

鼎興營區及中山女中南側地區
國有土地實施都市更新開發計畫書

內政部

98年8月

目錄

壹、計畫構想	1
一、計畫緣起	1
二、計畫範圍	2
三、開發方式	9
四、規劃內容	9
貳、公有土地撥入中央都市更新基金作業	11
一、公有土地撥入方式	11
二、撥入基金土地清冊	11
三、中央都市更新基金支付國軍老舊營舍改建基金價款 清冊	12
參、辦理期程	13
肆、財務計畫	16
一、經費預估	16
二、投資效益	16
三、中央都市更新基金資金循環利用	18
伍、都市更新地區劃定及審議	18
陸、預期效益	18
一、直接效益	18
二、間接效益	20
柒、後續辦理事項	21
附件一 鼎興營區第一期更新單元土地清冊	22
附件二 中山女中第一期更新單元土地清冊	23

壹、計畫構想

一、計畫緣起

本部研擬「中央都市更新基金設立計畫」及「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」，前分別奉行政院 97 年 8 月 12 日核定及於同年 12 月 26 日發布施行，並於本（98）年度編列公務預算 4 億元撥充基金，以支應政府為主都市更新案招商投資所需經費。上開辦法第 3 條第 2 款並明定本基金資金來源包括「經專案核定之國有土地計價撥入」。此外，依據 98 年 1 月 10 日行政院經建會審查本部提報「都市更新推動計畫」結論，為達該計畫目標，建請本部主動勘選適合辦理地區，運用「中央都市更新基金」主動辦理。

本部爰選定「臺北市中山區民權東路鼎興營區」（以下簡稱鼎興營區）及「臺北市中山女中對面地區暨美麗信飯店周邊地區」（以下簡稱中山女中南側地區）等 2 案作為都市更新示範地區，由本部營建署主辦。主要因其均屬大面積公有土地為主地區，位處台北市中心、土地價值高，惟現況閒置低度利用，影響市容觀瞻，實有必要由政府主導，配合該區都市發展需要、改善都市機能及實現現行相關重大營建政策（如綠建築及生態都市等），採都市更新方式開發，以期成為示範案例。

本計畫視此 2 案之發展條件，將鼎興營區都市更新案規劃開發為商辦、旅館及住宅使用，中山女中南側地區都市更新案規劃開發為綠建築評估指標黃金級之智慧型生態住宅社區。以此示範案例做為都市更新觸媒，帶動該區周邊相關產業活絡，促進老舊地區整建維護、引進商業活動機能與提升地區環境生活品質等，成為其他老舊窳陋社區加速更新事業之示範，進而帶動全面更新事業之推展，達到政府、社區與住戶多贏的局面。

此外，上開 2 案由本部營建署擔任實施者，運用「中央都市更新基金」辦理，尚可縮短開發時程，建立都市更新示範案例，挹注中央都市更新基金財源，使「中央都市更新基金」永續經營，持續協助各級政府機關(構)推動都市更新示範地區之都市更新事業，未來亦將補助整建維護事業及協助民間自力更新。

擬請行政院同意將鼎興營區之國有土地 0.96 公頃，依「各級政府機關互相撥用公有不動產有償與無償劃分原則」之相關規定，以及本案規劃與開發進度，以核准撥用當期之公告現值分期支付予「國軍老舊營舍改建基金」。中山女中南側地區之國有土地面積 0.82 公頃，以核定當期公告地價（目前約 5.86 億元）編列為中央都市更新基金財產，由本部依「都市更新條例」所定程序主導開發。

二、計畫範圍

鼎興營區及中山女中南側地區都市更新事業計畫範圍如下：

（一）鼎興營區

鼎興營區位於臺北市中山區，更新地區範圍為民權東路三段、民權東路三段 60 巷、錦州街及龍江路所圍地區，總面積約 2.8 公頃，計畫分二更新單元分期開發，範圍詳如圖 1。

1. 優先推動單元：為鼎興營區現況使用範圍，面積約 1.08 公頃，本案臨民權東路三段，為通往松山機場之重要道路。然單元內現況為老舊營舍，截斷民權東路之商業機能，土地利用效率不佳，且週邊巷弄狹窄，環境景觀有待改善，

確有急迫更新之必要。單元內多屬國有土地，易於整合推動，基於更新時程考量，故劃為優先更新單元（土地清冊詳附件一）。期以本單元之開發，達到國家資源有效利用、帶動整體地區環境改造，成為都市更新事業之示範標的。

2. 第二期推動地區：為鼎興營區南側街廓，面積約 1.7 公頃，單元內現況多為私人土地，現況為住宅使用，部分一樓做為零售商業使用，建物多屬民國 70 年左右興建之 4 樓至 7 樓公寓，目前使用上尚無列為優先更新之必要，且產權複雜，整合作業繁複及耗時，故列為第二期推動地區，鼓勵民間後續推動都市更新事業。

表 1 鼎興營區更新地區各分期更新單元面積表

更新單元	面積(m ²)
優先推動單元	10,842
第二期推動地區	17,101
總計	27,943

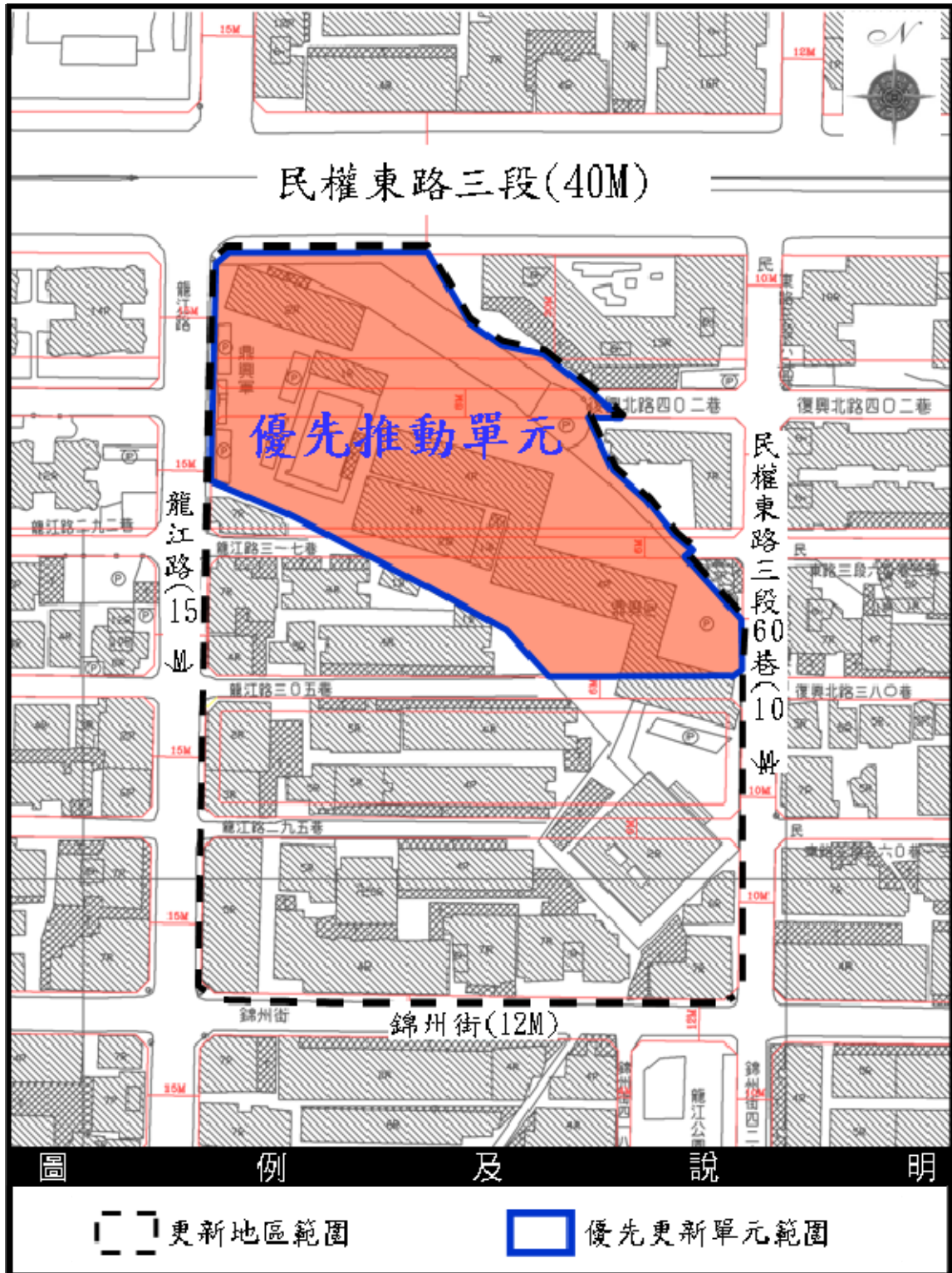


圖 1 鼎興營區更新地區範圍圖

表 2 鼎興營區優先推動單元土地權屬分析表

所有權人		土地		人數			
		面積(m ²)	比例	人數	比例		
中華民國	財政部國有財產局	9,578	85.90%	1	2.13%		
	國防部軍備局	11	2.86%				
	小計	9589	88.44%				
臺北市	臺北市政府財政局	165	1.48%	1	2.13%		
	臺北市政府工務局新工處	12	0.11%				
	小計	177	1.63%				
私人	臺北市瑠公農田水利會	563	5.19%	1	2.13%		
	其他私人	513	4.73%			44	93.62%
	小計	1,076	9.92%				
總計		10,842	100.00%	47	100.00%		

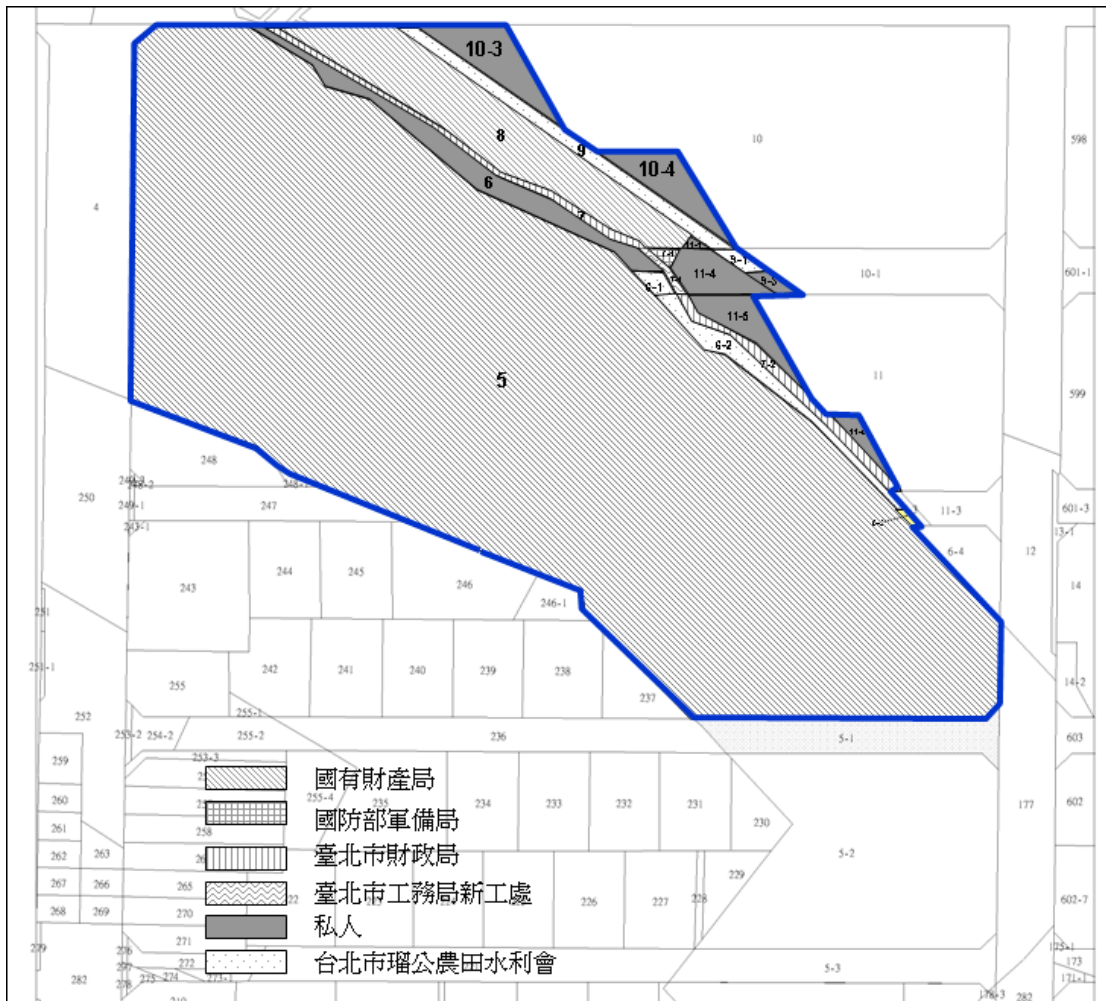


圖 2 鼎興營區第一期單元土地權屬分布圖

(二) 中山女中南側地區

本更新地區位於台北市長安東路二段、建國北路一段、八德路二段 199 巷所圍地區，總面積約 4.2 公頃，經考量開發規模並剔除沿街面新建及高層建物，本更新區將劃設一優先推動單元開發，其餘之更新地區則依實際整合情況，再依法辦理劃設更新單元進行開發。

1. 優先推動單元：面積約 9,256 m²，其中公有土地佔 95%，土地產權單純，建物多為台鐵老舊宿舍，低度利用，亟需更新，列為優先推動單元（土地清冊詳附件二）。
2. 第二期推動地區：本地區除上述優先推動單元外之其餘更新地區面積約 24,875 m²，土地產權以公有土地佔多數，因地區內有約 5,700 m²土地上之台鐵宿舍經台北市政府文化局登錄為歷史建物，尚需協調溝通解除登錄事宜，地區內諸多私有地主亦需較長之整合時間，列為第二期推動地區。

表 3 中山女中南側地區更新單元面積表

更新單元	面積(m ²)
優先推動單元	9,256
總計	9,256

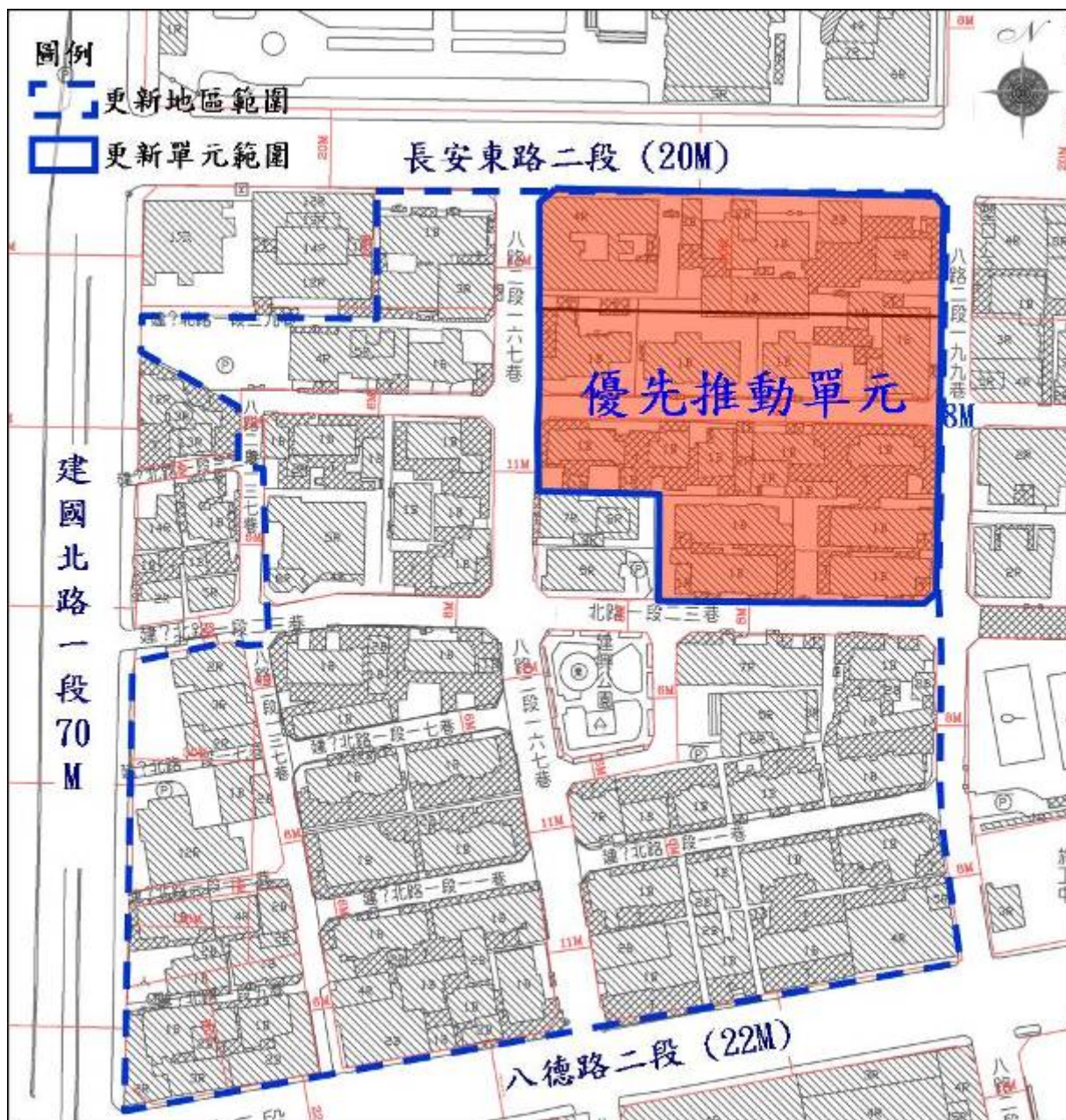


圖 3 中山女中南側更新地區範圍圖

表 4 中山女中南側更新地區優先推動單元土地權屬分析表

所有權人		土地面積m ²	比例	人數	比例
中華民國	國產局	1,650	17.83%	1	10%
	營建署	230.9	2.49%		
	台鐵	6,288	67.93%		
	小計	8,168.9	87.81%		
臺北市	新工處	631.00	6.82%	1	10%
私人		456.10	4.93%	8	80%
總計		9,256.00	100%	10	100%



圖 4 中山女中南側更新地區優先推動單元土地權屬分布圖

三、開發方式

本計畫擬以都市更新方式開發，將鼎興營區及中山女中南側地區二案優先推動單元範圍內國有土地撥入中央都市更新基金，並依「都市更新條例」第 7 條第 2 項及第 9 條第 2 項之規定，由本部營建署劃定更新地區並擔任實施者。後續計畫進行則另由投資人提供資金參與都市更新事業，並擬定都市更新事業計畫、權利變換計畫及依各都市更新實施契約書內容辦理相關事宜。

四、規劃內容

(一) 鼎興營區都市更新計畫

本案依據臺北市政府先期規劃，將優先更新單元發展定位為「臺北市北區地區商業中心」。後續發展將考量區位及市場條件，引進商旅服務機能，創造樂活生活廊道，形塑優質住、商複合型區域（詳表 5）。



(二) 中山女中南側地區都市更新計畫

本案周邊有優質學區、亦有串連電子商圈之區位，為提升周遭生活環境品質，本案優先更新單元將定位為「智慧型生態住宅社區」。後續開發將參酌市場發展條件，以實現營建政策整合示範為目標，納入都市防災功能、節能減碳及綠化設計原則，以營造永續生活環境，並以黃金級綠建築及提供無障礙公共空間為規劃原則（詳表 5）。



表 5 鼎興營區及中山女中南側更新計畫規劃內容說明表

案名 主題	鼎興營區	中山女中南側地區
發展定位	臺北市北區地區商業中心	智慧型生態住宅社區
規劃構想	商旅服務機能，創造樂活生活廊道，優質住、商複合型區域示範案例。	永續生活環境之營建政策整合示範案例。
開發方式	由本部營建署劃定更新地區、並擔任實施者。	由本部營建署劃定更新地區、並擔任實施者。
土地取得	預計於 101 年底前完成撥地作業。	預計於 99 年底前完成撥地作業。

貳、國有土地撥入中央都市更新基金作業

一、國有土地撥入方式

依「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第三條規定，經專案核定後，國有土地撥入中央都市更新基金財產。

二、撥入基金土地清冊

鼎興營區及中山女中南側更新地區優先推動單元內，擬撥入中央都市更新基金之國有土地資訊，詳如以下清冊及相關說明。

(一) 鼎興營區優先推動單元

鼎興營區優先推動單元內之國有土地，依「各級政府機關互相撥用公有不動產有償與無償劃分原則」之相關規定，以及本案規劃與開發進度，以核准撥用當期之公告現值分期支付予「國軍老舊營舍改建基金」(以下簡稱營改基金)。

表 6 鼎興營區優先推動單元國有土地清冊

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	公告現值總價 (元)	土地所有權人/管理人
1	榮星段 三小段	5	8,956.00	185,636	1,662,556,016	中華民國/財政部國 有財產局
2		8	622.00	285,278	177,442,916	中華民國/財政部國 有財產局
3		8-1	11.00	164,000	1,804,000	中華民國/國防部軍 備局
合計			9,589.00		1,841,802,932	

備註：公告現值暫以 98 年 1 月計算。

(二) 中山女中南側地區優先推動單元

中山女中南側地區之國有土地，依「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第三條規定，經專案核定後，國有土地撥入中央都市更新基金財產。

表 7 中山女中南側地區優先推動單元國有土地清冊

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	公告土地地價 (元/m ²)	土地面積×公告土地地價(元)	土地所有權人/管理人
1	長安段二小段	290	1,650.00	130,623	215,527,950	中華民國/財政部國有財產局
2		291	230.90 (總面積 687 m ² , 中華民國持分 3361/10000)	130,439	30,118,365	中華民國/內政部營建署
3		292	2,636.00	54,200	142,871,200	中華民國/交通部台灣鐵路管理局
4		294	3,652.00	54,200	197,938,400	中華民國/交通部台灣鐵路管理局
合計			8,168.90		586,455,915	

備註：公告地價暫以 98 年 1 月計算。

三、中央都市更新基金支付國軍老舊營舍改建基金價款清冊

有關本計畫鼎興營區優先推動單元之國有土地，撥入中央都市更新基金之價值總計約 18.42 億，擬於權利變換計畫實施完成後，中央都市更新基金分配取得權利金或房地價款，再分期撥付屬營改基金部份之價款，該撥付土地價款之清冊如下：

表 8 中央都市更新基金撥付營改基金之土地價款清冊

編號	地段	地號	土地面積	公告現值	公告現值總價 (元)	土地所有權人/ 管理人
			(m ²)	(元/m ²)		
1	榮星段三小段	5	8,956.00	185,636	1,662,556,016	中華民國/財政部 國有財產局
2	榮星段三小段	8	622.00	285,278	177,442,916	中華民國/財政部 國有財產局
3	榮星段三小段	8-1	11.00	164,000	1,804,000	中華民國/國防部 軍備局

備註：公告現值暫以 98 年 1 月計算。

參、辦理期程

鼎興營區都市更新案及中山女中南側地區都市更新案之優先推動單元，預計 98 年 8 月底前完成計畫報院核定後，始辦理後續作業（如擬定開發辦理原則、召開地主說明會等），並於 99 年中旬完成招商相關作業事宜，100 年度由投資人向臺北市政府申辦都市更新審議作業，預計 2 案於 104 年中旬完工（詳圖 7、圖 8）。更新後，中央都市更新基金可順利取得權利金全額。

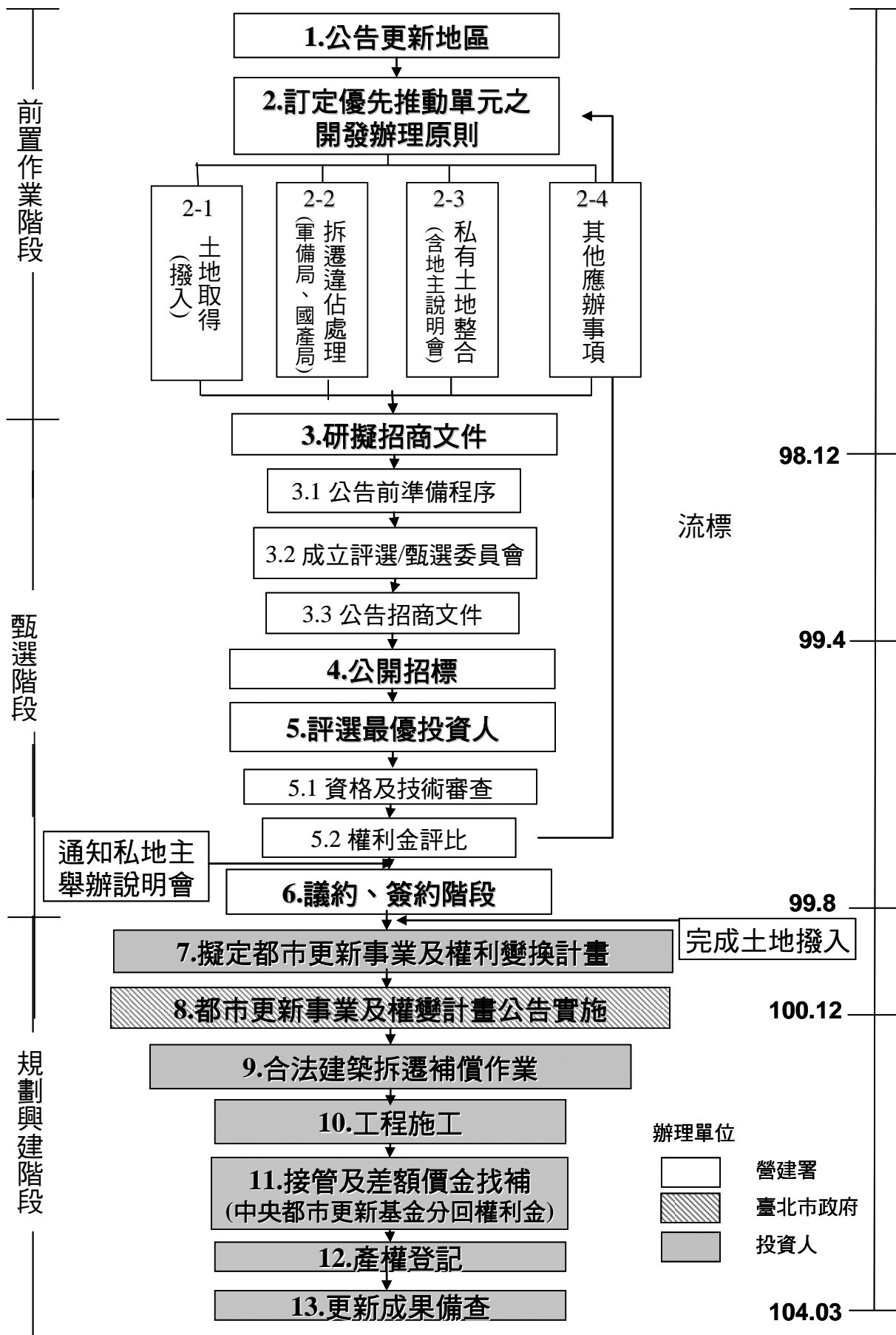


圖 7 鼎興營區優先推動單元都市更新作業期程

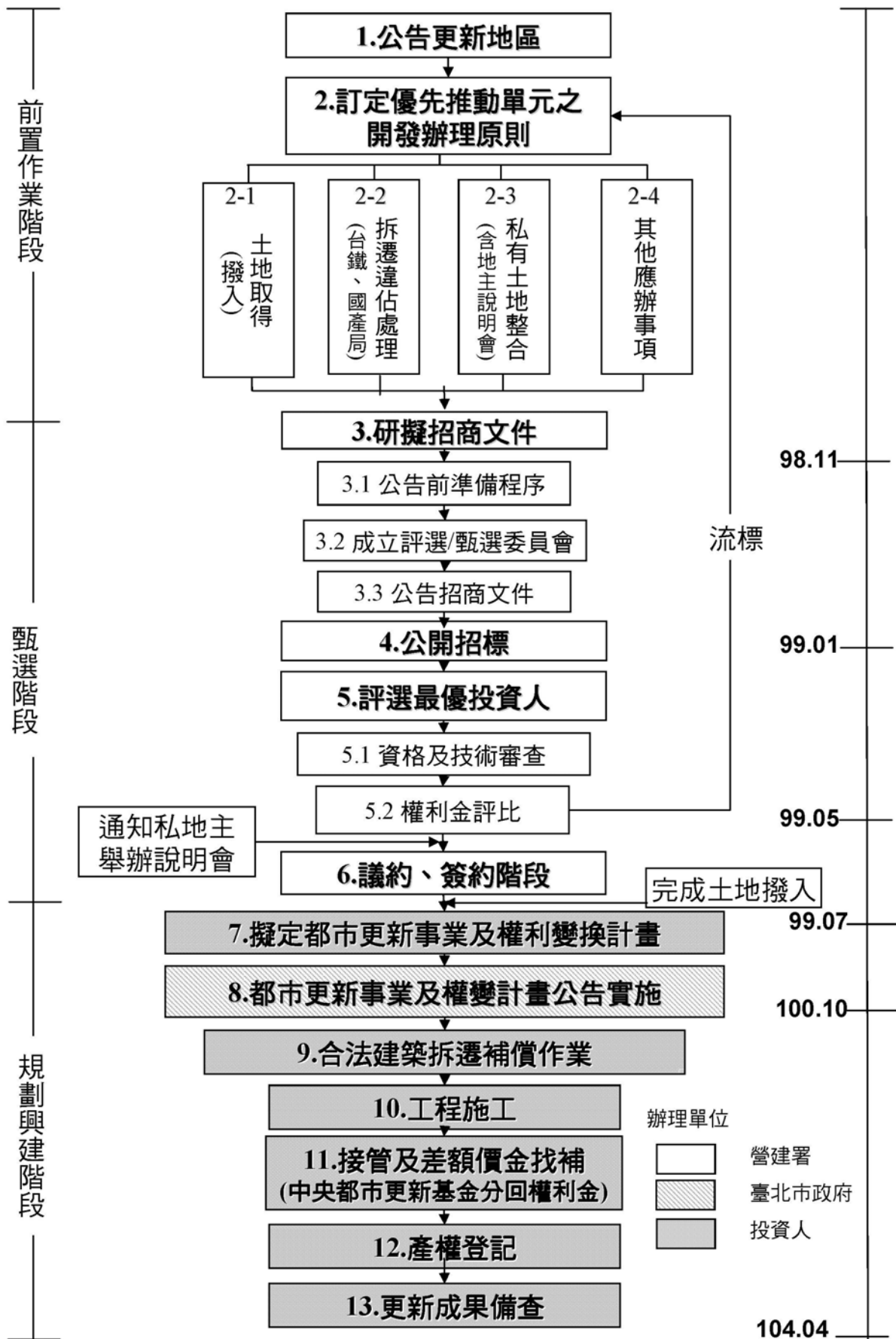


圖 8 中山女中南側地區優先推動單元都市更新作業期程

肆、財務計畫

一、經費預估

(一) 基金投入

依「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第三條規定，經專案核定後，國有土地以計畫核定當期，計價撥入中央都市更新基金財產。

表 9 基金投入經費預估表

更新單元	中央都市更新基金投入金額
鼎興營區優先推動單元	18.42 億元
中山女中南側地區 優先推動單元	5.86 億元
總計	24.28 億元

(二) 都市更新實施費用

本計畫鼎興營區都市更新案及中山女中南側地區都市更新案之優先推動單元，皆依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」提列共同負擔費用，其中鼎興營區共同負擔費用約 46.96 億元，中山女中南側地區共同負擔費用約 65.53 億元，總計約 112.49 億元，擬由兩案投資者籌措資金負擔，必要時由政府協助投資者辦理融資。

二、投資效益

本計畫（二案）之規劃設計，皆配合各更新地區之區位、市場條件及實質產業發展，更新後預計規劃產品如表 11 所示，預估鼎興營區更新後總價值約 107.43 億元，

中山女中南側地區更新後總價值約 155.04 億元，故本計畫預計可創造 262.47 億元之不動產價值。

鼎興營區及中山女中南側地區優先推動單元二案，擬依都市更新權利變換原則進行分配，以更新後總價值扣除折價抵付共同負擔後，按「中央都市更新基金」所佔更新前權利價值比例，分回應分配價值，未來將以領取權利金方式分回。

本計畫預估「中央都市更新基金」可分回總值約為 134.9 億元之權利金，並於都市更新實施契約中與投資人約定分期回收時程，預計於 104 年中旬領回應分回權利金全額。

此外，如公告核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫中，更新後應分配價值高於原投標設定金額，則投資人應於繳交第五期款項時補足該金額（表 11）。

表 10 中央都市更新基金投資效益預估表

都市更新地區	發展定位	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價值
鼎興營區	商辦、旅館及住宅	37.90 億元	52.39 億元
中山女中對面地區	黃金級以上綠建築生態住宅	62.04 億元	82.51 億元
總計		99.94 億元	134.90 億元

表 11 中央都市更新基金分期回收比例表

分期方式	回收比例	
第一期：簽約完成	投標設定權利金額	5%
第二期：事業及權利變換計畫核定		5%
第三期：地上物拆遷完成		5%
第四期：取得使照		20%
第五期：產權登記		65%

三、中央都市更新基金資金循環利用

本計畫以國有土地撥入「中央都市更新基金」開發方式辦理都市更新事業，除將國有土地有效利用、配合國家政策(馬總統愛台 12 建設)以政府主導方式積極辦理，期以成就示範案例。爾後中央都市更新基金取得之權利金，可由中央都市更新基金循環利用、永續經營，積極協助各級政府機關(構)辦理都市更新相關作業事宜、推展整建維護事業及民間自力更新。

伍、都市更新地區劃定及審議

本計畫擬由本部依「都市更新條例」第 7 條第 2 項規定劃定更新地區，並依同條例第 19 條規定送請臺北市政府辦理審議、核定發布實施等相關事宜。

陸、預期效益

一、直接效益

(一) 帶動相關產業活絡

1. 6 處指標性都市更新計畫及 14 處優先推動都市更新計畫，屬國家重大經濟建設計畫，推動本計畫成為台北都會區之示範案例，將提供地方政府推行都市更新之依循方向，促使都市更新事業積極蓬勃發展，並有助於金融業投、融資資本市場活絡及信託市場發展。
2. 於首都重要區位進行都市更新事業，促使都市

再生，提高城市競爭力，同時結合更新地區周邊公共設施及環境改善，復甦都市機能、創造地區發展新契機，並帶動不動產市場景氣，刺激都會區經濟發展。

3. 都市更新工程，大力提供相關產業就業機會，也促使營建類關聯性產業擴大發展，發揮產業關聯乘數效果，形成連鎖經濟循環刺激，增加相關產值。

(二) 提升資產經營管理層面

1. 配合國家資產之經營管理政策，以都市更新方式有效利用被佔用、閒置之公有土地或低度使用之土地，透過實施都市更新事業，提昇土地利用價值，提高國家資產收益，挹注國庫。
2. 都市更新事業實施在於追求都市永續發展，藉由與民間投資者合作，提高相關產業永續經營管理方面的訓練，加強各產業的管理機制、專業分工，使都市更新後的城市環境得以永續經營，以提高城市競爭力。

(三) 增加就業機會

本計畫可提供產業關聯之就業機會，參考新十大建設人力需求模式及一般更新重建事業投入與產業關聯模式，估算產業關聯值，預計可提供 8,342 就業人次。

表 12 中央都市更新基金投入本 2 案計畫就業機會分析表

分析項目	效益評估結果	說明
產業關聯 效果創造	8,342 人	參考新十大建設人力需求模式及一般更新重建事業投入與產業關聯模式，估算產業關聯值： <ul style="list-style-type: none"> ■ 工程類(約 1.9 倍)： $83.9 \text{ 億元} * 0.3 * 1.9 / 57.3 \text{ 萬(人/年)} = 8,342 \text{ 人}$
總計	8,342 人	

備註：工程類投資金額以本計畫 2 案更新重建之工程費用計算，包含都市更新規劃費用及建築設計費用。

二、間接效益

(一) 提昇城市競爭力

未來城市競爭力的提升，將成為台灣與全球同步的主要關鍵。城市所能提供交通、金融、商業、都市環境及居住品質，決定吸引外資進駐之條件，於現今全球化的網絡裡，亦依賴硬體基礎建設之健全。本計畫之執行將有效提昇台灣首要都會區的服務功能與完善之都市環境品質，提升經濟活絡發展，以迎接未來挑戰。

(二) 健全都市機能

現行經濟發展之效益並未充分反映到城市之生活品質與環境改善上，早期發展之舊市區缺乏適當之公共設施，且都市機能無法因應現況及未

來發展趨勢，亟待改善。推動本計畫之都市更新事業有助於提昇首都地區整體景觀、環境品質，都市機能重整後，有利於區域特性發展、活絡各類產業經濟，創造台灣首都地區之特色。

柒、後續辦理事項

為使本計畫後續推動順利進行，奉行政院核定後，更新範圍內之國有土地管理機關辦理變更登記為內政部營建署。且本署將依個案擬訂開發辦理原則、研擬招商文件及相關作業事宜。

附件一 鼎興營區優先推動單元土地清冊

本案更新單元土地權屬及公告現值，詳細資料如以下清冊。

鼎興營區優先推動單元土地清冊

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	公告現值總價 (元)	土地所有權人/管理人
1	榮星段三 小段	5	8,956.00	185,636	1,662,556,016	中華民國/財政部國有 財產局
2		6	223.00	233,552	52,082,096	○○○
3		6-1	20.00	164,000	3,280,000	○○○
4		6-2	119.00	164,000	19,516,000	○○○
5		6-3	6.00	164,000	984,000	○○○
6		7	74.00	262,446	19,421,004	臺北市/臺北市府財 政局
7		7-1	12.00	164,000	1,968,000	臺北市/臺北市府工 務局新建工程處
8		7-2	91.00	164,000	14,924,000	臺北市/臺北市府財 政局
9		8	622.00	285,278	177,442,916	中華民國/財政部國有 財產局
10		8-1	11.00	164,000	1,804,000	中華民國/國防部軍備 局
11		9	184.0	271,283	49,916,072	○○○
12		9-1	17.00	164,000	2,788,000	○○○
13		9-3	17.00	164,000	2,788,000	○○○
14		10-3	141.00	399,000	56,259,000	○○○
15		10-4	126.00	164,000	20,664,000	○○○
16		11-1	5.00	164,000	820,000	○○○
17		11-4	92.00	164,000	15,088,000	○○○
18		11-5	98.00	164,000	16,072,000	○○○
19		11-6	28.00	164,000	4,592,000	○○○
合計			10,842.00		2,122,965,104	49人

備註：公告現值年期暫以 98 年 1 月計算。

附件二 中山女中南側地區優先推動單元土地清冊

本案更新單元土地權屬及公告地價，詳細資料如以下清冊。

中山女中南側地區優先推動單元土地清冊

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	公告土地 現值(元/ m ²)	公告土地 地價(元/ m ²)	土地面積×公告 土地現值(元)	土地所有權人/ 管理人
1	長 安 段 二 小 段	290	1,650.00	358,991	130,623	592,335,150	中華民國/財政部 國有財產局
2		291	687	358,493	130,439	246,284,691	中華民國/內政部 營建署與○○○等 私人
3		292	2,636.00	153,000	54,200	403,308,000	中華民國/交通部 台灣鐵路管理局
4		293	631	153,000	54,200	96,543,000	臺北市/臺北市政 府工務局新建工程 處
5		294	3,652.00	153,000	54,200	558,756,000	中華民國/交通部 台灣鐵路管理局
合計			9,256.00			1,897,226,841	

備註：公告現值及公告地價年期暫以 98 年 1 月計算。