

內政部都市計畫委員會第三七四次委員會議紀錄

一、時間：中華民國八十三年五月二十五日（星期三）上午九時。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：吳兼主任委員伯雄

紀錄：洪嘉宏

楊兼副主任委員寶發代

四、出席委員：（詳見會議紀錄簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）。

六、宣讀本會第三七三次委員會會議紀錄。

決 議：除左列各點外，其餘確定。

（一）核定案件第二案決議文：「本案台灣省政府申覆三項個案，應請該府轉知台南縣政府協調土地所有權人．．．」，應予修正為「本案台灣省政府申覆三項個案暫予保留，並請該府轉知台南縣政府於文到六個月內協調土地所有權人．．．」。

（二）報告案件第三案決議文應予修正如左：

本會第三六九次會議決議二、應予修正為：「二、仍維持本會第三五三次決議文。並增列決議三、『體二』體育場用地如需變更都市計畫內容，應另研提具體之都市更新計畫相關資料（包括細部計畫內容摘要、建蔽率、容積率、土地使用分區管制、開發計畫、土地取得方式、安置計畫、財務計畫等），再行提會討論。」

（三）報告案件第四案決議文末段增列：「至零星工業區擴大變更毗鄰土地為工業區之相關變更都市計畫案，經本會審決暫予保留部分，請內政部迅予彙整函送中央工業主管機關（經濟部）轉知興辦工業人儘速依本處理原則相關規定辦理。」

七、報告案件：

第 一 案：繼續討論台灣省政府訂定「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」暨執行情形案。

說 明：本案前經於八十三年四月廿八日由台灣省政府提報本會第三七三次會議報告，經決議：「下次會議繼續討論」在案，特再提會討論決定。

決 議：一、台灣省轄各地區都市計畫增訂容積管制規定，應依個別都市計畫目標年之計畫人口數、劃設之公共設施用地、平均每人居住樓地板面積，以及現有住宅區、商業區等可供建築用地面積，核實分別訂定適當之容積率規定。

二、至於各地區都市計畫舊市區如增訂容積率規定執行確有困難者，同意授權由台灣省政府自行訂定彈性規定，據以執行，以符實際。

第 二 案：奉 行政院祕書處交下研商郭進男君等人為麻豆鎮「市五」市場用地徵收

事件赴院請願案，可否循都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條有關規定辦理案研處情形。

說明：一、本案前經行政院秘書處於三月二十三日派員協調結果如次：

- 1．本案「市五」市場用地之都市計畫已發布實施，並已完成徵收定案。
- 2．本案監察院八十二年三月三十一日（八二）監台院機字第0八一九號函向台灣省政府提出之糾正案中，業已指出：「市場之興建依法規規定，應每一村里一處，每一市場距應逾五00公尺，台南縣麻豆鎮人口五萬人，但三個市場集合一處，違反市場分散原則，有失

設立市場之意義；另依照『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第十二條規定，零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則。查本案土地原為住宅區，隔鄰已有『市三』、『市四』二座現成市場，雖然鎮公所及縣政府書明為整理市區髒亂及交通秩序，但理由顯屬牽強。故本案『市五』市場用地在都市計畫規劃理念上，顯與上開規定未合，有礙地方發展，並嚴重影響人民權益。」

- 3．因都市計畫之中央主管機關為內政部，本案請內政部會商台灣省政府、台南縣政府等有關機關研究可否循「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條等有關規定，予以協調解決。
- 4．請麻豆鎮公所續與本案請願人協調，提出可行之解決方案層報內政部，以利該部協調工作之進行。至本案請願人要求於本案協調中，請暫緩本案市場工程施工一節，請麻豆鎮公所逕與請願人協調。

二、頃奉行政院秘書處八十三年三月二十八日台八十三內一一一0八號函交由本部辦理，經於五月十日邀請相關單位研商獲致結論略以：「一、卷查本案原麻豆都市計畫『市五』市場用地，台灣省政府於七十九年核定由住宅區個案變更為市場用地，援引之法令依據為都市計畫法第二十七條第一項第四款『為配合中央或省（市）興建之重大設施』，其理由為『計畫收容攤販，整頓市區髒亂與交通秩序及解決因祭祀公業管理人自日據時代死亡無法繼承，荒廢已久，阻礙地方發展之土地問題』需要而劃設，為該地區民眾購物之便利，該市場之興建有其必要，且已依法完成徵收、施工中，惟監察院糾正案認為本案用地徵收不乏可議之處，適台灣省政府報請內政部核定之『變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案』尚未完成法定程序，有關郭進男君等赴行政院請願意見暨糾正案台灣省政府處理情形，提報近期召開之內政部都市計畫委員會議審慎研議後討論決定，以維民眾權益，並杜紛爭．．．」在案，特提會報告討論決定。

決議：應請台灣省政府協調麻豆鎮公所與請願人雙方意見，如達成協議，認為確有變更都市計畫之必要時，另循都市計畫法定程序辦理。

八、備案案件：

第一案：台灣省政府函為變更天祥風景特定區都市計畫（部分公園綠地為衛生醫療用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四六九次會議審決通過，並准台灣省政府八十三年四月二十七日八三府建四字第一四九六二五號函檢附計畫書圖報請備案等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

決議：照案通過。

第二案：台灣省政府函為變更天祥風景特定區都市計畫（部分公園綠地為機關用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四六九次會議審決通過，並准台灣省政府八十三年五月三日八三府建四字第一五一八二〇號函檢附計畫書圖報請備案等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：准予通過，惟計畫圖示標高四五〇公尺等高線以下及坡度百分之三十以上至道路邊緣斜坡範圍部分之植生不得破壞及申請建築使用，亦不得計入建築基地面積；並退請台灣省政府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予備案。

九、核定案件：

第一案：台灣省政府函為變更基隆市中山安樂區及八斗子地區都市計畫（部分住宅區、商業區、保護區、學校、綠地為下水道用地、道路用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四六六次會議審決通過，並准台灣省政府八十三年四月二十日八三府建四字第一四九五三四號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款及第二項。

三、變更位置：詳計畫書圖。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第二案：台北市政府函為變更台北市永吉段四小段一四〇一六地號交通用地為第三種住宅區（住三之一）計畫案。

說明：一、本案業經台北市都委會第四〇五次會議審決通過，並准台北市政府八十三年四月二十一日八三府都二字第八三〇二三三七〇號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。
三、變更位置：詳計畫圖示。
四、變更內容及理由：詳計畫書。
五、公民或團體所提意見：無。
決議：照案通過。

第三案：台北市政府函為變更「配合捷運系統木柵線工程變更沿線土地為交通用地計畫案」中麟光站交通用地（交九）土地使用分區管制案。

說明：一、本案業經台北市都委會第四〇五次會議審決通過，並准台北市政府八十三年四月二十八日八三府都二字第八三〇二五四〇四號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款及大眾捷運法第七條。
三、變更位置：詳計畫圖示。
四、變更內容及理由：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。

決議：暫予保留，並請台北市政府轉知該府捷運局就本案計畫背景始末，基地選定、停車需求、容積計算，以及擬變更「交九」交通用地土地使用分區管制規定增列住宅使用項目之理由等，研提補充說明資料到部後再行提會討論決定。

第四案：台北市政府函為變更台北市文山區頭廷段一小段二九八、三一三、三一四、三一五、三一六等五筆土地部分保護區為電力設施用地案。

說明：一、本案業經台北市都委會第四〇五次會議審決通過，並准台北市政府八十三年五月五日八三府都二字第八三〇二六九一三號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。
三、變更位置：詳計畫圖示。
四、變更內容及理由：詳計畫書。
五、公民或團體所提意見：無

決議：照案通過。

第五案：台北市政府函為變更北投區第十七號道路以東住宅區為農業區主要計畫暨配合撤銷原細部計畫案。

說明：一、本案業經台北市都委會第四〇五次會議審決通過，並准台北市政府八

十三年五月五日八三府都二字第八三〇二六九一四號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：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。

決議：暫予保留，退請台北市政府儘速協調陳情人意見，並就土地所有權人參與區段徵收之意願詳予調查，俟協調情形及調查結果報部後再行提會討論決定。

第六案：內政部為訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫案。

說明：一、內政部為執行「國家建設六年計畫」高雄新市鎮開發計畫，依都市計畫法第十四條第一項規定訂定高雄新市鎮特定區主要計畫案，於本（八十三）年二月經高雄市、縣政府依法發布實施在案，本案係第一期發展區細部計畫，經內政部八十三年二月一日台八三內營字第八三七二〇九三號函請台灣省政府轉知高雄縣政府及高雄市政府依法辦理公開展覽完竣。

二、法令依據：都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項，並參照同法第十九條、第二十條第一項第五款。

三、訂定計畫範圍：詳計畫圖。

四、訂定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：八十二年二月五日起至三月六日止，分別在高雄市政府、楠梓區公所、高雄縣政府、橋頭鄉公所公開展覽三十天，並於八十二年二月十七日分別於楠梓區公所、橋頭鄉公所舉辦說明會完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、案經簽奉 兼主任委員核可，由潘委員兼執行秘書、蔡委員添璧、楊委員重信、王委員鑫、曹委員奮平、董委員美貞、余委員祿慶、陳委員永仁、潘委員丁白、張委員家祝、王委員杏泉組成專案小組，並由潘委員兼執行秘書任召集人，於本（八十三）年四月十四日舉行專案小組審查會議，研獲具體意見，特提會討論。

決議：一、照案通過，公民或團體陳情意見依綜理表本會決議辦理（詳附件）。

二、為配合本地區整體開發及都市設計需要，達成「綜合示範社區」規劃旨意，本計畫發布實施後，本地區主要計畫及細部計畫應儘速依左列各點另案檢討變更，以符實需。

（一）主要計畫修正部分：

1 原劃設行政區，應依預定容納設施種類、規模，詳予核算需求量，多餘土地變更為商業區或其他使用分區。

- 2 高雄都會公園北側，有二處社區中心之安養中心區，其中一處應予變更為住宅區，另一安養中心另於後期發展區配合劃設，以免初期發展安養中心過多，造成財務負擔過重。
- 3 墳墓用地變更為適當使用分區，並配合調整鄰近都市計畫，其因墳墓拆遷所需用地，請橋頭鄉公所另覓適當地點設置，所需建設經費列入新市鎮開發成本。
- 4 為應本計畫區人口進出，應於東側適當地點劃設捷運車站用地，並配合劃設交通轉運用地及停車場用地，以供轉乘系統使用；另於捷運用地與社區中心商業區間，增設住商混合區，以利活動之聯繫。
- 5 學校用地應依學區分布，詳予核算需求量，多餘土地變更為住、商等使用分區。
- 6 後勁溪整治工程所需用地，應配合變更為河川區。
- 7 都會公園北側編號三一五號四十公尺園道，應縮小為二十公尺。另橋頭舊市區西側編號一——號六十公尺外環道應與編號三一四號四十公尺道路直線聯接，並配合修正鄰近道路系統，其需變更主要計畫部分，涉及本計畫地區者，納入本案辦理，若涉及擴大主要計畫需先行報行政院核定者，俟通盤檢討時併同配合辦理。
- 8 原主要計畫規定本計畫地區住宅區平均容積率二四〇%，修正提高為三二〇%，公共設施亦應配合增設，並另行核算高雄新市鎮所需都市發展用地，於將來通盤檢討時，將高速公路以東土地配合變更為非住宅人口之其他適當使用分區，以維本計畫三十萬人口為限。

(二) 細部計畫修正部分：

- 1 涉及主要計畫變更部分應予配合修正。
- 2 細部計畫書係屬法定文件，文字應求精簡明確可行，有關宣示性及不確定性內容應予刪除，避免執行發生困擾，諸如計畫書之規劃構想、財務計畫及區段徵收有關規定等，均應配合修正。
- 3 建築物與土地使用分區管制要點載於「附錄」，影響其法定地位，應列入章節敘述，並可修正為「附件」，其內容應參據都市設計構想，予以落實於條文規定，尤應考量左列各點，配合修正：
 - 依據平均容積率之提高，重新調整各細分區之容積率。
 - 應考量將來區段徵收土地分配方式，就政府興建第一次購屋家庭住宅土地、台糖土地及私有土地等，分別規定土地使用分區管制內容。
 - 公共開放空間之留設，應增訂具體規範，以確保開放空間系統。
 - 除平面開放空間外，宜考量立體公共開放空間如穿廊等之留設

。

高、中、低樓層之定義，應合乎國人習俗，並依空間結構配設，避免高、低樓層建築混合，影響都市景觀。

前後院之留設及最小基地規模應依不同使用分區強度規範，並與開放空間系統配合一致，其綠化方式亦應有明確規範。

增列道路斷面設計規範及貨物裝卸場、公車灣留設規定。

停車空間之規範，應先區分公共、私人停車需求，並依各種使用項目詳細估算納入條文內容規定。

准許土地使用項目應依各細分區分別規範，並區分主要使用及附屬使用項目，附屬使用項目之規模、位址及准許條件亦應明訂，以免執行困擾。

三、附帶決議

(一) 典寶溪、楠梓溪河川污染整治及本新市鎮污水處理、垃圾處理設施之建設，應納入本新市鎮公共工程系統規劃整體考量，必要時另案配合變更主要計畫。

(二) 為配合國立高雄技術學院建設，並期台糖及其他私有土地得同時開發，擴大開發範圍為涵括一一一號、二一二號、四一十三號、三一二號道路南側，除高雄市三十三期重劃區外之所有土地，應請規劃單位儘速辦理擴大開發地區細部計畫之法定程序，俾併同本計畫區辦理區段徵收作業。

十、臨時動議備案案件：

第一案：台灣省政府函為變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）（部分道路用地、鐵路用地為水溝用地，部分農業區為道路用地）（柴頭港溪整治線）案

。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四五九次會議修正通過，並准台灣省政府八十三年四月二日八三府建四字第14930五號函檢附計畫書圖報請備案等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更2位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：准予通過，惟本案計畫圖背面製圖者為九宜工程顧問公司，核與內政部七十九年十月十九日台（七九）內營字第八四二四四五號函規定不符，應予更正，並退請台灣省政府轉知台南縣政府由相關人員核章後，報由內政部逕予備案。

第二案：台灣省政府函為變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）（部分綠地、學

校用地、公園用地、道路用地為水溝用地，部分水溝用地為公園用地、綠地、住宅區，部分綠地為道路用地) (柴頭港溪整治線) 案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四五九次會議修正通過，並准台灣省政府八十三年四月七日八三府建四字第一四九三四六號函檢附計畫書圖報請備案等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：准予通過，惟本案計畫圖背面製圖者為九宜工程顧問公司，核與內政部七十九年十月十九日台(七九)內營字第八四二四四五號函規定不符，應予更正，並退請台灣省政府轉知台南縣政府由相關人員核章後，報由內政部逕予備案。

十一、臨時動議核定案件：

第一案：台灣省政府函為變更台北水源特定區計畫(部分第一種住宅區、保安保護區為電路鐵塔用地)案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四六九次會議審決通過，並准台灣省政府八十三年五月七日八三府建四字第一五一八八七號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

三、變更位置：位翡翠水庫發電廠旁之學校用地西北端及粗坑發電廠東南方約一公里處。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第二案：修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案本會專案小組審查情形。

說明：一、查院頒「維護公共安全方案，營建管理部分」，本部除依執行事項二次修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條之規定，放寬都市計畫商業區檢討標準，提高商業區佔都市發展用地總面積之比例。並責由本部督促北、高二市及省轄市商業區通盤檢討，限於八十二年底完成。

二、本案前經本會組成專案小組於本(五)月六日、十三日、二十日舉行三次審查會議，惟迄未研獲具體結論，嗣經專案小組第三次會議決議，以臨時動議報告案件方式，將歷次專案小組會議決議及委員意見先提大會報告，由大會針對本案爾後之審議方式及發展方向作具體決議，俾利專案小組繼續審查，特提會報告討論決定。

決 議：本案請儘速再召開專案小組審查會議，並整合委員意見，確定本案審查原則，於下（六）月底前併同高雄市、台中市都市計畫商業區通盤檢討部分，再行提會討論決定。

第 三 案：變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案再提會討論案。

說 明：一、本案前經本會八十二年十二月二十四日第三六九次會議審決，其中有關住宅區變更為商業區部分，業經審決略以：「1．暫予保留，另案辦理。2．請內政部邀請相關單位聽取台北市政府都市發展局專案簡報該市都市計畫商業區通盤檢討(草案)，並研討商業區通盤檢討相關課題。」

二、本(八十三)年一月二十四日本部業已邀請都委會全體委員暨相關單位代表聽取台北市政府都市發展局專案簡報，會後並將簡報資料及會議紀錄分函台灣省政府及五省轄市政府參辦。

三、頃准台中市政府八十三年五月十九日（八三）府工都字第五九四〇二號函為該市都市計畫第二次通盤檢討案已送本會審議，有關暫予保留部分，該府為考量整體都市發展與市民權益，請本會參酌台灣省都委會之決議，儘速再行審議定案等由到部，經查本案擬變更住宅區為商業區部分，係關院頒「維護公共安全方案」列管計畫「立即採行措施三、儘速辦理都市計畫通盤檢討」，原訂進度應於八十二年底完成。為落實上開方案，上開台中市政府函提意見所敘內容核屬實情，特再提會討論決定，以爭時效。

決 議：交由本案專案小組儘速審查，整合委員意見，確立本案審查原則，併同台北市、高雄市都市計畫商業區通盤檢討部分，提下（六）月份大會討論決定。

十二、散會。

修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案第一次專案小組會議紀錄

決議：本次專案小組會議為意見之交換，併請市府就本次會議各委員所提意見作補充資料，後於下週五（五月十三日）上午召開本案第二次專案小組會議時一併討論之。

附註：各委員所提意見：

一、李委員如南：

台北市政府應對該市之都市計畫商業區作全盤性之檢討，併對現有都市計畫商業區之發展情形，出入交通問題，研擬適當之因應措施。

二、楊委員重信：

- (一)有關本案商業區通盤檢討，建議台北市政府應再進一步分析本案所產生之衝擊，包括交通、環境品質、停車需求等深入評估，並建立因應對策。
- (二)針對本案範圍內街廓完整、基地坵塊完整或達一定面積以上者，建議應檢討有那些地區適合同意其將來辦理個案變更，然其法定名稱仍為細部計畫，其變更程序仍應依都市計畫之法定程序辦理。在程序上，同意其變更主要計畫者，應附帶規定應由土地權利關係人自擬細部計畫；另建議台北市政府應研擬整體開發計畫之規範。至於市府擬另行成立「土地開發審議委員會」，若確需成立，建議其仍為都委會之幕僚作業單位，至名稱可否改為「小組」。
- (三)至於其他目前已有建物或小面積空地改建時，應配合前述第一點詳細評估其對環境所造成之衝擊影響，並進一步研擬解決對策。
- (四)回饋代金如何管理、運用，建議由地方政府另訂辦法，其名稱類似「土地使用變更回饋經費管理運用辦法」，並納入計畫書內。

三、夏委員鑄九：

- (一)對於已使用之小面積建成地所產生之衝擊以及對公共設施如何加強，以改善生活環境；且因本案牽涉建管法令，應請教法令專家，如何對目前建成地區在目前法令下補充不足之必要公共設施，否則無法改善。
- (二)目前公寓大廈管理條例尚未完成立法，市民、團體如有意見如何表達？
- (三)本檢討案都委會、都發局二者之角色如何釐清，究應由都委會成立小組或

成立「土地開發審議委員會」希再進一步研究，審慎考量，否則其權責如何劃分，由何負責。

四、曹委員奮平：

- (一)目前部分商業區並非作商業使用，似應併予檢討，否則商業區只是容積較高，並無實質意義。現已使用之商業面積數字似有待商榷，希望下次能提出較明確之說明。
- (二)法源基礎之問題可否對「土地開發審議委員會」授權？是否合法？其授權範圍為何？
- (三)本次通盤檢討結果似較偏重於那些地方需變更，然通盤檢討之目的應為改善環境品質，本案對於商業區品質是否可提高，有待進一步研討。
- (四)以目前土地使用分區管制之架構來管理商業區使用組別，在方法上有瑕疵，管理上無法落實，使用組別應先界定清楚。

五、張委員家祝鄭組長賜榮(代)：

本變更案勢必產生交通衝擊，因此對行人、道路交通、停車等三方面應予定量分析與預測，並進而評估交通衝擊程度及提出因應對策。並請台北市政府就此方面提出資料。

六、夏委員鑄九：

中華商場地下街在都市計畫上的角色為何？在圖面上看不出來，至於其他相同案例，利用多目標使用方案之地下化商業活動，是否應併入商業區面積計算？而北市目前有多少？請台北市政府於下次開會時提出。

修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案第二次專案小組會議紀錄

決議：

- 一、請台北市政府就本次專案小組會議各委員所提意見於下次會議時提出補充說明。
- 二、下次專案小組會議議程則針對本案整體性分析、審查原則等內容作討論。
- 三、下次專案小組會議時，台北市政府應補充較清楚之圖面資料，說明現有都市計畫商業區位置及擬增加部分之位置，以供審查之參考。

附註：各委員發言要點

一、余委員鍾驥：

- (1) 多年來各地區都市計畫較少就個別使用分區辦理通盤檢討，惟本案為配合行政院之指示，在政策上之考量及都市發展之實際需要，本案台北市商業區之通盤檢討有其必要。
- (2) 本案建請就變更原則先行討論，俟確定後再討論其他議題。
- (3) 因本案關鍵在於如何落實，諸如擬創設「土地開發審議委員會」制度之必要性？交通衝擊、環境影響評估如何落實等問題，希望本次之都市計畫商業區通盤檢討能帶動台北市之發展。
- (4) 就實質審查部分來說：那些地方可變更，那些地方不行？是分幾期來看？是先審查再現場勘察或先現場勘察再審查？如何分組？或以行政分區來分別審查，建請事先考量確定。
- (5) 新增商業區除依平均值來作為原則外，是否應還有其他標準。
- (6) 檢討變更程序是否可以「分期分區」方式或以衝擊大小來決定變更先後順序，並依法定程序辦理。
- (7) 都委會委員均希望台北市都市環境品質能提高。
- (8) 回饋的部分：如公共設施不足，則代金未必是一種解決問題之可行辦法，是否有其他替代方式。代金收入，是否需經議會？不經議會似較好。

二、楊委員重信：

- (1) 商業區通盤檢討係解決商業發展所帶來之問題，而非解決現況使用違規之問題，在本次變更後台北市的發展會更好或更壞？台北市政府應有具體數據詳盡的分析。所以商業區的變更應以整個街廓或基地完整、大範圍且集中發展，故本人不同意再劃設傳統之帶狀商業區。

- (2)商業區的變更不應只經過一次通盤檢討就變更了，因已准許其變更再以開發許可、回饋等方式來要求，未來在執行上簡直困難重重。
- (3)若整個計畫剔除帶狀商業區部分後，基地完整的商業區檢討變更範圍可再考量適度擴大，面積、規模大小本人無意見。
- (4)先通過准予個案變更的範圍，且同時擬定細部計畫。請台北市政府針對發展衝擊及問題程度等，排列優先順序，並對大面積或達一定面積、坵塊完整等規定自擬細部計畫。附帶條件為自擬細部計畫時應併同附近周圍地區一併檢討，相關衝擊一併加以考量。
- (5)不論公辦或土地權利關係人自擬細部計畫應納入開發許可制，且緊密結合。
- (6)針對現有建築物使用執照變更部分，本人支持市政府所提構想，惟目前在執行上有其困難，建議適度修改「台北市土地使用分區管制規則」以資因應。讓主要計畫已指定可個案變更，且經都委會准許者，其內之住宅有其臨時處置措施。零星之建物使用變更，不符本案之原則，而大面積之商業區變更，宜以分期分區方式辦理。
- (7)在回饋部分：
 - 1．土地代金、樓地板面積應合併計算，代金不可以停車位來計算，要以土地價值來算，另捐地不可以公告現值來折算代金，各替選方案之權利義務應劃分清楚，並納入整體開發計畫。
 - 2．回饋部分應和開發許可制結合，整個大面積辦理個案變更並包含開發計畫，其內容有建設、財源籌措、公共設施等，回饋金部分納入事業及財務計畫，作為主要財源，不得作為其他使用。

三、曹委員奮平：

- (1)委員們所提的問題，每點均需澄清，才能往下繼續審查。
- (2)檢討內容僅偏重於商業區之變更，其變更目的僅為不使台北市生活品質惡化，此目標似有欠積極；本案之變更增加商業區面積，讓道路交通狀況持續惡化，且僅為改變基地條件，而外圍整體交通衝擊相當嚴重。台北市政府應將已有之商業區發揮其功能，就現有商業區充份使用，並降低總需要量，目前太過偏重增加量，且未達到商業層級之目的，商業屬級之內容無法落實。
- (3)現有建物無法改變，將來實際執行非常有問題。
- (4)本案不能先同意商業區之變更，宜以個案申請之方式來辦理，並提出細部計畫內容、評估、代金等，才能落實開發許可制，並訂定類似履約承諾。

四、蔡委員添璧：

- (1)本案看起來非常具有革命性，然而都市計畫商業區的通盤檢討，並不是將「黃色」變為「紅色」而已，絕不可再發生這種情形。

(2) 本案擬採用開發許可制，大家均有共識，但條件需講清楚，因台灣的民眾較不守法，且關說嚴重，未來會造成相當大的壓力，例如非都市土地的變更案核准的量太大了，技術性的條件不足以應付，要有政策性或都市計畫原則性之條件。

(3) 「土地開發審議委員會」未來是一個相當超然的機構。

(4) 建議台北市政府以下列四種方式來辦理，是否較易審查執行。

1．辦理都市更新地區：

以拆除或改建、重建、並加入回饋代金、交通衝擊等。

2．無法改建，但有需要變更者：

拆除有困難者，但有附帶條件應自行改善公共設施，並有具體回饋措施。

3．無法改建、拆除，但有需要變更，然又無法辦理回饋，提供改善措施，此即違規使用。

4．不在本案變更範圍內，但有具體改善開發計畫，也可列入考慮。

五、張委員家祝（林副組長國顯代）

(1) 台北市之未來開發，關鍵在於公共設施是否能負擔，而其中又以交通、停車位需求，為最重要之考量；而台北市目前整體基地之開發，已有交通衝擊評估制度，但若能好好落實，並且在評估一個基地是否能變更之前已做好交通衝擊，並包含停車位，周邊道路之衝擊。

(2) 就個別案例來說，均可提出變更前後之評估，即可知其應繳納之代金或停車位，來改善周邊道路；目前多數學者認為由交通衝擊評估中能分析出變更後所繳納之衝擊費。

(3) 以上為第一項考慮門檻，是否可同意其變更，且若通過環境影響評估，再來談回饋。

(4) 台北市政府也應考慮道路建設計畫，是否能與變更案相配合。

(5) 個案來看，其回饋方式均不相同，為落實開發許可制，應嚴格管制，並以訂立契約之方式來辦理，期能確保履行契約之承諾。

六、楊委員重信

(1) 本案應先決定審查之程序，下次會議再專門討論以下相關問題：

(2) 1．台北市商業發展面積需求及商業區發展型態，其內容應包含商業中心體系構想，各商業階層（如地區性、鄰里性等）之現況、服務範圍為何？目前有多少？要達到目前水準需增加之量為多少？引入人口多少？服務人口多少？目前已有多少商業活動？等資料。

2．配置原則如何？臨街路線型無法接受，並不是目前有商業行為者，即准予其變更，遷就現況做變更之情形實在無法接受，雖可考量然需另行審慎研議。

- 3．請台北市政府於下次專案小組會議時，提供現況商業區位置，擬增加部分等圖面資料。
- 4．下次專案小組會議，建請先討論變更程序、整體分析等，至於其實質變更內容，則以後再談。

修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案第三次專案小組會議紀錄

決議：本案擬於下週三（五月廿五日）第三七四次都委會會議時，以臨時動議報告案件方式，將歷次專案小組會議決議及委員意見先提大會報告，由大會針對本案爾後之審議方式及發展方向作具體決議，俾利專案小組繼續審查。

附註：各委員所提意見：

一、李委員如南：

- (一)台北市政府應找幾處新的商業區來做，使商業區能發展為現代化的商業區。
- (二)應以都會區發展的觀點來做通盤檢討。

二、余委員鍾驥：

商業區之通盤檢討不能個別來看，應併同住宅區等使用分區及公共設施用地，一併以宏觀的角度來檢討。

三、楊委員重信：

台北市政府僅就商業發展強度作報告，但目前住商混合問題、違規使用等問題是否有作調查、實際之數據。

四、曹委員奮平：

- (一)各商業階層其間之功能，似乎沒什麼差別。
- (二)本案還是由全市性全盤來加以檢討較佳。

五、張委員家祝（林副組長國顯代）：

台北市政府預測該市在民國一百年之人口數有多少？未來二、三級產業人口比例為何？其預測變數是否合理。