

內政部都市計畫委員會第五一三次會議紀錄

一、時間：中華民國九十年七月十七日（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，由出席委員互推林委員兼執行秘書益厚代理主席）

紀錄彙整：林瑞峰

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、確認本會第五一二次會議紀錄及本部、南投縣、中寮鄉都市計畫委員會聯席會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 一 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點）覆議案」。

第 二 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點）覆議案」。

第 三 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）再提會討論案」。

第 四 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

- 第五案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（部分公園用地為河道用地）案」。
- 第六案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第七案：台南市政府函為「變更台南市安南區（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。
- 第八案：台南縣政府函為「變更善化都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。
- 第九案：台南縣政府函為「訂定新營擴大都市計畫（土地使用分區管制要點）再提會討論案」。
- 第十案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫（1 部分鐵路用地（供高速鐵路使用）為住宅區、農業區鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路；2 部分鐵路用地（兼供道路使用）為道路用地、3 部分道路用地（兼供鐵路使用）為道路用地；4 部分鐵路用地（兼供人行步道使用）為人行步道）案」。
- 第十一案：高雄縣政府函為「變更旗山都市計畫（部分住宅區為社教專用區、機關用地）案」。
- 第十二案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第十三案：高雄縣政府函為「擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案」。
- 第十四案：台南縣政府函為「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案，人民或團體陳情意見第三案再提會討論案」。
- 第十五案：嘉義市政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計

畫（部分工業區、農業區為工商綜合專用區、生態綠地）
案」。

七、核定案件

第一案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點）覆議案」。

說明：一、本案經本會九十年四月二十四日第五〇七次會議審議決議：「為避免公共設施用地開發時，地下層大量開挖，造成水土資源污染及降低地表透水率，故本案維持原計畫。」，並經內政部以九十年五月十七日台九十內中營字第七七B一九〇〇八五〇一號函送本會第五〇七次會議記錄到縣政府在案。

二、台北縣政府基於下列理由（摘要）：

（一）考量「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」

之立法宗旨，係鼓勵公益設施與公共設施能充分的做多目標彈性利用，以加速都市計畫公共設施用地之建設，增進都市環境品質。

（二）板橋都市計畫公園用地建蔽率為百分之十五，

依現行都市計畫土地分區管制要點規定，開挖率最高僅能達百分之二十五，鑑於板橋市人口密集，實已無法滿足多目標實際開闢使用之需求。

(三) 查板橋市目前尚未開闢完成之公園與綠地面積總計十一·一一公頃占總體都市計畫土地面積僅千分之八·四，故本案變更應不致於造成地表透水率與水土資源污染之重大影響。

(四) 依據板橋市七十五年至八十九年間，地下水位歷年資料得知板橋市地下水位高程有逐年緩步上升之趨勢，顯示板橋市地下水滲入補注情況尚稱良好。

(五) 板橋市都市計畫農業區尚有四十八公頃，占總面積百分之三·六七，亦有助地下水之滲入補注。

(六) 依據「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，於公園用地立體多目標作為停車場使用，其覆土深度應為二公尺以上，故公園之綠化、滲水與調節溫度機能尚可維持良好。

故以九十年五月二十八日九十北府城規字第一八二五六九號函，依都市計畫法第八十二條規定提出覆議，爰再提會討論。

決 議：本案准照台北縣政府覆議意見通過，並退請依照修正計畫

書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附帶決議：請營建署針對院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中，公共設施用地作立體多目標使用時，有關地下開挖面積規定是否過高？詳予檢討，並研提具體修正意見報院核定，以避免地下層大量開挖，造成水土資源污染及降低地表透水率。

第 二 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點）案」覆議案。

說 明：一、本案經本會九十年三月二十日第五〇五次會議審議決議：「為避免公共設施用地開發時，地下層大量開挖，造成水土資源污染及降低地表透水率，故本案維持原計畫。」，並經內政部以九十年四月十日台九十內中營字第七七B一九〇〇六一三二號函送本會第五〇五次會議記錄到縣政府在案。

二、台北縣政府基於下列理由（摘要）：

（一）考量「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之立法宗旨，應考量公益及公共設施用地充分多目標利用，以加速都市計畫公共設施用地之建設。

（二）依據「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，於公園用地立體多目標作為停車場使用，其覆土深度應為二公尺以上，不影響公園用地原規劃設置之機能及綠覆率。

（三）新莊都市計畫公園用地建蔽率為百分之十五，依其土地分區管制要點規定，開挖率僅能達百

分之二十五，實無法配合實際需求。

(四) 查新莊都市計畫內尚未開闢完成之公園用地面積為○·六九公頃，應無造成地表透水率與水土資源污染之問題。

故以九十年四月二十四日九十北府城規字第一三○

○九一號函依都市計畫法第八十二條規定提出覆議，爰再提會討論。

決 議：本案准照台北縣政府覆議意見通過，並退請依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 三 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）再提會討論案」。

說 明：一、本案前經提本部都市計畫委員會九十年一月九日第五

○一次會審議決議：「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。」

二、案經簽奉核可，由辛委員晚教（召集人）、周委員志龍、陳委員明竺、陳委員銀河、及倪委員世標等組成專案小組，上開專案小組已分別於九十年五月三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（如附錄）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。

一、有關退縮建築規定部分，同意照基隆市政府列席人員於會中所提書面意見訂定如下：

1 面臨計畫道路之住宅區及商業區，應自道路境界線退縮三・六四公尺。

2 面臨計畫道路之公共設施用地及公用事業設施，應自道路境界線退縮五・00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・六四公尺。

3 退縮部分得計入法定空地，除植栽綠化外不得設置障礙物，且需與鄰近建築基地退縮部分於平面相銜接。」

二、都市更新條例業於八十七年十一月十一日頒布施行，有關舊市區之更新，得依都市更新條例及其相關規定辦理，故將土地使用分區管制要點第五點予以刪除。

附帶決議：

一、台灣省轄都市計畫區內停車場用地作立體使用時，都市計畫書所訂容積率，是否改採建築高度限制？請各縣市政府於辦理各該都市計畫通盤檢討時妥為考量修正，以符合地方實際需要。

二、請營建署針對都市計畫法台灣省施行細則第三十七條規定，有關停車場用地作平面及立體使用之容積率是否妥適詳予檢討，如有必要請依規定程序修正。

【附錄】

內政部都市計畫委員會專案小組九十年五月三日審查「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」小組意見：

本案建議除左列各點外，其餘照基隆市政府核議意見通過。

一、為符合實際及配合事業及財務計畫之第一期開發時程，建議

將本細部計畫年期修正為民國一〇〇年。

二、變更內容綜理表編號三十三：建議准予通過，惟變更內容涉及

主要計畫，請基隆市政府另行製作主要計畫變更書圖。

三、土地分區使用管制要點部分：

（一）依本部八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布施行之「都市計畫法台灣省施行細則」規定，將第一點法令依據修正為：「本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。」

（二）第三點：

1. 本計畫區地處山坡地，且公共設施用地經檢討已有不足，為避免過度開發，市場用地不宜作多目標使用，又「台灣省零售市場建築規格」已配合台灣省政府功能業務與組織調整，自八十八年七月一日起停止適用，故建議將表列「市場用地」備註欄內容予以刪除。

2. 將表列「停車場用地」土地使用強度規定修正為：「停車

場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於二四〇%。」及將備註欄內容予以刪除，以資明確。

3. 為提供較大之公眾開放及停車空間，建議將「綜合運動場用地」之建蔽率及容積率修正為不得大於四〇% 及一二〇%；並於備註欄增列：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。

(三) 有關退縮建築規定，請市政府參考本部都市計畫委員會八十九年九月五日第四九三次會審定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，並考量地方發展特殊地理情況，研提具體意見，提請大會討論。

(四) 依據都市計畫定期通盤實施辦法規定核算，本細部計畫停車場用地面積不足二．三一五八公頃，為增加公共停車空間，故參考本部都市計畫委員會八十九年九月五日第四九三次會審定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地停車空間設置基準」及考量執行之可行性，將停車空間設置規定訂定如次：

「住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其樓地板面積

在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。」

（五）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六點第三項予以刪除。

五、逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
1	藍正宗	變更內容第十七~二十二案，地點位於基隆市信義區東光路二六一之一至九三號之獨立社區內，其右側及後方為峭壁，左側為山谷。 變更內容第十八、二十案之道路，為社區全體住戶公司共有，土地變更案所有權人完全不知情；變更內容第十九案之計畫道路無法銜接現有東光路，又中間有一山谷，坡度四十五且又有十公尺以上之落差，該道路如何開闢，都市計畫是為實現社會公共利益，而變更內容第十八、十九、二十案皆無法連接其他道路，後方光明段五十一、七十、七十一地號全位於峭壁上方，皆可被列為高密度開發之住宅區，故對本計畫之動機強烈質疑。	主張本計畫案第十七至二十二案，應不予通過。	參據基隆市政府所提之坡度分析圖，陳情地點坡度大部分在百分之三十以下，且為顧及該地區之都市整體發展，故未便採納；惟有關陳情人所提權益問題，建議市政府於日後公共設施用地開發時，妥予以協調解決。

		變更內容第十七案之市場預定地，為高低差三十公尺以上之順向山谷未來必淪為棄土場，方有成為市場之可能，下方為環保局豈不諷刺？ 變更內容第二十一、二十二案之兒童遊樂場及停車場用地皆為坡度超過百分之三十五之山坡地，如此勢必大肆開山整地破壞環境，與現行環境保護及建管法令又相抵觸。 本都市計畫案疑點頗多，甚至於有圖利他人土地之意圖，因「細變十七、十九」附近之私人土地，因現行建築法規之限制，透過都市計畫變更，取得建築線達到其未來可建築之目的，其他公共設施之配置只為掩人耳目。		
2	長府建設股份有限公司 信義區福祿段 5118（部份）， 51111（部份）	本社區（威震八方）基地係屬座落於基隆市信義區正信巷。基隆市政府原規劃有計畫道路經過本社區，因計畫道路路線通經海軍總部「綠山」營區，故軍方以重要軍事設施為由，不同意開闢該道路。然而，社區數千住戶卻無路可通行，本公司與基隆市政府及軍方相關單位協商結果，三方同意另行開闢替代道路，以符合現有居民通行的權益，准予變更都市計畫路線之替代方案。	建議將住宅區變更為道路用地。	本案據基隆市政府查稱該陳情地點產權屬於公有，且現況已供道路使用，不妨礙鄰近民眾之權益，故同意採納；又原有主要計畫道路因穿越軍事設施無法開闢，同意一併予以廢除，惟案涉主要計畫之變更，請市政府另行製作變更計畫書圖。

第 四 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：一、變更大園都市計畫（第二次通盤檢討）案，業經前台灣省都市計畫委員八十八年元月十三日第五七〇次會審議完竣，其中變更內容明細表第四案工業區變更為住宅區案，因土地所有權人國信電子股份有限公司，以該地區目前不利住宅發展申請撤銷恢復為工業區為由，函請再提會討論，案經本部營建署以八十九年十一月十七日八九營署中審字第七七 B-八九二 0 九二一號函請桃園縣政府就該案研提具體意見，及對於土地使用管制要點有關退縮建築及停車空間設置部分，參考本部都市計畫委員會第四九三次會審定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，一併研提具體意見後再行報核在案。

二、案經桃園縣政府以九十年三月十三日九十府城鄉字第四六九四七號函送「變更內容明細表第四案工業區變更為住宅區案」之意見及「訂定大園都市計畫土地使用分區管制要點之退縮建築及停車空間設置標準」到部，爰再提會討論。

決議：本案照左列各點通過，並退請桃園縣政府併前台灣省都市計畫委員八十八年一月十三日第五七〇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。

一、變更內容第四案部分（內容詳附件一）：採納桃園縣政府列席人員意見，本案「維持原計畫」，並請桃園縣政府備函報部以資明確。

二、退縮建築及停車空間設置部分（內容詳附件二）：參照本會審議「訂定桃園市、楊梅、中壢平鎮及南崁新市鎮都市計畫（土地使用分區管制要點）等四案」之決議修正為：
「一、退縮建築部分：

計畫內各使用分區（農業區、保護區除外），臨接計畫道路未達十五公尺者，至少退縮三點五公尺建築，臨接十五公尺（含）以上者，至少退縮四公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮四公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設二公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。

二、停車空間設置部分：

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。」

【附件一】變更大園都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容第四案

面積單位：公頃

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	工業區土地所有權人陳意見	桃園縣政府以九十三年三月九日府城第四七號送意見
		原 計 畫	新 計 畫			
		項 目	項 目			
四	文小一右側二號道路南側	工業區（二・七五）	住宅區（二・七五） 附帶條件： 一、另行擬定細部計畫（函配置適當公共設施），並擬定具體公平合理之事業級財物計畫。 二、本細部計畫應於本通盤檢討案發佈實施起兩年內完成法定程序。 三、本案應依「都市計畫工業區變更審議規範」辦理。	一、此地臨市中心，為免工業之開發污染市區及促使都市發展作一完整的規劃與開發，宜適當的變更使用分區。 二、避免廢棄之廠房，造成土地之閒置與浪費，影響地方之繁榮與都市之健全發展。 三、據省環保處表示本變更範圍依現行規定仍屬二級航空噪音管制範圍可興建住宅使用。	該地區目前不利住宅發展請撤銷恢復為工業區。	本案已進入提大部都市計畫委員會審查階段，擬請該公司逕於大會表達陳情意見後，由大會決議是否准於撤案。

【附件二】桃園縣政府九十年三月十三日九十府城鄉字第四六九四七號
函送「訂定大園都市計畫土地使用分區管制要點之退縮建築及停車空間
設置標準」如左：

一、退縮建築部分：

土地使用分區管制要點有關住宅區、商業區、工業區、公共設施及公用事業設施用地，臨接計畫道路未達十五公尺者，至少退縮三點五公尺建築作為無遮簷人行道，臨接十五公尺（含）以上者，退縮四公尺建築作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。

二、停車空間設置部分：

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一百五十平方公尺及其零數

第 五 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（部分公園用地為河道用地）案」。

說 明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會第一〇〇次會審議通過，並准花蓮縣政府九十年四月二十五日八九府旅都字第四一三五六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及第二項。

（二）內政部八十九年九月二十七日台八九內營字第八九八四四一二號函。

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：本案除左列各點外，其餘准照花蓮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。

一、本案係為改善地區排水而辦理變更，為統一名稱，將河道用地修正為下水道用地。

二、人民或團體陳情意見第 1 案，因非屬本次個案變更範圍，

故未便採納。

第 六 案：嘉義縣政府函為「變更義竹都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會八十八年十一月二十四日第一六四次會，及八十九年四月二十七日第一六九次會審議通過，並准嘉義縣政府八十九年九月十九日八九府工都字第一〇七七七二號函檢附計畫書、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逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經本會九十年四月二十四日第五〇七次會議審議決議：「本案除專案小組意見六一（四）（變更內容明細表編號七）及七一（四）（有關退縮建築及停車空間設置規定）部分，請原專案小組重行審查研擬具體意見後再提會討論外，其餘照專案小組意見（詳附錄）通過。」

七、案經原專案小組林委員享博（召集人）、翁委員金山、賴委員美蓉、張委員弘憲、張委員元旭等，於九十年五月一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，並退請嘉義縣政府併本會九十年四月二十四日第五〇七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】

內政部都市計畫委員會專案小組九十年五月一日審查「變更義竹都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」小組意見

一、變更內容明細表編號七：本案俟該地區區域性交通路網及布袋港對外聯繫道路規劃完成後，再配合作整體性之通盤規劃，故維持原計畫。

二、有關退縮建築及停車空間設置規定：為增加開放空間、綠美化環境並考量實際發展需要，故採納縣政府列席人員意見，增訂左列退縮建築及停車空間設置規定：

1、各種使用分區及用地退縮建築規定

分 區 使 用 項 目	退 規 定	縮 備 註
住宅區	自道路境界線至少退縮二公尺建築（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二公尺建築（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。
其他使用分區、公共設施用地	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。

2、住宅區、商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

第七案：台南市政府函為「變更台南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會八十九年十二月十二日第二〇六次會審議通過，並准台南市政府以九十年三月二十六日九十南市都計字第二〇九四七九號及九十年四月十六日九十南市都計字第〇二五四一六號等函檢送計畫書、圖及相關資料報請審議。

二、辦理單位：台南市政府。

三、法令依據：都市計畫法第二十六條。

四、擬定計畫範圍：詳計畫圖示。

五、擬定計畫理由及內容：詳計畫書。

六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：因台南市安南區細部計畫尚有「擬定台南市安南區(農場寮)細部計畫案」等多案正由本會專案小組審查中，故本案暨台南市政府爾後所送安南區細部計畫案均併同上開專案小組審查並研提具體意見後再提會討論。

第八案：台南縣政府函為「變更善化都市計畫(部分農業區為機關用地)案。」

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十年四月二十六日第一五八次會審議通過，並准台南縣政府九十年六月二十一日九〇府城都字第八三五七八號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：(一)都市計畫法第二十七條第一項第四款。

(二)台南縣政府八十九年十二月二十二日府

城都字第二〇七四二一號函認定係縣

興建之重大設施。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 九 案：台南縣政府函為「訂定新營擴大都市計畫（土地使用分區管制要點）再提會案」。

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）為統一法源依據，將第一點修正為：『一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之』。

- (三)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。』
- (四)為增加開放空間面積，將第四點乙種工業區之遮蔽率修正為不得大於百分之六〇，並增訂「建築基地申請建築時，應指定建築物前、後院及側院均需退縮建築(前院深度至少為六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度至少為四六公尺)，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質」。

(五) 為綠美化環境，於第七點（行政區）、第九點（機關用地）及第十點（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。』

(六) 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，專案小組分別於八十九年三月二十三日、八月八日及九十年六月二十二日召開三次會議審查完竣，並獲致具體結論，爰再提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組意見（詳附錄）通過，並退請台南縣政府併本會八十九年二月二十二日第四八一次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕於核定，免再提會討論。

【附錄】

本部都市計畫委員會專案小組分別於八十九年三月二十三日、八

月八日及九十年六月二十二日召開審查「變更新營擴大都市計畫（土地使用分區管制要點）再提會討論」案小組意見：

本案建議除左列各點外，其餘照台南縣政府核議意見通過。

- 一、依據本部八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布施行之「都市計畫法台灣省施行細則」，將第一點修正為：「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三十五條規定訂定之」。
- 二、鑑於本計畫區為台南縣治所在地，也是台南縣第二大市鎮，又依據縣政府列席人員說明，本計畫區經八十九年人口普查結果人口數達八萬人已超出計畫人口六萬六千人，為因應人口成長所衍生住宅需求及考量地方實際需要，住宅區及商業區之建蔽率及容積率訂定如左附表：

分 區 \ 項 目	建 蔽 率	容 積 率
住宅區一（舊市區以外地區）	$\leq 60\%$ ， $> 50\%$	$\leq 180\%$
	$\leq 50\%$	$\leq 200\%$
住宅區二（舊市區地區）	$\leq 60\%$ ， $> 50\%$	$\leq 200\%$
	$\leq 50\%$	$\leq 220\%$
商業區	$\leq 80\%$ ， $> 70\%$	$\leq 320\%$
	$\leq 70\%$ ， $> 60\%$	$\leq 340\%$
	$\leq 60\%$	$\leq 360\%$

- 三、有關停車空間設置及退縮建築規定，台南縣政府業已參考本會第四九三次會規定訂定「台南縣都市計畫區建築線退縮規定及停車

位劃設標準」，故建議將本會第四八一次會議決議第三、四、五點有關停車空間設置及退縮建築規定修正如左表：

(一) 建築線退縮規定

1．於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○

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。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。
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，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2．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○○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、○○○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。	

(二) 停車空間設置標準

1. 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但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
二五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	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，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 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。

第十案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫（1部分鐵路用地（供高速鐵路使用）為住宅區、農業區鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路；2部分鐵路用地（兼供道路使用）為道路用地、3部分道路用地（兼供鐵路使用）為道路用地；4部分鐵路用地（兼供人行步道使用）為人行步道）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會第五十八次會審議通過，並准高雄縣政府九十年五月二十八日九十府建都字第九〇五四九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及第二項。

（二）內政部八十八年三月八日台八八內營字第八八〇二三五九號函。

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。

決議：照案通過。

第十一案：高雄縣政府函為「變更旗山都市計畫（部分住宅區為社教專用區、機關用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會第五十八次會審議通過，並准高雄縣政府九十年六月二十二日九十府建都字第一〇二四一九號函檢附計畫書圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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。

決議：本案除左列各點外，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。

一、為統一名稱，將社教專用區修正為社教用地。

二、為綠化美化環境及提供較大之開放空間，故將土地使用管制要點內社教用地及機關用地之建蔽率修正為不得大於百分之五十，並增列：「社教用地及機關用地面臨十五公尺計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，其餘面臨六公尺計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮三公呎建築，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呎；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。」。

第十二案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經屏東縣都委會第一二五次會議審議通過，並准屏東縣政府九十年四月二十五日九十屏府建都字第六三三〇六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。

決議：本案因案情複雜，為節省大會審議時間，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。

第十三案：高雄縣政府函為「擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案」。

說明：一、本案係前台灣省政府審議案件，因配合台灣省政府功能業務與組織調整而由本部繼續辦理審議。

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、本案經簽奉核可，由徐委員淵靜（召集人）、賴委員美蓉、侯委員錦雄、陳委員博雅及歐陽委員嶠暉等組成專案小組，上開專案小組已於八十八年十月五日召開審查會議，並准高雄縣政府以九十年六月十九日九十府建都字第一〇三五四六號函依上開小組審查意見補送資料到部，專案小組復於九十年七月五日召開審查會議，並獲具體結論，爰提會討會。

決 議：本案准照專案小組意見（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。

【附錄】

「擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案」內政部都委會八十八年十月五日、九十年七月五日專案小組意見：

本案建議除左列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過。

- 一、本案涉及主要計畫變更，故將計畫案名修正為：「擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」及「擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案」，以符實際。
- 二、考量本計畫區之發展期程，將計畫年期調整至民國一百年。
- 三、考量本計畫區公共設施用地服務水準及以每人使用樓地板面積五十平方公尺核算，將本細部計畫人口修正為九、七〇〇人，並配合修正計畫人口密度。
- 四、依鳳山都市計畫書記載，其計畫區東側與烏松、大寮鄉為界，惟經縣政府依主要計畫圖測繪地形圖後，發現部份與鄰近都市計畫區重疊造成書圖不符情事，為避免執行上之困擾，及符合主要計畫精神，故同意縣政府意見依鳳山市行政區地籍線修正都市計畫範圍，並配合變更主要計畫。
- 五、採納縣政府及高雄市捷運局列席人員之意見，本案依左列原則修正

計畫書圖及事業財務計畫：

- (一)考量市地重劃之可行性，將未載明使用單位之公用事業用地修正為住宅區，並配合變更主要計畫。
 - (二)為便於高雄市捷運計畫之執行，將捷運系統使用範圍變更為捷運系統用地，免納入市地重劃範圍，並配合變更主要計畫。
 - (三)請縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條規定，至少劃設百分之十的公園綠地。
 - (四)考量學童就學需要將「文小用地」修正為「文中小用地」，並請縣政府將學校位置作適當之調整。
 - (五)為避免將來執行發生困難，故採納縣政府列席人員意見，將建成區部分，修正為「住一」住宅區，並免納入重劃範圍。
 - (六)據縣政府列席人員稱，本細部計畫區毗鄰大寮鄉，其地價較鳳山其他地區為低，為考量將來執行之可行性，故同意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三十三·五。
 - (七)考量辦理市地重劃之可行性，酌予調整道路用地及公共設施用地。
- 六、有關本細部計畫範圍及其相鄰地區之斷層資料暨都市防災計畫，照高雄縣政府九十年六月十九日九十府建都字第一〇三五四六號函送補充書面資料通過。

七、配合現有鳳山都市計畫污水場配置及設計容量，請縣政府妥為規劃本細部計畫區之污水處理系統，納入計畫書作為執行之依據。

八、土地使用分區管制要點部份：

(一)都市計畫法台灣省施行細則業經內政部以八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布施行，故將第一點修正為：「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三十五條規定訂定之」。

(二)為符合實際及考量部分公共設施用地未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，故將第三點修正為：

三、「住一」住宅區（建成區部分）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。

「住二」住宅區（市地重劃區部分）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，每一居住單元基地面寬不得小於左列規定：

住宅區種類	最小寬度（公尺）
獨立住宅	八・五
雙併住宅	八
連棟住宅	七・五

「住二」住宅區（市地重劃區部分）內之基地於申請建築時，均應自建築線退縮五公尺以上建築（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)，其中臨道路側之二公尺應留作人行步道使用，退縮部分得計入法定空地，其與道路之關係圖請縣政府納入計畫書。

「住二」住宅區（市地重劃區部分）建築樓地板面積未達二五〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則每超過一五〇平方公尺及其零數應留設一部停車空間。」。

（三）為將國中小用地作適當之管制及適應未來之停車需求，將第四點修正為：「國中小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。」，並增訂「本細部計畫區之公共設施用地如作多目標使用時，僅得作地下停車場使用，並應提供作公共停車使用。」。

（四）為簡化條文，將第五、六、七、八點修正為：

「五、（一）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。

（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。」

- (五) 將公开展覽條文第十一點修正為第六點：「高雄縣政府應依『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。
- (六) 為綠美化環境，增列第七點為：「七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上，種植花草樹木。」。