

新北市新店區行政生活園區都市更新案

新北市政府都市更新之執行經驗

壹、計畫概述

近年來由於捷運的開通，人口大量流入新店區，尤其以臨近台北市的大坪林及七張站，許多大型量販店、購物中心紛紛設立，形成新的商業核心，反觀新店區舊核心區—新店區公所周邊地區，因發展腹地有限，必須透過都市更新注入新的機能，帶動地區發展。

一、計畫背景

為了改善新店區公共服務品質並使土地使用多元化，將鄰近新店區公所捷運站的新店區公所及其周邊各行政機關的土地面積約 1.2 公頃，以都市更新的方式進行整體規劃，並藉此提升土地使用效益。新店行政園區是市府與民間力量以公辦都更方式進行更新的行政園區更新案，藉由創新的公私合作開發方式，成功吸引大型企業的申請。

新店行政園區更新後將整合新店區公所、新店戶政事務所、新店地政事務所、稅捐稽徵處新店分處、國稅局新店稽徵所、警察局新店分局、碧潭派出所及新店衛生所共 8 個機關，垂直整合為行政辦公中心，提供市民便利及智慧的行政服務，同時，為了提供市民平價的運動環境及使用設備，結合新店運動中心，藉由新店行政園區案結合國民運動中心的創意概念，將可成為新店的新地標，並藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。

二、法令依據

依據都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地

區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託實施者辦理本案都市更新事業。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本更新單元西臨北新路一段，北至北新路一段 88 巷，東至新北市政府稅捐稽徵處新店分處，南至中華電信文山營運處，為一非完整街廓（詳圖 2-1）

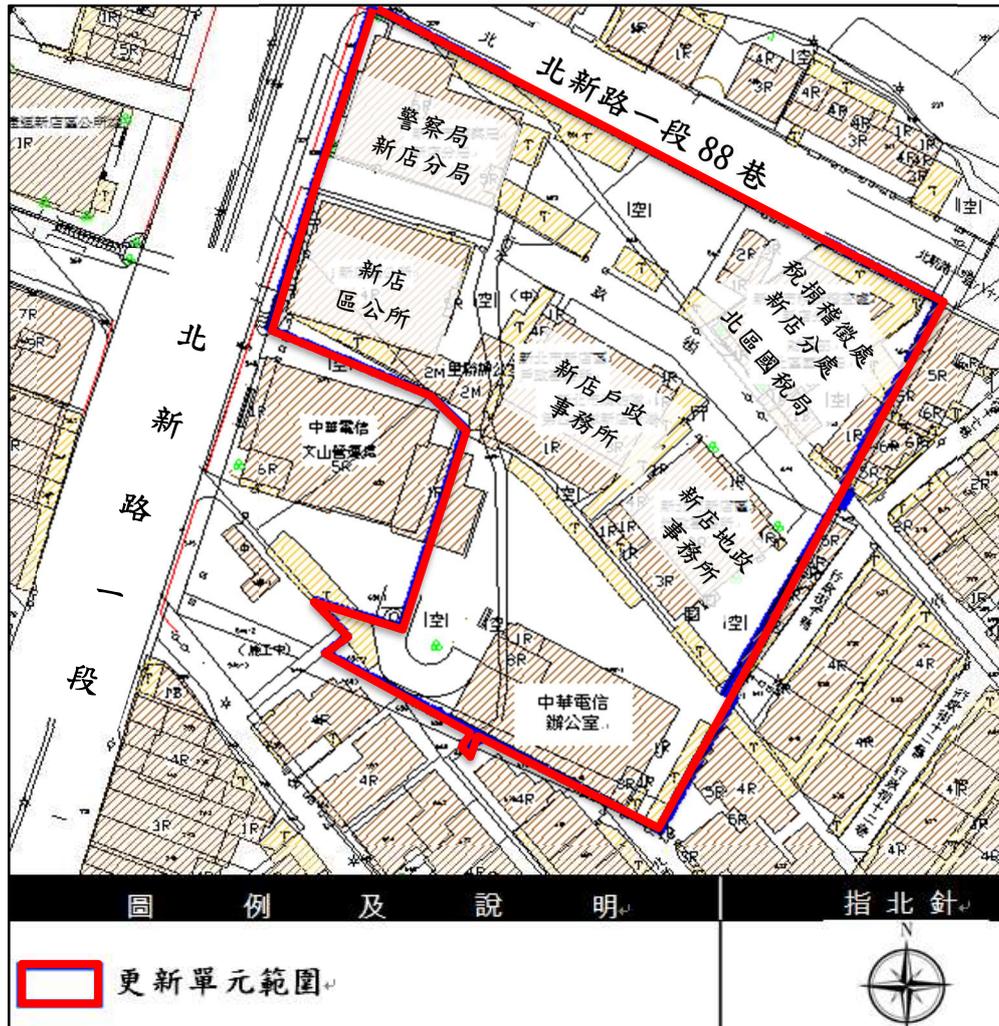


圖 2-1 新店行政生活園區位置圖

二、基地面積及權屬

本基地面積共計 1.2 公頃（實際面積以地籍分割後產權登記面積為準），範圍內共計 21 筆土地。其中，公有土地占 67.97%（新北市 63.29%、中華民國 4.68%），私有土地占 32.03%（中華電信公司為 28.43%及其他私人 3.6%）。

表 2-1 土地權屬面積表

權屬	所有權人	持有面積(m ²)	比例
公有	中華民國	561.54	4.68%
	新北市	7,596.94	63.29%
公有小計		8,158.48	67.97%
私人	中華電信股份有限公司	3,413	28.43%
	其他私人	432.42	3.60%
私人小計		3,845.42	32.03%
合計		12,003.9	100.00%

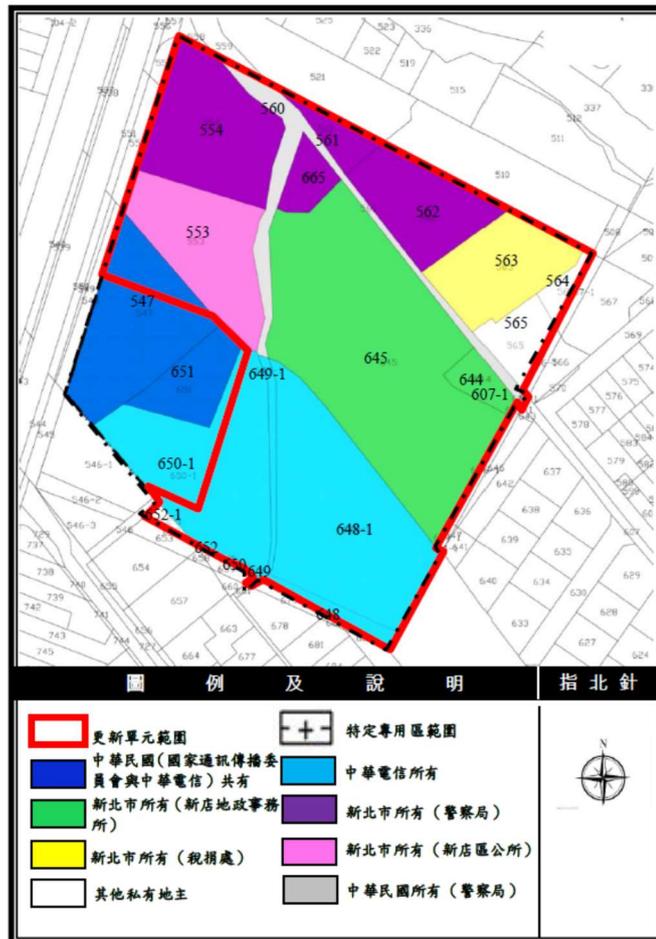


圖 2-2 土地權屬示意圖

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

(一) 融合地區空間發展型態，發展為多功能複合式行政園區

本更新單元內為新店區公所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、稅捐稽徵處與警察局等新店一級行政單位，為新店區行政核心區域。其建物老舊、辦公空間狹小不敷使用及停車空間的不足，藉由實施都市更新以改善建物使用機能，並強化行政機關服務品質，亦將引入運動中心、地區型商業設施、住宅設施等多樣化的都市機能，期望成為新北市複合性開發的典範，打造富有活力及魅力的多功能複合式行政園區。

(二) 改善實質居住環境，形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物老舊，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，規劃新型態的地方行政中心外，同時也能融合辦公、居住、生活與商業的多元化功能，不管是在地或外來民眾，都能夠享受更新後最大的休憩與綠地空間，帶動新店周圍地區的都市再生，建立新的生活型態及提升都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

(三) 創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案因應都市的永續經營與開發成長，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

本基地之土地使用分區全數為行政園區特定專用區。

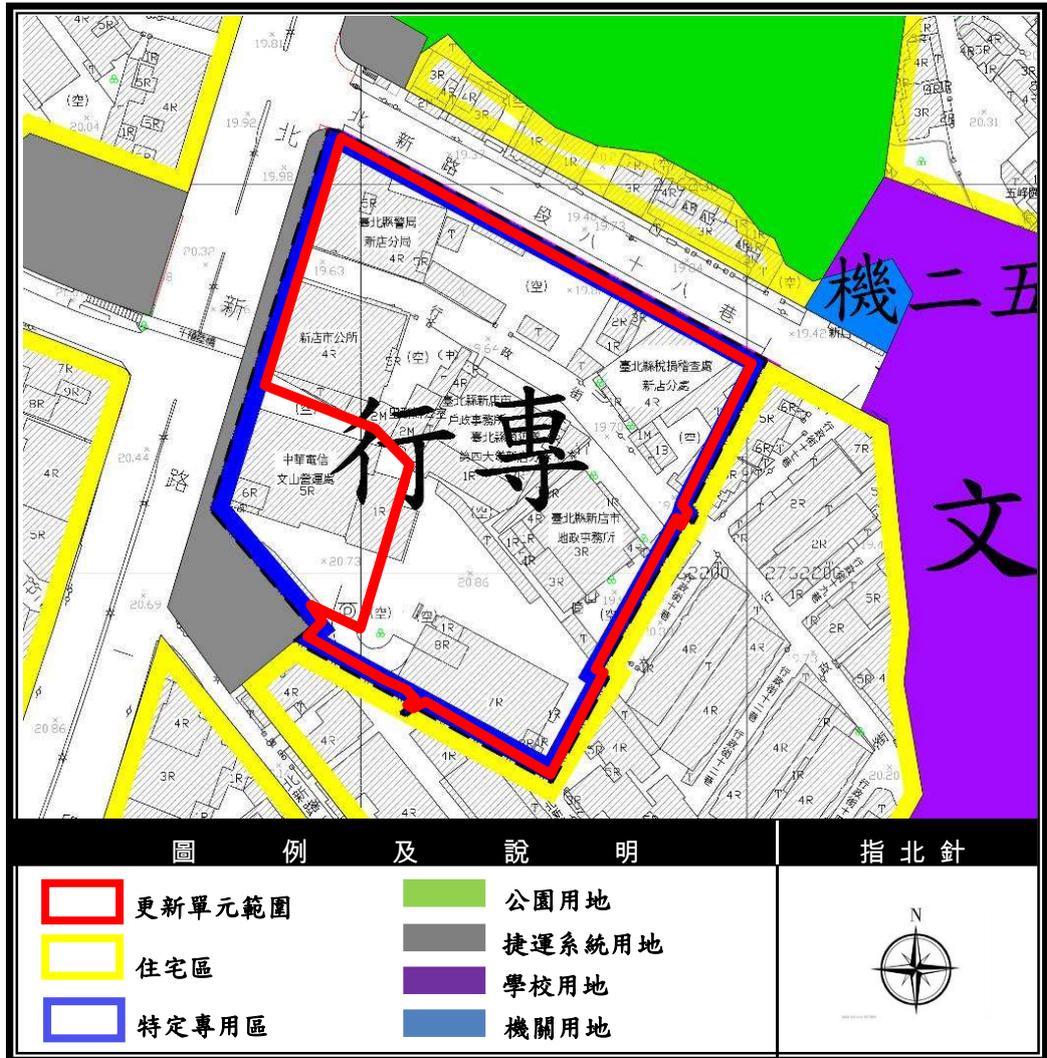


圖 3-1 土地使用分區圖

(二) 開發強度

土地開發強度依「擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫案」規定，行政園區特定專用區之建蔽率為 50%，容積率為 300%。

(三) 建築規劃

本案更新後預計興建 2 棟辦公大樓地上 31 層及住宅棟 30 層，地下 5 層之鋼骨鋼筋混凝土造之建築物，和 1 座地上 9 層樓之鋼骨造國民運動中心。



圖 3-2 量體模擬示意圖

(四) 計畫特色

本都更案係新北市首件行政生活園區公辦更新案，本案計畫包含特色說明如下：

1. 強化提供更加便民的行政服務，垂直整合 8 個機關：集中整合 8 個行政機關(含碧潭派出所、衛生所)於同一辦公大樓，提升服務民眾之便利性。
2. 改善交通環境：藉由整體規劃改善巷道狹小、停車困難等問題。
3. 打造優質生活環境：留設街角廣場、步行空間、公眾通道的開放空間，提供舒適人行環境。
4. 捐贈 1 座國民運動中心及其停車位。
5. 承諾回饋：設置至少 20 席位之聯合服務櫃檯、設置 LED 資訊牆、設置延伸北新陸橋至本基地之空橋平台、設置 100 輛 UBike 空間及捐贈其設施設備、協助現地各機關協尋臨時安置地點等。

肆、辦理方式

一、開發方式

依都市更新條例第 29 條規定，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(以更新事業計畫書建議書之評審為主)及共同負擔比例、開發權利金之競比。

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. 本案公告之共同負擔比例上限為 45.00%。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。
5. 本案公告之開發權利金下限為新臺幣 5,000 萬元。申請人於開發權利金標單所填具之金額如低於本項公告下限者，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規劃機關基本辦公空間需求面積(含特殊設計需求，不含捐贈之新店國民運動中心)共 22,093 m²，並應至少提供汽車位 87 部，機車位 283 部，採集中設置為原則；其餘至少規劃汽車位 138 部，機車位 78 部另外集中設置供國民運動中心及洽公民眾使用。

1. 國民運動中心規劃興建包含核心運動設施、附屬設施至少共 6,135 m²(不含法定車位、法定附屬空間及其他)並符合相關機關所提供設計準則。
2. 警察局及派出所設置面積分別至少為 6,283 m²及 1,413 m²，並依相關機關需求及特殊設施規格協助辦理整體規劃設計及興建。
3. 本案行政辦公大樓於北新路一段 88 巷設置地下車道出

入口，應整體考量採統一集中設置，並留設至少 6m 退縮緩衝空間，以減少對周邊交通之衝擊。

4. 未來行政園區應延續既有行政街與北新路一段人行動線穿越需求留設開放通道，且通道淨寬不得小於 4m。

四、信託風險管理

依據本案委託實施契約規定，實施者應於都市更新權利變換計畫審議通過之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括但不限專款專用、協助續建完工等事項），並將信託登記結果納入權利變換計畫後，再由市府辦理權利變換計畫發布實施。於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新事業案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。

伍、計畫效益

- 一、拆除老舊窳陋之建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。
- 二、提升整體機關行政效率，同時透過投資公共建設以提升市民生活品質，土地資源有效配置，興建新北市南區行政中心。
- 三、採捷運站周邊大眾運輸導向概念，並導入黃金級綠建築，達到節能減碳，綠色生活概念。
- 四、藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提昇地區整體實質環境居住品質及不動產價值。

陸、辦理經過

- 一、劃定更新地區：102年10月8日公告「新北市新店區行政段547地號等22筆土地都市更新地區」為都市更新地區，爰劃定本基地於更新地區範圍內。
- 二、變更都市計畫及發布實施：本案依據整體規劃構想，辦理變更都市計畫主要計畫及擬定細部計畫等事宜，變更主要計畫前於100年11月1日第767次內政部都市計畫委員會審議通過，細部計畫於104年8月20日新北市都市計畫委員會審議通過。嗣後，市府於104年10月27日公告發布實施本案主要計畫及細部計畫書圖。
- 三、公告招商：市府分別於102年5月9日、102年11月20日及103年1月14日辦理招商說明會，另102年12月31日至103年3月31日公告招商，並103年5月1日甄選冠德建設股份有限公司為最優申請人，並於103年10月20日與該公司完成簽約。
- 四、實施者申請報核：實施者於104年5月15日申請本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核。
- 五、目前進度：本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫分別於105年5月13日、6月16日經新北市都市更新審議委員會第55次、第56次審議通過及確認修正情形，並已於105年8月22日發布實施。



圖 6-1 簽約典禮

柒、遭遇困難及解決方案

- 一、招商前多次與各機關溝通整合空間需求：透過數次各機關協商會議，確認各機關特殊空間需求及設施設備，整合各進駐機關所需面積及汽機車需求數量，並確認臨時安置之租金標準等事宜，且由市府財政局、秘書處檢核。
- 二、招商完成後協調各機關配置及樓層分配：各進駐機關皆欲設置於低樓層、獨立電梯及逃生出入口需求、連續完整辦公空間等事宜，則須於各機關需求之間協商整合至彼此滿意的配置及樓層。
- 三、協助各機關臨時安置：協助各機關找尋妥適臨時搬遷安置地點，並協助洽談租金，且充分揭露各機關搬遷資訊及強化交通接駁等事宜，以降低洽公民眾之不便。

捌、結語

本案係由市府主導辦理之公辦都市更新，並經公開評選方式甄選實施者執行本案都市更新事業，希冀透過本更新案改善現地機關屋齡老舊及面積不敷使用等問題，且由市府進行相關整合作業，以提供商業、電信、辦公等多元複合使用，及配合本市各區提供國民運動中心之政策，期打造以行政為主體之多元複合使用空間，因為本更新案之推動係以公益性角度為出發，透過垂直整合行政機關聯合辦公大樓之規劃，期許提供該地區市民有更便民、有效率之公共服務品質，並藉由整體空間規劃併同改善周邊環境品質及增加民眾運動休憩場所及綠色空間。