




# 台南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案

工作會議 

109.07.08



主辦單位 / 臺南市政府都市發展局  
規劃單位 / 新見國際設計規劃顧問有限公司



# 平實營區基地概述

- ◆ 全區面積約27.65公頃，都市計畫規定以市地重劃進行開發，招商範圍約10.53公頃
- ◆ 市地重劃工程於106年12月完工
- ◆ 107年3月完成重劃作業，國防部配回土地委由市府辦理都市更新招商作業



# 土地權屬與管理機關

- ◆ 皆為公有土地
- ◆ 招商範圍原為國防部軍備局所有
  - (107年6月變更管理機關為國有財產署)

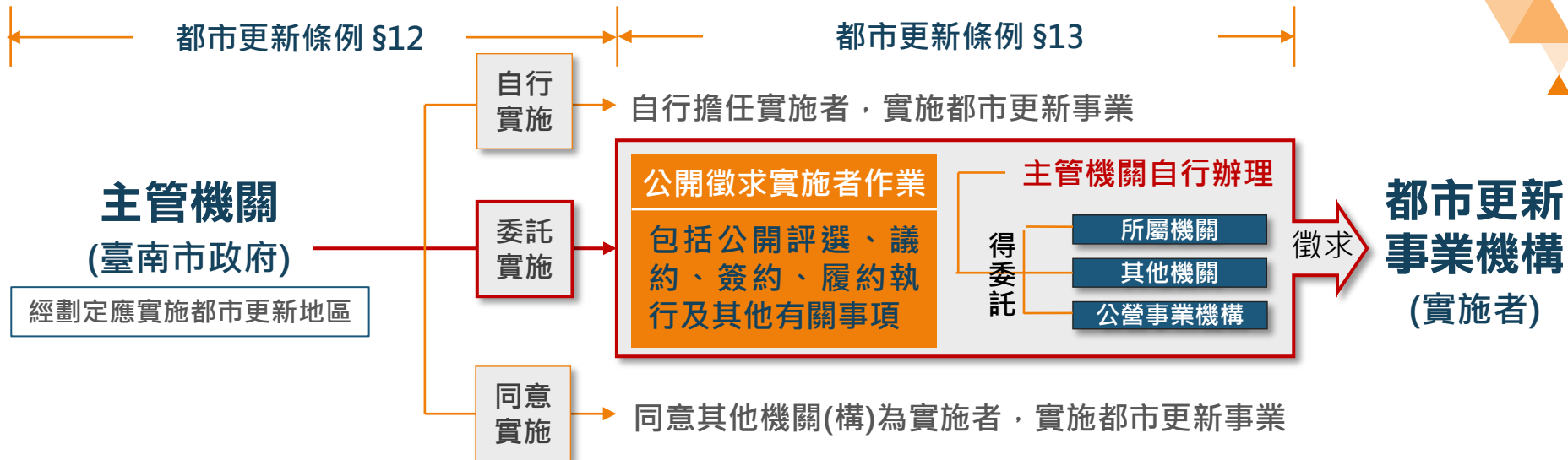
所有權人	管理單位	面積(m <sup>2</sup> )	占總面積比
中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會	16,911.71	6.09%
中華民國	國防部政治作戰局	2,369.93	0.85%
中華民國	國有財產署	132,754.44	47.83%
臺南市政府	臺南市政府工務局	111,559.82	40.19%
臺南市政府	臺南市政府地政局	13,954.57	5.03%
總計		277,550.47	100.00%

	中華民國(國有財產署)		中華民國(高雄榮民總醫院)
	中華民國(政治作戰局)		臺南市政府(工務局)
	中華民國(退輔會)		臺南市政府(地政局)
	中華民國(臺南市立第一幼稚園)		臺南市政府(教育局)



# 公開徵求實施者法令依據

## 都市更新條例第12條及第13條



- ▲ 公開評選程序—依108.6.17公告「都市更新事業實施者公開評選辦法」及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」之規定辦理
- ▲ 容積獎勵—依108.5.15公告「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定辦理

# 第一期招商

住五:建蔽率60%，容積率210%  
商五:建蔽率60%，容積率360%

## 第一期計畫範圍

◆ C1、R8、R9

## 實施方式：權利變換

◆ 第一次公告招商於109.4.29廢止

◆ 預計109.07辦理第二次招商說明會，109.08第二次公告招商

街廓編號	地號	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )
C1	2	第五種商業區	8,824.07
R8	3	第五種住宅區	8,285.63
R9	6、5		11,595.22
合計			28,704.92



# 第二、三期招商

住五:建蔽率60%，容積率210%  
商五:建蔽率60%，容積率360%

## 第二、三期計畫範圍

◆ 第二期：R10、R11、R12 

◆ 第三期：R5、R6 

## 實施方式：權利變換

◆ 預計接續一期辦理

街廓編號	地號	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )
R5	20、21	第五種住宅區	13132.03
R6	13、14		14706.42
R10	8、9		11570.06
R11	15、16		10375.14
R12	18		2210.30
合計			51993.95



# 第四期招商

住五:建蔽率60%，容積率210%  
商五:建蔽率60%，容積率360%

## 第四期計畫範圍

◆ C2、C3

## 實施方式：設定地上權

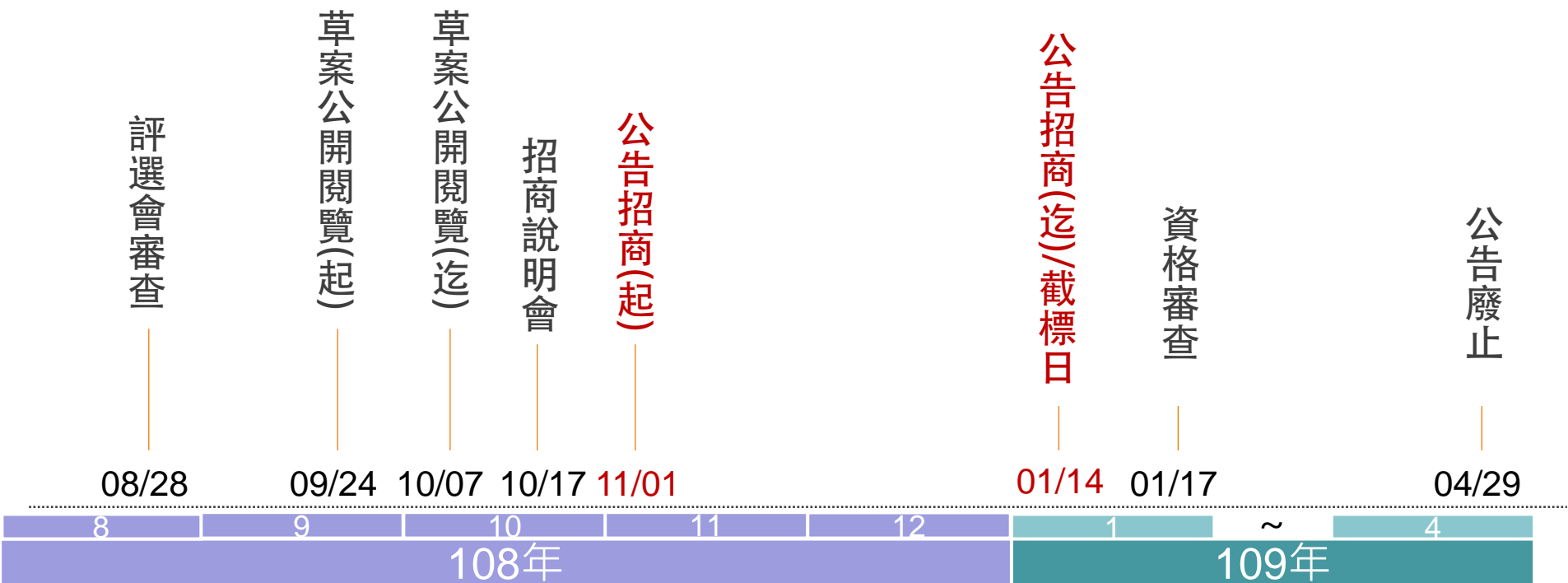
- ◆ 定位為流行產業創意設計產業園區
- ◆ 配合車專區同步開發

街廓編號	地號	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )
C2	30、31	第五種商業區	11993.58
C3	32、33		12640.00
合計			24633.58



# 一期第一次公告招商辦理歷程

- 評選會審查：108.8.28
- 正式公告招商期間：108.11.1~109.1.14 共計75日曆天
- 資格審查日：109.1.17
- 公告廢止：109.4.29
- 預計109.7招商文件第二次公開閱覽



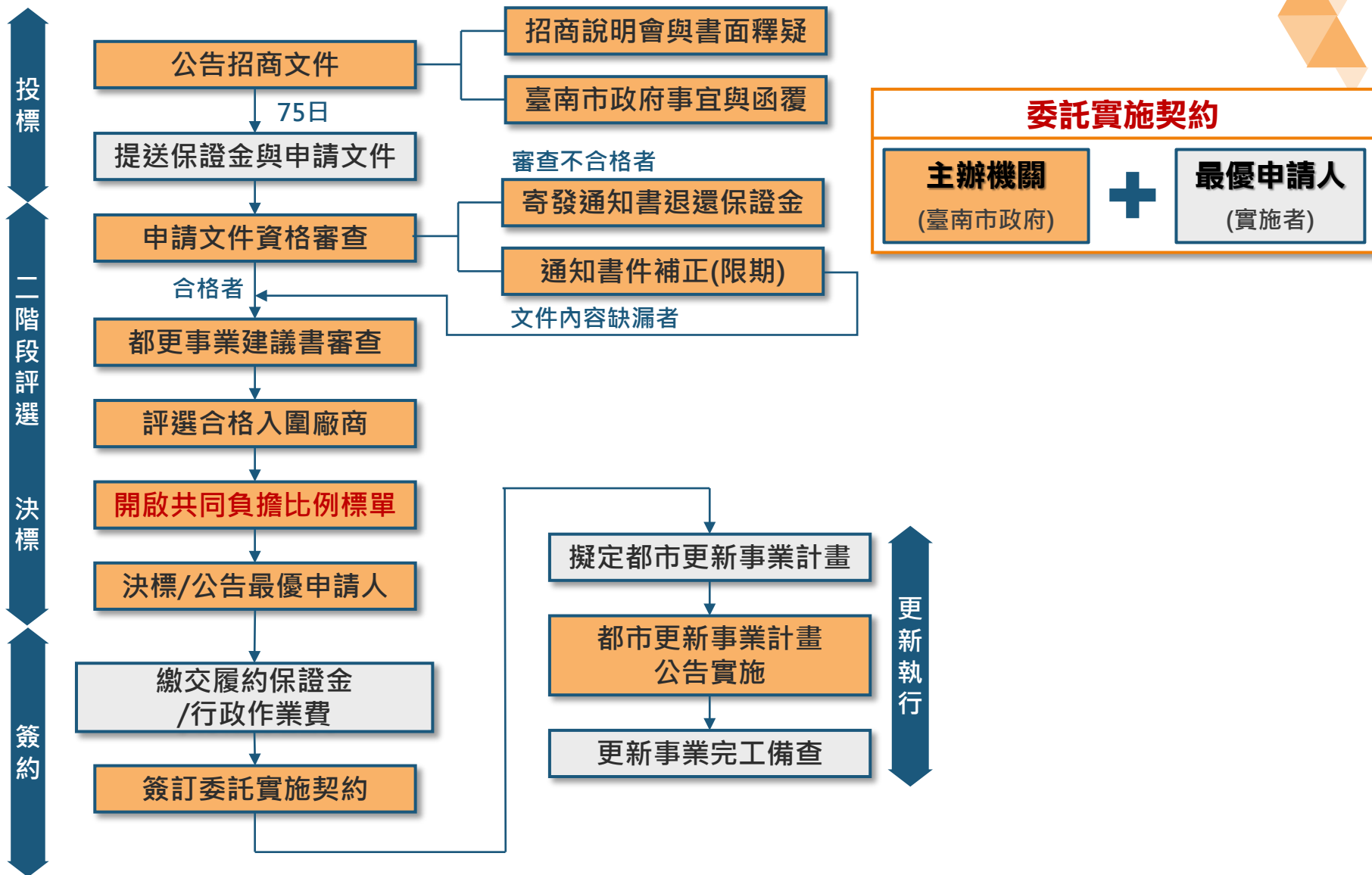




# 招商文件概要說明

- ▲ 法令依據
- ▲ 實施流程
- ▲ 開發規範
- ▲ 實施者應辦事項
- ▲ 招商作業流程
- ▲ 評選計分項目

# 招商作業流程：實施流程



# 開發規範：開發強度

- ▲ 本更新案開發量體於基準容積外增加之建築容積額度累計上限不得超過基準容積之**1.8倍**。
- ▲ 本更新案得依「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」之規定申請獎勵容積
  - ◆ 惟不包含第十四條及第十五條兩項獎勵項目(時程及規模)
  - ◆ 實施者應優先爭取第七條、第十條、第十一條等獎勵項目。

法源依據	說明	獎勵上限
第七條	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%
第八條	協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地	15%
第十條	取得綠建築候選證書	合格級2%，銅級4%，銀級6%，黃金級8%，鑽石級10%
第十一條	取得智慧建築候選證書	合格級2%，銅級4%，銀級6%，黃金級8%，鑽石級10%
第十二條	採無障礙環境設計	5%
第十三條	採耐震建築設計	10%
第十四條	時程獎勵	不適用
第十五條	規模獎勵	不適用

註：本表為摘錄內容，詳細規定以「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」為準。

- ▲ 建築物應取得銀級以上綠建築標章。
- ▲ 建築物需採智慧型建築設計，並應符合臺灣智慧建築標章分級之銀級以上認證。
- ▲ 本更新案規劃興建建物之建材水準及設備，規格不得低於本案所提列之建材水準及設備表，詳本須知附件四。如實施者認為執行顯有窒礙，應檢附理由、具體修正規劃建議、修正前後差異與效益分析，經主辦機關同意後，向都市更新主管機關提送都市更新事業計畫。
- ▲ 本更新案規劃興建建物應依「臺南市低碳城市自治條例」第二十二條規定，裝置再生能源發電、利用設備或屋頂綠化設施，其設置面積應依第二十一條之一規定達新建建築面積二分之一以上，但屋頂不可設置區域得扣除之。

- ▲ 擬定都市更新事業計畫
  - ◆ 研擬、報核及成果備查
  - ◆ 計畫變更
- ▲ 實施都市更新事業
  - ◆ 地上物興建
  - ◆ 費用負擔
  - ◆ 現存地上植栽維護管理→須於開發前調查並清點列冊植栽現況，提出整體景觀與植栽保存移植計畫



# 實施者應辦事項<sup>2/2</sup>

## 回饋公益性設施

- ◆ 考量地區發展需求以及社會公益性，以獎勵上限(30%)回饋公營住宅，計算公式之獎勵係數，以2計算
- ◆ 區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。(實際以簽約後本府都市發展局提列空間需求為準)
- ◆ 區位須經臺南市政府同意
- ◆ 本公營住宅建築配置規劃應以獨棟為原則

## 地上物、違占排除

- ◆ 與信託銀行簽訂契約，成立信託專戶，辦理**本更新案資金信託與受託機構**

空間需求項目	數量要求 (%)	坪數要求(坪) (不含車位)	說明
套房 (1~2人)	50% ±5%	15~20 坪	需含衛浴、廚具設備、分離式冷氣(各廳房至少配置一台，且能源效率等級須為1~2級)、燈具、床架、衣櫃、鞋櫃、窗簾、強制排氣型熱水器(能源效率等級須為1~2級)、曬衣架。上述家具使用之木製板材，須取得經濟部標準檢驗局F1~F2級甲醛檢驗證書
2房1廳1衛	40% ±5%	25~30 坪	
3房2廳2衛	10% ±5%	35~40 坪	
其他公共設施空間需求以簽訂委託契約後，都市發展局提列空間需求為準			

約可提供3000坪100戶公營住宅

# 主辦機關應辦事項

- ▲ 應於本契約簽訂生效後通知乙方土地點交日期，並協助財政部國有財產署南區分署**辦理土地點交**。
- ▲ 為辦理本基地鑑界或確認開發範圍之相關事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負擔。
- ▲ 督導乙方完成都市更新事業計畫核定、建造執照及使用執照申請，並於乙方履行委託契約時，給予必要之**行政協助**。
- ▲ 應協助財政部國有財產署南區分署提出其權利變換分回**更新後房地之需求**。
- ▲ 乙方辦理本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請報核、審議及執行等相關事務時，甲方應適時為必要之協助，惟各該事務之一切責任與費用均由乙方自行負擔。

# 招商作業流程 → 一次投標，三階段決標

## 申請作業

- 評選公告及招商文件公開販售(以實際上網時間為主)：每份500元
- 申請人提送申請書件，收件截止日(以公告截止日為主)
- 申請人請求釋疑截止日期(公告次日起15日，預公開閱覽14日，徵求意見)
- 繳納申請保證金：**新臺幣3,000萬元整**

## 資格審查

- 申請文件是否備妥、提送規格是否符合要求
- 一般能力資格：
  - **單一股份有限公司；當期無不良信用紀錄；3年內無退票紀錄**
  - **團隊成員須至少具備開業建築師、執業都市計畫技師資格**
- 財務能力：**實收資本額應達新臺幣3億元以上；近三年淨值不低於3億元及實收資本額；近三年流動資產不低於流動負債**
- 開發能力：**截止日前5年內，累計建築總樓地板面積達3萬平方公尺(含)以上，且累計工程造價達3億元(含)以上。上述開發實績以使用執照為準，單一使用執照至少含一棟地面八層(含)以上建築始得累計。**

申請文件不全得補件者，經市府通知限期補件

## 綜合評選

(入圍條件:平均**80**分以上且無過半數委員80分以下)

- 一、申請人團隊組織及相關經驗實績：25%
- 二、建築規劃設計及施工計畫：35%
- 三、權變分配規劃暨財務計畫：25%
- 四、承諾及回饋事項：5%
- 五、簡報答詢：10%
- 評分一至五項目合計**未達70分或逾90分**於「評選會委員意見」欄摘述理由

開啟共同負擔比例標單，比例低者為最優申請人，得議約簽約；次低者為次優申請人

投標

第一階段評選

第二階段評選

決標



## 資格文件

- **基本文件**：申請書、代理人委任書、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、中文翻譯切結書、印鑑印模單、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納證明文件、招商文件領標發票
- **資格證明文件**：公司資格證明文件、信用紀錄、無退票證明、納稅證明、財務能力資格證明文件、開發能力證明文件、協力廠商資格證明文件、開業建築師資格證明文件、執業都市計畫技師資格證明文件

## 都市更新事業建議書

- **A3雙面印刷**（橫式橫書編排）並編列頁碼
- 頁數不得逾200頁（包含封面、封底、目錄、附件）
- 超過200頁者評選委員得酌予扣分
- 一式15份，每份分別裝訂
- **內容須依都更條例第36條表明相關事項**，且須符合申請須知3.6.2條第2項之規定，如缺少項目評選委員得酌予減分

## 共同負擔比例標單

### 正本乙份

附件九 共同負擔比例標單（格式）

案名	公開評選「臺南市東區平實段8、9、15、16、18地號營改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案
----	--

（請依本格式另行繕打使用）

- 一、本申請人已經審閱臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選「臺南市東區平實段8、9、15、16、18地號營改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案」申請須知，及公告期間主辦機關公佈之有關申請須知文件內容解釋、補充或修正，同時本申請人承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

補充規定第 號，發文日期 年 月 日，文號

補充規定第 號，發文日期 年 月 日，文號

- 二、本申請人確認同意接受主辦機關開申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件標價。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。

- 三、今願提出標價：

共同負擔比例百分之 拾點

（以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫）

【註：本案共同負擔比例不得高於公告最高比例〇〇.〇〇%。申請人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為最優申請人或決標對象；申請人所提之「更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載內容並非決標因子。其與共同負擔比例標單上記載不一致者，應以共同負擔比例標單上所載為準。】

申請人（公司名稱）：

（印章）

負責人：

地址：

（印章）

附註：

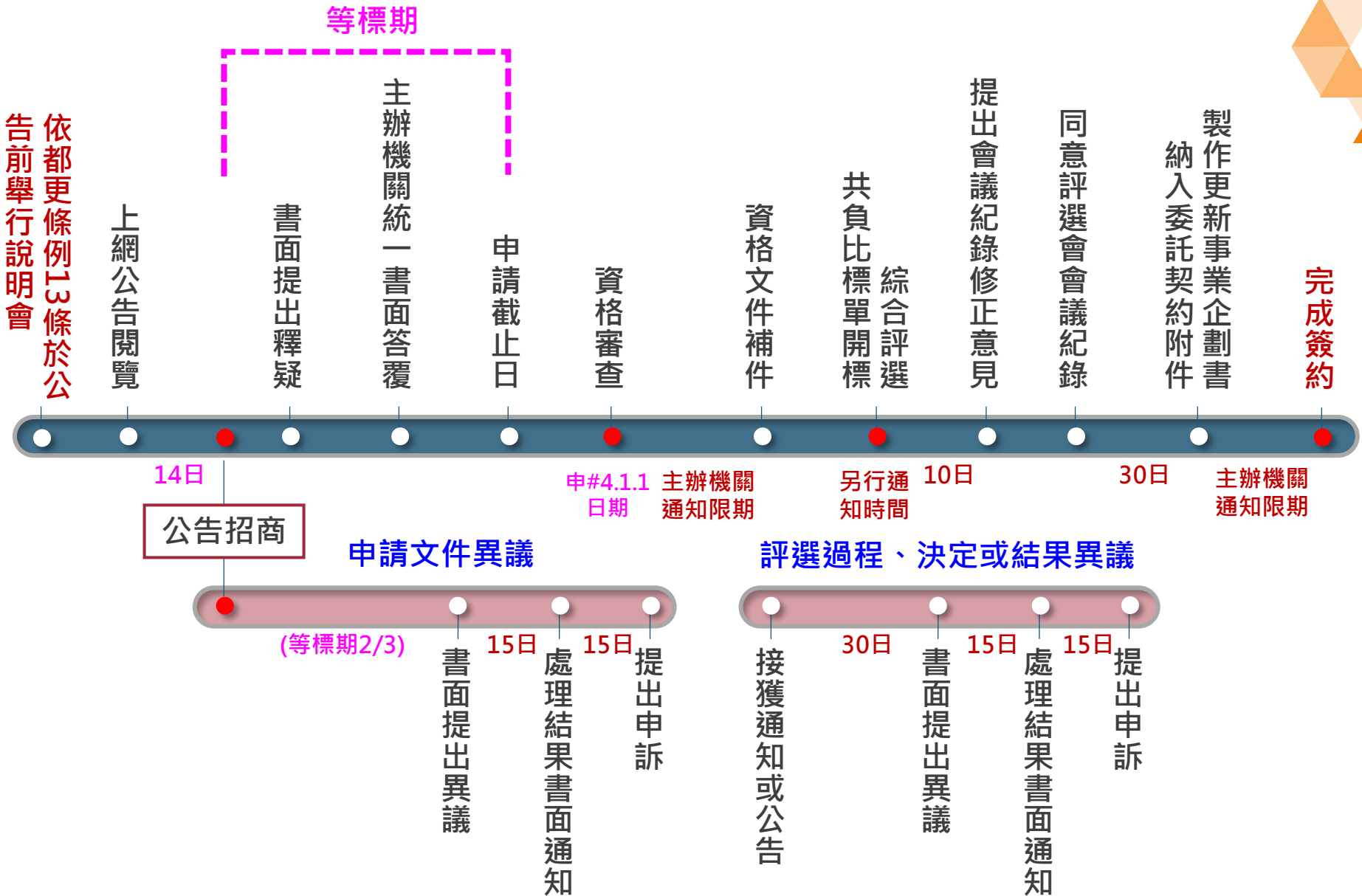
1.申請人所填共同負擔比例必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）逐位填寫至小數點以下第二位，如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，否則標單無效。

2.申請人所填共同負擔比例，其報價有效期間至公告的日止，本標單決標後訂入契約內執行。

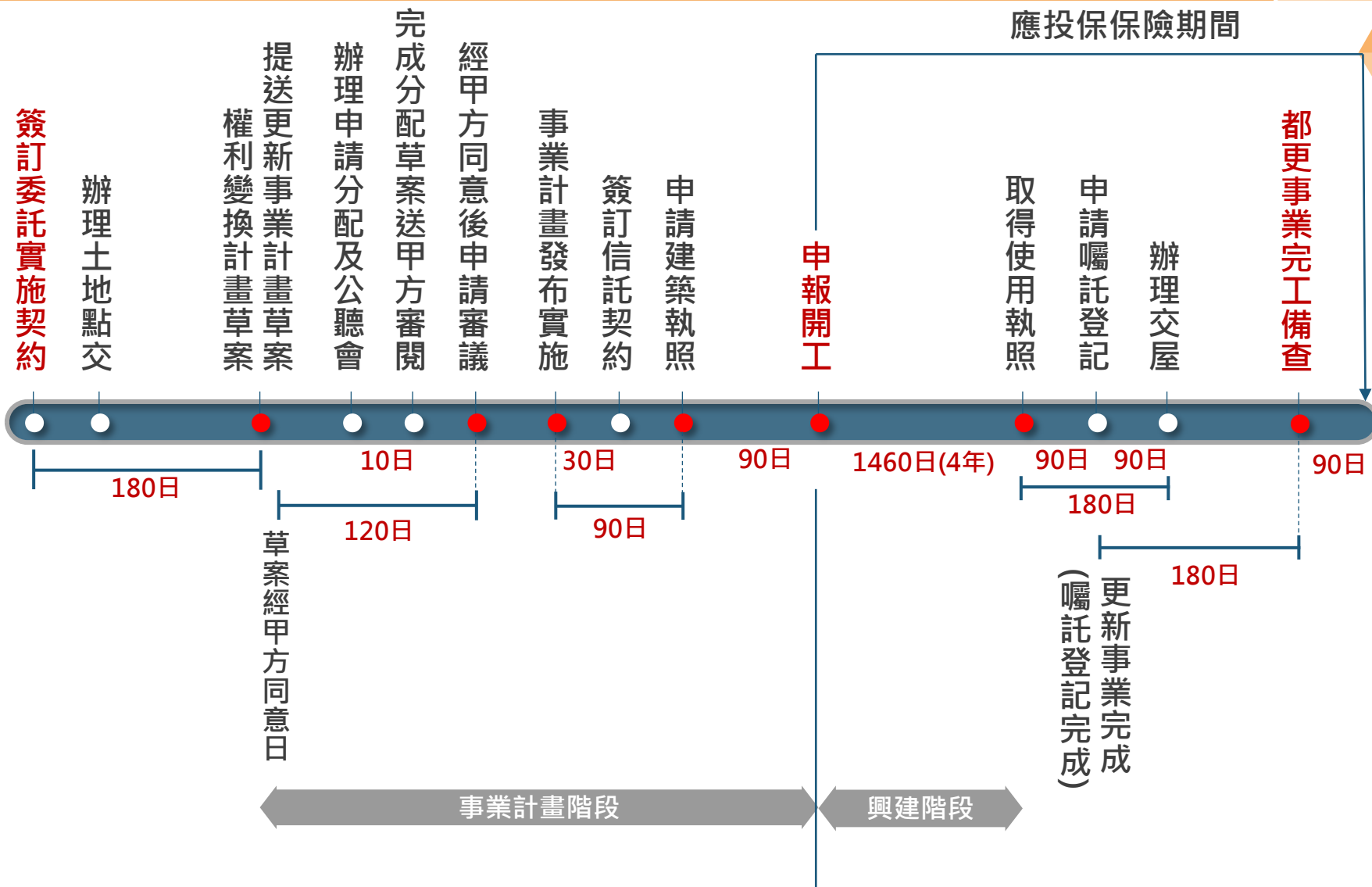
3.請蓋公司印章及負責人印章，否則標單無效。

由審查單位勾選	不高於公告比例 <input type="checkbox"/>	高於公告比例 <input type="checkbox"/>
---------	----------------------------------	---------------------------------

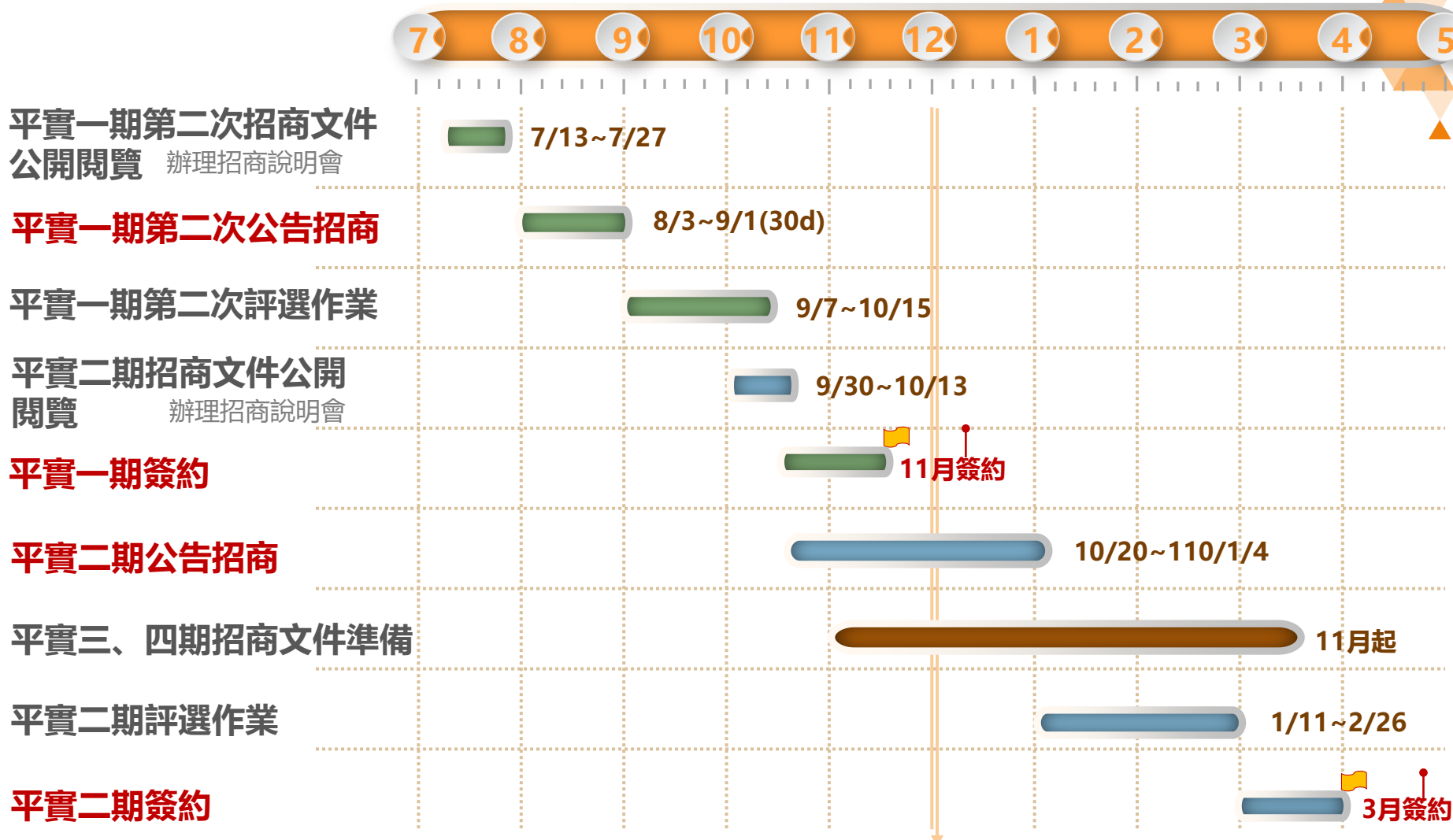
# 招商申請作業時程



# 更新事業實施時程



# 後續規劃時程



**本案都市更新委外規劃補助計畫至109年底到期**

## 更新地區

- 指定提供公益設施為公營住宅獎勵係數2

都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積

- 獎勵上限1.5倍基準容積

## 細部計畫土地使用分區管制

- 最小建築基地面積：1/4街廓
- 容積接受基地，招商文件訂定移入上限30%



# 公益設施(公營住宅)集中留設於單一街廓

22

## ▲ 依土管規定每期公宅需占用1/4街廓

- ◆ 建築物及土地須登記為台南市政府所有
- ◆ 公宅定著基地基準容積無法使用亦無法移出→**地主權益減損**

	街廓	面積 m <sup>2</sup>	基準容積樓地板	社會住宅容積	社會住宅持分土地面積	
					以1.5倍容積計	以1.8倍容積計
一期	C1	8,824.07	31,766.65	4,765.00	805.28	515.43
	R8	8,285.63	17,399.82	2,609.97	746.45	576.80
	R9	11,575.22	24,307.96	3,646.19	1,042.81	805.81
	小計	<b>28,684.92</b>	<b>73,474.44</b>	<b>11,021.17</b>	<b>2,594.55</b>	<b>1,898.04</b>
二期	R10	11,570.06	24,297.13	3,644.57	1,042.35	805.45
	R11	10,275.14	21,577.79	3,236.67	925.69	715.30
	R12	2,210.30	4,641.63	696.24	199.13	153.87
	小計	<b>24,055.50</b>	<b>50,516.55</b>	<b>7,577.48</b>	<b>2,167.16</b>	<b>1,674.62</b>
三期	R5	13,132.03	27,577.26	4,136.59	1,183.06	914.19
	R6	14,706.42	30,883.48	4,632.52	1,324.90	1,023.79
	小計	<b>27,838.45</b>	<b>58,460.75</b>	<b>8,769.11</b>	<b>2,507.97</b>	<b>1,937.97</b>

## 討論目標：公益設施(公營住宅)集中留設於單一街廓

### 面臨議題

- ◆ 都市更新條例§65：獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積.....，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定
- ◆ 都市計畫法臺南市施行細則§37：依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積
- ◆ 營建署97年獎勵函釋：獎勵容積跨街廓調配，是否受1.5倍基準容積上限之限制？



關於來函請釋利和實業股份有限公司「擬定臺北市松山區寶清段一小段51-32地號等67筆土地都市更新事業計畫案」申請獎勵疑義案

都市更新組

發布日期：2008-04-17

內政部97.4.17台內營字第0970057825號函

查都市更新條例第44條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之容積獎勵；次查都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，主管機關...應考量...處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素，並應考量對地區環境之衝擊。本案為跨街廓更新單元，有關部分建築容積獎勵擬跨街廓調配使用乙節，除上開之訓示規定外，無特別限制，因涉關個案審議執行事項，請本於權責妥處。

最後更新日期：2010-05-07