

內政部都市計畫委員會第五九九次會議紀錄

一、時間：中華民國九十三年十二月十四日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署第六〇一會議室。

三、主席：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員不克出席，由李兼副主任委員進勇代理主席）
紀錄彙整：林瑞峰、張世傑

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、確認本會第五九八次會議紀錄。

決 定：確定。

“以下內容僅供參考”

七、核定案件：

第 一 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 93 年 8 月 26 日第 333 次會審議通過，並准台北縣政府 93 年 11 月 3 日北府城規字第 0930726209 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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、本案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、張委員元旭及潘委員丁白等五位委員組成專案小組，專案小組已於 93 年 11 月 26 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案除將本會專案小組審查意見第二點基地特性內「減少人為破壞並注意排水、防災及水土保持工程等」乙節，修正為「減少人為破壞並注意排水、防災及水土保持工程等並採取適宜之生態工法」外，其餘准照本會專案小組審查意見（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：本會專案小組日審查意見：

本開發案對於促進商業、服務業現代化，健全產銷通路、提昇國民生活與消費水準，促進城鄉發展均衡及增加就業機會均有正面之效益，故建議除下列各點外，其餘建議照台北縣政府核議意見通過。

一、發展定位：據開發單位列席人員說明，本開發案服務範圍涵蓋新店、中和及永和地區，與一般商業服務最大差異為品質與安全，市場定位則以中產階級為中心，故請開發單位妥為修正服務商圈內預測戶數之基本資料及本購物中心開發模式規劃，納入計畫書內，以為調整開發量體之參據。

二、基地特性：本案申請開發範圍內，山坡地面積佔總面積之 63%，山坡地屬邊際土地，

具有涵養水分及維護生態平衡功能，基本上應為保育重於開發，故建議開發單位於規劃設計時，對山坡地開發利用應儘可能配合其原始地形，減少人為破壞並注意排水、防災及水土保持工程等，以防治各種災害發生外，又對本坡地原有之景觀元素、潛力，優美植栽、林相等，妥為利用以創造趣味性與變化性之景觀特色。

三、環評部分：本開發案依規定應實施環境影響評估，為避免影響開發時程，依規定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，故本案如經本會審議原則同意時，縣政府於報請核定时，應請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，俾憑辦理。

四、都市防災：本開發案除應依行政院頒之「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，以維公共安全外，請開發單位強化本計畫之緊急防災應變計畫，健全防災體系、充實防災設施，以建構安全的防災空間。

五、文教設施：據開發單位列席人員說明，文教設施之建築物，由其闢建後再提供新店市公所永久無償使用，附設之停車場則開放供民眾停車。請縣政府依文教設施實際使用指定類別，並應建構適當之維護管理機制，以確保文教設施永續利用。

六、實施進度：依台北縣政府核議意見，本開發案應於都市計畫發布實施日起六年內取得使用執照並開幕營運，故請開發單位妥為定訂期程內各項預定工作項目及完成期限，並納入計畫書內以為執行依據。

七、其它：請台北縣政府加速完成本計畫面前之永和次系統道路興闢工程，以有效紓解本工商綜合區日後營運時，所帶來大量購物人潮及交通量，對周邊道路、停車等造成重大之交通衝擊。

八、台北縣政府依「工商綜合區都市計畫審議規範」對本案審查結果表：

規 範 內 容	審查結果	本會專案小組審查意見
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定，以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之都市計畫案件。	本 案 業 經 經 濟 部 92.5.29 經商字第 09202114460 號函 推薦在案	照縣政府核議意見通過。

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，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。	本案業經經濟部 92.5.29 經商字第 09202114460 號函推薦在案	照縣政府核議意見通過。
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。	本案業經內政部 92.6.12 內授營都字第 0920007781 號函准予辦理都市計畫變更在案	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書	本案辦理變更機關為台北縣政府，符合規定，並已納入計畫書內，故照縣政府核議意見通過。
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。	本案業於 93.8.26 經臺北縣政府都市計畫委員會第 333 次會議通過在案。 本案業於 93.10.8 經臺北縣環境影響評估審查委員會第 2 次審查，通知修正中。	詳小組意見第三點。

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書。	依規定辦理	詳小組審意見第三點。
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，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	本案生態綠地之土地於都市計畫變更後，擬採移轉登記為國有之方式辦理	業依規定辦理，故照縣政府核議意見通過。
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」。	已納入計畫書	業依規定辦理，並已納入計畫書內，故照縣政府核議意見通過。
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。	應檢附之書圖文件已納入計畫書	業依規定辦理，並已納入計畫書內，故照縣政府核議意見通過。

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。	依規定辦理（臺北縣政府）	業依規定辦理，故照縣政府核議意見通過。
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。	1. 本案原申請之都市計畫變更之書、圖，已於93.1.12臺北縣政府辦理公開展覽。 2. 另本案都市計畫變更修正後之書、圖，於93.10.13臺北縣政府補辦理公開展覽。 3. 本案原申請案已於93.2.2於新店市公所舉行都市計畫變更公開說明會。 4. 另修正案已於93.10.27於新店市公所舉行都市計畫變更修正案公開說明會	業依規定辦理，故照縣政府核議意見通過。

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。	本案申請變更為工商綜合專用區之土地面積為 5.234 公頃，已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	詳小組意見第二點。

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。	1. 非位於水庫集水區內，詳經濟部水利署 92.12.2 經水工字第 09250533390 號函，及經濟部水利署 92.12.11 經水工字第 09250557320 號函。 2. 非位於生態保護區內，詳臺北縣政府 92.11.25 北府城第 0920723144 號函，及臺北縣政府 92.12.1 北府農林字第 0920723148 號函。 3. 非位於古蹟所在地，詳內政部營建署 92.12.2 營署園字第 0920074572 號函。	照縣政府核議意見通過。
---	---	--------------------

(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。	4. 查「山坡地開發建築管理辦法」已於 92. 32. 6 修正為「山坡地建築管理辦法」，故修正前「山坡地開發建築管理辦法」第五條「不得開發建築之山坡地」之規定已刪除。 依「建築技術規則·建築設計施工編第 13 章山坡地建築」第 262 條規定，山坡地有下列各點情形之一者，不得開發建築。 • 坡度陡峭者 • 地質結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者。 • 活動斷層 • 有危害安全之礦場或坑道。 • 廢土堆 • 河岸或向源侵蝕。 • 洪患 • 斷崖 查本案「購物中心區」及「廣停」之用地均非位於上開規定不得開發建築使用之範圍。詳附件詳經濟部水利署 92. 12. 2 經水工字第 09250533390 號函及 92. 12. 11 經水工字第	照縣政府核議意見通過。
--	--	--------------------

十五、申請變更為工商綜合專用區之土地，位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關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或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。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者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 （一）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。 （二）取水口上游半徑一公里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。	本基地非位於自來水水源、水質、水量保護區內，詳臺北市自來水事業處92.11.28 北市水生字第 09231771100 號函。	照縣政府核議意見通過。
--	--	--------------------

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。	本基地非位於自來水水源、水質、水量保護區內，詳臺北市自來水事業處 92.11.28 北市水生字第 09231771100 號函。	照縣政府核議意見通過。
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。	本基地非位於重要軍事設施管制區範圍內，詳第三作戰區司令部 92.12.26 怡躍字第 0920015094 號函。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	係屬環境影響評估應審查之環保議題，詳小組意見第三點。
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。	已納入計畫書。	係屬環境影響評估應審查之環保議題，詳小組意見第三點。

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。	已納入計畫書。	係屬環境影響評估應審查之環保議題，詳小組意見第三點。
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。	已納入計畫書。	係屬環境影響評估應審查之環保議題，詳小組意見第三點。

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。	已納入計畫書。	係屬環境影響評估應審查之環保議題，詳小組意見第三點。
--	----------------	-----------------------------------

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。 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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
---	----------------	--------------------

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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。

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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	詳小組意見第四點。

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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	本案規劃為立體式之購物中心，並已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。

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。	已納入計畫書。	係屬細部計畫內容，故不予以討論。
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。	已納入計畫書。	係屬細部計畫內容，故不予以討論。
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。	本案基地內之安坑段內挖子小段 6-4、12-5、15-1 等 3 筆公有土地，業經國有財產局 91.8.19 台財產北處字第 0910029880 號函，「同意申請開發」。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。

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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。
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。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見，納入計畫書內以為執行依據。
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納入都市計畫書規定，以利執行。	已納入計畫書。	照縣政府核議意見通過。

三十八、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	已納入計畫書。	請縣政府依本會決議辦理。
--	---------	--------------

第 二 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分住宅區、農業區、綠地為體育場用地及道路用地）案」。

說 明：一、本案業經桃園縣都委會 93 年 11 月 1 日第 14 屆第 22 次會議審議通過，並准桃園縣政府 93 年 11 月 10 日府城鄉字第 0930287926 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案因變更地點緊鄰加油站，考量儲油槽之安全性及縣政府事業財務與實際闢建期程之問題，為期週延，併入本會專案小組刻正審查中之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（第三次通盤檢討）」案，研提具體審查意見後再提會討論。

第 三案：苗栗縣政府函為「變更後龍擴大修訂都市計畫（配合國立台灣藝術大學暨周邊整體規劃）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 93 年 8 月 26 日第 158 次會議審議通過，並准苗栗縣政府 93 年 10 月 12 日府工都字第 0930105482 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 27 條第 1 項第 4 款。

（二）內政部 91 年 12 月 31 日台內營字第 0910015818 號函同意將非都市土地納入都市計畫範圍。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：為考量台灣藝術大學遷校後之整體發展與地區文化之結合暨避免影響遷校之進度，本案請苗栗縣政府依下列各點補充具體書面資料報部，送由作業單位參照會中委員發言意見妥為審查，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、本案變更農業區 5.1482 公頃為住宅區，究係如何推估？請詳予說明

二、將來學校設校後，如何帶動人口成長及如何與周遭地區配合互動，請將相關配套措施妥為敘明。

三、計畫書第三章內之交通影響，請增列活動人口之分析資料。

四、本案係由苗栗縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更，經查後龍都市計畫係由後龍鎮公所擬定，本案程序上並未提經該鎮都市計畫委員會審議，據縣政府列席人員稱，係由該府依都市計畫法第 27 條第 2 項規定逕為辦理變更，故請該府重新依規定簽准後，納入計畫書，以利查考，並將法令依據修正為：「都市計畫法第 10 條、第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。」。

五、為統一並簡化計畫名稱，將計畫案名修正為：「擴大及變更後龍都市計畫（配合國立台灣藝術大學周邊整體規劃）案」。

六、本案係以區段徵收辦理，縣政府並已另擬定細部計畫，故增列下列附帶條件，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

（一）請苗栗縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，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，請苗栗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 3 年內未能依照前項決議辦理者，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。
- (三) 本案係屬主要計畫變更，宜將計畫書內所訂都市設計暨土地使用分區管制原則刪除，再依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條第 2 項規定之項目，納入細部計畫內載明。
- (四) 將來擬定細部計畫時，公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積比，需符合都市計畫法第四十五條：「…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」之規定，及土地使用管制規定應增加綠建築之相關管制規定。

七、下列各點請查明補正：

- (一) 縣政府所送變更計畫圖未依規定以原計畫第二原圖藍晒繪製，請縣政府查明補正。
- (二) 計畫圖未標示變更周邊道路編號及寬度。
- (三) 本案係屬主要計畫變更，計畫書內有關細部計畫內容敘述部分，請予以刪除。

第 四 案：雲林縣政府函為「變更擬定草嶺都市計畫機二公共設施用地土地使用容許項目案」。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 93 年 10 月 7 日第 141 次會議審議通過，並准雲林縣政府 93 年 11 月 18 日府工都字第 0931430490 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第二項。

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：本案除下列各點外，其餘准照雲林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、經查草嶺都市計畫案係由雲林縣政府擬定，故將法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。」。

二、本案縣政府增列之容許使用項目第 2 至第 8 項，均屬「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定機關用地得作多目標使用之項目，為免執行之規定不一致，故予以刪除。

三、為統一名稱，將計畫案名修正為：「變更草嶺都市計畫（「機二」機關用地增列得作旅遊資訊服務中心使用）案」。

四、計畫書內下列各點，請查明補正。

（一）變更內容明細表，請依規定格式製作。

（二）事業及財務計畫表附註欄註明：「預定完成期限得視財務狀況酌予調整」乙節，未儘妥適故予以刪除，又本案含括有私有土地及公有土地，故取得方式與開闢經費請配合修正。

（三）計畫圖請依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理。

第五案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫(部分住宅區、農業區、綠地、機關用地、鐵路用地為河川區，部分住宅區、停車場用地、機關用地、道路用地為河川區兼供道路使用及停車場用地為河川區兼供停車場使用)再提會討論案」。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 93 年 1 月 5 日第 139 次會審議通過，並准雲林縣政府 93 年 3 月 24 日府工都字第 0931430115 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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。

六、本案經提本會 93 年 5 月 11 日第 585 次會審議作成決議：「本案除左列各點外，其餘准照雲林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『行水區』範圍線應由雲林縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。(二)、本案係經濟部水利署申請之變更案，依本部 93 年 1 月 29 日台內營字第 0930081735 號函規定由中央主管機關提出者，應由申請機關函請內政部予以認定，故本案請經濟部水利署依上開規定報由本部認定後，納入計畫書，以資完備。」。

七、嗣經雲林縣政府依上開決議於 93 年 6 月 1 日府工都字第 0931430245 號函請經濟部認定，並經該部以 93 年 8 月 19 日經授水字第 09320216020 號函復本部略以：「…惟就計畫書『河川區兼供停車場使用』乙節，經查與水利法及河川管理辦法等相關規定恐有未合，因河川區域範圍之土地係以通洪為其目的，其使用許可需以不妨礙通洪為前題，且依水利法及河川管理辦法規定，河川區域內之使用許可事項不以停車場為限，而應符合河川環境管理計畫，故如逕予編定為河川區兼供停車場使用者，將限縮河川區之許可使用事項，故本案『兼作停車場使用』乙節，建議應予刪除。」，經濟部上開意見案經本部營建署函准雲林縣政府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930113114 號函略以：「…該案係水利主管機關依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款申請准予變更暨三級（鎮、縣、內政部）都委會審議時，均未表示與水利法及河川管理辦法等相關規定未合情形，該案仍請依內政部都市計畫委員會 93 年 5 月 11 日第 585 次會審議決議辦理。」，因經濟部及縣政府意見不一致，爰再提會討論。

決議：本案除於「變更停車場用地為河川區兼供停車場使用」部分，增列開闢及

使用時應符合依水利法及河川管理辦法規定外，其餘維持本會第 585 次會議決議，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 六 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 93 年 9 月 2 日第 194 次會審議通過，並准嘉義縣政府 93 年 11 月 24 日府城規字第 0930146036 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 七 案：嘉義縣政府函為「變更擴大嘉義縣治所在地主要計畫（部分住宅區、商業區、醫療專用區、加油站專用區、文小用地、綠道用地為道路用地）案」。

說 明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 93 年 9 月 2 日第 194 次會及 93 年 10 月 1 日第 195 次會審議通過，並准嘉義縣政府 93 年 11 月 19 日府城規字第 0930144221 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，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。

一、請於計畫書中適當章節補充「故宮博物院南部分院」與本案之關聯性及相關位置示意圖以及景觀意象大道之整體規劃設計內容，俾利了解交通動線系統及變更計畫內容。又該分院已納入 2008 年台灣博覽會輔助展覽場，將帶來約 550 萬人次參觀人潮，亦請一併於計畫書詳予說明。

二、本案係屬變更主要計畫，故請將計畫書第 9 頁之「事業及財務計畫」刪除，並請依都市計畫法第 15 條規定，配合台灣博覽會辦理時程，增列實施進度及經費，以符規定。

第 八 案：台南縣政府函為「變更大內都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會 93 年 5 月 24 日第 177 次會及 93 年 8 月 20 日第 179 次會審議通過，並准台南縣政府 93 年 10 月 15 日府城都字第 0930182567 號函及 93 年 11 月 16 日府城都字第 0930218005 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，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：本會專案小組審查意見：

查「大內都市計畫案」係於民國 65 年 8 月發布實施，於民國 72 年 10 月、75 年 5 月及 86 年 3 月分別辦理第一、二、三次通盤檢討，計畫面積 361.64 公頃。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「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 11000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 1.1 公頃。又本計畫區公園（面積 1.92 公頃）、體育場所（面積 0.00 公頃）、廣場（面積 0.00 公頃）、綠地（面積 0.33 公頃）及兒童遊樂場（面積 1.03 公頃）等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積 0.9%，核與「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定不符；惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。
- 二、 有關都市防災計畫，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，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，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 三、 本計畫並未規劃污水處理廠用地、環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 四、 本案「河川區」應由台南縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。
- 五、 為落實都市建設，有效改善生活環境品質，以增進住民福祉，請縣政府妥為考量財務狀況，於計畫書事業及財務計畫表內，詳細填列經費來源及預定完成期限。
- 六、 為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對

擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。

七、變更內容明細表編號第五案，本變更案係以市地重劃方式開發，為避免影響開發期程，以確保計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會臨時動議報告案件第一案：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」，依下列各點辦理：

- 1、請台南縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論；如無法於本會紀錄文到 3 年內經地政主管機關審核通過時，請台南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。
- 2、本會審議通過紀錄文到 3 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，惟如台南縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。

八、為符合司法院大法官會議釋字第 406 號解釋之意旨，故將附帶條件：「並俟細部計畫完成法定程序後，始准發照建築。」等字刪除。

九、台南縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十、變更內容明細表部分：

變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國九十四年	民國一〇〇年	配合國土綜合開發計畫年期，調整為民國一〇〇年。	照縣政府核議意見通過。
2	兒三西南側	綠地 (0.01 公頃) 乙種工業區 (0.17 公頃) 農業區 (0.42 公頃)	溝渠用地 (0.60 公頃)	一、本鄉下水道系統紊亂，遇雨輒成水患，為確保居民生命財產安全，故依「大內鄉雨水下水道系統」設置下水道設施。 二、依現有排水溝實際施作範圍，配合調整變更部分綠地、乙種工業區、農業區為為八公尺寬之溝渠用地，惟其曲線應力求平順。 三、為維土地所有權人權益及辦理後續土地徵收作業而調整變更。	照縣政府核議意見通過。
3	北側農業區	農業區	宗教專用區	一、石仔瀨代天府座落於該地	除照縣政府核議意

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
		(0.08 公頃)	(0.08 公頃)	已數十年，並為合法登記寺廟，土地權屬為廟方所有。 二、該廟宇現有之各項條件均符合「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」相關規定，並同意捐贈變更土地面積30%之公共設施用地代金。 三、為惟土地所有權人權益並利廟方取得合法建築執照、使用執照，宜予變更為宗教專用區。	見通過外，並於土地使用分區管制要點中，增列使用規定，以為適當管制。
4	公(兒)西北側	加油站用地 (0.12 公頃)	加油站專用區 (0.12 公頃)	一、原計畫劃設為加油站用地，現況已闢建為加油站使用。 二、配合公營事業民營化政策，不宜劃設為公共設施用地，依都市計畫法台灣省施行細則規定，將其變更正名為「加油站專用區」。	照縣政府核議意見通過。
5	兒二西南側	「市二」市場用地 (0.22 公頃)	住宅區 (0.22 公頃)	一、「市二」市場用地自都市計畫制定劃設迄今尚未徵收開闢，又現況為住宅、空地等使用，環境品質不佳，影響土地所有權人權益及使用。 二、「市一」市場用地已開闢使用，足供計畫區需求，依檢討辦法規定零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，「市二」市場用地已無劃設必要。 三、傳統市場因受生活型態、消費行為變及易造成環境髒亂、交通阻塞等因素影	詳小組意見第七點。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
				響，面臨超級市場之嚴厲挑戰而漸趨沒落。 附帶條件： 一、應另行擬細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後始准發照建築；將來擬定細部計畫時，應劃設不得低於35%之公共設施用地或以自願捐獻代金方式繳交地方政府。 二、應於本次通盤檢討案發布實施之日起兩年內另行擬定細部計畫，否則於兩年後得專案變更恢復為原計畫。	
6	公(兒)南側	部分「機一」機關用地 (0.30 公頃)	電信事業專用區 (0.19 公頃) 電力事業專用區 (0.11 公頃)	一、機一用地面積0.84公頃，係指定供大內鄉公所、衛生所、中華電信公司、台灣電力公司使用；其中機一用地東側為中華電信公司、台灣電力公司使用，使用面積0.30公頃。 二、為配合公營事業民營化之既定政策，俾符土地使用分區管制精神，依都市計畫法台灣省施行細則規定，將供中華電信公司、台灣電力公司等單位使用之部分「機一」機關用地變更公用事業專用區，以符實際。	為統一名稱，故將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」，及將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」。
7	機一北側	「機二」機關用地 (0.20 公頃)	自來水事業專用區 (0.20 公頃)	一、機二用地指定供自來水廠使用，現已開闢完成。 二、為配合公營事業民營化之既定政策，俾符土地使用分區管制精神，依都市計	為統一名稱，故將「自來水事業專用區」修正為「自來水事業用地」。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
				畫法台灣省施行細則規定，將供中華電信公司、台灣電力公司等單位使用之「機二」機關用地變為自來水事業專用區更，以符實際。	
8	市一東側、南側	停車場用地 (停二、停三) (0.66 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒四、兒五) (0.66 公頃)	一、停二、停三用地於民國六十五年原計畫中係為綠地，乃於第二次通盤檢討時，為補停車場用地面積不足，變更為停車場用地。 二、停二、停三用地因地形高低落差甚大，實不易闢建為停車場使用。 三、計畫區內兒童遊樂場面積需要0.88公頃，為滿足用地需求，並符原來綠地功能及公共設施用途，予以變更為兒童遊樂場用地。	據變更理由記載，停二、停三停車場用地地形高低落差太大，不易闢建為停車場使用，且據鄉公所列席代表說明，緊鄰之「市一」市場用地，其立體停車空間可提供 46 部停車位，足敷目前使用，故照縣政府核議意見通過。
9	國小用地南側	商業區 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	一、係為日據時期公所向私有地主承租興闢之原零售市場(大內段1679地號)，為方便鄉民購物進出之便利性，於北側相鄰店舖間留設四公尺巷道。 二、查該零售市場民國八十七年已遷至「市一」市場用地，並於民國八十八停止承租該土地，為能續繼維持該巷道通行功能而配合現況調整變更。	據縣政府列席代表說明變更後道路寬度約為4公尺且僅供行人使用，故將「道路用地」修正為「人行步道」。
10	國小用地東側豬灶坑旁	住宅區 (0.05 公頃)	溝渠用地 (0.05 公頃)	一、本鄉下水道系統紊亂，遇雨輒成水患，故於八十五年六月進行「大內鄉大內村排水改善工程」，並已完成改善工程。	照縣政府核議意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
				二、依現有排水溝實際施作範圍配合調整變更，以符合其土地使用性質及管制規定。 三、為維土地所有權人權益及辦理後續土地徵收作業而調整變更。 四、配合「大內鄉雨水下水道系統規劃報告」調整變更。	
11	國中用地東側及北側	農業區 (0.20 公頃)	國中用地 (0.20 公頃)	一、原計畫國中用地一處，面積2.43公頃，已為大內國中使用的。 二、依檢討辦法規定，計畫區需國中用地面積2.50公頃，原計畫面積尚不足0.07公頃。 三、查國中用地東、北側由縣府撥用且現況已作大內國中使用的農業區土地，尚未劃入國中用地範圍，為避免土地畸零，影響周邊整體利用，並符實際使用情形及檢討規定，將其變更為國中用地。（變更地號：大內段815-13地號。）	據縣政府列席人員說明現況已作國中用地使用，故照縣政府核議意見通過。
12	分期分區發展計畫	分期分區發展計畫中各期發展區細部計畫規劃期限之規定 一、第一期(已發展區)：民國八十三年以前完成細部計畫規劃。 二、第二期(優	取消分期分區發展計畫中各期發展區細部計畫規劃期限之規定。	本計畫規劃內容已包含細部計畫之規劃，故原計畫分期分區發展計畫中，各期發展區細部計畫規劃期限之規定已無必要。	為符合實際發展狀況故修正為：1.實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區、電信專用區、電力事業用地、自來水事業用地、加油站專用區及公共設施用地等都市發展用地。2.劃分種類

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	小組審查意見
		原計畫	新計畫		
		先發展區)：民國八十六年以前完成細部計畫規劃。			與原則：(1) 第一期(已發展區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣，且建築土地使用率已達百分之八十以上地區劃設之。(2) 第二期(優先發展區)：依據人口分布計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區劃設之。
13	土地使用分區管制要點	詳見附表三土地使用分區管制要點修正前後對照表		依「都市計畫法台灣省施行細則」、「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修訂。	併土地使用分區管制要點明細表。

十一、土地使用分區管制要點部分：

變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正對照表

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
1	一、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三十一條規定訂定之。	一、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規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
2	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	照縣政府核議意見通過。
3	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分三二〇。	照縣政府核議意見通過。
4	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	照縣政府核議意見通過。
5	五、機關用地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。	五、機關用地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。	照縣政府核議意見通過。
6	六、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。	六、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。	照縣政府核議意見通過。
7	七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	照縣政府核議意見通過。
8	八、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。	八、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。	照縣政府核議意見通過。
9	九、加油站用地之建蔽率不	九、加油站專用區係供儲油	照縣政府核議意見通

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
	得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	槽、加油機、營業站屋、消防安全設備等加油站相關設施使用；其建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	過。
10		十、電信事業專用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。	除配合變更內容明細表第六案，將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」，並增列「不適用都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款之規定」外。其餘照縣政府核議意見通過。
11		十一、電力事業專用區係供電力事業機構辦公廳舍、維修、安全設備等建築使用，其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。	除配合變更內容明細表第六案，將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
12		十二、自來水事業專用區係供自來水事業機構辦公廳舍、維修、安全設備等建築使用，其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。	除配合變更內容明細表第七案，將「自來水事業專用區」修正為「自來水事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
13		十三、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：	因「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業已公告廢止，故除將十三-(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：「…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」等字，修正為：「依『建築技術規則』建築設計施工編第281條規定辦理。」外，其餘照縣政府核議意見通過。
		分區及用地別	
		住宅區	
		商業區	
		退縮建築規定	備註
		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綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬地，得擇一臨路退縮建築。

編號	原	條	文	修	正	條	文	小 組 審 查 意 見
				工 業 區	自道路境界線至少退縮五公尺，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、退縮建築之地植綠化，但計入空地。		
				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，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。	二、如特殊情形者，得由縣都設委會審議決定。		
					前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈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		

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
		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、退縮建築之地空地應植綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一臨道路退縮建築。

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
		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、退縮建築之地空地應植綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一臨道路退縮建築。
14		十四、停車空間劃設標準 (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。	照縣政府核議意見通過。
		總樓地板面積 停車位設置標準	

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
		一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺) 超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺 超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺 超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺 超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈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。 (三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。	
15	十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	照縣政府核議意見通過。
16	十三、本計畫區內土地及建	十六、本計畫區內土地及建	政府核議意見通過。

編號	原 條 文	修 正 條 文	小 組 審 查 意 見
	築物之使用，應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	
17			配合變更內容明細表表第三案，增列：宗教專用區其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。

第 九 案：台南縣政府函為「變更下營都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說 明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會 93 年 8 月 20 日第 179 次會審議通過，並准台南縣以 93 年 10 月 26 日府城都字第 0930202337 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、林委員俊興、李委員素馨、黃委員光輝及黃委員德治等五位委員組成專案小組，專案小組已於 93 年 11 月 30 日召開審查會議，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新編號第九案，如能取得相關土地所有權人同意書，則照台南縣政府依專案小組審查意見所繪變更計畫圖通過，否則維持原計畫外，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：

本案建議除下列各點外，其餘照台南縣政府核議意見通過。

一、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及檢討後計畫人口 20,000 人核算，本計畫區公園用地面積不足 0.6 公頃及停車場用地面積不足 1.84 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積僅佔全部計畫面積百分之 3.48，不符「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之 10 之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

二、本計畫並未規劃污水處理廠用地、環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

三、本計畫區屬老舊市區，區內歷史街區擁有豐富歷史、人文及地區產業特性等資源，故請縣政府對本區歷史、人文景觀、文化資源、地區產業特性等提出詳細之調查分析，並納入計畫書內，以為保存、維護、活化人文史蹟及地區產業發展之參據。

四、台南縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

五、內容綜理表部分：詳下表一。

表一 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	「公(兒)一」用地東側，及「文(小)二」用地北側之現有溝渠、下營國中	水溝用地 (0.37公頃)	廣場用地兼作停車場使用「廣(停)二」 (0.37公頃)	1. 水溝用地係於民國七十三年為興辦排水工程需要，由綠地變更而來。 2. 現況排水溝已加蓋作臨時停車場使用，爰配合計畫區停車需求而予變更。	照縣政府核議意見通過。
	二	東側、計畫區東側住宅區東緣	水溝用地 (1.95公頃)	溝渠用地 (1.95公頃)	為統一名稱，將水溝用地變更為溝渠用地。	
二	三	本計畫區內登記有案之合法寺廟，及1-5-15M	保存區 (0.428公頃)	宗教專用區 (約0.518公頃)	為避免與依文化資產保存法規定劃設之古蹟「保存區」混淆，將現有寺廟依使用現況正名為「宗教專用區」。	除變更保存區為宗教專用區部份，其變更地點有四處，請分別臚列變更案，以資明確外，其餘照縣政府核議意見通過。
	四	計畫道路西側、3-3-10M計畫道路南、東側現有昭善堂(「宗(專)4」宗教專用區	商業區 01公頃) (變更範圍以昭善堂所有下營鄉營南段14地號土地為準。)		1. 配合居民宗教信仰需求，並符合土地使用分區管制精神，依陳情人意見，將現供昭善堂使用之「商業區」土地，依其產權範圍變更為「宗教專用區」。 2. 昭善堂為合法登記之寺廟。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	五	西側與「宗(專)2」宗教專用區(上帝廟)東北、西南側	商業區(0.02公頃) 住宅區06公頃 (變更範圍以上上帝廟所有下營鄉營中段933、931、709、713地號等四筆土地為準。)		1. 配合居民宗教信仰需求，並符合土地使用分區管制精神，依陳情人意見將現供上帝廟使用之「商業區」、「住宅區」土地，依其產權範圍變更為「宗教專用區」。 2. 上帝廟為合法登記之寺廟。	
三	人 1	2-4-12M計畫道路西側、4-7-8M計畫道路東側、「宗(專)1」宗教專用區北側之「┐」型6公尺計畫道路之東北角段	住宅區(約30平方公尺) 道路用地(約28平方公尺)	道路用地(約30平方公尺) 住宅區(約28平方公尺) 【詳計畫書內圖2-2】	該段計畫道路將土地所有權人之土地切割得較為零碎，為利其所有土地之方整使用，且變更調整後不影響原計畫道路功能，而相關土地所有權人已出具同意書，爰採納其意見，將原計畫道路該段南移。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	逾 1	4-6-8M 計畫道路南側、 1-1-15M 計畫道路北側、 3-6-10M 計畫道路東側之東西向4公尺人行步道的東半段	住宅區 (約279平方公尺) 道路用地 (約141平方公尺)	道路用地 (約279平方公尺) 住宅區 (約141平方公尺)【詳計畫書內圖2-3】 【附帶條件：劃設為6公尺人行步道部分，土地所有權人應無償捐贈予地方政府。】	該東西向4公尺人行步道造成很多畸零地，現況已有鋪設良好路面之6公尺現有道路可供替代(現有道路產權為下營上帝廟所有)，為利保興宮(角頭廟)土地之完整使用，爰將該4公尺人行步道路東半段廢除，依現有道路以平順方式劃設為6公尺人行步道。	據縣政府列席代表稱已取得土地所有權人同意書，故照縣政府核議意見通過，惟應俟本案土地所有權人應完成無償捐贈六公尺道路後，再報部核定。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
五	六	2-1-12M 計畫道路 西、北側 、1-1-15M 計畫道路 南 側 、 3-1-10M 計畫道路 東側原計 畫劃為「 公一」公 園用地以 附帶條件 變更為住 宅區之範 圍	未完成條件之住宅區 (4.61公頃) 附帶條件： 本案應併第一期 公共設施保留地 專案通盤檢討變 更「公一」公園 用地為住宅區部 分一併擬定細部 計畫(含配置適 當之公共設用地 與擬具具體公平 合理之事業及財 務計畫)，並於本 次通盤檢討發布 實施日起兩年內 依法擬定細部計 畫，請台南縣政 府切實依限執行 。	住宅區 (3.24公頃) 鄰里公園用地 兼作兒童遊樂 場使用(「公 (兒)三」) (0.74公頃) 道路用地(0.63 公頃) 附帶條件： 1. 應以市地重 劃方式辦理 整體開發。 2. 本次通盤檢 討發布實施 日起兩年內 ，其重劃計畫 書如未經台 南縣政府核 定公告者，則 應依法定程 序變更恢復 原計畫土地 使用分區(公 園用地)。	本案自民國八十九年發布實施第二次通盤檢討後，至今仍未辦理細部計畫擬定作業，爰依邀集土地所有權人協商之結論，劃設必要性公共設施。	本案並未提出市地重劃可行性評估相關證明文件，故建議恢復為公園用地，以補公園用地之不足，將來土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案檢討變更。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	七	台糖下營火車站北側	道路用地(0.19公頃) 台糖鐵路用地(0.04公頃)	住宅區(0.13公頃) 道路用地(0.04公頃) 綠地(0.02公頃) 住宅區(0.01公頃) 道路用地(0.02公頃) 綠地(0.01公頃) 附帶條件： 1. 私有地之土地所有權人應就其土地面積百分之三十，以本次通盤檢討案公告發布實後當期公告土地現值加百分之四十之自願捐獻代金方式繳納原都市計畫擬定機關，或得以市地重劃方式開發，或得改以捐贈百分之三十之公共設施用地(本次變更劃設者)予原都市計畫擬定機關。 2. 前項應於下次辦理本都市計畫通盤檢討前完成，否則原計畫擬定機關應予恢復原計畫。	1. 台糖鐵路已廢線不用，原計畫配合台糖車站劃設之計畫道路路線及寬度不符實際需求，為利土地合理利用，並維持隔離綠帶之完整性，變更部分道路用地及台糖鐵路用地為住宅區、道路用地及綠地，俾符實需。 2. 為符社會公平原則，土地所有權人應自願無償捐贈部分公共設施用地。	一、變更道路用地、台糖鐵路用地為住宅區、道路用地及綠地部分： (一)以市地重劃方式開發時，為避免影響開發期程，以確保計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會臨時動議報告案件：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」，依下列各點辦理： 1. 台南縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論；如無法於本會紀錄文到3年內經地政主管機關審核通過時，請台南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。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				綠地 (約2.32公頃)	臺糖鐵路已廢線不用，為利土地資源合理利用，創造城鄉新地貌，增加綠色生活空間，配合原計畫沿臺糖鐵路線兩側劃設之綠地，建構成具整體性與完整性之綠帶系統(型塑都市綠廊道意象)。	2. 審議通過紀錄文到3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，惟如台南縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。 (二)以捐贈公共設施用地或以自願捐獻代金方式辦理時，土地所有權人應完成捐贈公共設施用地或捐獻代金後再報部核定。 二、變更台糖鐵路用地為綠地部分：照縣政府核議意見通過。

表一 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
七	八	3-5-10M計畫道路北側、 1-4-15M計畫道路西側、 2-5-12M計畫道路東側「ㄇ」字型6公尺計畫道路與 3-5-10M計畫道路所圍成之街廓，原計畫劃為「公三」公園用地以附帶條件變更為住宅	未完成條件之住宅區 (0.61公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	住宅區(0.43公頃) 鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用(「公(兒)四」)(0.18公頃) 附帶條件： 1. 應以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本次通盤檢討發布實施日起兩年內，其重劃計畫書如未經台南縣政府核定公告者，則應依法定程序變更恢復原計畫土地使用分區(公園用地)。	本案自民國八十九年發布實施第二次通盤檢討後，至今仍未辦理細部計畫擬定作業，爰依邀集土地所有權人協商之結論，劃設必要性公共設施。	本案並未提出市地重劃可行性評估相關證明文件，故建議恢復為公園用地，以補公園用地之不足，將來土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案檢討變更。
八	十	1-4-15M計畫道路與 1-3-15M計畫道路交叉之丁字路口北側	機關用地(機四) (0.08公頃)	電信事業專用區 (0.08公頃)	現為中華電信公司機房使用，為因應公用事業機構民營化政策，其用地已不適合劃設為公共設施用地，故依特定目的使用現況，按都市計畫法規定精神變更為「電信事業專用區」。	為統一名稱建議將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」，惟如擬供商業設施使用時，請縣政府研訂適當之回饋措施，納入計畫書，以資妥適。

表一 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
九	人 3	3-8-10M計畫道北側、4-14-8M計畫道路西側、1-5-15M計畫道路東側之「ㄇ」字型6公尺計畫道路東南半段	住宅區 (約208平方公尺) 道路用地 (約131平方公尺)	道路用地 (約208平方公尺) 住宅區 (約131平方公尺) 【詳計畫書內圖2-5】	該段計畫道路及北側之現有道路切割結果，造成土地所有權人土地之畸零細碎，為利其所有土地之方整使用，且變更調整後不影響原計畫道路功能，而相關土地所有權人已出具同意書，願無償提供其土地配合現有道路劃設為計畫道路，爰依現有道路以平順方式往南劃設為6公尺計畫道路。	為增進交通安全，請縣政府取得相關土地所有權人同意，將道路截角重新規劃，並繪圖提大會審議，否則維持原計畫。

表一 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十	十一	「文(小)三」學校用地東南側、3-7-10M計畫道路南側、1-3-15M計畫道路北側	農業區(0.02公頃)	住宅區(0.02公頃) 附帶條件： 1. 土地所有權人應就其土地面積之百分之四十，以本次通盤檢討案公告發布實施後當期公告土地現值加百分之四十之自願捐獻代金方式繳納地方政府。 2. 前項應於申請建造執照之同時或下次辦理本都市計畫通盤檢討前完成繳納捐獻代金，否則原計畫擬定機關應予恢復原計畫。	1. 配合土地使用分區範圍之完整性及實際使用現況之地權範圍，依陳情人意見將其土地依鄰地土地使用分區變更為住宅區。 2. 農業區變更規模僅約0.02公頃，難以辦理區段徵收，惟為公平原則，附帶條件規定應以自願捐獻代金方式作為回饋。	本案原則同意，惟附帶條件修正為： 1. 土地所有權人應就其變更範圍土地面積之百分之四十，變更為綠地，並無條件捐贈予地方政府，其捐贈部分應位於本變更案東側之土地。 2. 前項應獲得土地所有權人之同意，否則維持原計畫。
十一	十二	「文(中)一」學校用地北側	農業區(0.07公頃)	電力事業專用區(0.07公頃) (變更範圍以台灣電力公司所有下營鄉十六甲段963-1地號土地為準。)	現為台灣電力公司使用，故依特定目的使用現況，按都市計畫法規定精神變更為「電力事業專用區」。	為統一名稱，將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」。
十二	十三	本計畫	民國94年	民國100年	1. 原計畫目標年將屆滿。 2. 配合「國土綜合開發計畫」之目標年修正。 3. 配合台南縣轄各都市計畫區統一規定。	照縣政府核議意見通過。

表一 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十三	十四	事業及財務計畫	已訂定	修訂(詳第三章柒、事業及財務計畫)	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修正原事業及財務計畫。	請配合本會決議修正。
十四	十五	都市防災計畫	未訂定	增訂(詳第三章捌、都市防災計畫)	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將都市防災規劃納入考量，明確指出都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，並予合理標示，以加強保障居民生活安全。	照縣政府核議意見通過。
十五	十六	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳第三章玖、土地使用分區管制要點)	配合實際發展需要及法令規定更迭，予以修訂。	詳表二土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表

逾公開展覽期間逕向本部情意見表：詳下表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	本會專案小組意見
1	台南縣警察局 營安段 921、922、925、927、928 地號	本局麻豆分局下營分駐所辦公廳舍老舊、用地狹小，已編列概算於 94 年度辦理徵收毗鄰之下營鄉營安段 927、928 地號等二筆私有土地，95、96 年分兩年編列經費辦理該所整建工程；茲因前揭私有土地連同本局經管同段 922、925、921(二分之一持分)地號等三筆下營鄉有地使用分區均住宅區，為符合使用分區管制，陳請一併變更都市計畫為機關用地，俾利辦理徵收事宜。	陳請一併將下營鄉營安段 921、922、925、927、928 地號等 5 筆土地變更為機關用地。	請縣政府查明，如能取得相關土地所權人同意書，則照案通過，否則維持原計畫。

土地使用分區管制要點：詳下表二。

表二 變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見
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。	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三十五條規定訂定之。	法令依據條文修正。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	文詞修正。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之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。	文詞修正。	照縣政府核議意見通過。
四、工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二百一十。	四、乙種工業區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。	1. 配合本計畫土地使用分區名稱修正。 2. 文詞修正。	照縣政府核議意見通過。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見
五、 <u>加油站用地之建蔽率</u> 不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	五、 <u>加油站專用區建蔽率</u> 不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	1. 配合本計畫土地使用分區名稱調整而修正。 2. 文詞修正	經查加油站用地已於本計畫第二次通盤檢討時修正為加油站專用區，故照縣政府核議意見通過。
	六、 <u>電信事業專用區建蔽率</u> 不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	配合本計畫新增土地使用分區而訂定。	除配合變更內容綜理表第十案將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」外，其餘照縣政府核議意見通過。
	七、 <u>宗教專用區建蔽率</u> 不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	配合本計畫新增土地使用分區而訂定。	照縣政府核議意見通過。
	八、 <u>電力事業專用區建蔽率</u> 不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	配合本計畫新增土地使用分區而訂定。	照縣政府核議意見通過。
六、 <u>機關用地之建蔽率</u> 不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	九、 <u>機關用地建蔽率</u> 不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	1. 文詞修正。 2. 次序調整(原條文為第六點)。	照縣政府核議意見通過。
七、 <u>國中、小用地之建蔽率</u> 不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十，但現況建蔽率已超過百分之四十者，則得提高至百分之五十。	十、 <u>國中、小用地建蔽率</u> 不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十，但現況建蔽率已超過百分之四十者，則得提高至百分之五十。	1. 文詞修正。 2. 次序調整(原條文為第七點)。	照縣政府核議意見通過。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見
八、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。	十一、市場用地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。	1. 文詞修正。 2. 次序調整(原條文為第八點)。	照縣政府核議意見通過。
九、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	為避免與文化資產保存法之法定名詞混淆，已予以正名為宗教專用區，故此土地使用分區，爰予刪除。	照縣政府核議意見刪除。
十、(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依 <u>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」</u> 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	十二、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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第二百八十一條</u> 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. 私人捐贈或設置圖書館、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	1. 原條文中有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢止，爰修正為依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第二百八十一條</u> 規定辦理。 2. 次序調整。	除將(一)修正為：「建築基地設置公共開放空間獎勵部分依 <u>內政部訂定「建築技術規則」</u> 規定辦理。」以資週延外，其餘照縣政府核議意見通過。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見
、勞工、老人活動中心、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。	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。		

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見
-------	-------	------	----------

原 計 畫	新 計 畫		變更理由	本會專案小組 意見	
	十三、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：		參酌內政部訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置標準」及台南縣土地使用分區管制要點建築線退縮規定與停車位劃設標準規定。	照縣政府核議意見通過。	
	分 區 及 用地別	退縮建築規定			備 註
	住宅區 商業區	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。
	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，得由本縣都市設計委員會審議決定。
	公 共 設 施 用 地 及 公 用 事設施	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			
	(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

原 畫	計	新 計 畫	變更理由	本會專案小組 意見
	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「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	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「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	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。	

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	本會專案小組意見												
無規定。	十四、停車空間劃設標準 (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，但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>一五〇平方公尺以下(含)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (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。	總樓地板面積	停車位設置標準	一五〇平方公尺以下(含)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以下類推		參酌內政部訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置標準」及台南縣土地使用分區管制要點建築線退縮規定與停車位劃設標準規定。	照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車位設置標準														
一五〇平方公尺以下(含)	免設停車位														
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部														
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部														
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部														
以下類推															
十一、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，以美化環境。	十五、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。	1. 文詞修正。 2. 次序調整(原條文為第十一點)。	照縣政府核議意見通過。												
十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	次序調整(原條文為第十二點)。	照縣政府核議意見通過。												

第十案：高雄縣政府函為「變更路竹都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表第一、二、六及八案再提會討論案」。

說明：一、變更路竹都市計畫（第二次通盤檢討）案業經本會 91 年 4 月 16 日第 531 次會議審決，並經本部以 92 年 7 月 9 日台內中營字第 0920087521 號函核定在案。

二、案經高雄縣政府依都市計畫法第 82 條規定以 92 年 7 月 23 日府建都字第 0920130517 號函提出復議，復經本會 92 年 9 月 2 日第 567 次會議審決，並經高雄縣政府修正計畫書圖後以 93 年 5 月 28 日府建都字第 0930089315 號函送核定。惟查該通盤檢討案內變更內容明細表第一、二、六及八案因涉及「都市計畫法台灣省施行細則第 10 條」規定應檢附該府市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，及第二、六、八案附帶條件亦涉及司法院大法官會議釋字第 406 號之解釋，為求周延，爰再提本會 93 年 7 月 13 日第 589 次會審議作成決議：「本案除左列各點外，其餘維持本會 91 年 4 月 16 日第 531 次會、92 年 5 月 13 日第 559 次會及 92 年 9 月 2 日第 567 次會決議，並退請併同依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。一、變更內容明細表第一、二、六及八案涉及『都市計畫法台灣省施行細則第十條』規定部分：增列：『依市地重劃方式開發者，經評估可行者，應依照「都市計畫法台灣省施行細則」第十條規定，檢附高雄縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書，作為執行之依據；如經評估不可行者，應維持原計畫。』。二、變更內容明細表第二、六及八案附帶條件涉及司法院釋字第四〇六號之解釋部分：將原附帶條件：『應以市地重劃或無償提供公共設施方式辦理，並於完成重劃或捐贈公共設施用地後，始得發照建築。』乙節，修正為：『應以市地重劃或無償提供公共設施方式辦理。』，以資妥適。三、為避免影響審議時效，除上開變更內容明細表第一、二、六及八案暫予保留，繼續專案辦理外，其餘部分得先行依法定程序報由內政部逕予核定。』。

三、嗣因高雄縣政府依本會第 589 次會決議辦理後以 93 年 11 月 19 日府建都字第 0930235690 號函略以：「經本府地政局評估，旨揭第一、二及六案如依計畫施行市地重劃應屬可行，第八案採市地重劃方式開發不可行，建議改以附帶條件無償提供公共設施方式辦理。」，縣政府上開意見，其中第一、二及六案因涉及本會第 597 次會有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」暨第八案改依無償提供方式辦理之執行事宜，爰再提會討論。

決議：一、變更內容明細表第一、二及六案部分，其開發方式既經高雄縣政府地政局評估結果確為可行，故依本會第 597 次會臨時動議報告案件「有關

『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」決定，將本會第 589 次會決議：「依市地重劃方式開發者，經評估可行者，應依照『都市計畫法台灣省施行細則』第 10 條規定，檢附高雄縣政府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書，作為執行之依據；如經評估不可行者，應維持原計畫。」乙節，修正為：「依市地重劃方式開發者，應檢附當地市地重劃主管機關認可之市地重劃可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定。」。

- 二、變更內容明細表第八案部分，既經高雄縣政府評估不宜以市地重劃方式開發，故採納縣政府列席人員意見，修正為應由土地所有權人無償捐贈，或得改以同比例土地依捐贈當期公告土地現值，換算捐贈代金予與地方政府後，再檢具變更計畫書圖送核定。
- 三、為避免影響審議時效，「變更路竹都市計畫（第二次通盤檢討）案」內除變更內容明細表第八案暫予保留，繼續專案辦理外，其餘部分得視實際發展需求，分階段先行依法定程序報由內政部逕予核定。

第 十一案：台東縣政府函為「變更台東市都市計畫（『機十』及部分『機九』、『機十一』機關用地為電力事業用地）案」。

說 明：一、本案業經台東縣都市計畫委員會 93 年 10 月 14 日第 125 次會審議通過，並准台東縣以 93 年 11 月 10 日府城都字第 0933028489 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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、公民或團體陳情意見：無。

決 議：照案通過。

第十二案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、第二種風景專用區為道路用地）案」。

說明：一、本案前經內政部 93 年 7 月 8 日內授營都字第 0930085142 號函認准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並業於 93 年 9 月 24 日起至 93 年 10 月 23 日止辦理公開展覽，及於 93 年 10 月 13 日假八里鄉公所舉辦說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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：本案除下列各點外，其餘准照台北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、有關本案路線規劃原則、對當地交通衝擊影響與未來開闢後之效益，請將台北縣政府列席代表於會議中補充說明事項，納入計畫書敘明，俾利查考。

二、審核摘要表內「人民團體對本案之反應意見」乙欄，記載內容與事實有所出入，請查明補正。另計畫書第 18 頁所附該府自行認定之內簽公文影本並不完整，請將完整之該府內簽公文納入計畫書中，俾利查考。

第十三案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（部分貨物集散專用區為變電所用地）案」。

說明：一、經濟部 93 年 2 月 10 日經授營字第 09320281790 號函為所屬台電公司為配合政府加速開發桃園航空發展為航空貨運轉運中心，興建一次配電變電所需要，申請由內政部辦理個案變更都市計畫，並檢送計畫書、圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：93 年 10 月 1 日至 93 年 10 月 30 日分別在桃園縣政府、大園鄉公所公開展覽 30 天，並於 93 年 10 月 20 日，假大園鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 93 年 10 月 1、2、3 日自由時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無（桃園縣政府 93 年 11 月 5 日府城鄉字第 0930289982 號函）。

決議：本案除計畫書末頁及計畫圖背面應由都市計畫擬定機關（本部營建署市鄉規劃局）承辦及主管人員核章外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署市鄉規劃局依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、散會：中午十二時三十分。