

內政部都市計畫委員會第 760 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 7 月 26 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 759 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義路一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區為醫療專用區、機關用地、道路用地，部分保護區為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、保護區、機關用地，部分市場用地為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」。

第 4 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地）案」再提會討論案。

- 第 6 案：新竹市政府函為「變更新竹漁港特定區主要計畫（配合頭前溪河口段治理工程）」案。
- 第 7 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正）」案。
- 第 8 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）【部分乙種工業區（原台灣報業）為旅館專用區】」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、綠地用地（建台水泥半屏湖畔香榭綠都開發計畫）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都委會 98 年 8 月 11 日第 598 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 98 年 9 月 7 日府都規字第 09835218000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書公民團體對本案之反映意見。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、林前委員秋綿、顏委員秀吉、張委員梅英、高委員惠雪、黃前委員德治(後由林委員志明接任)、羅前委員光宗(後由蕭委員輔導接任)等 7 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人。案經本會專案小組於 98 年 10 月 12 日、99 年 1 月 29 日、3 月 15 日、4 月 15 日、100 年 5 月 23 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺北市政府 100 年 7 月 4 日府授都規字第 10033858100 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：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 100 年 7 月 4 日府授都規字第 10033858100 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關本計畫範圍內之商業區土地，不受「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內獎勵容積不得超過原法定容積之 50% 規定，惟仍不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積乙節，因本案係指標性都市更新案之一，請將本案商業區土地指定為策略性再開發地區，並依「都市更新建築容積獎勵辦法」有關規定，獎勵建築容積及簽訂協議書載明應捐贈內容。
- 二、臺電中心倉庫以東變電所用地以南之工業區土地，原則同意朝向商業區規劃，建請先行整合相關土地所有權人意願，研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖草案，另案依相關程序辦理。
- 三、考量都市綠廊與開放空間之串聯，請於細部計畫檢討時，配置適當之公共設施用地或規定留設必要之開放空間。
- 四、本案擬以市地重劃方式開發部分，請檢附臺北市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
- 五、計畫書第 33 頁引述頁次錯誤部分，以及計畫書第 75 頁更新開發範圍錯誤部分，請配合修正。
- 六、逕向本部陳情意見中，陳情人胡寶蓮女士已列席說明，除編號第 11 案經臺北市政府研提「如將該 5 筆地號土地納入市地重劃辦理範圍，重劃總平均負擔僅由 48.45% 略降至 47.98%，仍超過法定上限 45%，對財務負擔並無太大助益。另本案目前重劃範圍係以公有土地為主，該 5 筆土地位於編號 D 區西側，考量權屬複雜且為保障私有地主分配土地權益，故本府建議該 5 筆土地不納入重劃

範圍，後續循都市更新方式辦理開發，建請相關土地所有權人研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖另案依相關程序辦理，市府將予協助。」之意見，同意依照辦理外，其餘陳情意見同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。

七、本案得視實際發展需要，依下列各點辦理後，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。

（一）擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，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、請臺北市政府於臺北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，請臺北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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

3、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) 於臺北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。

(二) 擬以都市更新方式開發部分：為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見（處理情形如附件），以該府 100 年 5 月 5 日府都規字第 10032277800 號函送計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送計畫書、圖通過，並請該府依照修正，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。

（一）容積上限：計畫書第 55 頁，有關本計畫範圍內之商業區土地，不受「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內獎勵容積不得超過原法定容積之 50% 規定，惟仍不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積乙節，因與鄰近工業區變更案例不同，市府已敘明理由（詳附件），請再加強相關論述，提委員會報告。

（二）計畫書、圖應修正事項：

- 1、本案擬以市地重劃開發部分，參酌相關變更案例，實施市地重劃範圍內列為共同負擔之公共設施用地負擔比例（不含費用負擔）不得低於 40.5%，惟如未達上開規定比例者，非有特殊理由，其基準容積應予降低，請納入計畫書敘明。
- 2、本案擬以市地重劃方式開發部分，請檢附臺北市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
- 3、本案變更為商業區後，允應由開發者提供足夠之停車空間，不宜再適用增設停車空間容積獎勵規定，請於計畫書規定。
- 4、計畫書第 53 頁，有關臺鐵調車場應回饋之土地，係因

90年9月28日發布實施之「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」及本案交通部臺灣鐵路管理局所有土地變更而衍生之回饋，請將市府與交通部臺灣鐵路管理局相關協調文件，納入計畫書敘明，並請配合修正計畫書相關內容。

- 5、本案計畫書請補充變更後主要計畫示意圖，以利查考。
- 6、計畫書變更主要計畫內容分為市地重劃、一般徵收、都市更新及研擬都市計畫與都市更新事業計畫草案後另案辦理等，請依各該不同方式於主要計畫圖上（1/3000），儘可能明確標示其編號、範圍及變更斜線，以利後續查核。

（三）逕向本部陳情意見：詳附表。

（四）後續辦理事項：本案得視實際發展需要，依下列各點辦理後，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。

- 1、擬以市地重劃方式開發部分：應依下列方式辦理，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）請臺北市政府於臺北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，請臺北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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(3) 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，辦理擬定細部計畫先期作業。

B、於臺北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。

2、擬以都市更新方式開發部分：為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及

需調整本會決議文者，則再提會討論。

(五) 建議事項：

- 1、有關「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內相關規定，如有無符合發展需求或窒礙難行者，建請市府儘速依法辦理主要計畫通盤檢討。
- 2、本計畫案分為數個都市更新案，其中涉及公有土地及國營事業土地部分，後續請營建署（都市更新組）協調各該土地管理機關及國營事業機構，公開評選實施者或自行擔任實施者，擬具都市更新事業計畫。
- 3、台電公司列席代表建議可考量將台電中心倉庫所在之工業區變更為商業區土地（如地下第5、6層）設置變電相關設施乙節，建議請台電公司與當地民意代表及臺北市政府繼續溝通協調。

附表 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	市府研析意見	出席委員初步建議意見
1	胡寶蓮君 98 年 9 月 13 日陳情臺北市南港區南港段二小段 898 地號等五樓工業住宅（工二），係合法有權狀之建物，不要市地重劃，也不要工業區變更審議規範，請從寬審核，哪就是不用捐地又能變更，希望能變更為住三之二（容積率 400%），然後以都市更新方式爭取容積獎勵，以配合周邊重大建設及環境景觀，並利重建乙案。	經查陳情地點位於本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之 I-10 街廓，該都市計畫原則同意將陳情地點所在街廓由第 2 種工業區變更為住宅區及商業區，惟仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理後，主要計畫報由內政部逕予核定，免提會討論，細部計畫得先依法定程序併同辦理；在未依上開計畫辦理前，則維持原計畫。是以，本案考量陳情地點所在街廓得由私人自行整合申辦都市計畫變更之情形下，遂未將陳情地點所在街廓納入「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」範圍內。	本案經陳情人列席說明，依市府研析意見，因非屬本變更案計畫範圍，且陳情人陳情工業區土地於 90 年間，已原則同意變更為住宅區及商業區，建請陳情人另案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理，如無法依該規範辦理者，請陳情人敘明理由送請市府另案檢討該地區都市計畫，並請市府給予積極回應。
2	臺北市府 98 年 10 月 5 日府授都規字第 09836516000 號函送未署名民眾以電子郵件陳情台鐵局土地直接由工業區變更為商業區，甚至還有從公園用地變更為商業區，而且都不用參加市地重劃負擔。如果臺北市都委會可以讓台鐵局不用回饋就變更，那我們的土地也應該比照辦理，不需參加市地重劃，直接變更為商業區乙案。	經查所指土地應為南港客車廠，該地區土地使用分區現況為策略型工業區、交通用地及公園用地（面積約 10.5 公頃），原係 90 年 9 月 28 日「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」由鐵路用地變更而成。復於前揭 97 年計畫內將部分交通用地及公園用地變更為商業區土地（即計畫書第 46 頁所指之 B1 地區），並要求國有財產局、臺灣鐵路管理局回饋部分策略型工業區土地（即計畫書第 46 頁所指之 B2 地區）及公園用地、道路用地予本府。是以，本案並非無條件將國有財產局、臺灣鐵路管理局管有之土地變更為商業區。	本案建議依市府研析意見辦理。
3	胡寶蓮君等未署日期陳情書陳情所有土地變更為住三之二，不必捐地，用捐錢，但也要捐少一點，並建議給予協助，訂定合理且現實能力上可行的回饋方法，讓政府土地回饋與合法地主間能共同合力應付開發，並將都市發展做到更好的共好決心乙案。	—	併本表編號 1。
4	臺北市府都市發展局 98 年 11 月 4 日北市都規字第 09837593900 號函轉胡寶蓮君 98 年 10 月 25 日再次陳情意見，要求免循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定回饋土地，改以繳納代金方式辦理，且希望建物改建後面積不縮水，又能增加停車位乙案。	—	併本表編號 1。

5	<p>胡寶蓮君 98 年 12 月 4 日陳情臺北市南港區南港段二小段 536 地號等工二土地，建議以繳代金方式辦理，讓工二與周邊住三整合開發乙案。</p>	<p>臺北市府 98 年 12 月 23 日府授都規字第 09815748000 號函送研析意見如下：</p> <p>一、經查本案陳情地點本市南港區 2 小段 536、555-1 地號係屬第 3 種住宅區，同小段 536-1、536-2、538、539、540、541、541-1、541-2、543、544、545、546、546-1、546-2、547、548、549、550、551、552、554、557-6 地號係屬第 2 種工業區，至於同小段 557-9 地號土地究屬第 2 種工業區或第 3 種住宅區，應依建築線或俟地籍測量分割後，始能確定。</p> <p>二、次查本案陳情地點屬第 2 種工業區部分係位於本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告「修訂台北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案」編號 I-9 區，該計畫書載明編號 I-9 區變更計畫(原擬變更為特定專用區及住宅區)，經內政部都市計畫委員會 88 年 12 月 7 日第 476 次會議決議：「一、原則同意。二、本案應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』有關規定辦理後，主要計畫報由內政部逕予核定，免再提會討論，細部計畫得先行依法定程序併同辦理。在未依上開計畫辦理前，則維持原計畫。」。另查本府 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告「劃定台北市都市更新地區案」內亦將該地點土地納入更新地區範圍內，故本案陳情地點現階段得由土地相關權利人逕依都市更新條例相關規定申辦更新，或依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』有關規定申辦變更。</p> <p>三、又本府衡酌南港區近年來產業轉型態勢，配合鐵路地下化契機，特針對前開主要計畫原則同意變更但暫予保留之工業區土地進行檢討變更，並辦理旨揭主要計畫案。本案陳情地點所在街廓即位於旨揭主要計畫之編號 F 地區，其中屬第 2 種工業區部分於旨揭主要計畫公展時原擬以市地重劃方式開發，並變更為商業區。惟後續考量陳情地點地形狹長、曲折，經市地重劃配地於此者，恐造成不利後續建築開發，又考量陳情地點西側聯華實業係於近年取得使用執照之建物，若納入重劃範圍加以拆除，亦將增加整體重劃負擔。故旨揭主要計畫經本市都市計畫委員會 98 年 7 月 14 日第 2 次專案小組審查後，將陳情地點原屬第 2 種工業區部分土地自重劃範圍剔除，維持第 2 種工業區使用，且維持本府前開 89、90 年相關都市計畫書之規定，將陳情地點與聯華實業、東南街西側住宅區一併劃為更新地區，以自辦更新方式處理。後續更新若涉及使用分區變更，仍應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』相關規定辦理。</p> <p>四、綜觀本案陳情事項主要係要求變更時免回饋土地，改由建商以繳納最少代金方式辦理，因該陳情回饋方式與旨揭主要計畫案內採市地重劃集中公共設施用地之精神不符。本案建議由申請人逕依本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告「修訂台北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案」及『都市計畫工業區檢討變更審議規範』相關規定自行整合申辦變更。</p>	<p>一、本案陳情人已列席說明，基於都市發展需要，有關 F 區塊內聯華麵粉廠與住宅區間之工業區，原則同意朝向住宅區或商業區規劃，惟本案土地市府已劃定為都市更新地區，建請申請人先行整合相關土地所有權人意願，研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖草案，送請市府另案依相關程序辦理。</p> <p>二、至於分區變更涉及應提供或捐贈公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額乙節，參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定，應由各級都市計畫委員會或都市更新委員會就實際情況審決。</p>
---	--	---	--

6	<p>臺北市府都市發展局 98 年 12 月 17 日北市都規字第 09838249100 號函轉交通部臺灣鐵路管理局建議將其管有之南港調車場劃定為更新地區，以及交通部臺灣鐵路管理局 99 年 1 月 14 日鐵企開字第 0990000361 號函檢送都市更新地區圖說資料乙案。</p>	<p>臺北市府對於交通部臺灣鐵路管理局所提建議劃為更新地區 1 節，因該局對旨揭土地之更新發展構想闕如，尚無法評估可否依據都市更新條例第 6、7 條規定將南港調車場劃定為更新地區。查旨揭都市計畫案刻於本會審議中，建議該局仍應考量週邊發展及公地引導都市再生等因素，並檢討是否符合都市更新地區劃設規定後提請本會審議。</p>	<p>本案全部計畫範圍已劃定為都市更新地區。</p>
7	<p>一、中華置地股份有限公司 99 年 8 月 10 日中置字第 990801-2 號函陳情坐落臺北市南港區玉成段二小段 170-1、177、177-1、183、175 等 5 筆第三種工業區土地（面積 13780 平方公尺），目前主要為汽車展售及修配工廠營運使用，考量未來「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」審議通過後，將形成住商混合機能包圍工業區街廓之窘況，對於整體都市環境發展產生莫大之衝突性。爰此，陳情人基於配合南港地區都市轉行之契機，納入前開主要計畫案範圍變更為商業區，完整地區商務服務機能，串聯東西兩端之商業氛圍，採都市更新方案開發，回饋方式及比例均依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理乙案。</p> <p>二、中華置地股份有限公司 99 年 9 月 23 日中置字第 990901 號函陳情到場列席說明。</p>	<p>臺北市府 99 年 9 月 6 日府授都規字第 09936289000 號函略以：「</p> <p>一、經查旨揭 5 筆土地所在街廓現況除為工業使用外，尚有廠辦、加油站及老舊公寓等使用行為，故本府於規劃『變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案』時，考量該街廓私有土地權屬複雜難以整合，甚至部分土地納入重劃變更後，將無法達到配地規模，故前開都市計畫案並未將其納入，先予敘明。</p> <p>二、又查本案陳情意見僅將旨揭 5 筆土地納入『變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案』重劃範圍，未考量東西兩側剩餘工業區土地未來建築權利且本計畫尚將該街廓納入重劃範圍，將需重新辦理公開展覽作業，勢延誤北部流行音樂中心建設進度，故本案建議維持原計畫範圍。」。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，建議依市府意見辦理，如有變更都市計畫之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。</p>

8	<p>一、李連聰君 99 年 8 月 17 日（99）聰字第 0990817001 號函及臺北市府都市發展局 99 年 8 月 23 日北市都規字第 09936254600 函轉同案陳情坐落臺北市南港區玉成段二小段 231-2、232、232-1、232-2、233、233-1、234、236、247-1、235 等 10 筆第三種工業區土地（面積 15095 平方公尺），目前主要為汽車修配工廠營運使用，受「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之範圍包圍，未來俟該主要計畫通過後，屆時本街廓之工業使用將與周邊住商環境形成衝突。爰此，陳情人基於響應政府積極推動都市更新之政策，希冀陳情位置納入此次「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」範圍，變更為商業區，共同塑造南港區鐵路地下化後沿線之土地開發典範，採都市更新方案開發，回饋方式及比例均依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理乙案。</p> <p>二、李連聰君 99 年 9 月 27 日（99）聰字第 0990927001 號函陳情到場列席說明。</p>	<p>臺北市府 99 年 9 月 2 日府授都規字第 09913448700 號函略以：「</p> <p>一、經查旨揭 10 筆土地所在街廓現況除為工業使用外，尚有廠辦及老舊公寓等使用行為，故本府於規劃「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」時，考量該街廓私有土地權屬複雜難以整合，甚至部分土地納入重劃變更後，將無法達到配地規模，故前開都市計畫案並未將其納入，先予敘明。</p> <p>二、又查本案陳情意見僅將旨揭 10 筆土地納入「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」重劃範圍，其東西兩側剩餘工業區土地未來將更難以整合更新(或變更)，且本計畫倘將該街廓納入重劃範圍，將需重新辦理公開展覽作業，勢延誤北部流行音樂中心建設進度，故本案建議維持原計畫範圍。」</p>	<p>本案陳情人已列席說明，建議依市府意見辦理，如有變更都市計畫之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。</p>
9	<p>大華鋼鐵機械股份有限公司 99 年 10 月 11 日陳情都市更新可能性不高，力爭維持市地重劃開發乙案。</p>	<p>一、經查營建署考量工業區變更案例回饋公平性、開發期程等因素，遂於 99 年 6 月 14 日工作小組會議建議將大華鋼鐵廠土地自重劃範圍剔除，並要求其與台電維修處整合更新。惟本府考量大華鋼鐵廠係北部流行音樂中心 2 期建設基地所在，土地權屬應透過重劃及早取得，且其老舊廠房若留待自行整合更新，將衝擊北部流行音樂中心 1 期建設週邊景觀，故本府建議大華鋼鐵廠應維持納入重劃範圍。又營建署於 99 年 12 月 16 日召開「南港高鐵路沿線再開發案」重劃範圍調整方案第 2 次工作會議決議亦認同本府建議，將大華鋼鐵廠保留於本案重劃範圍內。</p> <p>二、本次提送續審之修正計畫內容業將大華鋼鐵廠土地納入重劃範圍。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，建議依市府意見辦理，陳情人陳情意見已採納。至於會中陳情有關市地重劃後分配土地位置之意見，請市府參處。</p>

10	<p>胡寶蓮君 99 年 12 月 1 日到署檢送陳情書陳情將忠孝東路七段之南港段二小段地號 905 建號 82 等等之一大片工二變更爲商四，回饋百分之三十土地給政府，讓國家有錢，人民有利，建商有錢賺乙案。</p>	<p>查本案陳情地點主要位於本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告「修訂台北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案」編號 I-9(即本計畫編號 F 地區)、I-10 街廓，該計畫書載明上開 2 街廓得由土地相關權利人逕依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』有關規定申辦變更，先予敘明。</p> <p>又本計畫雖已將部分陳情地點納入計畫範圍(編號 F 區)，惟營建署於 99 年 4 月 15 日召開第 4 次專案小組業考量工業區變更案例回饋公平性、開發期程等因素，遂建議於實施者擬具更新事業計畫辦理公展，並回饋變更總面積 40.5% 土地前，陳情地點位於本計畫範圍內部分(編號 F 地區)仍維持原使用分區，故本計畫基於公平性及時效性考量，顯無法順應陳情人訴求，將忠孝東路 7 段附近第 2 種工業區納入本計畫範圍變更爲第 4 種商業區，並降低回饋額度。</p>	<p>併本表編號 1。</p>
11	<p>張高祥君(代理人：陳志明君)100 年 1 月 31 日陳情所有土地坐落台北市南港區四小段 414、414-2、415、415-1、415-2 等 5 筆地號土地，屬「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」範圍內，爲公辦市地重劃，本人欲參與重劃乙案。</p>	<p>一、經查陳情土地係位於編號 D 區內，該等土地於本計畫報部審查時原屬市地重劃辦理範圍，惟經內政部專案小組出席委員初步建議，編號 D 區非屬國產局土地，因權屬複雜且爲保障私有地主分配土地權益，原則同意朝向商業區規劃，建請相關土地所有權人研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖草案，送請市府另案依相關程序辦理。</p> <p>二、本府業將該等土地剔除於市地重劃範圍，後續請地主依上開委員建議另案辦理，市府將予協助。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，並表達同意比照本變更案市地重劃之條件辦理，因屬本變更案計畫範圍，建議請市府就陳情土地納入市地重劃範圍之可行性評估後，據以修正計畫書、圖內容，並提委員會議報告。</p>

附件 本會專案小組 99 年 4 月 15 日聽取臺北市府簡報「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」建議意見處理情形對照表（臺北市府 100 年 5 月 5 日府都規字第 10032277800 號函）

出席委員意見	處理情形說明	備註
<p>(一) 土地使用分區變更：詳附表一，有關同一開發方式及開發範圍之變更內容請重新整併其編號，並得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。</p>	<p>業依 99 年 4 月 15 日第 4 次專案小組及營建署 99 年 12 月 16 日工作小組建議分列不同開發方式及變更內容，茲略述如下：</p> <p>(一) 「變更使用分區，並納入市地重劃範圍部分」：為配合北部流行音樂中心、南港轉運站等重大建設需要，將編號 B 區公園以東街廓、中華電信機房、大華鋼鐵廠、瓶蓋工廠及南港車站東南側空地納入重劃範圍，變更為商業區、公園用地、轉運站用地及道路用地。(詳計畫書第 35~37 頁及 64~67 頁標示編號 BRJ、CRJ、DRJ 及 ERJ 處)</p> <p>(二) 「原則同意變更，但應依相關規定辦理回饋，且擬具更新事業計畫辦理公開展覽後，始核定主要計畫部分」：考量工業區變更案例公共設施負擔公平性、住戶安置及土地權屬整合等因素，雖原則同意台電中心倉庫(不含玉成變電所)、臺鐵調車場公園西側、國產實業、昆陽街以西街廓、台電維修處、僑泰興麵粉廠及其北側工業區變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。(詳計畫書第 37~40 頁及 63~67 頁標示編號 AR-1、BR-1、BR-2、BR-3、CR-1 及 FR-1 處)</p> <p>(三) 「變更使用分區，以徵收方式取得部分」：配合南港專案新生廊帶設計需要將僑泰興麵粉廠、聯華實業南側部分工業區變更為道路用地，原則以徵收方式取得，惟本府辦理徵收前，倘該工業區申辦都市計畫變更且將道路用地開闢完成，併同所有權無償移轉予本府，得計入變更回饋額度。(詳計畫書第 37 頁及 67 頁標示編號 FLE 處)</p> <p>(四) 「原則同意朝向商業區規劃，但應另案研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖草案，送請市府另依相關程序辦理部分」：因權屬複雜且為保障私有地主分配權益，原則同意朝向商業區規劃，建請相關土地所有權人研擬都市更新事業計畫及變更都市計畫書、圖草案，送請市府另依相關程序辦理。(詳計畫書第 40-41 頁及 66 頁標示編號 DR-1 處)</p>	<p>詳計畫書第 35~41 頁及 63~67 頁</p>
<p>(二) 更新地區劃定： 行政院 96 年 7 月 4 日第 3048 次會議院長提示有關「臺北南港高鐵路沿線再開發」係指標性都市更新案之一，範圍涵蓋本計畫案全部範圍，建議將本計畫案全部範圍指定為都市更新地區。</p>	<p>除變更編號 CRJ 之公園用地及變更編號 ERJ 之轉運站用地等公共設施用地外，業依專案小組建議將計畫範圍全部劃設為更新地區。(詳計畫書第 42、43 頁及圖 11)</p>	
<p>(三) 容積上限： 計畫書第 48 頁，有關本計畫範圍</p>	<p>● 本計畫範圍內特定商業區土地何以容積總量放寬為基準容積 2 倍。</p>	

<p>內之商業區土地，不受「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討」內獎勵容積不得超過原法定容積之 50%規定，惟仍不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積乙節，因與鄰近工業區變更案例不同，市府已敘明理由(詳附件)，請提委員會報告。</p>	<p>考量市地重劃配地後，為獎勵私有土地整併開發、提供立體連通設施以創造優質生活環境，故本案較單一街廓、地主單純之工業區變更案增加整併開發(最高 15%)、立體連通(最高 20%)等容積獎勵項目。同時衡酌本計畫之特定商業區原本即可申請室內停車空間獎勵(最高 20%)、綜合設計公共空間獎勵(最高 20%)及容積移轉(最高 40%)，故本計畫將本府 90 年公告南港通檢規定之容積總量上限由原本之法定容積 1.5 倍提高為 2 倍。後續將於提委員會審議時詳予說明。</p>	
<p>(四)計畫書應修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、第 1 次專案小組建議意見中有關商業區需求及相關影響分析等說明，請於計畫書摘要說明。 2、本案轉運站用地經市府評估後，確有長途轉運功能之必要，有關該基地土地使用構想與內部配置情形、外部交通動線、商業使用型態、駐車空間、鐵路地下化後沿線土地開發預留臨時停靠空間、以及市府補充說明簡報資料等，請於計畫書摘要敘明。 3、本案如有以市地重劃方式開發部分，請檢附臺北市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。 4、計畫書第 47 頁有關開發方式提及「惟涉及分區變更時，仍應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』及本市商業區通盤檢討等相關規定辦理」乙節，為保留彈性，應依當時相關法令規定辦理，該規定建議予以刪除。 5、計畫書第 56 頁變更主要計畫示意圖編號不清楚，請配合修正，並請補充變更後主要計畫圖示意圖。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、有關商業區需求及相關影響分析，業於計畫書附件一摘要說明。 2、有關南港轉運站內部空間配置及外部交通動線等相關資料，業於計畫書附件二摘要說明。 3、有關市地重劃可行性評估相關資料，業於計畫書附件三摘要說明。 4、遵照辦理。 5、業依建議於計畫書第 62~67 頁補附主要計畫示意圖，並標示變更位置。 	
<p>(五)逕向本部陳情意見：詳附表二。</p>	<p>本府研析意見詳如表二。</p>	
<p>(六)擬以都市更新開發部分(詳附表一編號 A、編號 B 公園用地以西部份及編號 F 等)：案經考量相關變更案例公共設施負擔性、開發時效及土地權屬單純等因素，建議改以都市更新方式辦理，惟為避免本案發布實施後未實施都市更新前，於本會審定後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及調整本會決議文者，則再提會討論。</p>	<p>遵照辦理，業依委員意見修正計畫書內容(詳 P.37-P.40)</p>	

<p>(七)擬以都市更新或市地重劃開發部分(詳附表一編號B公園用地以東部分、編號C、編號D國產局土地部分及編號E等):請營建署(都市更新組)與臺北市政府考量流行音樂中心須於民國100年底前申請建照、相關變更案例公共設施負擔公平性及實際執行可行性等因素,於提請委員會審議前,先行協商確定究採何種開發方式。惟因本案屬行政院核示之都市更新旗艦計畫,必要時報請行政院核示後確定。另本案如經本會審決通過,採都市更新開發部分,應依初步建議(六)辦理;採市地重劃方式開發部分,應依下列方式辦理,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。</p>	<p>一、為利北部流行音樂中心土地取得及開發時程,本府業與營建署協商達成共識,將以市地重劃方式開發之範圍確認。</p> <p>二、經初估本案重劃總負擔約48%,超過法定上限,考量全區土地所有權人平均負擔不超過45%,將超過45%部分之公園用地2,374平方公尺列為非共同負擔,後續得依平均地權條例第60條第2項、市地重劃實施辦法第32條規定由重劃區公有土地優先指配,故本計畫重劃方案仍具可行性。</p> <p>三、同時本計畫重劃方案預計於民國103年完成配地作業。</p>	
<p>1、請臺北市政府於臺北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計畫文到後3年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請臺北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限。</p>	<p>鑑於本案都市計畫審議過程已多次檢討重劃計畫可行性,且為使重劃計畫得早日辦理公展,建請內政部都委會於審議主要計畫時同意本案不待重劃計畫草案報內政部地政司審核通過,即先行同意本府公告主要計畫、細部計畫。</p>	
<p>2、委員會審議通過紀錄文到後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。</p>	<p>遵照辦理</p>	

<p>3、配套措施及辦理程序：</p> <p>(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。</p> <p>(2)於臺北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，先行擬定市地重劃計畫書，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通知都市計畫擬定機關。</p> <p>(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佈實施、細部計畫之核定及發佈實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p>	<p>一、本府業擬定本案細部計畫並辦理公開展覽，目前由本市都市計畫委員會專案小組審議，俟主要計畫內容審定後，再據以修正細部計畫提上開專案小組續審。</p> <p>二、鑑於本案都市計畫審議過程已多次檢討重劃計畫可行性，且為使重劃計畫得早日辦理公展，建請內政部都委會於審議主要計畫時同意本案不待重劃計畫草案報內政部地政司審核通過，即先行同意本府公告主要計畫、細部計畫。</p>	
<p>(八)建議事項：</p> <p>1、有關「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內相關規定，如有無符合發展需求或窒礙難行者，建請市府儘速依法辦理主要計畫通盤檢討。</p> <p>2、原專案小組所提「可考量變更為商業區，併同鄰近商業區研提都市更新事業計畫整體規劃，並於該商業區土地（如地下第5、6層）設置變電相關設施，儘量遠離鄰近住宅社區」之建議方案，請台電公司先行與當地民意代表與臺北市府政府溝通協調，如取得共識，建議原則同意變更，並請補辦公開展覽及說明會後，檢具修正計畫書、圖及陳情意見，再提委員會討論。如無法取得共識，為因應南港地區供電需要，擬設置玉成變電所，建議台電公司於現有變電所用地（如地下第5、6層以下）設置變電相關設施。另向陽變電所部份亦請台電公司比照上開處理方式辦理。</p> <p>3、本計畫分為數個都市更新案，其中涉及公有土地及國營事業土地部分，後續請營建署（都市更新組）協調各該土地管理機關及國營事業機構，公開評選實施者或自行擔任實施者，擬具都市更新事業計畫。</p>	<p>1、遵照辦理，本府將於下次辦理南港區通盤檢討時，就未符合發展需求及窒礙難行者，依地區實際發展需求據以檢討變更。</p> <p>2、查玉成變電所前於96年1月22日經本市都市設計審議委員會審查通過，設計地下4層(供變電所使用)，地上17層(供員工宿舍使用)之建築，並於同年取得北市96建字第0240號建造執照，惟96年3月台電公司開工後，同街廓南側居民質疑變電所安全性，紛紛要求將變電所用地遷移至臺電中心倉庫東北側。嗣後本計畫於97年10月28日公開展覽時原已配合民眾意見辦理，惟公展期間仍接獲眾多週邊民眾陳情反對玉成變電所設置於台電中心倉庫所在街廓。爰此，本市都委會於98年7月14日第2次專案小組建議將玉成變電所用地自本計畫範圍內剔除，暫保留原變電所用地，俟台電公司另覓適當地點後，再行配合辦理都市計畫變更作業。</p> <p>綜上，本府建議玉成變電所於台電公司與當地居民達成遷移或續建共識前，不宜再納入本計畫範圍，以免影響北部流行音樂中心重大建設進度。</p>	

附件 本會專案小組 98 年 10 月 12 日聽取臺北市政府簡報「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」建議意見處理情形對照表（臺北市政府 99 年 1 月 12 日府都規字第 09930043900 號函）

出席委員意見	處理情形說明	備註
<p>(一) 本案商業區規劃是否逾越「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，以及商業使用需求分析等，請補充說明。</p>	<p>● 商業需求分析： 南港區產業型態近年來已逐漸轉變，未來整體空間規劃也將配合產業轉型趨勢，朝向生技、會展、文創及軟體產業發展。依據本府之推估四大產業中心將為南港地區引進居住人口 92,469 人，衍生服務業就業人口 25,644 人。 為因應上述新增人口需求，本府就南港區土地使用供需進行檢討及機能調整，估計南港區既有住宅區、商業區及工業區提供居住之樓地板供給量，加計本計畫變更範圍 A~F 區提供居住樓地板面積供給量、未來大型開發案及本府 90 年南港通檢工業區變更暫予保留案之居住樓地板面積供給量，總計可容納約 16 萬人，基準容積樓地板面積約 435 萬 m²，若加計相關容積獎勵(以基準容積 20%~30% 估算)，預估供居住樓地板面積總量可達 566 萬 m²，可容納人口數約 21 萬人。 與推估新增居住人口 92,469 人所需之 246 萬 m² 樓地板面積及南港區 97 年既有設籍人口數 113,672 人所需之 303 萬 m² 樓地板面積相較，居住樓地板面積供需尚屬均衡。又南港區既有商業區未來供商業使用之樓地板數量，加上本計畫變更範圍 A~F 區、大型開發案及工業區暫予保留案預計供商業使用之樓地板面積，總計共 188 萬 m²。 南港區在四大產業引入後依賴人口將衍生服務業就業人口共 25,644 人，約需 102.58 萬 m²。又截至 98 年 10 月底止，南港區已辦理公司登記及商業登記家數高達 5,953 家，若每家公司或行號以樓地板面積 150m² 標準估算，約需 89.3 萬 m²。預估南港區於四大產業中心進駐後總共需要 191 萬 m² 商業樓地板面積。故商業樓地板供給與需求相近，差額僅為 22,956 m²。 ● 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定檢討： 本案主要計畫 A~F 地區、本府 90 年公告南港通檢計畫範圍內工業區變更暫予保留案未來變更為商業區之部分，及南港區既有商業區(含小灣地區、經貿園區之商業區)總計約 72.98 公頃。 又依據本市 90 年公告南港通檢計畫之統計資料顯示，南港區之都市發展地區土地面積約 988.83 公頃(不含保護區、農業區及行水區)。故南港區之商業區土地面積僅約佔都市發展地區之 7%。並未逾越「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定之上限。</p>	<p>詳後附回應說明資料 1~16 頁</p>
<p>(二)請補附相關影響分析: 1、本案擬由工業區及公共設施用地變更為商業區，有關各區塊商業區功能定位、變更前後土地使用項目及開發強度增加情形、人口及商業活動增加後之相關影響分析(如交通、停車與公共設施)，以及整個計畫區應提供公共設施比例，請補充說明。 2、本計畫交通動線、人行動線及綠地系統等，請補充細部計畫摘要說明(無須納入主要計畫)，提供委員參考。</p>	<p>● 變更前後土地使用分區及開發強度比較，及公共設施提供比例。 本計畫範圍變更後，工業區面積由 78.71%減少為 18.16%，商業區面積則由 2.96%增加為 59.57%，計畫範圍內基準容積樓地板面積因此增加 59,196 m²。 若依本府 90 年南港通檢所載居住密度估算，變更後計畫範圍內居住人口預估將增加 12,821 人。(本計畫 A~F 地區現況居住人口約為 1,698 人)。 ● 公共設施服務水準變化情形 1、公園綠地服務水準 四大產業中心開發完成後，預估南港區居住人口數增加為 206,141 人。而南港區之公園綠地總面積也將隨著市地重</p>	<p>詳後附回應說明資料 17~22 頁。</p>

	<p>劃取得流行音樂中心所需公園綠地，及其他工業區變更案回饋公園綠地後，增加為 64.32 公頃，平均服務水準為 3.12 m²/人。雖然較內政部訂頒標準 3.3 m²/人略低，但仍符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條第 2 項有關公園設置標準之規定。</p> <p>2、國中、國小服務水準</p> <p>南港區既有國小、國中用地面積約為 32.18 公頃，又 98 年度南港區國小、國中就學人數總計為 8,185 人，約佔南港區居住人口數之 7.2%。故推測南港區居住人口數高達 206,141 人時，屆時國小、國中就學人數約為 14,842 人，平均服務水準為 21.68 m²/人，遠優於內政部訂頒標準 2.8 m²/人。</p> <p>● 交通衝擊分析</p> <p>1、道路服務水準</p> <p>南港區未來將有三鐵共構、鐵路地下化後新生廊道、大坑溪高架道路、新闢中研地區南北向道路、新闢生技中心聯外道路、成美橋拓寬及南港路拓寬計畫，故在預估居住人口數約 200,000 人，南港區主要道路仍將維持 D~E 級，與現況無太大差異。未來期望能夠逐步提升本市鼓勵大眾運具使用率，以減輕道路容量負擔。</p> <p>2、停車供需檢討</p> <p>依據 95 年度臺北市汽機車停車供需調查統計資料顯示，目前除計畫範圍內編號 A 地區週邊機車停車需求大於供給外，南港地區汽、機車供需狀況尚屬均衡。</p> <p>未來除要求各開發案應自行提供滿足其停車需求之空間外，另配合交通管理及高鐵、捷運南港線全面開通後，可降低停車需求。</p> <p>● 細部計畫摘要說明</p> <p>詳後附回應說明資料 22~24 頁。</p>	
<p>(三) 容積上限及限期開發：</p> <p>1、計畫書第 47 頁，有關本計畫範圍內之商業區土地，不受「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討」內獎勵容積不得超過原法定容積之 50% 規定，惟仍不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積乙節，因與鄰近工業區變更案例不同，建請市府敘明理由，提請委員會討論決定。</p> <p>2、基於確保本案商業區能依計畫書順利開發，以及避免行政成本浪費為由，請於計畫書實施進度與經費內載明各該商業區土地開發期程，且各該商業區土地如未依開發期程實施開發建設者，請臺北市政府儘速依都市計畫法定程序，將細部計畫商業區土地變更回復為原始用分區。</p>	<p>● 本計畫範圍內特定商業區土地何以容積獎勵上限放寬為基準容積 2 倍。</p> <p>考量市地重劃配地後，為獎勵私有土地整併開發、提供立體連通設施以創造優質生活環境，故本案較單一街廓、地主單純之工業區變更案增加整併開發(最高 15%)、立體連通(最高 20%)等容積獎勵項目。同時衡酌本計畫之特定商業區原本即可申請室內停車空間獎勵(最高 20%)、綜合設計公共空間獎勵(最高 20%)及容積移轉(最高 40%)，故本計畫將本府 90 年公告南港通檢規定之獎勵容積上限由原本之法定容積 1.5 倍提高為 2 倍。</p> <p>● 有關委員建議增訂各特定商業區土地之開發期程，且未依期程開發者應變更回復原使用分區之規定 1 節。</p> <p>本計畫採市地重劃方式開發部分，因相關法令似無強制重劃發還土地必須限期開發之規定，故為避免引發民怨，本計畫擬奉專案小組認可後，改以增訂時程獎勵方式(例如市地重劃土地發還後 1 年內申請都市設計審議者，給予基準容積 5% 之獎勵)，鼓勵參與重劃之私有土地加速開發。另為避免地主心存僥倖，於該規定後載明期程獎勵期間結束後，不可再經由都市計畫變更方式重新啟動時程獎勵等文字，以茲周延。</p> <p>至於臺鐵調車場變更為商業區之部分，本府將依據委員意見另案與交通部臺灣鐵路管理局協商開發期限之規定，俟協商確認後，再簽訂協議書並納入細部計畫規範。</p>	
<p>(四) 計畫書應修正事項：</p> <p>1、本計畫範圍非完整連續，請加強說</p>	<p>1、有關本案計畫範圍不連續之說明，已於修正後計畫書第 3 頁補充說明。</p>	

<p>明其原因。</p> <p>2、本案請將近幾年地區災害歷史及地區防災計畫，摘要納入計畫書敘明。</p> <p>3、本案土地開發方式包括市地重劃、都市更新、變更回饋及土地交換等，請將上開各種開發方式標示於同一示意圖上，納入計畫書敘明。</p> <p>4、計畫書第 47 頁有關「惟涉變電所等鄰避性設施使用時，須舉辦公開說明會」乙節，為避免台電公司未來執行產生困擾，其中「鄰避性」乙詞，請予以刪除。</p> <p>5、土地使用分區變更一覽表請增列編號，並以示意圖表示其位置。至於變更後主要計畫圖請於計畫書補充示意圖，另主要計畫圖部分範圍線不明確，請查明修正。</p>	<p>2、有關地區災害歷史已補充於計畫書第 38 頁。</p> <p>3、本計畫開發方式業已彙整於計畫書第 46 頁。</p> <p>4、業依台電意見將計畫書第 48 頁「鄰避性」字眼刪除。</p> <p>5、業依委員意見於計畫書第 34~35 頁土地使用分區變更一覽表增列編號，並另附 A0 尺寸示意圖表示其位置。同時計畫書第 56 頁所附示意圖亦加大為 A3 尺寸，並補充計畫範圍內各地區變更情形示意圖(57~61 頁)。</p> <p>另外依據本局於 98 年 10 月 9 日召開「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」南港客車場範圍內土地變更回饋內容相關事宜會議業與交通部臺灣鐵路管理局達成之共識，本案擬於主要計畫書第 48 頁 玖、其他 第七點加註臺鐵調車廠範圍內 B2 地區參與市地重劃之土地，其改良物不領取拆遷補償費，其地上物併同土地所有權移轉後由本府自行處理。</p>	
<p>(五)陳情意見：(摘述如下)</p> <p>1、胡寶蓮君建議將南港段 2 小段 898 地號工業區變更為住 3 之 2，且免捐地，以配合重大建設發展。</p> <p>2、未署名民眾陳情臺鐵客車場為參與重劃即變更為商業區，要求比照辦理。</p>	<p>本府研析意見前已函請內政部都委會專案小組納入審議參考，出席委員初步建議依本府研析意見辦理。</p> <p>1、有關胡寶蓮君建議將南港段 2 小段 898 地號工業區變更為住 3 之 2，且免捐地之部分，建議依本府 90 年南港通檢規定辦理，由私人自行整合，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」自擬計畫書圖申辦都市計畫變更。</p> <p>2、有關民眾陳情臺鐵客車場為參與重劃即變更為商業區，要求比照辦理之部分，經查臺鐵客車場於本計畫變更為商業區後仍需回饋部份商業區、公園及道路用地予本府，並非無需回饋即可變更為商業區。</p>	
<p>(六)市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除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外，如經本會審議通過，應依下列方式辦理，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。</p> <p>1、請臺北市政府於臺北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計畫文到後 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺北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限。</p> <p>2、委員會審議通過紀錄文到後 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。</p> <p>3、配套措施及辦理程序：</p> <p>(1)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫案經本部都委會審定後，即可依據審定</p>	<p>遵照辦理。</p>	

<p>之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。</p> <p>(2)於臺北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，先行擬定市地重劃計畫書，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通知都市計畫擬定機關。</p> <p>(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佈實施、細部計畫之核定及發佈實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p>		
<p>(七)建議事項：有關「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內相關規定，如有無符合發展需求或窒礙難行者，建請市府儘速依法辦理主要計畫通盤檢討。</p>	<p>本府將於下次辦理南港區通盤檢討時，審慎評估現行規定有無窒礙難行者。</p>	

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義路一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

說明：

一、本案業經臺北市都市計畫委員會 93 年 10 月 29 日第 535 次會議、94 年 1 月 27 日第 539 次會議、96 年 6 月 7 日第 570 次會議、96 年 11 月 14 日第 576 次會議、97 年 1 月 25 日第 578 次會議及 97 年 4 月 15 日第 581 次會議審議通過，並准臺北市政府 97 年 5 月 29 日府都綜字第 09732193400 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：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（召集人）、楊前委員重信、賴委員美蓉、周前委員志龍、王前委員秀娟、劉前委員宗勇、黃前委員德治等委員組成專案小組，於 97 年 7 月 18 日、10 月 31 日、12 月 5 日（現場勘查）召開 2 次專案小組會議，因彭召集人於 97 年 12 月 31 日任期屆滿，經重新簽奉核可由本會楊前委員重信（召集人）、李委員公哲、賴委員美蓉、周前委員志龍、王前委員秀娟、蔡委員玲儀、黃前委員德治等委員組成專案小組，於 98 年 3 月 18 日召開第 3 次專案小組會議，因楊召集人於 98 年 6 月 30 日任期屆滿，經再重新簽奉核可由本會馮委員正民（召集人）、李委員公哲、林前委員秋綿、王前委員秀娟、蔡委員玲儀、林委員志明等委員組成專案小組，於 98 年 9 月 22 日、99 年 9 月

28 日及 100 年 4 月 12 日召開第 4、5、6 次專案小組會議，獲致初步建議意見略以：「本計畫案經本專案小組召開多次會議討論，研提下列 2 種建議方案，先行提請大會討論決定本案開發主體與開發方式後，並退請該府補充相關圖說資料，再交由專案小組繼續聽取該府簡報說明。請臺北市政府就下列 2 建議方案研提評估分析資料提會報告，供大會審議之參考。

(一) 方案一：

- 1、鑒於保護區土地係以國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能為目的，不宜貿然採開發許可方式允許個別土地所有權人以零星方式申請開發，以免因個別開發行為而影響山坡地水土保持及環境生態。惟如經臺北市政府審酌當地既有溫泉產業活動發展由來已久，且經該府評估仍有規劃設置溫泉產業專用區之需要，考量溫泉產業相關活動對周邊地區土地使用及環境之衝擊影響較廣，建議應由臺北市政府擔任開發主體，透過土地適宜性分析，進一步確認勘選安全無虞且可供開發土地之區位與面積，並研提更具體的開發財務與事業計畫後，由市府統籌進行整體規劃及開發，包括全區溫泉取供管線之整理與建設、道路、停車空間與污水處理等公共設施，以及實施全區水土保持之處理與維護等相關作業，以兼顧本計畫區之環境保護、水土保持、生態永續及溫泉產業之永續發展。
- 2、請臺北市政府研訂開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，就計畫擬變更為溫泉產業特定專用區之土地進行土地適宜性分析，並經臺北

市大地工程處檢核確認後，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地，進一步確認安全無虞且可供開發土地之區位及面積。前開各項評估準則與標準（如：土地使用現況、建物分布（包括合法與非法）交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩塌地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等）及分析結果圖，請以彩色圖呈現。

- 3、配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設適當土地使用分區或公共設施用地，並研提開發總量管制（如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等）。
- 4、本方案由臺北市政府擔任開發主體，並統籌完成全區之整體規劃及開發後，再輔導協助溫泉業者設置經營。

（二）方案二：

- 1、依據臺北市政府簡報說明，該府為保育及永續利用珍貴溫泉資源及提昇溫泉產業品質，依溫泉法第13條「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，．．．配合辦理變更」及都市計畫法定程序等規定，辦理本計畫案擬變更部分保護區為溫泉產業特定專用區，並採開發許可方式由溫泉業者個別提出申請建築使用，以輔導現有溫泉業者合法化與積極管理本計畫區土地使用。

2、請臺北市政府研訂開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，並依前述方案一方式進行土地適宜性分析，進一步確認安全無虞且可供開發土地之區位及面積。

3、配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設適當土地使用分區或公共設施用地，並研提開發許可機制與總量管制（如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等）。

4、本方案由個別溫泉業者擔任開發主體，採開發許可方式由臺北市政府受理溫泉業者個別申請開發。」在案。

七、案准臺北市政府 100 年 6 月 30 日府都規字第 10033943200 號函依上開初步建議意見研提 2 種建議方案評估分析資料到部，爰提會討論。

決議：本案經聽取臺北市政府就專案小組所提 2 種建議方案之評估分析說明，以及臺北市北投行義路地區溫泉協會及溫泉業者代表、台灣蠻野心足生態協會、社團法人中華民國荒野保護協會及台灣生態學會代表列席陳訴意見後，由本會出席委員充分討論獲致下列各點意見，請臺北市政府依照檢討調整本計畫規劃內容，並補充修正相關圖說資料報部，再交由本會專案小組繼續聽取簡報，並俟研獲可行方案及具體建議意見後，再行提會討論。

一、本案計畫範圍位於山坡地保護區，有關實施全區水土保持之處理與維護及環境保護等作業，應由臺北市政府主導規劃辦理，避免因個別開發行為而影響山坡地水土保持及環境生態。

二、有關本案計畫範圍內屬全區性之道路、停車空間、污水處理，以及溫泉取供管線之整理與建設等公共設施及公用設備，亦應由臺北市政府統籌進行整體規劃及建設，以兼顧本計畫區之環境保護、水土保持、生態永續及溫泉產業之永續發展。

三、有關本會專案小組所提下列共同性建議意見部分，請臺北市政府依照辦理，俾檢視本案計畫範圍內安全無虞且可供開發土地之區位與面積，並據以檢討本案合理之開發範圍，及研訂適當之開發總量管制規定：

（一）研訂本計畫案開發安全門檻標準，並研擬具體評估準則與標準，就計畫擬變更為溫泉產業特定專用區之土地進行土地適宜性分析，並經臺北市大地工程處檢核確認後，依其分析結果區分為限制發展區土地及可發展區土地，進一步確認安全無虞且可供開發土地之區位及面積。

（二）前開各項評估準則與標準（如：土地使用現況、建物分布（包括合法與非法）交通道路系統、谷地、坡度、斷層、植被、土石流敏感溪流、土石流危險溪流、土石堆積層地區、向源侵蝕地區、河岸侵蝕地區、指溝侵蝕地區、淺層崩塌地、順向坡、滑動崩塌、落石崩塌、溫泉露頭、溫泉露頭徵兆地區、及其他災害潛勢地區等）及分析結果圖，請以彩色圖呈現。

（三）配合土地適宜性分析為可發展區土地，建議再劃設適當土地使用分區或公共設施用地，並研提開發總量管制（如：溫泉使用量、建築物量體、粗估總容積、遊客活動量、交通量等）。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區為醫療專用區、機關用地、道路用地，部分保護區為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、保護區、機關用地，部分市場用地為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 98 年 12 月 14 日第 354 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 3 月 5 日基府都計貳字第 0990143370 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書人民陳情意見綜理表。

六、案經本會 99 年 4 月 13 日第 728 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表編號變 1、變 6 及變 7 等案道路用地變更部分，細部計畫將規劃為道路用地，請於計畫書敘明。至於變更內容綜理表編號變 6 經市府列席代表補充說明，因鄰近土地已變更為醫療專用區，變更後計畫應修正為醫療專用區，較為合理乙節，同意依照辦理。

二、變更內容綜理表編號變 8 變更保護區為住宅區部分

，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則變更為兒童遊樂場用地。

三、本案法令依據為『都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款』，如係配合基隆市興建之重大設施，請於計畫書敘明。

四、本案計畫內容超出公開展覽範圍部分，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。

五、本案基隆市得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。」。

七、復經基隆市政府 100 年 6 月 23 日基府都計壹字第 1000162119 號函送變更內容綜理表編號變 8 之計畫書、圖到部，爰再提會討論。

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

一、計畫案名請配合變更內容修正為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分保護區為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」，以符實際。

二、計畫書請補充審核摘要表、變更法令依據、實施進度與經費，以及簽訂協議書時間等，以符規定。

第 4 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 100 年 4 月 26 日第 754 次會議決議略以：「本案有關補辦公開展覽期間人民或機關團體陳情意見部分，除…編號 4 有關陳情人建議維持垃圾處理場用地乙案，…編號 5 有關建議本計畫工業區容積率管制及獎勵措施再予提高部分，…交由本會專案小組先行聽取簡報，研提具體意見後，再行提會討論。」在案。

二、本案專案小組成員為彭委員光輝、林前委員秋綿、李委員正庸、張委員梅英、蔡委員玲儀、蕭委員輔導等 6 位，並由彭委員光輝擔任召集人，於 100 年 6 月 17 日召開專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經本部營建署城鄉發展分署 100 年 7 月 11 日城規字第 1001001713 號函檢送依本會專案小組初步建議意見及研處情形及相關資料到部，爰提會討論。

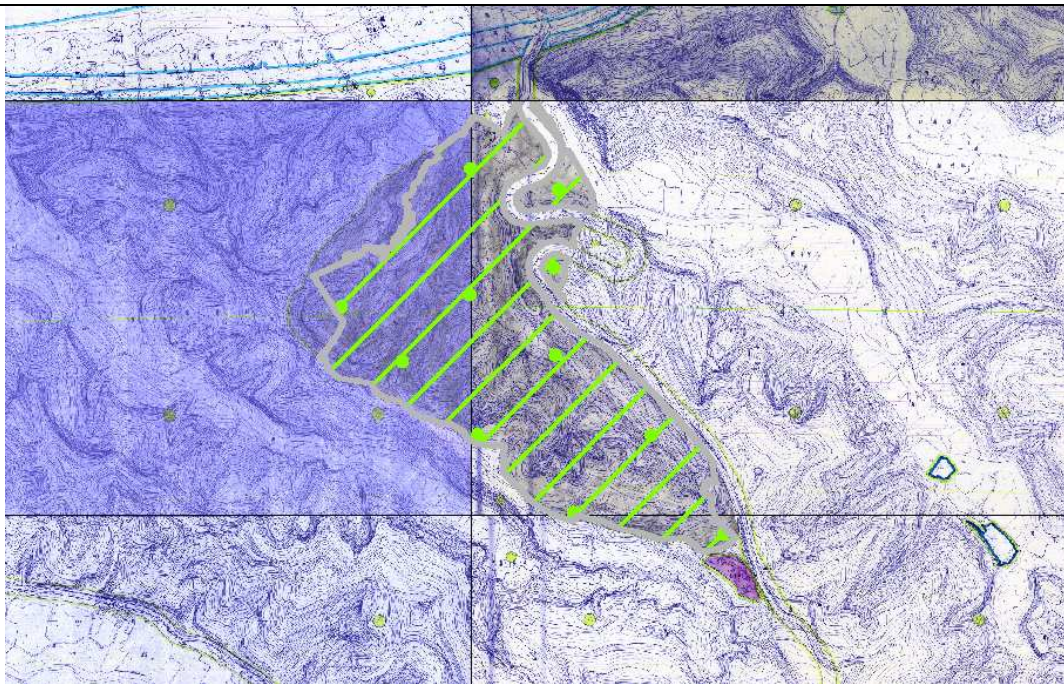
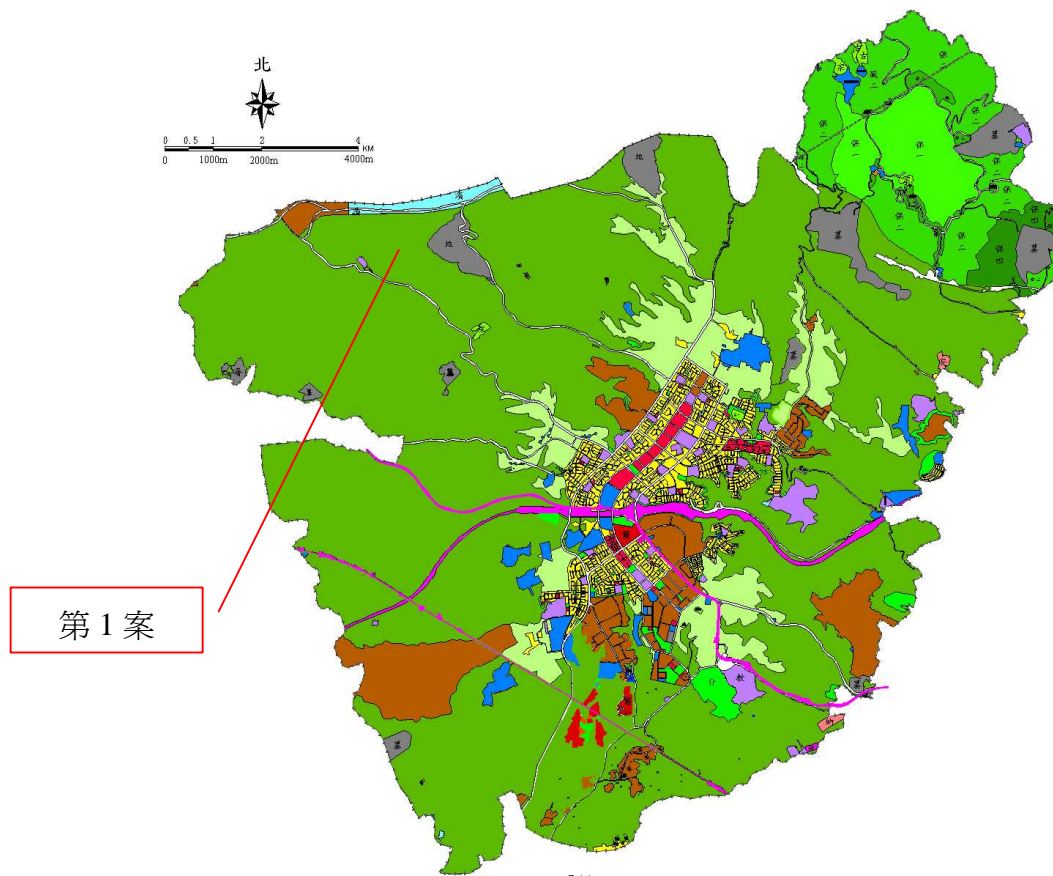
決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關變更垃圾處理場用地為保護區部分（原編號逾北 52、三再五），同意依規劃單位於本次會議中所提補充資料通過，詳如附表一及附圖。

附表一 依內政部都市計畫委員會第 754 次會議紀錄提送林口特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容 (面積單位：公頃)		變更理由	備註
			原 計 畫	新 計 畫		
1	逾北 52、三再五、4	計畫區北側，垃圾二用地 (75.87)	垃圾處理場用地 (66.85)	保護區 (66.85)	<p>1. 垃圾處理場規劃原意為民國77年為配合十四項建設，解決台北都會區內垃圾處理問題，行政院衛生署所規劃之「台灣地區區域性垃圾綜合處理計畫」所變更之用地，後為環保署所管。</p> <p>2. 臺北縣府及林口鄉公所表示目前該地區並無垃圾處理場用地需求，建請依實際發展變更原使用分區。</p> <p>3. 據行政院環保署書面意見略以：「垃圾處理計畫用地需求為地方政府權責，倘臺北縣政府認為無此需求，本署同意研析意見，併鄰近分區為保護區」，爰本案併鄰近分區為保護區。</p> <p>4. 復經新北市府表示目前該地區並無垃圾處理場用地需求，惟建請保留林口鄉大南灣段寶斗厝坑小段1028-5、1028-1、1028-2、127、128、131-2、224-1、224-5、1024-2、1024-11、1024-12地號等12筆土地，另考量前開地號中尚夾雜129、130-1、132-1、1028-6、1028-7等地號，考量基地完整性一併保留，總計9.02公頃供後續發展使用，餘併鄰近分區變更為保護區。</p>	林口鄉大南灣段寶斗厝坑小段 1028-5、1028-1、1028-2、127、128、131-2、224-1、224-5、1024-2、1024-11、1024-12、129、130-1、132-1、1028-6、1028-7 地號等 12 筆土地 (9.02) 維持垃圾處理場使用，餘變更為保護區。(圖幅 20、32、33、34)

附圖一 依內政部都市計畫委員會第 754 次會議紀錄提送林口特定區計畫
 (第三次通盤檢討)再提會變更圖
 第 1 案 (逾北 52) - 變更垃圾處理場用地為保護區



- 二、有關本計畫土地使用分區管制要點第 37 條部分（原編號逾桃 36、三再十一），除同意依新北市政府列席代表於本次會議中所提建議修正內容「三七、工業區屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且設廠計畫經市、縣都市設計審議委員會審議通過，水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得予提高為不得超過 210%。」通過外，其餘准照規劃單位 100 年 7 月 11 日城規字第 1001001713 號函檢送依本會專案小組初步建議意見之研處情形辦理。
- 三、本案請規劃單位依「都市計畫書圖製作要點」規定修正計畫書、圖後，再行報核。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見：

關於第 754 次委員會議決議有關本計畫第四次公開展覽期間公民團體陳情意見之交辦案件，建議依下列各點辦理，並請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）修正計畫書、圖到部後，逕提委員會審議。

- （一）有關陳情意見綜理表編號 4（原編號逾北 52、三再五）部分（詳見附表）：據新北市政府列席代表補充說明略以：該陳情土地業已申請公共設施用地容積移轉，且該府擬計畫於該地區設置廚餘堆肥場及廚餘堆肥示範教育中心，爰本案建議同意依新北市政府 100 年 6 月 9 日北府城都字第 1000574490 號函說明，除將林口區大南灣段寶斗厝坑小段 1028-5、1028-1、1028-2、127、128、131-2、224-1、224-5、1024-2、1024-11、1024-12 地號等 12 筆土地（面積約 7.76 公頃），維持原計畫（垃圾處理場用地），不予變更為保護區外，其

餘仍照本會第740次會議決議事項辦理。

(二)有關陳情意見綜理表編號5（原編號逾桃36、三再十一）部分，建議依照下列各點辦理：

1. 關於土地使用分區管制要點內容有關工業區使用強度管制部分，因促進產業升級條例部分條文實施屆滿廢除，本條文相關內容將失去執行依據，且原條文「…發布實施之日起5年內，」之時效已過，為考量促進林口地區相關產業之發展及土地利用，本計畫土管條文原第34條及原第35條應適度予以修正如下表：

現行條文	本會第740次會議決議通過條文內容	本次專案小組會議出席委員初步建議修正條文內容	說明
三四、工業區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過120%。原依「獎勵投資條例」開發者，容積率不得超過140%。符合「促進產業升級條例」規定之新興重要產業適用範圍，經工業主管機關審查核准者，得提高容積率為不得超過180%。	三六、工業區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過120%。非屬山坡地範圍或特定水土保持區範圍者，得提高容積率為不得超過140%。	三六、工業區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過120%。非屬山坡地範圍或特定水土保持區範圍者，得提高容積率為不得超過140%。	維持本會第740次會議通過條文內容。
三五、工業區土地自本次專案通盤檢討發布實施之日起5年內，提出設廠之申請，且設廠計畫經都市設計審議通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得予提高為不	三七、工業區非屬 <u>山坡地範圍或特定水土保持區範圍</u> ，且設廠計畫經該縣都市設計審議委員會審議通過，用水及用電計畫經目的事業主管機	三七、工業區屬 <u>經整體開發完竣地區</u> ，且設廠計畫經該市、縣都市設計審議委員會審議通過， <u>水土保持計畫</u> 、 <u>用水及用電計畫</u> 經目的事業主管機	1. 考量工業區如屬經整體開發完竣地區，其區內已有較充足之公共設施，環境容受力及公共設施服務水準相對較高，且區內土地所有權人均已共同負擔公共設施用地之開闢費用，較符合使用者負擔之公平原則，爰建議將有關適用本點規定之工業區範圍，

<p>得超過 210%；其屬經中央工業主管機關核准之重要策略性產業，申請人並自願捐獻一定金額予當地縣政府或鄉鎮市公所者，其容積率得予提高為不得超過 300%。前項自願捐獻金額應於申請建築執照時繳交，其計算式如下：</p> <p>捐獻金額＝申請建築執照之工業區基地當期土地公告現值總額＊（申請提高之容積率－210%）／210% ＊10%</p>	<p>關核准者，其容積率得予提高為不得超過 210%</p>	<p>關核准者，其容積率得予提高為不得超過 210%</p>	<p>修正為屬經整體開發完竣地區之工業區，以資周延。</p> <p>2. 此外，並建議增訂水土保持計畫需經目的事業主管機關核准者，始得適用本點規定，以資周延。</p> <p>3. 至原 35 條後段有關 93 年 3 月本計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討發布實施之日起 5 年內，「其屬經中央工業主管機關核准之重要策略性產業，申請人並自願捐獻一定金額予當地縣政府或鄉鎮市公所者，其容積率得予提高為不得超過 300%。…其計算式如下：」及計算公式部分之規定，係 92 至 93 年間為因應振興經濟發展及配合中央工業主管機關發展重要策略性產業之特殊需要而訂定，有其特殊適用要件與試用期間之限制，上開規定之適用期間已於 98 年 3 月屆滿，考量其他都市計畫地區並無類似規定，恐有衍生公平性爭議，且將因此將造成工業區全面提高使用強度，大量增加樓地板面積，除增加用水及用電之數量外，更將衍生交通量之增加、聯外道路容量是否足夠、污水、垃圾處理、水土保持計畫、地表逕流、滯洪設施、污水處理及對周邊生態環境之衝擊、土地容受力與承载力等課題，均待釐清，爰建議予以刪除。</p>
---	--------------------------------	--------------------------------	--

2. 至於個別工業區，如因其產業特性或製程之特殊需求，認為仍有再檢討提高容積率之必要者，得另案經各該產業目的事業主管機關同意後，依法定程序另案提出申請變更都市計畫。屆時再依照個案申請變更計畫內容，考量其產業發展特性及使用需求、當地環境容受力及公共設施服務水準等因素，審酌是否適宜調整提高容積率或檢討調整為其他適當之使用分區，以資周延。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案業經98年11月10日本部都市計畫委員會第718次會議審決在案，決議（略以）：「為利後續計畫執行與管制，有關依上開審議規範規定辦理之捐贈回饋事項，本案申請開發人（頤親園股份有限公司）應於報部核定前與桃園縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定，據以執行」。惟計畫書中回饋金之提撥尚有載明依照「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定繳納之回饋金部分，致申請開發人與桃園縣政府簽訂協議書時衍生爭議，無法達成共識，由桃園縣政府100年3月1日府城都字第1000025763號函檢送修正計畫內容，請本部再協助提會討論。
- 二、本案因案情複雜，經簽奉核可，由原專案小組委員（召集人：林前委員秋綿），組成專案小組就計畫書中有關回饋金規定部分再行討論，復於100年3月25日及6月7日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），爰提會討論。

決議：本案除有關回饋金計算方式准照本會專案小組初步建議意見通過，並請桃園縣政府一併檢討修正計畫書實施進度及經費中引用「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」等相關文字，以避免造成雙方文字解讀及認知爭議外，其餘仍請桃園縣政府依照本會98年11月10日本部都市計畫委員會第718次會議決議修正計畫書、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

本案業經98年11月10日本部都市計畫委員會第718次會議審決在案，有關計畫書中回饋金之提撥尚有載明依照「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定繳納之回饋金部分，致申請開發單位與桃園縣政府於簽訂協議書時衍生爭議，無法達成共識，由桃園縣政府檢送修正計畫內容到部，由本專案小組協助於100年3月25日邀集原專案小組委員及相關單位，就回饋金部分再行討論，建議桃園縣政府邀集府內農業單位、民政單位及城鄉發展單位，與申請開發單位就回饋計畫中有關回饋金之提撥及計算方式再進行協商，並依協商共識修正計畫書內容。

案經桃園縣政府與申請開發單位於100年5月3日召開回饋金疑義研商會議，雙方仍無法取得共識，桃園縣政府與申請開發單位分別檢送意見到部，依專案小組上開初步建議意見，為避免因上述爭議而延宕促參案件之推動時程，爰再由本專案小組邀集相關單位繼續召開第2次會議，獲致具體共識及建議意見，請桃園縣政府於本案提請委員會討論時，妥予補充說明，由委員會討論決定：

- (一) 依桃園縣政府民政局列席代表針對殯儀館促參案補充說明，依據該府94年規劃調查報告，至民國112年，該縣南區殯儀館禮廳數量需求尚不足8間，推動本案有助於紓解南區禮廳不足問題，本案具有急迫性需求，目前都市計畫變更回饋金爭議未解決，後續都市設計審議、殯葬設施審議及建照申請無法進行，本案恐無法如期於101年底完工，並於102年1月起營運，有關回饋金部分建請本部都委會協助協調折衷方案，以避免本案促參時程無限期延宕。綜上，本案仍有繼續推動辦理之急迫性及必要性，建議桃園縣政府與申請開發單位仍應就開發回饋部分協調取得共識，以利本案推動。
- (二) 查本案本會專案小組100年3月25日再提會討論案第1次會議初步建議意見，申請開發單位除須回饋相關公共設施用地及興闢與管理維護費用外，尚須再繳交回饋金乙節，經本次會議

再次與桃園縣政府及申請開發單位列席代表確認後，應無疑義。惟針對回饋金之提撥與計算方式，桃園縣政府與申請開發單位仍無法達成共識，分別於本次會議提出修正建議意見：

- 1、桃園縣政府：「依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈；並以變更面積當期公告現值5%繳納回饋金。」
- 2、申請開發單位：「回饋金之計算以都市計畫變更後第一次公告土地現值*核准可建築使用面積（實際面積以最後分割面積為準）*5%」

依上開修正建議意見，桃園縣政府與申請開發單位對於回饋金之提撥與計算方式採「變更後第一次公告土地現值」，應有共識；惟計算基準究係採係以變更面積為準，抑或以核准可建築使用面積為準等節，雙方仍無共識。

（三）考量本案係為桃園縣政府依「促進民間參與公共建設法」審核通過之B00模式促參案，殯葬設施專用區未來開發後將有營運收入，本會專案小組經充分討論後，建議可參考都市計畫農業區變更使用審議規範第40點：「申請變更使用範圍內規劃作為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之5%金額」規定之精神，建議本案以變更為殯葬設施專用區之範圍（1.8702公頃）作為回饋金之計算基準，爰有關回饋金之計算方式，建議採「依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈；並以殯葬設施專用區之範圍（1.8702公頃）當期公告現值5%繳納回饋金」之方式辦理。

（四）上開本會專案小組建議方案，提請大會討論決定。如經大會審決通過，有關本案計畫書實施進度及經費中財務計畫與回饋計畫部分，因引用「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」致造成雙方文字解讀及認知爭議乙節，請桃園縣政府一併檢討修正相關文字，以利執行。

第 6 案：新竹市政府函為「變更新竹漁港特定區主要計畫（配合頭前溪河口段治理工程）」案。

說明：

一、本案業經新竹市都市計畫委員會 100 年 5 月 24 日第 209 次會議審議通過，並准新竹市政府 100 年 7 月 6 日府都計字第 1000075034 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：據新竹市政府列席代表說明，本案變更範圍與經濟部 98 年 12 月 31 日經水授字第 09820213600 號公告堤防預定（用地範圍）線相符，爰本案除有關擬變更為河川區部分，應請新竹市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 7 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正）」案。

說 明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會100年5月13日第4次會議審議通過，並准臺中市政府100年7月5日府授都計字第1000124846號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府核議意見通過，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、本案計畫名稱依現行計畫修正為「變更台中市都市計畫（大坑風景區）主要計畫（配合129號縣道改善工程D標末至中興嶺段規劃路線修正）」，以資妥適。

二、計畫書中變更都市計畫審核摘要表請補列有關公民或團體陳情意見相關資料，以利查考。

三、計畫書草案第8頁，有關「實施進度與經費」章節中，請補充說明本計畫土地取得方式，另有關該章節中載明「本計畫…建設期程為98年7月~101年7月」乙節，請配合實際建設期程適度予以修正。

第 8 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）【部分乙種工業區（原台灣報業）為旅館專用區】」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 99 年 5 月 18 日第 730 次會議決議略以：

「本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 99 年 4 月 27 日府都計字第 0990110136 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」在案。

二、案經臺中政府 100 年 7 月 6 日府授都計字第 1000127843 號函說明略以「…旨案申請人經多方考量願主動撤銷變更案，故請貴部准予撤回全案，以利都市計畫程序之完備」到部，因涉及本會第 730 次會議決議事項，爰提會討論。

決 議：本案係臺中市政府配合原申請人意願建請撤回全案，爰本案維持原計畫，將來若因都市整體發展有變更都市計畫之需要時，再請臺中市政府另案依法定程序辦理。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、綠地用地（建台水泥半屏湖畔香榭綠都開發計畫）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都委會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 99 年 5 月 25 日高市府都二字第 0990029676 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體異議案件綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林前委員秋綿、李委員正庸、鄒委員克萬、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由林前委員秋綿擔任召集人，復於 99 年 6 月 22 日、11 月 16 日、100 年 5 月 24 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 100 年 6 月 24 日高市府四維都發規字第 1000066537 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 100 年 6 月 24 日高市府四維都發規字第 1000066537 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案住宅區開發需求，以及本地區是否有其他產業發展需求等，請於計畫書補充說明。

二、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」：

- (一) 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（建台水泥股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽定協議書，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) 除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。

三、自辦市地重劃：本案請依下列方式辦理，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。

- (一) 請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由高雄市政府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。
- (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。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

案經高雄市政府依 2 次專案小組會議建議意見，以該府 100 年 4 月 29 日高市府四維都發規字第 1000043785 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提委員會議討論。

（一）「都市計畫工業區檢討變更審議規範」（高雄市政府處理意見詳附表一）：

- 1、本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（建台水泥股份有限公司）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽定協議書，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。
- 2、除已於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。

（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：

- 1、依計畫書第 7-8 頁，本案總容積上限訂為不得大於 144,165 平方公尺，惟依計畫書第 6-2 頁，本案交通影響分析係以 138,567 平方公尺為基礎，建議將本案總容積上限調降為不得大於 138,567 平方公尺，且開發人同意不適用容積獎勵，包括基準法定容積、獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，請於計畫書敘明。

2、計畫書第 7-9 頁分期分區計畫載明「主要計畫發布實施後辦理整體開發，2 年內完成細部計畫，並於細部計畫公告實施之日起 1 年內提出市地重劃申請，並於 3 年內完成重劃（但行政作業時間不在此限），於重劃完成 3 年內提出建照申請」乙節，因本案主要計畫、細部計畫及市地重劃相關作業目前正同步進行，且本案屬個案變更都市計畫，具有急迫性，經充分討論後，建議修正為「本案應於細部計畫發布實施 3 年內（但行政作業時間不在此限）完成市地重劃範圍內公共設施用地之點交，並於點交後 3 年內提出建照申請」。

3、其餘原則同意依修正計畫書及高雄市政府處理意見（詳附表二）辦理。

（三）其他計畫書應修正事項：

1、有關本案同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更之相關公文，請納入計畫書敘明。

2、本案住宅區及商業區開發後衍生之停車成長需求，請再重新檢核及審視，如有不足，請補充相關因應措施。

3、計畫書附件如非必要（如土地登記謄本），請儘可能予以簡化或删除。

（四）自辦市地重劃：本案請依下列方式辦理，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、請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由高雄市

政府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，仍應維持原公共設施用地，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。

附件 建台水泥工業區變更開發案 99 年 11 月 16 日本會專案小組第 2 次專案小組會議紀錄辦理情形對照表（高雄市政府 100 年 4 月 29 日高市府四維都發規字第 1000043785 號函）

內政部第 2 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>(一)「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(高雄市政府處理意見詳附表一)：</p> <p>1.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。</p> <p>2.本案依該審議規範附帶條件規定，申請人(建台水泥股份有限公司)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽訂協議書，同意上開附帶條件規定，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。</p> <p>3.除以於主要計畫辦理者外，其餘建議請高雄市政府於細部計畫核定前檢討辦理。</p>	<p>1.遵照辦理。未來整體開發計畫及財務計畫詳見柒之四、分期分區計畫及附件之財務計畫。</p> <p>2.遵照辦理。於主要計畫核定前，檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽定協議書，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。</p> <p>3.遵照辦理。</p>	<p>1.詳計畫書 P7-1~10；附件十二</p> <p>2.詳附件一；附件九 P6~7</p>
<p>(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：</p> <p>1.依高雄市政府99年10月18日高市府都二字第0990062354號函送補充資料三第5-14頁，本案總容積上限訂為不得大於148,718平方公尺，且開發人同意不適用容積獎勵，包括基準法定容積、獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，請於計畫書敘明。</p>	<p>1.遵照辦理。依據第2次專案小組會議紀錄本案總容積上限訂為不得大於148,718平方公尺，惟因行政院農業委員會林務局林治字第0991623557及1001602241號函，計畫範圍內編號2302號保安林範圍(林務局4筆土地)及編號2304號保安林範圍(國有財產局2筆土地)等土地，面積約3,309平方公尺，因依據森林法第24條規定：「保安林之管理經營，不論所有權屬，均以社會公益為目的」，不納入整體開發範圍內，因此修正本計畫區總容積上限，不得大於144,165.89平方公尺，且開發人同意不適用容積獎勵，包括基準法定容積、獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，並納入主要計畫書捌、細部計畫構想中說明。</p>	<p>1.詳計畫書 P7-8~9 及 P8-10；附件一附件三</p>

內政部第2次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>2.依前開決定事項第3點內容，請補充周邊住宅區及商業區之容積率，以判斷本案基準容積率是否符合規定。</p> <p>3.其餘原則同意依高雄市政府處理意見（詳附表二）辦理。</p>	<p>2.遵照辦理。本計畫區基準容積訂為220.25%，鄰近計畫區南側原海光二村目前為第三種住宅區（建蔽率為50%、容積率240%）、第二種商業區（建蔽率為50%、容積率300%）、第四種商業區（建蔽率為60%、容積率630%）；高鐵路東側住宅區為第三種住宅區（建蔽率為50%，容積率240%）；華夏路東側為第四種商業區（建蔽率為60%、容積率630%），皆不大於周邊都市計畫容積率。</p> <p>3.知悉。</p>	<p>2.詳計畫書 P3-5</p> <p>3.詳附件十</p>
<p>（三）交通影響分析：本案請依下列各點修正計畫書，並先行送請市府交通局認可。</p> <p>1.依高雄市政府99年10月18日高市府都二字第0990062354號函送補充資料三第6-2頁所述，本案交通影響分析係以122,730平方公尺為基礎，惟本案總容積上限訂147,718平方公尺，建請重新依本案總上限，檢討修正交通衝擊評估。</p> <p>2.有關目前凹子底與左營連繫可能產生交通瓶頸，以及本基地規劃之交通動線可否解決交通問題等，請補充有具體成效之交通改善措施，而非一般性措施。</p> <p>3.停車供需分析中涉及路外停車場需求之檢討情形，及其與細部計畫停車場用地之關係，請補充說明。</p>	<p>1.本案依據內政部都委會審查意見，基地用地需扣除林務局之保安林用地，故調降特定商業專用區與特定住宅專用區之土地面積，因此總容積上限調整為 138,567 平方公尺，交通影響分析即依據此修正後之最新總容積上限進行評估。</p> <p>2.為減輕基地開發對鄰近地區道路系統之衝擊，本案自我設定以不超出原工業區衍生交通量限制為基礎，以低密度開發為主，並規劃基地車輛進出動線，以及於社區與三鐵車站間提供免費接駁車，以提昇大眾運具比例與滿足銀髮族需求，以期達到減少本基地開發對周邊道路衝擊之目的。此外，本案亦針對基地周邊服務水準較差之翠華/大中二路路口，補充「翠華/大中二路口以適應性控制號誌系統提升路口運作效率」之具體改善策略。</p> <p>3.本案依據最新樓地板面積，修正停車供需分析結果。另本案適用「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八款第三目之規範內容，故需規劃供公眾使用之停車場或停車空間，而本案留設之路外停車場可劃設汽機車停車格位數，可滿足審議規範內容之需求。相關說明詳如運輸需求預測分析之(三)停車供需分析之第2項公共停車空間檢討所述。</p>	<p>詳附件十三</p> <p>1.詳計畫書P6-1～24</p> <p>2.詳計畫書 P6-20～22</p> <p>3.詳計畫書P6-9～11</p>

內政部第2次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
4.本基地與鄰近規劃轉運專用區之關聯性，以及交通分析資料請儘量更新至最近年度等，請補充敘明及修正。	4.有關本基地與轉運專用區之關連性，本案參考「高速鐵路左營車站轉運專用區新建工程-都市設計審議報告書」(民國95年)與「高高屏跨域交通運輸系統整合規劃及多功能運輸中心」(民國99年)之規劃結果，將高鐵左營站轉運專用區開闢及基地周邊地區開發後之旅次，經由路網指派後，做為目標年於本基地開發前之道路流量，詳如交通衝擊評估之內容所示；另本案依據高雄市政府「建築物交通影響評估準則」規定，於民國99年11、12月針對基地鄰近500公尺半徑圈內之道路交通系統、大眾運輸系統及停車供需進行交通現況補充調查，詳如交通運輸發展現況之內容所示。	4.詳計畫書P6-12~15；計畫書P3-11~30
(四)都市防災：因應氣候變遷暴雨頻繁，請詳加探討本案基地排水及滯洪功能，並於適當區位規劃滯洪設施，以減災害之發生。	遵照辦理。 計畫區排水及滯洪設施依據95年高市工水二字第0950010843號函及100年高市水工字第1000013244號函，本計畫區經審查後大致符合高雄市政府水利局（原工務局下水道工程處）排水設施要求，經本計畫依據水土保持計畫及相關評估後，因計畫區外鄰近之半屏山自然公園已設置有五大沉沙滯洪池，總容量為348,520 m ³ ，為總設計量之6.42倍，故計畫區內不重複設置大型都市防災滯洪設施，僅於計畫區內東側較低處公共設施用地或建築空地佈設B1、B3及B5三處地下滯洪沉砂共構池。 且為日後管理及維修之需，永久性滯洪沉砂池上方不得有構造物之設置。另計畫區內應配合半屏山自然公園設置之滯洪池設置專屬排水水道注入區域排水箱涵，專屬排水水道之排洪能量應與計畫區外滯洪池排洪能量配合，以因應氣候變遷並減少災害之發生。	詳計畫書P5-17~20；附件七
(五)其他應檢討或修正事項： 1.有關基地東側劃設綠地與12公尺計畫道路之規劃論述是否合理，以及與壽山國家自然公園之關聯性，請補充說明。	1-1遵照辦理。基地東側劃設12公尺計畫道路部分，已於100年1月20日與高雄市政府交通局進行研商，經研商後，原提方案可避免基地衍生車流與三鐵站前進出車流混流，亦可簡化基地南側25M計畫道路之路口複雜度，因此交通局建議仍以原方案（計畫區內道路與15M站前路銜接）為宜。 1-2計畫區內綠地及壽山國家自然公園之關聯性，已將目前計畫區西側壽山國家自然公園（半屏山地區）計畫納入上位及相關計畫中描述，亦於參、基地及鄰近地區發展現況，針對其自然資源植物之分布進行相關資料之蒐集，以利了解計畫區劃設土	1-1 詳附件十四 1-2 詳計畫書P2-7~8；P3-2~3

內政部第2次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
	地使用分區時之依據。	
2.本基地東側細部計畫綠地之公益性與可及性不高，經市府補充說明其劃設區位係基於生態考量，惟仍有疑義，建請市府加強理由說明，強化與其他地區之交通可行性，並請研究可否將部分綠地劃設於台鐵出口處附近，提高其公共性。	2.遵照辦理。增設部分綠地劃設於台鐵出口處附近，串連計畫區北、西及南側綠地系統，亦可提供計畫區周邊半屏山生態串連及高鐵站周邊開放空間，並增強其綠地之開放性及公共性。	2.詳計畫書P5-10~12
3.有關細部計畫規劃之重要公共設施用地（如綠地），請提升為主要計畫層次。	3.遵照辦理。有關計畫區內重要公共設施用地（如綠地），已提昇為主要計畫。	3.詳計畫書P5-1~12
4.本案都市設計管制（如建築量體、高度限制、視覺景觀、微氣候、天際線等）之指導原則，請納入計畫書敘明。	4.遵照辦理。有關本案都市設計管制（如建築量體、高度限制、視覺景觀、微氣候、天際線等）之指導原則已納入五之六細部計畫指導原則及捌之三土地使用分區管制構想進行規範。	4.詳計畫書P5-15、P8-7~13
5.本案特定高鐵住宅發展專用區及特定高鐵商業發展專用區，為簡化用語，以及與高雄市一般住宅區及商業區之有所區別，經市府列席代表建議修正為「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」，同意依照辦理。	5.遵照辦理。本案特定高鐵住宅發展專用區及特定高鐵商業發展專用區，簡化修正為「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」。	
6.本計畫案名前經市府建議修正為「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更開發）案」，請再配合變更主要計畫內容，並刪除「開發」二字，予以修正。	6.遵照辦理。計畫案名配合修正為變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案。	
7.有關本案同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更、審查通過之水土保持計畫與環境影響評估等，請再將相關公文，納入計畫書敘明。	7.遵照辦理。有關水土保持計畫與環境影響評估相關公文等，已納入本次提送之主要計畫書附件六及附件七。	7.詳計畫書P3-31~32、附件六及附件七

內政部第2次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>(六) 自辦市地重劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案如涉有林務局管有保安林土地，請先徵詢林務局之意見，如不同意納入自辦市地重劃範圍，建議予以剔除，惟仍應納入變更計畫範圍。 2. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，其提供之公共設施用地比率應單獨計列，不含開發範圍內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4項土地之抵充，並請檢附高雄市政府地政處認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書中敘明。 3. 本案請依下列方式辦理，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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第58條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由高雄市政府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記錄文到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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。依據行政院農業委員會林務局林治字第0991623557及1001602241號函，計畫範圍內編號2302號保安林範圍（林務局4筆土地）及編號2304號保安林範圍（國有財產局2筆土地）等土地，面積約3,309平方公尺，因依據森林法第24條規定：「保安林之管理經營，不論所有權屬，均以社會公益為目的」，不納入整體開發範圍內，仍納入變更計畫範圍。 2. 遵照辦理。本計畫於第一次報內政部核定之主要計畫書內附件9檢附重劃評估報告及高雄市政府地政處95年7月20日函復重劃評估結果。另於第2次專案小組後，重新提送重劃評估報告至高雄市政府地政處進行認可，並將認可之可行性評估相關證明文件檢附於主要計畫書中，以茲查考。 <p>(1) 遵照辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詳附件一；計畫書P5-4~7 2. 詳附件四 <p>(1) 詳計畫書P7-9</p>

內政部第 2 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
(2) 委員會審議通過記錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，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。	(2) 遵照辦理。開發期程將於計畫書內載明，並據以執行。	(2) 詳計畫書 P7-9
(七) 環境影響評估：本計畫區內開發行為，如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。	遵照辦理。本計畫前業經高雄市政府環境影響評估委員會第 21 次會議審議「修正通過」，並因計畫內容變更辦理環境差異分析。因本計畫尚處審議階段，俟修正計畫內容經都委會審議確認後，若涉及環境影響差異分析，將依環境影響評估相關法令規定提送環境差異分析報告，並納入計畫書內載明，以茲查考。另依照本計畫按環境影響評估審查結論，將來若有個別開發行為符合環境影響評估法之相關規定，仍須依法另案實施環境影響評估。	詳計畫書 P3-31 及附件六

附件 建台水泥工業區變更開發案 99 年 6 月 22 日本會專案小組第 1 次專案小組會議紀錄辦理情形對照表（高雄市政府 99 年 10 月 18 日高市府都二字第 0990062354 號函）

內政部第 1 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>(一)「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：</p> <p>1. 有關審議規範及決定事項之市府處理意見（詳附表一、二），經初步檢視後，建請市府針對各項規定逐項回應，填列具體處理情形，並請市府依審議規範及決定事項規定內容，重新檢討修正計畫書、圖內容。</p> <p>2. 有關審議規範之處理情形，請於主要計畫書或細部計畫書敘明。至於前開決定事項之處理情形，請於主要計畫書敘明。</p>	<p>1. 遵照辦理。業依會議紀錄檢送之附表一、二各項規定逐項回應，詳見補充資料二。</p> <p>2. 遵照辦理。業依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及內政部第 675 次會議報告案決定事項，計算捐贈土地及提供公共設施用地比例。經計算後，應負擔之公共設施用地比例不得低於計畫面積之 38.52%，試算過程詳見補充資料三。俟計畫內容經都委會審議確認後，於主要計畫及細部計畫中修正載明，據以執行。</p>	<p>1. 詳補充資料二</p> <p>2. 詳補充資料三</p>
<p>(二) 公共設施負擔比例：原計畫工業區及鐵路用地變更部分，應分別依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及高雄市政府 87 年 1 月 12 日公告發布實施「擴大及變更高雄市主要計畫區(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他都市發展用地負擔比例規定案」有關規定，計算公共設施負擔比例。</p>	<p>修正計畫內容業依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」與高雄市政府變更負擔規定試算，負擔比例如下（試算過程詳補充資料三）：</p> <p>1. 工業區變更部分：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件附表暨內政部都委會第 675 次會議報告案決定事項，估算自願捐贈土地及提供公共設施用地面積。經試算，變更負擔面積合計 40,226.41m²，約佔申請變更工業區總面積 38.14%。</p> <p>2. 鐵路用地變更部分：依高雄市政府 87 年 1 月 12 日公告發布實施「修正『擴大及變更高雄市主要計畫區（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他都市發</p>	<p>詳補充資料三：P.5-12、P.7-2</p>

內政部第 1 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
	<p>展用地負擔比例規定案」計算負擔比例。經試算，應負擔面積合計2,096m²，約佔申請變更鐵路用地總面積47.66%。</p> <p>3. 併計工業區與鐵路用地變更負擔。本計畫應負擔總面積為42,322.41m²，約佔總計畫範圍面積38.52%。故本計畫應劃設之公共設施用地面積，其比例不得低於總計畫面積之38.52%。</p>	
<p>(三) 應檢討、補充或修正事項：</p> <p>1. 本案基地東側規劃12公尺道路用地過長，以及基地東側細部計畫綠地之公益性與可及性不高，請市府檢討其必要性，並研究是否有其他可行方案。</p>	<p>1. (1-1)按細部計畫構想，考量高鐵左營站區西側區域，其聯外交通均以30~40公尺之翠華路為主要進出道路，缺乏聯繫臺一線（民族路）跨縣市聯絡道路，故於計畫範圍東側劃設一12公尺道路，除做為社區進出道路外，並預留基地北側之台鐵、東南、正泰水泥等地區未來開發後，向北延伸至民族路，做為地區性出入道路之可行性。屆時該12公尺道路往南可與高鐵左營站區西側倒E型道路銜接，往北則可連通臺一線（民族路），讓高鐵站區西側聯外路網更為完善。</p> <p>(1-2)有關本計畫綠地劃設位址公益性即可及性疑義乙節。係因本計畫於高雄市都市計畫委員會審議時，綠色環保及公益團體多次向市都委會陳情反應，建台案辦理環評時曾發現境內有鴛鴦活動之蹤跡，故希望計畫變更後仍能保留一整體且大面積之生態綠地，並避免人為使用與侵擾，供生態復育使用。且就長遠觀點應協調東南水泥未來開發時配合此保留生態綠地。故經多次溝通協調及市都委會專案小組討論後，爰修正計畫內容，將生態綠地集中留設於基地北側，以充分發揮生態保育與復育之功能。</p>	<p>(1-1)詳補充資料三：P.4-19~20</p> <p>(1-2)詳補充資料三：P.4-17、P.5-3</p>

內政部第 1 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
2.本案土地使用分區管制內容，請提供參考。	2. 土地使用分區管制內容，詳見「補充資料三-伍、實質發展計畫與捌、細部計畫構想」中。	2. 詳補充資料三 P.5-13~14及 P.8-6~10
3.有關基地周邊都市計畫及土地使用現況等，請於計畫書敘明，並請將重要公共設施用地，提升為主要計畫層次。	3. 基地周邊都市計畫及土地使用現況分析詳見「補充資料三-參、基地及鄰近地區發展現況」。另因12公尺寬之計畫道路於高雄市都市計畫層級屬細部計畫範疇，故將於細部計畫擬定時增設。	3. 詳補充資料三 P.3-1~6
4.本案應從高雄市、凹子底地區主要計畫區到本計畫區等空間尺度，探討其發展定位，敘明與周邊地區之發展關係，補充空間發展構想及相關說明，據以規劃土地使用。	4. 本計畫整體構想與發展定位已於第1次報內政部核定之主要計畫書「肆、發展定位及構想之一、發展現況分析」敘明。再予補充說明，如補充資料三。	4. 詳補充資料三 P.4-1~3及 P.4-11~20
5.本案特定高鐵住宅發展專用區及特定高鐵商業發展專用區，與高雄市一般住宅區及商業區之區別，請補充說明，如無特別理由建議修正為住宅區及商業區。另本計畫案名似不宜以後續開發計畫或廣告企劃案名稱為名，建議作適當之修正。	5. (5-1)高雄市都市計畫土地使用分區管制，多依「都市計畫法高雄市施行細則」辦理。該施行細則多以負面列舉說明禁止使用項目。為考量本計畫之發展特性，並配合開發計畫定位，爰以正面列舉方式載明允許之使用項目。且本計畫分區給予之使用強度亦與高雄市一般住宅區、商業區有所不同，故仍以特定專用區（即「特定高鐵住宅發展專用區」及「特定高鐵商業發展專用區」）為主。 (5-2)遵照辦理。計畫案名配合修正為「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更開發）案」。	(5-1)詳補充資料 P.8-1及P.8-6~10
6.本案擬規劃為商業區及住宅區，請補充規模需求分析相關說明，並請於主要計畫強調其主題性及功能定位，以塑造地區發展特色及維護原有產業風貌。	6. 規模需求分析已於「補充資料三-肆、發展定位及構想之三、發展構想」詳細說明。	6. 詳補充資料三 P.4-11及P.4-14~18
7.本案擬變更工業區為綠地部分，係以撥用或依其他方法令規定取得，基於公平原則及避免增加	7. 本計畫前業修正方案，將國有財產局土地一併納入整體開發區，以市地重劃方式辦理開發	7. 詳補充資料三 P.5-1及P.7-1；另99.8.11會議

內政部第 1 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>市府財政負擔考量，建議一併納入市地重劃範圍。</p> <p>8.請將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，摘要納入計畫書敘明。</p> <p>9.有關本案同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更、審查通過之水土保持計畫與環境影響評估等，請將相關證明文件，納入計畫書敘明。</p> <p>10.計畫書附件四高雄市都委會會議紀錄，建議僅列最後審議結果，其餘建議刪除。</p>	<p>，並經99年8月11日邀集國有財產局協調會議確認。</p> <p>8. 遵照辦理。已於補充資料三-伍、實質發展計畫P.5-14~17說明，將納入計畫書內載明，以茲查考。</p> <p>9. 已納入第一次送內政部核定之主要計畫書附件5及附件6。俟修正後計畫內容經都委會審議確認後，一併納於主要計畫書載明，以茲查考。</p> <p>10.遵照辦理，已簡化會議紀錄，僅保留高雄市都委會會議紀錄最後審議結果。</p>	<p>紀錄詳附件1</p> <p>8. 詳見補充資料P.5-14~17</p> <p>9. 詳見第一次送內政部核定計畫書附件5與6。本次參見補充資料三附件6與附件7。</p>
<p>(四) 簽訂協議書：本案申請人(建台水泥股份有限公司)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽定協議書，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。</p>	<p>遵照辦理。於主要計畫核定前，檢附其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件，與高雄市政府簽定協議書，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。</p>	<p>詳附件1：99.8.11會議紀錄</p>
<p>(五) 自辦市地重劃：</p> <p>1.本案市地重劃方式調整後，請檢附高雄市政府地政處認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。</p> <p>2.本案請依下列方式辦理，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。</p> <p>(1) 請於高雄市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第58條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，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，再由高雄市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予</p>	<p>1. 遵照辦理。本計畫已於第一次報內政部核定之主要計畫書內附件9檢附重劃評估報告及高雄市政府地政處95.7.20函復重劃評估結果。俟修正計畫內容經內政部審議確認後，將再次研提重劃評估報告，並請高雄市政府地政處核可可行性。</p> <p>(1) 遵照辦理。</p>	<p>1. 詳補充資料三之附件4-市地重劃評估報告書</p>

內政部第 1 次專案小組會議紀錄	辦理情形說明	備註
<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>(2) 遵照辦理。開發期程將於計畫書內載明，並據以執行。</p>	<p>(2)詳補充資料三 P.7-5</p>
<p>(六) 其他：本計畫區內之開發行為，如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。</p>	<p>(六) 遵照辦理。本計畫前業經高雄市政府環境影響評估委員會第21次會議審議「修正通過」，並因計畫內容變更辦理環境差異分析。因本計畫尚處審議階段，俟修正計畫內容經都委會審議確認後，若涉及環境影響差異分析，將依環境影響評估相關法令規定提送環境差異分析報告，並納入計畫書內載明，以茲查考。</p>	<p>環境影響評估概要詳第一次報內政部核定主要計畫書附件5。本次參見補充資料三附件6。</p>

附表一 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」查核表（高雄市政府 99 年 10 月 18 日高市府都二字第 0990062354 號函）

審議規範	市府處理意見	備註
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。	本計畫悉依本規範辦理	—
一之一、適用範圍 (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。 (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。 (三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本計畫範圍左列第（一）項與第（三）項，處理情形如下： 1. 按本府 85 年 11 月 1 日公告實施「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」工業區變更檢討原則，夾雜於住宅區（商業區）內之零星土地，不適於做工業區使用者，可變更為住宅區（或商業區）；並且市區水泥廠遷移後，原址得視附近地區發展情形及其整體開發計畫，變更為其他土地使用分區。 2. 本計畫前經本府 94 年 3 月 18 日召開「研商建台水泥股份有限公司申請工業區變更，是否適應經濟發展需要，有迅行變更都市計畫認定會議」研商，其結論（略）：「……經本府工業主管機關表示，其工業區確實已不適合繼續留設，並經與會相關單位研商獲共識，本案係為適應本市經濟發展需要，有迅行依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更需要。……」。 3. 本計畫係建台水泥公司因應半屏山採礦權終止，停止生產作業及高鐵通車效益，向本府申請辦理之工業區變更開發案。	2. 本府 94 年 3 月 18 日會議紀錄，詳附件 1。
二、辦理程序 (一)通盤檢討 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。 (二)個案變更 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，	本計畫辦理程序係屬（二）個案變更第 2 點，處理情形如下：	

審議規範	市府處理意見	備註
<p>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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫前經本府 94 年 3 月 18 日會議確認係為適應本市經濟發展需要，爰簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理都市計畫變更。 2. 本計畫前經建台水泥公司與本府產業主管機關（經濟發展局）研商投資意向與產業計畫後，於 97 年 3 月 17 日與本府簽署投資意向書，並投資意向書納入主要計畫內，以茲查考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府 94 年 3 月 18 日會議紀錄，詳附件 1。 2. 97 年 3 月 17 日與本府簽署之投資意向書業納入計畫書，詳附件 2。
<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>(一)本計畫業經本府 94 年 3 月 18 日會議確認係為適應本市經濟發展需要，爰簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理都市計畫變更。</p> <p>(二)半屏山採礦權已於 86 年 7 月終止。建台水泥股份有限公司高雄廠之工廠登記業經本府經濟發展局 93 年 12 月 30 日核准註銷在案。故本計畫範圍內目前已無生產作業中之工廠。</p> <p>(三)同上。</p> <p>(四)處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫用地變更負擔及公共設施建設均依工業區檢討變更審議規範辦理，續由變更申請人（建台水泥股份有限公司）與高雄市政府簽訂協議書，具結保證依核定都市計畫書暨所提整體開發計畫書確實實施，並納入主要計畫及細部計畫書規定。 2. 本計畫依內政部都委會第 675 次會議決議事項計算，工業區變更後其用地負擔比例不得低於 38.52%。另申請人係採自辦市地重劃方式辦理開發，重劃後各項公共設施用地應無償捐贈高雄市政府，以同時符合工業區檢討變更審議規範及各級都委會審議決議。 <p>(五)本計畫涉及環評部分，業經本府 94 年 10 月 5 日環境影響評估委員會第 21 次會議審查「有條件通過」在案，並已納入第一次報內政部核定之主要計畫書附件五。如審議內容變更，涉及需辦理環境影響差異分析，將依規定辦理，並納入都市計畫書內，以茲查考。</p>	<p>(一)本府 94 年 3 月 18 日會議紀錄，詳附件 1。</p> <p>(二)建台水泥高雄廠工廠註銷登記資料詳附件 3。</p> <p>(四)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-11~13。</p> <p>(五)本府環評會第 21 次會議紀錄，詳附件 4。</p>

審議規範	市府處理意見	備註
(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。	(六)本計畫範圍原僅供水泥生產使用，廠房基地經調查結果並無土壤污染、地下水或廢棄物污染等情事。	
<p>四、工業區檢討變更原則</p> <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 1.工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。 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。 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> <p>(三)總量管制 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> <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</p>	<p>(一)高雄市現況工業區總面積計約 900 公頃，本計畫面積 10.9 公頃。本計畫係因半屏山採礦權已於 86 年 7 月終止，配合高鐵通車效益及活化周邊土地利用所提變更開發案。建台水泥股份有限公司業於 93 年 12 月 30 日註銷登記，現況已無生產作業中之工廠。</p> <p>(二)本案區位符合左列第 1 點與第 4 點情形，說明如下： 1.按本府 85 年 11 月 1 日公告實施「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」工業區變更檢討原則，夾雜於住宅區（商業區）內之零星土地，不適於作工業區使用者，可變更為住宅區（商業區）；並且市區水泥廠遷移後，原址得視附近地區發展情形及其整體開發計畫變更為其他土地使用分區。 2.按本府刻辦理之「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案」公開展覽計畫書，北高雄空間發展構想係打造左營高鐵樞紐經濟中心計畫，以增加商業區土地。本計畫範圍緊鄰高鐵、臺鐵與高雄捷運紅線三鐵共構車站，為提昇門戶意象與改善地區環境品質，爰申請變更開發。</p> <p>(三)按本府刻辦理之「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案」公開展覽計畫書，本市住宅區約佔全市都市計畫都市發展用地面積 29.66%，商業區約 9.49%；經本案變更後之住宅區約佔全市都市計畫都市發展用地面積 29.70%，商業區約 9.52%，尚符合都市計畫通盤檢討實施辦法第 28、29 條規定。</p> <p>(四)本計畫範圍之工業區非屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業區，尚無違反左列第（四）項規範之處。</p>	<p>(一)建台水泥高雄廠工廠註銷登記資料詳附件 3。</p> <p>(三)修正計畫內容詳補充資料三-P.4-11。</p>

審議規範	市府處理意見	備註
<p>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>(五)本計畫範圍位處凹子底地區細部計畫區，該計畫區目前僅有本工業區進行檢討變更。本計畫計畫內容，均應依第(五)項規範辦理，並經各級都市計畫委員會審議。</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 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	<p>(一)本計畫將捐贈不低開發總面積38.52%之公共設施用地，並由申請人以自辦市地重劃方式辦理開發，重劃後本案各項公共設施用地全部無償捐贈高雄市政府。主要計畫經內政部審議通過後，核定發布實施前，將依工業區檢討變更審議規範規定，與高雄市政府簽訂協議書，並納入計畫書規定，據以執行。</p> <p>(二)本案之主要計畫業經高雄市都市計畫委員會99年2月9日第340次會議審決：「修正通過」。續將依主要計畫指導原則及相關規定，擬定細部計畫。</p> <p>(三)同上開說明(一)，並據以研擬協議書中。</p> <p>(四)本計畫範圍全部納入整體開發區，並以市地重劃方式辦理開發。本計畫重劃評估報告書前業經本府地政處審核，並已納入第一次送內政部核定之主要計畫書附件九，以茲查考。</p> <p>(五)本計畫申請人之自提承諾開發期程，詳載於第一次送內政部核定之主要計畫書P.7-1~5。主要計畫經內政部審議通過後，核定發布實施前，將依工業區檢討變更審議規範規定，與高雄市政府簽訂協議書，並納入計畫書規定，據以執行。</p>	<p>(一)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-13。</p> <p>(二)修正計畫內容詳補充資料三 P.8-1。</p> <p>(三)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-13。</p> <p>(四)重劃開發評估報告書，詳附件5。</p> <p>(五)修正計畫內容詳補充資料三-P.7-5。</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>本計畫許可條件係屬左列第(一)項，處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫整體開發區係以市地重劃方式辦理開發。 2.經估算，本計畫變更前後土地增值比例約153.59%。按工業區檢討變更審議規範，本計畫由工業區變更住宅及商業區之自願捐贈土地比例均屬第一級(即工變住應自願捐贈10%、工變商應自願捐贈15%) 	<p>修正計畫內容詳補充資料三 P.5-12~13。</p>

審議規範	市府處理意見	備註
<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>)。</p> <p>3.扣除上開自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供 30%作為區內必要之公共設施用地。</p> <p>4.併計上開自願捐贈土地及自行留設區內所需公共設施用地面積後，本計畫應留設不低於計畫總面積 38.52%之公共設施用地，續由申請人以自辦市地重劃方式辦理開發。重劃後本案各項公共設施用地全部無償捐贈高雄市政府。</p>	
<p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地 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> <p>(三)自願捐獻代金 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</p>	<p>本案開發方式係屬（二）自願捐贈土地，處理情形如下：</p> <p>1.本計畫範圍納入一整體開發區，並以市地重劃方式辦理開發。 2.本計畫變更負擔全數劃設為公共設施用地，故無繳交代金之情形。 3.依都市計畫工業區檢討變更審議規範暨內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案決議事項，本計畫依規定自願捐贈之土地及留設之公共設施用地，將透過重劃方式開發，並全部無償捐贈高雄市政府。 4.本項所提「（二）自願捐贈土地……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」、「申請人……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。」及特定專用區之土地使用管制等規定，將於擬定細部計畫時於計畫書內詳予載明，並據以執行。</p>	<p>修正計畫內容詳補充資料三 P.5-12～13、P.7-2～3。</p>

審議規範	市府處理意見	備註
<p>捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <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>依本規範檢討變更爲特定專用區者，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，應爲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，每四人爲一戶之計算標準，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\cdot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>(一)本計畫自願捐贈土地(即工變住應自願捐贈10%，工變商應自願捐贈15%)，均劃設爲公共設施用地。主要計畫公共設施用地面積不足之部分，將於擬定細部計畫時予以補足。</p> <p>(二)處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫開發後，除特定高鐵住宅發展區提供住宅使用外，特定高鐵商業發展區主要係提供結合休閒、觀光、娛樂、購物、旅館及住宅等設施於一體之多功能商業中心，供作商場、住商大樓及渡假旅館等使用。故特定高鐵商業發展區引入人口，係按居住比例占總樓地板面積40%計算，估計其居住人口。 2.本計畫扣除應無償提供公共設施用地後，特定高鐵住宅發展區面積約41,170平方公尺，特定高鐵商業發展區面積約26,366平方公尺。以每人平均居住面積50平方公尺之水準推估，居住人口預估將達2,277人；計畫人口淨密度約爲338人/公頃。 3.本計畫開發後預計引進居住人口約2,277人，以每4人爲一戶推計，相當於引進570戶居民。 4.本計畫後續擬定細部計畫時，將增加綠地2.63公頃、停車場0.3公頃與道路1.3公頃，補足區內不足之公共設施。 <p>(三)依據「建築技術規則」及高雄市法規「依實施都市計畫地區建築基地綜合設計申請建設執照預審案件建築物之機車位設置規定修正後條文」之相關停車格位設置規定，本計畫後續擬定細部計畫時，將於基地南側劃設停車場用地(面積2,967m^2)，預估可供設置公共停車場格位數分別爲小客車100席、機車300席(以含車道之每小客車格位面積20平方公尺、每機車格位面積3.2平方公尺計算)，符合「改</p>	<p>(一)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-12~13、P.7-2~3。</p> <p>(二)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-11~12。</p> <p>(三)修正計畫內容詳補充資料三 P.5-12、P.6-8~9。</p>

審議規範	市府處理意見	備註
<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>善停車問題方案」之規定。詳細估算結果將依方案確認後修正於送部核定之報告書中。</p> <p>(四)本計畫考量公共設施檢討結果，已於細部計畫草案規劃綠地、停車場與等公共設施用地，期有效改善都市生活環境。</p> <p>(五)主要計畫發布實施後，本府地政處當依平均地權條例第 46 條及地價調查估計規則等相關法令規定辦理外，並參酌該區現況實際發展情形及各項影響地價因素等，覈實調整公告土地現值。</p>	<p>(四)詳補充資料三 P.5-12、P.8-1~3。</p> <p>(五)本府地政處填復內容內容詳附件 6。</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。	半屏山採礦權已於 86 年 7 月終止，建台水泥股份有限公司業於 93 年 12 月 30 日註銷登記，現況已無生產作業中之工廠。	建台水泥高雄廠工廠註銷登記資料詳附件 3。
<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。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>(一)計畫範圍內土地所有權人均同意配合辦理都市計畫變更，並已提供同意書件，將納入計畫書內以茲查考。</p> <p>(二)本案申請變更範圍內之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖均已備齊，將納入計畫書附件，以茲查考。</p> <p>(三)未來開發使用計畫詳見主要計畫附件之開發及財務計畫。</p> <p>(四)半屏山採礦權已於 86 年 7 月終止，建台水泥股份有限公司業於 93 年 12 月 30 日註銷登記，現況已無生產作業中之工廠。。</p> <p>(五)同上。</p>	<p>(一)詳補充資料三之附件一。</p> <p>國有財產局同意變更函如附件 7</p> <p>(三)詳第一次報內政部核定之主要計畫書附件三。</p> <p>(四)建台水泥高雄廠工廠註銷登記資料詳附件 3。</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。	本計畫除鐵路用地變更部分，依本府 87 年 1 月 12 日公告發布實施「擴大及變更高雄市主要計畫區（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他都市發展用地負擔比例規定案」檢討辦理外，餘均依本規範規定辦理。	鐵路用地變更負擔詳見第一次報內政部核定之主要計畫書第 7-3 頁至 7-5 頁。

附表二 本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議決定事項查核表（高雄市政府 99 年 10 月 18 日高市府都二字第 0990062354 號函）

本部都委會第 675 次會議決定事項	市府處理意見	備註
一、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，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	1. 本計畫係以建台水泥原廠區範圍完整工業區街廓提出變更申請。另為避免遺留零星工業區，並兼顧綠地保育功能，一併將廠區西側之國有工業區土地一併納入範圍。 2. 計畫範圍北側之工業區，前經本府 97 年 10 月 2 日召開會議徵詢開發意願，經東南、正泰水泥二公司表示，目前廠區仍有生產作業，短期內無變更需求，長期則願配合本府規劃政策。	97.10.2 建台案開發議題會議紀錄詳附件 8
二、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。	本計畫依法應捐贈及自願提供之土地，均劃設為公共設施用地，無繳交代金之情形。	—
三、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，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ 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。	按建台水泥公司依內政部都委會第 1 次專案小組決議修正後之細部計畫構想土地使用配置方案進行估算： 1. 工變特住三面積：70,997 m ² 2. 工變特商二面積：34,463 m ² 3. $F = 160 (\%)$ $A = 105,460 (m^2)$ $\Delta A = (105460 - 70999.70 - 5169.45) \times 30\% = 27,957.26 (m^2)$ $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F = 217.72\%$ 變更後之基準容積率為 217.72%	—
四、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。	按本市市都委會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議業審決：「本地區不適用都市計畫法及建築法相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定」。故本計畫續將依各級都委會決議暨主要計畫指導擬定細部計畫。	詳見補充資料三-P.5-9、P.8-9
五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。	1. 按本市市都委會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議業審決：「本地區不適用都市計畫法及建築法相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定」。故本計畫續	詳見補充資料三-P.5-9、P.8-9

本部都委會第 675 次會議決定事項	市府處理意見	備註
	將依各級都委會決議暨主要計畫指導擬定細部計畫。 2.本點規定暨各級都委會審決內容將那計畫書載明，並據以辦理。	
六、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共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	按本計畫之細部計畫構想草案，業劃設綠地、道路及停車場用地，以提供地方公共設施服務並補足計畫區不足之公共設施。續將以重劃方式辦理開發，並無償捐贈地方政府。	詳見補充資料三-P.5-12~13
七、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。	1.本計畫已於主要計畫書內載明，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫，細部計畫公告實施之日起一年內提出市地重劃申請，並於三年內完成重劃，重劃完成三年內提出建照申請，若申請者位於上開各階段期限內完成則依程序檢討恢復原土地使用分區。 2.本點規定暨各級都委會審決內容將那計畫書載明，並據以辦理。	詳見補充資料三-P.7-5

八、散會：中午 12 時 20 分。