

內政部都市計畫委員會第 670 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 11 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：溫碧鎰、許世良

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 669 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「配合臺北市捷運系統信義線象山站工程變更公園用地為交通用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「機 60」、「文中 61」、「文中 62」與「文小 79」等用地調整）案」。

第 4 案：台中縣政府函為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）及訂正零星工業區（84）原核定圖範圍案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

第 7 案：台北縣政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（部分住宅區、已開發建築密集地區及機關用地為道路用地）（部分住宅區為變電所用地）（配合新店安坑 1 號道路第 1 期工程）案」。

第 8 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、保護區、住宅區、綠地及自來水用地為道路用地）（部分道路用地為農業區、公用事業用地）（部分農業區為自來水用地）（配合新店安坑 1 號道路第 1 期工程）案」。

八、報告案件：

第 1 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區為農業區）案」。

第 2 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（關一西北側地區）案」。

第 3 案：台北縣政府函為「變更烏來水源特定區計畫（部分保安保護區為旅館區）案」。

第 4 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理）案」。

第 5 案：經濟部水利署簡報「易淹水地區水患治理計畫」案。

第 6 案：澎湖縣政府簡報「變更馬公都市計畫（配合澎湖縣馬

公新復里周圍更新地區都市更新計畫)案」辦理情形。
。

第 7 案：臺北市政府簡報「變更臺北市原南港臺鐵貨運站交通用地、商業區、中華電信南港機房電信用地及毗鄰工業區為公園用地（供流行音樂中心使用）暨變更南港車站東側學校用地為商業區主要計畫案」辦理情形。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運系統信義線象山站工程變更公園用地為交通用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 9 月 6 日第 574 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 96 年 10 月 5 日府都規字第 09634908600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 94 年 12 月 20 日第 550 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 95 年 2 月 16 日府都規字第 09570075800 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東、賴委員美蓉、李前委員永展、賴委員碧瑩、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，復於 95 年 3 月 8 日、5 月 24 日、9 月 5 日、12 月 1 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 96 年 1 月 9 日第 650 次會議審決略以：「本案雖經本會專案小組研提審查意見（如附錄）（略），惟因涉及臺北市容積獎勵合理性檢討、南港地區發展政策、目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響、工業區變更應有實質開發計畫，以及劃定為容積移轉接受區之可行性等議題，案

情複雜，請臺北市政府補充相關資料後，交由本會專案小組繼續審查（其他委員亦歡迎撥冗參與專案小組會議提供意見），研提具體處理意見，再提會討論。」。

七、復經本會專案小組於 96 年 3 月 1 日、4 月 26 日、6 月 25 日、10 月 17 日再召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）通過，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本會專案小組出席委員初步建議意見一、「容積探討」-（二）「有關本案變更後建築基地是否適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定乙節，因涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案有關『都市計畫工業區檢討變更審議事項』之決定事項，建請臺北市政府就南港地區欠缺之公共設施或公益設施及其他相關內容，研提具體說明資料，提委員會討論決定。」，經臺北市政府列席代表補充說明，南港地區屬老舊地區缺乏停車空間，本案停車空間獎勵有助於改善地區停車問題，且變更後總容積未超過上開本會決定事項上限規定，經與會委員充分討論後，同意依臺北市政府意見辦理，並請將相關補充說明內容，納入計畫書規定

。

二、附帶決議：前項決議文涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」之決定事項修正乙節，請內政部營建署另案召開研商會議，獲致具體結論後，再行提會報告。

三、建議事項：有關南港地區停車空間缺乏問題，建請臺北市政府整體規劃，並於都市計畫檢討變更時予以考量。

附錄 專案小組出席委員初步建議意見

本案臺北市政府依本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項及專案小組 96 年 6 月 25 日第 7 次會議意見，研提處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照該府 96 年 9 月 26 日府都規字第 09606107400 號函送修正主要計畫書、圖通過，並請臺北市政府補送上開修正計畫書適當份數，提委員會審議。

一、容積探討：

（一）本案變更前基準法定容積為 $89,200 \text{ m}^2$ ($44,600 \times 200\%$)，依臺北市通案性處理原則，本案變更後基準法定容積為 $73,320 \text{ m}^2$ ($31,200 \times 235\%$)，經市府考量南港區通盤檢討容積獎勵上限及環境容受力後，本案總容積訂為不得大於 $121,680 \text{ m}^2$ ($31,200 \times 390\%$)，包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，且容積移轉部分不得少於 $6,240 \text{ m}^2$ ($31,200 \times 20\%$)。至於未來如無法取得其他國、私有土地產權或同意書，致報部核定計畫面積小於本案申請變更面積 ($44,600 \text{ m}^2$)，有關涉及容積探討之計算基礎，請配合修正。

（二）有關本案變更後建築基地是否適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定乙節，因涉及本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」之決定事項，建請臺北市政府就南港地區欠缺之公共設施或公益設施及其他相關內容，研提具體

說明資料，提委員會討論決定。

二、都市計畫工業區檢討變更審議規範：

- (一) 本案除已於主要計畫處理者外，其餘該審議規範之相關內容，建議請臺北市政府於細部計畫檢討辦理之。
- (二) 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（南港輪胎股份有限公司）應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，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。

三、協議書：

- (一) 申請人：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，變更計畫範圍雖包括國有土地及面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟該公司同意負擔變更後該 176 平方公尺私有土地應提供之公共設施（包括市地重劃實施辦法所稱之公共設施負擔及費用負擔），已於計畫書補充相關說明，並請臺北市政府作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。
- (二) 有關前開本案總容積訂為不得大於 121,680 m^2 (31,200×390%)，包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，且容積移轉部分不得少於 6,240 m^2 (31,200×20%) 乙節，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。

四、計畫書應修正事項：

- (一) 本專案小組第 5 次會議審查意見有關發展定位及土地使

用規劃之審查意見，原則同意依臺北市政府 96 年 4 月 10 日府都規字第 09631551100 號函送補充資料辦理，請納入計畫書敘明。

- (二) 變更範圍內國有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。

五、後續辦理事項：基於配合都市整體發展需要、土地使用合理性、計畫具體可行，以及兼顧國有土地及其他私有土地權益等由，建議本案應依下列各點辦理：

- (一) 為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，臺北市都委會應先行審定細部計畫。
- (二) 請臺北市政府會同申請人（南港輪胎股份有限公司）及其他國、私有土地所有權人，本於公平合理原則，儘速協調取得共識，以利該地區整體發展需要。
- (三) 為避免協調時間過長，延宕該地區發展，經充分討論後，本案請依下列方式擇一辦理，如有未盡事宜，則再提會討論：

1、民國 96 年 12 月 31 日前，申請人（南港輪胎股份有限公司）如已取得其他國、私有土地產權或同意書，得以本案全部變更範圍（以自辦市地重劃或自願捐贈土地、代金方式開發），製作變更主要計畫書、圖及簽訂協議書，報由本部逕予核定後實施。

2、自民國 97 年 1 月 1 日起，臺北市政府得以本案申請人

(南港輪胎股份有限公司)所有或取得同意書之土地為變更計畫範圍(以自辦市地重劃或自願捐贈土地、代金方式開發),製作變更主要計畫書、圖及簽訂協議書,報由本部逕予核定後實施。至於其他本案剩餘土地,則維持原計畫。

3、本案相關土地所有權人如已協調取得共識,必須以都市更新或市地重劃方式,解決相關權益分配事宜者,請依都市更新條例、平均地權條例等有關法令規定辦理。惟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疑義,建請台北市政府先依本會審定之都市計畫書、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、圖及簽訂協議書,報由本部逕予核定後實施。

六、逕向本部陳情意見：臺北市政府 95 年 11 月 27 日府授都規字第 09535950700 號函及 95 年 11 月 27 日府授都規字第 09535966400 號函送闕桃、闕壯二君等陳情意見。

編號	陳情人	陳情意見	臺北市政府 回應內容	出席委員初步建議意見
人陳 1	闕桃 (台北市南港路二段110號) 闕壯志 (台北市南港區南港里8鄰南港路一段137巷8號2樓之4) 闕河彩 (台北市松山區饒河街213號2樓) 闕河枝繼承人(闕鴻文、闕誌信)	一、貴府 95 年 11 月 10 日府都規字第 0953555201 號函收悉。 二、查該函限 11 月 17 日前回函表達意思,雖時間急迫,唯仍回覆如下: (一)該函附件係 貴府與南港輪胎之協議書,似與本人無涉。 (二)然其後協議書附件之說明項卻載「...等三筆土地由非屬南港輪胎股份有限公	1. 本案係源自南港輪胎公司依都市計畫法、南港區都市計畫通盤檢討案暨都市計畫工業區檢討變更審議規範等相關規定向本府申辦,且本案內容尚須經兩級都委會審議通過,始得公告實施。並依法於辦理過程中提供陳情之管道,故無獨厚南港輪胎公司之情形,特予澄清。 2. 且有關本府 95 年 11 月 10	陳情人闕河祥、闕壯二(由其妻代表)已參與本專案小組會議及列席說明,併出席委員初步建議意見(五)辦理。

編號	陳情人	陳情意見	臺北市政府 回應內容	出席委員初 步建議意見
	關河沮 （台北市南港路二段 118 巷 11 號） 關安邦 （台北市南港路二段 114 號） 關瑛信 關西川 （台北市南港路 118 巷 8 弄 7 號 5 樓） 關壯興 （台北市南港路 118 巷 8 弄 6 號） 關壯洋 （高雄市前鎮區南偉街 8 號） 關河濱 （台北市南港路 2 段 118 巷 8 弄 4 號） 關土火、關滿雄、 關河勇、關志坤、 關信雄、關聰明、 關添財、關毅斌、 關毅文、關春評、 關莊華、關秀容、 關春澤、關琴、 關春男、關壯慶、 關松夫、關不、 關陳阿香、關壯二、 關宏築、關壯龍、 關金田、關建智、 王阿涼、關建生、 關鍵羣、關壯慶、 關壯鍊、關莉莉 以上共 42 人。	<p>司之其他私有地主所有， …經重劃後將以發放補償 金方式領回應有權益，無 法領取土地。」就此部分 吾人實感驚愕，按：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南港輪胎去年曾與地主商談 洽購土地乙事，然因差距過未 有結論，當時 貴府尚有派員 在場可證。 2. 其後南港輪胎即無任何連繫 至今，而今卻發現南港輪胎與 貴府為本協議，且該協議未經 知會吾人即擬將吾人之私有 土地納入規劃，殊令人不解。 3. 尤有甚者，又私下約定擬於重 劃後將吾人等土地以發放補 償金而非領取土地方式，就此 吾人絕不能接受，貴府如此獨 厚南港輪胎一私人企業之行 為實難令人理解。 4. 為此，吾人鄭重聲明吾人不願 貴府與南港輪胎之變更計畫 案將吾人土地劃入，倘要劃入 ，亦請於規劃變更後就該土地 仍由吾人所有。 5. 吾人絕非刻意刁難，惟僅安份 守己地守著自己一塊小土地 生活，如不能有更好的更換方 式，吾人仍希保留原有土地， 不擬接受該嚴重損及自身權 益之計畫。 <p>三、敬請惠請上情，至感。</p>	<p>日 府 都 規 字 第 0953555201 號函及其附 件內容，係另依內政部都 委會專案小組第 3 次審查 意見（五）-1：「有關本專 案小組審查結果，請市府 轉知前關 176 平方公尺私 有地之眾多地主，必要時 ，請其列席本會說明，以 兼顧民眾權益及避免未來 產生爭議。」辦理</p> <p>3. 為確保本案所有土地所有 權人應盡之權利義務，擬 修訂本案協議書（附件之 說明部分）如下：「本案之 開發將採市地重劃方式， 計畫範圍內之土地將依重 劃相關法規辦理。其中， 176 平方公尺土地之其他 私有地主應提供之公共設 施及費用，甲方同意負擔 ，以確保其他地主之相關 權益。」。</p>	
人陳 2	關壯二	<p>南港輪胎和地主們僅有的一次 協商，雖然沒有達成共識，卻從 此無下文，今天貴府發函告知和 南港輪胎達成協議，沒有給我們 重新協商機會，代表你們的做法 根本就是官商勾結。請問所支付 的補償金可以買到相同的地嗎 ，況且南港輪胎因此增值到數千 億，只因他們是財團，我們也是 配合政府計畫，為什麼不能換地 ？政府只為政策，沒有顧慮我們 老百姓的權益，況且地是我們的 ，未經我們同意就自行決定，天 底下還有公理嗎？我們要告訴 所有的人，要向政府抗爭到底， 讓更多的人了解政府除了官商</p>	<p>本案係源自南港輪胎公 司依都市計畫法、南港區都 市計畫通盤檢討案暨都市計 畫工業區檢討變更審議規範 等相關規定向本府申辦，且 本案內容尚須經兩級都委會 審議通過，始得公告實施。 並依法於辦理過程中提供陳 情之管道，故無獨厚南港輪 胎公司之情形，特予澄清。</p> <p>南港輪胎公司表示與地 主之協商工作，由於人數眾 多且分居各地，故前後委由 地主代表關河祥先生進行達 兩年。</p> <p>南港輪胎公司表示雖然</p>	<p>陳情人關河 祥、關壯二 （由其妻代 表）已參與 本專案小組 會議及列席 說明，併出 席委員初步 建議意見（ 五）辦理。</p>

編號	陳情人	陳情意見	臺北市政府 回應內容	出席委員初 步建議意見
		勾結、圖利廠商…這樣的政府是人民的不幸。	<p>同意以高於計畫區內向七星農田水利會標購之地價標準協商購買，但於 95 年 3 月 26 日所舉辦之地主協商會議中，眾多地主意見不一，且價格偏離合理值甚多，以致仍無法達成共識。</p> <p>另查辦理換地，係依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法，陳情人所有土地因非屬公共設施保留地，故無換地之適用。然本案之開發係以自辦重劃方式辦理，可藉由整體開發依法進行權益分配，共享開發利益。</p> <p>且為確保本案所有土地所有權人應盡之權利義務，擬修訂本案協議書（附件之說明部分）如下：「本案之開發將採市地重劃方式，計畫範圍內之土地將依重劃相關法規辦理。其中，176 平方公尺土地之其他私有地主應提供之公共設施及費用，甲方同意負擔，以確保其他地主之相關權益。」。</p>	

七、其他：有關本專案小組審查結果，請市府轉知前開 176 平方公尺私有地之眾多地主，必要時，請其列席本會說明，以兼顧民眾權益及避免未來產生爭議。

八、建議事項：

（一）如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請開發單位（南港輪胎股份有限公司）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議影響金融秩序。

（二）有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府應

針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。

(三)交通部運研所建議未來細部計畫研擬時，宜將停車需求中之機、汽車部份分離計算，以更清楚顯示各車種之動線安排與對於四周道路交通之影響。

九、補充說明事項：有關本專案小組歷次會議意見及本會 96 年 1 月 9 日第 650 次會議決議文，經臺北市政府補充處理情形對照表（如附件二、三），併予敘明。至於臺北市政府回應意見提及「審議通過」乙語，實際上係出席委員初步建議意見，特予澄清。

附件一 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案依內政部都委會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項處理情形對照表（臺北市府 96 年 9 月 26 日府都規字第 09606107400 號函）

第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項	臺北市府回應
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。	本案係位於民國 90 年經內政部都委會審議通過本府發布實施「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」第 I-6 街廓內，雖非屬完整街廓，但南港輪胎股份有限公司依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定以整體規劃方式研提本計畫案，全案嗣經 94 年 12 月 20 日本市都市計畫委員會審議通過及 96 年 6 月 25 日內政部都市計畫委員會審議通過，納入計畫書規定。（P2）
二、自願捐贈之可建築土地，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設施。	本案捐贈土地比例為 40.5%，其中 30%為公共設施用地，已符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」之規定，另 10.5%之捐贈土地比例（約 0.47 公頃），考量其未來對城市發展貢獻、開發經營型態及開發單位經濟規模需要，以及不同開發介面整合之困難度，故本府同意以折算繳納代金納入都市更新基金內辦理，供應本府推動都市更新事業內之所需經費（當地公共設施興建；房屋拆遷戶之補償、補助、安置獎勵及救濟費用補貼）。且經 94 年 12 月 20 日本市都市計畫委員會審議通過及 96 年 6 月 25 日內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組審議通過。
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。 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] * F$ 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	本案如依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，以捐贈 15%之土地依左列公式試算如下： $\left[\frac{4.47}{(4.47 - 1.14)} \right] * 200\% = 268\%$ 查本案基準容積率為 235%小於 268%。

第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項	臺北市府回應
分之三十為公共設施用地之面積	
四、變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定	本案基地北側係屬老舊社區，停車位供給不足，又為避免本基地開發後因停車位不足造成周邊道路環境衝擊過大，同意本案得適用增設停車場空間等相關容積獎勵規定，惟增設之停車位須全年 24 小時開放供公眾使用，且停車收費依本市公有停車空間之費率標準，且提經 94 年 12 月 20 日本市都市計畫委員會審議通過及 96 年 6 月 25 日內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組審議通過。(P 43)
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，不得大於基準容積之 1.5 倍，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。	本案包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵之容積上限為 390%，其中 370% 係包含開發時程獎勵、增設停車空間獎勵、辦理都市更新獎勵，20% 係容積移轉，並未超過變更前基準法定容積之 1.5 倍。嗣經 96 年 6 月 25 日內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組審議通過。(P 43)
六、其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。	本案公共設施用地 1.34 公頃(含 1.15 公頃公園及 0.19 公頃廣場)，即係為補充計畫區內不足之公共設施用地，且無償捐贈本府，已納入主要計畫書內規範。(P 45)
七、須訂定具體之開發計畫，並敘明計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。	本案因面積達 4.47 公頃，且須辦理遷廠及市地重劃等事宜，故規定自都市計畫發布實施後，申請人(南港輪胎股份有限公司)如未依核准之開發時程實施開發建設者(應於建築執照核定起 5 年內進度達 50%，7 年內應達 75%，9 年內應全部完成)，本府應於超過開發時程期限後一年內，依都市計畫法定程序提出將其土地(不包括公共設施用地)變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。嗣經 96 年 6 月 25 日內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組審議通過。(P55)

附件一 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會第 7 次專案小組審查意見處理情形對照表（96 年 10 月 17 日於會中分送）

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
本案除下列各點外，其餘建議准照臺北市政府 95 年 11 月 10 日府都規字第 09535555200 號函送修正計畫書通過，並請該府依本次會議審查意見，檢送修正計畫書 30 份（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖 2 份及處理情形對照表後，再提委員會議討論。	1. 隨文檢送依第 7 次專案小組審查意見修正後之計畫書、圖及處理情形對照表。 2. 修正後計畫書依第 1、2、3 次專案小組審查意見修正內容劃「 <u>單底線</u> 」，依第 7 次專案小組審查意見修正內容劃「 <u>雙底線</u> 」。
（一）容積探討：	
<p>1. 本案變更前基準法定容積為 89,200 m^2（44,600×200%），依臺北市通案性處理原則，本案變更後基準法定容積為 73,320 m^2（31,200×235%），經市府考量南港區通盤檢討容積獎勵上限及環境容受力後，本案總容積訂為不得大於 121,680 m^2（31,200×390%），包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，且容積移轉部分不得少於 6,240 m^2（31,200×20%）。</p> <p>2. 本案容積增加部分 48,360 m^2（121,680－73,320），請臺北市政府就依法且符合實際發展需求之容積獎勵項目及額度、本計畫可提供之公益設施或公共設施之容積，以及南港地區欠缺之公共設施或公益設施等，列表補充說明其依據及計算方式，並敘明對地區發展之貢獻度或有助於公共利益或應有適當回饋措施，納入計畫書敘明。</p>	有關本案基準法定容積、容積獎勵上限、容積獎勵項目及額度、可提供之公益設施或公共設施之容積，以及對於南港地區發展之貢獻度等，已補充敘明於計畫書「柒、變更內容—一、土地使用計畫—（二）土地使用管制原則-1&2」（P39），及表九特定專用區獎勵容積額度計算表（P43）。
（二）土地使用：	
1. 本案捐贈土地比例依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則訂為 40.5%，其中 30% 為公共設	有關特定專用區供作住宅使用部分不得超過總樓地板面積 30%，作商業使用部分應超過 50%，以及剩餘土地功能定位等說明，已補

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
<p>施用地，10.5%特定專用區經臺北市政府同意折算繳納代金。因改為代金之10.5%特定專用區，面積約 0.47 公頃，規模較大，經與會委員「考量近期臺北市大量土地已有朝向高價位商業及豪宅開發之趨勢，並造成臺北市中階級人口快速外流周邊縣市及對中低所得者之社會排除效果，勢必破壞多元和諧的都市社會結構。為減緩此一趨勢，建議本案改為捐贈土地予臺北市政府，留供作為合理價位居住環境營造之策略性用地」乙節，並經市府代表進一步說明南港地區公有土地較多，以及本案開發型態及經濟規模需要，仍維持同意折算繳納代金之意見。</p> <p>2. 至於市府提供之細部計畫書（草案）規定，作住宅使用部分不得超過總樓地板面積 30%，作商業使用部分應超過 50%，而剩餘土地之功能定位，請納入計畫書補充說明。</p>	<p>充於計畫書「柒、變更內容-一、土地使用計畫-（二）土地使用管制原則-3」（P40）。</p>
<p>（三）變更計畫範圍：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，在變更都市計畫法定程序前，原係以該公司所有及已取得同意書土地申請變更都市計畫，並未包括面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟臺北市政府基於都市計畫整體發展考量及避免畸零地產生，將其納入本次變更計畫範圍，原則同意依照辦理。</p>	<p>業依審查意見辦理（P46）。</p>
<p>（四）都市計畫工業區檢討變更審議規範：建議除下列各點外，其餘該審議規範之相關內容，請臺北市政府於細部計畫檢討辦理之。</p>	<p>業依審查意見辦理。</p>

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
<p>1. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，其共同負擔公共設施用地及折算繳納代金之土地合計占變更總面積（含 176 平方公尺及其他私有土地）約 40.5%，未來如自辦市地重劃不成，本案申請人（南港輪胎股份有限公司）同意改以自願捐贈土地或代金方式辦理，已納入主要計畫書敘明。</p>	<p>相關規定內容請參見計畫書「玖、整體開發及回饋計畫-二、財務計畫-（二）開發方式-3」（P60）。</p>
<p>2. 依本審議規範規定：「工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。」，經臺北市政府環境保護局 95 年 9 月 29 日北市環祕（一）字第 09535493401 號函復本案工業區變更免實施環境影響評估，請於主要計畫書補充相關說明。</p>	<p>有關本案工業區變更免實施環境影響評估之說明，已補充於計畫書「參、發展現況與課題分析-一、發展現況分析-（六）本案應否實施環境影響評估說明」（P24）。</p>
<p>3. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人（南港輪胎股份有限公司）應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，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>同意依審查意見辦理，並於主要計畫報部核定前修訂協議書內容。</p>
<p>（五）協議書：</p>	
<p>1. 申請人：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，變更計畫範圍雖包括國有土地及面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟該公司同意負擔變更後該 176 平方公尺私有土地應提供之公共設施（包括市地重劃實施辦法所稱之公共設施負擔及費用負擔），已於計畫書補充相關說明，並請臺北市政</p>	<p>業依審查意見辦理（P46、47）。</p>

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
府作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。	
2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提昇當地公共設施服務水準等由，有關開發人未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程後 1 年內，依都市計畫法定程序將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還乙節，已於計畫書內載明，同意依照辦理。	業依審查意見辦理（P61）。
3. 有關前開本案總容積訂為不得大於 121,680 m ² （31,200×390%），包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，且容積移轉部分不得少於 6,240 m ² （31,200×20%）乙節，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。	同意依審查意見辦理，並於主要計畫報部核定前修訂協議書內容。
（六）計畫書應修正事項：	
1. 本專案小組第 5 次會議審查意見有關發展定位及土地使用規劃之審查意見，原則同意依臺北市政府 96 年 4 月 10 日府都規字第 09631551100 號函（如附件一）送補充資料辦理。	業依審查意見辦理。
2. 有關目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響，在都市計畫方面如何因應，請再補充說明。	有關目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響，及在都市計畫方面如何因應，已補充說明於計畫書「陸、規劃原則與構想-五」（P33）。
3. 本案捐贈土地比例為 40.5%，其中 10.5% 為代金，30% 為公共設施用地，為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範	有關本案捐贈土地比例及其分配細項說明，已補充說明於計畫書「柒、變更內容-三、回

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
」及臺北市商業區變更原則，請於計畫書配合修正相關說明，以避免產生誤解。	饋內容-（一）捐地」（P45）。
4. 計畫緣起請補充「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內變更編號 I-6 案與本變更案之相關示意圖。	有關「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內變更編號 I-6 案與本變更案之相關示意圖，已補充說明於計畫書「壹、計畫緣起-圖二」（P4）。
5. 有關本案國有土地及面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地範圍，請於計畫書以示意圖方式標示之。	有關本案國有土地及面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地範圍示意圖，已補充說明於計畫書「參、發展現況與課題分析-圖三」（P9）。
6. 計畫書第 30 頁有關南港輪胎工廠之煙囪「動態保留計畫」乙詞，因語義不清，請作適當之修正。	有關南港輪胎工廠煙囪之「遷移暨保存計畫」乙詞，已修正於計畫書「陸、規劃原則與構想-九」（P35）。
7. 計畫書第 49 頁開發方式第二段文字敘述，涉及私有土地以發放補償金方式領回其應有權益乙節，與上開審查意見，二者未來可能產生執行疑義，建議予以刪除。	有關計畫書原文可能產生執行疑義部分，已修正於計畫書「玖、整體開發及回饋計畫-二、財務計畫-（二）開發方式-2」（P60）。
8. 本案實施進度與經費，請於計畫書補充相關實質計畫內容。	有關本案實施進度與經費之實質計畫內容，已修正於計畫書「捌、實施進度及經費」（P55）。
9. 變更範圍內國有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入計畫書規定，以杜紛爭。	本府都市發展局 96 年 8 月 28 日召開會議了解變更範圍內國、私有土地納入範圍變更或開發意願。
（七）後續辦理事項：基於配合都市整體發展需要、土地使用合理性、計畫具體可行，以及兼顧國有土地及其他私有土地權益等由，建議本案應依下列各	

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
點辦理：	
1. 為避免本案發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，臺北市都委會應先行審定細部計畫。	本案細部計畫內容，業經本市都委會 94 年 12 月 20 日第 550 次會議後修正通過。
2. 請臺北市政府會同申請人（南港輪胎股份有限公司）及其他國、私有土地所有權人，本於公平合理原則，儘速協調取得共識，以利該地區整體發展需要。	本府都市發展局 96 年 8 月 28 日召開會議了解變更範圍內國、私有土地納入範圍變更或開發意願。
<p>3. 為避免協調時間過長，延宕該地區發展，經充分討論後，本案請依下列方式擇一辦理，如有未盡事宜，則再提會討論。</p> <p>(1) 民國 96 年 12 月 31 日前，申請人（南港輪胎股份有限公司）如已取得其他國、私有土地產權或同意書，得以本案全部變更範圍（以自辦市地重劃或自願捐贈土地、代金方式開發），以製作變更主要計畫書、圖及簽訂協議書，報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(2) 自民國 97 年 1 月 1 日起，臺北市政府得以本案申請人（南港輪胎股份有限公司）所有或取得同意書之土地為變更計畫範圍（以自辦市地重劃或自願捐贈土地、代金方式開發），製作變更主要計畫書、圖及簽訂協議書，報由本部逕予核定後實施。至於其他本案剩餘土地，則維持原計畫。</p> <p>(3) 本案相關土地所有權人如已協調取得共識，必須以都市更新或市地重劃方式，解決相關權益分配事宜者，請依都市更新條例、平均地權條例等有關</p>	同意依審查意見辦理。

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
<p>法令規定辦理。惟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疑義，建請臺北市政府先依本會審定之都市計畫書、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、圖及簽訂協議書，報由本部逕予核定後實施。</p>	
<p>(八) 逕向本部陳情意見：臺北市政府 95 年 11 月 27 日府授都規字第 09535950700 號函及 95 年 11 月 27 日府授都規字第 09535966400 號函送闕桃、闕壯二君等陳情意見。</p>	<p>業依審查意見辦理。</p>
<p>(九) 其他：有關本專案小組審查結果，請市府轉知前開 176 平方公尺私有地之眾多地主，必要時，請其列席本會說明，以兼顧民眾權益及避免未來產生爭議。</p>	<p>本府都市發展局近期又於 96 年 8 月 28 日召開會議時說明。</p>
<p>(十) 建議事項：</p>	
<p>1. 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請開發單位（南港輪胎股份有限公司）確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。至於上市上櫃公司與相關媒體之關係，建議應審慎處理，避免在未完成法定程序前以都市計畫變更審議影響金融秩序。</p>	<p>同意依審查意見辦理。</p>
<p>2. 有關都市計畫一定規模使用分區變更案件，臺北市政府針對捐地回饋儘速訂定政策方針，並考量課予開發者提供合理價位住宅之義務，維持臺北市多元和諧社會結構特質，以避免造成社會排除效</p>	<p>將依審查意見納入後續申請案件參考辦理。</p>

第 7 次專案小組審查意見	臺北市政府回應
應之惡化，影響中產階級在臺北市生存發展之權利。	
<p>(十一) 補充說明事項：有關本專案小組第 1、2、3、6 次會議審查意見及本會 96 年 1 月 9 日第 650 次會議決議文，經臺北市政府補充處理情形對照表（如附件二、三、四），併予敘明。</p>	----

附件二 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會專案小組第6次審查意見回復表（臺北市政府96年6月12日府授都規字第09632794200號函）

第6次專案小組審查意見	本府回應
審查意見(一)、(二)請臺北市政府補充處理情形對照表及相關資料到署,再召開專案小組會議繼續討論,以確認該府95年11月10日府都規字第09535555200號函送修正計畫書更具體可行,俾利大會討論。	依審查意見辦理。
(一)容積探討:	
1. 本案變更前基準法定容積為89200m ² (44600*200%),惟依臺北市通案性處理原則,本案變更後基準法定容積為73320m ² (31200*235%),變更後最大允建容積為121680m ² (31200*390%),在本案變更基本條件為應捐贈土地比例為40.5%前提下,本案容積增加部分48360m ² (121680-73320),請臺北市政府就依法且符合實際發展需求之容積獎勵項目及額度、本計畫可提供之公益設施或公共設施之容積,以及南港欠缺之公益設施或公共設施等,列表補充說明其依據及計算方式,並敘明對地區發展之貢獻度或有助於公共利益或應有適當回饋措施,先行送請相關委員參考,以檢視本案變更後容積訂定之合理性。此外,請儘可能提供信義計畫區或其他地區之發展現況與法定平均容積率,以判斷本案開發量是否合理。	1. 有關本案容積獎勵項目及額度、可提供之公益設施或公共設施之容積等,詳附表一。 2. 有關南港區欠缺之公益設施或公共設施部分,本府於90年9月28日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中業增設公園用地20.73公頃、學校用地2.2公頃,大幅提昇南港地區之服務水準,並透過鐵路地下化後新生廊道朝向林蔭大道之規劃,提供市民充分休憩與服務空間。其次南港區較為不足部分係文化展演設施,該部分將隨本案基地西南隅流行音樂中心之投資,及本案增設之博物館及其他公益設施,將可增加南港地區之文化深度與魅力。 3. 另有信義計畫區全區(含公共設施用地)平均法定容積率(粗容積率)為187%,商業區、住宅區、特定業務區、業務設施區之平均法定容積率(含住宅區之淨容積率)為343%,以及商業區、特定業務區、業務設施區之平均法定容積率(不含住宅區之淨容積率)為416%。信義計畫區另訂有留設公共開放空間、提供市府策略性運用、提供公共服務設施、配合開發期程及依環境影響說明評定之容積獎勵,並適用容積移轉之規定(本案變更後未申請獎勵之淨容積率為390%)。
2. 本案因都市計畫變更所增加之容積,除因相關容積獎勵規定外,儘可能考量作為文化資產、公共設施用地等之容積接受基地。至於本案容積獎勵包括都市更新獎勵、開發時程獎勵及增設停車空間獎勵等,請市府檢討其合理性、妥適性。	本案容積獎勵項目及額度之合理性及妥適性等,以及容積接受基地之考量,詳附表一。
(二)土地使用: 本案捐贈土地比例依「都市計畫工業區	1. 考量本案0.47公頃特定專用區土地未來對城市發展貢獻、開發經營型態及經濟規模需要(南港輪胎公司提出使用規模

第 6 次專案小組審查意見	本府回應
<p>檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則訂為 40.5%，其中 30% 為公共設施用地，10.5% 特定專用區經臺北市政府同意折算繳納代金，因改為代金之 10.5% 特定專用區，面積約 0.47 公頃，規模較大，經委員建議是否可改為捐贈土地予臺北市政府，留供未來南港地區之策略性發展腹地，請市府再進一步檢討考量。至於市府提供之細部計畫書（草案）規定，作住宅使用部分不得超過總樓地板面積 30%，作商業使用部分應超過 50%，而剩餘土地之功能定位，請補充說明。</p>	<p>係考量經營管理、招商的可行與合理，及財務評估等進行綜合評估，因一般百貨公司的面積約 10,000 m²~30,000 m²，商業使用規模若未達 40,000 m²，則商場競爭力將不如其他連鎖經營模式之百貨公司；且國際級觀光旅館在台灣地區客房收入佔營業額的比例（約 45%~50%）較世界各國的平均標準（約 55%）為低，故必須仰賴較多的住宿旅客人數來支持它項使用（如餐飲、精品）的經營規模與提高收入，方可維持觀光旅館的經營管理，綜合考量後提出之方案詳附表二），以及不同開發介面整合之困難度，故本府同意以折算繳納代金納入都市更新基金內辦理，供應本府推動都市更新事業內之所需經費（房屋拆遷戶之補償、補助、安置獎勵及救濟費用；補貼整建住宅低收入戶申請住宅貸款利息），並已與開發者簽訂協議書。</p> <p>2. 本案係依據民國 90 年本府發佈實施「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之第 I-6 案變更內容所辦理，由「工業區」變更為「特定專用區」，並已規定「供商業、住宅、辦公服務及休閒娛樂使用」。</p> <p>3. 故本案特定專用區之使用性質，除細部計畫書（草案）已規定作住宅使用部分不得超過總樓地板面積 30%，商業部分係指批發、零售、服務業、一般事務所等使用之樓地板面積應超過總樓地板面積之 50% 以上，其餘部分則為依第三種商業區允許使用項目，如：餐飲、娛樂服務、健身服務及旅館等使用。</p>

附表一 南港輪胎工廠用地變更案 特定專用區容積計算表

[illegible]

附表二 基地開發量體分配方案比較表

主要計畫	總面積	方案別	細部計畫分區	%	面積	所有權
特定專用區 44475	方案一	特定專用區		59.50%	26463	南港輪胎
		特定專用區(代用地)		10.50%	4670	南港輪胎
		公共設施用地		30%	13343	市政府
	方案二	特定專用區		59.50%	26463	南港輪胎
		特定專用區(代用地)		10.50%	4670	南港輪胎
		公共設施用地		30%	13343	市政府
	方案三	特定專用區		59.50%	26463	南港輪胎
		特定專用區(代用地)		10.50%	4670	市政府
		公共設施用地		30%	13343	市政府
方案四	特定專用區			59.50%	26463	南港輪胎
	特定專用區(代用地)			10.50%	4670	市政府
	公共設施用地			30%	13343	市政府

註：1.使用規模係考量經營管理、招商的可行與合理，及財務評估等綜合考量。
 2.一般百貨公司的面積約 10,000 m² ~ 30,000 m²，故本基地商業使用規模若未達 40,000 m²，則商場競爭力將不如其他連鎖經營模式之百貨公司。
 3.國際級觀光旅館在台灣地區客房收入佔營業額的比例（約 45% ~ 50%）較世界各國的平均標準（約 55%）為低，故必須依賴較多的住宿旅客人數來支持它項使用（如餐飲、精品）的經營規模與提高收入，方可維持觀光旅館的經營管理。

開發者	基地面積	容積率	容積	功能・用途	分項容積	%	使用規模(註)
南港輪胎	31133	390%	121417	商業(生活・主題)	40000	32.94%	至少 40000 m ²
				辦公樓(南港自用+出租)	21192	17.45%	至少 10000 m ²
				旅館	23800	19.60%	至少 200 房
				住宅	36425	30.00%	
南港輪胎	13343	**	**	**公園・綠地・道路	**	**	**
南港輪胎	31133	235%	73161	商業(生活・主題)	40000	54.67%	至少 40000 m ²
				辦公樓(南港自用+出租)	11213	15.33%	至少 10000 m ²
				旅館	0	0.00%	未達 200 房，取消
				住宅	21948	30.00%	
南港輪胎	13343	**	**	**公園・綠地・道路	**	**	**
南港輪胎	26463	390%	103204	商業(生活・主題)	40000	38.76%	至少 40000 m ²
				辦公樓(南港自用+出租)	32243	31.24%	至少 10000 m ²
				旅館	0	0.00%	未達 200 房，取消
				住宅	30961	30.00%	
未定 南港輪胎	4670 13343	390% **	18213 **	(視開發者決定) **公園・綠地・道路	** **	** **	** **
南港輪胎	26463	235%	62187	商業(生活・主題)	43531	70.00%	至少 40000 m ²
				辦公樓(南港自用+出租)	0	0.00%	未達 10000 m ² ，取消
				旅館	0	0.00%	未達 200 房，取消
				住宅	18656	30.00%	
未定 南港輪胎	4670 13343	235% **	10974 **	(視開發者決定) **公園・綠地・道路	** **	** **	** **

附件二 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會第5次專案小組審查意見回復表（臺北市政府96年4月10日府都規字第09631551100號函）

第5次專案小組審查意見	本府回應
<p>有關本案本會96年1月9日第650次會議決議「臺北市容積獎勵合理性檢討、南港地區發展政策、目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響、工業區變更應有實質開發計畫，以及劃定為容積移轉接受區之可行性」等議題（決議文詳附錄），經臺北市政府96年2月7日府都規字第09600358400號函補充說明（如附件），建請該府依下列各點意見，補充處理情形對照表及相關資料到署，併同前開本會第650次會議專案小組審查意見，再召開第6次審查會議。</p>	<p>專案小組各點意見之補充說明如后所載。</p>
<p>（一）發展定位：</p> <p>本案請依「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」整體發展構想、行政院經濟建設委員會及臺北市政府共同辦理之「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」內容，以及TOD（大眾運輸發展導向）規劃理念等，重新檢視本開發基地之土地使用功能定位。</p>	<p>1. 南港輪胎基地於「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之發展定位：</p> <p>本府於90年9月28日完成南港區都市計畫通盤檢討案，當時即預先考量南港車站未來成為三鐵共構車站之轉變動能，將車站沿線地區（含南港輪胎基地所在街廓）變更為住宅區、商業區及特定專用區（詳附圖一、二）。經內政部都委會決議「一、原則同意變更。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。在未依上開規定辦理前，則維持原計畫。」而暫予保留。</p> <p>2. 南港地區於「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」之整體發展構想：</p> <p>依據95年12月27日經建會向行政院之簡報，臺北南港地區在後高鐵時代，運輸可及性提升至全國層級，因此定位為「台灣智埠中樞-創新研發大本營」，並以「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心」連同高鐵車站中心五大產業活</p>

第 5 次專案小組審查意見	本府回應
	<p>動做為南港地區的核心機能，從而衍生周邊地區之空間需求網絡（詳附圖三）。</p> <p>3. 「TOD（大眾運輸發展導向）」理念對本案土地使用功能定位之影響：</p> <p>（1）對於南港地區都市空間結構的改變：</p> <p>大眾運輸導向的發展理念，源自「永續都市發展」思潮的啟發。從整體都市區域尺度而言，經由引導都市活動集中於大眾運輸路網沿線站區範圍，形成許多自給自足、有特色的地方中心，再由適當的地方中心構成緊密城市，使不同尺度的地方中心集中在大眾運輸路網沿線各站區，避免都市漫無目標地的擴散，是追求永續都市的發展形式。</p> <p>南港車站為三鐵共構車站，在此一交通建設所引發的空間變革中，南港地區發展定位轉換為「台灣智埤中樞」，而南港站沿線新生地暨既有工業區土地均將透過更新再開發，協助實現「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心、高鐵車站中心」等地區發展願景。</p> <p>（2）大眾運輸發展導向之空間發展策略：</p> <p>● 土地使用模式：</p> <p>本計畫區位於南港車站之 500 公尺範圍內（詳圖四），在尋求交通旅次極小化的原則下，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用；同時藉由適當密度與適當容積使用，充分滿足地區中心的空間需求，減少通勤旅次，提高人、物流效率。</p> <p>● 建立完善的人行空間系統：</p> <p>大眾運輸路網結合完善的人行、自行車系統，可有效提昇大眾運輸工具的使用效率、繁榮地區發展。因此，在大眾運輸場站與本基地間，配置多元、連續、安全的平面步道與立體廊道系統（詳圖五），使人、車動線分離，兼顧景觀諧調與無障礙的交通環境設計。</p>

(二) 土地使用規劃：

本案請就國際化及城市競爭觀點、土地承載能力、日夜間活動人口、建築物理環境、建築水平及垂直動線規劃、醫療衛生機能、都市防災及都市設計等整體考量，並儘可能參考國外高鐵場站附近周邊土地使用規劃構想，重新檢討土地使用項目及配置之適宜性。

就以下層面分別說明本案土地使用項目及配置之適宜性：

1. 國際化及城市競爭：

面對國際城市-區域的競合、國內政經情勢的轉變，本市的都市發展已與國際脈絡環環相扣。檢視本市發展歷程、整合各項規劃、建設成果，21 世紀的台北市應強化於「金融、經貿、科技、商業、文化、娛樂、流行」的國際競爭力，並藉由涵蓋現今新、舊核心的空間發展模式，朝多功能之空間架構發展，迎向亞太城市競爭。



圖 台北市都市發展定位示意圖

本基地循「南港地區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之檢討結果，變更為特定專用區（供商業、住宅、辦公服務及休閒娛樂使用），擬透過工業區變更再開發，協助南港地區提供以下機能：

- (1) 以堅實的生產者服務業提供產業發展平台，包括商務住宅、金融銀行、辦公室支援、市調行銷、法律諮詢…等。
- (2) 提供完善的機能，滿足高科技、創意人才日常生活需求，包括運動休閒、購物量販、意見交流場所、教育學習、生活娛樂、醫療設施…等。
- (3) 整合商務觀光及周邊產業，創造產業發展乘數，包括觀光旅館、百貨消費、汽車租賃、旅行業…等。
- (4) 多元化的展演、交流場所，增加腦力激盪機會，包括小型展演、音樂廳、博物館…等。

2. 土地承載能力：

有關土地承載能力的檢討，由於本案係由工業區及交通用地變更為特定專用區，土地使用性質有所調整，同時增加容納人口約 1200 人，故本案已就基地開發後對於南港地區之「交通衝擊」及「公共設施服務」分項檢討如下：

(1) 交通衝擊：

預估在民國 100 年時因捷運南港站已正式啟用，平常日

或假日基地鄰近道路服務水準已產生明顯變化，其中以假日與平日昏峰時南港路與忠孝東路之變動情形最大，南港路(介於向陽路與三重路間)在民國 100 年本基地未開發時，其交通量因捷運通車效應，並未有明顯成長，道路服務水準為 B~D 級，在本基地開發後，南港路服務水準稍為惡化，但平日尖峰仍在可接受的 C~D 級內，假日則為 B~D 級。至於忠孝東路於目標年時因南港區部份民眾將轉乘捷運，故未來通過忠孝東路(介於研究院路與昆陽街間)的自然交通量(此類交通量不受本基地是否開發之影響)的成長將明顯減少，在民國 100 年本基地未開發時，平日與假日尖峰道路服務水準為 B~D 級，在本基地開發後，忠孝東路的自然成長交通量加上本基地衍生交通量，平日尖峰其服務水準介於 B~E 級，假日尖峰其服務水準介於 C~D 級，因此目標年時本基地開發對於南港路與忠孝東路的交通衝擊尚在可容受的範圍內。

另有關本案開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、交通動線規劃、停車需求規劃(含大型車輛、汽機車停車空間)、運具模式、週邊道路交通衝擊與服務水準、整體交通改善措施等已納入計畫書內規定，並經交通部運研所書面表示「原則尊重」。

(2) 公共設施服務：

為滿足容納人口之使用需求，並符合「都市計畫法」及「都市計畫通盤檢討實施辦法」所訂相關檢討標準，本特定專用區後續細部計畫之擬定，針對公共設施計畫，均應達成下表所列規模水準，而經本市都委會所審查通過之細部計畫與開發計畫內容均已符合表列設施標準。

計畫區公共設施檢討分析表

公共設施項目		檢討標準	本基地應規劃面積
遊憩設施用地	兒童遊樂場	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.10 公頃。	應規劃合計大於 0.27 公頃之兒童遊樂場及公園用地。
	公園	五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	
	體育場所	三萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。	低於最小設置規模，得免設。
	公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等五項用地面積合計	應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	應規劃合計大於 0.45 公頃之公共開放空間。
	國小學校用地	五萬人口以下者，以每千人 0.20 公頃為準。	低於最小設置規模，得免設。
	國中學校用地	五萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。	低於最小設置規模，得免設。
	停車空間	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。	約 1081 停車位。

3. 活動人口：

依據行政院經濟建設委員會及臺北市政府共同辦理「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」之初步研究結果，南港車站沿線土地開發後吸引之日間活動人口每天約 115,000 人，夜間活動人口 78,900 人。

本案基地變更為特定專用區（供商業、住宅、辦公服務及休閒娛樂使用）後，透過民間業者開發約提供日間活動人口每天約 4,000 人，夜間活動人口約 1,200 人之服務需求。

4. 建築物理環境：

在都市計畫內容審定後，基地實際建築開發前，考量地區永續發展，當透過都市設計審議嚴格對於基地開發的建築設計方案及綠建築專章規定進行把關。

5. 動線規劃：

本計畫區距離南港車站約為 300~600 公尺（詳圖四），因此如何透過延長人流，以及強化車站活動人口抵達本基地的便利性，便成為基地開發成功與否的關鍵因素。

為有效提昇大眾運輸工具的使用效率，發揮南港車站之交通樞紐功能，南港地區以南港車站為中心規劃有東至經貿南站、西至昆陽站的人行步道系統（詳圖四、五），藉由地面步道與立體廊道等人行設施（詳圖六），達成站區與周邊基地

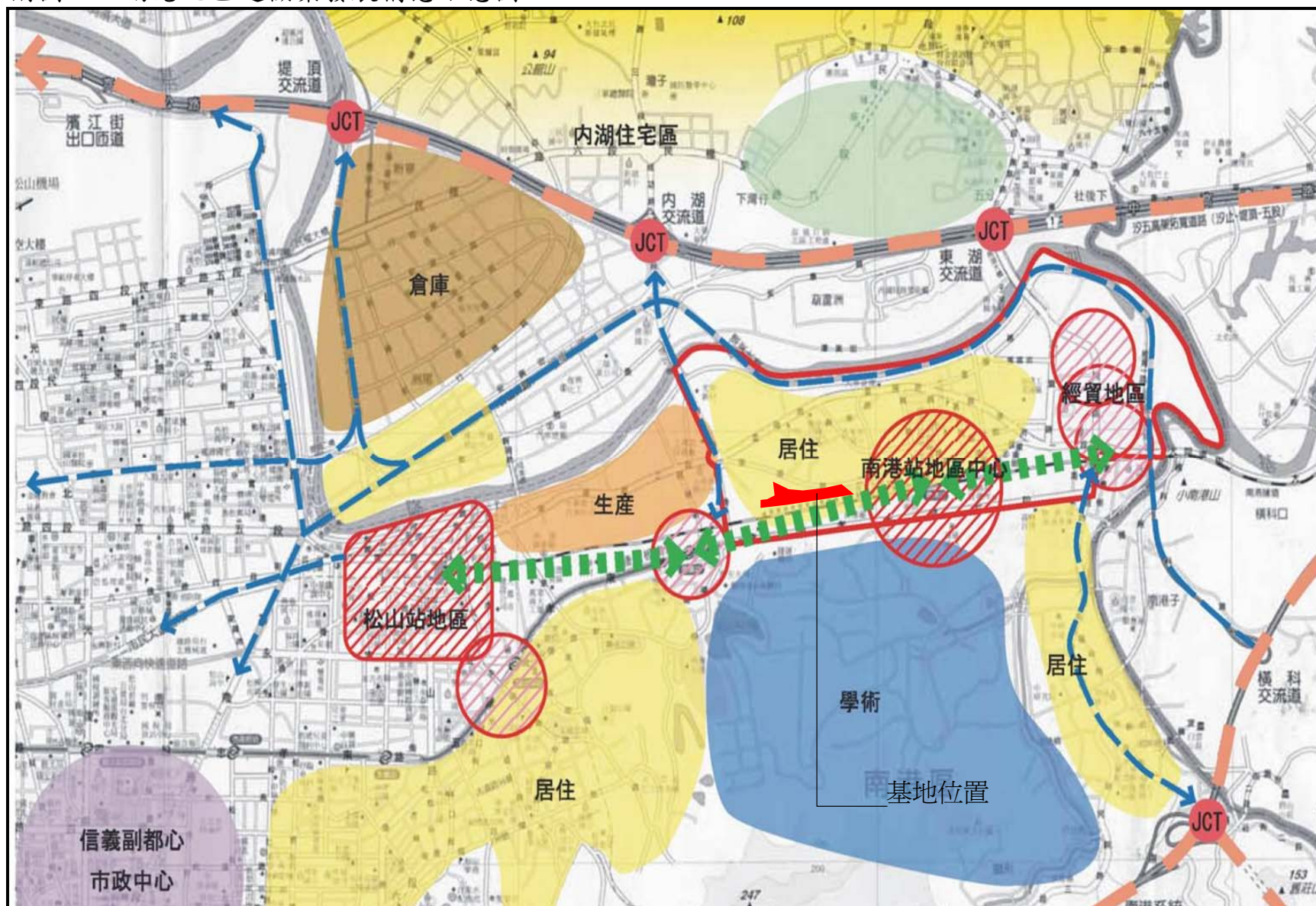
	<p>之快速人流疏散。</p> <p>另本案基地開發後之建物及開放空間配置（詳圖七），均已考量到人行系統之銜接，確實落實人行與車行道路分隔理念，使基地內部與周邊街廓之人流活動，均可透過完善的人行系統完成。</p> <p>6. 醫療衛生機能：</p> <p>依照「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之劃分，本基地屬於「東新生活避難圈」範圍，醫療衛生機能尚稱充足。</p> <p>7. 都市防災及都市設計整體考量：</p> <p>本案已將「都市防災」及「都市設計」等相關內容納入本案都市計畫書相關章節中規定。其中「都市防災」請詳參本案變更主要計畫書「柒、變更計畫內容」，另都市設計之管制內容則納入細部計畫規範。</p> <p>8. 國外高鐵場站附近周邊土地使用規劃構想：</p> <p>相關國外車站周邊地區之發展案例，以日本之站區周邊之開發案例為主，各案例之開發概要、基地條件、建築用途、開發經費…等分析，詳附件說明。</p> <p>綜上，本案基地已就上述因素，重新檢討土地使用項目及配置充分考量，賦予彈性之都市計畫及都市設計規範。</p>																																								
<p>（三）容積檢討：</p> <p>1. 容積上限：有關本基地原容積率及法定容積（ 44600*200 % = 89200 m²）、變更後容積上限（31200*390% =121680 m²）、粗容積率（基地面積含公共設施用地）、淨容積率（基地面積不含公共設施用地）、本基地最大容積（考量南港區通盤檢討容積獎勵項目及環境容受力之最大容積）、容積獎勵項目及額度、捐贈土地比例與回饋項目，以及其他附帶條件，請列表補充說</p>	<p>1. 容積上限</p> <p>(1)容積計算</p> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">計畫面積(M²)</th><th rowspan="2">容積率</th><th rowspan="2">允建樓地板面積(M²)</th><th rowspan="2">粗容積率(允建樓地板面積/計畫面積)</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>可建築土地</th><th>公共設施用地</th></tr><tr><td rowspan="2">原計畫</td><td>未申請獎勵</td><td>44,600</td><td>0</td><td>200%</td><td>89,200</td><td>200%</td><td>備註 1</td></tr><tr><td>申請獎勵</td><td>44,600</td><td>0</td><td>300%</td><td>133,800</td><td>300%</td><td>備註 2</td></tr><tr><td rowspan="2">新計畫</td><td>未申請獎勵</td><td>31,200</td><td>13,400</td><td>235%</td><td>73,320</td><td>164%</td><td>備註 3</td></tr><tr><td>申請獎勵(不含容積移轉)</td><td>31,200</td><td>13,400</td><td>390%</td><td>121,680</td><td>273%</td><td>備註 4</td></tr></table> <p>備註：</p> <p>1. 依臺北市土地使用分區管制規則第二種工業區法定容積率 200%。</p> <p>2. 依 90.9.28 南港通檢案規定本計畫範圍內各類建築申請案件，其容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之 50%</p>			計畫面積(M ²)		容積率	允建樓地板面積(M ²)	粗容積率(允建樓地板面積/計畫面積)	備註	可建築土地	公共設施用地	原計畫	未申請獎勵	44,600	0	200%	89,200	200%	備註 1	申請獎勵	44,600	0	300%	133,800	300%	備註 2	新計畫	未申請獎勵	31,200	13,400	235%	73,320	164%	備註 3	申請獎勵(不含容積移轉)	31,200	13,400	390%	121,680	273%	備註 4
				計畫面積(M ²)						容積率	允建樓地板面積(M ²)		粗容積率(允建樓地板面積/計畫面積)	備註																											
		可建築土地	公共設施用地																																						
原計畫	未申請獎勵	44,600	0	200%	89,200	200%	備註 1																																		
	申請獎勵	44,600	0	300%	133,800	300%	備註 2																																		
新計畫	未申請獎勵	31,200	13,400	235%	73,320	164%	備註 3																																		
	申請獎勵(不含容積移轉)	31,200	13,400	390%	121,680	273%	備註 4																																		

<p>明其計算方式及依據，並敘明對地區發展之貢獻度，以檢視本案變更後容積訂定之合理性。至於本案容積因都市計畫變更超過原法定容積部分，除因相關容積獎勵規定外，應再考量是否對於都市發展有具體貢獻或有助於公共利益或應有適當回饋措施，請補充說明，以作為是否提高容積之判斷依據。</p>	<p>。</p> <p>3. 變更後基準容積 235%本計畫特定專用區依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定由第二種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地 30%，本案提供公園用地及廣場用地(得兼作出入道路)，故按計畫範圍 70%土地以第二種工業區容積率 200%計算，另依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，可建築土地經計算為全區土地 59.5%，故基準容積為 235%(200%*70%/59.5%)。</p> <p>4. 本案已就鄰近車站特性考量，並提臺北市都市計畫委員會討論時，同意本案依地區發展貢獻程度適用都市更新改善地區環境、增設停車空間、加速開發時程等獎勵項目，審定容積上限為 390%。另考量本案依「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」檢視，容積上限有提高作為容積移轉之條件。</p> <p>(2)容積獎勵對地區發展貢獻</p> <p>a. 本案已就鄰近車站特性考量，並提臺北市都市計畫委員會討論時，同意適用都市更新改善地區環境、增設停車空間、加速開發時程等獎勵項目。</p> <p>b. 另因實際獎勵容積應俟申請開發建築，須經都市設計或都市更新審議委員會審議，並賦予額度，故於臺北市都市計畫委員會審議時係就業者可能申請之獎勵項目，以及配合南港通檢案使用強度不變之規定，審定容積上限為 390%。</p> <p>c. 以下就各項容積獎勵對地區發展貢獻說明：</p> <p>(a)都市更新改善地區環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ●法令依據：臺北市都市更新自治條例 ●地區發展貢獻：提供較佳之環境設計，另增設開放空間改善週邊既成地區環境狀況 <p>(b)增設停車空間</p> <ul style="list-style-type: none"> ●法令依據：臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點 ●地區發展貢獻：提供周邊既有社區全年 24 小時開放及比照市有收費標準之停車供給，並建議可配合取消周邊路邊停車進行交通改善 <p>(c)加速開發時程</p> <ul style="list-style-type: none"> ●法令依據：本案都市計畫書 ●地區發展貢獻：配合高鐵開發，集中挹注資金加速帶動地區整體發展
--	---

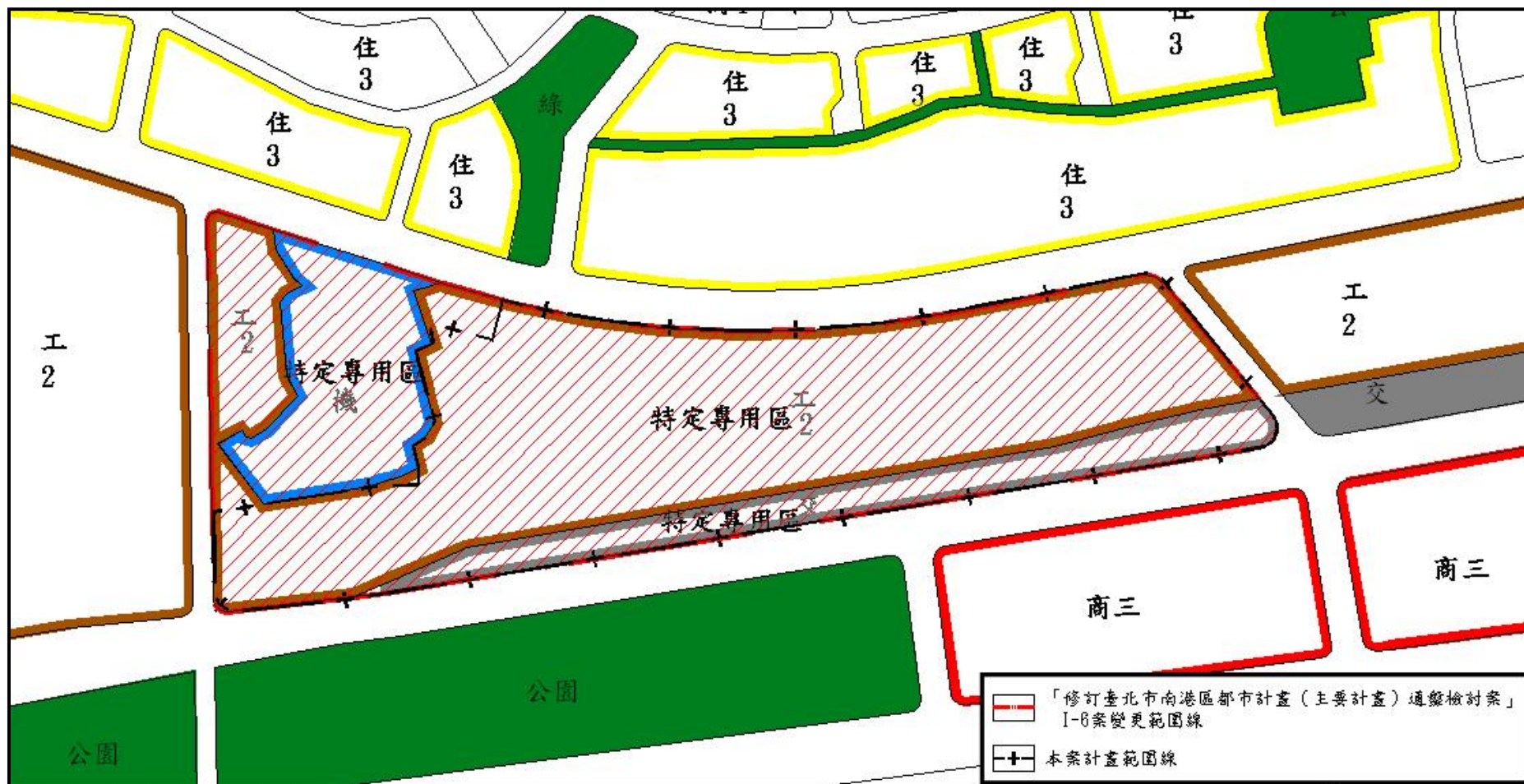
	<div>(3)回饋項目</div> <table><tr><th>使用項目</th><th>比例(%)</th><th>面積(公頃)</th><th>說明</th></tr><tr><td>公園、道路</td><td>30</td><td>1.34</td><td>為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，提供公共設施用地</td></tr><tr><td>特定專用區</td><td>10.5</td><td>0.47</td><td>為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，捐地改以捐獻代金方式折算繳納予以優先買回</td></tr><tr><td>特定專用區</td><td>59.5</td><td>2.65</td><td>為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，自有建地</td></tr><tr><td>合計</td><td>100.0</td><td>4.46</td><td></td></tr></table>	使用項目	比例(%)	面積(公頃)	說明	公園、道路	30	1.34	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，提供公共設施用地	特定專用區	10.5	0.47	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，捐地改以捐獻代金方式折算繳納予以優先買回	特定專用區	59.5	2.65	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，自有建地	合計	100.0	4.46	
使用項目	比例(%)	面積(公頃)	說明																		
公園、道路	30	1.34	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，提供公共設施用地																		
特定專用區	10.5	0.47	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，捐地改以捐獻代金方式折算繳納予以優先買回																		
特定專用區	59.5	2.65	為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，自有建地																		
合計	100.0	4.46																			
<div>2. 容積移轉：本案已劃為容積移轉接受基地，有關容積送出基地是否可明確劃出其具體範圍，或訂定適當優先順序（如文化資產、公共設施用地），模擬本基地可能移入之容積，作為提高容積率之依據及類似案例之參考。</div>	<div>四、容積移轉</div> <div>(一)本市容積移轉總量</div> <div>查「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」於訂定及本市都委會審議過程中，均考量維持整體環境良好品質原則及顧全公共設施保留地所有權人權益，且強調分階段、動態調整之政策，試算出本市優先送出基地古蹟及歷史建築物定著之私有土地(約 10 公頃)、未徵收開闢之公園、綠地、廣場(約 4.6 公頃)及未徵收開闢 15 公尺以上之計畫道路用地(約 1.3 公頃)。</div> <div>(二)南港區發展總量</div> <div>依「臺北南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫案」檢視南港區容受力，得知隨三鐵共構完工及重大交通建設完工後，南港區之運輸可及性將大為提升，並有完善之軌道運輸系統，因此車站地區工業區原低密度發展之條件，應有提高之條件。</div> <div>(三)本計畫區容積移轉，送出基地類型如下：</div> <div>1. 古蹟及歷史建築物定著之私有土地：比照「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」規定為本市之可建築土地。</div> <div>2. 未徵收開闢之公園、綠地、廣場及未徵收開闢 15 公尺以上之計畫道路用地：比照「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」規定。</div> <div>3. 大稻埕風貌特定專用區比照該案規定。</div>																				
<div>(四) 其他：</div>	<div>1. 本案特定專用區採取複合多元化的開發型態，其對於經濟發</div>																				

<p>1. 有關目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響，在都市計畫方面如何因應，請再補充說明。</p>	<p>展影響，業於前述(二)土地使用規劃 1. 國際化及城市競爭項說明。</p> <p>2. 都市計畫方面對於確保開發內容目的因應措施：</p> <p>為避免本案特定專用區之內容因市場考量偏向單一化，本案細部計畫已明訂作住宅使用部分，不得超過總樓地板面積 30%，另作商業使用部分，應超過 50%，確保發展定位符合以商業導向為主。另住宅空間之提供係以支援性功能為主，強化南港車站與經貿園區之支援性功能，滿足南港高鐵站週邊地區朝向園區發展，聚集高科技產業與人才並節省及業者之通勤時間及成本。目前臺北市的豪宅市場基於私密性及安全性考量，開發產品係以單一使用為主要訴求，而本案基地將以住、商複合性功能定位發展，未來於進行本案之都市設計審議時，將以計畫目標為依據就其建築配置予以嚴格把關。</p>
<p>2. 本案捐贈土地比例為 40.5%，其中 10.5% 為代金，30% 為公共設施用地，為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及臺北市商業區變更原則，請於計畫書配合修正相關說明，以避免產生誤解。</p>	<p>依審查意見納入計畫書修正。</p>

附圖一：南港地區通檢案發展構想示意圖



附圖二：南港通檢案變更編號 I-6 案變更內容示意圖

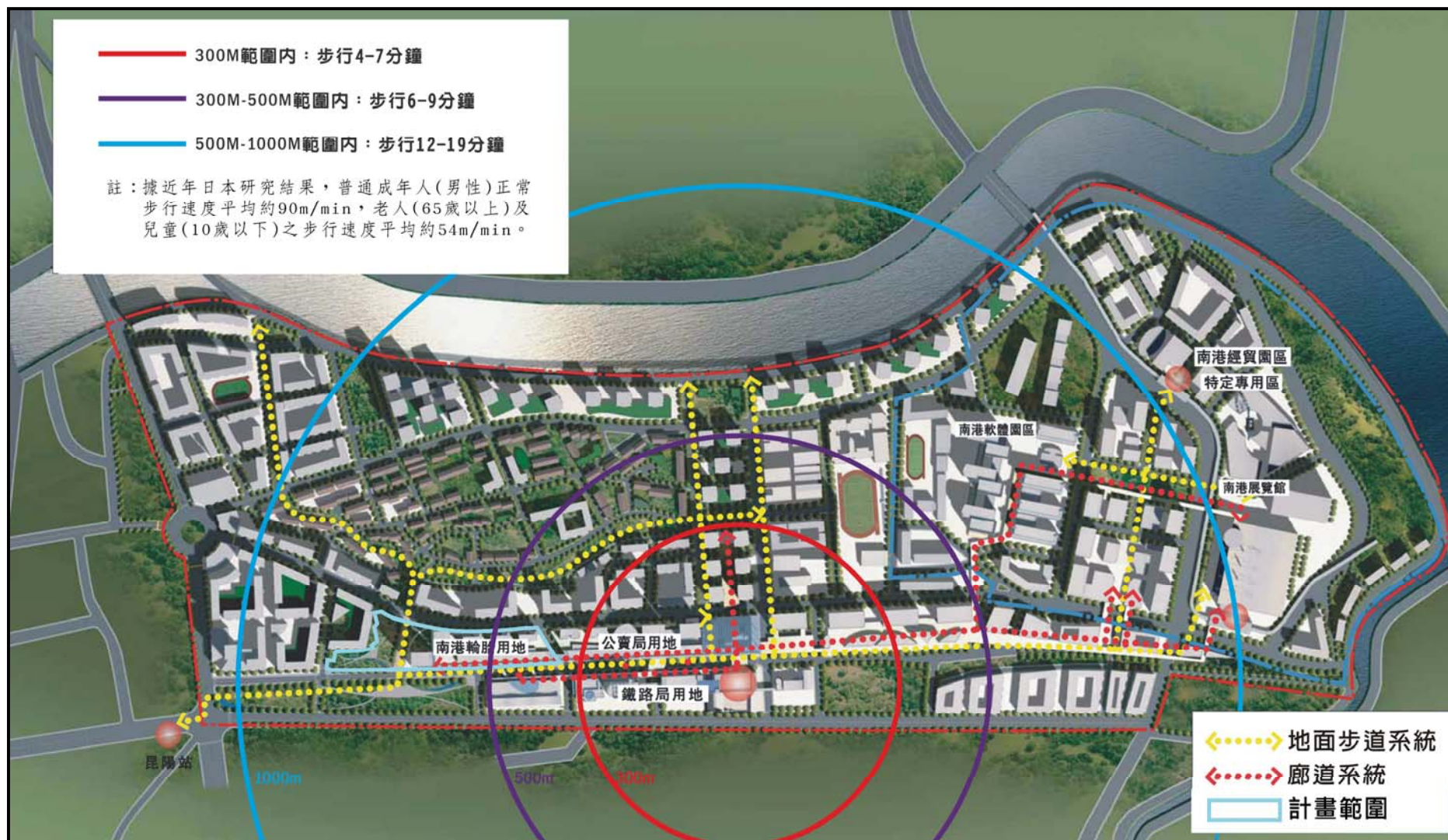


附圖三：南港地區空間機能規劃示意圖

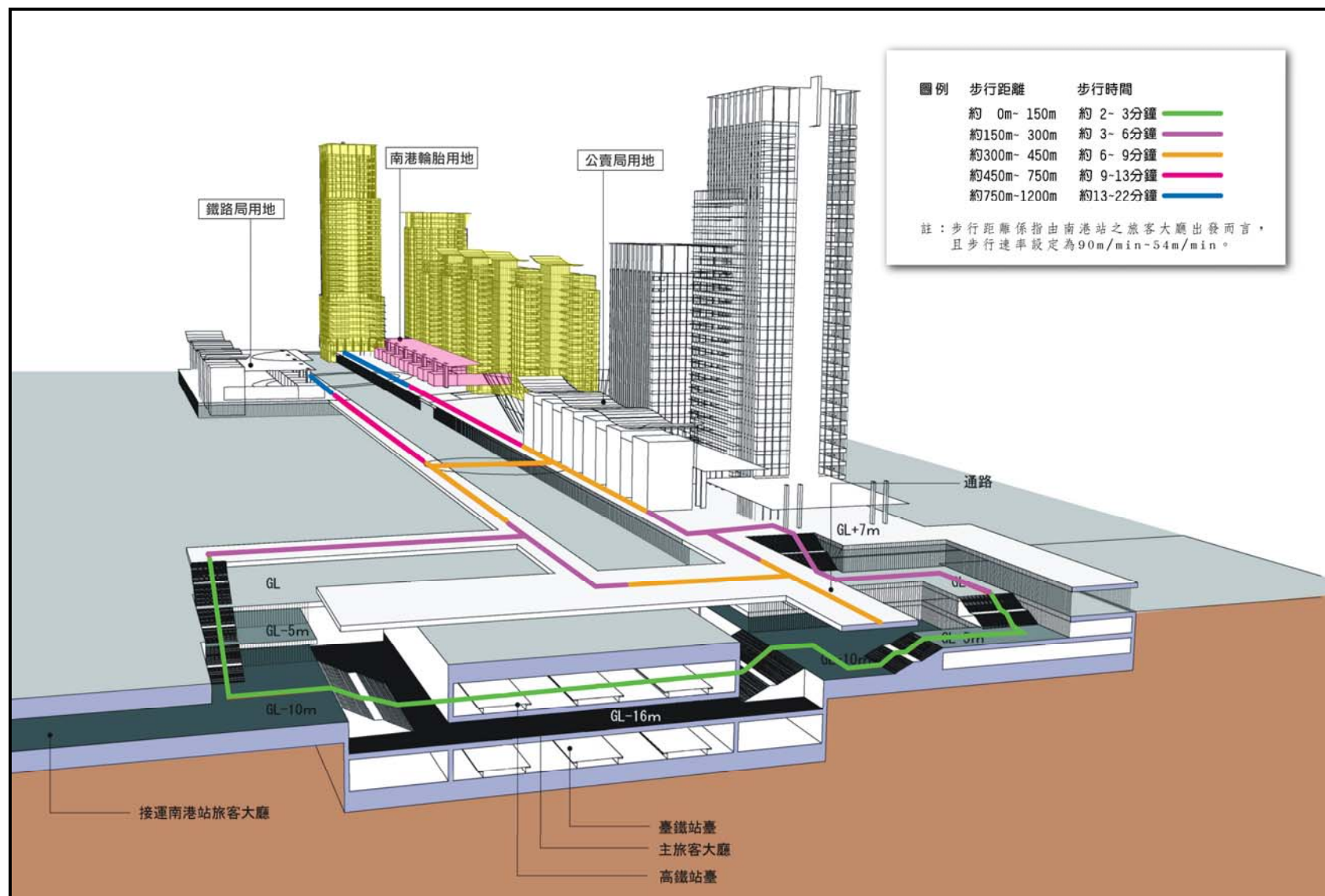


資料來源：「臺北南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案（期中報告）」

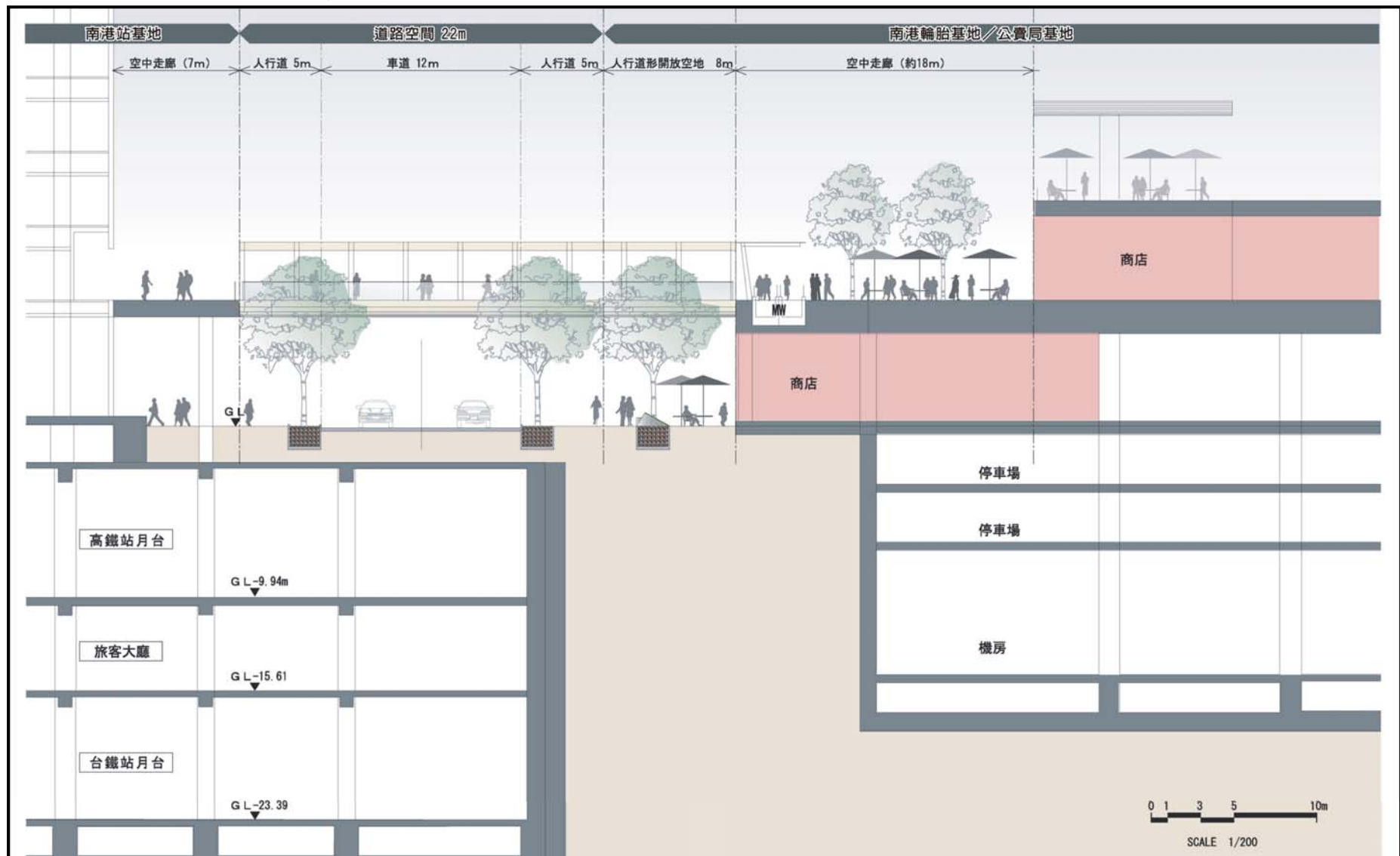
附圖四：人行動線規劃構想（南港地區）示意圖



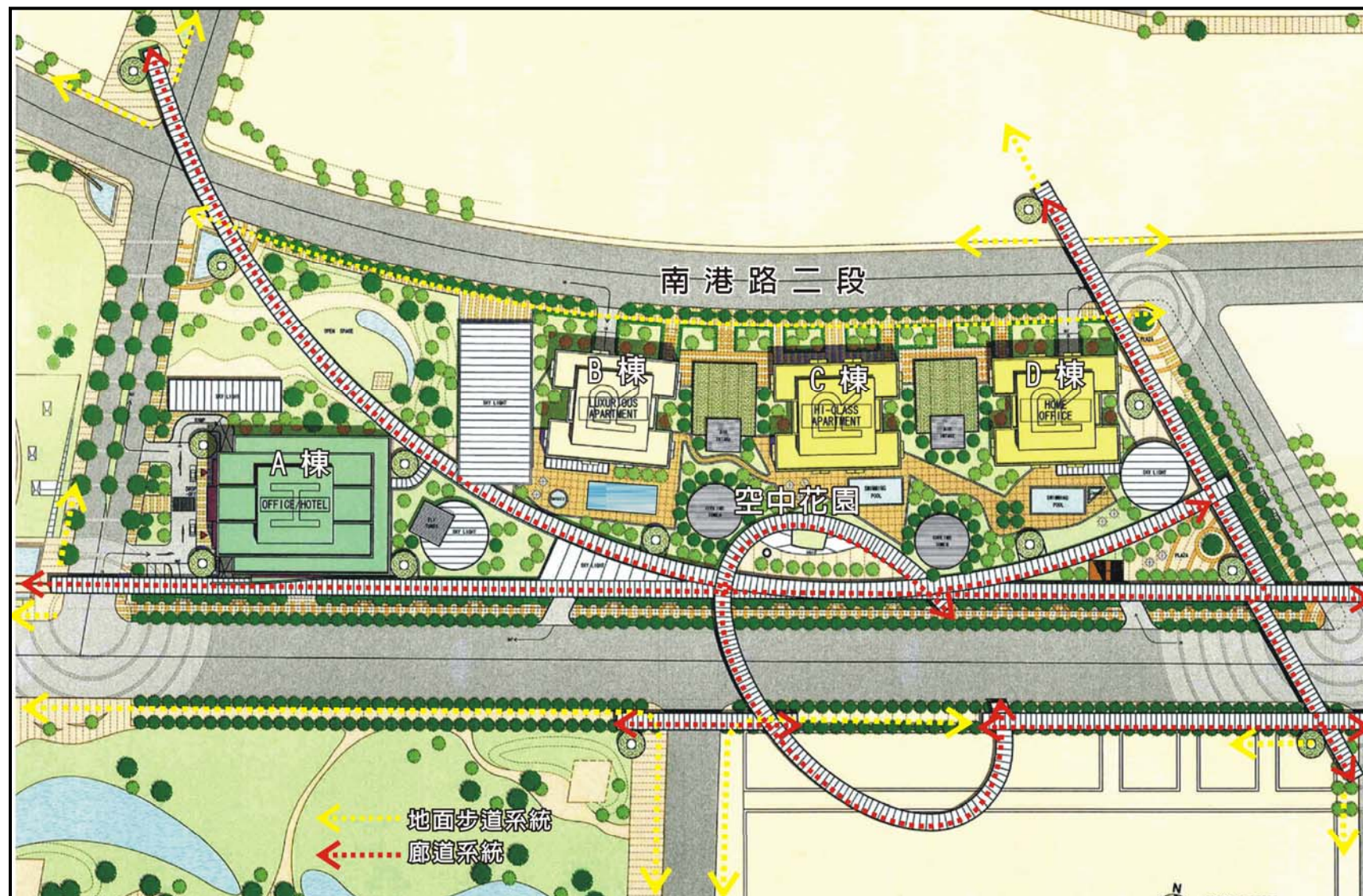
附圖五：人行動線規劃構想（南港車站至基地間）示意圖



附圖六：基地南側道路剖面圖



附圖七：基地建物配置與人行動線規劃構想示意圖



附件二 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會專案小組第3次審查意見回復表（臺北市政府95年12月1日於會議中分送）

審查意見	本府回應
有關本專案小組第2次會議審查意見，業經臺北市政府95年8月22日府都規字第09533837200號函送修正計畫書及於會中補送處理情形對照表，建議除下列各點外，其餘同意該府上開號函送修正計畫書。惟因部分計畫內容尚待釐清及為使專案小組能審查順利，建議臺北市政府依照修正後，以對照表方式補充處理情形及重新修正計畫書、圖後，再召開專案小組第4次審查會議。	依審查意見檢附本對照表說明處理情形，並據以修正計畫書、圖。
(一) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：有關該審議規範之處理情形（如附表），建議除下列各點應於主要計畫書明確敘明外，其餘該審議規範之相關內容，請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。	依審查意見辦理。
1. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，其捐贈公共設施用地及折算繳納代金之土地合計佔變更總面積約40.5%，未來如自辦市地重劃不成，本案申請人（南港輪胎股份有限公司）同意改以自願捐贈土地或代金方式辦理，請於主要計畫書敘明。	1. 申請人（南港輪胎股份有限公司）同意依左列審查意見辦理。 2. 計畫書已增列相關說明，詳計畫書第49頁。
2. 依本審議規範規定：「工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。」，本案是否應實施環境影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考，並利後續執行。	1. 經本府環境保護局95年9月29日北市環秘（一）字第09535493401號函復，本案工業區變更免實施環境影響評估。 2. 前開函件影本，詳參計畫書附件七，第104頁。
3. 本案依該審議規範附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，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。	本府與申請人（南港輪胎股份有限公司）雙方已於95年9月7日完成本案協議書之簽訂，並納入計畫書規定，詳參計畫書第48頁及計畫書附件三，第70頁。
(二) 協議書： 1. 申請人：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，在變更都市計畫法定程序前，原係以其所有土地申請變更都市計畫，並未包括面臨南港路二段狹長176平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟臺北市政府基於都市計畫整體發展考量及避免畸零地產生，建議納入本次變更計畫範圍，且南港輪胎股份有限公司同意負擔變更後該176平方公尺私有土地應提供之公共設施（包括市地重劃實施辦法所稱之公共設施負擔及費用負擔）等，請於計畫書加強相關說明：作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。至於本案協議書所提「由於其面積規模小，經重劃後將以發放補償金方式領回其應有權益，無法領取土地」乙節，與上開審查意見，二者未來可能產生執行疑義，且用語似有未妥，建議作適當之修正。	1. 有關南港段四小段391、391-2及450-1地號共176平方公尺納入本案變更範圍之原因，以及申請人（南港輪胎股份有限公司）同意負擔變更後區內公共設施負擔等相關說明，增列於計畫書第39頁～第40頁。 2. 由於本府與申請人（南港輪胎股份有限公司）已於95年9月7日完成協議書簽訂，為免協議書多次重複修訂，有關前項協議書之調整，建議併同貴會歷次專案小組審查意見與其他未來大會所可能提出之審查意見，一併於本計畫報部核定前完成修訂。
2. 基於確保開發人能依計畫書執行、避免行政成本浪費及提供當地公共設施服務水準等由，請於計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關（臺北市政府）應於一定期限內（請市府於下次會議研提具體時間）依都市計畫法定程序將其土地	1. 申請人（南港輪胎股份有限公司）同意於計畫書增列相關處理規定如下：「本案發布實施後，申請人（南港輪胎股份有限公司）如未依核准之開發時程實施開發建設者，臺北市政府應於超過開發時程期限後一年內，依都市計畫法定程序提出將其土地（不包括公共設施用地）變更回復為原使用分區，且

審查意見	本府回應
(不包括公共設施 用地)變更回復為原使用分區，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還，南港輪胎股份有限公司如有不同意見，請提委員會討論決定。	已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。」 2. 前項規定增列於計畫書第 50 頁。
(三) 計畫書應修正事項： 1. 本案土地變更範圍內土地所有權人及其同意變更都市計畫情形或協調過程，請補充敘明。	1. 本案申請變更範圍包括臺北市南港區南港段四小段 449 地號等 11 筆土地，面積共計 44,684 平方公尺，其中除申請人所有之土地外，另包含 3 筆七星農田水利會土地，該部分土地已於 93 年 7 月由申請人向七星農田水利會完成標售價購及土地移轉事宜；其餘私有土地地主，則已由申請人取得多數同意書。 2. 申請人依本府建議擬向其他私有土地所有權人價購擴大之 3 筆私有土地，因所有權人人數眾多（共計 66 人），不易聯繫，曾於 93 年及 95 年間兩次委託土地共有人關河祥君協調買賣事宜（委任書詳見計畫書附件一），囿於土地價格因素，至今仍未達成協議。 3. 目前計畫範圍內，已取得同意書之地主人數共計 227 人，佔總人數之 77.21%；已取得同意書之土地面積共 44,465 m ² ，佔總面積之 99.51%，依法已達到辦理市地重劃作業之同意人數及面積限制。 4. 以上說明增列於計畫書第 5 頁～第 7 頁。
2. 本案土地整體開發構想、交通動線規劃及都市計畫規劃構想等，請補充相關示意圖及說明，以資明確。	本案之土地整體開發構想、交通動線規劃及都市計畫規劃構想等說明，請參見計畫書第 28 頁～第 33 頁。
3. 有關都市防災部分，請依下列各點修正： (1) 有關警政、消防、醫療等設施，請明確標示於計畫書示意圖上。 (2) 有關臨時性避難場所、臨時收容所及中長期收容所等，請補充實際可容納人口數。 (3) 有關計畫書避難場所服務水準錯誤，以及都市防災圖說不一致部分，請配合修正。	1. 本計畫區位於東新生活避難圈範圍內，避難圈內之警政、消防、醫療等設施位置已補充於計畫書第 44 頁～第 46 頁。 2. 避難圈內各級避難場所之實際可容納人口數，補充於計畫書第 43 頁。 3. 計畫書第 44 頁之「避難場所服務水準」誤植為 325 平方公尺/人，已修正為 3.25 方公尺/人。
4. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，應檢附臺北市政府地政處認可之可行性評估報告，納入計畫書敘明。至於該評估報告相關用語（如回饋）如有不當，請配合修正。	1. 本案之市地重劃可行性評估報告（詳計畫書附件四）送經本府地政處評估後，已於 95 年 9 月 28 日由該處以北市地發字第 09532542100 號函確認「尚屬可行」。 2. 市地重劃可行性評估報告所列之相關用語均已本府地政處之意見修正完畢。
5. 有關依本專案小組審查意見修正之計畫書與臺北市政府 95 年 2 月 16 日府都規字第 09570075800 號函附計畫書，兩者差異部分，請予以劃線，以利查核及審議。	本計畫經依歷次專案小組審查意見修正後，與臺北市政府 95 年 2 月 16 日府都規字第 09570075800 號函附計畫書差異部分，均予畫線標示。 其中依照第 1 次專案小組審查意見修正部分為「_____」；依照第 2 次專案小組審查意見修正部分為「_____」；依照第 3 次專案小組審查意見修正部分為「_____」。
(四) 後續辦理程序：本案為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。	依審查意見辦理。
(五) 其他： 1. 有關本專案小組審查結果，請市府轉知前關 176 平	有關本案於內政部都市計畫委員會專案小組之審查

審查意見	本府回應
方公尺私有地之眾多地主，必要時，請其列席本會說明，以兼顧民眾權益及避免未來產生爭議。	結果，已由市府發函通知本案相關私有地主，並告知若必要得列席貴部都委會說明其有關本案之意見。
2. 本案規劃技術報告 I -9 頁整體開發計畫，有關建築物量體包括公賣局土地，因非屬本案變更範圍，可能產生誤解，請配合修正。	已於規劃技術報告相關圖面中，標明本案變更範圍線。
3. 本案未來提請委員會議審議時，有關規劃技術報告書請臺北市政府或申請人準備適當份數，提供各委員審議參考。	依審查意見辦理。
4. 有關本專案小組第 1 次會議審查意見，臺北市政府都市發展局以 95 年 5 月 8 日北市府都規字第 09531800000 號函補充說明如附件三，併予敘明。	敬悉。

附件二 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會專案小組第2次審查意見回復表（臺北市政府95年12月1日於會議中分送）

審查意見	臺北市政府回應
本專案小組第1次會議審查意見，業經臺北市政府都市發展局95年5月8日北市府規字第09531800000號函檢送處理情形對照表及修正主要計畫書，除下列各點尚待釐清或補充事項外，其餘修正主要計畫書內容原則同意，為使計畫書內容較具完整性，仍請臺北市政府依照修正計畫書送署後，再召開第3次審查會議。	
(一)法令依據：本案經臺北市政府認為「適應經濟發展」，並符合「都市計畫法第27條第1項第3款」規定，有關計畫書援引「都市計畫法第26條」規定部分，請予以刪除。	已刪除相關文字，詳計畫書目錄。
(二)申請人：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，在變更都市計畫法定程序前，原係以其所有土地申請變更都市計畫，並未包括面臨南港路二段狹長176平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟臺北市政府基於都市計畫整體發展考量及避免畸零地產生，建議納入本次變更計畫範圍，且南港輪胎股份有限公司同意負擔變更後該176平方公尺私有土地應提供之公共設施等，已於計畫書敘明，請做為後續簽訂協議書申請人認定之依據。	已納入協議書說明，詳計畫書第31頁。
(三)都市計畫工業區檢討變更審議規範：有關該審議規範之處理情形，詳附件二，建議除下列各點應於主要計畫書明確敘明外，其餘該審議規範之相關內容，請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。	
1. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，其捐贈公共設施用地及折算繳納代金之土地合計佔變更總面積約40.5%，應於主要計畫書中敘明。	相關說明已補充，詳計畫書第38頁。
2. 本案依該審議規範，附帶條件規定，申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽訂協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。	協議書內容已納入計畫書規定，詳計畫書第39頁及第70頁～第76頁。
3. 依本審議規範規定：「工業區變更依法需辦理影響評估者，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时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。」，本案是否應實施環境影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考。	詳計畫書第104頁。有關本案是否應實施環境影響評估，謹就「工業區用地變更」及「實質開發行為」兩部份分述如下： 一、工業區用地變更部份 1. 本開發基地-南港輪胎公司南港廠，原工廠登記生產過程中並無經由聚合反應製造橡膠產品之行為，而係以橡膠為原料進行調配與加工，上述內容於申請用地變更之初，由申請人向臺北市政府先行報核，並切結在案。 2. 依環保署86.01.16(86)環署綜字第03253號函公告「公告工廠變用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」（詳參本表附件一）之規定，本用地變更案依前述之內容應免予環評。 3. 全案經臺北市政府環境保護局向行政院環保署請示後，辦理都市計畫變更之程序。 二、實質開發行為部份

審查意見	臺北市府回應
	<p>1. 依前述臺北市府環境保護局請示之函覆結果：「說明二、…：本案應否實施環境影響評估，涉及以展覽會、博覽會或展示會場之開發建築樓地板面積認定，…」(詳參本表附件二)，然本案開發內容歷經臺北市都委會專案小組及大會之審議結果，並無規劃設置大型展覽場、博覽式展示會場。故依「工廠變更用地開發使用，對環境有不良影響之虞，應實施環境影響評估；工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」與前開函示，本案用地於變更階段不需實施環境影響評估。</p> <p>2. 未來進行開發建築時，仍須依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(詳參本表附件三)之規定檢視建築設計方案之量體規模與使用性質，依法辦理以符規定。</p>
(四)交通衝擊：本案細部計畫特定專用區面積約 3.12 公頃，最大容積率為 390%，有關本案開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、交通動線規劃、停車需求規劃(含大型車輛、汽機車停車空間)、運具模式、週邊道路交通衝擊與服務水準、整體交通改善措施等，臺北市府都市發展局 95 年 5 月 8 日北市府都規字第 09531800000 號函已補充相關說明，並經交通部運研所書面表示原則尊重該府意見，惟為釐清本案開發對周邊地區產生之交通影響，建請將交通衝擊分析基礎資料或假設條件、交通衝擊評估結果(含週邊道路交通服務水準)、相關交通改善計畫及配套措施，摘要納入計畫書說明。	<p>一、有關「交通衝擊分析基礎資料或假設條件」之補充，詳計畫書第 10 頁。</p> <p>二、有關「交通衝擊評估結果(含週邊道路交通服務水準)」之說明，詳計畫書第 18 頁。</p> <p>三、有關「相關交通改善計畫及配套措施」之補充，詳計畫書第 20 頁。</p>
(五)計畫書應修正事項：	
1. 有關「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」整體發展構想、內容及其與本計畫之關係，以及本會 88 年 12 月 7 日第 476 次會議審決內容，請於計畫緣起補充說明。	相關說明補充，詳計畫書第 1 頁。
2. 本案計畫書規劃構想包括土地使用、交通運輸、開放空間、都市防災等，僅以文字敘述，建議將會中簡報資料相關示意圖，補充納入計畫書，以資明確。	相關示意圖已增列，詳計畫書第 3 頁「圖一 南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討發展架構圖」、第 12 頁「圖四 基地週邊道路系統分佈位置」、第 32 頁「圖六 南港車站周邊地區發展構想示意圖」、第 45 頁「圖九 東新生活避難圈規劃圖」。
3. 本案應針對地方特性就都市防災避難場所、設施(如防災救災指揮中心、醫療場所)、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救措施，並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，納入計畫書敘明。	<p>一、南港地區近十年之災害歷史已增列，詳計畫書第 40 頁。</p> <p>二、本基地所在之地區防災計畫已增列，詳計畫書第 43 頁。</p>
4. 本案擬以自辦市地重劃方式開發，應檢附臺北市府地政處認可之可行性評估報告，納入計畫書敘明。	有關本案之市地重劃可行性評估報告以及臺北市府地政處回函，詳計畫書第 78 頁之附件四。
5. 本案原計畫交通用地如無使用需求，請將相關機關協調情形，於計畫書加強說明。	與捷運工程局之協調過程與結果，已補充於主要計畫書中「表八 變更主要計畫表」之變更理由中說明，詳計畫書第 35 頁。
6. 有關公共設施檢討分析，請於計畫書中摘要說明。	已增列本計畫之公共設施檢討分析，詳計畫書第 37 頁。
7. 有關依本專案小組審查意見修正之計畫書與臺	一、主要計畫書中依照內政部專案小組第 1 次審查會

審查意見	臺北市政府回應
<p>北市政府 95 年月 16 日府都規字第 09570075800 號函附計畫書，兩者差異部分，請予以劃線，以利查核及審議。</p>	<p>議之審查意見修正部分，予以劃設單線「_____」。</p> <p>二、主要計畫書中依照內政部專案小組第 2 次審查會議之審查意見修正部分，予以劃設雙線「=====」。</p>
<p>(六)後續辦理程序：本案為避免爾後產生核發建築使用執照疑義，應俟臺北市政府審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>本案主要計畫及細部計畫內容，業經臺北市都市計畫委員會 94 年 12 月 20 日第 550 次會審議後修正通過。</p>
<p>(七)其他：本案未來提請委員會議審議時，請臺北市政府或申請人將整體開發計畫、財務計畫及交通衝擊評估等 3 份報告書，分別裝訂成冊，提供各委員審議參考。</p>	<p>整體開發計畫、財務分析及交通影響評估等 3 份報告內容，已合訂為本案之「規劃技術報告」，提供各級都委會委員審議參考。</p>
<p>(八)建議事項：依修正計畫書第 30 頁有關台北市都委會決議：「本計畫案特定專用區之基本容積率不得超過 235%，同時本計畫案適用容積獎勵項目為(1)開發時程獎勵(2)臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點(3)都市更新獎勵(4)綜合設計獎勵(5)大眾運輸系統之車站周邊地區獎勵；惟加上各項獎勵後總和容積率以 390%為上限」，惟依據「修訂南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」（90.09.28 公告實施）之「玖、其他說明事項第九條」規定：「本計畫範圍內各類建築申請案件」，其容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積百分之五十，並得視個案情況調降總獎勵上限」，本案容積率上限應訂為不得超過 352.5%，因涉及細部計畫內容，請臺北市政府再斟酌考量。惟如係基本容積計算錯誤，請於擬定細部計畫時，配合修正相關說明。</p>	<p>一、本計畫案特定專用區基本容積率及其所適用之容積獎勵項目，係比照臺北市其他個案變更案例之全市一致性規定計算。</p> <p>二、有關「修訂南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」對於其容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積 50%之規定，係指本計畫範圍於 90 年 9 月 28 日公告之「修訂南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內為第二種工業區，面積 4.46 公頃，容積率 200%，允建容積樓地板面積為 8.92 公頃，依該通檢案中對於容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積 50%，故本案允建容積樓地板面積上限不得超過 13.38 公頃。</p> <p>三、本計畫特定專用區依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定由第二種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地 30%，本案提供公園用地及廣場用地(得兼作出入道路)，故按計畫範圍 70%土地以第二種工業區容積率 200%計算，另依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，可建築土地經計算為全區土地 59.5%，故基準容積為 235%(200%*70%/59.5%)。</p> <p>另本計畫案容積獎勵項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 時程獎勵：第 1 年內 15%，3 年內 5%，5 年內 2%； 2. 停車獎勵：依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」獎勵容積上限 20%； 3. 都市更新獎勵：上限 50%； 4. 綜合設計獎勵：上限 30%； 5. 車站周邊獎勵：依臺北市土地使用分區管制規則第 80 條之 4 容積獎勵上限 30%。 <p>四、依申請單位試算獎勵上限，預計可獲得時程獎勵 15%、停車獎勵 20%及更新獎勵 30%，合計容積率約為 387%(235%*[1+65%])。</p> <p>五、爰此，本案土地扣除捐贈土地 1.15 公頃公園用地及 0.19 公頃廣場用地(得兼作出入道路)後，剩餘可建土地 3.12 公頃，以申請單位試算容積率 387%計算，總樓地板面積為 12.07 公頃，小於前述允建容積總樓地板面積上限 13.38 公頃，應符該通檢案要求，故本案所有獎勵後之容積率以 390%為上限應無誤。</p>

附件二 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會專案小組第1次審查意見回復表（臺北市政府 95 年 12 月 1 日於會議中分送）

審查意見	臺北市政府回應
（一）計畫背景：本案前經本會 88 年 12 月 7 日第 476 次會議審決（如附表）有案，基於變更範圍略有不同，本部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」部分規定已修正，以及臺北市政府依該規範規定重新辦理都市計畫法定程序等由，無法由本部逕予核定，爰由本會繼續審議，請於計畫書補充相關說明。	詳第 1 頁
（二）法令依據：本案經臺北市政府認為「適應經濟發展之需要」，並符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。	詳第 28 頁
（三）整體發展：有關「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」整體發展構想、與本變更案之關係，以及無法將整個街廓納入變更範圍之理由等，請於計畫書敘明。	詳第 29~31 頁
（四）申請人：本案申請人為南港輪胎股份有限公司，在變更都市計畫法定程序前，原係以其所有土地申請變更都市計畫，並未包括面臨南港路二段狹長 176 平方公尺眾多地主之其他私有土地，惟臺北市政府基於都市計畫整體發展考量及避免畸零地產生，建議納入本次變更計畫範圍，且南港輪胎股份有限公司同意負擔變更後該 176 平方公尺私有土地應提供之公共設施等，請於計畫書適當章節敘明，並作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。	詳第 31 頁
（五）開發強度及交通衝擊： 1、依計畫書第 21 頁有關臺北市都委會決議：「本計畫案特定專用區之基本容積率不得超過 235%，同時本計畫案適用容積獎勵項目為（1）開發時程獎勵（2）臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點（3）都市更新獎勵（4）綜合設計獎勵（5）大眾運輸系統之車站周邊地區獎勵；惟加上各項獎勵後總合容積率以 390%為上限」，有關相關計算基準、理由、與原計畫容積率之關係，以及變更前後總容積增減情形等，請補充說明。	詳第 51 頁
2、本案細部計畫特定專用區面積約 3.12 公頃，最大容積率為 390%，有關本案開發後衍生之交通衝擊分析基礎資料、交通動線規劃、停車需求規劃（含大型車輛、汽機車停車空間）、運具模式、周邊道路交通衝擊與服務水準、整體交通改善措施等，請補充說明。	詳第 18 頁
（六）都市計畫工業區檢討變更審議規範：本案擬以自辦市地重劃方式開發，其捐贈公共設施用地及折算繳納代金之土地合計佔變更總面積約 40.5%，建議除下列各點應於主要計畫書明確敘明外，其餘該審議規範之相關內容，請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理之。至於該審議規範之處理情形，詳臺北市政府於會中分送之會議資料（詳附表二），該處理情形部分內容如有錯誤，請查明修正。 1、本案應由申請人先行提出整體開發計畫（含基地空間配置概要、土	詳第 38 及 46 頁

審查意見	臺北市政府回應
地使用機能、吸引活動人口、擬引進產業類別、基地內交通動線、與各類大眾運輸系統及公共開放空間之關係)及財務計畫(含開發主體、開發方式、開發時程、開發經費、財務分析概要),併同納入變更主要計畫書內規定,供審議參考。	
2、本案依該審議規範附帶條件規定,申請人應於主要計畫核定前,與臺北市政府簽定協議書,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。	詳計畫書第 39 頁及第 70 頁~第 76 頁。
(七)計畫書應補充說明事項: 1、本案擬規劃為特定專用區,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(如輪胎紀念館),作為擬定細部計畫之準則。	詳第 28 頁
2、有關會議簡報資料內公共設施檢討分析,以及本案開發後產生環境影響(如噪音、空氣污染、污水及垃圾處理等),請於計畫書摘要敘明。	詳第 31 及 37 頁
3、為因應本案開發基地之公共安全,應針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項,妥為規劃相關災害防救設施,並將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫,納入計畫書敘明。	詳第 40 頁
4、本案原計畫交通用地功能及是否確無使用需求,請於計畫書加強相關說明。	詳第 35 頁
5、南港輪胎股份有限公司如已取得變更範圍內北市七星農田水利會(386 平方公尺)土地,請配合修正計畫書土地權屬綜理表。	詳第 7 頁
6、有關依本專案小組審查意見增修之計畫書內容,請予以劃線,以利查核及審議。	增修之計畫書內容部分,予以劃線。
(八)後續辦理程序:本案為避免爾後產生核發建築執照疑義,應俟臺北市都委會審定細部計畫後,再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。	本案主要計畫及細部計畫業經臺北市府 94 年 12 月 20 日第 550 次委員會審議後修正通過。

附表 都市計畫工業區檢討變更審議規範處理情形查核表(臺北市府都市發展局 95 年 5 月 8 日北市府都規字第 0953180000 號函)

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>一、法令依據</p> <p>本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。</p>	<p>依本規範辦理。</p>
<p>一之一、適用範圍</p> <p>(一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤 檢討實施辦法第 30 條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。</p> <p>(三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本案土地於「修訂臺北市南港區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案」(90 年 9 月 28 日公告實施)由工業區變更為特定專用區，業經本市都市計畫委員會審議通過，並經內政部 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。」，故符合一之一、適用範圍(一)，另依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更。</p>
<p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <p>1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 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 30 條規定辦理。</p> <p>2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p> <p>(二)個案變更</p> <p>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 27 條第 1 項第 2 款規定，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台(74)內營字第 328477 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>查本案土地於「修訂臺北市南港區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案」參、發展現況及課題分析一、發展現況(三)土地使用中已敘明全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，並完成通盤檢討程序，惟經內政部 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。」。</p> <p>另申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫，故依(二)個案變更 2. 程序辦理。</p>
<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</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</p>	<p>(一)本府前於辦理南港通檢時，即徵詢建設局意見，始辦理法定程序。</p> <p>(二)本基地上之工廠遷廠計畫書業由本府建設局以 93 年 10 月 5 日北市建一字第 09333753400 號函准予備查在案，如附件。</p> <p>(三)本案經南港輪胎公司與工會簽訂 約定，如附件。</p> <p>(四)本案基地內細部計畫案已一併提送都市計畫審議，細部計畫已依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定劃設廣場及公園等公共設施用地，並留設廣場式公共空間，期能補充並提供服務週邊鄰近社區之公共設施。</p>

<p>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时，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>(五)申請人擬辦理之內容，其規模均未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」中高樓建築之樓層或高度標準（開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 26 條第 1 項第 2 款辦公、商業、綜合性大樓或位於都市計畫商業區之大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上者），故應無辦理環評之必要。</p> <p>(六)本案輪胎工廠應無土壤、地下水、及廢棄物污染之虞，並請申請人補充說明。</p>
<p>四、工業區檢討變更原則</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，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 1 公頃，人口已達 200 人，居住密度每公頃 200 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 70% 以上，且變更新用途後，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，且計算變更新用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 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 29 條有關商業區檢討標準之規定。 <p>(四)編定工業區之檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在 	<p>(一)如前述二、辦理程序說明。</p> <p>(二)符合南港通檢案中工業區檢討原則（7）土地權屬單純並有轉型開發意願之工業區土地，得依整體規劃構想，變更為特定專用區，未來並透過細部計畫指定回饋該地區之公共設施。且於本計畫案陸、規劃原則與構想中考量一、本計畫範圍內主要係南港輪胎工廠所在，該工廠設立於日據時代，為創造南港產業及地區繁榮之先鋒，惟面臨都市土地使用型態需求的轉變、產業環境之變遷，從與周邊環境之相容性、土地使用效益、工廠生產成本等方面來看，本計畫基地已不再適宜繼續從事工業生產，而工廠之生產線亦已規劃遷移，實不宜維持為原工業區之使用。二、本計畫區範圍現況為低度使用之工業用地，未能符合南港地區發展科技產業及提供教育、文化及休閒等機能之都市發展政策。故應積極配合南港地區發展特性，並同時考量鐵路地下化及捷運完成所帶來之開發契機，整體規劃以完整提供鄰近地區產業及居住活動所需之相關服務，故符合區位檢討原則 1. 變更為特定專用區。</p>

<p>未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p> <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有1處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	
<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p> <p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(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1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>業於95年3月7日召開協議書會議，並配合於本案報內政部核定前，完成協議書簽訂檢送過部。</p> <p>(一)本計畫區依內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈土地面積為計畫面積之15%(含10.5%特定專用區及4.5%公共設施用地)，剩餘土地部分之30%並劃設為公共設施用地（約佔計畫面積之25.5%），二項合計總面積40.5%土地。其中應捐贈之特定專用區土地(10.5%)由申請者依前開審議規範以代金折算分期繳納，其餘30%土地由申請者無償捐贈予臺北市。</p> <p>(二)本案係由申請人併同自行擬定細部計畫，並自行整體規劃、開發及建設。</p> <p>(三)納入協議書中規定「甲方（申請人）同意自行測定樁位（由乙方（臺北市府）完成法定程序），並負擔回饋公園用地（公園綠化之相關設施由甲方負責興闢經費及施作，公園土地上多目標使用之建築物由乙方負責興闢經費及施作）及廣場用地（得兼作出入道路）之興闢」。</p> <p>(四)本案申請人已提出整體開發計畫及財務計畫，經本府評估具體可行後，納入都市計畫書中辦理變更都市計畫。</p> <p>(五)納入協議書中規定「甲方應依本都市計畫案及本協議書所定回饋時程規定期限內整體規劃分期分區開發建設，未能依限完成者，乙方得依都市計畫相關程序辦理恢復為工業區及交通用地，同時解除本協議書，甲方不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償」。</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>(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44條第1項第3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1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</p>	<p>(一)如前述五、(一)說明。</p> <p>(二)本案細部計畫規定為提升南港地區藝文活動水準及增加大型展演藝文空間，特定專用區內應規劃至少2000平方公尺開放供公眾使用之藝文展演空間。</p>

都市計畫委員會審決之。	
<p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3. 申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。 <p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 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 40%計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定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>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>	<p>本案申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理，故採自辦市地重劃方式開發，提供之公共設施用地比率單獨計列，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，符合(二)自願捐贈土地 3.。</p> <p>且符合(三)自願捐獻代金 1.3.4，詳前述五、(一)說明，且捐獻代金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 40%計算，代金以本市都市更新基金收支管理，專供當地都市建設之用，並納入協議書規範。</p>
<p>八、配合措施</p> <p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二)計畫容納人口應依每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為 1 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 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共</p>	<p>請申請人補充說明。另變更主要計畫發布實施後，將函請本府地政處應依平均地權條例第 46 條及有關規定，核實調整地價。</p>

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 46 條及有關規定，核實調整地價。	
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。	本案遷廠計畫書已送建設局審核通過。
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： (一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。 (二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。 (三)未來之開發使用計畫。 (四)工廠登記證影本。 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第 4 款及第 5 款書件。	本案申請人已依規定檢附相關文件向本府提出變更都市計畫申請。
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。	本案係屬配合三鐵共構南港車站國家重大建設之周邊開發，後續將配合內政部都市計畫委員會審決辦理。

附件三 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案內政部都委會第 650 次會議審查意見回復表(臺北市府 96 年 2 月 7 日府都規字第 09600358400 號函)

審查意見	本府回應
<p>本案雖經本會專案小組研提審查意見，惟因涉及臺北市容積獎勵合理性檢討、南港地區發展政策、目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響、工業區變更應有實質開發計畫，以及劃定為容積移轉接受區之可行性。</p>	<p>一、臺北市容積獎勵合理性檢討</p> <p>因容積獎勵係屬細部計畫範疇，所以本案容積獎勵部分在本市都委會 94 年 12 月 5 日第 4 次專案小組審議結論，確定本計畫特定專用區之基本容積率不得超過 235%，另外有關獎勵部分外加。惟為考量『修訂南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案』對於其容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積 50%之相關精神，且在其不超過原獎勵總樓地板面積上限之原則下，經討論本案合計所有獎勵後容積率以 390%為上限。有關都市計畫說明書載述方式，請都市發展局再與法規會及建管單位完成確認程序後，檢附修正對照表提大會討論。」辦理。</p> <p>本案經本府都市發展局正式向本府法規會、建管處完成確認程序後(資料詳附件 1)，提本市都委會 95 年 12 月 20 日會議審議通過。</p> <p>本案雖經本市都委會審議容積率以 390%為上限，然實際容積獎勵尚須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新委員會就公益性、公平性、設計等項目實質審查，按達成度於法定上限內給予適當額度，並非直接以法定額度給定。</p> <p>二、南港地區發展政策</p> <p>本府於 90 年 9 月 28 日即完成南港區都市計畫通盤檢討案，當時即預先考量南港車站未來成為三鐵共構車站之轉變動能，擬將車站沿線地區變更為住宅區、商業區及特定專用區，惟經內政部都委會決議「一、原則同意變更。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。在未依上開規定辦理前，則維持原計畫。」而暫予保留，目前本案申請人即為尊重土地權利關係人之意願，進行自擬細部計畫法定程序並與本府簽訂協議書完成後，辦理本案法定程序。</p> <p>近期因中央政府討論將北部流行音樂中心、二代會展中心等國家級重大建設引進(均尚未定案)，故於 95 年 9 月 22 日行政院都市更新推動小組第 2 次會議指示，實有必要及早由政府主導規劃重新檢視進行高鐵南港站週邊土地再開發規劃研究，創造中央、地方、民間共贏的局面，故由行政院經濟建設委員會及本府共同委辦進行「臺北南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案」，研究成果將轉換為實際執行計畫，後續相關申請案均應依循該案整體構想辦理。並且本局於辦理該案之相關審查會議，均邀請部份內政部都委會委員參與討論，實際了解該案，俾利該案之構想於本案中能確實落實。</p> <p>因本案之申請係依本府 90 年 9 月 28 日公告實施之南港區都市計畫通盤檢討案辦理，且考量申請開發內容與本局刻正委託進行之「臺北南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案」構想相符，因此在依循本市南港地區發展政策下本府支持本案之開發。</p> <p>三、目前豪宅市場導向與本案開發型態對經濟發展影響</p> <p>土地開發朝向精緻化發展為市場之趨勢，本案基地靠近南港三鐵共構車站及南港軟體工業區，區位條件極佳，支援性住宅之供給亦屬重要。惟本案細部計畫已明訂作住宅使用部分，不得超過 30%，另作商業使用部分，應超過 50%，在確保發展定位以商業導向為主下，本案住宅空間之提供將以支援性功能為主，強化南港車站與經貿地區之支援性功能，滿足南港高鐵站週邊地區朝向園區發展，聚集高科技產業與人才。</p> <p>四、工業區變更應有實質開發計畫</p> <p>本案業依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定完成開發計畫之擬定(詳附件 2)，且將基地配置空間概要及土地使用機能、吸引活動人口、引進產業類別、與大眾運輸及公共開放空間之關係、財務計畫(開發主</p>

審查意見	本府回應
	<p>體、開發方式、財務分析概要)等項目摘述於計畫書內。</p> <p>五、劃定為容積移轉接受區之可行性</p> <p>本市都市計畫容積移轉審查許可條件已將大眾捷運場站車站出入口半徑 300 公尺範圍，且面臨 8 公尺以上已開發之都市計畫道路列為容積接受基地，經查本案基地符合前揭條件，已得為容積接受基地。</p>

第 3 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 95 年 9 月 12 日第 255 次委員會審議通過，並准台南市政府 95 年 11 月 17 日南市都計字第 09516559310 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：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前提經本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議決議：「本案請台南市政府依下列各點辦理，並重新修正主要計畫書、圖後，再行報部提會討論。

一、本案變更法令依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，建請檢附相關文件或提出相關說明，納入計畫書敘明，以利查考。

二、有關本案變更編號第 5 案，變更部分機關用地『機 60』為低密度住宅區（面積 0.5 公頃）部分：

（一）本案變更後之低密度住宅區擬供原機關用地現住戶日後優先向國有財產局申購，惟據市府列席代表補充說明，該現住戶是否具優先

承購條件尚未明確，爰請市府函詢該國有土地管理機關表示意見後，檢具相關意見公文影本或納入計畫書附件，以利查考。

(二) 依計畫書第 13 頁變更後都市計畫示意圖所示，本案計畫範圍內及周邊地區多為農業區、工業區及學校用地等分區，周邊似無住宅區之規劃，請就本案擬變更為低密度住宅區之區位適宜性及必要性提出相關說明。

(三) 請補充說明本案『機 60』用地現住戶之建物是否屬合法建物等相關背景資料，以及本案變更為住宅區之區位選擇與現住戶建物所在位置之關聯性。

(四) 有關本案附帶條件『若現住戶對於變更後之住宅區無法享有優先承購權，則該土地應變更『公 53』公園用地』乙節，建請市府洽該國有土地管理機關查明後，如該住戶確有優先承購權，則請於附帶條件內明訂適當之辦理期限，以確保計畫之可行性；惟如該現住戶並不具備優先承購條件，仍應配合本案市府『紅樹林水景公園』之整體規劃，一併變更為公園用地，並配合修正相關計畫內容，以符實際。」，並經本部 95 年 12 月 28 日內授營都字第 0950808017 號函請台南市政府

迅依決議辦理後再行報核在案。

七、案准台南市政府 96 年 10 月 17 日南市都綜字第 09616561080 號函略以：「考量本計畫範圍內之『紅樹林水景公園』之整體規劃與開發進度，並兼顧現住戶之權益，故提出替代變更方案，並提送本市都市計畫委員會第 261 次會報告後決議『准予備查』」到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南市政府 96 年 10 月 17 日南市都綜字第 09616561080 號函依本會第 648 次會議決議文修正後之計畫書、圖通過，並退請該府依照再修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案經台南市政府 96 年 10 月 17 日南市都綜字第 09616561080 號函依本會第 648 次會議決議文修正後之計畫書、圖，其中變更內容明細表編號 5，擬變更「文中 62」高中用地（0.18 公頃）、「文小 79」國小用地（0.14 公頃）、「機 60」機關用地（0.2 公頃）為低密度住宅區（0.52 公頃）乙節，因考量該地區都市土地整體健全之發展及維持公園用地與機關用地未來開闢之完整性，上開編號 5 之變更內容應修正如下：

（一）變更「文中 62」高中用地為低密度住宅區乙節，應修正為變更「文中 62」高中用地為「機 60」

機關用地（0.18 公頃）。

（二）變更「文小 79」國小用地為低密度住宅區乙節，
應修正為變更「文小 79」國小用地為「機 60」
機關用地（0.14 公頃）。

（三）變更「機 60」機關用地為低密度住宅區乙節，應
修正為變更「機 60」機關用地為「公 53」公園
用地（0.2 公頃）。

二、至有關本案原劃設「機 60」機關用地之現住戶安置
乙節，請台南市政府另依法妥為協助後續安置事宜
。

第 4 案：台中縣政府函為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）及訂正零星工業區（84）原核定圖範圍案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 2 月 12 日第 34 屆第 1 次會議審議通過，並准台中縣政府 96 年 3 月 29 日府建城字第 0960076518 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：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會楊委員龍士（召集人）、賴委員美蓉、洪委員啟東、林委員俊興、黃委員德治、潘委員丁白等 6 位委員組成專案小組，於 96 年 4 月 24 日、7 月 24 日聽取台中縣政府簡報研獲初步建議意見，並案准該府 96 年 10 月 25 日府建城字第 0960287627 號函依上開初步建議意見修正計畫書、圖到部後，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（如附錄），並退請台中縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本案專案小組初步建議意見五（三）「本案自願捐贈地方政府之土地是否改以變更後當期公

告現值加 40%之自願捐獻代金方式辦理」乙節，據台中縣政府列席代表說明，該府業與矽品精密工業股份有限公司研議獲致共識意見，將公共設施用地（綠地 0.0862 公頃，占計畫總面積約 15%）捐贈台中縣政府，必要性服務設施用地（污水處理場 0.0862 公頃，占計畫總面積約 15%）改採以變更後當期公告土地現值加 40%之自願捐獻代金方式辦理，同意照辦，並應將上開共識意見納入協議書規定，俾利執行。

二、本案請補充都市防災計畫（應包含防災空間、路線、場所等），並納入計畫書敘明，俾利執行。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請台中縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形對照表及修正計畫書等資料到署後，提請委員會審議。

一、計畫背景：本案擬訂正原零星工業區（84）之計畫書、圖不符情形及本計畫區辦理第 2 次通盤檢討，原零星工業區（84）申請第 1 次擴大時亦未發現原計畫書、圖不符，以致延宕至本次申請人再次申請擴廠變更時，才辦理訂正作業之原因過程，建議詳予查明其錯誤原因並納入計畫書敘明，以利查考。

二、發展願景：

（一）考量矽品精密工業股份有限公司為目前台灣科技產業重要大廠之一，建議補充該公司各廠區現況使用空間不足之課題、短期因應措施及長期完善之發展計畫，並就本計畫廠區與其

他廠區間，在製程分工與該公司營運策略佈局上扮演之角色與功能，以及本次申請擴廠計畫在該公司短、中、長期發展計畫中之定位。

- (二) 矽品精密工業股份有限公司未來如仍有擴廠需要，建議請台中縣政府協助納入本計畫區下次通盤檢討，整體考量規劃適當之工業區，避免多次辦理零星變更。
- (三) 本案零星工業區於前次申請擴建部分，是否確已建廠使用及其發展現況，以及毗鄰土地或周邊地區是否確無工業區可供擴建或遷移等相關之土地使用現況，建議詳予補充納入計畫書敘明，以利查考。

三、整體發展：為輔導本計畫區原劃設多處零星工業區之整體發展，建議請台中縣政府辦理本計畫區下次通盤檢討時，研提零星工業區整體發展願景、目標及構想、產業發展內容及工業區開發總量管制，以作為零星工業區開發或擴大之指導與方針。

四、交通與停車空間：

- (一) 建議補充本案變更基地及周邊地區較大範圍之示意圖、交通系統圖、以及本案基地及周邊之土地使用現況圖。
- (二) 為因應本案工廠既有之停車需求及變更後因新建廠房衍生之員工停車及卸貨停車需求，建議補充該公司停車空間供需、分布情形、行人、汽機車與貨車車流進出之動線及擴廠後是否對周邊交通造成影響等分析資料，並應劃設足夠之停車空間，研提相關配套措施，將相關停車需求內部化減少交通衝擊，並納入細部計畫辦理。

五、負擔與回饋：

- (一) 據矽品精密工業股份有限公司列席代表說明，本案擬提供申

請總面積 30%之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於 15%。

(二) 為確保本案工廠與周邊農業區有適當之隔離，建議擬新建之工廠廠區及既有之污水處理廠等皆應與周邊有適當之綠帶隔離，並應由申請人自行管理、維護。

(三) 本案自願捐贈地方政府之土地是否改以變更後當期公告現值加 40%之自願捐獻代金方式辦理乙節，據矽品精密工業股份有限公司列席代表說明，該公司將與台中縣政府研議獲致意見後，提大會討論決定。

六、開發強度：按「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 5 點（七）規定「申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為 70%、210%」，故本案自願捐贈地方政府之公共設施或必要性服務設施，不能計入法定空地，亦即開發人未來如將上開之公共設施或必要性服務設施改以變更後當期公告現值加 40%之自願捐獻代金方式辦理，該土地仍維持公共設施或必要性服務設施之使用，不能計入開發建築基地範圍。

七、細部計畫：本案後續應由申請人另擬細部計畫，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟台中縣都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

八、環境影響評估：據台中縣政府列席代表說明，依該府 95 年 8 月 31 日府建城字第 0950241677 號函及該縣環境保護局 95 年 8 月 10 日實地會勘意見示本案「可免實施環境影響評估」，建議

將上開函及相關證明文件納入計畫書敘明，以利查考。

九、都市計畫變更訊息：申請變更都市計畫之興辦工業人（矽品精密工業股份有限公司）係屬股票上市公司，本案如經本會審決通過，本案申請擴廠變更都市計畫之重大訊息，應請興辦工業人確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。

十、其他：

（一）本案擬辦理擴廠之土地總計共 0.5744 公頃，依計畫書所附土地權屬資料所示，其中 0.1548 公頃為申請人（矽品精密工業）所有，其餘 0.4196 公頃之土地係屬其他私人所有。有關本案計畫書第 31 頁實施進度及經費表所載本案變更範圍內土地面積 0.5744 公頃擬皆價購取得部分，建議查明修正。

（二）本案計畫書末頁及計畫圖背面，建議依都市計畫書圖製作規則第 6 條規定由都市計畫變更機關之業務承辦人及主管人員核章。

十一、本計畫案建議請台中縣政府依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理之審查檢核表，詳如附件。

附表：都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理情形查核表

目次	條文規定	臺中縣政府 查核意見			備註	本會專案小組 初步建議意見
一	本原則適用對象，以其土地為原都市計畫工業區毗鄰土地而確無工業區可供擴建，並符合下列情形之一者為限：	符合	不符	補件		建議照台中縣政府意見通過。
(一)	經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。	✓			經濟部 95 年 5 月 26 日經授工字第 09520407531 號函准。	
(二)	經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。					
(三)	經經濟部認定屬設立營運總部者。					
二	申請變更為工業區之毗鄰土地用途，應符合下列情形之一：					建議照台中縣政府意見通過。
(一)	增設防治公害設備或相關環境保護設施。					
(二)	增闢必要之對外通路。					
(三)	增設營運總部之相關設施。					
(四)	有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。	✓			申請供擴建廠房及必要服務設施使用。	--
三	申請人應符合下列各款資格規定：					
(一)	申請人應先提具擴建計畫經經濟部核准。	✓			經濟部 95 年 5 月 26 日經授工字第 09520407531 號函准。	
(二)	申請人每次申請變更毗鄰之土地總面積不得超過五公頃，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請增加工業區毗鄰土地擴建使用。但經經濟部同意者，不	✓			擬變更土地面積為 0.5744 公頃。	

	在此限。					
(三)	申請人原有廠地應為自有，確已無法再擴充者。但以承租方式取得土地使用權而申請擴建者，申請人仍應取得私有土地所有權人同意捐贈申請變更土地百分之三十至四十土地作為公共設施用地或其他必要性服務設施之同意書；如申請擴建之土地屬公有者，應取得公有土地管理機關土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件。	✓			申請土地所有權人均為矽品精密工業股份有限公司。	<p>1. 經查本案原零星(84)之7筆土地中，潭子鄉大埔厝段大埔厝小段125-80地號，非屬申請人(矽品工業)自有，建議補充說明該筆土地之權屬資料、產權變動過程與原因，及是否屬本案零星工業區之範圍，及是否位於申請人原有廠地之範圍，以利查考。</p> <p>2. 依計畫書所附地權資料所示，本次擬辦理擴廠之7筆土地，其中台中縣潭子鄉大埔厝段大埔厝小段123-2地號土地(面積4196平方公尺)非屬本案申請人(矽品工業)所有，惟據該公司列席代表補充說明，該筆土地業由矽品工業公司價購取得並已完成過戶，建議將相關證明資料納入計畫書附件，以利查考。</p>
四	申請變更土地應符合下列規定：					--
(一)	申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且	✓			為寬3至4公尺以下水路分隔	建議照台中縣政府意見通過。

	無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。				，唯可與原廠地合併供一生產單元完整使用。	
(二)	申請變更之毗鄰土地，應由申請人依法取得土地所有權、經公證或認證之合法買賣契約或土地使用變更同意書，並應出具土地權利證明文件或其他合法證明。	✓			申請土地所有權人均為矽品精密工業股份有限公司，附有土地登記簿謄本。	依計畫書所附土地權屬資料所示，案內潭子鄉大埔厝段大埔厝小段 123-2 地號土地非屬矽品工業所有，惟據該公司列席代表補充說明，該筆土地業由矽品工業公司價購取得並已完成過戶，建議將相關證明資料納入計畫書附件，以利查考。
(三)	重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	✓			非屬本項禁止使用規定之土地。	建議照台中縣政府意見通過。
(四)	申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	✓			非屬本項山坡地。	建議照台中縣政府意見通過。

五	申請變更都市計畫時，應由申請人出具切結書，具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，載明下列事項，納入計畫書規定：				本項各款規定事項應俟提請內政部都市計畫委員會審定後，據以簽訂協議書及完成公證或認證後，納入計畫書規定，再依法定程序報核及發布實施辦理。	建議本案除下列各點外，其餘照台中縣政府意見通過。 一、請台中縣政府與申請人簽訂協議書，載明本點各款相關規定事項，並納入計畫書規定。 二、本案如無需辦理環境影響評估者，請將檢附相關環保主管機關證明文件，納入計畫書附件，以利查考。
(一)	應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。				同上。	
(二)	前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經申請人提出申請時，直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納；其所提供之公共設施或必要性服務設施，於主要計畫使用分區仍為工業區。				同上。	

(三)	應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。				同上。
(四)	申請人應依核准擴建計畫所訂開發期間內完成擴建，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。				同上。
(五)	未依核准擴建計畫所訂開發期限內完成擴建者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。				同上。
(六)	依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，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，納入都市計畫書規定。				依本縣環境保護局 95 年 8 月 10 日實地會勘意見示本案「可免實施環境影響評估」。(詳本府 95 年 8 月 31 日府建城字第 0950241677 號函說明二)

(七)	申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	✓			俟內政部都市計畫委員會決議辦理。	
-----	--	---	--	--	------------------	--

第 5 案：彰化縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：一、本案前提經本會95年6月27日第636次會議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請彰化縣政府會同南投縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」專案小組審查意見(九)略以：「有關…新增或超出原公開展覽範圍者，請彰化縣政府於大會審議通過後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，報由內政部逕予核定，否則應再提會討論。」在案。

二、案准彰化縣政府96年10月16日府建城字第0960208047號函略以：「旨案…辦理補辦公開展覽及舉辦公開說明會，期間共計接獲陳情意見2件，並依規定擬具研析意見」及南投縣政府96年10月26日府建都字第09602037770號函略以：「…本府『變更八卦山脈風景特定區計畫（重製專案檢討）案』業於93年3月31日發布實施，本案即應以上開重製圖作為本次通盤檢討之基本圖，…以符合現況及俾利圖資查詢」到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府及南投縣政府研析意見通過(如附件)，並退請彰化縣政府及南投縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再

提會討論。

一、補辦公開展覽期間人民團體陳情意見編號 1 部分：

查本件係逾原公开展覽期間逕向彰化縣政府陳情案件，前經本會審議變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表編號第 14 案決議略以：「因國防部軍備局工程營產中心中部地區營產管理處 94 年 9 月 28 日旭逖字第 0940001724 號函表示，本案經檢討已無運用計畫擬申辦都市計畫變更撤銷，爰本案維持原計畫。」有案，又非屬本次補辦公开展覽相關案件，爰本案不予處理，若國防部經評估仍有實際需要，應另案依都市計畫法定程序辦理。

二、補辦公开展覽期間人民團體陳情意見編號 2 部分：

1. 有關員林鎮新中州段 794、795 地號部分，業經教育部同意，爰照本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議決議事項變更為文教區。

2. 有關彰化縣政府研析意見建議將上開 2 筆土地與原文教區間之農業區土地（新中州段 790、791、789 部分、788 部分），一併辦理變更為文教區並依原審決比例繳納回饋金乙節，因非屬本次補辦公开展覽相關案件，且尚未經教育主管機關同意，爰未便採納。若彰化縣政府經評估仍有實際需要，應另案依都市計畫法定程序辦理。

3. 有關員林鎮新中州段 891、955 地號土地部分，彰化縣政府研析意見說明上開 2 筆土地與原有文教區未能銜接，建議維持原計畫乙節，據中州技術學院列席代表說明，上開 2 筆土地現況已作學校使用，且業經教育部同意有案，爰照本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議決議事項變更為文教區。
4. 另原申請變更員林鎮新中州段 957、958 等 2 筆地號部分，因未獲教育主管機關同意，以及同段 895 地號尚未取得共同持分土地所有權人之同意，爰維持原計畫。若彰化縣政府經評估仍有實際需要，應另案依都市計畫法定程序辦理。

三、有關南投縣政府建議應以已發布實施之重製圖作為本次通盤檢討之基本圖乙節，請南投縣政府照下列方式辦理：

1. 請南投縣政府將本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議審決屬於南投縣轄區之變更案轉繪於已發布實施之重製圖上，以符合現況及後續建築管理之執行。
2. 並為避免影響人民權益，請南投縣政府補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與前開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；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與前開變更案

有直接關係者，則再提會討論。

四、本計畫案前經本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議審決迄今已逾 16 個月，請彰化縣政府及南投縣政府依本會上開會議審決之專案小組意見(十一)「本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」辦理，儘速修正計畫書、圖後，報請本部核定，以免延宕時效。

【附件】 補辦公開展覽期間人民團體陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	彰化縣政府研析意見	備註
1	國防部軍備局工程營產管理中心中部地區營產管理處 (彰化市南郭段坑子內小段 45-110、45-113、45-115、45-151、45-152 等地號)	彰化市南郭段坑子內小段 45-110、45-113、45-115、45-151、45-152 等地號原為文教區、公園用地變更為機關用地	1 現為國防部後備司令部彰化縣後備指揮部使用 2. 此陣地為砲兵部隊預備陣地，扼控範圍為大肚溪以南、彰濱、鹿港一帶海灘，負阻敵灘頭之重要任務。	研析意見如下： 本案超出原公展及補公展範圍，大會如同意討論，建議依本縣142、148次都市計畫委員會決議如下： 南郭段坑子內小段 45-113、45-152 地號變更為保護區。 同小段 45-110、45-115、45-151 等 3 筆地號土地維持原計畫【學校用地(文大)】。 說明： 查南郭段坑子內小段 45-113、45-152 地號等 2 筆土地現為公園用地；45-110、45-115、45-151 等 3 筆地號土地為學校用地(文大)。 陸軍 2765 部隊於公展後提出陳情，變更上述 5 筆地號為機關用地(公開展覽期間逾期陳情案，逾 3-1 及 3-2)，案經本縣都市計畫委員會審議，決議其中 45-113、45-152 地號同意變更為保護區(第 142、148 次會決議)；45-110、45-115、45-151 地號學校用地部份因計畫用地之指定目的使用單位未同意及陳情變更後文大用地形成	1. 國防部軍備局工程營產管理中心中部地區營產管理處 96 年 8 月 29 日旭逖字第 0960002602 號函送陳情建議書。 2. 96 年 9 月 21 日旭逖字第 0960002905 號函更正陳情變更為機關用地。

				畸零地，未同意變更。 又有關南郭段坑子內小段 45-113、45-152 變更為保護區部分，於部都委會專案小組審查期間，國防部軍備局工程營產管理中心中部地區營產管理處以 94 年 9 月 28 日旭逖字第 0940001724 號函表示，本案經檢討已無運用計畫擬申辦都市計畫變更撤銷，經部都委會決議維持原計畫。	
2	中州技術學院（原逾逖 2）	先就員林鎮新中州段 794、795、891、955 地號同意變更	1. 原申請變更地號為員林鎮新中州段 794、795、891、895、955、957、958 等地號。 2. 教育部同意變更地號為 794、795、891、895、955 等 5 筆地號 3. 895 地號尚未取得共同持分者之「土地所有權人同意書」	研析意見如下： 員林鎮新中州段 794、795 地號部分，原則同意變更為文教區，惟與原文教區仍夾有農業區土地（790、791、789 部分、788 部分），應一併辦理並依原審決比例繳納回饋金。 員林鎮新中州段 891、955 地號土地與原有文教區未能銜接，宜維持原計畫。 說明： 本案原經部都委會決議：報請內政部核定前，應先取得教育主管機關同意。並同意變更範圍為員林鎮中州段 794、795、891、895、955、957、958 等 7 筆土地，惟對變更後分區未明載。本案原陳情變更為文教區，縣都委會第 148 次會決議變更為學校專用區，並經縣都委會、部都委會 636 次會決議回饋比照本縣都市計畫土地變更回饋審議原則農業區變更為文教區之比例並酌降 5%。原決議變更為「學校專用區」乙節，考量現有校地為文教區，為執行一致性，建議仍變更為文教區。	1. 中州技術學院 96 年 9 月 3 日州奎總字第 0960002790 號函、96 年 9 月 27 日州奎總字第 0960002871 號函。

五、逾補辦公開展覽期間人民團體陳情意見部分(如附表)：

附表 逾補辦公開展覽期間人民團體陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	彰縣府研析意見	本會決議
逾補 1	寶山社區管理委員會 彰化市寶	請維持原合法建物之建蔽率及容積率，確保人民產權	1. 依據 96 年 11 月 8 日寶山社區都市計畫調整案說明會決議辦理。 2. 查本社區於民國 70 幾年間	--	本案涉及變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表編號第

山社區		<p>係以山坡地保育區丙種建築用地，購買取得之合法建物，後經都市計畫改劃為森林公園，置全體住戶權益於不顧，經住戶一、二十年之陳情，現雖經通盤檢討改劃為保護區，惟依保護區土地使用管制內容(一)規定：區內原有合法建築之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層或七公尺，建蔽率最高以百分之五十為限。</p> <p>3. 本社區原取得合法建物之建蔽率及容積率均高於檢討改劃後之建蔽率及容積率，如依上開規定，則現有住戶之新建及改建等其建蔽率及容積率，將比原合法建物大為縮減，影響住戶權益至鉅，請維持原合法建物之建蔽率及容積率，確保人民產權。</p> <p>4. 本社區歷經一、二十年來的陳情，政府相關單位總以法令規定及限制等事由來推諉，至今尚未予以合理的處置，何以政府的疏失，卻由民眾來承擔，試想 89 住戶高高興興購買的房子，卻無緣無故的劃為「森林公園」，20 幾年來面對銀行貸款、買賣、改建等問題，均無法可解，情何以堪，姑不論財產損失，面對行政單位一、二十年來的推諉(從不承認失誤)，期煎熬豈是筆墨所能形容。綜此，請以政府機關的疏失立場及憲法保障人民財產及人民對政府信賴利益保護之原則，專案考量維持住戶的權益。</p>	<p>3 案，前經本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議決議照專案小組意見略以：「考量本案現況為建築物密集之社區，考量本地區土地產權、稅賦及回饋捐贈事項執行不易等因素，爰除『森林公園用地』(1.74ha)調整變更為保護區，並應依審查意見(十三)辦理外，其餘照縣府核議意見通過，並建議縣府另案考量以都市更新方式辦理並配合變更都市計畫。」有案，據彰化縣政府列席代表說明，該府已編列預算將於 97 年辦理「八卦山脈風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」作業，有關寶山社區居民陳述未來原有合法建築之新建、改建、增建改建時，部分原有合法建築物可能面臨 50%建蔽率不敷使用之情形乙節，請彰化縣政府依照本會第 636 次會議有關本案「並建議縣府另案考量以都市更新方式辦理並配合變更都市計畫」之決議事項辦理；如有變更都市計畫之需要時，彰化縣政府可納入該特定區計畫第三次通盤檢討案中辦理，或另案辦理個案變更，以符地方需要。爰本案仍依上開決議事項辦理，並請彰化縣政府儘速依本會決議事項辦理後續相關事宜。</p>
-----	--	---	--

<p>逾 補 2</p>	<p>福山榮園 陳鴻珍 彰化市福 元段 781 、782 地號 土地 (彰化縣 政府 96 年 11 月 12 日府建城 第 09602300 73 號函)</p>	<p>福山榮園寺廟 土地，現編列 為都市計畫八 卦山脈風景特 定區計畫內保 護區，經內政 部函示、決議 規定，凡未合 都市計畫土地 使用之寺廟登 記，皆應儘速 、於一定期限 內申辦變更為 合乎都市計畫 土地使用分區 使用之用地， 並據以補正「 補辦登記寺廟 應行補正之事 項」後續工作 ，否則逾期將 不予換發寺廟 登記證；特此 提出都市計畫 風景特定區檢 討變更使用， 由保護區變更 為宗教專用區 之申請，敬請 賜予優先辦理 。</p>	<p>1. 依據相關法令及機關通知，得知應儘速申辦都市計畫土地檢討及變更，方不至於淪為不合法之寺廟。 2. 本案曾於多年前提出通盤檢討，但主管機關、內政部對「變更八卦山脈風景特定區計畫」，由第一次通盤檢討結束，至第二次通盤檢討止，竟間距不止 3~5 年，使申請人寺廟非常著急，不知將來第三次通盤檢討要多久時間才能順利辦妥。 3. 根據內政部都市計畫委員會第 636 次會議紀錄(95 年 6 月 27 日於營建署會議室召開)，申請人現在面臨依法「確有變更之需要」，敬請儘速賜予檢討及變更。 4. 變更地點：彰化市福元段 781、782 地號土地，面積 23393 平方公尺。 5. 變更內容：申請人寺廟建立於民國 61 年，迄今已約 35 年之久，土地所有權人為寺廟福山榮園所有；敬請根據上開內政部規定、彰化縣政府函示，將以上土地由保護區變更為宗教專用區，以利得以補正「補辦寺廟登記」之應行補正事項、申請建築執照，使用執照等工作。</p>	<p>--</p>	<p>本案涉及變更八卦山脈風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表編號第 5 案，前經本會 95 年 6 月 27 日第 636 次會議決議照專案小組意見略以：「1. 本案建議縣府先行訂定本計畫區相關土地使用分區變更為『宗教專用區』之處理原則，且未來確有變更之需要時，應依寺廟登記建築物實際使用之適當範圍調整劃設，避免不當之擴張使用。 2. 為避免影響本計畫之辦理時程，並參酌審查意見(二)，爰建議本案維持原計畫，俟縣府於辦理第三次通盤檢討時，再行考量」有案，爰本案仍依上開決議事項辦理，並請彰化縣政府儘速依本會決議事項辦理後續相關事宜。</p>
----------------------	--	--	---	-----------	--

第 6 案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」。

說 明：

- 一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 96 年 3 月 30 日第 153 次會審議通過，並准雲林縣政府 96 年 4 月 14 日府城都字第 0962700727 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 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、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、陳委員麗紅、林委員俊興、賴委員美蓉及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 96 年 5 月 29 日、96 年 7 月 31 日及 96 年 10 月 2 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：本案除請雲林縣政府詳予補充都市防災計畫，並納入計畫書外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）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：

查本案原係中國醫藥大學因位於台中市本部校地狹窄，嚴重影響校務發展，為以其醫學之專精，服務鄉梓之理想，遂由北港朝天宮及地方政府協調相關地主，於辦理北港都市計畫（第二次通盤檢討）時，變更農業區為文教區、住宅區及道路...等，以提供土地供中國醫藥大學設置醫療大樓及北港分校使用。該擬定細部計畫並於民國 88 年 6 月 7 日發布實施，惟由於未能解決中國醫藥大學與地主間多年來懸而未決問題，故辦理細部計畫通盤檢討，並配合變更主要計畫，冀其促進中國醫藥大學儘速完成設校，進而帶動地方發展。建議除下列各點外，其餘照雲林縣政府核議意見通過。

- 一、案名修正為「變更北港都市計畫（配合文教區附近地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」，以符實際。
- 二、請詳予補充現行主要計畫概要、主要計畫與細部計畫之關係（含本細部計畫區所扮演角色功能、規劃原則及構想、計畫年期及計畫容納人口、居住密度等）納入計畫敘書敘明；並補充分析北港鎮都市發展之變遷，包括人口、社會、經濟等方面變遷情形，及住宅區、商業區、學校分布情形與開闢情形等相關資料，納入計畫書。
- 三、本地區未來發展，除了在「量」方面的檢討分析再詳予補充外，應再加強論述計畫區未來在「質」方面的變化，以作為計畫區發展主軸，並多敘述中國醫藥大學所帶來的張力。
- 四、住宅區之劃設建議朝生態社區規劃，提供更好的居住環境品質，以減輕北港市區之住宅壓力，考量規劃不同住宅區，訂定差

異容積。並從計畫區與周邊地區現有生態紋理狀態著手調查，優先考量塑造豐富多樣的生態環境。

五、有關計畫區擬朝向生態社區規劃發展，請就基地與周邊地區生態現況與計畫區生態規劃原則進行調查與補充，並配合計畫區自然環境資源與塑造地方特性，於後續實質規劃與工程開發時，應配合採用生態工法施設，並研擬生態規劃與管制原則，納入計畫書中敘明，以作為未來開發與訂定都市設計管制規則之參據，以落實生態社區之理念。

六、為有效塑造計畫區生態社區整體意象，計畫區各土地使用分區與公共設施用地，應訂定退縮建築與綠覆率規定，文教區及各公共設施用地並不得設置圍牆（必要時得以綠籬取代），其他使用分區亦應鼓勵以綠籬取代圍牆。另考量綠色建築規劃部分，在土地使用管制及都市設計上應加強對日照、植樹及綠覆率之規定，以作為未來規劃新社區的典範。

七、本計畫之商業區除提供鄰近社區、中國醫藥大學與醫院等商業服務外，應以提供大北港生活圈及朝天宮香客商務服務等機能為規劃願景。

八、本案商業區係採沿街式（線型）規劃，不甚理想，為考量服務對象，並能發展為地區型商業中心與引入量販店的基地規模，同意照縣政府於小組會中所提修正圖通過，調整商業區區位，並配合增設廣停用地及道路用地（詳附圖）。

九、都市防災部分，除了傳統地震、水災與火災之考量外，應再針對地球暖化規劃抗熱的避難地區，優先保留計畫區內既有喬木

以及增加喬木的覆蓋率，同時計畫道路安全島也應採用下凹透水的設計，增加地下水的滲透率。

十、住宅區及商業區，應參據「都市計畫法台灣省施行細則」規定，依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率（住宅區容積率以不超過200%、商業區之容積率以不超過280%為原則），並納入計畫書中敘明，以作為細部計畫訂定土地使用分區管制規則之參據。

十一、有關文教區納入市地重劃範圍部分，其重劃工程經費是否係由朝天宮或中國醫藥大學負擔？應請縣政府儘速協調確認，並納入計畫書中敘明，並檢附市地重劃可行性評估分析資料，以利查考。

十二、本案係以市地重劃方式辦理，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

（一）請雲林縣政府於完成雲林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，請雲林縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理

者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，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。

十三、本案審議後計畫內容與原公展草案內容已有大幅差異，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十四、本案請照專案小組意見重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

附圖：



附圖一：變更主要計畫內容示意圖



附圖二：變更後主要計畫土地使用計畫內容示意圖

第 7 案：台北縣政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（部分住宅區、已開發建築密集地區及機關用地為道路用地，部分住宅區為變電所用地）（配合新店安坑 1 號道路第 1 期工程）案」。

說 明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 9 月 7 日第 368 次及 96 年 10 月 11 日第 369 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 10 月 26 日北府城規字第 0960697764 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

- 一、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關證明文件納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、下列計畫書內容原公開展覽計畫書所載不符部分，請查明補正，並請於計畫書內敘明其錯誤理由，以利查考。

(一)擬變更住宅區為道路用地部分，變更範圍及面積與公展計畫書所載相同，惟其中部分地號不符。

(二)擬變更道路用地之開闢方式由區段徵收改為一般徵收部分，其面積為3.2697公頃與公展計畫書所載0.1646公頃不符。

(三)計畫書20頁事業及財務計畫表，其中道路開闢面積17.2742公頃與公展計畫書所載之3.0538公頃不符。

三、本案變更後之道路用地，其開發方式擬由「區段徵收」改為「一般徵收」乙節，應請列入變更內容明細表內，以資明確。

四、本案係屬變更主要計畫性質，故計畫書「陸、事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」，以符規定。

五、請將計畫案名修正為「變更新店安坑地區主要計畫（配合新店安坑1號道路第1期工程）案」，以資簡明。

第 8 案：台北縣政府函為「變更新店都市計畫（部分農業區、保護區、住宅區、綠地及自來水用地為道路用地，部分道路用地為農業區、公用事業用地，部分農業區為自來水用地）（配合新店安坑 1 號道路第 1 期工程）案」。

說 明：

- 一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 9 月 7 日第 368 次及 96 年 10 月 11 日第 369 次會審議通過，並准台北縣政府 96 年 10 月 26 日北府城規字第 0960697764 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

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

- 一、本案變更法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關證明文件納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、下列計畫書內容與原公開展覽計畫書所載不符部分，請查明補正，並請於計畫書內敘明其錯誤理由，以利查考。

(一)擬變更綠地為道路用地，變更範圍及面積與公展計畫書所載相同，惟其中部分地號不符。

(二)擬變更道路用地為農業區部分，其變更範圍較公開展覽時範圍縮減，惟計畫書所載之變更面積2.6493公頃仍超出公展計畫書所載之0.4775公頃，應不合理。

(三)擬變更道路用地之開闢方式由區段徵收改為一般徵收部分，其面積14.0045公頃與公展計畫書所載之2.8892公頃不符。

(四)計畫書35頁事業及財務計畫表，其中道路開闢面積17.2742公頃與公展計畫書所載之3.0538公頃不符。

三、本案變更後之道路用地及自來水用地，其開發方式擬由「區段徵收」改為「一般徵收」乙節，應請列入變更內容明細表內，以資明確。

四、本案係屬變更主要計畫性質，故計畫書第「陸、事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」，以符規定。

五、請將計畫案名修正為「變更新店都市計畫（配合新店安坑1號道路第1期工程）案」，以資簡明。

八、報告案件：

第 1 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區為農業區）案」。

說明：一、本通盤檢討案業經新竹市都委會 93 年 8 月 27 日第 149 次會議審決通過，並准新竹市政府 93 年 11 月 11 日府都規字第 0930117319 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本通盤檢討案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮前委員正民、歐陽前委員嶠暉、楊委員龍士、洪委員啟東、張前委員元旭（後由孫委員寶鉅接任）等 5 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人，復於 93 年 12 月 9 日、94 年 6 月 6 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 94 年 7 月 12 日第 612 次會議審決略以：「一、本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請新竹市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核

定。．．．．」，其中專案小組審查意見略以：「十、『整體開發地區開發審議規範』：本規範原係依土地使用分區管制要點第 15 點規定訂定，經新竹市政府 94 年 5 月 16 日府都規字第 0940041138 號函附補充資料說明，因涉及土地使用分區之變更，建議納入主要計畫書規定乙節，請市府依下列各點辦理及研提相關資料後，再交由本專案小組繼續審查。

(一) 計畫書附錄一『整體開發地區開發審議規範』

未來涉及保護區變更，適用範圍達 220 公頃，依『都市計畫法臺灣省施行細則』第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，且該規範所訂之申請開發基地最小規模及提供公共設施比例，均較現行『都市計畫農業區變更使用審議規範』及『都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則』有關規定寬鬆，並涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃及市府對於保護區之開發政策等問題，可能造成其他都市計畫地區援例辦理，影響層面廣泛，如未有相關因應措施，建議予以刪除。

(二) 前開審議規範如無訂定之必要者，為解決目前現有聚落建築密集地區之土地使用管理問題

，現行都市計畫範圍內保護區如有適於作為住宅社區使用者，建議暫予保留，另案請市府參酌所提『整體開發地區開發審議規範』基地條件並依都市計畫法定程序，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並請市府研提適當附帶條件及考量是否訂定細部計畫後，納入本通盤檢討案第二階段辦理。

(三)前開審議規範涉及保護區變更為可建築用地，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。」。

七、案經新竹市政府 96 年 5 月 2 日府都規字第 0960044492 號函敘明業依上開意見辦理，並檢送計畫書、圖到部，經 96 年 5 月 22 日召開專案小組會議，惟新竹市政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：一、洽悉，並退請新竹市政府依本會專案小組 96 年 5 月 22 日會議出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：新竹市政府96年6月25日府都規字第0960062057號函轉倪燦坤君陳情高峰里保護區開放五十公頃乙案，併前項決議文辦理。

附錄 專案小組出席委員建議意見

為解決高峰里現有聚落建築密集地區之土地使用管理問題，前經本會94年7月12日第612次會議審決（如附件）略以：「現行都市計畫範圍內保護區如有適於作為住宅社區使用者，建議暫予保留，另案請市府參酌所提『整體開發地區開發審議規範』基地條件並依都市計畫法定程序，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並請市府研提適當附帶條件及考量是否訂定細部計畫後，納入本通盤檢討案第二階段辦理。」，經新竹市政府檢討考量後，改以先行變更部分保護區為農業區方式處理，建議除下列各點外，其餘准照新竹市政府96年5月2日府都規字第0960044492號函送計畫書、圖通過，並請該府依本次會議審查意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖後，再提委員會議討論。必要時，續開專案小組會議審查。

一、計畫緣起：本案變更主要係為解決高峰里既有聚落問題，有關該聚落形成之歷史背景、當時政府政策、變更為農業區之主要目的，以及農業區劃定原則等，請於計畫書補充敘明。

二、計畫範圍：參酌「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回

饋處理原則」有關「坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地貌，林相，不得變更及開發利用，並不得計入申請變更使用面積。」規定，建議將本案計畫範圍內坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，予以剔除。惟如坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，有特殊情形必須納入計畫範圍者，請補充理由，納入計畫書敘明。

三、後續辦理程序：本案擬由開發審議規範改為分區變更，計畫內容已大幅改變，建議重新辦理公開展覽及說明會，並提新竹市都委會審議後，如新竹市都委會審議結果與本會決議文相同者，則檢具修正計畫書、圖報部核定，免再提會討論；如新竹市都委會審議結果與本會決議文不同者，則再提會討論。

四、其他：本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請新竹市政府依都市計畫法、建築法等相關規定查處。

五、建議事項：有關前開坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，如經剔除於計畫範圍者，宜併同鄰近風景區坡度陡峭地區，請另循都市計畫法定程序檢討考量變更為保護區。

附件 本會94年7月12日第612次會議決議文摘要

本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請新竹市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．．」，其中專案小組審查意見略以：「十、『整體開發地區開發審議規範』：本規範原係依土地使用分區管制要點第 15 點規定訂定，經新竹市政府 94 年 5 月 16 日府都規字第 0940041138 號函附補充資料說明，因涉及土地使用分區之變更，建議納入主要計畫書規定乙節，請市府依下列各點辦理及研提相關資料後，再交由本專案小組繼續審查。

- （一）計畫書附錄一『整體開發地區開發審議規範』未來涉及保護區變更，適用範圍達 220 公頃，依『都市計畫法臺灣省施行細則』第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，且該規範所訂之申請開發基地最小規模及提供公共設施比例，均較現行『都市計畫農業區變更使用審議規範』及『都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則』有關規定寬鬆，並涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃及市府對於保護區之開發政策等問題，可能造成其他都市計畫地區援例辦理，影響層面廣泛，如未有相關因應措施，建議予以刪除。
- （二）前開審議規範如無訂定之必要者，為解決目前現有聚落建築密集地區之土地使用管理問題，現行都市計畫範圍內保護區如有適於作為住宅社區使用者，建議暫予保留，另案請市府參酌所提「整體開發地區開發審議規範」基地條件並依都市計畫法定程序，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並請市府研提適當附帶條件及考量是否訂定細部計畫後，納入本通盤檢討案第二階段辦理。
- （三）前開審議規範涉及保護區變更為可建築用地，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹市政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。」。

第 2 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（關一西北側地區）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 93 年 12 月 15 日第 31 屆第 5 次會議審議通過，並准台中縣政府 94 年 4 月 19 日府建城字第 0940102994 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 86.09.09 內政部都市計畫委員會第 418 次會議決議。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、人民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為彭委員光輝、李前委員素馨、洪委員啟東、孫委員寶鉅（接續吳前委員萬順）、黃委員德治等，並由彭委員光輝擔任召集人，於 94 年 5 月 16 日、95 年 10 月 13 日召開 2 次專案小組會議，本署並於 96 年 1 月 2 日以營署都字第 0952920782 號函請台中縣政府儘速依審查意見補充相關資料到署，以利本部都委會專案小組繼續聽取簡報會議；惟台中縣政府迄今尚未依

專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：一、洽悉，並退請台中縣政府依本會專案小組 95 年 10 月 13 日會議出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

二、查「台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)案」業已於民國 87 年 5 月間發布實施，本案係本會 86 年 9 月 9 日審議上開第二次通盤檢討案時之「暫予保留，另案辦理」案件。本案因涉及台中港特定區計畫因歷史發展因素所造成海埔新生地現有占用戶或承租戶處理問題，案情複雜；又台中縣政府目前已著手辦理台中港特定區計畫第三次通盤檢討作業中，爰請台中縣政府評估是否將本案連同本會專案小組 95 年 10 月 13 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）納入刻正辦理之第三次通盤檢討案中整體考量，並正式函文報部，以利本會審議。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案請台中縣政府依下列各點意見，研提補充資料到署，俾本專案小組下次審查會議繼續討論。

（一）請台中縣政府先行會同台灣銀行就第 1 次審查意見之二種方案，再作深入探討及思索如何妥善解決本案因歷史發展因素所造成現有占用或承租戶之問題，研提具體可行之方

案及補充相關資料。

1. 方案一：依台中縣政府列席代表於本次會議中簡報說明，本案開發方式擬採市地重劃，並分二期辦理整體開發。考量市地重劃區內土地產權大多屬台灣銀行所有，其自台灣光復以來長久被占用或租用土地及建有房舍等情形甚多，如逕予實施市地重劃，恐造成現有占用或承租戶面臨拆除建物且無地可配回及安置之困境，對其既有之權益及現有農村聚落發展之衝擊影響甚鉅，爰請該府就下列各點及研擬市地重劃可行性評估報告、土地建物相關權利人意願調查資料後，再行討論：

- (1) 本計畫區內有關現有台灣銀行所有土地之出租耕地、承租戶及占用戶之相關問題，請就「平均地權條例」相關規定，及本案擬以市地重劃方式辦理整體開發，能否解決上開承租戶與占用戶拆遷安置權益保障及保有既有農村聚落發展紋理等問題，先行洽請台灣銀行及該府地政主管機關提供具體意見。
- (2) 本計畫係工業區變更案件，請查核本案是否符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定事項，若有不合規定之處，請配合查明修正或補正。
- (3) 請台中縣政府查明本計畫區內目前營運中之合法工廠之搬遷意願，依上開審議規範規定，工業區變更案於核定前應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」；以及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。

(4)本計畫範圍內有關現有因歷史發展因素所造成之占用或承租戶，應被告知有關法令面或其他相關規定應有之權利及義務。

2. 方案二：請研擬將計畫區南側現有工廠部分地區，及計畫區中間現有聚落密集範圍部分，改採開發許可方式之可行性，並研提開發許可制之執行機制、回饋方式、土地所有權人意願調查等資料；其餘現況作農業使用地區仍以市地重劃方式辦理整體開發為新市區。另基於維護現有合法工廠之繼續運作與土地所有權人之權益，請台中縣政府調查土地所有權人意願及評估，將計畫區南側現有合法工廠密集地區調整變更為乙種工業區之可行性。

(二)有關台中縣政府於本(第2)次會議所提本案市地重劃可行性報告部分，建議依下列各點予以修正：

1. 有關公共設施用地比例及費用負擔比例予以列式計算。
2. 可抵充之公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積為何，予以載明。
3. 每公頃開發費用不含貸款利息高達 2780 萬元，致費用負擔比例達 20.27%，是否合理，宜再作檢討。
4. 預計重劃後地價及其上漲率為何，宜予以敘明。

5. 重劃總負擔比率預估為 55%，係以推估可標售抵費地面積計算所得，是否公平合理。

6. 私有土地所有權人之人數及參與市地重劃之意願等相關資料。

7. 請台中縣政府於評估報告中，確認本案以市地重劃方式開發是否具體可行。

(三) 本案應視土地權屬、土地使用實際狀況、土地開發難易程度等情形，研擬採分階段變更之可行性，將較無爭議及較急迫地區之部分先行予以變更，其餘涉及因歷史因素所造成土地權益問題之地區，得視後續研商具體可行之解決對策後再行考量。

(四) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關公共設施之檢討標準相關條文規定尚未檢討修正前，請台中縣政府參酌該地區現階段人口成長趨勢、學童數、戶量與人口結構之情形，務實的檢討現有學校(文小用地)的需求規模，俾據以檢視有關擬擴大現有學校用地範圍之必要性與合理性。

第 3 案：台北縣政府函為「變更烏來水源特定區計畫（部分保安保護區為旅館區）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 4 月 7 日第 340 次及 94 年 6 月 9 日第 342 次會議審議通過，並准台北縣政府 94 年 8 月 6 日北府城規字第 0940087507 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會何前委員東波、歐陽前委員嶠暉、馮前委員正民、林委員俊興、黃前委員光輝等委員組成專案小組，並於 94 年 8 月 23 日聽取台北縣政府簡報研獲初步建議意見，本署 94 年 9 月 7 日營署都字第 0942915897 號函送上開初步建議意見請台北縣政府依照辦理在案。

七、本案專案小組何前委員東波（召集人）業於 94 年 12 月 31 日任期屆滿，經再簽奉核可由歐陽前委員嶠暉（召集人）、楊委員重信、馮前委員正民、林委員俊興、及劉前委員佳鈞等委員組成專案小組，並於 95 年 8 月 15 日聽取台北縣政府簡報研獲初步建

議意見，惟台北縣政府迄今已逾1年2個月尚未依
專案小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應
都市計畫法第19條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：洽悉，並退請台北縣政府依本會專案小組95年8月15日
第2次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，
再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

附 錄：本會專案小組初步建議意見

本計畫案於94年8月23日召開本會專案小組第1次審查會議獲
致審查意見，並以本署94年9月7日營署都字第0942915897號函請台
北縣政府依照辦理，嗣經該府於95年7月20日北府城規字第
0950514553號函依上開審查意見研擬處理意見到署（如附件），並
將擬變更部分保安保護區為旅館區面積4.0089公頃，縮減後之擬變
更為旅館區面積為1.0359公頃，其餘面積仍維持保安保護區；本計
畫案請台北縣政府就下列各點再研提補充圖說相關資料到署，俾供
本會專案小組下次會議審查之參考。

一、本計畫案烏來鄉公所提報縮減後之旅館區面積1.0359公頃，
建議台北縣政府會同烏來鄉公所再行剔除計畫面積範圍內之
國有土地及坡度超過30%之土地，以及檢視開發利用內容及強
度後，再由該府將調整後之計畫範圍與內容分別函請行政院經
濟建設委員會、行政院原住民委員會、行政院環境保護署、財
政部國有財產局、經濟部水利署台北水源特定區管理局、台北
翡翠水庫管理局及台北自來水事業處等機關表示意見，及彙整
上開各機關意見送本署，以利後續審查。

- 二、本計畫範圍部分土地權屬係屬行政院原住民族委員會經管之原住民保留地，為維護烏來水源特定區計畫區內之水源水質水量保護，並兼顧本計畫區內原住民族之生存發展權，建議該會本於原住民族之中央主管機關立場，就本計畫案擬將原住民保留地土地變更為旅館區及原住民族主管機關是否主導、參與或協助本案後續開發等節提供具體意見，並請派員出席本會專案小組下次審查會議。
- 三、經濟部水利署台北水源特定區管理局為台北水源特定區之管理機關，其業務執掌係為維護水源、水質、水量之安全與潔淨，解決廢污水排放之污染問題，本計畫案擬變更為旅館區其開發後所衍生之各項事業廢污水如何有效處理，係關鍵性課題，建議請該局本於台北水源特定區管理機關之立場，針對台北水源特定區內各項事業廢污水全部予以納管集中處理，並檢討依法收取下水道使用費、檢討提升廢污水處理等級及非點源污染之收集與處理改善，以善盡積極管理責任。
- 四、為因應本計畫擬變更為旅館區衍生之交通衝擊，建議台北縣政府研提交通影響評估分析、停車供給需求及停車空間配置。
- 五、為落實水源環境共生，維護水源特定區之水源涵養及環境永續發展原則，建議台北縣政府研提補充本計畫案之開發主體、開發方式、規劃與環境共生之開發內容及研擬能照顧當地原住民族具體配套方案，並建議補充說明原住民族主管機關在本計畫案中應扮演之角色與任務，俾檢視本計畫案是否能達到水源環境共生、原住民族利益共享及環境永續發展之目標。

附件：本會專案小組 94 年 8 月 23 日第 1 次審查會議意見之各機關及台北縣政府處理意見對照表

本會專案小組第1次審查意見	各機關意見	台北縣政府處理意見
<p>一、查本案擬變更位置位於低海拔山區（低於海拔 500 公尺之山坡地），擬變更計畫範圍有 88.54% 為國有地（管理機關分別為行政院原住民族委員會 40.85%、財政部國有財產局 41.29%、行政院農業委員會林務局 5.95% 及烏來鄉公所 0.44%），依行政院 94 年 1 月 19 日第 2924 次院會核定之「國土復育策略方案暨行動計畫」伍、策略一（一）管制國土開發利用行為，以維護健康的自然生態環境第 11 點：「高海拔山區、中海拔山區、低海拔山區、海岸地區及嚴重地層下陷地區之公有土地應優先作為保育用途，禁止放領，且除辦理公共設施及公用事業設施及本方案之遷居安置事宜外，禁止處分。」及第 12 點：「高海拔山區、中海拔山區、低海拔山區、海岸地區及嚴重地層下陷地區之公有土地，不得新辦出租或放租。」規定，本案在現階段宜否檢討變更保安保護區為旅館區，涉及國土復育及公有土地利用之政策指示，應先正式行文徵詢行政院經濟建設委員會、行政院原住民族委員會、財政部國有財產局、行政院農業委員會林務局等相關單位之意見，以釐清本變更案是否牴觸上開國土復育政策指示。</p>	<p>一、行政院農委會林務局 94 年 9 月 21 日林企字第 0941619953 號函復意見略以：本變更案應將國有林班地排除。</p> <p>二、財政部國有財產局 94 年 10 月 6 日台財產局改字第 0940028803 號函復意見略以：1. 本範圍內公有土地除禁止處分外，亦不得新辦出租或放租。2. 本案土地若回復變更為旅館區，其範圍內本局管有之國有土地仍無法配合辦理出售或出租。3. 建請都委會於下列任一條件成就時，再考量是否同意辦理變更。(1) 檢討本計畫範圍土地宜否劃出山坡地，可否不受國土復育方案規定之限制。(2) 俟行政院修正國土復育方案，明令將都市計畫地區內公有非公用土地除保護區外可供開發用地，依照都市計畫相關規定，不列入限制出租、處分範圍。</p> <p>三、行政院原住民族委員會 94 年 9 月 30 日原民地字第 0940026981 號函復意見略以：本會經營之原住民保留地，本會同意辦理。</p> <p>四、行政院經濟建設委員會 94 年 9 月 26 日都字第 0940003830 號函復意見</p>	<p>一、遵照辦理；已排除屬國有林班地範圍之土地。</p> <p>二、修正範圍已排除屬國有財產局管理之國有土地。</p> <p>三、遵照辦理，本次修正範圍以私有土地及原住民族委員會管理之土地為主。</p> <p>四、由於本案復議範圍內之地多為原委會所有之「準」私有地及私有土地，其中國有地(管理者原住民保留委員會、無承租者)：471 平方公尺，佔 4.6%、國有地(管理者原住民保留委員會、有承租者)：7484 平方公尺，佔 72.2%、私有地：2404 平方公尺，佔 23.2%。且經查前述放租之土地均為 94.01.19『國土復育策略方案暨行動計畫』頒布前即以租賃之土地，依『原住民保留地開發管理辦法』第 17 條規定『依本辦法取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿五年，經查明屬實者，由行政院原</p>

本會專案小組第1次審查意見	各機關意見	台北縣政府處理意見
	略以：本案似與公有土地應優先作為保育用途之政策不符，建議再請重新考慮。	住民族委員會會同耕作人或地上權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記。前項土地，於辦理所有權移轉登記前，因實施都市計畫或非都市土地變更編定使用土地類別時，仍得辦理所有權移轉登記與原耕作權人或地上權人。』之「準」私有地；而其餘未放租國有地僅佔全部修正範圍之 4.6%，系主要考量變更範圍之完整性納入。未來將依國有財產法相關規定辦理。
二、本案屬南勢溪水源水質水量保護區範圍，依計畫書（草案）敘明本案擬變更之土地於 58 年實施之烏來都市計畫，原規劃為旅館區，嗣於 81 年辦理該計畫第一次通盤檢討時，考量土地使用現況、旅館區位發展潛力及確保水源避免遭受污染等因素，予以變更為保安保護區，並修正計畫案名為烏來水源特定區計畫。今臺北縣政府為發展觀光遊憩，擬恢復為原使用分區，惟考量台北水源特定區計畫、石門水庫水源特定區計畫二案擬定及通盤檢討時，為確保水源保護區之水質水量安全及山坡地國土保安、水土保	一、台北自來水事業處 94 年 9 月 19 日北市水生字第 09431396300 號函復意見略以：基於水源保育及水資源之永續利用，強烈反對本變更案。 二、台北翡翠水庫管理局 94 年 9 月 19 日北市翡翠字第 09430402900 號函復意見略以：基於保護珍貴水源之立場，本局反對該區域恢復為原土地使用分區（旅館區）。 三、臺北水源特定區管理局 94 年 9 月 26 日水臺建字第 09450050240 號函復意見略以：1. 本案件請在土管	一-二、由於烏來地區為行政院列為重點發展觀光地區，為兼顧產業觀光與環境保育，本案業經多方考量已縮小復議之開發範圍，且考量水源保護，未來將於環評審查中，將提最嚴謹之污水處理計畫供審，並實際執行，期產業發展與水源保護間尋求平衡之途徑。 三、本案未來尚須經環境影響評估審議程序，並於計畫中擬具

本會專案小組第1次審查意見	各機關意見	台北縣政府處理意見
<p>持之必要，均有甚多原可建築用地規劃或檢討變更改劃為保護區（保安保護區或水庫保護區）之案例，如本案得以檢討變更恢復為原土地使用分區，恐對各水源保護區之土地使用管制造成重大衝擊，甚至衍生是否援引比照之負面影響，允應審慎評估，並請正式行文本計畫範圍各目的事業主管機關行政院環境保護署、經濟部水利署台北水源特定區管理局、臺北市政府翡翠水庫管理局、臺北自來水事業處等單位表示具體意見，以利後續審查。</p>	<p>要點基礎下辦理。2. 本案之污水屬事業廢水規模，實際開發前依規定須經環評審核同意後始得開發，建請將「污水」部分改為「廢水」以茲區別。</p> <p>四、行政院環保署民國 94 年 9 月 26 日環署綜字第 0940072673 號函復意見略以：如無嚴謹之防範配套措施，本署反對將烏來水源特定區部分保安保護區變更為旅館區。</p>	<p>具體可行之污水處理計畫，預期可將開發後之污水將可達環保署訂定之 93 年之放流水標準及碇公農田水利會之放流水標準，期將水源污染程度降至最低，甚至達零排放之標準。</p> <p>四、本案實際開發前尚須依規定檢送環境影響評估，且針對水源保護部份以最嚴謹之防範配套措施設計，並經審核通過後始得開發。</p>
<p>三、本案烏來鄉公所擬依「促進民間參與公共建設法」規定，由烏來鄉公所向財政部國有財產局、行政院原住民族委員會等單位辦理公有土地撥用及價購私有土地，以便辦理招商投資開發與經營管理，是否符合該法規定，請烏來鄉公所先函請促參法主管機關認定，並提供本案依促參法規定開發之可行性評估報告，以確認計畫是否可行。</p>	<p>--</p>	<p>本案開發方式為整體開發或 BOT 方式，而於調整範圍後面積僅剩 1.0359 公頃，且其中 72.2%為未來可移轉所有權予私人之原委會管有土地、23.2%為私人土地。故未來較可能由私有地地主聯合開發，故於現階段要求提具 BOT 可行性評估，似較無急迫與必要性。</p>
<p>四、本案雖依都市計畫法第 82 條提出復議，惟仍屬於「變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）」延續案件，故本案計畫範圍內土地及建築物之使用仍應符合前述計畫案之土地使用</p>	<p>--</p>	<p>遵照辦理。</p>

本會專案小組第1次審查意見	各機關意見	台北縣政府處理意見
分區管制要點規定。未來如擬變更為旅館區後，仍應參照相關審議規範規定，同時配合劃設無償提供必要性公共設施，以求計畫之公平合理。		
五、本案計畫範圍內平均坡度達49.92%，平均坡度30%以下地區分布零散，請依開發單元完整性及基地必要連通道路需求，檢討調整縮小計畫範圍，以減少基地開發所造成的影響。	--	遵照辦理： 1. 已將計畫範圍由4.0089公頃調整縮小為1.0359公頃。 2. 調整後之平均坡度為26.58%，坡度分析如附圖一。
六、本會93年9月7日第592次會議審決之本案專案小組下列3點意見併請依照辦理：「1、查烏來水源特定區位於台北水源水質水量保護區範圍內，是以，基於水源涵養及環境保護原則，本案擬變更為旅館區應再加強說明有關觀光政策方向、本特定區之發展定位、需求預測及擬引進活動量分析、環境基礎資料分析，以及擬變更後之環境改善對策或措施（如交通、廢污水處理等）。2、台北縣政府93年2月23日函送之開發計畫書，未有明確具體之開發主體、如何落實分布零散之丘塊圖上平均坡度30%以下地區之最小開發面積限制規定、如何落實外部成本內部化原則（如由開發者共同規劃並自行負擔區內停車場、污水處理設施等公共設施等）等，爰建議再補充相關具體資料。3、本案開發行為如符合行政院環境保護署訂頒「開發行為應實施	--	1. 遵照辦理。 2. 另詳細修正內容請參閱本案修正後之開發計畫書。（參：本復議範圍變更必要性及發展潛力分析；肆-二：市場定位及開發項目；貳-四復議範圍自然環境背景；拾：交通影響說明及拾壹：環境影響說明） 3. 請參閱本案修正後之都市計畫書與開發計畫書。（詳開發計畫P9-1：事業及財務計畫、P4-5：總量管制及開發方式構想） 4. 遵照辦理。（開發計畫P7-2：土地使用分區管制要點八-（三））

本會專案小組第1次審查意見	各機關意見	台北縣政府處理意見
環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，應依規定辦理環境影響評估相關作業。」。		

第 4 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理）案」。

說明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 94 年 5 月 16 日第 112 次會議審議通過，並准花蓮縣政府 95 年 9 月 6 日府城計字第 09501105970 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會歐陽前委員嶠暉（召集人）、楊委員重信、林委員俊興、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、陳委員麗春及劉前委員佳鈞等委員組成專案小組，並於 95 年 10 月 17 日、96 年 3 月 20 日聽取花蓮縣政府簡報研獲初步建議意見，惟花蓮縣政府迄今已逾 7 個月尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：洽悉，並退請花蓮縣政府依本會專案小組 96 年 3 月 20 日第 2 次會議初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取該府簡報。

附錄：本會專案小組初步建議意見

本計畫案建議請花蓮縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。

一、有關花蓮縣政府依第 1 次專案小組審查意見補充資料（如附件），其中本計畫區旅遊人數及住宿需求數之推估，仍有不足，其引用資料年份老舊且尚待更新與釐清，建議花蓮縣政府詳予補充更新並正式行文請交通部觀光局就下列各點提供具體意見後，再據以研提本計畫案旅館合理住宿需求量及推估旅館區合理面積規模。

（一）東部地區及花蓮地區觀光旅遊人口數（含現況與未來推估預測量）。

（二）東部地區及花蓮地區旅遊住宿需求現況與未來推估供給情形。

（三）東部地區及花蓮地區旅館發展總量（含都市土地及非都市土地）。

（四）本計畫區周邊旅遊景點、觀光資源及旅遊動線是否有配套措施事項。

（五）本計畫擬開發興建四星級觀光旅館，預計分 2 期開發，合計擬增設 595 間客房之必要性與可行性。

（六）本計畫案擬變更為旅館區之區位，是否確有旅遊住宿需求。

二、為因應本風景特定區相關旅遊配套措施及開發興建觀光旅館吸引觀光旅遊人次所衍生之停車需求與廢污水排放處理問題，建議補充研提停車供給需求分析與停車位規劃配置情形，以及非點源污染與旅館廢污水之收集處理排放具體配套措施。

三、本計畫案係屬「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之「暫予保留，另案辦理」部分，惟查花蓮縣政府所報本計畫範圍與該暫予保留範圍並不一致，且其部分土地範圍呈現較不完整，有造成畸零地及土地個別零星發展之虞，為利本特定區計畫土地整體之發展及維護鯉魚潭環湖周邊之環境景觀，建議花蓮縣政府就下列 3 種處理方案詳予評估後，研提意見送請專案小組繼續審查。

- （一）本計畫案應依本特定區計畫第一次通盤檢討案之「暫予保留，另案辦理」全部範圍土地，均予納入整體規劃開發，並就如何辦理上開範圍內土地之整體規劃開發，研提具體可行之配套措施。
- （二）本計畫案改納入花蓮縣政府目前辦理中之本特定區計畫第二次通盤檢討草案範圍中，併案整體規劃檢討之。
- （三）檢具合理開發面積規模及具體事業財務計畫，另案報由交通部（觀光局）認定是否符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款規定要件後，再另案辦理個案變更都市計畫程序。

四、逕向本部陳情意見部分：

陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審查意見
魏東河先生等人 96 年 3 月 3 日陳情書	一、本縣鯉魚潭風景特定區都市計畫，民國 64 年公布施行，並於 90 年辦理第 1 次通盤檢討，將潭旁部分公園綠地有條件同意變更旅館用地，經 貴會專案小組決議：「暫予保留，另案辦理」在案，花蓮縣都委會於 94 年 5 月間審議通過後，於 95 年 6 日函附該計畫案書、圖報請貴會核定，專案小組於 95 年 10 月 17 日召開第 1 次審查會議。	為花蓮縣鯉魚潭風景特定區都市計畫第一次通盤檢討案，將部分公園用地綠地變更為旅館用地案，請	併同審查意見（三）辦理。

陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審 查意見
	<p>二、該變更案據知係我國自實施都市計畫以來，將公園用地變更為高價之旅館用地面積最大之首例，其目的是在有效協助本縣觀光事業之發展。惟自公布實施迄今以來，均未見本縣或中央主管觀光事業單位有效說明，輔導土地所有權人依照變更旨意予以申請變更，耽誤發展觀光契機。</p> <p>三、據聞有財團於 86 年曾專案申請開發原都市計畫區旅館用地，且訂於 90 年完成計畫，因此取得國有旅館用地之承購權，豈知該公司低價取得土地後，並未依照計畫時程及開發範圍完成計畫程序，反而串聯其他財團，進行計畫區域外公園綠地有無整體變更為旅館用地？否則將導致該鯉魚潭風景區之旅館區支離破碎雜亂無章，並涉嫌損害相鄰土地所有權人權益。</p> <p>四、惟查陳情人等所有土地在該第 1 次通盤檢討案為「暫不編定」。而該等財團所有之土地則同意變更為旅館用地等，有違比例原則，且與花蓮縣都委會 90 年 11 月 20 日第 522 次會議決議背離，按該 522 次會議之決議含括必須檢具該區域內所有公私有土地同意書、財務計畫、建築計畫書等，並需劃設公共設施之比例、提出自願捐獻及義務負擔事項等送花蓮縣都委會審議，陳情人之土地被該規劃案所包圍，其用地居然為暫不編定，顯然未做整體開發之規劃，居然部分土地為旅館用地，部分土地暫不編定，似有棄其他土地所有權人利益不顧，而圖利該等財團之嫌。</p> <p>五、綜上，為有效開發該風景特定區之旅館區，敬請貴會輔導主管單位有效整體規劃，暫不審議或退回花蓮縣都委會重新審查，以符公平正義，並避免財團不當利用公權力謀取私利，妨害本縣觀光事業之發展。</p>	<p>貴會專案小組暫不審議或退回花蓮縣都委會重新審議，俾維護陳情人等之權益。</p>	
<p>魏東河先生等人 96 年 3 月 14 日陳情書</p>	<p>一、據傳花蓮縣都委會在 94 年審查本特定區計畫通盤檢討案時，居然就 90 年決議案所要求全部公私有土地變更同意書一節，置之不理，轉而同意開發人所提之其他土地所有權人不同意變更切結書，就開發人所申請開發範圍同意變更，其他所有權人之土地則暫不變更。再審究其切結書之取得容有誤謬，據陳情人與其他地主聯絡，大多同意整體開發，其不同意變更切結書之取得不無疑問，按部分可能係開發人與地主間之溝通不良，部分則其他地主完全未知悉該開發計畫，以陳情人而言，並未出具不同意變更切結書，花蓮縣都委</p>	<p>陳情人等建請要求 貴會專案小組為花蓮縣鯉魚潭風景特定區都市計畫第一次通盤檢討案(將部分公園用地綠地變更為旅館用地)暫不審議本</p>	<p>併同審查意見(三)辦理。</p>

陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審 查意見
	<p>會審查本計畫案，似未善盡落實調查之責。</p> <p>二、復查 貴會倘若同意本計畫案之都市計畫通盤檢討案，有違比例原則，開發人就整個區塊內可開發為旅館區用地部分，完全享有，其他未參與共同開發之土地，目前雖以暫不編定處理，預料將來勢必無法做其他使用（包含旅館用地），僅能以公園綠地編定，權益受損至鉅，為何開發人吃香的、喝辣的，而陳情人等其他土地所有權人之土地則淪為別人的公園綠地。</p> <p>三、綜上，懇請 貴會仍依陳情要求處理。</p>	計畫案或退回花蓮縣都委會重新審議，資補充說明如下。	

附件：本會專案小組第 1 次審查會議之審查意見及花蓮縣政府 96 年 3 月 1 日補充資料對照表

本會專案小組95年10月17日 第1次審查會議之審查意見	花蓮縣政府96年3月1日府城計字 第09600258540號函送之補充資料
<p>查「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」前提本會90年11月20日第522次會議決議略以：「專案小組審查意見（一）、3有關變更內容綜理表第8、11及12案應『暫予保留，另案辦理』部分，應請花蓮縣政府儘速依照辦理」，專案小組審查意見略以：「．．．有關變更內容綜理表第8、11及12案，擬變更部分公園用地為旅館區部分，建議原則同意變更，．．．，本項應『暫予保留，另案辦理』，．．．由花蓮縣政府會同申請人依左列各點原則補具擬變更範圍、面積及計畫內容等書件，經提該縣都市計畫委員會審議通過後，再依法報核，否則維持原計畫。．．．（略）」（如附件）；案經花蓮縣政府依上開決議辦理並提經該縣都市計畫委員會94年5月16日第112次會議審議通過，爰該府以95年9月6日府城計字第09501105970號函檢附本計畫案之書、圖報請核定等由到部；本計畫案建議請花蓮縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。</p>	<p>--</p>
<p>一、查本計畫區位於花東縱谷國家風景區範圍內，其區內觀光旅遊景點資源、遊憩相關設施、吸引之遊客人數及目前花蓮地區旅館供給情形，為審查本計畫是否確有旅館住宿需求及推估旅館區合理規模面積之主要因素，<u>建議應研提補充有關東部區域、花蓮地區及本計畫區旅遊人數之推估，本計畫區及周邊觀光旅遊景點資源、旅遊承載量及遊憩相關配套措施，本計畫區之觀光發展定位、旅遊型態與整體發</u></p>	<p>1. 有關計畫區發展定位：鯉魚潭風景特定區以山林湖泊景緻為主要地景資源，區內有鯉魚山、池南森林遊樂區等遊憩據點，往北銜接花蓮市，往南銜接縱谷遊憩系統資源。就觀光發展定位言之，全區屬於東部區域整體觀光發展計畫、東部遊憩系統之花蓮系統，亦為花東縱谷國家風景區北端門戶與主要據點，計畫以發展「觀光渡假區」為目標；亦為花蓮市南郊風景面之主要據點之一，以花蓮居民的休閒地點。而本變更範圍（以下簡稱計畫區）位居鯉魚潭風景特定區內潭域北濱之重點服務設施區，並為潭北之休閒渡假基地及水域觀光活動的服務據點。</p>

<p>本會專案小組95年10月17日 第1次審查會議之審查意見</p>	<p>花蓮縣政府96年3月1日府城計字 第09600258540號函送之補充資料</p>
<p><u>展構想，以及花蓮地區目前旅館客房之供需情形。</u></p>	<p>2. 有關計畫區旅遊人數推估：依據「東部區域整體觀光發展計畫」（行政院台 88 交 20397 號函核定 88.5.25）」發展目標，於民國 100 年時，花蓮系統目標旅次為 693 萬人次，觀光旅館旅館容量為 4,000 間、一般旅館容量為 5,500 間。目前花蓮系統內觀光旅館計 1,945 間，尚有 2,055 間發展量；一般旅館計 4,323 間，尚有 1,177 間發展量。而民國 100 年時鯉魚潭風景特定區目標旅次為 74 萬人次，住宿量需求約 3,150 人，其觀光旅館住宿容量約為 787.5 人(394 間)、一般旅館住宿容量約為 1,102.5 人(552 間)，依據現況勘查區內並無旅館之開發，計畫區開發住宿設施正可達成鯉魚潭風景特定區發展觀光渡假區之目標。(有關計畫區旅遊次人、周邊旅遊資源等說明，請參見附件一)</p>
<p>二、配合本計畫區旅遊人數及住宿需求數之推估，建議補充研提本案擬興闢旅館之需求性及需求量、定位、建築配置與形式及規模面積。</p>	<p>緣於前述，本計畫區為潭域北濱之重點服務設施區，住宿設施之提供將使全區服務功能更臻完善。依據交通部觀光局 94 年「東部地區一般旅館業與民宿經營現況調查」花蓮地區一般旅館平均住宿率約 26.7%，而觀光旅館平均住宿率約 52.7%，可知近幾年來花蓮地區之旅館住宿率均呈現成長趨勢，且觀光旅館住宿率普遍高於一般旅館，因此本計畫區開發住宿設施，以渡假型之觀光旅館為開發目標，並將依據兩處基地之腹地規模及資源特色規劃不同主題類型之觀光旅館。(有關本案興闢旅館之定位、建築配置及規模請參見附件二)</p>
<p>三、為解決本計畫區未來開發後污廢水之排放問題，建議補充污廢水處理設施之位址、處理等級及處理排放措施。</p>	<p>1. 本計畫區範圍北側（鯉魚潭風景特定區計畫之潭北地區）已劃設一處污水處理廠用地，未來本案倘能配合其開闢及運轉期程，則配合設置污水管線以接管方式付費方式解決本計畫區之事業污（廢）水。（觀光旅館廢污水處理原則及說明，請參見附件三）</p> <p>2. 鑑於公部門開闢公共設施時程緩不濟急且多不確定性，故本案未來開發時除依「建築技術規則」於建築物附設必要之廁所、污水處理設施外，另將依「水污染防治法」暨其子法等規定，配合分期分區各自配合設置專用之事業廢（污）水處理設施</p>

<p>本會專案小組95年10月17日 第1次審查會議之審查意見</p>	<p>花蓮縣政府96年3月1日府城計字 第09600258540號函送之補充資料</p>
	<p>(本案開發事業屬「餐飲業、觀光旅館類」)，於旅館用地內配合地形地勢設置之，請配合參見附件三(圖3-1)。除依法完成水污染防治措施計畫申請核定後(採二級處理)，符合放流水標準(92.12.17)，並將配合植栽綠美化污水處理設備之地上設施，以免破壞環境景觀。</p>
<p>四、據交通部觀光局花東縱谷管理處列席代表說明，目前東部地區觀光旅館發展總量(600間新增客房數)似已飽和，本地區未來是否尚有新增觀光客房數之可能，不無疑義，爰建議請申請開發單位依交通部所訂「觀光旅館發展總量計畫」規定，擬具觀光旅館興辦事業計畫向交通部觀光局提出等級及客房數之申請，再依核准之客房數，檢視本計畫案變更之必要性及檢討旅館之合理規模面積。</p>	<p>1. 有關交通部觀光局(92.7.16)訂定之「觀光旅館發展總量計畫」乙節，係以配合「農業發展條例」農地釋出所作之管制計畫，主要以非都市土地之特定農業區為對象，並包括全非都市土地之其他非風景區內預定興辦觀光旅館者變更案為限；而本案位於鯉魚潭風景特定區計畫範圍內(屬都市土地)，自不適用其總量管制之規定。(有關「觀光旅館發展總量計畫」之內容，節錄於附件四)</p> <p>2. 另，交通部觀光局花東縱谷風景區管理處已於95.11.15以觀谷企字第0950006554號函陳述在案。</p>
<p>五、為利本計畫案未來完成開發後旅館健全之經營管理，建議申請開發單位補充開發單位之組織架構、公司財務情形、如何與旅遊業承攬業結合及經營團隊之理念與經驗等資料，以利審查。</p>	<p>本變更案目前仍停滯於辦理變更作業，為有效推動後續旅館開發及經營管理事務，本階段雙聯及永育股份有限公司已開始進行整合建築師及開發商作業，未來將共同成立一家新的旅館開發事業公司，並與國內外知名旅館業合作，開發四星級以上之渡假旅館。(有關開發單位公司組織架構、未來投資開發經營團隊籌組等說明，請參見附件五)</p>

第 5 案：經濟部水利署簡報「易淹水地區水患治理計畫」案。

說明：一、查本會 96 年 8 月 7 日第 664 次會議審議台南市政府報部核定之「變更台南市主要計畫（配合柴頭港溪排水整治工程）」案，附帶建議事項略以：「鑒於行政院核定之『易淹水地區水患治理綱要計畫』各階段之實施計畫涉及各相關縣（市）多處都市計畫之變更事宜，爰請經濟部水利署就上開計畫之整體規劃內容準備簡報資料，擇期至本會進行專案報告，俾本會委員能對上開計畫內容有全盤性之瞭解，以利後續相關變更案之審議。」在案。

二、案准經濟部水利署 96 年 10 月 5 日經水河字第 09653126090 號函送「易淹水地區水患治理計畫」簡報資料到部，爰提會報告。

決定：洽悉。

第 6 案：澎湖縣政府簡報「變更馬公都市計畫（配合澎湖縣馬公新復里周圍更新地區都市更新計畫）案」辦理情形。

說明：

一、辦理機關：澎湖縣政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫概要：

（一）計畫緣起：澎湖縣政府為配合行政院「加速推動都市更新方案」之執行，並為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善馬公遊憩環境、增進公共利益等，爰依都市更新條例之規定，擬訂澎湖縣馬公新復里周圍更新地區都市更新計畫案。該更新地區位於馬公市新復里，原為國防部之眷村，這些眷村已十分老舊且屬低度利用之都市窳陋區域，目前國防部已透過眷村改建計畫，在光榮里自立新村集中興建，安置馬公市軍眷戶，新復里眷村原址將釋出大面積公有土地。為有效利用所釋放之公有土地能朝觀光遊憩使用之發展，藉以帶動馬公地區之再繁榮，同時將早期所興建極具保存意義之軍眷村予以保留，希望透過都市更新之整建及維護之手段，將這些具保存價值之建物能更具維護管理加以經營，保存老舊眷村及歷史意義，並時對於國防所需用地能在土地使用分

區能符合需求，並將非都市土地整合併入都市計畫範圍內以使土地使用管理有一致性，乃針對本計畫範圍提出本都市計畫變更暨擴大馬公都市計畫之申請。

(二)計畫範圍及面積：本案更新地區位於馬公市新復里附近，為馬公市之最西側，其範圍南以金龍路及飛彈快艇基地為界、北至澎防部、東至中山路與復國路、西面臨海，包括原篤行新村、莒光新村、中正堂及順承門等地區，面積約為 53,540.82 平方公尺，其中更新單元一位於介壽路以西之部分為原莒光新村位置，面積約為 21,473.36 平方公尺；更新單元二為位於介壽路以東之部分為原篤行十村位置，面積為 24,233.76 平方公尺。其中涉及都市計畫變更部分則位於篤行新村、莒光新村及週邊之住宅區、機關用地、港埠用地，並將莒光新村西北側之非都市土地擴大納入都市計畫範圍，其變更面積約為 42,163.31 平方公尺。(詳附圖)

四、變更計畫內容：詳簡報資料。

決 定：一、洽悉。

二、本會委員如有意見，請以書面提出送由作業單位彙整後，逕送澎湖縣政府留供後續辦理都市計畫變更之參考。

附圖 變更馬公都市計畫（配合澎湖馬公新復里周圍地區更新地區都市更新）（部分住宅區、機關用地、道路用地、港埠用地、綠地用地為住宅區、保存區、觀光事業特定專用區、眷村風貌特定專用區、機關用地、綠地用地、計畫道路用地）暨擴大馬公都市計畫（部份非都市土地為觀光事業特定專用地）公開展覽期間人民及團體陳情位置示意圖

第 7 案：臺北市政府簡報「變更臺北市原南港臺鐵貨運站交通用地、商業區、中華電信南港機房電信用地及毗鄰工業區為公園用地（供流行音樂中心使用）暨變更南港車站東側學校用地為商業區主要計畫案」辦理情形。

說明：

一、辦理機關：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫概要：

（一）計畫緣起：為扶植流行音樂發展，行政院文化建設委員會自 91 年起推動創意文化產業政策，並於新十大計畫中提出流行音樂中心的構想，期望藉由流行音樂表演設施的供給，培育並強化臺灣在華文流行音樂上的優勢地位。本府奉行政院經濟建設委員會 95 年 12 月 29 日人力字第 0950005401 號函指示之規劃推動原則，擇定之南港區鐵路地下化後新設之公園用地作為北部流行音樂中心用地。嗣經行政院經濟建設委員會 96 年 7 月 20 日協調中華電信股份有限公司同意配合北部流行音樂中心之計畫，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本變更案。

（二）計畫範圍及面積：北部流行音樂中心基地位於臺北市南港區向陽路與忠孝東路交叉口東北

側，介於南港三鐵共構車站與捷運板南線昆陽站之間，過去為臺鐵南港貨運站之貨運列車調度區域，隨著臺鐵南港貨運站遷移、南港車站功能重新調整後，成為可再利用土地。

本計畫面積 8.77 公頃，包含 A、B、C 三個範圍，其中範圍 A 內 5.24 公頃用地內之 3.61 公頃公園及 0.18 公頃交通用地，係屬 90 年南港通檢案中由鐵路用地變更回饋予本府之公共設施用地，1.45 公頃商業區則與同屬該案中回饋本府之範圍 C 內 2.6 公頃學校用地以容積調派方式取得。另因考量擴充需要，將其北側範圍 B 之 0.93 公頃之中華電信及私有土地納入，故北部流行音樂中心基地合計 6.17 公頃。（詳附圖）

四、變更計畫內容：詳簡報資料。

決 定：一、洽悉。

二、本會委員如有意見，請以書面提出送由作業單位彙整後，逕送台北市政府留供後續辦理都市計畫變更之參考。