

內政部都市計畫委員會第 673 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 96 年 12 月 25 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：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：林瑞峰、陳富義

- 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 672 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

- 第 1 案：台北縣政府函為「變更蘆洲都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。
- 第 2 案：台北縣政府函為「訂正汐止都市計畫（部分保護區為乙種工業區）案」。
- 第 3 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區及道路用地）（永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地）案」。
- 第 4 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。
- 第 5 案：台中縣政府函為「變更后里都市計畫（部分道路用地為農業

區及部分農業區為道路用地)案」。

第6案：屏東縣政府函為「變更車城都市計畫（部分農業區為道路，部分河川區為道路兼供河川使用）案」。

第7案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫（部分農業區為河川區）案」。

第8案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（公園道用地（13）北側部分住宅區為公園道用地）案」。

第9案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案」。

第10案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案」。

第11案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地）案」—（和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案）。

第12案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分港埠用地、鐵路用地、商業區、道路用地及機關用地為港埠旅商客運專用區，部分港埠用地及道路用地為廣場用地，部分鐵路用地為道路用地，部分機關用地、鐵路用地為交通轉運專用區）案」—（基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫變更都市計畫案）。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更桃園都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

第 4 案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（第二次通盤檢討）（第 1 階段部分）案」。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更蘆洲都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 10 月 11 日第 369 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 11 月 14 日北府城規字第 0960741711 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 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，其餘准照台北縣政府核議意見通過，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、本案係依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」規定辦理，請縣政府將相關認定文件補充納入計畫書內，以利查考。

二、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第2案：台北縣政府函為「訂正汐止都市計畫（部分保護區為乙種工業區）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會96年7月26日第367次會審議通過，並准台北縣政府96年9月26日北府城規字第0960616856號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法27條第1項第3款。

（二）內政部68年3月13日台內營字第942號函。

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，其餘准照台北縣政府核議意見通過，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、本案係依「都市計畫法第27條第1項第3款」辦理，請縣政府將相關認定文件補充納入計畫書內，以利查考外，另援引「內政部68年3月13日台內營字第942號函」辦理乙節，因非屬本案變更法令依據，應請刪除。

二、請將訂正為乙種工業區之保護區面積詳予載明，並納入計畫書內，以資明確。

第3案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區及道路用地）（永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地）案」。

說明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 11 月 18 日第 350 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 3 月 29 日北府城規字第 0950166626 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法 27 條第 1 項第 3 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、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、林委員俊興、賴委員美蓉、洪委員啟東及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 5 月 25 日、95 年 6 月 29 日、95 年 11 月 22 日、96 年 4 月 12 日、96 年 9 月 12 日及 96 年 10 月 22 日召開 6 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除參據台北縣政府列席人員說明，變更乙種工業區為道路用地部分業已納入該府 95 年 5 月 2 日發布實施之「變更中和都市計畫（部分機關用地、住宅區、乙種工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、乙種工業區為道路用地）案」內，開發業者並已同意無償捐贈在案，及配合本地區地籍重測結果，修正案名及範圍面積外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係台北縣政府據元隆工業有限公司之申請，為配合台北捷運系統環狀線站區未來開發建設，並促進本計畫工業區土地利用與地方發展，藉以創造都市新的發展契機，辦理變更乙種工業區（面積：24475.07 平方公尺）為商業區及道路用地，本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、據台北縣政府列席人員說明，該府針對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能。本案係屬「台北縣都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故請縣政府將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

(一)短期策略：個案變更，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。

中期策略：專案性檢討，針對特定區辦理專案檢討，如「捷運場站及沿線週邊地區專案通盤檢討」及「工業區專案通盤檢討」。

長期策略：一般性檢討，於各都市計畫區通盤檢討時，就都市整體空間結構一併調整。

(二) 推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、本案主要內容原係變更工業區為「商業區」，惟據申請開發業者於小組會中說明，日後該基地開發係以住宅需求供給為主，為符實際，故同意開發業者所提意見修正為「住宅區」，惟應請補充基地周邊區域環境之整體構想包括：工業區定位、區域及捷運 Y13 站周邊使用現況、區域性公共設施檢討（學校、公園、兒童遊樂場...）、計畫人口、居住密度、住宅供需調查分析、與周邊環境之相容性、交通動線、建築計畫（退縮）、消防救災計畫與開發所帶來之交通衝擊與解決對策等資料，並納入計畫書內。

三、本案修正為住宅區並以自辦市地重劃方式辦理，故請縣政府依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議」規定重新核算自願捐贈之可建築用地、自行留設公共設施用地比例及配合修正相關辦理情形檢核表，且其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分，以符規定。

四、涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

(一) 本案變更範圍非屬完整街廓，為利整體發展，需研擬整體規劃，惟據台北縣政府列席代表說明，已研擬該街廓整體

規劃方案並提經縣都市計畫委員會通過，故請縣政府補充納入計畫書作為同街廓內將來執行時之參據。

- (二) 據台北縣政府列席代表說明本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並提經縣都市計畫委員會審議通過，惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府補充納入計畫書。
- (三) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案修正為住宅區後基準容積率 288%，其容積率上限 432%（ $288\% \times 1.5 = 432\%$ ，容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍）。
- (四) 本案之開發，其容積率不得適用開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。
- (五) 將擬自行留設之公共設施用地（公園兼兒童遊樂場用地面積約 0.5362 公頃、道路用地面積約 0.1247 公頃【如附圖】），納入變更主要計畫內，並應無償捐贈予地方政府。
- (六) 有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

五、請縣政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動

線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間)等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

六、本計畫區西北側緊鄰台北捷運系統環狀線之 Y13 站，即捷運入口站完成啟用後勢必因旅次調整與運輸行為改變，促使該區活動人口急速增加，對附近地區交通系統造成一定衝擊，故請縣政府會同規劃單位提出區域性及基地內交通動線之規劃方案，及基地開發完成後如何有效紓解周邊交通及停車數量需符合相關法令規定之改善計畫，並納入計畫書，以資完備。

七、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構水平、垂直之安全防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。

八、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。

九、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈土地面積及捐獻代金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明。

十、本案係以自辦市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

(一)請台北縣政府於完成台北縣都市計畫委員會審定細部計畫

後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台北縣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3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十一、檢附有關本主要計畫案台北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之原審查檢核表(如附表)供審議參考。

十二、將案名修正為：「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(永和段芎蕉腳小段180-2地號等20筆土地)案」，並請配合重新修正計畫書圖，以符實際。

變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)
(永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地) 案

附圖：土地使用計畫示意圖

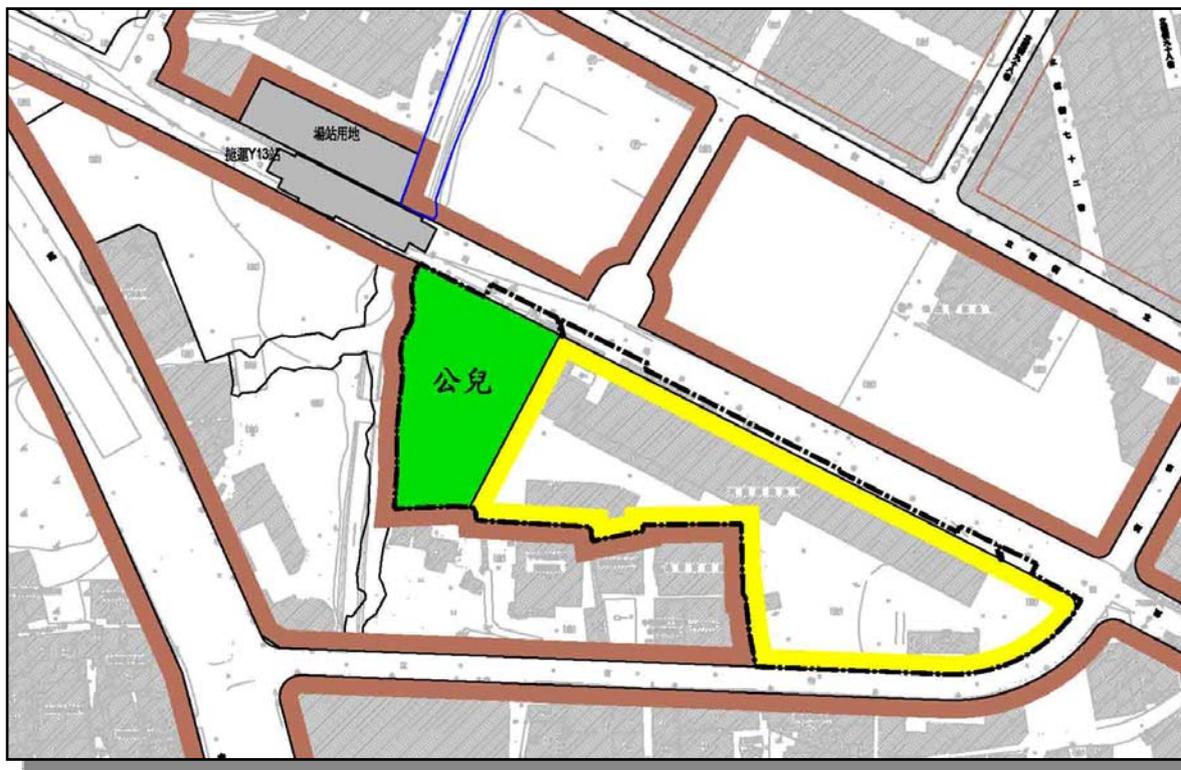


圖 例

- 住宅區
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 道路用地
- 計畫範圍線

附表：土地使用計畫面積表

新計畫		面積(m ²)	比例
土地使用分區	住宅區	17,866.80	73.00%
	公園兼兒童遊樂場用地	5,361.60	21.91%
公共設施用地	道路用地	1,246.67	5.09%
	小計	6,608.27	27.00%
總 計		24,475.07	100.00%

附表：原審查檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
一、法令依據		
本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。		
一之一、適用範圍		
(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	台北縣政府召開研商會認定	申請基地所屬工業區，現況發展已逐漸朝住宅、商業、生產或合使用，配合北縣捷運環狀線 Y13 站設站契機，提出變更為住宅區以供未來捷運商圈周邊商業及住宅發展腹地，應符合適用範圍。
二、辦理程序		
(二)個案變更 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。	台北縣政府召開研商會認定	依 94 年 7 月 27 日召開研商會會議決議第一點，略以，本案核屬適應經濟發展需要，尚符合都市計畫法第二十七條第一項第三款規定。（北府城規字第 0940584273 號）
三、工業區變更之基本要件		
(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。	台北縣政府建設局	同意本案基地變更為非工業使用，惟要求應於都市計畫核定前完成註銷工廠登記事宜。
(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。	台北縣政府建設局	業已完成註銷工廠登記事宜。
(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。	台北縣政府勞工局	相關勞工問題業已解決。
(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。	台北縣政府城鄉局	業已依相關規定留設並自行開闢公共設施用地。
(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。	台北縣政府環保局	業洽請環保局解釋本案無須辦理環境影響評估。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
(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。	台北縣政府環保局	依土壤檢測成果，並無污染情事。
四、工業區檢討變更原則		
(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。		依各上位計畫及中和工業區通盤檢討結果指導，中和都市計畫工業區應提昇其產業發展機能與類型，並將不適用之工廠遷出都會區外圍地區。
(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，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，且變更新用途後，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，且計算變更新用途後，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。	台北縣政府城鄉局	本案係符合第一款規定，未來捷運環狀線通車後，需更多合法之商業及住宅用地供給，以促進捷運商圈形成及場站周邊土地活絡，故研提本次個案變更。
(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	台北縣政府城鄉局	本計畫係申請變更為住宅區。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<p>檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>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。</p>		<p>本計畫區所在之中和都市計畫，其現行計畫之計畫人口為 400,000 人，實際人口數則已達 411,011 人(民國 95 年底)；依每人 50 m²樓地板面積計算，應提供居住樓地板面積 20,000,000 m²；現行中和都市計畫提供之樓地板面積僅 15,475,404 m² (485.8348ha×300%×10000+25.01ha×(440%-80%)×10000=14,575,044 m²+900,360 m²=15,475,404 m²)，不足 4,524,596 m²。</p> <p>故中和都市計畫之住宅區仍有發展空間。</p>
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>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。</p>	<p>台北縣政府城鄉局</p>	<p>目前中和都市計畫區內僅本案提出個案變更申請。</p>
<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p>		

都市計畫工業區檢討變更審議規範				檢核單位	檢核情形說明
<p>引言</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				台北縣政府城鄉局	<p>俟本案報請內政部核定前，再行簽訂協議書。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫應捐贈商業區3,535.5平方公尺土地，改以代金方式買回。 2. 本計畫係以個案變更方式辦理工業區變更。 3. 本計畫內公共設施之建設費及樁位測定費均由開發者自行負擔。 4. 本計畫已檢送整體開發計畫及財務計畫，並依審議結果據以修正，併納入變更主要計畫書及細部計畫書內。 5. 另本案開發期程限制已納入主要計畫、細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中規定。
六、許可條件					
<p>(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。</p>				台北縣政府地政局及城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫變更後價值變化核算屬第一級捐贈回饋標準。 2. 其應捐贈回饋10%土地部分，將折算代金繳納，並提供本縣都市更新基金專戶統籌運用。
等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例	
		工業區變更為住宅區	工業區變更為商業區	工業區變更為特定專用區	
第一級	250%以下	10.0%	15.0%		依各目的事業

都市計畫工業區檢討變更審議規範				檢核單位	檢核情形說明
第二級	251%~ 300%	12.5%	17.5%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。	
第三級	301%~ 350%	15.0%	20.0%		
第四級	351%~ 400%	17.5%	22.5%		
第五級	401%~ 450%	20.0%	25.0%		
第六級	451%~ 500%	22.5%	27.5%		
第七級	500%以 上	25.0%	30.0%		
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。				
<p>說明：(一)計算式 $V2 / V1 = LP2 / LP1 \times 100$</p> <p>(二)說明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算） 2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算） 3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/M2）*面積（M2） 4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/M2）*面積（M2） 					
(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。				台北縣政府地政局及城鄉局	本計畫非實施都市更新區域。
(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				台北縣政府地政局	本計畫未有左列情形。

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
畫委員會審決之。	及城鄉局	
七、開發方式		
<p>(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。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p>	台北縣政府地政局及城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫擬依(三)自願捐獻代金方式，其代金金額計算及繳納時程另訂於協議書中。 2. 申請人除自行留設作為區內必要性之公共設施用地，並由開發者自行興建、管理及維護。 3. 另計畫區內公共設施用地得配合捷運Y13站作多目標使用，其項目於本計畫之細部計畫書中敘明。 4. 本計畫區開發範圍內之公有畸零地較為分散，現由申請人辦理價購當中
八、配合措施		
(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	台北縣政府城鄉局	所留設之自願捐贈可供建築用地，申請單位將以自

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
		願捐獻代金方式折算繳納。
(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。	台北縣政府城鄉局	本計畫留設 25.5%之公園兼兒童遊樂場及道路用地，符合通檢辦法優關開放空間不得少於計劃面積 10%之規定。
(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〇·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	台北縣政府城鄉局	納入協議書中載明承諾及提供公共停車位規定。
(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。	台北縣政府城鄉局	業留設公共設施計有公園兼兒童遊樂場及道路用地。
(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。	台北縣政府地政局	--
九、遷廠計畫書格式，		
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、工業主管機關意見		
<p>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：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(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。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>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。</p>	台北縣政府城鄉局及建設局	本計畫業依建設局意見，完成註銷工廠登記事宜。
十一、其他		
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4案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

說明：

- 一、變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）案，經本會94年12月23日第623次會、95年8月8日第639次會及96年3月27日第655次審議完竣，第655次會決議略為：「本案准照本會專案小組96年1月12日審查意見通過，……應重新補辦公開展覽，如公开展覽期間無公民或團體提出陳情意見，則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、桃園縣政府依上開本會第655次會決議，於民國96年5月11日起補辦公開展覽30天，並於96年5月29日舉辦說明會完竣，由於縣政府公开展覽期間接獲1件陳情意見，故該府以96年8月10日府城鄉字第0960264886號函檢送公开展覽計畫書、圖等到部，並經提本會96年10月2日第667次會決議：「本案請桃園縣政府及觀音鄉公所參考會中委員所提意見，並邀請陳情人廖先生妥為協調，研擬具體可行方案及補充相關書面資料後，再提會討論。」，嗣經桃園縣政府依前開決議辦理後，以96年12月6日府城鄉字第0960403952號函檢送相關書面資料等到部，爰再提會討論。

決議：本案採納觀音鄉公所列席人員建議，仍維持本會96年3月27日第665次會決議，並退請桃園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。

第5案：台中縣政府函為「變更后里都市計畫（部分道路用地為農業區及部分農業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會96年10月3日第34屆第5次會審議通過，並准台中縣政府96年11月19日府建城字第0960317985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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第6案：屏東縣政府函為「變更車城都市計畫(部分農業區為道路，部分河川區為道路兼供河川使用)案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會96年9月6日第152次會審議通過，並准屏東縣政府96年11月16日屏府建都住字第0960231129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27條第1項第4款。

(二)屏東縣政府95年9月29日屏府建都字第0950194015號函。

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，其餘准照屏東縣政府核議意見通過，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、計畫案名修正為：「變更車城都市計畫(部分農業區為道路用地，部分河川區為道路用地兼供河川使用)案」。

二、法令依據修正為：「都市計畫法第27條第1項第4款」。

三、將計畫書所載「事業及財務計畫分析表」修正為「實施進度及經費表」，其預定完成期限也請一併依實際進度妥為修正。

第7案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫(部分農業區為河川區)案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會96年9月6日第152次會審議通過，並准屏東縣政府96年11月16日屏府建都住字第0960231130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，其餘准照屏東縣政府核議意見通過，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、計畫書所載「實施進度及經費表」內預定完成期限，請依據實際進度修正。

二、計畫書附件二經濟部水利署第七河川局函文係說明「非都市土地使用分區變更」之規定，與本案都市計畫變更無涉，請查明補正。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（公園道用地（13）北側部分住宅區為公園道用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 96 年 10 月 4 日第 86 次會議審議通過，並准嘉義市政府 96 年 10 月 30 日府工都字第 0960059476 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 27 條第 1 項第 4 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：本案除下列各點外，其餘准照嘉義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、計畫書內有關實施進度及經費表內之「主辦單位」、「預定完成期限」及「經費來源」欄位，應補植機關單位、期限及經費，以符規定。
- 二、本計畫案名修正為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區為公園道用地）案」，以資簡潔明確。

第9案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會96年11月15日第322次會議審議通過，並准高雄市政府96年12月7日高市府都四字第0960063924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27條第1項第4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：本案除下列各點外，其餘准照高雄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。

一、有關本會96年10月30日第669次會議委員所提下列各點意見之處理情形，請補充說明。

(一)本案都市更新係擬就目前閒置之台鐵調度場站及臨港線舊有鐵路廊道土地賦予新的都市機能，以期達到活化土地及都市再發展之目標，有其正面意義，惟就高雄市整體都市計畫或都市發展之紋理與脈絡觀之，都市更新卻未必均需賦予高使用強度之發展模式，建議本案再深入思考如何透過都市更新之過程，凸顯原有之都市空間環境特色及條件，進而強化整體都市競爭力。

(二)本案更新範圍內大多數為台鐵局經營之國有

土地，在透過都市計畫變更程序對目前閒置低度利用之場站土地賦予新的都市機能與較高使用強度時，建議應從高雄市整體都市發展角度，思考如何積極扮演創造公共利益之重要關鍵角色，有關本案都市更新開發應負擔之開發義務項目、內容及其負擔比例，建議市府應再予精算，據以檢視目前擬將台鐵臨港線舊有鐵路廊道土地規劃作為輕軌路廊、園道及自行車道並由台鐵負擔提供之方案，是否真正切合當前都市發展需要。

(三)本案後續應請補充有關都市更新範圍內擬規劃設置流行音樂中心與引入創意文化產業之具體規劃構想，以利審議。

(四)建議檢視本案都市更新發展定位與當前高雄市都市發展政策是否一致，尤其在提升都市觀光遊憩發展層面，建議可考量引入更多元之都市空間體驗與遊憩活動，藉以凸顯高雄都市發展之風貌與特色。

二、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請高雄市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

三、計畫書第 73 頁有關實施進度「(一)主要計畫變更審議完竣及公告實施：96 年 12 月。」及「(二)後續依都市計畫法第 17 條及都市更新條例辦理都市更新及事業開發作業。」等節，請配合前開第一點予以適度之修正。

四、本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估。

五、逾公開展覽期間人民團體逕向本部陳情意見表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議
逾 1	交通部台灣鐵路管理局 高雄市前鎮調車場鐵路用地	<p>1. 本局經管前鎮調車場之「鐵路用地」變更為「輕軌捷運專用區」(3.5407 公頃)，請高雄市捷運局依法辦理有償撥用。(變更高雄市都市計畫主要計畫 p53、54、55)。</p> <p>2. 本局經管前鎮調車場之「鐵路用地」變更為「交通用地」(1.4006 公頃)應依法辦理「有償撥用」，不宜優先納入跨區變更負擔公共設施。(變更高雄市都市計畫主要計畫 p52)。</p>	<p>1. 依「大眾捷運法」第 7 條第四項規定「大眾捷運系統路線、場、站及毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、土地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法辦理徵收」。又依「大眾捷運系統土地開發辦法」第 10 條規定「大眾捷運系統開發用地屬公有者，主管機關得依本法第七條第四項規定辦理有償撥用」，且本局並無開發「輕軌捷運專用區」法源依據，爰請高雄市捷運局依法辦理有償撥用。</p> <p>2. 本案都市計畫變更範圍，包含本局經管路廊土地約 24 公頃，應以該等土地列為優先負擔標的，不宜以本局經管之前鎮調車場用地變更為交通用地作為優先負擔標的為合理。</p> <p>3. 行政院經濟建設委員會於 96 年 11 月 22 日邀集各相關部會及高雄市政府與本局等單位研商「高雄都會區輕軌捷運輸系統高雄臨港輕軌建設」獲致結論：有關高雄市政府爭取以都市計畫變更回饋方式處理臺鐵前鎮調車場用地部分，仍請高雄市政府依相關法規以有償撥用方式辦理，惟考量高雄市政府初期投資負擔問題，臺鐵局同意初期先以出租，再分期撥用方式辦理。並經行政院 96 年 12 月 6 日院臺交字第 0960054660 號函同意(如附件)。</p>	<p>同意依行政院核定之「高雄都會區輕軌捷運輸系統高雄臨港輕軌建設」案，前鎮調車場用地部分，依相關法規以有償撥用方式辦理，爰前鎮調車場用地都市計畫全部由現「鐵路用地」變更為「交通用地」，供輕軌建設及相關開發使用。</p>	<p>照高雄市政府研析意見同意採納。</p>

第 10 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 96 年 11 月 15 日第 322 會議審議通過，並准高雄市政府 96 年 12 月 7 日高市府都四字第 0960063923 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 27 條第 1 項第 4 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：本案除下列各點外，其餘准照高雄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。

一、有關本會 96 年 10 月 30 日第 669 次會議委員所提下列各點意見之處理情形，請補充說明。

(一)本案都市更新係擬就目前閒置之台鐵調度場站及臨港線舊有鐵路廊道土地賦予新的都市機能，以期達到活化土地及都市再發展之目標，有其正面意義，惟就高雄市整體都市計畫或都市發展之紋理與脈絡觀之，都市更新卻未必均需賦予高使用強度之發展模式，建議本案再深入思考如何透過都市更新之過程，凸顯原有之都市空間環境特色及條件，進

而強化整體都市競爭力。

(二) 本案更新範圍內大多數為台鐵局經營之國有土地，在透過都市計畫變更程序對目前閒置低度利用之場站土地賦予新的都市機能與較高使用強度時，建議應從高雄市整體都市發展角度，思考如何積極扮演創造公共利益之重要關鍵角色，有關本案都市更新開發應負擔之開發義務項目、內容及其負擔比例，建議市府應再予精算，據以檢視目前擬將台鐵臨港線舊有鐵路廊道土地規劃作為輕軌路廊、園道及自行車道並由台鐵負擔提供之方案，是否真正切合當前都市發展需要。

(三) 本案後續應請補充有關都市更新範圍內擬規劃設置流行音樂中心與引入創意文化產業之具體規劃構想，以利審議。

(四) 建議檢視本案都市更新發展定位與當前高雄市都市發展政策是否一致，尤其在提升都市觀光遊憩發展層面，建議可考量引入更多元之都市空間體驗與遊憩活動，藉以凸顯高雄都市發展之風貌與特色。

二、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請高雄市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需

調整本會決議文者，則再提會討論。

三、計畫書第 73 頁有關實施進度「(一)主要計畫變更審議完竣及公告實施：96 年 12 月。」及「(二)後續依都市計畫法第 17 條及都市更新條例辦理都市更新及事業開發作業。」等節，請配合前開第一點予以適度之修正。

四、本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估。

五、逾公開展覽期間人民團體逕向本部陳情意見表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議
逾 1	交通部台灣鐵路管理局 高雄市前鎮調車場鐵路用地	1. 本局經管前鎮調車場之「鐵路用地」變更為「輕軌捷運專用區」(3.5407 公頃)，請高雄市捷運局依法辦理有償撥用。(變更高雄市都市計畫主要計畫 p53、54、55)。 2. 本局經管前鎮調車場之「鐵路用地」變更為「交通用地」(1.4006 公頃)應依法辦理「有償撥用」，不宜優先納入跨區變更負擔公共設施。(變更高雄市都市計畫主要計畫 p52)。	1. 依「大眾捷運法」第 7 條第四項規定「大眾捷運系統路線、場、站及毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、土地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法辦理徵收」。又依「大眾捷運系統土地開發辦法」第 10 條規定「大眾捷運系統開發用地屬公有者，主管機關得依本法第七條第四項規定辦理有償撥用」，且本局並無開發「輕軌捷運專用區」法源依據，爰請高雄市捷運局依法辦理有償撥用。 2. 本案都市計畫變更範圍，包含本局經管路廊土地約 24 公頃，應以該等土地列為優先負擔標的，不宜以本局經管之前鎮調車場用地變更為交通用地作為優先負擔標的為合理。 3. 行政院經濟建設委員會於 96 年 11 月 22 日邀集各相關部會及高雄市政府與本局等單位研商「高雄都會區輕軌捷運輸系統高雄臨港輕軌建設」獲致結論：有關高雄市政府爭取以都市計畫變更回饋方式處理臺鐵前鎮調車場用地部分，仍請高雄市政府依相關法規以有償撥用方式辦理，惟考量高雄市政府初期投資負擔問題，臺鐵局同意初期先以出租，再分期撥用方式辦理。並經行政院 96 年 12 月 6 日院臺交字第 0960054660 號函同意(如附件)。	同意依行政院核定之「高雄都會區輕軌捷運輸系統高雄臨港輕軌建設」案，前鎮調車場用地部分，依相關法規以有償撥用方式辦理，爰前鎮調車場用地都市計畫全部由現「鐵路用地」變更為「交通用地」，供輕軌建設及相關開發使用。	照高雄市政府研析意見同納。

第 11 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地）案」－（和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案）。

說 明：

一、本案業經基隆市都委會 96 年 10 月 18 日第 344 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 96 年 12 月 13 日基府都計壹字第 0960162082 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 27 條第 1 項第 4 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：詳人民陳情意見綜理表。

決 議：本案計畫書較為簡略，請基隆市政府依下列各點意見，重新修正計畫書、圖後，再行報部提會討論。

一、有關本會 96 年 10 月 16 日第 668 次會議委員所提下列各點意見之處理情形，請補充說明。

（一）本案都市更新範圍緊鄰和平島水岸地區，建議應思考如何藉由本案之都市更新開發及海岸水景空間環境之營造，促進當地多元風貌之海岸景觀及有效串連海上藍色公路之景點，進而帶動國民對海洋文化更深一層之體驗與認同。

（二）本案和平島東南側水岸都市更新範圍內之更

新方式，擬分成由港務局自行辦理地區及市府優先辦理地區等二處，建議考量一併納入規劃辦理都市更新之可行性，以收相輔相乘之效。

- (三) 本案公有土地都市更新規劃構想似乎偏重住宅及商業開發，缺乏對和平島水岸地區整體發展需求之考量，建議應就本案都市更新對和平島周邊地區整體都市風貌轉型之影響與可能效益進行評估，檢討調整更適當之土地使用分區規劃與都市空間配置，以增進整體公共利益。
- (四) 本案都市更新地區鄰近和平島及正濱漁港，對於未來和平島及漁港發展之影響至鉅，在辦理都市更新時，建議應同時思考未來漁港如何轉型發展及如何促進和平島周邊地區之整體發展。
- (五) 本案土地大多數為公有土地，建議應從和平島周邊地區整體都市發展、觀光遊憩及市民生活需求等層面通盤考量，透過公有土地辦理都市更新之契機，解決當地長期都市發展所遭遇之瓶頸與課題，並提供觀光遊憩及市民生活所需之公園、綠地、廣場等開放空間。
- (六) 本案緊鄰和平島水岸地區，建議應思考如何透過都市更新與更細膩的都市設計手法，規劃更精緻的都市水岸空間，營造優質美感的水與綠環境，進而增加基隆市民體驗及親近都市水岸情境空間的機會。建議本案都市更

新後之建築物應儘可能採低樓層及低建蔽率方式設計，儘量增加公共開放空間，進而思考如何保留舊有文化地景與歷史記憶空間，及形塑新的都市創意空間與環境氛圍，來凸顯和平島水岸地區之空間環境特色，並再加強有關水岸空間與環境氛圍之細緻規劃設計構想。

二、有關整體發展構想、交通影響分析、土地權屬、藍色公路規劃之配套措施、本地區環境條件與災害情形、住宅區區位之適宜性等，請於計畫書加強說明。至於本案環境現況調查結果，如具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入都市計畫書規定。

三、後續辦理事項：

(一) 為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請基隆市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(二) 本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

第 12 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分港埠用地、鐵路用地、商業區、道路用地及機關用地為港埠旅商客運專用區，部分港埠用地及道路用地為廣場用地，部分鐵路用地為道路用地，部分機關用地、鐵路用地為交通轉運專用區）案」－（基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫變更都市計畫案）。

說明：

- 一、本案業經基隆市都委會 96 年 10 月 18 日第 344 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 96 年 12 月 13 日基府都計壹字第 0960161955 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 27 條第 1 項第 4 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：詳人民陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆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。

- 一、有關本會 96 年 10 月 16 日第 668 次會議委員所提下列各點意見之處理情形，請補充說明。

（一）本案都市更新範圍內土地大多數為公有土地，建議應從基隆市整體都市發展及基隆市市

民生活需求等層面通盤考量，透過公有土地辦理都市更新之契機，解決當地長期都市發展所遭遇之瓶頸與課題，復甦都市機能，並提供市民生活所需之公園、綠地、廣場等開放空間。

(二) 本案位於基隆火車站與基隆港之重要交通樞紐位置，也是基隆市對外重要之門戶地區，除應研擬本案都市更新後對周邊地區交通及基隆市整體交通運輸系統之影響分析與因應對策外，建議應再加強本案都市更新對基地周邊地區土地使用之衝擊影響分析，以及補充說明其對基隆市未來整體都市發展之影響。

(三) 本案緊鄰基隆港水岸地區，如何透過都市更新與更細膩的都市設計手法，規劃更精緻的都市水岸空間，營造優質美感的水與綠環境，進而增加基隆市民體驗及親近都市水岸情境空間的機會，至為重要。本案更新後之建築物應儘可能採低建蔽率方式設計，並儘量增加公共開放空間，目前規劃草案有關建蔽率不大於 70% 之規定似乎過高，建議應儘可能再予以檢討調降。

(四) 本案都市更新之規劃構想，似乎偏重興建辦

公大樓、商場、百貨公司等商業活動機能，過度強調商業開發之經濟效益與土地開發之財務平衡考量，缺乏對基隆市未來整體都市發展願景之闡述，建議應就本案都市更新對基隆市整體都市風貌轉型之影響與可能效益進行評估與考量，檢討調整更適當之土地使用分區規劃與開放空間配置，以增進整體公共利益。

(五) 本案位於基隆港口地區，未來都市更新時應特別考量如何彰顯基隆海港水岸地區之特色，並思考如何保留舊有文化地景與歷史記憶空間，及形塑新的都市創意空間與環境氛圍，惟就目前規劃草案構想內容觀之，似乎與一般都市地區之開發方式相同，並未凸顯港口水岸地區之空間環境特色，亦缺乏對都市水岸空間與環境氛圍之精緻規劃設計構想，建議應再予補充加強。

二、本案整體發展構想、土地權屬、現況與變更後之差異情形（如樓地板面積、開放空間、活動人口等），以及港埠商旅客運專用區與交通轉運專用區之功能定位與使用性質之差異等，請加強補充說明。

三、為增加基隆市開放空間及串聯都市水岸活動空間

，本案建蔽率應不得大於 50%，且忠一路道路應貫穿港埠商旅客運專用區銜接中山一路，以確保交通順暢，請納入計畫書敘明。

四、後續辦理事項：

(一) 為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請基隆市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(二) 本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

五、建議事項：有關基隆市政府列席代表於會中提及中正高架道路與西岸高架道路未來將拆除乙節，如有檢討變更都市計畫之必要，建請儘速依法定程序辦理，以徹底改善基隆市整體交通運輸環境。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會、96 年 4 月 23 日第 15 屆第 6 次會、96 年 5 月 22 日第 15 屆第 7 次會及 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 10 月 3 日府城鄉字第 0960332840 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、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 定：洽悉，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會、96 年 4 月 23 日第 15 屆第 6 次會、96 年 5 月 22 日第 15 屆第 7 次會及 96 年 8 月 28 日第 15 屆第 8 次會審議通過，並准桃園縣政府 96 年 10 月 3 日府城鄉字第 0960332840 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、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 定：洽悉，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第3案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會96年2月16日第15屆第5次會、96年4月23日第15屆第6次會、96年5月22日第15屆第7次會及96年8月28日第15屆第8次會審議通過，並准桃園縣政府96年10月3日府城鄉字第0960332840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、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決定：洽悉，並由本會委員組成專案小組(成員另案簽請兼主任委員核可)先行聽取簡報，並研提具體建議意見後，再提會討論。

第4案：台中縣政府函為「變更豐原都市計畫（第二次通盤檢討）（第1階段部分）案」。

說明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會96年2月12日第34屆第1次會審議通過，並准台中縣政府96年7月6日府建城字第0960187873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：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、楊委員龍士、王委員小璘、林委員俊興及孫委員寶鉅等5人組成專案小組，專案小組已於96年11月23日聽取台中縣政府簡報完竣，並獲致初步建議意見，鑑於縣政府本次報核之計畫變更內容僅為第1階段部分，至尚未報核部分（即擬議中第2階段內容）仍由該縣都委會審議中，專案小組無法通盤瞭解本案整體發展構想與實質變更內容之關聯性，進而提出具體建議意見，故建請縣府儘速將第2階段計畫內容提經該縣都委會審議後，併同第1階段內容將全部書、圖等資料一次報部審議，以資完備，為求周延，爰先提會報告。

決定：洽悉，並退請台中縣政府依本會專案小組96年11月23日第1次會議初步建議意見（如附錄）辦理後再行報核。

【附錄】本會專案小組 96 年 11 月 23 日第 1 次會議初步建議意見：

本案參據台中縣政府列席代表說明，本次報核「變更豐原都市計畫（第二次通盤檢討）」案之實質變更內容僅為第 1 階段部分，至尚未報核部分（即擬議中第 2 階段內容）仍由該縣都委會審議中，因案情複雜，恐難於近期併第 1 階段內容報核。惟基於通盤檢討之整體考量，請縣政府審酌下列各點後，重新檢送修正後計畫書、圖及相關資料報部，交由本部都委會專案小組繼續研提建議意見。

- 一、由於縣政府所送計畫內容僅為第 1 階段部分並不完備，無法通盤瞭解本案整體發展構想與實質變更內容之關聯性，且有關第 2 階段實質變更內容幅度廣泛，涉及許可發展區之劃設、計畫人口調整、土地使用分區變更、公共設施用地增減、交通系統規劃等，如驟然僅就第 1 階段先行審議，恐未能與尚待報核第 2 階段部分銜接，勢將影響都市整體規劃發展，有失辦理通盤檢討之目的，基於上述考量，建請縣府儘速將第 2 階段計畫內容提經該縣都委會審議後，併同第 1 階段內容將全部書、圖等資料一次報部。
- 二、所送第 1 階段部分內容，如有涉及配合公共建設之需或預算執行時效，需迅即辦理都市計畫部分，可先行抽出報部審議。
- 三、有關本案逕向本部陳情意見案件共 3 件，併請提經縣都委會審議後，連同審議結果及主要計畫一併報核。

「變更豐原都市計畫（第二次通盤檢討）（第1階段）」人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項
1	林令敏/豐原市中正路348號（豐原市豐原段767-88、767-277、767-299等3筆土地）	本區位有銀行、醫院、診所及零售商品等行業係無商業。交易最為頻繁的地帶，且為豐原市區中心點，因次確實需要調整為商業區。	建議將本區路段臨接中正路段由目前住宅區改為商業區。
2	模得發工業股份有限公司/豐原市豐陽段572、571、563、597、598地號	為何計畫道路捨直取彎。 為何計畫道路未經建議人協調是否有圖利他人之嫌。 因建議人之土地皆已建築房屋，如照現計畫影響權益至鉅，請慎重計畫否則提起抗爭及訴訟。	請恢復原來計畫道路位置。
3	吳國亨等6人/豐原市豐年段1063、1065、1069、1060、1062、945、943號地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地面積達數公頃土地、位處於豐原市中心、編定為甲種工業區，迄今已逾40年無法開發利用，又要繳稅損失慘重。 2. 民國63年間計畫在此地上開設與、網球拍等運動器材製造外銷工廠之用，奈無路可走，期待至今30年「無數商機只能任其走失」。 3. 豐原市公所正在上開土地辦理通盤檢討、懇請徹底解決此地交通問題，使其能發揮「土地高度利用價值」，免致市中心黃金地段什草叢生，任其荒廢，遇到乾旱半夜發生火警又造成公共危險，危害居民生命安全。而40年來竟然無路可走，嚴重損害地主權益，社會經濟政府稅收。 4. 本案曾經台中縣都委會第3次專案小組會議同意辦理（台中縣政府93.11.22府建城字第0930304926、93.11.24本人申請書檢送同意書圖、台中縣政府93.11.30府建城字第0930308161號等函附件可證），並依指示提出土地權力證件，再於93.11.24提供陳情人等同意劃設道路之同意書圖完畢在案。 5. 縣府不知和故事後藉口：陳情人未取得建議劃設為道路用地全部土地所有權人無償提供之同意書，原因何在令人費解，且未告知陳情人。 6. 上開土地在市中心僅離豐原火車站約300500公尺，又現在政府在此處開闢「豐原模範大道」，完成後將更難劃設，在模範大道上就可以清楚看到「豐原市中心百年之癌」切勿視而不見。 7. 按政府辦理都市計畫劃設道路係公權力，為何要陳情人無償提供同意書，政府行使公權力要陳情人無償提供有違公平法則。 8. 陳情人因久待33年，資金向銀行借貸利上加利，日積月累，不堪負荷，迫使陳情人走投無路，財產全部被銀行查封，懇請垂查實情，功德無量。 	茲請火速辦理都市細部計畫開闢道路，以帶動周邊經濟。

九、散會：下午12時45分