

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：廖采岫
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7147
傳真：(02)89650936
電子信箱：AH4814@ms.ntpc.gov.tw



10553

台北郵政81-222信箱

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國
聯合會

發文日期：中華民國104年9月21日
發文字號：新北城審字第1041806177號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送修正104年8月26日召開「都市計畫工業區檢討變更審議
規範」市府回饋原則訂定研商會議會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局104年9月14日新北城審字第1041726545號函辦理。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、新北市政府工務局、新北市政府財政局、新北市政府經濟發展局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科

局長邱敬斌

嶽 嶧 雅 尋 昌

有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」市府回饋原則訂定
研商會議會議紀錄

壹、時間：中華民國 104 年 8 月 26 日(星期三)下午 2 點

貳、地點：新北市政府城鄉發展局 11 樓 1122 會議室

參、主席：汪總工程司禮國

肆、出席單位：詳後附簽到簿

記錄：廖采嶠

伍、作業單位說明

依據 104 年 4 月 14 日新北市都市計畫委員會專案小組召開「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(中興段 712 地號等 38 筆土地)」案第一次專案小組會議紀錄，請本局研議工業區變更後回饋比例是否合理。

另查依據內政部都委會第 662 次會議之決議(略以)：「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」。故依內政部都市計畫委員會決議公式計算，變更後之住宅區容積率為 288%、商業區容積率為 282%。

後續內政部於 100 年 12 月 23 日修正「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之內容，依第七條規定(略以)：「工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。工業區變更後容積率=變更前工業區容積率×變更前工業區面積/(變更前工業區面積-變更後公共設施用地面積)…」，依據修法後條文計算容積率，變更後住宅區容積率為 300%、商業區容積率為 300%。

依上開規範之規定工業區變更為住宅區回饋之 37%土地，由 27%公共設施及 10%可建築土地，調整為 30%公共設施及 7%可建築土地，惟對於申請單位而言，其所回饋土地仍維持 37%土地，依上開公式計算住宅區容積卻從 288%調升為 300%，應與當初修法原意未合。爰針對上開審議規範修法前後

回饋比例（工業區變更為住宅區應增加 3%之回饋比例、變更為商業區應增加 3.5%之回饋比例）部分共同研商討論，俾利將內容提送本市都市計畫委員會報告。

陸、出列席單位意見：

一、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會蘇理事長

（一）有關內政部都市計畫委員會 662 次會議與都市計畫工業區檢討變更審議規範針對變更後之容積率試算比例之差異，就申請人多取得之部分，新北市政府城鄉發展局提出提高回饋比例之內容本會支持。

（二）另就上述法令修訂後變更前後總容積樓地板不改變之狀況下，該變更後容積之差異應回歸政府作為公益性及社會性之使用，本會提出三種建議方案，但仍建議優先以捐贈代金作為回饋方式，建請貴局納入審議參考：

1. 提高公有土地之容積率。惟公有土地之容積率超過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，須另行向內政部解釋；另公有土地面積過小時，高容積將影響建築型態。
2. 捐贈可建築土地。
3. 將回饋土地轉為捐贈代金。

二、新北市政府工務局

有關內政部都市計畫委員會會議紀錄與都市計畫工業區檢討變更審議規範修法前後針對變更後之容積率試算比例差異，本局同意作業單位所提建議意見。另有關增加之回饋比例，建議調整為公共設施用地，以增加地區公共設施服務水準。

三、新北市政府財政局

有關修法後申請單位取回容積率提高，回饋比例卻未調整一節，本局支持作業單位提出之建議意見，同意該回饋內容應回歸公部門。

四、新北市政府經濟發展局

- (一) 有關作業單位提出建議意見，本局支持。
- (二) 經查依據上開審議規範之規定，工業區變更為住宅區或商業區，應留設至少 30%公共設施用地，作為與周邊工業區土地之緩衝。惟前開留設之公共設施用地，是否足夠減輕都市計畫內不同土地使用分區之緩衝，請都市計畫單位予以考量。

五、新北市不動產開發商業同業公會

- (一) 針對都市內工業區已無作為工業使用之土地或不符合工業發展之地區，得以透過都市計畫檢討工業區變更審議規範申請辦理變更為住宅區或商業區，以落實城市更新的理念，改造都市環境空間，故在未增加都市負擔的狀況下推算回饋比例，本會支持及認同。
- (二) 建議政府能確實提出產業發展政策，確認本市產業發展方向，以提昇本市產業發展。

六、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

有關工業區變更案件回饋比例調整，公會支持且提出 3 種建議回饋形式，惟本次會議僅就回饋比例調整研商，後續本局擬將相關內容提送都市計畫委員會報告。另本局刻正研擬本市都市計畫工業區檢討變更審議規範之審查機制，有關回饋的形式將納入前開審查機制辦理，期透過都市計畫變更之手段，創造工業區變更後環境之效益最大化，故俟審議機制確認後，建請公會及相關單位配合宣傳辦理。

七、新北市政府城鄉發展局住宅發展科

~~本局刻正推動社會住宅政策，爰有關回饋比例增加部分，是否能以捐贈代金方式，作為後續社會住宅興建之興建成本，本局將再行研議。~~
修正內容：

本案基於合理及增利回歸公益變更計算方式，有其必要性。惟後續捐贈可建築用地，若優先規劃作社會住宅，考量真正達成興辦目的，配套方式可另外思考研議討論。

柒、結論：

- 一、本次研商內容經與會單位討論後，針對都市計畫工業區檢討變更審議規範修法前後容積率試算比例差異，所產生之變更利得應歸公具有共識，爰認同工業區變更為住宅區應增加 3% 之回饋比例、變更為商業區應增加 3.5% 之回饋比例。前開增加之回饋仍建議依審議規範規定以土地為優先，惟後續實際應視個案內容及都市計畫委員會審議內容為準。
- 二、另依據審議規範第七點規定工業區變更後容積率，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，故工業區變更為住宅區或商業區後，容積率未高於內政部都市計畫委員會 662 次會議決議（住宅區為 288%、商業區為 282%）時，仍依據審議規範第六點規定之回饋比例（變更為住宅區不得低於工業區土地總面積之 37%、變更為商業區不得低於工業區土地總面積之 40.5%），以茲公平。
- 三、有關本次回饋比例調整配合實施時間點，將請城鄉發展局再行研議後，續提新北市都市計畫委員會報告據以執行。
- 四、後續各單位就會議決議倘有相關意見，請於文到後兩個禮拜內提出，俾利辦理後續提送都市計畫委員會報告事宜。

捌、散會：下午 3 時 10 分

有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」市府回饋原則訂定研商會議

簽到冊

壹、時間：中華民國 104 年 8 月 26 日(星期三) 下午 2 時 00 分

貳、地點：新北市政府 11 樓城鄉發展局 1122 會議室

參、主持人：汪總工程司禮國

汪禮國

肆、出(列)席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
新北市不動產開發商業同業公會	法規組主委	張紹河
	組長	吳淑菁
新北市建築師公會		
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	理事長	蕭許輝
新北市政府工務局		
	技士	馬瑞聰

單位	職稱	簽名處
新北市政府 財務局 政	股長	楊政昇
		王
新北市政府 經濟發展局	股長	蕭守義
		王其成
新北市政府城鄉發 展局住宅發展科		林朝陽
新北市政府城鄉發 展局都市計畫科		張宏厚
		王
新北市政府城鄉發 展局計畫審議科		周建強
		王