

內政部都市計畫委員會第 688 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 8 月 12 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推黃委員景茂代理主席主持第 1 案，嗣由賴兼副主任委員峰偉繼續主持第 2 案至第 8 案）。

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 687 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」案再提會討論案。

第 2 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分加氣站專用區、農業區、河川區、水利用地為道路用地）（配合縣道 183 線拓寬工程）」案。

第 3 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分農業區及部分『文中 63』學校用地為滯洪池用地）案」。

- 第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為乙種工業區【實施進度及經費】）」案。
- 第 6 案：臺中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為機關用地（供高美派出所使用））」案。
- 第 7 案：宜蘭縣政府函為「變更梅花湖風景特定區計畫（部分兒童遊樂場用地為兒童教養專用區）案」。
- 第 8 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區）案－（安樂路一段北側乙種工業區變更都市計畫案）」。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」案再提會討論案。

說明：一、查本案前經本部都市計畫委員會 96 年 2 月 27 日第 653 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」有案。

二、嗣經高雄市政府 97 年 5 月 29 日高市府都一字第 0970027257 號函檢送相關修正資料到部，其說明略以：「一、本案業經 96 年 2 月 27 日貴部都委會第 653 次會議審議通過，本府依上開會議決議擬定細部計畫，因考量高雄車站為高雄都會區重要轉運中心，必須發揮高效率轉運機能與帶動週邊地區發展，故檢討修正部分主要計畫內容，並檢討修正本案開發方式以符法源依據。二、上開擬定細部計畫暨配合變更主要計畫草案業循都市計畫程序，於 96 年 10 月 13 日至 96 年 11 月 13 日辦理公開展覽，並經 97 年 5 月 8 日本市都

委會第 325 次大會審通議通過，因上開事項涉及主要計畫內容調整，提請貴部都委會審議。」

三、案經提本部都市計畫委員會 97 年 6 月 24 日第 685 次會議審決略以：「請高雄市政府參酌列席本會陳情民眾之意見，就土地使用分區規劃能否參採陳情意見檢討調整、車站專用區允許原土地所有權人參與共同開發建設之可行性、私有土地所有權人合法權益之保障等相關事項先行協商後，再行提會討論。」在案。

四、嗣准高雄市政府 97 年 7 月 25 日高市府都一字第 0970037963 號函說明略以：「本案業依上開會議決議於 97 年 7 月 9 日與陳情人協商有案，檢附協商紀錄及提案資料…。」到部，爰再提會討論。

決 議：本案有關土地使用分區規劃能否參採陳情意見檢討調整、車站專用區允許原土地所有權人參與共同開發建設之可行性、私有土地所有權人合法權益之保障、原屬台汽公司所有之商業區土地標售辦理情形，以及已列入車站專用區何以私人仍願意標購，及工務局仍予以發照等事項仍未釐清，為求周妥，請業務單位儘速簽報兼主任委員核可組成專案小組，先行聽取高雄市政府、相關機關及陳情人意見，研提初步處理建議後，再行提會討論。

【附錄一】本會97年6月24日第685次會議審決事項：

決 議：

一、請高雄市政府參酌列席本會陳情民眾之意見，就土地使用分區規劃能否參採陳情意見檢討調整、車站

專用區允許原土地所有權人參與共同開發建設之可行性、私有土地所有權人合法權益之保障等相關事項先行協商後，再行提會討論。

二、逕向本部陳情案件：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	本會 決議
逕 1	柯錫佳 等	高雄市 三民區 長明段 74 號 土地	請求將陳情人等所有之高雄市三民區長明段 74 號土地剔除於本計畫範圍外並維持原本商業區之使用，本土地位在邊角，面臨街道廣場不影響站區規劃，以維護人民之權益。	1. 高雄市都委會未依 96 年 2 月 27 日內政部第 653 次會議決議（附件三 會議記錄）：【39 頁第（三）之 1 項有關本案應先行將以市地重劃之範圍與土地所有權人之意願做調查或協調情形等工作】，高雄地政單位並沒有做調查土地所有權人的意願及協調，同意後的可行性評估而高雄市都發局即擅自納入計畫，再經高雄市都委會呈報內政部以市地重劃方式開發應為可行。再【41 頁第（三）之 3 有關開發方式中擬以（其他協調方式辦理）時，高雄市政府與土地所有權人應於核定前簽訂協議書或行政契約為之】高雄市都委會也沒做，沒有將人民的權益考慮，又用 95 年 6 月 29 日高市地政二字第 0950010897 號之過期公文呈報內政部獲准通過，高雄市政府再提大會通過，違背都市計畫的精神與目的，也違反民意，更嚴重損失人民的財產權益。本人嚴重抗議，請將本人土地剔除在外，不參與市地重劃。 2. 『憲法第 15 條人民之財產權應予保障』，法律	1. 本案陳情位置之規劃內容(變更為車站專用區)業經 96.2.27 內政部都市計畫委員會審議通過，本次公開展覽草案並未變更。 2. 劃設之必要 (1)本陳情位置位於現高雄車站後站出口西側商一用地，尚非所謂位於車站邊角之位置。就車站地區整體發展之考量，仍有納入計畫區內整體開發之需要。 (2)該區目前規劃為車站專用區，站區係本計畫重要之發展軸心，為都市門戶意象，不宜零散細碎開發而破壞其整體風貌。 (3)有關本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點第 9 條訂定車站專用區最小基地開發規模需 5000 平方公尺以上之規定，係考量未來高雄車站三鐵共構，須具備良好的轉運及商業活動機能，不宜分割以維持站區機能完整，並經 97.5.8 本市都委會審議通過。 3. 相關協調之規定 (1)96.2.29 內政部都委會 653 次大會決議「本案准照本會專案小組審查意見通過」中專案小組審查意見(三)之 1 點係「有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第 1 次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度	併本案決議一辦理。

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府 研析意見	本會 決議
				<p>之前人人平等。高雄車站可用【內政部 92 年 6 月 27 日台內營字第 0920087512 號令訂定都市計畫公共設施用地多目標使用辦法】獨立開發，不必納入其他人民之土地。</p> <p>3. 本人土地位在邊角又面臨街道廣場，位置不影響車站的規劃及景觀設計可配合做得更完美，不要納入市地規劃，或不要限定最小建築面積及將最小建築面積修訂為 1500 平方米各自使用各自開發，再則高雄市政府應該用內政部指示協商方式處理，請高雄市政府勿用都市計畫種種不利人民的法令及政策迫人民順從或市政府與人民爭奪原本是人民權益的財產，人民為生活權益財產本應受國家保障，政府也應照顧人民，敬請內政部都委會各委員能依 653 次會議決定，令高雄市政府先行協商簽訂協議書後再做站區及站東的都市計畫審核。別讓先通過再給高雄市政府用各種不同的手段強奪人民的財產，如果不詳察必定造成人民為保護自己的財產而抗爭，屆時會不惜流血誓死保衛。不要將人民信賴政府變成痛恨政府而造成官迫民反的事。</p>	<p>納入計畫書中，以利查考。」與陳情人認知有差距。</p> <p>(2) 有關專案小組意見(三)之 3 點係針對本案原審議通過之開發方式中有關私有商業區土地採「其他協調方式辦理」部分，原審議通過之主要計畫內為考量部分私有商業區土地曾參與本市第六期重劃(本陳情位置並未參與)，故為基於整體規劃開發需要、兼顧原私有商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫而定有「採等值、等面積或其他更優惠開發方式」，惟地政司及本府法制局表示有法律適用之疑慮，建議本府修正開發方式，回歸市地重劃規定辦理，故目前已無其他協調方式辦理之機制。</p> <p>4. 未來私有土地分配原則</p> <p>(1) 為塑造特商區為本市中心商業區，故參考台北市信義計畫區都市設計等規範，儘量維持以完整全街廓開發以及留設人行天橋或通廊等規定，而原私有商業區土地未來分配以面臨九如路、復興路及園道為主。</p> <p>(2) 分配區位訂於細部計畫草案土地使用管制規定內(經 96.1.13~11.13 公開展覽、97.5.8 本府都委會審議通過)</p>	

【附錄二】本會96年2月27日第653次會議審決事項：

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，請高雄市政府將該府 96 年 2 月 13 日高市府都二字第 0960007749 號函送依本會專案小組審查意見研擬辦理情形及補充資料適度納入計畫書中敘明，以利查考，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組審查意見

建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請以對照表方式研提補充說明及辦理情形資料到署後，逕提委員會審議。

（一）本計畫係配合行政院核定「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」之重大工程，對高雄市未來之發展影響層面深遠，請高雄市政府就都市整體面之角度、未來發展定位、都市交通發展願景、如何提升都市之競爭力以及提供國內外有關商務之需求、未來有關車站周邊人車動線及節省交通時間之分析、預期達成之效益、車站周邊地區有關土地使用及容積率配置與構想概述等課題，補充說明本案對高雄市未來之發展及影響，並儘量以「量化」方式表達，非僅敘述本鐵路沿線周邊土地使用之變遷情形。

（二）計畫案名過於冗長，建議修正為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）」，以資簡潔。

(三)本案變更內容有關「站區及站東」及「站西」地區之開發方式，高雄市政府所提擬以市地重劃方式或其他協調方式辦理乙節，請高雄市政府依下列各項意見辦理：

1. 有關本案市地重劃之範圍、土地所有權人之意願調查或協調情形、地政單位認可之市地重劃可行性評估報告內容乙節，原則同意高雄市政府於專案小組第 1 次審查會議補充之下列相關說明資料，並請將上開補充資料及相關證明文件適度納入計畫書中，以利查考。

(1)「站區及站東」地區部分：經高雄市政府地政處 95 年 6 月 29 日高市地政二字第 0950010897 號函回復，本區以市地重劃方式開發應為可行。

(2)「站西」地區部分：站西整體開發區 95%土地為台電公司持有，經高雄市政府 95 年 9 月 13 日邀集台電公司及該府地政處研商後達成共識方案，經高雄市都委會審議：「開發方式基於整體開發方式之精神，得採市地重劃或其他協議開發方式辦理。」

2. 為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，本計畫案中有關擬以市地重劃方式開發之相關變更案，如經本會審議通過者，建議應依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (1)請高雄市政府於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，建議檢討變更恢復為原使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- (3)配套措施及辦理程序：
- A. 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
 - B. 於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
 - C. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別

依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

3. 有關開發方式中擬以「其他協調方式辦理」部分：為兼顧高雄市政府及土地所有權人間雙方權益及避免日後衍生計畫執行爭議，應請市府與土地所有權人就本案土地開發取得方式、變更後應提供捐贈或其他附帶事項進行協商，於核定前簽訂協議書或行政契約，並將相關證明文件納入都市計畫書，以利後續開發工作之順利推動。
4. 變更內容綜理表載明有關「站西」地區原工業區內東側建物密集地區（中庸街以東之工業區街廓）部分工業區變更為住宅區部分之開發方式，基於開發可行性考量，擬依高雄市通案負擔比例，以繳納代金方式辦理乙節，原則同意高雄市政府列席代表於專案小組第1次審查會議補充說明略以：「中庸街以東工業區土地狹小且建物密集地區，基於考量開發可行性，故依本市通案負擔原則，以繳納代金方式辦理。」及「土地所有權人並得於申請建築時依所持有土地比例負擔繳納代金」辦理，請高雄市政府將上開說明納入變更內容明細表中敘明，並列為本案變更之附帶條件，以利執行與查考。

(四)計畫書第40頁有關園道用地載明「此外，基於…，園道可納入部分簡易商業機能，未來於細部計畫擬定時訂定」乙節，查本案園道用地之功能定位係供鐵道及道路使用，應依相關法令規定辦理，爰建議除「園道用地」

修正為「園道用地（兼供鐵路使用）」外，上開載明事項予以刪除，以資妥適；另請高雄市政府於擬定細部計畫時，建議後續有關本園道用地之規劃應提供市民休憩、展演、廣場、綠地之開放空間及公共設施為主，儘量避免規劃大量車道供車輛穿越與通行之使用。

(五)都市防災計畫部分：請高雄市政府補充說明本案車站地區內有關立體空間之防(減)災相關規劃構想及因應措施，並將上開補充資料適度納入計畫書中，作為擬定細部計畫防(減)災計畫之指導。

(六)計畫書第 56 頁有關本案實施進度及開發時程表部分：關於作業項目 1「都市計畫變更審議完竣並公告發布實施」訂於 96 年底完成乙節，請配合有關市地重劃或整體開發地區之辦理期程修正，以符實際。

(七)本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

(八)為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案有關擬以協議整體開發方式辦理之地區，應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(九)有關高雄市左營區及楠梓區中央、地方民意代表暨當地居民陳請將高雄市區鐵路地下化之起點改自高鐵左營車站開始乙節，建議照下列各點意見辦理：

1. 涉及都市計畫變更部分：基於下列各點理由，建議將高鐵左營站至葆禎路段之鐵路用地一併變更為園道用地（兼供鐵路使用）。

(1) 消弭高雄都會區鐵路兩側阻隔所造成之發展失衡現象，及都市空間發展結構與都市發展紋理之縫合。

(2) 完整串聯高鐵左營車站至高雄車站間之園道系統，建構綠地景觀廊帶與提供市民休憩、展演、廣場、綠地之開放空間。

(3) 徹底解決現有鐵路平交道所衍生之交通擁塞問題，並改善交通安全。

(4) 依據交通部鐵路改建工程局列席代表表示，該局亦刻正積極辦理上開路段地下化工程之規劃作業，爰先行配合變更都市計畫。

2. 有關後續鐵路地下化工程及預算經費部分：

(1) 請交通部鐵路改建工程局儘速辦理上開路段地下化工程之規劃作業，並依相關規定程序層報交通部轉行政院核定。

(2) 請交通部邀集相關單位共同協商有關上開路段地下化工程預算經費之編列與分攤原則，以期早日銜接第一期工程同時施工，解決左楠地區因鐵路平交道所造成之交通問題。

(十) 本案變更計畫部分內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請高雄市政府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本變更案

無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間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。

(十一)建議本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(十二)下列其他建議事項請參考辦理：

1. 有關台北市鐵路地下化後都市發展及交通行為之變遷、鐵路沿線土地使用之變化、站區周邊土地使用之問題等相關行政經驗，建議高雄市政府推動辦理本計畫後續工程時，作為重要之參考，以利工程順利進行及健全都市之發展。
2. 建議高雄市政府於擬定細部計畫及後續工程施作時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。
3. 建請交通部鐵路改建工程局於辦理本案鐵路地下化工程規劃時，應考量預留未來高速鐵路左營站延伸至高雄車站地下化之空間。

(十三)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會專案小組意見
逕 1	交通部台灣鐵路管理局	1. 本所經管計畫區範圍內之土地均為本局資產，應非屬「公共設施用地」，故如擬採市地重劃方式開發，則本局所有土地中除路線及車站用地外，	1. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「本區段包含高雄車站及其東側台鐵機檢段土地，屬公共設施用地變更，故依法應以整體開發方式辦理，並以市地重劃方式	本案未涉及土地使用分區之變更，爰未便處理。有關本計畫後續開發及執行事項，請高雄市政府擬定細部計

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會 專案小組意見
		<p>均應比照一般所有私人土地計算重劃負擔並辦理分配。</p> <p>2. 有關計畫範圍內商業區土地之處理原則，根據高雄市都市計畫委員會 95 年 8 月 17 日專案小組第 4 次會議紀錄內容顯示，所謂計畫區範圍內商業土地係指「商業區之私有土地」。如此一來，本局所有商業區土地均不在原計畫所指「不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積或其他協調方式辦理」之範圍，而必須計算重劃負擔。但由於私有商業區土地不計算重劃負擔，則本局所有商業區土地之重劃負擔勢必大為加重，顯不合理。</p> <p>3. 本局經管計畫範圍內土地，均屬本局資產，不應列為「可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地」故不應先予扣除後再計算負擔比例。</p>	<p>開發」。</p> <p>2. 原計畫內容蓋述：開發方式中 1. 站區及站東(整體開發)中表示：「計畫範圍內原商業區土地亦一併納入整體開發範圍，其處理原則如下：(2)計畫範圍內原為商業區之土地：全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理，惟不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積或其他協調方式辦理。」</p> <p>3. 負擔計畫中，表明計畫區變更之土地，包括公共設施用地及工業區，依高雄市政府 87 年 1 月 12 日公告發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其都市發展用地負擔比例規定」之變更負擔原則，須負擔回饋以提供足夠之都市發展及公共設施用地。故：1. 遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。</p>	<p>畫及後續工程施工時，對園道用地與站區周邊土地之規劃、開發與使用，應事先與土地所有權人充分的溝通、協調並建立具體之協商機制，以利本案順利推動並促進土地之合理使用。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會專案小組意見
		4. 本局經管沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側土地已屬第五種商業區土地，又該等部分土地現為本局高雄工務段辦公處所需要，且為避免增加本市地重劃經費支出，爰不同意一併納入整體開發範圍。	4. 開發方式中 1. 站區及站東（整體開發）中表示：計畫道路範圍外兩側剩餘之商業區土地：達畸零地標準或依法無法建築者，得一併納入整體開發地區以市地重劃方式辦理，並視需要劃設為適當之土地使用分區。為使上開原則更具可行性，沿九如二路南側、龍江街東側、山東街西側與計畫範圍北側所圍之台鐵管有之第五種商業區土地（包含三民區長明段 32-1、32-4、33-1、34-1、35-1 地號等土地），亦一併擴大納入整體開發範圍。	
逕 2	立法院黃委員昭順暨高雄市區鐵路地下化爭取自左營高鐵總站開始下地自救會	高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，建議退回修訂。	<p>1. 市區鐵路地下化主要在解決平交道之交通衝擊，提供市民優質生活環境，高雄市區自左營高鐵總站沿台鐵鐵路線至正義路，可以調查平交道之交通量發現，衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，在經費有限之下最佳方案乃應由左營高鐵總站共構開始下地，才是合理的都市計畫變更。</p> <p>2. 高雄市政府所報高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫起點不合理，由保禎路至正義路，其中大順路已有立體橋樑跨越較不急，平交道衝擊最大的是左營區崇德路及華榮路，與其會合的翠華路，是承接台 17 線連接高雄縣，翠華路交通量非常大再與崇德路及華榮路十字交接，崇德路及華榮路口又有台鐵平交道，是非常嚴重交通衝擊，請櫃委員會派專案</p>	併審查意見(九)辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	內政部都委會 專案小組意見
			小組來現場勘查，以專業公平嚴格立場審議，將高雄市區鐵路地下化計畫變更都市計畫案，退回高雄市政府重新檢討修訂。	

第 2 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分加氣站專用區、農業區、河川區、水利用地為道路用地）（配合縣道 183 線拓寬工程）」案。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 97 年 4 月 23 日第 109 次會議審議通過，並准高雄縣政府 97 年 6 月 26 日府建都字第 0970151712 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：詳人民陳情意見綜理表。

決議：本案請高雄縣政府依照下列各點辦理後，再行報部提會討論。

一、本案變更援引之法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」，應請補充相關認定文件，納入計畫書敘明。

二、計畫書第 2 頁表 1 及第 9 頁表 3 有關現行計畫面積欄位之數據有多處不一致，請查明修正。

三、逕向本部陳情案件：為兼顧公共利益及土地所有權人權益，有關陳情人陳情將其基地毗鄰農業區適當面積土地（約 100 坪）併案辦理變更為加氣站專用區乙節，如陳情人能於 97 年 12 月底前協調整合取得其毗鄰農業區土地全部所有權人之土地使用變更同意書，請高雄縣政府予以協助併案納入本案變更範圍辦理變更，並依據都市計畫法

定程序辦理。

變更澄清湖特定區計畫（部分加氣站專用區、農業區、河川區、水利用地為道路用地）（配合縣道 183 線拓寬工程）案逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄縣政府研析意見	本會決議
逕1	真快樂加油站有限公司（代表人：施美櫻）	高雄縣仁鄉竹園段 437 地號	請求維持原加氣站範圍及面積。	<ol style="list-style-type: none"> 維持原有加氣站專用區範圍及面積。 本案經 97 年 4 月 23 日高雄縣政府都市計畫委員會第 109 次會議決議，採道路各擴寬 5 公尺之方案，本加油（氣）站雖可達設置面積最低需求，然依加油站設置管理規則第 11 條規定，儲氣槽與防護牆應保持八公尺以上之距離，與出入口地界線應保持 3 公尺以上之距離，、等規定，需大幅變更設計及原設計設施項目勢必減少。 依交通部公路總局各區監理所委託氣機車修理業及加油站辦理氣機車定期檢驗申請籌設氣機車定期檢驗資格，土地總面積逾 1200 平方公尺，本人（公司）勢必減少此設施項目。 本人（公司）建請採用 97 年 2 月 22 日高雄縣都市計畫委員會第 107 次會議所示方案二辦理規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 縣 183 線拓寬工程係為整治獅龍溪之獅龍橋改建計畫（橋面 35M 寬）（行政院治水易淹水地區水患治理計畫排水整治工程之重大建設），其車行上下橋樑銜接引道工程完整銜接需要，並一併改善目前都市計畫道路寬度（同一計畫道路，寬度分別為 45M、25M、35M）不一的問題，以維交通順暢，提高行車安全。 為符合二側均等拓寬之公平原則及避免本路段道路轉折點過多，且報部審議之變更內容，加氣站專用區面積已達 1,000 m² 以上，於公平及合理規劃考量下，已儘量維持陳情人之權益。 為符合二側均等拓寬之公平原則及避免本路段道路轉折點過多，且報部審議之變更內容，加氣站專用區面積已達 1,000 m² 以上，於公平及合理規劃考量下，已儘量維持陳情人之權益。 陳情人所述「97 年 2 月 22 日高雄縣都市計畫委員會第 107 次會議所示方案二」乙節，經查該方案非本縣都市計畫委員會所提示之方案，亦非本府同意之方案，以上併予敘明。 有關加油（氣）站專用區毗鄰之 45 坪土地，本縣都市計畫委員會第 109 次會議決議略以：「陳情人陳請併案變更加氣站專用區毗鄰農業區土地（約 45 坪）部分，請作業單位函請陳情人限期提供該土地全部土地所有權人之土地使用變更同意書，方同意納入本案併案變更部分農業區為加氣站專用區，並依相關法令規定辦理。」，本府於 97 年 4 月 25 日府建都字第 0970099989 號函，請陳情人於文到 15 日內提供前揭同意文件，陳情人以 97 年 5 月 8 日真快樂第 001 號函，僅檢送黃順成 1 人（權利持分：145/3400）之土地使用變更同意書，不符前揭會議決議應附內容，故本府於 97 年 25 日府建都字第 0970005046 號函復陳情人，毗鄰之 45 坪土地部分不予併案納入變更。 綜上，，本案之變更，非屬陳情人所述之「為中油免除賠償責任」，實為配合重大建設及考量道路合理規劃等公益性目的，且已儘量維持陳情人權益，建請照案通過。 	併本案三 案決議 辦理。

第 3 案：臺南市政府函為「擬定台南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 5 月 22 日第 267 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 7 月 4 日南市都劃字第 09716530950 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 22、23 條。

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：本案請臺南市政府依下列各點意見，研提修正計畫書（修正部分請劃線）、圖及處理情形對照表後，再行報部提會討論。

一、本案住宅區原計畫為農業區，有關都市計畫審議過程、背景及不以區段徵收方式開發之理由，請補充說明，並請依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設不得低於申請變更使用總面積 40% 之公共設施，再於細部計畫檢討適當之土地使用分區管制。

二、本案應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。至於本案開發需求及是否有其他可行之開發方式（如區段徵收），請一併檢討評估。

三、本案擬以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整

體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，是否應依下列方式辦理，下次會議繼續討論。

(一) 請臺南市政府於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

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

(三) 配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。
- 2、於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案

內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

第 4 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分農業區及部分『文中 63』學校用地為滯洪池用地）案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 5 月 22 日第 267 次會議審決通過，並准臺南市政府 97 年 7 月 16 日南市都劃字第 09716534690 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：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

決議：本案請臺南市政府依下列各點意見，研提修正計畫書（修正部分請劃線）、圖及處理情形對照表後，再行報部提會討論。

一、本地區防洪排水系統及相關數據說明、鄰近常淹水地區、以及本案滯洪池設置是否造成鄰近地區淹水更為嚴重等，請納入計畫書敘明，並請經濟部水利署及臺南市政府於下次會議補充說明。

二、有關農業區變更為滯洪池用地部分，經市府表示套繪錯誤，應以附圖範圍為準，同意依照辦理。

三、本案係依據經濟部水利署水利規劃試驗所審查通過之「台南地區曾文溪排水中游（立德區域）淹水改善計畫」辦理，請將該計畫內容於計畫書摘要說明。

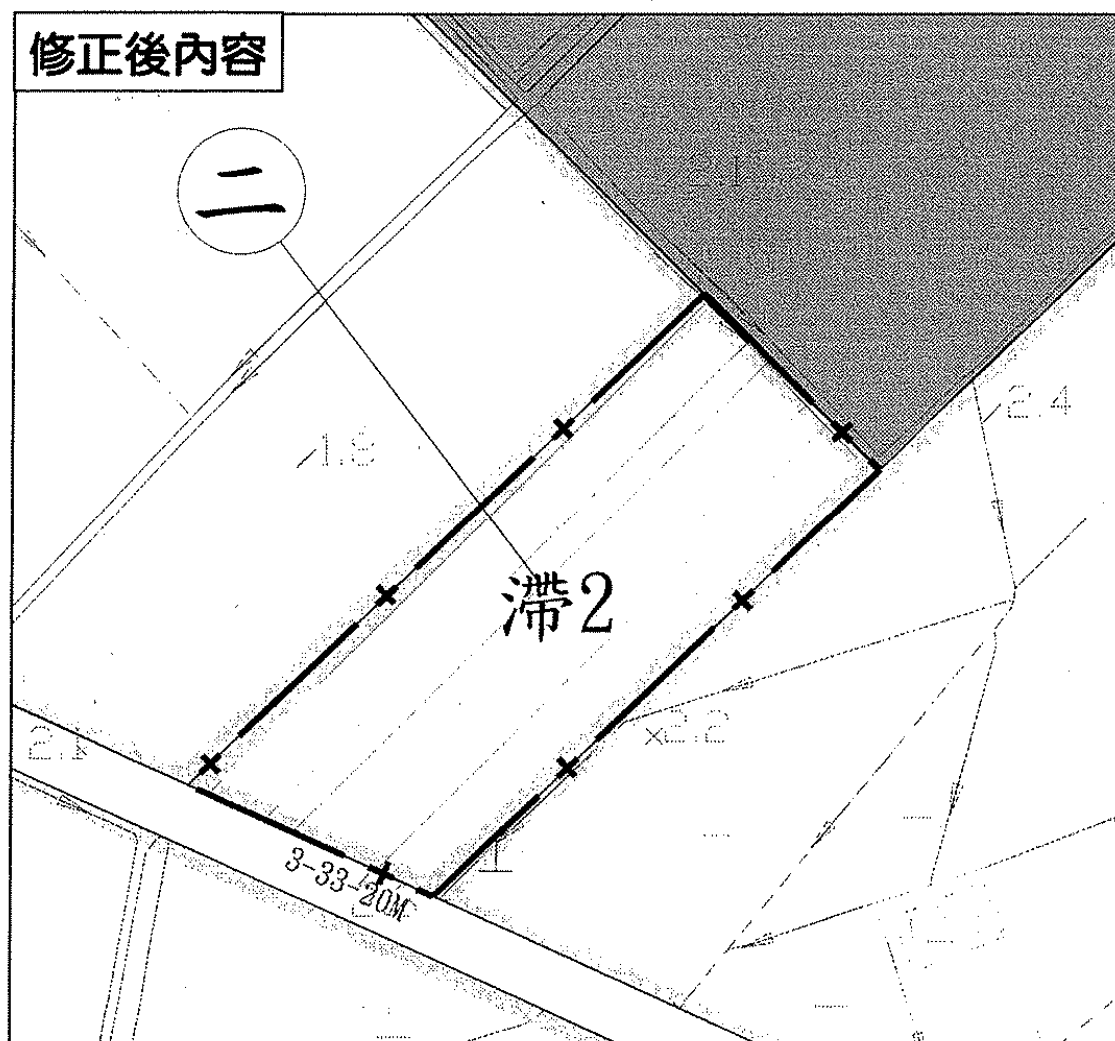
四、請臺南市政府具體說明編列土地取得及開闢經費

之情形。

五、本案變更後剩餘狹長學校用地，經市府列席代表表示，後續將配合調整變更都市計畫，請納入計畫書敘明。

六、本案部分變更計畫內容超出公開展覽範圍，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變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間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。

附圖
提案修正-變更範圍修正



第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為乙種工業區【實施進度及經費】）」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 5 月 16 日第 205 次會議審議通過，並准臺南縣政府 97 年 7 月 2 日府城都字第 0970131754 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，其餘准照臺南縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、查「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五之(四)規定略以：「申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建者，…由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。」本案原規定之開發期限為 96 年 6 月 20 日，請台南縣政府補充未能依上開變更處理原則規定事項辦理檢討變更恢復為原計畫之原因及理由，納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本案請台南縣政府督促申請開發單位(龍鋒企業

股份有限公司)確實依經濟部同意之擴建計畫期程辦理開發，若未能依上開期程完成擴建者，則請台南縣政府依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定，於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。

三、逕向本部陳情案件部分：

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	台 南 縣 政 府 研 析 意 見	本 會 決 議
逕 1	龍鋒企業股份有限公司	計畫區	建議修正本案附帶條件為：「本案經內政部都市計畫委員會審決通過並完成公共設施用地之回饋事宜後，始依法辦理核定及公告發布實施」。	1. 本案前經台南縣都市計畫委員會 97 年 5 月 16 日第 205 次會議通過並附帶條件為：「本案經內政部都市計畫委員會審決通過並完成公共設施用地之開闢及移轉登記予永康市公所後，始依法辦理核定及公告發布實施」。 2. 依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，應贈與地方政府之土地，經申請人提出申請時，縣政府或鄉(鎮、市)公所得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願代金方式於申請建築執照前折算繳納；爰為增加土地管理及回饋彈性，建議修正前開決議內容為：「本案經內政部都市計畫委員會審決通過並完成公共設施用地之回饋事宜後，始依法辦理核定及公告發布實施」，並可避免日後因回饋方式而須再次辦理都市計畫之變更。	經查龍峰企業股份有限公司 97 年 7 月 23 日龍峰 97(外)字第 0750 號函陳本案細部計畫公共設施用地回饋方式，擬將廣停一及公五改以代金方式折繳部分，建議仍應以捐贈土地為宜，如該公司認其方式確有困難，應詳述理由供鈞部都市計畫委員會審議時參考。	本案照台南縣政府研析意見辦理，未便採納。

第 6 案：臺中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為機關用地（供高美派出所使用））」案。

說明：一、本案業經臺中縣都市計畫委員會 97 年 6 月 9 日第 35 屆第 3 次會議審議通過，並准臺中縣政府 97 年 7 月 17 日府建城字第 0970192566 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：照案通過。

第 7 案：宜蘭縣政府函為「變更梅花湖風景特定區計畫（部分兒童遊樂場用地為兒童教養專用區）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 97 年 3 月 14 日第 145 次會議審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 7 月 2 日府建城字第 0970086806 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，其餘准照宜蘭縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬變更為兒童教養專用區之使用強度及允許使用項目。

二、本案擬變更部分兒童遊樂場用地（0.4 公頃）為兒童教養專用區（0.4 公頃）乙節，應依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」或宜蘭縣公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等規定，補充本案擬提供捐贈回饋事項或免回饋之相關說明。

三、本案擬減少之兒童遊樂場用地約 0.4 公頃，請研提劃設補足之配套因應措施，並納入計畫書敘明，以利查考。

四、本案係由宜蘭縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定自行認定為該縣興建之重大設施，請補充相關證明文件並納入計畫書敘明，以利查考。

五、計畫書敘明本案擬變更都市計畫依據為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項」，應修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」；另計畫書第 1 頁伍、變更內容之變更面積 0.04 公頃，請修正為 0.4 公頃。

第 8 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區）案—（安樂路一段北側乙種工業區變更都市計畫案）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 96 年 3 月 27 日第 340 次會議及 96 年 6 月 12 日第 342 次審決修正通過，並准基隆市政府 96 年 10 月 8 日基府都計貳字第 0960111159 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、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、楊委員重信、洪前委員啟東、周委員志龍、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等 7 組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，復於 96 年 11 月 6 日、97 年 1 月 14 日、5 月 8 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），因未出席專案小組委員無具體修正意見，無須再召開專案小組會議繼續聽取簡報，且經基隆市政府 97 年 6 月 24 日基府都計貳字第 0970055070 號函檢附計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 97 年 6 月 24 日基府都計貳字第 0970055070 號函送計畫書、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。

一、本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：

(一) 決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，經申請人代表表示本案不得適用開放空間及增設停車場空間容積獎勵規定，僅能適用提供公益性設施之容積獎勵，且容積獎勵上限調降為不得大於變更後基準容積（282%）之 1.1 倍，同意依照辦理。

(二) 計畫書第 64 頁最後一段，有關新劃設公共設施產權仍歸土地所有權人所有，經與會代表討論後，應依決定事項第 6 點改為無償捐贈基隆市政府，申請人代表同意負責維護管理。

二、交通衝擊：

(一) 基隆市政府已完成環境影響及交通衝擊評估審查，有關本案周邊地區（尤其是新民橋

附近)之交通衝擊及其改善措施，仍請於都市設計審議時妥為因應考量。

(二)計畫書內有關交通分析說明，請儘量以圖表方式表示。

(三)有關前開交通衝擊評估報告書，請提供交通部運輸研究所參考。

三、都市計畫工業區檢討變更審議規範：

(一)本案除已納入主要計畫辦理外，其餘請基隆市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。

(二)本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與基隆市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

四、協議書及分階段核定：

(一)本案申請人為絕色影城股份有限公司，惟本計畫範圍內土地所有權人眾多，經充分討論後，分為2個階段核定都市計畫，有關未來與市府簽訂協議書之對象及分階段核定都市計畫範圍，已納入計畫書規定，請作為後續執行之依據。

(二)報請本部核定都市計畫範圍內土地，應取得全部土地所有權人同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。

(三) 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，基隆市政府應於一定期間內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

(四) 有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。

五、後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

六、細部計畫應注意事項：有關本基地內部交通動線規劃應單純化、儘量朝向高品質商業活動規劃、停車空間避免設置於建築物高層、適度縮減建蔽率、儘量退縮建築、鋪面儘量以透水層方式處理、增加綠覆率、建築物外牆避免視覺衝擊、細部計畫廣場用地不宜兼作停車場使用（但緊急避難及消防救災除外）、計畫範圍內現有住宅聚落可否併同改善處理等規劃方向或理念，請於細部

計畫檢討考量。

七、建議事項：

- (一) 本案申請人如係上市上櫃公司，經本會審決通過後，本案變更都市計畫之重大訊息，應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。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。
- (二) 本案變更後基地北側住宅區將被商業區及市場用地包圍，請市府妥善處理。
- (三) 有關申請人額外承諾回饋事項中涉及東南側廣停用地處理乙節，請市府積極與國防部軍備局協調有關國防部福利總處基隆福利站搬遷事宜，以利後續廣停用地之規劃設計及開闢。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案經基隆市政府依前 2 次專案小組會議建議意見，以 97 年 4 月 15 日基府都計貳字第 0970030614 號函送修正計畫書及於會中補送處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書通過，並請該府依照修正計畫書、圖，正式行文檢送修正計畫書 30 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，再提委員會議討論。惟因本次會議出席委員僅 2 人，其他專案小組委員如於接

獲本建議意見一週內，提供具體修正意見者，則再召開專案小組會議繼續聽取簡報。

一、都市計畫工業區檢討變更審議規範：本案除已納入主要計畫辦理外，其餘請基隆市政府於細部計畫核定前檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。

（一）本案擬以自願捐贈土地方式辦理，其提供公共設施用地及捐贈可建築土地合計超過變更總面積之 40.5%，同意依照辦理。

（二）本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與基隆市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

二、本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：基隆市政府處理情形詳附件三。

（一）決定事項第 3 點「且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率」，請納入計畫書補充說明。

（二）決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充相關說明，提請委員會討論決定。

（三）決定事項第 7 點「申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依

據。」，經市府同意申請人於發布實施後 3 年內取得建造執照，請納入計畫書規定。

(四) 其餘 4 點決定事項，建議原則同意依市府處理情形辦理。

三、計畫書應修正事項：

(一) 有關基隆市政府針對專案小組建議意見所提回應說明(詳附件一)，尚未納入主要計畫書敘明者，請配合修正。

(二) 本案財政部國有財產局土地必須負擔公共設施，基隆市政府土地無須負擔公共設施，請補充相關理由說明。

四、協議書及分階段核定：

(一) 本案申請人為絕色影城股份有限公司，惟本計畫範圍內土地所有權人眾多，經充分討論後，建議分為 2 個階段核定都市計畫，有關未來與市府簽訂協議書之對象及分階段核定都市計畫範圍，請市府明確敘明，納入計畫書規定，以作為後續執行之依據。

(二) 報請本部核定都市計畫範圍內土地，應取得全部土地所有權人同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。

(三) 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，基隆市政府應於一定期間內，依都市計畫法定程序將其土地(不包括公共設施用地)變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

(四) 有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。

五、後續辦理事項：為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，建議應俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

六、細部計畫應注意事項：有關本基地內部交通動線規劃應單純化、儘量朝向高品質商業活動規劃、停車空間避免設置於建築物高層、適度縮減建蔽率、儘量退縮建築、鋪面儘量以透水層方式處理、增加綠覆率、建築物外牆避免視覺衝擊、細部計畫廣場用地不宜兼作停車場使用（但緊急避難及消防救災除外）、計畫範圍內現有住宅聚落可否併同改善處理等規劃方向或理念，請於細部計畫檢討考量。

七、建議事項：

(一) 本案申請人如係上市上櫃公司，經本會審決通過後，本案變更都市計畫之重大訊息，應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。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。

(二) 本案變更後基地北側住宅區將被商業區及市場用地包圍，請市府妥善處理。

(三) 有關申請人額外承諾回饋事項中涉及東南側廣停用地處理乙節，請市府積極與國防部軍備局協調有關國防部福

利總處基隆福利站搬遷事宜，以利後續廣停用地之規劃設計及開闢。

附件一 本會專案小組 97 年 1 月 14 日第 2 次專案小組意見（基隆市政府 97 年 5 月 8 日於專案小組會議中分送）

初步建議意見		回覆說明
<p>本案建請基隆市政府參考類似案例（臺北市政府 96 年 9 月 26 日府都規字第 09606107400 號函送「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」計畫書）及依下列各點意見，重新修正計畫書及補充處理情形對照表送署後，下次會議繼續聽取簡報。至於出席委員初步意見如無法依照辦理，請明確敘明理由。</p>		<p>遵照辦理。</p> <p>本案將參考台北市南港輪胎案例進行計畫書之修正。</p>
一、 整 體 發 展	<p>本案與「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」、「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」、東北側商業區之發展關係，以及該地區整體規劃構想，請從空間發展角度，再補充相關說明及示意圖。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案於「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」中，位於中心區，屬於港市商業中心之發展定位。</p> <p>本案之定位為「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」之前導計畫，碼頭更新計畫與本案距離約 350M，可藉由中山一、二路拓寬 40 米及其兩側留設 3M 人行道作為步行連絡空間，且本基地與碼頭更新案在開發內容上，採取不同層級的定位，創造互補的效應。</p> <p>基地東北側商業區為基地與碼頭間之必經區域，透過園道計畫與未來人潮湧入，可帶動民間投資該區進行更新之意願。詳簡報資料 P10-P16。後續將簡報資料 P10、P14、P15 摘要說明於變更主要計畫書。</p>
	<p>本案整體開發計畫及財務計畫書中有關市場分析、發展定位與構想等，請摘要納入計畫書敘明。</p>	<p>已增列於變更主要計畫書第五章、市場分析及定位 P45-P48</p>
二、 基 地 規 劃 及 開	<p>有關本專案小組研提「有關本案土地承載能力、日夜間活動人口、本案開發對周邊地區之影響，請補充說明，以作為後續開發之規劃依據。」之意見，除日夜間活動人口應併同交通衝擊再檢討考量外，其餘建議依基隆市政府 96 年 12 月 14 日基府都計貳字第 0960146832 號函送回覆說明（如附件一）辦理。</p>	<p>本案遵照 96 年 12 月 14 日基府都計貳字第 0960146832 號函送回覆說明辦理。</p> <p>日夜間活動人口併同交通衝擊再檢討考量。詳簡報資料 P21-P58。後續將摘要說明於變更主要計畫書。</p> <p>土地承載能力及開發對對周邊地區之影響詳變更主要計畫書 P54 及 P58。</p>

發	<p>本基地內部交通動線規劃應單純化、儘量朝向高品質商業活動規劃、停車空間避免設置於建築物高層、適度縮減建蔽率、儘量退縮建築、鋪面儘量以透水層方式處理，增加綠覆率、建築物外牆避免視覺衝擊、細部計畫廣場用地不宜兼作停車場使用（但緊急避難及消防救災除外）、計畫範圍內現有的住宅聚落可否併同改善處理等規劃方向或理念，仍請市府再斟酌考量。</p>	<p>未來基地內部將朝向高品質商業活動規劃、且考量基地保水功能，開放空間鋪面將以可透水鋪面為主，有關北側之廣場用地，因其臨北側之安樂市場及住宅區，提供機車停車位作為周邊居民購菜購物之需求。</p> <p>停車空間配合上下兩端大型商業使用，於其商場空間上下設置鄰近便利的停車空間；地下停車空間加強空間通風照明設備，地面上停車層外牆透空並植栽綠化降低對都市景觀的影響，屋頂平台則一併配合綠化處理，屋頂停車層提供人行步道遮蔭廊道並重點植栽綠化結合整體建築外觀。</p> <p>建築物外牆以節能、隔熱、可回收材料，外觀主體顏色選用明亮不反光的淺色調系搭配色彩繽紛之廣告招牌，部份外牆預留綠化植栽空間種植耐溼氣候藤蔓及花草以綠化外牆並降低與周邊環境視覺衝擊。</p> <p>另計畫範圍內的現有住宅聚落則變更為住宅區，由申請者負責其計畫變更之回饋。詳簡報資料 P17-P20。後續將簡報資料 P19、P20 內容摘要納入變更主要計畫書說明。</p>
---	---	--

三、交通衝擊	<p>本案雖經市府研提交通分析資料，惟仍有尚待釐清事項，建請市府從整體交通分析觀點，考量鄰近地區發展及重大開發案(如「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」)與本案之交通關聯性，重新檢討修正交通衝擊分析資料，並先行送請交通部運輸研究所研提參考意見，僅可能納入計畫書修正，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案衍生交通量，本案直接參考其開發計畫推估之衍生交通量。 2. 考量基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案區位以及進出動線，進出該區域主要動線主要利用國道 1 號、中山路拓寬/高架道路，使用安樂路動線所佔之比例較少，約佔 5%以下；未來中山路高架後可成為港西地區直接銜接國道 1 號之主要動線，現況大型車繞行安樂路後再銜接國道 1 號之情形會減少，估計至少可轉移安樂路 5%之交通量。 3. 考量基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案開發定位為國際級之辦公、商場與飯店，與本案定位為基隆市民日常購物、娛樂、消費有顯著差異，該案衍生交通量會順道繞至本案活動之比例應不高，應在 10%以下。 4. 綜合上述分析，假設基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新衍生交通量之 10%納入本案之交通衝擊影響分析；目標年交通衝擊分析並分成有無考量基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案兩種情境進行分析，以更具體瞭解未來之可能發展。詳簡報資料 P21-P28。後續將摘要說明於變更主要計畫書。
--------	---	---

<p>1. 有關本案基地交通影響分析，請區分為平常日及例假日，就未來變更為商業區後之預估交通量、開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、主要出入口與交通動線規劃、停車需求規劃(含大型車輛、汽機車停車空間)、運具模式、周邊道路交通衝擊與服務水準、道路交通服務水準接近 D 級如何改善、整體交通改善措施、加強大眾運輸規劃及新民橋與本案開發之關係等，請補充說明，藉以塑造地區門戶意象與改善地區交通系統。</p>	<p>1. 主要出入口與交通動線規劃部分已納入變更主要計畫書 P34-P35 說明。</p> <p>(1) 考量基地周遭道路路網結構與實質條件限制，主要出入口設置於安樂路；為達分散車流之效果，本案建議新民橋拓寬為 15 公尺後，基地部份離場車輛可透過新民橋離開基地，為本案之次要出口。</p> <p>(2) 車輛動線規劃主要透過安樂路之主要出入口進出，新民橋次要出入口主要功能為出場使用，禁止車輛進場，以簡化新民橋/8M 道路路口之交通動線。</p> <p>2. 本案停車需求規劃部分已納入變更主要計畫書 P35 說明。</p> <p>(1) 本案考量員工、顧客以及供公眾使用之停車需求，共衍生之小汽車停車需求 565 席，機車停車需求 712 席；本案規劃設置 580 席小汽車停車位、730 席機車停車位，可滿足本案衍生之停車需求。</p> <p>(2) 基地內設置裝卸貨專用區、計程車排班區、接駁公車停靠彎等服務性車輛專用停車空間，以避免影響道路交通。</p> <p>3. 周邊道路交通衝擊及服務水準部分已納入變更主要計畫書 P34 說明。</p> <p>(1) 目標年交通衝擊分析並分成有無考量基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案兩種情境進行分析。</p> <p>(2) 未考量西二西三更新案情境，對道路主要之影響為安樂路、成功二路、成功路橋以及成功一路，平日尖峰各道路服務水準除成功路橋外，其餘均可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。</p> <p>(3) 已考量西二西三更新案情境，平日尖峰各道路服務水準除成功路橋外，其餘均可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。</p> <p>4. 周道路服務水準接近 D 級之改善因應對策、整體交通改善措施部分已納入變更主要計畫書 P35-P36 說明。</p> <p>(1) 基地臨安樂路側退縮增設車道。</p> <p>(2) 基地 8M 計畫道路與安樂路口設置號誌，取消現況 81 巷與安樂路之路口，安樂路與老大宮廟號誌路口改成閃光號誌運作。</p>
---	--

		<p>(3) 新民橋拓寬為 15 公尺道路，管制僅能從基地離場單行，作為基地之次要出口。</p> <p>(4) 建議削減成功路橋南側人行道增加成功路橋往孝四路方向車道數。</p> <p>(5) 西定河高架/安樂路/成功一路、中山路/成功二路口號誌時制計畫調整。</p> <p>(6) 開闢免費接駁專車，共有市區線以及安樂社區線。</p> <p>(7) 基地內設置計程車排班區、接駁公車停靠站、專用裝卸貨區，減少影響道路車流運行。</p> <p>(8) 基地停車場出入口設置於基地內，並設置足夠之緩衝長度；並於入口處設置車位資訊動態顯示系統告知顧客停車資訊，且配置交管人員。</p> <p>(9) 管制貨車進出時段，限制僅能於非尖峰時段進出。</p> <p>(10) 開發單位於基地取得使照前完成相關改善措施，並負擔相關交通工程改善之費用。</p> <p>5. 加強大眾運輸規劃及新民橋與本案開發之關係部份詳簡報資料 P49-P51，後續將摘要納入變更主要計畫書說明：</p> <p>(1) 開發單位於開幕後將開闢免費接駁專車，共有市區線以及安樂社區線；尖峰(平日 1800~2100、假日 1000~2200)班次為 10 分鐘 1 班，離峰班次為 30 分鐘 1 班。</p> <p>(2) 基地主要出入口設置於安樂路；為達分散車流之效果，本案建議新民橋拓寬為 15 公尺後，基地部份離場車輛可透過新民橋離開基地，為本案之次要出口；新民橋次要出口主要功能為出場使用，禁止車輛進場使用，簡化新民橋/8M 道路路口之交通動線。</p>
--	--	--

<p>2. 請補充目標年周邊主要聯外道路預測尖峰交通量(含目標年商務中心與工業區衍生之交通量，請說明估算過程)，並評估目標年各道路服務水準。依上開評估結果，視需要研提交通衝擊減輕或交通改善方案。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目標年交通衝擊分析並分成有無考量基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案兩種情境進行分析。 2. 未考量西二西三更新案情境，對道路主要之影響為安樂路、成功二路、成功路橋以及成功一路，平日尖峰各道路服務水準除成功路橋外，其餘均可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。 3. 已考量西二西三更新案情境，平日尖峰各道路服務水準除成功路橋外，其餘均可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。 4. 為減少對道路之影響，本計畫提出下列改善方案： <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地臨安樂路側退縮增設車道。 (2) 基地 8M 計畫道路與安樂路口設置號誌，取消現況 81 巷與安樂路之路口，安樂路與老大宮廟號誌路口改成閃光號誌運作。 (3) 新民橋拓寬為 15 公尺道路，管制僅能從基地離場單行，作為基地之次要出口。 (4) 建議削減成功路橋南側人行道增加成功路橋往孝四路方向車道數。 (5) 西定河高架/安樂路/成功一路、中山路/成功二路口號誌時制計畫調整。 (6) 開闢免費接駁專車，共有市區線以及安樂社區線。 (7) 基地內設置計程車排班區、接駁公車停靠站、專用裝卸貨區，減少影響道路車流運行。 (8) 基地停車場出入口設置於基地內，並設置足夠之緩衝長度；並於入口處設置車位資訊動態顯示系統告知顧客停車資訊，且配置交管人員。 (9) 管制貨車進出時段，限制僅能於非尖峰時段進出。 (10) 開發單位於基地取得使照前完成相關改善措施，並負擔相關交通工程改善之費用。 <p>已納入變更主要計畫書 P34-P36 說明。</p>
---	---

<p>3. 交通部運研所書面意見</p> <p>(1) 有關交通影響評估報告表 4-4 在選取尖峰小時之基地衍生旅次上有過低之情形(尤其是平常日)，因而在計算表 4-6 運具需求量上亦有偏低之問題，請一併加以修正。</p>	<p>1. 平常日晨峰小時為 0700~0800，在此時段僅有員工進出，一般顧客較不會在此時段進出；已增加本時段進出之員工數。</p> <p>2. 依據調整後之平常日晨峰小時基地衍生旅次重新計算運具需求量。</p> <p>詳簡報資料 P52-P53 說明，後續將摘要納入變更主要計畫書說明。</p>
<p>(2) 請列表補充各周邊道路與路口在交通改善方案與大眾運輸計畫實施後之目標年預測尖峰交通量及服務水準，俾利了解改善成效。</p>	<p>1. 考量交通改善方案與大眾運輸計畫實施後之情境，主要影響為衍生交通量之降低(減少 5%)，以及成功路橋容量增加，平日尖峰各道路服務水準可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。</p> <p>2. 西定河高架/安樂路/成功一路、中山路/成功二路口號誌時制計畫調整後，由於路口車流量仍多，服務水準並未有顯著改善，僅路口延滯有降低。</p> <p>詳簡報資料 P54-P56 說明，後續將摘要納入變更主要計畫書說明。</p>
<p>(3) 請補充本案變更後之目標年停車位供需評估(基地停車位供給數請敘明)，若不足，請補充具體之因應對策。另本案周邊區域之停車供需已確認供需比小於 1，顯示基地周邊區域停車空間已有不足之情形，亦請一併補充具體之因應對策。</p>	<p>1. 本案考量員工、顧客以及供公眾使用之停車需求，共衍生之小汽車停車需求 565 席，機車停車需求 712 席；本案規劃設置 580 席小汽車停車位、730 席機車停車位，可滿足本案衍生之停車需求。</p> <p>2. 現況基地周遭停車供給為 512 席，停車需求為 539 席，供需比小於 1，供給不足 27 席；本案未來會提供 94 席供公眾使用之汽車停車位，可解決基地周遭停車供給不足之問題。</p> <p>已納入變更主要計畫書 P35 說明。</p>

	<p>(4) 由於基地周邊道路路段寬度已不足，藉由基地所研擬之車輛進出動線對緊鄰道路之影響情形(含服務水準評估)，請再補充說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量基地周遭道路路網結構與實質條件限制，主要出入口設置於安樂路；為達分散車流之效果，本案建議新民橋拓寬為 15 公尺後，基地部份離場車輛可透過新民橋離開基地，為本案之次要出口。 2. 車輛動線規劃主要透過安樂路之主要出入口進出，新民橋次要出口主要功能為出場使用，禁止車輛進場使用，簡化新民橋/8M 道路路口之交通動線。 3. 考量交通改善方案與大眾運輸計畫實施後之情境，主要影響為衍生交通量之降低(減少 5%)，以及成功路橋容量增加，平日尖峰各道路服務水準可維持在 D 級以上服務水準；假日尖峰各道路服務水準將可維持在 D 級以上服務水準。 <p>詳簡報資料 P46、P54、P55、P56。後續將摘要納入變更主要計畫書說明。</p>
四、容積探討	<p>1. 有關本基地原容積率及法定容積、變更後容積上限、粗容積率(基地面積含公共設施用地)、淨容積率(基地面積不含公共設施用地)、本基地最大容積(考量基隆市主要計畫通盤檢討容積獎勵上限及環境容受力之最大容積)、容積獎勵項目及額度、捐贈土地比例與回饋項目，以及其他附帶條件，基隆市政府業以 96 年 12 月 14 日基府都計貳字第 0960146832 號函送回覆說明補充其計算方式及依據，惟其對地區發展之貢獻度，請再補充說明，以檢視本案變更後容積訂定之合理性。</p>	<p>本案針對地區發展之貢獻度，補充說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重大投資提升地方經濟 本案係配合基隆港區更新，作為水岸再發展之前導計畫，估計不含土地成本將投入約 25 億元，此投資金額將有效活絡基隆市經濟，凝聚商業氣息，此對基隆港區更新後續之招商執行，將產生絕對之助益。 2. 捐獻土地予市政府 依審議規範捐獻 15% 土地予市政府。 3. 提供公共設施，提昇環境品質 考量社會成本內部化，將提供開發面積 25.5%(5,947 m²)之公共設施用地，提升地方環境品質。 4. 增加稅收 預計營運後每年提供市府 1.5 億元稅收。 5. 提供就業機會 本案開發施工及未來營運期間，預計將提供 1,000 人之就業機會。 <p>容積相關探討已納入變更主要計畫書 P54 說明，原法定容積、變更後容積及容獎表格詳簡報資料 P60，後續將納入計畫書說明。回饋計畫已納入變更主要計畫書 P60-P61 說明。</p>

	<p>2. 至於本案容積因都市計畫變更超過原法定容積部分，除因相關容積獎勵規定外，應再考量是否對於都市發展有具體貢獻或有助於公共利益或應有適當回饋措施，請補充說明，以作為是否提高容積之判斷依據。</p>	<p>本案對於地方發展具有以下有助於公共利益之適當回饋。</p> <p>1. 閒置土地再利用 土地現況業已無工業使用，且就土地目前地價水準，未符工業業者可負擔之土地成本，應朝向更具效益之土地再利用。</p> <p>2. 歷史傳承 申請單位至少提供 300 平方公尺樓地板面積，以作文化、歷史展覽空間。以提供原粉料廠文化延續及歷史重現構想，並載明於協議書。</p> <p>3. 捐贈公共設施 捐贈開發面積 25.5%(5,947 m²)之公共設施用地，提升地區公共環境品質。</p> <p>4. 帶動商業促進周邊發展轉型 本案將引入複合機能之商場，期許在本案投資下，帶動週邊較窳陋地區之發展轉型，及結合未來「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」，促進港埤地區成為基隆市商業機能新核心。</p> <p>5. 提供基隆市一完整複合型的商業娛樂設施 基隆市目前尚無較具規模之娛樂影城及量販賣場，本案提供基隆市民一處完整之商業、娛樂中心。 本案之回饋計畫於變更主要計畫書 P60-P61 說明。</p>
五、都市防災	<p>有關本專案小組研提「為因應本案開發基地之公共安全，應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。至於本基地周邊 500 公尺範圍內之避難空間及防救災設施，請儘量以量化方式補充說明。」之意見，建議依基隆市政府 96 年 12 月 14 日基府都計貳字第 0960146832 號函送回覆說明(如附件一)辦理。</p>	<p>本案遵照 96 年 12 月 14 日基府都計貳字第 0960146832 號函送回覆說明辦理。 都市防災部分已納入變更主要計畫書 P55-P57 說明。</p>

六、都市計畫工業區檢討變更審議規範	<p>本案除下列各點納入主要計畫辦理外，其餘請基隆市政府於細部計畫核定前檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案擬以自願捐贈土地方式辦理，其提供公共設施用地及捐贈可建築土地合計超過變更總面積之 40.5%，同意依照辦理。 2. 本案應由申請人先行提出整體開發計畫（含基地空間配置概要、土地使用機能、吸引活動人口、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）及財務計畫（含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要），併同納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。 3. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與基隆市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 4. 依本審議規範規定：「工業區變更依法須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。」，請檢附環保主管機關審查通過之相關證明文件，納入計畫書敘明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案提供之公共設施用地及捐贈之可建築土地合計超過變更總面積之 40.5%。詳主要計畫書 P.60。 2. 本案業經 96 年 3 月 27 日基隆市都市計畫委員會第 340 次會議及 96 年 6 月 23 日基隆市都市計畫委員會第 342 次會議審議完竣。已納入主要計畫書 P50、P59 及 P60 說明。另涉及本基地未來整體開發計畫及財務計畫後續將在計畫書補充敘明。 3. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件。本案申請人於主要計畫核定前，與基隆市政府簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理。 4. 本案因為屬山坡地，且開發面積大於 1 公頃，故須辦理環境影響評估，且環境影響評估已於民國 96 年 9 月 3 日大會審查通過。已納入變更主要計畫書 P36 說明，及計畫書附件二、環境影響評估同意備查公文。
-------------------	---	---

七、協議書	<p>1. 本案申請人為絕色影城股份有限公司，惟本計畫範圍內土地所有權人眾多，未來與市府簽訂協議書之對象，請明確敘明，並劃分為數個階段(如第一階段係與申請人簽訂協議書及取得公有土地同意變更文件，第二階段係取得西北側已發展住宅區土地所有權人之同意書)，以作為後續簽訂協議書對象認定及分階段核定之依據。</p> <p>2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，基隆市政府應於一定期間內，依都市計畫法定程序將其土地(不包括公共設施用地)變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。</p> <p>3. 有關本案總容積包括基準法定容積、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之容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。</p>	<p>1. 經基隆市都委會於 97.02.26 第 345 次會議通過，本案後續由申請人(絕色影城股份有限公司)簽訂協議書及取得公有土地同意變更文件之範圍先行報內政部核定，其餘未取得同意書部份以暫予保留方式辦理，俟提出同意書後，再報內政部核定。已納入變更主要計畫書 P21 說明。</p> <p>2. 遵照辦理。 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更，應回饋之土地申請單位應於都市計畫完成法定程序後兩年內完成捐贈予基隆市政府之手續；另於協議書中明列若未依開發時程開發者，市政府得逕為變更恢復原分區，其變更費用由申請單位負擔。詳變更主要計畫書 P59。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理，基地範圍內市有土地及國有土地相關同意書證明文件詳變更主要計畫書附件四、五。</p>
八、審議原則處理	<p>本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：基隆市政府處理情形詳附件三。</p> <p>1. 有關決定事項第 3 點經市府查明本案工業區容積率為不得大於 150%，申請人為提高開發誘因建議提高至 210%，因涉及本會 96 年 6 月 10 日第 662 次會議通案性處理原則，建請市府檢具相關資料，重新提請基隆市都委會確定本案「變更前工業區之容積率是否得以『都市計畫法台灣省施行細則』第 34 條規定工業區不得超過 210% 為計算基礎」後，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>2. 其餘 6 點決定事項，請市府重新檢視處理情形後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>1. 本案依照本次專案小組會議紀錄及內政部第 675 次會議決議：「宜請基隆市政府研擬具體可行方案包括：調整容積率之必要性及理由、鄰近地區住宅建築發展狀況、申請開發計畫與強度、環境衝擊評估分析資料、環境地質與災害史、開發可行性及負擔回饋等資料、並提經該市都委員會審議通過後，再報部參核。」重提基隆市都委會，業於 97.2.26 第 345 次基隆市都委會審議通過，得依台灣省施行細則第 34 條，變更前工業區容積率以 210%計算，則本案變更後基準容積率可達 282%。已納入變更主要計畫書 P54 說明。</p> <p>2. 遵照辦理。</p>
九、計畫	<p>1. 本案停車空間規劃與產業活動人口應相互配合，以避免矛盾。</p> <p>2. 有關公共設施檢討分析，以及本案開發後產生環境影響(如噪音、空氣污染、污水</p>	<p>1. 遵照辦理。已納入變更主要計畫書 P35 說明。</p> <p>2. 遵照辦理。已納入變更主要計畫書 P58 說明。</p>

書應修正或補充事項	<p>及垃圾處理等），請於計畫書摘要敘明。</p> <p>3. 基地東北側狹小工業區如已納入「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討案）」檢討變更，請於計畫書敘明。</p> <p>4. 計畫書相關基礎分析資料，請儘量更新至最近一年度。至於主要計畫書附件，可否請市府刪減部分內容，予以簡化。</p> <p>5. 有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，後續修正計畫書時，請與以劃線，以利查核。</p>	<p>3. 遵照辦理。已納入變更主要計畫書 P17 說明。</p> <p>4. 遵照辦理，已進行相關基礎資料之更新及附件之刪減。</p> <p>5. 遵照辦理。</p>
十、後續辦理事項	<p>為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>
十一、建議事項	<p>1. 本案申請人如係上櫃公司，經本會審決通過後，本案變更都市計畫之重大訊息，應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。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>2. 本案變更後基地北側住宅區將被商業區及市場用地包圍，請市府妥善處理。</p> <p>3. 有關申請人額外承諾回饋事項中涉及東南側廣停用地處理乙節，請市府積極與國防部軍備局協調有關國防部福利總處基隆福利站搬遷事宜，以利後續廣停用地之規劃設計及開闢。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 該地區現況為住宅使用，西為商業區，東側為市場用地，本案於臨該住宅區之部分留設廣場用地，以提供其公共之開放空間，增加該住宅區環境品質。</p> <p>3. 本案申請人願於商場內提供適當空間供國軍福利站遷移後營運使用且俟市政府完成土地撥用程序後，開發者願負責廣停用地之設計及興闢工程費用。</p>

附件一 本會專案小組 96 年 11 月 6 日第 1 次專案小組意見（基隆市政府 97 年 5 月 8 日於專案小組會議中分送）

初步建議意見		回覆說明
一、 整體 發展	本案與「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」、「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」、東北側商業區之發展關係，以及該地區整體規劃構想，請先補充說明。	遵照辦理。詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明一、整體發展。
	本案整體開發計畫及財務計畫書中有關市場分析、發展定位與構想等，請摘要納入計畫書敘明。	遵照辦理。詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明一、整體發展。
二、 基 地 規 劃 及 開 發	有關本案土地承載能力、日夜間活動人口、本案開發對周邊地區之影響，請補充說明，以作為後續開發之規劃依據。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明二、基地規劃及開發。
	本基地內部交通動線規劃應單純化、儘量朝向高品質商業活動規劃、停車空間避免設置於建築物高層、適度縮減遮蔽率、儘量退縮建築、鋪面儘量以透水層方式處理，增加綠覆率、建築物外牆避免視覺衝擊、細部計畫廣場用地不宜兼作停車場使用（但緊急避難及消防救災除外）、計畫範圍內現有的住宅聚落可否併同改善處理等規劃方向或理念，請市府再斟酌考量。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明二、基地規劃及開發。
三、 交 通 衝 擊	有關本案基地交通影響分析，請區分為平日及例假日，就未來變更為商業區後之預估交通量、開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、主要出入口與交通動線規劃、停車需求規劃（含大型車輛、汽機車停車空間）、運具模式、周邊道路交通衝擊與服務水準、道路交通服務水準接近D級如何改善、整體改善措施、加強大眾運輸規劃及新民橋與本案開發之關係等，請補充說明，藉以塑造地區門戶意象與改善地區交通系統。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明三、交通衝擊。
	請補充目標年周邊主要聯外道路預測尖峰交通量（含目標年商務中心與工業區衍生之交通量，請說明估算過程），並評估目標年各道路服務水準。依上開評估結果，視需要研提交通衝擊減輕或交通改善方案。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明三、交通衝擊。
四、 容 積 探 討	有關本基地原容積率及法定容積、變更後容積上限、粗容積率（基地面積含公共設施用地）、淨容積率（基地面積不含公共設施用地）、本基地最大容積（考量基隆市主要計畫通盤檢討容積獎勵上限及環境容受力之最大容積）、容積獎勵項目及額度、捐贈土地比例與回饋項目，以及其他附帶條件，請列表補充說明其計算方式及依據，並敘明對地區發展之貢獻度，以檢視本案變更後容積訂定之合理性。至於本案容積因都市計畫變更超過原法定容積部分，除因相關容積獎勵規定外，應再考量是否對於都市發展有具體貢獻或有助於公共利益或應有適當回饋措施，請補充說明，以作為是否提高容積之判斷依據。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明四、容積探討。
五、 都 市	為因應本案開發基地之公共安全，應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。至於本基地	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明五、都市防災。

防災	周邊 500 公尺範圍內之避難空間及防救災設施，請儘量以量化方式補充說明。	
六、 納入 主要 計畫 辦理 事項	<p>都市計畫工業區檢討變更審議規範：本案除下列各點納入主要計畫辦理外，其餘請基隆市政府於細部計畫核定前檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附錄一）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案擬以自願捐贈土地方式辦理，其提供公共設施用地及捐贈可建築土地合計超過變更總面積之 40.5%，同意依照辦理。 2. 本案應由申請人先行提出整體開發計畫（含基地空間配置概要、土地使用機能、吸引活動人口、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）及財務計畫（含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要），併同納入變更主要計畫書內規定，供審議參考。 3. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與基隆市政府簽訂協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，併納入都市計畫書規定，以利執行。 4. 依本審議規範規定：「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。」，本案如已實施環境影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，納入計畫書敘明 	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明六、納入主要計畫辦理事項
七、 協議 書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人為絕色影城股份有限公司，惟本計畫範圍內土地所有權人眾多，未來與市府簽訂協議書之對象，請明確敘明，並劃分為數個階段，以作為後續簽訂協議書對象認定及分階段核定之依據。 2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，基隆市政府應於一定期間內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。 3. 有關本案總容積包括基準法定容積、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之容積等，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。 4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。 	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明七、協議書
八、 審議 原則 處理	<p>本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：基隆市政府處理情形詳附錄二。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關決定事項第 2 點因涉及本會通案性處理原則，且本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件似未考量類似本案於申請變更前工業區容積率已先行調降之特殊情形，建請基隆市政府研提具體說明資料，逕提委員會討論決定。 2. 其餘 6 點決定事項，下次會議繼續聽取簡報。 	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明八、審議原則處理

九、計畫書應修正或補充事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案停車空間規劃與產業活動人口應相互配合，以避免矛盾。 2. 有關公共設施檢討分析，以及本案開發後產生環境影響（如噪音、空氣污染、污水及垃圾處理等），請於計畫書摘要敘明。 3. 基地東北側狹小工業區如已納入「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討案）」檢討變更，請於計畫書敘明。 4. 計畫書相關基礎分析資料，請儘量更新至最近一年度。至於主要計畫書附件，可否請市府刪減部分內容，予以簡化。 5. 有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，後續修正計畫書時，請與以劃線，以利查核。 	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明九、計畫書應修正或補充事項
十、後續辦理事項	為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，如經本會審決通過，建議應俟基隆市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明十、後續辦理事項
十一、建議事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人如係上櫃公司，經本會審決通過後，本案變更都市計畫之重大訊息，應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。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。 2. 本案變更後基地北側住宅區將被商業區及市場用地包圍，請市府妥善處理。 	詳第二次專案小組初步建議意見回覆說明十一、建議事項。

附件二 都市計畫工業區檢討變更審議規範基隆市政府處理情形（基隆市政府 96 年 11 月 6 日於會中分送）

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>一、法令依據 本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</p> <p>一之一、適用範圍</p> <p>(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。</p> <p>(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p> <p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 <p>(二)個案變更</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第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。 2. 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 	<p>一、法令依據</p> <p>(一)本案採個案變更，非通盤檢討。</p> <p>(二)不符合本案。</p> <p>(三)符合本案，本案列為本市重大投資案件在案，對於本市經濟發展需要所作之必要變更。</p> <p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案採個案變更，非採通盤檢討方式。 2. 本案採個案變更，非採通盤檢討方式。 <p>(二)個案變更</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經本府 95 年 6 月 28 日基府都計壹字第 0950073484 號函，認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款在案，並同意辦理個案變更。（詳計畫書附件六） 2. 本案興辦之事業經 96 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 340 次會議決議同意。（詳計畫書附件九）

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>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>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>四、工業區檢討變更原則</p>	<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一)本案基地範圍原為台灣省農工企業股份有限公司基隆粉料廠，已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p> <p>(二)本案基地範圍原工廠非生產中工廠。已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p> <p>(三)本案基地範圍原工廠非生產中工廠。已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p> <p>(四)本案已依工業區檢討變更審議規範規定自行留設並興闢必要性公共設施用地。（詳計畫書第 69 頁）</p> <p>(五)於核發核准同意辦理個案變更同意函時並要求本案需進行環境影響評估、水土保持暨交通影響評估。</p> <p>(六)本案因為屬山坡地，且開發面積大於 1 公頃，故須辦理環境影響評估，且環境影響評估已於民國 96 年 9 月 3 日大會審查通過。</p> <p>四、工業區檢討變更原則</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處理情形
<p>(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。</p> <p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，得予變更作為其他使用分區。 2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更為住宅區後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違 	<p>(一)上位計畫之指導 國土綜合發展計畫、台灣北部區域計畫及基隆市整體發展綱要計畫、基隆市綜合發展計畫，皆將基隆市定位為國際化門戶，未來發展以進出口貿易、金融中心、運輸服務及觀光海港城為主，故本計畫將由工業區變更為商業區，符合上位計畫之指導。(詳計畫書第 10 頁)</p> <p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本申請基地所屬之工業區夾雜於住宅區及商業區內，屬基隆市中心發展區，閒置工業區土地應轉型發展以符合土地效率。 2. 本工業區內部西側(樂一路 81 巷以西)現有一列住家房宅，考量與現況使用相符，本案檢討變更為住宅區。(詳計畫書第 59 頁) 3. 本工業區內部西側(樂一路 81 巷以西)現有一列住家房宅，考量與現況使用相符，本案檢討變更為住宅區。(詳計畫書第 59 頁) 4. 本申請基地所屬之工業區夾雜於住宅區及商業區內，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本工業區內部西側(樂一路 81 巷以西)現況有一列住家房宅，考量與現況使用相符，本案檢討變更為住宅區。(詳計畫書第 59 頁) <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案未違反都市計畫定期通盤檢討實施

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>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。</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</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> <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> <p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p> <p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>2. 本案未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。 (詳計畫書第 5 頁)</p> <p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1. 本變更工業區經查未屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區（詳計畫書第 6 頁）</p> <p>2. 本變更工業區經查未屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區（詳計畫書第 6 頁）</p> <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>變更範圍所屬主要計畫區內並無其他申請工業區檢討變更案。</p> <p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p> <p>(一)本案回饋以捐地方式進行回饋。詳計畫書第 68 頁回饋計畫</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<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>	<p>(二)本案採個案變更，並非採通盤檢討方式變更。</p> <p>(三)詳計畫書第 65 頁 實施進度及經費 區內自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。</p> <p>(四)詳開發計畫書及主要計畫書，本案業經 96 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 340 次會議及 96 年 6 月 23 日本市都市計畫委員會第 342 次會議審議完竣。</p> <p>(五)本案進行都市計畫變更，應回饋之土地申請單位應於都市計畫完成法定程序後兩年內完成捐贈予基隆市政府之手續；另於細部計畫中明列若五年內未取得使用執照，市政府得逕為變更恢復原分區。(詳計畫書第 65 頁 實施進度及經費)</p>
六、許可條件	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> <p>(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)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</p>	<p>(一)本案採個案變更，並提共捐贈土地及自行留社區內所需公共設施，未低於附表之規定。經 96 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 340 次會議及 96 年 6 月 23 日本市都市計畫委員會第 342 次會議審議完竣。</p> <p>(二)本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款申請都市計畫個案變更，並非因實施都市更新而變更。</p> <p>(三)本案採個案變更，並非以通盤檢討方式。</p> <p>(四)本案採個案變更，並非以通盤檢討方式。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。</p> <p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2、自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。 <p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2、依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 	<p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收</p> <p>本案採個案變更，並非以通盤檢討方式。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本計畫捐贈 15%可建築用地(商業區)予基隆市政府。(詳計畫書第 68 頁。) 2、本計畫新劃設公共設施為廣場兼停車場用地、廣場用地、道路用地，均由開發者自行興建、管理及維護，產權仍歸土地所有權人所有。(詳計畫書第 68 頁) 前揭公共設施用地並無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。 3、本計畫非採自辦市地重劃方式開發。 <p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本計畫為工業區變更為商業區、住宅區，經計算屬第一級回饋標準(詳附件八)，應捐贈 15%可建築用地(商業區)予基隆市政府，本案捐贈可建地面積合計 3,850 平方公尺，為實際開發面積之 16.5%，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」需捐贈 15%建地之原則。(詳計畫書第 68 頁) 2、本案採自願捐贈可供建築用地

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p> <p>八、配合措施</p> <p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二)計畫容納人口應依每人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。</p> <p>(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p> <p>(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p> <p>九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>3、本案為自願捐贈可供建築用地，並非捐贈代金。</p> <p>4、本案為自願捐贈可供建築用地，並非捐贈代金。</p> <p>(四)本案無劃設特定專用區。</p> <p>八、配合措施</p> <p>(一)本案捐獻之可供建築用地，為完整之可供建築土地。(詳計畫書第 68 頁)</p> <p>(二)本變更範圍位於(港口商埠地區)主要計畫，本計畫區依都市計畫定期通盤檢討實施辦法停車場尚有不足，因此劃設廣場兼停車場用地、道路用地及廣場用地。</p> <p>(三)本案將依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，供基地內外及鄰近地區居民使用。</p> <p>(四)本案於細部計畫內提供室內停車空間供基地內外及鄰近地區居民使用，而廣場兼停車場用地將考量北側安樂市場使用需求，劃設機車停車場供消費民眾使用。</p> <p>(五)本案配合辦理。</p> <p>九、本案基地範圍原為台灣省農工企業股份有限公司基隆粉料廠，已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	處 理 情 形
<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</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> <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>十、</p> <p>(一)本案原細部計畫已是公共設施，係考量主計合理性而納入之土地，建議逕予變更不用取得同意書與簽訂協議書。本案後續以取得同意書並簽妥協議書之範圍先行報內政部核定，其餘未取得同意書及簽妥協議書部分以暫予保留方式辦理，俟提出同意書並簽妥協議書後，再報部核定變更。</p> <p>(二)本案遵照辦理。詳附件一、附件二及附件三</p> <p>(三)詳開發計畫書</p> <p>(四)本案基地範圍原為台灣省農工企業股份有限公司基隆粉料廠，已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p> <p>(五)本案基地範圍原為台灣省農工企業股份有限公司基隆粉料廠，已於 94 年 6 月 20 日以基府建商廠字第 0940000010 號函核准註銷工廠登記在案。</p> <p>十一、經 96 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 340 次會議及 96 年 6 月 23 日本市都市計畫委員會第 342 次會議審議完竣。</p>

附件三 內政部第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項處理情形（基隆市政府 97 年 5 月 8 日於專案小組會議中分送）

675 次都委會審查意見--決議原則	本案處理情形
1. 為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書作為同街廓內後續變更審議之準則。	本案為完整工業區街廓，符合審議原則。後續以與申請人簽訂協議書及取得公有土地同意變更文件之範圍先行報內政部核定，其餘未取得同意書部分以暫予保留方式辦理，俟提出同意書，再報部核定變更。詳主要計畫書 P.51
2. 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	經基隆市都市計畫委員會第 340 次會議決議，由代金繳納改為捐贈可建築用地，符合審議原則。詳主要計畫書 P.60
3. 變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 $F1 = \frac{A}{(A - \Delta A)} \times F$ F1：變更後之基準容積率。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區面積。 ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。	1. 本案現行工業區容積率為 150%，變更後以第 662 次大會決定事項公式試算為 201%。然本工業區自民國 88 年全面實施容積率即比照台灣省施行細則定為 210%，至民國 90 年「變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(工業區專案通盤檢討)」基隆市政府因考量港口商埠地區為基隆核心發展區，為限制工業發展，避免住商環境受影響，遂將容積率從 210%調降至 150%。 2. 本案經基隆市都委會 97.2.26 第 345 次會議審議通過，得依台灣省施行細則第 34 條，變更前工業區容積率以 210%計算(詳市都委會紀錄)，則本案變更後基準容積率可達 282%。詳主要計畫書 P.54
4. 變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。	本案經市都委會決議，不得適用增設停車空間獎勵。開放空間獎勵部份則參量第 675 次會議決定事項：「但經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」予以保留。詳主要計畫書 P.54
5. 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於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。	本案經市都委會決議容積獎勵上限為 1.15 倍，不得適用增設停車空間獎勵，與決定事項相符。詳主要計畫書 P.54
6. 變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公	為提高本案之公設施品質及減輕市府財政壓力，本案之公共設施用地應自行興建、

共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	管理及維護，產權為原土地所有權人所有。詳主要計畫書 P. 61
7. 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，內以為執行依據。	本府為確保本案開發時程，明訂於細部計畫發布實施之日起 5 年內取得細 1-1-8M 東側使用執照，較第 662 次會議決定事項僅規定 3 年內必須予以開發建設更為明確嚴格。詳細部計畫書 P. 41，後續將於變更主要計畫書修正敘明。

八、散會：12 時 45 分。