



# 臺中市北區水源段92-5地號等6筆土地

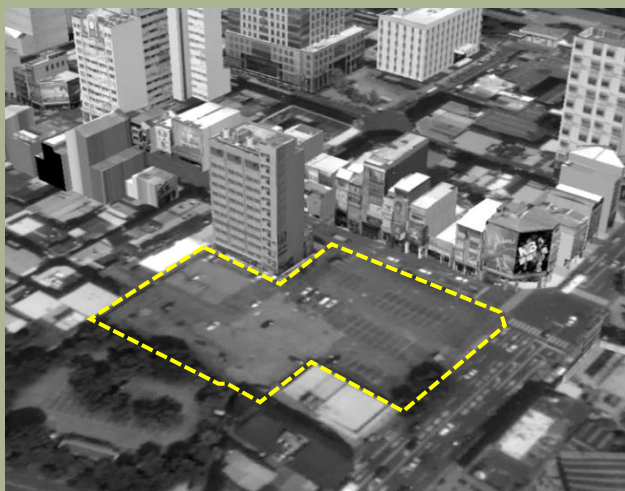
劃定策略性更新地區

12/24 | 顧郁珊

# Contents

<u>基地概況說明</u>	03
<u>申辦都市更新遭遇之困境</u>	11
<u>申辦劃定都市更新地區歷程</u>	18
<u>計畫期程</u>	23
<u>結論與建議</u>	25

# 基地概況說明

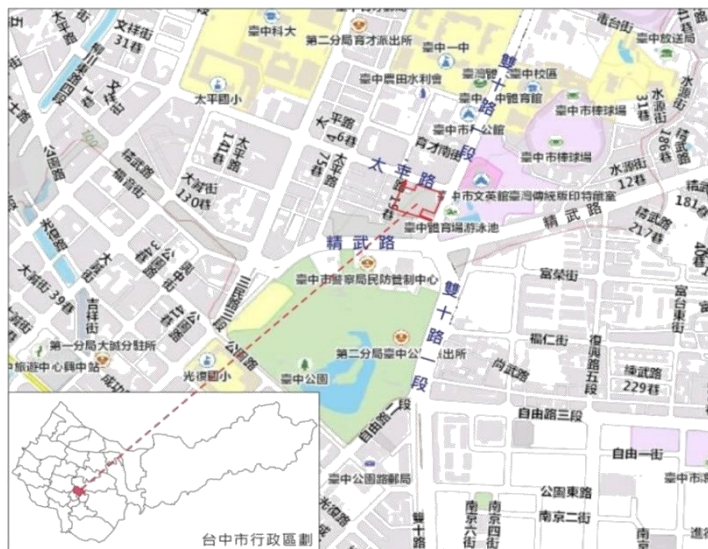


# 計畫位置與範圍

■ 位置：  
雙十路一段與太平路口

■ 地段：  
臺中市北區水源段92-5地號等6筆  
筆國有土地

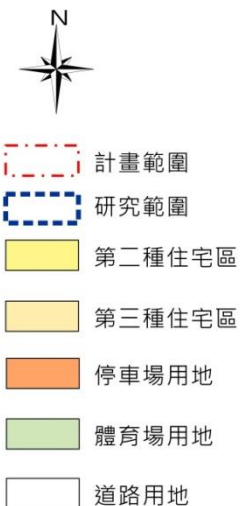
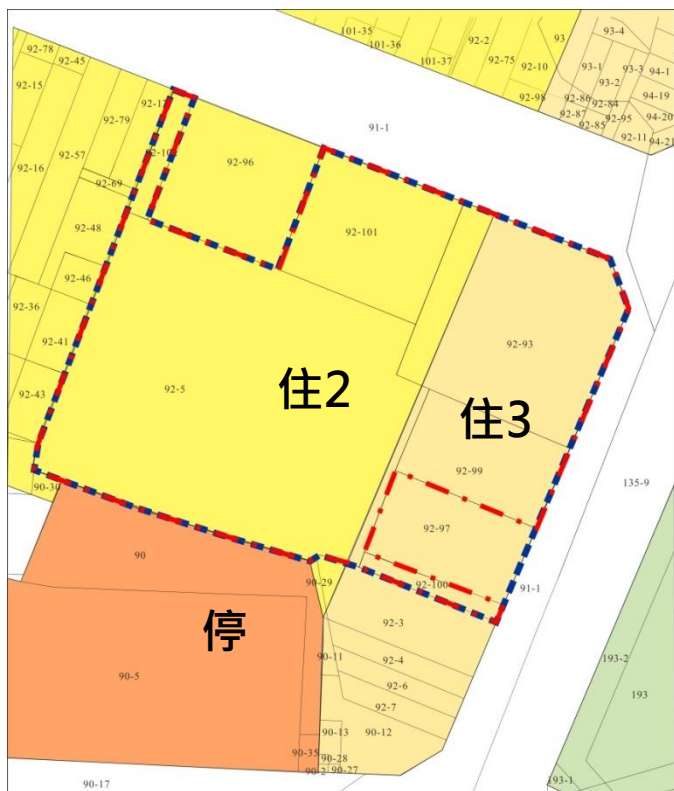
■ 計畫範圍面積：  
5,523m<sup>2</sup>



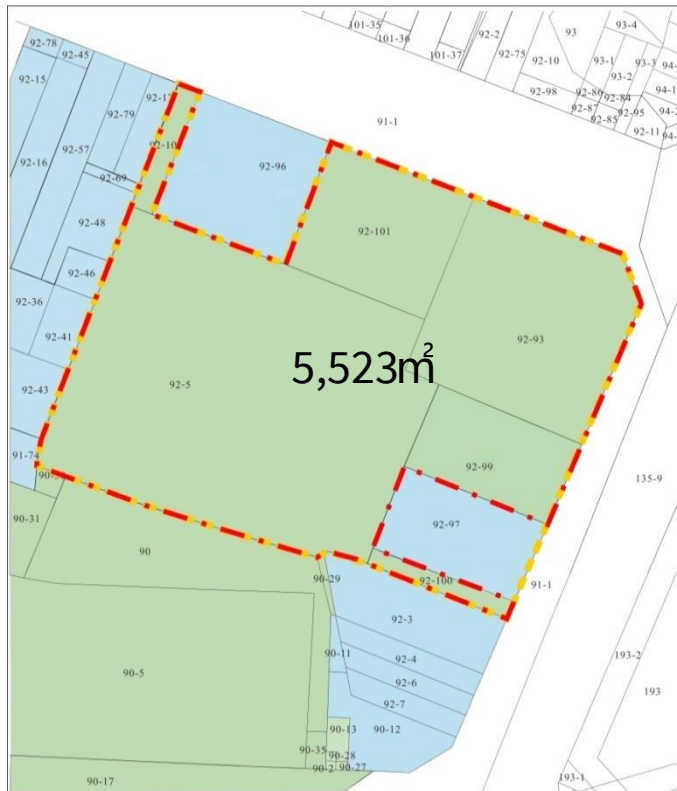
編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	管理者	權利範圍	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	地上建物建號	土地使用分區
1	92-5	3,039.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	3,039.00	無	第二種住宅區 第三種住宅區
2	92-93	1,178.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	1,178.00	無	第二種住宅區 第三種住宅區
3	92-99	454.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	454.00	無	第三種住宅區
4	92-100	86.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	86.00	無	第三種住宅區
5	92-101	664.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	664.00	無	第二種住宅區
6	92-102	102.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	102.00	無	第二種住宅區
合計		5,523.00			5,523.00		

# 土地權屬及使用分區說明

## 計畫範圍及周邊使用分區示意圖



## 計畫範圍及周邊土地權屬圖



土地使用

面積 ( m<sup>2</sup> )

比例(%)

容積率

建蔽率

住2

3,886.14

70.36

220%

60%

住3

1,636.86

29.64

280%

55%

合計

5,523.00

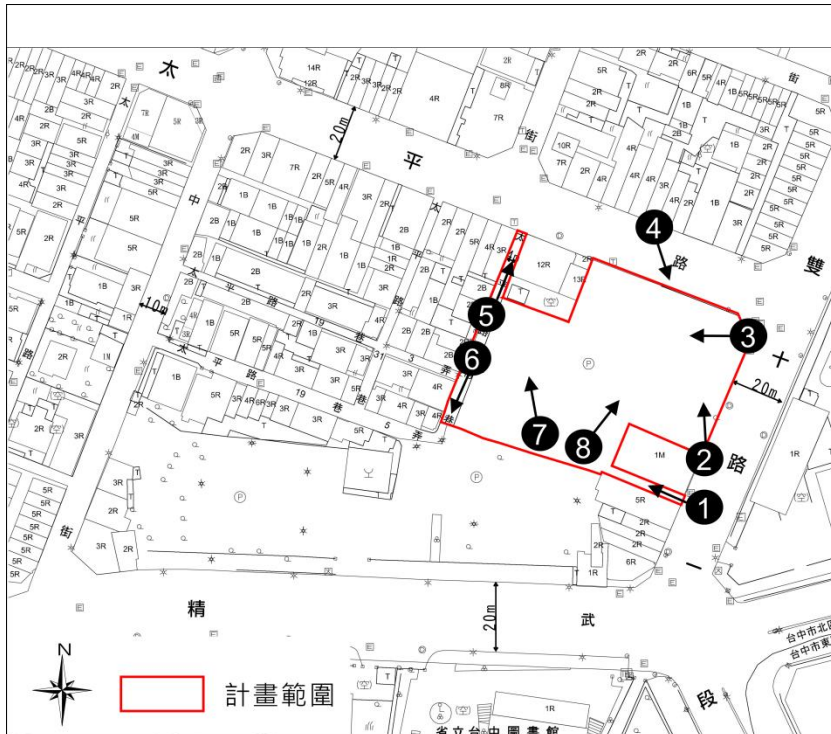
100.00

237.78%

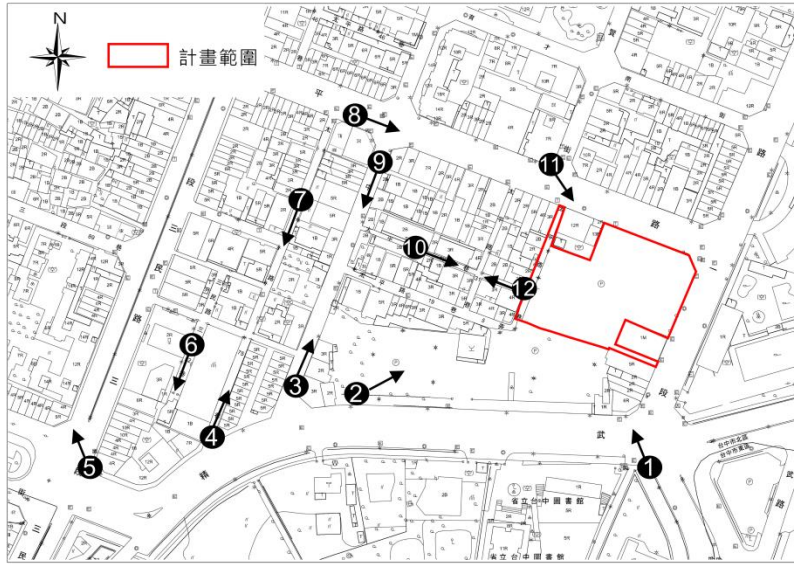
58.52%

# 土地使用現況

- ❑ 基地內原有宿舍建物已拆除現為空地
- ❑ 目前為私人公司向臺鐵局承租作為**停車場使用**，承租期限至110年1月8日。



# 周邊土地使用現況



# 鄰地 合作開發意願調查

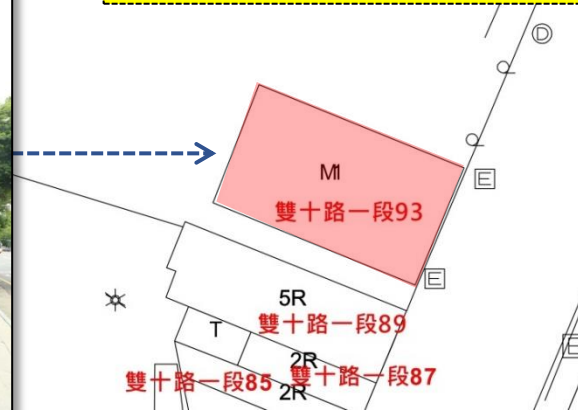
- 西北側鄰地為臺銀人壽所有的12層RC造大樓，樓地板面積3,777.96m<sup>2</sup>，屋齡約28年，外牆剝落、機電設備老舊。已全數搬遷，108年底已成功租予民間企業修繕、裝修後經營。

門牌	地籍	建號	完成日期	用途	構造	樓層	總面積(m <sup>2</sup> )
太平路17號	水源段92-96	3853、3854、3855、3856、3857、3858、3859、3860、3861、3862、3863、3864、3865、3866	78年	商業	鋼筋混凝土	12	3,777.96
雙十路一段93號	水源段92-97	7516	99年	店舖儲藏室	鋼骨造	1	255.52



- 東南側鄰地為1層樓鋼骨造餐廳，樓地板面積255.52m<sup>2</sup>，屋齡約7年

於108年8月2日邀請92-96及92-97地號所有權人召開協商會議，皆未同意參與本案。





# 本案擬申請劃定都市更新地區與更新單元範圍

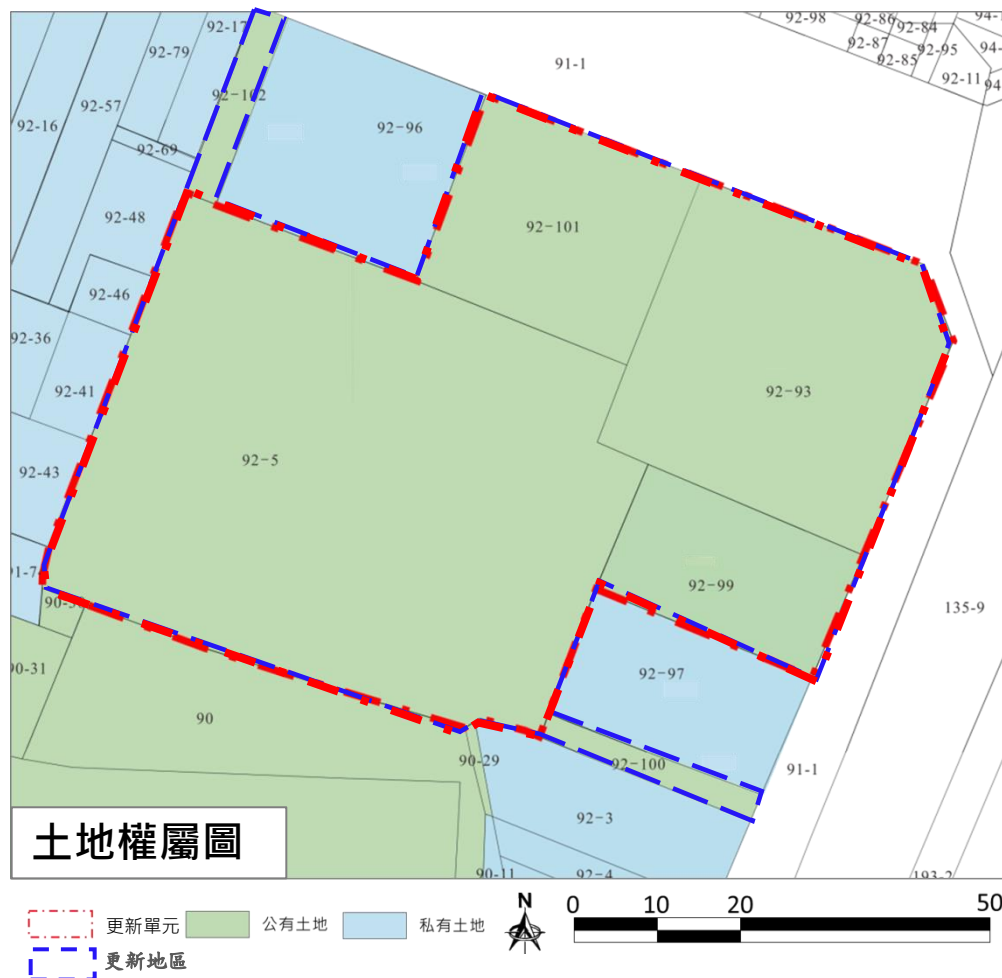
開發  
地形  
完整

都更  
公共  
利益

- 本案以公辦更新辦理，為加速辦理時程，建議剷除計畫範圍內部分太平路19巷(92-102地號)、東南側之通道土地(92-100地號)為都市更新地區(單元)

(本計畫原包括92-102及92-100地號。該兩筆土地分別關係92-96、92-97地號所有權人未來開發之權益，本案為顧及臺鐵局及私有地主之權益，建議予以剷除。)

更新單元土地	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	比例
公有地 (中華民國)	5,335.00	1,613.84	100.00%
總計	5,335.00	1,613.84	100.00%



# 本案擬申請劃定都市更新地區與更新單元範圍

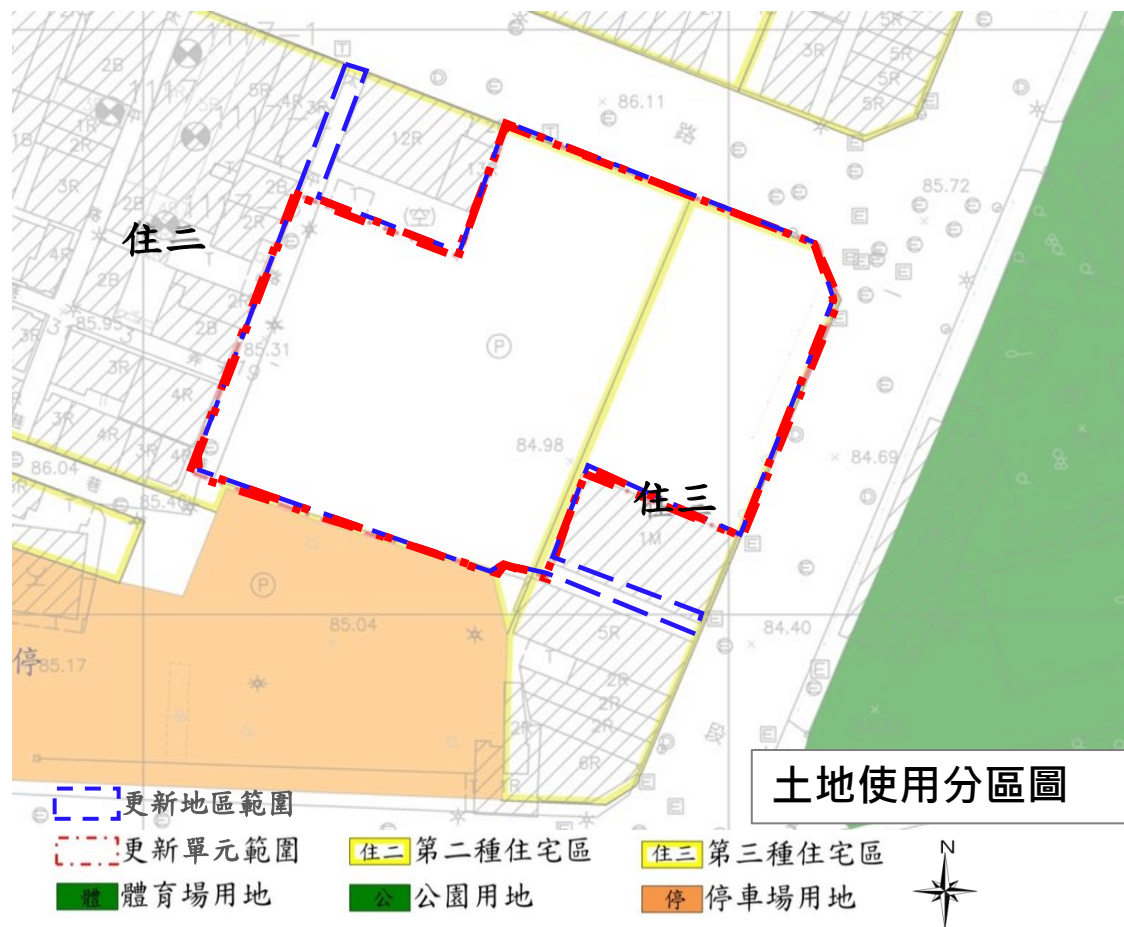
開發  
地形  
完整

都更  
公共  
利益

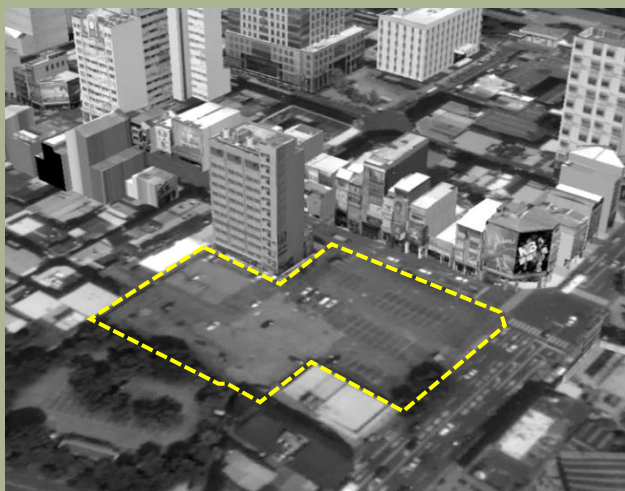
- 本案以公辦更新辦理，為加速辦理時程，建議剷除計畫範圍內部分太平路19巷(92-102地號)、東南側之通道土地(92-100地號)為都市更新地區(單元)

(本計畫原包括92-102及92-100地號。該兩筆土地分別關係92-96、92-97地號所有權人未來開發之權益，本案為顧及臺鐵局及私有地主之權益，建議予以剷除。)

更新單元土地使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種住宅區	3,784.14	60%	220%
第三種住宅區	1,550.86	55%	280%
總計	5,335.00		



# 申辦都市更新遭遇之困境



# 臺中市劃定更新地區及單元

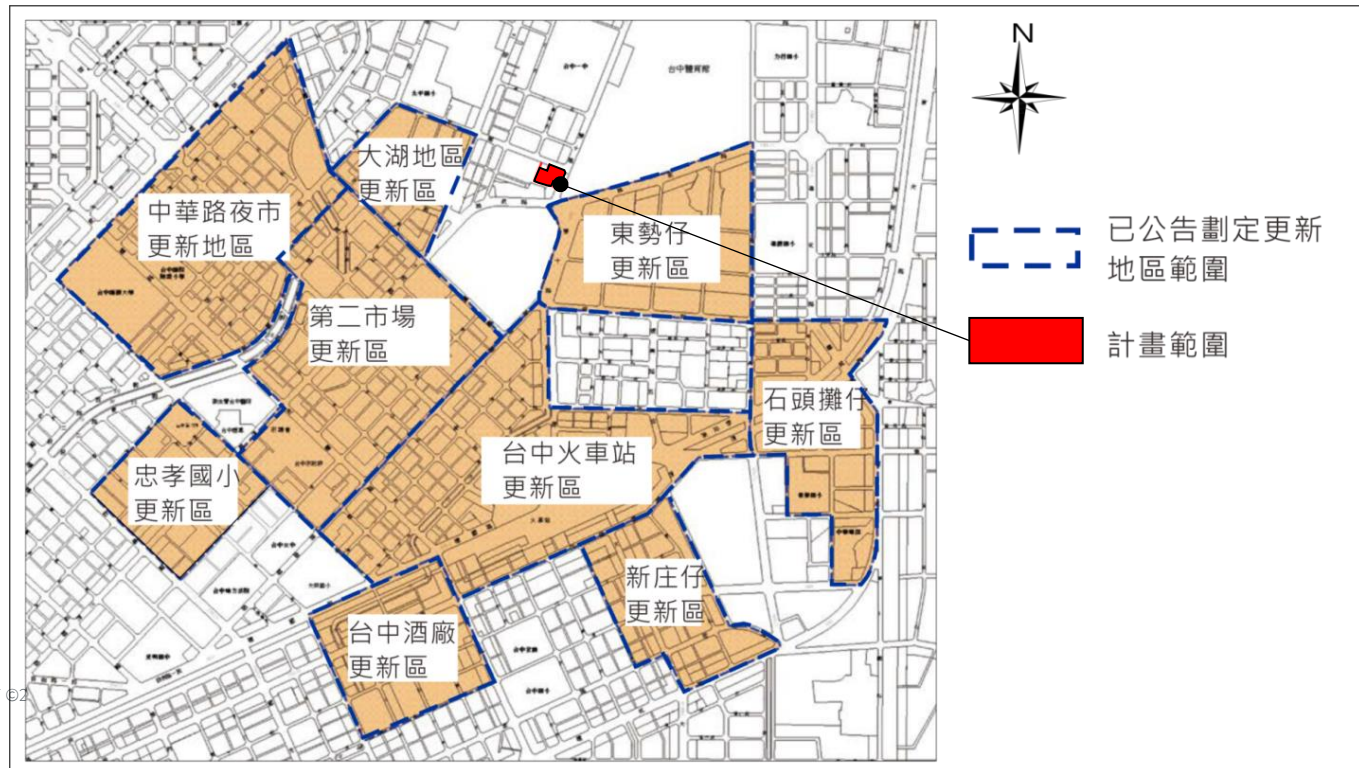
## □ 本案基地非屬臺中市已劃定之都市更新地區

臺中市政府於96年06月28日公告「臺中市舊市區都市更新地區劃定案」，依據96年修正公布之都市更新條例第6條、第7條，公告8處優先劃定更新地區、1處迅行劃定更新地區。

□ 本案因地上建築物已全數拆除，無法依據「臺中市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元(空地過大)。惟公辦更新不受空地比限制。

□ 本案非屬已公告劃定地區範圍內，故應先辦理劃定更新地區後劃定更新單元。

□ 再依都更條例相關規定請主管機關(臺中市政府)同意臺鐵局辦理公開評選實施者作業。



# 臺中市劃定更新地區及單元

- 本案因地上建築物已全數拆除，本案無法依據「臺中市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元。

- **臺中市都市更新單元劃定基準-第3點：**

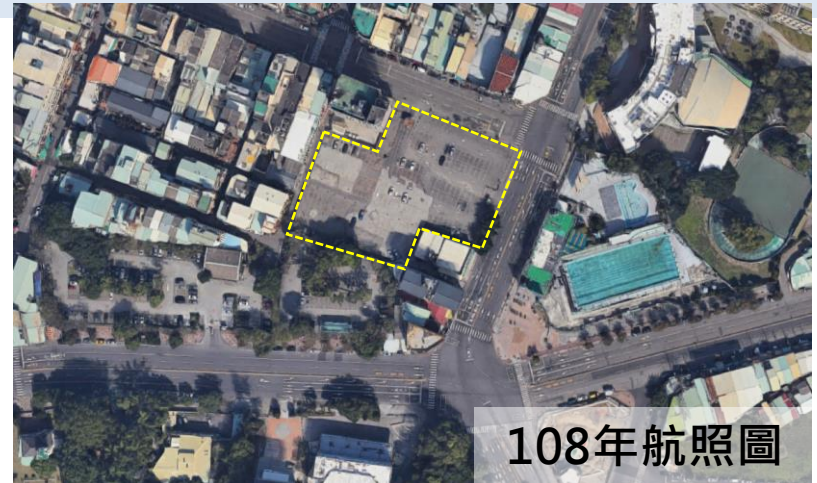
本基準所稱自行劃定更新單元係指除本府依都市更新條例規定自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業外之自行申請劃定更新單元案件。

- **臺中市都市更新單元劃定基準-第5點：**

申請自行劃定更新單元實施都市更新事業者，應符合「臺中市都市更新自治條例」第八條規定，且更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列狀況之一，其採重建方式處理者並不得有空地過大之情形，相關事項應於更新事業概要內載明。



**公辦更新不受限空地比規範**



108年航照圖

# 都市更新條例修法

## ■ 都市更新條例-第7條(主管機關視實際情況，迅行劃定) (99.5.12發布)

有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

## 第二章 更新地區之劃定

### 第5條 (非屬96年市府公告劃定更新地區)

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

### 第6條 (本案基地上無建物，不適用)

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

# 都市更新條例(108年01月30日修正公布)

## 第7條 (本案基地為空地，不適用)

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

## 第8條 (擬依據此條申請)

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- ✓ 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

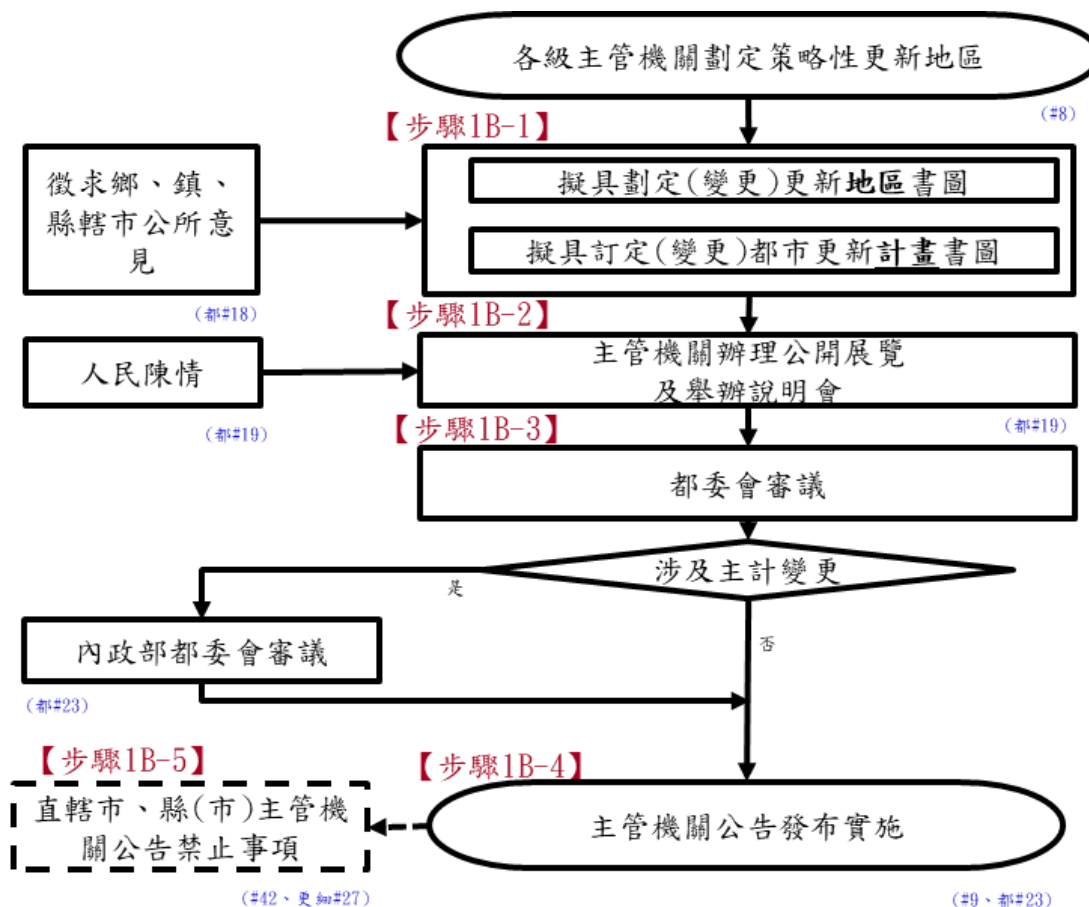


# 劃定策略性更新地區

## ■ 都市更新條例施行細則第2條

本條例第六條第四款及第八條第四款所定重大建設、重大發展建設，其範圍如下：

- 一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。
- 二、經各級主管機關認定者。

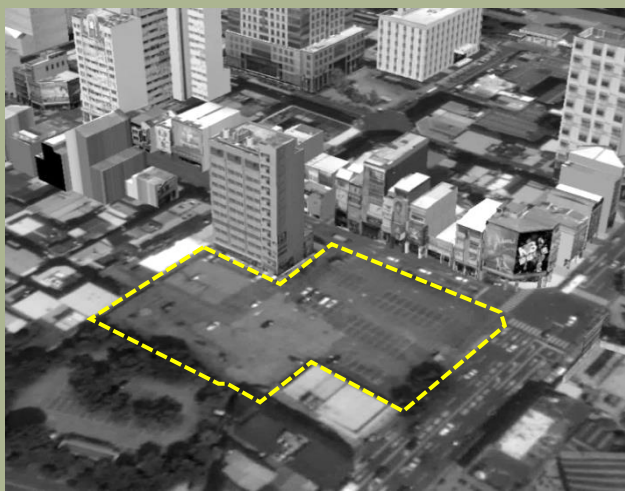


備註：如涉及都市計畫變更應依都市計畫法規定辦理。

都：都市計畫法  
更細：都市更新條例施行細則  
(未列)：都市更新條例

➡ 必要程序  
- - ➡ 非必要程序

# 申辦劃定都市更新地區歷程



# 本案申辦劃定都市更新地區歷程(1/2)

- 107年04月26日拜會臺中市政府都市發展局
  - 臺鐵局需強化優先或迅行劃定之理由，如符合內政部營建署策略性再開發地區，後續得由上級機關(內政部營建署)逕為劃定及實施。
- 107年08月14日營建署召開工作會議
  - 營建署原則支持臺中市政府劃定更新地區，與臺鐵局合作積極推動公辦都市更新。
  - 請臺中市政府針對該區現況評估公益需求，提供予臺鐵局，並請臺鐵局儘速與臺中市政府協商本案公益設施三方案...
- 107年09月13日與臺中市政府召開之研商會議：
  - 本案無償捐贈公益設施部分，經徵詢各機關意見，後續朝文化展演設施、里民活動中心及幼兒園等方向持續協商整合。

# 配合地方重大發展建設模擬方案

1,2樓設置符合周邊使用者需求

1.文化展演設施

2.幼兒園

3.里民活動中心

留設街角廣場開放空間



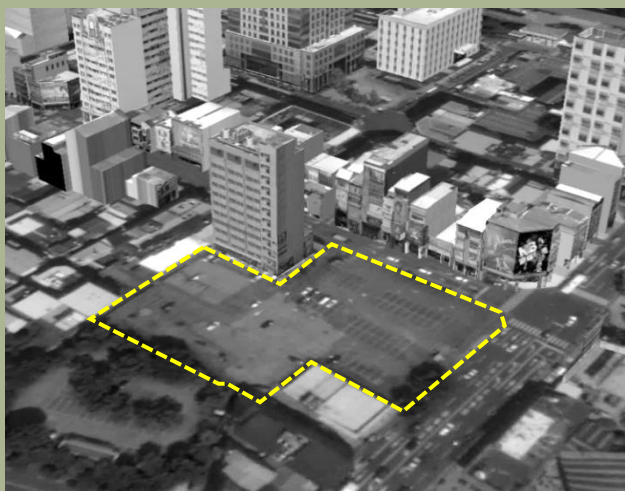
## 本案申辦劃定都市更新地區歷程(2/2)

- 108年01月03日臺鐵局檢送都市更新地區說明書至臺中市政府審查，並依市府所提意見持續修正書圖。
- 108年01月30日都市更新條例修正公布，後續須依新修正之法規辦理。
- 108年04月09日拜會臺中市都市發展局，就新修正之都更條例等事宜，討論本案後續修正方向。
  - 臺中市都市發展局於108年07月09日意見回覆，建議整合周邊鄰地所有權人意見。
  - 108年8月2日召開「劃定更新地區範圍協商會議」，邀請92-96及92-97地號所有權人召開協商會議，皆未同意參與本案。
- 108年06月27日拜會臺中市政府都市發展局
  - 請臺鐵局依都市更新條例最新修正條文補充劃定策略性更新地區，配合重大建設之相關論述及都市更新計畫書，市府再配合協助劃定更新地區相關審議作業。
- 108年12月25日府授都更字第1080308146號函
  - 貴局前依「都市更新條例第8條第1項第4款-其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者」申請劃定為策略性更新地區，按都市更新條例施行細則第2條規定略以，重大發展建設範圍係中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者；亦或經各級主管機關認定者。
    - 關於貴局申請策略性更新地區之劃定，請依前開施行細則之規定取得行政院核定或各級主管機關核定其重大建設之文件，俾憑辦理。

## 本案申辦劃定都市更新地區歷程(2/2)

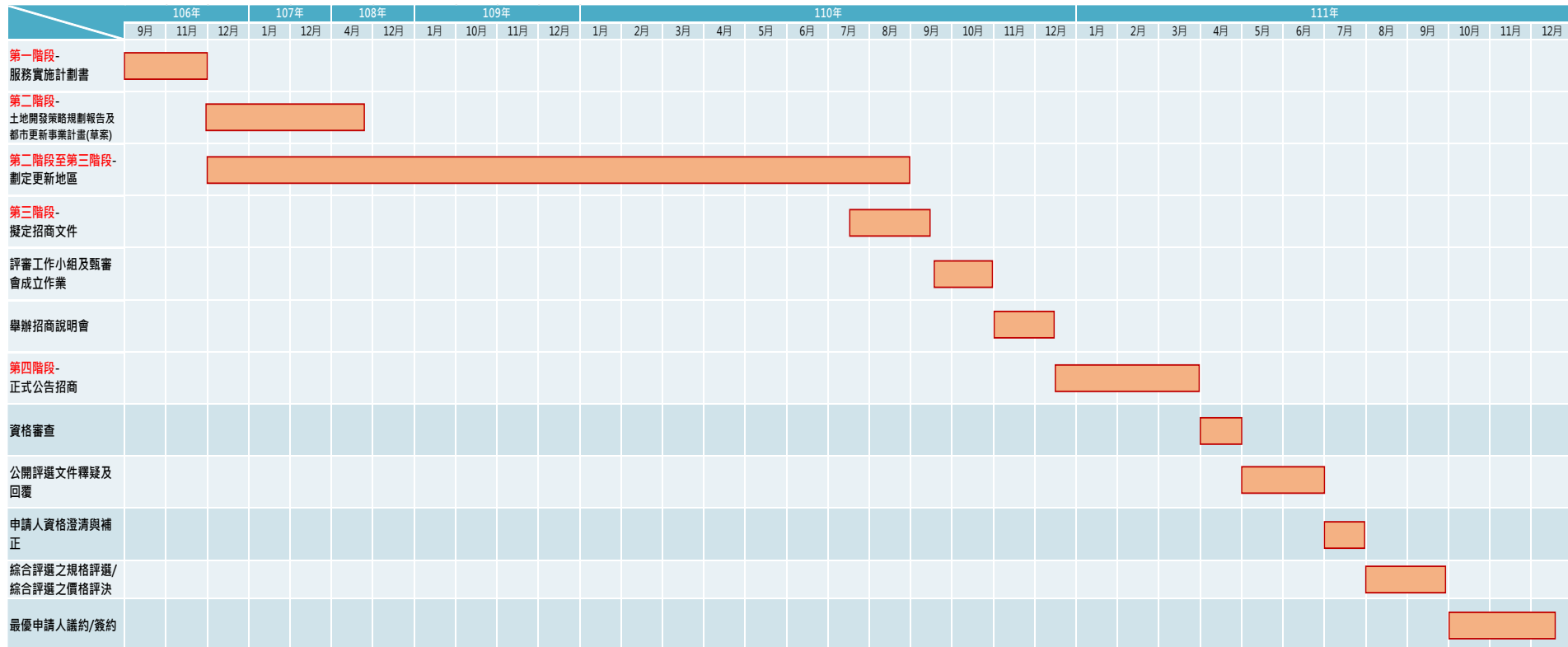
- 109年05月22日臺鐵局開「研商鐵道資產活化開發如何劃定涉及更新地區作業事宜」會議決議，後續由臺鐵局依都市更新條例施行細則第2條，報請交通部核定為配合重大發展建設(償債計畫)後，再轉請臺中市政府依都市更新條例第8條第1項第4款劃定為策略性更新地區。
- 109年09月臺鐵局報請交通部核定為配合重大發展建設(償債計畫)
  - 本基地已納入「交通部臺灣鐵路管理局資產活化償債計畫」之開發資產(臺中市北區太平路宿舍)，因此配合中央推動之前瞻基礎建設、市府公告實施之區域計畫及本局資產活化償債計畫辦理土地開發。
  - 本案需先取得行政院核定或各級主管機關核定其配合重大發展建設(償債計畫)之文件始得申請劃定為策略性更新地區。

# 計畫期程



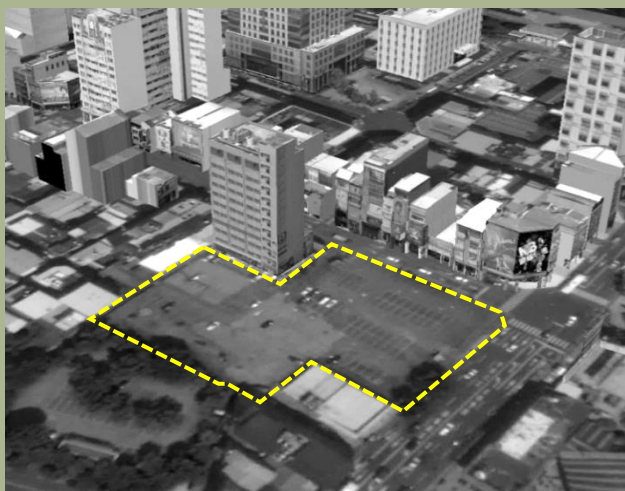
# 計畫及招商期程表

## □ 預計110年底公告招商





# 結論與建議



- 臺鐵局於101年研擬之「交通部臺灣鐵路管理局資產活化償債計畫」，依臺鐵局經管之土地資產列入償債計畫之土地面積共計204公頃，本基地已納入「交通部臺灣鐵路管理局資產活化償債計畫」之開發資產(臺中市北區太平路宿舍)，因此配合中央推動之前瞻基礎建設、市府公告實施之區域計畫及本局資產活化償債計畫辦理土地開發。
- 本案之開發收益將優先進行償債，解決目前之財政危機，且透過公辦都市更新方式，與臺中市政府共同合作，提供在地需求之公益設施，攜手帶動地方都市蓬勃發展，創造民眾、地方政府及臺鐵局三方共生共榮。
- 臺鐵局分別於109年9月及10月分別報請交通部，辦理認定為「重大發展建設」，俟交通部認定「重大發展建設」，後續請臺中市政府同意本案所需用地依都市更新條例第8條第4款規定劃定策略性更新地區，儘速啟動都市更新劃定程序。
- 有關營建署補助臺鐵局辦理之「臺中市北區水源段92-5地號等6筆土地都市更新開發暨招商規劃案」，前以同意計畫展延至109年12月，考量本案須與臺中市政府辦理劃定策略性更新地區及第三至第四階段招商相關作業耗時，爰請同意計畫年期延至111年12月底。



# THANK YOU

安全·準確·服務·創新·團結·榮譽