

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發
(EOD) 作業程序

臺北市政府

中華民國 109 年 2 月 24 日

目錄

壹、	作業程序說明.....	1
貳、	作業流程步驟說明.....	3
	步驟 1.市有地啟動整合.....	3
	1.1 自行檢核.....	3
	1.2 組成工作小組.....	4
	步驟 2.評估需求.....	4
	2.1 檢視周邊有無可整合之公有地.....	4
	2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能.....	5
	2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會.....	6
	步驟 3.研擬基地先期規劃評估.....	6
	3.1 初步先期規劃評估.....	6
	3.2 確認相關單位使用需求.....	7
	3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通.....	9
	3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期 規劃評估報告之結論後報府同意。.....	9
	步驟 4.開發計畫.....	9
	4.1 擬定開發計畫.....	9
	4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業：.....	11
	4.3 細部設計、監造及施工作業.....	11
	4.4 先建後拆、分期分區推動.....	11
參、	簡化之 EOD 推動流程與類型.....	12

壹、 作業程序說明

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發（EOD）透過全市資料整理，以市有土地分布、土地使用分區、建物等屬性圖層進行疊圖分析，篩選出EOD潛力基地，並針對7處潛力基地研擬地區發展方案，為因應本市市有建物及用地改建、新建之需求以及後續處理不同基地特性之發展議題，逐步歸納標的之規劃原則、考量面向、達成目標等內容。

作業程序依標的不同，分為「學校」及「非學校（其他機關）」兩種類型，兩種類型皆分為4步驟，為符合府內各機關面臨改建時，提供各目的事業主管機關¹於各管有建物或用地整合運用時參考，並由目的事業主管機關，參採本作業流程進行檢核、評估與擬定開發計畫，俾利朝向教育、經濟、生態、公平、進化等願景達成都市健全發展之目標。作業流程圖如下：

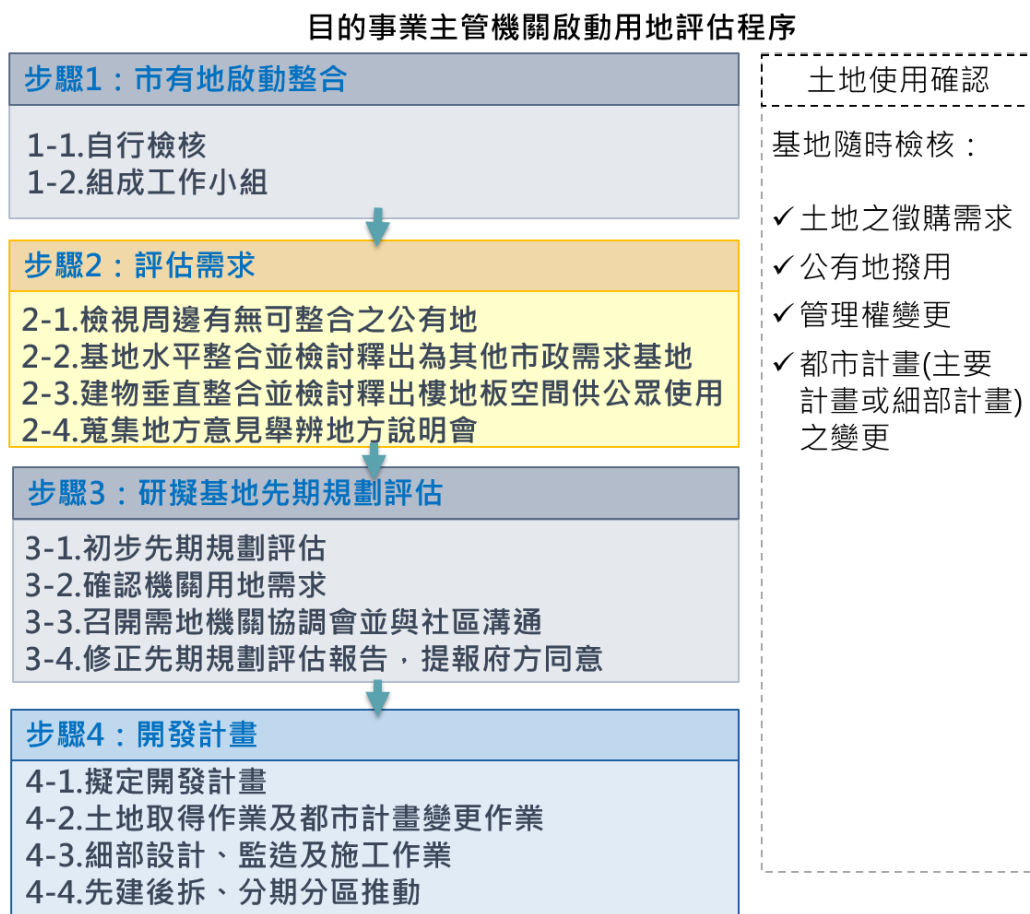


圖1 建物或用地整合運用作業流程圖

註¹：目的事業主管機關係指地政登記中土地或建物之管理單位、需地機關指在某用地上有空間需求之單位。

此外，若由民眾、里長、民意代表或其他人士與單位提供相關市有建物或用地之拆除重建需求及建議時，亦應由該基地之目的事業主管機關以此評估程序進行，達到由下而上的檢核過程，讓民眾也能對市有建物或用地的拆除重建提供建議，進而達成市有建物及用地整合運用之效率。

貳、作業流程步驟說明

步驟 1. 市有地啟動整合

1.1 自行檢核

目的事業主管機關應自行依「市有建物或用地拆除重建條件檢核項目表」評估是否符合檢核項目，並得請協力單位提供相關資料以確認檢核結果，受檢核之建物或用地符合任一檢核項目即可啟動市有建物或用地整合運用作業程序。

表1 建物或用地拆除重建條件檢核項目表

考量因素	檢核項目	是否符合	內容	協力單位
建物結構與安全性	5樓以下屋齡30年以上老舊建物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 老舊建物面積超過基地建物總面積之1/2	-
			<input type="checkbox"/> 屋齡超過50年者應依文資法第15條進行文化資產價值評估	文化局
	屬立即危險建物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 屬海砂屋(指混凝土中之氯離子含量每1立方公尺中超過0.3公斤者)	建管處
			<input type="checkbox"/> 屬輻射屋(指建築物所使用之鋼鐵建材遭受放射性污染，達年劑量一毫西弗以上之建築物)	環保局
			<input type="checkbox"/> 屬老屋健檢評估後為確有疑慮、尚有疑慮者	建管處
	土地使用安全性	高度土壤液化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 基地內1/2以上面積位於高度土壤液化區
淹水潛勢		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 基地內1/2以上面積位於淹水潛勢地區者	水利處
巷弄狹小影響逃生		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 面臨道路路寬不足8m <input type="checkbox"/> 基地鄰接道路屬搶救不易狹小巷道者	消防局
低度利用	市有土地及建物現況低度利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 建物總樓地板面積未達基準容積率之50%	財政局
	學校空間低度利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 學校平均每生享有校地面積超過都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條規定之檢討基準2倍以上者	教育局

備註：該表由目的事業主管機關進行檢核，協力單位協助辦理。

除上述量化檢核內容外，目的事業主管機關應自行檢討建物或用地現況空

間需求，有無改建或新建的必要性或急迫性，另亦可由需求機關自行提案尋求使用空間，倘屬此二類，亦得依本作業程序執行。

1.2 組成工作小組

為利確認主政機關及各參建機關間之協調，目的事業主管機關或提案機關應報府確認主政機關，並組成工作小組。工作小組必要成員包括財政局、社會局、衛生局、文化局、環保局，後續應視參建需求納參建機關為工作小組成員。

步驟 2. 評估需求

未來市有建物或用地進行拆除重建時，應透過下列步驟進行周邊市有建物及用地之整合運用，並進行全盤規劃，可釋出市政儲備基地，以提高各基地使用效率。

2.1 檢視周邊有無可整合之公有地

由主政機關依下列程序盤點周邊是否有具有整合潛力之公有地：

- (1) 盤點基地周邊 500 公尺範圍內之公有地(市有、國有、其他縣市有)。
- (2) 篩選可納入基地整合運用規劃之公有地(市有地優先)。
- (3) 諮詢該公有地管理機關是否有拆除重建需求，可否一併整合運用。
- (4) 確定計畫範圍。

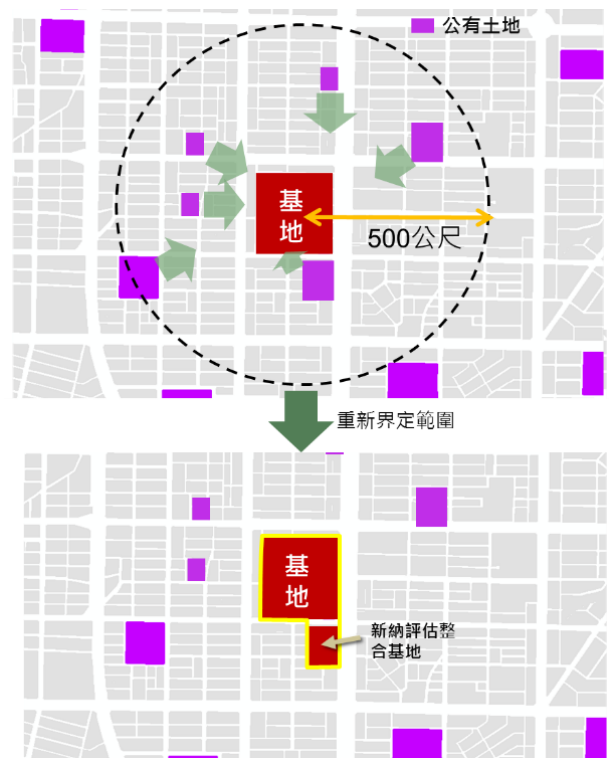


圖2 整合周邊公有地示意圖

主政機關於盤整周邊公有地時，市有建物及用地之分布與利用情形得請財政局協助提供資料，公有土地清冊與分布得於臺北地政雲查詢或再請地政局協助提供資料，以利主政機關評估。

2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地

透過前述步驟篩選具有整合潛力之基地後，應依下列水平整合步驟，思考基地與其他土地間，是否有設施集中配置的可能：

- (1)分析各土地間水平整合、空間重新布局之可行性。
- (2)整合過程中，原有市政機能應維持使用、以先建後拆為原則。並評估採中繼、異地安置等可行性，以維持市政機能與使用者權益。
- (3)整合後得否釋出土地或建物空間提供其他市政、公共設施、公益設施等機能使用(作為市政儲備基地)。
- (4)初擬基地發展期程或分期分區發展構想。

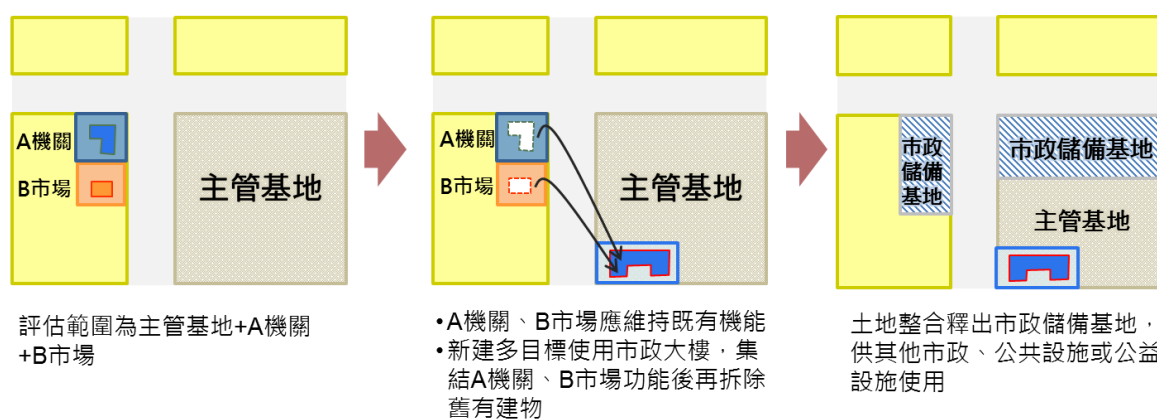


圖3 水平整合釋出市政需求基地示意圖

2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能

除了水平的整合，為將基地做最有效利用，建物於設計規劃時，應以下列原則為考量，創造基地複合性機能價值：

- (1)建物以多目標複合使用為原則。
- (2)若有餘裕空間或樓層，釋出作為市政或社區公共設施、公益設施使用。

(3)除須採封閉保護設計之特定機能外(如失能照顧、托嬰中心)，建物應以開放大眾使用為原則。



圖4 垂直整合複合機能示意圖

2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

主政機關除檢討納入周邊公有設施外，應蒐集地方意見，確認地方鄰里對於公共設施的需求或想法，並舉辦地方說明會，廣納地方意見以做為後續規劃評估之依據，亦得請民政局或各行政區區長協助與里長聯繫，以辦理會議相關行政事宜；另主政機關得視需求請都市發展局協助說明 EOD 理念。

步驟 3. 研擬基地先期規劃評估

3.1 初步先期規劃評估

經過初步基地分析、盤整後，應由主政機關擬定基地初步先期規劃評估報告，分析項目如下（主政機關得視需求增列）：

(1)興辦目的

(2)基地分析(基地規模、土地權屬、地上物利用情形)

(3)土地取得可行性分析

(4)法令可行性分析

(5)市場可行性分析

(6)建築設計構想

(7)財務可行性分析

(8)興辦方式分析

(9)管理營運方式分析

(10)結論

3.2 確認相關單位使用需求

(1)主政機關應依本市「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」建議優先提供公益及產業升級設施一覽表（表2）檢視基地位置得否設置相關設施。

表2 建議優先提供公益及產業升級設施一覽表

類別	需求機關	項目	更新地區編號	最小需求面積(m ²)	特殊要求
家庭照顧	教育局	非營利幼兒園	全市(北投區、南港區、松山區、大安區優先)	650	1. 請依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 應先使用地面層一樓,使用面積不足者,始得使用二樓
	社會局	社區公共托育家園	中正-8	99	需設置於1樓完整空間及獨立出入口
			大安-5		
			松山-1		
	衛生局	住宿式長照機構	南港-1	1,050	設置於3樓以下為佳,2樓以上需預留緊急避難平台,需為連續樓層,不得為地下層,交通便利,區塊方正
			南港區、信義區、大安區、松山區優先		
	社會局	社區照顧關懷據點	萬華-8	170	里內目前無據點,可納入評估,一樓尤佳
			大同-9		
			松山-3		

類別	需求機關	項目	更新地區編號	最小需求面積(m ²)	特殊要求
			南港-5		
			士林-5		
	社會局	失能身心障礙者日間照顧服務中心	松山-4	500	須設置3樓以下，不得於地下樓層
			信義-1		
			大安-2		
			內湖-2		
			士林-5		
北投-4					
大眾運輸友善共享	交通局	公共自行車租賃站	全市	132	1. 長度至少 33 公尺，寬度至少 4 公尺之方正空間 2. 須為地面層
產業升級	產業發展局	產業支援設施	大同-5	900	以低樓層為主，且有獨立出口
	就業服務處	銀髮族就業服務	中正-2	500	1、2 樓層，不得為地下層
			中正-6		
			中正-8		
			大安區		
			內湖-1		
			內湖-2		
	士林-5				
	就業服務處	青年職涯發展與就業促進	大同-5	500	1、2 樓層，不得為地下層
	勞動力重建運用處	身心障礙者職業重建中心	萬華-5	500	符合建築無障礙設施設計規範
大安-1					
中山-3					
士林-2					
勞動力重建運用處	身心障礙者職業培訓中心	中山-6	1,000	符合建築無障礙設施設計規範	
勞動力重建運用處	庇護工場	內湖-1	200~300	1 樓	
		內湖-2			
		內湖-3			
都市更新處	新創產業空間	全市	500	地面層以上	

附註：一、本府將以不定期公告方式調整各公劃更新地區內公益及產業升級設施需求項目。

二、各項公益及產業升級設施項目規劃內容請逕洽管理機關。

三、有關公益及產業升級設施之捐贈請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等相關規定辦理。
資料來源：臺北市政府都市更新處，「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，107年12月10日公告。

(2) 主政機關依前項評估後仍有餘裕空間時，應依下表函府內相關單位洽詢空間需求：

表3 公共設施及其需地機關表

公共設施與市政相關建設	需地機關
社會福利設施(托嬰、親子館、高齡長照、身障福利、婦幼、兒少等)	社會局
衛生醫療(市立聯合醫院、健康中心、社區復健等)	衛生局
民眾活動(區民活動中心、里辦公室、社區教室等)	民政局
教育體育(圖書館、幼兒園、社區大學、運動中心等)	教育局、圖書館、體育局
警消防災(派出所、消防局、防災避難空間等)	警察局、消防局
居民生活(市場、停車空間、公園綠地等)	市場處、停管處、公園處
社會住宅	都發局
水池、自來水維生設備、防災蓄水池	自來水處
其他(庇護工場、新創空間、共同工作室等)	產發局、勞工局、都更處

3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通

(1) 需地機關協調會

主政機關應召開需地機關間之協調會，以確認各機關參建可行性及優先次序，並協調可供納入或必須排除之需求項目。

(2) 辦理地區溝通工作坊進行地區溝通

主政機關應召開地區溝通工作坊，邀集基地所在鄰里及臨接鄰里民眾參與，紀錄民眾對於該案之看法與其他用地需求，以評估納入規劃，關於聯繫事項，得請民政局或各行政區區長協助與里長聯繫，以辦理會議相關行政事宜。

3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意。

步驟 4. 開發計畫

4.1 擬定開發計畫

報府同意後，由主政機關擬定開發計畫，以供後續執行，開發計畫架構如下：

(1)基礎分析

甲、土地與建物現況

包含土地面積、土地權屬、建蔽率、容積率、容積使用率、建物屋齡、使用現況、樓地板面積配置等。

乙、使用空間標準檢討評估

依各需地機關規範其最適使用面積，例如派出所之員警享有最低面積為 29.7 平方公尺，且每派出所至少可容納 40 名員警。

(2)法規分析

包含需地主管機關法令、都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、其他開發限制等。

(3)考量 5E 之基地發展目標

(4)規劃機能

(5)設計準則

(6)建築規劃(含設計圖說)

(7)動線規劃(步行、車輛、防災、自行車、無障礙等)

(8)開放空間與植栽計畫

(9)地區睦鄰計畫

(10)管理維護計畫

(11)分期分區期程規劃

開發計畫完成後，主政機關應依「臺北市政府公共工程發包前作業參考期程表」辦理相關作業。

4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業：

(1) 土地取得作業：

主政機關依規定取得土地。

(2) 都市計畫變更作業：

主政機關依程序辦理都市計畫變更作業。

4.3 細部設計、監造及施工作業

4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

考量 EOD 基地改建、新建之建議作業流程繁瑣，特繪製簡化後的作業流程，俾利快速了解推動程序。

步驟 1、市有地啟動整合，進行土地檢討，並組成工作小組。

步驟 2、整合各局處與地區之公益與公共服務需求，檢討周邊公有地納入整合規劃可能性，確認參建需求。

步驟 3、先期規劃評估報告，涵蓋 5E 原則、防災及韌性城市機能，協調需地機關，並應辦理地區溝通，將相關意見歸納修正先期規劃評估報告後，報府同意。

步驟 4、依報府同意之內容擬具開發計畫，續依期程推動。

本計畫分為學校及非學校類型兩種類型，二者推動步驟相同，惟執行細節仍有不同注意事項：

學校用地：為保障學生之受教權，需延續教育環境不中斷，維持學校運作之主體性，再進行分期分區之拆除重建，優先滿足教育空間需求，並評估發展為全齡校園或教育社福園區，並納入避難、救災與韌性城市等機能。

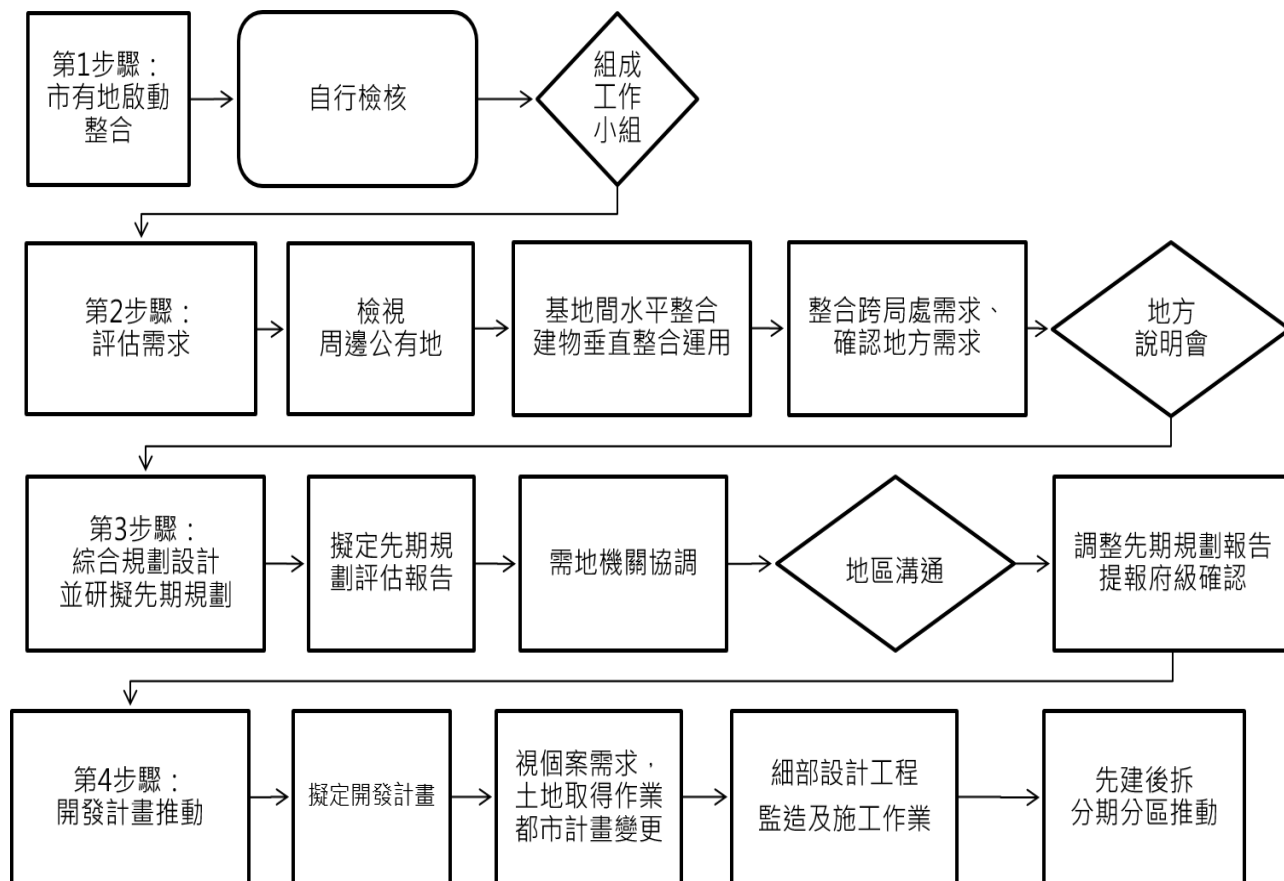
非學校用地：應回歸到未來主要需地機關之獨特性與相容性，可滿足該機關運作無虞後，再考量是否有整合其他單位之可能性。



學校類型 EOD 評估基地拆除重建之簡化作業流程圖



非學校類型 EOD 評估基地拆除重建之簡化作業流程圖



臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 步驟圖