

內政部都市計畫委員會第五〇一次會議紀錄

一、時間：中華民國九十年一月九日（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不克出席，由李兼副主任委員代理主席） 紀錄彙整：顏永坤

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、確認本會第四九九次、五〇〇次會議，及本部、南投縣與名間鄉都市計畫委員會聯席會議記錄。

決 議：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 一 案：基隆市政府函為「變更基隆市港口商埠地區（地方法院附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 二 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（捷運系統大坪林站聯合開發用地（捷六））細部計畫案」。

第 三 案：台北縣政府函為「擬定土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））細部計畫案」。

第 四 案：台北縣政府函為「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一））細部計畫案」。

第 五 案：台北縣政府函為「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫並配合變更主要計畫覆議案」。

第 六 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分住宅區為變電所用地）案」。

第 七 案：台南市政府函為「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫並配合變更主要計畫案」。

第 八 案：台南市政府函為「擬定台南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」。

第 九 案：新竹縣政府函為「擬定竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫案」。

第 十 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵

塔專用區)案」。

第十一案：台灣省政府辦理「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」。

第十二案：台南縣政府函為「變更學甲都市計畫(部分農業區為行水區，部分行水區為農業區)案」。

第十三案：台南縣政府函為「變更善化都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」。

第十四案：台南縣政府函為「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)再提會討論案」。

第十五案：台南縣政府函為「變更暨擴大新化都市計畫(容積率專案通盤檢討)再提會討論案」。

第十六案：台南縣政府函為「訂定新市都市計畫(土地使用分區管制要點)再提會討論案」。

第十七案：台南縣政府函為「變更官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第十八案：花蓮縣政府函為「擬定東華大學城特定區主要計畫案」。

七、核定案件

第一案：基隆市政府函為「變更基隆市港口商埠地區（地方法院附近地區）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三一一次會審議通過，並准基隆市政府八十九年五月二十五日八九基府工都字第○四○二九一號函檢送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暨逕向本部陳情意見表。

決議：本案案情較為複雜，由本會委員另行組成專案小組（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 二 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（捷運系統大坪林站聯合開發用地（捷六））細部計畫案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會第二九二次會審議通過，
並准台北縣政府八十九年十一月十三日八九北府城規字第
四二四二三八號函檢送計畫書圖報請審議。

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。

第三案：台北縣政府函為「擬定土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））細部計畫案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會第二七二次會審議通過，並准台北縣政府八十八年十一月二十三日北府工都字第四二九一一〇號函檢送計畫書圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七、二十二條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由徐委員淵靜（召集人）、辛委員晚教、陳委員銀河及林委員大煜等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年七月二十八日、九月二十一日及十月十八日召開三次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決議：本案除申請開發時對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審查外，其餘部分准照專案小組意見（詳附錄）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。

[附錄]

本部都委會八十九年七月二十八日、九月二十一日及十月十八日召開審查

「擬定土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案」

專案小組意見：

本案建議除左列各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

一、為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線(包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等)、防災救災據點(包括避難場所和避難設施等)及緊急維生系統，並經台北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

二、本案因土地開發及公共建設因素，將造成土地資本化與可及性增加，其分區改變後土地及使用價值增加，應予適當回饋，經規劃單位檢討、分析基地條件相似之南勢角站聯合開發用地案(該站經八十七年十二月營運通車迄今，其土地公告現值調高約一·二一倍，而該站鄰近土地公告現值調高約一·〇四倍)估算土城線永寧站通車後本開發基地之發展價值比率為百分之二一〇，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本案自願捐地比例百分之十五，尚稱合理，故同意回饋比例不再增加。

三、土地使用分區管制部分：

(一)考量未來特二號公路轉運之需要及預期本聯合開發用地日後開發可能造成之交通衝擊，故建議將第(一)點後段增列：「依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除

基地面積之百分之三十可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。」

(二) 為提供較大之開放空間面積及綠美化環境，且捷運系統用地之建蔽率已訂有上限規定，故將第(三)點內「建蔽率若為公益需要有必要增大者須經台北縣都市設計審查委員會同意，則不受六〇%之限制。」乙節予以刪除。

(三) 本案捷運系統用地聯合開發部分其使用項目與商業區之規定相當，故參據本會審查案例，建議將第(六)點修正為：「本計畫區捷運系統用地之建築物於申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分得計入法定空地。」

第 四 案：台北縣政府函為「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一））細部計畫案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會第二七二次會審決通過，並准台北縣政府八十八年十一月二十三日北府工都字第四二九一一〇號函檢送計畫書圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七、二十二條。

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，由徐委員淵靜（召集人）、辛委員晚教、陳委員銀河及林委員大煜等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年七月二十八日、九月二十一日及十月十八日召開三次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰提會討論。

決 議：本案除申請開發時對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人與各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審查外，其餘部分准照專案小組意見（詳附錄）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。

[附錄]

本部都委會八十九年七月二十八日、九月二十一日及十月十八日召開審查「擬

定土城（頂埔地區）都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一））細部計畫案」專案小組意見：

本案建議除左列各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

一、為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線（包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等）、防災救災據點（包括避難場所和避難設施等）及緊急維生系統，並經台北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

二、本案因土地開發及公共建設因素，將造成土地資本化與可及性增加，其分區改變後土地及使用價值增加，應予適當回饋，經規劃單位檢討、分析基地條件相似之南勢角站聯合開發用地案（該站經八十七年十二月營運通車迄今，其土地公告現值調高約一·二一倍，而該站鄰近土地公告現值調高約一·〇四倍）估算土城線永寧站通車後本開發基地之發展價值比率為百分之二一〇，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本案自願捐地比例百分之十五，尚稱合理，故同意回饋比例不再增加。

三、土地使用分區管制部分：

（一）考量未來特二號公路轉運之需要及預期本聯合開發用地日後開發可能造成之交通衝擊，故建議將第（一）點後段增列：「依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除

基地面積之百分之三十可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。」

(二) 為提供較大之開放空間面積及綠美化環境，且捷運系統用地之建蔽率已訂有上限規定，故將第(三)點內「建蔽率若為公益需要有必要增大者須經台北縣都市設計審查委員會同意，則不受六〇%之限制。」乙節予以刪除。

(三) 本案捷運系統用地聯合開發部分其使用項目與商業區之規定相當，故參據本會審查案例，建議將第(六)點修正為：「本計畫區捷運系統用地之建築物於申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分得計入法定空地。」

四、本細部計畫面積僅為〇・〇二五七公頃，基地狹小，日後開發建築應配合擬定土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））細部計畫案一併辦理。

第五案：台北縣政府函為「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫並配合變更主要計畫覆議案」。

說明：一、本案係依據台北縣政府八十九年十月廿四日八九北府城規字第三八七〇一四號函及八十九年十二月四日八九北府城規字第四三四七四六號函辦理。

二、本案前經本會八十九年九月五日第四九三次會審議完竣，會議紀錄並經內政部於八十九年十月六日以台八九內中營字第七七 B--八九一八三三三號函轉台北縣政府在卷，因台北縣政府對案內之土地使用分區管制要點內住宅區、商業區之容積率規定及相關退縮建築規定，認為無法符合民眾需求與為使全街廓之退縮建築能具連貫性，爰提出覆議。

三、法令依據：都市計畫法第八十二條。

四、覆議理由及內容：詳覆議內容對照表（如附件）。

【附件】：「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫並配合變更主要計畫案」台北縣政府覆議內容對照表

內 容	本會八十九年九月五日第四九三次會議	台 北 縣 政 府 建 議 修 正 條 文	說 明
一、容積率	一、第一種住宅區： 住宅區內指定街廓編號 R1、R2、R3、R4、R5、R6 之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，屋簷高度不得大於十八公尺（詳如附圖）。 二、第二種住宅區： 住宅區內指定街廓編號 R7、R8、R9、R10、R11、R12、R13、R14、R15、R16、R17、R18、R19 之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十，屋簷高度不得大於二十四公尺（詳如附圖）。 三、商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百八十。	依本縣都委會決議： 一、住宅區容積率不得大於百分之二百。 二、商業區容積率不得大於百分之三百二十。 三、餘依內政部都委會決議。	提高計畫區內住宅區與商業區容積率之規定。 理由： 俾利本計畫區之開發暨保障民眾權益。

二、 退縮規定	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物於申請建築時，應依左表之規定退縮建築。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）審查通過者，不在此限。			本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物於申請建築時，應依左表之規定退縮建築。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）審查通過者，不在此限。			取消住宅區及商業區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，則擇一退縮之規定並增訂設置人行道型式之規定。
	理由：			理由：			
	1. 為使全街廓之退縮建築能具連慣性。			2. 本區係以市地重劃作整體開發之新開發地區，可採較嚴格之管制手段予以規範。			
	3. 有關住宅區及商業區之退縮規定業經本縣都市設計審議委員會八十九年十一月八日第三十七次大會（詳后附件一）暨本縣都委會八十九年十一月九日第二九五次會（詳后附件二）報告。						

決議：本案除退縮建築部分「有遮簷人行步道部分得計入法定空地」

乙節，因有違建築技術規則規定，且將來執行亦有困難，故予以刪除，及考量將來執行之可行性，爰增列：「本細部計畫區住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其設置有遮簷人行步道部分，得酌予增加該基地之建蔽率，惟在住宅區及商業區之最大建蔽率分別以不得大於百分之六十及百分之八十為限」

外，其餘准照台北縣政府覆議意見通過，並退請併同本會八十九年九月五日第四九三次會決議修正計畫書、圖 後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 六 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分住宅區為變電所用
地）案」。

說 明：一、本案業經彰化縣都市計畫委員會第一三二次會議審議通過，
並准彰化縣政府八十九年十月十九日八九彰府工都字第一
九九〇八八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。

台灣省政府八十八年三月二十二日府建四字
第一四九八五三號函。

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：本案除增訂退縮建築規定：「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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應至
少退縮三公尺、退縮部分得計入法定空地。」外，其餘准照彰化
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。

第七案：台南市政府函為「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）

細部計畫並配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會第一九三次會審議通過，並准台南市政府八十九年八月二十一日八九南市都計字第二二六八八八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、二十二條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由徐委員淵靜（召集人）、賴委員美蓉、林委員享博、張委員元旭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九月五日、九月二十一日、十月十八日及十一月十六日召開四次審查會議，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，並退請台南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。

一、採納市政府列席人員意見，考量將來審查停車空間之一致性，將專案小組意見七一修正為「住宅區之建築基地樓地板面積在二〇〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二〇〇平方公尺部分，每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」

二、本細部計畫區位於鹽水溪旁，地勢亦較低窪，故請市政府

於都市防災計畫中將有關水災防患救難及聯外救災路線等
規劃資料予以納入，以資週延。

[附錄]

本部都委會八十九年九月五日、九月二十一日、十月十八日及十一月十六日召開審查「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫並配合變主要計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照台南市政府核議意見通過。

一、為統一名稱，將案名修正為：「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫配合變主要計畫案」及「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫案」。

二、民國七十二年台南市主要計畫通盤檢討時由農漁區附帶條件變更為住宅區部分，目前台南市政府正陸續依該附帶條件規定另行擬訂細部計畫中（約有十五處），經查市都委會通過之細部計畫所提供之公共設施面積未能完全符合規定，且市政府並未訂定統一之審查標準，造成各細部計畫區所提供之公共設施比例及開發方式亦不相同，為考量未來執行之可行性及公平性，故將各細部計畫範圍內建成區（以徵收方式取得）及市地重劃地區提供公共設施用地比例，分別訂為以主要計畫變更面積之百分之二十三．五及三十五為原則。

三、據市政府列席人員稱，本細部計畫建成區已無適當土地可再劃設公共設施用地及市地重劃地區現況大部分係漁塭，將來開發時需填土達四公

尺深，工程費負擔較其它地區每公頃增加約五百多萬元，故同意將建成區提供公共設施用地比例酌予調整為不得低於主要計畫變更面積之百分之十七·八九及將市地重劃區提供公共設施比例酌予調整為不得低於主要計畫變更面積之百分之三十二；惟將來辦理市地重劃時，負擔之公共設施比例（不含工程費）不得低於百分之三十三（亦即可將部分建成區之公共設施用地以市地重劃方式取得，以減少市政府徵收費用之負擔），且為考量公共設施合理之分布及採納市政府教育局列席人員意見將文中小用地集中劃設，請市政府參考第一次公開展覽圖妥為修正計畫書圖。

四、依台南市主要計畫規定，「鹽水溪排水幹線以南，鹽水溪以北變更為低密度住宅區部分，於該地擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地。」，據市政府列席人員稱，因執行上確有實質之困難，故同意將上述主要計畫規定刪除，以符合實際。至於公共設施不足部分，請台南市政府參酌本會第四九七次會審議「擬定台南市安南區（中洲寮擴大住宅區及部份農業區）細部計畫案」決議，於將來重新調整台南市各細部計畫範圍時，妥為考量計畫人口、公共設施分布及區位後調整補充。

五、本細部計畫範圍內之商業區係於「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」時由低密度住宅區以附帶條件予以變更，應依該附帶條件規定另行擬定細部計畫並俟細部計畫完成法

定程序發佈實施後，始得發照建築。

六、本細部計畫範圍將部分非都市發展用地之農業區予以納入似有不宜，故刪除。

七、土地使用分區管制要點部分：

（一）為統一名稱及本計畫區公共設施未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，故將第二點修正為：「『住一』住宅區（建成區）之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十，『住二』住宅區（市地重劃區）最小面寬不得低於六公尺，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。」。

（二）為因應未來停車需求，建議於第二點增列第二項：「住宅區建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」。

（三）為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，本細部計畫第二次公開展覽第三點條文除第三款因「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，依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，故予刪除外，其餘照案通過。

- (四) 為將變電所用地作適當之管制，增訂：「變電所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一百六十。」
- (五) 為適應日益增多之停車需求，增列第六點後段為「學校用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公眾使用。」
- (六) 為避免將來執行發生疑義，將第十三點修正為：「台南市政府應依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會（或審查小組），依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。」。
- (七) 有關獎勵規定部分已於第三點中訂定，故建議將第十四點刪除。
- (八) 為增加開放空間及提供停車空間，故參酌本會第四九七次會審議「擬定台南市安南區（中洲寮擴大住宅區及部份農業區）細部計畫案」決議增列：「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。」。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	住宅區之建築基地將來申請建築時，如屬原應依「台南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓者，應自道路境界線退縮五公尺指定牆面線，其中並應留設淨寬三公尺兼供人行步道使用；其餘非屬應留設騎樓之建築基地，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，為顧及污水管線之埋設，除以較寬道路為退縮面外，其另一面並應配合退縮一公尺指定牆面線；而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮五公尺，其另一面亦應配合退縮一公尺指定牆面線），退縮部分得計入法定空地。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

八、逕向本部陳情意見部分：詳如附表專案小組意見欄。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見
一	陳情人： 黃正雄 陳情地點： 國安段1484地號	一、 陳情人所有座落於台南市國安段 1484 地號土地，部份被劃設為變電所用地，因劃設後將上述土地一分為三，影響土地之整體使用。 二、 請將變電所用地之位置往北移，以維護所有權人的權益。	建議將變電所用地之位置往北移。	併專案小組審查意見二。
二	陳情人： 台灣電力公司 嘉南供電區營運處	一、 有關變電所劃設位置建議北移乙案，經本公司檢討評估結果，以北移約五十公尺為宜，惟用地仍請規劃 75Mx55M（不含特殊規定之建築退縮面積），其中 75M 寬處須面臨 B-8-15M 計畫道路，俾利變電所配置及地下電纜管線進出鋪設。 二、 本變電所用地容積、建蔽率管制訂定時，容積率請訂 160% 以上，建蔽率請訂 40% 以上，俾利符合興建需求。	一、 有關變電所劃設位置建議北移乙案，經本公司檢討評估結果，以北移約五十公尺為宜，惟用地仍請規劃 75Mx55M（不含特殊規定之建築退縮面積），其中 75M 寬處須面臨 B-8-15M 計畫道路，俾利變電所配置及地下電纜管線進出鋪設。 二、 本變電所用地容積、建蔽率管制訂定時，容積率請訂 160% 以上，建蔽率請訂 40% 以上，俾利符合興建需求。	併專案小組審查意見二。

第 八 案：台南市政府函為「擬定台南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」。

說 明：一、本案業經台南市都市計畫委員會第一九〇、一九一、一九三次會議審議通過，並准台南市政府八十九年五月二日八九南市都計字第二一三二一七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、二十二條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會徐委員淵靜（召集人）、賴委員美蓉、林委員享博、張委員元旭及陳委員銀河等組成專案小組，專案小組已於八十九年十一月十六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，並退請台南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。

一、採納市政府列席人員意見，考量將來審查之一致性，將專案小組意見四及七，合併修正為：「『住一』住宅區（建成區）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二

○；『住二』住宅區（市地重劃區）之建築基地最小面寬不得低於六公尺，建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一八○。住宅區之建築基地樓地板面積在二○○平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二○○平方公尺部分，每超過一五○平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」。

二、有關專案小組意見三請台南市政府儘量調整補充公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場等五項公共設施用地乙節，准照台南市政府依專案小組意見所繪計畫圖通過（如后附圖），惟其中於建成區範圍內增設公兒用地及調整部分道路系統，因涉及公平合理原則，故請台南市政府重新辦理公開展覽，如公開展覽期間無人民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會討論，否則再提會審議。

[附錄]

本部都委會八十九年十一月十六日召開審查「擬定台南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照台南市政府核議意見通過。

- 一、查「擬定台南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫並配合變更計畫案」已配合將主要計畫有關「鹽水溪排水幹線以南，鹽水溪以北變更為低密度住宅區部分，於該地擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地」之規定刪除，故同意台南市政府依低密度之人口密度擬定本計畫。
- 二、採納台南市政府列席代表人員所提意見，將公（兒）11 附近地區規定以市地重劃方式開發（重劃範圍如附圖）。惟因該範圍內土地，現況大都為魚塢，重劃時尚需大量填土，將增加工程費負擔，故其公共設施用地負擔比例，訂為不得低於百分之三十三。
- 三、本計畫區公園、綠地、體育場所、兒童遊戲場、廣場等五項公共設施用地之面積佔總面積比例為百分之六·四，與都市計畫法規定之比例百分之十相差甚大。雖因本計畫區土地多已建築完成，公共設施用地劃設不易，惟為顧及應有之環境品質，請台南市政府儘量調整補充該五項公共設施用地，並繪圖提會討論。
- 四、本計畫區因部分公共設施用地不足，故將住宅區之容積率調整為不得大於百分之一二〇，以降低對環境的衝擊，另為提昇地主參與市地重劃

的意願，市地重劃範圍內之住宅區容積率訂為不得大於百分之一八〇。

五、本計畫區範圍內之商業區應依其附帶條件規定，另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。

六、「台灣省建築物增設停車空間獎勵要點」，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，依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改由縣（市）政府訂定，故將土地使用分區管制要點第五點第三款刪除。

七、採納台南市政府列席代表人員所提意見，為解決停車問題，於土地使用分區管制要點第六點增列第二項：「住宅區之建築基地最小面寬不得小於六公尺，樓地板面積在二〇〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二〇〇平方公尺部分，每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」，

八、採納台南市政府列席代表人員所提意見，參酌「擬定台南市安南區（中州寮擴大住宅區及部分農業區）細部計畫案」，將土地使用分區管制要點第九點修正如左表。

分 區 及 用 地 別	退 縮 規 定
住宅區	建築基地將來申請建築時，如屬原依「台南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓者，應自道路境界線退縮五公尺指定牆面線，其中並應留設淨寬三公尺兼供人行步道使用；其餘非屬應留設騎樓之建築基地，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，為顧及污水管線之埋設，除以較寬道路為退縮面外，其另一面並應配合退縮一公尺指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一退縮五公尺，其另一面亦應配合退縮一公尺指定牆面線），退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
機關用地	應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三公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

- 九、為提升生活環境品質，本計畫區應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會（或審查小組）依都市設計準則審查本計畫之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。
- 十、將土地使用分區管制要點第十點後段：「若提都市設計審議委員會審議通過，得再酌予增加容積，其可增加容積授權由都市設計審議委員會決定之」刪除，以免將來執行時發生爭議。

第 九 案：新竹縣政府函為「擬定竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫案」。

說 明：一、本案業經新竹縣都市計畫委員會八十八年七月五日第一二二次會及八十九年五月七日第一二七次會審議通過，並准新竹縣政府八十九年八月十六日八九府工都字第一一三八四七號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十七、二十二條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案退請新竹縣政府，研究東華合纖股份有限公司逕向本部陳情建議重新調整本計畫內容之可行性後再議，如涉及主要計畫變更時請重新依法定程序辦理。

第十案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔專用區）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會八十九年八月四日第一七二次會議審議通過，並准嘉義縣政府八十九年十月十六日八九府工都字第一二一一八八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三款。

（二）內政部八十八年十一月二十二日台八八內營字第八八一〇四八號函。

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：無。

決議：本案除將「電路鐵塔專用區」修正為「電路鐵塔用地」外，其餘准照嘉義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：台灣省政府辦理「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案原係前台灣省都市計畫委員會案件，因台灣省政府之功能業務與組織業於八十八年七月一日調整，遂由本部接續辦理。

二、本案經提前台灣省都市計畫委員會第四九五次會議決議：「將人民或團體陳情意見及嘉義縣、市政府歷次所送資料，送請規劃單位加以檢討評估並研提具體方案及重新辦理公開展覽後再議。」

三、由於規劃單位所擬之方案變更幅度甚大，故經前台灣省都市計畫委員會第五二二及五四九次會議先行研議後重行辦理公開展覽，並經前台灣省建設廳於八十八年三月一日以建四字第六〇四八三七號函送再公開展覽後有關資料送請審議。

四、法令依據：都市計畫法第二十六條。

五、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

六、變更理由及內容：詳計畫書。

七、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

八、案經簽奉核可，由本會翁委員金山（召集人）、賴委員美蓉、徐委員淵靜、黃前委員武達、侯前委員錦雄等組成專案小

組，專案小組已分別於八十九年四月十九日、五月十二日、七月十二日及十一月七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：本案因高速鐵路站區聯外道路特-五十公尺計畫道路，目前尚由嘉義市政府進行開發方式之意願調查中，故暫予保留，俟有具體結果後，再行提會審議。

第十二案：台南縣政府函為「變更學甲都市計畫（部分農業區為行水區，部分行水區為農業區）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一五四次會議審議通過，並准台南縣政府八十九年十一月二十九日八九府城都字第一九二九八九號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款。

台南縣政府依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認定係縣興建之重大設施。

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：據台南縣政府列席人員說明，本案擬變更為行水區部分，係屬都市計畫法第四十二條所稱之公共設施用地，故本案除將「行水區」修正為「河道用地」，以符實際外，其餘准照該府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第十三案：台南縣政府函為「變更善化都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一五五次會議審議通過，並准台南縣政府八十九年十二月十五日八九府城都字第一九九八二八號函檢送計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第三款。

內政部八十六年十二月二十二日台（ ）內營字第八六〇九五〇六號函。

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：台南縣政府函為「訂定善化都市計畫（土地使用分區管制要點）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一五〇次會審議通過，並准台南縣政府八十八年十月廿二日八八府工都字第一八五一三六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：詳計畫書內示意圖。

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、本案前經本會八十九年二月二十二日第四八一次會議審議決議：「本案除左列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過。

一、有關住宅區及商業區之建蔽率及容積率，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

二、為綠美化環境及因應未來停車需求，於第二點（住宅區）、第三點（國宅專用區）及第四點（商業區）增列第二項：『建築基地將來申請建築時，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。』

三、為增加開放空間面積，將第五點乙種工業區、甲種工業區及零星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』。

四、為增加開放空間及綠美化環境，將第六點（行政區）、第七點（機關用地）、第十二點（變電所用地）及第十三點（公用事業用地）之建蔽率調整為不得大於百分之五〇，並於第六、七、九、十、十二、十三點增列第二項：『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』。」

七、案經簽奉核可，由本會辛委員晚教（召集人）、翁委員金山、林委員享博、陳委員銀河、張委員弘憲等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年三月二十三日及八月八日召開兩次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰再提會討論。

決議：本案除將本會八十九年二月二十二日第四八一次會議決議有關停車空間設置及退縮建築規定部分依左列修正外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台南縣政府併同本會第四八一次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、建築線退縮規定

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分 區 及 用 地 別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住 宅 區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商 業 區		
工 業 區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住 宅 區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商 業 區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

二、停車空間設置標準

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總 樓 地 板 面 積	停 車 位 設 置 標 準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇公尺	設置三部
以 下 類 推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

[附錄]

本部都委會八十九年三月二十三日及八月八日召開審查「訂定善化都市計畫（土地使用分區管制要點）案」專案小組意見：

茲考量下列三項因素，將善化都市計畫區之住宅區及商業區之建蔽率及容積率訂定如左附表：

一、鑑於計畫區緊臨台南科學園區，未來將因該科學園區之居住及就業人口，衍生較強住宅需求。

- 二、查台南縣已訂定土地使用分區管制要點之都市計畫區（如六甲、下營、官田鄉（隆田地區）、白河、將軍（漚汪地區）、楠西等），其住宅區之容積率約為百分之一八〇至二〇〇間，商業區之容積率約為百分之三〇〇，故參酌上述規定與地方實際需要訂之。
- 三、為提升生活環境品質及增加開放空間，故鼓勵住宅區申請建築時，如建蔽率未大於百分之五〇時，則容積率得由不得大於百分之一八〇，調整為不得大於百分之二〇〇。

分 區 \ 項 目	建 蔽 率	容 積 率
住宅區	$\leq 60\%$, $> 50\%$	$\leq 180\%$
	$\leq 50\%$	$\leq 200\%$
商業區	$\leq 80\%$	$\leq 300\%$

第十五案：台南縣政府函為「變更暨擴大新化都市計畫（容積率專案通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台南縣都委會第一五〇次會審議通過，並准台南縣政府八十八年十一月三日八八府工都字第一九一四四五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：詳計畫書內示意圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案前經本會八十九年二月二十二日第四八一次會議審議決議：「本案除左列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過。

一、有關住宅區及商業區之建蔽率及容積率，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

二、本案案名請修正為『訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）案』，以資妥適。

三、為統一用語，將條文中『不得超過』一詞修正為『不得大於』。

四、為綠美化環境及因應未來停車需求，於第二點（住宅

區)及第三點(商業區)均增列第二項:『建築基地將來申請建築時,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,則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。』

五、查本計畫區並無工業區,故將第四點刪除。

六、為綠美化環境,於第五點(機關用地)、第六點(學校用地)及第八點(行政區)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。』

七、案經簽奉核可,由本會辛委員晚教(召集人)、翁委員金山、林委員享博、陳委員銀河、張委員弘憲等組成專案小組,專案小組已分別於八十九年三月二十三日及八月八日召開兩次會議審查完竣,並獲致具體結論,爰再提會討論。

決議：本案除將本會八十九年二月二十二日第四八一次會議決議有關停車空間設置及退縮建築規定部分依左列修正外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台南縣政府併同本會第四八一次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、建築線退縮規定

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分 區 及 用 地 別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住 宅 區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商 業 區		
工 業 區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分 區 及 用 地 別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住 宅 區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商 業 區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

二、停車空間設置標準

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總 樓 地 板 面 積	停 車 位 設 置 標 準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇公尺	設置三部
以 下 類 推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

[附錄]

本部都委會八十九年三月二十三日及八月八日召開審查「變更暨擴大新化都市計畫（容積率專案通盤檢討）案」專案小組意見：

茲考量下列三項因素，將新化都市計畫區之住宅區及商業區之建蔽率及容積率訂定如左附表：

- 一、鑑於計畫區緊臨台南科學園區，未來將因該科學園區之居住及就業人口，衍生較強住宅需求。
- 二、查台南縣已訂定土地使用分區管制要點之都市計畫區（如六甲、下營、官田鄉（隆田地區）、白河、將軍（漚汪地區）、楠西等），其住宅區之容積率約為百分之一八〇至二〇〇間，商業區之容積率約為百分之三〇〇，故參酌上述規定與地方實際需要訂之。
- 三、為提升生活環境品質及增加開放空間，故鼓勵住宅區申請建築時，如建蔽率未大於百分之五〇時，則容積率得由不得大於百分之一八〇，調整為不得大於百分之二〇〇。

分 區 \ 項 目	建 蔽 率	容 積 率
住宅區	$\leq 60\%$ ， $> 50\%$	$\leq 180\%$
	$\leq 50\%$	$\leq 200\%$
商業區	$\leq 80\%$	$\leq 300\%$

第十六案：台南縣政府函為「訂定新市都市計畫（土地使用分區管制要點）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一五〇次會審議通過，並准台南縣政府八十九年一月三日八九府城都字第六四五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：無。

六、本案前經本會八十九年二月二十二日第四八一次會議審議決議：「本案除左列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過。

一、有關住宅區及商業區之建蔽率及容積率，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

二、為綠美化環境及因應未來停車需求，於第二點（住宅區）及第三點（商業區）增列第二項：『建築基地將來申請建築時，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。』

三、為增加開放空間面積，將第四點（工業區、零星工業區）及第五點（倉庫區）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』。

四、為增加開放空間及綠美化環境，將第七點（機關用地）、第八點（學校用地）及第十點（屠宰場用地）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。』

五、為提供較大停車空間及避免影響鄰近地區交通，將市

場用地之建蔽率由『不得大於百分之八〇』調整為『不得大於百分之六〇』。」

七、案經簽奉核可，由本會辛委員晚教（召集人）、翁委員金山、林委員享博、陳委員銀河、張委員弘憲等組成專案小組，專案小組已分別於八十九年三月二十三日及八月八日召開兩次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰再提會討論。

決議：本案除將本會八十九年二月二十二日第四八一次會議決議有關停車空間設置及退縮建築規定部分依左列修正外，其餘准照專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台南縣政府併同本會第四八一次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、建築線退縮規定

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實

施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

二、停車空間設置標準

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

[附錄]

本部都委會八十九年三月二十三日及八月八日召開審查「訂定新市都市計畫(土地使用分區管制要點)案」專案小組意見：

茲考量下列三項因素，將新市都市計畫區之住宅區及商業區之建蔽率及容積率訂定如左附表：

一、鑑於計畫區緊臨台南科學園區，未來將因該科學園區之居住及就業人

口，衍生較強住宅需求。

二、查台南縣已訂定土地使用分區管制要點之都市計畫區（如六甲、下營、官田鄉（隆田地區）、白河、將軍（漚汪地區）、楠西等），其住宅區之容積率約為百分之一八〇至二〇〇間，商業區之容積率約為百分之三〇〇，故參酌上述規定與地方實際需要訂之。

三、為提升生活環境品質及增加開放空間，故鼓勵住宅區申請建築時，如建蔽率未大於百分之五〇時，則容積率得由不得大於百分之一八〇，調整為不得大於百分之二〇〇。

分 區 \ 項 目	建 蔽 率	容 積 率
住宅區	$\leq 60\%$ ， $> 50\%$	$\leq 180\%$
	$\leq 50\%$	$\leq 200\%$
商業區	$\leq 80\%$	$\leq 300\%$

第十七案：台南縣政府函為「變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會第一四三次會議審議通過，

並准台南縣政府八十九年四月廿六日八九府城都字第六一二三五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，由本會賴委員美蓉（召集人）、翁委員金山、陳委員銀河、汪委員桂生、林委員大煜等組成專案小組，專案小組於八十九年六月二十日召開會議審查完竣，獲致具體結論，並經本會八十九年九月五日第四九三次會議審議決議：「本案除左列各點外，其餘准照專案小組意見（如附錄）通過。

一、配合電信事業民營化，將電信事業用地修正為電信事業專用區。

二、有關退縮建築及停車空間設置規定部分，考量本案係現行鄉街計畫之通盤檢討，故請台南縣政府針對地方實際需要，並參酌本會專案小組意見，重新研提具體意見後，

再提會討論。」

七、准台南縣政府八十九年十二月七日八九府城都字第一九八二五〇號函送有關退縮建築及停車空間設置規定到部，爰再提會討論。

決 議：本案有關退縮建築及停車空間設置部分，准照台南縣政府八十九年十二月七日八九府城都字第一九八二五〇號函送之「變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點」（詳附錄）通過，並退請該府併同本會八十九年九月五日第四九三次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。。

[附錄]

變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）案土地使用分區管制要點有關退縮建築及停車空間設置規定

「三、住宅區及商業區，其退縮建築依下列規定辦理：

分區及用地別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住 宅 區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商 業 區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

四、住宅區及商業區，停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工編第五十九條

規定辦理。

• • • • •

十六、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	退縮建築規定	備註
甲種工業區 零星工業區 倉儲區	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以上建築。	退縮部分得計入法定空地。
行政區 機關用地 電力事業用地 電信事業專用區 郵政事業專用區 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。

」

第十八案：花蓮縣政府函為「擬定東華大學城特定區主要計畫案」。

說明：一、擬定東華大學城特定區主要計畫案，除附表部分外，其餘業經前台灣省都市計畫委員會八十七年十一月四日第五六四次會議審議完竣，上開未審決案件（詳附表），經前台灣省都市計畫委員會以八十七年十一月二十四日八七台省都字第五七四六號函請花蓮縣政府依決議辦理後以八十八年十一月二十五日八八府建畫字第一一九九一七號函暨八十九年一月七日八九府建畫字第○五四三號函檢送修正說明書、圖等相關資料報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第十二條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會陳前委員博雅（召集人）、徐委員淵靜、李委員威儀、倪委員世標、張委員元旭等組成專案小組先行審查，專案小組已分別於八十九年三月二十四日及五月五日召開會議審查完竣，並獲致具體結論，復經本會八十九年九月五日第四九三次會議審議決議略以：「本案因列席代表之花蓮縣副縣長仍有其他建議，故請花蓮縣政府將建議事項正式備文函送本部，由本會重新組成專案

小組審查後，再提大會討論。」案經花蓮縣政府依上開決議以八十九年十一月十三日八九府旅都字第一二一四四九號函送建議事項到部。

七、案經再簽奉核可，由本會徐委員淵靜（召集人）、李委員威儀、林委員享博、倪委員世標、張委員元旭等組成專案小組先行審查，專案小組已分別於八十九年十一月三十日及十二月二十八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（詳附錄一）通過，並退請花蓮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。

[附錄一]

本部都委會八十九年十一月三十日及八十九年十二月二十八日召開審查「擬定東華大學城特定區主要計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘仍照本會八十九年三月二十四日及八十九年五月五日專案小組意見（如附錄二）通過。

一、花蓮縣政府建議事項部分：

編號	縣政府八十九年十一月十三日八九府旅都字第一二一四四九號函送之建議事項	本會專案小組意見
一	本計畫書內預定產業發展區之開發方式，鈞部審議決議為回歸部頒「都市計畫農業區檢討變更審議規範」機制辦理之結果，本府甚感不妥。以宏碁集團近日參訪投資本計畫區之言談中可瞭解，時下之企業或產業最不能認同及等待的就是土地變更時程之冗長，而造成商機之流失，也是目前政府開發之工業區，常常造成閒置之主因，科技產業商機瞬息萬變，是以如何落	為符合法令規定，本案仍請縣政府依現行都市計畫程序辦理。且目前都市計畫審議僅地方及中央二級，縣政府可視實際情況依都市計畫第二十七條規定迅行變更，應不致發生土地變更時程冗長之情事。

	實規劃一套有別於本縣其他十八處都市計畫區之預留產業發展區開發方式，營造讓產業或企業能迅速進駐本計畫區建廠甚至量產之開發模式及規範。實乃為本府最為關注之課題。請 鈞部諸位都市計畫專家、委員會予鼎力協助促成。	
二	有關優先發展區內行政院退除役官兵輔導委員會花蓮自費安養中心依前吳副省長協商向行政院（八十八年十一月九日台八八中授四字第11578號函）申請補助辦理遷建規劃及建設經費遭駁回，並請該中心協商本府變更主計畫架構乙案，實乃本府始料未及之事，本府業於八十九年九月十九日邀集相關單位召開協商會議在案，本案當俟 鈞部擇期召開專案小組會議時，再請邀該單位列席詳細說明之。	考量行政院退除役官兵輔導委員會自費安養中心安置問題，採納該會列席代表意見，將現有安養中心使用範圍儘量保留，並將名稱修正為安養中心專用區，且為維護環境品質，在不減少公共設施比例原則下，妥為調整各土地使用分區及公共設施用地，請縣政府製作計畫書圖。
三	至於逾公开展覽人民陳情劃設「渡假住宅區」乙案，因建議之地點鄰近鯉魚潭風景特定區遊憩據點，又該風景區迄今無一較具規模之渡假旅館，若能同意採納，符合本縣推動發展觀光之政策，且對民國九十年起實施週休二日後，湧入本縣數百萬人次之遊客住宿，有疏解效用，且陳情地點部份為鄉村區之丙種建築用地，並興建完成遊樂園設施，本府尊重既已存在之事實樂觀其成。	維持本會八十九年三月二十四日及八十九年五月五日專案小組意見未便採納，惟若縣政府認為仍有必要時，請另循都市計畫法定程序辦理。

二、有關楊瑞和先生等建議將污水處理場及變電所用地維持原規劃位置且應納入第一期優先發展區內乙節，考量修正後污水處理場及變電所用地地點地勢較為低窪及土地係屬公地，區位適當。且據縣政府列席代表稱基於區段征收成本考慮，將上開污水處理場及變電所用地納入第一期優先發展區內辦理區段徵收，尚有困難，故仍維持本會八十九年三月二十四日及八十九年五月五日專案小組意見。

三、本計畫原規劃醫療專用區部分，據縣政府列席代表說明門諾醫院已計畫另覓地興建，故併鄰近土地使用分區修正為農業區。

四、有關車站特定專用區範圍部分，經前台灣省都市計畫委員會八十七年

十一月四日第八十七年十一月第五六四次會審議決議：「授權縣政府會同鐵路局就該車站特定專用區實際需求及與鄰近地區土地整體規劃等妥予劃設，免再提會討論。」，惟據縣政府列席代表說明該府業會同鐵路局依實際需要規劃完竣，故同意照縣政府於小組會中所提規劃圖通過。

【附錄二】

本部都委會八十九年三月二十四日及八十九年五月五日召開審查「擬定東華大學城特定區主要計畫案」專案小組意見：

本案除左列各點外，其餘照前台灣省都市計畫委員會八十七年十一月四日第五六四次會議審議決議通過。

一、依都市計畫法第五條規定及考量未來發展趨勢，以民國八十九年為基準，調整本計畫年期為民國一一五年。又考量保留大部分農業區未來發展彈性，以原初期目標之實質計畫為基準，調整計畫人口為二五、〇〇〇人。

二、為使都市計畫農業區申請變更使用審查標準一致性，有關本計畫農業區之變更開發使用乙節，仍請依本部訂頒之『都市計畫農業區變更使用審議規範』相關規定辦理。

三、為維護生活環境品質及符合公地公用原則，將環保設施用地（供污水處理使用）及變電所用地，變更至原規畫垃圾處理場用地旁之公有地，

作一整體規劃配置（詳如附圖一）。

四、考量發展趨勢及實施進度，將分期分區發展計畫修正為：（一）優先發展區：採區段徵收方式辦理開發地區。（二）既成發展區：係原志學社區，建議為採都市更新方式辦理地區（詳如附圖二）。

五、有關前省都市計畫委員會將原規劃帶狀商業區（社區性）之配置構想調整為區塊狀乙節、因考量地方商業活動消費習性，故參照花蓮縣政府核議意見修正（詳如附圖三）。

六、為配合國民小學小班制政策，將原規劃（優先發展區內）國小用地面積調整為以每所二．〇公頃為原則，授權縣政府繪圖。

七、為提供自行車遊憩運動使用，請於環河公園及社區道路斷面保留劃設互相連結自行車道通行系統。

八、【附表】前台灣省都市計畫委員會八十七年十一月四日第五六四次會議未審決案件綜理表

新 編 號	原 編 號	決 議 內 容	縣 政 府 函 復 意 見	初 審 意 見	本會專案小組 意 見
-------	-------	---------	---------------	---------	---------------

新 編 號	原 編 號	決 議 內 容	縣 政 府 函 復 意 見	初 審 意 見	本 會 專 案 小 組 意 見
一	決議三	有關第一期發展區志學社區、第二期發展區及產業發展區之開發方式部分：請縣政府參考會中委員所提意見擬具具體可行方案再提會討論。	已將原類似開發許可之條文均刪除，而代以依內政部（86.2.17函頒）「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。該規範實有開發許可制之精神，本案援用而使本計畫與中央規定相符，以消除疑慮。	一、第一期發展區內之舊有聚落規模並未標示清楚，為免執行困擾，建請花蓮縣政府繪圖詳予標明範圍並訂定具體可行開發方式及回饋措施等提會討論。 二、東華大學東、北側農業區，將來計畫供為產業發展使用，如採「都市計畫農業區檢討變更審議規範」辦理，是否妥適？建請花蓮縣政府列席人員詳予說明。	併 審 查 意 見 二、四。
二	決議五	本計畫區之主要道路系統未儘完整部分：請縣政府配合實際需要研擬具體可行方案後，再提會討論。	已按實際需要修改，如附圖。	除原編號1-4號六十公尺道路與第一種商業區及公園（水景）與第一種商業區重疊處建請花蓮縣政府列席人員說明共構情形並於計畫書述明外，其餘擬照花蓮縣政府八十九年一月七日八九府建畫字第○五四三號函修正圖通過。	為配合區段徵收土地分配比例實際需要，除原編號 1-4 號道路寬度調整為五十公尺並授權縣政府繪圖外，其餘照花蓮縣政府八十九年一月七日八九府畫字第○五四三號函修正圖通過。
三	決議六	本計畫區舊有聚落部分：請縣政府研擬具體處理方案後，再提會討論。	依內政部八十八年三月八日台八八內營字第八八○三○九一號函示，擴大、新訂或變更農業區、保護區為建築用地時，有特殊情形者得免以區段征收方式辦理。本計畫區內舊有聚落部分，不再劃設住宅區，而以聚落處理。	併新編號一。	併 審 查 意 見 二、四。
四	逾 決 議	有關建議農業區為渡假住宅區部分）：	研擬具體方案，如修正書第二頁。	本案據縣政府函復意見係採整體開發方式辦	該具體方案太過簡略，且為

新 編 號	原 編 號	決 議 內 容	縣 政 府 函 復 意 見	初 審 意 見	本 會 專 案 小 組 意 見
		請縣政府配合河川治理線並參考會中委員所提意見研擬具體方案後，再提會討論。		理，故請該府依照部頒「都市計畫書附帶規定應辦理整體開發地區可行性評估補充規定」詳予說明，如確屬可行者，應於計畫書內補具可行性評估報告，如非屬可行者，建議維持原計畫。	集中發展並考量保留本計畫區未來發展彈性，該農業區不宜零星變更，以免影響將來整體規劃發展，故未便採納。

八、中午十三時○五分)