

# 內政部都市計畫委員會第647次會議紀錄

一、時間：中華民國95年11月28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：陳志賢、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646次會議紀錄。

七、核定案件：

第1案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（含副都市中心地區）（部分農業區、第二種商業區、住宅區、保護區、道路用地、高速公路用地為捷運系統用地，部分農業區為高速公路用地兼供捷運系統使用，部分高速公路用地為高速公路用地兼供捷運系統使用，部分高速公路用地為園道用地，部分堤防用地為堤防用地兼供捷運系統使用及部分溝渠用地為溝渠用地兼供捷運系統使用）（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

第2案：台北縣政府函為「變更泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）（部分公園用地為捷運系統用地）（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

第3案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合中正國際

機場聯外捷運系統建設計畫)案」。

第4案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案」。

第5案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案」。

第6案：台中縣政府函為「變更東勢都市計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點住宅區及商業區之建蔽率與容積率部分再提會討論案。

第7案：南投縣政府函為「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

第8案：嘉義縣政府函為「變更阿里山(達邦地區)都市計畫(部分商業區、人行步道、機關或公共建築用地(機一)(機二)為文化產業用地【供鄒族文化產業使用】)案」。

第9案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫(民俗觀光市場專用區為農業區；第三種商業區、部分停車場用地為住宅區)案」。

第10案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分機關用地為綠地)案」。

第11案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案」。

第12案：屏東縣政府函為「變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(河川區及部分住宅區、農業區、兒童遊樂場、道路廣場

為河道用地)案」。

第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為機關用地）（供內政部警政署大陸地區人民馬祖處理中心使用）」案。

第 14 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276 等 3 筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（含副都市中心地區）（部分農業區、第二種商業區、住宅區、保護區、道路用地、高速公路用地為捷運系統用地，部分農業區為高速公路用地兼供捷運系統使用，部分高速公路用地為高速公路用地兼供捷運系統使用，部分高速公路用地為園道用地，部分堤防用地為堤防用地兼供捷運系統使用及部分溝渠用地為溝渠用地兼供捷運系統使用）（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說 明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 8 月 3 日第 356 次會及 95 年 9 月 7 日第 357 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 10 月 13 日北府建城字第 0950709035 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：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、將案名修正為「變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)  
(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)  
案」。
- 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，以符實際。
- 三、本案計畫之書圖製作，請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。
- 四、變更內容明細表新編號第16案，變更部分保護區為捷運系統用地部分，地處山坡地，為避免破壞地形、地貌及影響周遭環境，請水土保持義務人（交通部高速鐵路工程局）依規定實施水土保持之處理與維護，俾利山坡地之開發與保育。
- 五、附帶建議：為建構國家門戶意象，請交通部高速鐵路工程局針對機場聯外捷運全線研擬景觀計畫構想，作為都市設計之規劃、推動準則，並請台北縣、桃園縣都市設計委員會採聯席會議之審查方式，以型塑美觀、完整、和諧之城鄉風貌。

第 2 案：台北縣政府函為「變更泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）（部分公園用地為捷運系統用地）（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 8 月 3 日第 356 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 10 月 13 日北府建城字第 0950709035 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：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、將案名修正為「變更泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。
- 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，以符實際。

三、附帶建議：為建構國家門戶意象，請交通部高速鐵路工程局針對機場聯外捷運全線研擬景觀計畫構想，作為都市設計之規劃、推動準則，並請台北縣、桃園縣都市設計委員會採聯席會議之審查方式，以型塑美觀、完整、和諧之城鄉風貌。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 95 年 8 月 11 日第 15 屆第 3 次會審議通過，並准桃園縣政府 95 年 10 月 26 日府城鄉字第 0950301526 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 95 年 2 月 27 日府城鄉字第 0950044089 號函，認定屬縣興建之重大設施。

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：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、將案名修正為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）案」。

二、將法令依據：「（二）桃園縣政府 95 年 2 月 27 日府城鄉字第 0950044089 號函…。」刪除，以資妥適。

三、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，以符實際。

四、本案擬增訂「捷運車站用地」、「捷運車站用地（兼供道路使用）」及「捷運設施用地」相關土地使用管制規定部分，請以土地使用分區管制要點前後條文對照表方式表示，以資明確。

五、附帶建議：為建構國家門戶意象，請交通部高速鐵路工程局針對機場聯外捷運全線研擬景觀計畫構想，作為都市設計之規劃、推動準則，並請台北縣、桃園縣都市設計委員會採聯席會議之審查方式，以型塑美觀、完整、和諧之城鄉風貌。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 95 年 8 月 11 日第 15 屆第 3 次會審議通過，並准桃園縣政府 95 年 10 月 26 日府城鄉字第 0950301526 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 95 年 2 月 27 日府城鄉字第 0950044089 號函，認定屬縣興建之重大設施。

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、將案名修正為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案」。

二、將法令依據：「(二)桃園縣政府 95 年 2 月 27 日府城鄉字

第0950044089號函…。」刪除，以資妥適。

- 三、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，以符實際。
- 四、本案擬增訂「捷運車站用地」相關土地使用管制規定，並擬納入原計畫（十四）之一點規定部分，請以土地使用分區管制要點前後條文對照表方式表示，增修部分亦請加劃底線，以資明確。
- 五、附帶建議：為建構國家門戶意象，請交通部高速鐵路工程局針對機場聯外捷運全線研擬景觀計畫構想，作為都市設計之規劃、推動準則，並請台北縣、桃園縣都市設計委員會採聯席會議之審查方式，以型塑美觀、完整、和諧之城鄉風貌。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 95 年 8 月 11 日第 15 屆第 3 次會審議通過，並准桃園縣政府 95 年 10 月 26 日府城鄉字第 0950301526 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 95 年 2 月 27 日府城鄉字第 0950044089 號函，認定屬縣興建之重大設施。

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、將案名修正為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）案」。

二、將法令依據：「（二）桃園縣政府 95 年 2 月 27 府城鄉字第 0950044089 號函…。」刪除，以資妥適。

三、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，以符實際。

#### 四、逕向本部陳情意見綜理表部分：

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）案」逕向本部陳情意見綜理表表

編號	申請人	陳情位置	陳情理由	建議事項	交通部高速鐵路工程局研析意見	本會決議
1	鍾添梁 鍾添相 鍾添龍 鍾添隆 鍾添結 鍾魏桂蘭  住址：中壢市新生路379號  電話：0916361304	中壢市興南段公坡小段603-1地號土地	為維護土地所有權人權益，陳請將土地所有權人等坐落中壢市興南段公坡小段603-1地號土地納入捷運A21號車站用地範圍內。	1. 據悉「中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）」案，刻正於貴署審議中，爰向貴署提出陳請。 2. 陳請人等旨揭地號土地，依桃園縣政府核發之都市計畫土地使用分區證明書所載為中壢平鎮都市擴大修訂計畫內之住宅區，惟因都市計畫之劃設，致使該等土地狹長且深度不足，日後不僅出入困難（唯一出入口為面向目前已開闢完成之高鐵聯外道路-中壢至青埔40米連外道路），爾後亦無法建築使用，也無法與面臨環北路前排建築用地合併使用之可能。 3. 陳請貴署基於民眾權益考量，於都市計畫規劃過程中，能儘量朝向對土地所有權人損害最小之方式為之，懇請於本次變更案中，同意將前揭土地納入捷運A21號車站用地範圍內，並減少土地所有權人之損失。	1. 陳情人等所指中壢市興南段公坡小段603-1地號土地目前為中壢平鎮都市擴大修訂計畫內之住宅區，為桃園縣政府於民國72年4月26日發布實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（通盤檢討）案」所變更之內容。 2. 民國93年間，為配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站設置，高鐵局選擇旨揭地號北側農業區土地為捷運車站用地，並辦理本案第一次都市計畫個案變更，未影響旨揭地號原計畫之住宅區使用。 3. 本案本次辦理之第二次變更係因檢討A21車站位置，調整車站用地範圍北移，無使用車站南側用地之需求。	本案據交通部高速鐵路工程局列席代表說明未影響旨揭地號原計畫之住宅區使用，且無使用該地之需求，故未便採納。

五、附帶建議：為建構國家門戶意象，請交通部高速鐵路工程局針對機場聯外捷運全線研擬景觀計畫構想，作為都市設計之規劃、推動準則，並請台北縣、桃園縣都市設計委員會採聯席會議之審查方式，以型塑美觀、完整、和諧之城鄉風貌。

第 6 案：台中縣政府函為「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點住宅區及商業區之建蔽率與容積率部分再提會討論案。

說 明：

- 一、本案依據台中縣政府 95 年 10 月 24 日府建城字第 0950294341 號函辦理。
- 二、查「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點有關住宅區及商業區之建蔽率與容積率部分，前經本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會審議決議略為：「... 本案雖經東勢鎮公所列席代表說明，該鎮因屬 921 震災災區，部分土地所有權人持有建地不但面積狹小且至今尚未重建完成，建議維持原計畫，以免影響民眾使用、重建速度及建築管理。惟為鼓勵增加留設開放空間，提昇都市環境品質，准照專案小組審查意見（詳附錄）通過。...」。
- 三、由於東勢鎮公所認為本會上開決議未契合地方之需，扼殺該鎮發展，影響民眾權益，故以 95 年 10 月 23 日東鎮建字第 0950019062 號函建請台中縣政府層轉內政部考量瞭解地方情形，對於上述變更土地使用分區管制要點案，極力要求維持原計畫，案經台中縣政府以上開號函向本部提

出建議，爰再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見

十二、土地使用分區管制要點部分：

有關住宅區及商業區之建蔽率與容積率部分：為考量地方需求及兼顧居住環境品質，將原計畫第二點修正為「住宅區之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 180 %；惟若建蔽率不大於 50 % 時，容積率得調整為不得大於 200 %。」及將原計畫第三點修正為「商業區之建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 280 %；惟若建蔽率不大於 70 % 時，容積率得調整為不得大於 320 %。」。

決 議：本案因案情複雜，交由原專案小組再行審查，並研提具體審查意見後，再提會討論。



第 7 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 95 年 9 月 5 日第 185 次會審議通過，並准南投縣政府 95 年 10 月 16 日府建都字第 09501829320 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：本案除請南投縣政府對複雜交通車流妥為規劃分隔、引導、庇護或管制等相關因應措施，並於計畫書載明外，其餘准照南投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 8 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（部分商業區、人行步道、機關或公共建築用地（機一）（機二）為文化產業用地【供鄒族文化產業使用】）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 95 年 6 月 26 日第 204 次會審議通過，並准嘉義縣政府 95 年 10 月 3 日府城規字第 0950133325 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）內政部 94.08.24. 內授營都字第 0940009026 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義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、將法令依據：「（二）內政部 94.08.24. 內授營都字第 0940009026 號函。」刪除，以資妥適。

二、為增加公共開放空間及統一名稱，將變更內容「二、

文化產業用地(供鄒族文化產業使用)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。」修正為：「二、鄒族文化產業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。」；並將案名修正為：「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（部分商業區、人行步道、機關或公共建築用地為鄒族文化產業用地）案」。

三、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，以符實際。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（民俗觀光市場專用區為農業區；第三種商業區、部分停車場用地為住宅區）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會95年7月4日第95次會議通過，並准高雄縣政府95年9月26日府建都字第0950218689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3款暨第2項。

（二）民國92年1月10日發布實施之「變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更案編號第9案及第29案附帶條件。

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、將法令依據修正為「都市計畫法第27條第1項第3款暨第2項」。

二、將案名修正為「變更岡山都市計畫（民俗觀光市場專用區為農業區；第三種商業區、停車場用地為住宅區）案」。

第 10 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫（部分機關用地為綠地）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會95年8月14日第96次會議通過，並准高雄縣政府95年9月27日府建都字第0950227205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：無。

決 議： 照案通過。

第 1 1 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫（部分住宅區及商業區為保存區）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會95年9月21日第97次會議通過，並准高雄縣政府95年10月14日府建都字第0950243754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款及第2項。

（二）文化資產保存法第33條第1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：無。

決 議：照案通過。

第 1 2 案：屏東縣政府函為「變更南州都市計畫（包括崁頂鄉園寮村）（河川區及部分住宅區、農業區、兒童遊樂場、道路廣場為河道用地）案」。

說 明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會95年3月8日第148次會審議通過，並准屏東縣政府95年10月16日屏府建都字第0950203914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：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、將案名修正為「變更南州都市計畫（包括崁頂鄉園寮村）（河川區及部分住宅區、農業區、兒童遊樂場用地、道路廣場用地為河道用地）案」。

二、本案計畫之書圖製作，請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為機關用地）（供內政部警政署大陸地區人民馬祖處理中心使用）」案。

說 明：

- 一、本案業經連江縣都市計畫委員會 95 年 9 月 5 日第 22 次會議審議通過，並准連江縣政府 95 年 10 月 30 日連工都字第 0950029859 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：詳公開展覽期間公民或團體意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照連江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、修正本案土地使用分區管制要點之適用範圍，除變更後之機關用地外，亦應包含現有之「機十九」機關用地，以資妥適。
- 二、配合前點之意見，本案超出公開展覽範圍部分（增訂原「機十九」機關用地土地使用分區管制內容），應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見或所



提意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見且與本變更案有關係者，則再提會討論。

三、計畫書草案第 2 頁變更範圍土地清冊表附註有關「無所有權資料土地係為目前產權尚有糾紛。」乙節，與第 13 頁事業及財務計畫表內容有競合之情形，請查明修正。

四、附帶建議事項：請本部警政署入出境管理局未來規劃設計興建收容所時，應考量實際容留人數需求再予以配置適當量體之建築，儘量保持較多開放空間，避免過度開發及破壞當地地形與景觀。

第 14 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276 等 3 筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案」。

說 明：

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 12 月 20 日第 550 次會議、95 年 1 月 23 日第 552 次會議及 95 年 5 月 15 日第 555 次會議審議通過，並准臺北市政府 95 年 7 月 26 日府都規字第 09533635700 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。
- 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：詳公民及團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為楊委員龍士、楊委員重信、林委員俊興、黃委員德治及吳委員萬順等，並由楊委員龍士擔任召集人，於 95 年 8 月 21 日、11 月 7 日召開 2 次專案小組審查會議，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通過（如附錄），並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核

定，免再提會討論。

#### 附 錄：本會專案小組審查意見

本主要計畫案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並俟該府補充資料到部後，提報大會審議。

- 一、建議應參考臺北市都市發展政策白皮書中相關政策，補充有關內湖地區之發展願景、功能定位、土地使用計畫、住宅區與工業區範圍面積配置及公共設施用地分布情形，並納入計畫書，以檢視本主要計畫案是否符合上位計畫之臺北市都市發展政策及內湖區之發展願景與功能定位。
- 二、據臺北市政府列席代表與會說明，本案擬變更都市計畫之區位坐落內湖區北勢湖工業區內，該府目前刻正辦理「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」，就北勢湖工業區之未來發展方向進行檢討，建議該府將上開擬變更都市計畫案中有關北勢湖工業區之發展目標、發展構想、變更原則及擬變更內容，納入作為本主要計畫變更案原則性之指導準則，以檢視本計畫案之合理性與妥適性。
- 三、配合內湖科技園區進駐衍生大量之就業居住人口及內湖區人口快速成長，建議補充有關內湖區人口成長、住宅供需情形、內湖科技園區衍生住宅需求之關連性及有無帶動內湖區都市更新之情形，以檢視本主要計畫案與當地人口、產業發展、住宅供需及都市發展之關連性。
- 四、有關本案後續擬於細部計畫案中劃設停車場用地（0.43 公頃）部分，建議補充說明未能劃設為公園綠地之理由及劃設為停車場用地之必要性、理由、市都委會審議情形、捐贈時程與內容

及後續管理維護情形等，以利查考。

- 五、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公共設施用地等回饋計畫部分，建議開發單位應於主要計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書規定，以利執行；如開發單位於計畫發布實施後未依上開訂定之時程開發，應請臺北市政府查明後，於 1 年內依都市計畫變更法定程序變更回復原使用分區。
- 六、為創造本案擬變更為住宅區之建築新典範、提昇優質居住環境品質及有效控制住宅之居住密度，建議研提補充本案基地未來之建築型式、住宅總單元數、產品行銷定位、旅次產生或吸引情形及其對鄰近地區之交通影響評估分析、都市防災計畫、都市設計準則及對鄰近之西湖國中與西湖國小造成衝擊影響之因應對策，並建議將住宅區總單元數納入計畫書載明，以落實住宅居住密度控制及確保居住環境品質。
- 七、本案基地周邊附近地區仍劃設有多處工業區，對本案基地變更後之居住品質將造成一定程度之影響，建議研提相關改善因應配套措施。
- 八、有關本案公民或團體意見綜理表編號 3 內湖區西安里里長謝建華先生所提陳情意見，建議再針對陳情意見補充具體明確之理由與回應說明。
- 九、本案申請開發單位（遠雄建設事業股份有限公司）為上櫃公司（5522），有關本案變更都市計畫之相關重大訊息，建議如經大會審決同意後，應請開發單位應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。

十、有關本主要計畫案請臺北市政府依「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，詳如附件。

## 附件：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之審查檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>一、法令依據</p> <p>本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。</p>	<p>依本規範辦理。</p>
<p>一之一、適用範圍</p> <p>(一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>內科於民國 91 年成立後，內湖區之就業、活動人口則快幅增加，因就業環境健全亦吸引大量人口遷入定居，此人口成長情形造成了居住空間及公共設施服務之需求提高，為提供地方之土地需求，本案遂於民國 92 年 7 月依都市計畫法第 27 條提出個案變更為住宅區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋公共設施。</p> <p>本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，且經本市都市計畫委員會 95.05.15 第 555 次委員會通過，故符合本規範一之一、適用範圍(三)之規定。</p>
<p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <p>1.各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 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 30 條規定辦理。</p> <p>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。</p> <p>(二)個案變更</p> <p>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 27 條第 1 項第 2 款規定，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p>	<p>目前基地所屬之北勢湖工業區刻正辦理檢討案(「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」)，該案已於民國 94 年 12 月 15 日公展，並經民國 95 年 9 月 12 日台北市都市計畫委員會專案小組審議通過，該計畫針對北勢湖工業區之發展構想有四點：</p> <p>1.支援「內湖科技園區」產業發展，擴大聚集經濟效益。</p> <p>2.鼓勵發展代替僵化管制。</p> <p>3.園區環境公園化。</p> <p>4.現況不適宜維持工業區使用之地區，檢討調整為其他使用分區，並以個案辦理變更。</p> <p>本案土地座落於早期開發之都市計畫工業區，基地南側與治磐社區(使用分區為住宅區)相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，並鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，使用現況多為低樓層住、工、商混合之舊式小規模或家庭型加工廠；考量本案申請變更使用目的與毗鄰地區環境特性及發展現況尚屬相容，如可就近支援鄰近之內湖科技園區廠商新興居住需求，應有助於增進園區生活</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>2.申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第27條第1項第3款、第4款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部74年9月19日台(74)內營字第328477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。</p>	<p>機能。</p>
<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(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。</p> <p>(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时，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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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时，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。</p> <p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下</p>	<p>(一)本案土地座落於北勢湖工業區，係為本市早期開發之都市計畫工業區，基地南側與治磐社區(使用分區為住宅區)相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，並鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，使用現況多為低樓層住、工、商混合之舊式小規模或家庭型加工廠；考量本案申請變更使用目的與毗鄰地區環境特性及發展現況尚屬相容，如可就近支援鄰近之內湖科技園區廠商新興居住需求，應有助於增進園區生活機能。</p> <p>(二)本基地為空地，申請都市計畫變更前未曾做工廠使用，故無須辦理遷廠計畫。</p> <p>(三)同上。</p> <p>(四)本計畫案業已依本規範劃設停車場用地，要求申請人與闢完成地下一層之停車場，地面以永久性公園化型式規劃設計，並負擔完成後之50年管理費用，以提供服務周邊鄰近社區。(前述回饋計畫業已納入主要計畫書第13頁，以及細部計畫書第8頁)。</p> <p>(五)本案為內湖區西湖段1小段256、272、276等3筆地號工業區土地，過去因屬空地且無開發，故未曾辦理過環境影響評估。就申請單位研提之變更案內容，依環評相關法規檢視，本案無須辦理環境影響評估，詳細說明如下：</p> <p>1.依環保署86年1月16日環署綜字第○三二五三號公告「工廠變用地開發使用對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，原工廠使用工業類別及適用範圍符合規定之一者應實施環境影響評估。本案基地為空地，申請</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>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。</p>	<p>都市計畫變更前未曾做工廠使用，故不屬於應實施環境影響評估之規定範圍內。</p> <p>2.依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第一款，新社區（含國民、勞工住宅）興建或擴建，符合下列規定之一者，應實施環境影響評估：(1)位於國家公園，(2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，(3)位於海埔地，(4)位於自來水水源水質水量保護區，(5)位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者，(6)位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。本案基地現屬都市計畫工業區，地形平坦非屬山坡地，且周邊為學校、住宅、廠房等已開發之都市地區，經檢視非屬上述六點規定，故無須辦理環境影響評估。</p> <p>3.依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 1 款：住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上者應實施環境影響評估。本案申請人擬辦理之內容，其規模均未達高樓建築之樓層或高度標準，故應無須辦理環境影響評估。</p> <p>(六)本基地為空地，申請都市計畫變更前，未曾作工廠使用，且並無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染等，故無須辦理。</p>
<p>四、工業區檢討變更原則</p> <p>(一)上位計畫之指導</p> <p>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。</p> <p>(二)區位</p> <p>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。</p> <p>2.經檢討結果，未整體開發完成之不適用工</p>	<p>(一)依北部區域計畫(第一次通盤檢討)有關工業區位設置原則中對於區位或內容已不適合作工業使用的工業區，如位於土地使用混雜、居住密度大、公害性嚴重、環境敏感區、工業衰頹區等地區，得允許變更為非工業使用，本案狀況符合上述指導原則。</p> <p>(二)本案基地東南側 300 公尺處之商業街廓(西湖市場)為大眾捷運系統內湖線 B3 西湖站，未來捷運通車後勢必將帶動該地區周邊土地之發展以及交通之便利性。此外，基地南側與治磐社區(使用分區為住宅區)相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，北側鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，毗鄰為學校用</p>



都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達 1 公頃，人口已達 200 人，居住密度每公頃 200 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。</p> <p>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 70% 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)總量管制</p> <p>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 28 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 29 條有關商業區檢討標準之規定。</p> <p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>地及已成型之住宅區，維持工業區，將影響文教、住宅生活機能，產生都市景觀、公共衛生與公共安全等不協調及不相容問題。上述事項符合本條第(二)項第 1 目之規定。</p> <p>(三)內湖區可容納人口為 358943 人，至 94 年底內湖區人口數為 261837 人，以目前內湖區現有人口與可容納人口數兩相比較，可發現目前內湖區的都市飽和度約 72.95%，超過七成，且本區近年來之人口數均有成長之趨勢，顯示本地區對住宅市場之需求。本案經檢討符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>(四)本案工業區係依都市計畫程序劃定，非依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定工業區。</p> <p>(五)有關住宅區面積、回饋計畫、容納人口與公共設施等，業經本市都市計畫委員會 95 年 5 月 15 日第 555 次委員會議審議通過。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>關規定處理。</p> <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有 1 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>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> <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>本計畫案依本規範規定，辦理協議書簽訂事宜，並將協議書納入主要計畫書及細部計畫書。</p> <p>(一)回饋計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區由原都市計畫之工業區變更為住宅區及停車場用地，回饋比例經與臺北市政府協議，係比照「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定：「第 3 種住宅區變更為第 1 種商業區回饋 15%之土地；第 2 種工業區變更為第 1 種商業區應回饋 25%之土地」，故本計畫案由第 2 種工業區變更為第 3 種住宅區應回饋 20%之土地，其中 10%之回饋土地，依內政部頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，並應於申請建築使用執照前，將停車場用地自願捐贈並登記為臺北市所有。</li> <li>2.本計畫區變更為住宅區部分依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自願捐地比例為百分之十，該可供建築用地得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算（若以民國 93 年毗鄰地價區段使用性質相同之第 3 種住宅區公告現值預估約為 19,170 萬元），實際額度應依繳交時當年度之金額為準，並於申請建築執照前繳交完竣。</li> <li>3.申請人於本案住宅區申請建築使用執照前應完成下列事項：</li> </ol> <p>(1)在停車場基地興闢完成地下一層之停車場(地</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<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 1 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>	<p>下開挖率以 80%為原則、停車位數最大化、自走式匝道、悠遊卡收費系統等)達到開門即可啟用營運的標準，並將基地地面層開闢公園化設施加強綠化植栽，上述停車場用地及設施無償捐贈予臺北市。</p> <p>(2)停車場基地之地面以永久性公園化型式興闢完成，將完成後 50 年之維護管理費，折算代金。(實際費用將由遠雄建設事業股份有限公司與臺北市政府議定納入協議書辦理)。前述代金計算，得扣除期前利息，以一次給付 25 年之費用核算，繳交臺北市政府做為維護管理之費用。</p> <p>(二)本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款申請都市計畫個案變更，由申請人自行擬定細部計畫書，並自行整體規劃、開發及建設。</p> <p>(三)本案已於細部計畫中載明，工業區變更後停車場用地之樁位測定費、興闢費及完成後 50 年之維護管理費，均應由開發者自行負擔。</p> <p>(四)本案申請人提出之整體開發計畫及財務計畫，業經本市都委會審議，並將開發方式及回饋計畫納入主要計畫書及細部計畫書，以供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)依主要計畫書第 13 頁「(三)權利與協議」及細部計畫書第 2 頁「四、權利與協議」：本案回饋計畫應由申請人與臺北市政府簽訂協議書據以執行。該協議書依行政程序法上之雙務行政契約，納入本計畫案細部計畫書內，申請人未依細部計畫書辦理時，市政府應逕予強制執行，並由市政府都市發展局查明後，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>
<p>六、許可條件</p> <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</p>	<p>本計畫捐贈土地及提供公共設施，比照「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定：「第 3 種住宅區變更為第 1 種商業區回饋 15%之土地；第 2 種工業區變更為第 1 種商業區應回饋 25%之土地」，故本計畫案由第 2 種工業區變更為第 3 種</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>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> <p>(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44條第1項第3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。</p> <p>(三)第1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。</p>	<p>住宅區應回饋20%之土地，其中10%之回饋土地，依本規範規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，並應於申請建築使用執照前，將停車場用地自願捐贈並登記為臺北市所有。</p> <p>另依本規範規定應自行留設區內所需公共設施，本計畫案劃設停車場用地(地下一層停車場與地面永久化公園)，並自願捐贈予臺北市。</p> <p>前述事項均高於本規範附表之規定。</p>
<p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收</p> <p>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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、依本規範規定，工業區變更為住宅區屬第一級回饋級距者應捐獻總面積10%可建地(可以代金折抵)。本計畫參照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，本案工業區變更為住宅區應回饋20%土地。本案考量地區缺乏停車空間，除以代金繳納折抵10%之可建地外，申請人亦將總面積27%之停車場用地(約4294平方公尺)全數捐獻予臺北市所有，所捐贈之土地大於「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」中規定應回饋之20%土地，亦大於本規範中應捐贈10%土地之規定，以紓解地區停車需求。</p> <p>(三)本案係屬第一級捐地標準(詳主要計畫書附錄之「用地劃設標準計算說明」)，變更為住宅區部分，自願捐地比例為10%，該可供建築用地得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加40%計算，以民國93年毗鄰地價區段使用性質相同之第三種住宅區公告現值預估約為19,170萬元，實際金額應依繳交時當年度之公告現值計算。本計畫案自願捐獻代金，依「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」規定，將由都市更新事業基金保管與運用。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p> <p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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 40%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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(四)其他</p> <p>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>	
<p>八、配合措施</p> <p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二)計畫容納人口應依每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為 1 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。</p> <p>(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 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使</p>	<p>(一)本案自願捐獻之可供建築用地係以捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>(二)本計畫區係變更為住宅區，依臺北市每人使用樓地板面積 30 平方公尺計算，計畫容納人口為 954 人。經評估周邊公共設施以停車場用地較缺乏，本案依本規範之規定，將總面積 27% 之必要性之公共設施用地規劃為停車場用地（約 4294 平方公尺），並興闢完成後捐獻予臺北市所有與營運。</p> <p>(三)本案於細部計畫劃設停車場用地並興闢完成後捐贈予臺北市，由市政府營運供公共使用。</p> <p>(四)遵照辦理。本計畫變更工業區為住宅區，並於細部計畫指定作第 3 種住宅區（特），配合未來地區停車需要，劃設停車場用地約 4294 平方公</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>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。</p> <p>(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46條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>尺；並於基地內指定集中留設帶狀式及廣場式開放空間，以改善地區生活環境品質。</p> <p>(五)配合辦理。</p>
<p>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。</p>	<p>無</p>
<p>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：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更新用途）。</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4款及第5款書件。</p>	<p>本案申請人已依規定檢附相關文件向本府提出變更都市計畫申請。</p>
<p>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。</p>	<p>本案主要計畫若有未規定事項，均以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>