

城市點粧

都市再生

城市點粧 · 都市再生



執行單位：財團法人都市更新研究發展基金會
仲量聯行股份有限公司



主辦單位：內政部營建署



目錄

壹、前言

- 一、政府推動都市更新之預期目標
- 二、優先推動都市更新地區預計招商個案簡介

貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

- 一、都市更新事業之參與方式簡介
- 二、參與都市更新事業之政策協助

參、都市更新案背景及個案說明

- 一、基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫
- 二、宜蘭市蘭城之星
- 三、馬公市新復里地區





壹、前言

行政院自民國95年起核定「加速推動都市更新方案」，並於民國98年2月核定「愛臺十二建設都市更新推動計畫」，其計畫目標包括優先推動以政府為主之都市更新案招商、設置單一窗口協助民間排除投資障礙、補助辦理關聯性公共工程關建及地上物清理等作業，以健全都市機能，提升都市競爭力，帶動整體經濟成長，作為落實振興經濟方案之重要措施。

內政部營建署已選定具投資商機之優先推動地區辦理招商，作為全國都市更新案件推動範例，結合民間力量，進而加速各地都市更新示範地區之投資開發。

一、政府推動都市更新之預期目標

都市更新計畫乃為國家重大經濟建設計畫之一，政府為落實都市更新政策，投入大量資源及優惠措施，期以達成下列目標：

(一) 落實都市更新，達到都市永續發展之目標

政府期望藉由重建及改建都市內原本低度利用及颯陋之空間，改善公共設施機能，賦予都市全新的生命與活力，達到都市永續發展之目的。

(二) 改善都市環境，提升居民生活品質

依行政院主計處89年「戶口及住宅普查」調查，40年以上屋齡住宅則高達84萬1,917戶，顯示部份區域急需提升其居住環境並加速其設備之現代化，因此，期望藉由都市更新手段，改善及提升都市居民之生活環境品質。

(三) 積極處理閒置或低度使用之公有房地，以發揮公有資產之最大利用度

為提升公有資產利用率，創造最大使用效益，內政部營建署乃協調相關政府機關釋放大面積、具市場投資效益且目前屬閒置及低度利用之公有土地，透過都市更新手段，促進土地資源之有效使用。

(四) 刺激營建相關產業發展，帶動整體經濟成長

有鑑於世界先進國家皆透過都市更新政策，強化城市競爭力及吸引力，帶動經濟成長。政府希望透過釋出政策利多及優惠措施，引導民間投資挹注都市更新開發市場，帶動營建關聯產業發展，刺激經濟成長。

二、「優先推動都市更新地區」預計招商個案簡介

案名	地點	招商面積 (公頃)	投資金額 預估 (億元)	推動 模式	預計 正式公告 招商時間
基隆市和平島東南側水岸 (單元1、2)	基隆市和平島東南側水岸	1.92	25	A1	98/11
宜蘭市蘭城之星(單元1)	宜蘭火車站西南側	2.4	36	B	98/10
馬公市新復里地區 (澎湖金龍頭開發計畫)	鄰近馬公市區及馬公港	1.45	15	B	98/12
基隆火車站暨西二西三碼頭	基隆火車站暨西二西三碼頭	7.03	109	B	98/10
台南永康飛雁新村	中華路鄰近奇美醫院旁	3.51	38	C	98/12
台鐵高雄港站(單元1)	鄰近台鐵高雄港站 (公園路、鼓山一路)	1.82	60	B	99/01
中山區捷運新生站北側中山女中對面 (單元1)	建國北路、長安東路口， 中山女中南側地區	0.93	65	A1	99/03
中山區民權東路鼎興營區(單元1)	民權東路、龍江路口	1.08	47	A1	99/03
豐原火車站周邊更新地區	豐原火車站後站	1.98	57	A2	99/07
新竹火車站後站	新竹火車站後站、鄰南大路	5.73	160	A2	99/07
台中市體二用地	鄰近台中棒球場/體育場	10.56	123	A2	99/07
宜蘭市化龍一村	宜蘭酒廠東側	2.67	17	A1	99/12
新店榮工廠地區	鄰景美溪及寶橋路， 近捷運遠東工業區站	6.04	178	A2	99/12
大安區和平新村	敦化南路二段、和平東路三段	0.70	41	A1	99/12

註：正式公告招商時間係以政府採購公報登載為準。



貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

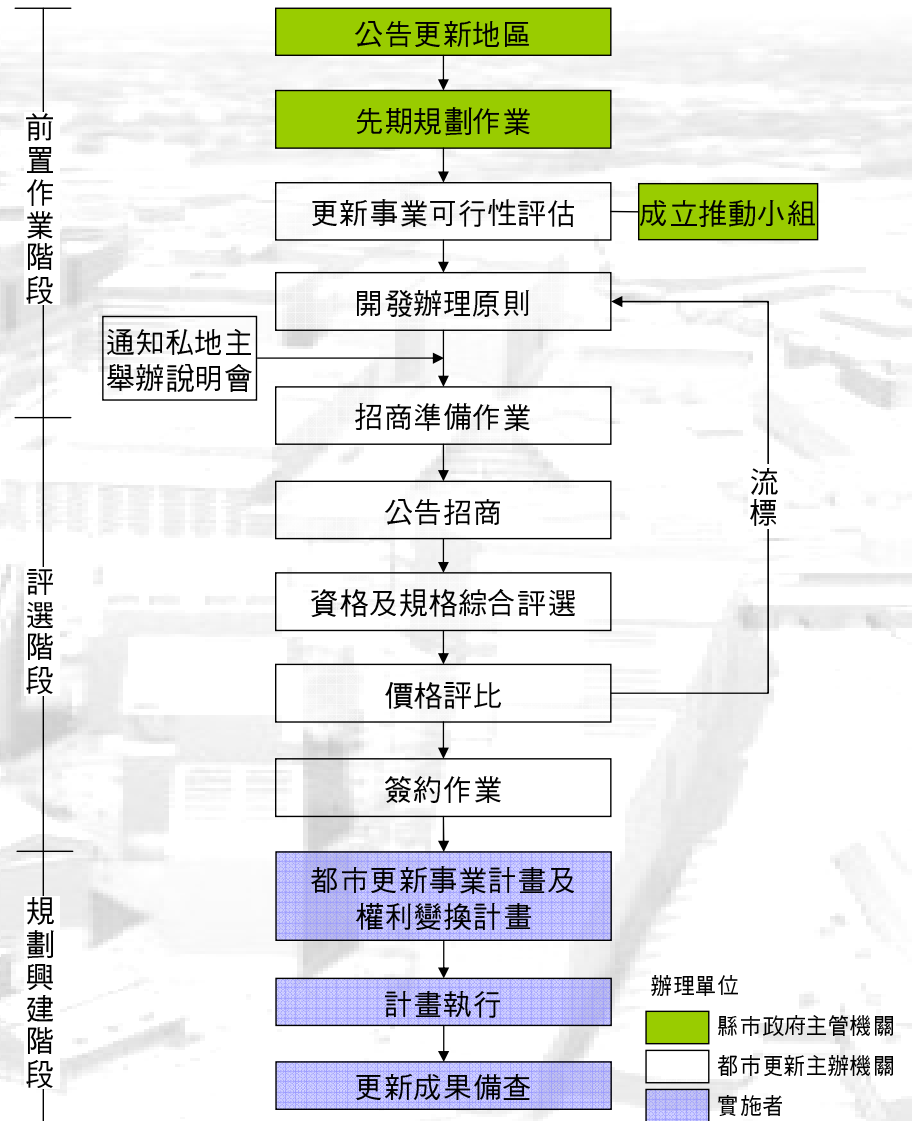
一、都市更新事業之參與方式簡介

政府為主都市更新案件，係依據個案特性，例如土地權屬及地上物狀況、市場需求及潛力，訂立不同之更新推動方式，期以更具開發彈性及更符合民間企業需求之模式，吸引民間投資人參與都市更新事業之投資營運。各類型推動模式說明如下：

(一) A. 權利變換

A1. 權利變換 (地上物單純)

- 參與模式：以權利變換方式實施都市更新事業，適用於地上物產權較為單純、拆遷容易，可由實施者自行處理之案件。實施程序除免取得第22條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃及更新地區之劃定，並訂定開發辦理原則以及辦理私地主說明會等作業。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關文件向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，需依規定擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，經主管機關核定發佈實施後，執行都市更新事業至完成。



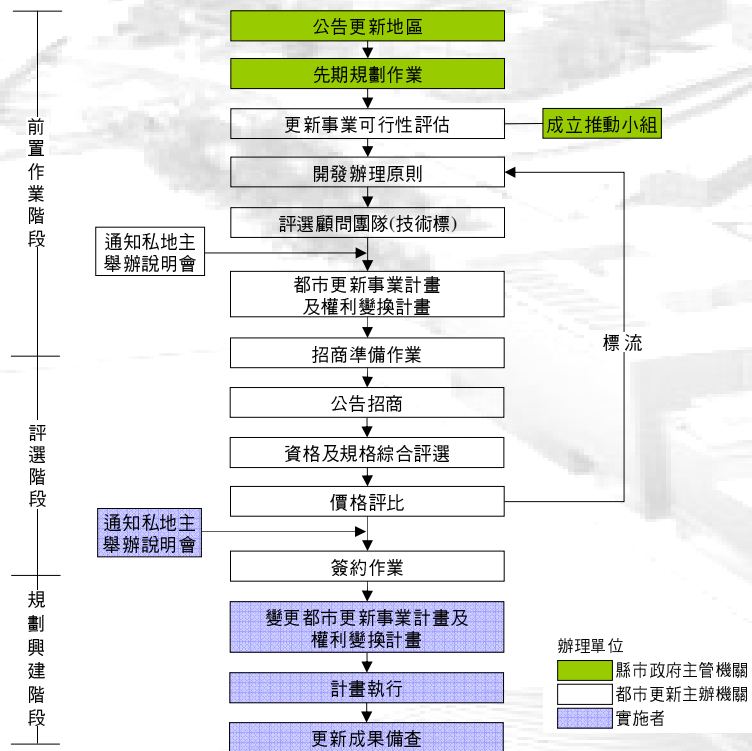
【開發流程圖-A1權利變換(地上物單純)】



貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

A2. 權利變換 (地上物複雜)

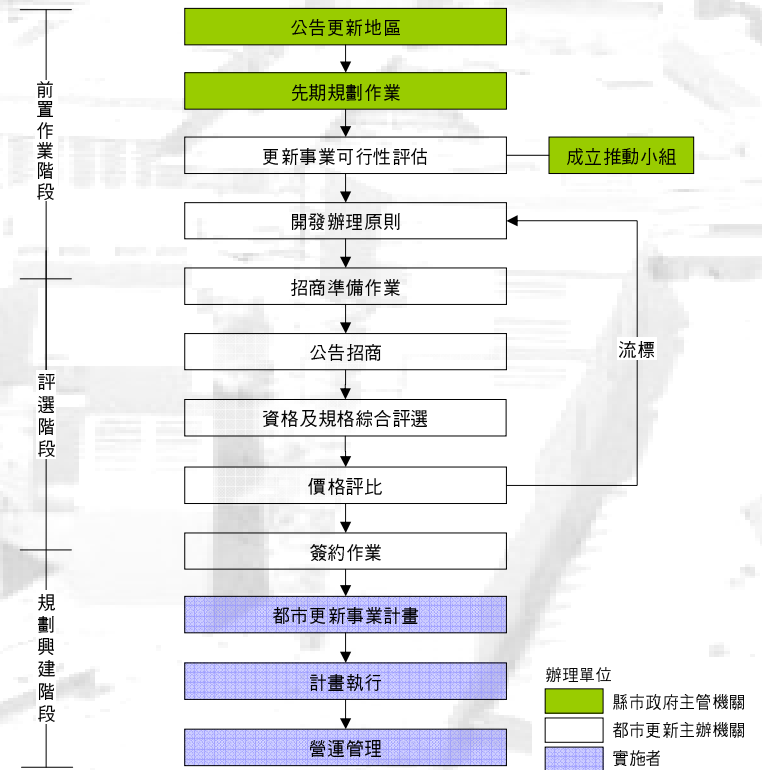
- 參與模式：以二階段權利變換方式實施都市更新事業，適用於地上物產權較為複雜、拆遷困難案件，第一階段由主辦機關擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，先行整合私有土地及合法建築物所有權人，確立其拆遷安置方式後再行招商。
- 政府辦理事項：除於公告招商前完成先期規劃作業、更新地區之劃定及訂定開發辦理原則等作業外，另需擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，並可徵求顧問團隊協助研擬計畫、辦理審議及後續招商程序等。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，需舉辦私地主說明會，後續並可辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫的變更作業，以符合民間企業之開發需求。



【開發流程圖-A2權利變換(地上物複雜)】

(二) B. 設定地上權

- 參與模式：適用於具有特殊公共性、都市機能強之更新案，且產權皆為公有土地。以設定地上權予民間企業之方式，使其參與都市更新，後續並可由民間企業負責單元內相關設施之營運。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃、更新地區劃定及訂定開發辦理原則等作業。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關資料向主辦機關提出申請，並經評選為實施者後，依規定擬定都市更新事業計畫送主管機關審議，經核定發佈實施後，取得地上權投資開發，並負責更新後相關設施之營運。



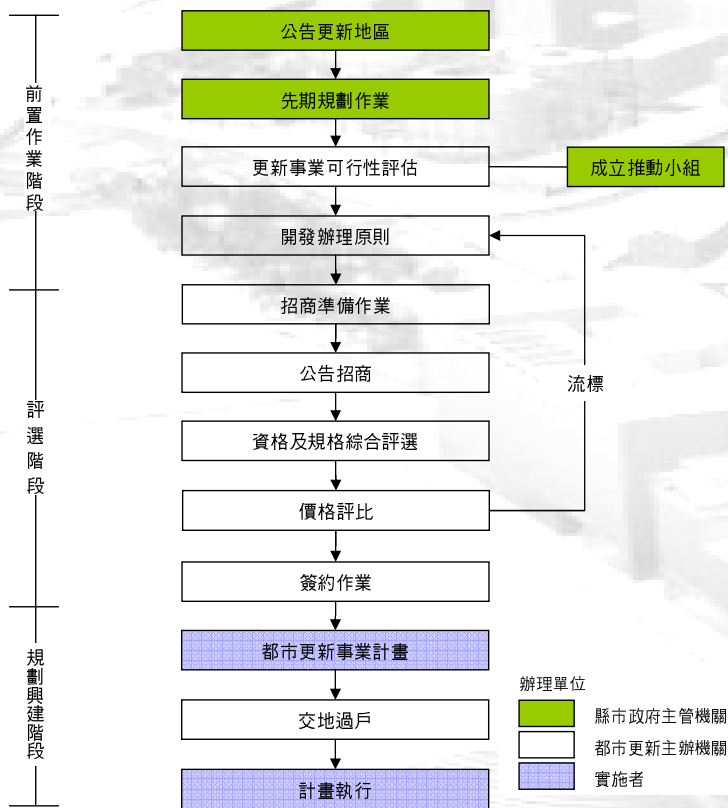
【開發流程圖-B設定地上權】



貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

(三) C. 標售

- 參與模式：都市更新單元內之公有土地標售予民間企業辦理都市更新。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃、都市更新地區劃定及訂定開發辦理原則等作業。
- 民間企業辦理事項：由民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關文件向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，依規定擬定都市更新事業計畫送主管機關審議，經核定發佈實施後，取得土地所有權進行投資開發。



【開發流程圖-C標售】

二、參與都市更新事業之政策協助

為能吸引民間企業投資參與都市更新事業，政府乃提供最大的協助並釋出最佳優惠措施，包括：

(一) 優先關建關聯性公共設施相關工程

為能增加民間企業參與都市更新之誘因，各級政府單位耐編列預算，投入辦理都市更新地區周邊公共工程建設，包括景觀綠化、道路、橋樑等。

(二) 擴大建築容積獎勵範圍

民國97年10月15日通過修正「都市更新建築容積獎勵辦法」，將綠建築、無障礙空間設計、生態建築等項目納入獎勵辦法，擴大容積獎勵範圍。

(三) 低利貸款融資

由行政院國家發展基金下之中美基金及中長程融通資金分別提供新台幣20億元及2,000億元之低利融資，供民間企業辦理都市更新前置作業及事業資金所需。

(四) 簡化作業流程與時程

1. 成立專案推動小組，協助解決困難與排除投資障礙

有關中央、地方相關機關、專案管理辦公室、專業整合機構、土地所有權人代表等將組成「專案推動小組」，整合公私部門意見，協助清理更新單元內房地相關工作，減少民間企業參與都市更新之困難度。

2. 設立單一窗口，加速辦理都市更新

中央及地方皆設有單一窗口辦理都市更新之申請、招商、審議、審核程序作業，提供民間企業或民眾相關都市更新專業及統合服務之諮詢及協助。

3. 簡化各種申辦程序，包括縮短作業程序及建立標準作業流程



參、都市更新案背景及個案說明

一、基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫

基隆和平島具有豐富海域觀光資源，未來藍色公路重要節點

和平島為基隆港東北角上獨立小島，15分鐘車程可達基隆市、30分鐘至台北都會區，本島鄰近海洋，漁業發展蓬勃，使和平島得以特有的漁業文化及特殊的生態與地形景觀吸引每年至少15萬人次觀光，深具海域觀光遊憩發展潛力，並可成為海上運輸重要新節點之一。



(一) 招商範圍

- 位於基隆市和平島東南側水岸，南臨八尺門港。
- 招商面積為19,164.17平方公尺(含單元1及單元2)，土地權屬皆為公有土地。
- 招商範圍將變更都市計畫為商業區，法定建蔽率為60%，法定容積率為250%。
- 單元1（面積約12,916.65平方公尺）設置觀光遊憩相關設施之樓地板面積不得小於該單元總樓地板面積之50%。

(二) 規劃構想：

「和平島國門山海關主題休閒區」

- 以「國門入口」、「綜合遊憩」、「漁業文化」及「漁食特色」之構想，規劃觀光及休閒渡假區。
- 具地方特色之零售空間、餐飲設施及休閒遊憩設施。
- 休閒渡假旅館及休閒渡假住宅等遊憩住宿設施。

(三) 預計招商模式：

A1. 權利變換(地上物單純)

由基隆市政府經公開評選程序委託都市更新事業機構擔任實施者。

- 第一階段資格與規格評選：辦理資格審查及評選申請人研提之都市更新事業計畫服務建議書，選出合格申請人。
- 第二階段權利金價格評比：由權利金價格最高之合格申請人為最優申請人。
- 由最優申請人負責都市更新事業計畫研擬、送審及後續興建營運作業。

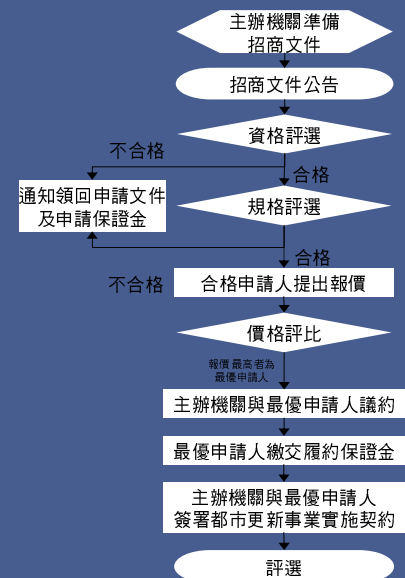
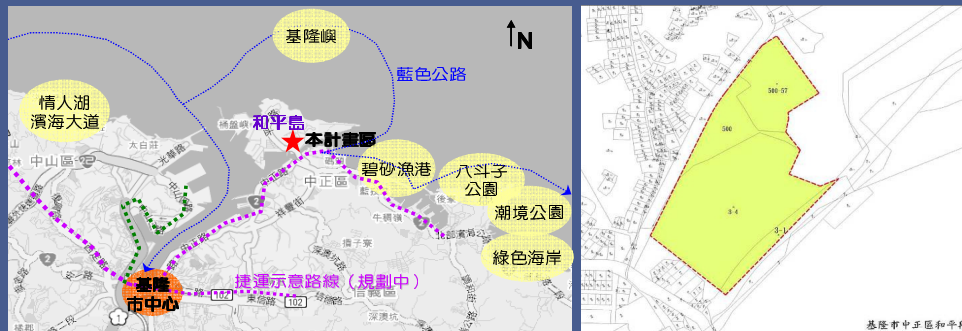
(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：98年10月上網公告
- 興建營運時程：99年7月簽約後實施
- 主辦機關聯絡窗口：基隆市政府
- 都市更新E化平台網：
<http://twur.cpami.gov.tw/>
<http://recity.cpami.gov.tw/>

和平島東南側水岸都市更新計畫招商範圍

更新單元	地籍區段號	招標範圍	招標面積(m ²)
1	中正區和平段3-1	部分	1,224.87
1	中正區和平段3-4	部分	11,691.78
2	中正區和平段500	部分	2,515.14
2	中正區和平段500-57	全部	3,732.38
合計			19,164.17

註：實際面積應依據正式公告內容為準





參、都市更新案背景及個案說明

二、宜蘭市蘭城之星

宜蘭市臨近台北都會區，為北部主要休閒渡假聖地

宜蘭市臨近台北都會區，雪山隧道通車後逐漸成為北部縣市民眾週末旅遊之處，主要以舊城路圓環商圈為消費核心，區內大型零售及休閒遊憩設施林立；本案基地位於宜蘭火車站西南側，屬於主要商圈範圍，區位優越，適宜發展商業中心。



(一) 招商範圍

- 「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫」範圍內之更新單元一，招商範圍僅包含車專一、車專二(不含台鐵工務段與運務段辦公室)及車專三，且不含道路及廣(停)用地。
- 招商面積約為2.40公頃，土地權屬皆為公有土地。
- 未來規劃興建包含主題站前旅館、住商混合辦公大樓、複合客運轉運中心等。

(二) 規劃構想：「宜蘭地區新門戶」

- 設置交通轉運中心，提供舒適快捷轉乘交通服務。
- 結合交通轉運功能，引進辦公、商業、旅館設施及開發優質住宅社區。
- 車專二西側道路土地上之歷史建築，由實施者負責管理維護，進行整體風貌改造。

(三) 預計招商模式：B.設定地上權

由宜蘭縣政府經公開評選程序委託都市更新事業機構擔任實施者，設定地上權期限為50年

- 第一階段資格與規格評選：辦理資格審查及評選申請人研提之都市更新事業計畫服務建議書，選出合格申請人。
- 第二階段權利金價格評比：由權利金價格最高之合格申請人為最優申請人。
- 由最優申請人負責都市更新事業計畫研擬、送審及後續興建營運作業。

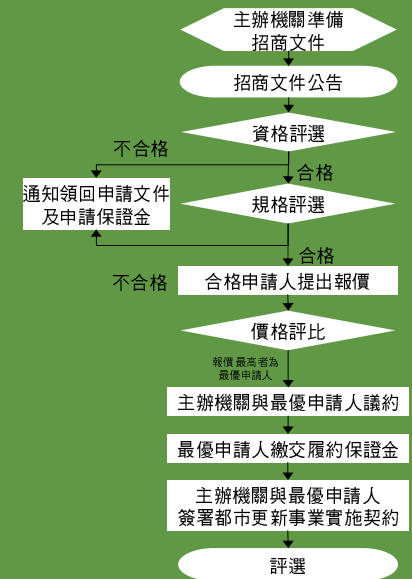
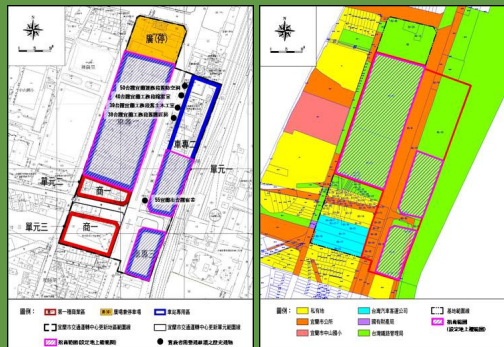
(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：98年10月上網公告
- 興建營運時程：99年2月簽約後實施
- 主辦機關聯絡窗口：宜蘭縣政府
- 都市更新E化平台網：
<http://twur.cpami.gov.tw//>
<http://recity.cpami.gov.tw//>

宜蘭市蘭城之星招商面積

使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率
車站專用區一	1.66	60%	490%
車站專用區二	0.42	60%	100%
車站專用區三	0.32	60%	100%
合計	2.40	-	-

註：實際面積應依據正式公告內容為準





參、都市更新案背景及個案說明

三、馬公市新復里地區(澎湖金龍頭開發計畫)

澎湖自然及人文景觀豐富，適宜發展觀光遊憩

澎湖自然海域景觀及人文資源豐富，長期以來皆為知名觀光遊憩地區，近年來受到離島將開放博奕產業之契機，更是吸引許多休閒遊憩經營業者規劃至此投資興建住宿設施；本案基地位於澎湖本島馬公市西南側，鄰近馬公市區及馬公港，區位優越。



(二) 規劃構想： 「極具深度文化與多元遊憩之休閒渡假村」

(一) 招商範圍

- 招商面積1.45公頃，土地權屬皆為公有土地。
- 招商範圍全為觀光事業特定專用區，法定建蔽率為50%，法定容積率為200%，並不可另外再申請其他容積獎勵。
- 未來允許興建包含水岸國際旅館、Long Stay渡假村、國際會展中心、文化藝術館等。

(三) 預計招商模式：B.設定地上權

由澎湖縣政府經公開評選程序委託都市更新事業機構擔任實施者，設定地上權期限為40年。

(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：98年12月上網公告
- 興建營運時程：99年7月簽約後實施
- 主辦機關聯絡窗口：澎湖縣政府
- 都市更新E化平台網：
<http://twur.cpami.gov.tw//>
<http://recity.cpami.gov.tw//>

馬公市新復里地區招商範圍

地段	地號	面積(m ²)
馬公段	2661-A001	1,534
馬公段	2661-4	414
馬公段	2661-5	8,059
馬公段	2661-8	732
馬公段	2664-2	1,159
馬公段	2664-8	2,641
合計		14,539

註：實際面積應依據正式公告內容為準

