

內政部都市計畫委員會第五四五次會議紀錄

- 一、時間：中華民國九十一年十月廿二日（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：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）

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、確認本會第五四四次會議紀錄。
- 決 定：確定。

“以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第 一 案：宜蘭縣政府函為「變更頭城都市計畫（興建蘭陽博物館）案」。

說 明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會九十一年八月八日第一一二次會議審議通過，並准宜蘭縣政府九十一年九月九日府建城字第 0 九一 0 一 0 二一六六號函檢送計畫書、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）宜蘭縣政依據內政部八十八年八月二十五日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「蘭陽博物館用地」修正為「社教用地」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 二 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會九十年十月二十六日第一〇八次會審議通過，並准宜蘭縣政府九十一年七月十二日府建城字第〇九一〇〇七八〇七二號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容：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、本案經簽奉核可，由本會徐委員淵靜（召集人）、錢委員學陶、周委員志龍、汪委員潔庸、林委員大煜等五位委員組成專案小組，專案小組已分於九十一年八月十五日、九十一年九月四日及九十一年九月十七日召開三次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案有關阿里史溪整治、配合豆腐岬觀光區開發劃設旅館區、變更港埤專用區為工商特定專用區及台灣水泥廠區整體規劃等，因涉及土地使用分區變更之合理性、港區範圍之認定與調整及環境影響評估等問題，故請本會原專案小組重行審查，研提具體審查意見後，再提會討論。

第 三 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分河川區、保護區、停車場、電力事業用地、體育場為道路用地）案」。

說 明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會九十一年七月十五日第一三五次會審議通過，並准苗栗縣政府九十一年九月十日府建都字第九一〇〇〇八四三三九號函檢送計畫書、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、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除左列各點外，其餘准照苗栗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、本案係內政部以九十一年四月十日內授營都字第〇九一〇〇〇五三八九號函核准依都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項辦理變更，故法令依據增列：（二）內政部九十一年四月十日內授營都字第〇九一〇〇〇五三八九號函，並將變更都市計畫機關修正為苗栗縣政府，以資適法。

二、本變更路段均屬高架道路，故將變更「停車場」為「道路用地」及變更「體育場」為「道路用地」，分別修正為「停車場用地兼供道路使用」，及「體育場用地兼供道路使用」，以維持停車場及體育場用地之完整使用，並將案名修正為：「變更通霄都市計畫（部分河川區、保護區、電力事業用地為道路用地，暨停車場用地為停車場用地兼供道路使用、體育場用地為體育場用地兼供道路使用）案」。

第 四 案：嘉義縣政府函為「變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：一、變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案，業經本會九十一年三月十九日第五二九次會審議完竣，其中決議第一點：「為確保土地所有權人權益，故採納嘉義縣政府列席代表意見，將本案專案小組意見一、二中增加劃設公園用地及廣場兼停車場用地部分，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公开展覽圖說通過，否則再提會討論。」，案經嘉義縣政府於九十一年六月二十一日至九十一年七月二十二日補辦公开展覽，期間計接獲黃金英女士等六人提出陳情意見，嘉義縣政府彙整後以九十一年七月二十九日九一府工都字第○○九二四二七號函檢送公开展覽書、圖等到部。

二、嗣經提本會九十一年八月二十七日第五四一次會議決議：

（一）本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地僅佔全部計畫面積百分之〇·六七，為維持良好之都市生活環境品質，補充劃設公園用地等公共設施用地仍屬必要。

（二）據鄉公所列席代表說明，本計畫區人口外流，現有住宅區使用率不高，故請縣政府會同鄉公所及本部營建署市鄉規劃局，就目前住宅區之使用現況，劃定適當範圍（含配置必要之公共設施用地），並研擬以市地重劃方式辦理之具體方案後，交由原專案小組先行審查研提具體審查意見後，再行提會討論。

三、本案復經本會原專案小組賴委員美蓉（召集人）、翁委員金山、林委員享博、張委員元旭、汪委員桂生於九十一年九月十七日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請嘉義縣政府併同本會九十一年三月十九日第五二九次會決議，修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討

論。

【附錄】

本會專案小組審查意見：

- 一、本會第五四一次會決議二略以：「…就目前住宅區使用現況，劃定適當範圍並研擬以市地重劃方式辦理…」乙節，據鄉公所列席人員查稱，依計畫書記載住宅區發展率僅為百分之六五·二，係因住宅區內多處祭祀公業土地，無法分割建築導致使用率偏低，如扣除上開祭祀工業土地後住宅區之空地所剩無多，無法選定適當範圍供劃設為「市地重劃區」，且民眾對既成住宅區改採「市地重劃」方式辦理開發，也表示無法接受，故就目前住宅區之使用現況研擬劃設「市地重劃」範圍，尚屬不可行。
- 二、惟本案公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地僅佔全部計畫面積百分之〇·六七，為維持良好之都市生活環境品質，補充劃設公園等公共設施用地仍屬必要，至於縣政府及鄉公所列席人員建議將本次通盤檢討增設之公園用地及廣停用地，改一般徵收為區段徵收方式辦理乙節，為符合規定及落實計畫之執行，故暫予保留，請縣政府會同鄉公所劃定適當範圍，並由縣政府都計單位會同地政單位，依「區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點」規定，詳為分析評估，如經評估確屬可行者，請妥為規劃及製作變更計畫書圖（含配置適當之公共設施用地，及研擬具體可行之事業財務計畫）後，再另案報部審議，否則維持本會專案小組九十一年二月六日審查意見，並請縣政府依照修正計畫書、圖報請內政部核定。

第 五 案：嘉義縣政府函為「變更新港都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會八十六年九月三十日第一四七次會、八十七年十二月十五日第一五四次會、八十八年十月二十七日第一六三次會及八十九年十一月二日第一七三次會審議通過，並准嘉義縣政府九十一年八月七日九十一府工都字第○○九六七一六號函檢附計畫書、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，由本會何委員東波（召集人）、林委員享博、林委員素貞、張委員元旭、汪委員桂生等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於九十一年九月六日及九月十九日召開二次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案除變更內容明細表編號十二，有關外環道路之劃設部分，據嘉義縣政府列席人員說明，為紓解本計畫區宗教節慶所帶來之大量進香人潮，以有效改善市區交通，該外環道路之劃設有其必要性，且其用地取得如經評估採跨區區段徵收方式辦理有困難時，將改採一般徵收，故准予通過外，其餘准照本會專案小組審查意見（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】

本會專案小組審查意見：

本案除左列各點外，其餘照嘉義縣政府核議意見通過。

一、現行計畫以民國九十年為計畫目標年，因已屆滿，故參據國土綜合開發發展計畫及實際發展需要，將計畫目標年調整為民國一〇〇年。

- 二、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準核算，本計畫區國中用地面積不足一．一五公頃，停車場用地面積不足一．七九公頃。又本計畫區公園（面積二．八〇公頃）、體育場所（面積三．五六公頃）、廣場（面積〇．五八公頃）、綠地及兒童遊樂場（面積二．九八公頃）等五項公共設施用地面積經核算，佔全部計畫面積百分之一．八三％，不符「都市計畫法」第四十五條不得少於一〇％之規定，故除將變更內容綜理表第六案維持原計畫運動場用地、學校用地及道路用地外，其餘不足部分俟變更農業區為可建築用地或下次通盤檢討時，再妥為調整補充。
- 三、有關都市防災計畫，請縣政府就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，予以規劃補充並納入計畫書內，作為執行之依據。
- 四、為健全都市機能，以確保生活環境品質，故參酌縣政府列席人員之意見，配合本計畫已規劃完成之污水處理系統，將計畫區西南側六腳排水東畔之部分農業區（面積約一．二六公頃）變更為污水處理場用地，並請縣政府製作變更計畫書、圖，及補辦公開展覽，公開展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公開展覽草案通過，否則再提會討論。
- 五、據縣政府列席代表稱，本計畫區已完成都市設計整體規劃，為形塑新港鄉以宗教特色為風格的都市形貌，並確保空間實質環境品質及都市景觀之創造與美化，應請縣政府會同鄉公所，參考該都市設計整體規劃，妥為訂定都市設計準則，以作為執行之依據。
- 六、為配合公營事業民營化政策及統一名稱，故將「加油站用地」修正為「加油站專用區」，及將「電信事業用地」修正為「電信事業專用區」。
- 七、經查八十二年十二月七日發布實施之「變更新港都市計畫（部分倉儲區為農會專用區）案」中，並未將全部倉儲區變更為農會專用區，惟此次通盤檢討縣政府所送計畫書圖未予以敘明倉儲區面積及標示倉儲區位置，故請縣政府查明補正，以資明確。
- 八、計畫書內事業及財務計畫表中之預定完成期限，請配合本會審議結果予以修正，又土地取得方式與計畫圖上標示未盡一致，請妥為修正，以符規定。

九、變更內容明細表部分：

- (一) 編號二：請縣政府就郵局及電信局實際使用範圍予以查明，並分別劃設為「郵政事業用地」及「電信事業專用區」，以符實際。
- (二) 編號三：配合公營事業民營化政策，將「電信事業用地」修正為「電信事業專用區」。
- (三) 編號五及編號十一：將「機關用地」修正為「社教用地」，以符實際使用目的。
- (四) 編號六：本計畫區公共設施用地尚有不足，故維持原計畫。
- (五) 編號八：採納縣政府列席代表意見，將東西向道路用地（面積○．○五公頃）變更為學校用地，南北向道路用地（面積○．○三公頃），除新港天主教堂產權範圍與其使用之住宅區（約面積○．五九公頃），一併變更為宗教專用區外，其餘道路用地（面積○．○二公頃）則併鄰近分區變更為住宅區，請縣政府妥為修正變更計畫書、圖，及補辦公開展覽，公開展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公開展覽草案通過，否則再提會討論。
- (六) 編號九：為保有本計畫區空間與形式變遷之歷史記憶，及豐富本計畫區之人文資源，本案鐵路用地（面積○．七三公頃）除劃設百分四○之公共設施用地，及將南側四公尺道路往北擴寬為六公尺外，其餘部分變更為「鐵道文化園區」，並請縣政府會同規劃單位妥為修正計畫書、圖。
- (七) 編號十二：1 變更農業區（面積一一．二○公頃）及住宅區（面積○．一四公頃）為道路用地部分，據縣政府列席人員說明，本計畫區內古老寺廟林立，民間信仰虔誠，每逢宗教節慶全省進香團湧集本鄉，市區各主要道路人滿為患交通完全癱瘓，急需建構一完整外環道路以改善交通，惟其用地取得係採跨區區段徵收方式辦理，是否可行？請縣政府詳予評估並研提具體可行意見後，再提會討論。
2 變更農業區為住宅區及其他公共設施用地部分，因本計畫屬嘉義生活圈內一處

歷史修久，宗教氣息濃厚之舊集居農村型鄉街計畫，依計畫書記載其人口成長自七十四年至八十九年間年平均增加率為負千分之三·二，且目前住宅區使用率僅為六三·五%，本案變更後增加住宅區面積二三·五五公頃，似未盡妥適，為符合規定及落實計畫之執行，本案暫予保留，請縣政府會同新港鄉公所妥為考量，並依左列各點補充詳細書面資料及妥為修正變更計畫書、圖後，再另案提會討論。

- (1) 請縣政府參據現行台灣南部區域計畫及縣綜合發展計畫，對嘉義生活圈發展與建設之指導，說明本地區在經濟產業、交通建設、觀光遊憩、住宅建設、公用及公共設施等項下，是否配合引進相關產業或重大建設，以吸引進住人口。
- (2) 請縣政府說明本計畫區之發展願景與定位，考量未來發展方向與特色、都市發展現有課題與未來需求，研提整體發展構想目標與具體策略，據以研提都市計畫土地使用變更方案。
- (3) 計畫書內之區段徵收可行性評估，係二年前提出之分析報告，且地政單位研析意見並不完整，故請縣政府都計單位會同地政單位，依「區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點」規定，就目前發展現勢再妥為評估分析，並提出可行性報告。

(4) 本計畫公共設施用地不足部分，併請縣政府研提公共設施用地補充計畫。

(八) 編號十四：據鄉公所列席人員說明，除位於「市一」市場用地及郵政事業用地北側部分（面積一·七二公頃），因現有房屋密集，為避免日後無法照變更計畫確實執行，故維持原計畫住宅區外，其餘部分照縣政府核議意見通過。

(九) 編號十六：據規劃單位說明，本案係於第二次通盤檢討時，以附帶條件變更道路用地（面積

○·一六公頃)為商業區(面積○·○八公頃)及廣場用地(面積○·○八公頃)，現因變更範圍內合法房屋密集，無法成就該附帶條件，考量台糖新港車站已建議變更為「鐵道文化園區」，上開站前廣場已無劃設之必要，故同意一併變更為商業區，惟為符合公平原則，原變更範圍土地(面積○·一六公頃)均需依相同條件繳交回饋金，請規劃單位妥為修正變更計畫書、圖。

十、土地使用分區管制要點部分：

- (一) 本計畫區計畫人口二八、○○○人，住宅區面積一二九·○四公頃，商業區面積八·八○公頃，以每人五○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一○九及商業區百分之二二九；又本計畫居住密度為每公頃二○○人，鄰里性公共設施用地比值為百分一一·八三，依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定其住宅區及商業區容積率分別為百分之一五○及百分之二一○。縣都委會決議後住宅區及商業區之容積率分別為不得大於百分之二○○及百分之二四○，住宅區之容積率似屬偏高。惟基於考量地方需求及兼顧居住環境品質，故將第二點修正為：「住宅區建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一五○，惟若建蔽率不大於百分之五○時，則容積率得調整為不得大於百分之一八○。」。
- (二) 「都市更新條例」業於八十七年十一月十一日公布施行，本計畫所訂都市再發展地區之獎勵措施，可依照「都市更新條例」相關規定辦理，故將第四點刪除。
- (三) 為提供較大開放空間，及維護工業區環境品質，故將乙種工業區建蔽率修正為不得大於百分之六○。
- (四) 據鄉公所列席人員稱，本計畫區「市一」市場用地，業經行政院九二一震災災後重建推動委員會同意，以建蔽率百分之八○容積率百分之二四○辦理重建，而「市二」及「市三」市場用地則尚未闢建，為對市場用地之土地使用做適當管制，故增訂：「『市一』市

場用地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。」，「『市二、市三』市場用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。」。

- (五) 為提供較大開放空間，及綠美化環境，故將機關用地、社教用地、農會專用區、自來水事業用地、郵政事業用地、電信事業專用區之建蔽率修正為不得大於百分之五〇。
- (六) 為對倉儲區之土地使用做適當管制，故增訂：「倉儲區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。」。
- (七) 為對宗教專用區之土地使用做適當管制，故增訂：「宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。」。
- (八) 為對鐵道文化園區之土地使用做適當管制，故增訂：「鐵道文化園區內土地以供留存台糖鐵路文化相關及綠美化設施使用為主，其建築物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，並應留設百分之四〇之公共設施用地，供公共開放空間使用」。
- (九) 為對污水處理廠用地之土地使用做適當管制及綠美化環境，故增訂：「污水處理廠之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇，基地四周應至少退縮十公尺建築，退縮部分應植栽綠化並得計入法定空地。」。
- (十) 為對墳墓用地之土地使用做適當管制，故增訂：「墳墓用地除供墳墓設置使用外，並得依殯葬管理條例規定申請興建殯葬設施，其建築物之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十，並應於申請建築時興闢完成總建築容積百分之五十平面停車空間；墓區內空地應妥予綠美化，綠美化面積比例不得小於百分之二十。」。
- (十一) 參據嘉義縣政府以九十一年八月二十八日九一府工都字第〇一〇二九六六號函送之該縣都市計畫區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標準檢討表，增訂退縮建築及停車空間設置規定如左：

1 退縮建築規定：

分 區 使 用 項 目	退 縮 規 定	備 註
住宅區、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。），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。	退縮部分得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，（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。），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。退縮建築之空地應植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地。
公共設施用地、公用事業用地（或專用區）	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。），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建築。退縮建築之空地應植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地。

2 停車空間設置規定：

住宅區及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。

十一、逾公开展覽期限人民或團體陳情意見綜理表

號號	陳 情 位 置	陳 情 理 由	建 議 事 項	本會專案小組審查意見
----	---------	---------	---------	------------

號號	陳 情 位 置	陳 情 理 由	建 議 事 項	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
1	土地標示:福德小段 104-6.105-4.106-4.107-4等地號 陳情人:吳李碧蓮等四人	一停三停車場影響公園景觀,浪費公帑。 二目前尚未徵收使得土地所有權人無法買賣、開發生計陷入困境。 三為因應進香團一年只使用一、二個星期,實為土地資源的浪費。 四新港公園目前是鄉民休閒去處,其旁設置停車場,將危害鄉民安全及生活品質。	為保持公園休閒型態將停三停車場預定地廢除。	本計畫區停車場用地尚有不足,故未便採納。
2	土地標示:公園段927.928.928-1.-2-3.-4.-5.929.929-1.-2地號 陳情人:林黃素英等四人	一上述土地被畫為廣場用地故無法建築使用影響所有權人權利。 二公開展覽說明會時,未通知所有權人參加出面說明,剝奪其提出異議之權利。	一該土地已無作為廣場用地之價值。 二開會時請通知陳情人列席說明。	併變更內容綜理表第十六案。
3	土地標示:公園段616。617等地號 陳情人:蘇文樹	該兩筆土地現土地使用分區證明載為「鐵路用地」與事實不符且與鄰近分區「住宅區」不符。	陳情變更為住宅區以符實際。	為避免零星變更,影響都市整體發展,故未便採納。

第 六 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

說 明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十一年五月十三日第一六四次會及九十一年七月十九日第一六六次會審議通過，並准台南縣政府九十一年八月二十九日府城都字第○九一○一三一五一九號函檢送計畫書、圖報請審議。

二、辦理單位：仁德鄉公所。

三、法令依據：（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款。

（二）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第九點。

四、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

五、變更理由及內容：詳計畫書。

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，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、本案應於報請核定時檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，並納入計畫書規定。

二、計畫書表一之2「變更範圍內土地權屬一覽表」所列仁德鄉車路墘段一○七三地號國有土地，據縣政府查閱土地登記謄本及地籍圖謄本，該筆地號土地已辦理分割為一○七三之四地號，故計畫書所載相關內容應一併訂正為一○七三之四地號，以符實際。

三、將變更內容明細表內附帶條件二「應由申請變更都市計畫之興辦工業人出具切結書，同意左列事項，並經法院公證，具結保證依核定計畫及其所提擴廠計畫期限開發，並納入計畫書規定，以利執行。」乙段，修正為：「本案應由申請變更都市計畫之興辦工業人於主要計畫核定前，出具切結書，並與當地地方政府簽定協議書，同意左列事項，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提擴廠計畫限期開發完成擴廠生產開工，並納入計畫書規定，以利執行。」，以資明確，並符規定。

四、本案變更為乙種工業區之毗鄰土地應符合下列用途：

（一）增設防治公害設備或相關環境保護設施。

（二）增闢必要之對外通路。

（三）工業有關之廠房、倉庫、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施，及道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施使用或其他必要性服務設施，並應納入計畫書規定，以利執行。

五、本案審查通過之擴廠計畫應納入計畫書，並載明核准機關及文號，以符規定。

六、計畫書內所附切結書記載：「申請變更為乙種工業區作為擴廠使用，面積六六〇六平方公尺；」與本案變更面積七四八二平方公尺不一致，請縣政府查明補正。

七、為簡化計畫書圖之製作並避免混淆，請縣政府將九十一年八月二十九日府城都字第〇九一〇一三一五一九號函及九十一年八月二十九日府城都字第〇九一〇一三一五一七號函所送計畫書、圖一併修正送部核定。

第七案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十一年五月十三日第一六四次會及九十一年七月十九日第一六六次會審議通過，並准台南縣政府九十一年八月二十九日府城都字第〇九一〇一三一五一七號函檢送計畫書、圖報請審議。

二、辦理單位：仁德鄉公所。

三、法令依據：（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款。

（二）都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第九點。

四、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

五、變更理由及內容：詳計畫書。

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，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、本案應於報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，並納入計畫書規定。

二、將變更內容明細表內附帶條件二「應由申請變更都市計畫之興辦工業人出具切結書，同意左列事項，並經法院公證，具結保證依核定計畫及其所提擴廠計畫期限開發，並納入計畫書規定，以利執行。」乙段，修正為：「本案應由申請變更都市計畫之興辦工業人於主要計畫核定前，出具切結書，並與當地地方政府簽定協議書，同意左列事項，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提擴廠計畫限期開發完成擴廠生產開工，並納入計畫書規定，以利執行。」，以資明確，並符規定。

三、本案申請變更為乙種工業區之毗鄰土地應符合下列用途：

（一）增設防治公害設備或相關環境保護設施。

（二）增闢必要之對外通路。

（三）工業有關之廠房、倉庫、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施，及道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施使用或其他必要性服務設施，並應納入計畫書規定，以利執行。

四、本案審查通過之擴廠計畫應納入計畫書，並載明核准機關及文號，以符規定。。

五、計畫書變更內容明細表新計畫一欄中所列變更土地「一〇〇三（部分）地號」，據縣政府列席人員說明係屬誤載，應為「一〇〇三地號」，故請訂正。

六、為簡化計畫書圖之製作並避免混淆，請縣政府將九十一年八月二十九日府城都字第〇九一〇一三一五一九號函及九十一年八月二十九日府城都字第〇九一〇一三一五一七號函所送計畫書、圖一併修正送部核定。

第 八 案：桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫（部分農業區、保護區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會九十一年四月二十三日第十四屆第一次會議審議通過，並准桃園縣政府九十一年九月十三日府城鄉字第 0 九一 0 一九八三四八號函檢送計畫書、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三款。

（二）台灣省政府八十七年十一月十七日府建四字第一一一五七五號函。

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：人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除將法令依據（二）修正為「內政部八十七年十月三十日台（87）內營字第八七〇八九七五號函。」外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，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 九 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為文教區）案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會九十一年八月十九日第十四屆第三次會議審議完竣，並准桃園縣政府九十一年八月三十日府城鄉字第○九一○一八九四八六號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更內容：詳計畫書。

四、變更位置：詳計畫圖。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第十案：內政部逕為「變更三重都市計畫（部分住宅區為變電所用地）案」。

說明：一、經濟部所屬台灣電力股份有限公司為辦理行政院八十九年十二月二十二日台八十九經字第三五六五六號函核定同意之「民營電廠、大潭電廠及第六輸變電計畫推動報告」改建重新配電變電所工程用地之需要，爰依「配合國家重大公共建設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，並准該部九十一年五月二十二日經授營字第○九一二○二三六五九○號函檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款及第二項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：九十一年七月二日起至九十一年七月三十一日分別於台北縣政府及三重市公所公告欄公開展覽三十天，並於同年七月五日（星期五）上午十時整假三重市公所舉辦說明會，且經刊登於經濟日報九十一年七月四、五、六（星期四、五、六）第二十八、二十八、二十三版等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表（台灣電力股份有限公司九十一年八月十二日電供字第○九一○八○○一六六一號函）。案經本會九十一年八月十三日第五四○次會議決議：「本案因案情複雜，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。」在案；案經簽奉核可，本案專案小組成員為辛委員晚教、翁委員金山、何委員東波、周委員志龍、彭委員光輝、汪委員桂生、黃委員光輝，並由辛委員晚教擔任召集人，於九十一年九月三日召開專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見通過（如附錄），並退請經濟部轉知工程用地單位（台灣電力股份有限公司）依照修正計畫書、圖後，送由內政部逕予核定，免再提會討論。

附 錄：本會專案小組審查意見

一、本案工程用地單位（台灣電力股份有限公司）為辦理行政院八十九年十二月二十二日台八十九經字第三五六五六號函核定同意之「民營電廠、大潭電廠及第六輸變電計畫推動報告」改建原有既設台北縣三重市重新配電變電所，以及考量九二一地震震災後，為提昇對原有既設屋內式變電所之建築物耐震安全規範，並配合提昇周遭環境之綠美化等理由，本案擬變更部分住宅區為變電所用地（○·四○五六公頃）確有需要，爰建議除增列本案基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺以上外，其餘准照公開展覽草案通過。

二、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	工程用地單位研析意見	本會專案小組審查意見	備註
一	傅焱伸先生等一六六人 台北縣三重市三重埔段菜寮小段四五六、四五六-一一地號	一、變電所之設置應朝向社區化方向規劃，選擇對社區居民影響最小之地點，而非集中化、擴大化興建。 二、本案變電所早年為屋外變電所時曾發生大爆炸；民國七十八年改建成戶內變電所時也曾發生巨響。 三、現存變電所已數使用，且變電所旁的台電員工宿舍竟然無台電員工敢搬入，真是己所不欲勿施於人。	一、反對興建變電所。 二、三重市已預留二處變電所用地，請台電公司擬定計畫，以該二處變電所替代，而非原地改建。 三、在無人能保證電磁波對人體無害情形下，不贊成設立變電所。	一、本公司變電所規劃均以區域供電為導向，配合社區化分散設置，本案以既設變電所原地改建，且未擴大興建，對社區居民影響經評估應為最小的地點。 二、變電技術不斷進步，本變更案之提出主要的目的即在藉由改建，提供最新屋內式安全機組與設備，以穩定電力供應，重拾居民信心與認同。 三、本案變電所緊鄰本公司三重服務所，平日員工近二十六人在此提供服務，內配置之宿舍均有線路巡檢人員值班進駐，並無本公司員工無人敢進駐情形。 四、凡計畫新增設之變電所，配合管線容量，本公司已以面臨十公尺以上之道路為用地規範；對於本案因係既設變電所原地改建，	一、併同審查意見一辦理。 二、請工程用地單位妥與陳情人溝通協調，並函復說明處理情形，以杜紛爭。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	工程用地單位研析意見	本會專案小組 審查意見	備註
		四、變電所之設置須與週遭建築物有一定之距離，台北縣雖未頒佈此類規定，但希望比照新竹市及台北市「變電所設置規則」，必須是十米以上道路，才能設置變電所。		並非新增設之變電所，且電纜管路均沿用既設線路，容量未變，以技術而言雖該道路未達十米，仍可設置，但本公司以退縮四米配置，配合道路寬度湊足十米，儘量能達同一標準，已做最大的努力。 五、變電所係為強化脆弱的供電系統而設置，六輸計畫亦因此列為國家重大公共建設工程，三重地區雖已預留二處變電所用地，惟該二變電所各有其不同的供電使命，若本案重新變電所無法原地改建，前述二處預留變電所亦不足以供應三重地區電力所需，造成本區供電匱乏窘境。 六、本公司變電所內電磁波檢測值均遠低於國際標準值，惟民眾因不了解而造成的恐慌，台電公司力當全面加強宣導。		

第十一案：台中縣政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）（部分住宅區二、商業區為綠地，部分鐵路用地為排水設施用地，部分綠地、產業專用區二、鐵路用地、產業專用區一為道路用地，部分公園用地、道路用地為鐵路用地，部分產業專用區一為道路用地，部分商業區為公園用地）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會九十年十二月二十七日第二十八屆第四次會議審議通過，並准台中縣政府九十一年九月十六日府建城字第○九一二五三八二一○○號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台中縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬變更部分鐵路用地為排水設施用地（○·○三公頃）乙節，為避免將來產生執行疑義，建議修正為「鐵路用地兼供排水設施使用」。

二、本案擬變更部分道路用地為鐵路用地（○·○九公頃）乙節，為避免上開擬減少後之十五公尺寬計畫道路用地面積，因道路寬度縮減而影響交通流量，應併同調整原位於該計畫道路中間綠地之位置，使該綠地位於調整後之計畫道路中間，並應補辦公開展覽，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則同意變更上開擬調整後之綠地位置，否則應再提會討論。

三、公共設施用地名稱，請增列「用地」乙語，以資明確。

四、配合前三項決議文之修正，及計畫案名部分文字重複，本案計畫案名修正為「變更高

速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）（部分住宅區二、商業區、道路用地為綠地，部分鐵路用地為鐵路用地兼供排水設施使用，部分綠地、產業專用區二、鐵路用地、產業專用區一為道路用地，部分公園用地、道路用地為鐵路用地，部分商業區為公園用地）案」。

五、逕向本部陳情意見綜裡表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會決議
一	高速鐵路工程局九十一年十月二日高鐵一字第○九一○○一九二九五○號函轉立法委員紀國棟國會辦公室九十一年九月二十五日九一棟北字第○○一五二號函轉楊本容村長九十一年九月二十三日陳情書	建請將高鐵台中車站地區內之部分住宅區（一），變更為道路用地。	同意採納本部地政司（中）列席代表說明意見辦理，即將本陳情意見納入刻正辦理高鐵台中車站地區區段徵收土地分配作業內整體考量，如有增劃設八公尺寬計畫道路之必要，再行依法定程序辦理都市計畫變更。
二	高速鐵路工程局九十一年十月二日高鐵一字第○九一○○一九二九四○號函轉立法委員紀國棟國會辦公室九十一年九月二十五日九一棟北字第○○一五一號函轉台中縣烏日鄉三和村曾清意村長九十一年九月二十三日陳情書	建請將高鐵台中車站地區內之部分住宅區（二）及綠地，變更為八米道路用地。	同編號一。
三	吳錦地先生九十一年九月二十三日陳情書	陳情將台中縣烏日鄉榮泉村長壽巷前之道路延伸至成功火車站	同編號一。

第十二案：台中縣政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會九十年十月九日第廿八屆第三次會議審決通過，並准台中縣政府九十年十二月三十一日九十府建城字第三六九四一七號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第廿六條。

三、變更位置：詳計畫圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會辛委員晚教召集翁委員金山、何委員東波、賴委員美蓉、張委員元旭等組成專案小組先行審查，並業於九十一年二月六日、五月十五日召開二次審查會議，研獲具體審查意見，提本會九十一年七月十六日第五三八次會議審決略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，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、變更內容綜理表編號第六案，擬變更兒童遊樂場用地（0．一三公頃）為文教區乙節，據大里市公所列席代表說明：因該土地係該公所擬設立市立托兒所，以作為提供九二一震災後中低收入戶之托兒使用需要，及該土地已辦理公有土地撥用完竣，爰考量減少之兒童遊樂場用地面積已由『變十一』案予以補足，本案原則同意變更，及修正計畫名稱『文教區』為『社教用地』，以符規定。二、至於台中縣政府九十一年七月四日府建城字第0九一一六四八三五00號函依本會專案小組研提綜合審查意見（一）2、變更內容綜理表第四、十三、十四、十六、十九案、其他事項及逕向本部陳情意見之補充資料，及專案小組尚未審查之變更內容綜理表第二一、二二案部分，由原專案小

組續予審查獲致具體意見後，迅行提會討論。」。

七、案經本會專案小組於九十一年七月三十一日再召開審查會議，獲致具體審查意見，及案准台中縣政府依專案小組審查意見，以九十一年九月九日府建城字第0九一二四四八二六00號函報本計畫部分地區擬實施區段徵收可行性評估報告財務尚屬可行到本部營建署，爰再提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘照本會專案小組審查意見（如附錄一）通過，並退請台中縣政府併本會九十一年七月十六日第五三八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、同意台中縣政府九十一年九月九日府建城字第0九一二四四八二六00號函(附錄二)報之變更內容綜理表編號第十四、十九案區段可行性評估報告，惟應將該報告納入計畫書附錄，以供查核。

二、本會專案小組審查完竣後，台中縣政府九十一年八月七日府建城字第0九一一九九四四四00號函轉吳林淑敏陳情：台中縣大里市東湖段二九六、二九六之三等兩筆土地，都市計畫為台灣省菸試所機關用地，需地機關因經營型態改變，已不再徵收，請變更該土地為住宅區或商業區，以維民眾權益，以達地盡其利乙節，不予採納及併變更內容綜理表編號第十六案辦理。

三、變更內容綜理表編號第十六案，擬變更機關用地(菸類試驗所)為生物科技研發專用區乙節，增列：申請開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依法實施環境影響評估。

附 錄一 本會專案小組九十一年七月三十一日審查意見

本案前提經本會九十一年七月十六日第五三八次會議審決略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，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。．．．二、台中縣政府九十一年七月四日府建城字第0九一一六四八三五00號函依本會專案小組研提綜合審查意見（一）2、變更內容綜理表第四、十三、十四、十六、十九案、其他事項及逕向本部陳情意見之補充資料，及專案小組尚未審查之變更內容綜理表第二一、二二案部分，由原專案小組續予審查獲致具體意見後，迅行提會討論。」，爰本專案小組僅就上開台中縣政府補充資料及變更內容予以審查，並建議如下：

（一）台中縣政府上開號函附資料補充有關計畫人口推估之理由及公共設施用地檢討不足部分之處理方式，應納入計畫書說明。

（二）變更內容綜理表：

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
四	計畫人口	四萬五千人	五萬人	配合本次通盤檢討增加之可建築用地，調整本計畫區之容納人口。		建議同意台中縣政府補充資料所提處理意見：維持原計畫人口，以維護區內公共設施服務品質及土地資源合理利用，並以吸引流失人口進駐為主要目標。
十二	中興路西側加油站（油二）	加油站用地（○・○九公頃）	加油站專用區（○・○九公頃）	配合加油站民營化政策，故予以變更。	變更後編號為「油專二」。	據台中縣政府函報處理意見：「建議維持原計畫加油站用地之規劃，俟未來內政部頒訂加油站專用區土地使用管制相關規定後，再配合變更為加油站專用區」，及該府列席代表口頭表示：本計畫區之加油站用地皆已開發完成，並無迫切變更為專用區之必要，爰建議同意該府所提意見，維持原計畫加油站用地。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
十三	A-II-032 計畫道路及計畫區南側農業區	道路用地 (○・六〇公頃) 綠地	(○・四三公頃) 非都市土地 (○・一七公頃)	配合草湖溪整治計畫用地範圍，調整A II 032計畫道路路線及寬度，且該道路未來計畫與防汛道路共構；另於沿線規劃綠帶，提供帶狀親水性開放空間。		建議仍依本專案小組第二次審查會議意見辦理： 一、有關變更為非都市土地部分，新計畫應修正為「劃出本計畫範圍外」，請台中縣政府於本計畫發布實施之同時，完成辦理非都市土地使用管制編定等相關事宜。 二、二、至於非都市土地變更為道路用地及綠地部分，因涉及「新訂或擴大都市計畫執行要點」規定，應另案報請本部核可後，納入計畫書規定。
		農業區 (○・〇九公頃) 非都市土地 (○・一六公頃)	非都市土地 (○・〇九公頃) 道路用地 (○・一五公頃) 綠地 (○・〇一公頃)			
十四	計畫區南側農業區（太子宮週邊農業區）	農業區 (五・三九公頃)	住宅區 (三・九九公頃) 綠地 (○・四四公頃) 道路用地 (○・九六公頃)	1・因應人口成長需求，增加都市發展用地。 2・本計畫區內學校用地嚴重不足，影響學生活動空間及教學環境品質至鉅，有透過整體開發取得學校用地及改善當地公共設施之迫切需要。		一、本案請台中縣政府併同編號十九，在配合實際發展需求及補充本計畫區不足之公共設施用地前提下，核實檢討規劃，並依本部八十五年六月七日台內營字第八五七二七八六號函訂「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第六點規定，由台中縣政府都市計畫單位會同地政機關研擬區段徵收可行性評估報告報部，提會討論，如評估確屬可行，則建議原則
		道路用地 (○・〇二公頃)	綠地 (○・〇二公頃) 開發方式：併同變十五、變十九等案辦理整體開發（開發範圍詳計畫圖）。			同意變更，並建議暫予保留，俟該實施區段徵收計畫書報核時，另案同時將本變更案報請本部逕予核定，免再提會討論，以求計畫具體可行，並避免產生都市計畫法第十七條但書規定執行疑義。 二、上開區段徵收可行性評估報告，應敘明其辦理之區位、面積及應於計畫圖標示，並

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
						詳實就跨區差別地價、發回土地區位、比例及地主意願、公有土地處理、開發期程及經費籌措等予以評估。
十六	台灣省菸酒公賣局菸類試驗所（機六）、機二及停三用地	機關用地（菸類試驗所）（一〇・九三公頃）	生物科技研發專用區（五・八〇公頃）住宅區（住三，供安置九二一震災受災戶使用；建蔽率百分之六十，容積率百分之四百二十）（一・七六公頃） 學校用地（文小）（二・〇四公頃）道路用地（〇・二八公頃）機關用地（社區活動中心及圖書館）（〇・〇七公頃）停車場用地（〇・二五公頃） 開發方式：依據「九二一震災重建暫行條例」之相關規定，公有土地部份以撥用方式進行開發。 住宅區（住二）（〇・五一公頃）學校用地（文小）（〇・一三公頃）	1・配合台灣省菸酒公賣局菸類試驗所改制公司化及經營型態轉變，變更其需用土地為事業性質之特定專用區。 2・2・劃設第三種住宅區，提供安置九二一震災受災戶之住宅。 3・因應人口成長及計畫區國小用地不足的情形，變更部分機關用地為住宅區、學校及道路用地，並採市地重劃整體開發。 4・為改善主要道路節點都市景觀意象及避免車流擁塞情形，將停三與機二用地予以交換。 5・機二用地增列圖書館之使用。	依「九二一震災重建暫行條例」第十六條之簡化程序規定，交付聯席都委會審議。	一、本案涉及九二一震災災後重建新社區開發部分，應依本部、台中縣及大里市都市計畫委員會聯席會議決議辦理。 二、至於其餘部分，建議依左列各點辦理： （一）台中縣政府建議本變更案原變更為國小用地（面積2.0公頃）之區位調整為國中用地（面積2.5公頃）乙節，據該府及大里市公所列席代表表示，業經協調該公有土地管理機關（台灣省菸酒公司菸研究所）同意，爰建議同意台中縣政府九十年七月四日府建城字第0九一一六四八三五〇〇號函提變更內容。 （二）上開變更為國中用地之開發方式，除屬私有土地部分：建議原則同意大里市公所列席代表所提建議，修正為「一般徵收或區段徵收」，以保留將來取得方式之彈性外，其餘照台中縣政府所提意見辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
		機關用地（社區活動中心） （○・一八公頃） 停車場用地 （○・二三公頃）	道路用地 （○・〇九公頃） 開發方式：以市地重劃方式開發，其範圍得視開發當時財務計畫可行性，酌予調整公有土地參加重劃之範圍。 機關用地（社區活動中心及圖書館） （○・四一公頃）			
十九	計畫區北側農業區	農業區 （四・八四公頃）	住宅區 （一・〇九公頃） 加油站專用區 （○・二六公頃） 電信事業專用區 （○・一五公頃） 學校用地（文小） （二・〇二公頃） 機關用地（社區活動中心） （○・一三公頃） 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 （○・五〇公頃） 變電所用地 （○・四一公頃） 廣場兼停車場用地 （○・一四公頃） 道路用地	1・因應人口成長需求，增加都市發展用地。 2・增設一所國小，解決目前塗城國小學區過大的問題，並透過整體開發取得學校用地及改善當地公共設施。 3・劃設機關用地一處，解決目前仁化里社區活動中心缺乏用地之窘境。 4・依公用事業單位（台電及中華電信）需求劃設所需用地（變電所及電信事業專用區）。		併編號十四。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
			(○・一四公頃) 開發方式:併同變十四、變十五等案辦理整體開發(開發範圍詳計畫圖)。			
二一	修訂土地使用管制要點	原土地使用管制分區要點(詳見計畫書第二章第二節第五部分)	土地使用分區管制要點(詳見計畫書第七章第四節)	(詳土地使用分區管制要點綜理表)		一、建議變更後之各使用分區條文，應比照原條文規定予以明確定義各使用分區之使用性質。 二、變更後條文應依各使用分區、公共設施用地、獎勵規定、退縮建築及綠美化規定等明確條列敘明，以利將來執行。 三、至於變更後各點之審查意見，詳附件土地使用分區管制要點對照表。
二二	事業及財務計畫	學校用地(文中) 土地取得方式:徵購	學校用地(文中一) 土地取得方式:區段徵收	成功國中未徵收部分(面積約○・四二公頃)因徵收補償費估計高達七、六四五萬元，故配合本次變十四、變十五及變十九等案辦理區段徵收整體開發，一併取得。		建議同意台中縣政府列席代表說明：因「變十五」維持原計畫，考量區段徵收之可行性，本案建議維持原計畫。

(三) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審查意見
2	周秀信等四	大里市番子	該等土地上大部分為民國七十九年間合法建築之	建議廢除十五米計畫	考量原道路系統尚屬合理，及

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審查意見
	十七人	寮段土地	房屋，惟大里草湖都市計畫第二次通盤檢討於民國八十二年發布實施，卻規劃一條十五計畫道路（即成功二路），導致約有五十戶以上合法房屋將遭到拆除，影響民眾權益至鉅。	道路之規劃。	據台中縣政府及大里市公所列席代表表示：目前並無該計畫道路之替代方案，爰本項陳情意見未便採納。

附件

土地使用分區管制要點對照表

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見																											
第一點：本要點依據都市計畫法第廿二條及該法台灣省施行細則第卅一條之規定訂之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	建議照台中縣政府核議意見通過。																											
第二點：住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>六〇</td><td>一二〇</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>六〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>六〇</td><td>四二〇</td></tr> <tr> <td>第四種住宅區</td><td>六〇</td><td>一八〇</td></tr> </tbody> </table> 其中第三種住宅區應應作為安置九二一震災受災戶之住宅用地。	住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	六〇	一二〇	第二種住宅區	六〇	二〇〇	第三種住宅區	六〇	四二〇	第四種住宅區	六〇	一八〇	一、第三種住宅區涉及九二一震災災後重建新社區開發部分，應依本部、台中縣及大里市都市計畫委員會聯席會議決議辦理。 二、至於第一及第二種住宅區，涉及「變十五」及「變十九」案，應配合上開變更內容予以修正。												
住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																											
第一種住宅區	六〇	一二〇																											
第二種住宅區	六〇	二〇〇																											
第三種住宅區	六〇	四二〇																											
第四種住宅區	六〇	一八〇																											
第三點：商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td><td>七〇</td><td>三五〇</td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>八〇</td><td>三二〇</td></tr> </tbody> </table>	商業區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種商業區	七〇	三五〇	第二種商業區	八〇	三二〇	查「變十五」案審決維持原計畫，爰本計畫區已無劃設第一種商業區，建議維持原條文規定。																		
商業區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																											
第一種商業區	七〇	三五〇																											
第二種商業區	八〇	三二〇																											
第四點：工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於七〇%，容積率不得大於二一〇%。	建議照台中縣政府核議意見通過。																											
第五點：機關用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。	五、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td><td>五〇</td><td>二五〇</td></tr> <tr> <td>郵政用地</td><td>六〇</td><td>四〇〇</td></tr> <tr> <td rowspan="3">學校</td><td>高中</td><td>五〇</td></tr> <tr> <td>國中</td><td>五〇</td></tr> <tr> <td>國小</td><td>五〇</td></tr> <tr> <td>市場</td><td>六〇</td><td>二四〇</td></tr> <tr> <td rowspan="2">停車場</td><td>平面</td><td>一〇</td></tr> <tr> <td>立體</td><td>八〇</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>六〇</td><td>四〇〇</td></tr> </tbody> </table>	公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	機關	五〇	二五〇	郵政用地	六〇	四〇〇	學校	高中	五〇	國中	五〇	國小	五〇	市場	六〇	二四〇	停車場	平面	一〇	立體	八〇	變電所用地	六〇	四〇〇	建議除立體停車場用地之容積率修正為不得大於百分之四百，以避免造成景觀之不協調外，其餘建議照台中縣政府核議意見通過。
公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)																											
機關	五〇	二五〇																											
郵政用地	六〇	四〇〇																											
學校	高中	五〇																											
	國中	五〇																											
	國小	五〇																											
市場	六〇	二四〇																											
停車場	平面	一〇																											
	立體	八〇																											
變電所用地	六〇	四〇〇																											

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見
第六點：學校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。	(併第五點)	
第七點：市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	(併第五點)	
第八點：保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得超過百分之一百六十。	六、保存區之建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於一六〇%。	查本案保存區之建築物非屬文化資產保存法所指定之古蹟、歷史建築物等，為免將來執行產生疑義，建議除應將其名稱修正為宗教專用區，並於變更內容明細表予以表列，以資明確外，其餘照台中縣政府核議意見通過。
	七、文教區之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二五〇%。	查原擬劃設之文教區已修正為社教用地，爰建議除名稱應配合予以修正外，其餘照台中縣政府核議意見通過。
	八、加油站專用區之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一二〇%。	建議併變更內容綜理表第十二案將加油站專用區名稱修正為加油站用地外，其餘照台中縣政府核議意見通過。
	九、生物科技研發專用區內以供機能性保健食品與飲料、食品用天然香料、二次代謝產物及生物製劑等與生物科技產業研究有關之收集、篩選及試驗所需之生物實驗室、栽培或育苗溫室、辦公處所及其它經目的事業主管機關核准之使用。其建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二五〇%。	建議照台中縣政府核議意見通過。
	十、電信事業專用區之建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於四〇〇%。	建議併「變十九」案辦理。
	十一、本計畫區內各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關規定辦理。	建議照台中縣政府核議意見通過。
	十二、第二種住宅區及第三種住宅區建築基地應自道路境界線起退縮五公尺指定牆面線。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於二公尺，且其下緣離地淨高不得小於三・五公尺。	建議併擬修正條文第二點規定修正。
	十三、第一種商業區建築基地應自道路境界線起退縮六公尺指定牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍	查變更內容綜理表第十五案已審決維持原計畫，爰本計畫區並無劃設第一種住

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見
	籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於二公尺，且其下緣離地淨高不得小於三・五公尺。	宅區，建議本點應予刪除。
	十四、第二種住宅區、第三種住宅區及第一種商業區內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，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	適用範圍應併擬修正條文第二及第三點修正外，其餘建議照台中縣政府核議意見通過。
	十五、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，第一種住宅區、第四種住宅區及第二種商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發： （一）建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率： 1．為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經縣都市設計委員會審查同意者。 2．基地臨接寬度八公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在廿公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達一、〇〇〇平方公尺以上者。 （二）符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交縣都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。 （三）開發計畫應以書、圖載明左列事項： 1．申請人姓名、身份證字號及地址。 2．開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。 3．土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六分之一。 4．土地使用管制計畫。 5．都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。 6．土地及地上物處理計畫。 7．事業及財務計畫。 8．實施進度。 9．全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。	建議除左列各點外，其餘准照台中縣政府核議意見通過。 一、適用之住宅區及商業區種類，應配合擬修正條文第二及第三點規定修正。 二、有關容積獎勵公式，建議參照本會已審決之高速鐵路車站特定區計畫之再發展地區申請整體開發容積獎勵公式辦理。

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見
	10.套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。 (四)依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面積之百分之廿之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之百分之十五之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。 (五)凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率： $V=V0(1+V1+V2)/(1-V1)$ 其中 V：獎勵後之容積率 V0：該分區之基準容積 V1：提供公共設施之比例 V2：獎勵係數（第一種住宅區原屬建地目土地者為0.2，其餘為0.1；第四種住宅區為0.1，第三種商業區為0.2） (六)第一、第四種住宅區及第二種商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第二點之規定。 (七)政府於第一、第四種住宅區及第二種商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。	
	十六、依本要點第十五點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。	建議照台中縣政府核議意見通過。
第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。	十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定	建議照台中縣政府核議意見通過。

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見
(一)基地有一面臨街寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。	「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但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。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	
第十點：依第九點規定所得增加之樓地板面積($\Delta F A$)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，按左列規定計算 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 住宅區、機關用地：$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。	(併第十六點)	
第十一點：依第九點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積($\Delta F A$)得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	(併第十六點)	
第十二點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種	十八、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定	建議照台中縣政府核議意見通過。

原條文	擬修正條文	本會專案小組審查意見
植花草樹木。	辦理： （一）同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。 （二）公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 （三）污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度五公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。	
第十三點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	建議照台中縣政府核議意見通過。

附錄二(共 12 頁)頁次 52-63

第十三案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分低密度住宅區、污水處理廠用地、道路用地為高速公路用地）案」覆議案。

- 說明：一、本案前提經本會九十年四月三日第五〇六次會議審決：「本案因案情複雜，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」在案。
- 二、案經簽奉核可，本案專案小組成員為翁委員金山、范委員國俊、林委員享博及林委員大煜，並由翁委員金山擔任召集人，於九十年四月二十四日、七月二十三日（赴現場勘查）、十一月二日、十二月二十五日及九十一年四月十九日召開五次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，前提經本會九十一年四月三十日第五三二次會議決議：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請由工程用地單位（交通部台灣區高速公路局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。（略）．．．」，並經本部九十一年八月二十一日台內營字第〇九一〇〇一〇七二二號函核定及轉交台南市政府發布實施在案。
- 三、案准台南市政府九十一年九月十二日南市都計字第〇九一〇〇六八一〇六〇號函略以：「貴部所核定之『變更台南市主要計畫（部分低密度住宅區、污水處理廠用地、道路用地為高速公路用地）案』，計畫圖上套繪僅供參考之後甲里斷層位置，勢將引起民眾恐慌與質疑，是否妥適不無斟酌之處，故依都市計畫法第八十二條規定提起覆議。」到部，經查尚符合都市計畫法第八十二條規定期限，特再提會討論。
- 決議：本覆議案原則同意，並退請工程用地單位（交通部台灣區國道高速公路局）依左列各點修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
- 一、據工程用地單位列席代表說明，本案計畫圖套繪之後甲里斷層帶位置係由中央地質調

查所提供相關資料，及委由學術機構套繪於計畫圖上，且其存疑性活動斷層線，並未穿越高速公路用地作為高架道路使用地段，二者之間最近距離約為二至三百公尺，故本案參照非都市土地開發案相關案例作法，將原核定之計畫圖上套繪之後甲里斷層帶，予以刪除，惟為確保將來高架道路周邊土地建築物安全及高架道路使用之公共安全，應於計畫書內附帶條件規定高速公路作為高架道路使用之沿線，未來開發施工時，應檢附地質鑽探相關報告，及加強高架道路耐震及結構安全設計，以達到確無危害公共安全之虞。

二、工程用地單位列席代表所提上開後甲里斷層帶並未經過高速公路用地，及二者影響關係乙節，應再加強補充納入計畫書敘明。

第十四案：台東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（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九十年十一月二十七日第一〇六次會議審議通過，並准台東縣政府九十年十二月十八日府觀都字第九〇一三二二一六號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為陳委員明竺、徐委員淵靜、夏前委員鑄九、賴委員美蓉、陳前委員銀河，並由陳委員明竺擔任召集人，於九十一年元月十日、元月三十一日及二月一日（赴現場勘查）、六月十三日召開二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，前提經本會九十一年七月十六日第五三八次會議決議：「本案請本會專案小組就審查意見有關保護區開發許可及縣府列席代表與會所提意見部分繼續審查討論，獲致具體審查意見後，再行提會審議。」在案。本案專案小組於九十一年七月二十五日、九月十一日召開二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過（如附錄），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。

一、專案小組審查意見（三）1、有關保護區指定開發許可範圍開（一）土地範圍面積部

分，同意採納台東縣政府列席代表補充之修正縮小開（一）土地範圍面積（○．二公頃）（詳附圖）。

二、保護區指定開發許可範圍未來申請開發時，如涉及依法應辦理環境影響評估者，應依環境影響評估法相關法令規定辦理。

附 錄：本會專案小組審查意見

本計畫案除左列各點外，其餘建議准照台東縣政府核議意見通過。

（一）本會九十一年四月三十日第五三二次會議審議「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（配合環境地質資料庫之檢討）案」，決議併同本通盤檢討案內整體考量乙節，建議有關配合環境地質資料庫之檢討成果，及其擬增列土地使用分區管制要點綜理表第三、四、五及第六點等四點部分，原則同意採納台東縣政府所提意見，並納入本通盤檢討案計畫書及套繪於都市計畫圖規定，及配合土地使用分區管制要點條次修正。

（二）本案擬變更部分保護區（五五．二四公頃）、部分行水區（四．二一公頃）為保護區（指定開（一）等十一處為開發許可範圍）部分，交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處九十一年八月九日九十一觀谷企字第三一一四號函（詳附件一）送之會議結論各點建議意見如下：

「為加速推動觀光客倍增計畫，本處所轄之紅葉溫泉風景特定區觀光亟需發展，並推動原住民部落觀光產業，引進民間投資，在考量永續經營及資源多樣性原則下，建議如左：

一、原劃設開（二）、開（三）部分，因無溫泉徵兆且緊鄰住宅區，為考量爾後都市發展機能需要，不宜納入作為開發許可範圍。

二、開（一）部分，原劃設之開發範圍，因部分地形過於陡峭，建請以現有溫泉資源設施部分及地形較平坦區域，予以調整劃設。

三、其餘開（四）、開（五）、開（六）、開（七）、開（八）、開（九）、開（十）、開（十一）

等八處，據調查結果皆為溫泉資源影響範圍，且位於原住民地區，觀光發展具指標性意義，建請維持原劃設範圍。

四、另為考量本特定區未來發展需要，『機六、停一』建請准照台東縣都委會決議。

五、有關開發總量管制部分，為因應開發範圍面積縮小，建請經核准開發後之樓地板面積總量超過六公頃時，則暫不受理申請。」。

(三) 前項擬變更為保護區（開發許可範圍）部分，原則同意上開花東縱谷國家風景區管理處所提建議意見，並修正如下：

- 1、開（一）範圍內部分土地之坡度過於陡峭及無聯外計畫道路，為利發展溫泉觀光及兼顧生態環境保育，本範圍土地將來依開發許可申請要點辦理都市計畫變更後之土地使用分區容許使用項目，應以供溫泉取供相關設施使用為主，不得供住宿設施使用；至開（一）範圍面積，應依前項該管理處建議意見二，予以修正縮小範圍面積，並提大會審決。
- 2、開（四）範圍土地部分，考量延續日據時代供警察療養招待所之溫泉相關設施，原則同意納入開發許可範圍，並應配合現況地形至少規劃二條聯外道路。
- 3、本案開發許可範圍土地，應由開發者自行負擔開闢各開發許可範圍之聯外道路經費，其聯外道路土地權屬，應自願捐獻予縣府或鄉公所，並配合審查意見（四）辦理。
- 4、本案擬同意之保護區供開發許可範圍，應設置相關污水處理設施，並依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。

(四) 本案擬訂定開發許可申請要點部分，為落實符合市場機能之開發許可精神，有效推動本風景區觀光發展，建議原則同意台東縣政府九十一年九月五日府城都字第○九一○○九三○四六號函（詳附件二）報之開發許可申請要點草案，並修正如下：

- 1、擬申請開發許可變更後之可建築土地使用分區名稱，應予明定。
 - 2、本案保護區之開發方式，因超出行政院八十八年二月八日台八十八內字第○五八八三號函示，准予本部都市計畫委員會依本部所定七項原則審定其適當開發方式，免受原院函「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定之事項，應請縣府都市計畫單位會同地政單位研提確實無法依院函規定辦理區段徵收之理由，及具體替代之開發許可方式，專案報請行政院核示同意免辦區段徵收，並依行政院核示事項，納入計畫書規定，否則維持原計畫。
 - 3、開發許可規定之應回饋捐獻事項，應由申請人與縣府簽定協議書，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及所提整體開發計畫限期實施，納入計畫書規定，否則維持原計畫。
 - 4、辦理開發許可之都市計畫變更法令依據，得由縣府逕行認定為都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合縣（市）興建之重大設施」規定。
 - 5、申請要點擬訂定之使用強度等相關基地條件，宜力求彈性，俟將來變更都市計畫時，再詳予規劃，建議調整修正或删除。
 - 6、本草案第三點容許使用項目部分，建議增列「溫泉取供相關設施」。
 - 7、本草案第九點「每一開發許可區需自行設置生態景觀維護設施、水土保持設施、垃圾及污水處理設施與場所，惟經主管機關核准得免設置者，不在此限。」，建議修正後段文字為「．．．，並經主管機關審查核准。」。
- (五) 本風景區全年旅遊人次原計畫為二十七萬人次，本通盤檢討案推估至民國一百年本計畫區之遊客人數約為全年六十四萬人次乙節，據花東縱谷國家風景區管理處列席代表說明，配合相關觀光產業軟硬體建設之推動，上開估算之目標年旅遊人次，尚屬合理，故建議原則同意，惟應於計畫內補充相關預測方法及推估說明資料。

(六) 本案計畫區內計畫道路之開闢，應儘量採生態工法，以保護當地生態環境資源。

(七) 變更內容明細表

編號	位 置 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	本計畫	紅葉溫泉風景特定區計畫圖(比例尺：三千分之一)	變更紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)圖(比例尺：一千分之一)	原計畫地形圖比例尺為三千分之一，由於計畫圖使用多年且破損，又地形地物隨都市發展多有變遷，與現況嚴重不符，遂常發生執行困難及無法解決。因此，為提昇計畫圖精度及利於執行管理，乃配合本次通盤檢討重測地形圖並予以展繪更新計畫圖，比例尺改為一千分之一。	建議除應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條規定：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」辦理外，其餘建議准照台東縣政府核議意見通過。	
二	本計畫	民國89年	民國100年	計畫年期已屆，配合國土綜合開發計畫調整計畫年期。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
三	本計畫	行水區(34.78)	河川區(34.78)	行水區依全國水利會議決議統一名稱為河川區。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
四	紅葉國小西側	機關用地(0.28) (機二) (水塔用地)	自來水事業專用區(0.28)	依規劃原意變更名稱，以符實際。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
五	紅葉國小西北側	機關用地(0.15) (機三) (變電站用地)	保護區(0.15)	原計畫面積太小、坡度大，不適宜為變電所使用，故予以變更。	建議除補充說明台電公司擬不設置變電站之理由外，其餘建議准照台東縣政府核議意見通過。	

編號	位 置 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
六	紅葉國小北側	機關用地(0.17) （機二） （污水處理場用地）	保護區(0.17)	原計畫面積太小，且地勢高不宜供污水處理站使用，故予以配合鄰近分區變更。	據台東縣政府列席代表說明，該府刻正進行該地區污水下水道系統之研究，為配合上開研究成果，建議准照台東縣政府核議意見通過，俟新設用地區位經縣府獲致具體研究成果後，應迅行依都市計畫法定程序辦理用地變更。	
七	都市計畫範圍	非都市土地(16.04)	保護區(12.96) 河川區(1.38) 道路用地(1.70)	一、原計畫圖地形與實地不符，經重新實地測量大比例尺地形圖（一千分之一）後，依規劃原意並配合實地現況地形調整計畫範圍線，並併相鄰土地使用劃設。 二、原計畫面積312.40公頃。調整範圍後計畫面積為328.44公頃。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	依台灣省政府85年8月10日85府建四字第160916號函辦理。
八	計畫區東西側	道路用地(3.94) 保護區(3.18)	保護區(3.94) 道路用地(3.18)	配合地形圖之重製，依據重製變更原則並參考現況道路調整予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
九	計畫區東北側	行水區(16.72) 保護區(8.37)	保護區(16.72) 河川區(8.37)	配合地形圖之重製，依據重製變更原則並參考現況道路調整予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十	本計畫區西北側	道路用地(0.14) 住宅區(0.03)	住宅區(0.14) 道路用地(0.03)	配合地形圖之重製，依據重製變更原則並參考現況道路調	建議准照台東縣政府核議意見通過。	

編號	位 置 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				整予以變更。		
十一	計畫區東北側	道路用地(0.01) 行水區(0.07)	河川區(0.01) 道路用地(0.07)	配合地形圖之重製，依據重製變更原則並參考現況道路調整予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十二	延平鄉公所南側	保護區(0.48)	機關用地(0.48)	為現有延平鄉代表會等機關使用，而配合現況予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十三	延平鄉公所南側	保護區(0.09)	機關用地(0.09) （機八）	為現有延平鄉衛生所，配合現況予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十四	地熱井公園東側	保護區(0.89)	停車場用地(0.89) （停二）	一、現況已做為停車場使用。 二、原計畫未劃設停車場，為解決遊客停車需求予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十五	溫泉地熱井公園北側、南側	溫泉地熱井用地(0.84)	保護區(0.06) 公園用地(0.70) （公一） 道路用地(0.08)	配合花東縱管處地熱井公園之開發，且現況大部分已完成開闢，為提供遊客遊憩休閒之需要予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
		保護區(2.21) 行水區(2.34)	公園用地(4.55) （公一）			
十六	溫泉地熱井公園北側、西側	保護區(3.96) 行水區(0.48) 非都市土地(—)	道路用地(4.44)	配合現況使用予以調整劃設12公尺寬計畫道路，向西銜接2號道路，作為本特定區主要聯外道路。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十七	紅葉國小東側	保護區(1.16)	機關用地(0.38) （機九） 道路用地(0.78)	一、基於公地公用為原則，社教區及機關用地予以調整變更。	建議除擬變更為社教區為保護區（三．六公頃）部分，併同審查意見（二）、（三），維	

編號	位 項	置 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			住宅區(0.02)	道路用地(0.02)	二、配合現況道路系統及開發許可範圍之劃設，酌予調整計畫道路併鄰近土地使用分區予以變更。	持原計畫外，其餘准照台東縣政府核議意見通過。	
			社教區(3.71)	保護區(3.60) 道路用地(0.11)			
			道路用地(0.65)	保護區(0.62) 國小用地(0.03)			
			機關用地(0.79) （機一）	保護區(0.79)			
十八	紅葉國小西側		住宅區(0.28)	機關用地(0.28) （機五）	配合現況已供紅葉派出所、紅葉村辦公處及活動中心使用而予以變更。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
十九	計畫區東側		保護區(1.37)	機關用地(0.72) （機六） 停車場用地(0.65) （停一）	配合紅葉溫泉特定區整體開發，劃設遊客服務中心，另為解決居民集遊課購物停車需求予以變更。	配合審查意見（二）、（三）辦理，建議准照台東縣政府核議意見通過。	
二十	國小北側		保護區(1.16) 行水區(0.12)	污水處理場用地 (1.28) （污二）	配合計畫區內之開發行為，選擇低窪地區劃設污水處理場。	配合審查意見（三）辦理，以及開發者需自行提供污水處理相關設施，以符合社會公平及成本內部化原則，建議維持原計畫，並納入鄰近之指定為開（六）開發許可範圍。	
二十一	計畫區東南側		保護區(0.95)	道路用地(0.95)	一、現況部分已供道路使用。 二、配合現況使用而予以拓寬劃設10公尺寬計畫道路。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	

編號	位 置 項 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
二十二	1. 紅葉國小西側、南側 2. 社教區東側、西側 3. 公一西側 4. 機六北側、南側	保護區(55.24)	保護區 （開發許可範圍） 開（一）(0.36) 開（二）(4.63) 開（三）(6.62) 開（四）(6.31) 開（五）(1.72) 開（六）(10.25) 開（七）(1.95) 開（八）(1.02) 開（九）(8.16) 開（十）(10.20) 開（十一）(4.02)	一、配合地熱井附近天然景觀整體開發，規劃發展成一休閒、住宅、遊憩的場所，選定特定區內平坦台地、親水性高之地區，並配合地熱井及附近天然景觀，且景觀眺望視野較佳地區指定為開發許可範圍，並得以保護天然景觀與發展休閒觀光。 二、可適用開發許可申請要點，促進本計畫區之觀光發展。	同審查意見（二）、（三）、（四）辦理。	
		行水區(4.21)	保護區 （開發許可範圍） 開（一）(3.23) 開（五）(0.98)			
二十三	開發許可管制要點	未訂定	增訂	一、預測民國100年至本特定區之遊客總數約可達64萬人次，尖峰日約3,900人，所需住宿需求預估約需800間客房需求。	同審查意見（四）辦理。	

編號	位 項	置 目	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
					二、為因應住宿、餐飲、購物、露營……需求，並促進本特定區繁榮發展，特訂定開發許可申請要點。 三、訂定開發者具體回饋計畫，以利提供公共設施用地並符合社會公平。		
二十四	事業及財務計畫	未訂定		增訂	一、依據都市計畫法第十五條、二十二條之規定訂定。 二、為提供地方政府於從事都市建設時之參考依據。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
二十五	都市防災計畫	未訂定		增訂	依據「災害防救方案」選訂為85年度重點項目，執行計畫中之第10項有關都市計畫規劃時需納入防災考量。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	
二十六	土地使用分區管制要點	已訂定		修訂	配合實際發展需要，予以修訂。	同審查意見（一）及土地使用分區管制要點綜理表辦理。	
二十七	分期分區發展計畫	已訂定		修訂	配合實際發展趨勢及地方財力負擔，予以修訂。	建議准照台東縣政府核議意見通過。	

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. ”*”表示依樁位成果及重製變更原則辦理變更。

(八) 土地使用分區管制要點部分(台東縣政府依本會專案小組第一次會議審查意見,於第二次審查會議中所提補充資料)

編號	原計畫管制要點	變更計畫管制要點	變更理由	本會專案小組審查意見
一	本要點依據都市計畫法第三十二條訂定之。	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制定之。	依法規訂定。	建議准照台東縣政府核議意見通過。
	(原計畫第二條) 本風景特定區土地劃定為下列分區及公共設施用地: 一、保護區 二、社教區-山地文物區 三、住宅區 四、學校用地 五、機關用地 六、溫泉地熱井	--		建議准照台東縣政府核議意見通過。
	(原計畫第三條) 社教區-山地文物區:建築物高度不得超過一層或三·五公尺,建蔽率為百分之三十。	--	變更為保護區 納入開發許可範圍。	配合審查意見(二)、(三)辦理,建議維持原計畫。
二	(原計畫第四條) 住宅區以保持現有居住現況之原則下,並提高居民生活環境及品質,建築物高度不得過一層或四公尺,建蔽率為百分之三十。 建築材料以當地能取得之建材建造之,建築顏色避免鮮艷之色彩,建築形式以斜屋頂之造形。	住宅區 (一)建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得大於百分之一百。建築物簷高不得超過七公尺,建築形式以斜屋頂之造型。 (二)自本計畫公告實施後於申請建築時,建築樓地板面積在二百五十平方公尺以下者,應留設一部停車空間,超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	1. 原計畫之土地及建築使用管制過低,故酌予放寬,以符實際。 2. 增訂停車空間規定。	建議本要點(一)修正為「... ,建築形式以斜屋頂之造型為主。」外,其餘准照台東縣政府核議意見通過。
三	新訂	自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之四十,容積率	配合變更計畫	建議本要點修正為

編號	原計畫管制要點	變更計畫管制要點	變更理由	本會專案小組審查意見
		不得大於百分之一百，建築物簷高不得超過十．五公尺，建築形式以斜屋頂之造型。	予以更新調整訂定。	「．．．，建築形式以斜屋頂之造型為主。」外，其餘准照台東縣政府核議意見通過。
四	(原計畫第五條) 機關用地：建築高度不得超過一層或四公尺，建蔽率為百分之三十。	機關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，建築物簷高不得超過十．五公尺，建築形式以斜屋頂之造型。	原計畫之土地使用管制過低，故予以放寬，以符實際。	建議本要點修正為「．．．，建築形式以斜屋頂之造型為主。」外，其餘准照台東縣政府核議意見通過。
五	(原計畫第六條) 學校用地：建築物高度不得超一層或三．五公尺，建蔽率為百分之三十。	國小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，建築物簷高不得超過十．五公尺。	原計畫之土地使用管制過低，故予以放寬，以符實際。	建議准照台東縣政府核議意見通過。
	(原計畫第七條) 溫泉地熱井工地內，以保護天然地熱井資源為主，可為保護區內地形所之工程，禁止破壞地形，改變地貌及污染水源等。可設置解說設施必要之公共設施(步道、座椅、涼亭)。	--		建議准照台東縣政府核議意見通過。
六	新訂	停車場用地以平面停車為主，其附屬設施建蔽率不得大於百分之十，建築物簷高不得超過四公尺。	配合變更計畫予以更新調整訂定。	建議准照台東縣政府核議意見通過。
七	新訂	污水處理廠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，建築物簷高不得超過十．五公尺，建築形式以斜屋頂之造型。	配合變更計畫予以更新調整訂定。	配合變更內容明細表編號六審查意見辦理，建議本要點應予刪除。
八	新訂	為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列	新訂鼓勵基地	考量本計畫案擬訂定

編號	原計畫管制要點	變更計畫管制要點	變更理由	本會專案小組審查意見
		獎勵措施： (一)建築基地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。	整體合併建築使用規定。	開發許可管制要點已規定獎勵措施，建議本要點應予刪除。
九	新訂	下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，應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提台東縣都市計畫審議委員會(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 面臨 10 公尺(含)以上道路部分，自道路境界線至少退縮 3.3 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。如屬角地且兩道路寬度不一時，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，並妥善植栽綠化。	新訂退縮建築規定。	建議本要點修正為「...。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。」外，其餘准照台東縣政府核議意見通過。

編號	原計畫管制要點	變更計畫管制要點	變更理由	本會專案小組審查意見
		其他使用分區及公共設施用地 自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。 退縮部分得計入法定空地，並妥善植栽綠化。		
十	新訂	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。	新訂法定空地植栽規定。	建議准照台東縣政府核議意見通過。
	(原計畫第八條) 各分區內各項設施建築之造形、色彩、材料，須先經縣政府觀光課核示之。	--		建議准照台東縣政府核議意見通過。
十一	新訂	計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」及「台灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定作多目標使用。	新訂公共設施作多目標使用規定。	建議准照台東縣政府核議意見通過。
十二	(原計畫第九條) 其他未規定事項，悉依都市計及有關法令之規定辦理。	本要點未規定事項依其他法令規定辦理。		建議准照台東縣政府核議意見通過。

七、散會。

附 圖：

