

臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓
南區

承辦人：陳奕真

電話：02-2720-8889或1999轉8287

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-10943@gov. taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年8月21日

發文字號：府授都規字第11400056553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書圖各1份

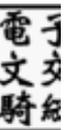
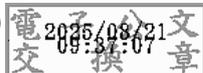
主旨：檢送本市都市計畫「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第四階段）（北勢湖工業區及新明路工業區可申請開發許可範圍及處理原則）案」發布實施公告文、計畫書圖各1份，請查照辦理。

說明：

- 一、請依都市計畫法第21條規定，將公告文及計畫書圖，於貴區公所公告欄公告，並請經常保持清晰完整。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公告項下下載計畫書圖。

正本：臺北市內湖區公所

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市稅捐稽徵處、臺北市內湖區週美里辦公處、臺北市內湖區石潭里辦公處、臺北市內湖區西康里辦公處、臺北市政府產業發展局、臺北市政府交通局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市政府都市發展局都市設計科(以上單位請依說明二辦理)、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處(均檢附計畫書圖各1份)、臺北市政府都市發展局都市測量科(檢附計畫書圖3份)



(都市發展局代決)

裝

訂



線



臺北市都市計畫書

臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）
（第四階段）（北勢湖工業區及新明路工業區
可申請開發許可範圍及處理原則）案



臺北市政府

114年8月21日府都規字第11400056551號公告發布實施

臺北市都市計畫書

臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）
（第四階段）（北勢湖工業區及新明路工業區
可申請開發許可範圍及處理原則）案

臺北市政府

114年8月21日府都規字第11400056551號公告發布實施

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第四階段)(北勢湖工業區及新明路工業區可申請開發許可範圍及處理原則)案	
法令依據	都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
辦理單位	臺北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自 110 年 9 月 17 日起至 110 年 10 月 16 日公開展覽 30 天(刊登於 110 年 9 月 17 日聯合報、110 年 9 月 18 日自由時報)。
	公展說明會	1. 110 年 10 月 4 日(星期一)下午 7 時假內湖區行善區民活動中心辦理。 2. 110 年 10 月 7 日(星期四)下午 7 時假內湖區西湖區民活動中心辦理。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	臺北市	臺北市都市計畫委員會審議情形： 本案經臺北市都市計畫委員會 110 年 11 月 4 日第 785 次委員會議審查，並於 110 年 11 月 30 日召開第 1 次專案小組會議、111 年 5 月 25 日召開第 2 次專案小組會議，後經 111 年 12 月 1 日第 801 次委員會議審議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會審議情形： 本案經內政部都市計畫委員會於 112 年 2 月 17 日召開第 1 次專案小組會議、112 年 9 月 18 日召開第 2 次專案小組會議、113 年 1 月 10 日召開第 3 次專案小組會議，後經 113 年 8 月 27 日第 1062 次委員會議審議、114 年 3 月 25 日第 1075 次委員會議審議通過。

目錄

第一章	緒論.....	1
第一節	計畫緣起.....	1
第二節	法令依據.....	2
第三節	計畫範圍及面積.....	3
第二章	都市計畫發布情形與都市發展現況.....	4
第一節	行政區都市計畫概述.....	4
第二節	歷年都市計畫發布情形.....	5
第三節	都市發展背景及現況.....	5
第三章	計畫目標與構想.....	20
第一節	計畫目標.....	20
第二節	計畫構想.....	20
第四章	變更計畫（可申請開發許可範圍及處理原則）內容..	27
第一節	劃設工業區（可申請開發許可範圍）.....	27
第二節	開發處理原則.....	32
第五章	交通運輸計畫.....	35
第六章	防災計畫.....	37
第七章	實施進度及經費.....	39
第八章	其他.....	39
第九章	臺北市都市計畫委員會審議情形.....	40
第十章	內政部都市計畫委員會審議情形.....	44
附件一、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表.....		附 1
附件二、公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表.....		附 63
附件三、本府產業發展局 113 年 10 月 8 日北市產業科字第 1133033986 號函.....		附 71

圖目錄

圖 1 計畫範圍圖	3
圖 2 北勢湖工業區土地使用分區示意圖	7
圖 3 新明路工業區土地使用分區示意圖	7
圖 4 北勢湖工業區建物使用示意圖	9
圖 5 新明路工業區建物使用示意圖	9
圖 6 北勢湖工業區建物屋齡示意圖	10
圖 7 新明路工業區建物屋齡示意圖	11
圖 8 北勢湖工業區建物樓層示意圖	12
圖 9 新明路工業區建物樓層示意圖	12
圖 10 北勢湖工業區範圍周邊公車站分布示意圖	15
圖 11 北勢湖工業區 YouBike2.0 站分布示意圖	16
圖 12 新明路工業區範圍周邊公車站分布示意圖	17
圖 13 新明路工業區 YouBike2.0 站分布示意圖	18
圖 14 臺北市工業區定位示意圖	21
圖 15 臺北市工業區檢討變更位置示意圖	23
圖 16 北勢湖工業區主要計畫案示意圖	29
圖 17 新明路工業區主要計畫案示意圖	30
圖 18 北勢湖相鄰土地無法整併致面積未達 500 平方公尺基地位置 示意圖	32
圖 19 新明路相鄰土地無法整併致面積未達 500 平方公尺基地位置 示意圖	33
圖 20 本計畫周邊地區防災計畫示意圖	38

表目錄

表 1	內湖區土地使用面積表	4
表 2	歷年都市計畫名稱、發布日期及文號綜理表	5
表 3	土地權屬表	8
表 4	建物使用現況統計表	8
表 5	建物屋齡統計表	10
表 6	建物樓層統計表	11
表 7	北勢湖工業區暨周邊主、次要道路幾何特性表	14
表 8	北勢湖工業區範圍周邊 YouBike2.0 場站名稱	15
表 9	新明路工業區暨周邊主、次要道路幾何特性表	16
表 10	新明路工業區範圍周邊 YouBike2.0 場站名稱	18
表 11	主要計畫變更內容彙整表	31

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」於本府 103 至 105 年辦理期間，經參採公民團體陳情變更北勢湖工業區及新明路工業區為科技工業區之意見，原擬將該等工業區變更為「科技工業區」，復於 107 年 5 月 18 日重新辦理公開展覽 30 天，接獲地方居民表示現況仍有居住使用之需求，並建議本府比照南港區都市計畫通盤檢討案變更工業區為「產業生活特定專用區」，因陳情內容涉及主要計畫，本府爰將陳情意見綜整於 107 年 7 月 12 日轉請內政部錄案辦理，經內政部 107 年 7 月 19 日營署都字第 1070053271 號函復(略以)：「……旨揭陳情意見請貴府依程序提請貴市都委會審議後，依貴市都委會審議結果辦理。」經本市都市計畫委員會 108 年 5 月 9 日第 747 次委員會議決議，因陳情訴求涉及主要計畫層級，由市府視產業政策、地區發展特性及居民意見完成檢討評估後，視需要另案循法定程序辦理變更。

經本府都市發展局委託辦理「內湖區北勢湖及新明路工業區都市計畫檢討」研究案，具體建議該等工業區比照南港通檢變更為產業生活特定專用區之方向應屬可行，爰賡續辦理北勢湖及新明路工業區之檢討事宜。

另就本市產業政策面而言，內湖科技園區為本市產業發展的主要動力引擎，隨著經濟環境的發展與轉變，在本府相關政策配套協助下，園區整體發展已趨飽和。又近年因國際經濟局勢變化，台商回台投資日益增多，臺北市擁有交通便利、產業群聚及人才豐沛等極佳環境，如可供給充足產業用地，將可持續引進企業投資、增加就業機會及提升本市產業發展。依 113 年 6 月 4 日本府核定之「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，為延伸內科園區發展

動能，滿足未來產業用地相關需求，將以內科周邊主要產業園區（包含大彎南及蘆洲里工業區）為主要發展及支援內湖科技園區之區域，定位為「產業發展核心地區」；至北勢湖及新明路工業區地理位置雖鄰近內湖科技園區，但非屬內科主要產業園區範疇，歸類為一般工業區，現況仍有零星製造業分布，惟住工混合使用情形普遍，故因應產業轉型及地區居民生活服務及居住需求，定位為「配合都市再生策略地區」，應配合地區發展實際需求，檢討變更為其他分區，以鼓勵工業區轉型升級，同時改善住工混合老舊聚落環境，使其成為兼具產業發展與生活品質之地區。

爰本府依「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」於本市都市計畫委員會 108 年 5 月 9 日第 747 次委員會議決議，賡續辦理本次都市計畫檢討，並依都市計畫通盤檢討實施辦法第四條第二項規定，於辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

第二節 法令依據

本案係依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理。

第三節 計畫範圍及面積

包括文湖街以南、內湖路一段以北及環山路一段以西所圍街廓之北勢湖工業區，以及南京東路六段以南、潭美街以北至新明路 298 巷以東、成功橋以西(未包含潭美段三小段 323 地號土地)所圍街廓之新明路工業區，面積約 26.06 公頃，如圖 1。



圖 1 計畫範圍圖

第二章 都市計畫發布情形與都市發展現況

第一節 行政區都市計畫概述

一、計畫年期

計畫年期以民國 130 年（西元 2041 年）為目標年。

二、土地使用及公共設施計畫

內湖區主要計畫於民國 63 年 1 月 5 日公告實施，除陸續於各擬訂細部計畫案中配合修訂主要計畫外，部份地區亦循個案變更程序修訂主要計畫分區。內湖區總面積約 3,157.90 公頃，各土地使用分區及公共設施用地之面積彙整如下表 1：

表 1 內湖區土地使用面積表

項目別		面積（公頃）	百分比（%）
都市發展區	住宅區	381.32	12.07%
	商業區	37.35	1.18%
	工業區	241.06	7.63%
	特定專用區	19.02	0.60%
	電信專用區	0.43	0.01%
	保存區	0.29	0.01%
	文教區	8.80	0.27%
	公共設施用地	715.54	22.65%
小計	1,403.63	44.44%	
非都市發展區	保護區	1,638.29	51.87%
	河川區	110.66	3.50%
	農業區	10.50	0.33%
	小計	1,759.45	55.71%
總計		3,157.90	100.00%

第二節 歷年都市計畫發布情形

本計畫範圍歷年都市計畫發布情形詳如下表 2：

表 2 歷年都市計畫名稱、發布日期及文號綜理表

項次	原都市計畫名稱	公告日期	文號
1	擬訂南港內湖兩區主要計畫案	58.08.22	府工二字第 44104 號
2	內湖主要計畫變更案	63.01.05	府工二字第 60000 號
3	擬定內湖區石潭里附近工業區細部計畫案	63.01.30	府工二字第 385 號
4	擬定內湖區西湖里（北勢湖小段）附近工業區細部計畫案	64.07.02	府工二字第 27265 號
5	修訂內湖區石潭里附近工業區細部計畫（通盤檢討）案	70.03.17	府工二字第 08208 號
6	修訂內湖區內湖里（德明商業專校）附近地區細部計畫（通盤檢討）案	73.05.02	府工二字第 14158 號
7	修訂內湖區石潭里附近工業區細部計畫（第二次通盤檢討）案	78.01.25	府工二字第 299323 號
8	修訂內湖區內湖路以北（德明商業專校及西湖商工附近）地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	78.12.22	府工二字第 380855 號
9	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	107.08.08	府都規字第 10720704541 號
10	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第二階段）	108.01.11	府都規字第 10720734721 號
11	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第三階段）	108.03.19	府都規字第 10800907771 號
12	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108.07.17	府都規字第 10800049031 號

第三節 都市發展背景及現況

一、計畫範圍住工混合歷史背景及產業政策

因過去推行「客廳即工廠」產業政策，鼓勵家庭代工之經濟與生活模式，導致北勢湖及新明路工業區普遍存在住宅及工廠混合使用之情形。在社會經濟結構變遷下，產業使用逐漸外移，惟當地居住、商業與產業複合使用之狀況存續至

今，造成建物密集、產權細分。計畫範圍內除大型閒置廠房且產權單純之土地較有機會依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋後變更都市計畫外，其餘建物密集、住工混合、產權細分老舊聚落，難以整合辦理回饋。隨著建物老舊產生都市更新改建困難課題，造成整體環境品質不佳。

內湖科技園區為本市產業發展的主要動力引擎，惟近年來發展已趨飽和，依 113 年 6 月 4 日本府核定之「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，為延伸內科發展動能，滿足未來產業用地相關需求，將以內科周邊主要產業園區（包含大彎南及蘆洲里工業區）為主要發展及支援內科之區域；至北勢湖及新明路工業區地理位置雖鄰近內科，但非屬內科主要產業園區範疇，歸類為一般工業區，現況仍有零星製造業分布，惟住工混合使用情形普遍，故因應產業轉型及地區居民生活服務及居住需求，定位為「配合都市再生策略地區」，應配合地區發展實際需求，檢討變更為其他分區，以鼓勵工業區轉型升級，同時改善住工混合老舊聚落環境，兼具產業發展與生活品質。

二、土地使用分析

（一）土地使用計畫

北勢湖工業區及新明路工業區原皆屬工業區土地，北勢湖工業區細部計畫為第二種工業區，新明路工業區細部計畫為第三種工業區，如下圖 2、3 所示。

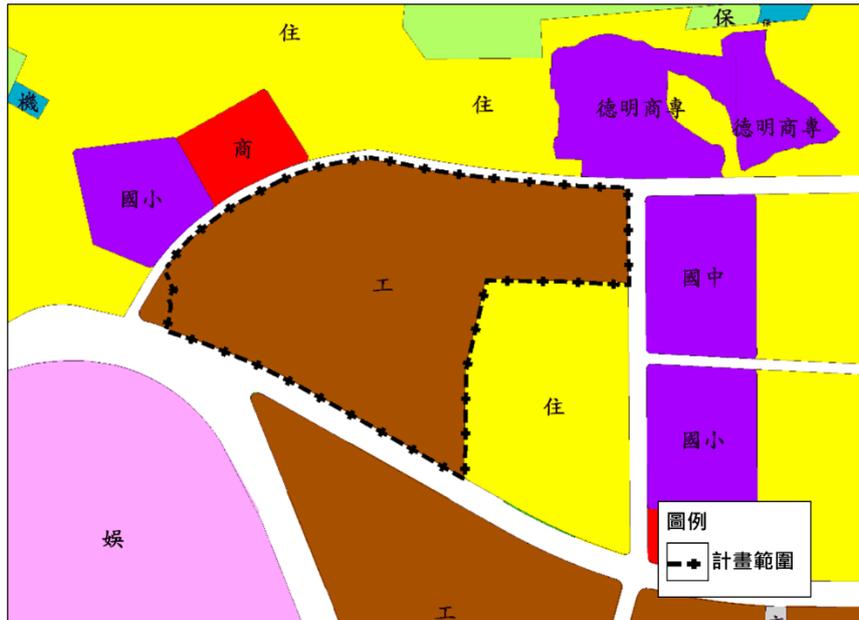


圖 2 北勢湖工業區土地使用分區示意圖

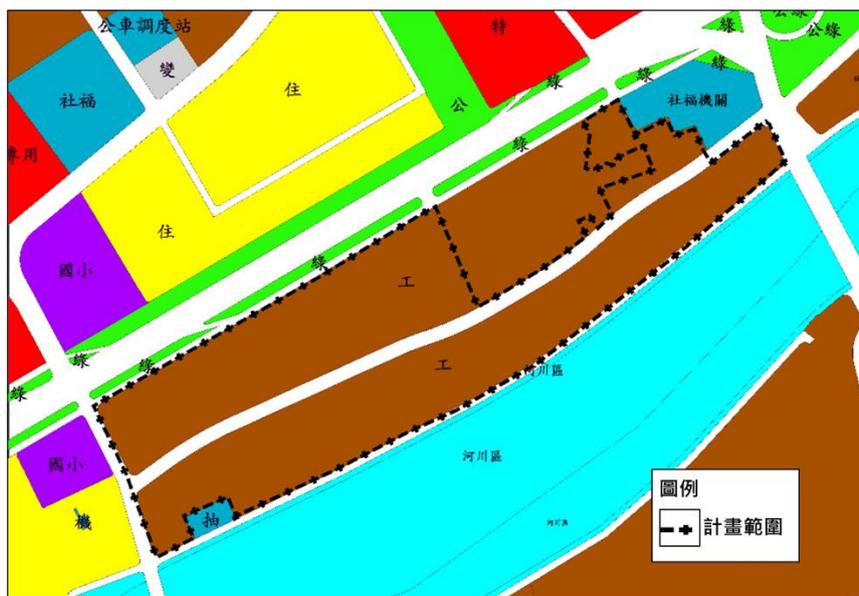


圖 3 新明路工業區土地使用分區示意圖

(二) 土地使用現況

1. 土地及建物權屬

北勢湖及新明路 2 處工業區土地權屬狀況詳如下表 3 所示。北勢湖工業區之私有土地比例約佔 99.46%，公有土地比例僅佔 0.54%；新明路工業區之私有土地比例約佔 99.39%，公有土地比例僅佔 0.61%。另參考本府 107 年公

告「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」內工業區變更為特定專用區之老舊聚落認定標準，本計畫範圍內符合「土地持分小於 50 平方公尺或建物持分小於 90 平方公尺」條件者約佔 8 成，產權細分。

表 3 土地權屬表

街廓	權屬 土地面積(m ²)	公有土地		私有土地		私有 人數	面積/人(m ²)
		面積(m ²)	%	面積(m ²)	%		
北勢湖工業區	93,427	506	0.54	92,921	99.46	909	102.22
新明路工業區	167,262	1,019	0.61	166,243	99.39	2,612	63.65

2. 土地及建物使用

依建物樓地板面積為單位計算，北勢湖工業區住工商混合使用及純住宅使用面積比例約佔 54.73%，工業使用之面積佔 45.27%；新明路工業區住工商混合使用及純住宅使用面積約佔 73.52%，工業使用之面積僅佔 26.19%，詳下表 4，另依 110 年現況調查結果繪製建物使用情形如圖 4、5。

表 4 建物使用現況統計表

街廓	使用現況 建物樓 地板面 積(m ²)	工業使用		住工商 混合使用		住宅使用		商業使用	
		面積 (m ²)	%	面積 (m ²)	%	面積 (m ²)	%	面積 (m ²)	%
北勢湖工業區	339,402	153,652	45.27	94,674	27.9	91,076	26.83	0	0
新明路工業區	532,349	139,432	26.19	225,657	42.39	165,742	31.13	1,518	0.29

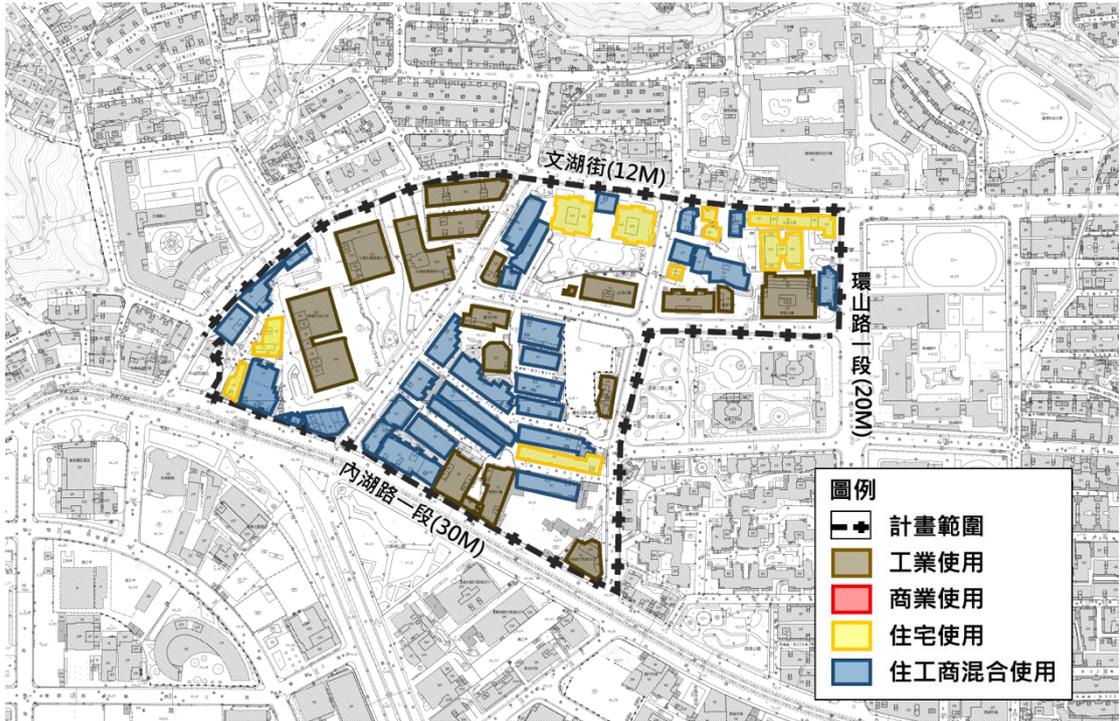


圖 4 北勢湖工業區建物使用示意圖

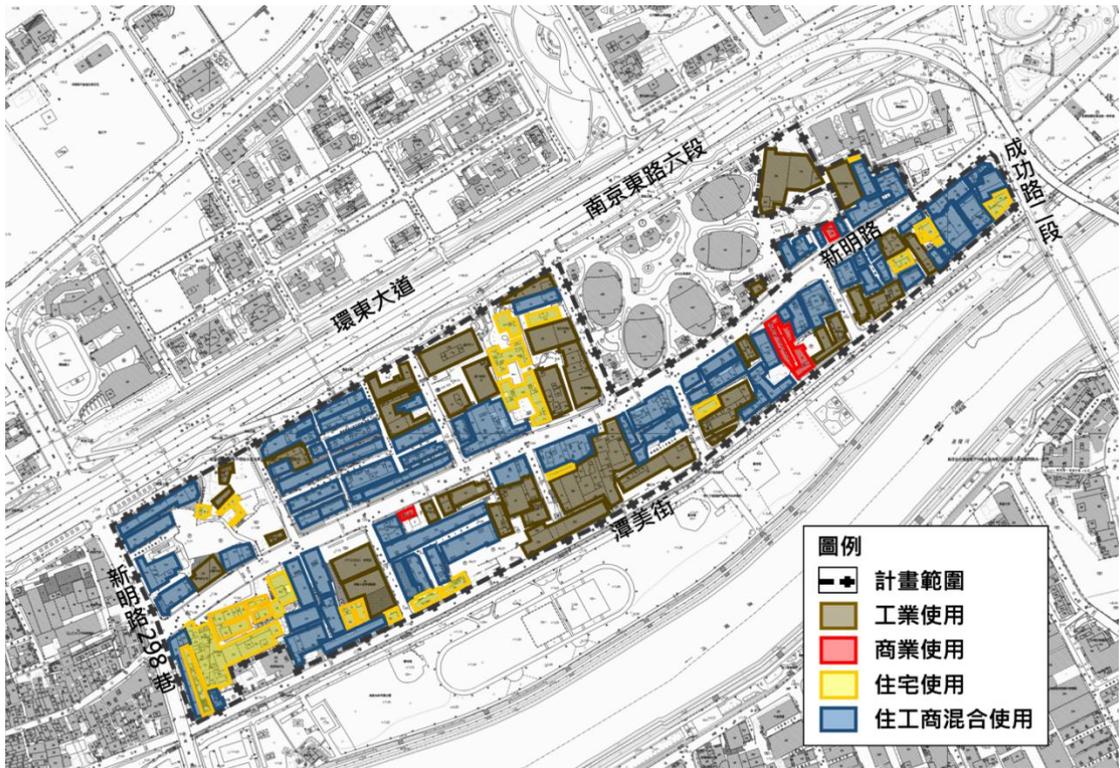


圖 5 新明路工業區建物使用示意圖

3. 建物屋齡

依建物棟數為單位計算，北勢湖工業區內屋齡超過

30 年之建物約佔 64.06%，其中於民國 72 年以前即存在之房屋約佔 51.56%；新明路工業區內屋齡超過 30 年之建物約佔 84.74%，其中於民國 72 年以前即存在之房屋約佔 69.49%，詳下表 5、圖 6、圖 7。

表 5 建物屋齡統計表

街廓	興建年度 (屋齡)			
	民國 87 年以後 (23 年以下)	民國 80-86 年 (24-30 年)	民國 73-79 年 (31-37 年)	民國 72 年以前 (38 年以上)
北勢湖工業區	25%	10.94%	12.5%	51.56%
新明路工業區	9.75%	5.51%	15.25%	69.49%

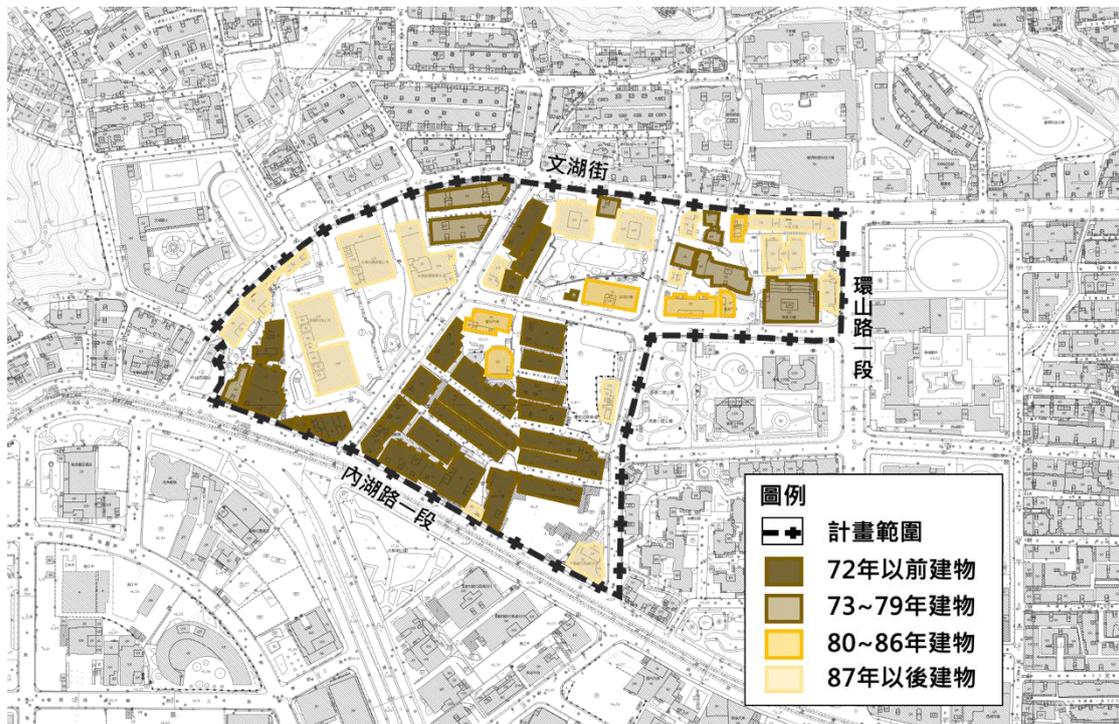


圖 6 北勢湖工業區建物屋齡示意圖

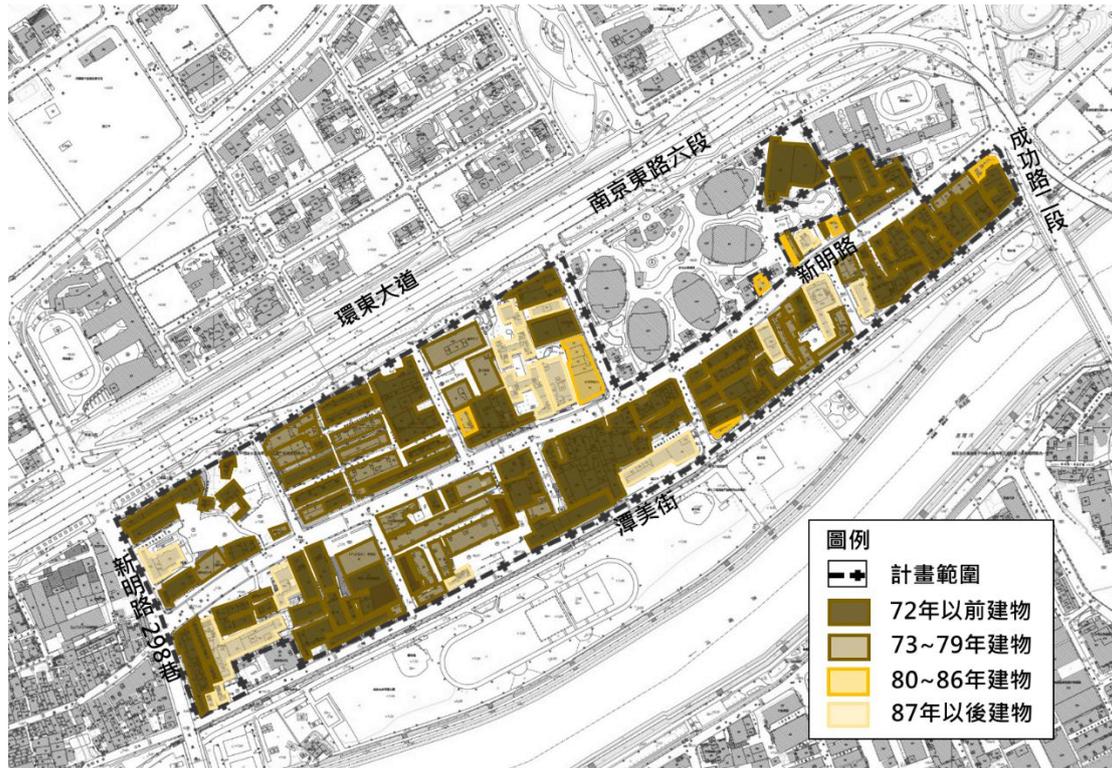


圖 7 新明路工業區建物屋齡示意圖

4. 建物樓層數

依建物棟數為單位計算，北勢湖工業區內總樓層數 5 層以下之建物約佔 71.87%；新明路工業區內總樓層數 5 層以下之建物約佔 87.29%，詳下表 6、圖 8、9。

表 6 建物樓層統計表

街廓	樓層數			
	1-3 層	4-5 層	6-10 層	11 層以上
北勢湖工業區	20.31%	51.56%	18.75%	9.38%
新明路工業區	58.05%	29.24%	6.78%	5.93%

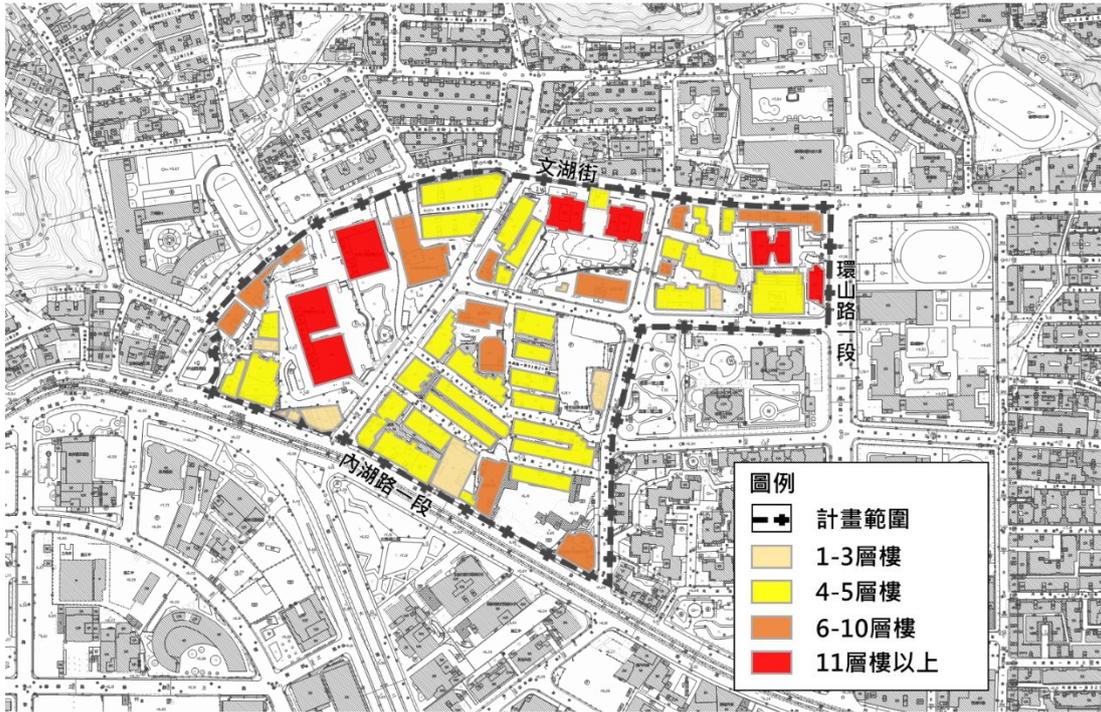


圖 8 北勢湖工業區建物樓層示意圖

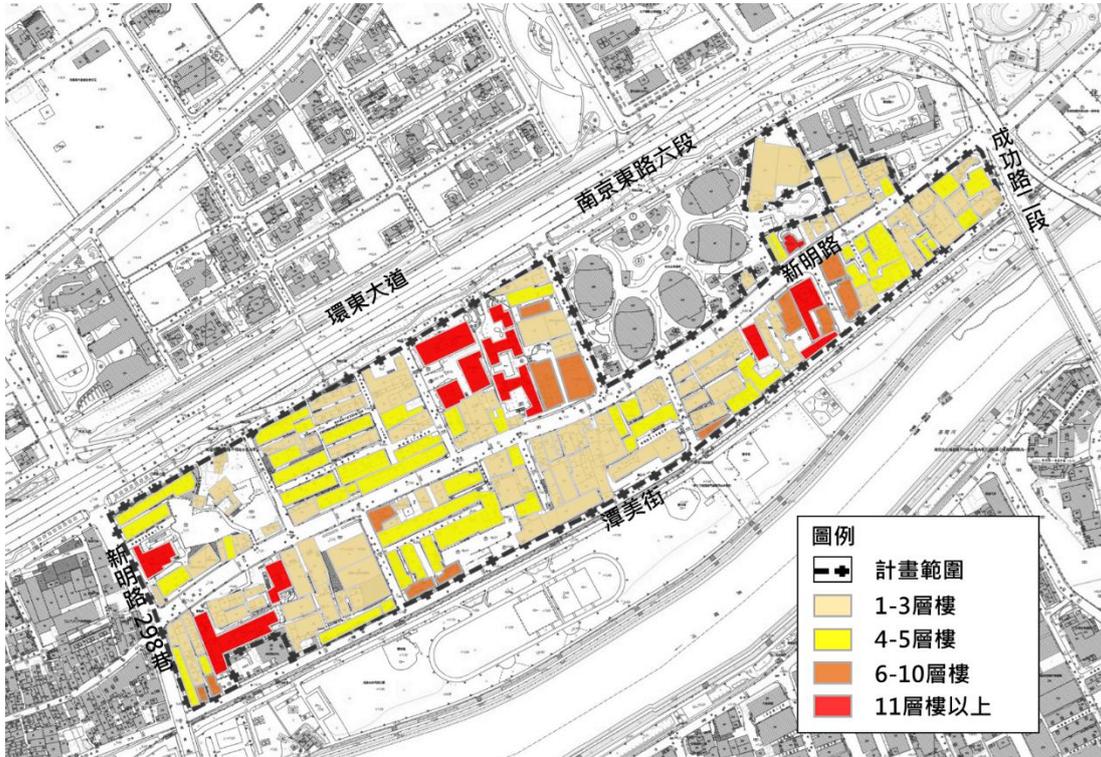


圖 9 新明路工業區建物樓層示意圖

5. 產業分布情形(統計至 113 年 9 月止)

(1)工廠登記：北勢湖工業區共計 50 家，其中家數較多之業別分別為「其他化學製品製造業(9 家)」、「食品製造業(9 家)」、「電腦、電子產品及光學製品製造業(5 家)」及「電力設備及配備製造業(5 家)」；新明路工業區共計 90 家，其中前三大業別分別為「金屬製品製造業(12 家)」、「其他製造業(11 家)」及「食品製造業(9 家)」。

(2)公司登記：北勢湖工業區共計 426 家，其中前三大業別分別為「製造業(100 家)」、「專業、科學及技術服務業(82 家)」、「金融保險業(54 家)」及「批發及零售業(54 家)」；新明路工業區共計 566 家，其中前三大業別分別為「製造業(159 家)」、「專業、科學及技術服務業(90 家)」及「批發及零售業(72 家)」。

(3)商業登記：北勢湖工業區共計 63 家，其中前三大業別分別為「批發及零售業(14 家)」、「出版影音及資通訊業(11 家)」及「製造業(10 家)」；新明路工業區共計 303 家，其中前三大業別分別為「批發及零售業(102 家)」、「運輸及倉儲業(40 家)」及「住宿及餐飲業(34 家)」。

三、交通運輸分析

(三)北勢湖工業區

1. 道路系統

北勢湖工業區內與其周邊地區之主要道路包含內湖路、堤頂大道，次要道路為環山路，詳如下表 7。

表 7 北勢湖工業區暨周邊主、次要道路幾何特性表

路名	寬度	長度	道路層級	車道數	人行道
內湖路	30 公尺	2,760 公尺	主要道路	雙向 6 車道	有
堤頂大道	35 至 50 公尺	4,530 公尺	主要道路	雙向 6 車道	有
環山路	20 公尺	2,330 公尺	次要道路	雙向 4 車道	有

資料來源：臺北市政府工務局新建工程處

2. 大眾運輸系統

(1) 捷運系統

北勢湖工業區南側現有捷運文湖線通過，鄰近捷運劍南路站與捷運西湖站，基地南側尚有一規劃中之臺北市捷運環狀線東環段經過，規劃中的捷運路線與本基地鄰近之捷運站點為 Y30 與 Y31 站。

(2) 公車客運

目前行經北勢湖工業區範圍內與周邊地區的聯營大型公車路線共計 39 條，公車站牌共計 2 站，分別為文湖國小站和西湖國中站，如下圖 10。

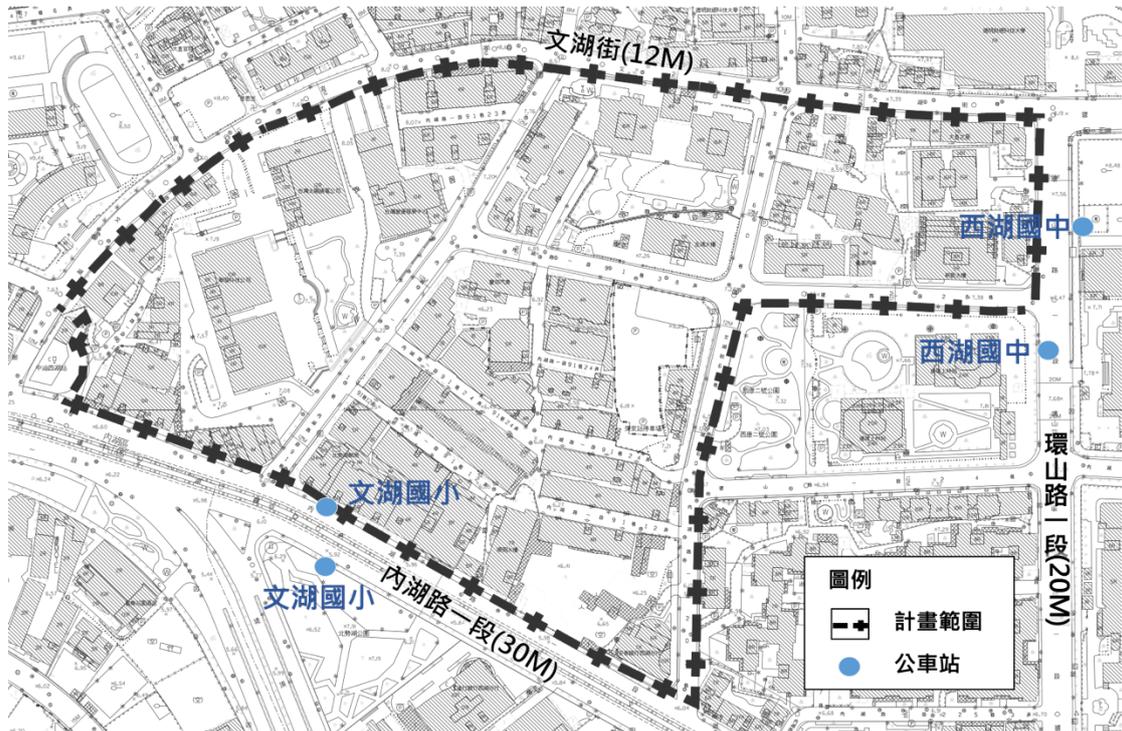


圖 10 北勢湖工業區範圍周邊公車站分布示意圖

(3) 公共自行車(YouBike)系統

目前北勢湖工業區周邊有 5 處 YouBike2.0 站點，如下表 8。北勢湖工業區完整涵蓋在 YouBike2.0 站點半徑 350 公尺服務範圍內，如下圖 11 所示。

表 8 北勢湖工業區範圍周邊 YouBike2.0 場站名稱

序號	場站名稱
1	文湖國小
2	德明財經科技大學
3	太陽科技廣場
4	西康二號公園
5	北勢湖環保公園

資料來源：臺北市政府資料開放平台「YouBike 臺北市公共自行車資訊」

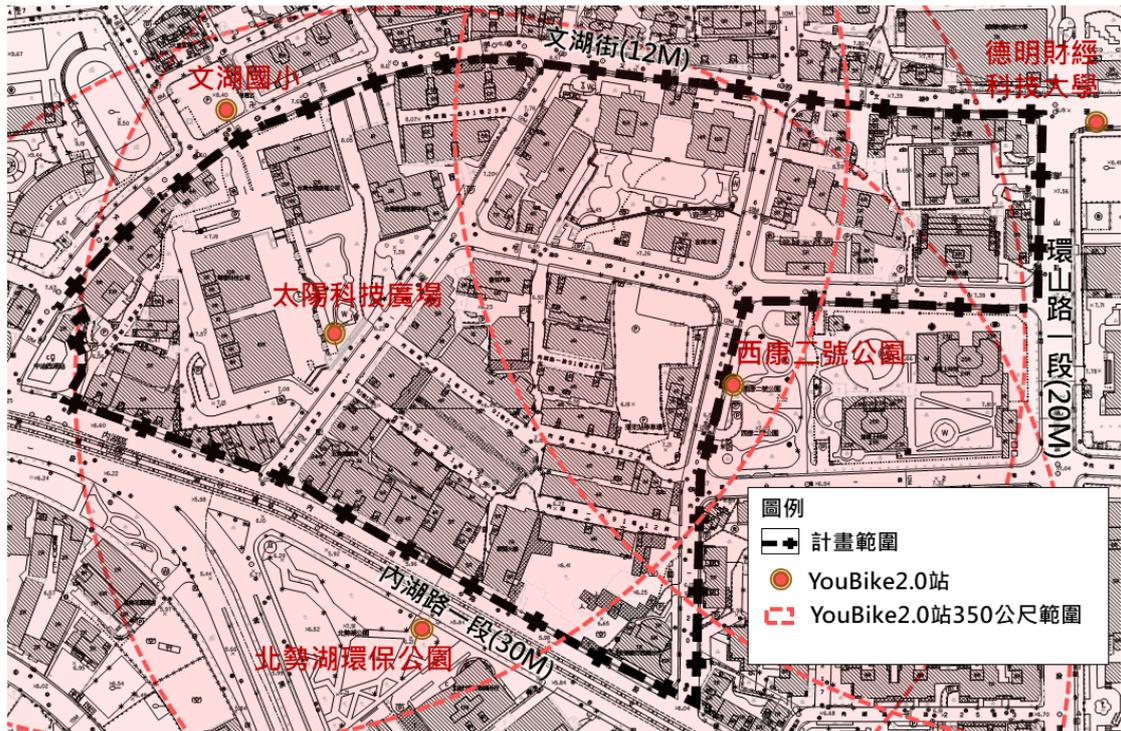


圖 11 北勢湖工業區 YouBike2.0 站分布示意圖

(四) 新明路工業區

1. 道路系統

新明路工業區內與周邊地區之主要道路包含堤頂大道、南京東路、成功路，次要道路包括新明路、舊宗路，詳如下表 9。

表 9 新明路工業區暨周邊主、次要道路幾何特性表

路名	寬度	長度	道路層級	車道數	人行道
堤頂大道	35 至 50 公尺	4,530 公尺	主要道路	雙向 6 車道	有
南京東路	65 公尺	2,470 公尺	主要道路	高架：雙向 4 車道；地面：雙向 4 車道，雙向 2 慢車道（道路北側舊宗路口以東路段無慢車道）	舊宗路口以東路段無人行道
成功路	30 公尺	5,770 公尺	主要道路	雙向 6 車道	有
新明路	20 公尺	1,160 公尺	次要道路	雙向 4 車道	有
舊宗路	30 公尺	1,390 公尺	次要道路	雙向 4 車道	有

資料來源：臺北市政府工務局新建工程處

2. 大眾運輸系統

(1) 捷運系統

新明路工業區西側有一規劃中之臺北市捷運環狀線東環段經過，規劃中的捷運路線鄰近本基地之捷運站點為 Y35 站。

(2) 公車客運

目前行經新明路工業區與周邊地區的聯營大型公車路線共計 19 條，公車站牌共計 7 站，分別為週美里一站、週美里站、成美幼稚園站、新明路站、潭美公園站、臺北企業總部園區站、及新明成功路口站，如下圖 12。

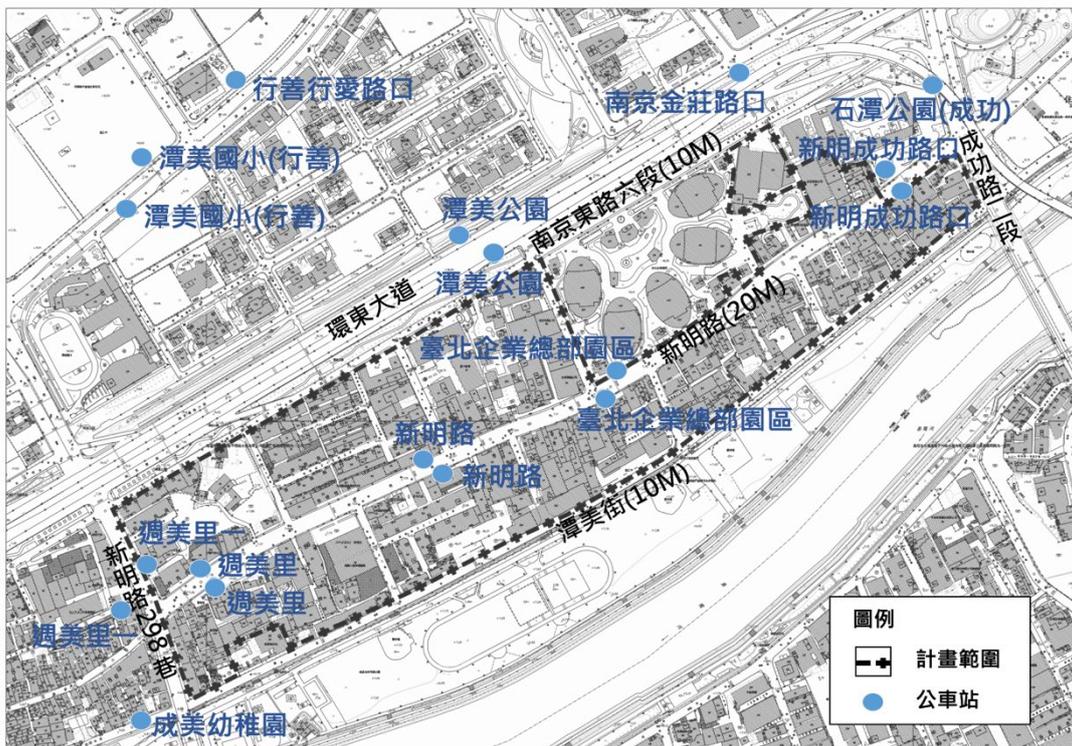


圖 12 新明路工業區範圍周邊公車站分布示意圖

(3) 公共自行車(YouBike)系統

目前新明路工業區周邊有 7 處 YouBike2.0 站點，場站分布於新明路沿線、南京東路六段主幹線與其巷弄以及河濱彩虹橋附近，如下表 10。新明路工業區完整涵蓋在 YouBike2.0 站點半徑 350 公尺服務範圍內，詳如下圖 13 所示。

表 10 新明路工業區範圍周邊 YouBike2.0 場站名稱

序號	場站名稱
1	潭美國小(南京舊宗路口)
2	南京東路六段 368 巷
3	新明成功路口
4	潭美公園(南京東路六段 368 巷)
5	新明路 343 號
6	潭美街 213 號
7	明美公園(行善路 333 巷)

資料來源：臺北市政府資料開放平台「YouBike 臺北市公共自行車資訊」

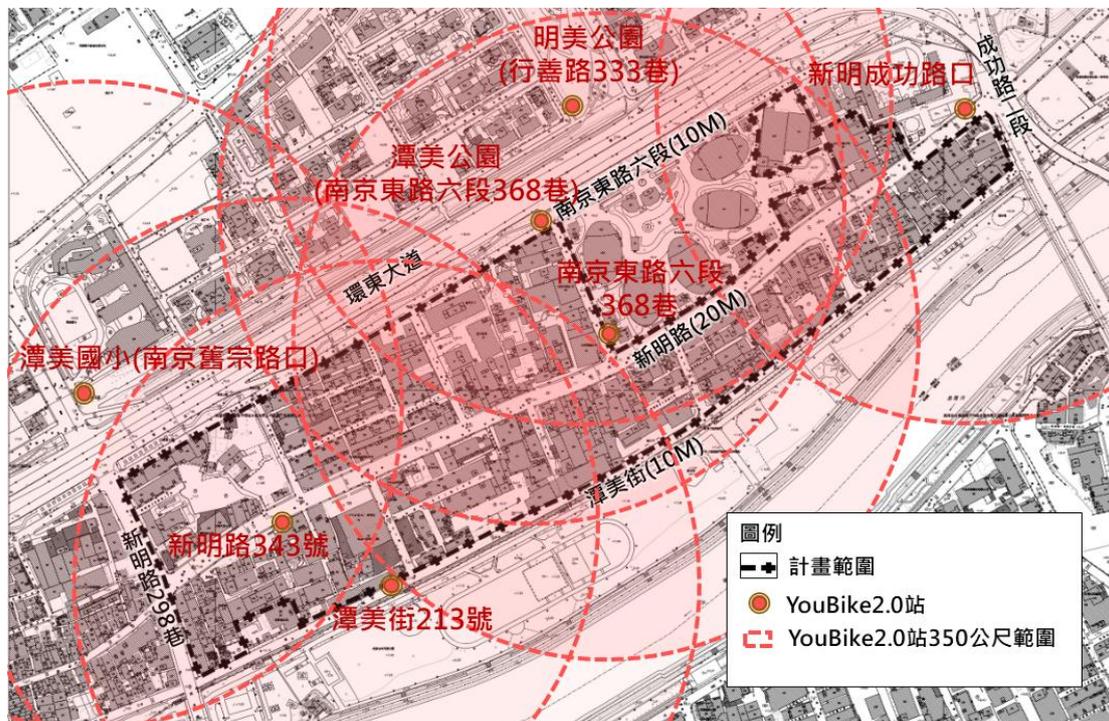


圖 13 新明路工業區 YouBike2.0 站分布示意圖

四、周邊公共設施規劃

- (一)潭美國小已因應周邊地區發展及未來可能增加之移入人口，規劃辦理校舍增建工程，擬增設約 20 間教室供學生及社區居民活動使用，業於 113 年 9 月 20 日完成都市計畫變更，預計於 117 年完工。
- (二)潭美國小舊址已於 113 年 7 月 8 日變更使用分區為「社福及機關用地」，未來之開發定位為「多功能複合社福基地」，將分二期規劃興建社會住宅，以及幼兒園、托嬰中心、住宿式長照機構、老人日照機構、身心障礙者照顧機構、派出所等社會福利及公共服務設施。

五、小結

北勢湖、新明路 2 處工業區土地及建物權屬多數為私有，產權細分，大部分為住工商混合及純住宅使用，僅零星區域維持工業使用，1 樓沿街面作商業或工業使用之建物，2 樓以上亦以住宅使用為主。此外，2 處工業區大部分為 5 層樓以下公寓，建物普遍老舊，以屋齡超過 30 年以上的房屋為大宗，且至 80 年代興建完成之老舊建物，仍屬住工混合老舊聚落之使用型態，有辦理都市更新之必要。且配合產業政策及本府「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」已將本地區定位為「配合都市再生策略地區」，有檢討變更為其他分區以利本地區轉型更新之必要。

另交通運輸系統部分，北勢湖、新明路 2 處工業區皆有主要道路貫穿，鄰近捷運站，且公車客運及公共自行車系統完備，交通條件良好，生活機能便捷。

第三章 計畫目標與構想

第一節 計畫目標

- 一、解決住工混合使用情況，並符合在地居民實際使用需求，配合都市再生策略引導工業區內老舊聚落轉型，促進產業生活共融使用。
- 二、協助產權面積細碎、已屆使用年限之密集老舊建物辦理重建，改善周邊生活環境品質。

第二節 計畫構想

一、臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略

為檢討本市產業發展需求與土地供給情形，本府研擬「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，經提內政部都市計畫委員會 107 年 3 月 27 日第 919 次會議報告，並經本府 107 年 5 月 29 日核定。

後依本府 107 年辦理委託研究案現況調查結果顯示，北勢湖及新明路 2 處工業區現況土地權屬細分、聚落老舊密集、住工混合情形普遍，為改善當地生活環境，維護早期即於此地居住之民眾權利，並解決改建困難課題，爰辦理本都市計畫檢討。惟依 112 年 2 月 17 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組會議建議意見，「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」係作為全市工業區變更案件之指導原則，請本府再參考相關上位計畫整體工業區分派角度、地方發展變化，重新檢討整體工業區供需，作為工業區變更依據，並修訂該策略內必須調整變更或確定維持之工業區，故本府配合檢討修訂相關內容，經提內政部都市計畫委員會 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議報告，並經本府 113 年 6 月 4 日本府核定「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，摘錄如下：

(一) 工業區發展定位

依「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，本市工業區土地區分為「產業發展核心地區」及「配合都市再生策略地區」2大類。

1. 產業發展核心地區：為本市重要產業策略基地及其支援產業升級地區，具有產業空間群聚及工業生產等功能，共計 11 處。其中，又再細分 3 大主題，包含鞏固核心產業地區、支援產業升級地區以及預留核心產業發展腹地。
2. 配合都市再生策略地區：為零星分布於市中心，屬產權單純、已無工業生產需求、或土地產權複雜且住工混合之工業區，共計 15 處，相關都市再生計畫共 7 案，詳圖 14 所示。

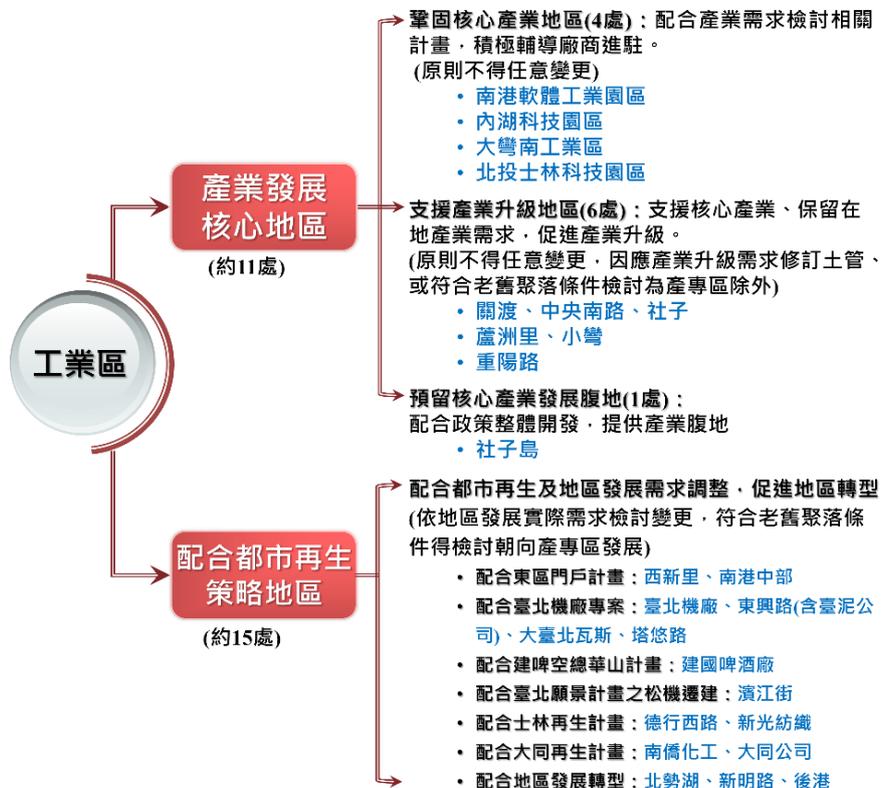


圖 14 臺北市工業區定位示意圖

(二) 工業區檢討原則

1. 產業發展核心地區

- (1) 鞏固產業核心地區：屬重要產業政策之策略基地，具有產業空間群聚及工業生產等功能，不得任意變更為原則。
- (2) 預留核心產業發展腹地：因應產業發展趨勢及型態彈性預留之產業發展腹地。
- (3) 支援產業升級地區：具工業生產規模及產業群聚效益之工業區，作為核心產業地區之關聯性產業需求支援升級地區，除下列情形，原則上不得任意變更：
 - i. 為配合本市各階段產業發展與政策需求，得修訂該區域都市計畫土地使用管制規定，以因應產業升級需求。
 - ii. 現況住宅使用經檢討符合老舊聚落條件者，得檢討變更為產業生活特定專用區，例如：關渡、中央南路、社子、蘆洲里、重陽路等工業區存有零星老舊聚落。

2. 配合都市再生策略地區

配合都市再生計畫或地區發展實際需求，檢討變更為其他使用分區，以鼓勵工業區轉型升級，同時改善地區環境。倘現況有住宅使用情形，且經檢討符合老舊聚落條件者，得朝向產業生活特定專用區發展，例如：北勢湖、新明路、德行西路、後港工業區等存有零星老舊聚落。

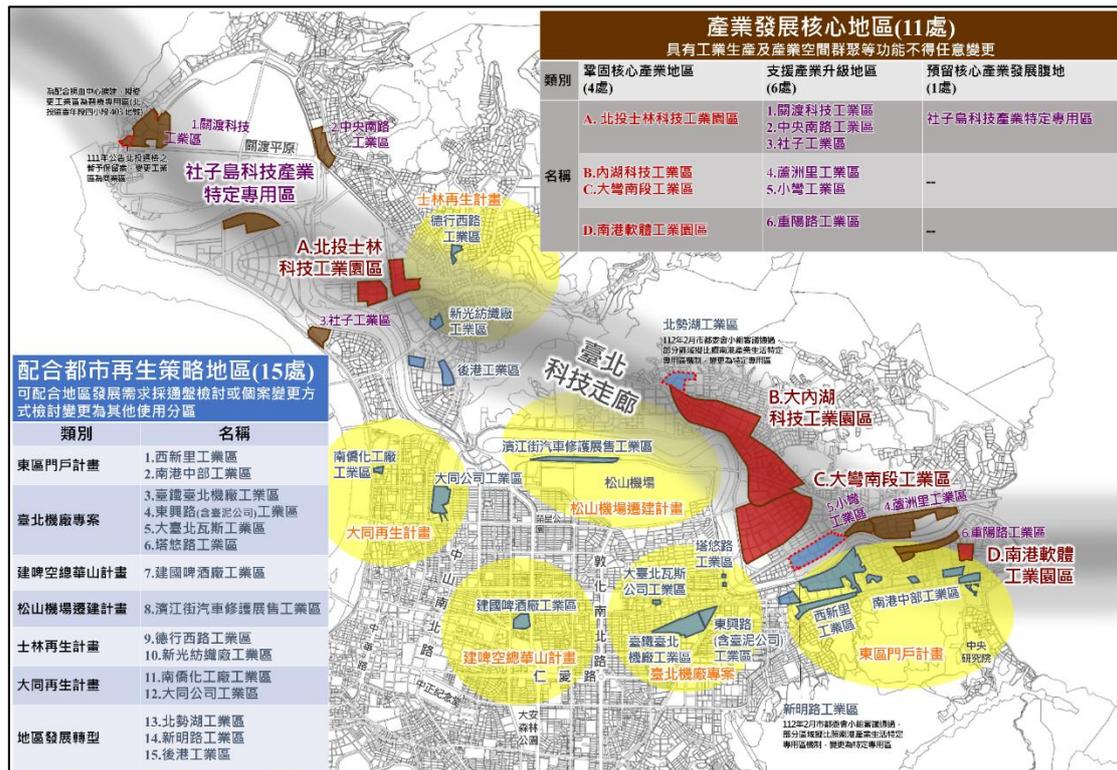


圖 15 臺北市工業區檢討變更位置示意圖

二、本計畫規劃構想

依「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，北勢湖及新明路 2 處工業區係屬「配合都市再生策略地區」，本計畫透過都市計畫檢討，並藉由都市更新方式，鼓勵老舊聚落辦理重建，改善地區環境，滿足在地居民使用需求，同時促進產業升級轉型，輔導地區再發展。

三、本計畫相關機制訂定依據

經針對計畫範圍歷史發展脈絡、政策目標、公益性等面向研議分析後，歸納出以下發展課題及政策輔導管制對策，以作為老舊聚落認定原則及開發、回饋機制之訂定依據：

- (一) 工業區產權細分、建物老舊、住工混合情形普遍，環境不佳且已不具產業群聚效益或工業使用事實，改建困難者需予以協助：

1. 隨著社會經濟結構變遷，北勢湖及新明路工業區之產業使用逐漸外移，惟當地居住、商業與產業複合使用之狀況存續至今，造成老舊建物密集、產權細分情形。
2. 計畫範圍內建物密集、住工混合、產權細分老舊聚落，難以整合辦理回饋。隨著建物老舊產生都市更新改建困難課題，導致建物普遍老舊窳陋，整體環境品質不佳。
3. 依「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，北勢湖及新明路工業區已非屬具工業生產規模及產業群聚效益之工業區，其工業區定位為「配合都市再生策略地區」，爰配合地區實際發展需求，以處理住工混合、產權細分老舊聚落都更問題為核心，協助地區再生及轉型。

(二)本市土管自治條例發布後仍有住工混合老舊聚落使用型態之建築物：

1. 因早期工業使用與居住並存之發展背景，使北勢湖及新明路工業區現況住宅與工廠混合使用情形普遍，1樓沿街面多作工廠使用，2樓以上以住宅使用為主。
2. 查北勢湖及新明路工業區土地係於58年及63年劃為工業區，當時都市計畫尚未針對土地使用訂定明確規範。經清查計畫範圍內於土管發布後至80年代興建完成之老舊建物，皆仍屬住工混合老舊聚落之使用型態。

(三)促進更新，並要求改善環境：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12點規定(略以)：「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之規定：…… (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。」為改善現有聚落建築密集老舊窳陋之情形，本案透過都市更新方式開發，擬定更新計畫，並要求提供環境友善措施及符合都市設計管制規範，以提升工業區轉型之整體環境品質，促進公共利益。

(四)應確保全市產專區機制一致性：

1. 就政策輔導角度而言，查與本案發展背景相似之南港產專區，面對計畫範圍內住工混合使用普遍情形，為積極協助不符都市發展應有機能之老舊建物辦理都更重建，係以「83 年底以前取得建照」作為老舊聚落認定時點，且建物應具住宅使用特徵者，始得認定為老舊聚落，允許未來作住宅免予回饋。考量產專區機制一致性，本案將比照南港產專區規定，訂定開發、回饋機制及老舊聚落認定原則，並以 83 年作為老舊聚落認定時點。
2. 就工業住宅管理機制及相關法令施行日期要件而言，查內政部於 82 年訂頒「工廠類建築物基本設施及設備標準」，後於 92 年增訂建築技術規則建築設計施工編「第十四章工廠類建築物」，針對工廠類建築之建築設計進行規範，以加強管理工業區內申請作工廠之建築物，防範違規興建住宅情形。前開設置標準雖於 82 年起進行管制，惟在其發布實施日前已申請建照，至程序終結、領得建照有一定時間差，部分 82 年後取得建照之建築物可能免依前開設置標準檢討，故考量法令適用時間及實施過渡期，本案以 83 年底作為老舊聚落認

定時點尚屬合理。

3. 而考量本市仍有其他具住工混合老舊聚落使用型態之工業區，未來可能參酌南港產專區及本案機制辦理都市計畫檢討，故為確保後續全市一致之執行標準，將統一本市工業區老舊聚落政策輔導及管理機制，皆比照本案規定訂定老舊聚落認定原則及開發、回饋機制，並以 83 年作為通案之老舊聚落認定時點。

第四章 變更計畫（可申請開發許可範圍及處理原則） 內容

第一節 劃設工業區（可申請開發許可範圍）

北勢湖及新明路工業區已非屬具工業生產規模及產業群聚效益之工業區，有需求轉型升級及改善地區環境，依「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，該等工業區之定位已調整為「配合都市再生策略地區」，得配合都市再生計畫或地方發展實際需求，檢討變更為其他使用分區，以鼓勵工業區轉型升級，同時改善地區環境，倘現況有住宅使用情形，且經檢討符合老舊聚落條件者，得朝向產業生活特定專用區發展。

考量現況多屬住工混合情形普遍之老舊聚落，地區居民雖有居住事實及需求，惟因建物密集、產權細分，難以整合依「都市計畫工業區變更審議規範」辦理回饋變更為住宅區，且仍有部分零星之產業使用需求，倘變更為住宅區不符地區發展實際需求，故原擬配合地區發展實際需求，檢討變更工業區為特定專用區。

惟本案經 114 年 3 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1075 次會議審議決議（略以）：「一、本案經出席委員充分討論，原則同意臺北市政府評估本案都市計畫實施歷程、建築法規制定背景及既有工業區住宅使用之事實所提出之老舊聚落調查及分析結果。惟基於改善地區環境及都市褐地再生之需要，並兼顧都市空間結構轉型之合理性，請臺北市政府參考『貓空地區』、『北投行義路溫泉地區』之開發許可機制精神，於本案主要計畫僅先以老舊聚落範圍劃設開發許可地區並以都市更新方式辦理為原則，俟各都市更新單元或擬定細部計畫範圍完成整合，依照市府訂頒之作業要點或處理原則擬具都市更新事業計畫及都市計畫細部計畫，送經臺北市政府審核後，再逐案依都市計畫法定程序報由本部審議及核定變更為適當之

土地使用分區，得不適用都市計畫工業區檢討變更審議規範一部或全部之規定。」

故本案依前開決議內容，採開發許可機制，僅先初步以符合下列老舊聚落檢討原則之土地範圍，劃設為「工業區（可申請開發許可範圍）」，詳圖 16、17 及表 11：

- 一、建物老舊：83 年底前取得建照之建築物。
- 二、住宅使用：具住宅使用特徵。
- 三、得辦理都市更新：符合都市更新法令得劃定更新地區及更新單元之條件。惟因相鄰土地無法再予整併，使基地未達都市更新單元劃定最小面積規模 500m² 者，不在此限。

後續將依前開原則，於細部計畫訂定「老舊聚落認定標準」，作為個案擬具都市更新事業計畫及細部計畫之老舊聚落認定依據。實際執行時，倘有本計畫書劃定工業區（可申請開發許可範圍）以外之土地經本府審查認定符合「老舊聚落認定標準」之情形，得於個案依都市計畫法定程序辦理變更適當分區時，一併調整可申請開發許可範圍。

另為利整體規劃開發利用，非屬工業區（可申請開發許可範圍）之土地，倘依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更，得與工業區（可申請開發許可範圍）一併申請開發。

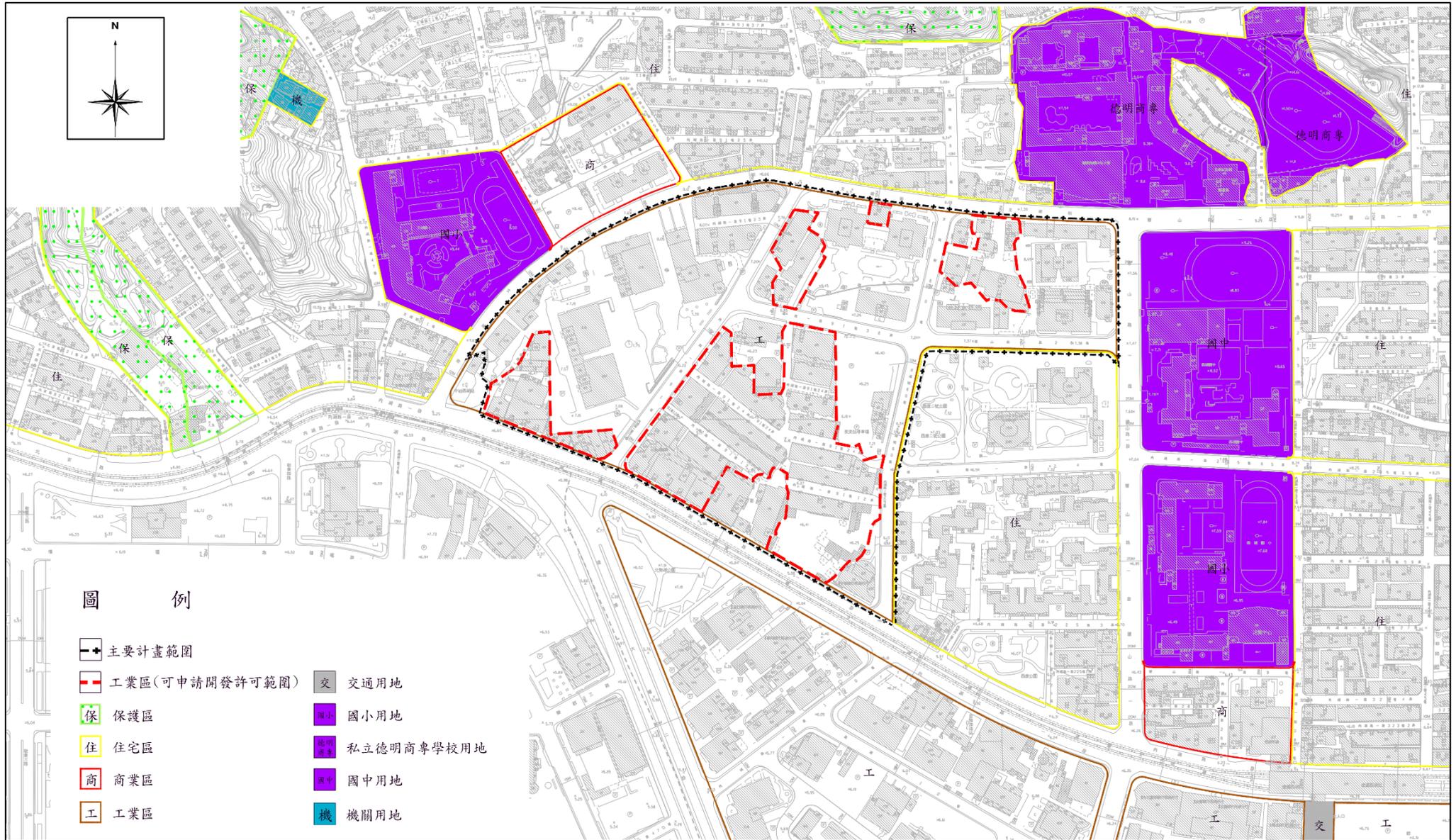


圖 16 北勢湖工業區主要計畫案示意圖

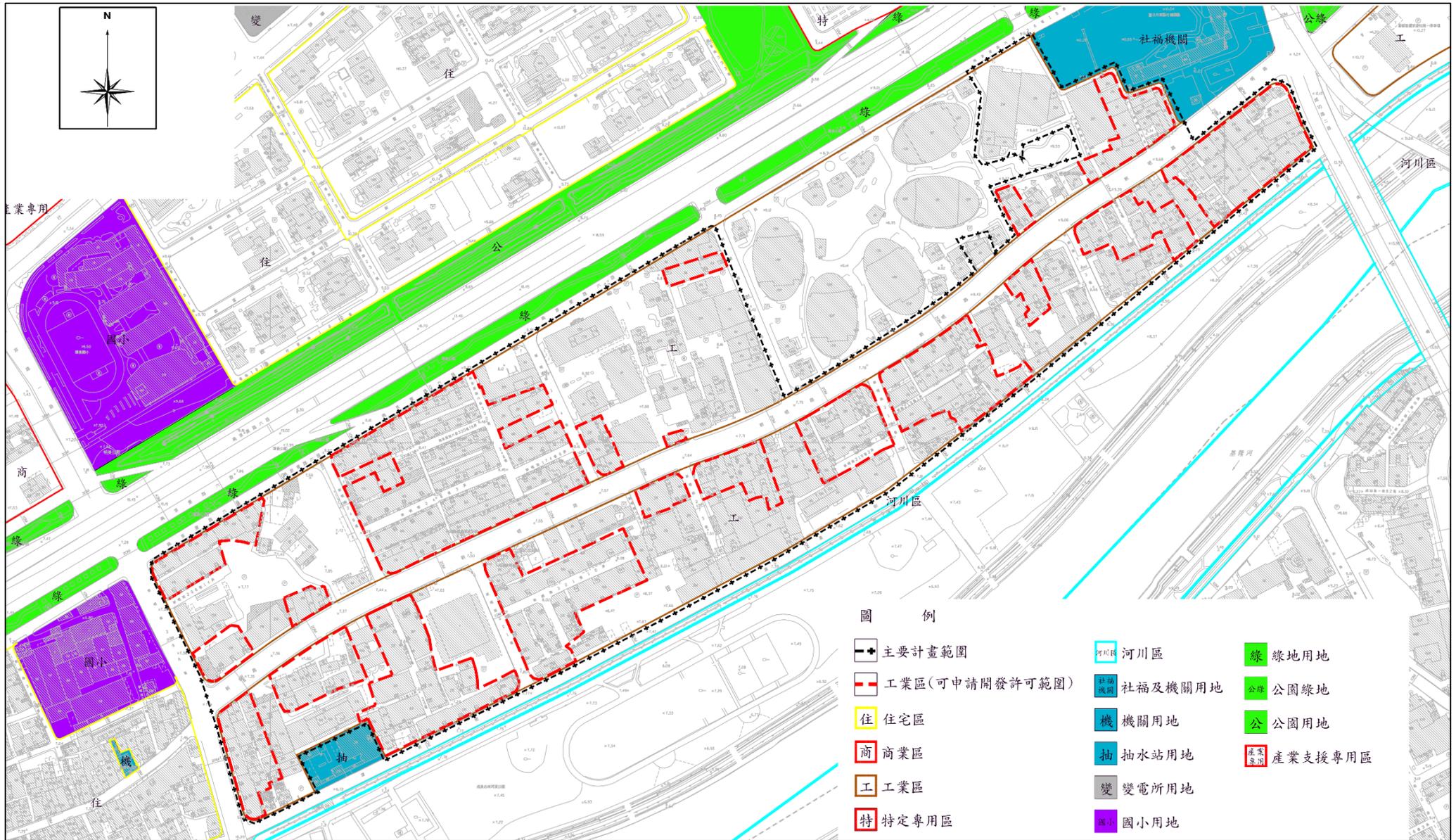


圖 17 新明路工業區主要計畫案示意圖

表 11 主要計畫檢討內容彙整表

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由及變更條件
北勢湖工業區(內湖路一段以北、文湖街以南部分街廓土地)	工業區	工業區(可申請開發許可範圍)	3.255	<p>1. 依據土地使用現況調查，北勢湖及新明路工業區土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合使用情形複雜，依本市工業區檢討變更策略，屬配合都市再生策略地區，故基於改善地區環境及都市褐地再生之需要，並兼顧都市空間結構轉型之合理性，將老舊聚落範圍劃設為「工業區(可申請開發許可範圍)」。</p> <p>2. 本案採開發許可機制，原則應以都市更新方式開發(但基地未達都市更新劃定最小規模 500 平方公尺且已無鄰地可合併開發者，經本計畫指定者，不在此限)，經二級都市計畫委員會審議通過後始得變更為適當分區，並得不適用都市計畫工業區檢討變更審議規範一部或全部之規定。</p>
新明路工業區(南京東路六段以南、潭美街以北至新明路298巷、成美橋以東所圍之街廓土地，但未包含潭美段三小段323地號土地)	工業區	工業區(可申請開發許可範圍)	8.029	

第二節 開發處理原則

一、申請個別開發許可原則

工業區（可申請開發許可範圍）未來得依照細部計畫之老舊聚落認定標準、申請基地開發方式及條件等相關規定，申請變更主要計畫為適當分區。

二、開發方式

工業區（可申請開發許可範圍）內基地原則應以都市更新方式開發。如因相鄰土地無法再予整併，使基地未達都市更新單元劃定最小面積規模 500 平方公尺，而不適用都市更新法令且本案另有規定者（可申請開發許可範圍內共計 2 處：西湖段一小段 231-4、236、237-2 地號、潭美段三小段 549、550、533 地號、及土地，詳圖 18、19）從其規定，不限以都市更新方式開發。

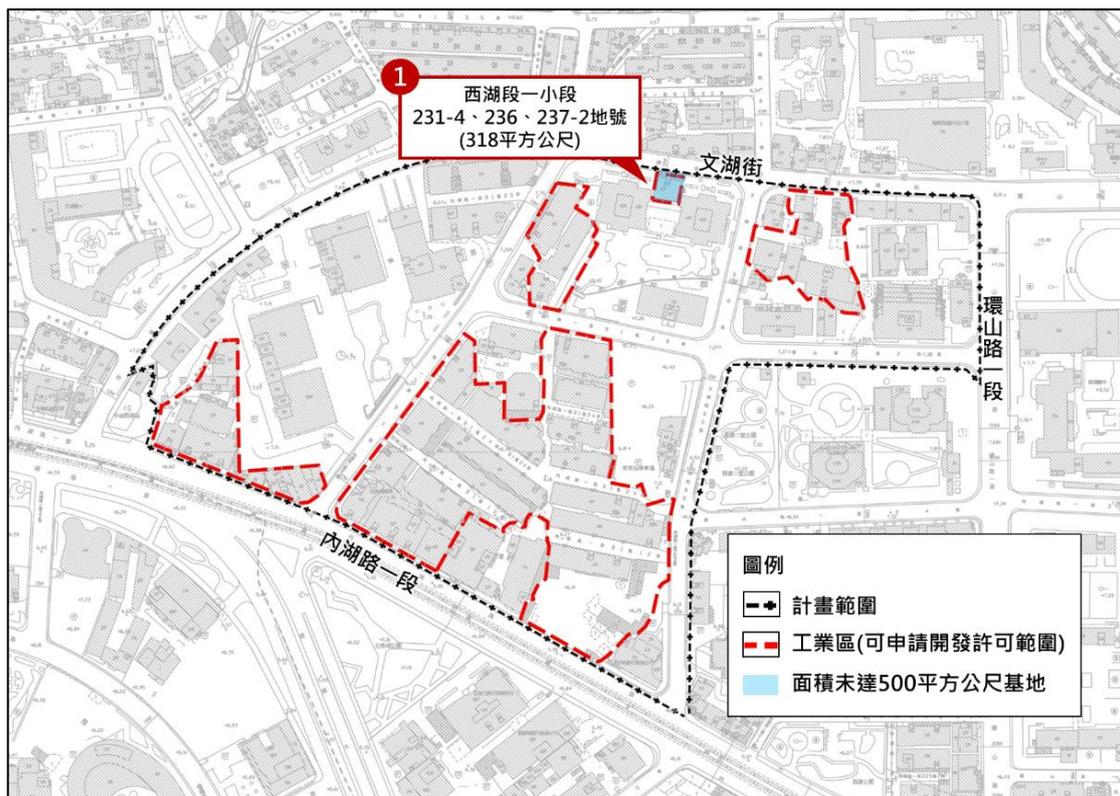


圖 18 北勢湖相鄰土地無法整併致面積未達 500 平方公尺基地位置示意圖



圖 19 新明路相鄰土地無法整併致面積未達 500 平方公尺基地位置示意圖

三、回饋處理原則

工業區（可申請開發許可範圍）土地，未來作住宅使用得免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋；非屬工業區（可申請開發許可範圍）之土地，如作住宅或非工業區允許之商業使用者，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。

四、土地使用

工業區（可申請開發許可範圍）土地未來變更為適當分區後，基準容積仍應比照原分區規定辦理；其餘使用強度、允許使用項目等詳細規定，另定於細部計畫案內，作為個案擬定細部計畫之指導原則。

五、環境改善機制

為改善工業區（可申請開發許可範圍）內老舊窳陋環境，應於細部計畫依下列原則訂定環境友善措施及都市設計管制

規範，並配合訂定都市更新計畫，要求個案於辦理都市更新重建時依規定辦理，以提升整體環境品質，形塑適當活動空間，並添加景觀綠化及生態機能，增進公益性：

(一)工業區（可申請開發許可範圍）申請作住宅免予回饋者，應辦理環境友善措施

1. 基地內臨計畫道路側應退縮留設帶狀式開放空間。
2. 應集中留設法定空地提供休憩使用。
3. 新建建築物應取得綠建築標章。
4. 規範基地綠覆率。

(二)都市設計管制規範

1. 為塑造良好人行空間、景觀，基地退縮之帶狀式開放空間，應考量人行通行空間系統之銜接，並應予適當綠化。
2. 建築物各種機電服務設備、管道、通風口等設施物，須有適當遮蔽美化設計，並納入建築能效相關規範。
3. 為免影響周遭交通，訂定車道出入口設置原則；基地開發後衍生之停車需求，應於基地內自行滿足。

(三)訂定都市更新計畫-公共設施改善計畫構想

1. 提供地區所需公益設施。
2. 尚未取得及開闢之計畫道路，未來辦理都市更新事業時，一併協助取得及開闢後捐贈予市府。
3. 街廓內指認建議留設通路之區位，以完善交通運輸及防救災系統。

第五章 交通運輸計畫

依臺北市內湖區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案之交通改善計畫，係以優先推動大眾運輸系統、提升道路系統效率及降低車輛需求等方向研擬短中長期改善策略，說明如下：

一、短期實施計畫

交通控制手段包含調整時制及車道配置等交通工程措施，以打通道路瓶頸路段，減少用路人旅行時間；另透過縮短捷運文湖線班距，以及開闢內湖至汐止、板橋及淡水之快速公車，以因應周邊地區交通通勤運量需求，共同提升大眾運輸使用效率。此外，亦持續針對內科周邊及內湖區各易壅塞路段加強取締違規停車及違規臨時停車，以因應主線車流服務及維持路口淨空。

二、中期實施計畫

留設場站空間、預留大眾運輸轉運及調度功能。因應內湖地區發展服務需求，規劃於內湖區多塊基地(如原河濱高中預定地、內科產學合作中心用地等)留設公車調度站，並依所在區位特性檢討納入大眾運輸轉運功能，以強化其在大眾運輸導向下之公共運輸服務，提供民眾更完善大眾運輸使用環境。

三、長期實施計畫

目前已核定綜合規劃報告之東環段，針對本市東區規劃興建南北向捷運路廊，串聯文湖線、板南線、松山線、信義線、台鐵及捷運南北環線，提供未來更完善之整體軌道路網服務，有效縮短旅行時間，減少私人運具使用，提升大眾運輸競爭力及使用率；並結合大眾運輸導向發展(TOD)規劃理念，配合捷運場站周邊具發展潛力地區，推動都市更新及商特區檢討，以提升整體產業發展、公共服務等生活機能，促進周邊土地使用彈性之效益。

至本案計畫範圍，現況已皆有主要道路貫穿，並鄰近捷運西湖站及規劃中環狀線東環段 Y30、Y31 及 Y35 站點，且公車客運及公共自行車系統完備，本案將於細部計畫內配合劃定都市更新地區暨訂定都市更新計畫，作為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據，其中提出相關交通系統改善措施如下：

一、取得及開闢計畫道路

未來於個案辦理都市更新事業時，配合依都市更新條例相關規定，一併協助取得及開闢計畫道路捐贈予市府，以完善周邊交通路網。

二、街廓內參考現況紋理留設通路

街廓內參考現況紋理留設通路，以利車輛進出，並留設適當人行空間，有助於完善周邊交通運輸及防救災系統。

第六章 防災計畫

本計畫區避難救災道路、現況避難收容處所及緊急避難場所已設置完善，臺北市防災資訊網公布避難收容處所，及臺北市內湖區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案之防災計畫，皆已針對周邊大型開放空間進行指認，詳圖 20。

一、避難救災道路

(一)緊急救災道路：北勢湖地區南側之內湖路一段，新明路地區北側之南京東路六段。

(二)救援輸送道路：北勢湖地區東側之環山路，新明路地區之新明路。

二、防災避難地點

(一)臨時避難場所：北勢湖地區周邊之北勢湖公園、西康公園，新明路地區周邊之石潭公園。

(二)中、長期收容所：北勢湖地區周邊之文湖國小、西湖國小、西湖國中、德明財經科技大學，新明路地區周邊之潭美國小。

三、醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，指定三軍總醫院為主要急救責任醫院，距離北勢湖地區約 4.5 公里，車程時間約 15 分鐘，新明路地區約 2.5 公里，車程時間約 8 分鐘。

四、防災指揮地點

(一)消防指揮所：本計畫範圍周邊以內湖消防分隊及民權消防分隊為主要消防指揮所。

(二)警察指揮中心：本計畫範圍周邊之警察指揮中心為北勢湖地區南側之西湖派出所，及新明路地區西側之潭美派出所。



圖 20 本計畫周邊地區防災計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本案採開發許可機制，以都市更新方式開發者，依都市更新條例等相關法令及個案都市更新事業計畫辦理；非採都市更新開發者，依個案自擬細部計畫及開發實際執行情形辦理。

第八章 其他

本計畫未規定事項悉依相關法令規定辦理。

第九章 臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經提110年11月4日臺北市都市計畫委員會第785次委員會議報告決議：

本案組成專案小組，詳細討論後再提會審議。請許阿雪委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定。

二、110年11月30日第一次專案小組會議建議意見：

本次會議經聽取委員意見及公民團體陳情訴求後，以下幾點請市府補述相關說明，再提會討論：

- (一)南港產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則、目前都市更新整合推動情形與執行面臨的課題以及本案之作業原則草案，提供討論參考。另有關產專區辦理容積移轉應回饋50%樓地板面積或代金，請說明執行方式及是否已有申請案例可循。
- (二)本市工業區違規住宅之處理政策及執行情形。
- (三)本案擬以都市更新方式進行開發，未來容積量以及容納人口數將增加相關公共設施服務及道路系統如何因應。
- (四)產業生活特定專用區與現行工業區允許使用項目之比較，是否符合地區發展需要。
- (五)北勢湖與新明路兩處工業區，其周邊實質環境條件、山系水域資源及季風等微氣候特性並不相同，都市設計準則有關帶狀開放空間之留設尺寸、位置及相關景觀植栽規劃原則，請考量地區街廓紋理、微氣候特性，以及更新可行性，以生態城市之概念訂定因地制宜的管制規定。
- (六)請市府針對民眾陳情意見詳予研析，並提出相關背景資料以利討論(例如老舊聚落可否含海砂屋、綜理表編號北勢-7、北

勢-9 有關保留地、空地得否納入更新地區等。)

三、111 年 5 月 25 日第二次專案小組建議意見：

(一)本計畫案經討論，建議依以下幾點及本次市府所提調整後內容提請委員會審議：

1. 本案第一類老舊聚落認定原則，依市府所提比照 111 年 3 月 10 日臺北市都市計畫委員會第 790 次會議研議修正之南港產專區檢討後機制，取消土地細分、建物老舊、住宅使用等 3 項認定標準，改採現況住宅使用特徵認定，經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬第一類老舊聚落，未來作住宅使用免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋，惟通案仍應回饋 10%公益設施，以符合公平性。
2. 本案主要計畫變更範圍及細部計畫擬定內容，採納綜理表編號北勢-1、4、7、9 及新明-5、6、8 陳情意見，調整如下：
 - (1) 綜理表編號北勢-1、4 及新明-6，陳情基地未符合都市更新單元劃定最小面積 500 平方公尺且不適用危老改建規定，惟依檢討後認定標準確屬於老舊聚落，建議依市府檢討結果納入主要計畫變更範圍，但須自擬細部計畫、回饋 10%公益設施，並與市府簽訂協議書後報內政部核定，以符合公平原則。
 - (2) 綜理表編號北勢-7、9，考量西湖段一小段 948 地號土地係多人持有，建議依市府檢討結果將該地號南側保留地空地納入主要計畫變更及細部計畫範圍並劃定更新地區，惟請市府研提該等空地與北側建物土地整體開發之相關規範。另 948 地號南側及東側畸零土地(西湖段一小段 953-1、949-3 地號土地)建議一併納入變更範圍，以利開發完整性。

- (3) 綜理表編號新明-5、8，考量現況為住宅使用特徵，建議依市府檢討結果，陳情地點及其周邊土地納入主要計畫變更及細部計畫範圍並劃定更新地區。
3. 有關產業生活特定專用區申請容積移轉增加之容積應回饋50%容積樓地板面積之規定，依市府所提比照南港產專區檢討後機制修訂回歸依本市容積移轉相關規定辦理。
4. 有關都市設計管制之退縮留設帶狀開放空間，除依公展計畫書規定退縮並種植植栽外，請依委員意見納入「並應考量相連基地人行通行空間系統之銜接」、「各宗土地整併開發時，除沿街留設退縮開放空間外，宜盡量集中留設綠地面積」等文字修正。

(二) 公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 通案：綜理表編號通案-1、2、3、4，依本次會議市府回應。
2. 北勢湖工業區：
- (1) 綜理表編號北勢-1、4，同專案小組建議意見一之(二)第1點。
- (2) 綜理表編號北勢-7、9，有關空地納入變更範圍意見，同專案小組建議意見一之(二)第2點。
- (3) 其餘綜理表編號北勢-2、3、5、6、7、8、9、10、11、12，依本次會議市府回應。
3. 新明路工業區：
- (1) 綜理表編號新明-1、2、3、4、7，依本次會議市府回應。
- (2) 綜理表編號新明-5、8，同專案小組建議意見一之(二)第3點。
- (3) 綜理表編號新明-6，同專案小組建議意見一之(二)第1點。

四、本案提經臺北市都市計畫委員會 111 年 12 月 1 日第 801 次委員會議，決議如下：

- (一) 本案同意市府所提修正內容，全案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- (二) 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

第十章 內政部都市計畫委員會審議情形

一、案經內政部都市計畫委員會 112 年 2 月 17 日召開第 1 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案建議請臺北市政府依下列各點修正及補充相關資料，並檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議繼續討論。

（一）綜合性意見

1. 本案為臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)延伸案件，建議修正計畫緣起內容，以免產生誤會。
2. 本案適用都市計畫法 26 條，建議刪除都市計畫工業區變更審議規範 1 節，以資妥適。

（二）都市發展暨工業區檢討變更策略

1. 本案北勢湖、新明路 2 處工業區由「支援產業升級地區」調整為「配合都市再生策略地區」之理由，不宜以公民團體陳情為由據以配合檢討變更，應說明其調整之原則、檢討變更之內容，以茲完備。
2. 有關全市工業區之供給與需求情形，請參考相關上位計畫對於本地區之指導，從整體工業區分派之角度、地方之發展變化，檢討整體工業區之供給與需求，作為工業區變更之依據。
3. 承上，建議修正 107 年臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略，必須調整變更之地區或確定維持之工業區，請以圖、表明確表示之，不宜短時間內多次變更工業區定位。此外，請市府針對檢討後應維持及應變更之工業區，所衍生之公共設施需求，再行檢討。
4. 都市發展暨工業區檢討變更策略前經本會於 107 年 3 月 27

日第 919 次會議審決略以：「…作為臺北市目前審議中及後續工業變更案件之指導原則」在案，爰此建請臺北市政府另案提送本會前開策略修正內容，以利查考。

(三)特定專用區

1. 建請補充本案與南港區都市計畫產業生活特定專用區老舊聚落認定標準之差異。
2. 本案擬變更部分工業區為特定專用區，變更後零碎之工業區及特定專用區如何整體規劃及利用，建請補充說明。

(四)其他：計畫案名建請修正為「變更臺北市內湖區北勢湖工業區及新明路工業區為特定專用區主要計畫案」，以資簡潔。

二、案經內政部都市計畫委員會 112 年 9 月 18 日召開第 2 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案建議請臺北市政府依下列各點修正及補充相關資料，並檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議繼續討論。

(一)特定專用區開發、回饋機制

1. 本案老舊聚落認定標準涉及建物合法性、執照年分、建築物使用、產業專用區範圍等相關議題，建請市府補充相關資料，並重新歸納發展課題，研擬其他更具適法性、公益性方案，以作為後續開發及回饋機制之依據。
2. 本案擬以都市更新方式開發，建議朝環境友善方向重新建立回饋標準機制，以避免因土地使用強度變化，以致產生交通堵塞、環境品質下降等負面效應。

(二)其他計畫書修正事項

1. 計畫案名建議修正為「變更臺北市內湖區都市計畫通盤檢討

(主要計畫)(配合北勢湖工業區及新明路工業區為特定專用區)案」，以資簡潔。

2. 變更理由建議加強補充以都市更新手法開發之公益性，並修正有關都市計畫工業區檢討變更審議規範相關內容，以利查考。

三、案經內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 10 日召開第 3 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案業經臺北市政府依第 3 次專案小組建議意見，以 112 年 12 月 1 日府授都規字第 1123083645 號函送修正計畫書、補充資料及處理情形對照表（如附錄），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開函送修正計畫內容通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書（修正內容請劃線）、圖及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）特定專用區發展性質

1. 特定專用區依據都市計畫法第 38 條規定應敘明其特定用途之使用性質及規劃原意，故請依據臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略（修訂版）之相關內容，敘明本特定專用區如何配合產業轉型及地區生活機能之發展目標及願景，以促進產業生活共融使用。
2. 基於整體規劃之合理性及工業區檢討策略之區位指導，建議計畫範圍皆應檢討為特定專用區為原則，並依據老舊聚落認定得免予回饋部分，考量使用價值提升、環境品質管理內部化成本及涉及違規樣態就地合法等回饋標準，就下列樣態補充產業轉型及都市再生策略，作為計畫範圍特定專用區開發許可機制研議之參考。

（1）屬於老舊聚落部分，依據市府政策需要及其認定基準，增

加作住宅使用部分得免回饋，並應於都市更新計畫及都市設計管制訂有具體環境友善措施，納入本計畫作為第一階段優先推動地區。

(2) 非屬老舊聚落，惟如基於基地規劃需要與老舊聚落整體辦理都市更新並增加住宅使用部分，應酌予調整公益設施或代金之回饋比例，並另循程序提請本會審議決定。

(3) 非屬老舊聚落、新建建築物且現為完整工業使用，擬變更或增加非工業使用部分，後續應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討辦理。

(二)老舊聚落認定基準

本案老舊聚落認定標準除建築物形式之實質認定條件外，係以本案 110 年公展時間為始反算屋齡 30 年再加計都市更新整合期 6 年，故以 86 年以前建築完成之建築物做為老舊聚落認定基準部分，經出席委員討論建議應以市府就工業住宅之管理機制、政策輔導需要，以及 72 年臺北市土地使用分區管制自治條例之施行日期等要件建立適用時點為宜。故請市府就全市通案性原則、當地發展脈絡及疑似致工業區住宅發生之主要時點，另行研提以「政策管制及輔導」為由之老舊聚落認定方式，據以劃分本特定專用區老舊聚落得免回饋之適用範圍。

(三)執行機制及配套措施

1. 有關本案採都市更新方式辦理如何以整體規劃、環境友善措施、都市設計及開放空間指導等事項實質改善環境品質，請於主要計畫敘明相關都市設計及管制策略與方針，以作為指導細部計畫規範之依據。
2. 本計畫範圍涉及老舊聚落、非老舊聚落及仍為工業使用部分，建議於細部計畫就管制與獎勵措施、回饋標準、最小開

發規模等項目，評估不同樣態之適用條件。

3. 為使後續都市更新符合特定專用區整體發展之需要，建議都市更新計畫應敘明地區公益設施需求、開放空間、退縮等規劃指引，並納入都更事業計畫辦理。

(四)其他計畫書修正事項

1. 計畫案名建議修正為「變更臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（配合北勢湖工業區及新明路工業區為特定專用區）案」，以資簡潔。
2. 有關現況分析援引「客廳即工廠」政策因素部分，因相關事證尚未明確，且未有明確之產業主管機關所提政策或制度實施之時點作為檢討劃定原則之參據，故建議刪除。
3. 有關基地未達最小更新單元面積 500 平方公尺規模之配套推動機制，建議補充示意圖敘明適用基地所在區位及處數，避免其餘更新單元有誤解適用之疑義。
4. 有關建物屋齡分析部分，建議補充說明特定專用區符合老舊聚落認定標準屬 72 年以前建物基地之比例。

(五)後續辦理事項

1. 有關認定基準及申請條件如有大幅調整或修正者，建議先提臺北市都委會確認後，再將修正計畫內容提請本會審議。
2. 為確保本案都市計畫具體可行，請於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。
3. 本案經本會審決後，建議得視實際發展需要，檢具變更都市

計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

四、本案提經內政部都市計畫委員會 113 年 8 月 27 日第 1062 次會議，決議如下：

本案請臺北市政府依會中委員所提下列各點意見，詳予補充並修正計畫書、圖後，再提會討論。

(一)辦理依據：本案於內湖區通盤檢討之計畫緣起及辦理依據，並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條第 2 項規定之適用情形。

(二)特定專用區：依據都市計畫法第 38 條規定應敘明其特定用途之使用性質及規劃原意，故請就擬變更為特定專用區之複合使用之特性，以及細部計畫使用分區作居住生活、產業轉型及地區機能之劃設原則，以確保產業生活共融使用。

(三)產業發展構想

1. 本案變更範圍之內湖區北勢湖及新明路工業區位處內湖科技園區發展廊帶，請市府產業主管機關就本案因應地區轉型及產業需要之政策評估，提供相關意見，以確保特定專用區因應地區產業發展生活服務之需要。
2. 有關內湖區北勢湖及新明路工業區現有之土地使用現況及產業分布情形，請納入現況分析補充說明。

(四)老舊聚落容積

1. 請補充臺北市類似工業區內既有老舊聚落仍待檢討之區位分布情形。
2. 請補充變更為特定專用區後之容積管制原則及是否調整基準容積率。

(五)開發方式及老舊聚落認定標準：屬細部計畫範疇部分，請市府

參考下列各點意見，於細部計畫訂定合理可行之執行開發機制或另訂行政規則，以利執行。

1. 有關本案變更為特定專用區之範圍係以建築物形式及 86 年以前建築完成之建築物，作為老舊聚落認定標準並得免予回饋（以本案 110 年公展時間為始反算屋齡 30 年再加計都市更新整合期 6 年），因相關類似案件進入法定程序有所不同（如南港區係以 83 年以前建築完成），故請就工業住宅之管理機制、政策輔導需要，以及相關法令施行日期等要件，補充認定基準之合理性並訂定具有明確性之執行依據，以作為後續全市一致性之執行標準。
2. 有關老舊聚落採都市更新方式開發，將訂定都市更新計畫指導整體發展部分，請於細部計畫或都市更新計畫補充公共設施用地開闢情形，並評估將必要之公共設施納入都市更新整體規劃及開闢，以確保檢討後仍有適足之系統性服務設施。
3. 請補充有關未達都市更新面積門檻（500 平方公尺）之既有建物範圍，由土地所有權人另行擬定細部計畫之程序；另本案屬於通盤檢討之延續案件，請市府評估採簽訂協議書後一併擬定細部計畫方式辦理之可行性，以符合通盤檢討之辦理法據。

（六）其他

1. 計畫書第 33 頁之變更後土地使用計畫面積表，請依變更計畫內容核實修正檢討後計畫面積及比例。
2. 案名請修正為「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第四階段）（配合北勢湖工業區及新明路工業區為特定專用區）案」。

（七）公民或團體陳情意見綜理表：如附表。請市府併同決議事項修

正研析意見，再提會討論。

五、本案提經內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 25 日第 1075 次會議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 113 年 12 月 18 日府授都規字第 1133091270 號函送修正計畫書、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，免再提會討論。

(一)本案經出席委員充分討論，原則同意臺北市政府評估本案都市計畫實施歷程、建築法規制定背景及既有工業區住宅使用之事實所提出之老舊聚落調查及分析結果。惟基於改善地區環境及都市褐地再生之需要，並兼顧都市空間結構轉型之合理性，請臺北市政府參考「貓空地區」、「北投行義路溫泉地區」之開發許可機制精神，於本案主要計畫僅先以老舊聚落範圍劃設開發許可地區並以都市更新方式辦理為原則，俟各都市更新單元或擬定細部計畫範圍完成整合，依照市府訂頒之作業要點或處理原則擬具都市更新事業計畫及都市計畫細部計畫，送經臺北市政府審核後，再逐案依都市計畫法定程序報由本部審議及核定變更為適當之土地使用分區，得不適用都市計畫工業區檢討變更審議規範一部或全部之規定。

(二)本案分別檢討北勢湖及新民路 2 處工業區，考量前開地區分別鄰近大直商圈、內湖科技園區，與成美橋附近住宅生活圈，使用性質及發展目標仍有差異，故請臺北市政府就後續審議個別申請案時，依照地方發展需求劃定為住宅區或產業使用為主之適當分區，並視個案需要於都市更新計畫規範其劃設之公共設施用地或提供之公益設施機能，避免定性不明之特定專用區，影響計畫引導發展之規劃原意。

(三)案名請配合修正為「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計

畫)(第四階段)(北勢湖工業區及新明路工業區可申請開發許可範圍及處理原則)案」。

(四)有關老舊聚落範圍後續檢討變更之基準容積率應比照原分區規定之作法，請補充指導原則。

(五)本案變更內容之新計畫，請修正為「工業區(可申請開發許可範圍)」；另變更理由有關基地未達 500 平方公尺部分，請修正無法劃定為更新單元之敘述，避免誤解。

(六)有關本次檢討涉及開發許可申請程序及採都市更新方式辦理開發部分，請於實施進度及經費詳予補充說明。

(七)公民或團體陳情意見綜理表：如附表，併同本會決議文一、二辦理。

六、本案業依內政部都市計畫委員會決議內容修正完竣，並經內政部 114 年 8 月 1 日台內國字第 1140028588 號函核定在案。

附件一、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理
表

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

一、通案

案名	「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」		
編號	通案-1	陳情人	陳○宇
訴求意見 與建議	<p>(一) 本案公展之細部計畫書提第 10 頁之第一類老舊聚落認定標準第一項提到土地細分：以內湖區都市計畫通盤檢討案 107 年 5 月 18 日重新公開展覽前土地持有小於 50 平方公尺或建物持有小於 90 平方公尺。</p> <p>(二) 上述認定標準訂下 107 年 5 月 18 日之期限，應為防止人為炒作而訂定，立意良好。但配偶或直系親屬間的房產贈與行為，在用途使用上仍為自住使用，並無買賣炒作之弊端，故建議將直系親屬間之贈與及繼承作為排除特例，以提高地主參與意願，進而達成都市更新之目的。</p>		
第一次專案小組 市府回應 說明	<p>一、查本案第一類老舊聚落認定標準第一項土地細分條件係因內湖區都市計畫 107 年 5 月 18 日辦理重新公開展覽時，即揭露本案計畫相關內容，為避免土地炒作及符合公平回饋原則，故明定持有之時點。</p> <p>二、至建議前開持有時點規定排除直系親屬間之贈與及繼承一節，查南港產專區第一類老舊聚落認定標準之作業原則已放寬繼承或配偶間之贈與得不受持有時點限制。而本案於細部計畫書內已載明「授權臺北市政府另定作業原則」，後續將比照南港產專區之作業原則，並參考相關陳情意見樣態，研擬本案作業原則，確保變更回饋公平合理。</p>		
第二次專案小組 市府回應 說明	<p>查南港產專區因老舊聚落認定標準致都更整合產生問題等節，本局已重新檢討相關機制並簡化相關作業獲致具體檢討方向，並經 111 年 3 月 10 日本市都市計畫委員會第 790 次會議研議在案。為使兩案機制維持一致，本案初步研議依前開南港產專區機制檢討結果，修正第一類老舊聚落認定標準，取消原土地細分、建物老舊及住宅使用等三項認定標準，凡經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬第一類老舊聚落，未來作住宅使用免依「都市計畫工</p>		

	業區檢討變更審議規範」辦理回饋，但通案仍應回饋10%公益設施，以符公平及公益性，惟相關規定仍依南港產專區案後續都市計畫變更審議結果為準。		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	南港產專區修訂案業經111年11月3日本市都市計畫委員會第799次會議審竣，本案比照其機制修正老舊聚落認定標準，取消原土地細分、建物老舊及住宅使用等三項認定標準，凡經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬老舊聚落，未來作住宅使用免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋，惟為提升工業區轉型為產專區之居住生活環境品質，應辦理環境友善措施。		
委員會決議	一、本案同意市府所提修正內容，全案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		
編號	通案-2	陳情人	曾○銓
訴求意見與建議	<p>訴求：老舊聚落認定條件之「住宅使用」應包括「曾做住宅使用」者。</p> <p>欣見市府對於市中心精華地區，嚴重影響市容的老舊房屋有所規劃。惟本人對於老舊聚落認定條件之「住宅使用」有所疑慮。</p> <p>該區域內有許多都市計畫實施前興建之極老舊房屋，當年原作住宅使用，但都市計畫實施後莫名被劃入所謂「工業區」，依法不得做住宅使用，且因工業區建築法規限制無法改建，屋齡老舊之後實務上也不宜居住，反觀都市計畫實施後興建之工業宅，從一開始就是違法做住宅使用，持續至今，若前者認定為「第二類-非老舊聚落」必須回饋37%，後者卻可認定為「第一類-老舊聚落」而不需回饋，形同違規者佔盡便宜，守法者損失巨大的不公平狀況，將使前者拒絕參與都市更新。因此，我們認為應該比照南港類似計畫案，將「住宅使用」包括「曾做住宅使用」者，如附件規定七所示。</p> <p>附件：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則</p>		

**臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活
特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則**

一、本作業原則依臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(以下簡稱本通檢案)訂定之。

二、產業生活特定專用區適用範圍詳附圖。

第一類老舊聚落，指符合下列三款認定標準者：

- (一) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案一〇五年八月二十九日公開展覽前土地持有面積小於五十平方公尺或建物持有面積小於九十平方公尺。
- (二) 建物老舊：建築物屋齡逾三十年。
- (三) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。

三、所有權人持有之土地或建物符合前點第二項第一款之面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，後因配偶間之贈與、繼承或法院確定判決辦竣所有權移轉登記者，於認定土地細分標準時，得不受同款時點之限制。
前項法院確定判決限因意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫。

四、第二點第二項第一款土地細分，以土地與建物登記謄本、異動索引及異動清冊認定土地及建物總面積。前述建物總面積，不含附屬建物及共有部分之面積。
違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分標準。

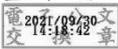
五、同一都市更新單元內，同一所有權人持有二個門牌以上之房地者，其土地或建物持有面積得按門牌分別計算。
同一都市更新單元內，同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地者，空地部分得由所有權人依第二點第二項第一款面積規定，與任一門牌之房地合併計算。

六、第二點第二項第二款所稱建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，其存續期間迄都市更新事業計畫報核日止，已達三十年以上。前述屋齡、合法建築物者，以使用執照或建物登記謄本之資料認定。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以下列各款之一認定：
(一) 門牌編釘證明。
(二) 房屋稅籍資料。
(三) 水電費繳納收據。
(四) 戶口名簿或戶籍謄本。

七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則	
規定	訂定理由
七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。	<p>一、明定住宅使用，係指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍。</p> <p>二、為處理一所有權人持有二門牌以上之房地，無法同時設有戶籍，造成無法符合第一類老舊聚落標準之問題。考量所有權人持有之房地，通常為其家庭成員(如配偶、子女或父母)居住並設籍，故設有戶籍之對象，放寬配偶及血親一親等為認定主體，不以所有權人本人為限。考量戶籍異動原因多樣，例如學區設籍、各縣市選舉、申請社會福利資源、社會住宅資格及新置不動產等因素異動，其異動不等同所有權人本人及家庭成員未實質居住於此，故採從寬認定，該建築物於一〇五年前曾有設有戶籍者。</p> <p>二、依戶籍法相關法令規定，當事人應依其戶籍地址居住，基於簡政便民、從寬認定原則，以戶籍資料同時作為設有戶籍及居住事實兩項認定標準之檢核依據。</p> <p>三、另因南港工業區住宅、工業空間混合使用情形眾多，房屋稅籍資料亦多有同一門牌部分空間登記營業用，部分空間登記住宅用之情形，造成是否屬居住使用認定上之疑義。基於對都市更新案推動之立場，對於混合使用宜從寬認定，有部分空間稅籍登記為住宅用時，即視為有居住使用。</p>
第一次專案小組市府回應說明	<p>一、本案係為協助有住工混合使用之老舊聚落辦理重建，爰符合「86年以前建築完成之老舊建物」、「具住工混合之事實且非屬單一工廠或新型態工業住宅」，且「得依都市更新條例相關規定辦理重建」等檢討原則者，始得納入本案變更範圍，故新建之工業宅並未納入本案變更範圍，無法變更為產業生活特定專用區，不適用本案相關規定。</p> <p>二、至建議放寬第一類老舊聚落認定標準之「住宅使用」包含「曾作住宅使用」一節，查南港產專區第一類老舊聚落認定標準之作業原則已放寬「住宅使用」為「所有權人本人或其配偶、直系親屬『曾』於土地細分持有時點前設有戶籍者」。而本案於細部計畫書內已載明「授權臺北市政府另定作業原則」，後續將比照南港產專區之作業原則，並參考相關陳情意見樣態，研擬本案作業原則，確保變更回饋公平合理。</p>
第二次專案小組市府回應說明	<p>一、本案係為協助有住工混合使用之老舊聚落辦理重建，爰符合「86年以前建築完成之老舊建物」、「具住工混合之事實且非屬單一工廠或新型態工業住宅」，且「得依都市更新條例相關規定辦理重建」等檢討原則者，始得納入本案變更範圍，故新建之工業宅並未納入本案變更範圍，無法變更為產業生活特定專用區，不適用本案相關規定。</p> <p>二、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1第二次專案小組市府回應。</p>
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。

<p>新增市府 回應說明</p>	<p>一、本案係為協助有住工混合使用之老舊聚落辦理重建，爰符合「86年以前建築完成之老舊建物」、「非屬工廠、廠房等不具居住使用」、「設有陽台、鐵窗、晾曬衣物等足認有住宅使用」，且「得依都市更新條例相關規定辦理重建」等檢討原則者，始得納入本案變更範圍，故新建之工業宅並未納入本案變更範圍，無法變更為產業生活特定專用區，不適用本案相關規定。</p> <p>二、有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>通案-3</p>	<p>陳情人</p>	<p>邱○冠</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>非條件式的都市計畫!既然是計畫何來條件說?應該直接變更,變更後,房屋土地持有者有利可圖之下,自然會支持都市更新!</p> <p>就是因為沒有”利”可圖,所以都市更新一直沒有人意願辦理!!</p>		
<p>第一次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、查工業區土地依本市土地使用分區管制自治條例規定不得作住宅使用,倘由工業區變更為住宅區,須依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋。惟考量本案計畫範圍內北勢湖及新明路工業區早期「客廳即工廠」之產業特性,於本市土地使用管制自治條例公告實施前即存在住工混合使用情形,且居住使用存續迄今,為協助產權面積細碎、已屆使用年限之密集老舊建物辦理重建,爰依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12條第1項第4款有關變更範圍內現有聚落建築密集地區之規定,爭取變更工業區為產業生活特定專用區,有條件放寬未來作住宅使用免于回饋,使範圍內居民得申請變更土地使用分區與更新改建,以滿足在地居民居住使用需求。</p> <p>二、承上,本案基於前開歷史背景及期望協助產權細碎、改建困難之老舊聚落辦理重建之目的,規範應採都市更新方式開發始得變更為產業生活特定專用區,並依基地條件區分開發類型,符合第一類老舊聚落者未來作住宅使用才得免依「都市</p>		

	計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋，以兼顧社會公平，並達本案計畫目標，故本陳情意見不予採納。		
專案小組 建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
委員會 決議	同編號通案-1。		
編號	通案-4	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>第1次來文 (110年11月1日台財產北改字第11000305030號函) 旨揭會議報告事項(一)本分署業以110年9月30日台財產北改字第11050012590號函復意見在案。</p> <p>110年9月30日台財產北改字第11050012590號函</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">財政部國有財產署北區分署 函</p> <p style="text-align: right;">地址：106433台北市大安區忠孝東路4段 290號3樓 聯絡方式：蔡滋涵 (02)27814750分機 1514</p> <p>受文者：臺北市府</p> <p>發文日期：中華民國110年9月30日 發文字號：台財產北改字第11050012590號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴府訂於110年10月4日及7日舉辦「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」說明會一案，本分署不克派員出席，原則同意變更內容，請查照。</p> <p>說明：依貴府110年9月16日府授都規字第11030489453號函辦理。</p> <p>正本：臺北市府 副本：</p> </div>		

	<p>第 2 次來文 (110 年 11 月 19 日台財產北改字第 11000333590 號函)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: right;">檔 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;">財政部國有財產署北區分署 函</p> <p style="text-align: right;">地址：106433 台北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 3 樓 聯絡方式：蔡滄涵 (02)27814750 分機 1514</p> <p>受文者：臺北市都市計畫委員會</p> <p>發文日期：中華民國 110 年 11 月 19 日 發文字號：台財產北改字第 11000333590 號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴會訂於 110 年 11 月 30 日召開「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」第 1 次專案小組會議一案，本分署不克派員出席，請查照。</p> <p>說明： 一、依貴會 110 年 11 月 17 日北市畫會一字第 1103003842 號開會通知單辦理。 二、旨案變更內容本分署業以 110 年 9 月 30 日台財產北改字第 11050012590 號函同意有案。</p> <p>正本：臺北市都市計畫委員會 副本：電 27814750 文 蔡滄涵 章</p> </div>
<p>第一次專案小組 市府回應 說明</p>	<p>敬悉。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 3 次來文 (111 年 5 月 18 日台財產北改字第 11100150380 號函) 旨案變更內容本分署業以 110 年 9 月 30 日台財產北改字第 11050012590 號函同意有案，本分署原則尊重貴會審議結果。(同第 1 次內容)</p>
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 4 次來文 (111 年 11 月 25 日台財產北改字第 11100370330 號函) 旨揭會議審議事項(二)本分署業以 110 年 9 月 30 日台財產北改</p>

字第 11050012590 號函及 110 年 11 月 1 日台財產北改字第 11000305030 號函復意見在案，本分署原則尊重審議結果。

110 年 9 月 30 日台財產北改字第 11050012590 號函

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433 台北市大安區忠孝東路4段
290 號3樓
聯絡方式：蔡泓涵 (02)27814750 分機
1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年9月30日
發文字號：台財產北改字第11050012590號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於110年10月4日及7日舉辦「變更『臺北市內湖區
都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及
『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北
市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定
專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地
區暨更新計畫案」說明會一案，本分署不克派員出席，原
則同意變更內容，請查照。

說明：依貴府110年9月16日府授都規字第11030489453號函辦
理。

正本：臺北市政府

副本：電 2021/09/30 文
交 14:18:42 章

110 年 11 月 1 日台財產北改字第 11000305030 號函

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：曹亦瑋 (02)27814750分機
1516

受文者：臺北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國110年11月1日
發文字號：台財產北改字第11000305030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會訂於110年11月4日召開臺北市都市計畫委員會第785
次會議一案，本分署不克派員出席，請查照。

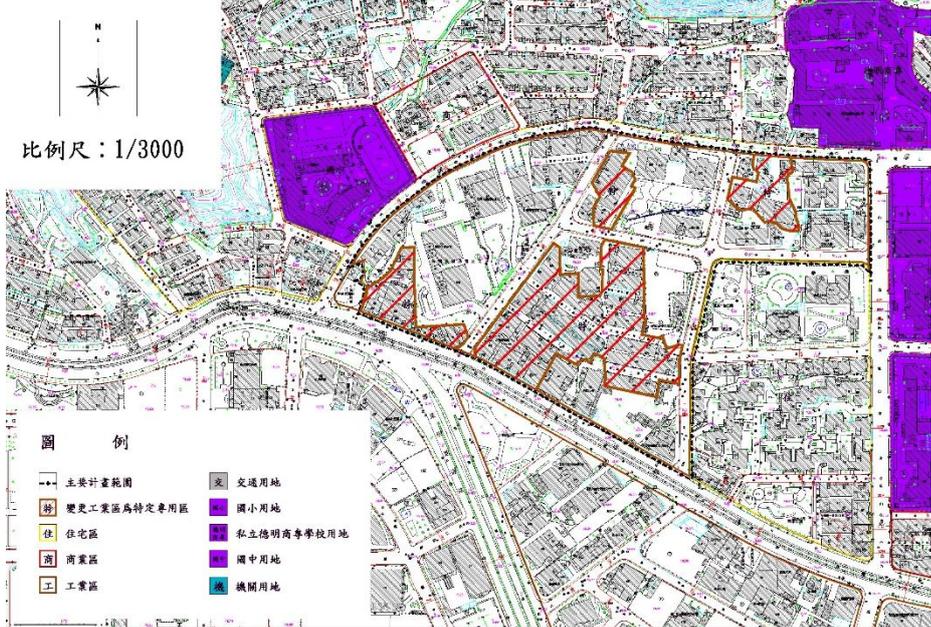
說明：

- 一、依貴會110年10月26日北市畫會一字第1103003600號開會通知單。
- 二、旨揭會議報告事項(一)本分署業以110年9月30日台財產北改字第11050012590號函復意見在案；審議事項(二)本分署原則尊重審議結果。

委員會
決議

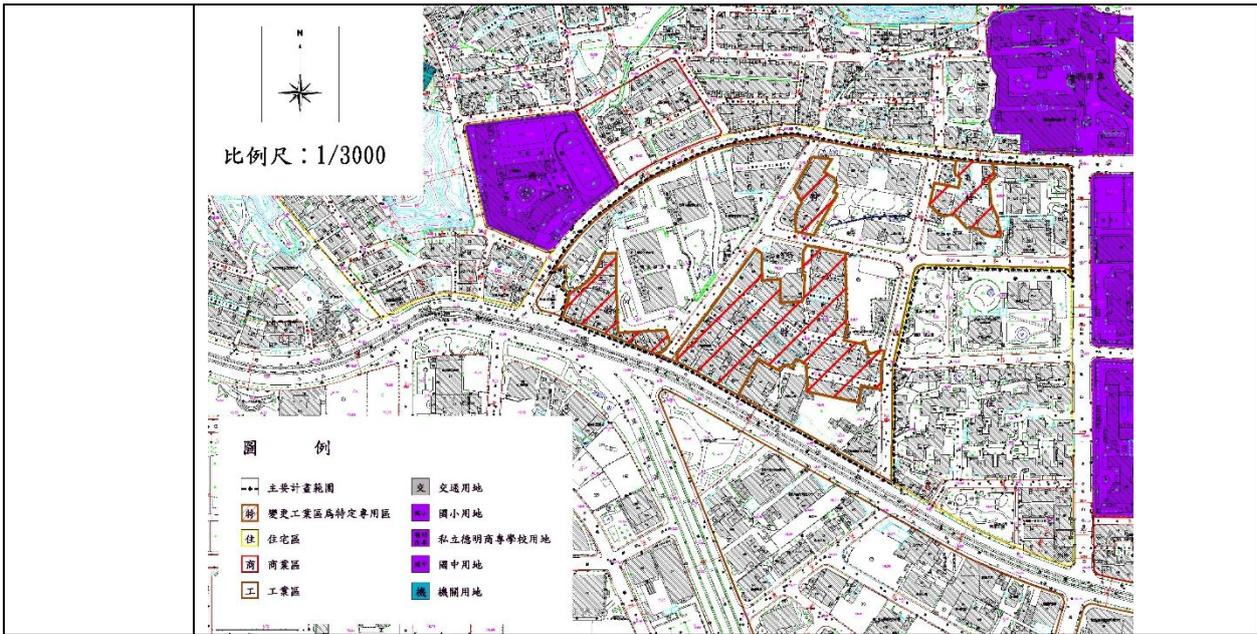
同編號通案-1。

二、北勢湖工業區

編號	北勢-1	陳情人	何○雪、黃○科
位置	<p>內湖區文湖街 48 號</p> 		
	<p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>  <p>比例尺：1/3000</p> <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要計畫範圍 變更工業區為特定專用區 住宅區 商業區 工業區 交通用地 國小用地 私立德明商專學校用地 國中用地 機關用地 		
訴求意見與建議	<p>臺北市政府 110 年 09 月 16 日府都規字第 1103048950 號公告公開展覽，市民房屋座落於台北市內湖區文湖街 48 號○樓，房子已是 36 年的危老建築，老屋嚴重傾斜又漏水，市民很期待（這）可申請產業生活特定專用區的都市更新計畫案，能帶給市民享有居住正義來重建，我們基地小又不知如何重建？懇請市府都發局能為市民解答如何重建？</p>		
第一次專	<p>一、查本案細部計畫書內有關更新地區劃定原則(二)都市更新</p>		

<p>案小組 市府回應 說明</p>	<p>最小規模限制：「經檢討與鄰地整合後之建築基地應達最小更新單元 500 平方公尺」一節，係基於都市更新應具備一定開發規模之精神，依本市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款規定(略以)：「街廓內相鄰土地業已建築完成…但其面積在 500 平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」訂定之。</p> <p>二、次查陳情位置經本案檢討其相鄰土地皆已建築完成無法再予整併，該建築基地面積未達 500 平方公尺不符上開最小規模規定，故無法辦理都市更新，未納入本案變更範圍，惟依陳情內容所述，該基地確為本案主要協助對象且有協助之必要，又因位屬工業區不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請重建，導致老舊建物改建困難，爰是類僅因「與鄰地整合後建築基地未達最小更新單元 500 平方公尺」而未納入本案變更範圍之基地，本府將再予研議處理原則。</p>
<p>第二次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、本案細部計畫書內有關更新地區劃定原則(二)都市更新最小規模限制：「經檢討與鄰地整合後之建築基地應達最小更新單元 500 平方公尺」，係基於都更應具備一定開發規模之精神，依本市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款規定(略以)：「街廓內相鄰土地業已建築完成…但其面積在 500 平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」訂定之。</p> <p>二、陳情位置經本案檢討其相鄰土地無法再予整併，該建築基地面積未達 500 平方公尺不符上開最小規模規定，故無法辦理都市更新，未納入本案變更範圍。</p> <p>三、考量陳情位置係屬住工混合之老舊建物，確為本案主要協助對象且有協助之必要，其不得辦理都更，且工業區不適用危老規定，其改建已無容積獎勵，如不劃入產專區而得免回饋，改建恐更困難，亦不符合公平原則，故同意採納本陳情意見，將陳情位置劃入變更範圍，並認屬第一類老舊聚落，比照產專區通案機制辦理，仍應回饋 10% 公益設施，故變更程序須自行擬具細部計畫、與本府簽訂協議書後再報內政部核定。</p>
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 同專案小組建議意見一之(二)第 1 點。 【建議意見一之(二)第 1 點：</p>

	綜理表編號北勢-1、4 及新明-6，陳情基地未符合都市更新單元劃定最小面積 500 平方公尺且不適用危老改建規定，惟依檢討後認定標準確屬於老舊聚落，建議依市府檢討結果納入主要計畫變更範圍，但須自擬細部計畫、回饋 10% 公益設施，並與市府簽訂協議書後報內政部核定，以符合公平原則。】		
新增市府 回應說明	考量北勢-1、4 及新明-6 陳情位置係屬住工混合之老舊建物，確為本案主要協助對象且有協助之必要，其不得辦理都更，且工業區不適用危老規定，其改建已無容積獎勵，如不劃入產專區而得免回饋，改建恐更困難，亦不符合公平原則，故同意採納本陳情意見，將陳情位置劃入變更範圍，並認屬老舊聚落比照產專區通案機制辦理，應辦理環境友善措施，變更程序須自行擬具細部計畫後再報內政部核定。		
委員會 決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-2	陳情人	張○琪
位置	<p>內湖路一段 91 巷 24 弄 15 號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

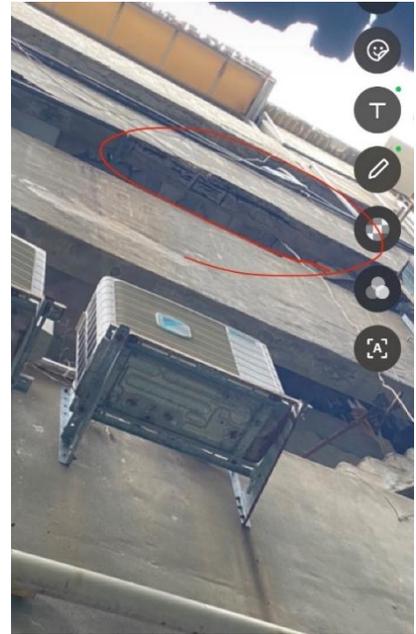


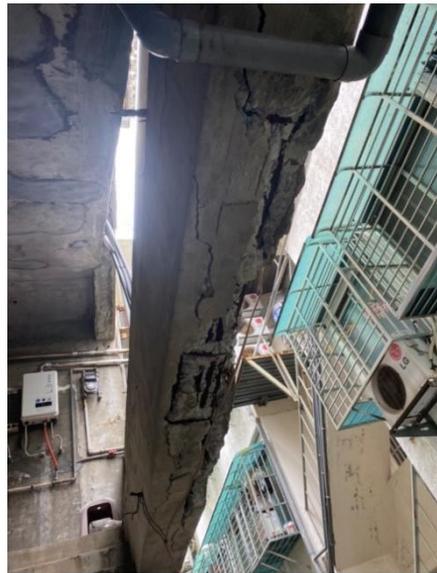
有關北勢湖工業區都市計畫變更案

訴求意見
與建議

我的房子在內湖路一段 91 巷 24 弄 15 號附近，我們這區房子老舊樑柱鋼筋有崩裂現象，居住安全令人擔憂，這區雖然地目是工業用，但實際上一直居民們都是當住家使用，所幸貴局規劃都更後我們北勢湖工業區可以改成合法居住，但貴局認定第一類老舊聚落的三個標準令人擔憂造成都更難以推動，尤其是回饋金 37% 的部分，因為居民土地本來就持有不多，扣掉 37% 回饋金和建築成本，本來 30 多坪的室內空間，可能只能分回一間小套房 10 坪不到的空間，這些需要回饋金的土地持有人一定不願意都更寧願保持現狀，而使都更難以推動尤其我們這區有 98 戶用同持有 948 號 2483 坪土地，我們這些居民有部分土地在這 948 號的空地，又有 20 戶房屋持有人是無土地的，我們真的很需要都更但是我們產權很複雜，原因是當時時空背景，建商蓋一半跑掉，地主只有只售出房屋無土地...，但房子也 40 多年了，看著日漸衰敗的房子真的很擔心這麼多人居住在這的安全，真的拜託幫幫我們這區產權複雜的 948 號地號的地主讓我們能順利都更，不要限制回饋金，不然貴局辛苦幫我們規劃，我們想都更的居民也只佔少數，請來了解一下我們 948 號地號，最近震大建設願意來問我們意願，但卡在回饋金，真的難以理解推動，請貴局有來北勢湖時麻煩走到內湖路一段 91 巷 24 弄 15 號後方的小巷子，請小心頭，尤其上方常會掉落混凝土，你們走進去就可以看到 24 弄

和 12 弄後樓梯樑柱混凝土崩塌的情況，真的請把條件放寬不要有人命危險時就太遺憾了，真的很怕房子會塌下來，真的是拜託，有機會到後面的巷子走一走看一看，真的不要再太多限制，房子屋況真的不能再等了。





<p>第一次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、查倘符合本案第一類老舊聚落認定標準則毋須回饋，相關認定標準將比照南港產專區作業原則，朝向簡政便民並兼顧公平合理方向辦理。</p> <p>二、有關建議本案完全免除回饋金一節，同編號通案-3 第一次專案小組市府回應，陳情意見不予採納。</p>
<p>第二次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、查工業區土地依本市土地使用分區管制自治條例規定不得作住宅使用，倘由工業區變更為住宅區，須依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋。惟考量本案計畫範圍早期「客廳即工廠」之產業特性，於前開自治條例公告實施前即存在住工混合使用情形，且居住使用存續迄今，為協助產權面積細碎、已屆使用年限之密集老舊建物辦理重建，爰依前開審議規範有關變更範圍內現有聚落建築密集地區之規定，比照條件相似之南港產專區機制，爭取變更工業區為產業生活特定專用區，有條件放寬未來作住宅免回饋，使居民得申請變更土地使用分區與更新改建，以滿足居住使用需求。</p> <p>二、本案基於前開歷史背景及協助老舊聚落重建之目的，規範應採都更方式開發始得變更為產專區，並依基地條件區分開發類型，符合第一類老舊聚落者未來作住宅使用才得免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋，以兼顧社會公平，並達本案計畫目標。</p> <p>三、再查南港產專區因老舊聚落認定標準致都更整合產生問題等節，本局已重新檢討相關機制並簡化相關作業獲致具體檢討方向，並經 111 年 3 月 10 日本市都市計畫委員會第 790 次會議研議在案。為使兩案機制維持一致，本案初步研議依前開南港產專區機制檢討結果，修正第一類老舊聚落認定標準，取消原土地細分、建物老舊及住宅使用等三項認定標準，凡經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬第一類老舊聚落，未來作住宅使用免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋，但通案仍應回饋 10% 公益設施，以符公平及公益性，惟相關規定仍依南港產專區案後續都市計畫變更審議結果為準。</p>
<p>專案小組建議意見</p>	<p>(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。</p>

新增市府 回應說明	同編號通案-1 新增市府回應		
委員會 決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-3	陳情人	戴○儒

內湖路一段 91 巷 24 弄

位置

北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖

比例尺：1/3000

圖例

- 主要計畫範圍
- 變更工業區為特定專用區
- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 交通用地
- 國小用地
- 私立德明商專學校用地
- 國中用地
- 機關用地

訴求意見 與建議	感謝貴局將我們這區長期當工業住宅房子有機會都更後可以合法居住的美意，但我們在北勢湖房子，已經年老失修，結構
-------------	---

	<p>不好，天花板鋼筋裸露、混凝土崩塌的情況，而鄰居多數不願意維修，尤其是只有房屋使用權的屋主，我們真的很贊成都更，但是回饋金 37%會造成需要回饋金的地主會變成都更的釘子戶，都發局美意也就浪費了，我們這些屋主真的很怕都更不起來，也無法合法居住使用，能不能讓 107 年以前持有房子的人可以無回饋金，不要限制太多，讓很多人都不願意都更或是增加容積率成 300 像新明路一樣，我相信都更機會會增加很多。謝謝</p>
<p>第一次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，查本案第一類老舊聚落認定標準，係依土地權屬、建物屋齡、建造執照等基礎資料，以及使用現況調查資料相關圖層套疊結果訂定之，經統計已可滿足多數居民需求。另本案於細部計畫書內已載明「授權臺北市政府另定作業原則」，後續將比照南港產專區之作業原則，並參考相關陳情意見樣態，研擬本案作業原則，確保變更回饋公平合理。</p> <p>二、至建議提高法定容積率為 300%一節，查本案未來擬變更為產業生活特定專用區之地區，不論位屬北勢湖或新明路工業區，法定容積率皆比照原土地使用分區規定辦理，惟仍可再透過都更獎勵及容積移轉等方式突破法定容積。另有關早期興建完成，原建築容積大於現行法定容積之建物，依都更條例第 65 條規定，都市更新獎勵後之建築容積，除 1.5 倍基準容積或 0.3 倍基準容積再加原建築容積外，並增訂「或各該建築基地 1.2 倍之原建築容積」，以解決原容積率大於法定容積率之情事，故提高法定容積率之陳情意見不予採納。</p>
<p>第二次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p> <p>二、至建議提高法定容積率為 300%一節，查本案未來擬變更為產業生活特定專用區之地區，不論位屬北勢湖或新明路工業區，法定容積率皆比照原土地使用分區規定辦理，惟仍可再透過都更獎勵及容積移轉等方式突破法定容積。另有關早期興建完成，原建築容積大於現行法定容積之建物，依都更條例第 65 條規定，都市更新獎勵後之建築容積，除 1.5 倍基準容積或 0.3 倍基準容積再加原建築容積外，並增訂「或各該建築基地 1.2 倍之原建築容積」，以解決原容積率大於法定容積率之情事，故提高法定容積率之陳情意見不予採納。</p>

專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		

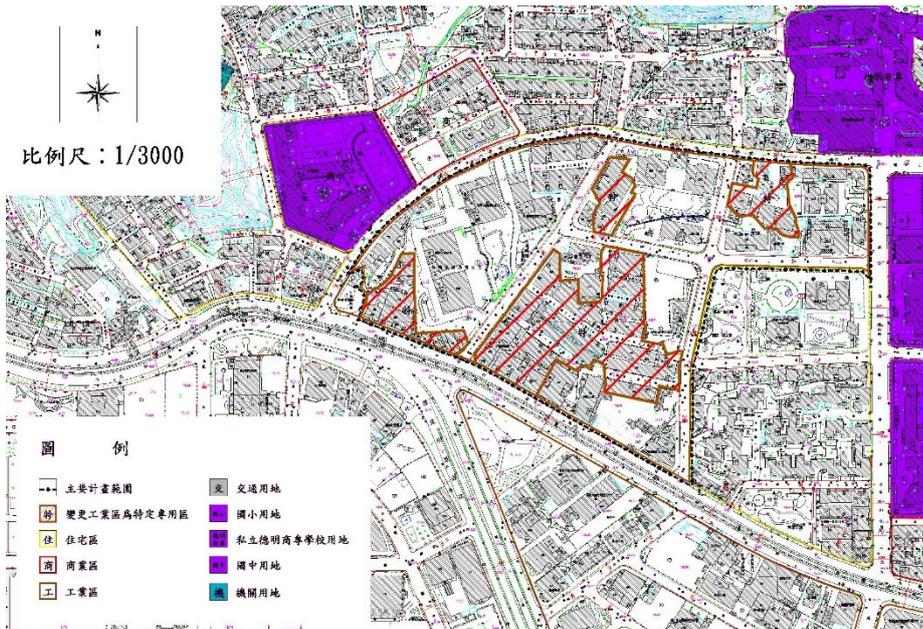
編號	北勢-4	陳情人	何○雪
----	------	-----	-----

內湖區文湖街 48 號



位置

北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖

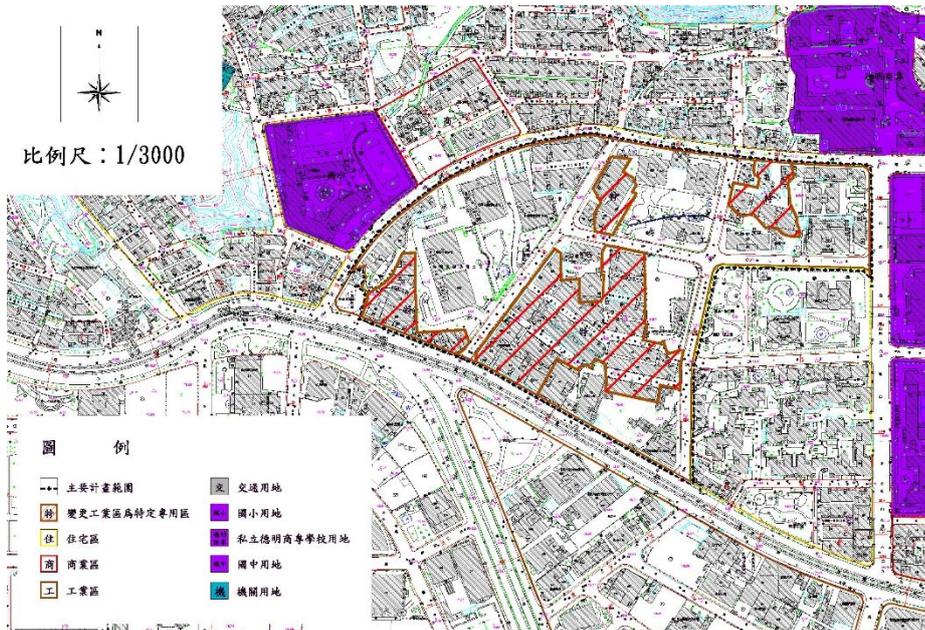


<p>訴求意見 與建議</p>	<p>都發局主辦單位人員於110年10月7日晚上在西湖捷運站7樓開說明會，市民何○雪房子座落內湖區文湖街48號○樓現場發言，房子太老舊了，滿心期待有個方向可行，可是都發局長官的回覆是：可以危老重建，市民對市府都發局深感失望，工業區不適用危老重建也是政府訂定的，市民房屋老舊，嚴重傾斜漏水，期待能搭上此計畫案提早重建，還給市民一個居住正義，保障人生安全，110年9月16日府都規字第11030489450號公告，第10頁計畫內容：開發類型認定標準，我們的土地建物面積屬第一類老舊聚落(並授權臺北市政府另定作業原則)這又是什麼原則?第二次通盤府都規字第11030489451號第7頁圖4，我們隔壁新建案規劃為住宅區，那我們呢?住宅區?產專區?懇請市府為市民解答，謝謝!</p>
<p>第一次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、查陳情位置經本案檢討其相鄰土地皆已建築完成無法再予整併，該建築基地面積未達500平方公尺不符都市更新最小規模規定，故無法辦理都市更新，未納入本案變更範圍。有關陳情位置建議納入本案變更範圍一節，同編號北勢-1第一次專案小組市府回應。</p> <p>二、次查本案細部計畫書(府都規字第11030489450號公告公開展覽)第10頁所載「第一類老舊聚落」係指開發類型符合土地細分、建物老舊及住宅使用等三項認定標準之土地，未來允許作住宅使用得免予回饋；至上開三項認定標準之認定方式相關細節，本案授權臺北市政府後續另定作業原則。</p> <p>三、再查本案主要計畫書(府都規字第11030489451號公告公開展覽)第7頁圖4係北勢湖工業區範圍內「建物使用現況」之示意圖，並非土地使用分區圖，如圖所示，陳情位置周邊新建物係作住宅使用，而其與陳情位置皆坐落於「第二種工業區」，且皆未納入本案變更範圍。</p>
<p>第二次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、有關陳情位置建議納入本案變更範圍一節，同編號北勢-1第二次專案小組市府回應，陳情意見同意採納。</p> <p>二、次查本案細部計畫書(府都規字第11030489450號公告公開展覽)第10頁所載「第一類老舊聚落」開發類型，未來允許作住宅使用得免予回饋，至其認定標準一節，查南港產專區因老舊聚落認定標準致都更整合產生問題等節，本局業重新檢討相關機制並簡化相關作業獲致具體檢討方向，並經111</p>

	<p>年3月10日本市都市計畫委員會第790次會議研議在案，為使兩案機制維持一致，本案初步研議依前開南港產專區機制檢討結果，修正第一類老舊聚落認定標準，取消原土地細分、建物老舊及住宅使用等三項認定標準，凡經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬第一類老舊聚落，未來作住宅使用免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋，但通案仍應回饋10%公益設施，以符公平及公益性，惟相關規定仍依南港產專區案後續都市計畫變更審議結果為準。</p> <p>三、再查本案主要計畫書(府都規字第11030489451號公告公開展覽)第7頁圖4係北勢湖工業區範圍內「建物使用現況」之示意圖，並非土地使用分區圖，如圖所示，陳情位置周邊新建物係作住宅使用，而其與陳情位置皆坐落於「第二種工業區」，且皆未納入本案變更範圍。</p>		
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>(111年5月25日第2次專案小組會議) 同編號北勢-1。</p>		
<p>新增市府 回應說明</p>	<p>有關老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1、北勢-1 新增市府回應。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>北勢-5</p>	<p>陳情人</p>	<p>曾○平</p>
<p>位置</p>	<p>內湖區西湖段一小段980地號</p>		



北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖

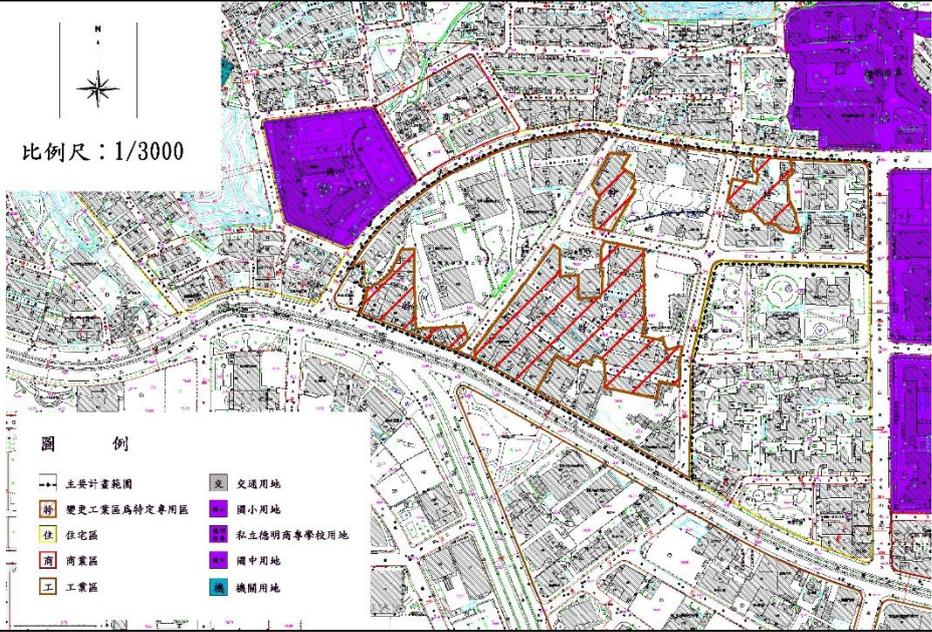


訴求意見
與建議

『北勢湖工業區』第一類老舊聚落時間點期許放寬

都市發展局你好，我是西康里民曾○平，我們在此設籍已 30 多年了，房屋所有權人為母親。雖符合『建物老舊』及『住宅使用』，但因母親年邁身體不適，於 108 年將所有權移轉給我，時間點落在 107 年 5 月 18 日之後，恐無法歸類為第一類老舊聚落。我們很積極地同意參與都更，希望都發局能了解里民的心聲需求。謝謝

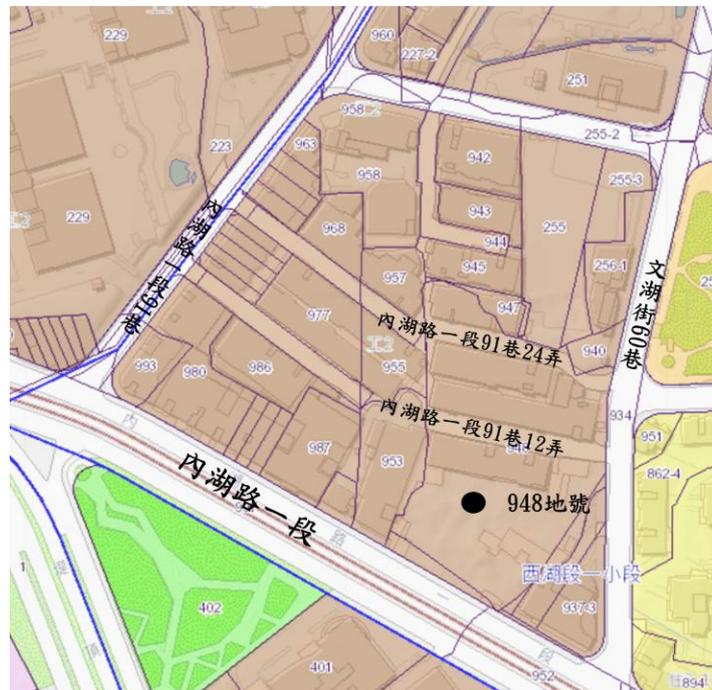
第一次專案小組市府回應說明	有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。		
第二次專案小組市府回應說明	有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-2 第二次專案小組市府回應。		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-6	陳情人	鄭○忠
位置	<p>內湖區西湖段二小段 273 地號 內湖區內湖路一段 65 號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

	 <p>比例尺：1/3000</p> <p>圖例</p> <table border="1"> <tr> <td>主要計畫範圍</td> <td>交通用地</td> </tr> <tr> <td>變更工業區為特定專用區</td> <td>國小用地</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>私立德明商專學校用地</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>國中用地</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>機關用地</td> </tr> </table>	主要計畫範圍	交通用地	變更工業區為特定專用區	國小用地	住宅區	私立德明商專學校用地	商業區	國中用地	工業區	機關用地
主要計畫範圍	交通用地										
變更工業區為特定專用區	國小用地										
住宅區	私立德明商專學校用地										
商業區	國中用地										
工業區	機關用地										
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>我們是一樓加地下室住戶，但地下室作為防空避難空室又有本棟蓄水塔，地下室持份土地都給公共用，我有繳稅，平時我們也不能使用，我的土地持份 75 m²大於 50 m²，變更後要回饋，這樣對我不公平。</p> <p>此處為海砂屋，鋼筋裸露、柱子常會爆開，不時有水泥塊會掉落，住在裡面非常不安心，希望政府能早日讓我們重建。</p> <p>也希望政府能比照新明路工業區 300 容積去放寬，加速達成都市更新計畫，改善市容環境。</p>										
<p>第一次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、查南港產專區第一類老舊聚落認定標準之作業原則已放寬土地細分認定標準僅因「持有之土地及建物面積未符合土地細分之面積規定而未能認定為第一類老舊聚落者，其回饋以超出 50 平方公尺之土地面積計算」，爰陳情人持有之土地面積倘為 75 平方公尺，則僅須就超出之 25 平方公尺部分進行回饋。</p> <p>二、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準及比照新明路工業區提高法定容積率為 300%一節，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。</p>										
<p>第二次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p> <p>二、有關建議比照新明路工業區提高法定容積率為 300%一節，同編號北勢-3 第二次專案小組市府回應，陳情意見不予採納。</p>										

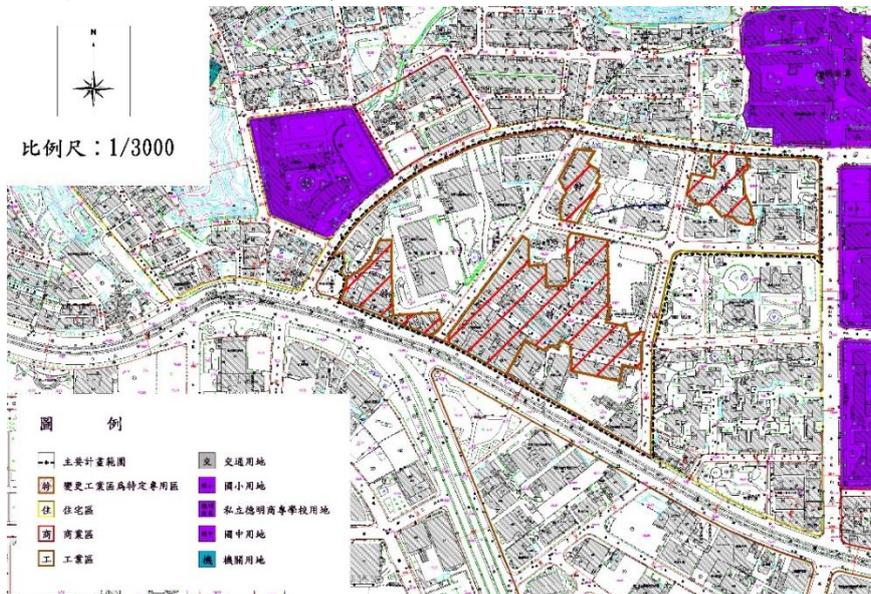
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-7	陳情人	謝○華

內湖區西湖段一小段 948 地號
內湖區內湖路一段 91 巷 12 弄 27 號

位置



北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖

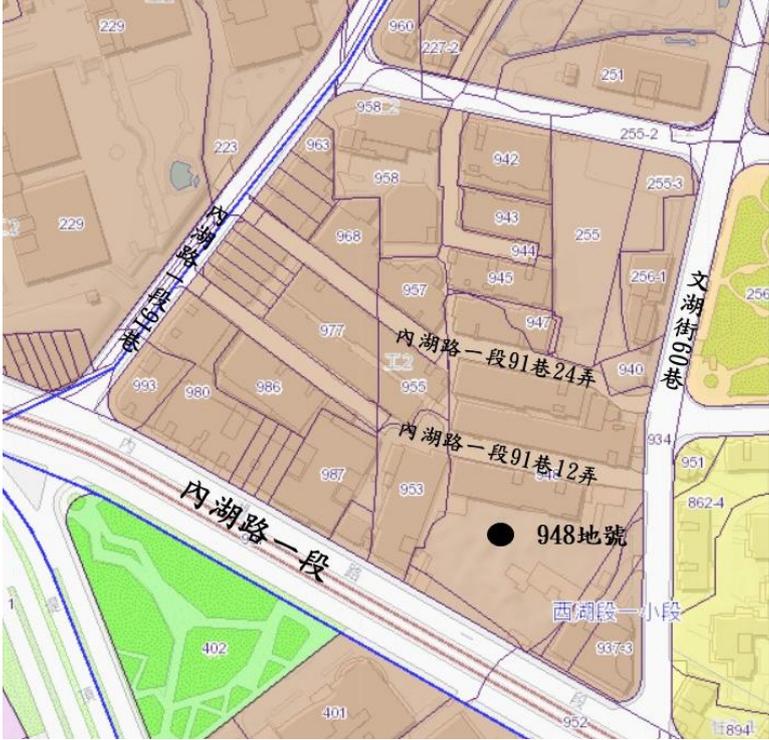


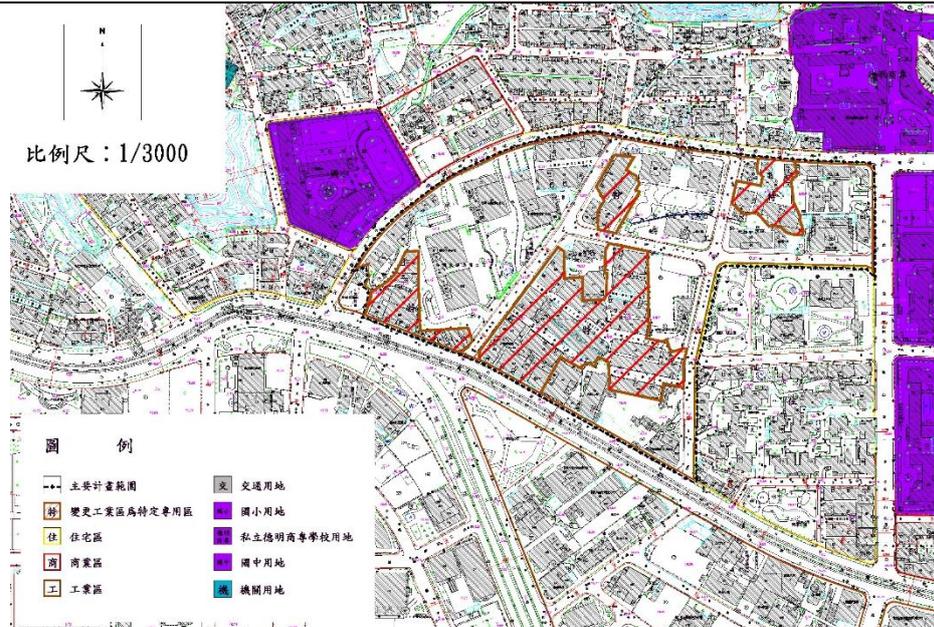
<p>訴求意見 與建議</p>	<p><u>訴求 1.</u> 北勢湖工業區 內湖路一段 91 巷 12 弄、91 巷 24 弄皆位於西湖段一小段 948 地號上，我們在這裡居住了 40 多年，從以前到現在這裡就產權複雜，跟南港「單一」地主的狀況完全不同，希望中央跟政府不要比照南港，應該重新另訂符合北勢湖工業區的細部計畫，第一類老舊聚落之認定，也請都發局會同建管一起了解實際狀況</p> <p>●第一條土地 50 平方公尺或建物 90 平方公尺 如果您們來調查就會發現，光這一點我們就無法符合，而這裡的住戶還有以下三種狀況 (A)有屋有地(B)有屋無地(C)無屋有地 光老舊部落的認定和上述 ABC 三種狀況，就已經劃分地主及屋主 & 只持有地上物者，那要如何談下去？狀況不同要如何大家都同意。</p> <p>●第三條設立戶籍並有居住事實 希望能放寬以建物持有時間認定，繼承&贈與不限定時間及不限定關係</p> <p><u>訴求 2.</u> 948 地號土地為持分地，這裡近 200 位地主都尚未分割，如果只有房屋劃進特專區，那我們空地的部分該如何處理？共有物分割？如果各地主皆意見不同，難道最後要到變價分割嗎？光這訴訟流程就需耗時多少年？只持有土地的地主無房屋，須回饋 37%(就將近少了 4 成)那他們怎麼會願意？如他們保持原有的工二，那同塊地號上依然沒改善住工混雜的部分，那意義何在？</p>
<p>第一次專案小組 市府回應 說明</p>	<p>一、查本案計畫範圍內北勢湖及新明路工業區早期因「客廳即工廠」之產業政策，存在住工混合使用情形，且產權面積細碎，與南港產專區類似，爰比照南港產專區機制變更工業區為產業生活特定專用區。次查南港產專區主要係為協助產權細碎之老舊聚落辦理重建，爰以「土地持有面積小於 50 平方公尺或建物持有面積小於 90 平方公尺」之土地細分條件，爭取都市計畫委員會同意免予回饋，基於本案相關歷史背景、地區特性及居民居住需求皆與南港相似，建議土地細分標準應維持一致。至建議放寬本案第一類老舊聚落認定標準有關</p>

	<p>「住宅使用」一節，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。</p> <p>二、另有關陳情意見所提西湖段一小段 948 地號土地空地部分，說明如下：</p> <p>(一)查該空地部分面積約達 4,300 平方公尺，屬未建築土地，爰本案依細部計畫書內更新地區劃定原則(三)無空地過大之情形：「經檢討建築物非屬本市都市更新自治條例第 15 條第 5 項空地過大基地者」規定，不予納入本案變更範圍及更新地區範圍，以達都市更新促進老舊建物重建改建之精神，符合本市辦理都市更新一致性規範。</p> <p>(二)次查本案細部計畫書內更新地區劃定原則(四)規定：「計畫範圍內未於本案劃定之更新地區者，倘經個別建築基地檢討符合上開劃定原則者，原劃定更新地區及擬擴大更新地區之範圍應分別取得都市更新條例第 37 條第 1 項第 2 款規定之同意門檻後，於個案辦理細部計畫報核時，倘無涉主要計畫調整，得提經本市都市計畫委員會同意調整擴大劃定更新地區；如涉主要計畫調整者，依都市計畫法規定辦理都市計畫變更事宜。」，已適度保留調整都更地區範圍之彈性。</p> <p>(三)依陳情人所述，該筆土地由 2 百多位所有權人共同持有，本案僅納入已建築土地範圍可能造成未來分割及改建上之困難，則是否採納陳情意見將整筆土地完整納入本案變更範圍及更新地區範圍，提請委員會討論。</p>
<p>第二次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p> <p>二、有關陳情意見所提建議納入西湖段一小段 948 地號土地空地部分，說明如下：</p> <p>(一)查該空地部分面積約達 4,300 平方公尺，屬未建築土地，爰本案依細部計畫書內更新地區劃定原則(三)無空地過大之情形：「經檢討建築物非屬本市都市更新自治條例第 15 條第 5 項空地過大基地者」規定，不予納入本案變更範圍及更新地區範圍，以達都市更新促進老舊建物重建改建之精神，符合本市辦理都市更新一致性規</p>

	<p>範。</p> <p>(二)惟依陳情人所述該筆土地由多人共同持有，本案僅納入已建築土地範圍可能造成未來分割及改建上之困難。</p> <p>(三)爰經本案重新研議，考量該地號土地為多人共同持有，土地難以分割單獨興建，且納入空地後整筆土地依本市「自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」檢討後確認非屬空地過大基地，故為利後續辦理都更，以達本案協助老舊聚落重建之目的，同意採納陳情意見，將空地納入變更範圍並劃定更新地區。</p>
<p>專案小組建議意見</p>	<p>(111年5月25日第2次專案小組會議)</p> <p>1. 有關空地納入變更範圍意見，同專案小組建議意見一之(二)第2點。</p> <p>【建議意見一之(二)第2點： 綜理表編號北勢-7、9，考量西湖段一小段 948 地號土地係多人持有，建議依市府檢討結果將該地號南側保留地空地納入主要計畫變更及細部計畫範圍並劃定更新地區，惟請市府研提該等空地與北側建物土地整體開發之相關規範。另 948 地號南側及東側畸零土地(西湖段一小段 953-1、949-3 地號土地)建議一併納入變更範圍，以利開發完整性。】</p> <p>2. 其餘依本次會議市府回應。</p>
<p>新增市府回應說明</p>	<p>1. 有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。</p> <p>2. 另考量西湖段一小段 949-3、953-1 地號與 948 地號土地所有權人重疊程度高，且該 2 筆土地皆為面積未達 500m²之畸零土地，若不與 948 地號土地合併開發，未來恐有開發上困難，並經確認前開 3 筆土地若合併為同一更新單元，仍非屬空地過大基地，故同意將 949-3、953-1 地號土地一併劃入本案變更範圍並劃定更新地區。此外為避免前開 3 筆地號土地未來單獨以空地部分進行開發，另於細部計畫書內新增規定，載明未來 948 地號應以整筆地籍範圍申請擬定產專區。且 948 地號應與 949-3 及 953-1 地號土地合併整體開發，以符納入本案產專區範圍之原意，確保公平性，並有利開發完整性，但倘後續整合過程中有調整範圍需求，得經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，以保留範圍調整彈性。</p>

	<p>因此，本人強烈建議，在 107 年 5 月 18 日前持有本區房屋者，全部納入並享有免回饋土地優惠，不再分是否法人或自然人持有，且依戶數計算，每戶最高得享有 50 平方公尺的免回饋優惠。這樣才能減少本區都市更新的障礙。</p>
<p>第一次專案小組市府回應說明</p>	<p>一、查本案係為協助有居住使用需求之老舊建物辦理重建，爰須同時符合「住宅使用」、「土地細分」及「建物老舊」之認定標準，始得認屬第一類老舊聚落未來作住宅使用免予回饋。有關陳情意見所提由法人持有之房地，因無法設籍，故不符合「住宅使用」須設有戶籍並有居住事實之認定標準，非屬第一類老舊聚落。</p> <p>二、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準「土地細分」規定，應依戶數計算且每戶最高得享有 50 平方公尺的免回饋優惠一節，查南港產專區第一類老舊聚落認定標準之作業原則已放寬土地細分認定標準為「土地或建物持有面積得按門牌分別計算」，另僅因「持有之土地及建物面積未符合土地細分之面積規定而未能認定為第一類老舊聚落者，其回饋以超出 50 平方公尺之土地面積計算」。而本案於細部計畫書內已載明「授權臺北市政府另定作業原則」，後續將比照南港產專區之作業原則，並參考相關陳情意見樣態，研擬本案作業原則，確保變更回饋公平合理。</p>
<p>第二次專案小組市府回應說明</p>	<p>有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p>
<p>訴求意見與建議</p>	<p>第 2 次陳情 登記原因發生日期早於 107 年 5 月 18 日；但於上開期日後才申請登記，提請 貴會討論免予回饋。</p> <p>有關 貴會酌定 107 年 5 月 18 日後，均需回饋土地方能變更相關使用乙事；陳情人肯定 貴會避免因都市計畫發布後防止炒作不動產之用心。</p> <p>然，本地尚有物權變動原因日期早於 107 年 5 月 18 日，但因為種種原因致無法、難以、不能登記（比如繼承發生，繼承人無法合意；早年糾紛尚待司法判決…等情事存在）。此些狀況均與土地炒作意圖無關，而是物權變動原因發生當下難以處理的問題。</p>

	故，建請 貴會同意，登記原因發生日期早於 107 年 5 月 18 日以前，而因繼承、司法判決及調解.. 等原因致不動產登記日期晚於期日後，均應給予免回饋之認定。		
第二次專案小組市府回應說明	同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。		
專案小組建議意見	(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	有關建議放寬老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-9	陳情人	劉○欣
位置	<p>內湖區西湖段一小段 948 地號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>		



訴求意見
與建議

關於這次變更產專區有幾點建議如下：

一、開發類型認定標準，第一類老舊聚落所設定的三項標準中，關於土地細分、住宅使用能否放寬或取消限制，其原因如下：

(一) 土地細分：以內湖區都市計畫通盤檢討案 107 年 5 月 18 日重新公開展覽前土地持有小於 50 平方公尺或建物持有小於 90 平方公尺。

情境一：甲、乙為鄰居，均在民國 72 年各別持有房地 1-4F，甲提前做資產規劃，於 106 年底便將 1-4F 房地贈與給 4 位子女(各戶土地均小於 50 平方公尺)；乙有子女 4 人，未做資產規劃，因此土地大於 50 平方公尺。依上述情形實為不公，甲符合第一類老舊聚落「土地細分」，乙則不符合，但甲、乙都是早期同時取得房屋土地，今因主管機關認定原則導致乙變更為住宅區，需回饋 37% 土地，甲則免回饋，試問公平性何在？此次變更就是希望解決屋況老舊及工住混合的問題，今諸多限制如何達到都市更新的目的，因此希望能取消或放寬土地細分的限制規定。

(二) 住宅使用：設有戶籍並有居住事實。

情境二，甲、乙為鄰居，均在民國 72 年各別持有房地，甲於民國 100 年搬出，房屋出租收益但未移出戶籍；乙則於民國 100 年搬出，房屋出租收益並移出戶籍，依上述情形實為不公，甲符合第一類老舊聚落「住宅使用」，乙則不符合，但甲、乙都是早期同時取得房屋土地，今因主管機關認定原則導致乙變更為住宅區，需回饋 37% 土地，甲則免回饋，試問公平性何在？此次變更就是希望解決屋況老舊及工住混合的問題，今諸多限制如何達到都市更新的目的，因此希望能取消或放寬住宅使用的限制規定。

二、如需回饋，變更為住宅區應提高容積率：

(一)提高整體容積率。

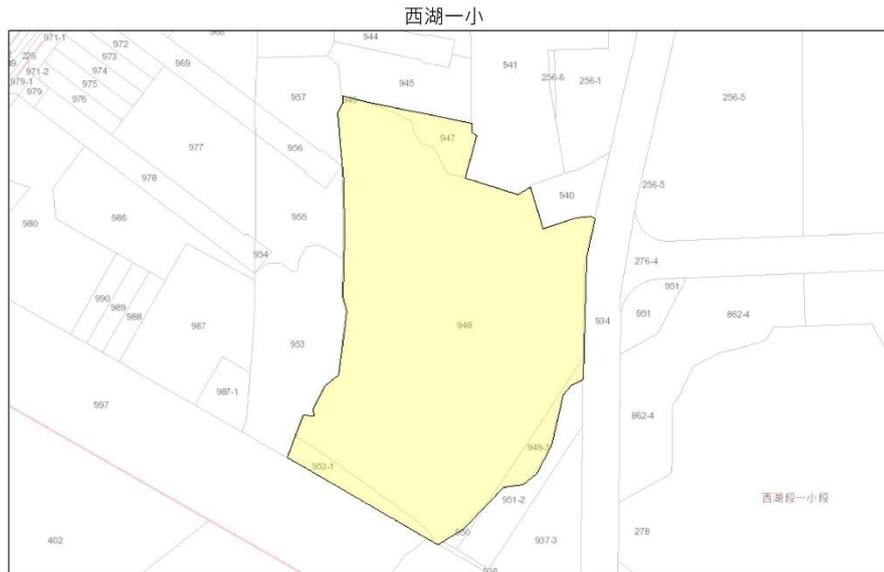
(二)依照回饋比例增加容積。

三、西湖段一小段 948 地號面積 2483 坪，其中產專區土地面積約佔 3/5，其餘空地約佔 2/5(詳附件)，若採都市更新開發，空地應納入範圍更新單元：

因 948 地號為共同持有(約 130 人)，難以界定持有範圍，故空地應納入更新範圍，並免回饋變更為住宅區，以利都市更新實施，讓土地有效利用。

以上皆為 948 地號實際遇到的問題，請長官們能體察民意，莫讓此次變更的美意，造成所有權人間的對立，感謝。

使照圖



五月 26, 2015

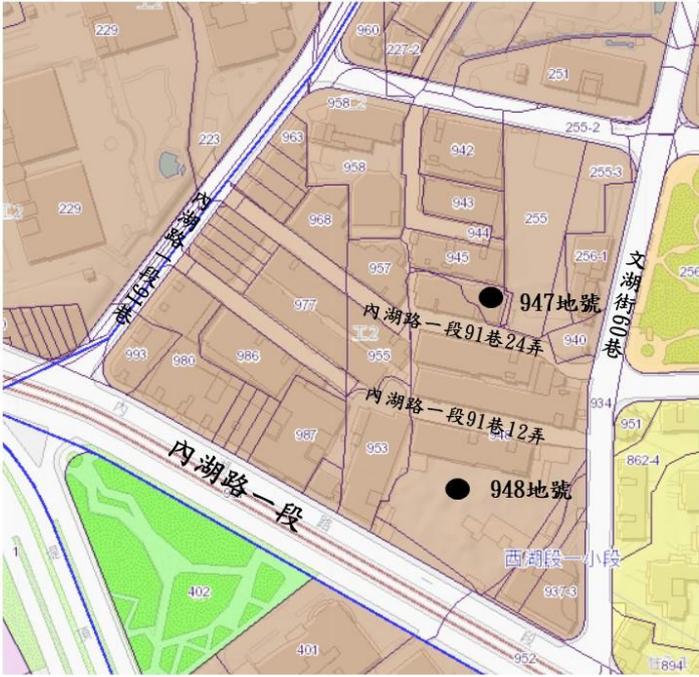
1:1000
0 0.0025 0.005 0.01 0.02 0.05 0.1 km

建物套繪圖



第一次專案小組
市府回應
說明

- 一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準及提高法定容積率一節，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。
- 二、再查陳情意見所提建議納入西湖段一小段 948 地號土地空地部分，同編號北勢-7 第一次專案小組市府回應。

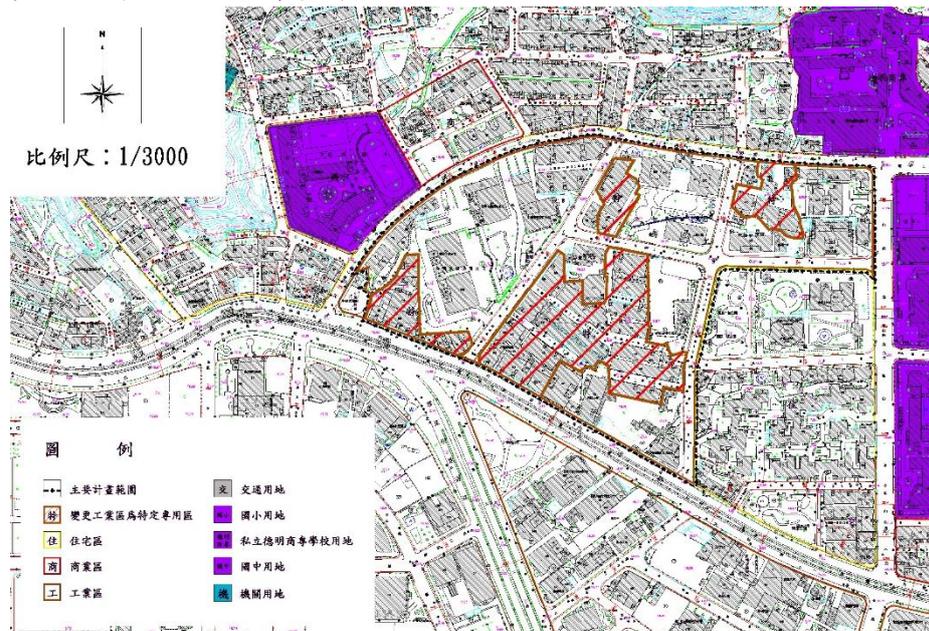
第二次專案小組市府回應說明	<p>一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p> <p>二、有關建議提高法定容積率一節，同編號北勢-3 第二次專案小組市府回應，陳情意見不予採納。</p> <p>三、有關陳情意見所提建議將西湖段一小段 948 地號土地空地部分納入變更範圍一節，同編號北勢-7 第二次專案小組市府回應，陳情意見同意採納。</p>		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 同編號北勢-7。		
新增市府回應說明	同編號北勢-7 新增市府回應說明。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-10	陳情人	李○俊
位置	<p>內湖區西湖段一小段 947、948 地號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 1 次陳情 持有面積問題</p> <p>有關貴(局)會公聽會上之說明，得享有回饋條件為單一土地所有權人持有面積小於 50 平方公尺，方得享有免回饋土地面積事。</p> <p>但依我民族風俗，長輩在時不得談論分家，故相關土地高度集中於長輩身上，但卻有婚姻、工作等分戶居住事實。因此本人建議，應得以直系血親之水、電、瓦斯、信用卡等民生帳單寄送一段時間事實，從而放寬戶籍申設標準外，並得認定依持有房屋戶數，每戶以 50 平方公尺累積計算才能避免後續都更工作之阻礙。</p>
<p>第一次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。</p>
<p>第二次專 案小組 市府回應 說明</p>	<p>有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 2 次陳情 主旨：回饋基準 50 平方公尺面積應予放寬 有關每戶最高得享有 50 平方公尺的免回饋優惠，就都委會審議</p>

	<p>內容，或許是根據地上房屋的面積，從而換算基地的應有部分。然而，944、947、948 地號土地上的房屋，依照當時建築執照申請內容觀之，推測當時興建前因為土地沒有臨路(也就是沒有建築線);換句話說，必須要先有私設巷道(擬制道路)和都市計畫道路相接，才能指定建築線並提供房屋興建完成後居民及公眾通行權利，從而在土地上劃定建築基地並核准建照。</p> <p>因此，必須要有私設巷道才能建築相關房屋，也是當初地上房屋建築的基本條件中必須包含私設巷道才得以申請建照。故，上開 50 平方公尺顯然「不包含」私設巷道的面積，因此建請貴會酌予放寬 50 平方公尺的限制，方符合當初核准發照之事實。</p>		
第二次專案小組市府回應說明	同編號通案-1 市府第二次專案小組回應。		
專案小組建議意見	(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-11	陳情人	金元企業有限公司
位置	內湖區西湖段一小段 947、948 地號		



北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖



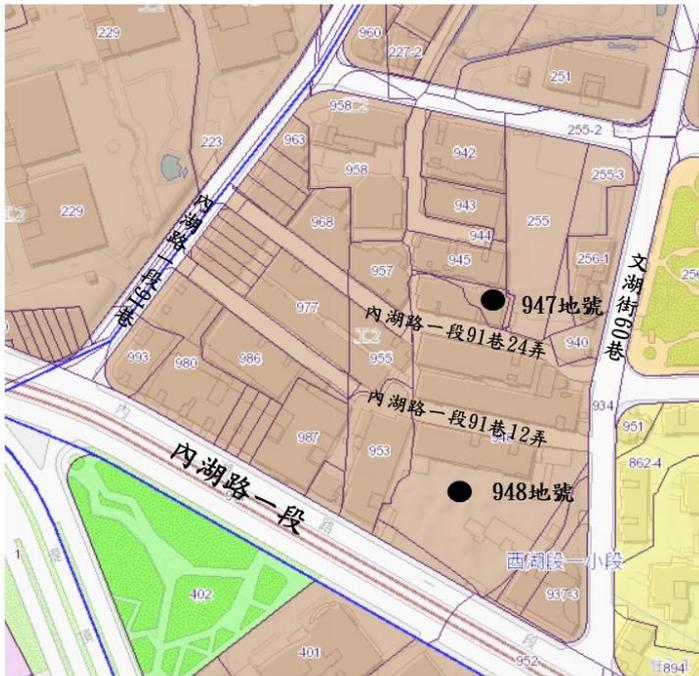
訴求意見
與建議

持有認定問題

有關貴(局)會公聽會上所陳，係以 107 年 5 月 18 日以前取得、並曾或現在申設戶籍者為準；給予認定為居住使用而得享有免回饋土地之優惠。

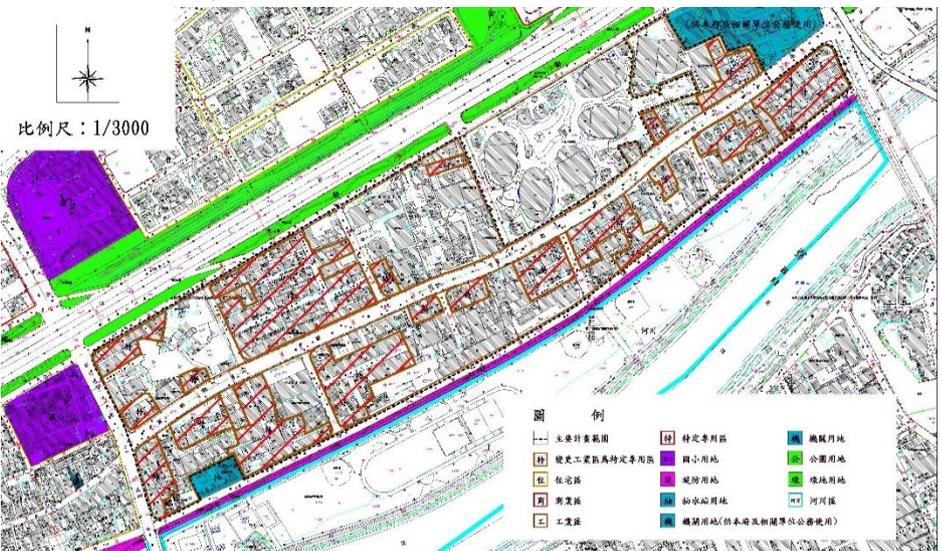
1. 本區本屬工業區，依法工業區原則上就不能申設戶籍。多年來持有人亦因遵守法令不設戶籍，此時反而因遵守法令而無法獲得認定而導致受此不利益。

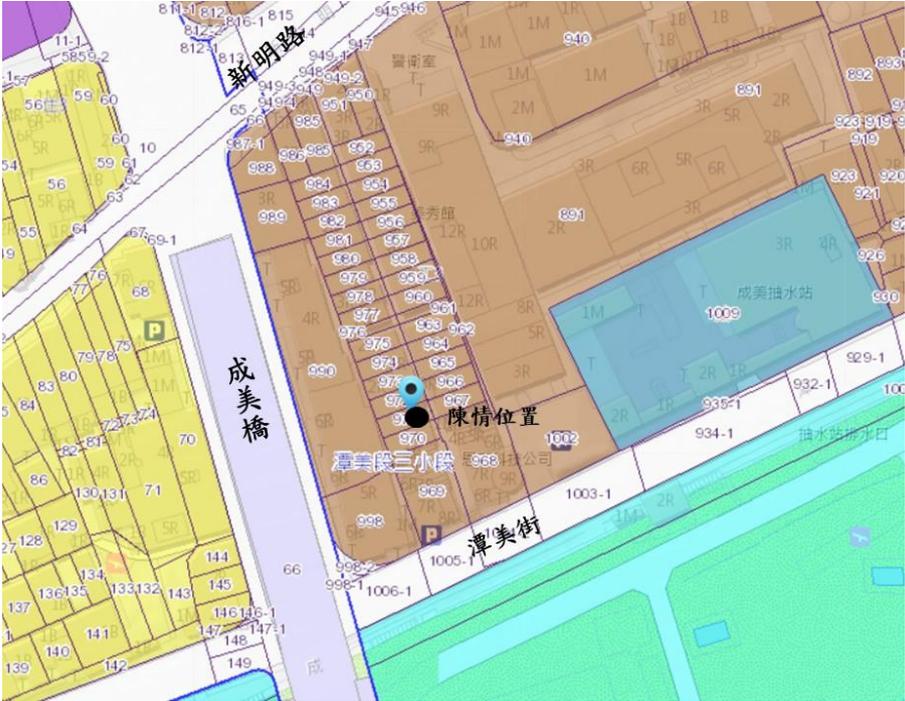
2. 上述期限是貴(局)會避免人民炒作房地產所設，立意良善但

	也形成推動本區更新的重要絆腳石。故，本人強烈建議應以上述日期為標準，在此日期前登記完成為所有權人即可。		
第一次專案小組市府回應說明	有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。		
第二次專案小組市府回應說明	同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-12	陳情人	郭○程
位置	<p>內湖區西湖段一小段 947、948 地號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

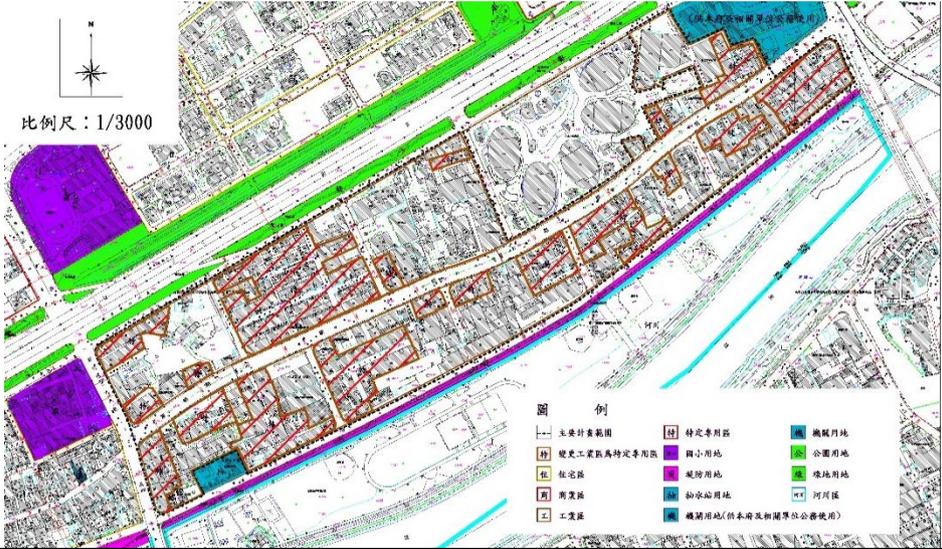
	<p>比例尺：1/3000</p> <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 主要計畫範圍 ▭ 變更工業區為特定專用區 ▭ 住宅區 ▭ 商業區 ▭ 工業區 ▭ 交通用地 ▭ 國小用地 ▭ 私立德明商專學校用地 ▭ 國中用地 ▭ 機關用地
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>都更時程及規模獎勵問題</p> <p>都市更新通常需要比較長的時間，各都市更新首次劃設區域，通常也鼓勵區域內民眾盡早實施都市更新而有時程與規模獎勵。</p> <p>當初本區域容積率之訂定，非本區域民眾所能置喙；其訂定標準也莫衷一是。故，應給予都更時程獎勵、以及規模獎勵，鼓勵區域內居民盡量參與都更，以符合此處檢討美意。</p>
<p>第一次專案小組 市府回應 說明</p>	<p>查陳情意見所提都更時程及規模獎勵，後續於都市更新事業計畫報核階段，實施者得依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條及第 15 條規定申請，以利老舊聚落加速更新。</p>
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>

三、新明路工業區

編號	新明-1	陳情人	鍾○明
位置	內湖區新明路 321 巷 10 弄 9 號		
			
	工業區主要計畫範圍示意圖		
			
訴求意見 與建議	<p>第 1 次陳情 都更整合是相當困難，希望能多給我們時間做整合，將都更計畫核備由 6 年延長到 10~12 年。</p> <p>第 2 次陳情 希望產業生活特定專用區變更可以直接變更，因大社區要都更甚為困難，而且社區為住宅使用遠遠超過一半，否則沒都更又回到</p>		

	工業區，將使政府的美意完全不見。		
第一次專案小組市府回應說明	<p>一、查本案變更工業區為產業生活特定專用區應採都市更新方式開發，倘符合第一類老舊聚落之土地，得免除變更為住宅區應回饋 37%土地之開發義務。有關建議延長開發期程一節，因都市更新推動之關鍵因素在於居民意願共識，爰本案比照南港產專區機制訂定 6 年開發期程，係為加速民眾辦理都市更新而得適用前開免回饋機制，故陳情意見不予採納。</p> <p>二、至建議不採都市更新開發方式直接變更使用分區一節，同編號通案-3 第一次專案小組市府回應。</p>		
專案小組建議意見	(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	新明-2	陳情人	林○華
位置	<p>內湖區新明路 361 巷 26 號</p>  <p>新明路工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

訴求意見 與建議	改成住宅區，免回饋。 老屋修繕，順利申請，支持改成產業生活專區。		
第一次專 案小組 市府回應 說明	同編號通案-3 第一次專案小組市府回應。		
第二次專 案小組 市府回應 說明	同編號北勢-2 第二次專案小組市府回應。		
專案小組 建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府 回應	同編號通案-1 新增市府回應		
委員會 決議	同編號通案-1。		
編號	新明-3	陳情人	鄭○順
訴求意見 與建議	支持丘里長的意見。		
第一次專 案小組 市府回應	同編號新明-4 第一次專案小組市府回應。		

說明			
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	新明-4	陳情人	週美里里長丘○玲
位置	<p>新明路工業區主要計畫範圍示意圖</p> 		
訴求意見與建議	<p>第1次陳情 產業生活專區</p> <p>都更時間民眾反映時間太短，建議是否放寬十年內。以目前里內幾塊都更案，都超過六年以上。以目前里內正在籌備都更的案子，都是十年以上的，請衡量都更複雜性做適度的調整。希望整個新明工業區全部列為產業生活專區，才能活化地方的發展，並且鬆綁使用類別，包括允許民眾生活需要的眼鏡行、美容美髮業、運動訓練班、安親班、日用品業、餐廳業、補習班、寵物用品業、托嬰中心、老人養護所、多戶住宅業、一般零售業、醫療用品批發業、寵物美容業，希望放寬限制，才能繁榮地方，對於污染的工業，廢棄物收集場請輔導遷移。請都審委員支持，新明工業區變更為產業生活專區。</p>		
第一次專案小組市府回應說明	<p>一、有關建議延長本案都更時程一節，同編號新明-1 第一次專案小組市府回應。</p> <p>二、至建議新明路工業區全區列為產業生活特定專用區，並鬆綁使用類別限制一節，查本案係為協助有住工混合使用之老舊</p>		

	<p>聚落辦理重建，爰須符合「86年以前建築完成之老舊建物」、「具住工混合之事實且非屬單一工廠或新型態工業住宅」，且「得依都市更新條例相關規定辦理重建」等檢討原則者，始得納入本案變更範圍。另基於產業生活特定專用區主要係為滿足老舊聚落更新改建及居民居住需求，爰放寬倘符合第一類老舊聚落認定標準，則允許作住宅使用，其餘土地使用項目仍比照第三種工業區規定辦理，依現行土地使用分區管制自治條例規定，第三種工業區得附條件允許作「第4組：托嬰教保服務設施」、「第17組：日常用品零售業」、「第21組：飲食業」、「第22組：餐飲業」、「第26組：日常服務業」、「第27組：一般服務業」等使用，爰陳情意見不予採納。</p> <p>三、至污染工業廢棄物收集場輔導遷移一節，因無涉本案計畫內容，陳情意見不予採納。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第2次陳情</p>

產業生活專區

新明-4

都更時間民眾反映時間太短，建議是否放寬十年內。
以目前里內幾塊都更案，都超過六年以上。
以目前里內正在籌備都更的案子，都是十年以上的。
請衡量都更複雜性做適度的調整。
希望整個新明工業區全部列為產業生活專區，才能活化地方的繁榮與發展。

並且鬆綁使用類別，商業類別的行業包括允許

食	衣	住	行	育	樂
餐廳業	服飾業	房屋仲介 多戶住宅 業老人養 護所		文教類的 補習班 安親班 托嬰中心	寵物美容業 運動訓練班 寵物用品業 運動用品

其他：

日用品業、眼鏡行、美容美髮業、醫療用品及器材批發業 (F108031)、一般零售業、電腦業及科技業、美容相關業、代購業、化妝品相關行業。希望放寬限制、才能繁榮地方

週美里位於內湖科學園區的交通樞紐，在產業支援上，允許科技及電腦週邊設備及用品配合園區的需求，節省成本與時間

對於污染的工業，廢棄物收集場請輔導遷移。

懇請

都市計劃審議委員支持，新明工業區變更為產業生活專區。

首都城市更繁榮更進步並符合民衆的期待。

里別	戶數	男性	女性	總人口
週美里	3,888	4,408	4,710	9,118
行善里	3,030	3,519	3,659	7,178
石潭里	1,924	1,861	2,093	3,954

第二次專
案小組
市府回應
說明

同新明-4 第一次專案小組市府回應，陳情意見不予採納。

專案小組
建議意見

(111年5月25日第2次專案小組會議)
依本次會議市府回應。

委員會

同編號通案-1。

決議			
----	--	--	--

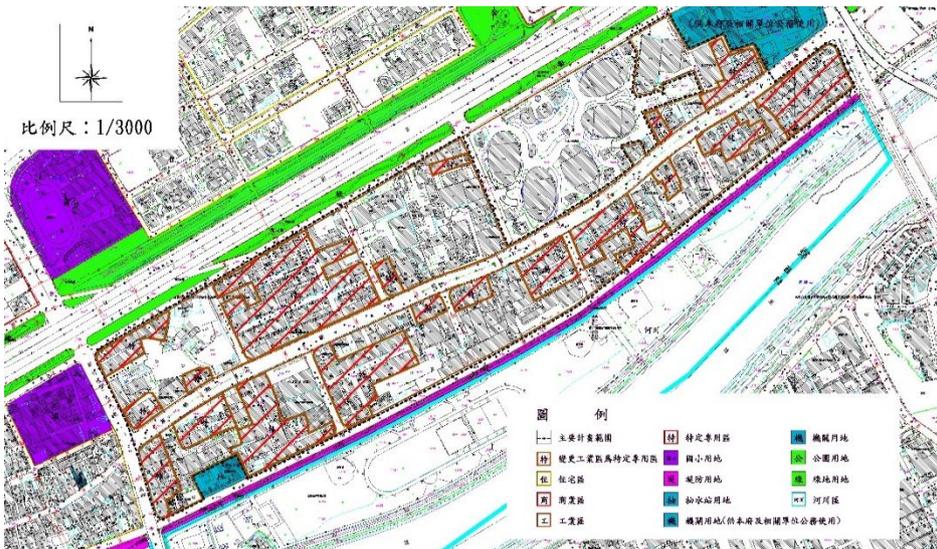
編號	新明-5	陳情人	方○揚
----	------	-----	-----

內湖區新明路 251 號、潭美段 3 小段 592 及 593 號

位置



新明路工業區主要計畫範圍示意圖



訴求意見 與建議	<p>針對在初勘時，新明路 251 號未被劃入產業生活特定區範圍，提出陳情：</p> <p>本人代表家人參與 10/20 15:30 於市議會之協調會並提供證據如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本戶世居此地，從民國 41 年迄今已經 4 代，請參閱附件-1 祖父方○貴的戶籍謄本。 2. 目前 251 號 2F 有本人堂兄弟方○朋等 7 人設籍並實際居住於此，詳見附件-2&附件-3。
-------------	---

3. 目前 251 號 3F 有本人父母方○祿等 3 人設籍並實際居住於此，詳見附件-4。
(以上附件 1-4，因涉及民眾個資，不納入綜理表)
 4. 附上 110 年 7 月份電費單(251 號 2F 及 3F 非營業用)如附件-5。
 5. 新明路 251 號自宅範圍(地號)包含潭美 3 小段 592 及 593 號共 2 筆土地。
 6. 額外提醒確認此次初勘範圍有部分應劃入而未劃入，請再確認：
 - 6-1. 新明路 261 號應包括潭美 3 小段 602 號地號。
 - 6-2. 新明路 255 及 253 號應包括潭美 3 小段 597 號地號。
- 針對上述內容請都發局協助複查，謝謝。

附件-5

台電電力公司 Taiwan Power Company
110年07月繳費通知單(繳費憑證)
Jul. 2021 Electricity Bill (Payment Receipt)

114031
新明路 251 號
水電

先生/女士/履歷 I16FD18 I0110070101177 原帳號碼: I0110070101177

帳號 Customer Number	繳費期限 Due Date	應繳總金額 Total Amount	繳費資訊 Payment Info
16-45-3349-12-1	110/07/21	•••11003元	行動支付/網路繳費 QR Code

戶籍資訊 Basic Info: 表燈 非營業用
地址: 新明路 251 號
電度數 (度) / Energy Consumption(kWh): 2809

計費內容 Charge Info:
 次約電費 11582.1 元
 110年5月停電事故扣減 -579.1 元
 應繳總金額 11,003 元

110年1月起，電費帳單應減收金額調升為10元！
 活動電價計算式:
 $\$1182.1 \times 1.65 + 4022 / 581 + 2.38 + 42022 / 581 + 5.52 + 4622 / 581 + 804.40022 / 581 + 5.66 + 6022 / 581 + 6.41 + 80922 / 581 + 1.63 + 2809 / 581 + 2.10 + 42022 / 581 + 2.89 + 34026 / 581 + 3.94 + 40036 / 581 + 4.66 + 60026 / 581 + 5.09 + 40936 / 581$

其他資訊 Other Info:
 輸送停電組別 TC2
 煤油代送
 每度燃料成本 1.2051 元
 本期煤油量 1430 公斤
 每度繳交再生基金 0.0018 元

本期繳費資訊 Invoice: 110年05-06月
 票號 NE-00559232
 票印 3905

本期繳費號碼 Carrier: E00003
 1100788N4790154
 160116453349121

第一次專案小組市府回應說明

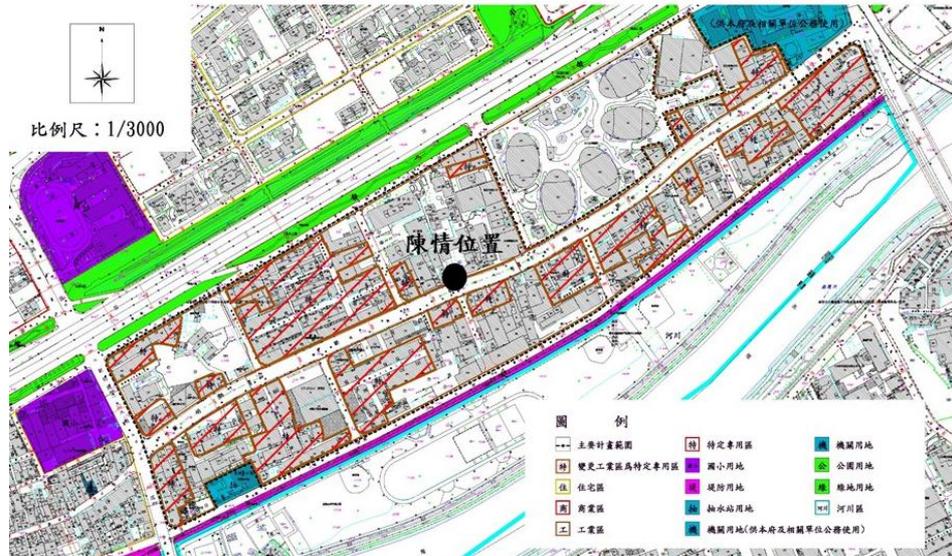
查本案須符合「86 年以前建築完成之老舊建物」、「具住工混合之事實且非屬單一工廠或新型態工業住宅」及「得依都市更新條例相關規定辦理重建」三項變更檢討原則，始得納入變更範圍。經檢視陳情人檢附之佐證資料，陳情位置符合上開變更檢討原則，惟建議納入之其他變更範圍尚待本府釐清後再予以調整。

第二次專案小組市府回應

一、查南港產專區因老舊聚落認定標準致都更整合產生問題等節，本局已重新檢討相關機制並簡化相關作業獲致具體檢討方向，並經 111 年 3 月 10 日本市都市計畫委員會第 790 次

<p>說明</p>	<p>會議研議在案。為使兩案機制維持一致，本案初步研議依前開南港產專區機制檢討結果，修正第一類老舊聚落認定標準，採從寬認定，以現況住宅特徵認定，排除廠辦、廠房、大片空地等狀況，並依土地為範圍進行劃分，故凡經本案劃入變更範圍之土地，皆認屬第一類老舊聚落，惟相關規定仍依南港產專區案後續都市計畫變更審議結果為準。</p> <p>二、本案依前開修正後第一類老舊聚落範圍認定方式重新一併檢討變更範圍，另門牌坐落土地範圍則以土地權屬及 86 年航照圖加以確認後，同意採納陳情意見，陳情位置及其周邊土地範圍，包含潭美段三小段 592、593、596、597、602 地號等土地皆同意納入本案變更範圍並劃定更新地區。</p>		
<p>專案小組建議意見</p>	<p>(111 年 5 月 25 日第 2 次專案小組會議) 同專案小組建議意見一之(二)第 3 點。 【建議意見一之(二)第 3 點： 綜理表編號新明-5、8，考量現況為住宅使用特徵，建議依市府檢討結果，陳情地點及其周邊土地納入主要計畫變更及細部計畫範圍並劃定更新地區。】</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>新明-6</p>	<p>陳情人</p>	<p>廖○國</p>
<p>位置</p>	<p>內湖區潭美段三小段 549、550、553 號</p>  <p>新明路工業區主要計畫範圍示意圖</p>		

變更「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內「北勢湖工業區」及「新明路工業區」工業區為特定專用區案計畫圖



訴求意見
與建議

本人從民國 56 年出生，父親早定居在這裡並為了生活打拼，建物存在於之起超過 38 年以上，內湖區新明路民國 60 年前原是純樸的行水區和農業區，在地居民早期被迫配合政府土地徵收、都市計畫變更，與工業區為伍，最後基隆河截彎取直區段徵收，這 3 個地號在都市計畫及土地使用分區實施前就建築房屋於此，然而現今此地號周邊一個正在起造中，另一邊已開發完成，按都市計畫工業區檢討變更審議規範要回饋 37% 以上，好不容易政府聽見百姓聲音替我們解決問題，卻又因開發面積低於 500 平方公尺，不能將此劃入產業特定專用區，就現今還是有很多開發面積低於 500 平方公尺的居民，懇請都發局及都委會委員們傾聽居民訴求，將此 3 個地號劃入產業生活特定專用區，讓我們有自地自建的機會。

第一次專
案小組
市府回應
說明

查陳情位置經本案檢討，其東側相鄰土地已建築完成、西側相鄰土地上舊有建物已拆除並領有 109 年建造執照，皆無法再予整併，該建築基地面積未達 500 平方公尺，不符都市更新最小規模規定，無法辦理都市更新，故未納入本案變更範圍。有關陳情位置建議納入本案變更範圍一節，同編號北勢-1 第一次專案小組市府回應。

第二次專
案小組
市府回應
說明

一、查陳情位置經本案檢討，其東側相鄰土地已建築完成、西側相鄰土地上舊有建物已拆除並領有 109 年建造執照，皆無法再予整併，該建築基地面積未達 500 平方公尺，不符都市更新最小規模規定，無法辦理都市更新，故未納入本案變更範

	<p>圍。</p> <p>二、有關陳情位置建議納入本案變更範圍一節，同編號北勢-1 第二次專案小組市府回應，陳情意見同意採納。</p>		
專案小組建議意見	<p>(111年5月25日第2次專案小組會議)</p> <p>同專案小組建議意見一之(二)第1點。</p> <p>【建議意見一之(二)第1點： 綜理表編號北勢-1、4及新明-6，陳情基地未符合都市更新單元劃定最小面積500平方公尺且不適用危老改建規定，惟依檢討後認定標準確屬於老舊聚落，建議依市府檢討結果納入主要計畫變更範圍，但須自擬細部計畫、回饋10%公益設施，並與市府簽訂協議書後報內政部核定，以符合公平原則。】</p>		
新增市府回應說明	同編號北勢-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	新明-7	陳情人	崇偉營造工程股份有限公司(代理人:陳○宏)
位置	附圖 1		

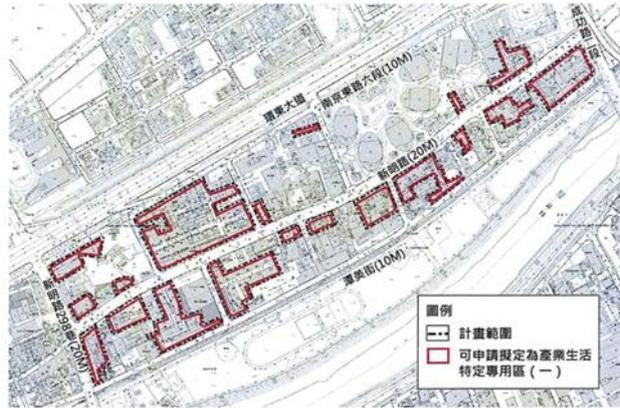


圖 3 可申請擬定為產業生活特定專用區 (一) 位置示意圖

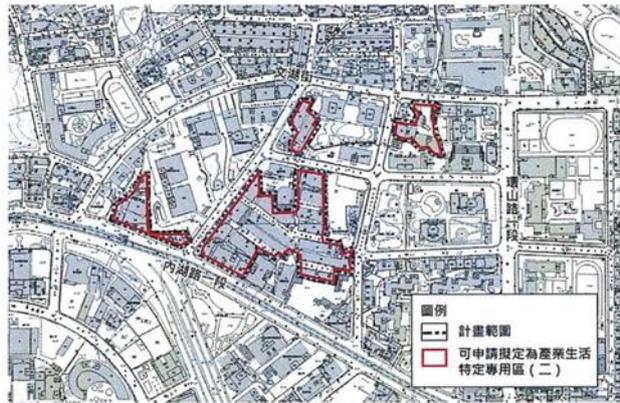
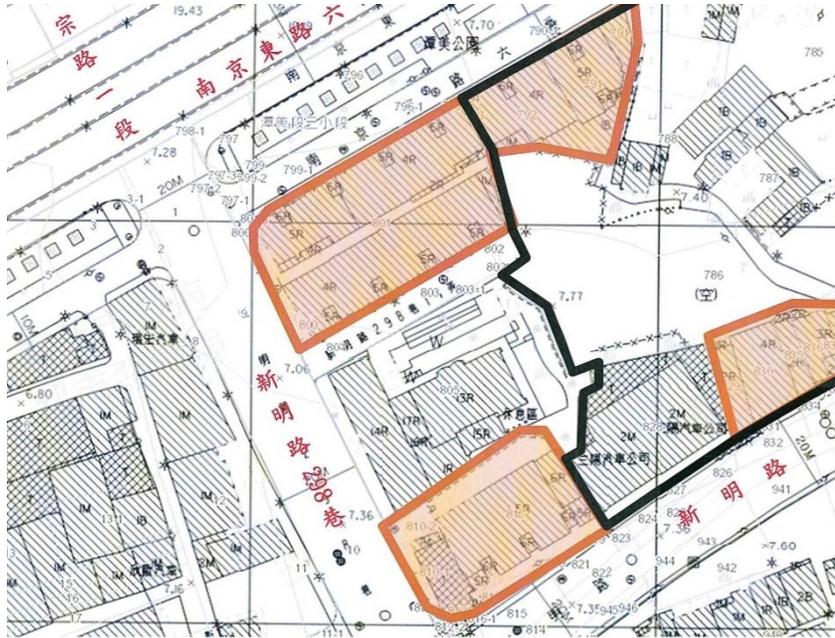


圖 4 可申請擬定為產業生活特定專用區 (二) 位置示意圖

附圖 2 陳情範圍



訴求意見
與建議

1. 本次公展版細部計畫內容(詳見附圖 1)，陳情範圍(詳見附圖 2)內橘色範圍土地劃定「產業生活特定專用區」(以下簡稱「產專區」)，其餘土地為「第三種工業區」(容積率 300%)。
2. 將都市街廓土地區劃為「產專區」與「工業區」，開發採用不同法令規定之差異，對於都市整體發展實有重大影響。

	<p>3. 新明路工業區之房舍老舊環境窳陋，都市更新勢在必行，有鑑於都市計畫發展之穩定性與衡平性，本陳情範圍為「產專區」與「工業區」土地合併開發案。</p> <p>4. 建請混合「產專區」與「工業區」範圍之都市更新案，倘未申請住宅與非工業區允許之商業使用前提下，經由都市更新及爭議處理審議會或都市計畫委員會審議同意，得准予實施者就合併開發範圍回歸原都市計畫工業區規定辦理都市更新，免受產專區容積總量（上限 450%）與容移回饋（增加之容積 50%）等規定限制。</p>		
第一次專案小組市府回應說明	<p>查倘由本案劃設為主要計畫變更範圍及細部計畫可申請擬定產業生活特定專用區範圍者，應透過都市更新方式開發，由實施者擬具都市更新事業計畫報核並辦理公展後，再檢具都市計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，始得適用產專區相關規定，故有關陳情意見所提產專區範圍土地與周邊工業區土地合併辦理都市更新時，倘無申請作住宅與非工業區允許之商業使用之需求，則產專區範圍之土地將維持原使用分區工業區規定不予變更，得以工業區逕行辦理都市更新，免受本計畫之產專區相關內容約束。</p>		
專案小組建議意見	<p>（111年5月25日第2次專案小組會議） 依本次會議市府回應。</p>		
委員會決議	<p>同編號通案-1。</p>		
編號	新明-8	陳情人	游○銘
位置	<p>潭美段3小段596地號</p>		



新明路工業區主要計畫範圍示意圖



訴求意見
與建議

有關內湖區新明路 253 號劃入產業生活特定區

有關內湖區新明路 253 號劃入產業生活特定區，陳情如下：

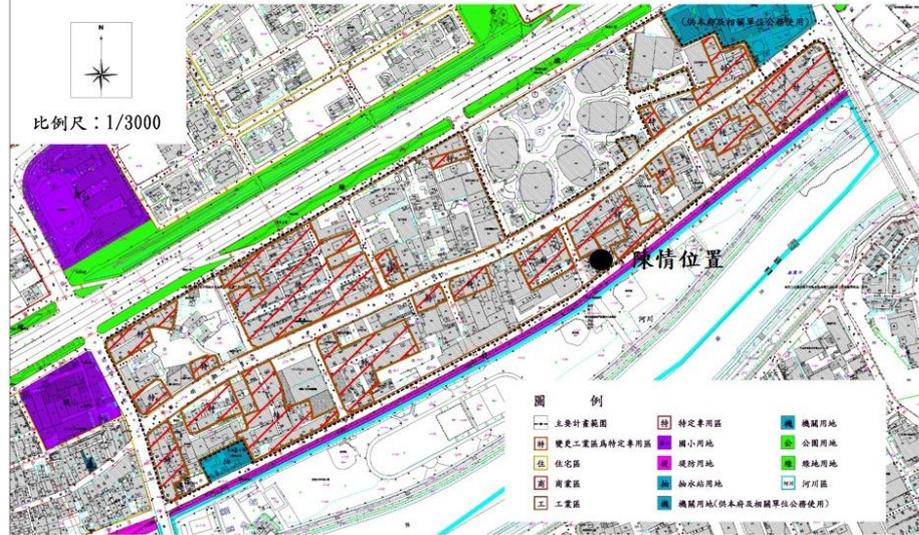
- 一、 我是「游○銘」，是新明路 253 號(地號:潭美 3 小段 596 地號)的屋主，另 253 號房屋後方的 597 地號土地本人也有持分。
- 二、 據了解目前該地址與 251 號似均未被劃入產業生活特定區。
- 三、 由於本人家族約在民國 50 年以前即長久世居該址相當長

	<p>時間，之後因人口增加居住空間不足，致部份成員外移另居，因此確有長久居住在該址的事實。</p> <p>四、 在納入產業生活特定區後，未來可有完整街廓一併開發，不致造成小面積畸零地，也可以符合都市計劃檢討的目標及精神。</p> <p>五、 因此請將該地址劃入產業生活特定區。</p>		
第二次專案小組市府回應說明	同編號新明-5 第二次專案小組市府回應，陳情意見同意採納。		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 同編號新明-5。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	新明-9	陳情人	樹森開發股份有限公司
位置	<p>潭美街：287號全棟、289號全棟、291號1樓~2樓、301號全棟。</p> <p>新明路：219巷7號全棟、219巷1弄12號全棟、219巷1弄14號全棟、219巷1弄16號全棟、219巷1弄18號全棟、219巷1弄20號全棟、219巷1弄22號全棟。</p>		



新明路工業區主要計畫範圍示意圖

變更「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內「北勢湖工業區」及「新明路工業區」工業區為特定專用區案計畫圖



陳情人提供圖片(圖上紅框圈起來的地方就是這8處)



訴求意見
與建議

第 1 次陳情

111 年 5 月 26 日陳情(第 2 次專案小組會議後新增陳情)

本公司〈樹森開發股份有限公司〉位臺北市內湖區都市計畫新明路工業區內，毗鄰新明路產業生活特定專用區，在此區域範圍之門牌如下：

潭美街： 287 號全棟、289 號全棟、291 號 1 樓~2 樓、301 號全棟。

新明路： 219 巷 7 號全棟、219 巷 1 弄 12 號全棟、219 巷 1 弄 14 號全棟、219 巷 1 弄 16 號全棟、219 巷 1 弄 18 號全棟、219 巷 1 弄 20 號全棟、219 巷 1 弄 22 號全棟。

其中潭美街 291 號 1 樓~2 樓、301 號全棟、新明路 219 巷 1 弄 22 號全棟。此三處已被規劃入新明路產業生活特定專用區，但於 111 年 5 月 25 日專案小組視訊會議中了解到其他 8 處均不屬於，為日後改建新明路產業生活特定專用區時土地能作更完整有效的完善規劃，本公司特向貴處提出此 8 處確實有需要一併規劃入新明路產業生活特定專用區之必要性，實際也是里長與附近居民的訴求，為求日後都更改建時的規模更理想完善，並附圖以利委員們更加了解訴求。

敬請各位委員能重新考量將本公司提出之 8 處門牌併入都更計畫中“新明路產業生活特定專用區”

第 2 次陳情

本公司內湖區潭美段三小段 392、397 地號已劃入產專區，但同街廓 391、442、443、444、450、451、472-2 地號未劃入產專區，該區建物大多屋齡超過 38 年，其中 442、443、444 地號土地上房屋屬

於老舊聚落，現況為住工混合2樓以上有居住使用事實，建請將其納入產專區範圍，檢附相關佐證資料如附。

85 年度台北市稅捐稽徵處
房屋稅繳款書 內湖分處

繳納期間 自 85 年 05 月 01 日至 85 年 05 月 31 日止

繳納地點 台北市 內湖區 新明路 219 巷 1 弄 12 號

稅額總額 19,482

繳納日期 85 年 11 月 16 日

繳納地點 台北市 內湖區 潭美街 287、289 號及新明路 219 巷 1 弄 12 至 24 號

稅額總額 90,956

市府回應
說明

- 一、查南港產專區修訂案業經 111 年 11 月 3 日本市都市計畫委員會第 799 次會議審竣，本案比照其機制修正老舊聚落認定標準及檢討變更原則，凡領有建(使)(營)照之建築物，倘非屬 86 年底以後建築完成，且建築物有設陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用，非屬工廠、廠房(辦)、辦公大樓、商場、停車場或空地，並符合都更條例及相關規定得劃定更新地區及更新單元之條件，則依執照坐落土地範圍認定為老舊聚落，始得納入變更範圍。
- 二、依本案修正後檢討變更原則重新檢視，潭美街 287、289 號及新明路 219 巷 7 號為純工廠及辦公大樓使用，不符檢討變更原則；另新明路 219 巷 1 弄 12 至 24 號符合本案檢討變更原則之各項條件，故同意採納第二次陳情意見，其執照坐落範圍包含潭美段三小段 442、443、444 地號等土地皆同意納入本案變更範圍並劃定更新地區。

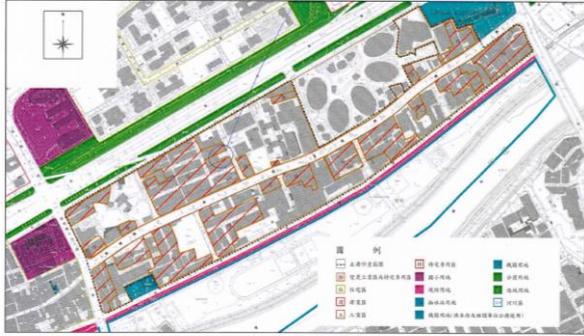
委員會
決議

同編號通案-1。

附件二、公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表

公民或團體逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	委員會決議
1	<p>陳情人：耀○建設股份有限公司</p> <p>陳情意見：</p> <p>懇請協助將台北市內湖區新明路 174 巷 14 號(內湖區潭美段三小段 726 地號)納入產業生活特定專用區，以利兩側鄰地(12 號及 16 號)有機會合併共同更新。</p> <p>一、本公司所有位於台北市內湖區新明路 174 巷 14 號(內湖區潭美段三小段 726 地號)土地，原於 111 年 7 月 6 日申請劃定都市更新單元核准，現正執行都更作業流程，並於 112 年 1 月 31 日舉辦都市更新公辦公聽會，合先敘明。</p> <p>二、在公聽會結束後，部分里民認為本公司 14 號土地申請單獨興建為廠辦大樓，左右兩側 12 號及 16 號則已納入產業生活特定專用區，未來可申請住宅使用，而兩棟住宅中間夾一棟廠辦，將來住戶生活勢必受到噪音干擾，嚴重影響生活品質，且三塊基地各自面積不大，又屬於面寬狹窄、深度長的狹長型基地，各自規畫不易，不符合平面效益，住戶採光通風亦不佳，外觀不統一，進而影響街道景觀完整性及生活品質，更降低更新的意願，與原先劃定新明路工業區為產業生活特定專用區及都市更新地區的原意相違背，故要求本公司衡酌實際地貌撤除原申請都更案及辦理納入產業生活特定專用區申請，以利整體開發，有效改善市容。</p> <p>三、站在土地使用價值極大化及考量政府針對本區都計變更之美意，懇請均</p>	<p>陳情意見予以採納，說明如下：</p> <p>一、本市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版已將北勢湖及新明路工業區之定位調整為「配合都市再生策略地區」，又考量整體規劃合理性，為確保特定專用區街廓完整性，故將計畫範圍內工業區街廓(包含本陳情基地)完整劃入本案特定專用區變更範圍。</p> <p>二、惟查工業區土地依本市土地使用分區管制自治條例規定不得作住宅使用，倘由工業區變更為住宅區，須依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋。考量本案計畫範圍早期「客廳即工廠」之產業特性，為協助住工混合使用、產權面積細碎、已屆使用年限之密集老舊建物辦理重建，爰參考條件相似之南港產專區機制，應採都更方式開發始得變更工業區為特定專用區，並擬定為產業生活特定專用區(下簡稱產專區)，且倘符合本案老舊聚落認定原則，未來作住宅使用才可免依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋，以滿足當地居住使用需求，並兼顧社會公平。</p> <p>三、承上，須完全符合本案老舊聚落認定原則：「非屬 83 年底以後新建建築物」、「非屬工廠、廠房</p>	<p>併同本會決議文一、二辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	委員會決議
	<p>座協助籲請主管機關將主旨所述納入產業生活特定專用區，本公司當配合撤回原送審之都更案，以順應實情。</p> <p>四、檢送變更「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內「北勢湖工業區」及「新明路工業區」工業區為特定專用區主要計畫案計畫圖，請惠參。</p>  <p>圖 29 新明路工業區變更主要計畫圖(部分)</p>	<p>(辦)、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用」、「設有陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用」，始得認屬老舊聚落免予回饋。依前開原則檢視，陳情基地新明路 174 巷 14 號(潭美段三小段 726 地號)現況為純工廠、廠辦使用，無住宅使用特徵，不符老舊聚落認定原則，未來如作住宅使用仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理回饋。</p>	
2	<p>陳情人：陳○清(吳○立律師代轉)</p> <p>陳情意見：</p> <p>吳○立律師代函通知茲據當事人陳○清女士委稱：</p> <p>一、本人乃先母王○治之唯一繼承人，合先敘明。</p> <p>二、查先母王○治基於民國(下同)67 年 11 月 11 日與何○雄等 34 人所簽訂之房屋合建契約書之分配而合法占有管領坐落台北市內湖區西湖段一小段 948 及 949-3 地號土地其中二分之一空地迄今，其上並保有樹木十數株以上。詎料，先母王○治生前派員查勘，竟發現先母王○治上開管有之土地上之樹木有部分遭人剷除，並在其上擅自興建車庫、檳榔攤，甚至堆置大量垃圾，嚴重影響周遭環境及先母王○治之權益。</p>	<p>陳情意見不予採納，說明如下：</p> <p>一、有關內湖區西湖段一小段 948 及 949-3 地號土地，未經陳情人同意即納入本案變更範圍一事：</p> <p>(一)查旨揭都市計畫變更案於 110 年 9 月 16 日公告公開展覽，僅將西湖段一小段 948 地號部分土地納入該案變更範圍，後於本市都市計畫委員會審議期間，採納公民及團體陳情意見及第二次專案小組委員建議，將該地號空地部分，以及其南側、東側畸零之西湖段一小段 953-1、949-3 地號土地一併納入變更範圍，以利開發完整性，先予敘明。</p> <p>(二)次查本府辦理旨揭都市計畫變更案公開展覽，業依都市計畫</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	委員會決議
	<p>三、為此，先母王○治曾委請貴律師於 96 年 10 月 30 日代函通知謝○恭等人，除說明上情外，並請其等於文到七日內速將全部垃圾清除，並自動拆除車庫、檳榔攤，倘逾期無人出面理清並查照辦理，先母王○治將自行僱工移除，所生費用概由相關人等負責，並將依法追訴相關人等之民、刑事責任，希勿自誤為禱等語。</p> <p>四、自先母王○治離世之時起，本人即繼承為前開土地受分配之合法占有管領人。近聞，臺北市都市計畫委員會依前開土地周邊住戶之陳情意見，擬將前開 948 及 949-3 地號之空地納為「北勢湖工業區都市計畫變更案」之變更範圍及更新地區範圍，且已送請內政部都市更新審議會審議中，著實已侵害本人之權益甚鉅，而相關住戶隱瞞先母王招治前開發函及本人就系爭 948、949-3 地號土地之權利，向主管機關虛捏不實之陳述，亦恐涉及使公務員登載不實之偽造文書罪。</p> <p>五、為此，特委請貴律師代函通知臺北市都市計畫委員會及內政部都市更新審議會，除說明上情，並請其等於文到 10 日內補正通知本人參與上開計畫案之變更及都更有關之會議及說明會(含相關文件)，以確保本人權益，否則應立即停止審議為禱。</p>	<p>法、內政部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函釋、內政部訂頒「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」、及「臺北市政府舉行都市計畫說明會作業要點」等相關規定辦理通知變更案土地所有權人及地區居民事宜，惟查當時陳情人及其母皆非西湖段一小段 948 地號土地之所有權人，自非書面掛號郵寄通知之對象，尚無相關行政疏失。</p> <p>(三)至前開屬於都市計畫審議期間納入之變更範圍之土地，本府後續將配合內政部都市計畫委員會審議程序，依都市計畫法相關規定另案辦理公開展覽及說明會，屆時將再依規定通知變更範圍土地所有權人。倘陳情人屬土地所有權人，本府當以書面掛號郵寄通知。非屬土地所有權人之民眾，屆時亦得於本府都市發展局網站瀏覽下載相關資訊。</p> <p>二、另有關陳情人訴求補正通知參與後續相關會議一節，本案續於內政部都市計畫委員會審議時，本府將通知陳情人列席。</p>	
3	<p>陳情人：陳○銘、許○瑩、溫○鈴、余○豐、何○雪、黃○科等 6 人</p> <p>陳情意見：</p> <p>一、本基地位於台北市內湖區西湖段一小段 231-4、236、237-2 等地號幾經市民不斷的陳情納入產專區，終於台</p>	<p>陳情意見予以採納，說明如下：</p> <p>一、查本市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版已將北勢湖及新明路工業區之定位調整為「配合都市再生策略地區」，又考量</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	委員會決議
	<p>北市都市計畫委員會第二次專案小組重新檢視劃入以符合公平原則，北勢湖工業區已於 111.12.01 都市計畫委員會 801 次會議修正通過產專區。</p> <p>二、目前此案仍於內政部與台北市政府修正報告書送審議中，懇請貴雙官單位盡速審議取得正式函文，市民 39 年的房子危老又傾斜，結構已不堪負荷，今天發生強大的地震造成很多災情，火災屋子倒塌，台北市內湖區文湖街 46 號、48 號的房子受損裂痕更嚴重，為保障市民生命財產安全及居住正義，我們得以做後續的處理，請市府能關心市民的安危。</p>	<p>整體規劃合理性，為確保特定專用區街廓完整性，故將計畫範圍內工業區街廓(包含本陳情基地)完整劃入本案特定專用區變更範圍。</p> <p>二、本案將持續配合內政部都市計畫委員會審議程序辦理。</p>	
4	<p>陳情人：黃○科、何○雪、余○豐、許○瑩等 4 人</p> <p>陳情意見：</p> <p>一、本基地位於台北市內湖區西湖段一小段 231-4、236、237-2 等地號幾經市民不斷的陳情納入產專區，終於台北市都市計畫委員會第二次專案小組重新檢視劃入以符合公平原則，北勢湖工業區已於 111.12.01 都市計畫委員會 801 次會議修正通過產專區。</p> <p>二、113 年 8 月 27 日內政部已召開第 1062 次都市計畫會議，核定案件第一案件：變更台北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(配合北勢湖工業區及新明路工業區為特定專用區)案，檢討刪除四字即核定。</p> <p>三、市民台北市內湖區文湖街 46 號、48 號房子屋齡已 40 年了，因鄰地建造損鄰，導致房子危老又傾斜，結構已不堪負荷，今天發生強大的地震造成很多災情，火災屋子倒塌，台北市內湖區文湖街 46 號、48 號的房子受損裂</p>	<p>陳情意見予以採納，說明如下：</p> <p>查本陳情基地業劃入本案特定專用區變更範圍，本案將持續配合內政部都市計畫委員會審議程序辦理。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	委員會 決議
	<p>痕更嚴重，為保障市民生命財產安全及居住正義，我們得以做後續的處理，請市府關心市民的安危，盡速審核本案件，以便市民進行危老重建。</p>		

附件三、本府產業發展局 113 年 10 月 8 日北市產業
科字第 1133033986 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府產業發展局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號北區
10樓
承辦人：楊靜惠
電話：(02)2720-8889#6597
電子信箱：j50100@gov.taipei



受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年10月8日
發文字號：北市產業科字第1133033986號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局檢送「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討
(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』
工業區為特定專用區主要計畫案」經內政部都市計畫委員
會第1062次審議之會議紀錄，涉及本局議題回復意見，詳
如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年9月19日北市都規字第1130142283號函。
- 二、有關旨揭會議紀錄涉及本局議題意見回復如下：
 - (一)內湖科技園區為臺北市產業發展的主要動力引擎，隨著經濟環境的發展與轉變，在本府相關政策配套協助下，園區整體發展已趨飽和。又近年因國際經濟局勢變化，台商回台投資日益增多，臺北市擁有交通便利、產業群聚及人才豐沛等極佳環境，如可供給充足產業用地，將可持續引進企業投資、增加就業機會及提升本市產業發展。為延伸內科園區發展動能，及因應產業轉型與生活服務之需求，依113年6月4日本府核定之「修訂臺北市都





市發展暨工業區檢討變更策略」北勢湖與新明路工業區目前定位為「配合都市再生策略地區」，配合地區發展實際需求，鼓勵工業區轉型升級，以改善住工混合老舊聚落環境，使其成為成為兼具產業發展與生活品質之地區。

(二)有關北勢湖及新明路工業區現有之土地使用現況及產業分布情形：

1、北勢湖工業區：

(1)土地使用現況：依113年6月4日本府核定之「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，該工業區土地使用現況多元，包含住工混合、住宅、辦公大樓及商業使用。

(2)產業分布情形：經統計至113年9月25日止，工廠登記共50家，其中家數較多分別為其他化學製品製造業(9家)、食品製造業(9家)、電腦、電子產品及光學製品製造業(5家)、電力設備及配備製造業(5家)；公司登記共426家，其中前三大分別為製造業(100家)、專業、科學及技術服務業(82家)、金融保險業(54家)、批發及零售業(54家)；商業登記共63家，其中前三大分別為批發及零售業(14家)、出版影音及資通訊業(11家)、製造業(10家)。

2、新明路工業區：

(1)土地使用現況：依113年6月4日本府核定之「修訂臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」，該工業區土地使用現況多元，包含單一工廠、廠辦大樓、



住工混合、住商混合、住宅等。

(2) 產業分布情形：經統計至113年9月25日止，工廠登記共90家，其中前三大分別為金屬製品製造業(12家)、其他製造業(11家)、食品製造業(9家)；公司登記共566家，其中前三大分別為製造業(159家)、專業、科學及技術服務業(90家)、批發及零售業(72家)；商業登記共303家，其中前三大分別為批發及零售業(102家)、運輸及倉儲業(40家)、住宿及餐飲業(34家)。

正本：臺北市政府都市發展局

副本： 2024/10/08 14:42:01 電子公文 交換

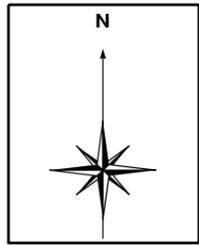


臺北市政府
都市發展局

業務主管

承辦人員

臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第四階段)(北勢湖工業區及 新明路工業區可申請開發許可範圍及處理原則)案計畫圖



比例尺：1/3000

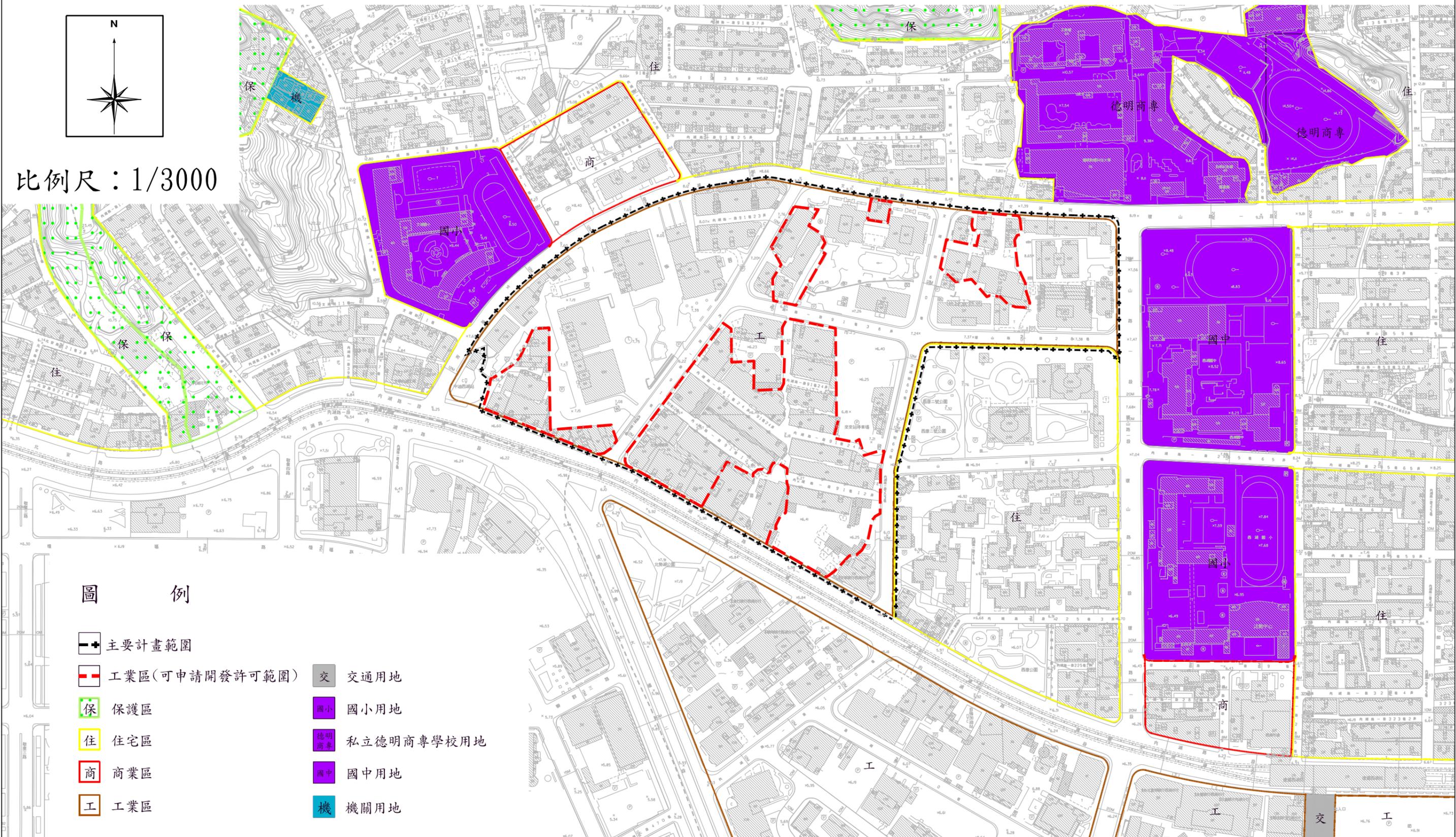
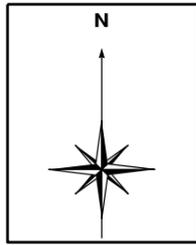


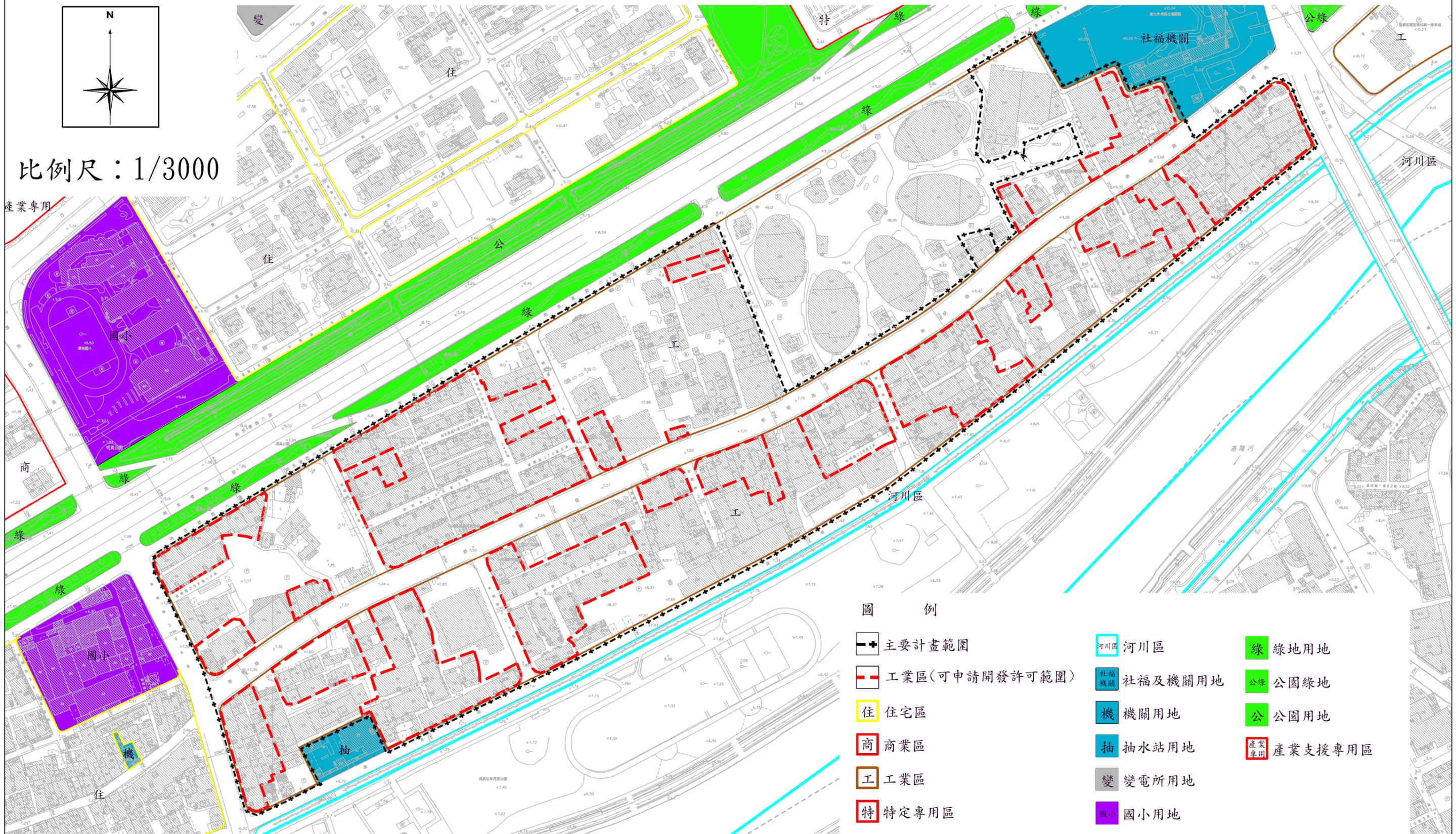
圖 例

- | | | | |
|---|----------------|---|------------|
|  | 主要計畫範圍 |  | 交 交通用地 |
|  | 工業區(可申請開發許可範圍) |  | 國小 國小用地 |
|  | 保 保護區 |  | 私立德明商專學校用地 |
|  | 住 住宅區 |  | 國中 國中用地 |
|  | 商 商業區 |  | 機 機關用地 |
|  | 工 工業區 | | |

臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第四階段)(北勢湖工業區及 新明路工業區可申請開發許可範圍及處理原則)案計畫圖



比例尺：1/3000



圖例

- | | | |
|----------------|---------|---------|
| 主要計畫範圍 | 河川區 河川區 | 綠地用地 |
| 工業區(可申請開發許可範圍) | 社福及機關用地 | 公園綠地 |
| 住宅區 | 機關用地 | 公園用地 |
| 商業區 | 抽水站用地 | 產業支援專用區 |
| 工業區 | 變電所用地 | |
| 特定專用區 | 國小用地 | |