

【都市更新主題月系列活動】
都市更新推動及招商手冊講習會

政府主導更新先期推動 概念及流程

財團法人都市更新研究發展基金會
執行長 丁致成

2011.09.28

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

1

大綱

■ 前言

■ 都市更新推動概念

- ✓ 適用範圍
- ✓ 適合政府主導案之評定方式
- ✓ 推動模式及流程
- ✓ 開發主體

■ 前置作業

- ✓ 先期規劃
- ✓ 更新事業可行性評估
- ✓ 推動小組
- ✓ 開發辦理原則
- ✓ 都市計畫變更
- ✓ 土地取得方式
- ✓ 私有地主整合
- ✓ 財務協助

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

2

前言

- 政府選定具有發展潛力、特色軸帶及舊城區等公有土地比例高之地區，主動辦理都市更新先期規劃、可行性評估及招商等作業
- 希望藉由公私協力方式，由公部門先行規劃及發展定位，吸引民間資金投入，進而帶動地區再發展

94年

都市更新示範計畫(94-97年)

95年

加速推動都市更新方案

98年

都市更新推動計畫(98-101年)

99年

都市更新產業行動計畫
(100-103年)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

3

為何都市更新需要公私部門合作?

- 政府有公權力，民間企業有經營能力，公私合作才能創造最大的公共利益
- 都市更新是創造公共利益的公共行為
 - ✓ 不只是老屋換新屋(個人行為)，而是提昇整體環境品質(公共行為)
 - ✓ 整體開發、提供公共設施(redevelopment)
 - ✓ 振興產業、提供就業機會(regeneration)



• Publi vntc opment •

4

公私部門不應對立

- 在傳統的觀念裡將公私部門當作對立的，以致於雙方無法合作
- 錯誤觀念
 - ✓ 公私合作就是官商勾結、圖利他人
 - ✓ 民間企業有錢、可以予取予求
 - ✓ 政府有權力、可以為所欲為

公部門	私部門
公共財	私有財
政府	民間
計畫	市場
國家	資本
權力	金錢
政治	經濟

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

5

都市更新問題非常複雜，必須公私部門站在平等互惠立場相互協商合作！

- 政策目標確立
- 土地取得、都市計畫變更
- 方案規劃設計
- 公共設施開闢
- 資金取得
- 社區參與、住戶安置
- 經營管理
- 施工營造



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

6

政府主導 ← 公私合作 → 民間主導

政府	審查 都計變更 土地取得 資金投資 規劃方案 社區動員 發起	審查 都計變更 土地取得 投資公設 協助融資 規劃方案 發起	審查 都計變更 投資公設 協助融資	審查
	營造施工	資金投資 規劃方案 管理維護 社區動員	管理維護 土地取得 資金投資 規劃方案 社區動員 發起	都計變更 投資公設 管理維護 土地取得 資金投資 規劃方案 社區動員 發起
民間				

都市更新條例下的公私合作

- 政府主導(條例第9條)
 - ✓ A 自辦實施(政府主導)
 - ✓ B 公開甄選委託實施(公私合作)
 - ✓ C 同意實施(其他機關主導)

- 民間主導(條例第10, 11條)
 - ✓ D 自辦組織更新團體(地主主導)
 - ✓ E 委託更新事業機構實施(建商主導)

政府主導更新的目的

- 帶動都市昇級，引入民間投資
 - ✓ 政府應擘劃都市品質與機能昇級之前瞻計畫
 - ✓ 儘可能排除投資障礙增強投資信心
 - ✓ 給予優惠條件吸引民間投資
- 充實公共設施，創造公共利益
 - ✓ 一般民間更新不會提供的公共設施予以提供
 - ✓ 創造小基地更新無法做到的環境品質
- 公平競爭，保障公私地主合理利益
 - ✓ 避免私人以小吃大奪取公產開發機會
 - ✓ 公平之招商投資條件

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

9

政府主導更新特色(第九條)

- 免取得土地及合法建物所有權人同意，市府也不一定持有土地
- 具有公信力且公開透明
- 具有政策之引導力
- 經公開甄選民間都市更新事業機構
- 民間專業經營管理
- 可為市庫創造收益
- 開發風險與開發者共同分攤
- 參考「促參法」架構引入民間投資人

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

10

公私部門合作責任分工

	市政府	民間投資者
土地取得	○	
都市計劃變更	○	
重大公共設施興闢	○	
配合性公設興闢	(○)	(○)
提供容積、稅賦誘因	(○)	
開發權利金		(○)
投資興建		○
規劃設計		○
經營管理		○

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •
 (○)表示不一定是否為該方之責任，視個案的情形而定

整體推動策略



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

政府主導更新架構



13

修法與相關配套措施擬定

- 修正「都市更新條例」第9條及新增9-1至9-8條
 - ✓ 新增公開評選實施者申請審核辦法法源
 - ✓ 新增成立評審委員會法源
 - ✓ 新增同意其他機關公開評選實施者
 - ✓ 新增申請人異議處理程序及申訴委員會法源
 - ✓ 加入公辦更新變更實施者方式
- 修正「都市更新條例」第27條
 - ✓ 增加設定地上權、標售開發方式
- 研擬政府主導公開評選實施者申請審核辦法等四項子法
- 研擬招商作業手冊供參考

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

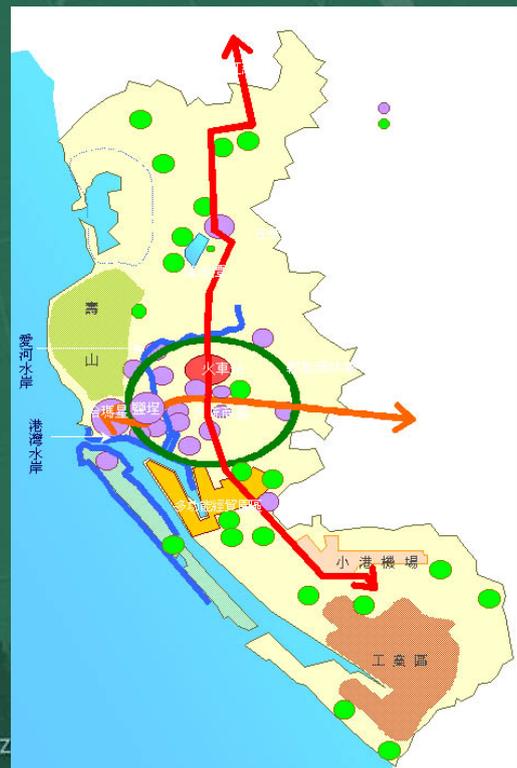
14

手冊架構



都市更新推動概念

- 適用範圍
- 適合政府主導案之評定方式
- 推動模式及流程
- 開發主體



適用範圍

- 政府公辦更新案件，於「都市更新作業手冊」僅做簡略說明，實際執行尚有不足之處
- 以更新條例第9條規定由政府主導推動都市更新案件招商前置作業與招商作業應以「政府主導推動都市更新招商作業手冊與文件範本」作為公辦更新案之執行操作參考
- 都市更新一般相關執行程序部分原則依「都市更新作業手冊」辦理

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

17

適合政府主導案之評定方式 — 評估指標分類

- 政策指標：
 - ✓ 指標1：符合中央都市更新推動政策
- 土地特性指標：
 - ✓ 指標2：計畫地區面積達一定規模
 - ✓ 指標3：公有土地面積比例
 - ✓ 指標4：公地管理機關參與更新意願

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

18

適合政府主導案之評定方式

—政策指標

■ 條件一

- ✓ 位於重要交通服務設施400公尺周邊地區
 - 計畫地區與高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站等重要交通服務設施之距離

■ 條件二

- ✓ 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區
 - 計畫地區與中央、直轄市、縣(市)政府管有河川或港埠之距離

■ 條件三

- ✓ 配合重大發展建設需要辦理都市更新
 - 計畫地區與中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設之距離

■ 條件四

- ✓ 振興老舊社區經濟產業、重塑都市機能辦理更新
 - 計畫地區內建物概估平均年期(30~50年)
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

19

適合政府主導案之評定方式

—土地特性指標

■ 指標2

- ✓ 計畫地區面積達一定規模(3~5公頃)

■ 指標3

- ✓ 公有土地面積比例
 - 含公營事業及相關法人團體所有土地面積比例

■ 指標4

- ✓ 公地管理機關參與更新意願
 - 含公營事業及相關法人團體參與更新之意願

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

20

指標面向	項目	說明	計算基準	評分標準	分數填寫
政策指標	指標1	符合「位於高速鐵路及捷運場站等重要交通服務設施周邊地區」條件	計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤100公尺	+15	
			100公尺<計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤300公尺	+10	
			300公尺<計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤400公尺	+5	
		符合「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區」條件者	計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府管有河川或港埠≤100公尺	+15	
			100公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠≤300公尺	+10	
			300公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠≤400公尺	+5	
		符合「配合重大發展建設需要辦理都市更新」條件者	計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤100公尺	+15	
			100公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤300公尺	+10	
			300公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤400公尺	+5	
		符合「振興老舊社區經濟產業」條件	計畫地區內工業區空置率概估平均值>75%	+10	
			75%≤計畫地區內工業區空置率概估平均值<25%	+5	
			計畫地區內工業區空置率概估平均值≤25%	0	
		符合「重塑都市機能辦理更新」條件	計畫地區內建物概估平均年期≥50年	+15	
			40年≤計畫地區內建物概估平均年期<50年	+10	
			30年≤計畫地區內建物概估平均年期<40年	+5	

21

指標面向	項目	說明	計算基準	評分標準	分數填寫		
土地特性指標	指標2	計畫地區面積達一定規模	(1)計畫地區面積<1公頃	-10			
			(2)1公頃≤計畫地區面積<2公頃	-5			
			(3)2公頃≤計畫地區面積<3公頃	0			
			(4)3公頃≤計畫地區面積<5公頃	+5			
			(5)計畫地區面積≥5公頃	+10			
	指標3	公有土地面積比例	(1)公有/公營土地面積比例<1/2	-10			
			(2)1/2≤公有/公營土地面積比例<2/3	-5			
			(3)2/3≤公有/公營土地面積比例<3/4	0			
			(4)3/4≤公有/公營土地面積比例<1	+5			
			(5)公有/公營土地面積比例=1	+10			
	指標4	公地管理機關主導辦理更新意願	(1)公地管理機關(含公營事業)願意主導辦理更新	+10			
			(2)公地管理機關(含公營事業)不願意主導辦理更新	0			
	總分級距		勘選建議				
	總分__分	□總分<0		不列為政府主導都市更新計畫地區			
		□0≤總分<20		列為政府主導都市更新計畫地區備案			
□總分≥20		列為政府主導都市更新計畫地區					

22

適合政府主導案之評定方式—案例說明

新北市土城捷運頂埔站周遭地區

政策指標—指標1

- ✓ 符合「位於高速鐵路及捷運場站等重要交通服務設施周邊地區」條件(10分)
- ✓ 符合「配合重大發展建設需要辦理都市更新」條件者(10分)
- ✓ 符合「重塑都市機能辦理更新」條件(5分)

土地特性指標—指標3

- ✓ 公有/公營土地面積比例=1 (10分)

總評分：35分

- ✓ 列為政府主導都市更新計畫地區



23

適合政府主導案之評定方式—案例說明

臺北市信義區兒福周邊地區

政策指標—指標1

- ✓ 符合「重塑都市機能辦理更新」條件(10分)

土地特性指標—指標3

- ✓ $3/4 \leq$ 公有/公營土地面積比例 < 1 (5分)

土地特性指標—指標4

- ✓ 公地管理機關(含公營事業)願意主導辦理更新(10分)

總評分：25分

- ✓ 列為政府主導都市更新計畫地區



24

適合政府主導案之評定方式—案例說明

臺北市臨江街觀光夜市附近地區

- 土地特性指標—指標3
 - ✓ $3/4 \leq$ 公有/公營土地面積比例 < 1 (5分)
- 總評分：5分
 - ✓ 列為政府主導都市更新計畫地區備案



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

推動模式及流程說明

- 權利變換(A1、A2)
- 設定地上權(B)
- 附款式標售(C)



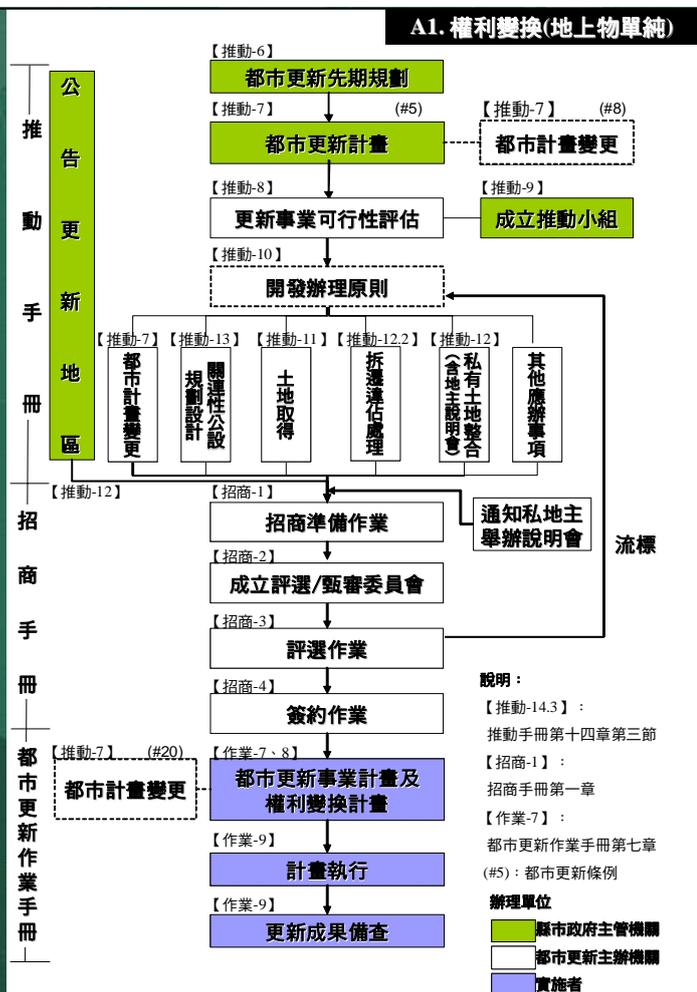
• Public and Private Partnership • Downt

權利變換(A)——適用時機

- 依更新條例25條規定，都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之
- 依地上物拆遷難易程度分為A1、A2
- 適用時機
 - ✓ A1權利變換(地上物單純)：公私有土地混合，地上物已有安置計畫或可交由實施者處理
 - ✓ A2權利變換(地上物複雜)：公私土地夾雜且包含多戶之私有地上物或違章建築戶，需優先處理私有土地及建物才可進行招商

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

權利變換 (A1) —— 推動流程



• Public and Private Partnership •

權利變換(A1) — 案例說明

基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(單元1及單元2)

- 位於基隆市和平島東南側水岸，南臨八尺門港。
- 招商面積為19,164.17平方公尺，土地權屬皆為公有土地。
- 漁市大街攤商安置與軍方退員安置作業由政府協助取得協議書後由實施者處理。

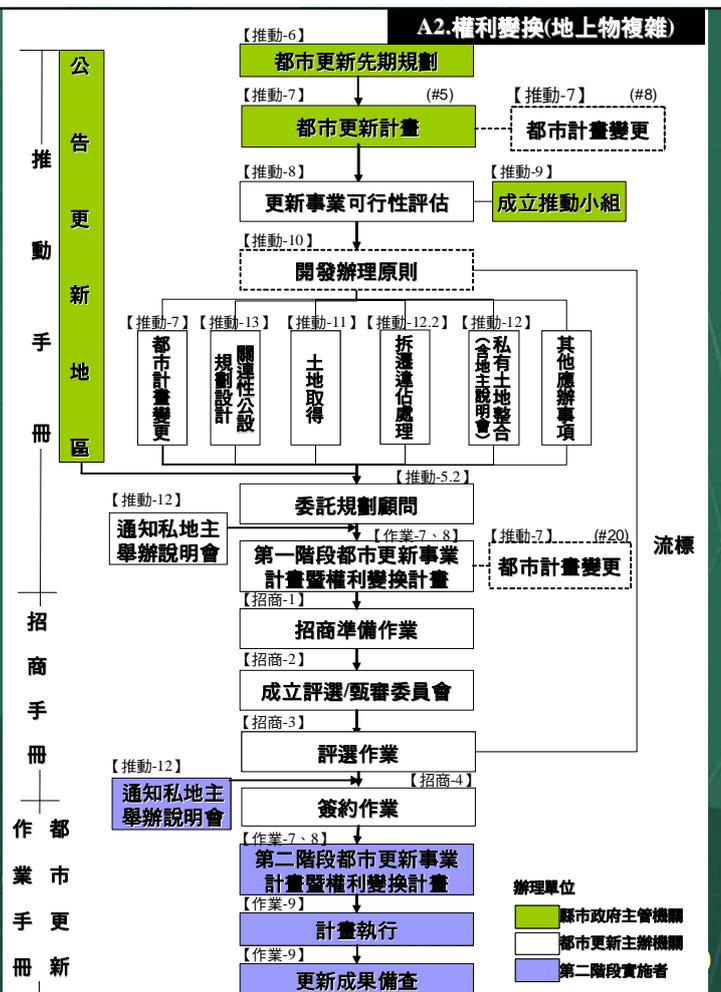


• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment

權利變換(A2) — 推動流程

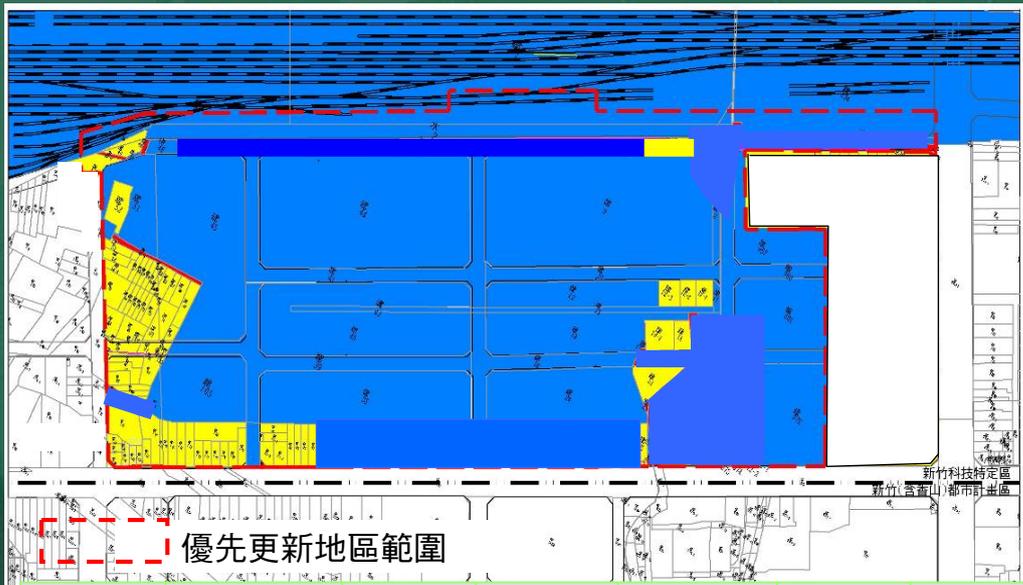
- 本模式相關實務執行面，目前刻正配合案例操作並修正相關法令（台中體二、新竹火車站）

• Public and Private Partnership • D



權利變換(A2) — 案例說明

新竹火車站後站地區



土地權屬	土地面積 (公頃)	百分比 (%)	土地權屬	土地面積 (公頃)	百分比 (%)	總計 (公頃)
國公有	6.30	90	私人	0.70	10	7.00

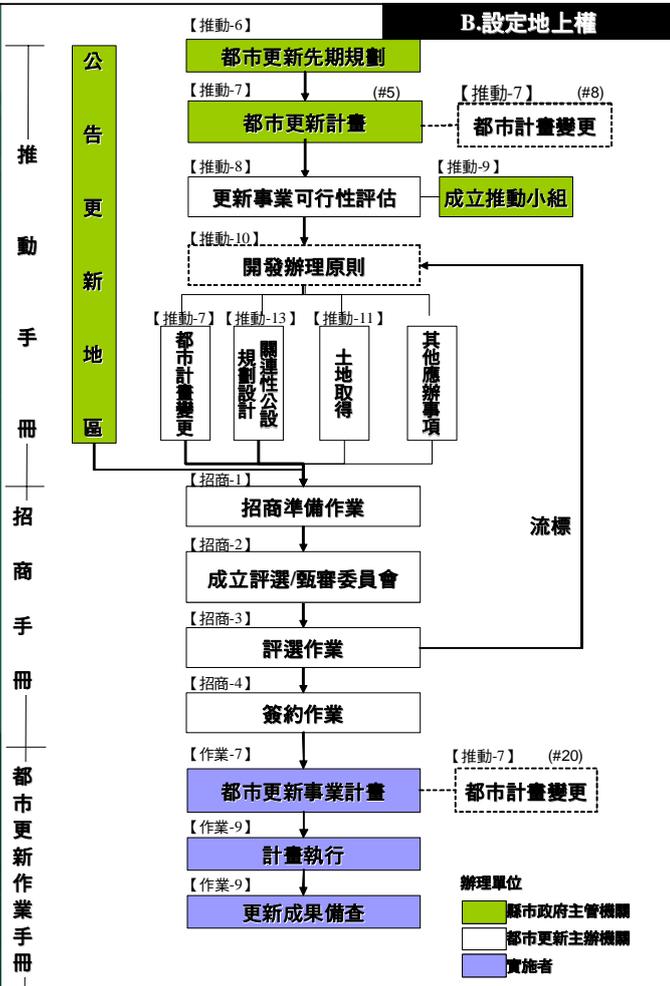
國公有
 私有

設定地上權(B) — 適用時機

- 依國有財產法第47條規定，非公用財產類之不動產，……。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。
- 適用時機：
 - ✓ 80%以上為公有土地，政府政策需要長期持有且具特殊目的之都市機能者

設定地上權 (B) — 推動流程

• Public and Private Partnership •

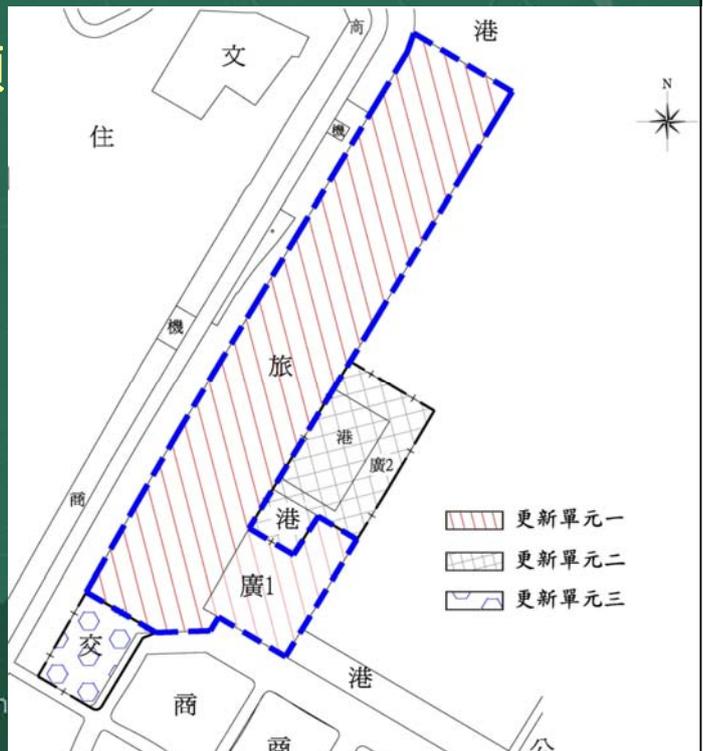


設定地上權(B) — 案例說明

基隆火車站暨西二西三碼頭

更新單元一範圍

- ✓ 「更新單元一」，面積7.02公頃。
- ✓ 單元一包括「港埠商旅客運專用區」、「廣場」兩種使用分區。



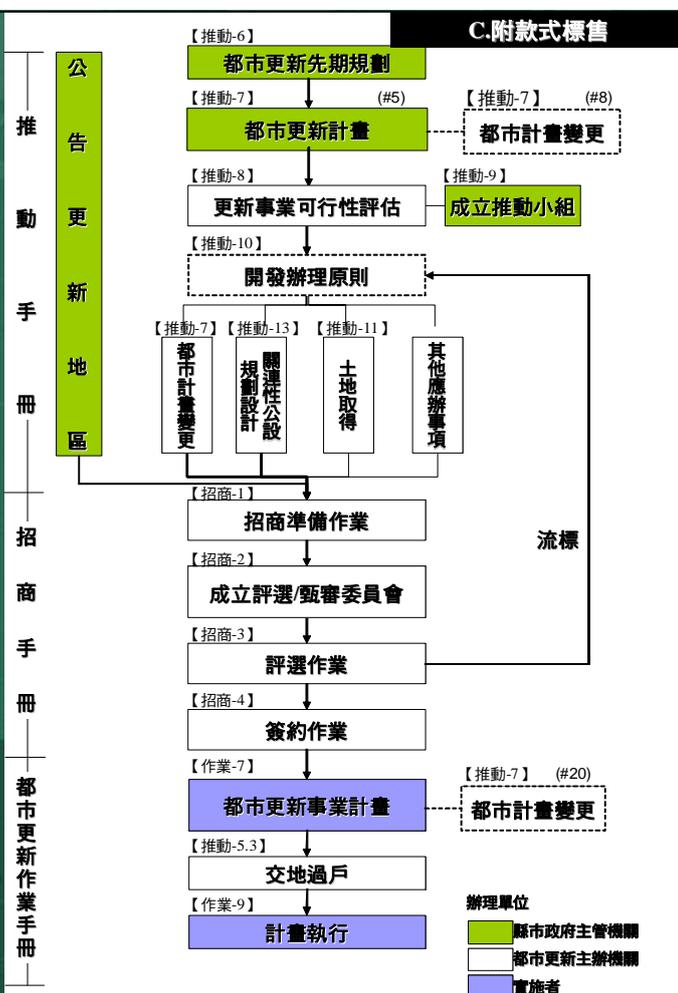
• Public and Private Partnership • Down

附款式標售(C)——適用時機

- 依國有財產法第47條規定，非公用財產類之不動產，經改良後，以標售為原則。
- 適用時機：
 - ✓ 公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者
 - ✓ 更新後無須政府經營管理，透過更新事業之約束達成更新目的

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

附款式標售(C) —— 推動流程

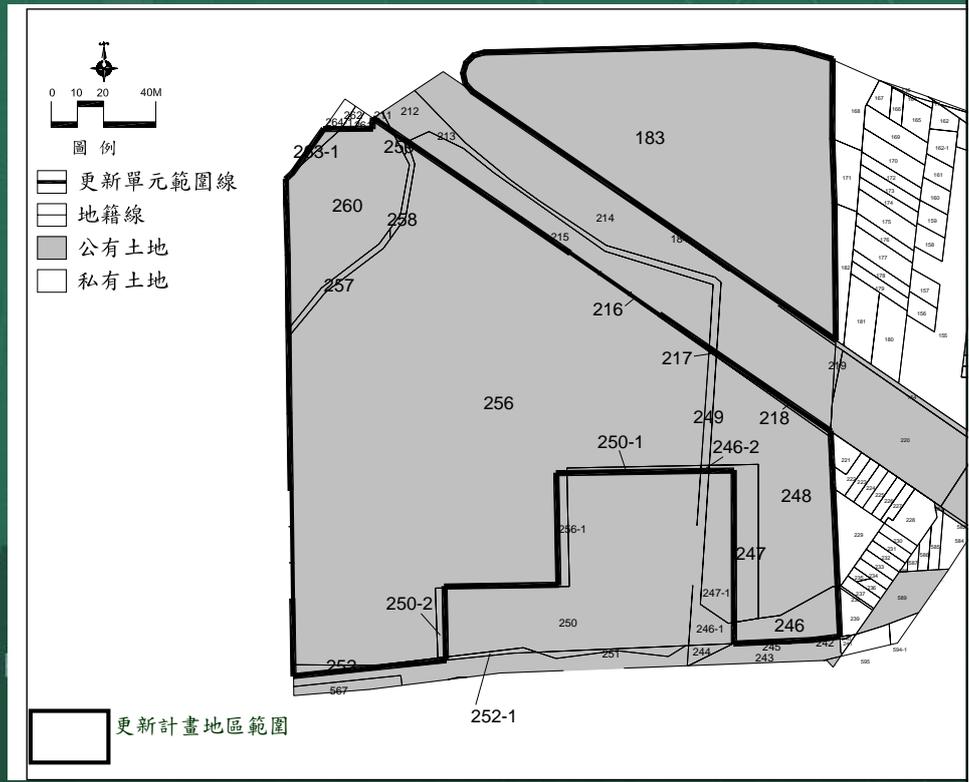


• Public and Private Partnership •

附款式標售(C) — 案例說明

台南縣永康飛雁新村

- 面積35,192 m²
- 實施者應配合辦理開闢公共設施



• Public and Private

開發主體—主管機關擔任實施者 1

■ 委任或委託

- ✓ 得委任所屬機關(構)或委託其他機關(構)，辦理完成實施都市更新事業所必要之事項。
- ✓ 受委任或委託之機關，即為都市更新事業之**主辦機關**，可辦理之事項包括：

- 公開評選
- 議約、簽約
- 履約執行
- 其他有關事項。

- ✓ 委託或委任事項及其法令依據，應公告並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

開發主體—主管機關擔任實施者 2

■ 評選共同投資人

- ✓ 如有資金需求，得以公開評選程序評選共同投資人參與投資。
- ✓ 投資人應辦理事項及分配方式：
 - 辦理事項：整體規劃設計及興建、籌募所需資金，代為擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，配合辦理都市更新、都市計畫、都市設計等相關審議程序及各項許可與登記。
 - 分配原則：與實施者於實施契約中約定分配原則。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

39

開發主體—公開評選實施者

■ 委託及委任

- ✓ 直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理公開評選程序。
- ✓ 委託或委任事項及其法令依據，應公告並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

■ 主辦機關

- ✓ 受委託或委任之機關(構)即為主辦機關
- ✓ 辦理事項：公開評選、簽約、議約、履約執行及其他有關事項等。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

40

開發主體—同意其他機關(構)擔任實施者

■ 同意實施之單位

- ✓ 以政府機關或公營事業機構為原則：
 - 鄉（鎮、市）公所。
 - 各級主管機關所成立之都市更新專責機構。
 - 中央政府各機關(國防部、財政部、中央銀行...等)。
 - 其他經主管機關核准之機關（構）。
- ✓ 經主管機關同意擔任實施者之機關(構)，即為主辦機關。

■ 辦理程序

- ✓ 與一般民間申請實施更新事業計畫相同。
- ✓ 若有資金需求，得以公開評選程序評選共同投資人。

41

前置作業



先期規劃
更新事業可行性評估
推動小組
開發辦理原則
都市計畫變更
土地取得方式
私有地主整合
財務協助

vitalization • City Redevelopment •

42

先期規劃

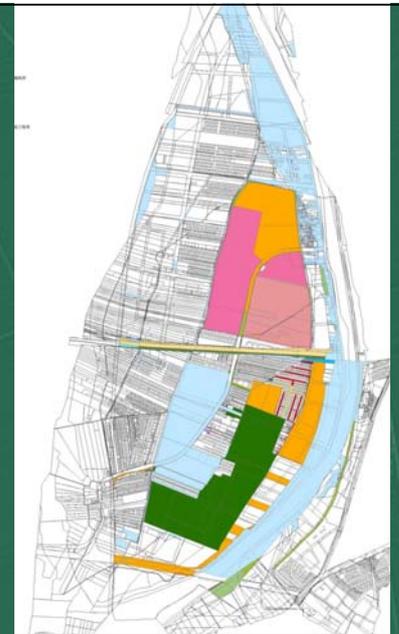
- 基本環境資料現況調查
- 更新構想與定位
- 實質再發展計畫
- 更新整體開發策略
- 後續作業項目

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

43

基本環境資料調查

- 土地使用
- 交通系統
 - ✓ 需委託專業交通技師調查
- 公共設施
- 都市計畫
- 土地權屬
- 古蹟、歷史建物調查
 - ✓ 調查與提供相關土地使用管制與保存維護資訊
- 不動產市場調查
- 居民意見訪談
 - ✓ 訪談地區居民與召開地區說明會，修正調整規劃構想與定位



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

44

更新構想與定位

■ 研選更新地區

- ✓ 提出研選更新地區之原則
- ✓ 確認更新地區範圍

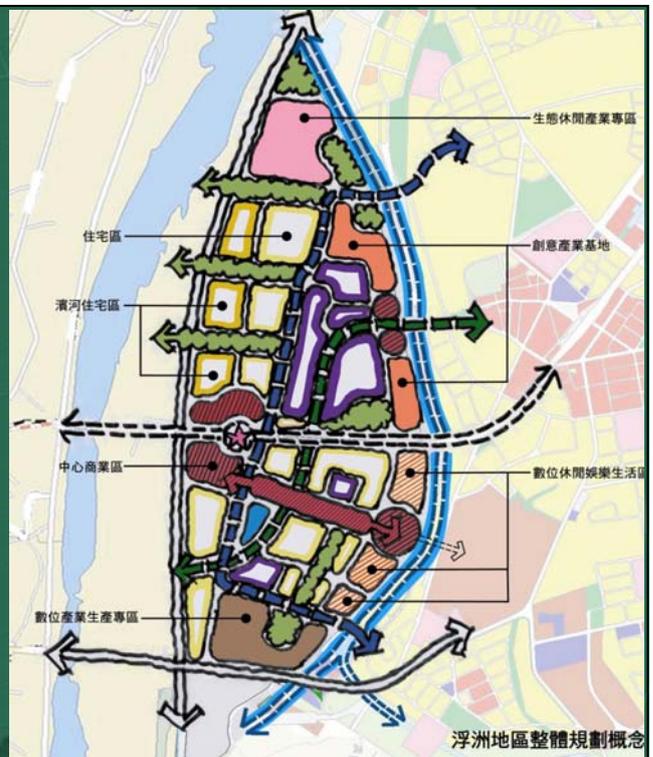
■ 發展潛力與限制

- ✓ 課題對策與發展潛力限制
- ✓ 更新地區特性與發展方向

■ 更新地區定位與構想

- ✓ 研擬更新地區**整體開發構想與構想配置方案圖**

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •



45

實質再發展計畫

■ 土地使用計畫

- ✓ 實質配置構想

■ 公共設施改善計畫

- ✓ 可訂定公益設施提供之優先順序，以符地方之需要

■ 交通系統

- ✓ 應由專業交通技師推估未來發展交通需求**交通影響評估**

■ 都市防災計畫

■ 都市計畫調整建議

- ✓ 涉及主要計畫變更，需**提出變更草案**

- ✓ 細部計畫擬定可由後續**實施者辦理**

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •



46

更新整體開發策略

■ 更新單元劃設

- ✓ 擬訂更新單元劃設原則，提出優先推動更新單元之建議

■ 土地開發策略

- ✓ 重建、整建、維護因地制宜給予不同策略

■ 都市設計原則

- ✓ 引導性整合各別單元，而非管制性的準則

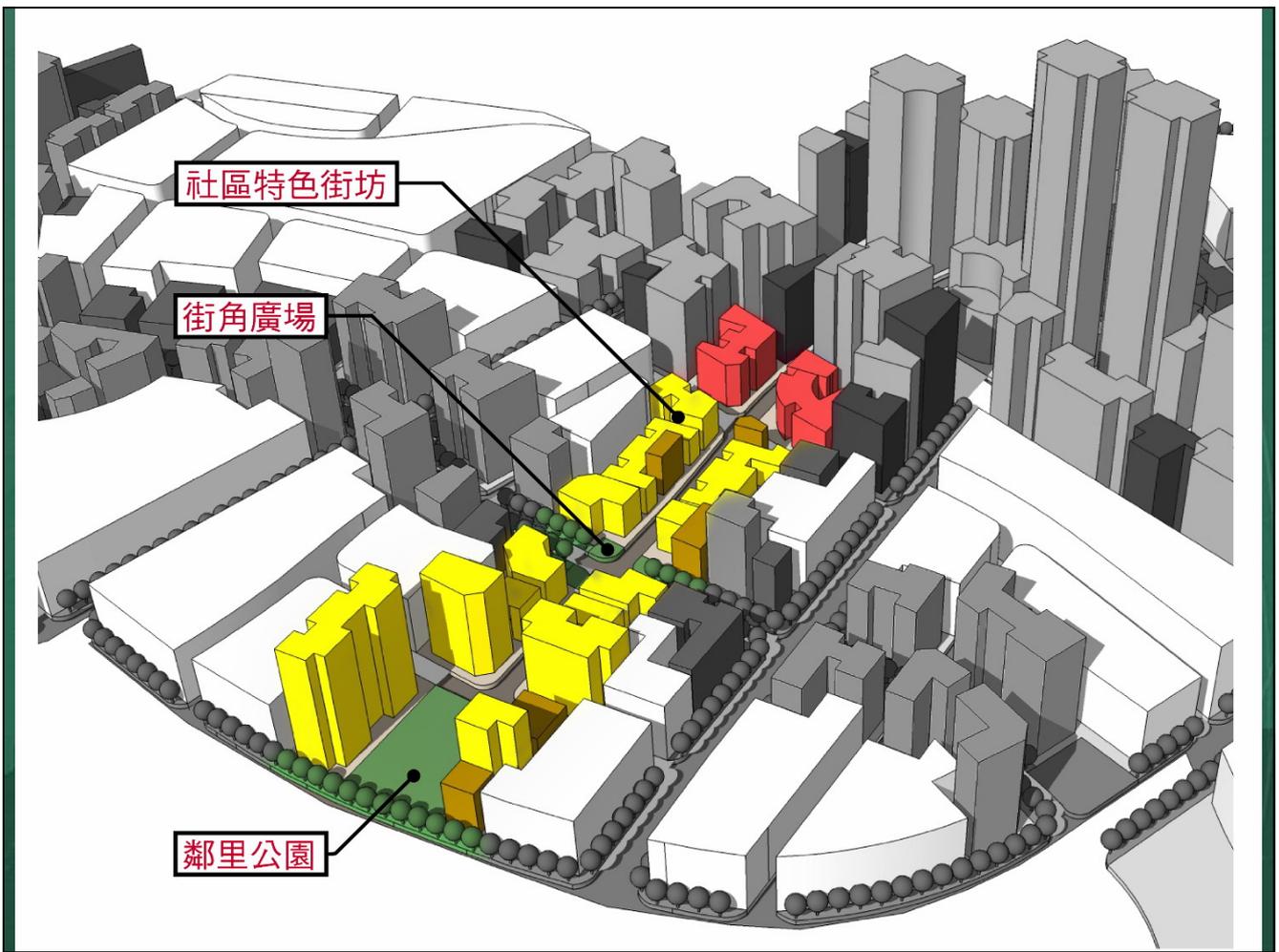
■ 容積獎勵原則

- ✓ 各主管機關可視更新地區之需要，依整體性都市設計所提供之公共空間，訂定額外獎勵項目

• Public and Private Partnership, Downtown Revitalization, City Redevelopment •



景安站及南勢角站重點地區量體配置示意圖



更新整體開發策略

■ 財務可行性評估

- ✓ 針對優先推動更新單元，建立相關財務評估條件，試算更新單元之共同負擔與更新後總值，評估開發可行性

■ 都市更新實施方式

- ✓ 應視各案實際情形、財務、時程、整體效益、地上物處理等面向進行分析，提出各更新單元實施方式之建議

■ 現住戶拆遷安置策略

- ■ 招商策略 Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

後續作業項目

■ 變更都市計畫

- ✓ 涉及主要計畫變更，應提出變更草案書圖，提送主管機關進行變更作業程序

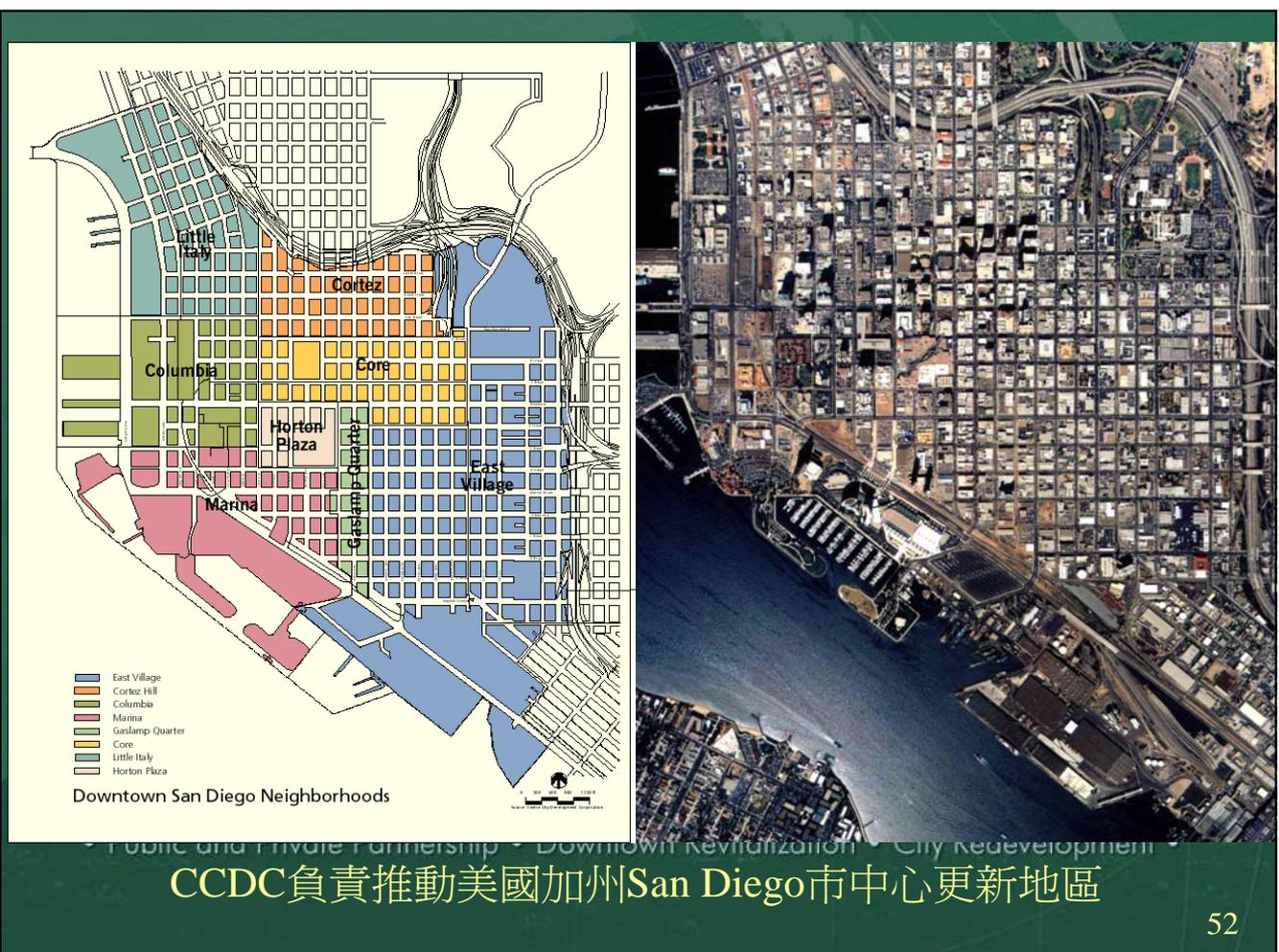
■ 劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫

- ✓ 避免個別單元零星開發，缺乏協調配合，主管機關需擬定「都市更新計畫」指導各個單元事業之進行

■ 開發辦理原則

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

51



52

■ 案例: 基隆市推動都市更新歷程

- ✓2000年更新綱要計畫
 - 調查劃定6處更新地區
 - 各區發展方向定位
- ✓2001環港商圈更新計畫
- ✓2003基隆車站暨西二西三碼頭都市更新規劃



• Pub

• City Redevelopment •

53

更新事業可行性評估

- 基礎資料調查分析
- 市場分析與產品定位
- 更新構想與開發模式
- 財務分析

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization



基礎資料調查分析

- 土地產權分析
- 建物產權分析
- 使用現況分析
- 都市計畫等相關法令限制
- 交通現況
- 周遭公共設施
- 重大建設計畫

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

55

市場分析與產品定位

- 市場供需分析
 - ✓ 區域人口與經濟能力分析
 - ✓ 區域總體市場發展分析
 - ✓ 預售市場分析
 - ✓ 成屋市場分析

- 發展潛力與限制

- 產品定位

- ✓ 產品內容
 - ✓ 主力客層與訴求重點
 - ✓ 區域性問卷調查
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

56

更新構想與開發模式

■ 更新構想

- ✓ 遵循更新計畫之規劃方向，擬定更新單元配置構想

■ 建築規劃

- ✓ 依更新單元之基地條件，檢討其允建之建築容積獎勵上限
- ✓ 建築設計不必過於詳細，僅作為後續評估財務可行性之基礎

■ 開發模式

- ✓ 權利變換、設定地上權、標售

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

57

財務分析—權利變換

- 須委託鑑價機構查估更新前後房地價值，並出具鑑價報告書
- 更新前權利價值比例
- 公共設施用地負擔面積及比例
- 共同負擔金額比例
- 各所有權人可能分配單元之價值、面積
- 敏感度分析

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

58

財務分析—設定地上權

- 須委託鑑價機構查估更新前後房地價值，並出具鑑價報告書
- 收益及成本分析
- 權利金試算
 - ✓ 開發權利金
 - ✓ 土地租金
 - ✓ 營運權利金
- 投資效益分析
- 敏感度分析

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

59

財務分析—附款式標售

- 須委託鑑價機構查估土地價值，並出具鑑價報告書
- 如有數個公有土地管理機關，需藉由更新前權利價值比例，計算分配原則

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

60

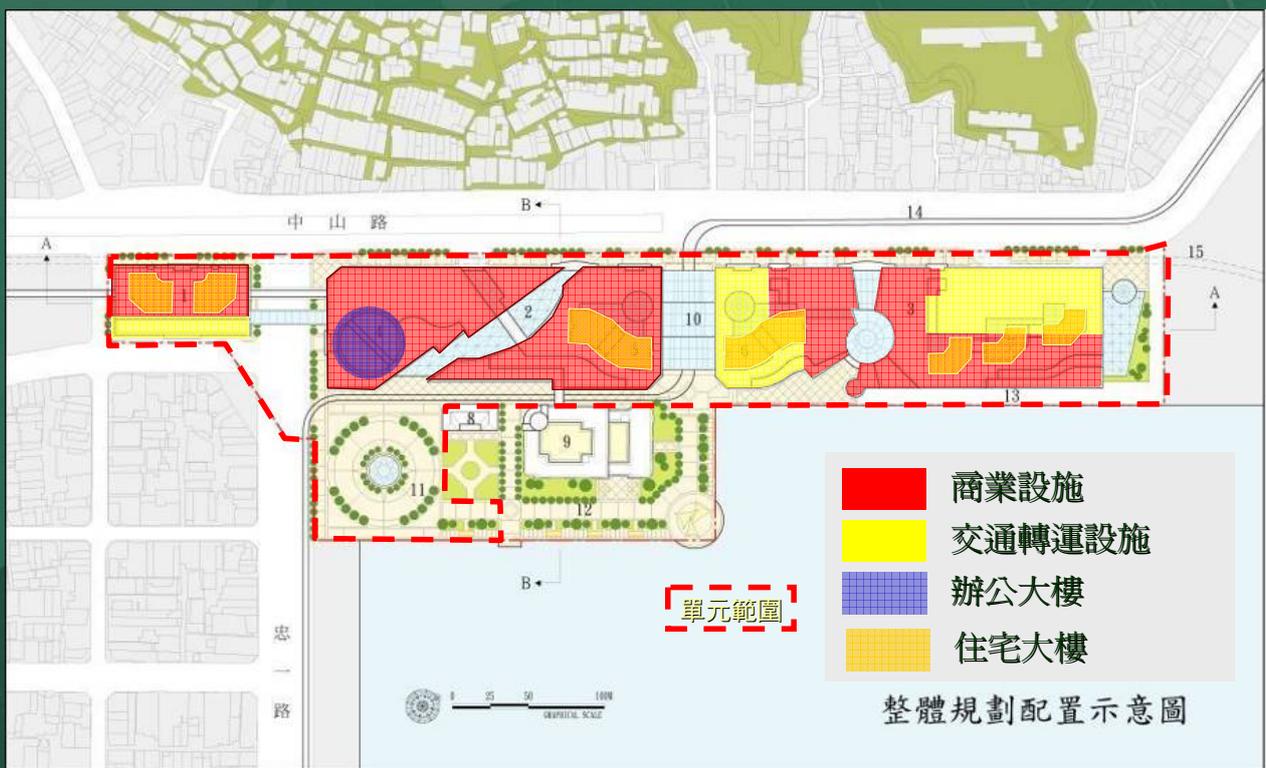
案例：基隆車站及西二西三碼頭 都市更新可行性研究（2005年）

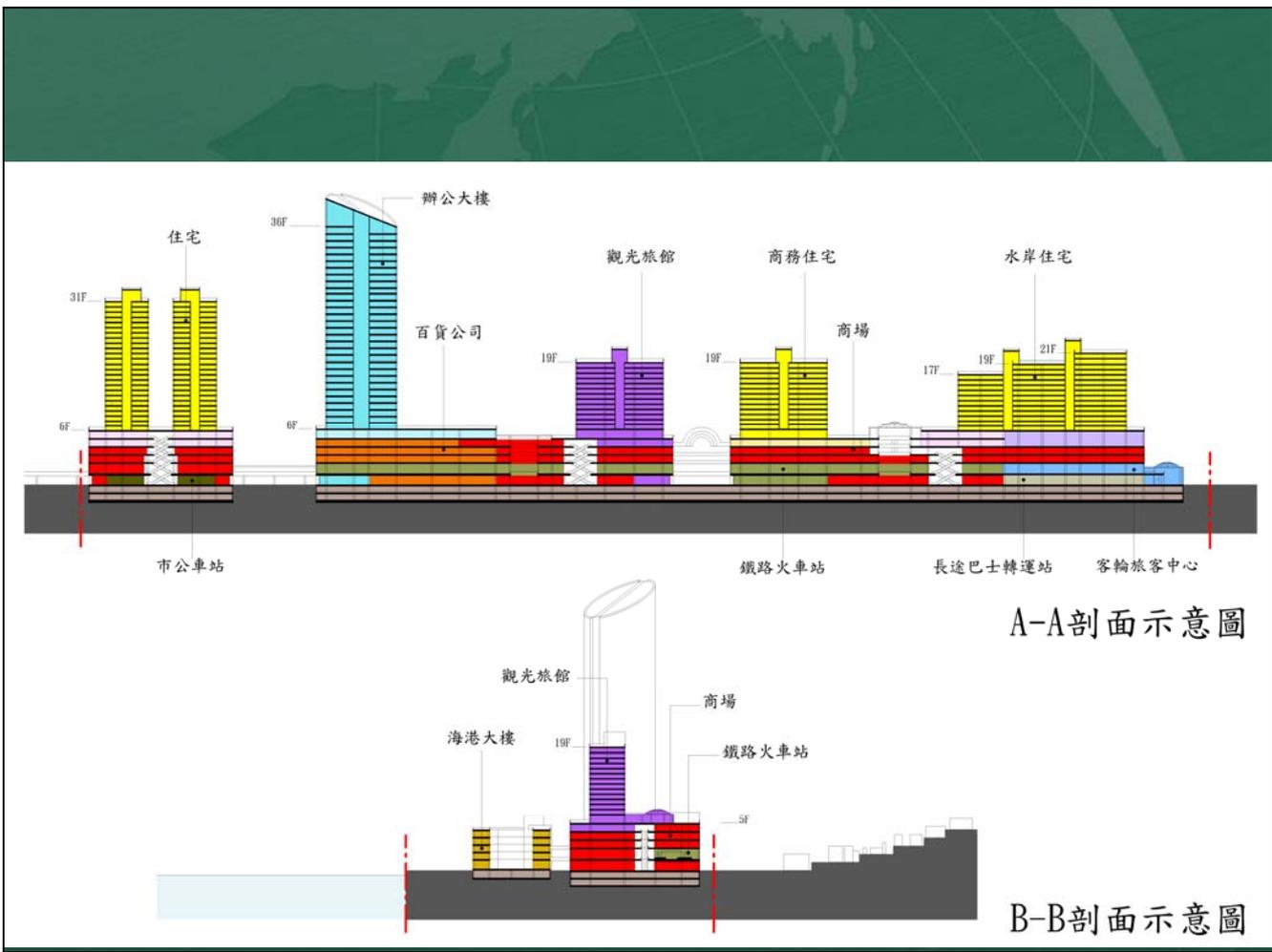
- 以交通轉運中心為主軸之綜合公共設施
- 商業機能的複合性機能建物



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

規劃內容





成立推動小組

- 成立及執掌
- 推動小組組織及成員



• Public and Private

City Redevelopment •

65

推動小組成立及執掌

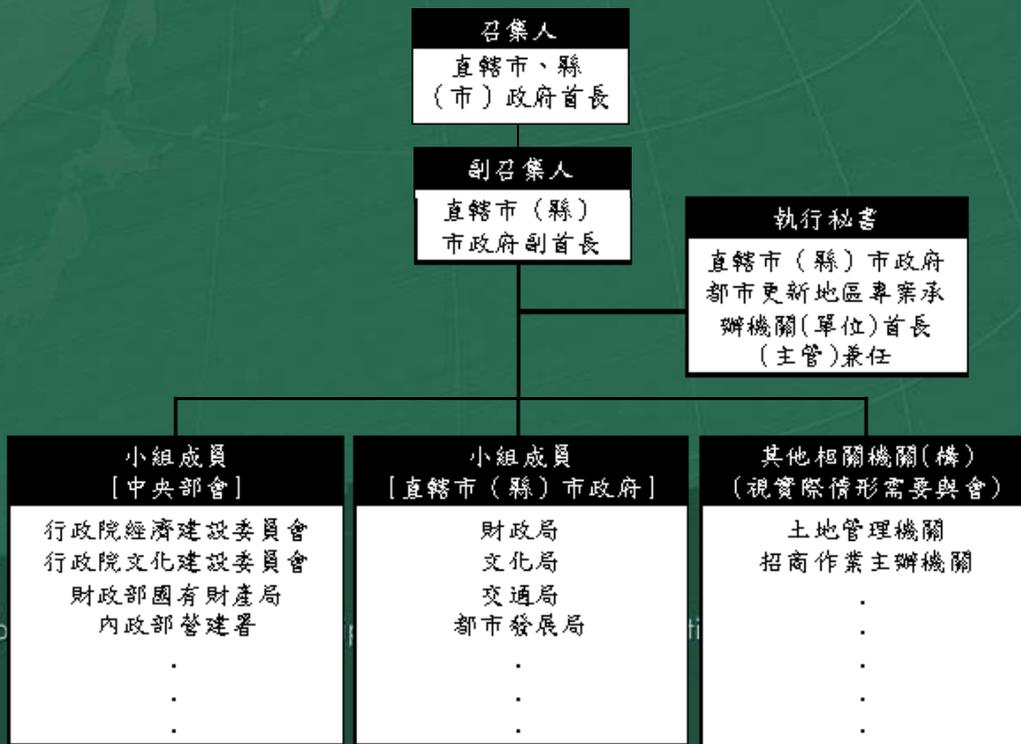
- 為推動政府主導辦理之都市更新案件，直轄市（縣）市政府亦應召集相關單位成立專案推動小組，負責跨機關事務協調
- 成立及執掌
 - ✓ 各縣市政府應設各都市更新地區專案推動小組，並訂定專案推動小組設置要點
 - ✓ 應以每案成立一推動小組為原則，可視實際情況將性質相同之案件合併成立推動小組
- 其他
 - ✓ 專案推動小組會議以每二個月召開一次為原則
 - ✓ 原則應運作至更新事業完工後再行解散

• Public and Private

City Redevelopment •

66

推動小組組織及成員



開發辦理原則

- 必要性
- 辦理機關
- 擬定內容

開發辦理原則之必要性

- 大規模之更新往往涉及多個公地管理機關及不同之行政機關。開發辦理原則係為明確統一窗口、協調行動、分擔工作、共享利益，如同民間之合約關係
- 辦理原則並非條例所要求之項目，但是卻是後續辦理招商投資條件之重要依據
- 辦理機關：招商主辦機關擬定，提主管機關所成立之專案推動小組審查後議定，議定後提行政院推動小組備查

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

69

開發辦理原則內容應包括：

- 計畫緣起
 - ✓ 敘明開發案之重要性及開發目標，載明未來經公開評選之實施者、公有地管理機關及主辦機關均應依據本開發辦理原則辦理
- 發展定位及整體發展構想
 - ✓ 附整體發展構想圖
- 更新單元範圍與土地權屬
 - ✓ 應附更新單元範圍圖、地籍圖、土地清冊、合法建物清冊及土地使用分區圖等圖表說明

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

70

■ 主辦機關

- ✓ 敘明後續由主辦單位辦理招商、公開評選、訂約，並受理申訴、協調、後續履約管理等有關事宜

■ 招商方式

- ✓ 原則採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審

■ 土地開發方式

- ✓ 公有土地參與
 - ✓ 私有土地取得
 - ✓ 公共設施用地回饋與抵充
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

71

■ 土地開發強度與使用內容

■ 實施者/投資人應辦事項

- ✓ 辦理事項
 - ✓ 負擔費用
 - ✓ 支付之權利金(及租金)
 - ✓ 公共設施興闢
 - ✓ 辦理時程
 - ✓ 事業計畫及權利變換計畫之變更
 - ✓ 其他
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

72

■ 政府應辦事項

- ✓ 主管機關應辦事項
- ✓ 公有土地管理機關應辦事項
- ✓ 共同辦理事項

■ 權益分配原則

- ✓ 權利金(及租金)分配
- ✓ 折抵原則

■ 抵押權設定

■ 罰則

- 附件
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

73

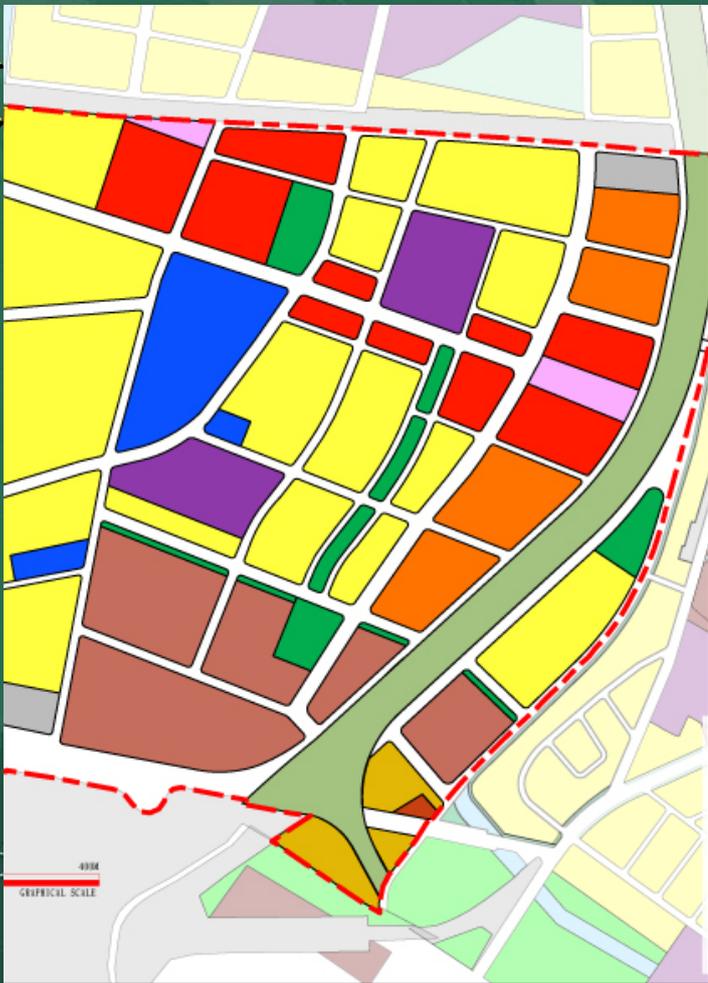
- 前置作業之先期規劃與開發辦理原則，於提報行政院都市更新推動小組同意後，應摘要納入招商文件中，並續辦招商評選作業。

- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

74

都市計畫變更

- 法令依據
- 變更程序
- 變更內容
- 案例說明



• Public and Private Partnership •

法令依據

■ 涉及都市計畫變更者

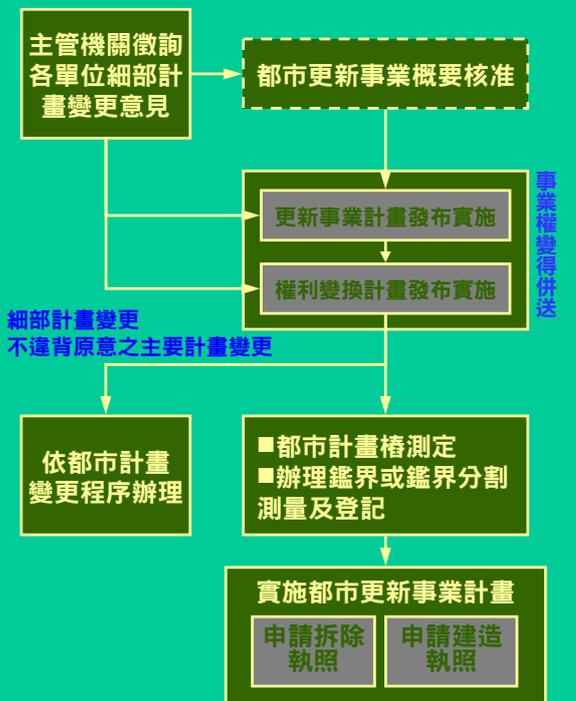
✓ 主要計畫變更者

依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（變更）及審核作業。

✓ 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

依據更新條例第20條，更新事業計畫得先行發布實施，據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量及建築執照申請等都市更新工作，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。

細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者



變更程序

■ 更新計畫階段:

- ✓ 涉及主計或細計變更，應於**提送更新計畫書**時即由主管機關**併同辦理**主計變更，於**公開招商前**完成主計審議，後續併同事業計畫(暨權變計畫)公告實施。

■ 更新事業計畫階段:

- ✓ 實施者所提之事業計畫涉及主計變更，**主管機關**得依實際需求，**同意協助**實施者辦理主計變更，並由**實施者****提送細計**審議，併同事業計畫(暨權利變換計畫)公告實施。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

77

變更內容

■ 土地使用管制調整

- ✓ 主管機關可視實際情形彈性調整土地使用管制規則以符都市更新之規劃目標

■ 回饋方式

- ✓ 為提高招商誘因，應考慮以都市更新所需負擔之公共設施、具有對價關係之負擔義務或其他方式回饋

■ 容積獎勵項目放寬

- ✓ 可依各案區位彈性給予放寬上限或額外訂定其餘相關獎勵項目，但以不違背都市更新條例為原則

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

78

案例說明—基隆和平島東南側水岸

- 內政部都委會審定由甲種工業區變更為商業區，回饋比例為22.5%。
- 發展強度為建蔽率60%，容積率250%（依審定後之細部計畫書規定為準）
- 目前尚未發佈實施，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部核定後實施。



Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment

案例—新店榮工廠周邊地區

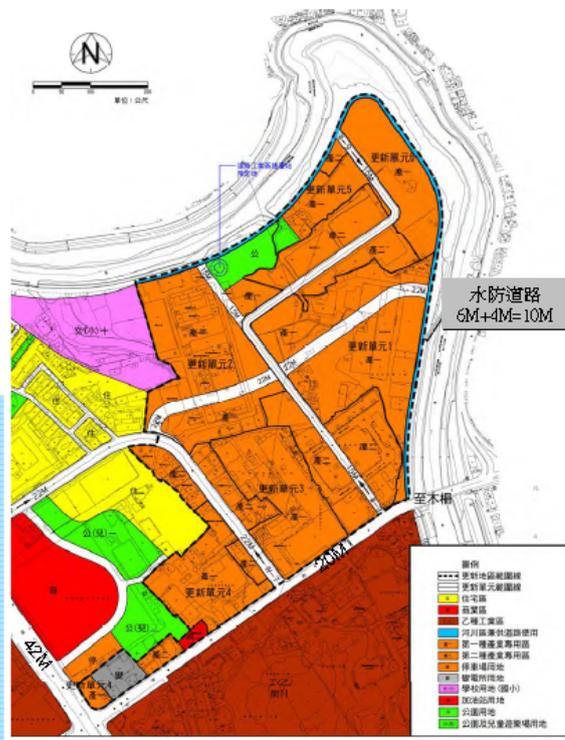
- 乙種工業區變更為特定專用區
- 新闢22M及10M道路
- 捷運站前人行通路

土地使用現況



主要調整內容

- 配合產業發展定位，劃設產業專用區
- 劃設主要道路及捷運公園等必要性公共設施，保留後續擬定細部計畫之彈性。
- 道路系統重整及拓寬
 - 東西向道路22m，順接忠順街，保留未來與北市連接之彈性。
 - 水防道路10m(4m於細部計畫留設)
 - 捷運場站與道路連通



土地取得

- 權利變換
- 設定地上權
- 附款式標售

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

81

權利變換

■ 公有土地

- ✓ 依更新條例27條實施更新事業，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新
- ✓ 以中央都市更新基金實施更新事業，計畫應報經行政院核定，將公有土地撥入基金財產
- ✓ 協調各公有土地共同招商，免由主辦機關取得

■ 私有土地

- ✓ 採行權利變換方式實施之更新案於私有土地部分並無土地取得問題

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

82

設定地上權

■ 公有土地

- ✓ 依國有財產法第47條規定，報院核定後即得以設定地上權方式推動更新事業
- ✓ 依更新條例第27條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，各公有土地管理機關需配合辦理設定地上權作業

■ 私有土地：徵收(都市計畫法68條)

- ✓ 都市更新條例無設定地上權之相關規定
- ✓ 因涉及後續營運管理與土地租金收取相關事宜，土地產權需全為公有土地才可設定地上權
- ✓ 私有土地取得時機需於更新計畫公告後開始進行，設定地上權作業前完成土地移轉

83

附款式標售(公有地)

■ 公有土地

- ✓ 更新範圍內包含數個土地管理機關，建議應協調各機關單位共同委託由一機關單位辦理公開評選實施者作業，並於更新事業計畫核定、取得建造執照後辦理交地過戶作業

■ 私有地

- ✓ 無須取得，由公有地得標之實施者自行整合

84

私有地主整合說明

- 權利變換模式(A1、A2)涉及私有地主整合作業，主要包含召開說明會及意願調查作業二項。具體方案形成之前，應先針對居民意願進行初步調查，並於招商完成後，由得標廠商進行地主整合。

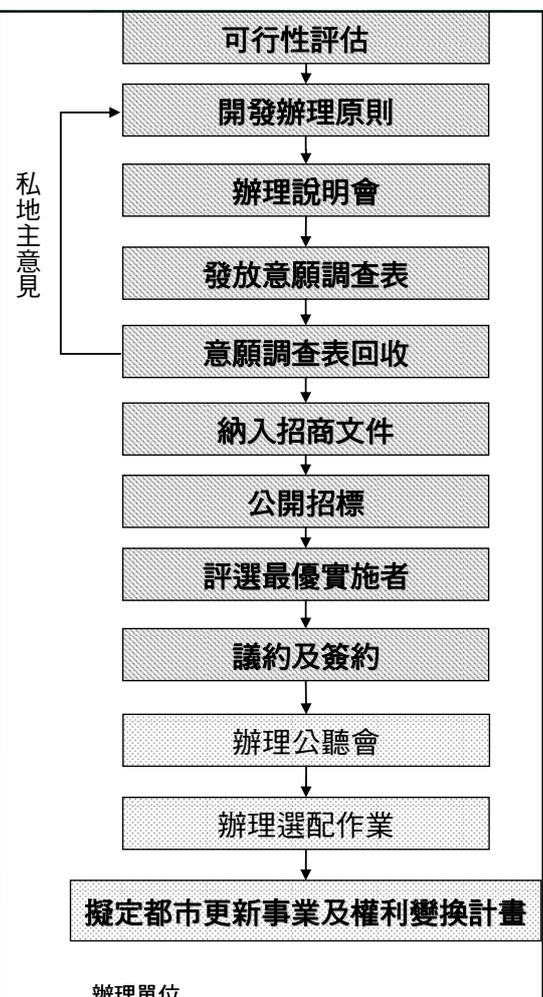
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

85

私有地主整合說明

- 單一階段權利變換(A1)
 - ✓ 應於開發辦理原則初擬後辦理，並將意願調查結果納入招標文件中載明

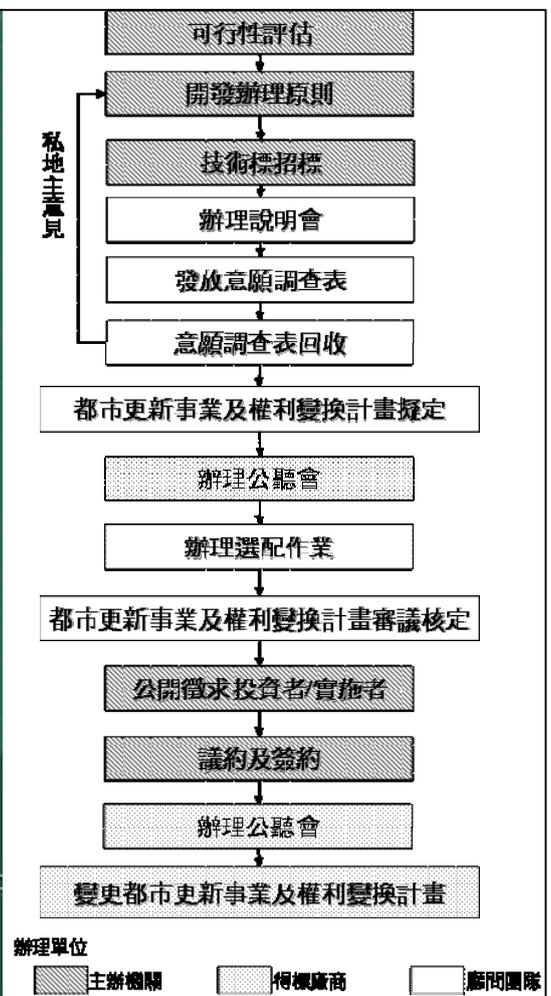
• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •



私有地主整合說明

■ 二階段權利變換(A2)

- ✓ 開發辦理原則完成後辦理，意願調查成果由主辦機關參酌採納，並納入更新事業計畫及權利變換計畫，經主管機關審議核定後，由第二階段得標廠商據以執行



• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization

財務協助

■ 協助政府機關（構）

- ✓ 中央都市更新基金投資、關聯性公共工程補助...等

■ 協助民間都市更新事業機構

- ✓ 由中長期資金提撥2000億專款支應，貸放民間籌措都市更新事業資金

■ 其他財務協助

- ✓ 各縣市政府都市更新基金

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •



簡報結束

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •