



# 基隆市政府都市發展處記者會 「新市政大樓案說明」 114/11/04

- 公辦都市更新、權利變換之法規適用
- 外界疑義說明
- 台北、新北及高雄相關案例說明

# 市府依《都市更新條例》政府主導都市更新 專章辦理公辦都更，依法有據並有主導權

依《都市更新條例》第三章、第五章辦理

本案依《都市更新條例》政府主導都市更新(第三章)及權利變換機制(第五章)辦理，程序合法有據。市府以市有土地參與並分回權值，確保主導權及公共利益。

## 《都市更新條例》第47條

《都市更新條例》為特別法，依《都市更新條例》47條，明確排除《土地法》第25條須經議會同意之規定、《國有財產法》第53條公開標售之限制，及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

# 本案容積率依現行都市計畫規定辦理，未經都市計畫變更提高容積

- 本案依現行都市計畫規定，**基準容積率為560%**，得依《都市更新條例》申請容積獎勵至1.5倍即840%。
- **本案未經都市計畫變更提高容積，與京華城案性質不同**，未來容積獎勵仍須依法審議與核准，具合法性與透明性。

# 市府分回辦公大樓可容納本府14個處級單位進駐

- 本案依「行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則」辦理，以一般人員每人約 8 平方公尺（約 2.4 坪）之標準規劃。
- 可容納本府所轄 14 個處，員額約 1,100 人。

# 市府分回權值，依都市更新權利變換機制，分配比例結果經專業估價與更新審議會審定

- 本案採權利變換機制辦理，市府與實施者之權值分配係依土地及建物價值之專業估價結果，並經都市更新審議會審定。
- 在營建成本固定情境下，土地價值高低將影響市府分回比例，本案目前預估共同負擔比例約介於60%至65%之間，此類機制於其他縣市均有實施案例。
- 另本案於評選機制設計中，已提高價格之評分權重，爭取最優共同負擔比率，並透過資格審查，優先篩選實績豐富之優質廠商參與投資。

# 行政大樓規範建築設計品質、公共空間與公益設施回饋



# 市有地做為示範區優先推動，市府並同步協助鄰地整合

113年本府核定更新地區劃定，範圍涵蓋整體街廓，**以市有土地為優先推動對象，能加速帶動周邊地區更新發展。**

鄰近街廓亦具備自成單元之條件，本府已主動協助輔導，並設立都市更新工作站以提供諮詢與協力服務。

114/8~9月進行說明會與意願調查，實質表達有都更意願者約24%



鄰地地主說明會

# 中正工作站揭牌啟用，協助周邊地區都更諮詢服務

配合新市政大樓周邊地區都市更新整合推動，市府於中正路規劃設置工作站：中正路164之4號(1F)，以利政策執行及居民溝通。

工作站已於114年10月正式啟用，都更專辦每周將定期派員駐點、並提供都市更新相關服務。



## ■ 台北市、新北市、高雄市案例

**01**

臺北市「行二行三公辦都更案」

**02**

新北市「新店區行政生活園區都市更新案」

**03**

高雄市「岡山行政園區公辦都更案」

**04**

高雄市「林德官段公辦都更」

# 臺北市「行二行三公辦都更案」

- ◆ 土地面積：5,556坪 (18,367 m<sup>2</sup>)
- ◆ 土地權屬：90%公有土地
- ◆ 分回用途：中央與臺北市府聯合辦公大樓、商業、區民活動中心
- ◆ 共負比/分回比：35%/65%
- ◆ 完成招商審議中，預計115年開工、119年取得使照、120年產登交屋



# 新北市「新店區行政生活園區都市更新案」

- ◆ 土地面積：3,631坪 (12,004 m<sup>2</sup>)
- ◆ 分回用途：合署辦公大樓(警察局、衛生所、區公所等)國民運動中心
- ◆ 共負比/分回比：45%/55%
- ◆ 106年開工、109年取得使照、110年各機關進駐



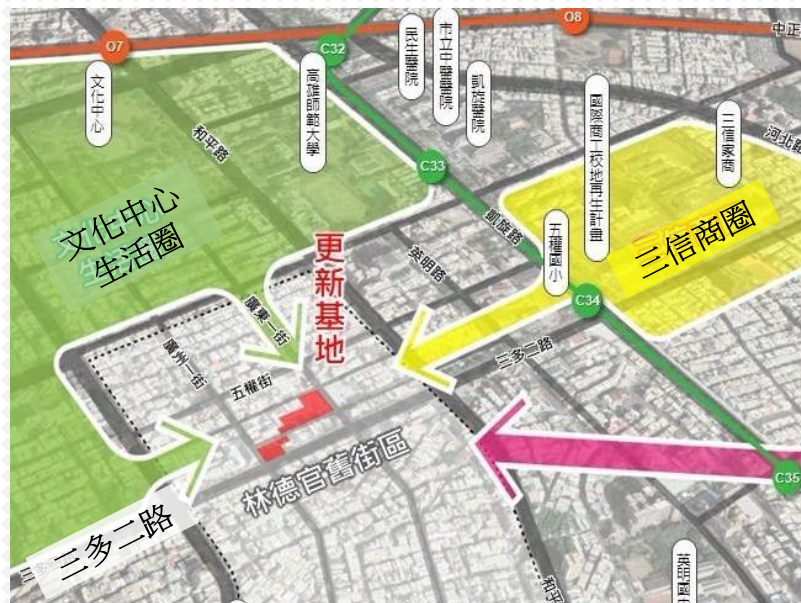
# 高雄市「岡山行政園區公辦都更案」

- ◆ 土地面積：4,275坪 (14,132 m<sup>2</sup>)
- ◆ 分回用途：行政中心(區公所、警察局、消防、戶政、地政等)、商業
- ◆ 共負比/分回比：72%/28%
- ◆ 完成招商審議中、115年開工、118年完工



# 高雄市「林德官段公辦都更」

- ◆ 土地面積：1,472坪(4,867 m<sup>2</sup>)
- ◆ 土地權屬：100%公有地
- ◆ 分回內容：權利價值21-22億元
- ◆ 公告招商中
- ◆ 共負比/分回比：66%/34%
- ◆ 114/9/19-10/22公告招商
- ◆ 原為高雄市公車修理站區與眷舍



# 高雄市「林德官段公辦都更」與本案比較

|                | 新市政大樓                     | 高雄林德官段                       |
|----------------|---------------------------|------------------------------|
| 土地面積/<br>權屬    | 4387平方公尺，100%市有土地         | A、B基地共4867平方公尺 (100%市有)      |
| 使用分區/<br>基準容積率 | 商業區，560%                  | A基地：住四之一，326%<br>B基地：商五，840% |
| 基地現況           | 原舊公車修理廠，<br>現暫作公共停車使用     | 原公車管理處眷舍用地，<br>現為臨時公共停車空間    |
| 開發方式           | 採公辦都更招商辦理，<br>以權利變換方式分回。  | 採公辦都更招商辦理，<br>以權利變換方式分回。     |
| 共負比            | 約63%，                     | 66.38%                       |
| 市府分回           | 約37%(28~30億)<br>分回新市政辦公大樓 | 約34%(20~22億)<br>分回價金或樓地板面積   |

# 本市其他規劃採公辦都更權利變換案例- 一德新村

- 114年6月15日-114年8月15日招商文件草案公開閱覽
- 114年8月7日舉辦招商說明會



|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 基地面積 | 1.4公頃                            |
| 土地權屬 | 交通部航港局(港務公司)、<br>台鐵局、菸酒公司        |
| 使用分區 | 第三種住宅區、第三種商業區                    |
| 建蔽容積 | 60/200、70/280                    |
| 使用構想 | 配合城市發展定位，促成產業與商業<br>發展空間，創造就業機會。 |

# 持續透過廉政平台機制，確保辦理程序公平、公正、公開

為求本案推動程序公平、公正、公開，由政風處成立廉政平台，並分別於114年3月26日、7月11日及10月23日召開三次廉政平台聯繫會議，回應外界疑義。

本案相關資訊亦公開於本府都市發展處「新市政大樓」專區。



**簡報結束 敬請指教**