

## 內政部都市計畫委員會第 875 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 5 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮                      花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：吳姵嬋

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 874 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（停車場兼機關用地為公園用地、公園兼博物館用地『公博二』為停車場兼機關用地及綠地用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為滯洪池兼公園用地）（配合中壢區 14A 滯洪池工程）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更擴大卓蘭都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(部分廣(停)用地為機關用地)案」。
- 第 9 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫(部分河道用地為河道用地兼作道路使用)(配合縣管河川太平溪系(馬蘭橋~太平橋左岸河段)專案治理計畫之路段共構)案」。
- 第 10 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫(部分農業區為道路用地，部分河川區為河川區兼供道路使用)(配合縣管河川太平溪系(馬蘭橋~太平橋左岸河段)專案治理計畫之路段共構)案」。
- 第 11 案：內政部為「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第 12 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（停車場兼機關用地為公園用地、公園兼博物館用地『公博二』為停車場兼機關用地及綠地用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會105年2月2日第62次會審議通過，並准新北市政府105年3月15日新北府城都字第1050397386號函送計畫書、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、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案除請新北市政府將本案計畫用地調整之必要性、區位適宜性、維持整體綠帶系統完整性及公園兼博物館用地面積需求等，詳予補充納入計畫書敘明外，其餘准照該府核議意見通過，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 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）案」。

說明：

- 一、本案業經改制前原臺北縣都市計畫委員會98年10月26日第392次會審議通過，並准原臺北縣政府99年1月11日北府城審字第0990019223號函送計畫書、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，由本會林委員秋綿、王前委員秀娟、李前委員正庸、劉委員小蘭及黃前委員德治等5人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於99年2月23日及99年6月1日召開2次會議聽取簡報，由於王前委員秀娟、李前委員正庸、劉委員小蘭任期屆滿、黃前委員德治不再續任本會，案經簽奉由林委員秋綿（召集人）、謝前委員靜琪、邱前委員英浩、張委員馨文及林前委員志明等5位委員組成專案小組繼續審議，分別於102年11月5日及103年9月9日續召開2次專案小組會議完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府104年4月17日新

北府城審字第1040635645號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部。

七、本案前經本會104年6月16日第853次會審議決議：「為考量都市整體發展及檢討變更之公平合理性，本案請新北市政府參考會中委員所提意見(包括新北市現有倉儲區供需分析、深坑都市計畫區工業區使用現況與需求，及變更為產業專用區或其他土地使用之可行性、現有住宅供需分析及提供就業人口數…等)及歷次專案小組建議意見，再詳加研析補充具體資料後，交由原專案小組，並於召開會議時邀請經濟部及相關工業主管機關與會，研提具體建議意見後，再行提會討論。」。

八、案經專案小組成員林委員秋綿(召集人)、高委員惠雪、張委員馨文及林委員信得，並邀集經濟部及經濟部工業局於104年12月30日召開第5次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府105年3月22日新北府城審字第1050499474號函送依專案小組初步建議意見補充說明資料到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄1、2)及新北市政府105年3月22日新北府城審字第1050499474號函、104年4月17日新北府城審字第1040635645號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，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。

## 【附錄 1】

本會專案小組 104 年 12 月 30 日第 5 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請新北市政府除依下列各點研提補充資料到部後，提請大會討論外，其餘照原專案小組初步建議意見（99 年 2 月 23 日、99 年 6 月 1 日、102 年 11 月 5 日及 103 年 9 月 9 日）辦理：

一、請市政府重新檢視本案計畫內容是否符合「新北市區域計畫（草案）」及「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」上位指導原則，並請確實就本部都市計畫委員會 104 年 6 月 16 日第 853 次會議決議（如：新北市現有倉儲區供需分析、現有住宅供需分析等內容）詳予補充，以資完妥。

二、另因「新北市區域計畫（草案）」定位深坑地區為「國際慢城」，惟本變更案未來將興建 23 層之住宅大樓，是否與前開定位有互相抵觸或矛盾之處，請市政府補充說明。

三、經濟部工業局發言內容：

（一）本案位屬「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」範圍內之都市計畫工業區，非屬編定工業區之範圍（非為本局業管之工業區），考量近年來都市發展迅速，工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，內政部都市計畫委員會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議提及有關研提具體工業區變更通則或方案之附帶決議，俾供審議中及後續工業區變更案件之依循；查新北市已依前開決議研提新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，建議待此政策審議通過後，根據各縣（市）未來發展藍圖，就轄區內整體產業發展策略及方向全盤規劃，並於都市計畫通盤檢討中規劃變更原則，以避免工業區用地之流失；並遵循全國國土計畫、全國區域計畫及區域性部分計畫-區域產業發展計畫之指導。

- (二) 另行政院已於 104 年核定「產業用地政策革新方案(核定版)」中，指都市計畫工業區檢討變更時常零星辦理個案變更，以致工業用地流失，爰內政部於審議都市計畫工業區檢討變更時，應要求地方政府考量整體產業及都市發展需求，進行全縣市工業區發展政策，以作為工業區變更之準則，不宜零星辦理。
- (三) 查新北市政府所擬「變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)案」，內政部都市計畫委員會 104 年 6 月 16 日第 853 次會議提及，需研提檢討新北市現有工業區供需分析、深坑都市計畫區工業區使用現況與需求，本次內容已說明新北市轄內空間發展構想、整體產業發展策略及趨勢、產業用地實際之供給與使用、工業區變更之推動機制與手段等、深坑都市計畫區工業區使用現況及住宅需求推估，惟請新北市政府依相關規定補充計畫範圍內既有工廠之拆遷、安置與補償方案及調查深坑區或鄰近地區內未登記之工廠之數量與需求，並考慮是否輔導進駐目前之工業區內，以確保既有工廠之合法權益。
- (四) 另就內政部全國區域計畫，有關產業用地面積推估，我國自 102 年至 109 年尚須增加 2,211 公頃之產業用地，其中新北市尚須增加約 454.51 公頃，建議整體考量產業用地需求之替代方案，避免用地供給短缺，影響經濟發展。
- (五) 就新北市區域計畫內將深坑區定位為低碳樂活園區，除部分工商機能發展外，著重於環境保護與文化保存之發展構想，該項計畫將工業區變更為住宅區是否符合工商發展、環境保護與文化保存之規劃目標，請市政府再做檢討。

#### 四、其他應補充事項：

- (一) 針對市政府補充「工業區轉型概況」部分，請增加比較桃

園市，以資妥適。

- (二) 有關本案涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求…」規定部分，請市政府將公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間劃設位置及相關事項詳實標示並載明於計畫書中，以資明確。

## 【附錄 2】

本會專案小組初步建議意見：(99年2月23日、99年6月1日、102年11月5日及103年9月9日共召開4次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)

本案係松新股份有限公司為該公司及周邊之工業區土地發展轉型需要，申請變更乙種工業區(面積3.3704公頃)及行水區(面積0.0770公頃)為住宅區(面積2.5166公頃)、公園用地(面積0.8334公頃)及綠化步道用地(面積0.0974公頃)。本案建議除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過，並請新北市政府依照修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

一、上位計畫：請市政府加強補充「變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案辦理情形，以及與本案計畫內容之競合處，如：發展定位及構想、土地使用、交通動線及公共設施等項目，並納入計畫書中敘明。

二、整體發展構想及執行機制：

- (一) 涉及本會102年7月30日第808次會審議核定案件第4案「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)案」，有關附帶決議部分：「考量新北市近年來都市發展迅速，工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，故請新北市政府依會中各委員所提相關建



議意見，就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。」，請市政府配合辦理，並將相關內容納入計畫書中敘明。

- (二) 請新北市政府依據本部都市計畫委員會 103 年 2 月 18 日第 821 次會審議「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」報告案會議紀錄，就上開會議報告案決定內容及事項（包括產業發展遠景、發展現況及分析、發展趨勢、推動機制及處理通則、開發實質指導通則、執行效益等），重新檢視本案，逐項列表彙整補充說明後，納入計畫書敘明。
- (三) 改制前臺北縣政府對工業區檢討變更案業已訂定「臺北縣都市計畫工業區發展政策」，本案採個案變更都市計畫，係屬上開發展政策之「短期策略」範疇，故請補充本計畫內容是否已依循深坑都市計畫整體發展構想之指導或符合改制前「臺北縣都市計畫工業區發展政策」。
- (四) 有關變更基地西北側之工廠，請市政府研擬輔導遷移計畫及具體時程，及本案周邊地區（含未變更之乙種工業區及西側之農業區）納入深坑都市計畫通盤檢討中整體考量調整都市空間結構及後續之執行機制，並納入計畫書敘明。

### 三、土地使用、交通及公共設施分析及影響評估：

- (一) 深坑都市計畫區之工業區、住宅區使用情形（含現況及使

用率)、各類公共設施用地檢討及開闢情形，以及本案周邊鄰里性公共設施之劃設及開闢情形。

- (二) 本案開發後引入計畫人口衍生公共設施需求之衝擊，例如：中、小學、市場等。
- (三) 未來本計畫區內之工業區及農業區如均申請變更做其他使用，建議應預為因應其對計畫區內公共設施及交通等影響；另整體開放空間系統之留設與串連，亦請市政府作更積極之思考及規劃。

#### 四、交通運輸部分：

- (一) 本案開發後上、下班尖峰時間交通量對北二高辛亥聯絡道之影響評估。
- (二) 本案基地主要聯外道路僅以北側之北深路(15公尺)為主，交通聯繫功能不佳，考量開發後交通需求及安全，本案仍須規劃兩條以上聯外道路為宜，如西側計畫道路之開闢無法配合本案開發時程，建議於基地內部自行留設道路，或將該8公尺計畫道路併同本案開發(其中屬開發者產權部分，並考量以捐贈方式提供)，以利通行。
- (三) 本案開發後住戶車輛進出路線，建議可改由西側計畫道路或其他道路連接北深路，避免直接衝擊。
- (四) 請將各主要道路之道路服務水準，納入計畫書敘明。
- (五) 有關本案涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求…」規定部分，申請人擬將供公眾使用之公共停車空間與社區內住戶之停車位留設於住宅社區之地下層，應特別確保其公共性，並請市政府將公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間劃設位置及相關事項詳實標示並載明於計畫書中，以資明確。
- (六) 本案基地東側劃設10公尺計畫道路，考量基地北側鄰

近之北深路寬度僅 15 公尺，為避免基地開發後所衍生之交通量加重北深路交通負擔，建議市政府評估將東側計畫道路寬度調整為 8 公尺或 6 公尺之可能性以及基地停車出入口最佳留設位置；另請提供基地周邊及鄰近道路交通運輸現況（含尖、離峰時間）、停車場開闢狀況及使用率等資料。

#### 五、建築基地配置：

- (一) 請補充說明本案之基地空間配置概要，包括土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、交通動線規劃、環境景觀、隔離綠帶及公共開放空間、污水之處理等事項。
- (二) 本案基地臨北深路一面，因其連接寬度較短，基地條件不佳，惟據市政府列席代表說明西北側之乙種工業區為使用中之集合住宅、產權複雜，難以納入本案整體開發，仍請試以規劃手法減低該限制條件之不利影響。
- (三) 本案原擬將公園用地留設於住宅社區內部與景美溪之間，惟可及性低，參採市政府列席代表之意見，同意將公園用地盡量留設於近北深路處，以增加其自明性及開放程度，並納入計畫書中敘明。
- (四) 考量本案基地鄰近景美溪，為兼顧通行及河岸安全，以及善用鄰近水岸景觀，建議市政府沿河岸劃設適當距離之人行步道或防汛道路，基地南側原規定退縮部分，參採市政府列席代表之意見改為劃設廣場用地，並將相關構想及配套措施納入計畫書中敘明，藉以提供作為周邊居民得以運用之活動空間，更為本計畫區帶來發展契機。

#### 六、涉及行水區部分：

- (一) 本案涉及行水區變更部分，應依水利主管機關公告之河川區範圍線為準；河川範圍線外之行水區建議併同本案

規劃內容變更，惟應函請水利主管機關之同意，並將相關公文納入計畫書敘明。

- (二) 有關河川範圍線內之行水區應變更「河川區」部分，據市政府列席代表說明該段擬納入「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」辦理，屆時仍請市政府函請水利主管機關依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入該計畫書中敘明，以利查考。

#### 七、回饋計畫：

- (一) 為利基地完整性，建議將基地南側工業區一併納入辦理變更，故請市政府重新計算回饋面積、回饋比例等，並於回饋計畫中詳列公共設施用地及可建地之捐贈位置、回饋事項，以及住宅區詳細列表其計算方式等，並納入計畫書中敘明，另有關西北側工業區無法納入變更範圍部分，請補充目前開闢狀況及使用率等相關資料，並納入計畫書內敘明。
- (二) 本案擬捐贈之可建築用地劃設於基地西北側，惟鄰近之計畫道路目前尚未開闢，除請市政府儘速辦理徵收作業外，為提高市府資產使用之可行性，建議請市政府邀集府內相關單位研商其留設位置是否恰當以及補充未來使用計畫等，以資明確；另為提高社會住宅供給規模，建議市政府參考本署 103 年 8 月 21 日營署都字第 1032914882 號通函，於辦理都市計畫變更案回饋土地時，優先規劃提供一定比例作社會住宅使用。
- (三) 本案開發方式擬採自行規劃興闢方式辦理，有關自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等部分，申請人應

於主要計畫核定前與新北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內，以利執行。

八、有關本案依本會第 662 及 675 次會討論「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關決議之辦理情形（如附件一），建議依下列各點妥為考量，並修正辦理情形對照表供參。

（一）本案變更範圍非屬完整街廓，有無作整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過？

（二）變更後基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

（三）變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。

（四）變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。

（五）申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

（六）有關工業區變更應自願捐贈之可建築用地，請參照本部都市計畫委員會 99 年 3 月 30 日第 727 次會臨時動議案件建議意見略以：「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，除非有特殊情形並詳述理由始得改採折算繳納代金，縱使改採代金者，其代金折算方式亦應詳加研議。」辦理，並請以示意圖標繪捐地位置及面積。

（七）有關本會決議工業區「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定」乙節，

係為避免開發容積因獎勵浮濫增加，有失容積管制之本意，本案擬於土地使用管制要點內增加「綠建築設計」及「減少地下室開挖率」之容積獎勵項目，有違本會第 662 及 675 次會相關決議之精神，故有關上開二新增之容積獎勵項目，建議刪除。

九、有關本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之處理情形（如附件二），請將下列各點納入主要計畫書敘明，以資明確。

- （一）本案因涉及 100 年 12 月 23 日修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」新、舊條文之適用問題，請市政府依內政部新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定重新核算自願捐贈之可建築用地、自行留設公共設施用地比例及配合修正相關辦理情形檢核表，以符規定。
- （二）本案應由申請人提出整體開發計畫及財務計畫（含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要等），併同納入變更主要計畫書內規定。
- （三）據市政府列席代表說明本案需實施環境影響評估，故請依審議規範規定：「工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，應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。」辦理。
- （四）本案申請範圍內之臺灣臺新染織股份有限公司已於 87 年註銷登記，惟擬變更之部分地號土地尚有臺灣普熙股份有限公司登記生產中，爰仍請依審議規範之規定，於核定前檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。

其遷廠計畫書所訂遷廠期程，應納入計畫書規定。

十、其他應補充或修正事項：

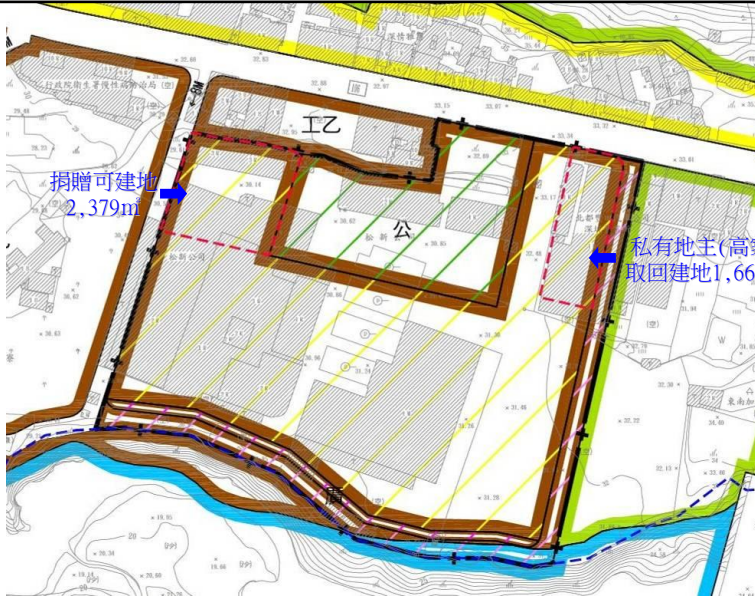
- (一) 深坑都市計畫係由新北市政府擬定，計畫書所載「本公司…」用語，應請修正。
- (二) 計畫書所載之女性人口數誤植，請更正。
- (三) 計畫書所載之「電腦、通信及視聽電子產品製造業」家數誤植，請更正。
- (四) 請將近三至五年深坑工廠登記家數統計資料，納入計畫書，以利瞭解深坑地區二級產業發展狀況。
- (五) 請將本案細部計畫土地使用分區管制要點原則性納入計畫書中敘明。
- (六) 請市政府確實依歷次專案小組建議意見回覆並以對照表方式補充修正內容資料（包括重新繪製變更計畫圖說）等。

十一、後續辦理事項：

- (一) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (二) 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請開發單位確實依證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。又因變更範圍已超出公開展覽範圍，為避免影響他人權益，請新北市政府依規定補辦公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議，否則再提會討論。

十二、變更內容調整如附圖：

# 土地使用計畫



- 圖例**
- 住宅區
  - 乙種工業區
  - 農業區
  - 保護區
  - 行水區
  - 私立東南技術學院用地
  - 道路用地
  - 景美溪河川區域線  
(實際範圍以經濟部水利署最新公告為準)
- 變更圖例**
- 變更乙種工業區為住宅區
  - 變更乙種工業區為公園用地
  - 變更乙種工業區為廣場用地
  - 變更乙種工業區為道路用地
  - 變更行水區為道路用地
  - 變更範圍線

計畫內容

原計畫	面積(m <sup>2</sup> )	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )
乙種工業區	33,431.76	住宅區	23,782.55
		公園用地	6,132.50
		廣場用地	829.68
		道路用地	2,687.03
		小計	33,431.76
行水區	543.79	道路用地	543.79
總計	33,975.55	總計	33,975.55

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



附件一 本會第 662 及 675 次會討論「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關決議辦理情形檢核表

本會第 662、675 次會議決定事項條文	檢核情形說明
<p>一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。</p>	<p>依計畫書 39 頁： 本計畫區位於深坑都市計畫區農業區與工業區交界之街廓內，本次變更案未來將以「整體規劃，分別開發」之操作模式，作為日後街廓內其他申請個案變更之參考依據。</p>
<p>二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。</p>	<p>經臺北縣都市計畫委員第 392 次會議審議通過，自願捐贈之可建築地，以代金方式折算繳納。</p>
<p>三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。  <math display="block">F1 = \left[ \frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F</math>                     F1：變更後之基準容積率。                      F：變更前工業區之容積率。                      A：變更前工業區面積。  <math>\Delta A</math>：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。</p>	<p>本基地變更為住宅區之容積計算：  <math display="block">F1 = \left[ \frac{3.3704}{(3.3704 - 0.9308)} \right] \times 200\%</math> <math display="block">= 276.3\% &gt; 200\%</math>                     (深坑地區住宅區容積率)                      故以 200% 為基準容積</p>
<p>四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。</p>	<p>依計畫書 57 頁規定： 其容積率不得適用開放空間及增設停車場空間等相關的容積規定。</p>
<p>五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。</p>	<p>依本縣都委會第 392 次會議決議，有關獎勵容積規定： 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，</p>

本會第 662、675 次 會議決定事項條文	檢核情形說明
	不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(容積獎勵上限為 $200\% \times 0.5 = 100\%$ )
六、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	依計畫書 43 頁： 本變更案為紓解鄰近地區公共設施不足狀況，並依照工業區變更審議規範規定捐贈 37% 公共設施用地，並以深坑地區尚不足之公園用地為優先考量。
七、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。	已納入本案細部計畫書內容規定。

附件二 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理情形檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
一、法令依據	本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	--	--	
一之一適用範圍	為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本府召會研商認定	申請基地所屬工業區，故去為台北都會區發展邊緣，考量因北二高及深坑聯絡道開通後，大幅縮短與台北市間距離，造就深坑鄉成為大台北都會區提供居住與休閒之重要地區，故配合深坑地區發展條件及都市計畫區定位，提出變更本基地為住宅區以符土地發展效益。	本府召會研商認定
二、辦理程序	個案變更 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。	本府召會研商認定	--	本府召會研商認定
三、工業區變更之基本要件	(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。	經發局	申請基地所屬工業區，過去為台北都會區發展邊緣，考量因北二高及深坑聯絡道開通後，大幅縮短與台北市間距離，造就深坑鄉成為大台北都會區提供居住與休閒之重要地區，故配合深坑地區發展條件及都市計畫區定位，提出變更本基地為住宅區以符土地發展效益。	1. 依據開發計畫書所述，該計畫範圍屬於深坑都市計畫之乙種工業區。如確為都市發展所需，依法申請變更為住宅區土地，於不影響鄰近工業區使用，且符合地區發展需求下，本局樂觀其成。 2. 該基地周遭仍有工業區土地，其變更應考慮周遭工業區環境影響、交通衝

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
			擊以及整體都市規劃等因素。本局秉於工業主管機關之立場，對工業區之規劃利用當以鼓勵推動工業產業結構之提升、引進高科技產業為宗旨，進而提升臺北都會區工業區整體產值。
(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	經發局	本案申請範圍內之工廠臺灣臺新染織股份有限公司深坑廠，於87年登記公告註銷有案（87年建一字第08783906100號函）；但因278、290地號上尚有台灣普熙股份有限公司仍登記生產中，故後續將依規定提送該工廠之遷廠計畫書與搬遷意願書。	經查該申請範圍內之工廠臺灣臺新染織股份有限公司深坑廠，於87年登記公告註銷有案。但278、290地號上尚有台灣普熙股份有限公司（工廠登記證號：99-694704-00）登記生產中。請申請人補上遷廠計畫書與遷廠意願書。
(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	勞工局	基地內現況主要作為黑松品牌相關飲料臨時存放倉儲使用，剩餘部份分租予13家廠商，其主要均為短期臨時出租為主，未來遷移並無困難。	經查基地內尚有工廠或公司或事業單位存在，請事先通知業主，作好勞工資遣及退休相關權益事宜，避免有勞資爭議案。另請補充13家廠商名稱，以利本局查詢廠商相關資訊。
(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。	城鄉局	本案開發將依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入主要計畫及細部計畫書規定。	申請人將依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入主要計畫及細部計畫書規定。
(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，應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。	環保局	本案將依「公告工廠變更新地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定，辦理後續事宜。	本案據所附資料載：該場址原為台灣台新染織股份有限公司深坑廠，擬變更部分乙種工業區為住宅區，依「

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	環保局		公告工廠變更改地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定，應實施環境影響評估，且應於都市計畫變更時為之。若規劃單位對此有疑義，可於備妥原土地使用廠商之製程資料後，再由本局與環保署研議。
四、工業區檢討變更原則 (一)上位計畫之指導 工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。	城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)」中有關深坑未來發展方向係為，強化多核心都會發展功能，建立階層性的多核心都會空間結構，改善並創造舒適的都會生活環境。</li> <li>2. 依「修訂台北縣綜合發展計畫」中指出，深坑鄉發展定位主要發展文教、居住及地區休閒為主要導向。</li> <li>3. 依「變更深坑都市計畫第二次通盤檢討」中指出，將申請變更地區所在的位置，劃設為未來深坑都市發展模式中的高科技工業與住宅混合發展區。</li> <li>4. 「變更深坑都市計畫第二次通盤檢討」中提及，景美溪畔應加強植栽綠化及相關親水性設施之興闢，並提供作為居民可親近自然及水域生態之開放空間使用。</li> <li>5. 本基地臨接北深路，為深坑地通重要之聯外幹道，北</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)」第五章發展計畫中有關深坑未來發展方向係為，強化多核心都會發展功能，建立階層性的多核心都會空間結構，改善並創造舒適的都會生活環境。</li> <li>2. 請補充本案與上位計畫之關係。</li> </ol>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
		深路往西可連接信義快速道路通往台北市信義計畫區；往南可連接文山路可上北二高，可及性高。依循前述上位政策指導及配合深坑交通條件整體大幅提升，故本案配合現況環境周邊發展趨勢，擬開發為深坑地區之優質住宅區。	
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。</li> <li>經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。</li> <li>工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。</li> <li>夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適用於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。</li> <li>本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</li> </ol>	城鄉局	申請基地係位於深坑鄉永安段深坑都市計畫區西側，在北部第二高速公路及深坑聯絡道完成後，大幅縮短深坑地區與台北市間距離，造就深坑鄉成為大台北都會區提供居住與休閒之重要地區，在都市發展結構之改變，基地整體規劃朝向住商機能發展為主，故符合第(二)之1點規定。	申請基地係位於深坑鄉永安段深坑都市計畫區西側，北鄰深坑路，東接白鷺橋可通往北二高，基地西側與工業區為鄰。以整體規劃朝向住商機能發展，故本案應屬第(二)之1點之規定。
<p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</li> <li>變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</li> </ol>	城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案係申請變更為住宅區。</li> <li>依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定檢核總量管制說明如下：</li> </ol>	經查本案符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
<p>註：依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>(1)商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之。</p> <p>(2)商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例，依下列規定：次區域發展中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p>		<p>(1)深坑都市計畫(第二次通盤檢討)之計畫人口為15,000人,以每人50平方公尺計算,則深坑都市計畫區內居住樓地板需求為750,000平方公尺。</p> <p>(2)現行深坑都市計畫都市發展用地面積為176.44公頃,住宅區劃設面積為26.86公頃,容積率200%,則可提供居住樓地板為537,200平方公尺。</p> <p>(3)綜上,深坑都市計畫區住宅區仍有增設空間,本案擬變更劃設約3.097公頃之住宅區,未違反相關設置標準之規定。</p>	
<p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1.都市計畫範圍內之工業區,經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者,在未經工業主管機關公告解除前,不得變更使用。</p> <p>2.編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者,工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p>	經發局	本基地非屬依促進產業升級條例申請之工業區。	經查該申請基地非適用促進產業升級條例管理之工業區。
<p>檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者,應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下,就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件,由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	城鄉局	深坑都市計畫區內目前只有本案申請辦理都市計畫工業區變更案;現階段已循都市計畫工業區檢討變更審議規範規定辦理。	深坑都市計畫區目前只有旨案申請辦理都市計畫工業區變更案,旨案於深坑都市計畫第二次通盤檢討向縣府陳情變更工業區為住宅區,業經內政部都委會地649會議決議另依都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定,另尋法定程序辦理。未來檢討變更之優先次

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
				序遵照各級都市計畫委員會決議辦理。
五、申請 個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件	<p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	城鄉局	開發者同意將依所列事項辦理，並於本案報請內政部核定前與縣府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定。	申請單位同意依所列事項辦理，並於本案報請內政部核定前再行與本府簽訂協議書。
六、許可 條件	(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。	地政局	1. 申請變更工業區土地近三年(95、96、97年)平均公告現值為 30,233 元/m <sup>2</sup> ，經參酌基地北側永安段 96、97、98 三筆地號土地近三年之平均公告現值，作為本案實質開發和捐地回饋計算之參考，此區段	本案乙種工業區變更住宅區範圍，其變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地，僅北側毗鄰之深坑鄉 17 地價區段(住宅區)，該區段 95 年至 97 年公告現值分別為每平方公尺 47,000、48,700 及 51,300 元。



都市計畫工業區檢討變更審議規範				檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">等級</th> <th rowspan="2">V2/V1</th> <th colspan="2">自願捐贈土地比例</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>工業區變更 為住宅區</th> <th>工業區變更 為商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一級</td> <td>250%以下</td> <td>10.0%</td> <td>15.0%</td> <td rowspan="7">依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。</td> </tr> <tr> <td>第二級</td> <td>251%~300%</td> <td>12.5%</td> <td>17.5%</td> </tr> <tr> <td>第三級</td> <td>301%~350%</td> <td>15.0%</td> <td>20.0%</td> </tr> <tr> <td>第四級</td> <td>351%~400%</td> <td>17.5%</td> <td>22.5%</td> </tr> <tr> <td>第五級</td> <td>401%~450%</td> <td>20.0%</td> <td>25.0%</td> </tr> <tr> <td>第六級</td> <td>451%~500%</td> <td>22.5%</td> <td>27.5%</td> </tr> <tr> <td>第七級</td> <td>500%以上</td> <td>25.0%</td> <td>30.0%</td> </tr> <tr> <td>備註</td> <td colspan="3">           一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提其百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。            二、產權得仍歸原土地所有權人。         </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		備註	工業區變更 為住宅區	工業區變更 為商業區	第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。	第二級	251%~300%	12.5%	17.5%	第三級	301%~350%	15.0%	20.0%	第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	第五級	401%~450%	20.0%	25.0%	第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	第七級	500%以上	25.0%	30.0%	備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提其百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權得仍歸原土地所有權人。					住宅區近三年平均公告現值為每平方公尺 49,133 元，經計算變更捐贈級數約為 163%，其回饋等級屬第一級，本計畫擬依規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。 2. 其應捐贈回饋 10% 之土地部分，以折算代金繳納。	
等級	V2/V1			自願捐贈土地比例			備註																																						
		工業區變更 為住宅區	工業區變更 為商業區																																										
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。																																									
第二級	251%~300%	12.5%	17.5%																																										
第三級	301%~350%	15.0%	20.0%																																										
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%																																										
第五級	401%~450%	20.0%	25.0%																																										
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%																																										
第七級	500%以上	25.0%	30.0%																																										
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提其百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權得仍歸原土地所有權人。																																												
	<p>說明：(一) 計算式 <math>V2 / V1 = LP2 / LP1 \times 100</math></p> <p>(二) 說明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）</li> <li>2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）</li> <li>3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元 / m<sup>2</sup>）* 面積（m<sup>2</sup>）</li> <li>4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元 / m<sup>2</sup>）* 面積（m<sup>2</sup>）</li> </ol>																																												
	(二) 前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	城鄉局	本計畫區非實施都市更新地區。	本計畫區非實施都市更新地區。																																									
	(三) 第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	城鄉局	本案未有左列情形。	本案係為個案變更未有左列情形。																																									
七、開發方式	(一) 區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二) 自願捐贈土地	城鄉局	1. 本案有關自願捐贈土地部分申請單位擬改以自願捐獻代金方式折算繳納，即依第三項「自願捐獻代金」方式辦理開發，並以工業區變	1. 本案有關自願捐贈土地部分申請單位擬改以自願捐獻代金方式折算繳納，即依第三項「自願捐獻代金」方式辦理開發，並以																																									

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明	
<p>1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。</p> <p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p> <p>3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p> <p>(三)自願捐獻代金</p> <p>1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> <p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>		<p>更後第一次調整之土地公告現值加百分之四十計算。</p> <p>2. 申請人除自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。</p>	<p>工業區變更後第一次調整之土地公告現值加百分之四十計算。</p> <p>2. 本計畫已依規定留設公共設施用地，並由開發者自行興建、管理及維護，惟相關留設項目及管制規定仍應以各級都委會審議決議為準。</p>	
八、配合措施	(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	城鄉局	所留設之自願捐贈可建築用地，本案將以自願捐獻代金方式折算繳納。	所留設之自願捐贈可建築用地（住宅區），申請單位將以自願捐獻代金方式折抵繳納。
	(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	城鄉局	本計畫之計畫人口為 900 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒	本案劃設之公共設施符合通檢辦法之規定，惟有關公共設施留設，仍應以各級都市計畫委員會審議決議為

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
		童遊樂場用地不得少於計畫區面積 10%之規定，本計畫公園用地一處，面積 5,355 平方公尺，佔計畫面積 16.68%，符合通檢辦法之規定。	準。
(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	城鄉局	本計畫已於計畫書規定載明，後續開發完成後，將依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	1. 暫依計畫人口 900 人及「改善停車問題方案」之規定，本計畫應分別劃設 476 個汽車停車位和機車停車位作為公共停車空間。本計畫擬設置汽車位 644 位、機車停車位 480 位，符合規定。 2. 相關停車位數留設規定，仍應納入土地使用分區管制要點訂定，並以各級都市計畫委員會審議決議為準。
(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	城鄉局	1. 考量計畫區與水岸之界面景觀結合，劃設公園用地一處，提供鄰近地區休閒之去處。 2. 考量未來基地進出之需求，劃設道路用地滿足未來基地進出通行。 3. 基地北側劃設停車場用地一處，提供北深路現況停車位不足之窘境。 4. 於基地北側及西側劃設零星綠地用地，以避免產生畸零地無法開發之情形。	1. 本計畫劃設之公共設施計有道路用地、公園、停車場及綠地用地，佔計畫面積 30%。 2. 有關公共設施用地留設規定，仍應以各級都市計畫委員會審議決議為準。
(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地	地政局	--	另本變更案發布實施後，惠

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	規劃單位研處說明	檢核情形說明
	權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。			請提供相關都市計畫書圖等資料，俾利本局及本縣新店地政事務所依平均地權條例第 46 條及相關規定辦理後續地價查估事宜。
九、遷廠計畫書格式	工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	--	--	請經發局協助訂定遷廠計畫書之格式。
十、工業主管機關意見	<p>申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更改用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p>	<p>城鄉局</p> <p>經發局</p>	<p>本計畫已檢具申請書、整體開發計畫暨財務計畫書及變更主要計畫書、擬定細部計畫等書圖文件，供辦理都市計畫變更或審議之參考，有關土地變更使用同意書、土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖、工廠登記證影本及申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書詳見申請書。</p>	<p>本案申請地號內之工廠已於 87 年 12 月 31 日辦理註銷登記，無遷廠之需要。</p> <p>該申請範圍原登記有臺灣新染織股份有限公司深坑廠，於 87 年登記公告註銷有案。但 278、290 地號上尚有台灣普熙股份有限公司（工廠登記證號：99-694704-00）登記生產中。</p>
十一、其他	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。	--	--	

第 3 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 104 年 9 月 21 日第 3 次及 11 月 6 日第 4 次會審議通過，並准桃園市政府 105 年 1 月 11 日府都計字第 1050002512 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 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：本案除下列各點外，其餘准照桃園市政府核議意見通過，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、本次都市計畫圖重製前後各分區及公共設施用地面積互有增減，計畫總面積減少 8.37 公頃，其中第二種住宅區面積減少 2.2 公頃、農業區面積減少 5.05 公頃及公共設施用地減少 0.11 公頃等，為避免影響民眾權益，請市政府審慎檢核並詳予敘明差異之原因及處理原則後，納入計畫書敘明，以資明確。

二、本次變更內容涉及回饋部分，請依市府通案性處理

原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「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，公告廢止。」規定辦理。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為滯洪池兼公園用地）（配合中壢區 14A 滯洪池工程）案」。

說明：

一、本案業經 105 年 4 月 18 日桃園市都市計畫委員會第 6 次會審議通過，並准桃園市政府 105 年 5 月 11 日府都計字第 1050113340 號函送計畫書、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，其餘准照桃園市政府核議意見通過，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、請詳予補充本案滯洪池之選址評估、區位因素、用地面積需求分析及滯洪容量等資料，並納入計畫書說明，以資明確。

二、本案係因當地易於淹水而設置開闢此一滯洪池，應以滯洪功能為主，而本案土地使用分區管制要點規定得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地容許使用項目辦理多目標使用部分，請市政府明列本案准予多目標使用之使用項目，並對本案之使用強度酌予調降，一併納入計畫書敘明，以確保本案之滯洪兼具公園功能。

- 三、本案之私有土地部分以徵購取得，故請補充本案徵收意願調查等資料，納入計畫書敘明。
- 四、本案基於治水之需求而變更部分農業區為滯洪池兼公園用地，惟涉及變更後部分農業區之土地使用完整性，請市政府補充後續之處理情形，納入計畫書敘明。
- 五、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。



第 5 案：苗栗縣政府函為「變更擴大卓蘭都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

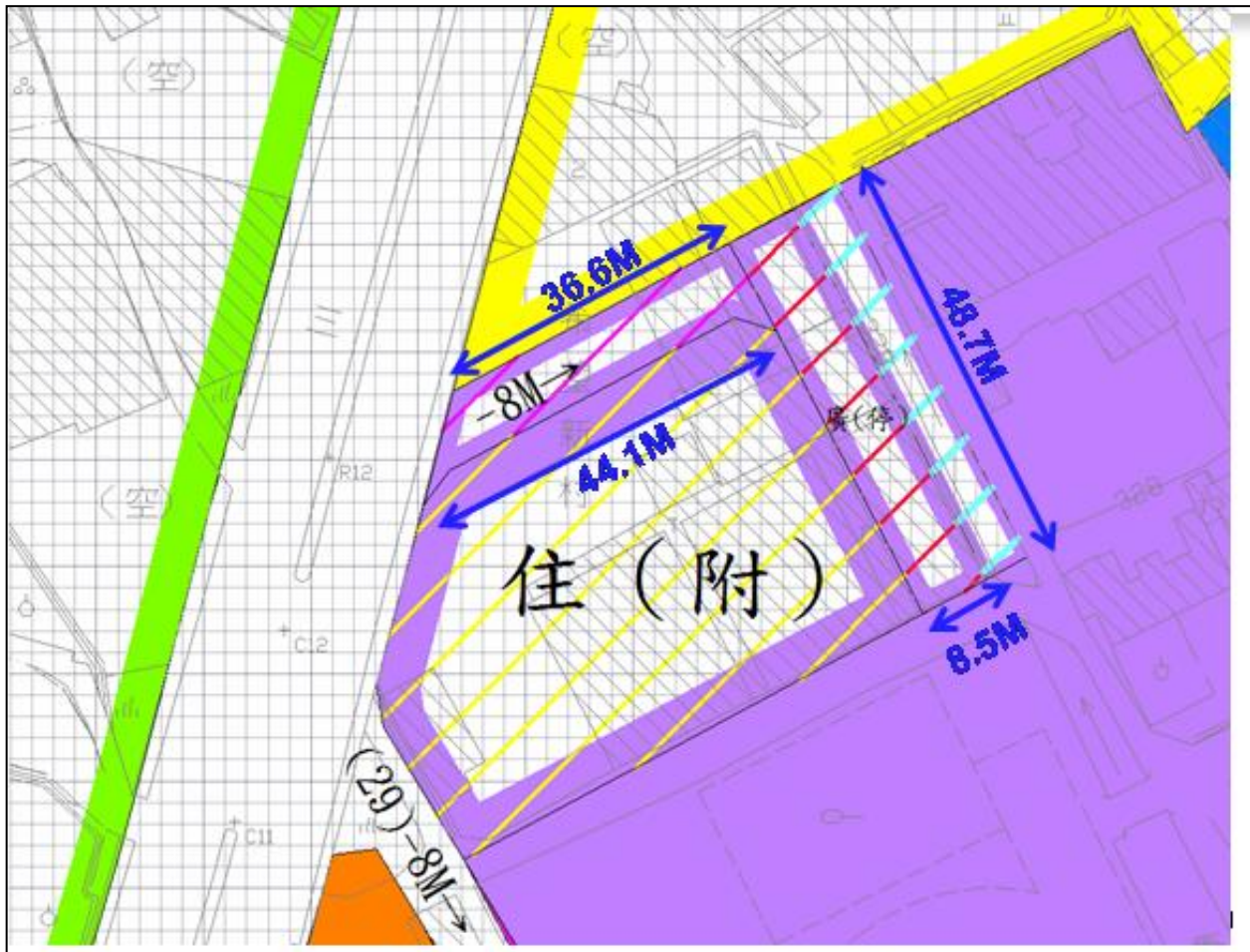
- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 101 年 10 月 31 日第 242 次會審議通過，並准苗栗縣政府 102 年 7 月 17 日府商都字第 1020143242 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏（召集人）、林委員秋綿、金前委員家禾、邱前委員英浩及林前委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 102 年 9 月 26 日、103 年 11 月 17 日及 104 年 5 月 14 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。苗栗縣政府已於 104 年 12 月 28 日府商都字第 1040271296 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及苗栗縣政府 104 年 12 月 28 日府商都字第 1040271296 號函送修正計畫內容通過，並退請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、變更內容明細表新編號第五案：參採縣政府列席代表說明，修正如附圖通過，並請依本都市計畫區計畫人口與學校用地之實際使用需求情形詳予檢核修正變更理由，以資妥適。
- 二、變更內容明細表新編號第三案：本案專案小組初步建議意見同意保存區變更為宗教專用區，惟因部分土地權屬涉及國有土地之管有，請縣政府取得國有財產署之同意文件後，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 三、逕向本部陳情意見綜理表編號逕 1：參採縣政府列席代表說明，同意照縣政府研析意見。
- 四、實施進度及經費部分：請縣政府查明依實際土地之取得，增列撥用方式，以利查考。
- 五、案名請修正為「變更卓蘭都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」，以資妥適。
- 六、為符實際及講求效率，本計畫苗栗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。

附圖、變更內容明細表新編號第五案

編號	變更位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)
5	文小用地西北端、停三北側	學校用地 (0.3335)	住宅區 (0.2328) 道路用地 (0.0331) 廣場兼停車場用地 (0.0414) 溝渠用地 (0.0262)  附帶條件： 1.道路用地、廣場兼停車場用地及溝渠用地應無償捐贈予卓蘭鎮公所，始得發照建築。 2.8M計畫道路北側應留設2M寬人行步道，並於臨台三線側留設道路截角。



## 【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本計畫區擁有豐富農產水果等自然農業資源，亦為南苗生活圈之休閒農業發展之地，故請補充本區未來發展定位構想與休閒觀光策略、與上位計畫之關聯性示意圖、周邊重大建設計畫示意圖（含地名、路名等）等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
- 二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」業經內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正，故請補充本計畫區之基本調查及分析推計、流域型及滯洪設施、都市防災計畫及生態都市發展策略、…等內容，另外相關災害潛勢與生態都市發展之疊圖分析及當地第一、二、三級產業人口資料，請一併更新至最新年度並納入計畫書敘明。
- 三、請更新本計畫區人口成長、人口結構之計算公式之推計，並詳實檢核有關本計畫區人口成長預測分析、人口引進或吸引人口因素等，並詳予納入計畫書。
- 四、公共設施用地：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 12,000 人核算如下：
  - （一）停車場用地面積不足 0.0929 公頃，請縣政府補充後續增加調整措施。
  - （二）本次通盤檢討後，綠地用地增加 0.3112 公頃，合計公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

面積佔全部計畫面積 0.89%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，請縣政府補充因應策略。

五、本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依縣府通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

六、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 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，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

七、都市防災部分，請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、地點，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

八、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環衛生，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或相關圖說於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

九、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充資料或補正：

(一) 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」地區，請將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

(二) 計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環境地質資料作適當之處理？

(三) 計畫書部分圖說之指北方向錯誤，請勘正。

(四) 經查本次通盤檢討並未辦理計畫圖重製，故有關現行計畫土地使用面積表（頁 9）請重新依目前法定計畫修正。

十、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人於核定前簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十一、後續應辦事項：本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽內容者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十二、變更內容明細表部分：如后附表一。

十三、逕向本部陳情意見部分：詳附表二。

附表一、變更擴大卓蘭都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	計畫年期將屆，宜適當調整計畫年期。		配合全國區域計畫，建議修正本計畫之計畫年期為民國 115 年。
二	三	站一北側、一號道路東側	農業區 (0.7527)	機關用地(供公所及鎮代表會相關設施使用) (0.8542)  附帶條件： 工程設計應避免破壞水利灌溉溝渠或加蓋水泥鋪面。	1. 機九用地原計畫指定供電信機房使用，惟該電信單位已另覓地點興建電信設施（變更本計畫客運站用地為電信專用區）。 2. 考量原卓蘭鎮公所（機一）用地不敷使用，並曾於 921 震後列為危樓，爰擴大原機九用地，並修改機關土地使用項目為「供公所及鎮代表會相關設施使用」。	配合新增變八案。	參採鎮公所 104 年 2 月 6 日卓鎮建字第 1040001890 號函報苗栗縣政府撤案公文，本案維持原計畫。
			機關用地 (供電信機房使用) (0.1015)				

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
三	四	存一北 側、文小東 側	機關用地 (0.0552) 保存區 (0.1825)	宗教專用區 (0.2377)  附帶條件： 1. 廟方需與鎮公所簽 訂協議書，無償提供 變更為宗教專用區 面積 30%土地作為 開放空間使用。 2. 廟方應與當地鎮公 所於內政部都市計 畫委員會審議通過 之會議紀錄送達該 公所 3 個月內，簽訂 協議書，具結保證， 納入計畫書內載 明，否則維持原計 畫。	1. 考量機四用地土地 原屬廟方及中華民 國所有，且皆作寺 廟迄今，經公所表 示地方尚無開闢需 求，寺廟可兼容社 區活動中心使用及 鼓勵合理寺廟登記 等因素，併原峨嵋 廟（保存區）一併 變更為宗教專用 區。 2. 現為峨嵋廟，非屬 文資法所規定之法 定古蹟，配合現況 變更為宗教專用 區。		依縣政府列 席代表補充 說明，因回饋 內容尚未協 議完成，除保 存區同意變 更為宗教專 用區外，其餘 維持原計畫。
四	五	文小西 側、停一 東側	道路用地 (0.0493) 道路用地 (0.0038) 停車場用地 (0.0100) 批發市場 用地 (0.0385)	學校用地 (0.0493) 住宅區 (0.0038) 道路用地 (0.0100) 道路用地 (0.0385)  附帶條件： 為保存地方歷史記 憶，並落實環境教育意 義，文小用地（卓蘭國 小操場內）老樹經註記 保留者，均應不得移 植、砍伐。	為維護完整學生休憩 空間及保護百年老 樹，故配合調整道路 用地。	文小用地 (卓蘭國小 操場內)老 樹註記保 留範圍參 見圖十一 。	有關道路用 地變更為住 宅區涉及回 饋部分，請依 縣府通案性 處理原則辦 理，如無須回 饋，請於計畫 書敘明具體 理由，其餘照 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	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
五	六	文小用地 西北端、停 三北側	學校用地 (0.3073)	住宅區 (0.3073)  附帶條件： 應依「苗栗縣都市計畫 公共設施用地變更為 住宅區及商業區檢討 處理自治條例」變更為 住宅區之捐贈標準劃 設 25%之學校用地。	<p>1. 該變更範圍土地乃民眾於民國 56 年間向鎮公所承購，後於民國 70 年擴大都市計畫時，又被劃為學校用地，影響人民權益。</p> <p>2. 苗栗縣政府教育處表示，配合教育部實施 12 年國民基本教育政策，未來如需發展當地國中教育，仍有學校用地需求。目前學校校地規模，依 101 年校地校舍概況調查，其校地總面積 24,824 平方公尺，校舍總延面積 5,002 平方公尺（不含運動場地），就教育部所訂『國民中小學設備基準』檢討雖尚有不足（約 726 m<sup>2</sup>），但是考量目前卓蘭鎮人口無明顯成長，卓蘭國小學生數從 91 年 798 人減至 101 年 597 人，學生數有逐年減少的趨勢，故校舍需求部分將隨學生數減少，同樣逐年下降，且因現在財源有限，暫無擴校計畫。</p> <p>3. 因考量被劃為學校用地多年且尚未被徵收，經教育單位同意依公展方案變更部分學校用地（尚未徵收）為住宅區。</p>	苗栗縣卓蘭國小 91-101 年學生數及 101 學年校地校舍概況相關文件詳參附件一。	參採縣政府列席代表補充說明，本案涉及該縣後續都市計畫公共設施保留地之專案通盤檢討之回饋標準，同意本案應捐贈回饋 30%之學校用地，並考量作為道路用地及廣場兼停車場用地使用，以增進學童等通行之安全與便利性，並請繪製相關合理變更圖說，提會報告。

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
六	八	變更河川 治理線	工業區 (0.1078) 農業區 (4.2937) 行水區 (0.9407) 保護區 (0.1545)	河川區 (5.4967)	1. 依據經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函送之有關「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」相關函示略以：「地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定」。 2. 經查此河川為老庄溪並為縣管河川，苗栗縣政府水利城鄉處表示，有關老庄溪排水於易淹水地區水患治理計畫第 1 階段實施計畫，由經濟部水利署第二河川局辦理規劃工作，該規劃報告已完成審核，另治理計畫目前尚於經濟部水利署審核中。 3. 依河川治理線檢討計畫區內工業區、農業區及行水區範圍，並檢討變更為河川區及綠地。	苗栗縣政府水利城鄉處檢附老庄溪排水系統堤防預定線地形套繪圖乙份詳參附件二。	1. 變更為河川部分請縣政府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水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中敘明，以利查考。 2. 變更為綠地部分，照縣政府核議通過。
			行水區 (0.3112)	綠地 (0.3112)			

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
七	十	計畫區東側、文高南側	保存區 (0.2919)	宗教專用區 (0.2919)	現為昭忠廟，非屬文資法所規定之法定古蹟，配合現況變更為宗教專用區。		請縣政府配合本案古蹟指定範圍修正變更範圍後通過。
八	十一	部分機一用地	機關用地 (0.2054)	住宅區 (0.2054)  附帶條件： 回饋使用項目應另行擬定細部計畫依「苗栗縣都市計畫公共設施用地變更為住宅區及商業區檢討處理自治條例」辦理。	鎮公所用地已不敷使用，未來鎮公所計畫遷移至變二案機關用地，考量本計畫住宅區使用率已達84%，爰將原鎮公所機關用地(部分機一用地)配合臨近分區變更為住宅區。	配合變二案。	參採鎮公所104年2月6日卓鎮建字第1040001890號函報苗栗縣政府撤案公文，本案維持原計畫。

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
九	註 4	文小東側 (光明 路、中山路 與昭永路 所圍成之 街廓)	商業區 (0.1823)	住宅區 (0.1823)	<p>1. 經查該街廓於 70 年間變更擴大卓蘭都市計畫顯著色圖顯為住宅區(黃色)。</p> <p>2. 次查都市計畫圖重製專案檢討以前歷次通盤檢討個案變更已發佈實施書圖資料，僅於民國 79 年 4 月 19 日府建都字第 34966 號發佈實施之變更擴大卓蘭都市主要計畫(第一次通盤檢討)圖之著色圖為商業區(紅色)，再查該案變更明細表中並無此變更案，後於變更卓蘭都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)圖亦為商業區(紅色)之著色，二者應同屬誤繪。</p> <p>3. 上開變更擴大卓蘭都市主要計畫(第一次通盤檢討)案及變更卓蘭都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案計畫圖不符部分，建議本次二通擬於計畫書中列入圖地不符更正，以利執行。</p>	變更擴大卓蘭都市計畫圖、變更擴大卓蘭都市主要計畫(第一次通盤檢討)圖及變更卓蘭都市計畫(都市計畫圖重製專案檢討)圖詳參附件三。	照縣政府核議意見通過，並請縣政府將相關建照發照、現況使用情形及後續處理措施等，納入計畫書敘明。

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
十	逾 人 七	計畫區北 側	電力事業用 地 (0.7924)	電力事業專用區 (0.7924)  附帶條件： 1. 電力事業專業用區 範圍內提供 420 平 方公尺作為卓蘭鄉 親相關休閒運動設 施使用。 2. 該案南側與農業區 交界處應規劃留設 周邊道路 5 米供公 眾通行使用。 3. 為兼容電力事業及 變電所之使用，參 酌都市計畫公共設 施多目標使用辦法 ，面臨計畫道路(台 三線)應退縮 10 公 尺建築。 4. 有關本案台電公司 於施工前自行負責 邀請鄰地居民協商 溝通等相關協調事 項並做好敦親睦鄰 解決民眾疑慮。 5. 台電公司安裝變電 機組以一次配電變 電所主變壓器總裝 置容量來計算相關 工程協助金，該工 程協助金至少應回 饋當地里民 50%， 其他回饋事項依相 關規定辦理。 6. 台電公司應與當地 鎮公所於內政部核 定前簽訂協議書， 具結保證納入計畫 書內載明，否則維 持原計畫。	1. 台電公司為因應卓 蘭水力發電廠緊急 搶修任務及該廠營 運人員需求，曾於 本計畫區北側個案 變更農業區為電力 事業用地，以供該 電廠營運人員備勤 使用。 2. 另計畫區外卓蘭變 電所原係台電五輸 計畫工程，所需用 地業已取得並施工 興建，後因 921 大 地震，基地受損嚴 重，需另覓地興 建。 3. 爰為考量增加對卓 蘭鎮居民之服務機 能，以及滿足既設 台電卓蘭服務所建 物老舊且面積不敷 使用需求，除原供 備勤房屋及相關運 動休閒設施使用 外，亦得作為新建 卓蘭變電所（屋內 型）及因應卓蘭服 務所擴大服務之使 用。		參採鎮公所 104 年 2 月 6 日卓鎮建字 第 1040001890 號函報苗栗 縣政府撤案 公文，本案維 持原計畫。

新編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 意 見
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )			
十一	十二	事業及財 務計畫	已訂	增修訂	為符合主細分離原則 及計畫內容調整，變 更為實施進度及經 費。		照縣政府核 議意見通 過。
十二	十三	防災計畫	未訂	增訂	配合計畫內容增訂。		照縣政府核 議意見通 過。

附表二、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人姓名及陳情位置	陳情內容及建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	江德青 苗豐段 1053 地號	<p>本次通檢案因不實規劃及涉嫌徇私圖利，致機關用地不敷所需，衍生縣消防局第三大隊卓蘭消防分隊函索國有財產署無償撥用農民江德青承租農地苗豐段 1053 地號，致遭撤銷承租合約影響弱勢農民權益及生計，建議不予通過本次通檢案。</p> <p>建議不予通過本次通檢案，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機二現行計畫供警察分駐所使用，本次通檢後使用機關為警察分駐所、消防分隊及戶政事務所。使用單位增加面積不變明顯有重大誤失。</li> <li>2. 機九現行計畫供電信機房使用，本次通檢後使用機關為鎮公所及鎮代表會。公所原址足堪使用不宜重劃擴大 6 倍用地面積，本計畫區人口呈現負成長更無遷址重建之必要性。</li> <li>3. 機一(鎮公所現址)新計畫為商業區，顯見為炒作土地、高價賣地籌措財源。</li> <li>4. 機四變更為宗教專用區實為未有效規劃執行機關用地。</li> <li>5. 保存區二(軍民廟)之變更理由為「非屬文資法規定之法定古蹟，擬配合現況變更為宗教專用區」，係公所匿報及破壞古蹟文物之嫌。</li> <li>6. 農業區變更為機關用地(九)供鎮公所及鎮代表會使用</li> </ol>	<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人所陳位置非屬本計畫區範圍。</li> <li>2. 另國產署於 102 年 12 月 23 日台財產中租字第 10295019450 號函表示陳情人承租苗豐段 1047 及 1053 地號等 2 筆土地，其中苗豐段 1053 地號，位苗栗縣政府消防局新建第三大隊卓蘭消防分隊辦公廳舍使用需要並奉行政院核准撥用，應自撥用當月(102 年 12 月)起終止租任關係。</li> </ol> <p>有關陳情人所提事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機二之使用機關係依現況(警察分駐所、消防分隊及戶政事務所使用中)指定，並無不妥。</li> <li>2. 機一及機九因公所撤案維持原計畫。</li> <li>3. 機四維持原計畫。</li> <li>4. 因軍民(昭忠)廟業於 103 年 5 月 20 日被苗栗縣政府指定為縣定古蹟，因此本次變更配合縣定古蹟指定範圍，將卓蘭鎮山下段 878 地號範圍維持保存區，其餘範圍併入毗鄰分區(保護區)。</li> <li>5. 農業區變更為機關用地(九)一案因公所撤案，</li> </ol>	<p>建議照縣政府研析意見，並請提會說明。</p>

編號	陳情人姓名及陳情位置	陳情內容及建議事項	苗栗縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>係為圖利特定人士、殘害農民。</p> <p>7. 本鎮工業區尚未充分利用何以變更非都市土地為工業區。</p>	<p>農業區維持原計畫。</p> <p>6. 變更非都市土地為工業區一案於苗栗縣都委會審議時未予以採納。</p>	
逕 2	陳璽元 苗豐段 776、779 地號部分土地	<p>為考量民眾持有土地能夠完整規劃設計，懇請同意將未列入變更案之部分地號(苗豐段 776、779 地號之文小用地一併變更為住宅區)，以維護民眾應有之權益。</p> <p>1. 苗豐段 776、779 地號完整納入變更範圍。</p> <p>2. 建議回饋 25%土地為廣(停)用地之位置如附圖所示。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>1. 同意將苗豐段 776、779 地號完整納入變更範圍。</p> <p>2. 廣場兼停車場用地之位置應依據 103 年 1 月 21 日「變更擴大都市計畫(第二次通盤檢討)案」工作會議決議:「原附帶條件捐贈標準劃設 25%之學校用地，變更為「廣場兼停車場用地」，且鄰近計畫道路，供大眾使用。」劃設。</p>	併變更內容明細表新編號五案。
逕 3	台灣電力股份有限公司 電力事業用地	<p>為新建苗栗區營業處卓蘭服務所以服務卓蘭地區民眾。</p> <p>有關變更內容第 10 案建議增列「服務所」項目並配合修訂土管要點內容。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 卓蘭鎮公所於 104 年 2 月 6 日來函(卓鎮建字第 1040001890 號函)表示因該變電所緊鄰加油站恐引起周遭民眾不安等疑慮，鄰地居民及代表、里長一致表達反對設置，且台電公司業於 104 年 1 月 27 日至卓蘭鎮公所協商，因此建議變更綜理表第 10 案予以撤案。</p> <p>2. 因此本案建議維持原計畫之土管要點，僅供備勤房屋及相關休閒設施使用。</p>	建議照縣府研析意見。



第 6 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案」。

說明：

- 一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 99 年 9 月 27 日第 172 次會、99 年 12 月 28 日第 174 次會、100 年 4 月 1 日第 175 次會、100 年 8 月 3 日第 177 次會、101 年 2 月 16 日第 181 次會、102 年 4 月 24 日第 186 次會及 102 年 7 月 11 日第 187 次會審議通過，並准雲林縣政府 103 年 3 月 10 日府城都字第 1037701063 號函送計畫書、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、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由周前委員志龍(召集人)、蔡前委員仁惠、賴前委員美蓉、郭前委員瓊瑩、張委員馨文、林前委員志明(後由林委員信得接任)及王前委員銘正(後由王委員靚琇接任)等 7 位委員組成專案小組，於 103 年 6 月 24 日召開 1 次專案小組會議後，因周前委員志龍、蔡前委員仁惠已不擔任本會委員，經重新簽奉核可，由本會賴前委員美蓉擔任召集人接續組成專案小組，並於 103 年 11 月 18 日及 104 年 2 月 12 日召開 2 次會議聽取簡報完竣後，獲致具體初步建議意見，並經雲林縣政府於 104 年 12 月

11日府城都二字第1040160167號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及雲林縣政府於104年12月11日府城都二字第1040160167號函送修正計畫書、圖內容通過，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、變更內容綜理表新編號十二：除將新計畫之古蹟保存區（古二）修正為第二種保存區，並將現行本計畫內古蹟保存區一併修正分區名稱為第一種保存區外，其餘照縣政府核議意見通過。
- 二、變更內容綜理表新編號二十九：請縣政府協調財政部國有財產署，如能取得該署同意本案變更內容，則准予通過；否則請縣政府研提具體可行方案後，再提會討論。
- 三、專案小組後逕向本部陳情意見部分，詳附表本會決議欄。
- 四、本案計畫書內開發經費概估表部分內容有誤，請查明實際情形予以修正。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	雲林縣政府研析意見	本會決議
1	台灣糖業股份有限公司雲林區處嘉虎尾鎮同心段367號等12	1. 台灣糖業股份有限公司雲林區處104年3月26日雲嘉虎資字第1047801號陳情函示： (1) 本公司系經濟部所屬國營事業，其土地參與都市計畫變更，應依據內政部	1. 依據台灣糖業股份有限公司雲林區處104年3月26日雲嘉虎資字第1047801號陳情函建議本變	雲林縣政府105年4月13日府城都二字第1050515312號函：「有關貴署函囑台灣糖業股份有限公	照逕向本部陳情意見綜理表編號逕3本會專案小組初步建議意見（如附錄-附表三）通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	雲林縣政府研析意見	本會決議
	筆面積計4891.21 m <sup>2</sup> 土地(虎尾都市計畫劃為停車場用地(停一)檢討變更為第二種糖業專用區)	<p>95年2月16日台內營字第0950800312號訂定之「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理。</p> <p>(2)雲林縣政府逕向貴部提出陳情建議，擬將虎尾都市計畫劃為停車場用地(停一)檢討變更為第二種糖業風貌專用區，並載明應回饋30%土地乙案，因與前揭部頒原則不符，為維權益，爰提陳情意見。</p> <p>2.另依據台灣糖業股份有限公司雲林區處105年3月25日雲嘉虎資字第1057802153號函表示「本公司所有雲林縣虎尾鎮同心段367地號等12筆面積計4,891.21 m<sup>2</sup>停車場用地(停一)，虎尾都市計畫第二次通盤檢討擬變更為第二種糖業風貌專用區須回饋30%案，所提陳情建議事項請惠予撤案，請查照。」</p>	<p>更案應依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」檢討變更，又本案變更為第二種糖業專用區，性質上屬供本公司事業使用之特定專用區，依上開處理原則規定，本案變更應免予回饋。</p> <p>2.另依據台灣糖業股份有限公司雲林區處105年3月25日雲嘉虎資字第1057802153號函表示前開所提陳情建議事項請惠予撤案。</p>	<p>司對「變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案」所提陳情意見一案，本府認同其撤案」。即依逕3案內政部都市計畫委員會專案小組建議意見辦理。另經查停一用地內臨新生路與中山路口有部分土地同心段366-1地號及479-2地號二筆(合計面積31.29 m<sup>2</sup>)屬虎尾鎮公所所有，爰本案就台糖公司所有土地依都市計畫區土地變更回饋審議原則規定回饋30%，即4891*30%=1467平方公尺。</p>	
2	蔡永盛 虎尾鎮雲南段 158線博愛段 側及北平段 都市計畫 農業區	<p>1.為活化虎尾鎮北平段廉使里兩處已遷葬廣大公墓用地，長期雜草叢生荒廢閒置，要先行辦理虎尾鎮雲158線南側博愛段及北平段都市計畫農業區變更為都市計畫住宅區，如獲核准後，再一併辦理市地重劃公園及周邊停車場等，可提供藝文大型活動場地及平常親子活動場所。</p> <p>2.本都市計畫農業區位於堀頭、埤內、安溪、中興、廉使等五里南側也是虎尾鎮外環道路雲158線南側，交通便</p>	<p>建請虎尾鎮公所為了活化虎尾鎮北平段廉使里兩處已遷葬廣大公墓用地規劃為公園，應先行辦理虎尾鎮雲158線南側博愛段及北平段都市計畫住宅區。</p>	<p>建議未便採納。虎尾鎮公所原已提相關變更案，並已經雲林縣都市計畫委員會決議維持原計畫在案，理由為：</p> <p>1.本計畫區預測民國110年計畫人口成長幅度有限，變更大區用之面積為可發展量之需求理由不充分。</p> <p>2.高速鐵路雲林車站特</p>	照雲林縣政府研析意見，即未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	雲林縣政府研析意見	本會決議
		<p>利，人口數提升，蓬勃發展潛力無窮，繁榮地方指日可待。</p> <p>3. 加上雲林農田水利會在本都市計畫農業區南側，整治林內濁幹線大圳、中給、小給、自行車道、櫻花大道分階段陸續完工，直接也提供虎尾鎮民運動散步休閒最佳場所是一大項利多。</p> <p>4. 目前眾多中小企業如大型餐飲業、文創業、建材業、流通業、大賣場…等多需此建地，創造產業發展，增加就業機會，繁榮地方願景早日實現。</p>		<p>區計畫人口為 47,000 人，現況住宅區開闢率低，可容納周邊人口成長需求。</p> <p>3. 本案俟高鐵特定區、中科虎尾基地人口、產業進駐產情，必要時可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。</p>	
3	<p>雲林縣政府變更內容明細表第七案、第十八案</p>	<p>有關變更內容明細表第七案及第十八案經內政部都市計畫委員會專案小組初步建議為「修正為電信專用區外，其餘照縣政府核議意見通過。」，經查依中華電信專案檢討變更處理原則，本計畫區電信專用區依其使用性質不同，仍有區分為第一、第二類型之必要。</p>	<p>本次辦理虎尾通盤檢第二次依中華電信專案檢討變更處理原則，本計畫區計有一、二類型，故建議依原縣都委會決議第七案變更為電信專用區(第一類型)，第十八案變更為電信專用區(第二類型)以茲妥適。</p>	<p>建議依原縣都委會決議第七案變更為電信專用區(第一類型)，第十八案變更為電信專用區(第二類型)，以資區別。</p>	<p>除變更內容綜理表新編號十八變更機關用地(面積 0.2173 公頃)為電信專用區(得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用)，有關變更範圍涉及私有土地部分，請中華電信股份有限公司取得同意本案變更之相關文件後納入計畫書；至於回饋部分，請參照本會第 699 次會議審決中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討案建議見第二類型變更處理原則辦理，並請雲林縣政府與中華電信股份有限公司簽訂協議書後納入計畫書，再行檢具變更計畫書、圖，</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	雲林縣政府研析意見	本會決議
					報由內政部核定外，其餘照縣政府研析意見通過。
4	雲林縣政府增訂停車場用地土地使用分區管制要點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 旨案業經內政部都委會104年02月12日第二次專案小組建議，旨開計畫停車場用地之使用得依其他相關規定辦理，故原提案條文刪除。</li> <li>2. 惟虎尾停車場用地位於虎尾鎮中心，鄰近各大景點及虎尾重要商業地區，鄰近道路交通混亂，現有停車場僅以平面設置，提供之停車數量有限，但仍無法有效提供足夠之停車位供給，為改善該地區之道路交通，首要增加停車位之供給，後續才可提出有效之改善策略，故虎尾都市計畫內停車場有關為立體停車場之需要。</li> <li>3. 另因本府財源困輟，興建立體停車場之費用非本府所能負擔，加上近年來中央政策鼓勵引進民間資金投資公共建設，故本案停車場將採BOT之興建模式開發，然而以目前都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，該停車場因面臨道路寬度僅10公尺，多目標使用之項目受到限制，採BOT模式興建時，投資廠商考量興建與後續營運成本及營收，投資意願低落，本府前已辦理兩次政策公告，均無廠商提出申請，目前本府刻正辦理第三次公告作業中。</li> <li>4. 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三</li> </ol>	其使用項目除維持本縣都委會審議通過之土地使用分區管制要點外，並將其得商業使用樓地板面積提高至不得超過總樓地板面積之二分之一。	建請依本府提案資料（詳表一）通過。	本案係雲林縣政府為促進民間參與公共建設，擬將虎尾停車場用地採BOT模式開發，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條規定循都市計畫變更法定程序，調整修正商業使用樓地板面積由不得超過總樓地板面積1/3，提高為不得超過總樓地板面積1/2，並無不妥；故本案照縣政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	雲林縣政府研析意見	本會決議
		<p>條第一項第一款規定「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整」；另基於本府及虎尾鎮公所財政拮据，實無力開闢立體停車場以解決虎尾市區停車不足之問題，爰擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條第一項第一款」規定調整停車場之土地使用管制內容，並為提高民間投資意願。</p>			
5	<p>雲林縣政府第一種糖業風貌專用區土地使用分區管制要點一案</p>	<p>旨案本府已於 104 年 12 月 11 日府城都二字第 1040160167 號函提送貴部都市計畫委員會審議，惟旨揭都市計畫案中糖業風貌專用區之變更理由，係為保留虎尾糖廠原有風貌，不破壞與周邊宿舍群及原有巷道空間紋理及文化景觀完整性，需有整體規範，其亦能維持糖業風貌專用區特有的之糖產業空間紋理及其場域性(例如天際線、建築形式、建築量體、街道格局等)，擬於糖業風貌專用區增加土地使用分區管制要點有關「該專用區得容積調配，不受單一建築基地之限制」之規定，惟仍需經都市設計審議程序。</p>	<p>建議將容積調配的精神納入整體規劃，以期第一種糖業風貌專用區內各宗可建築土地分別申請建築時，其未申請之法定容積得移轉至本專用區內其他各宗可建築土地，但第一種糖業風貌專用區總容積仍維持不變。</p>	<p>建請依本府提案資料(詳表二)通過。</p>	<p>照縣政府研析意見通過。</p>

表一、停車場用地土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文	新條文	雲林縣政府建議修訂條文
	<p>十七、停車場用地之建蔽率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：百分之十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之八十。</p> <p>其容積率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：其附屬設施百分之二十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之九百六十。</p> <p>停車場用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置下列使用：</p> <p>(一) 藝文展覽表演場所</p> <p>(二) 餐飲服務</p> <p>(三) 商場使用(限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關)</p> <p>(四) 超級市場</p> <p>(五) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站</p> <p>(六) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場</p> <p>(七) 休閒運動設施</p> <p>(八) 旅館</p> <p>(九) 自行車、機車租賃業</p> <p>作前項使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</p> <p>作第三項第二款、第三款、第四款、第八款使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>停車場用地申請立體使用，並須提經本縣都市設計審議委員會審議通過始得發照建築。</p>	<p>十七、停車場用地之建蔽率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：百分之十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之八十。</p> <p>其容積率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：其附屬設施百分之二十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之九百六十。</p> <p>停車場用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置下列使用：</p> <p>(一) 藝文展覽表演場所</p> <p>(二) 餐飲服務</p> <p>(三) 商場使用(限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關)</p> <p>(四) 超級市場</p> <p>(五) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站</p> <p>(六) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場</p> <p>(七) 休閒運動設施</p> <p>(八) 旅館</p> <p>(九) 自行車、機車租賃業</p> <p>作前項使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，<u>且使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之二分之一。</u></p> <p>作第三項第二款、第三款、第四款、第八款使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>停車場用地申請立體使用，並須提經本縣都市設計審議委員會審議通過始得發照建築。</p>

表二、第一種糖業風貌專用區土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文	新條文	雲林縣政府建議修訂條文
—	<p>十、(一) 第一種糖業風貌專用區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建蔽率百分之六十，容積率百分之二百。</li> <li>2. 第一種糖業風貌專用區主要供具地方特色且與台糖產業活動有關之商業服務、居住等相關活動及設施之使用，是以本區之土地使用，以供居住及居住有關之零售業、生活雜貨等服務業、生活藝術、民風餐飲等產業活動為主，其允許使用及活動項目如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅</li> <li>(2) 一般服務業</li> <li>(3) 日常用品零售業</li> <li>(4) 餐飲業</li> <li>(5) 文化藝術社團</li> <li>(6) 匠師傳承工作室</li> <li>(7) 具地方特色之旅館或住宿設施</li> <li>(8) 其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之設施</li> </ol> <p>上述許可使用及活動項目並應排除與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動，如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋等，或經雲林縣都市計畫委員會審查認應排除者。</p> </li> </ol>	<p>十、(一) 第一種糖業風貌專用區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建蔽率百分之六十，容積率百分之二百。</li> <li>2. 第一種糖業風貌專用區主要供具地方特色且與台糖產業活動有關之商業服務、居住等相關活動及設施之使用，是以本區之土地使用，以供居住及居住有關之零售業、生活雜貨等服務業、生活藝術、民風餐飲等產業活動為主，其允許使用及活動項目如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅</li> <li>(2) 一般服務業</li> <li>(3) 日常用品零售業</li> <li>(4) 餐飲業</li> <li>(5) 文化藝術社團</li> <li>(6) 匠師傳承工作室</li> <li>(7) 具地方特色之旅館或住宿設施</li> <li>(8) 其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之設施</li> </ol> <p>上述許可使用及活動項目並應排除與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動，如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋等，或經雲林縣都市計畫委員會審查認應排除者。</p> <p><b><u>第一種糖業風貌專用區內各宗可建築土地分別申請建築時，其未申請之法定容積得移轉至本專用區內其他各宗可建築土地，但第一種糖業風貌專用區總容積仍維持不變。</u></b></p> </li> </ol>



**【附錄】本會專案小組 104 年 2 月 12 日出席委員初步建議意見(彙整 103 年 06 月 24 日與 103 年 11 月 18 日共 3 次會議)：**

本案建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

查虎尾都市計畫於民國 30 年發布實施，後於民國 60 年辦理虎尾都市計畫擴大修訂，第一次通盤檢討係民國 88 年 2 月 12 日發布實施迄今，已屆滿計畫年限，為反映目前發展現況與民眾生活之實際需求，故辦理第二次通盤檢討。考量原三千分之一都市計畫圖測繪至今已三十餘年，因圖紙伸縮、測量精準度較差等原因，造成都市計畫圖與現況不符之情況，因此本次一併辦理數值地形圖測繪及都市計畫圖重製作業，以重測後一千分之一數值地形圖作為本次作業基本圖，並配合計畫圖重製將面積調整為 529.3935 公頃。

#### 一、上位計畫及相關計畫指導原則：

請雲林縣政府配合已公告實施之全國區域計畫，補充說明本計畫區上位計畫發展定位及構想，以為本計畫區空間結構界定與土地利用合理規劃之指導。

#### 二、發展定位及目標：

虎尾糖廠於日據時期建立，其發展過程深刻影響虎尾地區產業活動及文化歷史，幾乎是台灣糖業文化重鎮與虎尾地區早期發展之重心，且至今日虎尾糖廠及其運輸鐵路仍持續生產營運，儼然成為虎尾鎮最大特色之一，請雲林縣政府就虎尾糖廠之歷史溯源、建築史蹟、產業文化、社會發展等面向，補充虎尾糖廠與當地之關聯，並結合其特殊人文歷史教育、自然環境景觀與產業型態，重新研訂本計畫區功能定位及發展願景目標，並就本計畫區過去發展經驗及未來可能遭遇之課題，深入分析檢討後，研提因應對策或執行策略，引導本計畫區達成上

開發目標。

### 三、計畫區之基本調查分析：

請雲林縣政府補充說明本計畫區之人文歷史、自然景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、商業及住宅需求、公共設施容受力、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

### 四、計畫人口：

本次檢討雖未調整計畫人口，惟仍請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口、飽和人口等五項計畫人口供需面進行分析探討，以為研訂目標年之計畫人口依據。

### 五、土地使用計畫：

請縣政府依虎尾鎮之發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容，供審議參考。

### 六、公共設施計畫：

(一) 請雲林縣政府針對計畫區內公共設施尚未開闢部分進行檢討，並補充說明本計畫於「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」中之處理情形。

(二) 本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 40,000 人檢討核算，停車場用地尚不足 6.879 公頃，請縣政府依第 22 條相關規定檢討，並檢視區內閒置公有土地利用情形，加以活化運用，或參考公共設施用地之多目標使用，研擬配套方案，納入計畫書中敘明。

(三) 計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項

公共設施用地面積依「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部計畫面積之 10%，建請縣政府補充說明本計畫公共設施開闢利用情形，不足部分請妥為調整並研擬公共設施不足之具體可行處理方案，納入計畫書敘明，供審議參考。

#### 七、交通運輸計畫：

請補充交通運輸基本調查及分析推計資料（含計畫區內、區域外之主要道路及次要聯絡道路之服務水準、大眾運輸系統、停車供需、人行步道、自行車系統）等，以資完備。

#### 八、都市防災計畫：

台灣近年暴雨頻繁，考量本地區屬易淹水地區，請縣政府針對虎尾鎮之地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，補充規劃並納入計畫書變更內容作為執行之依據。

#### 九、生態都市發展策略：

為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，故請配合虎尾鎮當地自然及景觀資源、公共設施用地及其他開放空間之綠色網路、人文景觀、大眾運輸發展模式及資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

#### 十、請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，針對計畫區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

#### 十一、環保設施計畫：

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補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

## 十二、社會福利設施：

本計畫區老年化指數逐年遞增，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

## 十三、本案計畫書、圖請確實依照「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，並配合最新修正之法令調整計畫書內容及引用條次。

## 十四、本次通盤檢討計畫圖係採新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，住宅區、商業區、乙種工業區、農業區及綠地等重製前後面積差異頗大，請縣政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容綜理表，一並提會討論。

## 十五、其他及應補充事項：

(一)如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(二)本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「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，公告廢止。」規定辦理。

(三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，請另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(四) 雲林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) 考量本案係通盤檢討作業及都市計畫圖重製檢討合併進行，建議修正變更案名以資明確。

十六、變更內容綜理表：詳附表一。

十七、土地使用分區管制要點：詳附表二。

十八、逕向本部陳情意見綜理表：詳附表三。

附表一 變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容綜理表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	都市計畫圖	變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)比例尺三千分之一	變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)比例尺一千分之一數值地形圖	1. 原都市計畫地形圖測繪至今已逾30餘年，已過於老舊，且與發展現況多有不符。 2. 因應時空變遷，重新測繪數值地形圖及辦理都市計畫圖重製，以符實際。	照縣政府核議意見通過。
二	二	修正計畫面積	527.40	529.3935	配合地形圖重測，以重製後一千分之一都市計畫圖量測面積修正原計畫面積。	照縣政府核議意見通過。
三	三	修正計畫年期	民國85年	民國110年	1. 現有虎尾都市計畫年期至民國85年止已屆滿。 2. 為「配合中部區域計畫第二次通盤檢討調整計畫年期為民國110年。」	配合全國區域計畫年期調整為民國115年，並修正變更理由。
四	四、人4、逾11	計畫區東側	鐵路用地(0.4946) 住宅區(0.0018) 農業區(0.1139)	道路用地(0.6103)	1. 光復路30巷為下溪裏居民、自來水場和平淨水廠及平和國小學童進出主要道路。 2. 現有道路與台糖鐵路共用，路面狹小進出不便，影響安全。 3. 利用鐵路用地範圍予以拓寬為12公尺道路，以符實際需要。	除請配合現況修正變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
五	五	計畫區東側和平厝重劃區	商業區(0.0815) 住宅區(3.3841) 文教區(0.0013) 公園用地(0.0023) 機關用地(0.0013) 市場用地(0.0007)	道路用地(3.4712)	1. 配合平和厝重劃區新增道路用地予以變更之。 2. 配合重劃增設道路法令規定及道路銜接部分截角劃設規定辦理。	除敘明現況產權歸屬外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	七	計畫區西北側	公墓用地(2.9880)	公園用地(2.9880)	1. 公墓用地已禁葬，配合鄰近變更之。 2. 配合地方需求及未來發展趨勢變更，以帶動地方繁榮。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
七	八、逾1	弘道路旁	機關用地(機十一) (0.4786)	電信專用區(第一類型) (0.4786)	1. 現況供中華電信使用,配合公營事業民營化政策予以變更之,以符實際。 2. 第一次通盤檢討時由住宅區變更,仍維持原使用機能故免予回饋,並參考中華電信專案檢討變更處理原則辦理。	除將新計畫之電信專用區(第一類型)修正為電信專用區外,其餘照縣政府核議意見通過。
八	九	虎尾高中後側	住宅區(0.0161) 道路用地(0.0230)	道路用地(0.0161) 學校用地(0.0230)	1. 維持虎尾高中校區之完整性。 2. 已取得住宅區變更之地所有權人同意書。 3. 現況道路(東明路)已開闢完成。 4. 變更道路用地為學校用地之土地權屬皆為公有土地。	照縣政府核議意見通過。
九	十一	光復路與新興路口	商業區(0.2841)	宗教專用區(0.2841)	1. 現況為龍善寺,屬於佛教寺廟,為居民信仰所在。 2. 產權屬龍善堂。 3. 依產權範圍變更以符實際。	照縣政府核議意見通過。另考量雲林縣內多處宗教建築物變更,建議訂定宗教專用區審議原則。
十	十二	體育場旁	機關用地(機三) (0.0977)	電力事業專用區(0.0928) 體育場用地(0.0049)	1. 現況供台電營業所使用,配合公營事業民營化政策予以變更。 2. 東南側剩餘土地併鄰近分區以符實際。	除將新計畫之電力事業專用區修正為電力事業用地並配合修訂土地管制要點外,其餘照縣政府核議意見通過。
十一	十四	虎尾國小西側	住宅區(0.2232)	宗教專用區(0.2232)	1. 現況為天后宮,為居民信仰中心。 2. 土地權屬屬天后宮。 3. 依產權範圍變更以符實際。	照縣政府核議意見通過。
十二	十五、逾1、2	機五北側	商業區(公安段887、894、894-1、894-2、894-3、845、846等地號) (0.3788)	古蹟保存區(古二) (0.3788)	1. 現況為虎尾郡役所及郡守官邸為日據時代虎尾地區的行政及治安機關。 2. 已經雲林縣政府於登錄為歷史建築,目前其空間做為雲林縣虎尾鎮布袋戲主題館及故事館等活化使用。 3. 基於古蹟保存及活化整體規劃需要,將該等土地納入變更範圍。	請縣政府查明變更範圍為古蹟或歷史建築,並提請大會討論決定。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十三	十七、人14	復興路沿線	溝渠用地(0.7646)	溝渠用地兼供道路使用(0.7646)	復興路沿線溝渠已完成地下化興建工作，配合現況變更之以符實際。	照縣政府核議意見通過。
十四	十八	鎮公所前	機關用地(0.2464) 乙種工業區(0.0022)	道路用地(0.2486)	1. 鎮公所前面道路已開闢完成(行政路，寬度15公尺)，配合現況變更之以符實際。 2. 路口依道路截角劃設標準劃設，以利行車安全。	照縣政府核議意見通過。
十五	二十一、人12	新生路上	機關用地(機二)(0.5298)	商業區(0.3179) 停車場用地(0.2119) 附帶條件： 無償捐贈40%土地(商業區容積率大於320%(含))予虎尾鎮公所，並俟完成後捐贈產權移轉發照建築。	1. 原計畫機關(機二)用地現況原為雲林農田水利會機電保養站，現已他遷。 2. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理。 3. 產權屬同一人(雲林農田水利會)。 4. 鄰近市區有停車之需求並補停車場用地之不足。	照縣政府核議意見通過。
十六	二十二、人9、人10	新生路上	機關用地(機二)(0.1432)	住宅區(0.0027) 附帶條件： 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」繳交25%回饋金予雲林縣政府。	1. 台電虎菁一次配電變電所已遷至後側工業區，故配合使用及產權範圍予以變更之，以符實際。 2. 原變電所用地即將除役做為辦公室使用，故維持原機關用地。 3. 部分機關用地現況為若瑟醫院大樓及其他私有土地，故併鄰近使用分區。 4. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	1. 請將用地變更協調會議記錄納入計畫書中，並直接調整變更內容及理由。 2. 本案變更內容涉及兩部分，請分開製作變更內容，以資明確。 3. 除上述意見外，其餘照縣政府核議意見通過。
			乙種工業區(0.4324)	變電所用地(0.4324)		
十七	二十三	民生路與華南路口	商業區(0.2393)	宗教專用區(0.2393)	1. 現況為虎尾寺，屬於佛教寺廟，配合用地範圍變更之，以符實際。 2. 土地權屬屬虎尾寺。 3. 依產權範圍變更以符實際。	照縣政府核議意見通過。



新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十八	二四、逾1	新生路南口 與華路	機關用地 (機十) (0.2173)	電信專用區 (第二類型) (0.2173) 附帶條件：1.應予回饋5%公共設施用地，因回饋面積少於500平方公尺，得改以代金繳納。2.有關捐贈事項應與縣政府簽定協議書，並於發布定實施前完成簽納入計畫書。	1.現況供中華電信使用，配合公營事業民營化政策予以變更之，以符實際。 2.本案係第一次通盤檢討由商業區變更，機關用地依「雲林縣都市計畫地變更回饋審議原則」予回饋，但考量除維持原使用機能外，現況部分間作商業使用，故由其回饋5%以作為懲罰。	除將新計畫之電信專用區(第二類型)修正為電信專用區外，其餘照縣政府核議通過。
十九	二五	中山路與虎尾堤口	乙種工業區 (0.0116) 公園用地 (0.0090)	道路用地 (0.0206) 河川區兼供道 路使用 (0.0187)	1.現況因虎尾鐵橋影響，致中山路與虎尾溪堤防道路轉彎半徑過小影響交通安全。 2.在不影響糖廠使用範圍內擴大中山路轉彎半徑。	照縣政府核議意見通過。
二十	二六	虎尾科學 技大旁	學校用地 (0.3347)	溝渠用地兼供抽 水站使用 (0.3347)	1.配合現況使用變更之以符實際。 2.土地權屬屬水利會及台糖所有。	照縣政府核議意見通過，惟本案涉及徵收，請雲林縣政府盡速編列預算並配合修訂計畫。
二一	二八	計畫區 西南側	文教區 (0.0025)	農業區 (0.0025)	部分產權非屬揚子中學所有併鄰近分區以符實際。	照縣政府核議意見通過。
二二	二九	揚子中 學旁	住宅區 (0.0293) 農業區 (0.3036)	文教區 (0.3329) 附帶條件： 住宅區變更文 教區應無償捐 贈10%公共設 施用地，農業 區變更應無償 捐贈30%公 共設施用地， 另基於校園 整體規劃考 量，其回饋之 以公共設施用 地之乘地以 價區段使用 性平均三年 折抵充，回 饋時	1.私立揚子中學於87年已奉准改制為高中。 2.為符合高中校地面積以經教育主管機關同意擴大校地在案。 3.部分屬學校所有，部分已經與鎮公所簽訂租賃契約及部分已與地主簽訂買賣契約。 4.依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	除將文教區修正為文教區(供私立揚子中學使用)外，其餘照縣政府核議通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				本通盤檢討案公告發布實施後一個月內繳納。		
二二	三六	義路路族段 東光復民 至路	住宅區 (0.0158)	道路用地 (0.0158)	配合現況調整道路寬度。	照縣政府核議 意見通過。
二四	三七、三八、人2	計畫區側、八 西機機機	機關用地 (0.1392)	住宅區 (0.1392) 附帶條件： 1. 另行擬定細部計畫，提供25%（容積率小於200%（含））以上之公共設施用地，並以整體開發方式辦理。 2. 為鼓勵集中留設公共設施用地，若採跨區整體開發，集中留設公共設施用地，得酌減5%公共設施用地。 3. 本案於完成審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請雲林縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議，延長開發期限。 4. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依法定程序重新辦理。 5. 訂定開發期限，以加速開發。	1. 機關用地尚未徵收，鎮公所未有徵收開闢計畫，故一併檢討，以維人民權益。 2. 配合鄰近地區發展需求變更之。 3. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。 4. 為鼓勵集中留設公共設施用地訂定獎勵措施。 5. 訂定開發期限，以加速開發。	考量機關用地尚未徵收及開闢，本案並維持原計畫，並納入雲林地專案盤檢討論。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二五	三九、人7	機九東側油明570-A假分割地	加油站用地(0.0046)	乙種工業區(0.0046)附帶條件：依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定繳納30%回饋金。於發布實施3年內繳納。	1. 上開土地被鄰宅侵佔多年，面積約佔房屋基地1/3，如訴請拆屋還地，恐危及房屋安全執行上有困難。 2. 依中國石油股份有限公司與地主協商方式變更。 3. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。	照縣政府核議意見通過。
二六	三九	計畫區內加油站一、二	加油站用地(0.3405)	加油站專用區(0.3405)	配合公營事業民營化政策予以變更之，以符實際。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府查明該加油站有無依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用，若有則應於核定前提出適當捐贈或其他附帶事項，並簽訂協議書納入計畫書後報核定，否則不得作相關商業使用。
二七	逾5、逾7、逾10、逾15	計畫區側尾糖廠宿舍	住宅區(4.8365) 道路用地(0.6967)	第一種糖業風貌專用區(5.5332)	為保留虎尾糖廠原有風貌及文化規，不被破壞與周邊紋理有整體性，需原景觀完整。	1. 請雲林縣政府補充或免回饋規定及理由書中敘明建議。依府司議，關副司書。 2. 本案建議依府司議，關副司書。將相紀錄納入中。
			乙種工業區(44.0077)	第二種糖業風貌專用區(44.0077)		

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二八	逾6、逾8	修正虎尾都市計畫市場(二)為區條帶	附件：應另擬定計畫置公用具平事務並計畫發後照	附帶條件：應另擬定計畫置公用具平事務並計畫發後照	1. 所回饋提供之公共設施面積狹小、管理不易。 2. 依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」所回饋之公共設施用地未超過500m <sup>2</sup> 得改以折算代金方式抵充。	照縣政府核議意見通過。
二九	逾13	機五東南角	機關用地(仁愛段346、347、348地號)(0.0194)	行政區(0.0194)	該地區目前為中國國民黨虎尾黨部使用，非屬政府機關故變更之，以符實際。	請雲林縣政府補充說明區劃使用規定，提請大會討論。
三十	逾16	布袋戲館西北側	廣場兼停車場(0.3777)	停車場用地(0.3777) 附帶條件：做立體使用，須經本縣都市設計審議會審議通過，始得建築。	1. 為改善布袋戲館周邊停車問題。 2. 做立體使用須經本縣都市設計審議會審議避免對鄰近土地使用及景觀產生衝擊。 3. 為配合依促進民間參與公共建設法設置公共設施，修訂土地使用管制內容。	照縣政府核議意見通過。
三一	三一	計畫區道路截角	圓弧截角	切線截角(部分除計外，詳圖)	虎尾都市計畫原計畫圖計畫均為圓弧截角，現行道角(部分除外)為執行依據，故將圓弧截角(部分除外)以符合實際。	本案屬都市計畫圖重製，請列表示意圖，並納入計圖敘明，照縣政府核議意見通過。
三二	三二	都市防計	未訂定	增訂	依據本計畫區實質發展內容，研擬都市防計畫。	照縣政府核議意見通過。
三三	三三	土地使區管制畫	已訂定	修訂	配合土地使用計畫內容及現行相關法令規定修訂。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
三四	三四	分期發展 分區計畫	已訂定	修訂	為有效推動本計畫都市發展趨勢，依都市發展及地方財力負擔，修訂分期分區發展計畫。	照縣政府核議 意見通過。
三五	三五	業務及 財務計畫	未訂定	增訂	依分期分區發展計畫訂定，作為都市建設之參據。	照縣政府核議 意見通過。

附表二 變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂綜理表

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
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之二條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第十二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則條文修正。	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；惟建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之二百二十。	鼓勵整體開發，增加留設開放空間。	維持原計畫。
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；惟建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百五十。	鼓勵整體開發，增加留設開放空間。	維持原計畫。
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。	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。	未修正(同原條文)。	照縣政府核議意見通過。
五、文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	五、文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	未修正(同原條文)。	照縣政府核議意見通過。
	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。	增訂，依縣府訂定統一標準。	照縣政府核議意見通過。
	七、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	增訂。	請配合變更內容第十案修正為「電力事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
	八、(一)第一類型電信專用區： 1. 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 2. 電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用： (1) 經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 (2) 電信必要附屬設施： I 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 II 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 III 員工托育中心、員工幼稚	增訂，依中華電信股份有限公司專案通盤檢討所訂定原則類型辦理。	照縣政府核議意見通過。

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
	<p>園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p><u>IV其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>(3)與電信運用發展有關之設施：</u></p> <p><u>I網路增值服務業。</u></p> <p><u>II有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>III資料處理服務。</u></p> <p><u>(4)與電信業務經營有關之設施：</u></p> <p><u>I電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>II電信器材零售業。</u></p> <p><u>III電信工程業。</u></p> <p><u>IV金融業派駐機構。</u></p> <p><u>(二)第二類型電信專用區：</u></p> <p>1. 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>2. 電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用：</p> <p><u>(1)經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</u></p> <p><u>(2)電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>I研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u></p> <p><u>II教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u></p> <p><u>III員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工。</u></p> <p><u>IV其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>(3)與電信運用發展有關之設施：</u></p> <p><u>I網路增值服務業。</u></p> <p><u>II有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>III資料處理服務。</u></p> <p><u>(4)與電信業務經營有關之設施：</u></p> <p><u>I電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>II電信器材零售業。</u></p> <p><u>III電信工程業。</u></p> <p><u>IV金融業派駐機構。</u></p> <p>3. 第二種電信專用區另得為下列規定之使用，但供使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一：</p> <p>金融保險業、一般批發業、一般</p>		

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
	零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。		
	<p>九、(一) 1. 第一種古蹟保存區維持現有建築物之建蔽率及容積率，未來可維修，不得增改建。 2. 適用其他相關法令規定。</p> <p>(二) 第二種古蹟保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。</p>	增訂，依增加古蹟保存區及分類不同訂定。	除分區名稱併變更內容第十二案修正外，其餘照縣政府核議意見通過。
	<p>十、(一) 第一種糖業風貌專用區： 1. 建蔽率 60%，容積率 200%。 2. 第一種糖業風貌專用區主要供具地方特色且與台糖產業活動有關之商業服務、居住等相關活動及設施之使用，是以本區之土地使用，以供居住及居住有關之零售業、生活雜貨等服務業、生活藝術、民風餐飲等產業活動為主，其允許使用及活動項目如下： (1) 住宅 (2) 一般服務業 (3) 日常用品零售業 (4) 餐飲業 (5) 文化藝術社團 (6) 匠師傳承工作室 (7) 具地方特色之旅館或住宿設施 (8) 其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之設施 上述許可使用及活動項目並應排除與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動，如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋等，或經雲林縣都市計畫委員會審查認應排除者。</p> <p>(二) 第二種糖業風貌專用區： 1. 建蔽率 70%，容積率 210%。 2. 第二種糖業風貌專用區主要供具地方特色且與台糖產業活動有關之工業、商業服務等相關活動及設施之使用，是以本區之土地使用，以供工業及工業有關之製造業、零售業貨等服務業、生活藝術、民風餐飲等產業活動為主，其允許使用及活動項目如下： (1) 供公害輕微之工廠與其必要設施及工業發展有關設施。 (2) 公共服務設施及公事業設施。 (3) 糖業藝術館、糖業博物館等社會教育設施。</p>	增訂，配合糖業風貌專用區劃設，增訂土地使用管制要點。	除依協調會決議刪除「該專用區應整體規劃並得分期開發」外，其餘照縣政府核議意見通過。



原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
	<p>(4) <u>一般零售業、一般服務業及餐飲業。</u></p> <p>(5) <u>一般事務所及自由職業事務所。</u></p> <p>(6) <u>運動設施。</u></p> <p>(7) <u>文化藝術社團。</u></p> <p>(8) <u>匠師傳承工作室。</u></p> <p>(9) <u>具地方特色之旅館或住宿設施。</u></p> <p>(10) <u>其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之設施。</u></p> <p><u>上述許可使用及活動項目並應排除與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動，如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋等，或經雲林縣都市計畫委員會審查認應排除者。</u></p> <p><u>為確保糖業風貌專用區之建築風貌及本計畫區之都市品質，該專用區應整體規劃並得分期開發，雲林縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目及參考該府所訂都市設計條文另研擬都市設計準則，依該準則審查上開分區之建築物及各項設施規劃，並俟審查通過後始准發照建築。</u></p>		
	<p><u>十一、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</u></p>	<p>增訂，土地使用分區增加行政區，比照原機關用地管制。</p>	<p>除分區名稱併變更內容第二十九案修正外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>
<p>六、機關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二百五十。</p>	<p><u>十二、機關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二百五十。</u></p>	<p>1. 未修正（同原條文）。 2. 調整點次編號。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
<p>七、市場用地之建築物及土地使用依下列規定： (一) 批發市場建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。 (二) 零售市場建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p><u>十三、市場用地之建築物及土地使用依下列規定：</u> (一) <u>批發市場建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。</u> (二) <u>零售市場建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。</u></p>	<p>1. 未修正（同原條文）。 2. 調整點次編號。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
<p>八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五</p>	<p><u>十四、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五十，高中(職)之容積率不得大於百分之二百。</u></p>	<p>1. 未修正（同原條文）。 2. 調整點次</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
十、高中(職)之容積率不得大於百分之二百。		編號。	
九、加油站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八十。	<p>十五、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，容許使用內容規定如下：</p> <p>(一) 加油站專用區之使用依「加油站設置管理規則」為準，以汽油、柴油、煤油及小包裝石油產品之供售為主，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定無需辦理回饋。</p> <p>(二) 加油站專用區如需申請設置附屬設施兼營便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等其他營利事項時，應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定回饋30%公共設施用地。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以當時申請建築執照或變更使用執照當期公告土地現值折算代金方式抵充。回饋時機應於建築執照核發前完成代金繳納，其屬建築物用途變更者，則經申請變更使用執照審查通過、於核發使用執照前繳納回饋金後，始得發給使用執照。</p>	<p>1. 配合加油站用地變更為加油站專用區修正。</p> <p>2. 調整點次編號。</p>	併變更內容第二十六案。
	<p>十六、1. 社教用地供圖書館、展演廳等社教機構使用，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>2. 社教用地之建築基地，將來申請建築時，應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</p> <p>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	增加條文文字內容，以更符和原意。	照縣政府核議意見通過。
	<p>十七、停車場用地之建蔽率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：百分之十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之八十。</p> <p>其容積率不得超過下列規定：</p> <p>(一) 平面使用：其附屬設施百分之二十。</p> <p>(二) 立體使用：百分之九百六十。</p> <p>停車場用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置下列使用：</p> <p>(一) 藝文展覽表演場所</p> <p>(二) 餐飲服務</p> <p>(三) 商場使用（限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服</p>	增訂。	停車場用地之使用得依其他相關規定辦理，故本條文刪除。

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
	<p>務業、自由職業事務所、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關)</p> <p>(四) 超級市場</p> <p>(五) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站</p> <p>(六) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場</p> <p>(七) 休閒運動設施</p> <p>(八) 旅館</p> <p>(九) 自行車、機車租賃業</p> <p>作前項使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</p> <p>作第三項第二款、第三款、第四款、第八款使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>停車場用地申請立體使用，並須提經本縣都市設計審議委員會審議通過始得發照建築。</p>		
<p>十、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之百分之一百五十為限。</p>	<p>十八、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法及都市更新條例辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之百分之一百五十為限。</p>	<p>1. 增加相關法令以周延。</p> <p>2. 調整點次編號。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
<p>十一、</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	<p>十九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>配合現行法令規定修訂條文內容。</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則第三十四條之三，建議修正(二)部分內容：「...但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。...」外，其餘照縣政府核議意見通過。</p>

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見										
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p>												
	<p>二十、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發之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(如下表)。</p> <table border="1" data-bbox="539 1064 995 1339"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 --250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項以外地區之停車設置規定依建築技術規則相關規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1 --250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推	---	<p>1. 增訂。停車空間需求增列建築物附設停車空間相關規定。</p> <p>2. 因應停車空間需求增列建築物附設停車空間相關規定。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準												
1 --250 平方公尺	設置一部												
251-400 平方公尺	設置二部												
401-550 平方公尺	設置三部												
以下類推	---												
	<table border="1" data-bbox="493 1473 1070 1883"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區</td> <td>應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>應自計畫道路境界線至少退縮5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2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	住宅區 商業區	應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	工業區	應自計畫道路境界線至少退縮5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2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>1. 增訂。</p> <p>2. 配合相關法令增加建築退縮規定。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>				
分區及用地別	退縮規定												
住宅區 商業區	應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，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。												
工業區	應自計畫道路境界線至少退縮5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2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												

原條文	新條文	修正理由	本會專案小組初步建議意見
	<p><u>其他土地使用分區及公共設施用地</u> 應自計畫道路境界線至少退縮5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2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>二一、有關退縮建築規定如下：            (一) <u>於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000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，其退縮建築依下表規定辦理：</u>            (二) <u>前項以外地區之退縮建築依建築技術規則相關規定辦理。</u></p>		
<p>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。</p>	<p>二二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>1. 條文內容修正。 2. 調整點次編號。</p>	<p>建議修正條文為：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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。</p>
<p>十三、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。</p>	<p>二三、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>1. 條文內容修正。 2. 調整點次編號。</p>	<p>照縣政府核議意見通過。</p>

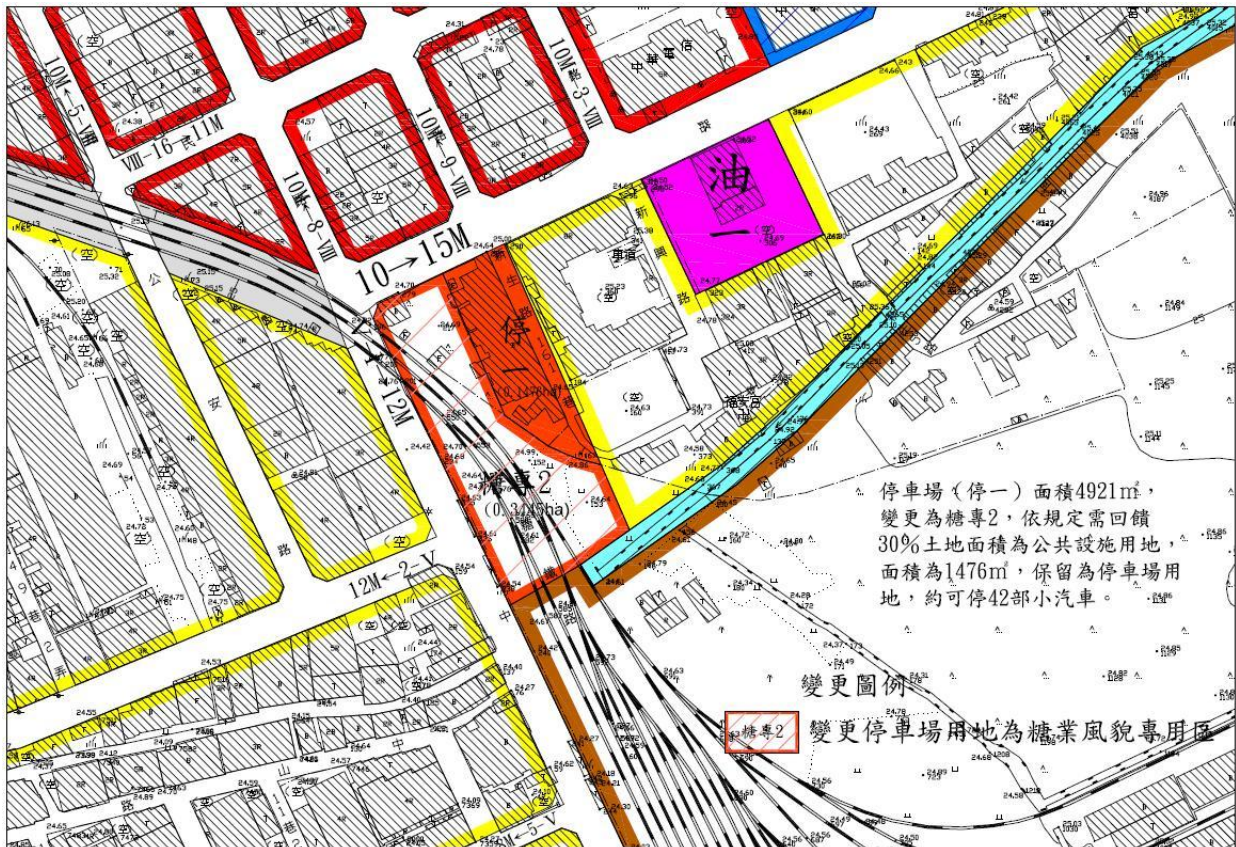
附表三 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕 1	台灣糖業股份有限公司雲林區處本公司所有虎尾糖廠區(都市計畫分區為乙種工業區面積約計44.5公頃、住宅區面積約計5.14公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司現作為宿舍區(原都市計畫分區為住宅區)使用土地,現況大部分為空地,為加速土地利用及開發,並促進本區之都市發展,本公司業已規劃作為自建開發用地,本次雲林縣政府未考量地主意願及權益,且未審慎評估地區發展需求及影響下,於第186次縣都市計畫委員會決議變更為第一種糖業風貌專用區,並於土地使用管制規則限縮使用項目,且規定需整體規劃得分期開發限制,又其允許使用及活動項目須經雲林縣都市計畫委員會審議許可,且須俟審查通過後始准發照建築等規定,嚴重限制變更範圍內土地開發利用且無獎勵措政策,與原虎尾都市計畫之住宅區土地相較,已損及本公司權益,且不符比例原則,因變更並無實益僅徒增管制,爰陳情反對變更。</li> <li>2. 雲林縣政府未考量地主意願及權益,且未審慎評估本公司實際營運需求及影響下,於第186次縣都市計畫委員會決議變更虎尾糖廠及周邊所有乙種工業區土地為第二種糖業風貌專用區,並因變更範圍本公司現仍作為重要製糖生產工業使用,其用途及土地使用管制符合現都市計畫之相關法令規定,應無檢討之必要,又本案變更,除於土地使用管制規則限縮使用項目外,且增訂需整體規劃得分期開發限制,並規定其允許使用及活動項目須經雲林縣都市計畫委員會審議許可,且須俟審查通過後始准發照建築,已嚴重影響本公司新、增及改建製糖生產設施、廠房及廠區土地開發利用,亦不符都市計畫使用分區劃設之旨意,變更僅徒增管制且無相關獎勵政策,已損及本公司權益且不符比例原則,爰陳情反對變更。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議仍維持原計畫為住宅區。</li> <li>2. 建議仍維持原計畫為乙種工業區。</li> </ol>	併變更內容第二十七案。
逕 2	蔡元章、石彩鳳、蔡瓊慧等3人虎尾鎮東興段708、709、710、725、726等5筆土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地編定為市場預定定擱置將近20年,均未開闢使用,面積狹小,管理不易無法使用而建議撤銷原計畫多年無下文。</li> <li>2. 陳情人所有土地向銀行貸款,惟被編為市場預定地,致無法興建房屋或將建地出售,以便得款償還銀行,俾免負荷鉅額利息。</li> <li>3. 今年興建之德興零售市場約只有一半營業,一半閒置,二百公尺內又有黃昏市場,況且西市場已關閉,並無需再開闢此市場必要,因陳情人夫妻年邁已無能力維生,一旦無力償付銀行之利息將被法院拍賣,其地價貶值,損失嚴重,無奈只有再度陳情。</li> </ol>	請撤銷原編定市場用地,以維人民權益,並繁榮地方,至感德便。	併變更內容第二十八案。
逕 3	雲林縣政府新生路與中山路交叉口停車場用地(停一)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原計畫停車場用地(停一)劃設至今尚徵收未開闢,土地屬台糖公司所有,為虎尾糖廠之一部分。</li> <li>2. 現況為台糖火車進出糖廠軌道之一部分,由於虎尾糖廠為目前台糖公司唯二尚有在製糖之糖廠,製糖其間甘蔗原料均仰賴此火車路線運送</li> </ol>	建議併同虎尾糖廠變方案予以變更為糖業風貌專用區(糖專二),並依	照縣政府會中所提變更方案通過(如附圖)。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
		<p>原料，故實不宜廢除，尚有保留之必要。</p> <p>3. 配合本次檢討虎尾糖廠由原乙種工業區予以變更為糖業風貌專用區之整體規劃，予以納入整體考量一併變更之。</p> <p>4. 配合「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」予以回饋。</p>	<p>規定回饋30%土地面積為公共設施用地，面積約為1476 m<sup>2</sup>，保留為停車場用地（詳附圖）。</p>	

附圖



第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 103 年 3 月 21 日第 191 次會議、103 年 4 月 30 日第 192 次會議、103 年 7 月 3 日第 193 次會議審議通過，並准雲林縣政府 103 年 9 月 25 日府城都二字第 1037706177 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 26 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，經簽奉核可，由林委員秋綿、何前委員東波、蘇委員瑛敏、邱委員裕鈞、王委員靚琇等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 103 年 11 月 4 日、104 年 3 月 9 日、104 年 10 月 30 日及 105 年 1 月 19 日召開 4 次會議後，獲致具體建議意見，並經雲林縣政府 105 年 3 月 30 日府城都二字第 1053602237 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

一、本案除下列各點外，其餘准照雲林縣政府 105 年 3 月 30 日府城都二字第 1053602237 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後之計畫書、圖內容通過，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) 綜合意見

專案小組建議意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
<p>五、變更內容明細表原編號2、原編號3、原編號4、原編號9及原編號11，變更後開發方式係採市地重劃方式辦理整體開發，請依下列各點辦理。</p>		<p>請依本會專案小組初步建議意見五(三)(四)辦理。</p>
<p>(一)本部目前推動之公共設施用地專案通盤檢討係以單一或跨不同計畫區作檢討後，將部分公共設施保留地變更為可建築用地，以取得計畫區內其他尚未取得公共設施保留地，並在共同負擔(公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔)應不低於50%原則下辦理。</p> <p>1. 變更內容明細表原編號11，「文安國小東側附近地區之市地重劃可行性評估報告書(修正版)」，平均重劃總負擔比率為50.02%(公共設施用地負擔比率41.94%+費用負擔平均負擔比率8.08%，區內土地所有權人可配回土地之平均比率為49.98%)，符合公共設施專案通盤檢討案規定，惟土地所有權人參與重劃意願調查結果，問卷回收率28%偏低且同意參與比例僅24%偏低，請依初步建議意見五(三)辦理並調查居民意願後，如調查居民意願仍過低，則維持原計畫，<b>提大會說明</b>。</p> <p>2. 變更內容明細表原編號9，「原文小二用地附近地區之市地重劃可行性評估報告書(修正版)」，平均重劃總負擔比率為50.15%(公共設施平均負擔比率36.15%+費用平均負擔比率13.99%，區內土地所有權人可配回土地之平均比率為49.85%)，符合公共設施用地專案通盤檢討案規定，土地所有權人參與重劃意願問卷調查結果，問卷回收率49.52%且同意參與比例48.57%，惟請依初步建議意見五(三)辦理，<b>提大會說明</b>。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 有關變更內容明細表編號11，文安國小東側附近地區土地所有權人參與重劃意願調查，經再行重新徵詢土地所有權人意願，目前問卷回收率已達60%，且同意參與比例亦達60%，不同意比例為4%，詳見補充資料一(本案整體開發地區可行性評估)。</p> <p>2. 有關變更內容明細表編號9，原文小二附近地區土地所有權人參與重劃意願調查，經再行重新徵詢土地所有權人意願，目前問卷回收率已達54.11%，回函亦全數同意參與，比例亦達54.11%，詳見補充資料一(本案整體開發地區可行性評估)。</p>	
<p>(二)東南側乙種工業區及西北側乙種工業區部分：</p>		
<p>1. 變更內容明細表原編號2及原編號3，「東南側乙種工業區(修正版)」，平均重劃總負擔比率約45.51%(公共設施用地負擔比率26.8%+費用平均負擔比率18.71%，區內土地所有權人可配回土地之平均比率為54.49%)，惟土地所有權人參與重劃意願調查結果，問卷回收率僅10%偏低且同意參與比例88%偏低，請依初步建議意見五(三)辦理並調查居民意願後，<b>提大會說明</b>。</p> <p>2. 變更內容明細表原編號4，「西北側乙種工業區及附</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 有關變更內容明細表編號2、3，東南側乙種工業區及附近地區相關辦理情形說明如下： (1)由於本案土地所有權人數多達340人，為說明規劃內容與了解地主參與開發意願，</p>	

專案小組建議意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
<p>近地區之市地重劃可行性評估報告書(修正版)」，平均重劃總負擔比率約 47.57%(公共設施平均負擔比率 31.23%+費用平均負擔比率 16.34%，區內土地所有權人可配回土地之平均比率為 52.43%)，惟土地所有權人參與重劃意願調查結果，問卷回收率僅 8.96%偏低且同意參與比例 33.33%偏低，請依初步建議意見五(三)辦理並調查居民意願後，<u>提大會說明</u>。</p>	<p>本案雲林縣政府除於 104 年 5 月、7 月寄發意願調查問卷外並配合於 104 年 7 月 31 日辦理地主說明會，詳見本案計畫書附錄五-3(本案整體開發地區雲林縣政府地政處可行性評估同意函)及本次回應及補充資料附件二-3(本案整體開發地區雲林縣政府地政處可行性評估同意函)。</p> <p>(2)目前本案雲林縣政府擬採公辦市地重劃方式辦理開發，並已配合編列相關預算辦理中，未來涉及土地所有權人參與開發之規定比例，將依據市地重劃相關法令規定辦理。</p> <p>2. 有關變更內容明細表編號 11，文安國小東側附近地區相關辦理情形說明如下：</p> <p>(1)由於本案土地所有權人數 67 人，為說明規劃內容與了解地主參與開發意願，本案雲林縣政府除於 104 年 5 月、7 月寄發意願調查問卷外並配合於 104 年 7 月 31 日辦理地主說明會，詳見本案計畫書附錄五-3(本案整體開發地區雲林縣政府地政處可行性評估同意函)及本次回應及補充資料附件二-3(本案整體開發地區雲林縣政府地政處可行性評估同意函)。</p> <p>(2)本案未來涉及土地所</p>	

專案小組建議意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
	有權人參與開發之規定比例，將依據市地重劃相關法令規定辦理。	
<p>(三)請提供縣府市地重劃主管機關認可之可行性評估相關文件(含財務計畫、如公共設施負擔比例超過 45%應出具當地居民意願資料、平均重劃總負擔比例【包含公共設施用地平均負擔比例及費用平均負擔比例】、土地所有權人可配回土地比例、土地使用分區配置圖等資料)，並請刪除計畫書內私人自辦市地重劃相關文字內容(例如：第 5-13 頁：「開發主體：私人自辦」等)，供本會審議之參考；如提請本會審議通過時，請納入計畫書附錄，以利查考。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已刪除計畫書內私人自辦市地重劃相關文字內容，詳見計畫書 5-13 頁(第五章 貳、都市發展目標與構想)。</li> <li>2. 本案縣府市地重劃主管機關認可之可行性評估相關文件詳見本次回應及補充資料第 20 頁(附件二-4 本案整體開發地區雲林縣政府地政處可行性評估同意函)。</li> <li>3. 本案如經大會審議通過，相關文件將配合納入補充相關資料於計畫書辦理。</li> </ol>	
<p>(四)本案如經提請大會審議通過時，後續應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，並納入變更內容敘明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於雲林縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，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 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</li> <li>2. 委員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。</li> <li>3. 配套措施及辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫，先行辦理擬定細部計畫。</li> </ol> </li> </ol>	遵照辦理。	





新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
2-2	交流道東側乙種工業區	乙種工業區 (25.18 公頃)	產業專用區 (20.05 公頃) 道路用地 (2.38 公頃) 園道用地 (0.18 公頃) 公園用地 (2.31 公頃) 加油站專用區 (0.26 公頃)	1. 強化原乙種工業區及週邊發展機能。 2. 建立原乙種工業區與週邊交通運輸線系統。 3. 建立整體開發地區系統。 4. 依據實地現況、需求、財務可行性以地主權益。	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內涵修正內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本會初步意見送書、通過。
2-3	石牛溪北側宗教專用區	宗教專用區 (0.0043 公頃)	公園用地 (0.0043 公頃)	配合建立整體公園系統，微調專用區範圍。	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內涵修正內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本會初步意見送書、通過。
2-4	石牛溪北側及貨物轉運中心區西南側農業區	農業區 (3.69 公頃)	產業專用區 (2.22 公頃) 宗教專用區 (0.0032 公頃) 公園用地 (0.84 公頃) 道路用地 (0.63 公頃)	1. 強化原乙種工業區及週邊發展機能。 2. 建立原乙種工業區與週邊交通運輸線系統。 3. 建立整體開發地區系統。 4. 整合南側鄰近河川農業區地，進行週邊地區整體發展規劃。	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內涵修正內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本會初步意見送書、通過。
2-5	交流道東側乙種工業區	道路用地 (6.82 公頃)	產業專用區 (3.44 公頃) 乙種工業區 (0.83 公頃)	1. 強化原乙種工業區及週邊地區整體	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內涵修正內容明細表	准照雲林縣政府依據

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	處理情形	本會決議
		原計畫 (頃)	新計畫				
			公頃)及附帶條件( <ol style="list-style-type: none"> <li>應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。</li> <li>自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之30%地乘以其毗鄰地區同土地之平均公告現值折算代金方式抵充。</li> </ol>	發展機能。 2. 建立原乙種工業區與週邊地區交通運輸線系統。 3. 整合南側緊鄰河川區之農業區，進行地區整體開發。 4. 建立整體公園綠地及園道系統。 5. 考量後續開發作業之可行性與現況所有權人意願，既有建築物與廠房發展密集區(附帶條件乙種工業區)不納入整體開發範圍。		編號 2-1 辦理。	本會專小組建議送計畫圖、本案初議所書通過。
			農業區 (0.19 公頃) 宗教專用區 (0.0033 公頃) 加油站專用區 (0.02 公頃) 公園用地 (0.45 公頃) 園道用地 (1.89 公頃)				
2-6	交流道東南側乙種工業區	乙種工業區(11.27 公頃)	乙種工業區(11.27 公頃)及附帶條件( <ol style="list-style-type: none"> <li>應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。</li> <li>自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之30%地乘以其毗鄰地區同土地之平均公告現值折算代金方式抵充。</li> </ol>	考量後續開發作業之可行性與現況所有權人意願，既有建築物與廠房發展密集區(附帶條件乙種工業區)不納入整體開發範圍。	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本案初議所書通過。
3-1	貨物轉運中心區及附近地區	整體開發範圍(12.19 公頃)及	整體開發範圍(12.19 公頃)及附帶條件(	1. 強化原貨物轉運中心區及週邊發展機	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料內容明細表編號 2-1	准照雲林縣政府依據本案





新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
3-3	貨物轉運中心區東側	貨物轉運中心區(0.44公頃)	產業專用區(0.44公頃)及附帶條件(應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋則」規定，自願捐獻式後築。 2. 自願捐獻代金數額應申請地乘區同代	考量後續開發之財務發展與土地權人建築發展(附帶條件乙種工業區)不開發範圍。	同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	修正資料同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本案小組初步意見所畫圖、通過。
3-4	貨物轉運中心區北側基督教墓園	貨物轉運中心區(0.53公頃)	宗教專用區(0.53公頃)	為使土地現況(基督教墓園)與區名稱相符，並利於後續開發，乃予變更。	1. 同變更內容明細表編號 2-1 辦理。 2. 依據縣政府民政處查核用地範圍(斗南鎮小東段 1164、1165、1166 地號等 3 土地範圍)係屬虎尾基督教長老教會於 66 年 3 月起即設置十字園，其係作為墓地使用，惟依據「殯葬管理條例」之規定，建議應劃設為殯葬專用區，該設施得繼續使用並不得增加高度或擴大面積。	修正資料同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本案小組初步意見所畫圖、通過。
3-5	貨物轉運中心區西側農業區	農業區(0.32公頃)	產業專用區(0.22公頃) 溝渠用地兼供道路使用(0.10公頃)	1. 原貨物轉運中心區銜接西側高速公路用地(中區工程處斗南	同變更內容明細表編號 2-1 說明。	修正資料同變更內容明細表編號 2-1 辦理。	准照雲林縣政府依據本案小組

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				<p>工務段)之農 業區範圍，進 行周邊地區 整體發展規 劃。</p> <p>2. 依據實地發 展現況、需求 予以劃設溝 兼道用地。</p>			<p>初步建議計 圖送書、通 過。</p>
3-6	貨物轉運中心區	貨物轉運中心區(1.48公頃)	<p>道路用地(0.60公頃)</p> <p>園道用地(0.80公頃)</p> <p>溝渠用地(0.08公頃)</p>	<p>1. 建立原貨物轉運中心區與週邊交通運輸系統。</p> <p>2. 建立整體開道系統。</p> <p>3. 依據實地發展現況、需求予以劃設溝渠用地。</p>	同變更內容明細表編號 2-1 說明。	修正資料內表內容編號 2-1 辦理。	<p>雲林縣政府專組建議送書、通過。</p> <p>照林府本案初議所送書、通過。</p>
3	交流道西側乙種工業區	<p>整體開發範圍(7.91公頃)及附帶條件(應由地主自行整理，並提供公共設施用地。)</p> <p>1. 應以市地重劃提供。</p> <p>2. 請雲林縣政府於完成審地後，先行擬具重劃圖說，送經地政處核辦，再送地政處核辦，送經地政處核辦後，再送地政處核辦。</p>	<p>整體開發範圍(7.54公頃)及附帶條件(應由地主自行整理，並提供公共設施用地。)</p> <p>1. 應以市地重劃提供。</p> <p>2. 請雲林縣政府於完成審地後，先行擬具重劃圖說，送經地政處核辦，再送地政處核辦。</p>	<p>1. 雲林縣政府於民國 101 年 1 月 5 日召開「高速公路斗南交流道附近乙種工業區調整計畫」聽取地主意見，經地議範圍以下：1. 避免既有設施... 2. 避免造成零星... 3. 計畫十四、北側農地應徵詢</p>	<p>1. 據雲林縣政府列席代表說明，本區廠商應依防治法、行政院環署 88 年 6 月 29 日(88)環署水字第 0042251 號函「公告應先防治措施之範圍及相關規定，自行設置水污染防治措施。」</p> <p>2. 建議本案除下列各點外，其餘核議見通過。</p> <p>(1) 請將前項理由</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 本案修正更及由計第 6-8 案(更內號)修正後，計容案 3 案，修正後性質已府重管，可評核市劃機認行估證文計第 5 頁(附件 5)。</p> <p>2. 本案修正後，計容案 3 案，修正後性質已府重管，可評核市劃機認行估證文計第 5 頁(附件 5)。</p>	<p>依小步意見(三)理其照縣所畫圖。</p> <p>除專組建議(四)辦外，其餘雲林縣政府送書、通過。</p>

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	處理情形	本會議
		原計畫	新計畫				
			3. 內都委審議通過紀錄文到3年內未能依照前項應重見辦理者，應依都市計畫程序辦理恢復使用分區。	<p>主意願，評估是否納入開發範圍，惟若有權人不同意開發範圍，則將調整範圍現況側邊界。」。</p> <p>2. 依前開會議紀錄檢送各土地所有權人意見書，多數同意擴大開發範圍，維持農業區使用。</p> <p>3. 依前開會議紀錄及土地所有權人意見，調整開發範圍西側、北側範圍至現況側溝邊界，原區內計畫道路並配合調整。</p> <p>4. 工業廠房是否需設置污染防治措施，應依水污染防治法、行政院環保署88年6月29日(88)環署水字第0042251號函「公告應先檢具水污染防治計畫之事業種類、範圍及規模」等相關規定辦理，乃</p>	<p>明。</p> <p>(2)請依初步建議意見(二)1、(三)、五(四)辦理，如經大會審議通過後，並請修正內容。</p>	<p>整發雲政估文 案開區縣地可評明。 本體地林府處性證件)</p>	<p>本會議</p>
	乙種工業區(0.41公頃)	道路用地(0.41公頃)					
	污水處理場用地(0.27公頃)	公園用地(0.25公頃) 道路用地(0.02公頃)					
	綠地用地(0.08公頃)	道路用地(0.08公頃)					
	道路用地(0.47公頃)	乙種工業區(0.10公頃) 農業區(0.37公頃)					



新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	處理情形	本會議
		原計畫	新計畫				
			(0.05 公頃)	地通盤檢討案」辦理。」之文字內容。 4. 請依初步建議意見七辦理。 5. 本專案小組會議中，江宗榮、黃櫻、女士、陳情、人、面、雲、提、考、下、組、會、論。	會審議通過後，並請修正內容及理由。 4. 逕向本部陳情意見2辦理。	府地政行政估文處性證明證(件)。	
9	市一、公(兒)三、機一、停車場及行人用地	—	<p>整體開發範圍(0.93 公頃)及附帶條件(</p> <p>1. 應辦理市地重劃後，始得發照建築。</p> <p>2. 請雲林縣政府於委平規市，主權條擬具書畫重劃通過後，再行送核；如無議文到地，主管者於明會審議通過後，再行送核。</p> <p>3. 內都委審議通過</p>	<p>1. 市一、公兒三、機一、停車場及行人用地自 66 年 8 月劃設以來，皆未使用，且計 100 年 20 日設施用會、斗、及無地市場之需求。</p> <p>2. 為促進土地所有權人權益，重新</p>	<p>建議本案請依五(二)1、(三)辦理，如市地重劃後，仍維持原意，則核並依五(四)辦理。</p>	<p>遵照辦理。本案權與意，行徵地權，問回收達 60% 意比達 60% 補充案開區性估)。</p> <p>1. 本有參劃調再新土有意前回已 % 意比達 % 補充案開區性估)。</p> <p>2. 本更正及</p>	<p>除請依小步意見(三)辦理，其餘照縣所畫圖。</p> <p>3. 案後內修變更容</p>

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	處理情形	本會議
		原計畫	新計畫				
			紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序辦理變更恢復使用。	使用。		由計畫第6-12頁(貳、變更內容)修正後，資已獲市府重管，可評性相關件，詳書附(本體地林府處性證件)。	
		市場用地(0.25公頃)	住宅區(0.25公頃)				
		停車場用地(0.26公頃)	住宅區(0.19公頃)				
			道路用地(0.03公頃)				
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.04公頃)				
		機關用地(0.14公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.10公頃)				
			道路用地(0.04公頃)				
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.19公頃)	住宅區(0.18公頃)				
			道路用地(0.01公頃)				
		人行步道用地(0.09公頃)	住宅區(0.05公頃)				
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.01公頃)				
			道路用地(0.03公頃)				

### (三) 逕向本部陳情意見


編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	處理情形	本會議
逕逾2	(黃櫻花江宗二、機二、公兒七及周邊道路用地)	<b>意見理由：</b> 1. 本案建請依據內政部營建署103.8.19內授營都字第1030809267號函所示「都市計畫規定應以市地重劃方式開發案件處理原則」會議記錄之修正內容	建議予以採納。 1. 建議依第1次專案小組會議意見七(比照內政部一致性原則辦理)，及變更之專案小組意見3(刪除備註欄文字內容)辦理。 2. 惟本計畫係主、細	同變更內容明細表編號9辦理。	遵照辦理。本案修正詳書6-11頁(貳、變更內容)	變更內容明細表編號8。

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	處理情形	本會決議
		<p>規定辦理。<u>前揭會議紀錄之修正內容</u>一：請雲林縣政府於雲林縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，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3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。<u>修正內容二</u>：委員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。</p> <p>2. 再者，雲林縣境內都市計畫辦理市地重劃案，並無需取得公共設施用地之地主出具同意書才得辦理市地重劃之案例，其只要達到「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定之面積及人數，即可辦理市地重劃相關業務程序，本案要求須取得公共設施用地之地主同意書，與內政部</p>	<p>合併計畫，故建議修正內政部都市計畫委員會第836次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」之部分文字內容如下：</p> <p>(1) 請雲林縣政府於完成內政部都委會審定後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請雲林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。</p> <p>(2) 內政部都委會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項規定辦理者，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。</p> <p>(3) 配套措施及辦理程序：</p> <p>1. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於計畫草案經本部都委會審定後，重劃開發單位即可依據審定之計畫草案內容，先</p>		案)。	

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	專案小組初步建議	處理情形	本會決議
		<p>都市計畫委員會決議之重劃原則不合，且對案內同意參加市地重劃之地主亦屬不公。</p> <p>3. 基上所述，本案建請依內政部 103 年 11 月 24 日 1032921234 函處理。</p> <p><b>意見內容：</b> 本案建請依內政部 103 年 11 月 24 日 1032921234 函處理。</p>	<p>行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</p> <p>II. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理計畫之發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p>			
逕逾 4	(林麗芳等 8 人)斗南鎮小東段 1140-23、~1140-25、1140-27~1140-31 地號等 8 筆土地	<p><b>意見理由：</b> 變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫一段，該部分還是小三角形，面積不大，且東邊有南北縱貫大道，西邊有斜形灌溉用水道，南北兩邊有貴單位所設計的大道，故我們這一小三角形用地有現有 10 公尺寬街道(正南北路)，通行足夠，不要浪費寶貴用地，和拆除建築物的慘狀，希望貴單位三思，封閉該段設計大道。</p> <p><b>意見內容：</b> 封閉該段設計大道。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 陳情位置位於交流道東南側乙種工業區範圍內，原計畫為編號二十-15m 號南北向道路用地，其周邊均為密集之建成區。</p> <p>2. 陳情位置及其附近地區新計畫已變更為附帶條件乙種工業區，採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後始得發照建築，並由土地所有權人自行開發。</p>		遵照辦案書第 6-5 頁(貳、變更內容)。	同變更內容表編號 2。
逕逾 7	(林詹月幸)斗南交流道西北側乙種工業區	<p><b>意見理由：</b> 1. 本人為斗南交流道乙種工業區地主(交流道西北側)，茲因本區在本次貴部都市計畫委員會審議之規劃圖，在旨揭位置規劃 12 米道路，因緊鄰原 4 米農路，重劃後變成 16 米道路。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 依 101 年 1 月 5 日召開之「高速公路斗南交流道附近特定區計畫乙種工業區計畫道路調整」協調會會議記錄：「二、... 整體開發範圍調整朝以下原則進行：3. 計畫區十四-12m</p>	同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案酌予採納。	遵照辦案書第 6-8 頁(貳、變更內容)。	同變更內容表編號 3。



編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	專案小組初步建議	處理情形	本會決議
		<p>2. 本案建議將旨揭道路，自農路邊界線起，規劃12米道路，亦即將原四米農路涵蓋在道路12米內。</p> <p><b>意見內容：</b> 懇請變更雲林縣斗南交流道乙種工業區內西側道路預定地之面寬，俾利進出人車通行，而避免意外發生，並降低公設負擔比例。</p>	<p>號道路西側、北側…重劃範圍調整至現況側溝邊界。」。</p> <p>2. 陳情範圍為緊鄰現況側溝西北側之寬約4m既成道路，予以納入整體開發範圍並向西北側調整計畫道路，可避免產生實際道路寬度不一情形。</p>			
逕逾8	(林宜岸)斗南交流道西北側乙種工業區	<p><b>意見理由：</b> 懇請撤銷雲林縣斗南交流道西北側乙種工業區內，本人所有座落小東段455等9筆土地之道路劃設，以維本人工廠之完整性，而利本人之蠅利生計，請鑒核。</p> <p><b>意見內容：</b> 1. 本人為斗南交流道乙種工業區地主(交流道西北側)，經營五金用品，因相關政府在本旨揭位置劃設南北向10米道路，致本人之廠房及倉庫一分为二，且上開建物被迫須全部拆除，影響本人之生計甚鉅。 2. 因本區街廓不大，已有12米之南北向道路，且原規劃之道路，其出口與本區東南側之轉彎處過近(約170米即有4個轉角)，嚴重影響交通安全，請撤銷原旨道路之規劃，俾增加本重劃案之可行。</p>	<p>建議錄案辦理，</p> <p>1. 考量原計畫道路確實穿越陳情範圍，且陳情範圍周邊街廓長約250公尺留設3個路口，對於交通運輸需求與交通安全而繁多。 2. 建議取消穿越陳情範圍計畫道路，周邊街廓再予整體規劃交通運輸。</p>	<p>同意採納雲林縣政府研析處理意見，本次修正調整規劃西北側乙種工業區土地使用計畫方案，為公兒用地面積，為1.0128公頃，大於報部審議方案面積0.9848公頃。</p>	<p>遵照辦案細表第6-8頁(貳、變更內容)。</p>	<p>同變更內容明細表編號3。</p>
逕逾11	(徐煌評)文小二、機二、公兒七及附近整體開發地區周邊	<p><b>意見理由：</b> 本案為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」文小二、機二、公兒七及附近整體開發地區，現計畫範圍於東</p>	<p>1. 查本案現行整體開發範圍僅納入機二、公兒七之北側、東側、南側、西側周邊等5段計畫道路之一半，公設共設施負擔比例</p>	<p>同變更內容明細表編號9辦理。</p>	<p>遵照辦案細表第6-11頁(貳、變更內容)。</p>	<p>同變更內容明細表編號8。</p>

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	專案小組初步建議意見	處理情形	本會決議	
	計畫道路，包含文小二東側計畫道路、機二公兒七北側、東側、南側、西側計畫道路	側、南側計畫範圍線，以道路中心為分界，但此分界方式於實際開發不僅造成道路工程施做困難，更無益於整體開發後提昇整體居住環境品質之要求。 <b>意見內容：</b> 建議調整計畫範圍如下圖，調整計畫範圍包含完整道路系統，不僅道路工程施做合理、維護通行需要，更能提昇整體環境，達到整體開發之目的。	為 32.34%。 2. 建議本案若經評估納入周邊計畫道路後，財務計畫尚屬可行(公共設施負擔約為 36.15%)，則基於考量整體交通系統之完整性，建議錄案辦理。		號 8 案)。		
							

(四) 專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會決議
逕逾 1	(林山田) 文安國小東側、東南側 8 公尺計畫道路範圍 (土地標示：斗南鎮文安段 338、342、571、598、599、600 地號)	意見理由： 本範圍計畫道路長期未能徵收開闢，影響周邊地區與文安國小居民以及學童交通通行機能，亦影響周邊土地利用效益。 意見內容： 建議將陳請範圍計畫道路範圍納入文安國小東側附近地區辦理整體開發範圍，一併取得道路用地以及開闢道路工程，強化鄰近地區交通運輸機能以及確保整體開發地區土地利用效益。	1. 本案陳情範圍係緊鄰本計畫區變更計畫內容第 11 案，文安國小東側附近整體開發地區周邊之計畫道路，現況皆未徵收開闢。 2. 考量本案計畫道路長期未能徵收開闢，影響周邊地區與文安國小居民以及學童交通通行機能，若能納入辦理整體開發範圍，將有助於強化鄰近地區交通運輸機能以及確保整體開發地區土地利用效益。 3. 考量提升附近地區公共設施服務品質，建議再予檢	同變更內容明細表新編號 9。

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會決議
			核本案整體開發範圍財務可行之前提下，建議本案將陳情範圍等周邊未開闢之計畫道路一併納入辦理整體開發。	
逕逾2	(張聰榮)小東段444、444-2、444-3、445、445-3	<p>意見理由：</p> <p>本人名下6筆土地小東段444、444-2、444-3、445、445-3於民國92年經貴府於變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)中規劃汽車修復專區變更為乙種工業區，同時將本人土地公告為污水處理廠用地。</p> <p>本人於民國67年即離鄉北上工作，平日忙於職場，無暇關心注意貴府針對本人土地所在區域之相關規劃公告內容，而未能及時反映本人之意見，致使本人之權益嚴重受損。</p> <p>本人已退休多年，本欲規劃返鄉，始發覺多年來，該工業區遲未開發，而本人之土地因被貴府規劃為工業區污水處理廠用地也無法善加利用。因此，基於提高土地利用效率，懇請貴府基於實際狀況，准予本人變更放寬名下土地使用名目限制，保障本人使用土地資產的權益。</p> <p>意見內容：</p> <p>開放高速公路斗南交流道特定區土地使用管制。</p>		同變更內容明細表新編號3。

二、雲林縣政府105年3月30日府城都二字第1053602237號函對105年1月19日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

(一) 綜合意見

專案小組意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
一、基於節省土地資源、保護農田並健全都市計畫區及約發展之原則，同意採納縣政府第2次專案小組所提下列各點「農業首都」發展規劃構想之相關名詞定義及本次回應資料修正計畫書內容。	遵照辦理。已依據歷次專案小組初步建議意見一，刪除有關變更農業區為生技園區或衛星農場等文字及圖表內容，詳見以下各	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

專案小組意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
	點計畫書補充及修正部分。	
(一)本計畫區配合「農業首都」發展規劃構想，係擬以計畫區內聯外交通動線便捷且具有完整坵塊之農業區為發展農業腹地，配合小東工業區之貨物轉運物流功能，以建構連結相關完整產業發展腹地並形成規模經濟，塑造本區為周邊地區都市與產業發展引擎，並納入計畫書敘明。	遵照辦理。已依意見納入計畫書敘明，詳見本案計畫書第5-7頁(第五章貳、都市發展目標與構想)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(二)「推動農業生技園區、住宅區內供衛星農場使用」，其係指本計畫區內聯外交通動線便捷，農業區腹地廣大肥沃，其可提供作為永續農業發展基地，且住宅區內務農居民多居住於其所有農場附近，住宅區可提供作為永續農業發展基地，與「農業首都」之達到生產、生活功能一致，非將農業區變更為農業生技園區或於住宅區內規劃衛星農場，請修正或刪除計畫書相關文字內容。	遵照辦理。 已依意見修正，詳見本案計畫書第5-7~5-8頁(第五章貳、都市發展目標與構想)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(三)「以既有小東工業區為中心，向周圍農業區擴充發展，提供適當區域空間供產業進駐發展」，其係為說明於現有農業區發展農業生技，塑造本區為周邊地區都市與產業發展引擎之構想，非變更農業區土地或擴大產業用地範圍，請刪除計畫書內容相關文字。	已依意見修正，詳見本案計畫書5-7頁(第五章貳、都市發展目標與構想)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(四)「表5-2 本計畫區產業發展實質規劃構想建議表」係本檢討案於實質檢討前所辦理之整體發展規劃階段所研提之都市及產業發展建議性質之構想，將農業區變更為農業生技園區之變更內容，請刪除上述相關圖表內容。	遵照辦理。已依意見修正，詳見本案計畫書5-10頁(第五章貳、都市發展目標與構想表5-2)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二、同意採納縣政府回應資料，依據虎尾鎮、斗南鎮戶政事務所95年至104年歷年人口統計數據資料，本計畫內實際人口數104年已達22,595人，且近十年人口數呈現微幅成長之趨勢，考量未來產業發展用地開發後吸引隻就業與居住人口，建議維持本計畫人口數為24,000人，另計畫區內相關人口資料，請補正。	遵照辦理。有關本案計畫人口相關資料已更新及修正，詳見計畫書第4-7~4-10頁(第四章伍、人口發展現況分析)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
三、同意採納縣政府回應資料，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第18條規定：「都市計畫定期通盤檢討變更土地使用分區規模達1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。」規定；本次檢討後已增加劃設5項公共設施用地達8.17公頃，前述5項公共設	遵照辦理。有關補足本案5項公共設施用地之辦理原則已補充敘明，詳見計畫書第4-18頁(二十一、計畫區開放性公共設施用地檢討分析)以及第6-3頁(四、公共設施用地檢討變更原則)。	請依照專案小組初步建議意見辦理。

專案小組意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
<p>施用地面積占計畫區總面積扣除農業區、河川區面積後之比例仍為 3.17%，尚屬不足，未來計畫區有相關整體開發地區或土地使用分區由低強度變更為高強度使用開發同時，將優先補足 5 項公共設施用地面積，惟請於細部計畫盡量補充前述 5 項公共設施用地面積，納入計畫書敘明。</p>		
<p>四、計畫書第 6-1 頁土地使用分區、公共設施用地、交通系統檢討變更原則，請配合本次檢討案內相關審決內容修正，並修正變更原則文字內容不一致部分(例如：住宅區變更原則載明，原計畫實際劃設住宅區 97.63 公頃，已足供未來發展所需，惟卻增列依鄰近土地使用為住宅區得變更之原則)。</p>	<p>遵照辦理。有關本案土地使用分區、公共設施用地、交通系統等檢討變更原則業已配合補充修正及敘明，詳見本案計畫書 6-1 ~6-4 頁(第六章 壹、檢討變更原則)。</p>	<p>准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>六、本次通盤檢討案將主要計畫與細部計畫應分別擬定，請依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第 17 條第 1 項、第 18 條、第 19 條及第 21 條規定辦理並依本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 091008427911 號令訂定都市計畫細部計畫審議原則辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>請依照專案小組初步建議意見，將土地使用分區管制要點納入細部計畫書，並案名一併修正為「變更高速公路斗南交流道附近特定區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。</p>
<p>一、 本次檢討案變更計畫內容，如超出公開展覽計畫書變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p> <p>二、</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>請依照專案小組初步建議意見辦理。</p>
<p>八、本次檢討案如經本會審定後，有關計畫內容得分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>請依照專案小組初步建議意見辦理。</p>
<p>九、本會 104 年 8 月 25 日審定：「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(部分農業區為滯洪池用地、溝渠用地、溝渠用地兼供道路使用，部分道路用地為道路用地兼供溝渠使用(配合「滴仔大排(虎尾區)系統-滴仔大排(虎尾區)治理計畫-安慶圳大排治理計畫」))案」案，惟計畫書第 4-4 頁水患災害章節內容未載明最新辦理進度，請查明補正。</p>	<p>遵照辦理。已配合補充納入本案相關資料，詳見計畫書第 2-1 頁(壹、實施經過)以及第 4-4 頁((三)水患治理)</p>	<p>准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

專案小組意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
十、計畫書內下列各點文字內容有誤，請修正。 (一)計畫書第4-5頁：「地形起伏如邱陵」，請修正為：「地形起伏如丘陵」。 (二)計畫書第5-3頁：「交通運輸導向(TOD)」，請修正為：「大眾運輸導向(TOD)」。	遵照辦理。已依意見修正相關文字，詳見計畫書第4-5頁(一、歷史沿革)、第5-3頁(課題三)	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
十一、建議本案除請依本會審決相關內容修正查復內容外，其餘同意採納雲林縣政府本次檢討案依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定查復資料內容。	遵照辦理。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

## (二) 變更內容明細表

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國100年	民國115年	配合「全國區域計畫」調整計畫年期。	建議准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
4	加油站用地	加油站用地(0.61公頃)	加油站專用區(0.61公頃)	1. 本計畫加油站用地劃設時，係遷就國營事業之特性，而劃設為公共設施用地，其已不符合都市計畫法規定之使用性質，為符合法制及活化利用，乃予變更為加油站專用區使用。 2. 如申請設置營利事項時，應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定辦理回饋。	1. 據雲林縣政府列席代表說明，如申請設置營利事項時，僅得供加油站相關本業使用，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，本案免予回饋。 2. 本案請將前述說明納入變更理由欄位敘明外，其餘准照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。本案修正後變更理由，詳計畫書第6-9頁(貳、變更計畫內容編號4案)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
5	垃圾處理場用地西側	農業區(0.02公頃)	垃圾處理場用地(0.02公頃)	本案變更範圍現況為虎尾鎮垃圾衛生掩埋場使用，為促垃圾處理場用地西側範圍	1. 據雲林縣政府列席代表說明，本案係辦理本計畫第3次通盤	遵照辦理。本案修正後變更理由，詳計畫	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				完整與合理化土地使用，爰予變更。	<p>檢討案時漏列虎尾鎮過溪子段876-291地號土地(面積255 m<sup>2</sup>)，本次變更係訂正本地區第3次通盤檢討案內容。</p> <p>2. 本案請將前述說明納入變更理由欄敘明外，其餘准照縣政府核議意見通過</p>	書第6-10頁(貳、畫內容編號5案)。	見所送計畫書、圖通過。
6	大工德商及近地	<p>私立高職用地(2.60公頃)</p> <p>農業區(0.38公頃)</p> <p>河川區(0.13公頃)</p>	<p>文教區(2.60公頃)</p> <p>文教區(0.38公頃)</p> <p>文教區(0.13公頃)</p>	<p>1. 大德工商位址土地查本計畫第三次通盤檢討計畫書列為「土地使用分區-私立高職」，再查原擬訂計畫、第一次、第二次通盤檢討計畫書皆列為「公共設施用地-私立高職用地」，顯係三通案誤植公共設施用地為土地使用分區，本計畫乃予調整。</p> <p>2. 為使土地使用現況與分區名稱相符，利於都市計畫管理與辨識，乃變更私立高職用地為文教區。</p> <p>3. 大德工商南側原計畫農業區及河川區配合土地使用現況、土地權屬及石牛溪之河川治理計畫地範圍，調整鄰該校南側之農業區及河川區為文教區，以</p>	<p>本案除下列各點外，其餘准照縣政府核議意見通過。</p> <p>1. 河川區變更為文教區(0.13公頃)部分，業提經本會第838次會議「高速公路斗南交流道附近特定區計畫(部分河川區，部分道路用地兼供河川使用為河川區兼供道路使用，部分批發市場用地為河川區，部分河川區為農業區)」審決在案，如發布實施者，請刪除本項變更內容。</p> <p>2. 左列變更理由4：「…並應請大德工商於內政</p>	<p>遵照辦理。本案修正後內容與理由，詳計畫書第6-10頁(貳、變更內容編號6案)。</p>	<p>准照雲林縣政府依據本案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				<p>使土地使用現況與分區名稱相符，並利土地整體使用。</p> <p>4. 變更農業區及河川區為文教區部分，考量大德工商現況已使用，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第二點規定，公共設施用地回饋比例由30%酌增為35%。並應請大德工商於內政部都委會審定前，出具願依前開原則規定辦理之同意書，並應於本案核定前與本府簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫。</p>	<p>都委會審定前，出具願依前開原則同意書，並應與本府簽訂協議書，否則本案應維持原計畫。</p> <p>都委會審定前，出具願依前開原則同意書，並應與本府簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫。</p>		
7	大東里活動中心	住宅區(0.04公頃)	機關用地(供鄰里性機關使用)(0.04公頃)	<p>本案變更範圍現況為大東里活動中心及辦公處使用，土地權屬為國有及鎮有，其中國有土地未辦理撥用程序，為配合現況及完成相關撥用程序，爰予變更。</p>	<p>建議准照縣政 府核議意見通 過。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
--	公兒十用地東側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.01公頃)	住宅區(0.01公頃)	<p>1. 經查公兒十用地東側樁位線及地籍線相符，計畫線與前二者不符，現況未徵收開闢。</p> <p>2. 公兒十用地自本計畫第一次通盤檢討劃設以來，其與東側住宅區間皆為一直線形，並無轉折。</p>	<p>由於本案係公兒十用地東側樁位圖錯誤，用產未涉及實質變更，建議刪除本項內容。</p>	<p>遵照辦理。本案係公兒十用地東側樁位圖繪及內容變更，將予刪除。</p>	<p>准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>





新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				規定辦理之同意書，且應於本案簽訂協議前，並應將變更計畫書，否則應維持原計畫。3. 本案變更乙種工業區及宗教專用區用地，應於臨道			
12	斗南鎮田頭段1292-1、1294-1、1295-1地號土地	農業區(0.21公頃)	宗教專用區(0.14公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.07公頃)	1. 本案符合本計畫宗專原則。2. 本案依「都市計畫回饋」第二點規定，回饋比例為30%，並請於雲林縣政府發文日起20日內，願依前開規定辦理之同意書，且應於本案簽訂協議前，並應將變更計畫書，否則應維持原計畫。3. 本案應扣除現有圍後，變更農業區為宗教專用區及公兒用地，應於臨道	1. 據雲林縣政府表示，本案係登記有案之公共設施用地，其回饋比例為30%。2. 建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦案計畫第6-14、12頁變更內容案。	准照雲林縣政府專案小組初步建議送計畫書、圖通過。
13	虎尾鎮平和厝段103-25、104-27、104-40地號土地	鐵路鐵塔用地(0.10公頃)	農業區(0.07公頃) 河道用地(0.03公頃)	1. 平和厝段103-25地號台電公司原規劃為#8鐵塔連接站，現已無設置輸電設施需求，回復為原農業區使用。2. 平和厝段104-27、104-40地號台電公司原規劃為#7鐵塔，現已無設置	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦案計畫第6-15、13頁變更內容案。	准照雲林縣政府專案小組初步建議送計畫書、圖通過。



新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
		高速公路用地兼供河川使用(0.01公頃)	剔除於本計畫範圍(併入「斗南都市計畫區」高速公路用地兼供河川使用)(0.01公頃)				
		道路用地(0.08公頃)	剔除於本計畫範圍(併入「斗南都市計畫區」道路用地)(0.08公頃)				
計畫面積 1367.00公頃	計畫面積 1362.07公頃						
15	批發市場用地東側及南側	批發市場用地(0.03公頃)	農業區(0.03公頃)	1. 批發市場用地係民國87年9月依斗南鎮有土地權屬範圍(重測並合併後為大段1332地號土地)辦理個案變更完成，經檢核計畫線及地籍線後發現原批發市場用地範圍東側及南側部分範圍非屬前開地號土地範圍。 2. 為確保土地使用之正確性，前開個案所載土地範圍外之土地乃予併鄰近分區(農業區)使用。	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦案計畫第6-16頁(貳、變更內容編號15案)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議書、圖通過。
16	社大東側與農業區之住宅區	農業區(0.15公頃)	住宅區(0.15公頃)	1. 本範圍經查原計畫擬定即已劃設為住宅區，歷次通檢皆未涉及本範圍變更，為配合原規劃旨，爰依原計畫擬定之住宅區與農業區區界位置訂正三通圖資之區界計畫線，訂正後之新計畫內容應為住宅區。 2. 本案性質屬計	建議本案准照縣政府核議意見通過。	遵照辦案計畫第6-16頁(貳、變更內容編號16案)。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議書、圖通過。

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
				畫圖訂正，依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」第三條第二款規定，免予回饋。			
17	私立高職用地西側	私立高職用地(0.0538公頃)	乙種工業區(0.0538公頃) (附帶條件： 1.應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。 2.自願捐獻代金其數額不得低於申請開發建築基地面積之30%土地乘價區段使用性之平均三年折式公告現值抵充。 3.本案應由雲林縣政府與土地所有權人於本案核定前簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫。)	1. 查小東段1051-1、1052地號土地業於74年8月建築完成(建號：小東段233、234號)。 2. 為使土地使用現況與分區名稱相符，利於都市計畫管理，且大德工商表示該範圍無使用計畫。	1. 建議同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案酌予採納，變更私立高職用地範圍內之陳情地號土地(面積538 m <sup>2</sup> )為乙種工業區，附帶條件： (1)應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。 (2)自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之30%土地乘價區段使用性之平均三年公告現值折算代金方式抵充。 (3)本案應由雲林縣政府與土地所有權人於本案核定前簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫私立高職用地。	遵照辦理。本案計畫第6-17頁(貳、圖號17)內容編號。	准照雲林縣政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	雲林縣政府情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
					2. 同變更內容明細表編號7辦理。		
18	交流道側工與省道側電台對面 西北側工業區一，公路側電台對面	農業區(0.0779公頃)	宗教專用區(0.0779公頃)及附帶條件 1. 建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之六十。 2. 本案應捐贈公共設施用地，其面積不得低於土地面積百分之五(考量本案共設設施面積不足，以繳交金方式辦理)。 3. 應檢附願依「雲林縣宗教專用區檢討原審議之同意書，且應於核林訂並畫否原計畫。」(雲林縣宗教專用區檢討原審議之同意書，且應於核林訂並畫否原計畫)。	1. 本案符合「雲林縣都市計畫宗教專用區檢討原則」規定辦理。 2. 俾利民政單位管理宗教設施，落實土地使用管制。	1. 本案依據「雲林縣宗教專用區檢討變更審議原則」，得申請變更宗教專用區，建蔽率為50%，容積率為150%，本案應捐贈公共設施比例為40%。 2. 本案同變更附帶條件：應於報部核前與雲林府簽訂完持原計畫。	遵照辦案第6-17、18頁(更容案)。	准照雲林縣政府依據本會初步建議書、圖通過。
19	土地使區管分制要點	已訂定	修訂	配合相關法令修正、本次變更及實際發展需要，予以修訂。	同初步建議意見六辦理。	遵照辦案第6-20頁(表6-2)。	請依初步建議六辦理。

(三) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
逕逾1	斗南鎮小東段1051-1、1051-2、1052地號土地(旺財興業有限公司)	<p><b>意見理由：</b></p> <p>1. 茲為旺財興業有限公司所有土地斗南鎮小東段 1051-1、1051-2、1052 三筆土地於 103 年分區使用證明書編定部份為私立高職用地。</p> <p>2. 本公司自 74 年地上建築物完成以來一直從事鋼鐵加工，因資金需求長年皆抵押予銀行，今經銀行通知部份為私立高職用地與銀行擔保品規定不符，致影響貸款金額甚鉅。</p> <p><b>意見內容：</b></p> <p>請於通盤檢討時，將斗南鎮小東段 1051-1、1051-2、1052 三筆土地全部調整為工業區。</p>	<p>建議酌予採納。(建議納入變 7 案辦理，變更私立高職用地範圍內之陳情地號土地(面積 538 m<sup>2</sup>)為乙種工業區，附帶條件：</p> <p>1. 應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。</p> <p>2. 自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之 30% 土地乘以毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>3. 本案應由雲林縣政府與土地所有權人於本案核定前簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫。)</p> <p>原因：</p> <p>1. 為使土地使用現況與分區名稱相符，利於都市計畫管理，且大德工商表示該範圍無使用計畫，同意依陳情人意見辦理。</p> <p>2. 小東段 1051-1、1052 地號土地已於 74 年 8 月建築完成(建號：小東段 233、234 號)。</p>	<p>1. 建議同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案酌予採納，變更私立高職用地範圍內之陳情地號土地(面積 538 m<sup>2</sup>)為乙種工業區，附帶條件：</p> <p>(1) 應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。</p> <p>(2) 自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之 30% 土地乘以毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>(3) 本案應由雲林縣政府與土地所有權人於本案核定前簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案應維持原計畫私立高職用地。</p> <p>2. 同變更內容明細表編號 7 辦理。</p>	<p>遵照辦理。本計畫第 6-17 頁(貳、變更內容案)。</p>	<p>同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案酌予採納，變更私立高職用地範圍內之陳情地號土地(面積 538 m<sup>2</sup>)為乙種工業區，附帶條件：</p> <p>(1) 應依「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，改採自願捐獻代金方式辦理回饋完成後，始得發照建築。</p> <p>(2) 自願捐獻代金其數額應不得低於申請開發建築基地面積之 30% 土地乘以毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p>

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
						<p>積之 30% 土地乘以毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>(3) 本案應由雲林縣政府與土地所有人於核簽前簽訂協議書，並且納入計畫書，否則本案維持原計畫私立高用地。</p>
逕逾 3	斗南鎮文安段 775 地號土地(陳金來陳金星)	<p><b>意見理由：</b> 本人等所有土地座落雲林縣斗南鎮文安段 796、797、798、775、774、769、770、772、773 等土地，為高速公路斗南交流道特定區計畫內住宅區及道路用地。經查文安段 775 地號屬道路用地，惟原發布本計畫時未考量民等土地完整性，造成計畫道路劃定</p>	建議併逕逾 5 案辦理。	同逕向本部陳情意見編號 6 辦理。	--	同逕向本部陳情意見編號 6 辦理。



編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
		<p>時，將住宅用地切割成畸零不規則，影響土地使用整體性，懇請於第四次通盤檢討時同意將道路用地往西位移 9 公尺，以利土地整體使用。</p> <p>上列土地皆為本人等所有土地，其變更後不影響其他土地所有人權益。</p> <p><b>意見內容：</b> 請將文安段 775 地號所在之 8 公尺道路用地往西位移 9 公尺，以利土地整體使用。</p>				
逕逾 5	斗南鎮文安段 775 地號土地 陳金星	<p><b>意見理由：</b> 有關陳金星陳情「請於通盤檢討時將雲林縣斗南鎮文安段 755 地號道路用地往西側位移 9 公尺，以利土地完整性」乙案，本人陳金星從未得知此消息，也證實未蓋章，本人實屬不同意此案，懇請鈞府予以查明，謝謝。</p> <p><b>意見內容：</b> 本人實屬不同意此案。</p>	建議併逕逾 6 案辦理。	同逕向本部陳情意見編號 6 辦理。	--	同逕向本部陳情意見編號 6 辦理。
逕逾 6	斗南鎮文安段（陳金來）	<p><b>意見理由：</b> 本人等所有土地座落雲林縣斗南鎮文安段 796、797、798、775、774、769、770、772、773 等土地，為高速公路斗南交流道特定區計畫內住宅區及道路用地。經查文安段 775 地號屬道路用地，惟原發布本計畫時未考量民等土地完整性，造成計畫道路劃定時，將住宅用地切割成畸零不規則，影響土地使用整體性。此</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 經查陳情之 8 公尺計畫道路及附近住宅區、道路用地皆為民國 66 年 8 月擬定本計畫劃設，地籍已依計畫及樁位分割，現況未開闢。 2. 方案一：該 8 公尺道路用地東移至他人土地後將影響原道路用地東側住宅區土地之建築使用。方案二、三：依該建議往東延伸道路所</p>	同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案不予採納。	--	同意採納雲林縣政府研析處理意見，本案不予採納

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
		<p>外，873、874、875 地號無道路進出，導致未來私設道路變更其原始計畫。以下三方案懇請知悉：</p> <p>方案一：將 775 道路用地往東側位移 8m。</p> <p>方案二：將 775 道路用地往東側延伸直達 904 道路。</p> <p>方案三：道路的設計參照上方 506、500、498、466、460 地號。</p> <p><b>意見內容：</b></p> <p>以下三方案懇請知悉：</p> <p>方案一：將 775 道路用地往東側位移 8m。</p> <p>方案二：將 775 道路用地往東側延伸直達 904 道路。</p> <p>方案三：道路的設計參照上方 506、500、498、466、460 地號。</p>	<p>產生之 T 型路口與南側現況路口距離過近(三處路口僅距約 35 公尺)，易產生交通危險。</p>			
逕逾 9	<p>斗南交流道、延平路一段東側，變電所對面農業區(中華玉線玄門真宗教會)</p>	<p><b>意見內容：</b></p> <p>茲座落斗南鎮文安段 0112-0001 地號係斗南交流道特定區，使用分區為農業區，都市計畫特定區通盤檢討，請府編列為宗教用地是禱。</p>	<p>1. 應再予確認本寺廟是否於民政單位登記在案。(經本處 104 年 9 月 17 日會簽民政處，非登記有案之寺廟及教會)</p> <p>2. 若否，則建議不予採納，若是，則建議採錄案辦理，並應請陳情陳檢具依法自願同意回饋文件備查。</p>	<p>1. 據雲林縣政府列席代表表示，本案已依「雲林縣都市計畫宗教專用區檢討變更原則」辦理。</p> <p>2. 同意採納雲林縣政府研析意見，變更農業區為宗教專用區(0.0779 公頃)、道路用地(0.0021 公頃)及附帶條件：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 本案應捐贈公共設施用地，其面積不得低於變更土地面積</p>	<p>遵照辦本詳書。案計第 6-17 頁(貳、變更內容案)。</p>	<p>同採雲林政研處意見，變農區為宗教專用區(0.0779 公頃)、路地(0.0021 公頃)及附帶條件：</p>

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
				<p>百分之四十五(考量本案應回饋公共設施用地面積不足,改以繳交代金方式辦理)。</p> <p>(3) 應檢附願依「雲林縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定辦理之同意書,且應於前本案報部核定前與雲林縣政府簽訂協議書,並且納入計畫書辦理,否則應維持原計畫。</p>		<p>(1) 建率得於分六容率得於分一六。本應贈共施,其積得於更地積分四五量案回公設用面不改繳代方辦。(2) 蔽不大百之十,積不大百之百十。(2) 案捐公設用地,面不低變土面百之十(考) (本應饋共施地積足,以交金式理)。(3) 應附依雲林縣都市計畫</p>

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
						教用檢變審原規辦之意且於案部定與林政簽協，並納計畫，否應持計。宗專區討更議則定理同書，應本報核前雲縣府訂議書且入畫辦理，則維原畫。
逕逾10	斗南鎮新光段112地號土地(黃懋欽)	<b>意見內容：</b> 1. 所有權人座落斗南鎮新光段112地號土地(重測前新庄段新庄小段85-65號)，於民國66年政府編定為「高速公路斗南交流道特定區兒童遊樂場用地」，荒置38年仍未徵收開發利用，蚊蟲、雜草叢生妨礙地方繁榮，且長期繳稅未能充分利用，其損失難以估計。 2. 所有權人於99年6月間陳情在案，雲林縣政府99年6月30日函復提請各級都市計畫委員會審議參考，	1. 本案陳情範圍係屬本計畫區公園兼兒童遊樂場用地(公兒四，面積0.20公頃)，本次通盤檢討仍維持原計畫使用。 2. 查本用地係新厝寮聚落二處公兒用地之一(另一處公兒五，面積0.20公頃)，兩處用地相距約360公尺，惟本處公兒四用地係位處聚落中心位置，仍扮演聚落重要開放性公共設施角色。 3. 建議本案仍維持原	同意採納雲林縣政府研析意見，維持原計畫(公園兼兒童遊樂場用地0.20公頃)。	—	同採納雲林縣政府研析意見，維持原計畫(公園兼兒童遊樂場用地0.20公頃)。

編號	陳情人及位置	意見理由及內容	雲林縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	縣府處理情形	本會決議
		富於 103 年 4 月間約談協調，惟迄今尚無確切結果。 3. 懇請 鈞長重新檢視儘速徵收或予以廢編，還地於民，以維所有權人權益。	計畫為公兒用地使用，惟為維護土地所有權人權益，應轉請目的事業主管機關儘速編列預算辦理用地取得作業。			
逕逾 12	斗南鎮泰安段 371 地號（沈昇詳等七人）	<p><b>意見理由：</b> 本人所有土地，位於斗南鎮泰安段 371 地號，土地位於斗南交流道特定計畫內，本計畫發布日期為民國 66 年 08 月 30 日，被劃設為公園兼兒童遊樂場用地，期間歷經民國 74 年 04 月 04 日（第一次通檢），民國 82 年 03 月 11 日（第二次通檢），民國 92 年 08 月 25 日（第三次通檢），目前正辦理本計畫第四次通盤檢討中。公共設施於當初劃設時，因制度限制無法參與重劃，但法規規定十年必徵收，但得延長五年，至民國 78 年，無奈配合法規修訂，修為視地方財源需要徵收，即遙遙無期，至民等感如晴天霹靂無法接受。</p> <p><b>意見內容：</b> 因歷次通檢民等不知提陳情，今適逢第四次通盤檢討特建議，望長官及委員，體恤民意，將民等土地變更為鄰近使用，或以整體開發方式回饋或徵收，使本土地得以開發，應能兼顧土地之公平、合理、正義、永續原則，使整體環境優美、舒適，而政府也能省下土地徵收費用，去做更經濟有效之縣政，創造地主、政府、地方繁榮多贏局面。</p>	<p>1. 本案陳情範圍係屬本計畫區公園兼兒童遊樂場用地（公兒八，面積 0.19 公頃），本次通盤檢討仍維持原計畫使用。</p> <p>2. 查本用地係大東社區二處公兒用地之一（另一處為西側公兒九，面積 0.21 公頃），兩處用地相距約 280 公尺，惟本處公兒八用地仍扮演聚落重要開放性公共設施角色。</p> <p>3. 建議本案仍維持原計畫為公兒用地使用，惟為維護土地所有權人權益，應轉請目的事業主管機關儘速編列預算辦理用地取得作業。</p> <p>4. 另建議本案納入雲林縣政府辦理中公共設施專案通檢一併辦理。</p>	同意採納雲林縣政府研析意見，本案納入公共設施專案通盤檢討內辦理。	--	同採納雲林縣政府研析意見，本會雲縣共施地案盤討內辦理。

三、附帶建議：本檢討案屬高速公路交流道附近特定區計畫，前經本會專案小組於104年10月20日召開「各高速公路交流道附近特定區計畫之原擬訂計畫性質係屬管制型計畫，為因應部分縣市合併成為直轄市，應配合周邊都市計畫區整體規劃與發展，以及各該特定計畫區內土地快速發展，違規使用情形日益嚴重，應提出解決對策」第1次會議，並經本署104年11月12日營署都字第1042918792號函送會議紀錄，故請本部營建署城鄉發展分署儘速依前開初步建議意見函送各高速公路交流道附近特定區整體發展策略及回應處理情形等相關資料到署，供本會專案小組討論之參考。

第 8 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫（部分廣（停）用地為機關用地）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會104年11月17日第46次會審議通過，並准臺南市政府105年1月20日府都規字第1050057507號函送計畫書、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：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，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、考量本案變更範圍未來係作為鄰里社區活動中心使用，且現況為停車場使用，請市政府提供停車供需分析資料（含舉辦大型宗教活動時，可能衍生之停車數量）等內容，納入計畫書中敘明。
- 二、本計畫區現有公園、綠地、廣場等公共設施用地面積，雖已達「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定，惟變更後，部分廣場及停車場實質功能降低，請市政府補充本計畫區廣（停）用地不足之具體因應方案或措施，納入計畫書中敘明。
- 三、另因變更範圍緊鄰河川區及魚塢，除請市政府補充本

計畫區淹水潛勢範圍及相關示意圖，以確保未來活動中心完工後不受淹水之困擾外，並請補充說明本案土地使用配置概要，納入計畫書中敘明。

- 四、本案國有土地部分業已完成撥用作業，請市政府配合修正變更範圍土地權屬，另事業及財務計畫部分，請依都市計畫法第 15 條規定，修正為實施進度及經費，以資妥適。



第 9 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫(部分河道用地為河道用地兼作道路使用)(配合縣管河川太平溪系(馬蘭橋~太平橋左岸河段)專案治理計畫之路段共構)案」。

說明：

- 一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 105 年 4 月 19 日第 164 次會審議通過，並准臺東縣政府 105 年 4 月 27 日府建都字第 1050081844 號函送計畫書、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，其餘准照臺東縣府核議意見通過，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、太平溪已依法公告水道治理計畫線及用地範圍，惟其與現行計畫之「河道用地」範圍不一，為利本案之執行，故請將已公告之水道治理計畫線套繪於變更計畫示意圖上，以資明確。
- 二、本案為路堤共構，工程設計時除應配合當地環境自然景觀外，並需符合防洪及道路需求，以提升治水功能並確保行車安全。
- 三、本案開發行為如需實施環境影響評估者，請依「環境影響評估法」等相關規定辦理。
- 四、計畫書內部分資料係屬水道治理工程內容，請調整

為附件外，變更位置、範圍示意圖模糊不清，請依「都市計畫圖製作規則」妥為製作，以利閱讀。

第 10 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（部分農業區為道路用地，部分河川區為河川區兼供道路使用）（配合縣管河川太平溪系（馬蘭橋~太平橋左岸河段）專案治理計畫之路段共構）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 105 年 4 月 19 日第 164 次會審議通過，並准臺東縣政府 105 年 4 月 27 日府建都字第 1050081844 號函送計畫書、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，其餘准照臺東縣府核議意見通過，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。

- 二、太平溪已依法公告水道治理計畫線及用地範圍，惟其與現行計畫之「河道用地」範圍不一，為利本案之執行，故請將已公告之水道治理計畫線套繪於變更計畫示意圖上，以資明確。
- 二、本案為路堤共構，工程設計時除應配合當地環境自然景觀外，並需符合防洪及道路需求，以提升治水功能並確保行車安全。
- 三、本案開發行為如需實施環境影響評估者，請依「環境影響評估法」等相關規定辦理。

- 四、計畫書內部分資料係屬水道治理工程內容，請調整為附件外，變更位置、範圍示意圖模糊不清，請依「都市計畫圖製作規則」妥為製作，以利閱讀。
- 五、逾期逕向本部陳情意見：(詳表一本會決議欄)

表一：逾期人民陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	吳錦郎	專案治理計畫全河段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本陳情案前經台東縣議會議決，請台東縣政府採納辦理，台東縣議會為台東最高民意機關，其議決事項，台東縣政府能全然未採納辦理？</li> <li>2. 本案台東縣政府於提報經濟部前，未就本案公益性、必要性，及土地有效利用與被徵收地主溝通，僅是跑流程的於都市計畫變更前，通知被徵收地主徵求意見，惟公聽會上人民所提全未採納，這是何等的民主國家，公聽會之通知只算是地主的事後被告知嗎？僅算是地主的背書？</li> <li>3. 地主本想於都市計畫委員會審議本案時表達意見，惟台東縣政府函復會議已召開完竣，且該審議會召開資訊於台東縣府網站-公告訊息及台東縣府建設處網站-最新消息會有公開，且對於有陳情意見之公民有發函通知，惟經查詢相關陳情人，並未收到任何通知，且又查前開網站並未有縣府函覆之事實，該審查會議公開透明嗎？還是黑箱公部門不會說謊吧？</li> <li>4. 水岸第一排面對開闊優美的河景，通常是最有價值的屋宅，相對於本案地主土地被徵收後剩餘之土地只能面對冰冷無情的水泥壁及無法會車之窄小農路，大有為的政府告知會做避車道，這想法夠先進？上述情形兩相比較，天壤之別，請問有誰土地要如此的配徵收？</li> </ol>	暫緩本案通過。	<p>參據縣政府列席人員會中說明如下列，故建議事項，未便採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關陳情人逕向大部陳情乙節，本府前曾邀請陳情人列席大會陳述意見，惟據陳情人回應未克成行並要求本府列席人員代為轉達。</li> <li>2. 因經費來源因素有關陳情人建議意見涉變更範圍部分，本府已錄案交由用地單位參考調整工程設計內容；另非屬變更範圍部分，將於辦理都市計畫通盤檢討時納入整體道路交通系統檢討。</li> </ol>

第 11 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本部為辦理本特定區計畫第三次通盤檢討，以 99 年 12 月 7 日台內營字第 09908181532 號函請新北市政府及宜蘭縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署 101 年 3 月 13 日城規字第 1011000383 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。
- 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、公開展覽及說明會：99 年 12 月 15 日至 100 年 1 月 13 日分別在新北市政府、宜蘭縣政府、瑞芳區公所、貢寮區公所及頭城鎮公所公告欄公開展覽 30 天，並於 99 年 12 月 30 日上午 10 時整、同日下午 2 時整及 99 年 12 月 31 日上午 10 時，分別假瑞芳區公所、貢寮區公所及頭城鎮公所舉辦說明會，且經刊登於 99 年 12 月 15、16、17 日中華日報及中國時報公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮前委員正民、賴前委員美蓉、謝前委員靜琪、林前委員志明、蕭前委員輔導（後由王前委員銘正接任）等 5 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人，復經專案小組於 101 年 4 月 16 日、5 月 18 日（聽取相關陳情人陳述意見）、6 月 11 日（赴現場勘查）、7 月 9 日、8 月 17 日、102 年 5 月 29 日、6 月 26 日、6 月 27 日召開 8 次會議。因專案小組召集人任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會

賴前委員美蓉、林委員秋綿、謝前委員靜琪、林前委員志明、王前委員銘正（後由王委員靚琇接任）等 5 人組成專案小組，並由賴前委員美蓉擔任召集人。本會專案小組於 103 年 4 月 17 日、9 月 26 日召開第 9、10 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書、圖，及以 104 年 11 月 16 日城規字第 1041002570 號函送逕向本部陳情意見之研析意見到部，依第 10 次專案小組建議意見，應逕提請本會審議。惟依立法院高志鵬委員國會辦公室 104 年 10 月 30 日召開協調會結論，請儘速協助召開第 11 次專案小組會議，以協助貢寮區公所興建所需土地。本部營建署城鄉發展分署及營建署考量目前尚有 20 餘件逕向本部陳情意見，如直接在本會討論，將會延宕開會時間及不易獲致共識，故繼續召開專案小組會議。

八、因專案小組召集人及部分委員任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、劉委員小蘭、邱委員裕鈞、林委員信得、王委員靚琇等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 104 年 12 月 29 日召開第 11 次專案小組會議，獲致具體建議意見，本部營建署城鄉發展分署以 105 年 3 月 25 日城規字第 1051000614 號函檢送計畫書、圖，及以 105 年 4 月 11 日城規字第 1051000780 號函送陳情意見綜理表及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署以 105 年 3 月 25 日城規字第 1051000614 號函送計畫書、圖通過，並退請該分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一) 計畫書、圖應修正內容：

- 1、變更內容明細表編號十八、三十二、四十、五十五、五十七等 5 案，如必須回饋者，請宜蘭縣政府、新北市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 2、變更內容明細表編號四十六案，提及「為符合國有土地無償撥用原則」部分，非屬變更理由，請作適當之修正。
- 3、變更內容明細表編號六十二案，為配合實際開發需要，請依變更計畫圖範圍，修正計畫書相關土地地號。
- 4、本案通盤檢討後如已無海岸發展區，土地使用分區管制要點相關內容請配合修正。
- 5、計畫圖圖例錯誤部分（如變更景觀保護區為第一種宗教專用區），請查明修正。

(二) 公開展覽期間公民或團體陳情意見及逕向本部陳情意見：原則同意依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）辦理。

(三) 專案小組會議後逕向本部陳情意見：詳附表。

(四) 後續辦理事項：

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公



開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

附表 本會專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
1	<p>本案行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 104 年 12 月 28 日北局後字第 1040019800 號函建議該局轄管安檢所不符都市計畫使用之土地變更為機關用地。</p> <p>經查本局於東北角海岸風景特定區計畫內所管有國有土地計有第一三岸巡大隊部、馬崗安檢所、卯澳安檢所、福隆安檢所、美灩山安檢所、龍洞安檢所、鼻頭安檢所及南雅安檢所等 8 處 28 筆土地（詳如附件），使用分區現況非屬機關用地，不符現況使用，並影響未來規劃運用，適逢貴署辦理本次都市計畫通盤檢討，爰請協助變更為機關用地，俾符土地現況使用，至鈞公誼。所陳 8 處安檢所土地地號如下：</p>	<p>行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局於本次通盤檢討草案規劃階段即針對所轄部分安檢所陳情在案，經小組審議後亦皆同意採納在案，詳修正計畫書變更內容明細表編號 19（龍洞安檢所）、編號 20（美灩山安檢所）、編號 21（龍門安檢所）、編號 22（福隆安檢所）、編號 23（馬崗安檢所），本次所陳規劃單位研析意見分別如下：</p>	—
1	<p>(1) 第一三岸巡大隊部： 貢寮區田寮洋段挖子小段 12-4、12-5、13、15、15-1、15-18、15-28、15-29、15-30、15-31 等 10 筆土地。 貢寮區田寮洋段入桂小段 53、53-15、53-16 等 3 筆土地。</p>	<p>建議酌予採納； 經查所陳範圍部分毗鄰機十八（供福隆大隊使用），為配合使用現況，建議貢寮區田寮洋段挖子小段 15、15-1、15-18、15-28 地號及田寮洋段入桂小段 53、53-15 等 6 筆地號土地（0.40 公頃）變更為機關用地，其餘位屬台 2 號道路及道路南側景觀保護區之地號土地，考量台 2 號道路整體交通需求及道路南側土地非毗鄰機十八用地，無法完整使用，建議未便採納。</p>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>
1	<p>(2) 馬崗安檢所： 貢寮區田寮洋段菜菜小段 349-7、355-3 等 2 筆土地。</p>	<p>建議未便採納； 經查所陳範圍位屬道路用地範圍，為配合整體交通需求，道路系統仍宜維持現行計畫。</p>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>
1	<p>(3) 卯澳安檢所： 貢寮區田寮洋段卯澳小段 21-20 地號土地。</p>	<p>建議未便採納； 經查所陳範圍位屬道路用地範圍，為配合整體交通需求，道路系統仍宜維持現行計畫。</p>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
1	(4) 福隆安檢所： 貢寮區田寮洋段荖蘭小段 76-32、76-31 地號土地。	建議同意採納； 經查所陳範圍毗鄰機十四（供小香蘭分隊哨使用），為配合使用現況，建議貢寮區田寮洋段荖蘭小段 76-32、76-31 地號土地（0.02 公頃）變更為機關用地。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
1	(5) 美灩山安檢所： 貢寮區真美段 321-1 地號土地。	建議同意採納； 經查所陳範圍毗鄰經小組審議後修正計畫書變更內容明細表編號 20（美灩山安檢所、真美段 321 地號土地），為配合使用現況，建議貢寮區真美段 321-1 地號土地（面積 8 平方公尺），併修正計畫書變更內容明細表編號 20 案，變更為機關用地。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
1	(6) 龍洞安檢所： 貢寮區撈洞段撈洞小段 272-88 地號土地。	建議同意採納； 經查所陳範圍毗鄰機十九（供龍洞分隊哨使用），為配合使用現況，建議貢寮區撈洞段撈洞小段 272-88 地號土地（2 平方公尺）變更為機關用地。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
1	(7) 龍洞安檢所： 貢寮區撈洞段撈洞小段 412-4 地號土地。	建議未便採納； 經查所陳範圍非毗鄰經小組審議後修正計畫書變更內容明細表編號 19（龍洞安檢所、撈洞段撈洞小段 412-3 地號土地），考量所陳範圍非毗鄰撈洞小段 412-3 地號土地且面積僅 4 平方公尺，無法建築使用，建議未便採納。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
1	(8) 鼻頭安檢所： 瑞芳區鼻頭段 117-23 地號土地。	建議酌予採納； 經查所陳範圍毗鄰機二十一（供鼻頭分隊哨使用），鼻頭段 137-5 地號為國有土地，為配合使用現況及考量土地使用之完整性，建議瑞芳區鼻頭段 117-23 地號及部分 137-5 地號土地（排除台 2 號道路範圍）變更為機關用地（面積 53 平方公尺）。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
1	(9) 南雅安檢所： 瑞芳區南子各段 38-7、38-22、38-23、38-24、58-1、58-6 等 6 筆地號土地。	建議酌予採納； 經查所陳範圍部分毗鄰機二十二（供南雅分隊哨使用），為配合使用現況，建議瑞芳區南子各段 38-22、38-23、38-24 等 3 筆地號土地（面積 20 平方公尺）變更為機關用地，其餘位屬台 2 號道路及南側住宅區，考量台 2 號道路整體交通需求及南側住宅區土地（面積約 26 平方公尺，未臨計畫道路）非毗鄰機二十二用地，無法完整使用，建議未便採納。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。
2	本案東北角管理處 105 年 1 月 15 日觀東企字第 1050100018 號函，建議部分北關海潮公園變更為旅遊服務中心用地。 理由： 因雪隧通車影響致頭城周邊據點快速發展，為因應近來新興之旅遊型態，傳統公園已無法滿足遊客需求，因本處為強化該據點遊憩服務功能、提供遊客諮詢	建議同意採納； 為提供北關地區遊客諮詢服務、觀光產業推廣及休憩服務設施，建議依東北角管理處所陳範圍變更公園用地為旅遊服務中心用地（面積約 1.02 公頃）。	同意依規 劃單位研 析意見辦 理。

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
	<p>服務、觀光產業推廣及休憩服務設施，故為提供遊客更好之服務品質及遊憩環境，讓公園利用更多元化，部分土地擬變更為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求，爰辦理都市計畫變更。(宜蘭縣政府縣有土地業已同意本處撥用在案)。</p> <p>所陳地號：頭城鎮北關段 682、683、684、684-1、686、698、699、733、734、746 地號部分土地及未登錄地(依實際測量為準)。</p>		
3	<p>本案東北角管理處 105 年 1 月 29 日觀東企字第 1050100034 號函，建議瑞芳區鼻頭段 1-3、1-4 地號及部分未登錄地變更機關用地為旅遊服務中心用地。</p> <p>理由： 鼻頭角公園周邊缺乏遊客服務中心，為提供相關旅遊資訊服務遊客及提升觀光服務品質，經協調軍備局及關稅總局已同意本處撥用土地，且坐落之建物營區北巡局無使用需求，已移交本處現況管理，因標註限制使用及土地分區管制使用等因素，無法辦理撥用，爰建議變更。</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>所陳東北角管理處業於本案公開展覽期間陳情在案（陳情編號北 66），經小組審議後同意採納（修正計畫書變更內容明細表編號 38），經查本案機關用地十分布於 3 處地方，其中 2 處鼻頭段 1-5、1-6 地號現況為海軍雷達站使用，建議本案併修正計畫書變更內容明細表編號 38 案，依東北角管理處所陳鼻頭段 1-3、1-4 地號及部分未登錄地變更機關用地為旅遊服務中心用地，鼻頭段 1-5、1-6 地號維持原計畫機關用地（供海軍雷達站使用）。</p>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>
4	<p>宜蘭縣政府 105 年 2 月 4 日府建城字第 1050003484 號函，有關本案專案小組第 11 次會議紀錄，補充建議意見如下：</p> <p>一、關於「甲、乙種住宅區」土地使用管制要點規定修正建議：本府基於公平正義原則之考量，於未相對增列應負擔之回饋條件情況下，酌予參採同案新北市政府所提依都市計畫法新北市施行細則第 36 條有關住宅區建蔽率管制規定，俾基於整體風景特定區之土地使用管制與縣市一致性，建議統一修正「甲、乙種住宅區」建蔽率為 50%，其餘容積率及相關建物高度規定，原則同意依貴署城鄉發展分署修正條文內容。</p> <p>二、土地使用分區管制要點第二部分（大溪海岸地區）修正建議： （一）「海岸發展區」使用分區變更建議：考量該區目前為海蝕平台，係東北角海岸特有自然景觀，為避免遭受破壞，建議變更為「景觀保護區」；另查旨揭會議專案小組出席委員同意採納本府會上所提</p>	<p>建議酌予採納；</p> <p>一、有關「甲、乙種住宅區」土地使用管制要點規定，考量本計畫區新北市及宜蘭縣計畫管制之一致性，建議依宜蘭縣政府所陳，甲、乙種住宅區建蔽率修正為 50%，其餘容積率及相關建物高度規定，依城鄉分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書內容通過。</p> <p>二、有關大溪海岸地區所陳意見，本案宜蘭縣政府業於 103 年 7 月 15 日（逕向內政部陳情意見編號 44 案）、103 年 11 月 21 日（第 10 次專案小組會議後逕向內政部陳情意見編號 9 案）陳情在案，經第 11 次專案小組出席委員初步建議意見略以：「…惟宜蘭縣政府仍有不同意見，建議併案提請委員會議，討論決定。」，規劃單位研析意見如下： （一）所陳「海岸發展區」變更為「景觀保護區」，本案第 11 次專案小組會議業已同意採納，另有關併同前揭增列建議意見納入變更內容明細表部分，小組會議紀錄附表之變更內容明細表，係本案小組審議前，公展草案之變更內容明細表</p>	<p>一、建議事項一，同意依規劃單位研析意見辦理。</p> <p>二、建議事項二，綜合考量海岸保護及整體開發需要，同意依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
	<p>意見，惟查旨揭會議紀錄附表變更內容明細表未建載列，爰建議併同前揭增列建議意見納入變更內容明細表，俾符一致。</p> <p>(二) 有關「別墅區」使用分區變更及土地使用管制，考量沿岸山坡地地質敏感，可建築土地應排除環境敏感地區，並嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域之範圍，爰提供建議意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更原始地形平均坡度超過百分之三十區域為「保護區」。</li> <li>2. 土地使用分區管制要點之開發限制增列：「土石流潛勢溪流影響區域，及原始地形平均坡度超過百分之三十範圍者，不得作為開發基地且不得計入法定空地。」。</li> </ol> <p>(三) 基於公有土地應維持公地公用原則，任何設施或開發不應影響民眾自由使用海岸及親水之權利，且鑑於本地區因鄰近海岸線，海岸應維持公共開放使用；另查本地區「旅館區」內之公有地屬潛勢溪流範圍，爰建議變更該公有土地範圍為「公園」或「綠地」等公共設施用地（詳如附圖），俾確保公共性與親水性。</p>	<p>內容，小組審議後同意採納之新增變更案，依作業流程無法先予納入紀錄附表之變更內容明細表載明。</p> <p>(二) 所陳「別墅區」使用分區變更及增列土地使用管制乙節，別墅區經套疊查明其位於山坡地範圍但未位於土石流潛勢溪流影響區域。鑑於坡度大於30%之土地依「山坡地建築管理辦法」、「建築技術規則建築設計施工編」相關法規，自不得開發建築，所陳事項建議依現行法規相關規範辦理。</p> <p>(三) 所陳不應影響民眾自由使用海岸及親水之權利，建議旅館區內公有地變更為公園或綠地，考量旅館區內公有土地為狹長之舊有道路或溝渠水路，縱橫貫穿旅館區，難以劃設完整之公共設施用地，為確保宜蘭縣政府所提之公共性與親水性，建請相關目的事業主管機關於審查時妥為處理。</p>	
5	<p>博愛企業股份有限公司105年2月25日陳情書，建議「東北角海岸風景特定區計畫（大溪海岸地區）第二次通盤檢討案」各分區，毋需辦理分區變更。</p> <p>問題一、提供鳳山廟遷建用地：同意持有之頭城鎮合興段653-5號地其中0.06公頃變更為宗教專用區，協調遷建鳳山廟以傳承在地庶民信仰，前已提供宗教主管單位宜蘭縣政府同意函在案。</p> <p>問題二、宜蘭縣政府所提意見：查蜜月灣基地遵照下列法定規範及程序完備在案：(一)宜蘭縣政府87年元月5日86府建都字第153760號都市計畫第二次通盤檢討書公告。(二)行政院環保署100年4月15日環署綜字第1000015138E號通過環境影響評估公告。(三)交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸風景區管理處104年5月11日觀東企字第10499016641號函核定之「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫書」，謹請 貴委員會及小組先進</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 問題一、提供鳳山廟遷建用地，陳情人業於本次通盤檢討公告徵求意見陳情在案，本案公展草案即已錄案採納（公展計畫書變更內容明細表變46案），經小組審議後亦同意採納在案。</li> <li>2. 問題二、宜蘭縣政府所提意見回應說明，建議併本表編號4辦理（同本案專案小組103年9月26日第10次會議後之逕向內政部陳情意見編號第9案）。</li> </ol>	同意依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
	<p>參酌行政程序法第 6、7、8、9、10 條等規定，平衡當事人合法權益，及確保相關法律和行政效果之信賴保護原則，建議毋需辦理分區變更。另外，宜蘭縣政府所提意見回應說明如下：</p> <p>(一) 有關縣府所提「海岸發展區目前為海蝕平台，為東北角海岸特有自然景觀，為保護景觀資源之永續，建議變更為景觀保護區」乙節，開發單位業於奉觀光局核定之「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫書」(104 年 5 月 11 日觀東企字第 10499016641 號函)中承諾如下，建議毋需辦理分區變更。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保障海岸通行權、親水權：第 4-3 頁敘明保障海岸通行權、親水權之具體配置；如「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫書」圖 4-3.1。</li> <li>2. 沙灘及礁岩公共化：第 6-3 頁敘明海濱遊憩區海堤以外之沙灘範圍及海岸發展區礁岩範圍，目前維持原有海岸景觀，配合交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處、宜蘭縣政府之開發策略，在保障民眾通行權、親水權的原則下，結合社區及非營利組織，若有相關運用以公共性為前提；如「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫書」表 6-1.1 土地使用分區。</li> </ol> <p>(二) 有關縣府所提「別墅區位於山坡地範圍，應嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之三十區域變更為保護區」乙節，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關別墅區山坡地使用範圍，經測量套繪證實皆非土石流潛勢溪流影響區域。</li> <li>2. 有關平均坡度超過 30% 之使用限制，查於第二次通盤檢討書第八章「土地使用分區管制計畫」之「土地使用管制要點」第二點業已明定「坡度大於百分之三十以上土地不得建築」，另查「建築技術規則」第 262 條亦有同樣之規範，應足堪遵循，毋需辦理分區變更。</li> </ol> <p>(三) 有關縣府所提「旅館區因鄰近海岸線，為確保公共性與親水性，建議本區範圍內國有土地變更為公園用地等公共設施用地或適當分區」</p>		

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
	<p>乙節，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關確保海岸線公共性及親水性部分，104年5月11日觀東企字第10499016641函，觀光局核定之「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫書」第4-3節第4-3頁及第6-1節第6-3頁，業敘明維護海岸及公眾通行權、親水權之具體有效承諾，上開海堤以外沙灘及礁岩範圍廣達30餘公頃，應足供維護生態景觀及公眾近用之便利。</li> <li>2. 位於本旅館區之國有土地，僅小部分畸零之台二省道舊線廢棄路基，為維本區坵塊之完整，兼顧公共利益及行政信賴保護原則，建議毋須辦理分區變更。</li> </ol>		
6	<p>本案宜蘭縣頭城鎮公所105年2月24日頭鎮工字第1050002604號函陳情頭城鎮石城段1286部分土地由景觀保護區變更為公園用地。</p> <p>說明： 為考量符合當地地域景觀暨配合地方發展，陳情(提案)變更頭城鎮石城段1286地號部分土地由景觀保護區變更為公園用地。</p>	<p>建議酌予採納；</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳範圍頭城鎮公所業於本案專案小組103年9月26日第10次會議後之逕向本部陳情在案(陳情編號逕13)，陳情變更部分景觀保護區為市場用地，經小組審議後未便採納。</li> <li>2. 經查所陳範圍石城段1286地號為公有土地，管理單位為頭城鎮公所，土地使用現況為綠地及海濱步道使用，為配合地方發展需求，建議石城段1286地號部分土地，變更景觀保護區為公園用地(面積0.16公頃)，惟考量所在區位緊臨海岸，屬海堤區域範圍，本案變更後之公園用地不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」供作多目標使用。</li> </ol>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>
7	<p>交通部台灣鐵路管理局105年2月26日鐵企地字第1050005016號陳情：「石城段131地號鄰近住宅區之部分鐵路用地一併變更為公園用地，東北角管理處既無使用需求，建議維持原分區。」。</p>	<p>建議未便採納；</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係本專案小組103年9月26日第10次會議後之逕向本部陳情意見編號27案(東北角管理處所提舊草嶺隧道南口，變更部分住宅區、景觀保護區、鐵路用地為公園用地)，經104年12月29日第11次專案小組會議初步建議意見同意採納，本分署亦納入計畫書修正(修正計畫書變更內容明細表編號66)在案。</li> <li>2. 104年12月29日第11次專案小組會議初步建議意見：「本案除請補充交通部台灣鐵路管理局同意變更證明文件外，其餘建議依規劃單位研析意見辦理。」，規劃單位研析意見略以：「…隧道南口東北角管理處所陳變更範圍，考量變更範圍周邊使用分區之完整性，將所餘石城段131地號臨住宅區之部分鐵路用地(面積29平方公尺)一</li> </ol>	<p>同意依規劃單位所提理由，未便採納。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）研析意見	本會決議
		<p>併變更為公園用地（詳附圖），其餘則依東北角管理處所陳變更範圍，變更部分住宅區、景觀保護區、鐵路用地為公園用地（面積約 0.62 公頃）。」。</p> <p>3. 交通部台灣鐵路管理局所陳意見，石城段 131 地號鄰近住宅區之部分鐵路用地維持原分區乙節，考量變更範圍周邊使用分區之完整性，建議未便採納，維持本案 104 年 12 月 29 日第 11 次專案小組會議初步建議意見辦理。</p>	
8	<p>東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 105 年 5 月 2 日觀東企字第 1050100172 號，陳情舊草嶺隧道南、北口附近地區都市計畫變更案，依實際範圍測量土地複丈成果變更。</p> <p>1. 有關本處檢送「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」土地使用分區建議變更表建議舊草嶺隧道南、北口附近地區都市計畫變更部分農業區、鐵路用地、住宅區及景觀保護區為公園用地案，因由本處及臺灣鐵路管理局共同指界範圍委由新北市瑞芳地政事務所及宜蘭縣宜蘭地政事務所辦理測量，確認同意實際測量變更範圍。</p> <p>2. 本件陳情變更案，原提送地號為新北市貢寮區田寮洋段隆隆小段 116、245、249、249-2、249-4 地號及財政部國有財產署管有全小段 508-9、508-12 地號及未登錄部分土地；與宜蘭縣頭城鎮石城段 98、131、131-4 地號部分土地。惟經實測增加貢寮區田寮洋段隆隆小段 249-3、249-14 地號及頭城鎮石城段 130 地號土地，並減少貢寮區田寮洋段隆隆小段 508-12 地號土地，惠請貴署予以修正納入。</p>	<p>建議酌予採納；</p> <p>1. 本案係本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議後之逕向本部陳情意見編號 27 案（東北角管理處所提舊草嶺隧道北口（變更部分農業區、鐵路用地為公園用地），舊草嶺隧道南口（變更部分住宅區、景觀保護區、鐵路用地為公園用地），經 104 年 12 月 29 日第 11 次專案小組會議初步建議意見同意採納，本分署亦納入計畫書修正（變更內容明細表編號 65、66）在案。</p> <p>2. 本案陳情範圍涉及修正計畫書變更內容明細表編號 65 案，建議採納東北角管理處所提隧道北口實際測量範圍，新增田寮洋段隆隆小段 249-3、249-14 地號、減少田寮洋段隆隆小段 508-12 地號土地，將變更內容明細表編號 65 案，變更內容修正為：「變更部分農業區、一般保護區為公園用地（面積約 0.55 公頃）」。</p> <p>3. 本案陳情範圍涉及變更內容明細表編號 66 案，建議採納東北角管理處所提隧道南口實際測量範圍，新增頭城鎮石城段 130 地號土地，惟考量變更範圍周邊使用分區之完整性，將所餘石城段 131 地號臨甲種住宅區之部分鐵路用地（1 處，面積 2 平方公尺）、臨景觀保護區之部分鐵路用地（1 處，面積 4 平方公尺）、石城段 98 地號之部分甲種住宅區（1 處，面積 2 平方公尺），一併變更為公園用地（詳附圖），將變更內容明細表編號 66 案，變更內容修正為：「變更部分甲種住宅區、景觀保護區、鐵路用地為公園用地（面積約 0.50 公頃）」。</p>	<p>同意依規劃單位研析意見辦理。</p>

## 附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見

案經本署城鄉發展分署（規劃單位）依歷次專案小組會議建議意見（處理情形如附件），以該分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照該分署上開修正計畫書、圖通過，並請該分署依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會議審議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）變更內容明細表：詳附表一-1 及附表一-2，除下列各點外，其餘已納入本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日函送計畫書、圖修正完竣。

- 1、修正計畫書變更內容明細表編號十八、三十二、四十、五十五等 4 案，如必須回饋者，請宜蘭縣政府、新北市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 2、變更內容明細表內公共設施用地之實施進度與經費，原則依本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日函送計畫書通過。後續相關機關（交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處、新北市政府及宜蘭縣政府）協調取得共識後，如有調整之必要，再配合修正。

（二）土地使用分區管制要點：詳附表二，除「土地使用分區管制要點對照表修正條文四及第二部分（大溪海岸地區）修正條文二，因宜蘭縣政府仍有不同意見，建請該府研提具體修正內容及理由，併案提委員會議討論決定」外，其餘已全部納入本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日函送計畫書



修正完竣。

(三) 公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表三，已納入本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日函送計畫書、圖修正完竣。

(四) 逕向本部陳情意見：

1、本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議前之逕向本部陳情意見：詳附表四，已納入本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日函送計畫書、圖修正完竣。

2、本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議後之逕向本部陳情意見：詳附表五，請本署城鄉發展分署後續依照修正計畫書、圖。

(五) 後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

附表一-1 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
一	調整計畫 年期	民國 94 年	民國 110 年	配合上未及相關計畫調整計畫年期。		建議照案通過。
二	旅遊人次	376 萬人次	500 萬人次	配合計畫年期及歷年旅遊人次推估新計畫年期之旅遊人次。		建議照案通過。
三	龍洞灣公園	停車場用地 (停 6) (0.83) 公園用地 (公 10) (0.35)	旅遊服務中心區 用地 (1.18)	配合龍洞灣地區現況使用需求變更為旅遊服務中心區用地。	人 72-1	本案除新計畫名稱修正為「旅遊服務中心用地」外，其餘建議准予通過。
四	龍洞南口 海洋公園	公園用地 (公 12) (1.62)	遊艇港專用區 (1.62)	配合現況使用及為活化本據點並提供多功能與多元化的貼心服務，另為推動海洋觀光與遊艇等相關活動之高附加價值，故擬變更部分公園用地為遊艇港專用區。	人 72-13	本案已另依法定程序辦理，不予討論。
五	鼻頭西側 停車場	停車場用地 (0.35) (停 2)	地質保護區 (0.35)	1. 落實生態保育原則。 2. 鼻頭西側停車場部分已興闢完成，未興闢部分因自然的地質地形，似不宜再興闢停車場。 3. 配合台灣沿海地區自然環境保護計畫(一通草案)之海岸自然保護區範圍，將公有地變更為地質保護區。		建議照案通過。
六	鼻頭漁港 服務區收費停車場 西側	停車場用地 (0.03) (停 3)	地質保護區 (0.03)	1. 落實生態保育原則。 2. 鼻頭漁港服務區收費停車場部分已興闢完成，未興闢部分因自然的地質地形，似不宜再興闢停車場。 3. 配合台灣沿海地區自然環境保護計畫(一通草案)之海岸自然保護區範圍，將公有地變更為地質保護區。		建議照案通過。
七	鼻頭漁港 西北側	港埠用地 (港 2) (0.71)	地質保護區 (0.71)	1. 落實生態保育原則。 2. 鼻頭漁港堤防已興闢完成，其西北側堤防外因自然的地質地形，宜加以保護。 3. 配合台灣沿海地區自然環		本案除逕向本部陳情意見編號 43 修正計畫內容外，其餘

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
				境保護計畫(一通草案)之海岸自然保護區範圍，將公有地變更為地質保護區，與東側地質保護區連成一氣。		建議准予通過。
八	龍洞漁港東側	公園用地(公11)(1.15)	地質保護區(1.15)	1. 落實生態保育原則。 2. 龍洞漁港東側堤防外自然的地質地形，宜加以保護。 3. 配合台灣沿海地區自然環境保護計畫(一通草案)之海岸自然保護區範圍，將部分公園用地之公有地變更為地質保護區，與東側地質保護區連成一氣。		建議照案通過。
九	遊艇港專用區北側	公園用地(公12)(3.27)	地質保護區(3.27)	1. 落實生態保育原則。 2. 遊艇港專用區北側自然的地質地形，宜加以保護。 3. 配合台灣沿海地區自然環境保護計畫(一通草案)之海岸自然保護區範圍，將部分公園用地之公有地變更為地質保護區，與北側地質保護區連成一氣。		本案公園用地經交通部觀光局東北角管理處列席代表表示已有開發計畫，建議維持原計畫。
十	計畫區中央，雙溪河兩側農業區	農業區(203.47)	生態農業區(203.47)	配合雙溪河流域範圍生態保育之檢討原則及強化雙溪河自來水水質水量保護區農業生產零污染之目標，規定農業生產需為精緻農業，並發展為永續經營之有機農業與無毒農業。		本案變更會衍生賦稅減免問題，建議維持原計畫。至於擬發展精緻農業，請另依相關法令規定辦理。
十一	計畫區中央小香蘭地區	停車場用地(停16)(0.32)	景觀保護區(0.32)	目前無遊憩需求，且地形陡峭不易開發，故配合現況地形變更為景觀保護區	人 72-5	建議照案通過。
十二	計畫區南側	廣場兼停車場用地(廣停9)(0.38)	景觀保護區(0.38)	本案地形高低落差大，不宜開闢使用，故回復為原景觀保護分區。	人 41	建議照案通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
十三	核四西側	一般保護區 (56.62)	乙種旅館區 (56.62)	為推動生態旅遊、促進本計畫區觀光發展，依引入國際建築師的設計作品，創造地區觀光熱點與結合生態旅遊之概念，擬變更一般保護區為乙種旅館區	德年國際股份有限公司 78人	本案因原計畫旅館區與遊樂區發展率偏低(現行計畫遊樂區面積186公頃，全部未開闢使用，旅館區面積38.53公頃，現況已發展使用面積約4.73公頃，發展率為12.28%)，且現行都市計畫圖老舊，無法精確判定是否非屬環境敏感地區，亦無具體開發計畫，本案建議維持原計畫。
			<p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施。</li> <li>2. 細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。</li> <li>3. 應捐贈不低於申請變更土地面積20%之可建築用地，供中央或地方政府興辦重大建設或配合重大建設之拆遷安置使用，並應劃設不低於申請變更土地面積25%供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該旅館區法定空地。</li> </ol>			

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
十四	金沙灣地區	景觀保護區 (4.82) 一般保護區 (24.52) 農業區 (0.77)	遊樂區(遊四) (30.11)	為推動生態旅遊、促進本計畫區觀光發展，擬變更景觀保護區、一般保護區、農業區為遊樂區。	金沙灣實業股份有限公司 人 79	同本表編號十三。
			附帶條件： 1. 應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施。 2. 細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。 3. 應捐贈不低於申請變更土地面積 10% 公共設施用地，其使用內容應符合當地觀光或社區發展需求，並於興闢完成後捐贈為公有，並應劃設不低於申請變更土地面積 25% 供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該遊樂區法定空地。			
十五	卯澳地區	景觀保護區 (46.96) 一般保護區 (39.25)	遊樂區(遊六) (86.21)	為推動生態旅遊、促進本計畫區觀光發展，擬變更景觀保護區、一般保護區為遊樂區。	金峪海灣育樂有限公司 人 80	同本表編號十三。
			附帶條件： 1. 應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施。 2. 細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。 3. 應捐贈不低於申請變更土地面積 10% 公共設施用地，其使用內容應符合當地觀光或社區發展需求，並於興闢完成後捐贈為公有，			

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
			並應劃設不低於申請變更土地面積 25%供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該遊樂區法定空地。			
十六	舊草嶺隧道地區	一般保護區 (115.18)	遊樂區(遊五) (115.18)	為推動生態旅遊、促進本計畫區觀光發展，擬變更一般保護區為遊樂區。	柯達育樂事業有限公司 人 81	同本表編號十三。
			附帶條件： 1. 應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施。 2. 細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。 3. 應捐贈不低於申請變更土地面積 10%公共設施用地，其使用內容應符合當地觀光或社區發展需求，並於興闢完成後捐贈為公有，並應劃設不低於申請變更土地面積 25%供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該遊樂區法定空地。			
十七	計畫區南側	景觀保護區 (12.77)	甲種住宅區 (1.18) 遊樂區(遊七) (8.09) 海濱浴場區 (2.99) 道路用地 (0.51)	為推動生態旅遊、促進本計畫區觀光發展，配合烏石港觀光發展計畫，變更部分景觀保護區為住宅區、遊樂區、海濱遊憩區及道路用地。	人 37、 人 72— 11、人 72—12	一、變更為住宅區部分，經規劃單位補充說明，本計畫案檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無須再增加住宅區，建議維持原計畫。
			一、遊樂區附帶條件： 1. 應另擬細部計畫辦理法定程序發佈實施。 2. 細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區			

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見 見 二、變更為 海濱浴場 區部分， 原係配合 東北角管 理處陳情 而變更， 經該處 102年8月 29日觀東 企字第 10201003 00號函建 議維持原 計畫，同 意依照辦 理。 三、其餘土 地依本表 編號十三 理由，建 議維持原 計畫。
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
			<p>管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。</p> <p>3. 應捐贈不低於申請變更土地面積 10% 公共設施用地，其使用內容應符合當地觀光或社區發展需求，並於興闢完成後捐贈為公有，並應劃設不低於申請變更土地面積 25% 供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該遊樂區法定空地。</p> <p>二、甲種住宅區附帶條件： 變更為住宅區應捐贈變更土地面積之 45% 土地，或繳交等值代金。</p>			
十八	南雅漁港	地質保護區 (0.88) 停車場用地(停 23)(0.09) 非都市土地 (2.47)	港埠用地 (港1)(3.44)	配合公告之南雅漁港範圍調整港埠用地範圍。	依據公告之南雅漁港範圍為準。人2、人77	本案變更範圍不包括非都市土地，除別除非都市土地外，其餘建議准予通過。
十九	龍洞漁港	公園用地 (公10)(0.35) (公11)(0.69) 海域資源保護區 (1.04)	港埠用地 (港3)(2.08)	配合公告之龍洞漁港範圍調整港埠用地範圍。	依據公告之龍洞漁港範圍為準。人18、人19、人72-2	依逕向本部陳情意見編號43，建議照案通過。
二十	福隆漁港	乙種住宅區 (0.22) 景觀保護區 (0.62) 海域資源保護區 (3.77) 公園用地 (公6)(0.02)	港埠用地 (港6)(4.66)	配合公告之福隆漁港範圍調整港埠用地範圍。	依據公告之福隆漁港範圍為準。	建議照案通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
		道路用地 (0.03)				
二一	南雅地區	地質保護區 (0.69)	停車場用地(停 27)(0.69)	配合南雅地區觀光遊憩規劃，變更部分地質保護區為停車場用地。	變更範圍土地權屬為私有地。 人 1	本案經交通部觀光局東北角管理處列席代表表示無停車需求，建議維持原計畫。
二二	鼻頭漁港 停三入口 處	地質保護區 (0.08)	停車場用地(停 3)(0.08)	配合鼻頭角地區觀光停車需求，變更部分地質保護區為停車場用地。	鼻頭段 138-4 地 號靠海 側及未 登地之 海蝕平 台，變更 範圍土 地權屬 為公有 地。 人 3	本案經新北市政府及交通部觀光局東北角管理處表示有停車需求，建議照案通過。
二三	計畫區南 側-廣停三 南側	景觀保護區 (1.09)	停車場用地(停 28)(1.09)	配合大里地區觀光停車需求，變更部分景觀保護區為停車場用地。	人 36	建議照案通過。
二四	計畫區南 側	商業區(商Ⅱ六) (0.06)	停車場用地(停 29)(0.06)	配合大溪地區觀光停車需求，變更部分商業區為停車場用地。	外大溪 段 1396-5 地號，土 地權屬 為公有 地。 人 47、 人 53	建議照案通過。
二五	北關地區- 海巡署南 側	景觀保護區 (0.29)	停車場用地(停 30)(0.29)	配合北關地區觀光停車需求，變更部分景觀保護區為停車場用地。	人 50	本案因土地地形陡峭，建議維持原計畫。
二六	頭城鎮外 澳慶天宮 廟前廣場	甲種住宅區 (0.07)	停車場用地(停 31)(0.07)	配合外澳地區觀光停車需求，變更部分乙種住宅區為停車場用地。	人 56	建議照案通過，後續請宜蘭縣政府儘速辦理土地撥用事宜。



編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
二七	計畫區中央-墓十四	墓地(墓14) (8.23)	一般保護區 (8.23)	墓十四用地於民國80年取消闢建公墓計畫，故配合併毗鄰分區變更為一般保護區。	人8	建議照案通過。
二八	大里地區 草嶺慶雲宮	國小用地(Ⅱ-2) (0.09)	乙種住宅區 (0.01) 第一種宗教專用區 (0.08) 本案發布實施前 應先徵得教育主 管機關同意，否 則維持原計畫。	國小用地遲未徵收，鑑於土地所有權人應有之權益，變更國小用地為宗教專用區及住宅區，另基於公平合理原則，國小用地變更為第一種宗教專用區、乙種住宅區應回饋45%。	人82	本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、請補充教育及宗教主管機關同意變更證明文件，納入計畫書敘明。 二、本案應依宜蘭縣通案性回饋規定辦理，變更為住宅區及宗教專用區部分，應分別提供或捐贈50%及30%之土地，開放供公眾使用，並得改以捐獻代金方式折算繳納。 三、本案後續應由宜蘭縣政府與土地所有權人簽訂協議書，如未簽訂協議書者，則維持原計畫。
二九	鼻頭國小 (國小一)	地質保護區 (0.21)	學校用地(兼供文教社教使用)	配合學校使用現況調整學校用地範圍。	鼻頭段115、	本案經鼻頭國小表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
		公園用地(公1) (0.12) 墓地(墓3) (0.13)	(國小一) (0.46)		115-1、 115-2、 115-3、 115-4、 113-5、 113-23 、113-25 等 8 筆 地號。人 5	示無使用 需求，建議 維持原計 畫。
三十	計畫區北 部，南雅安 檢所	地質保護區 (0.06)	機關用地(機 25)(0.06)	配合南雅安檢所現況及管用 合一之原則，變更景觀保護 區為機關用地。	以南子 吝段南 子吝小 段 89 地 號為準 。	本案規劃 單位(本署 城鄉發展 分署)另有 提案內容 ，建議不予 討論。
三一	計畫區北 部，龍洞安 檢所	公園用地(公 10)(0.02)	機關用地(機 26)(0.02)	配合龍洞安檢所現況及管用 合一之原則，變更公園用地 為機關用地。	以撈洞 段撈洞 小段 412-3 地 號為準 。	建議照案 通過。
三二	計畫區中 央，美澗山 安檢所	景觀保護區 (0.17)	機關用地(機 27)(0.17)	配合美澗山安檢所現況及管用 合一之原則，變更景觀保 護區為機關用地。	以真美 段 321 地號為 準。	建議照案 通過。
三三	計畫區中 央，龍門安 檢所	生態保護區 (0.08)	機關用地(機 28)(0.08)	配合龍門安檢所現況及管用 合一之原則，變更生態保護 區為機關用地。	以社里 段舊社 小段 1-88 地 號為準 。	建議照案 通過。
三四	計畫區中 央，福隆安 檢所	乙種住宅區 (0.08)	機關用地(機 29)(0.08)	配合福隆安檢所現況及管用 合一之原則，變更乙種住宅 區為機關用地。	以田寮 洋段挖 子小段 20-9、 20-32 地 號為準	建議照案 通過。
三五	計畫區中 央，馬崗安 檢所	景觀保護區 (0.08)	機關用地(機 30)(0.08)	配合馬崗安檢所現況及管用 合一之原則，變更生態保護 區為機關用地。	以田寮 洋段萊 菜小段 356-7 地 號為準 。	建議照案 通過。
三	計畫區南	港埠用地(港II)	機關用地(機	配合石城安檢所現況及管用	以石城	本案建議

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
六	側，石城安檢所	—1) (0.01)	31) (0.01)	合一之原則，變更生態保護區為機關用地。	段 265 地號為準。	維持原計畫，俟該地區漁港整體規劃完成後，再另案辦理都市計畫變更。
三七	計畫區南側，大里安檢所	港埠用地 (港 II —3) (0.01)	機關用地(機 32) (0.01)	配合大里安檢所現況及管用合一之原則，變更生態保護區為機關用地。	以大里段 13 地號為準。	本案建議維持原計畫，俟該地區漁港整體規劃完成後，再另案辦理都市計畫變更。
三八	計畫區北側	景觀保護區 (0.08)	機關用地(機 33) (0.08)	配合未來興建和美派出所使用需要，故變更為機關用地，俾利辦理土地協議價購或徵收事宜。	撈洞段蚊子坑小段 290-7 地號人 73	本案經和美派出所使用表示無迫切使用需求，建議維持原計畫。
三九	福隆東興宮排牌斜對面	乙種住宅區 (0.12)	機關用地(機 34) (0.12)	本案已由東北角管理處撥用，供興建旅遊交通轉運設施使用。	以田寮洋段挖子小段 47-37、47-38 地號為準人 72-9	建議照案通過。
四十	計畫區中央卯澳地區	遊艇港專用區 (10.37)	海域資源保護區 (5.62) 公園用地(公 7) (4.75)	本案遊艇港無使用之需求，海域部分配合變更為海域資源保護區、陸域部分配合變更為公園用地。	恢復二通前分區人 72-6、72-7	本案為保留開發彈性，建議維持原計畫。
四一	瑞芳分局卯澳派出所	青年活動中心區 (青二) (0.05)	機關用地(機 35) (0.05)	配合現況及管用合一之原則變更青年活動中心為機關用地。	田寮洋段卯澳小段 390-11、196-15 等 2 筆地號、人 23	建議照案通過。
四二	廣停五西側	景觀保護區 (0.10) 機關用地 (機 II	自來水事業專用區 (0.21)	配合自來水股份有限公司大溪取水站、大溪配水池及大溪淨水場使用需求，及因應	範圍以外大溪段 806、	本案無須回饋，請於計畫書補

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
		-1) (0.11)		公用事業設置專用區政策，變更景觀保護區及機關用地為自來水事業專用區。(依96年3月7日公共設施協調會決議辦理)	811、815、1217、1222、1222-1等6筆地號為準。	充說明其理由，其餘建議准予通過。
四三	國中三、國中II--	學校用地(國中三、國中II--)(2.50)	景觀保護區(2.50) 本案發布實施前應先徵得教育主管機關同意，否則維持原計畫。	考量國中三、國中II--一用地無使用之需求，併毗鄰分區變更為景觀保護區。	人 51	本案涉及無使用需求之公共設施用地變更，建議納入本特定區計畫公共設施保留地專案通盤檢討案內整體考量。
四四	台2線-大溪橋至大溪漁港路段	乙種住宅區(0.02) 廣場兼停車場用地(廣停5)(0.02)	道路用地(0.04)	配合地方發展及人民陳情，依交通部公路局所提台2號省道路線變更方案辦理。	本案路幅調整方案(往西側偏移1.5公尺)為交通部公路局研議中方案，尚未取得土地所有權人同意書，本計畫發布實施前交通部公路局應確認本方案，並取得土地所有權人同意書，否則本案維持原計畫。人	本案原陳情意見建議變更範圍位於台2線內，而公開展覽草案卻位於台2線外，二者顯不相同，且台2線經檢討後仍維持25公尺寬，本案建議維持原計畫。
		道路用地(0.04)	甲種住宅區(0.02) 商業區(商II-5)(0.02)			

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
					75-2	
四五	第五公墓火化場聯外道路	乙種住宅區 (0.09)	道路用地 (0.09)	第五公墓火化場聯外道路因涉及私人土地尚未鋪設，故火化場遲未啟用，依殯葬管理條例第 11 條設置或擴充之公立殯葬設施用地屬私有者，經協議價購不成，得依法徵收之，故配合第五公墓火化場聯外道路用地取得，變更乙種住宅區為道路用地。	人 75-6	建議照案通過。
四六	大溪蜜月灣地區-鳳山廟	一般保護區 (0.03) 公園用地 公(一) (0.03)	第一種宗教專用區 (0.06)	為配合台 2 號道路拓寬計畫，需遷移鳳山廟現址，經召開協商會決議，私有地主同意提供位於公園用地及保護區之私有土地供安奉鳳山廟，另本案係屬台 2 號道路拓寬之拆遷安置措施，故不需回饋。	人 75-5	本案規劃單位(本署城鄉發展分署)另有提案內容，建議不予討論。
四七	計畫區中央	一般保護區 (0.02)	電路鐵塔用地 (0.02)	配合使用現況變更一般保護區為電路鐵塔用地。	以雞母嶺段雞母嶺小段 483-8 地號為準。 人 27	建議照案通過。
四八	南雅漁港安檢所	機關用地(機 22) (0.09) 地質保護區 (0.06) 港埠用地(港 1) (0.02)	廣場兼停車場用地(廣停 12) (0.09) 機關用地(機 36) (0.08)	配合現況使用、人民陳情及南雅漁港觀光停車需求，變更為廣場兼停車場用地並供多目標使用。	新計畫之機關用地以南子吝小段 94-1 地號為準。 人 4、 人 74	本案規劃單位(本署城鄉發展分署)另有提案內容，建議不予討論。
四九	紅螃蟹餐廳旁鐵路用地	鐵路用地 (0.13)	停車場用地(停 25) (0.07) 廣場兼停車場用地(廣停 7) (0.06)	配合現況使用變更。	變更為停車場用地，以外澳段 331、338 地號為準。 變更為廣停用地，以外澳段 338-1、339、	建議照案通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
					339-1 地 號為準 。人 72-10	
五十	全區之宗教專用區、宗教活動專用區及宗教活動專用區(供道路及綠地使用)	宗教專用區 (0.53) 宗教活動專用區 (45.62) 宗教活動專用區 (供道路及綠地 使用)(8.87)	第一種宗教專用 區(0.53) 第二種宗教專用 區(45.62) 第三種宗教專用 區(8.87)	現行計畫供宗教使用專用區名稱分歧，管制內容龐雜，為簡化及統一各分區名稱及管制內容，全區概分為三種宗教專用區。		本案除應配合已發布實施計畫內容修正外，其餘建議准予通過。
五一	都市計畫圖	整合計畫圖例(示)		配合「都市計畫書圖製作規則」調整都市計畫圖圖例及著色。		本案除「都市計畫書圖製作規則」請修正為「都市計畫書圖製作要點」外，其餘建議准予通過。
五二	事業及財務計畫	已訂	增修訂	配合計畫內容調整。		本案除請配合變更計畫內容做適當之修正外，其餘建議准予通過。相關機關如有不同意見，請正式行文提供具體修正意見。
五三	防災計畫	未訂	增修訂	配合計畫內容調整。		本案除請配合歷次專案小組建議意見做適當之修正外，其餘建議准予通過。
五四	土地使用分區管制要點	已訂	增修訂	配合計畫內容調整。	(參見 附錄一)	詳附表二。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員 初步建議 意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
備註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以現行計畫為準。2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。3. 填表日期：99年11月。						
以下空白						

附表一-2 新增變更內容明細表(本署城鄉發展分署 102 年 5 月 10 日城規字第 1021001340 號函)

1、變更內容明細表變 30、48 案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
三十	計畫區北部，南雅安檢所及停車場	地質保護區 (0.25)	旅遊服務中心用地 (0.24) 停車場用地 (0.01)	1. 建造南雅遊客服務中心，營造商機帶動經濟、推展地方特產，增加就業機會，落實觀光客倍增政策。 2. 配合南雅停車場開闢現況，變更地質保護區為停車場用地、停車場用地為地質保護區。	依 101 年 11 月 2 日立法委員田秋堃北海岸服務處召開之南雅里停車場會勘結論辦理。	本案除請補充變更為地質保護區之詳細理由外，其餘建議准予通過。
		停車場用地 (0.01)	地質保護區 (0.01)			
四八	計畫區北部，南雅漁港安檢所	地質保護區 (0.06) 港埠用地 (港 1) (0.02)	機關用地 (機 36) (0.08)	配合建造南雅遊客服務中心，擬遷移南雅漁港安檢所位置，於鄰近港口處增劃機關用地供南雅漁港安檢所使用。	1. 依 101 年 11 月 2 日立法委員田秋堃北海岸服務處召開之南雅里停車場會勘結論辦理。 2. 新計畫之機關用地以南子吝小段 94-1 地號為準。	併本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書變更內容明細表編號三十一。



## 2、變更內容明細表變 46 案

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	出席委員初步建議意見
		原計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
四 六	大溪蜜 月灣地 區-鳳山 廟	公園用地 公(一) (0.06)	第一種宗教 專用區 (0.06) 本案應於本 計畫核定發 布實施前簽 訂協議書，並 納入計畫書 敘明，否則維 持原計畫。	為配合台 2 號道路拓 寬計畫，需遷移鳳山廟 現址，經召開協商會決 議，私有地主同意提供 位於公園用地之私有 土地供安奉鳳山廟。	1. 本案變更範圍以頭城鎮合 興段 698、703 地號，高程容 許使用之坡度 ，面積 600 平 方公尺為準。 2. 本案係屬公 共設施用地變 更為宗教專用 區，基於公平合 理原則，擬依宜 蘭縣政府相關 回饋案例回饋 30%辦理，至於 相關之使用細 節，建議於簽定 協議書時另案 訂定。	本案除下列各 點外，其餘建 議准予通過。 一、本案應依宜 蘭縣通案性 回饋規定辦 理，變更為宗 教專用區部 分應提供或 捐贈 30%之 土地，開放供 公眾使用，並 得改以捐獻 代金方式折 算繳納。 二、本案請補充 宗教主管機 關同意變更 證明文件，納 入計畫書敘 明。 三、本案後續應 由宜蘭縣政府 與土地所有權 人簽訂協議書 ，如未簽訂協 議書者，則維 持原計畫。

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見																		
<p>一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條規定訂定之。</p>	<p>1. 條文修訂。 2. 配合內政部 95.7.21 台內中營字第 0950804204 號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」。</p>	<p>建議照案通過。</p>																		
<p>二、本要點用語定義如左：</p> <p>(一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>(二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線 1.5 公尺，雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺作為中心線。</p> <p>(三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>(四)廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招及燈飾。</p> <p>(五)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物</p>	<p>二、本要點用語定義如左：</p> <p>(一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>(二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線 1.5 公尺，雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺作為中心線。</p> <p>(三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>(四)廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招及燈飾。</p> <p>(五)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物</p>	<p>未調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>																		
<p>三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 1794 624 2031"> <thead> <tr> <th>分類項目</th> <th>甲種旅館區</th> <th>乙種旅館區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>最大容積</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之一百</td> </tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區	最大建蔽率	百分之四十	百分之四十	最大容積	百分之二百	百分之一百	<p>三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="655 1794 1091 2031"> <thead> <tr> <th>分類項目</th> <th>甲種旅館區</th> <th>乙種旅館區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>40%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>基準容積</td> <td>200%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區	最大建蔽率	40%	40%	基準容積	200%	100%	<p>1. 旅館區係屬都市發展用地，建議刪除不得變更地形地貌之規定。 2. 考量本計畫區山坡地地形增</p>	<p>一、現行條文 (二)擬刪除乙節，因本案為風景特定區計畫，仍有保留之必要，建議維持現行條文。 二、現行條文</p>
分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區																			
最大建蔽率	百分之四十	百分之四十																			
最大容積	百分之二百	百分之一百																			
分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區																			
最大建蔽率	40%	40%																			
基準容積	200%	100%																			

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文			修正條文			修正說明	出席委員初步建議意見
率			率			訂坡度管制。 3. 配合本次通檢增設之旅館區，增訂相關之開發管制事項。 4. 有關現行條文第八點旅館區應於五年內限期開發否則專案檢討變更為非建築用地部分，本次通盤檢討為鼓勵生態旅遊及促進觀光發展，旅館區申請開發期限擬再延長為本次通檢發布實施後5年內應申請開發，並增列本計畫發布實施後未申請開發者，建築容積每年遞減之規定。	（八）後段（自「其未開發部分於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者」以後文字），非土地使用分區管制事項，建議刪除，如有規定之必要，請於計畫書其他章節敘明，並請明確動工開發之定義。 三、本特定區計畫劃設之旅館區，如無開發需求，應檢討變更為其他分區或用地，且修正條文（十一）與現行條文（八）後段矛盾，有關修正條文（十一）建議刪除。 四、其餘修正條文內容，
高度限制	二十一公尺	建築物高度不得超過三層樓，簷高不得超過十二公尺。	高度限制	21公尺	建築物高度不得超過3層樓，簷高不得超過12公尺。		
前院最小深度	十公尺	八公尺	前院最小深度	10公尺	8公尺		
後院最小深度	六公尺	六公尺	後院最小深度	6公尺	6公尺		
側院最小深度	六公尺	六公尺	側院最小深度	6公尺	6公尺		
使用限制	得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少百分之五之公共停車場，提供公眾使用。	使用限制	得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少5%之公共停車場，提供公眾使用。		
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者		
<p>(二)除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。</p> <p>(三)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(四)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環</p>			<p>(二)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(三)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環</p>				

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p>境。</p> <p>(五)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>(六)建築材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(七)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮十公尺建築，退縮部分應予植栽美化。</p> <p><u>(八)每一申請開發最小面積不得小於一·五公頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發，其未開發部分於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</u></p>	<p>境。</p> <p>(四)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>(五)建築材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(六)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮10公尺建築，退縮部分應予植栽美化。</p> <p><u>(七)每一申請開發最小面積不得小於1.5公頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發，其未開發部分於細部計畫發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</u></p> <p><u>(八)有關山坡地之使用原則如下</u></p> <p><u>1. 坵塊圖上之平均坡度在 40%以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。</u></p> <p><u>2. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並得以計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。</u></p> <p><u>(九)本次變更為乙種旅館區部分，每一申請開發最小面積不得小於5公頃，應另擬細部計畫，俟細部計畫發布實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機關等審查核准</u></p>		<p>俟有新增旅館區之變更內容後，再行討論，目前無修正之必要，建議維持現行條文。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見																											
	<p>，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者</p> <p>，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。</p> <p>(十)本次變更為乙種旅館區部分，應捐贈不低於申請變更土地面積 20%之可建築用地，供中央或地方政府興辦重大建設或配合重大建設之拆遷安置使用，並應劃設不低於申請變更土地面積 25%供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該旅館區法定空地。</p> <p>(十一)本計畫發布實施後未提出細部計畫者，每年旅館區容積率依序遞減，以五年為限，遞減公式如下：</p> $\text{容積率} = \text{基準容積率} * (100 - 5 * (n - 2)) / 100\%$ <p>註：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. n=第 1 年至第 5 年</li> <li>2. 甲旅基準容積率為 200%</li> <li>3. 乙旅基準容積率為 100%</li> </ol>																													
<p>四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：</p> <p>(一)各住宅區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 1617 624 2049"> <thead> <tr> <th>分類項目</th> <th>甲種住宅區</th> <th>乙種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。</td> <td>一般住宅區</td> </tr> <tr> <td></td> <td>原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	性質	原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。	一般住宅區		原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以		<p>四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：</p> <p>(一)各住宅區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="655 1617 1091 2049"> <thead> <tr> <th>分類項目</th> <th>甲種住宅區</th> <th>乙種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>一般住宅區</td> <td>一般住宅區</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>120%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>最大高度</td> <td>建築高度不得超過 10.5 公尺</td> <td>建築高度不得超過 12 公尺</td> </tr> <tr> <td>使用限</td> <td>依都市計畫法</td> <td>依都市計畫法</td> </tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	性質	一般住宅區	一般住宅區	建蔽率	60%	60%	容積率	120%	180%	最大高度	建築高度不得超過 10.5 公尺	建築高度不得超過 12 公尺	使用限	依都市計畫法	依都市計畫法	<p>1. 本次通檢重新定位甲種住宅區為一般住宅使用、增訂容積率、修訂最大高度，並取消原使用限制，依都市計畫法臺灣省施行細則</p>	<p>建議依本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書內容通過。</p>
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區																												
性質	原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。	一般住宅區																												
	原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以																													
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區																												
性質	一般住宅區	一般住宅區																												
建蔽率	60%	60%																												
容積率	120%	180%																												
最大高度	建築高度不得超過 10.5 公尺	建築高度不得超過 12 公尺																												
使用限	依都市計畫法	依都市計畫法																												

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文			修正條文			修正說明	出席委員初步建議意見												
	東之住宅區		制	臺灣省施行細則第15條規定。	法臺灣省施行細則第15條規定。	第15條規定。 2. 鑒於本計畫區建築腹地狹小及台2號省道維持25公尺寬度(道路寬度開闢20公尺, 兩側各留設2.5公尺之自行車專用道及綠美化空間), 故刪除應退縮三公尺建築之規定。													
最大建蔽率	百分之六十	百分之六十	備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者														
最大高度	簷高不得超過二層樓或七公尺	簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺																	
使用限制	漁村住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定, 但不得設置工廠或商業設施。	依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定。																	
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者																	
<p>(二)沿台二號省道應退縮三公尺建築並予植栽美化。</p> <p>(三)建築型態應採斜屋頂, 其材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p>			<p>(二)建築型態應採斜屋頂, 其材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p>																
<p>五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主, 其建築物及土地之使用, 依左列規定:</p> <p>(一)各商業區之使用性質及管理程度, 依左表規定:</p> <table border="1" data-bbox="188 1713 625 2049"> <tr> <td>分類項目</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>性質</td> <td>提供當地居民及遊客商業活動使用。</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>(一)商三、商十二不得大於百分之六十。 (二)商II之一至商II之十不得大</td> </tr> </table>			分類項目	商業區	性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。	建蔽率	(一)商三、商十二不得大於百分之六十。 (二)商II之一至商II之十不得大	<p>五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主, 其建築物及土地之使用, 依左列規定:</p> <p>(一)各商業區之使用性質及管理程度, 依左表規定:</p> <table border="1" data-bbox="657 1713 1094 2049"> <tr> <td>分類項目</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>性質</td> <td>提供當地居民及遊客商業活動使用。</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>(一)商三、商十二不得大於60%。 (二)商II之一至商II之十不得大</td> </tr> </table>			分類項目	商業區	性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。	建蔽率	(一)商三、商十二不得大於60%。 (二)商II之一至商II之十不得大	未調整。	建議照案通過。
分類項目	商業區																		
性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。																		
建蔽率	(一)商三、商十二不得大於百分之六十。 (二)商II之一至商II之十不得大																		
分類項目	商業區																		
性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。																		
建蔽率	(一)商三、商十二不得大於60%。 (二)商II之一至商II之十不得大																		

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見
	於百分之七十。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，不得大於百分之八十。		於70%。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，不得大於80%。		
高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (二)商II之一至商II之十，簷高不得超過四層樓或十四公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。	高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過2層樓或7公尺。 (二)商II之一至商II之十，簷高不得超過4層樓或14公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過3層樓或10.5公尺。		
使用限制	(一)商三、商十二、商II之一至商II之十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。 (二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。	使用限制	(一)商三、商十二、商II之一至商II之十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第17條之規定。 (二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，應依都市計畫法臺灣省施行細則第17條之規定。		
<p>(二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。</p> <p>(三)建築型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(四)位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮三公尺建築。</p>		<p>(二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。</p> <p>(三)建築型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(四)位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮3公尺建築。</p>			
<p>六、宗教活動專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並不得設置機械性遊憩設施，區內之各項開發行為應提出整體開發計畫，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發。其有關</p>		<p>六、第二種宗教專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並不得設置機械性遊憩設施，區內之各項開發行為應提出整體開發計畫，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發。其有</p>		<p>1. 配合分區名稱修正。</p> <p>2. 配合山坡地建築管理辦法條</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准予通過。</p> <p>一、本案宗教</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見												
<p>土地及建築物使用，應依左列規定辦理。</p> <p>(一)申請文件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書(含土地所有權證明或同意文件、財團法人證明文件及中央宗教主管機關之核可文件)。</li> <li>2. 整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫、公共及公用設施計畫、建築物配置計畫、事業及財務計畫)。</li> <li>3. 水土保持計畫書、圖。</li> <li>4. 環境地質調查報告。</li> <li>5. 環境影響評估書、圖(如依法應實施環境影響評估者，應於開發前，先行完成環評「其中建築物高度與山陵線關係，應列為重要審查項目」及水保審查作業)。</li> <li>6. 其他必要之文件。</li> </ol> <p>(二)基地使用限制</p> <p>申請基地位於山坡地者，除應依『<u>山坡地開發建築管理辦法</u>』有關規定辦理外，其使用限制如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上地區，除供作必要之連通道路及綠地外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。</li> <li>2. 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。</li> <li>3. 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下地區，得作為可建築基地。</li> </ol> <p>(三)使用強度及性質</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宗教活動專用區(建築基地僅得於平均坡度百分之三十以下之面積計算)</li> </ol> <table border="1" data-bbox="188 1928 627 2029"> <tr> <td>編號</td> <td>宗 一</td> <td>宗 二</td> <td>宗 三</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>三一·三</td> <td>二一·四</td> <td>一·七</td> </tr> </table>	編號	宗 一	宗 二	宗 三	面積	三一·三	二一·四	一·七	<p>關土地及建築物使用，應依左列規定辦理。</p> <p>(一)申請文件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書(含土地所有權證明或同意文件、財團法人證明文件及中央宗教主管機關之核可文件)。</li> <li>2. 整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫、公共及公用設施計畫、建築物配置計畫、事業及財務計畫)。</li> <li>3. 水土保持計畫書、圖。</li> <li>4. 環境地質調查報告。</li> <li>5. 環境影響評估書、圖(如依法應實施環境影響評估者，應於開發前，先行完成環評「其中建築物高度與山陵線關係，應列為重要審查項目」及水保審查作業)。</li> <li>6. 其他必要之文件。</li> </ol> <p>(二)基地使用限制</p> <p>申請基地位於山坡地者，除應依『<u>山坡地開發建築管理辦法</u>』有關規定辦理外，其使用限制如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 坵塊圖上之平均坡度在 40%以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。</li> <li>2. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。</li> <li>3. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以下地區，得作為可建築基地。</li> </ol> <p>(三)使用強度及性質</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>第二種宗教專用區(建築基地僅得於平均坡度 30%以下之面積計算)</li> </ol> <table border="1" data-bbox="655 1951 1094 2047"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>不得超過可建築基地之 30%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>不得超過可建築基地之 80%</td> </tr> </table>	建蔽率	不得超過可建築基地之 30%	容積率	不得超過可建築基地之 80%	<p>文名稱修正。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 增列坡度在 40%以上地區，除供作…必要水土保持設施外，應維持原始地貌…。</li> <li>4. 刪除現行條文面積欄位及統一容積率為不得超過可建築基地之 80%及容許使用項目。</li> <li>5. 配合分區名稱統一，宗教活動專用區(供道路及綠地使用)變更為第三種宗教專用區，刪除現行條文宗教活動專用區(供道路及綠地使用)規定。</li> </ol>	<p>活動專用區已完成都市計畫法定程序，無須再經中央宗教主管機關核可，建議將「中央宗教主管機關之核可文件」修正為「徵詢宗教主管機關意見之文件」。</p> <p>二、修正條文備註二之現有道場部分，係指原計畫宗一，請明確敘明。</p>
編號	宗 一	宗 二	宗 三												
面積	三一·三	二一·四	一·七												
建蔽率	不得超過可建築基地之 30%														
容積率	不得超過可建築基地之 80%														



附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文				修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見
(公頃)	四	二	三	建築屋 簷高度 限制	建築面積二分之一以下之建築物 簷高不得超過 21 公尺，其餘不得 超過 10 公尺。		
建蔽率	不得超過可建築基地之三〇%			容許使 用項目	供設置宗教活動之相關設施及其 附屬設施為主，並得設置博物館 、圖書館、宗教會館、信眾活動 中心、禪修中心、修道寮院、佛 學研究中心、服務接待中心及教 友膳宿等設施。		
容積率	不得超過 可建築基 地之五〇 %	不得超過 可建築基 地之八〇 %	不得超 過可建 築基地 之五〇 %	備 註	一、本案開發行為，應加強景觀 環境影響評估。 二、現有道場部分，應維持現況 使用，不得新建及增建。惟既有 建物如有修建、改建之必要者， 修建、改建後之樓地板面積，不 得超過既有建物之樓地板面積。		
建築屋 簷高度 限制	建築面積二分之一以下之建築物 簷高不得超過二十一公尺，其餘 不得超過十公尺。						
容許使 用項目	供設置宗教活動之相 關設施及其附屬設施 為主，並得設置博物館 、圖書館、宗教會館、 信眾活動中心、禪修中 心、修道寮院、佛學研 究中心、服務接待中心 及教友膳宿等設施。		供設置 宗教活 動之相 關設施 及其附 屬設施 為主， 並得設 置講堂 、服務 接待中 心及教 友膳宿 等設施				
備 註	一、本案開發行為，應加強景觀 環境影響評估。 二、宗一現有道場部分，應維持 現況使用，不得新建及增建。惟 既有建物如有修建、改建之必要 者，修建、改建後之樓地板面積， 不得超過既有建物之樓地板面 積。						
<p><u>2. 宗教活動專用區（供道路及綠地使用）</u> 變更範圍內僅得設置八公尺寬道路， 道路兩側外得再劃設二公尺寬綠地，僅得</p>				<p>(四)必要性服務設施及公共設施 開發者應依宗教活動專用區發展需求 及特性，於該專用區內自行規劃設置足數 因開發行為衍生所需之出入道路、公共停 車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處</p>			

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p><u>供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</u></p> <p>惟為避免造成大量之整地行為，影響山坡地水土保持與安全，宗一區內既有道路部分，依現況設置六公尺寬道路，道路兩側外得再劃設二公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</p> <p>(四)必要性服務設施及公共設施</p> <p>開發者應依宗教活動專用區發展需求及特性，於該專用區內自行規劃設置足數因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處理廠等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請變更土地總面積之百分之三十，其所有權仍屬開發者所有。</p> <p>(五)回饋事項</p> <p>1. 開發者應提供宗教活動專用區內建築物樓地板面積至少百分之五之室內公益性空間，供當地縣政府或鄉(鎮)公所作為地方政府社教、文化活動使用。</p> <p>2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉(鎮)公所議定之，並納入整體開發計畫規定。</p> <p>(六)協議書</p> <p>前述之自願捐贈或負擔，應由開發者與當地縣政府或鄉(鎮)公所雙方簽訂書面協議書，並經法院公證或認證，相關文件納入整體開發計畫規定後，始得進行開發。</p>	<p>理廠等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請變更土地總面積之30%，其所有權仍屬開發者所有。</p> <p>(五)回饋事項</p> <p>1. 開發者應提供宗教活動專用區內建築物樓地板面積至少5%之室內公益性空間，供當地縣政府或鄉(鎮)公所作為地方政府社教、文化活動使用。</p> <p>2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉(鎮)公所議定之，並納入整體開發計畫規定。</p> <p>(六)協議書</p> <p>前述之自願捐贈或負擔，應由開發者與當地縣政府或鄉(鎮)公所雙方簽訂書面協議書，並經法院公證或認證，相關文件納入整體開發計畫規定後，始得進行開發。</p>		
	<p><u>七、第三種宗教專用區</u></p> <p><u>僅得設置8公尺寬道路，道路兩側外得再劃設2公尺寬綠地，僅得供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</u></p> <p>惟為避免造成大量之開挖整地行為，影響山坡地水土保持與安全，宗一區內既有道路部分，依現況設置6公尺寬道路，道路兩側外得再劃設2公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 配合分區名稱統一，現行條文宗教活動專用區(供道路及綠地使用)管制規定，調整為第三</p>	<p>建議照案通過。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
		種宗教專用區之規定。	
<p><u>七、遊艇港專用區</u>以供興建遊艇活動所需之遊艇碼頭、維修設施、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於百分之三十，簷高不得超過三層樓或十二公尺。</p>	<p><u>八、遊艇港專用區</u>以供興建遊艇活動所需之遊艇碼頭、維修設施、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於30%，簷高不得超過3層樓或12公尺。</p>	點次調整	建議照案通過。
<p><u>八、生態保護區</u>內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定：            (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。            (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。            (三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p>	<p><u>九、生態保護區</u>內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定：            (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。            (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。            (三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p>	點次調整	建議照案通過。
<p><u>九、地質保護區</u>內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定：            (一)不得有建築物。            (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。            (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。            (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。</p>	<p><u>十、地質保護區</u>內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定：            (一)不得有建築物。            (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。            (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。            (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、<u>攀岩活動設施</u>、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。</p>	1. 點次調整。 2. 配合地質保護區內攀岩活動需求，增訂得供攀岩活動設施使用。	建議照案通過。
<p><u>十、景觀保護區</u>內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定。            (一)經主管機關審查核准得為左列使用：            1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。            2. 原有建築物之改建、增建、修建，除寺</p>	<p><u>十一、景觀保護區</u>內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定。            (一)經主管機關審查核准得為左列使用：            1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。            2. 原有建築物之改建、增建、修建，除寺</p>	1. 點次調整。 2. 景觀保護區課題另依行政院「改善庶民生活行	本特定區景觀保護區之規劃原意，係為維持自然景觀而劃設需予保護之地區，以避免

附表二 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p>廟、教堂、宗祠外，其增建後之簷高不得超過二層樓(或七公尺)，建築總面積不得超過一五〇平方公尺。</p> <p>3. 造林、水土保持與防洪設施。</p> <p>4. 為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>5. 得興闢六公尺寬(含六公尺)以下道路，惟需風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>(二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。</p> <p>1. 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>3. 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。</p> <p>4. 採取土石。</p> <p>5. 焚燬竹木花草。</p> <p>6. 名勝古蹟與史蹟之燬壞。</p> <p>7. 其他經主管機關及風景特定區主管機關認為應行禁止之事項。</p>	<p>廟、教堂、宗祠外，其增建後之簷高不得超過二層樓(或七公尺)，建築總面積不得超過150平方公尺。</p> <p>3. 造林、水土保持與防洪設施。</p> <p>4. 為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>5. 得興闢6公尺寬(含6公尺)以下道路，惟需風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>(二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。</p> <p>1. 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>3. 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。</p> <p>4. 採取土石。</p> <p>5. 焚燬竹木花草。</p> <p>6. 名勝古蹟與史蹟之燬壞。</p> <p>7. 其他經主管機關及風景特定區主管機關認為應行禁止之事項。</p>	<p>動方案一 促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善計畫」辦理。</p>	<p>視覺所及地區自然景觀遭受破壞，其土地使用管制較一般保護區嚴格。惟為維護土地所有權人基本權益及考量景觀保護區建築量體不宜過大，有關景觀保護區之土地使用分區管制規定，應予以適當放寬使用，爰建議除增列得供「都市計畫法台灣省施行細則」第27條第1項第15、16款規定之使用，但遮蔽率由60%調降為40%，建築總樓地板面積由495平方公尺調降為330平方公尺外，其餘准予通過。</p>
<p>十一、海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設</p>	<p>十二、海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p>施之設置及活動應經風景特定區管理機構及有關機關之核准。</p> <p>海域資源保護區內，得設置進出水設施。</p>	<p>施之設置及活動應經風景特定區管理機構及有關機關之核准。</p> <p>海域資源保護區內，得設置進出水設施。</p>		
<p><u>十二</u>、一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一)依都市計畫法臺灣省施行細則第二十五、二十六兩條之規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。</p> <p>(二)原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺），建築最大基層面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四九五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(三)得興闢六公尺寬（含六公尺）以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。</p>	<p><u>十三</u>、一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一)依都市計畫法臺灣省施行細則第 27、28 兩條之規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。</p> <p>(二)原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(三)得興闢 6 公尺寬（含 6 公尺）以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>
<p><u>十三</u>、水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過三公尺。</p> <p>(三)每一養殖區之建築物總面積不得大於二十平方公尺，且與計畫道路境界線須保持三十公尺以上之距離。</p> <p>(四)本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與臺灣省漁業管理辦法之規定。</p> <p>(五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准</p>	<p><u>十四</u>、水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過 3 公尺。</p> <p>(三)每一養殖區之建築物總面積不得大於 20 平方公尺，且與計畫道路境界線須保持 30 公尺以上之距離。</p> <p>(四)本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與臺灣省漁業管理辦法之規定。</p> <p>(五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p><u>十四、農業區</u>以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法臺灣省施行細則<u>第二十七、二十八條</u>之規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。</p>	<p><u>十五、農業區</u>以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法臺灣省施行細則<u>第 29、30 條</u>之規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 配合省施行細則條文點次修正。</p>	<p>建議照案通過。</p>
	<p><u>十六、生態農業區</u>以供精緻農業生產為主，除依「都市計畫法臺灣省施行細則」從其原來之使用外，並以發展永續經營之有機農業與無毒農業為目標。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 配合新增生態農業區，新增生態農業區管制條文。</p>	<p>本案因擬變更為生態農業區部分維持原計畫，本修正條文建議刪除。</p>
<p><u>十五、青年活動中心區</u>內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於百分之二十。 (二)建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。</p>	<p><u>十七、青年活動中心區</u>內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 20%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>
<p><u>十六、露營區</u>內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定： (一)建蔽率不得大於百分之五。 (二)建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三)建築物至少須與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。 (四)屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。 (五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。</p>	<p><u>十八、露營區</u>內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)建築物至少須與計畫道路境界線保持 20 公尺以上之距離。 (四)屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。 (五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p><u>十七、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。</u></p> <p><u>(二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。</u></p> <p><u>(三)本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特定區管理機關核准者不在此限。</u></p> <p><u>(四)本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，開發面積至少二十公頃，但全面積少於二十公頃且以整體開發者不在此限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。</u></p>	<p><u>十九、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於5%，容積率不得大於10%。</u></p> <p><u>(二)本區內得設置遊樂設施(不含機械遊樂設施)、生態景觀設施、環境教育設施、管理服務設施(含餐飲、會議、住宿使用)及其他必要之附屬設施。</u></p> <p><u>(三)建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過2層樓或7公尺。</u></p> <p><u>(四)法定空地綠化及透水面積至少為基地面積之85%。</u></p> <p><u>(五)有關山坡地之使用原則如下</u></p> <p><u>1. 坵塊圖上之平均坡度在40%以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。</u></p> <p><u>2. 坵塊圖上之平均坡度在30%以上未達40%之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並得以計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 坵塊圖上之平均坡度在30%以下之地區，始得作為建築基地使用。</u></p> <p><u>(六)每一申請建築基地應自行設置廢污水、垃圾廢棄物處理及回收再利用設施後，始准核發使用執照。</u></p> <p><u>(七)每一申請開發最小面積不得小於5公頃，應另擬細部計畫，俟細部計畫發佈實施後，應另擬定整體開發計畫(包括土地使用同意書、生態保育計畫、環境保護計畫、綠建築計畫、生態旅遊經營管理企劃(含社區營造參與)、事業及財務計畫、分期分區計畫等)，報經地方政府都市計畫主管機關交由地方都市設計審議組織併同都市設計書圖，會同國家風景特定區管理處、地方政府觀光、環境保護主管機</u></p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合新增劃設之遊樂區，重新規範遊樂區申請開發規定，例如使用項目、建築強度、坡度管制、開發規模、回饋…等。</p>	<p>本案俟有新增遊樂區之變更內容後，再行討論，目前無修正之必要，建議維持現行條文。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
	<p><u>關等審查核准，始得開發建築及施工。但依法須實施環境影響評估及水土保持之處理與維護者，於整體開發計畫許可前應先取得環評及水保主管機關核准文件。</u></p> <p><u>(八)應捐贈不低於申請變更土地面積 10% 公共設施用地，其使用內容應符合當地觀光或社區發展需求，並於興闢完成後捐贈為公有，並應劃設不低於申請變更土地面積 25%供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該遊樂區法定空地。</u></p> <p><u>(九)本案遊樂區於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</u></p>		
<p><u>十八、宗教保存區及宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定：</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>(二)不得興建納骨塔。</p> <p>(三)不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。</p> <p>(四)緊鄰鐵路用地基地應退縮三公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。</p>	<p><u>二十、宗教保存區及第一種宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定：</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二)不得興建納骨塔。</p> <p>(三)不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。</p> <p>(四)緊鄰鐵路用地基地應退縮 3 公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合分區名稱修正。</p>	<p>本案除將修正條文移至第 6 條外，其餘建議准予通過。</p>
<p><u>十九、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三。</p> <p>(二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該風景特定區管理機構會同核准。</p> <p>(四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁</p>	<p><u>二一、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於 3%。</p> <p>(二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>(三)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該風景特定區管理機構會同核准。</p> <p>(四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>



附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
所等有關設施。 (五)龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。	所等有關設施。 (五)龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。		
二十、艇遊範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。	二二、遊艇範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。	點次調整。	建議照案通過。
二十一、旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，建築高度不得超過二層樓或七公尺。	二三、旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於30%，建築高度不得超過2層樓或7公尺。	點次調整。	建議照案通過。
二十二、旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，建築高度不得超過二層樓或七公尺。	二四、旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於30%，建築高度不得超過2層樓或7公尺。	點次調整。	建議照案通過。
二十三、核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	二五、核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	點次調整。	建議照案通過。
二十四、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心區（用地）等基地面積應以每一遊憩區作為一單元計算，整體規劃，不得劃分成許多基地個別規劃，且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。 海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區主管機關徵得軍事單位同意後始得辦理。	二六、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心區（用地）等基地面積應以每一遊憩區作為一單元計算，整體規劃，不得劃分成許多基地個別規劃，且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。 海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區主管機關徵得軍事單位同意後始得辦理。	點次調整。	<b>建議依本署城鄉發展分署104年2月12日城規字第1041000336號函送修正計畫書內容通過。</b>
二十五、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建關建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	二七、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建關建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	點次調整。	建議照案通過。
二十六、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等	二八、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有	點次調整。	建議照案通過。

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
有關法令規定管制之。	關法令規定管制之。		
二十七、本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施周圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「人民入出台灣地區海岸管制作業規定」辦理。	二九、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「人民入出台灣地區海岸管制作業規定」辦理。	點次調整。	建議照案通過。
二十八、公園用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分之十五，面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過二層樓或七公尺。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	三十、公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	點次調整。	建議照案通過。
二十九、墓地以供興建靈骨塔及其附屬設施為原則，其相關建築及土地使用，應依左列規定： (一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (二)建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百，建築高度不得大於十五公尺。 (三)開發時應至少留設六公尺寬以上道路連接濱海公路（台二號省道）及適當之停車空間。 (四)開發者應提出整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施、分期分區及事業財務計畫等，及至少一千二百分之一之大比例尺地形圖），並需經風景特定區管理機關審查核准後，始得進行開發，且平均坡度百分之三十以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度百分之三十至四十間土地，僅容許設置生態綠地及無建築行為之開放性公共設施，平均坡度百分之四十以上土地，應予維持原有地形地貌。 (五)本區之開發建築應依『山坡地開發建	三一、墓地以供興建靈骨塔及其附屬設施為原則，其相關建築及土地使用，應依左列規定： (一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (二)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 100%，建築高度不得大於 15 公尺。 (三)開發時應至少留設 6 公尺寬以上道路連接濱海公路（台二號省道）及適當之停車空間。 (四)開發者應提出整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施、分期分區及事業財務計畫等，及至少 1200 分之一之大比例尺地形圖），並需經風景特定區管理機關審查核准後，始得進行開發，且平均坡度 30% 以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度 30% 至 40% 間土地，僅容許設置生態綠地及無建築行為之開放性公共設施，平均坡度 40% 以上土地，應予維持原有地形地貌。 (五)本區之開發建築應依「山坡地建築管理辦法」相關規定辦理，開發前並應依環	點次調整。	本案因法令名稱修正，除請將修正部分劃底線，以及補充修正說明外，其餘建議准予通過。

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p>『<u>建築管理辦法</u>』相關規定辦理，開發前並應依環評法相關規定實施環境影響評估。</p>	<p>評法相關規定實施環境影響評估。</p>		
	<p><u>三二、為維護及提升本特定區之景觀風貌品質，各種分區用地之建築，應於發照前經地方政府之「都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</u> <u>地方政府都市設計審議委員會審查其有關建築高度、量體、形貌、材料、顏色等設計，必要時得依本管制要點精神另定更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</u> <u>地方政府主管機關應會同國家風景特定區管理處研訂簡化之標準設計圖說供申請參用。</u></p>	<p>新增本特定區計畫都市設計規範。</p>	<p>依發展觀光條例第12條規定，為維持觀光地區及風景特定區之美觀，本特定區區內建築物之造形、構造、色彩等及廣告物、攤位之設置，得實施規劃限制，無須再經都市設計審議，建議刪除本修正條文。</p>
	<p><u>三三、本計畫區內舊有聚落（原有20-30戶以上之聚落）均指定為「都市更新策略發展地區」，地方政府應另提都市更新策略計畫，送都市更新主管機關審議。</u></p>	<p>新增本特定區計畫都市更新規範。</p>	<p>本案策略再開發地區與都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定不合，建議刪除本修正條文。</p>
	<p><u>三四、計畫區內各項之公共工程（包含河海堤、道路、橋梁、鐵道及各類觀光遊憩設施…等），需以生態工程/工法進行各項公共工程施作。</u></p>	<p>新增本特定區計畫公共工程施作規範</p>	<p>本案尚未訂定具體公共工程施作規範，建議刪除本修正條文。</p>
<p><u>三十、本要點未規定事項適用其它法令規定。</u></p>	<p><u>三五、本要點未規定事項適用其它法令規定。</u></p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照案通過。</p>
<p>第二部分： 變更東北角海岸風景特定區計畫（大溪海岸地區）（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點：</p>			
<p>一、本要點依據都市計畫法<u>第三十二條</u>及同法台灣省施行細則<u>第三十一條</u>規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法<u>第22、32條</u>及同法台灣省施行細則<u>第33、35條</u>規定訂定之。</p>	<p>配合都市計畫法及省施行細則條文修正。</p>	<p>建議照案通過。</p>

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文			修正條文			修正說明	出席委員初步建議意見
二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：			二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：			未調整	建議依本署城鄉發展分署104年2月12日城規字第1041000336號函送修正計畫書內容通過。
項目	別墅區	住宅區	項目	別墅區	住宅區		
性質	低密度別墅住宅區	一般住宅區	性質	低密度別墅住宅區	一般住宅區		
建蔽率	百分之四十	百分之六十	建蔽率	40%	60%		
容積率	百分之一〇〇	百分之一八〇	容積率	100%	180%		
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築		坡度限制	坡度大於30%以上之土地不得建築			
建物使用限制	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定		建物使用限制	依都市計畫法台灣省施行細則第16條之規定			
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。		開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。			

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<u>現行條文</u>		<u>修正條文</u>		<u>修正說明</u>	出席委員初步建議意見																				
三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定： <table border="1" data-bbox="188 465 625 902"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>丁 種 旅 館 區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>觀光旅館及國民旅舍</td> </tr> <tr> <td>最大建築率</td> <td>百分之四〇</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>百分之一〇〇</td> </tr> <tr> <td>建物使用限制</td> <td>實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一</td> </tr> </tbody> </table>		項 目	丁 種 旅 館 區	性質	觀光旅館及國民旅舍	最大建築率	百分之四〇	最大容積率	百分之一〇〇	建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一	三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定： <table border="1" data-bbox="657 465 1094 902"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>丁 種 旅 館 區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>觀光旅館及國民旅舍</td> </tr> <tr> <td>最大建築率</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>建物使用限制</td> <td>實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一</td> </tr> </tbody> </table>		項 目	丁 種 旅 館 區	性質	觀光旅館及國民旅舍	最大建築率	40%	最大容積率	100%	建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一	條文修訂，增訂本案發布實施後五年內未開發者，應變更為非建築用地之落日條款及容積遞減機制。	一、修正條文有關開發限制第1點之新增規定，非土地使用分區管制事項，建議維持現行條文，如有規定之必要，請於計畫書其他章節敘明，並請明確動工開發之定義。 二、本特定區計畫劃設之旅館區，如無開發需求，應檢討變更為其他分區或用地，修正條文開發限制第6點規定，建議刪除。
項 目	丁 種 旅 館 區																								
性質	觀光旅館及國民旅舍																								
最大建築率	百分之四〇																								
最大容積率	百分之一〇〇																								
建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一																								
項 目	丁 種 旅 館 區																								
性質	觀光旅館及國民旅舍																								
最大建築率	40%																								
最大容積率	100%																								
建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一																								

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見
開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇・二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 本區距離大溪國小至少二十公尺之土地，需提供綠地並予以美化。</p> <p>3. 本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。</p> <p>4. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p> <p>5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮十公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p>	開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准，<u>其未開發部分於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</u></p> <p>2. 本區距離大溪國小至少20公尺之土地，需提供綠地並予以美化。</p> <p>3. 本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。</p> <p>4. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p> <p>5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮10公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p> <p>6. <u>本計畫發布實施後未申請開發者，每年旅館區容積率依序遞減，以五年為限，遞減公式如下：</u></p> $\text{容積率} = \frac{\text{基準容積率} * (100 - 5 * (n - 2))}{100} \%$ <p><u>註：</u></p> <p>1. n=第1年至第5年</p> <p>2. 丁旅基準容積率為100%</p>		

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見																								
<p>四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>一般遊憩區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>提供遊客休閒遊憩空間</td> </tr> <tr> <td>高度限制</td> <td>簷高不得超過兩層樓（八公尺）</td> </tr> <tr> <td>最大樓地板限制</td> <td>建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇平方公尺</td> </tr> <tr> <td>建物使用限制</td> <td>1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過三三〇平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</td> </tr> <tr> <td>開發限制</td> <td>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	一般遊憩區	性質	提供遊客休閒遊憩空間	高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇平方公尺	建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過三三〇平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。	<p>四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>一般遊憩區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>提供遊客休閒遊憩空間</td> </tr> <tr> <td>高度限制</td> <td>簷高不得超過兩層樓（八公尺）</td> </tr> <tr> <td>最大樓地板限制</td> <td>建築總樓地板面積不得超過3000平方公尺</td> </tr> <tr> <td>建物使用限制</td> <td>1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過330平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</td> </tr> <tr> <td>開發限制</td> <td>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。 4. 本案一般遊憩區於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	一般遊憩區	性質	提供遊客休閒遊憩空間	高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過3000平方公尺	建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過330平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。 4. 本案一般遊憩區於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。	<p>條文修訂，增訂本案發布實施後五年內未開發者，應變更為非建築用地之落日條款。</p>	<p>查新增條文規定非土地使用分區管制事項，建議維持現行條文，如有規定之必要，請於計畫書其他章節敘明，並請明確動工開發之定義。</p>
項目	一般遊憩區																												
性質	提供遊客休閒遊憩空間																												
高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）																												
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇平方公尺																												
建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過三三〇平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。																												
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。																												
項目	一般遊憩區																												
性質	提供遊客休閒遊憩空間																												
高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）																												
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過3000平方公尺																												
建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過330平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。																												
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。 4. 本案一般遊憩區於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。																												
<p>五、海岸發展區之建築物及土地使用應依</p>		<p>五、海岸發展區之建築物及土地使用應依</p>		<p>未調整</p>	<p>建議照案通</p>																								

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見
左列規定：		左列規定：			過。
項目	海岸發展區	項目	海岸發展區		
性質	提供遊客潛水、釣魚、觀潮等之水上活動空間。	性質	提供遊客潛水、釣魚、觀潮等之水上活動空間。		
最大樓地板限制	三五〇平方公尺	最大樓地板限制	350 平方公尺		
高度限制	簷高不得超過一層樓（四公尺）	高度限制	簷高不得超過 1 層樓（4 公尺）		
建物使用限制	1. 得設置海岸觀景休閒及其必要之附屬設施。 2. 本區內各項必要設施之興建應不得有破壞礁岩之情事，惟為安全或其它實際需要而對低潮水位下之零星礁岩加以修整者不在此限。	建物使用限制	1. 得設置海岸觀景休閒及其必要之附屬設施。 2. 本區內各項必要設施之興建應不得有破壞礁岩之情事，惟為安全或其它實際需要而對低潮水位下之零星礁岩加以修整者不在此限。		
開發限制	開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫、資源保育計畫等惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。	開發限制	開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫、資源保育計畫等惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。		
六、森林遊憩區：森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		六、森林遊憩區：森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		條文修訂，增訂本案發布實施後五年內未開發者，應變更為非建築用地之落日條款。	一、現行條文開發限制第 2 點所引述之要點規定，已停止適用，應依現行相關法令規定辦理，建議刪除第
項目	森林遊憩區	項目	森林遊憩區		
性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。	性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。		
項目	森林遊憩區	項目	森林遊憩區		
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過六六〇平方公尺。	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 660 平方公尺。		



附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明	出席委員初步建議意見
制		制			2點規定。 二、查新增條文規定非土地使用分區管制事項，建議維持現行條文，如有規定之必要，請於計畫書其他章節敘明，並請明確動工開發之定義。
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築。	坡度限制	坡度大於30%以上之土地不得建築。		
建物使用限制	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施	建物使用限制	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施		
建物材質	以採用竹木或石材為原則。	建物材質	以採用竹木或石材為原則。		
開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇.二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 本區屬國有財產局管有土地之開發方式，應事先洽詢該局之意見後，依「國有非公用土地設定地上權實施要點」或「工商綜合區或山坡地開發範圍內國有土地合併開發案件處理要點」相關規定辦理。</p> <p>3. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。</p> <p>4. 本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應比照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。</p>	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 本區屬國有財產局管有土地之開發方式，應事先洽詢該局之意見後，依「國有非公用土地設定地上權實施要點」或「工商綜合區或山坡地開發範圍內國有土地合併開發案件處理要點」相關規定辦理。</p> <p>3. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。</p> <p>4. 本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應比照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。</p> <p>5. 本案森林遊憩區於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</p>			
七、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： ： 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理廠（兼垃圾處理場）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地部分應由縣政府協		七、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： ： 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理廠（兼垃圾處理場）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地部分應由縣政府協		未調整	建議照案通過。

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明	出席委員初步建議意見
<p>助取得用地。</p> <p>旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮十公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p> <p>台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少三公公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。</p>	<p>助取得用地。</p> <p>旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮 10 公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p> <p>台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少 3 公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。</p>		
<p>八、開發者於開發前應進行環境影響評估作業如下：</p> <p>本通盤檢討案內各項變更內容相關之開發行為，如符合行政院環境保護署八十四年十月十八日（八四）環署綜字第五四〇三六號令訂定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，開發前應依規定實施環境影響評估。</p> <p>為使本案開發行為對環境之影響衝擊減至最低，開發者應針對本計畫全區，及早進行環境影響評估相關工作，並於細部計畫核定前，依環境影響評估之規定，將相關書件送由本風景特定區計畫之目的事業主管機關轉報環境保護主管機關完成審查。</p> <p>污水處理廠用地(兼垃圾處理場使用)如於環境影響評估作業完成後，認為有調整區位必要者，應就開發者所有之土地內另行依法定程序辦理變更。</p>	<p>八、開發者於開發前應進行環境影響評估作業如下：</p> <p>本通盤檢討案內各項變更內容相關之開發行為，如符合行政院環境保護署 84 年 10 月 18 日（84）環署綜字第 54036 號令訂定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，開發前應依規定實施環境影響評估。</p> <p>為使本案開發行為對環境之影響衝擊減至最低，開發者應針對本計畫全區，及早進行環境影響評估相關工作，並於細部計畫核定前，依環境影響評估之規定，將相關書件送由本風景特定區計畫之目的事業主管機關轉報環境保護主管機關完成審查。</p> <p>污水處理廠用地(兼垃圾處理場使用)如於環境影響評估作業完成後，認為有調整區位必要者，應就開發者所有之土地內另行依法定程序辦理變更。</p>	未調整	本案涉及環境影響評估作業部分，應依環境影響評估相關法令規定辦理，本條文建議刪除。
<p>九、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。</p>	<p>九、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。</p>	未調整	建議照案通過。
<p>十、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。</p>	<p>十、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。</p>	未調整	建議照案通過。
<p>十一、本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾</p>	<p>十一、本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾</p>	未調整	本案涉及建築管理部分，應依建築法相關法令規

附表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<u>現行條文</u>	<u>修正條文</u>	<u>修正說明</u>	出席委員初步建議意見
期不申請者，吊銷其建造執照。	期不申請者，吊銷其建造執照。		定辦理，本條文建議刪除。
十二、本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施周圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。	十二、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。	未調整	建議照案通過。
十三、除為建築物整地需要並經風景特定區管理機構審核核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	十三、除為建築物整地需要並經風景特定區管理機構審核核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	未調整	建議照案通過。
十四、建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度（本要點另有規定者除外）於申請建築時，應先經風景特定區管理機構至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意後，始得領取建築執照，且別墅區高度不宜過高。	十四、建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度（本要點另有規定者除外）於申請建築時，應先經風景特定區管理機構至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意後，始得領取建築執照，且別墅區高度不宜過高。	未調整	本案除修正條文有關「後始得領取建築執照」係贅語，應予刪除外，其餘建議准予通過。
十五、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮三公尺建築並予美化。	十五、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮 3 公尺建築並予美化。	未調整	建議照案通過。
十六、本要點未規定事項適用其它法令規定。	十六、本要點未規定事項適用其它法令規定。	未調整	建議照案通過。
填表日期：102 年 05 月			

附表三 公開展覽期間公民或團體陳情意見（本署城鄉發展分署 102 年 5 月 10 日城規字第 1021001340 號函）

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
北 1	陳咸雍，貢寮區雞母嶺段巫里岸小段 217 地號、撈洞段蚊子坑小段 347-1 等 20 筆地號（金沙灣地區）	景觀保護區	可開發區	禁建區變更為能適度開發。	併本次通盤檢討變更內容明細表變 14 案辦理。	併變更內容明細表編號十四。
北 2	許淑韻等 5 人 田寮洋段挖子小段 22-29 地號	景觀保護區	將公有地住宅區面積扣除，增加面積分配給住宅區周邊或舊有建物的地主，以利風景區發展。	現行住宅區為 98.76 公頃，使用面積 57.72，公有地住宅區無標售計畫，使用面積不會增加應以扣除。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	案經規劃單位補充說明，本計畫案檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無須再增加住宅區及商業區，陳情意見未便採納。
北 3	葉文華 田寮洋段挖子小段 22-32 地號	景觀保護區	1. 變更為住宅區。 2. 辦理多場次的說明會與地方的自主規劃，方能瞭解地方的發展、特色與民眾的需求。	為落實風景區美觀、舊建物更新、重建，該地在濱海公路旁，左是福隆社區，又是景保區，該地有數間舊建物（有 68 年空照圖供參考）。	未便採納； 1. 為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。 2. 本案俟部都委審議完竣，若與原公展變更案相異者擬補辦公開展覽與說明會。	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。
北 4	林阮玉香 田寮洋段菜菜小段 46、46-3、46-6、46-8、46-9 等 5 筆地號	景觀保護區	住宅區 商業區	為響應行政院改善庶民生活行動方案及馬岡社區發展需要。陳情本案變更為住宅區及商業區。 1. 本案土地現況為雜草地，並無自然景觀可言，惟被劃定景觀保護區，使	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。

編號	陳情陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				<p>土地無法利用損失慘重，請納入檢討變更。</p> <p>2. 馬岡社區有非常具特色的石頭屋及小漁港，應該保留原有社區原貌，可發展漁村觀光產業。所以應增加住宅區以利社區民眾住房需求及社區年青子弟返鄉創業，經營特色民宿或旅店，且可就近照顧家裡年邁老人同享天倫之樂，以盡孝道。並給社區注入年輕活力，以利社區永續發展。</p> <p>3. 本陳情案位於濱海公路兩側之沿路地塊（46、46-3）可設立超市，以供到馬岡漁港及三貂角燈塔觀光者、過路自行車運動者，提供休息、上廁所及生活補給、飲食需求，更可解決現有馬岡社區購物不便之苦，保障社區民眾生活後勤物資需求，完善社區功能，造福百姓。</p>		
北5	賴詠昌 貢寮區田寮洋段挖子小段1、1-3、2、4、5、6等6筆地號	景觀保護區 一般保護區	可建築用地	<p>1. 希望解除景觀保護區及一般保護區的限制，讓土地的自主權還給地主。</p> <p>2. 希望能夠採低密度開發，可蓋房子並能兼營副業，例如能成立特色工作室或民宿之類的，帶動地方良性之觀光發展。</p>	未便採納；陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北6	林清標 下雙溪段下雙溪小段229、230、	一般保護區 農業區	1. 現今基福公路（台二丙	1. 本鄉原本為一以農、漁業為主之鄉村，鄉民大多以務	未便採納； 1. 陳情區位屬坡地地	本案建議依規劃單位研析意見，未便

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
	231、231-2、232、271、271-1、271-2、271-3、271-5、267-1、267-3、272、332、332-1、434 等 16 筆地號		線) 已有部分路段開拓完工, 只要天氣狀況良好其各路段每到假日變湧進觀光人潮, 日後若全線通車連接基隆及高速公路, 臺北至本鄉時間只需 45 分鐘, 有利本鄉之經濟發展。今極需增加建地設置, 藉以吸引回流人潮及外來人口, 積極建設地方, 帶動經濟脈絡縮小城鄉差距。 2. 謹呈建議圖一份 (建議紅色區塊變更為建築用地), 以供參考。	農或捕魚維生, 自 70 年代迄今, 因人民知識提高, 社會型態大幅改善, 致使本鄉人口外流嚴重, 民生經濟凋零。現今由於高科技產業的提升, 服務業亦日益昌盛, 故造就很多上班族都市中工作, 極需尋找紓解压力的休閒及良好的居住環境, 故國人漸漸重視周休二日休閒去處之安排。 2. 本村四面環山, 尚無工業開發, 也無人為破壞, 有著一片天然的好山好水, 非常適合農莊休閒渡假。但是本鄉較平坦之土地大多為農業保護區, 以致限制甚多, 開發有限。無法創造良好之經濟環境條件, 便無法遏止嚴重的人口外流, 城鄉發展的差距也就越來越遠。	形, 不宜零星變更為可建築用地。 2. 農業區得依「農業發展條例」相關規定申請興建農舍使用, 不宜零星變更為可建築用地。	採納。
北 7	林進龍 貢寮段貢寮小段 292、292-1、 292-2、292-3 地號	農業區	應編定為丙種住宅區才符合地盡其利。並與當地區環境景觀相配合以利地方發展。	1. 此地地目為旱, 不適耕種。 2. 離貢寮最繁榮商業區僅約 300 公尺。 3. 隔一小溪流, 對面為住宅區。	未便採納; 農業區得依「農業發展條例」相關規定申請興建農舍使用, 不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北 2 理由, 建議未便採納。
北	林圓英、魏正雄等	農業區	保留原住	1. 公開展覽時需有	未便採納;	本案依本表

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
8	43人 貢寮區田寮洋段 虎子山小段(福隆 里龜壽谷街) 福隆一農業區		宅規劃為 住宅區。	電腦使資訊更透 明。 2. 新北市政府城鄉 局都市計畫書圖查 詢系統網站的都市 計畫書圖查詢內容 有錯。 3. 貢寮區福隆里龜 壽谷街30多至40 多號的地方，要變 更為建築用地。	農業區得依 「農業發展 條例」相關 規定申請興 建農舍使 用，不宜零 星變更為可 建築用地。	編號北2理 由，建議未便 採納。
北 9	盧燕賢 田寮洋段菜菜小 段3地號等全部 遊樂區(遊三)範 圍	遊樂區	建議將本 區土地由 遊樂區，變 更為乙種 住宅區及 部分比例 之公共設 施用地，已 開發住宅 社區供卯 澳居民居 住。	1. 本基地位於卯澳 住宅聚落群聚之地 區，為卯澳的主要 生活圈，而基地東 側及西側所劃設之 住宅區均已發展， 且建物老舊破損， 甚至有些房屋有安 全之虞，亟須加速 更新改建。但多處 土地產權因地上權 佔有，產權複雜， 改建不易；縱使能 整合改建，改建期 間並無處可供民眾 居住。 2. 因此，附近居民建 議本遊樂區土地申 請變更為住宅區， 興建住宅以提供附 近居民較好的居住 環境及提供換屋需 求，未來才能有機 會再推動原有住宅 區之更新。 3. 另查公開展覽計 畫書規定，計畫人 口檢討所需之住宅 區面積為112公 頃，但本次檢討後 之住宅區面積僅劃 設99公頃，尚不足 13公頃，且卯澳地 區之公共設施嚴重 不足，有必要配合 增加。	未便採納； 陳情區位地 形平坦，適 宜發展供遊 憩設施使 用，故不宜 零星變更為 可建築用 地。	本案依本表 編號北2理 由，建議未便 採納。
北	林誠璞、許博華、	一般保護	旅館區	1. 將原一般保護區	未便採納；	本案建議依

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
10	林誠珂、江靖波等4人 田寮洋段新社田寮小段706-11、708地號	區		<p>變更為觀光旅館區。</p> <p>2. 目前觀光人次一年達500多萬，政府所構想之東北角海岸觀光發展計畫正在進行之際，如能先將本案及早實施將帶動觀光熱潮、對於未來政府所擬開發計畫完成之後自當可加速吸引觀光人數。</p> <p>3. 建議將本案之土地開發為具有原住民特色之古道客棧。</p> <p>4. 本區段面對龍門露營區、福隆海水浴場、鄰近福隆車站、草嶺古道起點必經處，居2號濱海公路、102公路、虎子山自行車交會處，也是新社平埔族的祖居之地，深具地方特色，已成為臺北、宜蘭、基隆、地區之郊遊景點，民宿之興建實為未來地區發展之需求，目前封閉已久，懇請全面開放以配合推動生態旅遊、觀光之發展。</p>	陳情區位屬坡地地形，不宜零星變更為可建築用地。	規劃單位研析意見，未便採納。
北11	吳克昌 田寮洋段挖子小段1-1、1-7、1-8、1-9、1-10等5筆地號	景觀保護區 一般保護區	旅館區	<p>1. 該5筆土地緊鄰甲種旅館區。</p> <p>2. 緊鄰產業道路，至台二線濱海公路也僅約數分鐘車程，交通便利。</p> <p>3. 居高臨下，視野開闊，風景優美。</p> <p>4. 配合靈鷲山無生道場宗教觀光化，觀光宗教化規劃本5筆土地應地盡其利編訂為旅館區。</p>	未便採納；陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。



編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
北12	盧碧滿 田寮洋段入桂小段 29、30、30-1、30-2、30-4、30-7、30-18、30-19、30-23、37-3 等 10 筆土地	景觀保護區 一般保護區	1. 建議請依旅館區檢討變更原則規定，將本基地由景觀保護區 2. 3518 公頃、一般保護區 1. 1838 公頃，變更為乙種旅館區。並比照本次通盤檢討之附帶條件規定辦理。 2. 另為加強基地南側甲種旅館區之防救動線，本基地未來另擬細部計畫時應規劃一條 8 米計畫道路作為南側甲種旅館區之緊急救災及避難道路，以連接台二省道。	陳情土地位於東北角都市計畫甲種旅館區北側，為響應政府推動之庶民生活行動方案，並配合推動生態旅遊，以強化東北角觀光資源之競爭性，依據本次公开展覽之旅館區檢討變更原則，陳情將本基地由景觀保護區、一般保護區變更為乙種旅館區。	未便採納；陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北13	一山海股份公司 田寮洋段卯澳小段 405-13、405-25、405-54、405-15、405-12、405-26、405-11、405-20、405-24、405-1、405-9、405-35、405-28、405-37、405-39、405-37、405-40...	青年活動中心區 一般保護區 景觀保護區	1. 建請將本人持有之青年活動中心區及一般保護區土地，變更為乙種旅管區。 2. 卯澳為東北角生	1. 青年活動中心區係當年為配合救國團需求而劃設之分區，但劃設至今，均未見政府開發，顯示目前已無青年活動中心之需求。例如由本次計畫變更部分青年活動中心區為機關用地（變 42）顯示，青	1. 未便採納；陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	等地號(如圖)		活圈之一，東北角管理處應有卯澳地區之分處或解說中心，以擴大對遊客之服務，故變更回饋之土地可捐贈為管理處所需之旅客服務中心用地。	<p>年活動中心確實無需求。</p> <p>2. 本人持有之土地位於青年活動中心區，如政府無開發青年活動中心之需求，建請准予本人配合東北角觀光之發展，將本人持有之部分青年活動中心區及鄰近之一般保護區、景觀保護區，配合毗鄰之分區變更為旅館區，並捐贈部分比例之土地回饋東北角管理處，作為管理處之解說中心用地，以推動國家觀光事業。</p>	<p>為可建築用地。</p> <p>2. 青年活動中心區劃設目的為供青年活動及其設施使用為主，且其現行土管規定建蔽率20%、建築物簷高不得超過2層樓、使用項目得供住宿使用。</p>	
北14	許恩惠等8人 田寮洋段荖寮小段37、38、38-1、39、43-2、43-3、43-6、44、47、48-6、49、50等12筆地號	一般保護區	乙種旅館區	<p>1. 引進國際建築師的設計作品，創造地區觀光熱點與結合生態旅遊之概念，設立福卯古道健康休閒旅館，以凱達格蘭族部落之特色結合養生休閒生態旅館，並促進本區觀光發展。</p> <p>2. 懇請將庶民等所有之土地由吾等之構想先行主導開發，當可收相輔相成之效，共創東北角觀光發展。</p> <p>3. 為配合政府積極開發東北角沿海風景區以吸引外來觀光客之政策和推動凱達格蘭族文化及養生休閒生態旅遊。</p> <p>4. 福卯古道，歷史悠久，正處福隆與卯澳山路便道，沿途豐富的自然景觀，純淨水源與凱達格</p>	<p>未便採納；陳情區位屬坡地地形，不宜零星變更為可建築用地。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。</p>

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				蘭族石頭屋等部落遺跡。極富推動部落遺址文化，以促進養生休閒觀光價值。		
北15	許恩惠、林浩洋、許舜君等3人 田寮洋段新社田寮小段 706-11	一般保護區	乙種旅館區	<p>1. 本區段地處龍門露營區、福隆海水浴場、臨近福隆車站、草嶺古道必經處，居2號濱海公路、102公路、虎子山自行車交會處，也是新社平埔族的祖居備具地方特色，此區以南尚無具規模性之觀光旅館，並且此區域封閉已久，懇請全面開放以配合推動生態旅遊、觀光發展。</p> <p>2. 本區段居高臨下，背山望海視野遼闊，具有國際級景觀，在此設立地標性的結婚教堂及地方特色的休閒蜜月旅館，必能促進本計畫區觀光發展。</p> <p>3. 目前觀光人次一年達500多萬，政府所構想之東北角海岸觀光發展計畫正在進行之際，懇請將庶民等所有之土地由吾等之構想先行主導開發，當可收相輔相成之效，加速吸引觀光人數。</p>	未便採納；陳情區位屬坡地地形，不宜零星變更為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北16	林昇平、李佳華 貢寮區田寮洋段卯澳小段 118-1、145、146、148、149、149-1、150、151、151-1、151-2、151-3、	景觀保護區 一般保護區	<p>1. 開放供區域土地所有權人協議作整體開發。</p> <p>2. 請開放景觀保護</p>	1. 陳情人自民國79年購入上開標示土地，迄今已逾20年，因土地被劃入景觀保護區及一般保護區，二十多年間，分文收益未	未便採納；陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
	369、369-1、369-2、370、370-1、371、372、373、374、374-1等 21 筆土地		區及一般保護區供陳情人開發國際觀光飯店，並興建高級渡假別墅，即申請將上開土地由景觀保護區、一般保護區變更為旅館區。	<p>取，比較全國各地土地積極開發利用，陳情人權益已嚴重受損，有極待重新規劃救濟之必要，民國八十三年一月，交通部觀光局及東北角海岸風景特定區管理處早已發覺卯澳地區之美，特別針對東北角卯澳地區觀光發展，編訂細部規劃與經營管理成冊。</p> <p>2. 陳情人上開土地內並無特殊應受保護之景觀，如繼續予以限制利用，陳情人土地所有權人之權益實已名存實亡，極不公平。</p> <p>3. 值政府德政，為卯澳港區之通盤檢討，經向國家及國內外旅遊政府要員、專家學者請教，此一港區完整，又卯澳港與摩納哥蒙地卡羅灣極為相似，若政府支持由陳情人引進先進之技術及大量資金，並與國際知名別墅經營管理者合作，興建高品質之國際觀光飯店及休閒別墅型渡假屋，假以時日，將成為國家旅遊重鎮，可吸引國際大量旅遊人口，為國家賺取大量外匯，提供大量就業機會，並且把臺灣之知名度推向國際，為一個不可多得之多元化開發投資機會。</p> <p>4. 卯澳港區政府早</p>	觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	

編號	陳情陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				<p>已有遊艇港之規劃，99年12月28日行政院通過船舶法遊艇專章，對臺灣之旅遊當有很大助益，如能藉助卯澳港區遊艇之規劃與鄰近水域國家，如與那國島、石垣島（距離甚近）旅遊相聯繫，不但極具經濟價值，又可發展國民外交，擴展國際視野。</p> <p>5. 此區域，地質堅實，經專家鑽探又有溫泉，誠不適宜作為農業發展，宜由政府做好規劃，發展觀光，讓地盡其利，以增加當地居民之就業機會。</p> <p>6. 陳情土地左邊緊鄰青年活動中心及乙種旅館用地；右邊則緊鄰金峪海灣育樂股份有限公司（通盤檢討編號15卯澳地區，申請旅館及遊樂區）。</p>		
北17	金峪海灣育樂股份有限公司-蔡春桃 田寮洋段卯澳小段361及菜菜小段71-1地號	景觀保護區 一般保護區	基於創造卯澳灣成為一具高度集客力之國際觀光旅遊目的地、建議基隆碧砂漁港至宜蘭烏石港海陸遊憩路線之中繼服務核心，及大型觀光事業整合規劃以帶動東北角觀光	1. 本案陳情位置係屬金峪海灣育特股份有限公司所有土地，361地號面積約169,825平方公尺，71-1地號面積約39,422平方公尺，現行法定計畫使用為景觀保護區及一般保護區。本土地於99年12月公展期間擬併同本公司所屬其餘土地，一併變更為「遊樂區」發布實施後，並另擬細部計畫再申辦相關法令程序及許可等條	併本次通盤檢討變更內容明細表變15案辦理。	併變更內容明細表編號十五。

編號	陳情陳情	人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 單研析意見	出席委員 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
				<p>事業整合規劃以帶動東北角觀光旅遊發展，建議將本土地劃定為甲種旅館區，並取消建物高度管制，金峪公司將配合另行擬定細部計畫，並辦理整體開發計畫相關作業。</p>	<p>件，合先敘明。</p> <p>2. 自馬總統 98 年上任以來，即推動「六大新興產業發展規劃—觀光拔尖領航計畫」，企圖將臺灣發展成為東亞觀光交流轉運中心及國際觀光重要旅遊目的地，並透過區域觀光旗艦計畫、國際光點計畫等，積極引進民間資金投資觀光產業，並吸引國際知名國際知名品牌連鎖飯店進駐。交通部觀光局「重要觀光景點建設中程計畫（97-100 年）」（辦理中），雖已在東北角風景區執行零星單點的景點建設及環境改善，但依據交通部觀光局統計 2009 年東北角新增觀光旅遊人次僅增加 50 萬人次，且仍以國內旅客居多，顯見東北角仍未形塑為具強大集客力及高度吸引力之國際觀光旅遊景點。</p> <p>3. 現聞行政院為積極促進臺灣觀光發展，於 99 年 3 月提出「改善庶民生活行動方案」，加速促進東北角海岸地區土地活化利用，另為提升臺灣遊艇觀光活動及開放藍色公路，帶動海洋觀光事業發展，99 年 11 月 12 日更三讀通過「船舶法」修正案，新增遊艇專章，開放遊艇、放</p>		

編號	陳情陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				<p>寬大船停泊限制等，並於 99 年 12 月 20 日核定「推動遊艇活動發展方案」，以健全並普及遊艇休閒觀光活動。爰金峪公司期望能致力卯澳地方遊憩事業發展，並結合志同道合的優質投資夥伴共同發揮領頭羊之波及效用，為未來新北市觀光發展及貢寮地區產業活動注入一股活力。</p> <p>4. 本土地基地範圍 位於卯澳灣東側，西眺卯澳灣全貌及卯澳漁村，東望馬岡漁港、磯釣場及三貂角燈塔，北眺東海，南望太平洋，風景壯闊，視野極佳。故除可作為東北角風景區一處兼具地質景觀、生態旅遊、海上遊樂、溫泉美食、漁村文化等休憩體驗景點外，其臨臺灣三貂角極東點之極佳位置亦可創造主題活動型 (event) 等多元旅遊服務基地，故應提供優質住宿服務設施，以豐富遊程資源，建立卯澳地區旅遊深度。</p> <p>5. 爰上述，基於大型觀光事業之整合規劃，並避免因缺乏提供國際旅客停留之住宿設施，削弱達成國際觀光旅遊地之整體目標，擬陳請將本土地化為</p>		

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				甲種旅館區，並取消建物高度建置，以發揮景觀優勢與設計彈性，並辦理整體開發計畫相關作業。		
北18	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 貢寮區保護區部分	一般保護區 景觀保護區	變更為遊樂區 宜審慎考量評估	本次貢寮區保護區計約280多公頃範圍皆納入擬變更為遊樂區，因保護區大面積變更，恐對景觀生態造成衝擊，考量自然景觀資源，建請內政部營建署宜審慎考量評估。	併本次通盤檢討變更內容明細表變更13、14、15、16案辦理。	併變更內容明細表編號十三、十四、十五及十六。
北19	中華成長三資產管理股份有限公司，瑞芳區鼻頭段117、117-156、117-157、117-158、117-159及117-160等6筆土地	地質保護區 景觀保護區	建議地質、景觀保護區重新編訂，俾使同地段遊樂區土地（117地號）得有對外聯絡道路接至濱海公路乙案	1. 緣中華成長三資產管理股份有限公司係臺北縣瑞芳鎮鼻頭段117（使用分區劃為遊樂區）、117-156、117-157、117-158、117-159及117-160等6筆土地（使用分區劃為地質或景觀保護區）之抵押權權利人。 2. 茲鼻頭段117地號土地（使用分區：遊樂區），與前揭所示5筆土地相毗鄰，並無直接對外聯絡之通道，係屬封閉式土地，雖前揭毗鄰之土地鄰近道路，惟揆諸「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更後土地使用分區管制要點規定」，地質保護區無法開闢道路，景觀保護區亦無法開闢6公尺寬以上道路以觀，鼻頭段117	未便採納。 理由： 1. 地質保護區、景觀保護區劃設目的為保存特殊地質、景觀而劃設，不宜重新編定。 2. 有關所需對外聯絡道路接至濱海公路部分，擬請配合遊樂區整體開發計畫，取得出入道路土地所有權後，本案配合辦理變更或另案辦理個案變更。	併逕向本部陳情意見編號29。



編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				地號遊樂區土地若為整體有效開發，其仍無法申請開設6公尺寬以上道路連接主要道路-濱海公路(台2線)，顯與該筆土地原規劃分區使用為遊樂區之目的計畫不符。		
北20	柯達育樂事業公司-陳坤明 田寮洋段中心崙小段2-1...等261筆地號	一般保護區	遊樂區	<p>1. 立地條件：基地位於東北角的中心位置，沿登山道路登至高點，可北東南三面眺望太平洋景觀。</p> <p>2. 區內環境資源：基地大部分屬自然林相，有完整而安全的登山道路系統。</p> <p>3. 周邊自然、人文、遊憩資源：  (1) 鐵道舊址：基地東側舊鐵道路廊與舊草嶺隧道已建設為完善的自行車道。  (2) 草嶺古道：基地西側(部分於基地內)有綿延的草嶺古道，石階尋幽其間可發現先民歷史遺址的驚奇。</p> <p>綜上基地具有「自然、人文、遊憩」足堪</p>	併本次通盤檢討變更內容明細表變16案辦理。	併變更內容明細表編號十六。
北21	華泰育樂事業公司 貢寮區撈洞段南勢坑小段5...等126筆地號	一般保護區	遊樂區	綜觀本次促進東北角海岸地區土地利用等改善案，觀光局東北角風景區管理處已經營快30年，應深知帶狀風景區若僅供觀賞不足提供遊客駐留的誘因。故未有遊憩設施規劃卻增加旅館數量，恐非上策！	本案為一般保護區變更為遊樂區(陳情面積62.51ha)，併本次通盤檢討變更內容明細表變16案辦理。	案經規劃單位表示陳情區位屬坡地地形，建議未便採納。
北	何文聰	景觀保護	依據公開	1. 東北角是臺灣最	未便採納；	本案建議依

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
22	田寮洋段入桂小段 22-2、22-5、22-10、22-12 等 4 筆地號	區 一般保護區	展覽計畫書變更原則，建請將本基地土地之景觀保護區及一般保護區，變更為遊樂區。未來並依規定辦理整體規劃及細部計畫。	有特色及最優美的風景，是臺灣最有競爭力的觀光資源，但長期以來政府只有管制，沒有合理的引導開發，所以造成許多違規亂象，反而形成環境凌亂、落後、荒廢之現狀。 2. 本次東北角都市計畫為配合東北角整體觀光發展政策及經營管理方針，推動以生態旅遊為主的觀光發展，本基地擬陳情變更為旅遊區，以配合開發生態遊憩所需之遊樂設施。	陳情區位屬坡地地形，及為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	規劃單位研析意見，未便採納。
北 23	林誠璞、許博華、林誠珂、江靖波 等 4 人 田寮洋段荖蘭小段 91、106、106-1、107、112、113、115、116、117、117-1、117-5、118、119、119-5、120、120-2、121、122、123、124、125、127、127-2、128、128-1、129、129-12、138、138-6、138-7、138-8、138-9 等 32 筆地號	景觀保護區	高級博物館文創旅遊綜合區	為配合政府積極開發東北角沿海風景區以吸引外來觀光客之政策。庶民等鑒於前述開發時間恐將因多種因素有所延誤，懇請將庶民等所有之土地約 18 甲，由景觀保護區改為准予由吾等之構想先行主導開發，當可收相輔相成之效，共創東北角壯闊之美景。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	案經規劃單位表示陳情區位屬坡地地形，建議未便採納。
北 24	曾克強 田寮洋段卯澳小段 53、53-9、67、68、113、114、115-2、118 等 8 筆地號	景觀保護區	現有集村、旅遊服務區，交通便捷、方便，居民之休閒娛樂之森林遊憩區。	原有舊社區為石頭厝就地取村之最佳典範，加上新社區之集村配合旅遊服務區，且前以造林為主，希望發展為槌球等森林遊憩區。	配合行政院「改善庶民生活行動方案－促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善興辦事業計畫」辦理。	依規劃單位研析意見已另案辦理，本陳情意見不予討論。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
北25	曾克強 田寮洋菜菜小段 47、47-2、47-4、 47-14、47-34、 42-68、54、58、 58-2、58-5、 58-4、14-3 等地號	景觀保護區	鄰近公園、鄰近台二線，配合自行車步道，天然潮地與潮溝，希望變更為濱海遊憩區，發展整個東北角之觀光。	臺灣海岸生長綠藻最多的海岸、海蝕平台，相當平坦，也有許多小型潮地與潮溝適合民眾步行、自行車方式之觀察生態之濱海遊憩地區。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	依變更內容明細表編號十三理由，未便採納。
北26	王明華、曾克強、林阮玉香等3人 貢寮區田寮洋菜菜小段3-1、 7、8-2、9-2、9-4、 10、11、11-1、 11-5、11-6、12、 12-1、12-2、 12-5、12-6、 12-7、12-8、 24-1、24-2、 24-5、24-20、 24-21、24-22、 24-23、26-1、 26-2、26-3、 26-5、26-6、27、 27-1、42-6、 42-25、42-26、 46、46-3、46-5、 46-6、46-7、 46-8、46-9、47、 58、58-2、58-5 共45筆土地	景觀保護區	申請准予優先變更為遊樂區	1. 土地約七甲分置在臺二號道路兩旁，為增加土地實際利用價值，且該地區因原編訂景觀保護區知景觀及保護宗旨與目的均不復現實需求，相對性；嚴重影響東北角福隆海洋音樂活動伸展，對馬岡及漁村造成與外界交流致命傷害。抑且該陳請土地為政府鼓勵漁港漁村轉型發展重要平台，故陳情「申請編訂為遊樂區」。 2. 另配合內政部營建署東北角風景區第三次通盤檢討案，陳情人提出開發土地變更為遊樂區申請；銜接東北角風景管理處多年舉辦「福隆海洋音樂季吶喊」帶動地方觀光，相對地；週邊無配套連結文創產業主題館，觀光人潮無法持續！田寮洋菜菜小段臺二號道路是台北縣與宜蘭縣間連結站，其土地大面積又平坦完整性，懇	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	依變更內容明細表編號十三理由，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				請政府當局擬予王家、曾家及林家陳情變更為遊樂區土地。		
北 27	賴自謀 貢寮區田寮洋段 菜菜小段 88、 91、91-10、85-1、 85-2、85-3、85-4 等 7 筆地號	景觀保護區	農業區（菜 菜小段 88、91、 91-10 地 號） 住宅區（菜 菜小段 85-1、 85-2、 85-3、85-4 地號）	受限於景觀保護區之規範，致原有房屋高度太低，居住毫無生活品質可言，礙於法令無法做適度之改善，旱地所植羅漢松雜草叢生，亦無法進行清除，故陳情貢寮鄉田寮洋段菜菜小段 88、91、91-10 地號變更為農業區，85-1、85-2、85-3、85-4 地號變更為住宅區。	建議景保區土管： 1. 增列「都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，得比照農業區之有關規定及條件…」（參酌都市計畫法台灣省施行細則第 27 條第 15 款）。 2. 修正「原有建築物之改建、增建、修建，建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺。」 3. 增列「景觀保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。」	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第十一點。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
北 28	曾克強 田寮洋菜菜小段 等 14、17、18、 20、22、23、24-3、 42-6、42-21、 42-25、42-26、 42-46 地號	景觀保護 區	配合農業 發展及交 通台二線 之便捷發 展成精緻 農業區。	配合海濱遊憩區、住 宅區、停車場之有利 條件，保持農業之精 緻發展，希望編列為 生態農業區。	建議景保區 土管增列： 「都市計畫 發布實施 前，原有作 農業使用 者，得比照 農業區之有 關規定及條 件…」(參酌 都市計畫法 台灣省施行 細則第 27 條 第 15 款)。	併土地使用 分區管制要 點對照表修 正條文第十 一點。
北 29	林昇平、李佳華 田寮洋段卯澳小 段等 22 筆地號	遊艇港專 用區	維持現行 計畫使用	卯澳地區遊艇港專 用區位於卯澳灣 內，於民國 78 年東 北角海岸風景區管 理處提案「卯澳海洋 公園規劃」，並於民 國 83 年由交通部觀 光局提案「東北角卯 澳地區觀光發展細 部規劃與經營管理 計畫」，於卯澳地區 規劃有遊艇碼頭、水 域活動、親水公園等 活動，並預留興建大 型國際級觀光飯 店、休閒渡假中心計 畫用地，以提供優質 渡假休閒環境。卯澳 灣現行計畫之遊艇 港專用區對於發展 遊艇觀光有絕對的 必要性，故不應草率 地以無使用需求等 理由而變更遊艇專 用區為其他分區，茲 特陳請維持現行計 畫使用，創造多元就 業機會以帶動人口 回流，俾消弭多年民 怨。	併本次通盤 檢討變更內 容明細表變 40 案辦理。	併變更內容 明細表編號 四十。
北 30	福連里吳文益里 長 卯澳灣地區	卯澳灣遊 艇港專用 區	維持遊艇 港專用區	1. 卯澳灣位於福連 里，現住里民 60 幾 戶，今全數蓋章陳 情，請不要再走回	併本次通盤 檢討變更內 容明細表變 40 案辦理。	併變更內容 明細表編號 四十。

編號	陳情陳情及人位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				<p>頭路把灣內海域計畫為海域資源保護區，卯澳灣是臺灣難得的港灣，又有廣大的腹地發展旅遊，現有住戶建請都市計畫委員會恢復通盤檢討精神把卯澳灣開發成臺灣旅遊知旗艦港。</p> <p>2. 現有卯澳灣內住戶及社區年輕人皆有強烈共識，基福公路通車、雪山隧道通車、福隆火車站也已電氣化，台北市、新北市五六百萬人口急需一個渡假村，全體里民今特陳情，希望都市計畫委員會及相關單位能體察民意。</p>		
北31	金峪海灣育樂股份有限公司卯澳港遊艇港專用區	遊艇港專用區	建議維持卯澳灣遊艇港專用區之土地使用計畫或變更鄰近卯澳漁港及馬岡漁港之土地使用管制內容，增訂可供遊艇船舶靠泊、補給營運等相關附屬設施使用內容，使卯澳灣得配合馬總統海洋政策，發展海上遊憩、遊艇活動等多元觀光事業。	<p>1. 現聞行政院為積極促進臺灣觀光發展，於99年3月提出「改善庶民生活行動方案」，加速促進東北角海岸地區土地活化利用，另為提升臺灣遊艇觀光活動及開放藍色公路，帶動海洋觀光事業發展，99年11月12日更三讀通過「船舶法」修正案，新增遊艇專章，開放遊艇、放寬大船停泊限制等，並於99年12月20日核定「推動遊艇活動發展方案」，以健全並普及遊艇休閒觀光活動。爰金峪公司期望能致力卯澳地方遊憩事業發展，並結合志同道合的優</p>	併本次通盤檢討變更內容明細表變更40案辦理。	併變更內容明細表編號四十。

編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				<p>質投資夥伴共同發揮領頭羊之波及效用，為未來新北市觀光發展及貢寮地區產業活動注入一股活力。</p> <p>2. 本案位處卯澳灣內東側，目前因國內航政監理、使用人員、泊靠及活動管理等規範問題，致該專區仍未開發使用。</p> <p>3. 爰上述，基於大型觀光事業之整合規劃，並避免因缺乏提供國際旅客停留之住宿設施，削弱達成國際觀光旅遊地之整體目標，擬陳請將本土地化為甲種住宅區，並取消建物高度建置，以發揮景觀優勢與設計彈性，並辦理整體開發計畫相關作業。</p>		
北 32	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處 新港段 366、 366-1 地號	景觀保護區	加油站用地	該等土地分別為景觀保護區及加油站用地，經查該地區都市計畫加油站用地位置，除位於 336-1 地號，尚有部分位於該站用地範圍外，為符合該加油站目前使用現況及不影響未來營運，請將新港段 366 地號土地都市計畫景觀保護區變更為加油站用地。	同意採納；本加油站用地（油一）於民國 70 年 10 月已建築供加油站使用，配合台灣中油股份有限公司產權範圍，變更部分景觀保護區為加油站用地、部分加油站用地為景觀保護區。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
北 33	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處；菜菜小段 76-4、76-5、	景觀保護區 地質保護區	公園用地 (1.05ha)	執行行政院東部自行車路網示範計畫及為發展觀光配合極東處特殊地形景觀所需，擬變更為公	酌予採納；配合行政院東部自行車路網示範計畫，變更部分景觀保護	本案建議依規劃單位研析意見，酌予採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	76-7、76-8、86-1、86--3、86-4、86-5 地號計 8 筆土地；三貂角下極東處			園用地，以作為服務遊客休憩觀景據點。並配合此次三通 66 案民眾陳情辦理。	區為公園用地。另為保護特殊地質景觀，地質保護區變更部分，未便採納。	
北 34	和美里里長吳金發撈洞段蚊子坑小段 664、665、666 等 3 筆地號	景觀保護區	廣場用地	<p>1. 本里和美社區數十年來從無一處大型廣場可供里民使用，每逢里內舉辦大型活動或婚喪喜慶時，因場地腹地不足之問題常使同一場活動分為東一處、西一處非常不方便，里內居民又多屬中高年齡層，為使里內銀髮族有安全無虞的居住環境，建請施作大型廣場。</p> <p>2. 多年來里民們一再反應並提供本里內一處屬東北角管理處之土地，地點位於和美里和美二號橋往北（即濱海公路靠海處）正好處於和美派出所正對面，建請協助爭取本案所需土地，並請挹注經費儘速規劃施作供里民使用。</p> <p>3. 廣場闢建完成能促進本地觀光發展、地方繁榮進而帶來本地諸多商機，提供本地年輕人就業機會。</p>	未便採納；本陳情區位基地狹窄地勢低窪，且夾雜於海岸與台 2 號道路間，區位不適。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北 35	蔡豐謀、劉玉祥田寮洋段入桂小段 30-12 地號	一般保護區	建議透過本次三通變更調整周邊停車場用地及 30 米囊底路規劃，說	1. 行政院為促進東北角海岸地區觀光經濟發展，於民國 99 年 3 月通過「改善庶民生活行動方案—促進東北角海岸地區土地利用計	未便採納；配合未來整體交通需求，主要道路系統仍宜維持現行計畫。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。



編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 單研析 位意見	出席委員 初建議 意見
		原計畫	新計畫			
			<p>明如下：</p> <p>1. 於甲種旅館區旁劃設囊底路，停車場用地向東側配置，可增加甲種旅館區之臨路寬度及停車場用地面積（4630m<sup>2</sup>增加至5060m<sup>2</sup>），並維持現況道路的連通。</p> <p>2. 編列都市計畫道路興闢預算，拓寬現況7米道路至都市計畫12米道路，以服務未來甲種旅館區興闢所衍生之交通需求，同時為加速公共設施之興闢，申請人亦願負擔新增囊底路（連通至現況道路段）之興闢責任，引入民間力量共同參與都市建設，加速旅館開</p>	<p>景觀風貌改善興辦事業計畫」一案，除釋出住、商分區供景觀保護區私有地主配回外，亦透過旅館區集約劃設於台二號道路側及水岸，有效促使大規模觀光事業進駐，促進東北角觀光事業發展。</p> <p>2. 陳情土地位於東北角海岸風景特定區之甲種旅館，面積達2.1公頃，符合甲種旅館申請開發之規模門檻；地主自民國94年4月持有迄今，及積極整合周邊土地，企圖結合山景及優美海岸線，開發生態旅館，然整合為果造成未臨計畫道路無法指定建築線，因而長年無法開發。</p> <p>3. 陳情土地旁停車場用地及30米囊底路目前仍屬未開闢之公共設施保留地，且依建築技術規則建築設計施工篇第3-1條「略……通路寬度9公尺以上……得免設迴車道」，意即車道寬度9公尺已足供迴車，現況30米囊底路之規劃不合土地利用效益，應積極予以調整。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			發及地區觀光經濟發展。			
北36	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處瑞芳區鼻頭段1-3地號	機關用地（供海軍雷達站使用）	取消機關用地（併毗鄰分區，變更為一般保護區）	為辦理變更為非公用財產移交國產局接管。	未便採納；考量機關用地範圍之完整性，建議維持原計畫。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北37	東北角管理處田寮洋段菜菜小段1-21、1-27、1-28、1-35、1-36、4-9、4-15、4-16、4-18、4-19、4-20等11筆地號	機關用地（供馬岡份隊哨使用）	機關用地（變更使用單位）	本案位於菜菜三貂角下方轉彎處靠海側，景觀優美，為推動行政院「配合節能減碳東部自行車路網示範計畫」政策，已配合完成福隆至石城間之環狀自行車道，為提供自行車騎士及遊客中途休憩與旅遊資訊服務，擬作為鐵馬驛站等服務設施使用，經查該土地為國有地及極少部分私有地，土地上坐落之建物哨所原為北巡局所有，因該局無使用需求，已同意移交本處現況管理，因該土地標註限制使用，無法辦理撥用，爰建議變更刪除備註。	同意採納； 1. 依東北角管理處102年8月29日觀東企字第1020100300號函，建議變更機關用地為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求。 2. 本案於二通時因配合現況與使用需求，變更部分遊樂區為機關用地，因無使用需求與徵收計畫，為確保土地所有權人之權益，故本案部分回復原使用分區為遊樂區（面積0.01公頃），且不需回饋。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
北38	藍坤池瑞芳鎮鼻頭段138、138-1地號鼻頭漁港海防邊	停車場用地（0.02）	商業區（0.02）	本陳情人於民國35年即設籍於鼻頭此地，而所經營之海園活海鮮餐廳於52年12月即有用電證	未便採納；依據本計畫區停車需求分析，現行可提供停車	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				明，惟 71 年都市計畫劃定為停車場用地且因法定空地問題，土地無法分割向國產局承租，爰請第三次通盤檢討時將餐廳坐落之土地變更為商業區，以利土地承租購置。	面積約為 10.58ha，尚不足計畫目標年尖峰日之停車需求 15.38ha，故本案停車場用地不宜零星變更為商業區。	
北 39	東北角管理處田寮洋段菜菜小段 55-3、55-4、55-23、50-7、51，等 5 筆地號	部分公園用地(公十八)	景觀保護區	原編定為景觀保護區，經個案變更為公園(公十八)用地，公園開闢期間發現部分地勢陡峭且景觀原貌保持良好，為利維持原優美景觀，避免破壞，不宜及不合興闢公園，另目前本處無使用計畫需求，爰建議變更回復原分區為景觀保護區。	同意採納；所陳範圍地勢陡峭且景觀原貌保持良好，為利維持原優美景觀，避免破壞及該公園用地無開闢計畫，故變更為景觀保護區。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
北 40	邱清吉田寮洋段新社田寮小段 603、603-1、603-5、603-8、603-9、603-16、603-18、604、604-4、605、606、616-1、703、704、704-3、704-4、704-6、704-15 等 18 筆地號	公園用地	維持原有之地目或更改為百姓較有利之地目	不同意該等土地劃為公園綠地用地，以農地維生，一生務農，誓死不同意。原來本區政府要興建旅館住宅，現改為公園綠地無法接受。	未便採納；本案公園用地原計畫即已劃設，屬帶狀公園具隔離綠帶功用，不宜零星變更為其他分區。另為確保土地所有權人之權益，建請東北角管理處儘快徵收本公園用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
北 41	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處社里段舊社小段 233-001 等土地穗龍橋下雙溪河北岸	公園用地	農業區	本案土地於一通時之使用分區為農業區，地主於二通時因配合政府政策，同意變更為公園用地。惟因考量近年來環境氣候變遷，該區現屬易淹水地區現況不利建設，且因本處近	同意採納；本案於二通時因配合政府政策，變更農業區為公園用地，因東北角管理處經費預算短絀，無	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				年經費預算短絀，無預算可徵收，另由原農業區變更公園用地後，地價陡降10之9，地主咸認權益受損不斷陳情，故擬配合三通33案地主陳情，將公園用地變更恢復原二通前之農業區分區。	預算可徵收，為確保土地所有權人之權益，故本案擬回復原使用分區為農業區，且不需回饋。	
北42	吳潤修 貢寮區社里段舊社小段232-1地號等土地	公園用地	農業區	1. 民國89年劃歸農業用地，90年變更為公園保留地，期間已歷10年之久未開發利用。 2. 土地公告現值所有權人上述土地民國89年總值約1億2千萬元，90年公告總值陡降為總值1千多萬，一夕之間縮成1/10，損失鉅大。 3. 懇請重新考量土地所有權人之重大損失，合理於通盤檢討中審慎改進。	同意採納；本案於二通時因配合政府政策，變更農業區為公園用地，因東北角管理處經費預算短絀，無預算可徵收，為確保土地所有權人之權益，故本案擬回復原使用分區為農業區，且不需回饋。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
北43	郭文章 田寮洋段荖蘭小段54-3、48-3、44-5、30-1、30-6等5筆地號	道路用地	1. 反對台2號省道拓寬 2. 建議自行車道改由沿海岸興建	1. 台2線98K+270~114K+011拓寬改善乙案，自雪隧通車後，濱海公路車流已減少許多，應已不用再拓寬，因拓寬道路而拆民宅，要居民何去何從。 2. 建自行車道而要拆民宅太不合理。	未便採納；因應計畫區未來發展人本交通需求，依據台2號省道斷面圖，維持原計畫寬度25公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化，另考量歷年來台2號省道沿線，指定建築線之一致性，若變更道路寬度易產生道路沿	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
					線土地使用紛爭，故建議台2號省道維持現行25公尺寬之計畫道路。	
北44	陳員勛	道路用地	台2號省道不需拓寬	1. 道路都市計畫要重新規劃依現在車流量已不需到25公尺寬，不影響居民權利。 2. 道路拓寬台2線改善乙案，自雪隧通車後濱海公路車流已減少許多，應已不用再拓寬，因拓寬道路而拆民宅要居民從合而從？	併北43案。	併本表北43。
北45	郭陳秀美 田寮洋段荖蘭小段54-3、48-3等2筆地號	道路用地	1. 反對台2號省道拓寬 2. 建議自行車道改由沿海岸興建 3. 提高土地徵收價格	1. 台2線拓寬改善乙案，自雪隧通車後，濱海公路車流已減少許多，應已不用再拓寬，因拓寬道路而拆民宅，要居民何去何從？ 2. 拆民房而土地又限建，政府沒有配套措施，叫居民住哪裡。	併北43案。	併本表北43。
北46	陳玟滢 田寮洋段荖蘭小段54-3、48-3、44-5、30-1、30-6等5筆地號	道路用地	1. 反對台2號省道拓寬 2. 建議自行車道改由沿海岸興建	1. 台2線98K+270~114K+011拓寬改善乙案，自雪隧通車後，濱海公路車流量已減少許多，應已不用再拓寬。因拓寬道路而拆民宅，要居民何去何從？ 2. 建自行車道乙案，如能沿海岸線規劃，及安全又漂亮，而且不用拆民宅。	併北43案。	併本表北43。
北47	林合發 田寮洋段卯澳小段354地號	道路用地	建議自行車道改由沿海岸興建	東北角海岸開發是多年前規劃，現在規劃將道路拓寬25公尺與當時背景已不相符合，造成當地居	併北43案。	併本表北43。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				民房屋拆遷，讓我們生活頓失依靠，影響生活甚鉅。		
北 48	林炎煌 田寮洋段荖蘭小段 1-12、144-7、144-17、144-19、144-20、144-21、144-22 地號	道路用地	建議自行車道改由沿海岸興建	東北角海岸開發是多年前規劃，現在規劃將道路拓寬 25 公尺與當時背景已不相符合，造成當地居民房屋拆遷，讓我們生活頓失依靠，影響生活甚鉅。	併北 43 案。	併本表北 43。
北 49	林章興 田寮洋段卯澳小段 354 地號	道路用地	1. 反對台 2 號省道拓寬 2. 建議自行車道改由沿海岸興建	東北角海岸開發相信大家都樂見其成，但如果開發需要影響到當地居民基本住的權利，我們一定會誓死抵抗，拓寬道路至 25 公尺，實在令人匪夷所思，請發展局提供合理數據及研究報告。	併北 43 案。	併本表北 43。
北 50	新北市貢寮區公所	道路用地	台二線濱海公路計畫寬度為 25 公尺，懇請變更為原開闢時 15 公尺寬度。	東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫，都市計畫範圍內台二線濱海公路計畫寬度為 25 公尺，原為疏導宜蘭至臺北間之交通，現因雪山隧道已通車及基福公路預定 102 年通車，大量紓解宜蘭至臺北間交通，臺二線濱海公路交通量已大量減少，計畫道路寬度已無需至 25 公尺，避免與民爭地，請將該計畫道路變更回原興建時之 15 公尺寬度。	併北 43 案。	併本表北 43。
北 51	邱清吉 台 102 線與台鐵交叉處	道路用地	1. 靠鐵路側已在民國 99 年 5 月前已整修完工。今只需靠山坡方向擴寬即	1. 響應吳院長改善庶民生活方案，東北角風景區長期受政府都市計畫，人民對政府頗有怨言，應除弊興利消除民怨。 2. 不利土地活化，私	未便採納：台 102 線道路路線修正，交通部公路總局已另案辦理個案變更，請交通部公路	本案已另案辦理，不予討論。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
			<p>可。</p> <p>2. 此路使用率並不高，無急迫性，應協調以原有道路小幅修正改善之，以消民怨。</p> <p>3. 何需花費大把國庫來破壞農民完整的土地與房屋，以致村民一致反對到底也無法接受。</p>	<p>有土地被受現使用。</p> <p>3. 地形地貌被破壞。</p> <p>4. 應創造環境景觀之美化與維持東北角之美。</p> <p>5. 高架橋是破壞景觀的元兇，是醜陋的景觀。</p> <p>6. 本區自然生態豐富，高架橋之噪音將影響自然界之生態。</p> <p>7. 高架橋有遮擋破壞風景，破壞風水之虞。</p>	<p>總局補充說明。</p>	
北52	<p>賴吳翠緞、吳素珠、王桂枝、林鄭明秀、吳莊阿金等5人</p> <p>田寮洋段虎子山小段40-69、40-225、40-71、40-101、40-105、40-224、40-100、40-116、40-129等9筆地號</p> <p>福隆火車站前廣場</p>	<p>道路用地</p>	<p>取消60米道路用地</p>	<p>1. 小時後的福隆，每到夏天，戲水的遊客，從福隆車站，蜂擁而至，絡繹不絕，街道上，常擠的水洩不通，寸步難行，所以福隆老一輩的人曾說：「福隆人賺一夏，維持三季」，意旨，謀生不易。</p> <p>2. 然而隨著雪山隧道的開通，盛況大不如前，人潮不再，生意一落千丈，旅客與遊覽車不再經過本村！</p> <p>3. 福隆只是一個偏僻的小村，相較於鄰近的九份老街，總缺少一份古樸的文化氣息，以致觀光發展不如九份，再加上本村人口數外移，戶數減少，車流量也寥寥可寂，加上旅客大部分徒步而行，及單</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 因應計畫區未來發展人本交通需求，台2號省道建議維持原計畫寬度25公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化。</p> <p>2. 另為配合福隆地區整體觀光未來發展需求，福隆火車站前廣場仍有保留之必要。</p>	<p>本案現行都市計畫為廣場用地，建議依規劃單位第2點研析意見，未便採納。</p>

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				車道的增加，恐致旅客行走危險，所以應不符都市計畫，圓環街道擴建60米的標準！ 4. 懇請體恤百姓的苦處，勿剝奪老百姓得以安身立命的居所，造成百姓的恐慌不安，懇請高抬貴手，勿與民爭利，感激萬分。		
北53	賴吳翠緞 田寮洋區虎子山小段	福隆車站前廣場(道路用地)	取消站前廣場(道路用地)	此村落人車流量均未達興建圓環的標準，以瑞芳及頭城車站前拓寬為例，並沒有為疏解交通帶來實際效用。	未便採納。 理由： 1. 因應計畫區未來發展人本交通需求，台2號省道建議維持原計畫寬度25公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化。 2. 另為配合福隆地區整體觀光未來發展需求，福隆火車站前廣場仍有保留之必要。	併本表編號北52。
北54	楊貴英 田寮洋段虎子山小段40-26地號福隆火車站前濱海十字路口	道路中心樁	1. 中心樁的定義為何？ 2. 現有道路中心左右公平規劃執行或其他，請說明。	1. 當前的站前道路規劃以火車站的方位來作為道路沿深的方向實為不妥，造成上下道路相互偏離，有重大安全疑慮。 2. 以福隆站前出入的行人及車輛安全下，依砂石車往來、行人穿梭的濱海十字路口的方未	同意採納。 理由： 考量該路段之安全性，並配合現況道路，避免拆遷民宅，故本案配合調整道路路型，變更部分道路用地為商業區、	案經規劃單位表示現行都市計畫並無疑義，陳情意見涉及都市計畫之執行，請新北市政府參處。



編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				來作為參考基準而非火車站。 3. 十字路口儘量採正十字的對應來設計，減少視野的死角，並讓對應往來的人車能更順暢，街景亦美觀。 4. 多增一同步的紅綠燈在停車場出口處。	部分商業區為道路用地。	
北55	楊丙丁等7人 貢寮區虎子山小段55-24、 55-31、55-40、 55-41、55-54、 55-58、55-78、 55-79、55-80、 55-84、55-95、 55-96、55-97、 55-98、55-109等 15筆地號	道路用地	取消道路用地	1. 本案依公平比例原則，為何只拆除居民單側住家，對於鐵路局閒置土地是否應視比例徵用？ 2. 本案路口過多不易管制，違反人車分離原則，易發生危險。本區的出入道路規劃已足夠，是否有需要再擴施作道路？ 3. 本路段不宜另闢道路，計劃道路雖短且坡度過陡，再者所拆除民宅過多，建議取消該案的道路規劃。 4. 審委會時，陳情人有權以電子或書面資料補充說明之。	同意採納；鑒於福隆火車站東側道路路段（福隆街）平日車輛稀少，假日禁止車輛進入，考量道路開闢之實際需求與開發效益，配合現況調整道路路型，故擬配合細部計畫變更主要計畫，變更部分鐵路用地為住宅區、道路用地及變更部分住宅區為鐵路用地。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
北56	呂達雄等等20人 田寮洋段虎子山小段55-30、 55-33、55-37、 55-38、55-39、 55-40、55-41、 55-42、55-43、 55-44、55-45、 55-46、55-47、 55-48、55-49、 55-50等16筆地號	道路用地	1. 不要單邊拓寬。 2. 都委會審議時陳情人有權以電子或書面資料補充說明之。	本案依公平比例原則，為何只拆除居民單側住家，對於鐵路局閒置土地是否應視比例徵用？	併北55案。	本案建議依規劃單位意見辦理。
北	貢寮區福連里吳	景觀保護	解除管制	1. 台灣東北角地區	未便採納。	本案景觀保

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
57	文益等11位里長	區 一般保護區		<p>自民國71年公告實施東北角海岸風景特定區計畫以來，超過半數土地被劃定為景觀保護區及一般保護區，使私有地主合法權益在都市計畫不當限制下無法利用土地，長期嚴重影響東北角地區之健全發展及居民生活。</p> <p>2. 在重重管制限制下，青壯人口外流嚴重，貢寮區人口高齡化問題越趨惡化。當地居民生計幾乎無以為繼，僅能搏命從事海上漁撈、九孔養殖等與海爭鬥行業，微薄收入僅足以糊口，只能過這簡樸、望海終老的生活。</p> <p>3. 盼請適度解編景觀保護區及一般保護區，在不危害資源保育及觀光遊憩發展前提下兼顧居民權益，增加容許使用，以利地方發展，維護居民生存權益，穩定貢寮村里社會穩定，創造就業機會，促使青壯人口回流，老人可以享受含飴弄孫、三代同堂健全家庭生活。</p>	<p>理由：</p> <p>1. 景觀保護區劃設目的為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜解除管制。</p> <p>2. 一般保護區劃設目的為維護自然資源、國防安全及水土保持，不宜解除管制。</p>	<p>護區土地使用分區管制要點已作適當之修正，陳情意見已有考量。</p>
北58	蕭琬如 田寮洋段荖蘭 76、76-4、76-25、 77、77-14、 77-15、78、83、 96、97、98、105、 108、108-1、 108-2、108-12、 109等17筆地	景觀保護區	解除管制	請解除景觀保護區	<p>未便採納：景觀保護區劃設目的為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜解除管</p>	<p>本案景觀保護區土地使用分區管制要點已作適當之修正，陳情意見已有考量。</p>

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	號、萊萊小段14地號				制。	
北59	陳秀遠 田寮洋段卯澳小段405-9地號等青年活動中心區(青二)	青年活動中心之開發規模	請修改土地使用分區管制要點,將青年活動中心之開發規模比照旅館區開發規定,修改為「青年活動中心區申請面積達1.5公頃得申請整體開發」,以符合實際需求。	青年活動中心區的劃設至今完全沒有開發,而且規定要青年活動中心區全部面積才能開發之規定,反而不符實際,既然已無當年劃設之需求,應該比照旅館區之開發條件,規定申請面積達1.5公頃以上,可申請整體開發,而非全區一單元開發。	酌予採納;本案併土管要點修正條文第26點辦理。	併土地使用分區管制要點修正條文第二十六點。
北60	尚達不動產顧問有限公司 田寮洋段卯澳小段340、341、342、342-1、343、344、345、346、347、347-1、405、405-7、406-1、407-1、408-1、409-3、410-1、411-1、412等19筆土地	旅館區高度限制、容積率	1. 甲種旅館區高度限制為42公尺,乙種旅館區高度限制為36公尺。 2. 乙種旅館區變更基準容積率為160%。	為務實旅館建築使用功能,及增進觀光旅館外觀、景觀等考量。原甲、乙種旅館建築高度僅21公尺、12公尺。該規定係延伸於本計劃民國71年動員戡亂時期,依國防考量規範該旅館為七樓、三樓之設計,實已不符合國際旅遊及兩岸交流之需求,應立即予以變更,配合推動行政院『觀光客倍增計畫—北部海岸旅遊線』,增進土地利用開發、改善當地庶民生活。	未便採納;本計畫開發強度屬低密度發展性質,不宜提高旅館區高度限制與容積率。	本案建議依規劃單位研析意見,未便採納。
北61	許恩惠、許博華、許恩柔、林勝義等4人 田寮洋段新社田寮小段72地號	農業區	恢復馬偕設立之賓教會遺址(1884年立)的歷史價值,在國有土地應再規劃一處馬偕史蹟紀念館	1. 配合政府推動東北角觀光旅遊。 2. 周邊公園由政府規劃符合於該歷史價值。 3. 教堂由教會及民間募集興建。	未便採納;農業區劃設目的為維護農業生產機能,故不宜零星變更為可建築用地。	本案陳情位置如經依法指定為遺址,再另案辦理變更。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			或博物館			
北62	潘金連 田寮洋段新社田寮小段 706-20、706-24、706-25、706-27 等四筆土地	道路用地	為聲請「撤銷徵收登記案」之土地，盡速恢復原使用分區名稱變更，以維護聲請人權益。	1. 聲請人已於 95 年 11 月依法收回徵收土地坐落新北市貢寮區田寮洋段新社田寮小段 706-20、706-24、706-25、706-27 等四筆土地，惜未同步恢復原使用名稱，影響聲請人權益至大。 2. 請更正中華民國 100 年 5 月 3 日一工用字第 1000008162 號函將地號 706-20 誤植為 709-20，且路線已經交通部公路總局同意 貴處簡報所提方案 C 在案，不應再以「需俟路線方案確定」云云推諉，並本權責儘速辦理都市計畫變更以恢復原使用分區，以維法治。	未便採納：台 102 線道路，路線修正，交通部公路總局已另案辦理個案變更，請交通部公路總局補充說明。	本案已另案辦理，不予討論。
北63	吳春蓉(台灣東北角協合聯盟) 貢寮區田寮洋荖蘭小段 142 地號	—	「東北角三通檢」必須納入環境評估，除環境污染評估之外，應廣及土地徵收評估，地主意願評估以及社經變更評估，同時舉行「行政聽證會」供開行政程序及所有紀錄供民眾參考，閱讀瞭解所有內容。	本案對於臺灣東北角區域社會經濟生活的資訊分析完全不足。其中對影響範圍的環境現況、社經產經活動與土地利用，缺乏對開發基地及開發地的農地性質、土地產權歸屬問題，「這些都沒釐清，怎麼通盤檢討」？台灣東北角協合聯盟質疑東北角三通檢土地分區的標準為何？東北角三通檢為何分區在哪些個地區？地主可不可以拒絕？請近期擇日再跟相關地主協調東北角三通檢討論實質的在	本案通盤檢討作業係依據「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」…等相關法令規定辦理。	本案通盤檢討案內土地開發行為，如涉及應實施環境影響評估或土地徵收者，應依環境影響評估法及土地徵收條例有關規定辦理。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				地永續發展計畫。台灣東北角協合聯盟建請主辦單位增列東北角三通檢教育計畫，增列教育設施用地、引進教育資源、提升教育層級申辦高中以及大學、輔導培育在地文史深耕計畫，如此才能落實健全的臺灣東北角都市更新計畫。		
北64	林勝義	—	1. 東北角之發展不適合棋盤式都計。 2. 新社應編劃定為凱達格蘭文化社區。	1. 反對對環境不友善之都計。 2. 請給東北角居民自主發展選項。 3. 請對本區段自第一次都計至今第二次環境變遷重新驗視。	本案通盤檢討作業係依據「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」…等相關法令規定辦理。	本案如有具體變更都市計畫之意見，再行考量。
北65	葉文德、葉文華等8人 田寮洋挖子小段	—	讓當地人有機會參與才能讓官員了解當地的特色與民眾的需求。全面重新規劃將不合理的現象全部刪除。	吳院長說：「老百姓的土地被劃入東北角風景區，等於是判了死刑」，好多年了（30年），又不能使用，不能更新不能蓋房子。要這些官員瞭解民眾到底需要什麼。	本案通盤檢討作業係依據「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」…等相關法令規定辦理。	本案如有具體變更都市計畫之意見，再行考量。
北66	東北角管理處瑞芳區鼻頭段1-3、1-4地號及部分未登錄地0.65公頃 鼻頭角公園北側	機關用地（供海軍雷達站使用）	機關用地（備註刪除）	鼻頭角公園周邊缺乏遊客服務中心，以提供相關旅遊資訊服務遊客，經協調軍備局及關稅總局已同意本處撥用土地，且坐落之建物營區北巡局無使用需求，已移交本處現況管理，因標註限制使用，無法辦理撥用，爰建議變更。	同意採納；依東北角管理處102年8月29日觀東企字第1020100300號函，建議變更機關用地為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
北67	東北角管理處 貢寮區田寮段挖子小段 20-38、20-39、20-40、20-52、20-53 地號及未登錄地等 0.08 公頃 福隆挖子漁港南側	機關用地 (供福隆中隊哨使用)	機關用地 (備註刪除)	福隆地區為本轄最重要觀光旅遊景點，為推動行政院「配合節能減碳東部自行車路網示範計畫」，路線經由福隆海濱公園延伸至挖子社區東興宮，為提供相關旅遊資訊服務遊客及作為鐵馬驛站，經查該土地為國有地及少部分私有地，其土地上坐落之建物哨所北巡局無使用需求，已移交本處現況管理，因標註限制使用，無法辦理撥用，爰建議變更刪除。	同意採納；依東北角管理處 102 年 8 月 29 日觀東企字第 1020100300 號函，建議變更機關用地為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
宜1	吳椿桂 大里段 377、378、619、382、381、380、666、666-1、619-1、316、317 等 11 筆土地	地質保護區	住宅區	本面積狹小，耕作不易，收入不夠成本。	未便採納；地質保護區屬於特殊地形、地質景觀，故不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。
宜2	林水盛 大里段 661、599、600、600-1、609、610、614、615、615-1、616 等 10 筆土地	地質保護區	住宅區	本面積狹小，耕作不易，收入不夠成本。	未便採納；地質保護區屬於特殊地形、地質景觀，故不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。
宜3	吳銘勳、吳丁義 頭城鎮大里段 754、765、896 地號	地質保護區	可建築用地	為增加土地利用價值，及配合大里社區風貌營造整體計畫，將原用地變更為建地以利土地開發利用，促進地方經濟發展。	未便採納；地質保護區屬於特殊地形、地質景觀，故不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。
宜4	吳鄭阿合 頭城鎮大里 681-1、681、679、680 等 4 筆地號	景觀保護區	住宅區	本區域位於大里街對面，住宅稠密，有擴大住宅區之必要，故應廢止景觀保護區，改劃設住宅	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀	本案依本表編號北 2 理由，建議未便採納。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				區。	遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	
宜5	陸漢沂、張穩勝 頭城鎮石城段 1228、1228-1 地號	景觀保護區	<p>1. 願比照該第三次通盤檢討書第84頁之表十一之變更內容明細表編號十七所載之景觀保護區變更為住宅區所附帶條件的核准案例之方式，願同樣「應捐贈土地面積之45%土地或繳交等值代金」為條件辦理變更為住宅區。按本件應屬符合內政部檢討變更原則及社會公平合理原則。</p> <p>2. 另鑒於陳情土地屬大里社區內甲建土地，於77年已領照建有十棟房屋之事實，故建請能酌情減降捐贈土地比例為</p>	<p>1. 陳情土地7.08公頃原陳情申請回復編定為住宅區或提供回饋為商業區，業經內政部第三次通盤檢討書第172頁附錄二83編號惠予列入「酌予採納」在案，合先敘明。</p> <p>2. 陳情申請回復編定為住宅區土地：為增加土地合理利用價值，且該地區因頭城鎮公所及東北角管理處興建濱海公園填置土方等，致原編定景觀保護區之自然景觀及保護宗旨與目的均已變動消失而不復存在，且申請土地於民國77年業已領照興建十棟房屋，原係屬大里社區甲種建地，故陳情回復為住宅區。</p> <p>3. 另為配合大里社區風貌營造及濱海公園廣場營造案及促進該區提升為縣級以上的觀光休憩地區規劃建設所需，陳情人願提供回饋，建請編定為商業區。</p> <p>4. 轄地政府均樂觀陳情土地變更回復為住宅區或提供回饋編定為商業區而函請內政部營建署建請予第三次通盤檢討實辦理變更。</p>	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
			10~30%。 3. 為提升建物觀光風貌品質，建請提高容積率及高度。			
宜6	吳有福 大里段 870、 893、894 地號	景觀保護區	住宅區	本區域位於大里街對面，住宅區稠密，有擴大住宅區之必要，故應廢止「景觀保護區」，改劃設「住宅區」。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。
宜7	李天來 頭城鎮北關段 1225 地號	景觀保護區	住宅區	北關 1225 地號距離龜山火車站佈道 500 公尺，該土地前後左邊全部都是建地，曾經陳情裁定未便照准。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。
宜8	吳長盛 頭城鎮大里段 870 地號	景觀保護區	住宅區	本區域位於大里街對面，住宅稠密有擴大住宅區之必要，故應廢止景觀保護區改劃設住宅區。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。
宜9	陳縉雲 頭城鎮合興段 0225、0226 地號	景觀保護區	住宅區	陳情土地地形平坦，未靠海無所謂景觀可言，同一土地竟有建地、農地及景觀保護區，建議景觀保護區變更為住宅區。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。
宜10	陳進益 頭城鎮港口段 540 地號	景觀保護區	商業區	配合政府發展觀光。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。



編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
					區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	
宜11	林育慶 外澳段 309、310、313 地號	景觀保護區	住宅區或別墅區	陳情位置坐落頭城鎮外澳里，緊鄰港澳沙灘，其左右兩側現況為住宅，且北側緊鄰素有小白宮之稱，阿拉伯式別墅豪宅，依港澳沙灘及烏石港年度內湧入之旅遊及戲水人潮，陳情位置之現況既不符農作亦無地質保護之需求，若仍編列為一般保護區實不合時宜且與發展東北角觀光旅遊之目的相違背，實應改為同段之住宅區或別墅區，以利本區域之同步發展。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。	本案依本表編號北2理由，建議未便採納。
宜12	石錫煌 頭城鎮港澳段外澳小段 327、330、341 地號	景觀保護區	宗教專用區	本宮自大陸來台定居於石空山上，於民國62年遷至現址至今已有一百八十八年歷史，由於近年雪山隧道開通，本宮神尊神威顯赫，各界信眾迅速增加，全省聯誼之寺廟已達兩千多家，目前本宮之用地，不敷使用。	酌予採納；向本部陳情意見編號33案辦理。 1. 查本案外澳接天宮為民國92年登記有案之合法寺廟，配合已明取得土地或用同意書證明文件部分範圍，變更部分為宗教專用區。 2. 宜蘭縣通案性回饋規定，變更宗教專用區部分，應提供或捐贈30%之土地，開放公眾使用，並得改以捐獻代金方式	本案除應由宜蘭縣政府與土地所有權人簽訂協議書，如未簽訂協議書者，則維持原計畫外，其餘准照本署城鄉發展分署103.8.29函送計畫書變更內容明細表編四十通過。

編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 單意見 研析	出席委員 初建議 意見
		原計畫	新計畫			
					<p>折算繳納。</p> <p>3. 本案後續由宜蘭縣政府與土地所有人簽訂協議書，如未簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>4. 另配合現用宗教專用區地籍範圍（港澳段大澳小段、338、339、340地號），變更部分為宗教專用區為景觀保護區。</p> <p>5. 另所陳範圍港澳段大澳小段342、344地號，為國有地及承租地，考量土地使用之完整性，建議於本案發布實施前取得土地所有權人同意及回饋協議書，納入變更範圍。</p>	
宜 13	石正人 頭城鎮大澳段 695及696地號	海濱浴場 區	住宅區	<p>1. 本人所有土地大澳段692、693、694、695、696、697共六筆土地，總面積341.31平方公尺。</p> <p>2. 因都市計畫被劃分為六筆土地，又再被區分為三種不同分區，致使每筆土地成為畸零地，無法使用。其中，695、696筆土地被劃定為海濱浴場區。</p> <p>3. 現外澳服務區已經興建完成建設，該二筆土地均座落</p>	<p>未便採納；海濱浴場區劃設目的為供海濱遊憩使用，不宜零星變更為可建築用地。</p>	<p>本案依本表編號北2理由，建議未便採納。</p>

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				<p>在濱海浴場外圍之停車場的外面，已無濱海浴場用途。</p> <p>3. 懇請體諒本人土地因都市計畫而支離破碎，將第 695、696 筆土地變更為住宅區，使能與相鄰之土地合併使用，以維護人民權益並保障財產使用。</p>		
宜 14	宜蘭縣政府計畫區南側，港澳港口段	景觀保護區	商業區道路用地	<p>1. 都市計畫未將原計畫用地一併納入區段徵收範圍開發，致部分土地無法按原規劃動線進出。</p> <p>2. 因全區已完成區段徵收作業，故為計劃完整性考量，爰提下列二方案</p> <p>方案一：建議就無法依原規劃動線進出部分，延都市計畫邊界劃設 8 公尺道路與細部計畫範圍內之道路銜接，即變更部分景觀保護區為道路用地。</p> <p>方案二：建請依原規劃內容，變更部分景觀保護區為部分商業區、部分住道道路用地。</p>	<p>酌予採納；本案併逕向本部陳情意見編號 6 辦理。</p> <p>1. 本案為銜接南側重劃區計畫道路，建議變更部分景觀保護區為道路用地（面積 0.09ha）。</p> <p>2. 本案依宜蘭縣政府 100 年 7 月 28 日府建城字第 1000115889 號函，本案陳情人林月霞應更正為宜蘭縣政府。</p> <p>3. 依宜蘭縣政府 102 年 10 月 24 日府建城字第 1020173090 號函示：「本案陳情位置縣府辦竣假分割在有關變更道路用地之範圍，請依所附複丈圖辦理（即頭城鎮港澳段港口小段 223-A001</p>	<p>本案建議依本署城鄉發展分署 103.8.29 函送計畫書變更內容明細表編四十一通過。</p>

編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
					及 217-A001 地號等2筆 土地，面積 共計0.95 公頃)(經 套繪面積 應為0.09 公頃)。」， 故本案建 議酌予採 納，依宜蘭 縣政府所 附之假分 割道路範 圍，變更部 分景觀保 護區為道 路用地。	
宜 15	吳錦源 頭城鎮外澳段 412-1地號	一般保護 區	農業區	一般保護區用地，農 用地應開放農建田 地。	未便採納； 一般保護區 劃設目的為 維護自然資 源、國防安 全及水土保 持，故不宜 零星變更為 農業區，另 都市計畫發 布實施前， 原有作農業 使用者，得 比照農業區 之有關規定 及條件辦 理。	本案建議依 規劃單位研 析意見，未便 採納。
宜 16	林韻如 頭城鎮大里段 567、568、737地 號	景觀保護 區	農業區	1. 土地地形平坦亦 無靠海，亦無景觀 可言，雜草亂生附 近亦有房屋及廟 宇。 2. 請准予適度開放 農地興建農舍及農 業種植。 3. 持有本土地近40 年。 4. 政府規劃環境保 護區，這是人民百 姓財產，這樣限制 對人民很不公平， 希望能有變通方 式，或以地換地方	建議景觀保 區土管增列： 「都市計畫 發布實施 前，原有作 農業使用 者，得比照 農業區之有 關規定及條 件…」(參酌 都市計畫法 台灣省施行 細則第27條 第15款)。	本案景觀保 護區土地使 用分區管制 要點已作適 當之修正，陳 情意見已有 考量。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				式解決。		
宜17	林俊杰 頭城鎮大里段 552、574、575地號	景觀保護區	農業區	1. 土地地形平坦亦無靠海，亦無景觀可言，雜草亂生附近亦有房屋及廟宇。 2. 請准予適度開放農地興建農舍及農業種植。 3. 持有本土地近40年，請准予適度開放農地農用及可興建農舍。 4. 政府規劃環境保護區，這是人民百姓財產，這樣限制對人民很不公平，希望能有變通方式，或以地換地方式解決。	建議景保區土管增列：「都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，得比照農業區之有關規定及條件…」(參酌都市計畫法台灣省施行細則第27條第15款)。	本案景觀保護區土地使用分區管制要點已作適當之修正，陳情意見已有考量。
宜18	許文政 頭城鎮合興段 500、501號	一般保護區(0.03公頃) 公園用地公(一)(0.03公頃)	第一種宗教專用區(0.06公頃)，作為鳳山廟遷移之基地使用	本人持有位於本基地旅館區頭城鎮合興段653-5號地，被鳳山廟非法佔用興建廟宇及廟埕使用。為敦親睦鄰、和善解決該廟遷移問題，請准予將部分用地變更為宗教用地。	併本次通盤檢討變更內容明細表變46案辦理。	併變更內容明細表編號四十六。
宜19	吳乾鐘 頭城鎮大澳段 347、348、350地號	景觀保護區	一般保護區	本土地目前有一間合法房屋及一間資材室，但因屬於東北角景觀保護區，致受到很多限制，然該土地之建築物出入需通過鐵道涵洞，確實與海岸隔離，無法看到龜山島、海景等，確實無必要「景觀」保護。	未便採納；為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為一般保護區。	本案景觀保護區土地使用分區管制要點已作適當之修正，陳情意見已有考量。
宜20	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮大澳段及外澳段沿線海岸沙灘(金斗公廟南側至外澳海濱浴	景觀保護區	海濱浴場區	因雪山隧道通車後，外澳濱海遊憩地區快速發展，形成一旅遊新景點，其夏日外澳海濱浴場區人潮眾多擁擠，遊客往北至金斗公廟南側景觀保護區海灘遊	未便採納；本案依東北角管理處102年8月29日觀東企字第1020100300號函，建議：「頭城鎮	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	場區北側)			憩弄潮，未有相關安全措施，為因應現況實際需求及觀光發展，擬將外澳浴場區延伸至金斗公廟南側海灘。	大澳段及外澳段沿線海岸沙灘，經現地勘查屬海蝕平台、礁石地形，經評估查詢該區海域屬本處轄區以外又屬危險海域等因素撤除案件（原擬變更為海濱浴場區）維持原景觀保護區。	
宜21	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮港口段614地號等（外澳海濱浴場旁，烏石港北側）	景觀保護區	海濱浴場區（似未變更，似將614-6地號變更海濱浴場區）	1. 因雪隧通車外澳快速發展，形成觀光旅遊新景點，現況為海灘，延續外澳海濱浴場區至烏石港北堤，形成一完整之海濱浴場區。 2. 72-11案，已同意採納，惟變更計畫圖繪製應為港口段614-6地號，似未包含港口段614地號，建請查明。	併本次通盤檢討變更內容明細表變17案辦理。	併變更內容明細表編號十七。
宜22	宜蘭縣漁業管理所 頭城鎮外大溪段261、261-1、262等3筆地號	商業區	港埠用地	進出大溪漁港需要，以利漁貨車輛進出裝卸及防災，以嘉惠漁民。	未便採納 1. 本案宜蘭縣政府101年6月7日府建城字第1010079114B號函表示：「大溪第一漁港聯外出入漁港道路狹窄，影響漁貨車輛進出裝卸及防災，急需辦理拓寬，因未變更為港埠用地，無法辦理徵收，請協助辦理變更，以嘉惠漁民。」 2. 考量商業區街廓之完	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
					整性不宜零星變更為港埠用地，故本案建議未便採納。	
宜23	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮石城段 27、46、47等3筆地號(石城縣界公園東側，臨台2線旁)	景觀保護區	廣場兼停車場用地(一)	為推動行政院「配合節能減碳東部自行車路網示範計畫」政策，已配合完成福隆至石城間之環狀自行車道，為因應與日俱增之遊客常聚集於舊草嶺隧道自行車道南口之石城服務區觀景及休憩，原服務設施及停車空間已不敷使用，爰建議將景觀保護區變更為廣場兼停車場(一)用地，以提供遊客及自行車騎士相關旅遊資訊服務與停車空間，經查本案為國有地及少部分私有地(已取得私有地主變更同意書)。	同意採納；為因應與日俱增之遊客常聚集於舊草嶺隧道自行車道南口之石城服務區觀景及休憩，原服務設施及停車空間已不敷使用，故變更部分景觀保護區為廣場兼停車場(一)用地，以提供遊客及自行車騎士相關旅遊資訊服務與停車空間。	併逕向本部陳情意見編號38。
宜24	林正賢 頭城鎮石城段 950-1地號	景觀保護區	加油站用地	台灣中油公司油品行銷事業部東區營業處宜蘭零售中心，所陳土地地籍圖分割前為宜蘭縣頭城鎮石城段950地號都市計畫使用分區為加油站用地，逕為分割後為950、950-1、950-2地號，都市計畫分區為加油站用地、景觀保護區及道路用地，逕為分割前後分區不盡相同。	同意採納；本加油站用地(油II)於民國70年10月已建築供加油站使用，配合台灣中油股份有限公司產權範圍，變更部分景觀保護區為加油站用地、部分加油站用地為景觀保護區。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。
宜25	台灣中油股份有限公司 頭城鎮石城段 950、950-1地號	景觀保護區	加油站用地	所陳土地地籍圖分割前為宜蘭縣頭城鎮石城段950地號都市計畫使用分區為加油站用地，逕為分割後為950、	併宜24案。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				950-1、950-2 地號，都市計畫為加油站用地、景觀保護區及道路用地，逕為分割前後分區不盡相同。		
宜 26	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮港口段 526 地號（外澳海濱浴場南側，港口社區旁）	景觀保護區	公園用地	1. 因雪隧通車外澳快速發展，形成觀光旅遊新景點，浴場及港口社區周邊停車空間嚴重不足，現況為沙地及雜草地且宜縣府有施設停車場（本處管有土地）。 2. 72-12 案，已同意採納，惟將本處土地變更為部分住宅區及遊樂區、海濱浴場區及道路用地，惟本處需求為廣場兼停車場及公園等需求，本處土地為公共設施用地，不宜變更為住宅區或遊樂區等，建議變更為公園用地，以應周邊實際需要。	併本次通盤檢討變更內容明細表變更 17 案辦理。	併變更內容明細表編號十七。
宜 27	朱麗卿 大里段 11、12、15、16 地號	港埠用地	別墅區	查大溪漁港與大里漁港二處相距僅短短數公里，中間地帶則夾雜陳情位置之港埠用地，地窄且狹並依東北角發展及未來實際需求並無開發本港埠用地之必要，長期編列為公設用地及管制，造成既有資源之浪費及觀光發展裹足不前，實非地方之福，應考量周邊發展，改編定為低密度開發之臨海別墅區，則能與草嶺慶天宮、草嶺古道、周邊二處漁港相互輝映，帶動本區域整體之觀光發展。	未便採納；為配合該漁港未來之整體發展，不宜零星變更港埠用地為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。



編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
宜28	吳進發 頭城鎮大里段蕃薯寮 871-1、1067、1107 地號	漁港用地	住宅區	貴局規劃該筆土地為漁港用地，閒置未用，請貴局變更 871-1、1067、1107 地號為住宅用地。	未便採納；為配合該漁港未來之整體發展，不宜零星變更港埠用地為可建築用地。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
宜29	吳進發 頭城鎮大里段蕃薯寮 893、894、899、898、909、900 地號	國中用地	住宅區	貴局規劃該筆土地為國中預定地，閒置多年未使用，請貴局變更 893、894、898、899、900、909 地號為住宅用地。	併本次通盤檢討變更內容明細表變更 43 案辦理。	併變更內容明細表編號四十三。
宜30	草嶺慶雲宮	國小用地	宗教專用區 並免於提供回饋 45%。	本案原處理意見：同意國小用地變更為宗教專用區，惟需應回饋 45%。因本案變更土地本屬廟方所有，廟方現已在廟區內設立圖書館、會議室及藝文空間與停車場提供鄰近社區及里民使用，又廟方長期以來均有投入地方公益事務，如救護車、交通車捐贈...等。	未便採納；基於公平合理原則，公共設施變更為專用區應負擔回饋，參酌宜蘭縣公共設施變更回饋相關案例，公共設施變更為專用區應負擔回饋 45%。	併變更內容明細表編號二十八。
宜31	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮外澳段 374-4 地號等(外澳紅螃蟹餐廳旁)	鐵路用地	停車場用地、廣場兼停車場用地	因雪山隧道通車後，外澳濱海遊憩地區快速發展，形成一旅遊新景點，停車空間嚴重不足，原停 25 及廣停 7 腹地過狹窄無法迴轉，另本處將已價購私人鐵路用地提出變更，惟現況停車場還是尚屬狹小，本案土地經協調台鐵局已無使用需求，故配合本次三通 44 案台鐵局提議將閒置廢棄鐵路用地變更為停車場及廣場兼停車場用地。	併本次通盤檢討變更內容明細表變更 49 案辦理。	併變更內容明細表編號四十九。
宜32	連說 頭城鎮石城段	道路用地	取消道路拓寬	1. 濱海公路大里至石城段，原協定拓	未便採納；因應計畫區	本案建議依規劃單位研

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 單 位 研 析 意 見	出席委員 初 步 建 議 意 見
		原計畫	新計畫			
	1369 地號			<p>寬 20 米，今又變更拓寬為 25 米，百姓將面臨房屋被大部分拆除而無屋而住的窘境，政府為了便利外地遊客觀光而罔顧當地居民基本「住」的需求，實是本末倒置，當地百姓何去何從，境況堪憐，望政府顧及居民權益，停止拓寬公路案。</p> <p>2. 雪山隧道通車濱海公路車流量已驟減，實無拓寬之必要。當地世居於此的人才主角，如今「人為刀俎，我為魚肉」，問問當地居民的心聲，暫停拓寬一案，才是真正親民愛民的政府。</p>	<p>來發展人求 未交通需台 本，依據台 ，省道斷面 圖，維持原 計畫寬度 25 公尺，俾利 道路兩側留 設自行車專 用道及綠美 化，另考量 歷史年台來 ，省道沿線 指定一致性 ，若變更道 路寬度易產 生道路沿線 土地使用紛 爭，故建議 台 2 號省道 維持現行 25 公尺寬之計 畫道路。</p>	<p>析意見，未便 採納。</p>
宜 33	莊阿聯 頭城鎮石城段 363 地號	道路用地	取消道路 拓寬	<p>1. 濱海公路之拓寬，早期與公路局協調定論拓寬 20 公尺，並已完成百分之九十工程。目前未完成大里至石城地段，為何變更原來決定，欲拓寬為 25 公尺之議，誠令居住此區段百姓無法接受而對政府威信存疑。</p> <p>2. 大里至石城間，一邊為鐵路，一邊為高山，可言進不能進，退不能退，民只有請求維持現狀無他路可言。</p>	併宜 32 案。	併本表宜 32。
宜 34	張錦懷 頭城鎮石城段 1359 地號	道路用地	取消道路 拓寬	1. 濱海公路之拓寬 早期與公路局協調 拓寬 20 公尺定 案。且已完成拓寬 路段百分之九十路 段，未完成部分，	併宜 32 案。	併本表宜 32。

編號	陳情人及位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				<p>僅大里至石頭里之小部分，在此時提出再拓寬為 25 公尺之議，顯然有違公理。為顧及居民權益住宅區應維持 20 公尺為宜。</p> <p>2. 住宅區不宜再拓寬，維持原案 20 公尺，因濱海一邊山一邊海，無腹地居民無地可住。</p>		
宜 35	林麗華 頭城鎮石城段 1366、1367 地號	道路用地	取消道路拓寬	<p>1. 濱海公路在大里段、石城段，景觀各方面皆國家及風景區，理應保護，且拓寬 25 公尺讓老百姓房屋皆拆除，百姓無地方可住，所以我們強烈反對政府沒有照顧百姓住的權利，讓我們對政府失望。</p> <p>2. 雪山隧道通車，濱海公路拓寬實無必要，且破壞生態，在政府財政困難之際，請三思，暫時停止工程才是愛民之道。</p>	併宜 32 案。	併本表宜 32。
宜 36	王黃雪、王信高、王嘉祥等 3 人 頭城鎮大澳段 127、129、134-1、134-2、130、132 地號	道路用地	取消徵收住宅區	民所有座落頭城鎮大澳段 127、129、134-1、134-2、130、132 地號 10 多年前劃為公路用地，均未徵收使用，請還予住宅使用。	併宜 32 案。	併本表宜 32。
宜 37	謝文瑛 頭城鎮外澳段 365 地號	鐵路用地	未徵收鐵路用地應歸原地主。	未徵收鐵路用地應歸原地主。	本案擬請台灣鐵路管理局與會表示意見。	本案涉及無使用需求之公共設施用地變更，建議納入本特定區計畫公共設施保留地專案通盤檢討案內整體考量。
宜	石裕隆	鐵路用地	鐵路西移	1. 本區面積狹小臨	本案擬請台	本案涉及無

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
38	頭城鎮港口段178地號		或高架	海面山逢濱海公路，拓寬兩側居家徵收作道路使用，使原有房屋變小，願政府德政解除觀光保護區之限制，使原居民擴大腹地，增加使用，以感政府德政。 2. 港口里現有蘭陽博物館、烏石港、海水浴場、衝浪等觀光休閒名勝，逢政府推廣休閒觀光產業但土地不足，希望鐵路西移或高架擴大腹地，使離鄉背井生活之民，回鄉創業照顧家庭父母。	灣鐵路管理局與會表示意見，若該局同意鐵路西移或高架，本計畫則配合辦理變更。	使用需求之公共設施用地變更，建議納入本特定區計畫公共設施保留地專案通盤檢討案內整體考量。
宜39	尤文聰 頭城鎮石城段1356、1474地號	道路用地	加速徵收	1. 我們的土地早已被劃為道路計畫用地，希望政府趕快完成徵收，加速拓寬為四線道路，以疏通雪隧擁塞。徵收以道路中心為準兩側平均分攤。 2. 大里為一風景名勝及古蹟所在，有天公廟及草嶺古道，希望拓寬道路二側有二至三米的綠帶。有妨礙觀瞻及老舊不堪之舊屋協調屋主拆除新建，以利都市更新市容。	本案擬請交通部公路總局加速辦理該路段土地徵收作業。	本案無涉都市計畫變更事項，請交通部公路總局參處。
宜40	尤百合 頭城鎮石城段石城小段1456地號	道路用地	全部徵收備用	1. 建地被劃為道路用地，而造成一點點的畸零地，懇請政府全部徵收備用，因為蓋不能蓋，賣也沒人買，而造成所有人的損失。請政府一次徵收足夠用地，不要有第二次再徵收的	經查本案陳情範圍非屬道路用地。	本案無涉都市計畫變更事項，請規劃單位參處。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				情形而造成民怨。 2. 大里至石城段未徵收部分，懇請政府一次徵收足夠用地，道路兩旁應有3公尺綠帶，唯有如此觀光地區才會前途又美觀。轄區內有天公廟、草嶺古道、舊草嶺隧道。		
宜41	陳繼錫 台2線129K+300道路	道路用地	建議台2線道路拓寬，應依早年宜蘭縣政府以道路中心線為丈量基準。	台2線129K+300道路兩側建築物係依早年宜蘭縣政府派員至現場以道路中心線丈量20公尺範圍而建。今公路局道路拓寬，未能依循此中心線標準辦理拓寬，造成住戶無所適從，財物損失不貲。	本案屬道路中心樁樁位疑義問題，擬請宜蘭縣政府另案辦理。	本案無涉都市計畫變更事項，請交通部公路總局及宜蘭縣政府參處。
宜42	游建祿 台2線129K+300道路	道路用地	建議維持原計畫，應以現有道路中心樁為中心，平均向兩側拓寬。	1. 本路段係屬東北角海岸風景特定區範圍內，其都市計畫早已確定，不宜輕言變更並且造成海側土地所有權人的二次傷害。 2. 以原都市計畫道路中心樁為基準，向道路二側各拓寬十公尺，非僅公平且道路路形平緩而安全。	本案屬道路中心樁樁位疑義問題，擬請宜蘭縣政府另案辦理。	本案無涉都市計畫變更事項，請交通部公路總局及宜蘭縣政府參處。
宜43	宜蘭縣頭城鎮民代表會 濱海七里(石城、大里、大溪、龜山、合興、更新、外澳)	土管要點	放寬容積率及高度限制，並解編部分景觀保護區	本鎮濱海七里背山面海，地形狹長，可供建築土地本已稀少，一般住宅面積佔地偏窄，居家環境不佳，但因景緻宜人，許多遊子期盼重建家園，但宥於法令，本地區建物最高僅及二、三層高。實應放寬容積率及樓高限制，並解編部分景觀保護區，增加供給以抑制節節高漲的	酌予採納。 理由： 1. 本次通檢擬放寬住宅區使用項目、容積及建築高度限制。 2. 景觀保護區劃設目的為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀	本案依規劃單位第1點研析意見，以及本案景觀保護區土地使用分區管制要點已作適當之修正，陳情意見已有考量。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				房價。	遭受破壞，故不宜解編部分景觀保護區。	
宜44	張志華	住宅區土管	甲種住宅區容積率宜放寬至180%；乙種住宅區容積率放寬至240%。	1. 致使本區老舊漁村未來的發展與轉型深受限制。 2. 更能符合原增修意旨。 3. 本區前有海、後有山與鐵路，其可用建築之腹地好狹窄。 4. 讓老舊漁村日後更有機會發展與轉型。	酌予採納。 理由： 本次通檢擬放寬住宅區使用項目、容積及建築高度限制。	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第四點。
宜45	海韻育樂開發有限公司 頭城鎮大澳段 563、567、586、587、570、573、593等地號	甲種住宅區	1. 原預留海水浴場進出口，南移至被拆除三樓公寓處，利用被徵收無法建築之畸零地作為新進出口，兼作遊客服務中心。 2. 將深度4.7~8.3公尺寬度40公尺之甲種住宅區畸零地變更為濱海浴場區。	1. 本公司於民國60年間申請設立海水浴場，並投資興建二棟渡假建物，經合法程序公布定案。 2. 原濱海浴場區預留進出口，後因興建停車場及海堤，致使無法進出浴場。 3. 民國84年台二線拓寬拆屋，徵收土地，南端建物被拆導致形成無法請照之狹長畸零地。 4. 請將原預留浴場進出口南移至新形成畸零地。	未便採納。 理由： 考量住宅區街廓之完整性及現行住宅區即可設置遊客服務中心及出入口使用。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
宜46	海韻育樂開發有限公司 頭城鎮大澳段 560、561、562、563、88、89、91、92等8筆地號	—	1. 海堤外最近新編入保安林地，原88地號上之景觀保護區變更為有蓋停車場，部分	1. 「夢之海」渡假坊係擁有45間套房建物，民國84年台二線拓寬拆屋徵地，門面柱樑被拆，荒廢十年，後民國94年遵照宜蘭縣政府函令沿20公尺道路拆除線整	未便採納。 理由： 所陳事項景觀保護區變更為停車場兼作汗水處理使用，係屬公共設施使用性質，建議俟該目	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。

編號	陳情 陳情 人位 及置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
			兼作汗水處理，上層規劃為觀賞綠化平台，兼作海域活動服務中心，提供餐飲。 2. 解決停車位不足問題發揮地域特色「龜峰朝日，翠月東昇」美景，珍惜蘭陽八景之首！！	修完成。 2. 原建物前 558, 559 地號土地原為具有 28 車位停車場被徵收，僅留旁側公設 9 車位停車場，造成停車位嚴重不足問題。 3. 海堤外新編入保安林，海堤內地勢低窪，雜樹叢生，無法進入觀賞及發揮地域特色「龜山朝日」美景。 4. 為解決停車及賞景問題，建議將景觀保護區變更為有蓋停車場及污水處理廠，屋頂作為觀賞平台及海域活動服務中心。	的事業主管機關提出開發計畫後，配合辦理。	
宜 47	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 頭城鎮	—	有關景觀保護區大面積變更為遊樂區案，建請內政部營建署宜審慎考量評估。	頭城保護區納入變更為遊樂區，因周邊皆為住宅區，缺乏大型休閒綠地公園，建請內政部營建署審慎考量規劃。	併本次通盤檢討變更內容明細表變 17 案辦理。	併變更內容明細表編號十七。
宜 48	東北角管理處 頭城鎮大澳段 68 地號 0.06 公頃 頭城鎮外澳車站南側	機關用地 (供外澳分隊哨使用)	機關用地 (備註刪除)	因雪山隧道通車後，外澳濱海遊憩地區快速發展，形成一旅遊新景點，夏日場區人潮眾多擁擠，遊客逐漸往北至金斗公廟南側景觀保護區海灘遊憩弄潮，因中途亟需旅遊服務站，以提供旅遊服務，經查該土地為林務局管有土地，業經解除保安林，同意本處辦理撥用，其土地上坐落之建物哨所北巡局無使用需求，已移交本處現況管理，因標註限制使用，無法辦理撥用，	同意採納；依東北角管理處 102 年 8 月 29 日觀東企字第 1020100300 號函，建議變更機關用地為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求。	本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		變更理由	規劃單位 研析意見	出席委員 初步建議 意見
		原計畫	新計畫			
				爰建議變更刪除。		



附表四 本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議前之逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
1	<p>新北市政府 101 年 4 月 16 日北府城審字第 1011517184 號函轉林重治先生 101 年 4 月 2 日陳情書陳情新北市貢寮區貢寮小段 185-1、181-1、180-1、179-1、178-1 等地號土地，原北 40 線北移至新貢寮大橋現成貢寮街老街寬 4 公尺，194-8、194-10、187-20、187-22 等地號土地已改修正變更縮減路寬，陳情位置比照縮減（84 年貢寮地區細部計畫第二次通盤檢討計畫案意見表第 5 項在案），並陳情列席都委會說明乙案。</p>	<p>未便採納；經查本計畫道路未曾縮減計畫路寬，該 4 筆地號修正屬地籍分割範疇，配合未來整體交通需求，主要道路系統仍宜維持現行計畫。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見（維持 12 公尺寬計畫道路），未便採納。新北市政府如有不同意見，請正式行文研提具體變更內容，供委員會參考。</p>
2	<p>新北市政府 101 年 5 月 11 日北府城審字第 1011735036 號函轉國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 101 年 5 月 4 日備工北管字第 1010003189 號函建議坐落新北市貢寮區田寮洋段菜菜小段 24-27 地號及田寮洋段卯澳小段 326-3、363 地號等 3 筆土地，面積 0.1266 公頃，因使用分區為保護區，不符國防設施使用，目前為電訊發展室列管「三貂角營區」正常使用中，請將保護區變更為機關用地，俾符使用乙案。</p>	<p>建議同意採納，配合使用現況及管用合一之原則變更為機關用地。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。</p>
3	<p>博愛企業股份有限公司許文政君（代理陳述人：楊金源君）101 年 5 月 18 日提出「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」意見書陳情下列事項：</p> <p>一、主旨標的：為遷移妨礙台二省道行車安全及重大觀光發展計畫之地方廟宇案，請檢討變更宜蘭縣頭城鎮合興段 580 號地之部份土地為宗教祭祀用地。</p> <p>二、法規依據：依據「都市計畫法第二十七條二、三、四款」：「二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」規定，以早日完成台二省道路高危險路段拓寬工程及重大觀光發展計畫。</p> <p>三、理由說明：</p> <p>（一）查宜蘭縣頭城鎮合興里民為傳統信仰之需要，自民國 62 年左右即無權佔用私人土地（宜蘭縣頭城鎮合興段 653-5 號地）及台二省道路權用地違章建築鳳山廟信仰祭拜迄今。</p> <p>（二）該佔用地業於 86 年 6 月經第二次通盤檢討為「丁種旅館區」用地在案，又交通部公路局第四區工程處為公路安全於民國 91 年初辦理台二線 132k+452-134k+035 路基拓寬工程，因鳳山廟未遷移至路權外，無法全線拓寬施工，確已造成交通阻礙，影響交通暢通及人車安全。</p> <p>（三）依據 90 年 11 月 2 日由前立委林建榮召集協商會獲致三點共識：</p> <p>「1. 鳳山廟遷移後正確位置，由張正益里長負責與居民協調。</p> <p>2. 有關博愛企業公司提供鳳山廟遷移之土地，請林立委建榮協助向內政部營建署辦理土地使用分區變更事宜（將公園用地部分變更為廟宇用地。</p> <p>3. 土地分區使用變更手續由頭城鎮公所負責。」。</p> <p>（四）擬供遷移土地為合興段 500 號之公園預定地東南側 600 平方公尺之土地變更為廟宇用地，以配合台二線道路拓寬工程，避免重大災害發生；同時早日推動重</p>	<p>併本次通盤檢討變更內容明細表變 46 案即公開展覽期間公民團體陳情意見綜理表宜 18 案辦理。</p>	<p>併變更內容明細表編號四十六。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>大觀光建設計畫。</p> <p>(五)博愛企業公司同意無償提供前揭土地供鳳山廟遷移使用。交通部公路總局第四區養護工程處於該廟遷移後，即可啟動該危險路段之拓寬改善工程。</p>		
4	<p>內政部營建署城鄉發展分署 101 年 6 月 1 日城規字第 1011001371 號函轉台灣中油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處 101 年 5 月 28 日基行政發字第 10100825110 號函，陳情該公司為配合地方經濟發展，於民國 70 年間新建完成澳底加油站，當時該站土地位於都市計畫範圍外，97 年地籍圖重測後該站座落於貢寮區新港段 366、366-1、370 地號，其都市計畫使用分區分別為「景觀保護區」、「加油站用地」及「道路用地」，為符合現況及不影響未來營運，惠請將「景觀保護區」變更為「加油站用地」，另該站用地範圍外如有毗鄰都市計畫屬「加油站用地」之土地，請於此次通盤檢討予以排除，以符實際。</p>	<p>同意採納；經洽台灣中油股份有限公司表示：「本加油站用地（油一）於民國 70 年 10 月已建築供加油站使用」，請台灣中油股份有限公司列席補充說明。</p>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 32。</p>
5	<p>邱天任君 101 年 6 月 1 日邱字第 101060101 號陳情書陳情有關於「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」內容，並建請配合東北角風景區之觀光發展，將貢寮區田寮洋段虎子山小段 209、209-1、209-8、209-9、6-3、6-21、7-1、8、9、9-1、10、11、12、13、14、15、16、6-23 地號等 18 筆地號，面積約 19.43 公頃，變更為乙種旅館區，以發展東北角觀光事業乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭陳情土地位於東北角都市計畫福隆火車站西側 200 公尺，北側緊鄰火車鐵道，為東北角風景區重要之觀光景點。本區附近為福隆海水浴場、福隆車站周邊商業區及露營區、住宅區，皆顯示本區為地區重要之觀光市鎮中心，本陳情範圍完整，為響應政府推動之觀光、生態旅遊，以強化東北角觀光資源之競爭性，建議將本區檢討由一般保護區變更為乙種旅館區，使旅館設置更聚集於重要據點，發揮群聚效應，則地區發展將更為完善，亦更具觀光競爭力。</p> <p>二、隨文檢附陳情位置圖及範圍圖（略），請惠予參酌納入本次通盤檢討內容，以給予東北角觀光發展之契機。</p>	<p>一般保護區劃設目的為維護自然資源、國防安全及水土保持，故不宜變更為可建築用地。</p>	<p>案經規劃單位表示陳情區位屬坡地地形，建議未便採納。</p>
6	<p>宜蘭縣政府 101 年 6 月 7 日府建城字第 1010079114B 號函建議下列事項：</p> <p>一、公開展覽計畫書、圖草案查有漏列：</p> <p>(一) 人民陳情案宜 23 及宜 24 案，規劃單位研析意見「同意採納」，惟均未見於變更內容明細表中。</p> <p>(二) 計畫區南側毗鄰區段徵收範圍部分無道路供通行，經本府 100 年 7 月 28 日函請錄案辦理變更，惟未見相關內容。</p> <p>二、本府執行都市計畫時所遇到之爭議，貴署城鄉發展分署允納入變更或檢討而未列入者計有：</p> <p>(一) 計畫範圍與南側毗鄰之都市計畫範圍重疊，且南側當時正辦理區段徵收（目前已辦竣），應請修正旨揭特定區計畫範圍（本府 97 年 9 月 16 日函及 貴署城鄉發展分署 97 年 9 月 19 日函）。</p> <p>(二) 東北角大溪海岸及頭城濱海二都市計畫共界不一，無法判定使用分區，於通盤檢討時配合修正（本府 92 年 9 月 25 日函及 貴署城鄉發展分署 92 年 11 月 3 日函）。</p> <p>三、本府相關單位意見：</p> <p>(一) 蘭陽博物館：因本館周邊停車位不足，為因應假日較多的人潮，建請規劃停車場用地供大客車停車格 30 位及小客車停車格 100 位，以滿足遊客需求。</p>	<p>一、建議事項一：</p> <p>(一) 併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 23 及宜 24 辦理。</p> <p>(二) 併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 14 辦理。</p> <p>二、建議事項二：未便採納；本計畫範圍與南側毗鄰之都市計畫範圍重疊及本計畫範圍（原東北角、頭城濱海及大溪海岸等地區）無法共界部分，案涉計畫圖精度及比例尺不一問題，本次檢討尚無新測地形圖，故未辦理計畫圖重製作業，有關計畫範圍問題建議於下次通盤檢討辦理計畫圖重製作業，以解決計畫範圍重疊及共界不一問題。</p> <p>三、建議事項三：</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>(二) 漁業管理所：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 石城、大里漁港變更機關用地案，為配合漁港整體規劃（區域劃定及漁港計畫），建請在未完成規劃前，暫勿變更，以免影響發展（變更內容明細表第36、37案）。</li> <li>2. 大溪第一漁港聯外出入漁港道路狹窄，影響漁貨車輛進出裝卸及防災，急需辦理拓寬，因未變更為港埠用地，無法辦理徵收，請協助辦理變更，以嘉惠漁民（公開展覽期間公民或團體陳情意見表編號宜22）。</li> </ol>	<p>(一) 未便採納；停車位不足部分，建議於烏石港計畫區範圍自行留設。</p> <p>(二) 併變更內容明細表編號三十六、三十七，以及公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜22。</p>	
7	<p>內政部營建署城鄉發展分署 101 年 7 月 9 日城規字第 1011001671 號函檢送海韻育樂開發有限公司 101 年 6 月 29 日陳情頭城濱海路二段 130 號至 150 號建物，即頭城鎮大澳段 562 等地號及兩邊公有地改良建設，面臨海洋優美地段甲種住宅區變更為商業區乙案。</p>	<p>本次通檢擬放寬住宅區使用項目、容積及建築高度限制，及商業區發展率僅 52.38%，故本案甲種住宅區不宜變更為商業區。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。</p>
8	<p>國防部軍備局工程營產中心 101 年 7 月 6 日備工土管字第 1010010145 號函建議下列事項：</p> <p>一、「鼻頭段空地」坐落新北市瑞芳區鼻頭段 1-3 地號 1 筆土地，已無使用需求，經財政部審查，都市計畫使用分區為「機關用地（供海軍雷達站使用）」，故無法辦理變更非公用處理。就規劃單位研析意見「考量機關用地範圍之完整性，建議維持原計畫」乙節，查該筆土地位處山凹處無法開發建築使用，且海面風浪強時，本筆土地及鄰近同段 1-1 地號（一般保護區），時有淹滅情形，故請同意變更符合現況使用之使用分區。</p> <p>二、「三貂角營區」坐落新北市貢寮區田寮洋段菜菜小段 24-27 地號及田寮洋段卯澳小段 326-3、363 地號等 3 筆土地，面積 0.1266 公頃，使用分區為保護區，目前為營區正常使用中，請同意辦理保護區變更為機關用地。</p>	<p>一、建議併本案公開展覽期間公民團體陳情意見綜理表編號北 36 案辦理。</p> <p>二、建議併該單位 101 年 5 月 4 日備工北管字第 1010003189 號函所提逾期人陳辦理。</p>	<p>一、建議事項一，併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 36。</p> <p>二、建議事項二，併本表編號 2。</p>
9	<p>台灣中油股份有限公司油品行銷事業部東區營業處 101 年 7 月 17 日東行發字第 10110309250 號函為所有宜蘭縣頭城鎮石城段 950 地號等 3 筆土地重測前後使用分區疑義，陳請 貴署於變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）時，排除加油站用地畸零地之劃設，另將景觀保護區用地改劃為加油站用地以符現況乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司大里加油站於 70 年間為配合政府推行一鄉一加油站政策，基於便民、利民，經頭城鎮公所積極招商及鄉民要求於當地規劃加油站用地，本公司於 70 年 1 月 19 日府地六字第 103161 號函准予設置，並取得該加油站用地以符企業社會責任。</p> <p>二、旨揭土地 94 年經重測逕為分割，變更為石城段 950、950-1、950-2 地號等 3 筆土地，前揭土地係 89 年 9 月地政機關地籍圖重測時，以地籍調查表誤將區界樁認定為界址，致變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）都市計畫圖及地籍圖套繪位移，衍生石城段 948-6、948-7 地號加油站畸零地及石城段 950-1 地號景觀保護區用地等 3 筆土地。致本公司未來若作增改建時，須先取得加油站週邊畸零地土地使用同意書後，始得向主管機關申請建照，另石城段 950-1 地號被劃為景觀保護區用地部分亦不得增、改建，將造成本公司權益受損。陳請於旨揭通盤檢討時，將前揭加油站畸零地排除加油站用地之劃設，另將 950-1 地號景觀保護區用地改劃為加油站用地以符現況。</p> <p>三、本公司於 101 年 2 月 8 日府地籍字第 1010019081 號開會通知單參與宜蘭縣政府「頭城鎮石城段 948-6、948-7、</p>	<p>建議併本案公開展覽期間公民團體陳情意見綜理表編號宜 24 案辦理。</p>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 24。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	950-1、950-2 地號都市土地地籍圖重測前後使用分區及公共設施疑義」專案研討會暨 101 年 2 月 23 日府地籍字第 1010027220 號函會議紀錄在案。 四、上揭土地重測地籍圖套繪時，應依內政部土地測量局於 93 年 4 月 14 日鑑定圖為準，詳如 92 年度宜簡字第 76 號臺灣宜蘭地方法院民事判決書。		
10	新北市政府 101 年 8 月 6 日北府城審字第 1012225127 號函轉林重治先生 101 年 7 月 31 日陳情所有貢寮區貢寮小段 179、179 之 1 第號等土地，原北 40 線，北移興建貢寮大橋，貢寮街已改造老街，12 公尺計畫道路，請依據現有老街修正縮減路寬，以資馮辦申請修建房屋乙案。	建議併本案逕向內政部陳情意見編號第 1 案辦理。	併本表編號 1。
11	新北市政府 101 年 8 月 20 日北府城審字第 1012356136 號函轉藍坤池君 101 年 8 月 16 日陳情瑞芳里鼻頭段 138、138-1 地號部分土地 (0.0248 公頃) (位置：鼻頭漁港海防邊)，陳情人於民國 35 年即設籍於此地，所經營之海園活海鮮餐廳於 52 年 12 月即有用電證明，惟 71 年都市計畫劃定為停車場用地且因法定空地問題，土地無法分割向國產局承租，建議變更為商業區，以利土地承租購置，並陳情列席都委會說明乙案。	建議併本案公開展覽期間公民團體陳情意見編號北 38 案辦理。	併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 38。
12	內政部營建署城鄉發展分署 101 年 9 月 19 日城規字第 1010007597 號函檢送柯達育樂事業股份有限公司 101 年 9 月 10 日陳情書陳情田寮洋段中心崙小段 2-1... 等 148 筆地號 (面積 97.73 公頃)。 一、立地條件：基地位於東北角的中心位置，沿登山道路登至高點，可北東南三面眺望太平洋景觀。 二、區內環境資源：基地大部分屬自然林相，有完整而安全的登山道路系統。 三、周邊自然、人文、遊憩資源： 1、鐵道舊址：基地東側舊鐵道路廊與舊草嶺隧道已建設為完善的自行車道。 2、草嶺古道：基地西側 (部分於基地內) 有綿延的草嶺古道，石階尋幽其間可發現先民歷史遺址的驚奇。 綜上基地具有「自然、人文、遊憩」足堪旅遊者完整體驗生態旅遊的條件，陳請將基地「一般保護區、農業區」變更為「遊樂區」。	建議併本次通盤檢討變更內容明細表變 16 案辦理。	併變更內容明細表編號十六。
13	宜蘭縣頭城鎮公所 101 年 9 月 13 日頭鎮工字第 1010012637 號函有關東北角海岸特定區範圍內於該鎮石城段 480 地號土地，因多次發生土石流災害，建議將商業區變更為綠地 (指定興建沉砂池使用)，以維護當地居民生命財產安全，惠請錄案納入「變更東北角海岸 (含大溪海岸及頭城濱海) 風景特定區計畫 (第三次通盤檢討)」案辦理變更乙案。 說明： 一、查旨揭土地周邊常因暴雨而發生土石流災害，危及當地居民生命財產安全甚鉅，而該地號土地使用分區為商業區，現況並無供作商業使用且土地權屬為國有財產局。依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，略以「各級政府機關因公務或公共所需公有不動產...，以無償撥用為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：... 第八條、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產...」。 二、為顧及當地民眾生命財產安全，宜蘭縣政府已編列預算闢建沉砂池，以降低土石流災害發生。為符合國有土地無償撥用原則，旨揭土地亟待變更商業區為綠地 (指定興建沉砂池使用)。	經查本區塊商業區皆為公有地，建議本區塊未開闢之商業區土地，一併變更為綠地，地號包括石城段 479、480、480-1、480-4、485、485-1、486、491、492、493、494 等 11 筆地號，本案另請國有財產局與會表示意見。	本案建議依頭城鎮公所建議意見變更為綠地，並得供沉砂池使用。至於非屬 480 地號之其他土地，經財政部國有財產署補充說明後，無變更都市計畫之必要，未便採納。
14	內政部營建署城鄉發展分署 101 年 10 月 4 日城規字第 1011002632 號函檢送宜蘭縣頭城鎮公所 101 年 8 月 30 日頭	經查所陳範圍 (機 II 一九) 目前尚未辦理徵收作業，土	本案建議依規劃單位研

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>鎮工字第 1010011933 號函陳情「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區(第二次通盤檢討)案」(變 43 案)無法執行都市計畫樁位及核發分區,敬請釐正乙案。</p> <p>一、本案位屬 89 年 9 月 27 日發布實施之變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區(第二次通盤檢討)案變更內容(變 43 案),該計畫書變更內容明細表備註事項明載:「一、現況為大里分隊哨使用。二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。」,合先敘明。</p> <p>二、案前於 90 年 5 月 25 日為該特定區第二次通盤檢討案召開樁位疑義會議研討在案,因計畫圖標示位置與前揭備註事項註明之現有營舍實際位置不同(即營舍實際位置位於石城段 1296 地號,惟都市計畫圖套繪至地籍圖不一致),經決議略以:「經實地測繪大里分隊哨所範圍與都市計畫範圍相差一棟房子距離,部份誤差值已超出樁測管理辦法第 36 條規定,本案暫緩辦理,」。鑑本案前業經樁位疑義處置在案未果,則有關機關用地之實際範圍為何,敬請 貴擬定機關釐正,或納入旨揭風景特定區第三次通盤檢討案內檢討。</p>	<p>地權屬尚屬私有,現況營舍業已拆除為空地,且機關使用單位(海巡署)業表示無使用需求,鑒於所陳範圍原計畫即為住宅區,考量民眾權益,建議本次通檢變更機關用地為住宅區,並不需回饋。</p>	<p>析意見,同意採納。</p>
15	<p>內政部營建署城鄉發展分署 101 年 10 月 17 日城規字第 1011002822 號函檢送行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 101 年 10 月 11 日北局後字第 1010021749 號函建議本通盤檢討案變更編號第 48 案地處位置,仍為該局「南雅廳舍」現況使用,不同意變更為廣場兼停車場用地,應維持原編訂機關用地,以符現況及管用合一之原則乙案。</p>	<p>本案經機關用地使用單位表示,尚有使用需求,故本案建議維持原計畫。</p>	<p>併變更內容明細表編號四十八。</p>
16-1	<p>內政部營建署城鄉發展分署 101 年 10 月 24 日城規字第 1011002842 號函檢送華泰大飯店企業股份有限公司陳情乙種旅館區建蔽率 40%,增列:「惟細部計畫已有規定者,如與前開規定不同時,其建蔽率應以 40%為準。」,理由如下:</p> <p>一、現行主要計畫(建蔽率 40%)與細部計畫(建蔽率 30%)之乙種旅館區建蔽率規定不一致,導致執行困擾,建議予以明確載明,以茲妥適。</p> <p>二、依台灣省施行細則規定,旅館區建蔽率為 60%,本特定區建蔽率之規定已相對嚴格,故建議建蔽率維持主要計畫之規定,以避免影響投資開發之意願。</p>	<p>同意採納,為避免乙種旅館區建蔽率執行困擾,建議增列所陳事項(劃底線部分),及辦理福隆細計通檢時,一併納入修正。</p>	<p>案經規劃單位表示,本案主要計畫與細部計畫旅館區之建蔽率相同,並無增列規定之必要,陳情意見建議未便採納。</p>
16-2	<p>內政部營建署城鄉發展分署 101 年 10 月 24 日城規字第 1011002842 號函檢送華泰大飯店企業股份有限公司陳情三通公展條文第三之(六)點,增列劃底線部分:「基地緊鄰台二號省道者應至少退縮 10 公尺建築,退縮部分應予植栽美化,另旅館區與台二省道間夾之帶狀綠地用地,該綠地用地得指定建築線及供必要之進出使用,惟應依建築技術規則建築設計施工編第 3-2 條規定辦理。」,理由如下:</p> <p>一、因本陳情範圍位屬之乙種旅館區街廓總面積達 9.44 公頃,該乙種旅館區東側為保安林範圍、福隆貝悅酒店及刻正開發之民間機構參與福隆濱海旅館區之興建暨營運案(鄰 III-2-12M 計畫道路),陳情範圍位於該旅館區西側(未鄰計畫道路),且依「東北角海岸風景特定區計畫」及 73 年 7 月公告發布實施之「東北角海岸風景特定區(福隆地區)細部計畫」皆將本陳情範圍與台二省道間規劃 10 公尺綠地用地,故未來申請開發將可能面臨是否得指定建築線之疑義,造成土地所有權人投資開發之疑慮。</p> <p>二、依據建築技術規則建築設計施工編第 3-2 條、內政部 88.5.12 台內營字第 8873196 號函、內政部 86.11.8 台內</p>	<p>同意採納;鑒於本段部分綠地範圍已開闢為自行車專用道使用,故配合使用現況,變更綠地為道路用地,亦可解決無法指定建築線之問題。</p>	<p>本案建議依本署城鄉發展分署 103.8.29 函送計畫書變更內容明細表編四十八通過。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>營字第 8608413 號及北市都規字第 09935449400 號函示，本陳情範圍緊臨綠地用地可否指定建築線尚未明確，未來擬配合行政院經濟景氣因應方案中有關「觀光與會展」之觀光發展政策，希冀投入旅館區之開發，惟因都市計畫劃設之旅館區未能周全考量不同地主土地分布，導致部分建築基地無法指定建築線，影響土地所有權人權益。</p> <p>三、故建議於土地使用分區管制要點指定該 10 公尺綠地用地得指定建築線及供必要之進出使用，以茲明確。</p>		
16-3	<p>內政部營建署城鄉發分署 101 年 10 月 24 日城規字第 1011002842 號函檢送華泰大飯店企業股份有限公司陳情三通公展條文第三之（七）點，增列劃底線部分：「（七）每一申請開發最小面積不得小於 1.5 公頃，惟細部計畫已有規定者，如與前開規定不同時，應以 1.5 公頃為準，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。前開每一申請開發最小面積，如因基地情形特殊者，得敘明理由，且經風景特定區管理機構審查核准者不在此限。</p> <p>另本次變更為乙種旅館區部分，於細部計畫發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。惟本次通盤檢討前已劃設為旅館區者，則不受此限。」；理由如下：</p> <p>一、現行主要計畫（最小開發面積 1.5 公頃）與細部計畫（最小開發規模 2 公頃）之乙種旅館區每一申請開發最小面積不一致，導致執行困擾，建議予以明確載明，以茲妥適。</p> <p>二、另考量陳情範圍內夾有國有土地，且國有土地之處分必須依相關國有財產法令之規定辦理，並非一般私有土地所有權人可輕易取得或整合，故有關整體開發規模之規定，建議應予以明訂除外情事之規定。</p> <p>三、考量保障地主既有之權益，有關變更為非建築用地乙節，應區別現行計畫已劃設為旅館區或本次通盤檢討才予以變更者，以符合公平正義原則。</p> <p>四、因現行計畫已劃設為旅館區部分，按東北角風景特定區計畫之計畫性質及目的係為維護優美風景，選擇風景優美發展條件適當之重點地區予以適度開發，提供觀光遊憩及服務設施使用，以及配合交通部觀光局相關觀光發展政策等，故旅館區之開發時程應視市場自由競爭趨勢而定，不宜限制開發期限及規定變更為非建築用地之條件，以確保地主之權益。</p>	<p>部分採納，考量開發最小規模執行困擾，建議增列「惟細部計畫已有規定者，如與前開規定不同時，應以 1.5 公頃為準」及「前開每一申請開發最小面積，如因基地情形特殊者，得敘明理由，且經風景特定區管理機構審查核准者不在此限。」，及辦理福隆細計通檢時，一併納入修正。另有關五年未開發者變更為非建築用地部分，係屬原條文之規定，基於公平正義原則應予維持原計畫。</p>	<p>本案有關申請開發最小面積之陳情意見，因涉細部計畫之檢討變更，轉請規劃單位參處。至於旅館區尚未動工開發之陳情意見，併土地使用分區管制要點修正條文第三點。</p>
16-4	<p>內政部營建署城鄉發分署 101 年 10 月 24 日城規字第 1011002842 號函檢送華泰大飯店企業股份有限公司陳情三通公展條文第三之（十一）點，增列劃底線部分：「（十一）本次變更為乙種旅館區部分，於本次通盤檢討發布實施後未提出細部計畫者，每年旅館區容積率依序遞減，以五年為限，遞減公式如下，惟本次通盤檢討前已劃設為旅館區者，則不受此限。」；理由如下：</p> <p>一、考量保障地主既有之權益，有關旅館區容積率依序遞減之規定，應區別現行計畫已劃設為旅館區或本次通盤檢討才予以變更為旅館區者，以符合公平正義原則。</p> <p>二、因現行計畫已劃設為旅館區部分，按東北角風景特定區</p>	<p>不予採納，本條文係因應本次通檢前已劃設為旅館區且未於規定期限內開發者而訂定，基於公平正義原則，本次通檢前已劃設為旅館區容積率依序遞減機制，應予維持公展草案內容。</p>	<p>併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	計畫之計畫性質及目的係為維護優美風景，選擇風景優美發展條件適當之重點地區予以適度開發，提供觀光遊憩及服務設施使用，以及配合交通部觀光局相關觀光發展政策等，故旅館區之開發時程應視市場自由競爭趨勢而定，不宜增訂旅館區容積率依序遞減之規定，以確保地主之權益。		
17	內政部營建署城鄉發分署 101 年 11 月 15 日城規字第 1010011226 號函檢送理歐開發股份有限公司陳情頭城鎮北關段理歐海洋溫泉酒店面前計畫道路，本公司所經營位於宜蘭縣頭城鎮北關段之理歐海洋溫泉酒店，前因計畫面前道路(台二省道 129k+550-129k+798) 拓寬因素(公路局將計畫道路 25 米僅徵收拓寬為 20 米)，導致兩邊產生 2.5 米畸零地問題，產生很多經營困難，再次陳情，將此畸零地得以定位及確認使用用途乙案。	不予採納；因應計畫區未來發展人本交通需求，依據台 2 號省道斷面圖，維持原計畫寬度 25 公尺，俾利道路兩側留設自行車專用道及綠美化，另考量歷年來台 2 號省道沿線，指定建築線之一致性，若變更道路寬度易產生道路沿線土地使用紛爭，故建議台 2 號省道維持現行 25 公尺寬之計畫道路。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
18-1	內政部營建署城鄉發分署 102 年 1 月 2 日城規字第 1011003309 號函檢送金峪海灣育樂股份有限公司陳情乙種旅館區土地使用分區管制要點第三條第(八)款第 3 目：「3. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得作為建築基地使用。」，修訂為：「3. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得建築。」。 理由如下： 一、本案土管要點第三條第(八)款第 2 目及第 3 目規定之山坡地使用原則存有衝突，即第 2 目規定：「2. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，…並得以計入法定空地。」，但第 3 目卻規定：「3. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得作為建築基地使用。」。 二、平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區可做為法定空地但不得做為建築基地；惟依建築法第 11 條規定：「…建築基地為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」，意即法定空地為建築基地之一部分，顯見前揭土管規定文字與建築法規定有所抵觸。 三、考量本條土管規則規劃原意認為所謂『建築基地』應指建築法所稱之「建築物本身所占之地面」，故為避免誤解，建議修訂本條第(八)款第 3 目文字為「…平均坡度在 30% 以下之地區，始得建築。」。	不予採納，乙種旅館區土地使用分區管制要點第三條第(八)款有關山坡地之使用原則如下： 1. 丘塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。 2. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並得以計入法定空地。 3. 丘塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得作為建築基地使用。 上開使用原則皆已明確規範山坡地坡度之建築使用，第 2 目：「…得以計入法定空地」與第 3 目：「…始得作為建築基地」，兩者定義明確並無衝突，故建議本案維持原計畫。	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點。
18-2	內政部營建署城鄉發分署 102 年 1 月 2 日城規字第 1011003309 號函檢送金峪海灣育樂股份有限公司陳情修訂乙種旅館區土地使用分區管制要點第三條第(十)款為：「(十) 本次變更為乙種旅館區部分，應捐贈不低於申請變更為建築基地面積 10% 之可建築用地，或以代金折價抵付部分或全部之捐贈土地，供中央或地方政府興辦重大建設或配合重大建設之拆遷安置使用，並應劃設不低於申請變更土地面積 25% 供區內道路、公園、滯洪池等必要性服務設施使用及開放空間，並自行興闢及管理維護，產權仍屬原土地所有權人所有，並可計入該旅館區法定空地。前述捐贈土地如經地方政府同	部分採納，景觀保護區及一般保護區變更為乙種旅館區(建蔽率 40%、容積率 100%) 提高使用度，基於公平合理原則，建議回饋比例維持公展草案比例 20%；為促進本計畫區觀光發展及開發可行性，建議回饋得以代金或生態綠地折價抵付。	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點。



編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>意，亦得以生態綠地折價抵付部分或全部。」。</p> <p>理由如下：</p> <p>考量本計畫區內景觀保護區及一般保護區現況多屬山坡地之特性，及變更為旅館區使用者其性質屬長期經營型態，與變更為住宅區、商業區短期處分獲益方式明顯不同，已申請變更後得為建築基地面積之10%為回饋基準，並提供申請人與地方政府商議等值回饋彈性方案，如捐贈之可建築土地得部分或全部以變更後公告現值換算代金，或以等價之生態綠地等國土保育土地抵付，以鼓勵有意在風景特定區內經營休閒事業者，並活絡東北角觀光休閒市場與服務品質。</p>		
19	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 5 月 27 日城規字第 1020002291 號函宜蘭縣頭城鎮代表會林主席樂賜陳情放寬土管要點及檢討景觀保護區，研議放寬頭城鎮濱海七里都市計畫諸多不合理的限制，諸如建物高度、樓層數等及重行檢討過多的「景觀保護區」箝制地方發展，間接造成青壯年人口嚴重外移。</p> <p>理由：</p> <p>都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，至少每五年或三年應依據發展情形，並參考人民建議做必要的變更，以求更能適合實際發展之趨勢。本鎮濱海七里劃入東北角風景區已數十年，時空背景改變，當時的規劃已完全不利觀光發展，不當的建築限制，迫使青壯年無屋可住，只得離鄉背井，對當地居民而言，造成極大損失，是乃不公不義之至，由此可見，此一都市計畫確有全面通盤檢討之必要。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次通檢擬放寬住宅區使用項目、容積及建築高度限制。</li> <li>2. 景觀保護區劃設目的為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，故不宜解編部分景觀保護區。</li> </ol>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 43。</p>
20	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 6 月 7 日城規字第 1020002453 號函轉賴自謀君陳情貢寮區田寮洋段菜菜小段 91-10 地號由機關用地變更為農業區或景觀保護區；該筆土地早於民國 73 年 3 月 10 日由原來的臺北縣政府規劃為學校用地，後來福連國小菜菜分校廢校，東北角管理處遂將該廢校用地申請移撥至管理處，並於 95 年 4 月 3 日逕為強制由 91 地號分割出來至今，任令該筆土地在該處延宕近 30 年，因此陳情恢復乙案。</p>	<p>同意採納；該筆地號現行計畫為機關用地，使用單位東北角管理處，無使用需求亦無徵收計畫，考量土地所有權人權益，建議併毗鄰分區變更為景觀保護區。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。</p>
21	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 6 月 10 日城規字第 1020058375 號函轉凱達格蘭文史工作室林勝義先生，陳情早日實踐「凱達格蘭史蹟公園」規劃興建及嚴禁貢寮區第九公墓界址擴張乙案。</p> <p>一、凱達格蘭史蹟公園之座落新北市貢寮區新社田寮洋段第九公墓右側台地，早在蘇貞昌縣長任內立案規劃，為確立施政一貫性之宗旨，請即刻立案有效執行。</p> <p>二、該史蹟公園預定地具有歷史、生態、人文等廣角及整個大三貂角開拓史上具有故事性之天坪，仰各鈞長為台灣史蹟做出貢獻。</p> <p>三、查該台地原為凱達格蘭三貂新社(紳耆)民番晒穀場，後日據總督府接管地目列為(烟古之地)，今為國有林地，該預定地立案時已將該地上物清點列冊在案，為恐節外生枝，敬請各權責單位在未完成凱達格蘭史蹟公園設立前，有效管理，免遭占用。</p>	<p>不予採納；「凱達格蘭史蹟公園」規劃興建部分，擬請循相關程序認定為「史蹟」及完成史蹟公園規劃設計後，本案據以配合辦理變更都市計畫；另嚴禁貢寮區第九公墓界址擴張部分，敬請新北市政府本於權責自行查處。</p>	<p>本案尚無未涉及都市計畫變更事項，轉請規劃單位參處。</p>



編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	四、再查貢寮區第九公墓界址線已迫近凱達格蘭新社(紳耆)民番聚落和田寮洋庄宗教信仰中心(慈仁宮媽祖廟),近聞有心人士擬計畫將貢寮區第九公墓擴張界址造墳,顯然違背國家生態保育精神,敬請各鈞長為世代保有一塊得以永續生活的環境和綠色屏障,專案禁止擴張貢寮區第九公墓範圍,以維社區天際線景觀風貌和居住安寧。		
22	內政部營建署城鄉發分署 102 年 8 月 6 日城規字第 1020003259 號函轉陳縉雲陳情宜蘭縣頭城鎮合興段 225、226 地號土地,變更景觀保護區為一般建地。 目前平坦的土地上雜草漫長,無法管理,因無法申請水電,也無法利用工具種植,因為連工具間都無法申請,每年都需花費數萬元請怪手清除雜草,經濟上難以負荷!相鄰地號 219、219-1、216、217、210、209 請貴署細看土地規劃的不公,同一平地上空間 209 地號是建地,227 地號和我 225、226 緊相連 227 地上也蓋了百坪的建物,各位可於附圖清楚看見,土地的正前方也是大片的集合住宅,本地應更正為建地才合理。 本地又是景觀保護區,蘭陽一帶沿海需保護的海岸線都大興土木為財團所用,無景觀可言的百姓卻無水電可用的落腳處,請恢復我們的土地為一般建地。	未便採納;本計畫案檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人,在無特殊政策考量下,無須再增加住宅區,陳情意見未便採納。	本案建議依規劃單位研析意見,未便採納。
23	內政部營建署城鄉發分署 102 年 8 月 23 日城規字第 1020003730 號函轉黃意惠君(聯絡人:張凱博君)102 年 8 月 8 日陳情商業區(商三)土地使用分區管制要點取消不得設置旅館之規定,其理由如下: 一、商三主要係為提供當地居民及遊客商業活動使用,卻於土地使用分區管制要點中規定不得設置旅館,顯然極不合理。 二、本案擁有絕佳自然景觀及豐富觀光資源,實為遊客及居民可常時間停留之據點,但位置較為隱蔽,非屬沿街型商業型態,主要為目的型觀光據點,如依原管制要點允許之項目進行開發根本無法支撐本區之商業活動。由本案土地已閒置多年、雜草蔓延、景觀凌亂之現象可見,原管制要點明顯無法引導開發,且影響地主權益甚鉅。 三、故陳情為配合東北角地區整體觀光發展及生態旅遊政策,本區應取消不得設置旅館之規定,以利本區進行開發,發展觀光。	未便採納;本計畫案劃設旅館區 38.53 公頃,足供本計畫區旅遊住宿需求,本商業區定位為提供當地居民及遊客商業活動使用為主,故陳情意見未便採納。	本案建議依規劃單位研析意見,未便採納。
24	內政部營建署城鄉發分署 102 年 9 月 4 日城規字第 1020009105 號函轉游建德君等陳情 102 年 7 月 17 日台二線 128K+960.2~129K+205 道路中心樁會勘,莫為少數人誤導,輕易變更道路中心樁以維所有用路人權益。 理由: 一、吾等頃獲頭城工務段 102 年 7 月 17 日台二線 128K+960.2~129K+205 道路中心樁疑義問題會勘紀錄,至表訝異,吾等均居住於此路段卻未獲通知參加此會勘,參加者均為山側居民,其所表達的意見一變更道路中心樁,乃為一己之私,完全不顧對街住戶(海側)的權益。 二、道路中心樁乃依專業測定,不容任意變更,豈可僅因數戶居民怕自宅被徵收、拆除而變更,否則政府公信力何在	併本案公開展覽期間公民或團體陳情意見,編號宜 42 案辦理。	併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 42。

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見									
	<p>？吾等更不明白此都市計畫道路中心樁既經公路單位二次確定丈量無誤，何有疑義可言。</p> <p>三、道路中心樁攸關道路安全，本案若依更新里辦公處的意見，將使該路段成為彎道過大的危險路段，其後果誰能堪負？</p> <p>4. 祈盼本路段以東北角海岸風景特定區認定之道路中心樁為準。</p>											
25	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 9 月 17 日城規字第 1020009061 號函轉東森海洋溫泉酒店股份有限公司陳情景觀保護區之土地使用分區管制要點第十條第一項內建議增列第六款「其他經風景特定區主管機關核准之遊憩設施」乙案。</p> <p>理由：</p> <p>一、觀光局統計資料，花在國內旅遊上的金額達新台幣 2699 億元，旅次分析顯示從事北北基、宜蘭縣、桃竹地區旅遊者最多，遊憩活動以自然賞景活動比率最高，再加上東北角管理處舉辦的活動，旅遊人數明顯大幅成長。</p> <p>二、東北角海岸線僅 3 座旅客服務中心及停車場不足，本公司配合國家觀光發展政策及行政院東部自行車網示範計畫，願意自行花費建造相關遊憩設施，供遊客使用。</p> <p>三、景觀保護區係為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞而定，惟美中不足是未顧及民眾之需求，導致民眾到此旅遊均是走馬看花，而不能駐足長留。</p> <p>四、綜觀整個東北角海岸線所有的景觀保護區內並無優質的步道、涼亭或觀景平台供民眾遊憩之用，為解決民眾遊客的迫切需求，宜增設可供民眾遊憩休閒之觀光設施。</p>	<p>未便採納；</p> <p>1. 102 年 9 月 12 日東北角管理處函示本案意見如附（略以…本特定區計畫原已劃設有遊樂區、一般遊憩區及森林遊憩區等可作為遊憩用途之土地使用分區，故倘有遊憩使用需求者，宜以朝申請變更為適合之分區使用。另本建議案遊憩設施定義廣泛，涉及各不同機關審查權責，宜審慎考量。本案建議陳情人以循第三次通盤檢討分區變更或個案變更程序辦理為宜）。</p> <p>2. 本計畫案劃設遊樂區 186 公頃，均未開闢使用及景觀保護區係為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星供遊憩設施使用，故陳情意見未便採納。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。</p>									
26	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 9 月 27 日城規字第 1020009783 號函轉宜蘭縣政府為宜蘭縣議會蔡文益議員及頭城鎮民代表會林樂賜主席陳情案乙案。</p> <p>一、宜蘭縣議會蔡文益議員建議：東北角濱海公路沿線限建問題關係本鎮觀光發展，請 鈞府促請內政部通盤檢討」。</p> <p>二、頭城鎮民代表會林樂賜主席建議：「建請 鈞府促請內政部通盤檢討本鎮濱海公路沿線高度限建相關法規，俾利地方觀光發展」。</p>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 43 案辦理。</p>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 43 。</p>									
27	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 10 月 9 日城規字第 1020011221 號函轉宜蘭縣政府陳情土地使用分區管制要點，基於維持原土地所有權人既有權益下，宜蘭縣政府原則同意規劃草案，惟為落實旨揭特定區計畫之劃設目的及維持整體景觀風貌，建議應維持現行計畫有關樓層數及簷高規定及酌修文字，同時為計畫一致性，大溪海岸地區部分並應比照辦理。建議修正條文如下：</p> <p>一、大溪海岸住宅區部分： 建蔽率 60%、容積率 180%，樓層數不得超過 3 層樓及</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>一、考量本計畫高度管制之一致性，土地使用分區管制要點，修正後條文之甲種、乙種住宅區高度限制，建議依宜蘭縣政府所陳，修正如下：</p> <table border="1" data-bbox="963 1973 1268 2056"> <thead> <tr> <th>分類項目</th> <th>甲種住宅區</th> <th>乙種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>120%</td> <td>180%</td> </tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	建蔽率	60%	60%	容積率	120%	180%	<p>建議依本署城鄉發展分署 104 年 2 月 12 日城規字第 1041000336 號函送修正計畫書內容通過。</p>
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區										
建蔽率	60%	60%										
容積率	120%	180%										

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見															
	<p>簷高不得超過 12 公尺。</p> <p>二、東北角海岸暨頭城濱海部分：</p> <p>(一) 甲種住宅區：建蔽率 60%、容積率 120%，樓層數不得超過 2 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(二) 乙種住宅區：建蔽率 60%、容積率 180%，樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺。</p>	<table border="1" data-bbox="962 253 1267 427"> <tr> <td>最大高度</td> <td>樓層數不得超過 2 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺</td> <td>樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺</td> </tr> </table> <p>二、本案土地使用分區管制要點第二部分(大溪海岸地區)，住宅區建議依第一部分(東北角海岸暨頭城濱海)增列最大高度限制：</p> <table border="1" data-bbox="962 651 1267 869"> <tr> <td>項目</td> <td>別墅區</td> <td>住宅區</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>40%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>100%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>最大高度</td> <td>—</td> <td>樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺</td> </tr> </table>	最大高度	樓層數不得超過 2 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺	樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺	項目	別墅區	住宅區	建蔽率	40%	60%	容積率	100%	180%	最大高度	—	樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺	
最大高度	樓層數不得超過 2 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺	樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺																
項目	別墅區	住宅區																
建蔽率	40%	60%																
容積率	100%	180%																
最大高度	—	樓層數不得超過 3 層樓及簷高不得超過 12 公尺																
28	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 12 月 5 日城規字第 1021003499 號函轉林育慶、林子皓陳情宜蘭縣頭城鎮外澳段 290、301、302、309、310、313 地號土地，變更景觀保護區為甲種住宅區。</p> <p>一、查變更東北角海岸風景特定區都市計畫第三次通盤檢討案，刻由內政部都市計畫審議委員會審議中，經查上開外澳段 290、301、302、309、310、313 相鄰等六筆土地現編訂為景觀保護區，位處台二線濱海公路東側之臨海段，本地段既無特殊地形或地貌應予維護，亦無留設為景觀保護區之必要性，與本計畫內應劃設保護之特殊地質、獨特海岸生態景觀顯然有別。</p> <p>二、次查本地段北側緊鄰住宅區，屬頭城鎮外澳里人口密集之住宅集中地段，既無上述景觀應予保護之要件且自民國 73 年劃設特定區後長期限制民眾之使用及發展，與特定區應予保留之特殊地區配合發展觀光之意旨相悖，應配合現有周邊環境及參酌本特定區之觀光發展檢討變更，以符現況及地方實際需求。</p>	<p>未便採納；本計畫案檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無須再增加住宅區，陳情意見未便採納。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。</p>															
29	<p>內政部營建署城鄉發分署 102 年 12 月 11 日城規字第 1021003555 號函轉一山海股份有限公司陳情遊樂區(遊一)增設寬度 10 公尺以上計畫道路，作為未來發展聯外交通。</p> <p>一、本案陳情範圍內之土地使用分區為遊樂區(遊一)，面積約 70.81 公頃。</p> <p>二、現行計畫並無劃設計畫道路通達本遊樂區(遊一)，顯不合理。</p> <p>三、依本次公展計畫書第 63 頁「旅館區、遊樂區檢討變更原則」第二點規定：「…申請變更使用之土地應臨接或設置 8 公尺以上之聯外道路…」，該原則敘明遊樂區劃設應有聯外道路銜接，以因應遊樂區開發之交通需求，依目前基地條件根本無法達成。</p> <p>四、為避免影響土地所有權人權益，並使本遊樂區能順利發展，應健全計畫區內交通道路系統。</p>	<p>一、建議併本案公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 19 案辦理。</p> <p>二、所陳建議計畫道路均為私有地。</p>	<p>為確保本案遊樂區未來能順利開發，有關遊樂區開發計畫建議應先經目的事業主管機關審查通過後，再請規劃單位協助辦理</p>															

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
			聯外道路變更都市計畫事宜。
30	內政部營建署城鄉發分署 103 年 1 月 23 日城規字第 1030007392 號函轉林重治陳情本計畫區台 2 丙線 37K 路段(貢寮活動中心對面彎道)重新規劃,符合速限 50 公里以上,可供核安逃生道路乙案。	一、建議不予採納;所陳路段屬一般保護區,坡度陡峭,不宜開闢道路使用。 二、本路段屬省道台 2 丙線,屬交通部公路總局管轄,所陳事項建請交通部公路總局表示意見。	本案建議依規劃單位研析意見,未便採納。
31-1	內政部營建署城鄉發分署 103 年 1 月 23 日城規字第 1030007308 號函轉鄭殷任陳情建議應取消遞減計算及最小開發面積的規定,並鼓勵及補助,輔導沿線土地所有權人或現有房屋所有權人興建或改建以營造有景觀特色的觀光路線與改山居住環境。(申請列席部都委會) 說明:依第三次通盤檢討之附錄資料,關於乙旅之規定,最小開發面積、建蔽率及樓高等限制,已明確壓迫土地所有權人的使用權利,同時另附加「...未使用之容積遞減...」,更是阻斷土地所有權人的權益,應有圖利財團之嫌。	建議併本案土地使用分區管制要點修正條文第三條(旅館區)辦理。	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點。
31-2	內政部營建署城鄉發分署 103 年 1 月 23 日城規字第 1030007308 號函轉鄭殷任陳情建議參照全國其他縣市規定,訂出合法、合理、合情的規定,避免因過於嚴苛的要求而阻礙發展。(申請列席部都委會) 說明:依第三次通盤檢討的規劃,有關山坡地的使用規定之「...平均坡度 40% 以上地區...部的計入法定空地」,與全國其他縣市相比明顯過於嚴苛,也與都市規劃之「改善居民生活環境,並促進城鄉均衡發展」的宗旨相違背。	建議併本案土地使用分區管制要點修正條文第三條(旅館區)、第十九條(遊樂區)辦理。	併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點及第十九點。
31-3	內政部營建署城鄉發分署 103 年 1 月 23 日城規字第 1030007308 號函轉鄭殷任陳情請明確告知台 2 乙線 83k 處「截彎取直」規劃案,落實時程表。 說明:台 2 乙線 83k 處「截彎取直」方案以規劃數十年,除逕為分割為道路用地,亦懸置迄今沒有施工,落實規劃跡象。	本案現行都市計畫並無疑義,陳情事項涉及台 2 號道路之開闢,請交通部公路總局參處。	本案尚無未涉及都市計畫變更事項,轉請交通部公路總局參處。
31-4	內政部營建署城鄉發分署 103 年 1 月 23 日城規字第 1030007308 號函轉鄭殷任陳情請將 333-33 地號的分割線取消,回復分割前原況,若因故不能回復時,請重新分割,依合理、常規原則,重新劃設配置。 說明:333-5 及 333-33 兩地號土地,經政府逕為分割,分割後狀態如附圖,實屬「極端不合理」。	未便採納: 1. 經查民國 71 年發布實施之原計畫書圖,即以此範圍形狀劃設,東側置高點劃設為景觀保護區,並參考地形高度(等高線)取直線劃設為乙種旅館區,現行都市計畫執行並無疑義,逕為分割係依原計畫分區分割,至有關重新劃設配置,並無適宜理由,故建議不予採納。 2. 所陳範圍地形坡度陡峭,不宜劃設為乙種旅館區,另鑒於本計畫旅館區開闢率低亦不宜新增旅館	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
32	<p>內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 11 日城規字第 1030007489 號函轉一山海股份有限公司陳情，本次通檢旅甲、旅乙三，建請維持原使用分區、使用項目及強度以維護土地所有權人權益。(申請列席部都委會)</p> <p>說明：</p> <p>一、配合政府觀光發展政策，本公司可依三通草案之土管要點載明(略以)：「三、…(七)…其未開發部分於細部計畫發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地。」辦理旅館區(旅甲、旅乙三)開發事宜。</p> <p>二、參照三通草案內容所述，國人對於「旅遊」的重視程度更漸趨提高之現象，其中東北角亦為觀光旅遊重點區域。</p> <p>三、但該都市計畫土管要點內容對於旅館區開發有所限制，嚴重影響土地所有權人權益，並有違鼓勵生態旅遊及促進觀光發展之定位。</p> <p>四、為達成東北角生態旅遊發展之定位，並增進當地觀光資源與地方發展，本公司多年來積極整合旅館區等可建築土地，然整合不易及土地使用管制要點限制，旅館區開發更形困難。刻正規劃及擬定開發計畫等相關事宜之階段，故對於旅館區(旅甲、旅乙三)仍有強烈開發使用之需求。</p> <p>五、建請政府重視東北角未來生態旅遊及觀光資源之發展，對於本計畫區原有旅館區(旅甲、旅乙三)土地維持原有分區、使用項目及強度，俾利辦理後續事宜。</p>	<p>區。</p> <p>不予採納；</p> <p>一、現行計畫旅館區土管要點第 3 點第 8 款：「…其未開發部分於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。」(丁種旅館區除外)。</p> <p>二、本計畫區住宿空間之提供，除已開發之福隆飯店(4.73ha)外，另由未開闢之大溪海岸丁種旅館區(4.58ha)及庶民經濟東北角案劃設之旅館區(12.35ha)，面積總計 21.84ha，雖不足計畫目標年推估之需求面積 23.16 ha，不足部分可由福隆及頭城外澳地區之民宿提供，故應可滿足本計畫區計畫目標年(民國 110 年)住宿需求。</p> <p>三、鑒於本計畫區旅遊人次成長，住宿需求日增，及現行計畫旅館區遲未開闢，建議依現行計畫土管要點規範，將未開闢之乙種旅館區(龍洞、福隆、卯澳)及甲種旅館區(桂安)，併鄰近分區變更為景觀保護區或一般保護區，並保留其開發權益，計畫書附帶規定俟有開發計畫再另案變更回復為旅館區。</p>	<p>併土地使用分區管制要點對照表修正條文第三點。</p>
33	<p>內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 11 日城規字第 1030007489 號函轉武當祖廟台灣第一行宮外澳接天宮陳情頭城鎮大澳小段 329、338、339、340、350-2、及所承租 344、國有土地 342 等地號土地，擬增列於同案陳情範圍(本案公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 12 案)。</p> <p>說明：</p> <p>一、本宮有土地座落宜蘭縣頭城鎮港澳段大澳小段 327、330、341 等地號，原景觀保護區變更為宗教專用區於旨揭計畫公民或團體意見陳情在案(編號：宜 12)。</p> <p>二、近日本宮增購同地段 329、338、339、340、350-2、及所承租 344、國有土地 342 等地號土地(如附圖)，擬增列於同案陳情範圍，俾利維護毗鄰整體景觀及促進土地合宜使用。</p>	<p>酌予採納；</p> <p>一、經查港澳段大澳小段 338、339、340 等 3 筆地號，為現行計畫宗教專用區(二)範圍。</p> <p>二、本案外澳接天宮為民國 92 年登記有案之合法寺廟，建議併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 12 案辦理(變更範圍包括：港澳段大澳小段 327、329、330、341、350-2 等地號)。</p> <p>三、所陳範圍港澳段大澳小段 342、344 地號為承租地，應先取得土地所有權人同意變更文件及回</p>	<p>併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號宜 12。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
		饋協議書。 四、變更範圍包夾港澳段大澳小段 343 地號之私有土地，建議廟方協議價購取得該筆土地一併變更，俾利土地之完整使用。	
34	內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 11 日城規字第 1030007489 號函轉盧燕賢陳情田寮洋段菜菜小段 4-13、4-18 地號，馬崗分隊哨地質保護區變更為機關用地（機十五）部分，因現有營舍局部範圍涉及侵占鄰地疑義，故建請勿將侵占遊樂區部分變更為機關用地，免生爭議。 說明：現行計畫機十五係由部分地質保護區及遊樂區變更為機關用地（原第二次通盤檢討變更內容明細表第 24 案），因涉及本地號多年來存在地界糾紛，即馬崗分隊哨部分占用問題，今若將遊樂區部分之現況變更為機關用地爭議更大，恐有衍生多方興訟之餘。	不予採納；本計畫機十五用地，係第二次通盤檢討變更內容明細表第 24 案，由部分地質保護區、遊樂區變更為機關用地，計畫書並備註說明變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準，本次通檢無涉機十五用地範圍變更，故本案建議不予採納。	併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 37。
35	內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 21 日城規字第 1030007858 號函轉盧燕賢陳情田寮洋段菜菜小段 4-18 地號，請政府就原計畫劃設機關用地之原因已消滅，建請回復原分區為遊樂區。 說明： 一、現行計畫中敘明現況為馬岡分隊哨使用，但已經地政機關進行土地鑑界，並由東北角風管處人員陪同確認 4-18 地號土地上之建物已拆除，目前無建物存在。 二、原馬岡分隊哨使用之土地已移交東北角風管處管理，陳情土地馬岡分隊哨已無使用需求。	未便採納；所陳範圍本次通檢東北角管理處，提案建議變更機關用地為旅遊服務中心用地在案，考量用地之完整性，建議未便採納，至於所陳地號東北角管理處有無使用需求，擬請東北角管理處補充說明。	併公開展覽期間公民或團體陳情意見編號北 37。
36	內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 21 日城規字第 1030007858 號函轉國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處陳情田寮洋段菜菜小段 47-39、58-6 地號等 2 筆土地，變更為道路用地。 說明： 一、目前營區已無使用需求，面積 0.0209 公頃，其現況為部分道路及部分雜樹林，且鄰近土地亦已作道路使用中，原計畫為景觀保護區，建議變更內容為道路用地。 二、案內土地經發函交通部公路總局第一區養護工程處獲復暫緩撥用，俟同小段 47-39、58-6 地號等 2 筆土地，其使用分區變更為「道路用地」，再辦理撥用。 三、將案內 2 筆土地劃設建議變更內容為道路用地，可配合台 2 線省道工程，以因應計畫區未來發展交通需求，建議配合使用需求，俾符管用合一。	未便採納；所陳範圍緊鄰省道台 2 號道路，計畫寬度為 25 公尺，考量計畫道路之完整性，不宜依地籍範圍局部變更，故本案建議未便採納。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
37	內政部營建署城鄉發分署 103 年 2 月 21 日城規字第 1030007757 號函轉潘金蓮君陳情： 說明： 一、田寮洋段新社田寮小段 706-34 地號土地，是否確屬機關用地，若屬機關用地則新北市府、台灣自來水公司恐已違法瀆職，並請依法補救；若非屬機關用地，則請速更正，以維陳情人之權益。 二、為確認新北市貢寮區田寮段新社田寮小段 706-19、706-20、706-24、706-25、706-26、706-27、706-28、706-29 等八筆土地，與同段 706 地號土地合併，合併前各筆皆為一般保護區，為何合併後竟成部分道路用地，部分一般保護區，豈不矛盾，也請速更正。	不予採納；本件未涉都市計畫變更事宜，現行計畫並無疑義，陳情意見涉及都市計畫之執行，請新北市政府參處。	本案尚無未涉及都市計畫變更事項，轉請新北市政府參處。
38	內政部營建署城鄉發分署 103 年 3 月 27 日城規字第 1030008615 號函轉交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處建議，東北角管理處陳情頭城濱海地區 11 處之	同意採納； 一、本案公開展覽期間人陳編號宜 23 案，亦經本案	一、有關景觀保護區變更為停

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>廣停用地變更為停車場用地乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、有關本處為配合觀光政策，執行及發展觀光，並因應日益增多之觀光人潮，以提升遊憩及增加服務項目與服務品質，並配合統一公共設施用地使用項目，擬建議原頭城濱海及大溪海岸地區廣停用地變更為停車場用地，且可適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</p> <p>二、另本處原建議宜 23 修正案景觀保護區變更為廣停用地，亦請一併變更為停車場用地。</p>	<p>專案小組出席委員初步建議意見，同意採納變更景觀保護區為廣停用地在案，故建議宜 23 案景觀保護區修正變更為停車場用地，原廣停一用地亦一併變更為停車場用地。</p> <p>二、本次通盤檢討依尖峰假日每日遊客數 28,952 人試算，參酌「100 年度交通部觀光局統計資料」運具分配結果：大客車約佔 25%、小汽車約佔 65%、機車及其他約佔 10%，其試算結果停車需求面積約需 15.38ha，本計畫區劃設停車場面積 8.80ha、廣停用地 3.59ha，合計可提供停車面積約為 10.60h，本案現行計畫劃設之停車空間，尚不足計畫目標年尖峰日之停車需求，故本次檢討變更頭城濱海地區全部廣停用地為停車場用地，以增設停車空間。</p> <p>三、另為配合觀光政策，執行及發展觀光，並因應日益增多之觀光人潮，提升遊憩及增加服務品質，頭城濱海地區 11 處之廣停用地變更為停車場用地。</p>	<p>車場用地部分，同意變更。</p> <p>二、廣停一變更為停車場用地部分，基於有立即停車需求，原則同意變更。</p> <p>三、其餘 10 處廣停用地建議變更為停車場用地部分，目前無具體使用計畫，建議維持原計畫。</p>
39	<p>內政部營建署城鄉發分署 103 年 3 月 28 日城規字第 1031000852 號函轉台灣電力股份有限公司核能火力發電工程處龍門施工處函轉民眾劉秋英代理楊騏彰君等 3 人，陳情返還新北市貢寮區社里段舊社小段 31-13、35-7 地號等 2 筆土地，經台灣電力股份有限公司核能火力發電工程處龍門施工處研討已無使用需求，建議變更為其他使用分區，並列席本部都委會說明。(本件係 103 年 3 月 19 日台灣電力股份有限公司核能火力發電工程處龍門施工處龍施字第 1038020352 號函轉)。</p>	<p>同意採納；</p> <p>1. 經查貢寮區社里段舊社小段 31-13、35-7 地號，位屬本特定區計畫之核能電廠用地範圍，經台灣電力股份有限公司核能火力發電工程處龍門施工處研討已無使用需求，為確保土地所有權人之權益，本案建議併毗鄰分區變更為一般保護區。</p> <p>2. 本案請台灣電力股份有限公司核能火力發電工程處龍門施工補充說明。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。</p>
40	<p>交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 103 年 4 月 11 日觀東企字第 1030100132 號函，陳情貢寮區社里段舊社小段 1-43、1-50、1-52、1-80、1-81、31-7 等 6 筆地號土地 (0.78 公頃)，變更機關用地為停車場用地。</p> <p>本案機關用地(廿三)原部分 0.4 公頃為個變前停車場用地(十二)；因新北市政府考量貢寮區內之警察分駐所、戶政事務所、消防分隊等等機關均坐落於貢寮區公所旁，礙於地區空間狹小、平日交通紊亂，洽公民眾無處停車，災害發生時，嚴重影響救災、救護功能。及貢寮區公所面積不</p>	<p>同意採納；依管理處所提意見，考量福隆地區因大型活動，如海洋音樂祭、沙雕及例假日旅遊人潮，造成福隆地區停車空間嚴重不足，為紓解福隆地區停車需求，建議同意採納，變更機關用地為停車場用地。</p>	<p>本案建議依規劃單位研析意見，同意採納。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	數使用及房舍老舊；及配合貢寮消防分隊任務需求使用而擴大 0.4 公頃，計 0.8 公頃土地變更為機關用地。 惟本案變更後，擬申請興建時發現有斷層經過，無法興建，需另覓他地變更興建。故本案鑑於福隆地區因大型活動如貢寮音樂祭、福隆沙雕季及例假日日漸增多之旅遊人潮，造成福隆地區停車位嚴重不足，為疏解福隆停車及塞車狀況，擬將機關用地（廿三），變更回原停車場用地，以利提升觀光遊憩品質。		
41	內政部營建署城鄉發分署 103 年 4 月 23 日城規字第 1030002185 號函轉黃榮俊陳情建議土地使用分區管制要點，甲種住宅區容積率放寬至 180%。(申請列席部都委會)： 說明： 本人世居頭城鎮外澳里即濱海路二段 32 號，因所居房屋受東北角海岸風景特定區管制，長期受限房高只能 7 公尺、建蔽率 60% 限制，加上濱海公路拓寬被徵收土地以致難以改建，傾聞政府正做第三次通盤檢討，有意放寬樓高為 10.5 公尺，惟反而限制容積率為 120%（以前未限制容積率），造成放寬管制有名無實，請政府採取德政，保持以前不限容積率，若硬要實施容積率，至少以 3 樓（10.5 公尺）之標準，放寬容積率為 180%，才能改善東北角風景特定區土地狹窄無法建屋之難處，造成濱海公路兩旁長期無法發展之情況。另目前墾丁國家風景區，面海部分之限制為樓高 14 公尺（即 4 層樓）容積率為 240%，可做為貴署此次修改法令之參考。	未便採納： 本案為甲種住宅區容積率放寬之陳情意見，本案現行計畫住宅區無容積率管制機制，本次通檢係配合全國都市計畫區容積率管制機制，參酌原使用強度增訂容積率，修正後條文甲種住宅區容積率 120%，考量本計畫檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無需調高容積率。	建議依規劃單位研析意見辦理。
42	內政部營建署城鄉發分署 103 年 6 月 13 日城規字第 1031001561 號函轉宜蘭縣頭城鎮公所 103 年 5 月 26 日頭鎮工字第 1030007103 號函轉頭城鎮代表會主席林樂賜提案建議：「辦理本鎮濱海沿線通盤檢討時，兼顧景觀之餘，應放寬建築限制，比照墾丁國家公園容積率百分之 240 限制，才能真正照顧在地居民，並為觀光發展注入活水。」乙案。	未便採納： 1. 墾丁國家公園非都市計畫範圍，先予敘明。 2. 本案現行計畫住宅區無容積率管制機制，本次通檢係配合全國都市計畫區容積率管制機制，參酌原使用強度增訂容積率，修正後條文甲種住宅區容積率 120%、乙種住宅區容積率 180%，考量本計畫檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無需調高容積率。	本案建議依規劃單位研析意見，未便採納。
43	內政部營建署城鄉發分署 103 年 7 月 9 日城規字第 1031001774 號函轉新北市政府 103 年 7 月 2 日北府城審字第 1031211331 號函陳情鼻頭漁港、龍洞漁港、卯澳漁港及馬岡漁港依已公告之漁港範圍變更港埠用地乙案。	同意採納； 1. 依新北市政府所陳意見，配合已公告之漁港範圍，本次檢討新增變更鼻頭、卯澳及馬岡漁港等 3 處港埠用地範圍。 2. 本案變更內容明細表，原編號變 7、變 19 案，為配合已公告之鼻頭、龍洞漁港範圍重新調整變更港埠用地範圍。	建議依規劃單位研析意見辦理。
44	內政部營建署城鄉發分署 103 年 8 月 12 日城規字第 1031002116 號函轉宜蘭縣政府 103 年 7 月 15 日府建城字第 1030112609 號函，陳情大溪蜜月灣地區變更土地使用分區。 一、本府依循「全國區域計畫」、「海岸法草案」對於海岸地	1. 有關宜蘭縣政府所陳海岸發展區、別墅區、旅館區係屬東北角風景特定區大溪海岸地區整體開發範圍，依現行「東北角	併本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議後之逕向本部



編號	陳情人及陳情事項	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見
	<p>區管理與開發等相關指導，對於海岸地區土地之政策主張如下：</p> <p>(一) 海岸應維持公共開放使用，尤其公有土地應維持公地公用原則，任何設施或開發不應影響民眾自由使用海岸及親水之權利。</p> <p>(二) 海岸自然景觀如海蝕平台、沙灘等不應遭受破壞。</p> <p>(三) 沿岸山坡地地質敏感，可建築土地應排除環境敏感地區。</p> <p>(四) 應將不合理之土地使用分區檢討為其他適當分區或用地。</p> <p>二、有關大溪蜜月灣地區土地使用，本府建議如下：</p> <p>(一)「海岸發展區」目前為海蝕平台，為東北角海岸特有自然景觀，為保護景觀資源之永續，建議變更為「景觀保護區」。</p> <p>(二)「別墅區」位於山坡地範圍，應嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之三十區域變更為保護區。</p> <p>(三)「旅館區」因鄰近海岸線，為確保公共性與親水性，建議本區範圍內國有土地變更為公園用地等公共設施用地或適當分區。</p>	<p>海岸風景特定區(含大溪海岸及頭城濱海)」第二次通盤檢討計畫書規定，開發者應就全區先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等)，並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 本案開發單位業於100年4月15日通過環境影響評估審查，103年4月開發單位博愛企業股份有限公司提送整體開發計畫予交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處(以下簡稱管理處)審查，103年6月13日管理處亦邀集專家學者、內政部、宜蘭縣政府、頭城鎮公所等相關單位召開審查會議在案，倘本案整體開發計畫經管理處審查同意，仍尚需依循相關程序申請水保、雜項及各項籌設經營許可作業後始可開發建築。</p> <p>3. 本案開發單位業依循現行計畫相關規定申請開發在案，基於信賴保護原則，有關宜蘭縣政府所陳事項，建議俟整體開發計畫、水保、雜項及各項籌設經營許可作業等階段，若審查時發現確有不適宜開發之土地，再依法定程序提出變更都市計畫。</p>	<p>陳情意見編號9。</p>
45	<p>內政部營建署城鄉發分署103年8月14日城規字第1031002144號函轉交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處103年8月8日觀東企字第1030100285號函提案建議修正海濱浴場區土地使用分區管制要點乙案。</p> <p>說明：本處為發展觀光，因應新興及擴大遊憩型態，就變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更後土地使用分區管制要點第19條：「海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：一、建蔽率不得…。四、本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。五、<del>龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用</del>」，建議修正如下：</p> <p>一、第19條第四款建議下列條文：「…四、本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、<u>販賣店、廁所、運動設施(含超輕型載具等)活動場地、露營地、野餐地、戲水池</u>等有關設施。」。</p> <p>二、刪除第19條第五款明示列舉規定。</p>	<p>同意採納： 建議依東北角管理處所陳意見，為因應新興及擴大遊憩型態，本案土地使用分區管制要點原條文第19條第四款修正如下：「…四、本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、<u>販賣店、廁所、運動設施(含超輕型載具等)活動場地、露營地、野餐地、戲水池</u>等有關設施。」，另本條文第五款之使用項目上開第四款修正條文亦已納入，故建議刪除第五款之規定。</p>	<p>本案除修正條文內運動設施無須別規定細項外，其餘建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

附表五 本專案小組 103 年 9 月 26 日第 10 次會議後之逕向本部陳情意見(本署城鄉發展分署 104 年 11 月 16 日城規字第 1041002570 號函送)

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
1	<p>本案新北市政府 103 年 10 月 7 日北府城審字第 1031888500 號函轉陳，吳高丁陳情貢寮區下雙溪段下雙溪小段 373 地號農業區土地開放多用途使用。</p> <p>說明： 位於貢寮區（地號：下雙溪段下雙溪小段 373 地號）東北角海岸風景特定區計畫案，關於本土地已 30 多年未開放土地開發使用，對於當地並無經濟效用也無助振興偏鄉地區，懇求開放離福隆海水浴場方圓 5 公里以內之土地多用途使用（如：民宿、飯店等），提升當地就業機會，促進觀光效益，達成新北市政府提升偏鄉地區發展之願景。</p>	<p>建議未便採納； 農業區劃設目的為維護農業生產機能而劃設，本特定區計畫業已劃設旅館區、遊樂區、一般遊憩區及森林遊憩區等可作為遊憩用途之土地使用分區，若倘有其他使用需求者，建議研提整體開發計畫，另案依法定程序提出變更都市計畫。</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>
2	<p>本案新北市政府 103 年 10 月 28 日北府城審字第 1032016263 號、104 年 4 月 10 日新北府城審字第 1040571762 號函轉陳，林勝義陳情以公共財辦理徵收卯澳漁村向海左側已營造完成生態公園上部分代為標售及少許私有地，為世代保有東北角最具獨特性地景文化資產的完整性，並請暫停代為標售該灣澳區段無主土地以及重新檢討棋盤式都計框架在傳統灣澳漁村是否適當。</p> <p>1. 緣前開之座落新北市貢寮區田寮洋段卯澳小段即卯澳漁村向海北側至福連國小，該區土地原本是漁村水梯田，於民國 68 年徵收劃定為東北角風管處公園預定地，以及國有財產局百年老樹群，其餘為私有田地和無人繼承土地，因數十年無人經營管理變成荒埔，為此前社區理事長張溪水先生以及本工作室義務協助並經土地權屬單位同意，外加各級長官協助之下，歷經 12 年始完成卯澳漁村北側生態公園營造，包括水土保持、水梯田復育、原生物種培育、老樹保護、生態池廊道鋪設等，若以棋盤式都計代為標售後開發定會將此珍貴地影文化資產破壞殆盡。</p> <p>2. 敬請 朱市長為台灣東北角最具獨特性地景文</p>	<p>建議未便採納；</p> <p>1. 經查所陳土地田寮洋段卯澳小段 307-2、307-3 位於本案公園用地範圍內，屬國有土地，土地管理機關東北角管理處，已無徵收取得之必要。</p> <p>2. 另所陳之其餘土地位於本案甲種住宅區及道路用地範圍內，有關重新檢討棋盤式都市計畫之意見，查本案通盤檢討作業係依據「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」…等相關法令規定辦理，本案如有具體變更都市計畫之意見，並經東北角管理處及國有財產署同意後再予考量。</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>化資產作出貢獻，整合東北角風管處公園預定地和國有財產局土地上老樹區，再以公共財徵收少許私有地及代為標售土地，以確保卯澳生態園區的完整性。</p> <p>3. 查該區段地質為順向坡灣澳地形，不宜作出任何開發或棋盤式都市計畫，敬請注意到，謝謝。</p> <p>4. 東北角風管處及國有財產局土地：田寮洋段卯澳小段 303-1、304、304-1、304-2、305、305-1、306、307-2、314、314-4、314-5、315、316、316-1、316-2、316-3、317、318、318-4、318-5、318-1、330、331、331-1、331-2、331-3、331-4、331-5、331-6、331-7、332、333、333-2、333-3、451、307-3、307-6、307-8、332-1、445-2、452、445、446-1、447-1、447-2、200-1、389-5、390-6 等地號。</p> <p>5. 建議以公共財徵收土地：田寮洋段卯澳小段 285-2、287-1、307、307-1、307-2、307-3、307-9、307-10、307-13、308 等地號。</p>		
3	<p>本案宜蘭縣政府 103 年 11 月 7 日府建城字第 1030183152 號函轉陳，黃福來陳情頭城鎮石城段 81 地號解編管制。</p> <p>說明： 位於頭城鎮石城路 1-1 號正下方雜物間，一線劃分兩樣情！煩無落業生根處，還諸於民！謝謝。</p>	<p>建議未便採納；</p> <p>1. 經查所陳土地位屬景觀保護區，為維持自然景觀，避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，不宜零星變更為可建築用地。</p> <p>2. 本計畫案檢討後仍維持原計畫人口 37,000 人，在無特殊政策考量下，無須再增加住宅區及商業區，陳情意見未便採納。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>
4	<p>本案新北市政府 103 年 12 月 23 日北府城審字第 1032390229 號函示：有關潘金連君陳情新北市貢寮區田寮洋段新社田寮小段 706-34 地號土地分區變更一案說明如下：</p> <p>1. 查旨案土地係屬東北角海岸風景特定區計畫內機關用地八，依城鄉分署 102 年 12 月 9 日城規字第 1021003500 號函（略以）：「…三、有關機關用地（八）之位置與台灣自來水股份</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>1. 本案陳情人潘金連君業於 103 年 2 月 21 日逕向本部陳情在案（逕向本部陳情意見編號 37 案），原查係歸類於樁位疑義，現行計畫並無疑義，涉及都市計畫之執行問題，專案小組出席委員初步建議意見：「本案尚無涉及都市計畫變更事項，轉請</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>有限公司取得土地位置不一致部分，仍應以現行都市計畫劃設之機關用地(八)位置為依據，旨案疑義建議循都市計畫法定程序辦理變更為宜。」。</p> <p>2. 又查 71 年 3 月 10 日發布實施「東北角海岸風景特定區計畫」案計畫書內一般公共設施計畫(略以)：「…機八：位於福隆地區之挖子隧道南面，係供省自來水公司興建配水池使用，計畫面積 0.70 公頃。…」，經套繪前開都市計畫圖，其劃設位置為本市貢寮區田寮洋段<u>新社田寮小段 112-51、112-52、706-31、706-33、706-34、607-1、及 708-1 地號等 7 筆土地</u>，與台灣自來水股份有限公司取得土地範圍(同地段 706-9、706-17、706-31 及 706-32 地號等 4 筆土地)不符；且依台灣自來水股份有限公司第一區管理處 103 年 1 月 17 日台水一總字第 10300006290 號函，福隆 2000 噸配水池並未使用旨揭地號土地，將來亦無需使用。</p> <p>3. 另依「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」案有關本陳情案委員初步建議意見：「本案尚無涉及都市計畫變更事項，轉請新北市政府參處」；惟本陳情案為機關用地規劃範圍與實際取得土地範圍不同，應涉及都市計畫檢討，非<u>樁位修正事宜</u>，且考量土地所有權人權益之保障，建請城鄉分署將本案陳情意見納入前案審議參考並提會討論。</p>	<p>新北市政府參處」，先予敘明。</p> <p>2. 經復查機關用地(八)原計畫圖、樁位成果均相符，<u>本案係機關用地(八)劃設範圍與台灣自來水股份有限公司用地取得範圍不符</u>，台灣自來水股份有限公司於都市計畫發布實施前即已取得該用地(民國 70 年 9 月取得)，故建議本案依台灣自來水股份有限公司取得之用地，新社田寮小段 706-9、706-32 等 2 筆地號土地變更一般保護區為機關用地(八)(新社田寮小段 706-17 屬道路用地，不納入機關用地範圍)，原機關用地(八)新社田寮小段 112-51、112-52、706-33、607-1、708-1、706-34 等 6 筆地號土地併鄰近分區變更為一般保護區。</p>	
5	<p>交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 104 年 1 月 9 日觀東企字第 1040100004 號函，陳情頭城鎮石城段 27-1、47-1 地號景觀保護區變更為停車場用地乙案，理由如下：</p> <p>1. 為推動行政院「配合節能減碳東部自行車路網示範計畫」政策，已配合完成福隆至石城間之環狀自行車道，為因應與日俱增之遊客常聚集於舊草嶺隧道自行車道南口之石城服務區觀景及休憩，原服務設施及停車空間已不敷使用，爰建議將景觀保護區變更為停車場(一)用地</p>	<p>建議同意採納：</p> <p>1. 本案前經東北角管理處於草案公開展覽期間及逕向內政部陳情在案(陳情編號宜 23 案及逕 38 案)，經專案小組出席委員初步建議意見同意採納，並已納入專案小組審竣後計畫書修正(變更內容明細表第 42 案)。</p> <p>2. 本案經東北角管理處針對變更內容明細表第 42 案，提出陳情意見，建</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>，以提供遊客及自行車騎士相關旅遊資訊服務與停車空間。</p> <p>2. 惟本案前於 101 年擬變更其中私有土地石城段 46 地號(部分面積 794.7 m<sup>2</sup>)，因提送變更時間過長無法確實掌握三通變更通過時程、私有地價購土地款過高、預算不足、協商曠日費時及無法配合本處工程進度等因素，擬修正剔除私有地變更。</p>	<p>議將變更範圍剔除石城段 46 地號之私有土地，同意採納。</p>	
6	<p>交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 104 年 1 月 9 日觀東企字第 1040100004 號函，陳情機關用地(機 24)田寮洋段菜菜小段 91-3...等地號變更為旅遊服務中心用地乙案，理由如下：</p> <p>1. 有關原新北市政府福連國小菜菜分校之學校用地，因廢校關係致呈荒廢狀態，本處基於校舍閒置空間活化再利用及為土地使用符合分區管制等相關規定，爰將該學校用地個案變更為機關用地，並完成撥用(原學校用地內之已徵收範圍)在案。</p> <p>2. 前經本處撥用之機關用地依規劃年期已完成環境整理，依預算編列情形，後續建物部分擬整理作為地質景觀教室及自行車休憩服務站。鑑於原學校未徵收使用該筆私有土地，並評估周邊環境及觀光發展狀況，本處僅需使用目前已撥用管有之土地，故同意私有地菜菜小段 91-10 地號土地恢復原分區。</p> <p>3. 另建議機關用地變更為旅遊服務中心用地，以符合實際服務遊客之需求。</p>	<p>建議同意採納：</p> <p>本案菜菜小段 91-10 地號土地，前經專案小組已採納地主意見(逕 20 案)，同意併鄰近土地使用分區變更為景觀保護區；剩餘之機關用地(機 24)，建議依東北角管理處所陳變更為旅遊服務中心用地。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>
7	<p>宜蘭縣頭城鎮公所 104 年 1 月 14 日頭鎮工字第 1040000716 號函，陳情東北角海岸特定區內，放寬甲、乙種住宅區及大溪海岸住宅區土地管制：</p> <p>1. 因本計畫區建築腹地狹小、景觀優美，建議酌於放寬最大高度限制，以簷高為建築高度之控管，刪除樓層數之管制：(一) 甲種住宅區修正為簷高不得超過 10.5 公尺(二) 乙種住宅區及大溪海岸地區住宅區簷高不得超過 12 公</p>	<p>建議酌予採納：</p> <p>1. 有關放寬最大高度部分，本分署業依 103 年 11 月 4 日研商會議決議略以：「...最大高度修正為甲種住宅區簷高不得超過 10.5 公尺、乙種住宅區、大溪海岸地區住宅區簷高不得超過 12 公尺」，並業已納入計畫書修正。</p> <p>2. 另為配合全國都市計畫區統一實施</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	尺。 2. 並建議刪除容積率之管制，僅以建蔽率及建築高度控管建築強度，俾利地方觀光產業。	容積率管制機制，頭城鎮公所所陳刪除容積率管制，未便採納。	
8	<p>本案新北市政府 104 年 2 月 6 日新北府城審字第 1040194981 號函示：有關林重治君陳情都市計畫道路寬度縮減乙案說明如下：</p> <p>1. 依林重治君 102 年 8 月 29 日陳情意見表、103 年 3 月 3 日、103 年 4 月 10 日、104 年 1 月 19 日陳情函及本府交通局 104 年 1 月 29 日新北交規字第 1040145082 號函辦理。</p> <p>2. 查本市貢寮區貢寮段貢寮小段 178-1、179-1、180-1、181-1、185-1、187-22、194-8 及 194-10 地號等 8 筆土地係屬 87 年 9 月 29 日發布實施「變更東北角海岸風景特定區（貢寮地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案內道路用地，惟現況道路未完全徵收開闢。依說明一陳情意見表及陳情函內容，建議縮減前揭土地坐落之 12 公尺計畫道路寬度，以符使用現況及保障土地所有權人權益。</p> <p>3. 次查 82 年 12 月 6 日發布實施「變更東北角海岸風景特定區（貢寮地區）細部計畫（部分農業區為道路用地）並配合變更主要計畫」案內為配合舊有北 40 線貢寮大橋段截彎取直改建工程，已將前開計畫道路北側部分農業區土地變更為 12 公尺寬道路用地。</p> <p>4. <u>經檢視該區域道路系統並考量貢寮大橋通車後，原評估行經該路段之穿越性車流皆改經由貢寮大橋通過，現況大部分時間僅供當地居民通行使用，交通需求量已降低，爰該計畫道路於縮減為 8 公尺後仍可規劃雙向單線行駛，應可符合需求；另建議一併檢討 3-1 號計畫道路（連接貢寮大橋兩端路段）寬度，以符道路現況及實際需求，檢附陳情位置圖 1 份供參。</u></p>	<p>建議同意採納；</p> <p>本案陳情人林重治君業於 101 年 4 月 16 日逕向本部陳情在案（逕向本部陳情意見編號第 1 案），規劃單位研析意見未便採納；配合未來整體交通需求，主要道路系統仍宜維持現行計畫。專案小組出席委員初步建議意見：「本案建議依規劃單位研析意見（維持 12 公尺寬計畫道路），未便採納。新北市政府如有不同意見，請正式行文研提具體變更內容，供委員會議參考。」，惟新北市政府於 104 年 2 月 6 日研提建議意見，規劃單位研析意見如下：</p> <p>1. 本案依新北市政府來函，本路段交通需求量已降低，計畫道路縮減為 8 公尺後仍可規劃雙向單線行駛，應可符合需求，故建議依新北市政府所陳，3-1 號計畫道路（貢寮橋端至台 2 丙線路段）縮減計畫道路寬度為 8 公尺（以道路中心線，兩側各縮減 2 公尺），併鄰近分區變更為乙種住宅區、農業區、河川區及公園用地。</p> <p>2. 經查該路段現況為寬度 3-4 公尺之既成道路，尚未徵收，計畫道路寬度縮減後，不致影響原住宅區之出入及土地所有權人之權益，另基於公平合理原則，變更道路用地為乙種住宅區部分，應依新北市通案性回饋規定負擔回饋，並於本計畫核定前簽訂同意回饋協議書，否則維持原計畫。</p>	<p>本案除應由新北市政府與土地所有權人簽訂協議書，如未簽訂協議書者，則維持原計畫外，其餘建議依規劃單位研析意見辦理。</p>
9	宜蘭縣政府 103 年 11 月 21 日府建城字第	本案宜蘭縣政府業於 103 年 7 月 15 日	一、本案海岸

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見									
	<p>1030186531 號函，有關大溪蜜月灣地區土地使用乙節，補充建議意見如下：</p> <p>1. 建請於東北角海岸風景特定區計畫(大溪海岸地區)土地使用分區管制要點「別墅區」之開發限制增列：「位於山坡地範圍者，應排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之三十範圍」。</p> <p>2. 有關「旅館區」因鄰近海岸線，鑒於海岸應維持公共開放使用，爰建議將該分區內之公有土地應變更為公園或綠地等公共設施用地，俾確保公共性與親水性，以維持民眾自由使用海岸及親水之權利。</p> <p>3. 檢附東北角海岸風景特定區計畫(大溪海岸地區)都市計畫建議修正內容 1 份供參：</p> <table border="1" data-bbox="272 958 783 1854"> <thead> <tr> <th data-bbox="272 958 331 1021">土地使用分區</th> <th data-bbox="331 958 592 1021">考量理由</th> <th data-bbox="592 958 783 1021">建議內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="272 1021 331 1249">一 海岸發展區</td> <td data-bbox="331 1021 592 1249">目前為海蝕平台，為東北角海岸特有自然景觀，為保護景觀資源之永續，避免遭受破壞。</td> <td data-bbox="592 1021 783 1249">建議變更為景觀保護區。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1249 331 1854">二 別墅區</td> <td data-bbox="331 1249 592 1854">沿岸山坡地地質敏感，可建築土地應排除環境敏感地區，並嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域之範圍。</td> <td data-bbox="592 1249 783 1854">1. 建議變更原始地形平均坡度超過百分之 30 區域為保護區。 2. 土地使用分區管制要點之開發限制增列：位於山坡地範圍者，應排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之 30 範圍。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	考量理由	建議內容	一 海岸發展區	目前為海蝕平台，為東北角海岸特有自然景觀，為保護景觀資源之永續，避免遭受破壞。	建議變更為景觀保護區。	二 別墅區	沿岸山坡地地質敏感，可建築土地應排除環境敏感地區，並嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域之範圍。	1. 建議變更原始地形平均坡度超過百分之 30 區域為保護區。 2. 土地使用分區管制要點之開發限制增列：位於山坡地範圍者，應排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之 30 範圍。	<p>陳情在案(逕向內政部陳情意見編號 44 案)，經專案小組出席委員初步建議意見：「本案建議原則依上開研析意見；惟宜蘭縣政府如仍有不同意見，請提大會補充說明後，討論決定。」，惟宜蘭縣政府於 103 年 11 月 21 日函復補充建議意見，規劃單位亦於 104 年 2 月 10 日邀集營建署綜合計畫組、東北角風景區管理處召開研商會議，規劃單位研析意見如下：</p> <p>1. 本案依現行都市計畫、開發計畫辦理進度及海岸管理法說明如下：</p> <p>(1) 有關宜蘭縣政府所陳海岸發展區、別墅區、旅館區係屬東北角風景特定區大溪海岸地區整體開發範圍，依現行「東北角海岸風景特定區(含大溪海岸及頭城濱海)」第二次通盤檢討計畫書規定，開發者應就全區先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫准每期開發面積不得小於 0.2 公頃等)，並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>(2) 本案開發單位業於 100 年 4 月 15 日通過環境影響評估審查，103 年 4 月開發單位博愛企業股份有限公司提送整體開發計畫予交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處(以下簡稱管理處)審查，103.6.13、103.12.24 及 104.03.06 管理處亦邀集專家學者、內政部、宜蘭縣政府、頭城鎮公所等相關單位召開 3 次審查會議同意在案，本案後續仍需依循相關程序申請水保、雜項及各項籌設經營許可作業後始可開發建築。</p> <p>(3) 有關「海岸管理法」保障公共通</p>	<p>發展區部分，實際上無開發行為，為名符其實，建議參採宜蘭縣政府意見變更為景觀保護區。對於已審查通過之相關計畫，如有修正之必要，建議請相關主管機關以簡化程序處理。</p> <p>二、別墅區部分，原則建議依規劃單位研析意見辦理，惟宜蘭縣政府仍有不同意見，建議併案提請委員會討論決定。</p> <p>三、有關旅館區部分，因旅館區內公有土地為狹長之舊有道路或溝渠水路，縱橫貫穿旅館區，難以劃設完整之公共設施用地，為確保宜蘭縣政府所提之公共性與親水性，建議相關目的事業主管機關於審查時妥為處理。惟宜蘭縣政府仍有不同意見，建議併案提請委員會討論決定。</p>
土地使用分區	考量理由	建議內容										
一 海岸發展區	目前為海蝕平台，為東北角海岸特有自然景觀，為保護景觀資源之永續，避免遭受破壞。	建議變更為景觀保護區。										
二 別墅區	沿岸山坡地地質敏感，可建築土地應排除環境敏感地區，並嚴格排除土石流潛勢溪流影響區域之範圍。	1. 建議變更原始地形平均坡度超過百分之 30 區域為保護區。 2. 土地使用分區管制要點之開發限制增列：位於山坡地範圍者，應排除土石流潛勢溪流影響區域，以及原始地形平均坡度超過百分之 30 範圍。										

編號	陳情人及陳情事項		規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	三	旅館區 因鄰近海岸線，鑒於海岸應維持公共開放使用，尤其公有土地應維持公地公用原則，任何設施或開發不應影響民眾自由使用海岸及親水之權利，俾確保公共性與親水性。	建議變更公有土地為公園或綠地等公共設施用地。 行及公共水域之使用部分，請依行政院環保署 92 年 6 月 17 日環境影響評估審查委員會第 108 次會議審查決議辦理，另鑑於「海岸管理法」甫於 104 年 2 月公告實施，惟為保護、防護、利用及管理海岸地區土地，中央主管機關應擬訂之「整體海岸管理計畫」短期內恐無法擬訂完成。考量「全國區域計畫」已於 102 年 10 月 17 日公告實施，並明定海岸地區土地使用指導管制，爰建議開發者依循「全國區域計畫」與「海岸管理法」立法精神及相關規定，納入本案整體開發計畫辦理，俾利東北角管理處賡續審查本案。 2. 本案宜蘭縣政府來函所陳意見研析如下： (1) 海岸發展區面積 6.58 公頃，除少部分為博愛企業所有（0.5 公頃）外，其餘均為國有地或未登錄地，依 104 年 3 月 6 日審查通過之「宜蘭大溪蜜月灣整體開發計畫」書（P6-20 頁），「 <u>…海岸發展區皆以維持原有海岸景觀，配合東北角管理處及宜蘭縣政府政策，在保障民眾通行權、親水權的原則下結合社區及非營利組織，協力完善周邊設施及服務。</u> 」，建議開發者得參考都市計畫發展權移轉概念，依「都市計畫容積移轉實施辦法」由縣政府指定作為公共開放空間並核准辦理私有土地容積移轉後，必要時再依宜蘭縣政府所提意見將「海岸發展區」變更為「景觀保護區」。 (2) 有關別墅區部分，經套疊查明其位於山坡地範圍但未位於土石流潛	



編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
		<p>勢溪流影響區域。另坡度大於 30% 之土地依「山坡地建築管理辦法」、「建築技術規則建築設計施工篇」相關法規，自不得開發建築，故本案與宜蘭縣政府所陳排除敏感區部分，意見一致。</p> <p>(3) 宜蘭縣政府所陳不應影響民眾自由使用海岸及親水之權利，建議旅館區內公有地變更為公園或綠地部分，本案旅館區面積 4.58 公頃，除舊有道路及排水溝渠為公有土地面積 0.56 公頃（約佔 12%）外，其餘均為博愛企業所有，旅館區內公有土地均為狹長之舊有道路或溝渠水路，分布區位畸零狹長且縱向、橫向均貫穿旅館區，依據本案環評結論及海岸管理法第 31 條，開發者不得阻礙民眾對海岸之公共通行權及親水權，以及考量土地利用之完整性，建議開發者參酌「國有非公用不動產交換辦法」，洽公有土地管理機關，辦理公私有土地交換分合，將公有土地集中留設，俟土地交換分合完竣後，必要時再另案依都市計畫法定程序辦理變更。</p> <p>3. 本案開發單位業依循現行計畫相關規定申請開發在案，宜蘭縣政府所陳事項與現行都市計畫、環評審查結論及相關法令規定，依據前述分析已有相同考量，後續俟整體開發計畫、水保、雜項及各項籌設經營許可作業等階段，若審查時發現確有不適宜開發之土地，再依法定程序提出變更都市計畫。</p>	
10	<p>本案宜蘭縣頭城鎮公所 104 年 2 月 9 日頭鎮工字第 1040002271 號函陳情景觀保護區變更為機關用地（供牽罟文化館使用）。</p>	<p>建議不予採納； 經查所陳範圍係屬依森林法公告劃設之飛砂防止保安林範圍（編號第 2703</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>說明：</p> <p>1. 本鎮港口里發展協會規劃興建牽罟文化館，因設施地點（港口段 278、279 及 614-6 地號）位於景觀保護區，建議將其部分變更為機關用地（指定作牽罟文化館使用）。</p> <p>2. 本鎮為推動傳統漁業文化，並結合港澳地區之遊憩功能，建議規劃適當土地使用分區，俾利發展在地特色。</p>	<p>號），建議依法定程序辦理保安林解除後，另案依法定程序變更都市計畫。</p>	
11	<p>台灣水資源保育聯盟 104 年 2 月 13 日（104）台灣水保育字第 005 號函，陳情「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案，遊樂區及旅館區應維持保護區不得開發及函請關心團體列席內政部都委會審查。</p> <p>說明：</p> <p>1. 查鈞署舉辦「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫」通盤檢討，至今尚存諸多爭議未釐清，未來召開審查會，請鈞署來函通知關心團體列席參加。</p> <p>2. 本案「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」所屬土地皆為保護區，多數為私人土地，高達 290 公頃的土地將變更為遊樂區跟旅館區，為避免破壞海岸，應維持為保護區，不得開發，請查照。</p> <p>3. 要求參與審查會議民間團體包括：台灣水資源保育聯盟、草山生態文史、海洋台灣文教基金會。</p>	<p>建議同意採納：</p> <p>1. 有關所陳遊樂區及旅館區應維持保護區不得開發部分，係指本案公開展覽草案變更內容明細表編號第 13、14、15、16、17 等案，經內政部都委會專案小組審查後均維持原計畫不得開發。</p> <p>2. 有關函請關心團體列席內政部都委會審查部分，遵照辦理，<u>擬俟排定都委會審議時間後，函請台灣水資源保育聯盟、草山生態文史、海洋台灣文教基金會等團體與會陳述意見。</u></p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>
12	<p>本案交通部台灣鐵路管理局 104 年 2 月 12 日鐵公橋字第 1040005630 號函陳情臺鐵宜蘭線貢寮站至福隆站間、北部濱海公路（省道台 2 線）以西，原鐵路用地以南之「農業區」、「保護區」、「河川區」及「道路用地」變更為「鐵路用地」。</p> <p>陳情理由：</p> <p>1、所涉用地變更範圍係屬台鐵局「環島鐵路整體系統安全提昇計畫」之「宜蘭線第一、二、三雙溪、新社橋改建」之一環。其中第三雙溪</p>	<p>建議酌予採納；</p> <p>經查台灣鐵路管理局所陳路段，道路用地為台 2 丙線，現況已開闢，屬本計畫區重要聯外道路不宜變更，餘建議依台灣鐵路管理局所陳，配合「環島鐵路整體系統安全提昇計畫」之「宜蘭線第一、二、三雙溪、新社橋改建」計畫，為改善雙溪河歷年淹水災情及台鐵宜蘭線受到彎道限速的路段</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>橋及新社橋位於貢寮至福隆間，位屬雙溪河之滯洪區，因橋梁通水斷面積不足及高路堤段遮水率高，每逢颱風豪雨洪汛期間，常發生洪水漫過鋼軌面或路基遭掏空，道碴流失，導致路線中斷，尤其 2000 年象神颱風、2001 年納莉颱風及 2004 年之納坦颱風災害為最，造成交通不便及財產損失甚巨。</p> <p>2、本計畫為改善雙溪河歷年淹水災情及台鐵宜蘭線受到彎道限速的路段，將原有土堤路面改為高架橋樑，並加大橋樑寬度及提升原有梁底高程，以增加橋梁通水斷面積及減少路堤之遮水率，再配合中央及地方水利單位之河川整治，便可降低淹水機率，以符合雙溪河治理需求，免除過去因颱風豪雨災害導致路線中斷停止營運之情事，減少人民生命及財產之損失，以建構安全與防災環境。且路線截彎取直後，列車可避免加減速之時間浪費及增加旅客搭乘之舒適性，提昇旅客服務乘車品質，俾利台鐵局之永續經營。</p> <p>建議事項：</p> <p>1、本計畫用地範圍規劃，除鐵路營運所必須外，亦已考量周邊水土保持計畫所需之範圍予以劃設，涉及本計畫區之都市計畫變更範圍詳「圖 3 用地範圍套繪都市計畫圖」，本計畫預定民國 104 年底施工、以達成民國 107 年底完工通車之目標。</p> <p>2、建請貴署協助將圖 3 範圍內之「農業區」、「保護區」、「河川區」及「道路用地」變更為「鐵路用地」，以符未來鐵路營運所需，並減少因淹水造成人民生命及財產之損失，提昇環島鐵路整體系統安全。</p>	<p>，將原有土堤路面改為高架橋樑，並加大橋樑寬度及提升原有梁底高程，以增加橋梁通水斷面積及減少路堤之遮水率，再配合中央及地方水利單位之河川整治，便可降低淹水機率，以符合雙溪河治理需求，故變更部分農業區（約 1.31ha）、保護區（約 0.66ha）、河川區（約 0.22ha）為鐵路用地（約 2.19ha）。</p>	
13	<p>本案宜蘭縣頭城鎮公所 104 年 3 月 12 日頭鎮工字第 1040003685 號函陳情景觀保護區變更為市場用地。</p> <p>說明：</p> <p>1. 為推動大里周邊休閒旅遊觀光，其周邊缺乏遊客及居民可長時間停留之據點，建議將本所管</p>	<p>建議不予採納；</p> <p>1. 經查所陳地號石城段 1286 地號為公有土地，管理單位為頭城鎮公所，其所在區位緊臨海岸，屬海堤區域範圍，建議不宜變更為可建築用地，另有關海堤區域範圍之土地使</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>理之石城段 1286 地號部分土地變更為市場用地。</p> <p>2. 考量毗鄰分區及現況大里老街之使用需求，提供多功能及多元化的服務，以活化大里地區整體之發展。</p>	<p>用管制，請宜蘭縣政府表示意見。</p> <p>2. 本變更範圍未臨接計畫道路，經宜蘭縣政府 104 年 5 月 4 日府授建城字第 1040890481 號指示本變更範圍需連同大里段 2、3、11 等地號一併申請，從現有巷道(大里路)指定建築線。</p>	
14	<p>宜蘭縣頭城鎮公所 104 年 3 月 23 日頭鎮工字第 1040004315 號函，陳情景觀保護區都市計畫發布實施前，原編定為建築用地者，得依甲、乙種住宅區土地管制使用。</p> <p>說明：</p> <p>1. 為東北角風景特定區內，景觀保護區之土地使用管制甚嚴，影響在地居民居住之權益，建議將都市計畫發布實施前，原編定為建築用地者，得依甲、乙種住宅區土地管制使用之。</p> <p>2. 為維護土地所有權人基本權益，建議適當放寬使用，以利地方發展。</p>	<p>建議不予採納：</p> <p>1. 本次通檢為維護景觀保護區土地所有權人基本權益及考量建築量體不宜過大，有關景觀保護區之土地使用分區管制規定，已有適當放寬使用，並增列得供「都市計畫法台灣省施行細則」第 27 條第 1 項第 15、16 款規定之使用，但建蔽率由 60% 調降為 40%，建築總樓地板面積由 495 平方公尺調降為 330 平方公尺。</p> <p>2. 本特定區景觀保護區之規劃原意，係為維持自然景觀而劃設需予保護之地區，以避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，其土地使用管制較一般保護區嚴格，故所陳都市計畫發布實施前，原編定為建築用地者，得依甲、乙種住宅區土地管制使用，建議不予採納。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>
15	<p>監察院函轉林重治陳情本計畫區台 2 丙線 25K+500 至 25k +900 路段改道設計，以維護人民財產、生命安全。</p> <p>1、建議台 2 丙線 25K+500 至 25k +900 路段重新檢討，其設計施工不當，易生車禍，建請考慮沿縱谷開闢道路，避免拆除民房。</p> <p>2、新北市貢寮區貢寮段貢寮小段 658-3、659-2、660-1、201-13 地號等畸零地建議闢為避車道或公車停車站。</p>	<p>建議未便採納；</p> <p>1. 台 2 丙線 25K+500 至 25K+900 路段重新檢討乙節，查該路段南側位屬一般保護區，陳情人所陳變更路線除部分路段屬於 4 級坡 (30% &lt; 平均坡度 ≤ 40%) 外，其餘路段均為 5-6 級坡 (平均坡度 &gt; 40%)，應保育維持原始地形地貌為宜。且如該路段改道亦恐涉及北 40 號道路、貢寮街路網整體順暢銜接問題。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>3、為維護交通安全，在未更改路線前，請增設斑馬線及交通號誌。</p> <p>4、內政部營建署刻正進行該區域，計畫通盤檢討，建請重新規劃本路段，以維人民安全、生命安全。</p>	<p>2. 闢建避車道或公車停車站乙節，貢寮小段 658-3、659-2、660-1 地號等 3 筆土地，屬一般保護區，地形平均坡度為 5-6 級坡（40% &lt; 平均坡度 ≤ 55%、55% &lt; 平均坡度 ≤ 100%），應維持原始地形地貌為宜，同小段 201-13 地號土地，面積 34 平方公尺，位屬道路用地，目前係為道路路肩（寬度 1.5 公尺）並無多餘路寬供設置避車道或公車停車站。</p>	
16	<p>本案宜蘭縣頭城鎮公所 104 年 5 月 18 日頭鎮工字第 1040007346 號函陳情大溪安檢所原址機關用地已無使用需求，建議將其恢復為港埠用地，以期整體規劃使用。</p> <p>說明：</p> <p>1. 經查海巡署一、二大隊大溪安檢所原址土地使用分區為港埠用地，為配合當時現況使用需求，於「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」，將計畫區南側港埠用地（II-5）中央變更為機關用地。</p> <p>2. 次查大溪安檢所於 99 年配合大溪漁港漁市場改建，並於 103 年遷至大溪漁港市場四樓，原址已於 104 年 4 月拆除完畢。為考量之整體規劃，建議將該機關用地恢復為原使用分區或漁港專用區，俾利使用。</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>該機關用地係本計畫 89 年 10 月 17 日發布實施之第二次通盤檢討案（變更內容明細表第 34 案）配合大溪安檢所使用需求，變更港埠用地為機關用地，如今該機關用地已無使用需求，建議依頭城鎮公所所陳變更機關用地為港埠用地。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>
17	<p>本案新北市政府 104 年 6 月 3 日新北城審字第 1040961643 函轉林重治君陳情貢寮區丹裡段內寮小段 850-2 地號未做遊樂區使用，是否檢討變更為適當使用分區。</p> <p>說明：</p> <p>貢寮區丹裡段內寮小段 850-2 地號於 95 年 9 月 7 日由同段 850 地號逕為分割轉載，分割後使用分區由一般保護區變為遊樂區，致現欲贈與子女時，因已不屬於農業用地無法免徵相關稅款。</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>經查陳情人所陳遊樂區（遊二）尚未開闢，亦無相關申請開發計畫，建議依陳情人所陳，貢寮區丹裡段內寮小段 850-2 地號（面積約 0.07 公頃）併毗鄰分區變更為一般保護區。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
18	<p>本案新北市政府 104 年 6 月 29 日新北府城審字第 1041151665 號、104 年 7 月 20 日新北府城審字第 1041296732 號及 104 年 8 月 19 日新北府城審字第 1041539188 號函轉茂柏實業（股）有限公司陳情貢寮區田寮洋段菜菜小段 42-1、42-8、42-9、42-43、42-47、42-48、42-67、42-70、42-80、59、60 等 11 筆地號土地變更為水產養殖區。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>在民國 71 年都市計畫發布前已有養殖九孔，漁業權地號為田寮洋段菜菜小段 391-1 等 11 筆地號，對面陸上養殖區域，土地坐落位於海邊，田寮洋段菜菜小段 42-1 地號等共計 11 筆地號，至今仍未編定為養殖區。而航測所空照圖為 72 年 10 月 7 日漁業養殖業已完成，同時在養殖生產中，佐證空照圖一張，鈞請新北市政府漁業及漁港事業管理處呈報主管機關早日變更回養殖區。</li> <li>本基地位於新北市貢寮區田寮洋段菜菜小段 42-1 地號，面積計 33600 平方公尺，中華民國 76 年 12 月 31 日起至 79 年 12 月 30 日止叁年區劃養殖漁業權執照申請在案，唯之後九孔病毒無法克服，故未再申請登錄漁業權執照。唯與本基地相鄰靠海之地 376、376-2、377-1、380、381-1、383-1、384-1、387-1、389、389-6、391-1 等地號仍由茂柏實業股份有限公司申請區劃漁業權執照在案，有效期間自民國 103 年 9 月 1 日至 108 年 8 月 31 日止，現亦在經營中。</li> <li>本公司多年來努力養殖技術突破，現已委託財團法人農業工程研究中心招集台灣養殖專家規劃本基地為多元高經濟魚貝介類養殖場，並兼具休閒觀光功能，可活化本基地帶動產業。</li> <li>據悉本基地特區劃編定為「景觀保護區」，本公司基於下述理由申請恢復為水產養殖區： <ol style="list-style-type: none"> <li>本基地屬於茂柏實業股份有限公司私有土地。</li> </ol> </li> </ol>	<p>建議未便採納；</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查所陳土地使用分區，從本案 71 年發布實施之原計畫至今皆劃定為景觀保護區，並無相關之土地使用分區變更，原計畫水產養殖區劃設意旨，「…計畫區內經新北市政府於民國 68 年 9 月禁建前依法核准有案之區劃漁業權範圍，不論已否養殖，均予劃設為水產養殖區…」。</li> <li>新北市政府業於 99 年 2 月 1 日發布實施「訂正東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分水產養殖區偏移）案」，依據 86 年核准列管之實測漁業權範圍訂正水產養殖區範圍在案。</li> <li>依本計畫水產養殖區劃設意旨，水產養殖區範圍應依核准列管之實測漁業權範圍為準，故建議所陳意見未便採納，另有關可否重新登錄漁業權乙節，建請新北市政府表示意見。</li> </ol>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理，惟後續如經取得漁業主管機關同意變更文件者，再協助辦理都市計畫變更事宜。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	(2) 本基地原有養殖設備，因老舊需要全部改修。		
19	<p>本案新北市政府 104 年 7 月 6 日新北府城審字第 1041210484 號函轉林福來君陳情全面檢討景觀保護區之編定。</p> <p>說明：</p> <p>本人有一塊田地，位於新北市貢寮區真美段 198、62 地號，依貴單位查知之規定，除了可作軍事用途及維護水土保持外，其他都無法建設或依照農發條例來使用，而且每年還要繳交地價稅。</p> <p>自民國 60 幾年來，貴單位把我這塊田地編定在景觀保護區已 30 幾年，本田地於台二省道旁，土地亦上無特殊景觀，但因相關單位好幾十年前的規劃，使得本人的田地，如同被判死刑，完全無法合理利用，任它荒蕪一片，如同廢墟，甚為可惜。</p> <p>因此本人希望貴單位可以全面檢討 30 幾年前景觀保護區之編定，是否合乎當前的社會民情？行政機關以行政規則，完全限制人民財產權之行使，是否恰當？</p> <p>懇請主管單位以人民福祉為最大考量，檢討並放寬東北角景觀保護區之規劃，可謂造福鄉里，全民之福。</p>	<p>建議酌予採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本特定區景觀保護區之規劃原意，係為維持自然景觀而劃設需予保護之地區，以避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，其土地使用管制較一般保護區嚴格。</li> <li>2. 本次通檢為維護景觀保護區土地所有權人基本權益及考量建築量體不宜過大，有關景觀保護區之土地使用分區管制規定，已有適當放寬使用，增列得供「都市計畫法台灣省施行細則」第 27 條第 1 項第 15、16 款規定之使用，但建蔽率由 60 % 調降為 40%，建築總樓地板面積由 495 平方公尺調降為 330 平方公尺。</li> </ol>	<p><b>本案景觀保護區已全面通盤檢討，陳情意見已有考量。</b></p>
20	<p>本案新北市政府 104 年 8 月 18 日新北府城審字第 1041500231 號函及新北市貢寮區公所 104 年 8 月 12 日新北貢工字第 1042231173 號函陳情貢寮區貢寮段貢寮小段 163-4 地號全部，公園用地變更為機關用地及調整機關用地土管規定。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貢寮區公所、警察局貢寮分駐所、瑞芳戶政事務所貢寮辦事處、消防局貢寮分隊、貢寮清潔隊及龍門托兒所等辦公廳舍，位於貢寮區朝陽街上相緊鄰而形成一帶狀行政中心，各廳舍係於民國 46 年至 73 年間陸續所興建，其中尤以</li> </ol>	<p>建議酌予採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查貢寮段貢寮小段 163-4 地號為公有土地，管理機關為新北市政府綠美化環境景觀處，本案該處業於 104 年 8 月 10 日新北景施字第 1043218996 號函示同意變更在案，考量現有廳舍之使用安全及需求，興建綜合行政大樓確有其迫切需要，建議同意採納，依貢寮區公所所陳，貢寮段貢寮小段 163-4 地號，變更公園用地為機關用地，供貢寮</li> </ol>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>區公所最為老舊，且因使用範圍地部分佔用祭祀公業土地，造成區公所補領使用執照時諸多困難，在未能補領使用執照下區公所大樓仍屬違章建築狀態，茲考量公所大樓屋齡老舊已逾50餘年，超過建物法定年限，牆壁斑駁脫落，其安全堪慮，且當初廳舍因欠缺整體規劃致建築凌亂且設備簡陋，在日趨繁重業務需求及案卷之累增下，現有廳舍早已不敷使用，興建綜合行政大樓有其迫切需要。</p> <p>2. 貢寮環保公園（貢寮段貢寮小段 163-4 地號）雖屬東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫範圍內，惟該地區位處山區（台二丙道路側），其建築高度並無影響海岸景觀，建議機關用地管制規定可由「都市計畫法新北市施行細則」之建蔽率及容積率作為管制手段。另環保公園原停車場部分空間（即貢寮段貢寮小段 163-4 地號範圍）未來將作為貢寮區行政大樓之地下公用停車空間，可容納各種大小型汽機車，故地面層應部需再額外提供作公共停車使用。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 貢寮區貢寮段貢寮小段 163-4 地號全部變更為機關用地。</p> <p>2. 變更土地使用分區管制要點，貢寮地區細部計畫：「機關用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 10.5 公尺，其中一層應提供作公共停車使用。」建議修正為：「機關用地之建蔽率不得大於 60%，餘依都市計畫法新北市施行細則相關規定辦理。」。</p>	<p>區行政中心大樓使用，另有關貢寮區公所辦公廳舍遷移事宜，請新北市政府表示意見。</p> <p>2. 有關所陳機關用地土地使用分區管制要點部分，係屬貢寮地區細部計畫範疇，建議納供「變更東北角風景特定區（貢寮地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」辦理。</p>	
21	<p>本案新北市政府 104 年 8 月 25 日新北府城審字第 1041569488 號函轉林重治君陳情儘速審議定案決策，准予依據現有都市計畫椿縮減 12 公尺道路為 8 公尺。</p> <p>1. 經查本路段由台 2 丙線電信局至貢寮街 73 號等（貢寮橋舊橋），詳查北府城審字第 1031160982 號說明四之（一）、（二）辦理。</p>	<p>併本案專案小組審查完竣後逕向內政部陳情意見，編號第 8 案辦理。</p>	<p>併本表編號 8。</p>



編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	2. 因颱風昌鴻、蘇迪勒、天鵝接二連三致民房損害嚴重無法修建，再行陳情儘速定案，以利人民修建房屋，甚感德便。		
22	<p>本案行政院農業委員會 104 年 10 月 12 日農授漁字第 1041315209 號函建議 102 年公告之烏石漁港區域範圍排除「東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區」計畫範圍。</p> <p>1. 有關烏石漁港區域劃定說明書(變更)，行政院前於 102 年 4 月 17 日院臺農字第 1020019944 號函核定，本會據以於 102 年 5 月 22 日以農漁字第 1021310627 號公告「烏石漁港區域」在案。至於本港之漁港區域前於辦理檢討修正期間，亦曾洽請貴部表示意見，並經貴部於 101 年 10 月 1 日表示意見略以：『後續如檢討後之漁港修正計畫內容涉及「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫」通盤檢討案之土地使用分區調整變更，則請本署檢送相關資料予內政部營建署城鄉發展分署，以錄案配合辦理』在案。</p> <p>2. 為開發烏石漁港，本會前授權漁業署辦理「烏石漁港北休閒專用區設施 BOT 及遊艇泊區 OT」民間參與公共建設案。至本促參案擬開發範圍如下：</p> <p>(1) 陸域，BOT 區域面積約 67,255 平方公尺、遊艇泊區 OT 區域面積約 19,965 平方公尺(依實際測量面積為準)-宜蘭縣頭城鎮港澳段港口小段 223、223-1 及 223-2 地號土地。</p> <p>(2) 水域，面積約 17,600 平方公尺(依實際測量面積為準)-宜蘭縣頭城鎮港澳段港口小段部分 223 地號土地及大坑畧段部分 285 地號土地。</p> <p>3. 經套繪變更後之烏石漁港區域範圍與現行東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫範圍有部分重疊，重疊之區域為漁港北海堤根部堤外側約 17m 之區域、漁港北新生地</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>經查頭城鎮港澳段港口小段 223 部分地號，位屬本計畫景觀保護區範圍，為配合農委會「烏石漁港北休閒專用區設施 BOT 及遊艇泊區 OT 案」之進行，建議依農委會所陳，本計畫範圍排除 102 年核定之烏石漁港區域範圍，變更部分景觀保護區為非都市土地(面積約 0.67 公頃)。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見劃出都市計畫範圍，並請宜蘭縣政府協助辦理非都市土地使用管制編定相關事宜。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>西側部分現有停車場。</p> <p>4. 依「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍訂定及認定原則」，本促參案屬農業設施類之重大公共建設，且依據促參法第 14 條規定，公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第 13 條規定辦理變更。</p> <p>5. 據悉貴部尚在辦理變更「東北角海岸(含大溪及頭城濱海)風景特定區」通盤檢討，因此本案請貴部納入該通盤檢討變更案，並請貴部依本會 102 年核定之烏石漁港區域排除與「東北角海岸(含大溪及頭城濱海)風景特定區」計畫範圍重疊區域，以利本會「烏石漁港北休閒專用區設施 BOT 及遊艇泊區 OT 案」順利進行。</p>		
23	<p>本案宜蘭縣政府 104 年 10 月 16 日府建城字第 1040173197 號函轉頭城鎮石城里沈里長於「105 年公告土地現值暨公告地價作業說明會」建議本計畫區內景觀保護區、港埠用地、學校用地變更為其他使用分區。</p> <p>1. 石城地區地形狹長可建築土地太少且大部分為景觀保護區，該區域里民無經濟能力於市區購屋，是否能將土地解編或放寬土地使用管制。</p> <p>2. 現在石城漁港已少有漁業活動，是否能將港埠用地解編，改為別的使用分區，以維護地主土地權益。</p> <p>3. 現在社會呈現少子化趨勢，很多都市計畫內學校用地都沒有開發使用，也應該解編，改為別的使用分區，以維護地主土地權益。</p>	<p>建議酌予採納；</p> <p>1. 本次通檢為維護景觀保護區土地所有權人基本權益及考量建築量體不宜過大，有關景觀保護區之土地使用分區管制規定，已有適當放寬使用，增列得供「都市計畫法台灣省施行細則」第 27 條第 1 項第 15、16 款規定之使用，但建蔽率由 60% 調降為 40%，建築總樓地板面積由 495 平方公尺調降為 330 平方公尺。</p> <p>2. 經查石城漁港係屬縣管第二類漁港，係為配合傳統漁業所需而設置，所陳是否得以解編港埠用地，涉傳統漁業轉型議題，請宜蘭縣政府漁業管理所表示意見。</p> <p>3. 有關學校用地之檢討，本次通盤檢討業依據「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」…等相關法令規定辦理，本案建議如有具體</p>	<p><b>有關建議事項 1，建議依規劃單位研析意見辦理。至於建議事項 2 及 3，因無具體建議事項，轉請規劃單位參處。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
		變更都市計畫之意見再予考量。	
24	<p>本案交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處 104 年 10 月 26 日觀東企字第 1040100421 號函，陳情土地使用分區管制要點公園用地增列允許使用項目乙案，說明如下：查目前之土地使用分區管制要點並未規定公園用地允許使用項目，為因應近來新興之旅遊型態，傳統公園已無法滿足遊客需求，故為提供遊客更好之服務品質及遊憩環境，讓公園利用更多元化，擬就原土地使用分區管制要點第三十條：「公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。公園用地之地面下，得設置進出水設施。」進行變更。其建議修正如右。</p> <p>一、公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>二、公園用地之地面下，得設置進出水設施。</p> <p>三、公園用地經風景特定區管理機構同意後，得視規模、功能、環境及觀光發展政策需要，設置行政管理中心、環境教育設施、餐飲設施、紀念品店、附屬停車空間及廁所等有關設施。</p>	<p>建議同意採納；</p> <p>本案係土地使用分區管制要點公園用地增列允許使用項目，建議依東北角管理處所陳，因應近來新興之旅遊型態，傳統公園已無法滿足遊客需求，為提供遊客更好之服務品質及遊憩環境，讓公園利用更多元化，建議修正如下：</p> <p>一、公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>二、公園用地之地面下，得設置進出水設施。</p> <p><b>三、公園用地經風景特定區管理機構同意後，得視規模、功能、環境及觀光發展政策需要，設置行政管理中心、環境教育設施、餐飲設施、紀念品店、附屬停車空間及廁所等相關設施。</b></p>	<p>查公園用地得作指定目的及其附屬設施使用，並得依相關規定作多目標使用，無需於計畫書再作特別規定，建議不予採納。</p>
25	<p>本案財團法人靈鷲山佛教基金會 104 年 11 月 3 日陳情修正本計畫土地使用分區管制要點第 6 點宗教活動專用區乙案，說明如下：</p> <p>本計畫開發範圍於民國 89 年「變更東北角(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫第二次通盤檢討」變更為宗教活動專用區，本基金會依該都市計畫宗教專用區土地使用管制要點第 6</p>	<p>建議酌予採納；</p> <p>經查所陳開發範圍於民國 89 年本計畫二通變更為宗教活動專用區(宗一)，計畫面積 31.34 公頃，區位分布為 12 個區塊，其各區塊均已劃設聯外道路系統，土地權屬大部分為公有土地，雖已取得土地使用同意證明，惟受</p>	<p>一、有關建議事項 1，因本案計畫面積達 31.34 公頃，仍應有整體開發計畫，惟考</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>點規定申請開發為「靈鷲山宗教文化園區」，本案之目的事業主管機關，依行政院 100 年 6 月 21 日院臺建字第 1000098891 號函載示，以內政部民政司及東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處並列為本案之目的事業主管機關。</p> <p>本基金會於 104 年 2 月將環境影響說明書掛件予內政部民政司及東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處。內政部民政司 104 年 2 月 11 日內民司字第 1040009974 號函表示本案環說書需符合「變更東北角(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫」土地使用管制要點第 6 點規定為由，未將環說書函轉環保署，導致本案進度延宕難以推進，故特此陳情，盼能尋求解決方法。</p> <p>1. 民政司所稱土管要點第 6 點規定，本案需符合該點所提「整體開發」原則。關於整體開發一事，內政部營建署 98 年 4 月 6 日營署都字第 0980820075 號函解釋，並未規定該宗教活動專用區須一次提出整體開發計畫，建議該點文字：「……<u>區內之各項開發行為應提出整體開發計畫</u>，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發」修正為「……<u>區內之各項開發行為得採分期分區方式提出整體開發計畫</u>……」。</p> <p>2. 土管要點第 6 點第四款針對宗教專用區必要性服務設施及公共設施規定：「……<u>面積不得低於申請變更土地總面積之百分之三十</u>」，考量本基金會未一次開發所有宗教活動專用區，後續必要性服務設施及公共設施之面積計算上恐有爭議，建議修正為「<u>面積不得低於申請開發範圍面積之百分之三十</u>」。</p> <p>3. 考量宗教活動專用區包含部分土地非屬本基金會所有，依土管要點第 6 點第四款針對宗教專用區必要性服務設施及公共設施規定：「……<u>其所有權仍屬開發者所有</u>。」，對於後續各區開發時，必要性服務設施及公共設施之規劃區位及土地所有權移轉恐有爭議，<u>建議刪除</u>。</p> <p>自民國 89 年第二次通盤檢討劃設宗教活動</p>	<p>限於國有財產法規定，無法以標讓售方式取得所有權；考量財團法人靈鷲山佛教基金會實際使用之需求及相關回饋規定之執行，建議參酌來文所陳建議事項修正，修正部分說明如下：</p> <p><b>1. 原條文：</b> 「六、宗教活動專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主…，<u>區內之各項開發行為應提出整體開發計畫</u>，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發。…」</p> <p><b>修正條文：</b> 「六、宗教活動專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主…，<u>區內之各項開發行為應以完整區塊或申請開發範圍達一公項以上者，始得提出開發計畫；惟宗教活動專用區(供道路及綠地使用)應由開發者自行負擔闢建，不得列入必要性服務設施及公共設施項目，而該開發計畫須經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發。…</u>」。</p> <p><b>2. 原條文：</b> 「(一) 申請文件 1. … 2. <u>整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫…)</u>。 3. …」</p> <p><b>修正條文：</b> 「(一) 申請文件 1. … 2. <u>開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫…)</u>。 3. …」</p> <p><b>3. 原條文：</b></p>	<p><b>量開發可行性，得分期分區開發，有關土地使用分區管制要點現行條文第六點前段規定，建議將「始得進行開發」修正為「始得分期分區開發」，其餘維持原計畫規定。</b></p> <p><b>二、有關建議事項 2、3，建議參採陳情人建議事項辦理。</b></p> <p><b>三、本案建議財團法人靈鷲山佛教基金會針對現行宗教活動專用區，重新評估其需求；如無需求者，建議依都市計畫法定程序檢討恢復為原計畫。</b></p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>專用區至今，本基金會依相關規定申請開發，並配合釐清各項程序問題，惟土地使用管制要點部分規定要求本基金會將宗教活動專用區一次全數開發，考量開發期程與實際需求難以達成，爰利用本次辦理第三次通盤檢討機會，提出上述三點建議，望委員會審慎考量後酌予參採。於內政部都委會審議期間，本基金會亦可配合至會場進行說明。</p>	<p>「(四)必要性服務設施及公共設施：開發者應依宗教活動專用區發展需求及特性，<u>於該專用區內</u>自行規劃設置足數因開發行為衍生所需之<u>出入道路、公共停車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處理廠等環保設施及其他</u>必要性服務設施，面積不得低於<u>申請變更土地總面積</u>之 30%，<u>其所有權仍屬開發者所有</u>。」</p> <p><b>修正條文：</b></p> <p>「(四)必要性服務設施及公共設施：開發者應依宗教活動專用區發展需求及特性，自行規劃設置足數因開發行為衍生所需之<u>必要性服務設施</u>，其面積不得低於<u>申請開發範圍面積</u>之 30%。」。</p> <p><b>4. 原條文：</b></p> <p>「(五)回饋事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發者應提供宗教活動專用區內建築物樓地板面積至少 5%之室內公益性空間…。</li> <li>2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉(鎮)公所議定之，並納入<u>整體開發計畫</u>規定。</li> </ol> <p>」。</p> <p><b>修正條文：</b></p> <p>「(五)回饋事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發者應提供宗教活動專用區內建築物樓地板面積至少 5%之室內公益性空間…。</li> <li>2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉(鎮)公所議定</li> </ol>	

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
		<p>之，並納入<u>開發計畫</u>規定。」。</p> <p><b>5. 原條文：</b> 「(六)協議書：前述之自願捐贈或負擔…，相關文件納入<u>整體開發計畫</u>規定後，始得進行開發。</p> <p><b>修正條文：</b> 「(六)協議書：前述之自願捐贈或負擔…，相關文件納入<u>開發計畫</u>規定後，始得進行開發。</p>	
26	<p>本案東北角管理處 104 年 11 月 27 日觀東企字第 1040100465 號函，建議頭城鎮港口段 526 地號變更景觀保護區為公園用地。</p> <p>理由： 因雪隧通車影響致外澳快速發展，形成外澳海濱遊憩區之觀光旅遊新景點，土地現況為沙地、雜林、雜草地及宜蘭縣政府施設停車空間(本處管有土地)，該地區因缺乏大型休閒綠地公園及相關公共服務設施，亟需提供完備之休憩服務，以因應服務觀光人潮，且為符合土地使用之原則，以形塑該地區成為國際級之觀光旗艦景點，爰辦理都市計畫變更。</p>	<p>建議同意採納； 為提供外澳地區大型休閒綠地公園及相關公共服務設施，建議依東北角管理處所陳頭城鎮港口段 526 地號管有土地變更景觀保護區為公園用地(面積 1.67 公頃)。</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>
27	<p>本案東北角管理處 104 年 11 月 27 日觀東企字第 1040100465 號函，建議舊草嶺隧道北口、南口附近地區變更部分農業區、鐵路用地、住宅區及景觀保護區為公園用地。</p> <p>理由： 本處利用交通部臺灣鐵路管理局廢棄舊鐵路及隧道，予於活化改建之「舊草嶺自行車隧道」環狀線，目前已享譽國際，於 104 年入圍有世界觀光界「諾貝爾獎」之稱的 WTTC「目的地獎」，並獲選全台 104 年十大自行車經典路線之一，每年吸引大批國內外遊客到訪，衍然成為自行車族及遊客必經朝聖之地，現地已成為熱門遊憩據點。管理處為觀光發展及環境景觀維護且積極提升遊憩服務品質及強化服務設施，並為符合土地分區使用原則，再造形塑該地區成為國際級之觀光旗艦景點，爰辦理都市計畫變更。本件變更案，</p>	<p>建議酌予採納；</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「舊草嶺自行車隧道」環狀線為本計畫區之熱門景點，為促進觀光發展、提升遊憩服務品質及強化服務設施，形塑該地區成為國際級之觀光旗艦景點。</li> <li>2. 本案建議變更範圍，業經土地管有機關交通部臺灣鐵路管理局同意在案。故隧道北口建議依東北角管理處所陳變更範圍，變更部分農業區、鐵路用地為公園用地(面積約 0.60 公頃)，隧道南口東北角管理處所陳變更範圍，考量變更範圍周邊使用分區之完整性，將所餘石城段 131 地號臨住宅區之部分鐵路用地(面積 29 平方公尺)一併變更為公園用</li> </ol>	<p>本案除請補充交通部臺灣鐵路管理局同意變更證明文件外，其餘建議依規劃單位研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	規劃單位 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>業經土地管有機關交通部臺灣鐵路管理局同意在案。</p> <p>本案變更範圍:如示意圖,實際範圍以測量變更為準。</p> <p>隧道北口:新北市貢寮區田寮洋段蔭蔭小段 116、245、249、249-2、249-4 地號及財政部國有財產署管有田寮洋段蔭蔭小段 508-9、508-12 地號及未登錄部分土地。</p> <p>隧道南口:宜蘭縣頭城鎮石城段 98、131、131-4 地號部分土地。</p>	<p>地(詳附圖),其餘則依東北角管理處所陳變更範圍,變更部分住宅區、景觀保護區、鐵路用地為公園用地(面積約 0.62 公頃)。</p>	
28	<p>本案新北市政府環境保護局 104 年 12 月 23 日新北環資字第 1042457405 號函,建議貢寮區丹裡段鹽寮小段 306-6、306-15、306-22 等 3 筆地號土地,變更公園用地為環保設施用地。</p> <p>理由:</p> <p>一、新北市政府環境保護局:本局於民國 88 年 12 月「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分公園用地為環保設施用地)」業已完成同小段 306-20 等環保用地變更,自本市升格前即已作為垃圾分類、資源回收及垃圾轉運設施使用,後因本市實行垃圾不落地、垃圾處理費隨袋徵收及黃金里社區資源回收站政策後,貢寮區資源回收量大幅提升,現有場地及設施已逐漸不堪負荷,亟待新用地擴張,以解決既有設施不敷使用之困境。</p> <p>二、因廢棄物回收貯存設施係屬鄰避設施,易遭居民抗爭,較不易尋得適宜場址,本次計畫將以原核定範圍向鄰側擴張進行規劃,俾免環境汙染及二次公害,以達集中劃設之效。</p> <p>三、本次陳情位址擬請納入環保用地,本案土地所有權係屬本局所有,現亦由本局使用,為使土地使用符合計畫內容一致,建請同意變使用地類別。</p>	<p>建議同意採納;</p> <p>本案係以原核定範圍向鄰側擴張進行規劃,為配合貢寮區環保設施所需及使用現況,建議依新北市政府環境保護局所陳貢寮區丹裡段鹽寮小段 306-6、306-15、306-22 等 3 筆地號土地,變更公園用地為環保設施用地。(面積 6.21 公頃)。</p>	<p><b>建議依規劃單位研析意見辦理。</b></p>

附件 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案  
103年9月26日部都委第10次專案小組會議初步建議意見處理情形對照表(本署城鄉發展分署104年11月16日城規字第1041002570號函送)

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形	備 註
<p>案經本署城鄉發展分署(規劃單位)依歷次專案小組會議建議意見(處理情形如附件),以該分署103年8月29日城規字第1031002263號函送修正計畫書、圖,建議除下列各點外,其餘准照該分署上開修正計畫書、圖通過,並請該分署依照修正後,檢送修正計畫書32份(修正內容請劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後,再提委員會會議審議。惟因本次會議出席委員僅2人,為避免產生妥適性疑義,如未出席專案小組委員於紀錄文到1週內提出書面修正意見,則再召開專案小組會議。</p>	<p>遵照辦理; 隨文檢送修正計畫書32份(修正內容已劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(已註明修正頁次及簡要說明)。</p>	
<p>(一)計畫書、圖應補充說明事項: 1.依計畫書第40、41頁所述,現行計畫旅館區面積38.53公頃,現況已發展使用面積約4.73公頃,發展率為12.28%,開闢率偏低,建請補充旅館區存廢之檢討變更原則,納入計畫書規定,作為後續都市計畫檢討變更之依據。</p>	<p>遵照辦理; 有關旅館區存廢之檢討變更原則,本分署業於103年11月14日函請東北角管理處、新北市政府、宜蘭縣政府等相關單位惠示意見,各單位均已回復意見,本分署業已彙整納入計畫書修正,詳如計畫書(P114-115)。</p>	
<p>2.理論上,北宜高速公路通車後,台2線省道車輛應減少,惟實際上交通事故仍偏多,建請研擬減少交通事故之具體措施,納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理; 有關研擬減少交通事故之具體措施,本分署業於103年11月14日函請交通部運輸研究所、交通部公路總局、東北角管理處、新北市政府、宜蘭縣政府等相關單位惠示意見,除交通部公路總局外,其餘各單位均已回復意見,本分署業已彙整納入計畫書修正,詳如計畫書</p>	



部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形	備 註
	(P115-116)。	
3. 本案請將變更內容明細表各編號標示於計畫圖上，以利查核。	遵照辦理；本案變更內容明細表各編號業已標示於計畫圖。	
<p>(二) 變更內容明細表：詳附表一-1及附表一-2，除下列各點外，其餘已納入本署城鄉發展分署103年8月29日函送計畫書、圖修正完竣。</p> <p>1. 修正計畫書變更內容明細表編號十八、三十二、四十、五十五等4案，應由宜蘭縣政府、新北市政府與土地所有權人簽訂協議書，如未簽訂協議書者，則維持原計畫。其中修正計畫書變更內容明細表編號十八案，經頭城鎮公所、頭城鎮民代表會及慶雲宮代表列席說明，建議調降回饋比例乙節，因涉及宜蘭縣通案性回饋規定，建議仍維持該回饋比例，至於實際回饋內容，則請於簽訂協議書時妥為處理。</p>	遵照辦理；修正計畫書變更內容明細表編號十八、三十二、四十、五十五等4案，擬俟新北市政府、宜蘭縣政府與土地所有權人簽訂協議書後，納入計畫書敘明，如未簽訂協議書者，則維持原計畫。	
2. 修正計畫書變更內容明細表編號三十一案，經新北市政府建議配合南雅漁港公告範圍，將新計畫由機關用地修正為港埠用地乙節，同意依照辦理。	遵照辦理；修正計畫書變更內容明細表編號三十一案，業已配合新北市政府99年5月7日北府農漁字第09904073481號函公告之南雅漁港範圍變更為港埠用地。	
3. 修正計畫書變更內容明細表編號五十二、五十三案，請查明土地權屬及聯外道路後，提委員會議討論決定。	遵照辦理； 1. 修正計畫書變更內容明細表編號五十二，經查變更範圍土地權屬均為公有土地，本案細部計畫(鼻頭、龍洞地區)均配合劃設細部計畫道路供聯外交通使用，詳如附件一。	

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形	備 註
	2. 修正計畫書變更內容明細表編號五十三， <u>經查變更範圍土地權屬除貢寮區田寮洋段卯澳小段 20、21-2 地號（約 0.02ha）為私有土地外，其餘均為公有土地</u> ，本案細部計畫（卯澳、馬岡地區）均 <u>配合劃設細部計畫道路供聯外交通使用</u> ，詳如附件二。	
4. 修正計畫書變更內容明細表編號五十五案，請新北市政府確認回饋比例後，納入計畫書修正。	遵照辦理；本案新北市政府 103 年 10 月 17 日北府城審字第 1031918341 函示意見， <u>變更為住宅區之土地，所有權人應自動捐獻 50% 土地予新北市政府</u> ，本分署業已依新北市政府意見納入計畫書修正，詳如計畫書（P96）。	
<p>（三）土地使用分區管制要點：詳附表二，配合「都市計畫法新北市施行細則」公布施行，除下列各點外，已全部納入本署城鄉發展分署 103 年 8 月 29 日函送計畫書修正完竣。</p> <p>1. 修正計畫書土地使用分區管制要點對照表修正條文四及第二部分（大溪海岸地區）修正條文二，有關最大高度部分，建請本署城鄉發展分署會同宜蘭縣政府、頭城鎮公所研擬具體修正內容及理由後，提委員會議討論決定。</p>	遵照辦理； 修正計畫書土地使用分區管制要點對照表修正條文四及第二部分（大溪海岸地區）修正條文二，有關最大高度部分， <u>本分署業於 103 年 11 月 4 日邀集東北角管理處、新北市政府、宜蘭縣政府及頭城鎮公所等相關單位開會研商</u> ，本分署業依會議決議納入計畫書修正，詳如計畫書（P131、145）。	
2. 修正計畫書土地使用分區管制要點對照表修正條文二十五，因部分修正條文有疑義，建請本署城鄉發展分署會同相關機關研擬具體修正條文後，納入計畫書修正。	遵照辦理；修正計畫書土地使用分區管制要點對照表修正條文二十五，本分署業於 103 年 11 月 4 日邀集東北角管理處、新北市政府、宜蘭縣政府及頭城鎮公所等相關單位開會研商，本分署業依會議決議納入計畫書修正，詳如計畫書	

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形	備 註
	(P143)。	
	<u>有關修正計畫書土地使用分區管制要點對照表修正條文七第二種宗教專用區之第(四)、(五)項，條文內容配合分區名稱修正，修正宗教活動專用區為第二種宗教專用區，詳如計畫書(P136)，擬請提會討論。</u>	已納入計畫書修正。
(四) 公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表三，已納入本署城鄉發展分署 103 年 8 月 29 日函送計畫書、圖修正完竣。	—	
(五) 逕向本部陳情意見：詳附表四，除逕向本部陳情意見編號 45 尚未依專案小組建議意見修正外，其餘已納入本署城鄉發展分署 103 年 8 月 29 日函送計畫書、圖修正完竣。	逕向本部陳情意見編號 45 (東北角管理處陳情海濱浴場區土地使用分區管制要點)，業依專案小組建議意見納入計畫書修正，詳如計畫書(P142)。	
(六) 後續辦理事項： 1. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。 2. 本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。	

附件 「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」103年4月17日第9次會議專案小組建議意見處理情形對照表回應表(本署城鄉發展分署103年8月29日城規字第1031002263號函)

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形
<p>本案請本署城鄉發展分署(規劃單位)依下列各點意見修正計畫書、圖,並檢送修正計畫書10份(修正內容請劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明,如有無法依照辦理者,請敘明理由)到署後,再召開專案小組會議。</p>	<p>遵照辦理; 隨文檢送修正計畫書10份(修正內容已劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(已註明修正頁次及簡要說明)。</p>
<p>(一)第1至5次專案小組建議意見:有關計畫人口、規劃合理性、都市防災及其他計畫書圖修正事項等專案小組建議意見,除下列各點外,其餘原則同意依本署城鄉發展分署102年5月10日城規字第1021001340號函補充相關說明(如附錄)辦理,請適度納入計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理; 有關第1至5次專案小組建議意見,本署城鄉發展分署102年5月10日城規字第1021001340號函補充相關說明,業已適度納入計畫書敘明。 1.有關歷年人口成長統計分析,人口統計資料業已更新至102年度,詳如計畫書(P33),觀光遊憩發展預測,旅遊人次統計資料業已更新至102年度,詳如計畫書(P55-57)。 2.本案與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定檢核部分,詳如計畫書附錄二(P151-157)。</p>
<p>1、本計畫區旅遊活動所衍生之住宿需求,除應再檢視本計畫區與鄰近地區之住宿空間供給情形外,請再檢討住宿需求面積與本計畫所規劃之旅館區面積規模是否合理。</p>	<p>1.有關本計畫區旅遊活動所衍生之住宿需求與鄰近地區之住宿空間供給情形,詳如計畫書(P55)。 2.以民國110最高住宿需求總量與本計畫所規劃之旅館區規模比較,現行計畫劃設之旅館區開發率達60%,即可滿足計畫目標年之住宿需求,故本計畫區所規劃之旅館區規模面積尚屬合理,詳如計畫書(P55-56)。</p>
<p>2、本案台2號省道之交通功能定位、實際開闢情形、土地徵收情況、道路兩側發展現況,以及交通事故情形等,仍請補充說明。</p>	<p>有關台2號省道之交通功能定位、實際開闢情形、土地徵收情況、道路兩側發展現況,以及交通事故情形,詳如計畫書(P66-67)台2號道路路寬縮減課題說明。</p>
<p>3、本案請就台2號省道大型車輛(如砂石</p>	<p>1.台2線全線寬度不等,如大型車輛與一般</p>

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形
<p>車、大貨車)與一般旅遊車輛分離之可行性,以及考量自行車使用需求等因素,重新檢討台2號省道各車道功能(儘量以示意圖表示),並請參考前項基礎分析資料,檢視台2號省道是否仍維持現行25公尺寬之計畫道路,以達都市計畫通盤檢討之目的。</p>	<p>旅遊車輛分離,分離前述車種,則使車道配置不連續,造成更多交織情況產生,詳如計畫書(P67)。</p> <p>2.另有關台2號省道快車道、混和車道、自行車道、分隔島及道路綠化等各車道功能,詳如計畫書(P68)台2號道路斷面示意圖。</p> <p>3.有關台2號道路路寬縮減課題,詳如計畫書(P66-67)對策說明。</p>
<p>4、有關平常日、假日、大型活動舉辦期間與本計畫區旅遊活動或服務性產業衍生之停車需求,以及目前停車空間之區位分析,仍請補充說明,並提出具體改善措施。</p>	<p>有關各種活動舉辦期間與本計畫區旅遊活動或服務性產業衍生之停車需求,及目前停車空間之區位分析,詳如計畫書(P56-57)停車需求分析與改善措施。</p>
<p>(二)變更內容明細表:詳附表一-1及附表一-2,其中原計畫公共設施用地如無使用需求,且涉及都市計畫變更者(含參採公開展覽期間公民或團體陳情意見及逕向本部陳情意見部分),請取得各該公共設施用地機關同意證明文件,納入計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1.本案變更內容明細表,除下列編號與出席委員初步建議意見不符外,餘業依出席委員初步建議意見納入本次計畫書修改,詳如計畫書變更內容明細表(P81-96)。</p> <p>(1)原編號變18案,計畫區外之海域範圍(非都市土地)不納入南雅漁港範圍變更。</p> <p>(2)原編號變50案,配合100年10月14日發布實施之頭城火化場聯外道路個案變更,修正第二種宗教專用區面積為45.41公頃。</p> <p>2.另有關原計畫之公共設施用地,涉及都市計畫變更者(含參採公開展覽期間公民或團體陳情意見及逕向本部陳情意見部分),除附表一-2,原編號變48案,新北市政府函示建議維持港埠用地外,餘業已取得各該公共設施用地機關同意證明文件,詳如計畫書變更內容明細表(P81-98)之備註說明。</p>
<p>(三)土地使用分區管制要點: 1、土地使用分區管制要點對照表業經本</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1.本案土地使用分區管制要點對照表,業依</p>

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形
<p>署城鄉發展分署以102年5月10日城規字第1021001340號函將各欄調整為修正條文、現行條文及修正說明，條文修正部分已劃底線，詳附表二。</p> <p>2、因應「都市計畫法新北市施行細則」即將公布施行，相關土地使用分區管制要點需配合調整者，請本署城鄉發展分署會商新北市政府後，修正相關條文內容，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>小組意見各欄調整為修正條文、現行條文及修正說明，條文修正部分已劃底線，詳如計畫書附錄一（P128-150）。</p> <p>2. 「都市計畫法新北市施行細則」於103年5月1日公布施行，本次修改業依新北市政府103年7月3日北府城審字第1031210819號函意見，調整修正條文4、5、14、16等條文，詳如計畫書附錄一（P128-150）。</p> <p>3. 有關現行條文第24條，業依103年6月20日城鄉分署邀集東北角管理處及地方政府召開之研商會議結論修正，詳如計畫書附錄一（P142）。</p>
<p>（四）公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表三。</p>	<p>本案公開展覽期間公民或團體陳情意見，除<u>附表一之編號與出席委員初步建議意見不符</u>外，餘業依出席委員初步建議意見納入本次計畫書修改，詳如計畫書變更內容明細表（P81-98）。</p>
<p>（五）逕向本部陳情意見：詳附表四。</p>	<p>本案逕向本部陳情意見，除<u>附表二之編號出席委員尚無初步建議意見</u>外，餘業依出席委員初步建議意見納入本次計畫書修改，詳如計畫書變更內容明細表（P81至P98）。</p>
<p>（六）後續辦理事項：</p> <p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p> <p>2、本案得視實際發展需要，檢具變更都</p>	<p>遵照辦理。</p>

部 都 委 專 案 小 組 出 席 委 員 初 步 建 議 意 見	處 理 情 形
<p>市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。</p> <p>3、本案未來報請本部核定時，有關依本會決議之修正計畫內容，請以對照表說明，以利查核。</p>	
<p>(七) 其他：</p> <p>1、各機關對於計畫書變更內容明細表及土地使用分區管制要點如有不同意見，得於專案小組會議開會時表達意見。惟各機關對於尚未列入變更內容明細表及土地使用分區管制要點之建議事項，請正式行文本署，俾納入審議參考。</p> <p>2、相關公民或團體如認為前開公開展覽期間公民或團體陳情意見及逕向本部陳情意見有遺漏或必須加強說明者，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送本署城鄉發展分署，並請本署城鄉發展分署研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表，供審議參考。</p>	<p>遵照辦理。</p>

第 12 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審議通過，並准高雄市政府 104 年 5 月 14 日高市府都發規字第 10431873000 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 26 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，經簽奉核可，由林委員秋綿、何前委員東波、宋委員立堯、邱委員裕鈞、李委員素馨等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 104 年 6 月 23 日及 104 年 12 月 7 日召開 2 次會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 105 年 3 月 22 日高市府都發規字第 10531051800 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

一、本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 105 年 3 月 22 日高市府都發規字第 10531051800 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後之計畫書、圖內容通過，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。





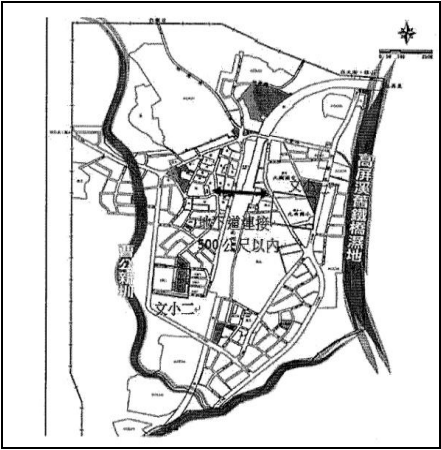
編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
	四尺行人步 (0.27)	車站專用區 (0.06)	住宅區(附) (0.21)	依本人案四公道 尺更行步道則 變道路原統 具合影響系 不影地所相 上地申有鄰 人者，公道權 四步配合方式 配饋予徵道解 步併變更近 附帶條件。	3. 原則三變更為道路用地部分，請依下列各點辦理。 (1) 請增列：「本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地」，納入計畫書敘明。 (2) 人行步道編號 1、2、3、4、6、7、8、11、12、13、14、15、17、18、19、20、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、38、39、40、41、42、43、44，建議變更人行步道用地(4M)為道路用地。 (3) 人行步道編號 9，併變更內容明細表編號 6 辦理。 (4) 人行步道編號 42，併變更內容明細表編號 5 辦理。 4. 請依下列原則重新檢視全部人行步道，如須修正變更內容，再提請大會說明。 (1) 在以人为本交通之理念下，重新檢視本計畫區人行步道系統，例如：通學路的保留、維持住宅區寧適性等。 (2) 變更人行步道用地為道路用地，並 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地後，應不可造成變更後 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接之情況。 (3) 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，應不可造成毗鄰基地無法建築使用之情形。	請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無協議書，則變更為道路用地。 2. 依專案小組初步建議意見 4 公尺道路用地兩側各退縮 1 公尺可能造成部分基地無法建築或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接之情況，故增列：「計畫區 4 公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，得提本市都市計畫及土地開發委員會審議，經審議通過者不在此限。」 3. 修正內容第 94 頁第十案。	計入法定空地」，修正為「計畫區 4 公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限」。 2. 同意採納高雄市政府回復情形：「市府通案規定請辦理，並請簽訂協議書，納入計畫書，再報本部核定，如無法簽訂協議書，則維持原計畫人行步道用地(4M)」，修正為：「市府通案規定請辦理，並請簽訂協議書，納入計畫書，再報本部核定，如無法簽訂協議書，則變更為道路用地。」。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
十	二-1-20M 北側公三、公 兒八、市二、機 九、二用地	「停二」停車場用地(0.10)	「停二」停車場用地(附)(0.10)	市場用地、機關用地及停車場用地經主管機關評估無使用需求，為提升土地活化利用與維護土地權益，爰配合周邊住宅區、商業區，將上開公共設施用地及道路系統，劃設為一體範圍，土地所有權人得依規定辦理及開發。	建議本案除下各點外，其餘同意採納本次補充簡報資料公展草案(詳附件五)通過。 1. 請依本部目前推動之公共設施用地專案通盤檢討案之共同負擔(公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率)不低於50%為原則辦理。 2. 建議本案於提委員會審議前，補充下列各點資料，供審議之參考。 (1)土地所有權人參與市地重劃開發意願調查結果資料。 (2)檢附市地重劃主管機關認可市地重劃可行性評估報告書。 3. 本案如經提請本會審議通過時，後續應依本會第836次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」下列各點辦理。 (1)請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，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3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市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)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，恢復原計畫，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。	1. 修正內容詳書第94頁更第十案。 2. 有關案小組初步意見第2點，資料補充如下： (1)經徵詢土地所有權人變更市地重劃意願，土地所有權人共24人，問卷回復人數為10人(占總人數41.7%)；未回復人數為14人(占總人數58.3%)，而回復10人中有9人同意變更市地重劃；1人不同意。 (2)本府地政局就本案可報件性評估詳附報告二。	准照高雄市政府專案建議送圖、圖通。
		「機九」機關用地(0.13)	「機九」機關用地(附)(0.13)				
		「市二」市場用地(0.25)	「市二」市場用地(附)(0.25)				
		「公三」公園用地(0.35)	「公三」公園用地(附)(0.35)				
		「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(0.20)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.20)				
		道路用地(0.36)	道路用地(附)(0.36)				
		土地所有權人得循都市計畫法第24條、第27條之1規定辦理。					

(二) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
市逕 2	葉琪琳 先生	<p>1. 原有文小一用地已可容納都發局公開展覽計畫書中主張現有之文小一，已可容納都市計畫區學生人數(如圖三)，報貴部核定之計畫書中更降低校地之需要面積(如圖四)，顯示九曲堂都市計畫區國小用地絕無不足。</p> <div data-bbox="300 504 778 981" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>二、本計畫區未來衍生學生人數推估</p> <p>(一) 國小學生數</p> <p>計畫區內九曲國小現況學生數約 827 人，假設未來計畫區居住人口達到計畫人口 1,6000 人，現況約 1,0572 人，根據大樹區民國 101 年底國小學生數佔計畫區人口比例 7.82%，預計國小學生數在計畫年屆滿後將增加國小學生數 424 人，合計將增加至 1,251 人。</p> <p>依「高雄市國民中小學實施學生人數總量管制作業要點」第二點國小每生使用校地面積 10.67 平方公尺為計算標準，按計畫人口數計算校地之需求推估成果計算如下：</p> <p><math>1,251(110 \text{ 年國小學生數}) \times 10.67 \text{ m}^2 \text{ (每人使用校地面積)} = 13,348.17 \text{ m}^2 = 1.35 \text{ 公頃}</math></p> <p>現況九曲國小(文小一)面積為 1.95 公頃，故本計畫區計畫年期，九曲國小仍可以增班方式容納需求。</p> <p style="text-align: center;">75</p> </div> <p><b>圖三：公開展覽計畫書分析可透過增班容納</b></p> <div data-bbox="300 1019 778 1429" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>二、本計畫區未來衍生學生人數推估</p> <p>(一) 國小學生數</p> <p>計畫區內九曲國小現況學生數約 827 人，假設未來計畫區人口依 14,500 人計算，現況約 1,0572 人，根據大樹區民國 101 年底國小學生數佔計畫區人口比例 7.82%，預計國小學生數在計畫年屆滿後將增加國小學生數 307 人，合計將增加至 1,134 人。</p> <p>依「高雄市國民中小學實施學生人數總量管制作業要點」第二點國小每生使用校地面積 10.67 平方公尺為計算標準，按計畫人口數計算校地之需求推估成果計算如下：</p> <p><math>1,134(115 \text{ 年國小學生數}) \times 10.67 \text{ m}^2 \text{ (每人使用校地面積)} = 12,009.78 \text{ m}^2 = 1.20 \text{ 公頃}</math> 需用面積更加減少</p> <p>現況文小一(九曲國小)及文小二面積共計 4.09 公頃，故本計畫區計畫年期，計畫區內學校用地仍可容納需求。</p> <p style="text-align: center;">75</p> </div> <p><b>圖四：高雄市政府報貴部核定計畫書</b></p> <p>2. 教育局認需增班 15 班，保留學校定地之數據有待商榷</p> <p>104 年 2 月 26 日都市計畫委員會會議中(如圖五)，市府研析意見引用教育局來函表示，計畫區在計畫年期滿後會增加 424 人，教室空間數量無法增加 15 班(每班 29 人)之數據有待商榷，分析如下：</p>	<p>高雄市政府都發局(下稱都發局)於本次通盤檢討時，確定高雄市教育局(下稱教局)無小用地需求，故訂定公開展覽計畫予以解編，並重方整開發(如圖一)。</p> <p>教育局後主張小用地應予以保留，惟用數據有待商榷及損</p>	<p>建議同意採納理由：</p> <p>1. 本通檢案學校用地變更原則：「1. 未徵收、未開闢校地，經主管機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，檢討學童人數，確無未來使用需求者，得調整變更為其他分區，採優先補足當地公共設施，以市地重劃方式辦理」，依上開原則，建議同意採納本案。</p> <p>2. 本案前經本會(略以)：「恢復為原定(71.11.16 公告實施)都市計畫內容(即維持文小二用地)」，惟再函詢本府教育局，該局於 104 年 7 月 21 日函覆，為積極檢討公共設施校用地，建議檢討變更該預定地，爰本案建議變更為其他分區，並依貴會專案小組建議意見，參照本市公共設施保留地通盤檢討案通案性變更原則，併同變</p>	<p>本案除下列各點外，其餘同意採納高雄市政府研析處理意見。</p> <p>1. 同意採納該府本次所提修正變更內容(附件七)</p> <p>2. 請依目前推動之公共設施用地專案通盤檢討案之共同負擔(公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率)不低於 50% 為原則辦理。</p> <p>3. 建議本案於提委員會審議前，補充下列各點資料，供審議之參考。</p> <p>(1) 土地所有權人參與市地重劃開發意願調查結果資料。</p> <p>(2) 檢附市地重劃主管機關認可市地重劃可行性評估報告書。</p> <p>4. 本案如經提請本會審議通過時，後續應依本會第 836 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開</p>	<p>1. 修正內計第 95 頁變更編號第十三案。有關案小組初步意見第 3 點，資料補充如下：</p> <p>(1) 經徵詢土地所有權人變更與市地重劃意願，土地所有權人共 94 人，問卷寄達人數為 64 人；未寄達人數為 30 人。問卷寄達人數 64 人中有 30 人回復(占寄達人數 46.9%)；34 人未回復(占寄達人數 53.1%)，而回復者全數同意變更與市地重劃。</p> <p>(2) 本府地政局</p>	<p>准照高 照市政 據府依 據本會 專小組 初建見 議所送 計畫、 通圖書 過。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議													
		<p>附表七、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體建議意見處理表</p> <table border="1" data-bbox="284 302 794 1041"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>公民或團體</th> <th>建議內容</th> <th>市府研析意見</th> <th>專案小組初步建議意見</th> <th>市都委會決議</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>陳仁基 陳仁顯 陳玲瑜 張強 明等4人</td> <td>1. 細部計畫書圖 P22 內面積與比例標位數字，可能誤編左右相反；另註 2 列是無第四案，是否應為第一案；圖內為公兒十，表為公兒十一應為誤編。 2. 第一案公共設施共同負擔比例較高超過 45%，是否會影響市地重劃開發，是否可略為減少公兒十面積。 3. 市府都發局用心，市民既同身受，惟在市府財源困難情形下，在地方民願積極配合市地重劃，惟第一案建議列管期程於 105 年前辦理，俾利市民與市府雙贏局面。 4. 住宅區及商業區容積率 200 及 240 太低，不符實際現況，恐又造成違建情形，請市府提高至 300 以上，以惠慈市民。 5. 土地使用分區管制要點依據圖說明，整體開發區需自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，是否可以取消或減少退縮地。</td> <td>建議部分採納。 理由： 1. 計畫書編撰部分，配合修正計畫書內容。 2. 本案係依教育局 101 年 9 月 25 日函復該區學生數逐年下降，評估文小二與開闢需求之意見，爰將文小二學校用地檢討變更，併同周邊公(兒)六、道路納入其西側之市地重劃範圍內，本案公共設施負擔約 50%，其中包括一進所劃設之重劃範圍(公設比例約 23%)。 3. 教育局續於 103 年 2 月 5 日來函表示，該計畫區在計畫年期屆滿後將增加國小學生數約 424 人，在九曲國小目前教室空間數量無法另增加 15 班(以每班 29 人計)，及文小二與九曲國小被鐵路阻隔，為利鄰近文小二區歲學齡學生能就近入學及上下學安全，仍建議保留文小二學校用地，參酌本府教育局評估建議及確保學童就學權益，本案建議文小二學校用地維持原計畫。</td> <td>本案原公展草案係為解決公共設施地留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且本案經地政局評估會辦市地重劃財務不可行，茲恢復為原擬(71.11.16 公告實施)都市計畫內容。</td> <td>經專案小組初步建議意見通過。</td> <td>市都委會決議</td> </tr> </tbody> </table> <p>圖五：104 年 2 月 26 日都市計畫委員會會議資料</p> <p>(1) 教育局認為九曲堂都市計畫區未來學生人數推估於「原」計畫年屆滿(110 年)國小學生數將增加 424 人。其計算方式是以 101 年底國小學生數 827 人，占計畫區人口 10,572 人比率 7.82%，再乘以未來計畫區人口最大數的 16,000 人而得 1,251 人(故增加 1,251-827=424 人)。實際上，至 104 年，因少子化嚴重，人口結構改變，國小學生數已下降為 671 人，僅占九曲堂目前人口數 10,540 人之 6.37%，乘以未來計畫區人口最大數的 16,000 人，預估至 110 年之國小學生人數為 1,013 人，較 101 年之 827 人增加「186 人」僅需增班 6.4 班(一班 29 人)，和教育局所言要增加 15 班相差頗多。</p> <p>(2) 再者，依 104 年 2 月 26 日都市計畫委員會決議：「配合全國區域計畫調整為 115 年，計畫人口修正為 14,500 人」。表示未來計畫區之未來容納人口數由的 16,000 人調降為 14,500 人，乘以國小學生人數比率 6.37%，計算得國小學生數為 923 人，較 101 年之 827 人僅增加 96 人，約僅需增加 3.3 班，教育局若為這 3.3 班繼續保留第 2 間小學預定地，簡直是荒謬至極！</p> <p>3. 教育局認為文小二和文小一鐵路阻隔，有上下學安全性問題？</p>	編號	公民或團體	建議內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議	3	陳仁基 陳仁顯 陳玲瑜 張強 明等4人	1. 細部計畫書圖 P22 內面積與比例標位數字，可能誤編左右相反；另註 2 列是無第四案，是否應為第一案；圖內為公兒十，表為公兒十一應為誤編。 2. 第一案公共設施共同負擔比例較高超過 45%，是否會影響市地重劃開發，是否可略為減少公兒十面積。 3. 市府都發局用心，市民既同身受，惟在市府財源困難情形下，在地方民願積極配合市地重劃，惟第一案建議列管期程於 105 年前辦理，俾利市民與市府雙贏局面。 4. 住宅區及商業區容積率 200 及 240 太低，不符實際現況，恐又造成違建情形，請市府提高至 300 以上，以惠慈市民。 5. 土地使用分區管制要點依據圖說明，整體開發區需自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，是否可以取消或減少退縮地。	建議部分採納。 理由： 1. 計畫書編撰部分，配合修正計畫書內容。 2. 本案係依教育局 101 年 9 月 25 日函復該區學生數逐年下降，評估文小二與開闢需求之意見，爰將文小二學校用地檢討變更，併同周邊公(兒)六、道路納入其西側之市地重劃範圍內，本案公共設施負擔約 50%，其中包括一進所劃設之重劃範圍(公設比例約 23%)。 3. 教育局續於 103 年 2 月 5 日來函表示，該計畫區在計畫年期屆滿後將增加國小學生數約 424 人，在九曲國小目前教室空間數量無法另增加 15 班(以每班 29 人計)，及文小二與九曲國小被鐵路阻隔，為利鄰近文小二區歲學齡學生能就近入學及上下學安全，仍建議保留文小二學校用地，參酌本府教育局評估建議及確保學童就學權益，本案建議文小二學校用地維持原計畫。	本案原公展草案係為解決公共設施地留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且本案經地政局評估會辦市地重劃財務不可行，茲恢復為原擬(71.11.16 公告實施)都市計畫內容。	經專案小組初步建議意見通過。	市都委會決議	<p>人民權益處力徵收)。貴依發公展計畫書規解該共施留還於。圖二)</p>	<p>細表編號 2、3、6、10 納入通檢後續辦理案件(第二階段)辦理。</p>	<p>發案件處理原則」下列各點辦理。 (1) 請於高雄市政府都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部定後實施；如無法於委員會議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市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) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，恢復原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都</p>	<p>就本案市地重劃可行性評估報告書詳附件三。 (3) 本府教育局同意證明文件詳附件四。</p>	<p>本會決議</p>
編號	公民或團體	建議內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議															
3	陳仁基 陳仁顯 陳玲瑜 張強 明等4人	1. 細部計畫書圖 P22 內面積與比例標位數字，可能誤編左右相反；另註 2 列是無第四案，是否應為第一案；圖內為公兒十，表為公兒十一應為誤編。 2. 第一案公共設施共同負擔比例較高超過 45%，是否會影響市地重劃開發，是否可略為減少公兒十面積。 3. 市府都發局用心，市民既同身受，惟在市府財源困難情形下，在地方民願積極配合市地重劃，惟第一案建議列管期程於 105 年前辦理，俾利市民與市府雙贏局面。 4. 住宅區及商業區容積率 200 及 240 太低，不符實際現況，恐又造成違建情形，請市府提高至 300 以上，以惠慈市民。 5. 土地使用分區管制要點依據圖說明，整體開發區需自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，是否可以取消或減少退縮地。	建議部分採納。 理由： 1. 計畫書編撰部分，配合修正計畫書內容。 2. 本案係依教育局 101 年 9 月 25 日函復該區學生數逐年下降，評估文小二與開闢需求之意見，爰將文小二學校用地檢討變更，併同周邊公(兒)六、道路納入其西側之市地重劃範圍內，本案公共設施負擔約 50%，其中包括一進所劃設之重劃範圍(公設比例約 23%)。 3. 教育局續於 103 年 2 月 5 日來函表示，該計畫區在計畫年期屆滿後將增加國小學生數約 424 人，在九曲國小目前教室空間數量無法另增加 15 班(以每班 29 人計)，及文小二與九曲國小被鐵路阻隔，為利鄰近文小二區歲學齡學生能就近入學及上下學安全，仍建議保留文小二學校用地，參酌本府教育局評估建議及確保學童就學權益，本案建議文小二學校用地維持原計畫。	本案原公展草案係為解決公共設施地留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且本案經地政局評估會辦市地重劃財務不可行，茲恢復為原擬(71.11.16 公告實施)都市計畫內容。	經專案小組初步建議意見通過。	市都委會決議														

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		<p>九曲堂主要住宅區距離九曲國小平均僅約 500 公尺(如圖六)，且有地下道通往兩地，未來九曲堂火車站前後站皆可出入，學童可行走火車站內部開放空間，其路線反而不需穿越車流較大且複雜的路口，且國小幼童上下學大部分靜、由家人接送或透過學校老師導護上下學機制，何來上下學安全顧慮。</p>  <p>圖六：文小一、二位置圖</p> <p>4. 教育局長期無法徵收及闢闢學校用地，影響人民權益甚鉅</p> <p>高雄市政府長久以來對於眾多公共設施保留地無力徵收及漠視，送遭監察院審計部高雄市審計機關列為重要審核意見(如圖七)。少子化是全國問題，各地方政府均面臨家長及氏代反對併校及廢校難題，又高雄市財政惡化問題嚴重，絕無法負擔文小二學校用地土地徵收及建築物工程費。自民國 71 年來即長期列為學校預定地，無力徵收使用，實阻礙地區發展及人民對土地的利用。</p> <p>5. 通盤檢討結果，未參考人民建議和必要的變更，行政程序瑕疵高雄市政府違反都市計畫法第 26 條規定：「擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」除未於規定時間內進行通盤檢討外，亦未依據發展情況及參考人民建議作必要之變更(如國五公民建議內容)。尤其是文小二依據上開分析，應屬非必要之公共設施用地，應變更其使用，並予以發展，降低高雄市都市發展不均問題。另本案於徵求意見、公開展覽、說明會期間，均計畫文小二預定地將予解編，地主均表認同及相關機關並未公告反對意見，熟料市府研析人員、都市計畫委員會以高雄市政府地政局、教育局之機關單方意見竟逕予恢復 71 年原核定，人民均無從表達反對意見及陳情機會，剝奪人民應有權利，實不符行政程序，相關人員應負失職責任。</p>			<p>市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>4. 請補充教育主管單位同意證明文件。</p>		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
	羅景川	<p>1. 中興段 707 號地，自日治至民國 80 年止皆被政府無償佔用，並於民國 70 年被編定成機關用地。於民國 80 年余陳縣長裁定遷地於民，但至今依舊未取消「機關用地」之限，致地主為得善用該地。經地主多次請求機關用地之限制，但市都發局之答覆請「地主必須回饋 40%。故今懇求鈞長為民徵求非情之弊，得免繳交回饋，無償回歸與土地四鄰相同之商業用地。」</p> <p>2. 附致高雄市政府都發局陳情書影本及都發局覆文影印。</p>	為高雄市大樹區中興段 707 地號由機關用地變更為非機關用地，請求不必回饋 40% 理由。	建議部分採納。理由： 1. 本案業經本會決議：「基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫」，故建議變更機關用地為商業區(附)，惟有關調整道路用地位置，考量陳情人意見及道路系統規劃之合理性，建議同意採納陳情人意見，就現行人行道變更為道路用地(附)，不予調整道路用地位置。 2. 本案變更負擔回饋部分，依都市計畫法第 27 條之 1 規定及本市通案性規定，由機關用地變更為商業區應無償捐贈都市計畫變更範圍內基地面積 40% 土地，或捐贈本計畫區內等值公共設施保留地方式辦理。 3. 另請求不必回饋 40% 部分，依上開規定，建議未便採納。	同變更內容明細表編號 6。	修正內容詳計畫書變更編號第 92 頁第六案。	同變更內容明細表編號 6。
逕 3	羅景川、林淑敏/機六	<p>104.8.11 補充意見</p> <p>1. 中興段 707 號地，於日治時期被佔用為九曲堂警政派出所公務用地使用。光復後暨續被國民政府九曲派出所使用。至民國 80 年派出所遷出，民國 100 年 8 月 30 日高雄市政府拆除建物遷地於民為止，共歷時無償佔用達 76 年之久(日治 10 年、國民政府 66 年)</p> <p>2. 民國 70 年間，707 號地被訂為「機關用地」，至民國 100 年拆屋遷地，但並未將「機關用地」之限制解除，以致土地表面已經歸還地主，但是實際上地主依然不得使用，形同尚未遷地一般。故敬請主管機關解除「機關用地」之限制，使與鄰地之「商業用地」相同。</p> <p>3. 目前本人羅景川與妻林淑敏和其餘共有人羅世奇等 12 進行土地分割。即 707 號地分割為 707、707-1、707-2、707-3 等四筆。本人等二人所持有之地號是 707-1、707-3 等二筆。因羅世奇等 12 人，先前在市都發局之協談會中已公開聲明「願意以機關用地使用，拒絕政府作變更」。故本人與林淑敏乃提出分割土地訴求。今特懇請將羅景川、林淑敏共有之 707-1、707-3 等二筆土地解除機關用地之限制。</p> <p>4. 因土地已分割完畢，故 708 地號之遷移計畫敬請准予撤銷，造成鈞長困擾敬請原諒！</p> <p>5. 土地讓政府使用多年，歷代地主從未向使用者請求半分錢。故而敬請應本二人所求，「無條件」不作「回饋」之下解除 707-1、707-3「機關」用地之限，真正達到遷地於民之事實。</p> <p>6. 至於分割後之 707、707-2 二筆，則因非本二人權利範圍，所以不作請求。且羅世奇等人已在之前曾作「不願改變」之聲明(都發局也有會議紀錄)，所以彼等之地，不在我等請求之內，特此聲明。</p>	<p>1. 敬請無條件解除高雄市大樹區中興段 707-1、707-3 之分區「機關用地」之限制。</p> <p>2. 解除原有申請 708 地號道路用地遷至 707 地號中之計畫。</p>	<p>1. 本案業經本會決議：「基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫」，故建議變更機關用地為商業區(附)，惟有關調整道路用地位置，考量陳情人意見及道路系統規劃之合理性，建議同意採納陳情人意見，就現行人行道變更為道路用地(附)，不予調整道路用地位置。 2. 本案變更負擔回饋部分，依都市計畫法第 27 條之 1 規定及本市通案性規定，由機關用地變更為商業區應無償捐贈都市計畫變更範圍內基地面積 40% 土地，或捐贈本計畫區內等值公共設施保留地方式辦理。 3. 另請求不必回饋 40% 部分，依上開規定，建議未便採納。</p>	同變更內容明細表編號 6。	修正內容詳計畫書變更編號第 92 頁第六案。	同變更內容明細表編號 6。

(三) 專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
逕 7	鐘國順 (邱莉 奮代 理) ／維新 段 243 地號	就高雄市大樹區維新段 243 地號於民國 71.11.16 依都市計畫劃定為綠帶(應徵收而未徵收之公共設施保留地),因共有土地所有權人之間協議辦理分割之考量,若無此徵收計畫,請貴單位解除公共設施保留地之限制,回復農業使用。	請貴單位解除公共設施保留地之限制,回復農業使用	建議未便採納。 理由： 1. 查維新段 243 地號於 71 年公告實施之「大樹(九曲堂)都市計畫」即劃設為綠地用地,其規劃意旨為高屏溪沿岸劃設十公尺寬綠帶,至今未予變更,亦尚未徵收開闢。 2. 本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占都市計畫總面積約 2.33%,未符合都市計畫法第 45 條規定:「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場,應依計畫人口密度及自然環境,作有系統之布置,除具有特殊情形外,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。 3. 又考量該綠地用地具隔離河川區及都市發展用地之都市防災意涵,做為防堵溢堤之緩衝區,故為維護都市安全,降低災害發生,建議維持現行計畫。	同意採納 高雄市政府研析意見,本案未便採納。
逕 8	鄭正宗 (王慧 媛代 理) ／維新 段 719 地號	本人名下座落於高雄市大樹區維新段 719 地號土地乙筆,分區為公園兼兒童遊樂場用地,多年來政府未加以開闢或徵收,若無其必要性請 貴局依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則之要點請求予以解編。	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 查案地於 71 年公告實施之「大樹(九曲堂)都市計畫」即劃設為公園兼兒童遊樂場用地(編號為公兒七、面積約 0.2 公頃),至今未予變更,亦尚未徵收開闢。 2. 依本府工務局養工處 105 年 2 月 3 日高市工養處園字第 10570610800 號函示,目前本處公兒用地尚無開闢計畫,有關陳情解編乙節,建議依都市計畫法第 45 條規定評估辦理(本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占土地總面積僅約 2.33%)。 3. 另就空間區位而言,本處公兒用地位於計畫區東南側,周邊皆為住宅區,且半徑 200 公尺範圍內無劃設相關鄰里遊憩開放空間,故建議維持現行計畫。	同意採納 高雄市政府研析意見,本案未便採納。



編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
逕9	Jeff/ 文小二 用地	<p>本人於105年1月25日(一)收到公文書，有以下2點陳情：</p> <p>公文書</p> <p>一、無回覆即「視為」不同意，將損及同意者權利上開公文說明三說載，都市計畫變更及開發意願調查表需於105年2月5日前填覆後送交、寄回或傳真承辦單位；惟規定「無回覆者視為不同意」。倘地主對是否開發沒意見、漠不關心家鄉發展、根本看不懂公文內容及未及覆...等等因素未回覆，實非不同意，僅需進一步去電說明，若再無回覆可列為「無意見」。而以無回覆者視為不同意的方式，實突顯高市府承辦單位行政怠惰，更損及同意者之權利。</p> <p>二、未慎選送交期間，降低地主填表意願公文發文日期為105年1月21日(四)，送達時已經是1月25日(一)，且1月30日(六)為補上班日。許多地主有可能在外地工作，送達時在星期一，地主已經收不到，又補上班日僅一日休假，因此極可能會到2月6日或除夕當日才會回家鄉過年。承辦單位規定問卷需於105年2月5日(五)前送交，而非過完年後一週再繳交，令人費解。按「都市計畫法」立法意旨，係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫的均衡發展。爰都市計畫之執行，有助於平衡城鄉發展，實現居住正義。希望高市府能積極處理本都市計畫案，並以適合的行政作為，確實提升居民生活環境品質，且本案規劃開闢公園以創造優質住宅環境立意良好。但問卷調查內容及方式，疑似要引導維持現狀，讓九曲堂地區持續沒落。果是，即係公務機關多一事不如少一事之心態，實非多數市民之福！</p>		建議事項無涉都計變更，係屬行政措施之建議，本府未來將納入參辦。	同意採納高雄市政府研析意見，本案係屬行政措施建議，該府未來將納入參辦。

## 二、高雄市政府105年3月22日高市府都發規字第10531051800號函對104年12月7日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

### （一）綜合意見

第1次專案小組意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>三、同意採納本計畫區第二次通盤檢討案之發展定位在「兼具生態、觀光、轉運三環機能的多元生活網」之前提下，並以下列3項發展構想辦理。</p> <p>(一)轉運機能：建構轉運結點，帶動地方觀光機能。</p> <p>(二)生活機能：創造遊憩空間，營造優質生活圈。</p> <p>(三)觀光機能：強化生活圈之商業服務機能，提升站前商業品質。</p>	詳計畫書第78頁第七章第一節。	准照高 雄市 府依 據本 會專 案初 步建 議所 送書 、圖

第 1 次專案小組意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		通過。
<p>四、同意採納本次回復人口分析資料，本計畫區自 99 年起自然成長率呈現負成長，社會成長每年人口平均約以-0.8%的速率外移，造成整體大樹區人口有下滑的趨勢，建議計畫人口 16,000 人調降為 11,500 人；另計畫書內相關人口資料，請更新至最新年度。</p>	詳計畫書第 36 頁第四章第二節。	准照高 雄市依 府本會 案初專 議小 所步 書意 送見 圖 通書 過。
<p>五、同意採納第 1 次專案小組所提修正變更原則內容(詳附件一)部分，惟請依下列各點辦理。</p> <p>(一) 本次檢討案內公共設施用地變更處理原則，請依高雄市公共設施用地專案通盤檢討案通性變更原則修正(包含：公共設施負擔比例等)。</p> <p>(二) 請配合後續審決相關變更內容修正。</p>	詳計畫書第 83 頁第七章第二節。	准照高 雄市依 府本會 案初專 議小 所步 書意 送見 圖 通書 過。
<p>六、經高雄市政府查復本計畫區之河川區域範圍與經濟部公告河川區域範圍線不一致部分，同意採納本次依經濟部公告河川區域範圍線所提變更內容(詳附件二)，請將經濟部水利署公告公文納入計畫書內，並依本會第 766 次會議決議，請該署及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與經濟部水利署公告之河川區域線一致證明文件，納入計畫書敘明。</p>	已函請經濟部水利署第七河川局依內政部都委會第 862 次會議紀錄，依據水利法公告河川區域範圍線、水道治理計畫線或堤防預定線圖資，先行預為分割地籍界線後，本府再據以辦理都市計畫變更程序。	請依照 專小 案步 組初 建議 意見 辦理。

第 1 次專案小組意見	高雄市政府處理情形	本會決議
七、本次檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	本案有超出公開展覽變更內容範圍，將遵照辦理公開展覽及說明會。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
八、本檢討案如經本會審定後，有關計畫內容高雄市政府得視實際需要分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
九、基於本次回復查填資料似有誤填於不符合欄位，請重新檢視本次檢討案是否符合依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定，並重新查填第 2 次專案小組會議紀錄所附檢核表內容。	修正內容詳附件一。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

## (二) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
一	計畫年期與人口	94 年	115 年	原計畫之計畫年期已屆，配合目前全國區域計畫調整計畫年期。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第 89 頁變更編號第一案。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		計畫人口	16,000 人	依計畫區可容納之人口及參酌人口成長趨勢，酌以調整計畫人口。	同初步建議意見二辦理。	修正內計畫書第 89 頁變更編號第一案。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二	原計畫「機一」機關用地	「機一」機關用地(0.39)	農業區(0.01)備註：新興段 504 地號。 「公四」公園用地(0.38)備註：新興段 684、	機一用地配合主管單位實際權屬範圍調整機關用地範圍。 2. 非屬該管機關權屬範圍者，北側配合週邊用地調整為農業區，南側併鄰近主管機關無使用需求之鐵路用地變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 基於變更內容明細表編號 2、編號 12 同屬鐵路沿線變更案，請將變更內容明細表編號 2、編號 12 合併為同一變更案。 2. 變更內容明細表編號	修正內計畫書第 89 頁變更編號第二案、頁表 9-5。	請依照專案小組初步建議意見辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			685、687、688、703、704、705、706-1、707地號 「公四」公園用地(0.01) 備註：新興段705-1地號		3及編號6繳納代金部分，請專款專用於取得開闢本基地內公園用地，如編號3及編號6無法簽訂協議書者，請依都市計畫法第15條規定，由高雄市政府編列預算取得及開闢公園用地，並補正實施進度及經費。		
三	原計畫公(兒)九用地	「公(兒)九」公園兼兒童遊樂場用地(0.06)	住宅區(附)(0.06) 備註：公共設施變更為住宅區使用時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，得以繳納代金或捐贈本區內公共設施保留地之方式辦理，該代繳公告現值計算。	原計畫由道路用地變更為公共用地，且本案面積過於狹窄，且本區範圍內，每點一兒童遊樂場，按鄰單位設置，故依都市計畫各該都市發展情形，核實檢討為住宅區。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 請將左列附帶條件：「公共設施變更為住宅區者於申請建築或捐贈基地面積35%之公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。」，請修正為「公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，得以繳納代金當期公告現值加四成計算，專款專用於取得開闢變更內容明細表編號2公園用地。」 2. 請於報請本部核定前簽訂協議書，納入計畫書，否則維持原計畫公園兼兒童遊樂場用地「公(兒)九」。 3. 同變更內容明細表編號2。	修正內容詳計畫書第91頁變更編號第三案、頁9-5。	請依照專案小組初步建議辦理。
四	機十東側住宅區	住宅區(0.19)	保存區(0.19) 備註：新興段144、144-6、161地號	該用地現況為九曲鳳梨罐詰工廠，且該用地已登錄為歷史文化資產並為保存歷史建築物使用，將公有地部分範圍變更為保存區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第91頁變更編號四案。	准照高雄市政府依本會專案小組初步建議送計畫書、圖通過。
五	住宅區(附二)及周邊道路系	住宅區(附)(1.09)	住宅區(0.89) 道路用地(0.20)	1. 本案為87年「變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」因道路系統調整故劃設為	建議本案除因左列原計畫欄位變更內容誤繕部分，同意採納本次提案修正變更內容(詳附件三)	修正內容詳計畫書第91頁	准照高雄市政府依本會專案小組

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
統		道路用地(附)(0.45)	住宅區(0.11) 道路用地(0.34)	2. 該案至今已逾16年，長期未開闢，故依「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，予以回復原分區。	外，其餘准照市府核議意見通過。	更編號第五案。	建議送計畫書、圖通過。
七	公二北側、東側住宅區(供作國宅使用)	住宅區(供作國宅使用)(1.31) 住宅區(供作國宅使用)(0.87)	住宅區(2.18)	由於現況已無國宅等相使用需求，且部分土地已有建物座落，故回歸都市計畫住宅區一般規定。	建議本案除請將本部營建署(土地組)書面意見，納入變更理由欄位敘明外，其餘准照市府核議意見通過。 備註：營建署(土地組)書面意見。 1. 臺灣省地區原適於興建國宅用地列管程序為各縣(市)政府先行初勘，繪圖列冊報前臺灣省政府複勘後，再報經中央國宅主管機關(內政部)轉請行政院核定列管；直轄市地區部分則由直轄市政府依規定程序逕行函報中央國宅主管機關(內政部)轉請行政院核定列管。經列管之土地配合國宅興建計畫辦理價購作業。 2. 查國民住宅條例業於104年1月7日公布廢止，爰本案土地已無法源依據續行列管或辦理開發。	修正內容詳計畫書第92頁變更編號第七案。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議送計畫書、圖通過。
八	車站專用區	車站專用區(附)(7.44) 車站專用區二(附)(1.22) 車站專用區二(附)(1.22)	車站專用區一(6.22) 車站專用區二(附)(1.22)	1. 為促進車站專用區之開闢，提升站區及周邊地區整體發展，以及保留具歷史意義以及綠色遊憩開放空間，故修正原附帶條件之內容。 2. 將歷史建物群及遊憩空間範圍劃為站專(二)，以供未來多元發展機能使用，涉及土地使用強度調整部分，則依規定負擔公共設施，並優先以捐贈站區西側未開闢之道路為捐贈標的。 3. 站專(一)維持現行鐵路用地之使用，不涉及使用項目及強度之調整，故無須回饋負擔。 4. 現行都市計畫圖上註記之「站(專)」與高雄市一般性通用簡稱「車專」不符，故予以修正都市計畫圖之圖例。	據交通部臺灣鐵路管理局表示，該管理局已函文同意本變更案，建議本案除請將該管理局同意變更證明文件納入計畫書外，其餘准照市府核議意見通過。	詳計畫書第92頁變更編號八案、附件四。	請依照專案小組初步建議辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
九	計畫區東南側農業區	下水道用地(0.10)	農業區(0.10) 備註：配合公開徵求意見或團體陳情三案變更範圍：維新段1343地號。	經原高雄縣政府府水道字第0960256462號函表示：「...1343地號92年由國有財產局撥用為汙下水道系統截流站用地，本府於95年辦理大樹鄉汙下水道系統實施計畫檢討，配合中央政策加速辦理用戶接管工程並取消汙水截流系統，目前已無使用該土地之必要...」，另依高雄市政府都市發展局102年4月23日召開「高雄市(原高雄縣地區)細部計畫通盤檢討規劃案」都市計畫書(圖)草案初稿審查會議記錄水利局增列湖底段703地號下水道用地已無使用需求，故本案配合回復為原土地使用分區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書頁第93頁變更編號第九案。	准照高雄市政府依本會專初意見送圖通過。
	計畫區西側農業區	下水道用地(0.11)	農業區(0.11) 備註：湖底段703地號。				
十一	機二	「機二」機關用地(0.11)	「公(兒)十」公園兼兒童遊樂場用地(0.11)	原機二之指定用途為國防使用，現況為舊鐵橋溼地公園，土地所有權人現已供地做簡易綠化，故配合現況實際使用變更分區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書頁第94頁變更編號第十一案。	准照高雄市政府依本會專初意見送圖通過。
十二	鐵路用地及車站專用區	鐵路用地(0.29)	工業區(附)(0.02) 備註：變區條件：變區建設使地之用繳捐區保留地之該代金係以繳納當期現值加四計算。	原鐵路用地及車站專用區因長期未徵收，經函詢主管機關後，交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段103年6月30日高工產字第030004373號函覆表示：「...其餘表列土地尚無相關使用需求。」故為維護土地所有權人權益，予以配合周邊分區變更為農業區、河道用地(略45m <sup>2</sup> )及工業區，變更為工業區回饋。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 基於變更內容明細表編號2、編號12同屬鐵路沿線變更案，請將變更內容明細表編號2、編號12合併為同一變更案。 2. 請依都市計畫法第27條之1略以：「擬定計畫機關依第26條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市」規定辦理。 3. 請於報請本部核定前簽訂協議書，納入計畫鐵路用地及車站專用區。	修正內容詳計畫書頁第90頁變更編號第二案。	請依照專初意見辦理。
		河道用地(略45m <sup>2</sup> )	農業區(0.27)				
		車站專用區(0.05)	農業區(0.05)				
		車站專用區(0.01)	住宅區(附)(0.01) 備註：九曲				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			段 63、66、67、68、69、70 地號。 公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	有權人權益，並依規定負擔公共設施回饋。			
十四	土地使用管制要點	已訂定	刪除	大樹(九曲堂地區)都市計畫係屬主細計合併擬定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討)案」102年8月27日內政部都委會第810次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，爰比照上開內政部都委會決議事項辦理。	建議本案准照市府核議意見通過。	修正內容詳計畫書第95頁變更編號十六案。	准照高雄市政府依本會專初建議送計畫書、圖通過。

### (三) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
逕1	郭素娟等4人	1. 依貴府「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫通盤檢討案」，變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案，本區仍規劃為農業區。 2. 本區周邊東邊全為住宅區，西邊全為工業區，南邊是高樓住宅區。 3. 本農業區早在三十多年前余陳月瑛縣長、黃寶源鄉長時代就有做過都市計畫通盤檢討，並在現九曲堂活動中心公佈本區為住宅區與市場地。 4. 本區於約十年前興建4線道外環公路，將本區與唯一北邊之農業區分隔為二。但因當時興建該四線到外環道	本陳情區域現為農業區，因周邊城市發展，已無法作為農業使用，請將本農業區變更為適當用地。	建議未便採納理由： 1. 由於大樹九曲堂地區都市計畫之住宅區開闢率僅67.33%，且參酌人口成長趨勢，預估未來人口成長為趨緩狀態，故本計畫區並無劃設可建築用地之急迫性。 2. 本案業經本市都委會審議，考量其現況周邊大多為農業使用，且北側臨接之住宅區仍未開闢，為避免住宅區劃設	1. 同意採納市府研析處理意見，本案未採納，維持計畫農業區。 2. 另	遵照辦理。	1. 同採市研析處理意見，本案未採納，維持計畫農業區。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
		<p>路時道路加高，公路高出農地許多，所有排水灌溉水溝均被截斷。每逢大雨無法排水，積水成池，淹沒農地。</p> <p>5. 本區四線道路區內與對面(北邊)四線道外線已工廠林立，廢水就地排放，早已不適合農業更作，數十年荒棄至今，看不到農業景象或有任何農產品收成。</p> <p>6. 本農業區東邊住宅區，本農業區被住宅區、工業區包圍，生產的農產品是被污染有毒的農作物，有誰敢吃。</p> <p>7. 本農業區四線道外環道北邊農業區早已看不到農作物。</p> <p>8. 本次都市計畫通盤檢討若成為農業區使用，因為沒有農業耕作只會越髒亂，污染越嚴重。不僅浪費土地資源，更影響周邊城市生活品質及都市發展。</p> <p>9. 懇請貴市政府體恤民意，將本區納入本次通盤檢討範圍，並適當調整為適當用地。</p>		<p>過多卻低度利用及維護農業生產用地，故建議維持現行計畫。</p>	<p>情列陳農區水灌水問題，請市府協助解決。</p>		<p>2. 另情列陳農區水灌水問題，市府助情解決。</p>
逕 4	翁火輪/新興段 88、89、103 地號	<p>本人所有座落於高雄市大樹區新興段 88、89、103 號土地，都市計畫前是九曲段 442-28、442-29 兩地，是合法工廠，並以 442-29 號地接連外面道路，都市計畫後劃為乙種工業區，將 442-29 號分為三塊地，即是新興段 89、103、126 號(住宅區)，並將 103 號劃為綠帶，以至 88、89 二地成為無路之廠房，都市計畫為了工業區及住宅區中間必須有綠帶隔離，因而劃一條 4 米綠帶隔離兩區，而在工業區內不做任何道路規劃，之後雖將東邊 86 地號之鐵路用地變更為一般道路，但中間隔有 87 號他人土地，還是不臨接計畫道路，況且那 87 號土地及計畫道路是在 8、9 公尺深之高屏溪(已過 30 年不開路)，只是畫餅充飢。以 4 米綠帶隔離緊鄰幾十戶之民房，不會有糾紛嗎?初期紛爭不斷，為了息事寧人只好停業，要改做他行，但因不鄰接道路不能辦工廠登記，而荒廢了近 30 年，廠房已幾乎成為廢墟。</p> <p>本工業區面積總共只有 7 千多平方公尺，不到一公頃，是超級迷你工業區，南邊緊鄰 50、60 戶之民房及 12 層大樓(住宅區)，西邊也是住宅區及學校，東邊緊鄰高屏溪及自車道，工業區可能面積太小不能規範道路，以致成為無道路之工業區，無法辦工廠登記，不但對生活之經濟、交通無助益，反而將土地規劃為「死地」，徒增與住宅區之紛擾，嚴重違反「對土地使用作合理之規劃」。</p> <p>都市計畫之目的「為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、</p>	<p>1. 在工業區內規劃道路。</p> <p>2. 將 103 號綠帶改為道路。</p> <p>上兩項都不可行，願捐地變更為住宅用地，讓土地能活用，而不是永遠荒廢。</p>	<p>併逕 5 案。</p>	<p>同逕向陳情意見 5 辦理。</p>	<p>一</p>	<p>同逕向陳情意見 5 辦理。</p>



編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市 政府處 理情形	本會 決議
		國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」但都市計畫單位，為了應付規定而不顧後果及效益，隨意劃一4米綠帶隔離工業區及住宅區，嚴重違背都市計畫制定目的及都市計畫之意義。					
逕5	蔡飛越等11人/大樹區新興段78、79、80、84、87、88、89、90、91、92、93、97、101、102、103等筆地	<p>大樹區新興段78、79、80、84、87、88、89、90、91、92、93、97、101、102、103等筆地，共7千多平方公尺，不到一公頃，是超級迷你工業區，南邊緊鄰50、60戶之民房及12層大樓(98地號住宅區)，西邊也是住宅區及學校，東邊緊鄰高屏溪，工業區可能面積太小未規範道路，以致成為無道路之工業區。工業區東邊雖將鐵道變更為道路用地，但該計畫道路只連接84、87兩塊畸零地，而該道路用地及84、87兩塊畸零地還在7、8公尺深的高屏溪河床，根本是畫餅充飢，區內雖有一條3至4米的既成道路，但3、4米道路，不適用於工業區(大卡車及貨櫃車很難進出)，是名符其實的無道路工業區。又工業區及住宅區中間只劃一條4米綠帶隔離，4米綠帶不可能隔離工業區及住宅區之互相干擾，如蓋工廠必定紛爭不斷。</p> <p>區內只一家80號鑫泉公司之礦泉水廠，其通行只能借行78號曾大瑞所有之空地，而78號土地因地型不佳(法律上的畸零地)，不適於蓋工廠，期望變更為住宅區，因而暫時當空地，如變更無望，只好依法蓋小型倉庫，屆時四周圍牆，礦泉水廠大卡車進出必定很困難，其他土地更難做工業使用，又鑫泉公司之礦泉水廠所使用廠房大部都不能依法申請建照之臨時建物(違建)。其水權是向90號蔡飛越租用，租期屆滿，蔡飛越將收回土地及水權，鑫泉公司之礦泉水廠將無水可抽，礦泉水廠沒水源也等於無水可賣，無法繼續營運，整個工業區將成為「死城」。</p> <p>本工業區內不但沒有計畫道路，而多塊地更是畸零地完全未鄰接道路，如93、92、78、90、84、87、103、91、88、89，均不能做正常之工業使用。</p> <p>本工業區不但對生活、經濟、交通無助益，反而將土地規劃為「死地」，動彈不得，徒增與住宅區之紛擾、嚴重違反「對土地使用作合理之規劃」。</p>	<p>本工業區都市計畫公告已經快30年，區內政府未規劃通路以致未能正常使用，也證實本區不是合做工業使用。本工業區本通盤檢討如依然不變用途，照樣做工業使用，78、92兩地只好圍牆蓋倉庫，屆時全區將面臨無道路通行，區內唯一一家礦泉水廠，也將面臨進出貨的困難，也無水源可抽。本工業區經全體所有權人同意及鄰接住宅區之民房之聯署建議變更，請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十二條，第二項工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區，第三項計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更新用途後，對於鄰近土地使用者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由： 1. 查案地(約0.83公頃)係於71年原計畫配合既有工廠劃設之「工四」工業區，並於工業區南側配置五公尺隔離綠帶，東側配合台糖鐵路劃設為鐵路用地，後於87年第一次通盤檢討將「工四」工業區編訂為「工(乙)四」乙種工業區，東側鐵路用地則考量台糖鐵路已廢棄，故變更為道路用地，該道路用地及綠地用地迄今尚未開闢。 2. 有關本案道路之問題，查案地除西側為九大路、東側為未開闢道路外，現況另有既成巷道路九大路河濱一巷供通行使用，惟逕4案土地所有權人所有之新興段88、89地號為裡地，考量其土地通行與建築之權益，建議變更案地南側綠地為綠地兼供道路使用。 3. 有關建議變更工業區部分，建議維持現行計畫乙種工業區： (1) 現況大樹九曲堂地區都計區之住宅區開闢率僅67.33%，且依據現況人口及未來發展之推估，並無大量住宅之需求，應避免住宅區劃設過多卻低度利用。 (2) 依本府經濟發展局104年10月19日高市經發工字第10435676500號函表示：「大樹地區位於非工業用地生產中之工廠，已辦理臨時工廠登記及列管中未登記共約30多家(臨時工廠登記之廠商總計廠地面積約5公頃)」，爰</p>	<p>同意採納市府各點意見。 1. 建議乙種工業區側地分更地地綠用兼道使用。 2. 建議維持計乙工業區。</p>	<p>修正內容詳見第95頁變號第四十案。</p>	<p>同意採納市府各點意見。 1. 乙種工業區側地，更地地綠用兼道使用。 2. 維持計乙工業區。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
			者，不得違反前條之規定，將本工業區變更為住宅區。	考量大樹地區尚有工業區土地之需求，建議本案維持現行計畫。			
逕 6	吳明世	前次通盤檢討至今已 10 餘年，本次辦理至今亦已經超過 3 年，仍僅止於 paperwork，造成該地區發展嚴重落後，大樹選區兩位女性議員，均曾於議會表達希望市府相關局處投入心力關注九曲堂都市計畫及在不影響市政財源下，給予市地重劃，以提高當地人民生活水準	該案現已於行政院內政部審議中，希望行政院主辦機關能秉持好好督促、追蹤高雄市政府盡速完成本案之規劃。	本案已於 104 年 2 月 26 日經市都委會審議通過，並於 104 年 5 月 14 日報內政部都委會審議。本府會盡速完成都市計畫法定程序。	陳情及計畫變更，請高雄市政府妥處。	遵照辦理。	陳案涉都計變，高市府未及市畫更請雄政妥處。

第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣（北竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為機關用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經連江縣都市計畫委員會 105 年 4 月 28 日第 39 次會議審決通過，並准連江縣政府 105 年 4 月 29 日連工都字第 1050018232 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 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 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。

八、散會：下午 1 時 20 分。