

臺北市議會第12屆第5次定期大會

專 案 報 告

- 一、「立法院換地案」
- 二、「重大BOT案檢討進度」
- 三、「都更政策」

臺北市長 柯文哲

106年5月22日

專案報告 一

立法院換地案

壹、前言(1/1)

雙方各取所需，彼此管用合一的土地交換案



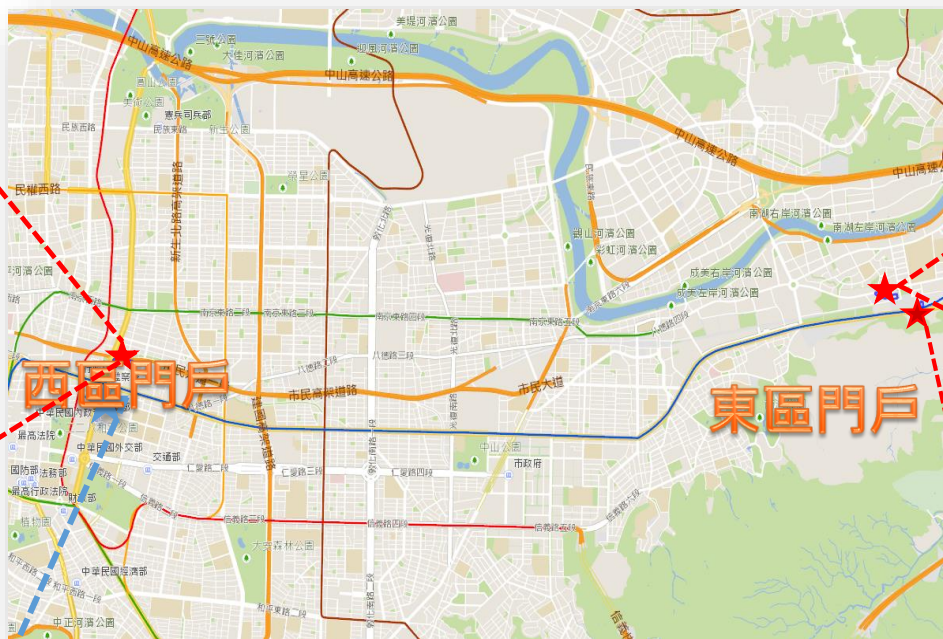
行一



行三



立法院



學校用地（現由立法院有償使用）經評估無設校需求，變更為機關用地後，與國有土地等值交換，中央與地方合作解決用地問題，各取所需，創造雙贏。



D區瓶蓋工廠+地上物



D區特定商業區



E區轉運站

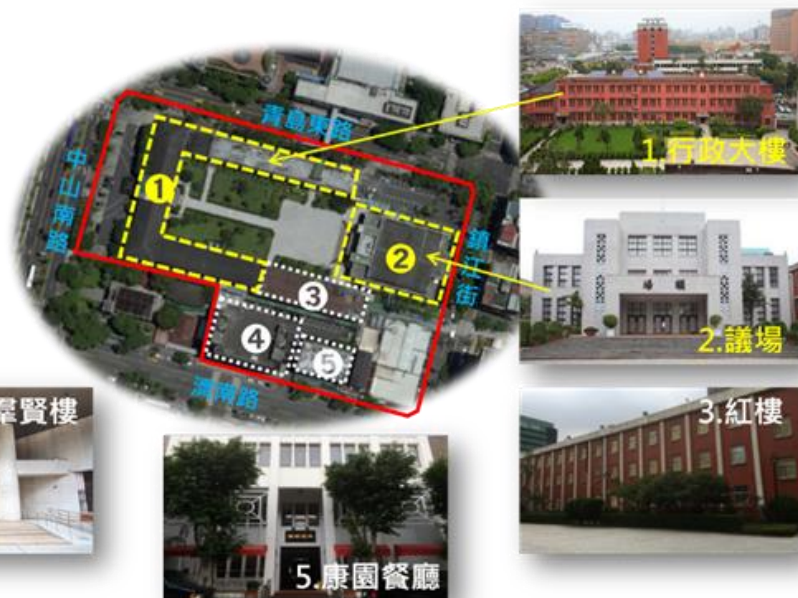
貳、交換標的(1/1)

■ 立法院用地

- 本府教育局在90年及103年評估該址**已無設校需求**，考量立法院為國家重要立法機關，**內政部於105.11.23核定變更為機關用地**。

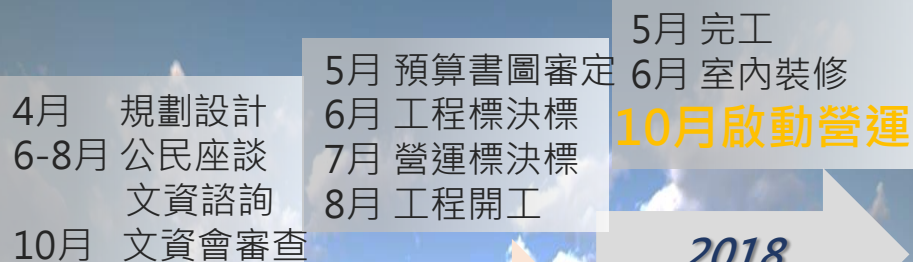
- 立法院承租市有土地，106年使用費5,252萬元，遷建可能性不高。
- 臺北市文資審議委員會於106.4.19審議通過**行政大樓**指定為「**古蹟**」、**議場**登錄為「**歷史建物**」……

| 市有土地 | |
|-------------------------|---------------|
| 使用分區 | 國中用地 |
| 宗地面積 (m ²) | 19,454 |
| 交換面積 (m ²) | 全部 |
| 106年公告現值/m ² | 193,000元 |
| 106年公告現值總值 | 37.5億元 |



參、市府需求標的(1/1)

■ 歷建活化再利用 南港瓶蓋工廠



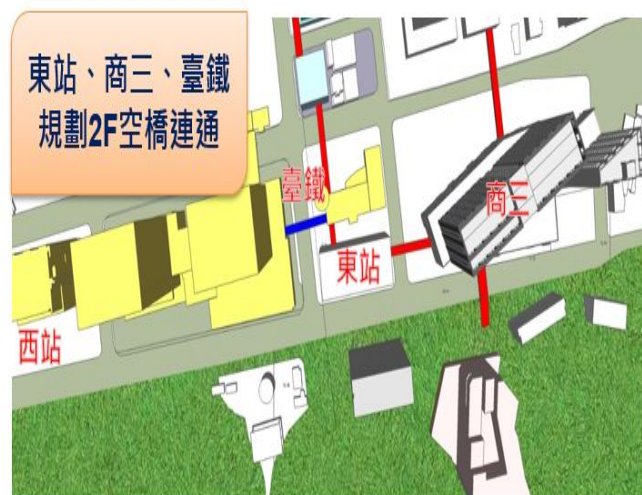
新創基地
產業動能

29.1億元

■ 服務臺灣東北及宜花的 南港轉運站

| | 西站 | 東站 | 商三用地 |
|------|----|-----|------|
| 站臺規模 | 8席 | 15席 | 36席 |

- 東站、西站、商三三處基地共可提供59席月台與備用停車位。
- 結合三鐵將成為臺北東區交通轉運中心。



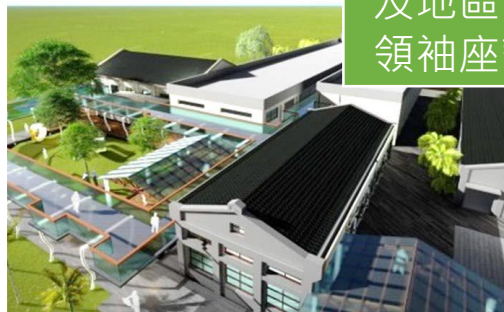
南港轉運站

6

伍、辦理歷程(1/1)

公開說明 廣徵民意

瓶蓋工廠規劃案



105/6/6及
7/12日召開2
場公民團體
及地區民意
領袖座談會

轉運站BOT案



105/2/18舉
辦南港轉運
站東站BOT
案公聽會

立法院換地案



106/3/14及
4/6日舉辦2
場東區門戶
計畫菁英座
談會

106.3.14



北市立院換地案 南港議員表支持

106.4.6



陸、策略分析評估(1/1)

SWOT



- S1 交換具發展潛力土地，有利市政建設推動
- S2 可化解與國產署之重劃土地分配糾紛
- S3 節省南港瓶蓋工廠有償撥用價款或租金支出
- S4 管用合一，有利文資管理維護與活化利用
- S5 可運用都市計畫策略，維護本府權益
- S6 交換無廢撥及收益歸繳國庫問題

- W1 本府亟需取得東區門戶計畫用地
- W2 若立法院變更用途，無法收回自用
- W3 一大地換五小



- O1 換地加速東區門戶計畫，並串聯整合華山行政專用區
- O2 瓶蓋工廠打造新創基地，平衡本市東西區發展
- O3 取得轉運站用地，提升運輸服務，帶動東區發展
- O4 有助提升文化資產保存與管理維護效率

- T1 立法院指定古蹟及歷建，土地利用價值降低，房地產權不一，不利古蹟及歷建管理維護
- T2 國產署不同意重劃結果，已提行政訴訟，影響招商期程
- T3 瓶蓋工廠國有房地撥用或租用，增加財政負擔，不利活化再利用

倘換地案不通過之替代方案



懇請貴會給予支持土地交換

專案報告 二

「重大BOT案檢討進度」

- (A) 臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案
- (B) 臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）土地開發案
- (C) 臺北市內湖科技園區產業支援設施開發計畫興建營運移轉案
- (D) 市議會舊址設定地上權案

(A)臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案

【體育局】

壹、前言 (1/1)

- 100-06-30 建照核發
- 102-05-02 建造執照第二次變更設計核發
 - 僅變更柱位
 - 其餘同原核准
- 103-10-06 遠雄申請第二次變更設計性能審查
- 104-05-20 遠雄未按圖施工，北市府勒令停工
- **目前工地仍為停工狀態**

市府依法勒令停工

大巨蛋議題 臺北市政府立場

停工 為什麼要遠雄停工？

- ① 依據建築法第58條：建築物在施工中，主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改
- ② 於2015年5月14日，現場勘驗過後發現有高達三分之二樓層的主要構造未按圖施工
- ③ 2015年5月20日，市政府負起監督責任，勒令停工

- 2015-09-15 北市府訴願審議委員會：勒令停工之處分，並無不合，決定訴願駁回。
- 2016-07-21 臺北高等行政法院：在「除為維護安全、防範危險發生應施作之設備或措施範圍內，得停止執行外；其餘聲請均駁回。」。
- 2016-08-16 監察院（教調0021號調查報告）：鑒於市府基於考量攸關巨蛋周邊公共安全與市民生命保障所為，為維護公共安全之專業性考量，尊重市府所為之停工決定。

復工程序

- 建築物防火避難性能審查：（台灣建築中心）
 - 歷經4次預審、9次正式審查，**最終版計畫書刻正送內政部認可**。
- 都市設計審議：（北市府都發局）
 - 尚未送審。
- 環境影響評估：（北市府環保局）
 - 尚未送審。
- 建照變更設計：（北市府都發局）
 - 尚待上開3項目核定後，始得核准。

台建中心性能審查審了2年半， 為何還沒下來？

- 性能審查為申請評定認可制。
- 遠雄擴大性能審查範圍，由遠雄103年10月6日自行向台建中心提出。
- 台建中心為獨立審查機構，北市府無法代替台建中心回答。
- 都市防災及性能審查各司其職。

- ▶ 堅持公安、依法行政、依約辦理。
- ▶ 持續進行工地巡查。
- ▶ 遠雄巨蛋公司應儘速進行**安全防護措施施工**，以維工地安全，並依規定完成**復工法定程序**，本府將積極協助行政作業。

(B)臺北車站特定專用區C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

【捷運局】

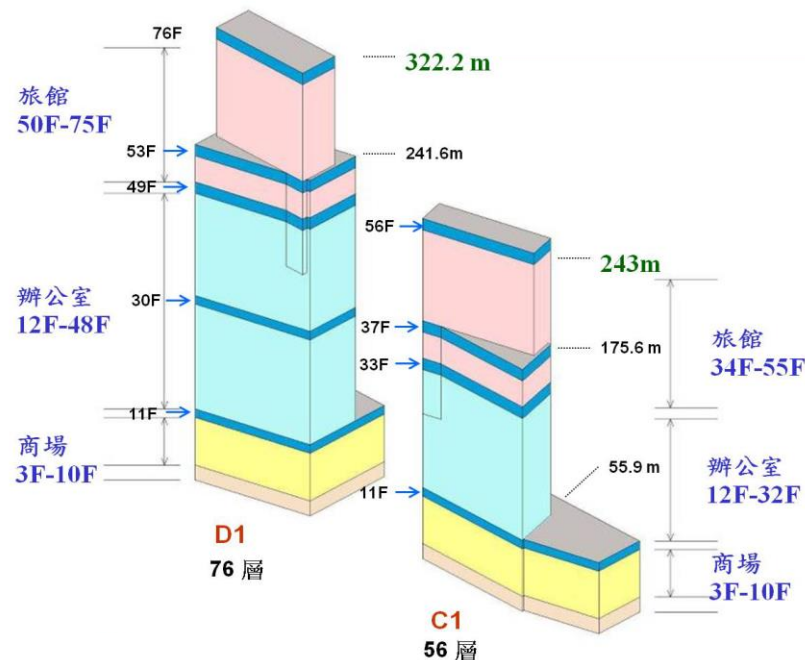
C1/D1開發案與桃園機場捷運A1臺北車站共構，機場捷運已於106年3月2日正式營運，串聯高鐵/臺鐵車站、捷運淡水線、板南線、新莊線及未來的環狀線，形成更完備、更便捷的複合運輸系統。

C1/D1開發案，議會審議通過專業服務顧問預算；已於106年4月24日評選出具財務、法律及國際招商經驗的專業顧問。

貳、現況說明 (1/2)

設計現況

C1(56層)及D1(76層)二棟開發大樓基本設計已完成，其中C1大樓土建細部設計完成60%(俟徵得投資人，再由投資人辦理完成)。



使用現況

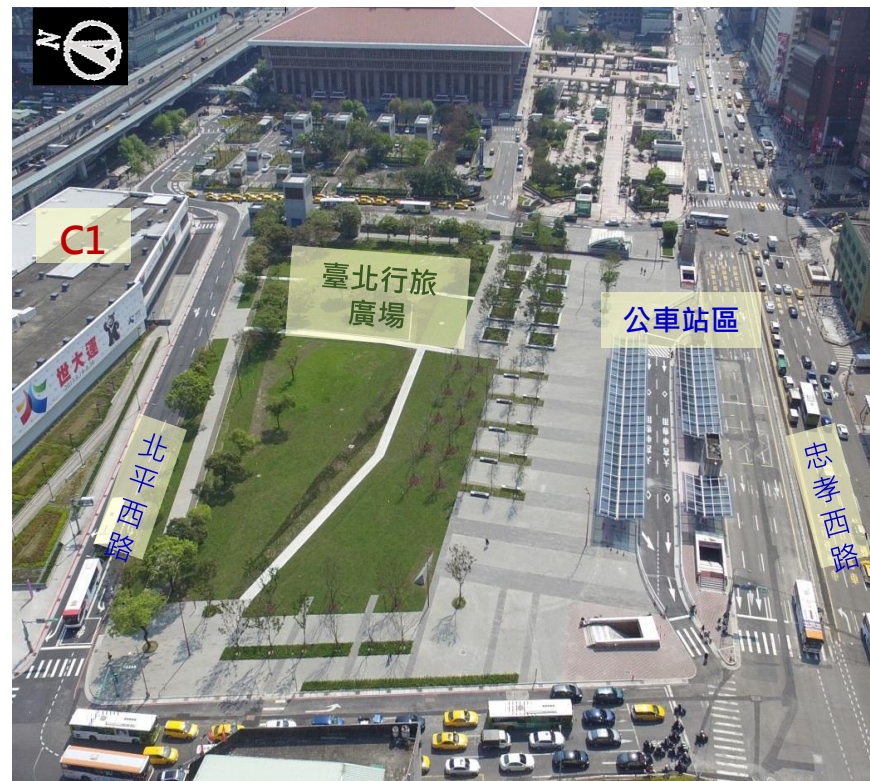
C1/D1開發大樓與機場捷運A1臺北車站共構興建，地下四層至地上二層已施工完成。



貳、現況說明 (2/2)

■ 周邊環境現況

C1/D1土地開發案位處西區門戶計畫中心，南側交六「**臺北行旅廣場**」於**106年1月26日**開放使用、**公車站**於**106年4月29日**開放使用。



■ 專業顧問遴選現況

106年4月24日已完成公開遴選，委託國際招商專業服務顧問團隊（仲量聯行股份有限公司），顧問費用3,833萬7,000元；於決標次日（4月25日）即已展開工作。

■ 私地主協調整合

本開發案C1用地係與私地主簽訂土地聯合開發契約書，目前C1用地私地主人數多達38人（佔C1土地面積18.35%），整合協調相關意見不易。

■ 防弊措施

C1/D1開發案規模龐大，捷運局為防止招商弊端，已為本案設立廉政平台，建立開發可能面臨風險之防弊措施。

■ C1/D1開發案專業顧問服務費用

費用依貴會106年度預算案審議意見之附帶決議，將來俟徵得投資人後，由投資人負擔。

肆、策進作為 (1/1)

■ 研擬符合市場需求甄選文件，明確招商條件

專業服務顧問應提出最符合臺北市整體利益的條件，使投資申請人能進行風險預測及控制。未來空間配置、動線規劃的調整彈性相關細節，將由專業服務顧問訂定。

■ 實地徵信、周全防弊

專業服務顧問不得為C1/D1土地開發投資申請人或投資人之成員，對未來投資申請人要有徵信機制；本案並已成立廉政平台，建立與廉政署溝通諮詢管道，以求達到公開、公平之目的。

■ 管控專業服務顧問服務時程及目標

➤107年3月底公告甄選投資人。

➤108年3月底完成投資甄選作業。



伍、結語(1/1)

C1/D1土地開發案為**西區門戶計畫中的亮點計畫**，配合本府推動西區門戶計畫將採國際標方式重新啟動招商，藉由委託具國際招商經驗之專業顧問，讓C1/D1土地開發案能如期如質完工，進而**帶動臺北西區之風采再現、翻轉軸線，成為新的臺灣地標。**

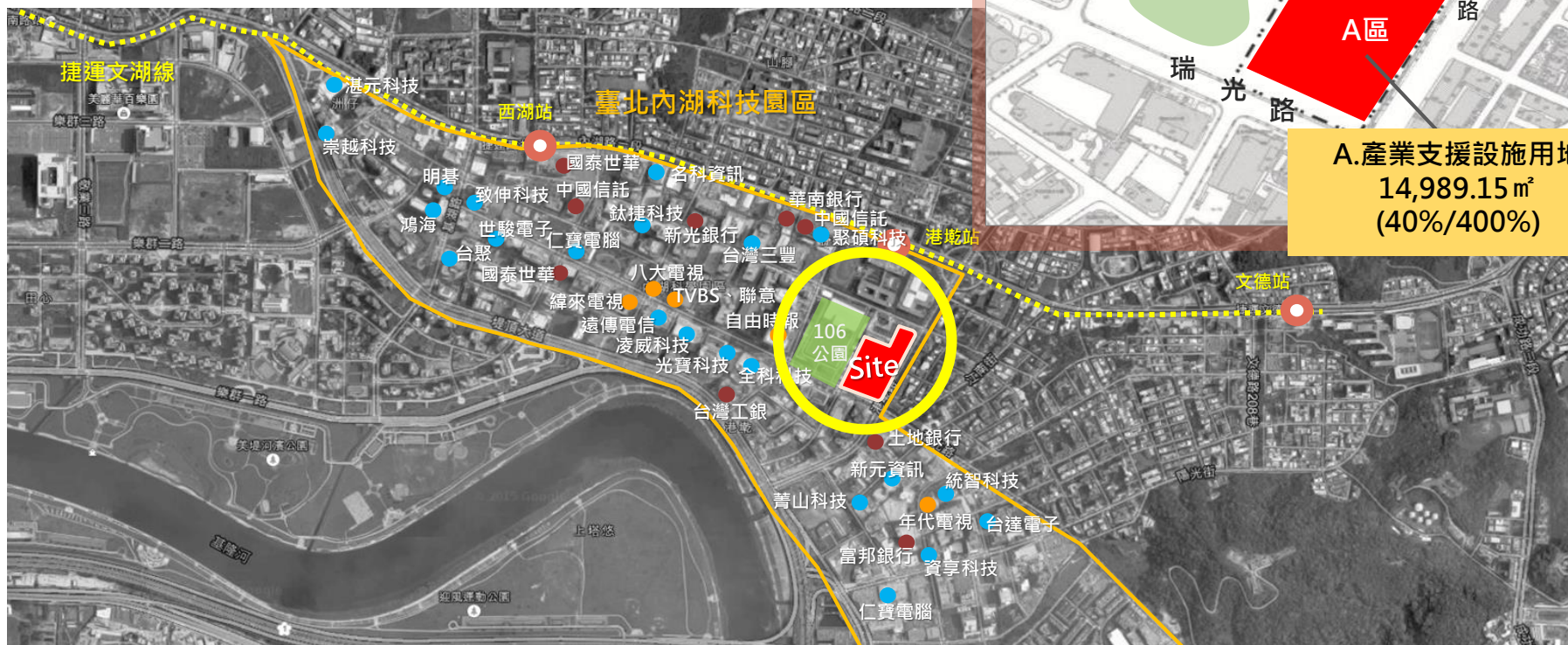


(C)臺北市內湖科技園區產業支援 設施開發計畫興建營運移轉案

【產業發展局】

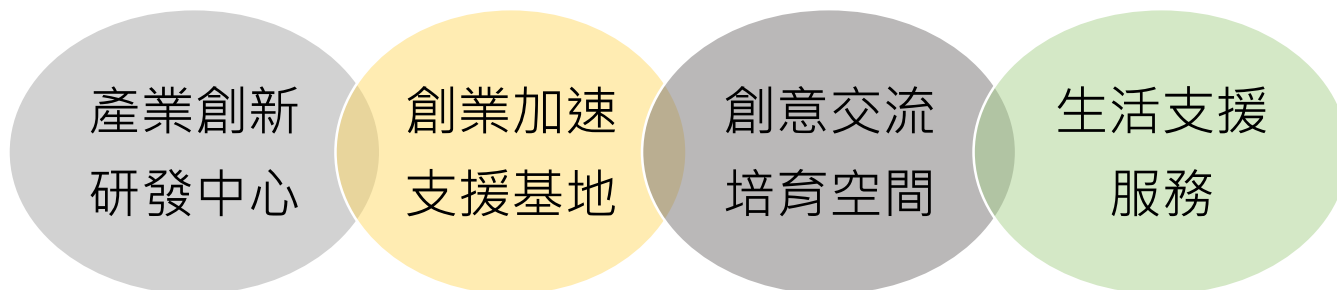
壹、現況說明 - 基地概況(1/2)

- 座落瑞光路、港墘路及洲子街所圍街廓，位處園區核心位置，**基地面積約1.75公頃**，緊鄰2.5公頃的「內湖106號公園」，區位優越。
- 土地使用分區為「**產業支援設施用地**」及「**公共服務設施用地**」，建蔽率40%，容積率400%。



壹、現況說明－開發內容(2/2)

- **開發方式：**依「促參法」第8條第1項第1款及第42條規定，由政府規劃、民間參與，採BOT開發。
- **開發項目：**
 - 依「促參法」規定**設「育成中心及其設施」**，並引入支援產業發展之附屬與公共服務設施。
 - **規劃育成中心、人才培育中心、創意交流發表空間及共創空間**，合計面積不得低於產業支援設施用地法定容積之30% **(約5,441坪)**。
- **開發目標：**規劃開發**作為企業創新研發及新創事業孕育發展的基地**，以提升內科創新能量及擴展聚落效應，帶動產業轉型，吸引優秀人才和新創業進駐。



■ 辦理進度:

- 106年1月6日甄審委員會
選出最優申請人「**臺北創新園區合作聯盟**」
- 106年3月20日完成議約
- 預訂**106年5月25日辦理簽約**

■ 預期效益：

- 引進**民間投資48億元**
- 每年可創造**3600個工作機會**
- 總計50年可為本府**創造至少86.72億元收益**
(尚不包含國民所得稅收及其他產業等間接稅賦效益)

為臺北市政府創造至少

86.72億元收益

開發權利金(依標單金額)

1.05 億元

營運權利金(營收*2%)

約 8.38億元

土地租金

約 44.36 億元

房屋稅

約 32.93億元

參、策進作為(1/1)



- 本府辦理本案期間共召開5場產業諮詢會、3場產業說明會及1場招商說明會，積極溝通業界意見與需求，以確立開發目標及完備招商內容。
- 後續辦理民間參與開發計畫時，在規劃與招商時將加強辦理諮詢座談與說明會，使開發規劃內容貼近產業需求，並讓潛在投資人了解規劃內容，提升招商成功之可能。
- 政府力量有限，民間力量無窮，**市府須持續與產業對談，促成更多公私協力的合作，達成政府與企業共贏榮景。**



肆、結語(1/1)

- 「內科2.0」大躍進，推動創新經濟，挹注內科園區升級動能，邁向下一個里程碑。
- 本案為全臺灣第一件以科技設施-育成中心及其設施作為開發本業之促參BOT案。為民間投資產業創新育成建立標竿。
- 展現本市產業投資吸引力，以及政府和民間攜手共創雙贏經濟榮景。



(D)市議會舊址設定地上權案

【財政局】

招標歷程

一、郝市長時期：流標 2 次。

將100%基地全部設定給投資者營業使用

二、柯市長時期：流標3次。

投資者只能取得80%土地，
並須無償興建2,500坪樓地板
予市府作為公共使用

(規劃臺北城博物館)

投資者：

- 1.減少土地使用面積
- 2.增加建築成本
- 3.減少營業收益
- 4.房屋稅增加260%
- 5.土地租金增加41%

本案106年5月11日再次公告招商
106年8月10日截標

權利金自然會下修



財務給付

- **管控財務風險**：土地租金按訂約當期土地公告地價年息3%計收（106年：2,225萬元），每年漲幅以6%為上限。（投資人開工前須負責A區維管、對外開放使用並不得營利）
- **BOT永續經營**：臺北城博物館營運週轉金按訂約當期土地公告地價年息2%繳付。（每年1,483萬元）
- **後代均享利益**：**權利金收益28.68億元**
不再創造「一次性收入」，分7期繳付：
 - 第1期：簽約→10%。
 - 第2期：核發建造執照（最遲109/11/01）→15%。
 - 第3期：核發使用執照（最遲113/11/01）→15%。
 - 第4期~第7期：每隔4年於該年度11/01→15%。



一、研議修訂「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」：

- 降低投資者無法預測之財務風險
→ 土地租金漲幅設定上限

二、積極訪商：

- 3/16舉辦投資座談會
- 陸續安排向潛在投資人推介本案

一. 結合都市計畫促進地區發展

- 本基地自警察局中正分局於96年遷走後，已閒置10年，宜儘速依都市計畫規定開發利用

二. 建立公私部門合作開發模式

- 以設定地上權方式交由民間投資人開發營運，促進民間投資、減少政府財政支出

三. 增加財政收入及創造就業機會

- 預計可收取權利金至少28.68億元
- 每年收取土地租金約2,225萬元（並隨公告地價調漲）
- 每年收取臺北城博物館營運週轉金1,483萬元
- 增加本府之房屋稅稅源約20億元
- 工程興建及未來營運預計可創造1,000個就業機會



專案報告 三

都更政策

壹、前言 (1/1)

人口
老化

人口老化導致機能不足

住宅
老舊

住宅老舊及敗落地區

景觀
窳陋

景觀窳陋違建情形嚴重

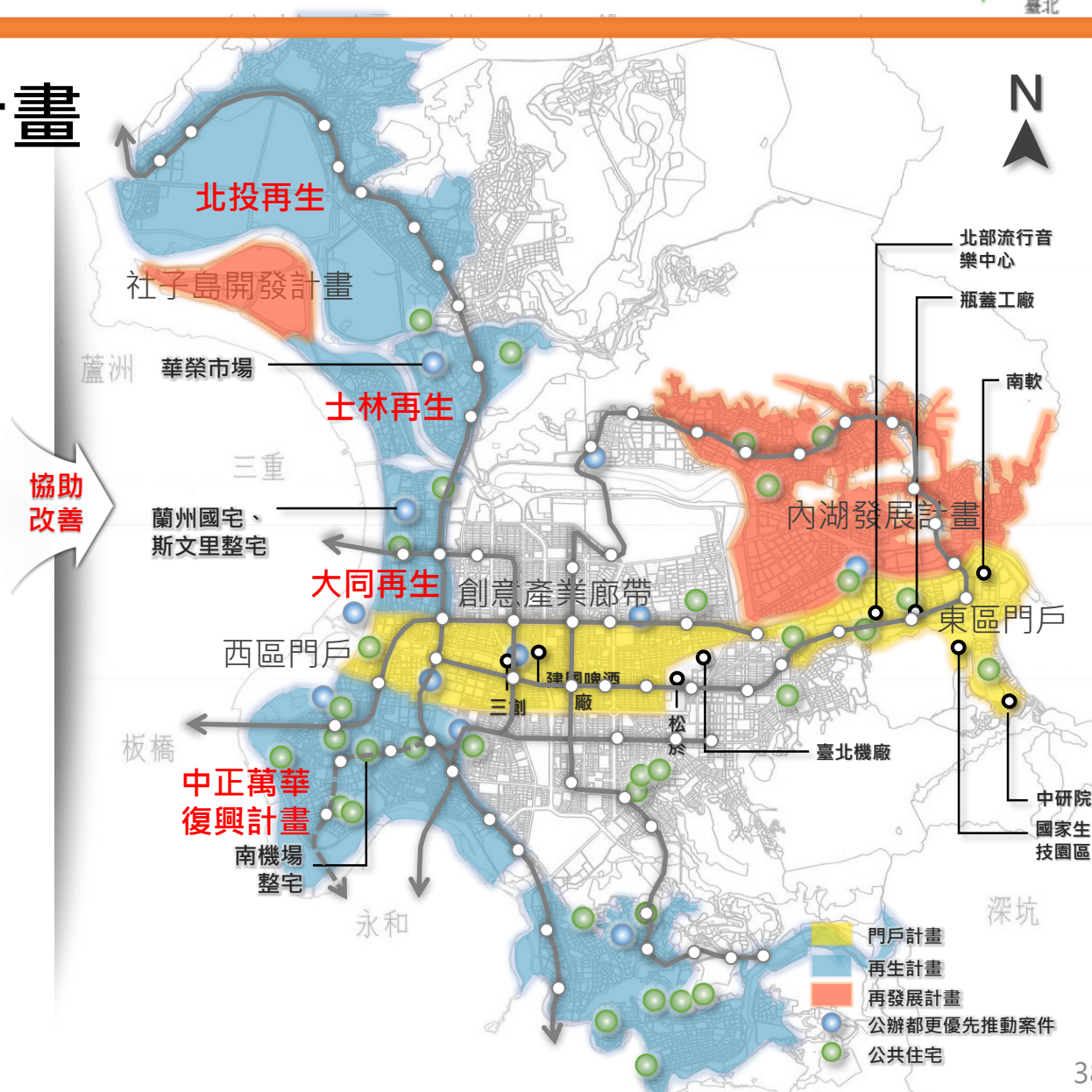
採取五大策略
解決城市雙老問題

【程序正義】 【強化公辦】
【加速民辦】 【獎勵明確】 【解決爭議】

貳、現況說明 (1/5)

老舊街區再生計畫

透過北投.士林.大同
再生計畫，及
中正萬華復興計畫
引領臺北城市發展



公辦都更推動計畫

105年3月31日公告施行
「臺北市公辦都更實施辦法」

- 1 ▶ 成立公辦都更專案辦公室
- 2 ▶ 發布施行本市公辦都更實施辦法
- 3 ▶ 選定公辦都更優先推動案件

擬定更新計畫

明訂實施主體

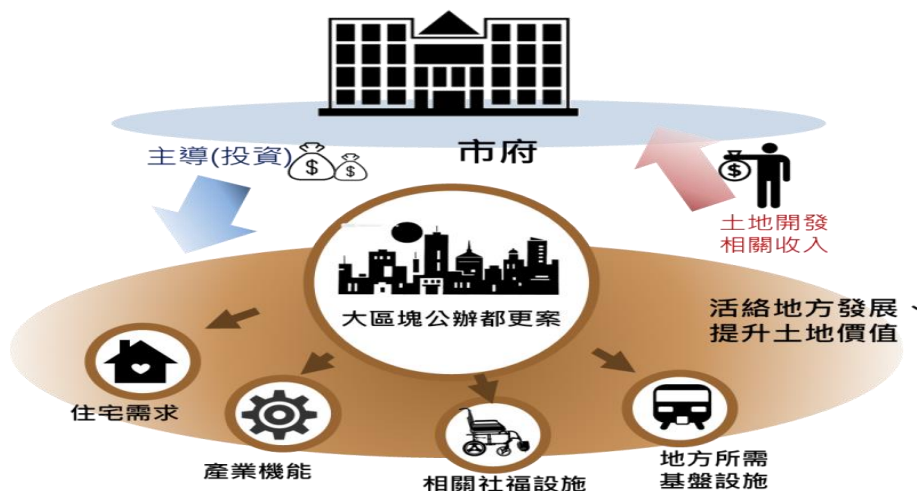
優先審議

多元財務機制

公開且事前鑑價

提供中繼住宅

協助拆除協調



公辦都更優先推動案件

■ 公設充實型(市府自行實施)

1. 華榮市場公辦都更案
2. 延平北路警察宿舍公辦都更案
3. 中山區中山段公辦都更案

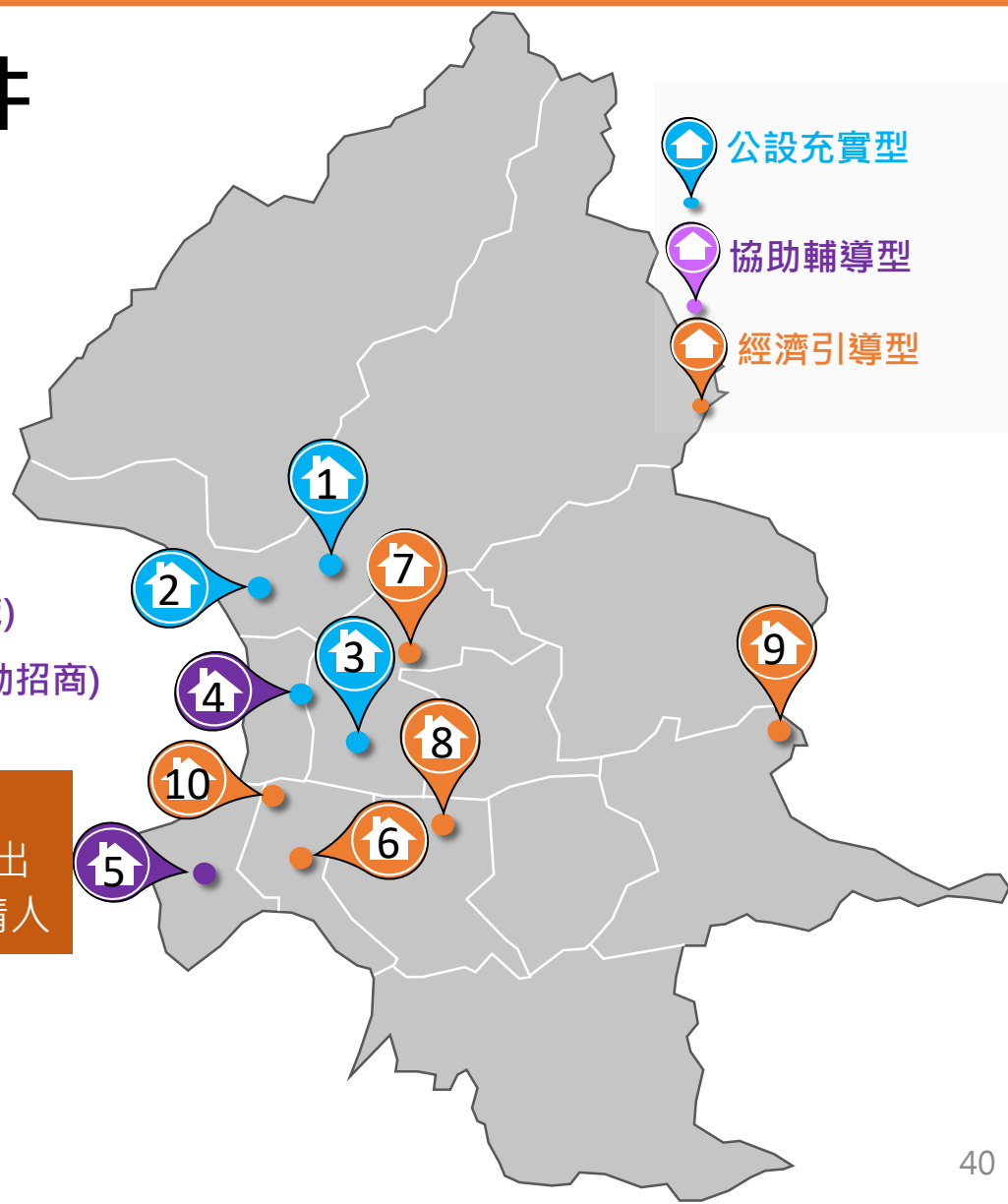
■ 協助輔導型(私有產權)

4. 蘭州斯文里整宅公辦都更案(市府自行實施)
5. 南機場一二三期整宅公辦都更案(市府協助招商)

■ 經濟引導型(公有土地)

6. 臺大紹興南街公辦都更案
7. 捷運大直北安段公辦都更案
8. 捷運科技大樓瑞安段公辦都更案
9. 南港轉運站東側商業區公辦都更案
10. 臺北郵局公辦都更案

5/18
已甄選出
最優申請人



協助民間推動都更重建

■ 【加速審議】

成立「都市更新協檢服務櫃台」
縮短申請報核後退補件時間。

■ 【168專案】

100%同意

申請條件

6個月工作天

事業計畫案掛件至審議

8個月工作天

事業計畫與權變計畫併送者
掛件至審議時程

■ 【輔導】-自組更新會

住戶
協調會
說明會

輔導自組
更新會

協助籌組
更新會
籌備小組

協助召開
會員大會
成立更新會

推動都市更新行政及
規劃設計費用補助



■ 【補助】-補助計畫作業費用

設立
都市更新團體
80萬元

都市更新
事業計畫
250萬元為限

權利變換
計畫
250萬元為限

協助民間推動整建維護

【協助中低樓層增設電梯】

6樓以下
集合住宅

所有權
2人以上

非高級
住宅

屋齡
20年

電梯

【居住安全及環境更新改善】

老屋健檢
須改善者

所有權
2人以上

非高級
住宅

屋齡
20年

拉皮

【耐震結構補強】

老屋健檢
耐震不足

所有權
2人以上

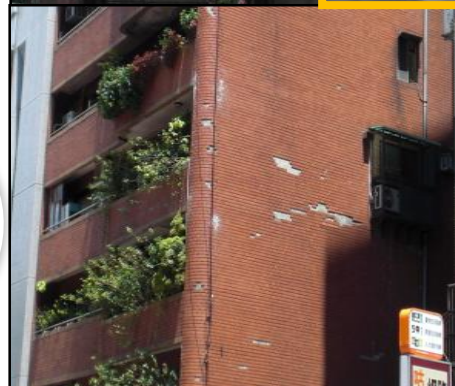
非高級
住宅

結構
補強

整維前



整維後



■ 公辦都更周邊整合及實施方式

【政府主導或投資公辦都更】 ➡ 補足公共設施與地區機能

【公辦都更基地周邊】 ➡ 都市計畫通檢與制定更新計畫
引領民辦都更

■ 整宅及海砂屋更新推動

【公辦都更】 ➡ 主導蘭州斯文里整宅都更

【協助自組更新會】 ➡ 南機場整宅地區

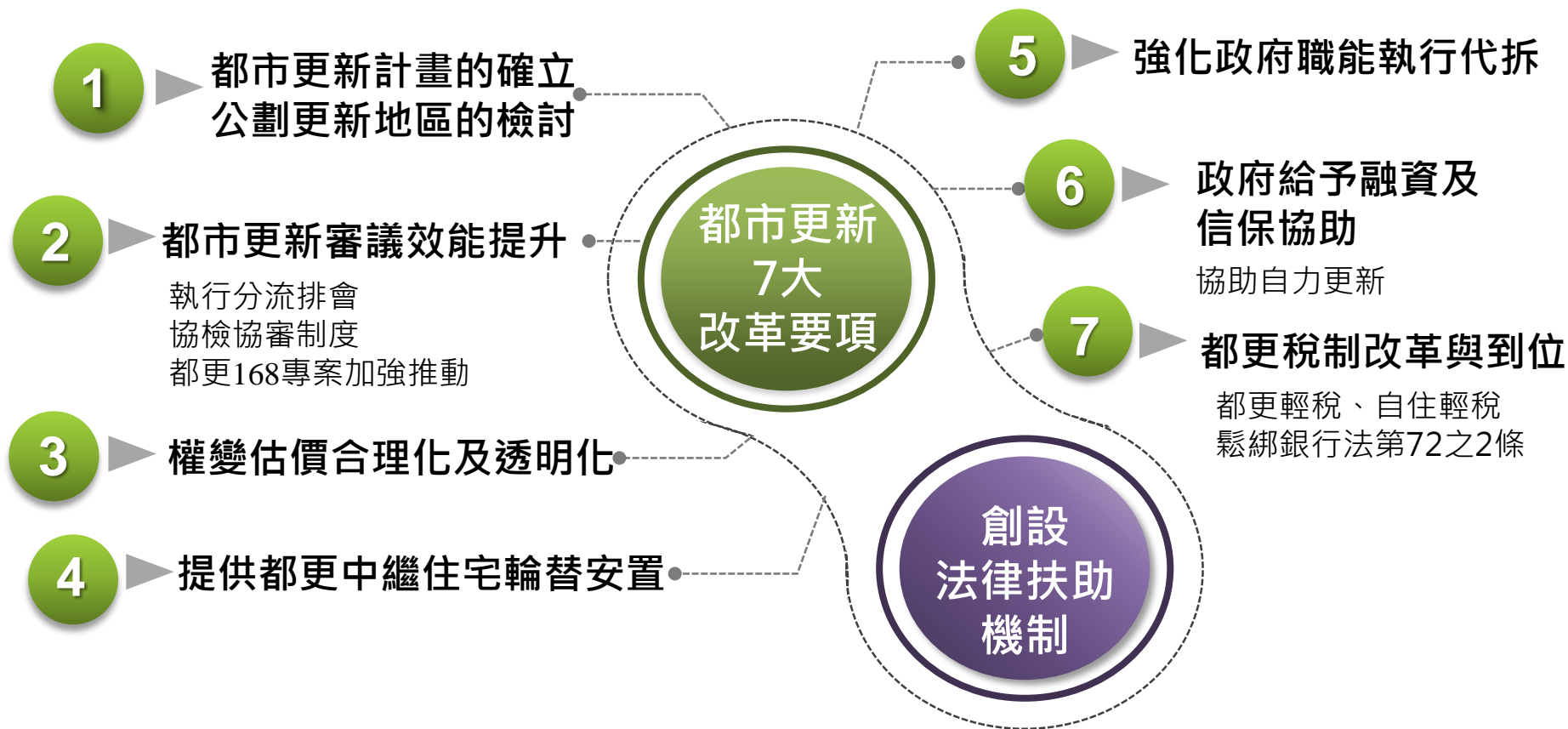
【公辦整建維護】 ➡ 安康平宅B、C基地加設電梯及公共空間

【海砂都更】 ➡ 建管處成立專責輔導團

■ 審議效能提升 地主權益保障

➡ 【辦理公私協力改革都更效能】

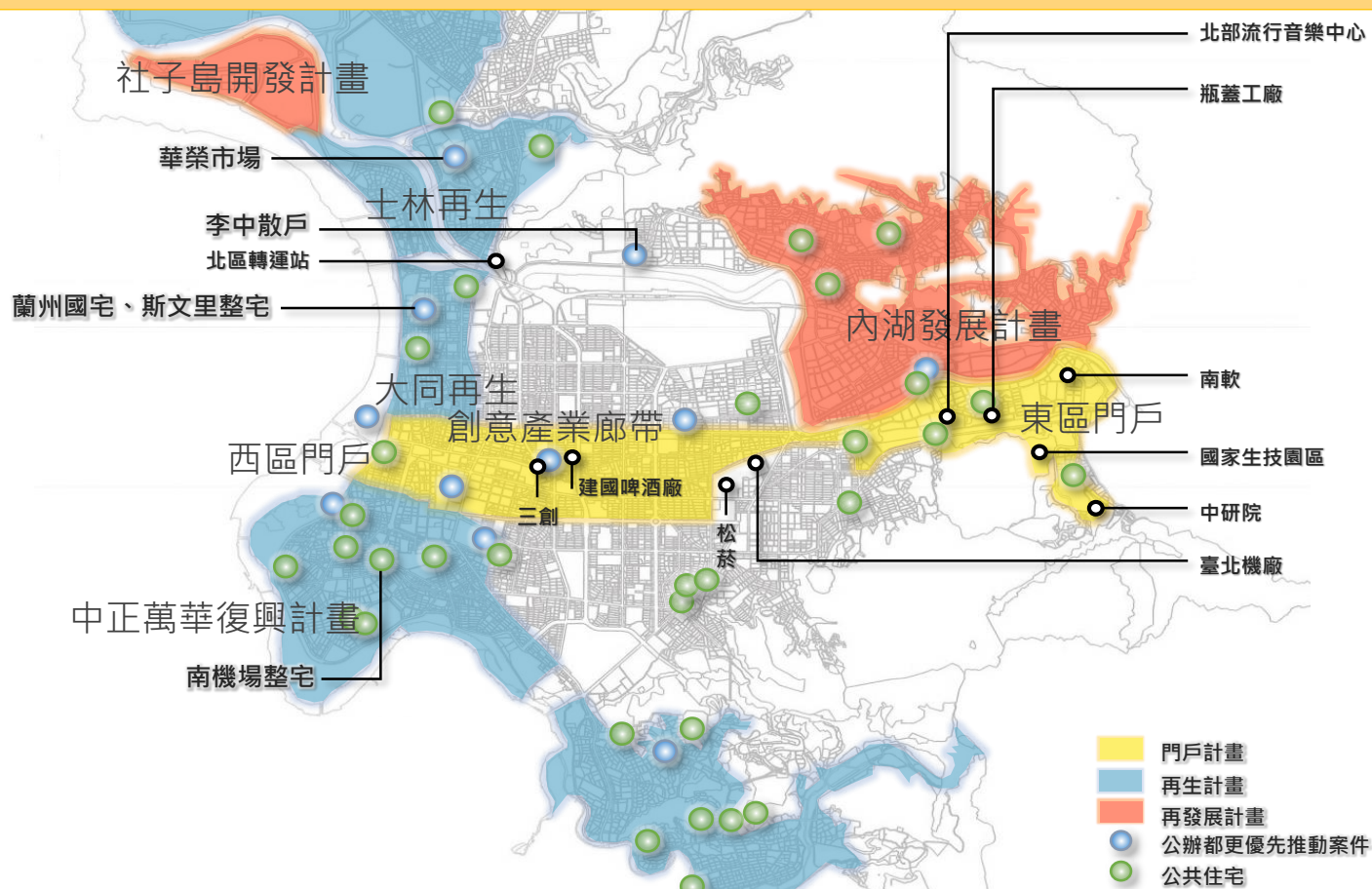
公私協力改革都更效能_7+1改革要項



期依上述改革要項進行全方位、全流程改革，除優先進行15項行動方案之實質作為，並建議中央據以修法，健全都市更新制度

伍、結語 (1/1)

- 以都市再生配合公辦都更帶動都市更新
- 公私合力改革都更效能，促進都市轉型與再發展



敬請指教