

第二六八次會議（八十八年元月廿八日）

報告案：

第一案：本府委託辦理「台北縣都市土地變更為商業區或商業使用審議原則及相關事宜研究案」期初簡報會

決議：壹、委員發言要點：

一、蘇縣長貞昌

- 1、本研究兼顧理論與實務，這也是我一直再強調的。
- 2、商業區變更可以提供服務，但不會像住宅區一樣，增加人口負擔，並且會提升產業水準。
- 3、商業區變更考慮時效性。

二、邱委員昌平

- 1、台北縣若是改革太快的話，對於台北縣衝擊太大了；因為實際上，北縣商業活動大部分不一定都是在商業區內，大部份都是沿街發展，所以若只是只是一味提高商業區比例的配置，則會造成環境衝擊。
- 2、以前台北縣是農業大縣，一切道路規劃皆是停留在之前窄小的馬路，所以一旦變更為商業區之後，勢必造成交通衝擊，故在變更審議中必須考慮「交通衝擊」。
- 3、對於基地規模限制而言，希望在試辦階段盡量保守一點，故基地規模面積應限定在3000平方公尺以上，以捐地為主；之後可以在放寬調整，如此業務量不至於突然增加。
- 4、可以像台北市一般，作一次全縣商業通盤檢討，讓需要變更的土地於期限內提出申請，比賽回饋多少。
- 5、除了基地規模的規定之外，基地的臨街面的規定也必需加以考量，例如嘉義市有一個案例，基地形狀為袋狀，面積雖有達到變更申請規模，但臨街面卻只有幾公尺而已。
- 6、專家學者訪談可以再擴充其他領域專家，例如防災、水利與交通等專家。

三、邊委員泰明

- 1、可以學習台北市的開發許可制精神，利用在申請變更的手段，並將商業層級展現的空間層面上。
- 2、就本人而言，認為台北縣的容積強度似乎已經足夠，不需要再增加了。
- 3、其實商業區變更有許多類型，像新建地區或舊有建物地區，若是全縣一致辦理變更的話，可能可以在期限內達成公平，但

是可能喪失掉效率，徒增承辦業務的困擾。

4、因為商業區變更的類型不同，變更後並賦予不同的商業服務階層，例如國際性、全市性等，以符合實際需求。

#### 四、何委員德富

1、本研究的架構可以說是十分完整。

2、對於台北縣都市土地使用變更為商業區審議原則草案中的審議原則第十二項應調整為第一順位。

3、審議原則中的第五項，有關於基地對側為商業區之規定，應加明確定義。

4、對於其他禁止開發或禁止變更的條件，應該加以說明，事先排除掉。

5、對於變更為商業區之後，使用項目增加但使用強度不變的方式，應加以考量。

6、除了報告中，所舉的原使用分區為住宅區、工業區、農業區之外，還要考量其他使用，例如機關用地、港埠用地等。

7、對於違反開發期限之效力規定，不應再「考量」撤銷變更，應馬上恢復原使用分區；而對於不得在提變更申請之規定，規定則太過嚴苛。

8、停車位的規定，似乎比建築技術規則所規定還少，應再考量鼓勵增加。

#### 五、林委員旺根

1、對於本研究的大方向予以肯定。

2、對於第16頁部份，有關於商業區計畫比例的級距從0至10.88，應予以詳細表示。

3、對於審議原則相關用詞的定義，應再加以說明。

4、全縣作商業區通盤檢討的可能似乎較小。

5、對住商混合使用的現況，特別是公寓大廈管理辦法第17條規定對於餐飲業等應投保公共意外保險等相關規定，使外部成本內部化，在變更回饋時應加以考量。

6、對於空地的開發許可，可以重新規定；但對於「就地合法」的問題，可以考量利用代金的方式。

7、回饋項目5，應登記為台北縣，而非台北縣政府。

8、在審議原則中，提到的計畫商業區與政府主動劃設商業區，這兩者應是相同的。

#### 六、張委員金鶚

1、北縣發展是多樣化的，所以現況的掌握是十分重要的，但是就簡報稿所述敘的現況只是表面的；其實實際上，北縣商業區的現況，最多的是違規使用部份（住宅區內商業使用）。

2、若是北縣一次通盤檢討似乎是不可行的。

3、審議原則應該再細緻化一點。

4、建議以模擬實例的方式來研究，以瞭解在實際操作上會面臨到何種問題。

5、應再考量北縣地方特色，而一式的變更審議原則似乎不能適用於台北縣；並提出相關配套措施。

6、對於加速審議流程部份，太過簡化應再細緻化。

7、對於違規處理部份，應再多作研究。

8、可以訂定優先變更順序的方式，採行「循序漸進」的手段。

七、陳委員茂男

1、謝教授對於本研究可以說是用心良苦。

2、就北縣現況而言，不可再增加住宅區的比例，應再增加商業區比例。

3、應分兩期來辦理變更，第一期首先針對違規使用的部分，第二期針對為開發的部份。

4、對於開發期限八年，應再彈性規劃。

5、基地規模應以三千平方公尺以上

6、在商業密集地區，對於停車場需求則越大，故對於停車場獎勵部份應可以在規劃中考量。

八、陳委員森藤

1、對於地區性差異應加考量，例如三重、樹林等地區是工業集中區，若是一旦此變更更為商業區審議原則通過之後，此地區工業用地大部份會來嘗試變更，故對於其審議的原則似乎與其他非工業類型地區的審議原則應有所不同。

2、對於大規模的開發方式，可以透過都市設計的手法，予以引導或獎勵。

九、卓委員輝華

1、對於審議原則中，提及「20米道路」應修正為15米即可。

2、為鼓勵變更更為商業區，容積獎勵部份似乎稍嫌不足。

3、對於回饋的規模應加以限制，例如限制回饋土地規模應在500平方公尺，或是回饋樓地板面積應再一千平方公尺以上，或回饋停車位應達五十個車位以上。

4、對於審議流程，從掛號至召開都委會十四天，是否會造成行政負擔過重。

5、對於總量管制的問題，雖然法定規定有如此多的商業區面積，但是否應一次全部變更完，則有待商榷；應訂定短、中、長期的規劃。

6、對於已經為高度利用的地區，例如工業大樓、住宅大樓等，變更為商業區之回饋應加以規定。

7、審議原則應考量如何形塑都市整體意象。

十、曾委員參寶

1、對於北縣地方特性應加以考量

2、應區分優先順序的階段性

3、對於地方自治的未來趨勢，地方政府的自主權擴張，故在訂定審議原則中，應充分考量地方的需求與現況。

貳、規劃單位謝教授潮儀回應

1、有關於專家訪談名單，會在擴充其他相關領域的專家學者。

2、有關基地規模三千平方公尺以上部份，在簡報稿中是基地規模達一千平方公尺以上可以申請變更，而三千平方公尺以上者，則加以獎勵；而委員所提的意見會斟酌考量。

3、有關於變更後容積總量不增加的爭議，雖然如此較不會造成環境衝擊，但在引導或鼓勵變更的效果則大大折扣，就像台北市一樣申請變更的開發業主不多，導致政府美意無法落實。

4、有關分期分區依序進行變更為商業區，這部分是應該做的，但是除了考量各階層內不同地區不同程序的因素外，還要考量在同階層內相同條件之下的基地要申請變更為商業區之公平性。

5、有關於違規使用處理問題，這部份問題處理是十分棘手的，若處理不好的話，則會讓民眾認為此變更審議原則只是「漂白」作用，讓違法使用就地合法化。

6、停車場獎勵會納入考量。

7、有關審議原則細緻化的問題，則牽扯到公平效率問題，若是把原則定得太複雜，一般民眾可能不容易瞭解，而承辦單位則

徒增行政作業壓力，所以「同中有異，異中有同」，在公平與效率之間如何取捨，應再多作研究。

參、主席結論：

- 1、首先要向各位委員說明，此委託研究案作業時間不是太充裕，經費也有有限的前提之下，無法要求研究案的品質要十分完美且面面俱到，但是至少要让民眾知道政府要做事的決心。
- 2、可以考量分梯次或分類別來進行變更，不要想一次把問題完全解決。以免不切實際。
- 3、考量經濟發展層面因素，除了公平與外部成本內部化原則之下，還要考量適當的誘因，以引導或鼓勵開發，不要把原則定的太過嚴苛，使得業者的邊際開發利益很小，導致業者不願意開發。
- 4、請謝教授參考與會委員寶貴意見，作為後續規劃研究參考。

討論事項：

第一案：為本縣土地使用分區管制中工業區側院退縮規定與內政部頒「工廠類建築物基本設施及設備標準」退縮規定似有競合，經工務局專案研討作出結論後提縣都委會討論及准予備查

決議：下次會再行審議。

第二案：變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案

決議：因時間關係，提下次會討論

第三案：續審「新板橋車站特區第三期開發之都市（細部）計畫內容」  
決議：一、市地重劃及區段徵收範圍依第二六七次會議決議通過。

二、上述排除於市地重劃及區段徵收範圍之地區除部份公一用地、機三用地及部份特專四用地恢復為主要計畫變更前之使用分區（機關用地及道路用地）採一般徵收（詳後附圖）外，其餘採「再發展區」方式辦理。

1、「再發展區」內之街廓路寬恢復原計畫之街廓路寬。

2、「公一」變更為再發展區後，其減少之公園用地面積已變更「機四」予以補足，並與「公二」合併規劃。「機四」剩餘部分則併鄰近土地使用分區變更為特專六用地以平衡區段徵收財務。

3、有關「再發展區」管制原則（草案）修正如後附表。

三、本案請作業單位儘速循法定程序辦理都市計畫變更。