



都市更新相關政府政策及計畫



主 講 人：臺中縣政府建設處處長 賴英錫

簡報日期：2010年5月

簡報大綱

- ➔ 一、臺中縣推動都市更新之政策及預期目標
- ➔ 二、優先推動都市更新地區之個案簡介
- ➔ 三、臺中縣都市更新法令規範及獎勵制度介紹
- ➔ 四、921重建經驗分享
- ➔ 五、結論

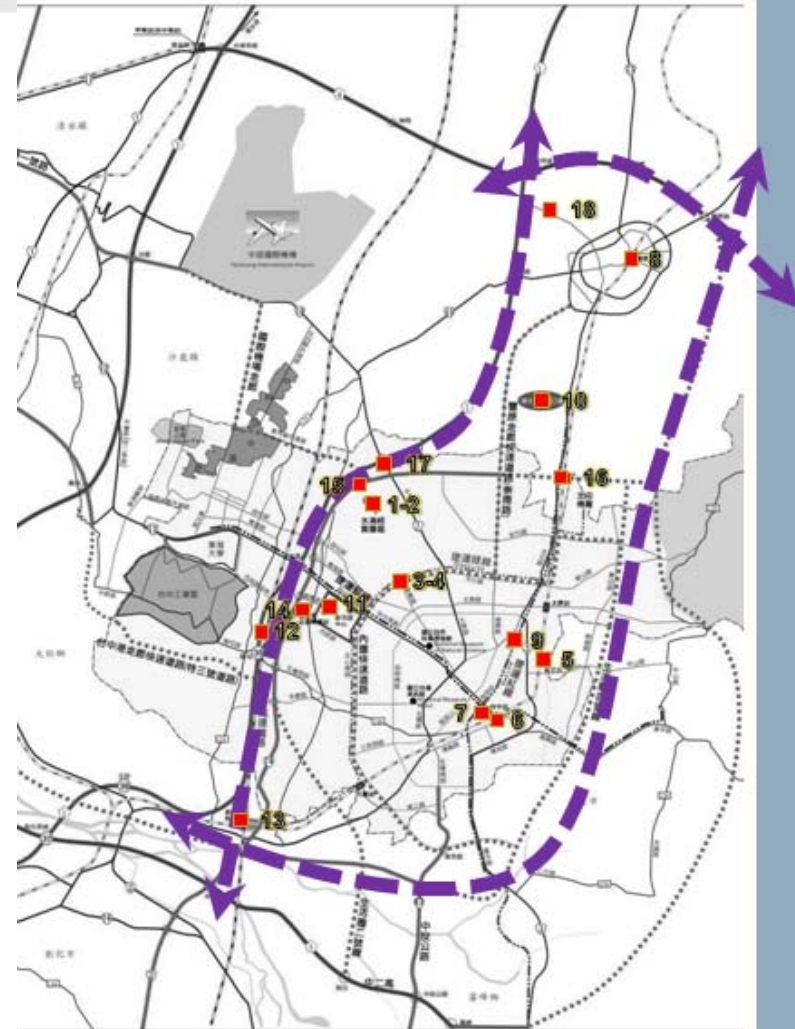
一、臺中縣推動都市更新政策及預期目標

- 臺中都會區發展願景及策略，配合臺中縣市2010年合併，目標年2020。
- 願景與策略要項之一為都市再生，配合臺中縣市當前及未來都市政策重點-「都市更新」與「城鄉新風貌」。

2009國際都市發展協會(International Urban Development Association, INTA)會前會「臺中城市發展論壇」

空間發展規劃-核心城市區

- ◆ 由國道1號、4號及台中環線生活圈4號道路所圍繞的核心城市區域是大台中的生活與文化中心，未來除提升商業與生活消費之機能，並應持續強化文化展演設施，而舊市區的更新與再發展亦為未來的重要工作。
- ◆ 本地區計有18項發展計畫，其中包括台中火車站、台中體二用地、豐原火車站周邊地區及台中加工出口區更新計畫。



資料來源：臺中直轄市整體發展綱要計畫(草案)

臺中縣都市更新定位構想

■依據臺中縣綜合發展計畫在山海屯的分區架構下，將全縣細分為五個地區發展帶，以落實『打造新世紀中部優質居住縣城』的發展願景

複合觀光休閒發展帶

- A. 古蹟文化區保存再發展類型—
建構宗教人文觀光勝地(大甲.清水)
- B. 產業發展與振興更新類型—
扶植、引入新的產業型態帶動經濟成長(后里)

科技商業核心發展帶

- A. 老舊市中心商業區更新類型—
塑造中縣商業核心區(豐原)
- B. 住宅社區更新類型—
提供中科優質住宅機能(大雅.潭子)

藍色經貿轉運發展帶

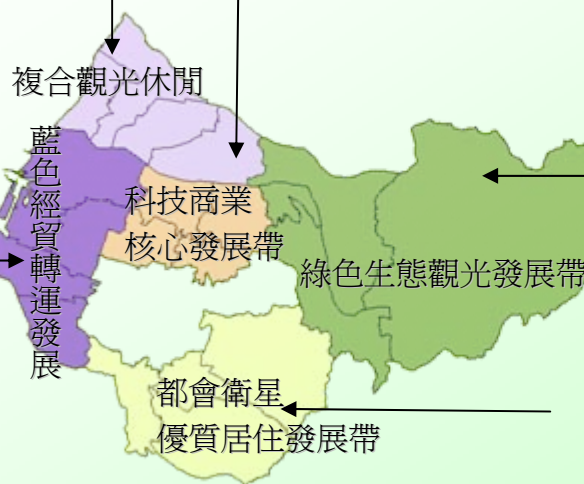
- A. 水岸休憩空間更新類型—
提供親水空間發展
海洋觀光(清水.梧棲)
- B. 產業發展與轉型更新類型—
塑造兩岸三通後經
貿轉運空間(清水.梧
棲.沙鹿)

綠色生態觀光發展帶

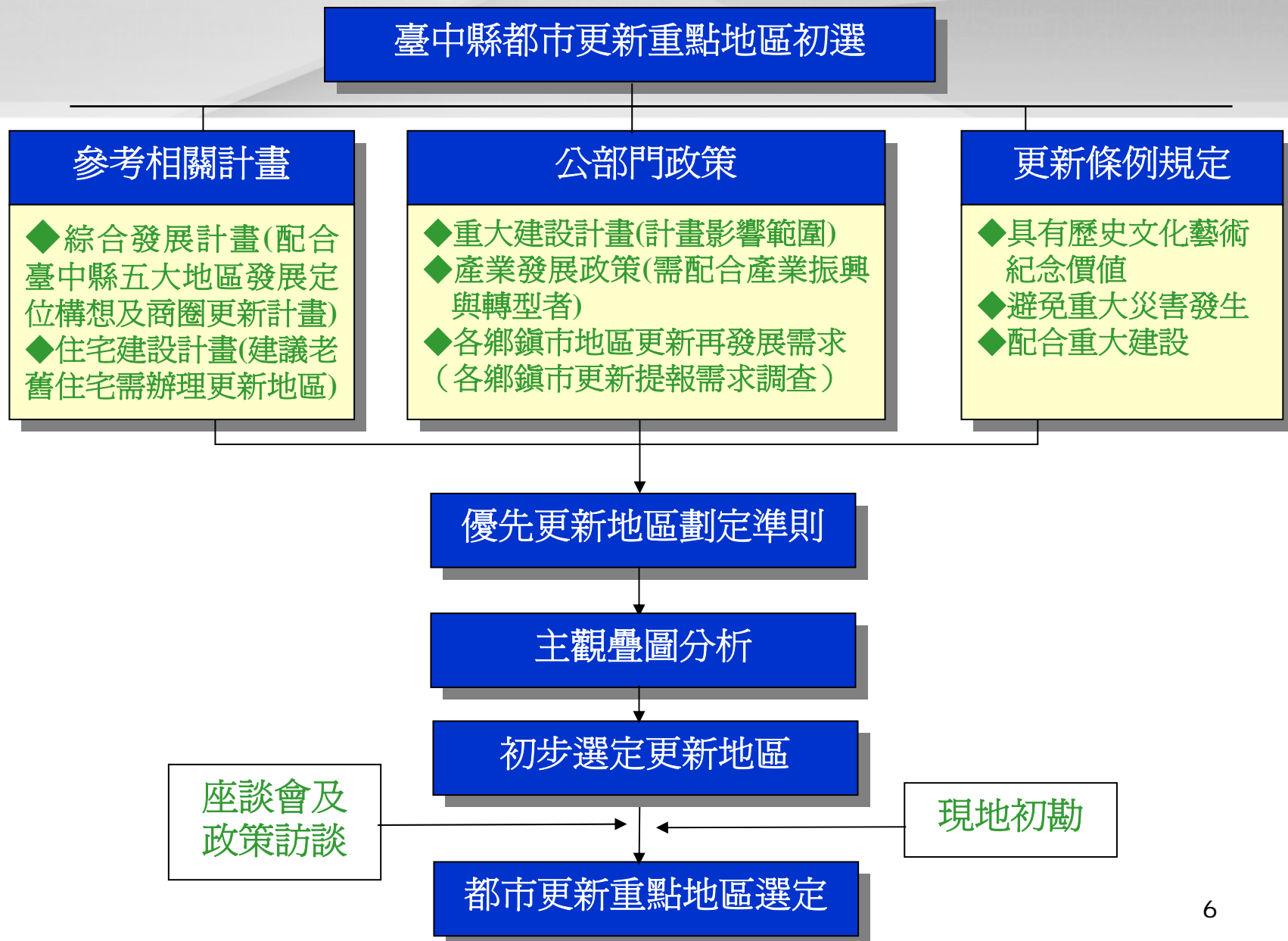
- A. 災後重建更新類型—
改善城鄉基盤設施
(東勢.新社..)
- B. 觀光產業發展與振興更新類
型—
建構綠色生態觀光網

都會衛星優質居住發展帶

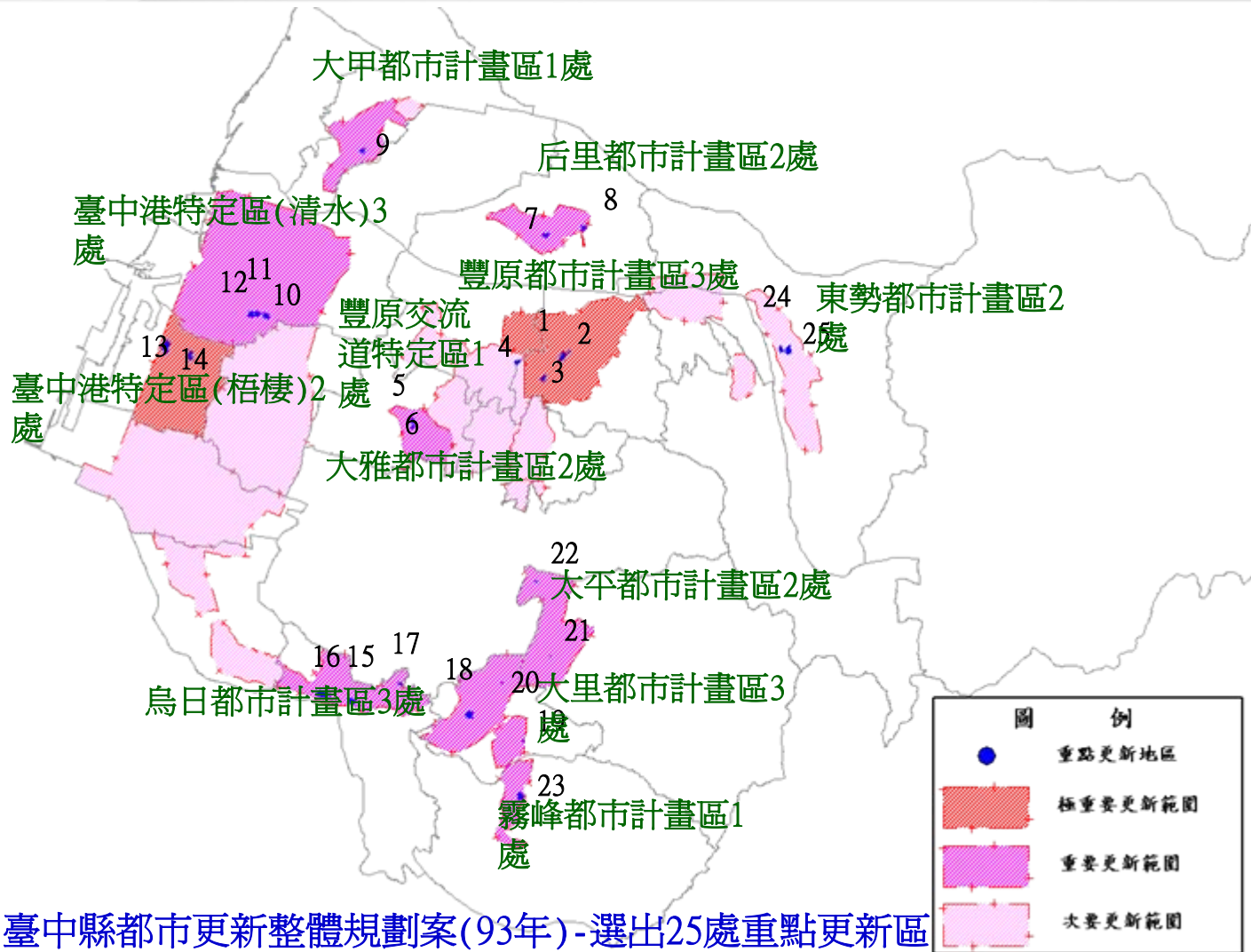
- A. 交通轉運更新類型—
強化高鐵烏日交通轉運與運
輸服務機能(烏日.太平)
- B. 住宅社區更新類型—
改善舊有都市建設提供優質
住宅機能(太平.大里)



臺中縣都市更新重點地區研選-研選流程



臺中縣都市更新整體規劃



臺中縣都市更新整體規劃案(93年)-選出25處重點更新區

小結

- ◆ 政府進行全面調查，劃定更新地區。
- ◆ 提更新地區之發展定位、構想及實質發展計畫。
- ◆ 引入私部門推動更新事業之基礎。
- ◆ 都市更新操作機制

都市更新執行機制與配套措施、更新辦理程序、更新審議組織、更新推動財源、權利變換機制、容積移轉及稅捐減免等相關配套措施



豐原市都市更新綱要計畫

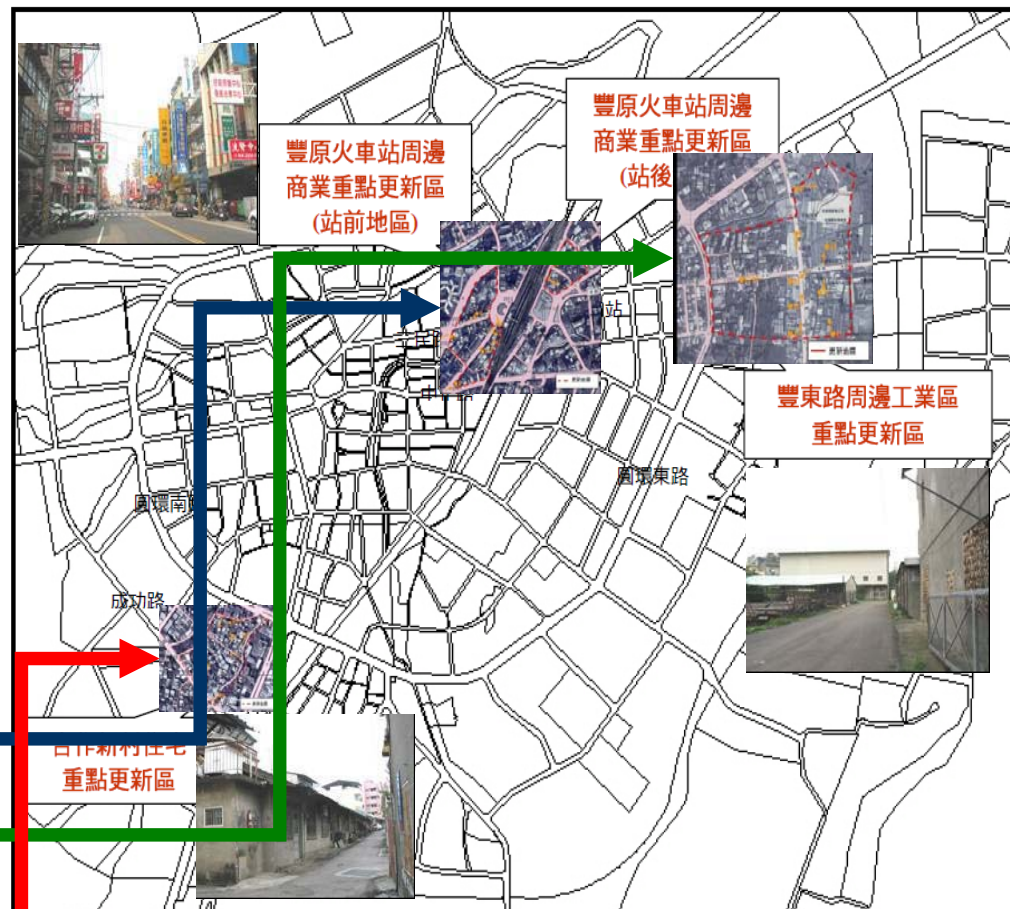
- 依據「臺中縣都市更新整體規劃案」研擬之重點更新地區。

- 豐原都市更新地區提3處作為本縣其他地區更新作業之示範，包括：

「豐原火車站周邊商業區」

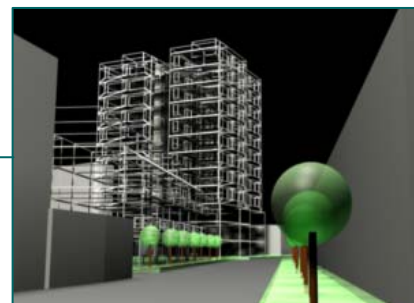
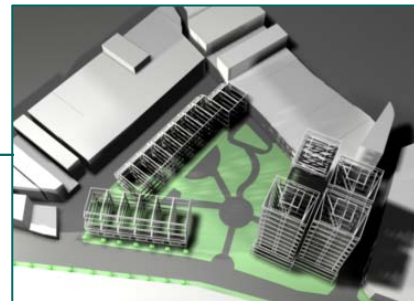
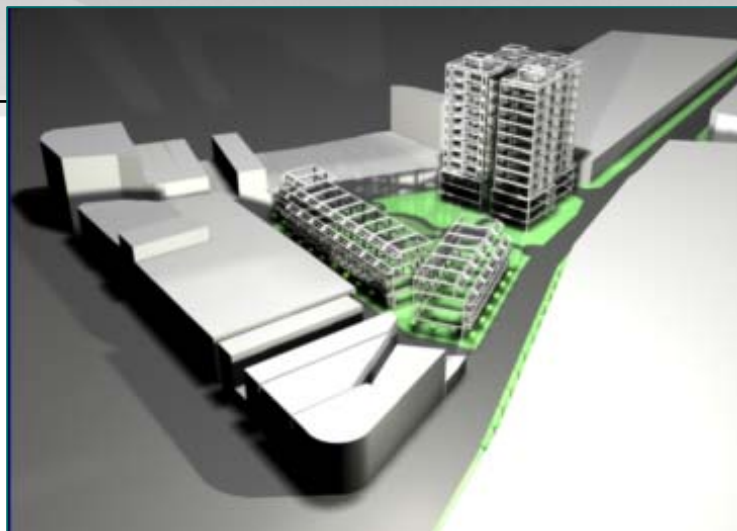
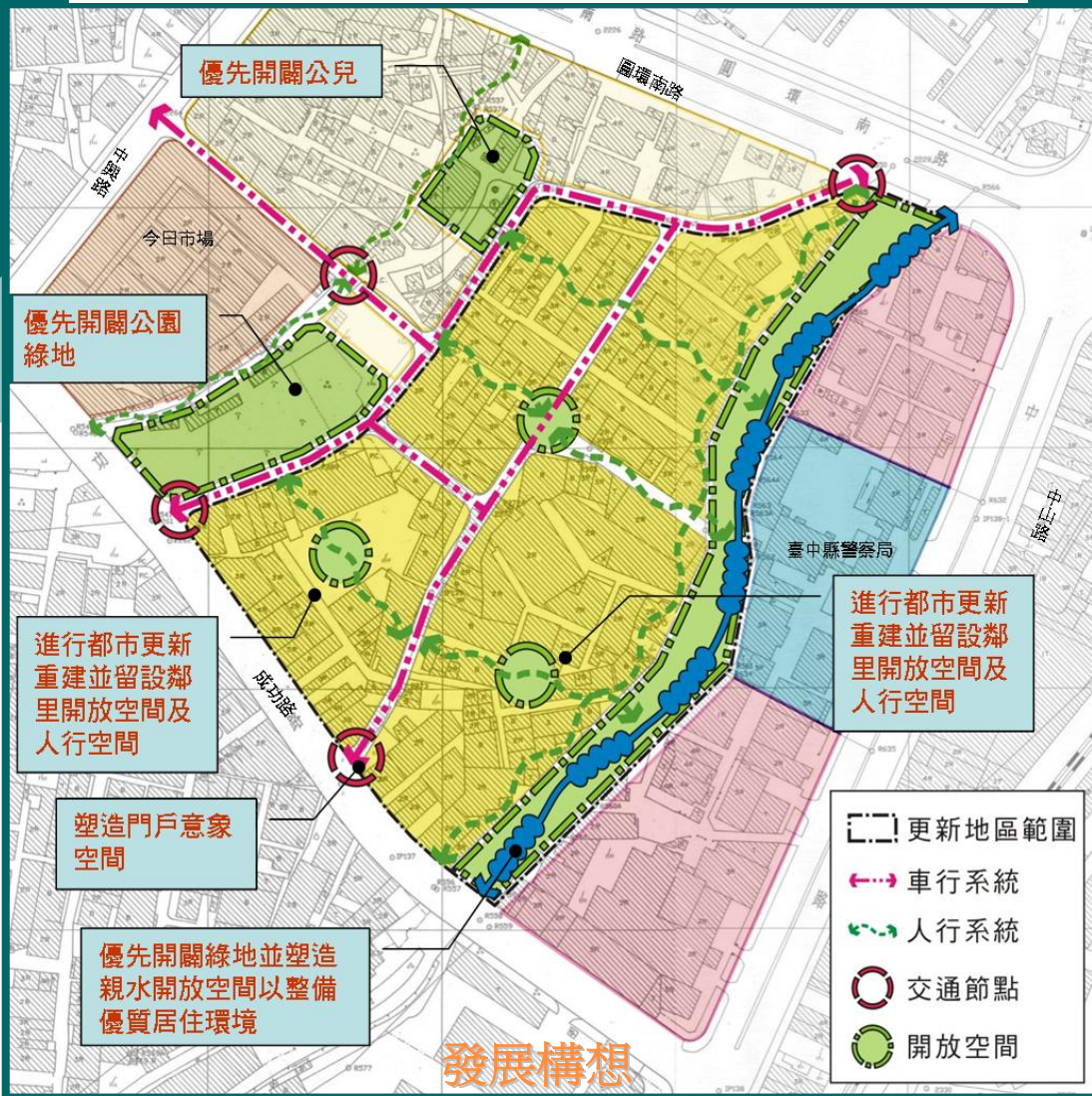
「豐東路周邊工業區」

「合作新村住宅區」



豐原合作新村

定位：發展符合現代都市機能之住宅社區



● 3D模擬圖

豐原合作新村

目前辦理情形

- 目前由內政部營建署委託「都市更新專業整合機構」研擬都市更新初步構想、招商計畫(草案)或都市更新事業概要(草案)。
- 經審查後向權利人說明規劃構想、建築計畫、容積獎勵措施、更新前後及分配價值、共同負擔費用…。
- 獲致共識後，整合公、私部門權利與義務，由公部門公開評選實施者或協助權利人組成都市更新促進組織、引進實施者實施都市更新事業。

確定推動方向：輔導自辦更新或公辦甄選實施者

優先推動都市更新地區之個案簡介



豐原火車站後站周邊地區

個案簡介

○ 行政院98年核定「愛臺十二建設都市更新推動計畫」，其中一項目標為優先推動以政府為主之都市更新案招商，配合行政院「加速推動都市更新方案」，擇定豐原火車站後站周邊更新地區為20處優先更新地區之一。

○ 內政部營建署於96年度補助辦理都市更新先期規劃與都市計畫變更等相關作業。

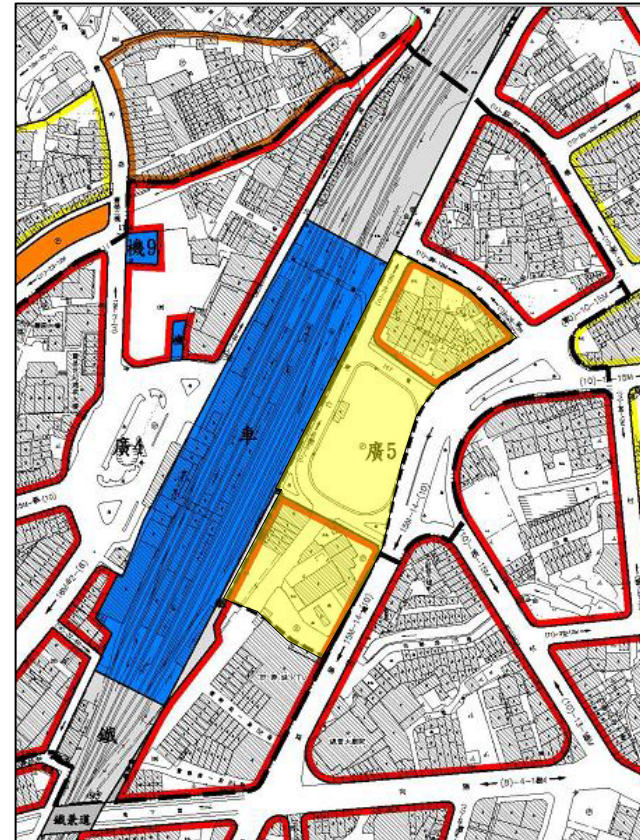
○ 面積：1.91公頃

公有：1.25公頃 (65%)

未登：0.09公頃 (5%)

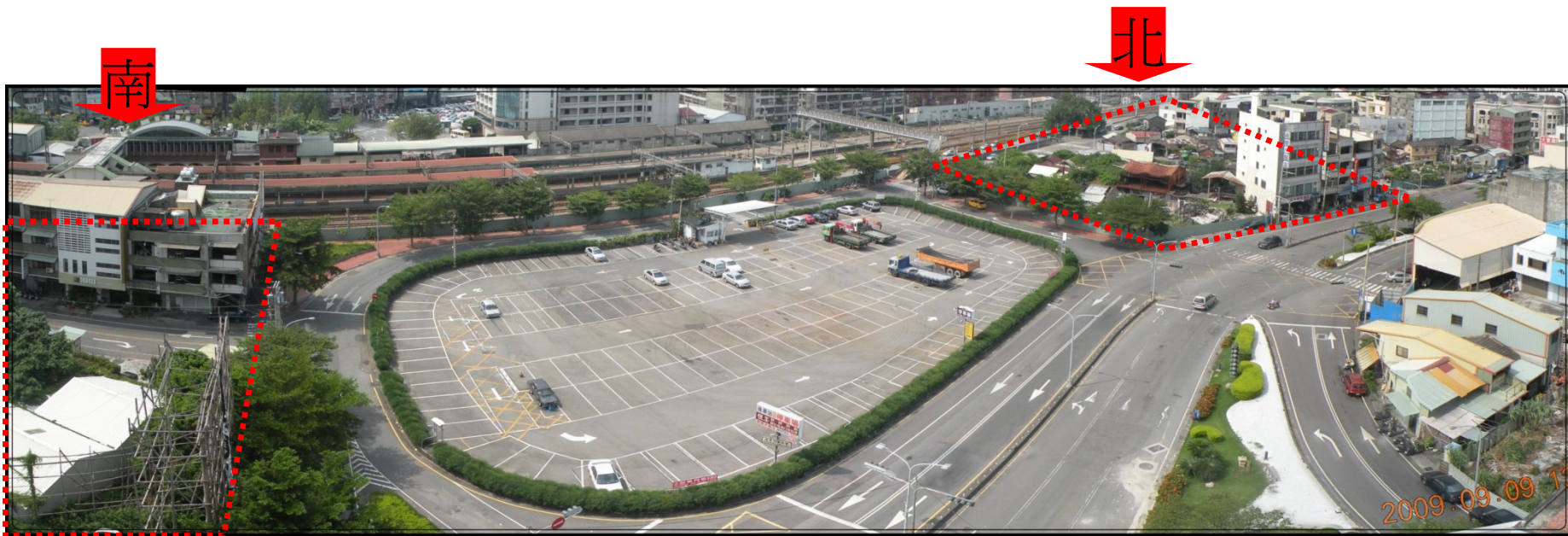
私有：0.57公頃 (30%)

○ 土地使用分區：商業區(80%/320%)

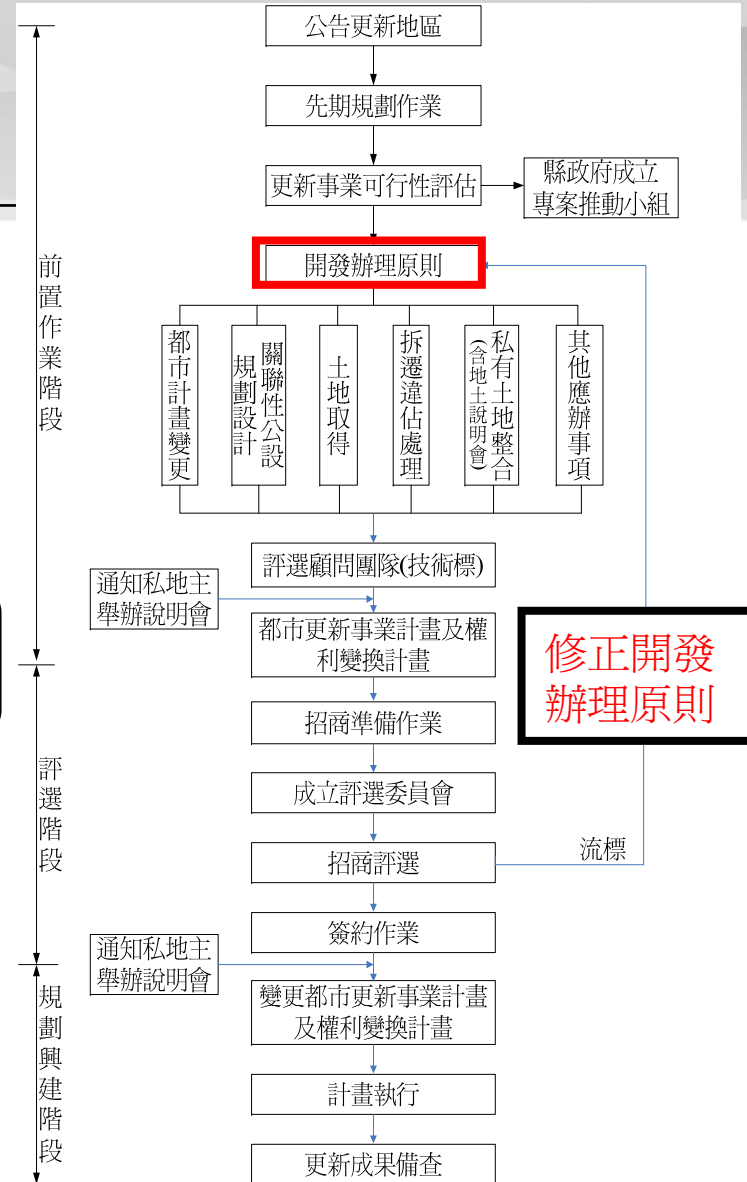
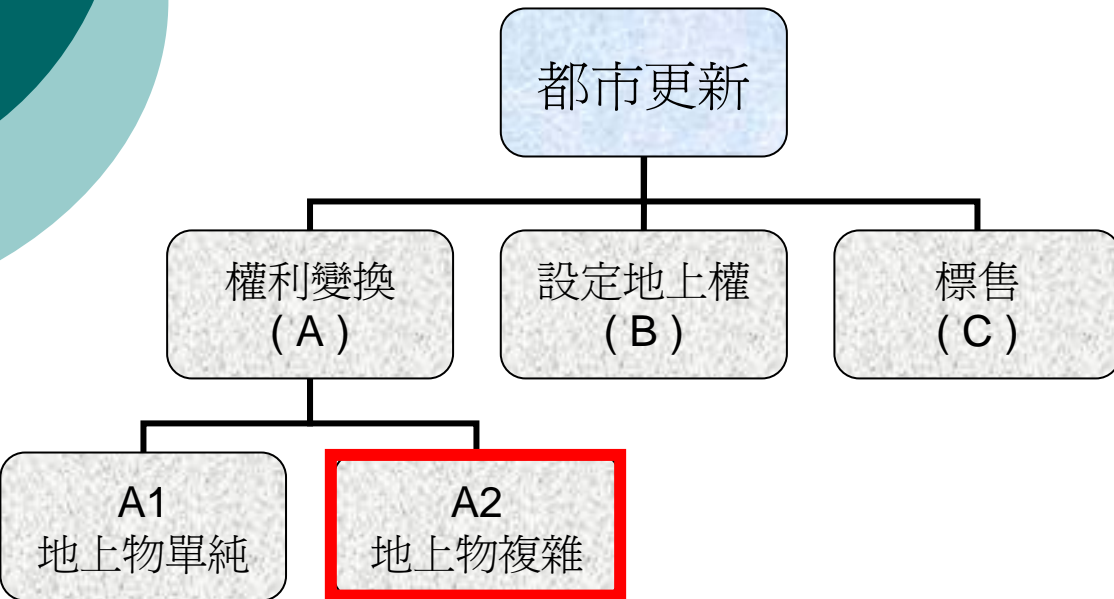


現況使用情形

- 豐原火車站後站土地及建築物使用型態，以住宅使用為主，且有一停車場，建築物高度多在4層樓以下，亟需推動都市更新以改善居住環境及健全都市機能。



一、推動模式



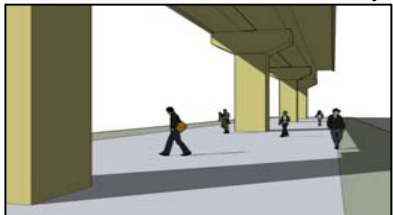
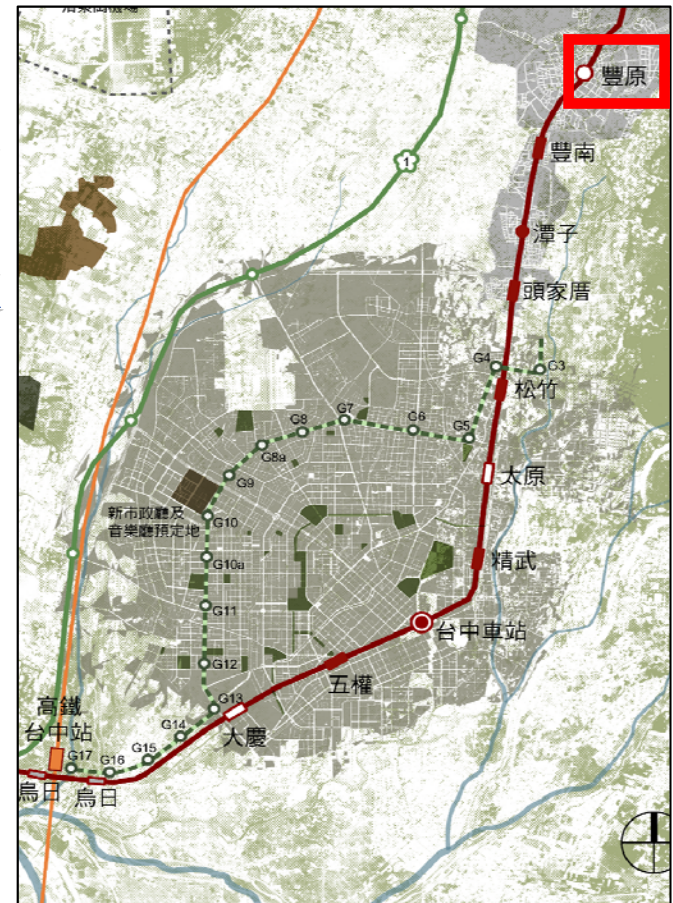
本案都市更新 預定辦理流程圖(A2模式)

二、發展定位及整體發展構想

Urban Renewal

未來發展：

- 「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路線北起豐原車站北側，南至大慶車站南側，**改建為高架車站**，其中**豐原站**成為捷運化之重要交通結點。
- **鐵路高架後土地騰空**，增加開放空間，並使前後站發展相串連，提高周邊土地利用價值，引入車潮人潮。

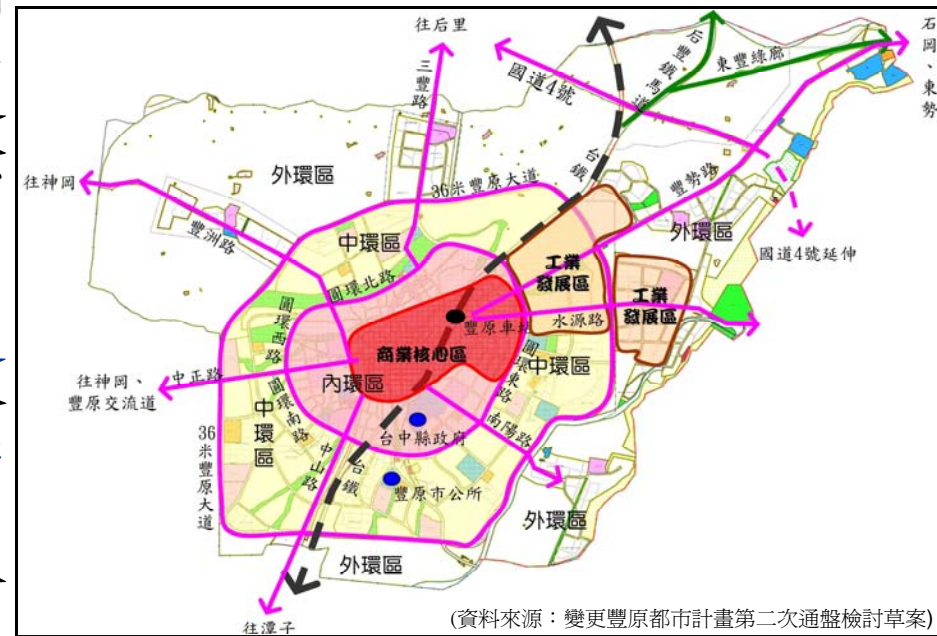


二、發展定位及整體發展構想

Urban Renewal

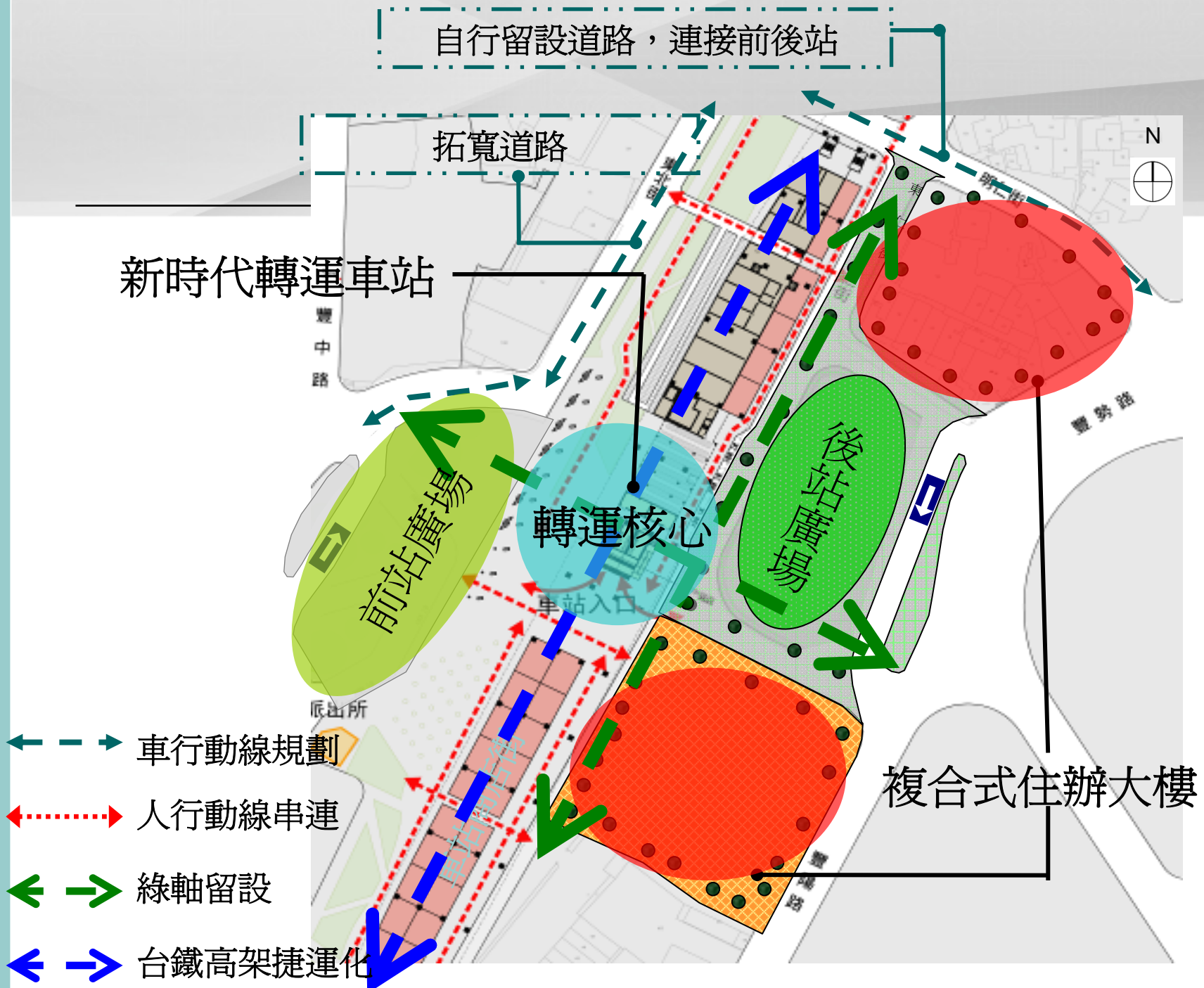
發展定位：**具交通轉運機能的地方商業中心**

- 本地區為有鐵路及公路運輸系統之交通便利，使本地區有潛力重新成為商業活動之核心，未來成功的改建經驗將引發週邊商業區之熱絡。
- 另考量日後豐原大道及國道四號銜接大台中生活圈後，加上設置地下停車場，停車潮會改變由東側進入車站。
- 未來後站地區之發展除極具商業服務功能色彩外，鐵路及公路運輸系統均匯集於此，而形成一大特色。



豐原市現況發展模式示意圖

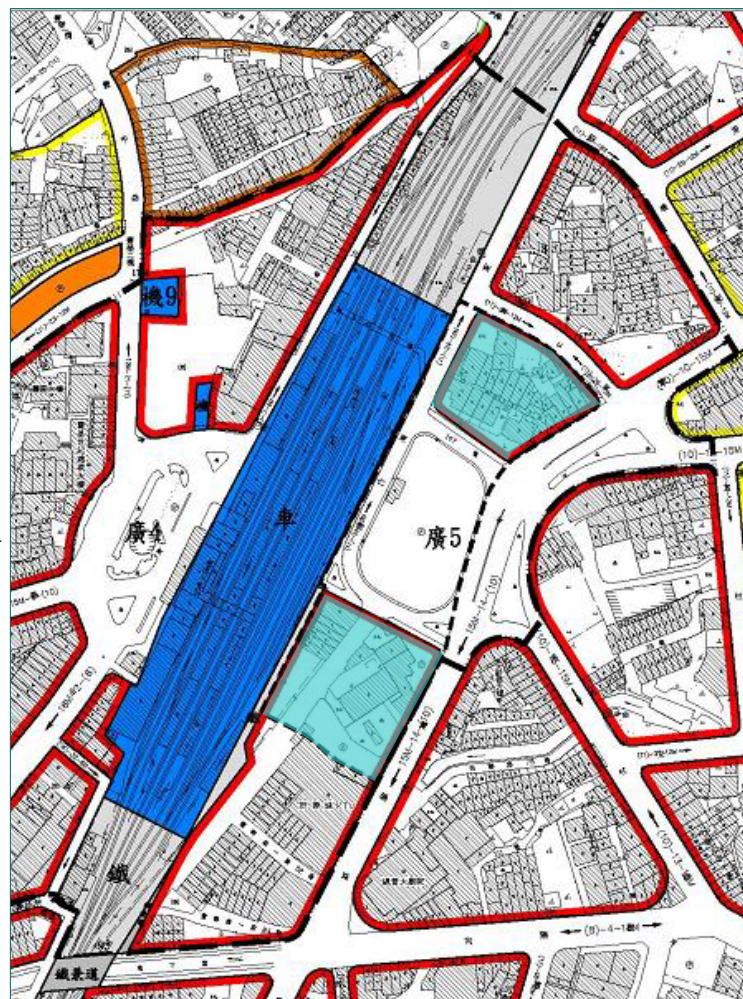
整體發展構想



三、更新單元範圍與土地權屬

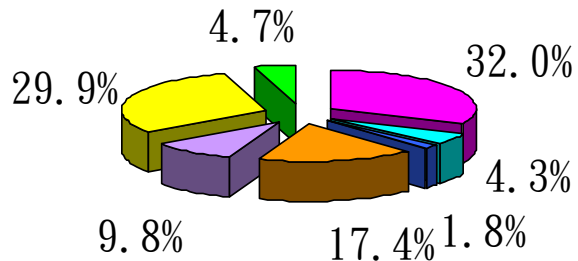
- 本更新單元面積共計 19,109 平方公尺，範圍包含商業區、廣場用地與道路用地。
- 招商範圍：商業區可建築基地(面積1公頃)。

區段	所有權人數	
	私有土地	私有建物
可建築基地	37	11
北側基地	25	8
南側基地	12	3



更新單元

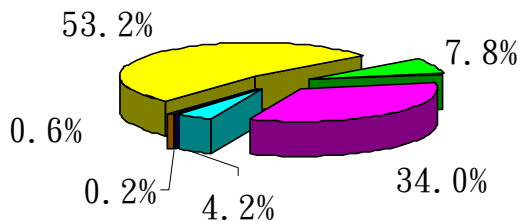
表2 更新單元土地權屬圓形圖



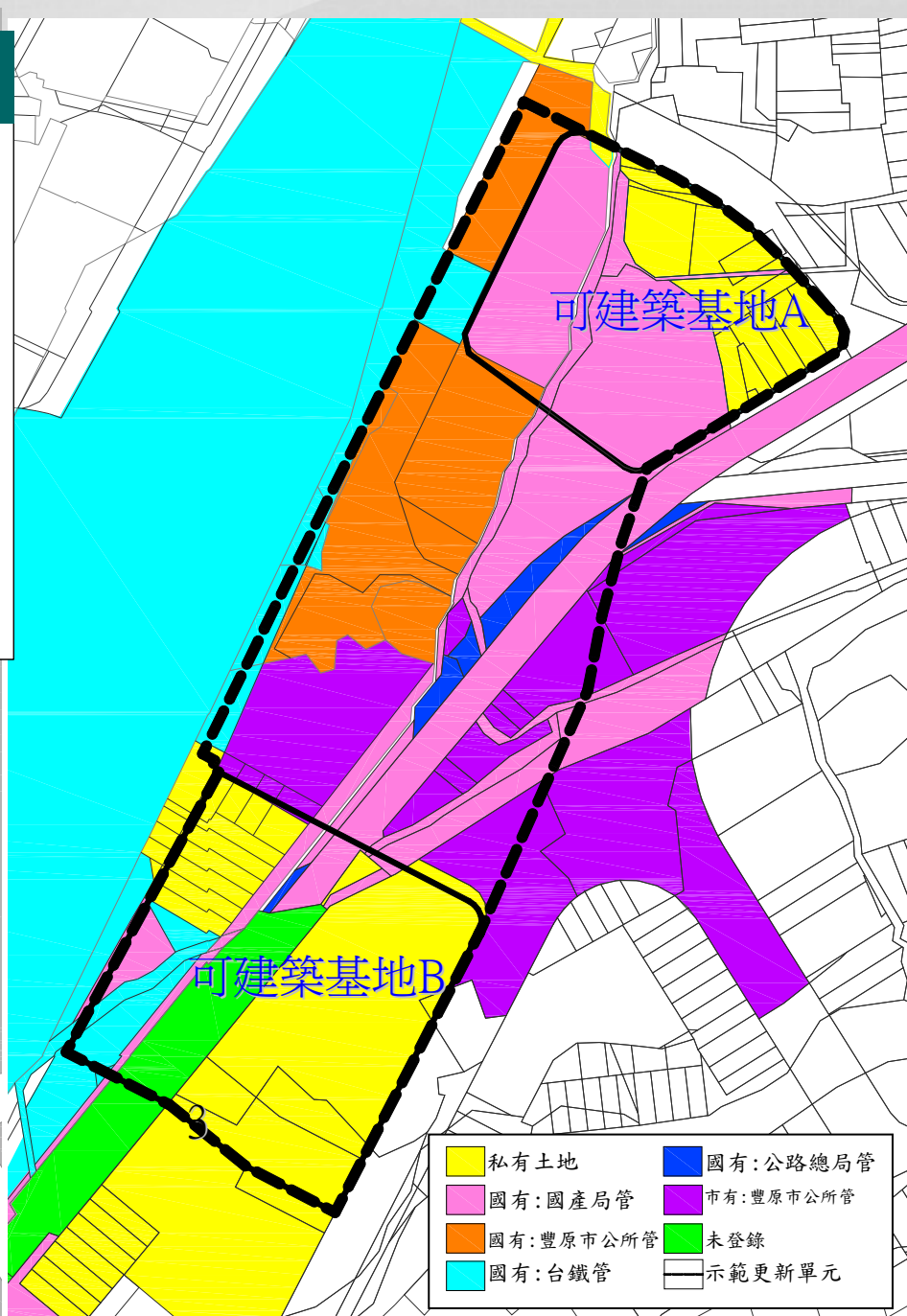
- | | |
|-----------|-----------|
| 中華民國國有財產局 | 中華民國鐵路管理局 |
| 中華民國公路總局 | 中華民國豐原市公所 |
| 豐原市公所 | 私有地 |
| 未登錄土地 | |

可建築基地(招商範圍)

表3 可建築基地(招商範圍)土地權屬圓形圖



- | | |
|-----------|-----------|
| 中華民國國有財產局 | 中華民國鐵路管理局 |
| 中華民國公路總局 | 中華民國豐原市公所 |
| 私有地 | 未登錄土地 |



示範更新區土地權屬示意圖

五、招商方式

(一)法令依據：

依「都市更新條例」第9條及都市更新條例施行細則第5條之1規定，公開評選實施者。

(二)招商模式：

依都市更新條例第9條規定，得臺中縣政府擔任實施者，研擬更新事業計畫及權利變換計畫，經審議公告發布實施後，再公開評選投資者，並變更投資者為實施者，辦理後續都市更新業務。

六、土地開發方式

Urban Renewal

以「權利變換」方式開發

(一) 公有地參與：

- 本案公有地，皆依都市更新條例第27條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。

(二) 私有地參與：

1. 位於公共設施用地之私有土地，以權利變換方式實施之。
2. 其餘私有土地依都市更新相關法規參與。除維護、整建區段外，重建區段私有土地以權利變換方式實施之。

七、土地開發強度與使用內容

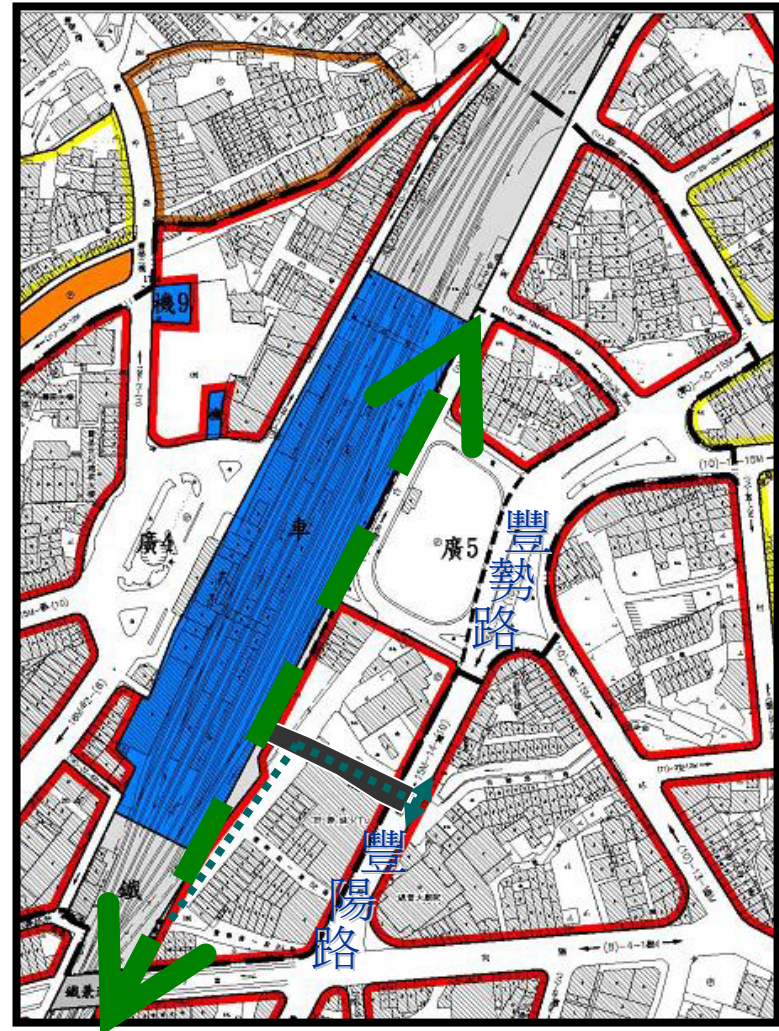
Urban Renewal

(一) 土地開發強度：

- 法定建蔽/建蔽率不得超過80/320。並可依法申請都市更新容積獎勵。

(二) 土地使用內容及配合辦理事項：

- 南側建築基地應考量原豐勢路之出入動線，留設6M以上通道，以連接豐勢路與豐陽路。
- 建築基地與車站帶狀商業活動相互結合。



八、實施者應辦事項

Urban Renewal

(一)視需求申請變更都市更新事業計畫

實施者得於與臺中縣政府簽訂合約後6個月內，視需求提出變更都市更新事業計畫申請審議，再檢具都市計畫變更計畫書圖報依程序呈報審議核定後實施。

經核定公告實施後之都市更新事業計畫，因政策更迭、建築執照審查及營運需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意，實施者得向臺中縣政府申請，提「臺中縣都市更新及爭議處理審議會」同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫變更。

八、實施者應辦事項

Urban Renewal

(二) 實施者負擔費用

經縣府核定之更新事業計畫及權利變換計畫，招商後簽約廠商得視需求，提出變更計畫申請，惟所需費用由廠商負擔。

- ◆ 建築基地所需費用(含設計監造、施工及工程管理)。
- ◆ 拆遷安置計畫所需費用、利息及稅捐。

八、實施者應辦事項

Urban Renewal

(三)代為興闢周邊公共設施

- (1)南側建築基地，留設6m以上通道，由實施者興闢並無償供公眾通行。
- (2)負責辦理現有巷道之廢改道。

(四)建築設計

本案建築設計應比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標。

八、實施者應辦事項

Urban Renewal

(五) 規範建使照的時程

- ◆ 建照申請：於(變更)都市更新事業計畫核定實施後4個月內。
- ◆ 動工時程：核發建照後6個月內動工。
- ◆ 使用執照：動工後3年內應取得本案全部建物之建築使用執照，如採分期開發，得延長2年取得本案全部建物之建築使用執照。

九、政府應辦事項



九、政府應辦事項



(一) 臺中縣政府

1 協助拆遷安置

協助實施者辦理現住戶拆遷安置事宜，其經費負擔由投資者列入共同負擔。

2 協調角色

協調臺中縣豐原市公所、交通部鐵路局及鐵路改建工程局有關東北街拓寬工程與豐原火車站高架工程介面整合事宜

九、政府應辦事項



3 規範審議時程

臺中縣政府應於實施者提出變更都市更新事業計畫申請**2個月內召開審議會**，並應於審議會決議15日內將修正意見通知實施者，實施者申請審議前遇有法令疑慮或其他必要事項時，得先列舉有關事項申請預審，臺中縣政府得將更新事業審議與其它審議採併行或聯席方式進行，並就法令規定或都市計畫書規定之審查項目為主。**更新事業計畫以申請日起6個月內完成審議為原則**。實施者辦理修正計畫期間不計入前開完成審議期限。

九、政府應辦事項



4 建照使照核發時程

為配合本案，其建造執照臺中縣政府應於申請日起2個月內完成核發為原則，其使用執照亦應於申請日起2個月內完成核發為原則。

5 公共設施之興闢

負責興闢廣場及地下停車場相關設施(包含立體人行串連設施、公車停靠及候車空間)，**得委託實施者或其他機關構代為興闢。**

九、政府應辦事項



(二)交通部臺灣鐵路管理局：

- 因應鐵路高架後衍生交通需求及提昇都市機能，周邊交通宜先預作規劃。

(三)財政部國有財產局：

- 依都市更新條例第27條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，**應一律參加都市更新**，並依都市更新事業計畫處理之。

十、罰則

- (一) 歸責於實施者之事由，經臺中縣政府應以書面通知限期改善，期限後如仍未改善，或改善未達標準者，臺中縣政府得處實施者新臺幣10萬元至100萬元之違約罰款，並得連續處罰之，同一事項連續處罰3次以上者，臺中縣政府得終止契約。
- (二) 其**終止契約之辦理**，在雙方簽約之契約中應予明訂。



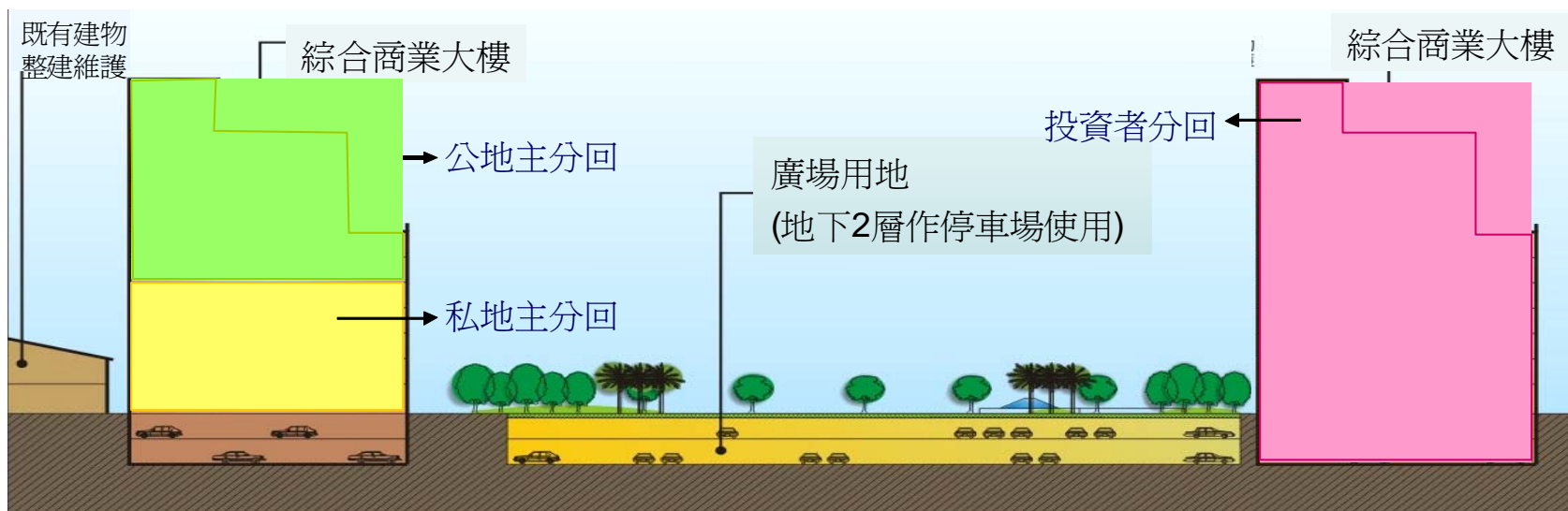
優先推動都市更新地區之辦理情形

商業區可建築基地

廣5用地之興闢

商業區可建築基地之招商情形

- 一. 中央都市更新基金會同意投資1,220萬元辦理本案都更事業計畫、權變及招商作業。
- 二. 目前刻辦理都市更新事業計畫及權利變換之**擬定**，俟審議發布後再公開招商甄選實施者。
- 三. 預訂民國**100年年中**辦理招商說明會。



優先更新單元內-廣五用地之興闢

- 一. 由都市更新計畫書納入政府應辦事項。
- 二. 無需地土共同負擔。藉由申請關聯性公共工程費補助，以增加投資誘因。
- 三. 已爭取到內政部營建署關聯性公共工程補助（停車需求評估及平面廣場空間規劃）。





都市更新法令規範 及獎勵制度介紹

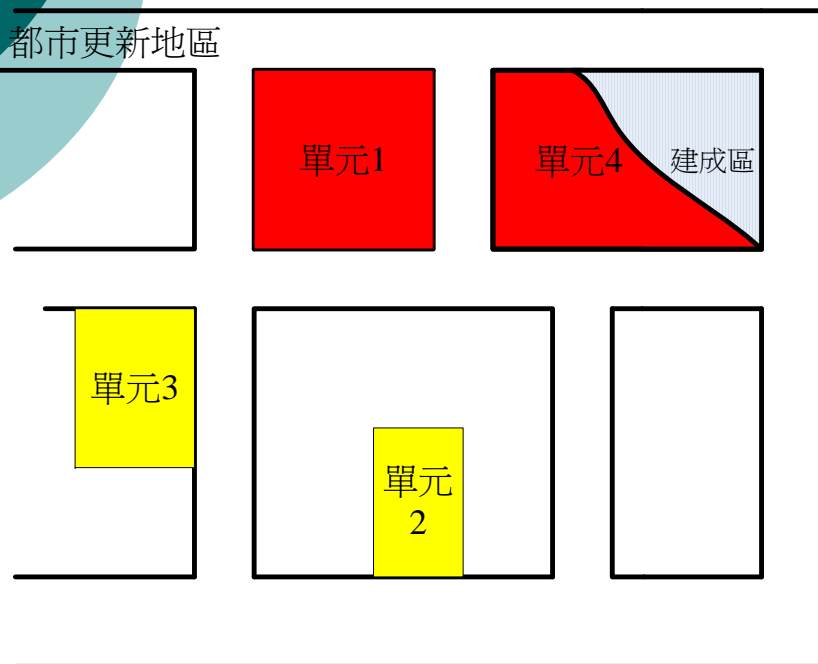
都更法令規範介紹—更新單元劃定基準

■ 臺中縣都市更新單元劃定基準

依據都市更新條例§10、11之規定，應實施更新地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂定之更新單元劃定基準。

都更法令規範介紹—更新單元劃定基準

■應以一完整之計畫街廓為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依基準劃定。



單元一：完整計畫街廓

單元二：臨接計畫道路，且 $A > 1000\text{m}^2$

單元三：臨接2條以上計畫道路，且 $A > 500\text{m}^2$

單元四：街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分，且 $A > 500\text{m}^2$

■自行申請劃定更新單元之要件

未經劃定應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得參照前點規定，自行草擬劃定更新單元，向本府提出申請。

都市更新獎勵制度

都市更新建築容積具體的獎勵項目與額度，依循中央訂定之「都市更新建築容積獎勵辦法」。



由921重建經驗 對都市更新之建議

一、依據更新條例第16條，建立技術諮商制度

- ❖ 依都市更新條例第16條規定向相關機關申請經費補助，以委託專業團體或機構協助技術性之諮商、協助辦理更新審議、調解及調處相關事宜，並提高行政效率與確保審議品質。
- ❖ 健全調解與調處機制，建議建立**不動產估價審議原則**，並結合不動產估價師公會或另選第四家鑑價機構，協助處理有關權利價值爭議之調解與調處，以化解爭議。

二、建立完善機制

一、增加資金「投資」與「融資」一般都市更新之意願

- ❖ 921震災後，臨門方案「**融資**」與「**補助**」等措施對都市更新的推動助益甚大，建議借此成功經驗推動，供政府成立都市更新基金借鏡或作為一般民間資金參與都市更新運用機制。



921基金會臨門方案之協助，是促成災後更新重建的原因之一

三、建立都市更新基金與都市更新事業接管制度

- ❖ 建議中央補助地方政府成立都市更新基金，以因應推廣都市更新事業及監管任務之需求。



臺中縣政府協助大里市中興國宅進行更新會理監事改選

四、加強都市更新監督與管理機制

- ❖ 應嚴加審視都市更新事業之實施者主體，確實依都市更新條例第54、55、56條規定與都市更新團體設立管理及解散辦法第4條規定執行。



社區更新會理監事會議討論重建工作事宜



臺中縣政府協助更新重建之民眾說明會



臺中縣政府對於社區更新重建計畫之公辦公聽會

五、推展整建或維護地區辦理都市更新

- ❖ 以示範性計畫辦理整建或維護之推動都市更新改善地區建物及公共設施。
- ❖ 以獎助補助方式鼓勵協助輔導地區自主性配合社區總體營造方式推動以整建或維護方式辦理都市更新。



豐原市豐原火車站附近目前為臺中縣都市更新示範計畫地區



潭子鄉潭子火車站附近目前為臺中縣都市更新示範計畫地區

六、委託實施者方式辦理都市更新之建議

- ❖ 建議中央主管機關建置鼓勵、獎助、補助措施，因臺中縣無法以容積獎勵方式提供誘因，建議藉由政策面向提供誘因（如行政補助費用、公共設施補助...等），吸引民間開發商投入資金參與都市更新。
- ❖ 建議明定一監督實施者之法令機制。

七、信託方式辦理都市更新之建議

- ❖ 研究建立一套「以信託方式辦理都市更新」可執行內容與程序。
- ❖ 成立都市更新基金提供補助款辦理「以信託方式辦理都市更新」之社區。
- ❖ 以示範性計畫方式建立實務上可執行之流程，提供有意願且積極辦理災後重建社區參考與執行。

八、由小而大，擴大都市更新效果

- ❖ 921震災後更新重建對整體都市環境僅止於「點」的改善，尚未擴展至「面」。建議可融合都市計畫通盤檢討、都市更新示範計畫以及社區總體營造等工作，朝都市機能重生的方向進行都市更新。



東勢鎮舊火車站現為臺中縣客家文物館

九、建置都市更新種子培訓與發展計畫

- ❖ 以更新會為實施者辦理重建之經驗，使社區都市更新會之理監事與行政人員，皆習得都市更新之相關內容與程序，包括都市更新知識、工程相關知識、金融業務相關知識、地政業務知識、整合民眾共識能力、溝通協商能力、帶領群眾能力...等。

結論

921 重建 經驗 分享



一、都市更新法令執行的完整經驗



二、主管機關行政程序實際執行之經驗



三、不同方式辦理都市更新的探討與思考
(自組更新會、委託實施者、信託、協議合建...等)



四、社區參與重建而產生的都市更新「新生命力」



五、民眾參與、社區意識凝聚的寶貴經驗

結論

未來推動都市更新，我們需要什麼？

- ❖ **需要資金**：藉建立都市更新基金及創造更多的融資管道，提供都市更新所需之資金來源。
- ❖ **需要更完備的法令機制**：藉921災後實際執行都市更新之經驗，逐漸建構完備的法令制度。
- ❖ **需加強政府各單位橫向整合協調工作**：因都市更新業務涉及各目的事業主管機關、建管、地政、稅捐...等。
- ❖ **需加強民眾、開發商對於都市更新之認識**。
- ❖ **需有良好的民眾溝通機制與建立民眾凝聚力**



簡報結束 敬請指教