

臺北市都市計畫書

變更臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276
等 3 筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案

96 年 3 月

案名：變更臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276
等 3 筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案

申請單位：遠雄建設事業股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

壹、辦理緣起與目的

內湖地區在多年的市政建設帶動下，便捷的交通系統、基隆河截彎取直工程完工、內湖科技園區的設置與捷運系統內湖線的興建，促進內湖地區迅速的發展。內湖區西湖里北勢湖小段地區於 63 年變更內湖主要計畫案內劃設為工業區，64 年擬定細部計畫劃設為第二種工業區至今。近年來，內湖科技園區蓬勃發展，產業結構大幅轉變，土地使用管制配合因應調整。北勢湖工業區鄰近內湖科技園區，工業生產型態勢將改變，遠雄建設事業股份有限公司所有之北勢湖工業區土地，北近德明技術學院，東臨西湖國中及西湖國小，南為第三種住宅區，街廓方整且權屬單純。

為健全北勢湖工業區之土地使用，避免對相鄰住宅區及國中、國小造成干擾，申請依內政部「都市計畫工業區變更審議規範」變更工業區為住宅區，並提供公共設施，提高內湖西湖地區優質之環境品質。

貳、原都市計畫情形（詳如圖二）

一、原都市計畫發佈實施名稱及文號如下：

計 畫 名 稱	發 布 日 期 及 文 號
擬修訂南港內湖兩地區主要計畫案	58年8月22日府工二字第4410號
內湖主要計畫變更案	63年1月15日府工二字第60000號
擬定內湖區西湖里（北勢湖小段）附近工業區細部計畫案	64年7月2日府工二字第27265號
修訂內湖區西湖里（德明商業專校）附近地區細部計畫（通盤檢討）案	73年5月2日府工二字第14158號
修訂內湖區以北（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年12月22日府工二字第380855號

二、原都市計畫情形

本計畫區位於63年1月15日府工二字第6000號「內湖主要計畫變更案」內劃設為工業區，64年7月2日府工二字第27265號「擬定內湖區西湖里（北勢湖小段）附近工業區細部計畫案」細分為第二種工業區。

鄰近地區之計畫摘述如下：

（一）使用分區

住宅區、商業區與工業區。

（二）公共設施

計畫地區配置有國小用地、國中用地、公園用地、綠地、市場用地、停車場、廣場等。

（三）道路系統

計畫區經寬30公尺之內湖路一段往西接北安路可達士林、北投，向南可達松山及中山區，往東可達南港、汐止。

參、計畫區及周邊發展現況

一、位置

本計畫範圍位於臺北市內湖區西康里環山路一段與內湖路一段交叉口附近，北至環山路一段 28 巷，西至文湖街 60 巷，南至環山路 24 巷，東至環山路一段，面積 1.5904 公頃。

二、土地使用現況

本計畫區位在北勢湖工業區內，現況為空地，南側為六至十樓之住宅區，東側為西湖國中、西湖國小、德明技術學院、與文湖國小，北側與西側工業區使用包括：

- (一) 住工混合及住工商混合，多為四樓建築，住宅與工廠混合使用比例偏高，工廠以食品、橡膠、電子、寢具加工、鐵工廠（鋁門窗）、發貨中心等為主，沿街公寓則多以住工商混合使用為主，甚至部分土地已完全改變為住商使用。
- (二) 廠辦大樓引進的產業多為電子、資訊、食品、印刷、發貨中心、及少數的貿易、商業等使用。
- (三) 空地，閒置使用。

三、土地權屬

本計畫區為內湖區西湖段一小段 256 地號等 3 筆土地，面積合計為 1.5904 公頃，土地權屬均為遠雄建設事業股份有限公司所有，土地權屬與面積分列如左表：

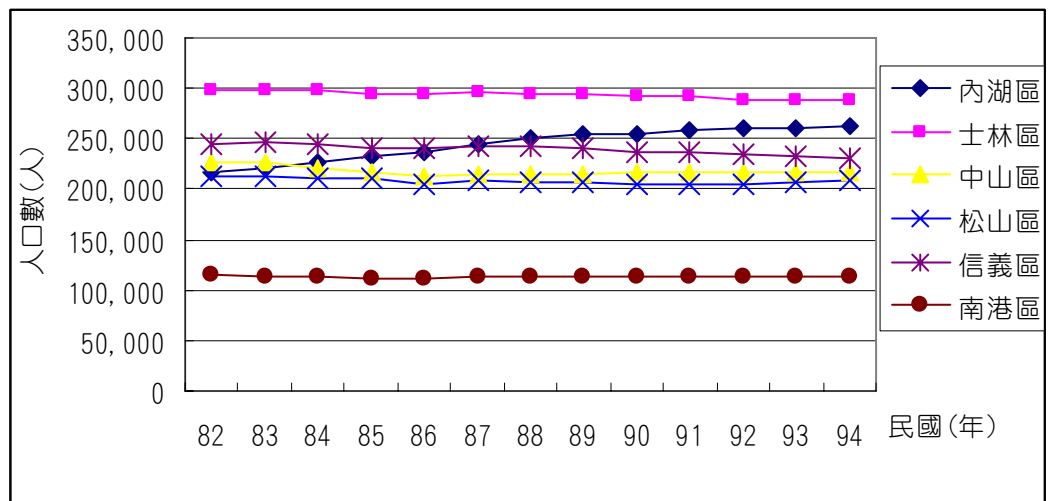
表一 土地權屬表

編號	地號	面積 (公頃)	所有權人	權利 範圍	備註
1	256	0.5418	遠雄建設事業股份有限公司	全部	本計畫範圍 以地籍線為 準。
2	272	0.5227	遠雄建設事業股份有限公司	全部	
3	276	0.5259	遠雄建設事業股份有限公司	全部	
合計		1.5904	—	—	

四、人口

至民國 94 年底止，台北市人口數約為 261.6 萬人，戶數約 93.3 萬戶；其中內湖區人口數約為 26.2 萬人，戶數約為 8.8 萬戶，為台北市居住人口第二大區，佔台北市總人口數約 10.01%。

- (一) 根據近十年人口總數觀之，台北市年平均成長率為 -0.11%，內湖區為 1.62%，顯示相對於台北市而言，內湖區為人口相對快速成長地區。
- (二) 比較內湖區及鄰近行政區域中，內湖區近十年人口平均年成長率約為 1.62%，呈現穩定成長情形，鄰近的士林區、中山區、松山區、信義區及南港區平均年成長率則均為負成長，顯示內湖區為鄰近行政區域中人口快速成長之地區。



圖三 內湖區及鄰近行政區人口成長比較圖

表二 台北市、內湖區及鄰近行政區歷年人口成長統計表

民國	台北市		內湖區		士林區		中山區		松山區		信義區		南港區	
	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	年成長率(%)
82	2,653,245	--	216,149	--	298,419	--	226,775	--	213,090	--	245,255	--	115,177	--
83	2,653,578	0.01%	219,951	1.76%	299,127	0.24%	226,566	-0.09%	213,496	0.19%	246,925	0.68%	113,412	-1.53%
84	2,632,863	-0.78%	226,055	2.78%	298,255	-0.29%	221,585	-2.20%	211,064	-1.14%	243,780	-1.27%	112,411	-0.88%
85	2,605,374	-1.04%	231,972	2.62%	294,405	-1.29%	215,980	-2.53%	209,932	-0.54%	240,212	-1.46%	111,733	-0.60%
86	2,598,493	-0.26%	237,349	2.32%	293,731	-0.23%	212,238	-1.73%	205,823	-1.96%	239,888	-0.13%	110,982	-0.67%
87	2,639,939	1.60%	244,642	3.07%	296,810	1.05%	215,168	1.38%	208,198	1.15%	242,500	1.09%	112,699	1.55%
88	2,641,312	0.05%	249,588	2.02%	295,209	-0.54%	214,652	-0.24%	207,615	-0.28%	241,917	-0.24%	113,070	0.33%
89	2,646,474	0.20%	253,584	1.60%	294,443	-0.26%	215,532	0.41%	207,303	-0.15%	240,294	-0.67%	114,144	0.95%
90	2,633,802	-0.48%	254,521	0.37%	292,096	-0.80%	216,043	0.24%	205,031	-1.10%	237,530	-1.15%	113,937	-0.18%
91	2,641,856	0.31%	258,611	1.61%	291,493	-0.21%	217,569	0.71%	205,289	0.13%	237,362	-0.07%	113,839	-0.09%
92	2,627,138	-0.56%	259,789	0.46%	289,194	-0.79%	216,999	-0.26%	205,593	0.15%	234,590	-1.17%	113,122	-0.63%
93	2,622,472	-0.18%	261,201	0.54%	288,921	-0.09%	216,868	-0.06%	205,962	0.18%	232,506	-0.89%	112,982	-0.12%
94	2,616,375	-0.23%	261,837	0.24%	287,753	-0.40%	216,906	0.02%	208,101	1.04%	230,780	-0.74%	113,052	0.06%
平均年成長率	-	-0.11%	-	1.62%	-	-0.30%	-	-0.36%	-	-0.19%	-	-0.50%	-	-0.15%

五、住宅供需情形

(一) 內湖地區住宅需求情形

近年來「臺北內湖科技園區」藉良好生產環境吸引廠商紛紛進駐，相對也帶動了內湖區就業活動人口增加。根據本府調查統計資料可顯示內湖科技園區衍生住宅需求之關連性，截至民國 94 年 5 月底企業家數已達 2,005 家，此較科技園區成立前登記家數 600 家相比成長將近 234%，較 93 年(1,758 家)成長 14.1%；從業員工人數也從民國 92 年之 56,832 人，以每年 10%以上的數目增加，致 94 年達 73,367 人。由於內科效應使內湖區就業、經濟人口不斷增加，面對產業快速蓬勃之發展亦需要相關之生活性設施輔佐，需有計畫滿足其衍生之居住、交通、生活等需求，方能維持優質生產、生活環境。

民國 90、91 年內湖區之推案量僅佔台北市總銷售率 10%左右，然而隨著「臺北內湖科技園區」發展，內湖區經濟活動人口的大量增加使住宅不動產從民國 92 年開始大幅成長。

表三 內湖區近五年預售市場推案概況

項目	民國 90 年	民國 91 年	民國 92 年	民國 93 年	民國 94 年
推案個數(個)	19	14	15	36	32
可售戶數(戶)	757	613	853	1583	2332
佔北市銷售率(%)	8.23	12.24	80.07	63.87	74.91

資料來源：2006 台灣地區房地產產業年鑑

(二) 內湖地區住宅供給情形

民國 94 年北市各行政區總推案量 280 件，比前一年增加 56 件，各行政區推案量以中山區之 50 個推案為最高，其次是大安區的 39 件及內湖區的 32 件，而可售戶數則以中山區與內湖區最多，均超過 2000 戶之推案量。

綜合以上所述，內湖區因科技園區的成熟發展，使人口不斷快速成長，引發住宅需求。為避免大量遠距通勤造成的環境衝擊，須重視鄰近工作地點的住宅供給。

表四 民國 94 年台北市各行政區預售市場案情形表

	推案個數 (個)	可售戶數 (戶)	銷售率 (%)
中正區	30	1026	80.80
大同區	13	515	90.29
中山區	50	2367	79.43
松山區	8	380	78.95
大安區	39	1243	85.52
萬華區	7	381	81.89
信義區	13	1426	75.95
士林區	23	1717	68.49
北投區	23	1123	61.80
內湖區	32	2332	74.91
南港區	14	1066	66.98
文山區	28	1311	64.84
合計	280	14887	74.65

資料來源：2006 台灣地區房地產產業年鑑

肆、上位計畫及相關重大建設計畫

一、臺北市政府都市發展政策白皮書（民國 91 年 11 月 15 日）

因應台北市都市發展現況課題及未來發展趨勢，致力提昇城市競爭力與生活環境品質，「臺北市政府都市發展政策白皮書」提出了「前瞻愉悅、宜居生態之都」總體目標，與「前瞻的都市-打造全球化的生產環境」、「愉悅的都市-創造優質化的生活環境」、「宜居的都市-營造人性化的生活環境」、「文化的都市-展現多元化的文化環境」、「生態的都市（點→線→面）-推展永續化的生態環境」、「服務的 i 化都市-提供速」、「簡、易、整合的行政服務」及「安全的都市-打造無憂的居住環境」七大目標，針對內湖區之空間單元發展願景，主要係以創新研發之國際投資生產環境與生態愉悅之宜居都市為發展目標。

二、臺北都會區大眾捷運系統內湖線

民國 90 年 1 月 9 日臺北市議會審議通過捷運內湖線採中運量高架方式興建，其路線係由木柵線中山國中站（BR2）站尾軌開始，沿復興北路以高架型式至民族東路口轉進松山機場內，並以地下穿越松山機場、基隆河，至大直北安路出土，再以高架型式沿內湖路、文德路、成功路、康寧路到東湖，穿越高速公路高架橋及環東高架道路，到南港經貿園區止，全長約 14.8 公里，設有 12 個車站及 1 座內湖機廠。本案已於民國 92 年 7 月開工，預定於民國 97 年 6 月完工通車。

捷運內湖線在計畫區鄰近之內湖路一段西湖市場設有捷運西湖站，該站位於計畫區東南側約 300 公尺處，將來捷運通車後，對計畫區鄰近地區之旅運行為及運具使用模式勢必會有影響。

三、內湖科技園區

內湖科技園區於民國 76 年開始辦理市地重劃，民國 84 年開放廠商進駐，原定位為輕工業區，後因區位良好、土地成本較低，吸引高科技廠商進駐設立營運總部。復配合民間產業發展需求，於民國 91 年更名為內湖科技園區，並就廠

商進駐條件給予較大彈性，解決原輕工業區對允許使用項目之限制。目前內湖科技園區發展良好，至民國 93 年 5 月園區內登記企業家數已達 1700 餘家，營業收入達 1 兆 1 千 6 百億元，從業員工人數達 6 萬 4 千人，亦帶動周圍環境之發展。

四、內湖區都市計畫

(一)現行都市計畫情形

內湖都市計畫劃設之都市發展區為住宅區 360.19 公頃；商業區 31.75 公頃；工業區 320.55 公頃；特定專用區 23.95 公頃、公共設施 518.85 公頃，而非都市發展區則為 1790.71 公頃。

(二)內湖區通盤檢討實質規劃案(民國 89 年)

市府於民國 89 年針對內湖區通盤檢討進行初步規劃，其計畫範圍係以原都市計畫區界為範圍，並與台北都會區未來發展作整體考量，計畫年期為民國 114 年。

1. 計畫目標

依循「修訂台北市綜合發展計畫-內湖區整體發展構想」，其擬定內湖區未來的發展目標：

(1)創造豐富多樣之自然環境

對自然環境加強保育，妥善處理山、水與平地聚落間的介面課題。

(2)創造效率活絡之經濟環境

塑造支援機能完整，發揮關聯綜效的生產環境。

(3)創造安全寧適之生活環境

使內湖區生活環境未來朝向尊重都市發展紋理，並提昇公共設施服務水準。

2. 功能定位

(1)位於台北市外環的生態維持帶

(2)中低密度的人口成長規模

3. 整體發展構想

內湖區未來整體的空間發展構想及主要規劃方向應為規範適宜之居住環境、建立全區完整之公共設施服務系統、提供人性化之生產環境、完成公共開放空間及休閒遊憩系統的串連、健全交通網絡、加強與周邊地區之整體發展，進而改善都市整體意象，以期達到一均衡發展之都市。

伍、北勢湖工業區發展檢討

北勢湖及新明路二處工業區鄰近「內湖科技園區」，屬性質相近之傳統工業區，近年來隨著整體產業環境變遷，內科效應衝擊，使傳統產業式微，加上此工業區開發較早及工住混合使用等問題，致更新開發速度緩慢且環境品質低落，亟需檢討計畫。本府辦理之「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」，係針對北勢湖工業區與新明路工業區檢討，期望能結合「內湖科技園區」，將內科效應延伸擴大，以形塑優質環境。

一、北勢湖工業區發展目標

- (一) 將「內湖科技園區」發展動能延伸並擴大至本計畫區，以促進本計畫區朝內科模式帶動地區發展。
- (二) 建立彈性之土地使用管制機制，因應產業快速變化且多樣化發展需求，並形塑優質的產業及就業環境。

二、北勢湖工業區發展構想

- (一) 支援「內湖科技園區」產業發展，擴大聚集經濟效益。
- (二) 鼓勵發展代替僵化管制。

- (三) 全區納入「內湖科技園區服務中心」之服務範圍。
- (四) 園區環境公園化。
- (五) 現況不適宜維持工業區使用之地區，檢討調整為其他使用分區，並以個案辦理變更。

三、變更原則

- (一) 因應產業發展變化進行彈性調整。
- (二) 考量環境現況，需維持環境寧適地區，不適宜維持工業使用者，得以個案辦理變更。

四、檢討後內容

- (一) 因應產業發展變化之彈性需要，本計畫範圍內第二種工業區及第三種工業區分別變更為「科技工業區 A 區」及「科技工業區 B 區」。
- (二) 環山路一段 28 巷南側工業區，因鄰近西湖國小、西湖國中及住宅區等需維持環境寧適地區，不適宜維持工業使用，本計畫指定該工業區為「個案辦理地區」須依內政部「都市計畫工業區變更審議規範」辦理變更事宜。

陸、變更理由

一、符合審議規範變更原則

依據內政部頒訂「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之工業區檢討變更原則，應符合上位計畫之指導、區位、總量管制、非屬編定工業區等條件。本案計畫區非屬獎勵投資或促進產業升級條例編定之工業區，且其區位在於工業區土地之邊緣，與學校、住宅區相毗鄰，若作為工業使用將對社區生活環境將產生非正面之影響，實應因應鄰近土地之利用，予以檢討變更作為其他分區使用。

二、配合都市發展趨勢及經濟發展之需要

為發展高科技產業，臺北市政府已將內湖六期重劃區規

劃為「內湖高科技園區」，以打造臺北市的「新矽谷」為號召。在臺北市政府的全力推動及建設下，內湖科技園區及南港經貿園區已成為臺北的矽谷，除了帶動臺北市的經濟發展，相對也拉抬民眾的住宅需求。根據最新調查，內湖區是臺北市潛在購屋者優先選擇區域前3名。此外內湖科技園區目前已有約2059家廠商進駐，員工近4萬人，年產值估計約9千億元，進駐廠商以中小企業為主，一半以上是科技產業，計有100餘家國內上市、上櫃廠商（涵蓋資訊家電、電腦、半導體、生技等）的研發單位。企業營運總部亦陸續到位、進駐營運，在這些工作人口中也隱含了日漸增加的外籍商務人士，故無論是進駐廠商或是高科技從業人員在此園區皆有增加的趨勢，應運而生的住宅需求也將相對提高，本計畫區工業區使用性質實已無法滿足現實之需要。

三、重大建設因素之考量

大眾捷運系統內湖線以「中運量高架化」的方式興建，B3 西湖站位於本計畫區東南側300公尺處之商業區街廓（西湖市場），未來捷運通車後勢必將帶動該地區周邊土地之發展，改變原有土地利用之型態。

四、塑造良好的空間品質

計畫區南側與東側均緊鄰住宅區及學校，工業區直接影響文教、住宅生活機能之發揮，產生都市景觀、公共衛生與公共安全等不協調及不相容之問題。如果變更本計畫區之土地使用為住宅或商務等使用，而能與周圍之土地使用分區相容，必可使該地區發展連貫，並維護鄰近地區之環境品質，進而帶動周邊地區整合更新之意願。且預估本計畫區開發前與開發後，環山路一段晨昏峰服務水準均為A至C級（開發後流量略增），交通環境仍維持在可接受之服務水準。

五、充實內湖地區都市機能

公共設施之取得不易及地方財源有限，其用地取得應鼓勵私人提供及開發。將參據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所列標準，提供公共設施使用，約佔計畫區面積百分之二十七，以增進地區居民生活環境品質，並且藉由本案之回饋內容共同建設地區環境。

因此，本案擬配合鄰近都市土地使用分區機能變更為住宅區，不僅為求滿足當地市場消費需求，更希望透過自擬細部計畫及整體街廓之開發，使閒置之工業區土地活化。

柒、發展潛力與限制分析

一、發展潛力

- (一) 計畫區開發無償提供部分土地作為公共設施，補充地區性公共設施，減輕政府財政負擔。
- (二) 計畫區附近有科技園區的設立，在區位上具備住宅發展優勢。
- (三) 計畫區緊鄰國中、國小等文教設施，生活機能完善，加以土地面積適中、形狀方整、臨道路寬長，基地條件良好。

二、發展限制

計畫區附近停車場用地較缺乏，除仰賴計畫區本身提供外，已不易尋得公共設施用地。

捌、計畫目標

- 一、配合臺北市工業發展構想，因應策略及高科技產業發展趨勢，提供高科技產業員工優良居住環境。建立適當的土地使用模式，引導本計畫區及附近地區合理健全的發展。
- 二、提供並合理配置公共設施，帶動地方繁榮並回饋社會。
- 三、以環境規劃方法塑造一個帶動整體地區環境更新之機會。

玖、計畫構想

一、塑造良好住宅環境，滿足地區住宅需求

本計畫區位於工業區與學校、住宅區交界處，具良好區位條件供發展為優質住宅區，以提供鄰近科技園區發展衍生之住宅需求，預估居住人口為 954 人。

二、公共設施集中留設，兼具服務鄰近地區之功能

依審議規範規定應劃設之區內必要性公共設施予以集中留設，並配合當地公共設施檢討情形，於細部計畫中劃設公共設施用地，以提昇地區公共設施服務水準。且基於停車場營運效率與提升公園綠地服務水準，本計畫案停車場用地，地下一層供停車使用，地面層則以永久公園化形式作為開放空間，以提升整體環境品質。

拾、變更計畫內容

配合前述計畫構想及相關計畫，變更主要計畫內容如下

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積	
內湖區西 湖段 1 小 段 地 號 256、272 、276 等 3 筆土地	工業區 (第二種工 業區)	住宅區	1.5904 公頃	一、符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之工業區檢討變更條件。 二、配合都市發展趨勢及經濟發展之需要。 三、考量捷運內湖線通車後土地使用型態改變土地發展之影響。 四、變更後得與周圍住宅、學校等土地使用分區相容，塑造良好空間品質。 五、無償提供公共設施，充實都市機能。

註：表內面積以地籍分割測量為準。

拾壹、開發方式及回饋計畫

一、開發方式

本計畫案變更工業區為住宅區，將由本案申請人依內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，採自行整體開發方式辦理。

二、回饋計畫

本計畫區由原都市計畫之工業區變更為住宅區，回饋比例係與臺北市政府協議，比照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，應回饋 20%之土地，其中 10%之捐獻土地，參照內政部頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，此外將必要性公共設施用地部分，自願捐贈登記臺北市所有，詳細之回饋計畫於細部計畫訂定之。

(一) 捐獻代金

本案係屬第一級捐地標準(詳附錄「用地劃設標準計算說明」)，變更為住宅區部分，自願捐地比例為百分之十，該可供建築用地得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算，以民國 93 年毗鄰地價區段使用性質相同之第三種住宅區公告現值預估約為 19,170 萬元，實際金額應依繳交時當年度之公告現值計算。

(二) 捐獻土地

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，扣除捐贈土地後，剩餘土地中應再提供百分之三十須作為區內必要性之公共設施用地。本案之必要性之公共設施用地估計畫總面積百分之二十七，將規劃為停車場用地(約 4294 平方公尺)，並全數捐獻予臺北市所有，俾紓解地區停車需求。

遠雄建設事業股份有限公司於本案住宅區申請建築使用執照前應完成下列事項：

1. 在停車場基地興闢完成地下一層之停車場(地下開挖率以 80%為原則、停車位數最大化、自走式匝道、悠遊卡收費系統等)達到開門即可啟用營運的標準，並將基地地面層開闢公園化設施加強綠化植栽，上述停車場用地及設施無償捐贈予臺北市。
2. 停車場基地之地面以永久性公園化型式興闢完成，將完成後 50 年之維護管理費，折算代金。(實際費用將由遠雄建設事業股份有限公司與臺北市政府議定納入協議書辦理)，前述代金計算，得扣除期前利息，以一次給付 25 年之費用核算，繳交臺北市政府做為維護管理之費用。

(三) 權利與協議

本案回饋計畫由申請人與市政府簽訂協議書(詳附件)據以執行。該協議書依行政程序法上之雙務行政契約，納入本計畫案細部計畫書內，遠雄建設事業股份有限公司未依細部計畫書辦理時，市政府應逕予強制執行，並由市政府都市發展局查明後，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

拾貳、實施進度及經費

本計畫案住宅區未來由遠雄建設事業股份有限公司自行開發，開發期限訂於細部計畫發布實施起 5 年內開發完成。

拾參、其他

- 一、本案開發計畫係規劃住宅 288 戶，相關交通衝擊評估及停車衍生需求分析皆以此戶數為評估依據，為落實住宅居住密度控制及確保整體環境品質，本計畫以住宅 288 戶為戶數總量上限；建築形式主要將法定空地留設於東側入口及計畫區中央，並設置中央主題綠帶提升建築中庭空間寧靜、舒適的感覺；本案產品行銷將針對內湖地區換屋及新購屋市場，規劃

三房及四房產品，並保留合併戶空間。本計畫區都市設計管制準則已於細部計畫案內擬定，藉由相關退縮規定與周邊道路可提供約 16 公尺之距離作為北側工業區與基地住宅區之隔離緩衝空間，另基地西側係回饋之停車場用地(採地下一層設公共停車空間，地面公園化方式規劃設計)，將可有效阻隔西側工業區對基地未來居住品質之影響。

二、本計畫未規定者，悉依有關法令規定辦理。

拾肆、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經臺北市都市計畫委員會 94 年 12 月 20 日第 550 次委員會議審議決議：

(一)本案組成專案小組，請陳武正委員擔任召集人，就本計畫案回饋計畫部分詳予審查，再提會討論。

(二)另請本專案小組同時審查「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」。

二、本案經臺北市都市計畫委員會 94 年 12 月 27 日第一次專案小組會議結論：

「一、案回饋計畫除原公展案規定外，增列停車場用地由大都市建設公司負責興建完成地下二層停車場。其中地下第一層停車場興建費用由大都市建設公司負責；基於停管處要求地下兩層車位數大於 150 車位才符合經濟規模，因此，地下第二層停車場興建費用由本案大都市建設公司繳納之自願捐獻代金中抵扣支應，並修正細部計畫書二、回饋計畫（三）與都市設計準則之內容，如下：

「二、回饋計畫

(一)本計畫區由原都市計畫之工業區變更為住宅區及停車場用地，回饋比例經與臺北市政府協議，係比照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，第 3 種住宅區變更為第 1 種商業區回饋 15% 之土地；第 2 種工業區變更為第 1 種商業區應回饋 25% 之土地，故本計畫案由第 2 種工業區變更為第 3 種住宅區應回饋 20% 之土地，其中 10% 之回饋土地，依內政部頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，並應於申請建築執照前，將停車場用地自願捐贈予並登記為臺北市所有。

(二)本計畫區變更為住宅區部分依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自願捐地比例為百分之十，該可供建築用地得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算

(若以民國九十三年毗鄰地價區段使用性質相同之第三種住宅區公告現值預估約為 19,170 萬元)，實際額度應依繳交時當年度之金額為準，並於申請建築執照前繳交完竣。

(三)大都市建設股份有限公司願將捐贈之停車場用地，於本案住宅區申請建築使用執照前，一併興闢完成地下二層之停車場（地下開挖率 80%）及其地面開闢公園化型式。

1. 停車場地面以永久性公園化型式興闢完成，且捐贈予臺北市政府，並將完成後 50 年之維護管理費，折算代金交由本府營運管理。（實際費用將由大都市建設股份有限公司與市政府議定納入協議書辦理），前述代金計算，得扣除期前利息，以一次給付 25 年之費用核算。

2. 停車場地下第一層興建費用應由大都市建設股份有限公司負責；地下第二層之停車場興建費用應由本案回饋計畫（二）繳納之自願捐獻代金中抵扣支付（實際費用將由大都市建設股份有限公司與市政府議定納入協議書辦理）。完成後之停車場（包括地下一、二層）所有權歸臺北市所有。

(四)本案回饋計畫應由申請人與市政府簽訂協議書據以執行。該協議書依行政程序法上之雙務行政契約，納入本計畫案細部計畫書內，遠雄建設事業股份有限公司未依細部計畫書辦理時，市政府應逕予強制執行，並由市政府都市發展局查明後，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。」

二、本計畫案之容積率之部分（細部計畫書第 5 頁），修正為「本計畫案容積率 254%；若捐地 10%採自願捐獻代金買回土地，則為容積率 247%。

三、公民或團體所提意見審決如后附綜理表。」

三、本案經臺北市都市計畫委員會 95 年 1 月 10 日第二次專案小組會議結論：

「壹、修正 94 年 12 月 27 日專案小組審查會議結論如下，其餘維持原結論。

二、回饋計畫

(三)大都市建設開發股份有限公司於本案住宅區申請建築使用執照前應完成下列事項：

1. 在停車場基地興闢完成地下一層之停車場（地下開挖率不得超過 80%、停車位數最大化、自走式進出通道、悠遊卡收費系統等）達到開門即可啟用營運的標準，並將基地地面層開闢公園化設施加強綠化植栽，上述停車場用地及設施無償捐贈予臺北市政府。
2. 停車場基地之地面以永久性公園化型式興闢完成，將完成後 50 年之維護管理費，折算代金。（實際費用將由大都市建設開發股份有限公司與臺北市政府議定納入協議書辦理），前述代金計算，得扣除期前利息，以一次給付 25 年之費用核算，繳交臺北市政府做為維護管理之費用。

貳、有關都市計畫書圖誤漏部分請一併修正。

參、公民或團體所提意見審決如后附綜理表。」

四、本案經臺北市都市計畫委員會 95 年 1 月 23 日第 552 次委員會議審議決議：

「壹、有關停車場用地之地下開挖率修正為「以 80% 為原則」。

貳、本計畫案容積率修正為「本計畫案容積率 254%；大都市建設開發股份有限公司捐地 10% 採自願捐獻代金買回土地，則為容積率 247%。」

參、94 年 12 月 27 日專案小組審查會議結論有關「自走式進出通道」修正為「自走式匝道」。

肆、都市設計管制準則增列：開發單位應考量設置垃圾處理車輛停等空間。

伍、其餘依專案小組審查結論修正通過。

陸、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。」

五、本案因公開展覽期間未完成登報程序，致不符都市計畫法第 19 條及 23 條之規定，市府都市發展局依上開 95 年 1 月 29 日審決內容修正計畫書後，於 95 年 3 月 29 日重新辦理公開展覽、舉辦說明會，並登報周知。

六、本案經臺北市都市計畫委員會 95 年 5 月 15 日第 555 次委員會議決議：「照案通過」。

拾伍、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案經內政部都市計畫委員會組成專案小組，小組成員為揚委員龍士、揚委員重信、林委員俊興、黃委員德治及吳委員萬順，並由揚委員龍士擔任召集人。

二、本案經內政部都市計畫委員會 95 年 8 月 21 日第一次專案小組會議結論：

(一)建議應參考臺北市都市發展政策白皮書中相關政策，補充有關內湖地區之發展願景、功能定位、土地使用計畫、住宅區與工業區範圍面積配置及公共設施用地分布情形，俾檢視本案擬變更是否符合上位計畫之臺北市都市發展政策及內湖區之發展願景與功能定位。

(二)請臺北市政府依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 2 點有關辦理程序之通盤檢討：「1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。」規定，建議應以通盤檢討觀點再行檢視臺北市內湖區工業區檢討變更為其他土地使用分區之必要性及區位之適宜性，並提出相關之說明，俾檢視本案變更之合理性與妥適性。

(三)配合內湖科技園區進駐衍生大量之就業居住人口及內湖區人口快速成長，建議補充有關內湖區人口成長、住宅供需情形、內湖科技園區衍生住宅需求之關連性及有無帶動內湖區都市更新之情形，俾檢視本案擬變更與當地人口、產業發展、住宅供需及都市發展之關連性。

(四)鑑於「每人享有公園綠地面積」為當前行政院永續發展委員會評定「台灣永續發展指標」之重要指標項目

之一，且公園用地亦可以多目標使用方式提供作停車場使用，有關本案擬於細部計畫劃設1處停車場用地（0.43公頃）部分，建議臺北市政府再行評估考量改劃設為公園綠地之可行性。

- (五) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及公共設施用地等回饋計畫部分，建議開發單位應於主要計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書規定，以利執行；如開發單位未依上開訂定之時程開發，應請臺北市政府查明後，於1年內依都市計畫變更法定程序回復原使用分區。
- (六) 為創造本案擬變更為住宅區之建築新典範及提昇優質居住環境品質，建議研提補充本案基地未來之建築型式、住宅單元數、產品行銷定位、旅次產生或吸引情形及其對鄰近地區之交通影響評估分析、都市防災計畫、都市設計準則及對鄰近之西湖國中與西湖國小造成衝擊影響之因應對策。
- (七) 本案基地周邊附近地區仍劃設有多處工業區，對本案基地變更後之居住品質將造成一定程度之影響，建議研提相關改善因應措施。
- (八) 有關本案公民或團體意見綜理表編號3內湖區西安里里長謝建華先生所提陳情意見，建議再針對陳情意見補充具體明確之理由與回應說明。

三、本案經內政部都市計畫委員會95年11月7日第二次專案小組會議結論：

- (一) 建議應參考臺北市都市發展政策白皮書中相關政策，補充有關內湖地區之發展願景、功能定位、土地使用計畫、住宅區與工業區範圍面積配置及公共設施用地分布情形，並納入計畫書，以檢視本主要計畫案是否符合上位計畫之臺北市都市發展政策及內湖區之發展願景與功能定位。
- (二) 據臺北市政府列席代表與會說明，本案擬變更都市計畫之區位坐落內湖區北勢湖工業區內，該府目前刻

正辦理「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」，就北勢湖工業區之未來發展方向進行檢討，建議該府將上開擬變更都市計畫案中有關北勢湖工業區之發展目標、發展構想、變更原則及擬變更內容，納入作為本主要計畫變更案原則性之指導準則，以檢視本計畫案之合理性與妥適性。

- (三) 配合內湖科技園區進駐衍生大量之就業居住人口及內湖區人口快速成長，建議補充有關內湖區人口成長、住宅供需情形、內湖科技園區衍生住宅需求之關連性及有無帶動內湖區都市更新之情形，以檢視本主要計畫案與當地人口、產業發展、住宅供需及都市發展之關連性。
- (四) 有關本案後續擬於細部計畫案中劃設停車場用地（0.43 公頃）部分，建議補充說明未能劃設為公園綠地之理由及劃設為停車場用地之必要性、理由、市都委會審議情形、捐贈時程與內容及後續管理維護情形等，以利查考。
- (五) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及公共設施用地等回饋計畫部分，建議開發單位應於主要計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書規定，以利執行；如開發單位於計畫發布實施後未依上開訂定之時程開發，應請臺北市政府查明後，於1年內依都市計畫變更法定程序變更回復原使用分區。
- (六) 為創造本案擬變更為住宅區之建築新典範、提昇優質居住環境品質及有效控制住宅之居住密度，建議研提補充本案基地未來之建築型式、住宅總單元數、產品行銷定位、旅次產生或吸引情形及其對鄰近地區之交通影響評估分析、都市防災計畫、都市設計準則及對鄰近之西湖國中與西湖國小造成衝擊影響之因應對策，並建議將住宅區總單元數納入計畫書載明，以落實住宅居住密度控制及確保居住環境品質。

- (七) 本案基地周邊附近地區仍劃設有多處工業區，對本案基地變更後之居住品質將造成一定程度之影響，建議研提相關改善因應配套措施。
- (八) 有關本案公民或團體意見綜理表編號 3 內湖區西安里里長謝建華先生所提陳情意見，建議再針對陳情意見補充具體明確之理由與回應說明。
- (九) 本案申請開發單位（遠雄建設事業股份有限公司）為上櫃公司（5522），有關本案變更都市計畫之相關重大訊息，建議如經大會審決同意後，應請開發單位應確實依照證券交易法等相關規定充分公開揭露，以資適法。
- (十) 有關本主要計畫案請臺北市政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理之審查檢核表，詳如附件

四、本案經內政部都市計畫委員會 95 年 11 月 28 日第 647 次委員會議決議：本案准照本會專案小組審查意見通過，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

拾陸、本計畫案經內政部 96 年 2 月 7 日台內營字第 0960800757 號函核定。

臺北市申請變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市內湖區西湖段1小段256、272、276等3筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第三款
變更都市計畫機關	臺北市政府
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	遠雄建設事業股份有限公司
本案開公開展覽之起訖日期	一、自民國94年10月13日起至民國94年11月11日止 共計30天 二、自民國95年3月30日起至民國95年4月30日止共計30天
本案說明會舉辦日期	一、民國94年10月26日 二、民國95年4月14日
刊登報紙	一、民國95年3月30日聯合報 二、民國95年3月31日自由時報
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
各級都市計畫委員會審議情形	<p>壹、臺北市都市計畫委員會審議情形</p> <p>一、94年12月20日第550次委員會決議：本案組成專案小組審查。</p> <p>（一）94年12月27日召開第一次專案小組會議。</p> <p>（二）95年1月10日召開第二次專案小組會議。</p> <p>二、95年1月23日第552次委員會決議：修正通過。</p> <p>三、95年5月15日第555次委員會決議：照案通過。</p> <p>貳、內政部都市計畫委員會審議情形</p> <p>一、95年8月21日召開第一次專案小組會議。</p> <p>二、95年11月7日召開第二次專案小組會議。</p> <p>三、95年11月28日第647次委員會決議：修正通過。</p> <p style="text-align: center;">。</p>

附錄 用地劃設標準計算說明

一、工業區變更前之使用價值 (V1)

基地近三年公告現值平均為 58871 元/m² (詳下表)，
即 V1=LP1=15904 m²×58871 元/m²=936,284,384 元。

段別	地號	公告現值			
		91 年	92 年	93 年	三年平均
內湖區 西湖段 一小段	256	56,000 元/m ²	56,000 元/m ²	55,800 元/m ²	55,933 元/m ²
	272	60,722 元/m ²	60,549 元/m ²	60,224 元/m ²	60,498 元/m ²
	276	60,396 元/m ²	60,235 元/m ²	59,918 元/m ²	60,183 元/m ²

二、工業區變更後之發展價值 (V2)

變更為住宅區

抽查基地南側之同地段現行住宅區之公告現值 (詳見下表)，因相差不大，故以平均 85704 元/m² 預估，即 V2=LP2=15904 m²×85704 元/m²=1,363,036,416 元。

段別	地號	公告現值			
		91 年	92 年	93 年	三年平均
內湖區 西湖段 一小段	949-1	85,400 元/m ²	85,400 元/m ²	86,400 元/m ²	85,733 元/m ²
	862-4	85,400 元/m ²	85,400 元/m ²	86,400 元/m ²	85,733 元/m ²
	277	85,489 元/m ²	85,349 元/m ²	86,096 元/m ²	85,645 元/m ²

三、捐地比例計算 (V2/V1)

變更為住宅區。

$$\frac{V2}{V1} = \frac{LP2}{LP1} \times 100\% = \frac{1,363,036,416 \text{ 元}}{936,284,384 \text{ 元}} = 146\%$$

屬第一級捐地比例，即為 10%。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市內湖區西湖段1小段256、272、276等3筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案		
編號	1	陳情人	馬興華先生（西湖美人社區管委會） 王興國先生 西康里里長
建議辦法	仍維持原都市計畫用途一工二，「不同意變更」。		
專案小組審查結論	有關本案土地使用分區維持原公展計畫。		
委員會議決	依專案小組審查結論辦理。		
編號	2	陳情人	王興國先生 西康里里長
建議辦法	一、北勢湖工業區，須一併通盤檢討、變更。 二、本里反對變更為住三用地。		
專案小組審查結論	一、有關北勢湖工業區市府已另案辦理都市計畫相關程序。 二、有關本案土地使用分區維持原公展計畫。		
委員會議決	依專案小組審查結論辦理。		
編號	3	陳情人	謝建華先生 西安里里長
陳情理由	<p>一、樂見該地區終於可以就都市計劃提出討論，是應該變更為住宅區，但必需合情、合理、合法。</p> <p>二、該基地週邊，內湖路北側工二工業區連細部計劃都沒有，且位於國中、國小、技術學院、住宅之間，原本做為工業區就極不合理！而今內科已成立，該地區就應如變更理由所述，全部都應變更為住宅區，否則獨厚財團，有失公平正義。</p> <p>三、因變更而應捐贈之土地，以捐獻代金折算並不合理（雖然合法），因為不公平！回饋非給當地，當地很難有機會受益！且不合理，以公告現值加四成，難免圖利之嫌，更應避免。</p> <p>四、建情併該案，應將內湖路北側北勢湖工業區一併檢討，完全相同的理由，都應一起變更為住宅區。</p>		
建議辦法	<p>一、該基地週邊地區就應如變更理由所述，全部都應變更為住宅區。</p> <p>二、因變更而應捐贈之土地，以捐獻代金折算並不合理</p>		

	(雖然合法)，回饋非給當地，當地很難有機會受益！
專案小組 審查結論	一、有關北勢湖工業區市府已另案辦理都市計畫相關程序。 二、有關捐贈土地以捐獻代金折算部分，將由市府與開發單位協議處理。
委員會議 決	依專案小組審查結論辦理。



「變更臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、
276 等 3 筆地號工業區土地為住宅區主要計畫
案」及「擬訂臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、
272、276 等 3 筆地號住宅區細部計畫案」

協議書

甲方：遠雄建設事業股份有限公司

乙方：臺 北 市 政 府

協 議 書

立協議書人 甲方：遠雄建設事業股份有限公司（以下簡稱甲方）

乙方：臺北市政府（以下簡稱乙方）

，茲經雙方同意簽訂有關「變更臺北市內湖區西湖段1小段256、272、276等3筆地號工業區土地為住宅區主要計畫案」及「擬訂臺北市內湖區西湖段1小段256、272、276等3筆地號住宅區細部計畫案」（以下簡稱本都市計畫案）之開發協議如下：

第一條：協議書簽訂之依據：

本協議書簽訂之依據係依內政部函頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」五、引言規定：「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行」辦理。



第二條：申請開發標的及用途：

甲方以其所有坐落臺北市西湖段一小段256、272、276地號等3筆土地，面積共計壹萬伍仟玖佰零肆平方公尺（詳附件一、二土地清冊及地籍示意圖，實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為準），規劃設置第三種住宅區（特）及停車場用地等公共設施。其使用必須符合都市計畫書規定。



第三條：回饋內容：

甲方依本都市計畫案發布實施計畫書、圖所規定之回饋內容回饋及負擔，回饋及負擔內容詳附件三所列。

前項停車場用地甲方應自願無償捐贈予乙方，並應於本案住宅區申請建築使用執照前，將產權移轉登記為臺北市所有，並於移轉登記前，將土地之他項權利或其他負擔塗銷。

有關停車場用地地面以永久性公園化型式興闢完成後之維護管理，甲方同意於本案住宅區申請建築使用執照前一次繳納

25年之維護管理費予乙方，25年之維護管理費計算以停車場用地面積4,294平方公尺乘每平方公尺每年維護管理費(80元/平方公尺)再乘25年核計，總計新臺幣捌佰伍拾捌萬捌仟元整。

第四條：公共設施興闢：

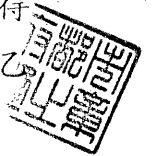
甲方同意自行測定樁位(由乙方完成法定程序)，並完成停車場用地之興闢，以符合「社會成本內部化」原則。

第五條：開發期限：

甲方同意於本都市計畫案發布實施後，依計畫書之開發時程申請審核開發計畫，以求規劃設計之完整性。審核通過後，分別申請建造執照或許可並依核准之工期完成工程。

有關停車場用地建造執照或許可之申請，概由甲方負責辦理，乙方則應配合甲方就規劃設計內容予以指導，並於相關文件資料用印及行政作業等事宜予以協助，如有延誤，不得限制或妨礙甲方申請建照及興工之時程，並於建設完成經乙方驗收通過後移交於乙方管理維護。

本案第三種住宅區(特)開發，應俟停車場用地取得使用執照並移轉予臺北市後始得核發使用執照。



第六條：甲方應依本都市計畫所定實施進度之開發期限內，依限整體開發建設，甲方未能依限完成者，則乙方得依都市計畫之規定及相關程序辦理恢復為原使用分區。甲方不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。

第七條：甲方於簽訂本協議書後，如將土地產權移轉予第三人時，應告知本協議書之內容及其應受拘束之意旨，且該第三人應同受本協議書內容之約束，且甲方應要求第三人與乙方另訂相同權利義務之協議書。

若甲方或其受讓土地之第三人未履行本協議書及其他相關法令規定時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理恢復為原使用分區。甲方不得以任何理由提出

異議或要求補償及賠償，並對乙方及第三人因此所受損害負賠償責任。

第八條：協議書之補充規定：

本協議書如有與都市計畫不一致之情形或有未盡事宜，悉依本都市計畫案計畫書圖相關規定辦理。如另有需要雙方得訂立書面補充協議。

第九條：甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第一百四十八條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第十條：本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲、乙雙方各執正本壹份、副本貳份。

第十一條：合意管轄：

因本協議書所發生之糾紛或訴訟，甲、乙雙方同意以臺北等行政法院為第一審管轄法院。

第十二條：本協議書業經臺北市市長依行政程序法第一百四十八條第二項認可。

立協議書人

甲 方：遠雄建設事業股份有限公司

法定代理人：趙藤雄

統一編號：04673318

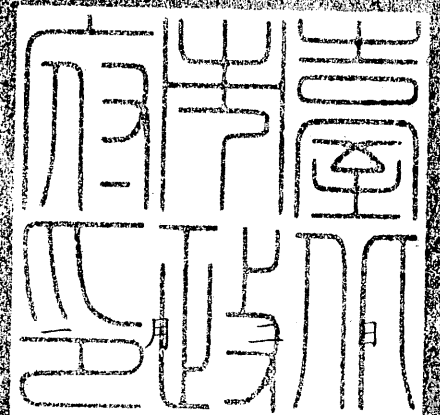
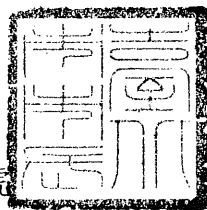
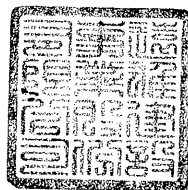
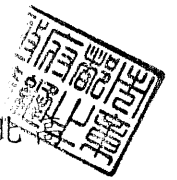
地 址：臺北市基隆路一段二〇〇號二十三樓之

乙 方：臺北市政府

法定代理人：郝龍斌

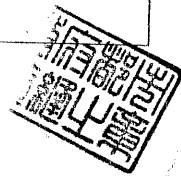
地 址：臺北市市府路一號

中 華 民 國 九 十 六 年



附件一：本都市計畫案範圍內各筆土地之詳細清冊。

土地坐落臺北市內湖區西湖段一小段 256 地號等三筆土地。					
編號	地號	登記簿面積(公頃)	所有人/管理者	權利範圍	備註
一	256	0.5418	遠雄建設事業股份有限公司	全部	一、 本次變更都市計畫總計三筆土地，登記簿面積共 1.5904 公頃。 二、 土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。
二	272	0.5227	遠雄建設事業股份有限公司	全部	
三	276	0.5259	遠雄建設事業股份有限公司	全部	
本次變更都市計畫土地：總計三筆		1.5904			



附件二 交通影響分析

一、計畫區變更後衍生交通需求分析

依據本案開發樓地板面積，可計算基地開發後產生及吸引之人旅次，再經由運具選擇比例、乘載率及小客車當量等參數計算，將人旅次轉換成車旅次，計算結果如下表所示，由表中可知，未來基地開發後，全日產生吸引旅次數及交通量分別為 1,813 人旅次/日及 665pcu/日，尖峰小時產生吸引之旅次數及交通量分別為 272 人旅次/小時及 100pcu/小時。

表六 計畫區衍生之交通需求表

開發型態	項 目	
第三種住宅區(特)	樓地板面積 (平方公尺)	33,333.84
	計畫人口數	954
	旅次產生吸引率 (次/人·日)	1.9
	全日人旅次 (人次/日)	1,813
	全日車旅次 (pcu/日)	665
	尖峰小時人旅次 (人次/小時)	272
	尖峰小時車旅次 (pcu/小時)	100

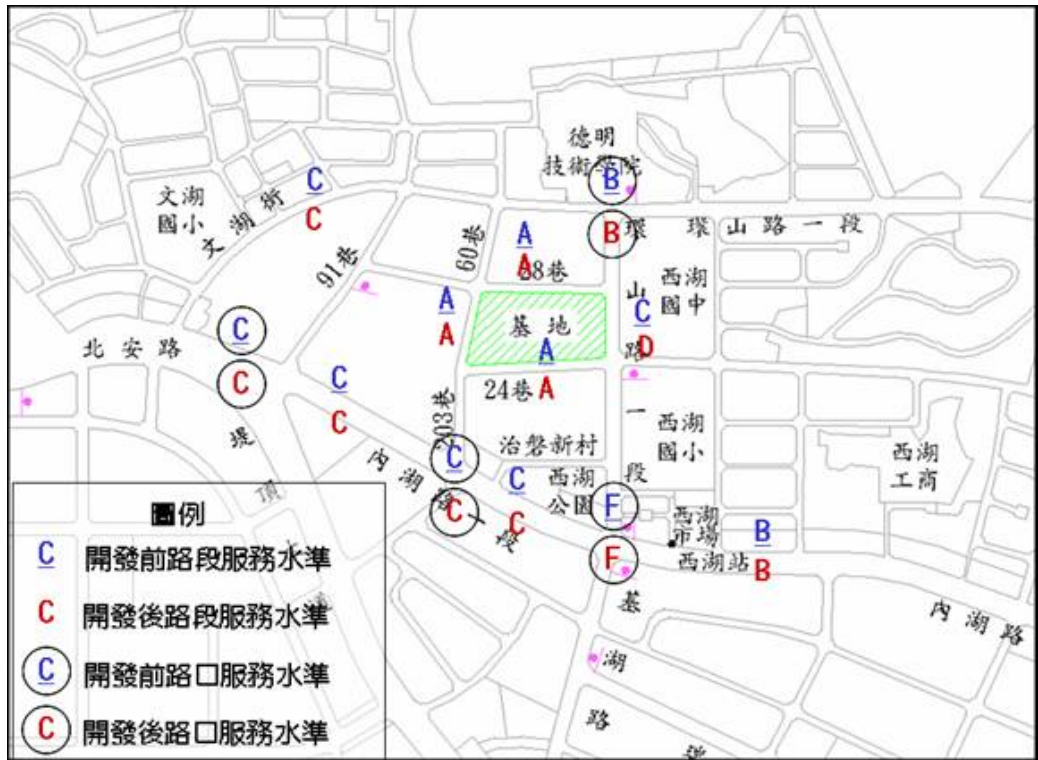
二、計畫區開發後交通衝擊分析

(一)路段交通衝擊分析

基地開發後，其鄰近道路之交通量係由自然成長加上基地開發所衍生之交通量合計而得，經交通量指派結果各鄰近道路之交通量及服務水準評估如下圖所示，由於本基地為住宅區，其所衍生之交通量不高，車旅次尖峰小時僅 100pcu，且基地四周皆為 12~20 公尺寬道路，基地出入口路段之交通量原本就不高，基地開發後，對鄰近道路之交通衝擊並不大，不致使道路服務水準降低太多。

(二)路口交通衝擊分析

在路口平均延滯方面，基地開發後對鄰近道路路口之平均延滯與基地開發前幾乎無所差別，因此基地開發後對路口之交通影響輕微。



三、交通改善因應對策

- (一) 為提高車輛進出停車場安全保障，除在基地車輛進出口設置指示牌面、警示燈、減速標線，同時進行標誌、標線之佈設，並於出入口處派設交通指揮人員，指揮及管制車輛進出，以維護人車安全。
- (二) 捷運內湖線預計於 97 年 6 月完工通車，可加強宣導，並於基地內規劃良好之行人動線及加強導引標誌，方便旅客辨認，以減少不必要旅次，進而減低車輛行駛對西湖國中、國小之影響。

附件三 都市防災計畫

依「臺北市都市防災系統之規劃」案劃定之防災避難空間系統，本計畫屬編號 R13 之防災區，基地周邊臨時避難場所為內湖 7 號、北勢湖、西湖及洲子 1 號公園共 4 處，防災緊急道路為 30 公尺內湖路一段及 40 公尺堤頂大道二段。本案已規劃設置足夠之防災避難場所、設施及消防救災路線、火災延燒防止地帶，說明如後：

一、防災避難場所

為人員主要之疏散、避難或臨時收容空間，以計畫區東側之入口廣場及西側之地上公園型態停車場用地為主要之防災避難場所，人員由建築物疏散至此緊急避難，待進一步疏散至區外。

二、消防救災路線

消防救災路線分為主要及輔助救災路線，主要救災路線以計畫區東側道路寬度 20 米之環山路一段為聯外通路，為救援車輛及人員疏散主要出入道路，輔助救災路線為計畫區四週道路寬度 12 米之巷道，可供消防通道及人員疏散通道使用。另南北方向之 4 米步道亦則可以作為人員緊急疏散至計畫區外之疏散路線。

三、火災防止延燒地帶

於計畫區四週留設之綠帶、開放空間作為阻絕帶，以防止火災對外延燒；結合計畫區四周環繞 12 米以上的道路，擴大阻絕帶範圍並充分發揮防止火災延燒之功能。

四、建築物內部消防設施

依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防箱自動灑水設備、緩降機、火災警報器、排煙室、特別安全梯以及避難燈等相關之消防器具並定期維護。

附件四「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之審查檢核表

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>一、法令依據 本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項規定訂定之。</p>	<p>依本規範辦理。</p>
<p>一之一、適用範圍 (一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。 (二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。 (三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>內科於民國 91 年成立後，內湖區之就業、活動人口則快幅增加，因就業環境健全亦吸引大量人口遷入定居，此人口成長情形造成了居住空間及公共設施服務之需求提高，為提供地方之土地需求，本案遂於民國 92 年 7 月依都市計畫法第 27 條提出個案變更為住宅區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋公共設施。 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，且經本市都市計畫委員會 95.05.15 第 555 次委員會通過，故符合本規範一之一、適用範圍(三)之規定。</p>
<p>二、辦理程序 (一)通盤檢討 1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定辦理。 2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。 (二)個案變更 1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續</p>	<p>目前基地所屬之北勢湖工業區刻正辦理檢討案(「變更臺北市內湖區內湖路一段北勢湖第二種工業區及新明路兩側第三種工業區為科技工業區計畫案」)，該案已於民國 94 年 12 月 15 日公展，並經民國 95 年 9 月 12 日台北市都市計畫委員會專案小組審議通過，該計畫針對北勢湖工業區之發展構想有四點： 1. 支援「內湖科技園區」產業發展，擴大聚集經濟效益。 2. 鼓勵發展代替僵化管制。 3. 園區環境公園化。 4. 現況不適宜維持工業區使用之地區，檢討調整為其他使用分區，並以個案辦理變更。 本案土地座落於早期開發之都市計畫工業區，基地南側與治磐社區(使用分區為住宅區)相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，並鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，使用現況多為低樓層住、工、商</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>作工業使用外，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台（74）內營字第 328477 號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>混合之舊式小規模或家庭型加工廠；考量本案申請變更使用目的與毗鄰地區環境特性及發展現況尚屬相容，如可就近支援鄰近之內湖科技園區廠商新興居住需求，應有助於增進園區生活機能。</p>
<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一) 變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二) 生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p> <p>(三) 生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p> <p>(四) 為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用</p>	<p>(一) 本案土地座落於北勢湖工業區，係為本市早期開發之都市計畫工業區，基地南側與治磐社區（使用分區為住宅區）相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，並鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，使用現況多為低樓層住、工、商混合之舊式小規模或家庭型加工廠；考量本案申請變更使用目的與毗鄰地區環境特性及發展現況尚屬相容，如可就近支援鄰近之內湖科技園區廠商新興居住需求，應有助於增進園區生活機能。</p> <p>(二) 本基地為空地，申請都市計畫變更前未曾做工廠使用，故無須辦理遷廠計畫。</p> <p>(三) 同上。</p> <p>(四) 本計畫案業已依本規範劃設停車場用地，要求申請人與闢完成地下一層之停車場，地面以永久性公園化型式規劃設計，並負擔完成後之 50 年管理費用，以提供服務周邊鄰近社區。（前述回饋計畫業已納入主要計畫書第 13 頁，以及細部計畫書第 8 頁）。</p> <p>(五) 本案為內湖區西湖段 1 小段 256、272</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。</p> <p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>、276 等 3 筆地號工業區土地，過去因屬空地且無開發，故未曾辦理過環境影響評估。就申請單位研提之變更案內容，依環評相關法規檢視，本案無須辦理環境影響評估，詳細說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依環保署 86 年 1 月 16 日環署綜字第○三二五三號公告「工廠變用地開發使用對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，原工廠使用工業類別及適用範圍符合規定之一者應實施環境影響評估。本案基地為空地，申請都市計畫變更前未曾做工廠使用，故不屬於應實施環境影響評估之規定範圍內。 2. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第一款，新社區（含國民、勞工住宅）興建或擴建，符合下列規定之一者，應實施環境影響評估：(1)位於國家公園，(2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，(3)位於海埔地，(4)位於自來水水源水質水量保護區，(5)位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者，(6)位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。本案基地現屬都市計畫工業區，地形平坦非屬山坡地，且周邊為學校、住宅、廠房等已開發之都市地區，經檢視非屬上述六點規定，故無須辦理環境影響評估。 3. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 1 款：住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上者應實施環境影響評估。本案申請人擬辦理之內容，其規模均未達高樓建築之樓層或高度標準，故應無須辦理環境影響評估。 <p>(六)本基地為空地，申請都市計畫變更前，</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
	未曾作工廠使用，且並無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染等，故無須辦理。
<p>四、工業區檢討變更原則</p> <p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> <p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用，得予變更作為其他使用分區。 2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達1公頃，人口已達200人，居住密度每公頃200人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積70%以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已 	<p>(一)依北部區域計畫(第一次通盤檢討)有關工業區位設置原則中對於區位或內容已不適合作工業使用的工業區，如位於土地使用混雜、居住密度大、公害性嚴重、環境敏感區、工業衰頹區等地區，得允許變更為非工業使用，本案狀況符合上述指導原則。</p> <p>(二)本案基地東南側300公尺處之商業街廓(西湖市場)為大眾捷運系統內湖線B3西湖站，未來捷運通車後勢必將帶動該地區周邊土地之發展以及交通之便利性。此外，基地南側與治磐社區(使用分區為住宅區)相鄰，東側面對西湖國中及西湖國小，北側鄰近德明技術學院，西、北兩側臨區內其它工業區，毗鄰為學校用地及已成型之住宅區，維持工業區，將影響文教、住宅生活機能，產生都市景觀、公共衛生與公共安全等不協調及不相容問題。上述事項符合本條第(二)項第1目之規定。</p> <p>(三)內湖區可容納人口為358943人，至94年底內湖區人口數為261837人，以目前內湖區現有人口與可容納人口數兩相比較，可發現目前內湖區的都市飽和度約72.95%，超過七成，且本區近年來之人口數均有成長之趨勢，顯示本地區對住宅市場之需求。本案經檢討符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>(四)本案工業區係依都市計畫程序劃定，非依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定工業區。</p> <p>(五)有關住宅區面積、回饋計畫、容納人口</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。</p> <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 29 條有關商業區檢討標準之規定。 <p>(四)編定工業區之檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。 <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有 1 處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	<p>與公共設施等，業經本市都市計畫委員會 95 年 5 月 15 日第 555 次委員會議審議通過。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件</p> <p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實</p>	<p>本計畫案依本規範規定，辦理協議書簽訂事宜，並將協議書納入主要計畫書及細部計畫書。</p> <p>(一)回饋計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區由原都市計畫之工業區變更為住宅區及停車場用地，回饋比例經與臺北市政府協議，係比照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定：「第3種住宅區變更為第1種商業區回饋15%之土地；第2種工業區變更為第1種商業區應回饋25%之土地」，故本計畫案由第2種工業區變更為第3種住宅區應回饋20%之土地，其中10%之回饋土地，依內政部頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，並應於申請建築使用執照前，將停車場用地自願捐贈並登記為臺北市所有。 2. 本計畫區變更為住宅區部分依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自願捐地比例為百分之十，該可供建築用地得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算(若以民國93年毗鄰地價區段使用性質相同之第3種住宅區公告現值預估約為19,170萬元)，實際額度應依繳交時當年度之金額為準，並於申請建築執照前繳交完竣。 3. 申請人於本案住宅區申請建築使用執照前應完成下列事項： <ol style="list-style-type: none"> (1)在停車場基地興闢完成地下一層之停車場(地下開挖率以80%為原則、停車位數最大化、自走式匝道、悠遊卡收費系統等)達到開門即可啟用營運的標準，並將基地地面層開闢公園化設施加強綠化植栽，上述停車場用地及設施無償

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於1年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	<p>捐贈予臺北市。</p> <p>(2)停車場基地之地面以永久性公園化型式興闢完成，將完成後50年之維護管理費，折算代金。(實際費用將由遠雄建設事業股份有限公司與臺北市政府議定納入協議書辦理)。前述代金計算，得扣除期前利息，以一次給付25年之費用核算，繳交臺北市政府做為維護管理之費用。</p> <p>(二)本案係依都市計畫法第27條第1項第3款申請都市計畫個案變更，由申請人自行擬定細部計畫書，並自行整體規劃、開發及建設。</p> <p>(三)本案已於細部計畫中載明，工業區變更後停車場用地之樁位測定費、興闢費及完成後50年之維護管理費，均應由開發者自行負擔。</p> <p>(四)本案申請人提出之整體開發計畫及財務計畫，業經本市都委會審議，並將開發方式及回饋計畫納入主要計畫書及細部計畫書，以供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)依主要計畫書第13頁「(三)權利與協議」及細部計畫書第2頁「四、權利與協議」：本案回饋計畫應由申請人與臺北市政府簽訂協議書據以執行。該協議書依行政程序法上之雙務行政契約，納入本計畫案細部計畫書內，申請人未依細部計畫書辦理時，市政府應逕予強制執行，並由市政府都市發展局查明後，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>
<p>六、許可條件</p> <p>(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段</p>	<p>本計畫捐贈土地及提供公共設施，比照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。</p> <p>(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第44條第1項第3款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。</p> <p>(三)第1款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。</p>	<p>案」規定：「第3種住宅區變更為第1種商業區回饋15%之土地；第2種工業區變更為第1種商業區應回饋25%之土地」，故本計畫案由第2種工業區變更為第3種住宅區應回饋20%之土地，其中10%之回饋土地，依本規範規定，採自願捐贈代金方式進行回饋，並應於申請建築使用執照前，將停車場用地自願捐贈並登記為臺北市所有。</p> <p>另依本規範規定應自行留設區內所需公共設施，本計畫案劃設停車場用地(地下一層停車場與地面永久化公園)，並自願捐贈予臺北市。</p> <p>前述事項均高於本規範附表之規定。</p>
<p>七、開發方式</p> <p>(一)區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p> <p>(二)自願捐贈土地</p> <p>1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所為原則。</p> <p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</p> <p>前揭公共設施用地，如擬依都市計</p>	<p>一、依本規範規定，工業區變更為住宅區屬第一級回饋級距者應捐獻總面積10%可建地(可以代金折抵)。本計畫參照「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，本案工業區變更為住宅區應回饋20%土地。本案考量地區缺乏停車空間，除以代金繳納折抵10%之可建地外，申請人亦將總面積27%之停車場用地(約4294平方公尺)全數捐獻予臺北市所有，所捐贈之土地大於「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」中規定應回饋之20%土地，亦大於本規範中應捐贈10%土地之規定，以紓解地區停車需求。</p> <p>(三)本案係屬第一級捐地標準(詳主要計畫書附錄之「用地劃設標準計算說明」)，變更為住宅區部分，自願捐地比例為10%，該可供建築用地得改以自願捐獻</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p> <p>3. 申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p> <p>(三)自願捐獻代金</p> <p>1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。</p> <p>2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加 40%計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。</p> <p>4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> <p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>	<p>代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加 40%計算，以民國 93 年毗鄰地價區段使用性質相同之第三種住宅區公告現值預估約為 19,170 萬元，實際金額應依繳交時當年度之公告現值計算。本計畫案自願捐獻代金，依「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」規定，將由都市更新事業基金保管與運用。</p>
八、配合措施	(一)本案自願捐獻之可供建築用地係以捐

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二)計畫容納人口應依每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為 1 戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p> <p>(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第 46 條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>獻代金方式折算繳納。</p> <p>(二)本計畫區係變更為住宅區，依臺北市每人使用樓地板面積 30 平方公尺計算，計畫容納人口為 954 人。經評估周邊公共設施以停車場用地較缺乏，本案依本規範之規定，將總面積 27%之必要性之公共設施用地規劃為停車場用地（約 4294 平方公尺），並興闢完成後捐獻予臺北市所有與營運。</p> <p>(三)本案於細部計畫劃設停車場用地並興闢完成後捐贈予臺北市，由市政府營運供公共使用。</p> <p>(四)遵照辦理。本計畫變更工業區為住宅區，並於細部計畫指定作第 3 種住宅區（特），配合未來地區停車需要，劃設停車場用地約 4294 平方公尺；並於基地內指定集中留設帶狀式及廣場式開放空間，以改善地區生活環境品質。</p> <p>(五)配合辦理。</p>
<p>九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>無</p>
<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p>	<p>本案申請人已依規定檢附相關文件向本府提出變更都市計畫申請。</p>

都市計畫工業區檢討變更審議規範	臺北市政府處理情形
<p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第4款及第5款書件。</p>	
<p>十一、本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部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。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>本案主要計畫若有未規定事項，均以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>