

# 華山中央政府行政區 整體規劃方案簡報

內政部營建署

98.06.05

# 簡報大綱

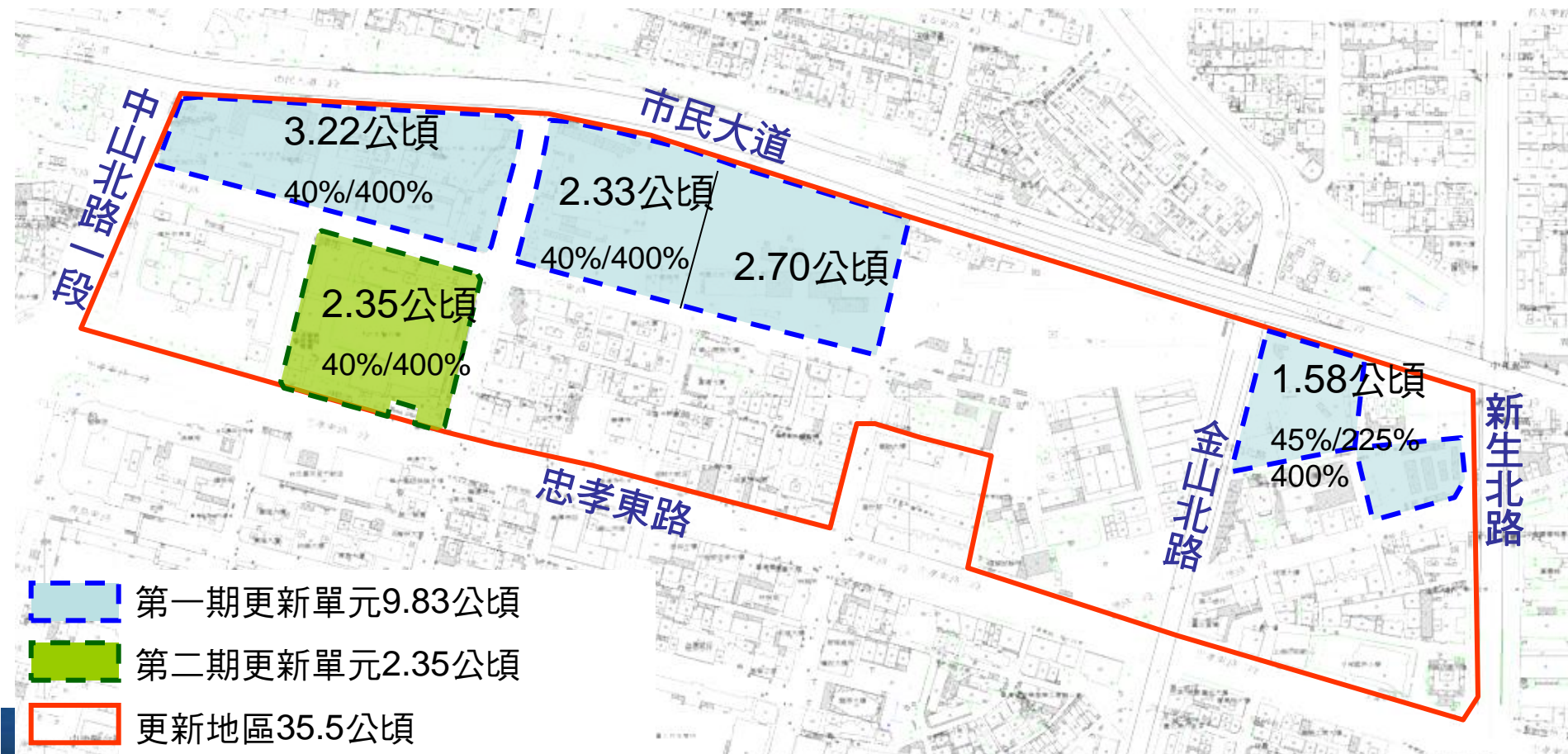
- 緣起
- 規劃構想
- 華山行政園區面積推估
- 開發策略
- 投資金額預估

# 緣起

- 配合政府組織改造計畫，通盤解決相關部會辦公廳舍散佈與辦公空間不足問題
- 解決政府向民間租用辦公廳舍之問題，減少國庫長期支出
- 完善處理華山行政區內市有及私有土地

# 更新地區範圍

- 擬採更新條例 § 7與 § 9，由中央主管機關逕行劃定，並合併不相鄰之更新單元實施之



# 範圍擴大原因

- 達成華山區中央行政園區規劃目標，形成都市風廊及中央公園
- 光華區
  - 安置私人現住戶
  - 安置臺北市稅捐處
  - 活化公有土地資產
- 華山區
  - 使中央部會辦公空間機能完整
  - 依使用需求，調整華山公園形狀
  - 為串連中央公園綠軸至華山文創園區
- 區隔中央部會空間與住宅空間

# 發展定位

- 與臺北車站串連創造中央公園綠軸
- 華山區\_中央行政園區
  - 規劃完善之中央政府行政園區，營造中央公園內辦公氛圍
- 光華區\_資訊產學中心
  - 打造台灣秋葉原-資訊產學中心



# 土地權屬

- 行政區部分公有土地佔大多數，私人僅佔1.72%
- 其餘地區國有市有土地將近各半

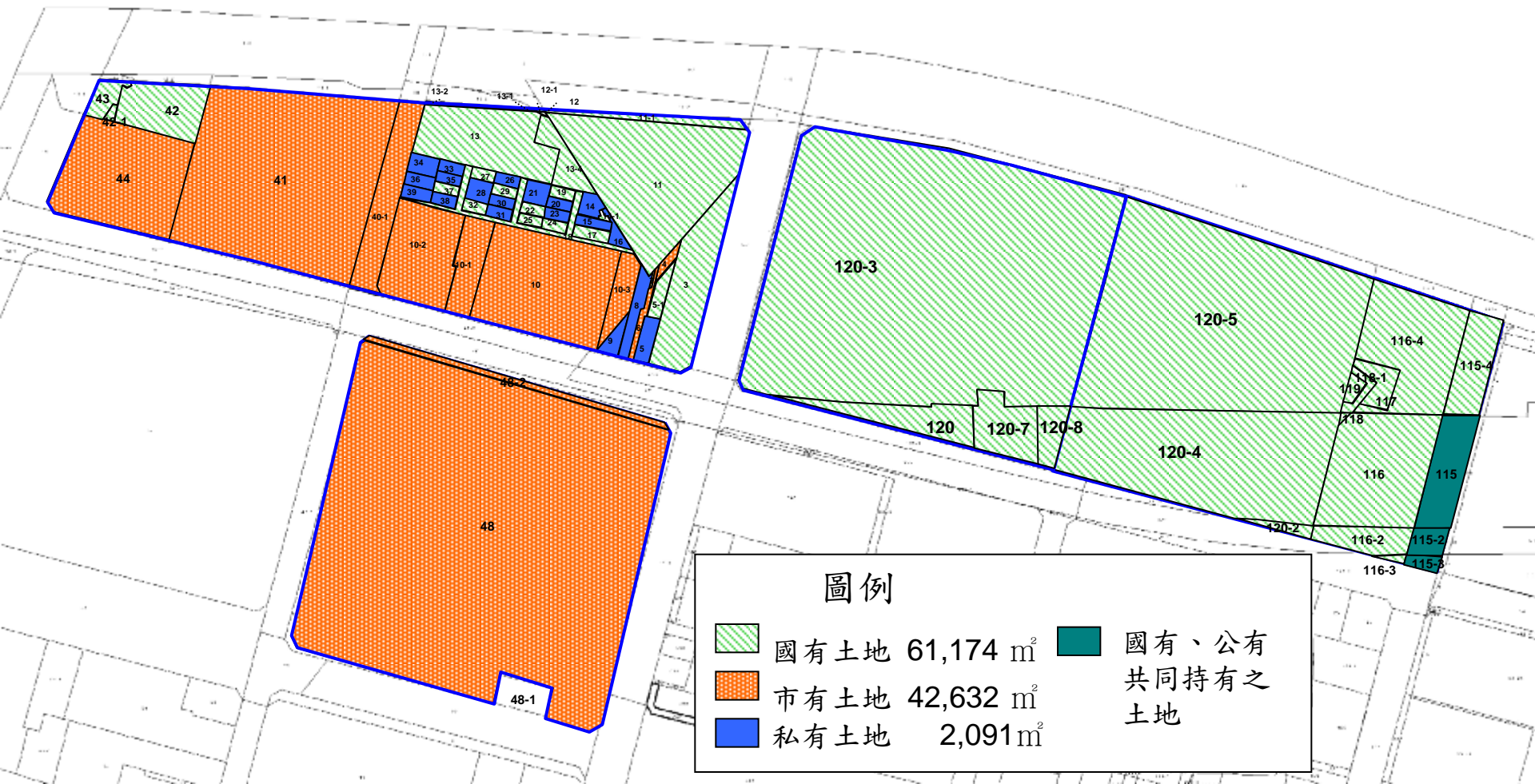
單元：m<sup>2</sup>

土地所有權人	土地面積	比例	行一~三、行六	行五	公園	光華區
國有小計	68,126	55.96%	34,791	-	26,383	6,952
市有小計	51,515	42.32%	18,585	23,454	593	8,883
公有小計	119,641	98.28%	53,376	23,454	26,976	15,835
私人	2,091	1.72%	2,091	-	-	-
總計	121,732	100.00%	55,467	23,454	26,976	15,835

# 土地權屬-華山區

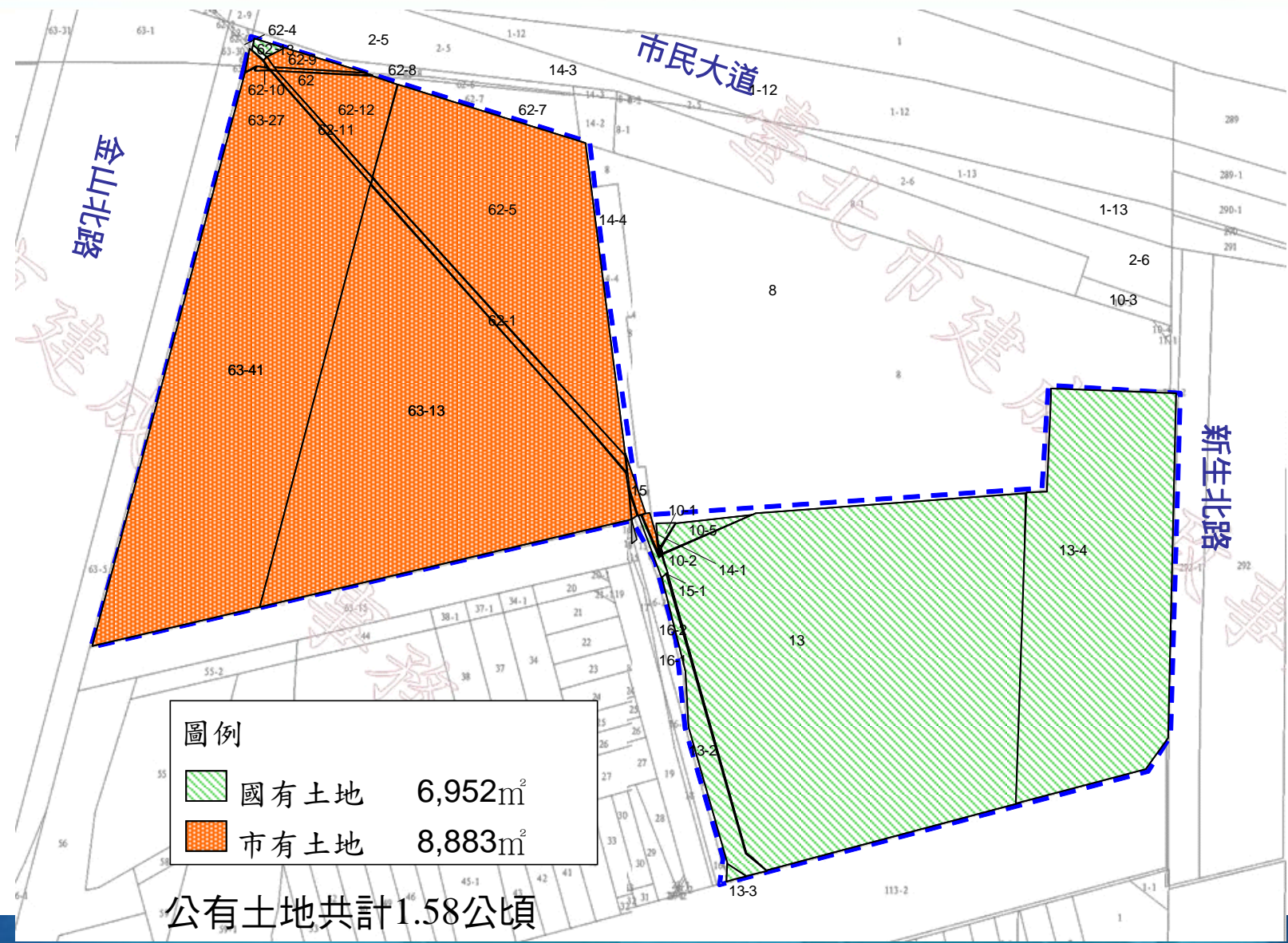
- 行政區多為國、市有土地便於地權調整

行政區內僅1.72%為私有地，且地主多表贊成公辦更新





# 土地權屬-光華區



# 開發構想-創造中央公園綠軸



## 規劃構想：

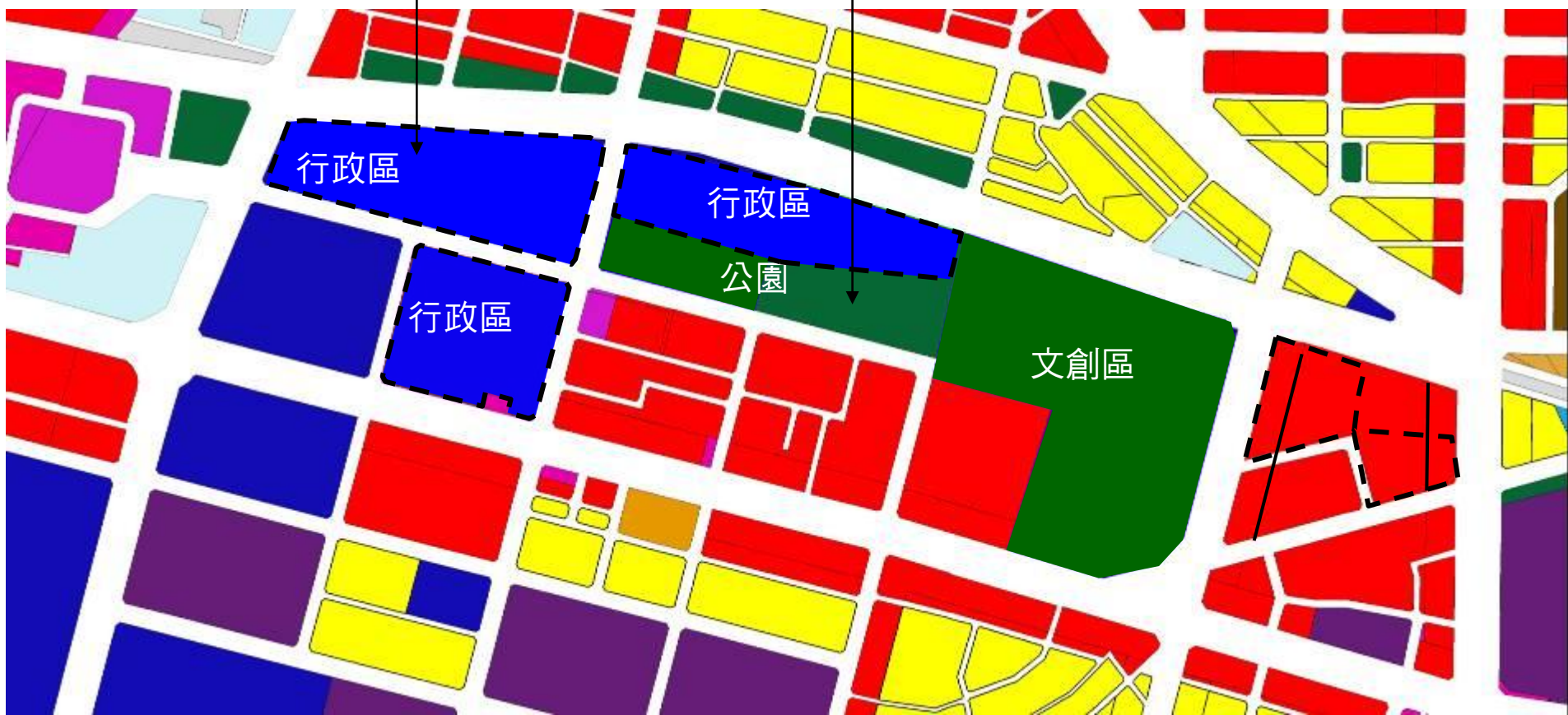
- 縫合鐵路新生地
- 串連站西更新地區之發展

- 形成都市風廊及中央公園  
線型開放空間，自玉泉公園向東延伸約2.3公里，為1.34倍大安森林公園規模

# 都市計畫-變更後

廢除天津街

公園形狀調整



# 預估開發量-全區

## 第一期更新單元

單元：m<sup>2</sup>

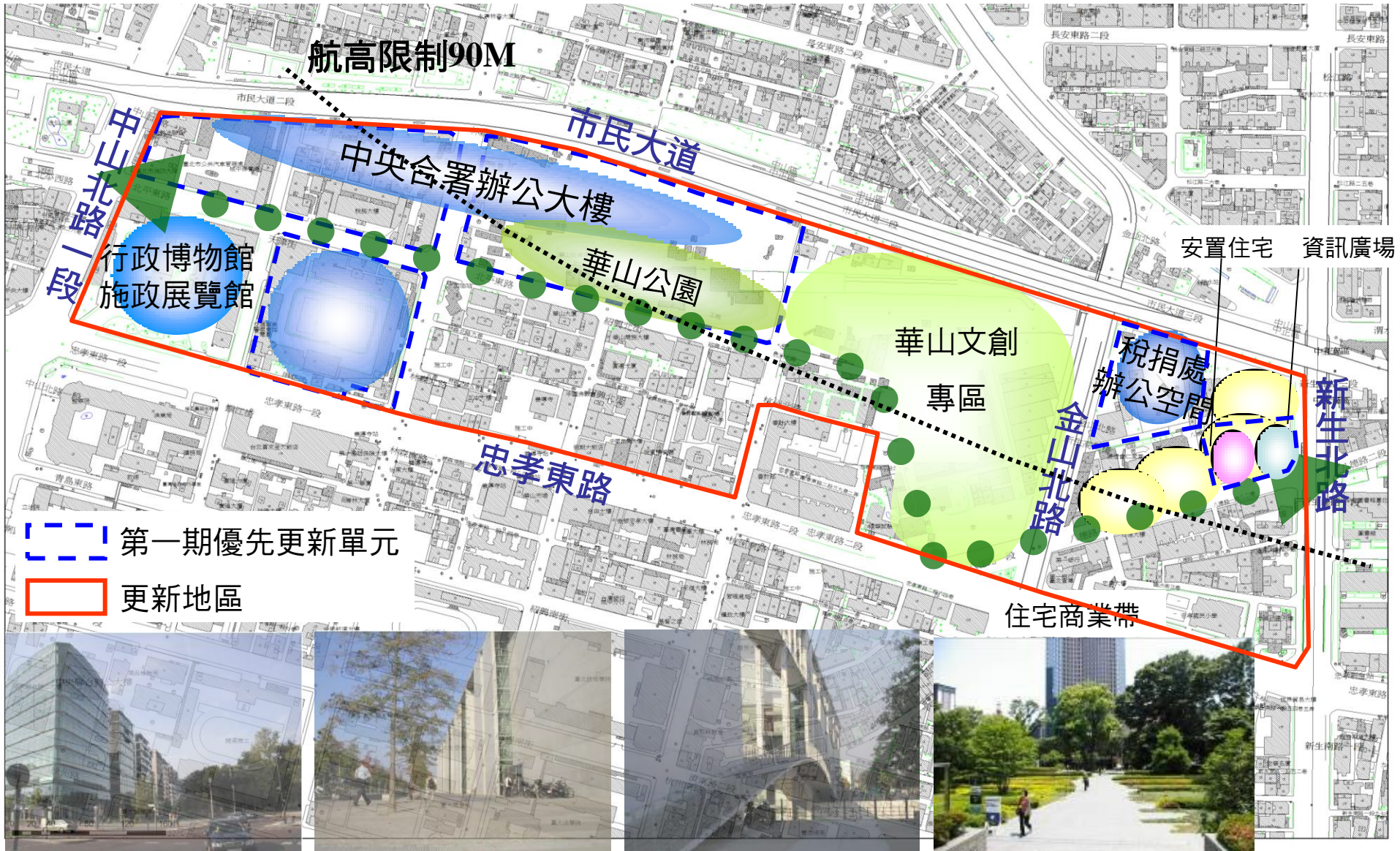
分區	容積率	面積	法定容積	綠美化	都更獎勵	允建容積
行一～三	400%	32,198	128,792	6,727	64,396	199,915
行六	400%	23,269	93,076	9,308	46,538	148,922
<b>小計（華山區）</b>						<b>348,837</b>
產專區（原住3）	225%	9,743	21,922	-	10,961	32,883
產專區（原住3-2）	400%	6,092	24,368	-	12,184	36,552
<b>小計（光華區）</b>						<b>69,435</b>
<b>總計</b>	-	<b>71,302</b>	<b>268,158</b>	<b>16,035</b>	<b>134,079</b>	<b>418,272</b>

## 第二期更新單元

分區	容積率	面積	法定容積	綠美化	都更獎勵	允建容積
行五	400%	23,454	93,816	-	46,908	140,724

※假設全區整體開發，直接給予50%都市更新容積獎勵，預估最大開發量體

# 整體發展構想



# 組織改造後員額及面積預估

98.6.1資料

新機關名稱	新機關預估員額數	依員額預估面積(m <sup>2</sup> )	舊組織面積	規劃方案	說明
客家委員會	215	6,450	3,226		已配新莊大樓
原住民族委員會	175	5,250	5,934		已配新莊大樓
僑務委員會	243	7,290	5,469		未查復
大陸委員會	307	9,210	8,870	11,700	有政策協調必要
行政院人事行政總處	297	8,910	7,040	9,255	有政策協調必要
海洋委員會	288	8,640	-		未查復
文化部	305	9,150	14,017		已配新莊大樓
法務部	340	10,200		70,711	檢察機關
行政院主計總處	341	10,230	16,935	16,935	配合院決議辦理
勞動部	359	10,770	12,191		已配新莊大樓
農業部	360	10,800	13,424		未查復

# 組織改造後員額及面積預估

新機關名稱	新機關預估員額數	依員額預估面積(m <sup>2</sup> )	舊組織面積	規劃方案	說明
交通及建設部	438	13,140	33,246	9,587	觀光局
國家通訊傳播委員會	468	14,040		11,155	
財政部	546	16,380	17,496	2,079	工程會移撥單位
行政院院本部	559	16,770	19,140		未查復
國家發展委員會	645	19,350	16,611	19,350	建議設於華山
教育部	695	20,850	11,282	37,072	
環境資源部	770	23,100	13,903		未查復
內政部	835	25,050	16,898	27,555	
台北市消防隊			3,000	3,000	原華山單位
備用空間				14,500	以上空間之5%
會議中心等公用設施				14,000	以上空間之5%
商店/餐飲/銀行/郵局/托兒等服務設施				14,197	以上空間之5%
尚未查復及不確定部會				38,904	
<b>合計</b>				<b>300,000</b>	

# 部會需求調查

- 新成立需求不明確部會
  - 海洋委員會、環境資源部、農業部
- 尚未查復部會
  - 僑務委員會、行政院院本部、退輔會、金管會、國防部
- 規劃容積面積：30萬 $m^2$ 
  - 明確回復進駐部分之面積為約22萬 $m^2$
  - 備用空間、會議空間及其他商業服務約4.2萬 $m^2$
  - 預估尚未查復部會面積約3.8萬 $m^2$

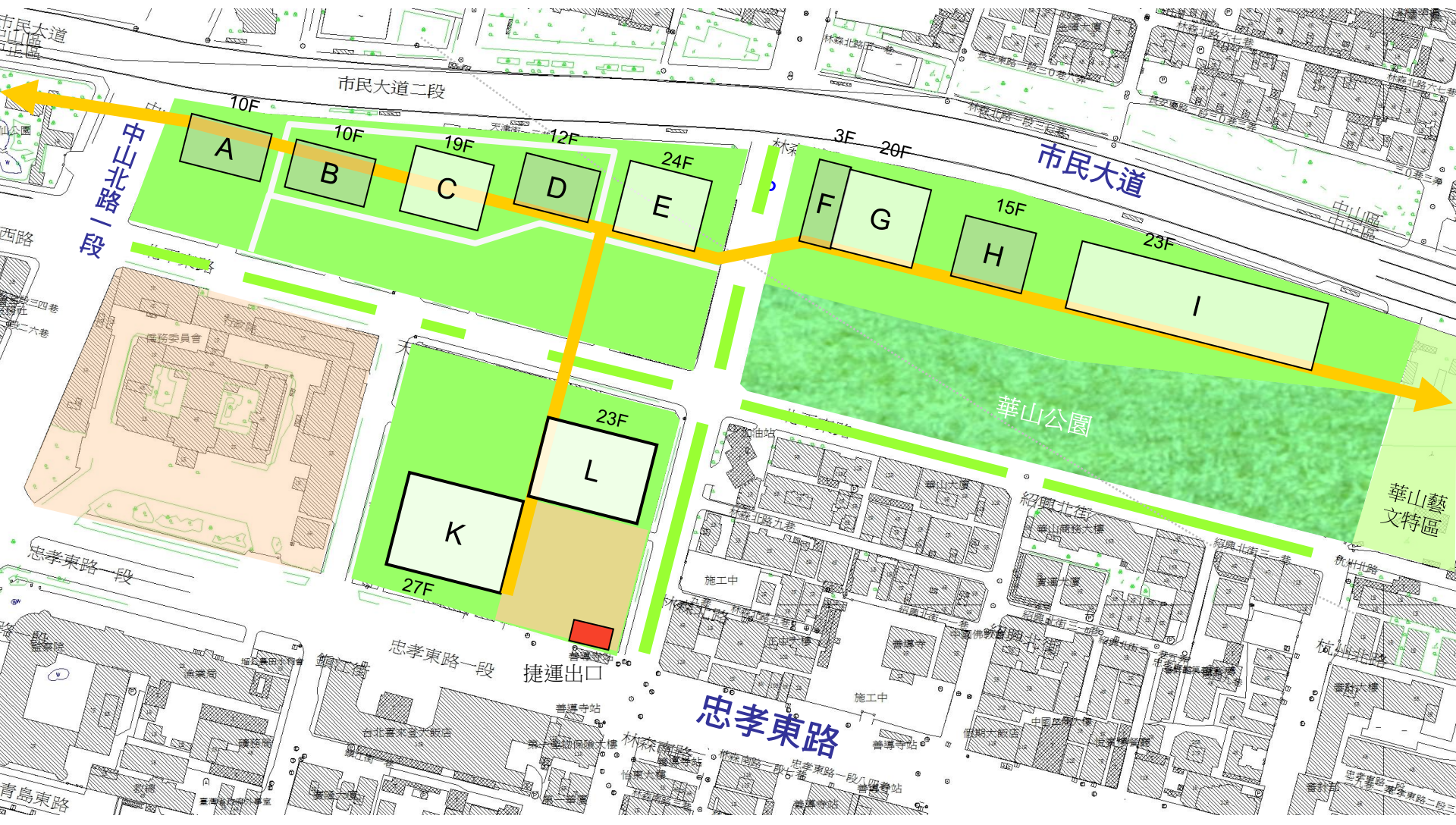


# 華山行政區空間供給量

- 假設說明
  - 範圍：行一～三、行六
  - 獎勵容積
    - 都更容獎約28%（以需求量回推）
    - 綠美化獎勵約7.22%
  - 總允建容積：30萬平方米

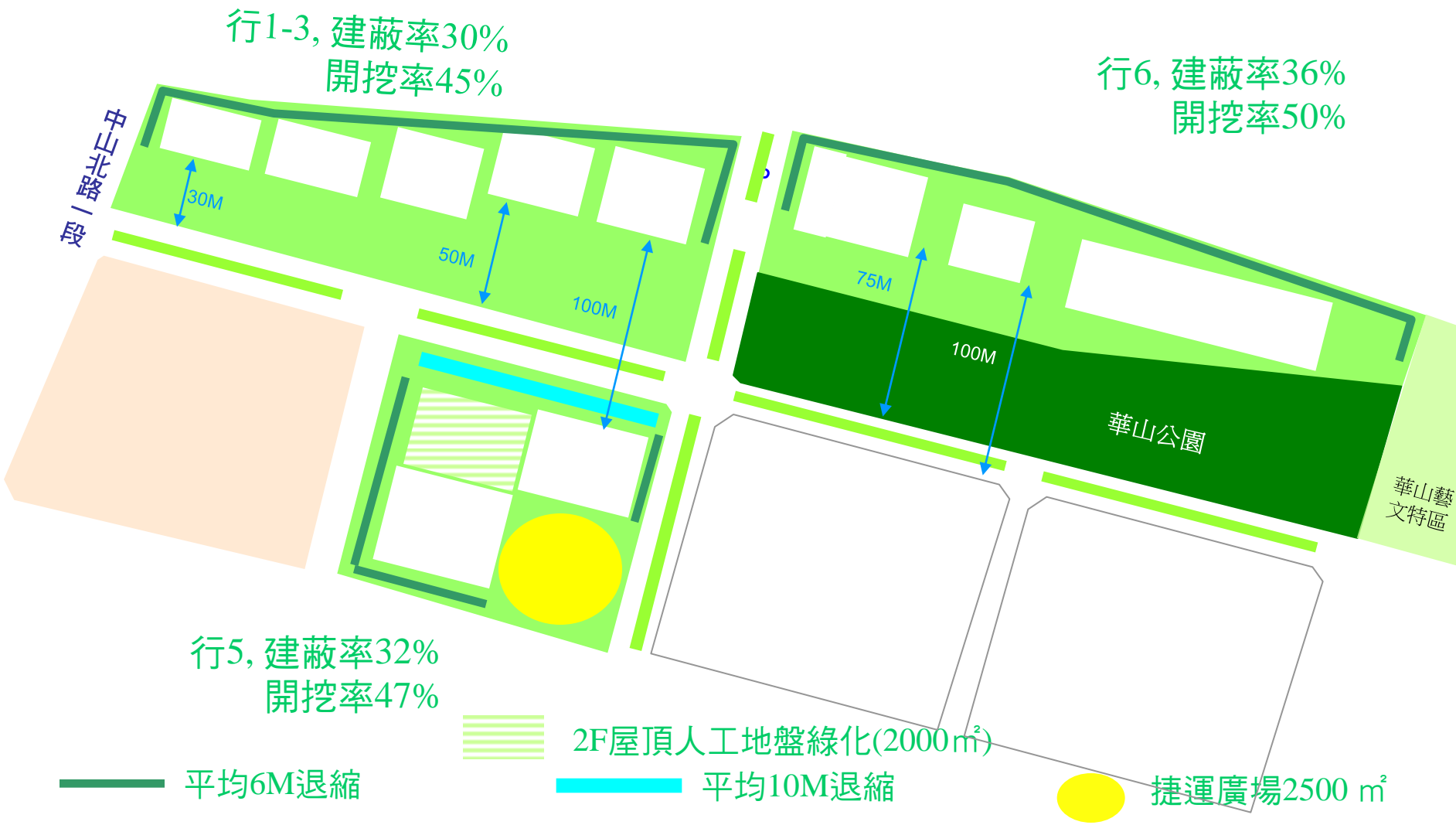
華山區面積	法定容積	獎勵容積	總允建容積
55,467	221,868	78,132	<b>300,000</b>

# 華山行政區配置構想

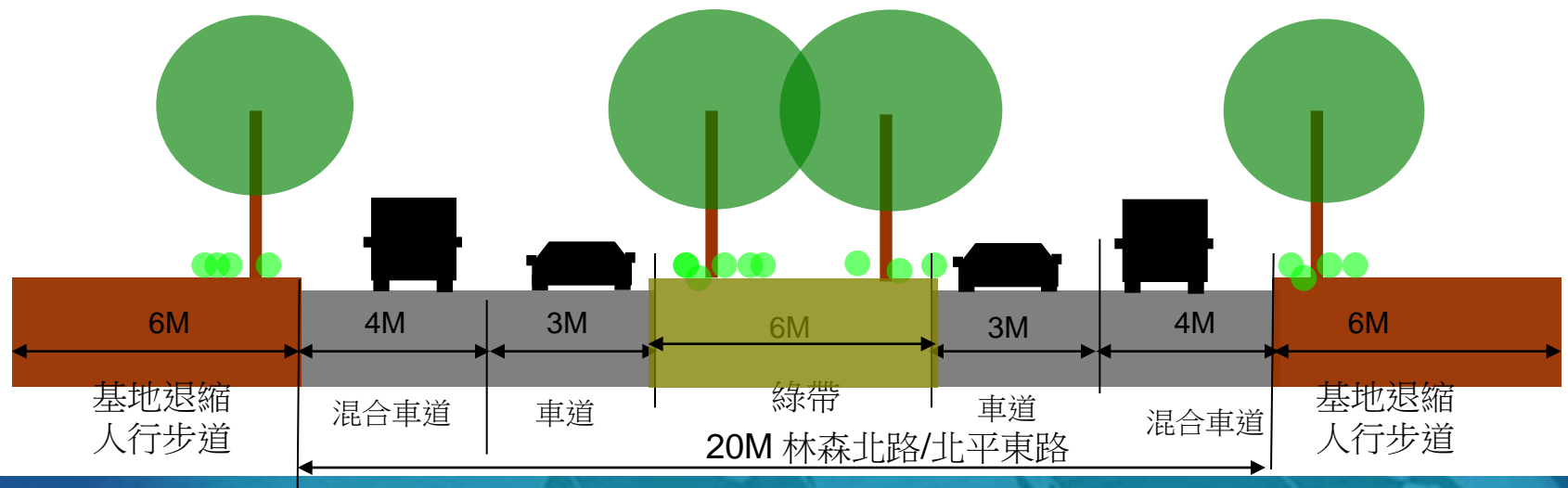
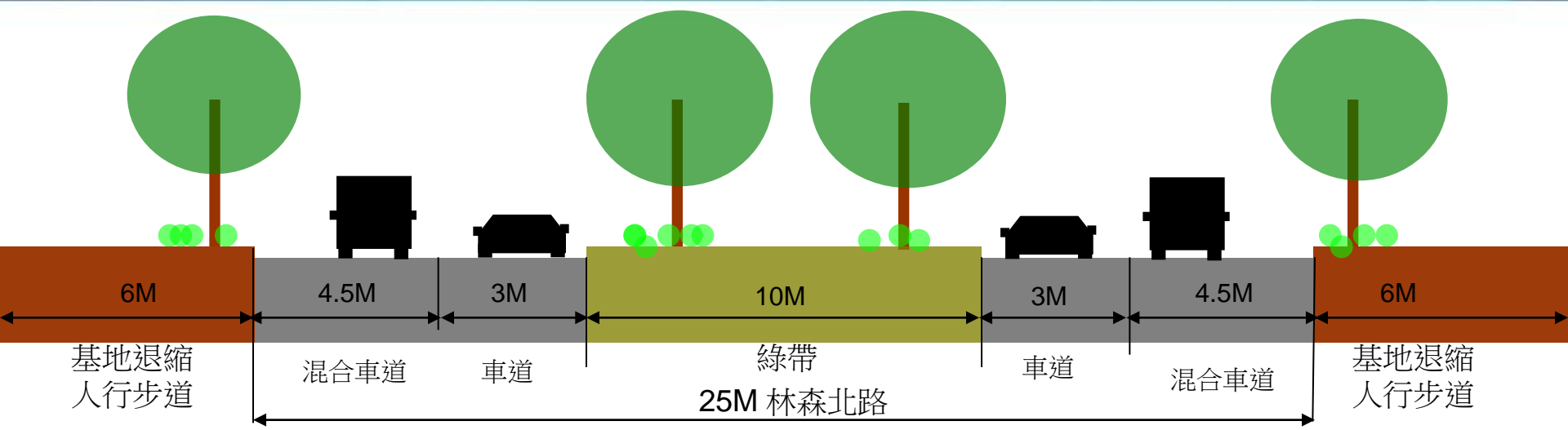


↔ 人行空橋/電動步道

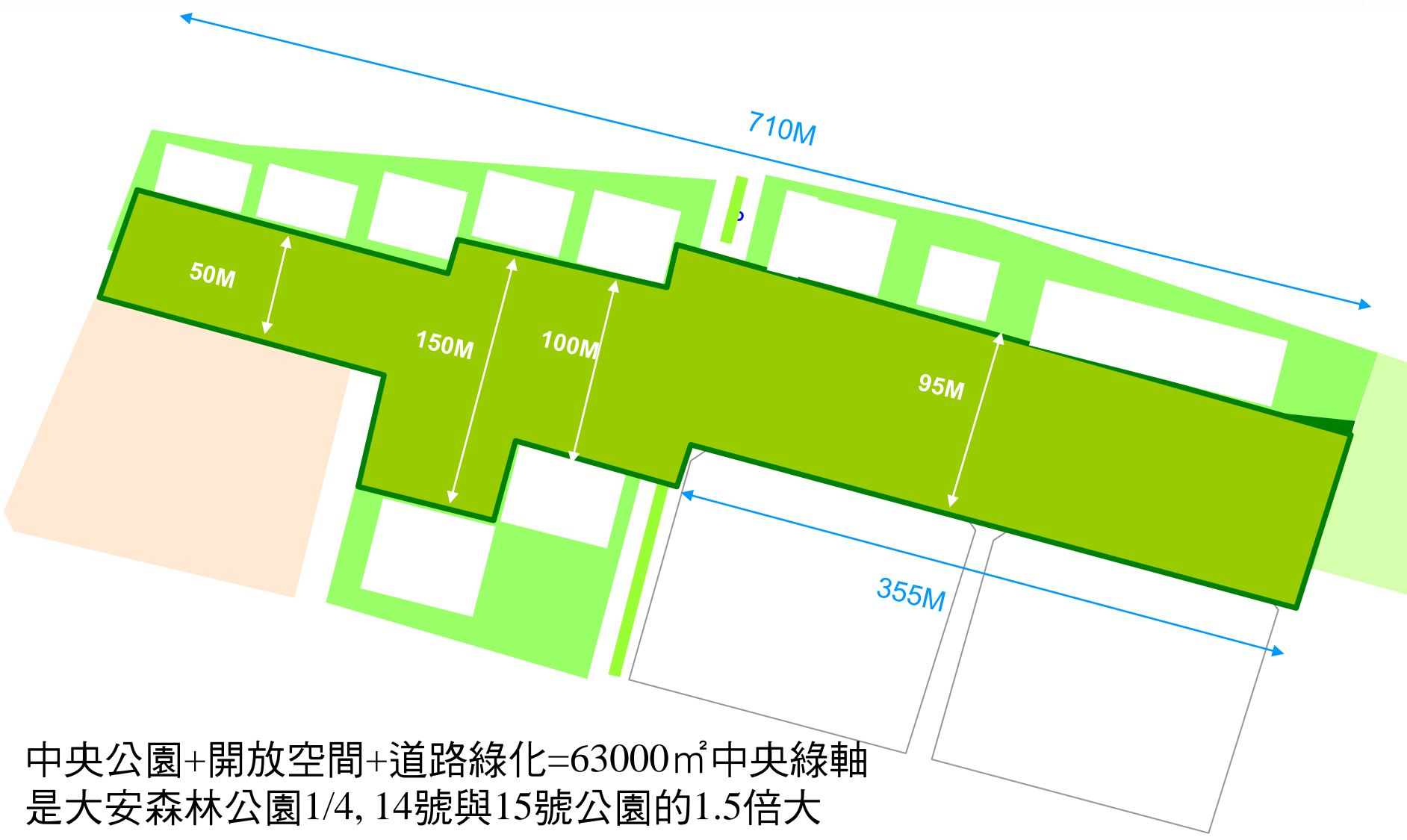
# 開放空間



# 道路綠化

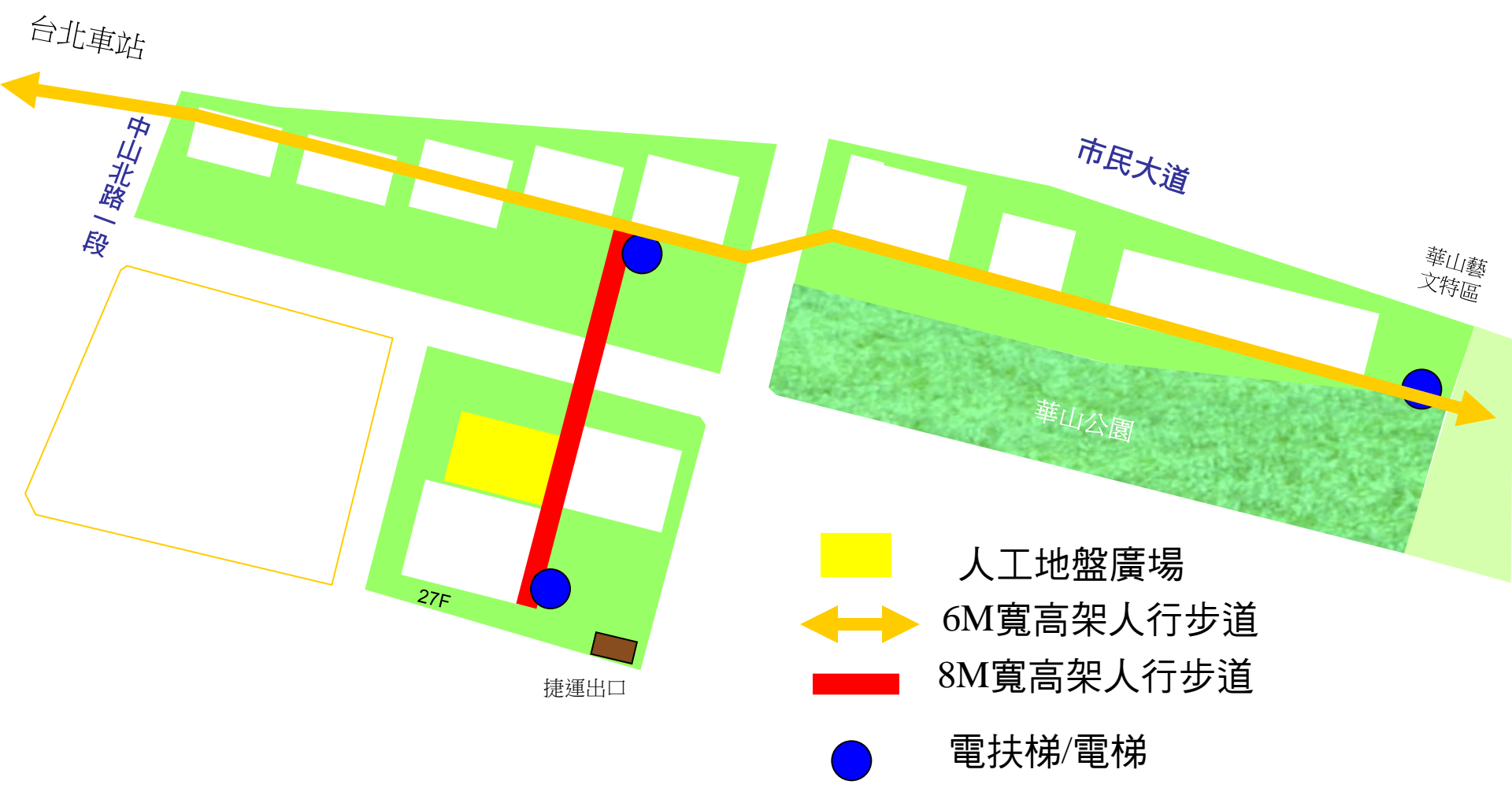


# 創造中央公園綠軸



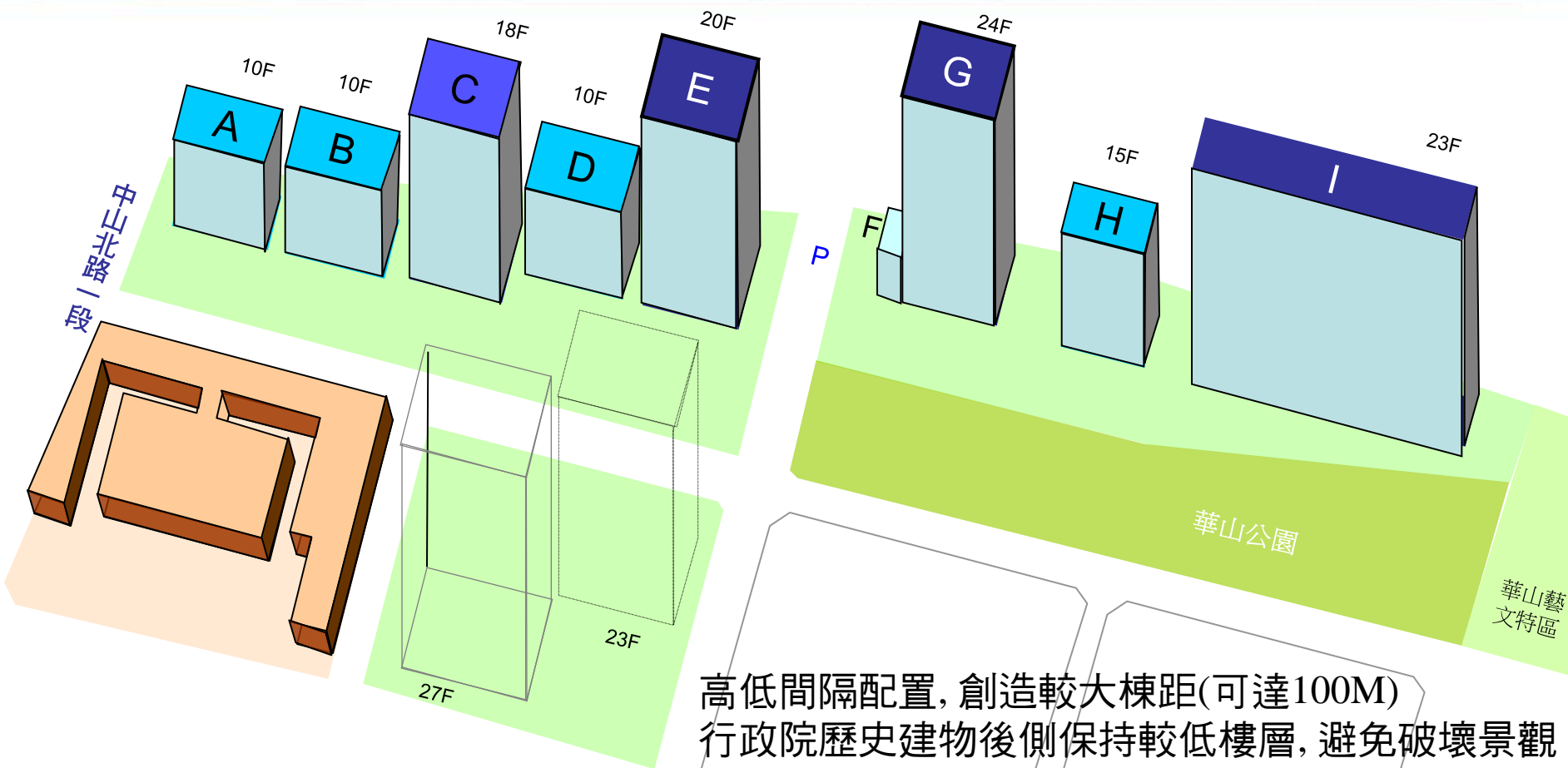
中央公園+開放空間+道路綠化=63000m<sup>2</sup>中央綠軸  
是大安森林公園1/4, 14號與15號公園的1.5倍大

# 高架人行通廊構想








↔ 人行空橋/電動步道

# 建築高度/量體



高低間隔配置, 創造較大棟距(可達100M)  
 行政院歷史建物後側保持較低樓層, 避免破壞景觀

27-30F	20-24F	16-18F	10-14F	2F
120-135M	90-108M	72-81M	45-63M	9M
				

# 各棟配置

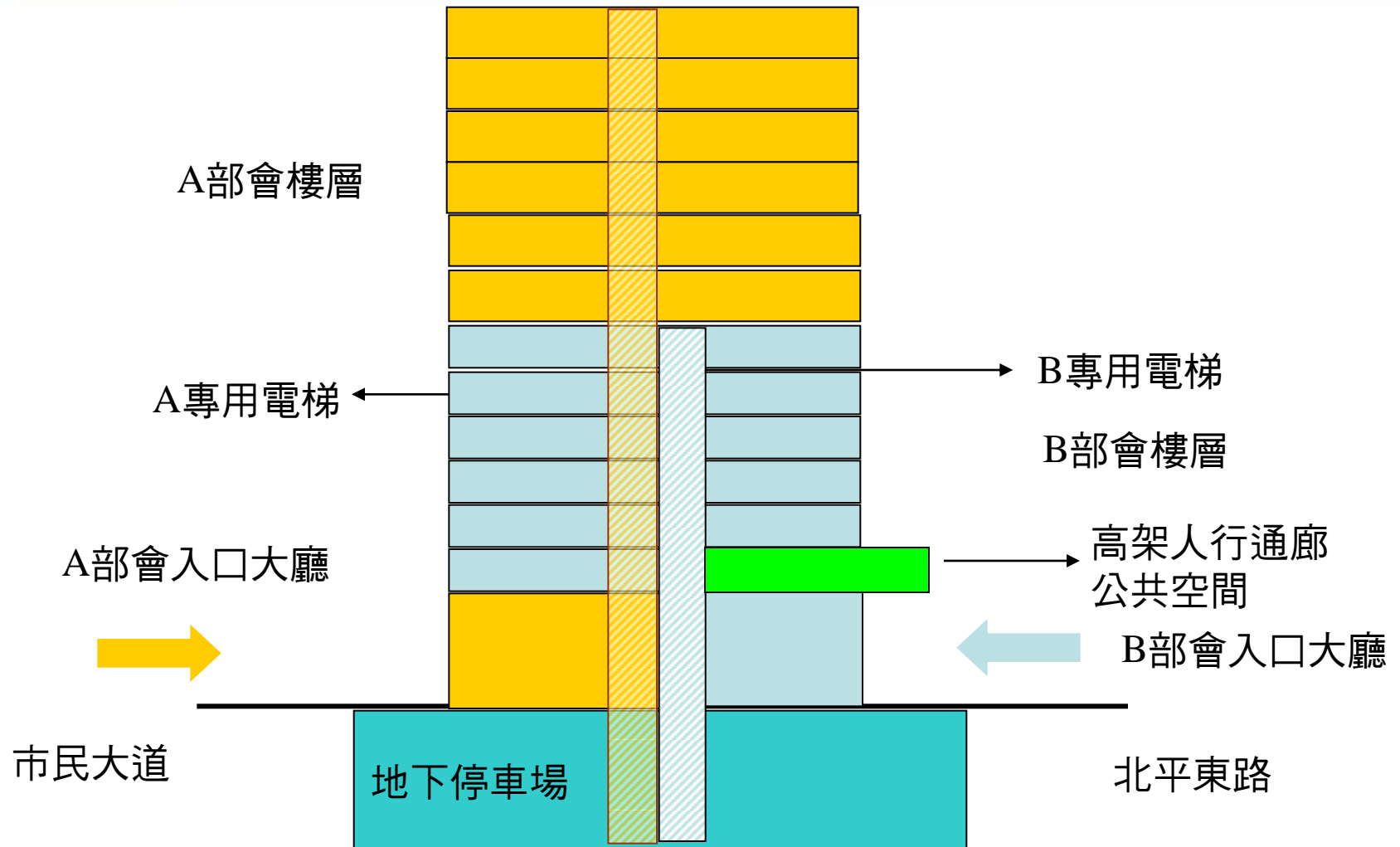
- 行1-3
  - A棟(10F) 人事行政總處/財政部
  - B棟(10F) 未查復部會備用空間
  - C棟(19F) 國發會/備用空間
  - D棟(12F) 會議中心/交通部觀光局
  - E棟(24F) 教育部/備用空間
- 行6
  - F棟(3F) 消防隊
  - G棟(20F) 內政部/通傳會
  - H棟(15F) 陸委會/備用空間
  - I棟(23F) 法務部檢察大樓



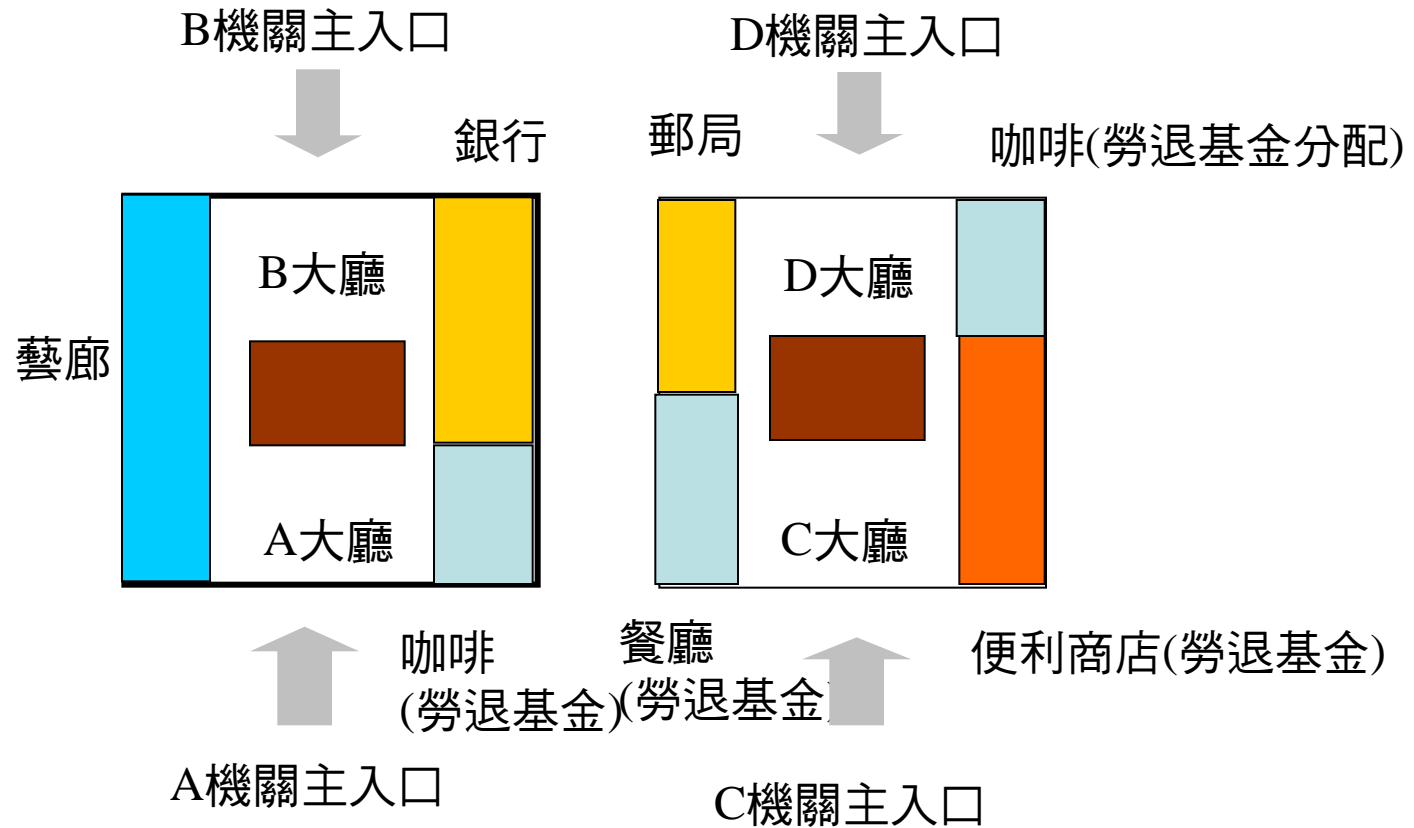
# 容積分配 (總計300,000m<sup>2</sup>)

- 陸委會 11,700
- 人事處 9,255
- 法務部 70,711
- 交通部 9,587
- 通傳會 11,155
- 財政部 2,079
- 國發會 19,350
- 教育部 37,072
- 內政部 27,555
- 消防隊 3,000
- 備用空間 14,500
- 會議中心 14,000
- 服務設施 14,197
- 需求不明確 55,839

# 剖面構想



# 地面層配置構想



- 避免地面層冰冷官僚氣息, 在轉角處配置商店/餐廳/藝廊, 以活化親民氣氛
- 各機關均有可自主管理之大廳/專用電梯

# 光華區配置示意圖



# 公有土地處理方案

## • 市有土地

- 中央都市更新基金以27.14億有償撥用行一～三、行六之市有土地
- 光華區市有土地按更新前權利價值比例分回房地
  - 臺北市稅捐稽徵處分配於產專I區
  - 臺北市消防分隊分配於行六區
- 拆遷補償及拆遷安置費用
  - 5.15億 = 3.22億（補償費）+1.93億（安置費）

單位：億元

	有償撥用前		有償撥用後	
	行一～三、行六	華山公園	行一～三、行六	華山公園
國有	50.79	35.88	77.93	35.88
市有	27.14	0.81	-	0.81
共計	77.93	36.69	77.93	36.69

# 公有土地處理方案

- 國有土地

- 行一~行六國有土地撥充中央都市更新基金，更新後分回中央合署辦公室
- 勞退基金分回產專區3C賣場大樓及行政區商店、餐廳等服務設施

# 私有土地處理方案

- 實施方式
  - 以權利變換方式實施。
  - 依更新前權利價值比例分回折價抵付後之房地。
- 安置區位
  - 由行三區遷移至產專II區之住宅大樓。
- 拆遷補償及拆遷安置費用
  - 2.29億 = 1.43億（補償費）+ 0.86億（安置費）
- 更新前後價值變化
  - 更新前土地價值：10.50億
  - 更新後分回房地總價值：16.95億
- 可分回原有登記面積（3007坪）且取得停車位

# 投資金額預估

- 中央都更基金投資金額預估約**352億**
  - 營建費用：約310億
    - 中央合署需求容積面積30萬 $m^2$
    - 加計梯廳、大廳空間約18萬 $m^2$
    - 停車位服務空間約6萬 $m^2$
    - 合計約54萬 $m^2$ (16.34萬坪)
    - 營建單價約19萬/坪
  - 營建工程管理費：約7億
  - 拆遷補償及拆遷安置費用：約8億
  - 撥用市有土地約27億



# 資金來源

- 中央都更基金投資金額預估約**352億**
- 鼎興營區權利金約53億
- 中山女中權利金約83億
- 和平新村權利金約56億
- 進駐單位之舊有廳舍房地撥充中央都市更新基金辦理更新，預估收益約160億

**簡報結束**