

加速推動都市更新

— 當前都市更新政策及最新都市更新法令講習會

當前都市更新政策



內政部營建署 更新組副組長 郭秋福

2008 年 1 月 21 日

簡報大綱

壹、前言

貳、目前都市更新推動辦理情形

參、未來工作重點

肆、結語

壹、前言

為落實總統92.7「都市更新應視為國家重大經濟建設計畫」之裁示，政府已將都市更新列為國家重要施政項目。為加速推動都市更新，行政院並於94年核定「94-97都市更新示範計畫」，作為我國都市更新中長程計畫；及於95年、96年核定「加速推動都市更新方案」及「放寬都市更新建築容積獎勵暨健全都市更新推動執行機制」，作為我國都市更新短期行動方案。

貳、目前都市更新推動辦理情形



一、建置完備都市更新法令

❖完成都市更新條例之全面檢討修正（96.12.21立法院三讀通過）

➤簡化作業程序

縮短地區劃定、概要申請、變更計畫等程序，申辦期限由3年縮短至1.5年內。

➤提高獎勵誘因

放寬建蔽率、建築高度及容積移轉之限制。

➤協助實施者解決產權整合困難

處理更新釘子戶及同意書簽訂之爭議。

➤強化中央推動機制

賦予中央成立都市更新基金及都市更新審議委員會法源、由中央主導推動策略性更新地區

➤建立審議申訴制度

更新案件因地方怠於或遲未處理時，得請求中央處理，必要時，中央主管機關得逕行審核。

❖修正都市更新條例施行細則部分條文（97.1.3發布實施）

➤賦予依促參法選商投資之權限

明定主管機關辦理公開評選，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構，並準用促參法有關申請及審核程序之規定。

➤主管機關限期審查事業概要、事業計畫及權利變換計畫之規定

參酌日本推動「都市更新政策」經驗，及考量實際作業情形，明定主管機關審核事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫之期限。

➤刪除更新單元之劃定程序有關擬定更新計畫送都委會審議之規定

刪除現行條文有關更新單元之劃定原則及程序之規定，俾符法制並達程序簡化之目的。

❖修正都市更新權利變換實施辦法部分條文（96.12.18發布實施）

➤明定權利變換範圍內之地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願或不能分配者之處理

明定權利變換範圍內之地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後不願或不能分配者，得以現金補償，並於領取現金補償或補償金提存法院後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

➤明定都市更新權利變換之評價基準日以權利變換計畫報核日前六個月內為限

統一規定都市更新權利變換之評價基準日，限為權利變換計畫報核日前六個月內，並增訂但書規定於本辦法修正施行後六個月內提出權利變換計畫報核者，其評價基準日得以都市更新事業計畫核定發布日為準。

二、加速政府為主都市更新案推動

地區勘選	<ul style="list-style-type: none"> ■2006年勘選50處更新地區。 ■2007年勘選30處更新地區。
先期規劃	<ul style="list-style-type: none"> ■2006年勘選50處更新地區已完成先期規劃，並提報行政院推動小組，確立初步再開發構想與策略。 ■2007年勘選30處更新地區正辦理先期規劃作業，俟有初步成果，再逐案提報推動小組報告。
前置作業 (都市計畫變更、更新計畫擬定...)	<ul style="list-style-type: none"> ■完成11處更新地區前置作業，其中5處已完成都市計畫主要計畫變更程序，6處正在辦理公開展覽或由各級都委會審議中。 ■其餘更新地區由地方政府積極辦理中，預計2008年全數完成前置作業。
整合實施	<ul style="list-style-type: none"> ■已有4處更新單元引進民間整合投資。 ■另完成前置作業之11處更新地區，2008年引進民間投資。

三、輔導民間都市更新案儘速實施

- ❖ 輔導民間自行辦理更新案計400案，174案已核定，135案整合中，91案送審中。
- ❖ 已創造投資總額約新台幣364億元，創造經濟產值約新台幣690億元。



更新前（中山區）



更新後（中山區）

項 目	整 合 中 (概 要 已 核 准)	報 核 中	已 審 定	已 核 定 公 佈 實 施			總 計
				已完工	施工中	未動工	
台 北 市	105	53	4	29	27	20	238
台 北 縣	28	17	4	2	3	7	61
台 中 市	0	5	0	12	0	1	18
台 中 縣	0	7	0	37	5	2	51
南 投 縣	0	0	0	18	1	9	28
嘉 義 市	0	1	0	0	0	0	1
台 南 市	0	0	0	1	0	0	1
高 雄 市	2	0	0	0	0	0	2
總 計	135	83	8	99	36	39	400

叁、未來工作重點

推動中

- 持續推動指標性更新案
- 籌設台灣都市更新股份有限公司，投資地方成立之都市更新公司
- 修正容獎辦法及建立審議SOP制度
- 都市更新納入促參項目

即將推動

- 劃定策略性高度再利用地區
- 勘選更新地區
- 補助關連性公共工程費用
- 籌設中央更新基金及更新委員會
- 開設都市更新國際訓練課程
- 結合都市更新與不動產證券化

❖ 賡續推動指標性更新案

更新案	發展定位	經濟產值
基隆火車站更新案 華光社區更新案 南港高鐵沿線更新案 高雄臨港西線更新案 嘉義火車站更新案 新竹火車站更新案	商旅新都心 金融管理及數位通訊中心 台灣智埠中樞 優質住商新天地 雲嘉南藝文休憩中心 新竹時尚中心	預估投資總額新台幣 779.04億元，創造經濟 產值達1480.18億元



高雄臨港西線都市更新案



台北華光社區都市更新案



基隆火車站都市更新案

加速推動都市更新-

當前都市更新政策及最新都市更新法令講習會

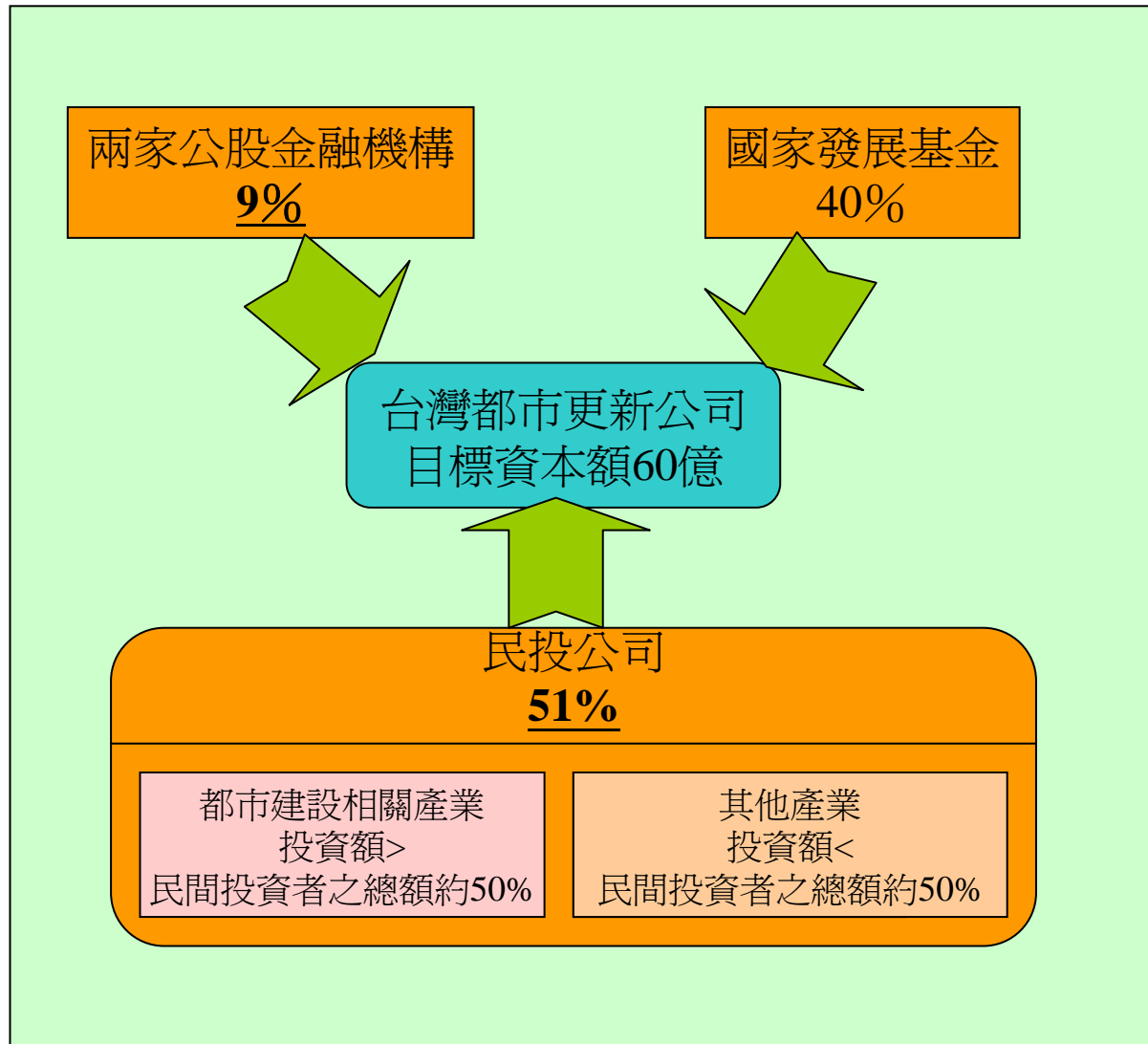
❖ 籌設台灣都市更新股份有限公司，投資地方成立之都市更新公司

- 參考英國經驗，經建會刻正協同本部與民間共同籌組「台灣都市更新股份有限公司」。
- 設立目的及事業範圍：
 - 投資、推動重大都市更新案，促進各都市重要區域之再開發。
 - 接受委託辦理或投資民間都市更新事業。
 - 投資並協助地方政府成立都市更新公司，其中針對高雄市、台北縣、市、台南市、嘉義市等區域都市，預計投資30億元投資地方政府成立都市更新公司，以全面推動執行都市更新事業。

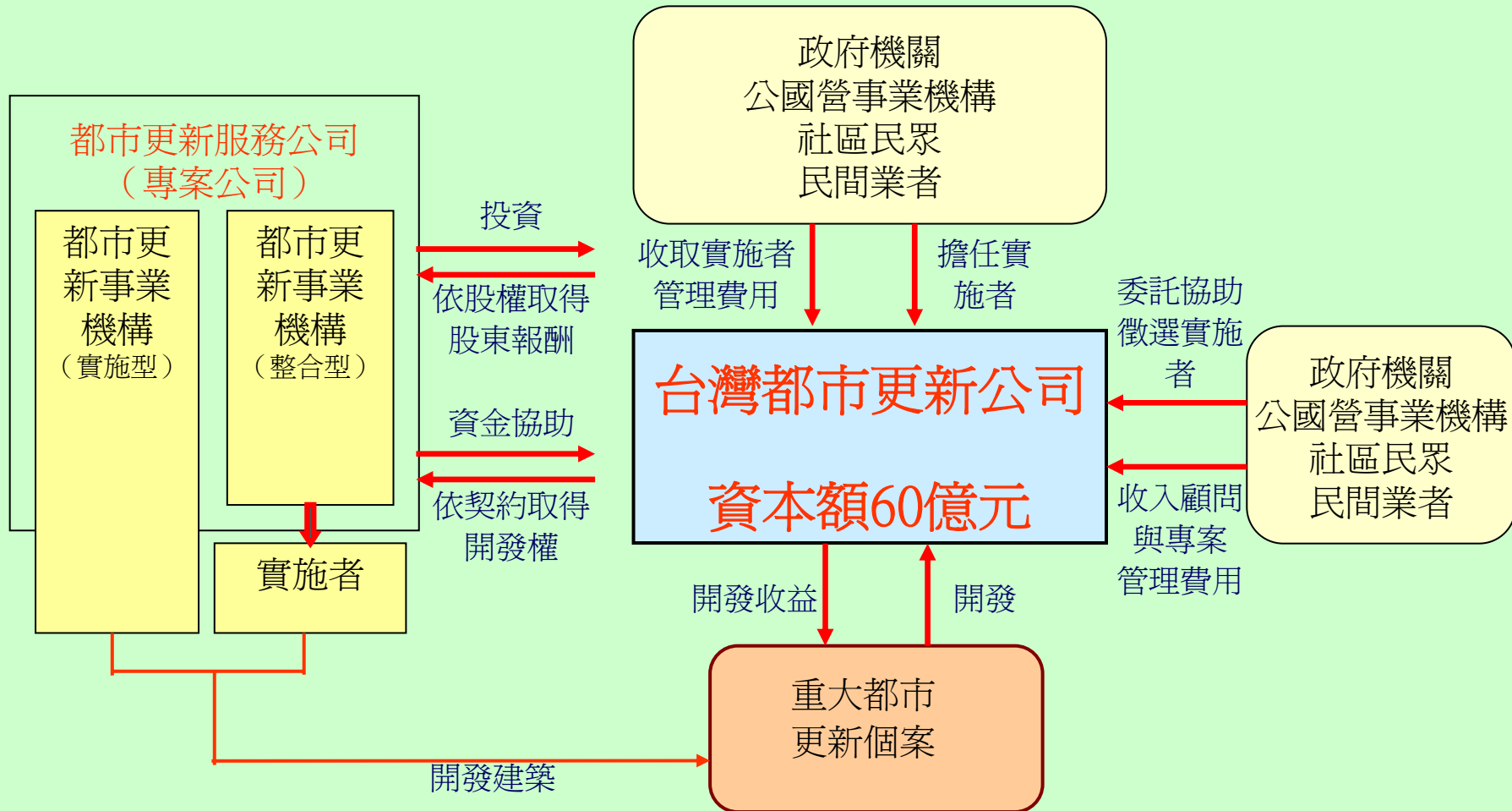
➤資本額比例

總資本額暫訂60億元，成立之時實收資本案暫訂不少於30億元。

- 國發基金40%（24億）
- 公股銀行9%（5.4億）
- 民間投資51%（30.6億）



台灣都市更新股份有限公司股權結構示意圖



台灣都市更新股份有限公司運作機制圖
加速推動都市更新

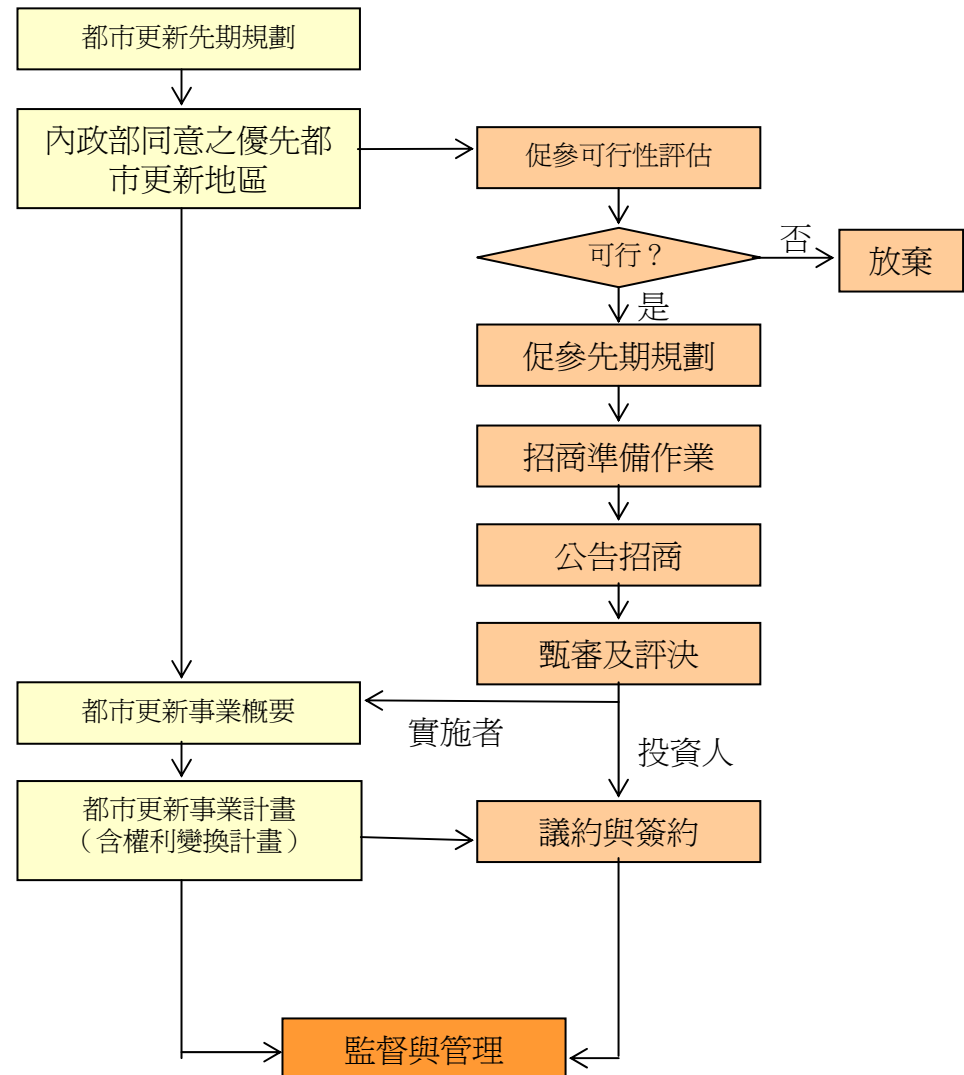
❖ 修正都市更新建築容積獎勵辦法及建立都市更新審議 SOP 機制

- 修正都市更新建築容積獎勵辦法擴大建築容積獎勵範圍：納入省源、節能、綠建築、無障礙環境、大眾運輸場站周邊轉運車位、高齡社會需求、弱勢住戶社會救助…等獎勵項目。
- 中央統一訂定都市更新標準化作業流程：以有效控制審核時程，加速都市更新事業之實施。

獎勵項目
一、 省能、節源等綠建築規劃之獎勵
二、 因應高齡社會之發展趨勢提出開創性規劃方案之獎勵
三-1、 基地內提供公益設施之獎勵
三-2、 協助開闢或認養鄰近公共設施之獎勵
三-3、 基地內留設轉運機車、腳踏車停車空間之獎勵
四-1、 一般性規劃設計之獎勵
四-2、 特殊性規劃設計之獎勵
五、 更新單元規模之獎勵
六、 維持原建築容積之獎勵
七、 平均居住水準之獎勵
八、 一定時程之獎勵
九、 處理占有他人土地之舊違章建築戶或低收入戶必要之獎勵
十、 保存具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵

❖ 都市更新納入促進民間參與公共建設項目

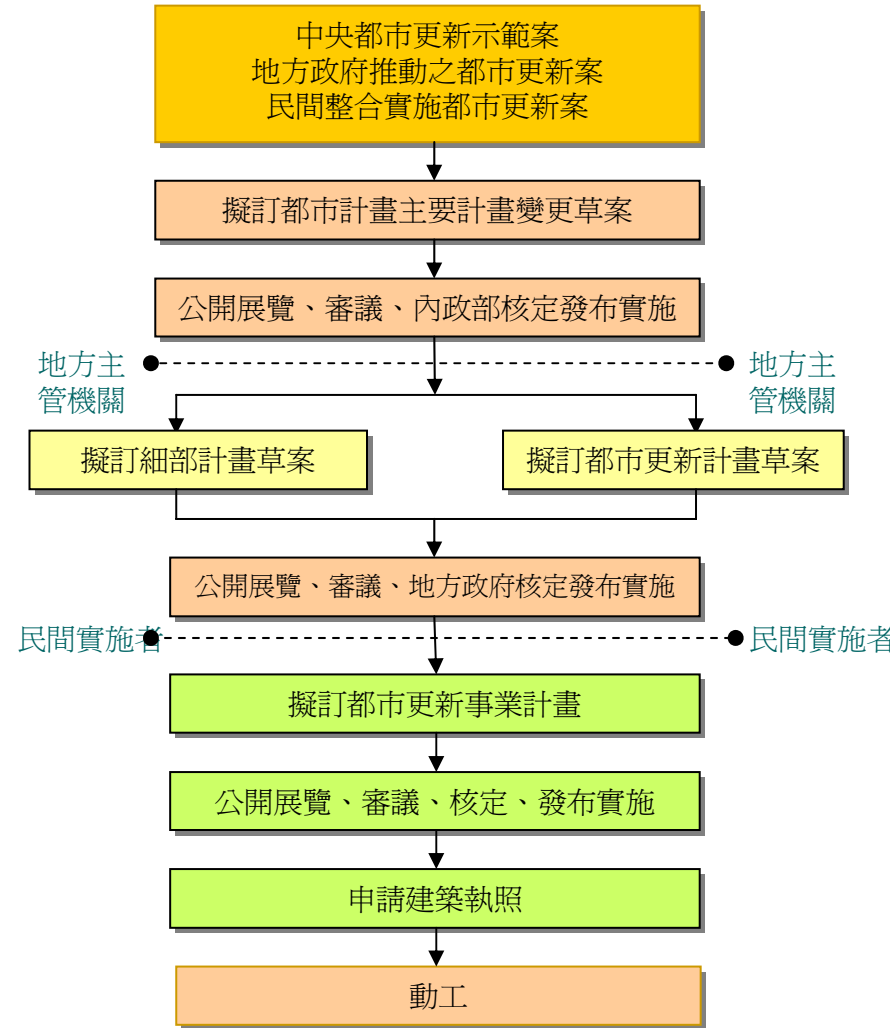
除已修訂都市更新條例施行細則，增訂第5條之1，賦予國公有土地管有機關(構)依促參法選商投資權限外，並建議行政院工程會同意修正「促進民間參與公共建設法」第3條，將都市更新納入促進民間參與公共建設之範圍，以利政府為主更新案之推動。



都市更新條例與促進民間參與公共建設法之辦理流程圖

❖ 劃定公告200處「策略性高度再利用地區」，突破現行容積獎勵限制，開發利得40%回饋地方更新基金

- 位於高鐵、鐵路及捷運場站400公尺範圍內
- 位於水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者
- 配合國家或地方重大建設發展需要辦理更新者
- 振興老舊社區經濟產業、重塑都市機能辦理更新者



高度再利用地區辦理流程圖

❖ 賡續勘選更新地區，補助辦理都市更新先期規劃

- 2008年編列7000萬元補助，第1階段計有7縣市、10件都市更新先期規劃案提案申請。
- 賡續針對國土、區域及都會型亟待都市再生之地區，選定15-20處辦理都市更新先期規劃。

❖ 補助關連性公共工程關建費用

- 2008年編列2.46億元補助，第1階段計有5縣市、5件關連性公共工程案提案申請。

2008年先期規劃補助案

縣(市)	案名
基隆市	1. 七堵火車站附近地區都市更新案 2. 基隆市臨港區附近地區都市更新案
臺北縣	1. 新莊體育場及中港大排週邊地區都市更新案 2. 鶯歌火車站週邊地區都市更新案
苗栗縣	竹南頭份都心再活化都市更新計畫
南投縣	草屯鎮工藝園區週邊土地再發展計畫先期規劃案
嘉義縣	「大林火車站週邊都市更新計畫」
台南市	赤崁舊市區都市更新計畫
高雄市	1. 台鐵捷運化場站週邊地區更新計畫 2. 前金區林投里機十機十二用地都市更新計畫

2008年關連性公共設施補助案

案名	項目	經費(億)
基隆火車站	新站綜合規劃、調查及細部設計費	0.45
	配合車站站址及型式調整重新修正空間配置及財務分析規劃費 配合開發方式變更進行細部執行規劃及研擬招商文件等事項費	0.05
新竹火車站	前後站連通地下街規劃設計費	0.02
	南側連絡道路工程費	0.08
運河星鑽	15米道路拓寬之土地取得費用	0.3418
	跨河橋樑規劃設計費	0.20
舊高雄港站	舊高雄港站、草衙及中島場站，軌道設施拆除及道路、公園設計、施工費	0.51
宜蘭轉運中心	地上物拆除及簡易綠化費用	0.16

❖ 籌設中央都市更新基金及都市更新審議委員會

訂定中央都市更新基金設立管理運用辦法及都市更新審議委員會設置要點，設置中央都市更新基金及都市更新審議委員會，以推動審議中央採自行、委託、同意其他機關（構）為實施者辦理具自償性之更新案，投、融資地方主管機關辦理之更新案，以彈性引導政策性更新地區之開發。



台灣中山區長春段都市更新案



加速推動都市更新-

當前都市更新政策及最新都市更新法令講習會

❖ 結合國外經驗，開設都市更新國際訓練課程

➤ 合作對象：英國經濟文化代表處（BTCO）

➤ 參加人員：

中央及地方主管機關專責主管及承辦人員。

國公有土地管理機關及國公營事業機構中高階主管人員。

民間事業機構及團體負責人或高階主管。

➤ 培訓方式：

在台培訓：每次為期2.5天之密集課程，預計每年舉辦2-3次。

國外參訪：初期參訪地點以都市更新先驅英國、日本為主。

❖ 結合不動產證券化實施都市更新

透過募集社會大眾資金方式，增加籌措資金管道，降低開發風險及財務負擔，並帶動營建業、信託業關聯產業與經濟成長，擴大資本市場規模與促進金融商品多元化。

肆、結語

❖ 都市更新已是都市發展必然趨勢

台灣都市土地利用已日趨飽和，人口成長率也日愈下降，惟有改善舊市區之都市機能與環境品質，才能與全球同步實現永續發展新遠景。

❖ 師法國外都市更新成功經驗

綜觀都市更新先期國家日本、英國經驗，多由中央訂定重要政策及法規、成立專責機構、指定地區引導民間投資，數十年間已締造多項成功更新事業。

❖ 都市更新已全面啟動

為避免台灣地區房地產因全球經濟成長漸緩，造成失溫、泡沫化，政府已全面啟動都市更新，訂定都市更新政策及修正相關法規，對於導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關連產業，提昇總體經濟成長、改善都市環境、增進公共利益具有重要效益。



簡報完畢