

嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私 有土地都市更新招商計畫

營建署現勘工作會議 簡報

委託單位：嘉義市政府

規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

中華民國110年04月20日

簡報大綱

- 辦理過程
- 招商課題研析
- 分期實施方式說明
- 招商文件及後續推動時程說明
- 區內公有地短期活化說明
- 議題討論事項

規劃範疇

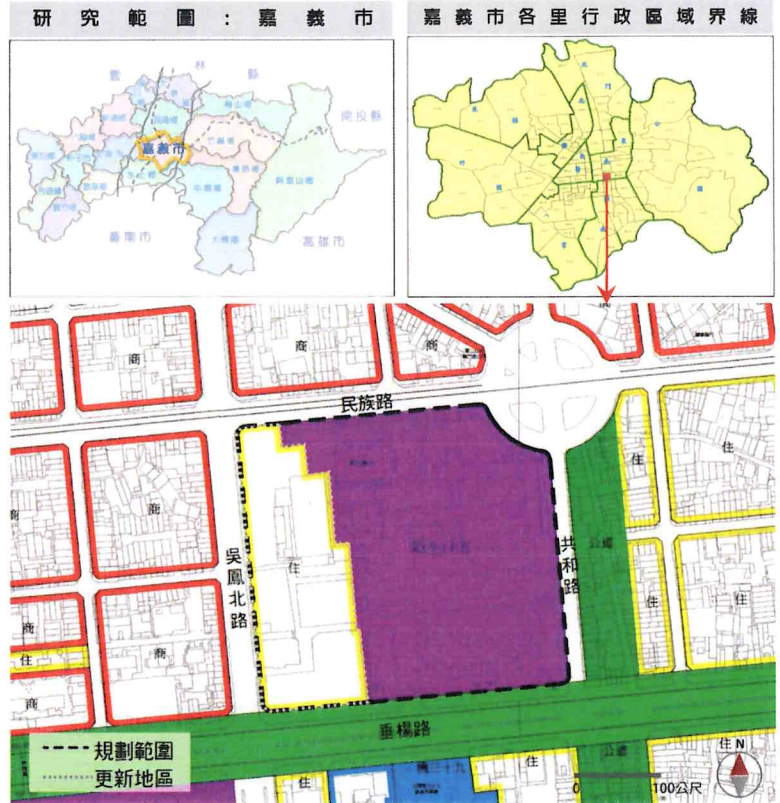
■ 研究範圍：嘉義市

■ 規劃範圍

- 民族路、共和路、垂楊路及吳鳳北路所圍之街廓
- 規劃面積為4.4公頃
 - 原更新地區面積1.34公頃
 - 民族國小面積3.06公頃

■ 工作內容

- 評估報告
 - 舉辦民眾座談會
 - 都市更新意願調查
 - 基本環境資料現況調查
- 配合檢討變更都市計畫與更新計畫
- 招商計畫
- 招商作業



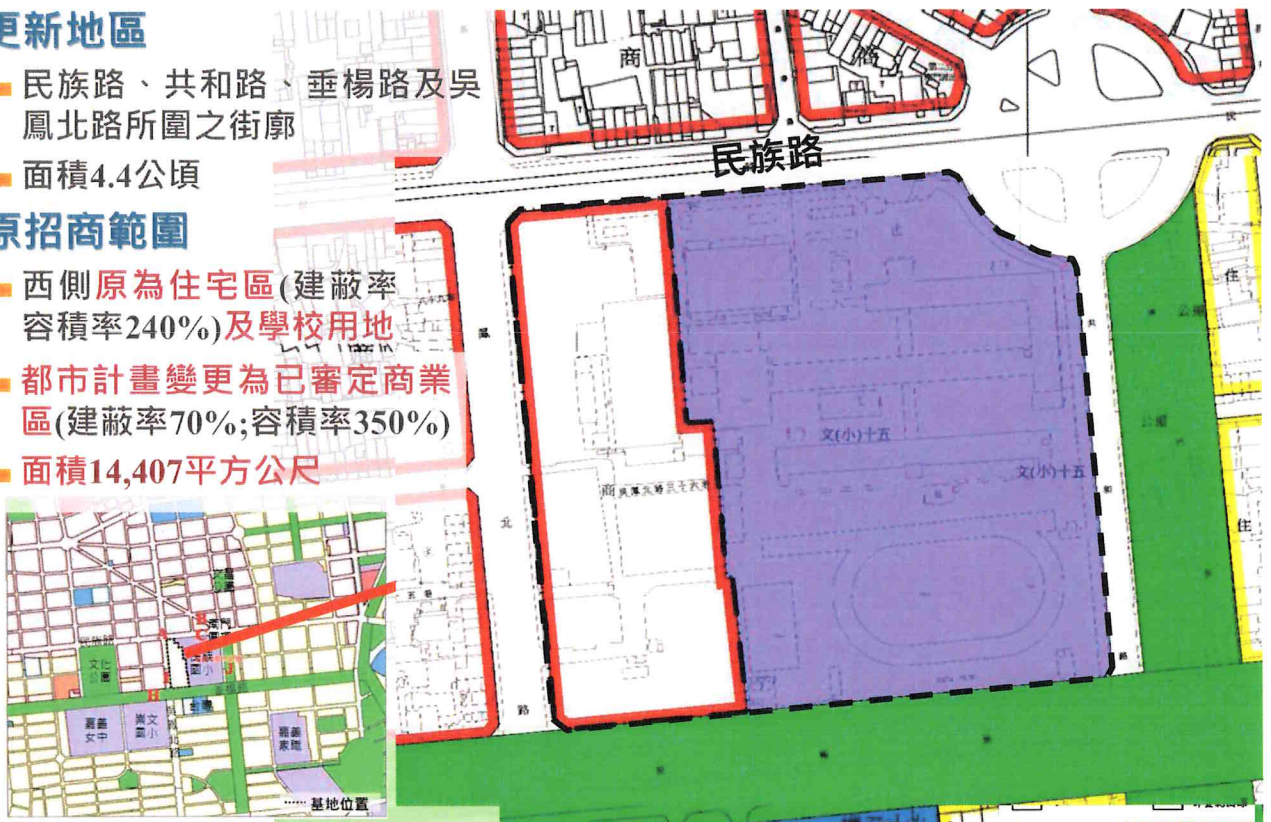
更新地區

■ 更新地區

- 民族路、共和路、垂楊路及吳鳳北路所圍之街廓
- 面積4.4公頃

■ 原招商範圍

- 西側原為住宅區(建蔽率容積率240%)及學校用地
- 都市計畫變更為已審定商業區(建蔽率70%;容積率350%)
- 面積14,407平方公尺



訪商意見綜整

| 訪商名單 | 議題 | 基地規模 | 回租機制 | 私有地 | 其他建議 |
|-------|----|-------------------------|------------------------|---------------|--|
| 三貴建設 | | 較無法負擔本案之開發規模 | -- | 於招商前先行協議價購私有地 | 建議詢問規模較大之建商投資意願 |
| 興富發建設 | | 市場陌生且規模龐大，是否參與投標仍有疑慮 | 廠商要有商場旅館之經營、招租經驗投標機率較高 | 於招商前先行協議價購私有地 | 建議公地主明確表達分回產品需求 |
| 志嘉建設 | | 建議以都市更新「整體規劃，分期開發」之方式進行 | 租金條件設定及使用項目限制盡量簡化 | 於招商前先行協議價購私有地 | 1. 銀行公辦都更之融資意願 2. 提供實施者得於開發時程內變更產品之彈性 |
| 太子建設 | | 市場陌生、量體龐大 | 回租過大的商業量體有營運壓力 | 於招商前先行協議價購私有地 | 1. 建議公地主配回部分以產權獨立方式配置 2. 放寬實施者配回部分之開發時程 |
| 欣巴巴事業 | | 尚無意見 | 經營風險龐大，投標意願恐會更低 | 於招商前先行協議價購私有地 | 若依目前條件利潤較低，較無投標意願 |

嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫委託服務案

5

招商對策-研擬分期開發可行性

■ 是否得就未涉及泳池部分先行招商

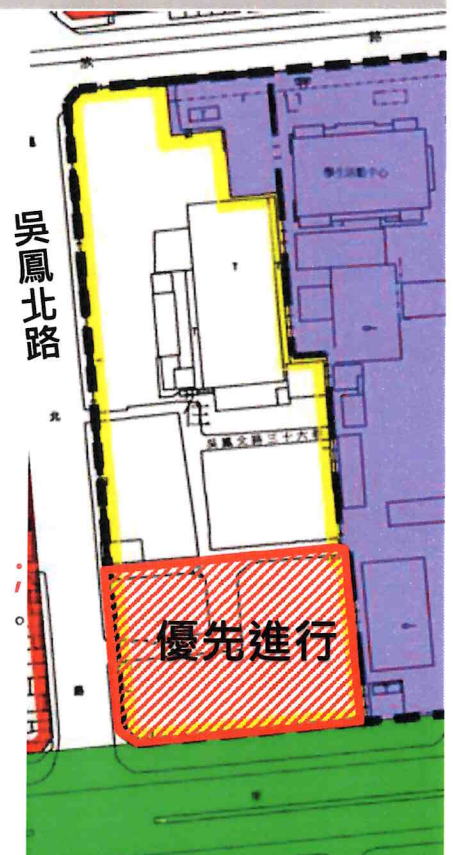
1. 現況無整體街廓開發之必要性
2. 更新單元劃設1500m²以上即可
3. 縮減招商面積，解決規模過大疑慮
4. 若招商成功，帶動剩餘地區招商契機

■ 部都委922次會議決議文：

二、.....，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論

■ 就本次招商範圍(符合更新單元劃定基準)先行報部實施變更為商業區

■ 已詢問營建署，營建署建議有實施者後再提會討論，並納入市府協助事項

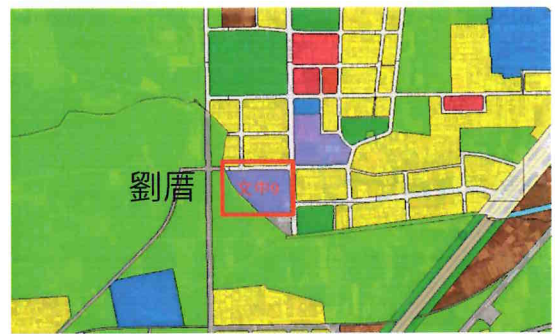
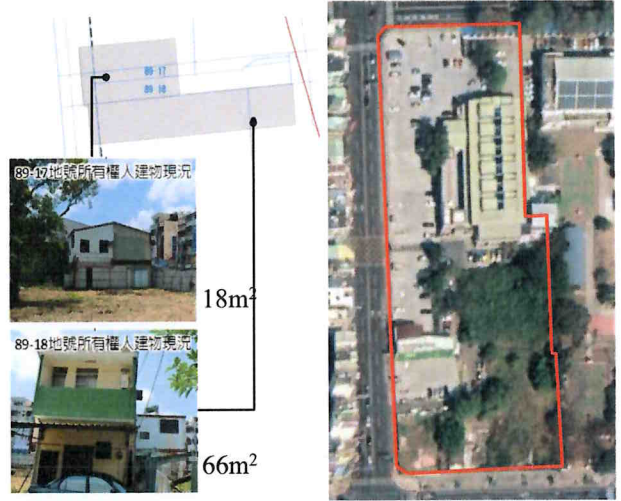


嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫委託服務案

6

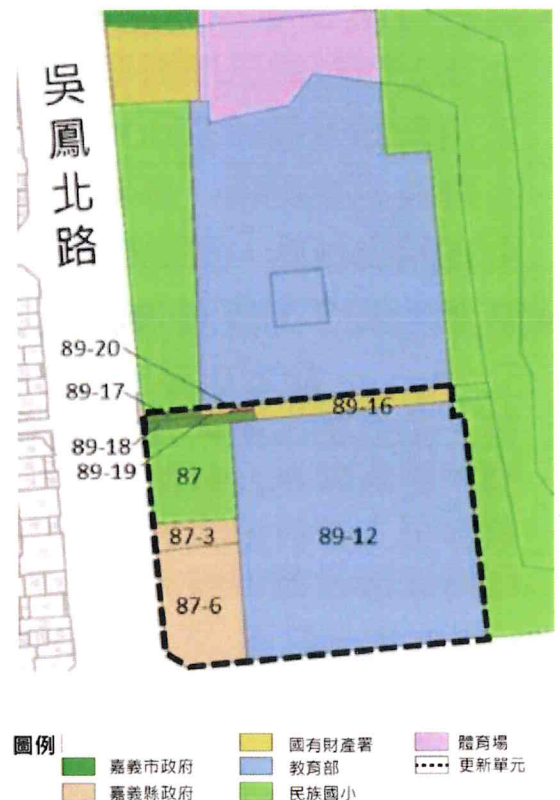
招商對策-各方努力簡化案件複雜度

- 考量本案投資誘因相較中北部公辦都更案較為不足
- 於招商階段盡量簡化案件複雜度，以提升廠商願意投標之意願。
 - 教育部同意不納入回租機制
 - 各地主的需求條件明確化
 - 學產地一半與嘉義縣嘉義市皆領取更新後權利金其餘為分配房地
 - 招商前完成私有地處理
 - 市府編列都市更新基金預算，目前已完成協議價購
 - 吳鳳游泳池遷移方案明確化



第一期招商範圍 「嘉義市民族國小西側南門二小段87地號等 9筆土地都市更新事業計畫」徵求都市更新事業實施者案

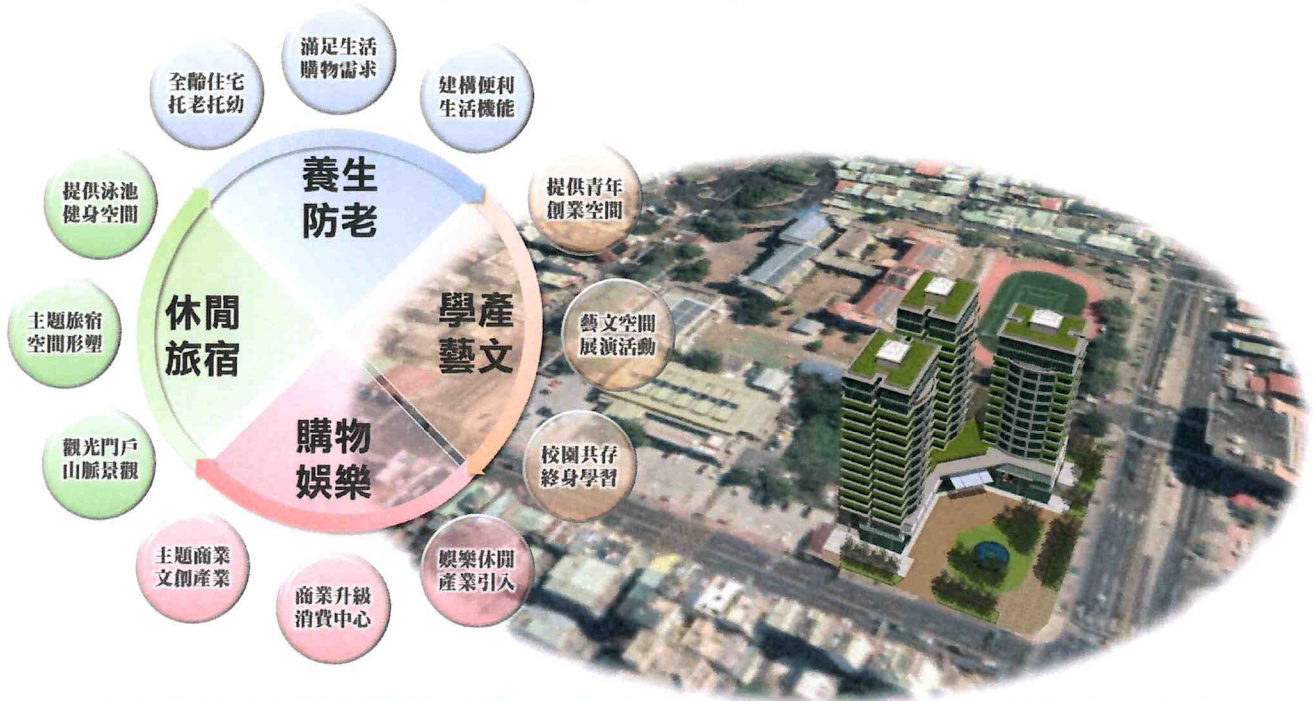
- 招商範圍
 1. 面積4,494m²，符合更新單元1500m²以上)先進行招商
 2. 運用第一期捐贈都市更新基金遷建泳池後啟動後續招商
- 實施方式:權利變換
- 土地使用分區
 - 商業區 建蔽率70%，容積率350%



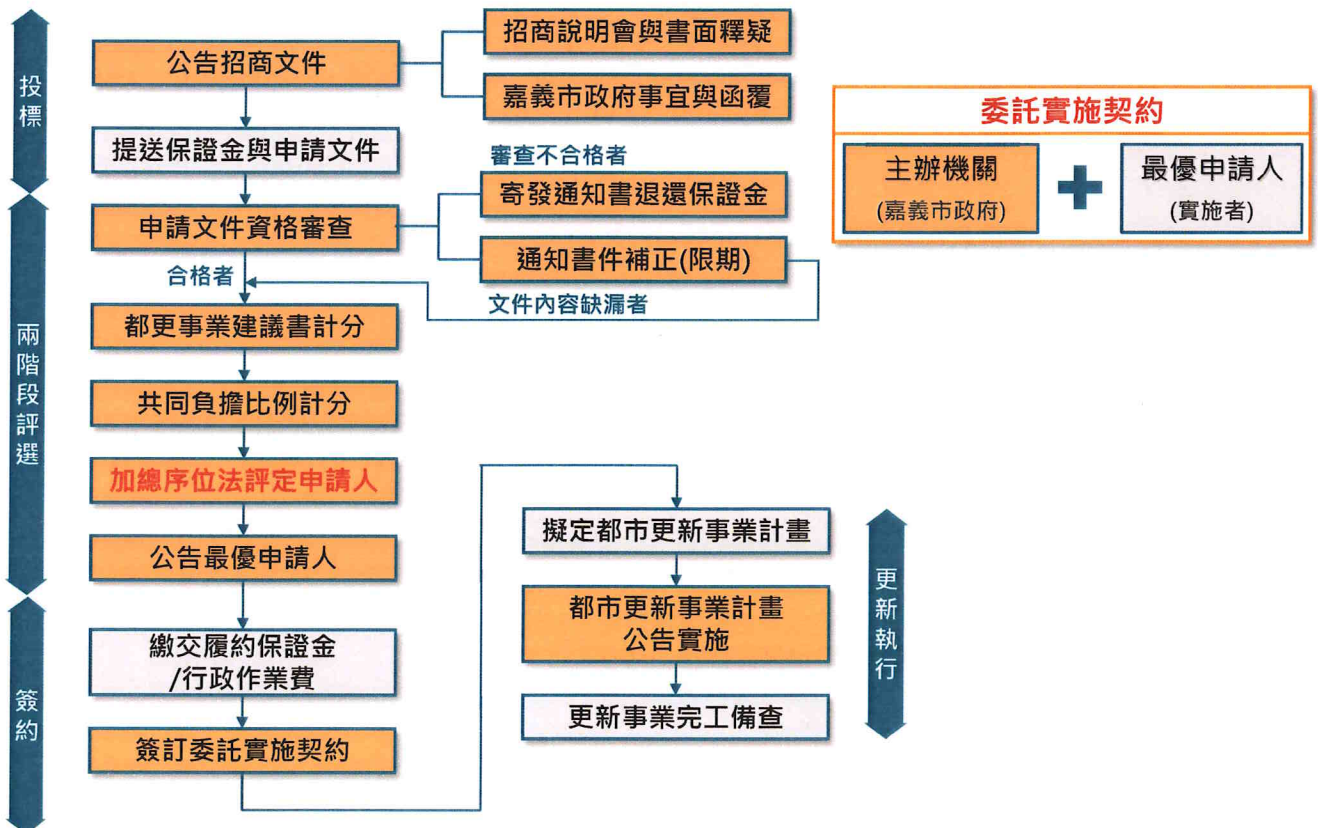
| 地段 | 地號 | 面積(m ²) | 所有權人/管理人 | 使用分區 |
|----------------|-------|---------------------|---------------|------|
| 0066 南門段二小段 | 87 | 447 | 嘉義市/嘉義市民族國民小學 | 商業區 |
| | 87-3 | 115 | 嘉義縣/嘉義縣政府 | 商業區 |
| | 87-6 | 535 | 嘉義縣政府 | 商業區 |
| | 89-12 | 3,123 | 中華民國/教育部 | 商業區 |
| | 89-16 | 174 | 中華民國/財政部國有財產署 | 商業區 |
| | 89-19 | 13 | 中華民國/財政部國有財產署 | 商業區 |
| | 89-20 | 3 | 中華民國/財政部國有財產署 | 商業區 |
| | 89-17 | 18 | 嘉義市/嘉義市政府 | 商業區 |
| | 89-18 | 66 | 嘉義市/嘉義市政府 | 商業區 |
| — | 4,494 | — | — | |

西部走廊新都心 健康老化 在地安老

■ 預計地上14層、地下3層之店鋪住宅大樓



招商作業：更新實施流程

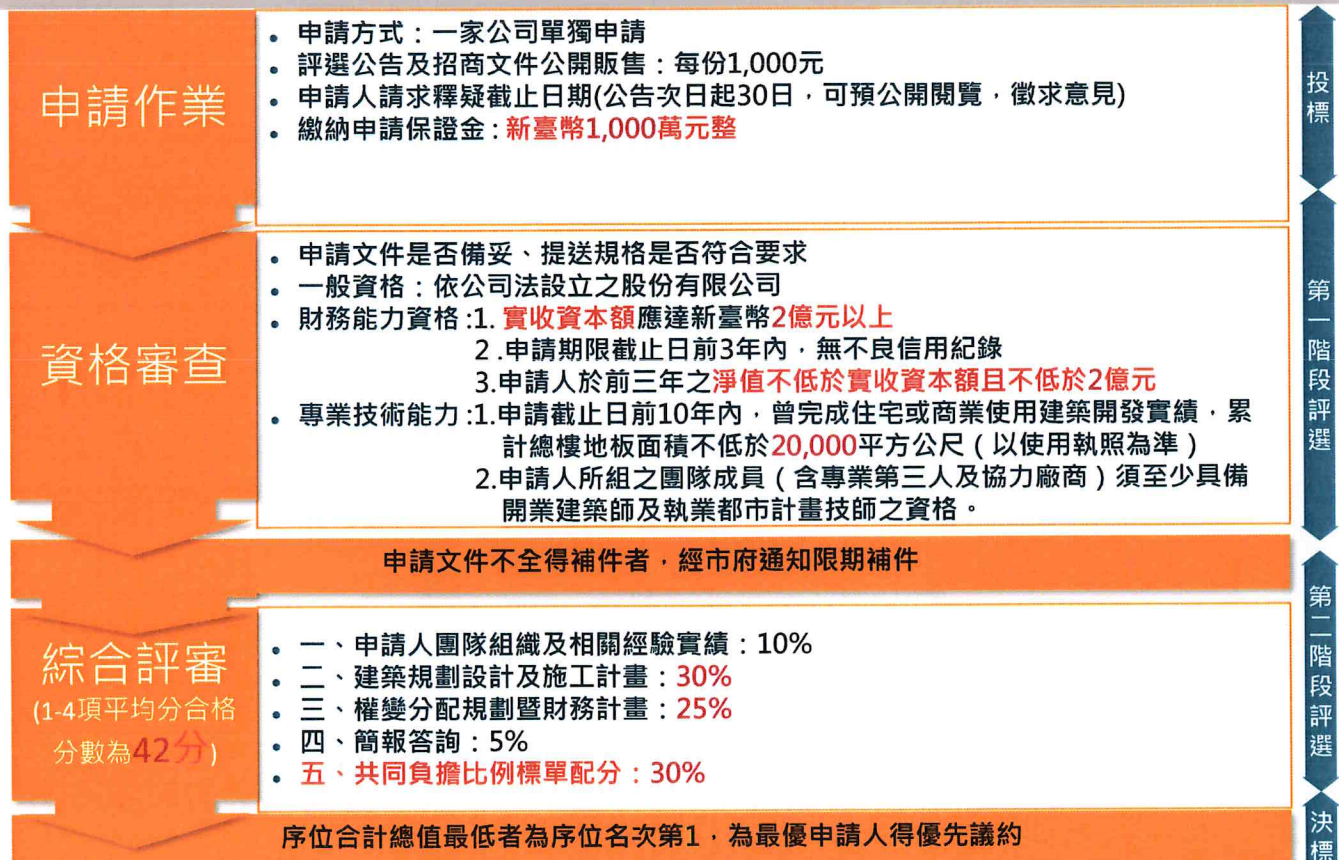


- 實施者於領取使用執照一年內應負責取得更新後建物之銀級（或以上）綠建築及銀級（或以上）智慧型建築標章，並於取得標章30日內交付綠建築標章文件予主辦機關。
- 公益性回饋
 - 捐贈嘉義市都市發展更新基金5500萬元
 - 回饋公益設施100坪以上
 - 植栽計畫

| 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 | |
| 第十五條 | 規模獎勵 | |

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。

招商作業：一次投標，二階段決標

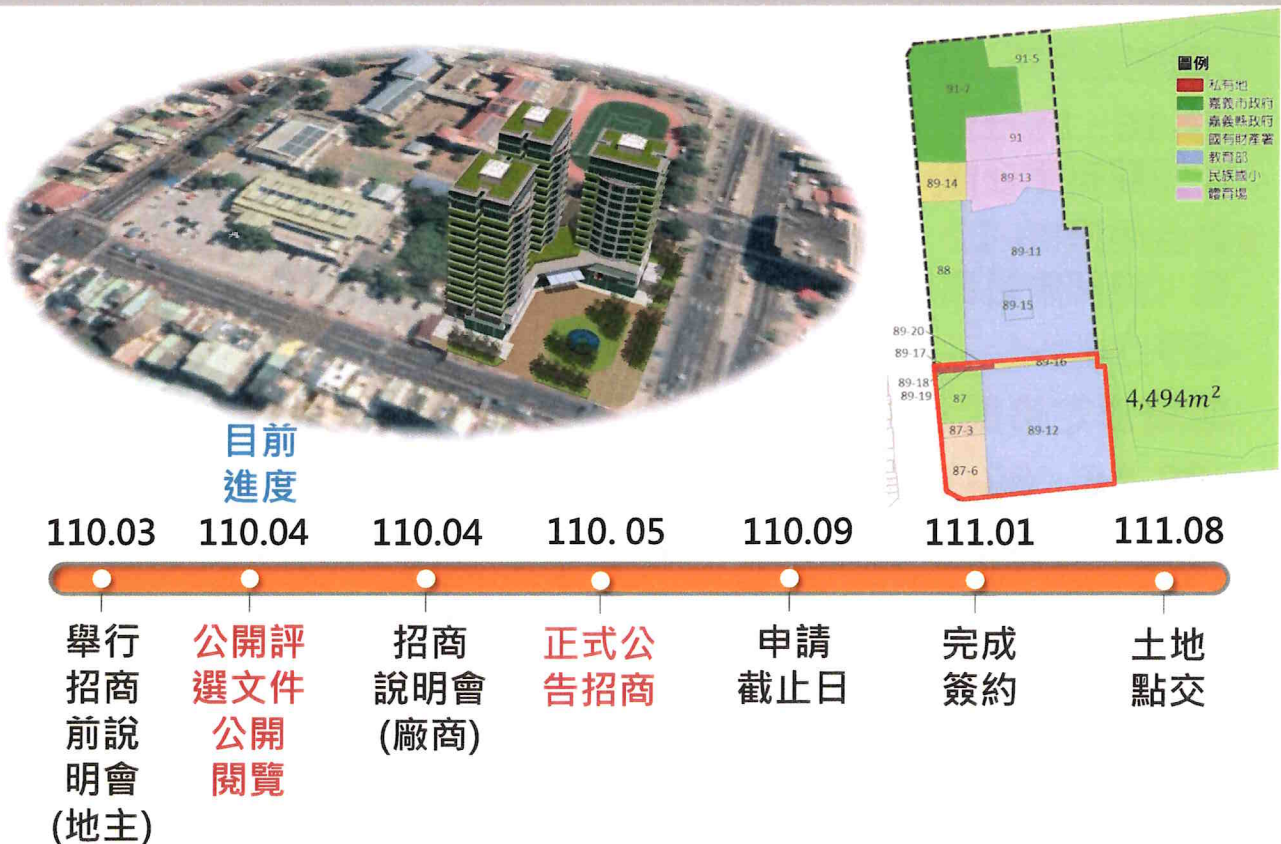


招商作業：更新事業計畫建議

- A3橫式為標準格式
- 合計不超過A3規格150頁

| 評選項目 | | 配分 |
|------------------|---|-----|
| 一、申請人團隊組織及相關經驗實績 | 1.申請人於各相關領域曾參與案件類型 2.相關投資案以及經營之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章 3.工程實績(含樓地板面積、工程開發總金額等) 4.申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗等 5.申請人公司之財務狀況 | 10 |
| 二、建築規劃設計及施工計畫 | 1.計畫目標及開發理念(含投資亮點) 2.使用目的與範圍 3.全區規劃構想 4.建築設計(包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃、綠建築規劃及智慧建築規劃等) 5.使用種類與強度 6.公益設施之建築規畫構想 7.工程經費概估 8.交通影響與動線規劃 9.停車空間規劃 9.興建時程 10.都市設計及景觀計畫(含植栽計畫) 11.防災應變計畫 12.維護管理計畫 | 30 |
| 三、權變分配規劃暨財務計畫 | 1.土地所有權人更新後分配構想(含分配面積及模擬選配位置) 2.更新前土地所有權人權利變換價值概估 3.權利變換計畫之財務規劃分析 4.開發經費預估 5.資金籌措計畫 6.收支預估與分年現金流量 7.財務可行性評估 8.財務風險評估與因應 | 25 |
| 四、簡報答詢 | 簡報答詢 | 5 |
| 更新事業建議書一、至四、項目合計 | | 70 |
| 五、共同負擔比例標單配分 | 15-30分 每降0.5%加1分 | 30 |
| 總分 | | 100 |
| 備註 | 1.評分方式：採序位法評比(評選委員應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位依序類推)。 2.評選會委員評分一至四項目合計未達49分或逾63分請於「評選會委員意見」欄摘述理由。 | |

後續推動期程預計



■現況與短期規劃構想

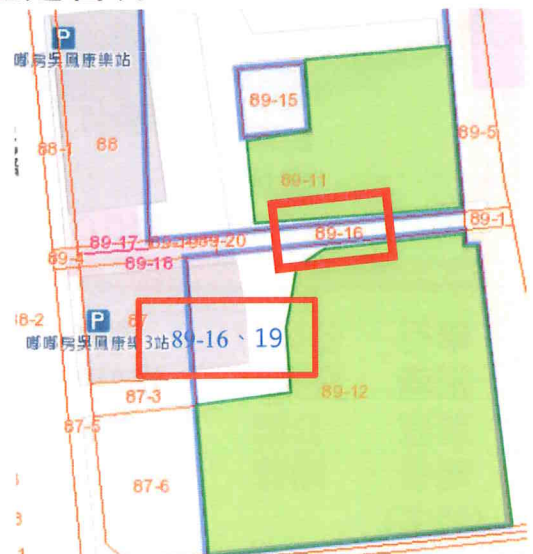
- 更新基地現有兩處臨時停車場(吳鳳民族站、吳鳳康樂站)，受阻於89-14地號土地，北側停車場因接近路口容易導致行車動線不順暢，假日常產生等候車隊或併排之現象。
- 依據國產署委託各級政府國有非公用土地辦理平面收費臨時停車場工作計畫，合併周邊停車場辦理委外經營，進行整體規劃管理。



嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫委託服務案

■現況與短期規劃構想

- 89-16、89-19、89-20地號可合併鄰近嘉義縣政府、教育部土地作短期招租停車場使用，提供附近文化路夜市、民眾使用。
- 聯合周遭89-12、89-11、89-15、87-6等土地進行闢設臨時停車場，紓解附近四場臨時停車場空間不足之窘境。
- 89-14：
期間暫定自即日起至**113年年底**。
- 89-16、89-19、89-20：
期間暫定自即日起至**112年年底**。

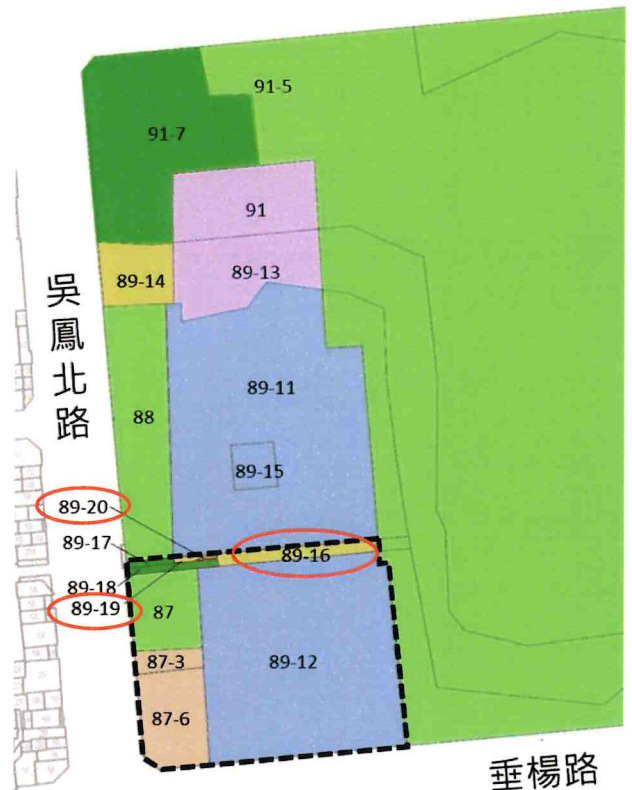


嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫委託服務案

■ 請求事項

- 同意本府於本市南門段二小段 89-14、89-16、89-19、89-20等國有財產署管理之地號土地(面積575平方公尺)辦理停車場合作開發案。

停車場合作開發將以**不影響都市更新招商計畫時程**前提下進行，委託期間如需配合辦理都市更新招商或使用中途都市更新完成招商，本府將無條件歸還土地並恢復原狀。



討論事項

- 議題一、本計畫面積為1.44公頃，經市府評估後，建議以整體規劃分期招商方式進行(分二期招商)，提請討論
 - 說明：本案原規劃整體規劃一次招商，因市府評估市場需求及現有吳鳳游泳池遷建等因素，經市府內部會議後，決議調整為整體規劃分二期招商。第一期以南側公有土地(面積4,494平方公尺)先行辦理，預計於今年公告上網招商；第二期則視第一期招商結果再行評估研議。
- 議題二、本計畫內公有土地，在不影響招商期程原則下，辦理公有土地短期活化，由市府統一委託民間經營停車場使用，提請討論
 - 說明：本案計畫範圍內皆屬公有土地，包括市有、國有財產署、嘉義縣政府、教育部等管理單位。為因應市中心停車不足的窘境，爰擬利用都市更新招商前之空檔，作為短期活化利用，提供具公共利益之停車需求。市府表示將於委託契約表明，須配合都市更新招商之需要，於市府交付實施者土地時，業者須無條件返還。

嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地 都市更新招商計畫

營建署現勘工作會議 簡報



簡報結束 敬請指教

新見國際設計規劃顧問有限公司

19

訪商意見綜整

| 訪商名單 | 型態 | 接受訪商意願 |
|--------------|---------------------|----------------------|
| 三貴建設股份有限公司 | 嘉義在地建商 | ○ |
| 興富發建設股份有限公司 | 全國性建商/都更經驗 | ○ |
| 志嘉建設股份有限公司 | 全國性建商/都更經驗/嘉義行藝文旅 | ○ |
| 太子建設開發股份有限公司 | 全國性建商/BOT經驗 | ○ |
| 欣巴巴事業股份有限公司 | 高雄建商 | ○ |
| 聯上實業股份有限公司 | 中南部建商 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 富立建設股份有限公司 | 中南部建商/公辦都更經驗(附款式標售) | × 無於嘉義推案計畫 |
| 京城建設股份有限公司 | 中南部建商/都更經驗/飯店 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 統上建設股份有限公司 | 中南部建商 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 德昌營造股份有限公司 | 中部建商/BOT經驗 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 潤泰旭展股份有限公司 | 北部建商/BOT經驗 | × 公司對造價要求，於嘉義市場不具可行性 |
| 潤泰創新國際股份有限公司 | 北部建商/BOT經驗 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 南紡購物中心 | 商場業 | × 無於嘉義推案計畫 |
| 遠雄建設事業股份有限公司 | 全國性建商/公辦都更經驗 | × 無於嘉義參與都市更新之意願 |
| 國泰建設股份有限公司 | 全國性建商/公辦都更經驗 | × 無於嘉義參與都市更新之意願 |