

政府主導臺北市北投區新民段二小段 471 地號等 5 筆土地

都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

本計畫案係為配合政府推動都市更新政策，針對土地低度使用之大面積公有土地，評估有更新之需求並具開發價值者，透過公有土地整合，簽訂合作契約，由臺北市政府主導辦理都市更新。

本計畫案為我國首件採設定地上權方式實施之都市更新案，產品定位為溫泉旅館或收益型商用不動產，透過公開評選都市更新事業實施者的程序，並與實施者簽訂委託實施契約後，由實施者依約辦理都市更新事業。

並於都市更新事業計畫經主管機關核定後，由公地主分別與實施者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。以下簡要說明辦理過程與計畫內容。

貳、計畫基地概況

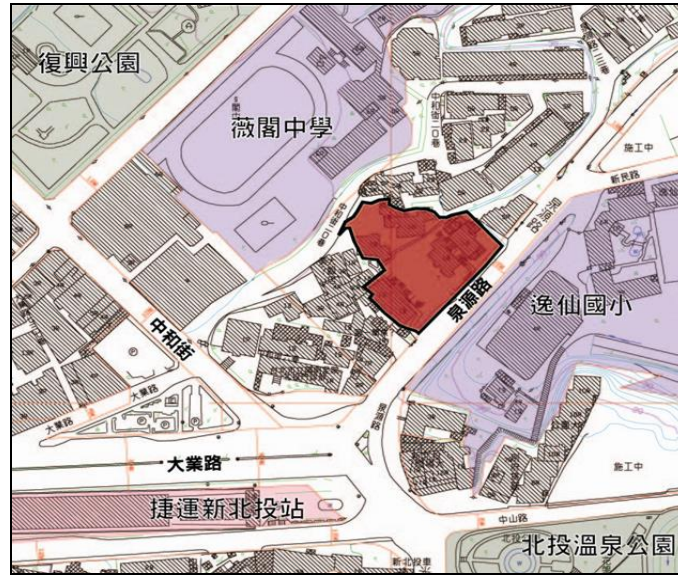
一、基地概況

基地內土地多為職舍及眷舍使用，部分配合「臺北好好看」綠美化工程整理為綠地，地區內建物大多老舊，未符現代化耐震設計標準，巷道狹窄難行，且土地低度使用，而有都市景觀改造及開發利用之需求。

二、基地區位

本案基地位於臺北市北投區泉源路、中和街、泉源路 23 巷及中和街 20 巷所圍街廓內之東南側。基地東側鄰臺北市立逸仙國民小學，西側鄰臺北市私立薇閣中學，南側鄰臺北市政府觀光醫療大樓，而泉源路對街為臺北市警察局北投分

局光明派出所，距離臺北市捷運北投支線新北投站僅 100 公尺。



更新單元位置圖

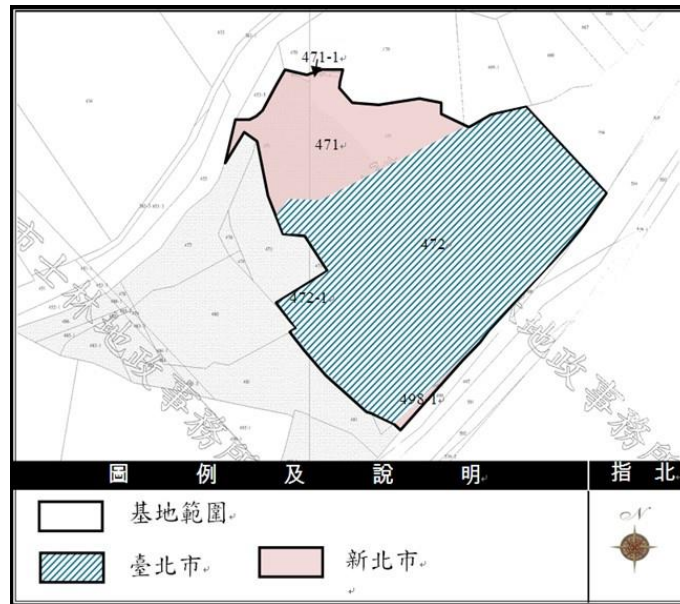
三、基地土地面積及權屬

基地總面積 3442.73 平方公尺，土地均為公有，分別為臺北市政府財政局經管之臺北市有土地(面積 2,614.9 平方公尺)，及新北市政府財政局經管之新北市有土地(面積 827.83 平方公尺)。

土地權屬表

地號	面積 m^2	管理機關	所有權面積 m^2	土地使用分區
472	2,560.81	臺北市政府財政局	臺北市 2,614.9 m^2 75.95%	第三種住宅區
472-1	54.09	臺北市政府財政局		第三種住宅區
471	788.98	新北市政府財政局	新北市 827.83 m^2 24.05%	第三種住宅區
471-1	10.02	新北市政府財政局		第三種住宅區
498-1	28.83	新北市政府財政局		第三種住宅區

合計	3,442.73			
----	----------	--	--	--



土地權屬分布圖

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

本計畫的目的為提升都市土地之有效利用，改造都市環境景觀，增進公共利益，促進地區永續發展。

二、規劃內容

(一) 產品定位

本地區鄰近臺北市立逸仙國民小學，西側鄰臺北市私立薇閣中學，而泉源路對街即為臺北市警察局北投分局光明派出所，周邊學校林立、公園綠地、博物館等自然人文資源豐富、距離臺北市捷運北投支線新北投站僅 100 公尺。

基地周邊公共設施完善，生活機能佳，且鄰近地區知名溫泉飯店林立，區位條件優越。綜合考量區域環境、不動產市場發展、基地開發條件等各項因素，產品定位

以溫泉旅館或收益型商用不動產為優先考量，有利於增進新北投地區觀光商機與地區發展。

(二) 開發方式

考量如以設定地上權方式實施更新事業，具有僅須提送事業計畫，可加速審議時程，又簽訂委託實施契約前公有地主即有 50% 權利金收入，且更新後公有地主仍可保公有土地所有權，並可收取權利金及每年租金等優點。

故本案經綜合評估公益性、公地主權益及辦理時程等因素及法令適用檢討，經取得其他公地主新北市政府共識後，更新單元內土地均劃為重建區段，採以設定地上權方式實施都市更新。

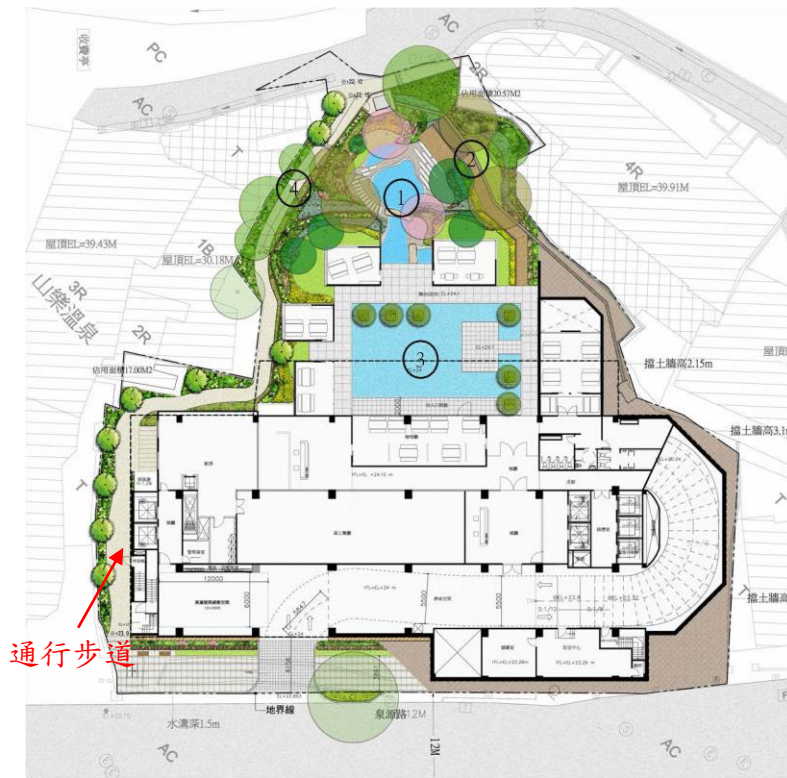
(三) 建築規劃概要(相關內容以實際審議結果為準)

1. 規劃內容

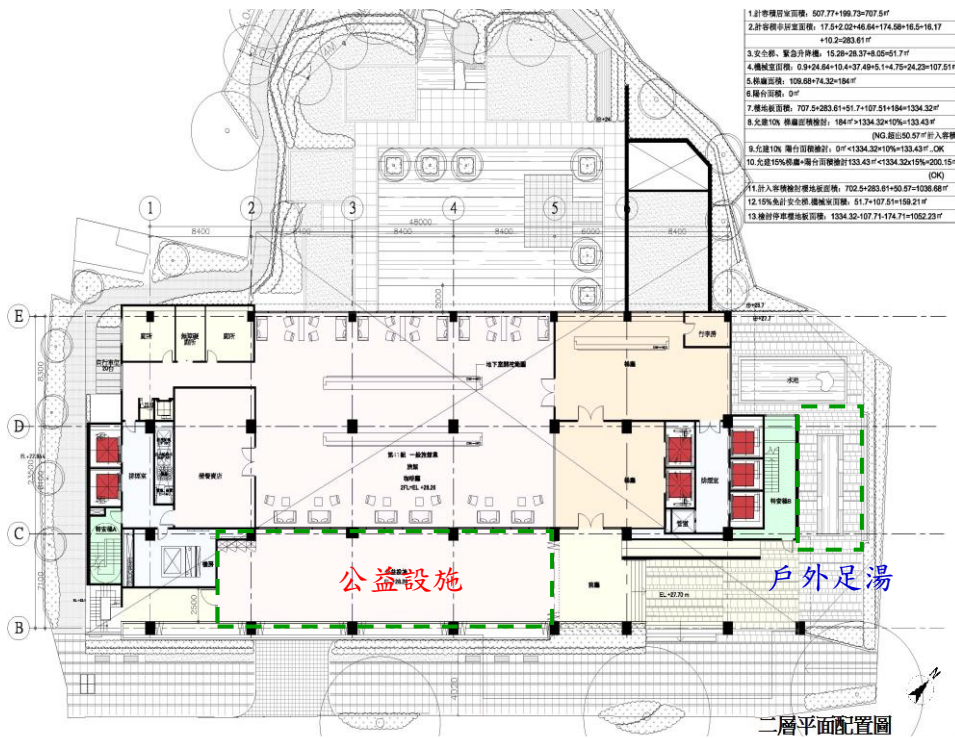
- (1) 基地面積：3,442.73 平方公尺。
- (2) 使用分區：第三種住宅區(允許使用：第 7 組醫療保健服務業、附條件允許使用：第 41 組一般旅館業)。
- (3) 計畫興建一棟地上 14 層、地下 3 層之旅館大樓，採鋼筋混凝土結構設計。規劃內容包含室內溫泉湯池、餐廳、個人湯屋、客房、公益設施、戶外足湯等。



更新後建築模擬圖



一層景觀配置平面



二層平面配置圖

2. 建築規劃特色

(1) 沿街面退縮留設 6 公尺人行步道。

(2) 黃金及綠建築設計。

(3) 公益設施：

於二樓規劃「觀光交流節點」推展文創與觀光之公益性空間樓地板面積約 150 m²，作為觀光、溫泉、文創產業之推廣展示中心及舉辦相關活動之使用，部分時段亦可作為里民活動場所。

訂定使用管理維護計畫，以利管理使用。

(4) 睦鄰設施：

規劃戶外溫泉泡腳池及相關設施面積約 25~50 m²，將 24 小時無償開放提供周邊居民與遊客使用，並依溫泉法、溫泉標章申請使用辦法及相關法令規定辦理。

訂定戶外足湯使用管理辦法，以利管理使用。

(5) 睦鄰規劃：

實施者回應社區參與民眾意見，檢討留設通行步道，提供當地學童通學與民眾使用，並保留原有巷道都市紋理。

(四) 回饋計畫

實施者針對本更新案具體回饋計畫，說明如下：

1. 提供設籍北投區之居民、高齡者館內消費優惠：

(1) 住宿優惠。

(2) 泡湯優惠。

(3) 用餐折扣。(實際優惠內容，後續將由旅館營運單位提出)

2. 旅館營運單位招募員工時，將優先雇用符合任用資格

且設籍北投區之居民。

3. 公益性空間之企劃活動與在地產業結合：
 - (1) 視覺藝術、無牆美術館-在地文化、創作。
 - (2) 音樂無國界、老北投的彈唱情調-在地文化。
 - (3) 湯屋美食、小農市集-在地食材。
 - (4) 在地伴手禮。
4. 戶外足湯：提供 24 小時無償開放使用之戶外足湯，並負擔管理維護責任。
5. 通行步道：於基地內留設 1.5 米寬自中和街 20 巷至泉源路的通行步道。

(五) 設置一般旅館業辦理社區參與及旅館籌設申請

本案都更單元內土地之使用分區屬於第三種住宅區，依據臺北市土地使用分區管制自治條例附條件允許使用申請做為「一般旅館業」使用，依規定應辦理社區參與。

其辦理過程係由申請人(即本案實施者)檢具使用計畫書向目的事業主管機關(臺北市政府觀光傳播局)申請辦理社區參與，並由目的事業主管機關舉行公聽會，聽取社區參與人(範圍為申請基地周界五十公尺範圍內之設籍居民及土地建築物所有權人)意見。

本案社區參與公聽會，社區參與人所提意見包含施工期間噪音、污染問題、施工期間安全問題、提供當地里民就業機會、停車衝擊與提供停車位使用等問題，經申請人妥予回應處理，所提社區參與使用計畫書業經目的事業主管機關予以許可。

本案計畫興建一般旅館大樓，未來將以包租方式由

旅館業者經營管理。並由旅館經營者於取得建築物使用執照後，依「旅館業管理規則」第四條規定，備妥文件(向臺北市政府觀光傳播局)申請一般旅館之營業登記，領取登記證後，始得營業。

另本案為溫泉旅館，實施者將依臺北自來水事業處附設溫泉營業章程規定辦理並取得溫泉使用標章。

肆、辦理方式

一. 辦理模式

本案產品定位以溫泉旅館或收益型商用不動產為優先考量，開發方式採設定地上權方式實施，經臺北市政府與新北市政府簽訂合作契約，由臺北市政府主導辦理(鑒於既有人力及都市更新涉及相關專業，有關前置作業、甄選實施者及都市更新事業計畫審查等事宜，由臺北市政府委託都市更新顧問機構協助辦理。)。透過招商、公開評選實施者程序，雙方簽訂都市更新事業委託實施契約，由實施者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實施者與公地主雙方應辦事項與權利義務。

有關政府與民間實施者辦理事項與扮演角色如下：

(一) 政府：

1. 扮演計畫主導角色，負責辦理可行性評估、土地取得、更新地區劃定及訂定開發原則等作業。
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. 審查實施者所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，由公地主分別與實施者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) 民間實施者：

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. 辦理設置一般旅館業社區參與作業。
3. 依主管機關所核定都市更新事業計畫，執行都市更新事業。
4. 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。
5. 於地上權契約期滿終止時，將基地上之建物或工作物無償移轉登記予公地主。

二. 招商條件

(一) 開發項目

1. 不得開發作一般住宅使用。
2. 須以溫泉旅館或其他收益型商用不動產使用為主。

(二) 獎勵項目

1. 可依都市更新條例相關規定申請容積獎勵，但不得辦理容積移轉及申請捐贈公益設施之獎勵。
2. 不適用臺北市老舊中低層建築社區專案計畫。

(三) 權利金

地上權存續期間之權利金價值經委託專業不動產估價業者查估後，提請臺北市市有財產審議委員會議審議核定底價，分 2 期繳交。

1. 第一期：委託實施契約簽訂前 5 日之前(權利金 50%)。
2. 第二期：簽訂設定地上權契約日起 15 日內(權利金 50%)。

(四) 土地租金

自完成用地點交日起，按當年公告地價年息 5% 計算，並隨公告地價之調整而隨同調整。

(五) 無償提供公益及睦鄰設施

為強化都市更新之公益性，要求實施者應無償提供「公益及睦鄰設施」供當地居民使用，並不得申請容積獎勵且負責管理維護。

伍、計畫效益

一、計畫特色

- (一) 雙北合作，共同開發，活化低度利用資產。
- (二) 為首件採設定地上權方式實施之都市更新案。
- (三) 透過公開評選實施者參與投資，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。
- (四) 實施者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，另加強對北投當地的實質回饋等，提升都市更新整體公益性。

二、預期開發效益

於整體上，更新後將對土地利用、公共安全、建築開發、公益設施、居住環境與都市景觀改善等效益，增進公共利益。

對於當地，透過都市更新，打造臺北市觀光新熱點，

促進新北投區域發展。

對於公地主，本案除可促進低度使用之市有土地再開發利用，且權利金、租金及稅收等收入，可挹注市庫充作市政建設財源，並可創造約 200 人之就業機會。

陸、辦理過程

- 一. 可行性評估階段：主導案甄選實施者相關作業，由臺北市政府財政局於 100 年 11 月 21 日與顧問機構財團法人都市更新研究發展基金會簽訂契約。
- 二. 簽訂合作契約：102 年 7 月 29 日臺北市政府與新北市政府簽訂合作契約。
- 三. 更新地區劃定：102 年 9 月 18 日臺北市政府公告劃定更新地區。
- 四. 招商階段：臺北市政府財政局於 102 年 12 月 10 日辦理第 1 次公告招商，因無廠商投標而流標；103 年 4 月 17 日辦理第二次公告招商，103 年 7 月 10 日召開綜合評審會議，評選出最優申請人「富邦人壽保險股份有限公司」，權利金 14 億 100 萬元，103 年 10 月 31 日與最優申請人簽訂委託實施契約。
- 五. 都市更新事業計畫報核及審議：實施者「富邦人壽保險股份有限公司」於 104 年 7 月 8 月 11 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 10 月 2 日起至 10 月 31 日公開展覽，都市發展局於 105 年 1 月 15 日召開都市更新案幹事會議審查、105 年 10 月 4 日召開都市更新案幹事複審會議審查。

柒、遭遇困難及解決方案

本案係依都市更新條例第 9 條規定，由政府公開評選實

施者主導辦理都市更新。有關範圍內之公有土地及建築物，依都市更新條例第 27 條規定，不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

惟本案為全國首件以設定地上權方式實施都市更新案件，履約過程中民意機關曾有規避議會監督之質疑，爰為因應議會審查意見及地方民意之需求，本局亦與實施者溝通提供回饋計畫，包含提供北投區居民、高齡者優惠及一定比例之就業機會，以落實都市更新公共利益之初衷。另後續本府市有非公用土地開發方式如實質面採取設定地上權者，除依促參法規定辦理者外，就開發規模達完整街廓範圍者，均將比照一般設定地上權開發案件，送議會審議同意後，再續行招商作業。

捌、結語

本案係我國首件採設定地上權方式實施之都市更新案，具有指標意義；其公地主合作開發，亦具有正面意義；此外，民意代表所質疑事項已進行說明及回應處理。

於建築規劃上除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，及加強對北投當地的實質回饋等，都市更新整體公益性因而提升。

目前辦理進度至都市更新事業計畫審議程序中，期望順利完成更新，以達到預期開發效益。