

內政部都市計畫委員會第五七〇次會議紀錄

一、時間：中華民國九十二年十月十四日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署六〇一會議室。

三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）

紀錄彙整：張瓊月

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第五六九次會議紀錄。

決 定：確定。

“ 以下內容僅供參考 ”

七、核定案件：

第一案：台北市政府函為「變更臺北市士林區菁山路後段部分保護區為道路用地計畫案」。

說明：一、本案業經台北市都委會九十二年七月九日第五一四次會議審決照案通過，並准台北市政府九十二年八月二十八日府都二字第○九二○二九九五一○○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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 二 案：台北市政府函為「擬訂台北市士林官邸北側住宅區細部計畫暨配合變更台北市士林區福林段二小段一五九之一、一六〇之二地號土地文教區為住宅區主要計畫案」。

說 明：一、本案業經台北市都委會九十二年五月二十二日第五一二次會議審決修正通過，並准台北市政府九十二年七月十六日府都二字第〇九二一五八五〇六〇〇號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第十七條、第二十二條、第二十七條第一項第四款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如公民或團體對本案所提意見綜理表。

六、案經本會九十二年八月十九日第五六六次會議決議略以：「一、本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。．．．」，經簽奉核可，由本會周委員志龍、歐陽委員嶠暉、王委員大立、林委員大煜、張委員元旭等五人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，復於九十二年九月十二日召開專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請台北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案文教區經台北市政府列席代表說明，短期內由私立泰北中學開闢使用恐有困難，且台北市政府預計於九十三年辦理該地區區段徵收作業，本會專案小組審查意見一-（一）「請補充私立泰北中學對於本案文教區已無使用需求之

證明文件。」宜修正為「本案文教區請補充台北市政府與私立泰北中學之協調情形，納入計畫書敘明」。

二、本會專案小組審查意見三有關「．．．並請台北市政府就陳述意見妥與陳情人溝通協調．．．．」乙語，為避免產生誤解，請修正為「．．．並請台北市政府就其左列陳述意見妥與陳情人溝通協調．．．．」。

附錄 本會專案小組審查意見：

一、主要計畫部分：本案涉及主要計畫部分係台北市政府為配合士林區福林段二小段一五九之一、一六〇之二地號土地產權屬私人所有，多年來無法與私立泰北中學協調開闢使用，擬變更文教區為住宅區（面積 0.03 公頃）納入併同以區段徵收方式開發，建議除左列各點及應另行製作變更主要計畫書、圖報部核定外，其餘准照台北市政府核議意見通過。

（一）請補充私立泰北中學對於本案文教區已無使用需求之證明文件。

（二）請依都市計畫法第十五條規定，增列「實施進度與經費」。

二、細部計畫部分：請台北市政府依都市計畫法第二十三條規定，本於職權自行核定後實施。

三、逕向本部陳情意見：士林官邸地區開發案北側住宅區土地所有權人九十二年七月二十八日〔92〕連署字第0001號書函、立法委員李永萍國會辦公室九十二年八月十一日萍立字第九二〇〇五五號函轉來同案陳情書及施勵政先生等九十二年八月十九日列席本會建議之左列事項，因涉及區段徵收實施及細部計畫規劃事宜，係屬台北市政府權責，非屬本會審議權限，經陳情人於本會專案小組陳述意見，轉請台北市政府參處，並請台北市政府就陳述意見妥與陳情人溝通協調，如協調結果涉及主要計畫變更者，請台北市政府另案循都市計畫法定程序辦理。

（一）依據平均地權第五十四條第一項規定：抵價地總面積，

以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。然今台北市政府，竟依照行政院八十一年召開全國土地行政會議，防止土地投機專案小組的會議結論：「凡是採區段徵收方式開發，抵價地一率以四十%為限」為依據，漠視本地區開發之土地所有權人之權益，且該會議結論早有三種不適用的結論予以推翻：一、中央法規標準法第五條：關於人民之權利與義務，應以法律定之。同法：第十一條：命令不得牴觸法律。二、法務部〔83〕法律決字第一九000號：「惟將所有區段徵收案均列為特殊情況，並一律定為百分之四十，其妥當性，有待斟酌」。三、土地徵收條例第三十九條：抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則。以上三點，足見法律賦予人民之權利，且本區何來特殊情況，台北市政府竟以已不合法律規定之會議結論，即以之損及人民權益，如此之鉅。故原台北市政府送請核定之都市計畫案中，抵價地百分之四十應更改為百分之五十。以回復土地所有權人法律賦予之權利。

- (二) 台北市政府送請計畫案中，對於欲領取補償金者，以不加成方式予以補償，並以台北市政府經費拮据予以搪塞，顯然違反憲法第十五條：人民之生存權、工作權、財產權應予保障。且業經大法官會議第四00、四四0號解釋文中：「如因公用或其他公益之必要，國家機關雖得依法徵收人民財產，但應給予相當之補償」「各級政府如因經費困難，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理，或以他法補償」。都市計畫法第四十九條第一項：「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限。」本區域為位於士林官邸之精華區域，向來以安全、寧靜著稱，然而公告現值相較於其臨近地區公告現值已低於八成以上，

顯然台北市政府以低於鄰近地區公告現值徵收本區域之土地，卻以補償金不加成方式，嚴重損及土地所有權人權益，至為不公，建請應修正此一補償方案為加成至百分之四十。

(三) 本區未來明顯為一高品質住宅區，然目前台北市政府送請之計畫開發案中，以本區住宅區為「住二特」，如此作為，勢將重複造成限制本區近四十年來，因列為元首所在地之軍事保護區無法開發之窘境，對本區未來之開發如此設限，完全辜負台北市政府原為本區開發解套之原意，對本區之所有權人亦明顯造成開發上之損失，建請應改正其為以「住三」或「住三特」開發為是。

(四) 請於審核該都市計畫案時，通知與會列席說明。

第 三 案：台北市政府函為「變更台北市北投區復興高中東側部分高中用地、綠地為道路用地暨部分道路用地為高中用地、綠地計畫案」。

說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會九十二年六月十三日第五一三次會議審決通過，並准台北市政府九十二年九月十七日府都二字第0920290600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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體意見綜理表。

決 議：本案除擬變更範圍土地權屬及鄰近使用分區應於計畫書補充敘明標示外，其餘准照台北市政府核議意見通過，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 四 案：台北市政府函為「修訂台北市萬華區都市計畫通盤檢討案」。

說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會九十一年十二月十一日第五〇五次、九十一年十二月三十日第五〇六次會議審議通過，並准台北市政府九十二年六月二日府都二字第〇九二〇八〇〇一九〇〇號函檢附計畫書、圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更位置：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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為周委員志龍、彭委員光輝、郭委員瓊瑩、夏委員正鐘等共四人，並由周委員志龍擔任召集人，於九十二年六月二十七日、九月三十日召開二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案除變更編號二，擬變更國小用地為文教區乙節，經台北市政府列席代表說明該府之變更理由及變更後係擬提供作運動健康休閒中心使用，爰同意變更外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）辦理，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄 本會專案小組審查意見

本案建議除左列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過。

（一）本專案小組第一次會議有關應補充研提本通盤檢討案之都市發展定位、願景、計畫目標及發展構想、地方發展紋理、文化環境規劃構想、策略等、及相關人口成長情

形及課題等之審查意見，經台北市政府九十二年九月十八日府都二字第○九二二二一〇七六〇〇號函研提補充說明內容（如附件），請適度納入計畫書敘明。

- （二）本通盤檢討案經台北市政府前開號函釐清變更主要計畫部分，計有十項變更內容，詳修訂主要計畫表，建議除變更編號二，擬變更國小用地為文教區乙節，據台北市政府列席代表說明：變更理由為「中興國小與福星國小合併，服務水準仍高於教育部頒訂標準」，且該二所學校緊臨，變更後之文教區係擬提供作運動健康休閒中心使用，查屬實情，惟因本計畫區劃設之國小用地總面積尚不足部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，提大會討論決定外，其餘原則同意照該府核議意見通過。
- （三）因應九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條規定，本案經台北市政府釐清屬變更細部計畫內容部分、土地使用分區管制、都市設計、事業及財務計畫等，請台北市政府本於職權，依法自行核定。本案如經本會審定後，請台北市政府重新分別製作主要計畫與細部計畫書、圖後，就主要計畫部分報部核定。
- （四）本案係屬主要計畫性質，請依都市計畫法第十五條規定，增列實施進度及經費。

第五案：內政部個案「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分公園用地，部分停車場用地為機關用地）案」。

說明：一、台北縣政府九十二年一月十五日北府城規字第○九二○○一七八○三號函略以：「因本案係屬東北角風景特定區內之重大設施」，由該府逕予認定為配合縣興建之重大設施，申請由內政部辦理個案變更都市計畫，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。

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：已於九十二年三月五日起至九十二年四月三日止，分別於台北縣政府及貢寮鄉公所公告欄公開展覽三十天，並於九十二年三月十九日假貢寮鄉公所舉辦說明會，且經刊登於九十二年三月五、六、七日自由時報合計三日公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表（本部營建署市鄉規劃局九十二年九月二十二日市二字第○九二一○○一一五三號函）。

決議：本案除左列各點外，其餘准照公開展覽書、圖草案通過，並退請台北縣政府會同本計畫規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書、圖部分：

（一）本案土地使用現況、鄰近都市計畫情形，本案變更後該地區公園用地及停車場用地之服務水準，請納入計畫書敘明。

（二）本案擬增列供貢寮鄉公所興建綜合行政大樓使用，其區位適宜性與事業及財務計

畫修正部分，請補充敘明。

- (三) 請依都市計畫法第二十二條規定增列土地使用分區管制事項（如建蔽率，容積率及允許使用項目），其中建蔽率及容積率應依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。
- (四) 本案機關用地擬供消防隊及行政大樓使用，其衍生交通及環境影響之因應措施。
- (五) 計畫書之末頁及計畫圖之背面，應由本特定區計畫規劃單位（本部營建署市鄉規劃局）業務承辦及主管人員核章。

二、公民或團體陳情意見：有關貢寮鄉公所陳情本案機關用地除供消防隊使用外，亦供貢寮鄉公所興建綜合行政大樓等建議事項，依計畫書附錄四工程用地單位意見，同意採納辦理。

第 六 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（部分道路用地為住宅區）案」。

說 明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會九十二年七月二十四日第三二一次會議審議通過，並准台北縣政府九十二年九月十日北府城規字第○九二○五四五七九八號函，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：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：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）赴現場勘查及先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

第七案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區，水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地及部分抽水站為水溝兼道路用地）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會九十一年十二月五日第三一五次會議審議通過，並准台北縣政府九十二年一月三日北府城規字第0九一0七四八八七四號函檢附計畫書、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二項第三款。

三、變更位置：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。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為郭委員瓊瑩、周委員志龍、彭委員光輝、黃委員光輝、汪委員桂生等共五人，並由郭委員瓊瑩擔任召集人，於九十二年二月十八日、四月十日、九月二十三日召開三次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄 本會專案小組審查意見

本案建議除左列各點外，其餘准照台北縣政府核議意見通過。

（一）專案小組九十二年四月二十五日第二次會議有關劃設公共設施用地及自願回饋捐贈事項，變更為商業區之適宜性等之審查意見，經台北縣政府九十二年九月二日北府城規字第0九一0

五一四六〇〇號函研提回覆表補充說明內容（如附件），其中本案水岸發展區變更與華中橋西側其他原水岸發展區採區段徵收開發之負擔比較說明部分，應再詳實明列其相關費用及公告現值予以重新估算說明後，併同適度納入計畫書敘明；至於其他相關是否實施環境影響評估及書圖製作補正事項，同意該府所提意見於本案審定報請核定之計畫書內予以補正。

- （二）因應九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，本案如有涉及細部計畫部分（土地使用分區管制），請台北縣政府本於職權，自行核定。本案如經本會審定後，請台北縣政府重新分別製作主要計畫與細部計畫書、圖後，就主要計畫部分報部核定，其中擬提供捐獻之公園用地、廣場用地與道路用地等公共設施用地部分，應提昇納入主要計畫變更事項，以凸顯本變更案之公益性。
- （三）計畫書所載變更理由其中「順暢區域排水功能」乙節，據經濟部水利署列席代表說明：區域排水二八張溝係屬台北縣政府權管，其相關說明應予修正。
- （四）本變更案之土地權屬部分，已由縣府查明區內全部土地所有權人皆已出具同意書，惟仍應納入計畫書敘明，以杜將來紛爭。
- （五）為加強及落實都市防災，補充說明之防災計畫應納入計畫書內敘明。
- （六）本區原為水岸發展區，就整體地理區位考量本計畫未來之開放空間、廣場、建築應於細部設計及都市設計審議中確保水岸發展紋理之串連及水岸風貌之保存、輝映。
- （七）本案基地原為鋼鐵廠使用，將來商業區開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊中和市都市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展與轉型之歷程。
- （八）本案除公園、綠地之留設與堤防外高灘地綠美化連結之天橋留設位置，應妥予考量與活動軸線之串聯外，將來建築時留設之開放空間亦應與上開開放空間整體留設規劃設計，且應優先

適用建築技術規則有關綠建築專章規定。

- (九) 按中和市為人口稠密地區，擬變更後之商業區應不得供作住宅使用，及不適用任何相關容積獎勵規定，以符其變更之規劃意旨。

押風

押風

第八案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案）（部分乙種工業區變更為商業區及住宅區）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會九十二年三月十三日、五月一日、五月二十二日第三一七次、三一八次、三一九次會議審議通過，並准台北縣政府九十二年六月二十七日北府城規字第○九二○四一四一一三號函檢附計畫書、圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更位置：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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案提經本會九十二年八月五日第五六五次會議審決略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，獲致具體審查意見後，再行提會討論。」，及經簽奉兼主任委員核可由周委員志龍、歐陽委員嶠暉、錢委員學陶、馮委員正民及張委員元旭等共計五人組成，並由周委員志龍擔任召集人，並於九十二年九月十六日召開審查會議獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：一、本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、台北縣政府九十二年十月十三日傳真裕隆汽車製造股份有限公司陳情略以：「．．二、本公司於申請本案變更，已出具於本案完成都市計畫審議程序報請核定時檢具註銷工廠登記證明文件之切結書有案．三、本公司原規劃於註銷工七工廠登記證後，將現有使用單位移至西側之工八廠區辦公，惟工八廠房新建工程預定於九十三年十二月完工

啟用。四、依目前進度推算，本公司於註銷工七工廠登記證後，因工人新建廠房尚無法完工提供現有使用單位遷入使用，現有使用單位將繼續使用已成無合法證照現有廠房，故懇請體恤本公司之實際困難，惠予同意『工七工廠登記證』展延至現有使用單位遷入工人新廠房辦公營業時，再予註銷。」乙案，查「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三點2規定「生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之『遷廠計畫書』。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。」，是以，本案請台北縣政府依上開規定於都市計畫報請核定時檢具註銷工廠登記證，或改由該府工業主管機關核定「遷廠計畫書」，並將遷廠期程納入計畫書，以符規定。

附錄

本會專案小組九十二年九月十六日審查意見

本案建議除左列各點外，其餘准照臺北縣政府核議意見通過。

- (一) 臺北縣政府會同申請開發單位（裕元開發建設股份有限公司）於本專案小組所提本案擬將工業區（約九．一六七四公頃）變更為商業區及住宅區之分析、產權分析及非申請人所有土地之處理、許可條件、規劃公共設施用地與自願捐地面積、停車空間規劃、檢討及改善計畫、回饋計畫等說明資料，原則同意，並應納入主要計畫書載明，以為將來執行之依據。
- (二) 本案擬於細部計畫劃設之公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地（如附圖），據

臺北縣政府及開發單位說明：未來應捐贈予臺北縣政府，故為求凸顯本變更案對提升整體都市生活品質之貢獻，建議上開公共設施用地應改列為主要計畫內容，並請配合修正計畫案名。

- (三) 主要計畫書所附細部計畫內容摘要之都市防災部分，請改列為主要計畫內容，並應補充本基地與周邊工業區之防救災路線（含消防車進出動線規劃）、避難空間之規劃情形，以因應都市防災之需要。
- (四) 本案基地係為原裕隆汽車製造股份有限公司之廠辦所在，其歷證台灣汽車製造之發展及該地區之都市發展變遷，爰建議申請開發單位於將來商業區開發時，應請設置台灣汽車工業發展與周邊新店市都市發展等之公共展示空間，以記憶都市之發展歷程。
- (五) 其餘涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分：詳附表。
- (六) 細部計畫核定事項：本案細部計畫請臺北縣政府依都市計畫法第二十三條及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本於職權自行核定實施。至於本主要計畫案決議事項，如涉及細部計畫內容修正者，請重新提請臺北縣都委會審議。
- (七) 有關新店市寶橋段十一地號土地所有權人之一高麗卿女士等列席本專案小組陳情略以：請開發單位應先履行當年收購土地之保證承諾差價折算現金補償予地主後，始准本案變更乙節，查上開陳情補償事宜，係為民事私權紛爭，非本部都市計畫委員會審議權責，建議請臺北縣政府轉知開發單位妥與陳情人協調；至於本地號土地之處理，臺北縣都委會決議略以：「暫予保留，於計畫書圖分別以虛線標示，另案辦理；由開發者出具經法院公證之自願全部負擔該筆土地之捐贈土地或捐獻代金之協議書，納入計畫書規定以利執行；暫予保留土地部分，併入下次新店市都市計畫通盤案辦理」，故為求本變更案計畫範圍

之完整性，本陳情位址如於本變更案報請本部核定前，該筆土地所有權人同意納入變更範圍，及補具證明文件納入計畫敘明者，建議同意納入本案併同變更為商業區，否則依上開台北縣都委會決議事項辦理。

附表 依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理情形查核表：

1 適用範圍

條文規定	本會專案小組審查意見
(一) 符合內政部訂頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業區使用者。 (二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。 (三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	併審查意見(一)辦理。

2 辦理程式

條文規定	本會專案小組審查意見
(一) 通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第廿六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定辦理。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 (二) 個案變更 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程式報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	併審查意見(一)辦理。

3 工業區變更之基本要件

條文規定	本會專案小組審查意見
(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程式辦理。	建議於計畫書補充說明臺北縣政府工業主管意見。
(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	本案計畫書附裕隆公司同意自行辦理註銷工廠登記，惟建議仍應於本變更案核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件，納入計畫書敘明，以符規定。
(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	併前項(二)，請臺北縣政府妥予辦理。
(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫及細部計畫書規定。	併審查意見(二)辦理。
(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	依計畫書附件所載本案依規定已辦理環境影響說明書經臺北縣政府環保局九十二年一月二十七日審查通過，是以，請依上開規定於報請核定時檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書。
(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	併前項(五)辦理。
4 工業區檢討變更原則	
條文規定	本會專案小組審查意見
(一)上位計畫之指導 工業區面積變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業區密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。	併審查意見(一)辦理。

(二)區位 1.工業區之區位，因都發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地用者，得予變更作為其他使用分區。 2.經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二〇人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面已達各該街廓面積百分之七十以，上且變更改後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4.夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5.本規範實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區或特定專用區。	依計畫書所載，本案基地條件符合第一、四款規定，建議照臺北縣政府核議意見通過。
(三)總量管制 1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十五條有關住宅區檢討標準之規定。 2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十六條有關商業區檢討標準之規定。	併審查意見（一）辦理。
(四)編定工業區之檢討 1.都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關依公告解除前，不得變更使用。 2.編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。	業由臺北縣政府查明非依獎勵投資條例規定徵收之工業區土地。
(五)檢討變更之優先次序 同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區編量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優	併審查意見（一），建議本案原則同意變更。

評定之。	
5 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件	
條文規定	本會專案小組審查意見
引言 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。 (一)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。 (二)自願捐贈土地或捐獻代金作為整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 (三)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。 (四)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程式檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。	建議申請人應於主要計畫核定前，與臺北縣政府簽定協議書，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入計畫書規定，以利執行。
6 許可條件	
條文規定	本會專案小組審查意見
(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，依附表規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。但因實施都市更新而變更者，不在此限。	建議於計畫書載明，及納入臺北縣政府與申請人協議書規定。
(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	—
7 開發方式	
條文規定	本會專案小組審查意見

條文規定 (一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二)自願捐贈土地 1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地與當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所為原則。 2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3. 申請人同意不已申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。 (三)自願捐獻代金 1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況卻無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4. 直轄市、縣(市)政府應另行訂定前項代金收支保管運用辦法，並由當地縣、市政府或鄉、鎮、市公所成立專、戶專當地都市建設之用。 (四)其他 依本規範檢討變更工業區為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。	本會專案小組審查意見 一、依計畫書所載，本案擬採自辦市地重劃方式開發，及依第二項第三款規定辦理，請臺北縣政府將本案自辦市地重劃評估報告納入計畫書敘明，以利執行。 二、本案並無自願捐贈可建築用地土地及自願捐獻代金，應於計畫書載明劃設及捐贈公共設施之比例。 三、上開事項，併審查意見(二)除於計畫書載明外，應納入臺北縣政府與開發單位協議書規定，以利將來執行。
8 配合措施 條文規定	本會專案小組審查意見

條文規定	本會專案小組審查意見
(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	併第七點辦理。
(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	建議請臺北縣政府於主要計畫敘明納入擬定細部計畫之事項。
(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 $\times$ 二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	併審查意見(二)辦理。
(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	併審查意見(二)辦理。
(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調查地價。	請臺北縣政府屆時依規定辦理。

9 遷廠計算書格式

條文規定	本會專案小組審查意見
工業區遷廠計算書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣(市)政府統一訂定之。	—

10 工業主管機關意見

條文規定	本會專案小組審查意見
申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一)土地變更使用同意書(並註明擬變更用途)。 (二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本，土地清冊，土地登記簿謄本及地籍套繪圖。 (三)未來之開發用計畫。 (四)工廠登記證影本。 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。	查本案變更範圍有非開發者所有之其他私有土地及公有土地，應取得土地變更使用同意書，並納入計畫書，以符規定。

地圖

第九案：「台中市政府函為「變更台中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（部分機關用地為污水處理場用地及排水道用地，部分變電所用地為排水道用地，部分排水道用地為變電所用地及污水處理場用地）案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會九十二年八月十九日第一九二次會議審議通過，並准台中市政府九十二年九月十六日府工都字第○九二○一四四六○九號函，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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台中市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬引用變更依據為本部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函自行認定為該市興建之重大設施，應補附相關證明文件並納入計畫書敘明，俾利查考；另計畫書擬引用法令依據（二）都市計畫書圖製作規則。（三）「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定辦理變更都市計畫各項程序與業務。（四）為配合執行省府民國八十一年度新訂方案計畫：「台灣省實施區段徵收五年計畫」，本地區為五年計畫預計辦理地區之一，規定應以區段徵收方式辦理等三部分，應予刪除。

二、應依都市計畫法第十五條第一項第九款規定，增列「實施經費及進度」，以資適法。

三、變更內容明細表「市都委會決議」及「內政部都委會決議」等二列，應予刪除，以及「排

水道用地」面積數據誤植部分，應予訂正。

四、計畫書請補充變更理由，「一、前言」請加強補充緣由或背景說明，以及有關「台灣省政府」部分，請訂正為「原台灣省政府」。

第十案：：台中市政府函為「變更台中市都市計畫（文高二，文高三用地為文教區）案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會九十二年八月十九日第一九二次會議審議通過，並准台中市政府九十二年九月二十五日府工都字第○九二○一四九七九○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：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：：本案除應就擬變更後文教區之開發方式、開發期程、經費概估及實施效益等事項，再查明修正外，其餘准照台中市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第十一案：台中縣政府函為「變更鐵砧山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會九十二年三月十四日第三十屆第二次會議審議通過，並准台中縣政府九十二年五月八日府建城字第○九二○一二二八二二號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：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。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為李委員素馨、錢委員學陶、周委員志龍、林委員大煜及張委員元旭等，並由李委員素馨擔任召集人，於九十二年六月十日、六月二十日（赴現場勘查）及八月十九日召開二次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過（如附錄）。

一、台中縣政府依本會專案小組審查意見七（三），與會補充說明之「景觀計畫」、「遊憩計畫」及「保育計畫」等三部分，原則同意，並納入計畫書敘明，俾利查考。

二、本會專案小組審查意見八，變更內容明細表編號第五、十二、十三案部分，請專案小組就台中縣政府核議意見及妙法寺所提陳情意見再整合繼續審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

三、本會專案小組審查後之陳情意見：台中縣大甲鎮妙法寺九十二年九月三十日陳情書略

以：「陳情位於大甲鎮鐵砧山風景特定區計畫範圍內劍井段第一九九等七十筆地號之土地變更為宗教專用區，並檢附相關變更資料一份，敬請惠予同意變更都市計畫用地」乙節，併同前點辦理。

附錄：本會專案小組審查意見

本計畫案建議除左列各點外，其餘准照台中縣政府核議意見通過。

一、計畫目標部分：

- (一) 請補充本案發展願景、計畫目標、策略與對策、功能定位、發展構想、課題分析等相關資料。
- (二) 本案計畫目標二敘明「健全完整步道系統並規劃為地方性具休憩及運動功能之風景區」，惟查計畫書並無載明步道系統等相關資料，建議再補充之。

二、自然人文環境特性部分：建議補充計畫範圍區之自然環境特性（地形地貌、地質、土壤、坡度分析、環境敏感地區分析、水文、植栽及特殊景觀等）及人文環境特性（古蹟、民俗文物、自然文化景觀、歷史建築等文化資產保存之相關設施）相關資料說明，並納入計畫書內敘明，俾利查考。

三、山坡地開發利用部分：申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

四、觀光遊憩部分：

- (一) 為推動本風景特定區觀光遊憩發展，建議補充分析本風景特定區在台中縣觀光遊憩系統之現況、角色、功能定位、特性、遊憩屬性分析、未來發展構想、遊憩計畫及觀光發展總量與環境容受力等圖說資料。

- (二) 配合行政院目前推動之「觀光客倍增計畫」，本案原計畫旅遊人次為九〇〇,〇〇〇人/年，檢討分析後之新計畫擬調降旅遊人次為三二二,〇〇〇人/年部分，建議縣府再推估目標年之旅遊人次，調昇適當目標年之旅遊人次。
- 五、聯外道路部分：本計畫案僅有一條十二米寬之聯外道路，為因應未來觀光遊憩發展衍生之旅遊人次，建議補充分析未來尖峰日之交通流量，以作為考量未來拓寬聯外道路或興闢另一條聯外道路之參考。
- 六、停車需求供給分析部分：為因應本風景特定區觀光遊憩人口之停車需求，建議補充本計畫區停車需求供給分析及管理營運計畫等資料。
- 七、防災計畫及都市設計管制指導原則部分：
- (一) 配合審查意見(二)(三)自然環境特性及山坡地開發利用之檢討分析成果，建議再加強研擬本計畫之都市防災計畫。
- (二) 本案原劃設「停四」及「停六」二處停車場用地，建議納入防(救)災長期避難場所。
- (三) 計畫書附錄一「都市設計管制指導原則」，配合土地使用分區管制要點增訂相關要點，建議予以刪除，並依據本風景特定區之發展願景、地方特色，研擬「景觀計畫」、「遊憩計畫」及「保育計畫」等三部分，專節納入計畫書敘明，並送請召集人確認及提大會補充說明。
- 八、變更內容明細表部分(依據台中縣政府依本專案小組第一次會議審查意見，以該府九十二年八月十八日府建城字第〇九二〇二一八〇四七號函送補充資料整理)

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	計畫年期	民國九十五年	民國一〇〇年	配合中部區域計畫調整計畫年期至民國一〇〇年。	建議准照台中縣政府核議意見通過。	

號 編	位 置	變 更		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
二	本計畫公 (一)東側之 部分保護區 及道路	保護區(0.05) 道路用地(0.07)	道路用地(0.05) 保護區(0.07)	九二一地震造成此路段道路崩塌，現況已完成重建。	建議准照台中縣政府核議意見通過。	
三	本計畫停 (三)鄰側 之墓地	墓地(1.79)	機關(五)(指定 供忠靈祠使用) (1.79)	為符合忠靈祠現況使用予以變更。	據本部役政署列席代表說明，本案墓地所有軍人墳墓業已遷葬至忠靈祠，目前土地係供存放觀賞用之軍事設施、遊憩公園及忠靈祠使用，為配合未來軍人公墓擴建及朝向公墓公園化發展之需要，故本案建議維持原計畫。	
四	本計畫存 (一)東側之 (二)號道 路部分路段	道路用地(0.77)	保護區(0.77)	本範圍土地礙於現況地形過於陡峻無法實施闢建，建議予以廢除。	建議原則同意准照台中縣政府核議意見通過，惟該計畫道路廢除後，本計畫區僅剩一條聯外道路，建議建構整體完整遊憩步道系統，納入計畫書、圖敘明標示。	
五	劍井南側之 (一)號道 路部分路	道路用地(0.16)	廣場用地(二) (0.15) 綠地(一)(0.01)	配合大甲鎮公所開發計畫、協調會決議及促進畸零地土地利用予以變更	本案基於左列各點，建議維持原計畫。 一、考量(一)號道路現況	改道後之 (一)號道 路部分路

號 編	位 置	變 更		內 容	變 更 理 由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	段、公 (三)、部分 停(七)、部 分服(三) 及部分保護 區	公園用地(三)(0.08)	綠地(一)(0.01) 道路用地(0.01) 旅遊服務中心區 (三)(0.06)	附帶條件： 一、應設置完善之排水設施並保持其暢通。 二、現有榕樹應予保留。	本會專案小組審查意見 良好。 二、擬修正後之(一)號道路部分路段緊鄰坡度較為陡峭之山坡地及位於排水溝內，有其工程技術之困難度及破壞原有排水系統之虞。 三、大甲鎮公所尚須逐年編列經費予以開闢(總經費約為三千八百萬元整)，經費籌措不易。 四、本案縣府可透過都市設計手段，塑造鐵砧山入口景觀地標並整合當地攤販，創造當地商圈新意象。
		停車場用地(七)(0.01)	道路用地(0.01)		
		旅遊服務中心區(三)(0.27)	廣場用地(二)(0.09) 停車場用地(七)(0.05) 道路用地(0.12) 保護區(0.01)		
		保護區(0.43)	廣場用地(二)(0.01) 綠地(一)(0.01) 道路用地(0.40) 旅遊服務中心區(三)(0.01)		
六	本計畫土地使用分區管制要點第十五點	已訂	修訂	配合實際需要予以增訂第十五、十六點。	併同土地使用分區管制要點辦理。
七	本計畫區劍井南側之公(三)、停(七)及服	一、應設置完善之排水設施並保持其暢通。 二、現有榕樹應予保留。	附帶條件併變更內容明細表第五案。	利於部分用地之變更及計畫之執行。	同編號第五案。
					備 註 段因考量西側臨山坡地需設置駁坎及排水溝因素，將此路段寬度規劃為15公尺，其實際道路斷面，依工程設計開闢為準。

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
八	(三)之附帶條件 停(五)西側之老人安養專用區之附帶條件	一、應成立財團法人作為開發主體，且俟該土地捐贈為該財團法人所有後，始得發照建築。 二、將來開發時不得作大規模之整地工程，破壞地形、地貌。	附帶條件予以撤銷。	現況已闢建完成。	本案既經台中縣都市計畫委員會決議維持原計畫，本變更內容應予刪除。	
九	本計畫之防災計畫及都市設計	並無防災計畫及都市設計等相關內容。	增加防災計畫及都市設計等相關內容。	配合實際需要予以增訂。	併同審查意見七辦理。	
十	都市計畫圖重製	比例尺一千分之一地形圖。	比例尺一千分之一地形圖。	本地區歷經九二一地震後，地形地貌部分已產生變化。	建議除應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條規定辦理外，其餘准照台中縣政府核議意見通過。	
十一	都市計畫圖圖面上老人安養專用區之簡稱	老專	安養	符合現況使用。	建議准照台中縣政府核議意見通過。	
十二	妙法寺鄰側之遊樂區(一)	遊樂區(一)(2.25) 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體	保護區(2.25)	已屆滿五年，尚未完成細部計畫。	同意依照原遊樂區之附帶條件規定，恢復為原土地使用分區保護區。	

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
十三	妙法寺鄰側之遊樂區(遊一)、保存區(存一)、部分保護區及二號道路部分路段	公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 二、主要計畫發布實施後滿五年應完成細部計畫，否則循法定程序恢復原計畫。 遊樂區(遊一)(2.26) 保存區(存一)(0.58) 保護區(1.55) 道路用地(0.37)	宗教專用區(2.25) 保護區(0.01) 宗教專用區(0.58) 宗教專用區(1.55) 宗教專用區(0.36) 保護區(0.01)	一、已屆滿五年，尚未完成細部計畫。 二、符合地方需求、教化人心、改善社會風氣、帶動民眾正確信仰及地方宗教文化活動，更促進地方觀光發展。 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫、事業及財務計畫及整體開發計畫，並於主要計畫發布實施後兩年內提出細部計畫，否則應於下次通盤檢討時恢復原使用分區。 二、開發者應與大甲鎮公所簽訂回饋計畫協議書並納入細部計畫內容，並俟完成細部計畫法定程序及回饋手續完成後始	考量編號第十二案擬將遊樂區(遊一)恢復為保護區(二·二五公頃)，係延續本計畫第一次通盤檢討之決議辦理，本案擬再變更遊樂區(遊一)為宗教專用區，勢將產生競合現象，以及本案擬變更部分保護區(一·五五公頃)為宗教專用區乙節，上開保護區原始地貌平均坡度大部分為三、四級坡之山坡地，現況地形陡峭，爰建議除左列各點外，其餘維持原計畫，如有需要，再另循都市計畫變更法定程序辦理。 一、擬變更保存區(存一)	

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				得發照建築。	(○·五八公頃)為宗教專用區乙節，准照台中縣政府核議意見通過。 二、配合編號第四案之審查意見，擬變更部分道路用地(○·三七公頃)乙節，應變更為保護區。	
十四	停車場用地 (停七)東側之保護區	保護區(1.54)	遊樂區(遊三) (1.54)	促進觀光旅遊風氣，提供休憩場所、促進觀光產業投資及帶動地方繁榮發展。 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫、事業及財務計畫及整體開發計畫，並於主要計畫核定發布前取得國有財產局同意書，於發布實施後兩年內提出細部計畫，否則應於下次通盤檢討時恢復原使用分區。 二、開發者應與大甲鎮公所簽訂回饋計畫協議書並納入細部計畫內容，並俟完成細部計畫法定程序及回饋手續完成後始得發照建築。	按都市計畫法台灣省施行細則第二十七條規定：「保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，經縣(市)政府審查核准得為下列之使用：……」。三、臨時性遊憩及露營所需設施，本案既有經縣府審查核准設立臨時性之高爾夫球練習場，尚符合保護區規定之容許使用項目，似無變更之必要性，建議維持原計畫。	
十五	本計畫區西側之部分保	保護區(0.96)	藝術文化專用區 (0.96)	塑造鐵砧山風景區地標、帶動本土藝術活動發展、提高民眾文化素養	據台中縣政府列席代表說明，本案基地原始地貌平均	

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組審查意見	備 註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
十六	古蹟保存區 (古三)位於鐵砧山風景特定區遊客服務中心南側約一公里處	古蹟保存區(古三)(0.49)	保護區(0.49)	一、原處豎放之「孔子石碑」於十年前不翼而飛，並於九十一年七月被發現豎放於大甲文昌祠。 二、該石碑雖極具紀念意義，惟年代不遠與古蹟定義尚有段距離，再者該石碑已豎放於大甲文昌祠，適地適所，因此該區已喪失古蹟保存區設置意義。 三、依照現況予以變更。	建議准照台中縣政府核議意見通過。	
	護區			及帶動地方繁榮發展。 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫、事業及財務計畫及整體開發計畫，並於主要計畫發布實施後兩年內提出細部計畫，否則應於下次通盤檢討時恢復原使用分區。 二、開發者應與大甲鎮公所簽訂回饋計畫協議書並納入細部計畫內容，並俟完成細部計畫法定程序及回饋手續完成後始得發照建築。	坡度大部分為三、四級坡之山坡地，且現況地形陡峭，配合審查意見三規定，故建議本案維持原計畫。	

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

九、土地使用分區管制要點部分：建議除左列各點外，其餘准照台中縣政府核議意見通過。

- (一) 第二點：「本計畫區內山坡地為一般建築使用，需開挖整地時，應依有關規定辦理，且建築物之樣式、顏色及構造應經都市設計審議委員會之核准，並配合四周環境景觀予以美化。都市設計管制指導原則如附錄一。」，建議修正為：「本計畫區內山坡地為一般建築使用，需開挖整地時，應依有關規定辦理，且建築物之樣式、顏色及構造應經台中縣都市設計審議委員會之核准，並配合四周環境景觀予以美化，如有必要，由台中縣政府另行公告本計畫區都市設計準則，以作為都市設計審議之依據。」。
- (二) 配合變更內容明細表編號第十三案擬變更保存區為宗教專用區，建議增訂宗教專用區土地使用管制相關規定。
- (三) 配合本部九十二年六月二十七日台內營字第○九二○○八七五一二號令訂定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，第十五點：「為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』者，得作多目標使用。」部分，建議予以刪除。
- (四) 考量本計畫區為一風景特定區，非為實施區段徵收或市地重劃地區，第十六點增訂各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築部分，建議予以刪除。

十、其他部分：

- (一) 請補充在九二一地震震災後對本風景特定區之相關影響。
- (二) 公共設施名稱部分，應補植「用地」乙語，以資明確。

第十二案：福建省政府函為「變更金門特定區計畫（部分機關用地，農業區為機關用地（供法務部調查局使用）案」。

說明：一、本案業經金門縣都委會九十二年九月二十五日第二十二次會議審決通過，並准福建省政府九十二年九月二十六日閩二建字第○九二○○○四三一五號函檢附計畫書、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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第十三案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（修訂第二次通盤檢討案變更內容明細表第六案部分「機十一」機關用地開發方式）案」。

說明：一、本案業經雲林縣都市計畫委員會九十二年七月二十三日第一三六次會議審決通過，並准雲林縣政府九十二年十月二日府工都字第九二一四三〇〇六三七號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

三、報告案件：

第一案：有關爾後都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件，建議比照本會九十二年六月二十四日第五六二次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理乙案。

說明：一、依據本部九十一年七月十六日台內營字第0九一00八五一一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」（如附件一）配合事項「各級政府於辦理都市計畫新訂、擴大或變更時，如擬於都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性，以避免無法辦理整體開發之都市計畫案件增加。」辦理。

二、依土地徵收條例第四條規定，有關「1、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。2、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。3、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。」之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十一條規定之限制。

三、因應目前都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件，如未於都市計畫發布實施後二年內擬定細部計畫及公告區段徵收，將造成都市計畫發布實施後未實施區段徵收前衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建築執照，以及農業發展條例施行細則第二條第二項農業用地相關稅賦減免問題，為避免增加不具可行性之都市計畫開發案件，有關擬以區段徵收方式開發，除應依前開方案規定研提區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，本會九十二年六月二十四日第五六二次會議

審議雲林縣政府報部核定之「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」，已明確決議左列決議文，並經本部九十二年八月五日台內營字第○九二○○八七八五七號函（如附件二）建請各直轄市、縣（市）政府比照辦理，以配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

- （一）請○○○政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於完成○○○都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請○○○政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- （二）委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

四、綜上，有關爾後都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件，建議應依照左列各點辦理，以確保計畫具體可行，因案涉本會通案性決議事項，特提會報告。

- （一）已發布實施之都市計畫案，請各直轄市、縣（市）政府依本部九十一年七月十六日內政部台內營字第○九一○○八五一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，如屬可行者，請積極辦理開發；如屬不可行者，請儘速辦理專案通盤檢討。
- （二）本會已審議完竣但尚未核定之都市計畫案，應檢附直轄市、縣（市）政府地政局認可之區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定

者，則由本部逕予核定；如無法檢附該府地政局認可之可行性評估相關證明文件者，於報請本部核定時，重新提請本部都委會審議，建議考量增列依本部九十二年八月五日台內營字第○九二○○八七八五七號函示事項，應比照本會九十二年六月二十四日第五六二次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理。

（二）至於本會尚未審議完竣之都市計畫案，依本部九十二年八月五日台內營字第○九二○○八七八五七號函示事項，建議提大會審議時均比照本會九十二年六月二十四日第五六二次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」決議文辦理。

決 定：洽悉，並由內政部函請各直轄市、縣（市）政府依說明四辦理。

八、散會。