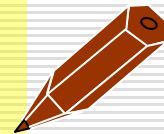




105年度政府主導都市更新系列研討會 都市更新投資說明會



政府主導都市更新 政策說明

內政部營建署

都市更新組

柯科長茂榮

中華民國105年11月2日



簡報大綱

- 壹、前言
- 貳、目前執行課題
- 參、執行依據
- 肆、招商推動模式
- 伍、執行機制
- 陸、未來推動策略



壹、前言



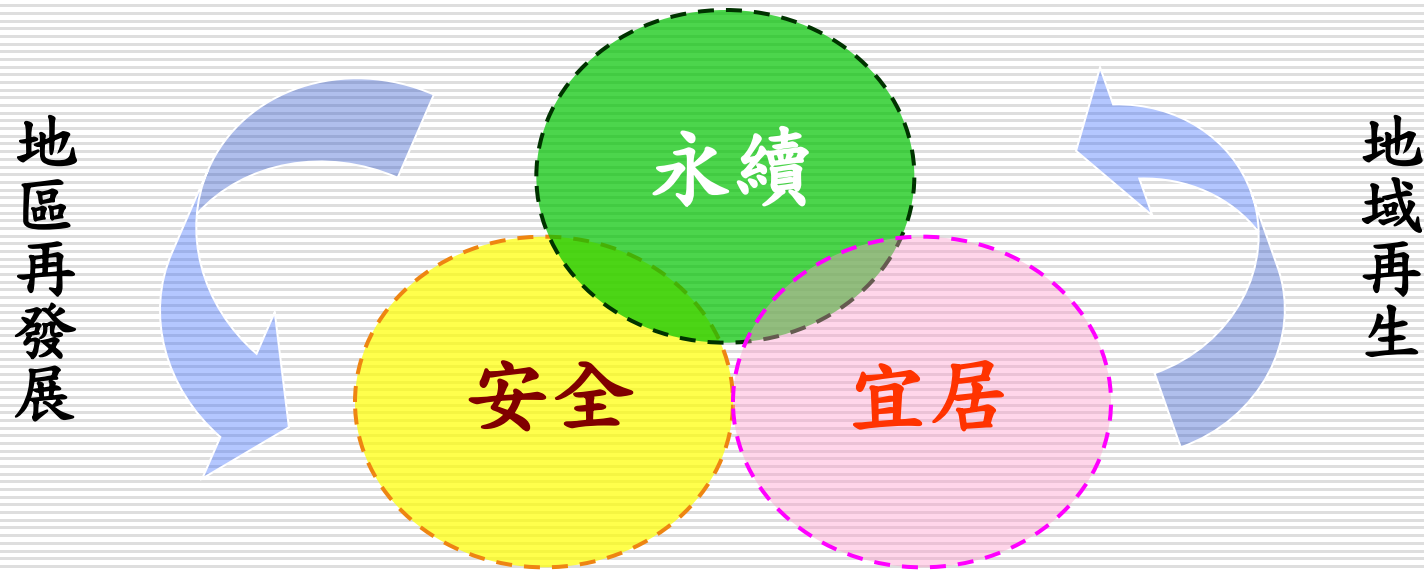
臺灣快速經濟成長使人口高度集中，都市環境面臨居住正義、環境劣化及高災害風險及脆弱度等挑戰。

同時，我國刻面臨人口老化以及少子化問題，預計於2035年開始出現人口負債。臺灣人口結構面臨巨變，影響未來都市發展型態。



壹、前言

而透過強化公辦都更量能，以都市再生理念，推動政府主導「地區再發展」及「地域再生」型都市更新，改善都市環境品質，降低災害風險與脆弱度，並調整都市機能，建構永續、安全、宜居城市。



貳、目前執行課題



一 以都市再生政策理念推動政府主導都市更新，涉及部門及專業廣泛，中央、地方機關難達成一致性的政策目標，且橫向的跨域資源整合難度高。

二 社會不同族群及各產學團體，對於政府主導都市更新具有社會、環境及經濟等不同面向期待，常導致社會紛爭，共識溝通困難及耗時。

三 推動政府主導都市更新之政府機關執行人力明顯不足，影響推動都市更新之成效。

貳、目前執行課題

四

尚缺乏推動政府主導都市更新之專責機構，至難以統籌整合公有土地參與都市更新事宜，且設置專責機構涉及產業利益及立法程序，時程難以掌握。

五

都市更新條例修正案遲未能順利修正通過，致公開評選實施者及評選程序爭議處理機制尚待建立及法制化。

六

中央都市更新基金屬作業型基金，以自償為目標，惟收入財源主要係投資政府主導之都市更新招商案件，俟個案招商成功或都市更新案完成後回收歸墊，導致收入財源不穩定。

參、執行依據

都市更新條例第9條規定：

經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，

1. 直轄市、縣(市)主管機關得自行實施
2. 經公開評選程序委託都市更新事業機構
3. 同意其他機關(構)為實施者

實施
都市
更新
事業

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

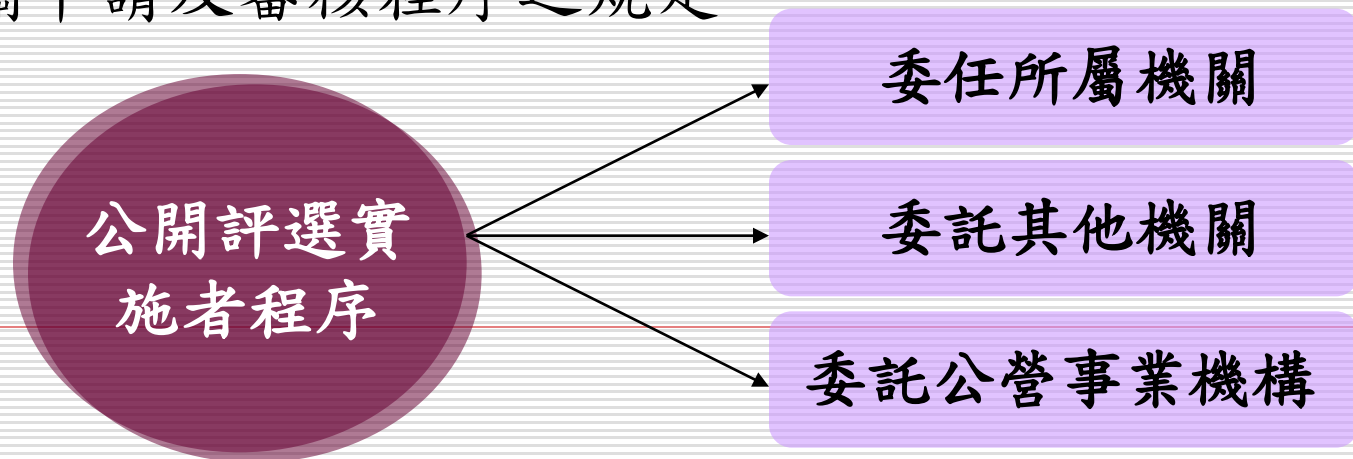
參、執行依據

都市更新條例施行細則第5-1條規定：

各級主管機關依本條例第九條所定**經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者**，其委託作業，得委託**所屬機關、委託其他機關或公營事業機構**辦理。

前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。



肆、招商推動模式

推動模式	適用情形
一、A1權利變換	地上物單純、私有土地所有權人佔少數，且更新地區區位具有招商投資誘因，可招商後交由實施者或廠商擬訂更新事業計畫暨權利變更計畫，進行後續拆遷安置事宜。
二、A2權利變換	先進行平面分配，確認土地交換分合位置後，再公告招商，進行立體分配權利變換，以提高後續更新之誘因。
三、設定地上權	若公有土地因政策需要，欲保有長期土地收益或不宜細分產權之更新地區。
四、附款式標售	更新地區土地及建物權屬全為公有，公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者，且更新後為一般商業、住宅使用，無須政府經營管理。

伍、執行機制-區域軸帶更新(1/3)

■ 南港高鐵沿線：第1階段更新-南港五大中心



文創中心 北部流行音樂中心



軟體中心 南港軟體工業園區



車站中心 南港三鐵共構



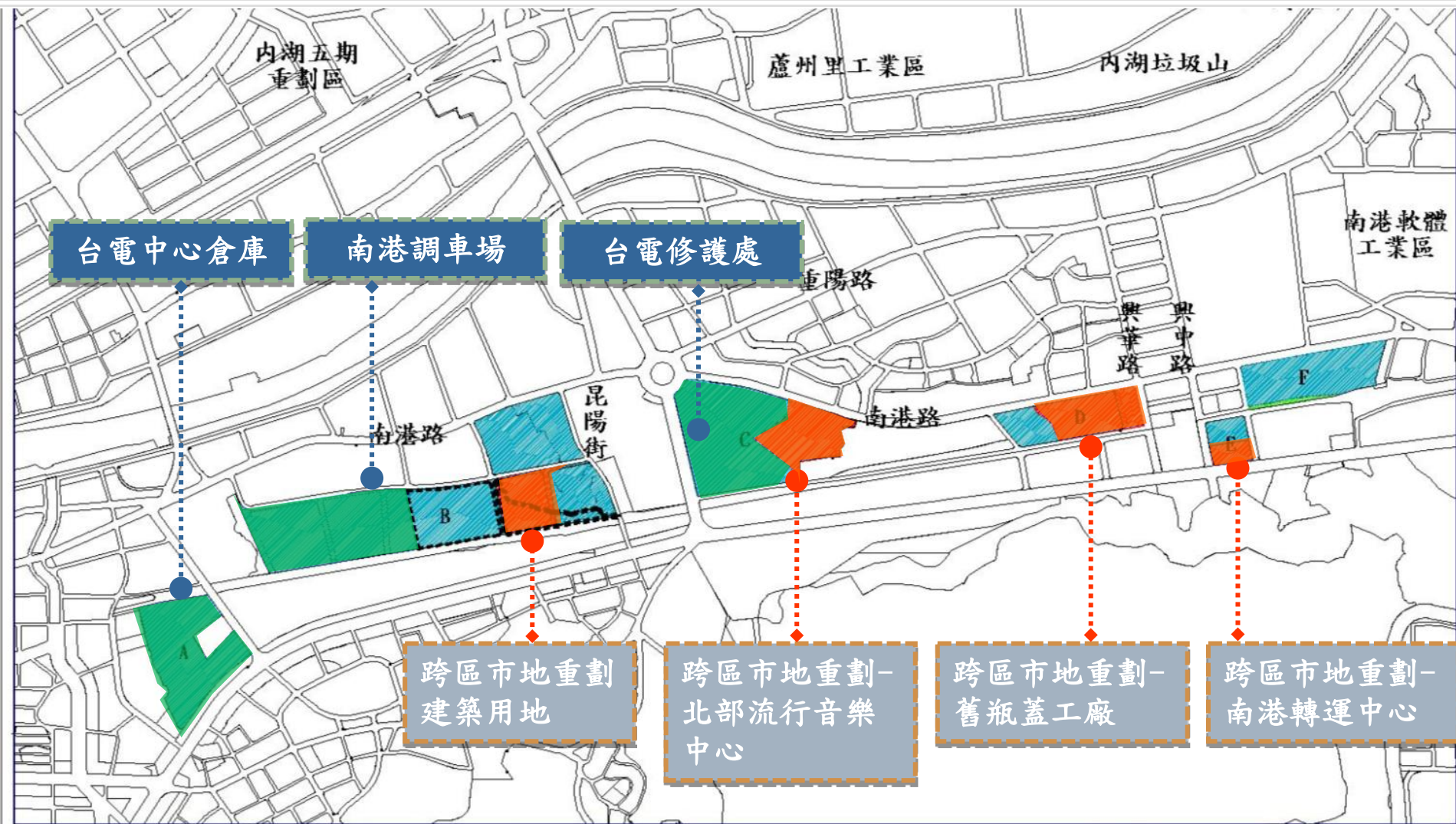
生技中心 國家生技研究園區



會展中心 國家會展中心

伍、執行機制-區域軸帶更新(2/3)

■ 南港高鐵沿線：第2階段更新-土地跨區市地重劃及重大個案開發



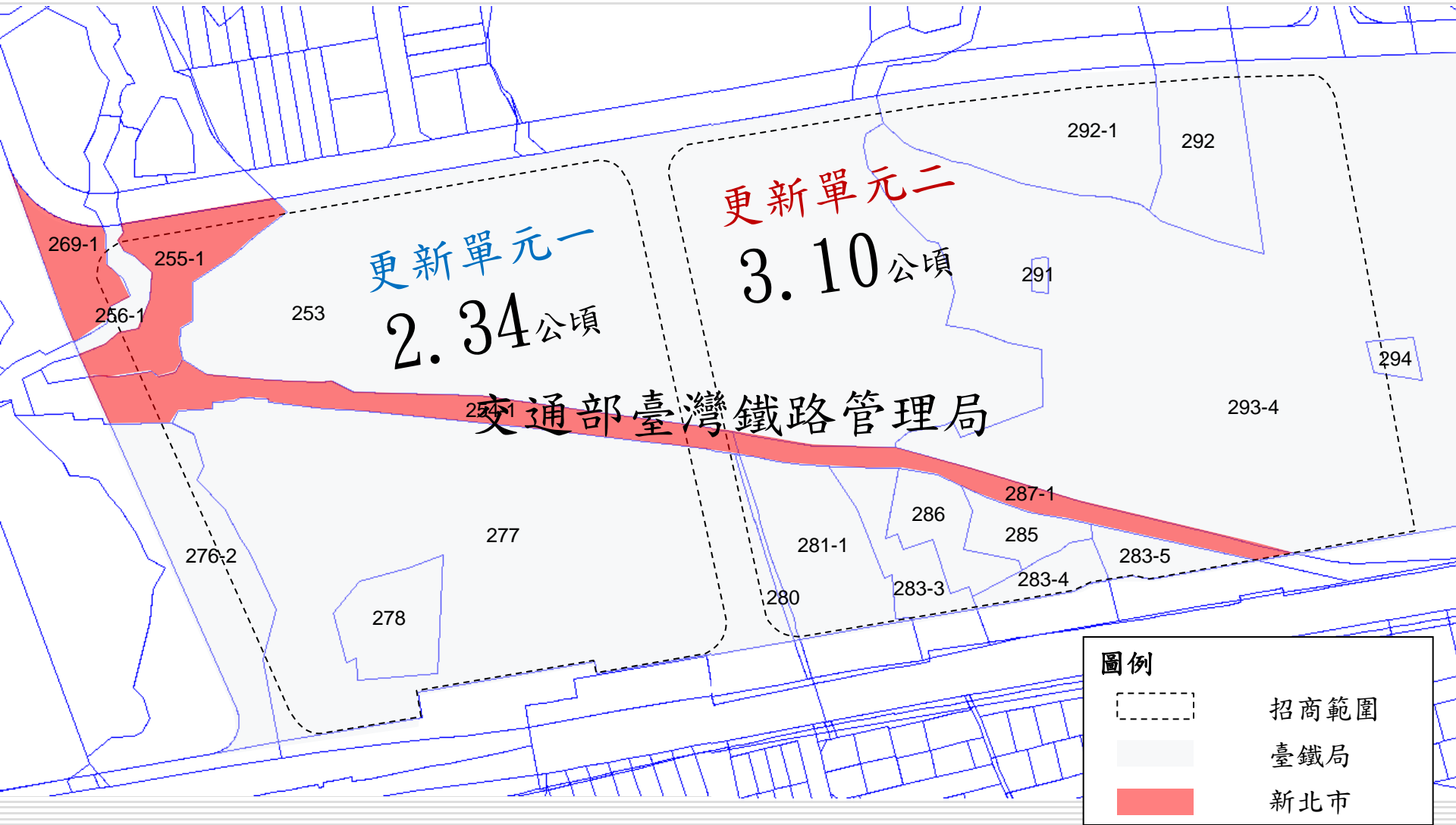
伍、執行機制-區域軸帶更新(3/3)

■ 南港高鐵沿線：公私有土地重大都更投資



伍、執行機制：權利變換+委託經營(2/5)

台鐵南港調車場權屬圖



伍、執行機制：權利變換+委託經營(3/5)

委託實施契約

□ 契約期間

-總期間：

- 簽約日至委託實施契約相關義務完成之日。

-興建期間：

- 都更事業計畫及權變計畫核定發布實施起4年內取得使照。

□ 雙方工作範圍摘要

-主辦機關：

- 用地交付及地上物拆遷

-實施者：

- 整體規劃設計、興建、工程管理
- 都審、交評、環評及各項許可作業
- 都更事業、權變計畫審議，及權變所需辦理之信託及登記相關作業
- 簽訂商業設施租賃契約

商業設施租賃契約

□ 契約期間

-總期間：

- 簽約日起算20年；可續約2次(1次10年)，需於租期屆滿前2年向臺鐵局申請續租。

□ 雙方工作範圍摘要

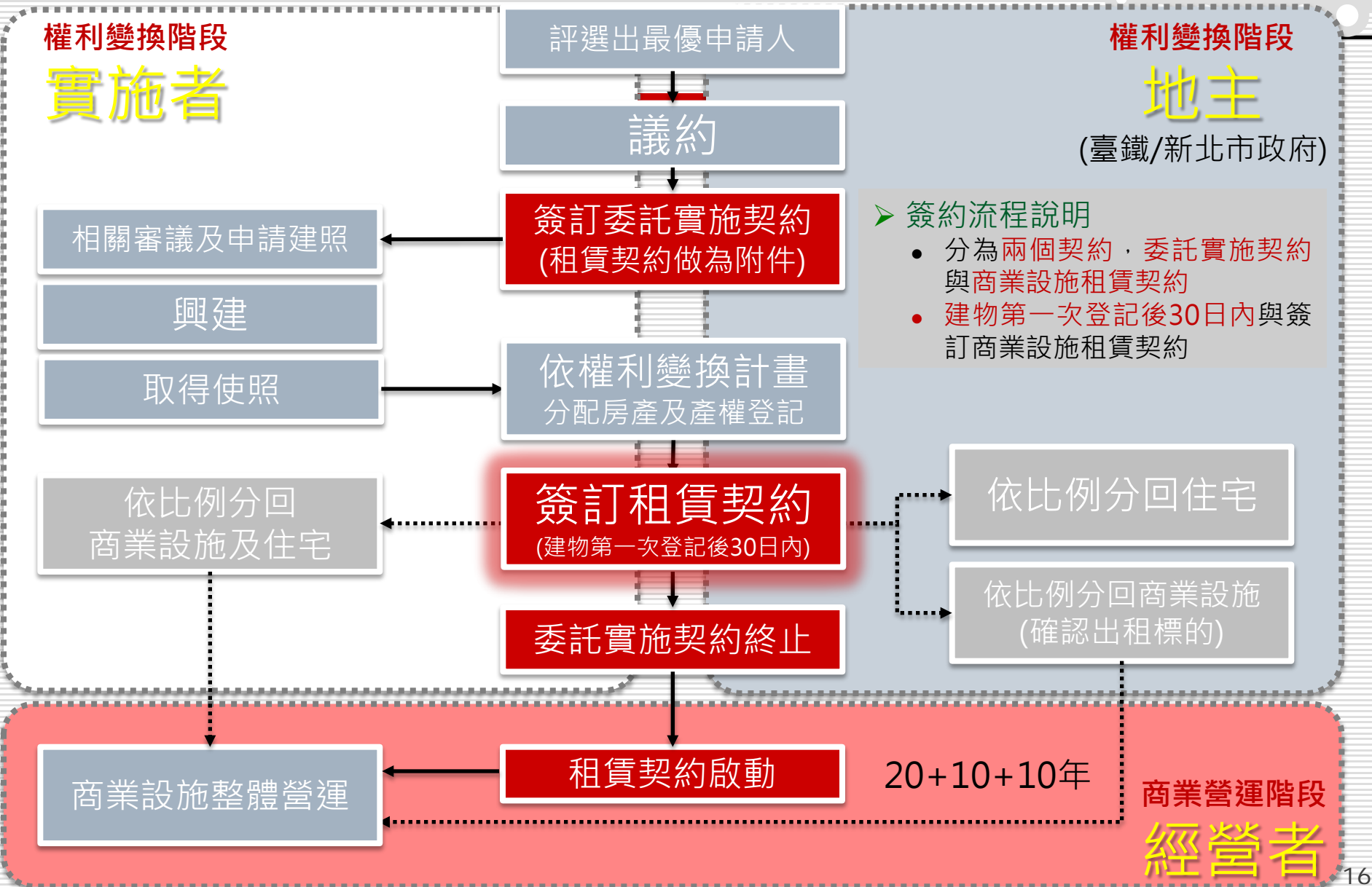
-主辦機關：

- 租賃標的交付

-承租人(原實施者)：

- 擬定營運執行計畫書
- 繳交租金
- 經營管理臺鐵局交付之租賃標的

伍、執行機制：權利變換+委託經營(4/5)



伍、執行機制：權利變換+委託經營(5/5)



伍、執行機制：區段徵收+都市更新(1/3)

案例：桃園縣老街溪兩側地區案(機場捷運A22站)

➤ 遭遇課題：

老街溪兩側地區為早期發展街區，因發展東移、河川污染而逐漸沒落，市區發展停滯、市容景觀不佳。

➤ 再生契機：

➤ 老街溪拆蓋整治工程：

98年至今已進行包含加蓋拆除、河川整治、水質淨化、景觀綠美化、都市更新、環境教育；投入12.63億(中央補助4.78億)(101年底完竣)。

➤ 機場捷運線延伸線：

增設A22站(107年完工通車)。

➤ 整體都市更新規劃並辦理都計變更：

➤ 中央補助辦理整體都市更新規劃。

➤ A22站周邊45年起即屬公共設施保留地，至今未能徵收(需22億)，多臨時建築、閒置土地，列為第一期更新開發範圍。



伍、執行機制：區段徵收+都市更新(2/3)

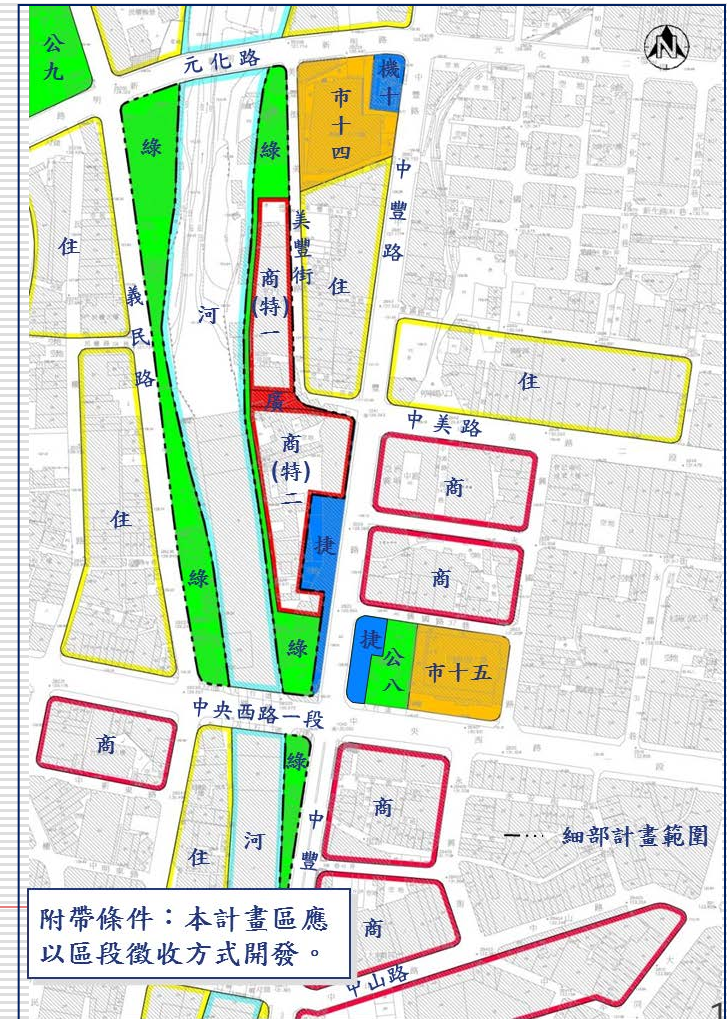
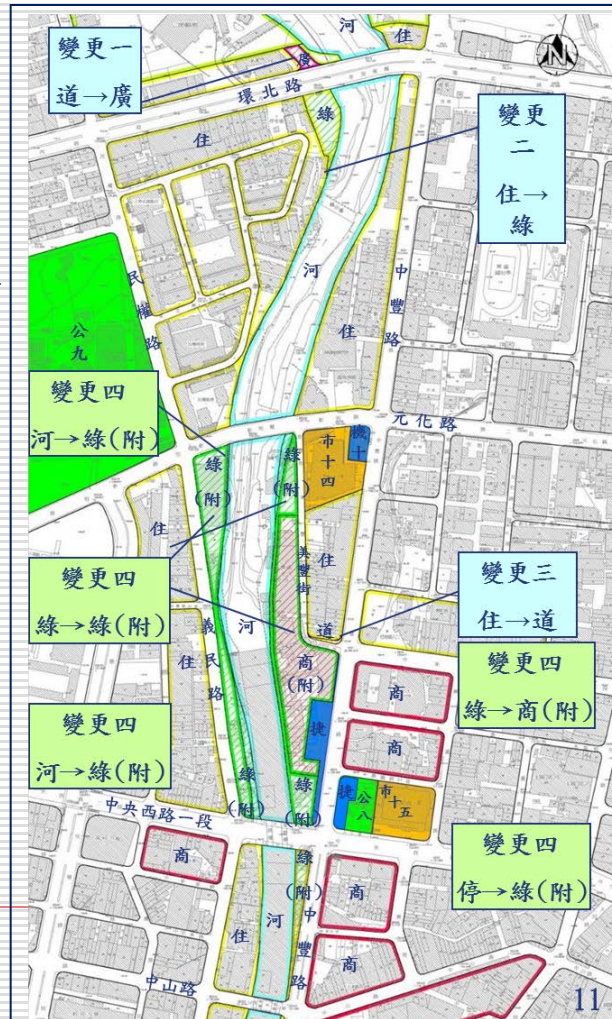
都市計畫內容：

103年10月24日公告發布實施。

- 變更面積：3.03公頃
- 計畫年期：民國110年
- 計畫人口：450人
- ◆ 細計(區徵)面積：2.73公頃

法令依據：

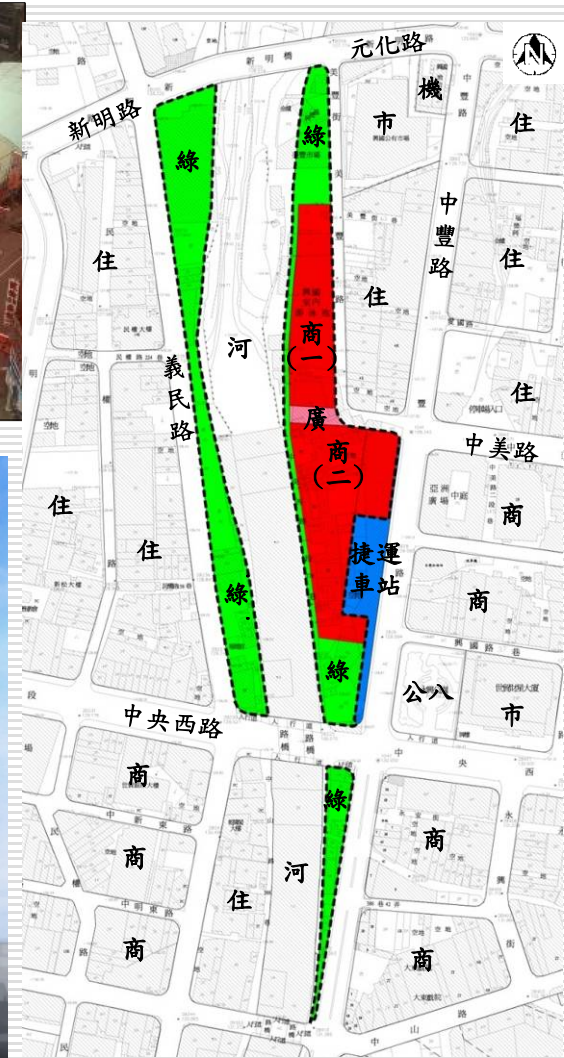
依據都市更新條例第25條規定及內政部營建署100年10月6日營署更字第1000059798函辦理。



伍、執行機制：區段徵收+都市更新(3/3)

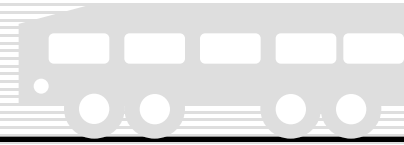
取得**公共設施用地**以
創造**綠地空間**，重建**河岸開放空間系統**。

配合**大眾運輸**規劃導
向作**高密度發展**，創造
臨河面之**商業機能**。



伍、執行機制：A2權利變換(1/8)

案例：新竹後火車站都市更新案



區位示意圖



●更新單元區位

位於「新竹科技特定區計畫」西南側，地處新竹市東區火車站後站地區。

伍、執行機制：A2權利變換(2/8)

基地範圍

總基地面積57,607m²



第一期更新單元
F1-1休閒商務區5,747m²、
道路1,237m²

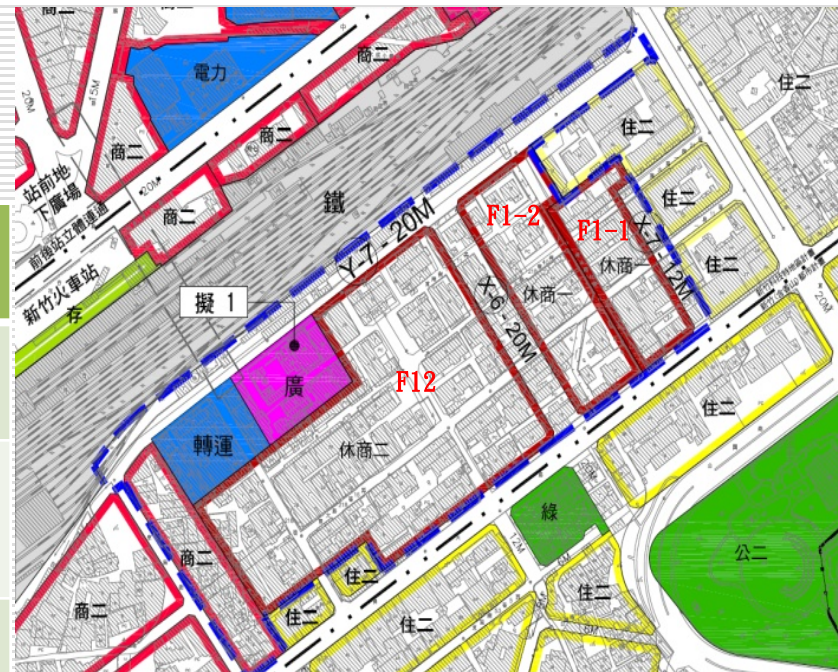
東北鄰東大路，西南臨東南街，西北銜接新竹後火車站，南側為南大路。

伍、執行機制：A2權利變換(3/8)

土地分期分區

- 本更新地區位於新竹科技特定區計畫
- 本案興建之F1-1區，其土地使用分區為第一種休閒商務區
- 參與都市更新重建之住戶，於本都市更新案同時完成都市計畫變更回饋，其餘住戶後續進行重建時，需依都市計畫規定辦理變更回饋。

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
全區休閒商務區	42,501	60	25,500.6	360	153,003.6
F2區第一種休閒商務區	28,073	60	16,843.8	360	101,062.8
F1-1區第一種休閒商務區	5,747	60	3,448.2	360	20,689.2
F1-2區第一種休閒商務區	8,681	60	5,208.6	360	31,251.6



▲擬定新竹科技特定區計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)圖

伍、執行機制： A2權利變換(4/8)

土地產權及性質

- 本計畫範圍17,426坪，分二期開發。第一期由遠雄建設得標，興建住宅大樓，佔總更新範圍11% (2,112坪)。
- 第二期佔總更新範圍89% (15,314坪)。將視第一期開發情形保留未來開發彈性。

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	中華民國 (交通部台灣鐵路管理局)	41,801	72.56	1	1.52
	中華民國 (財政部國有財產署)	5,639	9.79		
	中華民國 (國防部政治作戰局)	690	1.20		
	新竹市 (新竹市政府)	5,760	10.00	1	1.52
	新竹縣 (新竹縣政府)	972	1.69	1	1.52
公有土地小計		54,862	95.24	3	4.55
私有土地		2,745	4.76	63	95.45
合計		57,607	100.00	66	100.00

▲全區公私有權屬統計表

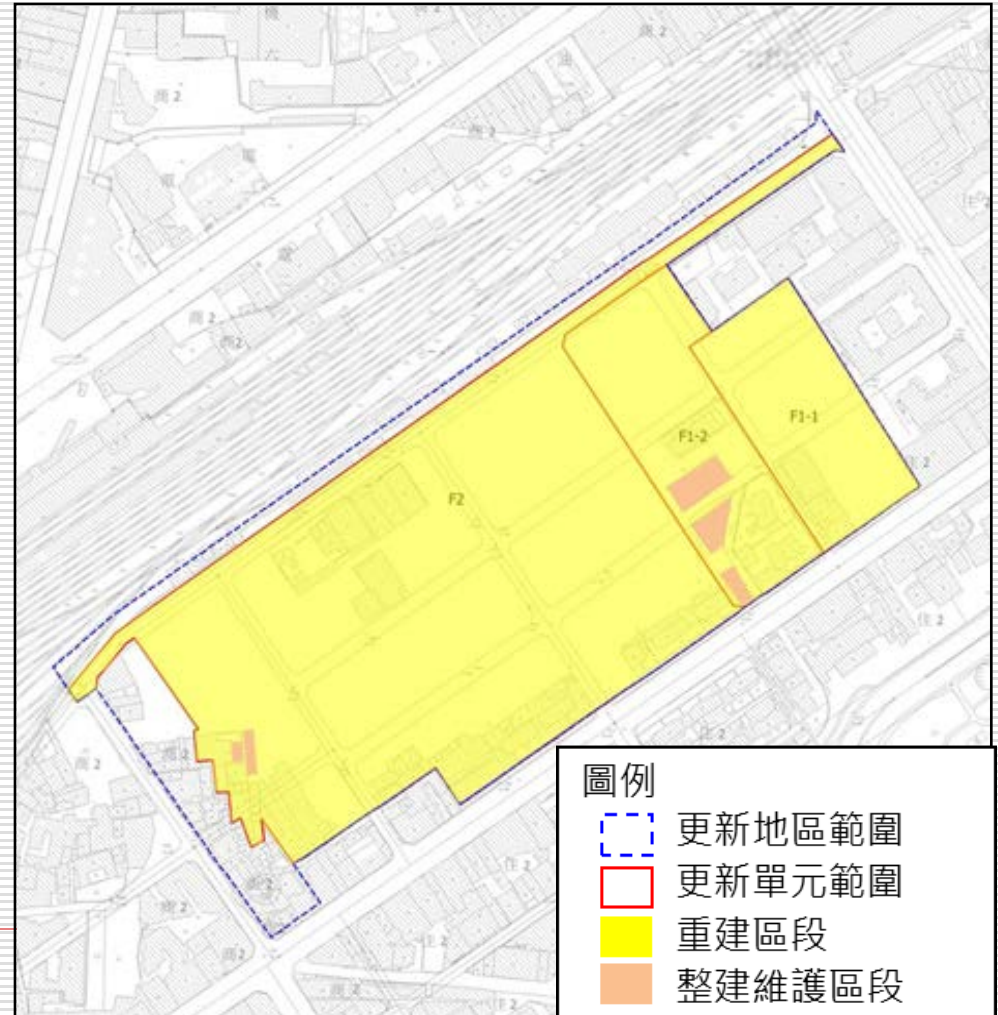
土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	中華民國 (交通部台灣鐵路管理局)	5,865	83.98	1	33.33
	中華民國 (財政部國有財產署)	1,108	15.86		
	新竹市 (新竹市政府)	6	0.09	1	33.33
	新竹縣 (新竹縣政府)	5	0.07	1	33.33
公有土地小計		6,984	100.00	3	100.00
私有土地		—	—	—	—
合計		6,984	100.00	3	100.00

▲F1-1區公私有權屬統計表

伍、執行機制：A2權利變換(5/8)

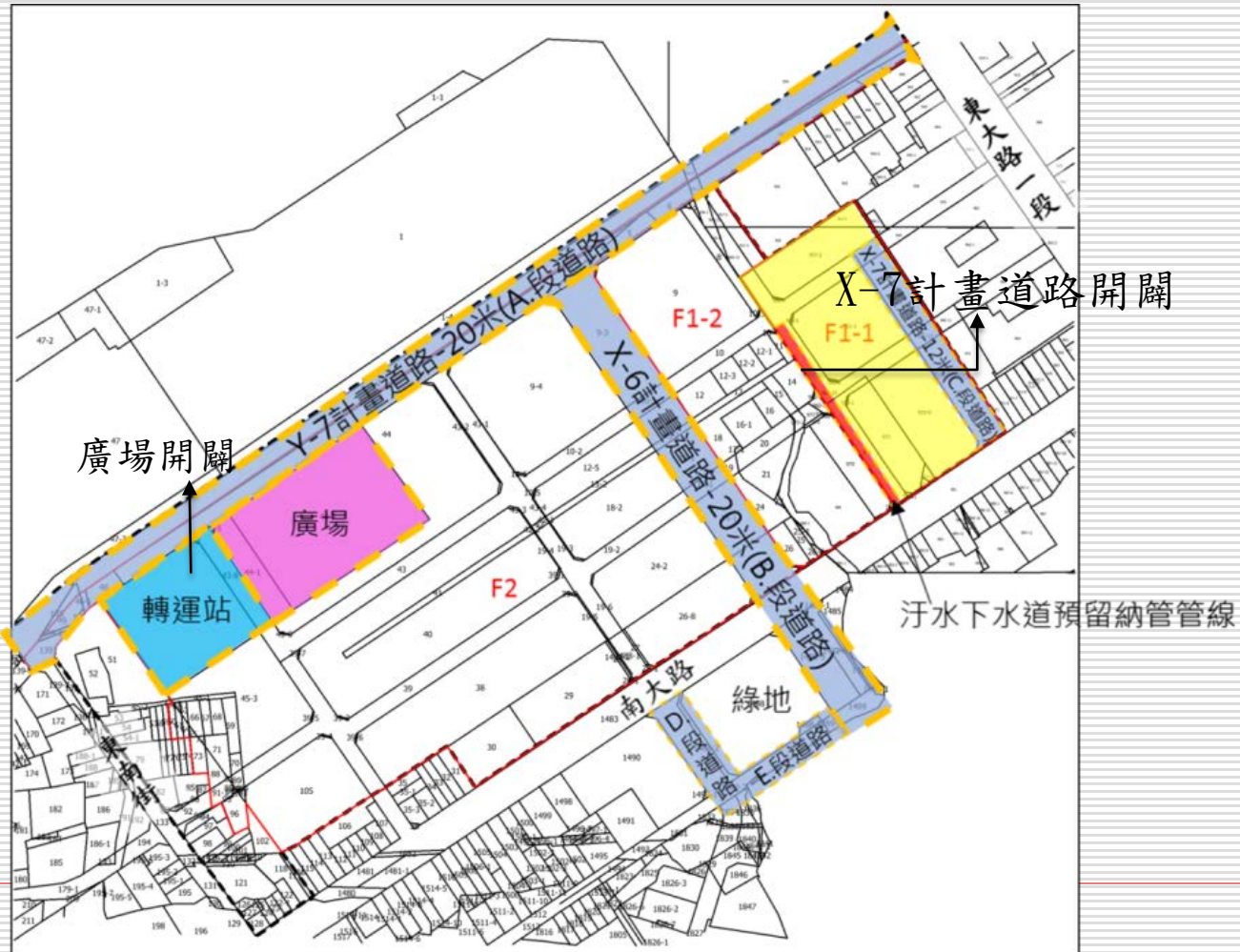
處理方式及區段劃分

- 處理方式
 - 本更新單元採拆除重建及整建維護方式辦理都市更新事業，並興闢商業與住宅混合使用大樓
- 區段劃分
 - 本更新單元採分期分區開發，並分為3處重建區段
 - 另不同意參與重建，而現況屬合法登記之建築物，劃為整建維護區段



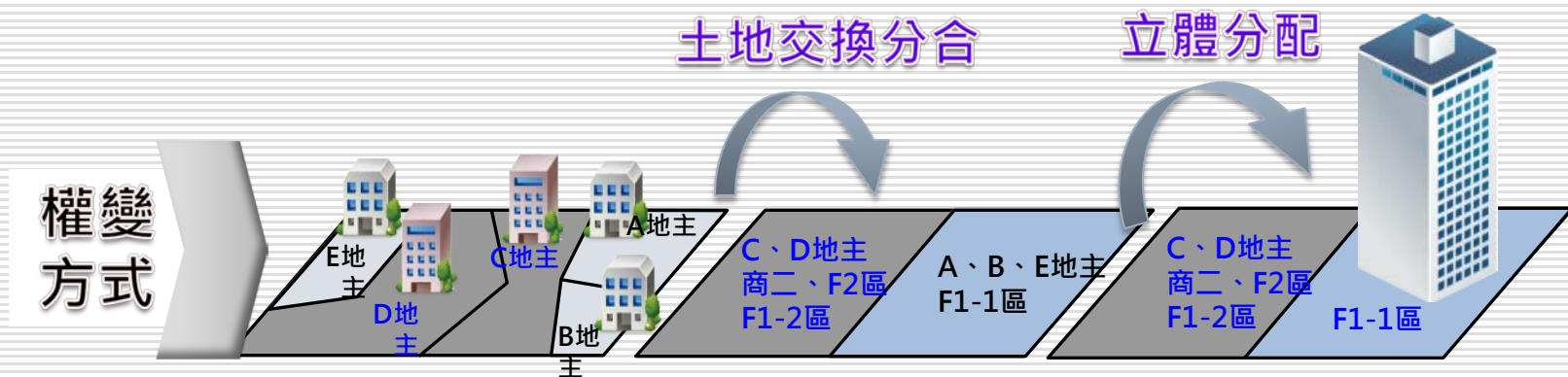
伍、執行機制： A2權利變換(6/8)

區內及鄰近公共設施興修或改善計畫



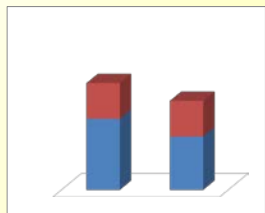
伍、執行機制：A2權利變換(7/8)

權利變換說明



調整目的

提高更新價值



多樣化產品
(照顧小地主)



更佳方案
全體同意



伍、執行機制： A2權利變換(8/8)

F1-1區建築物模擬圖



本案試圖呈現現代美學與時尚感，運用簡潔俐落的垂直線條語彙結合底座穩重的質感，展現簡單且優雅的新都會風格

陸、未來推動策略

一、推動都市更新示範計畫

- (一) 為國家產業發展，提昇臺灣競爭力，並帶動產業軸帶及區域整體發展，推動都市更新示範計畫。
- (二) 針對地區發展、舊市區再造、公有土地活化再利用及都市機能改善，透過都市更新示範計畫加以執行。
- (三) 召開研商未來推動都市更新示範計畫會議，分別與地方政府研議未來8年推動計畫，並先行函請地方政府提報106年預定辦理之示範計畫，以整合共識積極推動。

陸、未來推動策略

二、設置都市更新專責機構—(一)主要任務

支援**公辦更新招商**為主，為民間創造投資機會

- ▶ 大面積公有土地更新為主
- ▶ 政策指定，復甦都市機能、交通樞紐等指標性案件
- ▶ 重大公共工程相聯結案件
- ▶ 投資地方政府重大更新案

協助**民間個案**之資金或實施

- ▶ 急迫性地區(遇重大災難，或其他重大事故損害地區)
- ▶ 防災需求迫切地區
- ▶ 古蹟歷史建物保存需求地區
- ▶ 民間實施有困難者(風險太高、收益性低、無民間業者實施意願)

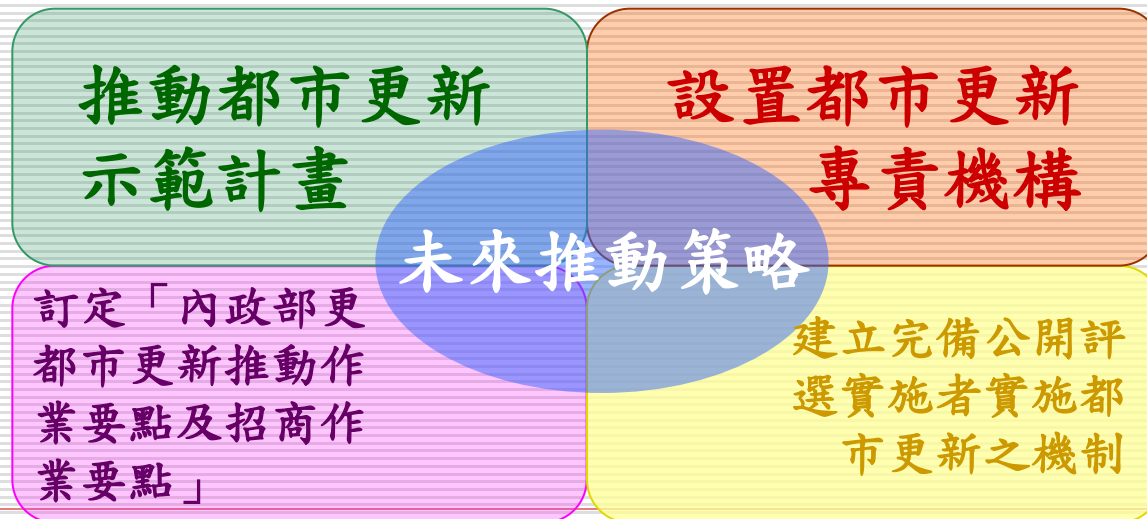
陸、未來推動策略

二、設置都市更新專責機構—(二)擔任4種角色

角色	案例
(一)策略規劃者	<ul style="list-style-type: none">●英國利物浦市中心的都市再生綱要 由利物浦都市更新再生公司(URC) 提出策略性都市再生發展綱要計畫，作為都市再生上位計畫
(二)整合投資者	<ul style="list-style-type: none">●東京都墨田區京島三丁目地區防災街區改造事業 日本UR都市機構接受墨田區公所委託，輔導地區改造與權利人直接協商，多元化整合條件，活用定期租地權，減輕權利人負擔滿足其需求●東京豐洲站前CIEL TOWER更新事業 日本UR都市機構參與更新會員支付負擔金，為重要財源挹注，更新後住宅部分70%由UR都市機構取得，原權利關係人與投資者UR共同承擔更新風險
(三)招商管理者	<ul style="list-style-type: none">●新北市新店行政生活園區委託技術服務案 委託民間工程顧問公司辦理招商作業、履約管理、工程興建專案管理等●香港市區重建局、日本UR都市機構、韓國土地住宅公社等各國都市更新專責機構均有管理公有不動產的業務
(四)實施者	<ul style="list-style-type: none">●橫濱NHK 電視台周邊縣有地更新案 縣府借重UR經驗豐富委託擔任實施者，再加以利用公開徵求共同實施者方式引入民間資金技術，順利保存3棟歷建與完成1.7公頃公有土地更新

陸、未來推動策略

- 三、研定「內政部都市更新推動作業要點及招商作業要點」。
- 四、配合都市更新條例修法，建立完備之公開評選實施者實施都市更新之機制。



~簡報結束
敬請指教~

