

## 內政部都市計畫委員會第 726 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 3 月 16 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：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席。

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 725 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區文德段三小段 318 地號等 9 筆土地公園用地為機關用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「配合捷運系統松山線北門站工程變更商業區為交通用地主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段 123-1 地號部分土地保護區為殯儀館用地主要計畫案」。

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分住宅區、保護區、保存區及公園用地為道路用地，部分道路用地為保護區及公園用地）案—（月眉路都市計畫道路改善拓寬工程變更都市計畫案）」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫（部分四米人行步道為道路用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分保護區為道路用地及部分道路用地為保護區、文小用地）案」。

- 第 7 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分保護區為景觀眺望用地）案」案。
- 第 8 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合旱溪排水整治工程）案」。
- 第 10 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案 G6 車站部分再提會討論案。
- 第 11 案：臺中縣政府函為「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」。
- 第 12 案：臺北縣政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫（學校用地【國小二】為學校用地【國小二兼供文教社教使用】）案」。
- 第 13 案：臺北縣政府函為「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」。
- 第 14 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）案」。
- 第 15 案：桃園縣政府函為「變更桃園都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案」。
- 第 16 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地部分）案」。
- 第 17 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案」。

#### 八、報告案件：

- 第 1 案：「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則部分規定修正草案」提會報告案。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區文德段三小段 318 地號等 9 筆土地公園用地為機關用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 98 年 12 月 25 日第 605 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 99 年 1 月 25 日府都規字第 09900055000 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：照案通過。

第 2 案：臺北市政府函為「配合捷運系統松山線北門站工程變更商業區為交通用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 98 年 12 月 29 日第 606 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 99 年 2 月 25 日府都規字第 09900434200 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：詳計畫書公民或團體陳情意見綜理表。

決議：照案通過。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段 123-1 地號部分土地保護區為殯儀館用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 98 年 12 月 25 日第 605 次會議審議通過，並准臺北市政府 99 年 2 月 1 日府都規字第 09900055400 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：照案通過。

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分住宅區、保護區、保存區及公園用地為道路用地，部分道路用地為保護區及公園用地）案一（月眉路都市計畫道路改善拓寬工程變更都市計畫案）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 98 年 2 月 18 日第 349 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 2 月 24 日基府都計壹字第 0990141910 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：詳計畫書陳情意見綜理表。

決議：本案除應將鄰近整體交通路網系統示意圖、交通分析資料及原計畫保存區係供寺廟使用等，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 5 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫（部分四米人行步道為道路用地專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 98 年 11 月 30 日第 215 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 99 年 1 月 25 日府城規字第 0990024192 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 15 條。

（二）內政部 73 年 12 月 1 日台內營字第 267526 號函。

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：本案因涉及原計畫劃設人行步道之規劃原意，以及現行人行步道變更為道路用地後，對道路系統所產生之交通衝擊影響，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分保護區為道路用地及部分道路用地為保護區、文小用地）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 98 年 7 月 16 日第 213 次會議及 98 年 12 月 30 日第 216 次會議審議通過，並准臺南縣政府 99 年 2 月 12 日府城都字第 0990039586 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：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除變更圖例、變更前後土地使用計畫面積表中道路用地增減面積、實施進度及經費預估表中預計完成期限及經費編列年度有誤，請查明補正外，其餘准照臺南縣政府 99 年 2 月 12 日府城都字第 0990039586 號函送計畫內容通過，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 7 案：臺南縣政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分保護區為景觀眺望用地）案」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 98 年 12 月 30 日第 216 次會議審議通過，並准臺南縣政府 99 年 2 月 9 日府城都字第 0990036011 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：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都委會 97 年 10 月 22 日第 113 次會議審決修正通過，並准高雄縣政府 97 年 12 月 3 日府建都字第 0970282684 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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、賴前委員碧瑩、張委員梅英、黃委員德治、孫前委員寶鉅（後由羅委員光宗接任）等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於 97 年 12 月 30 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，惟高雄縣政府逾 4 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 98 年 6 月 9 日第 708 次會議報告決定略以：「洽悉，並退請高雄縣政府依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。」。

七、案經高雄縣政府 98 年 8 月 6 日府建都字第 0980192063 號函補充相關資料，經 98 年 8 月 28

日、12月21日召開第2、3次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經高雄縣政府99年1月28日府建都字第0990025586號函送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府99年1月28日府建都字第0990025586號函送修正計畫書、圖通過，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、本案生態綠地應開放公共使用，且不得以任何理由申請變更都市計畫為其他用途，請納入計畫書規定。
- 二、本案部分汽機車停車空間規劃於高樓層，與一般使用者習慣不同，建請重新檢討，納入計畫書敘明。
- 三、有關「都市計畫工商綜合專用區審議規範」除已納入主要計畫書修正外，其餘該審議規範之相關內容，請高雄縣政府於細部計畫檢討辦理之。
- 四、本案請申請人（華榮電線電纜股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書，與高雄縣政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 五、為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。

**【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：**

案經高雄縣政府依 2 次專案小組會議建議意見，以該府 98 年 11 月 26 日府建都字第 0980302196 號函送計畫書、圖及研提處理情形（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、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，逕提委員會議討論。

（一）「都市計畫工商綜合專用區審議規範」部分：詳附件二，涉及主要計畫部分，已納入主要計畫書修正；其餘該審議規範之相關內容，建議請高雄縣政府於細部計畫檢討辦理之。

（二）計畫書、圖應修正事項：

- 1、本案交通影響分析之基礎，如係以計畫書表 4-3-1 基地開發量體樓地板面積推估表為依據，請於計畫書敘明。
- 2、計畫書第八章分期分區計畫與計畫書附錄七分期分區拆遷示意圖，二者所稱期別並不相同，請調整修正，以避免誤解。
- 3、計畫書附錄三「都市計畫工商綜合專用區審議規範」條文規定查核表與本專案小組處理情形略有不同，請予以刪除。
- 4、計畫書、圖案名錯誤部分，請配合修正。

（三）後續辦理事項：

- 1、本案請申請人（華榮電線電纜股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更

使用同意書，與高雄縣政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。

- 2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。

（四）建議事項：

- 1、有關經濟部 96 年 2 月 1 日經商字第 09602402780 號函說明二所提附帶委員意見之處理情形（詳附件三），建請開發單位就未來整體經濟環境及類似開發案之市場區隔等，再詳加檢討規劃，以提升競爭力。
- 2、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。

附件一 本會專案小組聽取高雄縣政府簡報「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」（98.08.28）第 2 次會議處理情形對照表（高雄縣政府 98 年 11 月 26 日府建都字第 0980302196 號函）

建議意見	回覆說明
<b>出席委員初步建議意見</b>	
<p>（一）總容積管制：本案工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，且開發人同意不適用容積獎勵，即細部計畫綜 1 加綜 2 之最大樓地板面積不得大於 299682 平方公尺（<math>83245 \times 360\%</math>），包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，請於計畫書敘明。</p>	<p>針對本計畫區之總容積管制，已於計畫書 P4-12 及計畫書土地使用分區管制第 9 條（P5-9）詳細敘明。</p>
<p>（二）「都市計畫工商綜合專用區審議規範」部分：詳附件二。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案生態綠地究以移轉登記為國有或將代金繳交國庫，以及代金或捐獻金是否以分期方式繳交等，請縣府與開發人協調確定後，補充敘明理由，下次會議繼續聽取簡報。</li> <li>2、除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請高雄縣政府於細部計畫檢討辦理之。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高縣政府已於 98 年 11 月 3 日府建都字第 0980264933 號函回覆同意，生態綠地以代金繳納國庫、代金及捐獻金採分三期方式繳納等事項，待主要計畫經內政部審後後，細部計畫提報高雄縣都市計畫委員會審議時，併同審議（附錄 9）。</li> <li>2. 敬悉。</li> </ol>
<p>（三）計畫書應修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、交通部運研所意見（如附件三）經縣府補充交通分析資料，並經該所確認，請將該所確認之完整資料，補充納入計畫書敘明。</li> <li>2、依補充資料附件第 4-5 頁與主要計畫書第 4-12 頁之開發量體推估比較後，停車設施樓地板面積增加約 33000 平方公尺，請補充說明其原因。至於本案交通影響分析是否係依補充資料附件第 4-5 頁開發量體推估為基礎，請補充說明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對交通部運研所意見，已確認為完整資料，並完整納入都市計畫書 ch7。</li> <li>2. 貴部所指主要計畫書第 4-12 頁之停車設施樓地板面積係為總容積修正前之基地開發量體樓地板面積推估表（表 4-3-1），與前次補充資料附件 4-5 頁停車總樓地板面積不符部分，經確認本計畫總容積管制之修正項目，不包含停車設施樓地板面積，故此數據為資料引用數字及規劃示意圖誤植，停車設施樓地板面積應維持 133,120 平方公尺，以符合環境影響評估說明書定稿本內容，相關資料已補充修正於都市計畫書 ch4（表 4-3-1）、ch7（表 7-1-13、圖 7-1-3）。至於本案交通影響分析則依總容積修正前之商用設施樓地板面積（共計 245,041 平方公尺）為分析基礎，較本計畫總容積管制修正後之商用設施樓地板面積（共計 242,281 平方公尺）為高。有關修正前後之商用樓地板面積變動情形，請參考都市計畫書 ch4（表 4-3-1）。</li> </ol>

建議意見	回覆說明
<b>出席委員初步建議意見</b>	
<p>3、有關搬遷計畫內分期分區拆遷時程，與分期分區計畫時程，請套疊於同一示意圖表示之，以檢視能否相互配合。</p> <p>4、分期分區計畫與細部計畫書承諾事項不一致部份，請配合修正。至於分期開發時程應具體明確（如取得開發許可之時間如何認定），以避免產生爭議。</p> <p>5、本案屬主要計畫性質，都市計畫名稱應修正為「．．．主要計畫．．．」。</p> <p>6、其餘有關本專案小組第1次會議建議意見需配合修正主要計畫書內容者（詳附件四），請依照修正。</p>	<p>3. 針對本計畫華榮電線電纜股份有限公司暨臺灣時報股份有限公司遷廠計畫能與分期分區計畫互相配合（附錄10）。</p> <p>4. 分期分區計畫內說明於都市計畫發佈實施後1年內申請雜項執照；3年內申請建照執照後進行施工與細部計畫書承諾事項為一致。且針對計畫書內容避免執行產生爭議，將原「開發許可」修改為都市計畫法定用語「計畫發佈實施」（P8-1），並於分期分區具體明確說明開發期程及內容，以利後續執行（P8-1～P8-3）。</p> <p>5. 已配合修正為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」（封面）</p> <p>6. 遵照辦理。</p>
<p>（四）環境影響評估：</p> <p>1、「開發行為環境影響評估作業準則」業於98年3月11日以環署綜字第0980020851號令修正發布，本次修正條文自發布後3個月（98年6月11日）施行，請開發單位提送環境影響說明書定稿予高雄縣政府時，確認該環境影響說明書是否業依上開作業準則第31條規定辦理。</p> <p>2、「環境影響評估公開說明會作業要點」業於98年4月1日以環署綜字第0980027899A號令發布並自中華民國98年6月11日生效，未來開發單位依環境影響評估法第7條第3項或第8條第2項規定舉行公開說明會時，應依上開作業要點規定辦理。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>（五）後續辦理事項：</p> <p>1、本案請土地所有權人與高雄縣政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持</p>	<p>1. 將與高雄縣政府簽訂協議書，並補充納入主要計畫敘明如未簽訂協議書者，則維持原計畫，其內容於本案之附帶條件內敘明（P8-11）。</p>

<p>原計畫。</p> <p>2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。</p>	<p>2. 為避免爾後產生核發建築執照疑義，於高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施（P8-11）。</p>
<p>（六）建議事項：</p> <p>1、有關經濟部 96 年 2 月 1 日經商字第 09602402780 號函說明二所提附帶委員意見之處理情形詳附表二，建請開發單位就未來整體經濟環境及類似開發案之市場區隔等，再詳加檢討規劃以提昇競爭力。</p> <p>2、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。</p>	<p>1. 已於開發計畫書進行市場可行性分析，針對南部區域經濟產業、高雄地區經濟產業及旅遊活動進行分析，並於市場可行性評估中界定目標商圈範圍，並進行計畫區周邊競爭商圈之分析，最後針對潛在性消費人口進行推估（附 6-27~附 6-36），且目前已進行投資廠商遴選。</p> <p>2. 謹遵辦理，經內政部都委會審決通過後，本公司將依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。</p>



附件一 本會專案小組聽取高雄縣政府簡報「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」（97.12.30）第 1 次會議處理情形對照表（高雄縣政府 98 年 11 月 26 日府建都字第 0980302196 號函）

建議意見	回覆說明
<b>出席委員初步建議意見</b>	
（一）交通運輸：本案除應補充交通分析基礎資料，並應將容積獎勵納入整體交通分析一併檢討外，有關交通部運輸研究所言提意見（詳附件 1），請補充說明，並請縣府先行送請該所確認。	已補充交通影響分析及改善措施（ch7）提送交通部運研所，且運輸研究所於 98 年 6 月 16 日運計字第 0980006042 號函已回覆無意見（附錄 11）。
（二）總容積管制： 1、本案工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，即本案最大樓地板面積不得大於 299,682 平方公尺（綜 1 加綜 2 面積（83,245）*360%），本案樓地板面積應符合上開規定。至於本案容積獎勵是否應納入總容積管制，請再重新檢討規劃。 2、有關原計畫容積、細部計畫各分區容積率訂定依據，以及總容積上限等，請補充說明。	1. 綜 1 面積為 181,074 平方公尺，本次修正為 178,314 平方公尺，總樓地板面積為 299,681 平方公尺，（不大於綜 1 加綜 2 面積 83,245*360%=299,682 平方公尺）。且本案開發計畫之樓地板面積規劃不使用容積獎勵增加容積（P4-12）。 2. 計畫容積訂定依據 (1) 本細部計畫工商綜合專用區（綜 1）、（綜 2）及工商綜合專用區（綜 3-1）之容積率為 360%，其訂定主要依據為都市計畫工商綜合專用區審議規範第 31 條規定訂定（P4-12）。 (2) 依前開訂定依據，本計畫之總容積上限為 299,682 平方公尺。（綜 1 加綜 2 面積 83,245*360%=299,682 平方公尺）（P4-12）。
（三）工業區變更：本案為原計畫甲種工業區，申請範圍內土地部分仍作工廠使用，請先徵詢該管工業主管機關意見，並請研提搬遷計畫，以檢視能否與分期分區計畫相互配合	1. 本申請範圍工業主管機關為高雄縣政府（建設處工商服務科），經高雄縣政府於 98 年 7 月 21 日府建工字第 0980165485 號函回覆，本申請範圍內土地，未變更前甲種工業區部分仍作工廠使用，並無不妥（附錄十二）。 2. 本案已研提華榮電線電纜股份有限公司及台灣時報社股份有限公司之遷廠計畫（附錄 7），並依循遷廠計畫修正分期分區計畫內容（P8-1~P8-3）
（四）「都市計畫工商綜合專用區審議規範」部分：除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請高雄縣政府於細部計畫檢討辦理之。	除已於主要計畫處理者，並補充於查核表外，其餘該審議規範之相關內容，將配合高雄縣政府都市計畫審議作業於細部計畫檢討辦理之。
（五）其他計畫書圖應修正或補充事項： 1、有關上位計畫及重大建設計畫	1. 已補充上位計畫及重大建設計畫與本計畫區之空間發展關係以及與本計畫之關聯（ch2）。

<p>與本計畫區之空間發展關係，請補充說明，並以示意圖表示之。</p> <p>2、新計畫綠地名稱，請依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定修正為生態綠地。</p> <p>3、有關計畫書相關分析資料（如人口、產業發展），請儘量更新至最近年度。</p>	<p>2. 已修正為生態綠地。</p> <p>3. 人口發展現況已配合高雄市統計年報及高雄縣政府統計要覽最新統計資料更新至 97 年，工商活動配合行政院主計處最新工商及服務業普查統計資料已更新至 95 年度。（ch3 及附錄六所有相關統計資料）</p>
<p>（六）後續辦理事項：</p> <p>1、本案請土地所有權人與高雄縣政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明；如未簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>2、為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請本部核定後，依法公告發布實施。</p>	<p>1. 將與高雄縣政府簽訂協議書，並補充納入主要計畫敘明如未簽訂協議書者，則維持原計畫，其內容於本案之附帶條件內敘明（P8-11）。</p> <p>2. 為避免爾後產生核發建築執照疑義，於高雄縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施（P8-11）。</p>
<p>（七）建議事項：</p> <p>1、有關經濟部 96 年 2 月 1 日經商字第 09602402780 號函說明二所提附帶委員意見之處理情形詳附表二，建請開發單位就未來整體經濟環境及類似開發案之市場區隔等，再詳加檢討規劃以提昇競爭力。</p> <p>2、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議相關訊息影響金融秩序。</p>	<p>1. 已於開發計畫書進行市場可行性分析，針對南部區域經濟產業、高雄地區經濟產業及旅遊活動進行分析，並於市場可行性評估中界定目標商圈範圍，並進行計畫區周邊競爭商圈之分析，最後針對潛在性消費人口進行推估（附 6-27~附 6-36），且目前已進行投資廠商遴選。</p> <p>2. 謹遵辦理，經內政部都委會審決通過後，本公司將依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。</p>

附件二 都市計畫工商綜合專用區審議規範條文規定查核表

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
壹、總則		—
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定，以審議依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定取得工商綜合區開發推薦而申請變更之都市計畫案件。	<p>本計畫業已取得工商綜合區開發推薦函及內政部同意辦理都市計畫個案變更函件，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工商綜合區開發推薦文件：經濟部 96 年 2 月 1 日經商字第 09602402780 號函推薦本計畫開發設置工商綜合區（附錄一）。</li> <li>2. 都市計畫個案變更同意函件：內政部 96 年 2 月 15 日內授營都字第 0960026967 號函同意依都市計畫法第 27 條第一項第 3 款規定辦理個案變更都市計畫（附錄二）。</li> <li>3. 有關前述函件內容請參考變更計都市計畫書附錄一、附錄二。</li> </ol>	—
二、依本規範申請變更都市計畫案件之土地面積，應依工商綜合區設置方針及申請作業要點第六點第一款及第三款規定辦理。其已超過各生活圈之總量面積者，於上述方針及申請作業要點所定之推薦總量面積檢討增加前，應暫停受理都市計畫之變更。	<p>本計畫依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第六點第一款及第三款規定檢核，符合申請推薦面積總量規定，茲說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第六點第一款生活圈推薦總量面積：本計畫係屬「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第六點第一款所規定之「嘉義、新營、台南、高雄、屏東生活圈」推薦總量管制範圍，其生活圈推薦總量面積為 270 公頃。</li> <li>2. 「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第六點第三款推薦總量面積檢討：本案申請變更都市計畫面積為 13.2135 公頃，經檢核受理本案推薦後，其申請面積不超過「嘉義、新營、台南、高雄、屏東生活圈」總量面積之一成（27 公頃）。</li> </ol>	建議同意依縣府意見辦理。

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
三、經濟部於依工商綜合區設置方針及申請作業要點第八點規定，完成工商綜合區申設案件之評選後，除將結果通知開發人並副知當地直轄市、縣（市）政府外，應將獲得推薦案件之評選結果及相關文件函送內政部，由內政部轉知直轄市或縣（市）政府，准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫業已取得經濟部 96 年 2 月 1 日經商字第 09602402780 號函推薦本計畫開發設置工商綜合區（附錄一）。</li> <li>2. 內政部已於 96 年 2 月 15 日內授營都字第 0960026967 號函准予本案依都市計畫法第 27 條第一項第 3 款規定辦理個案變更都市計畫（附錄二）。</li> <li>3. 有關前述函件內容請參考變更計都市畫書附錄一、附錄二。</li> </ol>	—
四、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。其辦理程序詳如附表一。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫辦理機關：本計畫涉及變更都市計畫範圍為「高速公路楠梓交流道特定區（仁武部份）」計畫範圍，其都市計畫擬定機關為高雄縣政府，故以高雄縣政府為本案都市計畫辦理機關。</li> <li>2. 本計畫爰依「都市計畫工商綜合專用區申設流程表」辦理都市計畫變更審議程序，已完成高雄縣都市計畫審議程序，刻正由高雄縣政府轉報內政部進行都市計畫變更審議。</li> </ol>	建議同意依縣府意見辦理。
五、開發人於獲准推薦後應即研擬開發計畫、製作變更都市計畫書圖及環境影響說明書，送請直轄市、縣（市）政府審核；直轄市、縣（市）政府於查核開發計畫、內政部核可函暨相關檢附文件齊備後，分別辦理都市計畫變更審議及環境影響評估審查作業。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫之都市計畫變更審議作業係經高雄縣都市計畫委員會 97 年 10 月 22 日第 113 次會議審竣並決議通過，刻正辦理內政部都市計畫委員會審議程序。</li> <li>2. 本計畫之環境影響評估審查作業係經高雄縣政府 97 年 11 月 5 日府環一字第 0970264214 號函同意本計畫環境影響評估書件內容，刻正提送定稿本交高雄縣政府核備，待核備後，即完成環評審查作業。</li> </ol>	—
六、工商綜合區申設案件依法需辦理環境影響評估者，採都市計畫變更審議與環境影響評估審查平行作業方式辦理，並於各該都市計畫變更案報請核定时，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書。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫之環境影響評估審查作業係經高雄縣政府 97 年 11 月 5 日府環一字第 0970264214 號函同意本計畫環境影響評估書件內容，刻正提送定稿本交高雄縣政府核備，待核備後，即完成環評審查作業。</li> <li>2. 本計畫將於都市計畫報請核定时，配合檢附環境影響說明書定稿本。</li> </ol>	本案請檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書相關證明文件，納入主要計畫書敘明。

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>七、開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。</p> <p>前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>1. 本計畫已於變更都市計畫書第六章「生態綠地及必要性服務設施用地面積檢討」劃設 17,838.25 平方公尺之生態綠地，其土地使用分區為綠地用地，並載明於變更都市計畫書第五章土地使用計畫及公共設施計畫內容。</p> <p>2. 本計畫前項生態綠地之移轉登記，將俟都市計畫變更後，移轉登記為縣有。</p> <p>3. 有關前述生態綠地檢討內容已納入變更都市計畫書第五章第一節、第二節、第六章內容，其登記移轉事宜待本案討論確認後，將納入計畫書規定。</p>	<p>同意依高雄縣政府 98 年 11 月 26 日府建都字第 0980302196 號函送處理情形對照表辦理。</p>
<p>八、依本規範申請工商綜合區變更都市計畫案件，其變更後之分區名稱應統一訂為「工商綜合專用區」。</p>	<p>依據本計畫變更都市計畫書第五章第一節土地使用計畫內容，本計畫申請變更範圍除回饋 17,838.25 平方公尺之生態綠地，劃設為綠地用地外，其餘分區名稱統一訂為「工商綜合專用區」。請參考變更都市計畫書第五章第一節「土地使用計畫」內容內容。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>
<p>九、開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件：</p> <p>(一)經濟部推薦證明文件。</p> <p>(二)經濟部核定之興辦事業計畫。</p> <p>(三)變更都市計畫書圖：依都市計畫法第十五條及第二十二條暨都市計畫書圖製作規則之規定辦理。</p> <p>(四)土地使用同意書</p> <p>(五)其他經直轄市、縣（市）政府依法公告應檢附之文件。</p>	<p>申請人已於申請都市計畫變更作業時，檢附相關文件予高雄縣政府，其檢附內容如下：</p> <p>(一)「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」變更都市計畫書圖。</p> <p>(二)「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」變更都市計畫書附錄一、經濟部推薦函。</p> <p>(三)「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及綠地）案」變更都市計畫書附錄四、土地使用同意書。</p> <p>(四)經濟部核定之興辦事業計畫書。</p>	<p>—</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
十、辦理都市計畫變更之機關受理工商綜合專用區變更都市計畫案件時，如發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應限期開發人補正（件）。逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並通知經濟部及內政部。退回補正（件）次數，以一次為限。	本計畫未接獲高雄縣政府補件要求。	—
十一、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即辦理公開展覽，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。各級都市計畫委員會審議工商綜合專用區變更都市計畫案件時，無論同意與否，最遲應於三個月內完成，並依都市計畫法第十九條規定將其審議結果、都市計畫書圖及相關文件報請上級政府核定。	本計畫之都市計畫變更審議作業係於民國 96 年 8 月 16 日起至民國 96 年 9 月 14 日止辦理公開展覽，共計 30 日，並經高雄縣都市計畫委員會 97 年 10 月 22 日第 113 次會議審竣並決議通過，刻正辦理內政部都市計畫委員會審議程序。	—
貳、基地條件		—
十二、申請變更為工商綜合專用區之土地面積，除下列情形外，不得低於五公頃： （一）單獨申請供倉儲物流使用者，不得低於一公頃。 （二）工業區、倉庫（儲）區、貨物轉運中心（專用）區及其毗鄰土地單獨申請供批發量販使用者，不得低於一公頃 （三）位於金門、馬祖等生活圈之申請案，不得低於○．五公頃。 （四）位於澎湖生活圈之申請案，不得低於一公頃。 申請變更土地跨越都市計畫範圍外者，其位屬都市計畫範圍外土地面積之二分之一與位屬都市計畫範圍內土地面積之總和，應符合前項規定。第一項面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。	1. 本案申請變更面積共計 13.2135 公頃。其中 11.4297 公頃申請變更為工商綜合專用區，1.7838 公頃變更為綠地。是以申請變更為工商綜合專用區之土地面積已符合 5 公頃以上規模。 2. 本計畫申請變更範圍為都市計畫甲種工業區及農業區，不包括既有都市計畫公共設施用地，其基地土地形狀完整，連接部分最小寬度大於 30 公尺，且未被既成道路或都市計畫道路分隔。 3. 有關本計畫範圍及面積等敘述，請參考變更計都市計畫 P.1-2、P.5-1~P.5-4 內容。	建議同意依縣府意見辦理。
十三、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發。但得作為生態綠地，其餘部分得就整體規劃需要開發建築。	本案申請基地係屬平地，基地內部平均坡度皆低於百分之三十。請參考變更計都市計畫 P.3-1、細部計畫 P.3-1 內容。	建議同意依縣府意見辦理。

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>十四、申請變更為工商綜合專用區之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），做為供生活用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二)生態保育地區：包含文化資產保護區、自然保留區、沿海自然保護區、野生動物保護區、國家公園區。</p> <p>(三)古蹟。</p> <p>(四)依山坡地開發建築管理辦法第五條規定不得開發建築之山坡地。</p> <p>(五)地理、地質等條件不良，有危害公共安全之虞且無法改善之地區。</p> <p>(六)依水土保持法劃定之特定水土保持區。</p> <p>(七)其它依法劃定應予保護並禁止開發之地區。</p>	<p>依本計畫變更計畫書附錄五、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表查詢結果，本計畫基地未位於左列規定不得位於之地區。其調查表詳細內容請參閱變更計都市畫書附錄五。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>十五、申請變更為工商綜合專用區之土地，位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>（一）距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>（二）取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>	<p>依本計畫變更計畫書附錄五、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表查詢結果，本計畫基地未位於自來水水源水質水量保護區。其調查表詳細內容請參閱變更計都市畫書附錄五。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>
<p>十六、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p>	<p>依本計畫變更計畫書附錄五、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表查詢結果，本計畫基地未位於飲用水取水口一定距離。其調查表詳細內容請參閱變更計都市畫書附錄五。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>



規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
十七、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	依本計畫變更計畫書附錄五、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表查詢結果，本計畫基地未位於左列規定管制區。其調查表詳細內容請參閱變更計都市計畫書附錄五。	建議同意依縣府意見辦理。
參、交通運輸		—
十八、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置十二公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫變更基地土地係臨接省道台 1 線，並以其為本計畫之聯外道路，其道路寬度為 40 公尺。其相關內容請參閱變更都市計畫書 P.3-19~3-20。</li> <li>2. 本計畫依據變更計畫書第七章「交通影響分析及改善措施」進行交通衝擊分析及推估預測結果，基地開發後，鄰近道路服務水準多維持在可接受的 D 級水準以上，而少數呈現 E 級之路段包括：平日時段之高楠公路、假日時段之高楠公路及大中一路等部份路段。</li> <li>3. 本計畫配合環境影響說明書審查意見納入修正後，本計畫之交通系統將施予高楠公路號誌時制之調整、並將鼎金系統交流道連接國 1 匝道之興建計畫納入考量後，預期可使該等路段之服務水準維持在 D 級。</li> <li>4. 有關前述交通衝擊評估相關內容請參閱變更都市計畫書第七章。</li> </ol>	請縣府於細部計畫檢討之。
十九、運輸方式應就人員運輸及貨物運輸加以分析。其中人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。	本計畫之運輸方式係依土地開發業種推估其衍生人旅次總數，並透過運具分配率與乘載率轉換為成車旅次，並區分為小客車、計程車、機車、公車、捷運及其他方式推估衍生車流，並製成平假日各小時衍生車流統計表（表 7-1-4）。有關運輸旅次相關推估請參閱變更都市計畫書 P.7-1~ P.7-4 內容。	請縣府於細部計畫檢討之。

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>二十、交通需求之預測，應考量開發後員工、消費者、其他洽公、參觀之人員之使用需求；及貨物運輸、廢棄物清運等車輛之負荷。並依據事業計畫及潛在之消費能力，預估最適之消費人數規模；貨物運輸車輛則應依維持正常營運所須貨物之供需量推估之。</p> <p>前項交通需求應於每日作業時間前、後一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量平日尖峰時段內人車集中之狀況。購物中心分區另須針對假日不同交通狀況進行評估。</p>	<p>本計畫之運輸方式係依土地開發業種推估其衍生人旅次總數，並透過運具分配率與乘載率轉換為成車旅次，並區分為小客車、計程車、機車、公車、捷運及其他方式推估衍生車流，並製成平假日各小時衍生車流統計表。請參閱變更都市計畫書第七章之表 7-1-4 內容。</p>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>
<p>二十一、區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。</p>	<p>本計畫經檢討停車需求，已於基地內規劃設置足夠之停車位，開發後除假日時機車停車之需求供給比為 1.01，其值大於 1，其餘均介於 0.3~0.6，針對假日機車停車需供比略高之因應方案，則考量假日小客車停車需供比為 0.5，仍有調整空間，將透過彈性調配小客車停車位供機車停放使用，以滿足假日時機車之停車需求。有關停車需求推估內容，請參閱變更都市計畫書 P. 7-9~ P. 7-10。</p>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>二十二、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：</p> <p>(一)大客車停車位數：依實際之需求留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。</p> <p>(二)小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綜合工業使用：每滿一百平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>2. 工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿七十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>3. 批發量販使用及購物中心使用：每滿四十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>4. 總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。</li> </ol> <p>(三)機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。</p> <p>(四)貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求留設之。但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫規劃設置之公共停車場停車位，已依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第二十二條之規範標準劃設，並進一步檢合停車需求如下：平日尖峰小時之小客車停車需求為 1,235 席、機車為 2,268 席；假日尖峰小時之小客車停車需求為 2,121 席、機車為 3,897 席</li> <li>2. 經檢討本基地提供之小客車 4,384 席、機車 3,836 席，機車停車位略低於假日尖峰停車需求，小客車則高於假日停車位需求，將透過彈性調配小客車停車位供機車停放使用，以滿足假日時機車之停車需求。</li> </ol>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
肆、土地使用配置		—
二十三、申請變更都市計畫之案件應同時進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置及管制事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置及管制事項。 （四）建築基地最小規模限制事項。 （五）建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。 （六）環境保護設施配置及管制事項。 （七）綠化植栽及景觀計畫。	本計畫已於本案細部計畫第七章第二節「都市設計原則」及開發計畫第五章5.4「視覺景觀計畫及都市設計」就規定應表明事項說明。有關本計畫都市設計原則內容，請詳閱細部計畫 P.7-4~P.7-8。	本案請將都市設計原則性規定，納入主要計畫書敘明。
二十四、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。 開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。	1. 本計畫應劃設之生態綠地已於本案變更都市計畫書第六章「生態綠地及必要性服務設施用地面積檢討」檢討說明。 2. 本計畫依審議規範規定擬至少劃設 17,618.52 m <sup>2</sup> 生態綠地，經檢討本計畫生態綠地劃設面積為 17,838.25 m <sup>2</sup> ，最小深度為 20 公尺，符合法定劃設標準。 3. 本計畫前項生態綠地將俟都市計畫變更後，移轉登記為縣有。 4. 有關前述生態綠地相關劃設事項，請參閱變更都市計畫 P.6-1~ P.6-2。	同意依高雄縣政府 98 年 11 月 26 日府建都字第 0980302196 號函送處理情形對照表辦理。
二十五、基地周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地，或面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮十公尺以上建築，以維環境品質。	本計畫基地內建築配置已退縮 10 公尺以上建築，並於土地使用分區管制要點納入相關規定。有關建築物退縮及綠地劃設規定，請詳閱細部計畫書 P.7-2 內容。	請縣府於細部計畫檢討之。

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
<p>二十六、區內應依事業需求及環境特性，設置足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其他必要性服務設施，其面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，其產權仍屬土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有。</p> <p>前項留設作為必要性服務設施使用之土地，其土地使用分區別仍為特定專用區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。</p>	<p>1. 必要性服務設施之面積檢討：本計畫依審議規範規定擬至少劃設 30831.80 m<sup>2</sup> 必要性服務設施，經檢討本計畫必要性服務設施劃設 31051.75 m<sup>2</sup> 符合法定劃設面積。相關檢討內容請參閱變更都市計畫 P.5-5~P.5-6、P.6-1~P.6-2。</p> <p>2. 有關本計畫必要性服務設施留設區位及配置等內容，已於變更都市計畫第五章第三節「公共設施計畫」及細部計畫第五章第三節「公共設施計畫」內容載明。</p>	<p>本案除應於縣府於細部計畫檢討者外，其餘建議同意依縣府意見辦理。</p>
<p>二十七、區內建築配置應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。</p>	<p>本計畫基地內建築配置已儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與開放空間相連貫。請參閱細部計畫書 P.5-9~ P.5-11。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>
<p>二十八、區內應依行政院頒之「災害防救方案」規定，於區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維公共安全。</p>	<p>本計畫已於細部計畫第五章第五節「都市防災計畫」針對本基地防災避難場所、防災避難設施、防救災路線及火災延燒防止地帶等規劃說明。請參閱細部計畫書 P.5-9~ P.5-11。</p>	<p>本案請將近幾年地區災害歷史、地區防災計畫及都市防災原則性規定，納入主要計畫書敘明。</p>
<p>二十九、開發基地所屬都市計畫地區若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統但其設置容量無法收集處理因基地開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水及污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。</p>	<p>1. 本開發基地西側緊鄰高楠公路雨水下水道排水設施可供接用。</p> <p>2. 區內排水系統配置分別為沿區內道路下設置排水管涵或箱涵，將區內雨水逕流於區內主要道路進出口處導排至高楠公路下之雨水下水道系統。</p> <p>3. 本計畫推估本基地未來總污水量約 1,179CMD，開發後將於各棟建築物之地下閤基或周邊之綠帶地下化，設置環保署認可之污水處理設施套裝設備，以進行污水處理工程。</p> <p>4. 有關上述公共下水道及雨污水系統規劃內容，將於本案討論後摘錄至都市計畫書件附錄供參。</p>	<p>本案請公共下水道及雨污水系統規劃內容，摘要於主要計畫書敘明。</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
伍、土地使用分區管制		—
<p>三十、工商綜合專用區內得以平面或立體方式規劃供下列一種或數種之使用：</p> <p>(一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。</p> <p>(二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝、或配送等使用者。</p> <p>(三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。</p> <p>(四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。</p> <p>(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。</p> <p>(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。</p>	<p>本計畫規劃工商綜合專用區之使用，除必要性服務設施外，主要提供作為購物中心、工商服務及展覽區使用。有關其工商綜合區土地使用內容，請參閱變更都市計畫 P.4-9~ P.4-12、細部計畫 P.4-1~ P.4-7、P.5-1~ P.5-3。</p>	<p>建議同意依縣府意見辦理。</p>
<p>三十一、工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過百分之三百六十。但原都市計畫書規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情況酌予調整。</p> <p>前項可建築基地，得以全區之總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，但仍應依核定之計畫管制之。</p>	<p>本計畫規劃工商綜合專用區（綜1）、工商綜合專用區（綜2）、工商綜合專用區[綜3-1(停車場使用)]之容積率分別為326%、231%、359%，均未超過規定容積率360%之上限。相關容積率及建蔽率核算內容請參閱細部計畫P.4-7。</p>	<p>同意依高雄縣政府98年11月26日府建都字第0980302196號函送處理情形對照表辦理。</p>
<p>三十二、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過百分之八十外，其餘均不得超過百分之六十。</p>	<p>本計畫規劃工商綜合專用區（綜1）、工商綜合專用區（綜2）、工商綜合專用區[綜3-1(停車場使用)]之建蔽率分別為43%、26%、42%，皆未超過規定建蔽率60%之上限。相關建蔽率規定請參閱細部計畫P.4-7。</p>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>

規範條文	縣府辦理情形	出席委員初步建議意見
陸、附則		—
三十三、申請變更都市計畫案件基地內夾雜零星或狹小之公有土地或未登錄土地者，基於整體規劃開發及水土保持需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得經濟部及該管公有財產主管機關對該開發案使用公有土地之處理意見。	經查本案基地土地權屬為華榮電線電纜公司及台灣時報所有，基地內無夾雜零星或狹小之公有土地或未登錄土地。有關本案土地權屬說明，請參閱變更都市計畫 P. 3-21。	建議同意依縣府意見辦理。
三十四、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。	本案於進行公用設備管線工程設計與施工階段，定依規範規定將區內公用設備管線予以地下化，並將此一規定納入都市設計原則加以規範。有關公用設備管線地下化之都市設計規定，請參閱細部計畫 P. 7-8。	請縣府於細部計畫檢討之。
三十五、開發人應自願依附表三規定捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。 以農業區、保護區土地申請變更為工商綜合專用區者，應將前項現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。	本案完成法定程序發佈實施後，將應贈與地方政府依「工商綜合專用區審議規範」規定之捐贈現金方式折算繳納捐獻金。有關捐現金規定，請參閱變更都市計畫 P. 8-7。	建議同意依縣府意見辦理。
三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區。 前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	本案已於變更都市計畫書第八章第五節載明計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區，但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。有關申請人逾開發時程未開發之相關處置規定，請參閱變更都市計畫 P. 8-11。	建議同意依縣府意見辦理。
三十七、申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證。 前項具結保證事項應納入都市計畫書規定，以利執行。	本案將俟內政部都市計畫委員會審議通過後，將依審議決議所作之自願承諾，依內政部都市計畫委員會及高雄縣都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證，並增列於都市計畫書規定。	本案請土地所有權人與高雄縣政府簽訂協議書，納入主要計畫書敘明
三十八、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。	本案相關事項將以內政部都市計畫委員會之決議為準。	—

附件三 經濟部工商綜合區審議委員會意見回覆表（高雄縣政府於 97 年

12 月 30 日專案小組會議中分送）

審查意見		縣府回覆說明
一	本開發基地含 1 宗小面積之農業區，如不影響計畫之執行，可予以刪除，以增進計畫變更之單純性。	經查該宗農業區土地（仁武鄉善德段 484-1 地號）位於本開發基地東南側，面積僅約 1.75 平方公尺，考量區塊完整性並避免形成畸零土地，本案仍保留該宗土地於計畫範圍。本計畫區範圍變更計畫內容請參閱變更都市計畫書 P.5-3 內容。
二	財務規劃尚無不妥，惟高雄地區未來尚有統一、燁隆、漢神、大統等業者陸續完成，開發效益尚未作競爭分析。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 產品區隔與發展策略：本計畫已於計畫區發展潛力限制分析中，將統一、燁聯、新光三越等預計展店競爭對手納入外部威脅考量因素，並以大型 Outlet、複合式娛樂設施及工商展覽設施作為規劃主軸，以與未來其他百貨零售商場進行產品區隔。計畫區發展潛力限制分析請參閱變更都市計畫書附錄六之 P.附 6-78~P.附 6-81。</li> <li>2. 引入業別衝擊分析：本計畫依據「工商綜合區設置方針及申請作業要點」規定，考量市場胃納量進行引入業種對於地區市場發展之衝擊分析，經分析結果可知，本計畫引入業別對高雄地區市場之同業別樓地板面積、員工數及全年收入之衝擊程度影響皆低於原市場規模之 10%，應尚符合市場需求。相關衝擊分析內容請參閱變更都市計畫書附錄六之 P.附 6-100~P.附 6-104。</li> </ol>
三	<p>計畫內容符合政策需要且可增加地方稅收及就業，惟本案風險來自二方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自有資金比例低，融資比率較高，未來償債能力備受考驗</li> <li>2. 計畫書營運收益過於樂觀</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案資金籌措方式採自有資金及融資各半之公平借貸方式來進行投資，而申請人目前財務營運情形良好，因應償債風險，未來亦採分期分區方式開發，以避免財務負擔過大之情形。</li> <li>2. 本案 IRR 約為 10.32%，相較於統一高雄複合商業中心開發計畫（統一夢時代購物中心）IRR 為 15.06%、應屬保守，且為使本計畫營運導向專業化，刻正與國外購物中心投資業者洽商合作事宜，以降低營運風險。</li> </ol>
四	確實做好交通流量評估，以因應未來衝擊並請塑造定位的差異化與特色化。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫之交通評估作業係依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」及環境影響評估相關法令辦理交通衝擊評估作業與交通改善措施，經評估周邊路段之服務水準將維持在 D 級以上。有關前述交通衝擊評估相關內容請參閱變更都市計畫書第七章。</li> <li>2. 本計畫以大型 Outlet、複合式娛樂設施及工商展覽設施作為規劃主軸，以與未來其他百貨零售商場進行產品區隔。有關本計畫擬開發之業種請參閱變更都市計畫書附錄六之 P.附 6-72~P.附 6-77。</li> </ol>



第 9 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合旱溪排水整治工程）案」。

說明：一、本案業經臺中市都市計畫委員會 98 年 11 月 13 日第 240 次會議審議通過，並准臺中市政府 98 年 12 月 18 日府都計字第 0980315660 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。

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張委員梅英、顏委員秀吉、李委員正庸、高委員惠雪、羅委員光宗等，並由張委員梅英擔任召集人，於 99 年 1 月 22 日召開專案小組審查會議，研獲初步建議意見，並經臺中市政府 99 年 2 月 6 日府都計字第 0990035209 號函檢送依本會專案小組初步建議意見補充說明資料到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺中市政府 99 年 2 月 6 日府都計字第 0990035209 號函送依本會專案小組初步建議意見修正修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

本計畫案除下列各點外，其餘建議同意照計畫書、圖內容通過，並請臺中市政府依照修正後，檢送修正後計畫書 32 份（修正部分請劃線）、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，提請本部都委會審議。

（一）基於保護人民生命財產安全、避免淹水災害發生，並尊重水利主管機關之專業，本案原則同意配合經濟部水利署所研擬旱溪排水整治計畫調整變更都市計畫；有關積善橋下游束縮堤防預定線乙節，據水利署水利規劃試驗所列席代表說明，該旱溪排水堤防預定線之劃設寬度，係依「旱溪排水整治及環境營造計畫」，並考量中興大學南側渠段環境營造、積善橋下游之生態島及生態景觀濕地之管理維護等，故寬窄不一，惟並不影響河道之排水功能，請臺中市政府先行洽詢該試驗所將上開相關說明資料納入計畫書中敘明，以避免造成河道整治寬度不一之誤解。

（二）據經濟部水利署列席人員表示，本（99）年度將優先辦理臺中市轄區內之旱溪排水整治，辦理時程具有急迫性，惟本計畫草案變更範圍涉及臺中縣市行政界線、縣市行政管轄權之疑慮問題，且臺中縣大里都市計畫（第四次通盤檢討）之辦理時程（目前公開展覽完竣尚待縣都市計畫委員會審議）無法與本案銜接，爰本案建議依下列各點辦理：

1. 據台中縣政府書面資料所示，有關涉及台中縣大里市與台中市都市計畫區銜接界線重疊疑義部分，前經大里市公所分別於 98 年 1 月 14 日、98 年 2 月 19 日、98 年 3 月 30 日邀集相關單位召開「大里都市計畫與台中市都

市計畫區銜接部分界線重疊疑義協調會」，並獲致具體決議，大里市公所並已配合前開決議依所轄土地範圍進行大里都市計畫範圍區界調整，並納入「變更大里都市計畫（第四次通盤檢討）案」辦理檢討變更中，爰本案變更範圍及內容應配合行政界線予以適當之調整修正，以臺中市所轄之土地為範圍，其變更內容照臺中市政府核議意見通過，並將變更項目、面積詳於計畫書中敘明。

2. 計畫書變更後之計畫內容、面積分配表及事業及財務計畫表，請配合前項建議意見予以適當之修正，以資妥適。
3. 有關臺中縣所轄土地位於現行臺中市都市計畫範圍內部分，暫時維持原計畫，並請臺中縣政府將上開地區土地納入刻正辦理之大里都市計畫（第四次通盤檢討）範圍內整體考量，俟上開通盤檢討案報部核定时，臺中市都市計畫再同時配合辦理都市計畫界線之調整。
4. 至有關監察院刻正調查之變電所用地（變 19）部分，因非屬本案變更範疇，請臺中縣政府於辦理大里都市計畫（第四次通盤檢討）時，邀集經濟部水利署、財政部國有財產局、台中市政府、臺灣電力公司等相關單位先行協商整體考量後，再行處理。

第 10 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案 G6 車站部分再提會討論案。

說明：一、查本案前提經本會 97 年 11 月 4 日第 694 次會議、98 年 4 月 7 日第 704 次會議及 98 年 8 月 11 日第 712 次會議審決通過在案，其中 G6 車站部分經上開第 712 次會議決議依本會專案小組出席委員建議意見略以：「本案建議暫予保留，並建請台中市政府詳予評估及研擬可行替選方案並適度補充相關資料後，再行提會討論。」在案。

二、嗣准臺中市政府 99 年 2 月 25 日府都計字第 0990035189 號函依前開專案小組出席委員建議意見處理情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會第 694 次會議審議通過內容（如附錄）辦理，並退請臺中市政府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、基於尊重及維護土地所有權人之意願與權益，請臺中市政府先行與臺中市北屯區東峰段 13 地號土地所有權人協商，詳予說明有關現行計畫相關土地使用管制規定，及土地變更為捷運系統用地依大眾捷運法規定辦理土地開發之優缺點內容後，若能取得上開土地所有權人之同意，則一併納入本案變更範圍。

二、請臺中市政府於辦理本 G6 車站之土地開發時，儘量協助維持中華郵政股份有限公司臺中市文心路郵局原有業務與功能並達成佈設捷運設施及轉乘設施之目的。

三、列席本次會議陳情民眾建議意見部分：

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	本會決議事項
再人 3 G6 車站	李政忠等 9 人 土地標示： 東峰段 13 地號	<p>強烈主張為保障人民財產權益及維護政府威信，堅決反對臺中市東峰段 13 地號納入臺中市捷運建設計畫 G6 站用地。</p> <p>1. 站區利用既成公用道路採架空方式興建，出入口連接人行步道，可節省鉅額拆遷、徵收費用，並免拆、徵相關房、地之阻力與民怨。</p> <p>2. 如需徵收共構用地，宜優先以空地為標的，避免拆除建物之多重耗費與環境污染負擔。</p> <p>3. 公共工程應圖謀市民之最大利益，切勿未謀其利先見其弊。如徵收房地侵害業主既有法益，拆除既成可用資材，多重耗費，且製造環境污染與負擔，宜多斟酌審慎規劃。</p> <p>4. 如非共構不可，除保留該營業支局於原地營業外，請無償提供鄰近地區 500 坪以上土地供該局郵遞單位新建用地。</p>	<p>本台中捷運建設計畫案 G6 站已於內政部都委會第 694 次會議決議及臺中市政府 97 年 12 月 16 日府都計字第 0970298777 號公告；若再納入東峰段 13 地號，政策反覆，影響人民財產權亦甚鉅，並有損政府公信力，本地主等 9 人堅決反對到底。</p> <p>1. 本計畫捷運系統用地 G6 車站為東峰段 1 號、2 號兩筆土地，合計 0.2315 公頃，面臨文心路面寬約 52 米，地形方正，足以作為聯合開發之用，顯見作為捷運用地及聯合開發之用已達相當效益。</p> <p>2. 異議人土地東峰段 13 地號，共有 9 人，不利未來整合，易生糾紛。</p> <p>3. 本捷運計畫案以文心路為主要路線，本宗土地位於崇德路，並未面臨文心路，本不應在選址範圍之內，況此計畫案經多年多次會議討論，業已於內政部都委會第 694 次會議決議及民國 97 年 12 月 16 日臺中市政府府都計字第 0970298777 號公告，顯見計畫案已符合各項考量，規劃捷運站最為適合。</p>	併本案決議事項一辦理。

四、依本會第 694 次會議補辦公開展覽期間 G6 車站部分人民陳情案件部分：

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見	台中市政府補充說明	本會決議事項
再人 1 G6 車站	中華郵政股份有限公司臺中郵局	1. 站區利用既成公用道路採架空方式興建，出入口	基於下列理由請勿將郵局土地納入捷運車站用地：	建議維持市都委會決議。 說明：	本案建議暫予保留，並建請臺中市政府就下列各點意見	1. 依中華郵政股份有限公司民國 99 年 1 月 13 日產字第	未便採納，惟請臺中市政府依本案

編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見	台中市政府補充說明	本會決議事項
	土地標示： 東峰段 2 地號 門牌號碼： 文心路 4 段 536 號	<p>口連接人行步道，可節省鉅額拆遷、徵收費，並免拆、徵相關房、地之阻力與民怨。</p> <p>2. 如需徵收共構用地，宜優先以空地為標的，避免拆除建物之多重耗費與環境污染負擔。</p> <p>3. 公共工程應圖謀市民之最大利益，切勿未謀其利先見其弊。如徵收房地侵害業主既有法益，拆除既成可用資材，多重耗費，且製造環境污染與負擔，宜多斟酌審慎規劃。</p> <p>4. 如非共構不可，除保留該營業支局於原地營業外，請無償提供鄰近地區 500 坪以上土地供該局郵遞單位新建用地。</p>	<p>1. G6 車站如與郵局共構，因該局郵遞單位近百輛大小機動車輛進出頻繁，且 15 噸大卡車迴轉空間不足，嚴重影響人、車安全，將造成交通混亂、妨礙郵遞業務正常運作，車輛出入及作業噪音易致郵局與共構建物住戶間層出不窮之糾紛。</p> <p>2. 該局開設以來業務持續成長，目前建物使用已近飽和，共構規劃面積不敷郵局使用，將限縮郵局使用上彈性調整與自主擴充之空間；且該郵遞單位區位適中，若遷移將影響郵件投遞作業及市民用郵之方便性，嚴重減損服務市民之效能。</p> <p>3. 該局房地概估市值逾 3.7 億，若共構需拆遷他處營業且鄰近地區租用場地困難，加計租金、裝修、重置設備、相關作業及人、物力耗</p>	<p>1. G6 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.1841 公頃，本案選取東峰段 2 地號 1、2 等二筆完整土地面積 0.2315 公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。</p> <p>2. 為維護民眾權益以及考量車站範圍之完整性、公有土地及公共設施用地為優先選址之原則，故本案於台中市市都委會第 223 次會議決議納入郵政事業用地（郵局）供捷運設施使用。</p>	<p>詳予評估及研擬可行替選方案並適度補充相關資料後，再行提會討論：</p> <p>1. 本（G6）車站只設置出入口設施，不與毗鄰地區土地辦理土地聯合開發，以減少設置車站所需之面積及範圍。</p> <p>2. 擴大本（G6）車站變更範圍，將現有郵局加上原公開展覽之範圍，共同辦理土地聯合開發，以保持郵局原有業務與功能暨達成佈設捷運設施及轉乘設施之目的。</p> <p>3. 由台中市政府與中華郵政公司先行協商尋覓妥適地點（包括本捷運機廠用地以區段徵收方式辦理範圍內土地），足以維護郵政業務功能之原則下，再行設置本車站及毗鄰地區土</p>	<p>0990004511 號函復：</p> <p>(1) 臺中文心路郵局如參與 G6 車站聯合開發，該局目前投遞單位必須遷移，且營業部門亦須另租局屋營業。</p> <p>(2) 因中華郵政股份有限公司係自負盈虧之國營事業機構，為免造成嚴重財務負擔，請本府協調東峰段 13 地號納入 G6 站土地開發，並協助貴局取得臺中文心路郵局郵務投遞部門遷建用地。</p> <p>2. 本府同意擴大 G6 車站變更範圍，將現有郵局加上原公開展覽之範圍，共同辦理土地聯合開發，以保持郵局原有業務與功能暨達成佈設捷運設施及轉乘設施之目的。</p> <p>3. 另配合本府刻正辦理之「變更臺中市都市計畫（學校用地專案通盤檢討）」案，釋出適宜之學校用地供文心路郵局郵務投遞使用。</p>	決議事項二辦理。

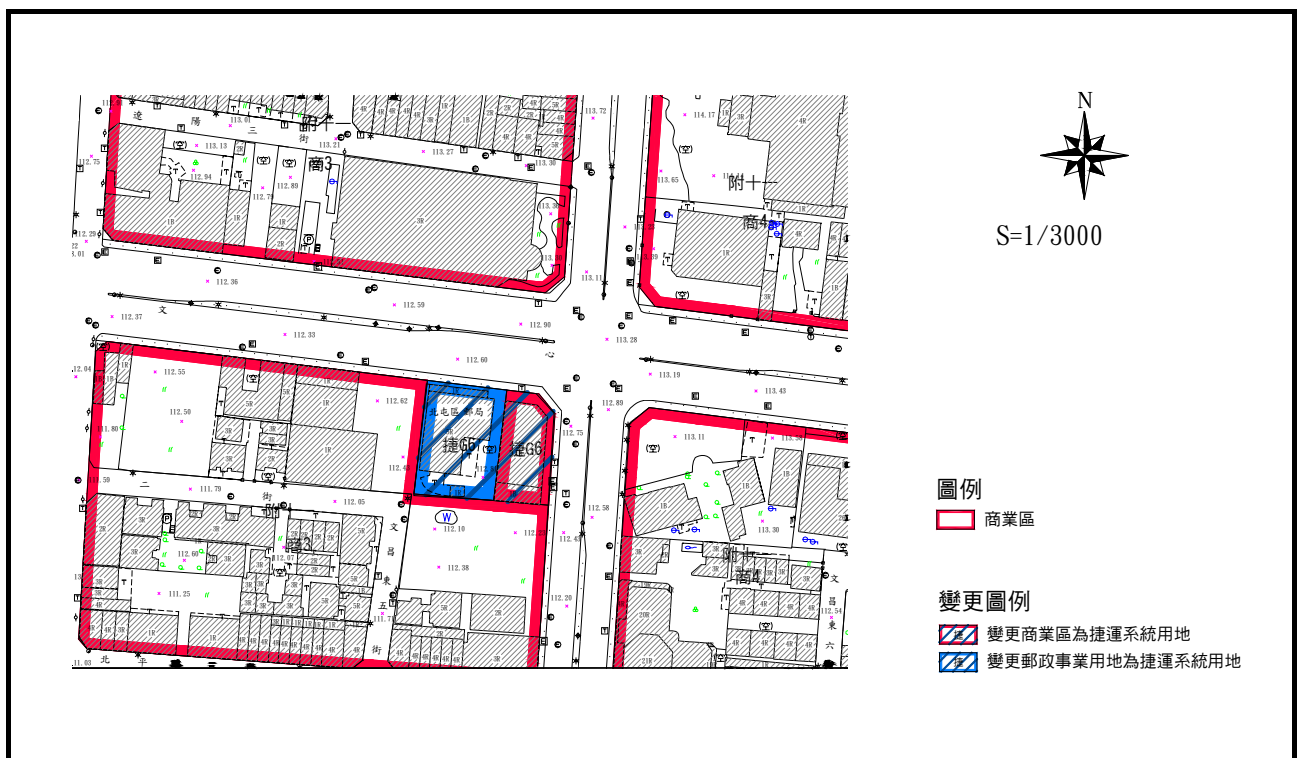
編號	陳情人及建議位置	陳情意見	陳情理由	台中市政府研析意見	出席委員初步建議意見	台中市政府補充說明	本會決議事項
			資等，成本將逾 4.2 億。		地之聯合開發。		
再人 2 G6 車站	江耀宗、江明翰 土地標示： 東峰段 1 地號 門牌號碼： 崇德路 2 段 121 號	以現有郵政用地面積 0.1426 公頃作為車站用地夠容納出入站人數，勿需再徵收民地，勞民傷財支出財政，國之損失、民之不幸。	1. 捷 G6 站請保留市民財產土地、保留地上生意，避免造成多人失業嚴重性。 2. 車站以政府用地勿徵收市井小民土地，減免(少)政府財政支出，並感激政府德政。	建議維持市都委會決議。 說明： G6 車站考量出入口設施及轉乘設施，所需用地面積 0.1841 公頃，本案選取東峰段地號 1、2 等二筆完整土地面積 0.2315 公頃，足夠佈設捷運設施及轉乘設施。。	併本表編號再人 1 案辦理。	同再人 1。	照臺中市政府研析意見辦理，本案未便採納。

## 【附錄】原部都委會第 694 次會議審議通過內容

表一 變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)(依內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議)G6 車站變更內容綜理表  
面積單位：公頃

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
文心路與崇德路交叉路口附近	商業區 (0.0889) 郵政事業用地 (0.1426)	捷運系統用地 G6 (0.2315)	配合本捷運建設計畫 G6 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G6 車站。變更範圍為北屯區東峰段地號 1、2 等 2 筆土地。 2. 係屬中華郵政(股)公司與其他私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發，即私有土地採協議價購方式取得，經協議不成，得依法報請徵收，並於用地取得後，依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發。

圖一 變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)(依內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議)G6 車站變更內容示意圖





第 11 案：臺中縣政府函為「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」。

說明：一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 96 年 8 月 13 日第 34 屆第 4 次、96 年 12 月 26 日第 34 屆第 7 次會議審議通過，並准臺中縣政府 97 年 3 月 4 日府建城字第 0970055736 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 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由賴前委員美蓉、王委員小璘、周委員志龍、黃委員德治、及孫前委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並於 97 年 4 月 15 及 97 年 8 月 12 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，並經臺中縣政府 99 年 2 月 4 日府建城字第 0990041129 號函送處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：一、有關本案變更內容、開發方式、土地使用分區管制要點等之修正，准照臺中縣政府 99 年 2 月 4 日府建城字第 0990041129 號函送之提案修正內容通過，其餘照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。

二、本案部分車站用地及出入口改以一般徵收取得，請將該用地取得及開發之具體經費來源、地方政府之自籌款支應等事項，納入計畫書敘明，確保計畫具體可行。

三、本案變更內容超出原公開展覽範圍或與原公開展覽草案不一致者，請依都市計畫法第 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陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；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，則應再提會討論。

#### 【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請臺中縣政府依照下列各點修正計畫書、圖，並以對照表方式補充處理情形到署後，提請委員會審議。

- （一）整體性部分：請將有關本案捷運建設計畫之整體開發構想，包括沿線土地使用構想、交通運輸計畫（包含聯外道路系統、大眾運輸配套方案、停車、轉乘設施配置等）、環境景觀計畫、建築規劃設計指導原則（符合捷運設施需求之建築量體、高度）等事項，補充納入計畫書敘明。
- （二）開發影響部分：本案捷運車站開發後對鄰近土地使用、交通、公共設施、環境景觀等均造成一定程度之衝擊，尤其相關轉乘停車需求更為殷切，請將相關課題及因應對策或改善方案納入計畫書敘明，以資完備。
- （三）都市防災計畫：請參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，詳予補充本案都市防災及避、救難空間之規

劃，以及都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，並納入計畫書規定，以利執行。

- (四) 公共設施部分：本案擬變更公園用地（面積共 0.7745 公頃）為其他用地或土地使用分區，且烏日都市計畫之公園、綠地等 5 項公共設施面積遠低於都市計畫法第 45 條有關「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」之規定，爰請將具體因應處理措施納入計畫書敘明。

- (五) 實施進度及經費與開發方式：

- 1、請將案內各捷運系統用地（G14、G15、G16 車站）之開發方式及各公共設施用地之土地取得方式、經費來源、主辦單位、預定完成期限等事項，納入計畫書載明，以利執行。
- 2、G14 車站位屬九德區段徵收範圍內，如擬以區段徵收方式開發，爰請提供區段徵收可行性評估報告，納入計畫書載明，供委員會審議參考；另本案如經委員會審議通過後，仍應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。
  - (1) 請臺中縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟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，請臺中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。

3、G16 車站如擬採市地重劃方式開發，應請提供市地重劃主管機關認可之可行性評估報告，納入計畫書載明，供委員會審議之參考；另本案如經委員會審議通過，後續應依本部都市計畫委員會第 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」辦理：

(1) 本案經本部都委會審定後，應請臺中縣政府依平均地權條例第 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，請臺中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。

(六) 交通運輸部分：請將下列各點意見之補充資料，摘要納入計畫書適當章節敘明。

- 1、各車站開發後，機、腳踏車之停車規劃、動線及接駁轉乘（包含：公車系統）方式。
- 2、本案計畫目標年，作為交通量預測及評估之基礎。
- 3、各車站停車轉乘及臨停空間及相關需求分析依據說明。
- 4、本案變更前後對周邊道路交通衝擊影響之差異。
- 5、各車站之停車空間位置示意圖。
- 6、本次補充資料提及為達成綠色運輸之政策目標，市中心不鼓勵小汽車轉乘，捷運車站規劃提供較少之停車位，以供給引

導需求策略鼓勵民眾使用公車或腳踏車轉乘。惟本案各捷運車站周邊公車轉運設施是否完善？班次是否能因應民眾轉乘需求？請再詳予評估並說明。

7、有關南烏日地區通往 G16 車站出入口(1)與出入口(2)之交通動線不佳之情形，周邊交通系統如何配合檢討變更？動線又如何調整？請一併詳予說明。

8、本次補充資料圖 13~14 捷運 G14 與 G16 車站配置圖各車種停車位、臨停區及各車種行車動線標示不清，請修正；另捷運 G15 車站配置圖請補附。

(七) 有關案內各車站 (G14、G15、G16) 用地所需面積之計算依據，請簡要納入計畫書敘明。

(八) 其他：本案擬變更之捷運系統用地，建議依各車站重新編號 (例如：G14-1、G14-2、...)，並請配合修正變更明細表新計畫名稱及計畫書相關內容，以資明確。

(九) 變更內容明細表部分：詳附表一。

(十) 土地使用管制要點部分：除有關捷運系統用地 (捷 2、捷 5) 之管制內容及容積獎勵部分，請依下列各點補充相關說明，提請委員會審議外，其餘詳附表二。

1、有關擬變更公園用地 (建蔽率 15%、容積率 45%) 為捷運系統用地 (建蔽率 70%、容積率 320%)，且變更後之捷運系統用地擬依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定管制部分，請補充上開使用強度及使用項目之訂定依據，另本案因涉及放寬使用強度及使用項目，請研提適當之回饋措施，併提委員會審議。

2、本案擬變更後之捷運系統用地，除得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關規定獎勵容積外，

尚得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定，以及「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理容積獎勵，請試算並補充說明本案捷運系統用地如依上開規定獎勵容積之上限及其合理性，提請委員會審議。

(十一) 涉及回饋部分：案內涉及回饋部分，應於本案核定前由臺中縣政府與相關土地所有權人簽訂協議書納入計畫書規定，以利執行。

(十二) 後續辦理事項：本案變更內容與原公開展覽草案已有大幅差異，本案如經委員會審議通過，請依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間無任何公民或團體提出異議，則准予通過，否則應再提會討論。

(十三) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台中縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	中和紡織股份有限公司/烏日鄉自治段 796 地號等 57 筆土地	1. 配合捷運建設計畫，改善捷運場站周邊道路系統及公共設施服務機能。 2. 落實 TOD 規劃理念。 3. 改善烏日都市計畫區公共設施服務品質。	因應「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」，建議緊鄰 G16 車站（捷 5）之「烏日都市計畫第 2 鄰里市地重劃區」，一併辦理都市計畫變更，配合捷運通車時程及都市發展需要。	建議將本案陳情內容納入下次通盤檢討參考，或另依都市計畫法第 27 條或都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條規定辦理。	建議照縣政府研析意見通過。

附表一 變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
1	位於建國路上，鄰近台中生活圈二號道路	公園用地 (0.5393)	道路用地(0.3652)	配合本捷運建設計畫 G14 車站佈設，調整周邊土地使用。	位於九德村區段徵收範圍。	本案已建議另案納入九德區段徵收都市計畫變更案內整體考量辦理，故維持原計畫。
		道路用地 (0.1192)	第2種商業區(0.1741)			
		第3種住宅區 (1.4311)	第2種商業區(0.1192)			
			道路用地(0.1732)			
			第2種商業區(1.0656)			
2		公園用地 (0.5900)	捷運系統用地2 (0.5900)	配合本捷運建設計畫 G14 車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	1. G14 車站。 2. 本案位於九德村區段徵收範圍，惟為配合本捷運建設興闢，必要時得採一般徵收方式辦理。	本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過： 1. 涉及區段徵收開發方式部分，併小組初步建議意見(五)、2辦理。 2. 新計畫名稱併小組初步建議意見(八)配合修正。
		第3種住宅區 (0.1162)	捷運系統用地1 (0.1162)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
4	位於建國路、興華街64巷附近	第3種住宅區 (0.1475)	捷運系統用地3 (0.1475)	配合本捷運建設計畫G15車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	G15車站。變更範圍為烏日鄉自立段地號299、304(部分使用)、305、306、306-1、306-2、306-3、307、308、308-3、350(部分使用)等11筆土地。	本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過： 1. 請將本案土地權屬及開發方式納入備註欄敘明。 2. 新計畫名稱併小組初步建議意見(八)配合修正。
5	位於計畫道路13M-(1)與12M-(9)交叉口	第3種住宅區 (0.0009)	道路用地 (0.0009)	配合本捷運建設計畫G15車站佈設，調整周邊土地使用。		建議除請於變更理由欄補充本案係為配合道路劃設截角所需變更外，其餘照縣政府核議意見通過。
6	位於建國路、光日路交叉口附近	公園用地 (0.1845)	捷運系統用地5 (0.1845)	配合本捷運建設計畫G16車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	G16車站。變更範圍為烏日鄉三民段地號359、360等2筆土地。	本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過： 1. 請將本案土地權屬及開發方式(私有土地採協議價購辦理，經協議不成者，得依法報請徵收。)納入備註欄敘明。 2. 新計畫名稱併小組初步建議意見(八)配合修正。
7	位於建國路、光日路交叉口附近	乙種工業區 (0.7320)	捷運系統用地4 (0.1098)	配合本捷運建設計畫G16車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及	1. 本案變更內容經縣政府修正後如下表，其開發方式修正為由土地所有權人共同負擔公共設施或以市地重劃方式辦理，本案同意照縣政府修正內容
			道路用地 (0.1328)	配合本捷運建設計畫G16車站佈設，調整周		



			第2種商業區(0.4894)	邊土地使用。	財務計畫)。 2.擬定細部計畫時應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法相關規定辦理。 3.主要計畫所劃設之捷運系統用地及道路用地，應由本案土地所有權人納入共同負擔，且為配合捷運建設期程，應於98年1月前贈予台中縣政府。 4.前開捷運系統用地及道路用地必要時得採一般徵收方式辦理。	通過，備註欄原附帶條件內容應請刪除。 <table><tr><td>原計畫 (面積)</td><td>新計畫 (面積)</td></tr><tr><td rowspan="4">乙種工業區 (0.7320)</td><td>廣場兼捷運系統用地 (0.1098)</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地 (0.0539)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.1328)</td></tr><tr><td>第2種商業區 (0.4355)</td></tr></table> 2.請將本案土地權屬及開發方式納入備註欄敘明。 3.本案應於報部核定前確定開發方式，本案如擬採市地重劃方式開發，則請依小組初步建議意見(五)、3辦理；如擬由土地所有權人共同負擔公共設施，則應依小組初步建議意見(十一)辦理。	原計畫 (面積)	新計畫 (面積)	乙種工業區 (0.7320)	廣場兼捷運系統用地 (0.1098)	廣場兼停車場用地 (0.0539)	道路用地 (0.1328)	第2種商業區 (0.4355)
原計畫 (面積)	新計畫 (面積)												
乙種工業區 (0.7320)	廣場兼捷運系統用地 (0.1098)												
	廣場兼停車場用地 (0.0539)												
	道路用地 (0.1328)												
	第2種商業區 (0.4355)												
8	建國北路南側鐵路用地	鐵路用地 (0.0417)	捷運系統用地6 (0.0417)	配合本捷運建設計畫路線之佈設所需用地。	捷運路線。	本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過： 1.請將本案土地權屬及用地取得方式納入備註欄敘明。 2.新計畫名稱併小組初步建議意見(八)配合修正。							
9	中彰快速道路東側	乙種工業區 (0.0149) 農業區 (0.3419) 道路用地 (0.1150) 鐵路用地 (0.0437)	捷運系統用地7 (0.5155)	配合本捷運建設計畫路線及相關附屬設施之佈設所需用地。	捷運路線、變電站。	本案除下列各點外，其餘建議照縣政府核議意見通過： 1.請將本案土地權屬及用地取得方式納入備註欄敘明。 2.新計畫名稱併小組初步建議意見(八)配合修正。 3.備註欄請修正為「捷運路線、變電站及捷運相關附屬設施。」，以資完備。							
10	中彰快速	鐵路用地	捷運系統用	配合本捷運建	捷運路線。	本案除下列各點外，							

	道路西側	(0.0235)	地8 (0.0235)	設計畫路線之 佈 設 所 需 用 地。		其餘建議照縣政府核 議意見通過： 1. 請將本案土地權屬 及用地取得方式納 入備註欄敘明。 2. 新計畫名稱併小組 初 步 建 議 意 見 (八)配合修正。
--	------	----------	----------------	---------------------------	--	---

註：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 土地使用管制要點

原縣都委會通過條文				縣政府修正內容				本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第32條及都市計畫法台灣省施行細則第35條訂定之。				一、本要點依都市計畫法第32條及都市計畫法台灣省施行細則第35條訂定之。				建議照縣政府核議意見通過。
二、本捷運建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。				二、本捷運建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。				建議照縣政府核議意見通過。
三、本次變更範圍之捷運系統用地，其建蔽率、容積率及使用項目依下表規定辦理：				三、本次變更範圍之捷運系統用地，其建蔽率、容積率及使用項目依下表規定辦理：				1. 請併小組初步建議意見（十）、1補充說明後，提請委員會審議 2. 條文內容涉及新計畫名稱部分，請配合小組初步建議意見（八）修正。
項目	建蔽率	容積率	使用項目	項目	建蔽率	容積率	使用項目	
捷運系統用地（捷1、捷4、捷6、捷7、捷8）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	捷運系統用地（捷1、捷3、捷4、捷6、捷7、捷8）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	
捷運系統用地（捷2、捷3、捷5）	70%	320%	1. 供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 2. 依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	捷運系統用地（捷2、捷5）	70%	320%	1. 供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 2. 依大眾捷運法辦理土地開發，其使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	
四、建築退縮規定 （一）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷2、捷3、捷5）面臨計畫道路，應設置4公尺無遮簷人行道，惟基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限，退縮部份得計入法定空地。 （二）G15車站出入口（1）應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。				四、建築退縮規定 （一）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷2、捷3、捷5）面臨計畫道路，應設置4公尺無遮簷人行道，惟基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限，退縮部份得計入法定空地。 （二）G15車站出入口（1）應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。				1. 建議照縣府核議意見通過。 2. 條文內容涉及新計畫名稱部分，請配合小組初步建議意見（八）修正。

原縣都委會通過條文	縣政府修正內容	本會專案小組初步建議意見
	<p><u>五、停車設置規定</u></p> <p><u>(一)住宅使用之建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿75平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。</u></p> <p><u>(二)商業使用之建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每100平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿50平方公尺需增設一輛停車位。</u></p> <p><u>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第59條規定辦理。</u></p>	<p>同意照縣政府修正內容通過，並請納入本案土地使用管制要點予以規定。</p>
<p><b>五、容積獎勵</b></p> <p>為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地(捷2、捷3、捷5)適用下列獎勵措施：</p> <p>(一)依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。</p> <p>(二)設置公共開放空間獎勵部分得「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。</p> <p>(三)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol> <p>(四)適用「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。</p>	<p><b>六、容積獎勵</b></p> <p>為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地(捷2、捷5)適用下列獎勵措施：</p> <p>(一)依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。</p> <p>(二)設置公共開放空間獎勵部分得「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。</p> <p>(三)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol> <p>(四)適用「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請併小組初步建議意見(十)、2補充說明後，提請委員會審議。</li> <li>2. 條文內容涉及新計畫名稱部分，請配合小組初步建議意見(八)修正。</li> </ol>
<p><b>六、景觀及綠化原則</b></p> <p>建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少</p>	<p><b>七、景觀及綠化原則</b></p> <p><u>(一)建築基地內之法定空地應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少20公分、灌木應至少50公分、喬木應至少100公分。</u></p>	<p>本案除喬木覆土深度應修正為150公分，以符需要外，其餘建議照縣政府修正內容通過。</p>

20公分、灌木應至少50公分、喬木應至少100公分。	(二)環境景觀計畫須符合本計畫環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。	
七、本捷運建設計畫之場、站建築，應納入都市設計審查。	八、本捷運建設計畫之場、站建築，應納入都市設計審查，建築規劃設計必須依據都市設計審議結論辦理。	建議照縣政府修正內容通過。
八、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	九、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議照縣政府修正內容通過。

第 1 2 案：臺北縣政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫（學校用地【國小二】為學校用地【國小二兼供文教社教使用】）案。

說明：一、本案業經臺北縣都市計畫委員會 98 年 9 月 24 日第 391 次會議審議通過，並准臺北縣政府 98 年 11 月 4 日北府城審字第 0980934414 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。

六、本案前提經本部都委會 98 年 12 月 08 日第 720 次會議審決略以：「本案退請臺北縣政府依據本部 98 年 10 月 23 日以台內營字第 0980810139 號令修正發布『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第 18 條規定及本部 98 年 11 月 23 日台內營字第 0980810852 號令修正發布『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』-學校用地平面多目標規定，審慎研酌本案是否可依前開二修正辦法執行，如確仍有辦理變更必要性，請再補充具體變更理由到部後，再行提會討論。」在案，並經臺北縣政府 99 年 1 月 25 日北府城審字第 0990061405 號函送修正計畫書圖到部，該府回應摘要略以：「．．．為因應少子化趨勢造成學生人數逐年遞減的情形，避免形成校園閒置空

間．．．是以在此種考量下，內政部於 98 年 11 月 23 日修正發布『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定，允許學校用地在符合一定條件下，即可作平面多目標使用。惟經查乾華國小因其面臨之道路寬度僅約 8 公尺，尚未符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法-學校平面多目標使用之道路寬度須達 10 公尺之規定，故無法依循該辦法作平面多目標使用」，特提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺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、請依據本部 98 年 10 月 23 日以台內營字第 0980810139 號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定，檢討推計本計畫目標年之學校用地需求面積為何？本計畫區內是否已達學校用地規定之面積標準？倘未達學校用地規定之面積標準者，並請一併敘明補足學校用地不足面積之具體措施，納入計畫書敘明，以利查考。

二、依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定-學校用地准許作平面多目標使用者，須面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積，但得計建

築容積。查計畫書第 7 頁變更理由所載：  
「．．．2. 因校地所面臨之道路寬度僅約 8M，  
未符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法—  
學校平面多目標使用之道路寬度 10M 條件，故無  
法依循該辦法作平面多目標使用」，請補充說明  
本學校用地現況（建築配置等）及無法依上開規  
定自本基地建築線退縮補足面臨寬度十公尺之困  
難及理由，並納入計畫書敘明，以利查考。

三、依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」  
第 3 條規定：「公共設施用地多目標使用之用地  
類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但  
作下列各款使用者，不受附表之限制：．．．  
五、閒置或低度利用之公共設施，經縣政府都市  
計畫委員會審議通過者，得作非營利性之臨時使  
用。」，請補充說明為何本案無法依上開規定，  
由臺北縣都委會審議通過作非營利性臨時使用  
（文教社教使用），而循援引都市計畫法第 27  
條第 1 項第 4 款配合「縣興建之重大設施」都市  
計畫個案變更方式辦理之理由，並請一併補充說  
明本案整體性之計畫內容，納入計畫書敘明，以  
利查考。

四、本案比照本會 721 次（核定案件第 2 案）及 724  
次（核定案件第 1 案）會議決議有關臺北縣相關  
類似案例—變更學校用地為學校用地【兼供文教  
社教使用】決議，並參考「都市計畫公共設施用



地多目標使用辦法」之學校用地平面多目標使用規定，下列各點應請修正。

- (一) 計畫書第 6 頁變更理由及內容所載，土地使用分區要點中使用項目「3. 社區營造服務機構」部分，非屬「都市計畫法」第 42 條所列舉之公共設施用地範疇，應修正為「民眾活動中心」，以資適法。
- (二) 本案應於計畫書土地使用分區要點中應增列「除作學校使用外，作其他各項使用之面積不得超過學校用地面積之 50%。」，以確保原教學之空間機能。
- (三) 本案應於計畫書內敘明應先徵得該管教育主管機關同意；作社會教育機構（以藝術館、博物館、社教館、科學館及紀念性建築）應同時徵得社會福利主管機關同意。

第 13 案：臺北縣政府函為「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：一、本案係依據本會 98 年 3 月 24 日第 703 次會審議「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案」決議：「略以…惟因本案部分變更案件案情內容繁複，又或涉及其他事業主管機關權責範疇，尚須再行審議以資妥適。故為使整體通盤檢討辦理時程不致延宕過久，影響市政推動」，准此，本案除已依本會第 703 次會決議通過案件外，其餘案件皆依臺北縣都市計畫委員會及本會決議納入第二階段，由縣政府繼續辦理研提書、圖到部後再行審議，案經臺北縣政府依照上開決議於 98 年 11 月 16 日北府城審字第 0980952224 號函送修正計畫書到部。

二、本案經簽奉核可，由本會王委員秀娟（召集人）、周委員志龍、張委員梅英、顏委員秀吉、羅委員光宗等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 99 年 1 月 12 日及 99 年 2 月 5 日召開 2 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：本案除逕向本部陳情意見部分（如附表一，本會決議欄）外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附表一】本會專案小組審議完後再接獲逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會決議
逕 1	陳情人： 新莊市公所 陳情位置：丹 鳳高中旁農地	<p>一、經查本市丹鳳高中已升格為完全高中，並於 98 學年度開始招生，目前已招收 7 班高中部學生。</p> <p>二、為考量學生就學必要設備之需求，教育部及都市計畫相關法令均針對學校設置之面積有其標準；然本市丹鳳高中雖經檢討原有校地、校舍面積尚符升格後空間使用，惟與新設之校地標準有明顯差異，對就讀的學子而言，顯有空間不足之感。</p>	<p>該校位於本市龍安路旁，學校東、南兩側與塔寮坑溪、啞口坑溪間土地均為農業區，因通行不便，目前僅做一般小規模零星農作耕種，經濟效益偏低，倘變更都市計畫學校用地，一則以拓展校地面積，提供最完善的教學環境，再則提升該土地之經濟效益，達到地盡其利的目標，三則可帶動該區域的整體發展，創造三贏的局面。</p>	<p>參據新莊市公所列席人員之說明，本案因尚未取得地主共識，縣政府教育主關機關亦未有明確需求計畫，故未便採納，並俟丹鳳高中將來發展需要，再另案依程序辦理。</p>

【附錄】專案小組初步建議意見：

- 一、 本案經提本會 98 年 3 月 24 日第 703 次會審議時，考量本案部分變更案件案情繁複，且部分案件臺北縣都市計畫委員會仍未審議完竣。因涉及變更內容案情複雜，為免延宕審議時效，影響市政之推動，故採納縣政府列席人員建議分兩階段進行辦理，除尚由縣都市計畫委員會審議中及本會專案小組初步建議意見暫予保留部分納入第二階段請縣政府繼續辦理製作書、圖到部後，再行審議外，其餘部分納入第一階段先依程序審議…，惟臺北縣政府除依照上開決議修正計畫書外，尚增加變更內容納入第二階段審議案件，故請縣政府將其原因補充敘明並納入計畫，以利查考。
- 二、 本次報部審議部分案件之變更內容與公開展覽內容甚多差異，如經本會同意採納、修正者或與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請縣政府依規定補辦公開展覽，公开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。
- 三、 專案小組初步建議意見如附表二。

**【附表二】變更新莊主要計畫（第二次通盤檢討）【第二階段】變更內容明細表**

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫				
1	保留 6	頭前區 二省道 以北、二 重疏洪 道以西、 五路以 東之農 業區	農業區 (37.0093)	配合相關捷 運系統建設 計畫調整其 使用分區	1. 該處農業區為捷運環狀線與機場捷運線交會處，並於其中設站，該二捷運系統規劃報告書已於 93 年 3 月間核定，具有優越之交通條件。 2. 依臺北縣政府委託規劃之「捷運系統環狀線沿線都市發展策略研究暨用地變更建議計畫研議」之建議，該地區可配合新莊副都心及重新地區工商綜合生產中心整體發展，可變更為特設專用區作為世貿展示、商務（辦公及旅館）等使用。 3. 該地區北側為五股工業區、南側為係專供工商服務及展覽設施、辦公室、媒體製作場所、文化事業及文化媒體相關產業、購物中心設施等辦公空間及大型商業設施使用，考量新莊為大漢溪北側地區主要行政、生產、居住、商業機能之領導都市，並為生產性服務業之重點地區，配合優越交通條件，有助於與首要資訊發送都市臺北市與臺北縣淡水河西岸人口密集地區之連繫，重大之連繫，可變更為特設專用區，朝向知識密集型產業發展，以供個人知識、經驗來謀生之職業等產業進駐，並配合其使用特性進行都市規劃。 4. 由於捷運環狀線與機場捷運線尚未進行實質建設，建議暫予保留，後續配合該建設進度辦理。	暫予保留，並併第二階段審議辦理。	刪除通盤檢討提案。理由：業已另案採以主要計畫個案變更併同擬定細部計畫，並於 98.4.10 辦理公開展覽，刻正提送縣都委會小組審議中。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見										
			原計畫	新計畫														
2	保留 2	捷運新莊線頭前庄站(思源路西侧)	乙種工業區 (8.4776)	商業區 (8.4776)	1.計畫區縣行商業區均集中於副都心地區,鄰里性商業區偏低,縣有商業行為多沿主要道路兩側住宅區發展。 2.捷運系統引入後,地區發展重心將改以捷運車站周圍為主,故於捷運車站周邊增設商業區。 3.有關增設商業區之區位選擇及範圍劃設符合檢討變更原則中捷運車站鄰近商業區之規定。	暫予保留,並併第二階段審議辦理。	修正後通過。 修正事項: 考量本案非實質內容變更,後續土地所有權人仍應依事業及財務計畫內容規定辦理,爰本案暫予保留案刪除。 申請辦理機制如下: 1.各站毗鄰地區最小申請開發規模如下表: <table><tr><th>位置</th><th>規模</th></tr><tr><td>頭前庄站</td><td>5000 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>新莊站</td><td>2000 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>輔大站</td><td>全街廓</td></tr><tr><td>丹鳳站</td><td>2000 m<sup>2</sup></td></tr></table> 2.相關回饋規定依臺北縣「都市土地變更為商業區審議原則」及內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。 3.申請變更時須檢附相關申請書件如下: (1)變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍套繪圖及土地變更使用同意書(註明擬變更新用途)。 (2)變更主要計畫書、圖。 (3)擬定細部計畫書、圖。 (4)協議書草案。 (5)整體開發計畫及財務計畫。 (6)環境影響說明書或環境影響評估報告書(依法需辦理環境影響評估者)) (7)遷廠或停工計畫(若存有工廠時)。 (8)其他依相關法令規定應檢具之書件。	位置	規模	頭前庄站	5000 m <sup>2</sup>	新莊站	2000 m <sup>2</sup>	輔大站	全街廓	丹鳳站	2000 m <sup>2</sup>	1.本案變更內容部分,照縣政府核議意見通過(即本案刪除)。 2.本案係縣政府為配合捷運新莊線,考量大眾運輸導向發展之規劃,擬於頭前庄、新莊、輔大及丹鳳四站毗鄰地區劃設適當範圍,訂定辦理變更機制並納入實施進度及經費後,由土地權利關係人申請變更商業區或特定專用區乙節,維持原計畫,惟為因應新莊都市發展策略,請縣政府就下列各點原則補充資料並納入計畫書適當章節。 1.考量都市環境容受力及不增加使用強度原則之條件下,因應都市空間結構改變調整使用分區並研訂有關劃設範圍、變更原則、理由,又辦理變更時如與審議規範或原則不符時之處理機制。 2.新莊線輔大站週邊部分範圍係配合輔仁大學,以文化創意產業發展,與其他地區配合捷運生活圈之商業區發展定位有異,請研提如何發展並帶動文創產業之相關策略與鼓勵措施。
位置	規模																	
頭前庄站	5000 m <sup>2</sup>																	
新莊站	2000 m <sup>2</sup>																	
輔大站	全街廓																	
丹鳳站	2000 m <sup>2</sup>																	

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決 議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
3	保留 3	捷運新莊線新莊站毗鄰住宅區	住宅區 (4.2986)	商業區 (4.2986)	同第 2 案。	同第 2 案。	同第 2 案。	併變更明細表新編號第 2 案討論。
4	保留 4	捷運新莊線丹鳳站毗鄰工業區(中正路南側,民安路西側)	乙種工業區 (2.5481)	商業區 (2.5481)	同第 2 案。	同第 2 案。	同第 2 案。	併變更明細表新編號第 2 案討論。
5	保留 5	捷運新莊線輔仁大學站毗鄰工業區	乙種工業區 (2.5481)	商業區 (2.5481)	同第 2 案。	同第 2 案。	同第 2 案。	併變更明細表新編號第 2 案討論。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
6	保留 7	輔仁大學 周邊地區	乙種工業區 (21.9632)	產業專用區 (21.9632)	促進計畫區產業發展並提升輔仁大學周邊地區環境品質。	暫予保留，並併第二階段審議辦理。	修正後通過。 【理由： 申請辦理機制參酌原縣都委會第 338 次會議決議內容及本次專案小組意見調整修正，另原 338 次決議中有關必要性公共設施留設條文內容，縣依北縣工業區變更一致性回饋標準於本次會議進行修正，修正內容如下： 為促進計畫區產業發展並提升輔仁大學周邊地區環境品質，私立輔仁大學用地周邊之乙種工業區（以實施進度與經費章節內容標示範圍為準）面積達五千平方公尺以上並符合下規定者，得由土地權利關係人申請變更為產業專用區： （一）產業專用區之容許使用項目如下： 1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 3. 一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構（以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層）及住宅，並不得超過總樓地板面積的五分之一。 4. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。 （二）申請變更者應同意於領取使用執照前依下列規定辦理回饋，並應與臺北縣政府簽定協議書： 1. 規劃一般零售業樓地板面積五百至一萬平方公尺者，為該使用樓地板面積以基準容積反推土地面積百分之十之土地；樓地板面積一萬平方公尺以上者為百分之十五。	併變更明細表新編號第2案討論。



新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
							2. 規劃住宅者，為該使用樓地板面積以基準容積反推土地面積之百分之十土地。 3. 前述應捐贈土地得以公告縣值加四成折算代金繳納。 4. 其他使用則不予規定。 (三)扣除自願捐贈土地後，剩餘部分其中百分之三十土地應作為區內必要之公共設施用地且無償捐獻予縣府。 (四)其餘未規定事項依臺北縣都市計畫工業區案協議書範本內容辦理。 (五)土地權利關係人申請變更應檢具下列書件向臺北縣政府提出申請： 1. 變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍套繪圖及土地變更使用同意書（註明擬變更用途）。 2. 變更主要計畫書、圖。 3. 擬定細部計畫書、圖。 4. 協議書草案。 5. 整體開發計畫及財務計畫。 6. 環境影響說明書或環境影響評估報告書（依法需辦理環境影響評估者）。 7. 遷廠或停工計畫（若存有工廠時）。】	
7	保留 1 0	文小二 東側	農業區 (2.2793)	公園用地 (1.3624) 溝渠用地 (0.9169)	1. 為增加計畫區公共設施供給並提升居住環境品質。 2. 新莊市公所有明確事業及財務計畫。	暫予保留，並併第二階段審議辦理。	刪除通盤檢討提案。 理由：新莊市公所原提案於西盛地區農業區以徵收方式設置公園用地，惟考量土地所有權人意願，縣都委會第 349 次會決議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，爰本案非實質變更，土地所有權人得依該規範規定申請個案變更。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
8	34	機三用地	機關用地 (0.1280)	電信專用區 (0.1280)	配合新莊市公所第二市政中心及中華電信公司民營化而調整，並增訂作商業、服務業使用之回饋規定。	暫予保留，並納入第二階段或另以專案方式辦理。	刪除通盤檢討提案。理由：經查中華電信及中華郵政刻正另以專案通盤檢討辦理都市計畫變更電信或郵政專用區。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。
9	35	機十四用地	機關用地 (0.2316)	電信專用區 (0.2316)	配合中華電信公司民營化而調整。	同第8案。	同第8案。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。
10	36	機十五用地	機關用地 (0.2310)	電信專用區 (0.2310)	配合中華電信公司民營化而調整。	同第8案。	同第8案。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。
11	37	新莊運動公園南側電信用地	電信用地 (0.4544)	電信專用區 (0.4544)	配合中華電信公司民營化而調整。	同第8案。	同第8案。	照縣政府核議意見通過（即本案刪除）。
12	38	機五之一用地	機關用地 (0.2055)	郵政專用區 (0.2041) 住宅區 (0.0008) 商業區 (0.0006)	1. 配合中華郵政公司民營化而調整。 2. 機關用地中非陳情人土地配合毗鄰分區予以變更。	同第 8 案。	修正後通過。 理由：考量中華郵政及中華電信公司業以另案申請辦理郵政、電信事業用地專案通盤檢討，惟考量本案原機關用地內尚有非屬中華郵政產權土地，爰依地籍權屬調整機關用地範圍部分則予以維持，變更內容修正如下表：	本案涉及臺北縣政府辦理中之中華郵政專案通盤檢討，宜併該通盤檢討案辦理，故維持原計畫。
							原計畫	新計畫
							機關用地 (0.0014)	住宅區 (0.0008) 商業區 (0.0006)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
13	保留 8	光華段 657-1 地號 (大唐 江山民 安大廈)	乙種工業區 (0.7500)	住宅區 (0.7500)	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，配合使用縣況變更。	暫予保留，並併第 二階段審議辦理。	乃審公縣成新準案饋容則修正 件會定于建內標本回都內件修 條委規獻已縣饋故獻縣議條見 帶都未捐物照回，捐原決帶意 附縣時饋建比宅地照原決帶意 案時，需本，業性施議參次餘小 原經當無案若住較用會附組 本年過地且年工行設決338，其 量94通用。20成可共例第過過 考於議設府近建則公比會通參通 附1.工範點後樓通均法定宅區 2.有區北同意，並 規定。 (1)協議書內應具結土並府需路空規公內本計往使 自地願為當至之計入法應於執照市通 地登記為；設否建)，並場標都眾 所要(地定眾加私畫○用。 (2)自願捐贈為地，公部 共設，得改以式自願捐贈加所 分金，並期公十代金市公當 代納，當之捐獻政府，建設之 地分願縣專市建設之 願縣專市建設之 取得，計畫以抵充 (4)已依工區發照 建辦回饋或核發，不使 更照。 (5)捐地面積小於100 平方公尺者，應一律 平改以代金繳納之。 3.發辦定畫核 定。	本內案涉工區 地作住宅使用 向處理之政 府，請「變更 都市計畫(部 業區)(新莊 區)651地號 段土地)案」 筆都市計畫 專案小組初 議意見第四 【有關工業 區一般使 商業住宅、 則作公建、 門施資公、 投承購平、 生環境品、 社大課觀、 嚴肅政就、 臺北政策針、 案前時彙整、 整因素，類 因府之相 該件之相 料，選方 替一處 式)再 案小 後提 要時 認政 供各 (市)政 類案 參維 案持 請縣 上政 見開 辦初 理步 建 議 意 見

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
14	保留 9	安和段 385,412 ,413,41 4,415,5 18 地號 (鈴木 華城)	乙種工業 區 (2.5500)	住宅區 (2.5500)	考量捷運新莊線丹 鳳站設置鄰近土地 使用分區有調整需 求，爰依「都市計 畫工業區檢討變更 審議規範」規定， 配合使用縣況變 更，另考量同街廓 內剩餘土地使用合 理性，得一併變更 之。	暫予保留，並併第 二階段審議辦理。	同第 13 案。	同第 13 案。
15	增 1	安和段 117 地 號等 22 筆土 地	乙種工業區 (1.8563)	住宅區 (1.3551) 公園用地 (0.3794) 道路用地 (0.1218) (公園用地編 號公二十五)	本案原為新莊 安和段工業區 個案變更案件， 經內政部都市 計畫委員會第 703 次會議決 本案併入新莊 都市計畫第二 次通盤檢討第 二階段再行審 議。	併入第二階段審議 辦理。	維持本案 96.12.10 臺北縣第 371 次縣都 委會大會決議，並依 內政部營授辦審字第 0973580793 號函內容 所述之附帶條件通 過。 理由：考量該地位於 捷運丹鳳站周邊 300 公尺範圍內，其 變更內容符合本次通 盤檢討中捷運站周邊 地區朝向居住或商 業、服務業使用之指 導原則。	本案涉及本會第 703 次會議：「變更新 莊都市計畫（部分乙 種工業區為住宅區、 公園用地及道路用 地）（安和段 117 地 號等 22 筆土地）案」 之決議：「考量變更 基地與周邊土地使用 及道路系統之合理規 劃，以健全都市整體 發展，改善居民生活 環境品質，本案請臺 北縣政府納入目前辦 理中之『變更新莊都 市計畫（第二次通盤 檢討）（第二階段） 案』，妥為研議。」 （如附錄一）事項， 並經縣政府已於變更 內容明細表第 16 案中 作妥適處理及參酌縣 政府列席代表說明， 已考量變更基地與周 邊土地使用及道路系 統之合理規劃，故除 有關該案內逕向本部 陳情意見第 2 案部分 （如附表三）外，其 餘照本會第 703 次會 之專案小組初步建議 意見（如附錄二）通 過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
16	增 2	縣 況 福 營 路 (建 福 路 與 民 安 路 間 路 段)	乙種工業區 (0.0829) 農業區 (0.3296)	道路用地 (0.4125)	因「變更新莊都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地(安和段 117 地號等 22 筆土地)」案(第 17 案)鄰接福營路部分路段(民安路至建福路,目前屬既成道路),為有效紓解該開發案量體規模所引進大量人口產生之交通流量故配合提案變更。惟內政部都市計畫委員會第 703 次會決議本案納入新莊都市計畫第二次通盤檢討第二階段案中再行審議。	併入第二階段審議辦理。	附帶條件通過。 附帶條件:福營路部分路段(民安路至建福路)檢討變更為計畫道路,惟其用地應由黃文娟君申請乙種工業區變更案之額外負擔(採價購或其他方式),依都市計畫法第 83-1 條折繳代金規定辦理取得後捐贈與地方政府,並於該案細部計畫與協議書中載明相關申請人與縣府權利義務內容。	照縣政府核議意見通過,惟該協議書應於本案核定前納入計畫書,以利將來之執行依據。
17	39	油一 用地	加油站用地 (0.1275)	商業區 (0.0765) 廣場用地 (0.0510)	因該加油站縣況未開闢,且鄰近區域已有 2 處加油站;又該處位於西盛工業區主要通道建國一路口且位於輔仁大學校門口正對面,商業區位優越,故變更為商業區及廣場用地以符實際。	暫予保留,併第二階段審議辦理。	附帶條件通過 附帶條件: 變更為商業區之全部土地所有權人應於通盤檢討公告實施一年內與縣政府簽定協議書,同意捐贈 40% 土地為廣場用地,否則維持原分區(加油站用地)之使用並於下次通檢時將畫圖回復為加油站用地之圖示。 理由:位於主要幹道交口,地點適宜,且透過回饋捐贈方式減少公共設施取得興闢費用	本計畫區公共設施用地不足,故變更為 <u>廣場用地兼供停車場使用</u> ,並請縣政府積極辦理用地取得。
18	40	油二 用地	加油站用地 (0.4516)	加油站專用區(0.4516)	配合加油站民營化而調整。	暫予保留,併第二階段審議辦理。	同第 17 案。	照縣政府核議意見通過,惟請縣政府查明,如依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用時,應依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出適當捐贈或其他附帶事項,並納入計畫書作為執行之依據。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
19	41	油三 用地	加油站用地 (0.1229)	加油站專用 區(0.1229)	配合加油站民營化 而調整。	暫予保留，併第二 階段審議辦理。	同第 17 案。	照縣政府核議意見通 過，惟請縣政府查 明，如依「加油站設 置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店 等項目使用時，應依 「都市計畫土地使用 分區及公共設施用地 檢討變更原則」提出 適當捐贈或其他附帶 事項，並納入計畫書 作為執行之依據。
20	--	高中一 用地	高中用地 (3.1586)	公園用地 (3.1586)	高中一用地經作業 單位洽教育部表示 財政困難教育資源 有限，縣階段不再 增設國立高中，以 及本府教育局表示 財政困難，不擬再 增設縣立高中，亦 不變更劃為國中、 國小用地。爰此依 「都市計畫定期通 盤檢討辦法」規定 檢討新莊都市計畫 公共設施面積不足 之項目，變更為公 園用地。	暫予保留，請教育 主管機關確實檢討 用地需求後，併第 二階段審議辦理。	維持原計畫【縣都委 364 次會議決議】。 理由： 計畫區內未開闢之文高 一、文高二檢討部份， 決議文高一用地部分仍 維持原計畫，文高二用 地同意依專案小組決議 變更為公園用地使用。	本計畫區公共設施 用地不足，故變更 為公園用地，並請 縣政府積極辦理用 地取得。
21	--	高中二 用地	高中用地 (2.4367)	公園用地 (2.4367) (編號 公二十四)	高中二用地經作業 單位洽教育部表示 財政困難教育資源 有限，縣階段不再 增設國立高中，以 及本府教育局表示 財政困難，不擬再 增設縣立高中，亦 不變更劃為國中、 國小用地。爰此， 依「都市計畫定期 通盤檢討辦法」規 定檢討新莊都市計 畫公共設施面積不 足之項目，變更為 公園用地。	暫予保留，請教育 主管機關確實檢討 用地需求後，併第 二階段審議辦理。	照案通過【縣都委 364 次會議決議】。	照縣政府核議意見 通過，並請縣政府 積極辦理用地取 得。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	本會第 703 次決議	縣都委會決議	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫				
22	21	變三西北側	乙種工業區 (0.2291)	道路用地 (0.2291)	增加丹鳳住宅區與西盛工業區利用環河路對外連繫之便利性，變更部分乙種工業區為15公尺道路用地。	本案拓寬將拆除部分建物，請再考量本案道路拓寬是否有急迫開闢之需求且本案未經公開展覽程序公告週知，故暫予保留，併第二階段或另以專案方式辦理。	照案通過。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府仍依本會第 703 次會決議補辦公開展覽，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。
23	--	新泰路 瓊林路 交口道 路截角、中 正路與 塹仔圳 計畫道 路道路 截角。	住宅區 (0.0009) 工業區 (0.0009)	道路用地 (0.0009) 道路用地 (0.0009)	依臺北縣建築管理規則之標準截角規定，檢討 6 米以上計畫道路之道路截角。	--	照案通過。	照縣政府核議意見通過。惟為避免影響他人權益，請縣政府依規定補辦公開展覽，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。
24	--	天祥街	住宅區 (0.0384) 道路用地 (0.0362)	道路用地 (0.0384) 住宅區 (0.0362)	本案原為因計畫線與樁位線不符提列之道路重製疑義變更案，惟縣都委會審竣之案件內容屬細部計畫道路變更，又因天祥街為主要計畫道路，需提升至主要計畫進行變更，故補充提案。	--	照案通過。	照縣政府核議意見通過。惟為避免影響他人權益，請縣政府依規定補辦公開展覽，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。
25	--	副都心 道路截 角(副都 心段一 小段 414 地 號)	第二種商業 區(0.0016)	道路用地 (0.0016)	配合本府地政局辦理新莊副都市中心地區市地重劃，依建築技術規則及市地重劃實施辦法第 28 條規定，提請本府市地重劃委員會 94 年度第 1 次會議審議通過，增設道路截角	--	--	照縣政府核議意見通過。惟為避免影響他人權益，請縣政府依規定補辦公開展覽，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。
26	--	實施進 度與經 費	--	修訂實施 進度與經 費內容	配合實際發展需求、相關法令規定，於以檢討修訂，以符實際並便於執行。	--	照案通過。	併變更明細表新編號第 2.3.4.5.6 案討論（即維持原計畫）。

變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案逕向本部陳情意見綜理表

新 編 號	原 編 號	陳 情 人 及 建 議 位 置	建議變更內容		陳情摘要	本會第 703 次會決議	專案小組 初步建議 意見
			原計畫	新計畫			
1	逕 3	辜彥琮等 34 人， 文高 二用 地	學校用地 (2.4367)	商業區 (1.6245) 公共設施 用地 (0.8122)	62 年新莊都市計畫編訂為高中用地至今已 34 年之久，在政府尚未規劃財源辦理徵收補償的情況下，建議由地主捐贈總面積 1/3 土地作為公共設施用地，2/3 土地由土地領回，規劃為商業區，使土地有效開發作為商業發展中心，不但地方繁榮更是創造政府與民間雙贏的經濟奇蹟。	暫予保留，請教育主管機關確實檢討用地需求後，併第二階審議辦理。	併變更內容明細表新編號第 21 案。
2	逕 5	新莊市公所， 富國段 124 、 124- 1 等 二筆	依土地權屬調整變更範圍		有關本所管轄座落新莊都市計畫內「機三用地」，新莊市富國段 124、124-1 等二筆地號土地範圍圖、土地登記簿謄本，惠請鈞府依本所實際權管使用「機關用地」範圍修正「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表第 34 案計畫圖。	暫予保留，併第二階審議辦理。	併變更內容明細表新編號第 8 案。



3	逕 13	柯大偉，福營段 296、336、337、338 等 4 筆及安帶段 109-4 乙筆地號	加油站用地 (0.1278)	商業區 (0.1278)	<p>1. 基地為加油站用地，但距本基地約 500 公尺遠處已有優加力新樹站及中油輔大站兩處開闢完並以開始運之加油站，本用地是否仍需劃設為加油站實值得商榷。</p> <p>2. 本地段雖被劃設為加油站用地，但多年以來政府卻未徵收，又即便政府將其開發為加油站後，在鄰近已有兩處加油站共同競爭的情況下，未來在營運上是否有經濟效益可言也令人懷疑。此外，對地主來說目前亦難進行任何開發行為，僅能閒置本地任其荒廢，不僅使人民權益受損，也破壞了當地的都市景觀。</p> <p>3. 本地段緊鄰輔仁大學，毗鄰土地雖同為工業區，但在周邊建國一路及中正路旁沿街面實際上卻早已開滿便利商店、餐飲店、生活雜貨店等零售商業，其實際土地使用情況早已悖離都市計畫甚遠。因此為順應地方現況需求，應將其變更為商業區，以期能服務鄉里住民，繁榮地方經濟。</p>	併主要計畫第二階段審議—暫予保留(原編號)第 16 案討論。	併變更內容明細表新編號第 17 案。
4	逕 14	黃文娟，現況福營路	農業區 (0.3296) 工業區 (0.0829)	道路用地 (0.4125)	考量福營路為通行多年具公共地役權之現況道路，確有規劃為計畫道路之需求，建議惠予考量將福營路由現況道路變更為都市計畫道路。	請臺北縣政府納入第二階段妥為研議。	併變更內容明細表新編號第 16 案。

【附表三】

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議	本會專案小組初步建議意見
逕 2	陳情人：新莊福營橋頭仔福德宮管理委員會主任委員游茂林 陳情位置：安和段 115 及 116 地號	<p>一：本土地公廟門牌座落新莊市福營路 262 號，土地座落新莊市安和段 115 及 116 地號，土地公的存在時代久遠，依香爐及石碑紀錄以及耆老陳述已歷百多年。</p> <p>二：本土地公廟土地原似乎未編列地號，後編列為安和段 115 及 116 地號，屬國有財產局土地據聞國有財產局已批交馥華生活科技公司（建設公司）辦理都市更新，批准擬由該公司之徐陳坤、林秋香二人私人名義辦理承買並併購。</p> <p>三：本土地公廟昔日所管轄農地跨越泰山鄉貴和及新莊市民安、福營；丹鳳、後港等地區之廣大農地，現在大部分已蓋有工廠及房舍，信徒頗眾，香火鼎盛。</p>	請勿核准馥華生活科技公司徐陳坤、林秋香或他人併購本土地，以免使得福德正神土地公無處安身，並提出承租或承購申請。	本案已於民國 97 年 12 月 4 日召開協調會議（北府城規字第 0970918594 號函），並確定未來福德宮設施保留項目如下：主廟體、金亭、牌樓、樂捐芳名錄石碑、廟主體正後方老樹。相關設計未來於都市設計審議時配合圍牆拆除後之設計方案集中規劃設計。（保留設施示意圖納入都市設計書中敘明。）	照縣政府核議意見通過。

**【附錄一】 【變更新莊主要計畫（第二次通盤檢討）【第二階段】變更內容明細表新編號第 15、16 案】**

**內政部都市計畫委員會第 703 次會議紀錄（98 年 3 月 24 日）**

第 3 案：臺北縣政府函為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆土地）案」。

決 議：考量變更基地與周邊土地使用及道路系統之合理規劃，以健全都市整體發展，改善居民生活環境品質，本案請臺北縣政府納入目前辦理中之「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」，妥為研議。

初審意見：

一、本案業經本會專案小組（召集人：彭前委員光輝）分別於 97 年 5 月 1 日、97 年 6 月 26 日及 97 年 8 月 6 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見後，案經提本會 97 年 10 月 21 日第 693 次會審議決議：「本案退請臺北縣政府參照會中委員所提意見，補充調查、分析變更基地南側塔寮坑溪至北側中正路之整體街廓目前發展現況、土地使用、交通路網、公共設施種類、面積及辦理都市更新可行性等資料並提出整體規劃構想方案與回饋代金處理方式機制，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論。」。

二、案再經本會原專案小組於 97 年 11 月 25 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見（如附錄二），建議除逕向本部陳情意見綜理表第 2 案，請臺北縣政府列席代表補充說明，提請大會討論決定外，其餘照本會專案小組初步建議意見及臺北縣政府 98 年 1 月 9 日北城規字第 0980008455 號函送計畫書內容通過。

逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕 2	<p>陳情人：新莊福營橋頭仔福德宮管理委員會主任委員游茂林</p> <p>陳情位置：安和段 115 及 116 地號</p>	<p>一：本土地公廟門牌座落新莊市福營路 262 號，土地座落新莊市安和段 115 及 116 地號，土地公的存在時代久遠，依香爐及石碑紀錄以及耆老陳述已歷百多年。</p> <p>二：本土地公廟土地原似乎未編列地號，後編列為安和段 115 及 116 地號，屬國有財產局土地據聞國有財產局已批交馥華生活科技公司（建設公司）辦理都市更新，批准擬由該公司之徐陳坤、林秋香二人私人名義辦理承買並併購。</p> <p>三：本土地公廟昔日所管轄農地跨越泰山鄉貴和及新莊市民安、福營；丹鳳、後港等地區之廣大農地，現在大部分已蓋有工廠及房舍，信徒頗眾，香火鼎盛。</p>	<p>請勿核准馥華生活科技公司徐陳坤、林秋香或他人併購本土地，以免使得福德正神土地公無處安身，並提出承租或承購申請。</p>	<p>有關基地南側福營橋頭仔福德宮現況佔有問題，請在宮廟主體原地保留原則下，由臺北縣政府儘速召集廟方及土地開發業者妥為協商解決，並俟獲致具體結論後，再報請大會討論決定。</p>

【附錄二】本會專案小組初步建議意見：

本案係臺北縣政府據土地所有權人之申請，為配合新莊捷運系統丹鳳站及周邊地區未來開發建設，以促進本計畫工業區土地利用與地方發展，藉以改善市容景觀，提供優質住宅環境，創造都市新的發展契機，故辦理變更部分乙種工業區（面積：18563.66 平方公尺）為住宅區（面積：12994.56 平方公尺）、公園用地（面積：4344.82 平方公尺）及道路用地（面積：1224.28 平方公尺），建議除下各點外，其餘照臺北縣政府核議意見通過。

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

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

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

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

（二）推動機制：利用財務計畫之執行配合工業區變更之回饋代金轉入都市更新基金，以透過私部門工業區再發

展的觸媒效益與公部門更新基金投入的助燃效益，帶動地區之整體發展。

二、本案係屬「臺北縣政府都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，故應請縣政府依下列各點詳為補充說明，俾落實計畫之執行及提供細部計畫審議參據。

- (一) 變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案，目前正由本會審議中，有關都市計畫工業區現況及使用檢討，應依據當地產業結構變遷、未來實際發展需求與土地使用機能、區位、規模及交通等課題作通盤考量，對土地使用作合理之規劃，以促進都市整體發展，本案若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，是否已依循主要計畫之指導或符合「臺北縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策，請納入計畫書內詳細說明。
- (二) 臺北縣政府依照本會 97 年 10 月 21 日第 693 次會決議補充調查、分析變更基地南側塔寮坑溪至北側中正路之整體街廓目前發展現況、土地使用、交通路網、公共設施種類、面積及辦理都市更新可行性等資料並提出整體規劃構想方案與回饋代金處理方式機制，除供審議參考外，並請縣政府將相關資料納入計畫書內，以資完備。
- (三) 計畫書內並未對本計畫公共設施用地提出檢討分析，為確實了解本計畫區公共設施服務品質，以維護住民活動之便利及良好都市生活環境品質，請縣政府妥依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定及計畫人口，列表詳為檢

討核算本區各種公共設施用地項目、面積、規模及提出適當之改善規劃與建設計畫，並納入計畫書內。

(四) 本案鄰接福營路部分路段(民安路至建福路，目前屬既成道路)，為有效疏解本開發案量體規模所引進大量人口產生之交通流量，建議納入新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案中檢討變更為計畫道路，且其用地應由申請人額外負擔（採價購或其他方式）取得後，無償捐贈給地方政府，併納入協議書內載明，以為執行依據。

(五) 考量本計畫區緊鄰捷運新莊線丹鳳站，未來捷運入口站完成啟用後勢必因旅次調整與運輸行為改變，促使該區活動人口急速增加，衍生之交通流量將使附近道路負荷急遽惡化，如再加上本計畫開發建設後將造成該區更嚴重交通影響衝擊，故請縣政府就「交通影響評估」，詳實說明區域性與基地內交通動線改善規劃方案及停車需求對策等，並納入計畫書以為執行依據。

(六) 請縣政府詳為補充說明本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。

三、涉及本會第 662 次及 675 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

(一) 變更範圍非屬完整街廓，為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，請將提經縣都市計畫委員會審議通過

之整體規劃方案，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。

- (二) 參採臺北縣政府及新莊市公所列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地，係改採代金方式折算繳納，並提經縣都市計畫委員會審議通過，惟該代金應運用於鄰近地區相關公共建設或環境改善規劃費用，以回饋當地之公共建設，並請縣政府就其使用內容，補充納入計畫書敘明，以為執行依據。
- (三) 依據「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訂為 288%。
- (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。
- (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、環境之影響衝擊。
- (六) 採納縣政府於會中所提意見，修正變更範圍內應自行留設之公共設施用地（如附圖表），納入主要計畫書內，並以市地重劃方式開發後，由地方政府無償取得。
- (七) 開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。



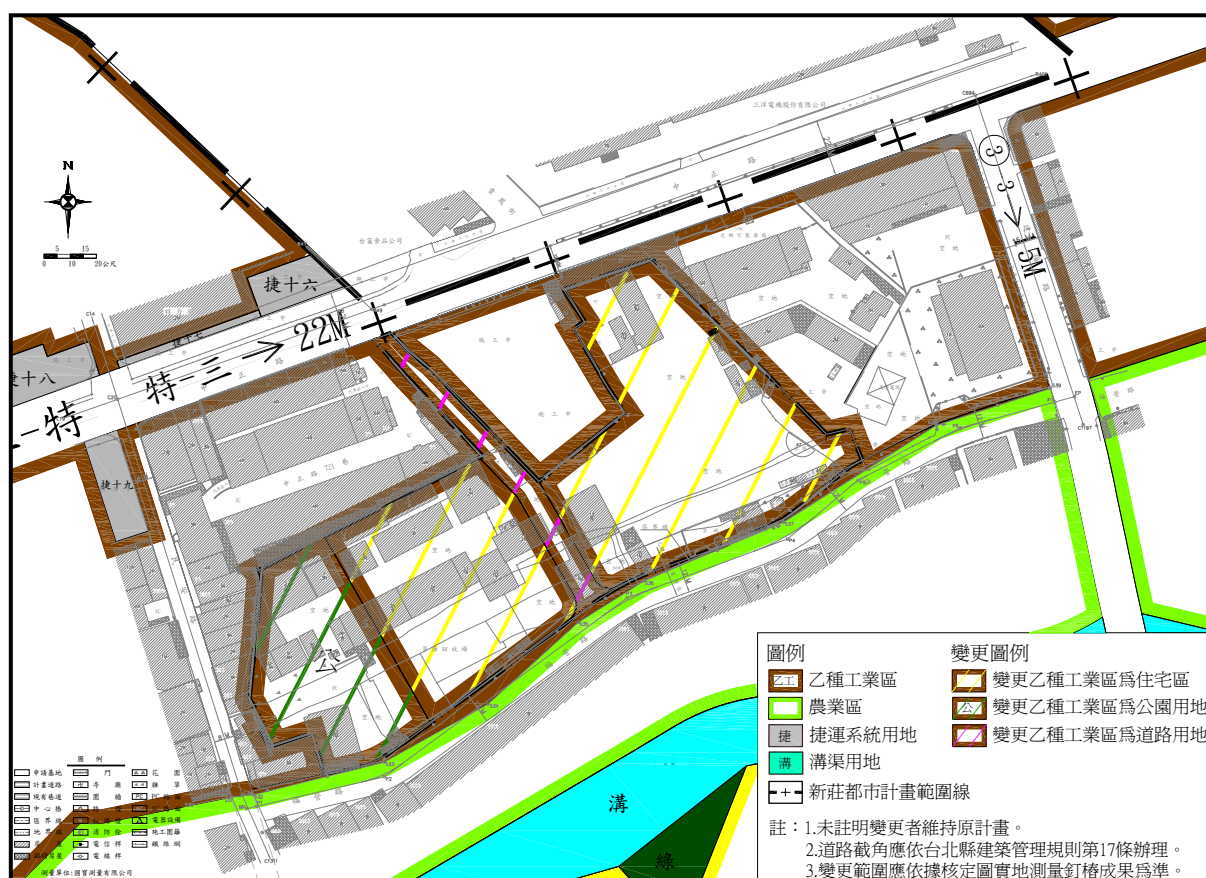
- 四、有關縣政府列席代表於專案小組會議說明，該府對新莊地區業已另案委託研擬地區發展及整體環境改造構想計畫乙節，請將該計畫初步構想內容納入本案計畫書敘明，以資完備。
- 五、本案應實施環境影響評估，故於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。
- 六、有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發相關證明文件，以杜紛爭。
- 七、本案應請臺北縣政府配合修正相關資料及數據後，妥為修正變更計畫書、圖。
- 八、檢附有關本主要計畫案臺北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之檢核表（如附表一），供審議參考。
- 九、本案原係擬採自行整體規劃並將自行留設公共設施用地無償捐贈臺北縣政府，惟參據開發單位說明，原則同意改以自辦市地重劃方式辦理，以利開發，惟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）請臺北縣政府於完成臺北縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，

請臺北縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十、本案改以自辦市地重劃方式辦理，故請縣政府參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定詳予覈實查明本案提供公共設施用地之比率（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）並配合修正相關辦理情形檢核表，以符規定。

附圖：變更新莊都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地) (安和段117地號等22筆土地)變更內容示意圖



附表：土地使用計畫面積分配表

使用項目			面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	備註
土地使用分區	住宅區	地主自有	11,695.11	63.00	原地主取得之建築用地
		繳納代金 代回	1,856.36	10.00	應捐贈之建築用地(本案擬以代金買回)且其自願捐贈代金應用於配合當地公共建設，如丹鳳捷運站附近地區等環境之改善。
	小計		13,551.37	73.00	
	公共設施用地	公園用地	3,794.06	20.44	1. 住宅區應規劃之停車位將於建築物中提供。 2. 公共設施用地以市地重劃方式移轉登記為臺北縣政府，並由開發單位負維護管理之責。
道路用地		1,218.13	6.56		
小計		5,012.19	27.00		
合計			18,563.66	100.00	

附表一：原審查檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<b>一、法令依據</b>		
本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。		
<b>一之一、適用範圍</b>		
(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	臺北縣政府召開研商會認定	本案申請基地屬乙種工業區，現況部分閒置及停車場使用，因位於捷運丹鳳站 150 公尺範圍內，配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。
<b>二、辦理程序</b>		
(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臺（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。	臺北縣政府召開研商會認定	依 96 年 3 月 5 日認定會議結論第三點，略以，原則同意依都市計畫法第 27 條第一項第 3 款規定辦理個案變更，惟有關建設局所提本縣產業政策部分，請建設局配合本縣工業區產業發展政策研議，再確認本案是否符合該局訂定本縣產業發展政策。業經建設局 96 年 4 月 4 日表示申請人調整產業經營型態，由製造業轉型為服務業，無意見。（北府城規字第 0970083716）
<b>三、工業區變更之基本要件</b>		
(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。	臺北縣政府建設局	土地利用以有效率及不閒置為主，本案申請人黃文娟將土地使用分區變更後，申請人調整產業經營型態，提高該筆土地使用效率，由製造業轉型為服務業，無意見。
(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。	臺北縣政府建設局	本計畫區已無生產中之合法工廠，故無註銷工廠登記及遷廠計畫之問題。原有東洋色彩股份有限公司於民國 87 年註銷工廠登記有案；計畫區土地於民國 95 年經由法院拍賣

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
		取得，取得時基地已為空地及非法佔用之資源回收場。)
(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。	臺北縣政府勞工局	本計畫區已無生產中之合法工廠，故無勞資問題。
(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。	臺北縣政府城鄉局	業規定留設並自行開闢公共設施用地。
(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	臺北縣政府環保局	依據行政院環保署 86 年 1 月 16 日（86）環署綜字第 03253 號公告規定，本案應實施環境影響評估。（96 年 3 月 2 日北
(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。	臺北縣政府環保局	環一字第 0960012876 號函)
<b>四、工業區檢討變更原則</b>		
(一)上位計畫之指導 工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。		一、依「臺灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）」第 5 章第三節對工業區位設置原則指示：「為配合都市機能及提升產業服務層級，都市計畫工業區宜採再更新方式，朝高產值、公害極輕微等之都市型產業及與都市機能相融合的複合型商業發展。」 二、依據「修訂臺北縣綜合發展計畫」之地區發展計畫中，有關新莊市產業發展摘述為：二級產業以中小型工廠為主，缺乏行銷能力；大型製造業外移，都市計畫工業區面臨再開發壓力：沿中正路的傳統大型製造業，在權衡土地使用變更和維持生產的利益得失之下，多傾向

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
		於遷廠。
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	臺北縣政府城鄉局	<p>一、計畫區位捷運丹鳳站對側，周邊北、東、西側均為工業區，南面為農業區。未來捷運開通後勢必對捷運週遭地區帶來結構性之影響。故本案擬變更為住宅區，以因應未來發展之需求並提供良好之公共設施，以提升環境品質。</p> <p>二、中正路為新莊市主要之道路，在捷運新莊線開通後，配合丹鳳站開發，引入集約、商住複合使用型態，提升整體工業區之升級，並進行周邊地區環境改善，建構便捷、舒適、安全之生活圈意象，爰屬第一款「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>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>註：依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之。</li> <li>(2)商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例，依下列規定：次區域發展中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</li> </ol>	臺北縣政府城鄉局	<p>本計畫係申請變更為住宅區。</p> <p>依規定住宅區之檢討應依據都市發展特色、地理環境及計畫目標，本計畫區地理位置於捷運新莊線丹鳳站旁，符合新莊市都市計畫中捷運 TOD 之發展目標，同時配合「捷運新莊線都市更新規劃案」之人力支援之發展定位，規劃為一優質住宅區。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<p>(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關規定處理。</p>	建設局	經查該申請基地係屬都市計畫乙種工業區土地，不適用於促進產業升級條例。
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	臺北縣政府城鄉局	目前新莊都市計畫區內尚有丹鳳段 444 地號等 9 筆土地辦理工業區個案變更，業經本府縣都委會 372 次大會審議通過，已於 97 年 2 月 13 日報請內政部審議。
五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件		

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	臺北縣政府城鄉局	<p>俟本案報請內政部核定前，再行簽訂協議書。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫擬將自願捐贈住宅區 1299.46 平方公尺土地改以代金買回。</li> <li>2. 本計畫係以個案變更方式辦理工業區變更。</li> <li>3. 本計畫內全部公共設施用地建設費及樁位測定費均由開發者自行負擔。</li> <li>4. 本計畫業已檢具整體開發計畫及財務計畫，並依審議結果據以修正，並納入變更主要計畫書及細部計畫書內。</li> <li>5. 另於計畫書及協議書內規定開發期限。</li> </ol>
六、許可條件		
<p>(一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。</p>	臺北縣政府地政局及城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫變更後價值變化核算屬第一級捐贈回饋標準。</li> <li>2. 其應捐贈回饋 10% 之土地部分，10% 以折算代金繳納，其中 3% 捐贈作為公共設施用地。</li> </ol>



都市計畫工業區檢討變更審議規範					檢核單位	檢核情形說明
		工業區 變更為 住宅區	工業區 變更為 商業區	工業區變更 為特定專用 區		
第一級	250% 以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。		
第二級	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：以臺幣元計算） 2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以臺幣元計算） 3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用						

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
(元/M <sup>2</sup> ) * 面積 (M <sup>2</sup> ) 4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值 (元/M <sup>2</sup> ) * 面積 (M <sup>2</sup> )		
(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	臺北縣政府地政局及城鄉局	本計畫非實施都市更新區域。
(三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	臺北縣政府地政局及城鄉局	本計畫未有左列情形。
七、開發方式		
<p>(一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</li> </ol>	臺北縣政府地政局及城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫擬依（三）自願捐贈代金方式，其代金金額計算及繳納時程另訂於協議書內。</li> <li>2. 申請人除自行留設作為區內必要性之公共設施用地，並於自行興闢完成後捐贈於臺北縣政府外，另需負責該公共設施之管理維護 15 年。</li> </ol>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<p>(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。</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>		
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。	臺北縣政府城鄉局	所留設之自願捐贈可建築用地，申請單位將以自願捐獻代金方式折算繳納。
(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	臺北縣政府城鄉局	本計畫留設計畫區面積30%之公共設施用地（30%=(10%-7%)+27%），其中規劃公園用地佔計畫區面積23.47%，符合通檢辦法有關開放空間面積不得少於計畫區面積10%之規定。
(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇・二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	臺北縣政府城鄉局	已於計畫書規定載明。
(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。	臺北縣政府城鄉局	業留設公園兼兒童遊樂場用地。
(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。	臺北縣政府地政局	--

都市計畫工業區檢討變更審議規範	檢核單位	檢核情形說明
<b>九、遷廠計畫書格式，</b>		
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。	--	--
<b>十、工業主管機關意見</b>		
<p>申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更新用途）。</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，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p>	臺北縣政府城鄉局及建設局	<p>本計畫已檢具整體開發計畫書及變更主要計畫書、擬定細部計畫等書圖文件，供辦理都市計畫變更或審議之參考。</p> <p>(一)詳見申請書附件五。</p> <p>(二)詳見申請書附件一至附件四。</p> <p>(三)詳見開發計畫書第六章實質發展計畫內容。</p> <p>(四)(五)本計畫區內無合法工廠。</p>
<b>十一、其他</b>		
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。	--	--

十、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕 1	陳情人： 新莊市公所 陳情位置：	<p>一、本案專案小組建議事項考量福營路乃新莊市東西向重要道路，擬將該既成道路納入新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）內研議變更為計畫道路，並以本案變更回饋代金（約 1 億 9 百多萬元）作為福營路土地徵收費用之財源乙節。</p> <p>二、福營路全長 1.6 公里現況已供人車通行之既成道路，若將福營路劃設為計畫道路，將產生拆遷、徵收等問題（概估用地徵收及開闢費用高達 6 億本案回饋金將不敷支應），且本道路縣府已認定屬現有巷道，礙於地方政府財源困難並考量地方發展實際需求，現階段暫無將福營路優先徵收開闢之迫切性。</p>	為利市政建設之推動及考量未來都市發展情形，本所建議本案回饋代金供地方統籌運用彈性空間，不應侷限用於福營路之徵收，以利地方整體發展需求。	併小組意見二—（四）、三—（二）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組初步建議意見
逕 2	陳情人：新莊福營橋頭仔福德宮管理委員會主任委員游茂林 陳情位置：安和段 115 及 116 地號	<p>一：本土地公廟門牌座落新莊市福營路 262 號，土地座落新莊市安和段 115 及 116 地號，土地公的存在時代久遠，依香爐及石碑紀錄以及耆老陳述已歷百多年。</p> <p>二：本土地公廟土地原似乎未編列地號，後編列為安和段 115 及 116 地號，屬國有財產局土地據聞國有財產局已批交馥華生活科技公司（建設公司）辦理都市更新，批准擬由該公司之徐陳坤、林秋香二人私人名義辦理承買並併購。</p> <p>三：本土地公廟昔日所管轄農地跨越泰山鄉貴和及新莊市民安、福營；丹鳳、後港等地區之廣大農地，現在大部分已蓋有工廠及房舍，信徒頗眾，香火鼎盛。</p>	請勿核准馥華生活科技公司徐陳坤、林秋香或他人併購本土地，以免使得福德正神土地公無處安身，並提出承租或承購申請。	有關基地南側福營橋頭仔福德宮現況佔有宮保原址，由臺北縣政府儘速召集廟方及土地開發業者妥為協商解決，並俟獲致具體結論後，再報請大會討論決定。

第 14 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 15 屆第 31 次會及 98 年 11 月 16 日第 15 屆第 34 次會審議通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 14 日府規字第 0990012625 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 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：一、本案因變更內容甚多，對都市發展影響層面甚廣，且公民或團體尚有不同意見與建議，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。

二、行政院於民國 98 年 2 月 27 日核定「台鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，並納為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，本案為求審慎周延，故請台灣鐵路管理局備妥桃園段高架計畫之整體規劃簡報資料提會報告，俾供審議參考。

第 15 案：桃園縣政府函為「變更桃園都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 15 屆第 31 次會及 98 年 11 月 16 日第 15 屆第 34 次會審議通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 14 日府規字第 0990012625 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案因變更內容甚多，對都市發展影響層面甚廣，且公民或團體尚有不同意見與建議，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。

二、行政院於民國 98 年 2 月 27 日核定「台鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，並納為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，本案為求審慎周延，故請台灣鐵路管理局備妥桃園段高架計畫之整體規劃簡報資料提會報告，俾供審議參考。



第 16 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地部分）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 15 屆第 31 次會及 98 年 11 月 16 日第 15 屆第 34 次會審議通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 14 日府規字第 0990012625 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案因變更內容甚多，對都市發展影響層面甚廣，且公民或團體尚有不同意見與建議，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。

二、行政院於民國 98 年 2 月 27 日核定「台鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，並納為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，本案為求審慎周延，故請台灣鐵路管理局備妥桃園段高架計畫之整體規劃簡報資料提會報告，俾供審議參考。

第 17 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 15 屆第 31 次會及 98 年 11 月 16 日第 15 屆第 34 次會審議通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 14 日府規字第 0990012625 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案因變更內容甚多，對都市發展影響層面甚廣，且公民或團體尚有不同意見與建議，案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。

二、行政院於民國 98 年 2 月 27 日核定「台鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，並納為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，本案為求審慎周延，故請台灣鐵路管理局備妥桃園段高架計畫之整體規劃簡報資料提會報告，俾供審議參考。

## 八、報告案件：

第 1 案：「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則部分規定修正草案」提會報告案。

說明：一、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則係於民國 89 年 1 月 7 日訂定，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或有窒礙難行之處，難以符合當前發展需要。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 98 年 1 月 9 日、98 年 12 月 10 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）為避免申請變更土地用途與原有廠地無關，修正本原則適用對象規定。（修正規定第二點）
- （二）為確保申請變更土地面積規模之合理性，以及依本原則申請變更非以取得產權為要件，修正申請變更土地條件相關規定。（修正規定第三點）
- （三）為簡化本原則相關作業及用語、因應產業發展需求，以及使捐獻代金之計算基礎趨於一致，修正都市計畫書應規定事項。（修正第四點規定）

(四) 為簡化作業及使本原則相關辦理程序更臻明確，修正辦理程序規定。(修正第五點規定)

(五) 配合相關法令名稱修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。(修正第二點至第六點規定)

三、檢附下列資料供委員參考：「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則部分規定修正草案」總說明及修正草案對照表(詳附件)。

決 定：洽悉，並請內政部循法制作業程序辦理。

## 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則部分規定修正草案總說明

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則係於民國 89 年 1 月 7 日訂定，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或有窒礙難行之處，難以符合當前發展需要。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 98 年 1 月 9 日、98 年 12 月 10 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）為避免申請變更土地用途與原有廠地無關，修正本原則適用對象規定。（修正規定第二點）
- （二）為確保申請變更土地面積規模之合理性，以及依本原則申請變更非以取得產權為要件，修正申請變更土地條件相關規定。（修正規定第三點）
- （三）為簡化本原則相關作業及用語、因應產業發展需求，以及使捐獻代金之計算基礎趨於一致，修正都市計畫書應規定事項。（修正第四點規定）
- （四）為簡化作業及使本原則相關辦理程序更臻明確，修正辦理程序規定。（修正第五點規定）
- （五）配合相關法令名稱修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。（修正第二點至第六點規定）

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	本點未修正。
二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一： （一）經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。 （二）經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 （三）經經濟部認定屬設立營運總部者。	一之一、本原則適用對象，以其土地為原都市計畫工業區毗鄰土地而確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一者為限： （一）經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。 （二）經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。 （三）經經濟部認定屬設立營運總部者。	一、點次修正。 二、為避免申請變更土地之用途，與原有廠地無關，增列相關規定，其餘酌作文字修正。
—	二、申請變更為工業區之毗鄰土地用途，應符合下列情形之一： （一）增設防治公害設備或相關環境保護設施。 （二）增闢必要之對外通路。 （三）增設營運總部之相關設施。 （四）有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	申請變更為工業區之用途，已於修正規定第二點增列，且第一至四款規定與修正規定第二點重複，爰刪除本點規定。
—	三、申請人應符合下列各款資格規定： （一）申請人應先提具擴建計畫經經濟部核准。 （二）申請人每次申請變更毗鄰之土地總面積不得超過五公頃，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請增加工業區毗鄰土地擴建使用。但經經濟部同意者，不在此限。 （三）申請人原有廠地應為自有，確已無法再擴充者。但以承租方式取得土地使用權而申請擴建者，申請人仍應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地百分之三十至四十土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書；	基於（一）第一款規定已於修正規定第五點增列；（二）第二款規定已於修正規定第三點增列；（三）依經濟部工業局意見，本原則係為解決原廠地使用人因使用亟需而廠地不足，無須限制原廠地之所有人等由，爰刪除本點規定。

修正規定	現行規定	修正說明
	如申請擴建之土地屬公有者，應取得公有土地管理機關土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件。	
<p>三、申請變更土地應符合下列規定：</p> <p>(一)申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一·五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。</p> <p>(二)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。</p> <p>(三)重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍法禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。</p> <p>(四)申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上之平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。</p>	<p>四、申請變更土地應符合下列規定：</p> <p>(一)申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。</p> <p>(二)申請變更之毗鄰土地，應由申請人依法取得土地所有權、經公證或認證之合法買賣契約或土地使用變更同意書，並應出具土地權利證明文件或其他合法證明。</p> <p>(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。</p> <p>(四)申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四分之三區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上之平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。</p>	<p>一、點次及款次修正。</p> <p>二、為避免不合理之申請變更案，除保留現行規定第三點外，參提經濟部所提規定，增列申請變更土地面積限制。原則申請變更土地非為取得產權，且須檢具變更證明文件，第二款刪除。</p> <p>三、因本原則申請變更土地要件，第五款刪除。</p> <p>四、其餘酌作文字修正。</p>
四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附	五、申請變更都市計畫時，應由申請人出具切結書，具結保	一、點次及款次修正。

修正規定	現行規定	修正說明
<p>全部土地所有權人土地使用證明文件，與當地政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫執行。</p> <p>(一)應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三至十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。</p> <p>(二)前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無償捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，仍為工業區。</p> <p>(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應負擔所有開發經費；其細部計畫同時辦理，並於主要計畫核定發布實施。</p> <p>(四)申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部通都縣（市）政府依法核定發布實施。</p>	<p>證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，載明下列事項，納入計畫書規定：</p> <p>(一)應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。</p> <p>(二)前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經申請人提出申請時，直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所得同意改以變更後當期公同現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，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，得採分期方式繳納；其所提供之公共設施或必要性服務設施，於主要計畫使用區仍為工業區。</p> <p>(三)應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應負擔所有開發經費；其細部計畫同時辦理，並於主要計畫核定發布實施。</p> <p>(四)申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依</p>	<p>二、為簡化流程及明確土地所有權人權利義務關係，參考「都市計畫變更作業審議、酌作修正。公共設施用地或必要性服務設施用地係本設法，無以代為避免誤解，將第一款修正及用經濟部工業局分析必要（含比面積三十分之十）應足造成負擔，調整至百分之三十至百分之五十，並應就各級之規定，為計算基礎，參照農業審議，公告為一修正。</p> <p>三、公共設施用地或必要性服務設施用地係本設法，無以代為避免誤解，將第一款修正及用經濟部工業局分析必要（含比面積三十分之十）應足造成負擔，調整至百分之三十至百分之五十，並應就各級之規定，為計算基礎，參照農業審議，公告為一修正。</p> <p>四、依局公綠例應免展供例百至周綠實級之關，規定。代金一都區議，公告為一修正。</p> <p>五、為計算基礎，參照農業審議，公告為一修正。</p> <p>六、其餘酌作文字修正。</p>



修正規定	現行規定	修正說明
<p>理通盤檢討，確實查明變使用理宅築 於六個月內，依法檢之使用住宅築 更恢復為原計，不得變更其他 分區，申請變更區或 由區、商業區 用地。</p> <p>(五)依法需辦理環境影響評估與 估者，計畫變更應採併行計 都審查，並檢附環保主管機關 審畫時，檢通過之環境影響 審明告計畫書規定。 計除留設之可建、容積、分 地建蔽率、百分之七十、</p>	<p>市計畫定期通盤檢討實款 施辦法第十條第(四)款擬 規定由該管都計通盤檢 討，確實查明限於六個 月內，依法檢之使用分 區。</p> <p>(五)未依核准擴建計畫所訂 開發期限內完成擴建 者，申請變更之毗鄰土 地不得以任何理由，申 請變更為住宅區、商業 區或其他建築用地。</p> <p>(六)依法需辦理環境影響評估與 估者，計畫變更應採併行計 都審查，並檢附環保主管機關 審畫時，檢通過之環境影響 審明告計畫書規定。 計除留設之可建、容積、分 地建蔽率、百分之七十、</p>	
<p>五、<u>辦理程序</u>： (一)申請人依第二點規定提出 申請，除僅增設污染防治 設備者，應徵得直轄市、 縣(市)政府同意外，其餘 應先提具擴建計畫(含鄰 近工業區土地使用狀況) 經經濟部審查核准。經徵 得同意或審查核准後，內 政部同意依都市計畫法第 二十七條第一項第三款規 定辦理都市計畫變更。 (二)申請人應檢具變更都市計 畫書圖及土地使用同意變 更證明文件，送由各該都 市計畫擬定機關查核無誤 後，依都市計畫法定程序 辦理。</p>	<p>六、<u>辦理程序</u>： (一)經濟部審查核准擴建計畫 書後，除函復該申請人 外，並應副知內政部及該 管直轄市、縣(市)政府， 作為申請辦理變更都市計 畫或審議相關變更都市計 畫之依據。 (二)申請人擬具之擴建計畫書 報准經濟部同意後，應依 都市計畫書圖製作規則相 關規定，檢具變更都市計 畫書圖及土地使用同意變 更證明文件，送由各該都 市計畫擬定機關查核無誤 後，得依都市計畫法第二 十七條第一項第三款規定 辦理都市計畫變更，免依 內政部七十四年九月十九 日台內營字第三二八四七 七號函規定程序報核，或</p>	<p>一、點次修正。 二、基於(一)僅 增設污染防 治設備者，無 須提具擴建 計畫；(二)為 避免申請變 更土地鄰近 工業區尚未 利用，仍同 意於其他分 區擴建，其 工廠之不合 情形發生， 核准擴建計 畫時，應併 同考量鄰近 工業區土地 使用狀況； (三)簡化 作業程序等 修正，爰增 列第一款， 並刪除第一 款。 三、基於簡 化用語</p>

修正規定	現行規定	修正說明
	納入各該都市計畫通盤檢討辦理，其辦理程序詳附圖。	及是否納入通盤檢討應由各級都委會審酌確定等，酌作文字修正。
六、本原則規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主管機關核准之重大建設計畫，或經本會之	七、本處理原則規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主管機關核准之重大建設計畫，或經本會之	點次及部分文字酌予修正。