

檔 號：

保存年限：

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號

承辦人：李庚陽

電話：03-9251000分機1418

電子信箱：le8118jeremy@mail.e-land.gov
.tw

受文者：本府建設處都市計畫科

發文日期：中華民國107年5月15日

發文字號：府建都字第1070079506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(107D046141_107D2018725.pdf)

主旨：檢送本縣都市計畫委員會第200次會議紀錄一份，請查照

。

正本：本縣107年都市計畫委員、宜蘭縣礁溪鄉公所、宜蘭縣羅東鎮公所、本府工商旅遊處、本府地政處、本府建設處建築管理科、本府建設處國土計畫科

副本：林副議長棋山、黃議員素琴、劉議員添梧、林議員成功、林議員志鴻、林議員錫明、吳議員宏謀、吳議員秋齡、陳議員福山、楊議員順木、黃議員建勇、陳議員漢鍾、張議員明華、陳議員鴻禧、立城工程顧問有限公司、開新工程顧問股份有限公司、拓鐮科技股份有限公司(請於三日內將本縣都市計畫委員會第200次會議紀錄上網公告)、本府建設處都市計畫科(均含附件)



裝

訂

線

宜蘭縣都市計畫委員會第 200 次會議紀錄

時間：107 年 5 月 4 日（星期五）上午 9 時 30 分

地點：本府第三會議室

主持人：陳主任委員金德

記錄：李庚陽

出席委員：

余委員聯興、林委員國民、黃委員志良、陳委員春錦(黃金鋒代)、王委員蘭生、陳委員昌顯、黃委員富國、陳委員正德、莊委員清萬、林委員鴻忠、陳委員廣堯

列席單位及人員：詳如簽到簿

壹、宣讀上次會議紀錄

宣讀 107 年 1 月 23 日本縣都市計畫委員會第 199 次會議紀錄。

決定：通過確認。

貳、審議及報告案件

一、審議第 1 案：「變更五峰旗風景特定區計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案」

決議：

(一) 變更內容除下列事項外，餘依公開展覽內容通過：公園用地(公一)變更內容修正詳如附件一。另請業務單位確認該變更案是否位於山崩地滑地質敏感區及土石流潛勢區範圍，倘有位於環境敏感區應於都市計畫書載明。

(二) 公民或團體陳情意見處理情形詳如附件二。

二、審議第 2 案：「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第二階段)」

決議：

(一) 除土地使用分區管制要點第四點(七)修正為：「……3. 為加速本區之開發，非屬已領有建築執照之相臨建築基地一次合併開發者，其建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 160%，並獎勵至基準容積之 1.2 倍。……」外，其餘依專案小組及業務單位建議意見通過。

(二) 土地使用分區管制要點依上述決議修正後詳附件三。

(三) 公民或團體陳情意見綜理表詳附件四。

三、審議第 3 案：審議「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（配合細 1-2 道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點）」

決議：變更內容、公民或團體陳情意見處理情形依專案小組建議意見通過（詳附件五、六）。

四、審議第 4 案：「修正宜蘭縣都市計畫容積移轉許可審查條件第 6 條規定案」

決議：同意業務單位所提修正方向，具體條文請業務單位依下列事項修正後通過（如附件七）。

(一) 接受基地自古蹟、歷史建築土地境界線退縮五公尺建築應於條文中載明。

(二) 為減少毗鄰基地對古蹟、歷史建築視覺景觀之衝擊及建築施工對古蹟、歷史建築本體可能造成之損害，毗鄰古蹟、歷史建築之接受基地應提都市設計審議（建議邀文化資產審議委員併同出席），接受基地施工前地質調查與施工中之地質監測，應納入都市設計審議項目。

(三) 除古蹟、歷史建築外，文化資產保存法所訂其他有形文化資產類型（如紀念建築、聚落建築群等）是否適用本條文，請業務單位酌予考量。

參、散會：上午 11 時 45 分。

附件一

公一變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區北側六號道路與五號道路間公園用地南側	公園用地(公一)(0.76)	旅遊設施服務區(附)(0.15) 附帶條件: 1. 應捐贈土地面積 50%予宜蘭縣政府。 2. 提具整體開發計畫並經本縣都市設計審議委員會審議通過者，回饋土地得折繳代金。 3. 折繳之代金數額應採市價，由申請人委託三家不動產估價師估價，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值之 1.1 倍。	基於公平原則及開發彈性，在捐贈 50%土地之前提下，經提整體開發計畫並經都市設計審議通過者，捐贈土地得部分或全部折繳代金方式辦理。
		公園用地(0.61)	

附件二

變更五峰期風景特定區計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位意見	縣都委會決議
1	林吳敏華 (得石新段)	一、 陳情人高度同意贊成本計畫案第五章變更容編號 1 之變更理由:【得石新段 705、706、707 地號，面積 0.15 公頃，經檢討已無使用需	建請將原有合法建物予以保留，並取消附帶條	建議酌予採納。 理由： 一、基於公平原則，本案	原則依業務單位建議意見通過。惟捐贈 30%作為公園用地

<p>705 、 706 、707 地 號)</p>	<p>求，土地皆臨道路且東側緊鄰旅遊服務區，故本次檢討依現況位置調整分區，以符合實際需求。】</p> <p>二、 本計劃書第四章現行五峰旗風景特定區計畫公共設施開闢情形及使用現況一覽表其中內容公園用地—(公一)其土地使用現況詳如附表一</p> <p>三、 本案陳情人所有土地前經88年3月9日「變更五峰旗風景特定區第二次通盤檢討」時已辦理徵收部分土地，本次變更內容被註附帶條件將陳情人遭受不公平待遇及財產經濟損失，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>四、 依據本計劃書第三章第一條檢討分析及變更原則：公園用地中敘述舉例：風景特定區計劃外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。</p> <p>五、 依據本計畫書第三章第三條變更開發原則第二款檢討變更為適宜分區第1項土地範圍完整可供建築用地使用者。且依第2項依實際使用劃設與毗鄰土地相同為原則：陳情人於變更後經營旅館餐飲業所有使用用途均為服務遊客完全符合土管規定。</p>	<p>件，創造雙贏局面，人民財產免遭受損害，且能達地盡其利之效果。</p>	<p>仍應依內政部訂頒之都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，回饋50%土地作為公共設施。</p> <p>二、考量本公共設施保留地上有都市計畫發布實施前已存在之合法建物，未來倘透過整體規劃，保留捐贈回饋方式之彈性尚屬合理，爰建議將公共設施保留地全部變更為旅遊服務設施區（附），倘提具整體開發計畫並經本縣都市設計</p>	<p>僅有 0.045 公頃，公部門不易管理維護，由基地自行留設開放空間供公眾使用即可，爰決議刪除捐贈土地不得低於 30% 之規定。</p>
--	--	---------------------------------------	--	--

	<p>六、 依據本計畫書第三章第四條變更回饋原則：第一款規定以市地重劃方式整體開發或變更為適當分區者，應落實受益者負擔之精神、估評負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築土地以50%為上限或等值代金。本案陳情人所有之土地及建物前次通盤檢討時已部分徵收應以負擔相當開發之責任。且依第二款第2、3項免回饋條件規定，公共設施用地依現況變更為相同性質之使用分區者，非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物坐落之土地，其變更後不影響他人權益者，陳情人陳情所有之建築物係民國67年4月7日完成建築(使用執照證號：中華民國六十七年四月七日六七鄉建字第3512號，影本如附件二)，早於本風景特定區發布實施日期民國75年10月25日，況且前後周圍土地所有權人為國有財產局所有(地形為山坡地)，變更後不會影響他人權益。</p>		<p>審議委員會審議者，部分捐贈土地得改折繳代金。</p>	
--	--	--	-------------------------------	--

附件三

「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第二階段)」土地使用管制要點

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
二、土地及建築物使用規定 (一)健康休閒專用區(一、二、三、四、五、六及七)：為促進土地有效利用及提振地方觀光產業發展而劃定，得準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十七條規定商業區之建築及土地容許使用，惟不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條第一項第一、二、三、五、六、七、八、九、十一款所限制之使用及於建築物之各樓層設置。	二、土地及建築物使用規定 (一)健康休閒專用區(一、二、三、四、五、六及七)之用途規定如下：準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十七條規定商業區之建築及土地容許使用，惟不得為附錄一所限制之使用及於建築物之各樓層設置。(詳附錄一)。	照專案小組建議意見通過。
(二)休閒別墅區：得準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條規定住宅區之建築及土地容許使用，惟不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條第一項第一、二、三、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四款所限制之使用。(詳附件一)	(二)休閒別墅區之用途規定如下：準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條規定住宅區之建築及土地容許使用，惟不得為附錄二所限制之使用及於建築物之各樓層設置。(詳附錄二)。	照專案小組建議意見通過。
(三)保存區：以供(「玉石溫泉澡堂」使用，並應原貌原地保留修復再利用。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
三、土地使用強度 本計畫區內各使用分區及用地之建蔽	未調整。	照專案小組建議意見通過。

第一階段發布實施後內容				專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
率、容積率不得超過下表規定。各使用分區及公共設施用地之位置如圖(土地使用分區示意圖)所示。					
使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
健康休閒專用區一	50	120			
健康休閒專用區二	60	160			
健康休閒專用區三	60	200			
健康休閒專用區四	60	240			
健康休閒專用區五	60	160			
健康休閒專用區六	60	180			
健康休閒專用區七	領有建築執照之合法房屋：60	領有建築執照之合法房屋：160	容積率依捐贈之公共設施面積，予以增加獎勵。		
	其餘土地：50	其餘土地：120			
休閒別墅區	50	100	以市地重劃整體開發		
保存區	--	--			
公園用地	15	30			
溝渠用地	--	--			
溝渠用地(兼廣場使用)	--	--	溝渠用地兼供廣場使用		
廣場用地	--	--			
停車場用地	80	--			
綠地	15	30			
人行步道	--	--			
<p>四、各健康休閒專用區使用核准基本條件</p> <p>(一)健康休閒專用區一</p> <p>最小基地面寬不得小於10公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達1,500平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之1.1倍；開發面積達3,000平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之1.2倍；開發面積達6,000平方公尺者1，其容積率得獎勵至基準容積之1.3倍。</p>				<p>四、各健康休閒專用區使用核准基本條件</p> <p>(一)健康休閒專用區一</p> <p>最小基地面寬不得小於10公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達1,500平方公尺者，其容</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
	積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。	
<p>(二)健康休閒專用區二</p> <p>最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍；開發面積達 6,000 平方公尺者 1，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。</p>	<p>(二)健康休閒專用區二</p> <p>1. 最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。</p> <p>2. 參與市地重劃後受分配土地且未經移轉之情況下，惟未符合最小基地面寬之規定者，准得單獨建築使用，不受最小基地面寬 10 公尺之規定。</p>	照專案小組建議意見通過。
<p>(三)健康休閒專用區三</p> <p>最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍；開發面積達 6,000 平方公尺者 1，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。</p>	<p>(三)健康休閒專用區三</p> <p>最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1</p>	照專案小組建議意見通過。

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
	倍；開發面積達3,000平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之1.2倍。	
(四)健康休閒專用區四 最小基地面寬不得小於6公尺；惟面臨六號道路之建築基地，最小基地面寬不得小於10公尺。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
(五)健康休閒專用區五 1. 最小基地面寬不得小於6公尺。 2. 符合本要點第五點規定者，得保留不納入市地重劃或區段徵收範圍。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
(六)健康休閒專用區六 1. 最小基地面寬不得小於6公尺。 2. 為鼓勵土地所有權人整體開發，得於辦理區段徵收或市地重劃前依主管機關規定期限，提出開發許可申請，逾越期限仍未提出申請者，應納入市地重劃或區段徵收範圍辦理。必要時主管機關得依現況，評估採一般徵收取得公共設施用地。 3. 土地所有權人採開發許可方式提出申請者，應依下列各項規定辦理： <u>(1)開發許可及捐贈公共設施用地範圍應依附圖三辦理。</u> <u>(2)自願捐地比例:本區申請開發時，應自願捐贈開發總面積30%以上之土地劃為公共設施用地。前述捐贈之公共設施用地應無償登記為縣政府或鄉公所有。</u> <u>(3)本區依捐贈之公共設施用地面積比例，予以增加容積獎勵。自願捐地比例為30%時，扣除捐地部分，其可建築用地之基準容積率不得大於180%。捐地比例超過30%部分，每增加1%，予以增加6%之容積率。</u>	請業務單位及規劃單位協助清查健康休閒專用區六範圍內之空地情形，釐清係屬於未申請建築之空地，抑或為建築基地之法定空地後，續提會討論。	健休六基地均已申請開發許可通過，並捐贈公共設施用地在案，故依公開展覽條文通過，修正後條文為：「最小基地面寬不得小於6公尺」
(七)健康休閒專用區七 1. 最小基地面寬不得小於6公尺。 2. 本區已領有建築執照之合法房屋者，其所屬建築基地範圍之建蔽率不得超過60%、容積率不得超過160%；其餘非屬上開範圍之土地，其建蔽率不得超過50%、容積率不得超過120%。	(七)健康休閒專用區七 1. 最小基地面寬不得小於6公尺。 2. 本區已領有建築執照之合法	為加速本區未建築土地開發，非屬已領有建築執照之相鄰建築基地一次合併開發者，獎勵基準容積1.1倍修正為1.2倍。

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
<p>3. 本區依下列規定申請容積獎勵者,其開發計畫應送宜蘭縣都市計畫委員會審查通過後,始得發照建築。</p> <p>(1)自願捐地者,依捐贈之公共設施用地面積比例,予以增加獎勵。自願捐地比例為 30%時,扣除捐地部分,其可建築用地之基準容積率不得大於 180%。捐地比例超過 30%部分,每增加 1%,予以增加 6%之容積率。</p> <p>(2)為鼓勵整體開發及都市更新,開發面積達 1,500 平方公尺以上者,其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。</p>	<p>房屋者,其所屬建築基地範圍之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 160%;其餘非屬上開範圍之土地,其建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 120%。</p> <p>3. 為加速本區之開發,非屬已領有建築執照之相臨建築基地一次合併開發者,其建蔽率不得超過 60%,基準容積率不得超過 160%,並獎勵至基準容積之 1.1 倍。</p> <p>4. 為鼓勵整體開發及都市更新,開發面積達 1,500 平方公尺以上者,其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。</p>	
<p>五、不納入市地重劃原則</p> <p>(一)民國 75 年以前已取得建照,且不影響都市計畫細部計畫者。(礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫配合修正主要計畫 75.3.1 七五府建都字第 9448 號發布實施。)</p> <p>(二)現況既存二樓以上之合法鋼筋混凝土建築物。</p> <p>(三)基於配合整體市容,及促進土地有效利用與都市更新考量之需要者。</p>	未調整。	照專案小組建議意見通過。
<p>六、開放空間:本計畫區內設置公園、綠地、廣場等開放空間,應整體規劃設計,建</p>	未調整。	照專案小組建議意見通過。

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議																								
立良好的都市空間與創造優美之都市景觀。																										
七、退縮規定 (一)各退縮規定範圍依退縮建築範圍示意圖辦理辦理。	未調整。	照專案小組建議意見通過。																								
<p>(二)為顧及本計畫區開放空間之整體感，及創造舒適美觀之健康休閒空間，各退縮空間應依下表規定提供公眾通行及供公共管線使用，且退縮部分得獎勵如下。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 獎勵供公眾使用退縮地面積之建築容積。 2. 退縮地得計入法定空地。 3. 得減少設置一部法定汽車停車位。 <table border="1" data-bbox="194 1227 813 1568"> <thead> <tr> <th>退縮地寬度</th> <th>提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6M</td><td>4M</td></tr> <tr><td>5M</td><td>3.5M</td></tr> <tr><td>4M</td><td>3M</td></tr> <tr><td>3M</td><td>2M</td></tr> <tr><td>2M</td><td>2M</td></tr> </tbody> </table>	退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)	6M	4M	5M	3.5M	4M	3M	3M	2M	2M	2M	<p>(二)為顧及本計畫區開放空間之整體感，及創造舒適美觀之健康休閒空間，各退縮空間應依下表規定提供公眾通行及供公共管線使用，且退縮部份得獎勵，惟不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，相關獎勵如下。」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 獎勵供公眾使用退縮地面積之建築容積。 2. 退縮地得計入法定空地。 3. 得減少設置一部法定汽車停車位。 <table border="1" data-bbox="829 1512 1109 1960"> <thead> <tr> <th>退縮地寬度</th> <th>提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6M</td><td>4M</td></tr> <tr><td>5M</td><td>3.5M</td></tr> <tr><td>4M</td><td>3M</td></tr> <tr><td>3M</td><td>2M</td></tr> <tr><td>2M</td><td>2M</td></tr> </tbody> </table>	退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)	6M	4M	5M	3.5M	4M	3M	3M	2M	2M	2M	<p>除公共管線修正為「用戶民生管線」外，餘依專案小組建議意見通過。</p> <p>理由：查本計畫市地重劃工程施作時，公共管線之共同管溝均設置於道路下方，退縮地僅設置民生用戶管線，避免建築基地日後開發時重複開挖該退縮地之人行鋪面，為避免民眾誤解本府將共同管溝設置於退縮地產生爭議，將公共管線修正為「用戶民生管線」，以資明確。</p>
退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)																									
6M	4M																									
5M	3.5M																									
4M	3M																									
3M	2M																									
2M	2M																									
退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)																									
6M	4M																									
5M	3.5M																									
4M	3M																									
3M	2M																									
2M	2M																									

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
(三)本計畫區內全面不留設騎樓。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
<p>八、停車空間規定</p> <p>(一)各健康休閒專用區之開發樓地板面積小於250平方公尺(含)以下者,免留設法定停車空間,但建築物第一層樓不得作為停車空間使用,超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>八、停車空間規定</p> <p>(一)各健康休閒專用區之開發樓地板面積小於250平方公尺(含)以下者,免留設法定停車空間,但建築物第一層樓不得作為停車空間使用,超過每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間,且每戶至少留設一部停車空間。做旅館使用時,其停車空間(部)不得小於客房數之70%。其他得依照宜蘭縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理辦法第三條第一項第六款規定辦理。</p>	照專案小組建議意見通過。
(二)休閒別墅區開發樓地板面積小於200平方公尺(含)以下者,應留設一部停車空間,超過部分每200平方公尺及其零收應增設一部停車空間,或以每一住宅單元設置二部停車空間計算。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
(三)停車空間繳交代金依「宜蘭縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定計算。	未調整。	照專案小組建議意見通過。
九、建築基地之規劃設計依本要點第四、第七、第八點實施確有困難,而其替代方案確有助於都市景觀及公共利益者,經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過後,得	未調整。	照專案小組建議意見通過。

第一階段發布實施後內容	專案小組建議意見 (第二階段)	縣都委會決議
不受限制。		
十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	未調整。	照專案小組建議意見通過。

附錄一：健康休閒專用區建築及土地容許使用項目變更前後對照表

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
【附錄一： 刪除線 為本計畫健康休閒專用區排除該款限制使用及但書適用】 都市計畫法台灣省施行細則 內政部九十三年三月二十二日台內營字第 0930082876 號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文	—	刪除。 修正原計畫條文以刪除線表達方式。 調整採負面列舉方式之條文。
第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	健康休閒專用區土地及建築物不得為下列項目之使用。	修訂。 調整採負面列舉方式之條文。
一、第十七條規定限制之建築及使用。	一、都市計畫法台灣省施行細則第十 八 條規定限制之建築及使用。	修訂。
二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	未調整。
三、經營下列事業者：	三、經營下列事業者：	—
(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。	(一) 製造爆竹或煙火類物品者。	條次調整。
(二) 噴漆作業者。	(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切等金屬之工作者。	條次調整。
(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	(三) 賽璐路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。	條次調整。
(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或	(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。	條次調整。

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
合成樹脂之碾碎或乾磨者。		
(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	(五) 噴漆作業者。	條次調整。
(六) 彈棉作業者。	(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。	條次調整。
(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。	條次調整。
(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。	條次調整。
(九) 鍛冶或翻砂者。	(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑、及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。	條次調整。
(十) 汽車或機車修理業者。 但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	(十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。	條次調整。
(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。	條次調整。
(十二) 塑膠類之製造者。	(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	條次調整。
(十三) 營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。	(十三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	條次調整。
四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	(十四) 使用動力以從事軟木、硬像皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	條次調整。
五、加油(氣)站。	(十五) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。	條次調整。
六、探礦、採礦。	(十六) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。	條次調整。
七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	(十七) 使用熔爐鑄時之金屬加工者。	條次調整。
八、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、	(十八) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坭	條次調整。

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
葬儀社)。	鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。	
九、 毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者 但農業資材、農業或環境用藥販賣業經縣(市)政府實地 勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	(十九)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	條次調整。
十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。但訓練場及旅館經日的事業主管機關審核核准者，不在此限。	(二十)彈棉作業者。	條次調整。
十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。	(二十一)醬、醬油或其他調味品之製造者。	條次調整。
十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	(二十二)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	條次調整。
十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	(二十三)玻璃或機製毛玻璃製造者。	條次調整。
十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	(二十四)鍛冶或翻砂者。	條次調整。
十五、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。	(二十五)汽車或機車修理業者。	條次調整。
未超過前項第二款、第三款第五目或 第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第二款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車場、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用	(二十六)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	條次調整。

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
藥販售業者，限於使用建築物第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第二層及地下一層，並應有獨立之出入口。		
第十七條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	(二十七) 塑膠類之製造者。	條次調整。
一、第十八條規定限制之建築及使用。	(二十八) <u>成人用品零售業</u> 。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空器調節、抽水機及附屬設備)超過十五匹馬力、電熱超過六十(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報也印刷及冷藏業，不在此限。	四、 <u>加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用家儲加儲氣設施</u> 。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
三、經營下列事業者：	五、探礦、採礦。	條次調整。
(一) 製造爆竹或煙火類物品者。	六、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	條次調整。
(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊接等金屬之工作者。	七、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。	條次調整。
(三) 賽璐路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。	八、 <u>殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店</u> 。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。	九、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。	條次調整。
(五) 使用動力超過零點七五之噴漆工作者。	十、 <u>毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者</u> 。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。	十一、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。	條次調整。
(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。	十二、 <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者</u> 。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。	十三、 <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑、及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。	十四、 <u>從事以發醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十) 使用動力合計超過零點七五、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。	十五、 <u>肥料製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五者。	十六、 <u>紡織染整工業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	十七、 <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五者。	十八、 <u>金屬表面處理業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五者。	十九、 <u>馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。	二十、 <u>乳品工廠、堆肥舍。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十六) 使用熔爐鑄時之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。	二十一、 <u>土石方資源堆置處理場。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五者。	二十二、 <u>賽車場。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。	二十三、 <u>環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十九) 鍛冶或翻砂者。	二十四、 <u>舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
四、火葬場、動物屍體焚化廠、墳場。	二十五、 <u>飲酒店。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。但廢棄物堆置場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。	二十六、 <u>其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。

原計畫內容	縣都委會決議修正條文	變更理由
六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油站附設之地下油(氣)槽，不在此限。	二	
七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。	二	
八、乳品工廠、堆肥舍。	二	
九、其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。	二	

附錄二：休閒別墅區建築及土地容許使用項目變更前後對照表

原計畫內容	通檢後條文	變更理由
【附錄二： 刪除條 為本計畫休閒別墅區排除該款限制使用及但書適用】 都市計畫法台灣省施行細則 內政部九十三年三月二十二日台內營字第 0930082876 號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文	—	刪除。 修正原計畫條文以 刪除條 表達方式。 調整採負面列舉方式之條文。
第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	休閒別墅區土地及建築物不得為下列項目之使用。	修訂。 調整採負面列舉方式之條文。
一、第十七條規定限制之建築及使用。	一、都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定限制之建築及使用。	—
二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	未調整。
三、經營下列事業者：	三、經營下列事業者：	—
(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。	(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。	未調整。
(二) 噴漆作業。	(二) 噴漆作業。	未調整。
(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	未調整。
(四) 使用動力以從事軟木、硬像皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	(四) 使用動力以從事軟木、硬像皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	未調整。
(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	未調整。
(六) 彈棉作業。	(六) 彈棉作業。	未調整。
(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	未調整。
(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	未調整。
(九) 鍛冶或翻砂者。	(九) 鍛冶或翻砂者。	未調整。

原計畫內容	通檢後條文	變更理由
(十) 汽車或機車修理業者。 但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通，不產生公害之申請經縣(市)政府審查核准者，不在此限。	(十) 汽車或機車修理業者。	調整採負面列舉方式之條文。
(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	未調整。
(十二) 塑膠類之製造者。	(十二) 塑膠類之製造者。	未調整。
(十三) 營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。	(十三) <u>成人用品零售業</u> 。	未調整。
四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		刪除。
五、加油(氣)站。	<u>四、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
六、探礦、採礦。	<u>五、探礦、採礦。</u>	條次調整。
七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	<u>六、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
八、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)。	<u>七、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯儀禮儀服務業)、壽具店。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。 但農業資材、農業或環境用藥販賣業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	<u>八、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。 但訓練場及旅館經目的事業主管機關審核核准者，不在此限。	<u>九、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、錄影節目播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。

原計畫內容	通檢後條文	變更理由
	<u>營業場所。</u>	
十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。	十、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、 <u>性交易服務場所</u> 或其他類似之營業場所。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	十一、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	條次調整。
十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	十二、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	條次調整。
十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	十三、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	條次調整。
十五、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生、並公告限制之建築物或土地之使用。	十四、 <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定 與符合前項第二款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定 許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店) 汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車場、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者 ，限於使用建築物第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	十五、 <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	十六、從事以 <u>醱酵作業產製味精、氨基酸七檸檬酸或水產品加工製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	十七、 <u>肥料製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂

原計畫內容	通檢後條文	變更理由
		條文內容。
—	<u>十八、紡織染整工業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	<u>十九、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	<u>二十、金屬表面處理業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	<u>二十一、其他經縣(市)政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。

附件四

變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第二階段)公民團體或人民陳情意見表

一、公開展覽期間迄今機關及人民陳情意見綜理表(第二階段)

陳情人及陳情位置 編號	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1 林世民/健休七	<p>為解決本人礁溪鄉玉石段880、881地號2筆之袋地建築通行問題及衡情恢復本土地於市地重劃前分區使用旅館區(三)之建蔽率60%容積率240%之比率原則，以符更新計畫，增加原地主權益之原則，請查照。</p>	<p>1. 本人土地，在未參與土地重劃情況下，被劃入市地重劃範圍內。重劃單位未考慮出入通行問題，竟以重劃範圍內容積總量管制，將建蔽率及容積率從60%及240%降為50%及120%。</p> <p>2. 陳請(健七)之建蔽率與容積率能夠以繳納代金方式恢復或比照(健四)之比例，將本(健七)之建蔽率及容積率全部提升為60%及240%，以符合都市更新及公平發展市容之目的。</p> <p>3. 健七已有建物大都30年以上屋齡，此精華地段開發溫泉產業，需整合健七土地更新重建，才能吸引投資，然以現況之建蔽率及容積率，無法提供業者投資更新意願。請依都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法之規定，將(健七)土地分別劃定一定區塊範圍，給予建築容積獎勵，既可加速都市更新，亦解決本地主所有土地袋地建築通行問題。</p>	<p>請規劃單位提出開發方式可行性方案，供業務單位徵詢地主意願，俟確認後再提送本縣都委會大會審議。</p>	<p>酌予採納。修正內容併土地使用分區管制要點第二點第七款內容。</p>
	<p>1. 本人是礁溪東北隅健七區塊之地主代表。查該健七區塊土地位於礁溪溫泉地區</p>	<p>1. 請慎重考慮將本區塊土地之使用強度，使其能調回原有之建蔽容積比為60/240，以</p>		

陳情人及陳情位置 編號	陳情理由	建議事項	專案小組建議 意見	縣都委會決議
	<p>最精華地段，其土地公告現值也是該區最高的。然而該健七區塊土地並未在東北隅市地重劃範圍內，故致今仍保留原始狀態。但該區塊土地之使用強度，卻從原都市計畫之建蔽容積比為60/240，竟因別區塊土地辦理市地重劃，而無故將本健七精華地段土地之使用強度調降為50/120，而且當時地主又無法參與表達意見，實在不符市地重劃相關規定之比例原則。這種處理方式，事實上，對地主權益之保障，已造成極不公平的現象。</p> <p>2. 尤其本人所屬之土地為袋地狀態，無路可通行使用，更是雪上加霜，因為四週面臨馬路之鄰地，大都蓋有地上舊建物，且當時之容積比幾乎都超過300以上，故依現行法規，根本沒有人願意拆屋更新重建，只是修修補補，對市容美觀沒有一點助益。況且本人所屬之袋地，每年需繳交高額地價稅外，卻不能通行使用，造成地主極度不便，由此可看到前政府的施政效率，實在令人不敢想像。</p>	<p>提高其使用強度，始與現有高地價之使用價值相符，更希望能採行都市更新及容積獎勵的方式，使鄰地地主有強烈意願，拆舊建新，並願與我方土地合作重建，這不但可解決袋地通行之問題（目前正在進行袋地通行權之訴訟），亦增符合促進都市土地之利用暨都市更新之願景。</p> <p>2. 又袋地通行權，雖是法律規定所許可，但無可避免的，卻會造成鄰地地主莫大的損害及精神上的痛苦，對鄰地地主而言，也是甚有不公平之處，因此最好的解決辦法，還是希望在本次通盤檢討時，能考慮給予現有舊建物之地主，有共同合作開發獎勵其拆舊建新之實質利益的誘因，使其土地利用強度可恢復調回原都市計畫之建蔽容積比為60/240，再加上合作開發之容積獎勵，以達都市更新、繁榮都市景觀之目的。</p>		

二、公開展覽期間迄今機關及人民陳情意見綜理表(專案小組審竣後新增案件)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位研析意見	縣都委會決議
1	林世民等 6人/健休 七	<p>爭點一：係爭土地位於礁溪市區核心區，原於1999年之「變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第一次通盤檢討)」係為第三種旅館區，原訂建蔽率為60%、容積率240%；然於2004年「變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫」案中，受變更為健康休閒專用區七(下稱本區)，其中未領有建築執照合法房屋之土地容積建蔽率竟陡降為建蔽率50%、容積率120%，卻未見任何理由說明，顯於理未合。</p> <p>爭點二：本區在2004年「變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫」案中，在同一區塊內，領有建築執照合法房屋之土地使用強度為建蔽率為60%、容積率160%，其餘土地卻逕為50%、容積率120%，如此不平等之安排，卻未說明任何理由，顯於理未合；同一區塊內之土地使用強度理應為同一基準，不應因具有領有建築執照之合法房屋與否而有差異，其「容積率依捐贈之公共設施面積，予以增加獎勵」之標準，亦應一致。</p> <p>爭點三：本區在2004年「變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫」案中，與毗鄰之區塊在土地使用強度上有顯著落差，如健康</p>	<p>為加速本區之整體開發，並解決本區同區土地使用強度不一、土地使用強度遠低鄰近區域、過往未納重劃所衍生之袋地通行等懸宕問題，茲建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬已領有建築執照之相鄰建築基地一次合併開發者，其建蔽率不得超過60%，基準容積率不得超過160%，並獎勵至基準容積之1.10倍。 2. 開發面積達1,000平方公尺以上者，其容積率得獎勵至基準容積之1.15倍。 3. 開發面積達1,500平方公尺以上者，其容積率得獎勵至基準容積之1.30倍。 	<p>建議酌予採納。 理由： 1. 依計畫法台灣省施行細則第34條之3規定，建築基地容積獎勵上限為基準容積之1.2倍。 2. 調整容積獎勵建議依專案小組建議意見辦理。</p>	<p>酌予採納。修正內容併土地使用分區管制要點第二點第七款內容。</p>

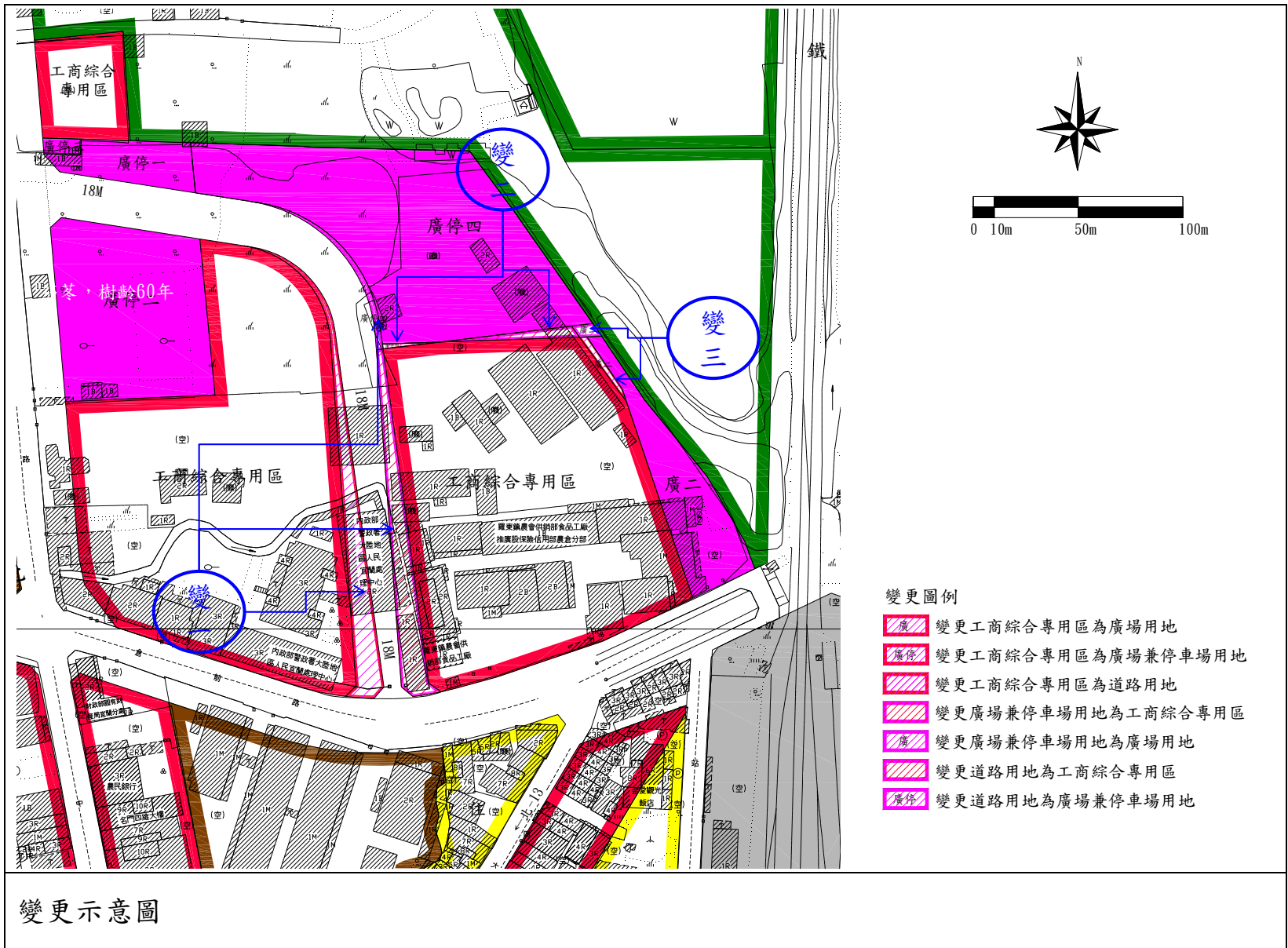
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位研析意見	縣都委會決議
		<p>休閒專用區四建蔽率為 60%、容積率 240%；健康休閒專用區五為建蔽率 60%、容積率 160%；健康休閒專用區六為建蔽率 60%、容積率 180%，本區未領有建照合法房屋之土地卻僅為建蔽率 50%、容積率 120%，同一都市計畫區內相接壤土地使用強度竟有如此大的落差，且本區鄰近礁溪主要幹道台 9 線與德陽路，為礁溪繁華核心區域，如此容積建蔽率之設定，顯於理未合，如此設計無疑將造成都市景觀之混亂，應盡可能追求一致性。</p> <p>爭點四：依據 2005 年 6 月「宜蘭縣礁溪鄉健康休閒專用區自辦市地重劃區」重劃計畫書中，該自辦重劃區範圍東北至 16 號計畫道路、西(北)至忠孝路、東南至台 9 線、西南至德陽路，土地總面積約計 17.75 公頃；然本區竟於自辦重劃過程中，受不明原因逕為排除，詳閱歷來相關書件均未記載，導致係爭土地未能透過重劃手段劃分出公共與道路用地，覆以與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，為屬袋地，且因未面臨計畫道路，倘未曾取得通行他人土地之同意，依法不能單獨申請建築，地主權益未獲妥善保障。</p> <p>爭點五：2014 年 9 月 30 日宜蘭縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更礁溪都市計畫健康休閒專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」案簡報第 1 次會議紀錄中，於結論九中記載：「有關健康休閒專用區七之開發，請規劃單位建立地籍歸戶資料，並採現有建築物原位置</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位研析意見	縣都委會決議
		<p>保留之原則下，進行重劃可行性分析及重劃費用負擔比例試算後，續提會議討論。」然後續相關討論卻付之闕如，地主權益理應受平等保障。</p> <p>爭點六：本區扣除已領有建照合法房屋之土地，所餘未開發土地面積狹小，且與公路無適宜之聯絡無法單獨申請建築、覆以建蔽與容積率低於鄰地等因素，亦難以與臨地整合至符合計畫內訂定 1,500 平方公尺得受容積獎勵之開發面積，致使十餘年來整合與開發均顯困難，卻飽受公告地價年年調漲、賦稅逐年提高之苦，對地主權益損害極大，應予補正。</p> <p>爭點七：根據「變更礁溪都市計畫健康休閒專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」案(第一階段)土地使用分區管制要點(七)健康休閒專用區七「3.本區依下列規定申請容積獎勵者，其開發計畫應送宜蘭縣都市計畫委員會審查通過後，始得發照建築。(2)為鼓勵整體開發及都市更新，開發面積達 1,500 平方公尺以上者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。」本條文因屬促進開發之額外獎勵性質，屬地方政府裁量權責，非屬都市計畫法台灣省施行細則第三十四條所指容積獎勵上限規定之事項，且原條文對地主有利，應予以保留。</p>			
2	林九五/玉石段 880、881 地號	<p>1. 60-160，合併開發基準容積*1.1 倍。</p> <p>2. 60-160，1,200 平方米以上合併開發*1.15 倍。</p> <p>3. 60-160，1,500 平方米以上合併開發*1.3 倍。</p>	同左。	併專案小組審竣後人陳第 1 案。	酌予採納。修正內容併土地使用分區管制要點第二點第

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位研析意見	縣都委會決議
		4. 領有合法建照者，其現有容積增加50%，健七為礁溪最精華之地段，因容積偏低地價偏高，以致該地段老舊房屋遲遲不願拆屋重建，影響市容甚鉅，成為都市之瘤，違反都市更新的精神，請諸委員明鑑。			七款內容。
3	林成攀、林阿桂/玉石段 880、881 地號	<p>一、本區在 2004 年「變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫」案後實施至今 12 餘年完全未見發展，相較於其他專區蓬勃發展，顯見目前之限制規定嚴苛且不適用於本區，故確有放寬限制之必要。</p> <p>二、因本區為礁溪最早發展區域，現有建築較為老舊，為加速本區之整體開發本區建蔽率應一致為 60%，容積率為 160% 以上，合併開發者並得放寬其基準容積至 1.3 倍。</p>	<p>修正礁溪健康休閒專用區(七)土地使用管制條文如下： (七)健康休閒專用區七</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小基地面寬不得小於 6 公尺。 2. 本區合法建築物辦理重建者，得依該合法建築物原建築容積建築，與非領有建築執照之相鄰建築基地合併開發者，並放寬其建築容積至 1.5 倍。 3. 為加速本區合併整體開發建築，非屬已領有建築執照之相臨建築基地合併開發者，其建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 160%，並放寬至基準容積之 1.3 倍。 	併專案小組審竣後人陳第 1 案。	酌予採納。修正內容併土地使用分區管制要點第七款內容。

附件五 變更內容明細表

編號	位置	公展草案變更內容		變更理由	依專案小組建議意見修變更內容		縣都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	臨倉前路側之18公尺計畫道路	工商綜合專用區(0.0740)	道路用地(0.0740)	1. 考量土地所有權人意願保留合法建築物，得以延續產業發展，新舊建築交錯、品味都市發展生命週期，豐富觀光旅遊體驗，為羅東提供一個都市再生的契機。 2. 為避免損及現有房舍調整道路線型不影響其原有道路功能。 3. 本次變更計畫不影響市地重劃區內其他土地所有權人之權益，另提高廣場用地(廣二)服務品質。	雖為減少建物拆遷，惟考量該道路線型原為直線通行，調整路型後應避免彎道過多影響交通安全，故決議該道路銜接倉前路之路口向西偏移拉直路型，避免產生折角，並在維持公共設施負擔比例下配合調整其他公共設施用地面積(詳如變更示意圖)。		依專案小組建議意見通過
		道路用地(0.0765)	工商綜合專用區(0.0636) 廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0129)		工商綜合專用區(0.0897) 道路用地(0.0933)	道路用地(0.0897)	
二	18公尺計畫道路東側	廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0170) 工商綜合專用區(0.0009)	工商綜合專用區(0.0170) 廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0009)		廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0151) 工商綜合專用區(0.0011)	工商綜合專用區(0.0151) 廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0011)	依專案小組建議意見通過
三	重劃區東南側	工商綜合專用區(0.0057) 廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0051)	廣場用地(廣二)(0.0108)		工商綜合專用區(0.0057) 廣場兼停車場用地(廣停四)(0.0047)	廣場用地(廣二)(0.0104)	依專案小組建議意見通過
四	修訂土地使用分區管制要點第六點(二)：倉前路禁止設置汽機車出入口增訂但書規定(提交通影響評估經本府審核通過後不在此限)		基於現況土地利用事實及兼顧倉前路用路安全，修訂倉前路汽機車出入口規定。		倉前路禁止設置汽機車出入口規定維持公開展覽內容，修正部分文字(詳如土地使用分區管制要點對照表)。		依專案小組建議意見通過
	未調整		無		為避免本計畫建築基地開發對羅東林業文化園區視覺景觀產生衝擊，於建築高度管制增訂削線及絕對高度管制(詳如土地使用分區管制要點對照表)。		依業務單位據附圖調整高度管制文字規定。



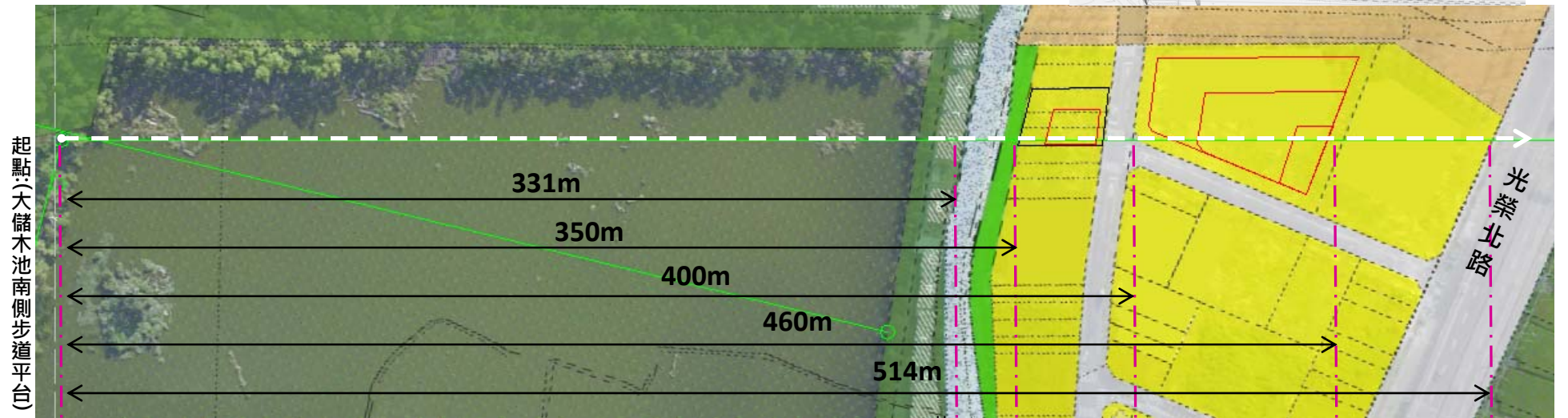
土地使用分區管制要點對照表

現行計畫	公展條文	專案小組建議意見	縣都委會決議
<p>六、退縮建築及停車空間設置規定：</p> <p>(一)退縮建築</p> <p>建築基地退縮土地之位置與寬度如圖十六，其管制規定如下：</p> <p>1. 住宅區</p> <p>退縮土地得計入法定空地，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。</p> <p>2. 其餘使用分區及用地</p> <p>(1)退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且地面不得設置構造物。</p> <p>(2)退縮土地臨計畫道路部分，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」設置規定，且不得開挖地下室。</p> <p>3. 退縮土地自道路境界線 2 公尺範圍於區段徵收或市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該 2 公尺範圍土地面積之建築容積。</p> <p>4. 機關用地臨細 1-1 計畫道路之退縮土地不得興建地下層建築物，但可供民生管溝相關設施使用。</p>	<p>六、退縮建築及停車空間設置規定：</p> <p>(一)退縮建築</p> <p>建築基地退縮土地之位置與寬度如圖十六，其管制規定如下：</p> <p>1. 住宅區</p> <p>退縮土地得計入法定空地，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。</p> <p>2. 其餘使用分區及用地</p> <p>(1)退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且地面不得設置構造物。</p> <p>(2)退縮土地臨計畫道路部分，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」設置規定，且不得開挖地下室。</p> <p>3. 退縮土地自道路境界線 2 公尺範圍於區段徵收或市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該 2 公尺範圍土地面積之建築容積。</p> <p>4. 機關用地臨細 1-1 計畫道路之退縮土地不得興建地下層建築物，但可供民生管溝相關設施使用。</p>	<p>六、退縮建築及停車空間設置規定：</p> <p>(一)退縮建築</p> <p>建築基地退縮土地之位置與寬度如圖十六，其管制規定如下：</p> <p>1. 住宅區</p> <p>退縮土地得計入法定空地，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。</p> <p>2. 其餘使用分區及用地</p> <p>(1)退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且地面不得設置構造物。</p> <p>(2)退縮土地臨計畫道路部分，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」設置規定，且不得開挖地下室。</p> <p>3. 退縮土地自道路境界線 2 公尺範圍於區段徵收或市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該 2 公尺範圍土地面積之建築容積。</p> <p>4. 機關用地臨細 1-1 計畫道路之退縮土地不得興建地下層建築物，但可供民生管溝相關設施使用。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>

現行計畫	公展條文	專案小組建議意見	縣都委會決議
<p>(二)停車空間設置</p> <p>1. 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；作旅館使用時，每一客房至少設置一部停車空間。</p> <p>2. 本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口(詳圖十七)。</p>	<p>(二)停車空間設置</p> <p>1. 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；作旅館使用時，每一客房至少設置一部停車空間。</p> <p>2. 本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口(詳圖十七)，<u>但經提出交通影響評估報告，並經本府交通事業主管單位審核同意者，不在此限。</u></p>	<p>(二)停車空間設置</p> <p>1. 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；作旅館使用時，每一客房至少設置一部停車空間。</p> <p>2. 本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口(詳圖十七)，<u>但提出交通影響評估報告並經本府審核同意者，不在此限。</u></p>	
<p>七、建築高度管制</p> <p>(一)建築物高度</p> <p>於整體都市景觀，並考量配合本細部計畫訂定之開發強度及當地建築形態，分別訂定簷高 9、12、24 及 30 公尺等不同建築高度管制(詳見圖十八)。</p> <p>但住宅區街廓</p> <p>(一)整體開發區或住宅區街廓(二)完整街廓開發經都市設計審議通過者，建築物高度得酌予放寬，惟不得超過 50 公尺。</p> <p>工商綜合專用區建築物超過五層樓或 20 公尺(含)以上者，應送都市設計審議。</p> <p>(二)屋頂型式</p> <p>本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，應設置斜屋頂，其覆蓋面積不得小於該建築面積二分之一，且斜率不得小</p>	<p>未調整</p>	<p>七、建築高度管制</p> <p>(一)建築物高度</p> <p>於整體都市景觀，並考量配合本細部計畫訂定之開發強度及當地建築形態，分別訂定簷高 9、12、24 及 30 公尺等不同建築高度管制(詳見附圖四)。</p> <p>但住宅區街廓</p> <p>(一)整體開發區或住宅區街廓(二)完整街廓開發，<u>符合附圖十一視覺景觀削線規定，並經都市設計審議通過者，建築物絕對高度得酌予放寬，惟不得超過 50 公尺。</u></p> <p>工商綜合專用區建築物超過五層樓或 20 公尺(含)以上者，<u>應符合附圖十二視覺景觀削線規定，且建築物絕對高度不得超過 38 公尺，並經都市設計審議通過後始得建築。</u></p>	<p>依專案小組建議通過</p>

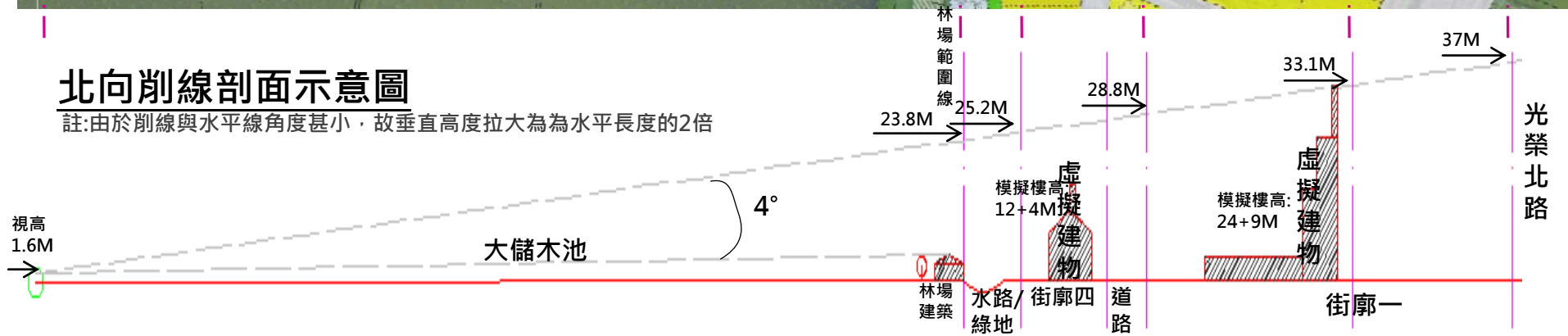
現行計畫	公展條文	專案小組建議意見	縣都委會決議
<p>於 25%。</p> <p>(三)屋頂突出物管制 本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，其屋頂突出物不得超過 6 公尺。</p> <p>(四)建築物設施物管制 建築物附設之水塔(水箱)、空調、視訊天線、機械等露天設施物，應加以適當遮蔽，其透空率不得大於 40%。</p>		<p>(二)屋頂型式 本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，應設置斜屋頂，其覆蓋面積不得小於該建築面積二分之一，且斜率不得小於 25%。</p> <p>(三)屋頂突出物管制 本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，其屋頂突出物不得超過 6 公尺。</p> <p>(四)建築物設施物管制 建築物附設之水塔(水箱)、空調、視訊天線、機械等露天設施物，應加以適當遮蔽，其透空率不得大於 40%。</p>	

北向削線平面示意圖



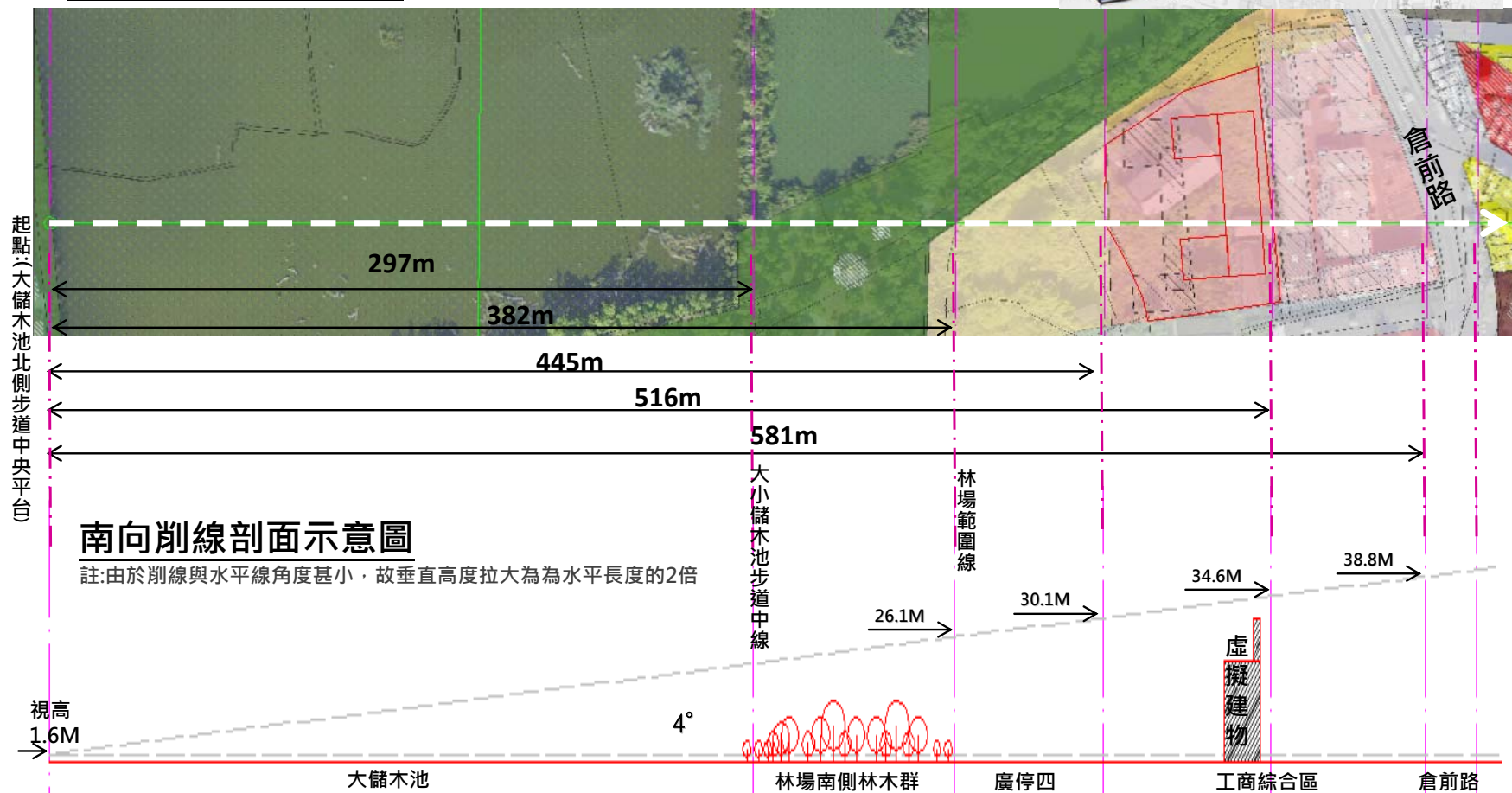
北向削線剖面示意圖

註:由於削線與水平線角度甚小,故垂直高度拉大為水平長度的2倍



附圖十一 本變更計畫北側住宅區視覺景觀分析示意圖

南向削線平面示意圖



附圖十二 本變更計畫南側工商綜合專用區視覺景觀分析示意圖

附件六 公民或團體陳情意見表

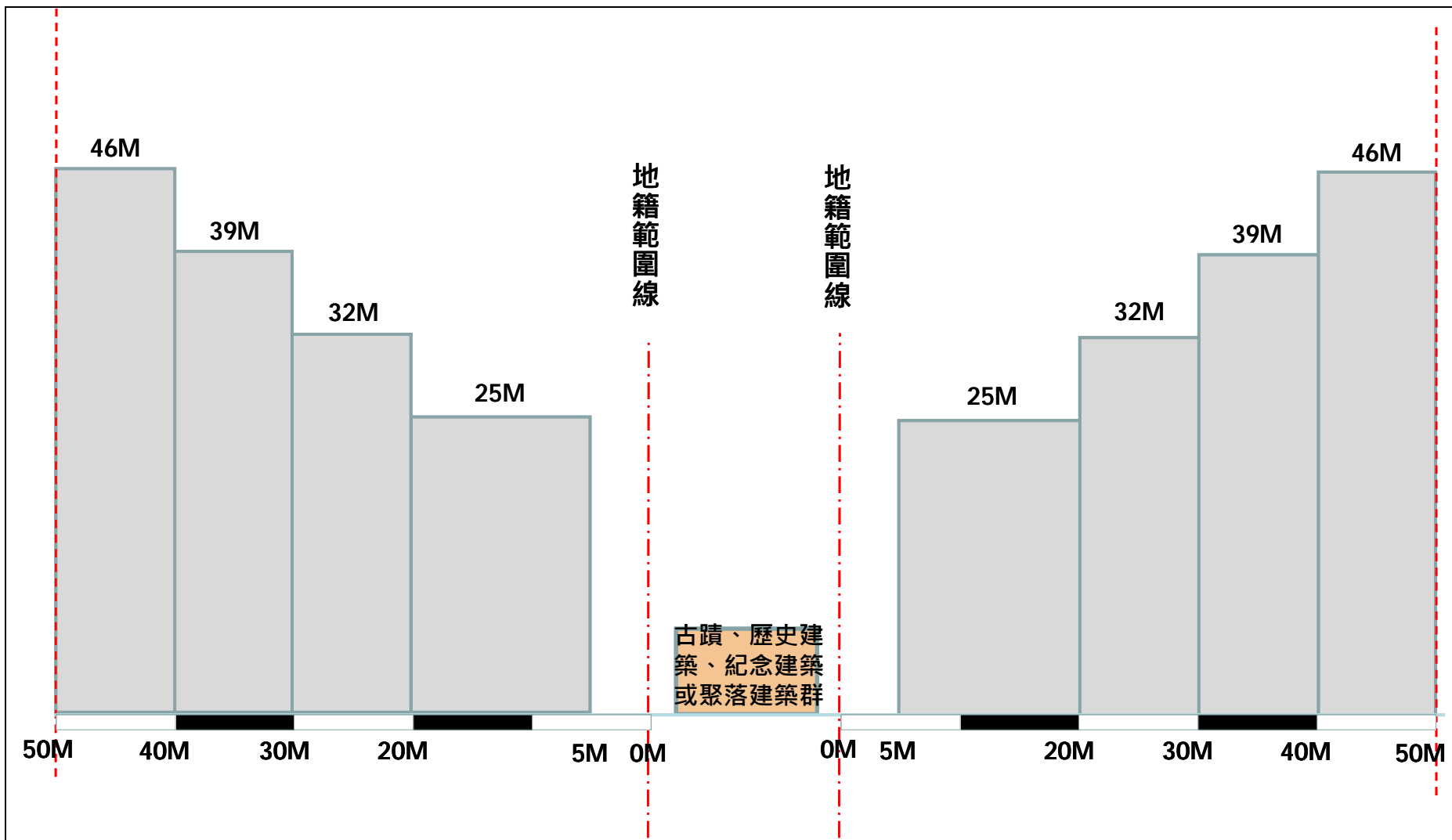
編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	羅東鎮農會代理人：陳漢鍾	羅東鎮信義段33、33-4至33-12、36、36-2至36-4、34、39等土地	<p>一、本會肯定縣政府對本會近十年來發展在地觀光產業、推展從產地到餐桌減少食物里程的努力積極配合並落實宜蘭縣政府發展觀光的主軸政策。針對此重劃變更，建請宜蘭縣政府依據土地因「重劃得利」之程度決定負擔內容，援引「市地重劃實施辦法」第14條第3項第10款：「重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。及最高行政法院106年度判字第486號略以「…重劃前已有合法建物或已成社區者，通常為已開發地區，相較於屬空地者，因市地重劃而受益程度較低，故市地重劃實施辦法第14條第3項第10款(如前述)，主管機關應審酌重劃區內原有合法建物或已為既成社區之土地，因土地重劃而受益程度，是否較一般土地為低，合理調降其重劃負擔，以符合平均地權條例第60條第1項規範之意旨。」</p>	<p>一、本會要求宜蘭縣政府審酌本會坐落於重劃區內大面積合法並實際生產運作之工廠等建築物，合理降低本會負擔比例。</p>	<p>未便採納 理由： 1. 陳情人訴求已提起訴願(被訴願人：內政部)，內政部答辯內容係主張本計畫市地重劃範圍內全部土地屬已開發之區域，並無已開發與未開發區域同時存在之差異，尚無調整減輕重劃負擔比例之必要。 2. 陳情人訴求訴求非屬都市計畫審議範疇。</p>	依專案小組建議意見通過
			<p>二、按原計畫書「土地使用區分管制要點」第六點所載關於退縮建築之規定，「自道路境界線起算2公尺範圍內應供公眾通行…」、「退縮土地得</p>	<p>二、退縮建築之規定已明顯逾越法律授權，本會主張</p>	<p>未便採納。 理由： 1. 依都市計畫法台灣省施行細則第35條規定，都市計畫擬定機</p>	依專案小組建議意見通過

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>列入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用…」等云云，與「平均地權條例」第60條第1項所臚列十項公共設施用地，及「市地重劃實施辦法」第21條規定「前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。」</p>	<p>應將退縮建築物部分用地依法列為公共設施範圍，減輕土地所有權人負擔。</p>	<p>關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。故本計畫所訂定退縮規定，並無逾越法律授權之情形。</p> <p>2. 本計畫市地重劃計畫書業於106年5月9日公告在案，平均負擔比例為44.89%，倘採納陳情人建議事項，市地重劃平均負擔比例將增加為53.63%，將超過平均地權條例第60條第3項所定45%之限制。</p> <p>3. 另依本計畫土地使用分區管制規定，退縮土地得計入法定空地，臨路2公尺範圍倘於市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶接管，並由道路主管機關管理維護者，亦給予等面積</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>三、按變更「土地使用區分管制要點」第六點修正內容增列：「本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口(詳圖九)，但經提出交通影響評估報告，並經本府交通事業主管單位審查同意者，不在此限。」。本會自民國97年起由「宜蘭縣政府工商發展投資策進會」輔導成立觀光工廠以來，帶動地方產業升級，並與鄰近觀光工廠異業結盟，形成帶狀觀光區域，群策群力繁榮地方，近十年來包含大型遊覽車往來車潮穿梭，倉前路幾無交通事故發生，宜蘭縣政府可以根據近十年來可量化的大數據逕行交通影響評估，不必在本次變更土管要點內畫蛇添足，要求日後再由使用單位提出申請，疊床架屋，耗損人力，政府施政千頭萬緒，所有施政為協助並解決民眾需求。</p>	<p>三、本會建請剷除後段但書，逕行開放倉前路汽機車出入，維持現有使用習慣，畢其功於一役，以維本會權益，並提升行政效率。</p>	<p>之容積獎勵，已充分保障土地所有權人權益。</p> <p>未便採納。</p> <p>1. 現行土地使用分區管制規定倉前路不得設置汽機車出入口，係考量倉前路地下道西側出口銜接細1-2道路及中正北路為上坡路段，車速快且緩衝距離不足，為避免右轉進入工商綜合專用區基地車輛減速恐因後方車輛反應不及造成追撞。惟土地所有權人反映臨倉前路禁止設置汽機車出入口對其權益影響甚鉅，且現況車輛均得通行亦未曾發生交通事故，本計畫爰增訂提出交通影響評估報告經本府審核通過不在此限之規定。</p> <p>2. 倘直接取消</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
					倉前路北側不得設置汽機車出入口規定，實難確保解決上述交通安全疑慮，容有不妥，基於兼顧基地開發權益與交通安全，建議仍維持公開展覽計畫書之修正條文為宜。	
			四、本次細部計畫變更後，原核定重劃計畫書會不會修正？如何修正？攸關所有地主權益，促請縣政府說明。		本計畫市地重劃計畫書業於106年5月9日公告在案，本計畫係以不影響公共設施用地劃設比例為前提進行都市計畫個案變更，避免影響其他土地所有權人權益，故市地重劃計畫書將不會修正。	依專案小組建議意見通過

現行條文	建議修正
<p>六、接受基地面積不得小於五百平方公尺，且應屬住宅區、商業區或都市計畫書明定準用都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區或商業區規定之分區，基地面前臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。並不得位於以下範圍：</p> <p>(一) 基地周遭一百公尺範圍內有古蹟、五十公尺範圍內有歷史建築及都市計畫劃定之保存區土地。</p> <p>(二) 實施容積管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(三) 位於山坡地範圍之土地。</p> <p>(四) 依都市計畫規定，禁止容積移轉之地區。</p> <p>(五) 依其他相關法令規定，列為禁限建區之土地。</p> <p>前項已開闢道路係指政府機關開闢完竣，或由私人依道路主管機關之設計標準開闢完成，並取得道路管理機關管理維護之證明文件。</p>	<p>六、接受基地面積不得小於五百平方公尺，且應屬住宅區、商業區或都市計畫書明定準用都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區或商業區規定之分區，基地面前臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。並不得位於以下範圍：</p> <p>(一) 基地周遭一百公尺範圍內有古蹟、五十公尺範圍內有歷史建築及都市計畫劃定之保存區土地。</p> <p><u>(一) 實施容積管制前已取得建造執照之土地。</u></p> <p><u>(二) 位於山坡地範圍之土地。</u></p> <p><u>(三) 依都市計畫規定，禁止容積移轉之地區。</u></p> <p><u>(四) 依其他相關法令規定，列為禁限建區之土地。</u></p> <p>前項已開闢道路係指政府機關開闢完竣，或由私人依道路主管機關之設計標準開闢完成，並取得道路管理機關管理維護之證明文件。</p> <p><u>接受基地周遭五十公尺範圍內有古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群者，其移入容積後建築絕對高度應依附圖一辦理，惟都市計畫書另有規定者應從其規定。</u></p> <p><u>接受基地毗鄰前項列舉之文化資產者，該文化資產座落土地境界線起五公尺範圍內不得建築，其建築量體應經都市設計審議委員會審議通過始得發照建築。</u></p>



附圖一 古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群座落土地境界線 50 公尺範圍內絕對高度限制