

政府主導臺北市松山區民生段 134-6 地號等 5 筆土地 都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

國防部政治作戰局近年積極推動活化老舊眷村土地資產，擬以都市更新條例及其施行細則規定辦理都市更新開發計畫，透過公共投資與建設的挹注及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，重塑都市機能，改善都市環境並提高地區發展潛力；為配合老舊眷村土地活化政策，爰辦理「台北市松山區松齡新村地區更新計畫」。

本計畫配合國防部民國 98 年通過修正「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條及第 22 條條文，得依都市更新條例辦理都市更新，另於民國 100 年 11 月 21 日經行政院國有土地清理活化督導小組第 10 次會議決議，本案土地處分以設定地上權方式處理，故本計畫將配合上述之重大建設計畫與決議，採設定地上權方式開發，並在既有都市更新法令體制下，結合公私部門資源合作、有效規劃整合都市空間機能、導入再發展策略，共創都市新風貌。

貳、基地概況

一、基地現況

基地原為國軍眷村「松齡新村」，業於民國 101 年拆除完畢。

二、基地區位

基地所屬區域為松山機場南側商業、辦公場域，鄰近捷運松山機場站，其擁有交通、商業機能之優勢區域。

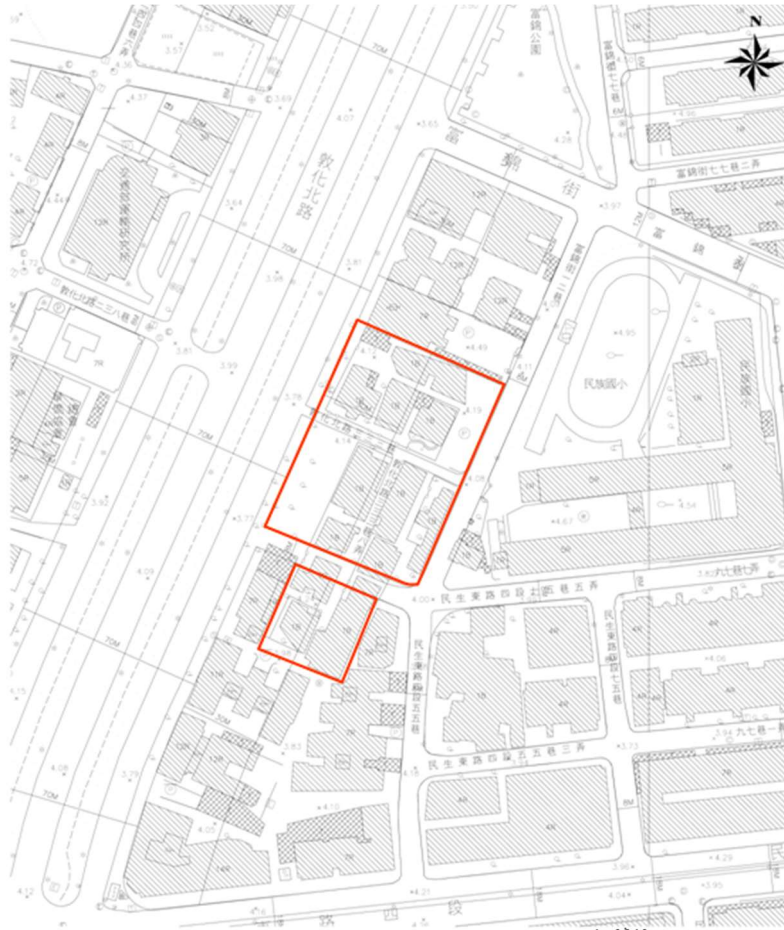
松齡新村位處敦化北路以東、民生東路四段以北、富錦街以南、富錦街 12 巷及民生東路四段 55 巷所圍街廓內。

三、土地面積及權屬

本案基地位處松山區民生段 134-6 地號等 5 筆土地，面積為 6,072 平方公尺。土地使用分區為敦化南北路特定專用區(B 區)及(A 區)。

基地範圍土地清冊

使用分區	地號	土地面積 (m ²)	容積率(%)	所有權人/管理單位
敦化南北路 特定專用區 (B區)	134-6	94.00	200%	中華民國(國防部政治作戰局)
	134-7	2501.00		
	134-8	2401.00		
	小計	4,996.00		
敦化南北路 特定專用區 (A區)	140-1	625.00	200%	中華民國(國防部政治作戰局)
	140-2	451.00		
	小計	1,076.00		
合計	-	6,072.00	-	



圖例

□ 計畫範圍

基地範圍圖

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

(一) 依據國軍老舊眷村改建條例活化公有土地資產，保障公有土地資產永續發展。

早年興建的眷村，多以克難的方式興建，眷舍狹小破舊，成為都市中窳陋地區，為顧及社會公平正義，照顧原眷戶及中低收入戶，因此配合都市更新、公共設施提供等需要進行老舊眷村改建，以期整體規劃健全都市發展。

(二) 有效利用土地作為國際交流節點。

落實本案核心價值，以商旅、辦公、文創、公益空間結合區域定位提升門戶服務機能。

(三) 提升都市環境品質並提供公益性設施作為對地區之實質貢獻。

導入綠建築設計理念，提升都市環境品質並強調公益性設施之供給，以回饋方式將廠商利潤轉化為對地區貢獻。

(四) 加強防救災規劃，增進地區公共安全。

開闢周邊計畫道路，建構完整區域路網，增進地區交通及防災等公共安全。

二、規劃策略

更新地區範圍位處松山機場小航空城計畫周邊重要發展精華地區，為強化機場門戶之意象，同時延伸國際門戶之綜效，並發揮土地使用公益性之規劃理念，將本更新地區未來發展定位為「國際交流節點」及地區再生觸媒。

(一) 多元複合使用

為實現「國際交流節點」願景，地區開發應配合發展需求，融合多元複合土地使用，提供機場關聯產業使用，商務辦公、旅館、住宅、會議展覽、休閒娛樂等機能。延伸民生東路及敦化北路之辦公、旅館使用，鄰近松山機場可為商務、消費使用，並依據發展目標分別突顯街廓特色。

(二) 公益設施符合地區發展需求

考量地區發展、國際交流需求，提供進出松山機場旅客及商務人士服務，計畫區開發應考量提供文化交流活動空間(文化展示空間、博物館)；國際化交流活動空間(各國駐臺聯絡處、觀光旅遊導覽諮詢處)。

本案公益性設施開放供公眾使用，未來管理維護由實施者自行經

營管理，因本案由國防部依行政院「國有土地清理活化督導小組」採設定地上權方式辦理，故公益性設施之持分土地以維持國有為原則。前述公益性設施或實施者額外設置提供社區使用之公益設施經臺北市政府認定者，及經臺北市政府認定並將公益設施建物產權捐贈予臺北市有者，得依都市更新建築容積獎勵辦法申請相關容積獎勵，惟該捐贈予臺北市有之公益性設施，應於辦理建物產權登記時於適當欄位註記，建物於地上權存續期間屆滿時，應無償移轉予國有。

三、開發方式

本基地經土地管理機關國防部政治作戰局同意以其他方式實施，前述「其它方式」依行政院100年11月21日及101年04月16日「國有土地清理活化督導小組」第10及第11次會議決議同意本公辦都更土地以「設定地上權」方式辦理更新。

肆、辦理方式

本案產品定位以機場關聯產業使用，商務辦公、旅館等商用不動產為優先考量，開發方式採設定地上權方式實施，經國防部政治作戰局與都市更新事業機構簽訂合作契約，由公部門主導辦理。透過招商、公開評選程序，雙方簽訂都市更新事業委託實施契約，由都市更新事業機構辦理及執行都市更新事業，及與公地主簽訂設定地上權契約，作為地上權存續期間都市更新事業機構與公地主雙方應辦事項與權利義務。

有關國防部政治作戰局與都市更新事業機構辦理事項與扮演角色如下：

(一) 國防部政治作戰局：

1. 扮演計畫主導角色，負責辦理先期規劃評估、更新地區劃定及訂定開發辦理原則等作業。
2. 辦理招商、評選出最優申請人，並與最優申請人簽訂都市更新事業委託實施契約。
3. 審查最優申請人擬具都市更新事業計畫，供主管機關審議參考。
4. 依主關機關所核定都市更新事業計畫內容，於都市更新事業執行期間，以委託實施契約約定事項進行履約監督，扮演監督角色。
5. 於都市更新事業經主管機關核定實施後，簽訂設定地上權契約，作為地上權存續期間雙方權利義務與辦理依據。

(二) 都市更新事業機構：

1. 取得都市更新開發資格，扮演計畫開發者與執行者角色，依都市更新計畫書及政府所訂定開發原則，擬具都市更新事業計畫向主管機

關申請審議。

2. 依主管機關所核定都市更新事業計畫，執行都市更新事業。
3. 於都市更新事業完成後，於地上權存續期間，依設定地上權契約約定，負責更新後相關建物、設施之營運、管理與維護、繳納權利金及地租。

伍、辦理過程

- 一、先期規劃階段：公部門主導更新計畫相關作業，102年01月30日同意備查。
- 二、更新地區劃定：103年6月23日臺北市政府公告劃定更新地區。
- 三、招商階段：102年07月29日辦理第1次公告招商；102年10月29日辦理第2次公告招商；102年11月27日辦理第3次公告招商；102年12月27日投標廠商資格審查；103年01月17日公告招商評選結果，評選出最優申請人「冠德建設股份有限公司」，103年03月28日與最優申請人完成簽約。
- 四、都市更新事業計畫報核及審議：104年04月02日擬具都市更新事業計畫向主管機關申請報核，臺北市政府於104年11月11日起至12月10日公開展覽，都市發展局於105年01月19日召開都市更新案幹事會議審查、105年09月21日召開都市更新案幹事複審會議審查。106年02月24日臺北市都市更新及爭議處理審議會第271次審議通過。106年08月24日都市更新事業計畫核定
- 五、簽訂地上權契約：106年08月24日簽訂地上權契約。

陸、計畫效益

一、計畫特色

- (一) 公私合作，共同開發，活化低度利用資產。
- (二) 透過公開評選都市更新事業機構參與投資，藉由政府與民間企業公私協力機制，促進都市更新事業的達成。
- (三) 更新事業機構除依都市更新計畫要求及工作執行計畫書承諾，無償提供公益及睦鄰設施外，並因應社區參與加強睦鄰規劃，另加強對當地的實質回饋等，提升都市更新整體公益性。

二、預期開發效益

(一) 促進都市更新轉型發展

都市更新為當前政府重大振興經濟措施之一，配合都市更新政策之推動，提升國有財產運用效益，落實「變產置產、創造永續財源」之經營管理目標。

(二) 提高土地利用效益

整體規劃開發朝高價值土地利用方向發展，有效利用閒置土地，提高土地利用經濟價值及地區發展潛力。

(三)增進社會發展效益

加速處理閒置國有土地，增進活化土地之效能，改善都市環境、市容景觀，促進國有土地之有效利用，維護國有財產權益，使之成為具有指標性之示範更新地區。