

## 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115年3月12日

發文字號：府授都規字第11500013223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「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周  
邊地區可申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃  
（訂）定都市更新地區及更新計畫案」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23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系統業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註外，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、台北市不動產建築開發商業同業公會、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(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附

件)、臺北市政府地政局(含附件)、臺北市建築管理工程處(均檢附計畫書圖各1份(含附件)、臺北市政府都市發展局都市測量科(檢附計畫書圖各3份)(含附件)



(都市發展局代決)

裝

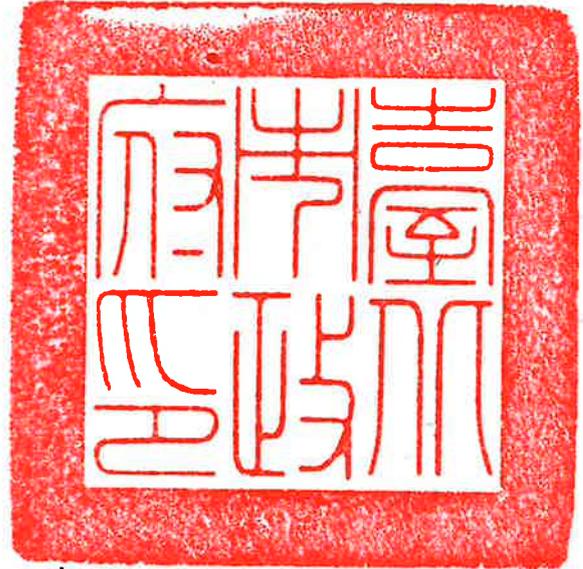
訂

線



# 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年3月12日  
發文字號：府都規字第11500013221號  
附件：計畫書圖各1份



主旨：核定公告本市都市計畫「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃(訂)定都市更新地區及更新計畫案」計畫書、圖，並自115年3月13日零時起生效。

依據：

- 一、本市都市計畫委員會115年2月23日北市畫會一字第1153000593號函。
- 二、都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書、圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書圖置於本市市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市內湖區公所、刊登本府公報（無附件）。

# 市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市計畫書

擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可  
申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃  
(訂)定都市更新地區及更新計畫案



臺北市政府

115年3月12日府都規字第11500013221號公告發布實施

# 臺北市都市計畫書

擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可  
申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃  
(訂)定都市更新地區及更新計畫案

臺北市政府

115年3月12日府都規字第11500013221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	擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃(訂)定都市更新地區及更新計畫案	
法令依據	都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 6 條	
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。	
本案提交都市計畫委員會審核結果	<p>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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、本案提經臺北市都市計畫委員會 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會議，決議如下： (一)本案同意依市府本次提會資料照案通過。 (二)配合市府成美橋改善工程，新明路工業區範圍與成美橋銜接之潭美街、新明路、新明路 298 巷等路段，未來辦理都市計畫或都市更新時，請配合預留空間，以利成美橋改善後之銜接。 (三)有關民眾書面所提建議刪除街廓內留設通路示意圖部分，依都市發展局意見予以維持，後續於更新案件實際規劃時，得參考現況紋理依</p>	

	臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果 調整。
--	----------------------------

## 目錄

壹、計畫範圍與面積 .....	1
貳、主要計畫概述 .....	2
參、計畫目標與構想 .....	7
肆、老舊聚落認定標準 .....	8
伍、計畫內容 .....	10
陸、都市更新計畫 .....	14
柒、都市設計管制 .....	22
捌、事業及財務計畫 .....	25
玖、其他 .....	25
壹拾、臺北市都市計畫委員會審議情形 .....	25
壹拾壹、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣 .....	29
壹拾貳、本案主要計畫書業經內政部 114 年 8 月 1 日台內國字第 1140028588 號函核定，本府並於 114 年 8 月 21 日府都規字第 11400056551 號公告發布實施。 .....	29
附錄、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表 .....	附 1

## 圖目錄

圖 1 北勢湖工業區主要計畫示意圖 .....	4
圖 2 新明路工業區主要計畫示意圖 .....	5
圖 3 北勢湖未達 500 平方公尺基地位置示意圖 .....	13
圖 4 新明路未達 500 平方公尺基地位置示意圖 .....	13
圖 5 劃定新明路都市更新地區示意圖 .....	15
圖 6 劃定北勢湖都市更新地區示意圖 .....	16
圖 7 協助開闢都市計畫道路示意圖 .....	17
圖 8 新明路更新地區建議留設通路示意圖 .....	18
圖 9 北勢湖更新地區建議留設通路示意圖 .....	18
圖 10 新明路更新地區交通系統動線圖 .....	19
圖 11 北勢湖更新地區交通系統動線圖 .....	19
圖 12 北勢湖及新明路工業區防救災示意圖 .....	21
圖 13 實施都市設計準則管制範圍及都市設計審議範圍示意圖 ...	22
圖 14 新明路周邊地區退縮留設帶狀式開放空間示意圖 .....	23
圖 15 北勢湖周邊地區退縮留設帶狀式開放空間示意圖 .....	24

## 表目錄

表 1 主要計畫變更內容彙整表 .....	2
表 2 產業生活特定專用區土地使用強度表 .....	11
表 3 劃定都市更新地區一覽表 .....	15

案 名：擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃(訂)定都市更新地區及更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 6 條

詳細說明：

### 壹、計畫範圍與面積

計畫範圍包括文湖街以南、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，二處工業區內屬現況聚落老舊密集且住工混合使用情形複雜，以透過都市計畫主要計畫劃設為工業區(可申請開發許可範圍)之面積 11.284 公頃，擬定本細部計畫，計畫範圍詳圖 1、圖 2。

## 貳、主要計畫概述

「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」之計畫內容，將作為本細部計畫案訂定之指導原則，該計畫書內相關內容摘述如下：

### 一、土地使用計畫

本主要計畫可申請開發許可範圍面積共計 11.284 公頃。其中北勢湖工業區面積 3.255 公頃，新明路工業區 8.029 公頃，變更內容及位置詳表 1 及圖 1、圖 2。

表 1 主要計畫變更內容彙整表

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	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)」。 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
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	

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由及變更條件
				<p>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>

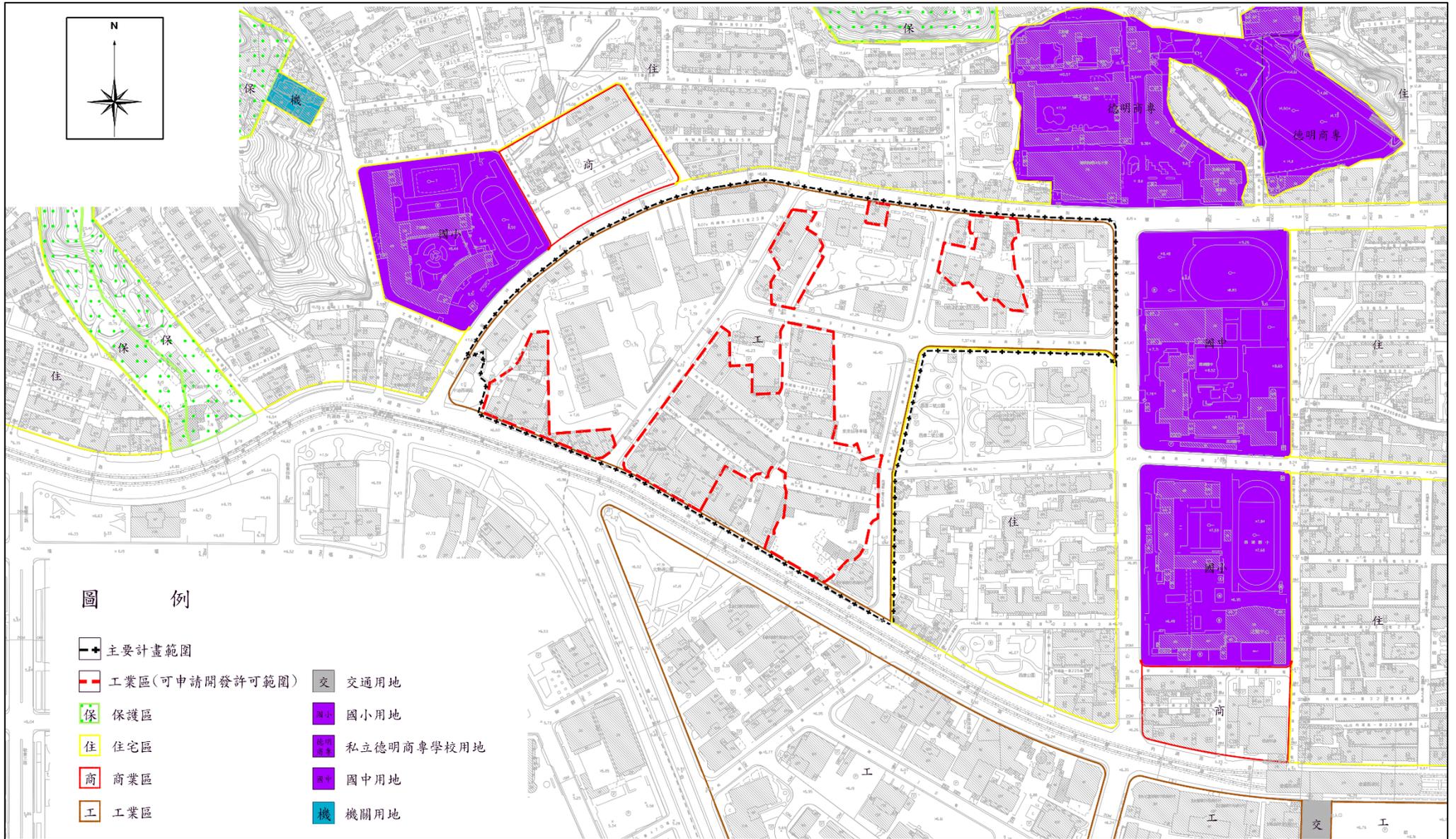


圖 1 北勢湖工業區主要計畫示意圖

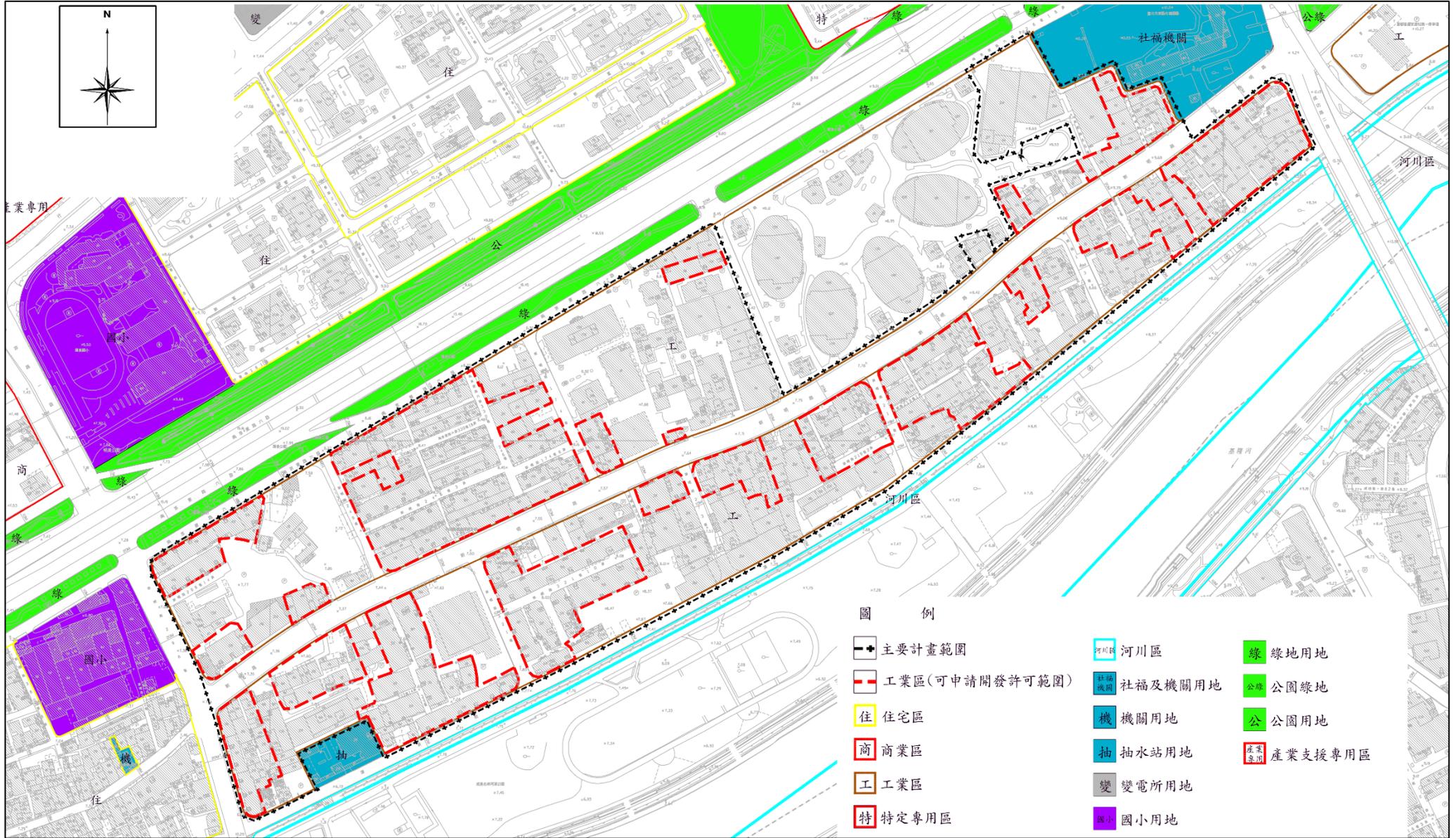


圖 2 新明路工業區主要計畫示意圖

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。

## 二、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。

## 三、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。

## 參、計畫目標與構想

### 一、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。
- (二)協助產權面積細碎、已屆使用年限之老舊建物辦理重建，改善周邊生活環境品質。

### 二、計畫構想

透過本細部計畫之擬定，彈性規範土地使用暨開發方式，允許符合老舊聚落資格且現況有居住使用事實之建物重建後得繼續作住宅使用，以滿足在地居民實際使用需求，並藉由都市更新方式，鼓勵老舊聚落辦理重建，輔導地區再發展。

#### (一)訂定土地使用計畫

本計畫配合主要計畫，申請個別開發許可時變更分區，擬定為產業生活特定專用區(聚)，並規範其開發方式及土地使用管制規定，明訂環境友善措施、土地使用強度、容積總量上限、土地使用項目及開發期程等，作為個案擬定細部計畫之指導原則。

#### (二)配合劃定都市更新地區，並訂定都市更新計畫。

#### (三)基於人本交通理念，形塑綠色都市，訂定計畫範圍內都市設計管制事項。

## 肆、老舊聚落認定標準

依「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」劃設「工業區(可申請開發許可範圍)」之老舊聚落檢討原則，訂定以下認定標準，作為個案老舊聚落認定依據：

一、領有建(使)(營)照之建築物均符合下列條件者，依執照坐落土地範圍認定為老舊聚落：

- (一)於 83 年底以前取得建照之建築物。
- (二)非屬工廠、廠房(辦)、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用。
- (三)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。
- (四)符合都市更新條例及相關規定，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 500m<sup>2</sup>者，不在此限。

二、未領有建(使)(營)照之建築物均符合下列條件者，以其坐落土地範圍認定為老舊聚落：

- (一)為 83 年底以前建築完成之建築物，且有建物所有權登記或其房屋稅籍起課時點為 58 年 8 月 22 日前者。
- (一)非屬工廠、廠房(辦)、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用。
- (二)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。
- (三)符合都市更新條例及相關規定，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 500m<sup>2</sup>者，不在此限。

三、零星土地、現有巷、私設道路而有以下情形之一者得認定為老舊聚落：

(一)零星土地夾雜於前述老舊聚落間或鄰近，且其產權與鄰近老舊聚落相同者。

(二)私設道路、現有巷屬配合老舊聚落建(使)(營)照範圍規劃留設者。

## 伍、計畫內容

個案之細部計畫其使用分區、土地使用、回饋機制及管制內容之擬定原則分述如下：

### 一、土地使用計畫

- (一)「工業區(可申請開發許可範圍)」作住宅使用者擬定為產業生活特定專用區(聚)。
- (二)位於新明路工業區，原屬第三種工業區土地未來應擬定為產業生活特定專用區(一)(聚)；位於北勢湖工業區，原屬第二種工業區土地未來應擬定為產業生活特定專用區(二)(聚)。

### 二、開發方式及回饋機制

#### (一)開發方式

產業生活特定專用區(聚)應採都市更新方式開發，如以其他方式申請重建或改建之建築基地，則應依原土地使用分區規定辦理。但不適用都市更新法令且本案另有規定者，從其規定。

#### (二)環境友善措施

產業生活特定專用區(聚)作住宅使用免予回饋，但應依下列規定辦理環境友善措施，並得依相關規定核算容積獎勵：

1. 基地內臨計畫道路側退縮留設至少 4 公尺以上帶狀式開放空間。
2. 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候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
4. 基地綠覆率達 70%以上。

### 三、土地使用分區管制

#### (一) 土地使用強度

1. 建蔽率及容積率比照原土地使用分區規定辦理，詳表 2。

表 2 產業生活特定專用區土地使用強度表

位置	使用分區	建蔽率	容積率
新明路工業區	產業生活特定專用區(一)(聚)	55%	300%
北勢湖工業區	產業生活特定專用區(二)(聚)	45%	200%

2. 考量本計畫範圍北勢湖工業區毗鄰「第三種住宅區」及新明路工業區毗鄰「一般住宅區」之容積率均為 225%，基於全市容積總量公平一致性，產業生活特定專用區(聚)基準容積加計都市更新獎勵容積、容積移轉及其他獎勵容積，容積總量不得超過基準容積 2 倍，且以 450% 為上限。
3. 本案產業生活特定專用區(聚)基地依本府 114 年 5 月 9 日府都規字第 11430273291 號公告發布實施「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」規定申請容積獎勵時，得依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，不受前開容積總量不得超過基準容積 2 倍上限，且以 450% 為上限之規定。

#### (二) 土地使用項目

產業生活特定專用區(聚)允許作第 1 組：獨立、雙併住宅  
(二) 雙併住宅、第 2 組：多戶住宅。其餘比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用。

(三) 建築基地作住宅使用應自建築物頂層向下連續配置，且應設置獨立出入口及動線。

(四) 產業生活特定專用區(聚)之其他未規定事項，比照第三種住宅區規定辦理。

#### (五)開發期程

1. 自本細部計畫公告實施之日起 6 年內，申請人應檢具變更主要計畫及細部計畫書、圖，及表明重建整合同意比率達都市更新條例第 37 條規定之門檻，向市政府申請辦理都市計畫法定程序，逾期未申請者，則依工業區規定辦理，不得再申請變更。
2. 實施者應於都市更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照。逾期應回復原使用分區。
3. 基地未達都市更新單元最小面積規模 500 平方公尺，而無法劃定為都市更新地區者(西湖段一小段 231-4、236、237-2 地號，及潭美段三小段 549、550、553 地號土地，詳圖 3、4)，因不適用都市更新開發方式，應自本細部計畫公告實施之日起 6 年內自行擬具主要計畫及細部計畫，辦理都市計畫法定程序，逾期則適用原工業區規定。

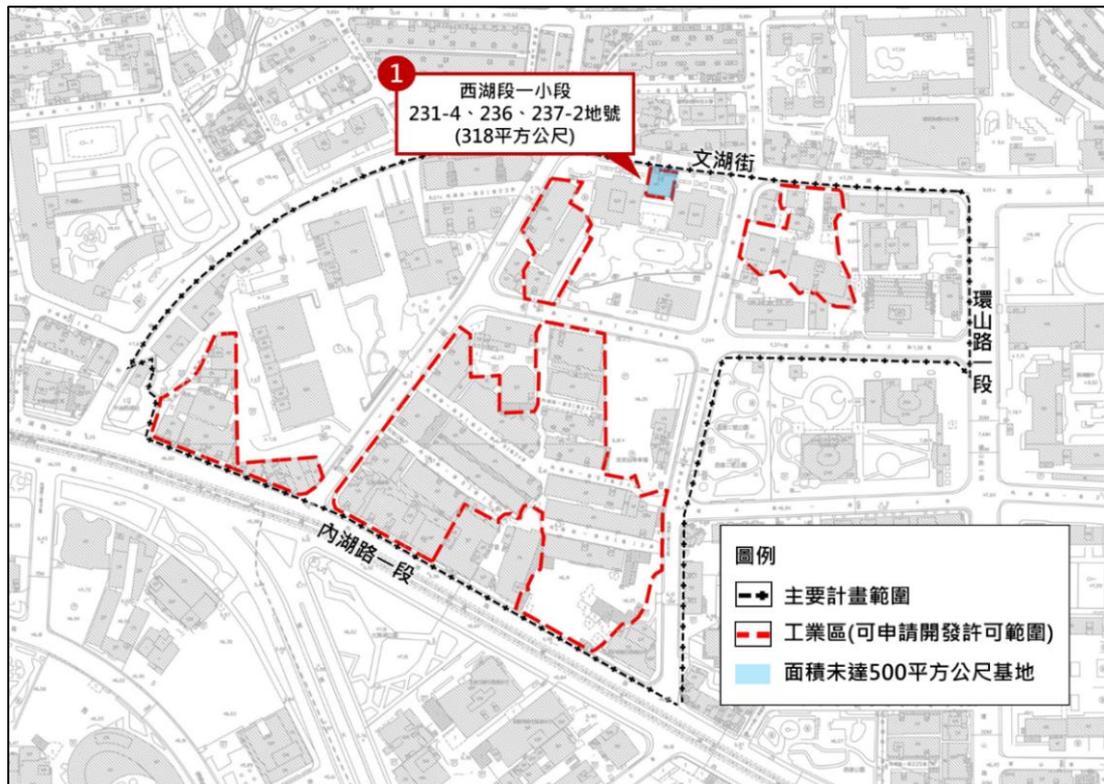


圖 3 北勢湖未達 500 平方公尺基地位置示意圖

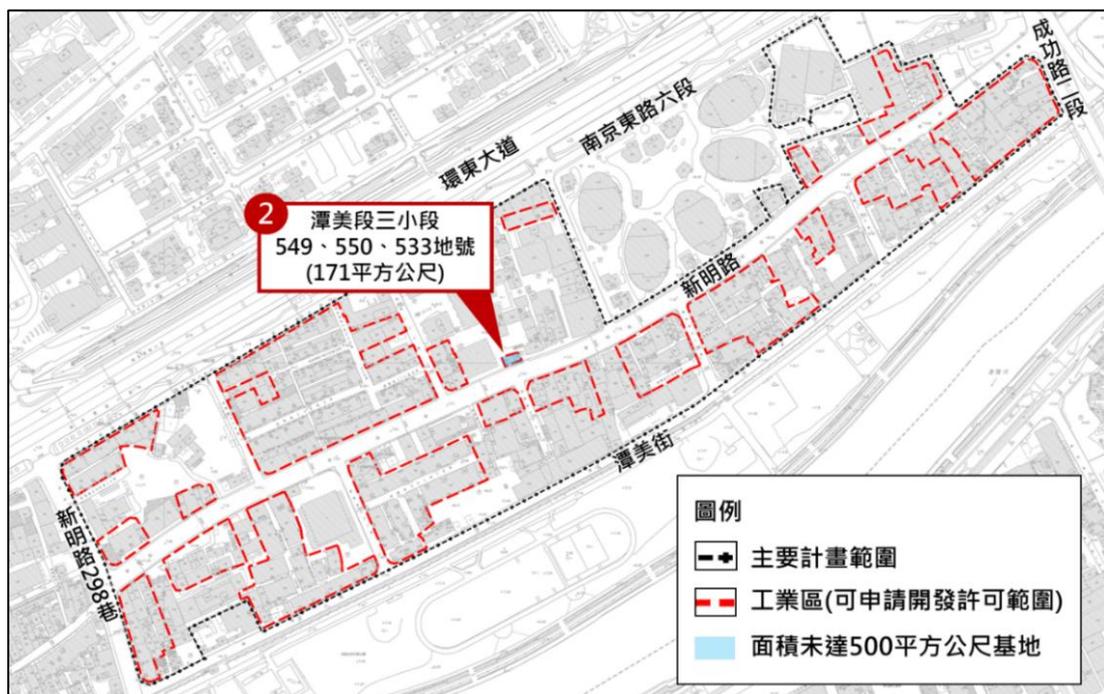


圖 4 新明路未達 500 平方公尺基地位置示意圖

## 陸、都市更新計畫

### 一、基本目標與策略

計畫範圍工業區早期「家庭即工廠」產業活動屬性隨產業變遷已不復存在，而居住使用需求仍持續至今，形成住工混雜之使用型態。計畫範圍內現況老舊建築物密集，建築物屋齡超過 30 年占有 80.34%，依本市土地使用分區管制自治條例規定工業區不得作住宅使用，惟得繼續原來之使用至新建止，故計畫範圍內現況有居住使用之建物，雖已屆使用年限，礙於本市土地使用分區管制自治條例工業區不得作住宅使用之規定，影響居民重建意願。

本地區住工混合使用之建物未能提供現有產業發展之設備空間，建物老舊亦未能提供舒適、現代化之居住環境，已不符當地發展之需求及特性，符合都市更新條例第 6 條第 3 款「建築物未符合都市應有機能」劃定原則，因此，為鼓勵老舊建物提高重建之意願，爰依都市更新條例第 6 條規定優先劃定都市更新地區，以期透過都市更新開發方式，改善環境窳陋、建物老舊之情形，提升生活機能。

### 二、更新地區劃定原則

本案更新地區劃定係為協助住工混合使用之老舊聚落辦理更新重建，建築基地整宗原屬工廠、廠辦大樓、商業等單一使用者，未有居住混合使用情形，不予劃定都市更新地區外，其餘依下列劃定原則劃定更新地區：

- (一) 建築物老舊不符都市發展應有機能者：符合 83 年底以前取得建照之建築物。
- (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。
- (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。

### 三、劃定都市更新地區

依上列原則，本計畫範圍共計劃設 2 處更新地區，面積共計 11.235 公頃，詳表 3 及圖 5、圖 6。

表 3 劃定都市更新地區一覽表

編號	地區位置名稱	面積
內湖-1	新明路更新地區	8.012 公頃
內湖-2	北勢湖更新地區	3.223 公頃

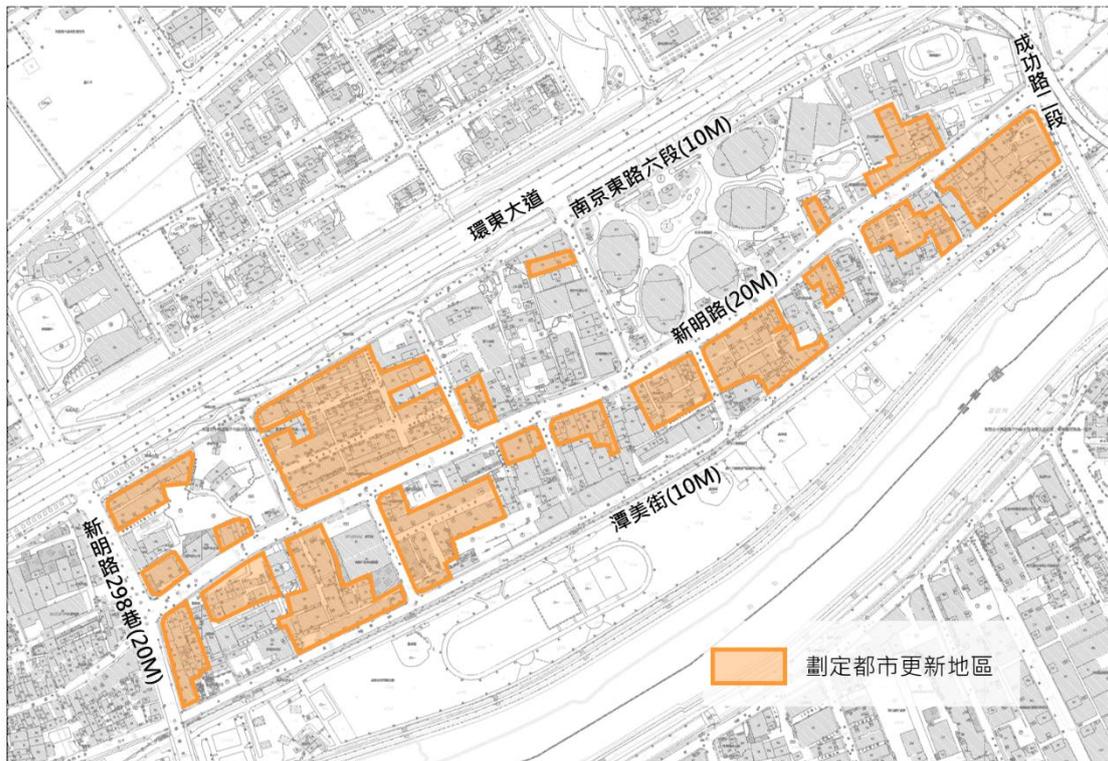


圖 5 劃定新明路都市更新地區示意圖

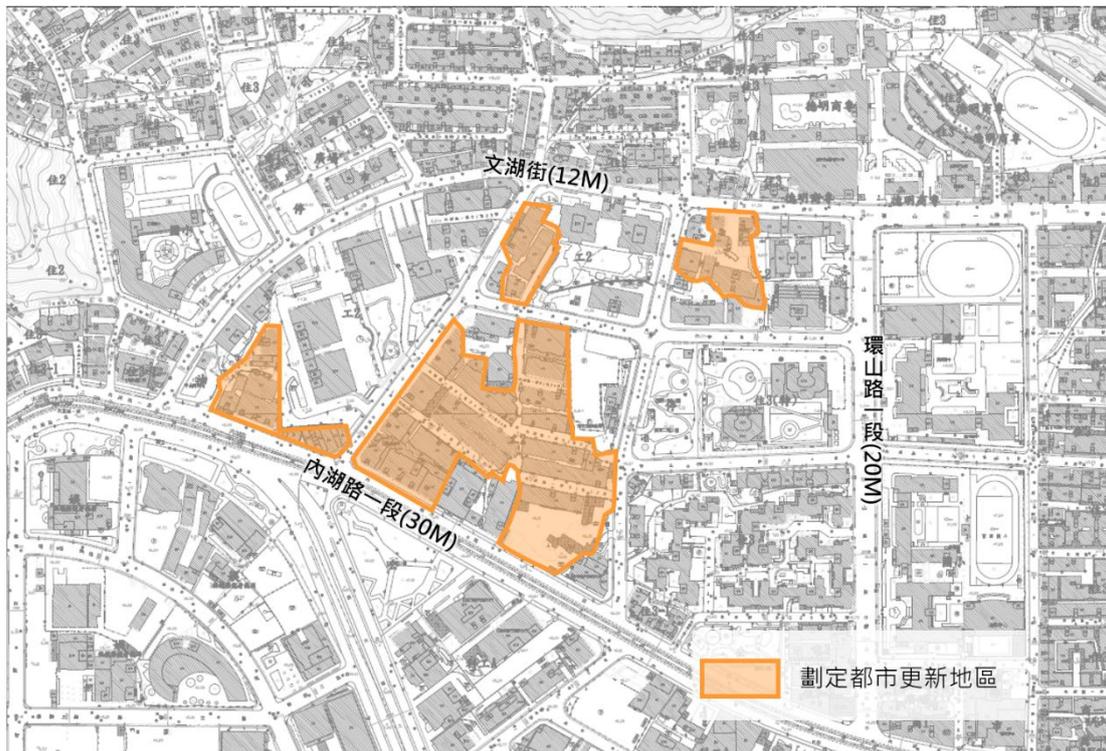


圖 6 劃定北勢湖都市更新地區示意圖

#### 四、實質再發展概要

為達成本更新地區基本目標，經過相關資料研析後，本計畫擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

##### (一) 土地利用計畫構想

本更新地區僅適用透過都市計畫變更之特定專用區。土地使用部分，產業生活特定專用區(聚)除得比照第三種工業區規定辦理，並得放寬作住宅使用。

##### (二) 公共設施改善計畫構想

1. 優先提供地區所需之公益設施。
2. 取得及開闢計畫道路：本更新地區範圍周邊地區，尚有潭美國小舊址西側 4 公尺計畫道路(潭美段三小段 224-2 地號等土地)及新明路 273 巷底(潭美段三小段 613-1 地

號等土地)尚未取得及開闢，另新明路 246 巷及 143 巷計畫道路雖已開闢作道路使用，惟本府尚未取得(詳圖 7)，故臨接該等計畫道路之更新地區未來辦理都市更新事業時，依都市更新條例相關規定，一併協助取得及開闢該計畫道路後捐贈予市府。

3. 建議留設通路：本更新地區範圍內街廓，建議依圖 8、圖 9 所示，參考現況紋理留設至少 8 公尺寬通路，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。惟實際規劃與本更新計畫建議內容不一致時，得依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果調整。

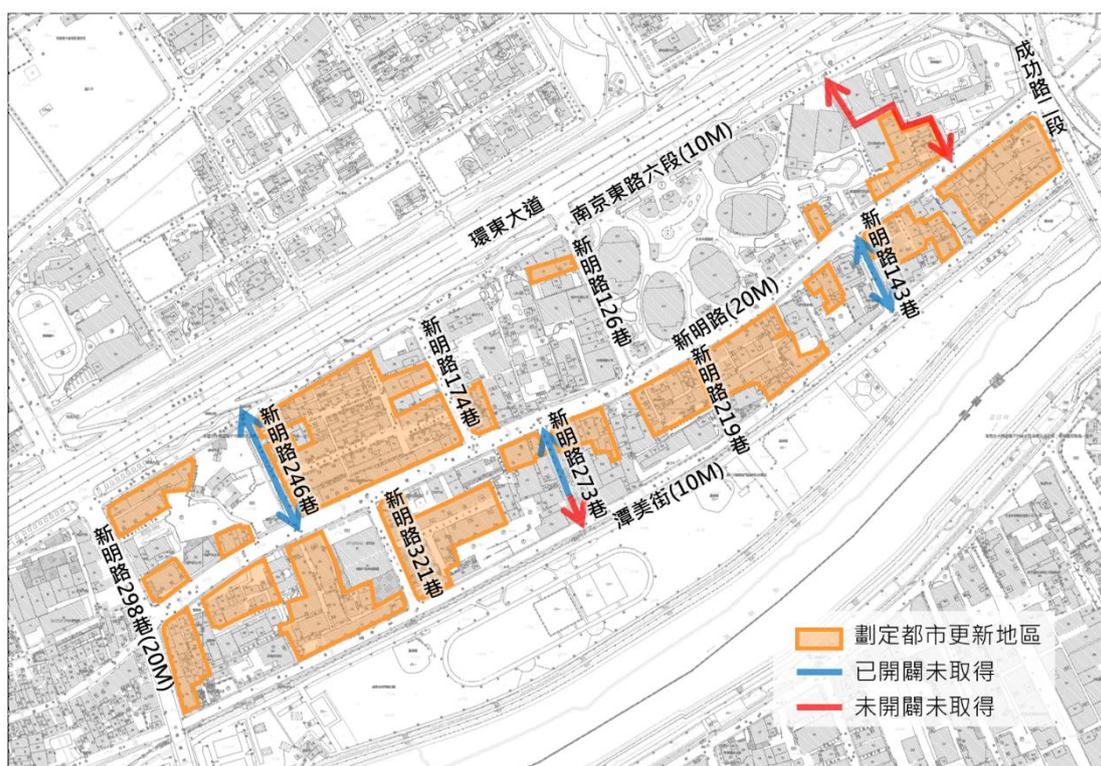


圖 7 協助開闢都市計畫道路示意圖

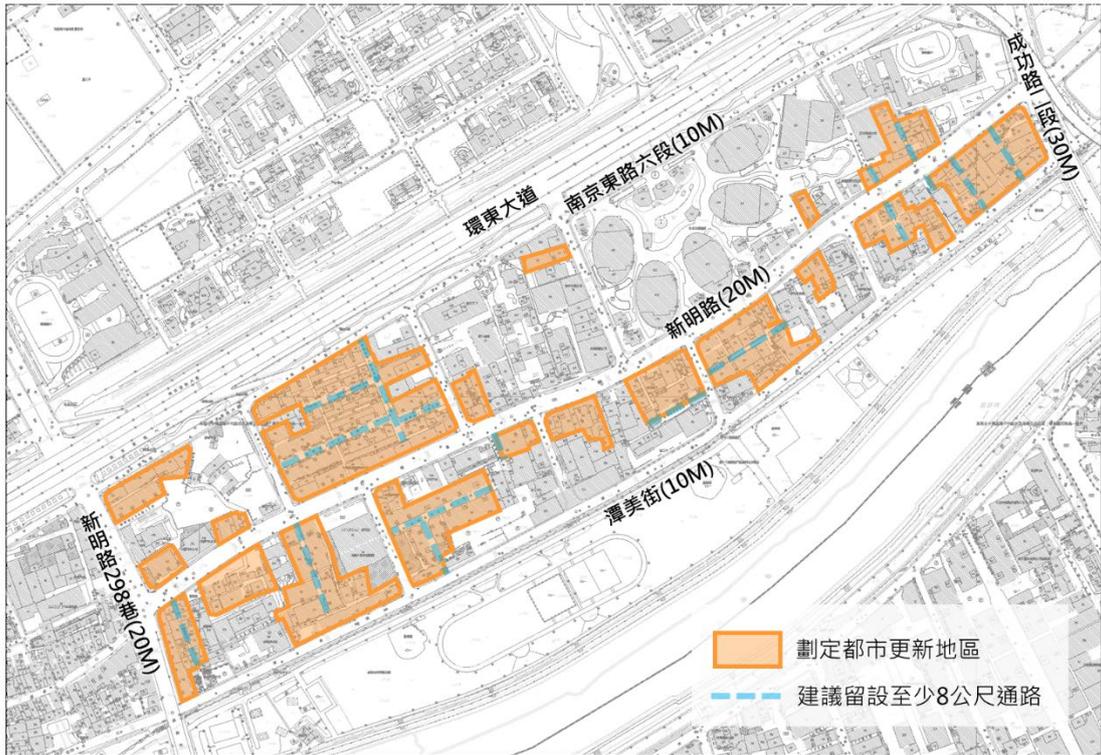


圖 8 新明路更新地區建議留設通路示意圖



圖 9 北勢湖更新地區建議留設通路示意圖

### (三) 交通運輸系統構想

本更新地區周邊之交通系統目前無調整需求，如圖 10、圖 11，惟配合周邊 YouBike 站及捷運場站設施，更新地區內之建築基地應退縮留設帶狀式開放空間(詳都市設計管制，圖 14、圖 15)，供自行車及行人通行使用，以型塑人本、友善、連續之動線系統。

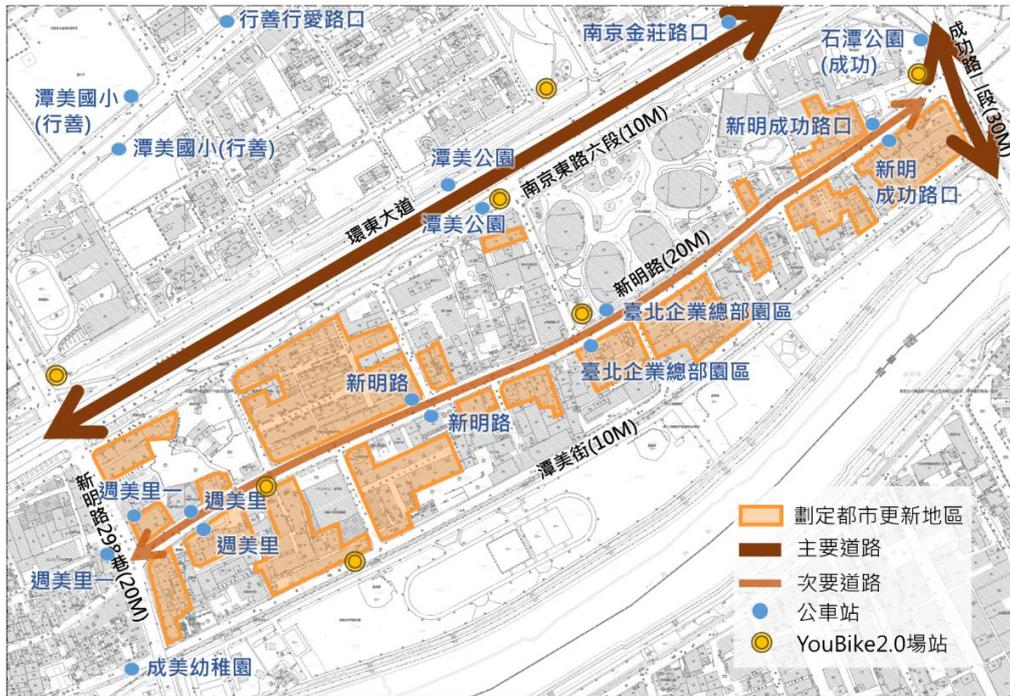


圖 10 新明路更新地區交通系統動線圖

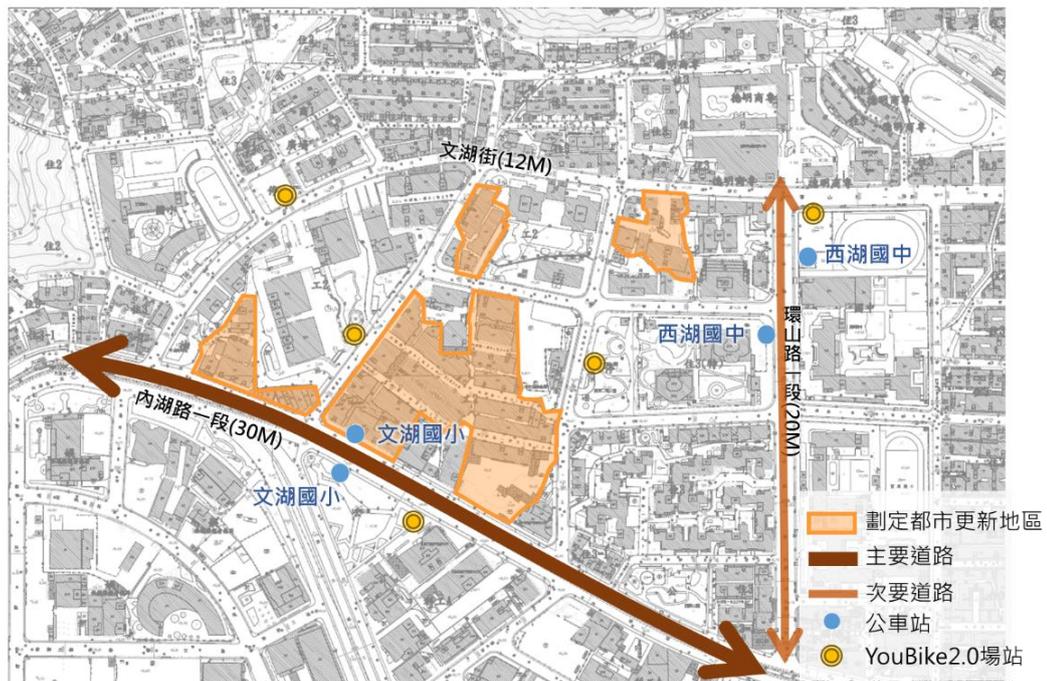


圖 11 北勢湖更新地區交通系統動線圖

#### (四) 防災、救災空間構想

本更新地區避難救災道路、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)案防災計畫皆已針對周邊大型開放空間進行指認，詳圖 12。

##### 1. 避難救災道路

- (1) 緊急救災道路：北勢湖更新地區南側之內湖路一段，新明路更新地區北側之南京東路六段。
- (2) 救援輸送道路：北勢湖更新地區東側之環山路，新明路更新地區之新明路。

##### 2. 防災避難地點

- (1) 臨時避難場所：北勢湖更新地區周邊之北勢湖公園、西康公園，新明路更新地區周邊之石潭公園。
- (2) 中、長期收容所：北勢湖更新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，新明路更新地區周邊之潭美國小。

##### 3. 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，距離北勢湖之更新地區約4.5公里，車程時間約15分鐘，新明路之更新地區約2.5公里，車程時間約8分鐘。

##### 4. 防災指揮地點

- (1) 消防指揮所：以內湖消防分隊及民權消防分隊為內湖區主要之消防指揮所。
- (2) 警察指揮中心：本更新地區警察指揮中心為北勢湖更新

地區南側之西湖派出所及新明路更新地區西側之潭美派出所。



圖 12 北勢湖及新明路工業區防救災示意圖

## 柒、都市設計管制

本計畫範圍內未來申請擬定為產業生活特定專用區之基地，應依以下都市設計管制規定辦理：

### 一、整體性都市設計原則

本計畫範圍內，新明路周邊地區一帶屬內湖區通盤檢討案內都市計畫規定應辦理都市設計審議地區，未來需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得核發建造執照；另北勢湖周邊地區一帶新增為實施都市設計準則管制範圍，詳如圖 13 所示。

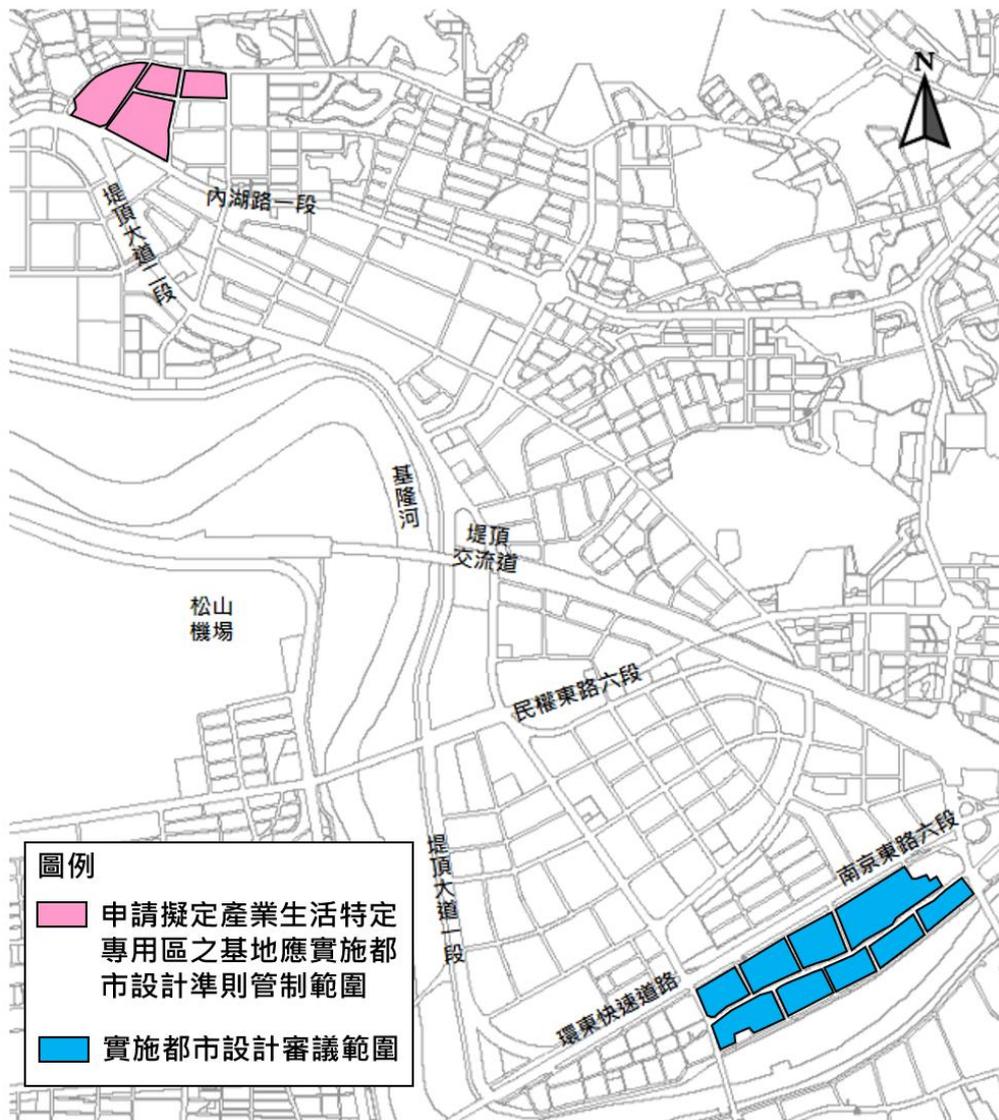


圖 13 實施都市設計準則管制範圍及都市設計審議範圍示意圖

## 二、退縮留設帶狀式開放空間

本計畫範圍內，新明路周邊地區，未來申請擬定為產業生活特定專用區(一)(聚)辦理改建，仍依內湖通檢規定，臨路側皆應退縮4公尺以上帶狀式開放空間，並應考量相連基地人行通行空間系統之銜接，且至少種植單排喬木為原則，喬木間距以6至8公尺為原則，並以開展型樹種為主，以塑造遮蔭空間。各宗土地整併開發時，除沿街留設退縮開放空間外，應集中留設法定空地及綠地面積。此外，車道出入口應盡量避免由新明路進出為原則，詳圖14。

另北勢湖周邊地區，未來申請擬定為產業生活特定專用區(二)(聚)，臨路側皆應退縮4公尺以上帶狀式開放空間，並應考量相連基地人行通行空間系統之銜接，且至少種植單排喬木為原則，喬木間距以6至8公尺為原則，並以開展型樹種為主，以塑造遮蔭空間。各宗土地整併開發時，除沿街留設退縮開放空間外，應集中留設法定空地及綠地面積。此外，車道出入口應避免由內湖路進出為原則，詳圖15。

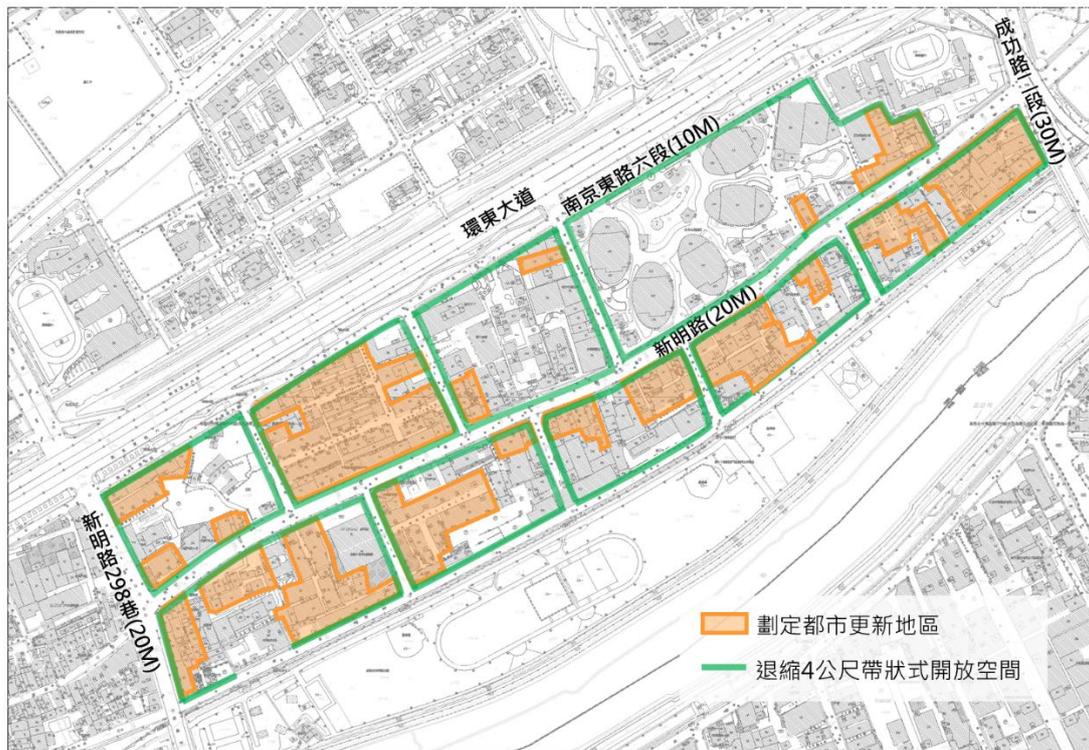


圖 14 新明路周邊地區退縮留設帶狀式開放空間示意圖

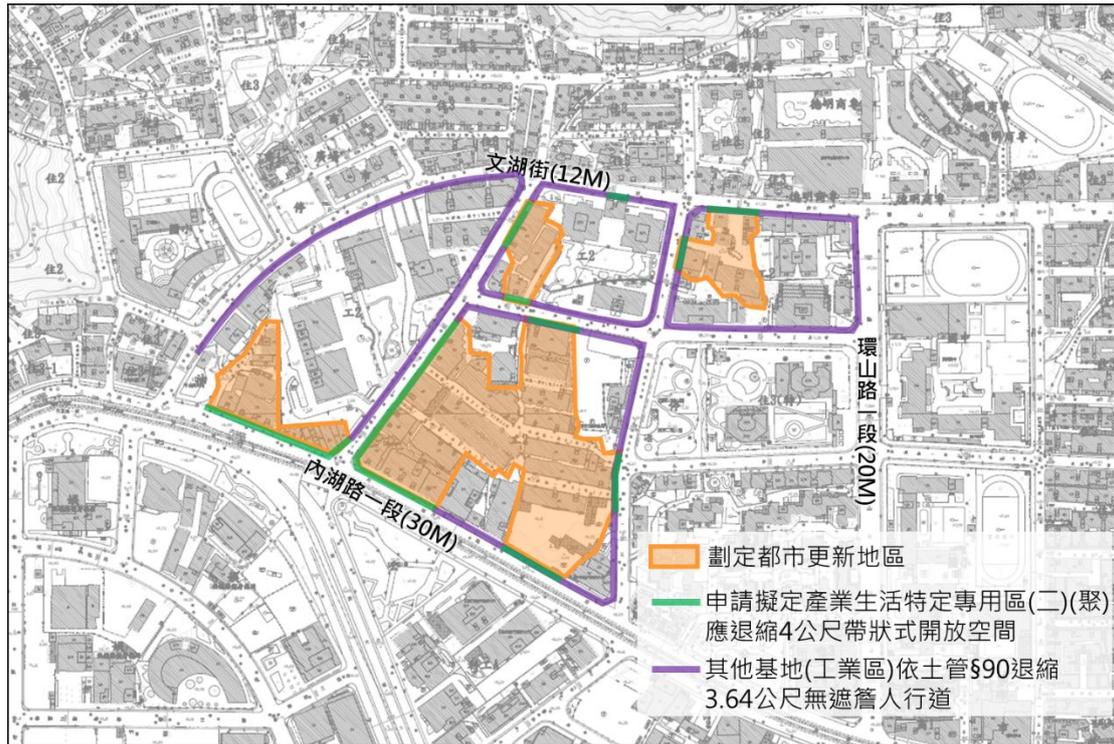


圖 15 北勢湖周邊地區退縮留設帶狀式開放空間示意圖

### 三、建築景觀規劃

- (一) 建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必須有適當之遮蔽美化設計，其設於屋頂層之設施以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
- (二) 建築物廢氣排出口、通風口予以美化設計，且不得面對人行道及主要開放空間為原則。
- (三) 建築基地採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
- (四) 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準為原則。
- (五) 建築基地綠覆率達 70%以上。

四、基地開發後衍生之停車需求，應於基地內自行滿足。

五、本都市設計準則中部份列為「原則」性之規定，如經「臺北市

都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。

## 捌、事業及財務計畫

本案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。

## 玖、其他

- 一、本計畫未規定事項悉依相關法令規定辦理。
- 二、西湖段一小段 948 地號土地未來應以整筆地籍範圍申請擬定產業生活特定專用區，並與相鄰之西湖段一小段 949-3 及 953-1 地號土地合併整體開發，但倘於整合過程中須調整申請範圍，得經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整。

## 壹拾、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 次委員會議及 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會議審議通過。

- 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。

五、本案提經臺北市都市計畫委員會 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會議，決議如下：

(一)本案同意依市府本次提會資料照案通過。

(二)配合市府成美橋改善工程，新明路工業區範圍與成美橋銜接之潭美街、新明路、新明路 298 巷等路段，未來辦理都市計畫或都市更新時，請配合預留空間，以利成美橋改善後之銜接。

(三)有關民眾書面所提建議刪除街廓內留設通路示意圖部分，依都市發展局意見予以維持，後續於更新案件實際規劃時，得參考現況紋理依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果調整。

**壹拾壹、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。**

**壹拾貳、本案主要計畫書業經內政部 114 年 8 月 1 日台內國字第 1140028588 號函核定，本府並於 114 年 8 月 21 日府都規字第 11400056551 號公告發布實施。**



## 附錄、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</p>		

	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。		
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	
規定	訂定理由
<p>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>	<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>
<p>第一次專案小組市府回應說明</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」、「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>
<p>第二次專案小組市府回應說明</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」、「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>
<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>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予回饋，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;"><b>財政部國有財產署北區分署 函</b></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：電 2021/09/30 交 14:42 文 章</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="text-align: right; margin-right: 50px;"> <small>檔 號： 保存年限：</small> </div> <p style="text-align: center;">財政部國有財產署北區分署 函</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;"> <small>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</small> </p> <p>受文者：臺北市都市計畫委員會</p> <p> <small>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：</small> </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：</p> <p>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。</p> <p>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> <small>正本：臺北市都市計畫委員會 副本：電 27814750 文 11/19/2021 蔡滄涵 章</small> </p>
<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：蔡滋涵 (02)27814750 分機  
1514

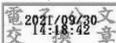
受文者：臺北市政府

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  
速別：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：

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。

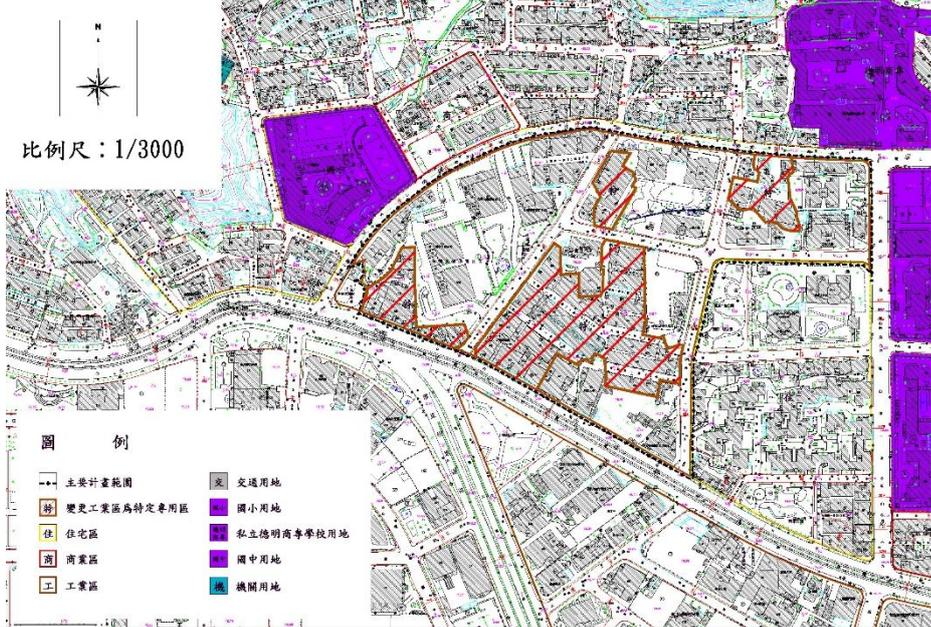
說明：

- 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

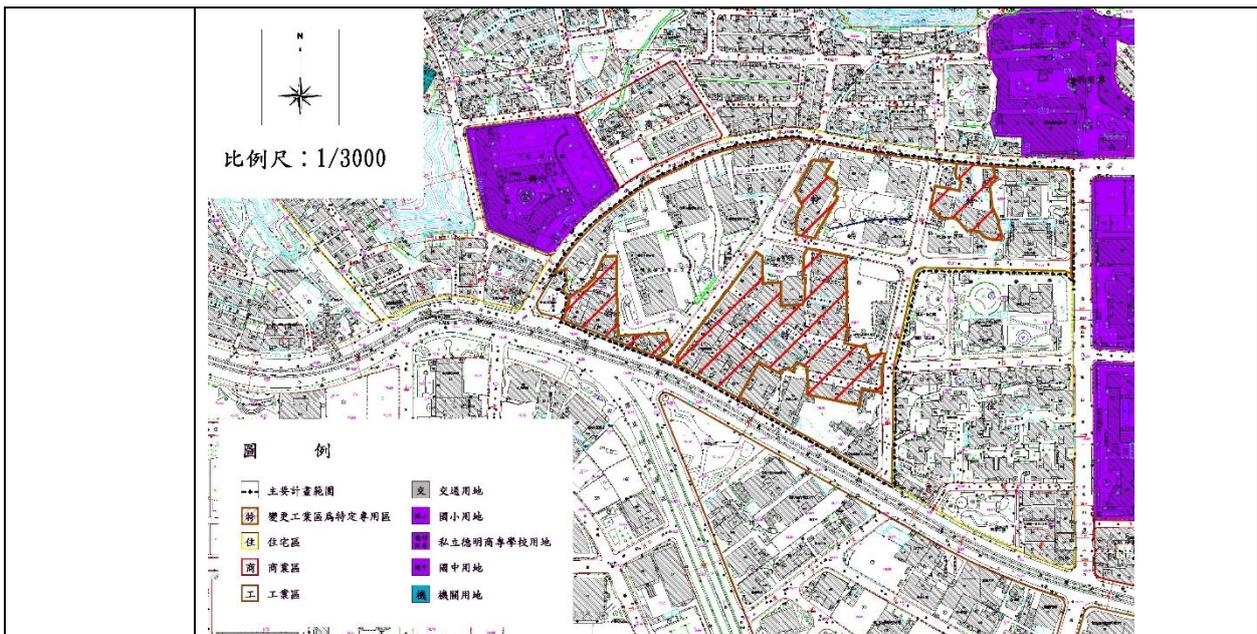
同編號通案-1。

二、北勢湖工業區

編號	北勢-1	陳情人	何○雪、黃○科																				
位置	內湖區文湖街 48 號																						
																							
	北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖																						
	 <p>比例尺：1/3000</p> <table border="1" data-bbox="375 1444 726 1635"> <tr> <td>—</td> <td>主要計畫範圍</td> <td>■</td> <td>交通用地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>變更工業區為特定專用區</td> <td>■</td> <td>國小用地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>住宅區</td> <td>■</td> <td>私立德明商專學校用地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>商業區</td> <td>■</td> <td>國中用地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>工業區</td> <td>■</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																				
訴求意見與建議	<p>臺北市府 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>																						

<p>第一次專案小組市府回應說明</p>	<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。</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>		
<p>新增市府 回應說明</p>	<p>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。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>北勢-2</p>	<p>陳情人</p>	<p>張○琪</p>
<p>位置</p>	<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>		

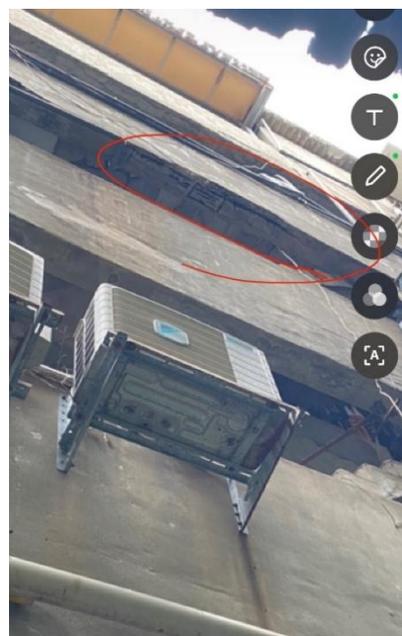


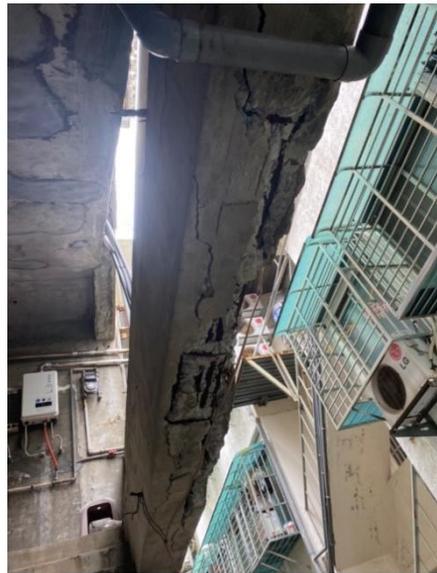
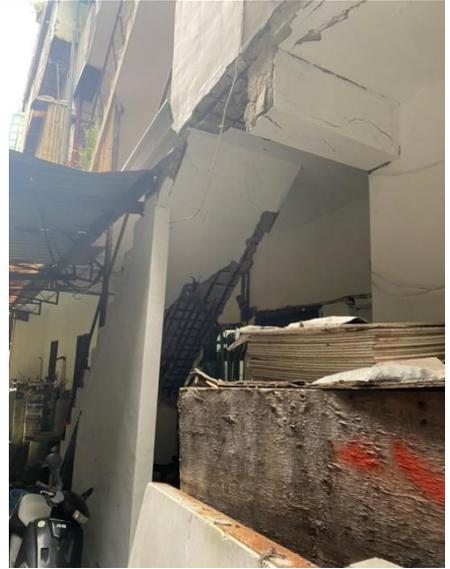
### 有關北勢湖工業區都市計畫變更案

#### 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

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

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。		

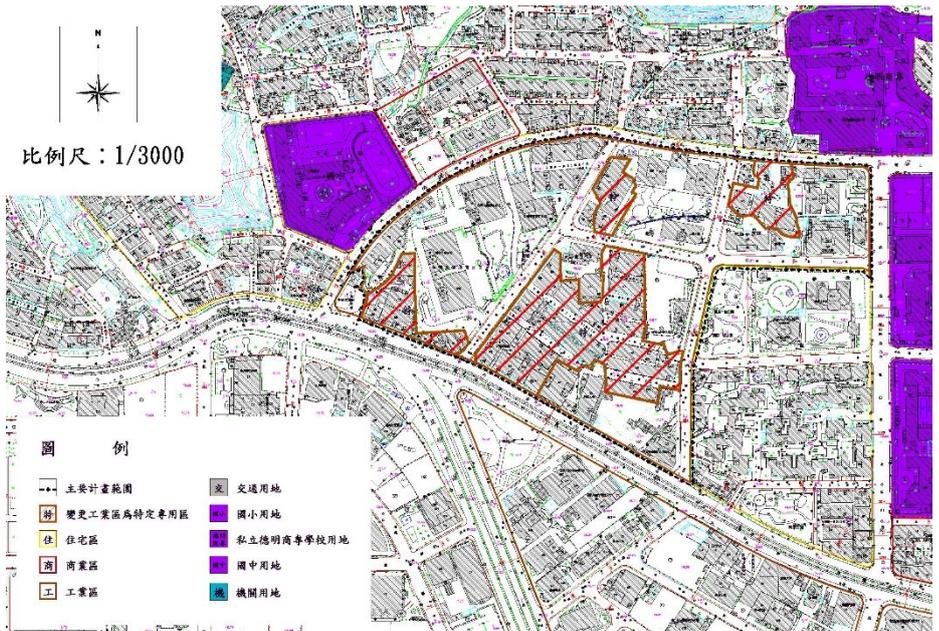
編號	北勢-4	陳情人	何○雪
----	------	-----	-----

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

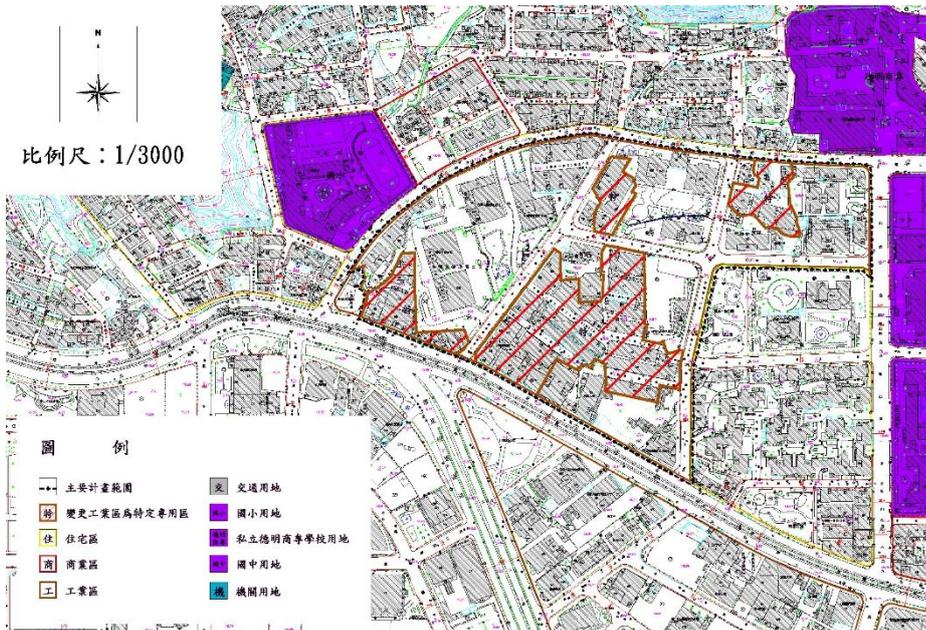


<p>訴求意見 與建議</p>	<p>都發局主辦單位人員於 110 年 10 月 7 日晚上在西湖捷運站 7 樓開說明會，市民何○雪房子座落內湖區文湖街 48 號○樓現場發言，房子太老舊了，滿心期待有個方向可行，可是都發局長官的回覆是：可以危老重建，市民對市府都發局深感失望，工業區不適用危老重建也是政府訂定的，市民房屋老舊，嚴重傾斜漏水，期待能搭上此計畫案提早重建，還給市民一個居住正義，保障人生安全，110 年 9 月 16 日府都規字第 11030489450 號公告，第 10 頁計畫內容：開發類型認定標準，我們的土地建物面積屬第一類老舊聚落(並授權臺北市政府另定作業原則)這又是什麼原則?第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

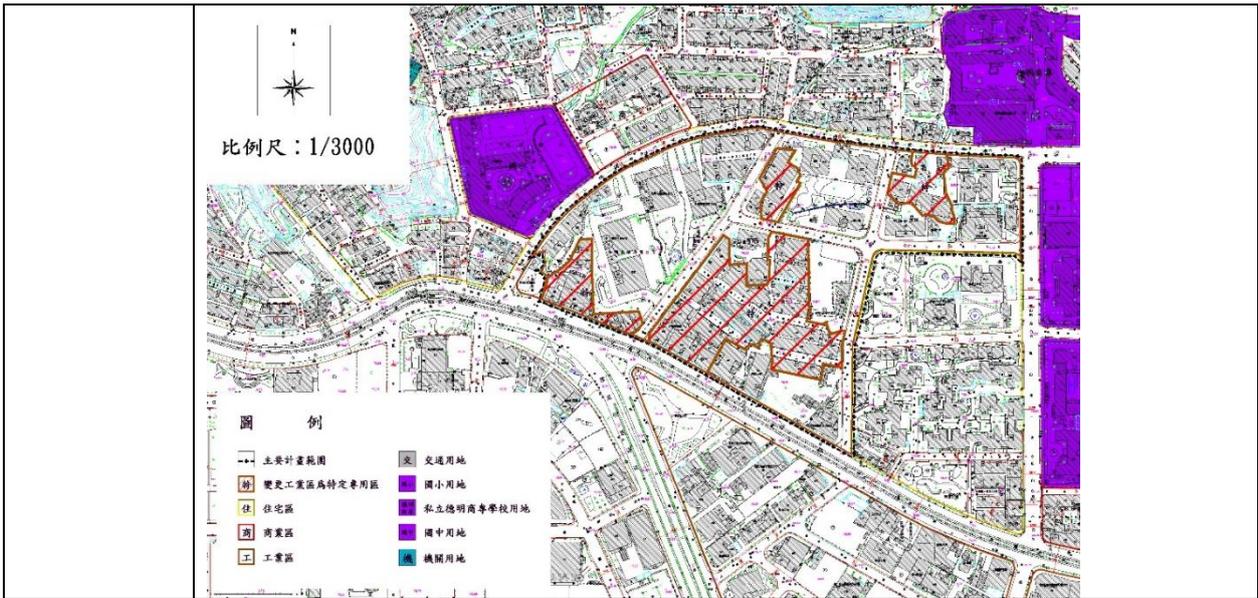
『北勢湖工業區』第一類老舊聚落時間點期許放寬

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>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 m<sup>2</sup>大於 50 m<sup>2</sup>，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>





訴求意見  
與建議

訴求 1.

**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

●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。

●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

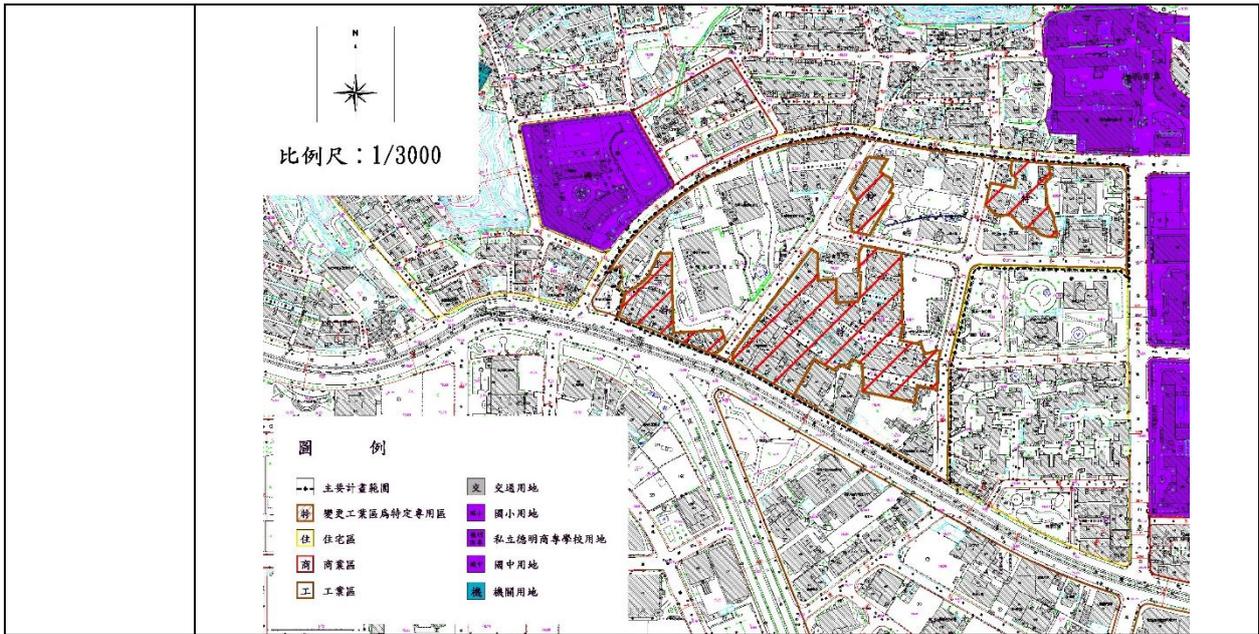
訴求 2.

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

	<p>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「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</p>

	<p>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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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 500m<sup>2</sup>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。</li> </ol>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>北勢-8</p>	<p>陳情人</p>	<p>謝○惠</p>
<p>位置</p>	<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>		



訴求意見與建議

第 1 次陳情  
應以現狀回饋。

政府推動都市更新無非係為解決老舊聚落所形成之公共安全隱憂，從而促進市容之完整。

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。

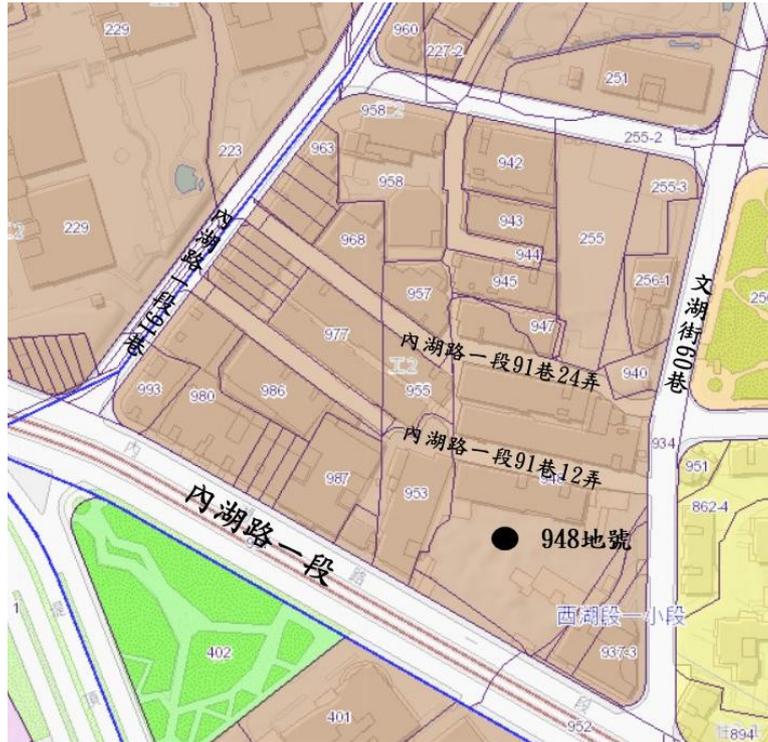
第一次專案小組市府回應說明

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。

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

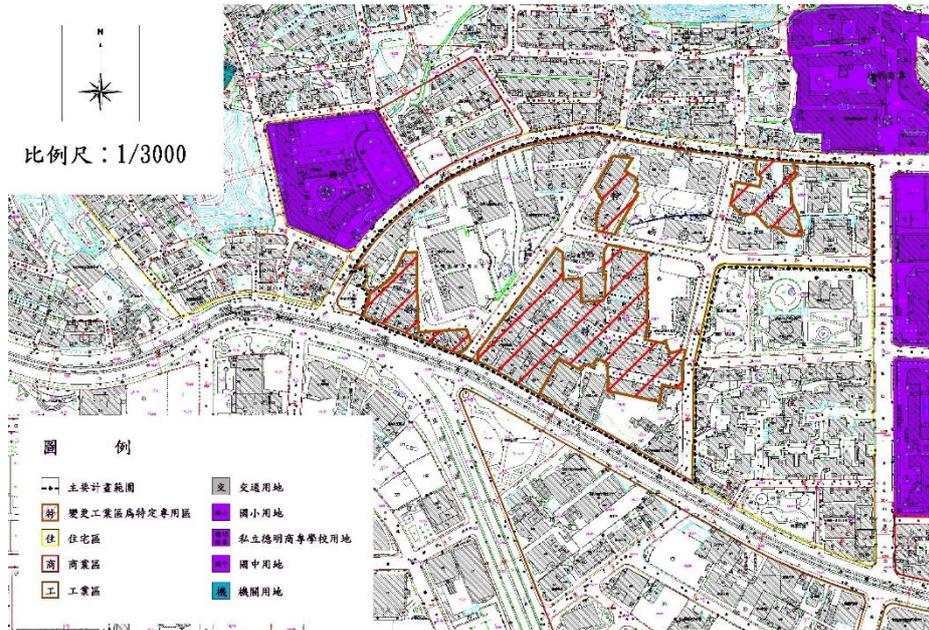
	區之作業原則，並參考相關陳情意見樣態，研擬本案作業原則，確保變更回饋公平合理。		
第二次專案小組市府回應說明	有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準一節，同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。		
訴求意見與建議	<p>第 2 次陳情</p> <p>登記原因發生日期早於 107 年 5 月 18 日；但於上開期日後才申請登記，提請 貴會討論免予回饋。</p> <p>有關 貴會酌定 107 年 5 月 18 日後，均需回饋土地方能變更相關使用乙事；陳情人肯定 貴會避免因都市計畫發布後防止炒作不動產之用心。</p> <p>然，本地尚有物權變動原因日期早於 107 年 5 月 18 日，但因為種種原因致無法、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。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。</p>		
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

內湖區西湖段一小段 948 地號



位置

北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖



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。

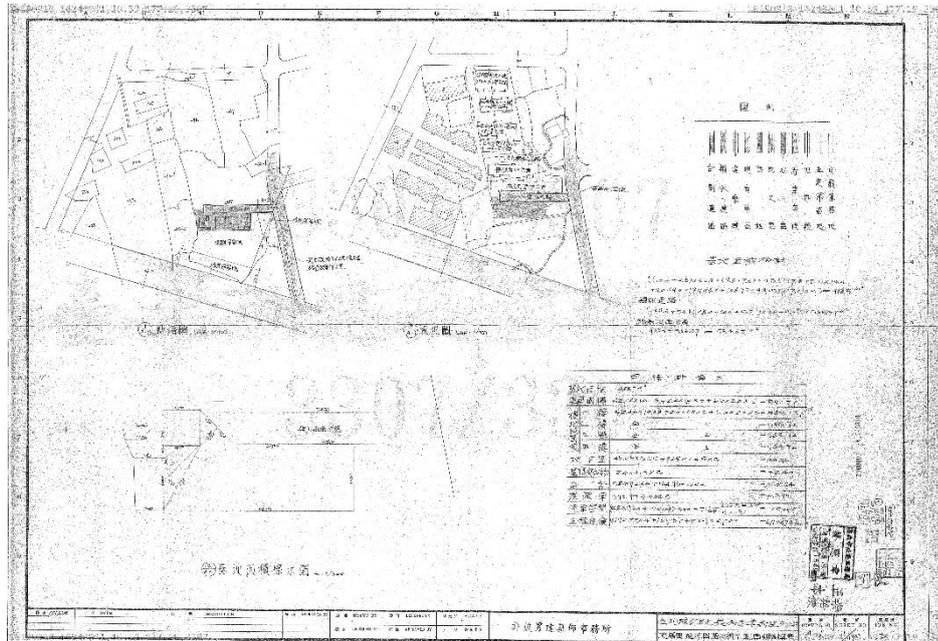
(二) 依照回饋比例增加容積。

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：

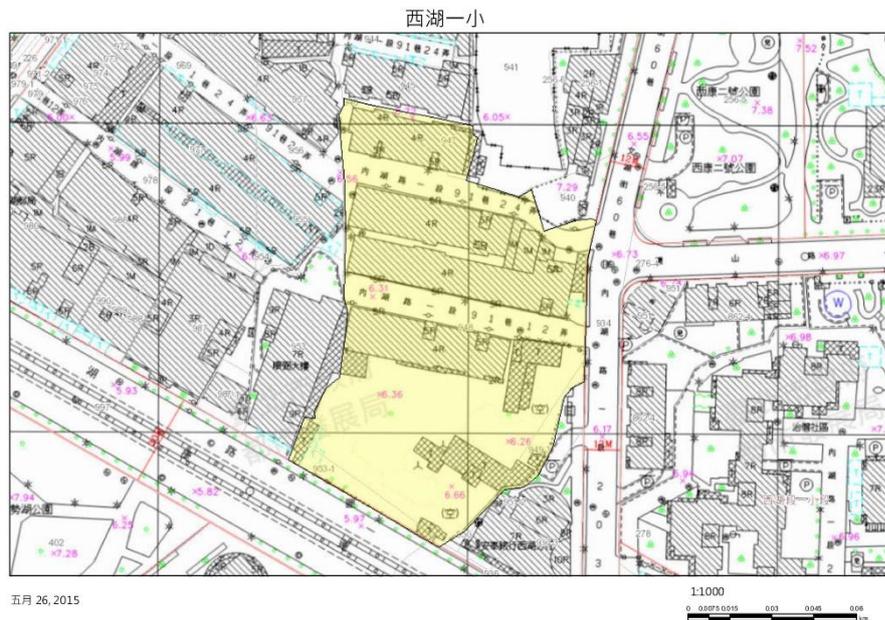
因 948 地號為共同持有(約 130 人)，難以界定持有範圍，故空地應納入更新範圍，並免回饋變更為住宅區，以利都市更新實施，讓土地有效利用。

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。

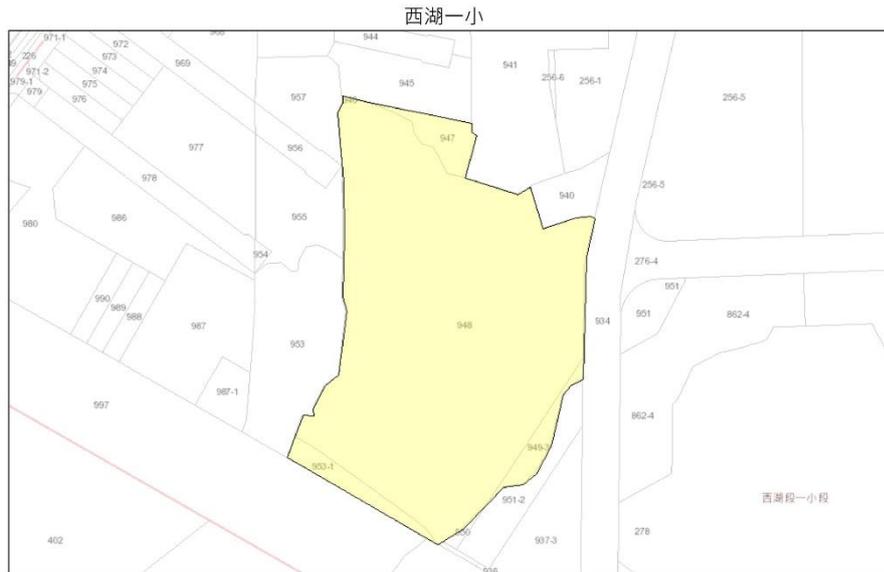
使照圖



地形圖



地籍圖



五月 26, 2015

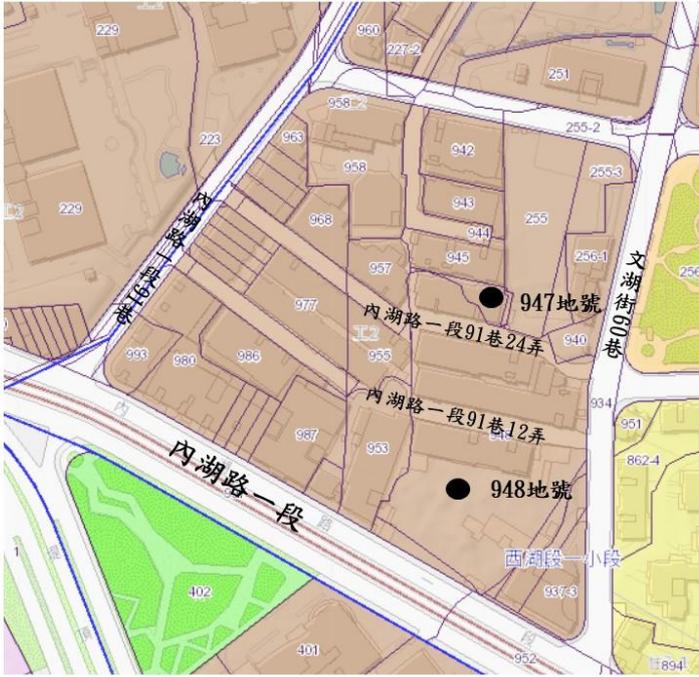
1:1000  
0 0.0025 0.005 0.01 0.02 0.04 0.06

### 建物套繪圖



第一次專案小組  
市府回應  
說明

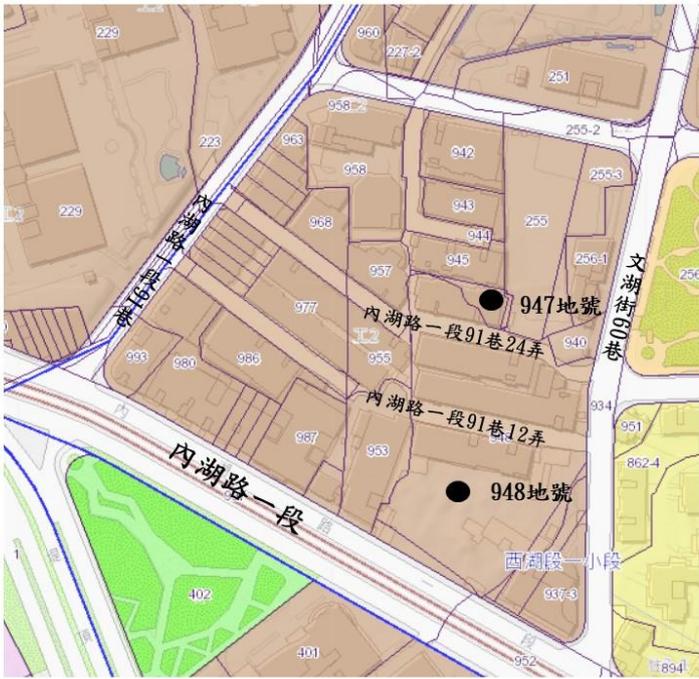
- 一、有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準及提高法定容積率一節，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。
- 二、再查陳情意見所提建議納入西湖段一小段 948 地號土地空地部分，同編號北勢-7 第一次專案小組市府回應。

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>比例尺：1/3000</p> <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主要計畫範圍</li> <li>變更工業區為特定專用區</li> <li>住宅區</li> <li>商業區</li> <li>工業區</li> <li>交通用地</li> <li>國小用地</li> <li>私立德明商專學校用地</li> <li>國中用地</li> <li>機關用地</li> </ul>
<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>

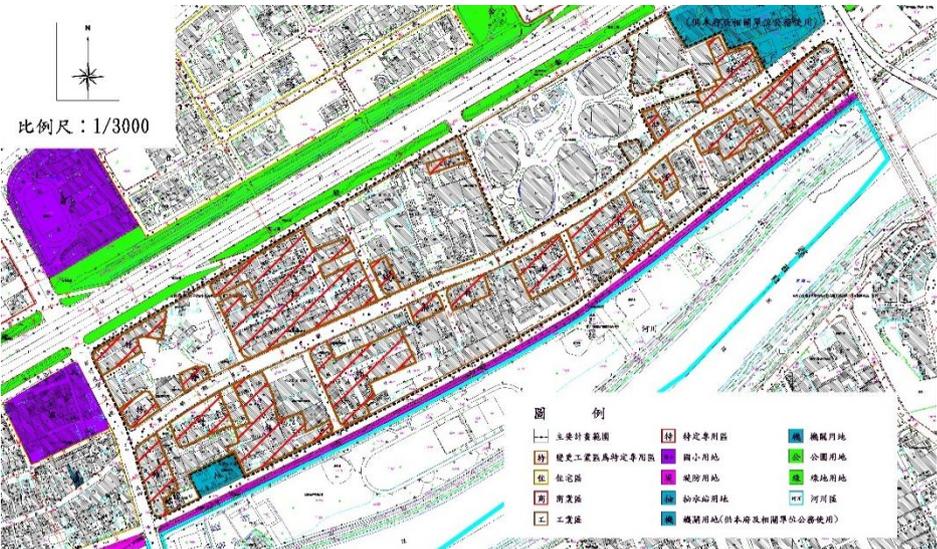
	<p>內容，或許是根據地上房屋的面積，從而換算基地的應有部分。然而，944、947、948 地號土地上的房屋，依照當時建築執照申請內容觀之，推測當時興建前因為土地沒有臨路(也就是沒有建築線);換句話說，必須要先有私設巷道(擬制道路)和都市計畫道路相接，才能指定建築線並提供房屋興建完成後居民及公眾通行權利，從而在土地上劃定建築基地並核准建照。</p> <p>因此，必須要有私設巷道才能建築相關房屋，也是當初地上房屋建築的基本條件中必須包含私設巷道才得以申請建照。故，上開 50 平方公尺顯然「不包含」私設巷道的面積，因此建請貴會酌予放寬 50 平方公尺的限制，方符合當初核准發照之事實。</p>		
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		

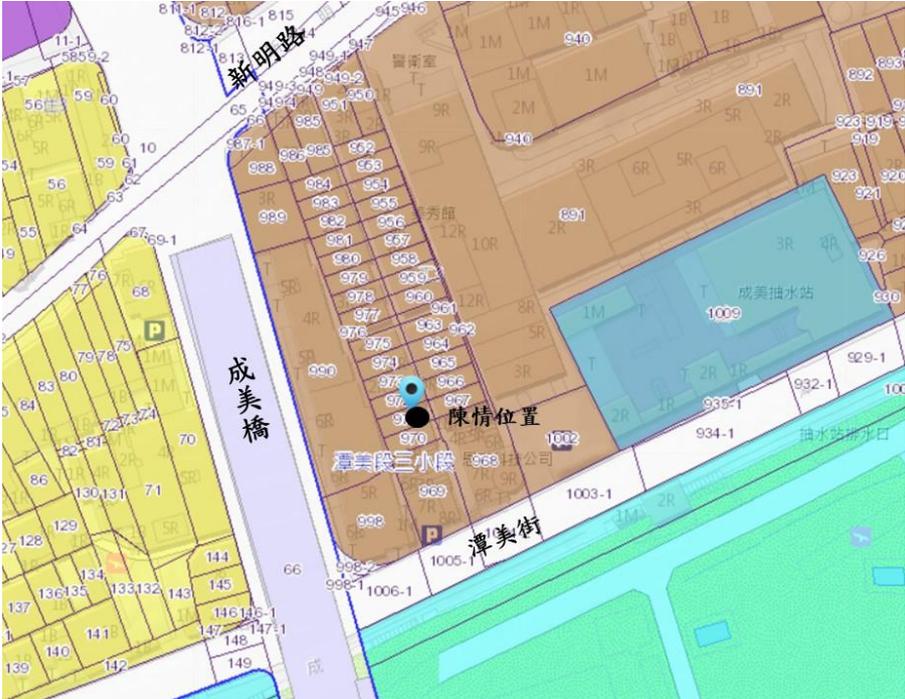


	也形成推動本區更新的重要絆腳石。故，本人強烈建議應以上述日期為標準，在此日期前登記完成為所有權人即可。		
第一次專案小組市府回應說明	有關建議放寬第一類老舊聚落認定標準，同編號北勢-3 第一次專案小組市府回應。		
第二次專案小組市府回應說明	同編號通案-1 第二次專案小組市府回應。		
專案小組建議意見	(111年5月25日第2次專案小組會議) 依本次會議市府回應。		
新增市府回應說明	同編號通案-1 新增市府回應。		
委員會決議	同編號通案-1。		
編號	北勢-12	陳情人	郭○程
位置	<p>內湖區西湖段一小段 947、948 地號</p>  <p>北勢湖工業區主要計畫範圍示意圖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

<p>訴求意見 與建議</p>	<p><b>都更時程及規模獎勵問題</b></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

<p>編號</p>	<p>新明-1</p>	<p>陳情人</p>	<p>鍾○明</p>
<p>位置</p>	<p>內湖區新明路 321 巷 10 弄 9 號</p>  <p>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 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	<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</p>		

<p>說明</p>	<p>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

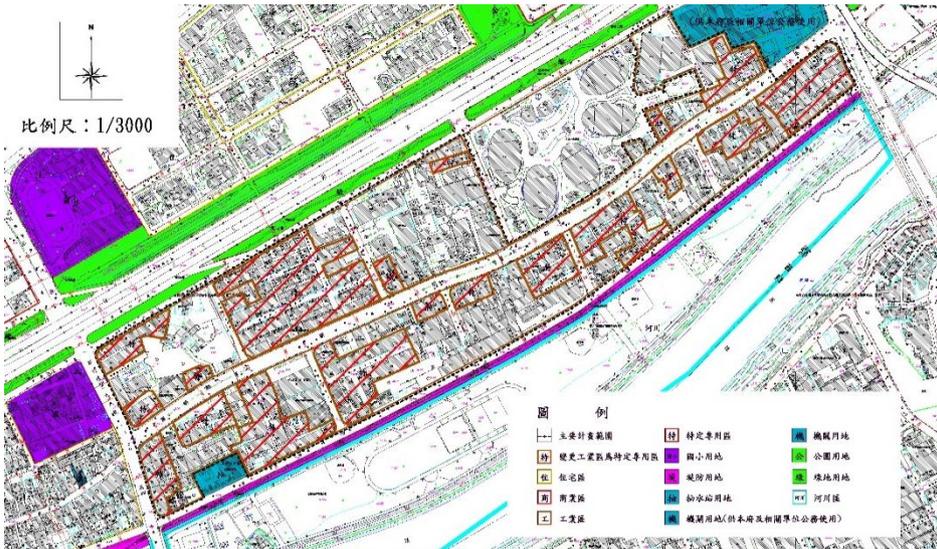
編號 新明-5 陳情人 方○揚

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

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：

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：

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。

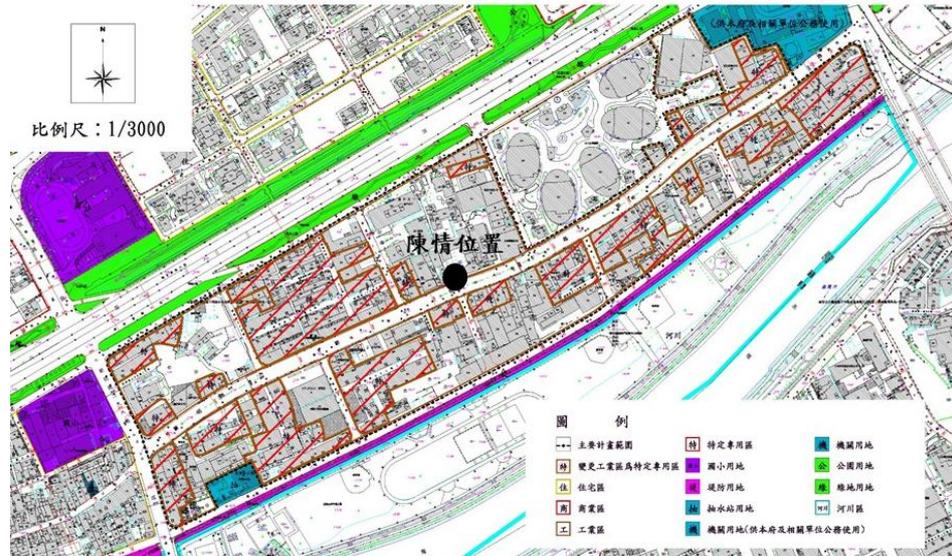
附件-5



<p>第一次專案小組市府回應說明</p>	<p>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。</p>
<p>第二次專案小組市府回應</p>	<p>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>

<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		

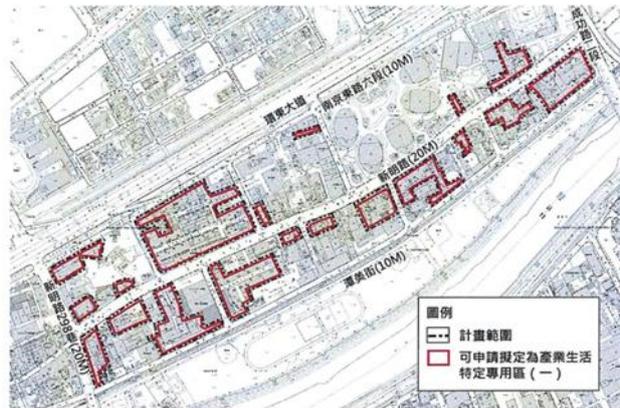


圖 3 可申請擬定為產業生活特定專用區(一)位置示意圖

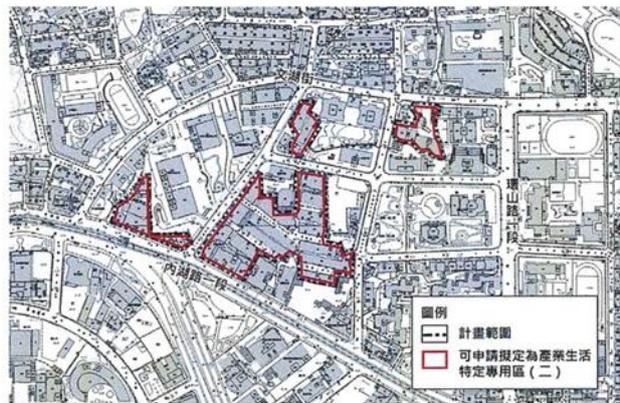
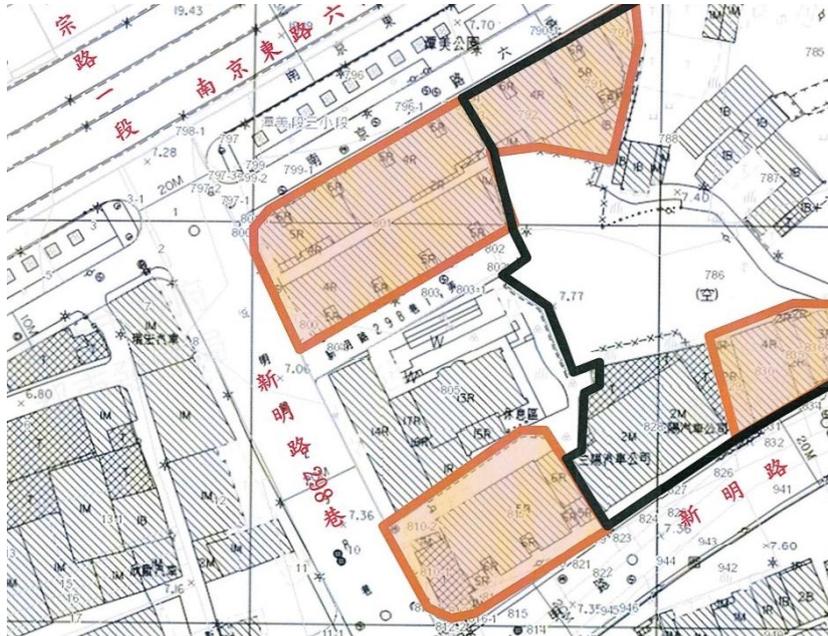


圖 4 可申請擬定為產業生活特定專用區(二)位置示意圖

### 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



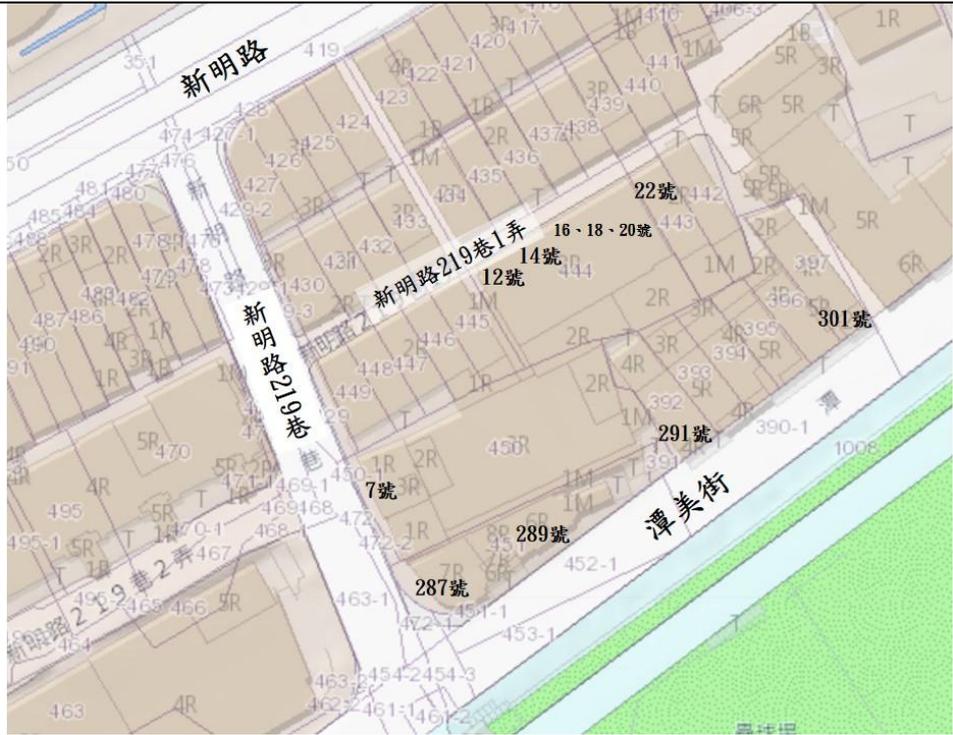
有關內湖區新明路 253 號劃入產業生活特定區

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，陳情如下：

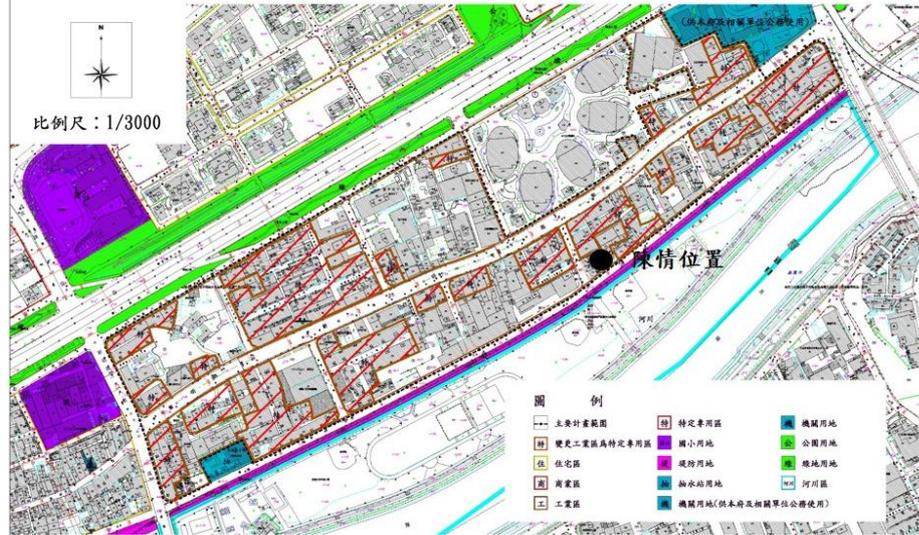
- 一、 我是「游○銘」，是新明路 253 號(地號:潭美 3 小段 596 地號)的屋主，另 253 號房屋後方的 597 地號土地本人也有持分。
- 二、 據了解目前該地址與 251 號似均未被劃入產業生活特定區。
- 三、 由於本人家族約在民國 50 年以前即長久世居該址相當長

	<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。

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

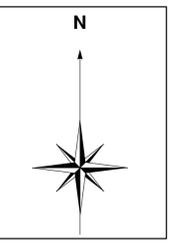
同編號通案-1。

臺北市政府  
都市發展局

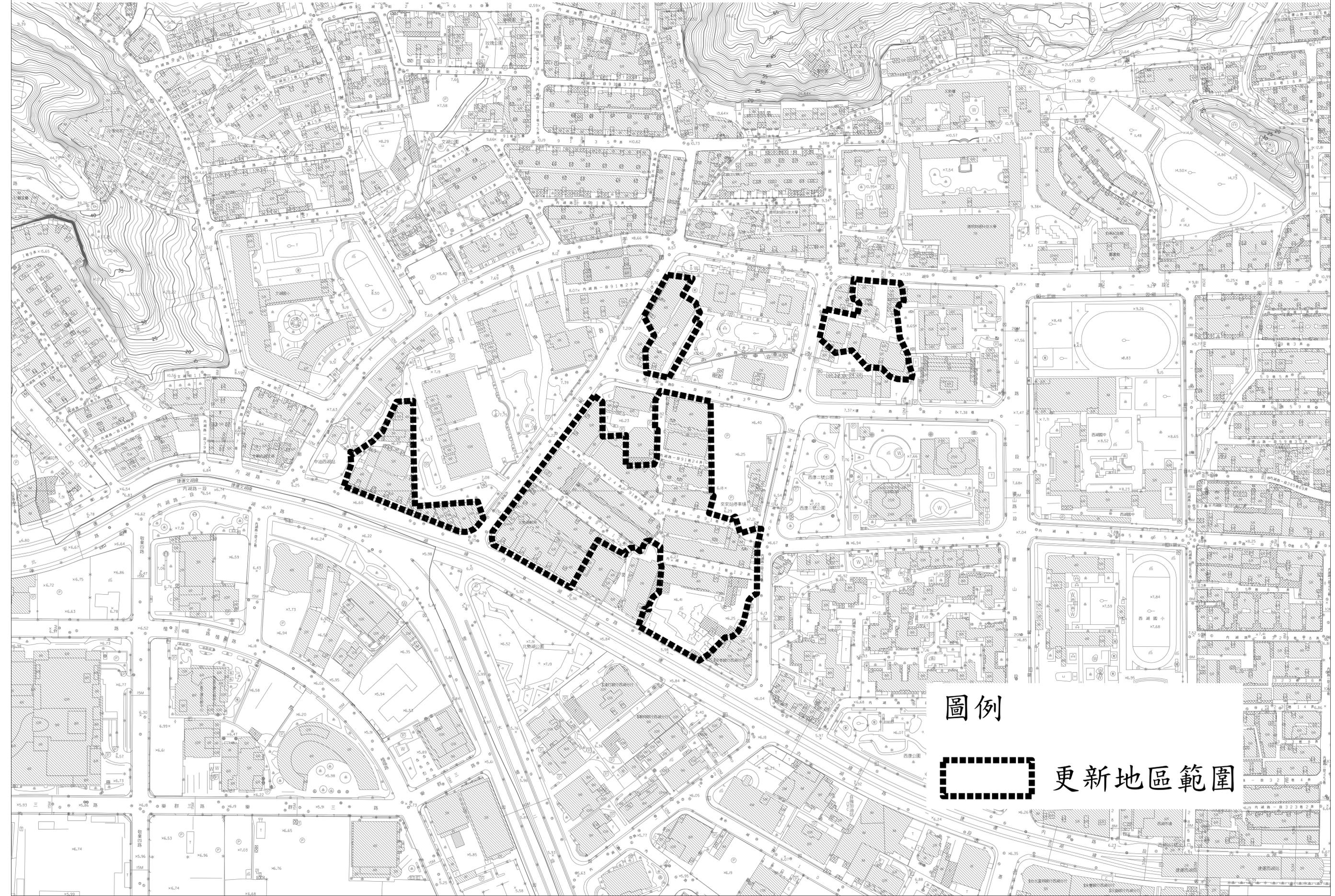
業務主管

承辦人員

# 擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可申請開發 許可範圍及處理原則細部計畫暨劃(訂)定都市更新地區 及更新計畫案更新地區範圍圖



比例尺：1/1200

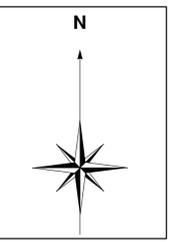


圖例

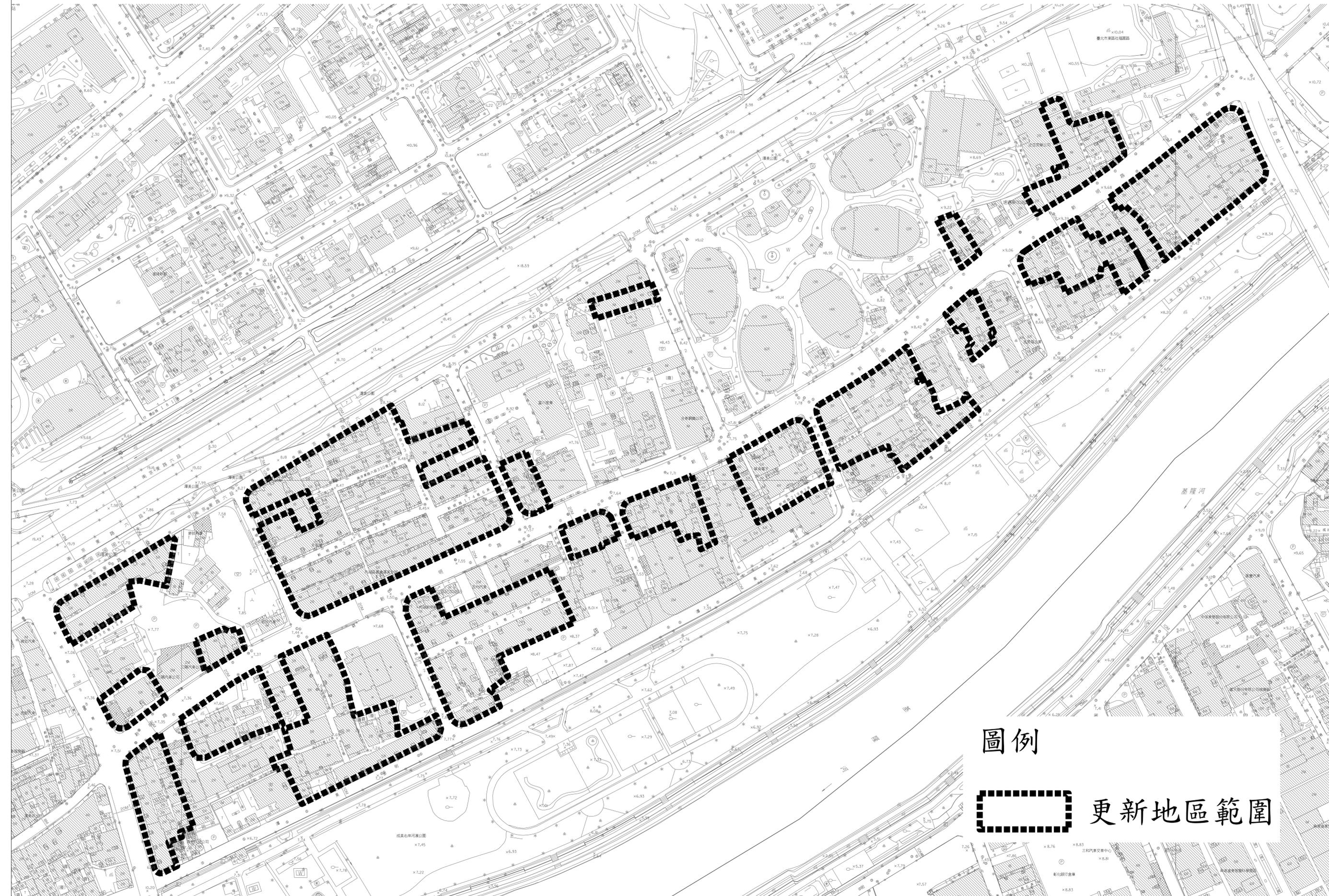


更新地區範圍

# 擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區可申請開發許可範圍及處理原則細部計畫暨劃(訂)定都市更新地區及更新計畫案更新地區範圍圖



比例尺：1/1200



圖例

 更新地區範圍