

中華民國 106 年 10 月 16 日  
臺北市議會第 12 屆第 6 次定期大會

「臺北市促參及招商執行情  
形與地上權各案探討、都更  
政策與公宅執行進度」  
專案報告

臺北市市長 柯文哲



## 目錄

# 「臺北市促參及招商執行情形與地上權各案探討」 專案報告

|  |    |
|--|----|
| (A)臺北市內湖科技園區產業支援設施開發計畫 興建營運<br>移轉案 ..... | 1  |
| 壹、前言 .....                               | 1  |
| 貳、現況說明 .....                             | 2  |
| 參、關注議題 .....                             | 6  |
| 肆、策進作為 .....                             | 7  |
| 伍、結語 .....                               | 8  |
| (B)內湖影視音產業園區設定地上權案 .....                 | 9  |
| 壹、前言 .....                               | 9  |
| 貳、現況說明 .....                             | 10 |
| 參、關注議題 .....                             | 12 |
| 肆、策進作為 .....                             | 14 |
| 伍、結語 .....                               | 14 |
| (C)「市議會舊址設定地上權案」 .....                   | 16 |
| 壹、前言 .....                               | 16 |
| 貳、現況說明 .....                             | 16 |
| 參、關注議題 .....                             | 17 |
| 肆、策進作為 .....                             | 20 |
| 伍、結語 .....                               | 20 |
| (D)臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案<br>..... | 22 |
| 壹、前言 .....                               | 22 |
| 貳、現況說明 .....                             | 22 |
| 參、關注議題 .....                             | 27 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 肆、策進作為.....        | 27 |
| 伍、結語.....          | 29 |
| (E)「大巨蛋停工問題」.....  | 31 |
| 壹、前言.....          | 31 |
| 貳、現況說明.....        | 31 |
| 參、關注議題.....        | 33 |
| 肆、策進作為.....        | 35 |
| 伍、結語.....          | 36 |
| (F)北投線空中纜車計畫案..... | 37 |
| 壹、前言.....          | 37 |
| 貳、現況說明.....        | 37 |
| 參、關注議題.....        | 43 |
| 肆、策進作為.....        | 43 |
| 伍、結語.....          | 44 |

## 目錄

### 「都更政策與公宅執行進度」

#### 專案報告

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 壹、都更政策.....                | 45 |
| 一、前言.....                  | 45 |
| 二、現況說明.....                | 45 |
| (一)公辦都更的推動.....            | 45 |
| (二)公私協力，改革都更效能.....        | 48 |
| (三)中央都更條例修法建言.....         | 49 |
| (四)海砂屋輔導團協助都更重建.....       | 52 |
| (五)推動整建維護.....             | 53 |
| 三、關注議題.....                | 54 |
| (一)推動整宅地區更新.....           | 54 |
| (二)危險及老舊建築物更新.....         | 54 |
| 四、策進作為.....                | 55 |
| (一)公私協力-改革都更效能.....        | 55 |
| (二)新修臺北市危老重建辦法及老屋重建方案..... | 56 |
| 五、結語.....                  | 58 |
| 貳、公宅執行進度.....              | 59 |
| 一、前言.....                  | 59 |
| (一)公共住宅需求.....             | 59 |
| (二)多元方式增加公共住宅存量.....       | 59 |
| 二、現況說明.....                | 60 |
| (一)公共住宅政策方向.....           | 60 |
| (二)公共住宅概況及興建計畫.....        | 61 |
| 三、關注議題.....                | 64 |
| (一)公共住宅公聽會暨說明會辦理情形.....    | 64 |
| (二)至 107 年底公共住宅目標執行情形..... | 65 |
| 四、策進作為.....                | 68 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| (一)妥善利用民間空閒住宅資源，推動包租代管計畫..... | 68 |
| (二)基於公平正義原則，持續檢討租金補貼制度.....   | 69 |
| (三)應用智慧科技，創造節能永續公共住宅智慧社區..... | 70 |
| 五、結語 .....                    | 71 |

# 「臺北市促參及招商執行情形與地上權各案探討、都更政策與公宅執行進度」專案報告

議長、副議長、各位議員女士、先生：

今日本人有機會來向貴會專案報告，至感榮幸。承蒙貴會對本府各項市政建設工作的關注與指教，使本市市政興革工作能夠順利推動，在此，本人謹代表本府全體同仁表達由衷謝忱，以下謹就「臺北市促參及招商執行情形與地上權各案探討、都更政策與公宅執行進度」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

# (A)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

## 壹、前言

內湖科技園區（以下簡稱「內科園區」）位居臺北科技走廊核心位置，為本市產業軸帶成長核心，隨著整體經濟環境的發展與轉變及在本府規劃及引導下，逐漸形成資訊、科技、通訊、生技、研發設計、企業總部、媒體、創投等高附加價值產業及相關支援產業群聚，為本市最重要的產業發展基地及經濟櫥窗，整體開發率已達 95% 以上。

隨著資訊與科技進步，引發新產業革命，轉向創意密集與發展高附加價值優勢產業，年輕世代創新及創意正改變全球，行動雲端、智慧物聯、網路創新及數位經濟成為當前產業新趨勢，從美國矽谷延燒至歐亞各國，政府與民間莫不加速推動創新創業，以取得全球競爭力。有鑒於此，本府為掌握國際趨勢脈動，進一步加值內科產業群聚能量，提出「內科 2.0」計畫，釋出可用的市有土地或建物空間，推動創新經濟，吸引優質人才，希望藉由園區既有大型企業與新創產業連結，帶動區域發展，吸引更多元產業進駐，並規劃相關配套措施提升在地生活機能，形塑園區環境，挹注內科園區再升級動能。

「內科 2.0」計畫基地之一「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」，是依據促參法第 42 條由政府規劃、民間參與方式辦理，透過引進民間資金與專業投入，規劃開發作為企業創新研發及新創事業孵育發展的基地，促成新創事業與園區企業資源共享、資訊交流及人才引入，期持續擴展聚落效應，進而帶動區域發展，吸引更多元產業進駐，挹注內科園區再次繁榮的動能，企圖為臺北於全



球城市經濟競賽中，創造新的價值並提升能見度。

## 貳、現況說明

### 一、基地概況

「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」基地坐落於內湖區西湖段四小段 2、3、6、6-1 及 7 地號土地，臨瑞光路、港墘路及洲子街，面積約 1.75 公頃。



### 二、辦理依據及規劃內容

本案依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 42 條規定辦理開發，並依促參法第 3 條第 1 項第 11 款、第 8 條第 1 項第 1 款及經濟部 105 年 2 月 3 日經授企字第 10500005620 號函核定以「育成中心及其設施」為主體事業，規劃引進民間資金與專業投入，作為企業創新研發及新創事業孕育發展的基地，以提升內科園區創新能量及擴展聚落效應。

依本案招商文件規定，民間機構應於「產業支援設施用地」規劃創新研發及創業加速所需之辦公、培育、驗證及交流空間。其中基本應開發項目合計面積不得低於「產業支援設施用地」法定容積樓地板面積之 30%。

(一)基本開發項目要求如下：

1. 育成中心：因應新產業的發展需求，建構新型態的育成中心，如開放研發平台或實驗室（Open Lab）、孵化器（Incubator）或加速器（Accelerator）等，供具創新及發展潛力之新創團隊進駐及使用。並輔以設備、技術、資金、人脈、商務與管理等之資源網絡連結及專業培育輔導，降低創業風險、加速成長或提升附加價值之活動所需空間。
2. 人才培育中心：配合新世代之產業發展及生活樣態，提供有關人才培育、在職訓練、養成訓練等活動所需之空間。
3. 創意交流發表空間：提供創新研發成果、創意發表及交流分享等活動所需之空間，依活動規模、需求規劃各式場所，例如創意展演空間、創意發表空間、預演廳、會議室或研討室等。
4. 共創空間：因應新產業的發展需求，提供以鼓勵開放、共享、參與、協作、原創或製作等精神的社群空間或工作空間，例如共同工作空間（Co-working Space）或自造者空間（Makerspace）等。

(二)其他可開發項目

除基本開發項目外，民間機構得在符合「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業園區）計畫案」及其他相關法令規範下，於投資執行計畫書中

載明擬興建及營運項目，並經主辦機關同意後據以執行。惟涉及相關法令限制者，仍須依該等規範程序辦理。

又本案之土地使用應符合臺北市政府於民國 91 年 7 月 26 日府都二字第 09116768500 號公告「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」、臺北市政府民國 105 年 6 月 30 日府都規字第 10535040800 號函提送臺北市都市計畫委員會審議「修訂臺北市內湖區西湖段四小段 6、6-1 及 7 地號之產業支援設施用地使用開發計畫」及臺北市都市計畫委員會民國 105 年 7 月 22 日北市畫會一字第 10530384100 號函 105 年 7 月 14 日第 691 次委員會議紀錄審議事項三之決議內容等相關規定。說明如下：

#### 1. 公共服務設施用地

(1) 建蔽率 40%、容積率 400%。

(2) 使用項目規定：供服務中心、休閒運動健康中心、文化會館、銀行、郵局、醫療、社會福利及其他相關服務性設施使用。

#### 2. 產業支援設施用地

(1) 建蔽率 40%、容積率 400%。

(2) 使用開發計畫：產業支援設施用地之使用，以鼓勵跨領域產業整合，並善用內湖科技園區既有產業群聚優勢，引入資通訊、科技、光電、生技、綠能、媒體、金融等相關高附加價值產業（應經本府產業發展局認定）為主；主體使用包括產業創新研發中心、育成加速中心、人才培育中心、共同工作空間及自造實驗空間等。

### 三、辦理情形

#### (一)辦理歷程

本案於 105 年 8 月 22 日公告招商，11 月 10 日完成申請人資格審查，計有 1 家合格申請人，嗣本府於 106 年 1 月 6 日召開甄審委員會審查投資計畫書，經委員評定由創日科技股份有限公司等 4 家公司共同籌組的「台北創新園區合作聯盟」獲最優申請人資格，案經本府產業發展局自 2 月 9 日至 3 月 20 日，進行共 6 次議約會議完成議約後，該聯盟依申請須知規定設立民間機構「宏匯瑞光股份有限公司」，本府於 106 年 5 月 25 日與該公司正式簽約，成為全臺灣第一件以「科技設施-育成中心及其設施」為開發本業的促參 BOT 案。

簽約後，宏匯瑞光股份有限公司已於 106 年 7 月 27 日將本案之開發興建計畫送請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，經委員會決議「修正後通過」，該公司刻正依都委會委員意見辦理修正都審報告書相關事宜。

#### (二)權利金與地租

##### 1. 權利金：

(1)開發權利金：招商底價為新臺幣 5,000 萬元；民間投資人報價新臺幣 1.05 億元。

(2)營運權利金：招商底價為當年度實際營業收入之 2%，且營運期間每年度繳付之權利金不得低於報價單金額，依據民間投資人報價，預估 50 年間至少可收取 8.38 億元。

2. 土地租金：依促進民間參與公共建設公有土地出租

及設定地上權租金優惠辦法規定計收。

(1)興建期：按本基地依法應繳納之地價稅(即當年度公告地價\*1%)及其他費用計收。

(2)營運期：按國有出租基地租金計收標準六折計收(即當年度公告地價\*3%)。

## 參、關注議題

本案決標簽約後，監察院接獲陳情本案權利金與本市其他民間參與案相較有權利金過低情形，然 BOT 案各案因公共建設項目不同，權利金數額無法相互比較，針對本 BOT 案權利金計收說明如下：

### 一、BOT 案核心價值非以權利金多寡衡量

BOT 案之目的係為政府與民間基於公共利益及公平合理原則，合作完成公共建設與公共服務之提供，其核心價值為提升公共服務水準，結合政府公權力、民間資金、創意及經營效率，期達到提升公共服務水準，加速社會經濟發展之目的，締造政府、企業與民眾「三贏」而共利、共榮之局面。

### 二、BOT 案件權利金影響因素

(一)個別 BOT 案件之開發目的、開發項目及民間投資人所需負擔之開發成本與可創造之財務收益依個案特性皆有不同。

(二)本案以「育成中心」為開發主體事業，是以帶動產業創新為政策目標的 BOT 開發案，基地所在土地使用分區，以辦公室及支援設施為主，非做為大型商場使用性質，主體事業面積至少須達 5,441 坪(占產業支援設施用地法定容積樓地板面積 30%以上)，民間投資人需於契約期間投入相當的專業人力、育成輔導資源進行

營運管理，經營管理成本較其他開發案高。

- (三)促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則第 2 點第 1 項已明文規定「依促參法辦理之個案，其核心價值為提升公共服務水準，主辦機關基於推動促參案政策目標，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，並不以收取權利金為促參案推動目的。」。
- (四)本案亦於契約訂有超額利潤機制約定作為利潤共享機制，當民間投資人實際營業收入高於權利金所載當年度預估營業收入 120% 部分，將依加收級距對應加收百分比，收取累進之超額營運權利金，民間投資人營收越好，本府收益越高。

## 肆、策進作為

### 一、加強與產業溝通，提升招商成功之可能

產業環境變動及創新迅速，本府以促進產業發展、協助產業升級為目的所進行之相關開發計畫，為能掌握產業發展趨勢，實需與產業不斷交流互動、諮詢溝通，本案於公告前辦理 5 場諮詢會議、3 場說明會，以使開發規劃內容更能貼近產業需求；而為使潛在投資人更了解開發案規劃內容及增進招商效益，公告階段亦辦理 1 場招商說明會，讓廠商得以與本府面對面進行交流，提升本案招商成功之可能。

政府力量有限，民間力量無窮，未來本府應持續與產業對談，促成更多公私協力的合作，達成政府與企業雙方共贏榮景。

### 二、履約階段提供適當行政協助，使案件得以執行順利

簽約後履約管理階段，本府將提供適當之行政協助，

與民間投資人協力合作，使本案得以如期興建完成並順利營運。

## 伍、結語

本案預估引進民間投資約 48 億元，估計每年可創造就業人數達 3,600 人，50 年契約期間，整體可為本府增加含權利金、土地租金及房屋稅至少約 86.72 億元收益。

本案透過建立新創聚落，藉由空間營造、設備提供、資源共享、共同學習、產品發表及聚會交流等多樣化之使用營運，除培育、實踐創意概念外，並期望可進一步促進新創事業與既有科技企業在技術內容、經營模式、行銷拓展等多面向之對話，以刺激更多創新概念產生，且促成技術應用及驗證，奠基產業發展實力，並藉由創新研發及技術開發合作，驅動產業之水平或垂直整合，形成強而有力的鏈結網絡及更具國際競爭力的科技群落，帶動臺北產業持續轉型升級。





## (B)內湖影視音產業園區設定地上權案

### 壹、前言

內湖影視音產業群聚，為使產業再加值，本府將內湖影視音產業園區納入【內科 2.0 發展計畫】，未來將以設定地上權方式開發，引進民間資金、創意及經營效率，結合園區既有堅實影視音產業基礎，以帶動區域發展，吸引多元產業進駐，並提升在地生活機能。

內湖影視音園區位於行善路及石潭路附近，區位條件良好，共有兩塊基地，面積分別為 0.6 公頃與 0.8 公頃，容積率為 360%，建蔽率為 60%，總容積樓地板面積 52,441 平方公尺，土地使用分區皆為影視音產業區。

跨業資源整合，帶動整體規劃，影視平臺興起，電影通路結構改變，內容製作端在產業內的主導性提升，數位化時代來臨，觀眾收視行為改變，傳統電視台轉型投資影視內容生產，需結合應用各項創新科技，朝向創意、內容、數位轉

型。影視音產業園區即冀望藉由空間之聚集產生應用及內容之質變。





## 貳、現況說明

### 一、基地基本資料：

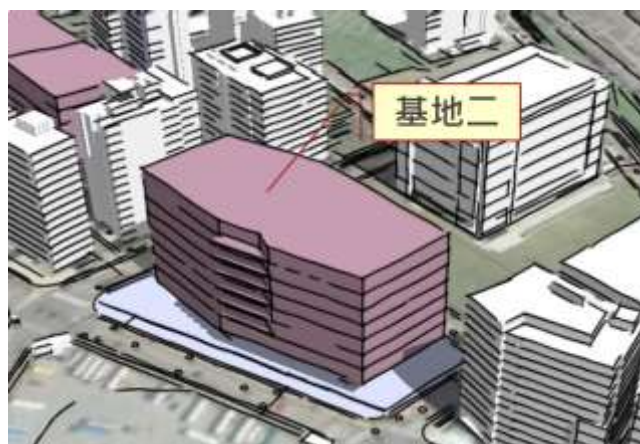
臺北市內湖區潭美段五小段 21 等 6 筆土地，總面積約 14,567.80 平方公尺（約 4,407 坪）

#### （一）基地一

基地一包括臺北市內湖區潭美段 5 小段 21、21-1、22、22-1 地號，面積 6,407.79 平方公尺（約 1,938 坪）。

#### （二）基地二

基地二包括臺北市內湖區潭美段 5 小段 35、35-1 地號，面積 8,160.01 平方公尺（約 2,468 坪）。



依都市計畫規定，供影視音產業相關使用樓地板面積，不得少於總樓地板面積之 50%。106 年土地公告現值為 42 億 7 千萬餘元。現況為空地。


## 二、歷次招標情形：

### (一) BOT 階段

102年7月10日依促參法第46條政策公告由民間自提規劃，103年10月評審，未選出最優申請人，投資人所提構想均未達合格分數。檢討原因為：

1. 需負擔公共建設，規劃設施及公益時段，影響投資人意願及參與投入。
2. 因應產業特性，多數建設空間皆需自用，故公共性不足。

### (二) 設定地上權階段

1. 本府研商納入內科 2.0 計畫發展內湖產業再加值再群聚。大內科區域電視媒體、影視後製、數位影音產業聚集，仍有影視音產業發展之群聚優勢，且經調查影視音產業廠商仍具相關擴充使用之空間需求。
2. 影視音環境改變，業者經營方式調整，且需因應影視內容生產，更需結合應用各項創新科技整合，需求改變，故本府因應產業需求，藉由空間之聚集產生應用及內容之質變。
3. 本府文化局經聽取社區、產業及專家多方意見，並於105年5月25日召開座談會及深度訪談後，業者認同改採依設定地上權方式辦理，兩塊基地分別招標，回歸市場機制，投資人可依產業趨勢彈性調整園區產業布局。
4. 採設定地上權權利金、租金收益較高(地上權 51

億、BOT 18 億），可平衡本市以基金購地成本 27 億元。



### 105 年 5 月 25 日影視音產業座談會

#### 三、最新公告招商時程：

如蒙市議會支持，經 12 屆第 6 次會期通過審議土地處分程序，預計 107 年 4 月招商，7 月簽約。

#### 參、關注議題

內湖影視音產業園區招標案，改採設定地上權招標方式辦理及減少影視音主體設施比例之理由各為何？是否有減少公共使用及降低其公益性之虞？

#### 一、都市計畫主體事業由 70%總容積調整為 50%說明如下：

- (一)本園區鼓勵跨域整合，影視音產業能與文化創意產業碰撞出新火花，引入影視複合式產業，但在都市計畫上，是由較傳統的影視音產業使用項目認定，擔心廠商較創新的使用模式恐無法納入影視音產業類別，故將影視音產業比例調至至少 50%，並非政策目標降低，而是鼓勵創新、保留彈性。
- (二)本府政策目標是鼓勵產業留在臺北，繼續保有影視音群聚的優勢，提供公有土地讓產業有更多發展的空間。經檢討內湖區電視產業仍有擴張用地需求，

內湖影視音園區回歸商業機制改採設定地上權，招商方式仍由投資人自行規劃構想，回歸市場機制，並放寬主體事業比例，增加附屬事業坪效，並釋放多元消費型文創空間，以協助行銷產業，引入民間資金支持影視產業，以使財務可行。

(三)採二階段評審，審查投資計畫書合格後，再比價權利金。對於土地之利用及對產業發展之幫助，仍可有一定程度之把關。

(四)都市計畫並未全面調整為商用區，仍維持影視音產業區。

## 二、是否有減少公共使用及降低其公益性之虞：

(一)考量影視產業九成集中於本市，內湖影視音產業園區有群聚優勢，本府為配合現今影視音產業環境改變，跨業資源整合及數位化時代來臨，可藉由影視音產業園區空間之聚集產生應用及內容之質變。新北、臺中、高雄、花蓮、臺南均積極投入影視基地建置，本市於 101 年即配合產業特性由業界自行規劃建置參與 BOT，以靈活支持影視產業需求並已取得用地，現為持續提供產業平台，因應產業環境及業界需求，變更招商方式，並完成都市計畫變更以使招商具可行性，實則為貫徹本市影視音產業政策之配套作為。

(二)綜上，內湖影視音產業園區開發案招商方式所獲得權利金比較如下：

1. BOT：影視音主體設施總容積 70%，土地提供之財務收益預估約 18 億元（開發權利金 1.5 億元、土地租金 16.5 億元）。

2. 設定地上權：影視音主體設施總容積 50%，放寬限制給予經營更大彈性，土地提供之財務收益預估約 51 億元（開發權利金 21 億元、土地租金 29.86 億元）。
3. 投標廠商需規劃 50 年「財務計畫」作為權利金投標依據，權利金為財務計畫之一部分，「公益性」比例與「財務計畫」之間為「反比」關係，亦即公益性高，則財務收入低。

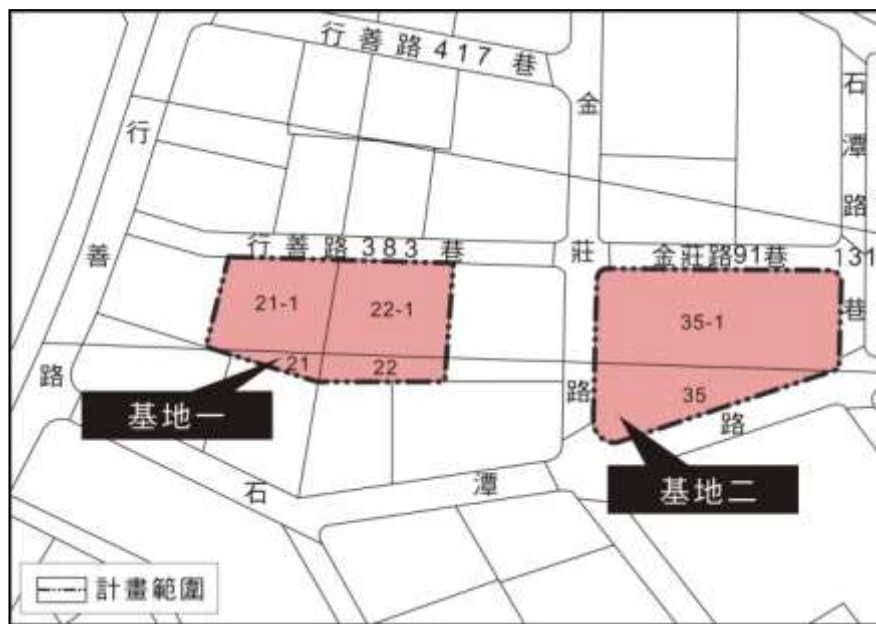
#### 肆、策進作為

本案 105 年 6 月 14 日依土地法第 25 條函送市議會審議一讀通過，將持續向議員溝通期於本會期通過土地處分程序。

#### 伍、結語

本府將持續努力進行本招商案，以協助本市影視產業發展。

# 基地坐落





## (C) 「市議會舊址設定地上權案」

### 壹、前言

為活化市有土地，並形塑文化、觀光資訊交流之節點，加速臺北市國際化之推動，本案基地採「設定地上權」方式開發，同時要求投資人須無償提供約 2,500 坪樓地板面積予本府作為臺北城博物館，除了活化位於市中心的閒置土地，並建立臺北市對外觀光及文化交流窗口。

### 貳、現況說明

#### 一、基地基本資料：

本市中正區公園段三小段 1、15-1、15-2、15-8、16、17、18、19、20-1、21-1、15-3、20、21 地號等 13 筆市有土地，面積合計 6,695 平方公尺（約 2,025 坪），都市計畫使用分區分別為文化觀光專用區及第四種商業區。依都市計畫規定，不得作為住宅及工業使用，且供文化觀光相關使用樓地板面積（文化產業展售處所及辦公空間、文化交流空間、多功能表演廳或展示廳、文化觀光資訊服務窗口等），不得少於總樓地板面積之 1/3，餘依本市土地使用分區管制規則第四種商業區規定辦理。106 年土地公告地價為 9 億 384 萬餘元、土地公告現值為 31 億 5,558 萬餘元；目前現況作為臨時性廣場、停車場及綠美化使用。



基地範圍



基地現況

#### 二、歷次招標情形：

本案自 103 年 8 月起至今，歷經 6 次公告招商，郝前市長時期流標 2 次，柯市長時期流標 3 次，第 6 次招商業於 106 年 9 月 1 日由豪昱營造股份有限公司為授權代表公司所組成之合作聯盟以投標權利金 28.888 億元得標。

## 參、關注議題

### 一、審計單位長期列管之閒置設施：

臺北市議會舊址於 98 年報廢閒置至今已 8 年，舊建物陰暗雜亂、牆壁斑駁、積水又陰森，一度成為登革熱防疫漏洞，不僅是審計單位列管數年之閒置設施，更曾被外界譏是「百億鬼屋」；另一方面，本案基地亦為本府因勞健保積欠款遭中央查封土地之一，經本府努力編列預算加速還款（截至 106 年 9 月底尚積欠中央 76 億餘元），於 102 年土地解封後隨即於 103 年規劃辦理招商。郝前市長任內 2 次招標係將全部基地交由投資人自行開發運用，爰權利金設定為 60 億元；柯市長上任後，提出西區門戶計畫，規劃此基地作為城市博物館，以呈現臺北印象及府城意象、並設置考棚行署紀念碑及市議會歷史展示廳，爰要求投資人必須代為興建城市博物館，並將其空間交由本府自行經營。而為加速西區門戶計畫之開發，本府決定於招商前，先將建築物內部文物與外觀構件進行保存作業，同時基地也施作簡易綠美化，目前建物已拆除完竣全面對外開放使用。

### 二、多次流標無人問津：

103 年的房屋稅失控暴衝加上 105 年公告地價大幅調漲，讓全國各縣市之設定地上權開發案大幅衰退，「財務風險」的不確定性已成為所有投資人無法承受之重，也是投資人卻步的真正主因。以同為設定地上權案，106



年底即將完工的南山廣場大樓為例，房屋稅從當年預估的一年 1 億 7 千多萬暴衝到 3 億 2 千多萬、土地租金也一年增加近 9 千萬，這些成本的提高將嚴重侵蝕投資人的獲利，因為這不是只有一年要面對的問題，而是將來 40 多年的營運期均得承擔。

由於財務風險大幅提高，根據財政部國有財產署統計，目前已有 7 案國有土地設定地上權提出申請解約，5 案位於臺北市，包括嘉新資產開發公司得標的大安區地上權案已終止契約，其餘像基泰建設公司的「大安區懷生段」、新星興業投資公司的「中正區中正 2 小段」、嘉泥建設開發公司的「中正區臨沂段」、親家建設公司的「中正區臨沂段」等皆已申請解約，屆時國庫均得按比例退還權利金。

### 三、歷次招標權利金差異：

因招標內外條件之改變，加上為合理反映 103 年房屋稅及 105 年公告地價大幅調漲，致使投資人成本增加，而歷次招商之條件不盡相同，致招商權利金底價有所差異，簡要說明如下：

- (一) 103 年 8 月 13 日第一次公告招商、103 年 9 月 29 日第二次公告招商，係將本基地全部土地及建物均交由投資人營運獲利，爰權利金訂為 60 億元。
- (二) 104 年 9 月 4 日第三次公告招商，招標條件要求投資人須興建並無償提供文化觀光專用區開發總容積樓地板面積之 40% (約 5,000 坪) 予本府作為城市願景館及非營利組織總部辦公室，該次並適時反映房屋稅提高成本 (房屋標準單價提高 2.6 倍)，爰權利金調整為 32.28 億元。
- (三) 105 年 3 月 2 日第四次公告招商，適逢本基地 105 年土

地公告地價大幅調高達 41% (由 6.39 億元調高為 9.03 億元)，由於每年的土地租金成本墊高，爰權利金調整為 26 億元。

(四) 105 年 7 月 11 日第五次公告招商，原規範投資人應無償提供文化觀光專用區開發總容積樓地板面積 40% 予本府作為臺北城博物館及非營利組織總部辦公室使用面積修正為 20%，爰權利金調整為 28.088 億元。

(五) 106 年 5 月 11 日第六次公告招商，土地租金參照財政部國有財產署作法，採用浮動加固定機制之精神，以當年度土地公告地價年息 3% 計算且設定每年漲幅上限為 6%，同時依簽約當期土地公告地價 2% 計算作為臺北城博物館營運週轉金 (每年應繳付 1,483 萬元)；另為因應審計處指正本府過去常以設定地上權案創造「一次性收入」對財務收入穩健的作法並不妥當，爰權利金由 3 期繳付改為分 7 期繳付，讓後續幾任市長均能有一期以上之權利金收入，而非集中在一任市長任內將權利金一次進帳，爰權利金底價調整為 28.68 億元。

面對外界批評市議會舊址設定地上權案由過去權利金 60 億元降低為 28.68 億元，是否有圖利投資廠商之虞？主辦機關財政局一再表示此為歷次招標條件不同及投資成本提高所反映出來的權利金，對本府取得的價值及收入而言，其實是相當的。過去主辦機關是將本案 2,025 坪的土地全部提供給投資人依都市計畫規定自行運用獲利，本府只收取權利金及每年的土地租金，這是傳統設定地上權開發案之做法；而新市府團隊上任後，希望這塊基地能留下一些公益用途，於是招標條件新增規範文化觀光專用區開發總容積樓地板面積的 20% 必須「無償提供」予本府作為臺北城博物館使用，也就是說投資人可

以使用的土地不僅變少了，而且還必須興建超過 2,500 坪的樓地板面積給本府，加上房屋稅、土地租金均較原 60 億元權利金財務計畫的版本增加甚多，而上述包括投資人可用土地面積減少、臺北城博物館的興建成本、房屋稅、土地租金、臺北城博物館營運週轉金等對本府所增加的價值及收入，相對而言就是投資人增加的成本與負擔，所以 28.68 億元權利金底價不僅是參考 3 家不動產估價師事務所依據招標條件所簽證出具的估價報告書，也是經過本府市有財產審議委員會所審核的底價，可以坦然接受外界考驗。

## 肆、策進作為

### 一、落實及加強履約管理：

本案歷經 8 月 10 日資格標審查、8 月 30 日規格標審查、9 月 1 日開啟價格標等三階段作業，最後由豪昱營造股份有限公司為授權代表公司所組成之合作聯盟（豪昱營造股份有限公司、海悅國際開發股份有限公司、互立機電工程股份有限公司），以投標權利金 28.888 億元得標。本案簽約後將定期召開履約管理會議，積極管控各項履約事項之辦理進度。

### 二、積極規劃臺北城博物館：

本案簽約後，將由本府都市發展局與投資人共同積極推動臺北城博物館（無償提供本府約 2,500 坪樓地板面積）之規劃事宜，不僅將會重現考棚行署紀念碑，未來也將思考與市會議合作，完整呈現具民主殿堂及地方自治精神的市議會歷史展示廳。

## 伍、結語

### 一、以財務工程調整面對國內投資低迷的困境：

歷經 5 次流標的市議會舊址設定地上權案，這次透過財務工程的調整，讓民間投資金額高達 65 億元的開發案順利標脫，面對土地公告地價調漲的不確性，除了土地租金漲幅設定上限外，也採行浮動租金及固定租金機制之精神，以降低投資人的財務風險，而權利金的分期也是讓投資人的財務壓力能稍微得到紓解，更重要的是投資人每年均需提供 1,483 萬元的臺北城博物館營運週轉金，確保本府未來自行經營的臺北城博物館不會變成蚊子館。

## 二、重拾投資人信心與意願

面對問題是解決問題的第一步，從財政局推動房屋稅制的改革、土地租金漲幅設定上限等作法，就是希望投資人的財務風險能得到合理的控制，也成立促參專案辦公室作為本府招商的單一窗口，讓所有投資人對招標條件的疑慮或不合理處，都能與各主辦機關面對面逐項釐清，如確有不合常理之處，本府就該檢討調整，以提高投資人的信心與意願。

## 三、增加財稅收入及創造就業機會：

- (一) 本案可收取開發權利金 28.888 億元、土地租金收入每年約 2,225 萬餘元（以 106 年為例，並隨公告地價調整）、臺北城博物館營運週轉金每年收取 1,483 萬元。
- (二) 民間投資人開始營運後，營業稅、營所稅及房屋稅等稅源亦將隨之充裕。
- (三) 本案預計可為臺北市創造 1,000 個就業機會。

## (D)臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

### 壹、前言

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重新啟動並採國際標方式招商。C1/D1 用地開發案之特殊性、複雜度、開發規模、乃至於未來經營模式規劃，均有別於本府現有開發基地之規模及招商方式，本案於 106 年 4 月 25 日業依「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」及政府採購法經公開評選程序委託專業顧問（仲量聯行股份有限公司）協助辦理財務評估及招商作業（下稱本委託顧問案）。預計於 107 年 3 月底公告徵求投資人，若能順利徵求投資人，將於 108 年 3 月與最優投資人完成簽約作業。

### 貳、現況說明

本案基地位於臺北車站特定專用區內，目前已是臺鐵、高鐵、臺北捷運、機場捷運及國道客運之交會轉運站，短程旅客可由此搭乘臺北捷運通往臺北市各大商圈及新北市淡水、新店、中和、板橋等地，長程旅客可由此搭乘高鐵於 90 分鐘內抵達中南部主要城市，106 年 3 月 2 日機場捷運通車後，機場捷運 A1 臺北車站提供民眾至桃園國際機場之快捷服務，本案已成為大臺北都會區交通匯流最重要之匯集點。

#### 一、基地基本資料

本案以重慶北路分 C1 與 D1 (東半街廓)，鄰近六鐵共構交通轉運中心，為臺北市西區發展核心據點之一。

##### (一)C1 土地面積與權屬

C1 基地坐落於臺北市中正區公園段一小段，包括 188-6 地號等共 5 筆土地，基地面積 13,078 平方公尺，土地所

有權人包括臺北市政府（管理機關包括臺北市政府財政局、臺北市政府捷運工程局，土地持分約占 81.6%）及 38 位私地主（土地持分約占 18.4%）。

## （二）D1 東半街廓土地面積與權屬

D1（東半街廓）基地坐落於臺北市中正區公園段一小段，包括 192 地號等共 6 筆土地，基地面積合計 18,515 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理機關包括交通部臺灣鐵路管理局（土地持分約占 94.5%）、交通部高速鐵路工程局（土地持分約占 5.5%）。

## 二、土地使用管制相關規定

依本府 95 年 10 月 16 日府都規字第 09535175800 號「擬定臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區（捷）細部計畫案」以及 96 年 11 月公告之「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區（捷）開發內容及管制規定」及臺北市土地使用分區管制自治條例（原為臺北市土地使用分區管制規則）等規定。

### （一）土地使用分區與開發強度

C1 土地使用分區為聯合開發區（捷）2、D1（東半街廓）土地使用分區為聯合開發區（捷）1，兩宗基地建蔽率皆不予規定，基準容積率為 800%，採聯合開發時容積率得提高至 1150%。

### （二）允許使用項目

依「臺北市土地使用分區管制自治條例」中第四種商業區相關規定辦理，惟不得作為住宅使用，且第 17 至 22 組及 32 組使用時，合計不得超過允建樓地板面積之 40%。

## 三、土地及建物使用現況

C1/D1 土地開發案係與已通車之機場捷運 A1 臺北車站

共構，為地上 2 層，地下 4 層之共構建物，提供機場捷運 A1 臺北車站及未來之聯合開發使用，其中地上 1 層設有車站 7 處主要出入口，地上 2 層係屬聯開區域尚未對外開放。其它樓層使用概況如下：

- (一)地下 1 層為機場捷運 A1 臺北車站之穿堂層，兩基地交界處為預辦登機櫃臺，D1 用地可透過地下 1 層穿堂層向西連接捷運松山線北門站，C1 用地可透過穿堂層向東連接臺鐵臺北車站地下 1 層；A1 車站內地上 1 層及地下 1 層約 500 坪之商場由微風集團於民國 106 年取得 5 年經營權。
- (二)地下 2 層為穿堂層設有機房及職員區，同時提供旅客由臺鐵臺北車站進入機場捷運 A1 臺北車站進站入口。
- (三)地下 3 層為 A1 臺北車站之月臺層，藉由中隔牆之區分，分為直達車及普通車月台。
- (四)地下 4 層為地下停車場，目前僅開放地下 1 層臨停接送區、計程車及中型巴士排班區，其餘車道出入口尚未開放。

#### 四、本案預估可開發量體

依據都市計畫相關規定，C1 用地可開發容積樓地板面積約 45,495 坪、D1 東半街廓可開發容積樓地板面積約 64,409 坪；依據建築法規考量免計容積後，可開發總樓地板面積 C1 用地約 61,454 坪、D1 東半街廓用地約 91,556 坪。

本案位於臺北車站特定專用區核心，結合臺北車站為國家門戶、首都地標，串聯臺北都會區經濟活動、交通、觀光機能，輔以本府推動西區門戶計畫等重大政策助益，未來再結合國際金融、航空轉運、購物、觀光、住宿等機能，將可達成「創造首都核心區門戶，塑造臺北市國際意象」目標。

初步規劃本案以作為機場捷運第一站的臺北車站之交通區位優勢，除是國內最密集的交通轉運站，更已然成為臺灣與世界接軌的櫥窗，為充分利用本開發案絕佳的地理區位及地標建築空間，C1大樓及D1大樓皆分別規劃有辦公空間（中樓層段）、百貨商場（低樓層段）及旅館設施（高樓層段），實際開發內容將由投資人於符合都市計畫相關規定提出之規劃方案為準。

## 五、目前辦理情形說明如下：

### （一）各項業務執行重點如下：

1. 釐清本府與地主之權利義務及必要協議，以及地主間意見協調整合。
2. 財務評估及土地開發權益分配分析。
3. 招商行銷作業包括潛在投資人訪談、招商說明會舉辦等。
4. 研擬中、英文甄選文件，並於投資契約納入開發大樓三級品管機制及統一經營管理機制、研擬公有不動產統一經營租賃契約與土地開發營運契約等。
5. 協助辦理招標及評選作業，包括辦理資格標（資格證明文件）審查、開發建議書（規格標）審查及評選及價格標，以決定最優申請人、並完成投資契約簽訂。

### （二）重要事紀：

1. 106年4月25日本委託顧問案正式啟動。
2. 106年5月4日本委託顧問案啟始工作會議。
3. 106年6月8日召開「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）土地開發委託專業服務顧問案（106W01標）」第1階段工作計畫審查會議。



4. 106年6月15日召開「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區C1/D1(東半街廓)土地開發委託專業服務顧問案」C1私地主座談會。
5. 106年7月13日公地主交通部高速鐵路工程局專案說明會議。
6. 106年7月14日專業服務顧問完成第一階段投資人訪談。
7. 106年7月27日召開土地開發權益暨增補契約草案研商會議。
8. 106年8月15日公地主交通部臺灣鐵路工程局專案說明會議。
9. 106年8月30日召開地主說明會與招商說明會企劃案審查會議。
10. 106年8月31日拜訪金融監督管理委員會保險局討論C1/D1土地開發案相關保險法疑義。
11. 106年9月1日召開研商臺北車站特定專用區C1/D1(東半街廓)土地開發案C1土地聯合開發契約修正相關事宜會議。
12. 106年9月4日召開財務評估報告審查會議。
13. 106年9月5日完成第二階段潛在投資人訪談。
14. 106年9月15日市長室會議-臺北車站特定專用區C1/D1(東半街廓)土地開發案目前辦理情形與財務分析報告。
15. 106年9月28日召開「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區C1/D1(東半街廓)土地開發委託專業服務顧問案」第一場次地主說明會。

### 參、關注議題

#### 一、防弊措施

C1/D1 開發案規模龐大，商機潛力無窮。為免相關人士，產生不必要的誤會或受騙，本府捷運工程局強力宣導開發作業係採公開、公平公正之方式，且為防止招商弊端，為本案專設廉政平台，防止 C1/D1 開發案可能面臨風險之防弊。

#### 二、建築設計由投資人自行規劃

本開發案建築基本設計業經本府捷運工程局委由臺灣世曦工程顧問股份有限公司及其合作之日本建築師禎總合計畫事務所及國內建築師潘冀聯合建築師事務所依相關規定辦理完成。但訪談潛在投資人後，多數表示為能提高實際營運效益，希望未來能由投資人依其開發營運需求自行規劃設計。

#### 三、私地主爭議

本開發案 C1 用地係與私地主簽訂土地聯合開發契約書，依本府修訂之捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序，正式徵求投資人前應召開地主說明會，瞭解其需求並依相關法律規定，視需要納入甄選文件。目前 C1 用地私地主人數多達 38 人（佔 C1 土地面積 18.35%），整合協調相關意見達共識，困難度甚高。

### 肆、策進作為

#### 一、公開透明，建立廉政平台

本開發案前有申請人以不實記載取得第一順位優先簽約權利情事，本府廉政透明委員會要求須建立廉政透明及勇於負責之文化，以期未來進行招商時能夠真正防弊於未然。本府捷運工程局審慎檢討後於本次重啟甄選投資人作業之同時，經貴會同意本案委託專業服務顧問，借重專業顧問之

不動產開發專業人員知識及參考國際投資標案經驗，在法令、開發條件、財務規劃、施工技術及經營管理各層面綜合考量下，研議更公開透明之投資條件及完善配套機制，另為促進本重大開發案之順利推動，本府捷運工程局亦遵貴會要求，由本府政風處透過廉政署協調臺北地檢署跨域結合，導入廉政治理機制成立廉政平臺，讓司法機關除事後偵查作為外，也能以國家整體治理的思維，延伸至前端的預防工作，共同營造廉能公務及公開透明投資環境，完成國家重大建設。發揮外部協力監督，重塑甄選案公開透明形象，保護機關同仁及廠商免受不當勢力干擾，讓公務員勇於任事，投資人能安心投標，達到吸引國內外優良廠商踴躍投標目標，完成國家重大建設。

## 二、放寬建築設計，引入多元創意構想

為能提高實際營運效益，未來投資人依其開發營運需求自行設計時需配合辦理事項包括如下：

- (一) 遵循「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)開發內容及管制規定」且需符合既有結構設計安全等規定擬定建築設計方案。
- (二) 修改建築設計方案應提送本府都市設計審議專案審查委員會審查核備後，據以辦理。

## 三、積極整合私地主意見，降低投資人疑慮

本府前以鐵路地下化新生之 C1 用地交換臺北車站特定專用區交二、交七、交十一、計畫公園路、華捷變電站、交八等私有土地並依大眾捷運法辦理土地開發。有意參與捷運土地開發之私有土地所有權人，81 年起陸續與本府簽訂「土地聯合開發契約書」，其後並有部分土地依相關規定辦理移轉。本府捷運工程局為順利推動招商作業，委託專業服務顧問協助辦理釐清本府與地主之權利義務及必要協議，以了解

地主需求並盡力取得共識。本府捷運工程局業於 106 年 6 月 15 日舉辦私地主座談會初步了解地主需求與相關意見，且為維護及確保 C1 私地主與本府雙方之權益，並減低投資人對於未來可能因與私地主協議不成影響開發案預定進度之投資疑慮，並於 106 年 9 月 28 日舉辦第一場次地主說明會針對地主權益及土開契約增補條文向地主說明；預計 106 年 10 月底再行召開第二場次地主說明會，就地主對於增補契約草案及涉及地主權益分配相關事項予以說明，以期能完成本案增補契約書之簽訂。

#### 四、分配合理，建立公平招商機制

為提升土地開發投資人甄選作業的透明度和辦理績效，並使民間業者獲得最新及正確資訊，以便更有效評估並決定參與投資開發。依專業顧問訪談潛在投資人意見，90% 以上潛在投資人表達正面投資本開發案意願，惟其仍關切包括建築設計應由投資人自行規劃、地主意見應事先進行整合、及本開發案為收益型產品，現行二階段鑑價機制且超額盈餘風險全由投資人承受似不合理等意見，目前已由本府捷運工程局針對土地開發權益轉換原則進行通盤性檢討。

#### 伍、結語

本府捷運工程局正依財務分析內容辦理甄選文件草案研擬，並將舉辦專家學者諮詢會，邀請專家學者及本府相關單位協助諮詢甄選文件，並嚴守廉政平台風險管控作業，邀集司法機關及其他行政機關舉辦廉政座談會，預計 106 年 12 月底前辦理甄選文件草案公開閱覽以及招商說明會暨廉政座談會；本府於全案執行過程中，皆秉持公平、公正、公開透明，預計於 107 年 3 月底公告徵求投資人，並依「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」採資格標、規格標及價格標三階段評審，就通過資格及規格標審查之合格申請人

中，再以價格標決標後選出最優申請人，若甄選作業順利，並期於 108 年 3 月底與最優申請人完成簽約作業。



C1/D1 基地鳥瞰照片

## (E) 「大巨蛋停工問題」

### 壹、前言

#### 自柯市長上任後的事

臺北大巨蛋歷經三任市長，爭議風波不斷，除監察院於 98 年針對大巨蛋契約 39 項條文提出糾正外，護樹團體抗議遠雄巨蛋公司移樹、周邊居民反彈、捷運板南線安全…等問題，引發社會對大巨蛋產生更多質疑，顯示大巨蛋 BOT 案實有討論空間。

### 貳、現況說明

#### 一、基本資料現況說明

大巨蛋工程先前有古蹟損毀、捷運產生裂縫，未依環評承諾事項遭環保局裁罰情事，都發局基於主管建築機關立場，有必要現場勘驗確認施工情形，經本市建管處於 104 年 5 月 14 日進行現場勘驗，發現該工程第 3 次變更設計尚未核准，且排除建築技術規則採性能式設計之變更亦未經台灣建築中心審核通過，即先行施工，查有 79 處主要構造未按原核准圖說施工達已申報樓層數 2/3，情節重大，都發局爰依建築法第 58 條第 1 項第 6 款規定於 104 年 5 月 20 日發函勒令停工。

#### 二、辦理情形

##### (一) 停工情形

1. 目前工地仍為依建築法第 58 條勒令停工狀態。
2. 遠雄巨蛋公司於 105 年 5 月 6 日針對勒令停工處分，向臺北高等行政法院提出停止執行，經臺北高等行政法院 105 年 7 月 21 日裁定：駁回全面復工，另維護安全、防範危險發生應施作之設備或措施範圍內，裁定

於停工處分訴訟終結前停止執行。至於應停止執行範圍內各項設備或設施(工程)，涉及建築等專業，應由兩造本於避免發生難於回復損害之急迫必要性之原則為之。

3. 都發局在收到臺北高等行政法院裁定書後，立即自 105 年 7 月 26 日起，每週邀集建築、土木、結構、大地等專業公會代表，以及遠雄巨蛋公司等專業技術人員，透過公平、公正、客觀及專業審查遠雄巨蛋公司所提出 14 項防災維護項目，105 年 9 月已同意 1-7 項；第 8-14 項依據遠雄巨蛋公司 106 年 3 月 27 日提出修正後之防災維護計畫，都發局於 106 年 4 月 10 日審查同意。
4. 臺北高等行政法院 106 年 9 月 7 日判決肯認本府都市發展局依建築法第 58 條第 6 款勒令停工適法有據。另判決內容關於維護安全、防範危險發生之施作部分，亦與本府都市發展局持續之防災維護等作為相符。

## (二) 工期展延仲裁進度

1. 大巨蛋工期展延爭議於 104 年 6 月 29 日進入仲裁程序，經為期近 9 個月的詢問，仲裁判斷於 105 年 3 月 22 日出爐，遠雄巨蛋公司原主張得展延工期天數為 890 日，後修正為 459 日，仲裁庭最後判斷該公司得展延工期天數 110 日，展延後之現階段履約期限為 104 年 4 月 17 日，故仍處於違約狀態。
2. 遠雄巨蛋公司再於 105 年 3 月 23 日提出之工期展延事由分為「取得銀級候選綠建築證書」、「大型室內體育館球場高程降低」及「增設地下 161KV 變電站」等三部分，共請求一併展延工期及許可年限 1,452 天。嗣經仲裁庭判斷結果，認定第一、二部分係為環評審



查委員就契約約定外的要求及為配合環評及都審委員意見所做的修改，第三部分則為配合台電公司之要求增設變電站結構及空間，以致大巨蛋無法在原約定三年內完工，其事由應不可歸責於遠雄巨蛋公司，故作出判斷如下：

(1)自 104 年 4 月 17 日起，展延興建期限至 106 年 10 月 25 日止，計 922 日。

(2)自 146 年 1 月 21 日起，展延許可年限至 146 年 7 月 20 日止，計 180 日。

(3)仲裁費用遠雄巨蛋公司負擔百分之六十。

(4)遠雄巨蛋公司其餘請求駁回。

- 3.縱使加計前述仲裁判斷之天數展延，仍無法改變遠雄巨蛋公司仍因違反建築法第 58 條主要構造與核定工程圖樣及說明書不符之規定等，由本府都發局於 104 年 5 月 20 日勒令停工之事實，此等「工程品質重大違失」，不會因仲裁判斷結果而有所改變。自本府將大巨蛋工程勒令停工以來，因大巨蛋工程屬市民重大關注議題，本府各機關均秉持監督立場，為確保工地安全及降低公安疑慮，於停工期間持續監測松菸古蹟、捷運板南線數據並定期派員巡查工地狀況。此外，本府亦多次行文予遠雄巨蛋公司，應針對未按圖施工負起積極改善作為，如要復工應依照法規規定之程序向各主管機關提出各項審查申請，並為必要的改善及補正，最後依法完成變更建造執照程序，始得復工。

## 參、關注議題

### 一、大巨蛋案

(一)大巨蛋如何可以復工？復工程序進度為何？

- 1.遠雄巨蛋公司需完成防火避難性能審查、都審、環評



等相關之審議許可後，並依建築法辦妥建照變更設計等法定程序完成後始得復工。

2. 復工應辦事項進度如下：

- (1) 建築物防火避難性能審查：經內政部委託之臺灣建築中心審查，歷經 4 次預審、9 次正式審查，於 106 年 6 月 8 日經內政部認可通過。
- (2) 都市設計審議：前經 104 年 12 月 17 日第 433 次都審委員會討論在案，會議決議略以：「本案未通過，請依各委員意見調整、補充相關圖說及提出安全基準之因應方案後，檢送 5 份修正後報告書及 2 份光碟送請委員審議。」。本府都發局於 106 年 9 月 19 日收到變更設計申請，並訂於 106 年 10 月 17 日召開都審幹事會。
- (3) 環境影響評估：經環保局表示自 105 年 9 月 8 日迄今尚未送審。
- (4) 建照變更設計：104 年 4 月 27 日掛號申請第 3 次變更設計，尚待上開審查、都市設計審議、環境影響評估核定後，始得核准。

(二) 大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何？

1. 遠雄巨蛋公司共提出 14 項防災維護項目，經邀集建築、土木、結構、大地等專業公會代表，以及遠雄巨蛋公司等專業技術人員，透過公平、公正、客觀及專業審查，105 年 9 月已同意：(1) 損傷維護工程、(2) 防洪排水系統、(3) 屋頂鈦版相關工程、(4) 全區地下室完整結構體工程、(5) 防火披覆及防火漆（巨蛋棟+商場棟+影城棟）、(6) PC 看台版結構工程、(7) 巨蛋帷幕牆相關工程。
2. 第 8-14 項依據遠雄巨蛋公司 106 年 3 月 27 日提出修

正後之防災維護計畫，都發局於 106 年 4 月 10 日審查同意，分別為：(8)商場帷幕牆相關工程、(9)商場棟屋頂結構相關工程、(10)辦公棟 2 樓雨庇及外牆相關界面工程、(11)影城棟 3 樓雨庇及外牆相關界面工程、(12)辦公棟屋頂造型柵欄、(13)影城棟帷幕牆相關工程、(14)影城棟屋頂結構相關工程。

3. 除各棟一、二樓之外牆工程因涉及防火避難性能及都審尚待審查同意外，已全數核准遠雄巨蛋公司所提出 14 項防災維護計畫工項。
4. 特別強調審查核准 14 項防災維護工項並非同意大巨蛋可以復工，未核定復工前遠雄巨蛋公司如有違反停工處分擅自施作核准防災維護計畫工項以外情形，仍將依法強制拆除擅自施工部分或勒令恢復原狀外，並移送檢察機關辦理。
5. 目前每日出工人數各工項合計約 200~300 人。

### (三) 目前巨蛋屋頂進度？

1. 依據遠雄巨蛋公司所提出之說明，骨架與連結鐵件施作防鏽漆並進行材料修補及更換，目前約完成 90%。
2. 巨蛋屋頂包括結構構件、下層浪板、擴張網岩棉、導水版、鈦貼合版等工項，迄 106 年 9 月 11 日總完成率為 31%。

## 肆、策進作為

### 一、大巨蛋案

#### (一) 持續進行工地巡查：

目前每日由建管處派員至工地巡察，就已核准 14 項防災維護工項查核並紀錄施作進度，回傳報表及現場照片，如有施作未經核准項目，立即處置。逢每週

三由本府建管處、勞檢處、消防局、環保局聯合稽查，並由各公會輪值指派一名技師一併現場勘查，確認工地安全情形。將持續進行工地巡查，以維工地安全。

## （二）積極協助復工相關行政作業

遠雄巨蛋公司需完成都審、環評等相關之審議許可後，並依建築法辦妥建照變更設計等法定程序完成後始得復工。本府將依法審議，並積極協助相關行政作業。

## 伍、結語

本府迄今仍持續要求遠雄巨蛋公司應針對未按圖施工負起積極改善作為，如要復工應依照法規規定之程序向各主管機關提出各項審查申請，並為必要的改善及補正，最後依法完成變更建造執照程序，始得復工。

未來，本府亦將繼續秉持「堅持公安、依法行政、依約辦理」的精神，無論是都市設計審議委員會及環境影響評估委員會的審查，皆是公開透明的審查機制，社會輿論也會持續關切，相信各專業委員會必能夠堅持公共安全的重要性為全體市民安全把關。

## (F) 北投線空中纜車計畫案

### 壹、前言

陽明山國家公園自然資源豐富，具戶外遊憩功能與學術研究之價值。尤緊臨臺北市都會區，每逢花季及例假日皆吸引成千上萬遊客湧入。區域內聯絡道路寬度及停車空間皆不足，尖峰時間常因湧入大量車潮及違規停車，造成阻塞，而拓寬現有計畫道路或另闢新路，除侷限於地形及工程實質困難外，對於區內生態環境景觀亦產生負面之影響。

內政部營建署陽明山國家公園管理處（以下簡稱陽管處）為改善陽明山的交通，於民國 78 年開始研究倡議以四條纜車路線配合陽明山遊園公車解決交通問題，並建議以新北投線為優先辦理之纜車路線。

陽管處原先規劃之纜車山下站設於國家公園範圍內，計畫路線並未與新北投捷運銜接無法達到旅客轉乘之交通需求，經 82 年 5 月 22 日內政部國家公園計畫委員會決議「尚有園外交通配合等問題需待解決，為審慎計，應先充分研究，並協調臺北市政府妥為訂定整體配套方案」。陽管處隨後於民國 86 年底完成「陽明山國家公園—北投線空中纜車規劃及初步設計」將路線延伸至臺北市轄區，於 87 年 5 月 21 日及 87 年 7 月 17 日分別向營建署及臺北市政府簡報，經黃前署長南淵及陳前市長水扁擇定北投纜車路線為『新北投公園～龍鳳谷～陽明公園～交通轉運中心』，並裁示原則採 BOT 方式開發，由臺北市政府接手辦理後續工作迄今。

### 貳、現況說明

#### 一、基地基本資料：

北投線空中纜車全線約 4.6 公里、設 4 處場站，路權寬 11 公尺，主要內容如下：

## (一) 規劃內容

- 1、起點山下站原設於北投溫泉公園溜冰場南側，經本府環境影響評估審查委員會第 123 次會議審議決議「北投纜車山下站應改設於北投 2 號公園」，山下站位址更改後將降低對北投溫泉親水公園及北投圖書館之影響，並保留公園之完整性。
- 2、第一中間站設於龍鳳谷遊客中心，與遊客中心共構。
- 3、第二中間站設於陽明公園立體停車場東北側，提供花季至陽明公園賞花遊客需求。
- 4、山上站設於陽明山國家公園管理處對面之交通轉運公園預定地內，未來可透過遊園專車連接國家公園內各遊憩據點，形成一完整之遊憩系統。

(二) 本計畫採單線自動循環式空中纜車系統，運量每小時 2,400 人次。

(三) BOT 特許經營年限：自簽約起 32 年（含興建期 18 個月）。

(四) 權利金收入：開發權利金：0 元、

營運權利金：特許公司年營業額的 1%

(五) 投資金額：BOT 特許公司預計投入 27.8 億興建費用（工程費用全額由 BOT 特許公司支出，政府公部門不出資、不補貼）。

## (六) 預期效益

- 1、結合北投地區特有的溫泉資源及人文景觀，促

進北投地區觀光事業發展，帶動地區繁榮。

- 2、銜接既有交通運輸系統，提供便捷之轉運及新穎的遊憩體驗。
- 3、鼓勵大眾運輸，減少個人運具湧入，紓緩花季及例假日陽明山地區交通擁擠現象。
- 4、配合解說媒體發展陽明山特殊地質、生態與人文歷史之三度空間教學環境，加強宣導環境保育之重要性。

## 二、辦理情形摘要

- (一)北投纜車原已於 95 年 5 月 1 日正式動工，惟因 BOT 特許公司於陽明山國家公園範圍之終點站，依陽明山國家公園遊憩區新開放之容許使用項目規劃「研習住宿設施」，引致需否辦理環境影響評估之爭議，自 95 年 7 月停工迄今。
- (二)案經 95 年 12 月行政院環保署函釋釐清環評疑義，並由 BOT 特許公司決定不進行「溫泉遊憩設施」及「研習住宿設施」之開發後，所修正及提送之興建開發計畫書經陽明山國家公園管理處 5 次審查會議及內政部國家公園計畫委員會 3 次審議會議，於 99 年 12 月 1 日內政部召開國家公園計畫委員會決議「本 BOT 案既經主辦機關臺北市政府建議實施環境影響評估，並經環保署表示樂見其成，請臺北市政府確認後提送環評主管機關審查」。
- (三)本府於 100 年 2 月 16 日確認 BOT 特許公司所提送之興建開發計畫書（99 年 3 月版）與本 BOT 案原許可內容存有差異，函請 BOT 特許公司辦理環境影響評估。BOT 特許公司依環評法相關規定，自 100 年 2 月開始進行

為期 1 年之生態調查、環境調查及撰寫環評說明書等相關作業，並已於 101 年 5 月 17 日將環評說明書函送請目的事業主管機關(本府交通局)轉報環評主管機關(本府環保局)進行審查。

(四)本府環保局已於 101 年 8 月 17 日及 101 年 11 月 16 日舉行 2 次北投纜車環境影響評估案審查會議，聽取當地民眾及環保團體反映意見。於 101 年 12 月 21 日舉行北投纜車環境影響評估案第 3 次環評審查會議，由環評委員討論公決：有條件通過環評審查，附帶條件包括「山下站」必須移至北投二號公園、取消山上站美食廣場…等十餘項條件。

(五)環保團體就本府環保局環評審查結論「有條件通過環評審查」提起行政訴訟，103 年 7 月 3 日臺北高等行政法院裁定：

- 1、內政部為北投線空中纜車開發案最主要之目的事業主管機關。
- 2、本開發案之環評審查，其主管機關應為中央之環保署。
- 3、101 年 12 月 21 日臺北市政府環評委員會第 123 次會議審查結論「北投線空中纜車開發案有條件通過環境影響評估審查」之處分，裁定「撤銷」。

(六)本府環保局於 103 年 8 月 7 日就環評行政訴訟提起上訴，103 年 12 月 29 日最高行政法院判決：臺北高等行政法院原判決發回由原審法院審理。

(七)104 年 7 月 9 日召開「北投線空中纜車 BOT 案」履約管理會議，由鄧副市長主持，BOT 廠商、本府法務局、財

政局、環保局、都市發展局、交通局、文化局、工務局及新工處與會。

(八)104年7月24日鄧副市長主持「北投線空中纜車BOT案」第2次履約管理會議。會議結論：

1、北投線空中纜車BOT案甲乙雙方願意善意解決問題，在公平合理的前提下共同協商相關補救措施。

2、本BOT案甲乙雙方派員組成工作小組，在充分授權情況下討論補救方案，獲初步成果後，再依合約程序執行。

(九)「北投線空中纜車BOT案」履約管理工作小組於104年8月20日、9月7日及11月19日與BOT廠商召開3次會議，就BOT廠商提出之投資金額相關佐證資料檢視其完整性。因投資金額佐證資料龐雜，BOT廠商無法一次性提送完整資料，履約管理工作小組已催促BOT廠商儘速提送資料，檢視核對作業持續進行中，俟獲具體之「補救方案」再依合約程序執行。

(十)臺北高等行政法院104年10月1日更一審判決，以環評審查結論附帶條件尚未經實質審查，不宜作出「有條件通過開發」之判斷，判決撤銷本府101年12月21日「有條件通過環評審查」之環評審查結論。本府環保局及儷山林公司均未提出上訴，判決結果定讞。

(十一)BOT廠商儷山林公司105年1月4日力管發字第04306號函，依新修訂之環評法施行細則第12條規定，向行政院環保署申請「北投線空中纜車環境影響評估」由原審查機關（臺北市政府環境保護局）續為審查。



(十二)行政院環境保護署 105 年 1 月 19 日環署綜字第 1050000843 號函示：北投纜車 BOT 案需由 BOT 廠商重新進行環境調查及撰寫環境影響說明書送請行政院環保署審查。

(十三)本府於 105 年 5 月 4 日府工新字第 10500441700 號函請 BOT 廠商依北投空中纜車 BOT 案投資契約第 4.3.2.1 條約定持續履約，暨依環境影響評估法相關規定，辦理環境調查及撰寫環境影響說明書，提送目的事業主管機關轉報行政院環保署審查，並請 BOT 廠商儘速整理暨提送「北投線空中纜車 BOT 案」投資金額佐證資料，俾利後續相關處理方案協商作業之進行。

(十四)BOT 廠商儷山林公司 105 年 7 月 20 日提送北投線空中纜車 BOT 案協調委員會建議名單，請求成立第 3 屆協調委員會召開會議。

(十五)BOT 廠商儷山林公司 106 年 3 月 24 日來函以利益迴避因素，請求更換該公司原推薦之委員，並建議甲乙雙方推薦委員均從財政部促參司「民間參與公共建設履約爭議協調委員參考資料庫」內選取。

(十六)106 年 6 月 7 日成立北投線空中纜車 BOT 案第 3 屆協調委員會。分別於 106 年 7 月 27 日、8 月 29 日及 10 月 2 日召開 3 次協調委員會議，作成協調建議如下：

- 1、經協調委員認定臺北市政府 100 年 2 月 16 日函文通知儷山林公司辦理環境影響評估乙事，係為「北投線空中纜車 BOT 案」投資契約之「除外情事」。

- 2、前項「除外情事」以 100 年 2 月 16 日作為起計

時間，至於該「除外情事」之終止時間，本協調委員會暫不作認定。

### 參、關注議題

#### 一、BOT 廠商因停工及辦理環評耗費大量人力及經費：

BOT 廠商依投資契約第 15.4.2 條約定請求協調「損害之補救」，該補救措施與終止契約無關，目前甲乙雙方均依契約約定持續履約中，尚無任一方提出解約之請求。依據 BOT 契約「損害之補救」相關約定，本府由工務局成立「北投線空中纜車 BOT 案」履約管理工作小組，就 BOT 廠商提出之投資金額與相關佐證資料檢視及核對其完整性。

#### 二、BOT 廠商提出之投資金額之正確性：

BOT 廠商提出之資料概分為(1)纜車設備費用、(2)纜車衍生的間接費用、(3)設計規劃費用、(4)興建暨營運管理計畫書審查費用、(5)環評相關費用、(6)已執行工程費用、(7)購置纜車設備之利息支出、(8)公司營業及人事費用等 8 大項目，因投資金額佐證資料龐雜，BOT 廠商無法一次性提送完整之發票、收據憑證等資料，目前履約管理工作小組已就(1)纜車設備費用、(2)纜車衍生的間接費用、(5)環評相關費用及(7)購置纜車設備之利息支出進行初步檢視核對。並已催促 BOT 廠商儘速提送其餘投資項目之佐證資料，該檢視核對作業持續進行中。上述佐證資料俟爭議協調、仲裁或訴訟時，提供專業鑑價機構或會計師進一步作專案查核及確認。

### 肆、策進作為

#### 一、過往問題克服：

綜合臺北市民及環保團體對於北投纜車的關注重點，可歸納為環境保育、地質安全、工程安全、交通配套措施

及當地民眾生活品質等要項。針對這些關注項目，在後續的環評審查程序、都市設計審查程序、興建開發計畫書報核程序中，本府將督促 BOT 廠商提出完整的調查及因應對策，並將相關資訊充分公開，並請各主管機關包括行政院環保署、內政部營建署、本府都市發展局…等單位嚴格審查，務必在合乎環境保育及工程安全的情況下，才能興建及營運。

## 二、確認未來模式：

目前本府及 BOT 廠商仍依投資契約約定持續履約中，有關北投纜車 BOT 廠商的投資金額，目前已由工務局成立「北投線空中纜車 BOT 案」履約管理工作小組，持續檢視及核對 BOT 廠商提出之投資金額佐證資料之完整性，有助與 BOT 廠商協商的進行。

## 伍、結語

本府將基於環境保育及工程安全之立場，將審慎推動本 BOT 案。

# 「都更政策與公宅執行進度」專案報告

## 壹、都更政策

### 一、前言

臺灣經濟快速成長初期，勞動力大量朝都市集中，隨著人口的增加，四、五層樓公寓成為當時解決住宅需求的普遍型態。然而經過半世紀，公寓將邁入建物老化高峰期的現況下，住戶逐漸面臨了人口高齡化的問題，都市更新對於臺北來說是必要且迫在眉睫的。

為因應社會變遷及持續發掘問題，找到解決方法，持續提出全方位、全流程的改革方案，本府從「公辦都更」、「民辦都更」、「海砂屋都更」、「整建維護」、「危老條例」及「老屋重建」等六個方向因應，本市都更政策推動方向也與都市更新條例修法方向同步，於現有都更條例規定下，提出革新行動，希望能達到再創都更新局的目標。

### 二、現況說明

#### (一) 公辦都更的推動

市府除持續推動選定多處優先推動公辦都更基地，持續擔負起都市更新實施者的主動角色，靈活運用都市計畫、都市設計及都市更新手段，由政府主辦大區塊公辦都更計畫之前置作業，包含都市規劃與都市更新計畫擬訂作業，繼而進行公開透明化的更新招商程序，引進民間資金投資或必要時導入政府相關建設資金，以及提供更新所需之中繼住宅、直接介入公辦都更計畫範圍區內之公共環境整建等措施，以進行都市大區域的機能改造。

#### 1. 成立專案辦公室

本府都市發展局為整合公共住宅、都市更新、都市計畫、都市設計與建築管理人員，於 105 年 3 月 25 日成立「公辦都更專案辦公室」，負責公辦都更之整合協商、基金運用、契約管理等工作。

## 2. 發布施行本市公辦都市更新實施辦法

為推動公辦都更及深化民眾參與，本府於 105 年 3 月 31 日發布施行本市公辦都市更新實施辦法，規劃公辦都市更新作業程序軌跡，並將持續審視、檢討法規使作業流程更加完善並符合實際需要。

## 3. 公辦都更優先推動案件

由市府各團隊通力合作，破除過去都市更新小格局改建之處理方式，運用創新機制與高度效率，著重整體布局及有效率推動 10 件「公辦都更優先推動案件」，挑選具有弱勢、公共安全疑慮、閒置公有地進行規劃。

### (1) 公設充實型

如華榮市場案海砂屋重建為立體公共設施複合大樓，於 106 年 8 月 31 日都市更新事業計畫專業審查完成，刻正辦理都市更新聽證程序；延平北路警察宿舍案則結合警察宿舍及田園實驗基地，將於 106 年 10 月 12 日擴大更新地區提送本市都市計畫委員會審議；中山段案為市有閒置土地轉型為創新機能公務廳舍，將以市府自行實施，刻正研擬自辦都更可行性評估作業。

### (2) 協助輔導型

蘭州斯文里整宅案轉型為新生活概念集合住宅，於 106 年 2 月 25 日都市更新計畫暨擴大更新地區計畫生效，106 年 9 月 22 日都市更新事權計畫報核；另本

府協助輔導南機場一二三期整宅案成立自主更新會，構思為生活機能完善集合住宅，於 106 年 8 月 24 日核准南機場三期+一期 1 棟更新會立案，後續將進行全區都市更新計畫及招商文件研擬，並續輔導其他更新單元分區組成更新會。

### (3) 經濟引導型

由都市更新推動中心擔任實施者個案，如臺大紹興南街案則為智慧健康生活園區，刻正辦理招商程序作業中；捷運大直北安段案作為 URS 再生基地及住宅及捷運科技大樓瑞安段案為提供智慧停車與商辦大樓，業於 106 年 7 月 5 日辦理簽約儀式完成；南港轉運站東側商業區案為四鐵共構之交通樞紐，刻正辦理招商作業；臺北郵局案為國家創新創意中心及郵政通訊博物館，刻正辦理主要計畫及細部計畫變更及劃定更新地區作業。



圖一 公辦都更之架構

## (二)公私協力，改革都更效能

改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，本府針對改革對策，全方位、全流程提出 30 項行動方案，併於 106 年 9 月 29 日宣告完成了 20 項指標，本府組成之跨局處專案小組刻正持續推動改革。



圖二 改革都更效能成效

另「都市更新 168 專案」成效亦顯著，申請一共 86 件，審議通過 40 件，審查列管中 46 件，平均作業時間 136 天(不含審議中轉軌案件)，大幅縮短審議時程，目前通過率 46.51%，通過率持續提升。





圖三 都市更新 168 專案成效

### (三) 中央都更條例修法建言

自 105 年都市更新條例提出修法以來，本府積極參與內政部召開之「都市更新諮詢小組」及「都市更新條例修正草案研商會議」，除了向專家學者請益外，也與各級主管機關交換意見，同時亦提供本府推動「公私協力--改革都更效能」諸多行動方案之經驗多次行文予內政部參考。

#### 1. 公辦都更之踐行應著重公益性及必要性之程序規範而非比例限制

##### (1) 對比其他都市計畫實踐之法令亦無同意比之規範

土地徵收條例、區段徵收、市地重劃、都市計畫法舊市區更新專章、原都市更新條例、住宅法等，針對政府落實各類型公共設施及公共服務設施均無同意比例之規範。

##### (2) 為實踐公共利益及調節都市機能之關鍵

公辦都更公益性與民辦都更權利分配有本質上之



不同，係實踐公共利益及調節都市機能之關鍵。

在權衡集體共居環境之安全與機能復甦、公共利益增進與居民財產權之兩難間，仍應考量實際執行層面上，保有政府施行公權力之實踐能力。

### (3) 公辦都更地區應有適當評估程序

為避免外界對公權力濫用之質疑，得就實質環境窳陋之整宅、因重大災害造成之危樓、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物……等地區，考量實施更新效益，辦理公益性及必要性評估後，報地方政府選定為公辦都更案。

## 2. 公辦都更之踐行應著重公益性及必要性之程序規範而非比例限制

### (1) 恢復實施者代為拆除條文

依本府推動實際經驗，建議維持原條例第 36 條代拆之意旨。

### (2) 恢復實施者代為拆除條文

考量其他縣市政府不必然由都更審議會協調，增加代拆之評估方式可由地方政府以自治法規訂定之授權條款，給其他地方政府適用的彈性。

## 3. 協議合建之都更程序成本不亞於權利變換，其稅賦減免應與權利變換相同，以鼓勵更新整合

### (1) 避免徒增審議程序

現行減免稅捐規定，部分內容限於以權利變換方式實施始得申請，導致協議合建之更新案循權利變換模式，徒增審議程序。

### (2) 推動協議合建成本不亞於權利變換

都市更新首重意見整合，協議合建之推動更需經100%土地及合法建築物所有權人同意，其所耗費之實質成本與協調成本可能高於權利變換之推動者，如可透過稅賦獎助使實施者與地主達成共識，減少爭議，實為加速推動都更之良方。

4. 公辦都更案採多元實施方式之協議出資人，得依都更條例授權擔任起造人

- (1) 公辦都更之公私協力角色具多元性
- (2) 政府資源有限，需要民間資源參與
- (3) 有助於出資人之銀行融資及貸款

依本府與臺北市都市更新推動中心推動公辦都更之實務經驗，公辦都更案之公私協力角色多元，於本次修正條文第3條內亦有「實施者協議出資人」之定義。

實務執行上，如因實施者為政府成立之行政法人或財團法人，仍有民間投資人之參與。其如可以出資人名義申請建照，賦予起造人之身分，對於民間出資人之銀行融資及貸款亦有助益。

考量中央欲成立「國家住宅及都市更新中心」，後續徵求出資人亦會遭遇相同融資問題，因此建議於本次條文第52條增列協議出資人之角色。

5. 都更審議會之審議權責及容獎額度應有明確授權，以增進審議會決議之穩定性

- (1) 審議權責明確化

建請中央應於修正草案第27條中明定審議會之審議權責範圍，以衡平與落實行政院多次判決中，對行政機關踐行判斷餘地之意見。

## (2) 容積獎勵項目規則化

中央容獎項目規則化可使實施者與地主掌握可申請項目及額度，及早確立建築規劃、財務計畫及權利價值分配，以降低都市更新風險及不確定性。

協商同意保留 20%容獎項目與額度予地方政府，以利政策推動與地方發展情形相配合。

### 6. 訂定權利變換選配作業範本，供各界執行都更作業之參考，以減少衝突爭議

以永春都更案選配作業未被行政法院採信之後續效應，各界已向本府反映，對於目前已經進行或即將選配作業之都更案造成嚴重影響，不知何謂適法之選配作業，是故，臺北市已率先研訂「臺北市都市更新權利變換選配作業要點(草案)」，希完備權利變換之前置程序，俾利更新之進行

#### 2.3 以北市都更經驗建議中央修法

- 一. 公辦都更之踐行應著重**公益性及必要性之程序規範**而非比例限制
- 二. 明訂實施者得以代拆或請求政府**代為拆除之正當程序**規範，同時因地制宜得有溝通協調彈性
- 三. 協議合建之都更程序成本不亞於權利變換，其**稅賦減免應與權利變換相同**，以鼓勵更新整合
- 四. 公辦都更案採多元實施方式之**協議出資人**，得依都更條例授權擔任起造人
- 五. 都更審議會之**審議權責及容獎額度應有明確授權**，以增進審議會決議之穩定性
- 六. **訂定權利變換選配作業範本**，供各界執行都更作業之參考，以減少衝突爭議

#### 圖四 市府都市更新條例修法建言

### (四) 海砂屋輔導團協助都更重建

臺北市現有 44 棟海砂屋，其中 22 件已進入都更程序

，市府基於公共安全及利益考量，針對海砂屋拆除重建議題，由建管處先成立專家學者輔導團，於 106 年 5 月 17 日召開成立大會，並將會去各個社區說明，後續預計委託技術服務案，秉持依法行政並保障住戶權益原則辦理，市府相關局處亦持續積極協助都市更新程序，盡速拆除重建，以滿足市民安全居住空間的訴求。

#### (五) 推動整建維護

為全面改善本市建築景觀，本府自 95 年度起，即就都市更新整建維護提出相關補助或鼓勵計畫，而為因應高齡化社會及落實無障礙環境、強化公共安全與改善建築物結構安全，本府每年度持續推動受理「本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請案」。期望透過經費補助方式，活化建築物，賦予生命力，同時引導本市整建維護朝向更多元且具豐富文化及創意內涵之方向發展。自民國 95 年~106 年中，都市更新整建維護案件，事業計畫書已報核者有 78 件，已核定者有 33 件。

1. 方案一：新增設電梯，以改善高齡社會及行動不便者之生活需求與提昇老舊建築物使用效能。
2. 方案二：為居住安全及環境更新改善，凡 7 樓以上並已於 104 年度前曾辦理老屋健檢而有公共安全疑慮之建築物，可依健檢提列建議改善事項向本市都市更新處申請補助。
3. 方案三：為耐震結構補強，提供已於 104 年度前曾辦理老屋健檢耐震評估結果建議改善之合法建物改善費用。

另外，為快速改善高齡社會及行動不便者之生活需求及提昇老舊建築物使用效能，本市都市更新處首創全國電梯簡易補助方案，6 樓以下公寓申請電梯補助，不需要再透過冗長的法定都更審查程序，只要該棟建築所有權人

100%同意並領取電梯建築許可，即可提出申請。每案補助不逾新臺幣 200 萬元；如果電梯規格符合通用設計規範，可提高至 300 萬元上限。

### 三、關注議題

#### (一) 推動整宅地區更新

貧富差距擴大的議題，是各國政府推行政策非常艱難的一環。在強調都市更新對經濟發展之助益時，亦須正視對於原有社會及環境的衝擊。對照其他國家都更經驗，最為人詬病的是都更「仕紳化」現象，忽略了屬於弱勢族群的原住戶，缺乏拆遷安置之協助，或是高齡人口無法負擔更新後增加之稅賦、管理費，以至於被迫遷離。因此，都市更新如何呼應都市發展紋理、地區文化傳承、鄰里關係、因應社會變遷（高齡化、少子化）之作為，以公辦都更主導或協助整宅地區更新是當前要務。因此，市府主導蘭州斯文里整宅公辦都更、協助水源二、三期與南機場整宅地區自組更新會，於意見整合後再協助更新會進行招商作業。

#### (二) 危險及老舊建築物更新

「都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）」業經中華民國 106 年 5 月 10 日總統華總一義字第 10600056401 號令公告，考量危險及老舊建築物之拆除重建工作推動不易，爰透過「容積獎勵」、「放寬建蔽率及高度管制」及「賦稅減免」等三大誘因加速重建，並提供補助結構安全性能評估費用，及設置評估結果異議鑑定小組等配套措施協助重建。內政部續依危老條例之相關條文授權，訂定下列五大子法（都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則、都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法、中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法、都市

危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法、直轄縣市合法建物結構安全性能評估異議鑑定小組設置辦法)，並於 106 年 8 月公告，爰此，本府刻正研議相關土地使用分區管制自治條例的修訂及研擬「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」以有系統地逐步調整作業。

#### 四、策進作為

##### (一) 公私協力-改革都更效能

改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，本府就此提出以下改革四大面向。

1. 正當化都市更新目標：透過都市更新調整地區機能、營造安全與健康居住環境，以及發展經濟並提昇都市競爭力。
2. 公私部門共同協力：需要公私資源整合，並針對都市更新事業之實施，營造正面鼓勵社會氛圍以及跨部門、全流程的作業協力。
3. 政府職能到位：政府行政效能必須強化，公辦與民辦都更一起併行，並調整政府部門態度對應都更效能，轉被動為主動。
4. 都更參與者之權益扶助與維護：創設都更法律扶助機制，保護參與都市更新事業計畫實施過程中任何一方。當局者依法作為卻遭受法律提告時，能獲得第三方公平合理的法律辯護與法律協助。

本府施政以來，期望建立新的政治監督文化，並重視協調與溝通，用事前溝通取代事後衝突。因此未來推行都更政策前，將透過持續舉行溝通論壇，與民眾、學界與開發商作意見交換，從不同角度來建構臺北市都市更新的未來願景。今年已於 1 月、4 月、9 月舉辦過三場論壇，預



計 12 月（暫定主題：自力更新），明年 3 月（暫定主題：公劃地區與更新計畫）將再舉行 2 場論壇，希望藉此來使市府施政方向更明確且符合社會之發展與期待。



2017/1/12臺北市都市更新論壇I

1. 建立公私協力改革平台·提升都更效能
2. 提出四個面向·7+1 改革要項

2017/4/7臺北市都市更新論壇II

1. 公私協力改革平台持續對話
2. 全方位·全流程30項行動方案(15項行動方案率先執行)



2017/9/29臺北市都市更新論壇III

1. 全方位·全流程30+N項行動方案(20項行動方案完成執行)
2. 都市更新條例修法建言



## 圖五 公私協力改革都更

### (二) 新修臺北市危老重建辦法及老屋重建方案

#### 1. 因應危老條例

經統計本市屋齡達 30 年以上之老舊建築物計有 93,362 棟(581,611 戶)，佔本市建物 81.78%。本府後續將配合內政部 9 月 8 日危老條例第一次會報會議裁示，於今年度 12 月底完成「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之法制程序，並積極推動老屋健檢及補助之政策宣導。

#### (1) 放寬建蔽率、容積率

本府為配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第七條授權市府訂定放寬建築物高度及住宅區建蔽率，本府刻正修訂本市土地使用分區管制自治條例，增訂第 95 條之 3，預計 106 年 10 月進行法規預告，106 年 11 月底函送貴會審議。

## (2) 耐震評估報告審查及補助

本府刻正研訂「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法（草案）」，規範結構安全評估報告書審查及異議之處理、補助結構安全評估費用及審查費用、審核重建計畫等事項，目前已召開 3 次研商會議，並洽內政部函釋上相關疑義之處，預計 11 月提送市政會議審議。

## (3) 成立專案小組審查重建計畫

本府為加速推動危險老屋重建，將建立「重建計畫範本」供起造人依循參考，並由都發局成立專案小組(由都發、建管、都更、專家學者及相關專業團體組成)專責案件審查事宜。

## 2. 臺北市老屋重建方案

老屋重建方案係因應本市推動都市更新迄今，常遭遇產權複雜、整合困難、都市紋理改變等問題，為加速本市老舊房屋之改建，針對小規模、整合百分百之建築基地推出「老屋重建」方案，以讓民眾有更多改建的選擇。

有關老屋重建方案之條件與獎勵部分，為住宅區內或經市政府認定適用住宅區容積率之其他分區內建築基地，屋齡達 30 年且四層樓以上合法建物達百分之五十、臨接寬度八公尺以上之道路、面積 500 平方公尺以上之建築基地，如基地設計符合停車空間內部化、退縮建築或留設騎樓供公眾使用、建物耐震能力達法定標準 1.25 倍、綠建築銀級或銅級以上等環境貢獻規範，並經都市設計審議通過(審議時間約三個月，不含申請者作業及退補件時間)，最高可獲得法定容積 20% 之獎勵容積或以原建築容積重建。

都市更新因為有一定規模的面積門檻，涉及產權問



題較為複雜，整合不易，而老屋重建的規模門檻較低（500 平方公尺），產權相對單純，鼓勵整合至 100%同意，且老屋重建非循都市更新條例，經提都市設計審議通過（審議時間約三個月，不含申請者作業及退補件時間）即可申請建照執照，老舊房屋改建的速度越快，地主對「老屋重建」方案的實現會更有信心，則可大幅降低土地整合的難度。

另本市土管修法新增 10 條之 1 老屋重建方案係屬長期性的獎勵條款，與危老條例鼓勵危險建築物加速重建有期限性的獎勵不同，建築基地若符合條件可自行選擇對其較有利的法規，兩者並無衝突。

土管新增 10 條-1 修法草案係屬本府土管分案送審之第二包，目前已送本府法規會審議，將於審議完成後儘速提送議會。

## 五、結語

- (一) 臺北的都市再生必須透過跨域整合，配合市府再生政策，以公辦都更帶動都市更新，使得臺北生活及就業條件更為完善，提供良好的居住環境，支持創新經濟有利的生產條件，引導城市產業發展，創造生態節能、綠色成長的都市環境，俾以提升臺北的競爭力，吸引更多資金及人才來到臺北，這是成為新世紀都市再生必要的目標與任務。
- (二) 為加速民辦都市更新的推動，經由產官學各界持續的討論與意見整合，公私合力改革都更效能。透過更新地區重新檢討、審議效能提升、權變估價合理透明化、提供中繼住宅、強化政府職能執行代拆、金融協助、更新稅制改革以及法律扶助等改革要項的落實，強化民辦都更綜效。

## 貳、公宅執行進度

### 一、前言

#### (一)公共住宅需求

臺北市近年來因金融面、財稅面等因素及民間資金回潮推波助瀾，帶動大臺北地區的房屋價格上漲，106 年度房價所得比仍高達 15.52 倍，一般市民買不起房子，對於公有出租住宅需求高但是目前臺北市公共住宅的供給量僅有全市戶數的 0.68%，影響市民及弱勢族群居住權益。

設籍臺北市的家戶約 104.7 萬戶，其中約 11 萬戶家庭有租屋需求。年輕人房屋自有率偏低（平均 81.91%，年青人 20 歲至 45 歲 77.02%）且初出社會薪資偏低，導致租金支出占所得比重偏高。依據內政部營建署 104 年 9 月委託中華民國住宅學會研究成果，104 年第 2 季臺北市 30 歲以下青年租金所得比高達 49.46%，意即近半數所得給付租金。另本市轄內共有 26 所大專院校，日間人口 300 餘萬，龐大就學、就業人口衍生大量租屋需求。此外，部分族群例如老人、身心障礙者等長久以來於租屋市場相對弱勢，依內政部 100 年社會住宅需求調查報告調查結果，臺北市有 3 萬戶希望政府興建公共住宅滿足租屋需求，顯見推動公共住宅政策之急迫性。

#### (二)多元方式增加公共住宅存量

目前臺北市面臨的居住問題為經年累積而成之複雜結果，因此，市府採用多元政策工具如公共住宅、租金補貼、包租代管民間住宅等，提供市民足夠數量、多種價位、多元選擇的居住方式，讓不同族群以合理的價格負擔，居住在有品質且可負擔的住宅。

本府推動住宅政策 2 年以來，已完成階段性之檢討，以精進政策制度：如多元取得公宅資源、提供分級租金補貼、包租代管利用民間空閒住宅資源、研訂公宅合理租金分級收費標準等作為政策主軸，在基於財務永續，公平正義之原則下，不過度補貼讓住宅政策得以永續推動，使市民得以安居臺北。

因此，為讓市民住得起臺北，現階段本市透過短期大量土地人力資金投入，以多元方式增加公共住宅存量，包括老舊公有出租住宅更新改建、公有土地興建及市有土地參與都市更新、公辦都更等方式，市府興辦 2 萬戶公共住宅之承諾與決心仍沒有改變，將持續努力。

## 二、現況說明

### (一)公共住宅政策方向

臺北市住宅政策以租屋取代購屋，提出多元化之租屋協助方案，並由政府主導興辦「公共住宅」，讓市民安居於臺北。國際城市之公有出租住宅均占一定比例，如美國(6.2%)、日本(6.1%)、南韓(6.1%)、新加坡(3%)、德國(4.6%)、英國(18%)、法國(17%)、瑞典(18%)與荷蘭(32%)。本市則僅占 0.7%，因此，市府以短期興辦 2 萬戶，長期興辦 5 萬戶公共住宅為目標。

市府以多元方式滿足市民居住需求，除新建公共住宅外，如何鼓勵空餘屋釋出到租屋市場是市府現階段重要課題，臺北市長期間置住宅(連續 12 個月)近 3.8 萬戶，因此，目前市府與中央政府攜手合作，提出包租代管方案，解決長久以來於租屋市場處於弱勢難以租屋的困境。此外，市府亦針對市有閒置房舍也正積極活化利用，例如市府近期已計畫投入 3,700 萬修繕新興市場基地現有閒置眷舍，未來亦將作為公共住宅。

市府亦積極創新法令制度，包括精進民間住宅租金補貼機制、建立公共住宅分級租金補貼制度，以期健全租屋市場，使

市民安居臺北。

## (二)公共住宅概況及興建計畫

本市公共住宅已出租共 11 處約 1 千餘戶。105 及 106 年度預算，自建共 29 處基地，其中 8 處施工中，2 處統包工程已決標，4 處工程招標中，13 處專案管理或設計監造標已決標，各基地進度詳如表 1。107 年預算基地共計 5 處約 2,222 戶，規劃中 6 處基地約 1,674 戶。各基地分布示意圖詳如圖 1。

表 1 105 年及 106 年預算基地辦理情形

| 案名                   | 戶數     | 辦理情形                                 |
|----------------------|--------|--------------------------------------|
| 1.文山區興隆公共住宅 2 區      | 526    | 施工中<br>(3305 戶)                      |
| 2.松山區健康公共住宅          | 507    |                                      |
| 3.萬華區青年公共住宅          | 273    |                                      |
| 4.南港區東明公共住宅          | 700    |                                      |
| 5.大同區明倫公共住宅          | 380    |                                      |
| 6.北投區奇岩公共住宅          | 288    |                                      |
| 7.萬華區青年公宅二期          | 512    |                                      |
| 8.文山區木柵公宅            | 119    |                                      |
| 9.內湖區瑞光公宅            | 384    |                                      |
| 10.南港區中南段基地          | 119    |                                      |
| 11.萬華區莒光段基地          | 201    | 工程招標中<br>(2621 戶)                    |
| 12.南港區小彎段基地          | 340    |                                      |
| 13.信義區廣慈博愛園區         | 1520   |                                      |
| 14.信義區三興段基地          | 560    |                                      |
| 15.文山區景美女中調車場基地      | 179    | 專案管理或設計監造標已決標·工程<br>標備標中<br>(4002 戶) |
| 16.文山區華興段基地          | 184    |                                      |
| 17.信義區六張犁營區(AB 街廓)基地 | 709    |                                      |
| 18.萬華區福星公共住宅         | 270    |                                      |
| 19.文山區景美運動公園南側第一期基地  | 86     |                                      |
| 20.內湖區舊宗段基地          | 97     |                                      |
| 21.中山區培英基地           | 173    |                                      |
| 22.文山區興隆二期 A 基地      | 296    |                                      |
| 23.文山區興隆二期 E 基地      | 223    |                                      |
| 24.文山區興隆三期 F、H 基地    | 374    |                                      |
| 25.文山區興隆三期 I 基地      | 483    |                                      |
| 26.中山區錦州街基地          | 440    |                                      |
| 27.內湖區河濱高中基地         | 488    |                                      |
| 28.北投區機一基地           | 362    |                                      |
| 29.信義區六張犁營區(DE 街廓)基地 | 1270   |                                      |
| 合計                   | 12,063 |                                      |

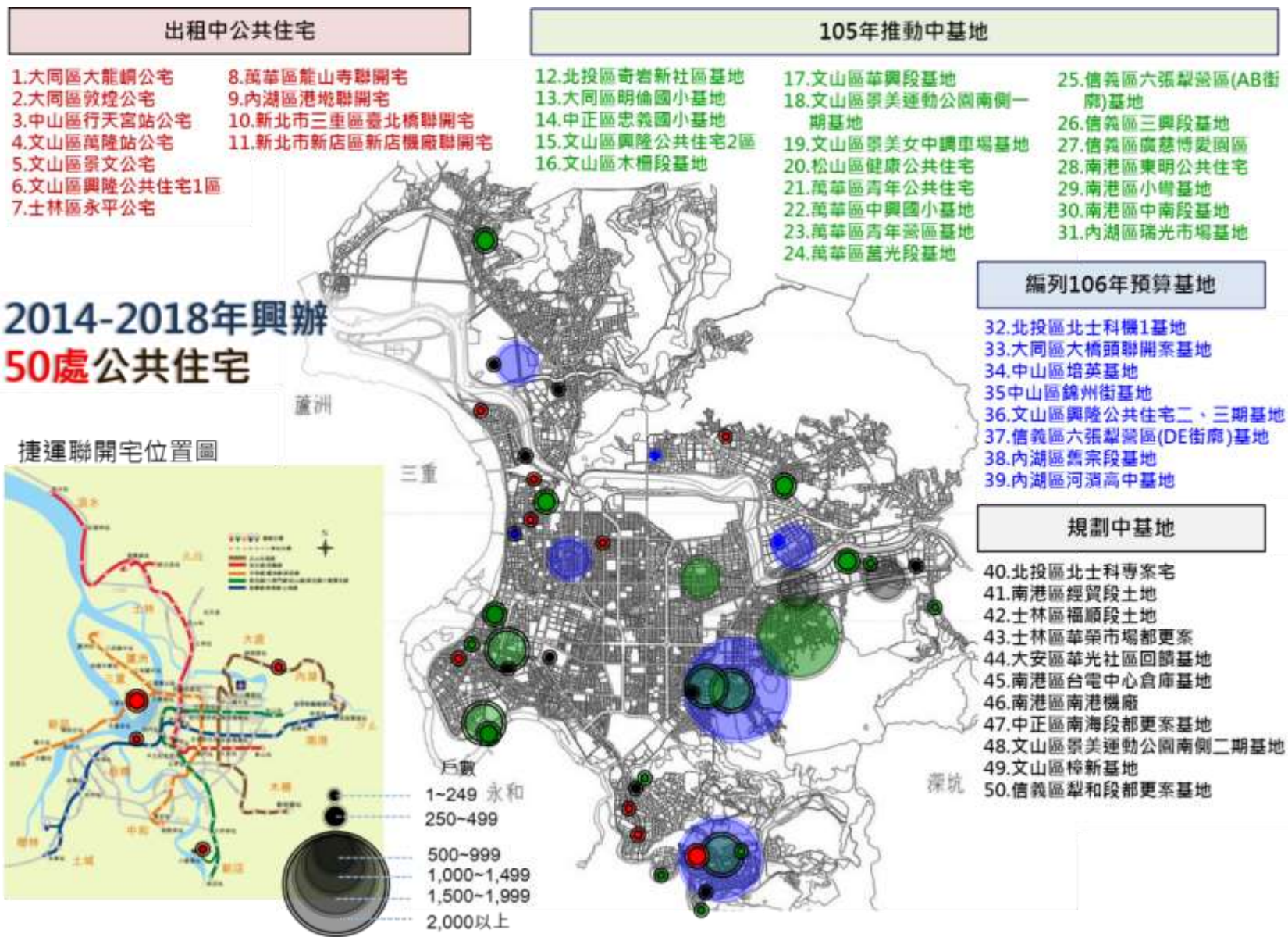


圖 1 公共住宅基地分布示意圖

### 三、關注議題

#### (一)公共住宅公聽會暨說明會辦理情形

都市發展局業依貴會審查 105 年度本市住宅基金預算之但書與綜合決議，自 105 年 2 月起，至各推動中公共住宅基地辦理公聽會，廣納民意並與居民溝通。迄 106 年 10 月 1 日已舉辦 39 場次公聽會。會中對於市民有關對過去出租國宅品質不佳之刻板印象、公共住宅興建後引進人口產生之交通衝擊、公共設施服務水準下降等疑慮一一說明，期間面對地方及各界不同意見，仍向秉持理性溝通原則向民眾說明，未來持續加強社會溝通，爭取支持。

表 2 105 年度公聽會辦理情形表

| 序號 | 105 年度-公宅基地名稱           | 辦理日期      | 簽到人數 | 發言人數 |
|----|-------------------------|-----------|------|------|
| 1  | 大同區明倫國小基地公聽會 (第 1 場次)   | 105/02/26 | 8    | 4    |
| 2  | 大同區明倫國小基地公聽會 (第 2 場次)   | 105/07/16 | 55   | 5    |
| 3  | 內湖區瑞光市場基地公聽會 (第 1 場次)   | 105/03/05 | 58   | 7    |
| 4  | 內湖區瑞光市場基地公聽會 (第 2 場次)   | 105/07/20 | 81   | 11   |
| 5  | 文山區木柵段基地公聽會 (第 1 場次)    | 105/03/10 | 32   | 13   |
| 6  | 文山區木柵段基地公聽會 (第 2 場次)    | 105/08/10 | 68   | 10   |
| 7  | 北投區奇岩新社區基地公聽會 (第 1 場次)  | 105/03/26 | 39   | 10   |
| 8  | 北投區奇岩新社區基地公聽會 (第 2 場次)  | 105/07/30 | 21   | 11   |
| 9  | 信義區三興段基地公聽會 (第 1 場次)    | 105/03/18 | 31   | 8    |
| 10 | 信義區三興段基地公聽會 (第 2 場次)    | 105/08/06 | 167  | 21   |
| 11 | 南港區小彎基地公聽會 (第 1 場次)     | 105/04/02 | 52   | 7    |
| 12 | 南港區小彎基地公聽會 (第 2 場次)     | 105/07/30 | 40   | 6    |
| 13 | 南港區中南段基地公聽會 (第 1 場次)    | 105/05/14 | 30   | 4    |
| 14 | 南港區中南段基地公聽會 (第 2 場次)    | 105/07/17 | 30   | 7    |
| 15 | 萬華區青年營區基地公聽會 (第 1 場次)   | 105/03/15 | 34   | 8    |
| 16 | 萬華區青年營區基地公聽會 (第 2 場次)   | 105/05/18 | 42   | 13   |
| 17 | 萬華區莒光段基地公聽會 (第 1 場次)    | 105/02/27 | 17   | 4    |
| 18 | 萬華區莒光段基地公聽會 (第 2 場次)    | 105/05/14 | 15   | 4    |
| 19 | 信義區廣慈博愛園區基地公聽會 (第 1 場次) | 105/08/03 | 204  | 15   |
| 20 | 信義區廣慈博愛園區基地公聽會 (第 2 場次) | 105/09/08 | 172  | 20   |
| 21 | 萬華區中興國小基地公聽會 (第 1 場次)   | 105/03/08 | 21   | 6    |
| 22 | 萬華區中興國小基地公聽會 (第 2 場次)   | 105/09/13 | 41   | 5    |

| 序號 | 105 年度-公宅基地名稱                 | 辦理日期      | 簽到人數  | 發言人數 |
|----|-------------------------------|-----------|-------|------|
| 23 | 文山區景美運動公園南側第一期基地公聽會 (第 1 場次)  | 105/03/19 | 48    | 14   |
| 24 | 文山區景美運動公園南側第一期基地公聽會 (第 2 場次)  | 105/10/12 | 58    | 13   |
| 25 | 文山區景美女中調車場基地公聽會 (第 1 場次)      | 105/04/09 | 80    | 10   |
| 26 | 文山區景美女中調車場基地公聽會 (第 2 場次)      | 105/09/25 | 42    | 8    |
| 27 | 文山區華興段基地公聽會 (第 1 場次)          | 105/03/26 | 149   | 14   |
| 28 | 文山區華興段基地公聽會 (第 2 場次)          | 105/09/29 | 103   | 12   |
| 29 | 信義區六張犁營區 A、B 街廓基地公聽會 (第 1 場次) | 105/10/07 | 154   | 15   |
| 30 | 信義區六張犁營區 A、B 街廓基地公聽會 (第 2 場次) | 106/04/28 | 358   | 20   |
| 31 | 文山區興隆公宅二、三期基地說明會(第 1 場次)      | 106/03/29 | 42    | 8    |
| 32 | 中山區錦州街基地說明會(第 1 場次)           | 106/03/30 | 37    | 11   |
| 33 | 中山區培英基地說明會(第 1 場次)            | 106/04/08 | 105   | 16   |
| 34 | 內湖區舊宗段及河濱高中基地說明會(第 1 場次)      | 106/05/19 | 20    | 9    |
| 35 | 北投區機一基地說明會(第 1 場次)            | 106/05/21 | 27    | 7    |
| 36 | 文山區景美女中調車場基地說明會(第 3 場次)       | 106/07/15 | 46    | 7    |
| 37 | 文山區華興段基地說明會(第 3 場次)           | 106/09/07 | 47    | 11   |
| 38 | 三興段及六張犁營區 AB 街廓基地說明會(第 3 場次)  | 106/09/14 | 167   | -    |
| 39 | 中山區培英基地說明會(第 2 場次)            | 106/09/23 | 105   | 15   |
| 合計 |                               |           | 3,077 | 440  |

## (二) 至 107 年底公共住宅目標執行情形

本府自 104 年以來，即盤點興建 2 萬戶公共住宅基地，並排定 4 年興建計畫期程及財源籌措計畫，推動 2 萬戶公共住宅所需土地及投入資金成本皆有相應方案，目前仍持續積極推動中。自 105 年起，市府遵循本市議會綜合決議及但書，至各基地周邊辦理公共住宅公聽會或說明會，妥善與在地居民溝通，過程中並考量地方居民意見及實際交通問題仍需透過長期規劃解決，公共住宅部分基地調降戶數以現有容積量體開發，部分調整開發期程緩建，部分則需再與在地居民溝通，因此 2 萬戶公共住宅未能全數於 107 年以前開工，經本府都發局盤點，



至 107 年時，2 萬戶公宅可分為 5 類，包括已完工、施工中、發包中、規劃中、都更分回：

1. 第一類：已完工：興隆公共住宅 2 區等 19 處，合計 3,456 戶。
2. 第二類：施工中：明倫公共住宅等 25 處，合計 8,794 戶
3. 第三類：發包中：興隆公共住宅三期等 7 處，合計 4,618 戶。
4. 第四類：規劃中：華光社區等 4 處，合計 1403 戶。
5. 第五類：都更分回，合計 2,515 戶。

預計至 2018 年底已完工及施工中之公宅可達 12,250 戶（第一類加第二類），是全體都發局同仁努力的結果。

公共住宅係為長期延續性之政策，興建工期在最高居住品質之標準（智慧、節能、耐震、無障礙）下，從設計到施工完成約需 2 至 4 年。市府本(106)已分別辦理「大同區明倫公共住宅」、「北投區奇岩公共住宅」、「萬華區青年營區公共住宅」開工；106 年 10 月起計有內湖區瑞光公共住宅、南港區中南公共住宅、萬華區莒光公共住宅及信義區廣慈公共住宅等基地陸續開工，至 107 年年底預計有 28 處動工，顯示本府推動住宅政策仍持續按部就班執行，完工戶數數字僅部分呈現各階段市政府的集體努力，市府至 107 年底努力規劃之 2 萬戶公宅，在 109 年可完工 9,034 戶，111 年更可能 2 萬戶全部完工，亦是全體市府同仁努力結果，市府興辦 2 萬戶公共住宅的承諾與決心仍沒有改變。

| 基地名稱           | 原戶數  | 調整後戶數 | 提供設施     |
|----------------|------|-------|----------|
| 六張犁AB          | 973  | 709   | 公共保母(托嬰) |
| 三興             | 700  | 560   | 托老(老人長照) |
| 廣慈             | 2800 | 1520  | 鄰里活動中心   |
| 華興             | 411  | 184   | 居民休憩開放空間 |
| 景美調車場          | 396  | 179   |          |
| 景美運動公園<br>南側一期 | 147  | 86    |          |
| 合計減少2,189戶     |      |       |          |

圖 2 公共住宅基地戶數調整及提供社福設施情形

| 96-103年                          | 104-106年  |
|----------------------------------|---|
| 興隆一區 225%→450%<br>興隆二區 450%→585% | 陸保 350%→300%<br>三興 354%→300%<br>廣慈 350%→300%<br>華興 450%→225%<br>景美調 450%→225%+社福<br>景美一期450%→225% |

圖 3 公共住宅基地容積調整情形

| 議會綜合決議及但書  |
|--|
| <b>105年</b><br><b>綜合決議：</b> 市府推動公營住宅方案應依公民參與及I-Voting精神，以基地為圓心，週邊直徑一公里內之居民，舉辦2次以上公聽會，並獲得多數居民同意後，始得進行設計規劃。<br>奇岩、明倫、忠義、木柵、華興、景美一期、青年二期、莒光、瑞光、三興、小灣、陸保AB、中南、景美調車場、中興國小、廣慈(16案) |
| <b>106年</b><br><b>但書：</b> 規劃設計完成，須與當地居民妥善溝通，並修正可行建議，經工務委員會(另邀請選區議員)審議後，工程費始得動支。<br>機一、培英、錦洲、興隆二期、興隆三期、陸保DE、舊宗、河濱、景美調 (9案)  |

圖 4 歷年議會綜合附帶決議及但書

|     | 96-103年 | 104-106年 |
|-----|---------|----------|
| 基地數 | 1       | 5        |
| 戶數  | 1       | 4.5      |
| 預算數 | 1       | 6.5      |

**都發局主辦**

1. 臺北市公共住宅興建工程由 **都發局主辦** 設計規劃及工程執行  
2. 都發局住宅工程科 **40** 人(正式編制18人，臨時及約聘22人)執行 **765.6** 億工程預算，平均每人 **19** 億。

圖 5 基地數、戶數及預算數比較

#### 四、策進作為

##### (一)妥善利用民間空閒住宅資源，推動包租代管計畫。

本市長期閒置住宅(連續 12 個月)近 3.8 萬戶，鼓勵空餘屋釋出是市府現階段重要課題。屋主寧願將住宅閒置也不願意出租，主要原因是因為以往租屋糾紛處理不佳經驗、擔憂弱勢欠租等風險，加上房屋持有稅賦成本低、出租後反而會增加稅賦負擔，屋主寧願將房屋空置也不願意出租。此外，臺灣的租屋市場長期以來處於地下化的情況，專業租賃產業不發達，也讓房東難以尋得租賃管理業專業的協助。

本府以多元方式滿足市民居住需求，除新建公共住宅外，鼓勵空餘屋釋出亦為現階段重要策略之一。藉由政府獎勵與補助，鼓勵專業租賃者投入，一方面協助房東修繕房屋後予以包租代管及享有稅賦減免，另一方面協助弱勢租客於市場上覓得合宜的房屋。解決長久以來於租屋市場處於弱勢難以租屋的困境。本府已與中央政府攜手合作，投入經費約新臺幣 6.5 億元，其中 6 億元為中央補助，推出共補助 2,200 戶之包(代)租代管

計畫方案，刻正辦理招標事宜，預計自 106 年 10 月下旬正式公告受理房東及房客登記申請。

此外，為進一步有效鼓勵市場上空屋釋出，市府亦從稅賦減免雙管齊下，房東加入包租代管計畫，可免管理房屋即可以定期收租之外，房屋稅、地價稅均可適用自用住宅稅率，房租所得有一萬元可以免稅及租金所得必要耗損減除比例可以自 43% 提高至 60%，以每月兩萬元租金收入、所得稅繳稅稅率 12% 試算，共可減省一萬多元所得稅支出。

(二)基於公平正義原則，持續檢討租金補貼制度。

### 1. 民間住宅分級租金補貼機制

本府自 101 年起配合內政部辦理「住宅補貼」政策辦理租金補貼，本府並向中央爭取租金補貼戶數、經費及放寬租賃住宅限制。且自 101 年度起至 105 年度受補貼戶數從 6,739 戶逐年增加至 8,939 戶，減輕本市租屋族負擔。

住宅法於 106 年 1 月修法後明訂租金分級補貼政策，本府社會局及都發局率先在不低於原有福利及與現行制度架接原則，共同研商以「合理負擔」、「最適居住面積」及「家戶人口數」三大原則制定租金分級補貼標準，期擴大對租屋族的協助，並使本市弱勢家庭租住適宜住所並在本市安居生養，本府後續將率先接續推動執行。

### 2. 公共住宅分級租金補貼制度

本市目前公共住宅租金之訂定，係基於「使用者付費」及「合理租金負擔」原則，參酌當地租金行情水準予以估算，並依據承租人合理負擔能力酌予訂定，租金（含管理費）以為市價 85 折為原則，社經弱勢者，則由主管機關辦理補貼事宜。

住宅法業於 106 年 1 月 11 日發布，該法第 25 條第 3 項規

定：「社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之」，爰本府於 106 年 9 月 12 日舉辦「居住正義論壇 V—住房活化新趨勢」，都市發展局以「公宅合理負擔租金」為題，提出「公宅租金將依照所得及承租房型（家庭人口數）給予分級租金補貼」，補貼額度以不超過民間住宅分級租金補貼額度為原則，獲得與會專家學者及人員支持。

都市發展局刻正研擬公共住宅分級租金補貼制度，期透過分級租金補貼減收承租人實付租金，達到住宅法第 25 條所載社會住宅租金分級收費之精神，同時提升各項租屋協助機制的相對公平、合理性。

### (三)應用智慧科技，創造節能永續公共住宅智慧社區

臺北市推動公共住宅全面智慧化，以營建經費外加 3%~5% 規劃建置智慧化設施，未來本市所有的公共住宅，都將配備相關智慧科技設施，全面提升為智慧社區。透過各種智慧策略、永續環保等相關產業技術，以因應全球面臨氣候變遷及能源枯竭等環境議題。另結合科技智慧應用於設計興建與管理維護，除考量節能、節水、社區安全外，將建構智慧社區管理雲、智慧電網、智慧化高齡健康住宅等，使居民在安全、健康及舒適便利等方面能接受到更及時與全面性的照護。

為確保公共住宅有更佳性能與環境品質，以推動本市公共住宅成為智慧社區為前提，本市訂定「臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊」，主要是作為公共住宅發包內容的依據，並提供給設計單位、ICT 科技廠商參考遵循，考量智慧科技應用日新月異且涵蓋範圍廣泛，其內容秉持「開放」、「相容」、「可演進」三個原則，未來將與時俱進。建立智慧社區依據各基地特性而有不同發展主軸，本市提出「必須建置項目」及「配合

基地條件之選擇性建置項目」，其中節電、節水和安全管理是基本項目，各案原則須有能源再生利用理念，設置「智慧三表（水表、電表、瓦斯表）」並取得智慧建築標章。而規劃設計原則將針對以下安全防災、資訊通信、建築自動化、節能管理與智慧電網、智慧生活服務、物業管理等六種需求面向提出必須建置項目，以創造安全健康、便利舒適、及節能永續的示範性智慧社區。

## 五、結語

本府自 104 年以來持續積極推動公共住宅政策，過程雖有阻力，本府各相關單位仍努力加強與民眾溝通，並廣納各界意見調整規劃內容。市政府仍持續以多元管道興辦高品質之公共住宅，短期興辦 2 萬戶、長期興辦 5 萬戶目標不變。公共住宅結合各項住宅政策，使市民安居臺北。