

城市點粧

都市再生

招商說明會會議資料

2010.11.17

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、臺中市都市翠谷案
- 二、臺南縣永康飛雁新村都市更新計畫案
- 三、臺北市南港調車場更新開發計畫案
- 四、臺鐵高雄港站都市更新再開發案【更新單元一】



行政院 自2006年起核定「加速推動都市更新方案」，並於2009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闢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，期結合民間力量，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窳陋之空間，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，顯示部分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	面積 (公頃) 招商部分	投資金額 預估 (億元)	推動 模式	預計 正式公告 招商時間
臺中市都市翠谷案	鄰近臺中棒球场/體育場	10.56	123	A2	100/06
臺南縣永康飛雁新村都市更新計畫案	中華路鄰近奇美醫院旁	3.52	38	C	99/12
臺北市南港調車場更新開發計畫案	臺北市南港區	5.44	110	B	100/12
臺鐵高雄港站都市更新再開發案【更新單元一】	鄰近臺鐵高雄港站 (公園路、鼓山一路)	1.83	80	B	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

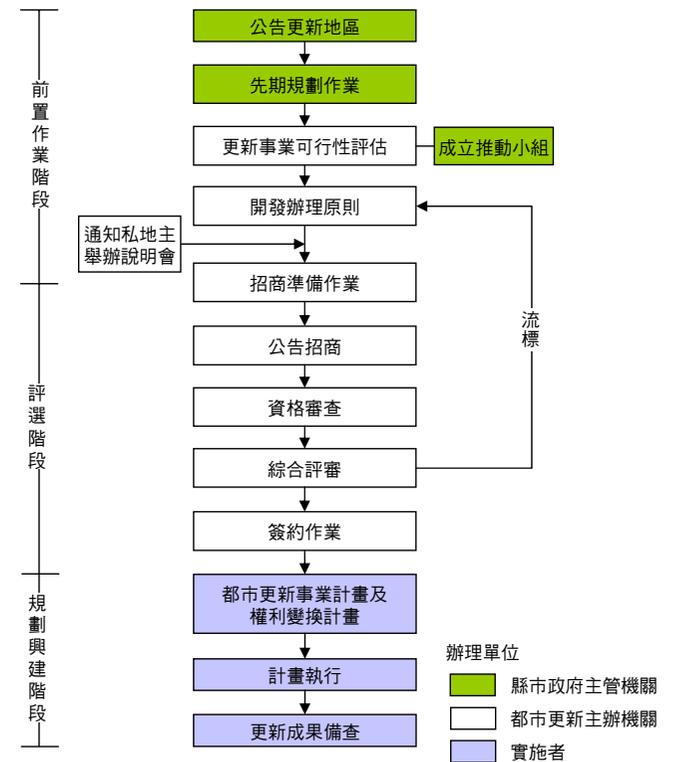
一、都市更新事業之參與方式簡介

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。

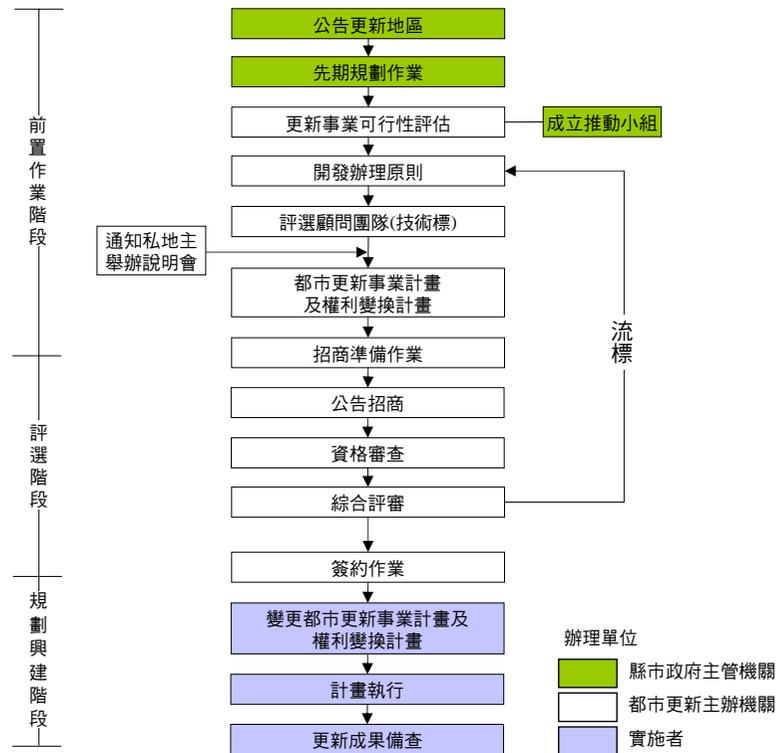


【開發流程圖-A1權利變換(地上物單純)】

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)

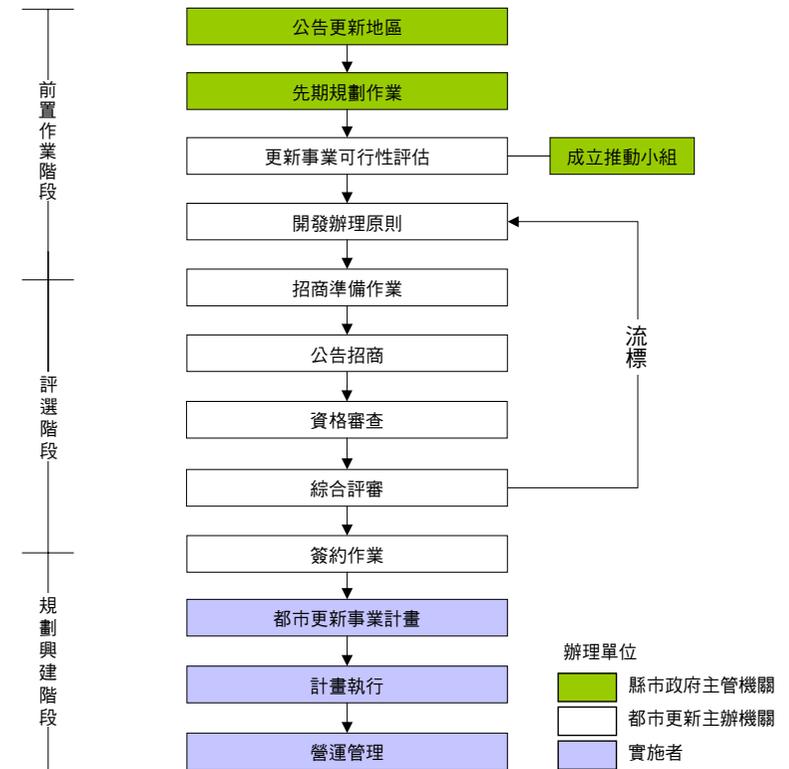
- 參與模式：以二階段權利變換方式實施都市更新事業，適用於地上物產權較為複雜、拆遷困難案件，第一階段由主辦機關擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，先行整合私有土地及合法建築物所有權人，確立其拆遷安置方式後再行招商。
- 政府辦理事項：除於公告招商前完成先期規劃作業、更新地區之劃定及訂定開發辦理原則等作業外，另需擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，並可徵求顧問團隊協助研擬計畫、辦理審議及後續招商程序等。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，需舉辦私地主說明會，後續並可辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫的變更作業，以符合民間企業之開發需求。



【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。

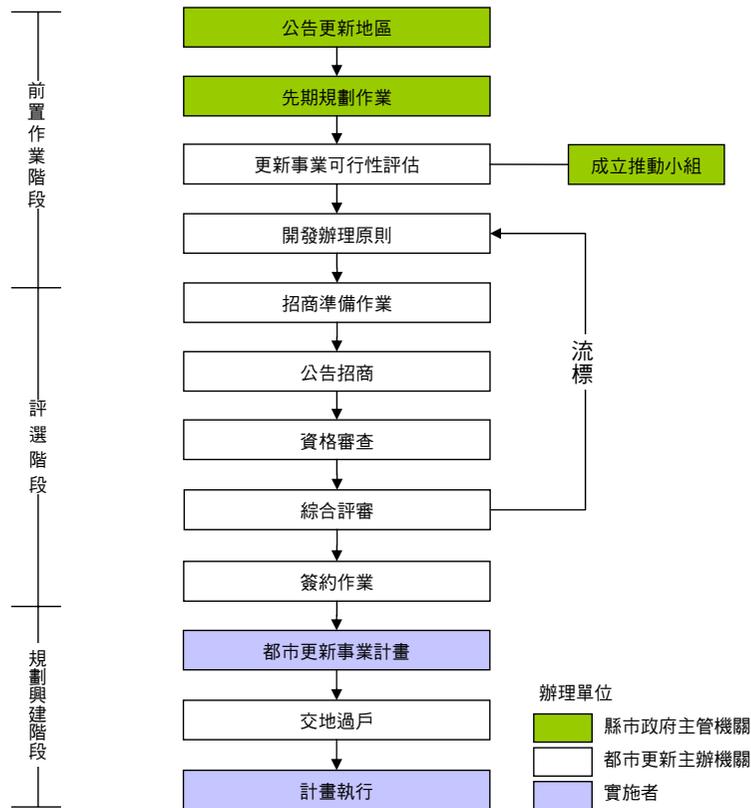


【開發流程圖-B設定地上權】

貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

(三) C. 附款式標售

- 參與模式：都市更新單元內之公有土地付款式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附款式標售】

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，各級政府單位乃編列預算，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

2008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

由中長程資金提撥2,000億元之低利融資，供民間企業辦理都市更新事業資金所需。

(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

鄰近臺中市中心主要商圈，區位極佳

更新地區鄰近臺中市市中心區主要百貨商圈及中山公園、體二用地等開放空間綠地；南側為臺中火車站、干城等交通轉運樞紐，鄰近有臺中技術學院、臺中一中等重要學區。本計畫範圍昔為臺中市最為繁華區域之一，卻於21世紀初始便成為環境品質低落，地區產業沒落之落難明珠。本計畫期以都市更新改善地區環境的改善，導引商業發展向上提升、強化交通機能，並帶動不動產市場交易活絡。



(一) 招商範圍

- 位於中友百貨及一中街商圈。
- 總面積10.5632公頃，國公有土地約佔53%。

(二) 規劃構想：「臺中大都會運動休閒園區」

- 綜合規劃整合體育、教育、公園、商業、住宅、休閒為一體。
- 建立共生、共榮、多元、互惠、綠色、生態的都市綜合組體。
- 以多層次的方式來與周圍的社區與商圈相互結合，帶動臺中舊市中心的更新與繁榮。
- 利用多元手段開闢與利用公共設施用地，突出和彰顯文化遺跡的保護和宣揚並營造人性化都市空間。

(三) 預計招商模式：A2權利變換

由臺中市政府經公開評選程序招商委託都市更新事業機構實施。

- 第一階段：臺中市政府成立推動小組，辦理都市更新事業暨權利變換計畫。
- 第二階段：公開徵求並評選最佳投資人。
- 第三階段：原有建築拆遷補償，規劃興建及產權登記。

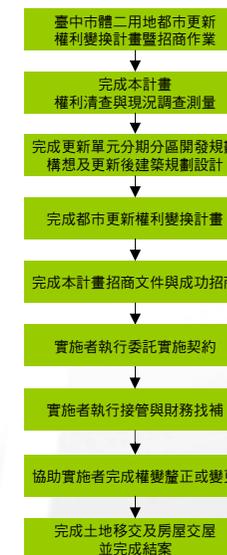
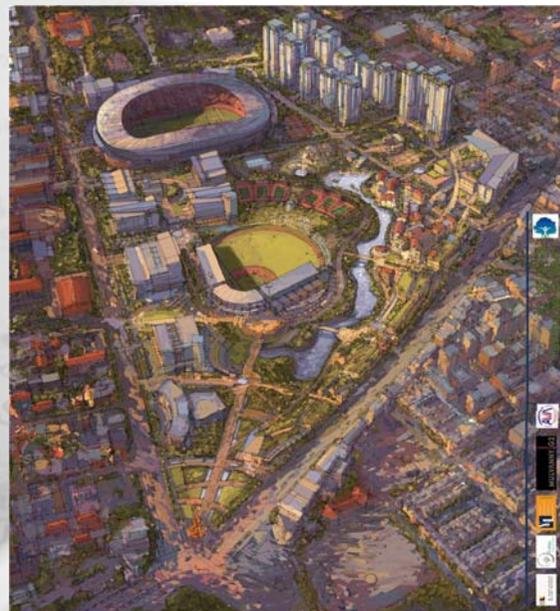
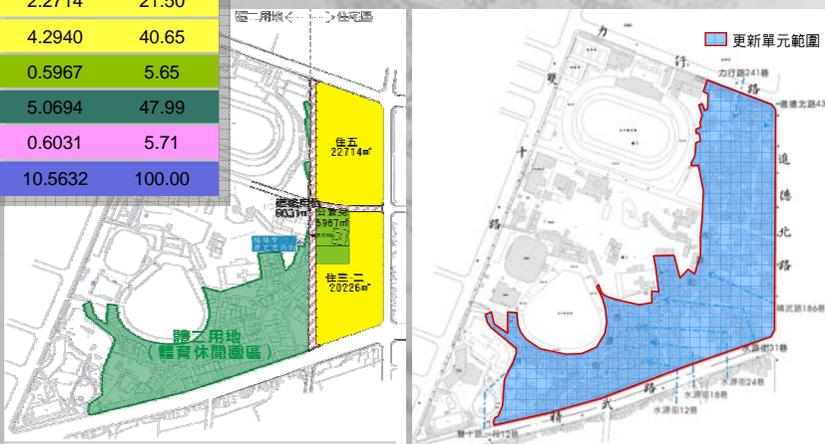
(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：100年6月上網公告
- 主辦機關聯絡窗口
臺中市政府都市發展處 王義勇
電話：(04)222-89111 #1811
Email: e4223@tccg.gov.tw
- 都市更新E化平台網
<http://twur.cpami.gov.tw/>

整體規劃開發土地使用計畫表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	第三之二種	19.15
	第五種	21.50
	小計	40.65
公兼兒21用地	5.65	5.65
體2用地	47.99	47.99
道路用地	5.71	5.71
合計	100.00	100.00

註：實際面積應依據正式公告內容為準



緊鄰奇美醫院，已有穩定商圈及客源

基地旁中華路與臺南縣市連結，距中山高速公路之永康交流道約5分鐘，至臺南東區商圈約4公里路程，交通便捷；基地緊鄰奇美醫院，鄰近南台科技大學、大臺南新都心與創意設計園區，週邊商圈發展熱絡，具既定客源，有利於本案開發。



(一) 招商範圍

- 本案更新計畫地區主要以「飛雁新村」為主(目前為空軍眷村)，均為國有地，面積約為3.52公頃。
- 位於永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)範圍內。

(二) 規劃構想：

「商業娛樂 + 養生事業區」

- 以整體開發配合更新獎勵，使建物朝高層發展，並綠化開放空間。
- 沿中華路兩側退縮，以留設良好都市景觀與人行空間。
- 配合地區歷史紋理維護與保存之概念納入整體開發考量，適度導入藝術文化事業或是軍史文物館等公益事業。

(三) 預計招商模式：C.附款式標售

由臺南縣政府擬定開發辦理原則，並經公開程序進行招商評選最優實施者後，再由實施者負責後續都市更新事業計畫之研擬、執行及後續興建營運。

- 第一階段：臺南縣政府成立推動小組，擬定開發辦理原則。
- 第二階段：公開徵求並評選最佳投資人擔任實施者。
- 第三階段：經評選合格之實施者負責更新事業計畫研擬、交地過戶及後續興建營運作業。

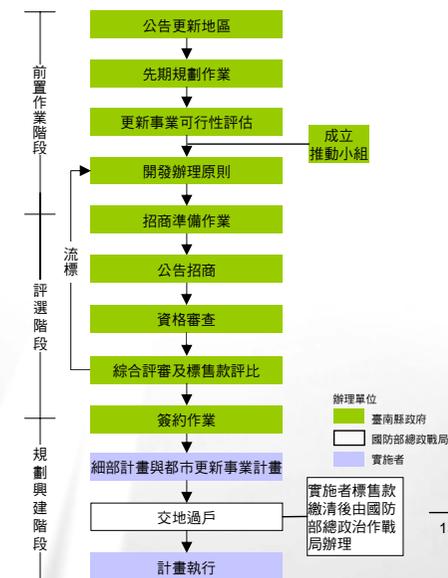
(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：99年12月
- 主辦機關聯絡窗口
臺南縣政府城鄉發展處 蔡孟儒 科長
電話：(06)633-1248
Email: urd247@ms1.tainan.gov.tw
- 都市更新E化平台網
<http://twur.cpami.gov.tw/>

招商範圍

所有權人/管理者	面積 (公頃)	百分比 (%)
中華民國國防部 總政治作戰局	3.5078	99.68
中華民國/財政部 國有財產局	0.0114	0.32
合計	3.5192	100.00

註：實際面積應依據正式公告內容為準



位於南港智埠中樞，成就台北新東區

南港地區已轉型成結合軟體、會展、生技、文創及交通五大機能的智埠中心，南港調車場土地形狀完整、產權單純且面積廣大，極具開發潛力，未來搭配南港地區相關產業之規劃及進駐，可提供多樣性服務商業設施，活化都市。



(一) 招商範圍

位於忠孝東路六段、東新街、南港路三段所圍處，位居松山及南港車站中間，鄰近捷運昆陽站。

- 面積約5.44公頃。
- 開發強度：特定商業區(B) 建蔽率 55% 容積率300%

(二) 規劃構想：

「南港商務服務中心」

- 配合科技研發及文創產業的群聚效應帶動區域發展，提升對商務及居住產品之需求。
- 在三鐵共構條件下，增加區域商務服務產品競爭優勢。
- 設置適當規模之商業及住宅設施，並規劃適當的活動緩衝空間，串連東西兩側公園綠地，形成完整都會綠帶。

(三) 預計招商模式：B.設定地上權

由交通部臺灣鐵路管理局公開評選實施者。

- 第一階段資格審查：辦理申請人之資格審查，選出合格申請人。
- 第二階段綜合評審：對申請人研提之都市更新事業計畫書服務建議書，進行綜合評審，選出最優申請人擔任實施者。

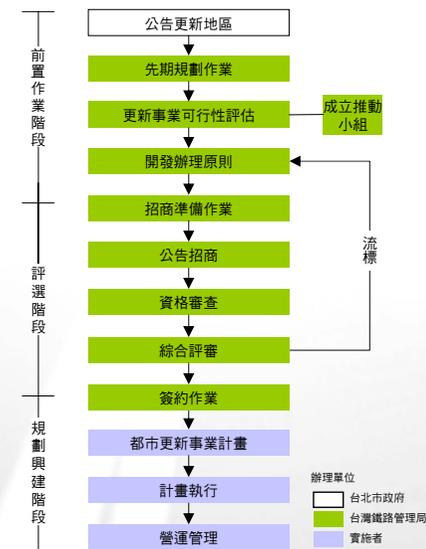
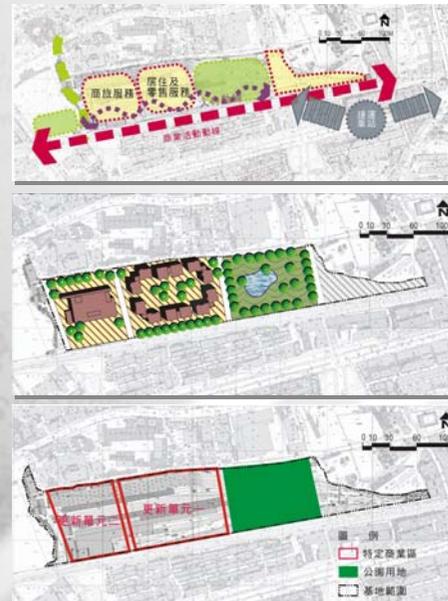
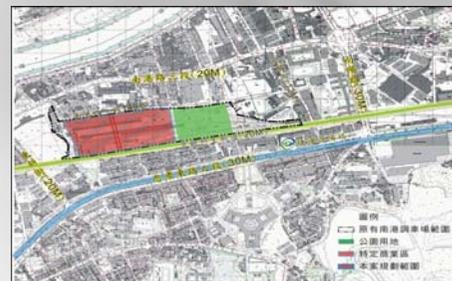
(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：100年12月上網公告
- 主辦機關聯絡窗口
交通部臺灣鐵路管理局 柳正村
電話：(02)2381-5226 #3667
Email: tr702785@msa.tra.gov.tw
- 都市更新E化平台網
<http://twur.cpami.gov.tw/>

招商範圍

所有權人/管理者	招商面積 (公頃)	比例 (%)
中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	5.4361	100.00
合計	5.4361	100.00

註：實際面積應依據正式公告內容為準



鄰高雄港，位高雄主要親水觀光遊憩區之核心

本案以更新單元一之招商範圍，所劃設土地使用分區為「特文一」，規劃引入設施之屬性以發展港岸休閒遊憩、商業與文化展演設施為主，並結合鄰近捷運場站轉運功能，透過引進民間投資，加速都市更新再開發，進而帶動周邊地區發展、振興地方經濟。



(一) 招商範圍

計畫區位於高雄港北側，鄰近本市捷運西子灣站，北側鄰臨海二路、西側接鼓山一路、東側鄰高雄港務消防隊、南側鄰關稅總局及漁人碼頭。

- 面積：共約1.83公頃
- 開發強度：第一種特定文化休閒專用區
建蔽率 60% 容積率 490%

(二) 規劃構想：「整合山海景觀與捷運場站的休閒商業新天地」

- 保存鐵道意象，重塑水岸空間。
- 引入觀光旅遊及服務業，帶動水岸地區繁榮發展。

(三) 預計招商模式：B.設定地上權

由高雄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，設定地上權期限為50年。

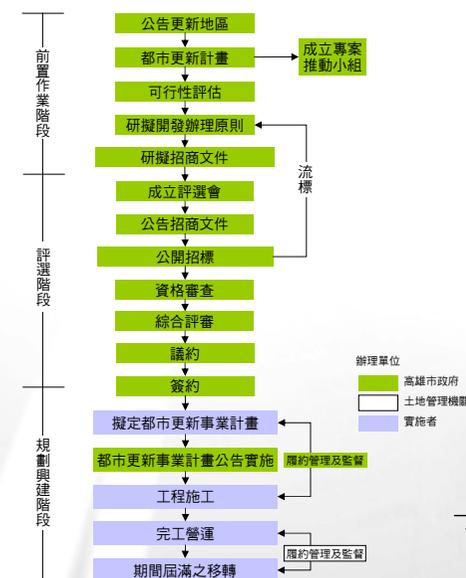
- 第一階段資格審查：辦理申請人之資格審查，選出合格申請人。
- 第二階段綜合評審：對申請人研提之都市更新事業計畫服務建議書，進行綜合評審，選出最優申請人，擔任實施者。
- 由實施者負責都市更新事業計畫研擬、送審及後續興建營運作業。

(四) 後續作業時程

- 預定招商時程：99年12月上網公告
- 主辦機關聯絡窗口
高雄市政府都市發展局 胡祺鳳
電話：(07)336-8333 #3532
Email: shadew@kcg.gov.tw
- 都市更新E化平台網
<http://twur.cpami.gov.tw/>

所有權人/管理者	面積 (公頃)	比例 (%)
中華民國/交通部高雄港務局	1.3412	73.44
中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	0.4850	26.56
合計	1.8262	100.00

註：實際面積應依據正式公告內容為準



NOTE

NOTE



NOTE

