

中華民國 106 年 5 月 22 日
臺北市議會第 12 屆第 5 次定期大會

「立法院換地案、重大 BOT
案檢討進度、都更政策」
專案報告

臺北市市長 柯文哲

目 錄

「立法院換地案」專案報告

壹、前言.....	1
貳、現況說明.....	1
一、立法院現址市有土地基本資料及使用情形.....	1
二、國中用地已無設校需求，都市計畫變更為機關用地.....	3
三、「東區門戶計畫」規劃概況與換地之關聯.....	4
四、立法院換地案辦理情形.....	6
五、立法院換地案 SWOT 分析.....	8
參、關注議題.....	11
一、交換標的之價值及效益是否相當？.....	11
二、必要性與急迫性？.....	13
三、蛋黃區換蛋白區？是否客觀選擇最佳交換地標的？.....	16
四、決策過程是否公開透明？有無徵詢市民意見？.....	19
五、倘立法院市有土地處分案不通過，有無替代方案？.....	20
六、東區門戶計畫整體開發會不會重現內科交通惡夢？.....	21
肆、策進作為.....	22
一、都市計畫變更暫緩公告.....	22
二、換入房地將積極規劃利用.....	22
三、善用都市計畫回饋機制.....	24
伍、結語.....	25
附表-立法院換地案綜合期程.....	26

「重大 BOT 案檢討進度」專案報告

(A) 臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案

壹、前言	27
貳、現況說明	27
參、關注議題	28
肆、策進作為	31
伍、結語	32

(B) 臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

壹、前言	33
貳、現況說明	33
參、關注議題	36
肆、策進作為	36
伍、結語	37

(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

壹、前言	38
貳、現況說明	39
參、關注議題	42
肆、策進作為	43
伍、結語	43

(D) 市議會舊址設定地上權案

壹、前言	45
貳、現況說明	45
參、關注議題	46
肆、策進作為	47
伍、結語	48

「都更政策」專案報告

壹、前言.....	50
貳、現況說明.....	50
一、老舊街區再生與公辦都更推動情形.....	50
二、協助民間推動都更重建及整建維護.....	54
參、關注議題.....	56
一、透過公辦都更帶領周邊街廓民辦都更整合.....	56
二、弱勢整宅地區及海砂屋更新推動.....	57
三、都更審議效能提升及地主權益保障.....	57
肆、策進作為.....	58
一、公私協力，改革都更效能.....	58
二、7+1 項改革要項.....	59
三、臺北市改革都市更新效能行動方案—15 項優先執行方案	61
伍、結語.....	63

「立法院換地案、重大 BOT 案檢討進度、 都更政策」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「立法院換地案、重大 BOT 案檢討進度、都更政策」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

「立法院換地案」專案報告

壹、前言

本府正積極推動「東區門戶計畫」，以強化本市交通轉運樞紐，建構新創產業廊帶，並串聯整合「西區門戶計畫」，打造北市嶄新門戶，其中部分計畫用地涉及國有土地。經考量立法院現址設於本府教育局經管「國中用地」將近 60 年，長期以來均採有償方式提供使用，無法再作更有效利用，故以國市有房地等值互相交換產權方式辦理，互取所需，以符「管用合一」，且日後如政策變更用途，亦無廢止撥用疑慮，有利後續市政規劃利用。

貳、現況說明

一、立法院現址市有土地基本資料及使用情形

(一)土地基本資料(如表一)及位置圖(詳圖一)：

表一. 立法院現址土地基本資料

土地標示	宗地面積/ m ²	使用分區	管理機關	106 年土地公告現值	
				單價(元/m ²)	總價(元)
臺北市中正區成功段 三小段 98 地號	19,454	國中用地	教育局	193,000	3,754,622,000

圖一. 立法院鄰近地區土地使用情形



立法院現況照片



(二)地上建物概況

立法院現址地上物有行政大樓、議場、紅樓、群賢樓及康園餐廳等 5 棟建築物(詳圖二)，屬中華民國所有，管理機關為立法院，其中「行政大樓」及「議場」二棟建築物，於 106 年 4 月 19 日經臺北市文化資產審議委員會審議通過，「行政大樓」(原臺北州立臺北第二高等女學校時期建物)指定為古蹟；「議場」登錄為歷史建築。

圖二. 立法院建築物位置圖



(三)立法院搬遷可能性低，市地無法有效利用

立法院於 49 年遷入現址，並自 80 年 4 月起，改以有償使用方式提供立法院使用；其後於 85 年改以 1 年 1 約，每年使用費按公告地價 5% 全額計收，106 年度簽訂契約其年使用費為新臺幣(以下同)5,252 萬 5,800 元。

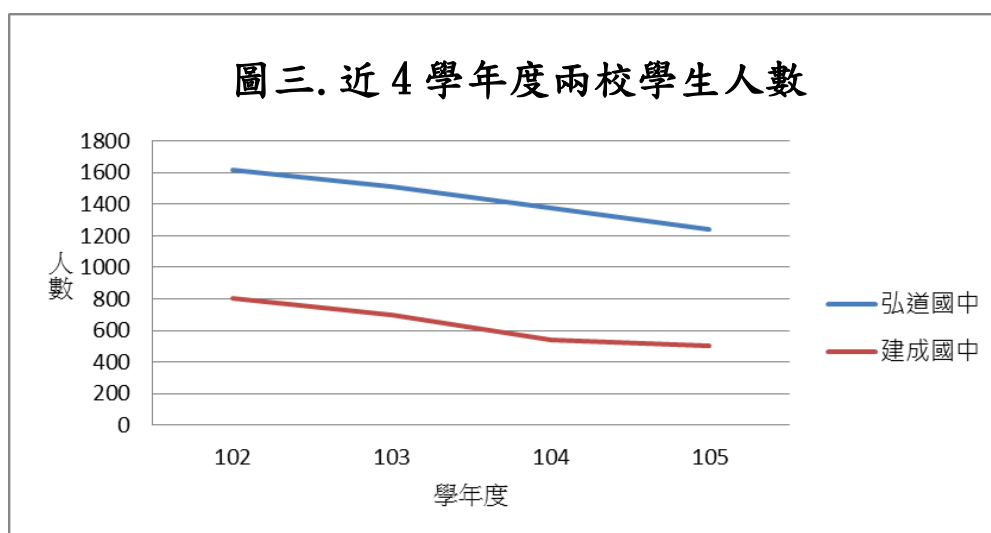
另因立法院位於中央機關集中區域，為確保國會與行政機

關整體議事運作正常，遷建可能性低，且部分地上建物為古蹟及歷史建築，無法有效利用，顯收回開發機會不高。

二、國中用地已無設校需求，都市計畫變更為機關用地

(一)國中用地已無設校需求

本府教育局分別於 90 年及 103 年進行現址設校需求評估，由於現址週邊以機關學校居多，學齡人口有限，倘該土地再行開闢設校，則學區將與鄰近弘道國中及建成國中二校有所重疊，現該二校均非額滿學校，且就讀人數有逐年遞減趨勢(詳圖三)，顯示現址已無設校需求。



(二)都市計畫變更情形

立法院現有辦公空間不敷使用，且部分老舊房舍待整修，惟受限都市計畫土地使用管制規定無法修、改建，多次向本府申請都市計畫變更為「機關用地」，並向內政部提出個案變更機關用地之申請，嗣經內政部審認符合都市計畫法第 27 條規定，得辦理個案變更都市計畫。本案業已完成本府都市計畫變更程序並經內政部於 105 年 11 月 23 日核定在案，後續本府須依都市計畫法第 21 條規定公告實施；倘未發布，內政部得代為發布之。本府規劃俟換地作業完成後再行公告實施。惟若立

法院有修建之急迫性，該院亦可請內政部代為發布，則立法院可無償撥用該筆土地。本變更案都市計畫審議歷程如下：

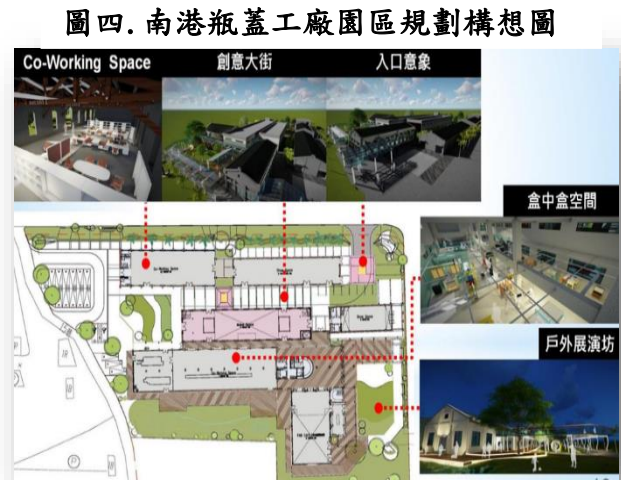
1. 公告公開展覽：105 年 8 月 15 日公告公開展覽本案都市計畫 30 日，並於 8 月 31 日辦理公開展覽說明會。
2. 臺北市都市計畫委員會審議：105 年 9 月 29 日第 697 次委員會議審議，決議修正後通過，並於 105 年 10 月 6 日正式函告。
3. 臺北市政府報內政部核定：105 年 10 月 11 日。
4. 內政部都市計畫委員會審議：105 年 11 月 1 日第 886 次委員會議審議，決議修正後通過，並於 105 年 11 月 23 日內授營都字第 1050816171 號函核定。
5. 因換地處分尚未經貴會通過，目前暫緩公告實施：為避免本府權益受損，將俟完成立法院換地案處分程序後，再將主要計畫書及主要計畫圖發布實施。

三、「東區門戶計畫」規劃概況與換地之關聯

- (一)本府於 104 年開始推動為期 8 年(104 年~111 年)「東區門戶計畫」，藉由原有軟體、會展、生技、文創及車站等五大中心發展動能，提出包括強化交通樞紐、打造國家生技產業廊帶、建構流行音樂及文創產業、打造軟體及會展產業廊帶、推動整體跨區重劃及都市更新、建設公共住宅社區、改善公共環境等七大構想。本府配合於 4 年內先行推動 26 項子計畫，引動民間投資，以促進南港區域之再生與升級改造。其中南港瓶蓋工廠再利用及南港轉運站東站 BOT 二案之相關規劃業已完成，惟因用地範圍之國有土地與本案立法院市有土地交換尚未經貴會同意，致後續建造工作未能落實推動。

(二)南港瓶蓋工廠再利用：(詳圖四)

本案屬「東區門戶計畫」文創產業軸帶計畫之策略基地，藉由緊鄰南港車站及臺北流行音樂中心之區位優勢，並運用歷史建築與工廠遺跡的特色，引進民間資源，規劃結合新創與文化產業，以提供個人創業者或微型創業團隊進駐，打造迎合世界趨勢與國際接軌之新創基地，進而形成產業群聚。



(三)南港轉運站東站 BOT 案：(詳圖五)

本案將與臺鐵局合作開發辦理 BOT，規劃興建地上 19 層及地下 4 層之多目標大樓，結合大眾運輸系統及商業空間，以滿足使用者多元化需求，並可有效疏解臺北車站國道客運過度集中之窘境及東區門戶計畫未來開發衍生之旅次需求；期透過轉運站創造及帶動之人潮，提升當地商業發展機會。換地後本府將取得東站(詳圖五)土地 84.62% 所有權，將可強勢主導爭取最大效益。本案預估 50 年契約期間創造財務效益約 66 億元。



(四)為能落實推動「東區門戶計畫」，亟需貴會支持本換地案，以取得南港瓶蓋工廠及南港轉運站東站用地內之國有土地，達強化本市交通轉運樞紐，及打造新創產業廊帶之目標。

四、立法院換地案辦理情形

(一) 交換標的：

為利本府推動「東區門戶計畫」，及串聯「西區門戶計畫」，以打造北市二蘄新門戶，爰規劃以交換方式取得二門戶車站周邊 500 公尺可及範圍之重要市政建設基地，經評估以南港三期重劃區(詳圖六)及華山行政專區(詳圖七)二區內之土地為交換標的，其資料詳如表二：

表二. 交換標的土地基本資料表

編號	交換標的	地號/編號	使用分區	交換面積	交換價值/元
1	南港三期重劃區 D 區	南港區南港段四小段 576、578 地號	特定商業區	11,686.83 m ²	2,828,212,860
2	南港三期重劃區 E 區	南港區南港段二小段 972 地號	轉運站用地	權利範圍 53677/100000 約 871.42 m ² (註 1)	361,638,991
3	瓶蓋工廠地上物	坐落於南港段四小段 578 地號土地上 A1、A2、B、F、G、I、M 及崗哨	-	實際(拆遷補償)面積總計 4067.90 m ²	78,564,223
4	行一	中正區成功段三小段 42 地號	行政專用區 (一)	1,056 m ²	289,344,000
5	行三	中正區成功段三小段 13、13-1 地號	行政專用區 (三)	分割或持分 718.48 m ²	196,861,926
合計					3,754,622,000 (註 2)

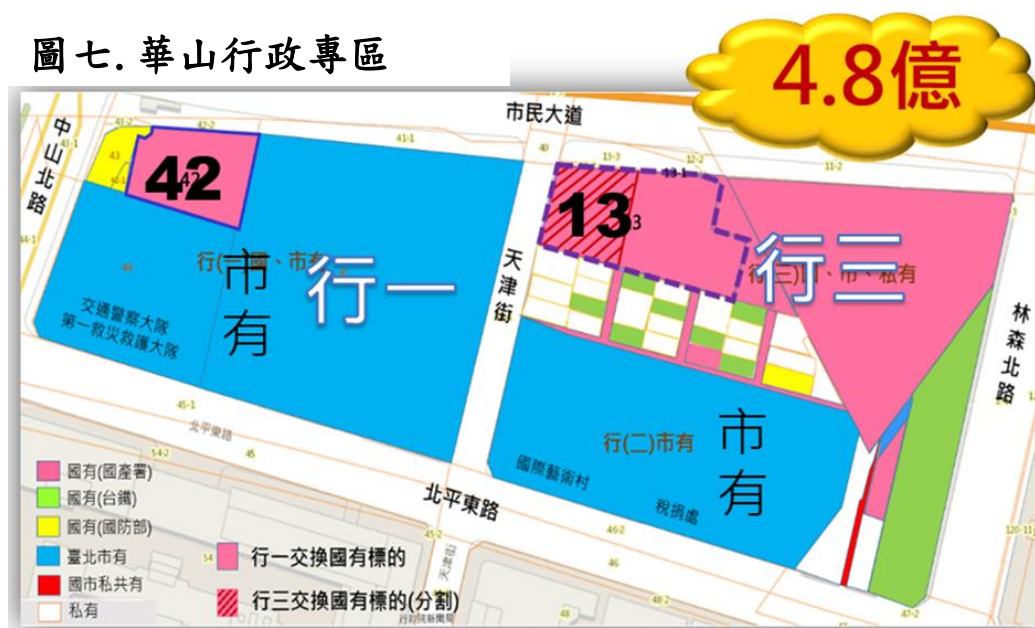
註 1：南港三期重劃區 E 區交換土地不含臺鐵持分土地。

註 2：交換編號 1、2、4 土地差額優先交換編號 3 瓶蓋工廠國有地上物，餘額再以分割或持分方式，交換編號 5 行三國有土地。

圖六. 南港三期重劃區



圖七. 華山行政專區



(二) 土地交換面積變少的原因：

立法院用地原為國中用地，經都市計畫程序變更為機關用地，106 年度土地公告現值為 64 萬元/坪；而交換之國有土地分別有商業區(106 年度土地公告現值為 80 萬元/坪)、轉運站用地(106 年度土地公告現值為 137 萬元/坪)、行政專用區(106 年度土地公告現值為 90 萬元/坪)。因交換之國有土地單價均較立法院用地為高，故換回之土地面積較少。(詳表一及表二)

(三) 以交換方式取得產權，以利後續規劃利用：

國、市有房地互換可採互相「撥用」或互相「交換」產權 2 種方式處理，考量「撥用」方式用途受撥用計畫之限制，如未來用途變更除涉及廢止撥用問題，可規劃彈性較小外，且收益需分算解繳國庫；若採等值互相「交換」產權方式辦理，日後倘政策變更改用途，亦無廢止撥用問題，較利後續規劃利用，且相關收益歸本市所有，故將採互相「交換」產權方式辦理。

(四) 立法院換地案之處理歷程摘要表：

表三. 換地案處理歷程

編號	日期	辦理事項
1	105年6月24日	市長拜會行政院張政務委員景森研議辦理國、市有土地交換，協助將立法院現址都市計畫變更為機關用地
2	105年8月12日	本府函請國產署確認交換土地標的
3	105年8月18日	國產署函復本府確認土地交換標的
4	105年8月23日	立法院現址市有土地處分案經第1901次市政會議通過
5	105年8月30日	立法院現址市有土地處分案經第1902次市政會議通過修正提案
6	105年9月5日	立法院現址市有土地處分案函送市議會
7	105年9月29日	本市都委會通過立法院現址市有土地使用分區變更為機關用地
8	105年11月23日	內政部核定立法院現址市有土地使用分區變更為機關用地
9	105年12月21日	立法院現址市有土地處分案交付財建委員會審查
10	106年1月11日	財建委員會決議送大會審議

五、立法院換地案 SWOT 分析

S (優勢)	W (劣勢)
<p>S1 交換取得門戶車站周邊具發展潛力土地，有利本府市政建設推動</p> <p>S2 可化解與國產署之重劃土地分配糾紛</p> <p>S3 節省南港瓶蓋工廠有償撥用價款或租金支出</p> <p>S4 房地管用合一，有利文化資產管理維護與活化利用</p> <p>S5 可運用都市計畫策略，維護本府權益</p> <p>S6 土地交換無廢止撥用及收益歸繳國庫問題</p>	<p>W1 本府亟需取得東區門戶計畫用地</p> <p>W2 日後倘立法院變更用途，無法收回自用</p> <p>W3 土地交換後，使用費收入減少</p> <p>W4 一大地換五小地，致遭質疑影響市產權益</p>
O (機會)	T (威脅)
<p>O1 交換取得國有土地，加速落實東區門戶計畫，並有助串聯整合華山行政專用區</p> <p>O2 保存瓶蓋工廠空間打造新創基地，平衡本市東西區新創產業群聚與發展</p> <p>O3 取得南港轉運站國有土地，可增加本府權利金分配比例，提升運輸服務品質，帶動臺北市東區發展</p> <p>O4 倘完成換地，可提升文化資產保存與管理維護效率。</p> <p>O5 立法院亟需取得市有土地辦理改建</p>	<p>T1 立法院部分建物為古蹟及歷建，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</p> <p>T2 倘內政部逕為公告立法院都市計畫變更，立法院即可無償撥用</p> <p>T3 國產署不同意重劃結果，已提起行政訴訟，影響招商期程</p> <p>T4 倘換地不成，南港瓶蓋工廠國有房地需採「撥用」或「租用」，增加財政負擔，不利活化再利用</p>

(一)S0 策略：發揮優勢、掌握機會 (S1、S6、01、02、03)

1. 以等值互相交換產權方式辦理，互取所需，以符「管用合一」，日後如政策變更用途，亦無廢止撥用疑慮，且收益歸繳市庫，有利後續市政規劃利用。
2. 立法院現址周邊中央機關林立，考量其業務屬性及其地理位置，搬遷可行性不高，且其地上建物業經指定為古蹟及歷史建物，市有土地難以收回作有效利用，規劃交換取得門戶車站周邊 500 公尺可及範圍之重要市政建設基地，有利本府推動「東區門戶計畫」，強化交通轉運樞紐，打造新創產業廊帶，及串聯整合「西區門戶計畫」，打造北市嶄新門戶，帶動南港地區再生，及臺北市東區的發展。

(二)ST 策略：利用優勢、克服威脅(S1、S2、S3、S5、T1、T2、T3、T4)

1. 立法院市有土地經指定為古蹟及歷史建物，其使用受文化資產保存法限制，致其使用價值降低，用以交換對本府及市政推展相對較有價值之南港瓶蓋工廠國有房地及東區轉運站東站土地，可節省南港瓶蓋工廠用地取得成本，亦可解決南港三期重劃區，本府與國產署間重劃土地分配爭訟，並利本府東區門戶計畫之推動。
2. 另立法院土地都市計畫業經內政部都市計畫委員會審議通過，並於 105 年 11 月 23 日內授營都字第 1050816171 號函核定，目前因換地處分尚未經貴會通過，暫緩公告實施。惟內政部仍可基於職權逕為公告，屆時立法院將可逕報行政院核准撥用。為避免本府權益受損，於都市計畫書內明訂應以「等值交換」方式辦理，並俟立法院土地完成處分程序後，再行公告實施，維護本府權益。

(三)W0 策略：克服弱勢、爭取機會(01、02、03、05、W1、W3、W4)

本府為取得東區門戶計畫用地，與國產署協商以立法院市有土地交換，雖因此造成土地使用費收入減少，並遭質疑以大面積土地交換分散、面積小的土地，影響市產權益。但推動東、西區門戶計畫係本府施政重點，從帶動城市發展的角度來看，門戶車站周邊的土地才是更具戰略的地位；本府選擇位於南港車站周邊的瓶蓋工廠、商業區、轉運站用地，以及位於台北車站周邊的行一、行三專用區，這五處基地全位於門戶車站 500 公尺範圍內的第一圈，未來發展潛力相信指日可待。且以交換方式取得國有土地產權，將來收益均歸繳市庫，可彌補立法院市有土地使用費之損失。

(四)WT：降低弱勢、避免威脅(W2、T1)

立法院土地交換國有土地後，因非循撥用方式辦理，日後倘各自用途變更，無法依臺北市市有財產管理自治條例第 38 條規定撤銷撥用後，收回自用。惟因立法院部分建物為古蹟及歷建，其使用受文化資產保存法限制，土地利用價值降低，本府收回利用效益不高。且倘立法院土地都市計畫變更為住宅區、商業區等使用分區，本府亦可透過都市計畫變更回饋，保障本府權益。

綜上，本案採等值互相「交換」產權方式辦理，日後倘因政策變更改用途，亦無廢止撥用問題，較利後續規劃利用，且相關收益歸本市所有，同時可解決南港三期重劃區，本府與國產署間重劃土地分配爭訟，並利本府東區門戶計畫之推動。未來倘立法院土地都市計畫變更為住宅區、商業區等使用分區，本府亦可透過都市計畫變更回饋，保障本府權益。倘換地不成，且立法院有修建之急迫性，請內政部代為發布都市計畫變更案，則立法院可立即無償撥用市有土地，而本府則需俟南港三期重劃土地訴訟案

確定始可辦理撥用、租用或合作開發，將影響南港地區開發期程，懇請貴會支持本案，以維本府及市民最大權益。

參、關注議題

一、交換標的之價值及效益是否相當？

(一)依法令規定土地按「公告現值」計算，交換價值應相等：

本案土地交換之計價基準，係依臺北市市有財產管理自治條例第 74 條與第 75 條、國有財產法第 52 條之 1 第 3 項暨國有非公用不動產交換辦法及國有財產計價方式等規定辦理交換。

依「國有非公用不動產交換辦法」第 9 條規定，國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。另依「國有財產計價方式」第 2 點規定及國有非公用不動產交換辦法第 2 條第 7 款規定與其他公有土地辦理交換者，依財政部核定交換日之「當期公告土地現值」計算其價值，本府均依上開法令規定核算雙方交換土地價值均為 37 億 5,462 萬 2,000 元，實無法再要求增加交換標的。(詳表一及表二)

(二)交換土地係本府市政建設所需及可併同市有土地開發之可建築用地，未來效益可期：

立法院地上大部分建物業經指定為古蹟及歷史建築，將來土地開發或改建需受文化資產保存法之限制，可利用範圍被限縮。相對於本府規劃取得之國有土地，係本府市政建設發展所需或可併同市有土地開發之可建築用地，除可帶動周邊區域之整體發展，亦可為本府帶來龐大的開發利益外，有效發揮公有土地之政策效益。

1. 瓶蓋工廠歷史建築再利用，催化南港再生發展：

瓶蓋工廠緊鄰南港車站及臺北流行音樂中心之區位優勢，運用歷史建築與工廠遺跡的特色，以自造者（Maker）與多元創新為空間規劃主軸，結合新創與文化產業打造完善的創新創意空間，將民間資源引進，共同規劃打造迎合世界趨勢並與國際接軌之新創基地。預期可提供 100 名以上個人創業者或微型創業團隊進駐，為地方發展注入創新活力。

2. 南港轉運站結合三鐵將成為臺北東區交通轉運中心：

土地交換後，本府將取得 84.62% 東站土地所有權，後續與臺鐵局採合作開發方式辦理 BOT，將可強勢主導爭取最大效益。本案預計開發權利金約 5 億元、固定經營權利金每年約 2,500 萬元、變動經營權利金依每年營收 4.81% 計收，加計土地租金，全案 50 年契約期間預估創造財務效益約 66 億元。

另南港轉運站位於南港車站旁三鐵共構區，分為東站、西站及商三 3 處基地，共規劃 59 席月臺。結合三鐵，可滿足南港地區都市發展衍生之旅次及民眾乘車需求，並有效疏解臺北車站國道客運過度集中之窘境，且將成為臺北東區交通轉運中心。又透過轉運站所創造及帶動之人潮，將可提升當地商業發展機會，並改善周邊環境及市容意象。

3. 儲備控留市政發展基地，配合地區發展定位，整體規劃利用：

臺北車站附近行政專用區（一）街廓內大多為市有土地（詳圖七），交換取得國有土地後，本市持有產權比例將高達 98%，有利串聯整合「西區門戶計畫」，短期可作為臺北車站周邊交通車輛停放空間，長期則配合本市發展及中央政策需要，規劃為合署辦公大樓，具市政建設儲備基地使用之功能。

至於行政專用區(三)土地取得後，亦可與周邊土地協商開發，或評估透過都市計畫變更將容積移轉至行一或行二，以期有效運用市有土地。(詳圖七)

二、必要性與急迫性？

(一)土地「交換」是最有利的選擇：

市府對於立法院換地案可以有二種選擇，一種是循土地法第 26 條選擇「撥用」，由本府向中央撥用瓶蓋工廠及南港轉運站(東站)國有土地及地上物，而中央則向本府無償撥用立法院用地。

依內政部 94 年 3 月 15 日內授中辦地字第 0940043130 號函釋略以：各級政府機關需用公有土地時，應依土地法第 26 條規定辦理撥用，另依行政院 52 年 10 月 5 日台 52 內字第 6574 號令示，係政府依公法上之權利使需用機關取得該項土地之權利；有償撥用雖移轉土地所有權，惟僅限於各級政府間因公務或公共所需始可辦理，且需報請行政院核准，是其仍屬土地法第 26 條規定政府依公法上之權利行使之行為，自無需依土地法第 25 條規定辦理。

另一種是循土地法第 25 條選擇「交換」，由本府依市政發展需要，選擇與立法院用地等值的土地，經貴會通過處分程序後再辦理土地交換。

考量撥用國有財產如有收益，於扣除管理維護費用後，收益應繳國庫，且將來如用途變更，需辦理廢止撥用。其中南港轉運站如採 BOT 開發，權利金與土地租金均需依比例解繳國庫；而立法院機關用地並無法創造收益，本府自無收入可收取。

本案基於本府最大利益考量，並尊重貴會審議權責，爰採依土地法第 25 條規定，以交換方式辦理。前述二種取得土地

方式比較如表四：

表四. 「交換」與「撥用」比較表

	互為交換	互為撥用
法源	土地法第 25 條	土地法第 26 條
時程	須經貴會同意後始得辦理	商同該管地方政府層請行政院核准撥用
權屬	所有權變更，將來用途變更毋須歸還原機關	1. 無償撥用所有權不變，僅變更使用權 2. 不論有償或無償只要用途變更須辦理廢止撥用
效應	循程序審議， <u>尊重貴會</u>	易被解讀「 <u>黑箱作業</u> 」
經費	無須編列預算	除有償撥用外，無需編列預算
收益	橋歸橋、路歸路，各自收益	收益歸土地所有權人，無償撥用權屬仍為國有，收益需解繳國庫

(二)取得市政建設土地，刻不容緩：

本府繼「西區門戶計畫」之後，積極推動「東區門戶計畫」優先行動之 26 項子計畫，計畫可引動民間 8 年投資機會，對促進南港區域之再生與升級改造，有極大助益，為落實 26 項子計畫之推動，相關用地取得實刻不容緩。

1. 南港瓶蓋工廠部分：

考量本市 8 大自造者空間分布均集中於西區(詳圖八)，而瓶蓋工廠地理位置處在東區，本區規劃作為新創產業基地，除可藉以平衡本市東、西區新創產業發展，本案建物再利用係以自造者(Maker)與多元創新作為空間規劃主軸，除可保持建物歷史紋理，更能充分發揮原廠址(工業遺跡)特色氛圍，打造媲美國際知名的創新創意空間。另將引進民間專業經營資源，共同規劃打造迎合世界趨勢並與國際接軌之新創基地，預期可提供 100 名以上個人創業者或微型創業團隊進

駐，為東、西區群聚發展平衡跨出一大步。

本府為符行政執行作業之正當性，須取得房地合法使用權，再據以辦理後續相關修復工程及營運標公開招租等作業，故將本案基地納入換地標的實有其必要性。

圖八. 台北〔8大自造者〕空間分布示



2. 南港轉運站東站部分：

考量目前臺北、市府及圓山等三轉運站容量皆已飽和，無法再容納新闢國道客運路線。蘇花改未來通車中央已規劃南港到花東國道客運路線，雖南港轉運站西站已於 106 年 4 月啟用，惟進駐路線已飽和，無法配合上述中央規劃之客運路線，顯興建南港轉運站東站已迫在眉睫。

南港轉運站東站對南港地區都市發展及符合民眾乘車需求有亟大助益，又因南港車站擁有臺鐵、高鐵與捷運共構之特色，且臨近國 1、國 3 及國 5 交流道，除可疏解過度集中於臺北車站之交通衝擊問題外，未來亦將成為本市東區運輸中心。

本府業與臺鐵局達成合作開發之共識，為利辦理後續招

商作業，亟需儘速交換取得國產署經管之國有持分土地，以因應當地交通轉運需求。

(三)都市計畫變更在即，換地以利市政建設推動並維護市產權益：

立法院都市計畫變更案業經內政部於 105 年 11 月 23 日核定在案，原本府應依都市計畫法第 21 條規定於 1 個月內公告實施，倘未發布，內政部得代為發布之。為避免本府權益受損，於都市計畫書內明訂應以「等值交換」方式辦理，並配合本換地案進度，予以暫緩公告實施，俟立法院土地完成處分程序後，再行公告實施，維護本府權益。

惟立法院若有修建之急迫性，請內政部代為發布，則可能有立法院逕報行政院同意無償撥用該筆土地之風險。至於本府所需之瓶蓋工廠國有房地及南港轉運站(東站)國有土地需俟國產署土地重劃行政訴訟案確定後，始可辦理撥用，將嚴重影響相關計畫之辦理期程，影響市民及市產權益甚鉅。若能儘速完成交換作業；當可化解上述情事，對本市未來發展具有莫大之助益。

三、蛋黃區換蛋白區？是否客觀選擇最佳交換地標的？

(一)不是蛋黃區換蛋白區

從政治的角度來看，立法院現址國中用地如變更為機關用地，立法院稱為「行政的蛋黃區」並不為過。但從本府要推動東、西區門戶計畫帶動城市發展的角度來看，門戶車站周邊的土地才是更具戰略的地位；本府選擇位於南港車站周邊的瓶蓋工廠、商業區、轉運站用地，以及位於台北車站周邊的行一、行三專用區，這五處基地全位於門戶車站 500 公尺範圍內的第一圈，即使目前均為低度利用狀態，但其單位面積公告現值卻均高於立法院這處土地，未來發展潛力相信指日可待。

建公宅部分刻正辦理無償撥用；其他開發案部分擬協調中央採異地回饋或容積調派方式處理。

至成功市場開發案所需國有土地面積 1/2 由市場處有償撥用作地下室市場，1/2 為地面層廣場供公共使用，將由公園處無償撥用，市場處已編列 106 年度土地撥用價款，刻正洽國產署辦理有償撥用作業中。因成功市場開發案基地地下層及地面層本府均有公務使用需求，倘納入交換標的，國產署可能要求全額計價，考量市府最大權益，爰不列入本案交換標的之土地中。

表五. 與國有土地有關之開發案彙整表

案名 /基地面積	需用國有 土地面積/ 占基地比例	106 年 公告現值	國有土地規 劃取得方式	辦理進度	預期效益
成功市場 改建案 5,529.97 m ²	5,276.97 m ² 95.42%	約 26.08 億元	市場處有償 撥用 1/2 公園處無償 撥用 1/2	相關都市計畫使用分 區變更作業尚未完成， 且都市設計審議仍在 進行中	強化公共服務，提升居 民生活機能
永春陂濕地 公園 39,832 m ²	746 m ² 1.87%	約 0.84 億元	國產署經管- 有償撥用	協調中	藉由既有地形、地物的 調整與提供生態復育 的優質環境，並串聯周 邊步道之整體發展，重 新規劃恢復當地自然 生態環境，打造生物多 樣性。
	14,845 m ² 37.27%	約 16.78 億元	軍備局經管- 異地回饋		
北投中心新 村 13,181 m ²	12,643 m ² 95.92%	約 15.81 億元	容積調派	尚在研議中，需進一步 與中央協調	文資保存、眷村保存活 化
AIT 現址基地 26,764 m ²	2,232 m ² 8.34%	約 16.29 億元	異地回饋	尚在研議中，需進一步 與中央協調	引動地區發展、提升土 地利用效益
錦州街公宅 基地 5,858 m ²	5,858 m ² 100%	約 16.9 億元	無償撥用	刻辦理撥用事宜	預計興建 555 戶公宅
中興國小公 宅基地 3,951.71 m ²	5 m ² 0.13%	約 0.02 億元	無償撥用	刻辦理撥用事宜	預計興建 270 戶公宅
景文 3 戶公宅 基地 30.86 m ²	30.86 m ² 100%	約 0.12 億元	無償撥用	刻辦理撥用事宜	國產署都更分回 3 戶， 擬撥作公宅使用，(該 基地已有 39 戶公宅)
士林區光華 段公宅基地 3,249.05 m ²	161.85 m ² 4.98%	約 0.59 億元	無償撥用	刻辦理撥用事宜	預計興建 90 戶公宅

四、決策過程是否公開透明？有無徵詢市民意見？

有關立法院換地案所涉相關議題，不論是都市計畫變更審議作業、交換標的或交換方式，均符合相關法令規定，過程公開透明，謹說明如下：

(一)本府依法辦理都市計畫變更審議：

1. 都市計畫法第 19 條規定(略)：「主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會…」。
有關「變更臺北市中正區成功段三小段 98 地號土地(立法院臺北院區現址)國中用地為機關用地主要計畫案」，係市府於 105 年 8 月 15 日以府都規字第 10536120203 號函送都市計畫書、圖至本市都委會，並自 105 年 8 月 16 日起至 105 年 9 月 14 日止辦理公開展覽 30 天，公展期間與舉辦說明會後，並無接獲任何公民或團體提出陳情意見。
2. 有關立法院現址變更為機關用地之都市計畫案係屬主要計畫變更，依規定於本市都委會審議通過後，尚須經內政部都委會審議。考量後續作業流程，爰依據都市計畫法第 19 條規定，於該計畫案公展期滿後，提本市都委會 105 年 9 月 29 日第 697 次委員會議審議。本案因公開展覽期間，未接獲公民或團體提出陳情意見，亦無里長或民意代表表關切。

(二)市有土地交換報請貴會審議，尊重貴會意見：

立法院市有土地交換屬土地處分行為，本府於 105 年 6 月與中央達成換地共識後，即提報本府第 1901 及 1902 次市政會議討論通過，並於 105 年 9 月 5 日依土地法第 25 條規定，函送貴會審議，俟獲貴會及內政部同意後，始得進行換地相關作業。

(三)舉辦菁英座談會，廣徵民意支持：

瓶蓋工廠再利用規劃方向，本府產業局前已分別於 105 年 6 月 6 日及 7 月 12 日召開 2 場公民團體及地區民意領袖座談會，當地里長均表支持。交通局(公運處)亦於 105 年 2 月 18 日邀集專家學者、地方居民與民間團體舉辦南港轉運站東站 BOT 案公聽會。另本府復於 106 年年 3 月 14 日及 4 月 6 日舉辦兩場東區門戶計畫菁英座談會，廣徵當地議員、里長、居民及企業界意見，多數均表示換地案有助於東區門戶開發計畫。

五、倘立法院市有土地處分案不通過，有無替代方案？

(一)南港瓶蓋工廠房地取得之替代方案：

經本府產業局評估，倘不採交換方式辦理，已另研擬 2 替代方案，惟均非最有利之可行方案：

1. 方案(1)-採「撥用」方式

瓶蓋工廠已是本府登錄之歷史建築，依文化資產保存法第 21 條第 3 項規定：「公有之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群及其所定著之土地，除政府機關(構)使用者外，得由主管機關辦理無償撥用」，爰瓶蓋工廠基地自可由文化局依前開法令辦理無償撥用。惟本府因應東區門戶計畫之需要，產業局已規劃將此基地打造為青年創新創業基地，其規劃用途恐不符依「文化資產保存」之撥用目的。

另依國產法第 38 條：「……為公務及公共所需，得申請撥用。」及促參法第 15 條：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得辦理撥用……」，瓶蓋工廠目前規劃使用項目有無促參法第 3 條公共建設項目適用尚需評估，惟商業區土地恐需辦理有償撥用，須編列房地撥用預算約 20.19 億元。

2. 方案(2)-採「租用」方式向國產署承租

採「租用」方式向國產署承租方案，則每年須編列租金預算約 2,760 萬元，且尚須經貴會審議通過方得支用。經探詢潛在廠商表示所需經費實無法負擔，且以目前規劃係採戶外空間不計價方式處理，則僅能回收年租金約 1,093 萬元，收支明顯無法平衡。

(二)南港轉運站用地取得之替代方案：

公運處曾開會及函詢國產署以撥用方式辦理，惟該署皆表示：申請無償撥用一節，該署尚不同意本案土地之分配及點交，更無從就本案土地提供使用表示意見。

倘換地案不通過，公運處將先以撥用方式繼續與國產署協商取得屬該署之南港轉運站東站土地；倘該署仍不同意撥用，將改以合作開發方案由本府代為招商方式與該署進行協商。

六、東區門戶計畫整體開發會不會重現內科交通惡夢？

南港區具有便捷之軌道運輸系統及客運轉運環境，公共運輸系統發展早於周邊重大建設之推動，有利於大眾運輸發展導向之都市開發，及減緩土地使用強度增加所衍生之交通衝擊。另本府刻正進行南港區都市計畫通盤檢討，已將開放空間、立體連通系統及人行系統等設施納入規劃，以強化整體運輸設施服務之連結性及可及性。

南港未來交通規劃將朝大眾運輸導向發展(TOD)及打造以人為本之綠色交通為原則，係整合公共運輸以打造便捷南港為目標。其中聯外交通則以公共運輸系統優先，提供便捷有吸引力的公共運輸系統，並以智慧交通提高道路運作效率；區內將整合人行道、自行車道、社區小巴、停車共享與慢行道路等在地綠色交通，以提供安全、舒適且便捷之運輸環境。

肆、策進作為

一、都市計畫變更暫緩公告

立法院臺北院區現址都市計畫變更案，雖經內政部於 105 年 11 月 23 日核定在案，惟為避免本府權益受損，本府將俟完成立法院換地案處分程序後，再將主要計畫書及主要計畫圖發布實施。

二、換入房地將積極規劃利用

(一)南港轉運站結合三鐵將成為臺北東區交通轉運中心

規劃建置南港轉運站括東站、西站及商三等 3 處基地共可提供 59 席月台與備用停車位(詳圖十)，將可滿足大臺北都會區往東部民眾之國道客運旅次需求，並可因應東區門戶計畫未來開發衍生之旅次需求及降低現況國道客運路線過度集中於臺北市西區之情形，有效分散臺北車站負荷，成為臺北東區交通轉運中心。

公運處業已完成南港轉運站 BOT 案可行性評估、先期規劃及招商文件草案研擬等項目之作業，俟換地案通過，將儘速辦理招商事宜，預定於 106 年 8 月底前完成南港轉運站 BOT 案上網公告。

圖十. 南港轉運站計劃目標



(二)瓶蓋工廠歷史建築再利用，催化南港再生發展

瓶蓋工廠歷史建築再利用，可發揮原廠址（工業遺跡）特色氛圍，提供個人創業者或微型創業團隊進駐，打造具完善的創新創意空間，並引進民間資源，共同規劃打造迎合世界趨勢與國際接軌之新創基地，形成創造產業群聚。

整修計畫經提報 105 年 10 月 21 日「臺北市文化資產審議委員會第 86 次會議」報告，並於 12 月 12 日核定後，已於 12 月 16 日函報貴會備查；另工程預算設計書圖已於 106 年 4 月 12 日辦理第一次審查作業，期於 7 月前完成工程標及營運標之招標作業，預計於 107 年 10 月分階段啟動營運。(如圖十一)

圖十一. 瓶蓋工廠開發期程



(三)儲備控留市政發展基地，配合地區發展定位整體規劃利用

臺北車站地區歷經長達 10 多年的交通運輸建設，在各項設施接近竣工之際，本府乃積極推動西區門戶計畫，以尊重歷史與記憶為主體，及重視空間經驗與歷史涵構的態度，重新規劃。本案藉由交換取得之國有土地，將可提高華山行政專區之市有土地比例，俾串聯整合「西區門戶計畫」，另將配合地區整體發展定位與構想，完整規劃土地利用、交通系統、開放空間、文化、產業開發等面向，以提升生活環境品質，達促進土地合

理有效利用之目標。(如圖十二)

圖十二. 西區門戶計畫向東延伸



三、善用都市計畫回饋機制

- (一)立法院臺北院區現址都市計畫變更案，本府係考量周邊均為行政區、機關用地、大專或高中用地等其他類公共設施用地，整體而言，當地係以行政或公共相關使用為主，且變更後仍由立法院使用，並經內政部同意本案採個案變更方式辦理，本府爰受理並協助立法院辦理本案都市計畫變更之申請，由國中用地變更為機關用地。惟本案現址倘未來有其他非公共設施之使用需求而有再行申請都市計畫變更之申請，本府仍將秉持整體檢討原則，視當地發展需求及趨勢，及其申請變更內容予以審慎考量其適宜性。
- (二)依都市計畫法第 27 條之 1 規定 (略以)：「土地權利關係人依第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第 26 條或第 27 條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所」，後續本案址倘需地機關無使用需求，欲申請都市計畫變更為可建築土地，本府除檢視

其妥適性外，亦當依前開規定，要求申請單位就其利得部分予以回饋本市。

伍、結語

本案立法院使用之市有國中用地，業經評估已無設校需求，立法院亦無搬遷計畫，本府僅以年租金 5 千餘萬元收租，實不符土地效益。若採等值交換方式取得之市政建設用地，除不受撥用計畫之限制，收益可全數解繳市庫外，規劃優先交換取得本府東區門戶計畫所需之南港瓶蓋工廠及東區轉運站用地，則可進行實體建設。至於臺北車站周邊行政專用區土地，短期作為交通調度使用，長期配合地區發展，以作為市政建設之儲備基地。因此本換地案若能達成，將有利於市政建設之推動，並可大量引進民間資源，促進所在地區產業之發展，就業機會將隨之增加，進而創造財務效益增裕市庫，懇請貴會給予支持。

「重大 BOT 案檢討進度」專案報告

(A)臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案

壹、前言

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，本府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。

貳、現況說明

- 一、目前工地仍為依建築法第 58 條勒令停工狀態。
- 二、遠雄公司於 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。
- 三、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，以及遠雄公司等專業技術人員，透過公平、公正、客觀及專業審查遠雄公司所提出 14 項防災維護項目，105 年 9 月已同意 1-7

項，分別為：1. 損傷維護工程、2. 防洪排水系統、3. 屋頂鈦板相關工程、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。

四、第 8-14 項依據遠雄公司 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. 辦公棟二樓兩庇及外牆相關界面工程、11. 影城棟三樓兩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。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，已全數核准遠雄公司所提出 14 項防災維護計畫工項。

參、關注議題

一、目前除鏽進度？預計多久才能完成？除鏽的錢誰負擔？

(一)都發局自 105 年 8 月 31 日起，每日派員至大巨蛋工地現場巡視。依遠雄公司提報之施工紀錄，自 105 年 9 月 12 日起開始進行鏽蝕檢查，9 月 23 日開始進行除鏽作業，進行至 10 月 25 日，11 月未施作，自 12 月 16 日起再度開始進行除鏽作業，中間斷斷續續自 106 年 2 月開始投入較多人次密集進行除鏽作業。迄 106 年 4 月 21 日止，共計出工 2 千餘人次。

(二)依遠雄公司自行評估除鏽作業須 8 個月，實際完成期日應視後續遠雄公司投入人力。

(三)按建築法第 63 條：「建築物施工場所，應有維護安全、防範危險及預防火災之適當設備或措施。」，遠雄公司本來就負有維護安全的責任，衍生之工程費用自應由遠雄公司負擔。

二、大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何？

- (一)遠雄公司共提出 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. 屋頂鈦板相關工程、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。
- (二)第 8-14 項依據遠雄公司 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. 辦公棟二樓雨庇及外牆相關界面工程、11. 影城棟三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。
- (三)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，已全數核准遠雄公司所提出 14 項防災維護計畫工項。
- (四)特別強調審查核准 14 項防災維護工項並不是同意大巨蛋可以復工，未核定復工前遠雄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。

三、大巨蛋如何可以復工？復工程序進度為何？

(一)復工條件：

遠雄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。

(二)復工應辦事項進度如下：

1. 建築物防火避難性能審查：於內政部委託之台灣建築中心審查，歷經 4 次預審、9 次正式審查，補正資料倘經專案評定小組書面審查確認無誤併入最終版計畫書，送內政部認可後，始完成審查。
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。」。遠雄公司於 104 年 12 月 17 日都審第 433 次委員會後迄今，本府都發局尚未收到申請。
3. 環境影響評估：經本府環保局表示自 105 年 9 月 8 日迄今未再提送審查。
4. 建照變更設計：104 年 4 月 27 日掛號申請第 3 次變更設計，尚待上開性能法規審查、都市設計審議、環境影響評估核定後，始得復工。

四、台灣建築中心性能審查審了 2 年半還沒下來，到底問題在那裡？

大巨蛋性能審查由台灣建築中心獨立審查，市府不會也無法干預審查。大巨蛋未按圖施工是事實，尚未完成性能審查評定也是事實，大巨蛋性能審查第二次變更設計由遠雄公司於 103 年 10 月 6 日自行向台灣建築中心提出申請，非柯市長上任後才提出申請，而申請條件(A~E 棟均申請性能排除建築技術規則)已與 100 年 6 月 30 日建照申請前核定之防火避難性能審查條件(僅 C 棟巨蛋棟申請性能排除)有所不同，審查之複雜程度自應有所不同，基於公共安全，審查委員自當本於職權嚴謹把關。詳如以下說明：

(一)都市防災及性能審查，各司其職且於法有據：

台灣建築中心於104年6月2日函知本府有關臺北市轄區內都市防災基本計畫之擬定係屬本府權責，都市建築基地倘有涉及防災疏散計畫，則應屬都市計畫審議、都市設計審議之範疇。市政府曾函請內政部營建署針對大型集客設施建築物與建築群開發案涉及都市防災事項，創設審查機制，營建署於104年8月6日及10月15日二度函請本府本諸都市設計主管機關權責自行核處。

(二)性能審查為申請評定認可制，本次性能審查變更在柯市長就任前即已提出：

遠雄公司103年10月6日自行向台灣建築中心提出性能審查第二次變更設計掛件，因遠雄公司報告書檢附不全，陸續補送資料至台灣建築中心，致遲至104年7月才進行第一次預審，本府基於本市公共安全及本案基地規模之特殊性，於該次會議提供建議本府七項基準予性能審查專案評定小組，經決議有關七項基準之1、4、7項屬建築物防火避難性能由台灣建築中心審查，2、3、5、6項屬都市防災屬本府權責，故性能審查並非本府權責，其審查次數及審查內容並非本府所能干預。

(三)遠雄公司擴大性能審查申請範圍，致審查困難度大幅提昇：

由於遠雄公司所提出性能審查第二次變更設計之申請範圍已由原有C棟巨蛋棟擴大至全基地各棟排除建築技術規則之法令適用，申請範圍擴及A棟影城棟、B棟商場棟、C棟巨蛋棟、D旅館棟及E棟辦公棟，性能審查之條件已與100年原建造執照之條件明顯不同，顯而易見，其困難度將大幅提昇。

肆、策進作為

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。本府將依法審議，並積極協助相關行政作業。

伍、結語

市府團隊一切依法行政，遠雄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，本府將盡力協助行政作業。

(B)臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

壹、前言

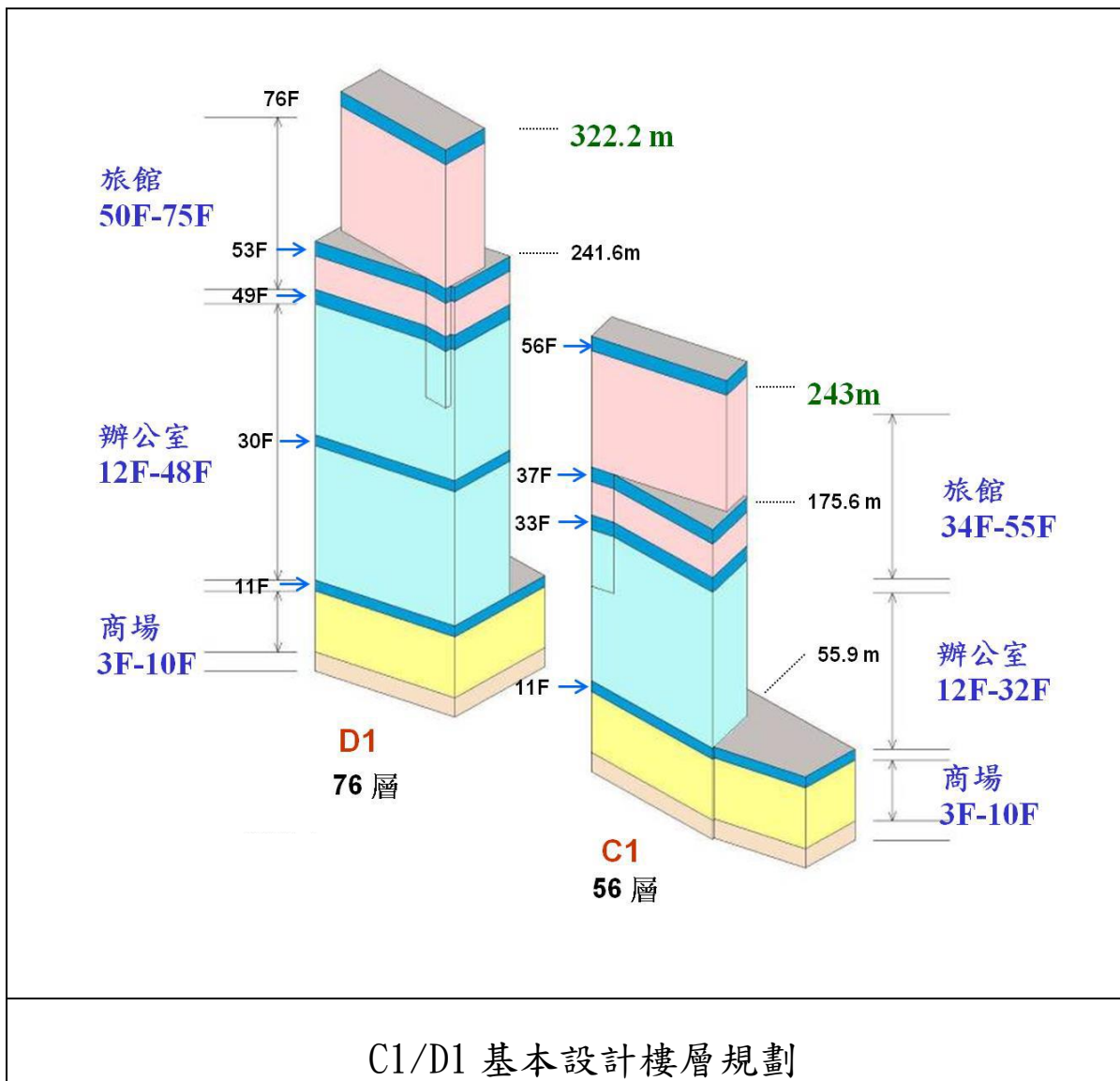
臺北車站特定專用區 C1/D1 土地開發案與臺灣桃園國際機場聯外捷運系統 A1 臺北車站共構，現已完成地下四層至地上二層結構工程。機場捷運於 106 年 3 月 2 日正式營運，串聯高鐵/臺鐵車站、臺北捷運淡水線、板南線、新莊線及未來的環狀線，形成更完備、更便捷的複合運輸系統。

C1/D1 土地開發案蒙貴會的關注與支持，審議通過專業服務顧問預算。本府亦積極完成歷次招商缺失檢討、成立 C1/D1 土地開發案廉政平臺並配合西區門戶計畫翻轉軸線等相關策進作為，於 106 年 4 月 24 日依土地開發新制及政府採購法、評選出具財務、法律及國際招商經驗的專業顧問。專業顧問應完成全案財務評估，並經由招商及地主說明會等公開場合，徵詢地主需求及蒐集投資資訊，在政風及其他行政機關參與的防弊措施下，研擬一套投資條件合理、甄選作業公平的中、英文甄選文件，重啟徵求投資人，重塑國家門戶意象。以下就辦理情形向貴會進行報告。

貳、現況說明

一、設計現況

C1 及 D1 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% (詳附圖)。本府並於 96 年 8 月 10 日核備開發大樓都市設計審議報告，且完整清理 C1/D1 土地開發案與所在環境的公共介面與空間關係等課題。



二、使用現況

C1/D1 開發大樓與機場捷運 A1 臺北車站共構興建，地下樓層共四層，每層面積 25,775 平方公尺。B4 層為開發大樓使用之地下停車場，B3 層為 A1 臺北車站月台層及開發大樓停車場與機電設備區，B2 層為 A1 台北車站穿堂層、行李儲放區、聯開大樓貨物裝卸區及機電設備區，B1 層為 A1 台北車站大廳層包含臨停接送區、計程車及中型巴士排班區、預辦登機櫃檯、車站公共區及付費區等，1F 層為車站地面出入口及開發大樓入口通廊，2F 為開發大樓之大廳。



C1/D1 基地鳥瞰照片

三、周邊環境現況

C1/D1 土地開發案位處西區門戶計畫中心，南側隔北平西路之交六「臺北行旅廣場」於 106 年 1 月 26 日開放使用、公車站區於 106 年 4 月 29 日開放使用。提供過往旅客一個嶄新的開放空間與轉乘、出發至桃園機場、桃園地區或到達臺北各角落的綠色城市客廳。

四、專業顧問遴選現況

捷運局已於 106 年 4 月 24 日完成公開遴選，委託具辦理國際招商經驗之專業服務顧問團隊（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

一、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%)，整合協調相關意見不易。

二、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，捷運局應強力宣導開發作業係公開、公平之作業，且為防止招商弊端，應為本案設立廉政平台，解決 C1/D1 開發案可能臨風險之防弊措施。

三、C1/D1 土地開發案專業顧問服務費用

由於專業服務係為完成大樓興建、營運所進行之前置作業，所需費用依貴會 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

一、研擬符合市場需求甄選文件，明確招商條件

為降低投資人負擔及精簡開發時程及有效解決各地主的期待，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。並以國家門戶觀點及配合西區門戶計畫思考本案定位，確定營運相關需求。對於已完成之設計成果，原則費用不重複支出；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。

二、實地徵信、周全防弊

為防止招商弊端，於委託專業服務顧問案之招標文件內明訂，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；本案並已成立廉政平台，建立與廉政署溝通諮詢管道；並將審慎評估徵信需求且於甄選文件明文規定，要求投資申請人須配合辦理，以求達到公開、公平之目的。

三、管控專業服務顧問服務時程

(一)107 年 3 月底完成公告甄選投資人。

(二)108 年 3 月底完成投資徵選作業。

伍、結語

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。如何順利徵得投資人，完成招商作業，為本府現階段重要工作目標。本案希望藉由委託具國際招商經驗之專業顧問，在法令、土地開發、財務規劃、施工技術及經營管理各層面綜合考量下，提出能夠順利徵得投資人之甄選文件，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

壹、前言

內湖科技園區（或稱「內科」）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」，係結合民間投資與經營創意，將座落內科核心的公有土地，規劃為一處可供產業驗證與實驗的「創新創業基地」，鼓勵「企業創新研發」與「新創事業發展」在此彼此交流，營造產業創新良好環境，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」基地座落於內湖區西湖段四小段 2、3、6、6-1 及 7 地號土地(如下圖 A 區及 B 區)，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：

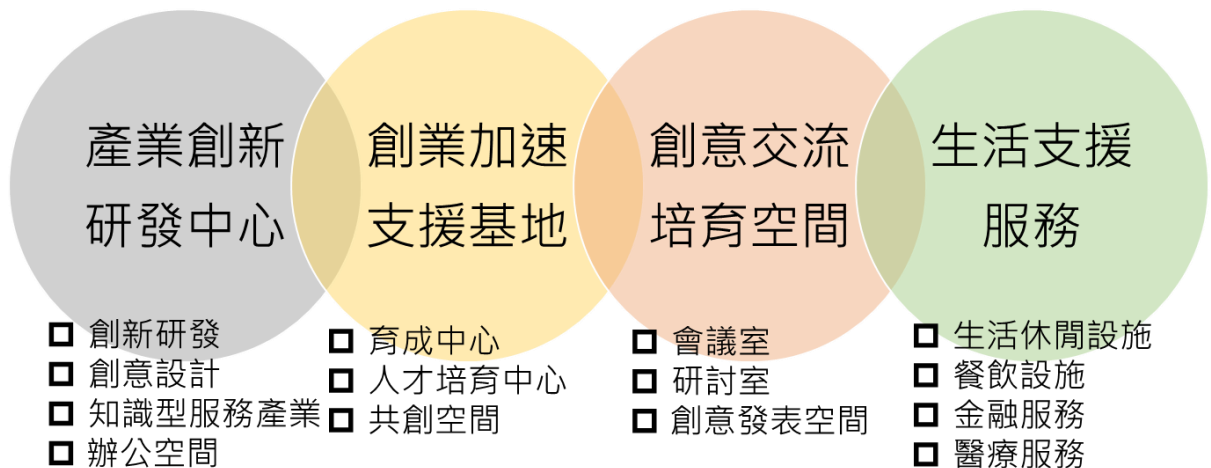
本案依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第42條規定辦理開發，並依促參法第3條第1項第11款、第8條第1項第1款及經濟部105年2月3日經授企字第10500005620號函核定以「育成中心及其設施」為主體事業，規劃引進民間資金與專業投入，作為企業創新研發及新創事業孕育發展的基地，以提升內科園區創新能量及擴展聚落效應。

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：

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，經本府於 106 年 1 月 6 日召開甄審委員會審查投資計畫書，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，並於 3 月 20 日完成議約、4 月 28 日函文通知最優申請人，待最優申請人依本府書面通知及公司法規定完成籌組特許公司後，預計於 106 年 5 月 25 日辦理簽約相關事宜。

參、關注議題

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，期透過創新育成的資源共享，協助並加速新創事

業的輔育孵化外，進一步結合內科園區既有資通訊產業及創新科技之能量，帶動臺北產業持續轉型升級。另估計 50 年契約期間，整體可為市府增加含權利金、土地租金及房屋稅至少約 86.72 億元收益。

肆、策進作為

產業環境變動迅速，市府以促進產業發展、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，讓廠商得以與市府面對面進行交流，提升本案招商成功之可能。

政府力量有限，民間力量無窮，未來市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。



伍、結語

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。

(D)市議會舊址設定地上權案

壹、前言

本案基地位於忠孝西路及中山南路交叉口，為建立臺北市對外觀光及文化交流窗口，形塑文化、觀光資訊交流之節點，加速臺北市國際化之推動，採設定地上權方式開發，以促進市有財產永續發展，活化市有土地。

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，都市計畫使用分區分別為文化觀光專用區（面積 6,141 平方公尺、容積率 625%、建蔽率 60%）及第四種商業區（面積 554 平方公尺、容積率 800%、建蔽率 75%）。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。目前現況為廣場、停車場及綠美化使用。

二、歷次招標情形：

本案自 103 年 8 月起至 105 年 9 月底止，歷經郝市長任內 2 次公告招商、柯市長任內 3 次公告招商，每次均因無人投標而流標。

三、最新公告招商時程：本案已於 106 年 5 月 11 日公告招商，106 年 8 月 10 日截標，權利金底價 28.68 億元。

參、關注議題

一、歷次流標原因：

招商次數暨 招商期間	主要流標原因
第一次流標 (103/8/13- 9/23)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文化觀光設施之規劃使用內容未臻明確。 2. 本府就文化觀光設施之規劃使用內容之認定與審核結果具有不確定風險。 3. 權利金偏高。
第二次流標 (103/9/29- 10/28)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文化觀光設施部分影響整體開發效益。 2. 權利金偏高。 3. 年底選情結果不確定，政策改變之政治風險高。 4. 類似公有土地釋出開發案件相互競合。
第三次流標 (104/9/4- 11/6)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經濟景氣低迷，權利金偏高。 2. 預期 105 年公告地價將調漲，致租金成本增加。 3. 無償提供市府使用之臺北城博物館須設置於面臨忠孝西路之低樓層(1 樓~3 樓)地區。
第四次流標 (105/3/2- 5/3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 105 年度公告地價調漲幅度過大，造成投資人參與設定地上權案件財務不可預測之情況，及房地產景氣反轉。 2. 投資人與市府使用空間介面之權利義務未臻明確。 3. 無償提供市府使用之臺北城博物館須設置於面臨忠孝西路之低樓層(1 樓~3 樓)地區。
第五次流標 (105/7/11- 9/8)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房地產景氣低迷，廠商投資趨於保守及房地稅賦尚有不確定因素。 2. 無償提供市府使用之臺北城博物館須設置於面臨忠孝西路之低樓層(1 樓~3 樓)地區。 3. 受保護樹木移植審查時程不易掌控。 4. 文化觀光專用區部分樓地板面積規範僅供非營利組織辦公使用等限制，致影響投資人投標意願。

二、歷次招標權利金差異原因：

本案因歷次招商之條件不盡相同，致招商權利金底價有所差異，說明如下：

- (一)103年8月13日第一次公告招商暨103年9月29日第二次公告招商，全部土地及建物均交由投資人營運，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總容積樓地板面積之40%（約4,650坪）予本府作為臺北城博物館及非營利組織總部辦公室，該次並適時反映房屋稅大幅提高成本（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%，此外因規範提供本府無償使用之臺北城博物館及非營利組織總部辦公室空間須位於區位條件較佳臨忠孝西路基地，致使投資人之成本增加、收入減少，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，因將無償提供本府使用之樓地板面積由前開40%修正為20%，爰權利金由前次26億元調升為28億880萬元。

肆、策進作為

一、修訂「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」：

為降低地上權招標案地租漲幅不確定之風險，本府財政局

已研議修訂「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」，並於105年6月15日發布，自105年7月1日起生效。前開要點規定設定地上權訂約當年度應收取之地租，按當年度土地申報地價年息百分之三至百分之五計算。訂約次年度以後之地租，按當年度土地申報地價乘以前項年息率計算。但地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。

二、舉辦招商座談會或說明會：

本府財政局已於106年3月16日舉辦投資座談會了解潛在投資人意見，並配合修正招商文件，預計於106年第2季公告招商後再舉辦招商說明會，進一步向潛在投資人推介本案。

三、明定臺北城博物館公私介面關係：

已於臺北城博物館建築計畫需求中規範，為維護投資人使用空間與臺北城博物館之公、私介面關係，可採分棟設計，建築物可設置共同門廳、穿堂、統一出入口等。

四、樹木移植：

基地內受保護樹木之「受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫」已於105年11年由本府文化局審核通過。投資人得自行決定是否委託本府辦理前開樹保計畫之樹木移植作業，其樹木移植費用由投資人負擔。

伍、結語

本案以設定地上權方式交由民間投資人開發營運，期結合民間人力、財力資源，加速推動本地區開發，除可有效運用市有土地，並可減少政府機關人力財力負擔，建立公私部門良性合作開發模式，達成各方互利之目標，未來臺北城博物館興建完成後開

「都更政策」專案報告

壹、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，公寓與住戶逐漸面臨了建物老化及人口高齡化的問題。

為因應社會變遷，內政部積極推動都市更新條例的修法作業，從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等五個方向檢討修正，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，以 105 年公辦都更元年全面推動公辦都更，調整都市機能，同時也將於今年度分批次提出公私協力改革都更效能行動方案，強化政府職能加速民辦都市更新，以公辦引導民辦推動臺北市都市更新。

貳、現況說明

一、老舊街區再生與公辦都更推動情形

(一)老舊街區再生推動情形

以新型公共設施興建、舊型態公共設施改造及各式軟硬體政策，為老舊市區帶來再生能量

臺北市城市發展已趨於穩定，如何在既有建成區域以細膩手法調整都市機能、提升地區再生動能、賦予各區域不同特性的發展策略，是每一任市政府重大的挑戰。因此，市府在 104 至 105 年度從臺北發展的最老舊區域大同區、中正萬華區，到

具有大面積產業轉型的南港東區門戶，與清領時期即有住民存在的士林、北投區域，展開了一系列再生計畫。

在大同、中正與萬華等地區依臨河岸且開發較早，透過捷運萬大線、西區門戶計畫的再結構城區發展，為三市街周邊地區重新整合國家重點文化資產，並與國際接軌重要軌道設施之資源。另一部分，整合工務、文化觀光、商圈發展、綠色交通等部門，於重大建設鋪建的同時，將在地文化實力重新整理再現，展現西區獨特之風華。

另外，既往工業區眾多的南港與士林地區，透過東區門戶計畫與士林再生計畫，重新盤整亟待轉型的大面積工業公、私有土地，並配合周邊既有公共設施的調整，為南港及士林地區帶來不同的面貌。而具備眾多自然與人文資源的北投，透過文化資源的重新整理，整合觀光能量，為臺北市最北端形塑優質人文與自然地景融合的場域。

(二)公辦都更推動情形

105 年度為臺北市公辦都更元年，市府除持續推動「公辦都更旗艦計畫」，更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 105 年 12 月 31 日劃定更新地區生效，刻正辦理都市更新相關程序；延平北路警察宿舍案則結合警察宿舍及田園實驗基地，持續辦理地區說明會及徵詢地區意見；中山段案為市有閒置土地轉型為創新機能公務廳舍，後續以市府自行實施，刻正研擬自辦都更可行性評估委託研究作業程序。

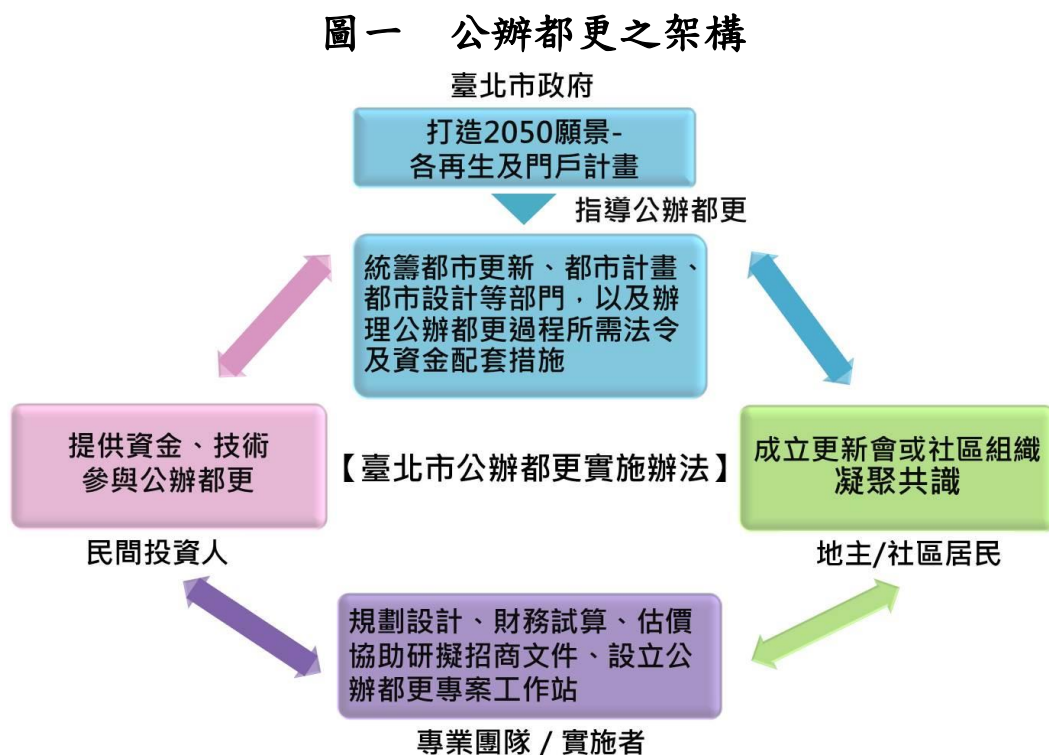
(2) 協助輔導型

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，刻正辦理都市更新相關程序；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 2 月 9 日核准南機場三期+一期 1 棟籌備小組成立，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，刻正辦理招商作業；捷運大直北安段案作為 URS 再生基地及住宅，刻正辦理審標作業；捷運科技大樓瑞安段案為提供智慧停車與商辦大樓，刻正辦理審標作業；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。



圖二 公辦都更優先推動計畫圖



二、協助民間推動都更重建及整建維護

(一)為加速協助民間推動都市更新，近年來陸續修法及機制檢討，成立「都市更新協檢服務櫃檯」建立協檢協審機制。105年民間申請自行劃定更新單元核准計43件，105年度事業計畫及權利變換受理審查件數計46件，事業計畫審議通過計32件，核定實施計26件。迄105年12月31日止，都市更新事業計畫核定實施266件，施工中67件，完工103件。經持續檢討相關法令與簡化審議程序，審議通過案件與通過率均有相當之成長。

(二)另對本市老舊之社區(中正、大同、萬華)每年投入資金改善公共環境，導引地區更新及加速推動，迄105年12月31日止中正、大同、萬華區申請都市更新事業計畫申請審議80件，審議通過66件，完工14件。

- (三)推動「都市更新 168 專案」，倘都更案取得私有土地及合法建物所有權人 100%同意且審議無爭議者，市府將協助事業計畫案於報核後 6 個月(180 工作天)內審議通過；倘事業計畫及權利變換計畫併同報核者，為報核後 8 個月(240 工作天)審議通過。實質協助內容包括：1. 簡化審議程序，原則免幹事複審 2. 幹事會議加邀委員與會，收斂議題，增加審議穩定性 3. 優先審理、優先排會及 4. 專人每周列管催辦進度。統計至 105 年 12 月 31 日止，申請共計 66 件，審議通過 15 件。
- (四)至當地提供市民專業輔導及服務，辦理法令說明會及委託專業團體駐點服務。市民只要有 15 人以上連署，本府更新處即派員至指定時間地點辦理都市更新法令說明會，及派員參加或舉辦之都市更新事業公聽會，105 年度辦理公聽會及說明會計 139 場，截至 105 年 12 月 31 日止共辦理 2,134 場。並透過都市更新重建培訓計畫，培養都市更新重建專業人才，105 年參訓人員 120 人次。
- (五)本府自 94 年起鼓勵民間以自組更新團體方式，申辦都市更新並申請補助都市更新先期規劃費，105 年受理補助案共 2 件，迄 105 年 12 月 31 日止完成案件共 57 件，撥付金額約 3,409.5 萬元。
- (六)補助整建維護更新事業先期規劃費及工程費

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~105 年底，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。105 年度之補助分三方案：

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 105 年度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，本市都更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。自 104 年開放受理，申請者有 8 件，已核定者 2 件。

參、關注議題

一、透過公辦都更帶領周邊街廓民辦都更整合

市府希望藉由較大規模的公辦都更，帶領周邊場域的整體再生，並出面協助更新過程中最困難的規劃和整合過程，辦理都市計畫變更，協調公地參與更新，按公平的辦法分配更新後的利益，投入必要的公共設施，以及妥善安排弱勢住戶的安置跟照顧。

然都市更新推動因環境、社會、文化、產業等因素變動，非固著單一運作模式，納入周邊居民參與對公辦都更的推動至關重要。而周邊街廓整合亦是公辦都更案能否持續推動的重要變

因，持續溝通協調及周邊街廓民辦都更程序的協助，是公辦都更推動必須正視且面對的過程。

二、弱勢整宅地區及海砂屋更新推動

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。此外，並以安康平宅 B、C 基地作為公辦整維之示範案例，主動協助弱勢地區加設電梯與社區公共空間。

另一部分，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。

三、都更審議效能提升及地主權益保障

由於都市更新整合冗長，加上事業計畫之相關書圖文件繁多且涉及跨領域，須整合各權責單位審查意見，致影響都市更新事業計畫審議的進程。

此外，推動都更最重要的問題是「權利變換的保障」，每個參與都更的民眾對於更新前、後的權益價值計算，欠缺估價的專業與對建商的不信任，再加上不透明的私下協商（例如假權變真合建的私契約），使得都更協商難以達成共識。更新後稅賦負擔沉重，亦是影響都更意願整合的一大阻力。

而另一個權益保障的問題是如何處理「關鍵少數影響全局」之困境，避免少數地主被犧牲，或是不同意戶阻礙都更之進行，確實是政府應該協助處理爭議。

因此，今年度市府陸續推出「臺北市改革都市更新效能行動方案」，針對制度性的都市更新改革有系統地逐步調整作業原則。

肆、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。

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

二、7+1 項改革要項

為解決民辦都更困境，市府與學界以及不動產開發公會合辦「公私協力—突破現況困境、開創都市更新出路」論壇。在此之前，本市都更處已召開兩場座談會，廣集業界與專家學者意見，分別彙整「提升審議效率」、「研訂審議原則」、「容積獎勵明確」、「建立介面整合機制」、「輕稅減賦」、「法規修訂」、「公私合作」及「專業分工」等建議，市府組成跨局處專案小組，據此提出「7+1 項改革要項」。

(一)都市更新計畫的確立，公劃更新地區之檢討：以都市計畫調節地區機能、整備公共設施，並載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導，著重在公益性、再活化構想、住戶安置對策、更新單元以及其劃定基準之檢討，同時檢討現行公劃更新地區發展課題，以研議有效發展機制。

(二)都市更新審議效能提升

1. 簡化都更流程：簡化申請自劃單元流程，修正計畫內容行政程序，採簡易變更程序者免辦公開展覽。
2. 提列標準定期修正：檢討共同負擔提列項目，兼顧地主負擔及施工品質。將計畫書標準化，並配合修正相關規定。
3. 強化審議相關標準：都更容獎△F5-1 標準化修定，及重要審議原則通案化，並提前確認畸零地調處結果。
4. 168 專案常態化：若達 100%同意之案件，於 6 個月內可將事業計畫送審議，8 個月內其事業與權利變換計畫可送審議。另，168 專案及公辦都更案可優先排入審議會。

5. 第一次測量預審提前：試辦都市更新後建物第一次測量預審之受理時間提前。

(三) 權變估價合理化及透明化

1. 公正監督估價審議：結合公會推薦專業估價者參與估價，以加強民眾信任度，增加估價公平性。
2. 回歸專業強化審議：長期目標研請公會評估案件權利價值，供審議會審酌。短期推動行政技術分離，由估價公會提供專業協審。
3. 公開估價條件：公辦都更案透過公開估價條件，由專業估價者評估權利變換前價值比例，將估價結果定期檢討並公告，使估價內容合理且公開透明。

(四) 提供都更中繼住宅輪替安置：以公共住宅作為都更中繼住宅，並透過老屋新用策略改造環境，實施輪轉安置計畫。

(五) 強化政府職能執行代拆：解除權利變換實施者依都更條例第36條，請求市府代拆之戶數限制，並確立代拆協調機制。

(六) 政府給予金融及專業協助：市府將輔導民眾自組更新會，並提前發放補助金，後續協助更新案之啟動、評估、試算及初步整合；並製作從籌組到解散之全套更新會作業手冊，以利民眾瞭解更新會運作模式。

(七) 都更稅制改革與到位

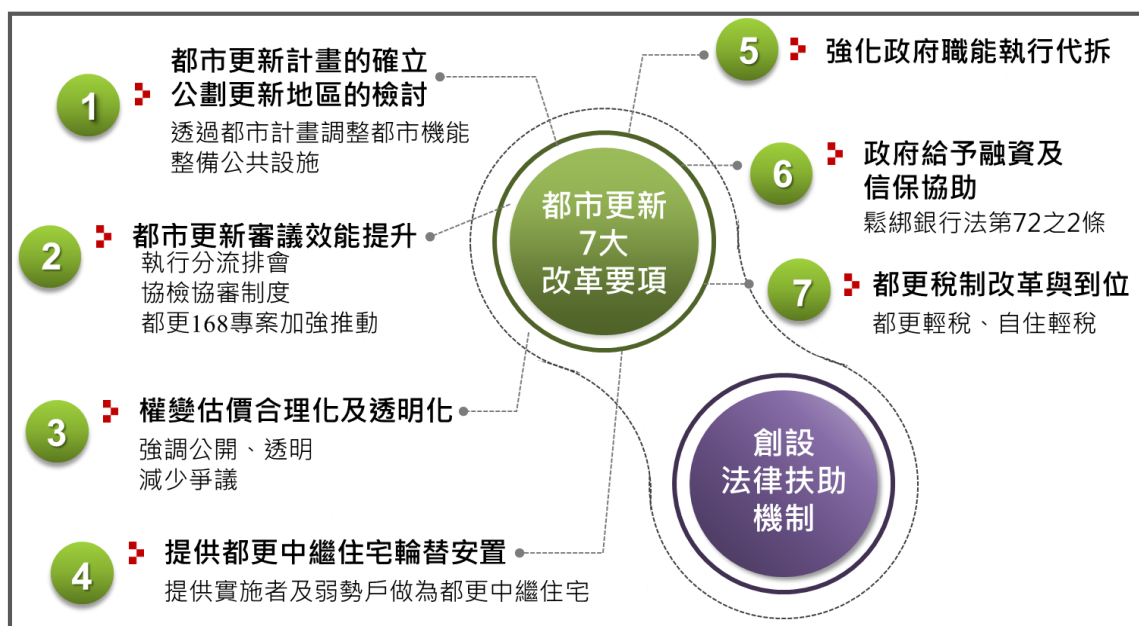
1. 調整優惠稅賦：採協議合建之都更可比照權利變換之優惠稅賦。另合理調整房屋稅，按固定比率加價，6年緩漲，且都更案件可延長房屋稅減半徵收至四年。
2. 建議金管會放寬銀行法第72-2條，有關商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額

及金融債券發售額之和 30%之限制，以利銀行協助提供都更相關融資。

(+1) 創設都更法律扶助機制

1. 更新主管機關：協助辯護及處理法令事務，及參與都市更新審議，並解說法令與機制，舉辦相關講座。
2. 民辦都更事業機構：協助解決實施者與地主間的爭議，並出席相關會議，以確保實施者與民眾雙方權益。
3. 社區自主更新會：輔導民眾了解都更相關法令，並出席相關會議，以確保民眾瞭解都更權益。

圖三 臺北市都市更新 7+1 改革要項



三、臺北市改革都市更新效能行動方案—15項優先執行方案

依據前述 7 項改革對策，全方位、全流程提出 30 項行動方案，本府於 106 年 4 月 7 日優先執行其中 15 項行動方案，如下所述。

- (一) 公劃更新地區一年內全面檢討公告實施：預計 107 年第一季公告實施，檢討面向包含環境整備計畫、分期公告實施、重啟更

新時程獎勵。

- (二)都更簡易變更案程序再簡化：立即對外公布無需審議的簡易變更，未來如經聽證程序無爭議者，得逕送申請核定。本府亦將於106年6月底前訂定簡易變更案核定流程簡化辦法，另建議中央修正都更條例施行細則第11條之1，簡易變更案無需辦理聽證。
- (三)都市更新容積獎勵項目△F5-1規則化：於106年8月底前修正獎勵容積評定標準，有關△F5-1項目多樣化，額度明確化。
- (四)168專案常態化及深化：於106年6月前修正排會原則，透過分流排會提高審議效率，令168案件、公辦案件最優先審查。
- (五)試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前：依一年試辦之成效，於107年提出實施辦法，預估節省作業時間6個月以上。
- (六)公辦都更案率先推動事前估價：依公辦都更辦法第13條執行，建立公開估價制度，定期檢討並公告。
- (七)以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新：為協助都更弱勢族群，可專案簽報安置，隨報隨辦。
- (八)解除代為拆除申請限制：為強化政府職能執行代拆，市府將在1個月內解除代拆申請戶數限制，未來只要是符合都更母法規定，均可以向市府申請代拆。
- (九)確立代拆協調機制：將設有2次私調、2次公調共4次的協商機制，同時依評估報告及都更條例第36條執行，並履行公辦都更辦法第18條程序，在取得拆除執照後，3個月內做出明確決議。
- (十)綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納：將於106年6月

前底完成修訂獎勵容積評定標準及保證金協議書，預計可使都更案節省約 36 個月利息支出。

- (十一)合理調整房屋稅：本府 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告，自 106 年 7 月 1 日起實施新制，6 年緩漲機制，並請財政局持續追蹤調降房屋稅之成效。
- (十二)房屋稅減半徵收年限延長：本府 105 年 9 月 30 日府都新字第 10531724900 號函建議中央修法。並請持續追蹤都更條例修法內容。
- (十三)協議合建比照權利變換減免稅捐：本府 105 年 8 月 16 日府都新字第 10531724900 號函建議中央修法，並將持續追蹤都更條例修法內容。
- (十四)鬆綁銀行投資都更之限制：本府 105 年 12 月 7 日府財務字第 10531061800 號函，已向金管會建議鬆綁銀行法第 72 之 2 條規定，並將持續追蹤都更條例修法內容。
- (十五)公辦都更投資人適用都更條例第 49 條投資抵減規定：本府 106 年 2 月 8 日府授都新字第 10630270500 號函，已向財政部建議。內政部也回覆財政部有關都更條例 49 條投資抵減意見供財政部參考，都更中心擔任實施者案件是否適用仍須俟財政部函釋確認。

伍、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。

三、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 月與 4 月舉辦過兩場論壇，預計 8 月（暫定主題：審議效能與金融參與）、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 3 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。