

內政部都市計畫委員會第 619 次會議紀錄

一、時間：中華民國 94 年 10 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員皆不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）

紀錄彙整：林文義、李志祥

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 618 次會議紀錄。

決定：確定。

七、核定案件：

審議案件一覽表

第 1 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分高速公路用地為保護區、農業區、河川區、風景區）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（部分住宅區、乙種工業區為道路用地）案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更銅鑼都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫（部分農業區為變電所用地）案」。

第 5 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為文教區）（供嘉南藥理科技大學使用）案」。

第 6 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）再提會討論案（原正鎰鋁業公

司申請變更案)」。

第 7 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分甲種工業區為住宅區）案」。

第 8 案：台南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」再提會討論案。

第 9 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區（配合擬定新豐街附近地區細部計畫）主要計畫案」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分高速公路用地為保護區、農業區、河川區、風景區）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 1 月 27 日第 338 次會審議通過，並准台北縣政府 94 年 9 月 6 日北府城規字第 0940597934 號函檢送計畫書、圖等資料報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府核議意見通過，並退請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、審核摘要表「本案提交各級都市計畫委員會審核結果」縣級乙欄，應請詳實填寫。

二、計畫書之製作請補目錄，又部分附圖模糊不清，請確實依「都市計畫書圖製作規則」之規定辦理，以資妥適。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（部分住宅區、乙種工業區為道路用地）案」

說明：

- 一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 94 年 6 月 30 日第 129 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 94 年 8 月 3 日府建城字第 0940097186 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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。
- 六、本案提經本會 94 年 8 月 23 日第 615 次會議決議：「本案據相關土地權利關係人列席說明尚有替代方案，為維護人民權益及考量公共工程可行性，故由本會委員組成專案小組先行審查（成員另案簽請主任委員核可），研提具體審查意見後，再行提會討論。」。
- 七、本案經簽奉核可由本會賴委員美蓉（召集人）、林委員俊興、洪委員啟東、黃委員德治及潘委員丁白等 5 人組成專案小組，專案小組已於 94 年 9 月 15 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請宜蘭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：

本案經會同陳情人、地方民意代表及宜蘭縣政府派員赴現場實地勘查，並聽取雙方意見後，假宜蘭縣史館聽取規劃單位就變更道路路段闢建需要、規劃路線選線理由及針對包括參酌陳情人建議意見等各替選方案提出之初步經濟效益評估等分析說明，專案小組認為仍以宜蘭縣政府送部核定之規劃路線為佳，惟請縣政府補充詳細書面資料提會說明及於核定時納入計畫書作為執行之依據，至人民陳情部分，請縣政府繼續與陳情人溝通協調獲取共識，避免將來造成執行之困難。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更銅鑼都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 91 年 12 月 27 日第 139 次會、92 年 5 月 7 日第 144 次會、93 年 1 月 7 日第 149 次會及 93 年 10 月 18 日第 160 次審議通過，並准苗栗縣政府 94 年 6 月 7 日府工都字第 0940062442 號及 94 年 8 月 8 日府工都字第 09400 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、賴委員美蓉、彭委員光輝、張前委員元旭及潘委員丁白等五位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 9 月 2 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見詳如附表外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請苗栗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。

【附表】專案小組後逕向本部陳情意見明細表：

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	陳情人：張世平等二人 地點：福興段771-1、794、792、801等地號土地。	1. 陳情地點被規劃為公園用地至今已25年仍未徵收。 2. 銅鑼鄉公所已另案於福興段757地號之公有土地闢建面積3公頃之公園，於理應無條件將上開公園預定地回歸為鄰近編訂使用。	將上開原定公園預定地回歸為鄰近編訂使用。	因本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等5項公共設施用地面積，僅佔計畫面積3.27%，與都市計畫法第45條不得少於10%之規定相差甚遠，故未便採納。

【附錄】

本會專案小組審查意見：

本案建議除下列各點外，其餘照苗栗縣政府核議意見通過。

一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口13000人核算，本計畫區停車場用地面積不足0.7公頃。又本計畫區公園（面積5.0744公頃）、體育場所（面積0.00公頃）、廣場（面積0.09公頃）、綠地（面積0.44公頃）及兒童遊樂場（面積1.07公頃）等5項公共設施用地面積，為計畫面積3.27%，核與「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定不符。惟參據縣政府及鄉公所列席人員說明本計畫區尚無其他適當公有土地可供劃設，且本次檢討已於變更內容明細表第四案中酌予調整補充，故採納縣府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。

二、本計畫未劃設環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都

市計畫變更，請另依法定程序辦理。

- 三、本計畫區屬山坡地有關都市防災計畫部分，請縣政府將過去發生之重大災害詳加敘述，並針對地方特性依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據，又為加強山坡地之防災、落實水土保持，請將都市地區內相關水土保持規定增列於土地使用分區管制要點內。
- 四、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 五、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 六、本計畫苗栗縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

七、變更內容明細表部分：

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	縣都委 會決議	小組審查意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫 年期	民國 90 年	民 國 115 年	一、已屆計畫年期，應全面通盤檢討。 二、依都市計畫法第五條規定，都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內發展情形訂定之，故本計畫將以民國 115 年為計畫目標年。	照 案 通 過	依中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案將計畫目標年修正為民國 110 年。
二	五	機 九 東 南 側 保 護 區	保護區 3.1244 公頃	公園 3.1244 公頃	該土地為銅鑼鄉公所管理之公有土地，且目前已由銅鑼鄉公所開闢為銅鑼公園。	照 案 通 過	照縣政府核議意見通過。
三	七	銅 鑼 國 小 北 側 保 護 區	保護區 0.0763 公頃	自來水事業專用區 0.0301 公頃 文小 0.0462 公頃	該土地均為銅鑼鄉公所管理之公有土地，現況為自來水公司及銅鑼國小使用且銅鑼鄉公所已同意為自來水公司及銅鑼國小使用。	照 案 通 過	1.將「自來水事業專用區」修正為「自來水事業用地」。 2.照縣政府核議意見通過。
四	八	銅 鑼 國 小 南 側 住 宅 區 及 步 道	住宅區 0.0832 公頃 步道 0.0309 公頃	文小 0.1141 公頃	該土地均屬銅鑼國小管理之公有土地。	照 案 通 過	為補本計畫區公園用地之不足，故除將文小用地南側之地震紀念碑及土地公廟範圍土地，劃設為公園用地外，其餘照縣政府核議意見通過。
五	二 三	計畫 範圍 內 自 水 業 地、 郵 政 地、 電 信 地、 加 油 站 用 地	自來水事業用地 0.3 公頃 郵政用地 0.07 公頃 電信用地 0.24 公頃 加油站用地 0.17 公頃	自來水事業專用區 0.3 公頃 郵政事業專用區 0.07 公頃 電信事業專用區 0.24 公頃 加油站專用區 0.17 公頃	因應自來水、郵政、電信及加油站事業民營化。	照 案 通 過	1.因自來水公司目前尚未民營化，故維持原計畫。 2.將「郵政事業專用區」修正為「郵政事業用地」 3.照縣政府核議意見通過，惟不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第五款規定使用。 4.照縣政府核議意見通過，惟請縣政府本於權責妥為訂定回饋措施，納入計畫書內以為執行依據。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	縣都委會 決議	小組審查意見
			原計畫	新計畫			
六	逾三	計畫區東北側零工南側	保護區 0.1087 公頃	零星工 業區 0.1087 公頃	依民國68年9月27日台內營字第24992號核定「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點，同意依前項修正變更為零星工業區。 七十份段地號1013-12，依地籍及剔除現況為道路使用部份	照案通過	參據縣政府列席人員說明，陳情範圍土地係由七十份段1013-5地號土地分割而來。而1013-5地號土地於擴大都市計畫前即為取得工廠登記證、公司登記證及營利事業登記證之合法工廠，故於辦理第二次通盤檢討時，依實際變更為「零星工業區」。考量本案土地與北側零星工業區原係同一地號土地，且均屬同一工業使用範圍，並登記有案，同時依據縣政府說明依其現況變更，並不影響環境品質與河川水域，故照縣政府核議意見通過，惟請縣政府本於權責妥為訂定回饋措施，納入計畫書內以為執行依據。

八、暫予保留案部分：

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	縣都委會決議	小組審查意見
			原計畫	新計畫			
一	十一	計畫區中央農業區	農業區 22.468 公頃	住宅區 13.0334 公頃 機關 1.7398 公頃 停車場 0.3781 公頃 廣場兼停車場 0.7905 公頃 公兒 2.1697 公頃 綠地 0.5410 公頃 道路 3.8335 公頃	一、取得銅鑼都市計畫區未來中長期發展需要之機關用地。 二、配合新竹科學園區銅鑼基地開發之需求，提供高品質居住機能空間。 三、對於本計畫區內不足之公共設施用地，配合土地整體開發予以補足。	本案暫予保留，視銅鑼基地開發進度另案專案辦理。 理由： 1.本案區段徵收經縣府地政單位評估尚屬可行，惟苗栗縣目前有其他自行籌措財源辦理區段業務，無力負擔本案開發經費。 2.考量科學園區銅鑼基地目前尚未有明確之開發期程，為避免造成變更後無相當之住宅使用需求，同時參酌地政局之建議，視銅鑼基地之開發狀況另案辦理。	照縣政府核議意見暫予保留。

九、 土地使用分區管制要點：

原條文	修訂後條文	小組意見
一、本要點依都市計畫法第廿二條及都市計畫法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條之規定修訂之。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	照縣政府核議意見通過。
四、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	照縣政府核議意見通過。
	五、零星工業區之管制內容依都市計畫法台灣省施行細則第 21 條之規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
五、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	六、農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	照縣政府核議意見通過。
六、行政區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	七、行政區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	照縣政府核議意見通過。
	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	照縣政府核議意見通過。
	九、自來水事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	除配合變更內容明細表第五案將「自來水事業專用區」修正為「自來水事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
	十、郵政事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	除配合變更內容明細表第五案將「郵政事業專用區」修正為「郵政事業用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
	十一、電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照縣政府核議意見通過。
七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十二、本計畫區劃設之市場、機關、學校、停車場等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	除參據縣政府及鄉公所列席人員說明，為配合實際使用，將市場用地之建蔽率修正為不得大於 80%。停車場用地之

八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<table><tr><td>種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>市場</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>機關</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>學校</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>停車場</td><td>50</td><td>250</td></tr></table>	種類	建蔽率	容積率	市場	60	240	機關	50	250	學校	50	150	停車場	50	250	容積率修正為不得大於 150% 外。其餘照縣政府核議意見通過。
種類	建蔽率	容積率															
市場	60	240															
機關	50	250															
學校	50	150															
停車場	50	250															
九、國（小）、國（中）學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。																	
十、為鼓勵基地整體合併建築物使用及設置公益性設施，符合左列兩款規定者得予以獎勵： （一）凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。 2. 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 1,500 平方公尺以上者。 （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 30%為限。 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 100 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。 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。	十三、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30%為限。 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 100 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。 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。	照縣政府核議意見通過。															

	十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表） <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1 至 250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251 至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401 至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	1 至 250 平方公尺	設置一部	251 至 400 平方公尺	設置二部	401 至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		照縣政府核議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準											
1 至 250 平方公尺	設置一部											
251 至 400 平方公尺	設置二部											
401 至 550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積（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： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列計算規定計算： 1 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 2 住宅區、機關用地及行政區：$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 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。	本點刪除	照縣政府核議意見刪除。										
十二、依第十點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ΔFA）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	本點刪除	照縣政府核議意見刪除。										

	十五、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。 <table border="1" data-bbox="603 376 1091 1084"> <tr> <th data-bbox="603 376 667 465">分區及用地別</th><th data-bbox="667 376 895 465">退縮建築規定</th><th data-bbox="895 376 1091 465">備註</th></tr> <tr> <td data-bbox="603 465 667 696">住宅區、商業區</td><td data-bbox="667 465 895 696">自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td><td data-bbox="895 465 1091 696">退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td data-bbox="603 696 667 875">工業區</td><td data-bbox="667 696 895 875">自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td><td data-bbox="895 696 1091 875">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td data-bbox="603 875 667 1084">公共設施用地及公用事業設施</td><td data-bbox="667 875 895 1084">自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td><td data-bbox="895 875 1091 1084">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </table> 前項以外之地區，臨接 7 公尺寬以上計畫道路之建築基地，除相關法規另有規定者外，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築以留設沿街步道空間，且供步行專用之專用道淨寬不得小於 2 公尺。步行專用道自道路境界線推縮 1.5 公尺設置，退縮建築之空地得計入法定空地，除設置街道家具、廣告物外，不得設置圍籬、搭蓋棚架、建築物或其他使用。 留設沿街步道空間者得依「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」之規定增加其建築物之樓地板面積。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	照縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。												
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	為避免水土流失或地層下陷，將本條文修正為： 1.公園用地、兒童遊樂場用地及綠地用地基地總面積之 70% 以上應種植花草樹木。 2.建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 3.人行步道、停車場之鋪面應以使用植草磚或具透水性材質之地磚為原則。												
十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	十七、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。												

十、逕向本部陳情意見明細表：

編	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組審查意見
逾 1	陳情人：銅鑼鄉公所 位置：福興段：1004.1005. 1009.1010. 部分 1015 地號土地。 福星段：989 993-1.1008-1 地號土地。	配合現況已開闢道路變更都市計畫以符實際。	1. 變更道路用地 0.0743 公頃為保護區。 2. 變更保護區 0.0274 公頃為道路用地。	據縣政府及鄉公所列席人員說明本路段係依現況予以變更，且變更後並不影響土地所有權人權益，故同意採納。
逾 2	陳情人：陳瑞光先生等四人。 位置：福星段 632.633.634 635-2.-3.-4 636 等七筆土地。	1. 民等房屋係於 65 年建成，67 年辦理銅鑼擴大都市計畫時將其劃為文中用地。 2. 文林國中目前學生人數並無成長趨勢多數教室設備閒置。 3. 現況校園四周尚有空地可供建築使用。 4. 陳情地點位處學校邊陲即使撤銷徵收也不影響學校整體發展。	為確保居住權益請將上述陳情地段目前為文中用地予以撤銷並恢復為住宅區。	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條中規定，國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。故照縣政府核議意見「維持原計畫」。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫（部分農業區為變電所用地）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 93 年 11 月 25 日第 142 次會及 94 年 4 月 28 日第 143 次會審議通過，並准雲林縣政府 94 年 8 月 4 日府城都字第 0940079749 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、張委員珩、賴委員碧瑩、黃委員光輝及潘委員丁白等五位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 10 月 5 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請雲林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：

一、台灣電力股份有限公司為因應雲林地區目前實際發展需要，提供充裕而穩定的電力品質，並為有效增進整體電力調度之能力，亟需將原口湖變電所基地予以擴充，故申請變更緊鄰之農業區（面積 0.40 公頃）為變電所用地，核屬需要，且台電公司業依本會 94 年 6 月 7 日第 610 次會「有關台電公司未來設置變電

所地點時，應辦事項」之決議予以妥處（附件一），故除將土地使用分區管制規定第二點修正為：「二、變電所用地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮六公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。

基地未臨接道路部份，應自基地境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自基地境界線至少退縮四公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地」外，其餘照縣政府核議意見通過。

二、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	台電公司意見	小組審查意見
1	口湖鄉變電所用地	目前規劃在新湖段設立之變電所，因緊鄰中華電信公司、口湖鄉農會及住宅，係未來精華區域，甚不適合在該地興建變電所。	請將湖口都市計畫區內變電所用地，遷移至北港尾農場內。	1. 本變電所係屬一次配電變電所，其供電範圍包括湖鄉全部、部分湖鄉及水林鄉，為該供電範圍之中心，區位適當，且不影響學童上下課及附近住戶之安全。 2. 本公司願意持續與當地民眾溝通、協商，做好一切敦親睦鄰的工作。	參採台電公司意見，故未便採納。

附件一：變更口湖都市計畫（部分農業區為變電所用地）案台電公司處理意見表

項目	本會 610 次會決議應辦事項	台電公司處理意見表
一	有關變電所選定之基地條件（如基地規模、最小寬地及深度、面臨道路寬度），應有更明確客觀具說服力之勘選原則，並應公告周	1. 本案之基地為原有變電所用地面積不足，故購買相鄰土地以達擴充之目的。 2. 面臨道路為口湖鄉主要連外道路之一，計畫寬度十二公尺，目前已開闢使用。

	知。	3. 基地周邊除西側面臨道路之對街為口湖國中(距離校門口約 105 公尺)外，其餘部分均為農業區，距離最近之住宅區距離約為 76 公尺。
二	為達成計畫之可行性，應針對工程技術、財務計畫(包括購地成本、管線設施等)、政治及社會(民眾可接受度)方面可行性綜合評估考量。	1. 本事業用地已由台電公司於民國九十三年二月購得，並著手規劃設計口湖一次配電變電所，經費由台電公司第六輸變電計畫預算列支，預計於九十四年至九十六年間完工使用。 對於環境影響及安全措施部分之處理： (1)建築物外觀配合附近環境及景觀設計。 (2)四周退縮，植栽綠化。 (3)變電所採全屋內式設計，兼具美觀與安全。 (4)所內配有完備消防系統，安全無虞。 (5)變電所周界之磁場強度較家電產生之電磁場低，亦遠低於環保署之建議值。(833 毫高斯) (6)採用低噪音型之變壓器，四周並加裝吸音設施，符合環保機關管制要求。 2. 就工程技術及財務計畫部分應具可行性。 3. 目前本案雖有民眾於公開展覽期間提出陳情意見，鄉公所亦函轉村民大會對本案之意見，表示社會上仍有不同之聲音，台灣電力公司願意進一步與當地民眾持續溝通、協商，做好敦親睦鄰的工作。
三	在評選變電所地點之過程中，應邀請當地地方意見領袖及社區居民代表共同參與，以使決策透明化，並杜紛爭。	1. 已於民國 93 年 10 月 1 日上午 10 時 30 分假雲林縣口湖鄉公所與地方意見領袖及社區居民代表舉行說明會。 2. 另於民國 94 年 6 月 14 日上午 10 時假台電公司口湖服務所會議室與縣政府、公所、地方意見領袖及社區居民舉行先期地方回饋協調會議，並達成下列決議。 3. 回饋金額共計 360 萬元整，全數委由口湖鄉公所統籌運用，惟回饋金之半數(180 萬元)應用在變電所所在地之湖東村。
四	為利爾後類似案例之進行，應先行就用地取得及都市計畫變更等評估其可行性，並加強各該直轄市、縣(市)政府及當地民眾溝通協調後，依個案變更都市計畫程序辦理。	將列為未來類似案件辦理之作業程序參考。

第 5 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為文教區）（供嘉南藥理科技大學使用）案」。

說 明：

- 一、本案業經台南縣都市計畫委員會 94 年 6 月 10 日第 185 次會審議通過，並准台南縣政府 94 年 9 月 19 日府城都字第 0940205028 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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： 本案除下列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關承諾提供之回饋比例，請台南縣政府參考其他縣市案例審慎考量妥予認定後，納入計畫書內詳加載明。
- 二、回饋事項中所提兼供鄉民使用部分，請逐項列表詳予載明項目、面積（含建築樓地板面積），並於核定前由嘉南藥理科技大學與仁德鄉公所簽訂回饋協議書，納入計畫書，以資明確。
- 三、計畫書第 39 頁之「事業及財務計畫」，請依都市計畫法第 15 條規定，修正為「實施進度及經費」，以資妥適。

第 6 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）再提會討論案」（原正鎰鋁業公司申請變更案）。

說明：變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）案，業經本會 91 年 10 月 22 日第 545 次會及 92 年 5 月 13 日第 559 次會審議完竣，因申請人及部分內容需配合修正，故台南縣政府以 94 年 9 月 15 日府城都字第 0940202742 號函送擬修正內容（包括興辦工業人、計畫範圍及面積等項）相關資料報請審議，爰再提會討論。

決議：本案准照台南縣政府 94 年 9 月 15 日府城都字第 0940202742 號函所提修正內容通過，並退請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 7 案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分甲種工業區為住宅區）案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 92 年 9 月 1 日第 74 次會、93 年 9 月 7 日第 81 次會及 93 年 11 月 17 日第 83 次會議審議通過，並准高雄縣政府 94 年 7 月 20 日府建都字第 0940152542 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）、張委員珩、邱委員文彥、潘委員丁白及黃委員光輝等五位委員組成專案小組，專案小組已於 94 年 9 月 13 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請高雄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：

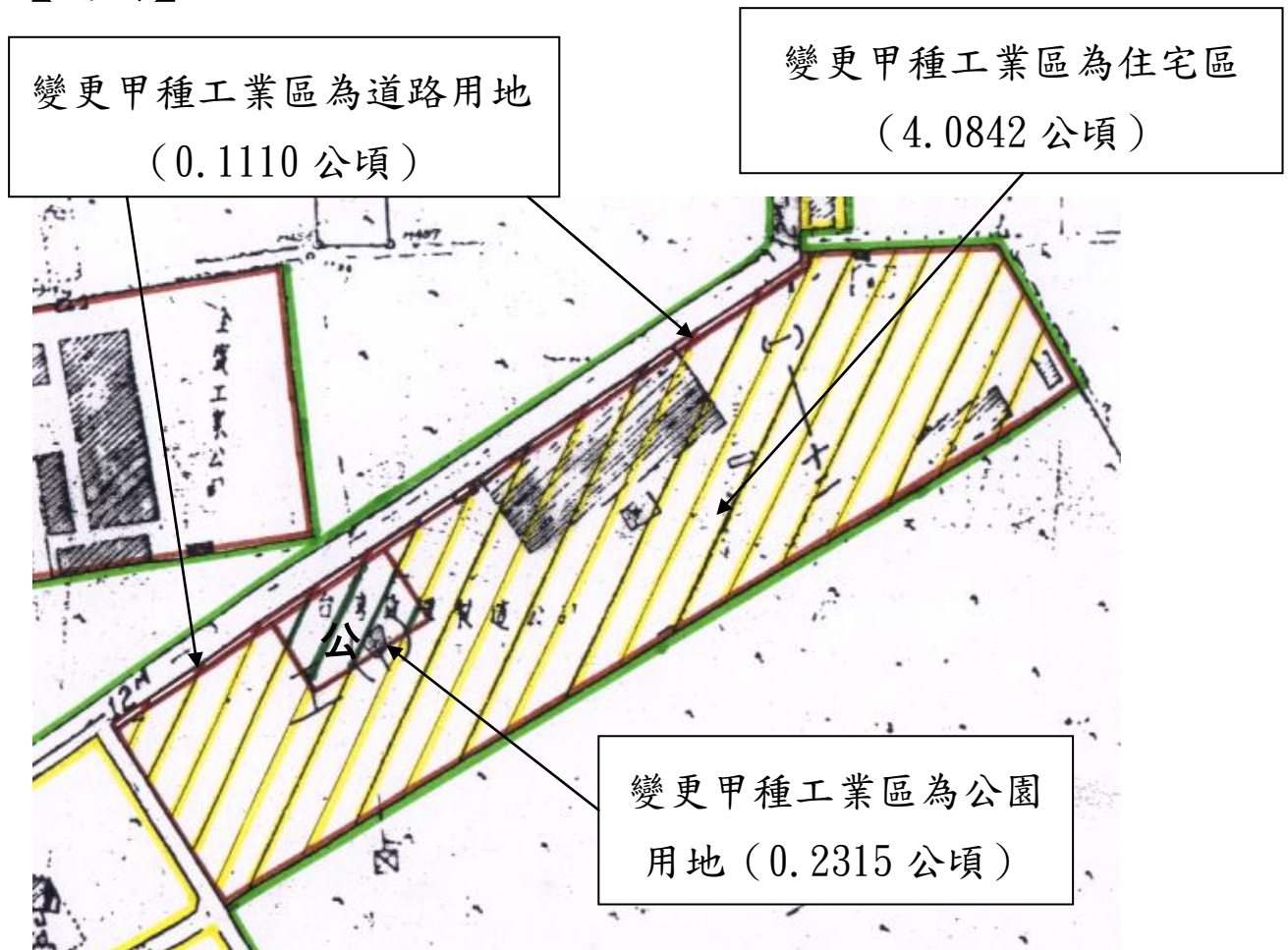
本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請變更主要計畫，高雄縣政府業已依據前開規範之規定審核完竣（如附表），故本案除下列各點外，其餘照高雄縣政

府核議意見通過。

- 一、為考量本計畫區之區位及補充大坪頂以東地區都市計畫公園用地之不足，將細部計畫案內依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 點規定，擬劃設之停車場用地修正為公園用地，並納入變更主要計畫（詳如附圖）；又細部計畫東北側擬劃設之廣場一及公兒一用地，考量使用者之便利性，建議縣政府作區位之調整。
- 二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定：「都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之」，為保留細部計畫之規劃彈性，除將前項公園用地納入主要計畫變更外，餘同意於細部計畫時劃設補充。
- 三、有關本案因開發行為所衍生之交通、停車、污水及垃圾處理之因應方案，除於本計畫區北側劃設 3 公尺寬之道路用地，以留供 2-4-12m 擴寬所需，並納入變更主要計畫（詳如附圖）外，其餘同意縣政府於會中所補充資料（詳如附件），並納入計畫書，以資妥適。
- 四、將案名修正為：「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分甲種工業區為公園用地、道路用地、住宅區）案」

- 五、 本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。
- 六、 本變更案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應提供捐贈之土地，依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代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。本案自願捐獻可供建築用地部份，擬採代金方式折繳，請縣政府依上開規定訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用，以符規定。

【附圖】



備註：

其中變更 0.2315 公頃甲種工業區為公園用地部分(佔變更面積 5.22%)屬自願捐贈公共設施用地，變更 0.1110 公頃甲種工業區為道路用地部分(佔變更面積 2.51%)屬開發人自行留設、管理維護之公共設施用地。

【附件】開發衝擊因應方案

一、公用設備

1.供水系統

本計畫區容納人口1,188人，依每人每日單位用水量250公升，推估本區自來水量每日297,000公升，全日最大供水量以1.2倍計算，約每日356,400公升。本區用水擬申請由鳳屏路沿基地北側12公尺計畫道路引接自來水管幹管至社區各計畫道路上。各建物設計完成後，由各建物再向自來水公司提出用水申請，並應檢附建物內受水池及受水點等相關資料，以利配水管線之佈設。

2.污水下水道系統

本基地開發為住宅社區使用，主要污水產生量為各住戶之家庭污水排放，實際污水產量並不大，通常為用水量之60%~80%，推估本區污水量每日213,840公升。以環境保育之觀點，擬設置污水下水管道於計畫道路下，採分流式與區內雨水下水道分離；另污水處理設施預定規劃於計畫區公共設施用地或建築物地下，將區內污水匯集處理後排放，以符合流水排放標準。

3.垃圾處理系統

以每人每日垃圾產生量為1公斤計算，估計本區日垃圾產生量1,188公斤/日，未來基地開發完成後，居住所產生之垃圾將於定點放置垃圾回收筒集中及分類處理，並協調大寮鄉公所負責清運垃圾。

二、交通運輸

1.服務水準分析

(1)現況

本案以鳳屏路為主要聯外道路，依「變更大坪頂以東地區都市計畫(第三次通盤檢討)」之分析，其現況道路服務水準為B~C級，車流穩定順暢。

(2)衍生交通量

本案變更為住宅區，其可容納人口約1,188人、297戶；為推估其衍生交通量，假設：

--每戶旅次發生率為 6旅次/日

--尖峰小時旅次佔全日旅次之25%

--運具分配為小客車35%、機車50%、其它15%

依上述假設條件，推估計畫區開發衍生之尖峰小時交通量約為267pcu。

$$297*6*25\%*35\%*1+297*6*25\%*50\%*0.5=267\text{pcu}$$

(3)服務水準

由上分析，本計畫開發後鳳屏路之道路服務水準仍將維持在C級以上，故本案之開發應不致對交通造成太大衝擊。

開發前後鳳屏路道路服務水準彙整表

鳳屏公路	方向	容量	開發前			開發後		
			流量	V/C	服務水準	流量	V/C	服務水準
鳳屏公路	向東	3200	1200~1480	0.38~0.46	B~C	1467~1747	0.46~0.55	C
	向西	3200	1464~1740	0.46~0.53		1731~2007	0.54~0.63	

註:A:0-0.2、B:0.2-0.45、C:0.45-0.70、D:0.70-0.85、E:0.85-1.00。

2.停車空間規劃

有關計畫區之停車空間規劃，未來將依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定留設停車空間，以因應計畫區開發衍生之停車空間需求。

變更大坪頂以東地區都市計畫（部分甲種工業區為住宅區）案依內政部 93.02.19

修訂都市計畫工業區檢討變更審議規範縣府查核結果表

一、適用範圍

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。	✓		詳計畫書發展背景分析之工業區發展現況、變更計畫理由及附件一。
(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。	—		—

二、辦理程序

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(一)通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六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三十條規定辦理。 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，繼續作工業使用，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。	✓		詳計畫書發展背景分析之工業區發展現況及附件一、三。
(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，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，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序報核，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。	—		—

三、工業區變更之基本要件

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(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，始得依法定程序辦理。	✓		詳計畫書附件三。
(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。	✓		詳計畫書附件三。
(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。	—		—
(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，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。	✓		詳計畫書變更明細表附帶條件或其他說明欄、整體開發計畫、事業及財務計畫及附件五協議書。
(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。	✓		詳附件四。
(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。	✓		詳發展背景分析之環境影響分析。

四、工業區檢討變更原則

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(一)上位計畫之指導 工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，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。	✓		詳發展背景分析之工業發展現況。
(二)區位 1.工業區之區位，因都市發展結構之改變，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使用者，得予變更作為其他使用分	✓		詳計畫書發展背景分析之工業發展現況及變更計畫理由。

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，居住密度每公頃二百人以上，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積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，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.本規範訂定實施之前，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、其他使用區或特定專用區。			
(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二十八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二十九條有關商業區檢討標準之規定。	√		詳發展背景分析之住宅發展現況。
(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。	√		詳計畫書發展背景分析之工業發展現況及變更計畫理由。
(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，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，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評定之。	√		於本都市計畫地區第二次通盤檢討辦理時，原有長和、群武、連勝及海通等四家公司提出申請，惟目前僅由海通公司符合期限內送件辦理。

五、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	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
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，並納入都市計畫書規定，以利執行。 (一)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代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。 (二)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。 (三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設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。 (四)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。 (五)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序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。	✓		詳計畫書變更明細表附帶條件或其他說明欄、整體開發計畫、事業及財務計畫及附件五協議書。

六、許可條件

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(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，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。 (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。 (三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	✓		本計畫申請時係依據86.1.30 修正審議規範（詳新舊條文對照）規定審查辦理，其申請變更許可條件僅依附表及說明、計算公式並將計算結果納入都市計畫書，並送請本縣都市計畫委員會審議，經審議結果尚且符合規定。

七、開發方式

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(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。	✓		本計畫申請時係依據86.1.30 修正審議規範（詳新舊條文對照）規定審查辦理，其該辦理註銷之工廠屬已開發之工業區，應另依其他開發方式規定辦理。

(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，捐贈可供建築用地予當地直轄市、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.申請人同意不以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，但現況確無法捐贈者，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)政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。	√	1. 本計畫申請時係依據 86.1.30 修正審議規範（詳新舊條文對照）規定審查辦理，其屬已開發之工業區，並以自願捐贈土地（依許可條件規定計算）或市地重劃開發方式納入計畫書中規定，詳計畫書事業及財務計畫。 2. 其中自願捐贈地面積二分之一應為完整之可供建築用地，其餘應捐作公共設施，並由開發者興建完成後，捐獻予當地政府。 3. 其自願捐贈之可供建築用地部分，如改以自願捐獻代金方式折算（應按自願捐獻土地當期公告土地現值加百分之四十計算）繳納。 4. 另外，按其規定不得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。 5. 本項送請本縣都市計畫委員會審議，其審議結果尚且符合規定。
(四)其他 依本規範檢討變更為特定專用區者，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。	—	—

八、配合措施

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	✓		詳計畫書整體開發計畫。
(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。	✓		詳計畫書整體開發計畫。
(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○・二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	✓		詳計畫書整體開發計畫。
(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。	✓		本計畫申請時係依據86.1.30 修正審議規範（詳新舊條文對照）規定審查辦理，應併同建設完成完整之出入交通系統及上下水道系統，以改善都市生活環境。本項送請本縣都市計畫委員會審議，其審議結果尚且符合規定。
(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，核實調整地價。	—		—

九、工業區遷廠計畫書

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	—		—

十、申請應檢具書件

條文規定	查核結果		備註或說明
	符合	不符合	
十、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圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管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)未來之開發使用計畫。 (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。	✓		本計畫申請時係依據86.1.30 修正審議規範（詳新舊條文對照）規定審查辦理，其應檢具本項第一至三款書件，詳計畫書附件五協議書及整體開發計畫。
十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—	—	—

第 8 案：台南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案業經台南市都委會 93 年 8 月 10 日第 232 次會議審決修正通過，並准台南市政府 93 年 10 月 5 日南市都計字第 09316549530 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 26 條。
- 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：詳人民陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何委員東波、喻委員肇青、馮委員正民、洪委員啟東、張前委員元旭等 5 人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，復於 93 年 11 月 16 日、94 年 3 月 29 日、6 月 14 日、6 月 21 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請台南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」。
- 七、案經台南市政府 94 年 9 月 28 日南市都計字第 09416551840 號函檢送修正主要計畫書、圖，並敘明「變更內容明細表編號四-1 案漏列『變更公墓用地為公園道』部分，．．．，建請再提大會審議」、「．．．臨時提案第 2 案（虎尾寮重劃區學校用地變更公園用地案）因公開展覽後仍有民眾表示異議，為求慎重，亦建請再併提大會審議」等到部，經查核

後部分修正計畫內容與本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議決議文不合，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議決議文通過，並退請台南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、「變更台南市東區都市計畫通盤檢討案」變更內容明細表

新 編 號	舊 編 號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	本會第 612 次 會議決 議	台南市 政府意 見	本會 決議
			原計 畫	變更後 計畫					
四 -1	四 -1	慈 幼 高 工 東 側 公 墓 用 地	「墓 7」公墓用地(10.89 公頃)	「公 E4」公園用地(2.43 公頃)	為因應地方公墓用地之實際發展需求，並依「公墓公園化」發展構想規範綠化植栽內容，以提昇地區環境品質。		照案通過。	本案漏列「變更公墓用地為公園道」部分，建請再提會討論。	本案應變計畫圖正表變更內容外，其餘予通過。
				「三-60-15M」、「三-60-20M」道路用地(0.61 公頃)	為有效疏解虎尾寮重劃區與永康間之南北向交通狀況，經縣市協調之結果，新增南北向道路未來經由墓 7，將可將北側永康之忠孝路，與南側虎尾寮地區之裕忠路予以有效聯通。				
				「墓 7」公墓用地(增訂附帶條件)(7.85 公頃)	為配合鄰近發展定位並與都市發展用地有所區隔，故增訂附帶條件以提昇地區環境景觀。	附帶條件：本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度十公尺以上之綠帶，以增進當地景觀。			

二、市府臨時提案

位 置	變更內容		變更理 由	本會第 612 次會 議決議	台南市政府意見	本會決議
	原計 畫	變更後 計畫				
東 區 虎 尾 寮 重 劃 區	學 校 用地 (2.38 公頃)	公園用 地 (2.38 公頃)	由於學 校用地 鄰近後 甲斷層 帶，為減 少日後 學校建 築危安 因素，建 議調整 為公園 使用。	一、照案通過。 二、本案擬變更 內容超出公開 展覽變更範圍 部分，應依都 市計畫法第 19 條規定，另案 補辦公開展覽 及說明會，如 公开展覽期間 無任何公民或 團體提出意見 者，原則同意 變更；否則， 應再提會討論。 三、有關學校用地 不足部分，請市 府另案優先考 量於該地區辦 理都市計畫檢 討時規劃。	一、台南市政府 94 年 9 月 28 日南市都計字 第 09416551840 號 函略以：「因公开展 覽後仍有民眾表示 異議，為求慎重， 亦建請再併提大會 審議。」。 二、台南市東區區公所 94 年 9 月 30 日台 東 民 字 第 0940023338 號函送 該區關聖里「文小 66」學校預定地現 況規劃說明公聽會 議結論略以：「將儘 速建請市府速通盤 檢討變更回原學校 用地使用。」。 三、台南市政府 94 年 10 月 12 日南市都 計 字 第 09400856520 號函 略以：「本府考量為 改善居民生活環境 ，促進地區均衡發 展，建議本案採納 人民陳情意見『維 持原學校用地，不 予變更』」。	本案同意依 台南市政府 94 年 10 月 12 日南市都計 字第 09400856520 號函意見及 台南市都委 會 94 年 10 月 14 日第 245 次會議決議 辦理，維持原 計畫學校用 地，並俟未來 後甲斷層帶 位置明確後 ，再另案辦理 檢討變更都 市計畫相關 事宜。

第 9 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區（配合擬定新豐街附近地區細部計畫）主要計畫案」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案業經基隆市都市計畫委員會 91 年 3 月 22 日第 320 次、93 年 1 月 6 日第 326 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 93 年 3 月 16 日基府工都貳字第 0930027134 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 26 條。
- 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。
- 六、本案提經本部都市計畫委員會 93 年 4 月 27 日第 584 次會議審決略以：「本案請基隆市政府補具相關資料到部後，再行提會討論。」
- 七、案經基隆市政府 93 年 11 月 9 日基府工都壹字第 0930117256 號函檢送補充資料到部，爰提經本部都市計畫委員會 93 年 12 月 28 日第 600 次會議審決：「修正通過」。並經基隆市政府以 94 年 6 月 3 日基府都計貳字第 0940060390 號函檢送修正計畫書圖報部核定，本部業以 94 年 6 月 28 日台內營字第 0940084308 號函核定在案。
- 八、惟基隆市政府於本案發布實施前發現核定計畫圖產生錯誤，經查為疑似電腦檔案輸出時設定有誤，致產生非計畫圖內容應有之黑線（二處），為避免未來執行時產生疑義，故再提會討論。

決 議：本案准照基隆市政府 94 年 9 月 19 日基府都計貳字第

0940105585 號函檢送之正確內容通過，並退請基隆市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部重行核定，免再提會討論。

八、散會。