

研究問題分析：

臺北縣工業住宅大多座落於都市計畫工業區內，政府為解決都市計畫工業區的閒置問題，放寬商業使用進入工業區，造就了工業住宅大行其道之趨勢，97年7月臺北縣政府為杜絕工業住宅問題修改了相關法令，但是仍有下列問題有待解決：

- 一、 使用分區變更的程序需要經過縣政府都市計畫委員會審議通過，還要經內政部都市計畫審議委員會審議通過，耗費時程長，就地合法不容易，工業住宅所隱藏的社區安全問題仍存在。
- 二、 就算工業住宅可順利就地合法，但工業區本身並無住家所需的公共設施，例如公園、學校、停車場等，即使單一個案變更成功，周邊公共設施無法同步跟進，亦同時造成住宅區公設使用的擁擠。
- 三、 工業住宅大多零星散佈於工業區內，若區位臨近住宅區，使用分區變更對都市整體規劃影響不大，但是若不接近住宅區，使用分區變更將破壞整體都市規劃。
- 四、 對於已辦理過戶登記的工業住宅，所有權已屬民眾所有，建商往往不會積極配合政府辦理使用分區變更，這將拖延都市變更審議時程，危害民眾權益甚多，不得不注意。
- 五、 現已建築完成的工業住宅，含有使用分區變更的利益，同時吸引許多貪圖利益、心存僥倖的民眾購買，或轉售獲利，進而助長了工業住宅的房價，但破壞了周邊住宅區之價格，影響經濟發展甚鉅。

改進意見：

解決工業住宅問題，都市工業區的變更或許是時勢與發展所需，但政府單位除了更詳細的規範工業區土地使用審查外，亦有下列各點制度需建立

1. 辦理土地使用分區變更審議時，應加強檢討公共設施服務之充足與否。
2. 建立監督建商配合辦理使用分區變更之制度。
3. 加強宣導工業住宅購買須知。
4. 全面檢討乙種工業區之地價定訂制度。

理由及說明：

1. 檢討公共設施服務之充足與否，可透過土地使用變更過程提供工業住宅變更為住宅區所需之公共設施，並減少周邊住宅區公共設施服務之衝擊。
2. 建立監督建商配合辦理使用分區變更之制度，對於已辦理過戶登記的工業住宅，所有權已屬民眾所有，建商往往不會積極配合政府辦理使用分區變更，這將拖延都市變更審議時程，危害民眾權益。
3. 加強宣導工業住宅購買須知，避免民眾誤踏建商宣傳陷阱。
4. 全面檢討乙種工業區之地價定訂制度，以落實工業區使用分區變更之漲價歸公。

建議參採機關：

1. 城鄉發展局
2. 工業局
3. 地政局地價科
4. 地政局地價科