

103 年度頭城鎮都市計畫委員會會議紀錄
審議「擬定頭城(大洋地區)都市計畫案」暨「擬定頭城(大洋地區)都市計畫(細部計畫)案」

壹、時間：中華民國 103 年 7 月 4 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：本所二樓會議室

參、主持人：陳鎮長秀暖

肆、出席單位：詳後附簽到簿

紀錄：吳佳憶

伍、規劃單位報告：(略)

陸、各出席委員意見：(依發言先後順序)

| 委員名稱 | 意見 | 回應說明 | 頁次 |
|----------|---|--|------------------------------------|
| (一)賴委員清柱 | 1. 有關建築退縮規定,恐造成雙邊皆須退縮的基地面積縮小、較難利用之情形產生,建議規劃單位重新檢討。 | 遵照辦理。本案依地方發展習慣,訂定各街廓鄰路建築退縮 3 公尺,可作為無遮簷人行道或騎樓,惟鄰臺二庚線及鄰鐵軌橫向 20 公尺道路於建築退縮時,不得留設騎樓。 | 詳見細部計畫書 p. 64、p. 67 |
| | 2. 住宅區(R5)右上角劃設綠地(7),後續配地時將造成畸零地情形產生,建議將其移至電塔 1 旁,除可做為住宅區與電塔間緩衝隔離空間外,亦可做為周邊聚落之休憩空間。 | 遵照辦理。已調整住宅區(R5-R8)住宅區街廓形狀,使各街廓皆為長方形為主,便於鄰路配地。另於(R6-R8)街廓中劃設 0.2 公頃的兒童遊樂場用地,作為周邊住宅區及再發展區休閒遊憩空間使用。 | 詳見細部計畫書 p. 51 |
| | 3. 本次新劃設住宅區(R6、R7、R8)內 10M 計畫道路呈現 Y 字路口,此設計恐影響交通安全,建議規劃單位重新檢討。 | 遵照辦理。本案已重新調整道路路型,使各街廓皆為長方形為主,便於鄰路配地,並避免路型造成開發後交通衝擊影響,調整原住宅區(R6、R7、R8)內 10M 計畫道路。 | 詳見細部計畫書 p. 51 |
| | 4. 建議規劃單位作多方面的思考,除考量目前第一期開發範圍外,並以原規劃面積 660 公頃作整體規劃,突破既有的規劃思想,將大洋地區土地效益發揮到最大功效。 | 遵照辦理,已補充原規劃面積 660 公頃整體規劃等相關資料於計畫書內。 | 詳見主要計畫書 p. 1、p. 4 及細部計畫書 p. 1、p. 5 |

| 委員名稱 | 意見 | 回應說明 | 頁次 |
|----------|---|--|-----------------------|
| | 5. 有關再發展區之開發方式，建議可朝宜蘭縣政府所擬訂的開發許可制作思考。 | 遵照辦理。有關本案再發展區之開發方式分下述說明： (1)原屬建築用地者得依地方建築管理規定辦理個別開發或採開發許可制。採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，同時需提供捐贈申辦面積20%以上土地為公共設施用地，另可取得額外之容積獎勵。(2)原非屬建築用地者，採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，捐贈土地比例參考「都市計畫農業區變更使用規範」捐贈40%土地比例或繳納代金。 前述有關申請開發許可機制開發者，皆需擬具整體開發計畫提交宜蘭縣都市計畫委員會審議後據以執行。 | 詳見細部計畫書p. 附錄二-1~附錄二-3 |
| | 6. 本案旅遊服務區之開發強度為建蔽率40%、容積率120%，建議修正依烏石港內旅服區之開發強度（建蔽率50%、容積率200%）。 | 遵照辦理。參考烏石港之旅遊服務區案例，配合修正本案旅遊服務區開發強度為建蔽率50%、容積率200%。 | 詳見細部計畫書p. 59 |
| (二)張委員聰明 | 1. 有關再發展區倘無指導原則，未來4M道路倘不敷使用時須拓寬為8M，依照4M道路建造之建築恐面臨拆房的情形產生。 | 遵照辦理。 1. 本案開發後相關計畫道路皆已開闢完成，再發展區內土地皆面臨道路，民眾得依現有建管法令辦理新建房屋。 2. 再發展區內土地鄰建築線者(原屬建地者)，即可依宜蘭縣建築管理自治條例指定建築線後建築，無損民眾權益。 | - |
| | 2. 計畫範圍內原屬農地(原使用編定非屬建築用地者)是否應該須有回饋機制，以維持其公平合理性。 | 遵照辦理。原非屬建築用地者，採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，捐贈土地比例參考「都市計畫農業區變更使用規範」捐贈40%比例土地或繳納代金。 前述有關申請開發許可機制開發者，需擬具整體開發計畫提交宜蘭縣都市計畫委員會審議後據以執行。 | 詳見細部計畫書p. 附錄二-2~附錄二-3 |

| 委員名稱 | 意見 | 回應說明 | 頁次 |
|----------|---|--|------------------------------------|
| | 3. 請問二城聚落南側道路是採價購方式？ | 本案二城聚落南側與鐵軌北側 8M 道路為區段徵收範圍，以「區段徵收」方式辦理開發，後續依土地徵收條例相關規定，區段徵收補償方式採現金補償與抵價地補償兩種方式。 | 詳見細部計畫書 p. 71 |
| | 4. 建議參考烏石港旅遊服務區之開發強度，並作本計畫發展強度之調整。 | 遵照辦理。參考烏石港之旅遊服務區案例，配合修正本案旅遊服務區之開發強度為建蔽率 50%、容積率 200 %。 | 詳見細部計畫書 p. 59 |
| | 5. 本計畫沒有規劃農業區，建議調查計畫範圍內之農戶使用戶數，並作適當調整土地使用計畫。 | 本案擬於辦理公開展覽後，擇期發放「參與區段徵收意願調查問卷」，調查計畫區內之農戶使用現況及未來是否繼續農耕使用行為之意願調查，以作為農業專用區劃設之必要性參考。 | - |
| | 6. 簡報 p. 23 所載開發方式，「V1 公共設施之比例，…。權屬登記為宜蘭縣政府或頭城鎮公所所有」請規劃單位再釐清。 | 有關再發展(地)區採開發許可制開發時，應提供之土地，後續產權移轉登記為宜蘭縣政府有」。 | 詳見細部計畫書 p. 附錄二-1 |
| (三)林委員中銘 | 1. 計畫書中提及再發展(地)區「依現有道路發展紋理劃設 8M 寬以上道路」，建議依建築法之相關規定辦理，故再發展區內既有道路旁，未來申請建造時皆須依建築法相關規定由路中心退縮 3M 建築。 | 遵照辦理。修正再發展(地)區管制要點之規定內容，再發展(地)區於後續開發時，應依照地方建築管理規定辦理。 | 詳見細部計畫書 p. 附錄二-1 |
| | 2. 請將原規劃面積 660 公頃之計畫配置納入本計畫書圖中並且明確論述。 | 遵照辦理，已補充原規劃面積 660 公頃整體規劃等相關資料於計畫書內。 | 詳見主要計畫書 p. 1、p. 4 及細部計畫書 p. 1、p. 5 |
| (四)陳委員岳元 | 1. 本計畫臨計畫道路建築退縮之規定，拆除重建前可利用土地面積較多，建築退縮可能造成民眾權益受損。 | 本案依地方發展習慣，訂定各街廓鄰路建築退縮 3 公尺，可作為無遮簷人行道或騎樓，惟鄰臺二庚線及鄰鐵軌橫向 20 公尺道路於建築退縮時，不得 | 詳見細部計畫書 p. 64、 |

| 委員名稱 | 意見 | 回應說明 | 頁次 |
|----------|---|--|--|
| | | 留設騎樓。 | p. 67 |
| (五)陳委員福春 | <p>1. 本案新劃設住宅區(R6、R7、R8)內 10M 計畫道路呈現 Y 字路口及住宅區(RZ)之規劃,後續配地時將造成畸零地情形,建議重新思考。</p> <p>2. 再發展區原屬農地(原使用編定非屬建築用地者)無負擔回饋,且依再發展管制要點第九點倘採整體開發,還可申請容積獎勵,與參與區段徵收之地主相比較不公平。</p> | <p>本案已重新調整道路路型,使各街廓皆為長方形為主,便於鄰路配地,並避免路型造成開發後交通衝擊影響,調整原住宅區(R6、R7、R8)內 10M 計畫道路。</p> <p>1. 原非屬建築用地者,採開發許可制,最小開發規模為 500 平方公尺,捐贈土地比例參考「都市計畫農業區變更使用規範」捐贈 40%比例土地或繳納代金。</p> <p>2. 本案經調整開發許可機制,再發展區內(原非屬建築用地者),經申請開發許可後,無容積獎勵之機制。</p> <p>3. 前述有關申請開發許可機制開發者,需擬具整體開發計畫提交宜蘭縣都市計畫委員會審議後據以執行。</p> | <p>詳見細部計畫書 p. 51</p> <p>詳見細部計畫書 p. 附錄二-2 ~ 附錄二-3</p> |
| (六)鄭委員炳輝 | <p>1. 有關民眾參與區段徵收之意願問卷調查,是否只發給區段徵收範圍內之地主即可?</p> | <p>有關發放民眾參與區段徵收之意願調查問卷係依內政部 100 年 1 月 18 日以台內地字第 0990261119 號函及 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函所示:「辦理擴大都市計畫以區段徵收辦理者,應就辦理之公益性及必要性向內政部土地徵收委員會報告」,依前述規定調查計畫範圍土地所有權人參與區段徵收及繼續從事耕作意願,故發放問卷對象係以區段徵收範圍內之土地所有權人為主。</p> | - |
| (七)高委員英傑 | <p>1. 有關民眾參與開發意願調查問卷一事,建議於辦理公開展覽後再行發放,以便讓民眾了解本計畫內容。</p> | <p>遵照辦理,本案擬於辦理公開展覽後,擇期發放「參與區段徵收意願調查問卷」。</p> | - |
| (八)陳鎮長秀暖 | <p>1. 本案再發展區應依相關建築法規定辦理,不應再予過多的</p> | <p>遵照辦理,有關本案再發展區之開發方式分下述說明:</p> | 詳見細部計畫 |

| 委員名稱 | 意見 | 回應說明 | 頁次 |
|--------------|--|---|---------------------------------|
| | <p>規定來限制其開發，如劃設計畫道路，應以指導原則方式辦理，避免部分地主權益受損。</p> | <p>(1)原屬建築用地者得依地方建築管理規定辦理個別開發或採開發許可制。採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，同時需提供捐贈申辦面積20%以上土地為公共設施用地，另可取得額外之容積獎勵。(2)原非屬建築用地者，採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，捐贈土地比例參考「都市計畫農業區變更使用規範」捐贈40%比例土地或繳納代金。</p> <p>前述有關申請開發許可機制開發者，皆需擬具整體開發計畫提交宜蘭縣都市計畫委員會審議後據以執行。</p> | <p>書 p. 附錄二-1</p> |
| | <p>2. 請規劃單位再研擬計畫範圍內原屬農地、原使用編定非屬建築用地者，是否需負擔回饋等相關機制。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>1. 原非屬建築用地者，採開發許可制，最小開發規模為500平方公尺，捐贈土地比例參考「都市計畫農業區變更使用規範」捐贈40%比例土地或繳納代金。</p> <p>2. 本案經調整開發許可機制，再發展區內(原非屬建築用地者)，經申請開發許可後，無容積獎勵之機制。</p> <p>3. 前述有關申請開發許可機制開發者，需擬具整體開發計畫提交宜蘭縣都市計畫委員會審議後據以執行。</p> | <p>詳見細部計畫書 p. 附錄二-2 ~ 附錄二-3</p> |
| <p>(八)結論</p> | <p>1. 有關各委員所提出土地使用計畫、再發展(地)區之管制要點及其回饋機制等相關意見，請規劃單位再行重新檢討並納入修正。</p> | <p>遵照辦理。</p> | <p>-</p> |
| | <p>2. 本案審查修正後通過，並提請宜蘭縣政府辦理公開展覽，請規劃單位依照合約進行後續工作事項。</p> | <p>遵照辦理。</p> | <p>-</p> |