

內政部都市計畫委員會第667次會議紀錄

一、時間：中華民國96年10月2日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推黃委員景茂代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢、李志祥

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第666次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第1案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）案」。

第2案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（部分道路用地為下水道兼道路用地、河川區兼供道路使用，部分鐵路用地為道路用地）（配合新長安橋興建工程及保長左抽水站工程）案」。

第3案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）再提會討論案」。

第4案：台北縣政府函為「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）再提會討論案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（增【修】訂土地使用分區管制要點）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

第 7 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更民雄(頭橋地區)都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）案」。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為水利用地)案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：臺南縣政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 96 年 7 月 11 日第 142 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 96 年 7 月 26 日府建城字第 0960096646 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

（二）宜蘭縣政府依內政部 93 年 1 月 29 日台內營字第 0930081735 號函認定係縣興辦之重大建設。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照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、請縣政府於下次通盤檢討時，妥為檢討處理茄苳林橋改建後與鄰近道路銜接及路網改善問題。

二、將法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項」，並請縣政府將相關認定文件補充納

入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 2 案：台北縣政府函為「變更汐止都市計畫（部分道路用地為下水道兼道路用地、河川區兼供道路使用，部分鐵路用地為道路用地）（配合新長安橋興建工程及保長左抽水站工程）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 10 月 12 日第 358 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 8 月 14 日北府城規字第 0960538909 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照台北縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書第 7 頁內變更道路用地為河川區兼供道路使用部分，其面積記載有誤，請查明補正及第 12 頁實施進度及經費表，請依規定格式製作。

二、將案名修正為「訂正及變更汐止都市計畫（配合新長安橋興建工程及保長左抽水站工程）案」，以符實際。

第 3 案：台北縣政府函為「變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）案，經提本會 93 年 3 月 16 日第 581 次會及 94 年 7 月 26 日第 613 次會審議完竣，第 613 次會決議略以：「七、本案公開展覽後歷經縣都市計畫委員會及本部都市計畫委員會之審議，已作適當之修正，為其周延，故請縣政府重新辦理公開展覽並提該縣都市計畫委員會確認後，再報核定，如縣都市計畫委員會有不同意見時，則再報部提會討論。」在案。

二、台北縣政府依上開本會決議，於 95 年 11 月 13 日起重新辦理公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 1 日舉辦說明會完竣，由於縣政府公開展覽期間接獲 1 件陳情意見，且再提該縣都市計畫委員會 95 年 12 月 27 日第 360 次會審議決議又增列附帶條件，故經該府分別以 96 年 6 月 11 日北府城規字第 0960382459 號及 96 年 7 月 12 日北府城規字第 0960443896 號函檢送變更計畫書、圖等到部，爰再提會討論。

決議：一、照案通過，並退請台北縣政府併同本會第 613 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、逕向本部陳情意見部分：詳如附表本會決議欄。

附表：逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	縣政府研析意見	本會決議
1	顧策華君	<p>1. 本案經貴府多次商議並表明考量維護兩側土地所有權人之利益，文上敘述看似合理，實則是圖利西側已有之建物，言早西側部分建築卻有侵佔 15 公尺計畫道路用地，既是違法建築便是違建，而違建依政府規章必需拆除，何況貴府又有明文裁定可稽，但貴府經過多年後卻因社會上已長久信賴該地為住宅區而承認違法變成合法，而東側建築線 30 年來因兩造糾紛一直無法取得只是證明迭遭貴府准予又行撤銷，道路中心樁無法測釘，造成嚴重損失，請問貴府為考量維護兩側土地所有人之利益，是問公平性何在？</p> <p>2. 此路段於 46 年行政院興建該公教住宅時，係爭道路已留有 15 公尺寬之計畫道路，且登記國有財產局所有，該案變更後係爭路段貴府都市計畫書中謂稱道路寬度約為 10 公尺（經陳情人實測新和段 534 與 519 地號間只有 6.6 公尺），其中增列附帶條件（2）：「將來本路段道路寬度如有開闢為 15 公尺之必要時，應由台北縣政府依法程序辦理變更。並請台北縣政府妥為製作變更計畫書圖後，再行提會。」試問：『將來』，是指何時？這是個很飄渺的詞句。『如有』，可能有也可能沒有。『必要』，必要之條件定義為何？況且先前的公覽資料皆云：「依行政法院判決之 44 年都市計畫書圖，抑或以 82 年中和都市計畫第 1 次通盤檢討測釘之樁為成果為準，在執行上於法均有牽強不足或窒礙難行之處。」那請問『依法』，未來將要根據哪向法條，陳情人亦已提供最高及高等法院的判決資料，但回函字字推拖，絲毫沒有半點明確性的定奪，是否確依 44 年都市計畫書圖製作變更，（當中是否確有公私有土地可行交換的條件及權益，或容積移轉的比率是多少，該如何增算等等。）都應於全案送審時敘明清楚。</p> <p>3. 圖二西側 1、3 部分從道路用地變為住宅</p>	<p>1. 不予採納。本案業經內政部都市計畫委員會第 613 次會審查意見通過，其針對西側道路用地變更為住宅用地，且免於回饋之部分，乃考量本案疏失原因並不在兩側地主，且依 82 年 3 月 10 日發布實施「變更中和都市計畫（第一次通盤檢討）」案圖面上標示為住宅部份，因社會上已長久信賴該地為住宅區，且該計畫係依 91 年增訂都市計畫法第 27 條之 1 以前即已發布實施，故不應溯及既往，免予回饋。故建議不予採納。</p> <p>2. 不予採納。本案業經內政部都市計畫委員會第 613 次會審查意見通過，本府係配合大會決議增列附帶條件。故建議不予採納。</p> <p>3. 不予採納（1）本案業經內政部都市計畫委員會第 613 次會審查意見通過，針對西側道路用地變更為住宅用地，免於回饋。（2）另臺北縣政府都市計畫委員會第 360 次大會決議附帶條件：</p>	<p>1. 照縣政府研析意見未便採納。</p> <p>2. 照縣政府研析意見未便採納。</p> <p>3. 照縣政府研析意見未便採納。</p>

		<p>用地，免予回饋貴府，那將來如需括寬時，圖二1、3部分是否需辦理道路徵收，補償又為如何，且西側申請建築指示證明時，是否依照44年都市計畫線向後退縮3公尺，方得申領建築執照。另五、檢討分析及變更內容中，都委會決業內容「三、減少拆除合法房屋，…」，所謂合法房屋是建築於依法執行的土地上，侵佔道路用地當為違章建築，政府就不必大刀闊斧的去拆除，而貴府經過多年不但沒有拆除，卻將侵佔道路部分變更為住宅區。</p> <p>4. 貴府63年4月11日北建管字第5940號函：原中和鄉景平路288巷2號（現已改址）張清河等5人新建工程已完成基礎，卻有侵佔15公尺計畫道路，以另函飭張民等自行拆改。是問該地以為4層樓建物，如何向後退縮3公尺，讓民眾通行，將來又如何規劃15公尺的計畫道路，且又將如何依44年都市計畫圖辦理呢？請予詳細說明。</p> <p>5. 94年7月26日內政部都市計畫委員會第613次會議審查意見中述及，因此案涉及違失部分，應請該府詳予查明行政責任並依規定處理。關於這點，貴府既已自承誤失在前，疏失原因如不在兩側地主，納基於責任歸屬，若亦難歸咎於兩側地主，則貴府應當如何處理呢？當政府顧及已完成改建建築物人的權益，那是貴府的德政，而東側原屬住宅用地為何又要內縮3公尺為法定空地，陳情人先父、家叔為此案爭取自身權益，紛紛擾擾已逾30餘年，一直依法令程序透過政府機關合法取得產權，我們不在乎政府對其他多戶的權益釋放，但我們只堅持合法取得的土地及權益不能受損，更堅持我們所擁有的權利及30餘年來所蒙受的損失不能平白無故的遭受踐踏，如何補償這些年來土地所有權人的權益及損失，還請貴府三思。</p> <p>6. 本案增列附帶條件（1）東側住宅區應自面前道路境界線退縮至中和市新和段五三四地號與新和段五四二之地籍之境界線使得建築，退縮部分得計入法定空地，惟須供公眾通行。此等形同片面單側內縮3公尺，無異政府強奪民地，剝削土地所</p>	<p>「將來本路段道路寬度如有開闢為15公尺之必要時，應依法取得土地後（如以公私有土地交換或以容積移轉等方式辦理亦可），再另依程序辦理變更。」，其道路若有開闢之必要時，俟指徵收東側部分，並非陳情所指圖二1、3部分。</p> <p>（3）西側申請建築退縮規定係依本次變更都市計畫住宅區與道路界線，於前院深度退縮三公尺。</p> <p>4. 不予討論。其陳情無涉都市計畫變更事宜，故不予討論。</p> <p>5. 不予採納。併同回覆陳情3及陳情6之補償及退縮問題，故建議不予採納。</p> <p>6. 不予採納。有關臺北縣政府都市計畫委員會95年12月27日第360次會議決議之「東側住宅區應自面前道路境界線退縮至中和市新和段五三四地號與新和段五四二之地籍之境界線始得建築，退縮部分得計入法定空地，惟須供公眾通行」部分，依中和都市計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之住宅區，應分別設置前院與側院，故規</p>	<p>4 照縣政府研析意見不予討論。</p> <p>5 照縣政府研析意見未便採納。</p> <p>6 照縣政府研析意見未便採納。</p>
--	--	---	--	--

		<p>有人之利益，而西側部分建築卻有侵占 15 公尺道路用地，卻欲改為住宅用地，這不是圖利西側嗎？若在建築指示證明取得後，政府又毫無實質回饋與補償，如何讓公私兩造損失降至最低，又如何維護政府之公信力。且該兩地號南、北兩冊不應在行向內縮 3 公尺，如此將變成重複剝削當事人之合法權益。</p>	<p>定前院深度需退縮 3 公尺，側院深度則不予規定。本案已考量民眾之權益，建築退縮部分得計入法定空地，故建議不予採納。.</p>	
--	--	---	---	--

第 4 案：台北縣政府函為「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為商業區) 再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 95 年 6 月 8 日第 354 次會審議通過，並准台北縣政府 95 年 7 月 6 日北府城規字第 0950489431 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會李前委員永展（召集人）、林委員俊興、楊委員龍士、洪委員啟東及吳前委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 9 月 4 日、95 年 11 月 1 日及 95 年 12 月 13 日召開 3 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，經提本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會審議決議：「本案台北縣政府擬以「整體規劃、分別開發」方式辦理，如何推動執行、三重都市計畫工業區現況及使用檢討、都市防災、交通系統、基地與毗鄰工業區相容性暨將來都市設計與主要計畫規定契合等課題，均需再詳加通盤考量，故為求審慎，由本會委員另組成專案小組（成員另案簽請 主任委員

核可)先行審查研提具體審查意見後，再提會討論。」。

七、案經簽奉核可，由本會楊委員龍士(召集人)、楊委員重信、林委員俊興、陳委員麗紅、周委員志龍、洪委員啟東及孫委員寶鉅等7位委員另組成專案小組，專案小組已分別於96年3月22日、96年4月10日、96年8月13日及96年8月30日召開4次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除本會專案小組審查意見三—(三)部分，仍依照本會第662次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，將變更後住宅區基準容積率訂為288%，其容積率上限432%(容積僅包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，並不得適用開放空間容積獎勵規定)外，其餘准照本會專案小組審查意見(詳附錄)通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案係台北縣政府據土地所有權人之申請，基於生產成本過高產業不具競爭優勢，目前工廠已註銷登記停工歇業，現在為掌握捷運場站設置之效益，促進場站周邊土地使用，故辦理變更部分乙種工業區為商業區（面積：0.699 公頃），本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

一、據台北縣政府列席人員說明，該府針對工業區檢討變更案已擬定「台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。本案係屬「台北縣都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，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、本案原係變更工業區為「商業區」，惟據申請開發業者於小組會

中說明，日後該基地開發係以住宅需求供給為主，為符實際，故同意開發業者所提意見修正為「住宅區」。惟請縣政府依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議」規定重新核算自願捐贈之可建築用地、自行留設公共設施用地比例及配合修正相關辦理情形檢核表，以符規定。

三、涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

- (一) 本案變更範圍非屬完整街廓，為利整體發展，需研擬整體規劃，惟據台北縣政府列席代表說明，已研擬該街廓整體規劃方案並提經縣都市計畫委員會通過，故請縣政府補充納入計畫書作為同街廓內將來執行時之參據。
- (二) 據台北縣政府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，惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府補充納入計畫書。
- (三) 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案修正為住宅區後基準容積率 288%，其容積率上限 432% ($288\% \times 1.5 = 432\%$ ，容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍)，惟開發業者於小組會中說明，為形塑都市整體意象，創造優質之都市生活環境品質，願意提供較大之開放休閒空間並與緊鄰 24 公尺計畫道路結合成休閒廊道供公眾使用，故建議准予適用 0.1 倍之開放空間容積獎勵規定，即將容積率上限酌予調整至 460% ($288\% \times 1.6 = 460\%$) 乙節，請縣政府考量評估附近交通、公共安全、環境影響及本案對都市計畫發展貢獻度，研擬具體可行方案，提大會討論決定。
- (四) 本案之開發，其容積率不得適用增設停車空間容積獎勵規定。
- (五) 將擬自行留設之公共設施用地（公園兼兒童遊樂場用地，

面積約 0.1887 公頃)(如附圖)，納入變更主要計畫內，並應無償捐贈予地方政府。

(六) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，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、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，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

五、依計畫書記載本計畫區南側緊鄰捷運新莊線先嗇宮站，考量捷運入口站完成啟用後勢必因旅次調整與運輸行為改變，及本案住宅區未來開發完成後，因其發展功能與定位，促使該區活動人口急速增加，對附近地區交通系統將造成一定衝擊，故請縣政府會同規劃單位提出區域性及基地內交通動線之規劃方案，及基地開發完成後如何有效紓解周邊交通及停車數量需符合相關法令規定之改善計畫，並納入計畫書，以資完備。

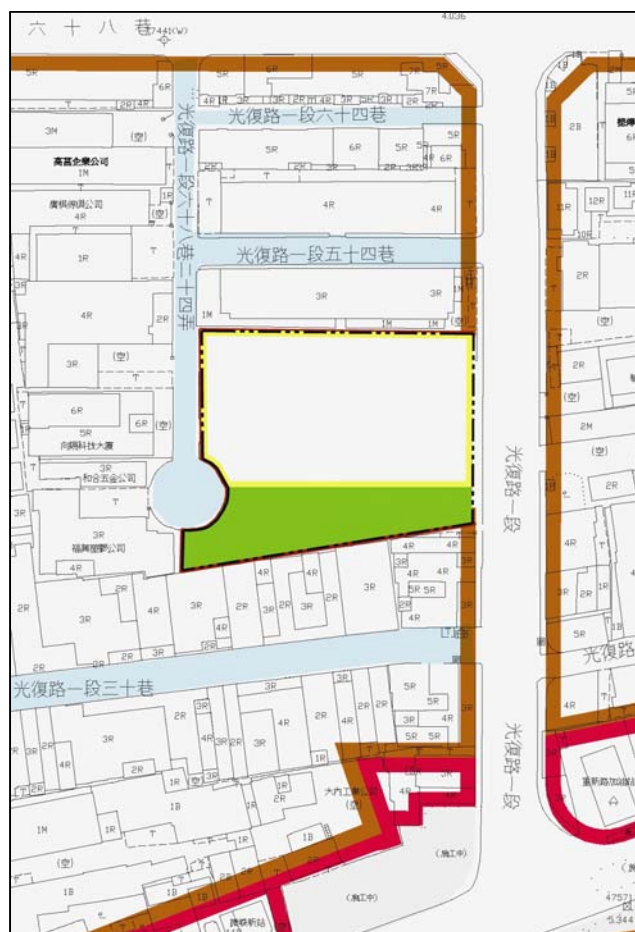
六、本變更案位於三重都市計畫西南側，位處邊陲並緊鄰新莊都市計畫區，故有關都市防救災對策應妥依「台北縣地區災害防救計畫」，將鄰近地區之防災空間規劃，納入一併整體考量，以資妥適。

七、本案開發行為請依「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」之規定辦理。

八、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈土地面積及捐獻代金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明。

- 九、本案應擬定細部計畫，請台北縣政府於台北縣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。
- 十、檢附有關本主要計畫案台北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之原審查檢核表（如附表）供審議參考。
- 十一、將案名修正為：「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地）案」，並請配合重新修正計畫書圖，以符實際。

附圖：土地使用計畫示意圖



新計畫	面積(m ²)	百分比(%)
住宅區	5,103	73.0
公(兒)用地	1,887	27.0
總計	6,990	100.0

附表：本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請「變更三重
都市計畫（部分乙種工業區為商業區）」案辦理情形檢核表

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
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。	--	--
一之一、適用範圍		
(三) 為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	台北縣政府召開研商會認定	申請基地所屬工業區，現況發展已逐漸朝向住宅、商業、生產混合使用，配合捷運新莊線先嗇宮場站設立契機，提出變更為商業區以供未來捷運商圈發展腹地，應符合適用範圍。
二、辦理程序		
(二) 個案變更 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。 註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。	台北縣政府召開研商會認定	依94年7月27日召開研商會會議決議第一點，略以，本案核屬適應經濟發展需要，尚符都市計畫法第二十七條第一項第三款規定。(北府城規字第0940563569號)
三、工業區變更之基本要件		
(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。	台北縣政府建設局	同意本案基地變更為非工業使用，惟要求應於都市計畫核定前完成註銷工廠登記事宜。

<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>台北縣政府建設局</p>	<p>業完成註銷工廠登記事宜。</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>台北縣政府勞工局</p>	<p>相關勞工安置問題業已解決。</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，並列入主要計畫及細部計畫書規定。</p>	<p>台北縣政府城鄉局</p>	<p>業規定留設並自行開闢公共設施用地。</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，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，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>台北縣政府環保局</p>	<p>業洽請環保局解釋本案無須辦理環境影響評估（北環一字第0950019954號函）。</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>台北縣政府環保局</p>	<p>依土壤檢測成果，並無污染情事。</p>

四、工業區檢討變更原則		
<p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業區密度為準，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>	台北縣政府城鄉局	依各上位計畫及三重工業區通盤檢討結果指導，三重一帶之都市計畫工業區實際從事工業使用比例偏低，應予進行產業用地轉型。
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都發展結構之改變，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。 2. 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，居住密度每公頃二〇〇人以上，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已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更改用後，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、商業區或其他使用分區或特定專用區。 	台北縣政府城鄉局	本案係符合第一款規定，未來捷運通車後，需更多合法之商業用地供給，以促進捷運商圈形成及場站周邊土地活絡，故研提本次個案變更。

<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。 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>台北縣政府城鄉局</p>	<p>本計畫所在之三重都市計畫，其現行計畫之計畫人口為400,000人，商業區面積為65.34公頃。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以計畫人口規模檢討： $30 \times 0.45 + 70 \times 0.5 + 100 \times 0.55 + 200 \times 0.6 = 223.5$(公頃) 2. 以都市階層檢討 $1204 \times 10\% = 120.40$(公頃) <p>故三重都市計畫之商業區仍有發展空間。</p>
<p>(四)編定工業區之檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 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依公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。 	<p>台北縣政府建設局</p>	<p>本計畫區係非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編訂為工業區。</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，應考量各該都計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區編量之前提下，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>台北縣政府城鄉局</p>	<p>目前三重都市計畫區內僅本案提出個案變更申請。</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>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為整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共施用地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>台北縣政府城鄉局</p>	<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"> 1. 本計畫擬將自願捐贈商業區1048.5平方公尺土地改以代金買回。 2. 本計畫係以個案變更方式辦理工業區變更。 3. 本計畫內全部公共施用地建設費及樁位測定費均由開發者自行負擔。 4. 本計畫業已檢具檢送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。 5. 另於計畫書及協議內規定開發期限。

六、許可條件

(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。

等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例
		工業區 變更為 住宅區	工業區 變更為商業 區	工業區 變更為特定專用 區
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	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：以台幣元計算）
2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）
3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/M²）*面積（M²）
4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/M²）*面積（M²）

台北縣政府地政局及城鄉局

1. 本計畫變更後價值變化核算屬第一級捐贈回饋標準。
2. 其應捐贈回饋15%之土地部分，將折算代金繳納，並提供本縣都市更新基金專戶統籌運用。

(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。	台北縣政府城鄉局	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。	台北縣政府城鄉局	本案未有左列情形。
七、開發方式		
(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。	台北縣政府城鄉局及地政局	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。 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予台北縣政府以外，另需負責該公共設施之管理維護15年。
(二)自願捐贈土地 1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地與當地直轄市、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，但現況卻無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 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。 4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定前項代金收支保管運用辦法，並成立專、戶專當地都市建設之用。 		
<p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更工業區為特定專用區者，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		
<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>	台北縣政府城鄉局	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。
<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>	台北縣政府城鄉局	本計畫留設25.5%之公園兼兒童遊樂場用地，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。
<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>	台北縣政府城鄉局	納入協議書中載明承諾及提供公共停車位規定。

(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。	台北縣政府城鄉局	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，核實調查地價。	台北縣政府地政局	—
九、遷廠計畫書格式		
工業區遷廠計算書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	--	--
十、工業主管機關意見		
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外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一)土地變更使用同意書（並註明擬變更加用途）。(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。(三)未來之開發用計畫。(四)工廠登記證影本。(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。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。	台北縣政府城鄉局及建設局	本計畫業依建設局意見，完成註銷工廠登記證事宜。
十一、其他		
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不之規定。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。	--	--

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（增
【修】訂土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會96年4月23日第15屆第6
次會審議通過，並准桃園縣政府96年8月16日府城鄉字第
0960273452號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27第1項第4款。

三、變更計畫範圍、理由及內容：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，
並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免
再提會討論。

一、將土地使用分區管制要點第一點所敘「台灣省施行細
則第卅一條」修正為「台灣省施行細則第卅五條」。

二、本案係屬市鎮計畫之主要計畫，依都市計畫法第十條、
第十五條及第二十二條規定，應分別擬定主要計畫及細
部計畫，而本次檢討土地使用分區管制要點係屬細部計
畫範疇，理應分開辦理報核。據桃園縣政府列席代表說
明，本計畫係主要計畫及細部計畫一併擬定，如再重新
分開辦理報核，恐延宕實施時程及影響整體都市環境空
間品質，故同意縣政府意見照所送計畫審議。惟請縣政

府於下次辦理通盤檢討案時，確實將主要計畫與細部計畫分開辦理，以符規定。

三、逕向本部陳情意見部分：詳如附表本會決議欄。

附表 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	建議理由	縣政府研析意見	本會決議
1	黃盛祺先生 中壢市後寮里 83 號	考量新、原市區基地條件之不同，分別訂定退縮規定，而非以道路寬度之條件訂定；另考量都市計畫全區整體發展，及各種土地使用調查之分析，建議應於通盤檢討時再行訂定，以求周延。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原市區（非屬實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區）依建築需求發展，其基地深度本為經濟適宜之深度，如再行退縮建築，將導致未來難以建築，徒增民怨。 2. 都市計畫全區通盤性的退縮建築規定，涉及發展率、容積率、建蔽率、樓層數等等多種土地使用之調查及分析，如以個案變更專案處理，實有失周延性，難免有草率行事之聯想。 3. 公開展覽時計畫書未附桃園縣政府「同意辦理各案變更文號函」，有違行政程序信賴保護原則。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>基於提升整體都市環境空間品質、都市長遠發展而考量，本案係針對尚未訂定退縮建築規定之都市計畫區，考量舊市區不同性質需要，並依本縣共通性之退縮建築規定，予以納入計畫書土地使用分區管制要點規定，為期早日完成退縮建築規定之增訂作業，特辦理專案變更。</p>	照縣政府研析意見未便採納。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、變更觀音都市計畫（配合新行政中心設置計畫）案，經本會94年12月23日第623次會、95年8月8日第639次會及96年3月27日第655次審議完竣，第655次會決議略以：

「本案准照本會專案小組96年1月12日審查意見通過，……應重新補辦公開展覽，如公開展覽期間無公民或團體提出陳情意見，則准予通過，否則再提會討論。」。

二、桃園縣政府依上開本會決議，於民國96年5月11日起補辦公開展覽30天，並於96年5月29日舉辦說明會完竣，由於縣政府公開展覽期間接獲1件陳情意見，故經該府以96年8月10日府城鄉字第0960264886號函檢送公開展覽計畫書、圖等到部，爰再提會討論。

決 議：本案請桃園縣政府及觀音鄉公所參考會中委員所提意見，並邀請陳情人廖先生妥為協調，研擬具體可行方案及補充相關書面資料後，再提會討論。

第 7 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 7 月 5 日第 34 屆第 3 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 8 月 29 日府建城字第 0960238154 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

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

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）赴現地勘查並先行審查，俟研提具體審查意見後，再提會討論。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更民雄(頭橋地區)都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地，部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）案」。

說 明：

- 一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 96 年 7 月 13 日第 209 次會審議通過，並准嘉義縣政府 96 年 7 月 27 日府城規字第 0960106542 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、將法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。」。
- 二、變更內容明細表內變更理由欄內容過於簡略，請詳予補充後並納入計畫書，以資妥適。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更鳥松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為水利用地)案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 4 月 26 日第 101 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 8 月 9 日府建都字第 0960162787 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

決 議：照案通過。

八、臨時動議核定案件

第 1 案：臺南縣政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都委會 96 年 4 月 27 日第 198 次會議及 96 年 7 月 20 日第 199 次會議審決修正通過，並准臺南縣政府 96 年 8 月 9 日府城都字第 0960174704 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 26 條。

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：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉、洪委員啟東、陳委員麗紅、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，復於 96 年 9 月 5 日、96 年 9 月 14 日（赴現場勘查）召開 2 次專案小組會議，因變更內容綜理表編號三（專案小組出席委員初步審查意見如附表）具急迫性，經臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫書、圖到部，爰先行提會討論。

決 議：一、有關本案變更內容綜理表編號三，除下列各點外，其餘准照臺南縣政府 96 年 9 月 27 日府城都字第 0960210400 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）本案學校用地位於公（滯）9 用地旁，為減輕學校淹水疑慮，請將經濟部水利署認可之本特定區排水計畫相關內容，納入計畫書敘明。

（二）本案學校用地之校園規劃，應考量合理空間配置，以避免擁擠。至於周邊環境整體規劃（如公（滯）9 用地滯洪功能、水溝加蓋問題等），請縣府再詳加考量。

二、其餘特定區計畫內容仍續由本會專案小組研提具體意見後，再提委員會議討論。

附表 專案小組出席委員初步審查意見

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	出席委員初步審查意見
			原計畫	新計畫		
三	三	3-50M 道路北側、科學園區東側	農業區（供開發為產業支援區） （4.50 公頃）	學校用地 （4.50 公頃）	1. 為配合科學園區延攬及培育人才，並達到國際水準之教育設施目的，故於緊鄰科學園區之文1用地東側，劃設學校用地，供南科實驗中學使用。 2. 本計畫區公共設施用地以區段徵收方式取得為原則，但考量南科實驗中學設校需求迫切，為加速開發時程，且徵得土地所有權人同意（詳附錄三），故改採一般徵收方式取得土地。 ◎附帶條件： 基於公平原則考量，變更為學校用地部分之土地，應配合縣政府通知之時程，依其面積比例歸墊原應負擔之主要計畫公共設施費用。	本案縣府及南科管理局已就「南科實驗中學規模需求之合理性、基地交通條件分析、發展現況、事業及財務計畫，以及附帶條件語義不清」等，研提簡報內容（如附件）（略），原則予以支持，惟仍請縣府重新檢視簡報內容中有關表格內容不一致（如發展需求分析）、計算及分析過程（如設校標準及交通分析）及規模需求等，重新製作變更計畫書、圖，送請出席委員確認後，來函敘明本案急迫性理由，逕提委員會會議審議。
			開發方式： 區段徵收	開發方式： 一般徵收		

十、散會：下午 13 時 55 分。