



# 政府主導都市更新 推動機制及展望



柯茂榮 技正 兼 科長  
內政部 營建署  
都市更新組



# 簡報大綱

- ☀ 壹、前言
- ☀ 貳、推動組織
- ☀ 參、推動流程
- ☀ 肆、現階段辦理情形
- ☀ 伍、招商遭遇困境分析
- ☀ 陸、公辦都更修法政策說明
- ☀ 柒、軸帶更新-南港高鐵沿線
- ☀ 捌、區域更新-五股新莊二重疏洪道兩側
- ☀ 玖、都市更新舊工具之運用
- ☀ 拾、招商執行機制
- ☀ 拾壹、未來展望

# 壹、前言

## 行政院核定計畫演變



## 貳、推動組織

行政院（都市更新推動小組）（政策規劃及處理跨部會爭議）

內政部（工作小組）（執行策略及跨部會協調）

本部營建署（都市更新專責推動單位）

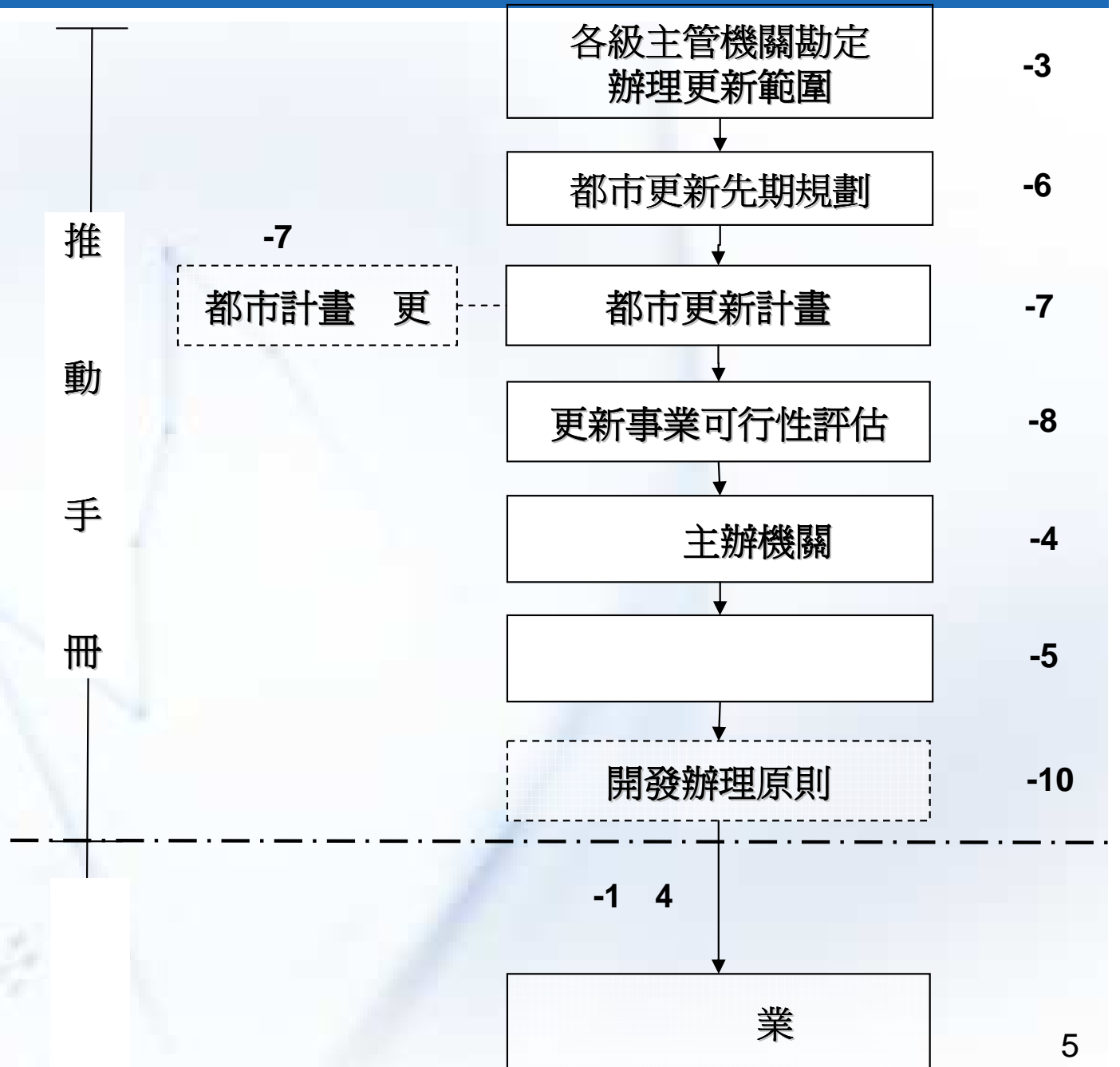
財政部國產局  
（及相關國有  
土地管理機關  
與國營事業機構）

各縣市都市  
更新推動小組

地方政府  
（主辦機關）



- 建立公辦都市更新案招商機制
- 訂定「政府為主都市更新推動手冊」(草案)與「政府為主都市更新招商手冊」(草案)



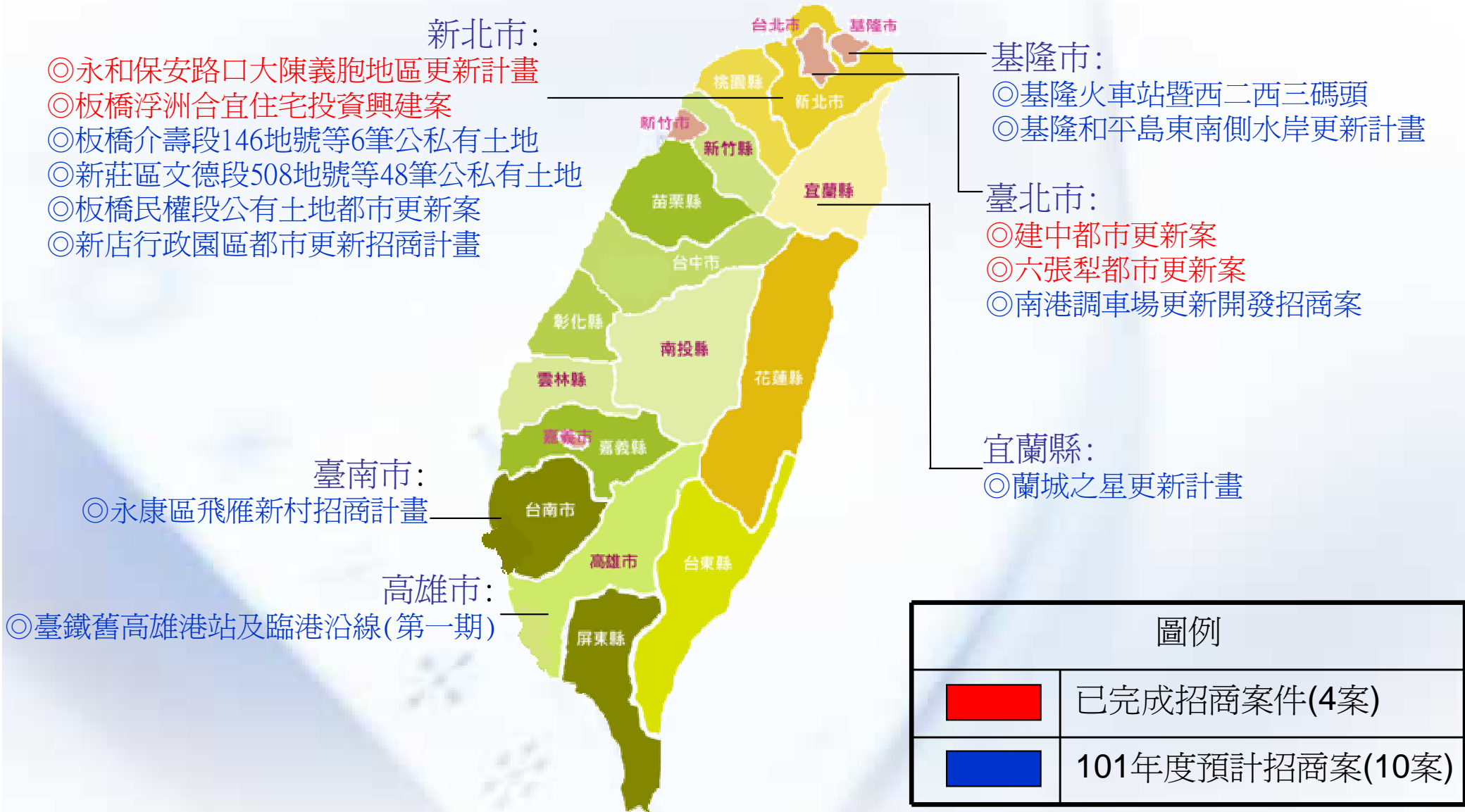


## 肆、現階段辦理情形(1/2)

- 自民國94年起，本部會同行政院經建會及地方政府等相關單位陸續**勘選180處都市更新示範地區**，惟其中有22處經先期規劃評估暫不可行。
- **現階段辦理招商前置作業計有54處，已公告招商投資15案更新單元**，其中臺北市南海段五小段72地號等17筆土地、臺北市犁和段三小段302及303地號等2筆土地、新北市永和大陳義胞地區及新北市板橋浮洲合宜住宅等4處個案已成功招商實施中。
- **今年度下半年預計辦理招商案件計有10案**，其中基隆火車站刻正辦理招商作業中(4月23日-9月19日)。



# 肆、現階段辦理情形(2/2)





# 伍、招商遭遇困境分析(1/5)

案名	都市計畫變更及回饋	底價訂定	公部門整合	私人權益平衡及整合
基隆火車站暨西二西三碼頭		√	√	√
基隆和平島東南側水岸更新計畫	√	√		
臺北市舊士林市場地區更新計畫				√



# 伍、招商遭遇困境分析(2/5)

案名	都市計畫變更及回饋	底價訂定	公部門整合	私人權益平衡及整合
新北市永和保安路口大陳義胞地區				∨
新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建案	∨			
宜蘭縣蘭城之星更新計畫	∨	∨		
中壢市新明市場		∨		
桃園市東門市場		∨	∨	∨

# 伍、招商遭遇困境分析(3/5)

案名	都市計畫變更及回饋	底價訂定	公部門整合	私人權益平衡及整合
桃園市正發大樓				√
台中市體二用地更新計畫				√
臺南市運河星鑽特定專用區		√		
臺南火車站周邊地區		√		√
舊高雄港站及臨港沿線(第一期)	√	√		



## 伍、招商遭遇困境分析(4/5)

- 政府主導都市更新案常面臨許多問題及困境，茲說明如下：
  1. 目前公辦都更案遍及全省，惟臺北市及新北市以外地區，不動產市場不夠熱絡，致招商不易，且易受房地產景氣循環影響。
  2. 政府主導都市更新案涉及文化資產、景觀風貌、都市計畫變更回饋等議題；或夾雜少數私有產權需由實施者整合清理等不確定因素，致廠商裹足不前。



## 伍、招商遭遇困境分析(5/5)

3. 都市更新條例規定政府主導都市更新案得以公開評選方式選商投資，惟對於公開評選方式、選商程序、爭議及申訴處理等，現行法規僅規範得準用促進民間參與公共建設法有關規定，而都市更新案不完全屬於促參案件，逕予準用在執行上將存有疑義。
4. 政府主導更新案，常涉及各國公有土地管理機關(構)意願與利用計畫，故建議中央須成立專責單位推動始克有成。



# 陸、公辦都更修法政策說明(1/3)

- 為回應上述問題，有關公有土地參與都市更新機制之修正條文說明如下：
  1. 為增加執行彈性，推動大面積政府主導辦理都市更新，增訂經主管機關同意實施更新之其他機關（構）得公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業。（修正條文第十一條）
  2. 為健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，明定都市更新公開評選申請、審核及爭議申訴等作業規定。（修正條文第十二條至第十九條）



# 陸、公辦都更修法政策說明(2/3)

3. **為賦予公產管理機關合理利用公地之空間**，增訂公產如有合理利用計畫，確無法併同實施都市更新事業計畫，得不參與都市更新。（修正條文第四十二條第一項）
4. 依照現行規定，私產所有權人全體達成以協議合建實施都更共識時，公產只能標售或讓售予實施者，因標售、讓售對象已被鎖定，無法反映實際市場價格。**為解決公產參與協議合建的困難**，爰增訂公產管理機關得要求就公產部分實施權利變換，分配更新後房地，不以標售或讓售為限，以維護公產權益。（修正條文第四十二條第三項）



# 陸、公辦都更修法政策說明(3/3)

5. **賦予政府主導大規模公地更新的責任**，增訂大面積、高比例公有土地原則上政府應主導更新開發，主導確有困難時，得要求民間實施者以土地交換分合方式，集中分配素地。（修正條文第四十二條第四項）
6. **為維護公產權益，並充分尊重公產管理機關之意見**，爰增訂規範公有財產管理機關表達意見之程序。（修正條文第四十三條）



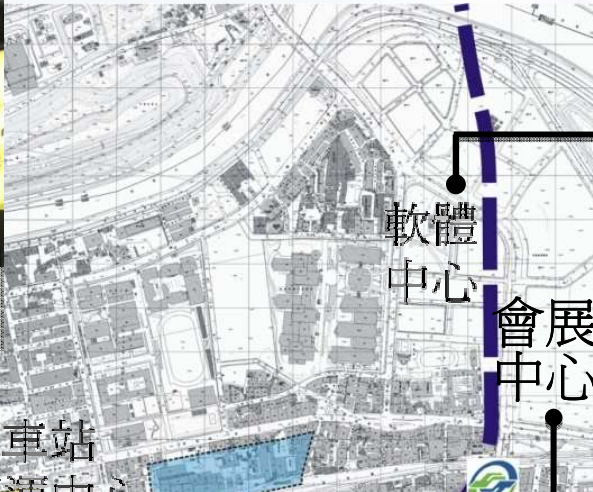
# 柒、軸帶更新-南港高鐵路沿線(1/2)



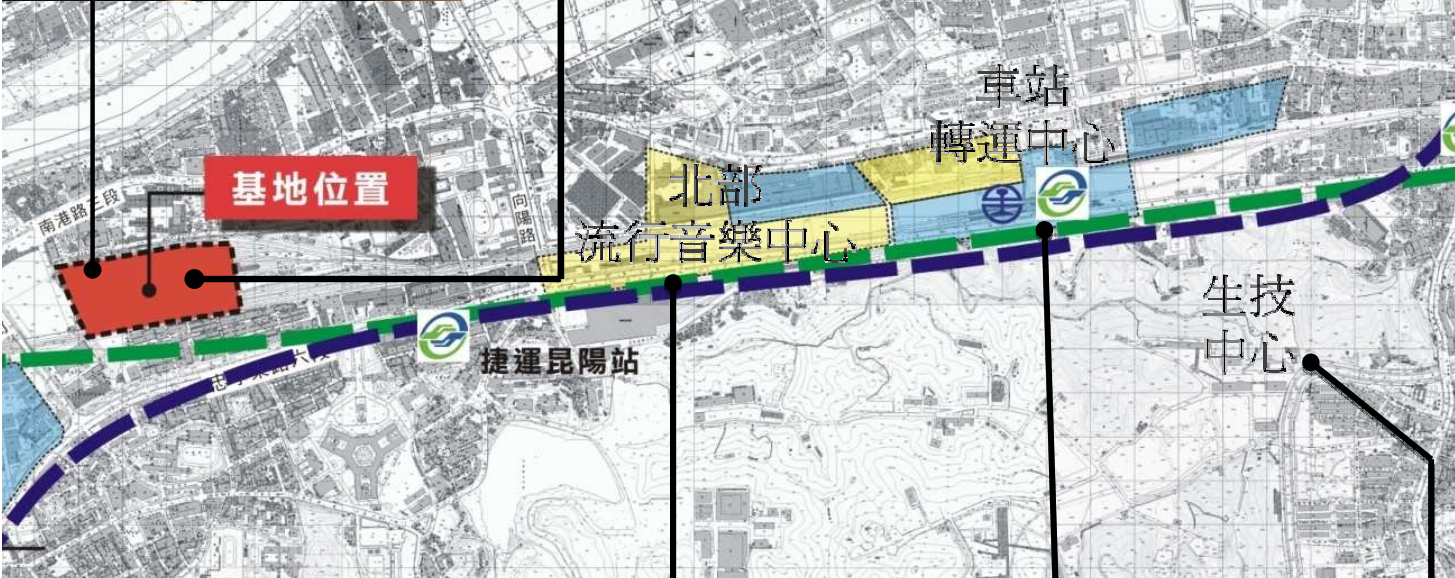
住宅



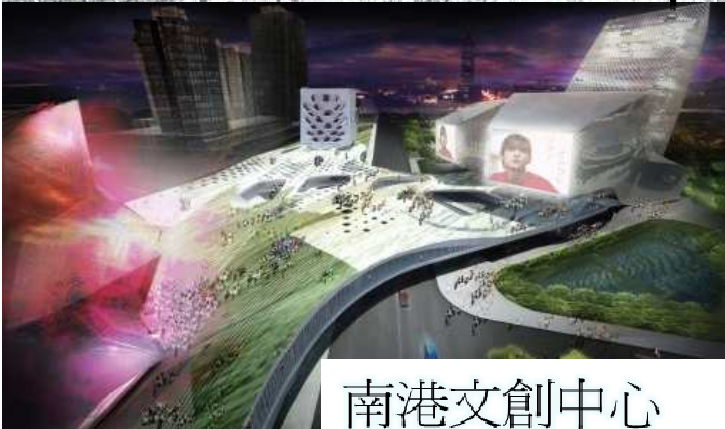
商場



南港軟體中心



南港會展中心



南港文創中心

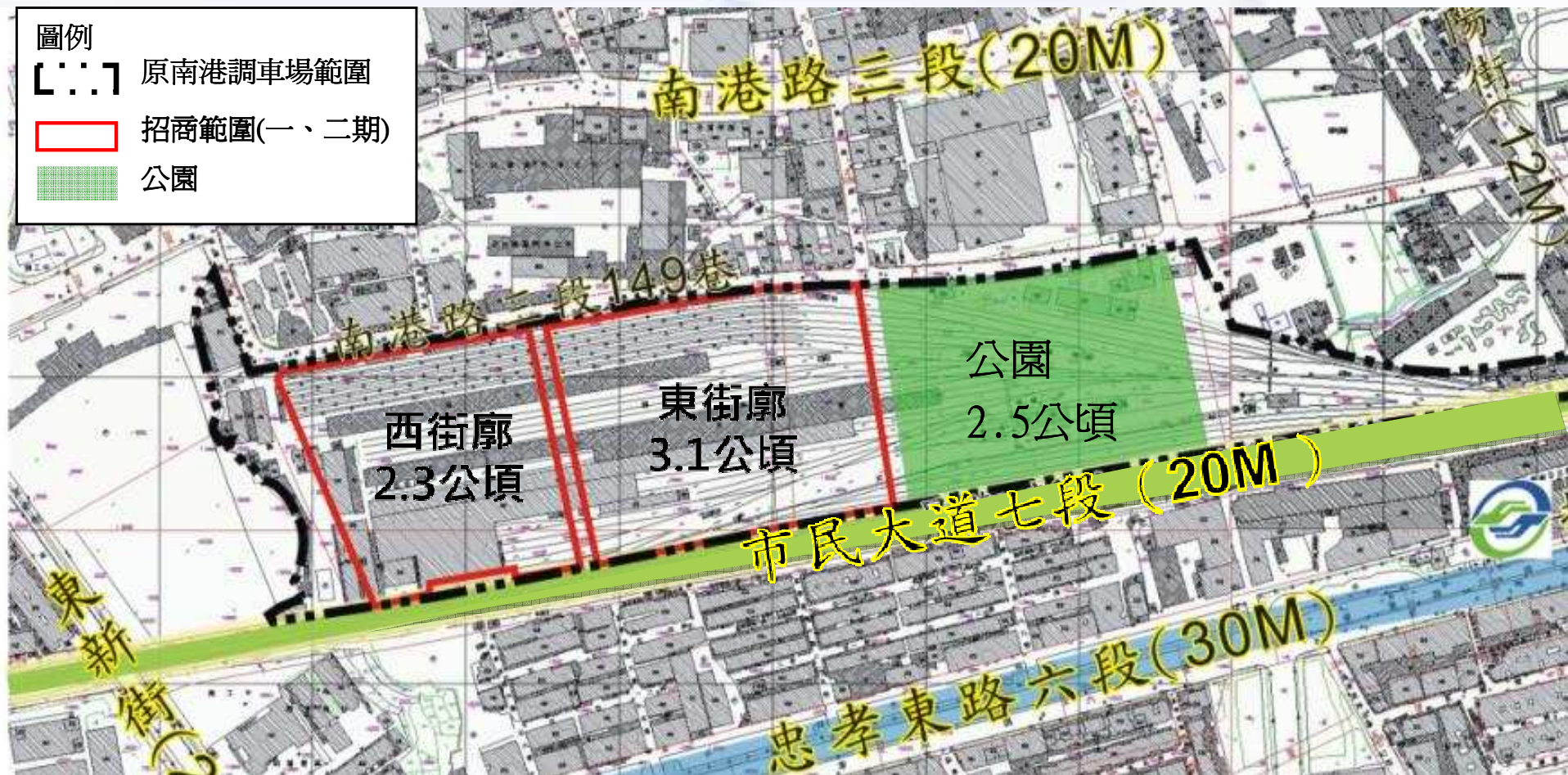


南港生技中心



# 柒、軸帶更新-南港高鐵路沿線(2/2)

- 基地位於臺北市忠孝東路六段與南港路三段間（原臺鐵南港調車場）
- 土地面積為5.4公頃，其中西街廓2.3公頃，東街廓3.1公頃
- 原為策略型工業區，業經內政部都市計畫委員會審議通過變更為商業區



# 捌、區域更新-五股新莊二重疏洪道2側(1/3)

■ 二重疏洪道中段，交通可及性較差且受到高速公路高架道路干擾，形成失落地區



E.五股垃圾山一帶農業區，目前環境景觀紊亂，縣政府正積極推動成為休閒教育農園。



F.屬五股鄉更寮住宅社區，社區景觀凌亂。

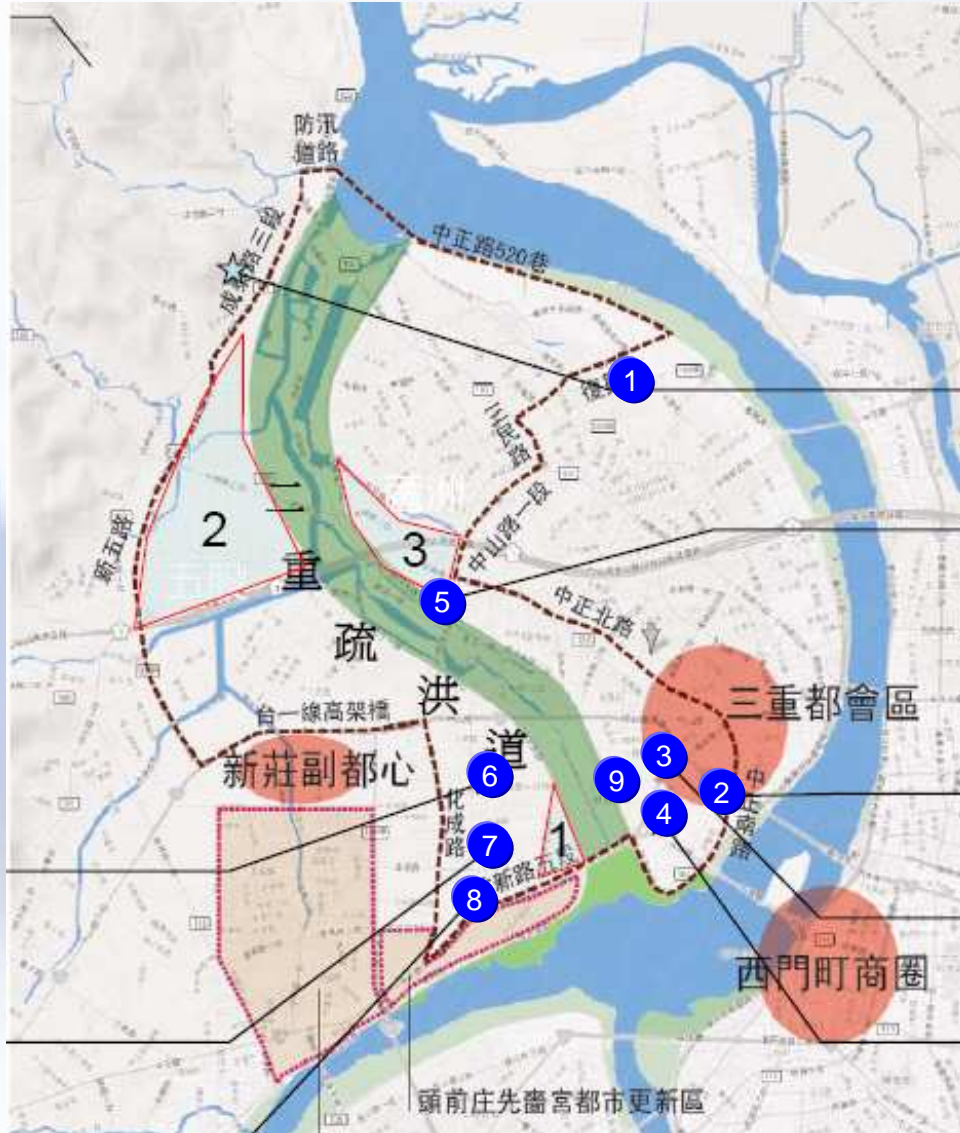


G.屬五股、三重交界地區，鐵皮工廠聚集。 9



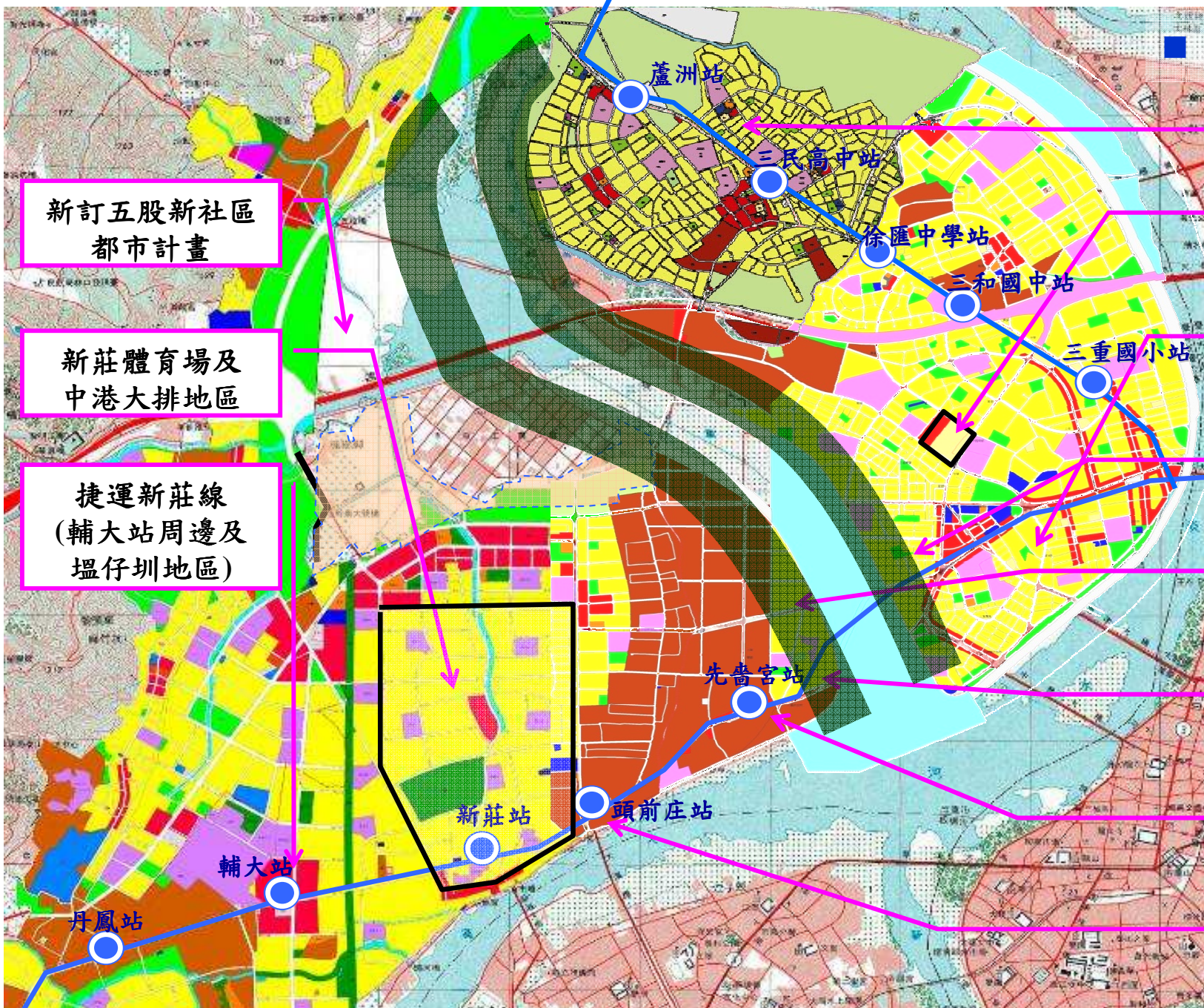
# 捌、區域更新-五股新莊二重疏洪道2側(2/3)

## ■ 民間為主都市更新事業計畫



編號	案名	辦理進度	備註
1	五股成功段都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
2	三重大同南路都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
3	三重三重埔菜寮小段都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
4	三重三重埔同安厝小段都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
5	三重賓士名宮更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
6	三重二重埔段頂崁小段都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
7	三重二重埔段五穀王小段都市更新案	事業計畫審議中	民間自行整合
8	三重二重埔段中興小段都市更新案	已完成事業計畫審議	民間自行整合
9	三重區重新段一小段65-5地號等45筆土地都市更新案	100/11/10核准事業概要 現正輔導成立更新會 提送事業計畫	本署委託整合

# 捌、區域更新-五股新莊二重疏洪道2側(3/3)



## 政府主導都市更新

新訂五股新社區  
都市計畫

新莊體育場及  
中港大排地區

捷運新莊線  
(輔大站周邊及  
塭仔圳地區)

丹鳳站

輔大站

新莊站

頭前庄站

先嗇宮站

蘆洲站

三民高中站

徐匯中學站

三和國中站

三重國小站

捷運三重蘆洲線

三重果菜批發  
市場

三重中正南路  
更新案

三重過圳段  
更新案

二重疏洪道兩側  
都市計畫通檢

中央公園週邊再  
發展策略規劃

捷運新莊線  
(先嗇宮站)

捷運新莊線  
(頭前庄站)



# 玖、都市更新舊工具之運用(1/2)

- 法源依據：都市計畫法CH6 舊市區之更新
- 訂定說明：對於窳陋或髒亂地區，直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所得訂定更新計畫，並依照細部計畫之規定程序辦理。
- 實施方式：辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施**徵收或區段徵收**。
- 執行機制：辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地**讓售或標售**。其承受人應依照更新計畫期限實施重建；其不依規定期限實施重建者，應按原售價收回其土地自行辦理，或另行出售。



# 玖、都市更新舊工具之運用(2/2)

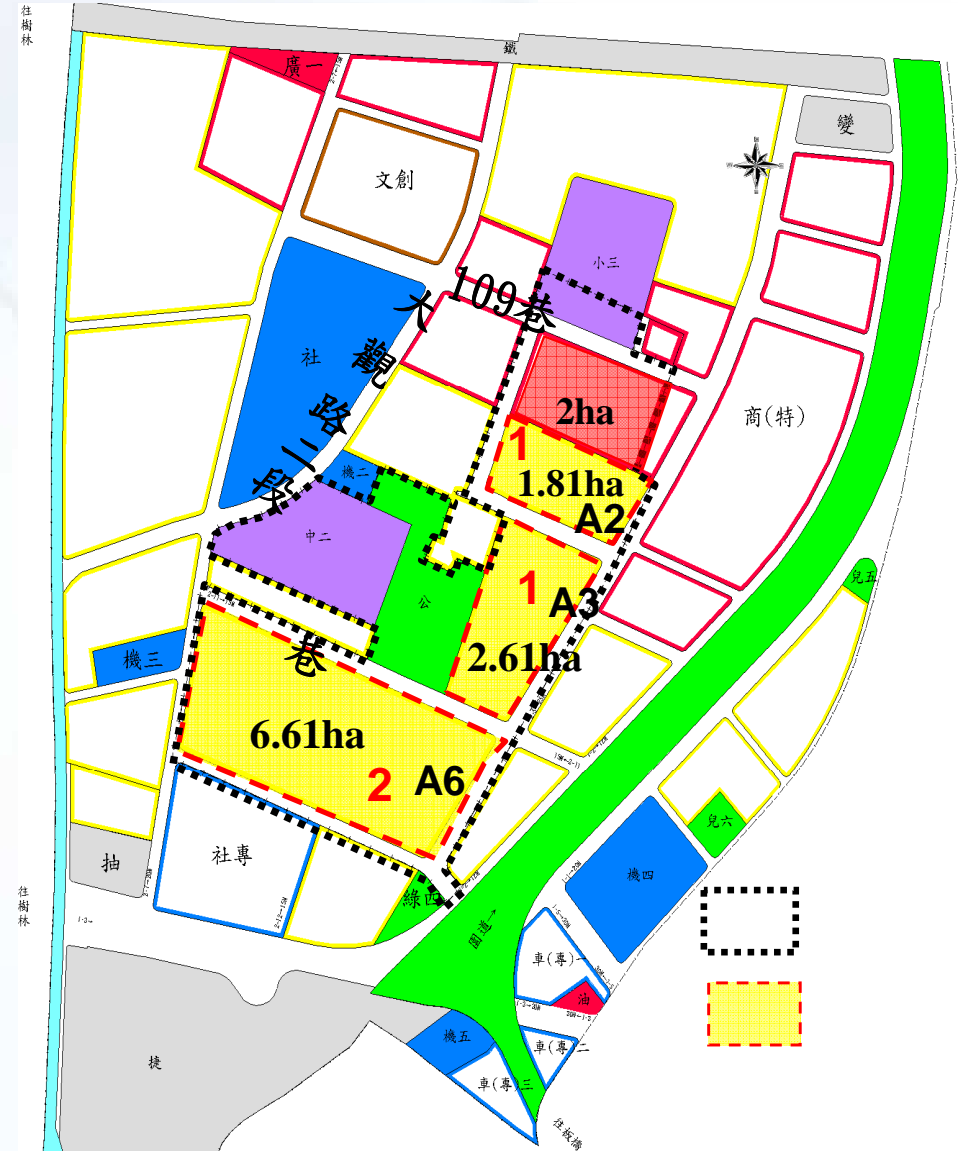
11.03

2

4.42

6.61

68



# 拾、招商執行機制(1/5)

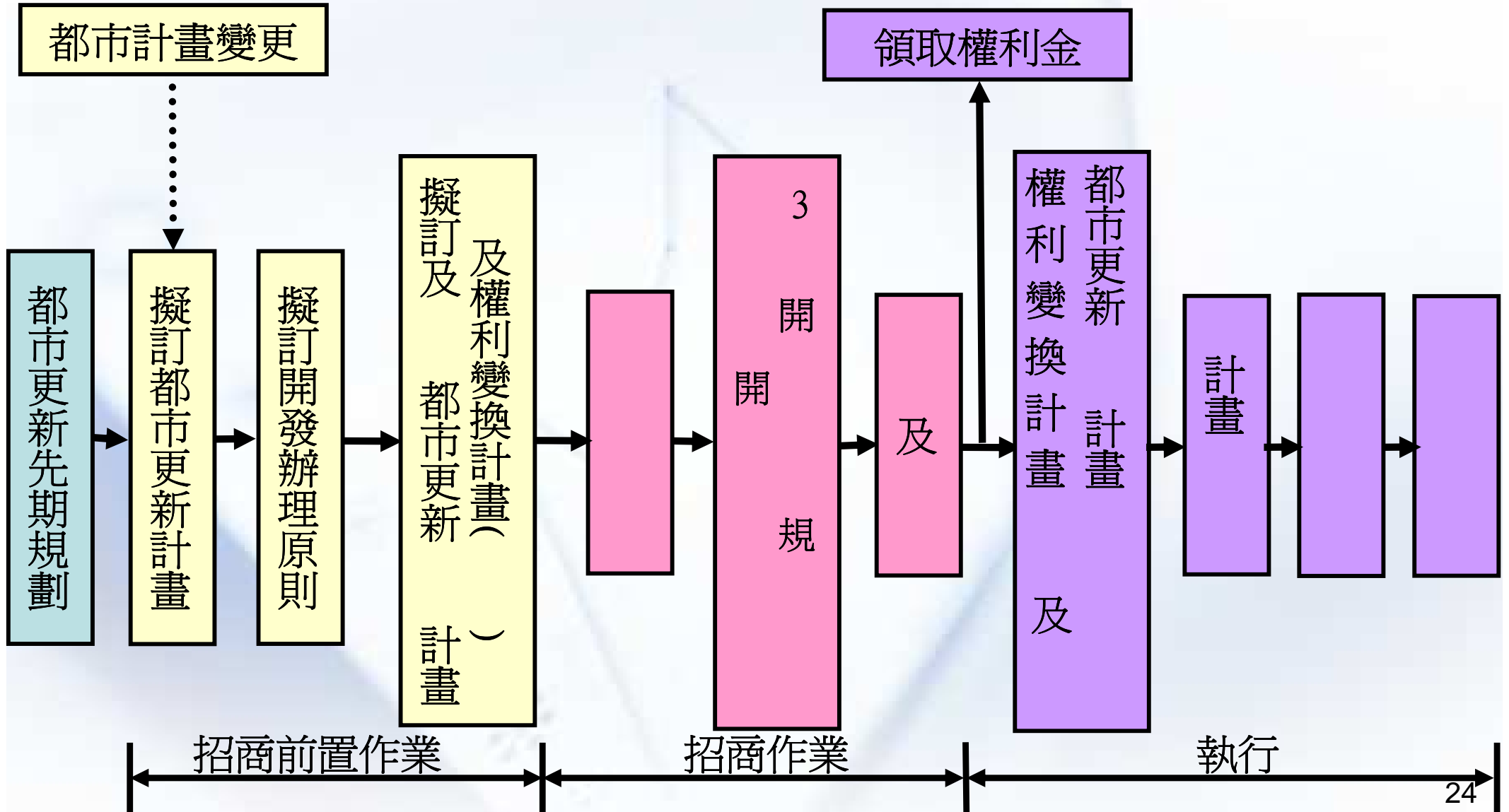
## 開發方式

開發方式	招商案件
權利變換A1(地上物單純)	基隆和平島東南側水岸更新計畫 臺北市舊士林市場地區更新計畫 新北市永和保安路口大陳義胞地區 桃園市東門市場 桃園市正發大樓 臺南火車站周邊地區(經濟部標準檢驗局更新示範計畫)
權利變換A2(地上物複雜)	新竹火車站後站地區都市更新計畫 臺中市體二用地更新計畫
設定地上權	基隆火車站暨西二西三碼頭 臺鐵舊高雄港站及臨港沿線(第一期) 蘭城之星更新計畫
都市更新附款式標售	臺南市運河星鑽特定專用區 臺南市永康區飛雁新村招商計畫
一般附款式標售	新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建案
整建維護	中壢市新明市場



# 拾、招商執行機制(2/5)

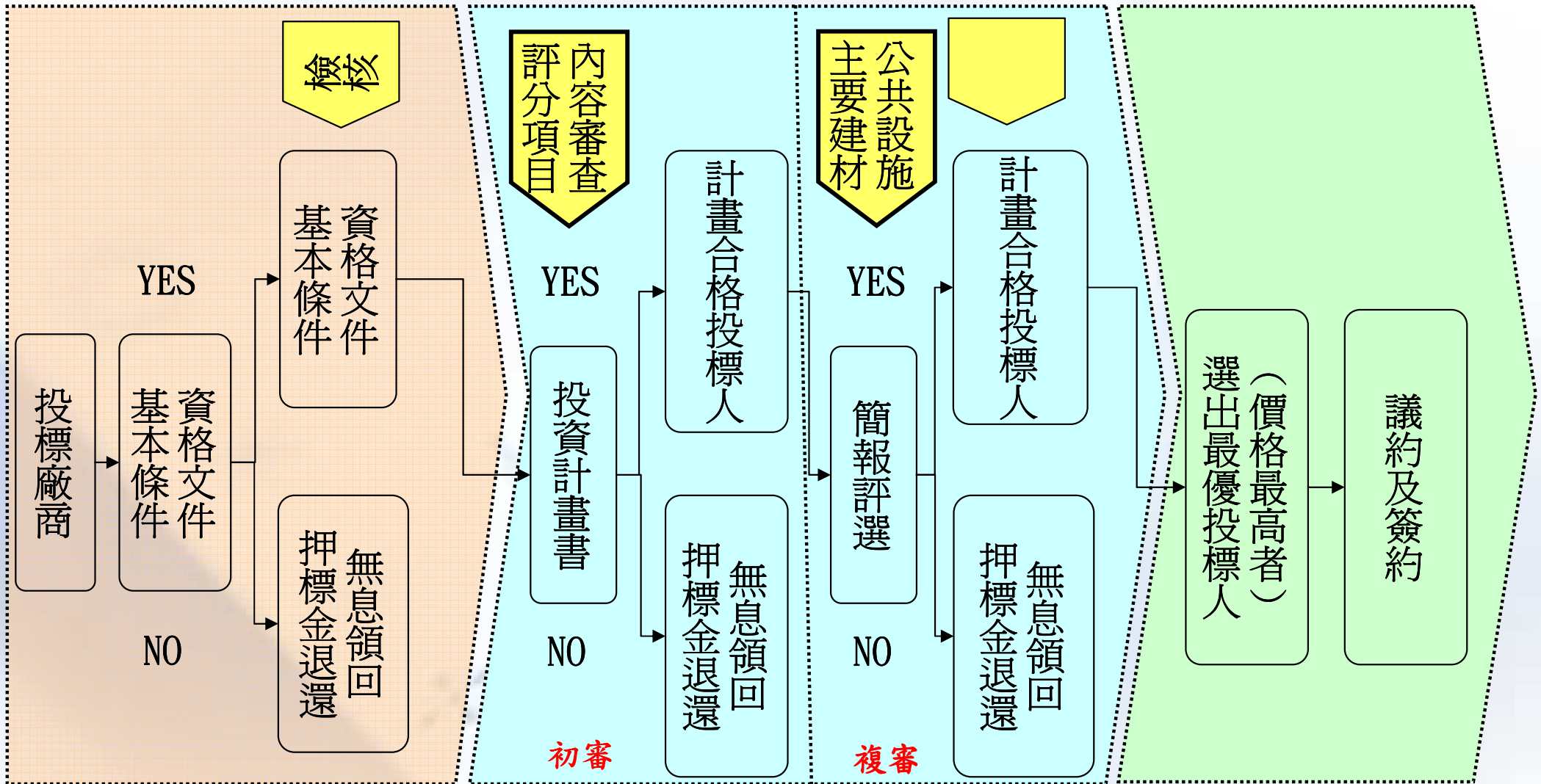
## 國有土地實施都市更新事業計畫開發作業流程





# 拾、招商執行機制(3/5)

## 三階段招商方式流程



第一階段資格審查

第二階段初審及複審作業

第三階段價格標

綜合評審



# 拾、招商執行機制(4/5)

## 國有土地實施都市更新事業開發計畫執行重點說明

- 一、國公有土地管理機關及私人權利依照**都市更新事業及權利變換計畫公開透明呈現**，有利於權利與義務之整合，並保持**公平、公開及合理**原則。
- 二、公開評選過程採**三階段評選作業**，審查資格、規格（投資計畫書），最後以價格（權利金）最高者得標，主辦機關評選出優良開發計畫及實施者，並獲得最高權利金。



## 拾、招商執行機制(5/5)

- 三、主辦機關在評選過程公告招標案權利金，依**廠商競價**而取得**最高價值**，且依**核定都市更新權利變換計畫**分配房地，充分保障國有土地最大利益。
- 四、主辦機關研擬之都市更新計畫及權利變換計畫(草案)經都市更新主管機關**審定後暫不發布**，其均屬**招商前置作業**，並據此研擬計畫(草案)及**招商文件**。俟**公開評選實施者**後，依據實際需求修正及正式申請審核後，再予核定發布實施，以保持計畫之**彈性及可行性**。



# 拾壹、未來展望

- 一、振興經濟活化資產，提昇城市競爭力，改善生活品質。
- 二、國有閒置低度利用土地由財政部國產局或內政部營建署主導開發，中央各機關、交通部臺鐵局及國營事業機構由內政部營建署協助及指導，依都市更新方式活化資產。
- 三、國公有大面積土地規劃作業，進行至招商階段。
- 四、都市計畫、都市更新事業計畫財務計畫可行，廠商有合理利潤。



簡  
恭

報  
請

結  
指

東  
導