

臨時提案
臨-090022

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 3 月 1 日印發

案由：本院委員李彥秀等 11 人，建請內政部營建署檢討修訂「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，授權地方政府因地制宜，協助 30 年以上老舊工業區住宅辦理都市更新，以符合都市機能及防災需求。是否有當？請公決案。

說明：

- 一、南港、內湖區為台北市近年來急速發展的核心區域，伴隨鐵路地下化、內湖科技園區、南港軟體園區的發展以及即將開通的南港高鐵，將成為大台北都會區的東區新門戶、交通新核心。但是早期南港、內湖在鐵路及基隆河沿線的工業區迄今仍未跟上發展腳步，尤其是屋齡 30 年上的老舊工業住宅，仍無法以一般都市更新程序辦理都市更新，反而成為都市發展的的缺塊，甚至可能變成防災的漏洞。
- 二、上述 30 年以上的老舊工業住宅住戶，幾乎都是當時北上工作的勞工階層，以微薄的薪資，勉力購買了可以安身立命的房屋。經過數十年的光陰，房屋老舊、住戶也逐漸衰老，不但無法比照一般住宅辦理都市更新，換取一個有電梯設備的嶄新住宅方便進出，更擔憂房屋耐震度無法通過強震考驗，影響生命財產安全。
- 三、目前內政部營建署所訂定的「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條規定「申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書」。第六條第一款第一項「變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五」。也就是說目前老舊工業住宅如果要辦理都市計畫變更，不但要 100% 所有權人同意外，更必須要回饋 37%-45% 以上的土地。不但同意比例相較目前都市更新條例規範高出許多，辦理公設土地回饋後，即使加上目前都市更新的容積獎勵，仍舊無法達成合理的財務平衡，以至於幾乎無法推動都市更新。
- 四、該審議規範的立法意旨及精神，主要用於規範所有權人單純之大面積工業區變更，套用在

面積細瑣、所有權人持分複雜之老舊工業住宅，顯然過於苛刻僵化，已經影響都市使用機能並阻礙都市更新進展，甚至成為防災型都更的缺角。

五、綜上，建請內政部營建署修訂「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，授權地方政府因地制宜，降低所有所有權人同意比例及降低回饋比例，避免老舊工業住宅成為都市發展及防災缺角。

提案人：李彥秀

連署人：林麗蟬 許毓仁 羅明才 林德福 柯志恩
 曾銘宗 陳宜民 賴士葆 陳怡潔 費鴻泰