

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：藍梅君

聯絡電話：02-87712656

電子郵件：blueberry@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

裝
受文者：都市更新組

發文日期：中華民國104年9月1日

發文字號：營署更字第1042913999號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

訂
主旨：檢送本署104年8月12日召開臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案、網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案暨古堡段營改土地更新規劃招商案工作會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署104年7月28日營署更字第1042912032號開會通知單續辦。

線
正本：劉委員玉山、金委員家禾、張委員馨文、宋委員立堯、國家發展委員會、內政部地政司、財政部國有財產署、國防部軍備局、國防部政治作戰局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市臺南地政事務所、新見國際設計規劃顧問有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司、啟順開發顧問有限公司、臺南營眷土地總顧問（逢甲大學）、內政部營建署城鄉發展分署、本署建築管理組

副本：本署都市更新組

署長 許文龍

臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案、網寮北營區
暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案暨古堡段營改

土地更新規劃招商案工作會議紀錄

- 一、會議時間：104年8月12日（星期三）上午9時30分
- 二、開會地點：本署105會議室
- 三、主持人：王組長武聰（柯科長茂榮代） 記錄：藍梅君
- 四、出席人員：如簽到單
- 五、委員及各單位代表發言要點：詳附件一
- 六、會議結論：

（一）臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案

1. 本案後續財務報告及招商文件草案完成後，本署將再邀集專家學者及市政府交通局併同前來討論。
2. 本案為妥予管制飯店之量體，建議於招商文件明訂加計容積獎勵及容積移轉之容積率上限為360%，如此相關財務亦可有所掌控。
3. 飯店開發部分請規定綠建築至少取得銀級、智慧建築至少取得銅級。
4. 有關設定地上權部分，建議地上權(50年)結束消滅後，其權利應回歸原有管理機關(即國產署)，惟本案日後倘有須再延長(如：20年或25年)地上權之使用，應於招商文件中設有相關申請機制及條件，其地上權權利亦併同延長(移轉)，最後結束時仍務必回歸土地管理機關，以保持土地產權之完整性。
5. 本案於簽約前建議應有「議約」程序，惟招商文件中應載明議約主要原則(如：不得議約之項目)，以利後續市

政府與實施者雙方得依當時狀況調整相關工作項目。

6. 租金部分，建議開發興建期租金為 3%，營運期租金為 5%。對於後續租金上漲或調降時，建議招商文件中應載明相對之漲降幅原則與比例，以利後續投標者進行長期整體性之財務評估。
7. 營運權利金部分，請規劃單位依本案狀況先行定義內容。本案地上權投資者與飯店經營者之專業性不同，故無法限定投資者日後應自營百分比，其將造成投資者不須負擔日後經營上之盈虧，亦不利飯店長期經營與招商出去，故建請市政府與規劃單位再行思考與檢討。
8. 本案目前招標條件設定為飯店，惟日後可能因市場影響及社經環境改變無法再以飯店為經營項目，故建議本案依委員意見可於經營 25 年後容許其可進行業種之調整，惟其調整機制、條件及營運權利金之調整均應於招商文件中載明。
9. 有關本案公益性設施「停車空間」部分，建請明訂上、下限之數量，以利投資者進行相關評估。
10. 建議本案市政府成立專案小組，並邀國有財產署等中央單位併同參與，探討後續更完整的機制及永續經營方針。
11. 下次工作會議請規劃單位及市政府就本案限制之容積量、停車場數量及推估之投資量(額)先予說明；財務部分則請說明哪些項目影響本案旅館定位(一般或國際級)之評估。先說明本案需求為何，市政府設定目標為何？並推估出應收取的合理金額為何？

(二) 臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案、網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案

1. 有關平實營區部分，建議依委員意見調整為大街廓，倘若已無法調整，建議日後招商可將數個街廓合併起來招

商，提供不同大小街廓的開發機會，對整個基地發展較有幫助。

2. 慈光九村整體策略部分，建議做倉儲物流區或轉運中心。至於是否可做為轉運使用，則請考量位於斷層帶上及迴車空間等問題；又倘若在平實營區做轉運中心，則請考量道路(小東路)狹窄問題。後續請規劃單位及市政府再做整體之評估。
3. 精忠二村部分，目前規劃利用興關公共設施回饋的經費以取得慈光九村，惟公共設施後續由誰闢建？是市政府或另籌經費開闢？均請評估其開發策略的可行性。
4. 建議臺南市政府及國防部對於有些土地雖然已經確認要做標售(剔除)，其它土地(如：慈光九村)的容積仍可移至標售的土地上或透過都市計畫賦予功能之設定，後續才能較有調整之彈性。故建議臺南市政府日後操作時，可從以下2個角度考量：第一，小區域如何配合整體發展，仍應妥適規劃並賦予其功能；第二，多處營眷改土地若回饋公共設施已飽和，可評估改成回饋臺南市辦公廳舍，請市政府視需求再行評估。

七、散會（中午12時30分）

附件一：委員及各單位代表發言要點

(一) 臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案

1. 財政部國有財產署(南區分署臺南辦事處)：

- (1) 本案古堡段營改土地前經原管有機關國防部軍備局同意配合都市更新進行拆除，另本案亦為示範補助案，故後續仍將依整體開發策略及都市更新計畫配合辦理。
- (2) 本次簡報中清楚說明本案公益性設施內容(地下停車場)且脈絡清楚。
- (3) 後續底價分析報告完成後，請市政府務必提國產署估價委員會審議市價，以利後續評定本案開發權利金應訂定多少%。
- (4) 本案公益性設施地上權之移轉，倘法令上許可，本署無異議，惟公益性設施務必搭配有土地對應的權利義務關係，這部分請務必載明。
- (5) 前開公益性設施倘移轉至市政府，其是否包含營運之權利金，那麼營運權利金應由誰繳納？建請釐清說明。
- (6) 補充書面意見(詳附件二)。

2. 國防部軍備局：

本案後續倘招商成功，依簡報資料顯示能有地上權權利金、每年土地租金及權利金之收益，惟日後倘停車場採委外管理是否亦有相關收益產生？

3. 臺南市政府都市發展局：

- (1) 本案財務部分廠商業提交本府，後續市政府會有專案小組進行相關審查，屆時亦將邀請國防部、國產署相關單位併同出席審查。
- (2) 本案基地位於都更區並完成區段徵收，面積約 7.5 公頃，4 塊土地中，位於「招商範圍」的土地，未來主要規劃

旅館使用，其地下層部分擬回饋給市政府，並以設定地上權方式登記給市政府，以換取 1.5 倍容積獎勵，後續會再與國產署就細節討論。

4. 內政部地政司：

(1) 有關本案地上權移轉，將地上權分割設定給市政府部分，依民法規定區分建物移轉時應與基地權利併同移轉，分析本案狀況，基地權利即是地上權，故倘若單獨建物(單獨建號)與基地權利一併移轉，是可行的，惟本案的地上權就不會是全部，而是採持分的方式(即共有部分方式)，故倘國產署與市政府雙方合意，並符合民法規定即可。

(2) 另依本部函示內容，倘須有單獨建號，必須為「非屬共用部分」且要有編列門牌，故建請規劃單位後續逕洽建管單位了解相關停獎規定，以利後續建照之取得。

5. 劉委員玉山：

(1) 近年國內觀光客增加，許多外國人對臺南市居住環境皆表示讚賞，本人對於本案(特別是位於安平區)之推動深具信心。

(2) 本案簡報第 7、9 頁有提到土地權屬機關及管理機關，建議後續清楚說明管理機關為誰？另有關本案涉及國防部、財政部、臺南市政府、投資者(實施者)四者之關係，建請以圖面方式顯示彼此關係及相關權利義務。

(3) 本案財務報告完成後，建請財政部國有財產署盡速協助辦理市價之鑑價，以利後續招商文件之擬訂。另自今(104)年 7 月 1 日起規定容積獎勵上限為 1.5 倍，惟簡報第 11 頁寫了容積上限為 1.9 倍，易使人混淆，故建請仍以 1.5 倍的容積為基底，後續倘有增加的容移再累加上去，以減少日後因認知不同造成問題。

- (4) 簡報中提到本案旅館定位「一般旅館至國際觀光旅館」，惟國際觀光旅館主管機關為交通部觀光局，故建請先洽交通部觀光局瞭解相關規定，日後會議建請邀其出席討論。
- (5) 本案經考量地理區位及社經環境，將停車空間納為公益性設施，且不計入容積 1.5 倍之限制，惟本案周邊範圍之旅館與停車供需，建請規劃單位進行相關調查與分析，以利瞭解停車空間作為公益性設施之必要性；另本案回饋的公益性設施(停車空間)雖不受 1.5 倍限制，惟建請仍要有上限之規定。
- (6) 簡報第 20 頁中分三階段，完成三階段後就直接進行簽約，惟簽約前是否要議約？這部分(設定地上權)請先瞭解 BOT 相關規定，倘無相關規定限制，則建請簽約前仍應有議約程序，以利市政府後續於議約階段跟實施者進行商議。

6. 金委員家禾：

- (1) 本案目前仍於行政協調階段，後續待招商文件完備後，建請另案開會討論相關內容。
- (2) 有關公益性設施(停車空間)日後如何維護、如何委外？建請規劃單位釐清說明。
- (3) 前開「停車空間」日後委外經營係未來辦理招商的實施者成本，而本案目前設定實施者須負擔地上權管理期間的維護成本，惟其影響因素很多(停車設備成本、建物老舊漏水成本)，如此設定將不易招商成功，故建議「停車空間」之維護應由停車場受託單位負責，另日後招商文件中應明訂招商實施者與停車場受託單位彼此間負擔的權利與義務，以增加實施者進場之意願。

7. 宋委員立堯：

- (1) 本案目前設定招商使用(開發)類型為飯店，請問規劃單位是否已對周邊市場做相關調查？是否有潛在性的開發者願意投資？其牽涉後續招商是否順利。
- (2) 本案附近周邊有多處設施，整體來看是未來發展觀光的重點區域。請問本案基地內，未來飯店經營之規劃設計，是否會跟周邊基地、文創空間及水景公園等設施互相搭配？其前後關係為何？建請補充說明。
- (3) 任何一項開發必有外溢效果，本案例外溢效果為停車空間，惟日後停車空間所回饋之公益部分的數量或比例，建請明訂。另因應旅館之開發，本案停車位是否有規劃大客車之需求？建請補充說明。
- (4) 針對停車內部化一節，考量安平區為舊市區、街道狹窄，針對未來周邊路網之改善是否會因應本案整體開發有相關配套規劃或管理計畫？建請補充說明。
- (5) 本次簡報第 11 頁中，綠建築建議申請為「零」，惟綠建築為未來趨勢，故仍建議要有基本的要求(如：銀級)。

8. 國家發展委員會：

- (1) 本案獎勵部分，依簡報第 11 頁顯示，許多獎勵皆未考量給予實施者，如此以都更方式來做的誘因變的不大，建請規劃單位再行考量並確認誘因為何？
- (2) 本案周邊有 2 處停車場，建請市政府檢討都市計畫時，再評估周邊車行、人之動線及停車需求，藉以評定本案公益性設施是否仍必須為停車空間，讓本案公益性設施保留彈性，後續產權登記亦較單純。
- (3) 國有土地設定地上權旅館，以臺北美麗信花園酒店為例，其費用如何收取？是否有提供平價型房間？其公益性是否提供臺南市政府，這部分提供國產署後續參考評估。

(4) 本案最重要的是招商一節，有關旅館之設定請先釐清，因一般型旅館與國際型觀光旅館之開發水準、價位及管理機關皆不同，故請再進行相關評估。

(5) 本案後續行政作業、都更流程，建請明訂甲、乙雙方相關規範及應辦事項，以利後續掌控招商流程。

9. 臺南市政府都市發展局：

(1) 非常感謝各委員今日寶貴的意見，有關市政府與實施者的四角關係處理、財務報告方面的鑑價、議約程序增加、停車場維管及綠建築等，未來都將於專案小組討論納入後續相關文件。

(2) 後續本案機制討論部分，除了透過都市計畫，在交通局部分亦有交通影響評估之機制，屆時會相互檢討評量。

(3) 本案古堡段以設定地上權方式辦理都更開發，除替國產署創造這塊土地的價值，另一方面，都更係土地開發的其中一種工具，以都市發展局的角色來看，土地的開發過程，都更應能滿足其公益性，方有施行都更之適當性與正當性，故前經討論本案需滿足的項目為「停車空間」，此亦為本案希望保有的部分。

(4) 另從都市發展的角度來看，容積獎勵給予後所提高的容積，造成了土地的使用強度變高，亦衍生了交通、公共設施容受力等問題。故最初推動本案時的討論，本府是以都市發展來綜合評估，期望透過都更的開發，獎勵容積提升的同時都市的容受力亦同步提升。

(二) 臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案、網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案

1. 金委員家禾：

(1) 臺南市裡目前有這麼多塊公有(營眷改)土地，是臺南市政府進行未來臺南市土地規劃、都市發展絕佳機

會。

- (2) 建議可利用臺南市總顧問案來當做一個整合平臺，譬如：與各土地的規劃單位進行發展定位及功能的協調、協助各土地容積調派或控管，類似容積銀行概念，如此除能有良好的發展計畫，亦能有整體性的考量臺南市未來土地規劃與發展。

2. 宋委員立堯

- (1) 財務部分今日尚無完整資料，故先就規劃面提供建議。臺南市小東路本身即為狹窄道路，目前簡報顯示平實營區未來以小街廓方式開發，此舉雖是考量南部廠商進場意願，但卻只能朝向次級開發方式進行，故建議可考慮採大街廓方式開發，以宏觀角度考量平實營區整區未來住宅整體性規劃的可能，讓更多公共空間可留設出來亦能與綠帶做整體規劃。
- (2) 有關慈光九村部分，目前因考量其位於斷層上，故未來朝向無永久性建築的公園用地或停車場用地規劃，但考量該區未來有交流道破口之規劃，這種地理區位正是物流所需要的，故建議可再思考是否仍有其它使用之可能，例如提供貨運站或物流站之使用。
- (3) 目前營建署都市計畫組在推動公共設施用地專案通盤檢討，考量今日各案均有公共設施調整需求，建議日後討論公共設施時可和此專案相互搭配。

3. 劉委員玉山

臺南市的營區很多，倘若能透過都更或這些計畫重新檢討發展，是很好的機會。

4. 國家發展委員會

- (1) 有關公益設施部分，目前均有要求各案需提供公益設施的回饋，想瞭解這些公益設施是分散還是集中？透過都更是否可達到取得市政府想要的公益設施之目

的？

- (2) 針對今天討論到的營養改土地，其原本即可規劃住宅使用，有些土地市政府考量某些因素而規劃變更為公園，其相關費用的支付或容積調配之原則應與管理機關好好協調，以利後續推動。
- (3) 這些案子雖透過都市更新辦理開發，但有些都更獎勵並無提供，建議市政府應有合理的說詞。

5. 國防部軍備局：

平實營區暨慈光九村簡報中，有關未來實施方式的可行性，因本局土地目前仍受限國有財產法第 53 條規定：「500 坪以上不得標售」，故是否可採附款式標售，其涉及法令位階，且目前皆無賣出的規定；又假設採權利變換方式，其後續分回來之房地是否得讓售實施者或進行標售（賣出），這些法令疑義請先釐清，再進行後續開發方式之討論。

6. 臺南市政府都市發展局：

- (1) 針對各個營養改的都更案基地，倘日後同步辦理，可能產生招商競合問題(潛在市場可能不夠大)。另外，剛好市政府於這些地區均有都市計畫通盤檢討案在進行，故上開各基地目前市政府採行機制，大致是先檢視上位計畫(都市計畫)，接著依實際狀況調整都市計畫內容並將其定位確認，最後羅列出優先順序逐步辦理，同時亦會善用現在這些(國防部)僅存的大型公有土地來做處理。
- (2) 有關委員提到總顧問案部分，在此先說明都市計畫發展過程中老房子問題的解決方式不外乎整體開發，如：市地重劃、區段徵收，而都市更新亦是其中一項工具(都更大部分是針對建築物量體做處理)。以往都市計畫發展訂定過程中或通盤檢討中，對於解決老房子問題

部分，大都著墨於市地重劃及區段徵收之方式，都更的部分反而很少，故現在業務單位執行推動時，發現一個問題，即每個計畫區對於老房子要以都市更新辦理時，其公益性在哪裡？譬如：該區裡的公共設施用地有沒有要協助取得開闢？其公益性設施是否滿足地方需求。其次，在都市計畫對於容積總量是有控管之概念，這也是本府為何將每案的容積上限設定在 1.5 倍原因，不希望過高。倘為了解決老房子問題，將容積拉到最大，在都市發展角度上是不合理的事情，所以本府希望建商不要有超額利潤或暴利，亦希望在都更手法裡，第一個滿足公共設施用地之開闢取得，第二個還要讓建商有付出成本的概念來取得容積獎勵，這是辦理都市發展所需要的。回到總顧問案來說，當時因為臺南市營眷改土地有 16 處要辦理都更，本府遂向營建署申請經費成立總顧問案協助處理，後因政策改變，在活化小組裡原本要採都更方式辦理的案子，部分已改成標售處理，目前要處理的營眷改土地降至 8 處，此為本府終止合約第一個考量原因(個案變少)。第二個部分則如上開所述，透過都更手法辦理所引發的總量管制、容積等等相關問題，均涉及都市計畫檢討變更，當時本府的都市計畫並無對這部分有所著墨，故今我們要求總顧問案提供每個地區的容積總量、公共設施容受力相關的檢討，其要求是過於嚴苛的，此為順序問題，非屬廠商本身問題。

- (3) 最後回歸剛才的問題，考量每個計畫區對於容受力或容積總量之管制均相當重要，故本府在辦理都市計畫變更相關業務時，即會檢討每個計畫區對於公共設施容受力或希望取得公共設施的問題，也就是說，目前本局各科室間會先進行討論。所以在平實營區、慈光

九村與精忠二村案部分，考量慈光九村有斷層帶經過，若採都更方式做住宅區或商業區開發是不可能的，另一方面，若採低度利用，一定就是作為公共設施用地(如：公園、停車場)，故目前係透過都市計畫來做通盤檢討，確認公共設施之需求。接著，本府以 15%的公共設施用地取得及公共設施開闢，換算出平實營區及精忠二村分別會有 7.9 億元及幾千萬元，故後續將利用前開 2 處的回饋經費取得慈光九村的公共設施用地。綜上，本府希望在利用都更方式開發各個案件時，除了給予容積獎勵有 1.5 倍之上限，同時亦能滿足其公益性。

附件二

內政部營建署訂於 104 年 8 月 12 日上午 9 時 30 分召開臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案、網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案暨古堡段營改土地更新規劃招商案工作會議--財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(補充)書面意見：

- 一、報告事項：有關臺南市古堡段營改土地、平實營區暨慈光九村、網寮北營區暨精忠二村眷改基地更新規劃招商案等 3 案，係內政部 102 年度都市更新委外規劃及關聯性公共工程第三階段補助計畫，貴署為掌握 3 案(勞務服務案)辦理情形與後續推動方向，並由臺南市政府都市發展局及啟順開發顧問有限公司等說明目前最新辦理情況及後續執行方向，本辦事處予以尊重。
- 二、綜合討論：關於「臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案」採都市更新設定地上權發展本署經營臺南市安平區古堡段 2004 地號(營改基金)國有土地之公益性設施捐贈的相關配套措施，因原管理機關國防部軍備局已同意採都市更新方式挹注基金，且依內政部營建署 102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函核屬補助之都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區有案，尚符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 13 點規定，前項都市更新地區範圍內之國有非公用土地，由執行機關依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。依本署 104 年 6 月 17 日台財產署改字第 10400178350 號書函，即本案國有土地僅提供地上(使用)權，而非釋出土地所有權。
- 三、倘涉更新後地上建物提供公益性設施，其產權得否登記為臺南市有，惟涉及更新後地上建物提供之公益性設

施其產權登記、與其座落對應國有土地之權利義務關係考量，有必要依辦理時程周全實務作業。本案公益性設施倘確係配合臺南市都市計畫發展規劃需求，且該公益性設施興闢後有助於提升當地環境品質，爰由主管機關釋疑，並應釐清更新後地上建物權利型態、提供之公益性設施其產權登記、以及其座落對應國有土地之權利義務關係(即倘由臺南市政府取得該公益性設施者，臺南市政府亦應取得該設施所對應座落之土地合法使用權)後，本辦事當依都市更新相關規定處理方式，並俟研議後配合辦理。

- 四、又為利本案推動時程，請臺南市政府將上述公益性設施議題結論，納入審查招標文件內容討論時一併討論與公告，以免影響後續實務作業進度。