

新北市土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

隨著近年大臺北地區捷運路線的延伸與新站點的設置，捷運場站週邊之土地使用以及通勤模式亦隨之變動，進而影響商業經營以及不動產開發效益等層面，改變了都市景觀以及意象之型塑，故政府於彼等開發具備引導區域發展，以及活化都市機能等目的性，健全公共設施並誘導產業引入，透過結合都市更新制度，能以較完整之法令政策工具使都市再生，並以權利變換制度來保障私人財產權。以下簡要說明計畫背景、推動目標、基地範圍、計畫內容及開發方式。

一、計畫背景

為廣續推動都市更新政策，勘選國家型發展軸帶再生或據點型屬大面積且能改善都市機能、調整都市結構之都市更新示範地區，內政部營建署（以下簡稱營建署）於民國 99 年 1 月請新北市政府（以下簡稱市府）提供 100 年度預定辦理政府為主都市更新示範計畫地區。

土城區運校段 505 地號等 5 筆市有地，因區內建物多已老舊窳陋，通道狹窄，缺乏公共設施且防災機能不佳，市府評估該區為適宜標的，營建署於民國 99 年 4 月 9 日會同市府及其他單位現勘後，鑑於地區範圍之完整性及規模性，毗鄰區域亦有國有土地，爰建議擴大計畫地區範圍，以完整街廓進行整體先期規劃，並同意市府委外辦理本計畫地區之先期規劃及招商等作業。營建署於民國 99 年 10 月核定「捷運土城線頂埔站周邊地區都市更新規劃案」為 100 年度都市更新委外規劃補助計畫

之一，補助計畫經費 7 成。

二、法令依據

本案由市府擔任主辦機關，依都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用「促參法」之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本案基地緊臨捷運頂埔站，周邊主要道路為中央路四段、頂埔街及三民路，東南方距土城交流道約 5 分鐘車程，中央路右側為產專區（頂埔科技園區），現為鴻海等大型企業使用。

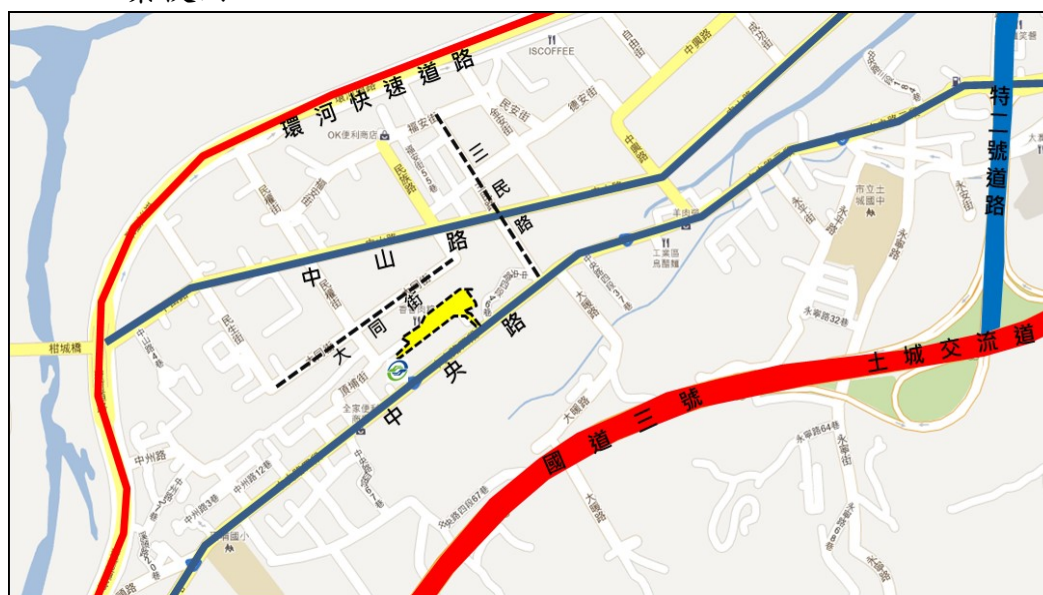


圖 2-1 基地位置圖

二、基地面積及權屬

本案土地總面積為 11,591.74 m²，其中公有土地面積為 9,947.22 m²，占整體更新地區 85.81%。私有土地面積總計為 1,644.52 m²，占整體更新地區 14.19%。（詳表 2-1）

現有建物部分，本案目前現有門牌約計 57 戶，除中央路四段 52 巷 30 號、32-1 號及 32-2 號完成建物登記外，有部分建物使用人與管理機關訂有土地租約。

表 2-1 土地權屬面積表

權屬	管理者	面積(m ²)	比例(%)
新北市	新北市政府財政局	4,374.37	37.74
	新北市政府工務局	796.45	6.87
中華民國	國有財產署	4,107.00	35.43
	新北市政府工務局	669.40	5.77
公有小計		9,947.22	85.81
私人		1,644.52	14.19
合計		11,591.74	100.00

備註：本表面積僅供參考，實際面積以地政機關實際測量登記為準。



圖 2-2 土地權屬示意圖

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

(一) 促進土地合理利用

本更新單元內之建物老舊，期藉由都市更新機制辦理重建並改善建物使用機能。實施都市更新事業後，得以將土地利用重新配置，以發揮整體土地效益，增加土地所有權之財產價值並促進都市整體發展。

(二) 形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

(三) 改善實質居住環境

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

(四) 創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然的材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本案位於土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）範圍內，土地使用分區大多屬於住宅區（建蔽率為 50%，容積率為 200%），次為道路用地。（詳表 3-1）

表 3-1 土地使用分區面積表

項目		面積(m ²)	比例(%)	建蔽率	容積率
土地 使用 分區	住宅區	9,400.32	81.09	50%	200%
	道路用地	2,191.42	18.91	-	-
	小計	11,591.74	100.00		

備註：本表面積僅供參考，實際面積以地政機關實際測量登記為準。



圖 3-1 土地使用分區示意圖

(二) 土地開發強度

本案基地住宅區建蔽率為 50%，容積率為 200%。土地開發強度依都市計畫法及土城（頂埔地區）都市計畫等相關法規辦理，並得依相關法令規定申請容積獎勵及容積移轉。惟容積移轉送出基地限於本案劃定

更新地區內之公共設施保留地及現況為土城區頂埔街及中央路四段 136 巷之道路用地。

(三) 計畫特色

本計畫案具有下列特色：

1. 交通便捷：計畫基地鄰近已通車的捷運頂埔站，東南方距離土城交流道僅 5 分鐘車程，區位條件相當良好。
2. 資產活化：都市更新帶動地區發展及周邊地區環境改善，讓原本老舊公有土地，重新活化利用，注入多元文化及新氣象。
3. 兼顧公益：
 - (1) 更新範圍內含私有道路用地，實施者承諾協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得。
 - (2) 公有地上租占戶較多，依本案委託實施契約約定，實施者應提出處理本更新案占有他人土地之處理方案。
 - (3) 為利後續利用，市府指定至少分回 1 獨棟建物。

肆、辦理方式

一、開發方式

本更新案基地範圍內土地，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。

二、招商流程

本案公開評選採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比。

1. 資格審查時，由市府依招商文件規定之資格條件，就申

請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。

2. 綜合評審時，先由甄審會就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行審查，擇優選出 3 家以下入圍申請人。
3. 入圍申請人中以共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為最優申請人，由其與市府辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。必要時得增選入圍申請人中以其共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之次低者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
4. 本案公告之最高共同負擔比例為 55.00%。申請人於共同負擔標單所載共同負擔比例若高於本項公告比例者，不得成為本案決標對象。

三、開發規劃構想

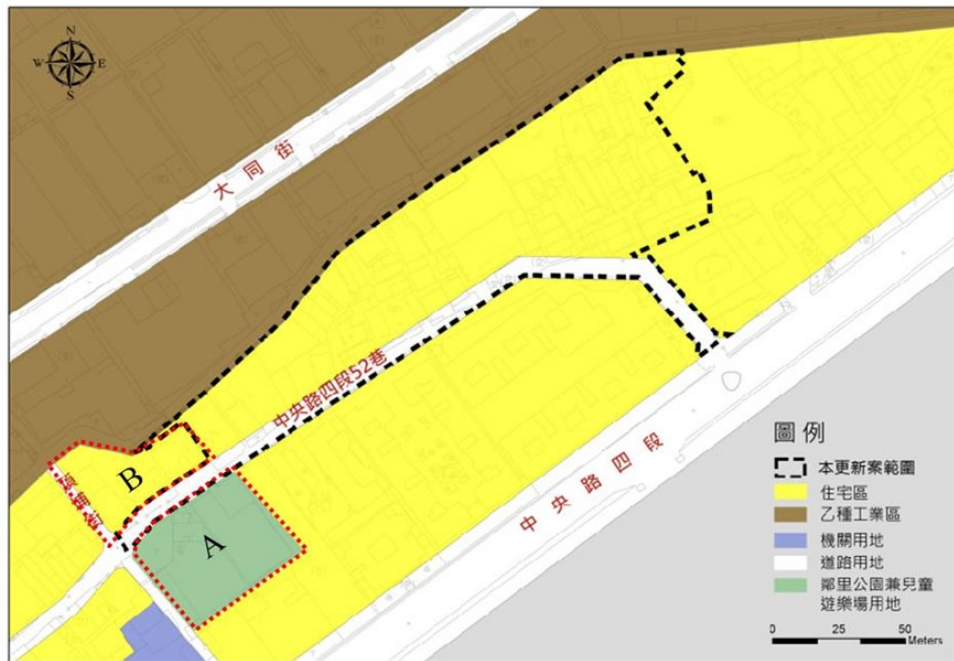
本更新案之實施者應至少興建更新後建物總產權登記面積（含主建物、車位、附屬建物與共有部分面積）53,000 m²以上，更新後房地總價值（含主建物、車位、附屬建物與共有部分面積）至少新臺幣 41 億元。

1. 新北市所有權利價值於權利變換後應分配之建築物，申請人應至少規劃 1 獨棟建物供專屬選配。該獨棟建物總產權登記面積（含主建物、附屬建物與共用部分面積，不含車位）至少應達 9,000 m²以上，且設置獨立之人行出入動線。
2. 市府分回之獨棟建物坪型：8 至 10 坪之戶數占獨棟建物分回總戶數之 15%~20%，26 至 30 坪之戶數占獨棟建物分回總戶數之 80%~85%。前述坪數為主建物面積（不含車位、附屬建物與共有部分面積）。
3. 新北市所有不動產參與都市更新權利變換後，不分回一

般商業設施。

四、本案擴大機制

實施者提出都市更新事業計畫草案前，應針對本更新案鄰地範圍至少召開 4 次鄰地說明會，調查鄰地參與本更新案意願，並統計同意比例。鄰地範圍指本更新案西南側鄰地(A 區)及西側鄰地(B 區)，詳圖 4-1 所示。



五、信託風險管理

依據本案委託實施契約約定，實施者應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

六、興闢公共設施

本案範圍內含私有道路用地，實施者承諾協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得。另本案得依相關法令規定申請容積獎勵及容積移轉，惟容積移轉送出基地限於本案劃定更新地區內之公共設施保留地及現況為土城區頂埔街及中央路四段 136 巷之道路用地。

伍、計畫效益

- 一、利用捷運興建契機，改善地區生活環境。
- 二、透過更新機制妥善安置現住戶。
- 三、引進民間資金約新臺幣 17.79 億元，市府約可分回房地價值新臺幣 14.29 億元。
- 四、實施者承諾捐贈 244.59 m²之公益設施空間並提供新臺幣 1,000 萬元，作為開放空間及公益空間未來管理維護費用等。

陸、辦理經過

- 一、籌劃階段：營建署於民國 99 年 1 月請市府提供 100 年度預定辦理政府為主都市更新示範計畫地區，並於民國 99 年 4 月 9 日會同市府及其他單位現勘。
- 二、計畫核定：營建署於民國 99 年 10 月核定「捷運土城線頂埔站周邊地區都市更新規劃案」為 100 年度都市更新委外規劃補助計畫之一。
- 三、與規劃顧問公司簽約：市府於民國 100 年 6 月 9 日與學聯不動產資訊顧問有限公司簽約。
- 四、劃定更新地區：市府於民國 102 年 9 月公告實施劃定「新北

市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」為都市更新地區，本案基地位於該更新地區範圍內。

五、公告招商：市府於民國 102 年 7 月 5 日召開招商說明會。民國 102 年 11 月 21 日至 103 年 3 月 10 日公告招商，民國 103 年 4 月 30 日甄選出皇翔建設股份有限公司（以下簡稱皇翔公司）為最優申請人。本案於民國 103 年 7 月 21 日舉辦簽約典禮並於 103 年 7 月 22 日與該公司完成簽約。

六、目前進度：市府於 105 年 8 月 24 日同意皇翔公司提出之事業計畫草案，該公司須於上開市府同意之日起算 300 日內，擬具權利變換計畫草案，提送市府審閱。本案未來之規劃設計及權利分配，仍應以都市更新審議核定結果為準。



圖 6-1 簽約典禮

柒、遭遇困難及解決方案

現住戶處理為本案重要課題

本案基地面積約 11591 m²，鄰近捷運頂埔站，距離土城交

流道僅 5 分鐘車程，對側即為鴻海進駐的頂埔科技園區，地理區位條件良好，公有土地比例達 85.81%（市有地 44.61%、國有地 41.2%），現況環境窳陋破舊，現有建物屋齡老舊且巷道狹窄。

雖然公有土地面積占了 85.81%，但多數為早期占轉租的情況，私人蓋滿建物，且多數未辦理登記，所以，現住戶處理成為本案推動都市更新的重要課題。

市府為瞭解現住戶對於地區更新意願及想法，自民國 100 年起，針對合法權利人以及現有租占戶等不同權利關係人陸續舉辦了 4 場說明會，希冀凝聚都更共識，目前皇翔公司整合民眾意願中。

捌、結語

本案順利招商完成，未來市府將與皇翔公司攜手合作，透過都市更新改善舊有窳陋環境，打造更便捷的宜居空間，創造都市的新風貌並使現住戶獲得妥善之安置。

本案除了達成環境改善之效益外，市府未來至少分回 1 棟獨棟住宅，支援市府住宅政策。

市有閒置不動產之活化利用為政策既定方向，而資產的活化利用亦可用以支援市政推展，本案基地為市府財政局主辦推動的第 4 個公辦都市更新案，未來財政局將會持續評估適當標的，陸續推動公辦都市更新。