

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號(國土署)

聯絡人：吳佩默

聯絡電話：02-87712736

電子郵件：pmwu0619@nlma.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年1月6日

發文字號：內授國更字第1130815728號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部113年12月26日召開「內政部都市更新推動小組」113年度第1次會議紀錄，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依本部113年12月20日內授國更字第1130815389號開會通知單續辦。

正本：吳委員兼召集人欣修、徐委員兼副召集人燕興、國家發展委員會黃委員文彥、國防部康委員芸馨、交通部魏委員瑜、本部地政司鄭委員惠月、財政部國有財產署曾委員彩萍、臺北市政府葉委員憲谷、臺南市政府顏委員永坤、桃園市政府邱委員英哲、臺中市政府林委員旺根、張委員桂鳳、高雄市政府施委員旭原、丁委員致成、嘉義市政府、臺南市政府、彰化縣政府、教育部、國防部華、蔡委員翼如、嘉義市政府、臺南市政府、彰化縣政府、教育部、國防部治作戰局、財政部國有財產署南區分署、財政部國有財產署南區分署嘉義辦事處、國家住宅及都市更新中心

副本：本部國土管理署(都市更新建設組)(含附件)

# 「內政部都市更新推動小組」113 年度第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：113 年 12 月 26 日(星期四)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本部國土管理署 107 會議室

參、主持人：吳委員兼召集人欣修

肆、出席人員：如簽到單

紀錄：吳佩默

伍、各案委員及與會單位意見（詳附件）

陸、報告事項

第一案：確認上次 112 年度第 2 次會議紀錄。

決定：洽悉。

第二案：前次會議討論案決議事項辦理情形報告案。

決定：洽悉。

| 編號      | 案由                               | 主責單位  | 決議   |
|---------|----------------------------------|-------|--|
| 109-3-3 | 「臺中市后里區及潭子區都市更新整體計畫案」成果備查案       | 臺中市政府 | 1. 持續列管。<br>2. 建議本案待完成前述評估作業後，再行解除列管事宜。            |
| 111-1-3 | 「新竹市都市更新整體計畫案」成果報告案              | 新竹市政府 | 1. 持續列管。<br>2. 本案待「新竹市全市都市計畫整併及通盤檢討案」發布實施後再予以解除列管。 |
| 112-2-1 | 「臺南市大鵬五村更新規劃招商案」成果報告案            | 臺南市政府 | 解除列管   |
| 112-2-2 | 「大樹九曲堂車站鐵路巷宿舍群及周邊場域都市更新計畫（鐵路巷宿舍群 | 高雄市政府 | 解除列管   |

| 編號      | 案由   | 主責單位  | 決議   |
|---------|--|-------|------|
|         | 及周邊環境改善工程)」終止辦理案   |       |      |
| 112-2-3 | 「澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新招商前置作業計畫案」終止辦理案                                      | 澎湖縣政府 | 解除列管 |
| 112-2-4 | 「彰化市華山路警察宿舍都市更新單元招商委託專業服務案」及「彰化魚市場都市更新單元都市計畫變更暨招商委託專業服務」併案招商之補助款項調整討論案 | 彰化縣政府 | 解除列管 |

### 第三案：政府主導都市更新業務執行情形、辦理成果及精進作為報告案

決定：

- (一) 洽悉。
- (二) 請業務單位參酌委員所提意見，納入後續政策檢討及精進作為參考。

### 第四案：「嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫」之第二期招商範圍土地擬部分土地辦理短期停車場合作開發活化報告案

決定：同意嘉義市南門段二小段 88、89-11、89-13、89-14、89-15、91、91-7 地號等 7 筆土地短期停車場合作開發活化計畫，惟相關委託管理契約期程及內容，應配合後續第二期都市更新招商工作及推動時程，滾動檢討短期停車場合作開發之計畫期程。

## 柒、討論事項

### 第一案：「臺南市九六新村更新規劃招商案」成果報告案

決議：同意通過本案辦理成果，請臺南市政府檢具資料向本部國土管理署辦理結案。

### 第二案：「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」成果報告案

決議：

- (一) 同意修正通過本案階段性成果，請彰化縣政府依委員及相關單位意見修正辦理成果後，檢具資料向本部國土管理署辦理結案。
- (二) 有關後續已另案補助彰化縣政府辦理優先更新單元公開評選實施者之招商作業事宜，仍請積極辦理。

## 捌、散會（上午 11 時 40 分）

## 附件：委員及與會單位意見

### 報告事項：

### 第三案：政府主導都市更新業務執行情形、辦理成果及精進作為報告案

#### 一、各委員及與會單位意見（依發言順序）：

##### （一）張桂鳳委員：

- 1、有關政府主導都市更新之公益性及公共設施項目，建議因應 2050 淨零排放政策，可將公共自行車租賃、綠建築及建築效能等項目納入檢討，以增加公共效益。
- 2、有關 112 年及 113 年之輔導查核會議成果，是否有漏列再請業務單位釐清，另建議 114 年度可定期至各縣市政府持續督導查核，以利更新案件之推動。
- 3、針對尚未完成都市更新自治法規訂(修)定之縣市政府，建請業務單位能加強督導或積極協助，並提供相關經費補助或配套措施，以利地方政府完備都市更新相關法制作業。

##### （二）劉曜華委員：

- 1、建議補助大專院校都市更新學程案能提高其能見度及人才培育之熱度，並適時檢討揭露相關資訊及建立資料庫，以利擴大都市更新專案人才培育及推廣等事宜。
- 2、有關政府主導都市更新執行成果、公益性設施等數據資料及相關案例或未來推動重點等相關資訊，建議未來能納入都市更新入口網建置評估，以提升執行成果能見度及提供各界參考。

##### （三）丁致成委員：

- 1、政府主導都市更新執行成果在內政部大力推動下，以及都市更新發展研究基金會協助前營建署建立都市更新公

辦都更公開評選機制，並透過補助中央機關(構)及地方政府推動都市更新案件經費，近幾年已逐漸看到相關執行成果及成效，給予高度肯定及支持。

- 2、有關政府主導都更案件推動，除建物更新及公益性設施提供外，應將公共設施改善及提升列入推動重點，爰建議公益性分析部分，可分為公益性設施及公共設施項目，分別列出不同項目及數據統計與分析，訂定不同KPI；其中公共設施項目之人行空間改善，應特別列入重點檢討項目，以提升人行安全及地區環境改善貢獻。
- 3、建議可將政府主導都市更新推動成果及公益性等相關執行成果或年度統計數據，適時發布新聞稿，以宣傳及提升都市更新公益性與公共性之正面價值及效益。另針對未來補助公辦都更執行案件，因配合政策能提供更多公益性設施或公共設施關建具有貢獻性之部分，能給予更多經費補助或納入補助審查參考，以提升其公益性及地區環境機能改善。
- 4、建議可將政府主導都市更新案件中具有指標性、公益示範性、政策性或特殊案例及推動模式，納入都市更新入口網站內以專區方式介紹及呈現，藉以宣傳都市更新推動成果及案例推廣，以供各界參考及學習觀摩。

(四) 林旺根委員：

- 1、現階段都市更新從業人才分布及供給量能尚不充足，現行3個都市更新專責機構都在積極招攬人才，考量現行人才多有不足情況下，是否全面性推動都市更新專責機構1事，建議再予衡酌，故針對有都市更新專責機關之直轄市政府，未來視其需求先輔導設置都市更新專責機構為主，其他縣(市)政府建議以輔導健全都市更新相關規定、成立推動小組等方式為優先，或補助成立都市更新專案辦公室等方式予以協助。

- 2、本案公益性分析建議可將公益性設施及公共設施項目分別統計及分析，並將行人友善項目可列入公共設施改善重點；另考量公辦都更案件多有涉及都市計畫變更回饋之公共設施情形，並視為其法定義務且對地區環境改善有其貢獻度，惟與都市更新案件申請容積獎勵並回饋公益性設施之性質不同，兩者之間數據統計，如何融合或認定部分，可再予以檢討分析。
- 3、有關公益性設施配置合理性及營運管理，係於都市更新案件審議時討論，並納入社區規約規範，故有關公辦都更已實施完成並取得公益性設施之案件，後續涉及該項公益性設施營運管理與社區住戶間如何減少使用衝突等議題仍需克服與因應。未來如有地方政府都更案件考評或優良公寓大廈評選評鑑時，建議可將公益性設施之營運管理與使用議題納入輔導或考評項目。
- 4、有關國家住宅及都市更新中心目前推動之公辦都更案例中，已將分回房地面積作社會住宅公益性設施使用，惟地方政府所訂之都市更新自治條例仍要求須回饋社會住宅公益性設施，其規範是否合理，未來建議應予檢討。

(五) 黃文彥委員(陳孝燮代)

本次報告之公益性分析內容，建議未來除整體性分析外，可分別就 6 直轄市及其他各縣(市)取得公益性及公共設施統計數據，再進一步予以分析與比較差異性或不足之處予以加強，納入後續精進作為之政策評估與檢討。例如臺北市因機關組織及法令制度較為完備或其他條件等緣故，其公辦都更實績與公益性設施之提供較其他縣(市)表現較佳，故與其他縣(市)輔導公辦都更推動策略及精進作為應有所不同，請業務單位再予檢討與分析，以充實其分析內容，俾供未來公共建設審議案件參考。

(六) 李擇仁委員：

有關未來各直轄市政府將陸續成立住宅及都市更新中心(下稱住都中心)以推動公辦都更案件之執行，但目前新北市政府及住都中心已實質面臨從業人才不足、招募不易及各住都中心之間搶人才等問題產生，故如何擴大都市更新專業人才培育及推廣等部分，需要中央單位未來能予重視，並提供地方政府相關協助予以改善。

(七) 蔡翼如委員：

有關全國已有 6 都直轄市政府及 4 個縣(市)政府成立都市更新專責單位，但仍有 12 個縣(市)未有都市更新專責單位，且多為都市計畫科室單位 1 人兼辦都市更新業務，其人力資源與專業相對不足，爰建議未來能酌予考量已有推動都更或危老重建案件較多之縣(市)政府，能協助或要求提出都市更新專案辦公室之補助申請，以協助地方政府解決人力不足及都市更新業務與量能之推展。

(八) 吳委員兼召集人欣修：

- 1、近年對於都市更新業務推動的觀察，不論民辦或公辦都更案，雖有改善地區及居住環境品質，但其更新後之房價屢創地區新高現象，則需反思如何改善，以及未來辦理都市更新建築容積獎勵辦法修正，將納入一定規模面積之案件，優先提供社會住宅納入修法，以避免房價過高，並可提供弱勢民眾及年輕人入住使用。
- 2、未來可強化民眾自主都更提供更多誘因或措施引導，以避免更新後入住率不高及避免建商房價創高等情況。

**第四案：「嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新招商計畫」之第二期招商範圍土地擬部分土地辦理短期停車場合作開發活化報告案**

一、與會單位意見

(一)財政部國有財產署南區分署嘉義辦事處(書面意見)

- 1、按「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 22 點規定略以，先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分之國有非公用房地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
- 2、嘉義市南門段二小段 89-13 地號國有土地屬嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新計畫案範圍內，並經內政部 108 年 1 月 23 日內授營更字第 1081010198 號函囑暫緩處分在案，倘經行政院或內政部都市更新推動小組同意後，再由嘉義市政府依「財政部國有財產署所屬分署委託各級政府機關或公營事業機構利用國有非公用土地辦理平面式收費臨時停車場工作計畫」備齊文件向本辦事處申請。

(二)本部地政司(書面意見)

依土地法第 25 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」本案係為改善基地周邊停車空間不足之情形，於第二期尚未實施都市更新事業前先行辦理停車場委外標租營運，查第二期計畫範圍土地權屬分為國有及嘉義市有，依提案資料（附-19 頁）所載，本案預計營運期間為 113 年 12 月 28 日至 117 年年底止，尚未超過十年期間之租賃，無涉土地法第 25 條規定，本司無意見。

**討論事項**

**第一案：「臺南市九六新村更新規劃招商案」成果報告案**

一、本部地政司意見(書面意見)：

依都市更新條例第 46 條規定，公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條之限制。查本案已於 113 年 10 月 11 日完成招商評選公告，計畫範圍土地權屬分為私有、國有及臺南市有，該府採公辦都更開發依上開規定無土地法第 25 條之適用，本司無意見。

## 第二案：「彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」成果報告案

### 一、各委員及與會單位意見（依發言順序）：

#### （一）林旺根委員：

有關彰化魚市場都更案之市場用地，未來是否要以變更為商業區方式辦理，或以市場用地公共設施多目標使用辦理招商部分，請彰化縣政府再補充相關資料納入結案報告內補充。

#### （二）劉曜華委員：

建議魚市場之更新案能以公共設施多目標方式辦理更新重建招商事宜，避免如都市計畫變更不通過影響後續計畫推動。

#### （三）張桂鳳委員：

有關華山警察宿舍重建單元更新案提出 2 個推動方案，建議後續所提出之招商方案及文件能加強公益性設施之檢討，並配合檢視共同負擔比率之合理性。

#### （四）蔡翼如委員：

有關本案整建維護之新町溝溪兩側是否有舊城牆需保留部分，再請彰化縣政府予以釐清並檢討是否需保留。

### 二、本部地政司(書面意見)

彰化縣政府為推動都市更新，辦理先期規劃作業，依都市更新條例第 46 條規定，不受土地法第 25 條之限制，本司無意見。惟涉及公設用地都市計畫變更部分，所涉公有土地如係以徵收或撥用方式取得者，應確認是否已依原徵收或撥用計畫目的完成使用，及有無土地徵收條例第 49 條應辦理撤銷或廢止徵收情形。