

# 內政部都市計畫委員會第 766 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 10 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：陳政均

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 765 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分鐵路用地為機關用地）案」。

第 2 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分公園用地為遊艇港專用區）案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區【部分高速公路用地、高速鐵路用地兼供高速公路使用、道路用地兼供高速公路使用為保護區、高速鐵路用地、道路用地】（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）」案。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分農業區、道路用地為河川區，部分農業區為道路用地）」案。

第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 1 案部分綠地用地為園道用地）」案。

- 第 6 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（部分農業區及部分加油站用地為河川區）（配合瓊林排水改善工程）」案。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（部分農業區及批發市場用地為河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供河川使用）（配合後勁溪排水改善工程）」案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分農業區為河道用地、部分河道用地為農業區）（配合曹公新圳改善工程）」案。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第十四案」。
- 第 11 案：內政部為「劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地（合計 59 筆土地）為更新地區」。

#### 八、報告案件：

- 第 1 案：有關本會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議臨時動議案件第 1 案就建議事項「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，…」之決議，研擬建議方案供本會審議之參據，提會報告案。
- 第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分鐵路用地為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會100年7月15日第363次會議審決修正通過，並准基隆市政府100年9月15日基府都計壹字第1000093000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：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案僅變更部分鐵路用地為機關用地，經基隆市政府列席代表補充說明，本案變更後不影響剩餘鐵路用地之完整使用，且該地區都市計畫通盤檢討已針對臨近鐵路用地作適當之變更，爰本案除請將基隆市政府上開列席說明事項，納入計畫書敘明外，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，免再提會討論。

第 2 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分公園用地為遊艇港專用區）案」。

說 明：

- 一、本部為配合交通部推動龍洞地區舊景點新意象活化再利用，辦理本次個案變更都市計畫，以100年5月25日內授營都字第10008181122號函請新北市政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經本部營建署城鄉發展分署100年9月9日城規字第1000007974號函檢送計畫書、圖報請核定到部。
- 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：詳計畫書示意圖。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：100年6月1日至100年6月30日分別在新北市政府及貢寮區公所公告欄公開展覽30天，並於100年6月17日上午10時整，假貢寮區公所舉辦說明會，且於100年6月1日起3日刊登於工商時報。
- 六、公民或團體所提意見：無（新北市政府100年9月8日北府城審字第1001231967號函）。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）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、本案與周邊地區之發展構想（如土地使用、儲油槽、加油站、污水處理等）、本案變更後是否有回饋措施，以及如何普及遊艇港之使用率等，請於計畫書加強說明。
- 二、本案變更後該地區公園綠地服務水準，以及公園用地減少後是否有補足措施，請補充敘明。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區【部分高速公路用地、高速鐵路用地兼供高速公路使用、道路用地兼供高速公路使用為保護區、高速鐵路用地、道路用地】（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）」案。

說 明：

- 一、本案准本部營建署城鄉發展分署100年9月29日城規字第1000008434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、公開展覽及說明會：民國100年7月20日起至民國100年8月18日止公開展覽30天，並於民國100年8月4日於新北市泰山區公所、100年8月5日於桃園縣龜山鄉公所、蘆竹鄉公所舉辦說明會。
- 六、公民或團體陳情意見：無（新北市政府100年9月7日北府城審字第1001229036號函及桃園縣政府100年8月19日府城都字第1000333965號函）。

決 議：本案除計畫書審核摘要表相關內容應予補充填列，以利查考外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分農業區、道路用地為河川區，部分農業區為道路用地）」案。

說 明：

- 一、本案業經新竹市都市計畫委員會100年7月26日第212次會議審議通過，並准新竹市政府100年9月5日府都計字第1000102677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，其餘准照新竹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、本案應俟經濟部水利署核定堤防預定（用地範圍）線後，將該署核定公文納入計畫書，併請新竹市政府水利及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與該署核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件後，報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應依該署核定堤防預定（用地範圍）線內容修正計畫書圖，並請查明是否超出公展範圍，如未超過公展範圍者，則應將該署前述核定公文納入計畫書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議。如超過公展範圍者，應補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則應將該署前述核定公文納入計畫書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關

係者，則再提會討論。

二、有關本案部分農業區（含現況為清埤橋部分）、道路用地變更為河川區，應請新竹市政府依據經濟部與內政部92年12月26日經水字第09202616140號函及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」及經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函妥為認定，並將認定結果（河川區、河川區兼供道路使用或道路用地兼供河川使用）納入計畫書敘明；另本案之案名及變更後內容（河川區兼供道路使用或道路用地兼供河川使用）請一併配合修正。

第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 1 案部分綠地用地為園道用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經新竹市都市計畫委員會100年8月23日第213次會議審議通過，並准新竹市政府100年9月28日府都規字第1000112139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：公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照新竹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、本案新竹市政府後續辦理北段園道開闢涉及住宅區部分之拆遷戶安置計畫及研擬替代道路規劃設計路線等資料，請納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、本案擬變更部分綠地為園道用地（1.54公頃）乙節，請研提綠地用地補足具體措施。
- 三、請補充原暫予保留案擬變更範圍及本次擬變更範圍之相對位置示意圖，並納入計畫書敘明，以利查考。



第 6 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案」。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會100年8月12日第6次會議審議通過，並准臺中市政府100年9月22日府授都計字第1000182755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：公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案請臺中市政府依下列各點修正計畫書及研提補充圖說相關資料到部後，再提會討論。

- 一、本案請補充擬興闢大坑地區道路系統建設工程之道路系統功能定位、交通量分析、道路服務水準及交通改善措施。
- 二、本案計畫書載明之變更示意圖比例太小，不易顯現擬變更位置與內容，請補充詳細之擬變更位置與內容都市計畫示意圖，以及部分道路工程路段之邊坡與檔土牆設施等示意圖。
- 三、本案擬變更為道路用地路線之位置、寬度及變更內容等事項，請查明與臺中市政府刻正辦理中之「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」內擬劃設相關道路系統之規劃內容是否一致；未來本案如經本會先行審決通過，請臺中市政府配合依照修正上開特定區計畫，以符計畫一致性。
- 四、本案請臺中市政府考量地質、土壤、生態、景觀等面向，審慎辦理大坑地區道路系統之興闢建設工程，以免因

此造成大坑風景區內部分環境敏感土地之破壞。

五、本案請再補充詳細之實施進度與經費、公民或團體陳情意見之具體研析意見及部分土地所有權人同意捐贈土地予市府之土地使用同意書。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（部分農業區及部分加油站用地為河川區）（配合瓊林排水改善工程）」案。

說 明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會100年7月25日第7次會議審議通過，並准高雄市政府100年9月13日高市府四維都發規字第1000100928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、本案應俟經濟部水利署核定堤防預定（用地範圍）線後，將該署核定公文納入計畫書，併請高雄市政府水利及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與該署核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件後，報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應依該署核定堤防預定（用地範圍）線內容修正計畫書圖，並請查明是否超出公展範圍，如未超過公展範圍者，則應將該前述核定公文納入計畫書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議。如超過公展範圍者，應補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則應將該署前述核定公文納入計畫書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

## 二、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情內容	高雄市政府研析意見	本會決議
逕一	周家進，周宏修	<ol style="list-style-type: none"> <li>各位委員好，本人 60 歲，對於此案變更，本人完全不知情，辦理此作業之說明會是否不用通知其相關地主參與，以便於對於自身權益有害時得以及時提出意見供委員們做多方面考量？若非友人於市政府審議前告知，至今仍完全不知土地要被徵收，對於這點實讓小民無法接受。</li> <li>小民不才，非財產甚多之人，得知土地將被徵收 56 坪，且徵收地價低於 2 萬/坪，目前市價為 12 萬/坪，總損失 560 萬，而該地號已向銀行借款甚多甚久，二十幾年來幾乎常與銀行利息搏鬥，辛苦掙錢以便能及時繳納利息，若今徵收小民土地，恐銀行會重新估價，要求小民提前清償部份借款，小民對於繳納利息已快力不從心，若銀行真要小民提前清償，則此舉將令小民及小民的兒女、孫兒們遭受突如其來的打擊，若屆時無力解決是否逼小民走上絕路！</li> <li>（原高雄縣政府，民國 98 年 8 月）瓊林排水工程改善平面佈置示意圖，也未將徵收該土地 226-3，為何與現在計畫線差異甚多，且恰巧是該 226 號原為多人所共同持分，小民亦為其中之一，但該段號已於去當年被他人提出分割請求，才由法院判決分割。小民於得知此計劃後，實為措鄂，寢食難安。且該規劃中原 226-3 號變更皆為小民分割後所持有之土地，分割後小民的土地為共有人中最小部份，現今政府又要將小民所持有之小小土地變更，變更部份占小民土地比率甚大，且造成現有土地利用困難，將現有的通道幾乎變更徵收，實影響小民生活起居上之不便。</li> <li>變更此段乃為大遼排水上流分支，瓊林排水上流又有流入阿公店溪，且該二段流域近年大致已整治完畢，整治後該區域就從未有淹水現象，水位也相對降低很多，實質上已有改善當地水患，該地我們已居住近 30 年，原本只是一條小排水溝，實為不必用都市計畫大費周章變更為河川區，強制徵收民有地，形成政府與人民爭地的現象。我們也希望岡山交流道附近可以重新規劃都更，但尚未等到都更之前，就要被徵收，且旁是河川區，那本人土地不就損失慘重，懇請各位委員本慈悲之心善加考量，苦民所民，小民實在驚恐萬狀、憂心如焚，書寫時小民情緒激動，若有言詞不當望請各位委員見諒。</li> <li>小民拙見，提議是否可先將瓊林排水尾段流入大遼排水未建部份 整建一小段即可，又可省下政府金錢，又可達到排水效果，226-3 要徵收此段早已有整建多年，亦可以在影響民眾最小的情況下完成此計劃，達成改善效果，</li> <li>關於此案的後續審議結果，是否能請市府補辦理說明會，讓鄉民們可發表意見及溝通地方。謝謝大家！！</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案變更均依照法定程序辦理，於 100 年 5 月 20 日至 100 年 6 月 20 日舉行公開展覽(100 年 5 月 20 日至 100 年 5 月 22 日與 100 年 5 月 28 日至 100 年 5 月 30 日登報週知)，於 100 年 06 月 03 日上午 10 點於高雄市燕巢區公所舉辦公開說明會，100 年 06 月 03 日下午 2 點於高雄市岡山區公所舉辦公開說明會，並於 100 年 7 月 25 日高雄市都市計畫委員會第 7 次會議審議通過。</li> <li>本案變更範圍係依據經濟部水利署核定之瓊林排水治理計畫中之堤防用地範圍線為準，原堤防預定線規劃路線涉及高雄市燕巢區安西段 226-3 地號面積約為 213 平方公尺(約 64 坪)，經高雄市都市計畫委員會第 7 次會議審議決議「本治理計畫仍有實施之必要，……，基於公平考量及在不影響排水功能原則下，請水利局酌予調整兩邊用地範圍。」，調整堤防預定線往中心內縮 0.5 公尺，調整後涉及高雄市燕巢區安西段 226-3 地號面積約為 180 平方公尺(約為 56 坪)</li> <li>本案變更範圍係依據經濟部水利署核定之瓊林排水治理計畫中之堤防用地範圍線為準，瓊林排水工程改善平面佈置示意圖僅供工程平面配置示意參考之用。</li> <li>岡山地區受凡那比颱風影響仍有水患災情，依據水利主管機關研判，瓊林排水仍屬岡山地區主要排水之一，為解決岡山地區水患災情其治理計畫仍有實施之必要。瓊林排水係屬典寶溪支線之一，該工程經水利署核定納入「易淹水地區水患治理計畫」辦理。</li> <li>本案變更範圍係依據經濟部水利署核定之瓊林排水治理計畫中之堤防用地範圍線，經查該用地範圍線係依據河道現況與上下游河道順接以及介壽東路地下箱涵等考量而劃定。</li> <li>本案將於 100 年 10 月 18 日提請內政部都市計畫委員會審核，屆時將配合審核意見辦理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>據高雄市政府列席代表於會中表示，本案於該市都委會審查時已採納渠等陳情意見，調整堤防預定線，已往中心內縮減 0.5 公尺部份，已報請經濟部水利署核定中。</li> <li>本案俟獲得經濟部水利署同意後併案辦理。</li> </ol>

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（部分農業區及批發市場用地為河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供河川使用）（配合後勁溪排水改善工程）」案。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會100年7月25日第7次會議審議通過，並准高雄市政府100年9月28日高市府四維都發規字第1000107255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，免再提會討論。

- 一、本案應俟經濟部水利署核定堤防預定（用地範圍）線後，將該署核定公文納入計畫書，併請高雄市政府水利及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與該署核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件後，報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應依該署核定堤防預定（用地範圍）線內容修正計畫書圖，並請查明是否超出公展範圍，如未超過公展範圍者，則應將該署前述核定公文納入計畫書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議。如超過公展範圍者，應補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則應將該署前述核定公文納入計畫

書敘明，再報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

二、本案變更範圍外現況為跨越後勁溪排水之高速公路用地部分，請於本地區下次通盤檢討時依經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函示，變更為高速公路用地兼供河川使用，以符合規定。

第 9 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分農業區為河道用地、部分河道用地為農業區）（配合曹公新圳改善工程）」案。

說 明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會100年8月5日第8次會議審議通過，並准高雄市政府100年9月29日高市府四維都發規字第1000107831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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：

- 一、據高雄市政府列席代表於會中表示，本案變更範圍線確與經濟部水利署審查通過「易淹水地區水患治理計畫」－堤防預定線（用地範圍）相符，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，免再提會討論。
  - （一）本案應將經濟部水利署核定堤防預定（用地範圍）線之公文納入計畫書，併請高雄市政府水利及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與經濟部水利署核定之堤防預定（用地範圍）線一致證明文件。
  - （二）有關本案部分農業區變更為河道用地部分，應請高雄市政府提出符合經濟部與內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號函及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經

都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明。

二、凡納入「易淹水地區水患治理計畫」者，其「堤防預定線（用地範圍）」仍應報請經濟部水利署核定公告後，始得據以辦理後續執行事宜；為避免類似本案情況發生，嗣後凡各縣市政府配合辦理納入「易淹水地區水患治理計畫」都市計畫變更案報部核定時，應檢附各縣市政府水利及都市計畫單位出具「所提都市計畫變更範圍與核定之堤防預定線（治理計畫用地範圍）一致」證明文件。



第10案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第十四案」。

說明：

一、本通盤檢討案前經本會93年1月13日第577次會議審決略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請高雄縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．」，其中本會專案小組審查意見略以：「．．．至於暫予保留案件，請高雄縣政府儘速補充相關資料，再由本專案小組繼續審查。．．．三、大面積整體開發個案：暫予保留，有關擬以市地重劃、區段徵收及其他方式辦理整體開發之案件（變更內容明細表編號十、十一、十二、十四），係屬大規模開發個案，且涉及本會有關整體開發案件之通案性決議，請依左列各點辦理後，提下次會議討論。（一）各變更計畫內容請補充各基地開發後衍生交通衝擊分析，希望透過土地開發紓解現有交通瓶頸，並應妥善規劃中心商業區聯外交通，以避免產生新的交通問題。（二）各變更計畫內容如涉及公有土地，且管理機關與需地機關之意見尚未整合者，請高雄縣政府先行召開協調會議，就開發方式、提供公共設施用地比例及相關計畫內容取得初步共識後，再由本專案小組繼續審查。（三）整體開發可行性（含財務可行性分析）．．．．．」。

二、案經高雄市政府100年7月20日高市府四維都發規字第1000077431號函檢送修正計畫書、圖到部，依本會第577次會議決議，應由本會專案小組繼續審查。又依本會97年5月13日第682次會議紀錄，本通盤檢討案專案小組成員為彭委員光輝、周前委員志龍、林前委員秋綿、黃前

委員德治、孫前委員寶鉅等5人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。因部分成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由彭委員光輝、顏委員秀吉、鄒委員克萬、林委員志明、蕭委員輔導等5人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。

三、本會專案小組於100年9月14日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，且未出席專案小組委員無不同意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）通過。

## 附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案請將下列各點意見，提請委員會審決確定。惟如未出席專案小組委員於紀錄文到 1 週內有不同意見，則再召開專案小組會議。

(一) 開發必要性：本案自本會 93 年 1 月 13 日第 577 次會議審決後迄今逾 7 年，超過都市計畫法第 26 條通盤檢討辦理期限，且原高雄市與原高雄縣於 99 年底合併升格為大高雄市，本案擬變更約 90 公頃農業區為住宅區、商業區及公共設施用地，是否有其必要，建請高雄市政府就高雄市未來整體發展角度、周邊地區發展情形、目前市府擬議中重大開發計畫之優先順位，以及高雄市政府財政狀況等，再作詳細評估。經評估後如仍有開發需求，建議依初步建議意見

(二) 辦理後，再行報部交由本專案小組繼續聽取簡報；經評估後如無迫切開發需求，建議維持原計畫，納入該地區通盤檢討再行考量。

(二) 修正計畫內容：本案如經高雄市政府評估仍有開發需求，請依下列各點辦理，並檢送修正計畫書 10 份、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，再召開專案小組會議。

1、本案原報部計畫內容（詳計畫書第 2 頁表 1）業經原鳳山市都委會重新審議修正（詳計畫書第 27 頁表 10），惟未經合併升格後之高雄市都委會審議，且本案擬以區段徵收方式開發大面積農業區，依行政院 100 年 7 月 7 日 3254 次院會決議事項（應儘量避免徵收優良農田，如農地經評估後納入開發案時，除應審慎考量多數農地所有權人權益外，對於少數不同意辦理開發

者，應考量規劃適當區位劃設農用土地集中分配，以兼籌並顧並保障雙方權益)，應先調查區段徵收範圍內土地所有權人領取抵價地之意願，對於希望繼續務農之地主，請保留適當農業區供其繼續務農，並依據地主意願修正都市計畫內容，重新辦理公開展覽及說明會，提請高雄市都委會審議。

2、查「為落實土地徵收符合公益性、必要性，以徵收方式辦理用地取得之事業計畫屬特定興辦事業、開發面積 30 公頃以上、新訂、擴大都市計畫等者；或事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，應於本部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告」為內政部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函示。本案擬以區段徵收方式開發，應依上開函示，先向內政部土地徵收審議委員會報告。

3、有關農業用地變更為非農業使用時，依農業發展條例第 10 條規定，應先徵得主管機關之同意。本案雖已徵詢高雄市政府農業局之意見，惟該局未就是否同意本案變更表示意見，仍請先徵得農業主管機關之同意。

4、其他計畫書、圖應修正事項：

(1) 高雄市鳳山區原商業中心與本案擬塑造之新中心商業區，其市場區隔如何，請補充說明。

(2) 請依都市計畫法第 15 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法及都市計畫書圖製作要點有關規定，充實計畫書相關內容，並請避免簡報內容與計畫書內容不一致之情形發生。

- (3) 計畫書相關基礎分析資料，請更新至最近年度。
- (4) 依高雄市政府所附區段徵收可行性評估資料（計畫書附件三），僅敘以抵價地比例 45% 為估算基礎，未附相關試算資料，建議增列各抵價地比例間之財務敏感度分析試算表（並區分擬訂曾辦理農地重劃地區及未曾辦理農地重劃地區之比例），表中除明列領現領地比例之敏感度分析外，應含括可標讓售處分土地面積、開發總費用、預估土地處分收入及益本比等資料，並依區段徵收實施辦法第 5 條規定應載明事項（含括土地使用現況、土地所有權人意願、預定工作進度等）製作區段徵收評估報告書；至所附地主意願調查分析（計畫書附件四），應針對本案應辦理區段徵收進行意願調查，調查項目應讓土地所有權人清楚瞭解本案之開發方式，而非就「區段徵收」或「市地重劃」兩種開發方式請其表示意見。

5、逕向本部陳情意見：



第 1 1 案：內政部為「劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地（合計 59 筆土地）為更新地區」。

說 明：

- 一、行政院96年7月2日原則同意經濟部於臺北市政府管有之南港經貿園區C12、C13街廓興建第二代展會中心，毗鄰之C13-1商業區現有建物大部分屋齡已逾60年以上，建物老舊窳陋及排列不良，加上違章建物多，居住環境不佳，考量三重路、南港路週邊商業區位處第二代展會中心門戶之重要都市景觀區，依行政院經濟建設委員會指示，為利此區塑造國際景觀、提昇國家形象，請臺北市政府加速辦理周邊地區都市更新作業。惟因C13-1商業區產權複雜，土地及合法建物所有權人希望留在原地改建，爰於99年6月24日擬具都市更新事業概要報核，並經臺北市政府99年12月2日核定在案。
- 二、第二代展會中心係屬國家重大建設事業，依行政院核定執行期程，應於民國103年底前完工，並於民國104年3月開始營運，C13-1商業區位處國家重大建設門面，倘依事業概要內容興建完成，恐影響第二代展會中心南向立面景觀及國家門戶之完整性，為期研擬完善公共設施計畫配置及配合第二代展會中心之規劃設計需求，經與C13-1商業區都市更新案實施者達成共識，擬擴大劃定經貿段55-1地號為更新地區，後續併同都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，調整綠地位置，使毗鄰土地整體規劃設計能配合第二代展會中心，形塑重要國家門戶意象之建築風貌。為避免影響國家整體形象，C13-1商業區規劃設計及實施進度確有急迫性，爰逕為辦理迅行劃定更新地

區。

三、法令依據：都市更新條例第7條第1項第3款暨第2項及第8條。

四、劃定範圍與面積：劃定範圍位於南港路一段、三重路、經貿二路62巷及第二代展會中心所圍街廓，北以經貿二路62巷為界，東與第二代展會中心為鄰，西側臨三重路，南以南港路一段為界，劃定面積合計7,096.05平方公尺（含綠地用地2,500.05平方公尺）

五、計畫內容：詳計畫書圖。

決 議：

一、本案除將計畫目標與發展定位之相關示意圖，以及都市設計管制原則（含開放空間規劃）等，補充納入計畫書敘明外，其餘准照內政部營建署（都市更新組）研擬計畫草案通過，並退請該署依照修正計畫書後，由內政部函請臺北市政府公告實施。

二、有關市地重劃取得之公共設施用地，得否再納入都市更新範圍，以及是否有其他相關法令疑義，請另案妥為處理。



### 三、報告案件：

第 1 案：有關本會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議臨時動議案件第 1 案就建議事項「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，…」之決議，研擬建議方案供本會審議之參據，提會報告案。

說 明：

一、依據本會 99 年 12 月 14 日第 745 次會議審議核定案件第 2 案：臺北縣政府函為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區（四之一）、及公園用地）案」附帶決議辦理。

二、有關本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議就「都市計畫工業區檢討變更審議事項」決定事項條文第二點：「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。」之規定，其中「自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納」乙節，始意為以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，為予釐清，故經本會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議臨時動議第 1 案決議：「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，除非有特殊情形並詳述理由始得改採折算繳納代金，縱使改採代金者，其代金折算方式亦應詳加研議。」，上開會議紀錄並經本部以 99 年 4 月 23 日內授營中字第 0990803194 號函送各直轄市及縣（市）政府供日後辦理工業區檢討一併參照。

三、惟實施以來，有關改採折算繳納代金之條件，執行時易產生疑義，為利審議避免爭議，故本會 99 年 12 月 14 日第 745 次會於核定案 2 案附帶決議略以：「邇來，各縣（市）

政府提出許多工業區變更案，目前審議方式除依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，並依本部都市計畫委員會第662、675及727次會就有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」之決定及建議事項辦理，惟實施以來，本部都市計畫委員會第727次會之建議事項有關「捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外…及代金折算方式。」乙節，執行時易產生疑義，為利審議避免爭議，…請作業單位就捐贈可建築用地之原則，及折算繳納代金之方式研擬具體可行方案，提會報告。」。

- 四、經依決議研擬建議方案，提請本部都市計畫委員會100年1月25日第749次會報告決定：「為求審慎周延，本案由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可），邀集地方政府及有關機關、單位團體等先行研議，並研提具體建議意見後，再提會討論，以臻完備。」。
- 五、案經簽奉核可，由本會許委員文龍（召集人）、王前委員秀娟、林前委員秋綿、顏委員秀吉、李委員正庸、鄒委員克萬及馮委員正民等7位委員組成專案小組，專案小組已於100年3月31日召開會議，會中除邀請各直轄市政府、地方政府外，同時邀請中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會等單位團體參與討論，經聽取簡報完竣，並研提具體初步建議意見，（如附錄一）爰再提本部都市計畫委員會第756次會報告決定：「為求審慎周延，除請作業單位參考會中委員所提意見，將本會專案小組初步建議意見文字內容酌予修正外，並請詳加考量後再提會報告。」。
- 六、為求審慎周延，案再經原專案小組許委員文龍（召集人

)、顏委員秀吉、李委員正庸、鄒委員克萬及馮委員正民等5位委員於100年8月22日召開會議，會中並邀請各直轄市政府、地方政府及相關單位團體參予討論，經聽取簡報完竣，並研提具體初步建議意見，(如附錄二)爰再提會報告。

決 定：

一、洽悉。

二、專案小組100年8月22日初步建議意見，經與會委員充分討論後，修正如附件一。

三、請內政部將修正後小組初步建議意見內容函送各直轄市、縣(市)政府，供日後辦理工業區檢討參照。

附件一：

一、工業區變更案件應以捐贈可建築用地為原則，但有下列情形之一，經各級都市計畫委員會審議通過，得改以代金折算繳納：

(一)該都市計畫區各項公共設施用地，均已符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，且無興建合宜住宅、土地儲備計畫或其他用地之需求。

(二)其他情形特殊符合報告案件第2案附表「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定對照表第十二點各款之規定者。

二、捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估，但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

三、若仍有未規定事項，應以內政部都市計畫委員會之決議為準。

**【附錄一】本會專案小組 100 年 3 月 31 日初步建議意見：**

工業區變更案件審議有關自願捐贈土地或捐獻代金部分，仍應基於下列情形以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外：

- 一、該都市計畫區各項公共設施面積是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準。
- 二、變更基地所在鄰近街廓，有無缺乏鄰里性公共設施。
- 三、各地方政府有無設置派出所、衛生所、消防隊、活動中心、圖書館、人行路廊、天橋、候車空間等機關或交通、公益設施需求。
- 四、各地方政府擬興建合宜住宅或設置戶外開放空間。
- 五、各地方政府認有土地儲備計畫需求。
- 六、其他特殊情形，各地方政府如有特殊需要並經指定使用項目、用途者。
- 七、若仍有未規定事項，應以內政部都市計畫委員會之決議為準。

自願捐獻代金時，並應由三家不動產估價師或其他法律得從事不動產估價業務者核實估算其額度，惟如其估算單價低於工業區變更後，其毗鄰使用性質相同土地之公告現值加四成者，則以後者為基準折算代金。

**【附錄二】本會專案小組 100 年 8 月 22 日初步建議意見：**

依據本部都市計畫委員會第 756 次會決定，本案為求審慎周延，除參考會中委員所提意見，並組成專案小組邀集地方政府及相關單位，交換意見充分溝通後，形成共識之初步建議意見如下：

- 一、工業區變更案件應以捐贈可建築用地為原則，惟如該都市計畫區各項公共設施用地，均已符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，且地方政府無興建合宜住宅、土地儲備計畫之需求或情形特殊，經各級都市計畫委員會審議通過者，則可折算繳納代金。
- 二、捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估，但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。
- 三、若仍有未規定事項，應以內政部都市計畫委員會之決議為準。

第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

說明：

一、都市計畫工業區檢討變更審議規範係於民國 83 年 9 月 23 日訂頒，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜之處，難以符合當前發展需要，且本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議、97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次、99 年 12 月 14 日第 745 次會議亦針對工業區變更，有具體建議及決定事項，確有檢討修正本審議規範之必要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於 100 年 1 月 10 日、1 月 25 日召開 2 次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣，爰提會報告。

二、歸納本規範之修正重點如次：

- （一）為明確土地所有權人權利義務關係及參考相關案例，將應捐贈土地比例改為固定比例，並規定應捐贈之最低公共設施用地比例及開發建設時程。（修正規定第六點）
- （二）參考內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議決定事項增列容積管制，以及明定酌予降低基準容積之情形。（修正規定第七點）
- （三）參酌內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次會議決定事項，明定應捐贈土地以公共設施用地及可建築土地為原則，並明確捐獻代金之計算方式。（修正規定第八點）

(四) 為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，要求檢具完整環境品質調查資料。(修正規定第十一點)

(五) 明定本規範適用之例外情形。(修正規定第十二點)

(六) 配合相關法令修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。(修正規定第一點至第六點、第八點至第十二點)

三、檢附下列資料供委員參考：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定總說明及修正草案對照表(詳附錄)。

四、案經本會 100 年 5 月 24 日第 756 次會議決定略以：「併報告案件第 1 案，另行擇期提會報告。」因「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，…」之決議，已有初步建議意見，爰將本審議規範修正草案規定再提會報告。

決 定：洽悉，並請內政部循法制作業程序辦理。

## 附錄

### 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定總說明

都市計畫工業區檢討變更審議規範係於民國 83 年 9 月 23 日訂頒，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜之處，難以符合當前發展需要，且本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議、97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次、99 年 12 月 14 日第 745 次會議亦針對工業區變更，有具體建議及決定事項，確有檢討修正本審議規範之必要。案經函請各相關部會及直轄市、縣(市)政府提供修正意見，並於 100 年 1 月 10 日、1 月 25 日召開 2 次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣。歸納本規範之修正重點如次：

- (一) 為明確土地所有權人權利義務關係及參考相關案例，將應捐贈土地比例改為固定比例，並規定應捐贈之最低公共設施用地比例及開發建設時程。(修正規定第六點)
- (二) 參考內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議決定事項增列容積管制，以及明定酌予降低基準容積之情形。(修正規定第七點)
- (三) 參酌內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次會議決定事項，明定應捐贈土地以公共設施用地及可建築土地為原則，並明確捐獻代金之計算方式。(修正規定第八點)
- (四) 為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，要求檢具完整環境品質調查資料。(修正規定第十一點)
- (五) 明定本規範適用之例外情形。(修正規定第十二點)
- (六) 配合相關法令修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。(修正規定第一點至第六點、第八點至第十二點)



附表 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
一、 <u>為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，以及依都市計畫法第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。</u>	一、 <u>法令依據</u> <u>本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</u>	明定本規範之訂定依據，並酌作文字修正。
二、 <u>本規範之適用範圍如下：</u> (一) <u>依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。</u>  (二) <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</u>	一之一、 <u>適用範圍</u> (一) <u>符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</u> (二) <u>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。</u> (三) <u>其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</u>	一、點次修正。 二、酌作文字修正。
三、 <u>本規範之辦理程序如下：</u> (一) <u>通盤檢討</u> 1. <u>各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理通盤檢討時，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有關工業區檢討基準辦理。</u> 2. <u>經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，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。</u> (二) <u>個案變更</u> 1. <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</u> 2. <u>申請人興辦之事業，有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合</u>	二、 <u>辦理程序</u> (一) <u>通盤檢討</u> 1. <u>各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</u> 2. <u>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。</u> (二) <u>個案變更</u> 1. <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</u> 2. <u>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</u>	一、點次修正。 二、依現行個案變更認定程序及相關法令修正內容，酌作文字修正。 三、有關財務及實施計畫係指都市計畫法第十五條所定實施進度與經費、事業及財務計畫。

<p>都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，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>、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。</p>	
<p>四、工業區變更之基本要件如下：</p> <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，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。</p> <p>(二)生產中之工廠申請變更者，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>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，納入變更主要計畫書規定。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)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。</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。</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。</p> <p>(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。</p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、現行規定第一款與現行規定第十點重複，刪除該規定，以下款次遞移。</p> <p>三、現行規定第四款與現行規定第五款重複，刪除該規定。</p> <p>四、現行規定第五點第四款，修正為第三款。</p> <p>五、其餘酌作文字修正。</p> <p>六、有關於第三款所開發計畫內計畫及財務計畫之內容，應由都市計畫委員會就個案審議通過，整體開發計畫包含基地空間配置概要、土地使用機能、吸引人口、擬引進產業類別、基地內交通動線、與各類大眾運輸系統及公共開放空間之關係等，財務計畫包含開發主體、開發時程、開發經費、財務分析概要等。</p>
<p>五、工業區檢討變更原則如下：</p>	<p>四、工業區檢討變更原則</p>	<p>一、點次修正。</p>

<p>(一) 區位</p> <p>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會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，得予變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</p> <p>(二) 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</p>	<p>(一) 上位計畫之指導</p> <p><u>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。</u></p> <p>(二) 區位</p> <p>1. <u>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>3. <u>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。</u></p> <p>4. <u>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。</u></p> <p>5. <u>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。</u></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</p>	<p>二、基於與工業區直接或一致執行第一款、第二款、第三款、第四款、第五款及文字酌作修正。</p> <p>三、其餘款次及文字酌作修正。</p>
---	---	---

<p>定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。</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有關商業區檢討基準之規定。</p> <p>(三) 編定工業區之檢討 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>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。</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>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p>六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：</p> <p>1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四〇點五；變更</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 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。</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>一、點次修正。 二、為明確土地所有權人權利義務關係，增列於主要計畫核定前應取得全部土地所有權人同意。 三、目前相關案件依現行許可條件，附表計算結果，其應捐贈土地比例幾乎全部均屬第一級，為簡化作業起見，予以修正為固定比例，並參照相關案列，明定最低公共設施用地比例，爰將現行規定第六點許可條件及現行規定第七點其他使用分</p>

<p><u>為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</u></p> <p>2. <u>前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</u></p> <p>(二) <u>前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</u></p> <p>(三) <u>變更主要計畫得由申請人併同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、興建、管理及維護，必要時由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</u></p> <p>(四) <u>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。</u></p> <p>(五) <u>細部計畫發布實施三年內應開發建設，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為原計畫工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</u></p>	<p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>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。</u></p> <p>(五) <u>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。</u></p>	<p>區整合、修正、規定，一 更修以資簡明。委員七事 整款，參考本都年六定規 會九十九日議決修正細部 二五項第十次會議增列實 第計年之於認計畫情形審決之。 四款一修正現行規定第八點； 修現行規定第七點多目 標使用之規定， 修正為第二款； 現行規定第四款 修正為第四點。 六、其餘款次及文 字酌作修正。</p>
<p>—</p>	<p>六、許可條件</p> <p>(一) <u>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</u></p>	<p>一、本點刪除。 二、工業區變更如以區段徵收方式開發，應依或有條例或由都關規定辦理，其應由都委會</p>



		後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。
八、 <u>工業區變更之開發方式如下：</u>	七、 <u>開發方式</u> (一) <u>區段徵收</u> <u>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。</u> (二) <u>自願捐贈土地</u> 1. <u>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。</u> 2. <u>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。</u> <u>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。</u> 3. <u>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。</u> (三) <u>自願捐獻代金</u> 1、 <u>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。</u> 2、 <u>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。</u> 3、 <u>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。</u> 4、 <u>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。</u>	一、 <u>點次修正。</u> 二、 <u>工業區變更如以區段徵收方式開發，應依土地徵收條例有關規定辦理，爰刪除第一款規定。</u> 三、 <u>參考本部都委會九十七年一月二十九日第六七五次、九十九年三月三十日第七二七次會議決定事項，明定捐贈土地及可建築土地為原則，並明定例外之情形，以及將部分第三款規定，整合修正為第一款第一目。</u> 四、 <u>參考「都市計畫容積移轉實施辦法」及「都市計畫農業區變更」審議規範計使用之折繳代金計算方式，以及將現行規定第五點分期繳納一定金額與部分第三款規定，整合修正為第一款第二目。</u> 五、 <u>現行規定第二款有關多目標使用之規定，修正為第六點；現行規定第二款第三目有關自辦市地重劃規定修正為第二款；現行規定第四款修正為第六點第一款及第十二點。</u> 六、 <u>其餘款次及文字酌作修正。</u>
(一) <u>捐贈土地</u> 1. <u>以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。</u>  2. <u>前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。</u> <u>捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積</u>  3. <u>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。</u>		

<p>(二) <u>自辦市地重劃</u> 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，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。</p>	<p>(四) <u>其他</u> 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>九、<u>捐贈之可建築土地</u>，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫圖標示。 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基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 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。</p>	<p>八、<u>配合措施</u> (一) <u>自願捐獻之可供建築用地</u>，應為完整可供建築之土地。 (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。 (三) 依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 (四) <u>變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者</u>，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。 (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。</p>	<p>一、點次修正。 二、現行規定第二、款及第四款修正為第二項。 三、其餘款次分別調整為第一項、第三項及第四項修正。</p>
<p>十、<u>工業區遷廠計畫書之格式</u>，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>九、<u>工業區遷廠計畫書之格式</u>，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十一、<u>申請人申請工業區變更為非工業使用案件</u>，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及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一) <u>土地使用變更同意書</u>（並註明擬變更用途）。 (二) <u>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</u>。 (三) <u>未來之開發使用計畫</u>。 (四) <u>工廠登記證明文件</u>。 (五) <u>申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書</u>。 (六) <u>土壤及地下水污染評估調查資料</u>。</p>	<p>十、<u>申請人申請工業區變更為非工業使用案件</u>，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) <u>土地變更使用同意書</u>（並註明擬變更用途）。 (二) <u>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</u>。 (三) <u>未來之開發使用計畫</u>。 (四) <u>工廠登記證影本</u>。 (五) <u>申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書</u>。</p>	<p>一、點次修正。 二、行政院環保署鑒於工業區內廢棄置或已整平，而其土壤及地下水調查結果，常需進行污染改善工程，為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，建議要求檢具完整環境品質調查，爰增訂相關內容。 三、其餘文字酌作</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>	<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>	<p>修正。</p>
<p>十二、本規範規定事項，有下列情形之一者，得經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。本規範未規定事項，以都市計畫委員會之決議為準。</p> <p>(一) 政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二) 屬配合國家重大建設，或直轄市、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，或另訂有變更新用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四) 變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</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>一、點次修正。</p> <p>二、查都市計畫使用，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>業區變更都市計畫之，查都市計畫使用，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>除依都市計畫外，尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>第二十七條之規定，或都定有市，申入或不變更使變非者令者畫情明</p> <p>得依都市計畫條例，是於需要人納，或變更使變非者令者畫情明</p> <p>其更新條是於需要人納，或變更使變非者令者畫情明</p> <p>發。府發展申請土地者，模本不變更使變非者令者畫情明</p> <p>政體非變更範圍者，難以依，或變更使變非者令者畫情明</p> <p>辦理者，或變更使變非者令者畫情明</p> <p>後未增允，或變更使變非者令者畫情明</p> <p>用項者，性質非者令者畫情明</p> <p>更後使用住宅或商業法發計畫情明</p> <p>，或以相關式開發計畫情明</p> <p>規定，應由都市實，爰</p> <p>委員會就之，</p> <p>形審決之，</p> <p>定例外情形。</p>

**附件：許可條件**

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%	<u>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。</u>
第二級	251%～300%	12.5%	17.5%	
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。			

說明：(一)計算式  $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$

(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）