

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號

聯絡人：林彥君

聯絡電話：02-87712542

電子郵件：Arika@cpami.gov.tw

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國104年9月23日

發文字號：營署更字第1042915034號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署104年9月1日召開「集集鎮火車站附近都市更新計畫案-南投縣集集鎮文化產業園區ROT案前置作業及規劃」及「南投縣埔里鎮十字大街再生計畫案」工作會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署104年8月27日營署更字第1042912824號開會通知單續辦。

正本：周委員宜強、張委員梅英、宋委員立焱、國家發展委員會、南投縣政府、南投縣集集鎮公所、南投縣埔里鎮公所、勝威工程顧問有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本署都市更新組

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

「集集鎮火車站附近都市更新計畫案-南投縣集集鎮文化產業園區 ROT 案前置作業及規劃」及「埔里鎮整體發展及都市再生計畫案-埔里鎮十字大街再生計畫」工作會議紀錄

一、會議時間：104 年 9 月 1 日(星期二)上午 10 時整

二、開會地點：本署 B1 第二會議室

三、主持人：王組長武聰

記錄：林彥君

四、出席人員：如簽到單

五、委員及各單位發言要點

(一)南投縣集集鎮文化產業園區 ROT 案前置作業及規劃

1. 張委員梅英

(1)建議爾後會議簡報列出重點事項，以及工作會議內容說明、前次會議決議事項與綜合討論重點說明，俾利各單位瞭解本計畫。

(2)有關本案財務計畫宜再補充說明，如投報率之定義及計算；另有關簽約、議約辦理程序，請規劃單位再作釐清，如：截標後 7 日始開標是否妥適請再酌量。

(3)本案招商策略計畫所述主辦機關聯絡單位，請於招商文件中將有關單位聯絡方式、具有招商或管理經驗之負責人員及其相關責任等臚列，以利後續管控。

(4)本案土地交付程序涉及土地及其地上物，應於設定地上權時交付廠商包含土地及建築物謄本與建築物測量圖等資料，可證明地上物產權文件及現況，使其資訊清楚，以利後續招商作業。

- (5)有關廠商財務證明文件缺乏針對開業1年以上未滿3年部分有所規範，建議修正。
- (6)財務計畫中評估指標專有名詞定義部分，請釐清並敘明界定。

2. 宋委員立堯

- (1)建議規劃單位擬定投標廠商中途中止履約時之相關機制，並納入招商文件確保主辦機關(集集鎮公所)與投標廠商雙方權益。
- (2)本案係以「樟業文化」園區為市場類型區隔，其文化創意產業類型與附屬事業營運性質，應予以界定範圍或列出條款約束，防範其性質、功能變調。
- (3)本案權利金計收標準與額度宜與主辦機關(集集鎮公所)再行研議調整，需具備觀光旅遊行銷計畫整合；經營方式可採用3C資訊方式宣傳，使其景點及活動能迅速推廣擴展出去並吸引觀光人潮。
- (4)有關主辦機關(集集鎮公所)經營管理維護控管方式與管理單位權責，請於招商文件中敘明，以利後續經營管理及維護工作。

3. 本署都市更新組

- (1)本案簡報內容主要為區位、面積、土地權屬及招商，惟成功關鍵在於財務方面，此部分敘述過少，無法讓委員及各單位瞭解計畫全貌。
- (2)簡報資料第14頁甄審程序中，截止收件日後第7日為資格標開標日是否適宜，請規劃單位再作考量。
- (3)建議規劃單位於招商規劃時，將整建維護納入招

商文件，依據修繕項目列出並製作表格及規範修繕程度，提供投標廠商參考。

- (4)建議規劃單位審酌權利金收取金額或比例，以提高廠商投資報酬率，俾利未來招商作業。
- (5)有關主辦機關(集集鎮公所)正式公告招商前，既擔任實施者，則請先徵得都市更新主管機關(南投縣政府)同意，確實依「政府採購法」相關規定辦理招商事宜。
- (6)財務計畫建議依照市場價格詳實評估，招標前資訊公開，讓投標廠商清楚財務資訊狀況。

4. 勝威工程顧問有限公司

- (1)有關會議簡報資料不全，規劃單位檢討後將檢附齊全資料給予委員參閱。
- (2)本計畫進入第三階段研擬招商計畫，希望藉工作會議討論並徵詢委員意見，納入招商文件修正後由集集鎮公所召開審查會議。
- (3)財務方面於先期規劃中已作具體假設資料，本次會議簡報呈現較為簡短，前於集集鎮公所審查會議中依照委員意見將財務數字現金流量部分著磨修正，此部分於先期計畫中敘述較為詳盡。
- (4)資格標於7日後開資格標是較不妥適，規劃單位會後參考其他相關案例後作修正。
- (5)集集鎮公所期望透過本計畫達到「出樟所」保留並修繕完成，招商文件中先期規劃之整建計畫項目細節都已列入招商文件中規範。
- (6)有關委員認為投報率8.39%較高，規劃單位對此有調整機制，可視投標廠商營運期間適時協商調整權

利金。

- (7) 本案計畫窗口由集集鎮公所工務課及文化服務所將有專責窗口，後續階段將明訂組織章程。
- (8) 有關交付土地方面，包含所有地上物、土地建物所有圖資清冊將一併交付投資廠商。至於潛在實施者方面，將1-2年成立之廠商需要提交之資料納入招標文件中。於財務規劃專有名詞方面將再審慎查核，避免造成誤解。
- (9) 關於招商許可年限為20年，前探訪潛在實施者認為20年續約1次共40年，對此年限投資較有意願。若投資商中途中止契約，此部分於先期規劃中已有明訂移轉規範之機制。
- (10) 本案園區未來導入類型為創意生活產業型態，將於招商文件中規範廠商經營管理方式。
- (11) 委員提出本案收益較少部分，此案整建投入金額較大，都市計畫範圍非為住宅區或商業區，本身為公共設施收益空間明顯較少，規劃單位採調降權利金機制，讓本計畫得以維持。
- (12) 行銷管理部分，集集鎮已納入日月潭國家風景區經營管理範圍，未來要求投資廠商配合日管處旅遊規劃或配合實施者構想作創意行銷計畫。
- (13) 財務規劃於招商文件中明定投資廠商管理維護每年達到一定比例金額，並要求園區既有之品質。
- (14) 南投縣政府已同意集集鎮公所為實施者，即依據都市更新條例第9條規定將由集集鎮公所擔任實施者。

5. 集集鎮公所

- (1)關於委員所提意見，將依據政府採購法作調整。
- (2)本計畫未來相關實質審查會議請內政部營建署列席指導。

(二)埔里鎮十字大街再生計畫

1. 本署都市更新組

- (1)有關自主更新部分，對於營利事業單位尚無補助，請公所與規劃單位依規定釐清作業方式。
- (2)本案前於申請關聯性公共工程補助計畫時，經溝通調查居民皆不同意，建議埔里鎮公所另透過都市計畫通盤檢討，將都市設計管制要點加入土管要點中作管制，俾使地區有長期發展及環境改善之契機。
- (3)本案計畫已進入結案階段，請提報內政部都市更新工作小組進行成果報告。

2. 張委員梅英

- (1)本案整建維護單元中山王大飯店與原山明百貨規劃設計時，並未說明最終補助款金額，以及推估之依據條款與是否可行，請再作說明。
- (2)十字大街民眾意願調查只有 908 份回收率亦僅有 8.15%，至於優先執行區段「L型區段」部分並未提份數只提及回覆率。建議騎樓整平作法再作全盤考量，並請參考臺中市市區及彰化鹿港騎樓整平作法。
- (3)財務試算分析方面有待改善，目前已進入成果報告階段，請再加註作補充說明。
- (4)本案提大會討論時，建議可補充加強本案再生計畫未來後續推動構想。

(5)建議思考行政園區中設置商家舉辦活動，並具備主題性產業，以吸引遊客進入產生帶動效應。

3. 宋委員立堯

(1)埔里地區目前作都市更新時間點尚未成熟且缺乏誘因，現階段受外來遊客影響，如何將旅遊觀光產業帶動埔里鎮地區，建議從點帶動埔里鎮，與外來旅遊業產業產生關聯性，以帶動當地產業經濟發展。

(2)建議思考未來如何促使地方產業升級，觀光產業人口帶動地方產業轉型，加上公部門進行公辦都更，進而帶動當地產生波及效應，房地產價值上漲使當地居民明顯感受都更好處，加上政府土地管制改善當地狹小巷弄，自然產生波及效應，使當地都市更新活絡起來。

4. 龍邑工程顧問股份有限公司

(1)本案將研議土地使用分區調整及延續先前規劃成果進行都市計畫，通盤檢討於法定計畫層面落實。

(2)本案問卷調查主要為一樓使用者，其大部分為承租戶，屋主問卷採發放方式進行，承租戶則為現地調查，經調查不論性質對象為何，對於生活環境現況均不願作改變。

(3)有關計畫內容補助金額認定，將依內政部營建署自主更新補助金額標準辦理。關於整建維護單元山王飯店及原山明百貨為計畫內代稱，其狀態為住商混合型式大樓，此部分依據內政部營建署補助規定概算，讓民眾有願意並瞭解政府可協助之部分，實際金額未必為計畫書中所述數字。

(4)L 型部分發放為 188 份問卷，簡報中並未敘入，在此作補充說明。

(5)一般都市更新財務計畫，如採集合式大樓相對有較高機會，惟考量埔里房地產市場似可能性較低，故建議可朝改善公共環境及後續都市計畫通盤檢討著手，未來可協助公所並研提構想供參考。

六、會議結論

(一)南投縣集集鎮文化產業園區 ROT 案前置作業及規劃

1. 有關招商作業流程及招商文件內容請規劃單位依委員及單位意見修正後，進行後續招商作業，並請南投縣政府予以行政指導與協助。
2. 後續仍請依都市更新條例規定程序辦理，並取得都市更新主管機關南投縣政府同意。

(二)埔里鎮十字大街再生計畫

1. 本計畫後續提本部都市更新推動小組報告時，請具體說明結論與建議事項，如：都市計畫通盤檢討之進度、土地使用分區管制要點及都市設計準則之內容、社區營造、騎樓整平、建築立面改造之具體執行方案，後續是否有提出申請補助計畫等，以落實都市再生之推動，並請南投縣政府予以協助。
2. 有關 3 處整建維護及 2 處重建單元係為朝向點狀發

展，請持續協調提供居民參與意願同時清查運用公有土地資源，並作為都市再生發展的起動契機。

(三)附帶結論：爾後個案工作會議，請規劃單位務必提供計畫緣起、範圍及現況等相關背景資料，俾出席委員了解案情及提供建議。

七、散會（中午 12 時 35 分）