

## 內政部都市計畫委員會第 654 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 3 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：陳幸宜

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 653 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「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側都市計畫（主要計畫）案」。

第 2 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（工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地）案」。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵、暖暖地區）都市計畫（部分高速公路用地為高速公路「兼供抽水站用地」、綠地為抽水站用地）」－「中元及實踐抽水站用地都市計畫變更案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業

區及廣場用地)案」。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫(部分商業區為文大用地)(供台中教育大學使用)」案。

第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(修正南門段二小段 91-5 地號土地書圖不符)案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義縣部分)(部分農業區為高速公路用地)案」。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區為公園用地)案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：關於連江縣政府函為「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)(供內政部警政署大陸地區人民馬祖處理中心使用)案」計畫書圖，報請本部核定乙案，其計畫名稱調整修正案。

第 2 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區(可申請開發許可範圍)都市計畫案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側都市計畫（主要計畫）案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 93 年 11 月 26 日第 536 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 94 年 4 月 15 日府都規字第 09328638700 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 94 年 5 月 10 日第 608 次會議審決略以：

「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、李前委員永展、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，復於 94 年 6 月 9 日召開第 1 次專案小組會議，惟台北市政府逾 5 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會議報告略以：「洽悉，並退請台北市政府依本會專案小組 94 年 6 月 9 日第

1 次會議審查意見補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。」。

七、案經臺北市政府 95 年 3 月 27 日府都規字第 09577721800 號函補充資料到部，經本專案小組於 95 年 4 月 14 日、8 月 15 日召開第 2、3 次會議，惟臺北市政府逾 4 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 96 年 1 月 9 日第 650 次會議報告審決略以：「洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 95 年 8 月 15 日第 3 次會議審查意見補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。」會討論。

八、案經臺北市政府 96 年 1 月 10 日府授都規字第 09630022300 號函補充資料到部，經本專案小組於 96 年 1 月 31 日召開第 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）辦理，即本案應維持原計畫，並請納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量。

#### 【附錄】 本會專案小組審查意見

一、本案因原鐵路兩側地區長期背對鐵路，現況發展以住宅使用為主，因應時空改變已不符實際發展需求及台北市區鐵路地下化後市民大道現為臺北市東西向重要景觀軸線，必需適當調整本地區土地使用計畫。案經臺北市政府依本專案小組第

1、2、3次會議審查意見補充處理情形（如附錄一、二、三），基於下列各點理由，本案建議維持原計畫，並請納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量。惟如臺北市政府仍有不同意見，認為部分重要節點必須變更為商業區者，請臺北市政府研提修正變更都市計畫書、圖，逕提委員會議討論。

- （一）本案臺北市政府為考量市民大道現況、當地整體發展需要及塑造重要交通景觀節點需要，擬將市民大道（新生北路至基隆路段）兩側變更住宅區為商業區（面積190649平方公尺），涉及臺北市各地區均衡發展、都市空間結構調整、重大土地使用改變、都市環境品質改善及可能影響現有巷道住宅區生活機能等議題，允應於通盤檢討時作整體考量，較為妥適。
- （二）依市府評估市民大道交通特性資料結論，平面段路口尖峰時間交通流量高，服務水準皆屬F級，行駛速率過低疏解效益有限，機車以平面道路為主要穿越道路，短期不易尋得其他替代道路，且缺乏住宅區變更為商業區之具體旅次產生與吸引相關交通影響分析，本案變更為商業區開發後，將使當地交通更加惡化。況且，有關大眾運輸使用率提高及退縮建築提供車道等交通改善措施，並非短期內能達成，亦對本地區交通問題改善有限。
- （三）本案雖已將全區劃設為都市更新地區範圍，惟在未有具體之沿線2側地區都市更新計畫前，不宜貿然變更為帶狀式商業區，目前似無具體開發個案，且原計畫住宅區與變更後商業區之使用項目及強度差異不大，本案變更

為商業區應無急迫性。如為改善沿線2側都市景觀與機能，建議儘量從都市更新之整建、維護等方式著手。

二、建議事項：有關市府對本地區希望透過都市更新、都市設計及容積獎勵手段，達成大街廓開發、退縮建築、留設開放空間、都市景觀與機能改善等目標，請於細部計畫檢討規劃。

三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府處理情形	本會專案小組審查意見
1	<p>台北科技大學代表 95 年 4 月 14 日列席本專案小組書面建議下列事項，以及建議應將市民大道及建國北路西南側 3 個街廓一併變更為商業區，並以宏觀規劃將鄰近地區均納入計畫範圍乙案：</p> <p>一、台北科大建校近百年，過去為配合市政發展，將部分校地無償提供作為建國南路使用，因此校園被建國南路切割成東、西兩校區，並使校區縮減不但造成學生活動及教學空間嚴重不足，也衍生出學生於兩區間之交通問題。</p> <p>二、再則十餘年前建國橋下被市政府規劃為計程車休憩服務區，因司機素質良莠不齊，對往來東西校區之女學生安全造成威脅，本校亦多次向市府反應。</p> <p>三、本校多年來皆全力配合市政發展，讓學校社區化，開放校園及運動場供市民使用，且逐年拆除學校圍牆，以生態工法方式提供校園週邊社區更舒適之生活環境及交流空間，讓社區與校園融為一體。</p> <p>四、本校目前正積極規劃東校區之教學研究大樓及第三學生宿舍，為使該區整體規劃利用，實不能在分割情事發生，故有關留公圳復育部分，本校建議可將留公圳沿本校校區地界線，配合本校整體規劃，一方面可美化市容，亦不影響本校校區之完整性。</p>	<p>一、有關建議將市民大道及建國南路西南側 3 個街廓一併變更為商業區一節，經檢討位於八德路 2 段 34 巷內之街廓係屬第 3 種住宅區，由於建築物係屬 45 年之同一張建照；另鄰近建國南路之街廓係屬第 3-2 種住宅區，考量其街廓基地狹長、巷道狹小且建築物老舊，將依專案小組建議納入變更計畫範圍（如附圖）（略）。</p> <p>二、有關設置計程車服務站乃基於照顧勞工及落實市政建設內「設置計程車休息站，提供休息、如廁、餐飲等服務」其目的乃為使計程車司機工作與生活，獲得適當之調節，提高其服務精神，進而維護行車安全。</p> <p>三、建國計程車服務站係唯一接近市中心之計程車服務站，為使用率最高之服務站（停車格位 195 位，平均每天約有 1200 車次進出，停車周轉率達 6 次），可有效解決計程車司機休息、用餐及如廁需要；惟因市區現今無法找到合適地點可取代，本府自當戮力尋求其他替代地點，短期內遷移確實有困難之處。</p> <p>四、臺北市監理處為有效管理計程車服務站，針對北科大在學生安全上疑慮，該處亦已請轄區內警察局加強巡邏密度維持治安（94 年 7 月起，每 2 個小時巡邏 1</p>	<p>本陳情案雖非屬本案變更計畫範圍，惟緊鄰本計畫區，因涉及該地區都市實際發展需要、公共安全及地區意象等，經台北科技大學提供具體規劃設計建議方案，並經市府處理意見略以：「經本市監理處評估建國計程車服務站設置確有設置使用需求，另由於該址涉及私有土地所有權爭議，未能闢建停車場，故遷移建國計程車服務站仍有實際執行上困難。」，因台北科技大學仍有不同意見，建請臺北市政府都市發展局組成專案小組，邀集市府各相關局處，就建國南路高架橋下空間與台北科技大學之使用機能、師生穿越建國南路之安全性及公共安全等議題，儘速召開研商會議，考量以地下連通方式串聯</p>

	<p>五、俟本校東校區整體規劃興建完成後，教職員工生往來東、西校區頻率增加，為避免造成師生的困擾及市政問題(環境及安全)，請市府能遷移該計程車休息站，並重新規劃提供社區民眾活動空間，並可維持市容及週邊市民之生活品質。</p> <p>六、目前有捷運南港線，爾後有捷運新莊線於忠孝東路及新生南路口彙集，並設有捷運出口，建議可結合本校教學大樓地下樓層，作整體規劃，讓空間達更有效之利用。</p>	<p>次)。並於今 95 年 1 月 18 日會同警察局、工務局養護工程處與臺北科技大學辦理會勘，決議於建國高架橋南北兩側增設減速墊警示牌及閃光黃燈，橋下人行道再增設錄影設備(本市監理處已於 95 年 3 月 23 日裝設完成)。</p> <p>五、本市監理處處長亦率同仁多次前往拜訪臺北科技大學加強溝通，就該站附近環境及停車亂象尋求解決之道，在各單位全力配合下，已獲初步改善，未來自當廣續督導加強管理，力求該站治安、週邊環境及停車問題得以進一步改善。</p>	<p>校區且朝向遷移計程車服務站之方向規劃。</p>
2	<p>黃章益君等 95 年 12 月 26 日陳情臺北市中山區長安段四小段 305、305-2、305-3、304、303 地號等私有土地變更為公園用地，不符合當地需求，並造成現有土地所有權人和住戶之生活及財產權利嚴重損失，建議暫停變更乙案。</p>		<p>本案經市府列席代表說明「停車場用地因基地面積狹小且形狀為三角形，開闢效益不大，且周邊道路車流量大，爰由臺北市都委會審決變更為停車場用地」，惟因本計畫案主要變更內容(住宅區變更為商業區)維持原計畫，本陳情案建議併同納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量。</p>
3	<p>德兆建設股份有限公司 96 年 1 月 25 日陳情所有位於松山區延吉段三小段 891, 892, 893-3, 832-4, 894 地號等土地為納入本案計畫內，該變更計畫案自 94 年 4 月 15 日函報內政部(府都規字第 09328638700 號)後經多次都委會審議，迄今仍遲遲未有明確定案，延宕多時，造成沿線老舊窳陋建物嚴重影響市容景觀，為能加速土地開發效益，增進土地使用機能，改善當地環境品質，活絡本區商業活動發展以符合本計畫的美意，誠懇希望能列席每次都委會審議表達意見乙案。</p>		<p>本案土地主要計畫並未變更，有關陳情事項涉及細部計畫檢討變更事項，轉請市府參處。</p>

附錄一 本專案小組第1次會議審查意見臺北市政府處理情形對照表（臺北市政府95年3月27日府都規字第09577721800號函）

內政部審查意見	臺北市政府回復意見
本案雖經臺北市政府就土地使用（含開發強度）、交通影響（含停車需求）、噪音影響、都市景觀、都市防災、都計設計、公共設施負擔等計畫內容補充說明（摘要如附表），惟仍有下列各點意見尚待釐清，建請臺北市府以對照表方式補充處理情形資料到署後，再召開專案小組第2次審查會議。	-
（一）法令依據：本案變更如屬適應經濟發展需要，法令依據應請臺北市政府查後，修正為「都市計畫法第27條第1項第3款」，以資適法。	遵照辦理，並將於計畫書內載敘。
（二）計畫範圍：本案是否可依據各地段不同特性，因地制宜，並以適當規劃範圍，研提不同開發構想。	市民大道係本市東西重要景觀軸線，全線已劃分為「臺北車站發展區」、「華山產業發展區」、「敦化復興生活核心區」、「文德體育園區」、「松山車站發展區」、「南港經貿發展區」等六大區段。為推動窳陋建物更新，改善當地環境品質，以塑造整體且具連續性之開放空間系統，本案係配合全路線之整體規劃，藉由市民大道串聯各區段予以一致性規範，俾樹立東西軸向端點門戶意象，並於都市總量管制原則下，配合調整主要幹道兩側第一進街廓之商業活動。
（三）商業區使用需求： 1、以臺北市全市觀點而言，尚有許多商業區尚未開發，本案市民大道兩側住宅區是否仍有變更為商業區之迫切需求，請補充說明。 2、本案變更為商業區及維持原計畫住宅區之利弊得失，請評估分析。 3、計對本案目前已有開發急迫性或確有變更為商業區之地區，請先行提出討論。	1. 原鐵路兩側限制該地區發展之客觀環境改變，長期背對鐵路以住宅為主之使用，已不符實際發展需求，鐵路地下化後，現況多已發展為商業使用。又參照第二點說明，本案沿線地區皆有變更急迫性，由現行住3變更為商3（特）後，容積率未增加但使用類組限制可大幅放寬，有助於促進本地區在零售業、服務業、事務所及金融保險業等產業之發展。 2. 又臺北市第三級產業就業人口已占總就業人口的79.8%，現行商業區面積約912.43公頃，約佔全市總面積3.93%；本次變更商業區面積約19.06公頃，加計前述面積後，商業區總面積佔本市都市發展用地面積比例約6.95%，仍低於都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第29條規定商業區面積比例規定（15%）。 3. 另藉由劃設指定合併街廓開發範圍，可合理調整街廓間之計畫道路，改善本地區內街廓合理規模，落實再開發效益及防救災需求。 4. 惟為免衝擊本市容積成長管理政策及影響當地公共設施服務水準，又考量實際發展需求及土地利用效益，變更為第三種商業區（特）者應依84年公告「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定辦理（容積率及建蔽率維持原分區規定）；另為延續市民大道沿街商業活動意象，建蔽率以原建蔽率加5%計算。
（四）交通影響分析：本案為帶狀商業	1. 平面段路口尖峰時間交通流量高，現行服務水準屬F級；



<p>區變更案，有關目前市民大道沿線各路段、路口之交通服務水準、延滯時間與停車區位供需問題，以及由住宅區變更為商業區所衍生之交通影響分析，請補充說明。</p>	<p>惟市民高架段尚可維持 B- C 以上之服務水準。平面段交織路口、停車出入口、社區巷道、上下匝道多，為避免各衝突干擾產生，目前已實施較嚴格轉向及多時相號誌管制並提供即時用路人路況資訊。</p> <p>2. 市民大道沿線地區巷道停車空間密度較高，沿線公有路外收費停車場之夜間使用率約為 2~4 成，仍有餘裕停車使用空間。</p> <p>3. 本地區原為鐵道週邊，多屬老舊窳陋建物，並未設置法定空間，未來改建依法設置法定停車位後可吸納巷道停車；於都市設計審議時亦將要求停車內部化，以兼顧地區開發與滿足停車需求。</p> <p>4. 本案市民大道沿線由住宅區變更為商業區，惟其容積率並無提高；商業活動之增加雖會產生較多之交通及停車，惟因沿線住宅及商業活動所產生之尖峰交通行為時間不同，商業與住宅之交通與停車需求可以互補，故其交通影響可接納。</p> <p>(詳細交通影響分析數據如後附)(略)</p>
<p>(五) 都市更新：本案土地雖已劃定為都市更新地區，惟是否已有具體都市更新計畫，請補充敘明，以檢視是否變更為商業區之合理性，在未有具體之沿線二側地區都市更新計畫前，不宜貿然變更為帶狀式商業區。如為改善沿線二側都市景觀與機能，建議儘量從都市更新之整建、維護等方式著手。</p>	<p>1. 鑑於沿線建築物老舊窳陋影響市容觀瞻，本府業於 88 年辦理委託研究案—「市民大道兩側地區都市更新綱要計畫」，參酌座談會民眾意見後，擬定更新計畫（松江復興段、復興光復段、光復基隆段）。本案為配合中央推動都市更新政策，參照前述更新計畫內容，將全區劃設為都市更新地區範圍，並規定得依都市更新條例及其相關規定辦理，透過容積獎勵提高更新誘因，俾改善當地環境品質。</p> <p>2. 又為配合現況需求，依 84 年公告「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定，變更為第三種商業區（特），配合京華城、微風廣場及「敦化南北路特定專用區」金融與辦公發展，提昇沿線土地利用效益，帶動本地區發展。</p>
<p>(六) 其他：有關市民大道噪音所衍生隔音設備改善問題，以及本計畫應考量能源使用限制等，請市府妥予檢討規劃。</p>	<p>1. 本計畫區內部分街廓因建築線接近高架道路，考量居住品質，於都市設計管制要點規定，其於基地地面量起十公尺高度或三層樓以上部分，應自市民大道道路境界線退縮六．五公尺以上配置量體。</p> <p>2. 另配合都市綠軸意象，防治噪音干擾，除地面層之綠化外，亦規定臨市民大道三層樓以上之樓層應設置綠化設施。以及面臨高架道路部分為住宅使用時，應設置花台、陽台或其他隔音設施，以維護住宅寧靜。</p> <p>3. 有關能源使用部分，考量建築技術規則已定有綠建築專章，本案不在於都市設計重複訂定。</p>
<p>(七) 逕向本部陳情意見：臺北科技大學相關師生列席本專案小組所提之該校與週邊地區結合發展為大學城構想、光華商場光華橋與該校地下連通共構、瑠公公園復活構想、建國北路高架橋下計程車休息站遷往他處改為與學校活動較為相容之使用等意見，建請該校以書面方式向本會陳情，以供計畫案之審議參考。</p>	<p>俟學校提書面陳情計畫及 貴部都委會決議後配合辦理。</p>

附表 臺北市政府補充說明意見

內政部審查意見	臺北市政府回復意見
土地使用（含開發強度）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免衝擊本市容積成長管理政策及影響當地公共設施服務水準，以及考量實際發展需求及土地利用效益，兩側住宅區予以變更為第三種商業區（特），並依 84 年公告「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定辦理（容積率及建蔽率維持原分區規定）。</li> <li>2. 另為延續市民大道沿街商業活動意象，建蔽率以原建蔽率加 5% 計算。</li> </ol>
交通影響（含停車需求）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案地區多屬老舊麻陋房舍，並未設置法定停車空間，本計畫公告實施後，未來改建後可依現行規定，依使用性質設置法定停車空間，有效解決地區停車需求。</li> <li>2. 本計畫案並未調整法定容積率，且鄰近捷運板南線，經本府評估對於地區交通不致產生太大衝擊。</li> <li>3. 目前市民大道地下層已設有多處停車場，經本府檢視未來供給仍符實際所需。</li> </ol>
都市設計、都市景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為塑造本計畫區內之良好建築景觀，提供良好人行空間並創造東西軸線意象，本計畫區應針對開放空間系統及建築物配置、交通停車規劃、建築物管制、夜間景觀照明等事項研擬都市設計管制要點。</li> <li>2. 本計畫區內之開發建築應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得申請開發及建築。</li> </ol>
噪音影響	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區內部分街廓因建築線緊臨高架橋，考量居住品質與環境衛生，於都市設計管制要點規定，其於基地地面量起十公尺高度或三層樓以上部分，應自市民大道道路境界線退縮六．五公尺以上配置量體。</li> <li>2. 另配合都市綠軸意象，防治噪音干擾，臨市民大道三層樓以上之樓層，應設置綠化設施。以及面臨高架橋部分為住宅使用時，應設置花台、陽台或其他隔音設施，以維護住宅寧靜。</li> </ol>
都市防災	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區內部分街廓間之計畫道路僅四公尺，為落實再開發效益及防災需求，經本計畫指定合併街廓開發範圍，以開發策略獎勵方式，加速其合併開發。</li> <li>2. 基地開發可透過綜合設計方式，於地面層留設開放式公共空間，以滿足基地防災、避災要求。</li> <li>3. 除沿市民大道側基地要求退縮二公寬帶狀開放空間外，臨接道路未達八公尺側，亦應退縮二公尺以上無遮簷人行道，以滿足救災操作空間需求。</li> </ol>
公共設施負擔	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區內由住宅區變更為商業區者，應依 84 年公告「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定辦理回饋。</li> <li>2. 本計畫並未調整開發強度，仍符原各細部計畫對於公共設施容受力之要求。</li> </ol>

附錄二 本專案小組第2次會議審查意見臺北市政府處理情形對照表（臺北市政府都市發展局95年7月18日北市都規字第09533437000號函）

內政部審查意見		臺北市政府回復意見
商業區使用需求	1、以臺北市全市觀點而言，尚有許多商業區尚未開發，本案市民大道兩側住宅區是否仍有變更為商業區之迫切需求，請補充說明。	本案計畫範圍原鐵路兩側限制該地區發展之客觀環境改變，長期背對鐵路現況發展以住宅使用為主，因時空改變已不符實際發展需求，市民大道現為本市東西向重要景觀軸線，全線可劃分為「臺北車站發展區」、「華山文化園區」、「敦化復興生活核心區」、「臺北文化體育園區」、「松山車站發展區」、「南港經貿發展區」等六大區段，為塑造整體且具連續性之開放空間系統（綠廊），針對各區段已陸續推動規劃方案及環境改善工程包括有（一）臺北車站特定專用區計畫：1、為塑造首都門戶意象，行政院經建會指示由本府進行整體規劃；2、車站特定專用區內中正機場捷運線 C1、D1 街廓聯合開發，已完成二級都委會審議；3、配合行政院經建會都市更新示範計畫，刻正辦理 E1、E2 街廓先期開發規劃。（二）華山文化園區：1、「中央車站、中央藝文公園」整體規劃設計案，將市民大道東西向開放空間、人行動線系統自河堤延至華山文化園區；2、中央合署大樓改建計畫；3、資訊產業專用區開發計畫。（三）臺北文化體育園區：1、完成臺鐵臺北機場暨松山油漆廠整體規劃設計案；2、完成臺北文化體育園區規劃案，刻正辦理 BOT 作業。（四）松山車站發展區：完成松山車站特定專用區計畫，並配合鐵路地下化與捷運系統線工程。（五）南港經貿發展區：1、配合行政院經建會都市更新示範計畫刻正配合內政部營建署辦理南港公賣局瓶蓋工廠及轉運站用地先期開發；2、南港車站特定專用區計畫刻正辦理區段徵收作業。綜上所述本次變更計畫範圍內，本府業已積極辦理公有土地開發建設，藉由公有土地規劃再利用，產生外溢效果，帶動周邊商業及整體發展，故本案如能將市民大道兩側住宅區土地變更為商業區，透過放寬土地使用組別，且提供更新改建誘因，配合相關都市設計管制規範，將可建構東西軸帶綠廊系統完整性。
	2、本案變更為商業區或維持原計畫住宅區之利弊得失及允許使用項目之差異性，請評估分析。	1. 本案由現行住 3 變更為商 3（特）後，容積率並未增加，但使用類組限制可大幅放寬，有助於促進本地區在零售業、服務業、事務所及金融保險業等產業之發展（相關差異分析詳附件一）。 2. 又臺北市第三級產業就業人口已占總就業人口的 80%以上，現行商業區面積約 912.43 公頃，約佔全市總面積 3.93%；本次變更商業區面積約 19.06 公頃，加計前述面積後，商業區總面積佔本市都市發展用地面積比例約 6.95%，仍低於都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 29 條規定商業區面積比例規定（15%）。

內政部審查意見	臺北市政府回復意見
<p>3、針對本案目前已有開發急迫性或確有變更商業區之地區，請先行提出討論。</p>	<p>本計畫範圍均有開發急迫性及變更為商業區之必要，茲將計畫區依主要道路分段說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新生建國段：本路段北為建國啤酒文化園區，南為瑠公圳綠帶，且可延續華山資訊產業專用區向東發展之可能性，配合台北科技大學學術文化氛圍，變更為商業區可滿足文化消費、科技商品物流交易及技術研究發展等各種可能使用之彈性，以滿足市場之需求，故確有變更為商業區及獎勵開發之必要。</li> <li>2. 建國復興段：本路段南側為重劃區，現況為汽車修護、資源回收等臨時使用，經本市都委會審議劃定為更新地區後，權利關係人已積極整合配合本市政策進行開發，更新後當可一掃過去頹敗之負面都市意象，且配合都市設計審議可與南側瑠公圳綠帶整合，型塑本路段特有之風貌。另本路段北側美麗信酒店中崙大潤發等案均已開發完成，更進一步帶動本路段商業發展之契機。</li> </ol>
<p>商業區使用需求</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 復興敦化段：本路段南側為復興商圈珠寶、服飾、餐飲等業別發展繁盛之地區，鐵路地下化原本臨鐵道阻礙的負面因素不復存在，且本府放寬本路段允許使用面臨路寬認定後，已有許多店家主動更新立面並變更為商業區使用，東區商圈鼎盛意象可和北側微風廣場購物中心相輝映，透過劃定為更新地區、都市設計管制及變更商業區多管其下之誘因，最終目的希望更新改建管制建築退縮，落實改善地區環境品質，或至少在變更為商業區之刺激下，使建物有整建維護創造商機之誘因，故確有變更為商業區之必要。</li> <li>4. 敦化光復段：除特定街廓因路寬不足或基地深度不夠難以開發利用，本計畫另有獎勵規定外，本路段以廢鐵道旁之華視電視公司為中心，帶動周邊地區媒體產業及相關商業發展之契機，使文化、表演藝術等空間之取得更為容易，且變更為商業區可讓媒體事業有多角化經營、複合使用等重塑企業形象共創多贏之可能性。另敦化南北路金融特定專用區計畫，亦可隨本計畫向東西延伸，使本路段成為媒體事業、金融服務及商業支援等機能完善之策略發展地區。</li> <li>5. 光復基隆段：本路段南側配合臺鐵臺北機廠遷廠時程已完成整體規劃，且本市文化體育園區刻正推動 BOT 招商作業中。在體育、文化、消費活動交互作用下，讓本路段未來之發展有無限可能，如京華城開幕後已為地區商業活動注入一股新活力，偶戲博物館、臺北機廠之澡堂、組立工場及松菸倉庫等古蹟及傳統文化設施，為都市活動多樣性提供生命力，故提供都市更新誘因及商業使用彈性，有助本路段呈現新的風貌。</li> </ol>

內政部審查意見		臺北市政府回復意見	
交通影響分析	<p>本案為帶狀商業區變更案，有關目前市民大道沿線各路段、路口之交通服務水準、延滯時間與停車區位供需問題，以及由住宅區變更為商業區所衍生之交通影響分析，雖經臺北市政府補充資料說明，惟依市府評估市民大道交通特性資料結論，平面段路口尖峰時間交通流量高，服務水準皆屬 F 級，行駛速率過低紓解效益有限，機車以平面道路為主要穿越道路，短期不易尋得其他替代道路，本案變更為商業區開發後，將使當地交通更加惡化，建請臺北市政府依交通部運研所書面意見，再補充相關資料及交通改善措施。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平面段路口尖峰時間交通流量高，現行服務水準屬 F 級；惟市民高架段尚可維持 B-C 以上之服務水準。平面段交織路口、停車出入口、社區巷道、上下匝道多，為避免各衝突干擾產生，目前已實施較嚴格轉向及多時相號誌管制並提供即時用路人路況資訊。</li> <li>2. 市民大道沿線地區巷道停車空間密度較高，沿線公有路外收費停車場之夜間使用率約為 2~4 成，且目前市民大道地下層已有多處停車場，故未來仍有餘裕停車使用空間。</li> <li>3. 本地區原為鐵道週邊，多屬老舊窳陋建物，並未設置法定停車空間，未來改建依法設置法定停車位後可吸納巷道停車；於都市設計審議時亦將要求停車內部化，以兼顧地區開發與滿足停車需求。</li> <li>4. 本案市民大道沿線由住宅區變更為商業區，惟其容積率並無提高，且鄰近捷運板南線，商業活動之增加雖會產生較多之交通及停車，惟因沿線住宅及商業活動所產生之尖峰交通行為時間不同，商業與住宅之交通與停車需求可以互補，故其交通影響應可接納</li> <li>5. 未來可藉由都市設計管制及基地整體開發退縮建築基地供車道使用，並配合路邊及巷道臨時停車納入開發基地。</li> </ol>	
	<p>1. 本案土地雖已劃定為都市更新地區，惟是否已有具體之都市更新計畫，請補充敘明，以檢視是否變更為商業區之合理性，在未有具體之沿線二側地區都市更新計畫前，不宜貿然變更為帶狀式商業區。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於市民大道沿線建築物老舊窳陋影響市容觀瞻，大多為非防火構造且鄰棟間隔不足，確實有礙公共安全，若採都市更新途徑進行改建，將有助計畫範圍內居住環境品質提升，另本府業於 88 年辦理委託研究案—「市民大道兩側地區都市更新綱要計畫」，參酌座談會民眾意見後，擬定更新計畫（松江復興段、復興光復段、光復基隆段）。本案為配合中央推動都市更新政策，參照前述更新計畫內容，將全區劃設為都市更新地區範圍，並規定得依都市更新條例及其相關規定辦理，透過容積獎勵方式提高更新誘因，俾改善當地環境品質。</li> <li>2. 為配合現況需求，依本府 84 年公告「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定，變更為第三種商業區（特），將京華城、微風廣場及「敦化南北路特定專用區」金融與辦公發展，提昇沿線土地利用效益。</li> </ol>	
都市更新		<p>2. 如為改善沿線二側都市景觀與機能及提供適當公共開放空間，建議儘量從都市更新之整建、維護及土地使用管制手段等方式著手。</p>	<p>為協助民眾改善居住環境品質及塑造良好都市景觀，本府修正「<u>臺北市都市更新自治條例</u>」及公布實施「<u>臺北市都市更新整建維護實施辦法</u>」，積極鼓勵民間參與都市更新及整建維護工作，藉由公私合夥，加速老舊地區更新。為加速落實老舊社區更新整建與維護，本府 2006 年編列經費 500 萬元提供市民申請更新整建維護規劃設計之補助，未來將視執行情形，酌增預算辦理。另為落實沿線兩側地區得以整建維護方式實施都市更新，擬於計畫書中增列區內合法土地及合法建築物所有權人得依前開辦法申請補助。</p>

內政部審查意見		臺北市政府回復意見
	3. 未來本地區辦理都市更新時應以更新單元方式，提出具體發展構想及地區環境改善措施，如必須配合變更土地使用分區者，應俟未來有具體開發個案再行檢討變更。	依據都市計畫法第 64 條規定，劃定都市更新地區後，其處理方式分為重建、整建、維三種方式，即本計畫範圍經劃定為更新地區，居民自得依其所有建物之狀況，提出不同處理方式。本案市民大道沿線第一街廓劃定為更新地區，如能透過更新獎勵誘因，讓原先整合不易住戶，能因本案計畫提早實施更新改建，即使無法立即更新改建，本案計畫將沿線變更為商業區之契機，亦能提供誘因調整為商業機能使用，帶動沿線商業發展。至有關市民大道沿線進深第 2、3 街廓將視有具體開發者之個案申請，再行變更檢討。
相關陳情意見	臺北科技大學相關師生列席專案小組書面建議： 1、將市民大道及建國南路西南側 3 個街廓一併變更為商業區，以宏觀規劃將鄰近地區納入計畫範圍內。	1. 有關建議將市民大道及建國南路西南側 3 個街廓一併變更為商業區一節，經檢討位於八德路 2 段 34 巷內之街廓係屬第 3 種住宅區，由於建築物係屬 45 年之同一張建照；另鄰近建國南路之街廓係屬第 3-2 種住宅區，考量其街廓基地狹長、巷道狹小且建築物老舊，將依專案小組建議納入變更計畫範圍（如附圖）（略）。
	2. 10 餘年前臺北科大旁建國橋下被市政府規劃為計程車休憩服務區，因司機素質良莠不齊，對往來東西校區之女學生安全造成威脅，建請市府能遷移該計程車休息站，並重新規劃提供社區民眾活動空間，並可維持市容及周邊市民之生活品質。	2. 有關設置計程車服務站乃基於照顧勞工及落實市政建設內「設置計程車休息站，提供休息、如廁、餐飲等服務」其目的乃為使計程車司機工作與生活，獲得適當之調節，提高其服務精神，進而維護行車安全。 3. 建國計程車服務站係唯一接近市中心之計程車服務站，為使用率最高之服務站（停車格位 195 位，平均每天約有 1200 車次進出，停車周轉率達 6 次），可有效解決計程車司機休息、用餐及如廁需要；惟因市區現今無法找到合適地點可取代，本府自當戮力尋求其他替代地點，短期內遷移確實有困難之處。 4. 臺北市監理處為有效管理計程車服務站，針對北科大在學生安全上疑慮，該處亦已請轄區內警察局加強巡邏密度維持治安（94 年 7 月起，每 2 個小時巡邏 1 次）。並於今 95 年 1 月 18 日會同警察局、工務局養護工程處與臺北科技大學辦理會勘，決議於建國高架橋南北兩側增設減速墊警示牌及閃光黃燈，橋下人行道再增設錄影設備（本市監理處已於 95 年 3 月 23 日裝設完成）。 5. 本市監理處處長亦率同仁多次前往拜訪臺北科技大學加強溝通，就該站附近環境及停車亂象尋求解決之道，在各單位全力配合下，已獲初步改善，未來自當廣續督導加強管理，力求該站治安、週邊環境及停車問題得以進一步改善。

交通部運研所所書面意見	臺北市政府回復意見
<p>1.補充資料僅分析目前交通現況，對於未來變更為商業區，再加上沿線多項重大建設計畫完成後之交通量變化情形，報告中並未預估說明，建請補充。</p> <p>2.補充資料所附市民大道平面段之路段服務水準為 93 年調查資料，而路口服務水準為 94 年調查資料，建議兩者之年期應予一致（同為 94 年）較為適當。</p> <p>3.有關第 1 次專案小組審查意見回復表之（四）4.提及「商業活動之增加會產生較多之交通及停車，惟因沿線住宅及商業活動所產生之尖峰交通行為時間不同，商業與住宅之交通及停車需求可以互補..」，此一回應所述之商業活動究屬何種型態？下午尖峰時段（6：00-8：00pm）是否造成更嚴重之交通衝擊？</p> <p>4.本案若變更為完成後，對於本計畫區之交通問題改善成效如何？是否有具體數據？</p> <p>5.由補充資料資料得知，市民大道平面段之交通特性因受：上下匝道、迴轉道、社區巷道、停車出入口等影響，致使道路服務水準不佳，建議市府都發局與交通局共同協商，藉此變更案一併將平面段之幾何配置重新予以規劃，以期解決此一路段之交通問題。</p>	<p>1.依本市交通管制工程處資料，市民大道平面道路路段速率非列入 94 年調查範圍，故 93 年平面路段資料推估，輔以 93 年、94 年路段流量調查驗證差異不大，故交通評估應無受二年期不一致之影響；另停車供需調查以 93 年為本市停車管理最新調查資料。</p> <p>2.經查本次變更計畫區（自新生南路以東至基隆路）之沿線重大建設計畫，其最重要之旅次吸引量為臺北巨蛋（臺北文化體育園區）開發案，預設開發年訂於 101 年營運，依據本府環評委員會審定資料，最高旅次產生率係以臺北巨蛋最高吸引量 40,000 席次推估。</p> <p>3.市民大道為本市重要東西向運輸走廊之一，本市將持續增加平行軌道網路運輸系統（如高鐵、臺鐵、捷運藍線、松山線、信義線）及公車專用道，其中忠孝東路公車專用道預計於 95 年底完成，其餘路線預計皆可於 101 前完成，除可提昇大眾運輸比例外，亦可分擔吸引市民大道東西向交通量，減少本案開發負荷。</p> <p>4.民國 101 年大臺北都會區捷運二期路網業已成形（捷運土城、內湖、南港東延、新莊、蘆洲、信義、松山線、中正機場捷運線等二期捷運路網）及並配合大眾運輸配套措施，屆時大眾運輸使用率將達 60% 以上（民 85 年大眾運輸使用率僅為 24%、94 年已達使用率為 43%）。</p> <p>5.近年臺北市人口成長趨緩，甚有呈現下降趨勢（89 年 264.65 萬人，93 年略降為 262.25 萬人），且查 88 年及 94 年市民大道路口交通流量資料，交通流量成長差異不大。</p> <p>6.本市以捷運為大眾運輸骨幹，配合綿密且有彈性之公車路網，建構整合性大眾運輸系統，持續進行推動智慧型運輸系統（如公車動態系統及站名播報系統等），來達到大眾運輸使用率 60% 的目標，讓臺北市發展成為一個以大眾運輸為主，並能永續發展的國際先進城市，若考量合併計入路網交通量成長與住商旅次增量，本案變更影響量衝擊應屬有限。</p>

附件一：住宅區變更為商業區利弊分析及住變商使用組別放寬比較

一、住宅區變更為商業區利弊分析

		變更為商業區	維持住宅區使用
土地 使用	優勢	<p>由現行住宅區變更為商業區後，容積率並未增加，但使用組別限制可予以放寬，有助於促進本地區複合性商業服務產業之發展。</p> <p>依商業區通盤檢討規定，變更為商業區使用之建築物主體樓層仍有控制，將使原先附條件允許使用之業別，無需辦理變更回饋即可作為商業使用，有助於帶動本地區商業使用之發展。</p> <p>有助於將本區原有違規商業使用納入管理。</p> <p>另商業區使用仍須符合「同層及同層以下均為非住宅使用」之前提，對於單純住宅使用之社區，仍可保障既有住戶之居住權益。</p>	<p>由於土地使用分區管制規則附條件允許日常用品零售業、飲食業、日常服務業、事務所等行業之使用限制，避免過多商業活動引入及新增吸引交通旅次及停車需求。</p>
	劣勢	<p>原先住宅區附條件允許使用之日常用品零售業、飲食業、日常服務業、事務所等業別，將可允許於各樓層設置使用，因本地區現況已為住商混合使用，商業活動所引入之人潮及停車需求問題，對本地區交通及住宅生活環境品質，雖有衝擊但影響程度不大。</p>	<p>本地區沿街平面多作商業使用，且垂直樓層多充斥日常用品零售業、飲食業、日常服務業、事務所等行業違規設置使用，造成住商混雜現象嚴重，且違規使用行業未能納入輔導管理，影響整體住宅環境品質，且無法滿足周邊商圈外擴，衍生之商業需求。</p>
環境 品質	優勢	<p>未來透過本計畫區新建、改建，採綠建築設計，可透過都市設計審議就開放空間、空氣、噪音污染等問題改善，有助提升本地區環境品質。透過商業區的變更適用綜合設計獎勵，可形塑地面層良好開放空間品質。</p>	<p>對於商業活動將造成之噪音、環境髒亂、停車等環境負效果問題，將對地區生活環境有所環境衝擊，維持原住宅使用，並限制商業活動引入，將可保障住宅區之生活環境品質及寧適性。</p>
	劣勢	<p>由於本地區多為住商混合使用，本案放寬允許日常用品零售業、飲食業、日常服務業、事務所等業別於各樓層設置使用，所引入之停車、噪音、空氣污染等問題有限，對當地原住戶生活環境品質衝擊影響不大。</p>	<p>由於住宅區鄰近市民大道高架道路車流繁忙，衍生空氣、噪音污染等問題，影響住宅使用環境舒適性，長期以來本地區居住品質並不良好。</p>



都市更新	優勢	<p>1、將市民大道計畫範圍沿線第一街廓劃定為更新地區，如能透過更新時程獎勵誘因，讓原先整合不易之住戶，在更新獎勵誘因下，能提早實施更新改建，改善現有停車、開放空間不足等問題。</p> <p>2、即使基地無法立即更新改建，本案計畫將沿線變更為商業區使用之契機，亦能讓地主有誘因，調整為商業機能使用，帶動沿線商業發展。</p>	本地區住戶可依都市更新自治條例選擇以重建、整建或維護方式辦理，透過更新手段，留設開放空間及建築物整建或維護修繕等方式，提升地區居住環境品質。
	劣勢	本案地區更新改建後，將因容積獎勵新增樓地板空間，衍生交通旅次吸引及更多活動人口，衝擊附近地區公共設施服務水準及環境品質。	本地區沿線住宅區房舍多已30-40年以上，惟住戶更新改建整合不易，未更新前住戶環境品質無法立即有效改善。
地區發展彈性	優勢	<p>1、未來建築物依建築及相關商業標準設計，其使用執照變更為商業使用，較能符合商業規範、消防規定及市場使用需求。</p> <p>2、本地區之住宅市場轉變為商業市場時，能帶動不動產市場之繁盛及使用彈性。</p> <p>3、本計畫區內多筆大型公有土地之開發利用，其外溢效果間接帶動周邊地區之產業發展利用，有助於住宅區轉型發展為商業區。</p> <p>4、本計畫地區鄰近忠孝、敦化復興等商圈，變更為商業區有助於延伸擴大商圈服務機能。</p>	本地區現況以第3、第3-1及第4種住宅區為主，地面層可附條件允許日常用品零售業、飲食業、日常服務業、事務所等之使用，且現況已高度住宅商業混合使用。
	劣勢		由於本地區住宅區地面層以上之樓層使用較多限制且無彈性，恐未能滿足未來地區市場發展使用之需求。

都市景觀	優勢	<p>1、透過商業區使用放寬及更新改建容積獎勵誘因之提供，有助加速計畫區內建築物更新整建，一掃原有老舊窳陋之景觀，能煥然一新，並透過都市設計管制及審議機制，塑造良好的都市景觀。</p> <p>2、為塑造綠色廊道之意象，提供舒適之人行空間，未來將於細部計畫內針對開放空間系統、夜間景觀照明、建築物管制等事項研擬都市設計管制要點。</p> <p>3、計畫區內開發建築應先經過「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得申請開發及建築，透過計畫審議管制，將對本地區整體都市景觀之塑造有所提升。</p>	<p>1、為塑造綠色廊道之意象，未來於細部計畫內針對住宅區內開放空間系統、夜間景觀照明、建築物管制等事項研擬都市設計管制要點。</p> <p>2、計畫區內開發建築應先經過「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得申請開發及建築，透過計畫審議管制，將對本地區整體都市景觀之塑造有所提升。</p>
	劣勢		本計畫地區缺乏改建誘因，且未劃定更新地區，即便訂有都市設計準則，仍維持建物現況，亦難以塑造地區意象、改善實質環境及提供舒適人行空間。
都市防災	優勢	<p>1、本計畫區內部分街廓之計畫道路僅4公尺寬，藉由劃設指定合併街廓開發範圍，可合理調整街廓間之計畫道路，改善本地區內街廓合理規模，落實再開發效益及防救災需求。</p> <p>2、沿市民大道側透過基地開發綜合設計方式，要求退縮2公尺於地面層留設帶狀式開放式空間，以滿足救災操作空間需求。</p>	沿市民大道側透過基地開發，要求退縮2公尺於地面層留設帶狀式開放式空間，以改善路寬過小之巷道，保持救災路線暢通之需求。
	劣勢		本計畫區內部分街廓之計畫道路僅4公尺寬，未能滿足地區防災及消防要求，往往造成防災死角。

二、本案範圍內住3、住3-1、住3-2、住4、住4-1與商3使用組別規定比較表

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表						
組別編號	組別名稱	住宅區				商業區
		住3	住3-1 住3-2	住4	住4-1	商3
1	獨立雙併住宅	○	○	○	○	
2	多戶住宅	○	○	○	○	○
3	寄宿住宅	○	○	○	○	
4	學前教育設施	○	○	○	○	○
5	教育設施（其他項目）	○	○	○	○	○
	（小學）	○	○	○	○	○
6	社區遊憩設施	○	○	○	○	○
7	醫療保健服務業（其他項目）	○	○	○	○	○
	（精神病院）	△	△	△	△	△
8	社會福利設施（其他項目）	○	○	○	○	○
	（托兒、托老、身心障礙設施）	○	○	○	○	○
9	社區通訊設施	○	○	○	○	○
10	社區安全設施	○	○	○	○	○
11	大型遊憩設施					
12	公用事業設施（其他項目）	△	△	△	△	△
	（加油站、液化石油氣汽車加氣站）					△
13	公務機關	△	△	○	○	○
14	人民團體		○	○	○	○
15	社教設施	○	○	○	○	○
16	文康設施（其他項目）	△	○	○	○	○
	（1.2.4）	△	○	○	○	○
17	日常用品零售業（其他項目）	△	△	△	△	○
	（飲食成品、糧食、水果）	△	△	△	△	○
18	零售市場	△	△	△	△	○
19	一般零售業甲組（其他項目）	△	△	△	△	○
	（中西藥品、種子、園藝及園藝用品）	△	△	△	△	○
20	一般零售業乙組（其他項目）		△	△	△	○
	（5.6.7.8.9.10.11.12.13.14）	△	△	△	△	○
21	飲食業	△	△	△	△	○
22	餐飲業（其他項目）		△		△	○
	（酒店）		△		△	○
24	特種零售業甲組（其他項目）					○
	（油漆、塗料、顏料、染料）					○
	特種零售業乙組（其他項目）					○
25	（爆竹煙火業）					△
	（蛇類、化工原料）					○
26	日常服務業	△	△	△	△	○
	一般服務業（其他項目）		△	△	△	○
27	（視障按摩業、 <b>家畜醫院</b> ）	△	△	△	△	○
	（不包括汽車保養所及洗車）			△		
	（機車修理業、汽車保養所）		△		△	○
28	一般事務所	△	△	△	△	○
29	自由職業事務所	△	△	△	△	○
	金融保險業（其他項目）		△		△	○
30	（銀行、合作金庫、信用合作社）	△	△	△	△	○
	（農會信用部）	△	△	△	△	○
	（信託投資業、保險業）	△	△	△	△	○
31	修理服務業					○
32	娛樂服務業（其他項目）					△
	（電影院、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業）					△

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表

組別編號	組別名稱	住宅區				商業區
		住 3	住 3-1 住 3-2	住 4	住 4-1	商 3
	(電腦網路遊戲業)		△		△	△
33	健身服務業		△	△	△	○
34	特種服務業	×	×	×	×	△
35	駕駛訓練場					
36	殮葬服務業					△
37	旅遊及運輸服務業(其他項目)		△		△	○
	(旅遊業辦事處)	△	△	△	△	○
	(營業性停車空間)	△	△	△	△	○
	(計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場)		△		△	○
38	倉儲業(其他項目)					
	(遊覽汽車客運車輛調度停放場)					
39	一般批發業					○
40	農產品批發業					
41	一般旅館業(旅館)	△	△	△	△	○
	(觀光旅館)	△	△	△	△	○
42	國際觀光旅館	△	△	△	△	○
43	攝影棚					
44	宗祠及宗教建築	△	△	△	△	△
45	特殊病院	×	×	×	×	×
46	施工機料及廢料堆置或處理(其他項目)					
	(廢紙、廢布、廢橡膠品、廢塑膠品、舊貨整理及垃圾以外之其他廢料)					
47	容易妨害衛生之設施甲組(其他項目)	×	×	×	×	×
	(廢棄物處理場(廠))	×	×	×	×	×
48	容易妨害衛生之設施乙組(其他項目)	×	×	×	×	×
	(靈灰塔(堂))	×	×	×	×	×
49	農藝及園藝業	○	○			
50	農業及農業建築					
51	公害最輕微之工業(其他項目)	△	△	△	△	○
	(製茶業)	△	△	△	△	○
52	公害較輕微之工業			△	△	△
53	公害輕微之工業	×	×	×	×	/
54	公害較重之工業	×	×	×	×	×
55	公害嚴重之工業	×	×	×	×	×
	(危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業)	×	×	×	×	×
56	危險性工業	×	×	×	×	×
	策略性產業					
備註	1.○代表允許使用 2.△代表附條件允許使用 3.※代表限於原有合法建築物 4.原有不合規定之使用： 第一類：嚴重破壞環境品質者 第二類：與主要部份不相容者 第三類：不屬於前兩類者(空白表之) 5.組別內之數字為項目序號					6.策略性產業之項目： (1) 資訊服務業。 (2) 產品包裝設計業。 (3) 機械設備租賃業。 (4) 產品展示服務業。 (5) 文化藝術工作室(三百六十平方公尺以上)。 (6) 劇場、舞蹈表演場。 (7) 剪接錄音工作室。 (8) 電影電視攝製及發行業。

附錄三 本專案小組第3次會議審查意見臺北市政府處理情形對照表（臺北市政府96年1月10日府授都規字第09630022300號函）

內政部審查意見	臺北市政府回復意見
<p>請臺北市政府針對市民大道兩側土地作更詳細之土地使用調查，重新考量各路段發展特色、既有發展地區限制（如巷道狹小、產權細分）、現有交通條件、商業活動區隔（界定本地區商業或服務業活動型態）等因素，以具有開發計畫或更新意願之地區、目前商業特色活動群聚地點，以及鄰近地區有重大投資開發案必須配合調整土地使用計畫等三項指標，重新研提不同路段之開發構想及活動型態，據以縮減變更為商業區之範圍。至於現階段尚無急迫變更為商業區之土地建議維持原計畫，請臺北市政府納入該地區都市計畫通盤檢討案內整體考量。</p>	<p>1、本案計畫範圍內經現況土地使用調查，並依審查意見，以具有開發計畫或更新意願之地區、目前商業特色活動群聚地點以及鄰近地區有重大投資開發案（200公尺內），必須配合調整土地使用計畫等三項指標，重新研提不同路段之開發構想及活動型態。本案以計畫範圍內市民大道與各路段之節點，分別提出開發構想如下：</p> <p>(1) <u>建國南路兩側（資訊科技及文化休閒商圈）</u>：由於鄰近建國啤酒文化園區及臺北科技大學，未來將延續發展以<u>資訊產業及文化休閒商圈之商業服務導向為主</u>。</p> <p>(2) <u>復興南路兩側（復興百貨零售商圈）</u>：鄰近地區為美麗華酒店及中崙車站開發案之商業服務及辦公室使用為主，本路段發展構想以<u>百貨零售服務之商圈為導向</u>，帶動商業服務發展。</p> <p>(3) <u>敦化南路兩側（敦化金融辦公商圈）</u>：敦化南北路沿線多為金融、辦公及商業服務使用為主，未來開發構想仍延續該地區<u>金融辦公之商業發展意象</u>。</p> <p>(4) <u>光復南路兩側（體育文化及觀光休閒商圈）</u>：由於鄰近中華電視台、巨蛋體育場、京華城購物中心以及未來即將轉型開發之臺北機廠特定專用區計畫案，未來將帶動本地區住宅區更新及住商混合轉型使用，並以<u>發展體育文化及觀光休閒之商圈為主</u>。</p> <p>(5) <u>基隆路以東路段（地區零售辦公商圈）</u>：市民大道北側住宅區由於大部分店家正面多面臨八德路四段為主，市民大道五段多為店家背面，本地區多已發展為零售、辦公、汽機車修理等商業服務，<u>未來發展將以地區性零售商業服務為主</u>。</p>

	內政部審查意見	臺北市政府回復意見
縮減商業區範圍		<p>2. 另依具有開發計畫或更新意願之地區、目前商業特色活動群聚地點以及鄰近地區有重大投資開發案（200 公尺內），必須配合調整土地使用計畫等三項指標，重新研提縮減變更為商業區範圍之路段，茲分別說明如下（詳附件一）：</p> <p>（1）<b>新生建國段</b>：本路段北為建國啤酒文化園區，南為瑠公圳綠帶，為配合臺北科技大學學術文化氛圍，延續華山資訊產業專用區向東發展之可能性，此路段變更為商業區可滿足文化消費、科技商品物流交易及技術研究發展等各種可能使用之彈性，以滿足市場之需求。且現況使用多為通訊產業、一般零售業、餐飲等業別使用，故該路段確有變更為商業區及獎勵開發之必要，且符本案審查劃定為商業區之三項指標，亦為未來發展最具特色及潛力之路段，故建議本路段為<u>最先劃設</u>為商業區之路段。</p> <p>（2）<b>建國復興段</b>：本路段南側為重劃區，現況多為一般零售、辦公室、餐飲及汽車修理等使用，由於本路段已有權利關係人積極整合配合本市政策進行開發，後續可配合都市設計審議與南側瑠公圳綠帶整合，形塑本路段特有之風貌。另本路段北側美麗華酒店、中崙車站等案均已開發完成，將帶動本路段商業發展之契機，並符本案審查具有更新意願之地區及鄰近地區有重大投資開發案二項指標，故建議本路段為<u>優先劃設</u>為商業區路段。</p> <p>（3）<b>復興敦化段</b>：本路段南側為復興商圈珠寶、服飾、零售、辦公室及主題餐廳等業別發展繁盛之地區，且本府放寬本路段允許使用面臨路寬認定後，已有許多店家主動更新立面作為商業使用，由於本路段與東區商圈及北側微風廣場購物中心相輝映，並緊臨敦化南北路之金融辦公商圈，未來透過都市設計管制及變更商業區多管其下之誘因，逐漸落實</p>

	內政部審查意見	臺北市政府回復意見
縮減商業區範圍		<p>改善地區環境品質。本路段符合本案審查劃定為商業區之三項指標，並為未來發展最具潛力及特色商圈，故建議本路段為<u>最優先劃設</u>為商業區之路段。</p> <p>(4) <b>敦化光復段</b>：本路段南北兩側現況多為辦公室、一般零售、餐飲等使用，除特定街廓因路寬不足或基地深度不夠難以開發利用，本案於細部計畫另有獎勵規定外，本路段以華視電視公司發展為中心，將帶動周邊地區媒體產業及相關商業發展之契機，使文化、表演藝術等空間之取得更為容易，且變更為商業區可讓媒體事業有多角化經營、複合使用等重塑企業形象共創多贏之可能性。另敦化南北路金融特定專用區計畫，亦可隨本計畫向東西延伸，使本路段成為媒體事業、金融服務及商業支援等機能完善之策略發展地區，並符本案審查具有商業活動聚集發展、更新意願之地區及地區有重大投資開發案三項指標，故建議本路段<u>最優先劃設</u>為商業區路段。</p> <p>(5) <b>光復基隆段</b>：本路段北側，現況臨八德路四段地區多為一般零售、餐飲、辦公室及汽車修理等使用，南側地區未來將配合臺北機廠遷廠時程，辦理都市計畫變更，目前已完成整體規劃，且文化體育園區刻正推動巨蛋 BOT 招商作業中。未來在體育、文化、消費活動交互作用下，本路段之發展有無限可能，由於本路段京華城開幕後已為地區商業活動注入一股新活力，偶戲博物館、臺北機廠之澡堂、組立工場及松菸倉庫等古蹟及傳統文化設施，將為都市活動多樣性文化之觀光休閒潛力。故本路段符合審查指標之鄰近地區有重大投資開發案及已有更新意願地區等指標，故建議本路段<u>優先劃設</u>為商業區路段。</p>
交通影響分析	<p>1、依市府評估市民大道交通特性資料結論，平面段路口尖峰時間交通流量高，服務水準皆屬 F 級，行駛速率過低紓解效益有限，機車區以平面道路為主要穿越道路，短期不易尋得其他替代道路，本案變更為商業區開發後，將使當地交通更加惡化。因此交通部運研所提供有關本案交通衝擊及改善措施之書面意見（如附件），仍請臺北市政府具體回應。</p>	<p>1. 經查市民大道自 85 年開放通車以來，本府交通局業已進行多項交通改善檢討規劃，包含號誌時制調整、轉向車流管制、停車出入口、迴轉道設計、上下匝道改善、重要瓶頸路口改善等各項交通工程及交通安全改善措施，惟受限於市民大道原平面道路寬度不足條件限制，單側路寬僅為 7-14 公尺，紓解改善效率有限。</p> <p>2. 未來可藉由都市設計管制及基地整體開發建築基地退縮供車道使用，並將路邊及巷道臨時停車需求納入開發基地處理，避免臨停延滯車流，提升行車速率。</p>

	內政部審查意見	臺北市政府回復意見
交通影響分析	<p>2、有關交通運輸研究所書面意見：</p> <p>(1) 整體而言臺北市政府針對第2次專案小組會議本所所提書面意見之回應內容，大多強調捷運、公車等大眾運輸使用率之提高，但對於道路交通量之變化情形未有具體數據呈現，似無從判斷本案變更完成後，對本計畫區之交通問題有所改善，建議加強補充。</p> <p>(2) 有關臺北市政府回復意見第2點所述，臺北巨蛋最高吸引量為4萬席，但未轉換成尖峰時段各路段/路口之交通量及服務水準，實難以判斷其所造成之交通衝擊，建請詳予補充說明。</p> <p>(3) 有關第2次專案小組會議本所所提書面意見第3點及第5點，規劃單位均未予具體回應。</p>	<p>1、對於「捷運、公車等大眾運輸使用率之提高，但對於道路交通量之變化情形未有具體數據呈現，似無從判斷本案變更完成後，對本計畫區之交通問題有所改善，建議加強補充資料」一節，有關建議補充資料如下：</p> <p>(1) 市民大道為本市重要東西向運輸走廊之一，未來將持續增加平行之大眾運輸系統，如高速鐵路、捷運平行路網（捷運松山線、信義線等）及公車專用道，並規劃捷運民生汐止線，除可提升大眾運輸比例外，亦可分擔吸引本市東西向交通流量，以減少未來市民大道之交通負荷量。</p> <p>(2) 臺北都會區捷運建設目前已通車路網達 76.6 公里（營運路網為 74.4 公里），平均日平均運量已超過 107 萬人次，預計 102 年時，大臺北都會區捷運二期路網完成後（內湖線、南港東延段、新莊線、蘆洲線、信義線、松山線、中正機場捷運線、環狀線第 1 階段第 2 期捷運路網），市中心區步行 500 公尺內將可抵達任何一捷運站，並配合本府持續通推動捷運、公車、公車專用道與其他軌道運具在票證及路線方面之整合，提升都會區大眾運輸比例，屆時大眾運輸使用率將可達 60% 以上（民國 85 年大眾運輸使用率僅為 24%，94 年時已達使用率為 43%）。</p> <p>(3) 交通量預測以參考「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗教（二）」及「臺北文化體育園區整體環境影響評估說明書」之旅次特性資料為主，以成長率法推估目標年之基礎旅次量；依 94 年民意調查資料顯示，本市大眾運輸率將可達 60% 以上，推估當年交通量成長率為 2,490PCU（102 年），藉由捷運二期路網完成將可使本路段交通量下降 3 成。</p> <p>2、經查本計畫區自新生南路以東至基隆路沿線重大建設計畫，其最重要旅次吸引量為臺北巨蛋開發案，全案預計於 99 年底開園營運，另依本府環評委員會審定資料，其運輸需求預測係以最高旅次產生率以最大規模 4 萬人旅次推估，衍生交通量達 2,659PCU，未來將配合體育園區北側道路開闢、市民大道南支線匝道、連結忠孝東路4段553巷等道路改善方案與相關大眾運輸管理策略，應可有效紓解瞬間開散場車流量，經路網指派後市民大道與光復路口服務水準為 E 級（路口平均延滯 70.95 秒），較該路口現況 F 級服務水準有改善。</p>



都市更新	<p>本案雖已將全區劃設為都市更新地區，惟在未有具體之沿線兩側地區都市更新計畫前，不宜貿然變更為帶狀式商業區，如為改善沿線兩側都市景觀與機能，建議儘量從都市更新之整建、維護等方式著手。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市民大道沿線建築物老舊窳陋影響市容觀瞻，大多為非防火構造且鄰棟間隔不足，確實有礙公共安全，若採都市更新途徑進行改建，將有助計畫範圍內居住環境品質提升。另本府業於 88 年辦理委託研究案—「市民大道兩側地區都市更新綱要計畫」，參酌座談會民眾意見後，擬定更新計畫。本案為配合中央推動都市更新政策，參照前述更新計畫內容，劃設都市更新地區範圍，並規定得依都市更新條例及其相關規定辦理，透過容積獎勵方式提高更新誘因，俾改善當地環境品質。</li> <li>2. 為協助民眾改善居住環境品質及塑造良好都市景觀，本府修正「<u>臺北市都市更新自治條例</u>」及公布實施「<u>臺北市都市更新整建維護實施辦法</u>」，積極鼓勵民間參與都市更新及整建維護工作，藉由公私合夥，加速老舊地區更新。為加速落實老舊社區更新整建與維護，本府 2006 年編列經費 500 萬元提供市民申請更新整建維護規劃設計之補助，2007 年並編列 2500 萬元加強推動辦理。故為落實沿線兩側地區得以整建維護方式實施都市更新，擬於計畫書中增列區內合法土地及合法建築物所有權人得依前開辦法申請補助。</li> <li>3. 依據都市更新條例規定，劃定都市更新地區後，其處理方式分為重建、整建、維護三種方式，即本計畫範圍經劃定為更新地區，居民自得依其所有建物之狀況，提出不同處理方式。本案市民大道沿線第一街廓劃定為更新地區，如能透過更新獎勵誘因，讓原先整合不易住戶，能因本案計畫提早實施更新改建，即使無法立即更新改建，本案計畫將沿線變更為商業區之契機，亦能提供誘因調整為商業機能使用，帶動沿線商業發展。</li> </ol>
------	--	--

附件 交通部運輸研究所書面意見

- 一、整體而言，臺北市府針對第 2 次專案小組會議本所所提書面意見之回應內容，大多強調捷運、公車等大眾運輸使用率之提高，但對於道路交通量之變化情形未有具體數據呈現，似無從判斷本案變更完成後，對本計畫區之交通問題有所改善，建議加強補充。
- 二、有關臺北市府回復意見第 2 點所述，臺北巨蛋最高吸引量為 40,000 席，但未轉換成尖峰時段各路段/路口之交通量及服務水準，實難以判斷其所造成之交通衝擊，建請詳予補充說明。
- 三、有關第 2 次專案小組會議本所所提書面意見第 3 點及第 5 點，規劃單位均未予具體回應。

陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見	臺北市政府回復意見
臺北科技大學相關師生列席專案小組書面建議： 1、將市民大道及建國南路西南側 3 個街廓一併變更為商業區，以宏觀規劃將鄰近地區納入計畫範圍內。 2. 10 餘年前臺北科大旁建國橋下被市政府規劃為計程車休憩服務區，因司機素質良莠不齊，對往來東西校區之女學生安全造成威脅，建請市府能遷移該計程車休息站，並重新規劃提供社區民眾活動空間，並可維持市容及周邊市民之生活品質。	本陳情案雖非屬本案變更計畫範圍，惟緊鄰本計畫區，經討論後，因涉及該地區都市實際發展需要、公共安全及地區意象等，建請臺北市政府都市發展局組成專案小組，邀集市府各相關局處，就建國南路高架橋下空間與臺北科技大學之使用機能、師生穿越建國南路之安全性及公共安全等議題，儘速召開研商會議，考量以地下連通方式串連校區且朝向遷移計程車服務站之方向規劃，並請臺北科技大學提供具體規劃設計方案，供市府決策參考。	有關臺北科技大學建議召開研商會議一節，本市監理處業於 12 月 5 日邀集臺北科技大學、本府交通局、都市發展局、本市停車管理處及臺北市計程車客運商業同業公會等單位辦理現勘會議，並經本市監理處評估建國計程車服務站設置確有設置使用需求，另由於該址涉及私有土地所有權爭議，未能闢建停車場，故遷移建國計程車服務站仍有實際執行上困難。

附件一、市民大道沿線各路段劃定商業區指標評比

指標評比	新生建國段	建國復興段	復興敦化段	敦化光復段	光復基隆段
1.具有開發計畫或更新意願之地區	鄰八德路二段及新生南路交叉口與市民大道南側基地，建物多已 30 餘年以上，並有多處更新改建意願。	鄰市民大道北側基地，有多處建物 40 餘年，南側基地亦有多處 35 年以上建物，且有更新改建意願。	鄰市民大道北側建物多為 30 餘年以上，南側基地亦有多處 30-40 年以上之建物，並有更新意願及開發計畫	市民大道北側八德路二段 21 巷至 174 巷間之建物多為 35 至 40 年以上之建物，並有多處基地有更新意願及開發計畫	鄰近京華城兩側基地之多為 30 年以上之建物，並有更新改建意願。
2.目前商業特色活動群聚地點	多為資訊科技及商業服務群聚	多日常零售、餐飲等商業服務，較無具特色產業聚集。	臨敦化南北路兩側金融辦公等商業服務群聚明顯	臨敦化南北路兩側金融、辦公、餐飲及商業服務群聚明顯	沿八德路四段多為汽車修護、零售等服務，且臨市民大道側多為住宅區使用及部分店家後門，產業發展較不明顯且無特色。
3.鄰近地區有重大投資開發案(200公尺內)	建國啤酒廠開發計畫	美麗華酒店及中崙車站開發計畫	微風廣場	華視電視公司及臺灣省農會農畜產中心改建	京華城、巨蛋建設，未來臺鐵機廠將變更轉型使用
商業區劃設優先順序	最優先	優先	最優先	最優先	優先

第 2 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（工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地）案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 95 年 1 月 11 日第 337 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 95 年 3 月 8 日基府都計貳字第 0950025271 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。

六、案經本會 95 年 4 月 4 日第 630 次會議審決略以：

「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會李前委員永展、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、賴委員碧瑩、邱委員文彥等 5 人組成專案小組，並由李前委員永展擔任召集人，復於 95 年 4 月 17 日、6 月 30 日、9 月 22 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體審查意見（如附錄），並經基隆市政府 96 年 1 月 23 日基府都計壹字第 0960062480 號函敘明「應無行政疏失之事實，經研議不予處分」及檢送處理情形對表、修正計畫書到部，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 96 年 1 月 23 日基府都計壹字第 0960062480 號函送修正計畫書通過，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、本會專案小組審查意見二、(三)「各直轄市、縣(市)政府為促進地區發展，得依現行平均地權條例相關法令規定及各都市計畫書所定之實施進度，限期建築使用，逾期未建築使用者，依法加徵地價稅、空地稅或由主管機關照當期公告土地現值照價收買。」乙節，因涉及財政部權責，且目前不易執行，應予以刪除。

二、本會專案小組審查意見三、(一)「請經濟部全面清查目前已推動之工商綜合區開發案件，積極輔導監督管理，如申請人已無開發意願，應撤銷其開發許可，並限期依都市計畫法定程序檢討變更回復原計畫；如申請人確仍有開發意願，但已屆滿開發期限者，請協助申請人依都市計畫法定程序檢討放寬開發期限，以杜紛爭。」乙節，因部分內容語義不清，且涉及非都市土地工商綜合區開發案件之處理，修正為「目前已推動之工商綜合區開發案件，屬於都市土地者，請經濟部全面清查，積極輔導監督管理，如申請人已無開發意願，應由各該直轄市、縣(市)政府廢止其開發許可，並限期依都市計畫法定程序檢討變更回復

原計畫；如申請人確仍有開發意願，但已屆滿開發期限者，請相關機關協助申請人依都市計畫法定程序檢討放寬開發期限，以杜紛爭。至於目前已推動之工商綜合區開發案件，屬於非都市土地者，請經濟部、各直轄市、縣（市）政府及相關機關參考上開原則，依區域計畫法相關規定辦理。」。

三、本案變更回復為原使用分區後，有繼續檢討變更為其他分區之必要，請基隆市政府依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建，以避免造成公私兩損，並請於禁建案公告發布實施後，檢具變更主要計畫書、圖，報請本部核定，再依法公告發布實施。

四、本會專案小組審查意見二「類似案例處理原則」及三「其他建議事項」，請內政部函請各直轄市、縣（市）政府及相關機關查照辦理。

#### 【附錄】 本會專案小組審查意見

一、有關本專案小組會議審查意見，業經基隆市政府 95 年 8 月 30 日基府都計貳字第 0950102163 號函送修正計畫書及於會中補充處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘同意該府上開號函送修正計畫書通過。

（一）土地使用計畫：本案基於下列各點理由，同意將本案土地檢討變更為原使用分區及公共設施用地。

1、依 88 年 9 月 29 日基隆市政府與申請人（泰民建設

開發股份有限公司)簽訂協議書內容、主要計畫書及本部訂頒「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第36點規定,本案工商綜合專用區申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設,應依都市計畫第27條第1項第4款規定,將其土地變更回復為原使用分區。准此,基隆市政府基於都市計畫主管機關之權責,依都市計畫法第8條:「都市計畫之擬定、變更,依本法所定之程序為之」規定,循都市計畫法定程序,檢討變更為原使用分區及公共設施用地,尚無不妥。

- 2、本案基隆市政府與申請人於88年9月29日簽訂協議書,申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設,惟基隆市政府至94年11月始辦理本案公開展覽,已不符合依前開協議書第8條「本工商綜合區開發計畫經許可後,甲方承諾於收受通知之日起1年內申領雜項執照,逾期未申領時,願由乙方逕行撤銷原開發許可,並將已完成變更之土地恢復變更為原土地使用分區」規定,如暫不恢復原計畫納入該地區通盤檢討案再整體考量未來如何檢討變更為適當分區之申請變更機制,固非無見,惟時程上更為延宕,且有不依法行政及計畫內容不明確之虞。
- 3、本案如於本次個案變更時,逕行修正檢討變更為其他適當分區,因申請人未有具體開發計畫,且相關機關是否同意認定符合都市計畫法第27條第1項第

3、4 款所稱「為適應國防或經濟發展之需要時」、「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」亦未可知，其變更法令依據尚有疑義。

（二）配套措施：有關基隆市都市計畫委員會第 338 次會議討論，因申請人未依「基隆內木山工商綜合區開發計畫協議書」規定，將所劃設之 30%生態綠地，捐贈予該府，基於公平原則，本次變更範圍於未來變更為其他使用分區時，其捐贈土地除依「基隆市都市計畫變更回饋規定」計算回饋比例外，應再加 5%，其餘應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」辦理等，同意依照辦理。

（三）行政查處：有關「本案基隆市政府與申請人於 88 年 9 月 29 日簽訂協議書，有關生態綠地未能移轉予基隆市政府之原因，是否有申請人要求市府提供樁位測定費未果，致無法移轉捐贈事宜」乙節，請市府將處理情形（詳附件一），納入計畫書敘明，並請市府針對相關行政疏失及行政責任，依相關規定予以查處後，正式行文本部，再提委員會會議討論。

（四）計畫書應再補充說明事項：

1、有關「本案基隆市政府與申請人於 88 年 9 月 29 日簽訂協議書，申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設，基隆市政府遲至 94 年 11 月始辦理本案公開展覽之理由、生態綠地未能移轉及捐獻現金予基隆市政府之原因」，市府已研提處理情形，並納入計畫書敘明，惟該期間基隆市政府與泰民建設開發



股份有限公司往來之重要公文，請以表格方式，依時間序列摘要敘明其內容，以瞭解本案辦理之經過。

2、有關泰民建設開發股份有限公司補充財務狀況，以及說明本案土地目前並未向任何金融機構融資或設定地上權予他人，而本案土地所有權人陳勇助先生以本案土地設定抵押權新台幣 5.8 億元予該公司，係該公司為確保已付價金之債權所為之保全措施等，經行政院金融監督管理委員會列席代表說明，尚屬實情，建請市府將相關處理情形摘要納入計畫敘明。

3、本案 88 年 9 月 29 日基隆市政府與申請人簽訂協議書內容，請納入計畫書附件，以利查考。

(五) 後續辦理程序：本案變更回復為原使用分區後，有繼續檢討變更為其他分區之必要，建議委員會審決後，請基隆市政府依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建，以避免造成公私兩損，並請於禁建案公告發布實施後，檢具變更主要計畫書、圖，報請本部核定，再依法公告發布實施。

二、類似案例處理原則：建請於委員會議審決確定後，函請各直轄市、縣（市）政府查照辦理。

(一) 有關都市計畫書如有載明「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應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區」類似規定者，請各該都市

計畫擬定或變更機關應確實依照辦理，以避免產生行政疏失及衍生相關爭議。至於變更回復為原使用分區後，如有繼續檢討變更為其他分區之必要者，應視實際情況考量依都市計畫法第 81 條規定實施禁建，以避免造成公私兩損或產生無法配合地區發展之情況發生。

- (二) 申請人於變更都市計畫發布實施後，如未能依核准之開發計畫期程實施開發建設者，除當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區外，是否應考量有其他相關配套措施（如已變更為公共設施用地部分不予變更回復為原使用分區、增加公共設施負擔比例等），因涉及土地所有權人權益及政府對於公共設施用地取得能力，建議應於個案審查或簽訂協議書時，由申請人與各該都市計畫主管機關協商確定。
- (三) 各直轄市、縣（市）政府為促進地區發展，得依現行平均地權條例相關法令規定及各都市計畫書所定之實施進度，限期建築使用，逾期未建築使用者，依法加徵地價稅、空地稅或由主管機關照當期公告土地現值照價收買。
- (四) 依財政部國有財產局訂頒「國有非公用土地提供開發案件處理要點」第 6 點規定（如附件二），為配合申請開發案件範圍內國有土地之處理，有關繳納保證金之作法，可作為大面積開發案都市計畫變更簽訂協議書時之參考，以確保該都市計畫更能依核定內容實施。

- (五) 直轄市、縣(市)政府都市計畫、建築管理及工商發展等相關單位，針對相關都市計畫已簽訂之協議書內容，應建立適當之協調聯繫機制，加強辦理，以落實開發許可之精神及避免行政成本浪費。

### 三、其他建議事項：

- (一) 請經濟部全面清查目前已推動之工商綜合區開發案件，積極輔導監督管理，如申請人已無開發意願，應撤銷其開發許可，並限期依都市計畫法定程序檢討變更回復原計畫；如申請人確仍有開發意願，但已屆滿開發期限者，請協助申請人依都市計畫法定程序檢討放寬開發期限，以杜紛爭。
- (二) 有關樁位測定管理事項，係都市計畫執行之依據，請直轄市、縣(市)政府依都市計畫法第 23 條第 3 項「細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。」規定辦理，並請每年編列相關預算及指定有關人員辦理相關事宜，以避免影響都市開發及建設。

附件一 本專案小組 95 年 6 月 30 日第 2 次會議審查意見基隆市政府處理情形

編號	專案小組審查意見	處理情形
(一)	尚待澄清事項	
1	<p>本案雖經泰民建設開發股份有限公司派員說明，本工商綜合專用區係因整體經濟環境不佳及招商不順利，才需辦理回復原計畫，惟經討論後仍有相關事項尚待澄清，建請泰民建設開發股份公司補充自民國 88 年至 93 年間，有關本案工商綜合專用區無法順利開發之理由、發展沿革、歷年投入成本分析、土地產權移轉、設定地上權及他項權利、銀行融資貸款情形、年度公司財務狀況、年度董監事會議紀錄、歷年股東清冊、增資募款情形、與地主陳勇助先生之關係、基隆市政府撤銷開發許可後地主陳勇助先生仍以 5.8 億元設定抵押權給泰民建設開發股份有限公司之原因等相關資料，送請基隆市政府彙整，再交由本專案小組繼續審查，以釐清是否有藉申請變更都市計畫開發工商綜合區之名義，進行土地投機炒作之疑慮，並作為是否重新修正審查意見(二)之依據。</p>	<p>1. 詳開會通知單附件泰民建設開發股份有限公司相關資料—資產負債表(87 年至 93 年)、損益表(87 年至 91 年及 93 年)、92 年度營利事業所得稅結算申報書、股東名冊(87 年至 93 年)(詳見開會通知 p1—p18)。</p> <p>2. 據泰民公司 95 年 8 月 17 日函文說明三表示：本案土地目前並未向任何金融機構融資或設定地上權予他人，而本案土地所有權人陳勇助先生以本案土地設定抵押權新台幣 5.8 億元予本公司，係本公司為確保已付價金之債權所為之保權措施(詳見開會通知 P19—P27)。</p> <p>3. 有關本案無法順利開發之理由、發展沿革、歷年投入成本分析，參見開會通知 P28—P71。</p>
2	<p>至於本工商綜合專用區變更案是否有異常資金募集或其他不當情事，下次會議邀請財政部、行政院金融監督管理委員會及經濟部商業司協助釐清。</p>	<p>本次會議邀請相關單位列席。</p>

編號	專案小組審查意見	處理情形
(二)	初步取得共識事項：本案請基隆市政府於文到 2 個月，彙整前開泰民建設股份有限公司相關資料，並依下列各點重新修正計畫書(增修部分請劃線)及檢附處理情形對照表送署，再召開專案小組第 3 次審查會議。	基隆市政府業於 95 年 8 月 30 日函送相關資料。
1	土地使用計畫：本案基於下列各點理由，同意將本案土地檢討變更為原使用分區及公共設施用地。	
(1)	依 88 年 9 月 29 日基隆市政府與申請人簽訂協議書內容、主要計畫書及本部訂頒「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 點規定，本案工商綜合專用區申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，應依都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款規定，將其土地變更回復為原使用分區。准此，基隆市政府基於都市計畫主管機關之權責，依都市計畫法第 8 條：「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之」規定，循都市計畫法定程序，檢討變更為原使用分區及公共設施用地，尚無不妥。	--
(2)	本案基隆市政府與申請人於 88 年 9 月 29 日簽訂協議書，申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設，惟基隆市政府至 94 年 11 月始辦理本案公開展覽，已不符合依前開協議書第 8 條「本工商綜合區開發計畫經許可後，甲方承諾於收受通知之日起 1 年內申領雜項執照，逾期未申領時，原由乙方逕行撤銷原開發許可，並將已完成變更之土地恢復變更為原土地使用分區」規定，如暫不恢復原計畫納入該地區通盤檢討案再整體考量未來如何檢討變更為適當分區之申請變更機制，固非無見，惟時程上更為延宕，且有不依法行政及計畫內容不明確之虞。	--
(3)	本案如於本次個案變更時，逕行檢討變更為適當分區，因申請人未有具體開發計畫，且相關機關是否同意認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款所稱「為適應國防或經濟發展之需要時」、「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」亦未可知，其變更法令依據尚有疑義。	--

編號	專案小組審查意見	處理情形
2	待查明及審議事項	
(1)	<p>本案基隆市政府與申請人於88年9月29日簽訂協議書，有關生態綠地未能移轉予基隆市政府之原因，是否有申請人要求市府提供樁位測定費未果，致無法移轉捐贈事宜，請查明。</p>	<p>有關樁位測定問題，查泰民建設開發股份有限公司於91年7月15日向本府工務局建管課申領雜項執照，經審查不合格遭退件後，曾於91年12月25日向工務局都市計畫課申請樁位圖，經本府以(91)基府工都字第一二二四三六號函覆「都市計畫樁目前尚未測定，暫無樁位圖可提供，且本局本年度樁位測定費已罄竭，請俟下年度財源狀況憑辦」。泰民建設公司即以都市計畫樁尚未測定，致暫無法申領建築線之理由，函請本府建管課同意展延改正雜項執照申請期限。</p> <p>依「都市計畫樁測定及管理辦法」規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，經核定發布實施後，得依有關規定自行測釘都市計畫樁位，並將有關資料及測量成果，送請主管機關檢定，故其如有急迫之需求，可依規自行測定完竣後，送交本府辦理檢測公告等後續事宜，建管課即以92年2月14日基府工管壹字第0920004666號函覆泰民建設公司應依規定時間送請復審。</p>
(2)	<p>有關本專案小組第1次會議審查意見「本案申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設，於變更回復為原使用分區後，未來如納入該地區都市計畫通盤檢討時，為符合公平正義原則，是否應有相關配合套之處理性規定，如一定期限內不得申請變更為較高強度使用分區、予以檢討變更為低度使用分區，或於同意其申請變更使用時應提供更多公共設施負擔等，請基隆市政府檢討考量。」乙節，經市府補充說明，基於公平正義原則，建議於計畫書增列本案變更回復之土</p>	<p>案經本市都市計畫委員會第338次會議充分討論，因申請人未依「基隆內木山工商綜合區開發計畫協議書」規定，將所劃設之30%生態綠地，捐贈予本府，基於公平原則，同意本次變更範圍未來變更其他使用分區時，其捐贈土地除依「基隆市都市計畫變更回饋規定」計算回饋比例外，應再加5%，其餘應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」辦理(詳見計畫書p14)。</p>

	地，未來變更依「基隆市都市計畫變更回饋規定」計算之回饋比例後再加5%，因涉及類似案例之通案處理原則，請先行提請基隆市都委會審議。	
3	計畫書應修正事項	
(1)	計畫書第 7 頁，有關「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 點規定內容，業經內政部 95 年 1 月 13 日台內字第 0940087970 號令修正，請配合修正。	修正於計畫書 p7。
(2)	計畫書第 14 頁，變更內容明細表編號五有關現行細部計畫廢止乙案，涉及細部計畫檢討變更事項，建議刪除，請基隆市政府本於職權，自行核定。	修正於計畫書 p14 及 p16。
(3)	計畫書第 16 頁，變更前後土地使用面積對照表如有錯誤，請查明修正。	修正於計畫書 p18。
(4)	本案變更回復為原使用分區後，經市府補充說明未影響該地區都市計畫整體發展，請於計畫書內補充說明。	修正於計畫書 p12。
(5)	本專案小組第 1 次會議審查意見部分尚待釐清事項(如附表)，業經基隆市政府 95 年 6 月 19 日基府都貳定第 0950069123 號函補充說明，建議同意依照辦理，並請將相關內容納入計畫書敘明。	1. 有關基隆市政府遲至 94 年遲至 94 年 11 月始辦理本案公開展覽之理由、生態綠地未能移轉及捐獻現金予基隆市政府之原因，補充說明於計畫書 p12 及 p14。 2. 有關本案變更回復為原使用分區後，是否應依基隆市政府訂定之「基隆市空地空屋管理自治條例」規定辦理，補充說明於計畫書 p15。 3. 有關國有地處分，補充說明並修正於 p4。
4	後續辦理程序：本案變更回復為原使用分區後，有繼續檢討變更為其他分區之必要，建議大會決議後，請基隆市政府依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建，以避免造成公私兩損，並請於公告發布實施禁建案後，檢具變更主要計畫書、圖，報請本部核定，再依法公告發布實施。	--

編號	專案小組審查意見	處理情形
(三)	類似案例處理原則：請於委員會議審決確定後，函請各直轄市、縣(市)政府查照辦理。	--
1	有關都市計畫書如有載明「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應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區」類似規定者，請各該都市計畫擬定或變更機關應確實依照辦理，以避免產生行政疏失及衍生相關爭議。至於變更回復為原使用分區後，如有繼續檢討變更為其他部分區之必要者，應視實際情況依都市計畫法第 81 條規定實施禁建，以避免造成公私兩損或產生無法配合地區發展之情況發生。	--
2	申請人變更都市計畫發布實施後，如未能依核准之開發計畫期程實施開發建設者，除當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區外，是否應考量有其他懲罰性規定(如已變更為公共設施用地部分不予變更回復為原使用分區)，因涉及土地所有權人權益及政府對於公共設施用地取得能力，建議應於個案審查或簽訂協議書時，由申請人與各該都市計畫主管機關協商確定。	--
3	各直轄市、縣(市)政府促進地區發展，得依現行平均地權條例相關法令規定及各都市計畫書所定之實施進度，限期建築使用，逾期未建築使用者，依法加徵地價稅、空地稅或由主管機關照當期公告土地現值強制收買。	--
4	依財政部國有財產局訂頒「國有非公用土地提供開發案件處理要點」第 6 點規定，為配合申請開發案件範圍內國有土地之處理，有關繳納保證金之作法，可作為大面積開發案都市計畫變更簽訂協議書時之參考，以確保該都市計畫更能依核定內容實施。	--
5	請經濟部全面清查目前已推動之工商綜合區開發案件，積極輔導監督管理，如申請人已無開發意願，應撤銷其開發許可，並限期依都市計畫法定程序檢討變更回復原計畫；如申請人確仍有開發意願，但已屆滿開發期限者，請協助申請人依都市計畫法定程序檢討放寬開發期限，以杜紛爭。	--



附表 本專案小組 95 年 4 月 17 日第 1 次會議審查意見尚待釐清事項處理情形

編號	修正事項	處理情形
1	<p>本案基隆市政府與申請於 88 年 9 月 29 日簽訂協議書，申請人未依核准之開發計畫期程實施開發建設，基隆市政府遲至 94 年 11 月始辦理本案公開展覽之理由、生態綠地未能移轉及捐獻現金予基隆市政府之原因，請補充敘明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案雖於 88 年簽訂協議書，惟依協議書第八條規定：「本工商綜合區開發計畫經許可後，甲方承諾於收受通知之日起一年內申領雜項執照」，本府以 90 年 7 月 23 日基府建商字第 064590 號函核發開發許可，於屆滿一年時(91)年 7 月泰民建設公司向本府申請本案雜項執照，經審查不符予以退件，92 年 1 月泰民建設公司向本府申請雜項執照展延，本府經簽辦後以 92 年 3 月 19 日基府建商壹字第 0920024906 號函通知泰民建設公司撤銷其開發許可。</li> <li>2. 本府撤銷開發許可後，即編列年度預算辦理都市計畫變更回復原分區，限於人員不足故委外辦理，於 93 年 7 月 2 日委託規劃並開始計算工期，因採五案統一辦理發包，工作期限訂定 240 個日曆天完成期末工作成果（不包括期中、期末簡報作業天數）。規劃公司於 94 年 9 月 15 日檢送計畫書圖到府，本府經審核後於 94 年 11 月 3 日辦理公開展覽。本案因採併案統一發包方式辦理，致規劃時間略長，變更作業稍有延宕，日後相關案件將檢討改進。</li> <li>3. 另有關生態綠地未能移轉及捐獻現金予本府之部分，依據雙方簽訂協議書第四條「生態綠地之捐贈」及第五條「捐獻金額之數額及支付」規定，申請者於取得開發許可後辦理，本案申請者雖於 90 年間取得開發許可，惟遲未依簽訂協議書之規定於期限內辦理雜項執照申請及生態綠地捐贈等，故於 92 年 3 月 19 日基府建商壹字第 0920024906 號函撤銷其開發許可。</li> <li>4. 補充說明於計畫書 p12 及 p14</li> </ol>
2	<p>本案變更回復為原使用分區後，是否應依基隆市政府訂定之「基隆市空地空屋管理自治條例」規定辦理，請基隆市政府考量辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議於計畫書增列本案變更回復之土地，應遵循「基隆市空地空屋管理自治條例」規定辦理，維護環境衛生與市容景觀。</li> <li>2. 補充說明於計畫書 p15。</li> </ol>
3	<p>本案國有土地(面積 0.2797 公頃)依計畫書敘明，已取得財政部國有財產局台灣區辦事處基隆分處國有非公用土地同意合併開發證明書，本案變更回復為原使用分區後，該國有土地後續如何處理，請基隆市政府及財政部國有財產局協助查明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查國有財產局基隆分處已撤銷前發給泰民建設公司之同意合併開發證明書，泰民建設公司就本案國有土地與國有財產局間並無相關申請案或契約存在。</li> <li>2. 補充說明並修正於 p4。</li> </ol>

附件二 國有非公用土地提供開發案件處理要點（財政部九十一年四月八日台財產管字第 0910008435 號函訂定發布）

- 一、為配合申請開發案件範圍內國有土地之處理，促進土地有效利用，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱之執行機關為財政部國有財產局所屬分支機構。
- 三、本要點適用範圍包括下列各款情形之一：
  - （一）申請開發山坡地。
  - （二）申請開發工商綜合區。
  - （三）申請籌設發電業或申請設置相關電力設施。
  - （四）申請擴展工業使用範圍。
  - （五）申請開發海埔地。
  - （六）申請籌設休閒農場。
  - （七）申請設置土石方資源處理場。
  - （八）申請設置加油站。
  - （九）申請籌設倉儲物流設施。
  - （十）申請開發遊憩設施。
  - （十一）其他向目的事業主管機關申請許可開發、籌設或設置之行為。
- 四、申請開發案件所需繳付之捐地、回饋金及各項費用，概由申請人自行負擔。
- 五、申請開發範圍內之國有土地，除有下列情形之一者外，得同意提供申請開發：
  - （一）有處分計畫或特定用途者。
  - （二）開發案無法提高國有土地整體之使用效能與價值者。
  - （三）位屬都市計畫商業區或住宅區者。但經各目的事業主管機關報請行政院專案核定者，不在此限。前項第（三）款屬都市計畫範圍內商業區、住宅區之國有土地，得配合開發之需要，另依規定處理。  
二人以上分別就同一國有土地申請開發時，其同意申請開發對象，依下列順序定之：
  - （一）經目的事業主管機關依規定核定之開發者。
  - （二）對所申請開發之國有土地，已因委託經營、租賃或地上權等關係而取得使用權者。
  - （三）先申請開發者。收件日期相同時，以協議或抽籤方式定之。
- 六、申請人向執行機關申請開發國有土地時，應繳納作業費，並檢附下列文件：
  - （一）申請開發計畫書。
  - （二）申請開發範圍內全部土地之清冊、登記謄本及土地使用分區證明（非都市土地免附）。
  - （三）開發範圍地籍圖說三份。
  - （四）申請人之身分證明文件。
  - （五）申請範圍內國有土地已有他人取得合法使用權者，申請人應附具合法使用人同意書，或自行切結承諾於得依規定申請取得土

地所有權或使用權前，取具合法使用人拋棄權利之同意書。

(六) 第八點第一項第(二)款之切結書(無他人占用者免附)。

(七) 其他經執行機關審核需補附之文件。

前項作業費不予退還，其收取標準按申請開發範圍內國有土地當期公告現值總額千分之一計收，無公告現值者，按毗鄰土地當期公告現值最高者計算。但公告現值總額未逾二百萬元者，以每一申請案二千元計收。

執行機關受理申請案，經審核不符合規定者，退還申請書所附文件；符合規定者，通知申請人繳納保證金及應給付之歷年使用補償金，於繳清後簽訂同意申請開發契約書及發給相關證明文件。

前項保證金按申請開發當時該國有土地之當期公告土地現值計收，並得以現金繳納，或以公、民營銀行定期存單設定質權充當之。但符合第五點第三項第二款規定之申請者免予計收。

七、同意申請開發契約書及證明文件格式，由財政部國有財產局另定之。

前項契約書應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 同意申請開發之國有土地標示及面積。
- (三) 契約存續期間。
- (四) 應繳保證金數額及用途。
- (五) 土地使用限制。
- (六) 得解除契約之情形。
- (七) 其他與雙方當事人權利、義務有關事項。

同意申請開發證明文件，僅提供申請人申請開發之用，申請人於依規定取得合法使用權之前，不得擅自使用國有土地。

八、提供開發之國有土地經查明有占用情形時，依下列規定處理：

- (一) 受理申請開發時，申請人已占用者，應由申請人繳清至簽訂契約前一个月底之歷年使用補償金。
- (二) 非申請人占用者，應由申請人附具切結書，承諾於國有土地獲准出售或依其他方式提供使用後，自行負責處理地上物。

前項占用界址有疑義而需辦理鑑界時，由執行機關出具複丈申請書，交由申請人向地政機關提出申請，其費用由申請人負擔。

九、依本要點規定核發之同意申請開發證明文件，其有效期間為二年，逾期作廢。但有正當理由者得於契約存續期間內同意展期，每次展期以一年為限。

申請展期案件，其範圍內之國有土地為申請人使用時，應俟申請人繳清應給付之使用補償金及違約金後，再准予展延。

申請人於契約存續期間屆滿前，未申請續約者，其後如有繼續開發意願，應依規定重新申請同意開發，並俟申請人繳清應給付之使用補償金及違約金後，再准予辦理。

十、依本要點申請開發案件經各目的事業主管機關或直轄市、縣(市)主管機關審查結果許可開發、籌設或設置者，其範圍內之國有土地，開發人應於獲得許可之次日起三個月內，依國有財產法規定向執行機關申請專案讓售；無法辦理專案讓售者，由執行機關另依規定提供使用

。

因具有合法使用權而同意申請開發者，開發人於獲准許可後，如原租約性質與獲准許可之使用用途無法相容時，應另依前項規定申請取得所有權或使用權，並終止原使用關係。

十一、申請人違反本要點相關規定時，應依下列規定處理：

(一) 簽訂同意申請開發契約後，新占用、繼續占用或擴大占用行為者，除依規定追收使用補償金外，並按發現違約時之當期國有土地公告地價百分之二十五收取違約金；同一範圍之違約金僅收取一次。

(二) 違反第十點第一項規定，逾期申請或未申請專案讓售者，應自期限屆滿次日起至申請日或契約屆滿日止，按月依保證金金額之百分之一收取違約金；逾期未滿一個月者，以一個月計算。

前項違約金屬處罰性質，經通知申請人限期繳納，逾期未繳清時，自申請人所繳之保證金中扣抵，不足扣抵者，依約求償；契約存續期限尚未屆滿者，並應通知申請人解除契約、撤銷已發給之證明文件。

已有使用關係之使用人申請開發案件，在另依規定取得國有土地所有權或使用權之前，擅自變更原約定之用途使用者，準用第一項第(一)款及第二項規定收取違約金。

獲准開發人依第十點第一項規定，申請取得土地所有權經依規定核准，或經執行機關核准以其他方式提供使用後，未依執行機關之通知辦理繳價等後續事宜者，再次申請時，應俟申請人繳清應給付之使用補償金及違約金後，再准予辦理。

十二、有下列情形之一者，執行機關應即通知申請人解除「同意申請開發契約」及撤銷已發給之證明文件，並副知各該目的事業主管機關、直轄市、縣(市)政府及其他有關機關：

(一) 未於訂約一年內向相關主管機關提出相關申請者。

(二) 申請開發案件經主管機關駁回確定而不得進行開發者。

(三) 獲准開發案經主管機關撤銷核准或公告作廢原發給之相關許可證明者。

(四) 未依執行機關通知繳清應給付之違約金或辦理繳價者。

解除「同意申請開發契約」或契約存續期間屆滿案件，於扣除違約金及應繳納之使用補償金後，無息退還申請人所繳保證金。

十三、本要點之施行日期由財政部另定之。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵、暖暖地區）都市計畫（部分高速公路用地為高速公路「兼供抽水站用地」、綠地為抽水站用地）」－「中元及實踐抽水站用地都市計畫變更案」。

說明：一、本案業經基隆市都市計畫委員會 95 年 12 月 28 日第 339 次委員會審議通過，並准基隆市政府 96 年 2 月 5 日基府都計貳字第 0960064465 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：無。

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後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、新計畫名稱「高速公路兼供抽水站用地」請修正為「高速公路用地兼供抽水站使用」，並配合修正計畫案名。

二、據基隆市政府列席代表補充說明，本案變更範圍屬中華民國國有土地部分，其土地取得方式應為有償撥用，計畫書相關內容請予以更正。

第 4 案：新竹市政府函為「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 95 年 9 月 20 日第 164 次會議及 95 年 12 月 26 日第 167 次會議審議通過，並准新竹市政府 96 年 1 月 23 日府都計字第 0960008087 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：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，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。

一、據新竹市政府列席代表說明，本計畫案為因應台鐵新竹內灣支線增設關東車站後，衍生停車需求、交通轉乘接駁及商業活動，有調整關東車站周邊地區土地使用分區及公共設施用地之需求，原開發方式以區段徵收或市地重劃整體開發辦理，確實具體可行，惟應補充區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，並

納入計畫書規定，以利執行。

二、查本計畫由市計畫調整為特定區計畫，計畫名稱修正為「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）」，前經本會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審決，並經內政部依法核定，由新竹市政府於 96 年 1 月 24 日公告發布實施在案。是以，本案計畫案名應請配合修正為「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地）案」，以資妥適。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（部分商業區為文大用地）（供台中教育大學使用）」案。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 95 年 12 月 6 日第 217 次會議審議通過，並准台中市政府 96 年 1 月 29 日府都計字第 0960022529 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：考量都市計畫街廓之完整性，避免土地使用分區變更後造成街廓畸零不整，並促進台中教育大學校園整體規劃與使用，請台中市政府與國立台中教育大學就原公開展覽變更範圍西側台中市西區平和段 23 及 23-3 地號兩筆市有土地，是否一併納入變更範圍先行協商獲致共識後，再行提會討論。



第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（修正南門段二小段 91—5 地號土地書圖不符）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都委會 95 年 7 月 27 日第 81 次會議審決照案通過，並准嘉義市政府 96 年 2 月 13 日府工都字第 0960128084 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市更新條例第 8 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體所提意見綜理表。

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

一、本案法令依據不宜僅引述「都市更新條例第 8 條」，請嘉義市政府查明修正增列「都市計畫法第 26 條」或「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款」，並納入計畫書規定。

二、有關本案提及南門段二小段 91—5 及 91—5A 地號之範圍，請明確於計畫書標示之。

三、有關計畫書土地使用分區管制要點與事業及財務計畫等，係屬細部計畫內容，請予以刪除。

四、本案計畫圖未變更，無須報請本部核定。

五、至於王大茂先生所提陳情意見，嘉義市都委會決議本陳情意見內容乃是針對「民族國小西側土地都市更新計畫案」，與本案無關，故不予討論乙節，仍請嘉義市政府妥處，以杜紛爭。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（嘉義縣部分）（部分農業區為高速公路用地）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 96 年 1 月 5 日第 207 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 96 年 1 月 30 日府城規字第 0960023909 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區為公園用地)案」。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 95 年 12 月 15 日第 196 次會議審議通過，並准臺南縣政府 96 年 1 月 31 日府城都字第 0960025561 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

八、報告案件：

第 1 案：關於連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為機關用地）（供內政部警政署大陸地區人民馬祖處理中心使用）案」計畫書圖，報請本部核定乙案，其計畫名稱調整修正案。

說明：一、查旨案前經本會95年11月28日第647次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照連江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。二、…另案辦理公開展覽及說明會，…」在案。二、案准連江縣政府96年2月14日連工都字第0960004783號函為已依本會第647次會議決議修正計畫書、圖報請本部核定。經查原內政部警政署入出境管理局已於本（96）年1月2日因業務組織調整為「內政部入出國及移民署」，爰本案計畫案名中有關「供內政部警政署…」乙節，應配合該署組織調整修正為「供內政部入出國及移民署…」，以資妥適，特提會報告。

決定：一、洽悉。

二、本案原計畫案名中有關「供內政部警政署…」乙節，配合內政部入出國及移民署組織調整修正為「供內政部入出國及移民署…」，以資妥適，並退請連江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。

第 2 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 11 月 14 日第 548 次委員會審議通過，並准臺北市政府 95 年 4 月 21 日府都綜字第 09427672600 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：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、林委員俊興、洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於 95 年 5 月 19 日及 9 月 27 日召開 2 次專案小組審查會議，惟臺北市政府迄今已逾 5 個月尚未依專案小組審查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，並退請臺北市政府依本會專案小組 95 年 9 月 27 日第 2 次會議審查意見(如附錄)補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。

【附錄】 本會專案小組審查意見

(一) 第1次專案小組審查意見部分：有關保護區劃設之功能、

目的及變更原則、可申請開發許可範圍及開發總量、開發影響、交通運輸…社區營造與產業永續發展等審查意見，除仍請市府依下列各點補充處理情形外，其餘原則同意照臺北市政府95年9月1日府授都綜字第09533966000號函送資料及會中補充資料辦理，並請重點摘要納入計畫書適當章節敘明。

(二) 本案擬藉由劃定一定地區範圍及擬定保護區開發許可審議規範，據以引導貓空地區保護區土地申請變更為休閒產業特定專用區，依其計畫性質原則上建議應優先考量納入文山區都市計畫主要計畫通盤檢討案中整體考量為宜，爰請補充本案未納入該地區主要計畫通盤檢討併同辦理之原因，以及本案計畫目的、內容與文山區整體發展目標之關聯。

(三) 請補充計畫區內自然生態資源之基本調查資料及分布情形；並建議就區內自然生態資源，選擇適當地點定期作調查、監測，並可將其結果提供作為日後許可申請變更及開發之績效管制參考指標。

(四) 有關可申請開發許可範圍及開發總量部分：

- 1、據市府列席代表說明，本案擬劃設保護區（可申請開發許可範圍），總面積約183.32公頃，惟經土地適宜性分析後，未來能同時符合中度以上土地利用潛力、地形坡度小於30%，及潛在地質災害在中低度以下之可發展地區之面積僅約27.88公頃，爰建議將本案擬變更「保護區」

為「保護區（可申請開發許可範圍）」部分刪除，改於計畫書中適當章節以示意圖方式標示未來可申請變更為休閒產業專用區之地區範圍，作為引導本案休閒產業專用區之開發，以及受理該範圍內保護區土地申請個案變更為休閒產業專用區之依據，以符實際。

2、有關開發總量部分，經市府就計畫區內土地利用潛力、坡度、地質災害潛感性等土地適宜性分析結果，初步推估未來可發展地區土地面積約27.88公頃，可開發樓地板面積總量為125470m<sup>2</sup>，建請市府應於開發許可條件中再納入自然生態等考量因素，避免區內具有自然生態保育功能之地區日後因申請變更為休閒產業專用區而遭人為開發破壞，以確保貓空地區之自然生態資源優勢。

3、建議市府研擬不同之開發許可條件，並據以推估其相對應之可開發供給總量，或在當地環境容受力與生態承載量範圍內推估可容受之最大開發量，納入計畫書適當章節載明，作為日後受理個案變更申請及審查之參據。

（五）交通運輸部分：建議考量建立交通評估指標，於計畫區選擇適當地點調查監測，以及調查貓空纜車通車前後私人運具使用情形，作為日後評定交通改善與否之參考。

（六）都市防災部分：請補充計畫區內災害潛勢區相關之文字說明及示意圖，並請就易發生之災害類型提出預防對策，以資完備。

（七）有關本案開發許可審議規範部分：初步提供下列建議，作



為下次會議討論條文內容之參考。

- 1、本案審議規範之訂定目的，應係做為未來處理申請個案變更案件之指導性原則，爰建議將「審議規範」修正為「處理原則」，較為妥適。
- 2、本案審議規範條文內容規定甚為繁複，本案係屬主要計畫性質，爰建議將規範內容予以簡化保留二大部分即可，分別是（1）有關申請變更為休閒產業專用區之申請條件、面積、規模、總量及申請程序等原則性規範；以及（2）有關土地使用配置、公共設施計畫等指導性原則，以作為後續擬定細部計畫之準則。至有關土地使用分區管制、都市設計準則等屬於細部計畫範疇之事項，及其他非屬主要計畫內容之項目，則建議刪除。
- 3、本案區內土地未來申請變更保護區為休閒產業特定專用區後，其發展型態既以觀光茶園、市民農場等休閒產業為主，未來土地使用允許項目建議應排除開設土雞城等類似之商業使用行為，以符計畫目標。

（八）開發方式及回饋處理原則部分：

- 1、本案現階段建議僅以示意圖方式標示未來保護區可申請變更為休閒產業特定專用區之範圍，尚無涉行政院有關保護區變更為可建築用地應以區段徵收方式辦理之函示規定，有關保護區申請變更後之開發方式應可俟未來審查各該個案變更申請案時，再由本會依據個案情形於行政院授權範圍內依法定程序審定其適當之開發方式。

2、有關回饋處理原則部分，據市府列席代表補充說明，擬依「農業用地變更回饋金撥款及分配利用辦法」及「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定課徵獲准變更或核准使用面積當期土地公告現值5%-12%之回饋金辦理，惟前開提供比例明顯低於採區段徵收開發方式應至少提供申請變更面積40%作為公共設施之原則，爰仍建請市府依據未來保護區土地申請變更為休閒產業專用區後，擬從事不同之使用項目、使用強度及開發者受益程度，分別訂定適當之回饋比例，以符社會公平。

3、有關應劃設之公共設施項目部分，建議於本階段作較為彈性之規定，並俟未來個案申請變更時，再依其開發事業需求及特性，提供劃設必要之公共設施或服務設施。

(九) 其他建議：有關回應處理情形補充資料建請以說明主要計畫應表明事項為主，相關細節書面資料則建議納入計畫書附件，供委員會審議參考，以資簡明。

(十) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	市府研析意見	本會專案小組審查意見
1	黃廷福	貓空地區土地不完整坡度亦高，申請變更基地難以達到 1650 平方公尺以上。	將 1650 平方公尺申請面積限制放寬為達到 1000 平方公尺。		下次會議繼續討論。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 94 年 10 月 19 日第 174 次委員會審議通過，並准苗栗縣政府 94 年 12 月 20 日府工都字第 0940145932 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：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、洪委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，於 95 年 1 月 24 日、5 月 30 日及 9 月 21 日召開 3 次專案小組審查會議，惟苗栗縣政府迄今已逾 5 個月尚未依專案小組審查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，並退請苗栗縣政府依本會專案小組 95 年 9 月 21 日第 3 次會議審查意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘建議准照苗栗縣政府核議意見通過；

另有關都市計畫圖重製部分，請縣府儘速提送相關資料，俾由本專案小組繼續審查。

- (一) 計畫性質及整體發展構想：有關本案應請補充本特定區發展構想及示意圖、本計畫區周邊重大建設計畫等整體性事項乙節，原則同意照苗栗縣政府於第二次小組會議所送補充處理情形辦理，並請適度納入計畫書適當章節敘明。
- (二) 計畫人口：據縣府補充資料說明，本計畫在未增加住宅區面積、或提高區內公共設施服務水準前提下，計畫人口擬維持為 11,500 人，原則同意，並請依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，不足部分，請研提具體處理措施。
- (三) 公共設施用地比例：據縣府列席代表說明，本計畫屬管制型計畫，計畫區總面積 603 公頃中，農業區、保護區等非都市發展用地面積即達 465 公頃，故區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場所及廣場兼停車場用地等公共設施用地比例偏低，難以符合都市計畫法第 45 條不得少於 10% 之規定，應屬同條文除外規定之特殊情形，請納入計畫書敘明，以利查考。
- (四) 交通運輸部分：除請參照交通部運輸研究所 95.9.20 書面審查意見（如下各點）再詳予補充相關說明外，其餘原則同意依照苗栗縣政府 95 年 8 月 28 日府商都字第 0950113959 號函送處理情形辦理，並請納入計畫書適當章節敘明。

1、現況中正路僅列交通服務水準之評估（表 1），卻未

列尖峰流量與道路容量，請再補充。

- 2、各鄰近道路未來年交通流量仍未預測與評估服務水準（辦理情形僅以簡要文字回覆似太簡略），請列表補充。
- 3、有關本案變更後停車位供需評估之辦理意見回覆，雖已說明現有停車空間已不足應付需求，且無適當公有地補充劃設停車位，目前變更案似乎未有增加發展用地之提議，故仍請提出停車改善方案。
- 4、有關 1/4000 比例尺之計畫圖，請補充中正路位置。

（五）都市計畫圖重製部分：

- 1、據縣府列席代表補充說明，本案因都市計畫圖重製疑義研提之變更案，尚未經縣都委會審議通過，請縣府儘速將上開變更案提送縣都委會審定後，提下次專案小組會議審查，俾利全案提會審議。
- 2、本案都市計畫圖重製完成後，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，將原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

（六）都市防災計畫：

- 1、有關本計畫區內歷年來災害發生類型、災害史、淹水潛勢圖及歷年災害發生類型、災害史，以及都市防災措施等補充說明資料，請適度納入計畫書敘明；並請就本計畫區淹水潛勢圖易發生水患地區，妥為規劃相關防救災設施。
- 2、有關建議改以消防局替代機四作為救災指揮中心乙

節，後續請納入計畫書修正。

(七) 貨物轉運中心整體開發部分：本計畫區內貨物轉運中心自民國 66 年劃設公告迄今，仍未依規定擬定細部計畫整體開發，據縣府列席代表補充說明，該貨物轉運中心區因地主人數眾多，意見難以整合，且多無開發意願及市場需求，至今未能順利開發，爰有關本案貨物轉運中心難以整體開發之處理方式，建議依照下列各點辦理：

- 1、查「都市計畫整體開發地區處理方案」研提之解決對策，恢復原來使用分區為整體開發地區處理方式之一，本案貨物轉運中心原計畫係屬非都市土地，且案內土地所有權人亦陳請恢復為原非都市土地特定農業區，爰建議於本次通盤檢討應可考量變更為「農業區」，並俟當地確有發展需要時，且有具體之開發計畫時，再另依都市計畫法定程序檢討變更為其他適當之使用分區。同時，可解決未整體開發前之賦稅減免問題。
- 2、據縣府列席代表說明，本案貨物轉運中心變更為農業區後，區內土地所有權人仍可依苗栗縣都市計畫農業區土地使用審查要點之規定申請使用，或依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定申請變更，應更具使用彈性。
- 3、有關上開建議事項，請縣府先行告知並徵詢區內土地所有權人意見及評估考量是否變更為農業區之適宜性，並請將徵詢及評估結果正式備文到署敘明，

以資周延。

(八) 變更內容明細表：詳附表一。

(九) 土地使用分區管制要點：詳附表二。

- 1、有關縣府列席代表說明，原報部核定計畫內容漏列「社教機構用地」相關土地使用管制規定乙節，同意將漏列條文補充納入規定，並請縣府正式備文到署敘明，以資完備，並利查考。

(十) 計畫書應加強補充事項：

- 1、有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區檢討情形，請將本次貨運轉運中心區檢討結果，納入計畫書敘明，並請補充計畫面積、相關執行課題與因應對策。
- 2、有關計畫地區內之既成道路檢討情形，請衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢；或請補充既成道路現況分布情形及後續處理方式，以符都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條之規定。
- 3、計畫書第 13 頁有關行水區檢討原則內容與本案變更內容不符之處，請妥為查明修正。

(十一) 本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，原則同意變更；否則應再提會討論。

(十二) 逕向本部陳情意見：

編號	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
1	九利陶器股份有限公司/苗栗縣苗栗市水流娘段113地號等60筆土地	九利陶器公司於民國82年宣布停產後廠區已經荒廢超過10年以上，為該工業區土地尋求符合社會環境及地方需要之利用方式，其土地利用型態應予轉化，變更為商業區及住宅區。	1. 工業區變更為住宅區。 2. 依「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定辦理細部計畫之擬定。 附帶條件：本變更案應於本次通盤檢討案發布實施日起兩年內擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體之公平合理之事業及財務計畫）否則下次通盤檢討時恢復原計畫。	併逕3審查意見辦理。
2	國立聯合大學/苗栗縣苗栗市恭敬段1081地號土地	陳情土地座落位置緊鄰聯合大學校地南側，為解決學校停車空間不足問題，與天泉宮協商價購該筆土地，並由學校代為申請辦理變更都市計畫。	變更保護區為學校用地	1. 本案未便採納。 2. 據聯合大學列席代表說明，因考量該校校務基金無法支應購買本案土地價金，爰陳請將本案予以撤銷。
3	九利陶器股份有限公司/苗栗縣苗栗市水流娘段113地號等60筆土地	本案依本會專案小組第1次審查會議審查意見，由縣府邀集相關單位協調，經相關國有土地管理機關表示無法配合辦理，故續為陳情。	1. 以都市計畫通盤檢討方式變更為住宅區。 2. 與縣府簽訂合理之回饋協議，由陳情人依前述法令配置適當之公共設施用地與擬訂具體公平合理之事業及財務計畫。 3. 擬定細部計畫說明書並附帶條件非經開發及捐獻公設用地與回饋住宅區土地予縣府完成前，土地不得移轉。	本案暫予保留，並請陳情人另案依下列各點及「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定辦理： 1. 依上開審議規範第10點規定，申請工業區變更為非工業使用案件，應檢附土地變更使用同意書，請陳情人整合區內相關土地所有權人及公有土地管理機關參與本案開發意願，取得其同意，以利執行。 2. 請陳情人依前點確認申請變更範圍後，依「都市計畫書圖製作規則」製作本案都市計畫書、圖，並依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會後，提送苗栗縣都市計畫委員會審議，如經該縣都委會審議通過者，再行檢具相關資料報部交由本會專案小組繼續審查。
4	苗栗市公所/公館鄉公所	新東大橋西側道路（苗栗市維新里新東街373號等住處附近路段）為公館鄉下三庄地區通往苗栗市要	建請苗栗市公所將新東大橋西側之新東街路段截彎取直，以便利交通、保障人車安全。	苗栗縣苗栗市公所95年6月8日苗市工字第0950010509號函略以：「因本所財務困窘，暫緩本案變更都市計畫申



編號	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
		道，因該路段狹窄彎曲、交通壅塞，亟需設法改善。		請」，爰本案不予採納。
5	江冬蘭/恭敬段 1803、1805-1、1802 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本陳情案前經苗栗縣都市計畫委員會審議同意變更分區建蔽率為 60%；容積率為 120%。</li> <li>2. 本案基地位於台六線及台十三線交叉口，鄰地及附近建築完成，以二、三、四層房屋為主。本案汽車修理專用區考量多元化經營理念，除傳統修理外，另需有 1. 室內停車場、2. 招待諮詢場所、3. 材料倉庫、4. 辦公室、5. 員工宿舍、6. 餐廳廚房等多項設施才能符合實際需求。</li> </ol>	基於周邊發展及地方發展需求，建議調整汽車修理專用區之建蔽率為 60%；容積率為 180%。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案併土地使用分區管制要點有關汽車修理專用區審查意見辦理，即同意調整建蔽率為 60%、容積率為 120%。</li> <li>2. 有關本案鄰地建物如有違規使用情事，請縣府依法查處。</li> </ol>
6	徐通良/苗栗市水流娘段 38 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地於 66.9.1 公告為貨物轉運中心區，依 88.7.9「訂定高速公路苗栗交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點」規定：貨運轉運中心應整體規劃，並另行擬定細部計畫，該地段土地至今尚未完成細部計畫，並因苗栗東西向快速道路（後龍至汶水）於 93 年通車後，原台六線車輛減少一半。</li> <li>2. 該貨物轉運中心區與東西向快速道路距離僅剩 6 公尺，10 噸卡車都不能進入，已失去貨運轉運中心功能。</li> </ol>	請將貨物轉運中心改回特定農業區，以符實際使用。	併審查意見（七）辦理。

附表一 變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
一	變一	計畫年 期調整	民國八 十五年	民國一 一〇年	配合中部區域計畫 (第二次通盤檢討) 草案，予以變更計 畫年期。		建議照縣府核議意 見通過。
二	變二	計畫人 口調整	一一五 〇〇人	一三〇 〇〇人	計畫區人口至民國 九十三年底已達一 一三〇一人，依歷 年人口成長情形及 未來發展需要，調 整為一三〇〇〇 人。		併審查意見(二)， 維持原計畫 11,500 人。
三	變三	機一	機關用 地 (0.16)	自來水 事業用 地 (0.16)	現況為自來水廠，配 合公用事業名稱及 實際使用狀況予以 變更之。	自來水事業用 地分別編號為 「水一」(原機 一)、「水二」 (原機二)。	建議照縣府核議意 見通過。
		機二	機關用 地 (0.74)	自來水 事業用 地 (0.74)			
四	變四	機七	機關用 地 (0.76)	電力事 業專用 區 (0.76)	現況為電力公司使 用，為符合實際用 途，及配合公營事 業民營化政策，統 一書圖名稱予以變 更。		台電公司目前似尚 無民營化需求，建 議將新計畫「電力 事業專用區」修正 為「電力事業用 地」。
五	變 五、 逾12	機三南 側	農業區 (0.01)	機關用 地 (0.01)	1. 現況已為勝利里 社區守望相助巡 守隊建築使用。 2. 勝利段 2124-2 地 號，苗栗市公所 已取得行政院國 軍退除役官兵輔 導委員會(輔捌 字第 0940000619 號函)同意變更 函。	1. 變更範圍包 含勝利段 2124-2 部分 土地及 2123-6 地號 上社區守望 相助巡守隊 建築物座落 之部分土 地。 2. 編號併為「機 三」。	本案除變更理由請 補充敘明現況守 望相助隊建築係 由苗栗市公所管 理，以利查考外， 其餘准照縣府核 議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
六	變 六、 逾 14	機五	機 關 用 地 (0.46)	電信事業 專用區 (0.46)	現況為電信局使用， 故配合實際需要及該 目的事業使用予以變 更。		據縣府列席代表說 明，本案機關用地中 華電信公司已無電 信使用需求，並另案 委託辦理專案通盤 檢討中，爰本案建議 暫不變更，維持原計 畫。
		機十	機 關 用 地 (1.07)	電信事業 專用區 (1.07)			配合都市計畫法台 灣省施行細則第 30 條之 1 規定之分區 用語，建議將「電信 事業專用區」修正為 「電信專用區」。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
七	變 七、 人 3、逾 17、 逾19	計畫區 西北側	保 護 區 (0.72)	住 宅 區 (0.72)	1. 地勢平坦，且緊鄰 聯合大學，極具發 展潛力。 2. 土地所有權人同意 捐贈公共設施用 地。	附帶條件：變更 範圍應另行擬定 細部計畫(含自 願捐贈不得低於 變更面積 40% 之公共設施用 地)，並於本通盤 檢討案報部審查 前，提送細部計 畫到府審查，俟 細部計畫完成法 定程序發布實施 後，使得發照建 築。	1. 據縣府列席代表 說明，本計畫區因 人口成長趨勢減 緩，本次通盤檢討 計畫人口維持原 計畫，住宅區面積 亦不增加，且本次 通盤檢討並未就 計畫區內之保護 區土地進行檢討 及研提整體性發 展構想、計畫或變 更原則，爰本案建 議應仍維持原計 畫，以符本次通檢 整體原則。 2. 據縣府列席代表 說明，本案於縣都 委會審議時係考 量本案似可提供 聯合大學學生校 外住宿宿舍之需 求，乃採納其陳情 建議，惟據聯合大 學列席代表說 明，該校並未與本 案土地所有權人 簽訂類似合作興 建校外學生宿舍 之契約，二者說明 顯有落差，爰有關 聯合大學學生住 宿需求部分，請聯 合大學詳予調查 該校學生住宿供 需情形，整體考量 研提具體因應方 案，如有需配合興 建學生宿舍辦理 變更都市計畫 者，再另案依法定 程序辦理。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
八	人 32	油一	加 油 站 用 地 (0.21)	加 油 站 專 用 區 (0.21)	1. 為符合實際用途， 及配合公營事業民 營化政策，統一書 圖名稱予以變更。 2. 油二用地原屬於 乙種工業區，未符 合當時興建加油站 相關法令，因此於 本計畫第二次通盤 檢討時變更為加油 站用地。但本加油 站用地面積遠高於 非都市土地加油站 面積限制，造成過 多土地閒置，無法 充分利用。 3. 油二用地除現況 已作加油站使用 及其以東八米土 地部分變更為加 油站專用區，其 餘部分變更為乙 種工業區。		1. 變更加油站用地 為加油站專用區 部分，同意照縣 府核議意見通 過。 2. 變更加油站用地 為乙種工業區部 分，請縣府參照 相關之通案性處 理原則，研提自 願捐贈回饋措 施。 3. 有關上開自願捐 贈回饋措施，應 由縣府與申請人 簽訂協議書，並 納入計畫書中規 定，以利執行， 否則仍維持原計 畫功能，並配合 變更名稱為「加 油站專用區」。
		油二	加 油 站 用 地 (0.56)	加 油 站 專 用 區 (0.28)  乙 種 工 業 區 (0.28)			
九	人 49 、 逾 23	貨物轉 運中心 區	貨 物 轉 運 中 心 區 (7.83)	轉 運 中 心 區 (7.83)	配合該分區調整後 之土地使用分區管 制要點容許使用項 目內容，變更分區 名稱。	位於東西向快 速道路（後龍 至汶水線）以 南之貨物轉運 中心區	併審查意見（七）辦 理。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
十	人 52、 逾15	國立聯合大學	保 護 區 (1.88)	大專院校 用 地 (1.69)	1. 該校於民國五十八年由聯合工專使用迄今，部分校區位於苗栗都市計畫區（屬於大專院校用地），部分位於本計畫區（屬於保護區）。 2. 為符合學校實際整體利用，校區位於本計畫區內之保護區者，變更為大專院校用地。	保護區變更為大專院校用地者，變更範圍以恭敬段 1065、1066、1067、1796、1797-4 地號全部土地及 1051、1052、1055、1069、1797、1810、1811、1812、1813、1818-1 地號部分土地為準。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過： 1. 請補充國立聯合大學全校校區示意圖，以利瞭解本案變更位置與現有校區間之關係。 2. 本案變更範圍地形陡峻部分，應維持原地形、地貌，使用則以植栽綠化為主。
十一		後龍溪及二側	行水區 (80.16)	河川區 (87.96)	1. 依內政部台內營字第 0920091568 號函示「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」辦理。 2. 另依水利署二河局協助確認之後龍溪用地範圍變更週邊土地為適當分區。		本案除下列各點原則同意照縣府核議意見通過： 1. 本案應函請水利主管機關依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有
			保 護 區 (2.34)				
			農 業 區 (3.44)				
			貨物轉運中心區 (2.02)				

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
			道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線用)(4.73)	河川區兼供道路用地(供東西向快速公路-後龍汶水線用)使用(4.73)			
			道路用地(3.16)	河川區兼供道路使用(3.16)			
			堤防用地(0.43)	河川區兼供堤防使用(0.43)			關河川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，並將相關公文納入計畫書中敘明。 2. 有關本案變更範圍與後龍溪河川治理線是否相符部分，請縣府儘速檢送相關圖面資料，請水利主管機關協助確認，以利執行。
十二	變八	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容，研擬防災據點、防災路線及指揮急救系統等內容，供緊急避難參考。	詳都市防災計畫。	併審查意見(六)辦理。
十三	變九	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	1. 因應第三次通盤檢討分區變更所需。 2. 為解決停車空間不足問題，增訂建築物附設停車空間規定。 3. 增訂退縮建築規定。	詳土地使用分區管制要點。	詳附表二。

附表二 變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地  
使用分區管制要點對照表

原計畫條文(87.2.3核定公告)	變 更 後 條 文	備 註	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之二之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之二之規定訂定之。	同原條文。	本案除原計畫條文同法台灣省施行細則「第三十一條之二」係屬誤繕，應修正為「三十條之二」，以及變更後條文同法台灣省施行細則「第三十一條之二」應修正為「第三十五條」以外，其餘建議照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八十，臨接十五公尺以上計畫道路(含十五公尺)縱深三十公尺以內之住宅區容積率提高至百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八十，臨接十五公尺以上計畫道路(含十五公尺)縱深三十公尺以內之住宅區容積率提高至百分之二百。	同原條文。	建議照縣府核議意見通過。
三、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	三、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	同原條文。	建議照縣府核議意見通過。



四、貨物轉運中心區係為增進貨物轉運、儲存、批發之功能，其土地及建物之容許使用類別及項目如左：		四、轉運中心區係為貨物轉運、儲存、批發等之功能，其土地及建築物之容許使用項目規定如左：		1. 增修訂。 2. 變更分區名稱，並增修訂容許使用類別與項目。	併審查意見（七）辦理，本點予以刪除。
使用類別	使用項目	使用類別	使用項目		
一、貨運轉運服務業	1. 貨運公司及貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理業務。 4. 其他經主管機關核准之項目。	一、貨運轉運服務業	1. 貨運公司或貨運行辦事處。 2. 貨運公司場站、卸貨場及其有關設施。 3. 汽車修理服務業。 4. 貨櫃運輸集散場及營運性停車空間。 5. 報關行、托運行辦事處。 6. 其他經主管機關核准之項目。		
二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫（一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫）儲存業務。 2. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。唯嚴禁經營零售行為。 3. 其他經主管機關核准之項目。	二、批發倉儲集貨業	1. 倉庫（一般倉庫、冷凍倉庫、通棧倉庫）儲存業。 2. 從事商品之加工、處理、包裝、倉儲、批發、配送等一貫作業之批發商品。 3. 大型量販店、家俱業。 4. 其他經主管機關核准之項目。		
三、其他必要之共設施	擬定細部計畫時再予以劃設。	三、物流分配相關業	1. 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 2. 超級市場、家俱業。 3. 其他經主管機關核准之項目。		
貨物轉運中心區應整體規劃並另行擬定細部計畫，俟細部計畫完成後始得發照建築。		四、產業交流相關設施（如：研發、資訊交流、創投、培育等）。			
		五、會議、展覽展示及商務旅館相關設施。			
		六、其他經主管機關核准之項目。			
		轉運中心區應以整體規劃為原則，應另行擬定細部計畫，擬具公平合理之事業及財務計畫，並俟開發完成後始得發照建築。			

	五、電信事業專用區及電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	增訂條文。	除「電信事業專用區」併變更內容明細表第6案審查意見修正為「電信專用區」，以及「電力事業專用區」應併變更內容明細表第4案審查意見修正為「電力事業用地」，並移至第8點規定外，其餘建議准照縣府核議意見通過。
七、汽車修理專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	六、汽車修理專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。	1. 條次調整。 2. 修訂使用強度。	1. 據縣府列席代表說明，於原條文訂定前，部分土地已依法取得建照完成建築使用，其核發建造執照時之建蔽率即為60%，為保障民眾權益，並考量汽車專用區建物多為2層樓之使用型態，爰同意將建蔽率修正為60%，容積率則因配合建物使用型態，勉予同意調整為120%。 2. 請將具體變更理由及相關背景納入備註欄補充敘明，以利查考。
八、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	七、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	1. 條次調整。 2. 修訂分區名稱。	建議照縣府核議意見通過。

五、機關建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	1. 條次調整。 2. 增列自來水事業用地。	本案除下列各點其餘建議准照縣府核議意見通過。 1. 請增列「電力事業用地」。 2. 據縣府代表補充說明，原計畫機關用地建蔽率應為「百分之五十」，原計畫及變更後條文內容均為誤繕，請一併修正。
六、學校： （一）高(中)職用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 （二）國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	九、學校： （一）高(中)職用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 （二）國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 （三）大專院校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	1. 條次調整。 2. 增訂大專院校用地管制要點。	本案除（三）大專院校用地應增列「 <u>坵塊圖上平均坡度在百分之三十以上之地區，應維持原始地貌、林相不得開發建築</u> 」之規定外，其餘建議准照縣府核議意見通過。
社教機構用地： 建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，建築物如有設置圍牆之必要者圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。(90年5月10日發布實施)。	十、社教機構用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。 建築物應自道路境界線至少退縮五公尺，建築物如有設置圍牆之必要者圍牆應自 <u>道路</u> 境界線至少退縮二公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	1. 90年5月10日發布實施。 2. 增訂使用強度。	照縣府核議意見通過。

<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 修正(一)內容。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
	<p>十二、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>(一) 退縮建築部分依「苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例」規定辦理。</p> <p>(二) 住宅區建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 m<sup>2</sup> (含以下者)，應留設一部停車空間；如超過 250 m<sup>2</sup> 者，超過部份每 150 m<sup>2</sup> 應增設一部停車空間。</p>	<p>增列條文。</p>	<p>本案建議除增列「基地情形特殊者，經提縣都市計畫委員會同意者，從其規定辦理」，以資周延外，其餘建議准照縣府核議意見通過。</p>
<p>十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
<p>十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>

九、散會：上午 11 時 30 分。