

內政部都市計畫委員會第 623 次會議紀錄

一、時間：中華民國 94 年 12 月 13 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：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員皆不克出席，由委員互推林委員中森代理主席主持）

紀錄彙整：林瑞峰

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 622 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表編號第 3、6 案附帶條件再提會討論案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地案）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分商業區為保存區）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表編號逾二案變更部分

工業區為住宅區)案」。

第7案：雲林縣政府函為「變更元長都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第8案：高雄縣政府函為「變更梓官都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

第9案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區）案」。

第10案：屏東縣政府函為「變更林邊都市計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 94 年 7 月 15 日第 14 屆第 27 次會議審議通過，並准桃園縣政府 94 年 8 月 17 日府城鄉字第 0940220298 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 94 年 9 月 20 日第 617 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」，案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、李委員永展及黃委員德治等五位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 11 月 8 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案請桃園縣政府依照本會專案小組 94 年 11 月 8 日審查意見（詳附錄）並參照會中委員所提意見，詳予查明本計畫確實開發時程及週邊相關重大建設開發計畫內容，妥為補充

納入計畫書，送由原專案小組重新審查研提具體審查意見後，再提會討論。

【附錄】

本會專案小組審查意見：

- 一、本案係緣於觀音鄉公所及代表會等機關用地狹小，且鄉公所分處兩地辦公，協調不便及停車空間嚴重不足，為考量觀音鄉未來整體都市發展及強化鄉民服務機能，配合設置新行政中心有其必要性。惟本案公開展覽期間，為數不少之公民或團體針對行政中心設置地點、土地取得方式提出陳情建議，故除請縣政府將本案辦理過程(包括規劃階段、公告徵求民眾意願、審議及修正情形等)、區位評估選擇等及本基地環境適宜性分析(如有無公害、淹水、潛在地質災害等)資料請詳予補充，納入計畫書外，並請與繼續居民溝通說明，以杜紛爭。
- 二、為闡明與強化本案設置之必要性暨落實計畫之執行，請於計畫書內補充納入觀音鄉未來人口發展預測、重大建設開發計畫及建立都市發展指標，以避免新行政中心之閒置，至於現有機關用地(機一、二)將來之使用計畫等，應於計畫書之適當章節予以敘明，以作為日後辦理檢討時之參據。
- 三、縣政府於專案小組會議中補充說明之「觀音鄉未來整體發展計畫、都市發展預測、行政園區適宜區位地點分析」等資料，請重新彙整後納入計畫書，以資完備。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表第 3、6 案附帶條件」再提會討論案。

說 明：

- 一、「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」前經桃園縣政府於 82 年 4 月 16 日發布實施在案，其中有關文小十六用地本會 81 年 5 月 12 日第 351 次會決議：「附帶條件變更為住宅區，附帶條件：
（一）現有道路以西保留不得小於 1.8 公頃之學校用地，其餘准予變更為住宅區，並應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。（二）如三年內無法完成，則應依法定程序變更恢復原計畫為學校用地。」因上開附帶條件該府認為執行上窒礙難行，為避免土地閒置及影響民眾權益，故依都市計畫法第二十七條，辦理個案變更，並於 94 年 2 月 23 日以城鄉字第 0940004942 號函檢送相關書、圖等報部。
- 二、本案經提本會 94 年 3 月 22 日第 605 次會審議決議：「本案因計畫區內文小用地面積，依本部訂頒『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』規定標準核算，面積尚不足 5.45 公頃，故請桃園縣政府就計畫區內文小用地之使用及參酌都市整體發展情形，審慎考量『文小十六』用地保留之必要性並研擬具體可行方案及相關因應措施後，再提會討論。」，

案經桃園縣政府依上開決議辦理後於 94 年 9 月 6 日以府城鄉字第 0940245514 號函檢送相關書面資料到部，並經提本會第 618 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論」。

三、嗣經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、賴委員碧瑩、李委員永展、郭委員瓊瑩及賴委員美蓉等五位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 11 月 2 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組審查意見：

本案除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、本案係延續本會 81 年 5 月 12 日第 351 次會審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案內「文小十六」用地變更案」，有關附帶條件之執行，參據縣政府列席人員說明，係屬書、圖誤謬及經重新測量結果，致現有道路以西部分面積僅 1.5 公頃，且原「文小十六」總面積誤差亦達 0.44 公頃，因該府認為執行上確有困難，而無法滿足前開附帶條件。
- 二、桃園縣政府依本會 94 年 3 月 22 日第 605 次會決議所提有關補充資料，1.桃園縣人口數雖逐年成長，學生人數亦逐年增加，惟隨著人口結構改變，國小學生佔全縣人口比率呈遞減趨勢，本計畫

區內之國小人數則呈穩定狀態，近年來並無明顯變化，但 93 年度驟減 374 人，減幅達 7.29 %。**2.** 「文小十六」規劃學區與鄰近之中壢國小、新勢國小及林森國小等三國小服務範圍大部份重疊，且該地區屬發展成熟地區，國小用地並無不足。**3.** 就本計畫區計畫人口計算，依教育部 91 年發布之「國民中小學設備基準」及「各級各類私立學校設立標準」檢討結果，國小用地分別超出 9.45 公頃及超出 7.12 公頃等，請一併納入計畫書，以資完備。

三、考量本計畫區之遊憩設施用地尚有不足，故將擬於細部計畫時規劃為鄰里公園用地部分，納入主要計畫（詳如附圖），並將案名修正為：「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分住宅區【附】為住宅區、公園用地【附】及住宅區【附】）案」。

四、為避免土地閒置與影響民眾權益及確保計畫具體可行，故請縣政府參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審議決議：「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

- 1、請桃園縣政府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，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- 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重新辦理檢討變更。

【附圖】



第 3 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地)案」

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會82年6月21日第8屆第14次會審議通過及前台灣省都市計畫委員會85年4月24日第505次會審議通過，並經桃園縣政府依決議再公開展覽完竣後以94年11月02日府城鄉字第0940302100號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

決 議：照案通過。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（部分商業區為保存區）案」

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會94年09月07日第131次會審議通過，並准宜蘭縣政府以94年10月21日府建城字第0940135732號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第27第1項第4款。

（二）文化資產保存法第36條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案除計畫書第1頁第6行、第4頁附表一第6行「台灣總都府專賣局」一詞，修正為「台灣總督府專賣局」外，其餘准照宜蘭縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 94 年 3 月 2 日第 164 次會及 94 年 4 月 6 日第 167 次審議通過，並准苗栗縣政府 94 年 9 月 1 日府工都字第 0940084960 號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、楊委員龍士、李委員永展、陳委員麗春及黃委員光輝等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於 94 年 10 月 25 日及 94 年 11 月 25 日召開二次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

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

【附錄】

本會專案小組審查意見：

本案建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過。

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 5000 人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足 0.116 公頃，公園用地面積不足 0.75 公頃，國小用地面積不足 0.236 公頃，停車場用地面積不足 0.449 公頃。又本計畫區公園（面積 0.00 公頃）、體育場所（面積 0.00 公頃）、廣場（面積 0.00 公頃）、綠地（面積 0.00 公頃）及兒童遊樂場（面積 0.284 公頃）等五項公共設施用地面積，為計畫面積 0.38%，核與「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定不符，惟據縣政府列席人員說明，計畫區西側之沙河溪目前正辦理河川整治，已將河岸堤防規劃設置為帶狀綠化遊憩空間，且本次檢討已於逾公開展覽期限人民或團體陳情意見明細表第逾 2 案中酌予調整補充公園用地，故採納縣府列席人員意見，不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。
- 二、為形塑本計畫區特有之都市風貌及維護珍貴文化資產，請縣政府對本區內修女院、珊瑚世第、文德宮、范氏興隆祠等具有歷史文化與人文史蹟之傳統建築，提出其使用、管理之調查分析並妥為研擬促其活化之發展原則，納入計畫書內，以為配合縣政府積極推動「重起山林」觀光產業活動之規劃參據。
- 三、依計畫書記載本鄉老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，目前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。
- 四、本計畫未劃設環保設施用地，為確保都市品質及居住環境衛生，

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。

五、本計畫區屬山多田少的丘陵地形，有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。

六、本案「河川區」應由苗栗縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

七、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。

八、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。

九、變更內容明細表部分：

變更頭屋都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	建議變更內容		變更理由	小組審查意見
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	依「都市計畫法」第五條規定，預測未來 25 年之發展狀況。故本計畫以民國 85 年為基期，訂定民國 110 年為計畫年期。	除將變更理由修正為依據中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案外，其餘照縣政府核議意見通過。
二	二	老田寮溪	農業區 1.543 公頃 學校用地 0.015 公頃 保護區 1.362 公頃 住宅區 0.041 公頃 工業區 0.009 公頃	河川區 2.970 公頃	配合老田寮河川整治，故變更部分農業區、學校用地、保護區、住宅區、工業區為河川區暨部分道路用地為河川區兼供道路使用。	原則同意，惟有關土地使用分區名稱部分，併初審意見第六點。
			道路用地 0.019 公頃	河川區兼供 道路使用 0.019 公頃		
三	三	都市計畫 西側農業 區及行水 區	農業區 1.148 公頃	道路用地 1.148 公頃	配合頭屋鄉外環道路工程計畫，變更部分農業區為道路用地、部分行水區為河川區兼供道路使用。	1.除道路交叉口應依相關規定劃設截角外，其餘照縣政府核議意見通過。 2.原則同意，惟有關土地使用分區名稱部分，併初審意見第六點。
			行水區 0.206 公頃	河川區兼供 道路使用 0.206 公頃		
四	四	都市計畫 西側行水 區	行水區 2.575 公頃	河川區 2.575 公頃	依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函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，統一行水區為河川區名稱。	原則同意，惟有關土地使用分區名稱部分，併初審意見第六點。
五	五	兒童遊樂 場用地西 側	兒童遊樂場 用地 0.004 公頃	道路用地 0.004 公頃	配合頭屋鄉外環道路工程計畫，變更部分兒童遊樂場用地為道路用地。	照縣政府核議意見通過。
			農業區 0.014 公頃	兒童遊樂場 用地 0.014 公頃	配合頭屋鄉外環道路工程計畫，變更部分農業區為兒童遊樂場用地。	

六	六	頭屋國中 南側	住宅區 0.067 公頃	學校用地 0.067 公頃	一、現為頭屋國中工藝教室使用。 二、部分土地為公有地(苗栗縣，頭屋 2 小段 130 之 1、133 之 1、136 之 1、143 之 1 等地號)，符合公地公用原則。 三、私有地部分(頭屋 2 小段 131 地號)需每年與所有權人簽訂租約，租金議價金額造成財政負擔。 備註：私有地變更同意文件詳附件一	依據縣政府列席人員說明係依使用現況予以變更，故照縣政府核議意見通過。
七	八	頭屋國小 西側住宅區(現為衛生所)	住宅區 0.054 公頃	機關用地 0.054 公頃	一、現為頭屋衛生所。 二、該土地為公有地(頭屋鄉，頭屋 1 小段 705 之 1、706、718 等 3 筆地號)，符合公地公用原則。	照縣政府核議意見通過。
八	十一	1 號道路南側住宅區(電信局)	住宅區 0.110 公頃	電信專用區 0.110 公頃	一、現為電信局。 二、該土地為公有地(中華民國，頭屋一小段 1108 地號)，管理機關為交通部電信總局。	照縣政府核議意見通過，惟不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第五款規定使用。
九	十二	1 號道路南側住宅區(郵局)	住宅區 0.034 公頃	郵政專用區 0.034 公頃	一、現為郵局。 二、該土地為公有地(中華民國，頭屋一小段 541 地號)，管理機關為中華郵政股份有限公司。	為統一名稱，故將「郵政事業專用區」修正為「郵政事業用地」。
十	十三	原加油站用地	加油站用地 0.170 公頃	加油站專用區 0.170 公頃	加油站係屬營利事業單位，其用地並非屬一般公共設施，故將其變更為加油站專用區。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府本於權責妥為訂定回饋措施，納入計畫書內以為執行依據。
十一	十四	高速公路東側，1 號道路南側工業區	工業區 1.169 公頃	墳墓用地 1.169 公頃	一、現為墓地。 二、該土地為公有地(中華民國，頭屋段 303 之 20 地號)，符合公地公用原則。	照縣政府核議意見通過。
十二	十六		土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點對照表	併土地使用分區管制要點。

十、土地使用分區管制要點對照表：

原條文	新條文	小組審查意見
第一條：本要點依都市計畫法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
第二條：本計畫區內設置左列各使用分區及公共設施用地： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區。 四、保護區。 五、農業區。 六、行水區。 七、零售市場用地。 八、加油站用地。 九、機關用地。 十、學校用地。 十一兒童遊樂場用地。 十一、停車場用地。	刪除	照縣政府核議意見刪除。
第三條：住宅區以建築住宅為主，其建物及土地使用，依左列規定： 1.一般住宅區建蔽率不得超過60%，容積率不得超過120%。 2.已核發之建造仍依申請層數建築，但重建或新建者需依發布之實施要點執行。 3.配合都市計畫法台灣省施行細則第16條規定辦理。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 180%。	照縣政府核議意見通過。
第四條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建物及土地使用，依左列規定： 1. 建蔽率不得超過80%，容積率不得超過240%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 280%。	照縣政府核議意見通過。

2. 配合都市計畫法台灣省施行細則第17條規定辦理。		
第五條：工業區之建築物及土地使用如左列規定： 1. 建蔽率70%，容積率不得超過210%。 2. 配合都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理（即乙種工業區管制辦法）。	四、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	照縣政府核議意見通過。
	五、電信專用區、郵政專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。	配合變更內容明細表第九案將「郵政事業專用區」修正為「郵政事業用地」，又為提供較大之開放空間及綠美化環境故將建蔽率修正為不得大於50%，容積率修正為不得大於250%。
	六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	照縣政府核議意見通過。
第六條：零售市場用地之建築物及土地使用如左列規定： 1. 建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。 2. 配合台灣省零售市場建築規格之規定辦理。	七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	照縣政府核議意見通過。
第七條：機關用地之建築物及土地使用如左列規定： 1. 建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。 2. 配合都市計畫法台灣省施行細則第22條規定辦理。	八、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	為提供較大之開放空間及綠美化環境故將建蔽率修正為不得大於50%，容積率修正為不得大於250%。
第八條：學校用地之建築物及土地使用如左列規定： 建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。	九、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	照縣政府核議意見通過。
	十、墳墓用地之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於120%。	照縣政府核議意見通過。
	十一、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理：	照縣政府核議意見通過。

	(一)公共設施用地及公用事業設施，自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 3 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」規定辦理。』											
	十二、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理。 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 至 250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251 至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>401 至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	1 至 250 平方公尺	設置 1 部	251 至 400 平方公尺	設置 2 部	401 至 550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準											
1 至 250 平方公尺	設置 1 部											
251 至 400 平方公尺	設置 2 部											
401 至 550 平方公尺	設置 3 部											
以下類推												
第九條：建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	十三、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	照縣政府核議意見通過。										
第十條：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照縣政府核議意見通過。										

十、逾公開展覽期限人民或團體陳情意見明細表：

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組審查意見
逾 1	陳情人：台電公司新桃供電區營運處 陳情地點：頭屋段二小段 394 地號土地	1. 陳情地點為本公司「苗栗分隊辦公室及備勤眷屬宿舍」，目前因都市計畫樁位與地籍不符，致無法建築。 2. 本案前經苗栗縣政府於 85.10.28 召開研商會議決議為：請鄉公所於通盤檢討後再行清理。 3. 本案已延宕多年，嚴重影響本公司權益，為免問題擴大，阻礙地方發展，宜請早釐定。	請儘速辦理都市計畫樁位數值地形測量與都市計畫圖重製作業，釐正本案土地所有權人之地籍位置與都市計畫樁位一致，避免土地爭議事項，促進地方開發建設。	暫予保留，俟縣政府會同台電公司對該路段實施樁位檢測並提出問題分析與解決對策後，再行提會討論。
逾 2	頭屋鄉公所計畫區南側保護區	1. 現況地勢平坦，且與原有住宅區相鄰，故陳情變更保護區為住宅區 2. 現況已闢建為公園用地。 3. 土地所有權人願提供土地（頭屋一小段 917、918 地號部分土地及 902、911 地號土地，詳附圖二）供做公園用地使用。	1. 變更保護區為住宅區（面積：0.045 公頃） 2. 變更保護區為公園用地（面積：1.392 公頃）。	1. 採納縣政府列席人員意見，附帶條件變更為住宅區，惟土地所有權人需於本案送請核定前出具經公證或認證之同意書，否則維持原計畫。 附帶條件： 依「苗栗縣都市計畫區土地使用變更回饋審議原則（草案）」，應提供公共設施用地回饋比例為變更範圍之 35%，並得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值加四成折算代金方式抵充，且該部分代金經換算後，得以變更保護區為公園用地之土地抵充之。 2. 依據縣政府列席人員說明，現況已由鄉公闢建為公園且供大眾使用中，又本區公園用地不足，故同意採納。

逾 3	苗栗縣政府 計畫區西南側農業區	1. 該道路為苗 25 線，係本計畫區通往公館鄉之鄉鎮級道路，計畫寬度為 12 公尺(現況約 9-10 公尺寬)。 2. 為利後續道路拓寬及土地取得，以現況道路中心線為準，劃為 12 公尺計畫道路。	變更農業區（面積：0.30 公頃）為道路用地。	同意採納。
-----	--------------------	---	-------------------------	-------

第 6 案：雲林縣政府函為「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表編號逾二案變更部分工業區為住宅區）案」。

說 明：

一、變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）案，前經提本會 91 年 9 月 24 日第 543 次會審議決議略為：「本案除左列各點外，其餘准照專案小組 91 年 8 月 13 日審查意見（詳附件）通過，並退請雲林縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論……。二、……逕向本部陳情意見綜理表編號逾二案，請縣政府依專案小組審查意見辦理後，再另案提會討論。」。

二、本案經雲林縣政府依本會第 543 次會決議辦理後，以 94 年 2 月 16 日府城都字第 0942700118 號函檢附計畫書、圖等到部，案經簽奉核可，由本會郭委員瓊瑩（召集人）、馮委員正民、林委員俊興、李委員永展、張前委員元旭等五位委員組成專案小組，專案小組於 94 年 3 月 31 日召開第 1 次小組會議審查，並獲致具體審查意見，經本部營建署以 94 年 4 月 11 日營授辦審字第 0943580190 號函送審查意見，請雲林縣政府詳予分析及補充書面資料，據以研提具體可行變更方案並重新提該縣都市計畫委員會後，再提下次專案小組會議審查，惟迄今已逾半年該府尚未辦理見復，為避免延宕審議時效，爰提會討論。

附件：逕向本部陳情意見綜理表編號逾二案及專案小組審查

意見

編號	陳情人、位置	陳 情 理 由	建議事項	本會專案小組審查意見
逾二	蔡志聰先生 地點：林內鄉新興段499等地號（91年4月11日陳請書）	為辦理林內鄉新興段499等地號面積為12.78公頃工業區於林內都市計畫第二次通盤檢討案辦理階段變更為住宅區及其他分區。 1. 本申請案位於林內都市計畫範圍內，目前為工業區，位於林內都市計畫東北角。近來因工業衰退，目前荒廢無使用，因此土地所有權人於林內都市計畫（第二次通盤檢討）時提出申請變更，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範製作變更計畫書圖送林內鄉公所陳情變更為住宅區。本案之申請變更面積12.78公頃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定提供全區32%之土地作為公共設施用地，土地使用分區配置圖如附圖所示，土地使用面積表如附表所示。 目前各級都委會決議如下： 2. 林內鄉公所基於地方發展需要，同意變更，鄉都委會決議如下：照案通過，附帶條件應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規劃百分之三十二以上公共設施用地，並於核定三年內辦理細部計畫，否則自動恢復為原計畫用地。 3. 雲林縣都市計畫委員會專案小組亦同意本變更案，專案小組之決議如下： （1）建議刪除附帶條件規劃32%公共設施用地文字，逕依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。（2）、建議修正附帶條件後段文字為：於本案核定後五年內完成細部計畫，否則自動恢復為原計畫用地。	建議內政部都委會同意以附帶條件變更為住宅區。附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。	參酌雲林縣政府91年8月8日91府工都字第9114300419號函補充書面資料及鄉公所列席代表之說明，為避免影響陳情人之權益，請鄉公所即行就本計畫區未來發展構想、住宅供需、工業用地需求及公共設施用地面積等予以檢討分析，並洽陳情人依據都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定妥為製作變更計畫書圖，送由縣政府提該縣都市計畫委員會審查後，再另案報部審議。

決 議：本案退請雲林縣政府依照本會專案小組94年3月31日審

查意見（如附錄）辦理後再送部核辦。

【附錄】本會專案小組94年3月31日審查意見：

壹、本案請雲林縣政府就下列各點詳予分析及補充書面資料，據以研提具體可行變更方案並重新提縣都市計畫委員會後，再提下次專案小組會議審查。

一、有關林內都市計畫發展之願景，及林內鄉人文、自然景觀資源、產業特色等資料。

二、本會 91 年 9 月 24 日第 543 次會審議決議事項，有關本計畫區未來發展構想、住宅供需、工業用地需求及公共設施用地面積等檢討分析資料。

三、基於變更後土地使用競爭及計畫發展之潛力與實際需求，請考量未來適宜之土地使用分區類別。

四、計畫開發之可行性評估及變更之區位與面積規模。

貳、下列各點請查明及補充書面資料併同前項辦理：

一、本案變更工業區為非工業使用，有無徵詢工業主管機關意見及其具體意見為何？

二、林內都市計畫公共設施用地面積之檢討，又本計畫區不足之公共設施可否優先酌予劃設補充？

三、本案變更規模達一公頃以上，縣政府未依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條：「應劃設不低於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」之規定辦理，理由何在？

四、本案變更為住宅區後對鄰近土地使用之影響為何？有關停車空間需求及都市防災避難場所設施如何因應？

- 五、為合理管制變更後土地之使用，本案縣政府將來擬定細部計畫時土地使用分區之建蔽率及容積率為何？
- 六、本案整體開發計畫及財務計畫資料（包括開發方式、實施進度與經費等）為何？又據縣政府列席代表說明本案將來開發方式以市地重劃方式辦理，故參照「都市計畫法台灣省施行細則」第 10 條規定，應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供審議參考。
- 七、本計畫區公共設施嚴重不足，為提供公共開放空間及提昇本地區環境品質，將來擬定細部計畫時，擬劃設之公共設施用地面積比例為何？請縣政府詳予說明並納入計畫書規定，俾供擬定細部計畫依循。
- 八、有關本案之規劃內容（包括公共設施劃設之項目、區位及土地使用面積分配比例）及整體開發構想（包括容納人口數、聯外道路系統、公共開放空間系統之配置、環境景觀保護設施、污水之處理等...），請妥為考量補充納入計畫書，俾供擬定細部計畫依循。
- 九、請縣政府將「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第五點規定之附帶條件內容補充納入計畫書規定，並就本案依該規範有關規定處理情形列表逐項說明，以供審議參考。
- 十、為確保工業區變更使用後之都市環境品質，請縣政府詳予說明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情形資料後列入計畫

書規定。

- 十一、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈土地面積、捐獻代金及回饋金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位及比例資料請一併補充說明，並納入計畫書。
- 十二、本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。
- 十三、為避免衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定執行疑義及違反司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文旨意，建議將附帶條件後段「並俟細部計畫發布實施後始得發照建築」乙詞刪除。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更元長都市計畫（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 93 年 04 月 29 日第 140 次會、93 年 10 月 07 日第 141 次會及 94 年 04 月 28 日第 143 次會審議通過，並准雲林縣政府 94 年 9 月 28 日府城都字第 0940101873 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可由本會楊委員龍士(召集人)、張委員珩、洪委員啟東、黃委員德治及陳委員麗春等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 11 月 24 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

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

【附錄】

本會專案小組審查意見：

本計畫於 63 年 4 月 7 日發布實施，期間於民國 81 年辦理第一次通盤檢討，計畫面積 262.78 公頃，本案建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過。

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及本次通盤檢討後計畫人口 10,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 1.03 公頃。又本計畫區公園（面積 2.28 公頃）、體育場所（面積 0.00 公頃）、綠地（面積 0.00 公頃）、廣場（面積 0.60 公頃）及兒童遊樂場（面積 0.88 公頃）等五項公共設施用地面積，為計畫面積之 1.23%，核與「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定不符，惟據縣政府稱本計畫係屬鄉街型計畫，外圍均為空曠農地且本次檢討並無增加建築用地，故不足之公共設施用地，除已於個案中調整補充者外，其餘同意照縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。
- 二、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。
- 三、為符實際，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。
- 四、請縣政府詳予補充本計畫區主要幹道路網、流量及容量數據，評估服務水準及台塑六輕廠衍生之交通量如何因應等資料，並納入計畫書。
- 五、本次通盤檢討已將都市計畫圖原比例尺 1/3000 重製為 1/1000，

故除請縣政府於計畫書內於適當章節敘明詳細資料外，本案發布實施時，並請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 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，公告廢除。」規定辦理，以資妥適。

六、變更內容明細表部分（詳附表一）：

（一）新編號第三案：有關「機關用地」增列供鄉立托兒所使用部分，因兩者性質不同，且為考量機關用地周邊停車實際需求，故照縣政府於小組會中所提變更計畫圖（詳附圖一）通過，並請縣政府重新辦理公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出意見，則照案通過，否則應再提縣都市計畫委員會審議後及提本部都市計畫委員會討論。

（二）新編號第五案：

1. 變更「機關用地」為「電信事業專用區」及道路部分，因據規劃單位列席人員說明，目前營建署市鄉規劃局已針對全台各電信用地提出整體性規劃及研擬都市計畫檢討變更中，故本案維持原計畫，俟未來研提整體性規劃後，再另依法定程序辦理，以期周延。
2. 變更「機關用地」為「郵政事業專用區」部分，因郵政事業單位目前尚未民營化，且未提出回饋，故修正為「郵政事業用地」。

(三) 新編號第六案：據縣政府列席人員說明，現況供道路使用部分係屬市區排水加蓋，為符實際，故將水溝用地與毗鄰北側現有人行步道合併變更為道路用地（計畫寬度 10 公尺），並請縣政府將本計畫區排水系統於計畫書內敘明，以利查考。

(四) 新編號第十案：照縣政府核議意見通過，惟請縣政府補充地籍圖及土地登記簿騰本等資料，並納入計畫書，以利查考。

(五) 新編號第十二案：本案係屬主要計畫變更，故除將計畫書內「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」外，其餘照縣政府核議意見通過。

(六) 新編號第十三案：照縣政府核議意見通過，惟請縣政府敘明本計畫區災害紀錄文獻等資料，並納入計畫書，以利查考。

七、逕向本部陳情部分（詳附表二）：有關建議撤銷兒童遊樂場用地乙節，據縣政府列席人員說明，該兒童遊樂場用地規劃並無不當，有保留之必要，故照縣政府列席人員之意見未便採納。惟為考量陳情人權益，請鄉公所轉知陳情人得依內政部訂頒「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定申請辦理。

八、土地使用分區管制要點部分：

(一) 為統一名稱，將條文內「不得超過」均修正為「不得大於」

。

- (二) 第六點：本次檢討並無劃設「電信事業專用區」，故將本條文刪除。
- (三) 第七點：將「郵政事業專用區」修正為「郵政事業用地」。
- (四) 將第二條修正為：「商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十，」。
- (五) 將第三條修正為：「住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，」。
- (六) 第十六點：依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，公共設施用地得作多目標使用均已詳予規定，故將本條文刪除。

【附表一】

變更元長都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)	
一	變一	計畫年期	民國 85 年	民國 100 年	配合國土綜合開發計畫之目標年予以調整。
二	變二	自來水事業 用地	自來水事業用地 (0.08)	農業區 (0.08)	配合自來水公司現況及產權範圍調整變更。
			農業區 (0.001)	自來水事業用地 (自二)(0.001)	
三	變三	機二 機三	機關用地 (機二,供自來水 廠使用) (0.36)	自來水事業用地(自 一)(0.25) 機關用地(機三,供 警察分駐所、戶政事 務所、消防隊及托兒 所使用)(0.16) 附帶條件:機三機 關用地須留設停 車場用地,面積不 得低於40%,且須 辦理整體開發使 用執照。	一、配合發展現況調整變更機關 用地範圍及使用用途 二、配合自來水公司使用範圍調整 變更計畫名稱。 三、為提倡幼兒教保所需,配合 使用現況及未來發展需要,劃 設社教用地供鄉立托兒所使用 。 四、變更部份機關用地為停車場 用地,以補計畫區停車場之不 足及供民眾至機關洽公使用。
			機關用地(機三供 警察分駐所、戶政 事務所及消防隊 使用) (0.46)		
			道路用地 (0.04)		
四	變四	市場北側	保存區 (0.22)	宗教專用區 (0.22)	為避免與文化資產保存法所訂之分 區性質相混淆,變更為宗教專用 區,以符實際。
五	變六	機一 (部分)	機關用地 (機一) (0.23)	電信事業專用區 (0.17) 郵政事業專用區 (0.06) 道路用地 (0.004)	配合現況及電信局、郵局產權範圍 調整變更。
六	變七	機一東南側	水溝用地 (0.05)	道路用地 (0.05)	配合現況道路予以變更,以符發展 需要。
七	變八	一號與二號 道路交叉旁	加油站 (0.16)	加油站專用區 (0.16)	配合公營事業民營化政策調整變更 。
八	變九	文(中)南 側	住宅區 (0.19)	學校用地 (文中) (0.19)	配合元長國中產權及現況調整變更 。

九	變十	計畫區西側	農業區 (5.38)	道路用地 (5.38)	1、配合雲林生活圈道路系統建設計畫之建議。 2、麥寮六輕營運後使台十九線交通量增加，穿越市中心易生危險，影響居民行的安全，並降低生活品質。 3、因應東西向快速道路（台西-古坑線）褒忠交流道通車後，所衍生之交通旅次需要。
十	人3	加油站東北側 元長鄉長興段地號 1030、 1030-1、 1030-2、 1033-4、1037 及 1038 等六筆土地	道路用地 (0.01) 住宅區 (0.02)	住宅區 (0.01) 道路用地 (0.02)	為避免產生畸零地，並不影響交通系統功能，且在土地所有權人產權範圍內調整變更。
十一	變十二	分期分區發展計畫	已訂定	刪除	原計畫劃分兩期發展區，並規定第一期（已發展區）應於八十二年以前完成細部計畫規劃；第二期（優先發展區）應於八十五年以前完成細部計畫規劃；但本計畫為主要與細部合併擬訂之鄉街計畫，故原計畫內容不符實際，宜解除分區發展計畫之管制。
十二	變十三	事業及財務計畫	未訂定	增訂 (詳表十)	為期本計畫健全發展並配合計畫年期之延長予以增訂，以供都市建設之參據。
十三	變十四	都市防災計畫	未訂定	增訂	為避免或降低都市災害發生之衝擊，故依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定辦理。
十四	變十五	土地使用分區管制要點	已訂定。	增修訂 (詳附表十一)。	為促進都市土地合理利用及維護生活環境品質，宜配合當前法令規定及實際發展需要增修訂。

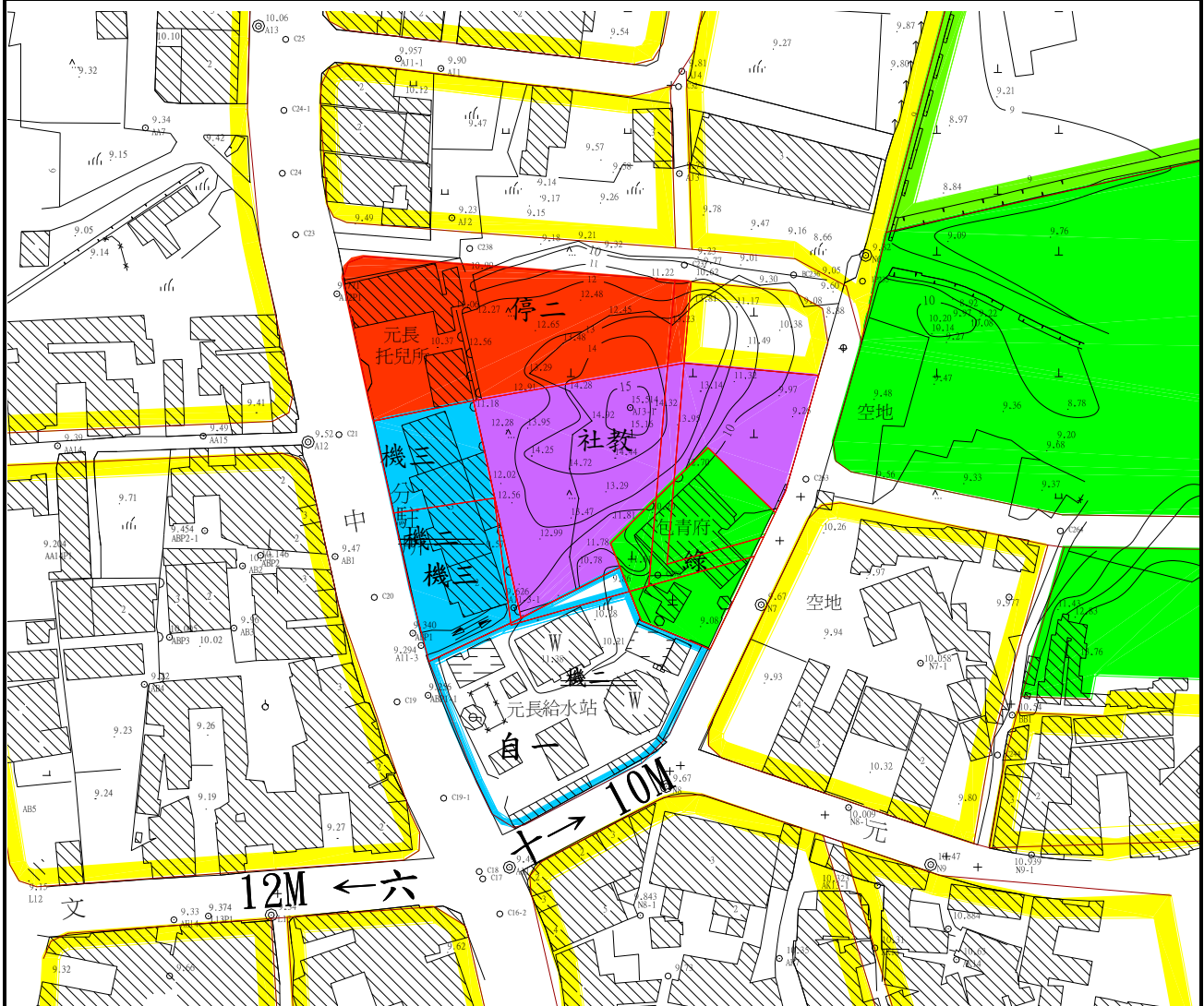
【附表二】

變更元長都市計畫（第二次通盤檢討）案 逕向本部陳情部分：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項
逾 1	陳情人：李茂林 94.09.13 陳情書 （立法委員張麗善 雲林服務處 94.10.14 麗善服字 第 09400184 號函） 元長鄉長興段 1663、1681 等地號 兒童遊樂場用地	1.本鄉自 64 年實施都市計畫已迄 30 年尚未開發或徵收，依都市計畫法第 15 條規定，其實施進度以 5 年為 1 期，最長不得超過 25 年之規定，現已超過法定期限，且本鄉實施都市計畫時人口數迄今 30 年尚未增加，反而減少 20% ，已無開發價值。 2.陳情人一家 10 人所有耕地僅 4 分地，想出售該筆土地轉業無法出售，懇請體察實情，撤銷兒童遊樂場預定地或政府徵收，以保障陳情人權益，實感德便。	請撤銷元長鄉長興段 1663、1681 等地號都市計畫內土地被列入兒童遊樂場預定地。

【附圖一】

新 編 號	變 更 內 容	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變 更 理 由	備 註
三	機二 機三 機三	機關用地(機二, 供自來水、廠使用)(0.36) 機關用地(機三供警察分駐所、戶政事務所及消防隊使用)(0.51) 道路用地(0.04) 停車場用地(0.13)	自來水事業用地(自一)(0.25) 機關用地(機三, 供警察分駐所、戶政事務所、消防隊使用)(0.14) 社教用地(0.28) 綠地(0.12) 停車場用地(0.25)	一、配合發展現況調整變更機關用地範圍及使用用途。 二、配合自來水公司使用範圍調整變更計畫名稱。 三、為提倡幼兒教保所需, 配合使用現況及未來發展需要, 劃設社教用地供鄉立托兒所使用。 四、變更部份機關用地為停車場用地, 以補計畫區停車場之不足, 並將原停車場位置往北移至機三機關用地北側, 供民眾至機關洽公使用。 五、為配合將來整體規劃, 一併將四公尺人行步道變更為其他適當用地。	



第 8 案：高雄縣政府函為「變更梓官都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 94 年 9 月 30 日第 90 次會審議通過，並准高雄縣政府 94 年 11 月 8 日府建都字第 0940241427 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案因屬主要計畫變更，故將計畫書內「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」。

二、將來規劃施作時，請考量整體環境容受度妥為處理，以避免破壞自然生態環境，保護河川生物之多樣性與永續性。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區）案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 94 年 9 月 30 日第 90 次會審議通過，並准高雄縣政府 94 年 11 月 8 日府建都字第 0940241427 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定。

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

一、「綠地」為現行岡山都市計畫名稱，故除將「綠地用地」修正為「綠地」外，並配合將案名修正為「變更岡山都市計畫（部分農業區、公園用地及綠地為河川區）案」。

二、本案因屬主要計畫變更，故將計畫書內「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」。

三、將來規劃施作時，請考量整體環境容受度妥為處理，以避免破壞自然生態環境，保護河川生物之多樣性與永續性。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更林邊都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會94年5月6日第146次會審議通過，並准屏東縣政府以94年11月4日屏府建都字第0940219828號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照屏東縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、將本要點第五點（詳附表）「（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。」修正為：「（一）有關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。」，以資妥適。

二、本要點未訂定退縮建築規定，請縣政府參據本會第493次會訂定「都市計畫區各種土地使用及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」，研訂退縮建築規定，並納入計畫書，以利執行。

附表 變更林邊都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討變更內容明細表

編號	原條文	縣都委會決議修(增)訂條文	修(增)訂理由
一	本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合「都市計畫法台灣省施行細則」條文之修正。
二	(一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達 100 平方公尺者；應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	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一百八十。	文字修正（停車設置規定已於第十一點增訂）
三	(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達 100 平方公尺者；應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	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。	文字修正(停車設置規定已於第十一點增訂)
四	機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原計畫	

五	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： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	維持原計畫	
六	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持原計畫	
七	零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其中「市三」市場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作立體多目標使用。	維持原計畫	
八	國中、小用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。	維持原計畫	
九	電信事業用地、電力事業用地、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原計畫	

十	變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原計畫											
十一		增訂： 停車空間設置規定部分，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強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車位設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		
總樓地板面積	停車位設置標準												
250 平方公尺以下	設置一部												
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部												
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部												
以下類推													
十二	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	維持原計畫											
十三	本要點未規定事項適用其他法令規定。	維持原計畫											

八、散會：中午11時35分。