

公辦都更跨區權變案例分享 (臺北市行二行三 及信義兒福)

綜合業務部 主任 林啟賢



國家住宅及都市更新中心
National Housing & Urban Regeneration Center

林啟賢 主任



- 現任** 國家住宅及都市更新中心 綜合業務部 主任
- 學歷** 國立政治大學地政學系碩士
- 經歷** 財團法人臺北市都市更新推動中心副執行長
開業都市計畫技師、地政士
臺北市青年社區規劃師
信託業務專業測驗合格
財團法人中華經濟研究院特聘研究員
中華民國都市計劃技師公會全國聯合會理事
臺北市都市計畫技師公會監事
中華郵政股份有限公司都市更新審議委員
新北市都市更新審議會委員
- 專長** 都市更新、都市計畫、社區營造
土地開發、財務分析、產權處理

國家住都中心公辦都更，5年成就12案簽約

招商年度	公辦都更案	投資金額(億元)	最新進度
108	臺銀捷運圓山站西側地區都市更新案	41	已開工
108	臺北信義區兒福中心B1-1都市更新案	12	已開工
109	臺北大安區嘉興街都市更新案	36	已核定
109	新北中和區保安警察第二總隊基地都市更新案	83	已核定
110	臺北南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新案	21	已核定
110	臺北信義區兒福中心A1都市更新案	47	審議中
111	臺北信義區兒福中心B1-2及B3-2都市更新案	27	審議中
111	臺北中正區行二、行三都市更新案	230	預備報核
111	臺北大安區學府敦南都市更新案	62	已簽約
111	新竹市建功高中南側地區都市更新案(權利變換範圍)	170	已簽約
112	新北板橋福利站都市更新案	19	已簽約
112	臺北中山區長安市民都市更新案	46	已簽約
113	臺北信義區兒福中心B2都市更新案、A2都市新案	93	已招商
113	臺北市文山區文山興安案等3案即將推出招商		即將推出
	總計	887+	-



肩負串聯國門與一級新創文化園區的樞紐重任

行政園區規劃模擬(行二三區域)

行二三區域

(住宅3棟-私地主及出資人分回)

(行政辦公室3棟-中央、市府分回)

住宅規劃模擬(行二三區域)

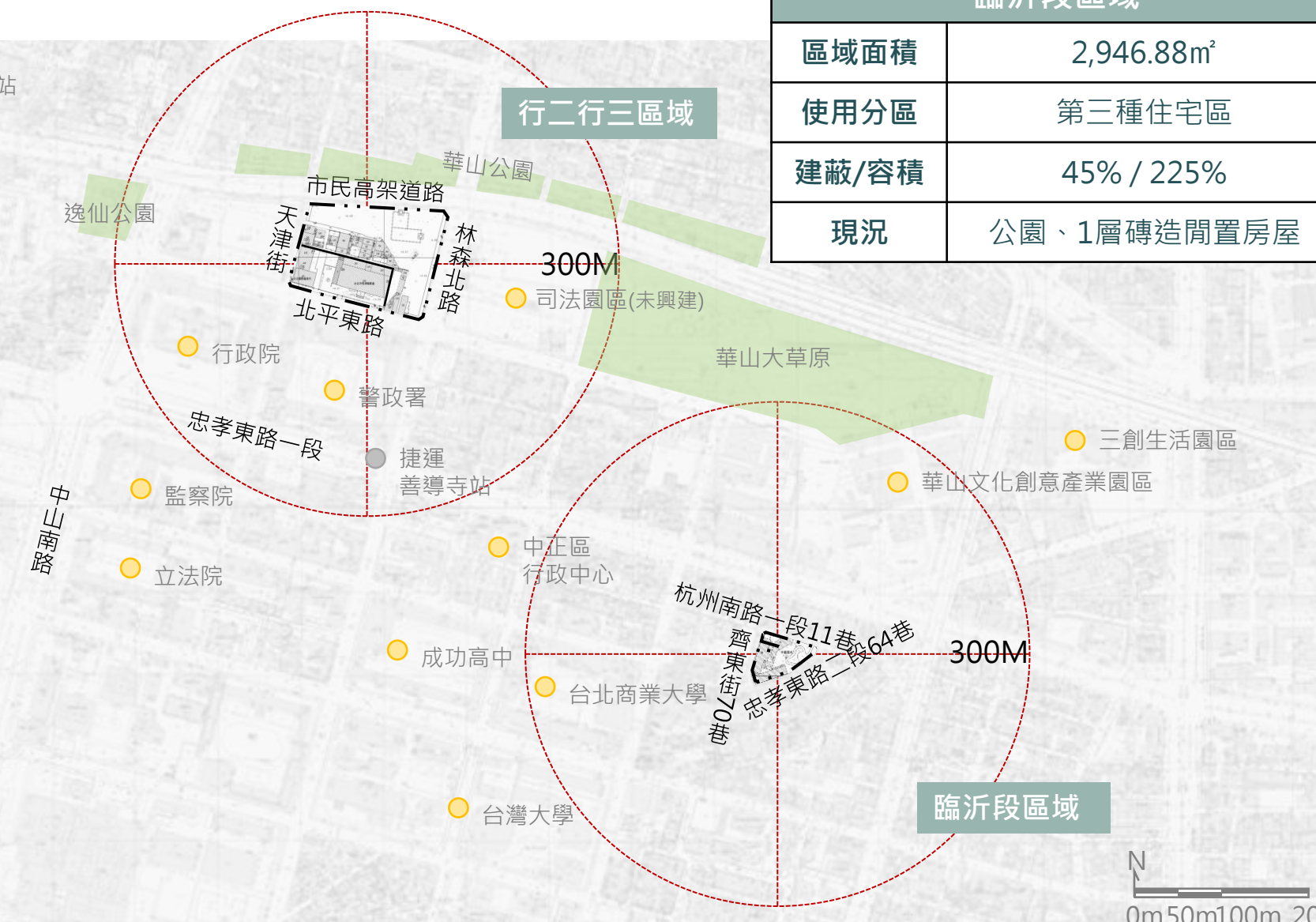
住宅規劃模擬(臨沂段區域)

臨沂段區域
(私地主及出資人分回)

透過本案縫合臺北百年老城
東西向動脈
創造國家運籌帷幄、
安居樂活與藝文共享的綠色
永續典範

跨區權變II-行二行三公辦都更

臨沂段區域	
區域面積	2,946.88m ²
使用分區	第三種住宅區
建蔽/容積	45% / 225%
現況	公園、1層磚造閒置房屋



行二行三區域	
區域面積	18,367m ²
使用分區	行政專用區
建蔽/容積	40% / 400%
現況	公園、 <u>私人住宅</u> 、稅捐處、台北國際藝術村等
土地使用管制規定	<ol style="list-style-type: none"> 以都市更新整體開發後，得允許作住宅，惟其容積樓地板面積不得超過總容積之1/3，且應集中設置，使用項目得比照第三之一種住宅區規定。 另允許部分相關附屬設施(如文康、餐飲、零售、公益設施等)，惟比例不得超過中央或市府機關使用容積樓地板之15%。



困境突破與創新策略

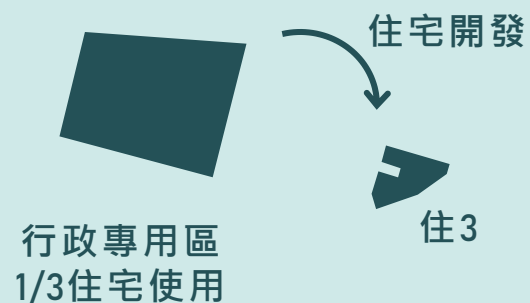
01_都計變更

透過都市計畫變更，有限度放寬土地使用分區管制內容，為整體開發的計畫限制解套。



02_跨區權變

以跨區權變提升全案財務可行性，減少政府興建辦公室的財政支出，增加廠商出資誘因。



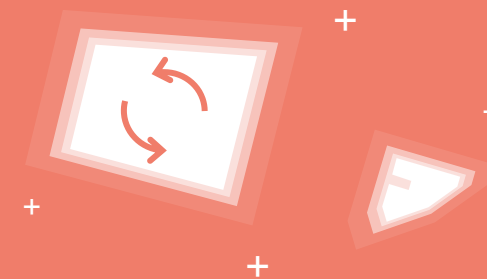
03_創新招商機制

設計特殊招商條件，在公、私有土地夾雜，且土地條件懸殊之情形下，保障原住戶居住權益。

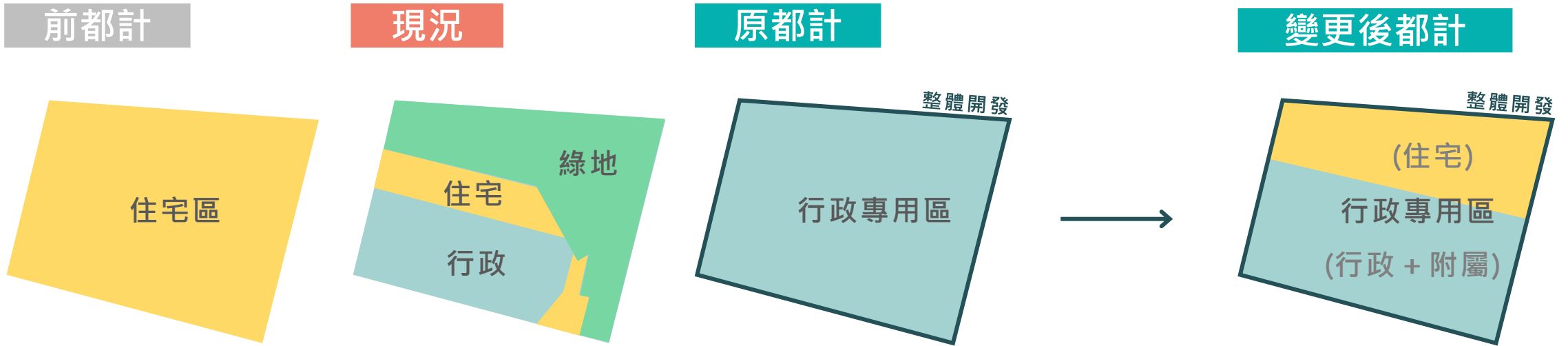


04_複合式開發

提出公、私共榮，並與市民共享的建築設計及商業設施經營方案，打造鄰里共好的國家級行政園區。



都市計畫變更



課題：土地使用管制與現況發展未能契合

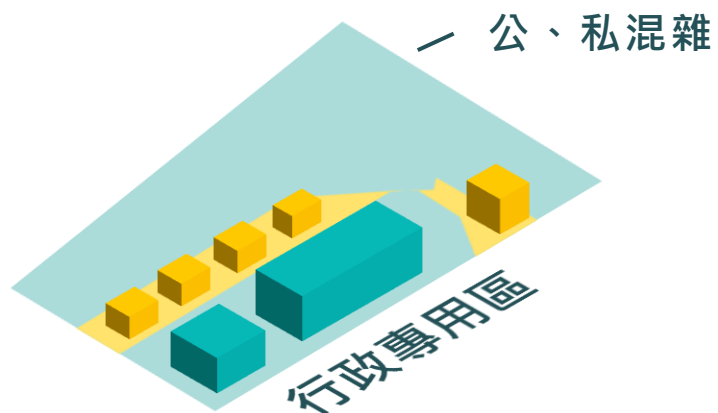
行二行三區域於民國92年公告變更都市計畫，由住宅區變更為須整體開發的行政專用區，並允許附屬設施（文康、社教、餐飲、零售等）使用。惟針對街廓中間的私有土地，僅允許現況使用，以致區域內大多數希望能於原地居住的居民，無法依當時的土管規範改建住宅，造成更新阻力極大。

對策：有限度放寬土管允許住宅使用

參照國內外行政園區案例，在維持機關行政主體性，且經試算具開發可行性的前提下，變更土管內容，允許本街廓總容積樓地板之1/3可作住宅使用，並配合市民大道軸帶發展，以住3-1規範，使原居民得繼續於原街廓居住。

跨區權利變換

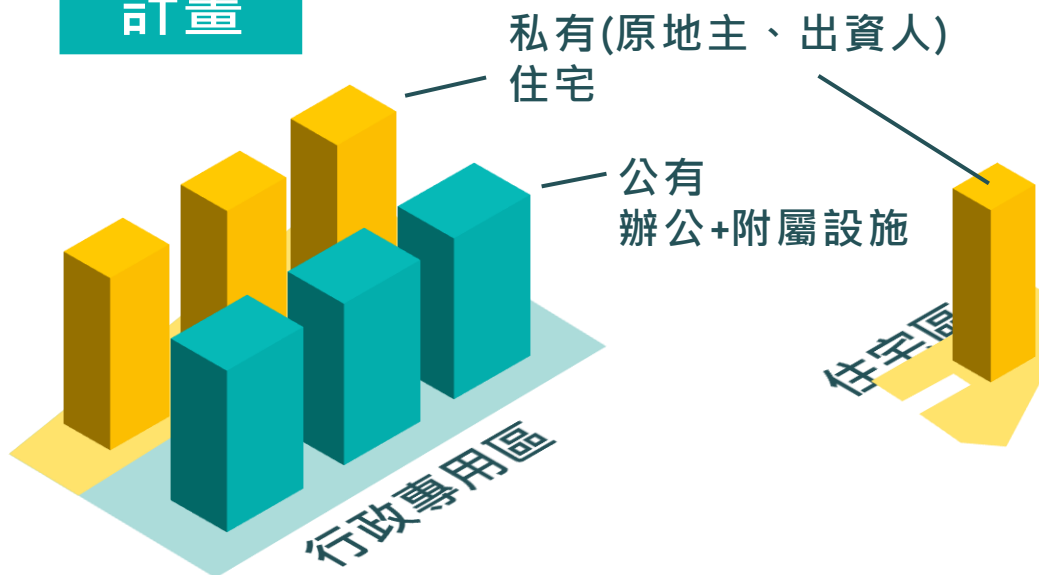
現況



課題：公、私產權混雜，且財務可行性低

行二行三區域內公、私產權夾雜，難以整合利用，且為保持行政園區主體性，未來開發僅有1/3之容積樓地板可做住宅使用，加上原地主更新後之居住需求，使單街廓行政園區整體開發時的財務可行性較低，難以吸引出資人投標。

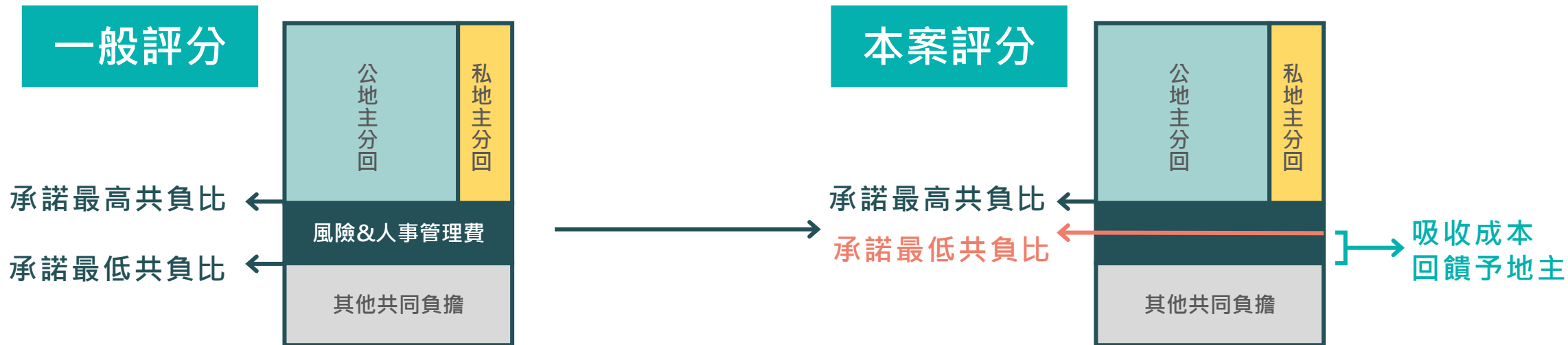
計畫



對策：整合周邊公有地，辦理跨區權利變換

為提供居民更多元的分配選擇，同時挹注本案都市更新財務，創造更優良的分配條件，經與公有土地管理機關協調後，納入周邊低度開發的「臨沂段區域」共同辦理更新，使本案採「一事權計畫、二更新單元、三重建區段」方式進行，達到產權清理及增加全案開發誘因的效果。

創新招商機制



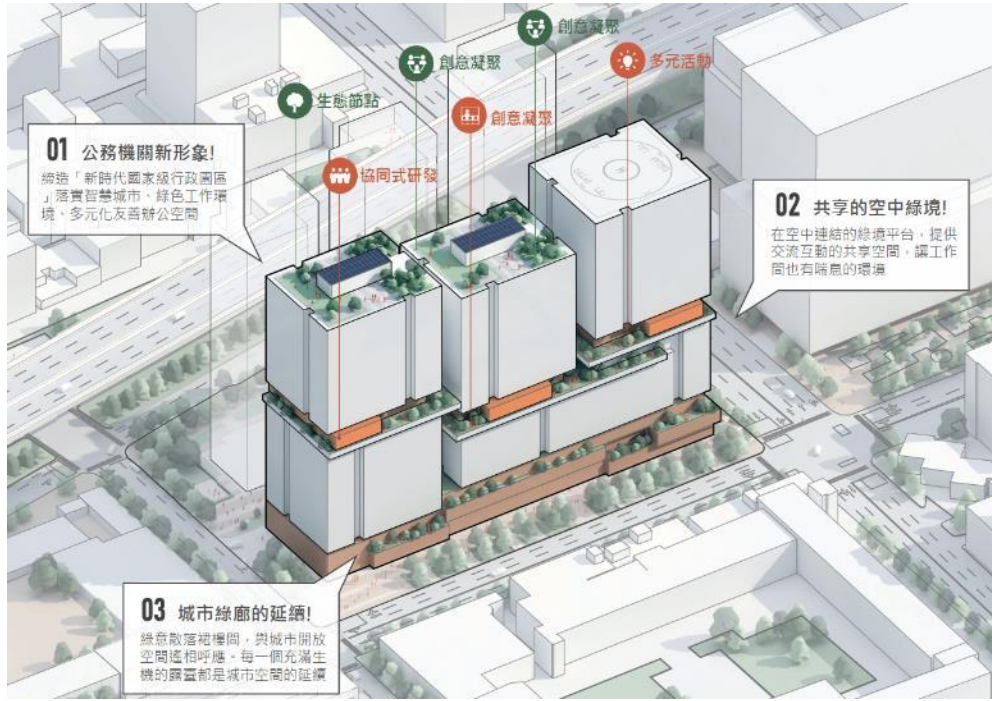
課題：整體開發，缺乏私有權益保障機制

行二行三區域區域內公、私有土地在大小、形狀、臨路條件均有顯著差異，加上私有產權包含公寓、平房、華廈三種持分型態，更增加估價權值與市場行情間的落差，使不少居民於更新後分回的使用面積與現況相去甚遠，導致全案必須以公辦都更整體開發的情況下，難以推動更新。

對策：創新招商機制，保障原居住權益

為保障居民更新分回需求，本案改變一般招商評分方式，將出資人可分回的風險與人事管理成本部分，內化至本案評分機制內，意即出資人如願意自行吸收全案人事及風險管理成本回饋地主，則較有機會承作本案。

開發興建計畫 行二行三區域 | 辦公

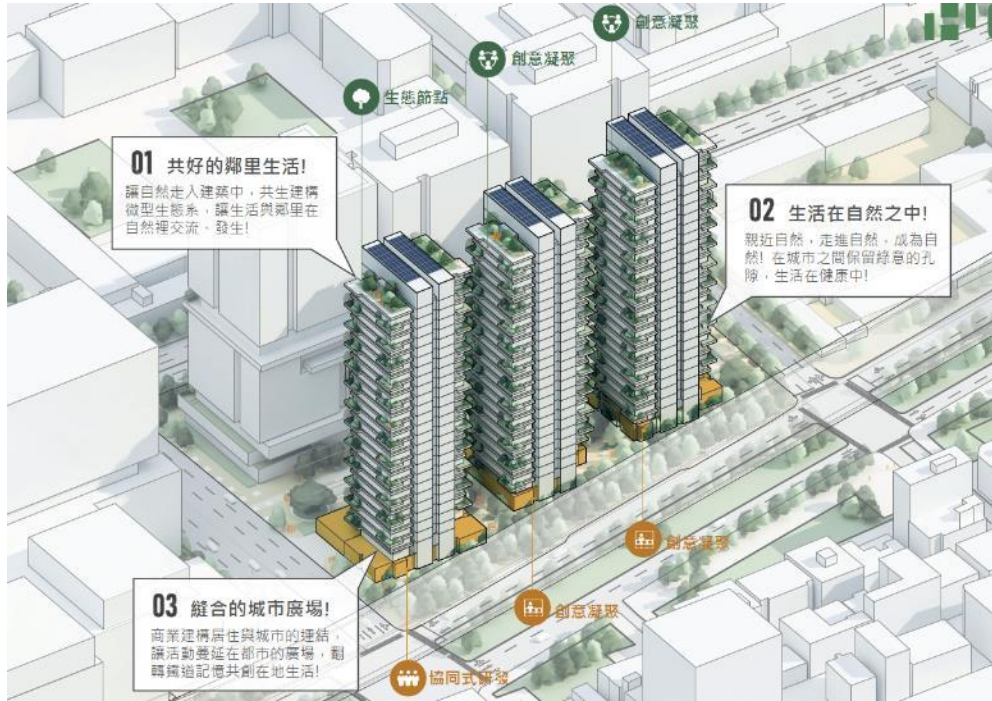


行二行三 辦公	A棟	B棟	C棟
量體計畫	1幢3棟		
構造	SRC		
總樓地板面積	33,887坪		
樓層數	22樓	20樓	22樓
戶數	63戶		
地下開挖樓層	地下4層		
車位數	492部(含10部無障礙車位、11部裝卸車位)		

* 以實際計畫核定為準



開發興建計畫 行二行三區域 | 住宅



行二行三 住宅	A棟	B棟	C棟
量體計畫	1幢3棟		
構造	SRC		
總樓地板面積	20,557坪		
樓層數	24樓	23樓	24樓
戶數	539戶		
地下開挖樓層	地下5層		
車位數	471部(含10部無障礙車位、2部裝卸車位)		

* 以實際計畫核定為準



行二行三區域住宅建築模擬圖

開發興建計畫 臨沂段區域



臨沂段

量體計畫	1幢1棟
構造	RC
總樓地板面積	5,712坪
樓層數	24樓
戶數	131戶(含1戶區民活動中心)
地下開挖樓層	地下3層
車位數	128部(含2部無障礙車位、1部裝卸車位)

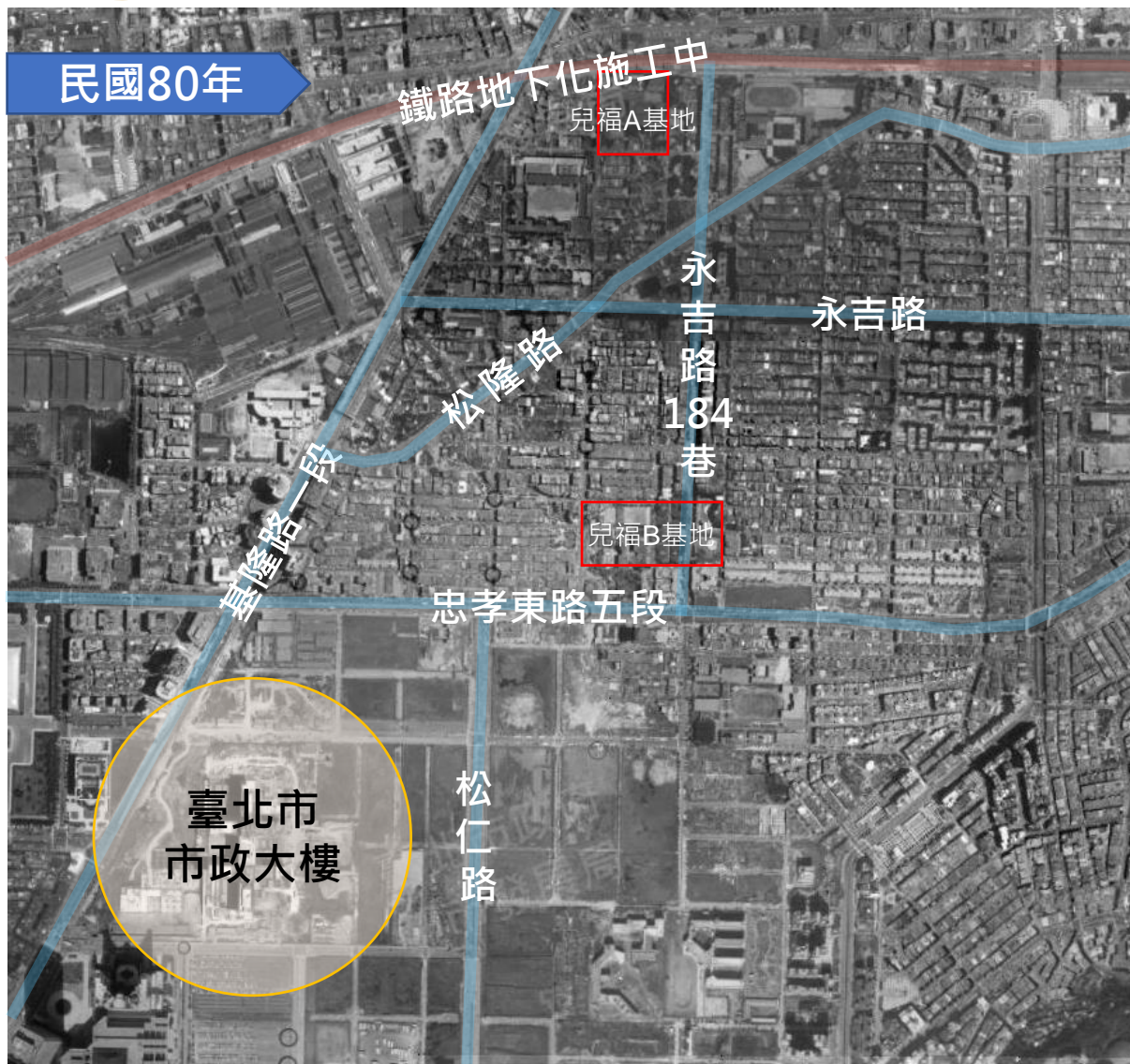
* 以實際計畫核定為準



臨沂段區域建築模擬圖

信義兒福案背景

自民國83年3月臺北市市政大樓完工後，開始帶動周邊發展，各企業總部及百貨業者陸續進駐，待臺北101完工後更加奠定信義區國際地位。

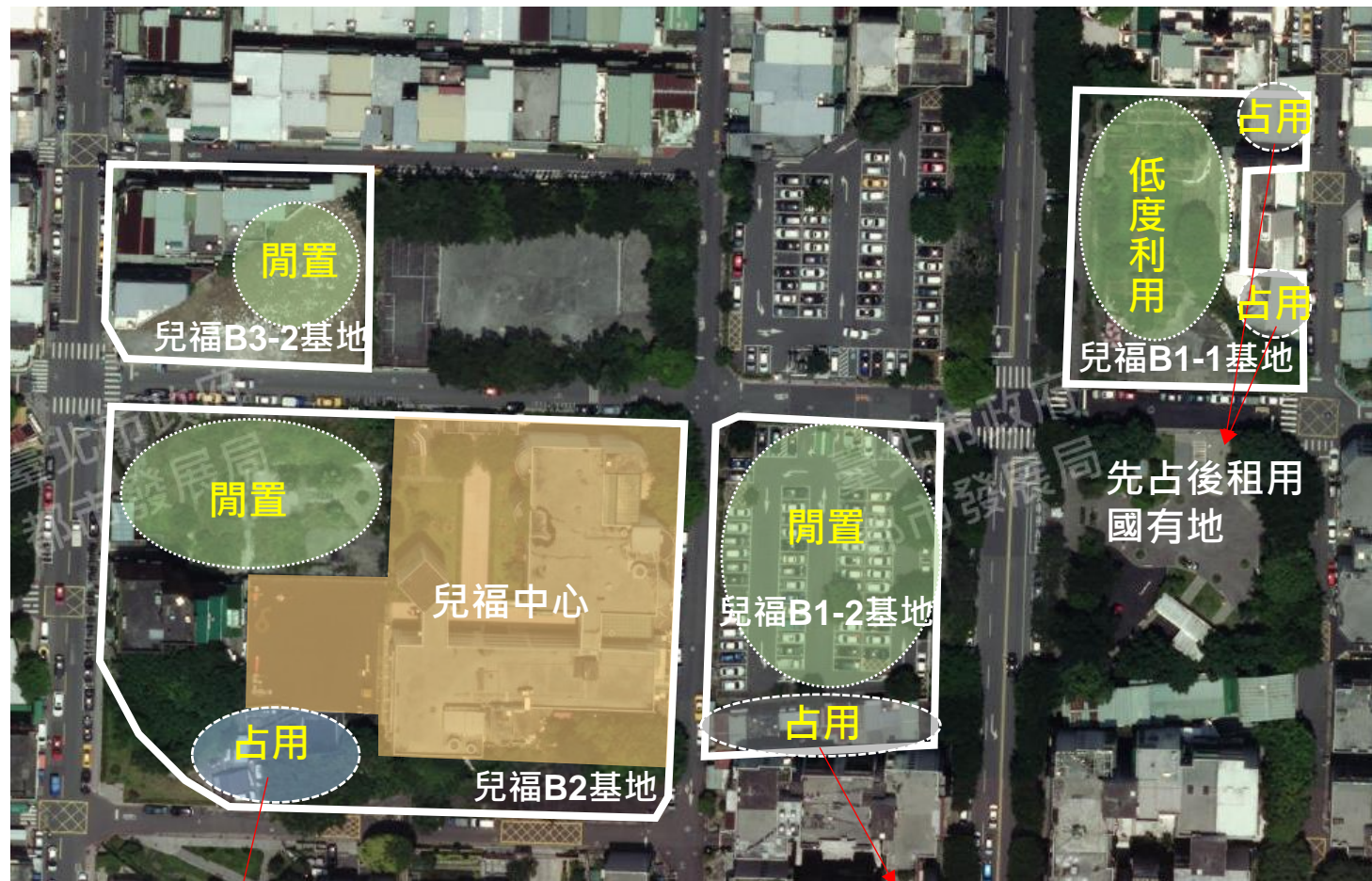
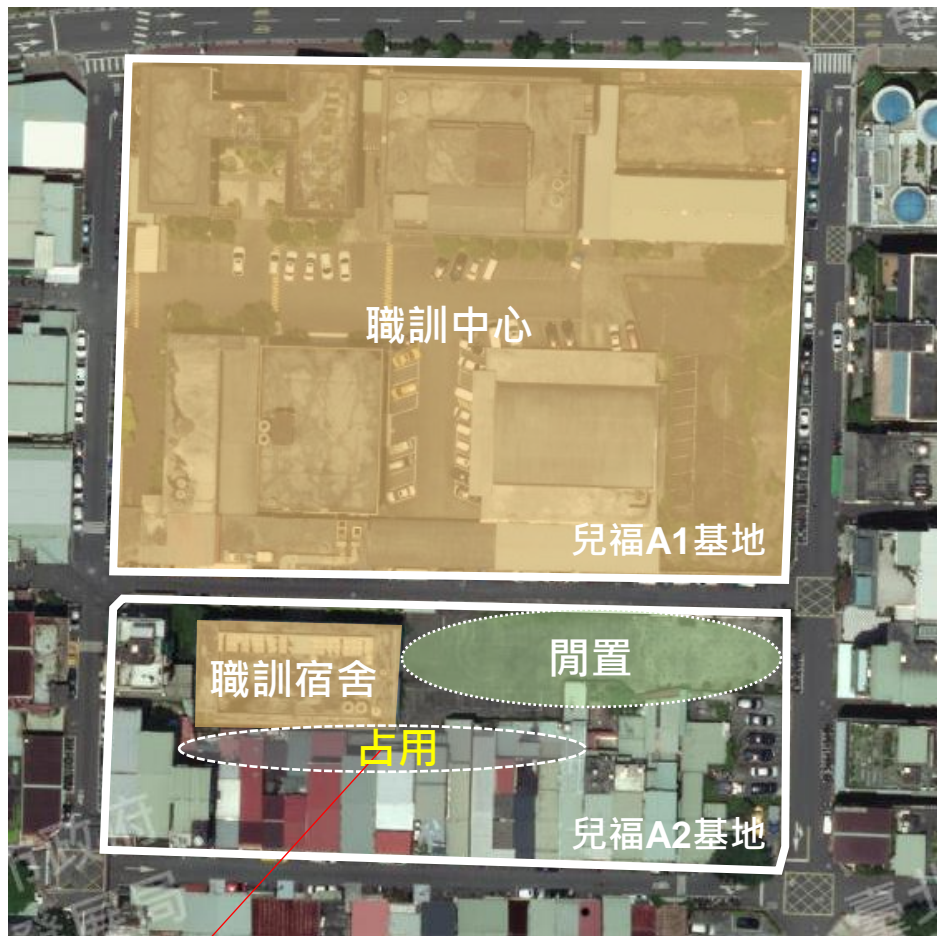


信義兒福案簡介及推動歷程



- 99年 ●▶ 國產署申請並由營建署(今國土管理署)核列為「100年度政府為主都市更新示範計畫地區」
- 100年 ●▶ 營建署啟動先期規劃及招商作業，以政策引導方式加速都市再開發
- 102年 ●▶ 歷時2年先期規劃，但因產權複雜、國有地租占用、違建安置等議題尚待克服，營建署暫緩辦理
- 107年 ●▶ 行政院核定由甫成立之國家住都中心接手續辦，並捐贈基地內國有土地予本中心併同彈性運用與活化開發
- ▶ 本中心旋即啟動地主整合與先期規劃綜合作業

信義兒福案現況及課題

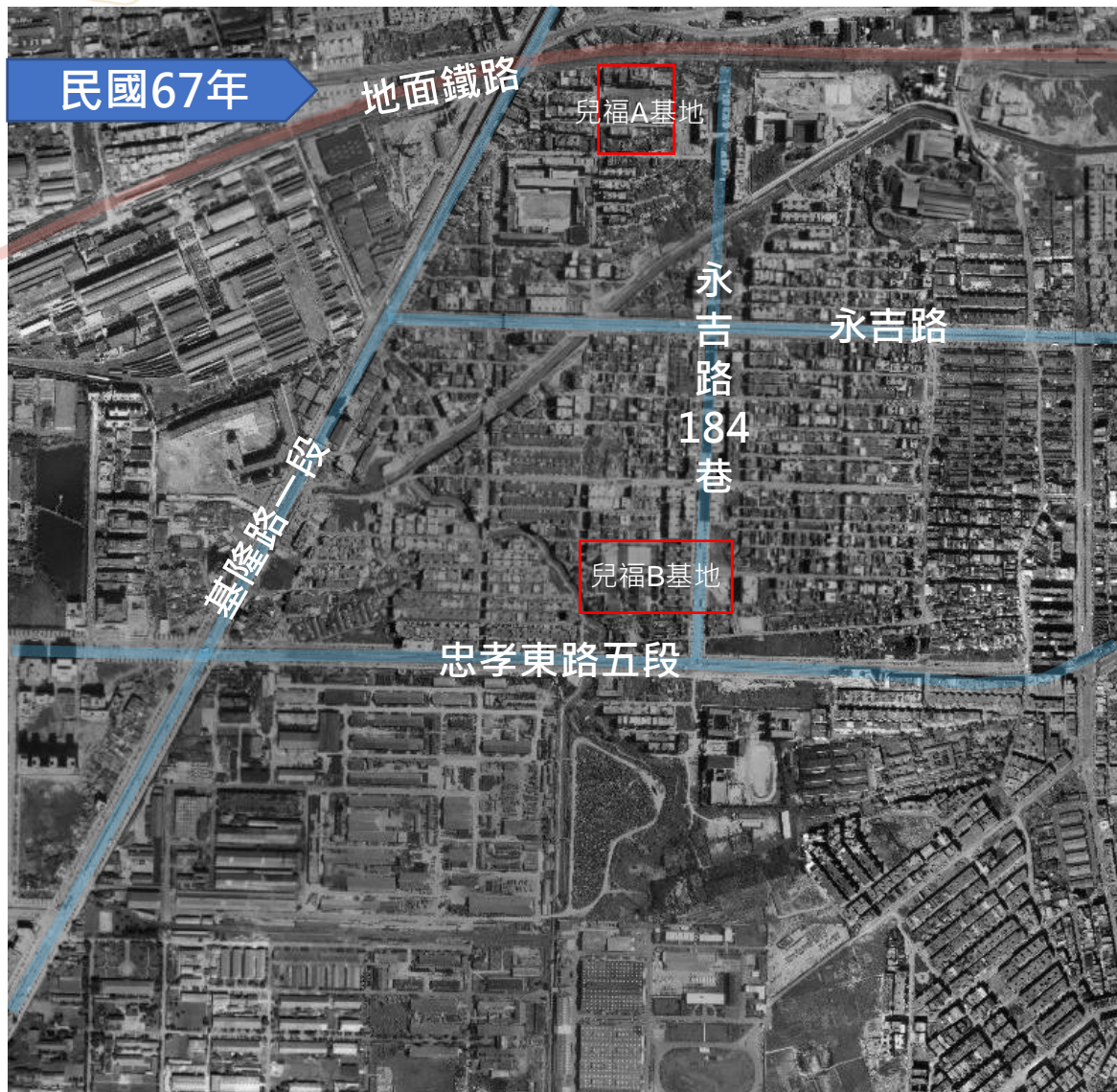


占用國有地
(越界建築)

萬善堂及無主屋
佔用國有地

早年富台新村的外擴自建眷舍，
未能與富台新城一同改建而保留至今，
但如今卻成為佔用國有地的超完美違章建築

中華文化社會福利事業基金會歷史背景



30~40年代

- ▶ 國民政府播遷來臺
- ▶ 39年成立「中國大陸災胞救濟總會」，投入海內外災胞、難僑的救助工作，並接運難胞來臺安置

50~60年代

- ▶ 中國大陸災胞救濟總會受國家之命，運用國家之地，創立社會福利機構，寓救濟於訓練，並關懷兒童福利
- ▶ 52年成立第一家民辦職訓機構「職業訓練中心」，設立於兒福A基地
- ▶ 58年成立「台北兒童福利中心」，設立於兒福B基地

60~70年代

- ▶ 台北兒童福利中心設立「兒童家庭」、「實驗托兒所」
- ▶ 中國大陸災胞救濟總會捐助成立「中華文化社會福利事業基金會」

80~90年代

- ▶ 職訓中心及兒福中心改隸中華文化社會福利事業基金會管轄，並傳承實現幼有所長、壯有所用、老有所養之社福理念

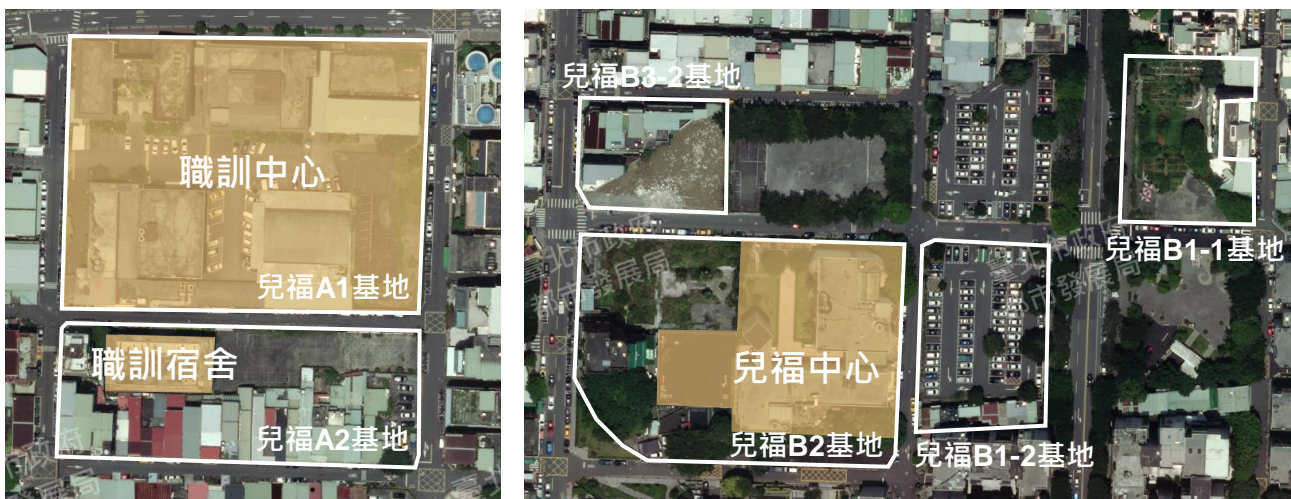
信義兒福案最大推動課題-中華基金會參與都更困境

中華基金會參與困境說明

- 過去合法運用國有土地與關社會福利設施的中華基金會，在時空背景變革下，雖使用了信義兒福基地45.73%的土地，但其土地持有占比僅0.87%，有屋無地的情形相當嚴峻。
- 有屋無地的情形也致使中華基金會參與權利變換之更新前權值比例低，更新後難以分配回原經營規模所需面積。
- 中華基金會每年仍有繳納土地租金、使用補償金的財務壓力，且未來仍期盼能在地繼續營運。

解方-臺灣版連鎖式都市更新

- 將中華基金會分散各基地之房地權值集中於一處，使分配面積最大化，並作最有效率之使用。
- 中華基金會決定保留兒福中心事業體，但提出無法中斷營運之訴求。
- 透過專業估價機制，將本中心持有B1-1基地部分土地與中華基金會全部房地權值作等值交換，未來中華基金會以B1-1基地土地所有權人身分參與公辦都更。
- 俟B1-1基地完工後，兒福中心即可搬遷進駐，現址(B2)可啟動下一輪更新事業，使兒福中心繼續在地營運，過程中也不因為都市更新工程而中斷。



解析中華基金會參與都更困境-需求彙整、研擬對策

課題：先建後拆之後續衍生課題-何時先建、何地先建、先建何種、何時後拆、拆後安置.....

對策：臺灣版連鎖式都市更新



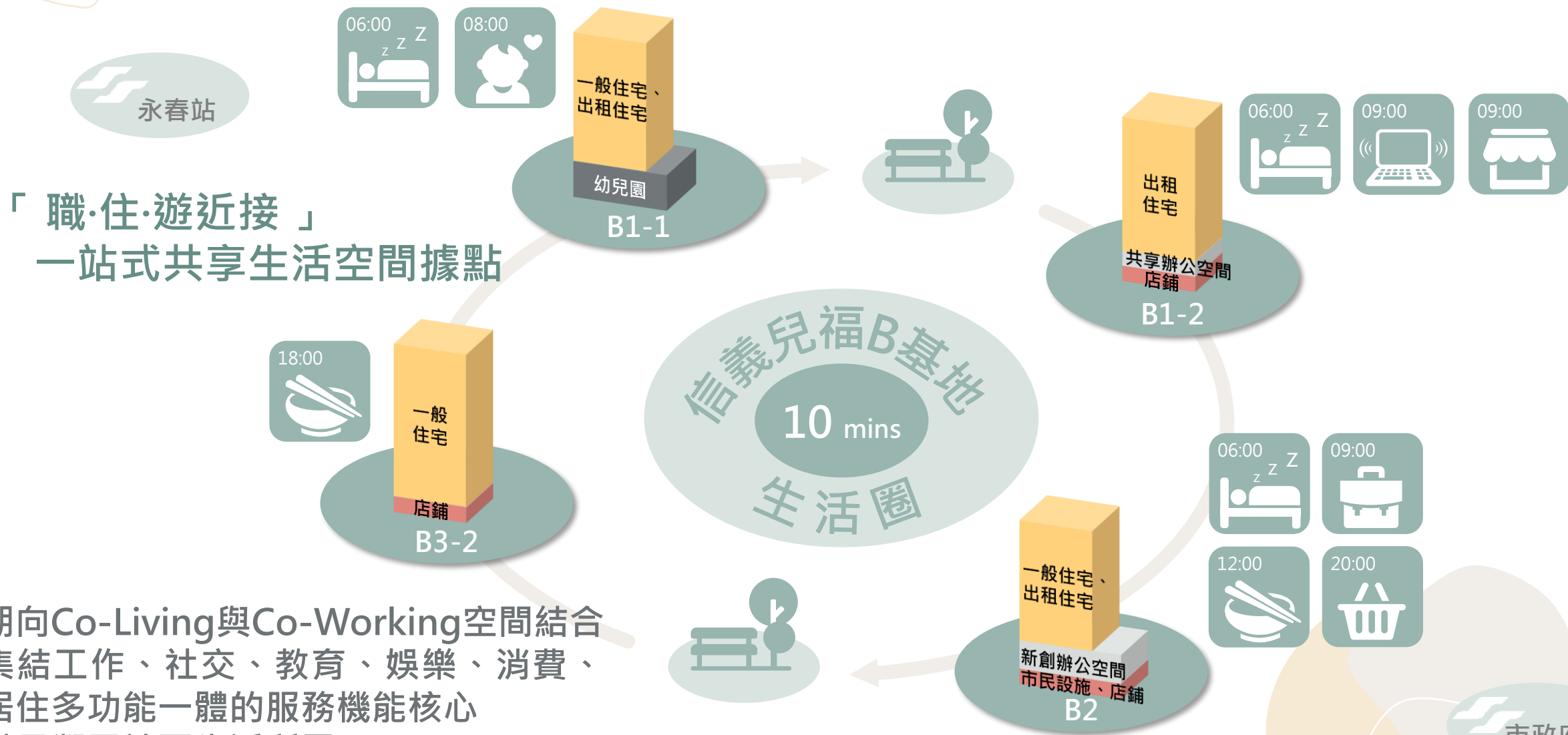
背後思維

- 對兒福中心現行營運衝擊最小的參與都更方式，並且於更新後盡可能維持原營運狀態。
- 兒福中心可在鄰近區位繼續經營，並最快取得更新後房舍進駐使用
- 都市更新興建工程須不影響兒福中心現址營運
- 都更後中華基金會無需再連年支付土地租金，緩解財務壓力

實際做法

- 將中華基金會分散各地產權，以更新前等值交換方式，整合集中至兒福B1-1基地，並以土地所有權人身分參與公辦都更。
- 優先啟動B1-1基地更新招商，配合地主中華基金會需求，地上1~3樓供其分回作兒福中心使用。
- 俟B1-1基地完工，兒福中心完成搬遷進駐後，再啟動舊址(B2基地)的更新事業，確保兒福中心的教學與營運不受都市更新工程影響而中斷，兒福中心的職員和學生能無縫接軌，銜接使用新的校舍，也能夠完成拆遷安置作業。

重組地區生活樣貌-打造B基地一日生活圈



朝向Co-Living與Co-Working空間結合
集結工作、社交、教育、娛樂、消費、
居住多功能一體的服務機能核心
滿足鄰里社區生活所需。

騰空 · 再生-連鎖式都市更新三部曲

首部曲 — B1-1基地
整合交換產權



中繼服務住宅
幼兒照顧服務
鄰里商業空間
延續既有商圈

二部曲 — A1基地
全齡生態圈



高齡全齡服務
住宅發展腹地
扶持租賃產業
鄰里商業空間

三部曲 — 共創繁榮
B1-2、B3-2、B2、A2



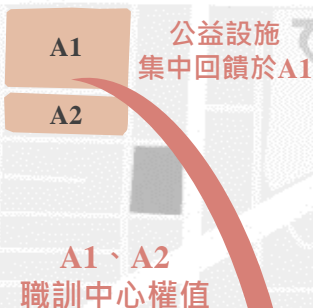
創新市場思維
照顧鄰里公益
都更效益擴散
帶動周邊發展

騰空 · 再生-連鎖式都市更新三部曲

在連鎖式都市更新的過程中，公共托幼資源及育幼服務不曾離開當地，並可於完工後無縫接軌使用新校舍，延續在地經營。

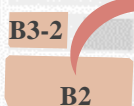
與中華基金會協商權值交換 優先推動B1-1招商

- 選定整合最快速的B1-1基地為種子基地，並優先推動招商引資
- 與中華基金會先行完成產權交換整合



108年推動B1-1招商
109年產權交換完成

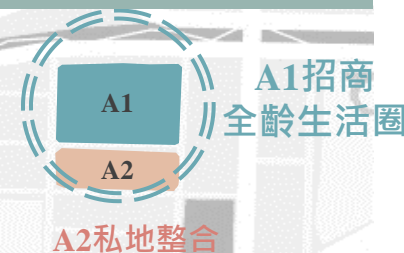
B2幼兒園權值



B1-1
種子基地
招商啟動

爭取公私地主同意 陸續啟動更新招商

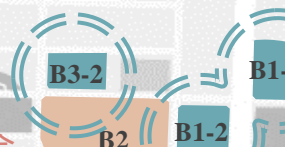
- 運用產權及地上物更單純的基地群，整合其他所有權人後啟動更新招商



110年推動A1招商、B1-1開工
111年推動B1-2及B3-2招商

B1-2及B3-2
陸續推出招商

B2私地整合



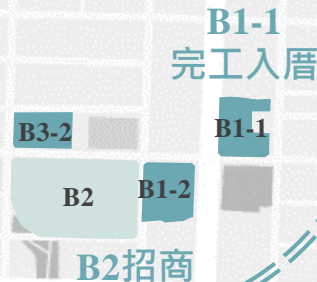
B1-1開工
幼兒園營運
不中斷

公辦都更帶動在地更新意識 提升自主更新動能

- 兒福中心舊址B2基地整合後啟動都更
- 都更效益擴散至周邊鄰里社區，帶動周邊地區都更



113年推動A2、B2招商
115年B1-1完工幼兒園搬遷



信義兒福連鎖式都更及 跨區權變案例分享

謝謝聆聽



國家住宅及都市更新中心
National Housing & Urban Regeneration Center