

臺北市信義區犁和段三小段 302、303 地號公有土地都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

本案基地位於臺北市信義區犁和段三小段 302、303 地號公有土地及毗鄰土地，距離捷運木柵線「六張犁站」約步行 10 分鐘路程，附近有多條公車路線，交通便利，周圍公共設施完備，生活機能佳，屬於人文、經貿匯集區域。基地現況主要為派出所與住宅使用，惟區內建物多已老舊窳陋，缺乏開放空間且防災機能不佳，實有重新檢視土地發展需求，更新實質環境之必要。

本案之信義區犁和段三小段 302、303 地號位於本府 100 年 9 月 16 日府都新字第 10002618800 號函公告劃定之「臺北市信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地更新地區」，本府於 101 年「公開評選『臺北市信義區犁和段三小段 302、303 地號公有土地都市更新案』都市更新事業實施者案」評選出潤泰創新國際股份有限公司為最優申請人，擔任本案實施者。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本案基地位於臺北市信義區嘉興街以東、崇德街以南、信安街以西、嘉興街 305 巷以北所圍街廓內，基地西側距離捷運文湖線六張犁站出口約 200 公尺，有多條公車路線行經附近地區，交通運輸便利，周邊公共設施完善，生活機能佳，屬於人文、經貿匯集區域。本案基地範圍包含信義區犁和段三小段 302、303 地號等 2 筆土地，詳圖 2-1。

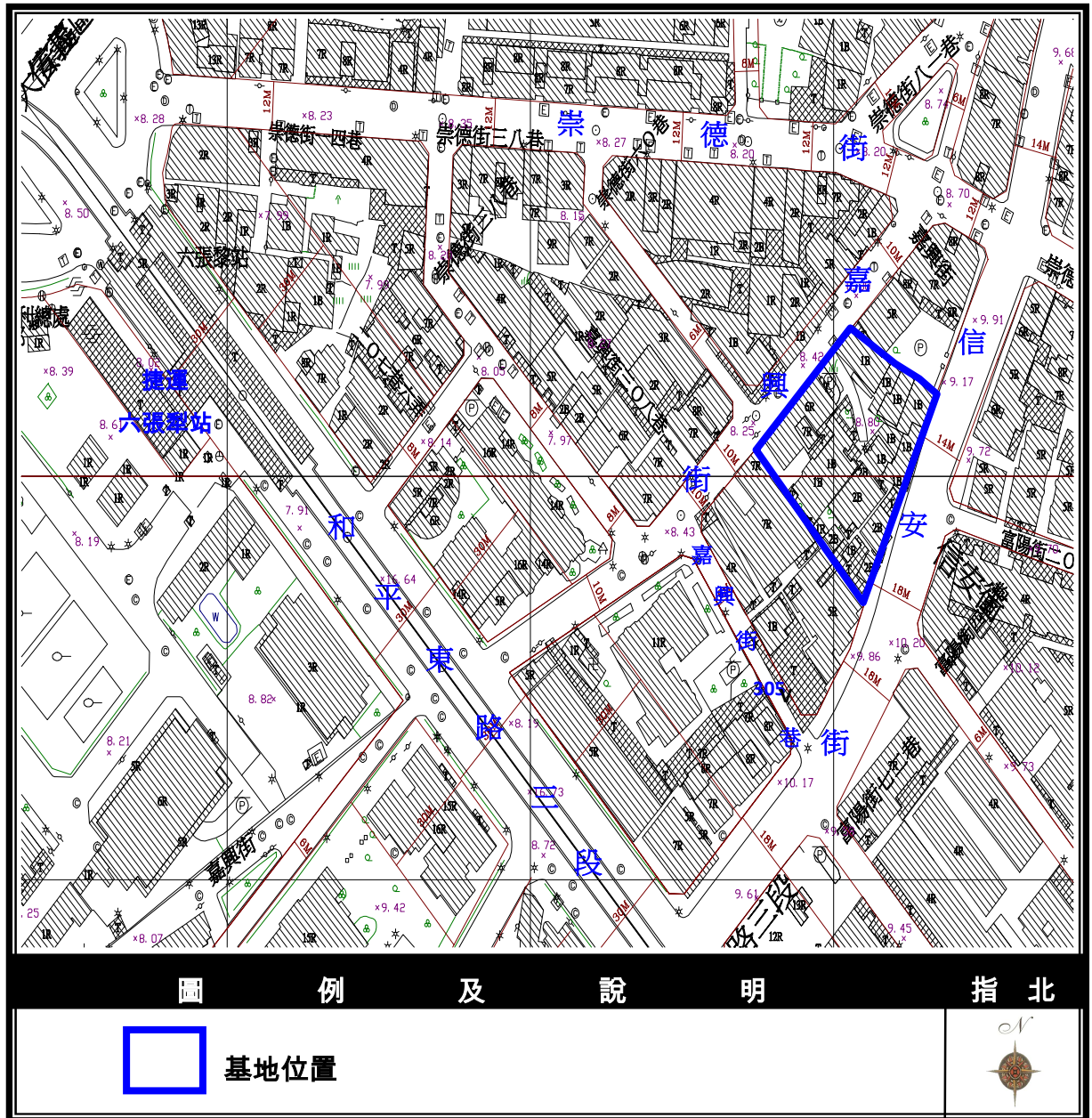


圖 2-1 基地位置示意圖

二、基地面積及權屬

本案基地面積共計 2,041 平方公尺，皆屬公有土地，所有權人分別為中華民國及臺北市，土地管理機關則為本府警察局及財政部國有財產署（詳表 2-1）。

表 2-1 土地權屬表

行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理者	持分	持分面積(m ²)
臺北市 信義區	犁和三 小段	302	1,997.00	臺北市/ 臺北市府警察 局	$\frac{2244}{2350}$	1,906.92
				中華民國/ 臺北市府警察 局	$\frac{106}{2350}$	
		303	44.00	中華民國/ 財政部國有財產 署	$\frac{1}{1}$	44.00
總計		2筆	2,041.00	-	-	2,041.00

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

本計畫目的為促進土地有效再開發利用，配合臺北市府住宅政策，產品規劃為公共住宅，以謀求市民之最大居住福利，以及配合本府警察局六張犁派出所的重建。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本案基地之土地使用分區皆屬第三種住宅區。

表 3-1 土地使用分區面積表

土地使用分區	面積(m ²)	比例	建蔽率	容積率
第三種住宅區	2,041.00	100.00%	45%	225%
總計	2,041.00	100.00%	-	-

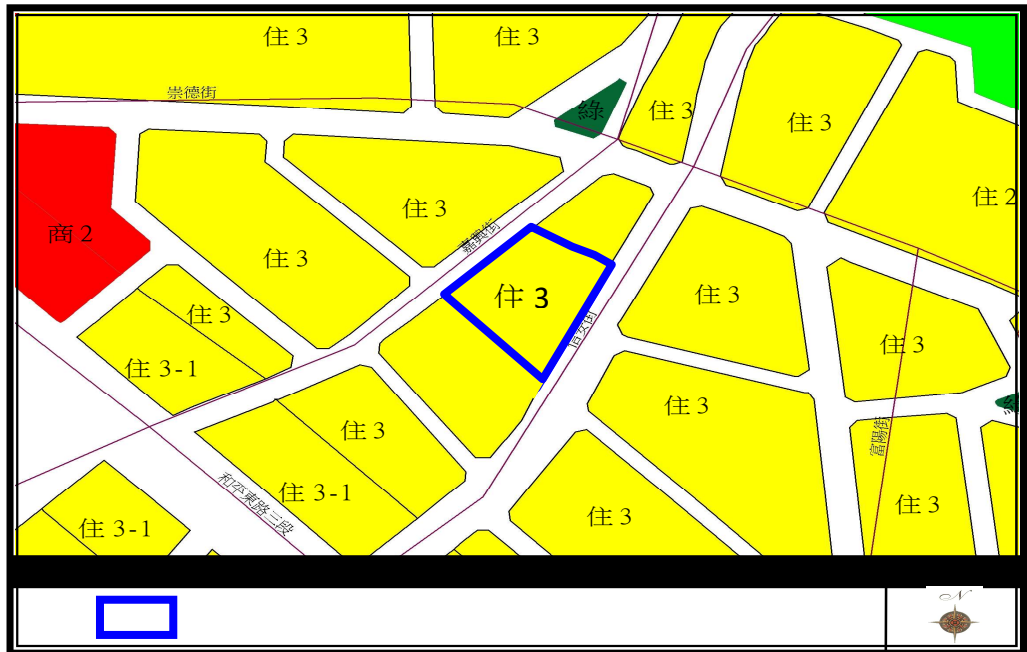


圖 3-1 土地使用分區示意圖

(二) 開發強度

本案更新單元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。

本計畫更新單元面積為 2,041.00 平方公尺，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%，其法定容積面積為 4,952.25 平方公尺。

(三) 發展定位及整體發展構想

本單元未來發展定位為配合本府公營住宅政策，同時配合本府警察局六張犁派出所的重建，期能提供「優質安全合宜住宅」予甫出社會之青年、單身成年人或新婚夫妻為承租使用。

單元開發內容將提供合宜價格之出租住宅，因此其

住宅單元類型需符合本府公營住宅規劃設計需求及警察局六張犁派出所提出之需求面積、使用空間規劃原則。表 3-2 公共住宅房型面積表。

表 3-2：公共住宅住宅房型面積表

公營住宅	面積	備註
單身套房	8~10 坪	面積不含公用面積、陽台面積、地下室面積
家庭 2 房	16~18 坪	
家庭 3 房	22~24 坪	

(四) 建築規劃

本案建築規劃設計除依據相關法令規定辦理外，並依基地條件、空間特質、派出所公務需求及公共住宅政策等作為規劃之基礎，提供良好都市空間供公眾使用，發揮土地使用最大效益，擬規劃一棟地上十二層地下四層之多功能複合式住宅大樓，建物構造採鋼筋混凝土造，空間規劃為一至二層底座以派出所、住宅大廳及一般住宅為主，三至八層中段規劃為公共住宅，九至十二層頂部則為一般住宅。地下一層規劃為派出所專屬停車公及機電設備，地下二層為住戶汽機車位及機電空間，地下三至四層則為公營及一般住戶之汽車停車空間，機電空間及自行車停放空間。

其中公共住宅設計，係以共享空間概念為發想，視一層為共同生活圈，每層規劃 13~14 個居住單元。另考量派出所係屬地震災害發生後，必須維持機能以救濟大眾之重要建築物，故依據內政部營建署警察機關耐震相關規定，提高建物耐震能力(I=1.5 倍)，以維持建築物主體之機能。

此外，為塑造便民、親民之派出所及優質住宅社區，透過建築配置手法及綠建築理念，創造融合自然與人際情感之複合式大樓，原建築量體規劃示意圖詳圖 3-2。



圖 3-2 原建築量體規劃示意圖

三、計畫特色

為提昇公有土地價值、增益公有財產經營效益與公辦更新效能，並融合永續發展、自然共生、節能減碳等規劃理念，本案將透過下列計畫特色，強化基地發展優勢，推動更新事業計畫。

(一)公有土地開發再利用

本更新單元係屬公有土地，現況供六張犁派出所及眷戶居住使用；惟現況多為高密度低樓層之建築物，土地使用效益低，期透過都市更新機制，提昇公有土地價值與效益；另配合本府住宅政策及周邊交通建設與發展，重新賦予都市住宅機能，增進整體公共利益。

(二)創造共榮共生之生活環境

透過都市更新整體規劃，本更新單元將整合警務空間、公共住宅與一般住宅等不同性質之使用空間，並藉由建築設計手法與完善之維護管理機制，降低三者管理使用介面之衝突，並創造三種不同使用族群發展互動之空間，藉此創造共榮共生之生活環境。

(三)串連都市綠空間

本案於地面層將提供大面積之綠色開放空間，並透過建築量體的角落開放，植入綠樹串聯整體垂直空間，藉此創造多層次綠化之開放空間，除可改善市容景觀、提升整體環境品質外，亦可提昇都市防、救災之能力，另於沿街側將退縮留設人行空間，藉此串連周邊環境之人行動線系統，建構綠蔭與舒適兼具之人行步道系統，提昇整體居住環境品質。

(四)打造智慧永續都市環境

本案更新後建築物比照公共建設之設計，採用綠色內涵，推配合取得黃金級綠建築標章。此外，結合智慧建築設計，建立低碳、永續之建築物，以達永續城市目標，另透過本案更新，將永續、共生之理念導入，以達整體環境共生、共榮及永續發展的目標。

(五)建構跨齡共享的通用住宅

為配合政府公共住宅政策，本案建築規劃設計內容，將具備公共住宅使用所需之設計與機能，並採取通用設計無障礙原則，其外觀與外部空間考量臺北市區域生活水準及區域都市景觀作整體規劃設計，並配合社區發展軌跡與願景，積極塑造社區整體風貌，使其成為跨齡共享的幸福居所。

(六)形塑與周邊融合之創意地標

本案參酌鄰近地區建築物量體、造型、色彩及座落方向之特色，將其融匯整合納入規劃設計，確立基地特色及奠定機能獨特性，並藉由立體綠化空間的有機配置，使更新後建築物外觀形成嶄新的風貌，以跳脫普遍大眾觀感中公營住宅之呆板印象及警務機關之威權意象。另為維繫犁和里社區傳統，亦加強考量未來街廓串聯及整體更新發展，提供高品質都市空間及複合式生活型態的都會結構，打造創意城市空間並與自然融合之地標。

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，辦理公開評選實施者。

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，依更新條例第 25 條規定，以權利變換方式實施都市更新事業。單元內公有土地依照更新條例第 27 條和第 30 條規定參與本單元都市更新

事業。

伍、計畫效益

透過本案都市更新事業之實施, 重塑優質生活環境, 對於未來住戶與使用者、地區整體環境及政府部門均帶來顯著效益, 創造各方多贏的局面。

一、住戶與使用者之實質效益

- (一)為符合派出所之特殊使用需求, 將透過完善的空間配置及動線規劃, 提供舒適之備勤辦公空間, 及機動性高之執勤動線, 並規劃各空間可同時分區獨立運作, 使每一空間區域發揮最大工作效率, 另於1樓設置廣場、無障礙空間等便民服務空間, 增進親民形象, 服務大眾。
- (二)改善原有老舊的眷舍及市容, 創造人性化生活環境、永續生態環境、提升整體環境品質, 並促進老舊眷舍轉型為生態友善社區。
- (三)本案更新後建築物將達黃金級綠建築標準, 藉此設立新都會住宅典範, 創建新建築品牌, 並塑造犁和里健康生活永續核心。
- (四)公共住宅利用生活空間之配置, 置入共享共生觀念, 結合獨特性、適應性和靈活性的設計, 藉此提升住宅本體價值, 使其成為台北市公共住宅之優良典範。
- (五)整體規劃基地周邊人行步道系統, 並塑造平面及立體多層次的綠色開放空間, 提升居住空間之生活品質, 營造住戶共享、互動的健康生活環境。

二、地區整體環境之實質效益

- (一)本更新單元周邊公共設施健全, 具發展為優質住宅潛

力，惟現況土地利用不佳，未能配合都市整體發展型態之改變，期藉由基地更新重建，考量當地都市紋理整體規劃配置，配合周邊交通建設與發展，重新賦予都市住宅機能，並於沿街側規劃廣場、人行空間等開放空間，使其結合警務空間，藉此拉近警民關係，並有效活化都市土地機能。

- (二)本更新單元重建後將改善社區保安及衛生排水等設施，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所不足之課題，形成完整防災避難區劃，強化地區消防救災之能力。
- (三)透過都市更新整體規劃，塑造為公辦更新模範指標，並透過居住環境與景觀之改善，提升區域整體不動產行情，活絡當地房地產市場。
- (四)融合都市設計概念及環境尺度考量，將厚重塊體抽離、分析、重組，配合周邊建築量體與都市環境產生融洽柔和的天際線，塑造犁和里新門戶意象。

三、政府部門之實質效益

- (一)興建公共住宅以達成兼顧環境品質、居住權利及社會公平之目標。進而增進國民對政府之正面觀感。
- (二)透過都市更新方式對公有土地作最有效益之處分利用，作為公有土地及老舊眷舍活化再利用之指標性計畫。
- (三)有妨害公共安全之老舊建物，藉由都市更新重建規劃，改善居住環境，提升公共安全，並節省公務支出。
- (四)更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。

陸、辦理經過

- 一、可行性評估階段：臺北市政府財政局「委託評估本府主導都市更新案之可行性案—評估臺北市信義區犁和段三小段 302 地號與臺北市北投區新民段二小段 472 地號市有眷舍基地之可行性」98 年 8 月 19 日公告招標，於 98 年 9 月 22 日截標，由財團法人都市更新研究發展基金會得標進行該案的可行性評估。
- 二、招商階段：臺北市政府財政局於 100 年 7 月 29 日召開招商說明會；並於 101 年 1 月 30 日公告招商；於 101 年 4 月 28 日截標，一共有四家廠商參與投標。101 年 6 月 3 日辦理第二階段綜合評審，經過五個小時評選後，最終由「潤泰創新國際股份有公司」為最優申請人，以共同負擔比例 29.38% 得標，低於公告比例 33%，並已於 101 年 8 月 16 日簽約完成。
- 三、都市更新事業計畫及權利變換計畫報核：實施者「潤泰創新國際股份有公司」於 102 年 5 月 30 日「擬訂臺北市信義區犁和段三小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」送臺北市都市更新處報核。
- 四、都市更新事業計畫及權利變換計畫公展：「擬訂臺北市信義區犁和段三小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於 103 年 5 月 30 日至 6 月 28 日辦理公展；並於 103 年 6 月 12 日辦理公辦公聽會。
- 五、都市更新事業計畫及權利變換計畫幹事會：「擬訂臺北市信義區犁和段三小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於 103 年 10 月 16 日舉辦幹事會。

柒、遭遇困難與解決方案

一、收回職員宿舍及排除違佔戶

本案基地位於臺北市信義區犁和段三小段 302 和 303 地號，兩筆皆為公有土地，建物現況為信義區六張犁派出所和警察職(眷)舍以及部分違占使用，然派出所的職(眷)舍和違占部分都由本府警察局負責收回與排除，讓本案在推動上能夠更加順利，同時減輕實施者需要負擔的責任，以降低投資風險。

二、變更需求增設區民活動中心

得標廠商潤泰新依照合約約定於簽約後 240 天內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫向主管機關申請審議，遂於 102 年 5 月 30 日完成報核，並在 103 年 5 月 30 至 6 月 28 日完成公展，同年 10 月 16 日召開第一次幹事會，嗣後本府民政局為呼應當地居民需求，遂提出增設區民活動中心需求，為此本府與實施者潤泰創新召開多次會議討論，目前正進行變更建築設計方案模擬，希望同時滿足派出所、公營住宅和區民活動中心之使用需求。

捌、結語

一、本案將透過權利變換模式開發，本府更新後分回房地將作為本府警察局六張犁派出所、公共住宅及區民活動中心，本招商案備標過程歷時約一年半，為本案量身打造最適合的招商條件，包括決標方式採一次投標分段開標，以共同負擔比例最低者為最優申請人、估價師選定由臺北市估價師公會推薦名單，並由相關權利人共同公開抽籤決定之等，亦透過公開閱覽草案、釋疑和招商說明會，讓投資廠商充分瞭解本案規劃內容和相關資格條件。

二、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，本府期許本公辦都更案的推動，能帶動周邊私有土地之再開發意願，更期望作為本府主導公辦都市更新案之楷模。