

臺北市都市計畫書

擬定「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用
許可回饋規定」細部計畫案

臺北市政府

中華民國 103 年 8 月 12 日府都規字第 10301775500 號公告實施

案名：擬定「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定」細部計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細計畫：

壹、計畫緣起

本府為引導內湖科技園區內科技工業區之核心產業順利發展，將該地區之空間發展定位為本市產業發展軸帶上之成長核心，並為因應知識經濟產業中創新、瞬變及短週期之發展特性，前於 91 年 7 月 26 日公告實施「變更臺北市『台北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」，案內明確指出園區以發展相對優勢之各類科技產品研發、設計、檢驗、生產等「核心產業」為主，同時亦增訂「經本府園區主管機關認定應依回饋程序辦理准予設立之產業。相關回饋條件由本府另訂之」之彈性許可機制。

後隨園區逐年發展，經考量園區內就業員工之日常生活需要，以及園區內有一般事務所類型等產業進駐之需求，惟該等業別並非屬園區允許設置之核心產業使用項目，為因應園區實際發展所需，並正視廠商無法登記之既存問題以進行有效之管理，本府爰增訂「次核心產業」項目，將有進駐需求且不影響核心產業發展之「次核心產業」納入有效管理，以強化園區全面性之就業環境。

另為扶植園區內「核心產業」之發展，並考量「次核心產業」進駐之合理性與公平性，同時衡酌商業區與工業區土地取得成本差異，本府併同訂定使用回饋機制，使「次核心產業」得透過回饋程序進駐園區，以達成漲價歸公及適度減少大量商業使用所造成之環境衝擊，故本府擬定「臺北

市內湖科技園區次核心產業使用許可回饋辦法」，該辦法前於 92 年 12 月 30 日發布，歷經幾次修訂，並擴大適用範圍(納入大彎南段工業區及內湖五期重劃區內之特定專用區，並更名為「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋辦法」)施行迄今。又本府 100 年 8 月 29 日公告實施之蘆洲里附近工業區細部計畫案內所變更之科技工業區亦載明得允許比照大內湖科技園區次核心產業進駐。

為利蘆洲里附近工業區得比照現行大內湖科技園區次核心產業進駐，本府爰針對前揭回饋辦法之適用範圍、分期繳納制度、申請作業流程等規定進行研議，惟經審計部函查(略以)：「回饋金之收取、計算均涉及民眾權益…仍須以自治條例定之」，考量前述回饋精神於前開 91 年公告都市計畫書內即載明放寬之，爰參酌商業區通盤檢討內訂定回饋規定，於都市計畫書研訂大內湖科技園區範圍內之次核心產業回饋規定，作為後續回饋金繳納依據，案經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理本次都市計畫修訂案。

貳、計畫範圍與面積

本計畫範圍西側自堤頂大道起、東至南湖大橋，南側以環東大道及基隆河為界，北側至內湖路一段、瑞光路、國道一號高速公路間所圍地區，範圍內共包括內湖科技園區都市計畫案地區、內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案地區、基隆河中山橋至成美橋段計畫案南段地區以及內湖區蘆洲里附近工業區都市計畫案等四個地區，泛稱大內湖科技園區(詳圖 1)，計畫範圍總面積共約 390.55 公頃，其中各都市計畫案地區之面積詳如表 1。

表 1 本計畫範圍面積統計表

地區別	都市計畫地區	面積(公頃)
第一區	內湖科技園區都市計畫案地區	149.72
第二區	基隆河中山橋至成美橋段計畫案南段地區	145.20
第三區	內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案地區(第五期重劃區)	42.31
第四區	內湖區蘆洲里附近工業區	53.32
	總計	390.55

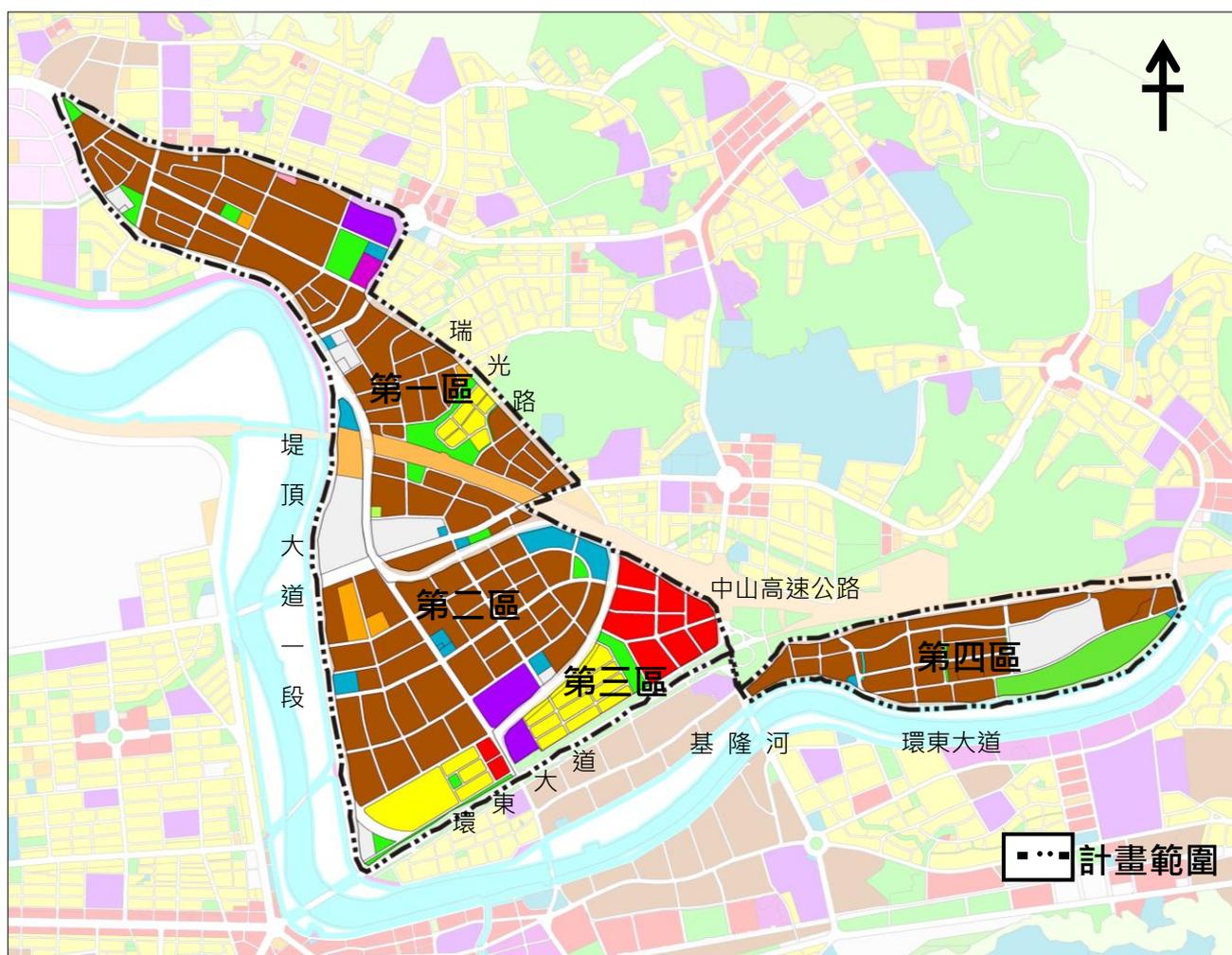


圖 1 計畫範圍示意圖

參、原都市計畫情形

本計畫範圍內 4 處都市計畫地區目前最新之都市計畫案分述如下，另有關歷年都市計畫案綜整如表 2。

一、第一區：內湖科技園區

本區都市計畫案為 91 年 7 月 26 日府都二字第 09116768500 號公告實施「變更臺北市『台北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」。

二、第二區：大彎南段地區

本區都市計畫案為 97 年 8 月 5 日府都規字第 09733252100 號「變更臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」。

三、第三區：內湖五期重劃區

本區都市計畫案為 97 年 8 月 5 日府都規字第 09733252100 號「變更臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」。

四、第四區：蘆洲里附近工業區

本區都市計畫案為 100 年 8 月 29 日府都規字第 10001764300 號公告實施「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」及 102 年 9 月 13 日府都規字第 10237071500 號公告實施「修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內市地重劃 B 區山坡地管制範圍案」。

表 2 歷年都市計畫名稱及發布時間

編號	都市計畫名稱	公告日期文號
1	內湖主要計畫變更案	63年1月5日府工二字第60000號
2	擬定內湖區葫洲里附近工業區	63年11月20日府工二字第53079號
3	內湖主要計畫變更案經內政部退請重新研擬規劃部分計畫案	65年8月23日府工二字第32875號
4	擬訂內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	70年7月1日府工二字第25372號
5	變更本市內湖區新里族段葫蘆洲小段 223 等地號工業區及道路用地為垃圾處理廠用地計畫案	70年11月19日府工二字第52201號
6	修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(通盤檢討)案	72年3月14日府工二字第07827號
7	擬訂內湖輕工業區附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	74年1月15日府工二字第02522號
8	修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78年12月7日府工二字第376026號
9	修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79年9月13日府工二字第79049926號
10	配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案	81年5月19日府工二字第81030112號
11	擬(修)訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地主要計畫案	81年5月19日府工都字第81030139號
12	配合汐止五股段高架拓寬工程擬修訂臺北市內湖輕工業區(高速公路兩側部分綠地、第三種工業區、公園、道路用地為高速公路用地、部分第二種第三種工業區為道路用地、部分道路用地為第二種工業區)都市計畫案	83年3月27日府都二字第82020025號
13	擬訂基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83年6月1日府都二字第83027894號
14	擬定基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫	83年9月13日府都二字第83051240號
15	變更臺北市基隆河整治地區部分工業區為機關用地(環境保護局修車廠暨資源回收隊)案	87年7月15日府都二字第8704119000號

編號	都市計畫名稱	公告日期文號
16	配合修(擬)訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫暨細部計畫辦理禁建案	88年10月13日府都二字第88067220號
17	變更台北市基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案土地使用與都市設計管制要點計畫案	90年6月28日府都二字第9007130000號
18	修訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫案	90年9月14日府都二字第9010998300號
19	擬訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案	90年9月14日府都二字第9010260200號
20	變更台北市「臺北內湖科技園區」(原內湖輕工業區)計畫案	91年7月26日府都二字第09116768500號
21	修訂「台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』」案	92年1月7日府都二字第09126159700號
22	修訂台北市基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案內土地使用分區與都市設計管制要點計畫案	92年9月19日府都二字第09222207100號
23	變更「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」內X5道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案	93年4月22日府都規字第09309753700號
24	修訂「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」內部分土地使用分區管制規定案	96年5月2日府都規字第09601782200號
25	變更台北市『基隆河(中山橋至成美橋段)計畫案(南段地區)』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案	97年8月5日府都規字第09733252100號
26	修訂台北市內湖區潭美段5小段33及33-1地號等2筆土地辦公服務區(二)細部計畫案	99年1月15日府都規字第09838787900號
27	變更台北市內湖區潭美段一小段405地號等6筆土地第二種工業區為科技工業區B區(特)及道路用地細部計畫案	99年2月4日府都規字第09900054900號
28	變更台北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案	100年8月29日府都規字第10001764300號
29	修訂台北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內市地重劃B區山坡地管制範圍案	102年9月13日府都規字第10237071500號

肆、基地發展現況

一、第一區：內湖科技園區

本區交通便利，鄰近中山高速公路堤頂交流道，為內湖區第六期重劃區，土地使用分區多屬科技工業區(A區)及科技工業區(B區)，範圍內有多處企業總部、廠商進駐，以科技廠房、辦公大樓為主，建物形式新穎，建物高度多為七層樓以上，區內幾乎已開發完成。

二、第二區：大彎南段地區

本區鄰近堤頂大道一段，係配合鄰近基隆河截彎取直之大彎南段工業區，使用分區主要以科技工業區(C區)及科技工業區(D區)為主，目前有大型物流、批發倉儲業及工業廠房、高科技大樓進駐，建物高度多為7至9層，開發率約達80%。

三、第三區：內湖五期重劃區

本地區緊鄰成功交流道和環東快速道路，規劃作為住宅區、工商混合區、工商展售服務區及辦公服務區等使用，其重劃工程已於96年7月完成，建物高度多為10至12層，開發率約達52%。

四、第四區：蘆洲里附近工業區

本區包括蘆洲里工業區及小彎工業區兩部分，其中蘆洲里工業區之使用分區多屬科技工業區B區及B區(特)，現況多為零星廠房分布，包括有廢棄物處理、資源回收業、小型鋼鐵加工業、汽機車修護保養業等，且住、工混合使用，建物高度多以2、3樓為主；另小彎工業區屬基隆河截彎取直之新生地，已於88年完成區段徵收配地作業，使用分區多屬科技工業區A區(特)，目前僅有少數建築，開發率較低。

伍、計畫內容

一、為引導臺北市大內湖科技園區內科技工業區核心產業順利發展，並將次核心產業納入有效管理，研訂臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定。

二、本計畫區內建築基地申請作次核心產業使用，應依下列規定核算回饋金，並應採一次繳納。次核心產業項目由本府產業發展局公告之。

三、回饋金額計算： $[1-(V0\div V1)]\times 50\% \times R \times \Sigma A \times (\Delta FA / \Sigma FA) \times V0$

(一)V0：變更使用前價值，指申請基地當期公告土地現值所適用之裡地區段地價。

(二)V1：變更使用後價值(各區參照位置詳圖 2)：

1. 第一區範圍內之申請案，其變更使用後價值指申請變更當年度於該區對側內湖路一段及港墘路一帶第三種住宅區公告土地現值裡地區段地價平均值。
2. 第二區及第三區範圍內之申請案，指申請變更當年度內湖第五期重劃區內住商混合區公告土地現值裡地區段地價平均值。
3. 第四區範圍內之申請案，指申請變更當年度該區對側捷運東湖站東側(康寧路三段)第三種住宅區公告土地現值裡地區段地價平均值。

(三) R(容積差距調整參數)：申請變更基地之法定容積率 \div 第三種住宅區(第一、四區)或住商混合區(第二、三區)之法定容積率。

(四) ΣA ：申請建築基地總面積。

(五) ΔFA ：申請建築基地實際作次核心產業使用之建物容積樓地板面積。(以使用執照竣工圖所載為依據)

(六) ΣFA ：建物總容積樓地板面積。(以使用執照竣工圖所載為依據)

(七)當期公告土地現值係以向本府產業發展局提出申請日作為計算基準。

四、本計畫區內申請作次核心使用，如無建築物座落者，免依本計畫規定繳納回饋金。

五、有關回饋金相關收取作業程序，由本府另訂之。

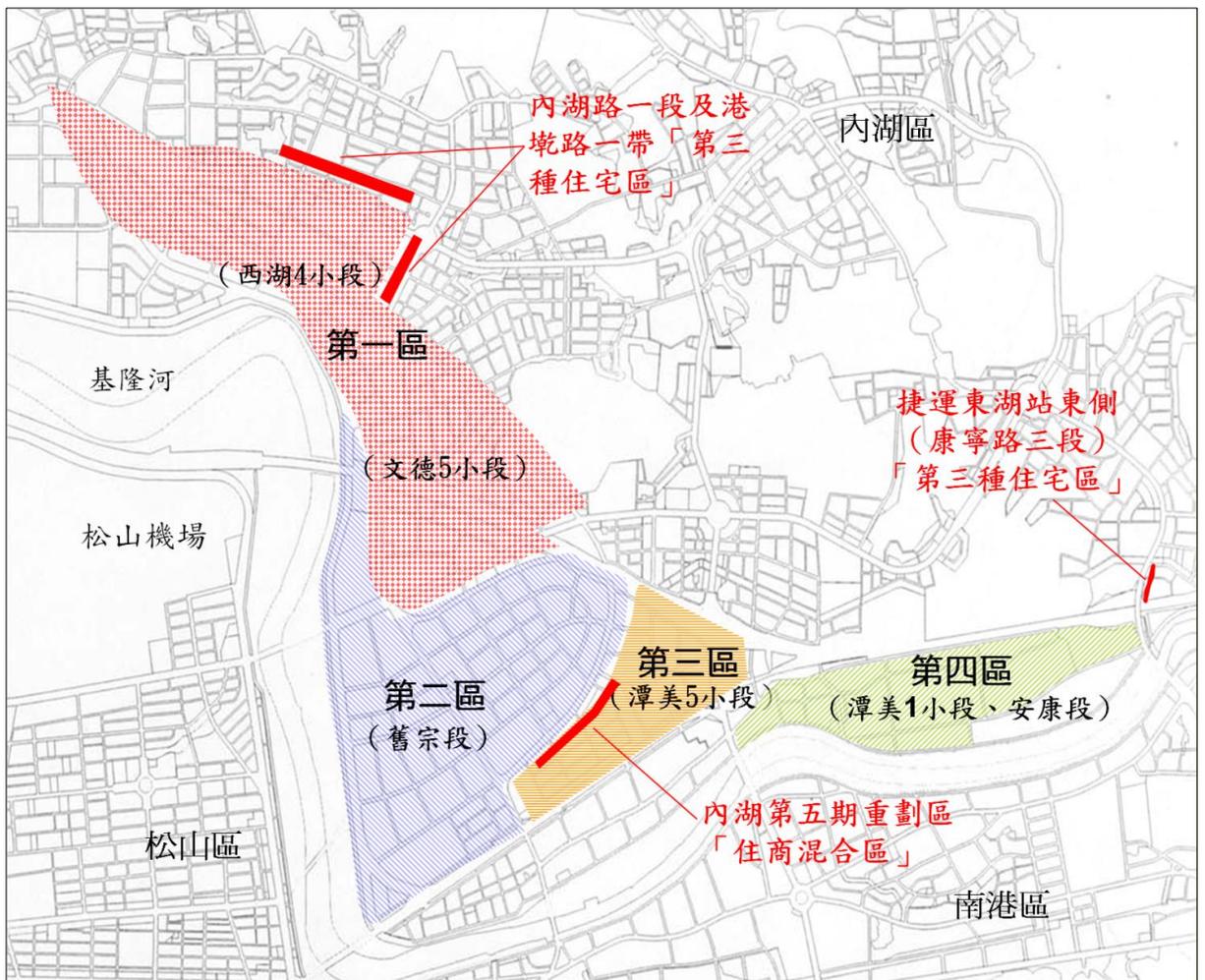


圖 2 各區變更使用後價值之參照位置圖

陸、其他

本計畫未規定事項，悉依原計畫及相關法令規定辦理。

柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提 103 年 5 月 29 日本市都市計畫委員會第 659 次委員會議決議：本案除以下內容同意依市府所提意見修正外，餘依公展計畫書通過。

(一)計畫書第 2 頁第 1 行，回饋辦法發布日期修正為 92 年 12 月 30 日。

(二)計畫書第 9 頁伍、計畫內容第四點「本計畫區內申請作平面臨時性停車場使用，得免依本規定繳納回饋金」，修正為「本計畫區內申請作次核心使用，如無建築物座落者，免依本計畫規定繳納回饋金」。

捌、本案計畫書業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

臺北市都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	擬定「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定」細部計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
擬定都市計畫機關	臺北市政府
本案公開展覽之 起訖日期	自 103 年 4 月 16 日起公開展覽 30 天（刊登於 103 年 4 月 16 日聯合報、103 年 4 月 17 日中國時報）
本案說明會 舉辦日期	103 年 4 月 30 日下午 3 時假內湖區公所 5 樓第二會議室舉行說明會
公民團體對本案之 反映意見	無
臺北市都市計畫委 員會審議結果	<p>本案經提 103 年 5 月 29 日本市都市計畫委員會第 659 次委員會議決議：本案除以下內容同意依市府所提意見修正外，餘依公展計畫書通過。</p> <p>(一)計畫書第 2 頁第 1 行，回饋辦法發布日期修正為 92 年 12 月 30 日。</p> <p>(二)計畫書第 9 頁伍、計畫內容第四點「本計畫區內申請作平面臨時性停車場使用，得免依本規定繳納回饋金」，修正為「本計畫區內申請作次核心使用，如無建築物座落者，免依本計畫規定繳納回饋金」。</p>

臺北市政府 都市發展局

業務主管

--

承辦人員

--