

臺北市中正區南海段五小段 72 地號等 17 筆土地都市更新案之執行經驗

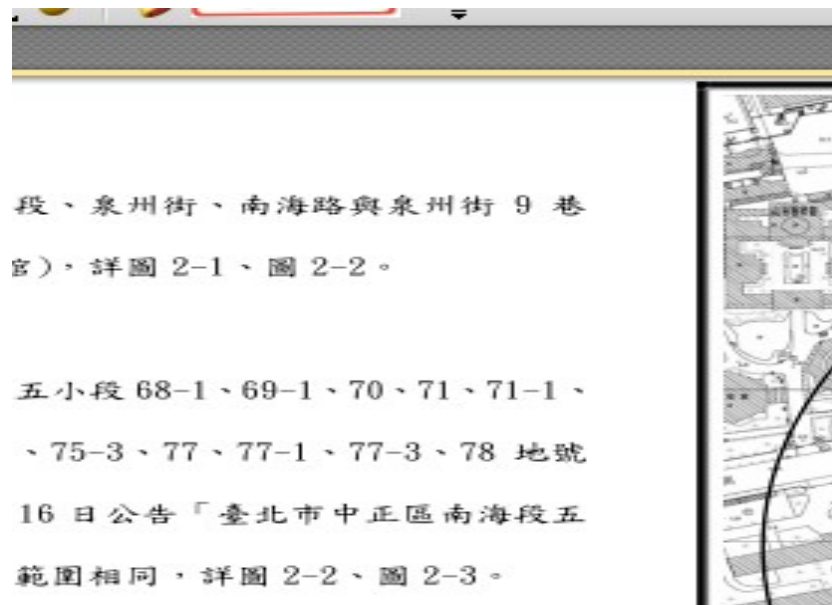
壹、計畫概述

為改善市容景觀，促進市有房地之有效利用，並積極協助推動都市更新政策，本局訂定「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」規定面積 500 平方公尺且占都市更新單元面積比例 50% 以上之大面積市有土地，得由本府主導辦理都市更新，並經公開評選實施者辦理都市更新事業。本局為加速改善本市窳陋老舊眷舍景觀，提升市有土地之效能及配合本府住宅政策，擇定本案基地由本局主導辦理都市更新案，並依都市更新條例第 9 條、都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項規定，準用促進民間參與公共建設法辦理有關公開評選之申請及審核程序委託都市更新事業機構擔任實施者實施都市更新事業。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本案基地位於臺北市中正區重慶南路二段、泉州街、南海路與泉州街 9 巷所圍街廓。基地西側臨臺北市立建國高級中學、北側為二二八紀念館、歷史博物館和植物園。



(圖 2-1)更新單元位置圖

二、基地面積及權屬

本案基地總面積 5,824 平方公尺，其中臺北市市有土地面積比例 57.07%；國有土地面積比例 40.82%，公有土地面積比例合計占 97.89%，私有土地面積比例僅占 2.11%。土地權屬詳表 2-1。

表 2-1 土地權屬表

所有權人	原土地管理機關	面積(m ²)	面積比(%)
中華民國	財政部國有財產署	316	5.43
	教育部	2,061	35.39
國有小計		2,377	40.82
臺北市	臺北市立建國高級中學	2,891	49.64
	臺北市政府財政局	399	6.85
	臺北市政府工務局新建工程處	34	0.58
市有小計		3,324	57.07
私有		123	2.11
合計		5,824	100

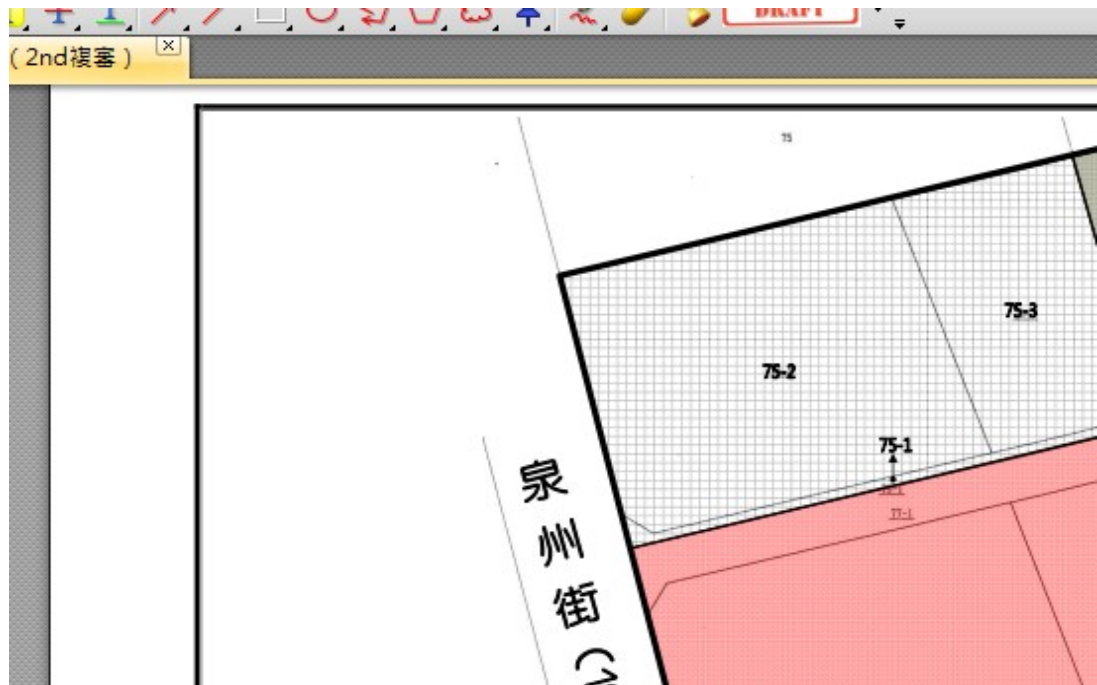


圖 2-2 土地權屬分布圖

參、計畫目的及規劃構想

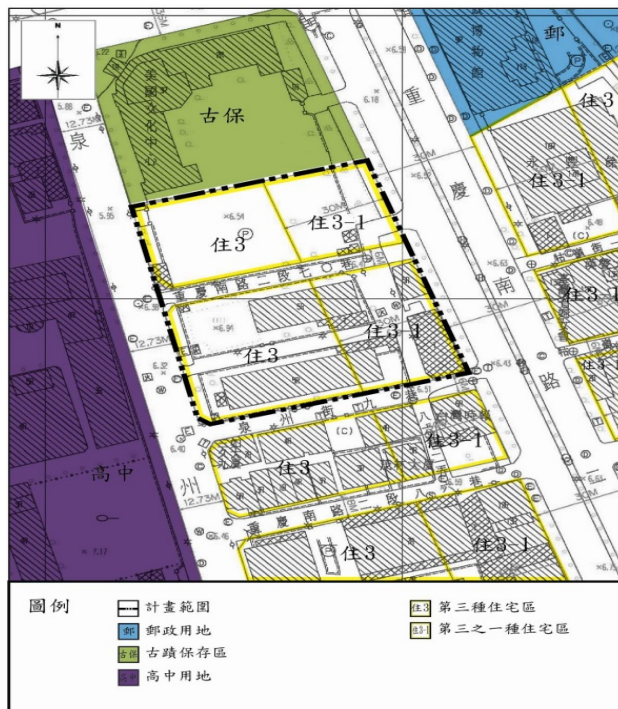
一、計畫目的

為改善本區環境品質，提高土地使用效率，並增益市有財產之經營效率。本府以主導都市更新之方式開發利用範圍內公、私有土地，並配合臺北市政府公共住宅政策，規劃興建公共住宅，謀求市民居住福利，以及配合政府推動改善外籍學生在臺住宿環境之政策與補足現有大專院校學生宿舍短缺問題，規劃興建國際學舍。

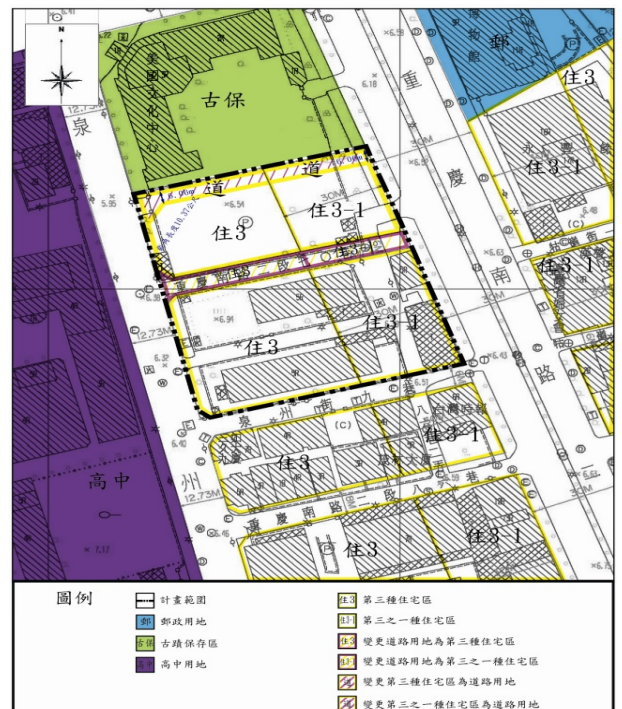
二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本更新單元範圍土地屬第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地。因為利街廓整體開發，本案將基地內重慶南路二段 70 巷計畫道路調整至基地北側，辦理都市計畫細部計畫變更。都市計畫變更前後土地使用分區圖詳圖 3-1、3-2 所示。



(圖 3-1)都市計畫變更前使用分區



(圖 3-2)都市計畫變更後使用分區

(二) 開發強度

本更新單元之土地開發強度依都市計畫法及臺北市土

地使用分區管制自治條例等相關法規辦理，並得依相關法令規定申請容積獎勵，惟不得辦理容積移轉、申請捐贈公益設施或臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫之容積獎勵。範圍內土地建蔽率、容積率詳表 3-1。

表 3-1 土地使用分區面積表

容積使用，更新後公有	本更新單元範圍土地屬第三種
餘作為一般住宅使	積率詳表 6-3，允許使用組別

表 6-3

書之修訂都市更新

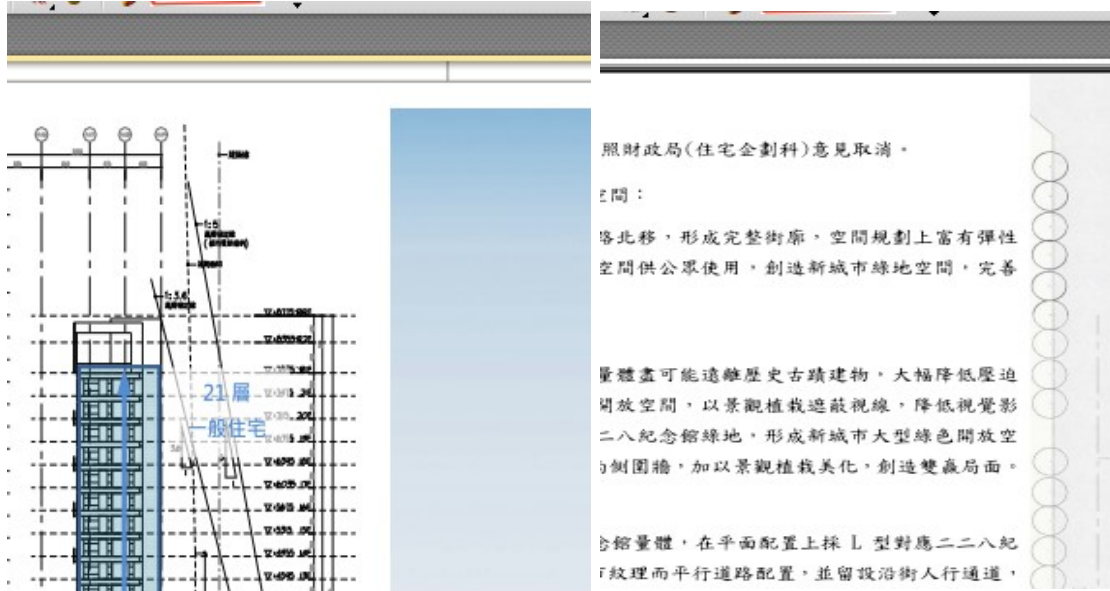
(三) 建築規劃

本案規劃興建地下 4 層、地上 21 層及 27 層之雙塔式建築，1 樓為公共服務空間、大廳及店鋪。2 至 6 樓裙帶部分為 A 棟國際學舍、雙塔內 6 至 27 樓以及 7 至 21 樓分別為 B 棟公共住宅出租單元及 C 棟一般住宅居住單元。另 7 樓設置公共服務空間連接屋頂花園；而地下 1 層為主要機電設備、機車停車位及獎勵停車位，地下 2 層為法定停車位及獎勵車位，地下 3、4 層為國際學舍、公營住宅、一般住宅依法須設置之停車空間使用。

其中公共住宅依本府公共住宅規劃設計基準需求規劃單身套房、家庭 2 房及家庭 3 房三種房型；國際學舍配合教育部需求規劃單人房、雙人房及 4 人房三種房型，預計完成後提供公共住宅 214 戶及國際學舍 225 間。

另為與鄰近地區環境調和，本案配合基地北側二二八紀念館以及重慶南路周邊建築量體，於平面配置上採 L 型對應二二八紀念館，臨重慶南路側呼應都市

紋理平行道路配置，將原本三棟量體重新組合成基座與塔樓的組合，圍塑良好的都市紋理空間。並利用 L 型配置所圍塑出的綠色中庭，與二二八紀念館相互對應，形成一群體的綠色開放空間，提供優質生活環境。



(圖 3-3) 建築規劃模擬圖

(圖 3-4) 建築規劃示意圖

(四) 計畫特色

1. 國、市、私有土地共同開發，改善都市景觀：公私地主藉由更新重建，改善建築物老舊窳陋、巷道狹窄等現況，增進公共安全與環境衛生，並利用人行步道退縮，結合開放綠地空間，調和都市景觀，活化都市活動空間。
2. 活化公有資產：本案公有土地現況為老舊眷舍及作停車場使用，為低度利用，更新重建後規劃公共住宅及國際學舍，增益公有資產經營效益，並促進人民福祉。
3. 完整街廓開發，增進開發效益：本更新範圍包含完整街廓，得申請相關容積獎勵，又本案將「重慶南路二段七十巷」道路北移，促進街廓土地整體開發，增進建築規劃彈性及開發效益。

肆、辦理方式

一、 辦理方式

本案由本府擔任主辦機關，依都市更新條例第 9 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用「促進民間參與公共建設法」之申請及審核程序，經公開評選程序委託都市更新事業機構擔任實施者實施都市更新事業。

本案招商評選方式採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審，先自第一階段資格審查合格的合格申請人中選出 3 家以下之入圍申請人，再就入圍申請人中其標單所載共同負擔比例低於公告比例之最低者評定為最優申請人，並由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。必要時得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

二、 開發方式

本案單元全部範圍經劃為重建區段，依都市更新條例第 4、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新事業。

伍、計畫效益

- 一、 本案最優申請人所提共同負擔比例為 22.08% 低於本案公告之 31.5%，預估更新後權利價值約為新台幣 105 億，更新後公有及私有地主可分配回 81.8 億元以上之房地與車位，與一般民間自辦都市更新案共同負擔比例約 40% 相比，地主可分回部分增加約 18.8 億元。
- 二、 本都市更新案完成後，每年約可為市庫創造約 4,500 萬元之地價稅及約 3,500 萬元之房屋稅等收入，有助於市庫收益。
- 三、 本案預計教育部分回國際學舍約 225 戶，臺北市政府分回公營出租住宅約 200 戶及 1 店鋪，有助於達成本府「多元增加公營住宅數量」之施政計畫；本案本府分回之建物除可達成市府出租住宅政策，並就未來市府推動主導都市更新案起帶動作用，一方面有效活化市有土地，一方面提供公營出租住宅，達成多贏之結果。

- 四、本案興建完成進住後將有不同所得家庭及不同國籍學生共同居住同一社區內之情況，促進社會融合及國際交流。

陸、辦理經過

一、可行性評估階段：臺北市政府財政局於 98 年 12 月 29 日公告招標「政府主導臺北市中正區南海段五小段 72 地號等 11 筆公有土地都市更新案評估與評選實施者等相關作業案」，於，由財團法人都市更新研究發展基金會得標進行本案之可行性評估。

二、招商階段：臺北市財政局於 100 年 7 月 29 日召開招商說明會，101 年 1 月 3 日公告招商，101 年 5 月 6 日辦理綜合評審會議，選出最優申請人潤泰創新國際股份有限公司，並於 101 年 6 月 25 日簽約完成。

三、都市更新程序階段：

(一)實施者 101 年 9 月 14 申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核。

(二)都市更新事業計畫及權利變換計畫於 102 年 4 月 17 日至 5 月 16 日公開展覽，本市都市更新處並於 102 年 5 月 2 日辦理公辦公聽會。

(三)本府都市發展局於 102 年 7 月 16 日召開幹事及權利變換小組會議。

(四)本府都市發展局於 103 年 4 月 30 日函請幹事複審。

(五)本府都市發展局於 105 年 6 月 21 日召開幹事及權利變換小組會議。

柒、遭遇困難及解決方案

- 一、本更新案範圍內市有眷舍原尚有眷戶居住，為使全案開發風險降至最低，本案於公告前即多次函請眷舍管理機關積極處理市有土地眷舍搬遷，及對於占用戶應循訴訟程序處理收回等相關事宜，以排除實施者處理地上租占戶之不確定風險之投入成本，而減損本府分回權益。

- 二、本更新案實施契約僅約定公地主最低應分回面積，致私地主陳情質疑實施者為滿足公有土地最低應分回面積，將低估私地主分回權值，影響私地主權益，此節已責由實施者回應處理，以利更新推動。
- 三、本更新案因涉及樹木保護、都市設計、變更都市計畫審議及國家安全、公共住宅、國際學舍審查等程序，都市更新審議程序需俟相關審查完成始得續行，致影響更新推動時程，目前上開相關審查及程序已完成並已進入都市更新審議程序中。

捌、結語

本更新案經由市府主導都市更新整體規劃，整合相鄰街廓內國、市、私有土地共同開發，除促進土地開發利用效益、改善窳陋市容、增進都市景觀，提升市民居住環境，同時配合政府政策規劃公共住宅、國際學舍，增進公有資產經營效益、減輕市民購屋壓力實現居住正義，促進公共利益。另經由二階段公開評選實施者制度及實施契約規範，提升更新案規劃興建品質及公私地主分回權益，使公私地主參與都市更新權益獲得保障。

本更新案目前辦理進度為都市更新事業計畫及權利變換計畫審議程序中，期望順利完成更新，以達到預期開發效益。