

## 附件一 都市計畫工業區檢討變更審議規範 查核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範 查核表

審議規範	查核結果	辦理情形說明
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。		
二、本規範之適用範圍如下：		
<p>(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。</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>	◎符合	本案係適用(二)為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更，並依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。
三、本規範之辦理程序如下：		
<p>(一)通盤檢討</p> <p>1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六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。</p> <p>2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，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。</p>	--	
<p>(二)個案變更</p> <p>1.都市計畫區內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，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本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始得為之。</p>	◎符合	本案簽准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。
四、工業區變更之基本要件如下：		
<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>	◎符合	<p>1. 本案現況主要為交通部臺灣鐵路管理局之高雄機廠，包括高雄機廠與高雄材料廠。除了行政大樓提供辦公使用外，主要為大型維修廠房，提供各級列車之車廂檢修。本案並非屬供生產之工廠，亦無工廠登記。</p> <p>2. 本案業已奉行政院核定高雄市區鐵路地下化，有關高雄機廠將遷建至屏東潮州，以維各級列車之車廂檢修。</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，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。</p>	◎符合	同上。
<p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。</p>	◎符合	本案以市地重劃方式整體開發。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，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。	◎ 符合	本案非屬開發行為應實施環境影響評估之範疇，無須辦理環境影響評估。
(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。	◎ 符合	同上。
<b>五、工業區檢討變更原則如下：</b>		
(一)區位 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，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。	◎ 符合	本案已奉行政院核定高雄市區鐵路地下化，並將高雄機廠將遷建至屏東潮州，又鄰近石化氣爆地區，急需重建並提供大型公共設施及建設帶動地區發展，且計畫區西側為捷運輕軌場站，都市發展結構已產生改變，故予以檢討變更。
(二)總量管制 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有關住宅區檢討基準之規定。 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有關商業區檢討基準之規定。	◎ 符合	本案符合住宅區、商業區檢討基準之規定。
(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。	◎ 符合	本案非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編定為工業區。
<b>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，並同意下列事項，納入計畫書規定：</b>	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，無須簽定協議書。
(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、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。 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。	◎ 符合	本案依規定應負擔之面積為 12.27 公頃（佔全區面積 38.8%），本案全區實質劃設公共設施用地面積為 12.35 公頃（佔全區面積 39.07%），符合，符合規範規定。
(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者為限，其項目並應於計畫書中敘明	◎ 符合	已納入本案細部計畫土地使用管制要點規定。
(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	◎ 符合	1. 本案變更主要計畫已併同擬定細部計畫。 2. 本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，公共設施用地之開發及維護，均由高雄市政府辦理。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。		
(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。	◎符合	本案依市地重劃相關規定辦理，重劃負擔區內必要公共設施用地之建設費及樁位測定費。
(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，由都市計畫擬定機關查明，並於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提出異議。	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，無須簽定協議書。
<b>七、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。</b>		
<p>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)</p> <p>工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。</p> <p>工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。</p>	--	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫變更後擬定細部計畫共劃設 12.35 公頃之公共設施用地，依本條規定所核算工業區變更後容積率為 348.97%。</li> <li>2. 本計畫區毗鄰原高雄市之住宅區(住4、住3)容積率為 300%、240%、商業區(商3)容積率為 490%，鳳山都計區之住宅區容積率為 240%、商業區為 420%。</li> <li>3. 本計畫細部計畫內容劃設住宅區之容積率為 240%，符合工業區變更審議規範之規定。</li> <li>4. 本計畫細部計畫內容劃設商業區之容積率為 420%，係考量本案商業區位於輕軌場站旁，基於大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)與帶動地區發展之需，故依本規範 12 點規定不適用本規範一部份之規定。</li> </ol>
<b>八、工業區變更之開發方式如下：</b>		
<p>(一)捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。 捐獻代金之數額＝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)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積</li> <li>3.直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。</li> </ol>	--	本案變更負擔以劃足規範規定需劃設之公共設施用地。
<p>(二)自辦市地重劃</p> <p>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>	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。	--	本案變更負擔之土地皆為公共設施用地，無劃設捐贈之可建築土地。
計畫容納人口應符合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。	◎符合	1. 本案計畫人口依鳳山都計通檢基準，推算計畫人口與戶數。 2. 本案計畫人口依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所需設置之公共設施用地面積符合規範標準。
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。	--	考量計畫區西側為捷運輕軌場站，各分區內之停車需求應予內部化，故無須劃設停車場用地。
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其他相關規定，核實調整地價。	--	--
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。	--	--
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：	--	本案擬由高雄市政府辦理變更及市地重劃開發。
(一)土地使用變更同意書(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。	--	--

審議規範	查核結果	辦理情形說明
(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。	--	--
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，無需檢具前項第四款及第五款書件。	--	--
<b>十二、都市計畫工業區變更使用，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份之規定：</b>		
(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。	--	擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，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份之規定。
(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，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。	--	--
(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。	--	--
(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。	--	--