

內政部都市計畫委員會第 756 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 5 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江主任委員宜樺
簡副主任委員太郎 代

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

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 755 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫『部分機關用地（供鄰里機關使用）為機關用地（供環保局使用）』案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市七堵暖暖地區都市計畫（部分工業區、保護區、機關用地變更為河川區、部分河川區變更為工業區、綠地）案」。

第 3 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（部分保護區為河川區）（配合林口溪整治工程）」再提會討論案。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫『道路用地（供快速公路使用）為保護區、第二種保護區』（配合東西向快速公路八里新店線八里五股段工程）」案。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫（部分住宅區恢復為原工十一工業區）案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更『原變更豐原都市計畫（配合台

中都會區鐵路高架捷運化計畫) (變更內容明細表第 20 案) 』 (部分鐵路用地為商業區) 案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫 (配合彰化火車站北區都市更新) 再提會討論案」。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫 (部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、兒童遊樂場、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、社教用地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地)」案。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫 (部分農業區為滯洪池用地) 案」。

第 10 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫 (部分土地使用分區管制要點增修訂) 案」。

第 11 案：內政部逕為「變更板橋 (浮洲地區) (配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅) 主要計畫案」，再提會討論案。

八、報告案件：

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

第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫『部分機關用地（供鄰里機關使用）為機關用地（供環保局使用）』案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 100 年 3 月 23 日第 362 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 100 年 5 月 3 日基府都計壹字第 1000042041 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：基隆市政府函為「變更基隆市七堵暖暖地區都市計畫（部分工業區、保護區、機關用地變更為河川區、部分河川區變更為工業區、綠地）案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 99 年 5 月 7 日第 357 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 28 日基府都計貳字第 0990074428 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。

六、案經本會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議審決略以：「本案請基隆市政府依下列各點修正計畫書、圖後，再行報部提會討論。

一、本案各變更內容之土地權屬，以及變更後土地是否有撤銷徵收之問題，請補充說明。

二、本案擬變更為河川區部分，請依司法院大法官會議釋字第 326 號解釋文及依經濟部、內政部 92 年 10 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』，妥予認定劃為都市計畫『河川區』或『河道用地』，納入計畫書敘明，以利查考。

三、計畫書第 2 頁變更位置圖內未變更都市計畫之編號，請予以刪除。

四、本案變更後如有畸零難以利用之土地（如機關用地），請另案檢討該地區都市計畫。」。

七、復經基隆市政府 100 年 4 月 25 日基府都計貳字第 1000153698 號函檢送修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：照案通過。

第 3 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（部分保護區為河川區）（配合林口溪整治工程）」再提會討論案。

說明：

一、本案前提經本會 99 年 11 月 2 日第 742 次會議決議略以：「本案因涉及河川整治規劃施工及人民陳情案件處理等問題，案情複雜，請本部營建署城鄉發展分署會同臺北縣政府（現為新北市政府）依下列各點補充資料到署，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，研提具體意見後，再行提會討論。」在案。

二、案經新北市政府 100 年 4 月 7 日北府城審字第 1000323785 號函略以「…因政策變更無需繼續辦理，請同意撤回」到部，因涉及本會第 742 次會議決議事項，爰提會討論。

決議：

一、本案經新北市政府檢討「因政策變更無需繼續辦理」，爰本案維持原計畫，將來若因河川整治有變更都市計畫之需要時，再另案依法定程序辦理。

二、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人	建議位置	陳情意見	陳情理由	新北市政府研析研意見	本會決議
1	陳芳興君	小南灣段頂福小段 609-2 地號	茲 民 陳芳興 針對林口溪整治工程（瓶頸段）敬請按第一次公告招標圖（0406-2）以減少民	1 旨述林口溪整治工程（瓶頸段）現設計增設護岸位置線形，係經環境設計顧問公司，研判水文水理考量現有溪水流速順暢及減少降低沖刷，所訂定設計規劃之最佳護岸線形位置。如因他人利益或其他因素而擅自改變護岸位置線形，導致溪水流速及沖擊力增加，日後如颱風暴雨溪水上漲溪水強烈沖刷，恐減少護岸使用年限	予以採納。經查本案變更範圍係按第一次公告規劃路線辦理都市計畫變更事宜，後續依相關程序辦理。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。

編號	陳情人	建議位置	陳情意見	陳情理由	新北市政府 研析研意見	本會決議
			眾權益損失，以維持公平正義原則。	，亦對周邊居民造成生命財產極大損失及威脅。 2. 建議應維持環境設計顧問公司之專業考量原設計規劃之最佳護岸線形位置為妥，反對再變更之，以維持公平正義之原則。鈞請貴府按第一次公告原規劃路線辦理至表感謝，貴府造福桑梓之美意。		
2	陳榮樑君	小南灣段頂福小段609-3地號		同人陳編號1。	併入陳編號1。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。
3	陳曄泓君	小南灣段頂福小段609-4地號		同人陳編號1。	併入陳編號1。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。
4	周基沃君	小南灣段頂福小段268-7、268-8、268-10地號	申請人自58年即設籍居住於座落臺北縣林口鄉小南灣段頂福小段268-7、268-8、268-10地號土地，門牌號碼為臺北縣林口鄉頂福村5鄰頂福28號之1建物，依泊森公司之原設計方案拓寬林口溪後，勢必危及申	1. 建議徵收臺北縣林口鄉小南灣段頂福小段609-2、609-3、610-2地號之放領公地，影響人民權益最小。 2. 依93年8月30日召開之「林口鄉林口溪整治工程用地協議價購暨工程說明會」中決議「原設計右岸路權線往南偏移十公尺」。	1. 「林口溪整治工程（瓶頸段）」該段河道因歷史颱風災害造成河道改道，現有河道已不在水利地上，本工程設計將河道改為舊有水利用地位置，但因現有水利地寬度不足，需由水利地中心向兩岸拓寬以符合設計標準。 2. 經查該段609-2、609-3、610-2地號等3筆土地均為私有土地，非公有地，故徵收範圍由水利地向兩岸平均拓寬較為公平，不宜	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。

編號	陳情人	建議位置	陳情意見	陳情理由	新北市政府 研析研意見	本會決議
			請人一家生命、財產安全。		僅徵收單一側土地。 3. 本府業依前述會議結論將原設計右岸路權線往南偏移 10 公尺，並未因協議不成而改回原設計方案。故不予採納。	
5	周文樟君		原，河川(道)就有 60~70M，被政府放領水利(公)地出去，應該優先取回，規劃(還原)大自然舊有的河川水道。	1. 本案並不是重劃而是整治河川(道)，河川(道)並無截彎取直，反道直衝威脅周某民宅生命財產安全。 2. 承辦單位並無查明原屬大自然河川水利地(意指放領公地)，是否應規劃優先徵收使用，再徵收私人土地部份。 3. 97 年度承辦單位在林口鄉公所開會，看施工圖本人就向承辦單位陳情，此河川段落設計對周某民宅威脅大，對生命財產安全無保障，承辦單位也認同，所以也將設計圖(改)往南(移)，因南方地主不同意，事後卻草草了事，數月後，貴單位逕自向內政部申請變更河川使用，並要強制徵收，這豈不是無視周宅安全，視周某為刁民嗎？	併入陳編號 4。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。
6	翔合法律事務所		同人陳編號 4。	同人陳編號 4。	併入陳編號 4。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。
7	翔合法律事務所		同人陳編號 4。	同人陳編號 4。	併入陳編號 4。	陳情意見內容請新北市政府納入施政之參考。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫『道路用地（供快速公路使用）為保護區、第二種保護區』（配合東西向快速公路八里新店線八里五股段工程）」案。

說 明：

一、本案准本部營建署城鄉發展分署 100 年 4 月 13 日城規字第 1000002783 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 99 年 10 月 26 日起至民國 99 年 11 月 24 日止，於新北市政府及新北市八里區公所等公開展覽 30 天，並於民國 99 年 11 月 8 日假新北市八里區公所舉辦說明會，且於 99 年 10 月 26 日至 10 月 28 日等 3 天於新北市刊登中華日報公告完竣。

六、公民或團體陳情意見：無（新北市政府 100 年 1 月 28 日北府城審字第 1000106436 號函）。

決 議：照案通過。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫（部分住宅區恢復為原工十一工業區）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 99 年 12 月 31 日第 16 屆第 7 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 3 月 30 日府城都字第 1000110565 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。

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：鑑於本案原由工業區變更為住宅區時，其所須回饋之自願捐地及負擔公共設施用地，係包含西南側住宅區之範圍，故基於都市發展整體考量，本案涉及之變更範圍及內容，退請桃園縣政府再詳予研議，並補提桃園縣都市計畫委員會審議後再報部。

第 6 案：臺中市政府函為「變更『原變更豐原都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫）（變更內容明細表第20案）』（部分鐵路用地為商業區）案」。

說 明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 100 年 2 月 17 日第 2 次會議審議通過，並准臺中市政府 100 年 4 月 18 日府授都計字第 1000057423 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 7 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前經本部都市計畫委員會 98 年 4 月 21 日 705 次會議決議：「本案…退請該府參照本會專案小組初步建議意見及依據本部營建署 97 年 11 月 17 日營署都字第 0972919925 號函示辦理後，再行報核。」
- 二、案經彰化縣政府依本會決議，邀集相關單位（含臺灣鐵路管理局、台糖公司、彰化市農會及相關陳情人等），了解其參與都市更新之意願及參酌相關陳情意見後，重新調整計畫變更範圍、研擬都市更新計畫及都市計畫變更內容，並辦理公開展覽及提該縣都市計畫委員會 99 年 4 月 8 日第 191 次會及 99 年 4 月 30 日第 192 次會審議通過，並准該府 99 年 6 月 2 日府建城字第 0990127856 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 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、經簽奉核可，由本會許委員文龍（召集人）、林委員秋綿、張委員梅英、李委員正庸及蕭委員輔導等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於 99 年 7 月 15 日、99 年 11 月 22 日及 100 年 4 月 14 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見（如附錄），爰提會討論。

決議：本案除採納彰化縣政府列席代表之說明，因變更計畫內容僅少部分涉及回饋得改採折算代金方式辦理，為加速都市更新之推動，故同意將專案小組初步建議意見第三

點，有關捐獻代金其計價方式，修正為依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係以劃定之彰化火車站北區都市更新地區為範圍面積33.37公頃，藉由都市更新計畫之辦理，透過整體發展構想，將範圍內6-20M計畫道路兩側，包括現行之古蹟保存區、住宅區、乙種工業區、車站專用區、公園用地、綠園道用地及鐵路用地等，變更為鐵道文化專用區、公園用地、住宅區、商業區、綠園道用地等，其變更面積約為9.8290公頃(變更內容詳附表1、圖1)，並劃定5處開發單元，每個開發單元皆有其不同開發方式。

本案建議除下列各點外，其餘照彰化縣政府核議意見通過。

- 一、為藉由本地區再開發利用，以有效復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，故請縣政府妥為補充本案土地使用空間計畫、交通運輸計畫（含人行、車行交通動線、大眾運輸系統、停車供需分析等）、公共設施計畫等整體再發展計畫外，及說明各單元其開發方式之可行性分析資料。
- 二、變更內容明細表編號第三、五、六案涉及工業區土地變更者，除請縣政府確依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」詳予檢核外，並依本部都市計畫委員會第662、675及727次會中有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關決議事項妥為辦理，以資明確。

- 三、有關捐獻代金其計價方式為求公平合理，故請比照都市更新模式，由不動產估價師以變更面積、回饋比例、土地單價等妥為估算其應捐贈額度，惟如其估算單價低於工業區變更後，其毗鄰使用性質相同土地之公告現值加四成者，則以後者為基準折算代金。
- 四、為確保本區都市生活環境品質及都市景觀，故請縣政府將細部計畫公共設施適度提升至主要計畫，以資妥適。
- 五、本案須另行擬細部計畫部分，建議如經本會審定，應俟彰化縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。
- 六、為利執行，本次變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 七、又本案如准予變更其以市地重劃辦理部分，應請依下列各點辦理：
1. 本案請彰化縣政府於完成彰化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，請彰化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重新辦理檢討變更。

八、本計畫彰化縣政府得視實際發展需求，依開發單元分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更內容明細表部分：詳表 1 及（附圖 2）

十、土地使用分區管制要點：詳表 2

十一、逕向本部陳情意見綜理表：詳表 3

表 1：變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫面積	新計畫面積			
一	民生地下道北側之住宅區、公二用地及南側之公三用地	附十二附帶條件	取消附十二附帶條件	因優先更新單元與鐵道文化專用區之劃設以及未來配合更新之再發展與經營管理等構想，已無法依循原附帶條件（附十二）之規定達成，故先行取消該附帶條件後，分別依變更案第二案及第五案之開發方式辦理。	—	照縣政府核議意見通過。
二	民生地下道北側	住宅區 0.7497 公頃	公園用地 0.9207 公頃	配合鐵道文化專用區整體意象之形塑，將地下道北側住宅區及道路用地變更為公園用地，以延伸專用區之發展腹地及休憩空間，同時為彰化市中心區增加一難得的公園綠地。	<p>1. 臺灣鐵路管理局應依彰化縣政府正式函文通知之時程內完成公園用地內之地上物清理事宜。</p> <p>2. 公園用地興闢之工程費用得由地方政府編列預算或向中央政府爭取都市更新關聯性工程費用補助。</p> <p>【註】 臺灣鐵路管理局所管理之國有土地，其應有之 0.4915 公頃住宅區土地價值，由彰化縣政府於該局土地位於縣內同一或其他都市計畫區，以等同價值原則另案劃設可供建築之使用分區，惟為獎勵該局優先提供土地作為公共設施使用，得酌予降低其土地使用分區變更回饋比例。</p>	照縣政府核議意見修正通過： 修正備註事項： 為提升公二用地之完整性，故將本區塊全部變更為公園用地，故有關臺灣鐵路管理局於變更後應取得之 0.4915 公頃住宅區土地，建議併變更案第三案更新單元辦理都市更新事業計畫。
		道路用地 0.1710 公頃				

表 1：變更內容明細表（續 1）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫面積	新計畫面積			
三	自強路南側及縱貫鐵路西北側	乙種工業區 5.2660 公頃	住宅區 5.2660 公頃	<p>1. 工業區內原有工廠已註銷並拆除，考量彰化市整體發展及基地周邊發展現況，實不宜續作工業使用，故配合鄰近分區變更為住宅區，以促進都市土地有效利用，並解決不相容土地使用之相互干擾與避免環境污染問題。</p> <p>2. 配合本府都市更新之推動，該分區變更之回饋除可充足地區之公共設施，亦可加速綠園道用地之開闢，透過交通機能與公共設施服務水準之提昇，改善當地實質環境品質。</p>	<p>變更範圍應另行擬定細部計畫，併同西側綠園道用地採都市更新或市地重劃等方式及下列規定辦理整體開發：</p> <p>1. 乙種工業區變更為住宅區應提供一定比例之土地（含公共設施用地）予地方政府。</p> <p>（1）上述一定比例不得低於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定應提供之公共設施及可供建築用地合計之比例。</p> <p>（2）變更範圍內之公共設施用地比例不得低於 27%，並應完成興闢。</p> <p>（3）變更範圍西側綠園道用地納入開發單元公共設施負擔，並以乙種</p>	<p>採納縣政府列席人員意見，為使計畫具體可行，故同意於會中所提將開發方式修正如下外，其餘照縣政府核議意見通過：</p> <p>變更範圍應另行擬定細部計畫，併同西側綠園道用地及南側臺灣鐵路管理局原於公二公園用地應有之 0.4915 公頃住宅區權利，採都市更新方式及下列規定辦理整體開發：</p> <p>1. 原工業區變更部分，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定應提供之公共設施及可供建築用地合計之比例為 37%。</p> <p>2. 該 37% 土地面積除部分劃設為住宅區參與都市更新單元，以供西側綠園道用地私有土地所有權人及公二公園用地部分土地（原台灣鐵路管理局管理之 0.4915 公頃住宅區土地價值）參與分配外，其餘均劃設為公共設施用地，供公眾使用。</p> <p>3. 變更範圍內經辦理都市更新後之公共設施用地及部分公二公園用地（0.4915 公頃）面積合計不得低於 1.4218 公頃（即原工業區變更範圍面積*27%之規模）。</p> <p>4. 本案變更範圍及西側部分綠園道用地、部分公二公園用地（0.4915 公頃）等，劃設為一跨區更新單元，辦理權利變換。惟本案可建地面積較大，未來得分期開發，第一期開發範圍之房地價值應至少需提供西側綠園道用地私有土地所有權人及台灣鐵路管理局分配，原則應確保「更新後權利價值一共同負擔 > 更新前權利價值」。</p>

表 1： 變更內容明細表（續 2）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫面積	新計畫面積			
					<p>工業區變更為住宅區所提供之可建築土地作為抵付，如不足抵付，則列為整體開發之共同負擔。</p> <p>2.西側綠園道用地之開闢費用得納入整體開發之共同負擔或由地方政府向中央政府爭取都市更新關聯性工程費用補助。</p> <p>3.開發單元如採都市更新辦理開發，則西側綠園道用地開闢費用得依「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」核算容積獎勵。</p> <p>4.住宅區應於整體開發範圍內之公共設施用地完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。</p>	<p>5.變更範圍內之公共設施用地屬工業區變更應提供之公共設施用地，應由原工業區土地所有權人完成開闢，西側綠園道用地之開闢費用得納入整體開發之共同負擔或由地方政府向中央政府爭取都市更新關聯性工程費用補助。</p> <p>6.開發單元如採都市更新辦理開發，則西側綠園道用地開闢費用得依「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」核算容積獎勵。</p> <p>7.住宅區應於整體開發範圍內之公共設施用地完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。</p>
四	鐵路用地西北側	乙種工業區 0.0846 公頃	鐵路用地 0.0846 公頃	原鐵路用地西北側之乙種工業區（屬台灣鐵路管理局管理之國有土地部分），現況為溝渠及空地，為避免周邊土地變更後形成畸零土地，故依國有土地權屬範圍併鄰近使用變更為鐵路用地。		照縣政府核議意見通過。

表 1：變更內容明細表（續 3）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
五	民生地下道南側扇形車庫及附近	古蹟保存區 0.8195 公頃	鐵道文化專用區 1.7982 公頃	1.彰化火車站具全台唯一僅存之扇形車庫，兼具觀光、文化、教育、遊憩之複合機能，然因其緊鄰地下道且無發展腹地，致使其難以發揮應有之觀光文化機能，為提高該古蹟之自明性，將扇形車庫及其西側公園用地、南側部分鐵路用地一併納入鐵道文化專用區，增加現有相關附屬設施發展腹地，以利整體規劃、設計及開發，使其成為全國性重要觀光景點及彰化市新地標。 2.此外，調整部分乙種工業區及公園用地為綠園道用地，以串連彰美路南、北側之綠園道，提昇鐵道文化專用區聯外交通機能。 3.為強化鐵道文化專用區之休閒遊憩動能，並與其發展意象相輔相成，故變更鐵道文化專用區西側乙種工業區為商業區，提高後站地區之商業活動氣息及促進都市土地有效利用。	變更範圍內除鐵道文化專用區得依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理開發、公園用地變更為乙種工業區依本縣都市計畫區土地變更回饋審議原則辦理回饋外，其餘應採都市更新或其他整體開發方式及依下列規定辦理整體開發： 1.變更範圍內綠園道用地，納入變更回饋予地方政府，並於產權移轉予地方政府後，商業區始得發照建築。 2.變更範圍應回饋之可供建築土地及提供公共設施用地之比例應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」之規定。惟捐贈之可供建築土地部分以全數劃為公共設施用地使用為原則，且工業區變更為商業區應回饋之土地不足部分，應優先留設公園於變更案第二案公園用地（公二）北側，以增加公園用地面積。 3.上開公共設施用地產權尚未移轉予地方政府前，地方政府得於徵得台灣鐵路管理局及其他土地所有權人同意後，先行開闢及管理相關公共設施。 4.上開公共設施用地興闢之工程費用除由地方政府編列預算或向中央政	除涉及乙種工業部份，併小組初步建議意見第二點外，其餘照縣政府核議意見通過。
		鐵路用地 0.5838 公頃				
		公園用地 0.3949 公頃				
		乙種工業區 0.3790 公頃	商業區 0.3790 公頃			
		乙種工業區 0.1548 公頃	綠園道用地 0.3696 公頃			
		公園用地 0.2148 公頃				
	公園用地 0.0025 公頃	乙種工業區 0.0025 公頃				

表 1： 變更內容明細表（續 4）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
					<p>府爭取都市更新關聯性工程費用補助外，得納入該更新單元之都市更新事業計畫，並依「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」核算容積獎勵。</p> <p>【註】鐵道文化專用區參照台鐵局提供之範圍劃設之，因其具有文化保存及一定程度之公共設施性質，屬本縣土地變更回饋審議原則之特殊情形，故以公園用地及西側工業區（彰化市西勢子段過溝子小段 250-28、250-29、251-1 地號）變更為綠園道用地部分指定為其鐵道文化專用區應回饋之公共設施，非以變更回饋審議原則之規定 30% 提供公共設施之比例。</p>	

表 1：變更內容明細表（續 5）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
六	辭修路東側	乙種工業區 0.4750 公頃	商業區 0.3240 公頃	1.該工業區位於扇形車庫西北側之主要出入門戶位置，為提昇鐵道文化專用區整體環境景觀，故配合東側土地變更為商業區。 2.為提昇鐵道文化專用區與商業區之聯外交通機能，並串連辭修路及鐵道文化專用區西側綠園道，變更部分乙種工業區為綠園道用地。	變更範圍應依下列規定辦理開發： 1.變更範圍內之私有土地應提供一定比例之土地（含公共設施用地）予地方政府，其中公共設施應完成興闢。 2.前述一定比例不得低於依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定工業區變更為商業區應提供之公共設施及可供建築用地合計之比例。並得另擬細部計畫，其公共設施以集中留設為原則，且須有通路連接之；或改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3.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現值加 40% 計算。 4.商業區應於變更範圍內之公共設施用地完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。	照縣政府核議意見修正通過。 修正內容： 1.參據縣政府說明乙種工業區變更為商業區部份，依規定應提供 42.25% 之公共設施用地，其不足部分同意改以自願捐獻代金方式折算繳納。 2.有關代金折算方式併小組初步建議意見第三點。
			綠園道用地 0.1510 公頃			

表 1：變更內容明細表（續完）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	開發方式	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
七	三民路北側及民生路地下道東側	車站專用區 0.5334 公頃	住宅區 0.5334 公頃	<p>1.該專用區於計畫擬定之初為商業區、住宅區，於 72 年變更為車站及道路用地，並於 93 年第一次通盤檢討時，將車站用地變更為車站專用區。</p> <p>2.基地緊鄰市中心區，原車站既經評估不適轉運，已遷建他處，原址則因應台汽公司民營化，依行政院「國家資產經營管理委員會」指示出售，原土地使用計畫內容顯已消滅，無劃設車站專用區之必要。</p> <p>3.該車站原為公路局台灣汽車客運公司經營，但民營化後該車站閒置迄今已逾 5 年，囿於都市計畫土地使用分區之管制，致該土地無法有效利用，不僅造成環境衛生問題，且易變成治安之死角，故為改善地區環境與預防治安問題，依鄰近土地使用分區變更為住宅區，俾利地區發展，活絡地方繁榮意象。</p> <p>4.因本基地原計畫擬定係為住宅區與商業區，故依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定恢復原土地使用分區應可免回饋，且依彰化市都市計畫土地使用分區管制要點之規定車站專用區內 80%土地得作為近似商業區之使用，故本變更案之回饋比例酌予調降。</p>	<p>變更範圍應依下列規定辦理開發：</p> <p>1.變更範圍內應至少應提供 20%之公共設施用地，並得另行擬定細部計畫，其公共設施用地以集中留設為原則，且須有通路連接之；或以應提供之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵付。</p> <p>2.住宅區應於變更範圍內之公共設施完成興闢並將產權移轉予地方政府後，始得發照建築。</p> <p>註：前述 20%公共設施用地之訂定，說明如下： 依「彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）」之規定，車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%，故該部分視為公共設施性質，故訂定本變更案應提供之公共設施比例為 20%。</p>	照縣政府核議意見通過。惟請將變更範圍發展現況、權屬分佈，毗鄰分區、交通路網及自願捐地或繳交回饋代金等資料說明納入計畫書內載明。

表 2：土地使用分區管制要點對照表

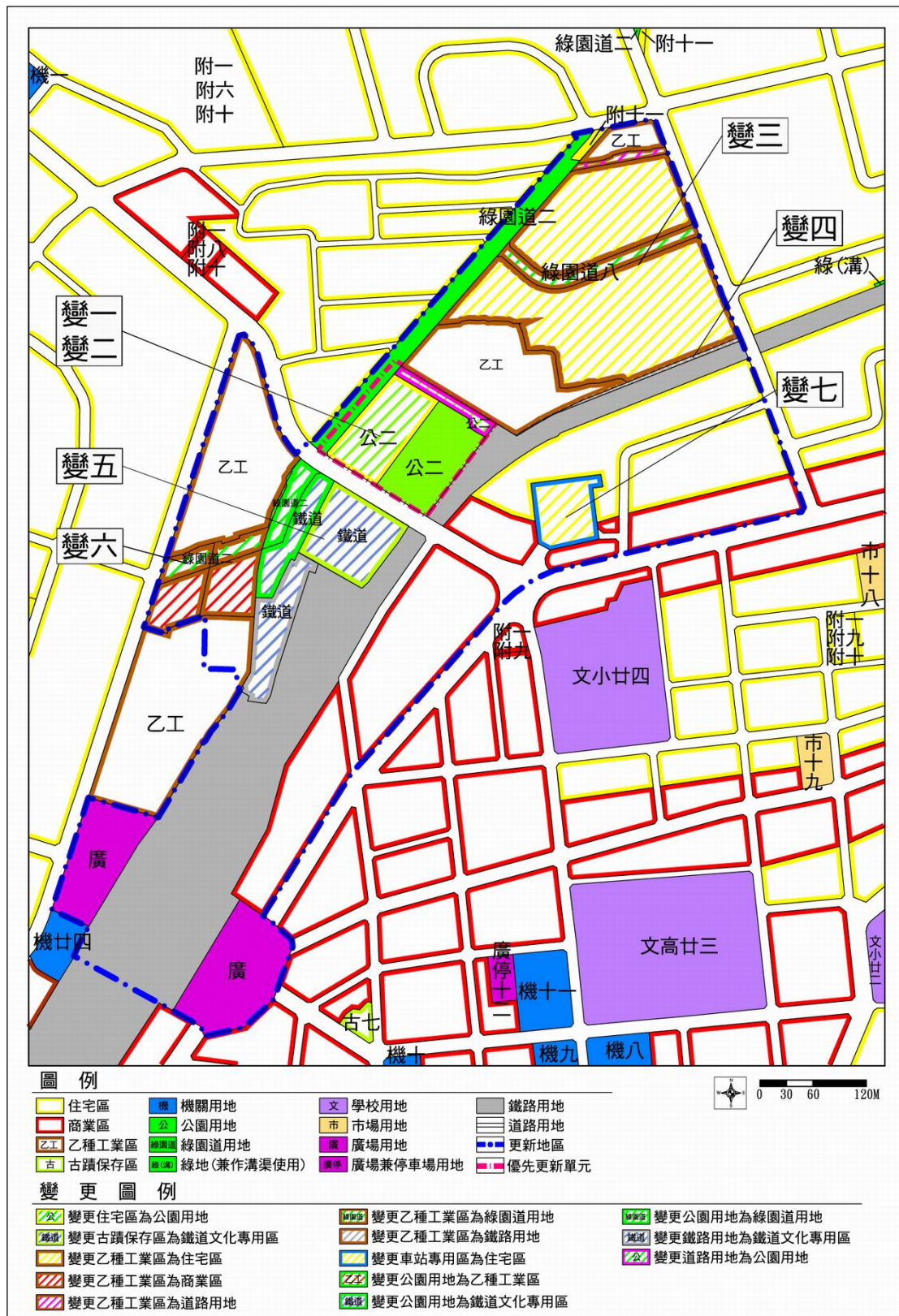
增訂內容	本會專案小組 初步建議意見
一、鐵道文化專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	照縣政府核議意見通過。
二、鐵道文化專用區擬定整體開發計畫應先提送本縣都市設計審議委員會審查，區內建築物之新建、重建、整建及維護，亦應配合扇形車庫形貌，提送本縣都市設計審議委員會審查後，始得發照建築。整體開發計畫及建築物之新建、重建、整建及維護等得一併提送審查。 另古蹟本體之重建、整建及維護事項應依文化資產保存法相關規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
三、鐵道文化專用區為提昇扇形車庫之觀光休閒文化機能而劃定，得為下列之使用：集會所、藝文展覽、社教、文康設施、停車場、餐飲、特產展售、便利商店、辦公室、商場、旅遊服務等使用。 其中供餐飲、特產展售、便利商店、辦公室、商場使用之樓地板面積合計不得超過總樓地板面積之 50%。	照縣政府核議意見通過。
四、鐵道文化專用區內之法定空地應有二分之一以上面積植栽綠化。	照縣政府核議意見通過。
五、鐵道文化專用區內之停車空間應納入整體開發計畫，其最低停車空間要求應不得低於『建築技術規則』之相關規定。	照縣政府核議意見通過。
六、扇形車庫古蹟本體與火車站西側廣場用地間應留設至少 4 公尺寬之人行步道空間。	照縣政府核議意見通過。
七、本要點未規定者，依「彰化市都市計畫土地使用分區管制要點」辦理。	照縣政府核議意見通過。

表 3：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	臺灣鐵路管理局 變更內容明細表第二案	<p>有關變更案第二案，將「住宅區」及「道路用地」全部變更爲「公園用地」1 節，本局堅決表示反對立場，並就該案提出陳情意見如下：</p> <p>一、本案基地原屬鐵路用地，係於 93 年 5 月「變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案」以回饋 1.5636 公頃公園用地及道路用地（回饋比例高達 67.59%）方式，本局分回 0.7497 公頃住宅區；後爲配合促參建設及都市更新作業，再經本次都市計畫變更回饋後，尙餘 0.4915 公頃之住宅區，此亦本局經變更回饋後，所應保有之住宅區面積。該變更方案並經彰化縣都市計畫委員會 99 年 4 月 8 日 191 次會議審議通過，並做出以下決議：</p> <p>「本案除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見通過...彰化縣政府依決議修正計畫書、圖後逕報請內政部核定，免再提會討論...。」，合先敘明。</p> <p>二、是以，前揭方案已經彰化縣都市計畫委員會決議通過，彰化縣政府應依決議事項修正後逕報大部核定，然卻以 99 年 3 月 31 日內政部營建署在都市更新工作會議中，建議將該區全數變更爲公園用地爲由，將本案以臨時動議再提該委員會第 192 次會議討論，並進一步變更前次會議決議事項，使本局民生地下道北側宿舍區部分原有之「住宅區」及「道路用地」，全數變更爲「公園用地」（詳附件 2）。此舉不僅違反彰化縣都市計畫委員會原有之決議外，又破壞本局與彰化縣政府雙方整合多年達成之協議內容。</p> <p>三、前述有關營建署 99 年 3 月 31 日都市更新工作會議中所提意見，本局除已於會上強烈表示反對外，並以 99 年 4 月 27 日鐵企開字第 0990011863 號函復營建署並副知彰化縣政府（詳附件 3），茲再強烈重申本局反對將民生地下道北側住宅區及公園用地全部變更爲公園用地之立場與理由，彰化縣政府應早已知悉本局立場，卻以臨時動議案再提會討論，實有欠當。</p> <p>四、另本案變更綜理表中註記：「臺灣鐵路管理局所管理之國有土地，其應有之 0.4915 公頃住宅區土地價值，由彰化縣政府於該局土地位於縣內同一或其他都市計畫區，以同等價值原則另案劃設可供建築之使用分區...」，意謂本都市計畫區爲增加公共設施之劃設，卻將發展強度移</p>	併變更內容明細表第 2 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容及建議事項	本會專案小組 初步建議意見
		<p>至其他都市計畫區，此種方式不僅失去規劃合理性，亦未符合回饋負擔之公平原則。</p> <p>五、都市計畫擬定或變更雖為彰化縣政府權責，但變更內容亦應兼顧土地權利關係人之權益，如欲以其他都市計畫區補償理由，將民生地下道北側「住宅區」全部變更為「公園用地」，除已違反都市計畫精神，亦嚴重損及本局權益，此舉對後續本區開發和地方稅收並無絲毫助益。</p> <p>建議：敬請大部基於都市計畫合理規劃及回饋負擔之公平原則，亦考量本局之開發權益，將本案經彰化縣政府變更為「公園用地」之 0.4915 公頃土地，恢復為原應保有之「住宅區」。</p>	
2	巫宗憲 變更案第六案	<p>為加速推動「變更彰化市都市計畫（配合彰化火車站北區都市更新）案」，其中變更第六案(乙種工業區變更為商業區及綠園道用地)私有土地應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」自願捐贈土地面積部分，建議得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以陳情人所有之彰化市彰化段西門小段 384-7 與 384-24 地號二筆土地，即毗鄰未徵收公共設施保留地之合理價格抵充。</p>	併變更內容明細表第六案。

附圖1：



第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、兒童遊樂場、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、社教用地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地）」案。

說 明：

一、本案業經 98 年 6 月 15 日嘉義市都市計畫委員會第 91 次會議審議通過，並准嘉義市政府 98 年 8 月 13 日府工都字第 0982106497 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽 奉核可，由本會張委員金鶚、王委員秀娟、張委員梅英、馮委員正民、張委員佩智等 5 人組成專案小組，並由張委員金鶚擔任召集人。復經 98 年 9 月 17 日、99 年 2 月 4 日、99 年 11 月 5 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經嘉義市政府 100 年 4 月 8 日府工都字第 1002105467 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：查國防部總政治作戰局於 100 年 3 月 25 日委託內政部營建署城鄉發展分署辦理本地區公辦都市更新等相關規劃作業，並報請內政部列入 100 年度都市更新示範計畫地區，請嘉義市政府確定本地區開發方式為何？如採都市更新方式辦理開發者，請俟都市更新之土地整體規劃（包

含先期規劃作業、都市更新事業計畫等)確定後，再檢討是否需配合辦理變更都市計畫；如採其他開發方式者，請補充說明採「其他開發方式」辦理之理由及具體作法後，再行提會討論。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為滯洪池用地）案」。

說明：

一、本案准本部營建署新市鎮建設組檢附計畫書、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：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：100 年 3 月 10 日起至 100 年 4 月 8 日止分別於高雄市政府、高雄市岡山區公所公開展覽 30 天，並於 100 年 3 月 23 日於高雄市岡山區公所舉辦說明會，且經刊登於聯合報及青年日報 100 年 3 月 4 日、5、6 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽內容通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、公民或團體陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	申請單位(高雄市政府)研析意見	本會決議
1	高雄市岡山區白米里里長：王登凱	1. 本用地可否多目標使用。 2. 土方運送路線請多加考量。	無	1. 本滯洪池用地依高雄市政府水利局規劃設計內容，將結合分洪、滯洪、安全、生態、親水、休閒、運動、綠美化之目標設計。 2. 土方處理(含運送	照申請單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	申請單位(高雄市政府)研析意見	本會決議
				路線等)，將於本案提內政部高雄新市鎮特定區都市設計審查小組討論時考量，因非屬本案計畫範疇，不予討論。	
2	台灣糖業股份有限公司高雄區處	<p>1. 本次變更計畫區範圍南側仍剩於本公司所有岡山區白米段1005、1005-1、-3、56-2、-3、-5、59-1等7筆土地，因緊鄰典寶溪排水，倘上開用地變更完竣及完成徵收後，剩餘之本公司地並無聯外道路可供通行，無法為相當之使用。</p> <p>2. 計畫書(p6)所載白米段56-19、56-20、1005-4號等3筆非屬本公司土地。</p>	<p>1. 前開岡山區白米段1005號等7筆本公司土地，建請一併辦理用地變更及徵收。</p> <p>2. 請查明釐正計畫面積及用地權屬。</p>	<p>1. 岡山區白米段1005、1005-1、1005-3(部分)、56-2、56-3、56-5、59-1等7筆地號土地，係屬非都市土地，高雄市政府將視工程規劃治理需求，循序辦理非都市土地變更事宜。</p> <p>2. 計畫書所載白米段56-19、56-20、1005-4等3筆地號土地，其權屬為台糖公司部分，係為計畫書誤植，建議於部都委會審竣後，將計畫書誤植部分予以更正。</p>	照申請單位研析意見辦理。

二、請將計畫書審核摘要表相關內容補充填列，以利查考。

第 10 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（部分土地使用分區管制要點增修訂）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 12 月 20 日第 134 次會議審議通過，並准高雄市政府 100 年 4 月 27 日高市府四維都發規字第 1000042918 號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

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：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書及土地使用分區管制要點內有關各行政轄區及相關委員會之名稱，應配合高雄縣、市合併改制為直轄市予以調整修正，以符實際。

二、審核摘要表中公開展覽日期有誤，請查明補正。

第 1 1 案：內政部逕為「變更板橋（浮洲地區）（配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）主要計畫案」，再提會討論案。

說 明：

一、依據行政院 100 年 4 月 22 日院臺建字第 1000096231 號函及內政部營建署都市更新組 100 年 5 月 12 日營署更字第 1002908185 號簽辦理。

二、本案前經本部都市計畫委員會 99 年 12 月 14 日第 745 次會審議完竣，嗣因於辦理細部計畫釘樁作業時，發現尚有分屬住宅區（面積：0.01 公頃）及機關用地（面積：0.0001 公頃）等 2 筆土地，尚需調整變更其使用分區，同時為積極推動合宜住宅開發事宜，行政院以上開函將開發單位由原各土地所有權人委託本部營建署辦理，調整修正由內政部營建署擔任主辦單位，故需配合辦理變更（詳附表一）。

三、案經內政部營建署都市更新組以 100 年 5 月 12 日營署更字第 1002908185 號簽函送變更計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：照案通過，並退請內政部營建署城鄉發展分署併同本會第 745 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。

附表一：增列變更內容明細表

變更 編號	變更位置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
增 1	小三南側	住宅區 (0.01)	商業區 (0.01)	1. 採大街廓方 式劃設分區 並調整分區 位置。 2. 劃設商業區 以帶動周邊 地區商業發 展，並提供住 宅區所需商 業服務。 3. 面積不及 100 平方公 尺以*表示 (變更機關 用地為公園 用地之面積 為 1 平方公 尺)	
增 2	機 二 東 南 側	機 關 用 地 (*)	公 園 用 地 (*)		
增 3	開發主體		將土地開發 參予分配事 宜委託營建 署辦理，修 正為：本案 合宜住宅主 辦機關由內 政部營建署 辦理。	為積極推動合 宜住宅開發事 宜。	

八、報告案件：

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

說明：

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

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

三、惟實施以來，有關改採折算繳納代金之條件，執行時易產生疑義，為利審議避免爭議，故本會 99 年 12 月 14

日第 745 次會於核定案 2 案附帶決議略以：「邇來，各縣（市）政府提出許多工業區變更案，目前審議方式除依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，並依本部都市計畫委員會第 662、675 及 727 次會就有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」之決定及建議事項辦理，惟實施以來，本部都市計畫委員會第 727 次會之建議事項有關「捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外…及代金折算方式。」乙節，執行時易產生疑義，為利審議避免爭議，…請作業單位就捐贈可建築用地之原則，及折算繳納代金之方式研擬具體可行方案，提會報告。」。

四、經研擬建議方案，提本部都市計畫委員會 100 年 2 月 15 日第 749 次會報告決定：為其審慎周延，本案由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可），邀集地方政府及有關機關、單位團體等先行研議，並研提具體建議意見後，再提會討論，以臻完備。

五、案經簽奉核可，由本會許委員文龍（召集人）、馮委員正民、李委員正庸、顏委員秀吉、王委員秀娟、林委員秋綿及鄒委員克萬等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 100 年 3 月 31 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰再提會報告。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

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

一、該都市計畫區各項公共設施面積是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準。

- 二、變更基地所在鄰近街廓，有無缺乏鄰里性公共設施。
 - 三、各地方政府有無設置派出所、衛生所、消防隊、活動中心、圖書館、人行路廊、天橋、候車空間等機關或交通、公益設施需求。
 - 四、各地方政府擬興建合宜住宅或設置戶外開放空間。
 - 五、各地方政府認有土地儲備計畫需求。
 - 六、其他特殊情形，各地方政府如有特殊需要並經指定使用項目、用途者。
 - 七、若仍有未規定事項，應以內政部都市計畫委員會之決議為準。
- 自願捐獻代金時，並應由三家不動產估價師或其他法律得從事不動產估價業務者核實估算其額度，惟如其估算單價低於工業區變更後，其毗鄰使用性質相同土地之公告現值加四成者，則以後者為基準折算代金。

決 定：為求審慎周延，請作業單位參考會中委員所提意見，將本會專案小組初步建議意見文字內容酌予修正，並請詳加考量後再提會報告。

第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

說明：

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

二、歸納本規範之修正重點如次：

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

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

(五) 明定本規範適用之例外情形。(修正規定第十二點)

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

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

決 定：併報告案件第 1 案，另行擇期提會報告。

附錄

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定總說明

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

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

附表 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
一、 <u>為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，以及依都市計畫法第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。</u>	一、 <u>法令依據</u> <u>本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</u>	明定本規範之訂定依據，並酌作文字修正。
二、 <u>本規範之適用範圍如下：</u> (一) <u>依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適</u> <u>合繼續作工業使用者。</u> (二) <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</u>	一之一、 <u>適用範圍</u> (一) <u>符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</u> (二) <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。</u> (三) <u>其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</u>	一、點次修正。 二、酌作文字修正。
三、 <u>本規範之辦理程序如下：</u> (一) <u>通盤檢討</u> 1. <u>各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。</u> 2. <u>經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</u> (二) <u>個案變更</u> 1. <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</u> 2. <u>申請人興辦之事業，有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合</u>	二、 <u>辦理程序</u> (一) <u>通盤檢討</u> 1. <u>各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</u> 2. <u>經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</u> (二) <u>個案變更</u> 1. <u>都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</u> 2. <u>申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款</u>	一、點次修正。 二、依現行個案變更認定程序及相關法令修正內容，酌作文字修正。 三、有關財務及實施計畫係指都市計畫法第十五條及第二十二條所定實施進度與經費、事業及財務計畫。

<p>都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	
<p>四、工業區變更之基本要件如下：</p> <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。</p> <p>(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p> <p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，納入變更主要計畫書規定。</p> <p>(四)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p> <p>(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p> <p>(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。</p> <p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、現行規定第一款與現行規定第十點重複，刪除該規定，以下款次遞移。</p> <p>三、現行規定第四款與現行規定第五點第二款重複，刪除該規定。</p> <p>四、現行規定第五點第四款，修正為第三款。</p> <p>五、其餘酌作文字修正。</p> <p>六、有關第三款所開發計畫內計畫及財務計畫之內容，應由都市計畫委員會就個案審議通過，整體開發計畫包含基地配置概要、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等，財務計畫包含開發主體、開發時程、開發經費、財務分析概要等。</p>
<p>五、工業區檢討變更原則如下：</p>	<p>四、工業區檢討變更原則</p>	<p>一、點次修正。</p>

<p>(一) 區位</p> <p>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</p> <p>(二) 總量管制</p> <p>1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫</p>	<p>(一) 上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> <p>(二) 區位</p> <p>1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。</p> <p>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。</p> <p>3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，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。</p> <p>4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。</p> <p>5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</p> <p>(三) 總量管制</p> <p>1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫</p>	<p>二、基於與工業區直接與一致執行第第規 檢討變更，無重複或一現、至款第 相關、執行爰第一款、第二、第 實、由、第二、第五、及 等、規定、第二、第五、及 規、第二、第五、及 二、第二、第五、及 目、第二、第五、及 定、第二、第五、及 除、第二、第五、及 其、第二、第五、及 餘、第二、第五、及 款、第二、第五、及 次、第二、第五、及 及、第二、第五、及 文、第二、第五、及 字、第二、第五、及 酌、第二、第五、及 作、第二、第五、及 修、第二、第五、及 正、第二、第五、及</p>
---	---	---

<p>定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。</p> <p>2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。</p> <p>(三) 編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p>	<p>定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</p> <p>(四) 編定工業區之檢討 1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p> <p>(五) 檢討變更之優先次序 同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	
<p>六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：</p> <p>1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四〇點五；變更</p>	<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件 引言 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一) 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>一、點次修正。 二、為明確土地所有權人權利義務關係，增列於主要計畫核定前應取得全部土地所有權人同意。 三、目前相關案件依現行許可條件附表計算結果，其應捐贈土地比例幾乎全部均屬第一級，為簡化作業起見，予以修正為固定比例，並參考相關案例，明定最低公共設施用地比例，爰將現行規定第六點許可條件附表規定第七點第四款其他使用分</p>

<p>為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p> <p>(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p> <p>(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</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>	<p>區變更之規定，一、整合修正為第一、四、五款，參考本會九十九年第二次會議決議，於修正計畫內應開辦之開發建設，應由都市計畫委員會就實際情形審決之。現行規定第一期繳納一定金額之規定；修正為第八點；現行規定第七點目標使用之規定，修正為第二款；現行規定第四款、其餘款次及文字酌作修正。</p>
<p>—</p>	<p>六、許可條件</p> <p>(一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但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</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、工業區變更如以區段徵收方式開發，應依土地徵收條例或都市更新條例有關規定辦理，其應捐贈之公共設施用地比例，應由都市計畫委員會或</p>

[illegible]

		後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。
八、工業區變更之開發方式如下：	七、開發方式 (一)區段徵收 <u>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</u> (二)自願捐贈土地 1. <u>按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所為原則。</u> 2. <u>自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</u> <u>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</u> 3. <u>申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</u> (三)自願捐獻代金 1、 <u>依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</u> 2、 <u>依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</u> 3、 <u>前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</u> 4、 <u>直轄市、縣(市)政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</u>	一、點次修正。 二、工業區變更如以區段徵收方式開發，應依土地徵收條例有關規定辦理，爰刪除第一款規定。 三、參考本部都委會九十七年一月二十九日第六七五次、九十九年三月三十日第七二七次會議決定事項，明定捐贈土地及可建築土地為原則，並明定例外之情形，以及將部分第三款規定，整合修正為第一款第一目。 四、參考「都市計畫容積移轉實施辦法」及「都市計畫農業區變更使用審議金計算方式，以及將現行規定第五點分期繳納一定金額與部分第三款規定，整合修正為第一款第二目。 五、現行規定第二款有關多目標使用之規定，修正為第六點；現行規定第二款第三目有關自辦市地重劃規定修正為第二款；現行規定第四款修正為第六點第一款及第十二點。 六、其餘款次及文字酌作修正。

<p>(二) <u>自辦市地重劃</u> 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	<p>(四) <u>其他</u> 依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>	
<p>九、<u>捐贈之可建築土地</u>，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫圖標示。 計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>八、<u>配合措施</u> (一) <u>自願捐獻之可供建築用地</u>，應為完整可供建築之土地。 (二) 計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。 (三) 依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 (四) <u>變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者</u>，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。 (五) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>一、點次修正。 二、現行規定第二、款及第四款修正為第二項。 三、其餘款次分別調整為第一項、第三項及第四項，並酌作文字修正。</p>
<p>十、<u>工業區遷廠計畫書之格式</u>，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>九、<u>工業區遷廠計畫書之格式</u>，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十一、<u>申請人申請工業區變更為非工業使用案件</u>，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一) <u>土地使用變更同意書</u>（並註明擬變更用途）。 (二) <u>土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖</u>。 (三) <u>未來之開發使用計畫</u>。 (四) <u>工廠登記證明文件</u>。 (五) <u>申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書</u>。 (六) <u>土壤及地下水污染評估調查資料</u>。</p>	<p>十、<u>申請人申請工業區變更為非工業使用案件</u>，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一) <u>土地變更使用同意書</u>（並註明擬變更用途）。 (二) <u>土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖</u>。 (三) <u>未來之開發使用計畫</u>。 (四) <u>工廠登記證影本</u>。 (五) <u>申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書</u>。</p>	<p>一、點次修正。 二、行政院環保署鑒於工業區內廢棄工廠用地，雖已整平，而其土壤及地下水調查結果，常需進行污染改善工程，為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，建議要求檢具完整環境品質調查，爰增訂相關內容。 三、其餘文字酌作</p>

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。	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。	修正。
<p>十二、本規範規定事項，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。本規範未規定事項，以都市計畫委員會之決議為準。</p> <p>(一) <u>政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</u></p> <p>(二) <u>屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另訂有變更改用途之使用區審議規範或處理原則。</u></p> <p>(三) <u>因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</u></p> <p>(四) <u>變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</u></p>	<p>十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>一、點次修正。工，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>二、查都市計畫使用，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>業區變更都市計畫之，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>除依都市計畫外，尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>第二十七條之，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>規定辦理都市計畫，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>得依其他規定，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>其更新是，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>政發展申請人，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>府屬土地者，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>體變更範圍，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>非變更，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>變更，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>，難以，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>辦理者，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>後未增，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>用項後使用，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>屬住宅或商業，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>，或以相關方式，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>規定，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>應由都市計畫，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>委員會就之，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>形審決，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p> <p>定例，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明</p>

附件：許可條件

等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例
		工業區 變更為住宅區	工業區 變更為商業區	工業區變更為特定專用區
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	<u>依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。</u>
第二級	251%～300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%～350%	15.0%	20.0%	
第四級	351%～400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%～450%	20.0%	25.0%	
第六級	451%～500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上	25.0%	30.0%	
備 註	<u>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，</u> <u>二、產權得仍歸原土地所有權人。</u>			

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）

新舊審議規範比較（以發展價值比值第一級，回饋比例工變住 37%，工變商 40.5%）

審議規範 \ 項目		捐贈可建築土地比例 (得改以代金繳納)	公共設施比例	剩餘可建築土地比例
現行	工變住	10%	27%	63%
新修正		7%	30%	63%
現行	工變商	15%	25.5%	59.5%
新修正		10.5%	30%	59.5%

註：現行代金繳納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

註：新修正審議規範捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，且不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

九、散會：中午12時30分。