

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）
聯絡電話：（02）87712616
聯絡人：李志祥
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

105

臺北市南京東路五段171號5樓

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100年11月3日

發文字號：內授營都字第1000809586號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：為「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定
提會報告案，檢送本部都市計畫委員會第766次會議紀
錄乙份，請查照。

說明：案經本部都市計畫委員會100年10月18日第766次會議審
決（詳會議紀錄報告案件第2案）在卷，本部將循法制
作業程序辦理。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、經濟部工業局、經濟
部商業司、5直轄市、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連
江縣政府、臺北市都市計畫委員會、中華民國都市計畫技師公會全
國聯合會、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部營建署中部
辦公室、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本部營建署都市計畫組（二科）（含附件）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

內政部都市計畫委員會第 766 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 10 月 18 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：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

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 765 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分鐵路用地為機關用地）案」。

第 2 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分公園用地為遊艇港專用區）案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區【部分高速公路用地、高速鐵路用地兼供高速公路使用、道路用地兼供高速公路使用為保護區、高速鐵路用地、道路用地】（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）」案。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分農業區、道路用地為河川區，部分農業區為道路用地）」案。

第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 1 案部分綠地用地為園道用

地)案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)(配合橫坑巷道路規劃)案」。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區及部分加油站用地為河川區)(配合瓊林排水改善工程)」案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫(部分農業區及批發市場用地為河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供河川使用)(配合後勁溪排水改善工程)」案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為河道用地、部分河道用地為農業區)(配合曹公新圳改善工程)」案。

第 10 案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)暫予保留第十四案」。

第 11 案：內政部為「劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地(合計 59 筆土地)為更新地區」。

八、報告案件：

第 1 案：有關本會 99 年 3 月 30 日第 727 次會議臨時動議案件第 1 案就建議事項「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，…」之決議，研擬建議方案供本會審議之參據，提會報告案。

第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

第 2 案：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定提會報告案。

說明：

一、都市計畫工業區檢討變更審議規範係於民國 83 年 9 月 23 日訂頒，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜之處，難以符合當前發展需要，且本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議、97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次、99 年 12 月 14 日第 745 次會議亦針對工業區變更，有具體建議及決定事項，確有檢討修正本審議規範之必要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於 100 年 1 月 10 日、1 月 25 日召開 2 次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣，爰提會報告。

二、歸納本規範之修正重點如次：

- (一) 為明確土地所有權人權利義務關係及參考相關案例，將應捐贈土地比例改為固定比例，並規定應捐贈之最低公共設施用地比例及開發建設時程。(修正規定第六點)
- (二) 參考內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議決定事項增列容積管制，以及明定酌予降低基準容積之情形。(修正規定第七點)
- (三) 參酌內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次會議決定事項，明定應捐贈土地以公共設施用地及可建築土地為原則，並明確捐獻代金之計算方式。(修正規定第八點)

(四) 為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，要求檢具完整環境品質調查資料。(修正規定第十一點)

(五) 明定本規範適用之例外情形。(修正規定第十二點)

(六) 配合相關法令修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。(修正規定第一點至第六點、第八點至第十二點)

三、檢附下列資料供委員參考：「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定總說明及修正草案對照表(詳附錄)。

四、案經本會 100 年 5 月 24 日第 756 次會議決定略以：「併報告案件第 1 案，另行擇期提會報告。」因「爾後工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，…」之決議，已有初步建議意見，爰將本審議規範修正草案規定再提會報告。

決 定：洽悉，並請內政部循法制作業程序辦理。

附錄

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定總說明

都市計畫工業區檢討變更審議規範係於民國 83 年 9 月 23 日訂頒，供各級都市計畫委員會審議相關變更案件及申請開發者規劃之參考，邇來各界迭有反映本規範部分規定內容已不合時宜之處，難以符合當前發展需要，且本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會議、97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次、99 年 12 月 14 日第 745 次會議亦針對工業區變更，有具體建議及決定事項，確有檢討修正本審議規範之必要。案經函請各相關部會及直轄市、縣（市）政府提供修正意見，並於 100 年 1 月 10 日、1 月 25 日召開 2 次研商會議獲致具體共識，並彙整修正草案妥竣。歸納本規範之修正重點如次：

- (一) 為明確土地所有權人權利義務關係及參考相關案例，將應捐贈土地比例改為固定比例，並規定應捐贈之最低公共設施用地比例及開發建設時程。(修正規定第六點)
- (二) 參考內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議決定事項增列容積管制，以及明定酌予降低基準容積之情形。(修正規定第七點)
- (三) 參酌內政部都委會 97 年 1 月 29 日第 675 次、99 年 3 月 30 日第 727 次會議決定事項，明定應捐贈土地以公共設施用地及可建築土地為原則，並明確捐獻代金之計算方式。(修正規定第八點)
- (四) 為避免工業區土地，經由使用變更致污染土壤外移，或致變更後之使用者權益受損，要求檢具完整環境品質調查資料。(修正規定第十一點)
- (五) 明定本規範適用之例外情形。(修正規定第十二點)
- (六) 配合相關法令修正、簡化用語、條次修正等，修正相關內容。(修正規定第一點至第六點、第八點至第十二點)

附表 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
<p>一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，以及依都市計畫法第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。</p>	<p>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。</p>	<p>明定本規範之訂定依據，並酌作文字修正。</p>
<p>二、本規範之適用範圍如下： (一) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。 (二) 都市計畫區內極易造成之污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>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，依該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之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。</p>	<p>一、點次修正。 二、酌作文字修正。</p>
<p>三、本規範之辦理程序如下： (一) 通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定第六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業區土地主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2. 經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更其他使用，並應由該管地方訂定整體開發利用、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。 (二) 個案變更 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或公共設施用地。 2. 申請人擬興辦之事業，有具體可行之財務及實地計畫者，經認定符合</p>	<p>二、辦理程序 (一) 通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定第六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業區土地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，不得辦理變更其他使用，並應由該管地方訂定整體開發利用、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。 (二) 個案變更 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或公共設施用地。 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</p>	<p>一、點次修正。 二、依現行個案變更認定程序及修正內容，酌作文字修正。 三、有關財務及實地計畫係指都市計畫法第五條所經核定之計畫及經費計畫。</p>

<p>都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，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>、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本第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>四、工業區變更之基本要件如下：</p> <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，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。</p> <p>(二)生產中之工廠申請變更者，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>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，納入變更主要計畫書規定。</p> <p>(四)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>(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p> <p>五、工業區檢討變更原則如下：</p>	<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討變更都市計畫，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>(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>(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。</p> <p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，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>(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>四、工業區檢討變更原則</p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、現行規定第一款與現行規第十該次遞移。</p> <p>三、現行規定第三款與現行規定五款，刪除該規定。</p> <p>四、現行規定第四點為第三款。</p> <p>五、其餘酌作修正。</p> <p>六、有關係整體財務及容畫情形審議，應由委員審議通過，包含配置使用活進地內各系統空財發式開分</p> <p>第一款第一條刪除該規定，以下該次遞移。</p> <p>第四款修正文字</p> <p>第三款所發計之內案以發計空土地擬引基、線、輪、放、開、發、程、等。</p> <p>第一款修正。</p> <p>第二款重訂。</p> <p>第四款修正。</p> <p>第五款修正。</p> <p>第六款修正。</p> <p>第七款修正。</p> <p>第八款修正。</p> <p>第九款修正。</p> <p>第十款修正。</p>

(一) 區位

工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會生活環境發生影響者，或較適宜作其他使用，且不妨礙住宅區、商業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會生活環境發生影響者，或較適宜作其他使用，且不妨礙住宅區、商業區之區位。

(二) 總量管制

1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫

(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。

(二) 區位

1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社會生活環境發生不良影響者，或較適宜作其他使用，且不妨礙近土地使用者，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該街廓面積百分之七十以上，且變更新用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。
4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。
5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更新用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。

(三) 總量管制

1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫

二、檢相實等規二五二目定刪其酌
三、於變、執、第第一二第第
與更重行差一第第
工無複不將款目四五
業直或一現、至款款
區接與致行第第第規
區直或一現、至款款
業直或一現、至款款
工無複不將款目四五
與更重行差一第第
於變、執、第第一二第第
二、檢相實等規二五二目定刪其酌

定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討標準之規定。

2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫實施辦法有關商業區檢討標準之規定。

(三) 編定工業區之檢討

都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關獎勵投資條例或獎勵業升級條例編定者，在未經公告解除變更使用。

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，不得違反都市計畫實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。

(四) 編定工業區之檢討

1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關獎勵投資條例或獎勵業升級條例編定為工業區者，在未經公告解除變更使用。

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。

(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。

六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，同意下列事項，並納入計畫書規定，以利執行。

(一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：

1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四〇點五；變更

五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件

引言
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。

(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(鎮、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。

一、點次修正。
二、為明確土地所有權人權利義務，增列於計畫核定前，應取得全部土地所有權人同意。目前相關案件，依現行計算結果，比附其例第一級起見，並參照最低比例規定，將現行第六表修正為第七表。
三、依現行計畫結果，比附其例第一級起見，並參照最低比例規定，將現行第六表修正為第七表。

<p>為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p> <p>(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p> <p>(三) 變更主要計畫得由申請人併同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、興建、管理及維護，必要時由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定一年內依法定程序檢討變更，恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</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金作整體規劃開發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書，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，由都市計畫擬定一年內依法定程序檢討變更，恢復原計畫工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	<p>區變更之規定，一、修正簡明。一月七事定部三設至何市實。 四、參考本七日議決修正細列實施。如都就。第一納定；點目；款 五、參九十九會於款發應開程規，應員審決之。第一納定；點目；款 六、會二五項第計年之於認定，現行規分額之八第關規之第二點及。 區整合，參九十九會於款發應開程規，應員審決之。第一納定；點目；款 六、修正資本部年一六定規細列實施。如都就。第一納定；點目；款 五、修正資本部年一六定規細列實施。如都就。第一納定；點目；款 六、修正資本部年一六定規細列實施。如都就。第一納定；點目；款</p>
	<p>六、許可條件</p> <p>(一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，除以外區、開發者，及自地、捐助土地、區內所需得低於實地者，或面積過於狹小者，應提供收買保留之規定，而變更者，應通過檢討。</p>	<p>一、本點刪除。 二、工業區變更，應徵收或依原有條例其應由都或區段更新條例規定之比例，或由委員核准。 如或以式土地徵收，應由都或區段更新條例規定之比例，或由委員核准。 如或以式土地徵收，應由都或區段更新條例規定之比例，或由委員核准。</p>

	<p>形特特殊者，不在此限。而之都審面例第容不規 (二) 前款變更公益市決積第三四款外，再定給第一款地特設金會 (三) 更積率，不相 (二) 前款變更公益市決積第三四款外，再定給第一款地特設金會 (三) 更積率，不相</p>	<p>委員規入六定爰附 審議情餘納第規，及 新實且合定正點點。 更就之，整規修二本定 市會決已正及十除規 都員審定修點第刪表</p>
<p>七、工業區變更後容積率，不相 應得同工變更（變更積工、容基築業零另。工設之一有積</p>	<p>一、本點新增。委 二、參九十九日及以則，又正為工訂市七規 會二五項平規則一市更案逾第第題。 三、有後公開計更變積酌 備註：前揭所算 公式 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1: 變更後之容積率。 F: 變更前之容積率。 A: 變更前之面積。 ΔA: 變更前之面積扣除 業自願捐用地積</p>	<p>增。委 一、本點新增。委 二、參九十九日及以則，又正為工訂市七規 會二五項平規則一市更案逾第第題。 三、有後公開計更變積酌 備註：前揭所算 公式 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1: 變更後之容積率。 F: 變更前之容積率。 A: 變更前之面積。 ΔA: 變更前之面積扣除 業自願捐用地積</p>

		後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。
<p>八、工業區變更之開發方式如下：</p> <p>(一) 捐贈土地</p> <p>1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 $\text{捐獻代金之數額} = \frac{\text{三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)} \times \text{變更後應捐贈可建築土地面積}}{\text{變更後全部可建築土地面積}}$</p> <p>3. 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>七、開發方式</p> <p>(一) 區段徵收 <u>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。</u></p> <p>(二) 自願捐贈土地</p> <p>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。</p> <p>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。 <u>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。</u></p> <p>3. 申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p> <p>(三) 自願捐獻代金</p> <p>1、<u>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。</u></p> <p>2、<u>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。</u></p> <p>3、<u>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。</u></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>一、點次修正。</p> <p>二、工業區變更如以區段徵收方式開發，應依土地徵收條例有關規定辦理，爰刪除第一款規定。</p> <p>三、參考本都委會九十七年一月二十九日第九次、九十七年三月三十日第七二七次會議決定事項，明定捐贈土地及可建築土地為原則，並明定例外情形，以及將部分第一款修正為第一款第一目。</p> <p>四、參考「都市計畫容積移轉及區劃變更」實施細則及「都市計畫容積移轉及區劃變更」實施細則第五點第一目及第三款第一目。</p> <p>五、現行規定第二目修正為第六點；現行規定第二目修正為第六點第一款及第二款第一目。</p> <p>六、其餘款次及文字酌作修正。</p>

<p>(二) 自辦市地重劃 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	<p>(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。</p>	
<p>九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫圖標示。 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基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 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>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。 (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。 (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。 (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。 (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>一、點次修正。 二、現行規定第二款修正為第二項。 三、其餘款次分別調整為第一項、第三項及第四項，並酌作文字修正。</p>
<p>十、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>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>點次修正。</p>
<p>十一、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及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一) 土地使用變更同意書(並註明擬變更改用途)。 (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) 工廠登記證明文件。 (五) 申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 (六) 土壤及地下水污染評估調查資料。</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： (一) 土地變更使用同意書(並註明擬變更改用途)。 (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。</p>	<p>一、點次修正。 二、行政院環保署鑒於工業區內廢棄置或已整平，而其土壤及地質調查結果，致需進行污染改善工程，為避免工業區土地，經由使用後之使用致土壤外移，或致變遷後之使用者權益受損，建議求品質調查，妥訂相關內容。 三、其餘文字酌作</p>

<p>未開發之工業區或已完遷 廠或停止生產並已註銷廠 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>	<p>未開發之工業區或已完遷 廠或停止生產並已註銷廠 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>	<p>修正。</p>
<p>十二、本規範規定事項，有下列情形之一者，得經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。本規範未規定事項，以都市計畫委員會之決議為準。</p> <p>(一) 政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二) 屬配合國家重大建設，或直轄市、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，或另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四) 變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</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，或得經內政部都市計畫委員會審決之，不適用本規範全部或一部之規定。仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>一、點次修正。工，法一尚法市開關整將請變變大範更使變非者令者畫情明 二、查都市計畫使用畫之，畫都定有市，申入或不規變許或質變非者令者畫情明 業區依都七條外計畫或規，都要人納，模本或允，性商業法發計際爰 除第二辦都市定例以於需申請土地者規依，加者用或相開市實， 規得其他依都定例是基展申土圍地者規依，加者用或相開市實， 更發。府發屬更範基難理未增目使住宅或以方由會就之 政體非變更更，辦理者增項後住宅或以方由會就之 後用更屬，規，委形定</p>

附件：許可條件

等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例
		工業區 變更為住宅區	工業區 變更為商業區	
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依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。
第二級	251%~300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%~350%	15.0%	20.0%	
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%~450%	20.0%	25.0%	
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	
第七級	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M²）*面積（M²）
4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元M²）*面積（M²）

