

內政部都市計畫委員會第五六八次會議紀錄

一、時間：中華民國九十二年九月十六日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署六〇一會議室。

三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時余兼主任委員政憲及許兼副主任委員應深不克出席，由委員互推林委員 中 森 代 理 主 席 ）

紀錄彙整：陳富義

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（一）本會第五六七次會議紀錄。

（二）內政部、台中縣及豐原市都市計畫委員會九十二年九月二日聯席會議紀錄。

決 定：確定。

“以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第一案：台北市政府函為「變更台北市北投區桃源段三小段六九等地號保護區土地為私立光武技術學院用地計畫案」。

說明：一、本案業經台北市都市計畫委員會九十二年五月二十二日第五一二次會議審議通過，並准台北市政府九十二年八月四日府都二字第○九二○二九七四○○○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：無。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更範圍多屬二至四級坡間，請補充地質、植生及未來光武技術學院開發管理維護等事項。

二、計畫書第一頁所提本部九十年五月七日台九十內營字第九○○六九一七號函同意依都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理都市計畫個案變更乙節，請配合納入計畫書附件。

三、本案未來開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

第 二 案：台北市政府函為「變更臺北市南港區中南段二小段 302-1 等地號土地部分機關用地（聯勤光華營區）為抽水站用地計畫案」。

說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會九十二年七月九日第五一四次會議審議通過，並准台北市政府九十二年八月十八日府都二字第○九二二○五○五一○○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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 三 案：台北市政府函為「變更臺北市北投區二號機關用地及P二〇號道路用地附近地區計畫案」。

說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會九十二年六月十三日第五一三次會議審議通過，並准台北市政府九十二年八月二十六日府都二字第〇九二一六九一六五〇〇號函檢附計畫書、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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：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。

第 四 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為高速鐵路用地）案」。

說 明：一、交通部高速鐵路工程局為辦理行政院八十一年六月二十五日臺八十一交字第二一九三六號函同意之高速鐵路規劃路線，其中 TK31+200 至 TK32+400 工程用地之需要，申請內政部辦理個案變更都市計畫，並准該部高速鐵路工程局九十二年五月十六日高鐵一字第○九二○○一一一六八○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四款。

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：九十二年七月二十日起至九十二年八月十八日分別於桃園縣政府、蘆竹鄉公所公告欄公開展覽三十天，並於同年七月三十日（星期三）上午十時假蘆竹鄉公所舉辦說明會，且經刊登於自由時報九十二年七月二十、二十一、二十二日（星期日、一、二）等三天公告完竣。

六、案准桃園縣政府九十二年八月二十一日府城鄉字第○九二○一九一二二四號函略以：「公開展覽期間無人民陳情案件」到部，特提會討論。

決 議：本案除計畫書變更示意圖之擬變更位置及變更圖例未標繪，應予訂正補植外，其餘准照公開展覽草案通過。

第 五 案：桃園縣政府函為「擴大及變更八德（八德地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會九十一年十二月二十四日第十四屆第五次會議、九十一年十二月二十七日第十四屆第六次會議及九十二年一月二十日第十四屆第七次會議審議通過，並准桃園縣政府九十二年二月十七日府城鄉字第○九二○○二九五三五號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第十一、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周委員志龍、錢委員學陶、賴前委員美蓉、郭委員瓊瑩、夏委員正鐘、張委員元旭等，並由周委員志龍擔任召集人，於九十二年四月二十九日、八月二十六日召開二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

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），並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更內容明細表新編號五擬變更部分市場用地為商業區（○．一七公頃），本會專案小組審查意見：「配合綜合審查意見及審查意見一，建議維持原計畫。」乙節，經與本會專案小組（召集人：周委員志龍）確認後，係屬誤繕，應訂正為：「考量商業區周邊之停車需求，建議修正變更為停車場用地，並應補辦公開展覽程序，公开展覽期間如有公民或團體提出陳

情意見者，應再報部提會討論。」。

二、本擴大都市計畫範圍內原有之溪流河川、溜池，縣府擬劃設作為「溝渠用地」、「綠地」及「兒童遊樂場用地」乙節，查「溝渠用地」與「綠地」及「兒童遊樂場用地」劃設目的性質不同，為創造親水綠帶及保留原有溪流河川、溜池之特色，建議縣府未來辦理本擴大都市計畫案時，妥予調整劃設為適當之公共設施用地，並透過都市設計手法規劃親水綠帶。

附 錄：本會專案小組審查意見

本擴大及變更都市計畫案計畫目標年一一〇年，計畫人口一二〇、〇〇〇人，計畫總面積六五五·八六公頃，其中擴大都市計畫面積五〇四·八二公頃，加上原都市計畫農業區一〇〇·六一公頃，擬擴大變更為住宅區、商業區、工業區及其他公共設施用地，及擬辦理區段徵收方式開發取得中央研究院八德分院、中央大學八德分校及八德市行政園區等用地約計二三·三五公頃，因擬擴大變更都市計畫辦理區段徵收開發面積（五二一·一三公頃）約為原都市計畫區都市發展用地面積（五〇·三二公頃）十倍之多，考量區段徵收之可行性，本案擴大都市計畫及原都市計畫變更農業區部分，建議暫予保留，退請桃園縣政府依審查意見一及本專案小組第一次會議審查意見（詳附件），重新考量都市人口成長實際發展需要，在事業及財務計畫確實可行下，研提合理計畫範圍及面積，再報本專案小組繼續審查，如無法依照辦理，建議維持原計畫；至於原計畫範圍內其他計畫內容部分，詳如審查意見二變更內容明細表。

一、開發方式：因應目前都市計畫書規定以區段徵收方式開發，將造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生核發建築執照及相關稅賦減免問題，為避免增加不必要的整體開發案件，本計畫案擬以區段徵收方式開發，應依左列各點辦理，以配合辦理整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

（一）請桃園縣政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

二、變更內容明細表部分：

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容（公頃）		變更理由	八德市都 委會決議	桃 園市
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫面積	重測前 （152.09） 重測後 （151.04）	六五四・五九 公頃（含擴大 計畫面積五〇 三・五五公 頃）。	一、配合本次辦理擴大及變更都 市計畫區地形圖重測，修正 原計畫面積及納入擴大計畫 地區面積。 二、原計畫地區面積151.04公頃， 擴大都市計畫地區503.55公 頃，計畫地區面積合計為 654.59公頃。	照案通過	修正通過。 修正內容： 一、再增加 公頃， 二、合計 504.82 計為65 三、其中掘 溪【埔 討範圍 崗】者 圍，面 467.39 修正理由： 一、配合東 延伸至 二、依內政 日台內 八〇七 模，桃 畫時，
二	二	計畫年期	民國九十年	民國一一〇年	配合本次辦理擴大都市計畫，修 正原計畫年期。	照案通過	照市都委會
三	三	計畫人口	六、五〇〇 人	一二〇、〇〇 〇人	配合計畫年期之調整及擴大都市 計畫區都市發展用地之提供調整 全區(包含原計畫區及擴大都市 計畫區)計畫人口。	照案通過	照市都委會
四	四	原電信用 地	電信用地 (0.22)	電信事業專用 區(0.21) 計 畫 道 路 (0.01)	一、配合中華電信民營化，以符 合土地使用管制規則。 二、配合鄰近地區道路系統之規 劃。	照案通過	照市都委會
五	五	三元宮北 側	市場用地 (原市一) (0.17)	商業區(0.17)	一、鄰近地區已有市場用地。 二、劃設已久，一直未開闢使用。 三、位於市中心地區區位適宜。 四、配合整體商業中心規劃。	照案通過	照市都委會

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容（公頃）		變更理由	八德市都 委會決議	桃 市都委會
			原計畫	新計畫			
六	六	桃園縣警察局八德分駐所、消防隊	機關用地（原機一）（0.30）	商業區（0.30）	一、配合新行政園區規劃搬遷至市民代表會原址。 二、配合整體商業中心規劃。	照案通過	照市都委會
七	七	八德市公所	機關用地（原機三）（0.20）	商業區（0.20）	一、配合新行政園區規劃搬遷。 二、配合整體商業中心規劃。 三、位於市中心地區區位適宜。	照案通過	照市都委會
八	八	原計畫區西北側，廣興路以西、長興路以北	農業區（18.58）	住宅區（5.07） 商業區（8.10） 停車場用地（0.50） 廣場兼停車場用地（0.66） 社教用地（0.18） 計畫道路（4.07） 附帶條件： 以區段征收方式開發。	一、配合擴大都市計畫區未來整體發展構想規劃。 二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以帶動地方繁榮，並取得公共設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。	照案通過	修正通過。 修正內容： 一、原廣場（二）變 二、南側商 地，並 劃內容 修正理由： 一、配合行 全市地 洽辦公 二、配合鄰 以加強 後舉辦 三、考量整 規模酌 四、公共設 日後適
九	九	原計畫區北側、建國路西側	農業區（4.85） 住宅區（15m ² ）	住宅區（1.13） 兒童遊樂場用地（0.61） 停車場用地（0.26） 文小用地（2.04） 計畫道路（0.81） 附帶條件： 以區段征收方式開發。	一、配合擴大都市計畫區未來整體發展構想規劃。 二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以帶動地方繁榮，並取得公共設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。	照案通過	照市都委會
十	十	原計畫區西北側，建國路以東、興豐	農業區（23.72） 住宅區（0.05）	住宅區（16.48） 文小用地（2.12） 停車場用地	一、配合擴大都市計畫區未來整體發展構想規劃。 二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以	照案通過	照市都委會

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容（公頃）		變更理由	八德市都 委會決議	桃 園 市 都 會 區 議 決
			原計畫	新計畫			
		路以北		(0.45) 兒童遊樂場用 地 (0.45) 計 畫 道 路 (4.27) 附帶條件： 以區段征收方 式開發。	帶動地方繁榮，並取得公共 設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。		
十一	十一 人陳 5	原計畫區 西南側， 八德國小 西面	農業區 (23.28)	住宅區(13.71) 停 車 場 用 地 (0.91) 廣場兼停車場 用地(45m ²) 兒童遊樂場用 地 (0.08) 社 教 用 地 (0.23) 計 畫 道 路 (8.35) 附帶條件： 以區段征收方 式開發。	一、配合擴大都市計畫區未來整 體發展構想規劃。 二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以 帶動地方繁榮，並取得公共 設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。	照案通過	修正通過。 修正內容： 一、東西向 近道路 所繪內 二、配合道 所會中 使用性 三、配合現 用區。 四、廣場兼 用地。 修正理由： 一、五十公 次要道 口，嚴 二、減少丁 三、維護原 四、公共設 日後適
十二	十二	原計畫區 南側，八 德國中南 面	農業區 (23.17)	住宅區(15.12) 停 車 場 用 地 (0.49) 兒童遊樂場用 地 (1.31) 社 教 用 地 (0.48) 計 畫 道 路 (5.77) 附帶條件： 以區段征收方 式開發。	一、配合擴大都市計畫區未來整 體發展構想規劃。 二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以 帶動地方繁榮，並取得公共 設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。	照案通過	修正通過。 修正內容： 一、配合東 調整， 容調整 二、餘照市 修正理由： 配合東西向 規劃。
十三	十三	原計畫區 東南側，	農業區 (6.99)	住宅區 (4.58) 兒 童 遊 樂 場	一、配合擴大都市計畫區未來整 體發展構想規劃。	照案通過	修正通過。 修正內容：

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容（公頃）		變更理由	八德市都 委會決議	桃 園 市 都 會 區 規 劃 委 員 會 決 議
			原計畫	新計畫			
		興豐路以 南、介壽 路以北		(0.78) 計 畫 道 路 (1.63) 附帶條件： 以區段征收方 式開發。	二、原計畫區發展已達飽和。 三、配合未來發展需求變更，以 帶動地方繁榮，並取得公共 設施用地。 四、配合整體商業中心規劃。		一、配合東 調整， 容調整 二、餘照市 修正理由： 配合東西向 規劃。
十四	十四 人陳 5、 人陳 6、 人陳 7	擴大都市 計畫區	非都市土 地 面 積 (503.55)	住 宅 區 (246.91) 商業區(32.86) 工業區(7.84) 車 站 專 用 區 (2.66) 公 園 用 地 (15.77) 兒童遊樂場用 地(6.13) 綠地(3.24) 文 大 用 地 (5.11) 文 中 用 地 (16.02) 文 小 用 地 (15.77) 社 教 用 地 (0.46) 停 車 場 用 地 (2.73) 高壓線接地站 (1.22) 溝 渠 用 地 (1.73) 墳 墓 用 地 (0.98) 廣 場 用 地 (4.42) 廣場兼停車場 用地(3.76) 機 關 用 地 (17.23) 環保設施用地 (5.32)	一、配合整體都市發展趨勢及定 位規劃。 二、配合重大建設用地整體規劃。 三、依里鄰單元原則劃設。 四、滿足未來計畫人口對各項都 市發展用地之需求。 五、配合銜接原都市計畫區。 六、配合現有地形、地物及交通 系統劃設。	照案通過	修正通過。 修正內容： 一、原大溪 崗地區 圍之原 分列變 二、配合東 調整， 市計畫 為基準 三、五十公 線之規 面積1. 計畫範 理說明 四、配合前 劃內容 繪內容 五、現有之 油用地 油站專 六、廣場兼 三、四 七、原廣停 場用地 八、餘照市 修正理由： 一、依「都 規定。 二、避免以 竣之士 加民眾 三、北側部 四、新增之 拆除之

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容 (公頃)		變更理由	八德市都 委會決議	桃 子 湖 區 規 定 應 更 新 市 增 進 都 市 計 畫 範 圍 之 部 分
			原計畫	新計畫			
				變電所用地 (0.40) 體育場用地 (10.02) 計畫道路 (102.97) 附帶條件： 另擬細部計 畫，以區段征 收方式開發。			規定應 更新市 增進都 市計畫 範圍之 部分。 五、五十公 壽路) 通。 六、維護原 七、公共設 日後適
十五		原計畫保存區 (三元宮)	保存區 (0.04)	宗教專用區 (0.04)	現況為供宗教活動使用之三元宮。		新增列。 增列理由： 配合實際現
十六		原大溪區 (埔頂地區) 納入本計畫範圍之部分	農業區 (24.86) 道路用地 (0.56)	住宅區 (15.53) 文小用地 (2.60) 文中用地 (2.54) 計畫道路 (2.86) 廣場用地 (0.63) 兒童遊樂場用地 (0.78) 高壓線接地站 (0.48)	一、配合擴大都市計畫區未來整體發展構想規劃。 二、配合重大建設用地整體規劃。 三、依內政部八十六年九月二十六日台內營字第八六〇七二五〇號函辦理。 四、原大溪 (埔頂地區) 都市計畫納入本計畫範圍之都市計畫內容，應依擴大計畫內容為準，並俟該計畫辦理檢討時，再配合修正計畫範圍。		新增列。 增列理由： 依「都市計 定。
十七		原中壢區 (龍崗地區) 都市計畫納入本計畫範圍之部分	農業區 (7.43)	工業區 (0.72) 計畫道路 (4.34) 住宅區 (1.39) 墳墓用地 (0.98)	一、配合擴大都市計畫區未來整體發展構想規劃。 二、配合重大建設用地整體規劃。 三、依內政部八十六年九月二十六日台內營字第八六〇七二五〇號函辦理。 四、原中壢 (龍崗地區) 都市計畫納入本計畫範圍之都市計畫內容，應依擴大計畫內容為準，並俟該計畫辦理檢討時，再配合修正計畫範圍。		新增列。 增列理由： 依「都市計 定。
十八		都市計畫地形圖重製	比例尺三千分之一。	比例尺一千分之一數值地形圖。	一、原都市計畫地形圖於民國六十多年測繪，已過於老舊，且與現況發展多有不符。 二、配合擴大都市計畫範圍地區重新測繪。		新增列。 增列理由： 依「都市計 定。

新 編號	舊 編號	位置	變更 內容（公頃）		變更理由	八德市都 委會決議	桃
			原計畫	新計畫			

（三）逕向本部陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	
一	邱連木先生九十二年三月二十七日陳情書	本人房屋位於都市計畫農業區為合法之建築物，縣府辦理擴大都市計畫及變更農業區將本人部分房屋劃設為道路用地，不合理也不公平，建請將該計畫道路偏宜，避免拆除合法房屋。	併同綜
二	劉延堂先生九十二年四月二十四日陳情書	民渠有土地被劃設兒童遊樂場用地（兒十九，〇．一七公頃）已逾多年，未見政府予以徵收，建請縣政府予以變更為住宅區，實感德便。	為符合 納，並

附件：本會專案小組九十二年四月二十九日第一次審查會議之審查意見

本擴大及變更都市計畫案計畫目標年一一〇年，計畫人口一二〇、〇〇〇人，計畫總面積六五五·八六公頃，其中擴大都市計畫面積五〇四·八二公頃，加上原都市計畫農業區一〇〇·六一公頃，擬擴大變更為住宅區、商業區、工業區及其他公共設施用地，及擬辦理區段徵收方式開發取得中央研究院八德分院、中央大學八德分校及八德市行政園區等用地約計二三·三五公頃，因擬擴大變更都市計畫辦理區段徵收開發面積（五二一·一三公頃）約為原都市計畫區都市發展用地面積（五〇·三二公頃）十倍之多，建議請桃園縣政府依左列各點，重新考量都市人口成長實際發展需要，在事業及財務計畫確實可行下，研提合理計畫範圍及面積，並補充資料到署，俾供本專案小組下次會議審查之參考。

（一）本擴大都市計畫案前經本部區域計畫委員會九十一年五月七日第一〇七次會議審決：「一、本案面積規模，請桃園縣政府於擬定都市計畫時，依人口成長及實際發展需要詳實劃設。二、本案開發主體為桃園縣政府。三、本案開發方式採區段徵收，財務計畫應求自主。四、本案之開發應審慎考量住宅市場需求，以促進土地合理有效使用。」，建議桃園縣政府補充本案准予擴大都市計畫相關文件及上開審決結論處理情形。

（二）發展定位及整體發展構想部分：

- 1、本擴大及變更都市計畫案並擬以區段徵收開發之目的係為配合中央研究院八德分院、國立中央大學八德分校及八德市行政園區等建設用地之取得，故應先行請中央研究院及國立中央大學研提該院（校）具體建設計畫，報請所屬上級機關（總統府及教育部）同意，以確立本計畫區發展定位及上開事業計畫建設經費之支持，否則建議本案暫予緩議。
- 2、請補充本計畫區與周邊鄉鎮市之發展關係、周邊都市計畫目前發展情形，以及計畫區整體發展構想示意圖（包括鄰近重大土地使用及交通建設計畫、重要商圈及交通運

輸中心、主要道路交通路網、土地使用規劃構想等)，以查核整體發展構想及實質計畫內容之合理性。

(三) 區域發展總量部分：

- 1、請補充桃園縣轄區境內，都市計畫區及擬新訂或擴大都市計畫之案名、處數、計畫面積與人口、都市計畫區面積佔總面積之百分比、都市計畫區內人口佔總人口之百分比，以釐清本擴大都市計畫面積之必要性及合理性。
- 2、請補充本計畫區及周圍鄉鎮市地區之人口成長、住宅供給與需求、空（餘）屋等相關資料，以確立本計畫區之住宅市場供給需求。

(四) 計畫面積部分：本案原計畫範圍面積一五一．〇四公頃，擴大都市計畫後之計畫區總面積達六五五．八六公頃（擴大都市計畫面積為五〇四．八二公頃），建議依本部區域計畫委員會第一〇七次會議決議文一規定，補充說明本案擴大都市計畫面積規模之理由、面積需求依據、合理計畫面積範圍、預測推估方法及必要性。

(五) 計畫人口部分：

- 1、本案原計畫人口六、五〇〇人，計畫目標年一一〇年之計畫人口預測係分為：「原計畫區」採用一、二次曲線迴歸法預測為一二、五〇〇人，以及「擴大計畫區」採用政策性因素導入及未來執行可行性，推估為一二〇、七二〇人，並擬訂定計畫人口為一二〇、〇〇〇人，約為原計畫人口十倍之多，其推估人口成長之合理性甚為不足，鑒於計畫人口為推估各類土地使用分區及公共設施用地之重要依據，建議仍應依人口成長因素（如自然增加及社會增加），予以推估合理之計畫人口。如以計畫書所敘採用政策性因素導入計畫人口成長，其引進人口產業具體政策為何？
- 2、上開「擴大計畫區」擬採用政策性因素導入，推估計畫人口為一二〇、七二〇人，其演算公式為「計畫人口=（發還抵價地面積+剩餘地面積）×居住密度（300 人/ha），其發還抵價地假設為五〇三公頃，建議補充說明訂為「五〇三公頃」之理由及合理性。

- 3、綜合上開審查意見（四）、（五）部分，本擴大都市計畫合理面積規模，建議仍應以本地區人口成長及實際發展需要詳實劃設，以符合上開本部區域計畫委員會審決原則同意准予擴大本計畫區之決議文。

（六）土地使用部分：

- 1、本案配合擴大都市計畫，擬將原計畫區全部六處農業區（一〇〇・六一公頃）、「大溪（埔頂地區）都市計畫」農業區（二四・八六公頃）及「中壢龍崗地區都市計畫」農業區（七・四三公頃），變更為住宅區、商業區、工業區及其他公共設施用地等，建議配合前項審查意見（三）、（四）及（五），妥為檢討上開擬變更農業區（一三二・九公頃）土地之規模面積、必要性及合理性。
- 2、本擴大及變更都市計畫案應依都市計畫法第四十五條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定：「都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。」辦理。

（七）配合本計畫區及擴大都市計畫土地原有之溪流河川、溜池及人文古蹟，建議應以「水」、「綠」及「文化設施」等三元素，調整劃設為適當之土地使用分區或公共設施用地（如帶狀綠地、溝渠用地或河川區、溜池專用區、保存區、宗教專用區等），並透過都市設計手法，予以規劃親水綠帶或具有文化設施之典範地區。

（八）交通運輸部分：請補充說明本計畫區交通運輸及道路系統計畫與聯外道路系統、重要交通發展構想計畫（高速鐵路桃園車站等）、目前周邊交通瓶頸所在等相關資料，併同審查意見（二）2辦理。

（九）環境影響評估部分：本計畫開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，建議應依環境影響評估法相關規定辦理。

（十）區段徵收可行性部分：請桃園縣政府依左列各點及審查意見（二）、（三）、（四）、（五）、（六），詳予評估區段徵

收之可行性。

- 1、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頒「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」，及九十一年七月十六日台內營字第○九一○○八五一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，應請桃園縣政府都市計畫單位會同地政機關（及財政機關）評估可行性。如經評估可行者，應參照「都市計畫法台灣省施行細則」第十條規定，檢附桃園縣政府地政局評估認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書規定；如經評估不可行者，建議維持原計畫。
- 2、前項可行性評估至少包括土地及地上物現況調查、土地所有權人參加區段徵收意願調查、財務可行性分析、辦理完成區段徵收時程等事項，並應廣徵民意及進行土地所有權人參加區段徵收意願調查，作為辦理區段徵收之依據。
- 3、本案未來送請本會審議時，應檢附前開土地所有權人參加區段徵收意願調查內容，調查內容應包括本案係為配合中央研究院八德分院、中央大學八德分校及八德市行政園區等用地取得而辦理區段徵收之相關說明、辦理區段徵收時領取現金補償或申領抵價地，以及未來都市計畫變更後未實施區段徵收前衍生相關地價稅、遺產稅、贈與稅、土地增值稅等負擔，及無法再享有原有農業用地之稅賦減免規定等詳細說明，並應經土地所有權人簽名或蓋章。
- 4、基於本計畫能配合將來整體開發之期程、避免都市計畫發布實施後未實施區段徵收前可能衍生核發建築執照、相關稅賦減免以及確保計畫具體可行，本計畫案如經本會審議通過，建議桃園縣政府先行依土地徵收條例第四條規定，辦理區段徵收，並俟桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及區段徵收公告期滿發給補償費完竣後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如未能依照辦理者，建議應維持原計畫。

5、計畫書（P106）載明之法令規定（平均地權條例第五十四條規定），建議配合修正為土地徵收條例，以及計畫書（P109）區段徵收開發原則應配合土地徵收條例規定修正。

（十一）請補充土地使用分區管制規定。

（十二）都市設計部分：本案係屬新市區建設地區，建議依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定應辦理都市設計，請研提都市設計原則納入主要計畫。

（十三）其他部分：

- 1、本案擬將原都市計畫圖比例尺三千分之一變更為比例尺一千分之一部分，建議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。
- 2、計畫書內開發經費概估表「主辦單位」列有「省政府」，及「經費來源」列有「省府行庫貸款」，建議應予訂正。
- 3、請補充八德市行政轄區內目前劃設之「八德（八德地區）都市計畫」、「八德（大湳地區）都市計畫」、「大溪（埔頂地區）都市計畫」、「中壢龍崗地區都市計畫」、「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」及「中壢平鎮擴大 都市計畫」等六處都市計畫區之位置示意圖、計畫人口、面積、計畫年期、土地使用等相關資料。
- 4、計畫書「第五章檢討分析與發展需求預測第三節土地使用分區三、工業區：原計畫七．○一公頃為乙種工業區，本次檢討擬配合都市計畫整體規劃，變更為住宅區及其他用地。」文字部分，經查本案變更內容明細表並未列為變更內容且計畫圖亦無變更，建議上開文字應配合修正。
- 5、計畫書載明之「原計畫區面積」、「擴大都市計畫區面積」及「計畫區總面積」數據前後不一致，建議併請修正。

第 六 案：南投縣政府函為「變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會九十二年七月十四日第一六九次會議審議通過，並准南投縣政府九十二年八月十二日府城都字第○九二○一四六四○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一款。

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：詳公民團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除左列各點外，其餘准照南投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、變更內容第九案擬變更公墓用地為農業區部分，應補辦公開展覽程序，公开展覽期間如無任何公民或團體提出陳情意見者，同意變更，否則應再行提會審議。

二、請依都市計畫書圖製作規則予以修正計畫圖農業區、保護區等著色誤差部分。

三、請補植計畫書 2-1 頁表 2-1 變更鳳凰谷特定區計畫(第二次通盤檢討)案疏漏內政部核定日期文號部分。

第 七 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（『機二五』機關用地及部份中密度住宅區為機關用地（供台南市警政大樓使用））案」。

說 明：一、本案業經台南市都市計畫委員會九十二年七月二十五日第二二五次會議審議通過，並准台南市政府九十二年八月二十八日南市都計字第○九二一六五二六八八○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：一、照案通過。

二、有關公開展覽期間現有承租戶陳情補償問題，請台南市政府妥處。

第 八 案：台南縣政府函為「變更高速鐵路台南車站特定區計畫（增列土地使用管制要點第十三點公共設施用地允許供多目標使用項目種類）案」。

說 明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十二年六月二十六日第一七二次會議審議通過，並准台南縣政府九十二年八月十九日府城都字第○九二○一三八三六九號函檢附計畫書、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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：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，其餘准照台南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、本案計畫書規定公園用地得於「地面上、下得作共同管道監控中心、緊急發電機房、變電箱及其相關設施使用」乙節，應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及本部九十一年十一月八日台內營字第○九一○○八一四○六號函示內容，修正為「地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要機電設施及其相關設施使用」。

二、計畫案名中「土地使用管制」一詞，請修正為「土地使用分區管制」；計畫書審核摘要表人民團體陳情意見欄，請補列；計畫書變更內容綜理表新計畫，請於修正內容劃線；本案都市計畫書之變更，不涉及主要計畫圖之改變，有關主要計畫圖無重新核定之必要。

第 九 案：台南縣政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（原部分甲種工業區、農業區為工商綜合專用區）案」。

說 明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十二年五月十四日第一七一次會議審議通過，並准台南縣政府九十二年八月八日府城都字第○九二○一二三五三三號函檢附計畫書、圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、歐陽委員嶠暉、王委員大立、夏委員正鐘、汪委員桂生等五人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。本會專案小組於九十二年九月二日召開審查會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見通過（如附錄），並退請台南縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附 錄：本會專案小審查意見

本案金保力建設開發股份有限公司為因應整體經濟發展趨勢與麻豆次生活圈地方發展需要，擬變更甲種工業區（面積 0.9132 公頃）及農業區（面積 0.6676 公頃）為工商綜合專用區（面積 1.5808 公頃），供設置批發量販中心，案經經濟部九十年十月十六日經（九○）商字第○九○○二二二九九九○號函略以：「經本部工商綜合區審議委員會決議推薦」有案，建議除左列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過。

（一）生態綠地：本案細部計畫三塊綠地依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第二十四點規定，其計畫

名稱應修正為「生態綠地」，且未來須捐贈予國有，屬主要計畫層次，請改列為主要計畫內容，並請配合修正計畫案名。

(二) 交通運輸及都市防災：

- 1、配合經濟部九十年十月十六日經（九〇）商字第〇九〇〇二二二九九九〇號函附帶建議「基地應規劃配置充足之停車空間，並妥善規劃交通動線」，請將「都市計畫工商綜合專用區審議規範」參、交通運輸部分之規劃情形摘要，納入主要計畫書敘明。
- 2、細部計畫書第 37 頁防災計畫示意圖（如附圖），請改列為主要計畫內容，並應參考該示意圖防災路線，於細部計畫規劃為「工商綜合專用區（供道路使用）」或於土地使用管制要點指定供道路使用，且供道路使用之寬度不得低於六公尺，以符合至少有二條獨立通往聯外道路之原則，並因應都市防災之需要。

附圖：防災計畫示意圖

- (三) 廢(污)水及廢棄物處理：配合經濟部九十年十月十六日經(九〇)商字第〇九〇〇二二二九九九〇號函附帶建議「施工及營運期產生之廢(污)水及廢棄物，應依相關環保法規規定妥為處理」，請將相關因應措施，納入主要計畫書敘明。
- (四) 實施進度與經費：本案應依都市計畫法第十五條規定增列「實施進度與經費」，並將開發方式納入主要計畫書規定。
- (五) 其餘涉及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」部分：詳附表。
- (六) 細部計畫核定事項：本案細部計畫請台南縣政府依都市計畫法第二十三條及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，本於職權自行核定實施。至於本主要計畫案決議事項，如涉及細部計畫內容修正者，請重新提請台南縣都委會審議。
- (七) 建議事項：
- 1、本案擬供批發量販中心使用，未來基地開發建築時，建議取得綠建築標章，以符合未來發展趨勢。
 - 2、有關停車場及生態綠地規劃設計時，建議應有透水率、植栽綠化標準，並應以自然生態規劃為原則。必要時，應訂定相關管制規定，納入細部計畫都市設計管制事項。
 - 3、有關本案批發量販中心開發後，對於周邊住宅區影響、原有排水系統規劃、廢污水雨水再利用等事項，請妥為因應處理。

附表 「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(原部分甲種工業區、農業區為工商綜合專用區)案」查核表

都市計畫工商綜合專用區審議規範	縣府處理意見
壹、總則	---
一、為審議依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定取得工商綜合區開發推薦而申請變更都市計畫案件，特訂定本規範。	
二、依本規範申請變更都市計畫案件之土地面積，應依工商綜合區設置方針及申請作業要點第六點第一款及第三款規定辦理。其已超過各生活圈之總量面積者，	台南生活圈目前之工商綜合區面

於上述方針及申請作業要點所定之推薦總量面積檢討增加前，應暫停受理都市計畫之變更。	70 公頃總量。
三、經濟部於依工商綜合區設置方針及申請作業要點第八點規定，完成工商綜合區申設案件之評選後，除將結果通知開發人並副知當地直轄市、縣（市）政府外，應將獲得推薦案件之評選結果及相關文件函送內政部，由內政部轉知直轄市或縣（市）政府，准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。	本案已取得內政部於十月二十九日發給內政字第九〇一五一三號函，逕准依都市計畫法第一項規定辦理都市計畫變更。
四、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。其辦理程序詳如附表一（略）。	本案位於高速公路附近特定區計畫範圍內，由南縣政府辦理都市計畫變更。
五、開發人於獲准推薦後應即研擬開發計畫、製作變更都市計畫書圖及環境影響說明書，送請直轄市、縣（市）政府審核；直轄市、縣（市）政府於查核開發計畫、內政部核可函暨相關檢附文件齊備後，分別辦理都市計畫變更審議及環境影響評估審查作業。	本案變更都市計畫無誤，並經台南市都市計畫委員會九十二年五月十七、一七一次會議通過。 2.本案面積 1,580 公頃，應實施環境影響評估及範圍認定標準之環境影響評估。
六、工商綜合區申設案件依法需辦理環境影響評估者，採都市計畫變更審議與環境影響評估審查平行作業方式辦理，並於各該都市計畫變更案報請核定時，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書。	本案依規定免實施環境影響評估。
七、開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。 前項代金或捐獻金之繳交，若因都市計畫變更後第一次土地公告現值調整作業配合不及，得延後至申領使用執照前繳交。但開發人於都市計畫變更後第一次公告土地現值調整前已完成建築物興建並申領使用執照者，得先以公告土地現值調整推估值計算繳交，俟公告土地現值調整後，再以現金找補差額。	本案生態綠地已移轉國有；另於都市計畫變更後第一次公告土地現值調整前，業於細部計畫書圖中註明辦理方式。
八、依本規範申請工商綜合區變更都市計畫案件，其變更後之分區名稱應統一訂為「工商綜合專用區」。	本案變更後分區名稱訂為「工商綜合專用區」。
九、開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件： (一)經濟部推薦證明文件。 (二)經濟部核定之興辦事業計畫。 (三)變更都市計畫書圖：依都市計畫法第十五條及第二十二條暨都市計畫書圖製作規則之規定辦理。 (四)土地使用同意書 (五)其他經直轄市、縣（市）政府依法公告應檢附之文件。	開發人已依規定檢附相關文件。
十、辦理都市計畫變更之機關受理工商綜合專用區變更都市計畫案件時，如發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應限期開發人補正（件）。逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並通知經濟部及內政部。退回補正（件）次數，以一次為限。	開發人已依台南市政府九十二年五月七日府城地字第 005770 號函檢附相關文件。
十一、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即辦理公開展覽，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。各級都市計	本案係於九十二年八月一日辦理公開展覽。

畫委員會審議工商綜合專用區變更都市計畫案件時，無論同意與否，最遲應於三個月內完成，並依都市計畫法第十九條規定將其審議結果、都市計畫書圖及相關文件報請上級政府核定。	南縣都市計畫委員會九月二十七日第十四日第一六〇號審議通過。
貳、基地條件 十二、申請變更為工商綜合專用區之土地面積，除下列情形外，不得低於五公頃： (一)單獨申請供倉儲物流使用者，不得低於一公頃。 (二)工業區、倉庫（儲）區、貨物轉運中心（專用）區及其毗鄰土地單獨申請供批發量販使用者，不得低於一公頃 (三)位於金門、馬祖等生活圈之申請案，不得低於〇．五公頃。 (四)位於澎湖生活圈之申請案，不得低於一公頃。 申請變更土地跨越都市計畫範圍外者，其位屬都市計畫範圍外土地面積之二分之一與位屬都市計畫範圍內土地面積之總和，應符合前項規定。 第一項面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。	基地面積 1,500 公頃 申請供批發量販者，應符合前項規定。
十三、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發。但得作為生態綠地，其餘部分得就整體規劃需要開發建築。	基地地勢平坦，坡度在百分之十以下，並無不可開發之地區。
十四、申請變更為工商綜合專用區之土地，不得位於下列地區： (一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），做為供生活用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。 (二)生態保育地區：包含文化資產保護區、自然保留區、沿海自然保護區、野生動物保護區、國家公園區。 (三)古蹟。 (四)依山坡地開發建築管理辦法第五條規定不得開發建築之山坡地。 (五)地理、地質等條件不良，有危害公共安全之虞且無法改善之地區。 (六)依水土保持法劃定之特定水土保持區。 (七)其它依法劃定應予保護並禁止開發之地區。	經查核基地並未位於上述地區，得開發為工商綜合專用區。
十五、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於水源水質水量保護區之範圍者，其開發除應依自來水主管機關公告之管制事項管制外，基地污水排放之承受水體如未能達到政府公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，應不得開發。此外並應符合下列之規定： (一)水岸緩衝區（指距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍）：區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區，不在此限。 (二)取水口緩衝區（指取水口上游一公里半徑內集水區及下游半徑四百公尺）：區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區，不在此限。 (三)一般管制區（指距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區）：其開發管制應依自來水主管機關公告之管制事項管制。	基地未位於上述地區，得開發為工商綜合專用區。

十六、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。	基地未位於上述地區。
十七、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	基地未位於上述地區。
參、交通運輸 十八、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置十二公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。	基地南側鄰接縣道（寬度十二公尺），交通衝擊分析與推估預測已於計畫說明書中述明。
十九、運輸方式應就人員運輸及貨物運輸加以分析。其中人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。	運輸方式已於計畫說明書中述明。
二十、交通需求之預測，應考量開發後員工、消費者、其他洽公、參觀之人員之使用需求；及貨物運輸、廢棄物清運等車輛之負荷。並依據事業計畫及潛在之消費能力，預估最適之消費人數規模；貨物運輸車輛則應依維持正常營運所須貨物之供需量推估之。 前項交通需求應於每日作業時間前、後一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量平日尖峰時段內人車集中之狀況。購物中心分區另須針對假日不同交通狀況進行評估。	有關交通需求之預測已於計畫說明書中述明。
二十一、區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。	經查規劃後各型車輛停車之需求供給比低於一。
二十二、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下： (一)大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。 (二)小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之： 1.綜合工業使用：每滿一百平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 2.工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿七十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 3.批發量販使用及購物中心使用：每滿四十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 4.總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。 (三)機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。 (四)貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。	經查核基地之停車位留設標準符合規定之留設標準。
肆、土地使用配置 二十三、申請變更都市計畫之案件應同時進行都市設計，並納入都市計畫書規定。	有關都市設計內容已於都市計畫說明書中述明。

前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一)公共開放空間系統配置及管制事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置及管制事項。 (四)建築基地最小規模限制事項。 (五)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。 (六)環境保護設施配置及管制事項。 (七)綠化植栽及景觀計畫。	
二十四、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。 開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。	區內生態綠地及設施皆已依規定劃設，並將於開發完竣後
二十五、基地周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地，或面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮十公尺以上建築，以維環境品質。	已述明於細部計畫「土地使用分區
二十六、區內應依事業需求及環境特性，設置足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其他必要性服務設施，其面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，其產權仍屬土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有。 前項留設作為必要性服務設施使用之土地，其土地使用分區別仍為特定專用區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。	區內所需之必要設施面積已依規定劃設，亦於細部計畫書「工商綜合專用
二十七、區內建築配置應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。	---
二十八、區內應依行政院頒之「災害防救方案」規定，於區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維公共安全。	---
二十九、開發基地所屬都市計畫地區若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統但其設置容量無法收集處理因基地開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水及污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。	---
伍、土地使用分區管制 三十、工商綜合專用區內得以平面或立體方式規劃供下列一種或數種之使用： (一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。 (二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝、或配送等使用者。 (三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。 (四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。	---

(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。	
(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。	
三十一、工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過百分之三百六十。但原都市計畫書規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情況酌予調整。 前項可建築基地，得以全區之總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，但仍應依核定之計畫管制之。	本案訂定可建築基地容積率不得大於百分之三百六十。 前項可建築基地，其容積率不得大於百分之三百六十。
三十二、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過百分之八十外，其餘均不得超過百分之六十。	本案訂定可建築基地建蔽率不得大於百分之八十。 前項可建築基地，其建蔽率不得大於百分之八十。
陸、附則	範圍內國有土地應由國有財產局同意合併開發。
三十三、申請變更都市計畫案件基地內夾雜零星或狹小之公有土地或未登錄土地者，基於整體規劃開發及水土保持需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得經濟部及該管公有財產主管機關對該開發案使用公有土地之處理意見。	
三十四、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。	---
三十五、開發人應自願依附表三規定捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。 以農業區、保護區土地申請變更為工商綜合專用區者，應將前項現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。	---
三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設、或於取得建築物使用執照前將開發範圍土地移轉予非開發人者，當地都市計畫主管機關應即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，但移轉予經經濟部核准變更之接續開發人者，不在此限。 前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地，但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	---
三十七、申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證。 前項具結保證事項應經公證或認證，並納入都市計畫書規定，以利執行。	---
三十八、本規範未規定事項，以內政部都市計畫委員會之決議為準。	---

附表二、工商綜合專用區內生態綠地與必要性服務設施劃設比例規定（批發量販、購物中心）：

都市發展用地：一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於百分之十五。二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於百分之二十五。

非都市發展用地：一、生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於百分之三十。二、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於百分之二十八。

附表三、工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定（批發量販、購物中心）

都市發展用地：不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之四。

非都市發展用地：不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之五。

第 十 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會八十七年九月八日第八十五次會議審議通過，並准宜蘭縣政府九十二年一月十三日府建城字第○九二○○○五六二二號函檢附計畫書、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：詳公民及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部都委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彭委員光輝、錢委員學陶、郭委員瓊瑩、徐前委員淵靜、林委員大煜、張委員元旭，共計六人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於九十二年三月十七日、六月九日、七月二十一日、八月六日召開四次審查會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見通過（如附錄）。

附 錄：本會專案小組審查意見

本計畫案除左列各點外，其餘准照宜蘭縣政府核議意見通過。

（一）計畫整體架構部分：建議同意依縣府研提之處理意見納入計畫書內敘明。

編號	本會專案小組九十二年三月十七日第一次審查會議審查意見	宜蘭縣政府研提
一	縣府列席代表所提未來全市發展構想、主要及細部計畫內容擬予以明確區分、及未來計畫執行如何銜接等事項，仍請提出書面資料及納入計畫書敘明，以為後續辦理通盤	一、因應北宜高速公路開闢，宜蘭縣已擬定總體規劃，除現有台九省道、西環快速公路為南北幹線，結合新 議劃設貫穿城中區之民權幹道構成南北東西各三條之 二、就全市發展劃分六個社區單元（新生里生活社區、舊學社區、鐵路以東新興市區、宜蘭運動公園優質社區

編號	本會專案小組九十二年三月十七日第一次審查會議審查意見	宜蘭縣政府研提
	檢討及擬定細部計畫之指導。	及細部計畫予以分離。 三、為因應行政中心外遷及高速公路開闢，先行針對鐵路在細部計畫未擬定完成公告實施前，仍延用原都市計畫定程序即將其分離。(如附圖) (九十二年八月六日第四次會議再補充部分) 因應北宜高速公路開通後所可能帶來的衝擊(土地利用及發展，宜蘭縣已擬定總體規劃做為引導全縣區域發展之最高交通路網系統」及「發展小區單元」理念架構下，本縣陸續「主要、細部計畫分離」及「舊城與鐵路以東細部計畫」等並合理化空間規劃與管理層級分工關係，提高計畫與管制效能，乃提出宜蘭城再造願景架構以做為未來全市發展及主要、宜蘭城再造願景架構主要在清晰地建構出「交通路網系統」分。 一、交通路網系統架構： 除預計九十四年底完工之北宜高速公路平原線及南北於宜蘭 A 與宜蘭 B 兩條東西向幹道間，拓寬劃設由城權幹道)。 二、細部計畫分區發展單元： 就全市分區發展(主要、細部計畫分離)而言，已初步生里生活社區、舊城河濱社區、舊城振興計畫、宜蘭科技公園市。因應行政中心外遷及高速公路開闢，就發以東地區擬定細部計畫。 上述為宜蘭城發展之再造願景，亦是確立都市發展的重要依分區發展單元次地擬定細部計畫，逐步落實規劃構想，造的最終目標。
二	計畫人口部分請依歷年來人口成長趨勢，補充說明計畫年期推估之人口成長預測值，並參照現有住宅區尚未開闢使用面積及本次檢討擬增設住宅區面積，重新檢討原計畫人口 120,000 人之合理性。	本計畫區依歷年人口成長趨勢推估(如附表一)，實際呈緩性至民國 100 年人口成長預測值為 95,917 人，與計畫人口 120,000 人符合實際地方發展現況及因應未來觀光及地方產業發展需求。 一、計畫人口為 120,000 人，現況人口約為 82,491 人，與計畫人口 120,000 人相差 37,509 人。 二、依目前住宅區面積為 323.43 公頃，開闢率為 67%(217 公頃)，現況平均每人居住樓地板面積約 48 平方公尺。 三、依住宅區計畫面積 323.43 公頃，容積率 180%，加上商業區容積率以 240%一半 120%計算，平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，約為 128,000 人。 四、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法中公共設施用地檢討，中、兒童遊樂場及停車場等用地面積皆為不足，僅能服務人口約 93,000 人、兒童遊樂場約 64,000 人、停車場約 64,000 人。 五、本次通盤檢討住宅區面積共減少 1.24 公頃，僅為部分住宅區。
三	變更內容明細表「變十六」、「變二十二」及「變三十三」等案，涉及擬由低價值之農業區、工業區變更為高價值之住宅	一、「變十六」案納入本府另擬宜蘭市都市計畫(鐵路以東地區)。 二、「變三十三」案納入本府另擬宜蘭市都市計畫(舊城區)。 三、「變二十二」案因中華電信公司業於縣政中心購置機房，維持原計畫住宅區。

編號	本會專案小組九十二年三月十七日第一次審查會議審查意見	宜蘭縣政府研提
	區、商業區，其公共設施用地之劃設比例及整體開發方式究竟為何？有無可行性評估，且涉及相關協議書簽訂等事宜，請補充說明。	
四	有關區內停車場用地之劃設，請縣政府確實依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十一條規定之檢討標準補充後納入計畫書，以及檢討後各項公共設施用地仍不足時，其因應對策為何？	一、以計畫區內之公有地或配合整體規劃優先補充不足之 二、落實建築法停車空間或土管要點增列各使用分區之停 三、於細部計畫擬定時優先劃設補足。
五	請依都市計畫法第十五條規定補充敘明宜蘭市主要上下水道系統計畫，及有無劃設污水處理廠用地之必要。	一、宜蘭地區污水下水道系統，範圍涵蓋宜蘭市都市計畫區，目前正陸續建設中，其污水處理廠設於壯圍鄉新南村，業已動工，以宜蘭市都市計畫區而言，無另需劃設污水處理廠用地 二、宜蘭市都市計畫範圍內雨水下水道系統均已規劃完竣，未來如有抽排水設施用地需求，另循都市計畫程序辦理
六	計畫書第五十四頁事業及財務計畫表請明確敘明各項公共設施用地之取得方式，且「預定完成期限」乙欄，亦應配合分期分區發展優先計畫，訂定優先順序，納入計畫書規定。	(如附表二)
七	請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。	都市防災計畫依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會通過之都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議以南北方向，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時之參考，參見附圖一。 一、防(救)災據點 防(救)災據點除可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應兼具備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育及訓練，本計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單邊式住宅區、安全性高之公、私有建築用地與四周農業區外，尚可利用之停車場、農會前廣場、綠地和道路等屬開放空間之公有地作為緊急疏散地區使用。 (一)臨時避難場所 本次通盤檢討參考村里行政區界、街廓分布以及開放空間，並指定該區內學校、公園、兒童遊樂場、停車場等作為臨時避難場所。其中公園用地以及學校用地進行規劃設計時應考慮災民安置、醫療急救站、貨物集散等區位之規劃。 為使救災指揮以及醫療據點發揮應有的應變功能，本計畫區之救災指揮中心不扮演避難場所的角色，以免影響救災指揮及救災工作。 (二)長期收容場所 長期收容場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，並應設置必要之生活設施，以提供災民避難期間之基本生活需求。

編號	本會專案小組九十二年三月十七日第一次審查會議審查意見	宜蘭縣政府研提
		理上的因素(例如是否會影響學校管理以及開放空間使用地(文小五、六)、(文中四)及(文高三)做為計畫發布實施前之長期收容場所。 (三)救災據點 各類型之救災據點，茲說明如下： 1 救災指揮中心：以機四(市公所)為中心，統合民間資 人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分 2 消防據點：主要以宜蘭分局消防隊為防救災消防據點 消防器材、水源...等，以因應緊急用途。 3 警察據點：主要以宜蘭縣警察局、新生、中山及新 相關情報資訊之蒐集及災後秩序之維持。 4 醫療據點：包括臨時醫療站及中長期醫療場所。前者 於前述臨時避難場所中設置；後者則指定醫院用地(宜 員之中長期收容場所。 二、防（救）災路線 (一)消防救災路線 本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震 分之方式，視現有交通設施的地理位置、實質空間條 急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下 1 緊急道路：指定 1 號道路(即台 9 線，30 公尺)、2 號 號道路(25 公尺)、8 號道路(即台 7 線，20 公尺)分 道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下 2 救援輸送道路：指定本計畫區之主要道路為救援輸送 其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災 之路徑。 3 避難輔助道路：指定本計畫區之其他未編號之道路及 是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之 三、火災延燒防止地帶 本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域 市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結 提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔 整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬綱要性避難 之計畫面積 1,530.60 公頃計，其中學校、公園、兒童 畫人口 120,000 人核計，則每人平均避難空間約有 24 社區單元為單元)，以約一平方公里的防災範圍，作為

(二) 變更內容明細表部分：

編號	案號	位 置	變 更 內 容 (單 位 : 公 頃)				變 更 理
			原 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積			
一	變一	計畫目標年	民國九十二年		民國一〇〇年		因應計畫區之分期分區發 畫宜適當的調整計畫年期
二	變	鐵路西側	公園用地	○·八四	兒童遊樂場用地	○·二八	依通檢標準，本計畫公園面

編號		案號	位置	變更內容(單位：公頃)			變更理由	
				原計畫	計畫面積	新計畫	計畫面積	
	三	抽三南北側 (鐵路橋南側)	(公三)			(兒七) 停車場用地(停十八)	○·五六	出標準而停車場與兒童遊樂場面積不足，適當調整公共設施項目與面積，使其達成通檢。
三	變四	停二東側 存二北側	綠地用地(綠十五)	○·一九	公園用地(公十)	○·一九		配合縣府楊士芳紀念公園開發計畫。
四	變五	公一西北側 機十八東南側 (中山公園旁)	綠地用地 (綠十)	○·○一	道路用地	○·○一		配合現況調整變更。
五	變六	機十八南側 工二東南側 (聯勤旁)	綠地用地 (綠十三)	○·○二	道路用地	○·○二		配合現況調整變更。
六	變七	站二南側 機三東側 (火車站校舍路旁)	綠地用地 (綠九)	一·九二	公園用地 (公十一)	一·九二		將原有計畫作適當之調整。
七	變九	停五西側 機卅南側 (文化中心西側)	市場用地 (市七)	○·四○	停車場用地 (停五)	○·四○		一、該市場預定地無開發計畫，影響土地資源利用，造成土地之閒置浪費，宜作適當之調整。 二、為因應未來都市內車速成長所需之停車空間，該市場變更為停車場。
八	變十	機卅五南側 八號道路北側	農業區	四·二五	機關用地 (機卅六)	四·二五		配合宜蘭監獄興建吸毒戒計畫變更。
九	變十一	計劃區西端 八號道路北側 (泰山路與女中路交叉處)	綠地用地 (綠十六)	○·一八	道路用地	○·一八		併入鄰近道路用地較符合實際。
十	變十二	停六西側 機卅一南側 (蘭陽女中東北側)	機關用地(機卅一) 市場用地(市八) 道路用地 停車場用地(停六) 兒童遊樂場用地(兒四)	○·一三 ○·二三 ○·一○ ○·一五 ○·二○	公園用地(公十二)	○·八一		將原計畫作適當調整。
十一	變十三	體育場北側 文高(二)南側 (嵐峰路南側一帶)	住宅區 人行步道 住宅區 學校用地(文小五) 人行步道 人行步道 河川區	一·九九 ○·四四 ○·〇二 ○·二一 ○·〇九 ○·〇四 ○·〇七	道路用地 住宅區 學校用地(文小五) 道路用地 學校用地(文小五) 道路用地 道路用地	一·九九 ○·四四 ○·〇二 ○·二一 ○·〇九 ○·〇四 ○·〇七		一、依據「宜蘭生活圈通盤設計畫」之規劃，改善本計畫區東西向交通量。 二、配合「宜蘭都市計畫(公園附近地區)細部計畫」調整道路系統，以改善交通。 三、跨越鐵路部分路段配合未來東西向快速道需求，路寬為三十五公尺。

編號	案號	位 置	變 更 內 容 (單 位 : 公 頃)				變 更 理
			原 計 畫	面 積	新 計 畫	面 積	
十二	變 十四	體育場東側 鐵路西側 (運動公園正對面)	住宅區 道路用地	○・二一 ○・一六	道路用地 住宅區	○・二一 ○・一六	一、配合一宜蘭都市計畫 公園附近地區)細部計 調整道路系統，以改 通。 二、道路截彎取直同時添 要道路之交叉口。
十三	變 十五	鐵路東側 機十一西側 (林森路)	倉儲區 鐵路用地 商業區 工業區	○・三〇 ○・五九 ○・一四 ○・一四	道路用地	一・一七	一、因應未來鐵路局設置 之後，後站前交通流量 長所需。 二、改善鐵路東側之道 統，以因應地方未來 展。
十四	變 十六	鐵路東側 停九西側 (後火車站)	商業區 道路用地 道路用地	○・一七 ○・一八 ○・一四	鐵路用地 廣場(一) 廣場(二)	○・一七 ○・一八 ○・一四	配合公共設施協調會時 提意見，併鄰近土地使 供鐵路局未來做整體規 發。
十五	變 十七	二號道路東側 四號道路北側 (東港路電信發射 站)	機關用地 (機二六)	○・九〇	電信事業用地(電五)	○・九〇	配合該事業單位實際使 調整變更以符實際。
十六	變 十八	鐵路東側 機十一南側 (後火車站 40 米道 路)	商業區 商業區 住宅區 工業區 工業區 機關用地(機十一) 機關用地(機十一) 公園用地(公六) 公園用地(公六) 停車場用地(停九) 停車場用地(停九) 學校用地(文高三) 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 商業區 商業區 商業區 道路用地	○・〇五 ○・五三 ○・七八 ○・二八 ○・四二 ○・五四 ○・一六 ○・〇三 ○・七一 ○・一三 ○・〇六 ○・五二 ○・二三 ○・一一 ○・一七 ○・〇二 ○・三〇 ○・〇六 ○・〇一	機關(機廿九) 道路用地 道路用地 商業區 道路用地 商業區 道路用地 停車場用地(停十) 道路用地 機關用地(機廿九) 道路用地 道路用地 道路用地 停車場用地(停十) 市場用地(市九) 停車場用地(停九) 工業區 工業區	○・〇五 ○・五三 ○・七八 ○・二八 ○・四二 ○・五四 ○・一六 ○・〇三 ○・七一 ○・一三 ○・〇六 ○・五二 ○・二三 ○・一一 ○・一七 ○・〇二 ○・三〇 ○・〇六 ○・〇一	一、劃設道路暨調整鄰近 使用分區(詳附圖) 二、劃設四十米寬南北 路，俾銜接東西向快 路。 三、鄰近土地使用分區 路規劃作適當之調整
			道路用地 工業區 道路用地	○・一二 ○・三二 ○・一四	住宅區 商業區 商業區	○・一二 ○・三二 ○・一四	機關用地(機十一)東側 路及工業區變更為商業 附帶條件： 一、變更範圍內土地所 應捐贈百分之五十土 償供作廣場使用。 二、廣場用地應與機十

編號	案號	位 置	變 更 內 容 (單 位 : 公 頃)	原 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積	變 更 理	
			工業區 工業區 工業區	一・五七 五・〇四 一八・二二	商業區 住宅區 學校用地(文專)	一・五七 五・〇四 一八・二二	邊界相鄰且平行。 一、更部分工業區為大地、住宅區及商業區內容、位置詳附圖。 二、住宅區及商業區部分行擬定細部計畫,並以徵收方式開發,俟完成程序始可發照建築。 三、區段徵收範圍:變更為用地範圍內之私有土地變更住宅區及商業區地。
十七	變 二 十	機廿八南側 殯儀館用地	殯儀館用地	三・一二	農業區	三・一二	一、該殯儀館預定地無開事業及財務計畫,影響資源利用,造成土地位置與浪費,宜作適當整。 二、縣府已於員山鄉地區一處公有墓地(含殯)並已開闢完成,可因應需求。 三、併鄰近土地使用分區為農業區。
十八	變 二 一	增訂土地使用 分區管制要點					為促進都市土地資源之合用及維護都市生活環境品質,訂定土地使用分區管制要
十九	變 二 二	蘭陽女中附近	住宅區	〇・〇四	電信事業用地 (電六)	〇・〇四	電信公司預定定於該地做信機房用地 附帶條件:興建時電信公司地方居民適當溝通。
二十	變 二 三	機廿八用地 (鐵路以東舊復興電 台發射台基地)	機關用地 (機廿八)	〇・二六	農業區	〇・二六	原機二十八用地撥用原因除,且依都市計畫法台灣省細則規定,農業區得設置所,故不需變更用戶專用
二一	變 二 四	25 號道路 (慈安路上)	住宅區 道路用地	〇・〇二 〇・〇三	道路用地 住宅區	〇・〇二 〇・〇三	二十五號計劃道路中心樁七九、C 二八一,C 二八二北側偏移修正,可避免拆除房屋。
二二	變 二	公二南側 17 號道路兩	住宅區 商業區	〇・三七 〇・〇七	道路用地 道路用地	〇・三七 〇・〇七	為落實宜蘭縣總體規劃理善宜蘭市現有道路系統,將

編號	案號	位置	變更內容(單位：公頃)				變更理由
			原計畫	面積	新計畫	面積	
	五之一	側	工業區 電信用地(電四) 學校用地(文小一) 公園用地(公二) 停車場用地(停一) 道路用地 道路用地 農業區	○·五七 ○·〇一 ○·〇五 ○·〇二 ○·〇二 ○·〇八 ○·三七 ○·二〇	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 住宅區 工業區 道路用地	○·五七 ○·〇一 ○·〇五 ○·〇二 ○·〇二 ○·〇八 ○·三七 ○·二〇	以東火車站後站地區、宜蘭北大坡路與吳沙路口以東及都市計畫西側中山橋頭路段，配合進行都市計畫
	變二五之二	批一南側 34 號道路西側 (中山橋與光復國小間)	住宅區 停車場用地(停十二) 兒童遊樂場用地(兒一) 堤防用地 河川區	○·三五 ○·〇二 ○·〇二 ○·〇三 ○·〇九	道路用地	○·五一	
二二(重新提案)	變二五之一	七號道路南北兩側、公二南側 (宜蘭 A 聯絡道)	農業區 住宅區 電信用地(電四) 學校用地(文小一) 商業區 停車場(停一) 公園(公二) 工業區 道路	○·一九 ○·一七 ○·〇一 ○·〇四 ○·〇五 ○·〇四 ○·〇九 ○·五一 ○·〇三	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 工業區	○·一九 ○·一七 ○·〇一 ○·〇四 ○·〇五 ○·〇四 ○·〇九 ○·五一 ○·三〇	因應北宜高速公路於九月底通車後所可能帶來交通衝擊，依據宜蘭縣總體規劃之系統，南北向道路有北宜高路平原線、台九線及西環，為落實本計畫區宜蘭城再景，架構清晰交通路網系統，來擬定細部計畫發展單需，配合劃設三條東西向聯道（即宜蘭 A 聯絡幹道、區民權幹道、宜蘭 B 聯絡道）。
	變二五之二	批一南側、公一南側、文小四南側、文高三西側(中山橋與宜蘭 B 聯絡道間)(宜蘭城區民權幹道)	住宅區 學校用地(文小三) 機關用地(機四、二十) 車站用地(站二) 鐵路用地 工業區 綠地用地 農業區	○·八五 ○·二二 ○·五一 ○·〇六 ○·四〇 一·〇五 ○·一二 ○·七三	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 道路用地	○·八五 ○·二二 ○·五一 ○·〇六 ○·四〇 一·〇五 ○·一二 ○·七三	
二三	變二六	公一西側 機廿北側 (神農路)	住宅區	○·二〇	保存區(四) 五穀廟	○·二〇	保存區範圍應依實際使用及地籍界線妥善劃設。 附帶條件： 宜蘭舊城地區應另行委託細部規劃，針對歷史空間及蹟點之串連、街道之聯繫與功能等進行妥善規劃，並經市設計等管制方式針對古行規範、塑造舊城意象。
二四	變二七	存二東側 郵一西側 (聖後街)	商業區	○·一二	保存區(五) 城隍廟	○·一二	
二五	變二八	存二南側 市三東側 (文昌路)	商業區 市場用地(市二)	○·〇六 ○·〇七	保存區(六) 文昌宮	○·一三	

編號	案號	位置	變更內容(單位：公頃)				變更理由
			原計畫	面積	新計畫	面積	
	八						
二六	變二九	市一西側 郵二東側 (台銀後側)	商業區	○·二二	保存區(七) 林氏家廟追遠堂	○·二二	
二七	變三十	體育場西側 變二南側	農業區	○·二五	保存區(八) 陳氏家廟鑑湖堂	○·二五	
二八	變三一	存二東側 醫療用地南側 (宜蘭醫院對面)	商業區	○·〇三	保存區(九) 新民堂	○·〇三	
二九	變三二	批一東側 文小三北側 (宜蘭酒廠)	工業區	四·五一	博物館用地	四·五一	一、配合公有土地之檢討變更。 二、可配合保存製酒廠房開發提供多樣化活動 三、土地使用分區管制要加入對博物館用地之
三十	變三三	郵二西側 原機十八用地 (聯勤二〇四廠)	機關用地(機十八)	二·七〇	商業區 文教用地(教一)	○·五七 二·一三	公有土地之檢討及配合鄰地使用性質變更。 變更內容： 一、街廓北區沿打鐵街部分設為商業區。 二、其餘變更為文教用地供文化設施(演藝廳、展演設施、文化中心、戲劇館、大學及相關設施)使用。 三、考量公平原則，提供多業區機會作為該基地化設施設置之誘因。
三一	變三四	郵二南側 機十八東側 (台灣銀行)	商業區	○·四五	文教用地(教二)	○·四五	公有土地之檢討及配合鄰地使用性質變更。 變更內容：變更為文教用地指定供美術館使用，並由文化局配合將臺灣銀行主建築指定為歷史建築以文資行保存。
三二	變三五	公一西側 市一南側 (農田水利會)	商業區	○·二六	公園用地(公一)	○·二六	公有土地之檢討及配合鄰地使用性質變更。
三	變	文小四東側	停車場用地(停四)	○·五〇	旅遊專用區	二·四二	一、變更為【旅遊專用區

編號	案號	位 置	變 更 內 容 (單 位 : 公 頃)				變 更 理
			原 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積	新 計 畫 面 積	
三三六	三三六	站一北側 (火車站前)	住宅區	一・九二			以整體開發方式進 發,並捐贈四分之一 為廣場及停車場使用 計畫須送本縣都市計 員會審議通過。 二、於土地使用分區管 增加【旅遊專用區】 定:建蔽率 60%,容 為 240%。 三、旅遊專用區允許使 目:一般旅館業、國際 旅館業、購物中心、 業、旅遊資訊站及其他 服務相關設施。
三四七	變三三 七	文小四南側 機四用地 (團管區舊址)	無指定		指定供宜蘭市市政 中心相關機關使用		公有土地之檢討及配合實 用機關之需求變更。
三五八	變三三 八	站一東側 站二用地	車站用地(二)	○・七五	綠地用地(綠廿)	○・七五	公有土地之檢討及依土地 現況變更。
三六九	變三三 九、人 1	38 號道路西 側、74 號道路 南側機廿一用 地(公路局汽車檢 修場舊址)	機關用地(機廿一)	○・二四	住宅區 兒童遊樂場用地 (兒八)	○・一二 ○・一二	因應台汽客運公司業務需 配合鄰近土地使用分區作 之規劃。 附帶條件: 考量機關用地變更為住宅 饋原則,提供約百分之五 供兒童遊樂場使用,以符公 則。
三七十	變三四 十	機廿二南側 機三北側 (第一河川局對面)	住宅區	○・五七	文教用地(教三)	○・五七	一、公有土地之檢討及依 使用現況變更。 二、依省立蘭陽女中 8 (八六)蘭女總字第 七號函配合變更。
三八一	變三四 一、人 6	6 號道路西 側、 61 號道路南 側(調查站對面)	住宅區	○・五八	公園用地 (公十三)	○・五八	配合宜蘭河全流域規劃及 需要。 得作多目標使用興建抽水 變更範圍: 堤防北側權屬公有之住宅 地。
三九四	變三四 四	堤防用地東側 抽一北側	道路用地 停車場用地(停十一)	○・四五 ○・二〇	園道用地	一・五五	配合宜蘭河全流域規劃及 需要。

編號	案號	位 置	變 更 內 容 (單 位 : 公 頃)				變 更 理
			原 計 畫	面 積	新 計 畫	面 積	
	五		兒童遊樂場用地 (兒一)	○·九○			
四 十 一	人 1 3	22 號道路南 側、計畫範圍 線南緣	住宅區	○·○一	道路用地	○·○一	配合道路開闢。
四 一	人 4	機廿南側	廢除道路中心樁(樁號 C503)				原計畫道路未曾變更。依 八十年研商意見，仍維持 中心樁。

(三) 土地使用分區管制要點部分：建議縣府配合本通盤檢討案成果及左列各點，另循細部計畫法定程序修訂，未修訂前依原計畫執行，以符都市計畫法第廿三條規定。

1. 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。
2. 配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「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」之廢止，相關引據之條文應予刪除。
3. 配合九十二年六月二十七日發布施行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關引據之條文，應予刪除或修正之。
4. 為利銜接後續次第擬定細部計畫地區之管制執行，增訂「本計畫擬定細部計畫地區者，依各該細部計畫規定事項執行，不受本要點之限制。」

(四) 公民及團體陳情意見部分：

1. 第一次公開展覽期間公民及團體陳情意見共計三十五件，業提經宜蘭縣都市計畫委員會審議，其中審議通過部分，原則准照該府核議意見納入變更內容綜理表予以審查，詳如審查意見(二)變更內容明細表部分。
2. 逾第一次公開展覽期間公民及團體陳情意見四十四件，及第二次重新公開展覽期間公民及團體陳情意見五十八件，及逾第二次重新公開展覽期間公民及團體陳情意見五件等，合計一〇七件，建議如涉及審查意見(二)變更內容明細表各案者，併同辦理；其餘部分，退請該府先行提經縣都委會審議，如經縣都委會審議通過者，再行報部審議。
3. 逕向內政部所提公民及團體陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	
逕 1	台灣省宜蘭農田水利會 (宜蘭市宜蘭段巽門小段258、258-4、258-5地號土地)	1 上開土地於七十二年公告擴大宜蘭市都市計畫為商業區，為本案都市計畫於通盤檢討公告時，並無變更為公園用地情事，而係縣政府為配合新建演藝廳綠地需求，逕將本會土地由商業區變更為公園用地。 2 本案曾經監察院調查認定「變更程序未當」、「計畫內容有誤」、「縣都委會審議本案決議內容不當」，並要求全案退回重新擬定，惟縣政府僅重新公展了事，並未交由擬定機關宜蘭市公所重圍擬定或市都委會審議，違反程序正義原則。 3 縣政府稱都委會通過為修正，惟監察院調查報告認定係與原計畫內容相左，不應將都委會修正範疇無限延伸。 4 該土地僅 0.23 公頃大都為本會所有及少數私人所有，惟縣政府將本會土地列為大型公有土地檢討範圍之內，顯有錯誤不當。 5 宜蘭市商業區明顯不足，如本會土地改編為公共設施後，商業區土地將不足百分之五，對都市發展更為失衡。 6 依都市計畫通盤檢討實施辦法第二十四條規定，已劃設而未取得之公共設施應全面檢討其取得策略，擬具可行事業及財務計畫，然宜蘭市尚有其他公共設施用地（如綠七、綠九等）遲未開闢，是縣政府於增加公園用地時應衡酌財力，以免侵奪民產又陷於計畫無法推行之困境。 7 縣政府舊址搬遷後基地綠地一片可供整體規劃為文化園區，且產權為縣政府所有，居然可劃設為住宅區、商業區予以標售，卻又另行將本會土地辦理變更，令吾等情何以堪。 8 本會為公法人團體，秉政府政策推行農田灌溉及區域排水設施管理任務，行政中樞即於本變更用地內，一旦為錯誤政策所害，劃為公園用地則失所依附難以為繼。	1 將本會土地業使用活化 2 請貴署明察關擬定並經宜蘭市計畫持商業區。
逕 2	張聰慧等二人 (宜蘭市 29 號道路)	1 本案曾經監察院調查認定「變更程序未當」、「計畫內容有誤」、「縣都委會審議本案決議內容不當」。 2 本案都市計畫於通盤檢討公告時，並未做任何變更，送縣都委會審議後，竟將民等土地由商業區變更為公園用地。 3 宜蘭市公園綠地甚多尚未開闢，亦即尚無擴增公園綠地必要，縣府何以將民等商業區土地變更為公園綠地。 4 宜蘭市中山公園如果綠地不足，縣政府不應在綠地上興建演藝廳。 5 民等土地為商業區，與縣政府興建演藝廳緊鄰，政府沒有理由在綠地上建築，卻將毗鄰民地變更為公園。 6 縣政府在中山公園興建演藝廳，又計畫在附近的聯勤廠興建更大的演藝廳，顯見規劃漫無計畫，亂規亂劃，且都委會未作嚴謹審議即草率通過，嚴重損害民眾權益。 7 憲法規定人民財產應予保障，但縣政府這種作法比搶劫還嚴重，因被搶損失僅財務，但本案變更卻在瞬間撥削民等畢生積蓄所購置之房屋及土地。	政府對民眾合請撤銷該案以

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	
		8 本案已經監察院糾正，縣政府的作法於情、於理、於法均有未合。	
逕 3	法務部 (機卅五南 側，八號道路北 側)	宜蘭監獄興建吸毒戒治所用地(宜蘭市金六結段金結小段 60-2 地號等 32 筆國有土地)經本部通盤檢討已不適合作戒治所使用，刻正辦理撤銷撥用事宜。	將維持原計畫用途。
逕 4	中華電信股份有限公司台灣 北區電信分公司 (蘭陽女中附近)	本公司宜蘭營運處經管宜蘭市珍子滿力段擺厘小段三十二地號土地為中華電信前身電信總局於八十二年價購，原擬作進士電信機房(即變更內容第十九案變二十二)，惟因時空背景變遷，市話用戶成長緩慢且中華電信業於縣正中心購置凱旋電信機房用地，經調整簡併後已不須另設進士電信機房，改由凱旋基地設置電信機房拖車提供服務，原進士機房用地將活化運用以配合週遭住宅環境與當地社區需要，適時引進多元化服務，促進當地社區發展與繁榮。	本處經管住宅區，不地。
逕 5	台灣汽車客運股份有限公司 (站一)	本公司已結束客運業務，因基地(即宜蘭市壯一段 95-11、-17、-21、-22 地號，面積 0.3822 公頃)鄰近火車站，且附近商業活動繁盛，其區位及交通動線十分良好，為配合基地週邊之社經環境及地方發展需要，實應變更為「車站專用區」。	請准予將「車站專用區」。
逕 6	台灣汽車客運股份有限公司 (機二十一)	本公司已結束客運業務，因基地(即宜蘭市宜蘭段坤門小段 278-1 地號，面積 0.2460 公頃)週邊均為住宅區，為配合地方發展需要，實應改為「住宅區」，以提高土地利用價值。	1 請准予將「住宅區」。 2 有關縣都委會無償提供百童遊樂場卅十。

第十一案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為道路用地）案」。

說明：一、台北縣政府為興闢「台北生活圈道路系統計畫」泰山鄉部分黎明路工程用地之需要，申請內政部辦理個案變更都市計畫，並准該府九十二年七月一日北府城規字第○九二○三八六八五三號函檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

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：九十二年八月一日起至九十二年八月三十日分別於台北縣政府、泰山鄉公所公告欄公開展覽三十天，並於同年八月十二日（星期二）上午十時假泰山鄉公所舉辦說明會，且經刊登於經濟日報九十二年八月一、二、三日（星期五、六、日）第三十二、二十七、十六版等三天公告完竣。

六、案准台北縣政府九十二年九月二日北府城規字第○九二○五四七五八七號函略以：「公開展覽期間無其他人民陳情意見」到部，特提會討論。

決議：照公開展覽草案通過。

八、報告案件：

第一案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區、工業區、農業區、行水區為河川區）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十二年三月十日第一七〇次會議審議通過，並准台南縣政府九十二年四月三十日府城都字第〇九二〇〇六三三一號函，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三款。

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：無。

六、案經本會九十二年五月二十七日第五六〇次會議決議：「本案原則同意變更，惟擬變更後應劃設為『河川區』抑或『河道用地』，因涉及本部八十六年元月六日台內營字第八六七二〇二一號函示規定之事實認定，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）赴現場勘查確定應劃設為『河川區』抑或『河道用地』，以及本案開闢經費來源後，並退請台南縣政府依照專案小組審查意見修正計畫書、圖，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」在案。

七、本案專案小組成員為何委員東波、陳委員鴻益、翁委員金山、林委員享博及汪委員桂生等，並由何委員東波擔任召集人，於九十二年六月二十日赴現場勘查，研獲具體審查意見，並以本部營建署九十二年七月三日營署都字第〇九二二九一〇七三一號函送上開審查意見請台南縣政府辦理，嗣准台南縣政府九十二年八月十一日府城都字第〇九二〇一三二二六八號函送本計畫案報請核定到部，因涉及認定『河川區』

抑或『河道用地』事宜，為求慎重，爰提會報告。

決 定：本案俟經濟部九十二年八月四日召開研商「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區應如何劃定」事宜會議紀錄，有關「河川區」或「河道用地」之通案性劃設原則確定，並據以檢視本案土地劃設為「河道用地」確實符合上開會商結論後，再另案辦理核定台南縣政府九十二年八月十一日府城都字第○九二○一三二二六八號函報之修正後計畫書、圖。

九、散會。(上午十一時三十分)