨停車場用地部分，將來申請建築時應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築。

二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。

三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、本計畫區南側街廓已劃設有大型公園用地，故將兒童遊樂場用地修正為停車場用地，並將停車場用地區位調整至北側。

二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申

請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達在一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十四案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市三」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年

一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美

蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完

竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、為設置緩衝空間及供通行使用，公兒用地鄰接商業區部分劃設二公尺人行步道，將來申

請建築時，商業區應自人行步道境界線至少退縮二公尺建築。

二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。

三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市三」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、為補公兒用地之不足，故將廣場用地修正為公兒用地，並將土地使用分區管制要點第七點（基地面臨廣場退縮規定）予以刪除。

二、為綠美化環境及因應未來停車需求，建議於土地使用分區管制要點第二點（商業區）增列第二項：

「將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十五案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市六」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年

一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美

蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完

竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、為設置緩衝空間及供通行使用，公兒用地鄰接商業區部分劃設二公尺人行步道，將來申

請建築時，商業區應自人行步道境界線至少退縮二公尺建築。

二、專案小組意見一有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。

三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市六」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、為綠美化環境及因應未來停車需求，建議於土地使用分區管制要點第二點（商業區）增列第二項：
「將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以

較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

二、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

三、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

四、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十六案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十一」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、為設置緩衝空間及供通行使用，公兒用地鄰接商業區部分劃設二公尺人行步道，將來申請建築時，商業區應自人行步道境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見一有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十一」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為綠美化環境及因應未來停車需求，建議於土地使用分區管制要點第二點（商業區）增列第二項：

「將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

二、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

三、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

四、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十七案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十五」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、商業區臨停車場用地部分，將來申請建築時應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十五」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為便於整體規劃設計，故將停車場用地形狀調整為長方形並緊鄰義興街配置。
- 二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申

請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十八案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十六」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、商業區臨停車場用地部分，將來申請建築時應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十六」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為便於整體規劃設計，故將停車場用地區位調整至計畫區東側。
- 二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申

請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第十九案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十七」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、商業區臨停車場用地部分，將來申請建築時應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十七」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為便於整體規劃設計，故將停車場用地形狀調整為長方形，並鄰計畫區西側配置。
- 二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申

請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第二十案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十八」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、商業區臨停車場用地部分，將來申請建築時應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市十八」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為便於整體規劃設計，故將停車場用地區位調整至北側。
- 二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申

請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

第二十一案：桃園縣政府函為「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二十」市場用地變更為商業區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第十三屆第六次會審議通過，並准桃園縣政府八十九年一月十九日八九府工都字第二八三六五九號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、變更範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、歐陽委員嶠暉、侯委員錦雄、賴委員美蓉、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年四月二十八日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、為設置緩衝空間及供通行使用，公兒用地鄰接商業區部分劃設二公尺人行步道，將來申請建築時，商業區應自人行步道境界線至少退縮二公尺建築。
- 二、專案小組意見二有關停車空間設置規定部分，參照本會八十九六月十三日第四八七次會議決議修正為：「建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」外，其餘照專案小組意見通過。
- 三、將計畫書第六章第二節（財務計畫）內「配合自辦」字句修正為「以」及表六-一（事業及財務計畫表）主辦單位增列「重劃會」，以符實際。

【附錄】

本部都委會於八十九年四月二十八日召開審查「擬定中壢平鎮都市計畫（原「市二十」市場用地變更為商業區）細部計畫」案專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為提昇居住環境品質，故將停車場用地修正為公兒用地並將區位調整至西側。

二、為綠美化環境及因應未來停車需求，將土地使用管制要點第二點（商業區）增列第二項：「將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。」

三、為避免影響公共設施之功能，故將第四點予以刪除。

四、有關停車空間設置標準已建議於土地使用管制要點第二點增列規定，故將第五點予以刪除。

五、將事業及財務計畫表經費來源欄內「由土地所有權人」等字刪除，以免將來執行時產生困擾。

七、散會（下午十二時五十分）。