

## 屏東舊酒廠及露店市場更新招商作業案工作會議紀錄

一、會議時間：102 年 7 月 26 日（星期五）上午 10 時整

二、開會地點：本署 107 會議室

三、主持人：陳組長興隆（柯技正兼辦科長茂榮代）記錄：黃韻潔

四、出席單位：詳簽到單

五、會議結論：

(一) 地上權期間屆滿前公有財產之管理與監督，包括履約管理、所有權登記、營運、地上權消滅建物處理、移轉等權責釐清。

決議：

1. 本案經與會各單位代表研商結果，建議仍採設定地上權開發方式推動都市更新招商作業。有關本案契約文件，建議委託實施契約由主辦機關（屏東縣政府）與實施者簽訂；另設定地上權契約則由土地所有權人與實施者簽訂，並訂定地上權存續期間為 50 年，不再延長，以利土地有效運用。
2. 為促進屏東市地區產業發展，兼帶動市區商業行為更為活絡，建議於本案第一次公告招商文件中載明禁止做住宅產品型態，以辦公空間或商業使用面向作為考量。惟細部計畫則不加以規範，以保留招商執行計畫修正之彈性措施。
3. 本案更新單元 1 東南側私有土地部分，倘若由本部以中央都市更新基金投資方式取得私有土地後，因本更新單元財政部國有財產署所管有土地近 99%，有關本案設定地上權相關權利義務，如開發權利金與地上權租金底價訂定部分，本部尊重財政部國有財產署相關行政作業規

定，請屏東縣政府洽商該署同意後辦理。

4. 本案都市更新計畫涉及都市計畫之擬定部分，考量招商前須有明確相關權利義務及辦理徵收前之協議價購作業，建請屏東縣政府儘速擬定細部計畫。如需申請相關補助經費，依據政府採購法第 22 條第 1 項第 6 款規定，在原招標目的範圍內，因未能預見之情形，必須追加契約以外之工程，如另行招標，確有產生重大不便及技術或經濟上困難之虞，非洽原訂約廠商辦理，不能達契約之目的，且未逾原主契約金額百分之五十者；本案以不超過 50 萬元為原則，請縣府採契約追加方式辦理，並於本會議紀錄文到二週內研提本案修正工作計畫書及修正計畫期程函文本署，以利修正工作計畫內容。
5. 本案於擬妥都市更新計畫及細部計畫草案後，請先提送本署召開工作會議研議。

**(二) 更新單元東南側私有土地，應由財政部國有財產署南區分署屏東辦事處辦理，而辦理時程建議於公告招商前，並且由財政部國有財產署編列預算支應協議價購用。**

決 議：

1. 鑒於財政部國有財產署於 103 年度預算編列概算價購私有土地款項，因無辦理私有土地價購之責而未獲同意。考量再度申復及編列預算期程冗長，且為解決更新單元 1 採設定地上權方式辦理須取得東南側私有土地，以及為促進屏東市產業經濟發展，本署擬運用中央都市更新基金投資價購該私有土地。請規劃單位協助研擬投資計畫書及申請書表，俾利本署提報中央都市更新基金管理會討論核可，以加速本案招商作業之推動。

2. 請屏東縣政府依都市計畫法相關規定訂定更新計畫，因本案涉及擬定細部計畫，且都市更新計畫與細部計畫併同審議與發布實施後，始可依法實施徵收作業。故請縣府先行與本案更新單元1東南側私有土地所有權人洽商協議價購事宜，並請土地所有權人負責排除地上物，簽訂土地協議價購協議書，俟本案更新計畫與細部計畫提送都市計畫委員會審議通過發布實施後再進行正式價購移轉作業，以完備都市計畫程序及土地取得，並請規劃單位協助縣府上開作業。
3. 為儘速完成本案協議價購程序作業，請規劃單位評估提供本案私有土地徵收市價及該附近土地價格，並請財政部國有財產署提供該署103年度編列預算資料，俾利本署提報中央都市更新基金管理會報告之參考。

## 六、散會（中午12時整）

## 行政院主計總處對於內政部營建署 102 年 7 月 26 日召開屏東舊酒廠及露店市場更新招商作業案工作會議之書面意見

有關本案私有土地協議價購所需經費，是否由財政部國有財產署編列一節，茲本案係依都市計畫法第 68 條相關規定辦理徵收前之協議價購，依地方制度法規定，都市計畫及營建事項係屬地方自治範疇，本案更新範圍內之土地雖多為國有，惟國有財產署係以土地所有權人身分參與都市更新，應無編列預算辦理私有土地協議價購之責，故似宜由都市更新主辦機關屏東縣政府編列預算辦理，再依持有土地面積分收收益。惟如經檢討確須由財政部編列預算，則請財政部於行政院核定之中程歲出概算額度內檢討納編。