

Visions for
Taiwan Urban Regeneration

鼎興營區及中山女中南側國有土地
實施都市更新開發計畫

CPAMI

內政部營建署

98/8/17

簡報大綱

- ◆ 緣起
- ◆ 選定理由
- ◆ 鼎興營區更新推動構想
- ◆ 中山女中南側更新推動構想
- ◆ 更新期程
- ◆ 預期效益



緣起

◆ 都市更新推動計畫之審查建議

經建會審查本部提報「98-101年都市更新推動計畫」，建請本部主動勘選適合地區自行實施，作為示範案例。

◆ 全面推展都市更新事業

97年1月16日修正公布都市更新條例，規定以都市更新基金推展政府主導都市更新示範計畫及補助民間自力更新及都市更新示範計畫之實施經費，故需充實基金財源，落實都市更新條例規定。

選定理由

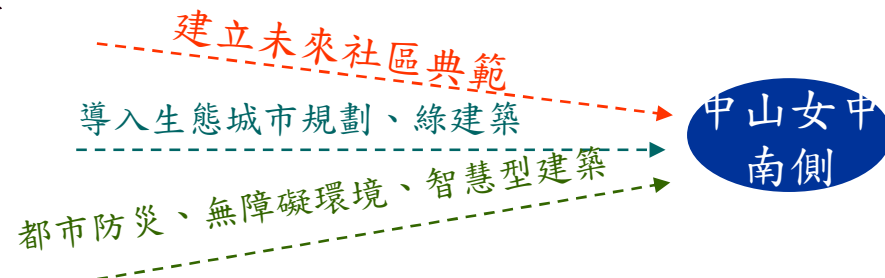
◆ 鼎興營區

作為透過都市更新，調整都市機能，健全都市發展之示範。



◆ 中山女中南側

建立未來住宅社區典範，導入生態城市規劃、綠建築、都市防災、無障礙環境、智慧型建築等重要營建政策，並驗證其可行性。



鼎興營區

- ◆ 區位範圍
- ◆ 計畫現況
- ◆ 發展定位
- ◆ 規劃構想
- ◆ 開發方式

區位範圍

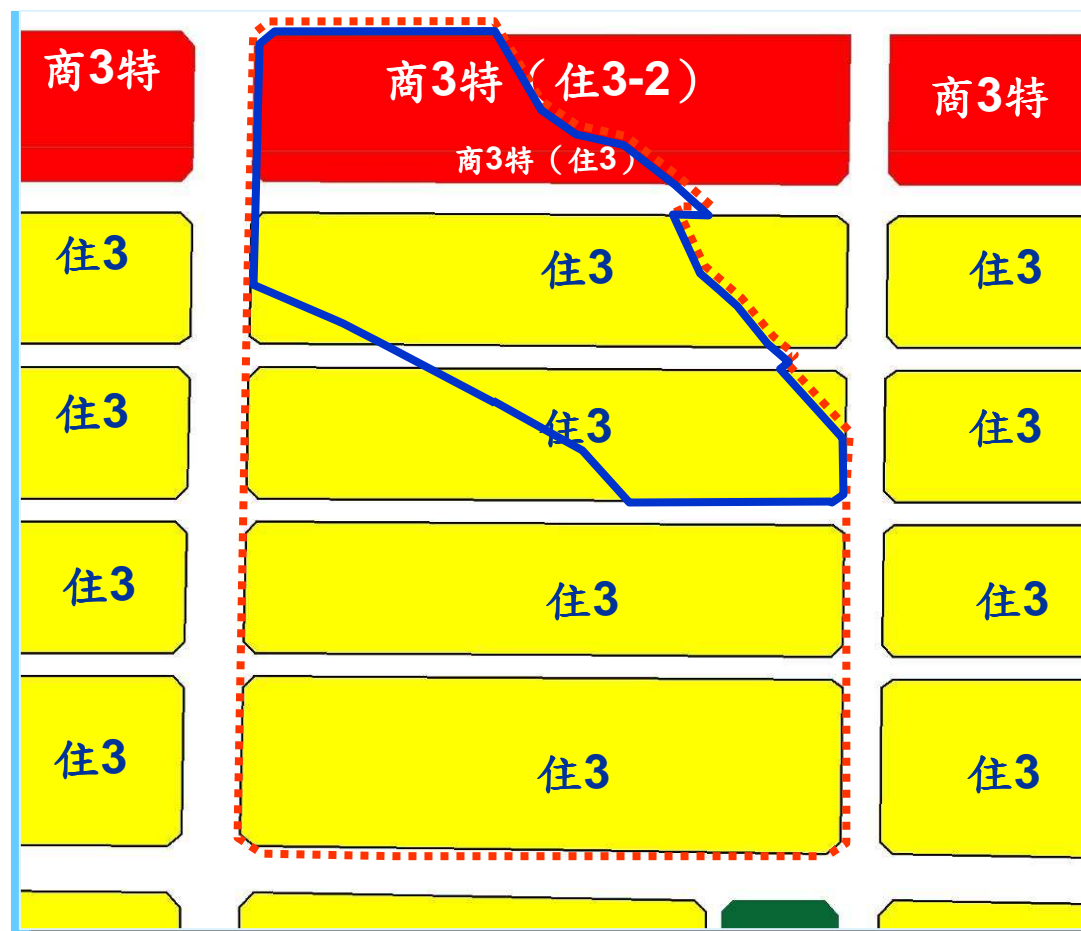
- ◆ 位於民權東路三段、龍江路口
- ◆ 近松山機場、捷運中山國中站



計畫現況

◆ 優先推動單元

分區	面積m ²	容積率
商3特 (住3-2)	2,264	400%
商3特 (住3)	841	225%
住3	6,079	225%
道路	1,658	-
總計	10,842	-



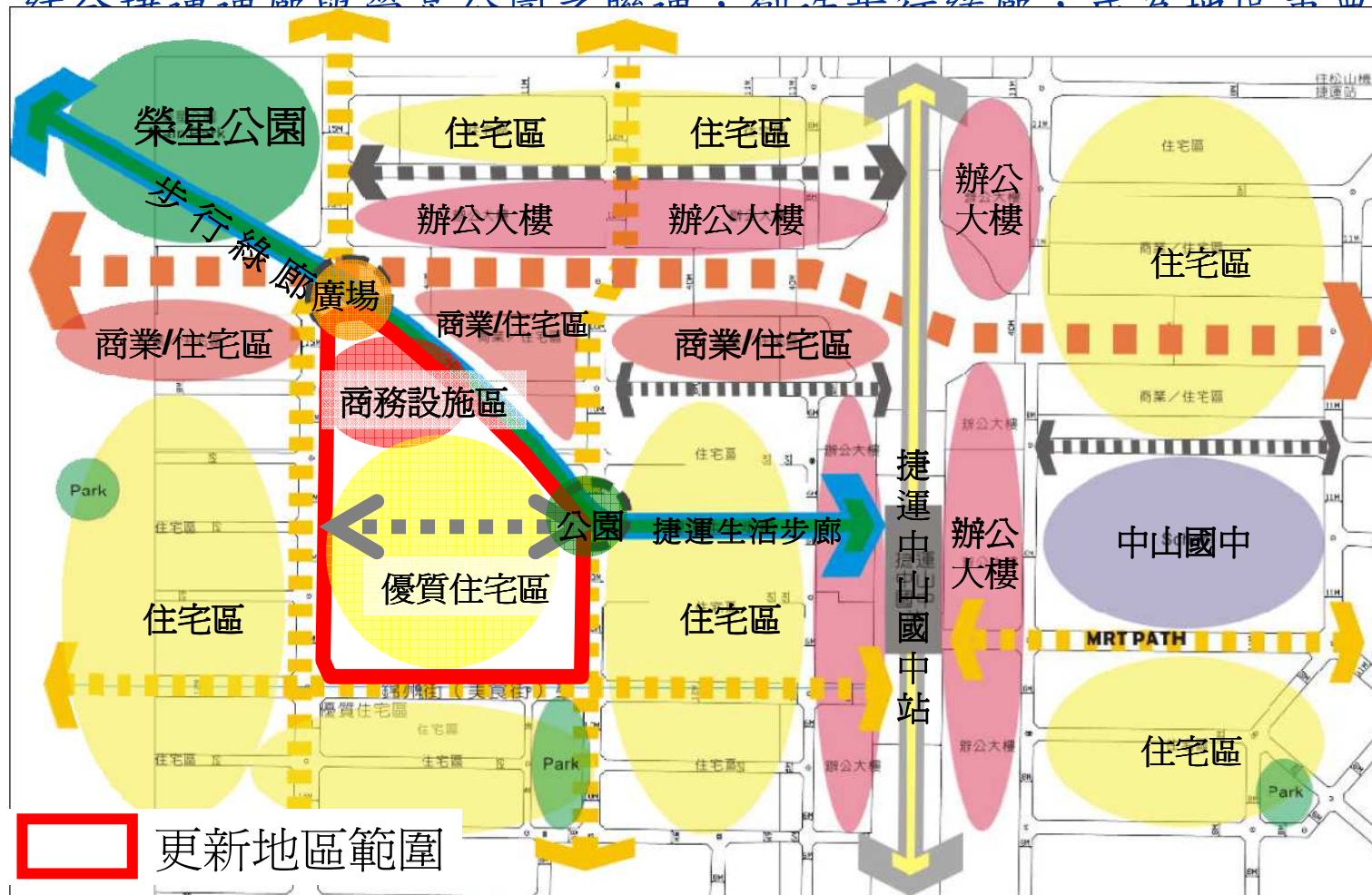
圖例說明

更新地區範圍

優先推動單元

更新地區整體發展構想

- ◆ 藉區位環境優勢，引進複合商業設施，塑造優質住宅區。
- ◆ 結合捷運通廊與燃氣公園之聯通，創造步行綠廊，成為地區東西綠軸。



權屬分析

所有權人		土地面積m ²	比例
國有	國產局	9,578.00	88.34%
	軍備局	11.00	0.10%
小計		9589	88.44%
市有	財政局	165.00	1.52%
	新工處	12.00	0.11%
小計		177.00	1.63%
台北市瑠公農田水利會		563.00	5.19%
私人(44人)		513.00	4.73%
小計		1,076.00	9.92%
總計		10,842.00	100.00%



發展定位

- ◆ 台北市北區地區商業中心
(依台北市政府先期規劃報告)

◆ 定位：

「優質住商複合型區域」，以商辦、商務旅館為主體，
並引入優質住宅區。



規劃構想

◆ 優質複合型社區示範

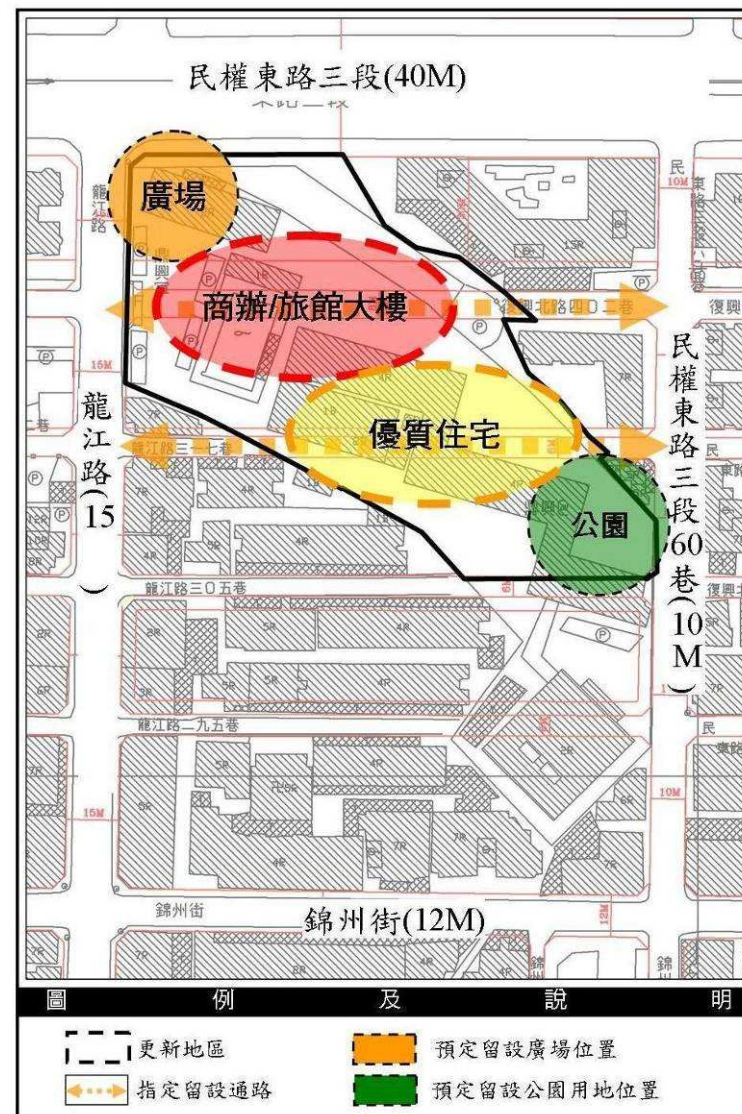
住商複合機能可提升地區居住品質。

◆ 樂活生活廊道

提供開放空間連接捷運中山國中站及榮星公園，打造悠活步行綠廊。

◆ 綠建築設計

規劃銀級綠建築。



開發方式

◆ 開發方式

由營建署劃定更新地區並擔任實施者，以都市更新**權利變換**方式實施。

招商程序分2階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為價格標，以出價最高者勝出。

◆ 土地取得

國有土地以公告現值計價撥入基金財產，總價為**18.42億**。
預計**101年底**前完成撥地及國防部搬遷作業。

由中央都市更新基金分配取得權利金，再撥付屬**國軍老舊營舍改建基金**部份之價款。

中山女中南側

- ◆ 區位範圍
- ◆ 計畫現況
- ◆ 發展定位
- ◆ 規劃構想
- ◆ 開發方式

區位範圍

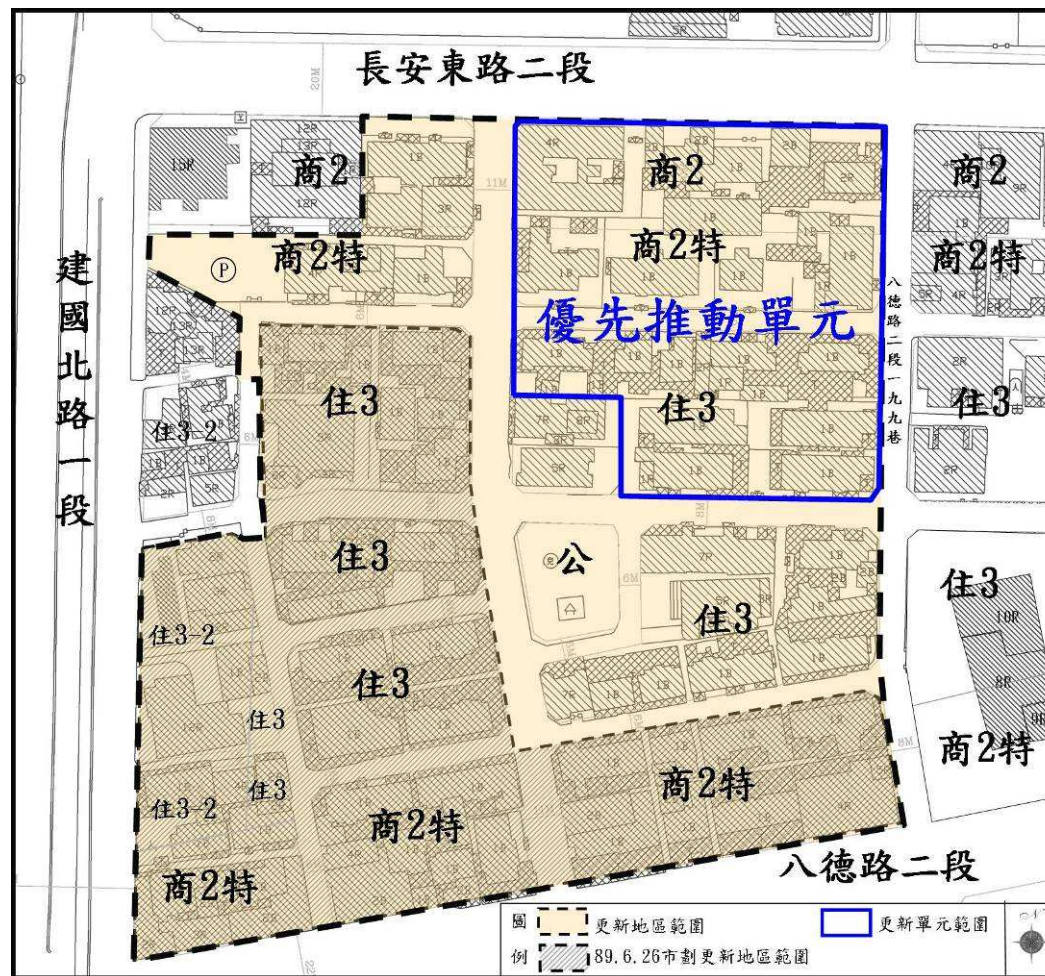
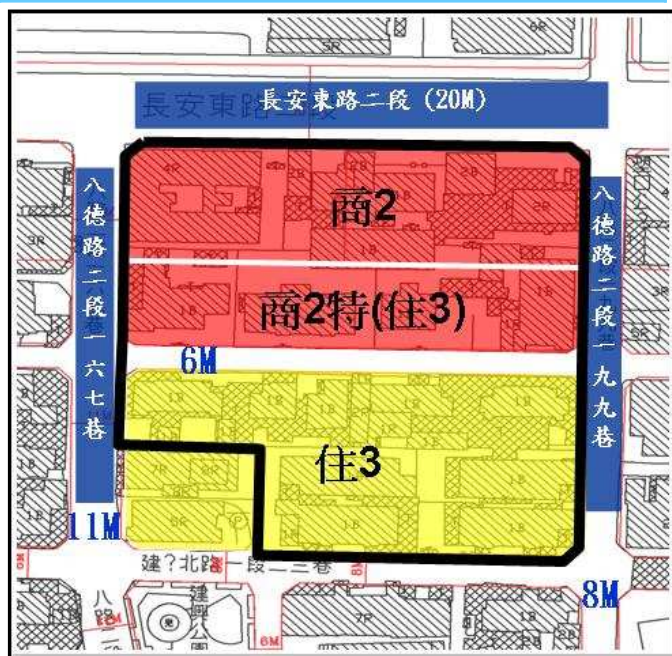
- ◆ 位於長安東路二段、建國北路口
- ◆ 中山女中對面，近光華商場



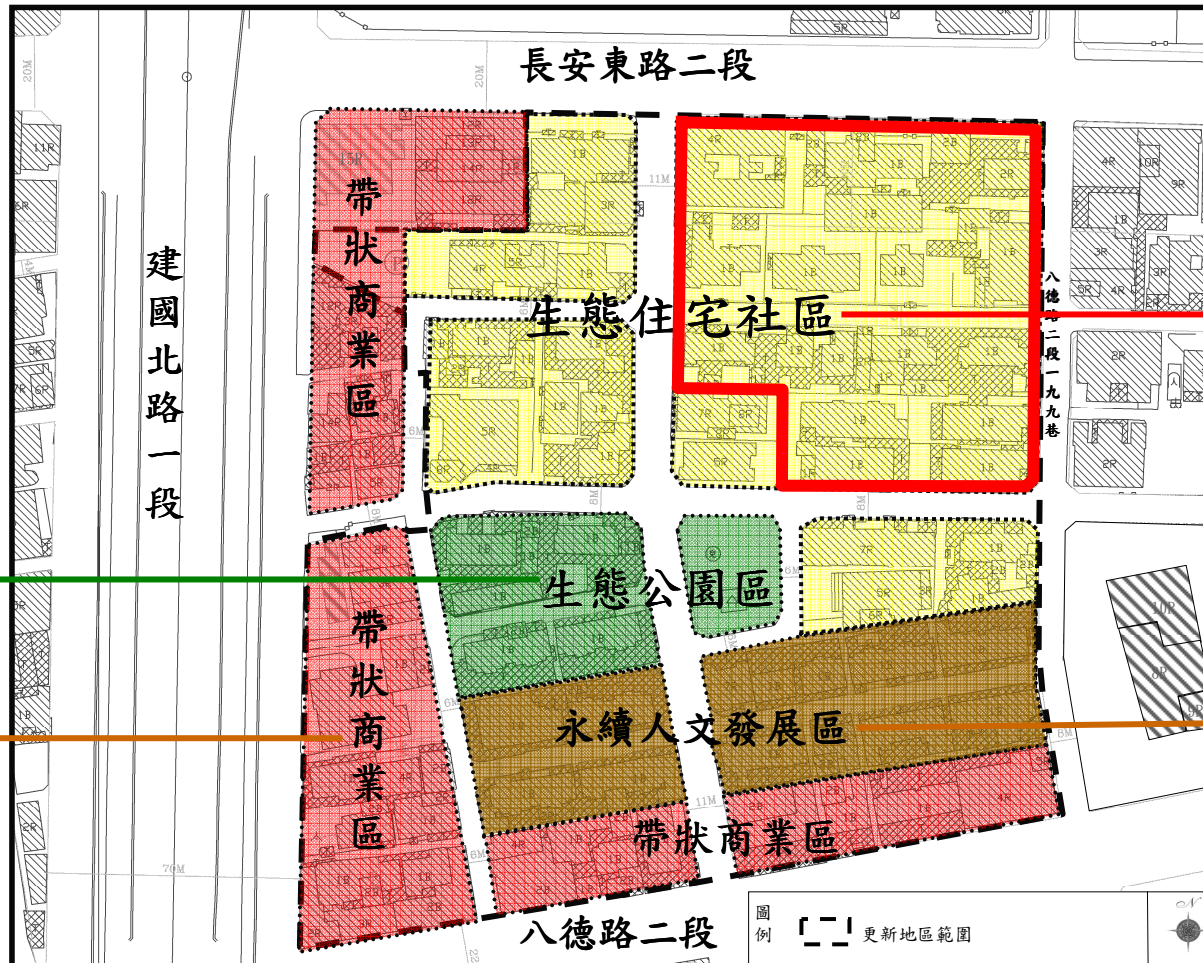
計畫現況

優先推動單元

分區	面積m ²	容積率
商2	2,896	630%
商2特(住3)	2,077	225%
住3	3,652	225%
道路	631	-
總計	9,256	-



更新地區整體發展構想



本區以綠建築及智慧建築設計理念結合生態社區規劃，打造生態住宅示範社區。

保存巷弄紋理及歷史建物格局，並促成歷史建築再生，增添文化活動氣息。

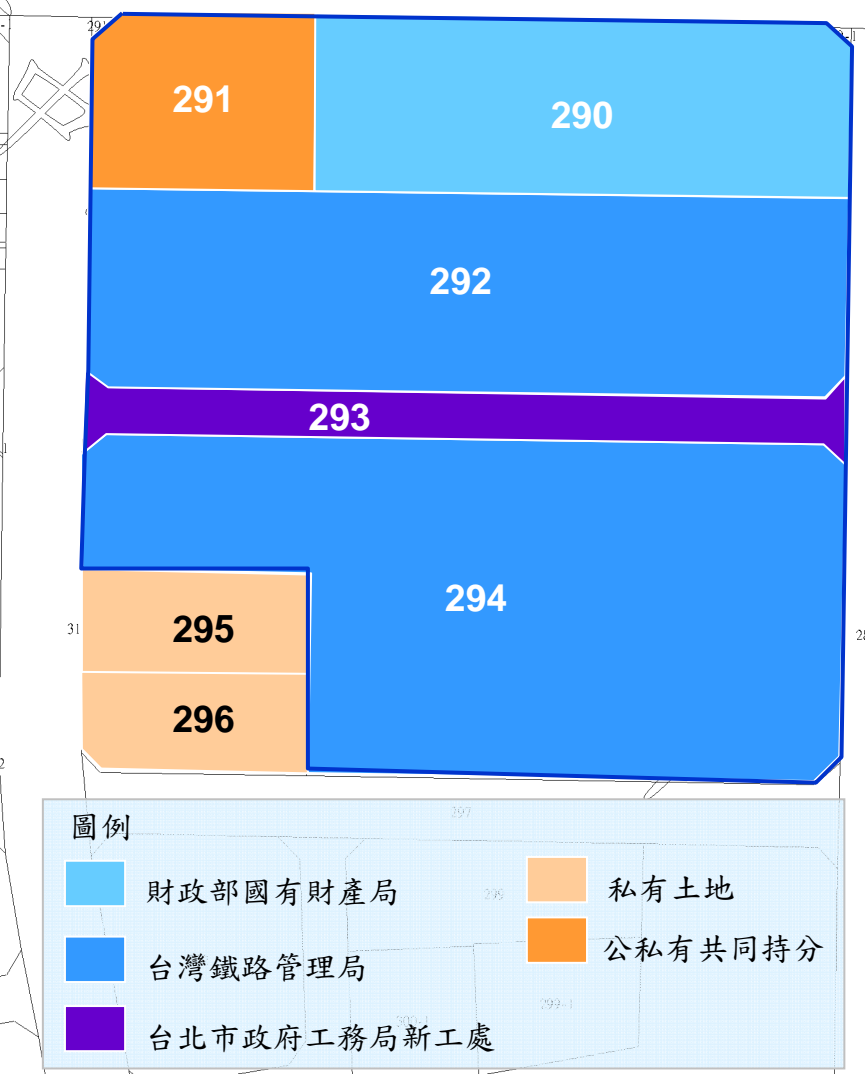
結合生態與資源再利用，創造自然生態公園。

沿八德路二段及建國北路一段規劃帶狀商業區，以延續帶狀商業活動。

權屬分析

◆ 本地段座落中山區長安段二小段

所有權人		土地面積 m ²	比例	人數	比例
國有	國產局	1,650.00	17.83%	1	10%
	營建署	230.90	2.49%		
	台鐵	6,288.00	67.93%		
市有	新工處	631.00	6.82%	1	10%
公有小計		8,799.90	95.07%	2	20%
私人		456.10	4.93%	8	80%
總計		9,256.00	100%	10	100%



發展定位

◆ 智慧型生態住宅社區

呼應周邊優質學區及地域環境條件，建立生態住宅社區典範，提升地區生活環境品質，配合落實相關營建政策。



規劃構想

- ◆ 規劃智慧型建築及生態社區，打造黃金級綠建築。
- ◆ 納入都市防災、節能無障礙空間等設計原則，實現營建政策。
- ◆ 將道路等面積移設為公園，與南側公園為有效串聯，增加綠化空間。



開發方式

◆ 開發方式

由營建署劃定更新地區並擔任實施者，以都市更新**權利變換**方式實施。

招商程序分2階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為價格標，以出價最高者勝出。

◆ 土地取得

國有土地以公告現值計價**撥入**基金財產，總值為**16.37億**。

俟台鐵地上物騰空作業完畢，預計**99年底**前完成土地撥入作業。

Visions for
Taiwan Urban Regeneration

更新期程

CPAMI

鼎興營區

作業項目	98	99	100	101	102	103	104
1. 擬定開發計畫書 報院階段	(98.01~98.10)						
2. 招商階段		(98.10~99.08)					
3. 事業及權變計畫 階段			(99.07~100.12)				
4. 施工階段				(101.1~104.03)			
5. 領回權利金							(104.04)
6. 成果備查							(104.04~104.06)

中山女中南側

作業項目	98	99	100	101	102	103	104
1. 擬定開發計畫書 報院階段	(98.01~98.10)						
2. 招商階段		(98.10~99.09)					
3. 事業及權變計畫 階段			(99.09~100.10)				
4. 施工階段				(100.10~103.12)			
5. 領回權利金							(104.03)
6. 成果備查							(104.03~104.04)

Visions for
Taiwan Urban Regeneration

預期效益

CPAMI

基金投資效益

- ◆ 預計於104年中旬領回權利金全額。

案名	中央都市更新基金 更新前權利價值	中央都市更新基金 可分回權利金
鼎興營區	38億元	52億元
中山女中	62億元	83億元

註：鼎興營區案中，中央都市更新基金分配取得之權利金，需再撥付屬國軍老舊營舍改建基金部份之價款，共18.42億元。

直接及間接效益

直接效益

帶動相關產業活絡

提升資產經營管理層面

帶動民間廠商投資
投資金額**112億元**

增加就業機會
預計可提供：**8342**就業人次

對GDP之貢獻
約**256億元**

增加政府稅收(60年)
地價稅約**10億元**，
房屋稅約**58億元**

間接效益

提昇城市競爭力

健全都市機能

Visions for
Taiwan Urban Regeneration

簡報完畢

CPAMI