

高雄市政府 106 年度市政創新提案表

編號：36

項目	內容
提案名稱	以公辦都市更新方式活化大面積市有土地
摘要說明 (約 50 字)	突破面積超過 1,650 平方公尺公有土地不得出售之中央政策，以公辦都市更新方式活化大面積市有地，改善當地窳陋環境並增加市府收入。
提案內容 (約 6 百~1 千 5 百字，可分項次、分段落撰寫；內容若參考國內、外案例、書籍文獻、網站資料等，應敘明引用出處。)	<p>1. 問題描述：</p> <p>公共建設需求殷切，惟政府財政日趨困窘，亟需開源節流、活化閒置或低度使用市有資產，以籌措建設所需財源。基於公共用途需求消滅、使用機能低落而變更為非公用之市有大面積土地，受限於 1,650 平方公尺以上公有土地不得處分之中央政策限制，無法以標售方式處分，如改以公辦都市更新方式釋出交由民間開發，可免受上述限制，除可改善當地窳陋環境外，亦可活化市有閒置資產。</p> <p>市有土地之開發利用，除標售處分外，一般多以標租、設定地上權方式活化，惟標租方式對挹注市庫收益極有限，倘以地上權方式活化，受限南部地上權市場不熱絡，致成效不彰。而大面積市有土地若長期閒置，既無法發揮土地資產效益，亦容易成為治安死角、有礙都市景觀。</p> <p>2. 具體創新作為：</p> <p>市府長期致力以市地重劃、區段徵收方式，促進未發展地區之土地開發，反觀市中心地區隨都市機能老化而逐漸窳陋、衰敗，卻受限地上物存續、居民搬遷及產權等問題，難以上述開發方式活化，復甦原有都市機能。</p> <p>為突破 1,650 平方公尺以上公有土地不得處分之中央政策限制，並著眼市有土地具有產權單純之開發優勢，建議市府可選列位於市中心之大面積市有閒置破舊房舍，依「都市更新條例」之「公辦都市更新」方式進行活化，透過公開評選方式委託民間開發商或建設公司擔任實施者，引入民間資金與企業經營能力，改善當地窳陋環境，提昇市有資產效益，增裕市政建設財源。</p> <p>3. 經費來源：</p> <p>市府提供土地，民間提供資金，以「權利變換」方式實施都市更新，開發完成後，由市府與實施者按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後不動產再進行處分收益。</p> <p>4. 預期效益：(例如：人力、物力、經費之節省或行政效能、經濟效益之提升等，以量化為佳。)</p> <p>(1) 高雄市尚缺乏公辦都市更新案例，建議推動具政策指標之啟案，作為都</p>

	<p>市更新示範案例，帶動民間、公部門辦理都市更新，並改變民眾對都市更新負面印象，不僅可促進地區再發展，亦可引入民間投資，活化市有土地，增加政府稅收。</p> <p>(2) 建議可自無公共用途或低度利用之大面積市有土地（例如：變更為非公用財產之眷舍基地、都市計劃變更回饋受贈土地等），選定區位佳、交通便利(鄰近捷運站出口)及環境窳陋亟待改善之基地，辦理「公辦都市更新」開發活化市有資產，以挹注市庫，提供政府公共建設財源。</p> <p>5. 可能的風險或限制：</p> <p>(1) 委託實施者興建期間財務不善致倒閉之風險</p> <p>(2) 鄰近私有地主之抗爭</p> <p>6. 參考資料出處：都市更新條例、都市更新作業手冊(草案)</p>
建議參採機關	財政局