

變更三灣都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：三灣鄉公所
中華民國九十一年九月

苗栗縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	三灣鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	87.04.01 ~ 87.04.30 刊登 87.04.01 聯合報
	公 開 展 覽	88.07.23 ~ 88.08.22 刊登 88.07.23 台灣新生報
	說 明 會	88.08.13 於三灣鄉民眾活動中心舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	88.02.26 第一次會審查通過 88.03.15 第二次會審查通過
	縣 級	89.05.24 第 117 次會審查通過 90.07.23 第 128 次會審查通過
	部 級	91.05.14 第 533 次會審查通過

目 錄

第一章 原都市計畫圖之重製	1
壹、緣起	1
貳、地形圖測繪	1
參、展繪依據與原則	1
肆、展繪圖之確認	1
伍、其他	2
第二章 現行計畫概要	4
壹、地理位置	4
貳、發布實施經過	4
參、計畫範圍及面積	4
肆、計畫年期	4
伍、計畫人口及密度	4
陸、土地使用計畫	4
柒、公共設施計畫	4
捌、交通系統計畫	4
玖、分期分區發展計畫	4
拾、事業財務計畫	5
拾壹、土地使用分區管制	5
第三章 發展現況	10
壹、人口成長	10
貳、土地使用	10
參、公共設施	10
肆、交通系統	11
伍、容積管制檢討分析	11
第四章 發展課題與對策	16
第五章 檢討分析及變更事項	18
壹、計畫年期	18
貳、計畫人口	18
參、土地使用計畫	18
肆、公共設施計畫	19
伍、交通系統計畫	20

陸、分期分區發展計畫	20
柒、事業及財務計畫	20
捌、土地使用分區管制要點	20
玖、變更事項	20
第六章 檢討後之計畫	26
壹、計畫範圍及面積	26
貳、計畫年期	26
參、計畫人口及密度	26
肆、土地使用計畫	26
伍、公共設施計畫	26
陸、交通系統計畫	27
柒、分期分區發展計畫	28
捌、事業及財務計畫	28
玖、防災計畫	28
拾、土地使用分區管制要點	29

表 目 錄

表一	三灣都市計畫(本次通檢重製前後)土地使用計畫面積對照表	3
表二	三灣都市計畫歷次檢討變更一覽表	7
表三	現行三灣都市計畫土地使用計畫面積分配表	9
表四	三灣鄉及三灣都市計畫區人口成長統計表	13
表五	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表 .	14
表六	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析 表	22
表七	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	24
表八	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表	25
表九	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表	30
表十	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	32
表十一	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級及編號明細表 .	33
表十二	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表	35
表十三	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表	38

圖 目 錄

圖一	三灣都市計畫區相關位置示意圖	錯誤! 尚未定義書籤。
圖二	現行三灣都市計畫示意圖	7
圖三	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖	13
圖四	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖	23
圖五	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖	31
圖六	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖 .	34
圖七	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖	36
圖八	變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖	37

第一章 原都市計畫圖之重製

壹、緣起

本次(第三次)通盤檢討，鑑於原都市計畫係於民國六十三年九月發布實施，迄今將屆三十年，因該計畫圖老舊，以及地形、地物隨都市發展多所變遷，已不足適應當今都市發展需求，故委由前省住都處市鄉規劃局重新測繪地形圖，將計畫圖予以重製更新後再配合辦理。期以提昇都市計畫圖之品質，達成電腦化之作業目標，供日後多方面之利用。

貳、地形圖測繪

新測地形圖係以數值法測量，依原三灣都市計畫範圍施測，於民國八十六年七月完成測量作業。其平面控制改採二度分帶橫梅氏投影座標系統，並引用前省地政處土地測量局佈設之控制點為推算依據，比例尺為一千分之一。

參、展繪依據與原則

一、法令依據

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條、四十二條。

二、展繪依據

- (一)現行三千分之一都市計畫圖。(含歷次個案變更、第二次通盤檢討)
- (二)三灣都市計畫樁清理補建成果資料。(前省地政處土地測量局八十六年測製)
- (三)變更三灣都市計畫第二次通盤檢討樁位資料。(前省地政處土地重劃工程規劃總隊八十六年測製)
- (四)數值地籍檔。(前省地政處土地測量局八十六年重測)
- (五)新測數值地形圖檔。(比例尺一千分之一)

三、展繪原則

本計畫於民國六十三年發布實施後，均依法完成釘樁及地籍分割作業，以為辦理各項建設之依據，故本次重製展繪作業均依現行都市計畫圖、樁位資料及地籍圖為依據辦理。

肆、展繪圖之確認

本次重製展繪作業中所發現疑義問題，經苗栗縣政府於民國八十七年元月七日召開會議研商，依決議修繪完成後，再送經苗栗縣政府及三灣鄉公所校核，並於民國八十七年二月十八日辦理公告三十天。

伍、其他

本計畫區經重製作業後，土地使用、公共設施及交通系統等原計畫面積，係依數值圖檔重新丈量之面積，以作為本次通盤檢討之依據。

表一 三灣都市計畫(本次通檢重製前後)土地使用計畫面積對照表

表一 三灣都市計畫(本次通檢重製前後)土地使用計畫面積對照表

項 目		重 製 前 計 畫 面 積 (公頃)	增 減 面 積 (公頃)	重 製 後 計 畫 面 積 (公頃)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	20.36	-1.01	19.35	
	商 業 區	1.95	-0.09	1.86	
	乙種工業區	12.31	-0.18	12.13	
	農 業 區	59.65	-1.96	57.69	
	保 護 區	0.30	-0.03	0.27	
	河 川 區	1.33	+0.35	1.68	
	公 共 設 施 用 地	社 會 福 利 事 業 用 地	0.61	-0.03	0.58
機 關		0.88	+0.06	0.94	
學 校		5.22	-0.22	5.00	
市 場		0.13	-0.02	0.11	
停 車 場		0.17	+0.05	0.22	
兒 童 遊 樂 場		0.40	0	0.40	
加 油 站		0.12	0	0.12	
墓 地		3.20	+0.13	3.33	
道 路		8.12	+0.77	8.89	
合 計	114.75	-2.18	112.57		

註：重製後計畫面積係採新測圖重新丈量之面積。

第二章 現行計畫概要

壹、地理位置

三灣都市計畫區位於苗栗縣三灣鄉，處於苗栗縣最北端，南距苗栗市約二十五公里。

貳、發布實施經過

三灣都市計畫於民國六十三年九月十三日公告實施，其間曾辦理二次通盤檢討及三次個案變更。

參、計畫範圍及面積

本計畫區以三灣鄉公所所在地之鄉街為中心，其範圍東側迄於丘陵山麓，北、西、南三面均止於中港溪畔，略呈一不規則之長方形，全都市計畫區均屬三灣村，計畫面積一一二·五七公頃。

肆、計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

伍、計畫人口及密度

計畫人口為四、五〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

陸、土地使用計畫

以台三號省道兩側既有集居地區為基礎，擴大劃設為住宅區，市街中心劃設商業區，計畫區南、北端劃設乙種工業區共兩處，並劃設保護區、河川區各乙處，而都市發展用地外圍則劃設為農業區。

柒、公共設施計畫

劃設機關五處、國小一所、國中一所、兒童遊樂場二處、市場一處、停車場三處、加油站一處、社會福利事業用地一處及墓地等公共設施用地。

捌、交通系統計畫

主要聯外道路為南北向之台三號省道及二號道路分別通往頭份獅潭及南庄等地。另劃設有次要道路、出入道路及人行步道等。

玖、分期分區發展計畫

本計畫就現況已發展地區列為已發展區，而其餘地區均列為優先發展地區。

拾、事業財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施，編定事業及財務計畫，其預定完成期限皆訂為民國八十五年。

拾壹、土地使用分區管制

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定、容積獎勵措施等訂定土地使用分區管制要點。

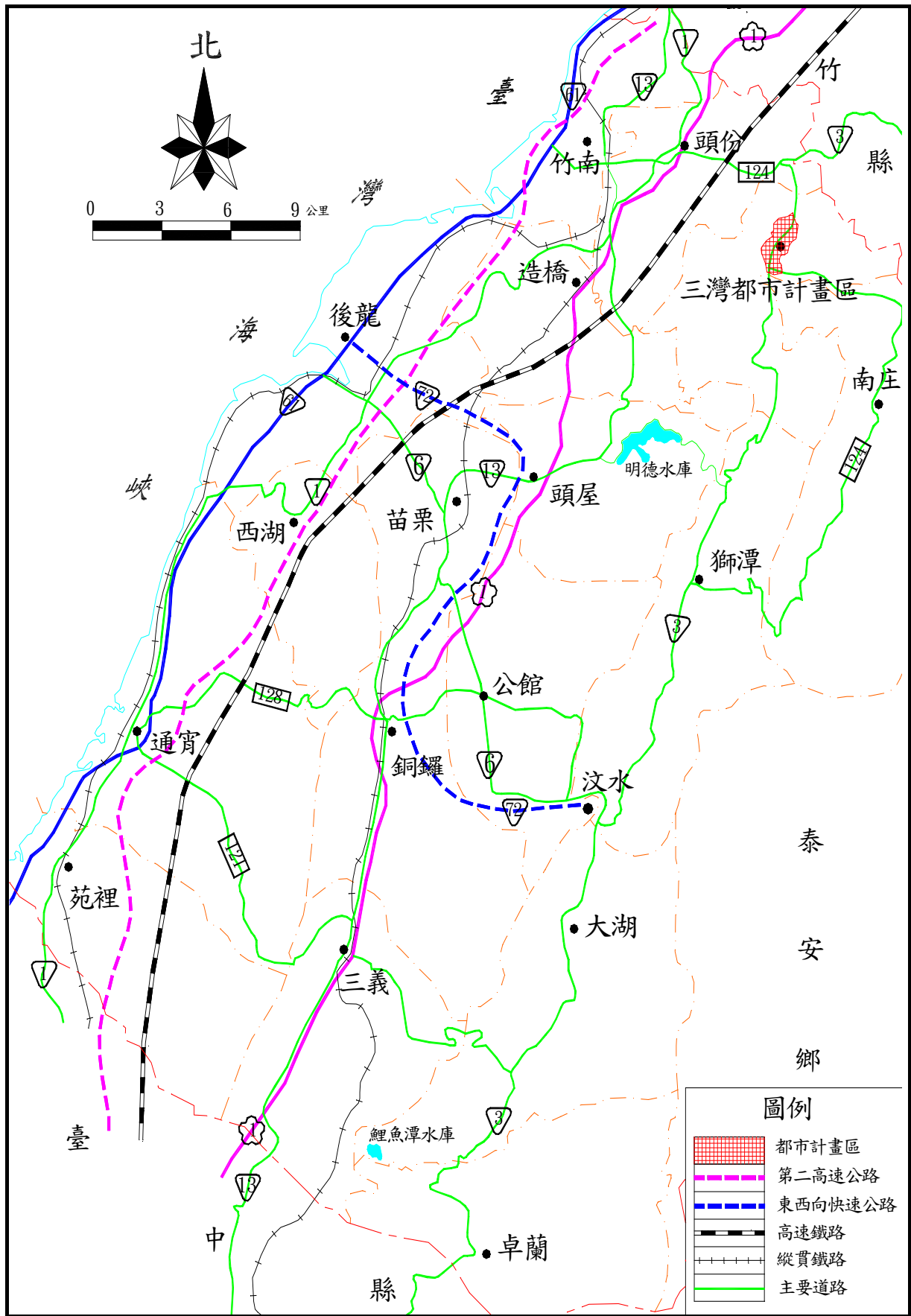
圖一 三灣都市計畫區相關位置示意圖

表二 三灣都市計畫歷次檢討變更一覽表

圖二 現行三灣都市計畫示意圖

表三 現行三灣都市計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 三灣都市計畫區相關位置示意圖

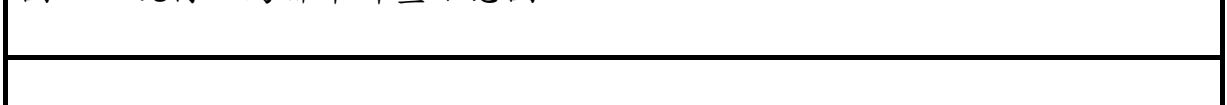


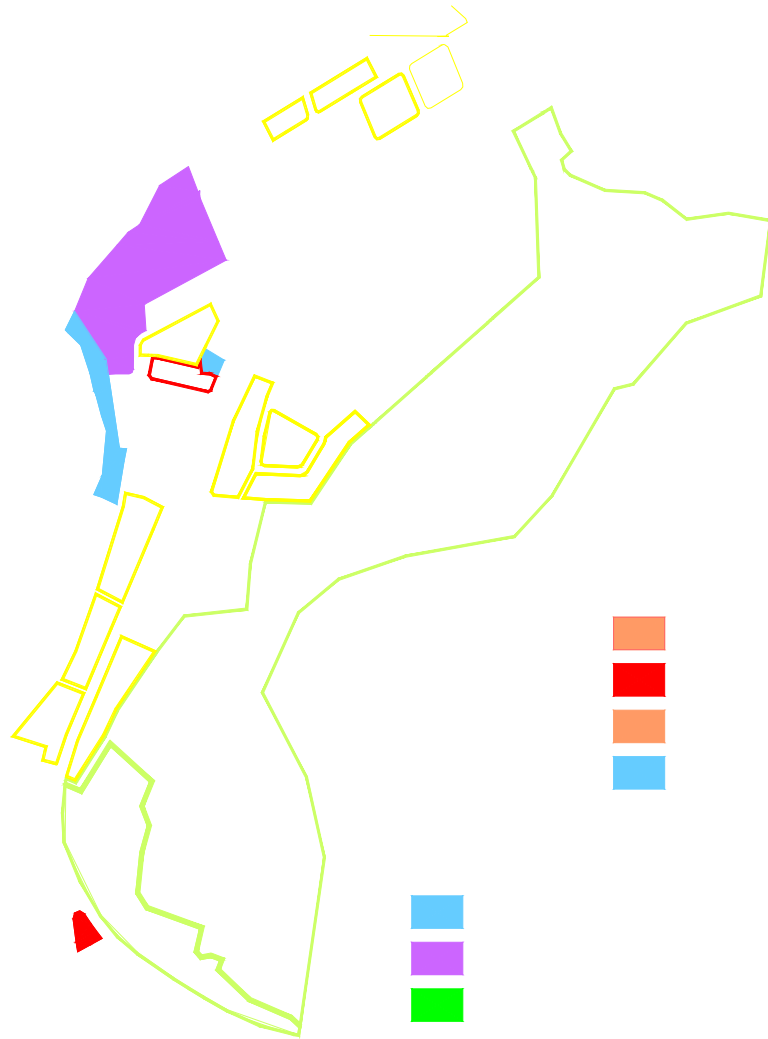
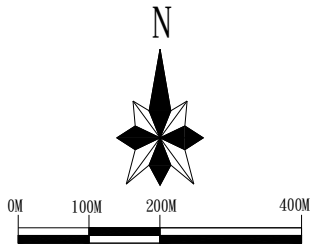
表二 三灣都市計畫歷次檢討變更一覽表

編號	變更內容	省府核准日期文號	發佈實施日期文號
1	三灣都市計畫案	63.08.28府建四字第 九一五三二號函	63.09.13府建四字第 五九六〇七號函
2	變更三灣都市計畫(第 一次通盤檢討)案	72.04.27府建四字第 一四七一六一號函	72.05.07府建都字第 二五四四七號函
3	變更三灣都市計畫(第 二次通盤檢討)案	80.11.15府建四字第 一七四六五七號函	80.11.29府建都字第 一二六五一八號函
4	變更三灣都市計畫(部 分農業區為公園及道 路用地)案	82.06.03府建四字第 一六四五五七號函	82.06.15府建都字第 六二九一一號函
5	變更三灣都市計畫(部 分農業區為河川區)案	83.11.17府建四字第 一六六二六八號函	83.12.02府建都字第 一二七八九四號函
6	變更三灣都市計畫(公 園用地為社會福利事 業用地)案	86.07.24府建四字第 一六三六六〇號函	86.08.02府建都字第 一〇一〇二八號函

備註：本表所列資料，係以上次通盤檢討核定發布實施後之資料為準。

圖二 現行三灣都市計畫示意圖





表三 現行三灣都市計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	19.35	39.01	17.19	
	商業區	1.86	3.75	1.65	
	乙種工業區	12.13	24.46	10.77	
	農業區	57.69	---	51.25	
	保護區	0.27	---	0.24	
	河川區	1.68	---	1.49	
	小計	92.98	67.22	82.59	
公共 設施 用地	機關	0.94	1.90	0.83	
	學校	5.00	10.08	4.44	
	兒童遊樂場	0.40	0.81	0.36	
	市場	0.11	0.22	0.10	
	停車場	0.22	0.44	0.20	
	加油站	0.12	0.24	0.11	
	社會福利事業用地	0.58	1.17	0.51	
	墓地	3.33	---	2.96	
	道路	8.89	17.92	7.90	含人行步道
	小計	19.59	32.78	17.41	
合計 (1)		49.60	100.00	---	都市發展用地面積
合計 (2)		112.57	---	100.00	計畫總面積

註：都市發展用地不包括農業區、河川區、保護區及墓地。

第三章 發展現況

壹、人口成長

- 一、三灣鄉人口自民國七十二年為九、八六五人，至八十六年為八、一五一人，十五年間共減少一七一四人，平均年成長率為負一三·四‰，人口呈外流現象。
- 二、計畫區內人口自民國七十二年為三、一一二人，至八十六年為三、〇三七人，十五年間共減少七五人，平均年成長率為負一·六‰，人口呈外流現象。

貳、土地使用

一、住宅區

現行計畫面積一九·三五公頃，已發展使用一〇·二五公頃，發展率為五三％，其發展使用情形由原市街地漸向外圍發展。建物以二至三層樓為主，其現況平均容積率約為一五〇％。

二、商業區

現行計畫面積一·八六公頃，因位於市街中心，已全部開發使用，惟僅少部分供商業使用外，其餘部分仍作住宅使用，建物以二至三樓為主，其現況平均容積率約為二〇〇％。

三、乙種工業區

現行計畫劃設乙種工業區二處，面積一二·一三公頃，已發展使用三·八六公頃，發展率為三二％。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積五七·六九公頃，除零星農舍外，多作為農業使用或空地。

五、保護區

計畫區南端、工業區西側之陡坡劃設為保護區，面積〇·二七公頃。

六、河川區

計畫區北側中港溪畔現況規劃為河川區，面積一·六八公頃。

參、公共設施

一、機關

現行計畫機關用地五處，面積〇·九四公頃，已全部開闢使用，其中機一供郵局使用，機二供分駐所、戶政事務所使用，機三供鄉

公所、活動中心、衛生所使用，機四供消防隊使用，機五供中華電信使用。

二、學校

(一) 國小

現行計畫劃設國小用地一處，面積二·四五公頃，已開闢供三灣國小使用。

(二) 國中

現行計畫劃設國中用地一處，面積二·五五公頃，已大部分開闢供三灣國中使用，使用率為九五%。

三、兒童遊樂場

現行計畫兒童遊樂場二處，面積○·四○公頃，尚未開闢使用。

四、市場

現行計畫市場用地一處，面積○·一一公頃，尚未開闢使用。

五、停車場

現行計畫停車場三處，面積○·二二公頃，其中停一已開闢使用，餘尚未開闢，使用率為三六%。

六、加油站

現行計畫加油站用地一處，面積○·一二公頃，已開闢使用。

七、社會福利事業用地

現行計畫劃設社會福利事業用地一處，面積○·五八公頃，尚未開闢使用。

八、墓地

現行計畫墓地一處，面積三·三三公頃，已全部使用。

肆、交通系統

現行計畫道路面積八·八九公頃，其中十公尺以上之主要及次要道路，除二號道路部分尚未開闢及工業區內六號、七號道路未開闢外，餘均已徵收開闢完成，而八公尺之出入道路及人行步道則配合社區發展情形予以開闢。計畫道路已開闢面積為六·七六公頃，其開闢率為七六%。

伍、容積管制檢討分析

一、現況容積率

依民國八十七年四月間土地使用現況調查結果，住宅區現況平均容積率約為一五○%，商業區供居住使用平均容積率約為一二○%；而每人平均使用之樓地板面積約五十六平方公尺。

二、容許容積率

依計畫人口數乘以每人居住樓地板面積五○平方公尺，再除以

住宅區及商業區面積之和，即為計畫之容許容積率；經計算約為一〇六％。

表四 三灣鄉及三灣都市計畫區人口成長統計表

圖三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

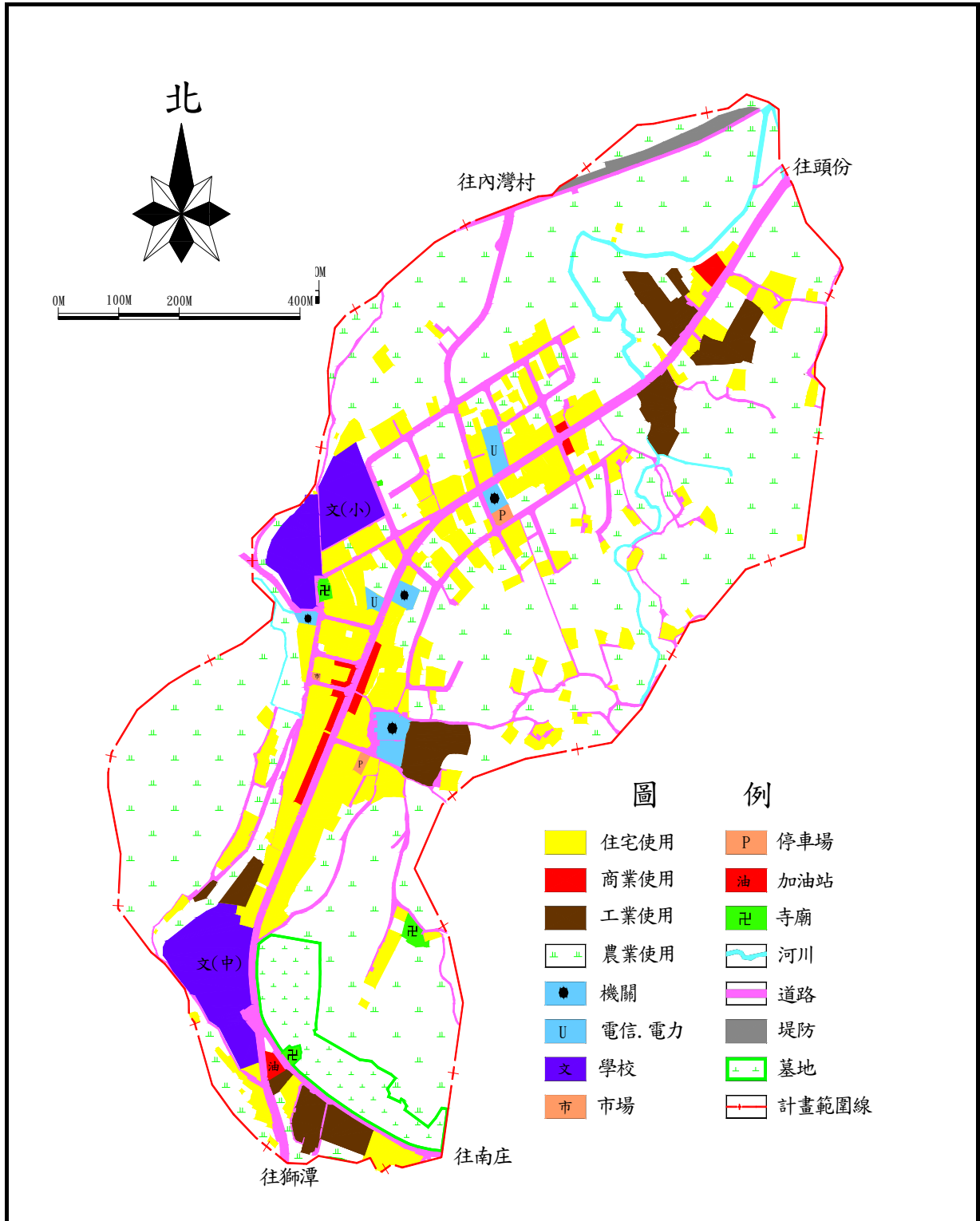
表五 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

表四 三灣鄉及三灣都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鄉 計			畫 區			備 註
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成 長 率 (%)	
72	9865			3112			
73	9555	-310	-31.4	3100	-12	-3.9	
74	9349	-206	-21.6	3100	0	0.0	
75	9160	-189	-20.2	3068	-32	-10.3	
76	8746	-414	-45.2	2996	-72	-23.5	
77	8438	-308	-35.2	2892	-104	-34.7	
78	8358	-80	-9.5	2888	-4	-1.4	
79	8213	-145	-17.3	2899	11	3.8	
80	8211	-2	-0.2	2961	62	21.4	
81	8232	21	2.6	2991	30	10.1	
82	8533	301	36.6	3120	129	43.1	
83	8382	-151	-17.7	3076	-44	-14.1	
84	8314	-68	-8.1	3094	18	5.9	
85	8203	-111	-13.4	3028	-66	-21.3	
86	8151	-52	-6.3	3037	9	3.0	
平均			-13.4			-1.6	

資料來源：1. 變更三灣都市計畫(第二次通盤檢討)書
2. 三灣戶政事務所

圖三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表五 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	19.35	10.25	53		
	商 業 區	1.86	1.86	100		
	乙 種 工 業 區	12.13	3.86	32		
	農 業 區	57.69	---	---		
	保 護 區	0.27	---	---		
	河 川 區	1.68	---	---		
	小 計 (1)	92.98	---	---		
公 共 設 施	機 關	0.94	0.94	100		
	學 校	文 小	2.45	2.45	100	
		文 中	2.55	2.43	95	
	兒 童 遊 樂 場	0.40	0	0		
	市 場	0.11	0	0		
	停 車 場	0.22	0.08	36		
	加 油 站	0.12	0.12	100		
	社 會 福 利 事 業 用 地	0.58	0	0		
	墓 地	3.33	3.33	100		
	道 路	8.89	6.76	76		
小 計 (2)	19.59	16.11	82			
合 計		112.57	---	---		

- 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區之面積計算。
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該使用者。
 3. 調查日期：87年4月

第四章 發展課題與對策

課題一：本計畫區計畫年期至民國八十五年已屆滿。

對策：擬配合中部區域計畫年期調整至民國一〇〇年。

課題二：計畫人口與住宅區發展之檢討。

說明：

- 一、本計畫住宅區發展率為五三%，依檢討辦法規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。
- 二、現行計畫人口為四、五〇〇人，至民國八十六年實際人口為三、〇三七人，十五年間年平均成長率為負一·六‰，人口呈外流現象。

對策：依人口成長趨勢、計畫密度、容積等因素綜合考量，本次檢討原則上擬維持原計畫人口及發展區規模。

課題三：道路系統之檢討。

說明：

- 一、本次檢討重製後發現部分已開闢道路與樁位、地籍及都市計畫內容不一致。
- 二、展繪後不符部分均經苗栗縣政府召開會議作成結論。

對策：依重製疑義結論，將不符部分配合現況納入檢討變更。

課題四：公共設施之檢討。

說明：

- 一、公共設施開闢情形如表六，其中停車場使用率為三六%，而市場、兒童遊樂場均未徵收開闢。
- 二、依檢討標準停車場不足〇·三二公頃，兒童遊樂場超出〇·〇四公頃。
- 三、公園、體育場所、廣場、綠地、及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，不符「都市計畫法」第四十五條不得少於百分之十之規定。

對策：

- 一、將社會福利事業用地變更為公園用地，其餘不足之公共設施用

- 地，俟下次通盤檢討如增加都市發展用地時，再妥為劃設補充。
- 二、將來擬由縣府訂定退縮建築自治條例及停車空間設置規定。

課題五：本計畫區未劃設環保設施。

說明：

- 一、本計畫區尚未納入「台灣省污水下水道系統建設計畫」。
- 二、現行垃圾處理場位於計畫區外(大河村)，仍足敷全鄉使用。

對策：

- 一、污水處理場於計畫區低窪處查無公有地可資劃設，擬於未來擬具開發計畫後再議。
- 二、垃圾處理場暫不予劃設。

課題六：公用事業用地之檢討。

說明：計畫區內郵局、電信局、電力公司等位於其他使用分區內。

對策：配合公營事業民營化政策及統一名稱，予以變更名稱。

第五章 檢討分析及變更事項

壹、計畫年期

現行計畫以民國八十五年為計畫目標年，擬配合中部區域計畫年期調整至民國一〇〇年。

貳、計畫人口

現行計畫人口為四、五〇〇人，而計畫區內人口至民國八十六年僅三、〇三七人，人口呈外流現象，但本計畫區內住宅區面積及各項公共設施之劃設，亦足敷四、五〇〇人集居規模使用，故本次檢討宜維持原計畫。

參、土地使用計畫

一、住宅區

住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。本計畫區人口成長緩慢，且以現有計畫之容積率核算，平均每人約有八二平方公尺居住樓地板面積，亦超過容積率審查標準，故依人口成長趨勢、計畫密度、容積等因素綜合考量，本次檢討除配合道路開闢現況調整外，餘均宜維持原計畫。

二、商業區

現行計畫面積一·八六公頃，依檢討辦法規定，本計畫區商業區面積不得超出二·〇三公頃，因原計畫尚有部分供住宅使用且區位適當，故暫宜維持原計畫。

三、乙種工業區

現行計畫面積一二·一三公頃，為促進地方繁榮，提供就業機會，無污染性工業區原則予以保留。

四、農業區

因農業區位於都市發展區外圍，除作為農業生產用地及都市外圍綠化空間外，並可提供都市防災避難疏散場所，故本次檢討除配合道路開闢現況調整及部分變更為學校用地外，其餘宜維持原計畫。

五、保護區

現行計畫面積〇·二七公頃，係沿陡坡地形劃設，故宜維持原計畫。

六、河川區

現行計畫面積一·六八公頃，係配合計畫區北側中港溪現況劃設，本次檢討除配合道路開闢現況調整外，其餘宜維持原計畫。

肆、公共設施計畫

一、機關

現行計畫機關用地五處，均已開闢使用；其中機一(現供郵局使用)、機五(現供中華電信使用)，宜配合公營事業民營化政策及統一名稱，配合使用單位變更為事業用地及專用區，餘則宜維持原計畫。

二、學校

(一)文小

現行計畫，面積二·四五公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需文小用地面積二·〇〇公頃，超出〇·四五公頃，現供三灣國小使用，除配合道路開闢現況調整及西側部分農業區變更為文小用地外，其餘宜維持原計畫。

(二)文中

現行計畫面積二·五五公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需文中用地面積二·五〇公頃，超出〇·〇五公頃，現供三灣國中使用，仍宜維持原計畫。

三、兒童遊樂場

現行計畫面積〇·四〇公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場用地面積〇·三六公頃，超出〇·〇四公頃，本次檢討除配合道路開闢現況調整外，其餘仍宜維持原計畫。

四、市場

現行計畫面積〇·一一公頃，係配合閭鄰單位劃設，故仍宜維持原計畫。

五、停車場

現行計畫面積〇·二二公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場用地面積〇·五四公頃，尚不足〇·三二公頃，因無適當地點可資劃設，故本次檢討擬配合於管制要點增訂建物增設停車空間獎勵規定。

六、加油站

現行計畫面積〇·一二公頃，為配合公營事業民營化政策及統一名稱，故修正名稱為加油站專用區。

七、社會福利事業用地

現行計畫面積○·五八公頃，係供興建老人休閒活動中心使用，現已闢建為活動中心及公園，故變更為公園用地。

八、墓地

現行計畫面積三·三三公頃，已全部使用中，仍宜維持原計畫。

伍、交通系統計畫

本計畫區主要聯外道路為南北向之台三省道，已依計畫寬度開闢完成，其道路服務水準界於A級至B級之間，而區內道路因其系統尚屬合理，本次檢討除配合道路開闢現況調整變更外，餘均維持原計畫。

陸、分期分區發展計畫

現行計畫已訂定分期分區發展計畫，以引導計畫區循序發展，本次檢討宜配合實際發展情況及公共設施開闢情形，酌予修正。

柒、事業及財務計畫

現行計畫已編訂事業及財務計畫，以期能集中財力，順序引導開發公共設施，本次檢討擬針對區內尚未開闢之公共設施調整編訂事業及財務計畫。

捌、土地使用分區管制要點

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討宜配合相關法令規定及實際檢討變更內容予以增修訂。

玖、變更事項

經上述檢討分析後，本次檢討共變更六案，其變更位置、項目及內容詳見圖四及表七、表八。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

另本案於內政部都市計畫委員會審議時，因公所為考量改善水源污染，整治中港溪，向內政部都市計畫委員會提出建議，希變更部分農業區為環保設施用地，並配合規劃聯外道路。經內政部第五三三次都市計畫委員會決議：「因鄉公所原規劃路線將造成部分農業區土地畸零不整，且與西側十公尺計畫道路銜接形成銳角，易危害交通安全，及採納鄉公所列席人員建議將擬劃設之八公尺計畫道路酌予調整，及將道路寬度修正為十公尺以利車輛進出，並請縣政府製作變更計畫書圖及補辦公開展覽，公開展覽期間若無任何公民或團體提出異議，則照公開展覽圖說通過，報由內政部逕予核定，否則再提會討論。」準此，乃另案製作變更計畫書圖，送公所依法定程序辦理；故為避免延宕審議時程，影響都市健全發展，本次檢討案除前述另案辦理外，其餘依內政部都市計畫

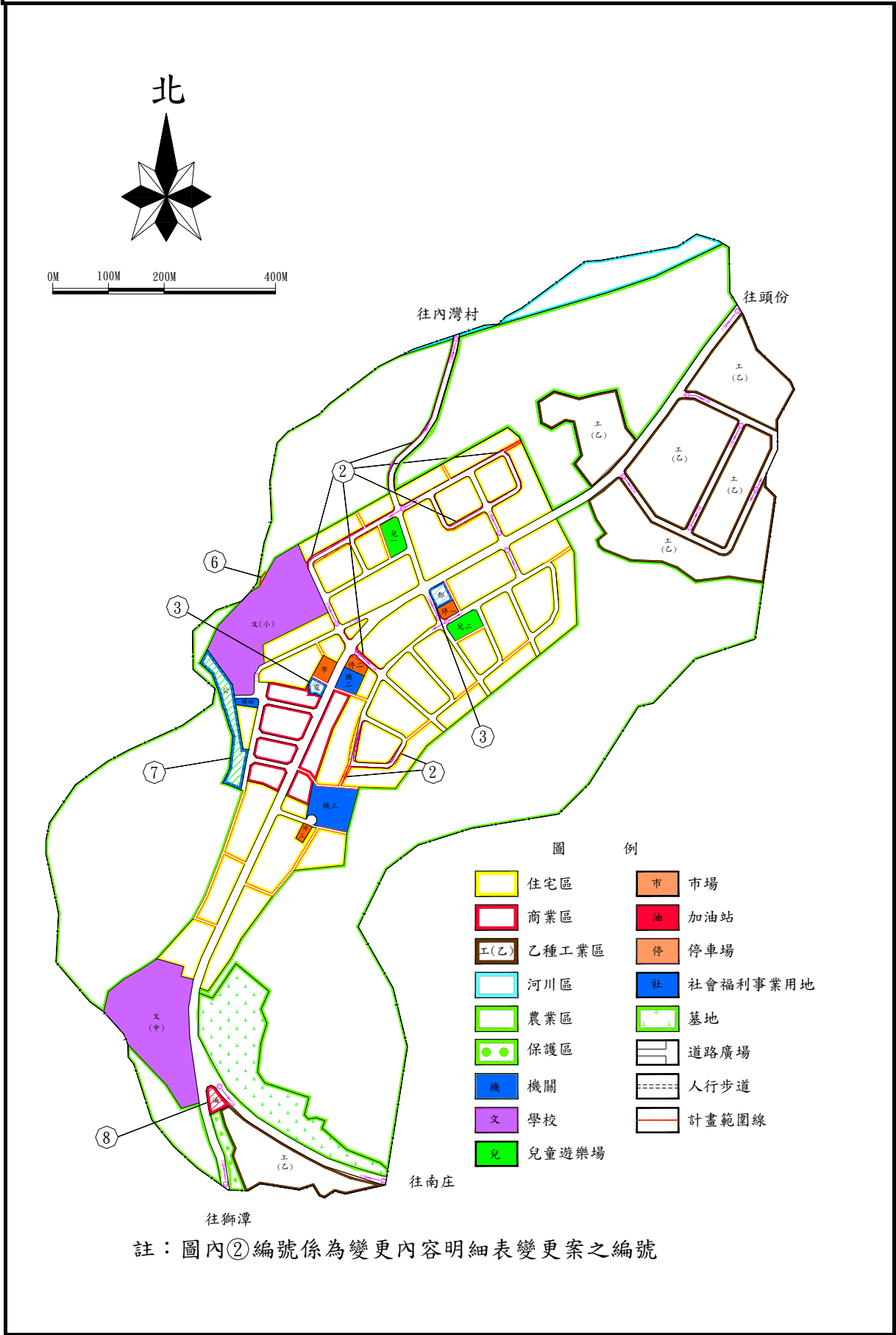
委員會決議，先行製作書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 表六 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖四 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表七 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表
- 表八 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

表六 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口：4500人		備 註
						需要 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
機 關	機 一	0.12	0.12	100	按實際需要檢討 之。	---	---	郵局
	機 二	0.15	0.15	100		分駐所、戶政事務所		
	機 三	0.54	0.54	100		鄉公所、衛生所		
	機 四	0.06	0.06	100		消防隊		
	機 五	0.07	0.07	100		電信局		
	小 計	0.94	0.94	100				
學 校	文 小	2.45	2.45	100	每千人0.20公頃為準，每校面積不得小於2.0公頃。	2.00	0.45	三灣國小
	文 中	2.55	2.43	95	每千人0.16公頃為準，每校面積不得小於2.5公頃。	2.50	0.05	三灣國中
兒 童 遊 樂 場	兒 一	0.20	0	0	每千人0.08公頃為準，每處最小面積0.1公頃。	0.36	0.04	
	兒 二	0.20	0	0				
	小 計	0.40	0	0				
市 場	市	0.11	0	0	每一鄰里單位設置一處為原則。	---	---	
停 車 場	停 一	0.08	0.08	100	1. 不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2. 以商業區面積之8%為準，而停車需求較高之設施，應依實際需要留設停車空間。	0.54	-0.32	1. 汽車持有為200輛/千人。 2. 平均每車面積為30m ² 。 3. 需求面積=平均汽車持有率×20%×計畫人口×平均每車位面積=0.54
	停 二	0.09	0	0				
	停 三	0.05	0	0				
	小 計	0.22	0.08	36				
加 油 站	油	0.12	0.12	100	按實際需要檢討之	---	---	
社 會 福 利 事 業 用 地		0.58	0	0	按實際需要檢討之。	---	---	
墓 地	---	3.33	3.33	100	按實際需要檢討之	---	---	
道 路	---	8.89	6.76	76	依交通量、道路設計標準檢討	---	---	含人行步道

圖四 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



表七 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			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	配合中部區域計畫之計畫目標年予以調整。	
二	變二	五號道路、四號道路、三號道路附近及機三北側地區	河川區— 農業區(0.03) 住宅區(0.10) 兒童遊樂場(0.01) 學校— 停車場(0.01) 道路(0.15)	道路(0.15) 河川區— 農業區(0.03) 住宅區(0.12)	本案係配合重新測繪地形圖於重新展繪作業中發現疑義，因應現況予以修繪及道路開闢現況予以調整。	河川區及學校變更面積僅 0.001 公頃。
三	變三	機一、機五	機關(0.12) 機關(0.07)	郵政事業用地(0.12) 電信事業專用區(0.07)	為配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。	
四	變四	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容劃分可能災變區域，研擬防災疏散路線(方向)供當地居民緊急避難參考。	
五	變五	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	為促進土地合理使用，配合發展現況及法令規定予以增修訂。納入再發展區獎勵及建物增設停車空間獎勵等規定。	
六	變六	文小北側農業區	農業區(0.01)	文小(0.01)	因校地分割後產生之畸零地無法耕種亦無法使用。	
七	部附一	文小西南側	社會福利事業用地(0.58)	公園(0.58)	現已闢建活動中心及公園	
八	部附二	文中東南側	加油站(0.12)	加油站專用區(0.12)	為配合公營事業民營化政策及統一名稱予以變更。	

- 註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。
 2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
 3. 本表內原編號之「部附」係指 91.5.14 部都委會第五三三次會議記錄之附錄。

表八 變三灣都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

項目	編號	一	二	三	四	五	六	七	八	合計		
	原編號	變一	變二	變三	變四	變五	變六	部附一	部附二			
住宅區	調整計畫年期到民國100年		+0.12 -0.10		增訂防災計畫	增修訂土地使用分區管制要點				+0.02		
農業區			+0.03 -0.03						-0.01			-0.01
文小			-0.00					+0.01			+0.01	
機關					-0.19							-0.19
兒童遊樂場			-0.01									-0.01
停車場			-0.01									-0.01
道路			+0.15 -0.15									+0.00
郵政事業用地					+0.12							+0.12
電信事業專用區					+0.07							+0.07
社會福利事業用地										-0.58		-0.58
加油站											-0.12	-0.12
公園										+0.58		+0.58
加油站專用區											+0.12	+0.12

註：本表內原編號之「部附」係指 91.5.14 部都委會第五三三次會議記錄之附錄。

第六章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區以三灣鄉公所所在地之鄉街為中心，其範圍東側迄於丘陵山麓，北、西、南三面均止於中港溪畔，略呈一不規則之長方形，全都市計畫區均屬三灣村，計畫面積一一二·五七公頃。

貳、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口四、五〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以既有集居地區為基礎，擴大劃設為住宅區，面積一九·三七公頃。

二、商業區

以市街中心劃設商業區一處，面積一·八六公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區二處，面積一二·一三公頃。

四、電信事業專用區

劃設電信事業專用區一處，面積〇·〇七公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇·一二公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積五七·六八公頃。

七、保護區

劃設保護區一處，面積〇·二七公頃。

八、河川區

計畫區北側依中港溪現況劃設河川區，面積一·六八公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地三處，其中機二供分駐所、戶政事務所使用，機三供鄉公所、活動中心、衛生所使用，機五供消防隊使用，面積合計○·七五公頃。

二、學校

(一)文小

配合現況三灣國小使用，劃設文小用地一處，面積二·四六公頃。

(二)文中

配合現有三灣國中使用，劃設文中用地一處，面積二·五五公頃。

三、兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場用地二處，面積○·三九公頃。

四、公園

配合現有活動中心及公園使用，劃設公園用地一處，面積○·五八公頃。

五、市場

劃設零售市場一處，面積合計○·一一公頃。

六、停車場

共劃設停車場用地三處，面積○·二一公頃。

七、郵政事業用地

配合現有郵局使用，劃設郵政事業用地一處，面積○·一二公頃。

八、墓地

劃設墓地一處，面積三·三三公頃。

陸、交通系統計畫

依據道路功能層級分類，將本計畫區內之道路系統分述如下：

一、主要聯外道路

(一)1 號道路係屬台三號省道，北往頭份、南通獅潭，計畫寬度十五公尺。

(二)2 號道路係屬縣一二四號縣道，南往南庄，計畫寬度十五公尺。

二、次要道路

(一)聯外道路：5 號道路通往內灣村，計畫寬度十公尺。

(二)區內道路：計畫寬度十公尺。

三、出入道路：計畫寬度及八公尺及七·五公尺。

四、人行步道：寬度四公尺。

柒、分期分區發展計畫

配合計畫年期、發展現況、發展趨勢及地方財務狀況等因素，訂定分期分區發展計畫。因本計畫區內之商業區、住宅區、乙種工業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落加以整理規劃而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區，其劃分原則如左：

- 一、已發展區：計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達八十%以上者，或相關公共設施建設完成地區。
- 二、優先發展區：發展潛力較高而阻力較小及改善居住品質較大者。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施，依據優先發展順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫，以引導全計畫區作有秩序之發展。

玖、防災計畫

本計畫區計畫人口為四、五〇〇人，而都市發展用地集中，對於各種人為或天然災害等需研擬預防因應計畫，以供居民急難疏散參考。

一、防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝兼具防災教育，指導民眾基本防災措施機能。

(一)災害疏散及指揮救護處所

本計畫區之災害疏散區係配合綠化開放性空間及公共設施而定，分別以發展區周圍之農業區及國中、國小、兒童遊樂場、停車場、機關等地區為主。其中機關(二)可優先作為臨時性指揮中心之設置地點及救援物資、人力調度處。國中、國小，則作為避難設施及據點，配合主要道路系統進行疏散。

(二)防(救)災避難設施

1. 臨時避難場所

都市發展用地外圍作為防災基地使用之地點，需具備居民進行災害因應活動所需之器材及廣場，區域內居民間之聯絡設備及對外之通信設備等。

2. 避難設施及據點

中、小學、政府機關、消防隊、派出所、公立醫療院所等，

作為防災基地使用之地點，其量體約可容納 2500 人，若發生都市大火時，可安全收容居民之廣場，提供避難所需之水、糧食、生活必需品及緊急醫療器材等。

二、防(救)災路線

本計畫區消防路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考慮再進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行，除此之外，更應視計畫區現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予不同之機能，本計畫區道路系統劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難補助道路等。

- (一)緊急道路：指定本計畫區內一號及二號計畫道(寬度十五公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除考量道路寬度外，並因其穿越計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。
- (二)救援輸送道路：以本計畫區內之次要道路為救援、輸送道路，作為消防及單負車輛運送區外援物資置計畫區內機能為主。
- (三)避難補助道路：以本計畫區內服務道路為對象，主要作為連結各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各災據點，或連通車前兩層級道路，主要擔負連結功能。
- (四)火災防止延燒地帶：以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定、容積獎勵措施、建物增設停車空間獎勵規定及本次檢討實際變更內容予以增修訂。

表九 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

圖五 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表十 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十一 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級及編號明細表

圖六 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表十二 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖七 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖

圖八 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

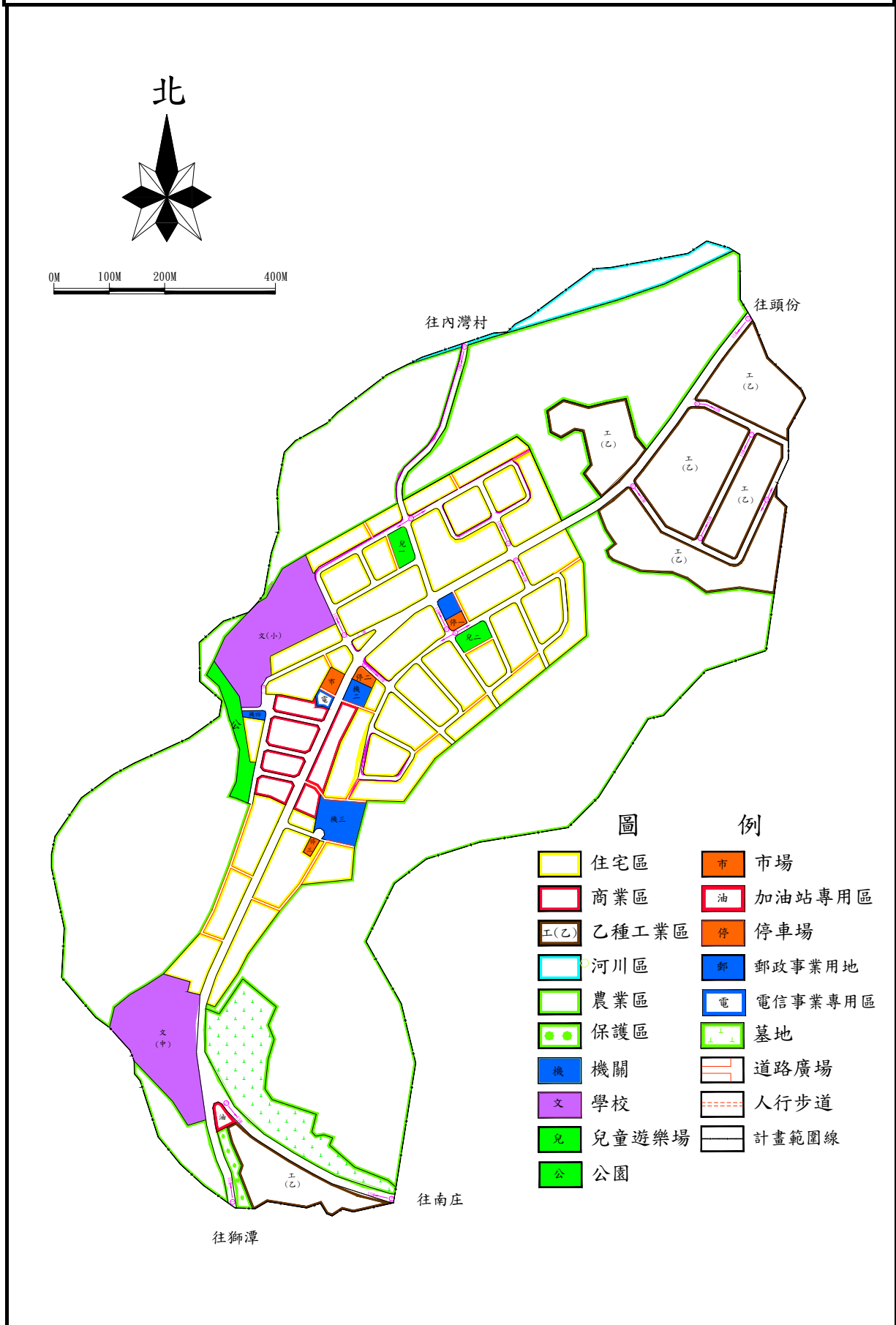
表九 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
				計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	19.35	+0.02	19.37	39.05	17.21		
	商 業 區	1.86	---	1.86	3.75	1.65		
	乙種工業區	12.13	---	12.13	24.46	10.77		
	電信事業 專用區	0	+0.07	0.07	0.14	0.06		
	加油站專用區	0	+0.12	0.12	0.24	0.11		
	農 業 區	57.69	-0.01	57.68	---	51.25		
	保 護 區	0.27	---	0.27	---	0.24		
	河 川 區	1.68	---	1.68	---	1.49		
	小 計	92.98	+0.20	93.18	67.64	82.68		
公 共 設 施 用 地	機 關	0.94	-0.19	0.75	1.51	0.67		
	學 校	文 小	2.45	+0.01	2.46	4.94	2.17	
		文 中	2.55	---	2.55	5.14	2.26	
	兒 童 遊 樂 場	0.40	-0.01	0.39	0.79	0.35		
	公 園	0	+0.58	0.58	1.17	0.51		
	市 場	0.11	---	0.11	0.22	0.10		
	停 車 場	0.22	-0.01	0.21	0.43	0.19		
	加 油 站	0.12	-0.12	0	---	---		
	郵政事業用地	0	+0.12	0.12	0.24	0.11		
	社會福利事業 用地	0.58	-0.58	0	---	---		
墓 地	3.33	---	3.33	---	2.96			
道 路	8.89	---	8.89	17.92	7.90			
小 計	19.59	-0.20	19.39	32.36	17.32			
合 計 (1)	49.60	+0.01	49.61	100.00	---	都市發展 用地面積		
合 計 (2)	112.57	0	112.57	---	100.00	計畫總 面積		

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含農業區、保護區、河川區及墓地。

圖五 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



表十 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	機二	0.15	市場東側	分駐所、戶政事務所
	機三	0.54	商業區東側	鄉公所、衛生所、活動中心
	機四	0.06	文小南側	消防隊
	小計	0.75		
學 校	文小	2.46	商業區西北側	三灣國小
	文中	2.55	計畫區南側	三灣國中
兒 童 遊 樂 場	兒一	0.19	五號道路旁	
	兒二	0.20	停一南側	
	小計	0.39		
公 園	公	0.58	文小西南側	
市 場	市	0.11	機二西側	
停 車 場	停一	0.08	兒二北側	
	停二	0.08	機二北側	
	停三	0.05	機三南側	
	小計	0.21		
郵政事業用地	郵	0.12	停一北側	原機一
墓 地	墓	3.33	文中東側	
道 路	---	8.89	計畫區內	

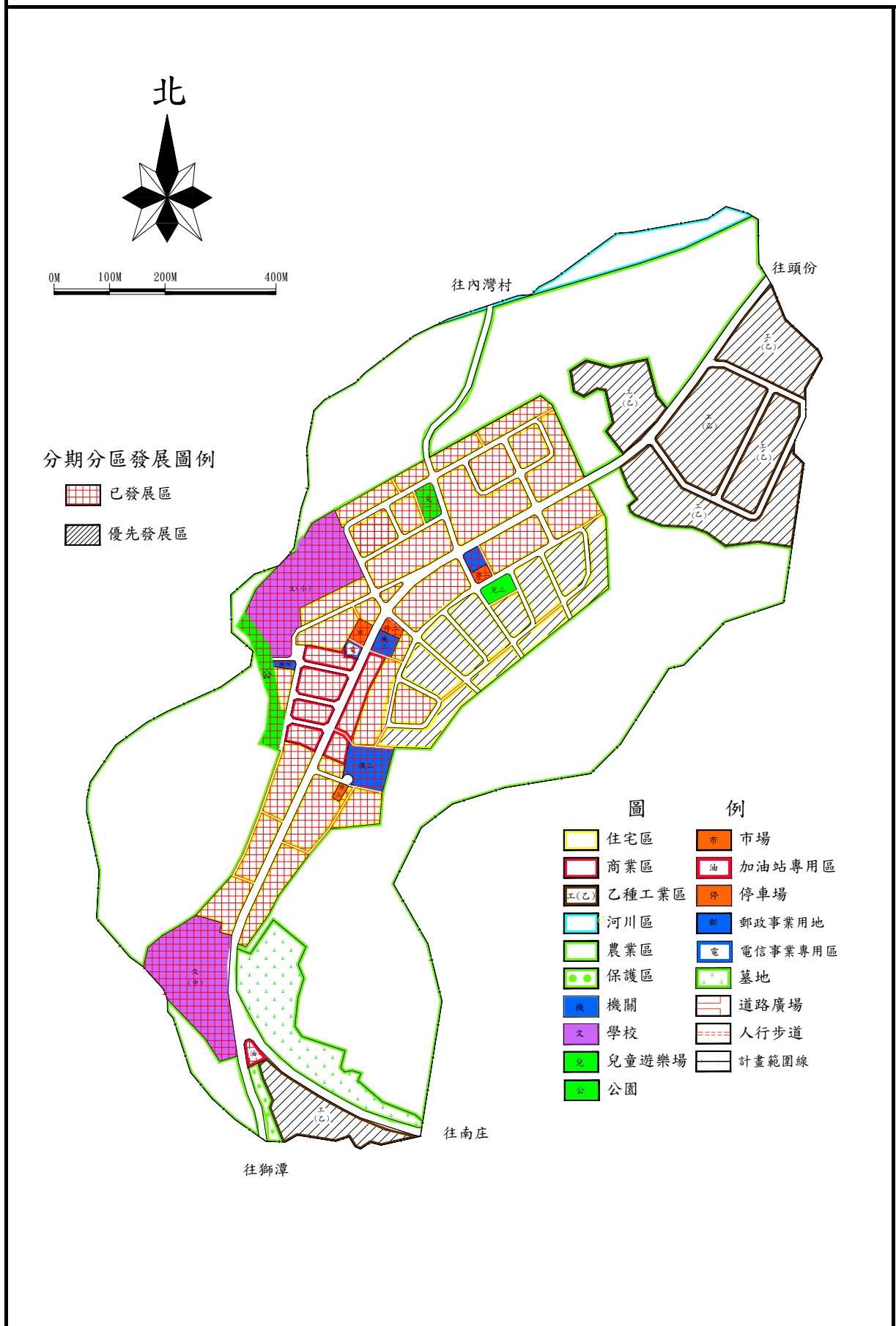
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級及編號明細表

道 路 層 級		編 號	路 寬 (公尺)	路 長 (公尺)	起 迄 點	備 註
主 要 道 路	聯外道路	1	15	1960	貫穿計畫區南北，北往頭份，南至獅潭。	
	聯外道路	2	15	408	加油站至計畫區南側通往南庄。	
次 要 道 路	區內道路	3	10	636	1 號道路西北側，起迄點均位於 1 號道路。	
	區內道路	4	10	429	1 號道路東南側，起迄點均位於 1 號道路。	
	聯外道路	5	10	535	兒二至計畫區北側通往內灣村。	
	區內道路	6	10	657	1 號道路北段東側工業區內道路。	
	區內道路	7	10	219	工業區內道路，起迄點均位於 6 號道路	
出 入 道 路	區內道路	未編號	8 7.5		分佈於住宅區內。	
	人行步道		4			

註：表內長度應以核定圖實地分割測量距離為準。

圖六 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖



表十二 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限			經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		徵勘設	購測計	施工	
文中	1200	✓				1800		6000	7800	縣政府	91-100	92-100	縣政府編列	
文小	100	✓				150		50	200	縣政府	91-100	92-100	縣政府編列	
兒童遊樂場	3900	✓				6000		550	6550	鄉公所	91~100	92~100	鄉公所編列	
市場	1100	✓		✓		1650		3300	4950	鄉公所	91~100	92~100	鄉公所編列	
停車場	1400	✓				2100		200	2300	鄉公所	91~100	92~100	鄉公所編列	
道路	21300	✓				31950		3850	35800	鄉公所	91~100	92~100	鄉公所編列	

註：1. 本表得視地方財務狀況及主辦單位實際情形酌予調整。

1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖七 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖



圖八 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
第一點：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三十一條規定制定之。	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制定之。	1. 修正點次編號。(以下均同) 2. 配合 89.12.29 發布都市計畫法台灣省施行細則條文修正。
第二點：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。	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一百八十。	
第三點：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二百四十。	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二百四十。	
第四點：乙種工業區之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二百一十。	為提供較大開放空間及維護工業區環境品質，調整建蔽率。
第五點：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。	五、機關用地及郵政事業用地、電信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。	配合本次通盤檢討新增設之郵政、電信等用地及專用區，予以增列建蔽率及容積率之規定。
第六點：學校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一百五十。	六、學校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一百五十。	

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
<p>第七點：零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用悉依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	<p>七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用悉依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	
<p>(未訂定)</p>	<p>八、加油站專用區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>	<p>原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。</p>
<p>第八點：建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>九、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	
<p>第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。 	<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>原條文第九、十點，配合台灣省政府 85.12.22 府建四字第一七二四七二號函「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」修正為第十點。</p>

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
	<p>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>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「苗栗縣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>第十點：依第九點規定所得增加樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $\Delta FA = S * I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未「實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		刪除

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
(未訂定)	十一、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	為加速公共設施用地之開發及增加土地利用價值新增訂多目標使用之規定。
(未訂定)	十二、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： (一)退縮建築部分依苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例辦理。 (二)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。	新增訂有關退縮建築及停車空間設置之規定。
第十一點：本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	十三、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	

變更三灣都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：三灣鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年一月

修訂時間：中華民國九十一年八月