

內政部都市計畫委員會第 692 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 10 月 7 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不克出席，由賴兼副主任委員峰偉代理主席主持至第 7 案後，另有要公先行離席，由委員互推黃委員景茂代理主席繼續主持）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 691 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「變更臺北市內湖區碧山段 3 小段 180 地號等 24 筆、碧湖段 1 小段 173 地號等 5 筆及碧湖段 2 小段 866 地號等 4 筆部分保護區為防洪調節池用地計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案」。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分住宅區、保護區、機關用地為道路用地）案（深澳國小遷建校工程聯外道路變更都市計畫案）」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分第二種風景專用區、第四種風景專用區為道路用地）案」。

- 第 5 案：桃園縣政府函為「變更大溪都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 6 案：桃園縣政府函為「變更復興都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 7 案：新竹市政府函為「變更新竹市（朝山地區）都市計畫（部分工業區、農業區為社會福利專用區）」案。
- 第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫[部分住宅區為學校用地（文高3）]案」。
- 第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程用地範圍）」案。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分住宅區為保存區）（宗聖公祠）案」。
- 第 11 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」再提會討論案。

八、報告案件：

- 第 1 案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區碧山段 3 小段 180 地號等 24 筆、碧湖段 1 小段 173 地號等 5 筆及碧湖段 2 小段 866 地號等 4 筆部分保護區為防洪調節池用地計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 97 年 6 月 16 日第 583 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 97 年 8 月 29 日府都規字第 09705179400 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 2、4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下表逕向本部陳情意見外，其餘准照臺北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。

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	陳義豐君 97 年 9 月 10 日陳情修正臺北市內湖區內湖路三段 348 巷防洪調節池範圍，以保留家族具有紀念意義的老厝土地乙案。	案經臺北市政府列席代表補充說明，為配合陳情人古厝保留同意局部調整計畫範圍，惟必須增設擋土牆，陳情人列席說明亦贊同市府意見，本案同意採納陳情人陳情事項，請市府配合修正本案變更範圍及相關內容。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次會議審決通過，並准臺北市政府 96 年 10 月 4 日府都規字第 09634485300 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，由本會洪前委員啟東、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由洪前委員啟東擔任召集人，復於 96 年 10 月 31 日、97 年 1 月 9 日、4 月 16 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，經臺北市政府 97 年 5 月 23 日府都規字第 09702537600 號函檢送修正計畫書、圖到部，提經本會 97 年 6 月 10 日第 684 次會議審決略以：「本案雖經臺北市政府依本會專案小組建議意見研提處理情形（略），惟仍有容積獎勵額度之合理性、與相關案例之衡平性（如南港輪胎變更案）、開發計畫之可行性、公有土地須否重新取得同意、以及是否應進行環境影響評估

等課題尚待釐清，請臺北市政府補充相關資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報，研提具體建議意見，再提會討論。」。

七、復經臺北市政府 97 年 7 月 21 日府授都規字第 09733323000 號函補充相關資料到部，因召集人任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會賴委員美蓉、楊委員重信、賴委員碧瑩、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由賴委員美蓉擔任召集人，並於 97 年 8 月 15 日召開第 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），經臺北市政府 97 年 9 月 22 日府都規字第 09706502500 號函檢送計畫書、圖及處理情形對照表（如附件）到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 97 年 9 月 22 日府都規字第 09706502500 號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關專案小組建議意見一-（二）「至於申請人代表於會中承諾額外提供 1500 平方公尺之公益性空間（不計入總樓地板面積），無償贈予臺北市政府，請市府與申請人詳細協商後，提委員會會議報告。」乙節，經討論後仍應提供公益性空間，無償贈予臺北市政府，不宜以現金回饋代替，請納入計畫書規定。

二、本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1

案決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，經臺北市政府 97 年 9 月 22 日府都規字第 09706502500 號函補充處理情形（詳附件）及該府列席代表補充說明後，同意依該府意見辦理，並已納入計畫書敘明。

三、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，請臺北市政府於細部計畫檢討辦理。
- （二）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。

三、協議書：

- （一）本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。
- （二）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。

（三）有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。

（四）本案經交通部台灣鐵路管理局及台北縣政府列席代表同意變更，有關變更範圍內公有土地，請取得同意依本會審決內容辦理之相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。

四、自辦市地重劃：本案擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之自辦市地重劃方式開發，經本部地政司及市府地政處代表同意依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

（一）請於臺北市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺北市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核

定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- (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，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、環境影響評估：本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

六、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，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。
- (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) 目前南港地區正進行許多重大建設計畫，土地使用面臨轉型問題，請市府對南港地區作整體性規劃，以及總量管制分析，以作為後續相關個案開發之重要參考依據。
- (四) 為使土地使用變更回饋更符合實際及公平，請市府研究考量透過不動產鑑價方式，以變更都市計畫前後土地市場價值為計算依據，核實估算其利得及回饋比例。
- (五) 有關變更都市計畫案申請人願意額外提供之公益性空間，建請臺北市政府考量訂定類似「公共團體申請公共空間使用辦法」之規定，明確規範管理費收取、使用資格、期限、責任、義務等，以利相關團體申請使用。

附件 變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會第四次專案小組會議補充處理情形對照表（臺北市政府 97 年 9 月 22 日府都規字第 09706502500 號函送）

第 4 次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案經臺北市政府依本會 97 年 6 月 10 日第 684 次會議決議文及歷次專案小組會議建議意見，研提處理情形對照表（如附件一、二），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府 97 年 5 月 23 日府都規字第 09702537600 號函檢送修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正計畫書、圖，正式行文檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>（一）總容積上限及額外回饋：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、為避免本案開發行為對周邊地區環境造成衝擊，並兼顧帶動地區發展效益之考量，經申請人代表表示願意調降本案總容積上限為不得大於變更後基準容積（353%）之 1.3 倍，同意依該意見辦理，但請提委員會議報告。 2、至於申請人代表於會中承諾額外提供 1500 平方公尺之公益性空間（不計入總樓地板面積），無償贈予臺北市政府，請市府與申請人詳細協商後，提委員會議報告。 	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依據申請人提出之交通衝擊影響評估，係以基準容積 1.4 倍為假設計算，其交通衝擊評估經第 3 次專案小組審查通過，並納入主要計畫書，惟為避免本案開發行為對周邊地區環境造成衝擊，並兼顧帶動地區發展效益之考量，故調降本案容積獎勵上限為不得大於變更後基準容積(353%)之 1.3 倍。（詳見主要計畫書第 25 頁） 2、有關申請人提供 1500 平方公尺之公益性空間(不計入總地板面積)，無償贈予本府，經臺北市政府與申請人協商後，申請人同意依台北市都市計畫委員會第 585 次委員會通過之「本市市有資產經營管理評核委員會第 4 次委員會會議裁示事項涉及都市計畫變更或都市更新事業等回饋處理原則」，採「現金回饋」方式辦理，並納入協議書規定，且規定該項回饋金應於領取商業區建築使用執照前繳納予臺北市政府。

第 4 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <p>1、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（該審議規範之處理情形詳附件三）。</p> <p>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。</p>	<p>1、遵照辦理。</p> <p>2、遵照辦理，並將簽訂協議書附於主要計畫書附件，以利執行。</p>
<p>(三) 協議書：</p> <p>1、本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。</p> <p>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。</p> <p>3、有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4、本案經交通部台灣鐵路管理局及台北縣政府列席代表同意變更，有關變更範圍內公有土地，請取得同意依本會審決內容辦理之相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。</p>	<p>1、遵照辦理。</p> <p>2、遵照辦理，並說明於計畫書第 35 頁。透過協議書要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成變更之公共設施用地與已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。</p> <p>3、遵照辦理，後續依內政部都委會審決內容納入協議書內規定。</p> <p>4、遵照辦理，有關變更範圍內公有土地同意變更之相關證明文件，說明如下：</p> <p>(1) 本案於 93 年 8 月 10 日、94 年 3 月 29 日分別取得台鐵(鐵產開字第 0930016561 號)及台北縣(北府財產</p>

第 4 次小組建議意見	補充處理情形
	<p>字第 0940106687 號)回函表示同意參與都市計畫變更。</p> <p>(2)本案於 96 年 12 月 19 日、96 年 12 月 20 日分別取得臺北縣(北府財產字第 0960812135 號)及台鐵(鐵產開字第 0960025642 號)回函表示同意其對於本案之權利義務及申請人之承諾事項。</p> <p>(3)後續依內政部都委會審決內容，辦理本案公有土地同意變更之證明文件，並納入協議書。</p>
<p>(四)本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件四。</p> <p>1、決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充說明，提請委員會討論決定。</p> <p>2、其餘 6 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。</p>	<p>1、遵照辦理，並說明於計畫書第 25 頁。</p> <p>本案於台北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議討論時，即就停車獎勵及開放空間獎勵之適用進行充分討論後予以有條件適用列入細部計畫書內規範，考量理由說明如下：</p> <p>(1)本案基地西側係屬老舊社區，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，惟需滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。</p> <p>(2)另為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀</p>

第 4 次小組建議意見	補充處理情形
	<p>開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。</p> <p>2、遵照辦理。</p>
<p>(五) 計畫書應修正事項：計畫書內市地重劃可行性評估內容錯誤部分（如土地使用現況作鋼鐵加工使用），請配合修正。</p>	<p>遵照辦理，並說明於主要計畫書附件二、2 頁。</p>
<p>(六) 自辦市地重劃：本案擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之自辦市地重劃方式開發，經本部地政司及市府地政處代表同意依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。</p> <p>1、請於臺北市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺北市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(七) 環境影響評估：本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1、本基地現況為停車場及南港調車廠使用。</p> <p>2、本案經環保局 97 年 3 月 10 日函示：依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「公告工廠變更用</p>

第 4 次小組建議意見	補充處理情形
	地開發使用應實施環境評估細目及範圍」之規定，本案免實施環境影響評估。惟俟後個別基地開發時，應依據個別基地開發行為及其量體再行認定。
<p>(八) 建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。 2、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。 3、目前南港地區正進行許多重大建設計畫，土地使用面臨轉型問題，請市府對南港地區作整體性規劃，以及總量管制分析，以作為後續相關個案開發之重要參考依據。 4、為使土地使用變更回饋更符合實際及公平，請市府研究考量透過不動產鑑價方式，以變更都市計畫前後土地市場價值為計算依據，核實估算其利得及回饋比例。 5、本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。 	遵照辦理。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案經臺北市政府依本會 97 年 6 月 10 日第 684 次會議決議文及歷次專案小組會議建議意見，研提處理情形對照表（如附件一、二），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府 97 年 5 月 23 日府都規字第 09702537600 號函檢送修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正計畫書、圖，正式行文檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會議討論。

一、總容積上限及額外回饋：

- （一）為避免本案開發行為對周邊地區環境造成衝擊，並兼顧帶動地區發展效益之考量，經申請人代表表示願意調降本案總容積上限為不得大於變更後基準容積（353%）之 1.3 倍，同意依該意見辦理，但請提委員會議報告。
- （二）至於申請人代表於會中承諾額外提供 1500 平方公尺之公益性空間（不計入總樓地板面積），無償贈予臺北市政府，請市府與申請人詳細協商後，提委員會議報告。

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（該審議規範之處理情形詳附件三）。
- （二）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。

三、協議書：

- (一) 本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。
- (二) 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。
- (三) 有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。
- (四) 本案經交通部台灣鐵路管理局及台北縣政府列席代表同意變更，有關變更範圍內公有土地，請取得同意依本會審決內容辦理之相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。

四、本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件四。

- (一) 決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充說明，提請委員會討論決定。

(二) 其餘 6 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。

五、計畫書應修正事項：計畫書內市地重劃可行性評估內容錯誤部分（如土地使用現況作鋼鐵加工使用），請配合修正。

六、自辦市地重劃：本案擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之自辦市地重劃方式開發，經本部地政司及市府地政處代表同意依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請於臺北市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺北市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(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，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、環境影響評估：本案開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

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，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。
- (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) 目前南港地區正進行許多重大建設計畫，土地使用面臨轉型問題，請市府對南港地區作整體性規劃，以及總量管制分析，以作為後續相關個案開發之重要參考依據。
- (四) 為使土地使用變更回饋更符合實際及公平，請市府研究考量透過不動產鑑價方式，以變更都市計畫前後土地市場價值為計算依據，核實估算其利得及回饋比例。
- (五) 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。

附件一 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會第684次會議決議補充處理情形對照表（臺北市政府97年7月21日府授都規字第09733323000號函）

第 684 次意見	補充處理情形																			
<p>本案雖經臺北市 政府依本會專案小組 建議意見研提處理情 形（如下表），惟仍 有容積獎勵額度之合 理性、與相關案例之 衡平性（如南港輪胎 變更案）、開發計畫 之可行性、公有土地 須否重新取得同意、 以及是否應進行環境 影響評估等課題尚待 釐清，請臺北市政府 補充相關資料，交由 本會專案小組繼續聽 取簡報，研提具體建 議意見，再提會討 論。</p>	<p>遵照辦理。左列課題說明如下：</p> <p>1. 容積獎勵額度之合理性：</p> <p>依據內政部第 675 次會議決議事項，變更後建築基地之容積獎勵不得超過基準容積之 1.5 倍，惟本案所提出之交通衝擊影響評估，係以較可能爭取之基準容積 1.4 倍為假設計算，其交通衝擊評估經第 3 次專案小組審查通過，並納入主要計畫書，為避免本案開發行為對周邊地區環境造成衝擊，並兼顧帶動地區發展效益之考量，故申請者同意調降本案容積獎勵上限為 1.4 倍。</p> <p>2. 相關案例之衡平性(如南港輪胎變更案)：</p> <p>(1)基準容積率：南港輪胎基準容積率訂為 235%、本案基準容積率訂為 353%，其相關計算基準如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>南港輪胎計算</th><th>本案計算</th></tr><tr><td>基地面積</td><td>44,600 m²</td><td>40,193 m²</td></tr><tr><td>變更前分區</td><td>第二種工業區</td><td>策略型工業區</td></tr><tr><td>變更前容積率</td><td>200%</td><td>300%</td></tr><tr><td>變更後分區</td><td>特定專用區</td><td>商三(特)</td></tr><tr><td>變更後基準容積率</td><td><div>部都委會第 670 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div><div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=44,600×200%(1-30%)=62,440 m²</div><div>2. 取回建地面積=44,600×59.5%=26,537 m²</div><div>3. 基準容積率=62,440/26,537=235%</div></td><td><div>部都委會第 675 次會議決定事項</div><div>1. 變更後基準容積=原容積=44,600×200%=89,200 m²</div><div>2. 取回建地面積=44,600×74.5%=33,227 m²</div><div>3. 基準容積率=89,200/33,227=268%</div></td><td><div>市都委會第 573 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div><div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=40,193×300%(1-30%)=84,405 m²</div><div>2. 取回建地面積=40,193×59.5%=23,915 m²</div><div>3. 基準容積率=84,405/23,915=353%</div></td></tr></table> <p>(2)容積獎勵項目：南港輪胎因劃定為都市更新地區以及其為南港沿線第一個民間提出申請變更案，故較本案多出都市更新獎勵及開發時程獎勵。</p>	項目	南港輪胎計算	本案計算	基地面積	44,600 m ²	40,193 m ²	變更前分區	第二種工業區	策略型工業區	變更前容積率	200%	300%	變更後分區	特定專用區	商三(特)	變更後基準容積率	<div>部都委會第 670 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=44,600×200%(1-30%)=62,440 m²</div> <div>2. 取回建地面積=44,600×59.5%=26,537 m²</div> <div>3. 基準容積率=62,440/26,537=235%</div>	<div>部都委會第 675 次會議決定事項</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積=44,600×200%=89,200 m²</div> <div>2. 取回建地面積=44,600×74.5%=33,227 m²</div> <div>3. 基準容積率=89,200/33,227=268%</div>	<div>市都委會第 573 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=40,193×300%(1-30%)=84,405 m²</div> <div>2. 取回建地面積=40,193×59.5%=23,915 m²</div> <div>3. 基準容積率=84,405/23,915=353%</div>
項目	南港輪胎計算	本案計算																		
基地面積	44,600 m ²	40,193 m ²																		
變更前分區	第二種工業區	策略型工業區																		
變更前容積率	200%	300%																		
變更後分區	特定專用區	商三(特)																		
變更後基準容積率	<div>部都委會第 670 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=44,600×200%(1-30%)=62,440 m²</div> <div>2. 取回建地面積=44,600×59.5%=26,537 m²</div> <div>3. 基準容積率=62,440/26,537=235%</div>	<div>部都委會第 675 次會議決定事項</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積=44,600×200%=89,200 m²</div> <div>2. 取回建地面積=44,600×74.5%=33,227 m²</div> <div>3. 基準容積率=89,200/33,227=268%</div>	<div>市都委會第 573 次會議審議通過(依台北市容積計算原則)</div> <div>1. 變更後基準容積=原容積×(1-回饋比例%)=40,193×300%(1-30%)=84,405 m²</div> <div>2. 取回建地面積=40,193×59.5%=23,915 m²</div> <div>3. 基準容積率=84,405/23,915=353%</div>																	

第 684 次意見	補充處理情形																														
	<table><tr><th>編號</th><th colspan="2">南港輪胎獎勵項目</th><th>本案獎勵項目</th></tr><tr><td>一</td><td colspan="2">增設停車空間獎勵</td><td>增設停車空間獎勵</td></tr><tr><td rowspan="5">二</td><td rowspan="5">辦理都市更新獎勵</td><td>1. 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計</td><td>—</td></tr><tr><td>2. 開放式空間廣場</td><td rowspan="2">綜合設計獎勵 (經指定之廣場式開放空間與帶狀式開放空間不得計入開放空間獎勵)</td></tr><tr><td>3. 人行步道</td></tr><tr><td>4. 保存經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物</td><td>—</td></tr><tr><td>5. 更新基地規模</td><td>—</td></tr><tr><td>三</td><td colspan="2">容積移轉</td><td>容積移轉</td></tr><tr><td>四</td><td colspan="2">開發時程獎勵</td><td>—</td></tr></table>				編號	南港輪胎獎勵項目		本案獎勵項目	一	增設停車空間獎勵		增設停車空間獎勵	二	辦理都市更新獎勵	1. 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計	—	2. 開放式空間廣場	綜合設計獎勵 (經指定之廣場式開放空間與帶狀式開放空間不得計入開放空間獎勵)	3. 人行步道	4. 保存經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物	—	5. 更新基地規模	—	三	容積移轉		容積移轉	四	開發時程獎勵		—
編號	南港輪胎獎勵項目		本案獎勵項目																												
一	增設停車空間獎勵		增設停車空間獎勵																												
二	辦理都市更新獎勵	1. 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計	—																												
		2. 開放式空間廣場	綜合設計獎勵 (經指定之廣場式開放空間與帶狀式開放空間不得計入開放空間獎勵)																												
		3. 人行步道																													
		4. 保存經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物	—																												
		5. 更新基地規模	—																												
三	容積移轉		容積移轉																												
四	開發時程獎勵		—																												
	<p>(3)容積獎勵上限：南港輪胎容積獎勵上限訂為 1.66 倍，本案考量交通衝擊後之合理額度為 1.4 倍。</p> <table><tr><th>獎勵項目</th><th>南港輪胎案預計取得額度</th><th>本案原預計取得額度</th><th>本案考量交通衝擊後之合理額度</th></tr><tr><td>增設停車空間獎勵</td><td>17%</td><td>9%</td><td>9%</td></tr><tr><td>綜合設計獎勵 (都市更新獎勵項目:開放空間廣場及人行步道)</td><td>12%</td><td>12%</td><td>12%</td></tr><tr><td>容積移轉</td><td>30%</td><td>29%</td><td>19%</td></tr><tr><td>其它獎勵</td><td>7%</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>容積獎勵上限</td><td>66%</td><td>50%</td><td>40%</td></tr></table>				獎勵項目	南港輪胎案預計取得額度	本案原預計取得額度	本案考量交通衝擊後之合理額度	增設停車空間獎勵	17%	9%	9%	綜合設計獎勵 (都市更新獎勵項目:開放空間廣場及人行步道)	12%	12%	12%	容積移轉	30%	29%	19%	其它獎勵	7%	—	—	容積獎勵上限	66%	50%	40%			
獎勵項目	南港輪胎案預計取得額度	本案原預計取得額度	本案考量交通衝擊後之合理額度																												
增設停車空間獎勵	17%	9%	9%																												
綜合設計獎勵 (都市更新獎勵項目:開放空間廣場及人行步道)	12%	12%	12%																												
容積移轉	30%	29%	19%																												
其它獎勵	7%	—	—																												
容積獎勵上限	66%	50%	40%																												
	<p>3. 開發計畫之可行性：</p> <p>(1)開發方式：由申請人依內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，以自辦市地重劃方式開發。本案市地重劃可行性評估，經臺北市政府 96 年 8 月 27 日市地發字第 09631064900 號函查符合規定，尚屬可行。</p> <p>(2)開發經費：商業區投資建築約 113.07 億元，公共設施開闢經費預計約 7,669 萬元。</p> <p>(3)財務計畫：財務評估年期從民國 98 年至民國 153 年，以評估年期 56 年預估(含開發期 6 年、營運期 50 年)，經以現金流量表表預估，全案內部報酬率為 10.45%，回收年期為營運年第 15 年，淨現值為 14.46 億元，其內部報酬率高於折現率，表示本投資計畫實屬可行(投資效益隨實際經營之市場接受度作必要之修正)。</p>																														

第 684 次意見	補充處理情形
	<p>4. 公有土地取得同意：</p> <p>(1) 本案於 93 年 8 月 10 日、94 年 3 月 29 日分別取得台鐵(鐵產開字第 0930016561 號)及台北縣(北府財產字第 0940106687 號)回函表示同意參與都市計畫變更。</p> <p>(2) 本案於 96 年 12 月 19 日、96 年 12 月 20 日分別取得臺北縣(北府財產字第 0960812135 號)及台鐵(鐵產開字第 0960025642 號)回函表示同意其對於本案之權利義務及申請人之承諾事項。(附件一)(略)</p> <p>5. 環境影響評估須否：</p> <p>(1) 本基地現況為停車場及南港調車廠使用。</p> <p>(2) 本案南港區玉成段二小段 279-1 地號(面積 13 m²)，曾為台鐵北機務段作為工廠使用(電氣機車、電車及客車檢修使用)，惟 92 年已公告註銷工廠登記。</p> <p>(3) 本案經環保局 97 年 3 月 10 日函釋：本案因未達法定開發規模(本市南港區玉成段二小段 254、255、269、256、266、268、270、276、279-1、271、271-4、271-5、271-7 計 13 筆土地，面積 40,193 平方公尺)，免實施環境影響評估。惟俟後個別基地開發時，應依據個別基地開發行為及其量體再行認定。</p>

附件二 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會專案小組第3次會議補充處理情形對照表（臺北市府97年5月23日府都規字第09702537600號函送）

第3次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案經臺北市府依第2次專案小組會議建議意見，以97年3月17日府授都規字第09730975000號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照上開計畫書通過，並請該府依照修正計畫書（涉及都市防災部分先行送召集人確認）、圖，正式行文檢送修正計畫書30份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署，再提委員會討論。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（一）計畫書應加強說明內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關都市防災部分，請按地區防災生活圈計畫檢討規劃下列設施，並作簡單數量化分析與圖示。 <ol style="list-style-type: none"> （1）不同層級之救災、救援輔助道路系統。 （2）請於計畫區周圍標示救災指揮中心、維生系統及避難系統（如消防、醫院、公共設施、警察、中短長期避難空間…）。 2. 有關整體開發計畫及財務計畫報告書，請摘要納入計畫書敘明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，並說明於計畫書第26-31頁。 2. 遵照辦理，並說明於計畫書第36-38頁。
<p>（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，建議請臺北市府於細部計畫檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附件二）。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(三) 協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請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。 3. 有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。 4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 35 頁。透過協議書要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成變更之公共設施用地與已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。 3. 遵照辦理。 4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更（鐵產開字第 0930016561 號），並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更（北府財產字第 0940106687 號）。後續將納入協議書附件。
<p>(四) 本會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件三。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關決定事項第 3 點「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」乙節，請納入計畫書補充說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，並說明於計畫書第 24 頁。經依計算式試算後容積率不得超過 403%，本案基準容積率為 353% 小於 403%，且基地周邊商業區（商一）容積率為 360%，亦未超過。

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>2. 至於決定事項第 4 點「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」，請市府補充說明，提請委員會討論決定。</p> <p>3. 其餘 5 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。</p>	<p>2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 25 頁。本案開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵已經台北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議決通過，且變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(容積率 530%，容積 146312 m²)。又於台北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議討論時，即就停車獎勵及開放空間獎勵之適用進行充分討論後予以有條件適用列入細部計畫書內規範，考量理由說明如下：</p> <p>(1) 本案基地西側係屬老舊社區，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，惟需滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。</p> <p>(2) 另為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。</p>
<p>(五) 後續辦理事項：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，如經本會審決通過，建議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。</p>	<p>遵照辦理。</p>

第 3 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(六) 建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如經本會審決通過，本案變更都市計畫之重大訊息，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。 2. 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。 3. 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限(包含獎勵及容移)，且未超過內政部都委會第 675 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。 3. 遵照辦理。

附件二 變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會專案小組第 2 次會議補充處理情形對照表（臺北市府 97 年 3 月 17 日府都規字第 09730975000 號函送）

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案經臺北市府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 96 年 12 月 17 日府授都規字第 09636112900 號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘原則同意依該府上開函送修正計畫書內容通過，並請該府再依照修正計畫書及補充處理情形對照表送署後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>(一)交通衝擊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案雖經市府研提交通分析資料，惟與會代表對於當地交通問題仍有疑慮，建議市府從 TOD（大眾運輸發展導向）規劃理念與交通分析之關係、南港地區擬議中之重大交通建設及數個重大開發案（如南港輪胎、流行音樂中心等）所產生之交通影響，重新檢視本案交通衝擊分析，並將完整交通衝擊分析報告送請交通部運輸研究所研提參考意見，儘可能納入計畫書修正，下次會議繼續聽取簡報。 2. 有關交通部運研所研提下列書面意見，請市府配合修正後，納入計畫書敘明。 <ol style="list-style-type: none"> (1)修訂計畫書中對於基地周邊之交通現況已列表說明分析，但 p. 9 有關 3. 運具分配；及 4. 衍生交通量進出動線等兩項，應屬本案變更開發後之分析項目，建議併入 p. 12 之四、交通衝擊分析中說明。 (2)有關本計畫運具分配比例，僅以文字略概敘述，無具體數據分析，無法判斷不同樓板使用類別之衍生交通量是否合理？ (3)本計畫修訂書 p. 12 對於未來變更為商業區後之交通衝擊僅述及服務水準變化，建議將本案開發後衍生交 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。本基地因設置舒適寬敞之人行空間、腳踏車架、及接駁車闢駛等，基地內部則採多目標使用，作為以 TOD 導向之建築。故基地之運具分配亦依據 TOD 之目標進行分派。在外部環境部分，引入基地周邊相關開發計畫之交通衝擊，惟流行音樂中心因其規劃尚在初期階段，資料有限，故本計畫考量南港輪胎、松山車站聯合開發、南港車站聯合開發等計畫案，並假設捷運南港線東延、高鐵、捷運內湖線均已完工通車之引入效益，評估未來目標年之交通背景值，進行基地衍生交通量之交通衝擊評估，參見本次修正都市計畫書相關內容。 2. 依交通部運研所意見，配合修正，納入計畫書敘明。 <ol style="list-style-type: none"> (1)遵照辦理。p. 12 有關 3. 運具分配；及 p. 14 之 4. 衍生交通量進出動線等兩項，屬本案變更開發後之分析項目，修正後併入 p. 11 之四、交通衝擊分析中說明。 (2)本計畫修訂書僅摘錄交評部份內容供審，而完整之交評均對運具分配比例、不同樓板使用類別之衍生交通量有完整說明，併提送交通影響評估供審。 (3)遵照辦理，本計畫修訂書補充本案開發後衍生交通量、運具分配、旅次分佈比例等提出具體數據及圖示

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>通量、運具分配、轉向比例等提出具體數據及圖示予以佐證。至於表三一表五請標註單位。</p>	<p>予以佐證。並於表三一表五（p. 9 p. 10）標註單位。</p>
<p>（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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（該審議規範之處理情形詳附件二）。 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。 3. 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。」，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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依意見辦理。 2. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。 3. 遵照辦理，並納入主要計畫第 16 頁說明本案經環保局 97 年 3 月 10 日函示「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條及「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」之規定：本案因未達法定開發規模，免實施環境影響評估。惟俟後個別基地開發時，應依據個別基地開發行為及其量體再行認定。
<p>（三）協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，並透過協議書要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>3. 有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4. 變更範圍內公有土地，請取得同意變更或開發相關證明文件，納入協議書規定，以杜紛爭。</p>	<p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更(鐵產開字第 0930016561 號)，並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更(北府財產字第 0940106687 號)。後續將納入主要計畫書附件。</p>
<p>(四)本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附件三。</p> <p>1. 有關決定事項第 3 點「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」乙節，請補充說明。至於決定事項第 4 點「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」，因本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件之通案性處理原則刻正研議修正中，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>2. 其餘 5 點決定事項，建議原則同意依臺北市政府回應意見辦理。</p>	<p>1. 經依計算式試算後容積率不得超過 403%，本案基準容積率為 353% 小於 403%。 依據內政部都市計畫委員會 97 年 1 月 8 日建議意見，修正第 662 次會議決定事項第 4 點為「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。」本案開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵已經台北市都市計畫委員會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議決議通過，且變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(容積率 530%，容積 146312 m²)，並說明於主要計畫書第 25 頁。</p> <p>2. 知悉。</p>
<p>(五)計畫書應加強說明或修正事項：</p> <p>1. 本案全區擬配置開發量體及使用項目，請於計畫書以示意圖表示之。</p> <p>2. 本案開發後污水及垃圾處理，請於計畫書再加強說明。</p>	<p>1. 遵照辦理，並說明於計畫書第 21 頁。</p> <p>2. 遵照辦理，並說明於計畫書第 30 頁，本區污水處理係屬汐止南港主幹管服務範圍，後續污水處理應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並採用雨水與污水分流方式處理；垃圾處理應符合環保主管機關標準，並考量設置垃圾處理車輛停等空間。</p>

第 2 次小組建議意見	補充處理情形
<p>3. 計畫書第 28—30 頁，有關開發方式及回饋計畫，以及實施進度及經費等，請市府重新檢視市地重劃相關法令規定，如有不一致，請配合修正計畫內容，以免造成執行疑義。</p> <p>4. 有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核。</p>	<p>3. 遵照辦理，並說明於計畫書第 31-33 頁。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>
<p>(六)後續辦理事項：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，如經本會審決通過，建議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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(七)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，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。</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。</p> <p>3. 本案未來提請委員會議審議時，有關整體開發計畫及財務計畫報告書，以及交通衝擊分析報告，請補送適當份數，提供各委員審議參考。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限(包含獎勵及容移)，且未超過內政部都委會第 662 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>

附件二 變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案內政部都委會專案小組第 1 次會議補充處理情形對照表（臺北市政府 97 年 3 月 17 日府都規字第 09730975000 號函送）

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>本案會議簡報內容豐富，計畫書內容較為簡略，建議請臺北市政府參考類似案例（該府 96 年 9 月 26 日府都規字第 09606107400 號函送「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」計畫書、本會專案小組 96 年 10 月 17 日聽取臺北市政府簡報上開計畫案第 8 次會議出席委員初步建議意見（如附件）），以及下列各點意見，重新修正計畫書及補充處理情形對照表送署後，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（一）發展定位：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>增列說明於變更主要計畫書第 1 頁及第 19 頁「柒、功能定位」。</p> <p>綜整南港地區通盤檢討之整體發展構想及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功能定位與總量管制，輔以 TOD 規劃理念，將促使南港地區未來發展更具競爭優勢，引導南港地區成為機能完整之永續發展都市，並躍升國際化新舞台。</p>
<p>（二）總量管制及周邊發展：有關本案土地承載能力、日夜間活動人口、周邊可能開發個案對本基地之影響，以及南港地區發展總量等，請補充說明，並作為後續類似開發案件之規劃依據。</p>	<p>已納入變更主要計畫書第 26 頁說明。依房屋稅捐稽徵資料估算現況平均每人居住樓地板面積約為 32 m²。本案 2.76 公頃可建築土地，容積率 353%估算，30%作住宅使用，計畫人口約 900 人。</p> <p>另參考「台北南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案」規劃內容，透過居住人口(夜間活動人口)及及業人口(日間人口)以格林勞來模式推估未來南港地區之發展總量；分別以未來地區公共設施公園、文中、文小進行檢討推估，南港地區之容積率分別可再提升 120%、80%、90%之容積；本案容積獎勵(包含容移)上限為 50%，為南港地區發展總量可負荷之範圍。</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(三) 容積探討：有關本基地原容積率及法定容積、變更後容積上限、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上限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>有關本基地相關容積率、獎勵項目、捐贈土地比例、回饋項目、以及其他附帶條件，已納入主要計畫第 24 及 25 頁說明。</p> <p>相關獎勵對於都市發展以及公共利益之具體說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車獎勵：根據「九十三年度台北市十二行政區汽車停車供需調查」報告資料，南港區之停車需供比成長率(89 至 93 年)，以 10.01%在 12 個行政區中排名第二(第一為內湖 38%)，表示目前南港實際停車數目較往年成長甚多。另計畫區所屬南港第 2 區停車需供比為 0.81，惟該調查之停車供給，以路邊無格位之停車位為主(佔總供給之 52.89%)，如扣除路邊無格位停車位，則停車需供比將高達 1.71。為因應未來高鐵沿線新生地整體開發所帶來地區使用機能轉型，消除路邊無格位停車情形，本案除提供法定停車位外，應鼓勵增設公共停車空間，增加未來道路容量，減緩開發衝擊。 2. 綜合設計獎勵：為符合大眾運輸發展導向之規劃理念，本案都市設計留設相關人行及自行車動線與鐵路地下化後之景觀道路串連；並積極透過綜合設計獎勵，鼓勵基地縮小建蔽率，留設法定空地作為相關綠色運具活動空間，提高基地未來選擇步行、自行車及大眾運輸之比例。
<p>(四) 交通衝擊：本案周邊有數個重大開發案，有關本案基地周邊之交通現況、未來變更為商業區後之預估交通量、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、道路交通服務水準已達 E、F 級如何改善、整體交通改善措施，以及細部計畫擬新劃設公園用地可否調整至基地北側，以塑造地區門戶意象與改善交通系統等，請補充說明。</p>	<p>已納入主要計畫第 9~12 及 14 頁說明。另細部計畫劃設之公園用地配置係配合鐵路地下化後東西向 20 米景觀道路將基地內大型開放空間留設於南側，較能發揮其公共效益，有助於建立南港地區之都市綠軸。</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>(五) 都市防災：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。至於本基地周邊 500 公尺範圍內之避難空間及防救災設施，請儘量以量化方式補充說明。</p>	<p>增列說明於變更主要計畫書第 26 頁「拾、變更計畫內容：三、都市防災規劃」主要針對地區災害歷史及地區防災計畫進行說明；並規劃相關避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，並藉由本案回饋近 1 公頃公園用地，作為基地及周邊地區未來開發之避難空間。</p>
<p>(六) 都市計畫工業區檢討變更審議規範：本案除下列各點納入主要計畫辦理外，其餘請臺北市政府於細部計畫核定前檢討辦理之（該審議規範之處理情形詳附表一）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案擬以自辦市地重劃方式開發，其提供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%，同意依照辦理。 2、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。 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。 4、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。」，本案是否應實施環境 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入主要計畫第 31 頁說明。 2. 已納入主要計畫第 31~33 頁說明。 本案申請人已提出整體開發計畫與財務計畫，並節錄相關空間配置及財務計畫內容，納入主要計畫書內規定，供審議參考。 3. 遵照辦理，並將簽訂協議書附於本變更主要計畫書作為附件，以利執行。 4. 已納入主要計畫第 16 頁說明。

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
影響評估，請檢附環保主管機關相關證明文件，供審議參考。	
<p>(七) 協議書：</p> <p>1、本案申請人包括國揚實業股份有限公司、威力國際開發股份有限公司、展邦建設股份有限公司、弘輝開發建設股份有限公司、和信成股份有限公司、定利開發有限公司等，請作為後續簽訂協議書申請人認定之依據。</p> <p>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。</p> <p>3、有關本案總容積包括基準法定容積、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，為確保後續開發能依照執行，請納入協議書內規定。</p> <p>4、變更範圍內公有土地，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。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案透過協議書將要求申請人於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，並分別申請建造執照或許可，依核准之工期完成工程。如未能依計畫書所載時程完成，則市政府得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區，但已完成所有權無償登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。申請人不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 本案於 93.8.10 已取得台鐵同意參與都市計畫變更(鐵產開字第 0930016561 號)，並於 94.3.29 取得台北縣同意參與都市計畫變更(北府財產字第 0940106687 號)。後續將納入主要計畫書附件。</p>
<p>(八) 本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議報告案件第 2 案決定事項：臺北市政府處理情形詳附錄二，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>製作 662 次會議報告案件第 2 案決定事項處理情形對照表。</p>
<p>(九) 計畫書應修正或補充事項：</p> <p>1、本案經臺北市政府認定為「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 款」規定，請將相關說明，納入計畫書敘明。</p> <p>2、有關本案功能定位、發展潛力與限制</p>	<p>1. 遵示辦理，並已納入計畫書第 1 頁載明。</p> <p>2. 已補充說明本案之功能定位、發展潛力</p>

第 1 次小組建議意見	補充處理情形
<p>分析及變更理由等，應相互配合，以避免矛盾。</p> <p>3、有關公共設施檢討分析，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。</p> <p>4、本案實施進度與經費，請於計畫書補充相關實質計畫內容。</p> <p>5、有關依本專案小組意見增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核及審議。</p> <p>6、本案擬以自辦市地重劃方式開發，有關計畫書相關用語請依法令規定敘明，並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。</p>	<p>與限制及變更理由，可參閱主要計畫書第 17 頁「伍、變更理由」第 18 頁「陸、發展潛力與限制分析」第 19 頁「柒、功能定位」。</p> <p>3. 已納入計畫書第 30 頁說明。</p> <p>4. 增列說明於變更主要計畫書第 33 頁「拾貳、實施進度及經費」</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 遵照辦理，並將自辦市地重劃可行性評估報告納入主要計畫書附件。</p>
<p>（十）後續辦理事項：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，如經本會審決通過，建議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。</p>	<p>遵示辦理。</p>
<p>（十一）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，應請申請人（國揚實業股份有限公司等）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相關訊息影響金融秩序。</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。</p>	<p>1. 遵示辦理。</p> <p>2. 遵示辦理。關於開發總量，本案之捐地回饋比例及容積獎勵上限，比照南港輪胎案之計算標準，容積上限（包含獎勵及容移），且未超過內政部都委會第 662 次會議之相關規定；本案主要以商業發展為主，並限制其住宅開發比例不得超出總樓地板面積之 30%。</p>

附件三 都市計畫工業區檢討變更審議規範臺北市政府處理情形

項目	審議規範	本案檢討
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	(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。	---
	(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。	---
	(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	經 96 年 4 月 16 日簽奉市長同意進行都市計畫法定程序。
二、辦理程序	<p>(一)通盤檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 	---
	<p>(二)個案變更</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 	經 96 年 4 月 16 日簽奉市長同意進行都市計畫法定程序，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理。

	2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	
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。	都市發展局以 95 年 9 月 15 日北市都規字第 09534781900 號函徵詢工業主管機關(建設局)意見，經該局 95 年 9 月 22 日北市建一字第 09535363300 號函復(略以)：本變更案有助於快速帶動南港區經貿發展，改善大內科交通瓶頸及都市景觀等，為本市帶來更大的經濟效益，則可接受本案用地轉型之需求。
	(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	申請基地未曾從事工業使用，且於哲陽高爾夫球場停止使用後，即作車輛停放場使用迄今，故無涉相關遷廠事宜。
	(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。	同上。

	(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。	本計畫應回饋之公共設施用地面積為 1.26 公頃，佔全計畫區 31.34%，其中除主要計畫已劃設之道路用地外，其餘皆劃設為公園用地，並由申請人依市地重劃相關法規興闢後，無償捐贈予臺北市政府。 前述捐贈回饋之公園及道路用地應由申請人負責管理維護 50 年，如經協商改由市政府維護管理，應由申請人支付維護管理費用，惟考量期前利息之扣除因素，申請人可一次給付 25 年之管理維護費用，實際費用金額及繳交時機應於簽訂協議書時訂之。
	(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。	本基地未曾申請工業使用，且開發行為亦未涉及「開發行為應實施環境影響評估標準」，故無須辦理環境影響評估。
	(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。	同上。
四、工業區檢討變更原則	(一)上位計畫之指導：工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。	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，並納入規劃構想規範。

	<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一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 	<p>本案考量因不具發展策略型工業區之誘因；區位條件良好，符合都市發展趨勢及經濟發展需要；以及藉由整體開發契機，改善地區整體都市意象及補足地區所需公共設施，加速環境品質提昇之條件，符合區位檢討原則 1.，故變更為第三種商業區(特)及公園、道路用地。</p>
--	---	--

	<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二十八條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。 	<p>無違反規定。</p>
	<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，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。 	<p>本計畫非屬編訂工業區。</p>
	<p>(五)檢討變更之優先次序：同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	<p>本案符合經兩級都委會審議通過之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。</p>

五、附帶條件	(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。	本計畫應回饋之公共設施用地面積為 1.26 公頃，佔全計畫區 31.34%，除主要計畫已劃設之道路用地外，餘皆劃設為公園用地，並由申請人依市地重劃相關法規興闢後，無償捐贈予臺北市政府。 前述捐贈回饋之公園用地應由申請人負責管理維護 50 年，如經協商改由市政府維護管理，應由申請人支付維護管理費用，惟考量期前利息之扣除因素，申請人可一次給付 25 年之管理維護費用，實際費用金額及繳交時機應於簽訂協議書時訂之。
	(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。	本案包含主要及細部計畫書。
	(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。	本案以市地重劃方式開發，後續區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由重劃會負擔。
	(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。	業已檢附整體開發計畫及財務計畫。
	(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。	已納入本案細部計畫書內規範。

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。	本案扣除買回土地後，所有回饋土地均劃為公共設施用地，符合附表規定。
	(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	本案無都市更新之適用。
	(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。	本案無此情形。
七、開發方式	(一)區段徵收：通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。	本案無此情形。
	<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。 3. 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。 4. 申請人同意不以申請開發範圍 	<p>本案以市地重劃方式開發，並依規範捐贈土地面積為計畫面積之15%(含10.5%商業區及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(約占計畫區面積25.5%)，二者合計總面積40.5%土地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其中私有土地部分，將應捐贈之商業區土地(10.5%)由申請人依前開審議規範以代金折算繳納，其餘30%劃設為公共設施用地，由申請人無償捐贈臺北市政府。 2. 另屬臺北縣及中華民國所有之公有土地部分，將應捐贈土地及應劃設公共設施用地合計40.5%皆劃設為公共設施用地。

	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。 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。 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。 	私有地主 3691 平方公尺(10.5%土地)應捐地部分，折算代金繳納(代金金額以商業區公告現值每平方米 170000 元預估，為 8.79 億元)。
	(四)其他：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。	本案無涉目的事業主管規定，將配合各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。
八、配合措施	(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。	本案符合規定。
	(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。	區內劃設公園用地面積 0.95 公頃，佔全區 25.61%，大於都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定。

	<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○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p> <p>(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>本案依臺北市土地使用分區管制規則規定留設停車位。</p> <p>本計畫區南側為南港主要進出道路(東新街)與橫向軸線(林蔭大道)交會點，為形塑西南港入口意象及提供地區居民優質開放空間，集中留設公園用地。並配合地區交通需要，留設所需之道路用地。</p> <p>變更主要計畫發布實施後，將函請本府地政處辦理。</p>
	<p>九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>本基地未曾申請工業使用，且開發行為亦未涉及「開發行為應實施環境影響評估標準」，故無須辦理環境影響評估。</p>
	<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</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4款及第5款書件。</p>	<p>本案申請人已依規定檢附相關文件向臺北市政府提出變更都市計畫申請。</p>

	<p>十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>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。</p>
--	--	---

附件四 變更臺北市南港區南港路3段以南、東新街以東、南港路3段149巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案依內政部都委會97年1月29日第675次會議報告案件第1案決定事項處理情形對照表（臺北市政府97年3月17日府都規字第09730975000號函送）

第675次會議報告案件第1案決定事項	臺北市政府回應
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。	詳第3頁。本案係位於南港路3段（20公尺道路）以南，東新街（20公尺道路）以東，南港調車場使用之交通用地以北，南港路3段149巷（10公尺計畫道路）以西為範圍，為一完整街廓，總面積為4.02公頃。
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。	詳第31頁。 1. 本案以市地重劃方式開發，並依規範捐贈土地面積為計畫面積之15%（含10.5%商業區及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（約占計畫區面積25.5%），二者合計總面積40.5%土地，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。 2. 其中私有土地部分，將應捐贈之商業區土地（10.5%）由申請人依前開審議規範以代金折算繳納，其餘30%劃設為公共設施用地，由申請人無償捐贈臺北市政府。主要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，故以折算繳納代金納入都市更新基金內辦理，支應北市府推動都市更新事業內之所需經費，並經本市都委會96年8月2日第573次委員會審議通過。 3. 另屬臺北縣及中華民國所有之公有土地部分，將應捐贈土地及應劃設公共設施用地合計40.5%皆劃設為公共設施用地。
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。	詳第24及25頁。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： 【 $4.02 / (4.02 - 1.03)$ 】*300%=403%，查本案基準容積率為353%，小於403%。

第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項	臺北市政府回應
<p>$F1 = \left[\frac{A}{A - \triangle A} \right] * F$</p> <p>F1：變更後之基準容積率</p> <p>F：變更前工業區之容積率</p> <p>A：變更前工業區面積</p> <p>$\triangle A$：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積</p>	
<p>四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。<u>但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。</u></p>	<p>詳第 25 頁。本案基地西側係屬老舊社區，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，惟需滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。經提本市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會審議通過。</p> <p>另為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。經提本市都委會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會審議通過。</p> <p>變更後建築基地之容積未超過基準容積之 1.5 倍(14.61 公頃)</p>
<p>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。</p>	<p>詳第 25 頁。本案變更後基地面積 2.76 公頃，容積率 353%，允建總容積樓地板面積為 9.74 公頃。基準容積之 1.5 倍為 14.61 公頃。</p> <p>本案變更後容積獎勵包含</p> <p>1. 本計畫應於滿足基地經營之需求以及住宅使用 1 戶 1 車位後，始得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」辦理，獎勵之數量並應依交通影響評估經</p>

第 675 次會議報告案件第 1 案決定事項	臺北市政府回應
	<p>市府核可為準，另獎勵之停車位全年 24 小時開放供公眾使用，俾協助解決週邊地區公共停車之需求，且停車費率之收費標準依本市公有停車空間之費率標準。</p> <p>2. 本計畫區為鼓勵基地提供公共使用開放空間，得依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」申請容積獎勵，惟經指定之廣場式帶狀開放空間與帶狀式開放空間，不得計入開放空間之獎勵。</p> <p>3. 基準容積 1.5 倍內除增設停車空間獎勵(上限 20%)約能取得 10%，及開放空間獎勵(上限 30%)約能取得 10%外，其餘可作為容積移轉使用，佔基準容積 31%。</p> <p>變更後商業區基地面積 2.76 公頃，基準容積率 353%，獎勵後總容積樓地板面積未超過 14.61 公頃（基準容積之 1.5 倍）。</p>
<p>六、<u>變更範圍內應自行留設之公共設施用地</u>，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。</p>	<p>詳第 31 頁。本案公共設施用地 1.26 公頃（含 0.95 公頃公園、原道路用地 0.12 公頃及本次變更道路用地 0.19 公頃），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>
<p>七、<u>申請人須訂定具體之開發計畫</u>，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。</p>	<p>詳第 33 頁。本案面積達 4.02 公頃，以自辦市地重劃方式開發，公共設施於細部計畫公告實施 1 年內予以施工開闢，同時商業區之建設與工程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。其中公共設施興闢符合 3 年內開發建設之要求。後續將納入主要計畫書中以為執行依據。</p>

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分住宅區、保護區、機關用地為道路用地）案（深澳國小遷建校工程聯外道路變更都市計畫案）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 97 年 6 月 30 日第 346 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 97 年 8 月 27 日基府都計貳字第 0970141658 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書陳情意見綜理表。

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

一、為因應深澳國小遷校在即，有關深澳國小南側變更內容，同意先行變更。

二、至於深澳國小北側變更內容因涉及學校至深溪路間交通系統連貫性、都市防災及周邊地區整體規劃等，請基隆市政府妥為研議後，另案循都市計畫法定程序辦理檢討變更。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分第二種風景專用區、第四種風景專用區為道路用地)案」。

說明：一、本案前經內政部 95 年 7 月 28 日內授營都字第 0950804770 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並業於 97 年 6 月 25 日起至 97 年 7 月 24 日止辦理公開展覽 30 日，及於 97 年 7 月 21、22 日分別假八里鄉公所、五股鄉公所舉辦說明會完竣。

二、法令依據：都市計畫法第 37 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：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請本部營建署城鄉發展分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書草案第 1 頁貳、辦理依據引用「內政部 95 年 7 月 28 日內授營都字第 0950804770 號函同意准依上述條款辦理個案變更」乙節，因非屬本案變更法令依據，予以刪除，若有需要，請改於適當章節敘明，以資妥適。

二、查本案變更內容明細表(計畫書第 11 頁)並無第二種風景專用區之變更，又「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—風景專用區為第一、二、三及四種保護區)案」業經本部 97 年 9 月 30 日核定，該特定區計畫之「第四種風景專用區」均

已變更為「第四種保護區」，為避免後續計畫執行之疑慮，爰本計畫案名修正為「變更林口特定區計畫(部分第四種保護區為道路用地)案」，並俟上開通盤檢討案發布實施後，再行報部核定，以資妥適。

- 三、請將有關 103 線道交通壅塞之情形，及交通量分析預測等相關說明資料，適度納入計畫書中補充敘明，以利查考。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更大溪都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 7 月 4 日第 15 屆第 16 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 8 月 26 日府城規字第 0970269932 號函檢送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍、理由及內容：詳計畫書。

四、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」，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案係屬市鎮計畫之主要計畫，依規定應分別辦理主要計畫及細部計畫，請縣政府於下次辦理通盤檢討案時，確實將主要計畫與細部計畫分開辦理，以符規定。

三、為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更復興都市計畫（增（修）訂土地使用分區管制要點）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 6 月 11 日第 15 屆第 15 次會審議通過，並准桃園縣政府 97 年 8 月 13 日府城規字第 0970255582 號函檢送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍、理由及內容：詳計畫書。

四、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」，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明，以利查考。

二、將土地使用分區管制要點第一點修正為：「本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。」，以符規定。

三、為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。

第 7 案：新竹市政府函為「變更新竹市(朝山地區)都市計畫（部分工業區、農業區為社會福利專用區）」案。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 96 年 4 月 4 日第 169 次會議審議通過，並准新竹市政府 96 年 9 月 12 日府都計字第 0960094127 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。

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周委員志龍、楊委員重信、賴委員美蓉、黃委員德治、孫委員寶鉅等，並由周委員志龍擔任召集人，於 96 年 10 月 24 日、97 年 4 月 29 日召開 2 次專案小組聽取簡報會議，研獲初步建議意見，並經新竹市政府 97 年 9 月 12 日府都計字第 0970094382 號函檢附修正計畫書、圖及專案小組出席委員初步建議意見處理情形表到部，爰提會討論。

決議：本案准照新竹市政府 97 年 9 月 12 日府都計字第 0970094382 號函依本會專案小組初步建議意見修正之計畫書、圖及本會專案小組初步建議意見（詳後附錄）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。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本計畫案除請新竹市政府依照下列各點以對照表方式研擬辦理情形資料外，其餘建議照該府97年4月3日府都計字第0970032809號函送計畫書草案及補充資料(詳附錄)通過，並請該府修正計畫書圖報署後，提請委員會討論。

(一)本案有關農業區變更為社會福利專用區及公共設施用地部分，因其變更內容屬社會福利事業，面積僅約0.32公頃，且已有適當之自願捐贈回饋措施，依照行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地」特殊案例之處理原則，建議同意免辦區段徵收。

(二)有關本案變更回饋計畫部分，建議照下列方式辦理：

1. 查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定提供適當之捐贈回饋措施。
2. 本案變更自願捐贈回饋之內容請以不低於農業區申請變更面積之35%及工業區申請變更面積之20%為原則，分開計算回饋面積，並於細部計畫集中劃設區內必要之服務設施，包括公園、綠地、廣場及停車場等。
3. 前開必要之服務設施土地，除計畫區東側基地農業區變更為道路用地(面積約0.03公頃)，捐贈予新竹市政府

外，其餘土地建議應於細部計畫劃設為「社會福利專用區(二)」，指定供上開必要性服務設施使用，非屬都市計畫之公共設施用地，其產權仍屬開發者所有，並應負責興建、管理、維護，且開放供社會大眾使用。

4. 本案申請變更土地扣除前開公共設施用地及必要性服務設施土地之可建築基地(建議於細部計畫劃設為「社會福利專用區(一)」)，其容積率同意照市府於本(第2)次簡報會議所提不大於210%。

5. 本案變更自願捐贈回饋之內容請開發者與新竹市政府簽訂協議書納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。

(三)本案係財團法人佛教慈濟慈善事業基金會依法申請變更為社會福利專用區，配合部分變更內容之調整及土地特殊使用之機能需求，本計畫案名稱建議修正為「變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區【供慈濟慈善志業中心新竹園區使用】，部分農業區為道路用地)案」，以資明確。

(四)交通部運研所於會中所提之下列書面意見，請新竹市政府研提處理情形後，併案提請委員會供審議之參考：

1. 請補充說明變更案目標年周邊主要聯外道路預測尖峰交通量，並評估目標年各道路服務水準。

2. 計畫書提及園區設置主要目的在舉行聚會與演講(停留時間約3~4小時)，大客車尖峰小時停車需求為9處，因目前僅設置2處，集會期間將安排接駁車及鼓勵搭乘大眾運輸。請補充說明若遇大型集會時，接駁專車停車問題如何因應，並請說明附近大眾運輸搭乘是否便利。

(五)本案「社會福利專用區」允許之使用項目將來開發使用時，仍應經目的事業主管機關同意，並依相關法規辦理。

(六)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案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，本案應俟新竹市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後實施，以杜紛爭。

(七)變更內容明細表部分：（新竹市政府97年4月3日府都計字第0970032809號函依本小組第1次會議出席委員初步建議意見修正）

編號	位置	變更內容			變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	新竹市中華路5段208巷20號	工業區	社會福利專用區	1.10	1. 考量交通便利，並為避免土地閒置選擇位於新竹市中華路5段208巷20號的已停止營業之原「東方藝術陶器股份有限公司」土地及部分農業區土地興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點。 2. 協助興闢變更範圍南側之人行步道，減輕市府財政負擔，有助鄰近地區交通系統之健全並提高人行空間之安全性。 3. 提供公益性空間及公園、綠地及廣場兼停車場等必要之公共設施用地供鄰近居民使用，有助改善公共設施服務水準。	建議照市府核議意見通過。
2	新竹市中華路5段208	農業區	社會福利專用區	0.16	同上。	建議照市府核議意見通過。

	巷 20 號 北側					
3	新 竹 市 中 華 路 5 段 208 巷 南 側	農業區	停車場用 地	0.13	考量車行出入動線，將鄰接 新竹市中華路側之農業區（B 區）變更為停車場用地，並 運用設計手法營造本社會福 利專用區（慈濟志業中心） 之入口意象。	據市府列席代表說明本案停車場係由 開發者負責興建、 管理維護，產權並未捐贈予市府，為 避免產生公共設施 保留地之疑慮，造成將來都市計畫執 行之困擾與糾紛， 本案建議調整變更 為「社會福利專用 區」，於計畫書載 明指定供停車場使 用，並依初步建議 意見(二)辦理。
4	新 竹 市 中 華 路 5 段 208 巷 南 側	農業區	道路用地	0.03	考量本案開發後所衍生之人 潮及車流量，變更部分農業 區為道路用地，使基地北側 計畫道路寬度達 12 公尺，以 利人車通行。	本案建議除依初步 建議意見(二)辦理 外，其餘照市府核 議意見通過。

(八)本案實施進度與經費說明表之內容及土地取得方式，請配合前開初步建議意見修正，以資妥適。

(九)有關新竹市政府96年10月4日府都計字第0960104148號函說明，本案農業區土地依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第二之一點規定「…得由各級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」乙節，建議原則同意，至該府依「都市計畫工業區變更使用審議規範」及相關規定補充研提處理情形查核表（詳附表）部分，除上開本案專案小組建議事項外，其餘照該府研議意見通過。

附表「都市計畫工業區檢討變更審議規範」查核辦理情形表

審議規範內容	新竹市府查核辦理情形
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	本案興辦事業計畫業經內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意

<p>訂定之。</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三十條規定，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>興辦在案，並經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針，符合第(三)項「其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更」之規定。</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二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</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>本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更，故得不適用本點之規定。</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，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>1.財團法人佛教慈濟慈善事業基金會業依規定以 96 年 2 月 14 日(九六)慈證字第 960098 號函檢具土地使用同意書及相關書圖送請本府辦理都市計畫變更。</p> <p>2.本案興辦事業計畫業經內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意興辦在案。並經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。</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>經 96.01.09 徵詢本府建設局之簽見如下：</p> <p>1.經查該公司香山廠業於 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷。</p> <p>2.該公司註銷前登記為非金屬礦物製品製造業。</p> <p>3.有關該廠址可否變更為非工業區案，請貴局依權責卓處。</p>

<p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p>	<p>本案基地原為「東方藝術陶器股份有限公司」，已無經營使用，業經本府 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷其工廠登記證，詳本案變更計畫書附件一。</p>
<p>(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p>	<p>本案已無工廠之經營使用，故得不適用本點之規定。</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>本案為確保環境品質，增加開放空間，劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護，詳本案變更計畫書 P17-19。</p>
<p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p>	<p>1.本計畫調整土地使用分區之土地，原為東方藝術陶器股份有限公司使用，主要作為藝術陶瓷器之製造及銷售暨有關業務經營，屬於非金屬礦物製品製造業，不屬「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」規定應辦理環境影響評估之範圍，故土地使用分區變更不需辦理環境影響評估。 2.本計畫未來開發行為若涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。 3.本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。 詳本案變更計畫書 P18-P19。</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>同上。</p>
<p>四、工業區檢討變更原則 (一)上位計畫之指導 工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p>	<p>1.本案基地原為「東方藝術陶器股份有限公司」使用，早已不再營業，業經本府 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷其工廠登記證。 2.本案土地面積 1.42 公頃，東面臨接省縱</p>

	<p>貫路，西側靠近台 15 線西濱快速道路，近新竹機場，交通便利，極適合新竹市民眾及熱心志工的到來；為避免土地閒置，乃計畫興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點，該計畫業經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針，並經目的事業主管機關內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函同意興辦在案(詳本案變更計畫書附件三)。故配合「慈濟新竹社會福利園區」開發計畫辦理都市計畫變更作業。</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一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3.工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4.夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5.本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.同上。 2.本案非變更為住宅區及商業區，故得不適用本點部分規定。
<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二十八條有關住宅區檢討標準之規定。 2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關 	<p>本案非變更為住宅區及商業區，故得不適用本點部分規定。</p>

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，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2.編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。 	<p>本案工業區基地非為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，故得不適用本點部分規定。</p>
<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>	<p>遵照辦理，本案業於 96 年 4 月 4 日經新竹市都市計畫委員會第 169 次會議審議通過在案。</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>擬於都市計畫核定前，與本府完成協議書簽訂程序。</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>	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案為變更工業區、農業區為社會福利專用區，有關自願捐贈土地比例並無相關規定可資依循，業經 96 年 4 月 4 日新竹市都市計畫委員會第 169 次會議決議參採「變更高雄市凹子底地區都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)」案，認定「社會福利專用區」之性質類似準公共設施或準社教機構，故可免捐贈土地，惟需劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。 2.為確保環境品質，增加開放空間，劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。詳本案變更計畫書 P17-19。
<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</p>	<p>本案所屬「新竹市(朝山地區)都市計畫」之法定書圖為主要計畫含細部計畫內容，故本案擬配合原計畫於變更計畫書中一併</p>

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。	納入細部計畫內容，並業於 96 年 4 月 4 日經新竹市都市計畫委員會第 169 次會議審議通過。
(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。	併第 5 點第一款辦理。
(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。	遵照辦理，開發計畫詳本變更計畫書附錄二「慈濟新竹社會福利園區開發計畫書」。
(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。	遵照辦理。
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。	併第 5 點第一款辦理。
(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	本案非因實施都市更新而變更者，故得不適用本款規定。
(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。	本案非因通盤檢討建議變更者，故得不適用本款規定。
七、開發方式 (一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。	本案非以區段徵收方式開發，故得不適用本點之規定。
(二)自願捐贈土地 1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2.自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設	併第 5 點第一款辦理。

<p>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> <p>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>	
<p>(三)自願捐獻代金</p> <p>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。</p>	同上。
<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>	同上。
<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>	同上。
<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>	同上。
<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>	同上。
<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>	同上。
<p>(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。</p>	本案非變更為住宅區，故得不適用本點部分規定。
<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○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	本案法定停車空間依建築技術規則之規定檢討設置，停車供給數已能滿足停車需求數，詳本案變更計畫書附錄二「慈濟新竹社會福利園區開發計畫書」P27-29。
<p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p>	遵照辦理。併第5點第一款辦理。
<p>(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	遵照辦理。

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。	本案已無工廠之經營使用，故得不適用本點之規定。
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，無需檢送前項第四款及第五款書件。	遵照辦理。詳本案變更計畫書附件及附錄內容。
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。	遵照辦理。

【附錄】 「變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區、部分農業區為停車場用地及道路用地)」案內政部都委會專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見回覆暨處理情形表

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
(一)	請新竹市政府先行與申請變更單位（財團法人佛教慈濟慈善事業基金會）研商，補充說明有關該基金會相關事業體整體發展願景、定位、服務範圍，以及本案變更位置位於新竹地區發展定位與目標、扮演之角色與功能、新竹地區慈濟志工人數等，俾供委員會審議之參考。	1. 有關財團法人佛教慈濟慈善事業基金會(以下簡稱慈濟基金會)之發展願景、定位及服務範圍說明如下(詳主要計畫書 p.1)： 慈濟基金會係為取得建設醫院的資格，於 1980 年 1 月 16 日成立，並於 1994 年完成全國性的財團法人登記，以慈善、醫療、教育、人文四大志業為發展願景，包括慈善志業國際化、醫療志業普遍化、教育志業完全化、人文志業深度化—始於慈善，繼以醫療，承以教育，終於人文，四大志業環環相扣、相輔相成。另投入骨髓捐贈、環境保護、社區志工、國際賑災，稱之為「一步八腳印」，此八項即為慈濟基金會之服務範圍。

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席 委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
		<p>2. 有關本案於新竹地區之發展定位、扮演角色等內容，說明如下：</p> <p>(1) 本案發展定位與目標：為達成慈濟基金會八大服務項目，於全球皆設立服務據點，一方面推廣濟貧教富志業之理念；一方面提供作為服務社會教化人心之場所。惟本基金會於新竹地區僅有二處據點（新竹縣市各一處），其中位於新竹市者為一聯絡處，功能有限，故擬於本變更位置興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點。</p> <p>(2) 扮演角色與功能：於慈濟基金會八大服務項目中，本基地主要推動慈善、教育、人文、環境保護與社區志工等五大項目相關事業，提供靜思堂、兒童教育、幼教托育服務、圖書室、閱覽室、救災設備與物資儲存、低收入戶發放暨專業藝能研習、資源回收示範、資源回收暫存及整理、社區服務志工培訓、青少年靜思生活營、教師聯誼研習營、兒童及婦女權益保障暨培訓、社會福利推廣等公益性空間，作為新竹地區事業推廣之示範地點，並協助鄰近地區興闢人行步道，減輕市府財政負擔，健全鄰近地區交通系統，提高人行空間之安全性。另配合交通系統規劃，於計畫範圍之東側基地北側臨計畫道路土地劃設為道路用地，使該計畫道路寬度達 12 公尺，以利人車通行。此外，於園區內提供公園、綠地、廣場及停車場等公共設施用地供鄰近居民使用，有助改善公共設施服務水準。</p> <p>(3) 新竹地區慈濟志工人數包括慈濟委員 651 人及慈誠志工隊 412 人，共計 1,063 人。</p>
(二)	本案有關開發基地與周圍土地使用議題部分：	

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席 委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
1.	本案擬將工業區周邊部分農業區一併納入變更範圍，將造成都市空間結構之改變，請補充說明上開農業區納入變更範圍之必要性。	1. 納入變更範圍之農業區面積不大，已未做農業使用，變更範圍東側土地現況即作停車場使用，且土地均已取得土地所有權人之使用同意書；另考量開發整體性故納入本案變更範圍，一併開發使用。 2. 未來將於細部計畫規定基地周圍退縮建築，與鄰近農業區有所區隔，其變更不致影響都市空間結構，詳細部計畫書 p. 28。
2.	請查明本基地周邊地區有無歷年之災害史相關記載，以及有關區域排水之相關圖說，以利查考。	1. 經查基地周邊地區尚無災害史相關記載。 2. 有關區域排水之相關圖說，補充說明於計畫書內容中，詳主要計畫書 p. 8-9。
3.	本基地對外主要聯絡道路，目前計畫道路寬度僅 8 公尺，勢必無法負荷將來基地開發後所衍生之人潮及車流量，爰建議將本案位於該 8 公尺計畫道路南側之部分農業區變更為道路用地，使該計畫道路寬度為 12 公尺，以利人車通行。	遵照辦理。將變更範圍東側基地（B 區）北側臨道路之部分土地變更為計畫道路，使北側道路寬度達 12 公尺，以利人車通行。詳主要計畫書 p. 19-22。
4.	有關原計畫書草案所敘擬劃設申請變更總面積 20%之土地作為區內必要之公共設施用地乙節，建議集中劃設於鄰接新竹市中華路側之農業區（B 區）內，並以公園、綠地、廣場兼停車場等公共開放空間為主之公共設施用地，同時營造本社會福利專用區（慈濟志業中心）之入口意象。	遵照辦理。擬將變更範圍東側基地（B 區）變更為部分道路用地、部分停車場用地，並配合都市設計及景觀設計手法營造本社會福利專用區（慈濟新竹社會福利園區）之入口意象。詳主要計畫書 p. 19-22。
5.	請補充說明本基地南側 4 公尺人行步道與區內道路之相互因應對策及土地之處理措施。	變更範圍西側基地（A 區）南側為都市計畫劃設之 4 公尺人行步道用地，未來將納入本案開發計畫範圍中，一併開發後提供予鄰近居民使用；另考量防災動線規劃，本基地未來將於 A 區基地南側留設出入口，與該人行步道銜接，作為基地西側之出入動線，詳主要計畫書 p. 27。

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
6.	請查明本基地中段南側與計畫道路間住宅區之使用現況及土地權屬，並徵詢該土地所有權人是否同意讓售予慈濟志業中心並變更為道路用地，以利本社會福利專用區有替代之對外聯絡道路供疏散人群及緊急危難救助之需。	本基地中段南側與計畫道路間住宅區現況為住宅使用，為私人土地(大庄段 601 地號)，現況照片詳主要計畫書 p.10(照片編號 7、8)。經洽土地所有權人，變更為道路用地供本案替代聯絡道路有其困難，故不納入本次變更範圍內。 考量未來防災出入動線之順暢，本案將於 A 區基地南側留設出入口，與基地南側之人行步道銜接，作為基地西側之對外聯絡道路供疏散人群及緊急危難救助。
7.	請考量是否將本基地西側部分地區配合本計畫之實際使用性質，調整修正為「資源回收專用區」之可能性。	1. 依內政部 96.9.4 內授中社字第 0960701113 號函示內容，資源回收業務符合基金會捐助章程第 3 條所列「公益事業」範疇，合先敘明。 2. 考量本基地於新竹地區慈濟基金會之發展定位及規劃內容與使用之一致性，擬維持原變更內容「社會福利專用區」，並供作教育、人文、志工培訓、環保與社區志工推廣之用，未來本基地允許使用項目仍應經目的事業主管機關同意，並依相關法規辦理。
(三) 1.	本案有關交通相關問題與分析部分： 請補充說明本案基地內包含防災計畫緊急救難路線及車行、人行交通動線之相關圖說。	為健全基地災害防救能力，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，以保障人員之生命財產安全，於計畫書中說明本基地之防災避難空間、消防救災路線以及火災延燒防止地帶等項目，並於交通系統計畫單元內補充車行及人行動線圖說。詳主要計畫書 p. 27、30、31。
2.	請補充說明本基地未來因假日或舉辦大型活動時衍生大客車之使用及停車問題之相關因應措施。	為求交通服務品質衝擊減至最低，於基地臨中華路五段 208 巷側透過本次變更及建築物退縮方式使該道路達 12 公尺寬，以疏解尖峰運量時段之交通衝擊。此外，於集會期間，將安排接駁車輛並鼓勵參加人員利用大眾運輸系統接駁，避免高峰期之出現，維持附近居民生活之品質。詳主要計畫書 p. 27-29。

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
3.	本案附錄第 28 頁「各運具分派之運量表」中敘明小客車之運輸能力為 2.68，並據以計算每日運量乙節，請補充說明是否符合實際情況或查明修正。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案各運具分派之運量表依交通部運研所出版之「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究」(84.10)之相關旅次型態與運具使用關聯表之參數調整修正小客車運輸能力為 1.81。 2. 依前開係數修正旅次規劃之各運具停車位數為小客車停車位數 148 個，大客車停車位數 9 個，機車停車位數 155 個。 3. 為求計畫整體發展之永續性及考量實際發生之旅具運量之行為，本計畫實際規劃之小客車之停車位為 150 個；機車停車位 155 個；而大客車之運輸性質多屬非常態性接駁性質，其停留時間多為人員上下車之時間，並無於區內長時間滯留之情形，於此考量基地之配置，將設置 2 個大客車停車位，就足以解決大客車停車問題。詳主要計畫書 p.27-29。
4.	有關小客車停車場之需求及配置，請依本次小組討論後之建議事項酌予配合修正。	同上。
(四)	有關本案變更回饋計畫部分：查慈濟基金會長期推動社會福利工作，配合政府部門辦理社會救助等社會福利工作，造福地方暨各類弱勢族群，成績斐然，社會大眾有目共睹；惟基於公平原則及避免未來其他類似之變更案件援引辦理，本案仍應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」之規定提供適當之捐贈回饋措施。請慈濟基金會與新竹市政府協商就本次小組討論修正建議事項及上開審議規範之規定，詳予計算本案捐贈回饋之比例及內容，供專案小組下次會議聽取簡報之參考，以資妥適。	<p>有關本計畫之捐贈內容包括自願捐贈土地及劃設必要性公共設施二項，詳主要計畫書 p.19，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自願捐贈土地部分：考量鄉道竹市 57 號（中華路五段 208 巷）為本基地主要出入道路，將計畫區東側基地臨該計畫道路側劃設 4 公尺寬之道路用地（0.03 公頃，佔變更範圍內農業區面積之 9.38%），捐贈予新竹市政府，使該計畫道路寬度達 12 公尺。 2. 劃設必要性公共設施部分：為確保環境品質，增加開放空間，除前述捐贈計畫道路面積外，劃設其餘變更面積 20% 土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。其中，配合出入道路之分布，將計畫區東側基地除計畫道路外，劃設為停車場用地。

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席 委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
(五)	基於慈濟基金會已為世界級之非政府組織（NGO）會員，對於國內相關公益性慈善事業、非政府組織扮演龍頭之角色，具有舉足輕重之地位，爰有關本案基地之建築配置與規劃，允應有較高之標準，以作為相關組織與團體之表率。	敬悉。
1.	本案基地之容積率擬訂為 300%，就其基地面積計算，可供興建之樓地板面積相當大，其中部分建築物規劃興建為 8 層樓，是否妥適，尚待斟酌；本基地周邊為使用強度不高之住宅社區及農業區，為避免都市景觀之突兀並營造適當景觀（Landscape）意象，爰建議將本案之容積率修正為維持原工業區之容積率 210%，若慈濟基金會認為有不足之處，建請補充說明其實際需求與必要性並研擬適當之理由，提請委員會討論。	1. 遵照辦理。 2. 依委員建議修正本案之容積率，變更後之社會福利專用區維持原工業區之容積率 210%。
2.	就計畫書草案所載本案基地平面配置示意圖顯示，本基地之硬鋪面比例仍顯太多，請慈濟基金會考量修正增加透水率、綠覆率，並建議未來應以綠建築之相關規範興建，以符合 21 世紀有關節能、省能之環保需求，作為國內各相關團體之模範。	遵照辦理，修正本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則相關規定，詳細部計畫書 p. 27。
(六)	請各相關目的事業主管機關（教育部、本部消防署、本部兒童局、本部社會司）分別就計畫書草案第 23 頁「使用項目」之內容，是否符合本「社會福利專用區」之性質及相關法令規定事宜，惠賜卓見，俾供本專案小組研擬建議意見之參考。	敬悉。
(七)	本案變更內容有關土地使用分區管制要點部分，依都市計畫法第 22 條規定，上開事項係屬細部計畫範疇，爰建請新竹市政府儘速擬定細部計畫，將本案土地使用分區管制要點相關事項改納入細部計畫中規定，以資適法。	遵照辦理，擬依都市計畫法第 15、22 條規定，分列主要計畫書及細部計畫書內容提會審查，以資適法。詳計畫書內容。

題號	內政部都委會專案小組第 1 次會議出席 委員初步建議意見	意見回覆暨處理情形
(八)	有關新竹市政府依「都市計畫工業區變更使用審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定補充研提處理情形查核表（詳附表）部分，除上開本案專案小組建議事項外，其餘照該府研議意見通過。	敬悉。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫[部分住宅區為學校用地（文高3）]案」。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 97 年 8 月 6 日第 89 次會議審議通過，並准嘉義市政府 97 年 9 月 8 日府工都字第 0970138955 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案原則同意照案通過，惟有關變更後學校用地有償撥用部分，請國立華南高級商業職業學校與嘉義縣政府簽訂協議書，並納入計畫書後，再行報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程用地範圍)」案。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 97 年 5 月 7 日第 43 次會議審議通過，並准金門縣政府 97 年 8 月 28 日府建都字第 0970050474 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：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案據本會委員(行政院經濟建設委員會及交通部運輸研究所代表)補充說明，有關金門大橋之興建計畫行政院已指示再交由行政院經濟建設委員會作進一步之政策評估，爰本案退請金門縣政府俟行政院經濟建設委員會完成評估並報請行政院確認金門大橋興建計畫後，將相關核定文件納入計畫書中，再行報部提會審議。

二、至有關本案部分變更內容涉及國家公園計畫乙節，請金門縣政府依國家公園法第 14 條及第 16 條規定，向本部營建署金門國家公園管理處申請許可，不辦理金門國家公園計畫之變更。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分住宅區為保存區）（宗聖公祠）案」。

說明：一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 97 年 4 月 28 日第 157 次會及 97 年 8 月 12 日第 159 次會審議通過，並准屏東縣政府 97 年 9 月 1 日屏府建都住字第 0970177422 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款。

（二）文化資產保存法第 33 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。

決議：本案除下列各點外，其餘准照屏東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、本案東南側之現況道路經縣都市計畫委員會決議後一併變更為保存區部分，是否影響鄰近道路之通行乙節，參據縣政府列席代表意見，並不致影響該地區整體交通，故請將相關資料補充納入計畫書，以資完備。

二、計畫書第 12 頁變更內容明細表內變更理由欄，請詳為補充，以利查考。

三、本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

四、本案部分變更計畫內容超出原公開展覽草案範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

第 11 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」再提會討論案。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 7 月 5 日第 34 屆第 3 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 8 月 29 日府建城字第 0960238154 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 款及第 2 項。

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：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 96 年 10 月 2 日第 667 次會議決議略以：「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，再提會討論。」。

七、本案經簽奉核可，由本會楊前委員龍士（召集人）、林前委員俊興、賴委員美蓉、王委員小璘及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別於 96 年 11 月 16 日（含現地會勘）及 97 年 2 月 22 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，經台中縣政府 97 年 4 月 23 日府建城字第 0970104455 號函送評估研析資料

到本部營建署，提本會 97 年 5 月 13 日第 682 次會議決議略以：「本案請台中縣政府會同交通部國道新建工程局依下列各點辦理及檢具計畫書、圖及相關書面資料等報部後，再提會討論……。」。

八、案經台中縣政府以 97 年 9 月 18 日府建城字第 0970261581 號函送依本會 682 次決議辦理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案為求審慎，請台中縣政府會同交通部國道新建工程局基於道路系統改善兼顧整體利益，再詳加考量交通安全、工程設計施工、工程經費負擔、急迫性、拆遷補償費等課題補充書面資料，由本會委員另組成專案小組研提具體建議意見後，再提會討論。

八、報告案件：

第 1 案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本部為辦理本特定區計畫第一次通盤檢討，以 96 年 11 月 27 日內授營都字第 09608075772 號函請桃園縣政府依法辦理公開展覽及說明會相關事宜，並經前本部營建署市鄉規劃局（現為本部營建署城鄉發展分署）97 年 3 月 20 日市二字第 0971000366 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：96 年 12 月 1 日至 96 年 12 月 31 日分別在桃園縣政府、大園鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於 96 年 12 月 17 日上午 10 時整，假大園鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 96 年 12 月 1、2、3 日自由時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、賴委員美蓉、林委員秋綿、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，復於 97 年 4 月 11 日召開專案小組會議，惟本部營建署城鄉發展分署迄今逾 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，並退請本部營建署城鄉發展分署依本會專案小組 97 年 4 月 11 日會議建議意見（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：嘉貿投資股份有限公司未署日期陳情桃園航空客運園區大觀路/園航路口之建築用地限高為 36 公尺，因該路口為航空客運園區的主要入口，為建立本區次要地標及合理使用，宜放寬為 50 公尺乙案，併前項決定辦理。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案請本署市鄉規劃局依下列各點以對照表方式補充處理情形及相關資料到署，再召開第2次會議繼續聽取簡報。

一、整體發展：建請補充本次通盤檢討計畫目標、發展定位、本特定區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等）、產業及人口引進措施，以及航空客運服務專用區功能定位之檢討分析等，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。

二、交通運輸：有關交通部運研所研提下列書面意見，請補充說明，並儘可能納入計畫書修正。

（一）因桃園航空客貨運園之推動已歷經多年，執行現況與原先推動目標或有相當不同，建請洽詢民航局補充相關

客、貨運之發展現況與預測量。

- (二) 請補充預測目標年(民國 110 年)本特定區計畫所衍生之貨運量與客運量，並列表換算目標年主要周邊道路預測尖峰交通量，並評估服務水準，俾利了解本區所衍生之交通量，是否對主要周邊道路產生交通衝擊。
- (三) 計畫書第三章交通系統部分提及，為因應現行計畫道路與區外道路交叉路口設計不良造成交通死角之課題，建議以路口號誌管制方式改善。請補充說明該幾處交叉路口位置，若位置係在貨運園區附近，以路口號誌管制方式似有所待商榷，是否有改善道路設計之必要，請補充說明。
- (四) 計畫書第四章經檢討之停車場用地所需面積為 4.41 公頃，惟目前停車場計畫面積為 2.06 公頃(檢討後之停車場計畫面積為 2.04 公頃)，尚不足 2.35 公頃(檢討後尚不足 2.37 公頃)，請分別就貨運園區與客運園區補充具體之停車需求因應對策。
- (五) 報告中提及不足之停車場計畫面積依土地使用分區與都市設計管制要點第 13 條規定處理，惟該條規定係以住宅區之建築物附設停車空間予以因應，是否能符合客運園區所需，請補充計算過程與說明；因貨運園區與客運園區距離甚遠，貨運園區目標年停車場用地供給是否能因應需求，請補充說明。

三、變更內容明細表：詳附表一。

四、公開展覽期間公民或團體陳情意見表：詳附表二。

五、土地使用分區與都市設計管制要點：詳附表三（本署市鄉規劃局於 97 年 4 月 11 日專案小組會議中分送），建議除下列各點外，其餘准照變更後計畫條文通過。

（一）編號二條文除電信專用區請於土地使用分區一欄增列街廓編號，以及刪除道路廣場用地外，其餘建議准予通過。

（二）編號四條文除刪除道路廣場用地外，其餘建議准予通過。

（三）編號五條文除基於都市計畫整體開發需要及考量地主開發權益等由，建議將本會 92 年 4 月 1 日第 556 次會議決議文「由『桃園縣都市設計審議委員會』妥為審議決定，並同時徵詢本計畫開發單位交通部民用航空局意見。」納入條文修正外，其餘建議維持原計畫條文。

（四）編號八條文除因「建築退縮配置原則」內配置說明表格，與計畫書圖二十及圖二一相同，建議予以刪除，並放大計畫書相關示意圖至 A3 格式（如仍不明確，再補充相關說明），以利執行外，其餘條文內容請本署市鄉規劃局與縣府協調確定後，提供具體修正條文，下次會議繼續聽取簡報。

（五）編號十三條文除汽車出入口請本署市鄉規劃局與縣府參考相關案例協調確定後，提供具體修正條文，下次會議繼續聽取簡報外，其餘建議准予通過。

（六）編號十六條文及編號十七條文請本署市鄉規劃局與縣府協調確定後，提供具體修正條文，下次會議繼續聽取簡報。

六、都市計畫擬定機關：本特定區計畫為內政部訂定之都市計畫，因該計畫範圍全部屬於桃園縣轄區，已完成區段徵收開發，且都市計畫之擬定及執行係屬地方政府權責，本特定區計畫之擬定機關是否由內政部改為桃園縣政府，請桃園縣政府正式行文表示意見。如經桃園縣政府同意，後續土地土地使用分區與都市設計管制要點建議改列為細部計畫，由該府本於職權自行核定。

附表一 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	出席委員初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
1	變更計畫目標年	民國 100 年	民國 110 年	配合北部區域計畫調整計畫目標年。	建議照案通過。
2	貨運園區	貨運及貨物加值專用區 (0.09 公頃)	道路用地 (0.09 公頃)	配合現況變更。(為提昇道路系統之轉彎半徑，以利大型車輛出入需要)	建議照案通過。
3	客運園區停一用地左側	商業區 (30平方公尺)	道路用地 (0.18公頃)	配合現況變更。(為原住戶保留地—幸福社區，留設出入道路)	本案請市鄉規劃局會同縣府就都市計畫規劃原意、交通需求及對埤塘整體環境影響等綜合考量，研提具體建議方案，下次會議繼續聽取簡報。
		停車場用地 (0.02 公頃)			
		人行步道用地 (0.16公頃)			
		廣場用地 (0.21公頃)	道路廣場用地 (0.21公頃)		
4	客運園區東北隅、宗教專用區左側	商業區 (0.19公頃)	道路用地 (0.19 公頃)	配合現況變更。(調整整體街廓開發規模)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
5	客運園區文小一用地東北側、變電所用地西北側	住宅區 (0.10 公頃)	道路用地 (0.10公頃)	配合現況變更。(調整整體街廓開發規模)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
6	計畫區東南側，變電所用地東側	電信事業用地 (0.21 公頃)	電信專用區 (0.21 公頃)	配合電信事業民營化。	建議照案通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	出席委員初步建議意見
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
7	客運園區停三用地西南側	住宅區 (0.22公頃)	自來水事業用地 (0.22公頃)	配合現況變更。	本案已發布實施，請於計畫書適當章節敘明。
8	客運園區文小二用地北側，屬安置街廓	住宅區 (0.07公頃)	道路用地 (0.07公頃)	配合現況變更。(為原住戶保留地—大立社區，留設出入道路)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
9	客運園區污水處理廠用地西北側商業區內(街廓編號74)	修正區段徵收剔除區範圍		配合現況變更。(配合花東新城區段徵收剔除區留設通路，並按地籍址界修正區段徵收剔除區範圍)	本案係配合區段徵收成果辦理變更，除請修正變更理由外，其餘准予通過。
10	計畫區全區	增(修)訂土地使用分區與都市設計管制要點		增(修)訂	詳附表二。

附表二 公開展覽期間公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
1-1	許英漢	全區	<p>一、放寬土地使用強度：</p> <p>1. 住宅區建蔽率 50%放寬至 60%，容積率 180%放寬至 220%。</p> <p>2. 商業區建蔽率 50%放寬至 60%，容積率 240%放寬至 300%。</p>	<p>本都市計畫土地使用強度過低、建築基地開發規模、建築退縮管制、牆面指定線管制：等管制措施過分嚴苛，已造成本地區發展緩慢，建議應作全面性通盤檢討，不應只作部分變更。全面性通盤檢討才有辦法解決民眾土地使用之需求；且民眾經過公開抽籤選地配地完成後，僅再作部分變更時，有違公平正義原則；猶如球賽結束後，再公佈分數最低者得冠軍一般，且配地時是以土地所處條件訂定地價後，據以分配土地，配地完成後再改變部分條件時，顯然地價提升了，如何補償其他地主。</p>	<p>未便採納。 以現有計畫人口及容積率計算，平均每人居住樓地板面積約為 59 平方公尺，目前計畫區內居民尚未達到計畫人口，因此為維持計畫區之生活品質建議維持公展草案內容。</p>	<p>下次會議繼續聽取簡報。</p>
1-2	許英漢	全區	<p>二、放寬建築基地開發規模管制：</p> <p>1. 放寬商業整體開發區為面寬 40M 以上得為一最小建築開發單元。</p>	<p>本都市計畫因開發規模過大，以致於造成桃園縣政府地政局在區段徵收作業階段，無法順利進行配地情形下，默許由村民於民國 91 年 11 月 12 日在三位立委的協助下於立法院召開公聽會。當時營建署長驚覺事態嚴重，</p>	<p>酌予採納 1. 整體開發街廓目前皆已分割為數塊基地並配地完成，所有權人眾多，整體開發確有困難，擬將商業區整體開發規定放寬為依據各整體開</p>	<p>下次會議繼續聽取簡報。</p>

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			<p>2. 放寬住宅整體開發區為面寬 20M 以上得為一最小建築開發單元。</p> <p>3. 放寬 B 類住宅區為面寬 20M 以上得為一最小建築開發單元。</p> <p>4. 放寬 D 類住宅區、透天住宅區為面寬 5M 以上得為一最小建築開發單元。</p>	<p>允諾就建築基地開發規模、建築退縮管制及牆面指定線管制…等進行鬆綁，惟承辦單位擔心內政部都委會反對，最後只選擇向內政部都委會提出降低開發規模一項，其餘均未提出，導致日後民怨不斷。希望本次通盤檢討能作全面性通盤檢討，一次解決所有問題；而不是偏頗就個案處理。</p>	<p>發街廓配地基地大小為最小開發單元，以加速本區開發。但土地權利關係人依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫者，從其規定。</p> <p>2. 同前項，將住宅區整體開發規定放寬為依據各整體開發街廓配地基地大小為最小開發單元。但土地權利關係人依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫者，從其規定。</p> <p>3. 有關 B 類住宅區等最小建築開發單元限制，係屬「桃園航空貨運園區暨客運園區特定區都市設計審議作業手冊」內容，為桃園縣政府都市設計委員會審議之規定，故請桃園縣政府派員列席說明。</p> <p>4. 同前項，請桃園縣府派</p>	

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
					員列席說明。	
1-3	許英漢	全區	<p>三、放寬建築退縮管制：</p> <p>1. 本都市計畫所規定之建築退縮線管制過於嚴苛，本人建議退縮距離在八公尺以內者，維持原規定；退縮距離在八公尺以上者，退縮距離依原規定距離再減半。</p> <p>2. 取消下列街廓之退縮線管制：5-1 與 6-1 間、5-2 與 6-2 間、7-1 與 8-1 間、7-2 與 8-2 間、12-1 與 13-1 間、12-2 與 13-2 間、10-1 與 11-1 間、10-2 與 11-2 間、17-1 與 18-1 間、17-2 與 18-2 間、41-6 與 43-2 間、41-7 與 43-1 間、52-2 與 53-2 間、52-1 與 53-1 間、54-2 與 55-2 間、54-1 與 55-1 間、79-5 與 80-1、80-2 間。</p> <p>3. 取消田園住宅</p>	<p>相較桃園地區在本特定區規劃之前後兩個都市計畫，在前者有高鐵桃園青埔站區都市計畫，在後者有南崁新市鎮藝文園區都市計畫，其中各項管制顯見比本地區要寬鬆許多，仍有地主率眾抗爭。然而本特定區在民眾領回抵價地後，發展緩慢，相對地價偏低，卻默默苦苦等待有春天來臨的一天，也不知道還要等多久！</p>	<p>1. 未便採納 本次檢討已放寬退縮線管制規定，各街廓多可達到 50 % 建蔽率之標準，為維持原計畫創造優良開放空間之構想，建議維持公展草案內容。</p> <p>2. 同意採納 為保留都市設計彈性，本項規定建議刪除。</p> <p>3. 酌予採納， 田園住宅街廓建築退縮線規定放寬修改為「自街廓分配線兩側分別退縮 8 公尺平行劃設，「退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街</p>	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			<p>街廓街廓分割線之相對之退縮線管制，原規定退縮方式事實只會增加本都市計畫之違章建築物，對都市景觀有害無益。</p> <p>4. 取消田園住宅街廓街廓(非角間)側面之退縮建築規定。</p> <p>5. 得設置圍牆突出於退縮線。</p>		<p>廓分配線至少維持 6 公尺以上」。</p> <p>4. 未便採納，為維護田園住宅開放空間意向，不宜取消。</p> <p>5. 未便採納如設置圍牆突出於退縮線將破壞開放空間之串聯。</p>	
1-4	許英漢	全區	<p>四、放寬牆面指定線管制：</p> <p>1. 配合變更退縮線，更改牆面指定線設置方式。</p> <p>2. 原規定建築物之建築垂直投影面應至少維持百分之六十與牆面指定線契合，建議減為百分之四十與牆面指定線契合。</p> <p>3. 牆面指定線外得設陽台、雨遮。</p> <p>4. 牆面指定線外得設置圍牆。</p>		<p>同意採納為保留都市設計彈性，牆面指定線之規定建議刪除。</p>	下次會議繼續聽取簡報。
1-5	許英漢	全區	<p>五、放寬開放空間設置管制：</p> <p>1. 配合變更退縮線，更改開放空間設置方式。</p>		<p>酌予採納</p> <p>1. 開放空間之設置將依據退縮線變更配合調整。</p>	下次會議繼續聽取簡報。
1-6	許英漢	全區	<p>六、取消汽車出入口位置管</p>		<p>同意採納原整體開發地</p>	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			<p>制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本都市計畫經過前次調整開發規模後，汽車出入口已無限定特定道路不得出入之條件。 2. 原計畫有部份街廓汽車出入口位置並未盡考慮周全。 (例如：編號 66-3 街廓之南向土地因指定汽車出入口導致建築設計困難；編號 67-1 街廓捨棄 30M 台 15 線濱海公路不入，而由 40M 中央園道之慢車道 3M 路進入，不但造成擁擠，且無法迴轉)。 3. 本都市計畫之建築管制，有都市設計審議制的把關，應由桃園縣都市設計審議委員會，就個案考量為較客觀詳盡。毋須於都市計畫書內規範。 		區已作調整，以街廓配地基地大小為最小開發單元，汽車出入口管制缺乏彈性，建議刪除。	
1-7	許英漢	全區	<p>七、全面放寬全區圍牆設置標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原規定之透空部份應不少於 		同意採納為保留都市設計彈性，有關圍牆設置標準等規定建議刪	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			<p>50%，若扣除基座 45cm 及柱位、造型設計等元素，50% 實在是不容易控制，且有安全性的問題。況且原規定航空客運服務專用區，一律不得設置圍牆，桃園縣政府也破例讓民航局設置封閉型圍牆，形成只許官家放火，不許民眾點燈之狀況。建議開放全區得設置圍牆，並減少圍牆透空部份，更改為不少於 30%較適宜。</p> <p>2. 原規定僅准建造高度 1.5 公尺以下之圍牆，其基座又有 45 公分，剛好提供竊賊翻越圍牆的墊腳石，安全堪慮。故建議提高至 2 公尺以下。</p> <p>3. 因為原規定圍牆設置方式不符合現實需要，民眾均未申請，多為違章設置，無理規定，比不規</p>		除。	

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			定還嚴重。			
1-8	許英漢	全區	<p>八、取消住宅區內之建築物不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌之限制：</p> <p>1. 本都市計畫之住宅區並未限制商業登記，也不應限制商業登記，故限制不得設置任何廣告物、廣告旗幟及招牌，簡直是緣木求魚。日後本計畫內必如雨後春筍般出現各式各樣的招牌，政府根本無法管理。</p> <p>2. 現行桃園縣樹立廣告物及招牌廣告物管理自治條例已行之有年，依該自治條例應足以管理。</p>		<p>同意採納。為保持都市設計彈性，有關廣告招牌等規定建議刪除。</p>	下次會議繼續聽取簡報。
1-9	許英漢	全區	<p>九、再發展區建築物更新以及將來都市計畫內建築物更新應設立辦法並獎勵：</p> <p>1. 本都市計畫內所保留之老社區或列入再發展區之土地，應獎勵原有容積的二倍以加</p>		<p>1. 未便採納，依據都市更新建築容積獎勵辦法第4條，都市更新獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積 各該建築基地0.3倍之法定容積再</p>	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
			速更新。 2. 本都市計畫有建築基地開發規模管制，開發規模較大，將來建物更新不易，建議明定增列更新條款。		加其原建築容積。建議提高2倍已超出母法規定。 2. 現行土地使用管制要點已訂有再發展土地開發之獎勵規定，且都市更新建築容積獎勵辦法修正草案現正研議中，亦提高諸多更新獎勵及放寬限制，未來可依辦法修正後規定提出申請。	
2	潘春樺等 15 人	1. 土地標示：客運二段 0194 地號等 24 個田園住宅街廓住宅區之土地。 2. 街廓號碼：住宅區田園住宅街廓編號為	建議放寬修正田園住宅街廓土地使用分區與都市設計管制之規定為「住宅區田園住宅街廓（街廓編號為 12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29、30、31、32、33、34、37、38、43、52、53、54、55 等）建築基地之牆面指定線應自街廓分配線兩側分別退縮 7 公尺平行劃設；退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持 5 公尺以上，以集	土地使用分區與都市設計管制要點中「住宅區田園住宅街廓（街廓編號為 12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29、30、31、32、33、34、37、38、43、52、53、54、55 等）建築基地之牆面指定線應自街廓分配線兩側分別退縮 12 公尺平行劃設；退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持 10 公尺以上，以集中留設防災綠化開放空間」之規定，未考慮建築技術規則防火間隔、田園住宅側面鄰棟間隔及	酌予採納 依據本次公展草案內容規定，部分建築基地依建蔽率 50% 核計，無法留設側院 1.5 公尺防火空間，故擬將『住宅區田園住宅街廓』建築退縮線規定修改為「自街廓分配線兩側分別退縮 8 公尺平行劃設，「退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持 6 公尺以上」。	下次會議繼續聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
		12、 13、 14、 17、 18、 19、 20、 21、 22、 23、 24、 29、 30、 31、 32、 33、 34、 37、 38、 43、 52、 53、 54、 55、 等 24 個街 廓。	中留設防災綠化 開放空間」。俾 利航空城優質田 園住宅社區之開 發建設。	側院空間等均應適 當之留設，有碍田 園住宅之規劃配置 及設計，無法真正 落實建蔽率 50 %，嚴重影響田園 住宅之私密性及安 全性。		
3	張櫻蘭	許厝港 段 1026-6 地號。	1、請本於愛民便 民案市價收 購。 2、請以專案處 理。	1. 民航局區段徵 收後將本地號 民地逕為分割 成畸零地，面 積僅為 101 平 方公尺。 2. 查該地原為水 溝灌溉農地， 目前環境改 變，且已被填 平併同民航局 道路使用。 3. 該宗畸零地面 積小，留置實 無意義，且該	此屬區段徵收 配地問題，請 民航局及桃園 縣政府派員列 席說明。	下次會議繼續 聽取簡報。

編號	陳情人	位 置	陳 情 意 見	陳 情 理 由	規 劃 單 位 研 析 意 見	出席委員初步 建 議 意 見
				地權利為家族共有，子孫處理不易。		
4	許文村	大園鄉客運二段 165、166 號。	聯外道路迄今未完成，土地負擔課稅，對於集體開發並未獎勵，使土地難以賣出。		公共設施之開闢請民航局及桃園縣政府派員列席說明。	下次會議繼續聽取簡報。
5	陳海瑞、陳海平	大園鄉客運二段 233、234、235 號。	請修改本計畫基地各邊界退縮保留 1.5 公尺之規定。	基地如要申請興建房屋，地址 233、234、235 號邊界每邊要退縮保留 1.5 公尺共 3 公尺，不足興建 4 間房屋，如興建 3 房無法供兩人平分。	本計畫管制要點內並未有 1.5 公尺退縮保留規定。原計畫書附件之田園住宅街廓示意圖僅供審議參考。	下次會議繼續聽取簡報。

九、散會：13 時 30 分。