

臺東縣都市計畫委員會 104 年 12 月 30 日第 163 次會 會議紀錄

討論事項編號	第二案	所屬鄉鎮市	卑南鄉、臺東市
案由	審議—訂正「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表核定編號第一案(重製)、第七案、第十案、第十二案、第十三案及土地使用分區管制要點第四點」案		
說明	<p>壹、計畫範圍及面積：本計畫範圍東以千歲橋(臺東市及卑南鄉行政區界)為界，西至觀林吊橋，南至樂山橋東南方約 800 公尺，北至二號道路以北約 500 公尺為界，計畫面積約 588.11 公頃。</p> <p>貳、計畫性質：特定區計畫。</p> <p>參、擬定機關：臺東縣政府。</p> <p>肆、法令依據：都市計畫法第 26 條、內政部 68 年 3 月 13 日台內營第 942 號函</p> <p>伍、公開展覽： 公告文號：104 年 11 月 11 日府建都字第 1040226434B 號。 公開展覽期間：自 104 年 11 月 13 日起至 104 年 12 月 12 日止，計 30 天。 刊登報紙：自 104 年 11 月 13、14、17 日刊登於臺灣時報 3 天。 公開說明會：104 年 11 月 23 日於卑南鄉溫泉村活動中心舉行。</p> <p>陸、「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」發布實施迄今，因辦理都市計畫圖重製時作業疏漏，造成部分計畫圖展繪錯誤，與現行都市計畫內容不符，致建築管理單位辦理指定建築線及建造執照、核發土地使用分區證明時產生困擾，且另有民眾陳情都市計畫分區界線有誤。為避免因計畫書圖內容不符影響民眾權益，應釐正相關圖說，俾利後續相關建築管理業務之執行。另變更內容明細表核定編號第七案、第十案、第十二案、第十三案及土地使用分區管制要點第四點等變更計畫書圖內容經清繪後發現有錯誤情形，經考量規劃原意併同辦理訂正作業。</p> <p>柒、訂正內容：詳計畫書、圖。</p> <p>捌、公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 2 件，茲檢附訂正內容明細表、訂正後土地使用計畫面積一覽表及公民或團體陳情意見綜理表，敬請審議。</p>		
決議	詳變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表本會決議欄。		

表一 訂正「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表核定編號第一案(重製)、第七案、第十案、第十二案、第十三案及土地使用分區管制要點第四點」訂正內容明細表

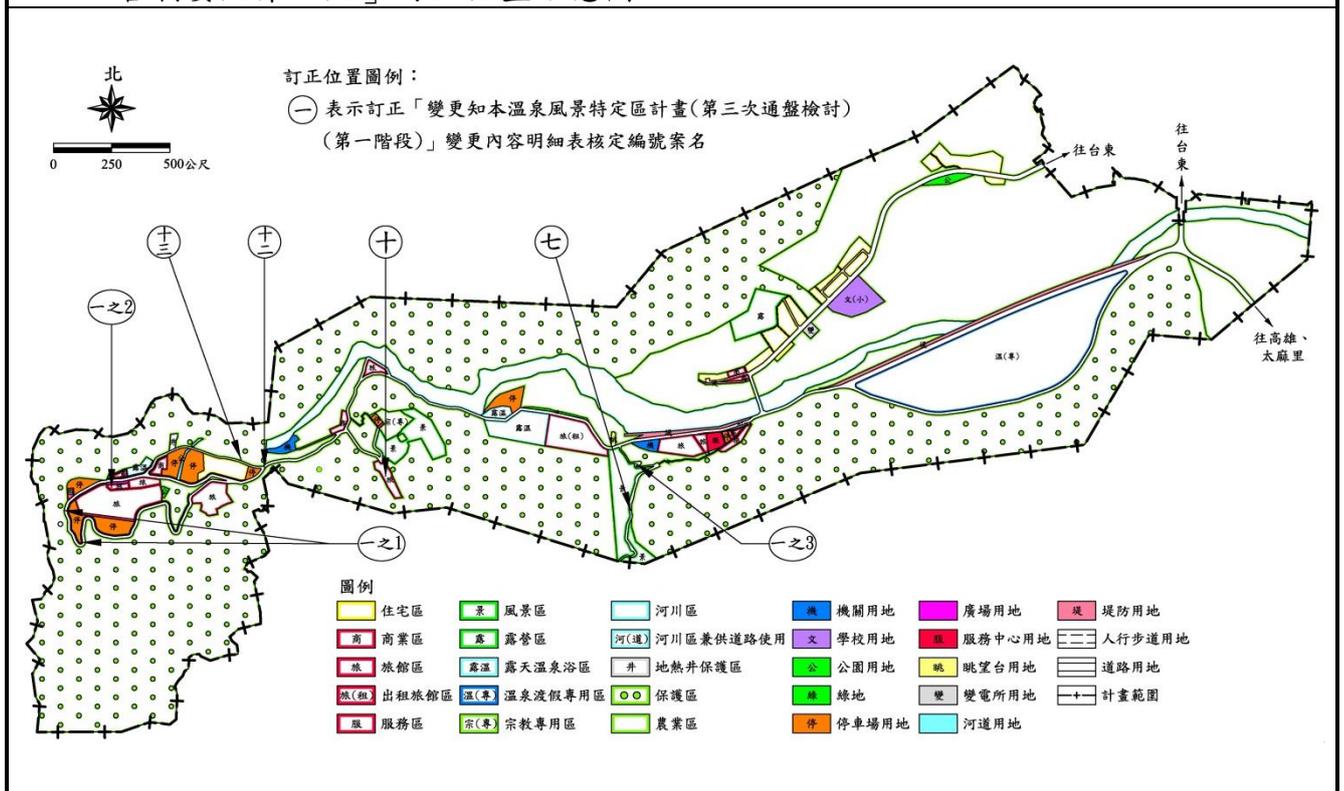
核定編號	位 置	變更內容(訂正內容)		訂 正 理 由	縣 都 委 會 議 決
		現行計畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一 之 1(E 2-4)	停八(附) 附近兩處 道路樁號 CC55 及 SS125 處	訂正都市計畫展繪 線		1.都市計畫展繪線與樁位展繪線不符，地籍未分割且現況未開闢。 2.為使計畫道路寬度一致，俾利後續相關業務之執行，應依據樁位展繪線予以訂正。	照案通過
一 之 2(F 3-1)	商二(附) 南側附近 分區	訂正都市計畫展繪 線		1.都市計畫展繪線與樁位展繪線不符，經查明樁位展繪線與地籍展繪線相符。 2.為維護民眾權益及減少日後執行困擾，俾利後續相關業務之執行，應依據樁位展繪線予以訂正。	照案通過
一 之 3(G -2 內 弧 部 分)	景一西側 道路用地 樁號 C95 處	訂正都市計畫展繪 線		1.都市計畫展繪線與樁位展繪線不符，經查明樁位展繪線與地籍展繪線相符，惟現況開闢狀況與三者均不相符。 2.為使計畫道路寬度一致，並維護民眾權益及減少日後執行困擾，內弧部份依樁位展繪線修正都市計畫展繪線，俾利後續相關業務之執行。	照案通過
七	機一南側	訂正都市計畫道路 路型		經清繪「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案，發現都市計畫變更線套繪偏差，造成計畫道路不等寬。考量規劃原意且與現況相符，應予以訂正。	照案通過
十	清覺寺南 側	旅館區 (旅 二)(附) (0.74)	旅館區 (旅 二)(附) (0.80)	1.「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案，因樁位成果修正後作業疏漏，致使沿用錯誤樁位成果。 2.考量規劃原意，且為符實際土地使用分區並維護民眾權益，俾利後續相關業務之執行，應依修正後之樁位成果展繪，故訂正都市計畫線。	照案通過
十二	四號道路 與內、外 溫泉交接 處	訂正都市計畫展繪 線		經清繪「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案，發現都市計畫變更線套繪偏差，造成計畫道路不等寬。考量規劃原意且與現況相符，應予以訂正。	照案通過
十三	七號道路 北側地區	訂正都市計畫展繪 線		經清繪「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案，發現都市計畫變更線套繪偏差，造成計畫道路不等寬。考量規劃原意且與現況相符，應予以訂正。	照案通過

核定編號	位 置	變更內容(訂正內容)		訂 正 理 由	縣 都 委 會 議 決
		現行計畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
土地使用分區管制要點第四點	土地使用分區管制要點第四點備註	(旅一及出租旅館區)	(旅一)	經查 83 年發布實施「變更知本溫泉風景特定區計畫—外溫泉部份(第二次通盤檢討)」書之土地使用分區管制要點第二點明訂其適用範圍，其中第三種旅館區包含出租旅館區，惟辦理「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案時，將出租旅館區誤植納為第一種旅館區，為符規劃原意故予訂正。	因案涉民眾權益，宜先另案召開研商會議討論後再議。
		(旅三)	(旅三及出租旅館區)		

註：1.本計畫未指明訂正部分，均應以現行計畫為準。

2.臺東縣政府 99 年 10 月 4 日府城都字第 0993038888B 號函發布實施「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案變更內容明細表核定編號第十案變更內容詳附件五、土地使用分區管制要點第四點詳附件六。

圖一 訂正「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表核定編號第一案(重製)、第七案、第十案、第十二案、第十三案及土地使用分區管制要點第四點」訂正位置示意圖



表二 訂正後「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」土地使用計畫面積一覽表

項	目	訂 正 前 計 畫 面 積 (公 頃)	訂 正 增 減 面 積 (公 頃)	訂正後		
				計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 1 (%)	百 分 比 2 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	9.14	+0.01	9.15	8.82	1.56
	商 業 區	1.36	+0.00	1.36	1.31	0.23
	旅 館 區	9.63	+0.05	9.68	9.33	1.65
	出 租 旅 館 區	2.98	0.00	2.98	2.87	0.51
	服 務 區	0.12	0.00	0.12	0.12	0.02
	風 景 區	8.33	-0.48	7.85	7.57	1.34
	露 營 區	2.90	0.00	2.90	2.80	0.49
	露 天 溫 泉 浴 區	3.75	0.00	3.75	3.62	0.64
	溫 泉 渡 假 專 用 區	30.80	-0.02	30.78	29.67	5.24
	宗 教 專 用 區	1.33	-0.01	1.32	1.27	0.22
	河 川 區	28.92	-0.02	28.90	—	4.92
	河 川 區 兼 供 道 路 使 用	0.09	-0.01	0.08	—	0.01
	地 熱 井 保 護 區	0.18	+0.01	0.19	—	0.03
	保 護 區	309.35	-0.04	309.31	—	52.60
	農 業 區	145.93	-0.15	145.78	—	24.79
小 計	554.81	-0.66	554.15	67.38	94.25	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.89	0.00	0.89	0.86	0.15
	學 校 用 地	2.35	0.00	2.35	2.27	0.40
	公 園 用 地	0.75	+0.01	0.76	0.73	0.13
	綠 地	0.23	0.00	0.23	0.22	0.04
	停 車 場 用 地	5.43	-0.01	5.42	5.22	0.92
	廣 場 用 地	1.18	-0.01	1.17	1.13	0.20
	服 務 中 心 用 地	0.48	0.00	0.48	0.46	0.08
	眺 望 台 用 地	0.11	0.00	0.11	0.11	0.02
	變 電 所 用 地	0.26	0.00	0.26	0.25	0.04
	河 道 用 地	0.21	+0.01	0.22	0.21	0.04
	堤 防 用 地	2.92	+0.02	2.94	2.83	0.50
道 路 用 地	18.49	+0.52	19.01	18.33	3.23	
小 計	33.30	+0.54	33.84	32.62	5.75	
都市發展用地面積(1)		103.64	+0.09	103.73	100.00	—
計畫總面積總計(2)		588.11	-0.12	587.99	—	100.00

資料來源：變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書。

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.都市發展用地不包括河川區、河川區兼供道路使用、地熱井保護區、保護區及農業區等分區。

表三 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由/建議事項	規劃單位初步研析意見	縣都委會決議
1	楊江財／土地使用分區管制要點第四點	<p>針對縣府辦理訂正「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表—土地使用分區管制要點第四點」案，敬表不同意之示意。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.政府辦理都市計畫案，自有一定法律程序且過程冗長，承辦單位自應謹慎，因都市計畫的變更事關人民重大權益，豈可兒戲。 2.據民查證有關「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」業經縣府承辦單位公開展覽、公開說明會、且經臺東縣都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審核通過，並核定發布公告在案。 3.有關該都市計畫之土地使用分區管制變更案，依上述程序辦理修正在案(上述土地使用分區管制要點，除第三種旅館區之建蔽率及容積率修正案，因內政部都市計畫委員會第674次大會審議不同意外，其餘皆已通過且於99年發布在案，這期間民也申請核發過土地使用分區作為買賣依據，更甚者縣府建管單位亦已核發建築許可在案)，對於依法的修正案並經審議通過之都市計畫案，縣府豈可輕言敘及「誤植」，而擬於訂正呢？ 4.民請教律師除公家機關承辦單位承辦過程有疏失才需訂正，而本既定案乃是變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)，依法定程序之變更修正案，並經層層關卡審議通過核定發布在案，何來之誤植訂正。 5.針對土地使用分區管制要點不 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查 83 年發布實施「變更知本溫泉風景特定區計畫—外溫泉部份(第二次通盤檢討)」書之土地使用分區管制要點第二條說明其適用範圍，其中第三種旅館區包含未發展山坡地旅館區及出租旅館區。 2.又「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」歷經縣都委會及部都委會審議，其間未有涉及出租旅館區之建蔽率及容積率之變更案，故應屬誤植，為符規劃原意故予訂正。 3.都市計畫土地使用管制內容發布實施前已合法興建之建物，依都市計畫相關規定，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用。 	<p>酌予採納。</p> <p>理由：因案涉民眾權益，宜先另案召開研商會議討論後再議。</p>

		符合都市發展，自可依據都市計畫法之規定循通盤檢討辦理，且上述都市計畫訂定案涉及已核發土地使用分區證明作為買賣證明及縣府建管單位核發已完成建築許可之建築物，又該如何補救或拆除呢？		
2	胡金女/ 秀山段 729、729-1 地號 土地使用 分區管制 要點第四 點	有關縣府委託內政部營建署城鄉發展分署辦理訂正「變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表—土地使用分區管制要點第四點」案，本人表不同意之聲明，如說明，請俯查實情辦理。 說明： 1.有關縣府委託內政部營建署城鄉發展分署辦理訂正理由：因83年發布實施之-變更知本溫泉風景特定區計畫-外溫泉部份(第二次通盤檢討)，土地使用分區管制『誤植』，而擬於訂定乙案與99年發布實施之變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)究有何關聯呢？ 2.據民上內政部營建署網路查證有關內政部都市計畫委員會地674次大會審議『變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)』，會議記錄內容P87頁，有關土地使用分區管制要點業經修正通過(該土地使用分區管制要點修正計有第一種旅館區變更、第二、三種旅館區建築物退縮五公尺案及第三種旅館區建蔽率及容積率修正，除第三種旅館區建蔽率及容積率修正修正業經內政部都市計畫委員會審議未通過，採維持原計畫外其餘皆已通過)；故變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)歷經縣府承辦單位公開展覽、公開說明會、且歷經台東縣都市計畫委員會及內政部都市	未便採納。 理由： 1.依據內政部81年5月12日內政部都市計畫委員會第351次都市計畫委員會決議，溫泉大橋以西土地，應與內溫泉部份於下次通盤檢討時合併辦理；爰此於辦理變更知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)時進行計畫範圍整併，並配合計畫整併，進行土地使用分區管制要點之刪修合併事宜。 2.併楊江財君陳情意見辦理。	酌予採納。 理由：因案涉民眾權益，宜先另案召開研商會議討論後再議。

	<p>計畫委員會審議通過並核定發布公告在案，為不爭之事實。</p> <p>3.有關該都市計畫之土地使用分區管制變更案，依上述程序辦理修正通過，且於99年發布在案，這期間民也申請核發過土地使用分區作為買賣依據，更甚者縣府建管單位亦已核發建築許可在案，對於依法的修正案並經審議通過之都市計畫案，縣府豈可輕言敘及「誤植」，而擬於訂正呢？若訂正通過請問民等已買賣之依縣政府原核發之土地使用分區及縣政府以核發之建築執照該如何救濟呢？</p> <p>4.或許該訂正的未訂正，不該訂正的卻死命拼命訂正，民之土地位於旅館區，經民上內政部營建署城鄉發展分署網路查詢—變更知本溫泉風景特定區計畫-外溫泉部份（第二次通盤檢討）土地使用分區管制，第三種旅館區建蔽率及容積率為20%及40%與縣政府核發之土地使用分區證明第三種旅館區建蔽率及容積率為30%及60%不符，不知何種原因，應請儘速釐清。</p>	
--	---	--