

「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」

公開展覽說明會紀錄(第一場)

壹、時間：110 年 10 月 4 日(星期一)下午 7 時

貳、地點：本市內湖區行善區民活動中心(行善路 25 巷 13 號 2 樓)

參、主持人：臺北市政府都市發展局張立立專門委員 紀錄：陳奕真

肆、出席單位：陳義洲議員、游淑慧議員辦公室、李明賢議員辦公室、
邱威傑議員辦公室、闕枚莎議員辦公室、江志銘議員辦公室、吳世
正議員辦公室、林國成議員辦公室、臺北市內湖區石潭里廖煒國里
長、週美里丘麗玲里長、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新
處

伍、業務科簡報(略)

陸、發言摘要

一、陳義洲議員：

1. 非常感謝都發局，這個案子我們期待已久，但還有很多細節問題待解決，例如都更限制在 6 年內要整合完成不容易，另外也有很多地區沒有被劃進產專區範圍，今天各位鄉親和都發局溝通後，如果有任何意見和問題都可以寫意見提供都委會，在座議員和里長也都會協助大家了解及溝通，也幫忙把陳情書送給都委會做最好的處理。
2. 據我了解本市土地使用分區管制規則是民國 72 年才訂定，在那之後法令才明文規定工業區不得作住宅使用，希望市府去爭取的時候強調這些居民都是過去就居住在這裡，法令是後來才更改的，被劃成工業區大家也很痛苦，一定要努力爭取對他們權益的保障。

二、廖煒國里長：

議員及都發局的長官大家都辛苦了，感謝陳義洲議員作為總召集人盡心盡力為我們新明路產業生活特定專用區爭取。以下幾個問題請教：

1. 本案是否允許納入都市更新獎勵？獎勵值有多少？都更後可以蓋幾層樓？土地面積多少才可以參與都更？
2. 要辦理都市更新大家都會很在意權利分配，6年開發期程太短，時間不夠，希望臺北市政府既然已經提供我們工業區這個機會，可以不限開發期程，大家才會有意願和足夠的整合時間。
3. 後續如果恢復工業區規定，是否可以繼續做居住使用以及設籍？
4. 當時市政府執行委託研究案的時候，我還帶顧問公司到現場現勘去了解當地的需求，但現在的計畫內容中，很多符合屋齡老舊條件的建物沒有被納入變更範圍，請協助說明原因。
5. 審議期程需要多久時間？
6. 既然要照顧市民，希望可以放寬更多產業可以進駐，大家才會更有意願參與，活絡新明路產業生活特定專用區。
7. 新明路一帶在為了產業生活特定專用區努力爭取的時候，會引發新建工業宅認為不公平的狀況，請市府也考慮看看後續是否可以將工業宅納入本案範圍，才能皆大歡喜。

三、丘麗玲里長：

1. 感謝各位芳鄰當初一起連署，讓我們得以朝產業特定專用區的方向努力，在這邊拜託大家支持都發局提出的案子，我代表所有芳鄰感謝都發局的辛勞，協助我們設計機制、規劃、訪問，我們一致希望本案可以趕快跑完程序審議過關。
2. 有關本案細部計畫的部分，雖然現在工廠都已經遷出，但新明路一帶仍然一直沒有發展，而且台北企業總部已經帶來大量上班族，這邊很有多年輕人口，如何作產業支援很重要，但是很多生活類別的行業例如美容、美髮、補習班、托嬰中心、寵物美容、寵物用品店、運動訓練班、餐廳、老人養護所、一般零售業、辦公室等，以及多戶住宅，都受限於工業區的規定無法進駐使用，無法滿足居民需求，

希望都發局了解民眾需求，可以放寬允許使用項目，不只把目標放在都更，能否把整個區域都劃進產業生活特定專用區，鬆綁生活類別的行業進入，讓新明路周遭儘快繁榮起來。

3. 各位鄉親們提供的意見我都會協助交給都發局送給內政部，也希望市長協助，讓我們的案子可以儘快通過。

四、林國成議員辦公室陳宥丞主任：誠如里長所說，這個案子是由這麼多住戶共同努力，還有陳義洲議員帶著居民的心聲到市政府，當時柯市長非常認真在現有法令之外跟中央爭取到的第三條路，大家都知道當年的都市計畫不夠完善，造成交通和產業進駐的複雜社會成本，謝謝都發局認真的研究。各位住戶不要客氣，今天如果沒有提出意見，也可以回家上網或透過民意代表表達意見，以保障各位的權益，不管是否有被劃入範圍，或認為自己的土地也應該擁有參與的條件，又或者家庭即工廠時代相關的證明資料都歡迎提出，在送到中央之前，在市政府這塊我可以掛保證，所有人都會跟著陳義洲議員，我也會跟黃珊珊副市長特別請託，一定把這個案子好好送進內政部，讓大家的權利在 2022 年之前可以有個眉目，這是我們共同的目標。

五、李明賢議員辦公室莊文毅主任：都更對於民眾來說可能還有很多疑慮，而且都更時限只有六年，整合也需要時間，我們知道臺北市有都市更新推動中心以及很多都更工作站，希望市府未來也可以進駐在這裡，方便更多鄉親針對都更疑慮來詢問。

六、民眾一：我們是這裡的住戶，和親戚共同持有的土地建坪為 112 平方公尺，我持有五分之一所以除以 5 之後土地建坪是屬於哪一類開發類型？計算方式為何？

七、民眾二：產專區必須要透過都更才有辦法變更，一個社區的基地很大，戶數眾多，6 年實在很短，而且可能需要透過建商協助整合，計畫還需要跟大家共同協調，建議可以延長開發期程為 10-12 年。

八、民眾三：希望政府可以聽到老百姓的心聲，新明路過去也貢獻給國家很多，過去土地收益費每半年要繳 7000 元，是足以養活一個家庭一

年的收入，應該要把這塊餅還給市民，大家都很辛苦的在這裡生活，我們要的只是答案，直接告訴民眾什麼時候會變更，什麼時候會幫我們把新明路改造成新興都市，事實上當時很多來開會的民眾都已經往生享受不到了，懇請主席將這些意見、計畫結果和論述都盡量簡化和公開，保障大家應有的權益。

九、民眾四：

1. 我出生就在新明路，土地是繼承來的，和兒子和孫子都住在一起，土地超過 50 平方公尺，但是依照土地細分的標準只有 50 平方公尺，這樣的面積在都更之後要如何容納 6、7 個人？聽說過去眷村是依人頭來算，本案認定標準是否有可能多一個人口數就多 10 平方公尺的面積？或是人口數多的時候有其他方式優待，不然無法完全解決我們的問題。
2. 過去蓋的房子，法定空地的部分又被建商分割出去，未來都更可能會產生紛爭，不知道要如何處理？政府因為過去政策問題，造成市民的紛爭，是否有解決方法，可以協助我們儘早完成都更。

十、民眾五(線上提問)：什麼是 1.5 倍容積獎勵？

十一、 民眾六(線上提問)：第一類老舊聚落免回饋，容積率是否維持 300%？

十二、 民眾七(線上提問)：如果持有 2 戶，土地面積是分開或合併計算？

十三、 民眾八(線上提問)請問都更的建商政府是否會幫忙找？

十四、 民眾九：新明路早就沒有工業了，我們從民國 70 年起就住在這裡，工三的規定對我們來說很困擾，因為一直以來都是做住宅使用，非常需要很多生活所需行業進駐，而且都更六年整合期實在太短，建議最少 10-15 年，才能幫助我們提升生活品質。另外我們家是 7 層樓，都市更新之後可以蓋到幾樓，是否需要回饋？

柒、本府都市發展局回應

一、感謝各位里長、陳義洲議員、各位議員辦公室主任及各位鄉親，本案是 107 年內湖通檢期間由各位提議的，工業區依目前法規不能做住宅

使用，但北勢湖及新明路工業區跟一般純工業區不一樣，有客廳即工廠的歷史因素，過去長期都是作住宅使用，依內政部訂定「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更為住宅區需要回饋，本案是透過老舊聚落的認定條件，並且搭配都市更新開發等機制設計，提出變更為產業生活特定專用區，在現有都市計畫法治框架下去說服都委會委員考量在地居民生活型態，以突破現有規定，有條件放寬作住宅使用免予回饋，來滿足大家的需求。

二、第一類老舊聚落認定標準：

1. 考量都更是以土地持分所有權人的狀況來看，因此只要所有權人的土地持分小於 50 平方公尺、或建物小於 90 平方公尺，且符合持有時點、建物老舊及住宅使用資格，就屬於第一類老舊聚落，不用回饋。至於倘持有 51 平方公尺土地，僅須就超出的 1 平方公尺回饋即可。
2. 同一所有權人若持有 2 戶以上建物，持分面積得按門牌分開計算。
3. 第一類老舊聚落詳細的認定方式可參考南港產專區認定作業原則之規定，今天會後將補充於說明會簡報，放上都發局網站提供各位參考。

三、開發期程：開發期程限制並非要求 6 年內要完成所有都更程序，而是從本案公告實施之後提供 6 年時間讓大家做整合，只要在期間內提出都市更新事業計畫即可適用本案規定，不包含都市更新審議的時間。

四、土地使用管制規定：本案變更後使用分區為產業生活特定專用區，並非住宅區，屬於有條件放寬作住宅使用免回饋，新明路一帶法定容積率維持原第三種工業區規定為 300%。

五、都更權利價值計算：都更後能夠分回多少，按照都更條例規定試算權利價值，視更新前土地持分比例，扣除土地建築成本等共同負擔，分配更新後房地。每個所有權人擁有的權利價值都不一樣，攸關整合基地大小、更新後樓層、以及申請多少容積獎勵等因素，要透過估價師評定，一切都是公正公平，相關細節都可以洽詢本市都市更新處。

- 六、都更容積獎勵：依照都市更新條例規定，未來改建之更新基地，政府有給予容積獎勵項目例如退縮留設人行步道、綠建築等，這些項目可以疊加，最高可以獲得 1.5 倍容積獎勵，希望藉此鼓勵大家都更。
- 七、政府是否會進場協助都市更新：本案要由民間自己找建商進來整合，如果希望政府進場公辦都更，都更處有公辦都更 2.0 機制，整合基地面積達 2000 平方公尺以上，並取得 90% 以上同意參與公辦都更的意願後，政府將啟動公辦都更先期評估。
- 八、法定空地分割：目前已經訂有「建築基地法定空地分割辦法」，這部分的問題可以洽詢建管處同仁進一步討論。
- 九、放寬使用項目：有關餐廳、運動訓練班、寵物美容等營業項目，目前本市土地使用分區管制自治條例都已經放寬工業區得允許使用，只是新明路環境比較老舊窳陋，可能使得店面出租有困難，因此我們透過本案鼓勵大家辦理都市更新。

捌、會議結論

本次公開展覽相關資訊，包括都市計畫書圖、說明會簡報，皆可於臺北市政府都市發展局網站下載，如果有任何意見，都可以透過線上陳情系統，或填寫紙本意見表的方式，向本市都市計畫委員會提出。如果希望都委會審議時能到場表達意見，也請詳細填寫聯絡資訊，屆時都委會將通知陳情民眾到場說明。

玖、散會（下午 8 時 30 分）

附件：說明會照片（110年10月4日）

