

內政部都市計畫委員會第四九一次會議紀錄

一、時間：中華民國八十九年八月一日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部台北第二辦公室六〇一會議室。

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，由出席委員互推林委員中森

代理主席）

紀錄彙整：顏永坤

四、出席委員：（詳見會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議簽到簿）。

六、確認本會第四九〇次會議紀錄。

決 議：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第一案：內政部逕為「變更玉里都市計畫（部分農業區、道路用地為鐵路用地）案」。

第二案：內政部逕為「變更仁德都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用，部分行水區為高速公路用地兼供河川使用）案」。

- 第三案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（通盤檢討）再提會討論案」。
- 第四案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心細部計畫（修正建築及土地使用分區管制要點、部分綠地為住宅區（住二）、部分綠地為住宅區（住一）、部分住宅區（住三）為綠地、部分住宅區（住二）為道路、部分綠地為道路、部分步道為道路）案」。
- 第五案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」。
- 第六案：彰化縣政府函為「擬定二林都市計畫（原「停一」、「機二」、「公兒十九」、「停二」、部分「鐵路用地、十七號道路、十八號道路」及「臨停二」南側八公尺道路變更為住宅區）細部計畫案」。
- 第七案：南投縣政府函為「變更廬山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第八案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第九案：高雄縣政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」。
- 第十案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（台灣省部分）（部分農業區為自來水管線用地）案」。
- 第十一案：嘉義縣政府函為「擬定朴子都市計畫（原公兒五用地變更為住宅區）細部計畫案」。
- 第十二案：台北縣政府函為「變更樹林（山佳地區）都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案」。
- 第十三案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案」。
- 第十四案：基隆市政府函為「變更基隆市港口商埠部分（國家新城附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。
- 第十五案：台南市政府函為「擬定鄭子寮三等廿三道路以北第一區原（油十八）用地細部計畫案」。

七、核定案件：

第一案：內政部逕為「變更玉里都市計畫（部分農業區、道路用地為鐵路用地）案」。

說明：一、交通部東部鐵路改善工程局為配合「國家建設六年計畫」，執行「東部鐵路改善計畫」中之花東線鐵路曲線改善工程，需變更玉里都市計畫，俾以徵收工程用地；該「東部鐵路改善計畫（第二次修正）」報奉行政院八十七年六月二十日台八十七交字第三〇八八五號函同意辦理，爰依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准花蓮縣政府八十九年四月十九日八九府旅都字第三六二一〇號暨八十九年五月二十六日八九府旅都字第五〇七二五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暨第二項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：八十九年三月一日至八十九年三月三十一日公開展覽三十天，並於

八十九年三月十四日假玉里鎮公所舉辦說明會，且刊登於八十九年三月十三日聯合報。

六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表（花蓮縣政府八十九年五月廿六日八九府旅都字第五〇七二五號函）。

決議：一、本案除將「變更道路用地為鐵路用地」部分，修正為「變更道路用地為道路用地兼供鐵路使用」及請交通部東部鐵路改善工程局詳予補充本工程路段確不受斷層帶影響之書面資料納入計畫書外，其餘准予通過，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。

二、人民或團體陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位	陳情理由	建議事項	工程用地單位研析意見	本會決議
1	黃清圳 玉泉段 589地號	不宜變更為鐵路用地。	一、不得課徵土地增值稅。 二、鐵路採地下化方式構建。	一、依據已修正之土地稅法第三十九條規定，本案被徵收之土地可免徵其土地增值稅。 二、因受限於樂樂溪及秀姑巒溪地理條件及坡度等因素，經評估後仍以採用高架為宜。	一、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。 二、照工程用地單位研析意見未便採納，並請工程用地單位就規劃原則與施工考量，妥予函復陳情人。
2	久寶林 礦(股) 份有限 玉泉段 530地 號	該筆土地為建築用地，非為農業用地。	以地易地(交換廢鐵道地)。	一、以地易地因限於法令，目前尚無法辦理。 二、舊有鐵路用地能否歸還	一、非屬都市計畫審議事項，不予討論。請工程用地單位就現行法令相關

	公司				業主，本局將向有關單位反應。	規定，妥予函復陳情人。 二、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。
3	簡深塗	玉泉段 567 地 號	該筆土地為建築用地，非為農業用地。	以地易地(交換廢鐵道地)。	一、以地易地因限於法令，目前尚無法辦理。 二、舊有鐵路用地能否歸還業主，本局已向有關單位反應。	一、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位就現行法令相關規定，妥予函復陳情人。 二、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。
4	簡深塗	玉泉段 531 地 號	鐵路拓寬後影響住家安寧及畸零地無法有效利用。	一、分割後畸零地是否比照徵收。 二、徵收地價與市價不可相差太大。 三、加蓋隔音牆。 四、用地範圍外土地的使用須徵求地主同意。 五、地上物補償應與地主先行協調。	一、畸零地需依據「土地徵收條例」第八條之規定辦理。 二、有關地價補償費將以花蓮縣政府地價評議委員會評議價格為發放之依據。 三、鐵路採高架方式及長焊鋼軌施工後對於沿線住家噪音影響較小。 四、施工期間，將儘量避免使用地界外之土地，如需用時，將請施工單位與業主協商取得同意後再行施工。 五、待完成變更程序，再辦理該段之徵收作業，屆時本局將召開用地協調會。	一、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。 二、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。 三、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。 四、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。 五、非屬都市計畫審議事項，不予討論，送請工程用地單位參處。

5	吳文龍	玉泉段 575、 580 地 號	鐵路採高架構 建，影響土地利 用價值，堅決反 對用地徵收。	一、提高徵收價 格。 二、鐵路如採高架 構建，則徵收 後剩餘私有地 同意一併徵 收。	一、本案係屬玉里 東里間 都市計畫區內土地（玉 泉段部份）尚在辦理變 更都市計畫中，待完成 變更程序，再辦理該段 之徵收作業，屆時本局 將召開用地協調會。 二、為保障被徵收人權 益，本局將本工程擬徵 收範圍提供玉里地政事 務所，作為公告土地現 值調整作業時之參考。 三、本案本局研議情形 已以八十九年四月十二 日以東鐵施字第八九〇 〇〇二二六五號函復陳 情人在案。（本案已詳 實規劃，仍以高架為宜 ；一併徵收依“土地徵 收條例”之規定辦理）。	一、非屬都市計畫審 議事項，不予討論，送 請工程用地單位參處。 二、非屬都市計畫審 議事項，不予討論，送 請工程用地單位參處。
6	吳金杯	玉泉段 569 地 號	鐵路採高架構 建，影響土地利 用價值，堅決反 對用地徵收。	一、提高徵收價 格。 二、鐵路如採高架 構建，則徵收 後剩餘私有地 同意一併徵 收。	一、本案係屬玉里 東里間 都市計畫區內土地（玉 泉段部份）尚在辦理變 更都市計畫中，待完成 變更程序，再辦理該段 之徵收作業，屆時本局 將召開用地協調會。 二、為保障被徵收人權 益，本局將本工程擬徵 收範圍提供玉里地政事 務	一、非屬都市計畫審 議事項，不予討論，送 請工程用地單位參處。 二、非屬都市計畫審 議事項，不予討論，送 請工程用地單位參處。

					<p>所，作為公告土地現值調整作業時之參考。</p> <p>三、本案本局研議情形已以八十九年四月十二日以東鐵施字第八九〇〇〇二二六五號函復陳情人在案。(本案已詳實規劃，仍以高架為宜；一併徵收依“土地徵收條例”之規定辦理)。</p>	
--	--	--	--	--	---	--

第二案：內政部逕為「變更仁德都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用，部分行水區為高速公路用地兼供河川使用）案」。

說明：一、交通部八十九年三月九日交高(二)八十九字第○一七號函為配合「中山高速公路員林—高雄段拓寬建設計畫」需要，依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並檢送計畫書圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款及第二項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：八十九年五月一日至八十九年五月三十日公開展覽三十天，並於八十九年五月十日假仁德鄉公所舉辦說明會，且刊登於八十九年四月二十七日中華日報。

六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表（交通部八十九年六月廿七日交高(二)八十九字第○二七號函）。

決議：本案除左列各點外，其餘准予通過，並退請交通部國道高速公路局依照修正計畫書、圖後，

報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、為使原台灣省政府八十七年七月六日八七府建四字第一五八二八七號函核定之「擬定仁德都市計畫（一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區）細部計畫」之市地重劃作業得以繼續進行，將本案西北側變更住宅區為高速公路用地部分，配合該細部計畫內容修正為高速公路用地兼供公兒使用（約○·二九公頃）及高速公路用地兼供道路使用（約○·一九公頃），並將事業及財務計畫之開發方式修正為市地重劃。
- 二、將來仁德都市計畫辦理通盤檢討時，前揭細部計畫鄰近地區之公兒用地請妥為檢討補充，以維護本地區生活環境品質。

第三案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會第九十六次會議審議通過，並准宜蘭縣政府八十九年三

月九日八九府建都字第二三七一〇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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經提本會第四八六次會審議決議：「由本會委員組成專案小組研提具體審查意見後，再提會討論。」。

七、本案經簽奉核可，由本會翁委員金山（召集人）、陳委員博雅、侯委員錦雄、黃委員武達、李委員威儀等組成專案小組，專案小組已於八十九年六月九日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰再提會討論。

決議：本案准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭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六月九日召開審查「變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（通盤檢討）再提會討論案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、本計畫停車場用地區位未儘妥適，故配合設治紀念館、縣長公館等歷史建築之保存，將停車場用地修正為公園用地，以利整體規劃。惟為解決公共停車問題及處理都市污水，本計畫區內公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定優先於地下興建停車場及污水處理設施。
- 二、請宜蘭縣政府訂定都市防災計畫，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，並納入計畫書內作為執行之依據。
- 三、土地使用分區及建築設計管制要點部分：
 - （一）參酌都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定，將「土地使用分區及建築設計管制要點」修正為「土地使用分區及都市設計管制要點」及將「建築設計篇」修正為「都市設計篇」。
 - （二）第四點：參酌都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，將住宅區附帶條件使用「九、旅館業」

修正為「九、依目的事業主管機關核准設立之旅館」。

- (三) 第五點：將「擬設置之樓層，其同層及以下各樓層均為非住宅使用」修正為「地上樓層（該層及以下各層需為非住宅使用）」，以資明確；並參酌都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，將「四、旅館業」修正為「四、依目的事業主管機關核准設立之旅館」。
- (四) 第九點：為避免被保留植栽之投影面積不明確影響容積獎勵額度之計算，請宜蘭縣政府直接敘明各街廓因植栽保留，得增加之樓地板面積。
- (五) 第十二點：將「(一) 藉由對建築設計之管制，以塑造…」乙節修正為「(一) 藉由對開發之管制，以塑造…」，以資妥適。
- (六) 第十四點：為避免將來執行之困擾，故刪除。
- (七) 第十五點第一款及第十六點第一款：為保留建築設計時之彈性，故刪除。

第四案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心細部計畫（修正建築及土地使用分區管制要點、部分綠地為住宅區（住二）、部分綠地為住宅區（住一）、部分住宅區（住三）為綠地、部分住宅區（住二）為道路、部分綠地為道路、部分步道為道路）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會第九十八次會議審議通過，並准宜蘭縣政府八十九年五月二十四日八九府建都字第○五一五二四號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第廿七條第一項第四款。

（二）內政部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函。

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：本案除將案名修正為「變更宜蘭縣政中心細部計畫（部分綠地為住宅區（住一）、住宅區（住二），部分住宅區（住三）為綠地，部分住宅區（住二）、綠地、步道為道路用地暨修正部分建築及土地使用分區管制要點）案」外，其餘准照宜蘭縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第五案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會八十八年六月二十四日第九十四次會議審議通過，並准

宜蘭縣政府八十八年十二月八日八八府建都字第一三六二六八號函檢附計畫書等相關資料報請審議。

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。

六、本案經簽奉核可，由本會辛委員晚教（召集人）、徐委員淵靜、黃委員武達、歐陽委員嶠暉及陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年三月二十八日及五月十七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：本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭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、本計畫開發方式增列：「必要時由縣政府以市地重劃方式辦理開發。」，以資周延。
- 二、將專案小組第二-（一）點內有關「在公共設施用地由開發者自行負擔之原則下，修正原市地重劃開發方式」乙節修正為「在公共設施用地由開發者自行負擔之原則下，縣政府酌予修正原市地重劃開發方式」，以資明確。
- 三、將專案小組第二-（二）點修正為：為管制本計畫區溝渠污染源，故增列：「本計畫區於申請整體開發計畫時，應由開發者設置專用下水道系統，依下水道法相關規定辦理審查，經審查核准後始得開發」，以資明確。

【附錄】

本部都委會八十九年三月二十八日及五月十七日召開審查「變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過：

- 一、變更內容明細表部分：詳附表一。
- 二、土地開發及使用分區管制要點部分：

(一) 請於計畫書內增列前言，並將以下內容納入：

「原計畫規定全區以市地重劃方式整體開發，惟經辦理市地重劃意願調查及就地區發展現況評估結果，全區以市地重劃整體開發方式辦理，執行上確有困難，為促進本地區之發展及兼顧民眾開發權益，在公共設施用地由開發者自行負擔之原則下，修正原市地重劃開發方式，由開發者依土地開發及使用分區管制要點規定之最小基地規模，擬定整體開發計畫，提經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過，並完成公共設施用地捐贈作業程序後，始得開發建築。」

(二) 為管制本計畫區溝渠污染源，故增列：「本計畫區於申請整體開發計畫時，應設置專用下水道系統，依下水道法相關規定辦理審查，經審查核准後始得開發」

(三) 其餘部分詳附表二。

三、人民或團體陳情意見部分：詳附表三。

四	計畫區之 道路系統	農業區	4.49	道路用地	5.02	重新調整道路系統，拓寬及增 設部分商業區、住宅區現況進 出之主要道路及聯外道路，以 利小區整體開發之進行。	「略」係 指變更範 圍之面積 甚小（面 積不足 0.01公 頃）。	請縣政府將變更位置、變更內 容分別詳列，以資明確。
		住宅區	0.42					
		人行步道用地	0.01					
		商業區	0.02					
		河道用地	0.01					
		工業區	0.03					
		機關用地（二）	0.02					
		學校用地 （文小二、文中）	0.02					
		市場用地	略					
		停車場用地	略					
		寺廟保存區	略					
		道路用地	略	商業區	略			
				住宅區	略			
九	計畫區南 側 文中東、 北及西側	人行步道用地	0.15	住宅區	0.15	一、配合順安國中現有使用範 圍調整變更，以符實際。 二、廢除非必要之人行步道用 地，以避免拆除民房。	「略」係 指變更範 圍之面積 甚小（面 積不足 0.01公 頃）。	為符合實際，將變更理由二、 「廢除非必要之人行步道」等 字句修正為「為配合小計畫單 元整體開發計畫，故將鄰里性 公共設施併入鄰近使用分區」。
		人行步道用地	0.02	學校用地 （文中）	0.02			
		學校用地（文中）	0.04	住宅區	0.04			
		住宅區	0.02	學校用地 （文中）	0.02			
		道路用地	略	住宅區	略			
		道路用地	略	學校用地 （文中）	略			

【附表二】變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地開發及使用分區管制要點對照表

原 條 文	縣 都 委 會 決 議 條 文	本 部 都 委 會 專 案 小 組 審 查 意 見
	<p>二、本計畫區內之商業區及住宅區開發依本要點規定，由地主自擬細部計畫及整體開發計畫。前開計畫於提經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過發布實施，並完成公共設施用地捐贈作業程序後，准予開發建築。</p>	<p>修正為：「本計畫區內之商業區及住宅區開發依本要點規定，由開發者擬定整體開發計畫。前開計畫應提經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過，並完成公共設施用地捐贈作業程序後，始得開發建築。」</p>
	<p>四、最小基地規模</p> <p>地主自擬細部計畫整體開發時，應優先將其基地臨接之都市計畫圖上已劃定之主要道路、學校用地等公共設施，一併納入整體開發範圍。</p> <p>整體開發之最小基地規模不得小於一公頃（含已劃定為公共設施用地部分），整體開發基地之各宗土地若不毗鄰，應在同一鄰里單元，不受基地必須完整毗連之限制。</p>	<p>將第一項修正為： 「整體開發計畫，應優先將其基地臨接之都市計畫圖上已劃定之主要道路、學校用地等公共設施，一併納入整體開發計畫範圍。」</p>
	<p>五、公共設施比例及容積率</p> <p>本都市計畫區內土地經整合為一定規模之整體開發基地，依下列規定之公共設施比例（公共設施面積與整體開發基地面積之比）捐贈公共設施用地，其餘部分為原規劃之住宅區或商業區，其建蔽率、容積率分別依下列規定辦理：</p> <p>1 公共設施用地捐贈比例至少應為整體開發基地之百分之二十五，其住宅區或商業區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之九十；捐地比例大於百分之二十五未達百分之三十時，每增加百分之一，其容積率得增加百分之五（90%+5%）。</p> <p>2 公共設施用地捐贈比例達百分之三十時，其住宅區或商業區之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；捐地比例大於百分之三十但未達百分之三十五時，每增加百分之一，其容積率得增加</p>	<p>（一）為提高居住環境品質，故將第1款刪除。</p> <p>（二）將第2、3、4款所訂定之公共設施用地捐贈比例與容積率之計算公式列入，以資明確。並請縣政府配合修正相關文字。</p>

	<p>百分之五(120%+5%)。</p> <p>3 公共設施用地捐贈比例達百分之三十五時，其住宅區或商業區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十；捐地比例大於百分之三十五，但未達百分之四十時，每增加百分之一，其容積率得增加百分之四(150%+4%)。</p> <p>4 公共設施用地捐贈比例達百分之四十時，其住宅區或商業區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十；捐地比例大於百分之四十時，每增加百分之一，其容積率得增加百分之四(180%+4%)。</p>	
	<p>六、捐贈之公共設施用地</p> <p>本計畫區內捐贈之公共設施用地分為二種：</p> <p>1 主要計畫公共設施用地：主要計畫劃定之公共設施用地，包括主要道路、學校用地等。</p> <p>2 細部計畫公共設施用地：細部計畫劃定之公共設施，並應由開發者自行開闢。</p>	<p>將第2款修正為： 「整體開發計畫所劃定之公共設施用地：應由開發者自行開闢。」</p>
	<p>七、公共設施用地捐贈優先順序：</p> <p>整體開發公共設施用地捐贈之優先順序依次為：</p> <p>1 主要計畫劃定之公共設施用地。</p> <p>2 公園綠地及兒童遊樂場。</p> <p>3 學校代用地(已捐贈主要計畫劃設之學校用地者，得免再捐贈學校代用地)。</p> <p>4 公共停車場。</p> <p>5 社教用地。</p> <p>6 其他細部計畫公共設施用地，例如細部計畫道路等。</p>	<p>(一) 為使計畫更具彈性將第3款修正為「公共設施代用地(已捐贈主要計畫劃設之學校用地者，得免再捐贈公共設施代用地)。」。</p> <p>(二) 將第6款修正為：「其他依整體開發計畫劃設之公共設施用地，例如道路用地等。」</p>

	<p>八、細部計畫劃設之公共設施比例依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公園綠地及兒童遊樂場面積佔全部公共設施用地面積之比例不得小於百分之二十。 2 學校代用地面積佔全部公共設施用地面積之比例不得小於百分之十五（如已捐贈主要計畫劃設之學校用地者，得免再捐贈學校代用地）。 學校代用地為與開發基地同為住宅區或商業區，並捐贈為宜蘭縣政府所有，政府得處分或拍賣，所得作為興闢學校使用，其建蔽率、容積率與該開發基地相同。 3 公共停車場面積佔全部公共設施面積之比例不得小於百分之八。 4 社教用地面積佔全部公共設施用地面積之比例不得小於百分之十。 5 其他依整體開發規劃之需要自行劃設必要之公共設施，面積佔全部公共設施面積之比例不得大於百分之二十。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為符合實際將第一項內「細部計畫」乙詞修正為「整體開發計畫」。 二、為使計畫更具彈性將第2款修正為： 「公共設施代用地面積佔全部公共設施用地面積之比例不得小於百分之十五（如已捐贈主要計畫劃設之學校用地者，得免再捐贈公共設施代用地）」。 公共設施代用地應為同一開發基地之住宅區或商業區，並捐贈為宜蘭縣政府所有，政府得處分或拍賣，所得專用於興闢本計畫區公共設施，其建蔽率、容積率與該開發基地相同。」
	<p>九、公共設施留設之位置與形狀</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 細部計畫公共設施用地（除道路外）留設之位置必須與計畫道路連接，其形狀應力求方整，臨接計畫道路之長度不得小於該公共設施用地周長之四分之一。 2 除都市計畫圖上已劃設之主要計畫道路外，自提開發計畫規劃之細部計畫道路應儘量以現有之既成道路拓寬為原則，劃設之細部計畫道路若為囊底路時其長度不得超過五十公尺。 3 都市計畫內之溝渠用地除與水流方向垂直之必要通行橋樑外不得加蓋，整體開發區塊基地若毗鄰溝渠用地時應儘量沿水圳留設公園綠地，寬度至少應三公尺以上，其形成之線形形狀得不受第一項之限制。 4 整體開發規劃時，應同時提出建築配置構想，明確標示建築物之出入口位置，除有特殊情形外，建築物出 	<p>為符合實際，故將左列各款予以修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> （一）將第1款內「細部計畫公共設施用地」等字句修正為「整體開發計畫劃設之公共設施」。 （二）將第2款修正為：「除都市計畫圖上已劃設之主要計畫道路外，整體開發計畫劃設之道路應儘量以現有之既成道路拓寬為原則，若為囊底路時其長度不得超過五十公尺。」。 （三）將第3款內「第一項」修正為「第1款」。

	入口應儘量避免與主要計畫道路直接連接。	
第二點：住宅區之建築物及土地使用，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	十、住宅區、商業區內狹小基地，無法與其它基地合併達到整體開發最小基地規模進行整體開發，採個別開發者，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之五十，基地與現有道路間如夾有計畫道路用地者，應將該部分道路用地捐贈為公有，並依其捐贈土地比例每百分之一，增加容積率百分之一計算。	為提高計畫之可行性，故將第十點修正為： 「住宅區、商業區內狹小基地，無法與其它基地合併達到整體開發最小基地規模，採個別開發者，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十，基地與現有道路間如夾有計畫道路用地者，應將該部分道路用地捐贈為公有，並依其捐贈土地比例每百分之一，增加容積率百分之三計算，零數部分依比例計算。」。
第四點：乙種工業區之建築物及土地使用，其建蔽率不得超過百分之七十，容積率不得超過百分之二百一十。	十一、乙種工業區之建築物及土地使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十，且開發時應自境界線退縮五公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並應保持百分之八十以上之綠化面積。	將「退縮五公尺以上建築」乙節修正為「退縮六公尺以上建築」。
第五點：寺廟保存區之建築物及土地使用，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百六十。	十二、寺廟保存區之建築物及土地使用，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。	為統一名稱及排除納骨塔使用，故將「寺廟保存區」修正為「宗教專用區」及增列「不得作為納骨塔使用」等字句。
	二十、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	為統一名稱故將「加油站用地」修正為「加油站專用區」。
	二十三、基地退縮及騎樓留設 基地面臨十二公尺（含十二公尺）以上之主要計畫道路時，應退縮四公尺以上建築，其餘之主要計畫道路應退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並應保持二分之一以上之面積綠化。 基地面臨沿溝渠用地留設之公園綠地，應自境界線退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並應	為符合實際故修正為： （一）基地退縮及騎樓留設除本要點另有規定外，基地面臨主要計畫道路時，應自道路境界線退縮五公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並應保持二分之一以上之面積綠化。 （二）基地面臨沿溝渠用地留設之公園綠地，應自基地境界線退縮四公尺以上建築，退縮部分得計

	<p>保持二分之一以上面積綠化。 本計畫區建築物免設騎樓。</p>	<p>入法定空地，並應保持二分之一以上面積綠化。 (三) 本計畫區建築物免設騎樓，但商業區面臨一號道路建築者，得留設騎樓並退縮二公尺以上建築。</p>
--	---------------------------------------	---

【附表三】變更冬山(順安地區)都市計畫(第一次通盤檢討)人民或團體陳情意見明細表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議	本部都委會專案小組審查意見
1	縣政府計畫區	<p>1 原計畫說明書規定全區以市地重劃方式整體開發，惟經辦理市地重劃意願調查及評估結果，難以執行，為顧及民眾權益及使計畫區能均衡發展並符合公平負擔公共設施之原則，修正開發方式。</p> <p>2 配合小區整體開發構想，將未開闢且可於細部計畫中規劃之公共設施用地併入鄰近使用分區，於自擬細部計畫整體開發時，依土地開發及使用分區管制要點規定劃設。</p> <p>3 重新調整道路系統，除保留、拓寬、增設部分商業區、住宅區進出之主要道路聯外道路外，將屬住宅區及商業區內，可於自擬細部計畫整體開發時規劃之細部道路廢除，併入鄰近土地使用分區，以利小區整體開發之進行。</p> <p>4 為維護現有水利溝渠之排水功能及提供親水空間，應將水利用地予以適當保留。</p>	<p>1 刪除全區以市地重劃方式整體開發之規定，改以小區自擬細部計畫整體開發(自辦市地重劃)方式辦理。</p> <p>2 將未開闢之市場用地(市一、市二)、停車場用地、公兒七變更為商業區，公園用地(公一、公二)、公園兼兒童遊樂場(公兒一至公兒六)變更為住宅區併鄰近使用分區。</p> <p>3 一、二、四、九號道路，維持原計畫。 三號道路由十二公尺拓寬為十五公尺。 七號道路向西側延伸至計畫範圍線。 八號道路向東側延伸，以現有道路為準向兩側拓寬為十二公尺，至住宅區與農業區分區界線止。 變電所西側，住宅區與農業區間；加油站西南側，農業區與住宅區間；加油站南側，農業區與住宅區間，由義成路至永</p>	<p>1 同意採納。</p> <p>2 同意採納。</p> <p>3 酌予採納。 部分修正如下： (1) 永安路以現有道路中心修正為八公尺東迄台九線止。 (2) 文小二東側之南北向道路，永安路至南側計畫界段修正為十二公尺。</p> <p>理由： (1) 永安路擬拓寬路段連向計畫外部分之東西兩側並未規劃聯絡道路，考量實際交通情形酌予修正道路寬度。 (2) 統一道路寬度。</p> <p>4 同意採納。</p>	<p>據宜蘭縣政府列席人員表示，永安路負有區域性東西向道路之服務功能，其道路寬度宜拓寬為二十公尺，故將縣都委會決議 3 之(1)修正為： 「永安路以現有道路中心修正為二十公尺東迄台九線止。」</p>

			<p>興路段；計畫區北側，保護區與商業區、住宅區、農業區間；計畫區北側、公兒一東側等八公尺計畫道路維持原計畫。</p> <p>永安路由計畫區西側起至鐵路止拓寬為三十公尺。</p> <p>計畫區西側現有清溝路由計畫區北側起至永興路止，以現有道路中心拓寬為十五公尺。</p> <p>文小二東側之南北向道路由育英路起至永安路止拓寬為十二公尺，由永安路起至南側計畫範圍線止拓寬為十五公尺。</p> <p>計畫區東側台九線與鐵路用地間之商業區與住宅區之八公尺計畫道路向東延伸至農業區止。</p> <p>順安國中西側商業區與住宅區間，由義成路起至順安國中東側界線止，以現有道路為中心劃設八公尺道路。其餘道路、人行步道均予廢除。</p> <p>4 現有水利溝渠將未加蓋且非屬農路兩側之給、排水溝依地籍範圍變更為溝渠用地，原規劃之河道用地一併納入修正。</p>		
--	--	--	--	--	--

第六案：彰化縣政府函為「擬定二林都市計畫（原「停一」、「機二」、「公兒十九」、「停二」、部分「鐵路用地、十七號道路、十八號道路」及「臨停二」南側八公尺道路變更為住宅區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經彰化縣都委會第一三二次會議審議通過，並准彰化縣政府八十九年三月三十一日八九彰府工都字第○五七七六一號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十四條。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、翁委員金山、汪委員桂生、侯委員錦雄及鄭委員可誠等組成專案小組，專案小組已於八十九年六月五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三照彰化縣政府依專案小組意見於八十九年七月一日以（八九）彰府工都字第一二二六二二號函所送計畫圖通過，及將專案小組意見六修正為：「本細部計畫區內現有高壓鐵塔原則上應改於公共設施用地地下施工，以免影響居住環境品質」外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）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。

【附錄】

本部都委會八十九年六月五日召開審查「擬定二林都市計畫（原「停一」、「機二」、「公兒十九」、「停二」、部分「鐵路用地、十七號道路、十八號道路」及「臨停二」南側八公尺道路變更為住宅區）細部計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過。

- 一、本案因涉及主要計畫「附帶條件」之修正，故將案名修正為：「擬定二林都市計畫（原「停一」、「機二」、「公兒十九」、「停二」、部分「鐵路用地、十七號道路、十八號道路」及臨「停二」南側八公尺道路變更為住宅區）細部計畫並配合變更主要計畫案」。
- 二、本案因涉及配合變更主要計畫，將來層報核定時，請依主要計畫及細部計畫分別製作計畫書、圖。
- 三、依部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定核算，本計畫公兒用地面積不足○·一九公頃，故將本計畫之細7-8公尺及細4-8公尺用地寬度修正為六公尺，細2-10公尺及細3-10公尺用地寬度修正為八公尺，上開道路用地面積減少部分全部劃設為公兒用地並配合廣場兼停車場用地及綠地妥為

調整規劃後，請縣政府製作書、圖。

四、為維護本計畫區之居住環境品質，將住宅區之容積率修正為不得大於百分之一百八十（縣都委會決議後之住宅區之容積率為百分之二百）。

五、為綠美化環境及因應未來停車需求，於第二點（住宅區）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，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。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。」

六、本細部計畫區內現有高壓鐵塔原則上應改以地下化施工，以免影響景觀。

第七案：南投縣政府函為「變更廬山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會第一五六次會審決通過，並准南投縣政府以八十七年六

月一日（八七）投府建都字第○八一○六○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、本案係承接前台灣省都市計畫委員會未結案件，前經台灣省都市計畫委員會主任委員核

可，由徐委員淵靜（召集人）、曾委員梓峰、王委員雪玉、唐委員明健及嚴委員慶煌等組

成專案小組先行審查。專案小組已於八十八年元月十一日前往現場勘查並於八十八年四

月七日召開審查會議，作成審查結論「請規劃單位會同縣政府調查計畫區內河川範圍變

動、治理計畫及計畫區內違章建築分布情形後提下次小組會討論。理由：據規劃單位說

明：一、計畫內河川受歷次颱風影響，河道已多次變更，且該河道係屬野溪，其管理單

位及治理計畫尚待查明。二、計畫區範圍內查有不少違章」。

七、本案經南投縣政府以八十九年六月二十三日（八九）投府建都字第八九〇九五二六四號函復：「為配合本府觀光局籌備處之溫泉區計畫與九二一震災後溫泉區重建，擬俟本府觀光局籌備處之溫泉區計畫定案後，再重新辦理都市計畫通盤檢討」，爰提會討論。

決議：本案考量受九二一地震影響，南投縣轄之都市計畫區樁位均可能位移，目前縣政府正全面辦理樁位檢測及該府觀光局正研訂「廬山溫泉開發管理方案實施計畫」，為使該開發管理方案與都市計畫相配合，故同意照南投縣政府八十九年六月二十三日（八九）投府建都字第八九〇九五二六四號函意見，退回該府重新辦理都市計畫通盤檢討，惟左列各點請於通盤檢討時妥為處理並納入檢討內容。

一、本會八十三年四月二十八日第三七三次會審議「變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」有關「(一)、旅館區之規劃，應就溫泉分布及供給，預計遊客數之需求、地質狀況、景觀因素等，依不同之旅館型態（如觀光旅館、國民旅社等），詳予檢討劃設之。(二)、計畫區內之飲用水、廢污水排放及處理、廢物之處理及上、下水道系統、

應予審慎規劃，納入計畫內容」等決議，經查本次通盤檢討尚未作適當處理，請妥為檢討。

二、前台灣省都市計畫委員會八十八年四月七日專案小組意見：「請規劃單位會同縣政府調查計畫區內河川範圍變動、治理計畫及計畫區內違章建築分布情形」乙節，請查明並妥為研處。

三、前台灣省都市計畫委員會專案小組八十八年元月十一日，依林立法委員春德在省議員任內於八十七年五月二十八日召開之「孔欽海先生等陳情案調處會議」所作結論，有關「省都委會專案小組辦理實地勘察時，邀請參加該次調處會與會人士及當地民眾共同參與」乙節，前台灣省都市計畫委員會專案小組現場勘查時民眾反應意見（詳附件），請參酌處理。

【附件】前台灣省都市計畫委員會專案小組於八十八年元月十一日前往廬山勘查「變更廬山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」時民眾反應意見：

- (一)、取消商業區、旅館區開發許可要點，有關應繳納回饋金之規定；尤其以土地面積小者取消土地回饋。
- (二)、降低商業區、旅館區開發許可要點，有關開發許可面積限制為○·二公頃以上之門檻。
- (三)、縮小保護區範圍，或修正都市計畫範圍，將計畫區北側原住民精英部落剔除，移往南側計畫外土地馬赫波一帶。
- (四)、本計畫區已建成之旅館，建議政府輔導合法化，包括綠廬、清溪別館、好望山莊、溫泉橋碧綠右側等。
- (五)、廬山風景特定區之特色，應開發渡假溫泉沐浴之旅館區為主，才能創造觀光潛力。本計畫遊樂區面積才三·八八公頃，又分兩處開發，效益低，建議廢除。
- (六)、計畫區東南側原住民台地部分建議不納入規劃。

第八案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會第九十四次會議審議通過，並准屏東縣政府八十八年十

二月六日八八屏府建都字第二一五三七〇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，由本會翁委員金山（召集人）、黃委員武達、汪委員桂生、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，並退請屏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。

一、本計畫區公共設施用地之面積不足，考量「機四」機關用地目前係由菸酒公賣局作為菸

類試驗所使用，由於「菸」對社會有其負面影響，又該需地機關（菸酒公賣局）函文同意將私有土地部分撤銷徵收；故同意將「機四」機關用地照屏東縣政府依專案小組意見於八十九年六月九日以（八九）屏府建都字第八八五九九號函所送變更計畫圖附帶條件變更為住宅區、公園用地、文中（小）用地。

二、考量地方實際需要及兼顧居住環境品質並參照本會八十九年六月十三日第四八七次會議審議「訂定佳冬都市計畫（土地使用分區管制要點）案」決議，將土地使用分區管制要點第二點及第三點修正為：「二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。」，「三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。」

三、參照本會八十九年六月十三日第四八七次會議決議，將停車空間設置規定修正為：「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。」

四、將專案小組意見五、六、七有關退縮建築之規定修正為：「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屏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，則擇一退縮）。	退縮部分得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度至少為四公尺），如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之五○需綠化植栽。
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，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
學校用地		
行政區		

五、九如鄉公所列席人員建議將本計畫區南側三筆國有農業區土地（面積約一公頃）變更為污水處理廠用地乙節，請縣政府製作變更計畫書、圖並補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體對本案提出異議時，則准予通過，否則再提會討論。

六、逕向本部所提陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情人位置	陳情理由	建議事項	本會決議
----	-----------	------	------	------

1	蔡靜慧女士	九如鄉九平段559、560、561地號土地	一、陳情地點之土地為陳情人所有。 二、陳情人業奉政府核准設立「屏東縣淨念寺文教協會」。 三、供建築淨念寺。	請准予將陳請地點面積五二六七·五五平方公尺變更為保存區，俾為建築淨念寺。	同意變更為宗教專用區。惟應請縣政府製作變更計畫書圖並補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體對本案提出異議時，則准予通過。否則，再提會討論。
---	-------	-----------------------	---	--------------------------------------	--

【附錄】

本部都委會八十九年三月八日召開審查「變更九如都市計畫（第二次通盤檢討）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過。

一、原計畫年期民國七十八年業已屆滿，故配合南部區域計畫訂定之年期，將計畫目標年修正為民國九十四年。

二、本計畫區公共設施用地之面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之標準（其中公園用地面積不足一·八公頃、兒童遊樂場用地面積不足〇·四四公頃、停車場用地面積不足一·一六公頃、文小用地面積不足〇·五公頃、文中用地面積不足二·五公頃），因此採納鄉公所列席人員說明：「機四」機關用地目前係由菸酒公賣局作為菸類試驗所使用，由於「菸」對社會有其負面影響，又該需

地機關（菸酒公賣局）函文同意將私有土地部分撤銷徵收；故建議將「機四」機關用地除現有辦公室範圍維持機關用地及北側私有地部分附帶條件變更為住宅區（附帶條件：應另行擬定細部計畫，含配置三十五％以上之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更為停車場用地）外，其餘變更為公園用地以補公共設施用地之不足，請縣政府繪圖提會討論決定。

三、本計畫區內有多處公共設施用地於上次通盤檢討時，以附帶條件變更為住宅區或商業區，據縣政府列席人員說明，迄今仍未辦理擬定細部計畫；因本計畫區公共設施用地不足，且為避免影響都市計畫整體發展，故建議將該附帶條件增列：應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更恢復原計畫。

四、本計畫區計畫人口一二、〇〇〇人，住宅區面積八五·八六公頃，商業區面積四·三二公頃，以每人五〇平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區容積率分別為住宅區百分之六六及商業區百分之一八六，為符合地方需要，是否參酌「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第四點規定，將住宅區及商業區之容積率分別修正為不得大於百分之二〇〇及三百二十（縣都委會

決議後之住宅區及商業區之容積率分別為百分之二百四十及三百二十) 提請討論決定。

五、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：

「將來申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺指定牆面線（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，則擇一退縮），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者，則超過部分每一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。」

六、為增加開放空間面積，將第四點乙種工業區之建蔽率調整為不得大於百分之六〇，並增訂「建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度至少為四公尺），如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之五〇需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質」。

七、為增加開放空間及綠美化環境，將行政區及機關用地之建蔽率調整為不得大於百分之五〇，並於第六點（行政區）、第七點（機關用地）及第八點（學校用地）均增列第二項：「建築基地申請建築時

應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，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。」

八、為統一名稱及為配合公營事業民營化政策，建議將「保存區」（現有「三山國王廟」）修正為「寺廟專用區」、「加油站用地」修正為「加油站專用區」。

九、為簡化條文將第十、十一、十二點修正為：「

十、（一）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。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

（1）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

（2）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。」

十、本案因九如鄉尚未建立污水下水道系統及無垃圾焚化廠或衛生掩埋廠之興建計畫，宜請該公所儘速
規畫，如涉及都市計畫之變更，請依法定程序辦理，以資妥適。

第九案：高雄縣政府函為「變更烏松（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會第十一、二十二、二十五、三十一、三十九、四十、四

十二次會議審議通過，並准高雄縣政府八十八年四月廿一日八八府建都字第○七一二○

○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，由本會黃委員武達（召集人）、翁委員金山、李委員威儀、徐委員淵靜

及陳委員銀河、夏委員正鐘、張委員元旭等組成專案小組，專案小組已分別於八十八年

十月二十七日、十二月十五日、八十九年一月十三日及四月二十八日召開四次會議審查

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，並退請高雄縣政府依照修正計

畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、為統一名稱，將「寺廟專用區」修正為「宗教專用區」。
- 二、參照本會八十九年六月十三日第四八七次會議決議，將停車空間設置規定修正為：「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。」
- 三、逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號2，有關建議將仁美派出所使用中之機關用地變更為住宅區部分，為保留將來使用之彈性，故未便採納；至於建議將住宅區（美德段 696 地號部分土地）變更為機關用地部分，請高雄縣政府製作變更計畫書、圖並辦理公開展覽，如公開展覽期間無人民或團體提出陳情意見，則同意採納，否則再提請大會討論。

【附錄】

本部都委會八十八年十月二十七日、十二月十五日、八十九年元月十三日、四月二十八日召開審查「變

更鳥松（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照高雄縣政府核議意見通過。

一、變更內容綜理表部分：

編號一：修正如附圖說一。

編號二：修正如附圖說二。

編號三：修正如附圖說三。

編號四：修正如附圖說四。

編號五：修正如附圖說五。

編號九：維持原計畫。

編號十一：將機關用地變更為保存區部分，修正為寺廟專用區以統一名稱。

編號十二：變更為停車場用地以補停車場用地面積之不足。

編號十三：將「加壓站」修正為「自來水事業用地」，以統一名稱。

編號十五：依人口成長推估，計畫目標年人口與原計畫人口甚為接近，故維持原計畫人口。至於

計畫人口密度部分，請縣政府照本部都委會審議結果修正。

二、人民或團體陳情意見綜理表部分：

編號：請縣政府詳為查明變更位置及範圍，以資明確。

編號：請縣政府詳為查明變更位置及範圍，以資明確。

編號：請縣政府詳為查明變更位置及範圍，以資明確。

編號：建議變更保護區為宗教專用區乙節，照高雄縣政府八十九年四月八日八九府建都字第55575號函送之圖說資料修正如附圖說六。建議變更圓覺寺保存區為圓照寺保存區乙節變更為寺廟專用區。

編號：將「加壓站」修正為「自來水事業用地」，以統一名稱。

三、土地使用管制要點部分：

第二點及第三點：為因應未來停車需求，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者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。」。

第四點：修正為：「本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二一〇。」

第六點：修正為：「寺廟專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。」。

第九點：修正為：「加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。」。

增列：

「自來水事業用地、郵政事業用地及電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。」。

「公墓用地之建蔽率不得大於百分之十，供納骨塔使用之建築物簷高不得大於十五公尺，其建築量體、造型及色彩並應妥予考量。」。

「為補停車場用地面積之不足，本計畫廣場用地及公園用地得以多目標使用方式優先興建地下停車場，供公眾使用。」。

將第十、十一、十二條修正為：

「十、 有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計

鼓勵辦法』規定辦理。

建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。」

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高雄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，則擇一退縮）。	退縮部分得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，後院之退縮依照建築技術規則有關防火間隔之規定辦理。	退縮部分得計入法定空地，且法定空地中至少應百分之五○予以植栽綠化。
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，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
學校用地		
自來水事業用地		
郵政事業用地		
電信事業用地		

四、逾公開展覽期限人民或團體陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見
逾	陳情人：顏良雄等人 陳情位置：烏松鄉仁美段543等地號土地 (高雄縣政府88.6.5府建都字第99782號函)	一、原陳情人等仁美段543地號高碼二路之延長至高碼市場之土地之道路及同段525-1地號高碼一路之延長至高碼市場之土地之道路間(如圖示紅色部分)，已行二十三年以上，但因政府八十三年都市計畫擬拓寬道路，民等將遭受拆除部分房屋之苦痛，政府亦須動用公庫，且造成人民生計之苦困，且原留八米道(如附照片及圖示紅色部分)行車上已是通行無阻，故無必要拓寬，避免民怨之再生，僅陳各級長官重視，並惠予重新考慮都市計畫變更如上所請。 二、請惠予重新考慮都市計畫時，將學堂路依法變更都市計畫道路回歸為拉直之十五米道以利交通暢行。	請重新規劃都市計畫回復民等十二米道之高碼一路及高碼二路為原來之八米道路與學堂路十五米道為拉直其道路之計畫，以免損害民等之房屋，以維生計，並減少動用公庫之支付，實感德便。	照高雄縣政府88.7.27府建都字第133386號函送意見：未便採納。
逾	陳情人：高雄縣政府警察局。 陳情位置：機七(二-5號到路東側)、住宅區(美德段696地號部份土地) (高雄縣政府88.1.12府建都字第000442號函)	現仁美派出所使用中之機關用地為私有土地(無償使用多年)，本府無財源辦理徵收，故擬於縣有土地另劃設機關用地供仁美派出所使用，而原機關用地與予變更為住宅區，補償歸還私人地主。	將「機七」用地變更為住宅區，而另將住宅區(美德段696地號部份土地約1000平方公尺)變更為機關用地。	請縣政府查明並補充具體變更資料(含使用現況、產權狀況、面積等)後提請大會討論。
逾	陳情人：中華電信南區分公司鳳山營運處 陳情位置：二-5號到路(美	因應烏松仁美地區未來長途、室內電話交換設備之擴充，多元化電信網路之需要，並規畫供行動電話機房使用，擬興建仁美機房以	將農業區變更為電信用地。	同意變更為電信事業用地。

	山路) 東南測之農業區 (仁和段 119 地號 0.1983 公頃)。 (高雄縣政府 89.3.13 府建都字第 41039 號函)	配合經濟發展所興建之重大電信設施，有迅行變更之需要，前業經內政部同意依都市計畫法二十七條辦理個案變更。		
--	---	---	--	--

第十案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（台灣省部分）（部分農業區為自來水管線用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會八十八年十月五日第四十八次會議審議通過，並准高雄縣政府八十九年六月五日八九府建都字第六八五〇二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四款。

台灣省政府八十七年十二月十六日八七府建四字第一七二八四〇號函。

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：本案除將案名修正為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區為自來水管線用地）案」外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第十一案：嘉義縣政府函為「擬定朴子都市計畫（原公兒五用地變更為住宅區）細部計畫案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會第一六八次會議審議通過，並准嘉義縣政府八十九年四月五日八九府工都字第三八三九七號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七條。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、翁委員金山、侯委員錦雄、汪委員桂生、鄭委員可誠等組成專案小組，專案小組已於八十九年六月五日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除將專案小組意見二—（一）修正為「據市公所列席人員說明，本細部計畫區內現有灌溉渠道，業經嘉南農田水利會同意改道在案，為確保輸水順暢及綠美化環境，故將廣場用地修正為綠帶。」外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請嘉義縣政府依照修正計

畫書、圖後，報請內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都委會八十九年六月五日召開審查「擬定朴子都市計畫（原公兒五用地變更為住宅區）細部計畫案」

專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、將案名修正為：擬定朴子都市計畫（原「公兒五」公兒用地變更為住宅區）細部計畫案，以資妥適。

二、請縣政府會同市公所依照下列原則妥為修正計畫書圖：

（一）據市公所列席人員說明，本細部計畫區內現有灌溉渠道，業經嘉南農田水利會同意改道在案，

為確保輸水順暢及綠美化環境，故將廣場用地修正為綠化步道。

（二）本細部計畫區東南側現有五路財神廟，因無遷建計畫，故配合現況修正為廣場用地，以符實際。

（三）為避免過多衝突點影響文化路交通車流，故將部分路段修正為綠化步道，並在公共設施負

擔比例不低於百分之三十五原則下，配合調整公兒用地範圍及道路系統，以維護交通順暢。

三、為綠美化環境及因應未來停車需求，建議將土地使用管制要點第二點修正為：「住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。將來申請建築時，應自道路（或廣場、綠化步道）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，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。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。」

四、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三點第二款予以刪除。

第十二案：台北縣政府函為「變更樹林（山佳地區）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議審議通過，並准台北縣政府八十九年六月二日八九北府城規字第一八九五二四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：詳逕向本部陳情意見。

決議：本案除逕向本部陳情意見部分外，其餘照案通過，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。

【附表】逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	北誼興業股份有限公司 新興段六一九地號 (一·二一一七公頃)	一、本公司之樹林工廠為創立三十年之液化石油灌裝工廠，擁有合法之工廠登記證，營運至今從未間斷，且各項工檢、消化單位檢查合格，符合使用規定。 二、本工廠如據計畫規定為乙種工業區，將淪為不合法緣之工廠。 三、本工廠乃必需高度注重「工業安全」與「公共安全」之原料工業，依都市計畫法台灣省施行細則第二十條規定理應列為「特種工業區」。	建議由現有之工業區變更為特種工業區。	考量該公司既屬營運中之合法工廠，宜准其為從來之使用，惟為加強維護工業安全及公共安全，應有適當之管制，故採納縣政府列席人員之意見同意變更為特種工業區，並將建蔽率修正為不得大於百分之五十，容積率修正為不得大於百分之一百五十，且將來新建廠房時應自基地境界線退縮十公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但應妥為綠美化。

第十三案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（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五六二次會議審議通過，並准台北縣政府八十九年五月二十七日八九北府城規字第一七八三〇八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。

第十四案：基隆市政府函為「變更基隆市港口商埠部分（國家新城附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經基隆市都市計畫委員會第三〇七、三〇八次會議審議通過，並准基隆市政府八

十八年十一月六日八八基府工都字第七八一五七號函檢送計畫書圖報請審議。

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、本案經簽奉核可，由本會辛委員晚教（召集人）、黃委員世孟、歐陽委員嶠暉、黃委員武達、陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年五月十七日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請基隆市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五月十七日召開審查「變更基隆市港口商埠部分(國家新城附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照基隆市政府核議意見通過：

一、本案計畫年期已屆滿且公共設施用地開闢率偏低，宜將計畫年期調整為民國一〇〇年，並請基隆市政府配合修正事業及財務計畫表所訂之預定完成期限，加速興闢公共設施用地，以改善本計畫區之生活環境品質。

二、變更內容明細表部分：

編號十四：配合相鄰住宅區之使用管制，將本案住宅區範圍指定為住二。

編號十五：據基隆市政府人員查稱本案係細部計畫範圍之 1-1-18M 道路及 3-1-12M 道路依主要計畫內容重新測量更正中心樁位，故請該府修正變更內容，以符實際變更理由。

三、土地使用分區管制要點部分：

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，

故建議將第十一條修正為：「左列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基隆市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】變更基隆市港口商埠部份（國家新城附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案退縮規定

分區及用地別	退縮深度	備註
住宅區 (住一、住一--一、住二)	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
車站用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分應留設為綠化人行空間，與臨接道路整體規劃設計，並應依規定綠化後，始得發照建築。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
郵政用地		
國小用地		
高中用地		
倉儲區	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。	退縮部分得計入法定空地

為維護居住環境品質及適應未來停車需求，增列第三點：「住宅區、商業區內，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。」

第十五案：台南市政府函為「擬定鄭子寮三等廿三道路以北第一區原（油十八）用地細部計畫案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會第一九三次會議審議通過，並准台南市政府八十九年三

月二日八九南市都計字第二〇六四〇五號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十四條。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、檢附：市都委會修正意見綜理表。

六、公民或團體所提意見：無。

七、案經簽奉核可，由本會黃委員武達（召集人）、陳委員博雅、汪委員桂生、賴委員美蓉及陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年三月二十三日及六月三十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：本案除專案小組意見（詳附錄）二、三，照台南市政府依專案小組意見於八十九年七月六日以八九南市都計字第二二一三〇八號函所送修正圖及事業及財務計畫通過外，其餘准照專案小組意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都委會八十九年三月二十三日及六月三十日召開審查「擬定鄭子寮三等廿三號道路以北第一區原(油十八)用地細部計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘建議照台南市政府核議意見通過。

一、為統一名稱，將本細部計畫案名修正為：「擬定鄭子寮三等廿三號道路以北第一區(原「油十八」加油站用地變更為低密度住宅區)細部計畫案」。

二、台南市政府八十九年六月七日八九南市都計字第二一七三〇四號函所送停車場用地與加油站專用區修正圖，因形狀不甚方整，請再酌予修正。

三、為符合主要計畫規定，將停車場專用區修正為停車場用地，且為公平起見，事業及財務計畫內開發方式並修正為以無償提供或以市地重劃方式開發。

四、土地使用分區管制要點部分：

(一) 基於考量地方需要及兼顧居住環境品質，將第四點修正為：「住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百七十五；惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調

整為不得大於百分之一百八十五。」。

- (二) 為綠美化環境及因應未來停車需求，於第四點住宅區內增列第二項：「建築基地於申請建築時，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，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。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) 參考以往審查案例，將加油站專用區之容積率修正為不得大於百分之一百二十。

八、散會（下午十三時二十分）。