

內政部都市計畫委員會第693次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 10 月 21 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：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推翁委員文德代理主席）。

紀錄彙整：林文義

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 692 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）（增列道路用地取得方式）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（部分農業區為道路用地及廣場用地）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第 2 次通盤檢討）（新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區）再提會討論案」。

第 4 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

- 第 5 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案」。
- 第 6 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆土地）案」。
- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更石門都市計畫（部分住宅區及部分國民旅社區為電路鐵塔用地）案」。
- 第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（歷史風貌公園用地（二）為創意文化專用區）案」。
- 第 9 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫（部分市場用地（市十）為社教用地）案」。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山(順安地區)都市計畫（第一次通盤檢討）（增列道路用地取得方式）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 97 年 10 月 2 日第 148 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 10 月 8 日府建城字第 0970133073 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

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

一、將計畫案名稱修正為「變更冬山(順安地區)都市計畫（增列道路用地取得方式）案」，以資明確。

二、本案都市計畫審核摘要表未註明人民團體之反映意見，請查明補正。

三、請補充本案道路用地變更範圍、面積（含道路長度），並檢附原整體開發範圍示意圖，納入計畫書中敘明，以利查考。

- 四、請補充本案生活圈道路系統路網及相關交通路線示意圖，並納入計畫書中敘明，以資明確。
- 五、計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（部分農業區為道路用地及廣場用地）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 97 年 3 月 14 日第 145 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 97 年 6 月 12 日府建城字第 0970077096 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案提經本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會審議決議：「本案計畫書內容過於簡陋，退請宜蘭縣政府參照會中委員所提意見，包括具體變更理由、變更面積、土地使用現況、辦理單位、道路用地規劃（含道路寬度、路線長度、槽化設計、水利溝渠共構等）、工程經費等項目，並對周邊自然景觀風貌、生態環境、交通影響衝擊分析、砂石運輸路網及廣場規劃功能等補充具體書面資料後，再行提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上開決議辦理後，以 97 年 9 月 24 日府建城字第 0970127504 號函檢送補充資料到部，爰提會討論。

決 議：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(新城溪以南、三號道路以北細部計畫地區)再提會討論案」。

說 明：

- 一、「擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、三號道路以北地區)細部計畫配合變更主要計畫案」提經本會 93 年 6 月 8 日第 587 次會審議決議：「本案准照本會專案小組意見，退請宜蘭縣政府納入刻正辦理中之『變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案』一併檢討並依法定程序辦理後再報部審議。」，並經本部以 93 年 7 月 1 日內授營中字第 0930085019 號函檢送會議紀錄，請宜蘭縣政府依決議辦理。案經該府納入第二次通盤檢討案一併檢討，惟經檢討後仍優先將本計畫地區(計畫面積約 85 公頃)先行抽出辦理，並以 94 年 8 月 4 日府建城字第 0940098050 號函報請審議。
- 二、本案復提經本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會審議決議：「本案因涉及整體開發方式變更事宜與防範低窪地區淹水、積水問題，退請宜蘭縣政府就採市地重劃或個別基地開發許可制兩方案民眾平均負擔費用、公共設施比率及計畫道路與建築基地之地盤高度等詳予整體評估考量後再行報部提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上揭決議，檢送補充說明資料到部。
- 三、因原專案小組召集人何委員東波任期屆滿卸任，經簽奉核可，由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員德治、李前委員永展、洪前委員啟東、吳前委員萬順等重行組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 4 月 20 日、95 年 8 月 3 日、95 年 8 月 25 日及 95 年 9 月 28 日召開 4 次會議審查

完竣，並獲致具體審查意見，案經宜蘭縣政府依上揭意見辦理後，以 96 年 1 月 15 日府建城字第 0960007841 號函檢送補正計畫書、圖等報請審議。

四、本案提經本會 96 年 2 月 27 日第 653 次會審議決議：「本案雖經本會重行組成專案小組研提審查意見，惟因涉及開發許可之基本條件、規範、程序及外部性公共設施如何取得等議題，為求周延，故退請宜蘭縣政府就擬採個別基地開發許可之操作機制，詳予補充相關書面資料後，再行報部提會審議。」，案經宜蘭縣政府依上開決議，以 96 年 3 月 22 日府建城字第 0960035784 號函檢送補充書面資料到部。

五、本案再提經本會 96 年 4 月 24 日第 657 次會審議決議：「本案由於涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題均待評估，故退請宜蘭縣政府參考會中委員所提意見，以創造高品質生態社區環境為目標，就如何妥為解決上開整體開發問題，詳予研擬具體可行方案及補充相關書面資料後，再行提會討論。」，案經宜蘭縣政府依上開決議，以 97 年 9 月 2 日府建城字第 0970115558 號函檢送補充書面資料到部，爰提會討論。

決議：本案涉及開發許可最小基地規模、代金之繳交與運用、公共排水與污水下水道規劃、外部性公共設施如何開闢取得及以自辦市地重劃方式分期分區開發之可行性等課題有待進一步釐清及處理，故請縣政府補充具體詳細書面資料，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論。

第 4 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 1 月 27 日第 338 次會、94 年 11 月 24 日第 349 次會、96 年 4 月 12 日第 364 次會及 96 年 5 月 24 日第 365 次會通過，並准台北縣政府 96 年 9 月 5 日北府城規字第 0960580193 號函檢送市計畫書、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、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會張委員珩（召集人）、張委員金鶚、王委員秀娟、周委員志龍、孫委員寶鉅並加邀賴委員碧瑩等 6 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 12 月 11 日、97 年 2 月 19 日、97 年 2 月 26 日（全日）、97 年 6 月 17 日及 97 年 7 月 22 日召開 6 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本次通盤檢討案因變更內容繁複且牽涉層面甚廣，並分二階段辦理，為利審議之進行，請台北縣政府將該二階段之變更內容，詳予分類及重新彙整敘明，並備文報部後，再提會討論。

第 5 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 372 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 4 月 2 日北府城規字第 0970201907 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會王委員秀娟（召集人）、彭委員光輝、賴委員碧瑩、周委員志龍及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 5 月 20 日、97 年 6 月 26 日及 97 年 8 月 5 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案係台北縣政府據土地所有權人之申請，為配合新莊捷運系統迴龍站及周邊地區未來開發建設，以促進本計畫工業區土地利用與地方發展，藉以改善市容景觀，提供優質住宅環境，創造都市新的發展契機，故辦理變更部分乙種工業區（面積：12718.64 平方公尺）為住宅區，，本案建議除下列各點外，其餘照台北縣政府核議意見通過。

- 一、本案與台北縣政府工業區再發展政策中究屬何種性質之未來發展政策導向（住宅、工商展示、製造業、核心或次核心城鎮等願景構想等）及與都市計畫法 26 條之相關性，並檢視其區位、公共設施及住宅供給需求等相關條件來做為整體發展之訂定，考量其優先順序、發展層級及敘明本基地內現有工廠之鄰避性、遷廠進度等，以敘明本案採個案變更方式辦理之優先性與急迫性。本案若是為爭取時效有先行辦理個案變更之必要，並依循主要計畫之指導或符合「台北縣都市計畫工業區發展政策」，訂有對整體工業區使用調整之相關對策，請納入計畫書內詳細說明。
- 二、據台北縣政府列席人員說明，該府針對工業區檢討變更案已擬定「台北縣都市計畫工業區發展政策」，在區域都市網路的整合與配合近年強調的「三生」觀念下，藉由重大建設引入及產業環境的轉變，將工業區列為都市再發展的重要策略並透過都市計畫變更審議之途徑，利用管控環境品質及訂定適當之回饋計畫，以疏導工業區之整體使用機能；且本案係屬「台北縣都市計畫工業區發展政策」之「短期策略」範疇，因此該府已依該政策之辦理策略，提出全街廓規劃構想、交

通運輸系統及空間發展架構之調整，並以三軌並行之方式達成地區發展整合目標。故建議臺北縣政府應將所研提各種策略及推動機制納入計畫書，以資完備。

三、考量本計畫區開發建設完成後所衍生之交通流量，將使附近道路之負荷急遽惡化，案經申請人同意將基地北側土地變更為計畫道路（寬 4 公尺）（如附圖、表），故請縣政府重新核算並補充本基地開發建築後實際規劃戶數、交通計畫、防救災計畫（含啞口坑溪相關整治計畫及時程）等實質計畫內容納入主要計畫中。

四、涉及本會第 662 次會及第 675 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：

（一）本案變更範圍非屬完整街廓，需研擬整體規劃以利發展，據臺北縣政府列席代表說明，已研擬「工三」工業區（面積約 7.09 公頃）整體規劃構想並提經縣都市計畫委員會第 372 次會審議通過，故請縣政府補充納入計畫書作為同街廓內後續變更時之參據。

（二）據臺北縣政府列席代表說明，本案自願捐贈之可建築用地擬採折算代金方式繳納，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算，經提縣都市計畫委員會審議通過。惟代金運用須優先回饋當地之公共建設，並請縣政府將有關代金之運用如何回饋當地之公共建設，補充納入計畫書。

（三）依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，將本案變更為「住宅區」後之基準容積率不得大於 288

%。

(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。

(五) 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第(三)點核算變更後基準容積之1.5倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。

(六) 將變更範圍內應自行留設之公共設施用地(公兒用地及道路用地《含北側4公尺道路》)，納入主要計畫書內，並無償捐贈地方政府。

(七) 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。

五、請縣政府詳為補充說明本案住宅區之基地空間配置概要(含土地使用分區計畫、配置示意圖、容納人口、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、環境景觀、隔離綠帶及公共開放空間、污水之處理)等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫及都市設計準則之依據。

六、本案開發行為請依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

七、請縣政府將本案所劃設之各項公共設施用地面積及自願捐贈

土地面積及捐獻代金所佔之比例資料詳予列表補充說明，又本案開發完成後開發者所提供之公共設施項目、面積、區位、比例資料及其他承諾事項，請一併彙整列表說明，納入計畫書。

八、請補充人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需等之調查及分析推計資料。

九、將本計畫案名修正為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」。

十、本案基地西側鄰接啞口坑溪，計畫區內所劃設之公兒用地應融合與水岸間之土地作整體規劃，以結合該地區藍、綠帶資源系統，以創造環境景觀並納入計畫書。

十一、有關變更範圍內之公有土地，請將該土地管理機關同意變更或同意合併開發相關證明文件納入計畫書，以杜紛爭。

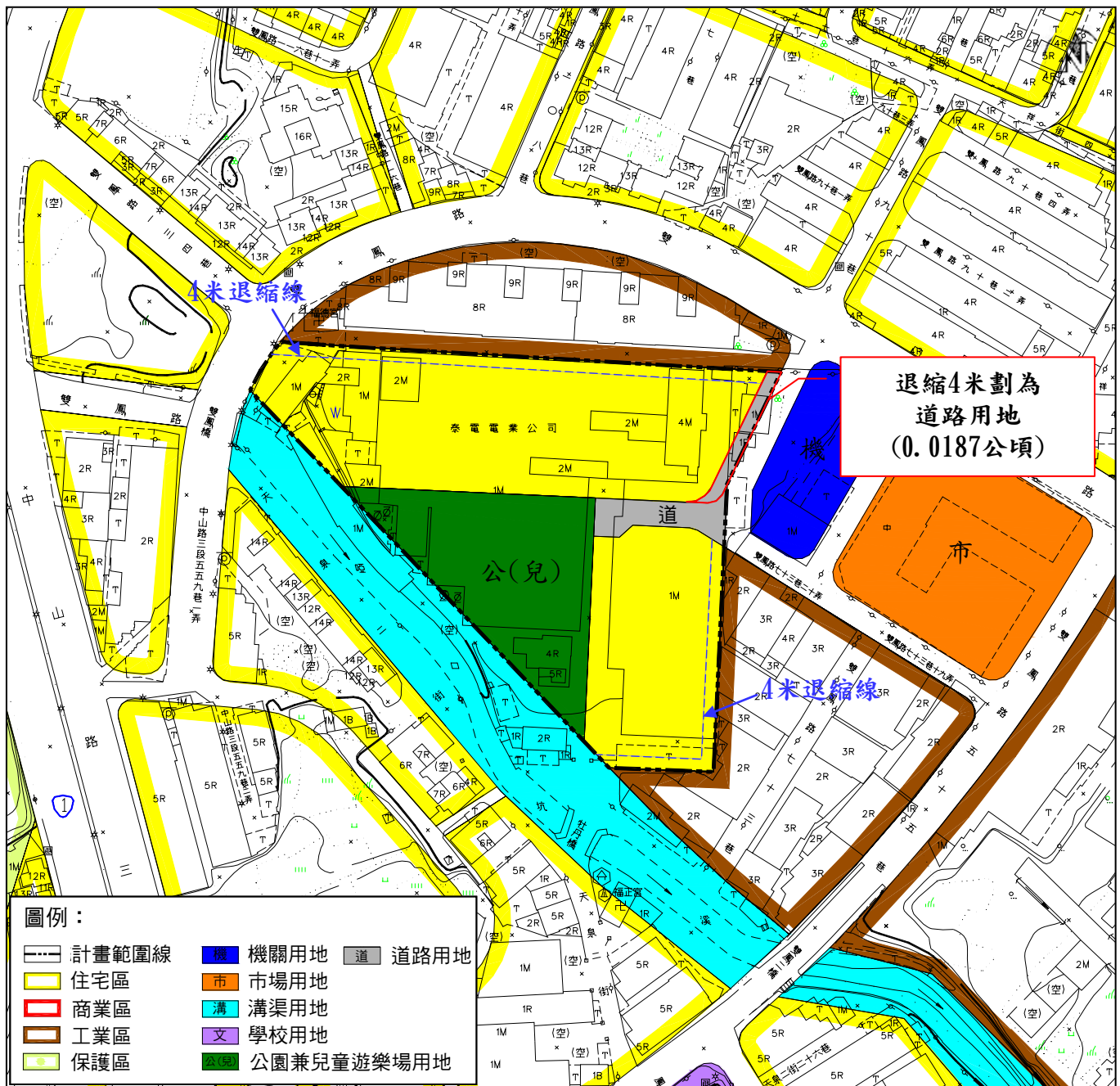
十二、檢附有關本主要計畫案台北縣政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之檢核表（如附表一），供審議參考。

十三、本案應擬定細部計畫，請台北縣政府於該縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定，以資周延。

十四、本案請照專案小組建議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】

位置	變更內容					
	原計畫	面積 (公頃)	變更後分區			
			項目	面積(公頃)	比例	
雙鳳路南側	乙種工業區	1.2719	分區	住宅區	0.9097	71.53%
			公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.3032	23.84%
				道路用地	0.0589	4.63%
				小計	0.3622	28.47%
	總計	1.2719		總計	1.2719	100.00%



【附表一】「變更新莊都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)案辦理情形檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
一、法令依據	本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	--	--
一之一 適用範圍	為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本府召會 研商認定	申請基地所屬工業區，考量周邊現況發展已逐漸朝向住宅、商業、生產混合使用，配合捷運新莊線迴龍場站設立契機，提出變更為商業區以供未來捷運商圈發展腹地，應符合適用範圍。
二、辦理程序	<p>個案變更</p> <p>申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。</p>	本府召會 研商認定	依 96 年 3 月 5 日認定會會議結論八（一），略以，原則同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要」，同意依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理個案變更。（北府城規字第 0970083686）
三、工業區變更之基本要件	(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。	建設局	<p>1.依據開發計畫書所述，該計畫範圍屬於新莊都市計畫之乙種工業區，被都市計畫住宅區所包圍，為零星工業區用地。如確為都市發展所需，依法申請變更為住宅區土地，於不影響鄰近工業區使用，且符合地區發展需求下，本局樂觀其成。</p> <p>2.該基地週遭仍有工業區土地，其變更應考慮週遭工業區環境影響、交通衝擊以及整體都市規劃等因素。本局秉於工業主管機關之立場，對工業區之規劃利用當以鼓勵推動工業產業結構之提升，引進高科技產業為宗旨，進而提升台北都會區工業區整體產值。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
(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。		建設局	本計畫基地原為泰電電業股份有限公司新莊工廠，業已簽署遷廠意願書，未來將配合都市計畫變更程序完成前辦理辦理工廠登記註銷
(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。		勞工局	本計畫現況仍有工廠營運，未來在歇業或完成遷廠前，承諾將依勞基法相關法令及勞動契約有關規定，辦妥資遣或退休，以維護員工權益。
(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。		城鄉局	業規定留設並自行開闢公共設施用地。
(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。		環保局	<p>1.本案基地面積約 1.2719 公頃，擬興建 2 棟住、商混豪使用建築物，高約 47.70 公尺，另依該基地目前提供之生產製程，非屬行政院環保署公告 86 年 1 月 16 日（86）環署綜字第 03253 號函公告「工廠變更用地開發使用；對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，故無須實施環境影響評估。另本案開發規模亦未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，亦無須實施環境影響評估【有關建築部分，後續仍需依核准通過之建照為準】。</p> <p>2.本案若需辦理環境影響評估，將另依「環境影響評估法」相關法令辦理</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。		環保局	

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
四、 工業區檢討變更原則	<p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，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>	城鄉局	<p>1.依台北都會區實質規劃指出，三新地區係以三重為地區中心，發展中密度住宅使用，另新莊地區應配合捷運系統的興建，發展為另一多功能中心，以滿足居民之需求。</p> <p>2.依修訂台北縣綜合發展計畫新莊發展定位，新莊應與泰山、五股建構共同生活圈，並塑造為新的區域中心，以提供未來共同生活圈所需都會區行政、生產、居住、購物、休閒的都市功能。</p> <p>3.本計畫位於丹鳳地區鄰里中心之位置，西南側約 350 公尺處即為新莊捷運線迴龍站，大眾運輸場站核心呈現密集發展，基地位於捷運半徑 300~500 公尺間，為捷運生活圈服務半徑內，適合朝高密度住宅發展。爰此，故本案依其前述上位計畫指示，配合現況環境周邊發展趨勢，擬開發新莊丹鳳地區之住宅區。</p>
	<p>(二)區位</p> <p>1.工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社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。</p> <p>2.經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且</p>	城鄉局	<p>本案係符合第一款規定，基地位於丹鳳地區主要鄰里中心位置，東側緊鄰鄰里性公共設施市場用地及機關用地，加以周邊住宅發展已成熟，實具成為發展為地區鄰里中心之條件，此外，基地西南側約 350 公尺處即為新莊捷運迴龍站，未來捷運新莊線通車後，亦將帶動捷運場站周邊之發展，故研提本次個案變更。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
	<p>能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更爲住宅區。</p> <p>3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更爲住宅區。</p> <p>4.夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更爲住宅區或商業區。</p> <p>5.本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更爲住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</p>		
	<p>(三)總量管制</p> <p>1.變更工業區爲住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>2.變更工業區爲商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</p>	城鄉局	<p>• 本計畫係申請變更爲住宅區。</p> <p>■ 依新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(公展草案)內容指出，其計畫目標年爲民國 100 年，計畫人口爲 415,000 人，住宅區現況劃設面積爲 545.8085 公頃，扣除副都心、塹仔圳及頭前等尚未實施整體開發地區，現行可供建築之住宅區使用率已達 100%。</p> <p>另依民國 95 年底新莊都市計畫區之人口資料，其人口數爲 392,472 人，已趨近計畫人口數，加上新莊都市計畫區可供建築之住宅區使用率已飽和，實應儘速增加住宅用地之供給以疏解人口之成長。</p>
	<p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>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爲工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p> <p>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>	建設局	<p>1.經查該申請基地係屬都市計畫乙種工業區土地，不適用於促進產業升級條例。</p> <p>2.本計畫區係非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編定之工業區，且區內無違反原核定計畫使用之情事。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
	<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都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>	城鄉局	目前新莊都市計畫區內尚有安和段 117 地號等 22 土地辦理工業區個案變更，業經本府縣都委會 371 次大會審議通過，已於 97 年 1 月 21 日報請內政部審議。
五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件	<p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	城鄉局	<p>• 俟本案報請內政部核定前，再行簽訂協議書。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫擬將自願捐贈住宅區 1,271.86 平方公尺土地改以代金買回。 2. 本計畫係以個案變更方式辦理工業區變更，非通盤檢討建議變更之工業區。本計畫擬將變更主要計畫及擬定細部計畫，並檢送各級都委會審議。 3. 本計畫內全部公共設施用地建設費及樁位測定費均由開發者自行負擔。 4. 本計畫業已檢具整體開發計畫及財務計畫，並依審議結果據以修正，並納入變更主要計畫書及細部計畫書內。 5. 本計畫已於計畫書內規定於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。。

都市計畫工業區檢討變更審議規範					檢核單位	檢核情形說明	
六、 許可條件	(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除 以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行 留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因 實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過 於狹小情形特殊者，不在此限。					地政局	1.本計畫變更後價值變化核算屬第一級捐贈回饋標準。 申請變更工業區土地近三年平均公告現值為 27,670 元/m ² ，經參酌新莊市與基地鄰近之住宅區丹鳳段 238、288 及 336 三筆地號土地近三年之平均公告現值，作為本案實質開發和捐地回饋計算之參考，此區段住宅區近三年平均公告現值為每平方公尺 33,673 元，經計算變更捐贈級數約為 122%，其回饋等級屬第一級，本計畫擬依規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。 2.其應捐贈回饋 10%之土地部分，以折算代金繳納。
	等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例		
			工業區變更爲住宅區	工業區變更爲商業區	工業區變更爲特定專用區		
	一級	250%以下	10.0%	15.0%	各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。		
	二級	251%~300%	12.5%	17.5%			
	三級	301%~350%	15.0%	20.0%			
	四級	351%~400%	17.5%	22.5%			
	五級	401%~450%	20.0%	25.0%			
	六級	451%~500%	22.5%	27.5%			
	七級	500%以上	25.0%	30.0%			
	備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。					
	說明：(一)計算式 $V2 / V1 = LP2 / LP1 \times 100$ (二)說明 1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算） 2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算） 3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值(元 / m ²) * 面積 (m ²) 4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值 (元 / m ²) * 面積 (m ²)						
20							

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
	(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	城鄉局	本計畫非實施都市更新地區。
	(三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	城鄉局	本案未有左列情形。
七、 開發方式	<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。 <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。 <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。 	城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫之開發方式係以整體規劃整體開發方式辦理，並依(三)自願捐獻代金方式，依附表自願捐贈之可供建築用地按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十折算自願捐獻代金金額予當地政府，此外自行留設作為區內必要性之公共設施用地，並由開發者自行興建、管理及維護。 2.申請人除自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
	<p>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。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> <p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更爲特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>		
八、配合措施	(一) 自願捐獻之可供建築用地，應爲完整可供建築之土地。	城鄉局	所留設之自願捐贈可建築用地，申請單位將以自願捐獻代金方式折算繳納。
	(二) 計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人爲一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	城鄉局	本計畫之計畫人口爲 535 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地不得少於計畫區面積 10%之規定，本計畫公園兼兒童遊樂場用地一處，面積 0.3032 公頃，佔計畫面積 23.84%，符合通檢辦法之規定。
	(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〇・二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	城鄉局	本計畫已於計畫書規定載明，後續開發完成後，將依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)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〇・二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

都市計畫工業區檢討變更審議規範		檢核單位	檢核情形說明
	(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	城鄉局	考量計畫區與水岸之界面空間及未來基地進出之需求，本計畫劃設兒童遊樂場用地一處及道路用地，除滿足基地進出通行外，劃設之兒童遊樂場將與周邊水岸結合，提供鄰近地區休閒之去處。
	(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。	地政局	--
九、遷廠計畫書格式	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。	--	--
十、工業主管機關意見	<p>申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p>	城鄉局	本計畫已檢具申請書、整體開發計畫暨財務計畫書及變更主要計畫書、擬定細部計畫等書圖文件，供辦理都市計畫變更或審議之參考，有關土地變更使用同意書、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、工廠登記證影本及申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書詳見申請書。
		建設局	本計畫基地原為泰電電業股份有限公司新莊工廠，業已簽署遷廠意願書，未來將配合都市計畫變更程序核定時辦理搬遷工廠遷廠計畫。
十一、其他	本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。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。	--	--

第 6 案：台北縣政府函為「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆土地）案」。

說 明：

一、本案業經台北縣都市計畫委員會 96 年 12 月 10 日第 371 次會審議通過，並准台北縣政府 97 年 2 月 27 日北府城規字第 0970113656 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、賴委員碧瑩、周委員志龍、王委員秀娟及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 5 月 1 日、97 年 6 月 26 日及 97 年 8 月 6 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案退請台北縣政府參照會中委員所提意見，補充調查、分析變更基地南側塔寮坑溪至北側中正路之整體街廓目前發展現況、土地使用、交通路網、公共設施種類、面積及辦理都市更新可行性等資料並提出整體規劃構想方案與回饋代金處理方式機制，交由原專案小組妥為研提具體建議意見後，再提會討論。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更石門都市計畫（部分住宅區及部分國民旅社區為電路鐵塔用地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣縣都市計畫委員會 97 年 5 月 1 日第 15 屆第 14 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 9 月 10 日府城規字第 0970281538 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

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

- 一、計畫書審核摘要表請補列公開展覽及公展說明會登報日期及將變更都市計畫法令依據相關認定文件，補充納入計畫書，以利查考。
- 二、計畫書內「事業及財務計畫」所列「執行進度」欄，請配合實際進度予以調整，以資明確。
- 三、本案計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作規則」相

關規定辦理。

- 四、將計畫案名稱修正為「變更石門都市計畫（部分住宅區及國民旅社區為電路鐵塔用地）案」。
- 五、本案變更地點位於住宅區及國民旅社區範圍內，將來工程施作時應考量周邊環境景觀及留設適當安全距離。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（歷史風貌公園用地（二）為創意文化專用區）」案。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 97 年 5 月 22 日第 122 次會審議通過，並准花蓮縣政府 97 年 9 月 2 日府城計字第 0970126083 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、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照花蓮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、本案變更後雖減少歷史風貌公園用地面積，惟參採縣政府列席代表說明，花蓮都市計畫區內目前公園用地面積達 206.77 公頃，超過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準規定不得少於 40.87 公頃之面積，且變更後本計畫區公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地佔計畫總面積之 10.91%，又本案細部計畫中已劃設不低於變更總面積 10% 之公園用地，故請縣政府妥將其納入計畫書內詳為敘明，以資明確。

- 二、本案變更為創意文化專用區後，依其使用性質及內容將引進大量展演活動及參觀人潮，為避免對該地區造成影響衝擊，故請縣政府提出有效紓解周邊交通及停車改善方案，並納入計畫書，以資完備。
- 三、請補充本案基地空間配置構想或概要（如配置示意、使用強度、動線規劃、停車及開放空間），並納入計畫書內，以為擬定細部計畫之準則。
- 四、為維護花蓮酒廠既有豐富的自然與人文資源，保留原有開放性園區之歷史風貌，進而活化舊市區再發展，故本計畫區之使用強度（建蔽率及容積率）請縣政府依現況建物配置妥予訂定，並納入計畫書，以資妥適。
- 五、計畫書內第 30 頁「實施進度及經費」，請依規定格式內容製作（含變更範圍土地取得方式、開闢經費、主辦單位、預定完成期限及經費來源），並配合實際進度調整其預定完成期限。
- 六、計畫書審核摘要表內記載公開展覽報紙刊登日期誤繕，請詳予查明並妥為修正，以資明確。
- 七、本案應擬定細部計畫，請花蓮縣政府於花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。

第 9 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫（部分市場用地（市十）為社教用地）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣縣都市計畫委員會 97 年 7 月 30 日第 158 次會審議通過，並准雲林縣政府 97 年 9 月 19 日府城都字第 0972701336 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

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

一、將計畫案名稱修正為「變更虎尾都市計畫（市場用地（市十）為社教用地）案」，以資明確。

二、本案社教用地並無訂定相關退縮建築規定，請參照內政部函訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準」妥為訂定，並納入計畫書。

三、計畫書第 14 頁捌、「事業及財務計畫」乙節修正為「實施進度及經費」；另表內經費來源欄，亦請詳為填列，以資妥適。

四、請補附本案事業經營管理計畫，並納入計畫書，以為執行參據。

九、散會（下午 12 點 20 分）