內政部都市計畫委員會第 675 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 1 月 29 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：林文義、溫碧鋐

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 674 次會議紀錄。

決　定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分「機四」機關用地為商業區，部分「商四」商業區為機關用地）案」。

第 2 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（部分工業區為高速公路用地，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用）案」。

第 4 案：台北縣政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、保護區及河川區為高速公路用地）案」。

第 5 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正實施進度及經費）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地及污水處理場用地）案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫(配合變更桃園醫院新屋分院附近整體開發地區開發方式）案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地，部分乙種工業區為道路用地）案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（部分農業區及批發市場為道路用地）（配合台 76 線【漢寶-草屯】東西向快速道路埔心交流道聯絡道至縣 148 線新闢聯絡道路)案」。

第 10 案：雲林縣政府函為「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表編號逾二案變更部分工業區為住宅區）案」。

第11案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（倉儲批發專用區Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ為乙種工業區）案」。

第 12 案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合砲校遷建）案」。

第 13 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案」。

八、報告案件：

第 1 案：研商修正「有關都市計畫工業區檢討變更審議事項」乙案，提會報告。

七、核定案件：

第　1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分「機四」機關用地為商業區，部分「商四」商業區為機關用地）案」。

說　　明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 96 年 10 月 12 日第 99 次會審議通過，並准澎湖縣政府 96 年 12 月 18 日府建發字第 0960902286 號函檢送變更計畫書、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：為求土地變更之公平合理，本案退請澎湖縣政府妥為研擬「澎湖縣都市計畫區土地使用變更回饋審議原則」後，再提會討論。

第 2 案：台北縣政府函為「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」。

說　明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會94年10月20日第347次會、94年11月3日第348次會及94年11月24日第349次會審議通過，並准台北縣政府以95年7月31日北府城規字第0950541590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26條。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、洪委員啟東、賴委員碧瑩、黃委員德治及吳前委員萬順(後由孫委員寶鉅接任）等5位委員組成專案小組，專案小組已分別於95年9月5日、95年11月28日、96年6月12日、96年9月4日及96年11月27日召開5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：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組96年11月27日初步建議意見通過（如附錄一），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。

一、專案小組 96 年 11 月 27 日會議初步建議意見八（變更內容明細表編號 9 有關開發方式部分)，考量本案將來開發之公平性及合理性，如以市地重劃方式辦理，擬劃設之六個發展單元應全部一次開發，不得分區辦理開發，以確保計畫之品質。

二、逕向本部陳情意見綜理表部分編號逾 5，採納台北縣政府列席代表意見，本案已取得管理單位台北市政府之同意（97 年 1 月 8 日府授財管字第 09633870400 號函)，故原則同意變更為藝文專用區，惟未來開發時須配設 40%公共設施用地（不得計入法定空地)，至其位置則由開發單位提出，並經台北縣都市設計委員會審查通過，其他非屬公共設施使用之土地，其建蔽率不得大於 50%、容

積率不得大於240%，藝文專用區之使用項目以文化創意產業、文康社教、餐飲、零售、服務等使用為原則。

三、專案小組會議後逕向本部陳情意見綜理表部分（含陳情人高黃順先生於大會中所提意見編號逾13）：如下附表。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	本會決議
逾12	台北縣板橋市江翠北側地區自辦市地重劃籌備會 96.12.3 華開重字第960010號 (台北縣政府97.1.7北府城規字第0960873049號函附)	板橋市江翠北側地區與板橋市計畫道路未銜接地區性計畫道路不完整，難達都市交通的便利性。	1.5-4-10m 往北至 3-1-10m 間沿區界線設 6m 連接。 2.3-6-12m、3-4-12m、2-3-15m、2-4-12m、3-7-10m、3-8-10m 連接至長江路。 3.3-6-12m 道路與 2-3-15m 之間商業區缺華一條6m道路貫通。	1.不予討論。 理由:左述6m道路係屬細部計畫範圍，故於本次細部計畫第一次通盤檢討時再一併檢討之。 2.不予討論。 理由：左述需連接至長江路之6條計畫道路，為本計畫區外之板橋都市計畫人行步道用地，已納入「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案」規劃考量。 3.不予討論。 理由:左述6m道路係屬細部計畫範圍，故於本次細部計畫第一次通盤檢討時再一併檢討之。	1.照縣政府建議意見。 2.建議事項非屬本次變更計畫範圍，請縣政府參處。 3.照縣政府建議意見。
逾13	高黃順 97.1.21 (台北縣政府97.01.24北府城規字第0970058559號函暨97.01.25北府城規字第0970061806號函附)	1.公展草案與內政部審議內容差異過大，部分差異內容非因審議所致，為招政府公信，應再辦公展，了解人民及公民團體意見，作為本案審查之參考依據。 2.基於政府誠信及憲法賦予財產權之保障，開發方式應依大法官406號解釋文及相關行政院解釋文內涵，確切載明於市地重劃或區段徵收辦理前土地所有權人得依都市計畫法及相關法令，申請開發建築。 3.區段徵收可行性說明前後不一，開發方式可行與否應與事實相符，縣府不應提供錯誤訊息誤導委員及土地	1.再辦公展。 2.有關開發方式部分增列修正為：「本案採『市地重劃』及『區段徵收』方式辦理開發，於『市地重劃』及『區段徵收』辦理前，土地所有權人得依都市計畫法及相關法令申請開發建築」。 3.如「區段徵收」可行，縣府首要作為仍應積極辦理，故建請委員要求縣府釐清，如本案採「區段徵	1.建議採納。 理由：本案因審議後之變更內容與公開展覽內容已有差異，為避免影響他人權益，本府將補辦公開展覽。 2.未便採納。 理由：詳編號逾6之說明第1點。 3.未便採納。 理由：詳編號逾6之說明第1點。 4.未便採納。 理由：詳編號逾6之說明第1點。 5. (1)有關以「容積移轉」為配套措施部分未便採納。 理由：詳編號逾6之說明第1點。	1.照縣政府建議意見。 2.照縣政府建議意見。 3. 照縣政府建議意見。 4.照縣政府建議意見。 5.照縣政府建議意見。 6.照縣政府建議意見。 7.係屬縣政府權責，請該府參處。 8.併專案小組96.11.27初步建議意見一。 9.照縣政府建議意見。 10.照縣政府

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	本會決議
		所有權人，致其作出錯誤判斷。 4.以「市地重劃」方式辦理時，土地所有權人共同負擔需提高至50%方屬可行，然依平均地權條例規定，欲提高土地所有權人共同負擔，有其需辦理之法定程序，今在未完成法定程序前，土地所有權人共同負擔仍需以45%為限，縣府所稱「市地重劃」可行，令人質疑。 5.「容積移轉」為公設用地取得手段之一，且惟縣府重大政策，為兼顧土地所有權人基本權益、公設用地取得及地區發展迅速等因素，縣府應將「容積移轉」納入本案開發方式，以供土地所有權人依其需求及意願，選擇最適開發方式。 6.「市地重劃」之土地所有權人共同負擔比例之提高有其法定程序，在未完成相關程序前，都市計畫不應違法片面載註土地所有權人共同負擔比例具備超過45%之字眼，誤導土地所有權人，並作為特定開發方式之背書工具。 7.縣府提具之土地所有權人同意書非由地政局依法辦理，且其總面積未達私有土地總面積30%，不應作為委員審議參考依據，如欲了解土地所有權人真實意願，應由縣府地政局依法定程序辦理。 8.依都市計畫法第45條規定「公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場…，佔其土地總面積不得少於全部計畫面積10%」，本地區屬新發展地區，其公設劃設理應符合前述規定。 9.容積移轉獎勵措施遭濫用，衝擊地區環境品	收」方式辦理，確有其窒礙難行之處，基於政府誠信，有關「區段徵收」部分，予以刪除。 4.「區段徵收」辦理程序較「市地重劃」簡易，縣府實不需將本案之開發方式由「區段徵收」變更為「市地重劃」，建請委員審議考量縣府所稱本案採「市地重劃可行之真實性」。 5.以「容積移轉」為配套措施，地區採個別開發方式辦理之可行性，同時基於公平及避免容積供給過剩前提下，重新檢討訂定地區之基準容積率。 6.如本案採「市地重劃」方式辦理開發，建請委員就本案地主共同負擔部分，應修正為「地主共同負擔比例依平均地權條例規定以45%為限，經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，不在此限」。 7.建請委員要求縣府提供地政局依市地重劃	(2)有關重新檢討基準容積率部分不予討論。 理由：本地區於89年擬定細部計畫時即已訂定土地使用分區管制要點，其中住宅區容積率240%，低於板橋市都市計畫住宅區300%；商業區容積率360%，低於板橋市都市計畫商業區460%。另有關容積率部分係屬細部計畫範疇，故不予討論。 6.不予討論。 理由：詳編號逾6之說明第2點。 7.不予討論。 理由： (1)有關土地所有權人意願調查非屬主要計畫範疇，故不予討論。 (2)本案於93年12月寄發問卷向土地所有權人詢問辦理市地重劃之意願，其中63%同意改辦市地重劃。另依民國96年12月21日華開重字第960011號(台北縣政府97年1月2日北府城規字第0960858987號函附)，臺北縣板橋市江翠北側地區自辦市地重劃會籌備組織正積極整合全區，目前已取得約43.05%土地所有權人之同意、同意面積達32.21%；若考量已原則同意之其他潛在同意者，約取得57.07%土地所有權人同意、同意面積達55.28%，顯示土地所有權人有意願辦理市地重劃。 8.建議採納	建議意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	本會決議
		質，淪為土地開發過程獲取暴利之工具。 (1)依「都市及區域發展統計彙編」板橋都市計畫區之人口由 90 年之 51.9 萬人急速下降至 92 年之 45.3 萬人，次逐年以 1000 人至 2000 人緩慢成長，在此人口變遷趨勢下，本地區是否有需透過容積獎勵之方式積極辦理開發之必要。 (2)土地所有權人自辦「市地重劃」時，業有相關獎勵措施，另「市地重劃」完成後，公設即移轉予縣府，今以公設用地移轉登記之快慢另增列作惟容積獎勵之依據，險有濫用「容積獎勵」之嫌。 (3)如縣府所稱有積極開發之必要，縣府亦表示「區段徵收」或「市地重劃」屬可行，合以縣府不主動辦理「區段徵收」或「市地重劃」，另土地所有權人辦理「市地重劃」意願極高，本案何需再訂定容積獎勵規定作為開發誘因。 (4)公展草案所載之容積獎勵規定，加上建築相關法令規定所載容積獎勵及可免計容積部份，如以每人樓地板面積 50 ㎡估算，將至少再引進 30%之計畫人口，如以每人傭有樓地板面積之實際均值估算，本地區所可能引進之人口，將遠遠超過計畫人口，本通檢案所規劃之供設數量是否足以負荷暴增之人口？本地區既由行水區變更而來，其是否適宜採高強度集約開發，亦值	實施辦法相關規定辦理所作之地主意願調查結果，並應敘明土地所有權人之權利義務，而非以私人公司所作之調查結果作為審議之參考依據。 8. 本次通檢宜就「公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場…，佔其土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」問題予以處理。 9. 建請委員有關本案容積獎勵部分，應予以刪除。 10. 本人民陳情意見詳實載登並錄案討論，並列為會議記錄附件。內政部都委會之開會時間發文告知本人。	理由： (1)本案 89 年擬定細部計畫時，公園等五項開放性公設比約為 6.48%，依本案 89.4.25 內政部都委會第 485 次會決議:「本計畫案公園等五項公共設施用地面積未達計畫總面積之 10%，惟考量執行上之可行性，應於計畫區外北側堤防內高灘地設置親水性公園，…」。本計畫區外北側為江子翠河口景觀河濱公園及板橋河濱綠化工程，東側為光復賞鳥河濱公園，面積合計約 40.8 公頃，皆已開闢完成，可提供足夠之綠色開放空間 (2)除堤外公園外，本次細計第一次通盤檢討案有關公園等五項開放性公設用地比約為 6.86%，較原計畫高，另外有關 435 藝文特區(退輔會所在之台北市土地)亦具有準公共設施之性質，及以退縮建築方式留設公共開放空間，實質上可提供公共開放空間。 9.不予討論。 理由： (1)有關容積獎勵係屬細部計畫土管要點範疇，故不予討論。 (2)本計畫區原以區段徵收取得國宅用地之目的已完成，且屬公部門暫緩推動地區，然本計畫區仍有其開發之必要性，故為鼓勵私人儘速自行辦理整體開發，故提	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	本會決議
		得深思。 10.本人民陳情意見要求爾後內政部都委會(專案小組會議)詳實載登並錄案討論，並列為會議記錄附件，俾供內政部都委會委員審議參酌，基於本人權益之維護，爾後內政部都委會(專案小組會議)之開會時間邀發文告知本人，以利本人列席與會。		供獎勵機制。 10.建議採納。 理由：有關本案人民陳情意見皆已詳實載登並錄案討論，列為會議記錄附件。另內政部都委會開會時間將另予以通知。	

【附錄一】本會專案小組 96 年 11 月 27 日會議初步建議意見：

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、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 24,500 人核算，本次變更後兒童遊樂場用地面積不足 0．72 公頃、文小用地面積不足 1．39 公頃、停車場用地面積不足 1．80 公頃；又公園用地、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積（117．47 公頃）百分之 5．60，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積百分之 10 規定（不足面積 5．167 公頃），除請縣政府將本案變更前後公共設施用地面積增減情形詳予載明外，本計畫區不足之公共設施如何補充因應，宜請縣政府研提具體策略納入計畫書敘明。

二、本次計畫人口未作調整，惟檢討後將原計畫二處國小用地面積 4．90 公頃調整為一處供國小及國中使用且面積僅 3．51 公頃，又文中用地減少 0.06 公頃，變更後學校用地面積計減少 1．45 公頃，請縣政府將本計畫區及鄰近國小學童之分布情形及學區之範圍詳予敘明補充，並納入計畫書。

三、本案公、私有土地權屬、面積比例及分布情形請詳予敘明補充，並納入計畫書。

四、台北縣政府 95 年 6 月 9 日北地區字第 0950437831 號函說明三、(一)「…各分區公地依規定抵充重劃公設用地後負擔後，應再增劃設公設用地補足至 40% 」乙節，應請縣政府詳予查明納入計畫書規定。

五、將案名修正為：「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）（配合細部計畫『第一次通盤檢討』）案」。

六、變更內容明細表部分：如下附表（台北縣政府 96.11.19 北府城規字第 0960758490 號函附）。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 94 年	民國 100 年	現行計畫目標年已近屆滿，依「修訂台北縣綜合發展計畫」及台北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，調整本計畫年期為 100 年。	參酌北部區域計畫（草案），將計畫年期調整為民國 110 年。
2	華江橋南側地區（發展單元 G 區）	廣場用地(0.17)	住宅區(0.13) 道路用地(0.04)	1. 整體開發地區之發展單元 G，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例 40%之鄰里性公共設施用地面積。 2. 配合少子化與老齡化之人口趨勢，經教育局檢視周邊國中、國小學校及學區分布情形，本次取消兩所文小用地，改於計畫區北側、大漢橋東側劃設一所文中小用地，以落實九年一貫及小班制之教育政策；另文中一用地調整區位至華江橋南側原文小一位置。 3. 考量編號 3-1 道路作為學生及居民進出需要，將其由環河快速道路連接至文化路，但為避免對文化路交通之影響，道路寬度由 15 公尺減少至 10 公尺。	照台北縣政府 96.11.19 北府城規字第 0960758490 號函附內容通過。
		住宅區(0.12)	道路用地(0.12)		
		道路用地(0.22)	文中一用地(0.11) 商業區(0.11)		
		文中一用地(2.60)	住宅區(2.20) 商業區(0.28) 道路用地(0.12)		
		文小一用地(2.43)	文中一用地(2.43)		
3-1	華江橋西北側（發展單元 F 區）	公一用地(0.10)	道路用地(0.10)	1. 整體開發地區之發展單元 F，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例 40%之鄰里性公共設施用地面積。 2. 考量與板橋都市計畫道路系統整體性及銜接性，除編號 2-3、3-3 及 3-5 道路為 15 公尺寬，其餘皆為 12 尺寬。	照台北縣政府 96.11.19 北府城規字第 0960758490 號函附內容通過。
		公六用地(1.15)	住宅區(1.03)		
			道路用地(0.12)		
		瓦一用地(0.17)	公兒用地(0.17)		
		住宅區(0.67)	公六用地(0.30)		
			道路用地(0.37)		
		道路用地(0.32)	住宅區(0.32)		

		人行步道用地 (0.10)	住宅區(0.04) 道路用地 (0.06)		
3-2	華江橋西北側、華江抽水站側(發展單元E區)	公七用地 (0.40)	商業區(0.40)	1. 整體開發地區之發展單元E，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例40%之鄰里性公共設施用地面積。 2. 原計畫考量鄰里單元，將商業區集中配置於華江橋及大漢橋間中段位置，本次考量捷運系統帶動地方商業發展之情形，於華江橋西側較靠近捷運板南線江子翠站處劃設一處集中之商業區；另於大漢橋西側配合捷運環狀線劃設一處集中之商業區。 3. 配合少子化與老齡化之人口趨勢，經教育局檢視周邊國中、國小學校及學區分布情形，本次取消兩所文小用地，改於計畫區北側、大漢橋東側劃設一所文中小用地，以落實九年一貫及小班制之教育政策。 4. 原劃設機關用地一處供警察分局及消防隊使用，經詢問各機關於本計畫區設置機關用地之使用需求，僅消防局提出需求，故配合其需要將機關用地調整區位至大漢橋西側，面積增加為0.30公頃。 5. 配合加油站民營化，變更加油站用地為加油站專用區；並考量本計畫區環境安全，調整加油站專用區區位至計畫區西側環保用地旁。 6. 配合中華電信配設線路需求，將電信事業專用區由抽一用地(華江抽水站)西側調整至新海橋西側。 7. 考量與板橋都市計畫道路系統整體性及銜接性，除編號2-3、3-3及3-5道路為15公尺寬，其餘皆為12尺寬。	照台北縣政府96.11.19 北府城規字第0960758490號函附內容通過。
			道路用地(*)		
		抽一用地 (0.02)	道路用地 (0.02)		
		停一用地 (0.40)	文中小用地 (0.37)		
			道路用地 (0.03)		
		停二用地 (0.04)	文中小用地 (0.04)		
		機關用地 (0.21)	文中小用地 (0.19)		
			道路用地 (0.02)		
		加油站用地 (0.06)	文中小用地 (0.06)		
		住宅區(3.99)	公七用地 (0.39)		
			文中小用地 (0.68)		
			停二用地 (0.24)		
			商業區(2.55)		
			道路用地 (0.13)		
		商業區(4.20)	文中小用地 (0.89)		
			住宅區(3.30)		
			道路用地 (0.01)		
		電信事業專用區(0.17)	文中小用地 (0.17)		
		道路用地 (0.78)	住宅區(0.30)		
			商業區(0.04)		
			文中小用地 (0.44)		

		人行步道用地(0.06)	商業區(0.06) 道路用地(*)		
3-3	大漢橋東側(發展單元D區)	道路用地(0.06)	文中小用地(0.06)	1.整體開發地區之發展單元D，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例40%之鄰里性公共設施用地面積。 2.原計畫考量鄰里單元，將商業區集中配置於華江橋及大漢橋間中段位置，本次考量捷運系統帶動地方商業發展之情形，於華江橋西側較靠近捷運板南線江子翠站處劃設一處集中之商業區；另於大漢橋西側配合捷運環狀線劃設一處集中之商業區。 3.配合少子化與老齡化之人口趨勢，經教育局檢視周邊國中、國小學校及學區分布情形，本次取消兩所文小用地，改於計畫區北側、大漢橋東側劃設一所文中小用地，以落實九年一貫及小班制之教育政策。 4.配合加油站民營化，變更加油站用地為加油站專用區；並考量本計畫區環境安全，調整加油站專用區區位至計畫區西側環保用地旁。 5.考量與板橋都市計畫道路系統整體性及銜接性，除編號2-3、3-3及3-5道路為15公尺寬,其餘皆為12尺寬。	照台北縣政府96.11.19 北府城規字第0960758490號函附內容通過。
		文小二用地(2.47)	住宅區(2.47)		
		公五用地(0.16)	停一用地(0.16)		
		停二用地(0.27)	文中小用地(0.17) 道路用地(0.10)		
		加油站用地(0.11)	文中小用地(0.11)		
		住宅區(3.70)	商業區(3.70)		
		商業區(0.84)	公五用地(0.39) 文中小用地(0.33) 道路用地(0.12)		
		道路用地(0.51)	公五用地(0.11) 住宅區(0.24) 商業區(0.16)		
3-4	華江橋北側	公兒用地(0.06)	捷運系統用地(0.06)	配合捷運板南線江子翠站通風口現況使用範圍。	照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
		瓦一用地(0.07)	捷運系統用地(0.07)		
3-5	華江橋北側	抽四用地(0.02)	道路用地(0.02)	配合東西向快速道路八里新店線路線範圍。	除請台北縣政府將變更後公一用地與編號3-4變更後公
		公兒用地(0.10)	道路用地(0.10)		

		公一用地 (0.21)	道路用地 (0.21)		兒用地區位作適當調整外，其餘照該府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
3-6	華江橋北側	公兒用地 (0.17)	瓦斯站用地 (0.17)	配合中國石油股份有限公司設置瓦斯站需要，及避免對周邊住宅區及捷運系統用地造成影響，調整區位至抽四西側。	照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
4-1	大漢橋與文中二(板橋國中)間地區(發展單元C區)	道路用地 (0.48)	住宅區(0.27) 綠三用地 (0.12) 變電所用地 (0.09)	1.整體開發地區之發展單元C，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例40%之鄰里性公共設施用地面積。 2.原劃設機關用地一處供警察分局及消防隊使用，經詢問各機關於本計畫區設置機關用地之使用需求，僅消防局提出需求，故配合其需要將機關用地調整區位至大漢橋西側，面積增加為0.30公頃。 3.原配合中華電信配設線路需求，將電信事業專用區由抽一用地(華江抽水站西側)調整至新海橋西側，惟其表示無設置需求，且電信事業專用區為區段徵收、市地重劃中屬需要抵付開發成本之土地，若未來事業單位無計畫取得該土地，將影響財務計畫之自償性，故維持原住宅區使用，未來若有業者有設置需求，再另案辦理。	除採納台北縣政府列席代表之意見將變更住宅區為電信事業專用區部分維持原計畫外，其餘照該府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
		變電所用地 (0.39)	綠二用地 (0.18) 道路用地 (0.21)		
		公三用地 (0.14)	道路用地 (0.14)		
		廣場兼停車場用地(0.23)	停五用地 (0.07) 變電所用地 (0.16) 道路用地(*)		
		商業區(0.89)	變電所用地 (0.35) 停五用地 (0.43) 道路用地 (0.11)		

		住宅區(0.92)	電信事業專用區(0.16) 機關用地(0.30) 綠四用地(0.12) 道路用地(0.34)	4.配合中正路及新海橋現況使用，調整道路線型。並將變電所、殯儀館等鄰避性設施規劃一起，再以綠地、停車場、道路等公共設施隔離，以降低對周圍環境之影響。 5.考量與板橋都市計畫道路系統整體性及銜接性，編號 3-7 及 3-8 道路寬度由 15 公尺調整為 10 公尺。	
4-2	新海橋西側	商業區(0.21)	殯儀館用地(0.21)	配合殯儀館現況使用調整範圍。	照台北縣政府 96.11.19 北府城規字第 0960758490 號函附內容通過。
5-1-(1)	文中二(板橋國中)以西地區(發展單元 AB 區)	車站專用區(0.75)	公九用地(0.51) 停四用地(0.24)	1.整體開發地區之發展單元 AB，配合整體開發作業，各發展單元於細部計畫配設一致比例 40%之鄰里性公共設施用地面積。 2.原劃設車站專用區一處供公車轉運等使用，惟配合新板車站特專區內有關公車轉運車站之設置，經交通局及土地所有權人台北汽車客運公司提出無設置車站專用區之需求後，取消車站專用區。 3.瓦二用地原供瓦斯加壓站使用， 4.配合加油站民營化，變更加油站用地為加油站專用區；並考量本計畫區環境安全，調整加油站專用區區位至計畫區西側環保用地旁。 5.部分編號 3-10 道路配合北區綜合批發市場興建之需要，道路寬度由 15 公尺拓寬為 20 公尺；另外為使居民之車行動線與批發市場及通過性車行動線區隔，將計畫區西南側編號 5-8 道路寬度由 10 公尺增加為 15 公尺。	照台北縣政府 96.11.19 北府城規字第 0960758490 號函附內容通過。
		瓦二用地(0.08)	加油站專用區(0.08)		
		環保用地(0.08)	加油站專用區(0.08)		
		商業區(0.04)	道路用地(0.04)		
		住宅區(0.36)	道路用地(0.36)		

5-1-(2)	文中二(板橋國中)以西地區(發展單元AB區)		道路用地(0.09)	公九用地(0.08) 停四用地(0.01)	配合變更編號8-1、8-2案調整開發許可地區範圍，編號 3-9-15M 道路(編號2-2-20M 西側部分)往北微偏納入整體開發地區之發展單元 AB，變更編號5-1-(1)、5-1-(2)及8-2案共同辦理整體開發。	照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
5-2	**計畫區西側**		環保用地(0.04)	道路用地(0.04)	依行政院農委會94年12月6日「台北縣家禽批發市場興設計畫檢討」會議決議於批發市場用地設置綜合果菜及家禽批發市場，為降低進出車輛對環境之影響，將其北側道路(部分編號3-10道路)由15公尺拓寬為20公尺，並與批發市場用地及其周邊道路併同興闢。	照台北縣政府96.11.19 北府城規字第0960758490號函附內容通過。
			批發市場用地(0.04)	道路用地(0.04)		
6	再發展區)	萬板橋北側及南側	住宅區(再發展)(4.41)	第一種住宅區(都市更新地區)(4.41)	1. 因環河快速道路開發工程，部分位於再發展區之道路用地採徵收取得，再發展區面積合計由4.96公頃調整為4.79公頃。 2. 再發展區若依再發展區管制要點採整體開發，開發後之居住水準皆低	除採個別建築開發仍維持容積率為160%外，其餘照台北縣政府96.11.19 北府城規字第0960758490
			道路用地(再發展)(0.22)	道路用地(都市更新地區)(0.22)		

		華江橋南側	住宅區(再發展)(0.16) 住宅區(再發展)基準容積率160%	第一種住宅區(都市更新地區)(0.13) 道路用地(都市更新地區)(0.03) 第一種住宅區(都市更新地區)容積率200%	於原先之生活水準，為顧及現住居民之權益，將「再發展區」修正為「都市更新地區」，其得依都市更新相關規定辦理整體開發或採個別建築開發。 3.依「都市計畫法台灣省施行細則」第14條規定，可將住宅區細分，予以不同程度管制，為區隔都市更新地區與其他整體開發地區，將原住宅區(再發展)變更為第一種住宅區。 4.本地區建物密集，經查本地區在板橋都市計畫擴大前，多屬非都市土地甲種建築用地(容積率240%)，現況容積使用近240%，故考量建物發展現況及未來都市更新可行性，將第一種住宅區容積率由160%提升至200%。	號函附內容通過。
7	住宅區		住宅區	第二種住宅區	配合住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，將原住宅區變更為第二種住宅區，容積率維持240%。	照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
8-1	開發方式(板橋國中西側台北市土地)		住宅區(部分區段徵收地區)(4.66)	第二種住宅區(開發許可地區)(4.66)	1.行政院退輔會所在位置(台北市有土地)，原區段徵收進行地上物查估時，其上有部份為眷村使用且該處地上物密集，若該處參與整體開發將使原住戶之權益受損，亦造成本區開發之財務負擔，影響全區辦理整體開發，故將該處列為開發許可地區。 2.依台北縣政府96年3月27日北府城規字第096017569號函有關96年3月8日召開之「『變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案』開發許可區開發方式相關事宜	併逕向本部陳情意見綜理表部分編號逾5。

				會議紀錄」之會議結論三、1，略以：「…，開發許可區範圍略做調整，私有地主不納入本特區範圍內，…」，故本次調整開發許可地區範圍為台北市等公有土地，面積由4.76公頃調整至4.66公頃。 3.台北縣政府擬規劃為藝文展演設施及文創產業之相關場地，後續請台北縣政府協調相關單位、就未來實際開發內容，另案依法定程序辦理。	
8-2	文中二(板橋國中)以西地區(發展單元AB區)	住宅區(部份區段徵收地區)(0.10)	道路用地(整體開發地區)(0.10)	配合變更編號8-1案調整開發許可地區範圍，編號3-9-15M道路(編號2-2-20M西側部分)往北微偏納入整體開發地區之發展單元AB，變更編號5-1-(1)、5-1-(2)及8-2案共同辦理整體開發。	照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。
9	分期分區發展計畫	詳見原主要計畫分期分區發展計畫內容	詳見分期分區發展計畫	1.本計畫區主要分為三種開發方式：都市更新、開發許可、整體開發等方式，惟公共設施用地必要時得改採一般徵收方式取得。 2.為促進本計畫區整體開發地區加速開發，並鼓勵由土地所有權人自行辦理整體開發，考量原評估區段徵收財務不可行之原因，及本計畫區已有民眾陳情希望以市地重劃方式辦理整體開發等因素，故將整體開發地區原以區段徵收開發方式增列市地重劃方式，並需依發展單元完整開發。 3.整體開發地區之開發主體配合修正為土地所有權人、台北縣政府。 4.整體開發地區之財務計畫以自償為原則，開發所需總費用由開發主體自行籌措。	除涉及開發方式部分併初步建議意見八外，其餘照台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附內容通過。

七、部分變更內容變更面積較小，請另放大比例尺附於計畫書內，俾利查考。

八、變更內容明細表編號9有關開發方式部分，建請依下列辦理：

（一）擬以市地重劃方式開發部分：為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會第 597 次會臨時動議報告案件:「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」決議文辦理之規定，依下列方式辦理：(1) 請台北縣政府於完成台北縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，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、圖報由本部逕予核定後實施；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。(2) 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，仍應維持原計畫，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。

（二）擬以區段徵收方式開發部分：為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會 92 年 6 月 24 日第 562 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』」決議文辦理之規定，依下列方式辦理：(１)請台北縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 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 3 年內完成者，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。（２）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。

（三）本案因部分地區不以區段徵收開發或部分地區增列市地重劃方式開發，請依院函「有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地之特殊案例處理」之規定辦理，如有不符特殊案例情形者，應請縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院同意後再續予辦理，否則仍予維持原計畫。

（四）對於本案劃設發展單元開發之整體開發地區，擬以區段徵收或市地重劃方式開發，應於主要計畫報部核定前，確定其中一種開發方式，以利計畫執行。

九、逕向本部陳情意見綜理表部分：如下附表。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	專案小組建議意見
逾1	陳情人:板橋市公所 地點：國光段767-13地號 （台北縣政府96.6.12 北府城規字第0960387836號函附板橋市公所96.6.8北縣板工字第0960035403號函）	有關板橋都市計畫（江翠北側地區）之國光段767-13 地號土地建議變更為商業區，請列入通盤檢討，以利發揮435藝文特區往後發展功能。	變更板橋市國光段767-13 地號土地為商業區。		併逕向本部陳情意見綜理表部分編號逾5。
逾2	中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司 95.10.30北總五字第0950001224	本公司評估無使用需求。	中華電信於本計畫區無設置電信專用區需求。	建議採納。 理由： 由於電信事業專用區為區段徵收、市地重劃中屬需要抵付開發成本之土地，	併變更內容明細表編號4-1。

	號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）			若未來事業單位無計畫取得該土地，將影響財務計畫之自償性，故建議回復為住宅區，未來若有業者有設置需求，再另案辦理。	
逾3	蔡文地等54人 95.1.2營授辦城字第0940070262號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	1. 分期分區自辦重劃不利整體都市發展。 2. 地主重劃負擔超過法定上限，地主無參加意願，本計畫勢將窒礙難行。 3. 自辦重劃無法避免產生弊端。	1. 採公辦市地重劃併BT方式開發。 2. 訂定標準公共設施細部設計規範，提高公共設施品質。 3. 全區限期完成公共設施開發。 4. 地上物拆遷補償費全由政府負擔。 5. 提高本區之容積率。	1. 酌予採納。 理由：整體開發地區之開發方式為區段徵收、市地重劃，開發主體為土地所有權人、台北縣政府，本案審竣後三年內由土地所有權人主動辦理市地重劃，逾三年則由台北縣政府檢討開發方式或繼續執行開發，是否採公辦方式，由台北縣政府考量實際情形另行斟酌辦理。 2. 酌予採納。 理由：由於計畫區呈東西狹長狀，整體開發單元多以道路分隔包圍，管線接續及整地高程可獨立規劃，分別開發較無疑慮；惟為確保工程介面接續無虞，建議規定非道路分隔之整體開發單元，先行開發單元應併同提出工程基本設計準則，以確保公共設施品質一致。 3. 酌予採納。 理由：本整體開發地區得依發展單元分區開發，本案審竣後三年內由土地所有權人主動辦理市地重劃，逾三年則由台北縣政府檢討開發方式或繼續執行開發，儘速完成全區公共設施開發。 4. 不予討論。 理由：有關地上物拆遷補償費依區段征收、市地重劃相關規定辦理。 5. 未便採納。 理由：考量台北縣整體開發地區容積率之一致性與公平性，本計畫維持原容積率。	1. 開發方式併初步建議意見八。 另縣政府建議理由：…是否採公辦方式乙節，涉及將來都市計畫之實施係屬縣政府權責，請該府依規定辦理。 2. 照縣政府建議意見。 3. 照縣政府建議意見。 4. 照縣政府建議意見。 5. 照縣政府建議意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣政府建議	專案小組建議意見

逾4	台北縣政府95.1.4北府城規字第0940892197號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	因行政院農委會94年12月6日「台北縣家禽批發市場興設計畫檢討」會議決議，未來若設立「綜合果菜及家禽批發市場」，原用地之建蔽率及容積率將不敷使用，建議調整批發市場用地之建蔽率為80%、容積率為240%。	批發市場用地之建蔽率、容積率由50%、150%調整為80%、240%。	不予討論。 理由： 本案土管要點係屬細部計畫範疇，建議於台北縣都委會依實際需要並考量周圍環境檢討之。	照縣政府建議意見。
	台北縣政府農業局96.9.13北農牧字第0960602674號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	因批發市場之營運特性均須設置於一樓，俾利各式車輛進場卸貨及進行批發交易，致使原有建蔽率之上限嚴重不足，經規劃團隊評估實際需求後，建議本案建蔽率應由50%提升至65%為宜。	批發市場用地建蔽率、容積率由50%、150%調整為65%、150%。		
逾5	台北縣板橋市公所96.7.17北縣板工字第0960039673號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	國光段767-13地號建議變更為商業區，係往後在藝文特區內能從事部分商業行為(如販售紀念品、簡易餐飲等，為服務民眾之需求，並發揮土地功能，請檢討變更為商業區或於藝文特區土管要點內增列相關條文。	開發許可區內之部分住宅區更為商業區，或於藝文特區土管要點內增列相關條文。	建議採納。 理由： 1.經「臺北都會區(北北基)縣市合作都會發展議題工作會議」及「臺北市縣合作產業發展與行銷組工作小組會議」多次會議，台北縣、市對於本地區開發為藝文特區已有共識，本地區為「板橋435藝文特區文化創意產業聯合開發案」，故建議變更住宅區為藝文專用區，另擬細部計畫後始得開發建築。 2.有關藝文專用區土地使用管制原則建議如下，列入主要計畫書中規定： (1)考量藝文專用區具有準公共設施之功能，為維持周邊環境品質，建議藝文專用區之建蔽率與容積率標準以不超過原住宅區面積扣除40%公共設施用地面積後之建築面積及樓地板面積為原則。 (2)藝文專用區以供相關藝文產業、展演設施等使	本案係屬台北市有土地，如能取得台北市政府同意函，則原則同意變更為藝文專用區，並請縣政府妥為繪製變更計畫圖說（包括劃設使用分區、公共設施用地類別、面積及比例、開發方式等），備文檢附相關資料，於大會說明，否則另案依法定程序辦理。

				用為主，其中作為商業使用部分不得超過總樓地板面積之50%。 3.考量環境美質，須於細部計畫訂定都市設計相關規定。	
逾6	台北縣板橋市江翠北側地區自辦市地重劃會籌備會 96.8.28華開重字第960006號函 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	1.陳情人等土地所有權人推派地方熱心地主代表組成台北縣板橋市江翠北側地區自辦市地重劃會籌備會，正積極推動整合土地所有權人共同參與開發。 2.本籌備會目前正積極整合全區發展單元，土地所有權人同意自辦市地重劃意願甚高，且目前有多各發展單元地主已自動簽署同意書達過半之法定門檻。 3.由於多數地主期盼政府儘速核定以市地重劃方式整體開發，本籌備處亦已依前述台北縣都市計畫委員會審議決議意見，投入許多人力、物力、時間，先行辦理土地所有權人協調，並組成開發團隊、進行工程規劃設計及相關事項等準備工作，絕大部分地主都期盼後續開發由民間主導執行，政府監督輔導之方式進行，希透過地方參與，以規劃良好都市環境，並達成板橋江翠地區未來之繁榮願景，祈避免全案繼續延宕，且能縮短日後重劃時程，早日使地主領回土地開發利用。	儘速核定以市地重劃方式整體開發，後續開發由民間主導執行，政府監督輔導之方式進行。	酌予採納。 理由： 本案審竣後三年內由土地所有權人主動辦理市地重劃，逾三年則由台北縣政府檢討開發方式或繼續執行開發。	併初步建議意見八。
逾7	高黃順 96.10.03 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	1.本案都市計畫於民國86年公告實施時，擬採「區段徵收」辦理方式辦理，實施後出現區段徵收不可行之情形，依內政部營建署所提「都市計畫整體開發地區處理方案」內容，本案應採其它方式辦理開發，以維私有土地權人之權益。 2.依「平均地權條例」第60條規定，地主共同負擔比例以45%為限，…(略以)，本人為本都市計畫區私有土地所有權人之一，本案規劃至審議期間，從未獲知縣府就本案市地重劃比例提高至50%之意見徵詢，本案縣都委會在縣府未獲取私有地	1.開發方式 (1)區段徵收不可行應採其他開發方式。 (2)本案財務可行性評估之審查，應參酌縣府地政局已完成之區段徵收評	1.未便採納。 理由： (1)本計畫區原屬都市計畫行水區及非都市土地變更為都市發展用地，依行政院81年7月28日台81內字第262774號函略以：「…當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦	1.開發方式併初步建議意見八。 2.係屬縣政府權責，請該府參處。 3.係屬縣政府權責，請該府參處。

		主同意情形下，及審議通過本草案內容，同意重劃負擔比例為50%，程序顯有重大違失，嚴重損及私有土地所有權人利益，本人強烈要求，本案如改採市地重劃方式辦理開發，內政部都委會委員應本專業，在縣府無法提具地主意見徵詢相關資料下，不得同意重劃共同負擔比例提高至50%。 3. 本案公展草案，計畫區分六區辦理市地重劃，然各區負擔比例是否一致，如未一致，顯有失公正。 4. 本案於民國86年公告實施時，採區段徵收方式辦理，共同負擔比60%，依本公展草案內容，改採市地重劃方式辦理，共同負擔比50%，公設用地共同負擔比微40%、費用負擔10%；然依比例原則，原區段徵收財務評估內容，公設用地比高達48%，費用負擔僅12%？本計畫內容非屬地主共同負擔公共設施用地比例為何？是否高達8%？如非高達時，今重劃財務評估40%公共設施負擔比卻僅10%是否合理？反之亦然。本案財務可行性評估之審查，應參酌縣府地政局已完成之區段徵收評估內容，以確認其財務評估誤差狀況；另承2.所述，本案在未獲私有土地權人同意下，如共同負擔比無法降至45%時，市地重劃財務評估仍屬不可行，本案亦不應建議採「市地重劃」方式辦理開發。 5. 依大法官第406號解釋函、內政部77年7月21日台(77)內營字第612376號函、內政部77年10月24日台(77)內營字第642910號函及法務部77年10月5日法(77)律16845號函內容，都市計畫限制以「市地重劃」、或「區段徵收」方式辦理開發，屬違憲作為，且地方政府主管機關於都市計畫書之事業或財務計畫中規定，以市地重劃方式開發者應於重劃完成後，再行核發建築執照，則該項對人民權益所為之限制，並非以法律規定，難謂適法。經本案如欲以「市地重劃」或「區段徵收」方式辦理開發，均有適法性之疑義，且在「區段徵收」10年無法推行及「市地重劃」財務不可行之情形下，縣	估內容，以確認其財務評估誤差狀況。重劃共同負擔比無法降至45%時，市地重劃財務評估仍屬不可行，本案亦不應建議採「市地重劃」方式辦理開發。 (3)「區段徵收」10年無法推行及「市地重劃」財務不可行之情形下，縣府不宜亦不應以「市地重劃」及「區段徵收」作為本案之開發方式。 (4)本案在「區段徵收」及「市地重劃」不可行之情形下，應依法開放私有土地所有權人開發，並以，並以「容積移轉」方式作為配套措	計畫」，規定因都市計畫擴大、新訂或農業區變更為可建築用地，應以區段徵收方式辦理開發，由區內土地所有權人共同負擔公共設施用地及興建費用，以解決公共設施用地取得問題，並落實都市計畫之公平性。 (2)本計畫89年評估區段徵收財務確為不可行，暫停區段徵收作業，並辦理通盤檢討本開發可行性，考量土地所有權人共同負擔公共設施之原則，及引入民間活力辦理整體開發，故整體開發地區之開發方式增列市地重劃方式。 (3)原以區段徵收方式開發，土地所有權人領回抵價地以40%為財務估算原則，惟為鼓勵民間辦理市地重劃，市地重劃土地所有權人約可配回50%，已較區段徵收高，經土地所有權人同意即可辦理市地重劃，尚屬可行。 2. 不予討論。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，有關重劃共同負擔比例依市地重劃實施辦法第23條辦理。 3. 建議採納。 理由： 本計畫整體開發地區劃分為六大區，各區細部計畫公共設施用地面積皆該區	4. 照縣政府建議意見。 5. 照縣政府建議意見。

		府不宜亦不應以「市地重劃」及「區段徵收」作為本案之開發方式。 6. 依「都市計畫整體開發地區處理方案」內容之對策中即敘明編列預算及「容積移轉」方式可作為取得公共設施用地之方式。今北縣府刻正積極辦理「容積移轉」政策以解決「公共設施用地」取得問題，本案在「區段徵收」及「市地重劃」不可行之情形下，應依法開放私有土地所有權人開發，並以「容積移轉」方式作為配套措施，研提適切土管要點。 7. 本人民陳情意見要求爾後內政部都委會(專案小組會議)詳實登載並錄案討論，並列為會議紀錄附件，俾供內政部都委會委員審議參酌，本人同時要求於內政部都委會(專案小組會議)列席與會。 8. 惠請　貴府提供本縣都委會審查會議紀錄、縣都委會審決之土地使用面積一覽表、事業及財務計畫、內政部專案小組歷次審查會議紀錄暨「區段徵收」及「市地重劃」財務可行性評估相關內容。	施，研提適切土管要點。 2. 未經土地所有權人同意，重劃共同負擔比例不得提高到50%。 3. 六區重劃負擔如未一致，顯有失公正。 4. 列席內政部都委會專案小組會議。 5. 提供本案審議相關資料。	總面積40%，另各分區公有地依規定抵充重劃公設用地負擔後，應再增劃公設用地補足至40%，故六分區公設負擔一致。 4. 建議採納。 本計畫將邀請陳情人列席審查會議。 5. 不予討論。 理由： 有關本縣都委會審查會議紀錄、縣都委會審竣之土地使用面積一覽表、事業及財務計畫等等業已登錄於本府城鄉局網站縣都委會紀錄(第347、348、349次會議)(http://www.planning.tpc.gov.tw/_file/1691/SG/21065/36715.html)供民眾下載參閱。	
逾8	蔡稠 96.10.25 (台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附)	1. 本人為文翠里里長，也是江翠北側地區土地所有權人，政府從82年開始說要開發這裡，到現在96年了，還是沒有開發，許多里民多次詢問縣政府何時開發，縣政府說要等中央通過，琮說要開發到現在，我們地主實在是等很久。 2. 90 年縣政府說要辦理區段徵收，我們地主只能領回40%的土地，所以我們堅決反對，經長時間陳情，到了94年縣政府召開說明會，同意我們自辦市地重劃，二年過去了，到現在還是沒有沒有下文，請政府想想我們老百姓的期待，還有土地不能開發所造成的損失，請政府快點開發。	儘速以市地重劃開發。	建議採納。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，將可加速本地區開發。	併初步建議意見八。
逾9	陳晉卿 96.10.25 (台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附)	1. 這裡因為沒有都市計畫不能正式申請蓋房子，地方一直發展不起來。 2. 94年政府公告要我們地主自辦市地重劃，可是3年過去了，事情還在拖，內政部辦事效率實在太低了，請政府關心我們的權益，儘快公佈開始辦理市地重劃。	儘速辦理市地重劃。	建議採納。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，將可加速本地區開發。	併初步建議意見八。

逾10	林當仁 96.10.26 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	1.聽說政府要開發江子翠地區，深表期待，但辦理至今仍無動靜，深感政府效能之低落。90年政府有發問卷問我們要領錢還是領地，我們都是務農的子弟，領了土地不知道怎麼過活，領了錢又對不起祖先，最好是能一半領錢一半領地。 2.最近政府有發問卷問我們要區段徵收還是市地重劃，如果市地重劃領的土地比區段徵收多，當然我們是選市地重劃，如果能比照新莊副都心領55%是最好的，但是到現在還是沒有聽說要開發，實在是讓我們深感不滿，期望政府聽見民眾心聲，加速辦理速度，早點帶動地方發展。	1.辦理市地重劃。 2.比照新莊副都心領回55%土地。	1.建議採納。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，將可加速本地區開發。 2.不予討論。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，有關重劃共同負擔比例依市地重劃實施辦法第23條辦理。	1.併初步建議意見八。 2.係屬縣政府權責，請該府參處。
逾11	台北縣板橋市江翠北側地區自辦市地重劃籌備會 96.10.27華開重字第960008號 （台北縣政府96.11.19北府城規字第0960758490號函附）	1.本案於公展及縣都委會之決議，皆同意以市地重劃方式開發，並以地主優先或自行整合開發，故本籌備處已配合公部門投入許多人力、物力、時間，先行辦理地主協調，並組成開發團隊、進行工程規劃設計及相關事項等工作，目前已取得土地所有權人之人數及土地面積之同意逾法定門檻，且均願切實遵照都市計畫審定計畫內容及市地重劃相關規定辦理並進行土地分配。 2.大部分地主均期盼後續開發以地主自組重劃會主導執行、政府監督輔導之方式進行，若政策再變勢將引起地主之反彈。本案由台北縣政府呈報內政部已近2年，懇請加速審議進度，第五次小組審查會本籌備會希能派員列席，敘明地主們的意見，敬請同意 惠覆。	1.採市地重劃之開發方式。 2.派員列席內政部都委會專案小組會議	1.建議採納。 理由： 本計畫之主要計畫審竣後以優先開放民間辦理市地重劃，將可加速本地區開發。 2.建議採納。 本計畫將邀請陳情人列席審查會議。	1.併初步建議意見八。 2.照縣政府建議意見。

十、本案因變更內容複雜，為避免計畫圖內容混淆不清，請一併繪製變更後清圖，俾利計畫之執行。

十一、縣政府95年6月9日北地區字第0950437831號函說明三、(三)「本案如以分區方式開發，為利工程介面整合，就區內高壓電塔下地、污雨水管線銜接、整地高程等課題，應納入工程規劃設計考量」

乙節，請補納入計畫書規定，俾便執行。

十二、本案因審議後之變更內容與公開展覽內容甚多差異，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十三、本次檢討案，台北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。

【附錄二】**本會專案小組96年9月4日會議初步建議意見：**

本案仍請台北縣政府就下列各點再詳予補充書面資料後，併提下次專案小組會議審查。

一、變更內容明細表部分：

編號9，有關分期分區發展計畫部分，台北縣政府96年8月10日北府城規字第0960530502號函附開發方式可行性評估報告書資料，關於土地所有權人意願、開發後地價預期增漲幅度、財務分析、開發主體等未盡明確，應再詳予評估，又據報告書資料，本案採區段徵收方式開發可行，又擬採市地重劃方式辦理，其理由為何？

二、變更計畫圖製作部分：本案因變更內容繁雜，仍請縣政府確實製作變更計畫圖說及繪製變更前後清圖，又部分變更內容非屬發展單元（分區）開發，亦請詳予繪製釐清，俾便審議。

三、逾期人民或團體陳情意見部分：小組會中規劃單位擬提出之陳情意見，因非屬陳情人逕向本部陳情案件，應請縣政府查明妥處後，再依規定程序辦理。

四、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議續予審查。

【附錄三】本會專案小組96年6月12日會議初步建議意見：

本案請台北縣政府就下列一、(二)(三) 各點補充書面資料後，再併提下次專案小組會議審查。

一、變更內容明細表部分：

（一）編號 8，參據台北縣政府及板橋市公所列席代表之說明，本案擬規劃供藝文特區使用，及參酌台北市政府列席代表之意見，請縣政府協調相關單位妥為規劃後，再另案依法定程序辦理。

（二）編號 9，有關分期分區發展計畫部分，據台北縣政府提供之評估及說明係擬以區段徵收或市地重劃方式辦理，並依發展單元（分區）完整開發。惟為確保將來計畫之實施，請縣政府再詳加考量公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、開發方式、開發時程（全區或分區）、開發主體研提具體意見並補充書面資料。

（三）編號2、編號3、編號4、編號5及編號6因變更內容複雜，請縣政府逐案再詳予製作變更計畫圖說及繪製清圖，俾便審議。

二、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議續予審查。

第 3 案：台北縣政府函為「變更土城都市計畫（部分工業區為高速公路用地，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用）案」。

說　　明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 9 月 7 日第 368 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 12 月 21 日北府城規字第 0960790534 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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決　　議：本案除將計畫書陸、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」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。

第 4 案：台北縣政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、保護區及河川區為高速公路用地）案」。

說　　明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 9 月 7 日第 368 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 12 月 21 日北府城規字第 0960790534 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：詳人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、 配合實際需要，將變更「河川區為高速公路用地」部分，修正為「河川區為河川區兼供高速公路使用」，並妥為修正案名。

二、 計畫書柒、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」。

第 5 案：台北縣政府函為「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正實施進度及經費）案」。

說　明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 11 月 2 日第 370 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 12 月 4 日北府城規字第 0960794815 號函檢送計畫書等報請審議。

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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決　議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府核議意見通過，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。

一、請於計畫書第 8 頁變更內容明細表中補充變更計畫面積，以資明確。

二、計畫書附件三「變更範圍用地取得土地清冊與地籍資料」所載之地號資料與縣都委會決議不符，請查明補正。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地及污水處理場用地）案」。

說　明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會95年6月21日第15屆第2次會及95年8月11日第15屆第3次會審議通過，並准桃園縣政府以96年3月9日府城鄉字第0960075469號函檢送計畫書、圖等資料報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

（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、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、賴委員碧瑩、林委員俊興、楊委員重信、周委員志龍、黃委員德治及孫委員寶鉅等7位委員組成專案小組，專案小組已分別於96年4月17日、96年7月10日、96年8月16日、96年10月26日及96年12月4日召開5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：本案准照本會專案小組初步建議（詳附錄）通過，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。

【附　錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係桃園縣政府為考量平鎮山子頂地區都市產業結構變化因應地方發展實際需求，促進閒置工業區再利用，同時健全都市整體發展及提昇地區生活品質並為提供舒適，寧靜及安全之環境及配合鄰近住宅區之開發等現況，故依據坤慶國際開發股份有限公司之申請，辦理變更部分乙種工業區（面積5．3415公頃）為住宅區（面積4．0768公頃）、道路用地（面積0．5721公頃）、公園用地（面積0．3193公頃）、停車場用地（面積0．2883公頃）及污水處理場用地（面積0．0850公頃），本案建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過。

一、為期健全都市整體發展、有效利用土地及避免公共投資浪費，本案與通盤檢討之關聯性、辦理變更之理由部分，採納縣政府補充意見，考量都市計畫通盤檢討之時程較長，計畫區工廠已歇業，避免造成土地資源浪費，閒置廠區對周邊生活圈之經濟發展具負面效果，爰依都市計畫法等相關規定，提出個案變更，並透過個案變更回饋適當之公共設施，增進地區居民生活環境品質。

二、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，照縣政府於小組會中所提本開發案之緊急防災應變計畫略以：「重大災害發生時，以計畫區西北側之機關用地及南側之學校用地為中長期收容場所，提供作為救難物資發放之據點。」通過，並請納入主要計畫書內作為執行之參據。

三、考量本基地開發完成後，勢必促使該區活動人口急速增加，所衍生之交通流量，將使附近道路負荷急遽惡化，造成嚴重之交

通影響衝擊，為使基地內交通動線現有道路系統銜接更為順暢，故照縣政府於小組會中所提交通改善措施（如附圖一）通過（將區內 15 公尺道路之路線酌予調整，並設置槽化標線，簡化路口動線，降低與東側 8 公尺及 12 公尺道路所產生之交通衝擊，以改善雙 T 路口之不良設計），並於本計畫區緊臨中豐路部分增劃設 15 公尺寬之帶狀廣場用地，期以舒緩中豐路沿線過於擁擠之交通。

四、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）等基本資料部分，照縣政府於小組會中補充說明（如附圖二）通過，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計之依據。

五、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（如附表一）：

（一）本案基地為住宅區及道路用地包圍，整體街廓除少部分為住宅區土地外，其餘皆屬本計畫變更範圍內之乙種工業區土地，且已取得範圍內全數土地所有權人同意開發。

（二）本案自願捐贈之可建築用地面積為 5342 ㎡，已配合平鎮山子頂都市計畫區內公園用地之不足，調整劃設為公園用地。

（三）依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，變更為住宅區後基準容積率為 288%，大於原計畫住宅區之容積率，故本案仍依照原計畫住宅區之容積率訂為 200%。

（四）本案之開發，其變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。

（五）本案變更後建築基地之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，以降低對附

近交通、公共安全、環境影響衝擊。

（六）將擬自行留設之公共設施用地（本次變更劃設之道路用地、公園用地、停車場用地及污水處理場用地等公共設施用地）納入變更主要計畫書內（如附圖一），並無償捐贈地方政府。

（七）本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈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桃園縣政府簽訂協議書，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，否則依程序回復為乙種工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

六、本案擬以自辦市地重劃方式辦理，故有關共同負擔之公共設施用地項目，請參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定詳予釐清，並請縣政府覈實查明本案提供公共設施用地之比率應單獨計列，應不含開發範圍內，以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

七、本案擬以自辦市地重劃方式辦理，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據本會第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）請桃園縣政府於完成桃園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，請桃園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，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

八、本案擬以自辦市地重劃方式辦理，故請將開發成本概算內，主辦單位欄之「桃園縣政府」部分刪除。

九、有關本主要計畫案請桃園縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之審查檢核表，如附表二。

十、請縣政府將本案開發完成後開發者所應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，納入計畫書。

十一、本案請照專案小組建議意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

【附表一】依本會第 662 次會議決議之工業區變更審查原則及辦理情形對照表

審查原則	辦理情形
1. 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	本案整體街廓除少部分為住宅區土地外，其餘皆屬本計畫變更範圍內之乙種工業區土地。 本案已取得範圍內全數土地所有權人同意開發。
2. 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	本案自願捐贈之可建築用地面積為 5342 ㎡，配合平鎮山子頂都市計畫區內公園不足部分調整劃設為公園用地。

<table>
<tr>
<td>3.變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。
F1＝【A／（A－ΔA)】×F
F1：變更後之基準容積率。
F：變更前工業區之容積率。
A：變更前工業區面積。
ΔA:變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。</td>
<td>依下列計算式檢討核算如下：
F＝210%
A＝53414 ㎡
ΔA＝（53414 ㎡-5341 ㎡）×30%
＝14421 ㎡
F1＝【53414／（53414－14421)】×210%
＝287%＞200%（原計劃容積）
經核算後之基準容積率大於原計畫住宅區之容積率，故本案依照原計畫住宅區之容積率訂為 200%。</td>
</tr>
<tr>
<td>4.變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。</td>
<td>容積獎勵說明表
<table><tr><td>容積獎勵項目</td><td>獎勵內容</td></tr><tr><td>開放空間獎勵</td><td>無</td></tr><tr><td>增設停車空間獎勵</td><td>無</td></tr><tr><td>開發時程獎勵</td><td>無</td></tr><tr><td>辦理都市更新獎勵</td><td>無</td></tr><tr><td>容積移轉及提供公益性設施</td><td>容積上限不得超過基準容積1.5倍</td></tr></table></td>
</tr>
<tr>
<td>5.變更後建築基地之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，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。</td>
<td>於計畫書中加註容積上限不得大於基準容積之1.5倍。</td>
</tr>
<tr>
<td>6.其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。</td>
<td>本案同意將自行留設之各項公共設施用地（含道路用地、公園用地、停車場用地及污水處理場用地等)，無償捐贈地方政府。</td>
</tr>
<tr>
<td>7.須訂定具體之開發計畫，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。</td>
<td>於主要計畫第八章第四節－實施進度中敘明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。</td>
</tr>
</table>

【附表二】

桃園縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理情形檢核表

1. 適用範圍

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核結論	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）為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	城鄉局	符合	近年來環保意識高漲，居住品質要求日益提昇，同時基地鄰近之學校及住宅區及商業區次第開發，為避免造成地區性衝擊和危害公共安全，並配合地區之發展現況，爰依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定，申請辦理變更。
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。			--
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。	工商局	符合	依據桃園縣政府府商登字第0930131415號函示「…經查有關都市計畫變更係屬本府城鄉發展局權責，請逕向主管機關單位洽辦。」

(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。	工商局	符合	原工廠登記證已繳銷。
(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。	工商局	符合	原工廠梳毛式設備自民國 90 年 4 月 1 日起停產，退休及資遣人數共 117 人，發放退休及遣散費共 15534 萬元。
(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。	城鄉局	符合	申請人將依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入細部計畫書規定。
(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。	環保局	符合	1. 未來住宅區建築型態樓層數不超過 30 層且高度不超過 100 公尺。 2. 原工廠製程並未從事棉、絲、毛料、人造絲、人造纖維或其他布料上漿、退漿、精練、漂白、絲光、染色、印花及染整等全部或部分作業程序。 3. 依據桃園縣環保局桃環綜字第 0960008341 號函示本案免實施環境影響評估。
(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。	環保局	符合	同上
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	城鄉局	符合	本案區位屬零星工業區，鄰近皆為住宅使用。使用性質為紡

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。			織廠，屬傳統產業。目前工業區使用狀況，除平鎮工業區（總面積 103.62 工頃，設廠用地 88.85 公頃，公共設施 14.77 公頃，使用率為 100%）為促進產業升級條例編定之工業區外，區內工業區以協豐紡織為空地外，其他工業區皆使用中。（資料來源：台灣工業用地供給與服務資訊網） 129.29（總面積）-103.62（平鎮工業區）＝25.67 25.67-2（協豐紡織）＝23.67（公頃） 23.67÷25.67＝92.2%（工業區使用密度） 工業區土地利用現況及設廠情形清查結果詳見附圖一
(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	城鄉局	符合	參閱主要計畫本案符合第一、四點規定。

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。	城鄉局	符合	本案住宅區之檢討，依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等特性規劃為住宅區。劃設住宅區面積約 5.34 公頃，可容納 1545 人，本案符合通盤檢討實施辦法依據人口數劃設原則。
(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。	工商局	符合	本計畫區不屬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之工業區。
(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。	城鄉局	符合	本計畫區目前僅有本案提出申請。

五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件			
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。	城鄉局	符合	開發單位同意依所列事項辦理，並於本案報請內政部核定前再與本府簽訂協議書。

<table>
<tr><th colspan="4">六、許可條件</th></tr>
<tr><td>（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。
<table>
<tr><th rowspan="2">等級</th><th rowspan="2">V2/V1</th><th colspan="2">自願捐贈土地比例</th><th>自願捐贈土地比例</th></tr>
<tr><th>工業區變更為住宅區</th><th>工業區變更為商業區</th><th>工業區變更為特定專用區</th></tr>
<tr><td>第一級</td><td>250%以下</td><td>10.0%</td><td>15.0%</td><td rowspan="6">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</td></tr>
<tr><td>第二級</td><td>251%～300%</td><td>12.5%</td><td>17.5%</td></tr>
<tr><td>第三級</td><td>301%～350%</td><td>15.0%</td><td>20.0%</td></tr>
<tr><td>第四級</td><td>351%～400%</td><td>17.5%</td><td>22.5%</td></tr>
<tr><td>第五級</td><td>401%～450%</td><td>20.0%</td><td>25.0%</td></tr>
<tr><td>第六級</td><td>451%～500%</td><td>22.5%</td><td>27.5%</td></tr>
</table>
</td><td>城鄉局</td><td>符合</td><td>1. 依據最近三年之平均公告現值工業區為9622元/平方公尺，毗鄰地價區段住宅區為10900（元/平方公尺），其使用變更前後之價值比值則為：
住宅區（最近三年之平均公告現值）/工業區（最近三年之平均公告現值）=10900/9622=1.13
依據前項估算結果得知，本計畫區變更為住宅區後之價值比值為原工業區之113%，介於第一級範圍內，即捐地比例需佔變更為住宅區面積之10%。
2. 本案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。</td></tr>
</table>

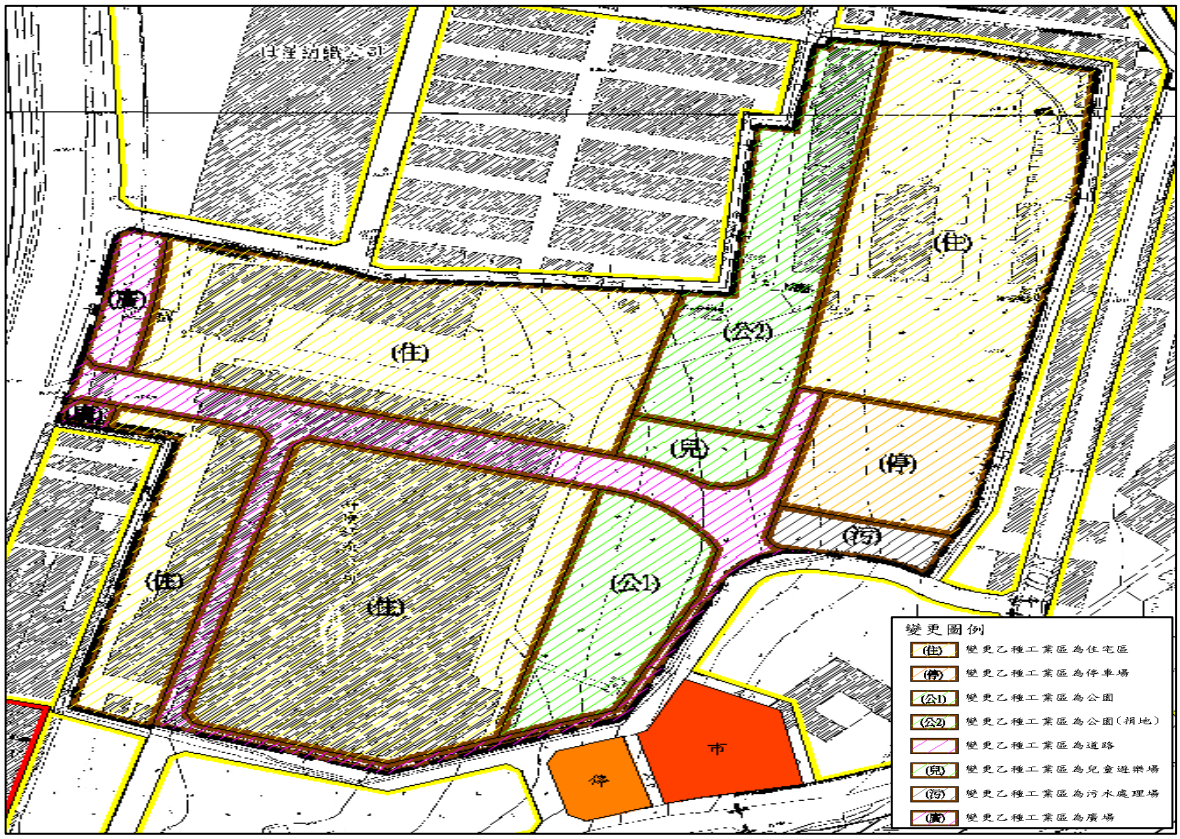
備註 一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。 說明：(一)計算式 V2／V1 ＝ LP2／LP1 ╳ 100 (二)說明 1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算） 2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算） 3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元／公尺2）＊面積（公尺2） LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地			
（二）前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設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。	城鄉局	符合	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，由都市計畫委員會審決之。	城鄉局	符合	本案未有左列情形。
七、開發方式			
(一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業	城鄉局	符合	本計畫開發方式採市地重劃方式辦理。

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. 申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者,得採自辦市地重劃方式開發,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公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	城鄉局	符合	有關本案變更之自行回饋及提供公共設施用地，公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地等捐予平鎮市公所，污水處理場、停車場用地及住宅區捐地捐予桃園縣政府。
(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。			
(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			
(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	城鄉局	符合	自願捐地面積為 5,341.49 平方公尺，捐贈對象為桃園縣政府。
(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。	城鄉局	符合	住宅區總樓地板面積為 77,238.34 ㎡；以每人平均樓地板面積50 ㎡和每4 人為1 戶核計，本計畫區之計畫容納人口住宅區為 1,545 人，至少可設置387 戶。
(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。	城鄉局	符合	1. 住宅區停車場最小應劃設面積： 1,545 人×0.3079 輛/人（註）＝475.70（輛） 475.70×30 ㎡×0.2＝2,854.23 ㎡ 2. 本計畫規劃2,882.88 ㎡符合最小應劃設面積。 註：依據行政院經建會都市及住宅發展處 94 年『都市及區域發展統計彙編』，桃園縣地區汽車持有率為每千人307.9 輛。
(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。	城鄉局	符合	本計畫擬留設公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、停車場用地。
(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。			
九、遷廠計算書格式			
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			
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。	工商局	符合	原工廠登記證已繳銷。
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。	--		--

【附圖一】



變更前後面積對照表

變更前		變更後				
使用分區	面積（公頃）	使用分區		面積（公頃）	比例	備註
乙種工業區	5.34	住宅區		3.34	0.625	
		公共設施用地	公園用地（1）	0.34	0.064	
			公園用地（2）	0.54	0.101	自願捐贈土地
			廣場用地	0.11	0.021	
			兒童遊樂場用地	0.08	0.015	
			停車場用地	0.27	0.051	
			污水處理場用地	0.08	0.015	
			道路用地	0.58	0.110	
總計	5.34	小計		2.00	0.375	
		總計		5.34	1.00	

【附圖二】建築配置示意圖

第 7 案：桃園縣政府函為「變更新屋都市計畫(配合變更桃園醫院新屋分院附近整體開發地區開發方式）案」。

說　明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 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 11 月 28 日府城鄉字第 0960393230 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）桃園縣政府 96 年 3 月 9 日府城鄉字第 0960076463 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，其餘准照桃園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、變更內容明細表第四之（二）及第五案，有關土地取得改採以徵收方式辦理部分，據桃園縣政府列席代表說明，土地所有權人對於以徵收方式辦理並未表示反對意見，故請於計畫書中敘明，以利查考。

二、有關計畫區東南側部分道路用地及停車場用地，未檢附無償捐贈同意書部分，經桃園縣政府列席代表說明，業已辦理徵收完竣，故請將上開說明納入計畫書，以資明確。

三、將法令依據「(二）桃園縣政府 96 年 3 月 9 日府城鄉字第 0960076463 號函。」刪除，以符規定。

第 8　案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地，部分乙種工業區為道路用地）案」。

說　　明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 96 年 8 月 16 日第 195 次會審議通過，並准苗栗縣政府 96 年 9 月 27 日府商都字第 0960140683 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 96 年 10 月 30 日第 669 次會審議決議：「本案由於涉及污水處理廠用地面積核算依據、區位替代性（可否利用附近閒置工業區）、污水處理方式及經費來源（含建設及土地費用）等課題均待評估與詳細說明，故退請苗栗縣政府參照會中委員所提意見，補充具體書面資料後，再行提會討論。」，案經苗栗縣政府依上開決議辦理後，以 96 年 12 月 18 日府商都字第 0960186426 號函檢送補充具體書面資料到部，爰提會討論。

決　議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗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、請將所補充之書面資料，妥為納入計畫書內，以資完備。

二、將計畫書玖、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫（部分農業區及批發市場為道路用地）（配合台 76 線【漢寶-草屯】東西向快速道路埔心交流道聯絡道至縣 148 線新闢聯絡道路）案」。

說　明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會96年10月 26日第176次會審議通過，並准彰化縣政府96 年12月11日府建城字第60248000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，其餘准照彰化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、本案變更批發市場為道路用地後，將影響原批發市場功能，據彰化縣政府代表表示，批發市場已擬妥遷移計畫，故請將相關因應方式納入計畫書敘明，以資完備。

二、計畫書第 16 頁事業及財務計畫表之「預定完成期限」，應載明預定完成時間，以資明確。

第10 案：雲林縣政府函為「變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表編號逾二案變更部分工業區為住宅區）案」。

說　明：

一、變更林內都市計畫（第二次通盤檢討）逕向本部陳情意見綜理表編號逾二案，前經提本會91年9月24日第543次會審議決議略為：「…二、縣政府依專案小組（91年8月13日）審查意見辦理後，再另案提會討論。」，案經雲林縣政府依本會第543次會決議，於民國93年9月30日起至93年10月30日止辦理公開展覽完竣，並提經該縣都市計畫委員會93年11月25日第142次會審議通過後，以94年2月16日府城都字第0942700118號函檢附計畫書、圖等到部。

二、嗣經簽奉核可，由本會郭前委員瓊瑩（召集人）、馮前委員正民、林委員俊興、李前委員永展、張前委員元旭等5位委員組成專案小組，於94年3月31日召開小組會議審查，並獲致具體審查意見，請雲林縣政府詳予分析及補充書面資料，據以研提具體可行變更方案並重新提該縣都市計畫委員會後，再提下次專案小組會議審查，惟因逾半年後該府迄未辦理見復，為避免延宕審議時效，爰提本會94年12月13日第623次會審議決議：「本案退請雲林縣政府依照本會專案小組94年3月31日審查意見辦理後再送部核辦。」。

三、本案縣政府依本會上開決議辦理，並提該縣都市計畫委員會94年12月30日第149次會、95年6月14日第150次會審議後，以95年9月4日府城都字第0952701688號函檢

附計畫書、圖等到部，本會專案小組續於95年10月18日召開第2次會議審查，並獲致具體審查意見，經雲林縣政府96年1月15日府城都字第0962700055號函送依審查意見補充說明資料到部。本會因部分委員已卸任，故簽請改派林委員俊興（擔任召集人）、馮前委員正民、周委員志龍、王委員小璘4位專家委員及孫委員寶鉅(接任機關代表委員）5位委員組成專案小組，專案小組續於96年2月1日召開第3次會議審查，並獲致具體審查意見略以:請縣政府補充資料後,再提下次小組會議審查。

四、案經雲林縣政府以96年9月17日府城都字第0962701308號、96年10月4日府城都字第0962701407號函送依審查意見修正計畫書、圖等資料到部，專案小組續於96年11月8日再召開第4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：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組96年11月8日初步建議意見通過（如附錄），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。

一、專案小組96年11月8日初步建議意見三，業經雲林縣政府查明變更範圍內尚有溝渠、公有道路可納入抵充，故採納該府列席代表之意見，將部分住宅區修正為公兒（二）（如附示意圖）。

二、本案如依規定需辦理環境影響評估者，請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」於主要計畫報請核定時，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。

分區			面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區		11.0842	69.66
	保存區		0.3651	2.29
	小計		11.4493	71.95
公共設施	停車場用地		0.5029	3.16
	公園兼兒童遊樂場用地	(一)	1.2662	7.96
		(二)	0.1658	1.04
		小計	1.4320	9.00
	綠地		0.4069	2.56
	道路用地		2.1208	13.33
	小計		4.4626	28.05
總面積			15.9119	100.00

變更林內都市計畫〈第二次通盤檢討〉〈逕向內政部陳情意見綜理表編號逾二案變更部分乙種工業區為住宅區〉案示意圖

【附錄】96年11月8日第4次會議初步建議意見：

一、據雲林縣政府說明本案整體發展構想以建構完整生態棲地系統、建立優質生活居住單元、促進生產效率的永續生存體制，規劃以「保育」、「再生」、「管理」作為基地設計理念，朝向「生態社區」與「綠色社區」為發展願景。基此，考量未來發展實際之需要及計畫之執行，建議本案除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過。

（一）有關本案生態社區規劃內涵，如何串構自然生態廊道、引進生態活動、建立監測指標及相關配套措施等，請縣政府再詳予補充納入計畫書敘明，以落實生態社區之理念。

（二）為促成本案綠色社區環境，配合計畫區自然環境資源與特色，於將來建築開發時，在土地使用管制及都市設計

上應加強對日照、節能、風、水土保持、植樹（大喬木、原生樹種）及綠覆率、透水層之規定，請縣政府於細部計畫詳予規範納入計畫書規定，以落實計畫之實施。

二、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）據雲林縣政府列席代表說明，本計畫案已規劃為完整道路系統，變更範圍屬完整街廓，故請縣政府補充納入計畫書敘明。

（二）據雲林縣政府列席代表說明，該府與申請人於95年3月29日及95年5月8日召開之二次協商會議，本案採部分捐地，部分折算代金方式辦理。申請人應自願捐贈可供建築土地面積共計1.5912公頃（為開發土地總面積之10%），其中捐贈土地面積為0.5275公頃（包括保存區0.3651公頃，住宅區0.1624公頃），其餘自願捐贈土地面積1.0637公頃，以折算代金方式辦理。惟應請補提縣都市計畫委員會審議通過，且其代金須優先回饋當地之公共建設，並於計畫核定前將該協議書納入計畫書規定。

（三）依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案變更為住宅區後基準容積率為288%，其容積率上限432%（288%×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），本計畫訂定之住宅區容積率不得大於180%，尚能符合。

（四）本案之開發，其變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。

（五）本案變更後建築基地之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，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。

（六）將擬自行留設之公共設施用地（本次變更新增劃設綠地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、道路用地等公共設施用地）納入變更主要計畫書內，並無償捐贈地方政府。

（七）本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，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雲林縣政府簽訂協議書，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，否則依程序回復為乙種工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

三、本案將來開發擬以市地重劃方式辦理，有關共同負擔之公共設施用地項目，請詳予釐清。參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，並請縣政府覈實查明本案提供之公共設施用地比率應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

四、為有效利用土地，期變更後計畫之具體可行，變更後土地使用開發計畫為何？包括開發計畫期程、財務計畫、經營管理（包括如何達成優質休閒生活園區）及相關之規定，請補充納入計畫書敘明。

五、參照都市計畫法第16條之規定，請縣政府參酌實際需要，將細部計畫擬劃設之實質內容（包括土地使用分區、公共設施用地）繪製於變更主要計畫圖上及將土地使用管制規定補充納入計畫書敘明，以資明確。

六、本案擬以市地重劃方式辦理，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）請雲林縣政府於完成雲林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，請雲林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重新辦理檢討變更。

七、本案案名請依本部都市計畫委員會審議結果作修正。

八、本案請照歷次專案小組意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

九、本案因審議後之變更內容與公開展覽內容甚多差異，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

96 年 2 月 1 日第 3 次會議審查意見：

一、據雲林縣政府96年1月15日府城都字第0962700055號函送補充說明資料，本案以朝向「生態、生活、生產平衡的田園之鄉」

發展及打造「優質休閒生活園區」為發展願景。惟實質規劃內容未儘契合，為促進未來都市之整體發展及實際之需要，仍請縣政府就歷次審查意見及考量下列各點，再妥予修正規劃內容與補充詳細書面資料（含補正計畫書、圖）後，再提下次專案小組會議審查。

（一）請縣政府考量結合既有資源與條件，就都市結構、都市機能、產業發展轉變與都市紋理內涵引導生態社區規劃之理念。

（二）本案將來規劃開發時，有關變更後之發展強度、總活動人口及結構（細述計畫人口、就業人口、引進人口）、容積及獎勵限制、公共開放空間系統配置、交通系統配置、都市防災、建築量體配置、環境景觀、節約能源及如何結合水岸與生態、綠帶系統與相關土地使用競爭機制操作、實現社會公平正義等事項。

（三）本案變更基地與既有集居地區所劃設之鄰里單元，位於縱貫鐵路之兩側，為提昇都市機能，故相關之鄰里性必要設施，請一併妥為考量劃設。

（四）為有效利用土地，期變更後計畫之具體可行，變更後土地使用開發計畫為何？包括開發計畫期程、財務計畫、經營管理（包括如何達成優質休閒生活園區）及相關之規定。

（五）本案將來開發擬以市地重劃方式辦理，有關共同負擔之公共設施用地項目，請詳予釐清。

（六）本部95年12年26日第649次會審議「都市計畫工業區發展政策專案報告案」會議記錄決定事項。

二、計畫書、圖及補充資料，應請縣政府先行詳予校核，並確實

依「都市計畫書圖製作規則」之規定辦理，俾便審議。

三、其餘未審竣部分，於下次專案小組會議續予審查。

95年10月18日第2次會議審查意見：

一、本案請雲林縣政府就下列各點再詳予分析及補充書面資料後，提下次專案小組會議審查。

（一）本案辦理過程變更範圍面積迭有變動，其歷次變更內容及理由與審議情形為何？請縣政府詳予彙整供參考。

（二）有關本計畫區人口之成長與推計、住宅供需及土地利用情形等分析檢討資料。

（三）計畫書第四章工業用地需求乙節所敘，雲林縣目前編定工業區面積廣達17823公頃，為全國編定工業區最大縣，故引申工業區從業人口住宅需求及規劃區位情形為何？又本案變更後，剩餘之工業區面積狹小，縣政府有何具體處理方案？

（四）本案變更後都市結構之改變、都市機能之提供與角色為何？

（五）據計畫書第五章發展願景乙節所敘，林內鄉擁有豐富的自然、人文、產業及歷史建築古蹟等多樣性觀光遊憩資源，本案以朝向「生產、生活、生態平衡的田園之鄉」邁進及打造「優質休閒生活園區」為發展願景。故請縣政府基於願景及未來發展構想，考量結合既有資源與條件，就都市機能、產業發展轉變與都市紋理內涵引導生態社區規劃之理念，對實質規劃內容（包括使用分區及公共設施用地之項目、區位、面積規模與土地使用管制等）詳予補充說明或作調整，以塑造城鄉風貌，提昇環境品質。

（六）參照都市計畫法第16條之規定，請縣政府參酌實際需要，將細部計畫擬劃設之實質內容繪製於變更主要計畫圖上，以資明確。

二、其餘未審竣部分，併同本會專案小組94年3月31日第一次會議審查意見，於下次專案小組會議審查。

94 年 3 月 31 日第 1 次會議審查意見：

壹、本案請雲林縣政府就下列各點詳予分析及補充書面資料，據以研提具體可行變更方案並重新提縣都委會後，再提下次專案小組會議審查。

一、有關林內都市計畫發展之願景，及林內鄉人文、自然景觀資源、產業特色等資料。

二、本會 91 年 9 月 24 日第 543 次會審議決議事項，有關本計畫區未來發展構想、住宅供需、工業用地需求及公共設施用地面積等檢討分析資料。

三、基於變更後土地使用競爭及計畫發展之潛力與實際需求，請考量未來適宜之土地使用分區類別。

四、計畫開發之可行性評估及變更之區位與面積規模。

貳、下列各點請查明及補充書面資料併同前項辦理：

一、本案變更工業區為非工業使用，有無徵詢工業主管機關意見及其具體意見為何？

二、林內都市計畫公共設施用地面積之檢討，又本計畫區不足之公共設施可否優先酌予劃設補充？

三、本案變更規模達一公頃以上，縣政府未依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條：「應劃設不低於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」之規定辦理，理由何在？

四、本案變更為住宅區後對鄰近土地使用之影響為何？有關停車空間需求及都市防災避難場所設施如何因應？

五、為合理管制變更後土地之使用，本案縣政府將來擬定細部計畫時土地使用分區之建蔽率及容積率為何？

六、本案整體開發計畫及財務計畫資料（包括開發方式、實施進度與經費等）為何？又據縣政府列席代表說明本案將來開發方式以市地重劃方式辦理，故參照「都市計畫法台灣省施行細則」第 10 條規定，應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供審議參考。

七、本計畫區公共設施嚴重不足，為提供公共開放空間及提昇本地區環境品質，將來擬定細部計畫時，擬劃設之公共設施用地面積比例為何？請縣政府詳予說明並納入計畫書規定，俾供擬定細部計畫依循。

八、有關本案之規劃內容（包括公共設施劃設之項目、區位及土地使用面積分配比例）及整體開發構想（包括容納人口數、聯外道路系統、公共開放空間系統之配置、環境景觀保護設施、污水之處理等…)，請妥為考量補充納入計畫書，俾供擬定細部計畫依循。

九、請縣政府將「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第五點規定之附帶條件內容補充納入計畫書規定，並就本案依該規範有關規定處理情形列表逐項說明，以供審議參考。

十、為確保工業區變更使用後之都市環境品質，請縣政府詳予說明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情形資料後列入計畫書規定。

十一、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、捐獻代金及回饋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、區位及比例資料請一併補充說明，並納入計畫書。

十二、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。

十三、為避免衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定執行疑義及違反司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文旨意，建議將附帶條件後段「並俟細部計畫發布實施後始得發照建築」乙詞刪除。

逕向本部陳情意見綜理表編號逾二案及專案小組 91 年 8 月 13 日審查意見如下：

編號	陳情人、位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組（91 年 8 月 13 日）審查意見
逾二	蔡志聰先生 地點：林內鄉新興段 499 等地號 （91 年 4 月 11 日陳請書）	為辦理林內鄉新興段 499 等地號面積為 12.78 公頃工業區於林內都市計畫第二次通盤檢討案辦理階段變更為住宅區及其他分區。 1. 本申請案位於林內都市計畫範圍內，目前為工業區，位於林內都市計畫東北角。近來因工業衰退，目前荒廢無使用，因此土地所有權人於林內都市計畫（第二次通盤檢討）時提出申請變更，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範製作變更計畫書圖送林內鄉公所陳情變更為住宅區。本案之申請變更面積 12.78	建議內政部都委會同意以附帶條件變更為住宅區。附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫	參酌雲林縣政府 91 年 8 月 8 日 91 府工都字第 9114300419 號函補充書面資料及鄉公所列席代表之說明，為避免影響陳情人之權益，請鄉公所即行就本計畫區未來發展構想、住宅供

		公頃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定提供全區32%之土地作為公共設施用地，土地使用分區配置圖如附圖所示，土地使用面積表如附表所示。 目前各級都委會決議如下： 2. 林內鄉公所基於地方發展需要，同意變更，鄉都委會決議如下：照案通過，附帶條件應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規劃百分之三十二以上公共設施用地，並於核定三年內辦理細部計畫，否則自動恢復為原計畫用地。 3. 雲林縣都市計畫委員會專案小組亦同意本變更案，專案小組之決議如下：（1）建議刪除附帶條件規劃 32%公共設施用地文字，逕依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。（2）、建議修正附帶條件後段文字為：於本案核定後五年內完成細部計畫，否則自動恢復為原計畫用地。	完成法定程序發布實施後使得發照建築。	需、工業用地需求及公共設施用地面積等予以檢討分析，並洽陳情人依據都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定妥為製作變更計畫書圖，送由縣政府提該縣都市計畫委員會審查後，再另案報部審議。

第 11 案：台南縣政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（倉儲批發專用區Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ為乙種工業區）案」。

說　　明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會 96 年 9 月 21 日第 200 次會審議通過，並准台南縣政府 96 年 10 月 26 日府城都字第 0960232360 號函檢送變更計畫書、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。

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 96 年 11 月 27 日第 671 次會審議決議：「本案退請台南縣政府及申請人參照會中委員所提意見，詳予補充具體變更理由及開發計畫等書面資料後，再行提會討論。」，案經台南縣政府依上開決議辦理後，以 96 年 12 月 17 日府城都字第 0960273061 號函檢送補充書面資料到部，爰提會討論。

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、請將所補充之書面資料，妥為納入計畫書內，以資完備並作為將來執行時之依據。

二、比照本會96年3月13日第654次會議審決「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案」之相關審議原則及意見，本案變更為原使用工業區後如未來再變更為其他使用分區時，除依相關變更規定計算回饋比例外，需再額外負擔5%之回饋，並請納入計畫書敘明，以利查考。

三、將案名修正為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（倉儲批發專用區為乙種工業區）案」。

第 12 案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合砲校遷建）案」。

說　明：

一、本案業經台南縣都市計畫委員會 94 年 9 月 12 日第 187 次、94 年 9 月 31 日第 188 次及 94 年 11 月 11 日第 189 次會議審議通過，並准台南縣政府 95 年 3 月 16 日府城都字第 0950055170 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 3 款及第 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：如人民或團體陳情意見表。

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楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員碧瑩、張委員珩、陳委員麗春、孫委員寶鉅等，並由楊委員龍士擔任召集人，於 95 年 4 月 27 日、9 月 21 日、96 年 1 月 15 日、96 年 10 月 9 日召開 4 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，並經台南縣政府 97 年 1 月 8 日府城都字第 0970000218 號函送上開專案小組初步建議意見辦理情形及修正計畫書、圖到署，爰提會討論。

決　議：本案除下列各點外，其餘准照台南縣政府 97 年 1 月 8 日府城都字第 0970000218 號函送之計畫書、圖內容及本會專案小組初步建議意見通過，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、計畫書第 43 頁「陸、實施進度與經費」(三)分期分區計畫，有關砲校遷建與開發時程，請台南縣政府視實際情形予以適當之修正。

二、本案後續擬定細部計畫時，請依下列各點辦理：

(一)對於原有砲校之特色、發展脈絡與紋理，請臺南縣政府研擬妥善之保存與維護措施。

(二)配合創意設計相關產業研擬妥適之土地使用分區管制要點內容，適度降低各土地使用分區、停車場兼交通用地、公園用地及機關用地之容積率，俾與鄰近之既有工業區之發展型態有所區隔，並進而彰顯創意設計園區之特色。

【附表】**「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合創意設計園區計畫開發）案」內政部都市計畫委員會專案小組第4次會出席委員初步建議意見處理情形對照表**

專案小組初步建議意見意見	意見回復
本案請台南縣政府除依下列各點外，其餘依照本專案小組第3次會議建議意見以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集委員確認後，提請	

專案小組初步建議意見意見	意見回復
委員會審議，必要時再繼續召開專案小組聽取簡報會議。	
(一)查「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區為創意設計園區專用區）」案（第一期計畫），前經本部96年5月29日台內營字第 0960803403號核定，並經台南縣政府96年6月20日府城都字第 0960116546號公告發布實施有案，請台南縣政府補充說明上開第一期計畫後續開發情形及實施成效，目前所進駐之產業及未來發展需求等，以供委員會審議之參考。	有關第一期計畫後續開發情形及實施成效，目前所進駐之產業及未來發展需求等內容，請詳見計畫書肆、「三、永康創意設計園區整體開發計畫概要」P20～24 及附錄三所示。茲摘要說明如后。 1. 永康創意設計園區第一期用地業由辦理「永康大橋區段徵收」區內抵價地取得，所涉「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區為創意設計園區專用區)案」已於 96 年 6 月 22 日起發布實施，目前創意展覽中心大樓之都市設計審議已獲台南縣都市設計審議委員會通過，刻正辦理建築執照之申請作業。 2. 有關第二期產業園區位於第一期園區東側坵塊，將規劃建設創意設計大樓、育成中心大樓。另因街廓完整，面積較大，適合引進較具規模之服務設計產業及模特兒學校進駐。創意設計大樓，除設置本區行政服務中心，提供相關行政支援與資訊服務，以節省進駐廠商企業發展成本外，將提供國際水準之創意、設計、技術服務與辦公空間供進駐廠商使用。主要以數位應用相關產業為主。而育成中心大樓則以協助產業之進駐、統籌本區之育成與創投服務。以開發培育創意設計相關新創公司為主，南台灣培育創意產業新公司之搖籃。 3. 第二期開發分為五大區塊，包括時尚品牌創意基地；視覺、音樂、表演創意基地；工藝及數位休閒創意基地；電影、廣播、出版、廣告創

專案小組初步建議意見意見	意見回復
	意基地；建築與生活創意基地等。詳細內容及引進產業。
(二)本案變更範圍除軍方管有之砲校用地外，尚包括西北側私有土地之零星工業區，請台南縣政府補充說明上開零星工業區之辦理歷程與緣由，以利查考。	介於本案陸軍砲校西北側與永康市大橋區段徵收區東側兒(2)之零星工業區，為生產壓克力之工廠。惟因其壓克力生產過程產生之惡臭味嗆鼻，屢經陸軍砲校及附近住戶數次陳情，未見改善。而該工廠亦鄰近創意設計園區第一期（大橋區段徵收區）與第二期（本案開發範圍），有礙園區內空氣品質，因此將該零星工業區一併納入本案變更範圍辦理區段徵收。
(三)有關台南縣政府配合本專案小組第3次會議建議意見（六）擬將本案變更主要計畫與擬定細部計畫分開辦理，並將土地使用管制內容及都市設計等相關規定，於細部計畫中載明乙節，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台南縣都市計畫委員會審定細部計畫，並依本專案小組第3次會議建議意見（五）有關區段徵收之相關規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。	遵照辦理，本案業依審查意見將主要計畫變更與擬定細部計畫分開辦理。本案將俟台南縣都市計畫委員會審定細部計畫，並依內政部都市計畫委會通案性決議之相關規定辦理區段徵收後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見

本案請台南縣政府除依下列各點外，其餘依照本專案小組第 3 次會議建議意見（詳後附）以對照表的方式研提辦理情形補充資料，並修正相關計畫書、圖報部，經召集委員確認後，提請委員會審議，必要時再繼續召開專案小組聽取簡報會議。

(一)查「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區為創意設計園區專用區)」案(第一期計畫)，前經本部96年5月29日台內營字第0960803403號核定，並經台南縣政府96年6月20日府城都字第0960116546號公告發布實施有案，請台南縣政府補充說明上開第一期計畫後續開發情形及實施成效，目前所進駐之產業及未來發展需求等，以供委員會審議之參考。

(二)本案變更範圍除軍方管有之砲校用地外，尚包括西南側私有土地之零星工業區，請台南縣政府補充說明上開零星工業區之辦理歷程與緣由，以利查考。

(三)有關台南縣政府配合本專案小組第3次會議建議意見(六)擬將本案變更主要計畫與擬定細部計畫分開辦理，並將土地使用管制內容及都市設計等相關規定，於細部計畫中載明乙節，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台南縣都市計畫委員會審定細部計畫，並依本專案小組第3次會議建議意見(五)有關區段徵收之相關規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

【附錄】「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合創意設計園區計畫開發）案」內政部都市計畫委員會第3次專案小組會議建議意見回覆表

專案小組意見	意見回覆
(一)查行政院核定之「永康創意設計園區計畫」內容略以：「…第一期選定開發永康大橋區段徵收取得抵價地15公頃，規劃為…產業核心區及產業支援區，…第二期用地預計利用陸軍砲校都市計畫變更後所規劃產業專用區計35公頃土地，以作為後續園區發展所需。」本次台南縣政府依本會專案小組第2次審查意見修正之土地使用計畫，其中「創意設計園區專用區」面積約10.93公頃、「經貿複合專用區」面積約15.11公頃，連同本會95年12月12日第648次會議審議通過之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區為創意設計園區專用區)案」面積約5.91公頃，供相關創意設計園區使用之面積約僅31.95公頃，另額外增加劃設住宅區約23.49公頃，是否符合上開行政院核定之計畫內容，應先予以釐清，必要時，請台南縣政府洽相關主管機關表示意見，並將相關說明書件資料納入計畫書中敘明，以利查考。	本案依據行政院核定之「永康創意設計園區計畫」指導，將本園區規劃為產業核心區及產業支援區二大功能分區(詳補充資料一)： 1.產業核心區 (1)以劃設創意設計產業所需用地(創意設計產業專用區)為主，同時為塑造園區內景觀意象、提昇環境品質及因應區內之停車需求，並提供便利之轉運設施，劃設相關公共設施用地。 (2)劃設創意設計產業專用區及公園用地、停車場兼交通設施用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地等公共設施用地，面積計約 38.646 公頃。 2.產業支援區 (1)因應園區營運所需相關服務設施及提供員工及其眷屬之居住需求，劃設經貿複合專用區、生活服務專用區。另為提供未來園區內電力設施所需用地及滿足停車需求，並配合永康市公所行政中心需求，劃設相關公共設施用地。 (2)劃設經貿複合專用區、生活服務專用區及廣場兼停車場用地、綠地、機關用地、變電所用地、道路用地等公共設施用地，面積計約 44.565 公頃。
(二)本案列為配合行政院核定「永康創意設計園區計畫」內容之第二期計畫，應以機關用地(原陸軍飛彈砲兵學校)之範圍為主，據縣府列席人員表示，有關該府擬將本計畫機關東側鄰近之農業區納入變更範圍之理由，主要係因考量縣府財政狀況，本案之開發擬採取區段徵收方式辦理，以取得公共設施用地，並使創意設計園區之開發順利進行；惟經查計畫區西側尚有部	業重新調整變更範圍，將農業區剔除於本次變更範圍，調整後變更範圍包括原機關用地(83.091 公頃)及零星工業區(0.120 公頃)，面積共約 83.211 公頃(詳補充資料一)。

專案小組意見	意見回覆
分非屬陸軍飛彈砲兵學校所有，可透過區段徵收方式取得，上開農業區如不納入變更範圍並不影響區段徵收計畫之進行，為避免影響「永康創意設計園區計畫」之辦理進度，以及增加大量不必要之居住用地，有關農業區是否變更部分應先有明確之整體產業發展與住宅規劃、產業與居住需求、周邊土地使用分區以及鄰近地區都市計畫住商用地之供給、開闢率情形等相關檢討與分析，並允宜於都市計畫通盤檢討中辦理，爰本次變更建議將農業區變更部分暫予保留，不予變更，並建議列為配合「永康創意設計園區計畫」內容之第三期計畫，未來視該計畫第一、二期建設發展之情形，若有實際需求，再另案依都市計畫法定程序辦理變更。	
(三)計畫案名建議修正為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合創意設計園區計畫開發)案」，以符實際。	業依審查意見修正案名。
(四)有關台南縣政府依本會專案小組第2次審查意見補充說明本計畫之交通系統及停車需求部分，除下列各點請台南縣政府依交通部運研所書面意見補充說明外，其餘原則同意照該府意見通過，並請適度納入計畫書中敘明，以利查考：	詳補充資料二。
1. 附表二係有新闢或拓寬道路情境下之預測交通量，與附表一(零方案)對照，明顯發現省道台20線之服務水準竟較改善前惡化，並未符合附件一(p.18)地區交通系統改善構想圖(二)所述之減輕該道路交通負荷，請規劃單位再詳予檢核。	1. 經重新檢核，民國120年有新闢或拓寬道路情境下之省道台20線預測交通量較零方案稍微降低，惟服務水準仍達D級以上。其原因係永康地區發展逐漸密集，主要幹道容量飽和，尤其東西向幹道路幅不寬，容量已明顯不足，本計畫所新闢或拓寬道路係計畫區局部路網改善，對於紓解整個永康地區東西向主要聯外幹道（省道台20線及台1線）效益有限。

專案小組意見	意見回覆
	2.考量遠期路網改善策略，由於目前省道台20線沿線商家及住宅林立，其拓寬改善可行性低，建議台鐵立體化後增闢平面道路，以降低省道台20線之交通負荷。經路網重新指派，在增闢台鐵立體化後平面道路，省道台20線及台1線服務水準已明顯提昇至D級以上。
2.附表二請增列新闢或拓寬道路、以及中正路(鄉道南142)之預測交通量及服務水準，以利與附表一對照。	業已增列新闢或拓寬道路、以及中正路(鄉道南142)之預測交通量及服務水準。
3.對照附圖一、二，計畫區內南北向、東西向新闢道路之尖峰小時運量與全日運量之關係，請詳予說明。	尖峰小時運量＝全日運量*設計小時流量係數（0.1）
(五)依計畫書第38頁「事業與財務計畫」：「本計畫於民國100年底前完成區段徵收計畫公告與補償費發放，砲校遷出後再進行地上物拆遷，至民國103年底完成公共工程建設」，依據本會有關都市計畫擬定或變更案擬採取區段徵收方式整體開發之通案性決議略以「1.請台南○○縣(市)政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於○○縣(市)都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，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3年內完成者，請○○縣(市)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。2.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。」，本案即使經大會審決通過，亦恐無法在3年內依照上開通案性決議辦理，請補充說明本案目前提	1.依行政院經濟建設委員會93年4月20日部字第0930001828號函指示略以：「(一)…『永康創意設計園區計畫』，將可促進地方發展，原則同意經濟部所報認定本計畫符合經濟發展需要；有關園區土地之開發，宜依都市計畫法第27條第1項第3款規定專案變更都市計畫。…(三)陸軍砲兵飛彈學校為配合本案之開發擬遷校所需經費乙節，建請原則同意由該校列管土地變更都市計畫後之可建築用地，納入國軍老舊營舍改建基金處分標的，請國防部依行政程序辦理」。 本府依上開指示，積極辦理相關作業，陸軍砲兵飛彈學校亦選定砲校實彈訓練場南側之關廟基地作為新校址，相關開發計畫刻由區域計畫委員會及環境影響評估委員會審議中。此外，為配合新校地未來聯外道路所需，另辦理「變更關廟都市計畫(部分農業區為道路用地)」，該變更案業經內政部96年8月17日台內中營字第0960805092號函核定，刻正辦理公告發布實施作業中。 有關創意設計園區計畫之推動，除可帶

專案小組意見	意見回覆
出變更之必要性“能否於委員會審議通過後3年內依上開決議事項辦理及經縣府地政單位認可之區段徵收可行性評估等相關資料，以利審查。	動本縣產業及地方發展外，另國防部辦理永康砲校遷校之相關校區設計及工程事項所需經費，擬由營改基金撥付，而費用則須待永康砲校變更都市計畫完成為可建築用地後始能編列。綜上，本案目前確有變更之必要性及急迫性。 2. 有關本案之開發方式，經本府於96年7月24日邀集國防部軍備局及相關單位就開發方式協商後，依該會議結論略以：「本案開發方式以『區段徵收』或『由縣府有償撥用國防部軍備局管有土地於取得所有權後自行開發』」。 是以，為增加本案開發彈性，有關開發方式除以區段徵收方式辦理外，另建議增列「私有地徵收、公有地有償撥用」，詳補充資料一。
(六)本案係屬主要計畫之變更，惟計畫書草案內容除土地使用分區項目之變更增加外，尚包括土地使用管制內容及都市設計等相關規定，非屬都市計畫法第15條規定主要計畫應表明之事項，本案若依前開審查意見補充資料及審議後，認有變更之必要，建議縣府應將主要計畫變更與擬定細部計畫分開辦理。	1. 業依審查意見將主要計畫變更與擬定細部計畫分開辦理。 2. 有關土地使用分區管制及都市設計等相關規定，將於細部計畫中載明。
(七)本案若經委員會審議同意變更，有關計畫書部分,請依下列各點意見修正:	
1. 計畫書第1頁有關「蘇縣長亦於縣議會第十五屆第六次大會施政總報告中提出…」乙節，考量本都市計畫變更案之開發時程預計至民國103年完成及縣長任期之因素，建議將上開敘述予以刪除，以資妥適。	將依審查意見予以刪除。
2. 計畫書第 3 頁法令依據部分，本案既經縣府認定「依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更」，爰本案之法令依據應請配合修正；至有關本章節第二	1. 法令依據將配合修正為都市計畫法第27條第1項第4款。 2. 計畫書第二點至第六點引述函示將配

專案小組意見	意見回覆
點至第六點引述之其他機關函示或核定文件，因非屬法令依據，請予以刪除，若有需要，請改納入其他適當章節作為補充說明之資料。	合刪除，並改納入附件補充說明。
3. 本計畫草案將公園用地規劃於基地北側台鐵縱貫線旁邊，惟因該鐵路立體化工程尚未定案，且遠離既有之住宅區，恐將影響使用之便利性與可及性，請考量永康市整體土地使用分區之規劃及都市發展因素，檢討說明該公園用地劃設區位之適宜性。	1. 查省道台20線（中山南路）以南已劃設有多處中大型公園用地，因此本案於基地北側劃設大型公園，可彌補省道台20線以北現況缺乏大型公園之情形。 另省道台1線沿線地區，大專院校與住宅密度高，但公園與綠地卻嚴重不足，因此該公園配置於基地北側，亦可服務縱貫鐵路北側住宅區及文教區。 2. 另外，永康砲校土地南端地形高程約24至25公尺，北端鄰縱貫鐵路處高程約16至17公尺，考慮全區排水與都市防洪調節功能，公園區位亦以設置在地勢較低之基地北側較為適宜。未來可考量於公園內設置滯洪設施，以減輕都市水患問題。
4. 計畫書中有關開發計畫及辦理區段徵收相關事宜，應配合前開審查意見予以修正。	將依審查意見修正。
5. 依計畫書第38頁本案分期分區計畫顯示略以：「預定開發時程為民國100年至民國103年共四年…」，惟計畫書第43頁「表九區段徵收範圍地開發總費用明細」中利息一欄卻只計算2年，且未考量抵價地完成標售作業前之利息費用，顯不合理，請縣府查明修正。	1. 有關區段徵收開發時程，預計 3 年內完成前置作業及整地工程，另標售期設定為 5 年，並以上開年期估算其利息費用。 2. 計畫書第 38 頁及第 43 頁之文字將配合修正。
(七)本計畫區內之開發行為如符合「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。	依相關法令規定辦理。

一、變更範圍、土地使用配置及開發方式分析

依內政部都市計畫委員會專案小組第 3 次審查意見，本案範圍內原機關用地東側農業區部分，為避免影響永康創意設計園區計畫之辦理進度，以及增加大量不必要之居住用地，本次變更建議將農業區變更部分暫予保留，不予變更。

爰此，依上開意見重新調整變更範圍及土地使用配置，說明如下：

（一）調整後之變更計畫範圍

配合上開審查意見，將砲校東側之農業區剔除於本次變更範圍，經調整後變更範圍包括原機關用地（面積約 83.091 公頃）及零星工業區（面積約 0.120 公頃），面積共約 83.211 公頃，詳圖 1 所示。

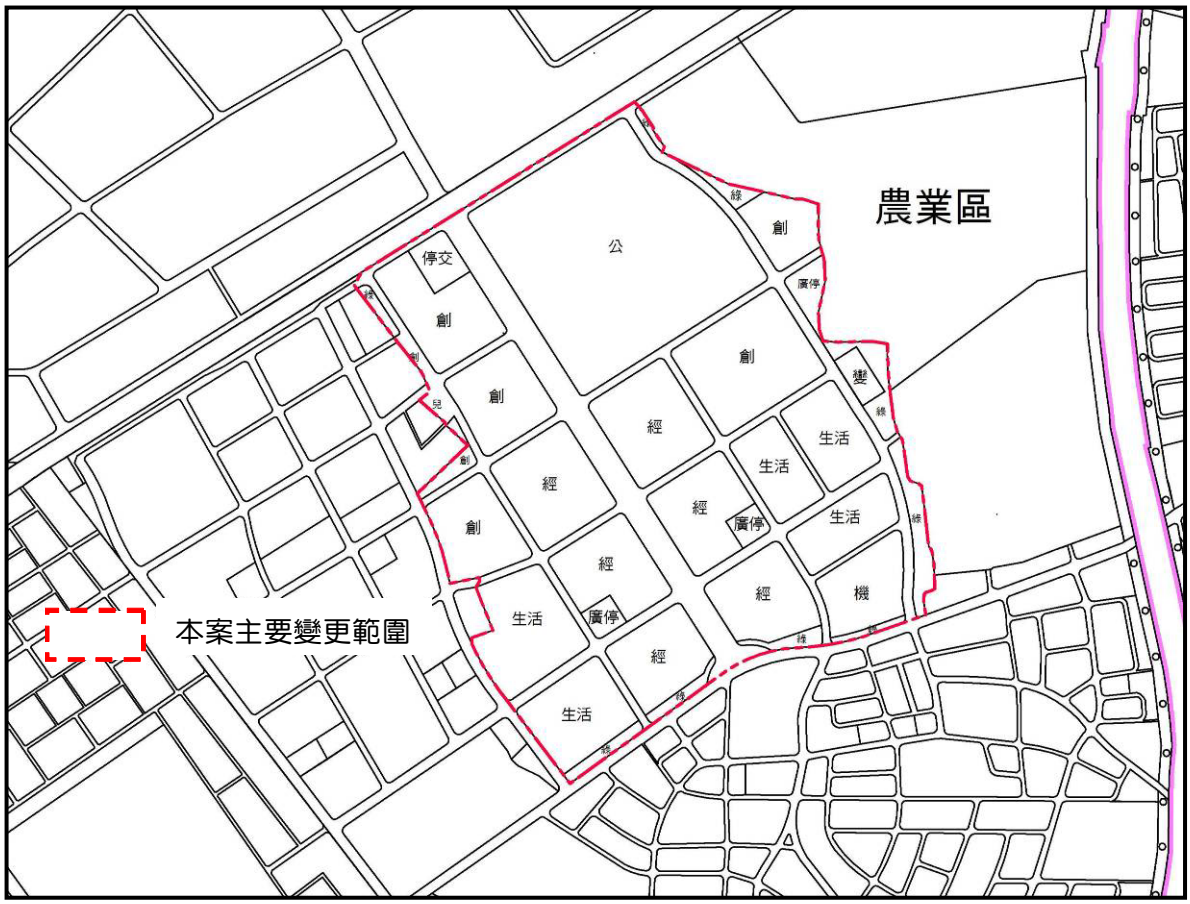


圖 1　調整後之變更計畫範圍示意圖

（二）計畫構想

1. 產業核心區規劃構想

依據行政院核定之「永康創意設計園區計畫」之指導，劃設創意設計產業所需用地（創意設計園區專用區），詳圖 2 所示。同時為塑造園區內景觀意象及提昇環境品質，且考量永康市目前並無大型公園可供市民休憩使用，故於園區內劃設面積約 15 公頃之區域公園。

此外，因應園區內之停車需求，且考量本園區未來全面營運後將衍生交通需求，為鼓勵使用大眾運輸運具，並提供便利之轉運設施，預留未來台鐵設置簡易車站之用地需求，配合劃設停車場兼交通設施用地及廣場兼停車場用地。

2. 產業支援區規劃構想

創意設計園區之設置除可吸引大量產業人口外，因應園區營運所需相關服務設施，配置適當之經貿複合專用區，以滿足其金融保險、旅館餐飲、運輸通信、專業技術服務、教育服務、醫療保健、會議設施、會展中心等支援性產業需求。

另為提供員工及其眷屬之居住需求，於產業支援區內劃設生活服務專用區。

3. 公共設施用地規劃構想

除上述產業核心區（創意設計園區）區內劃設之相關公共設施用地外，考量產業支援區亦將衍生停車需求，配合劃設所需廣場兼停車場用地。

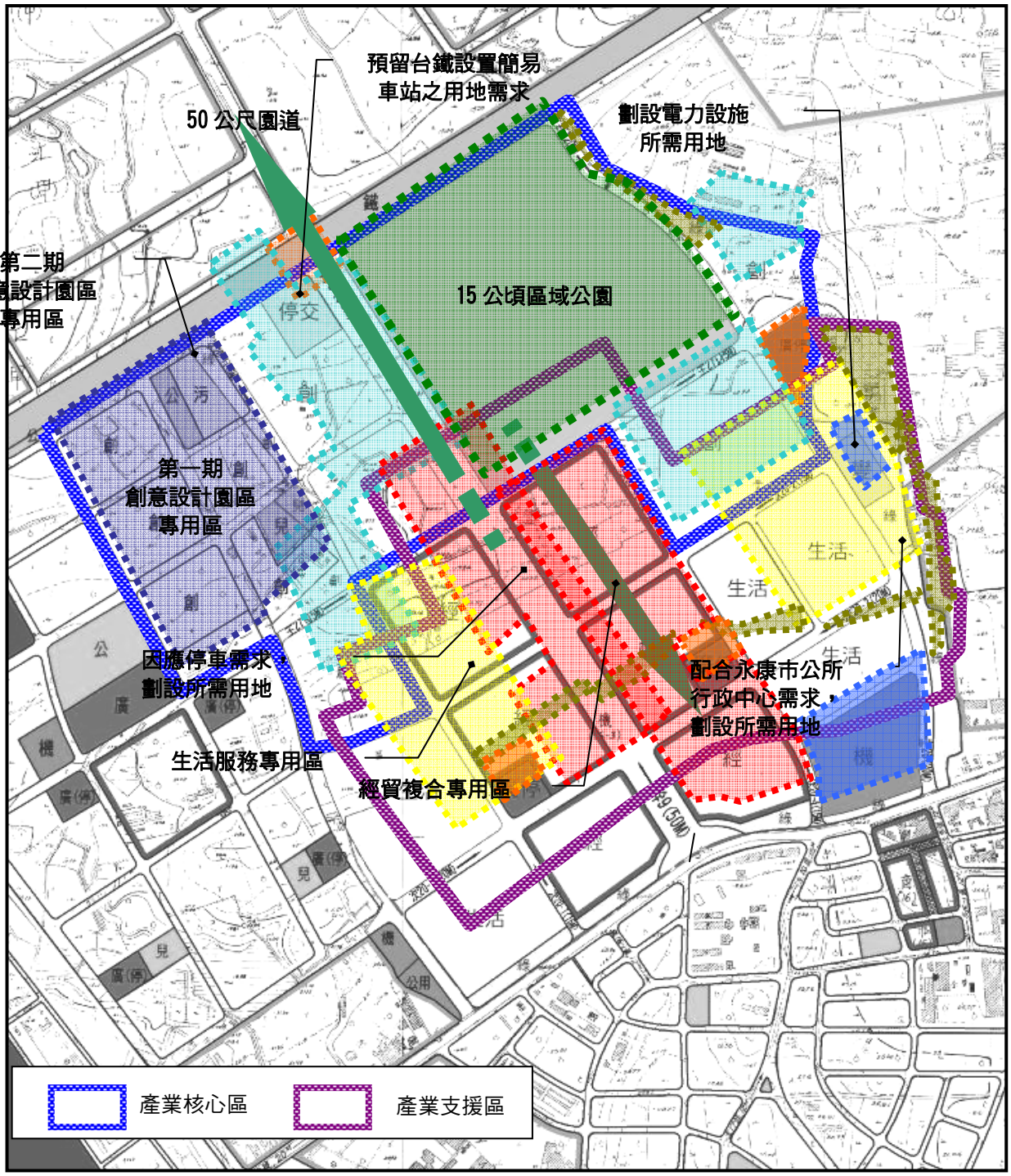
同時為提供未來園區內之電力設施所需用地，於計畫區邊緣劃設變電所用地；此外，配合永康市公所行政中心需求，劃設一處機關用地，供未來永康市公所建設辦公廳舍之用。

另於計畫區東側劃設隔離綠地，以作為計畫區與相鄰之農業區、工業區之適當隔離。

4. 道路系統規劃構想

於計畫區中央劃設 50 公尺林蔭大道，作為園區主要軸線並營造整體園區意象，次要計畫道路系統則以網格形式劃設於計畫區內。

此外，為避免未來園區衍生之交通量造成週邊交通瓶頸，本府刻正針對週邊道路系統進行專案通盤檢討規劃作業中。


預留台鐵設置簡易
車站之用地需求
50 公尺園道
劃設電力設施
所需用地
第二期
創意設計園區
專用區
15 公頃區域公園
第一期
創意設計園區
專用區
因應停車需求，
劃設所需用地
配合永康市公所
行政中心需求，
劃設所需用地
生活服務專用區
經貿複合專用區
產業核心區
產業支援區

（三）調整後之土地使用配置

依據上開規劃構想，配置各使用分區及公共設施用地之劃設，詳圖 3～4、表 1 所示，調整後之土地使用計畫概述如下：

1. 土地使用計畫

（1）創意設計園區專用區

考量創意設計園區範圍完整性，第二期創意設計園區專用區主要劃設於計畫區之北側，緊鄰第一期創意設計園區專用區，面積約 14.434 公頃。

（2）經貿複合專用區

於 50 公尺林蔭大道兩側劃設經貿複合專用區，供園區營運所需相關服務產業使用，面積約 16.852 公頃。

（3）生活服務專用區

於計畫區東南側及西南側劃設生活服務專用區，以滿足園區產業人口及其眷屬之居住需求，面積約 12.157 公頃。

2. 公共設施計畫

（1）公園用地

於計畫區北側劃設 1 處大型區域公園，面積約 15.929 公頃。

（2）兒童遊樂場用地

計畫區西側之大橋區段徵收區內原劃設 1 處兒童遊樂場用地，為該兒童遊樂場用地範圍之完整性，本計畫區配合劃設兒童遊樂場用地，面積約 0.19 公頃。

（3）廣場兼停車場

為因應計畫區內未來停車需求，劃設 3 處廣場兼停車場用地，面積約 1.382 公頃。

（4）停車場兼交通設施用地

於計畫區北側劃設 1 處停車場兼交通設施用地，短期可作為停車場使用，長期並可預留作為台鐵設置簡易車站之用地需求，面積約 0.747 公頃。

（5）機關用地

於計畫區南側劃設一處機關用地，供永康市行政中心使用，面積約 2.192 公頃。

（6）變電所用地

於計畫區東側劃設一處變電所用地，面積約 0.5 公頃。

（7）綠地

於計畫區邊緣劃設隔離綠地，面積合計約 3.617 公頃。

（8）道路用地

於計畫區中央劃設 50 公尺林蔭大道，作為園區主要軸線並營造整體園區意象，次要計畫道路系統則以網格形式劃設於計畫區內，道路用地面積合計約 15.211 公頃。

表 1　調整前後土地使用計畫面積比較表

名稱	原送審面積（公頃）	調整後面積（公頃）	面積變動（公頃）
創意設計園區專用區	4.43	14.434	10.004
經貿複合專用區	15.16	16.852	1.692
生活服務專用區	0.00	12.157	12.157
會展專用區	2.05	0.000	-2.050
商業區	2.34	0.000	-2.340
住宅區	36.17	0.000	-36.170
小計	**60.15**	**43.443**	**-16.707**
公園	15.54	15.929	0.389
公園兼兒童遊樂場	0.93	0.000	-0.930
綠地	3.14	3.617	0.477
停車場	0.55	0.000	-0.550
廣場兼停車場	1.94	1.382	-0.558
停車場兼交通設施用地	0.75	0.747	-0.003
機關用地	2.49	2.192	-0.298
變電所用地	0.51	0.500	-0.010
文小用地	2.05	0.000	-2.050
道路用地	22.264	15.211	-7.053
小計	**51.02**	**39.768**	**-11.252**
合計	**111.17**	**83.211**	**-27.959**

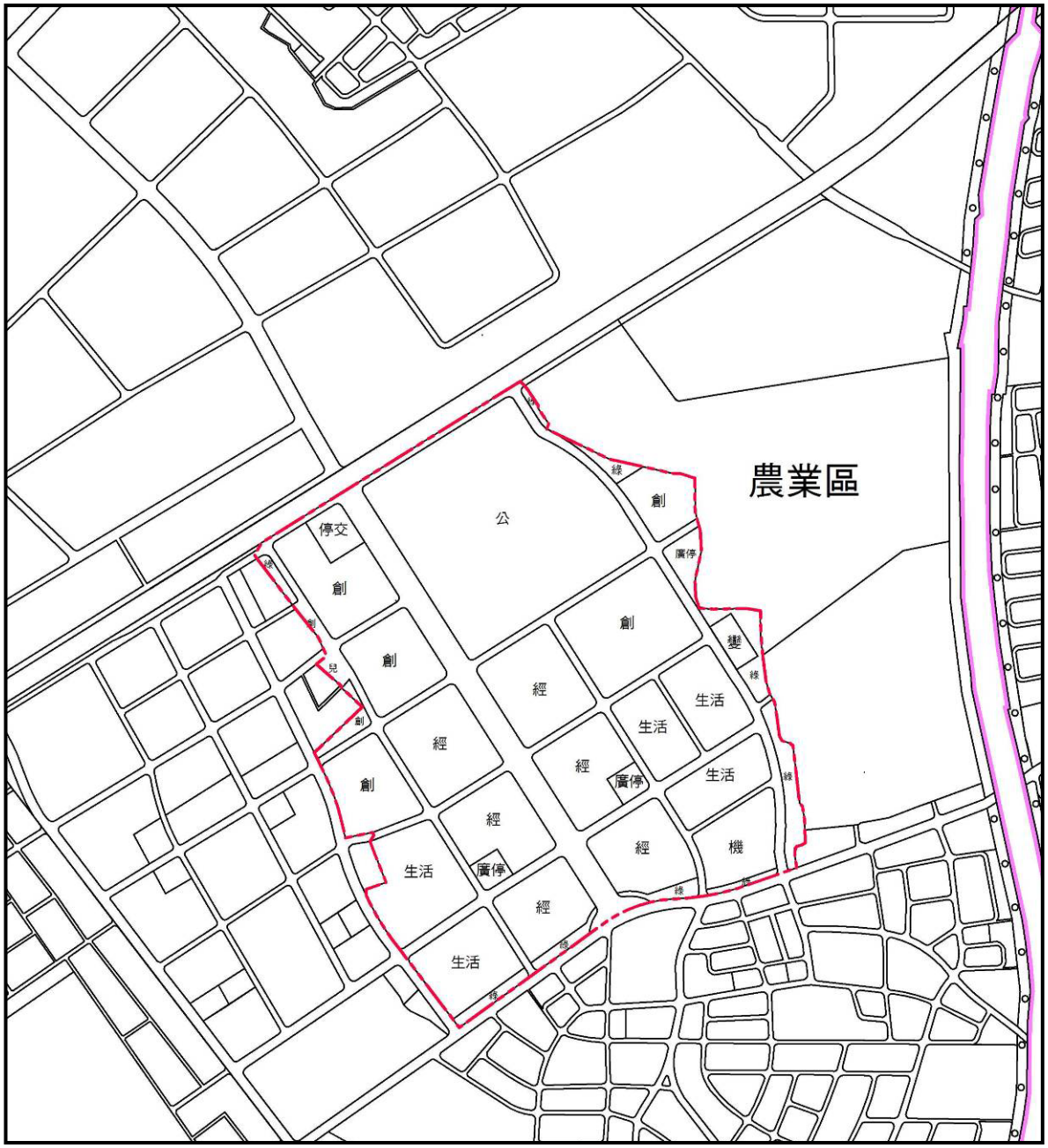
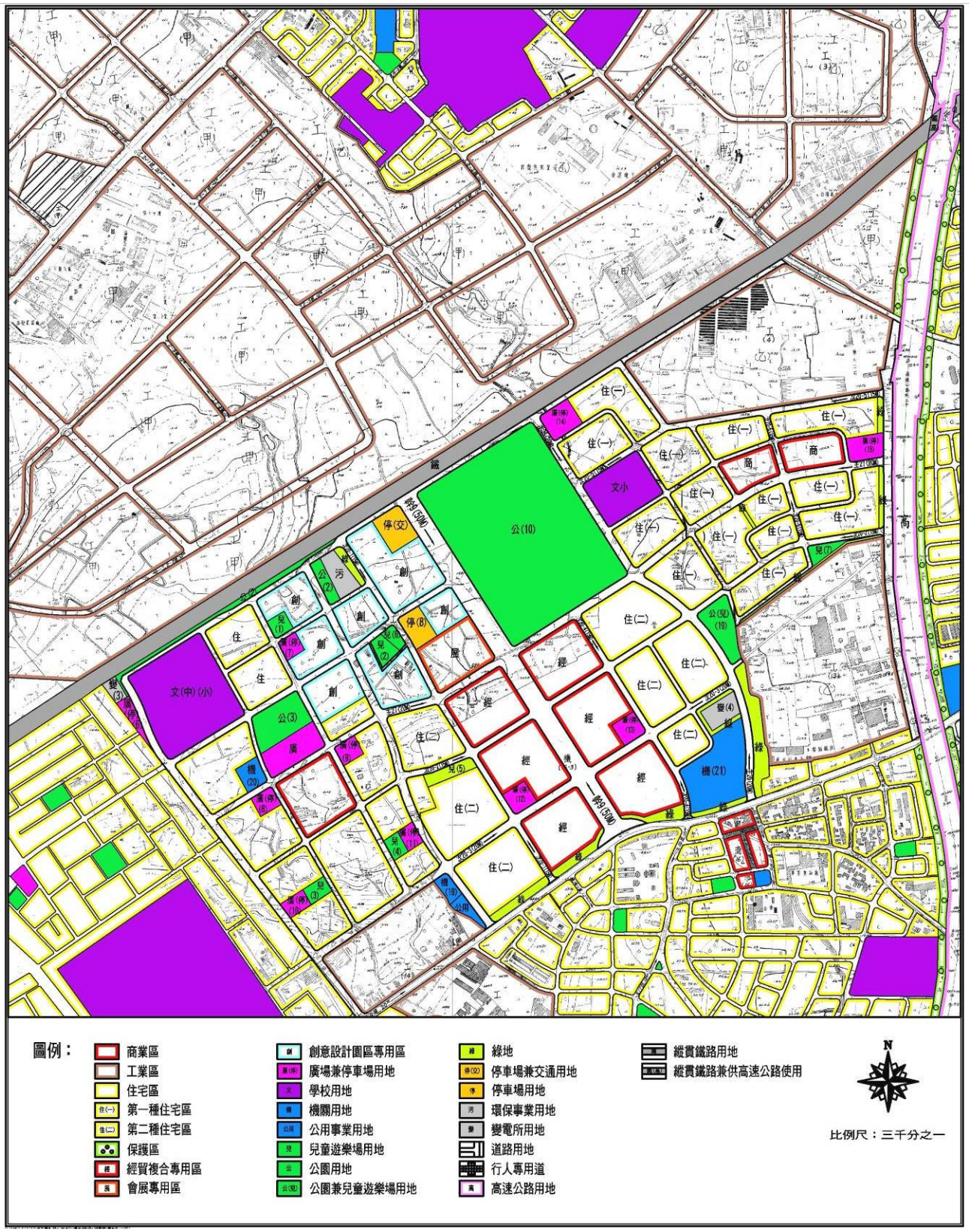


圖 3　調整後土地配置圖


圖例：
商業區
工業區
住宅區
第一種住宅區
第二種住宅區
保護區
經貿複合專用區
會展專用區
創意設計園區專用區
廣場兼停車場用地
學校用地
機關用地
公用事業用地
兒童遊樂場用地
公園用地
公園兼兒童遊樂場用地
綠地
停車場兼交通用地
停車場用地
環保事業用地
變電所用地
道路用地
行人專用道
高速公路用地
縱貫鐵路用地
縱貫鐵路兼供高速公路使用
N
比例尺：三千分之一

（四）開發方式

本案原擬以區段徵收方式辦理開發，惟經本府於 96 年 7 月 24 日邀集國防部軍備局及相關單位就開發方式協商後，依該會議結論，本案開發方式以「區段徵收」或「由縣府有償撥用國防部軍備局管有土地於取得所有權後自行開發」。

綜上，為增加本案開發彈性，有關開發方式建議修正如下：

表 2　調整後事業及財務計畫表

<table>
<tr><th>開發方式</th><th>所需經費
（萬元）</th><th>主辦單位</th><th>預計完成
期限</th><th>經費來源</th></tr>
<tr><td>私有地徵收
公有地有償撥用</td><td>256,998</td><td rowspan="2">台南縣政府</td><td rowspan="2">民國 99 年</td><td>編列預算支應</td></tr>
<tr><td>區段徵收</td><td>300,581(註 1)
553,640(註 2)</td><td>由平均地權基金支應</td></tr>
</table>

註 1：假設國防部 100%領回土地

註 2：假設國防部 70%領回土地，30%領取地價補償費

二、交通衝擊影響分析

（一）零方案（無新闢或拓寬道路）

為瞭解本計畫開發後對鄰近道路之交通量影響衝擊評估，特以本計畫開發後，預估民國 120 年本計畫範圍內並無相關新闢或拓寬之道路系統，交通量指派結果如表 1 所示。

省道台 1 線除中正南路～中山南路段道路服務水準為 C 級外，其它路段多已達 E～F 級；省道台 20 線服務水準亦為 F 級。可知民國 120 年計畫範圍鄰近之主要道路交通負荷大，其道路服務水準已超過負荷。

附表 1　目標年計畫範圍無新闢或拓寬道路交通量預測分析表

道路名稱	區間	方向（往）	預測全日交通量（pcu/day）	尖峰小時交通量（pcu/hr）	道路容量（pcu/hr）	V/C	服務水準
省道台1線	國1～中正路	東	46,428	4,643	3,600	1.29	F
		西	45,466	4,547	3,600	1.26	F
	中正路～正南三街	東	35,956	3,596	3,600	1.00	E
		西	35,095	3,510	3,600	0.97	D
	正南三街～中華路	東	36,949	3,695	3,600	1.03	E
		西	36,999	3,700	3,600	1.03	E
	中正南路～中山南路	北	25,686	2,569	3,600	0.71	C
		南	25,439	2,544	3,600	0.71	C
省道台20線	中華路～正南三街	東	22,792	2,279	1,850	1.23	F
		西	22,739	2,274	1,850	1.23	F
	正南三街～國 1	東	26,562	2,656	1,850	1.44	F
		西	26,538	2,654	1,850	1.43	F
鄉道南142（中正路）	台1～國1	東	12,960	1,296	1,200	1.08	E
		西	13,319	1,332	1,200	1.11	E

第 13 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案」。

說　　明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 12 月 25 日第 106 次會審議通過，並准高雄縣政府 97 年 1 月 16 日府建都字第 0970015947 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 款暨第 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：詳人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、本案係為配合衛武營藝術文化中心設置而辦理變更，故請於計畫書補充敘明相關設置需求與內容，以資完備。

二、本案公園用地及道路用地，依計畫書規定係以全部特定休閒商業專用區標售所得價款 13%專案支應，惟本次調整變更後該特定休閒商業專用區面積略有減少，為利執行，故請縣政府與國防部就實際減少部分妥為協商，並得視實際狀況酌予調整該標售所得價款比例。

八、報告案件：

第 1 案：研商修正「有關都市計畫工業區檢討變更審議事項」乙案，提會報告。

說　明：

一、本會 95 年 7 月 11 日第 637 次會於審議「變更土城都市計畫（工五南側）部分通盤檢討案」時附帶決議略以：「一、邇來，各縣（市）政府提出許多工業區變更案，惟多為處理閒置土地零星個案變更，缺乏都市整體發展考量，請本部營建署對工業區變更之相關規定通盤檢討評估就日後辦理工業區變更之審查與原則方向研提具體意見提會報告。二、請台北縣政府查明近年辦理都市計畫工業區變更案，並將辦理情形及審議結果資料彙整後，送本部營建署參考。」，案經台北縣政府以 95 年 12 月 11 日北府城規字第 0950864679 號函檢送該府「都市計畫工業區發展政策專案報告」及相關資料到部，並提本部都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 649 次會報告決定，上開第 649 次會議紀錄並經本部以 96 年 1 月 10 日內授營中字第 0960800190 號函送各直轄市、縣（市）政府查照。

二、嗣經本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會於審議「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）案」及「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案」時，因會中委員對於部分變更內容尚有不同看法與意見故作成審議決議：「本案台北縣政府擬以「整體規劃、分別開發」方式辦理，如何推動執行、都市計畫工業區現況及使用檢討、都市防災、交通系統、基地與毗鄰工業區相容性暨將來都市設計與主要計畫規定契合等課題，均需再詳加通盤考量，故為求審慎，由本會委員另組成專案小組先行審查研提具體審查意見後，再提會討論。」。

三、前鑒於本會審議中尚有不少工業區變更案件，且審議事項內容涉及現行都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條工業區容許使用項目及第 34 條容積率使用強度規定，故由楊委員重信等於本會第 656 次會議臨時動

議，提案建議並獲致決議略以：「本案涉及現行都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及第 34 條規定執行疑義之釐清與檢討修正事宜，且與目前本會刻正審議中之多件台北縣都市計畫工業區檢討變更案件內容密切相關，案情複雜，爰由本會委員組成專案小組先行研議，儘速研提具體意見後，再行提會報告。」，案經組成專案小組（由黃委員景茂擔任召集人）分別於 96 年 6 月 5 日及 96 年 7 月 3 日召開會議研商，並獲致具體意見（詳附錄）後，提 96 年 7 月 10 日第 662 次會報告，決　定：「一、洽悉。二、專案小組各點意見除留供本部營建署作為研修工業區變更相關法令之參考外，另請函送各直轄市及縣（市）政府供日後辦理工業區檢討之參考。三、目前已送達本部審議中之工業區變更案件，請參酌專案小組各點意見續予審查。」。

四、近期審議中案件均依第 662 次會議紀錄辦理，惟本會 96 年 11 月 13 日第 670 次會於審議「臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」時作成決議，略以：「一、…有關本案變更後建築基地是否適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定乙節，因涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案有關『都市計畫工業區檢討變更審議事項』之決定事項，建請臺北市政府就南港地區欠缺之公共設施或公益設施及其他相關內容，研提具體說明資料，提委員會討論決定。經臺北市政府列席代表補充說明，南港地區屬老舊地區缺乏停車空間，本案停車空間獎勵有助於改善地區停車問題，且變更後總容積未超過上開本會決定事項上限規定，經與會委員充分討論後，同意依臺北市政府意見辦理，並請將相關補充說明內容，納入計畫書規定。二、附帶決議：前項決議文涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」之決定事項修正乙節，請內政部營建署另案召開研商會議，獲致具體結論後，再行提會報告。」，

經於 97 年 1 月 8 日再召開專案小組會議研商，並獲致具體建議意見，爰提會報告。

決 定：

一、洽悉。

二、將本會專案小組 97 年 1 月 8 日建議意見（如附錄）函送各直轄市及縣（市）政府供日後辦理工業區檢討之參考。

【附錄】：本會專案小組 97 年 1 月 8 日建議意見：

一、如附表建議意見欄。

本會第 662 次會議決定事項與本次建議修正意見對照表

本部都委會第 662 次會議決定事項條文	專案小組 97 年 1 月 8 日建議意見條文	修正理由
一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	維持原內容。	未修正。
二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	維持原內容。	未修正。
三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 F1＝【A／（A－ΔA)】×F F1：變更後之基準容積率。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區面積。 ΔA：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。	維持原內容。	未修正。
四、變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。	變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。<u>但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都</u>	因應地方實際需要，增列但書規定。

	委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。	
五、變更後建築基地之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，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。	變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之1.5倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。	文辭修正。
六、其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	文辭修正。
七、須訂定具體之開發計畫，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。	申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內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，以為執行依據。	文辭修正。

二、基隆市政府所提有關第三點內F: 變更前工業區之容積率，因於工業區申請變更前，已先行調降其容積率（由210%調降至150%）並完成法定程序發布實施,擬酌予恢復提高以避免因變更後核算之基準容積率過低影響都市開發乙節，係屬個案情況，宜請市政府研擬具體可行方案包括：調整容積率之必要性及其理由、鄰近地區住宅建築發展狀況、申請開發計畫與強度、環境衝擊評估分析資料、環境地質和災害史、開發可行性及負擔回饋等資料，並提經該市都市計畫委員會審議通過後，再報部參核。

三、楊委員重信及邱委員文彥所提有關增加環境衝擊評估分析乙節，宜請於辦理都市計畫檢討前妥為調查研議，俾供作為規劃及審議參考。

九、散會：下午12時35分。