

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 —

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



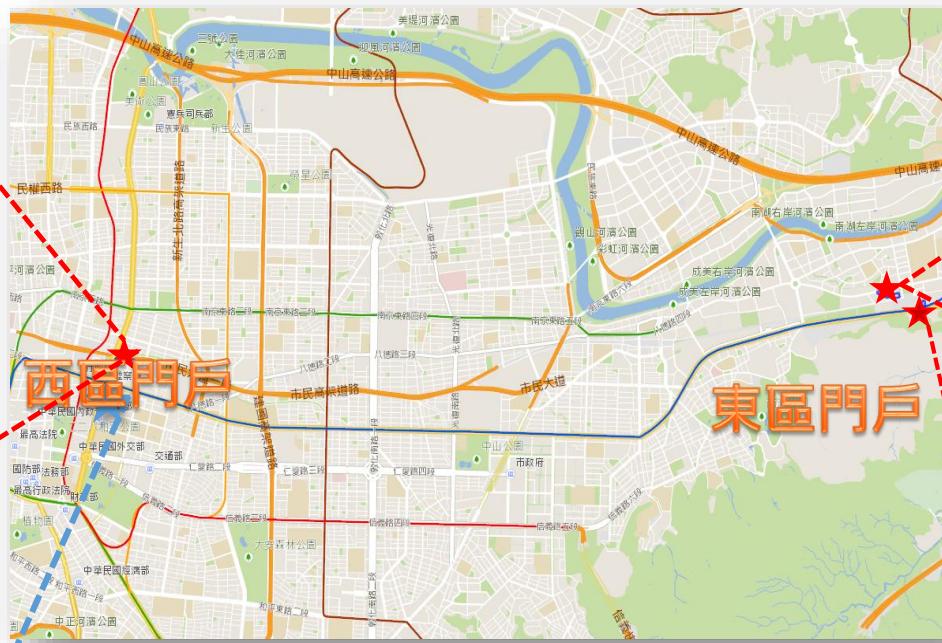
行一



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)

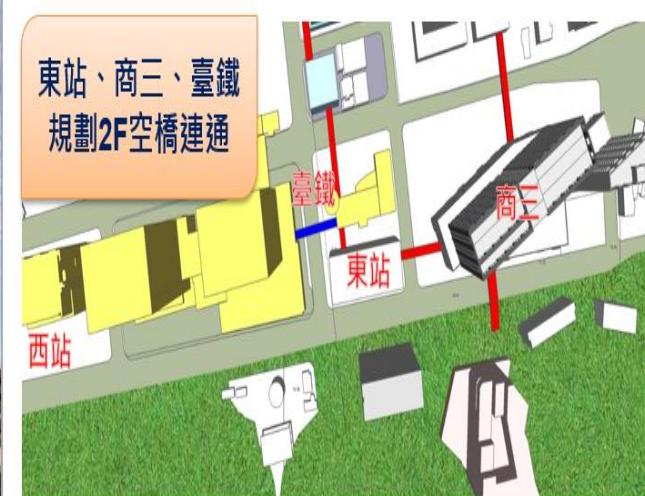
■ 歷建活化再利用 南港瓶蓋工廠



■ 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。



肆、差額選擇(1/1)

交換標的有差額

瓶蓋工廠 + 576 地號
南港轉運站
37.5 億元 - (29.1 億元 + 3.6 億元)
= 4.8 億元

◆ 4.8 億元差額，交換行政院後方部分行一、行三國有土地，未來可結合市有土地整體開發。



◆ 經盤整市府與國有土地有關之開發案結果，上述差額4.8億元不足交換成功市場(有償撥用約13億元)；另永春陂濕地公園交換額度不高(有償撥用約0.8億元)；北投中心新村則可容積調派取得；AIT現址基地則可異地回饋取得；錦州街、中興國小、景文3戶、士林光華段公宅基地則可無償撥用等方式取得。

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



- 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

- 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

- 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

柒、替代方案(1/1)

倘換地案不通過之替代方案





捌、結語(1/1)

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**

貳、現況說明 (1/1)

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。

參、關注議題 (1/2)

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。

參、關注議題 (2/2)

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。

肆、結語 (1/1)

- ▶ 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】

壹、前言 (1/1)

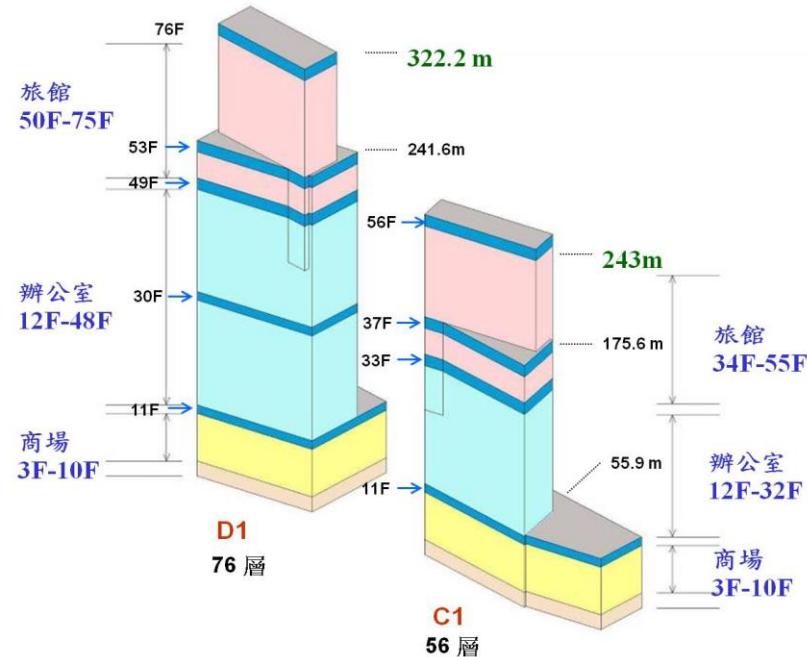
C1/D1開發案與桃園機場捷運A1臺北車站共構，機場捷運已於106年3月2日正式營運，串聯高鐵/臺鐵車站、捷運淡水線、板南線、新莊線及未來的環狀線，形成更完備、更便捷的複合運輸系統。

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。



C1/D1基地鳥瞰

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。

參、關注議題 (1/1)

■ 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。



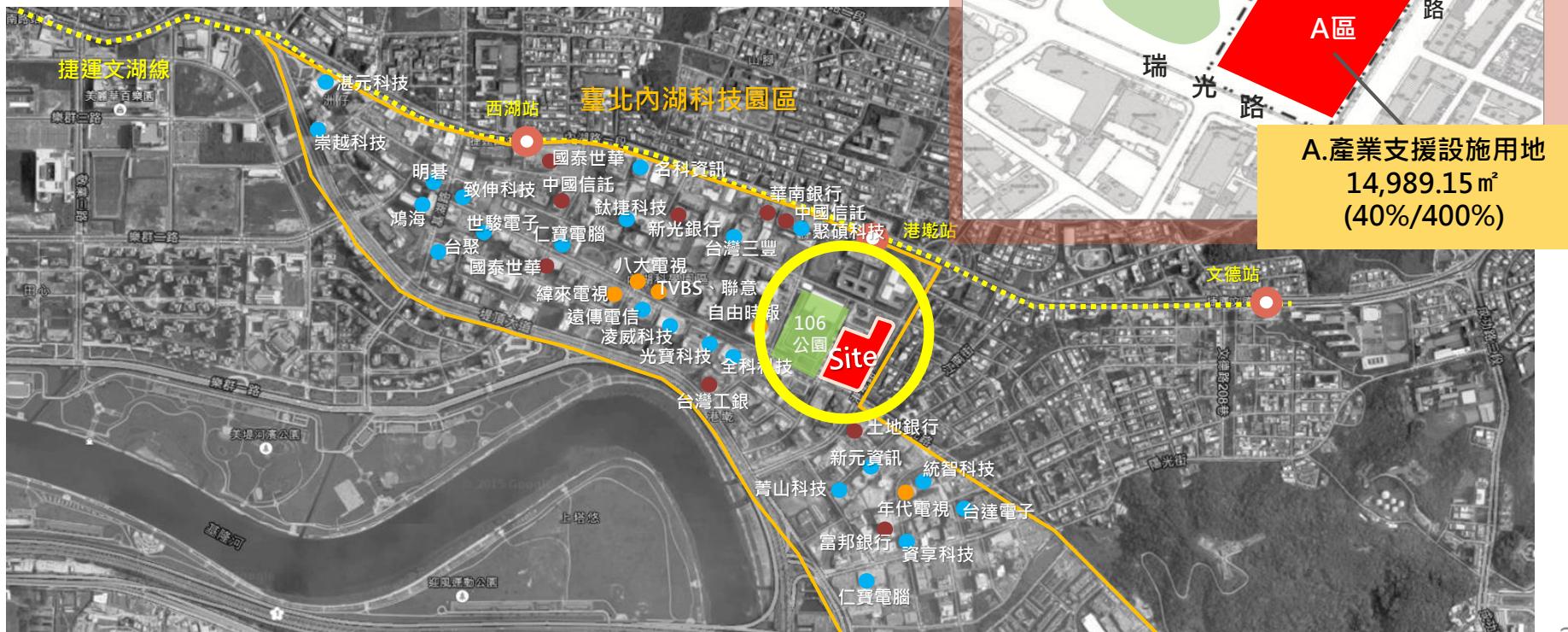
(C)臺北市內湖科技園區產業支援

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。

產業創新
研發中心

創業加速
支援基地

創意交流
培育空間

生活支援
服務

貳、關注議題(1/1)

■ 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】

壹、前言 (1/1)

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



貳、關注議題(1/1)

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%。



參、策進作為(1/1)

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

肆、結語(1/1)

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

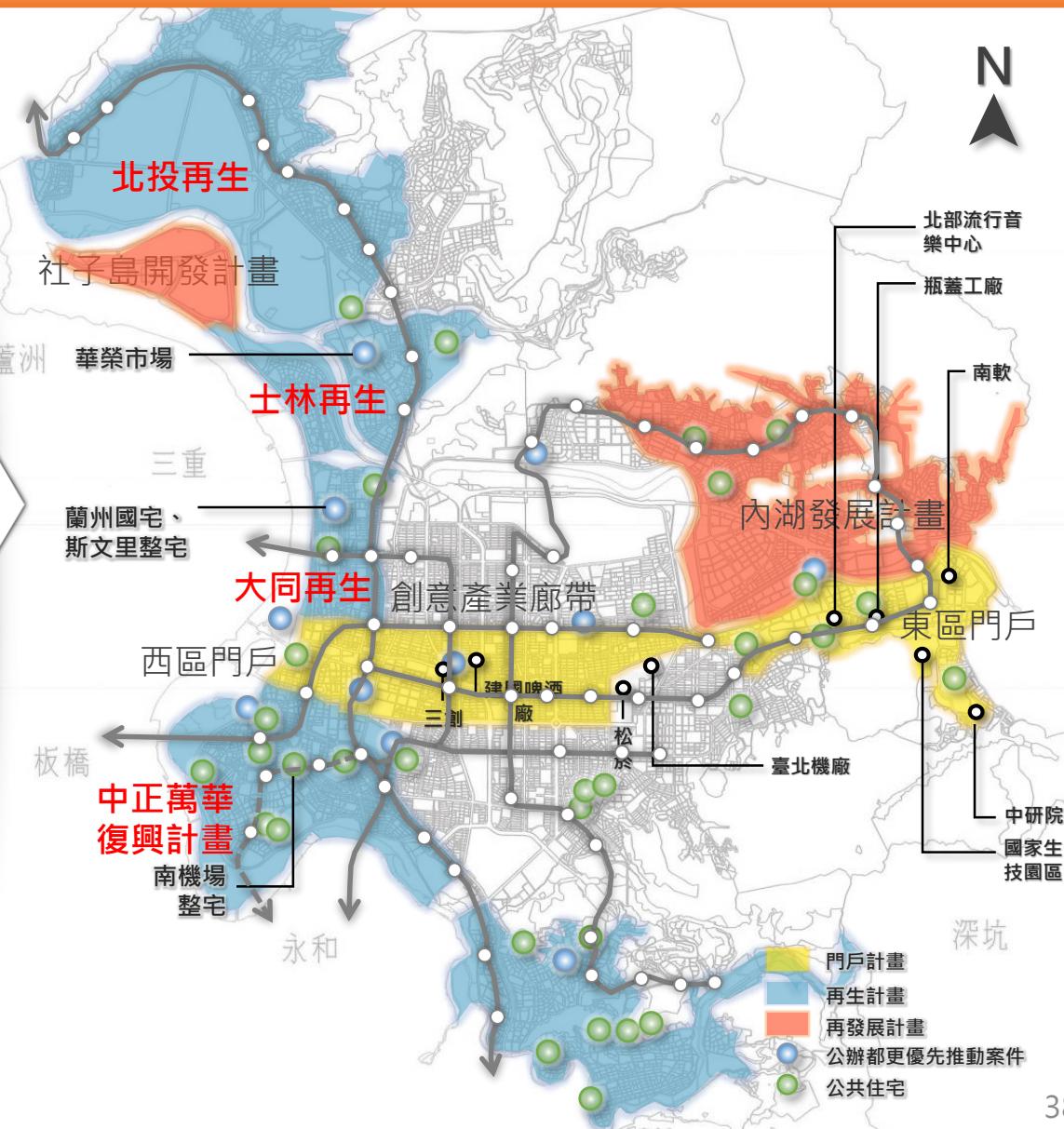
【程序正義】【強化公辦】
【加速民辦】【獎勵明確】【解決爭議】

貳、現況說明 (1/5)

老舊街區再生計畫

透過北投.士林.大同等再生計畫，及中正萬華復興計畫引領臺北城市發展

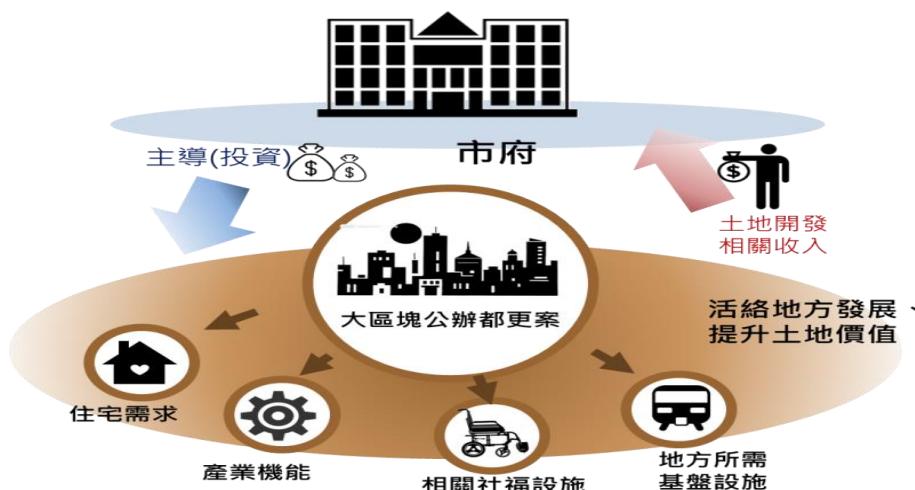
協助改善



貳、現況說明 (2/5)

公辦都更推動計畫

- 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



105年3月31日公告施行
 「臺北市公辦都更實施辦法」

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

貳、現況說明 (3/5)

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

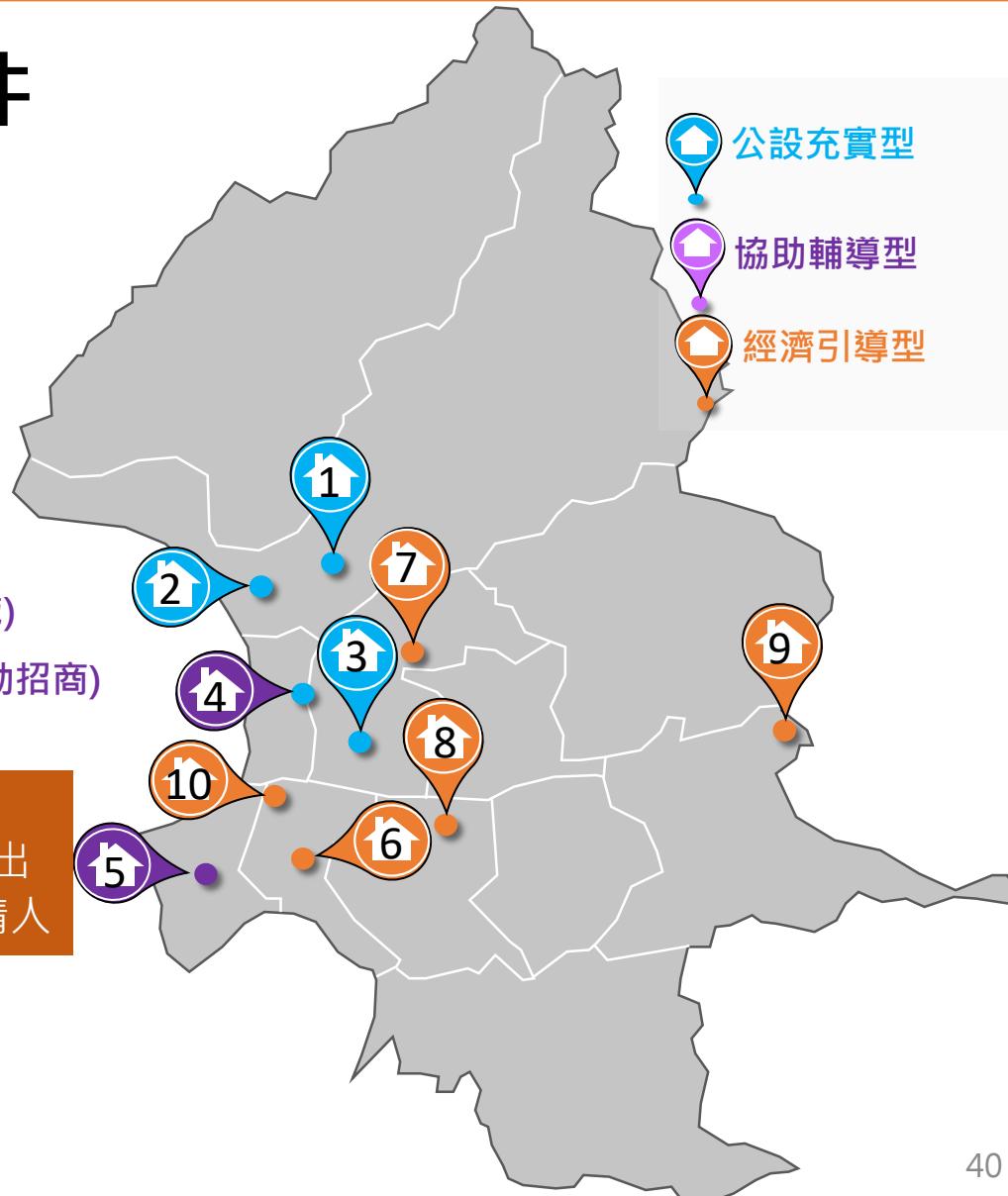
■ 協助輔導型(私有產權)

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



貳、現況說明 (4/5)

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。

■ 【輔導】-自組更新會



■ 【168專案】

100%同意

申請條件

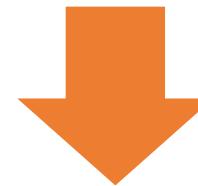
6個月工作天

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

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

貳、現況說明 (5/5)

協助民間推動整建維護

【協助中低樓層增設電梯】



整維前



整維後



【居住安全及環境更新改善】



【耐震結構補強】



參、關注議題(1/1)

■ 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

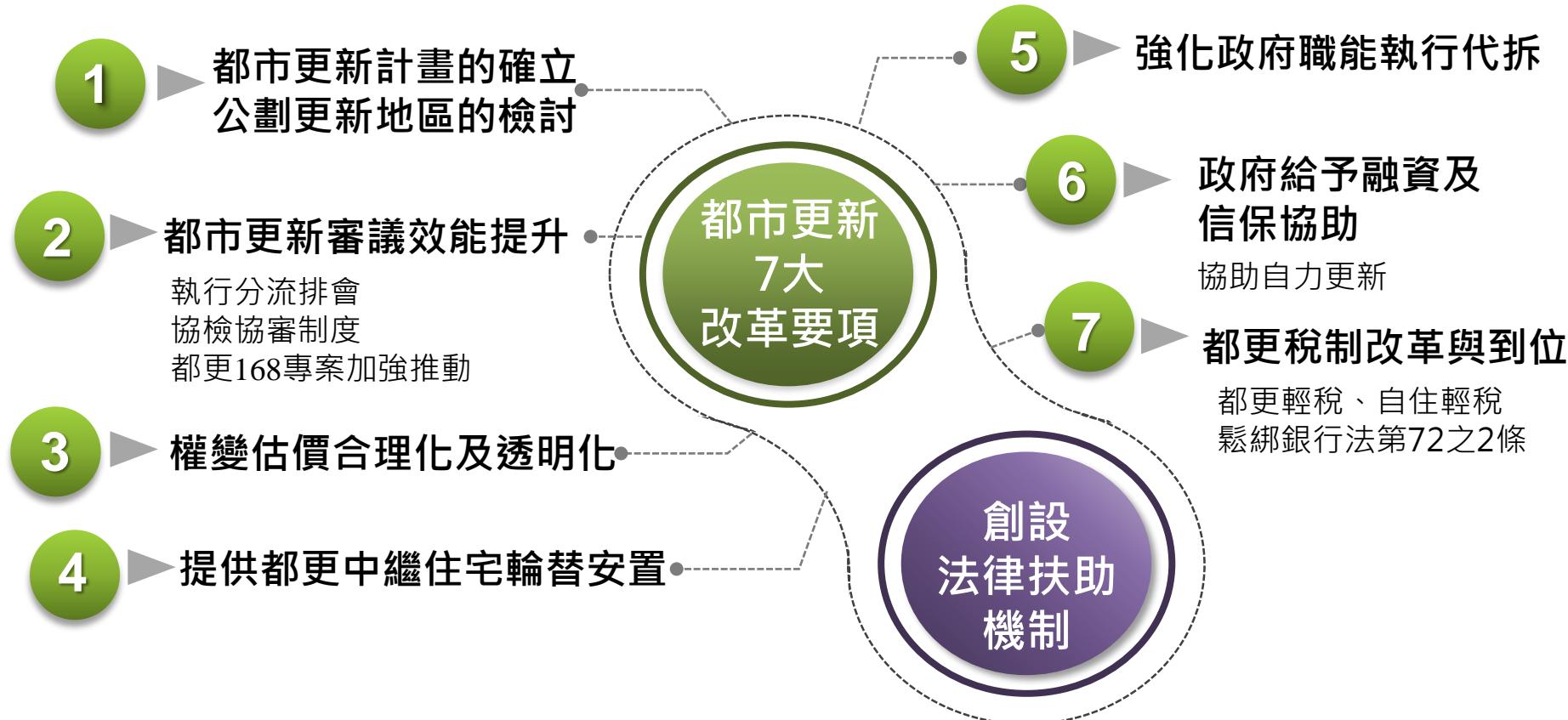
【海砂都更】 ➔ 建管處成立專責輔導團

■ 審議效能提升 地主權益保障

➔ 【辦理公私協力改革都更效能】

肆、策進作為(1/1)

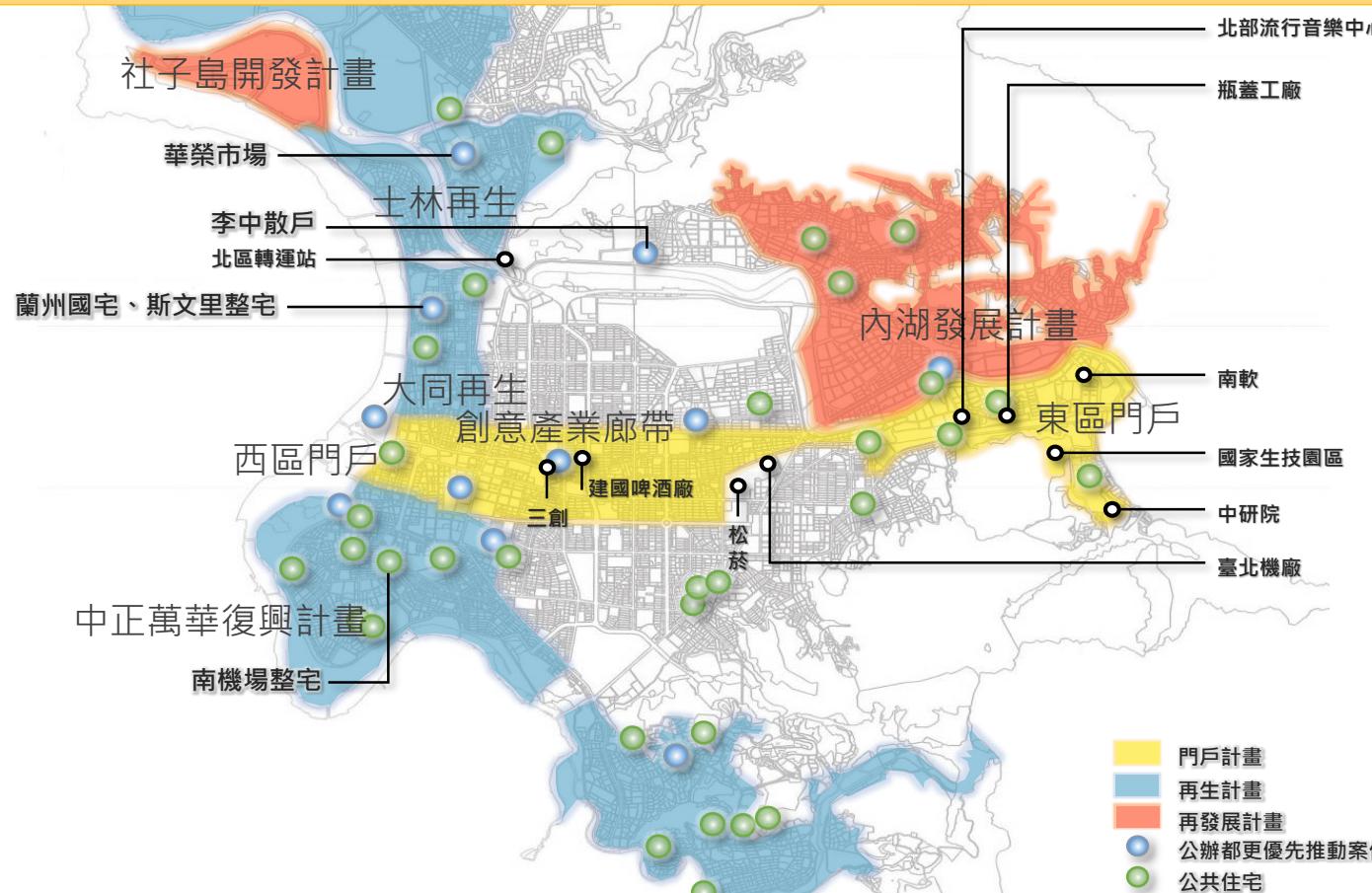
公私協力改革都更效能_7+1改革要項



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