

都市更新法令政策講習會

# 都市更新相關政府政策及計畫

財團法人都市更新研究發展基金會

顧問 何芳子

2009.04.16

## 大綱

- 行政院加速推動都市更新方案
- 愛台十二建設之都市更新
- 振興經濟方案-擴大公共建設，加速推動都市更新計畫(98-101年)
- 中央都市更新基金收支保管及運用辦法
- 重大都市更新計畫

# 行政院加速推動都市更新方案

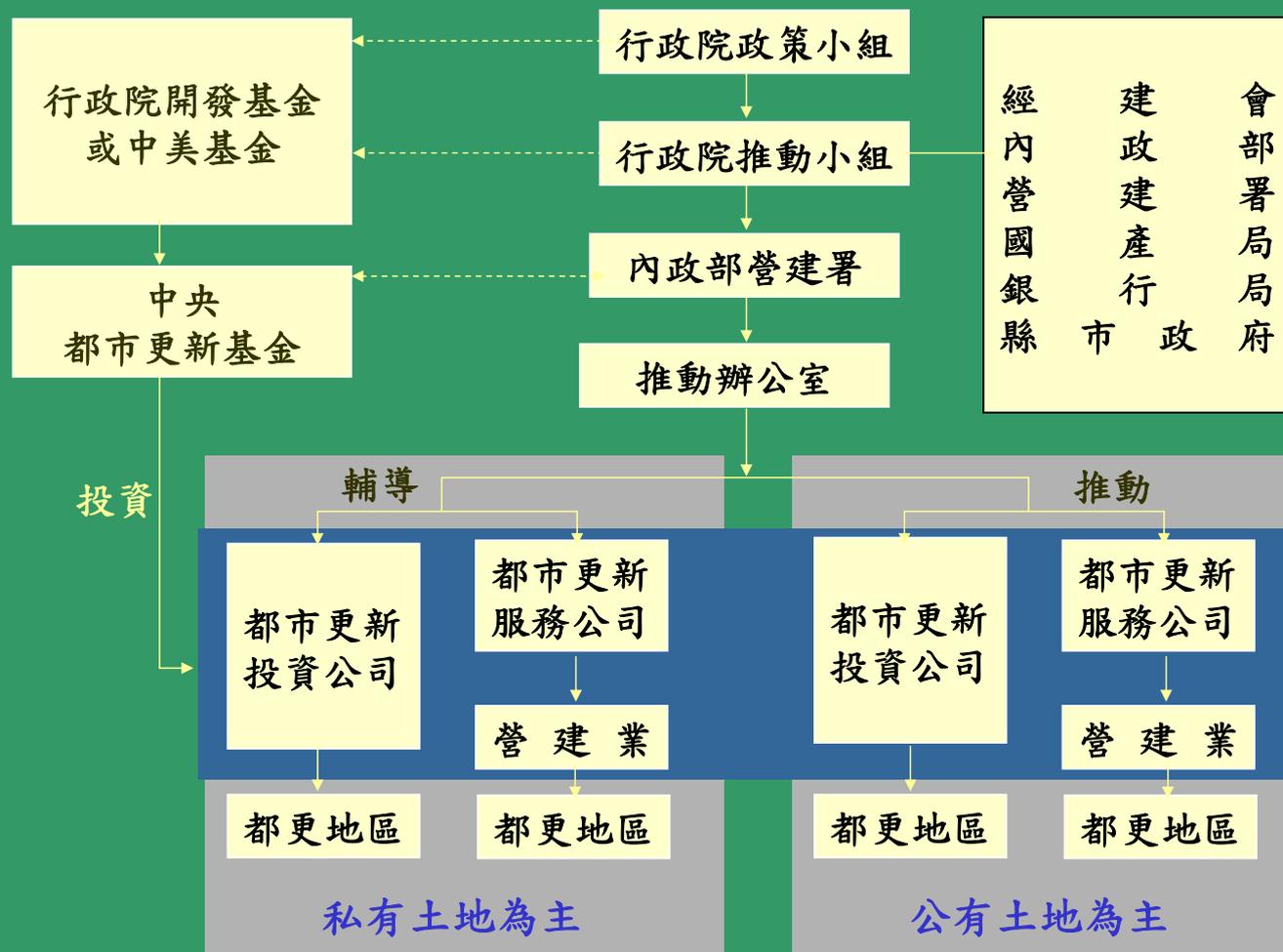
## 緣起

- 總統於92年7月聽取經濟顧問小組報告後裁示：都市更新應視為國家重大經濟建設計畫
- 行政院爰指示經建會會同內政部研提加速推動都市更新之短期行動方案
- 行政院於95年1月25日核定加速推動都市更新方案

# 方案目標

- 選定50處具有開發潛力之更新地區，進行整體規劃
- 建立單一窗口服務制度，輔導民間申辦之都市更新事業案儘速實施
- 透過都市更新推動，提振經濟景氣

# 方案推動組織



# 方案推動財源

- 都市更新前置作業融資
  - ✓ 由行政院中美基金匡列20億元，低利貸款融資中央、地方都市更新主管機關，辦理都市更新前置作業
- 都市更新事業資金融資
  - ✓ 提供中長程資金至少2,000億元，低利貸放都市更新實施者
- 補助都市更新地區關聯性公共工程經費
  - ✓ 由各級政府編列相關公共建設預算，配合辦理關聯性公共工程開闢
- 保證機制
  - ✓ 協調中小企業信用保證基金提供都市更新事業實施者貸款之信用保證

# 方案推動方式

- 政府為主之都市更新
  - ✓ 採「公私部門合作」方式辦理，由政府主動辦理都市更新初期規劃、意見整合、產權整理及招商作業後，得依相關法令由民間實施都市更新事業。
- 民間為主之都市更新
  - ✓ 由內政部營建署及直轄市、縣（市）政府提供輔導及協助

## 預期成效-透過環境改造帶動經濟成長

- 提高公有土地利用效能，增加國家資產收益
- 帶動營建關聯產業成長，擴大乘數效果，提振不動產市場及國家經濟成長。
- 結合更新地區週邊公共設施及環境改善，復甦都市機能，創造地區發展新契機

愛台十二建設之都市更新

# 緣起



- 總統於97年3月提出愛台12建設競選政見，而「都市更新」為其中一項

## ◎交通運輸

- ✓全島便捷交通網
- ✓高雄港市再造方案
- ✓桃園航空城

## ◎產業發展

- ✓中部高科技產業新聚落
- ✓智慧台灣
- ✓產業創新走廊

## ◎都市及農村發展

### ✓都市及工業區更新

- ✓農村再生

## ◎環境保育

- ✓海岸新生
- ✓綠色造林
- ✓防洪治水
- ✓下水道建設

# 工作目標

## ■政府為主都市更新案

優先推動6處指標性都市更新案，並針對14處已完成先期規劃及前置作業優先推動的都市更新案，協調相關機關辦理選商投資，或委託民間專業機構辦理整合實施。

工作目標	單位	目標值	
		2012年	2016年
1. 選商投資或整合實施	處	14	16
2. 先期規劃及前置作業	處	60	40
3. 關聯性公共工程闢建	處	15	15

# 工作目標

## ■ 民間為主都市更新案

輔導民間都市更新事業計畫核定實施（含重建、整建及維護都市更新案）

工作指標	單位	目標值	
		2012年	2016年
輔導民間核定更新案	處	100	100

# 實施計畫

## ■ 六大指標都市更新計畫及14處優先推動都市更新計畫

- ✓ 實施期程:2009年至2012年
- ✓ 投入經費：770億元
- ✓ 執行方式：招商投資或整合實施都市更新事業

## ■ 六大指標都市更新計畫包含：

- 基隆火車站暨西二西三碼頭都更案
- 華光社區都市更新旗艦計畫案
- 南港高鐵沿線都更案
- 新竹火車站後站都更案
- 嘉義市火車站附近地區都更案
- 台鐵舊高雄港站及臨港沿線都更案

# 實施計畫

- 第二期優先推動之16處都市更新地區
  - ✓ 期程:2013年至2016年
  - ✓ 經費：29億元
  - ✓ 執行方式：招商投資或整合實施都市更新事業

# 預期效益

- 政府為主更新案2012年目標投資總額:1,250億元
- 民間為主更新案2012年目標投資總額:710億元
- 提供就業機會直接投資創造部分2012年目標總人數:61,302人
- 提供就業機會產業關聯創造部分2012年目標總人數:832,000人

## 振興經濟方案-擴大公共建設， 加速推動都市更新計畫(98-101年)

### 緣起

- 「都市更新」為 總統愛台12建設項目之一，且為當前振興經濟方案之重要措施。
- 為加速落實 總統政見，健全都市機能，提升都市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，內政部爰研訂本計畫，俾積極推動辦理。

# 目標

- 賡續推動政府為主都市更新案，辦理都市計畫變更、都市更新計畫研擬及招商文件製作後，辦理選商投資或整合實施。
- 協助民間解決都市更新相關疑難及排除投資障礙，加速民間更新事業之推動。
- 賡續補助辦理勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區及私有土地為主之地區，運用都市再生手法進行整體規劃。
- 賡續補助辦理更新範圍內及周邊地區關聯性公共工程闢建及地上物清理，但不含土地取得部分。

# 執行策略與措施

- 政府為主都市更新案選商投資或整合實施
  - ✓ 財源籌措
  - ✓ 推動組織架構及任務
  - ✓ 辦理程序
  - ✓ 相關權利之處理
  - ✓ 招商投資或整合實施作業流程
- 民間為主都市更新案輔導實施
  - ✓ 擴大建築容積獎勵範圍
  - ✓ 簡化審核流程及定期追蹤進度
  - ✓ 落實請求中央處理機制
  - ✓ 推動住戶自力更新

# 特別預算

- 為振興景氣加速推動都市更新，同時落實總統愛台12建設都市更新政見，優先闢建更新案關聯性工程之費用，由特別預算編列支應。

振興經濟方案-擴大公共建設(特別預算)

項目	98-101年度		
	資本門	經常門	小計
補助關聯性工程	24.4	0	24.4

## 預期效果及影響

- 政府的經費支出，將直接轉換為參與辦理相關規劃設計及工程營造等廠商之現金收益，提供就業機會，帶動營建關聯產業成長，擴大乘數效果，提振房地產市場及國家經濟成長。本特別預算案預估提供直接就業機會1,296人，創造產業關聯性就業機會5,160人。
- 結合更新地區週邊公共設施及環境改善，復甦都市機能，創造地區發展新契機。
- 帶動周邊相關產業發展，發揮產業關聯乘數效果，形成連鎖經濟循環刺激，增加相關產值。

# 中央都市更新基金收支保管及運用辦法

(行政院97.12.26院授主孝二字第0970006876A號令訂定)

## 基金設立目的

- 為積極推動都市更新事業，特依都市更新條例第十八條第一項規定，設置中央都市更新基金

# 基金來源

- 由政府循預算程序之撥款
- 經專案核定之國有土地計價撥入
- 運用本基金實施或參與都市更新事業之收入
- 貸款利息收入
- 土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入
- 本基金之孳息收入
- 其他有關收入

# 基金用途

- 實施、參與都市更新事業支出
- 徵收、撥用、價購更新地區土地及其改良物支出
- 委託辦理更新地區之重建、整建、維護所需研究、規劃設計費支出
- 以貸款或墊款方式提供其他政府機關（構）推動都市更新
- 以整建或維護方式實施都市更新規劃設計及實施經費之補助
- 民間組織更新團體以重建方式實施都市更新事業規劃設計費之補助
- 管理及總務支出
- 其他有關支出

# 重大都市更新計畫

## 加速推動都市更新方案六大指標案簡介



• 基隆火車站暨西二西三碼頭



• 台北南港高鐵沿線



• 台北華光社區



• 新竹火車站後站地區



• 嘉義市火車站附近地區



• 台鐵高雄港站及臨港沿線

# 基隆火車站暨西二西三碼頭都更計畫

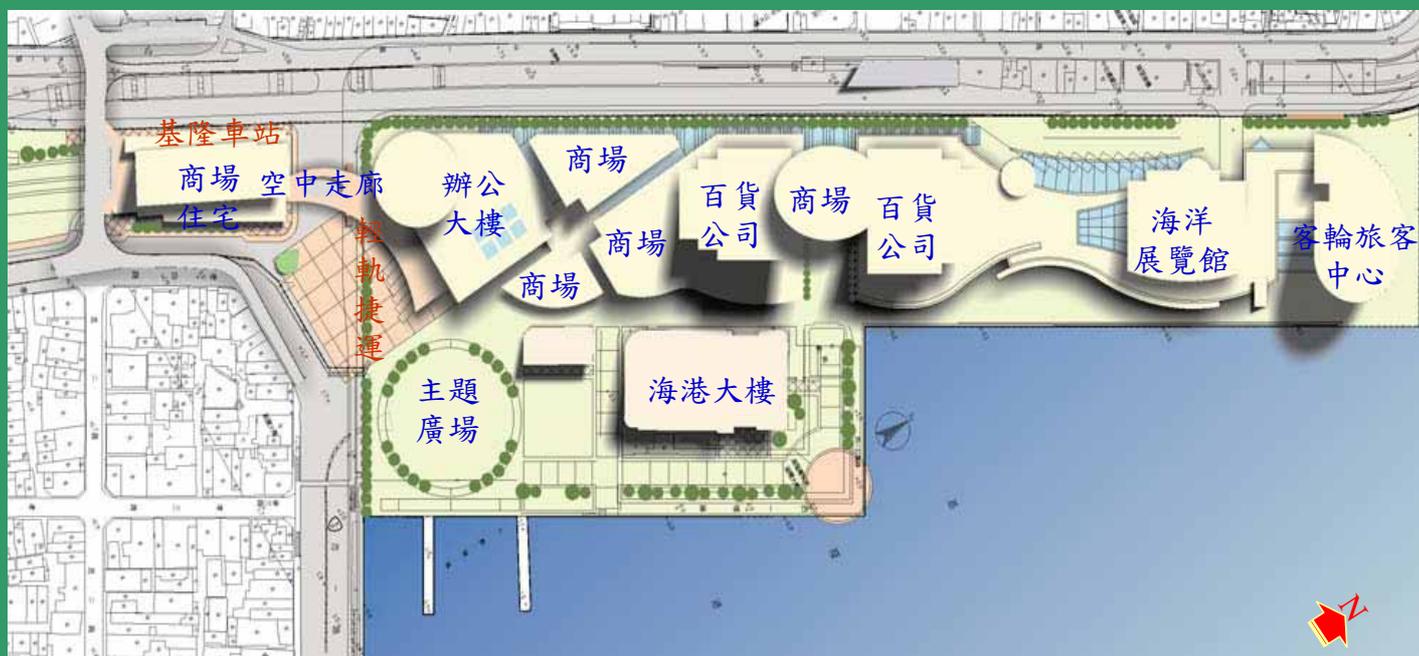
基地總面積：9.14公頃

預估政府投	54.52 億元
預估民間投	145.61 億元
投資總額	200.13 億元



## 整體發展構想

■ 發展定位：商旅新都心



安置住宅

地標辦公大樓

國際觀光飯店

商務住宅

水岸住宅

# 更新後全區鳥瞰圖



特專二地樓層  
市公車站

低樓層百貨公司及商場

海運旅客中心

長途客運轉運中心

# 視覺模擬圖





# 站區中心視覺模擬



# 台北華光社區都市更新旗艦計畫

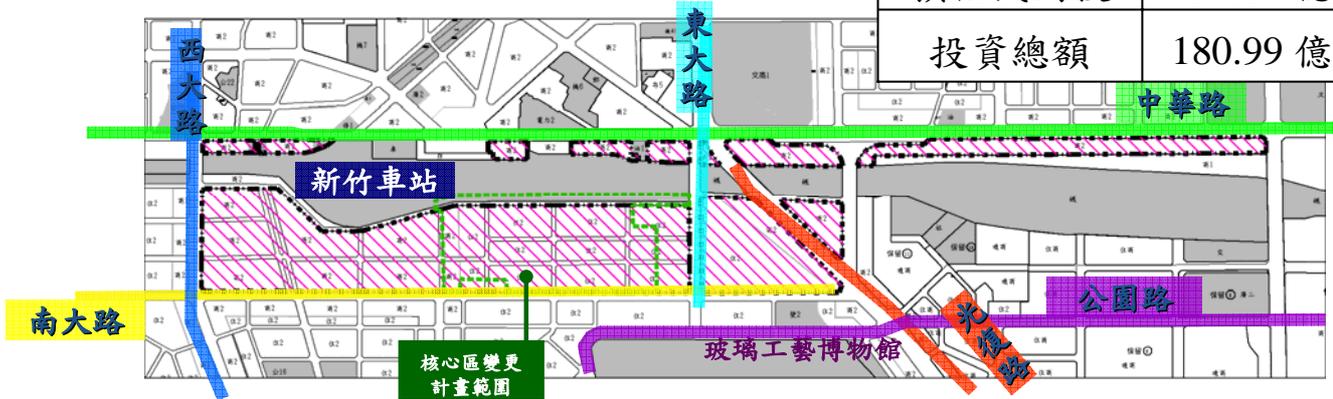




# 新竹火車站後站地區都市更新計畫

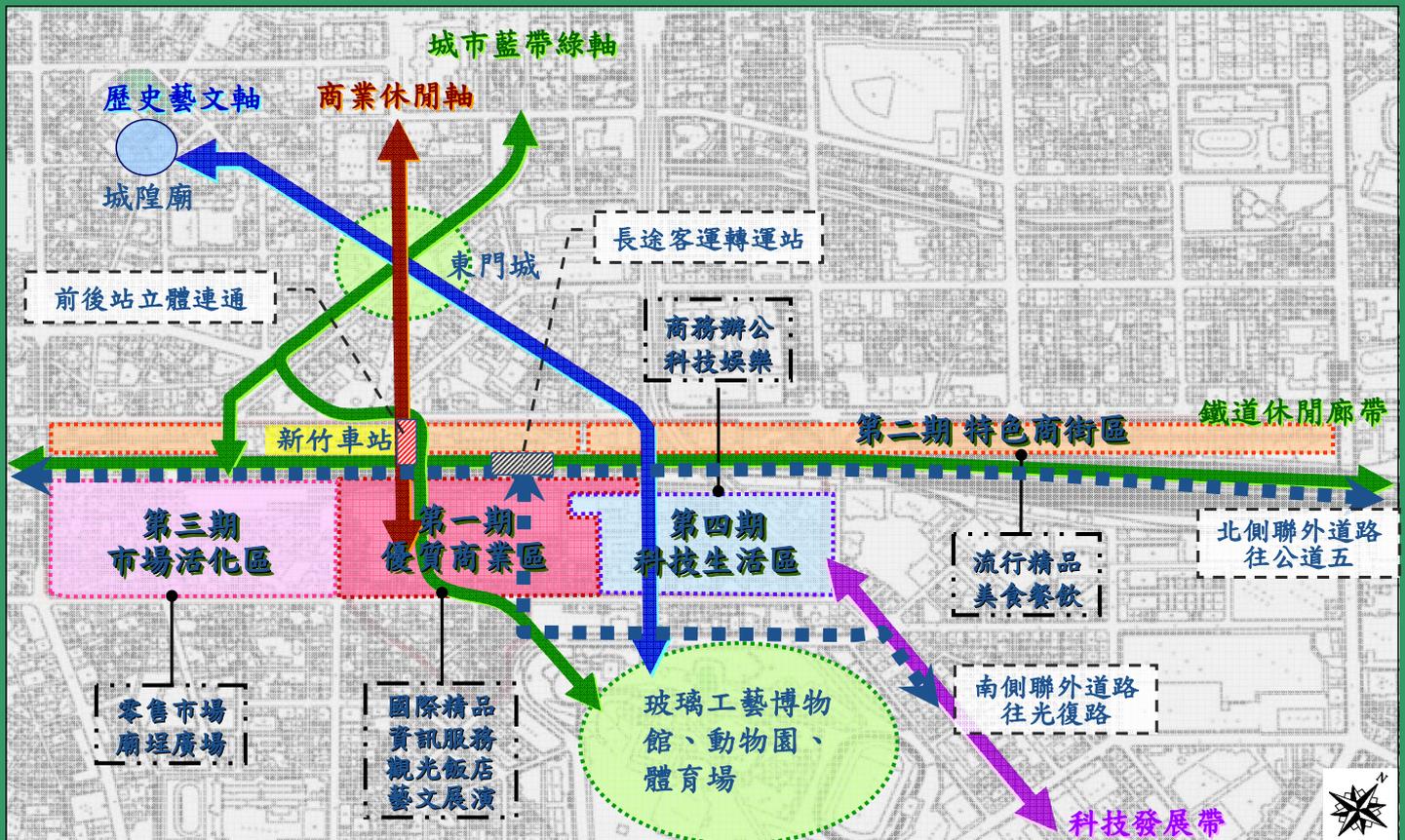
基地總面積：6.76公頃

預估政府投	29.38 億元
預估民間投	151.61 億元
投資總額	180.99 億元

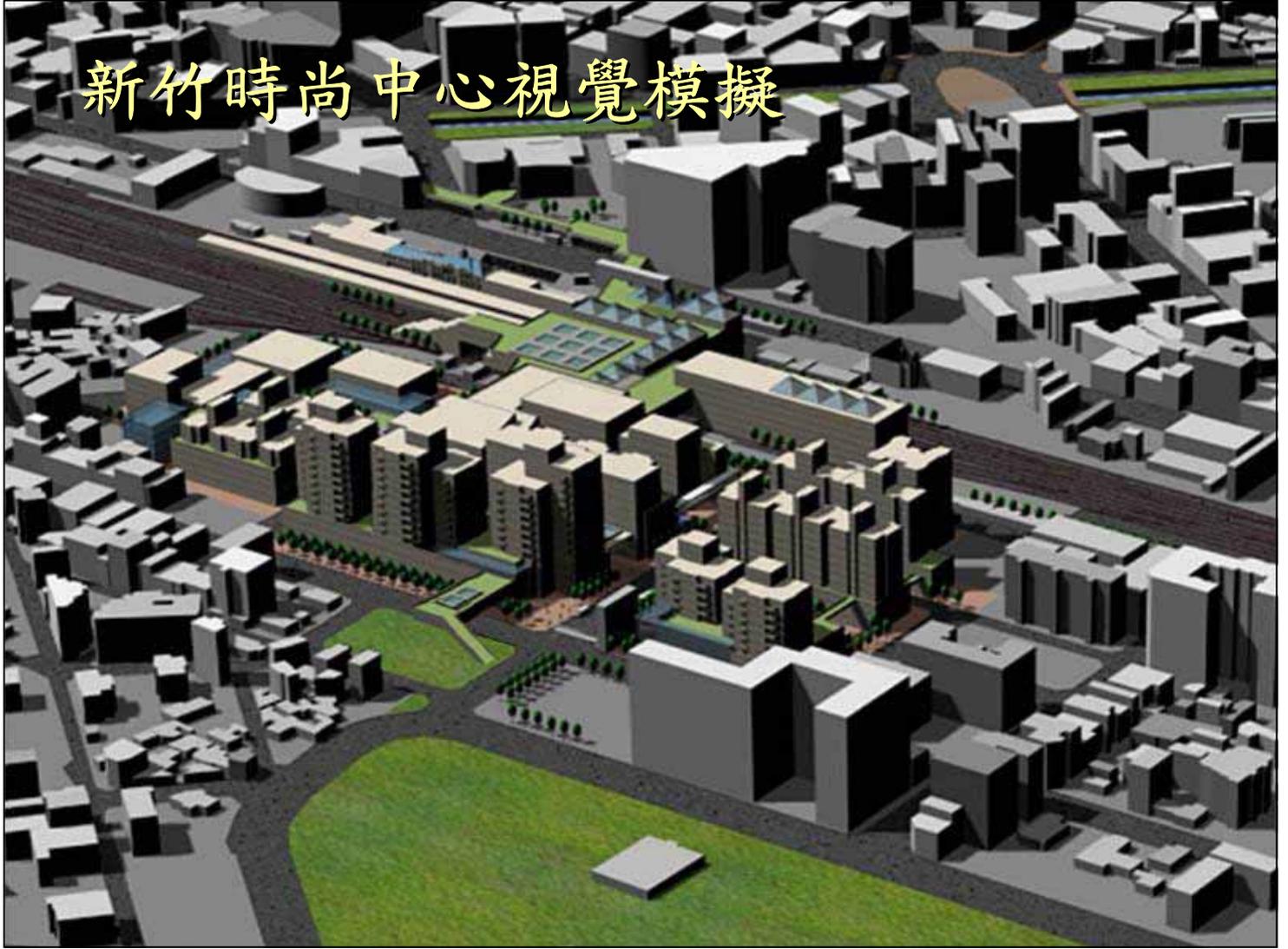


## 整體發展構想

發展定位：新竹時尚中心



# 新竹時尚中心視覺模擬

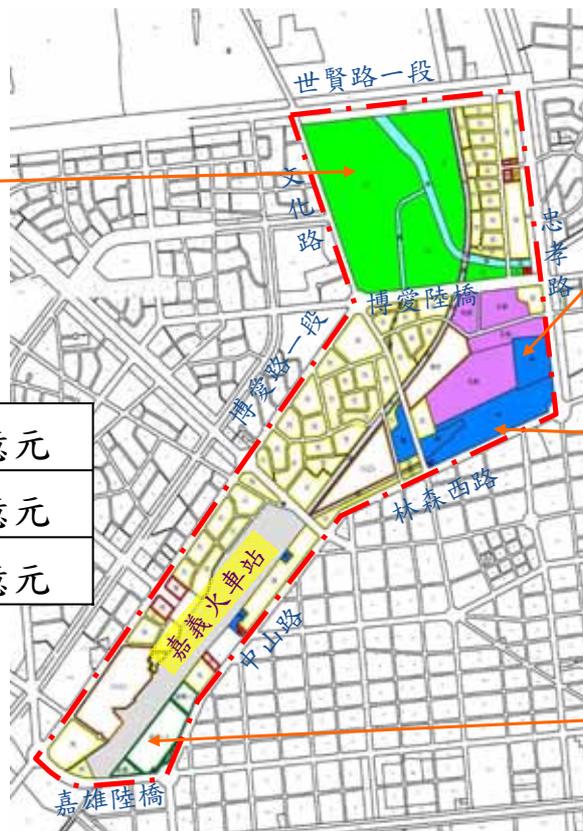


# 嘉義火車站附近地區都市更新計畫

基地總面積：152公頃



埤仔頭植物園



嘉義市立文化中心



阿里山森林鐵路  
修理工廠



嘉義舊酒廠

預估政府投	55.6 億元
預估民間投	13.7 億元
投資總額	69.3 億元



# 台鐵舊高雄港站及臨港沿線都市更新計畫

■空間區位:高雄市中心區

■面積:44.46公頃

□路廊:23.44公頃

□場站:21.02公頃

■高雄港站及週邊台鐵土地

□鼓山一路/五福四路/建國路

□面積12.21公頃

■前鎮調車廠

□一心路/凱旋路

□面積5.21公頃

■中島調車場

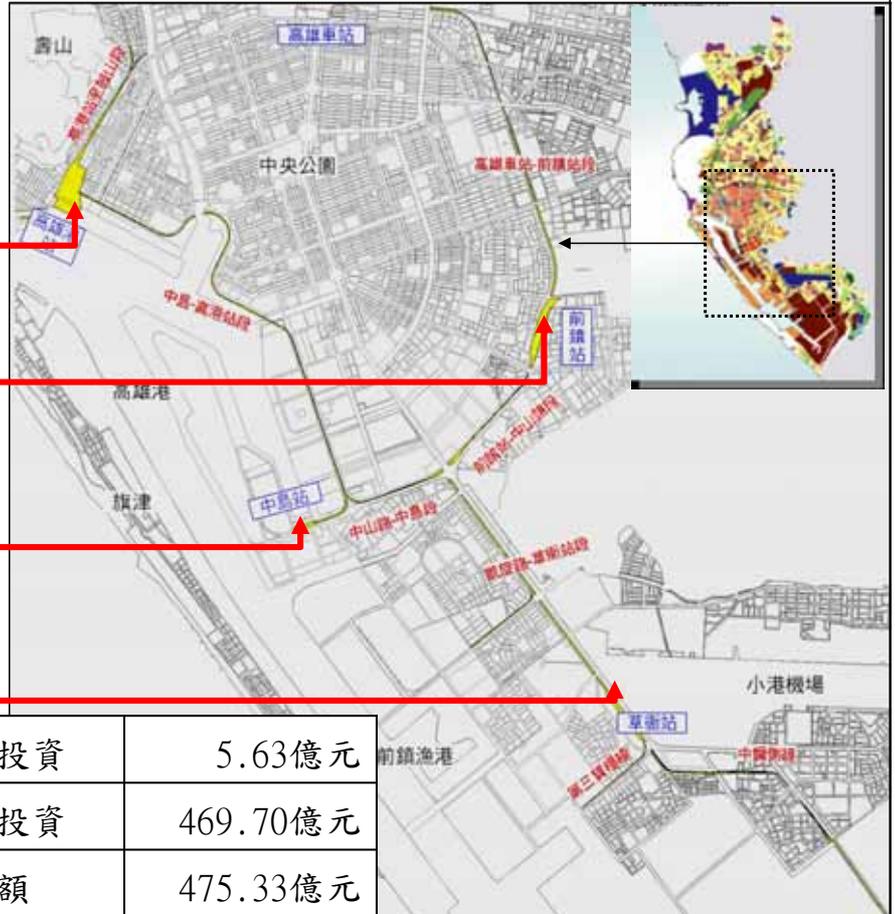
□擴建路

□面積0.82公頃

■草衙調車場

□中山路/翠亨南路

□面積2.82公頃



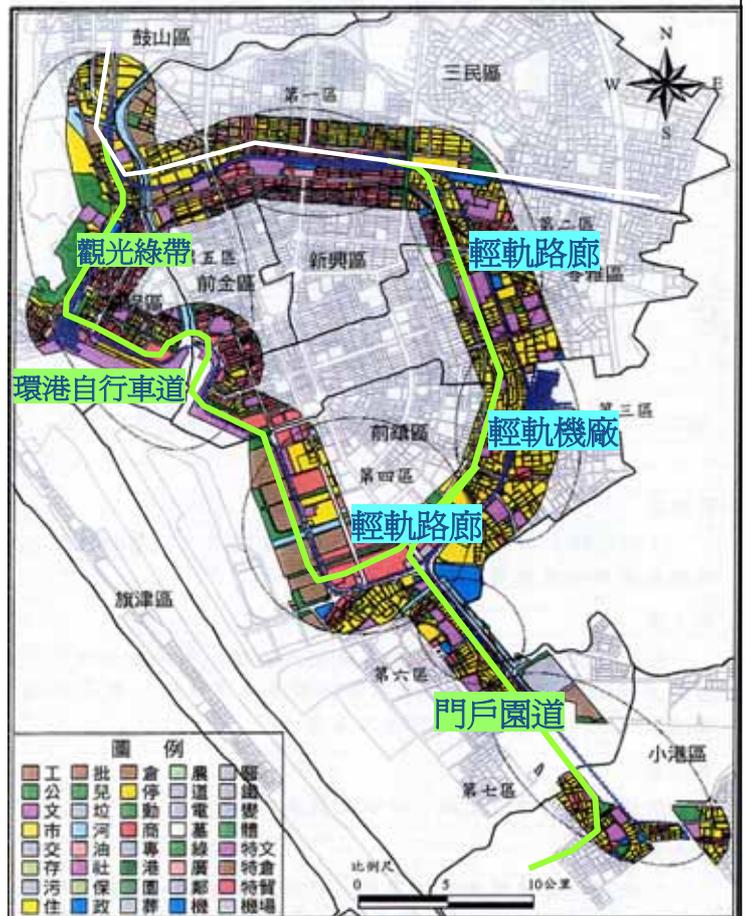
預估政府投資	5.63億元
預估民間投資	469.70億元
投資總額	475.33億元

## 整體發展構想

■發展定位:優質住商新天地



跨區都市更新再開發規劃



# 高雄港站地區更新後量體模擬



# 高雄港站地區更新後視覺模擬

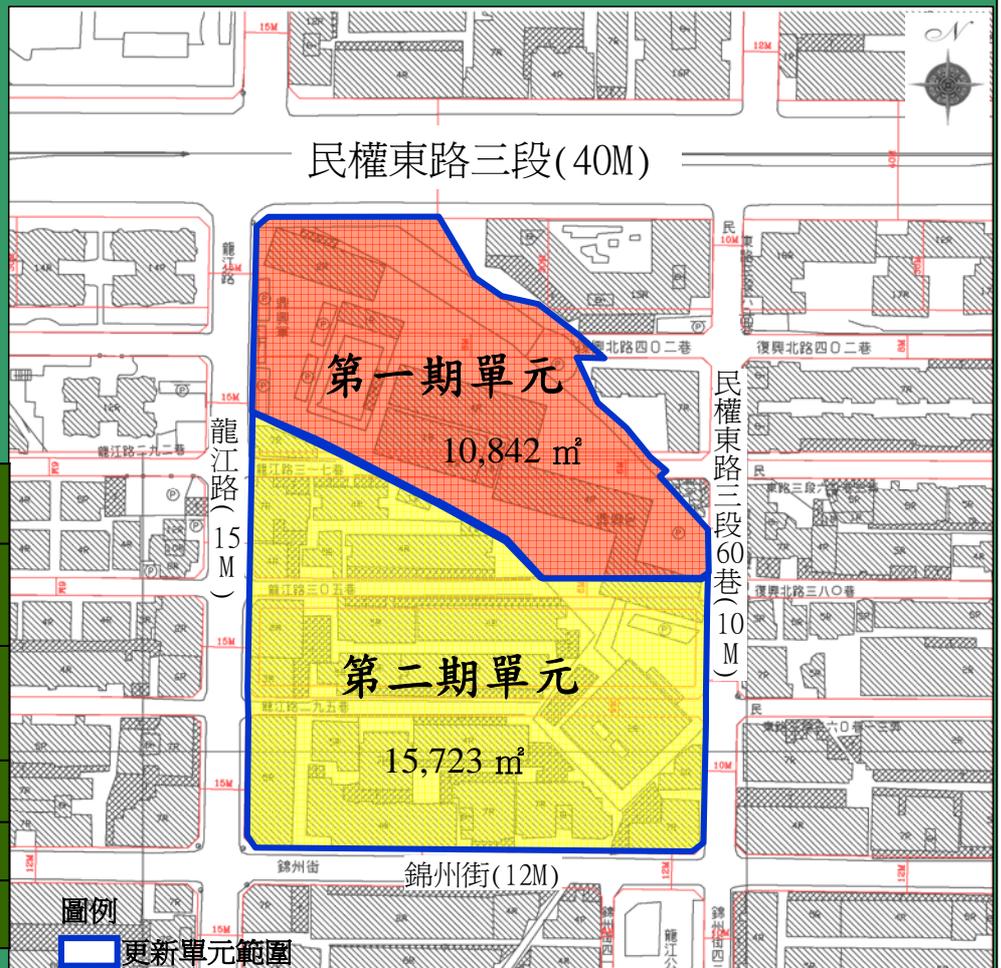


# 中山區民權東路鼎興營區都更案

更新單元	面積(m <sup>2</sup> )
第一期	10,842
第二期	15,723
總計	26,565

## ■ 第一期單元

分區	面積m <sup>2</sup>	容積率
商3特 (住3-2)	2,264	400%
商3特 (住3)	841	225%
住3	6,079	225%
道路	1,658	-
總計	10,842	-



## 發展構想與開發方式

### ■ 發展構想

- ✓ 引進商務服務及旅館機能
- ✓ 型塑優質住宅區
- ✓ 創造生活步行廊道

### ■ 開發方式

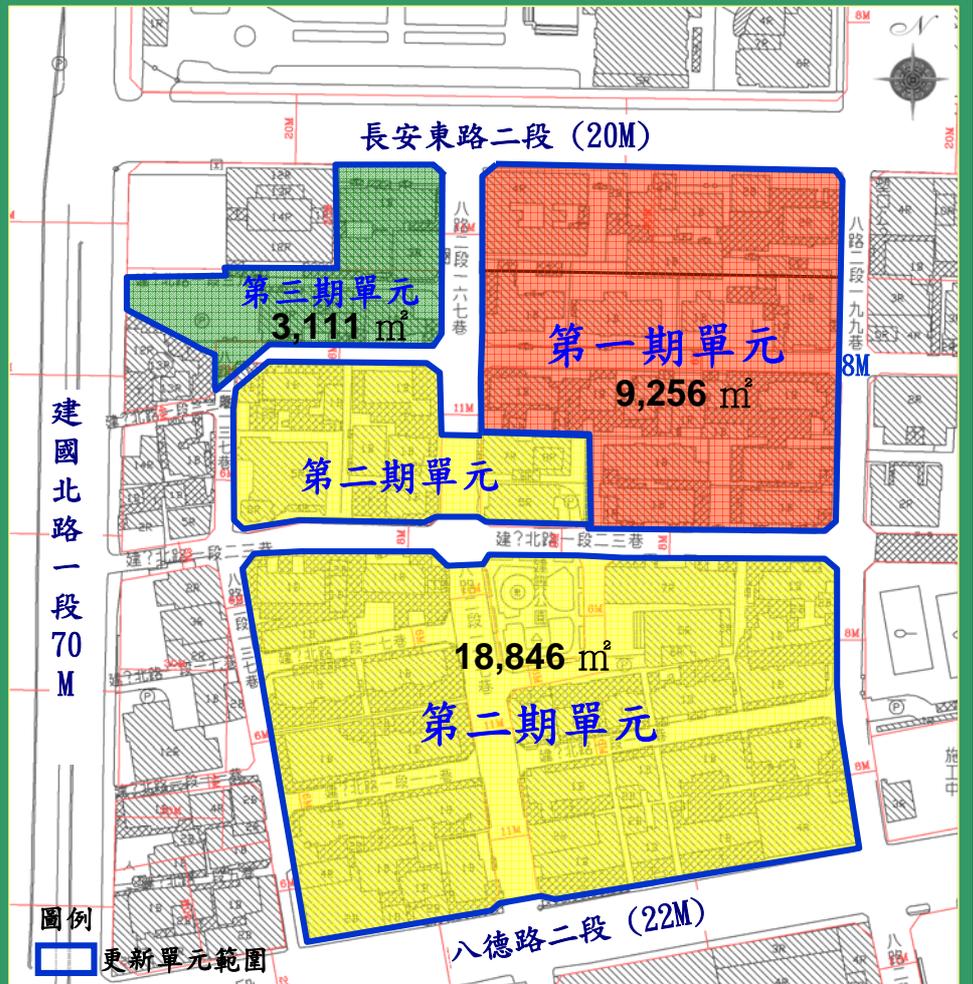
- ✓ 由營建署劃定更新地區並擔任實施者，公開遴選共同投資人。
- ✓ 擬以都市更新**權利變換**方式實施

# 中山區中山女中對面都更案

更新單元	面積(m <sup>2</sup> )
第一期	9,256
第二期	18,846
第三期	3,111
總計	31,213

## 第一期單元

分區	面積m <sup>2</sup>	容積率
商2	2,896	630%
商2特(住3)	2,077	225%
住3	3,652	225%
道路	631	-
總計	9,256	-



## 發展構想與開發方式

### 發展構想

- ✓ 結合自然生態創造高品質住宅社區，打造生態示範社區。
- ✓ 規劃順暢友善之人行空間

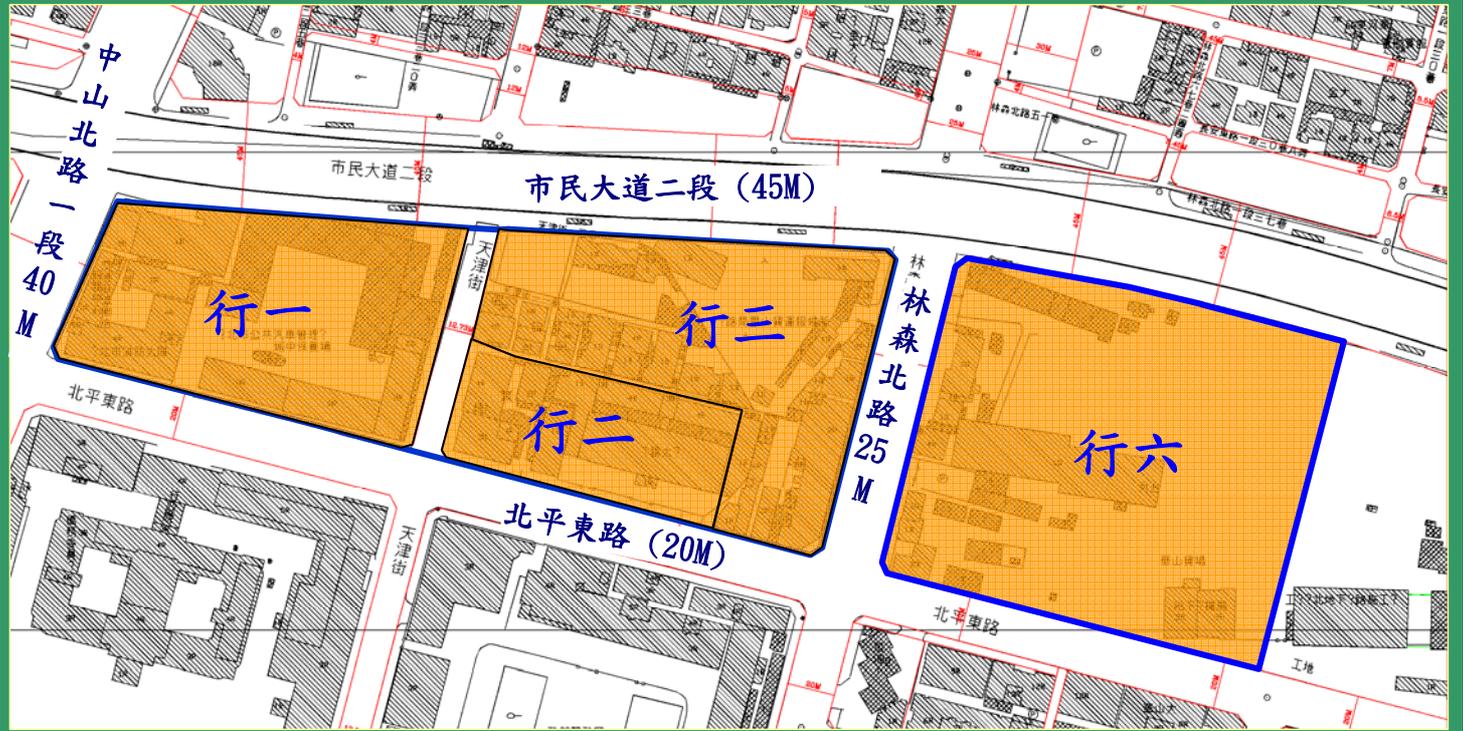
### 開發方式

- ✓ 由營建署劃定更新地區並擔任實施者，公開遴選共同投資人。
- ✓ 擬以都市更新**權利變換**方式實施

# 華山行政專區都更案

使用分區	行一	行二	行三	行六	道路
面積(m <sup>2</sup> )	12,570	5,725	12,665	23,269	1,238
容積率	400%	400%	400%	400%	-

單元面積	55,467 m <sup>2</sup>
法定容積	216,916 m <sup>2</sup>



## 發展構想與開發方式

### ■ 發展構想

- ✓ 興建中央機關辦公大樓
- ✓ 提供私有地主換地安置土地

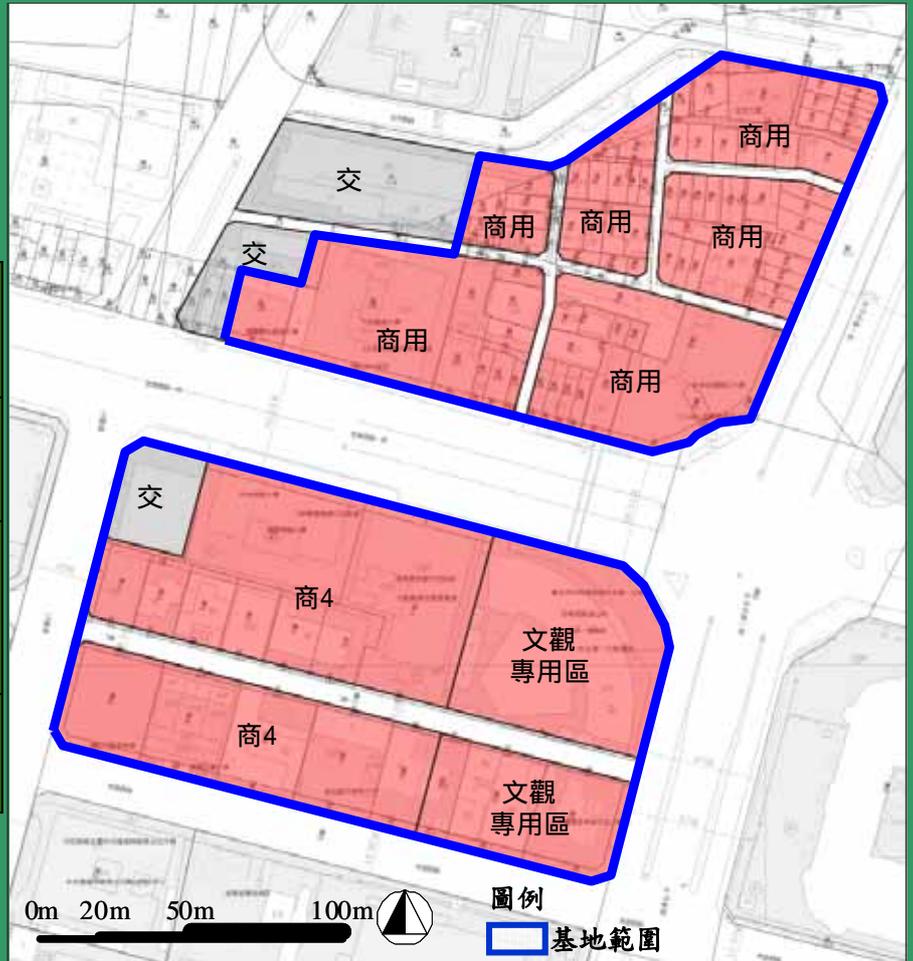
### ■ 開發方式

- ✓ 由營建署劃定更新地區並擔任實施者，公開遴選共同投資人。
- ✓ 擬以都市更新權利變換方式實施

# 中正區中正一分局周邊都更案

◎基地總面積:35,447 m<sup>2</sup>

分區	建蔽率	容積率
商用	70%	560%
文觀專用區	60%	560%
商4	75%	800%



資料來源:天開國際規劃設計顧問有限公司

## 發展構想

### ■ 住辦混合區：

中山北路一段西側及北平西南側區域，為延續台北車站辦公商圈並提供現住戶的居住需求。

### ■ 純辦公區：

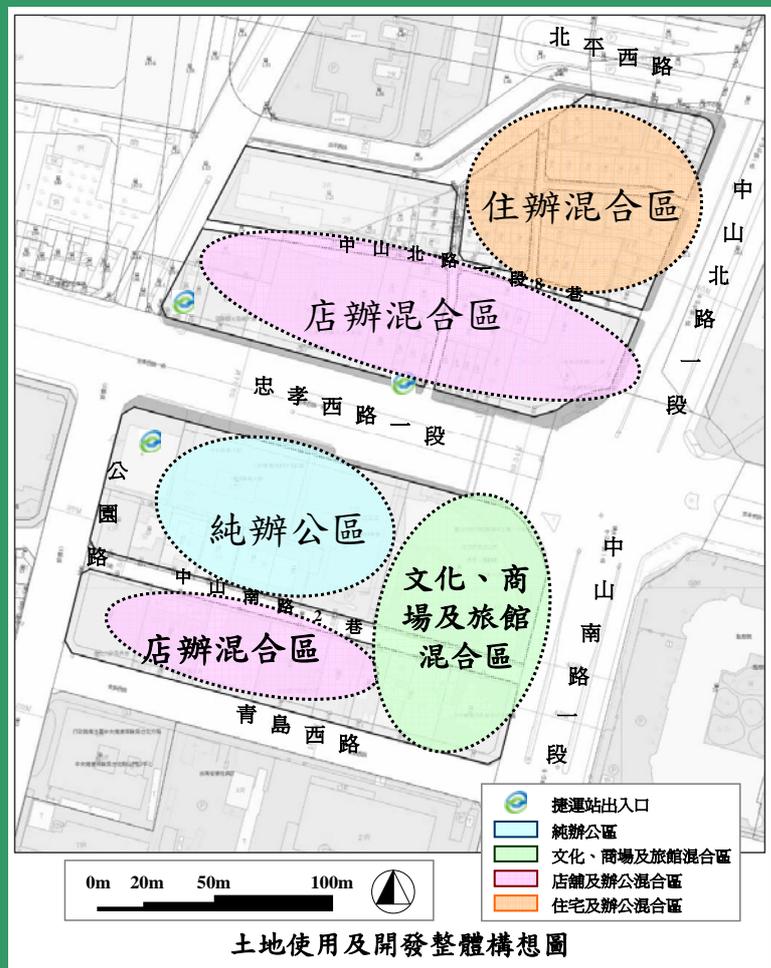
忠孝西路一段南側及公園路東側區域，目前大部分區域已建築完成，以純辦公產品為主。

### ■ 店辦混合區：

忠孝西路北側及青島西路北側區域，目前沿街面具有帶狀的店舖商業活動，二樓以上辦公產品為主，屬於店舖及辦公混合使用。

### ■ 文化、商場及旅館：

忠孝西路南側及中山南路西側區域，屬於文化觀光專用區，建議以開發文化、商場及旅館產品為主。



土地使用及開發整體構想圖

資料來源:天開國際規劃設計顧問有限公司