

內政部都市計畫委員會第三九一次委員會議紀錄

一、時間：中華民國八十四年十月二日（星期一）上午九時。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：黃兼主任委員昆輝

紀錄：李文焜

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、宣讀本會第三九〇次委員會會議紀錄：

決 議：俟本會下次（第三九二次）會議宣讀。

審議案件名稱一覽表：

七、備案案件：	
第 一 案：台灣省政府函為變更中和都市計畫（部分捷運系統用地為變電所用地）案。	
第 二 案：台灣省政府函為變更新營擴大都市計畫（部分農業區為道路用地）案。	
八、核定案件：	
第 一 案：台灣省政府函為變更嘉義市湖子內地區都市計畫（部分住宅區為文高用地）案。	
第 二 案：台灣省政府函為變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫（部份農業區為高速公路用地）案。	
第 三 案：台灣省政府函為變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分綠地為高速公路用地）案。	
第 四 案：台灣省政府函為變更新竹都市計畫（部分工業區、園道、道路為高速公路用地、部分道路為工業區、部分工業區為道路用地）案。	
第 五 案：內政部逕為變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（配合高速鐵路用地）案。	
第 六 案：內政部逕為變更林口特定區（部分保護區為捷運系統用地）案。	
第 七 案：台灣省政府函為變更台中市都市計畫（部分工業區為第一種商業區、道路，部分住宅區為第二種商業區、第三種商業區、第一種交通用地、第二種交通用地、公園、停車場、道路用地）案。	
第 八 案：高雄市政府函為覆議「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（商業區通盤檢討部分）。	
第 九 案：台灣省政府函為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）案暫予保留，另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）。	
九、臨時動議備案案件：	

七、備案案件：

第一案：台灣省政府函為變更中和都市計畫（部分捷運系統用地為變電所用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四八七次會議審決通過，並准台灣省政府八十四年八月七日八四府建四字第第一五八二三〇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：本案除附帶條件應修正為：「請台電公司採地下化構築並加以綠化，地面以台電公司興建計畫建築物高度三層樓為限及得作多目標使用，興建時應依法申請建照」外，其餘准照台灣省政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予備案，免再提會討論。

第二案：台灣省政府函為變更新營擴大都市計畫（部分農業區為道路用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四八九次會議審決通過，並准台灣省政府八十四年八月十七日八四府建四字第第一五八七八一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。

八、核定案件：

第一案：台灣省政府函為變更嘉義市湖子內地區都市計畫（部分住宅區為文高用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四九〇次會議審決通過，並准台灣省政府八十四年八月十六日八四府建四字第第一五八七五七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：本案除修正土地使用管制要點為「學校（文高）用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百」外，其餘准照台灣省政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 二 案：台灣省政府函為變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫（部分農業區為高速公路用地）案。

說 明：一、本案業經台灣省都委會第四八八次會議審議通過，並准台灣省政府八十四年七月十八日八四府建四字第第一五七〇〇六號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過，惟開發前應完成環境影響評估審查。

第 三 案：台灣省政府函為變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分綠地為高速公路用地）案。

說 明：一、本案業經台灣省都委會第四八八次會議審議通過，並准台灣省政府八十四年八月二日八四府建四字第第一五八一三五號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳省都委會紀錄人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：照案通過，惟開發前應完成環境影響評估審查。

第 四 案：台灣省政府函為變更新竹都市計畫（部分工業區、園道、道路為高速公路用地、部分道路為工業區、部分工業區為道路用地）案。

說 明：一、本案業經台灣省都委會第四八八次會議審議修正通過，並准台灣省政府八十四年八月七日八四府建四字第第一五八二三四號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳省都委會紀錄人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：照案通過，惟開發前應完成環境影響評估審查。

第 五 案：內政部逕為變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（配合高速鐵路用地）案。

說 明：一、交通部八十三年十二月二十四日交總密（八三）（一）字第D一二八一號函為配合國家建設六年計畫闢建台灣西部走廊高速鐵路需要，爰依配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點規定，申請由內政部辦理逕為個案變更都市計畫，並檢送計畫書、圖到部。
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。
三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
四、變更理由及內容：詳計畫書。
五、公開展覽及說明會：八十四年二月二十三日至八十四年三月二十四日分別在高雄縣政府、仁武鄉公所公開展覽三十天，並於八十四年三月九日於仁武鄉公所舉辦說明會，且刊登八十四年二月二十二日聯合報二十四版公告完竣。
六、公民或團體所提意見：無。（依據台灣省政府建設廳八十四年六月二十八日八四府建四字第七六一九八號函）。

決 議：照案通過。

第 六 案：內政部逕為變更林口特定區計畫（部分保護區為捷運系統用地）案。

說 明：一、台北市政府捷運工程局八十四年六月九日八四北市捷一字第八四一四二六八號函為行政院八十三年九月十七日台八十三交字第三五五五八號函原則同意捷運新莊線路線，為興建捷運系統新莊機廠需要，爰依配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點規定，申請由內政部辦理逕為個案變更都市計畫，並檢送計畫書、圖到部。
二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。
三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
四、變更理由及內容：詳計畫書。
五、公開展覽及說明會：八十四年七月十九日至八十四年八月十七日分別在桃園縣政府、龜山鄉公所公開展覽三十天，並於八十四年八月四日於龜山鄉公所舉辦說明會，且刊登八十四年七月十八日聯合報十七版公告完竣。
六、公民或團體所提意見：無。（依據台灣省政府建設廳八十四年九月八日八四府建四字第八六八五三號函）。

決 議：一、本案除增列「本新莊機廠興建時，應自捷運系統用地範圍地界，自行適當退縮建築」外，其餘准予照案通過，並退請工程用地單位，修正

計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 二、請台北市政府捷運工程局儘速研訂「捷運系統用地外圍鄰接之其他土地使用分區，於申請建築執照時，應徵得捷運工程主管機關同意」之範圍及使用強度等規定，以維護人民權益及避免執行爭議。

第七案：台灣省政府函為變更台中市都市計畫（部分工業區為第一種商業區、道路，部分住宅區為第二種商業區、第三種商業區、第一種交通用地、第二種交通用地、公園、停車場、道路用地）案。

說明：一、本案業經台灣省都委會第四八六次會議審議修正通過，並准台灣省政府八十四年七月十一日八四府建四字第155383號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳省都委會紀錄人民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案應依據內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」進行，並推請本會委員組成專案小組（專案小組成員另案簽請執行秘書核可），研提具體意見後，再行提會討論。

二、請台灣省政府就下列各點，向專案小組簡報：

1 本案變更後對周圍環境之衝擊情形（如交通、居住、商業活動等等）。

2 本案開發方式、開發主體（包括設定地上權方式及其年限，權利金、租金計算方式）。

3 細部計畫、都市設計之構想。

4 回饋計畫。

5 就立法院劉委員文慶九月十五日傳真函箋致本部黃部長、營建署黃署長及貴府暨貴省都市計畫委員函轉台中市邱瓊濱、林秀美君陳情書及邱瓊濱、林秀美君逕向本部陳情：渠等所有土地編定為機消四十九用地，基於公共設施用地應儘先利用適當公有土地及區位不當，應將該機消用地取消，另於台糖用地中劃設，研提研析意見。

三、專案小組會議，應邀請台中市政府派員列席。

四、請依環境影響評估法規定，儘速將本案環境影響說明書，送請環保機關審查。

第八案：高雄市政府函為覆議「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（商業區通盤檢討部分）。

說明：一、本計畫案商業區通盤檢討部分，前經本會第三八五次會議審決，請高

雄市政府依照修正計畫書圖後，報部先行核定發布實施在案。嗣經該府以八十四年七月三十一日高市府工都字第二七二〇五號函，依都市計畫法第八十二條規定及本部與高雄市政府於八十四年七月二十六日召開之第一次座談會會議紀錄第三案決議事項，提請覆議，經查尚符合上開法令規定程序，特提會討論。

二、本案前揭本會第三八五次會議審議決議略以如次：

「二、商業區通盤檢討部分：

（一）請高雄市政府依照左列各點迅予查明修正計畫書圖報部先行核定發布實施，以維公共安全，並利執行：

- 1 本案擬變更為商業區部分，其土地使用強度應維持各該原使用分區之建蔽率、容積率規定，以維環境品質。
- 2 工業區擬檢討變更為商業區者，除自願捐贈及提供公共設施或其他都市發展用地之負擔比例，同意照高雄市政府核議意見（計畫書第六十二頁）通過外，其餘仍應依部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定辦理，以符規定。
- 3 住宅區內大規模且街廓完整之空地擬變更為商業區者，應另行擬定細部計畫（至少包含公平、合理之實業及財務計畫，並配置適當之公共設施用地），並俟細部計畫完成法定程序，及完成自願捐贈或捐獻之回饋程序後，始得發照建築。
- 4 住宅區擬變更為商業區屬補足路段及街廓完整部分，同意變更為商業區。
- 5 住宅區內非屬補足路段及完整街廓或空地部分，得視實際需要檢討變更為特定專用區，以符地方發展之需要。
- 6 本案應請該府考量土地所有權人或住戶權益暨現行商業使用現況之原則，審慎訂定詳細之土地使用分區管制要點（至少包含容許及須經核准之使用項目、程序、核准基準、使用強度等），以及自願捐贈或捐獻回饋原則及負擔比例，納入計畫書規定，以為執行依據。
- 7 民國七十三年十一月七日建築法修正公布施行前興建完成之建築物，於本案發布實施後，並應依內政部訂定之『舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法』規定辦理，始得申請變更使用執照。
- 8 住宅區擬變更為商業區者，其使用項目如有影響公共安全或居住環境品質之虞者，應先透過社區參與程序，徵求同棟或毗鄰住戶一定比率以上同意，始得申請變更使用執照或建築使用。

（二）逕向本部所提陳情意見，請高雄市政府錄案，並授權由該府

依上開決議逕予核處。其未能採納者，併同第二階段辦理部分，審慎研議。」。

三、次查，未案前揭本部與高雄市政府第一次座談會案由及研商結論如次：

「第三案

一、案由：為利本市都市發展，建請 貴部修訂『商業區審查原則』，並先核准本市所提報之商業區變更草案，再依據前開修正後之原則執行，俾利民眾申請建物商業用途及營利事業登記案。

二、處理意見：

（一）高雄市政府意見：

在開發許可制及負擔回饋規定未納入都市計畫法前，為期可行，建請 貴部同意本市住宅區檢討先准予變更為商業區，讓民眾得依據現行建管、消防法令申請建物用途變更為商業使用，使商業使用空間充足。同時加強取締非法營業，並俟開發許可制及負擔回饋納入都市計畫法後，再依 貴部決議辦理。

（二）內政部意見：

本案業經本部都委會八十四年五月二十三日第三八五次會議，參酌高雄市政府列席代表說明意見後，審決修正通過，並請該府依照修正計畫書圖迅予報部先行核定中。

三、結論：

本案住宅區變更為商業區之回饋，住戶同意權之執行及建蔽率

與容積率比照毗鄰商業區土地規定等事項，請高雄市政府研擬具體理由及可行辦法報由內政部都委會再行審議後辦理。」。

四、至於高雄市政府前揭號函覆議理由略以如次：

「（一）商業區變更部分：

- 1 特定專用區原則同意改用『商業區』名詞，以收執行簡易，避免繁雜之功效。變更後之建蔽率及容積率同意高雄市政府採用相近容積之商業區類別容積管制。（原報核草案）。
- 2 變更商業區必須訂定回饋辦法，本案原則上尊重高雄市政府所訂定之可行回饋辦法。（本市報核草案，配合都市發展之逕為規劃商業區，其使用強度以儘量不增加為原則，主要為使用性質改變，其受益以提高公告地價、公告現值逐年課徵使用稅；為鼓勵民眾投資創造高品質商業服務之鼓勵發展商業區，則依據使用強度之變更增量訂定實質回饋（並提高公告地價、公告現值），其回饋規定及變更要

件正由本市都市計畫委員會審議中，俟審議完成將報貴部核定，並公告由民眾提出申請，列入第二階段，採開發許可之精神辦理。

3 民眾參與住戶同意權之執行時機，應於都市計畫變更後，依據公寓大廈管理條例，在建築使用管理階段執行，惟於都市計畫說明書中，可訂定原則性之規範。（該規範正由本市都市計畫委員會審議中，修正後將送請貴部核定）。

4 請高雄市政府依前開原則修訂計畫報內政部都委會審查。

（二）工業區等變更為住宅區、商業區整體開發計畫部分：

1 有關工業區變更為住宅區、商業區案，內政部同意依市政府公告公開展覽工業區變更為住宅區、商業區之負擔比例。（原報核草案負擔規定）。

2 至於有關遷廠計畫書格式，內政部同意儘速協調工業區訂定。（俟訂定完成，由民眾研提遷廠計畫，經工業主管機關審查通過，併第二階段續行審議整體開發計畫案）。」

決 議：一、本案本會第三八五次會議決議文除左列二點外，其餘維持原決議文：

（一）原決議文二—（一）—2 前段略以：「工業區擬檢討變更為商業區者，．．．」，同意照高雄市政府列席代表說明意見，修正為「工業區擬檢討變更為住宅區、商業區者，．．．」。

（二）原決議文二—（一）—5 中段「特定專用區」乙詞，修正為「特定商業專用區」，以資完備。

二、並請高雄市政府就前揭本會第三八五次會議決議文第二—（一）—5、6 點部分，參酌現行都市計畫法台北市及高雄市施行細則、台北市土地使用分區管制規則、台北市都市計畫商業區（通盤檢討）計畫案等有關規定，妥予修正本案之土地使用分區管制規定，研提各種「特定商業專用區」之允許及條件允許使用項目、核准基準、使用強度（比照現行都市計畫法高雄市施行細則各種商業區使用強度規定，採最接近原各種住宅區使用強度原則，分別訂定之）、住戶同意等管制規定納入計畫書規定之，並報由內政部提大會報告後逕予核定，以利執行。、余委員祿慶、潘委員丁白、張委員家祝組成專案小組，並由李委員如南為召集人）業於同年六月二十四日召開審查會議，獲致具體意見，嗣再提請本會八十三年六月二十九日第三七五次會議決議：

「本案應分別退請台北市政府、高雄市政府、台灣省政府轉知迅依左列各點原則修正計畫書圖後，再行報部核定：

一、配合都市整體發展與重大建設原則

應基於整體都市發展需要，配合重大建設計畫及大眾運輸系統，做全盤性考量，且依照大眾運輸服務範圍、走廊及發展現況、服務機能、發展規模等區位條件，劃設適當類型之商業區，

其屬依照『維護公共安全方案』規定進度及確實具有急迫性、必要性辦理者，應將上述各類型商業區分別擬定分期分區發展計畫優先處理，以解決實際發展需要。

二、擬定細部計畫原則

均應先行於主要計畫訂定容積管制事項，其屬二公頃以上之地區並應再行擬定細部計畫，訂定都市設計事項後，始准申請建築或變更使用執照，以有效規範商業活動，避免都市超載發展。

三、建築管理原則

(一) 住宅區擬變更為商業區部分，均應先經該建築物全部所有權人或住戶管理委員會同意，其現有建築物結構、消防設備、停車空間、樓地板荷重、通道等項目如不符合建築法、消防法、建築技術規則等相關規定者，應俟完成更新整體開發後，始得依變更後之商業區使用；未完成更新整體開發者，僅得依原來之住宅區使用。

(二) 未完成更新整體開發者，如可研擬具體可行辦法，於變更地點半徑五百公尺範圍內，由變更土地權利關係人提供相關停車場設施者，亦可同意變更住宅區為商業區，但古建築為留住歷史記憶，不得變更為商業區。

四、維護環境品質原則

(一) 發展超載地區，不宜再擴大變更為商業區。前揭發展超載地區定義請環保署會同交通部研商確定後，由內政部另案函請省（市）政府參照辦理。

(二) 新增商業區部分：

以容積率不變為原則，惟未來視各開發基地規模與區位條件，以及是否辦理都市更新等事項，得適當調整其容積，並以負擔實質可建築用地或折算樓地板、公共設施為原則，並應研擬公平合理負擔措施，以利執行。

(三) 台中市之住宅區屬後期發展區者，不得增劃設商業區。

五、落實民眾參與原則

(一) 應依照『開發許可制度』之精神，研擬具體可行措施（包括開發許可條件、開發方式、民眾參與辦法與程序、環境衝擊事項、開發案審議主體等），納入計畫書規定，以落實民眾參與。

(二) 前揭環境衝擊事項請環保署會同交通部研商確定後，由內政部另案函請省（市）政府參照辦理。

六、集中劃設與集中開發原則

(一) 為避免形成路線商業區，應增訂變更商業區部分之最小面積及最小更新開發建築基地規模，納入計畫書規定之。

(二) 路線商業區部分

1 台北市、高雄市部分：

屬於配合現況發展之路線商業區變更案者，得依都市計畫法規定及現況實際發展需要，以不妨礙週邊土地使用為原則劃設之。

非屬前一項現況者，以不增設路線商業區為原則，惟如確有必要，應就其必要性赴實地勘察後，詳予審查，以資慎重。

2 台中市部分：不宜劃設零星商業區及路線型商業區，其規模認定標準由地方政府另訂之。

3 應配合檢討修正相關土地使用管制規定，避免爾後繼續蔓延發展路線商業區。

七、公平負擔原則

(一) 住宅區變更為商業區許可條件，應考量以自願捐贈一定面積之土地或捐獻一定金額之代金，提供予地方政府興修公共設施，或以專款專用方式集中興建公共設施供公眾使用。

(二) 前揭自願捐贈或捐獻承諾，應由土地及建築物所有權人出具經法院公證之協議書，納入細部計畫書規定，並完成自願捐贈（或捐獻）後，始得申請建築或變更使用執照，以利執行，並資適法。

(三) 計畫書應規定『省（市）政府應另行訂定前揭代金收支保管運用辦法』，以利執行。

八、開發進度原則

(一) 現行計畫商業區未開發部分，應於本次通盤檢討發布實施後五年內，依原計畫商業區申請建築或變更使用執照。未依限辦理者，下次通盤檢討應降低其使用強度或變更較低之使用類別。

(二) 本次檢討增加之商業區部分，二公頃以上地區應另定開發進度，最多應於本次通盤檢討發布實施後五年內為限，並納入計畫書規定。未依開發進度申請建築或變更使用執照者，下次通盤檢討時，應由地方政府確實查明依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。

九、漲價歸公原則

本次通盤檢討發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條、房屋稅條例第十條及有關法令規定，核實

調整地價及房屋現值，俾據以課徵地價稅、土地增值稅、房屋稅及契稅。

十、交通改善原則

變更商業區之區位附近地區，應由該管地方政府另行研擬交通運輸改善計畫（如單行道劃設、號誌改善、交通管制等）確實執行之，如有變更都市計畫之必要者，並應依法定程序辦理，並納入計畫書規定之；此外，並依院頒『改善停車問題方案』之規定，規劃興建公共停車場，以妥善解決交通問題。

十一、人民陳情意見處理原則

本案相關人民陳情意見（含逕向本部陳情者）部分，應請省（市）政府併同本案前列各點原則研議修正計畫書圖。」

本部並以八十三年八月三十日台（八十三）內營字第八三八八二八三號函將上開會議紀錄復知台灣省政府。

- 五、本會八十三年八月二日第三七六次會議於宣讀本會第三七五次委員會議紀錄決議：「原核定案件第七案至第九案決議文前段均修正為：『確定本會審議原則如左，並送請台北市政府、高雄市政府、台灣省政府轉知依照研提修正計畫書圖相關資料報部後逕由本會各該專案小組迅依本案審議原則繼續審查，研提具體意見再行提會審議，以爭時效。』（其餘原則同）。」。

本部並以八十三年九月十三日台（八十三）內營字第八三八八三四八號函將上開會議紀錄復知台灣省政府。

- 六、台中市政府八十三年十二月十二日八十三府都工字第一六四一九〇號函致本部為考量都市發展與市民權益，請本部都委會參酌台灣省都委會之決議儘速再行審議台中市都市計畫第二次通盤檢討中變更住宅區為商業區部分，本部以八十三年十二月二十日台（八十三）內營字第八三八七三二六號函請台灣省政府依照本會第三七五、三七六次會議決議辦理後，再行報部。

- 七、本部曾以八十四年三月二十七日台（八十四）內營字第八四七二三七六號函請台灣省政府轉知台中市政府迅依本會決議辦理見復，以落實院頒「維護公共安全方案」列管計畫「儘速辦理都市計畫商業區通盤檢討，應於八十四年六月底前完成」之修正作業進度。

- 八、本會八十四年三月二十七日第三八二次會議審議擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）決議：

「一、本案請高雄市政府剋速依照左列各點確實查明修正計畫書圖後，再行報部核定：

（一）本案住宅區擬檢討變更為商業區者，其容積率應維持各該原住宅區之容積率管制規定，以維環境品質。

（二）工業區擬檢討變更為商業區者，應依部頒『都市計畫工業區

檢討變更審議規範』規定辦理，以符規定。

(三) 住宅區擬檢討變更為商業區，屬於補足完整街廓或現況空地者，或住宅區內既成建築物改善符合建築法、建築技術規則、消防法等法令中，有關商業用途建築物或特定建築物之相關規定者，准予通過，同意變更為商業區，以符實際發展需要。前揭同意變更範圍並請高雄市政府確實查明後，逕送本案原專案小組審查，免再提大會討論。

(四) 除第一—(三)點決議外之住宅區或其他使用分區擬檢討變更為商業區，其既成建築物不符合建築法、建築技術規則、消防法等法令規定者，先請高雄市政府參照本會第三七五次會議審決之十項審查原則，研擬具體可行之開發許可辦法或都市更新辦法，納入本案主要計畫書及細部計畫書規定後，另案經各級都委會審查同意開發許可或辦理都市更新者，始得變更為商業區。

(五) 為利地方發展，第一—(四)點決議之住宅區或其他使用分區擬檢討變更為商業區者，並得視實際需要准予先修正變更為『特定專用區』，並訂定適當土地使用分區管制要點（包括容許及須經核准之使用項目及其明確之核准基準、使用強度等），以作為核准使用之依據。上開容許及須經核准之使用項目及其核准基準，請高雄市政府參照本會第三七五次會

議審決之十項審查原則、本會專案小組審查意見，以及台北市政府訂定之『台北市土地使用分區管制規則』規定，研訂具體內容，經本會審議通過，納入計畫書圖規定之，以利執行。

二、台北市及台灣省各省轄市主要計畫通盤檢討案之商業區通盤檢討部分，均比照本案前揭決議辦理。

三、至於逕向本部陳情意見部分，請高雄市政府錄案，併同第二階段辦理部分審慎研議。

四、高雄市政府應剋速配合檢討修正『都市計畫法高雄市施行細則』中有關住宅區使用管制規定，以資周延。」。

九、茲准台灣省政府八十四年四月十五日八四府都一字第二六三〇〇號函送補充資料到部，本部並以八十四年五月五日台（八十四）內營字第八四〇三〇七一號函復台灣省政府依本會第三八二次會議決議辦理。

十、頃准台灣省政府八十四年八月九日八四府都一字第第一五八二七九號函檢送台中市政府對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）案其中住宅區擬

變更為商業區部分補充資料一份到部，特提會討論。

決 議：一、同意台灣省政府核議通過之住宅區變更為商業區位置、範圍面積，並退請台灣省政府依照下列各點修正計畫書、圖後，報由內政部提大會報告後核定：

- 1 研提商業區允許使用類別、使用強度；以不超過已公布實施容積率之最高容積為原則。
- 2 二公頃以上地區或街廓完整地區，應另行擬定細部計畫。
- 3 同意台中市政府所研擬之回饋方式，惟停車場應集中留設（尤應適用於應另行擬定細部計畫地區），並以立體方式興建停車場。

4 對於繳納代金及捐獻樓地板面積兩種回饋方式，應明訂其允許適用

之條件及其計算方式，並應納入計畫書內規定之，俾作為實施執行之依據，又上開代金之運用應以專款專用興建停車場為限。

二、建議台中市政府率先、限期全市實施容積率。

九、臨時動議備案案件：

第 一 案：台灣省政府函為變更虎頭埤特定區計畫（第一次通盤檢討）案。

說 明：一、本案前經提報本會本（八十四）年四月廿八日第三八三次會議審議，並經內政部八十四年六月六日台（八四）內營字第八四七二八一四號函請台灣省政府迅依決議辦理後再行報部備案在案。

二、嗣准台灣省政府八十四年八月十二日八四府都二字第八一〇〇號函報稱，前開本會第三八三次會議未對本案內變更案第十三案「計畫人口調整」部分（詳如附表）作成決議，查屬無誤，特再提會討論。

| | | 變 更 內 容 |

| |

編號	位 置	變 更 理 由		備 註
	原 計 畫	新 計 畫		
十三	計畫人口	六〇〇人	二、〇〇〇人	依據調查結果，民國七十六年底之現有人口已達一、四八五人，故作適當之修正。

決 議：維持原計畫，本案計畫人口仍為六〇〇人，不予調整，並請併同本會第三八三次會議決議文修正計畫書圖後，報由內政部逕予備案，免再提會討論。

十、散會。

第 九 案：台灣省政府函為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）案暫予保留，另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）。

說 明：一、本案前經提請本會八十二年十二月二十四日第三六九次會議審決：「

變 更 內 容									
編號	原編號	位 置	面積（公頃）		變 更 理 由	附帶條件或 其他說明			
備 註			本 會 決 議						
			原 計 畫	變 更 後 計 畫					
3		台中港路與健行路交	住宅區	商業區	5.56	原計畫商業區面積三四九・二四公			
之十二之		1 暫予保留，並應於計畫圖分別							
8		叉口				頃，本次檢討台中市政府以為解決			
場使用，		敘明且以明虛線標繪「暫予保							
						不適宜於住宅區內設置之八大行業			
方式配置		留，另案辦理」。							
						商業行為並建立多核心之商業發展			
樓地板面		2 請內政部邀請相關單位聽取台							
						為理由，將商業區面積增為四四五			
積率計算		北市政府都市發展局專案簡報							
						・四〇公頃，市都委會決議後商業			
當法定空		該市都市計畫商業區通盤檢討							
	六十一					區面積增為五八三・一一公頃，惟			
		（草案），並研討商業區通盤							
						依一都市計畫定期通盤檢討實施辦			
		檢討相關課題。							
						法一規定標準核算，本計畫商業區			
						面積不得超出四六一・五公頃，市			

	3	四個街廓					
	4						
		中清路旁（八百伴百貨公司附近）	住宅區	商業區	1.35		
	7	東區 20M-8-38 道路兩側	住宅區	商業區	1.25		
	4	側					
	1	練武路北側街廓自 20m-25-39 號道路以東至 20m-23-39 號道路間之住宅區	住宅區	商業區	0.48		
	9	東至 20m-23-39 號道路間之住宅區					
	4	路間之住宅區					
	2	計畫練武路延伸道路北側街廓	住宅區	商業區	2.48		
	9						
	4						
	○	太原北路(永興街至國小預定地)地段	住宅區	商業區	2.06		
	7						
		段					

1	北區太原路旁	住宅區	商業區	0.67
7				
9	大雅路與英才路交	住宅區	商業區	1.3
8	叉口			
1	五權西路與 12M-140	住宅區	商業區	1.39
	○ 道路交叉			
1				
1		住宅區	商業區	4.16
	大墩路與大業路交叉			
2	口及文中一三十九南			
	○ 側			
1				
2	公益路與大墩路交叉	住宅區	商業區	
	口，大業路與大墩路			
2	交叉			

		○							
		9	西屯區惠來厝段地號	住宅區	商業區	2.12			
		1	1246,1247,1247-1,						
		1	1248-19,1248-33,						
			1248-36						
		3	光明路交叉口						
		1							
		8	北屯路段自三光巷至	住宅區	商業區	4.91			
		6	大坑口						
		1	市一十四周圍之住宅	住宅區	商業區	8.45			
		7	區						
					變 更 內 容				
	編號	原編號	位 置		面積(公頃)	變 更 理 由		附帶條件或	
	其他說明	備 註	本 會 決 議						
			原 計 畫	變 更 後 計 畫					
			7	九期重劃區內市一十	住宅區	商業區			
		7	四及停一十九周圍街						
		1	廓						
		1	文心路二段 636 號，	住宅區	商業區	9.27			
		9	三段 85 號						

5	西屯區惠來段 237,	住宅區	商業區	
9	240,251,252,252-2			
1	地號(中港路與文心			
	路角)			
6	西屯區何厝段 76-9,	住宅區	商業區	
1	76-23,76-84,76-85,			
2	78-44,393-9,80-75,			
	86,87-4 等地號			
2	中清路之文心路--水	住宅區	商業區	6.63
2	溝路段			
2				
5	公益路與忠明南路	住宅區	商業區	2.62
2	交叉口附近			
2				
4	西屯區福星路與同心	住宅區	商業區	2.38
3	路之角地			
2				
4	西屯區同心路旁(地	住宅區	商業區	
6	號西屯段 2929-13,			

1	,3008-1,3047-2)			
2	西屯區西屯段 2929-	住宅區	商業區	
8	13,3008-1,3047-2 地			
1	號（同心路旁）			
	北區園道(11)以北住	住宅區	商業區	11.08
5	宅區（三民路至進化			
3	路），雙十路線商業			
2	區（園道(11)）至北			
	屯路			
6	北區興進路（園道）	住宅區	商業區	
3	以北，北屯路連接雙			
2	十路以東，進化路以			
	西，北屯圓環以南			
5	文心路與台中港路交	住宅區	商業區	1.76
逾	叉口四側街廓			
7	五權路與南屯路交界	住宅區	商業區	1.75
逾	之三角地帶			

	0	中港路全國商圈附近	住宅區	商業區	4.82
	7				
	逾				

二、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、頃准台中市政府八十二年五月十九日（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，特再提請八十二年五月二十五日本會第三七四次會議審議經決議：「本案由專案小組審查研提具體意見，併台北市、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」在案。

四、本案專案小組（案經簽奉 主任委員核可由李委員如南、余委員鍾驥、楊委員重信、蔡委員添璧、曹委員奮平、董委員美貞、夏委員鑄九