

113年度

國土管理署【政府主導都市更新講習會】教育講習

# 政府主導

# 都更相關法令簡介

---

公私合夥 推動原則 公開評選

財團法人都市更新研究發展基金會

麥怡安 執行長

# 大綱

- 政府主導都更概念及法令
- 政府主導都更作業手冊及推動原則
- 政府主導都更公開評選作業手冊及原則
- 政府主導都更的動態與趨勢

# 政府主導都更概念及法令

---

# 政府主導更新之目的

## ■ 帶動都市昇級，引入民間投資

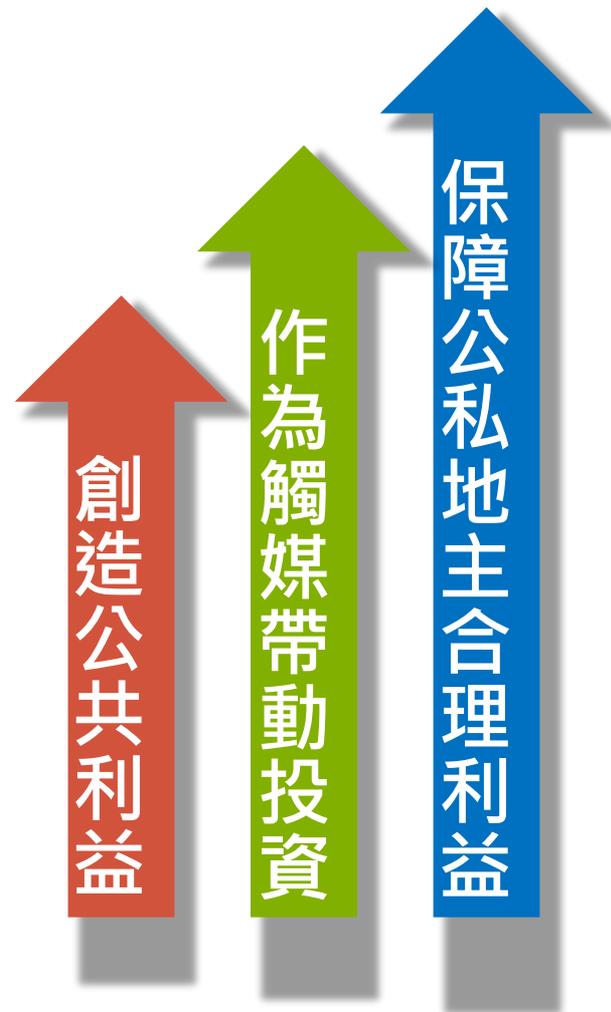
- ▶ 政府應擘劃都市品質與機能昇級之前瞻計畫
- ▶ 儘可能排除投資障礙增強投資信心
- ▶ 給予優惠條件吸引民間投資

## ■ 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

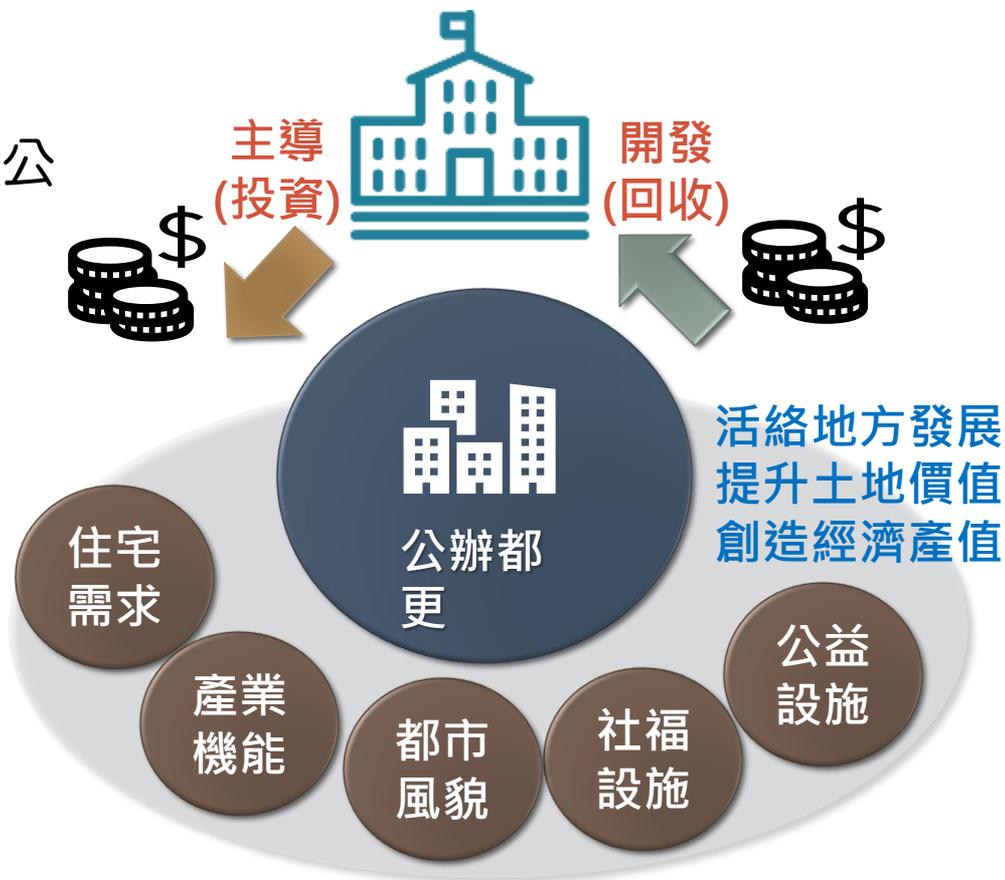
- ▶ 避免私人以小吃大奪取公產開發機會
- ▶ 公平之招商投資條件



# 政府主導更新之目的

## ■ 帶動都市發展

- ▶ 相關開發收入能再投入各類公共建設及公益設施提供
- ▶ 帶動正向經濟循環
- ▶ 發揮觸媒效應



# 過去推動的歷程

- 1963 南機場公寓落成
- 1975 臺北市政府國宅處成立(早期以推動都更為主力)
- 1981 柳鄉社區辦理都市更新
- 1993 臺北市都市更新實施辦法修訂
- 1997 行政院都市更新方案
- 1998 都市更新條例公布
- 2003 首件公辦更新選商 \_ 府中棧

## 前期 草創



柳鄉社區



府中棧

## 全面 啟動 時期

- 2005 中央都市更新任務編組  
都市更新示範計畫
- 2006 行政院核定加速都市更新推動方案
- 2009 愛臺12建設 \_ 都市更新推動計畫
- 2010 都市更新產業行動計畫
- 2011 政府為主都市更新推動手冊  
都市更新招商手冊(草案)
- 2015 公辦都更為各縣市重點執行政策  
都市更新發展計畫
- 2016 蔡總統英文：大面積公辦都更是必然趨勢
- 2018 國家住宅及都市更新中心成立
- 2019 都市更新條例修法-政府主導都市更新專章
- 2020 政府主導更新手冊及評選手冊
- 2023 都市更新建設組



都市更新推動辦公室



國家住宅及都市更新中心

# 政府主導更新特色

- 政府可運用多種工具推動更新  
(如都市計畫調整、專責機構投入、都市更新基金挹注等...)
- 具有公信力且公開透明，並具政策引導力
- 公開評選民間都市更新事業機構
- 民間專業經營管理，為公庫創造收益
- 開發風險與開發者共同分攤
- 結合公共設施協助開闢、公益設施設置，並鼓勵創意回饋

# 公私部門合作-夥伴關係

- 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。
- 建立夥伴關係
  - ▶ 公私合作，取短補長
  - ▶ 引入民間資金
  - ▶ 帶入民間專業經營管理
  - ▶ 政府善用政策工具與公權力
  - ▶ 增添民間彈性與創意



# 公私部門合作-責任分工



# 都更條例-政府主導都更專章

## 強化政府主導

### 擴大 政府主導能量

- 主管機關得成立都市更新推動小組(#11)
- 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施(#12)
- 同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施(#12)
- 主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構(#30)

### 建立 公開評選機制

- 中央主管機關訂定公開評選申請及審核原則，並應組成評選會依公平、公正、公開原則審核。( #13)
- 主辦機關徵求都市更新事業機構申請前，應舉行說明會(#13)
- 主管機關設立都市更新公開評選申訴審議會辦理，給予申請人適當之異議或申訴管道。( #14、#15)

### 大規模公地 公辦主導

- 經劃定或變更應實施更新之地區，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應由政府主導辦理。( #46)

# 大規模公地公辦主導 #46

## ■ 內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因(108.5)

### ■ 第2條 ~各地方主管機關應公布自己的規定~

- 本條例第四十六條第四項所定一定規模，為公有土地面積達1,650平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍50%以上。
- 前項所定面積，不包括公共設施用地面積。

### ■ 第3條

- 本條例第四十六條第四項所定特殊原因如下：
  - 經公有土地管理機關評估公私有土地混雜不易整合，建議內政部免由政府主導都市更新者。
  - 經公有土地管理機關評估公有土地被占用情形排除困難，建議內政部免由政府主導都市更新者。
  - 經公有土地管理機關委託專責法人或專業機構評估，建議不適宜由政府主導都市更新者。

# 多管道政府主導都更 #12.1

- 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：
    - 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
    - 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- ※同意其他機關（構）：

# 主管機關得設專責法人\機構 #30

## 臺北市住宅及都市更新中心 (原臺北市都市更新推動中心)

- 類型:行政法人
- 成立日期:2022/5/12
- 依據：臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例
- 監督機關:臺北市府
- 由臺北市100%捐助之財團法人轉型
- 初始日期:2012/10/23



臺北市住宅及都市更新中心  
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

## 國家住宅及都市更新中心

- 類型:行政法人
- 成立日期:2018/8/1
- 依據:國家住宅及都市更新中心設置條例
- 監督機關:內政部



## 新北市住宅及都市更新中心

- 類型:行政法人
- 成立日期:2021/1/5
- 依據:新北市住宅及都市更新中心設置自治條例
- 監督機關:新北市政府



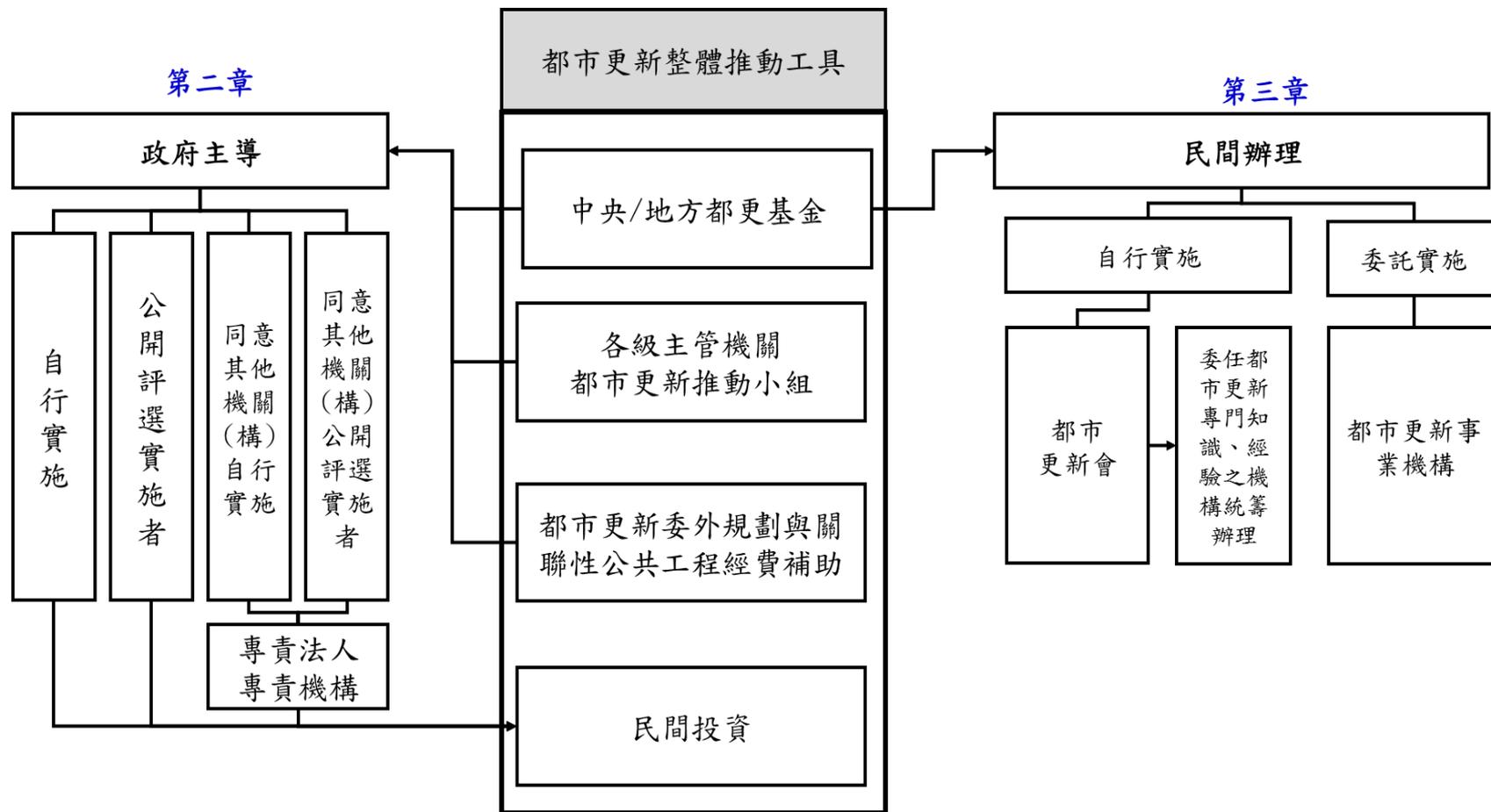
# 更新條例授權訂定之法規

更新條例章節	授權條文	中央子法:法規命令
第三章 政府主導都市更新	#13	都市更新事業實施者公開評選辦法
	#13	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法
	#14	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則
	#15	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法
	#18	都市更新公開評選申訴審議收費辦法
第四章 都市更新事業之實施	#27	都市更新會設立管理及解散辦法
	#29	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法
	#46	內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因
<b>第五章 權利變換</b>	<b>#48</b>	<b>都市更新權利變換實施辦法</b>
第六章 獎助	#65	都市更新建築容積獎勵辦法
	#70	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法
第七章 監督及管理	#76	都市更新事業接管辦法
第九章 附則	#87	都市更新條例施行細則#4、#5、#6

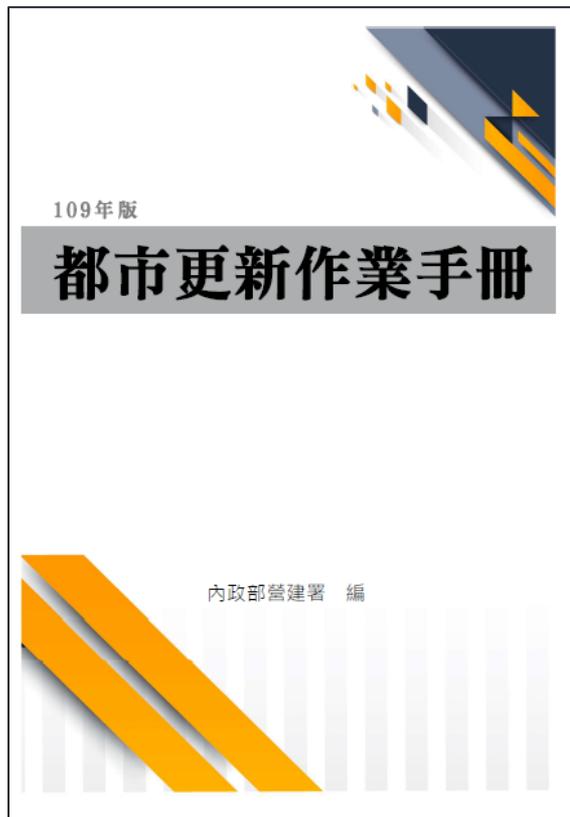
# 公開評選相關法規

名稱	法令依據	訂定目的
公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	依本條例第13條規定，由中央主管機關訂定公開評選申請及審核原則，並應組成評選會依公平、公正公開原則審核。
都市更新事業實施者公開評選辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	
都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則 (108年6月17日發布)	本條例 第14條第4項	為處理都市更新公開評選申請及審核程序之異議及申訴，給予申請人適當之異議或申訴管道。
各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法 (108年6月25日發布)	本條例 第15條第2項	為公平、公正及專業審議申訴事件，應由中央或地方主管機關設立都市更新公開評選申訴審議會辦理
都市更新公開評選申訴審議收費辦法 (108年7月9日發布)	本條例 第18條第4項	申訴人提出申訴，應繳納審議費用。

# 都市更新整體架構



# 都市更新作業手冊共三冊可依循



# 政府主導都更 推動手冊及推動原則

---

# 政府主導推動手冊章節架構

章節		內容
一	前言	手冊研擬目的、推動手冊適用範圍、推動手冊架構
二	成立都市更新推動小組	成立及執掌、推動小組組織架構與成員
三	選定辦理更新範圍	政府主導都市更新之目的、評估指標說明
四	都市更新先期規劃	基本資料調查、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
五	開發主體說明	自行實施、辦理公開評選委託實施、同意其他機關(構)擔任實施者、同意其他機關(構)辦理公開評選委託實施
六	推動模式及流程說明	各類行推動模式、推動流程說明、私有地主整合說明、推動模式小結
七	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、土地取得方式、可行性評估小結
八	開發辦理原則	辦理機關、擬訂內容
九	都市更新計畫與都市計畫變更	都市更新計畫、都市計畫變更程序、都市計畫變更內容
十	財務協助	協助政府機關(構)、協助民間都市更新事業機構、其他財務協助

# 政府主導推動流程

- 適用於依本條例第12條由政府主導辦理之都市更新案件。

都市計畫  
變更

1 成立都更推動小組

2 選定辦理更新範圍

3 都市更新先期規劃

4 選擇開發主體

5 確認主辦機關

6 確認推動模式

7 更新事業可行性評估

8 開發辦理原則

9 擬定都市更新計畫暨  
劃定更新地區

10 招商作業

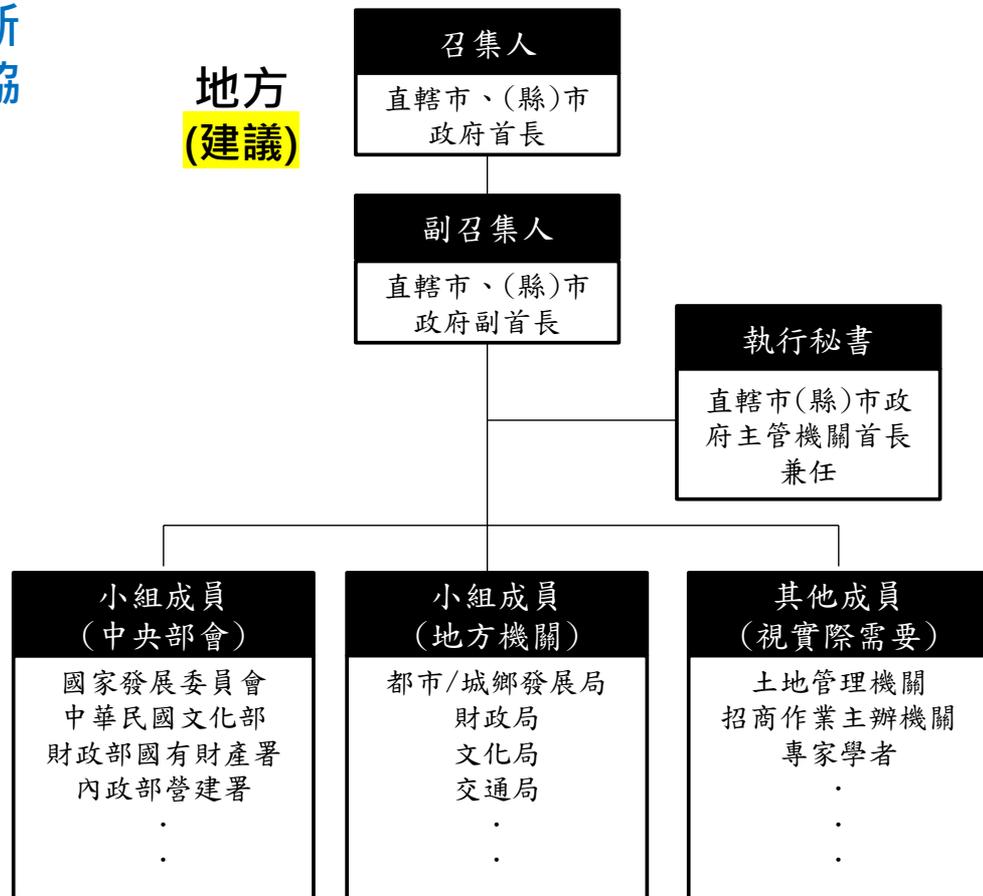
財務  
投資  
與  
協助

# STEP1 成立都市更新推動小組

推動小組負責**推動政府為主都市更新案件**外，亦負責**督導、推動政策及協調都更業務**。

## ■ 小組職掌(建議)

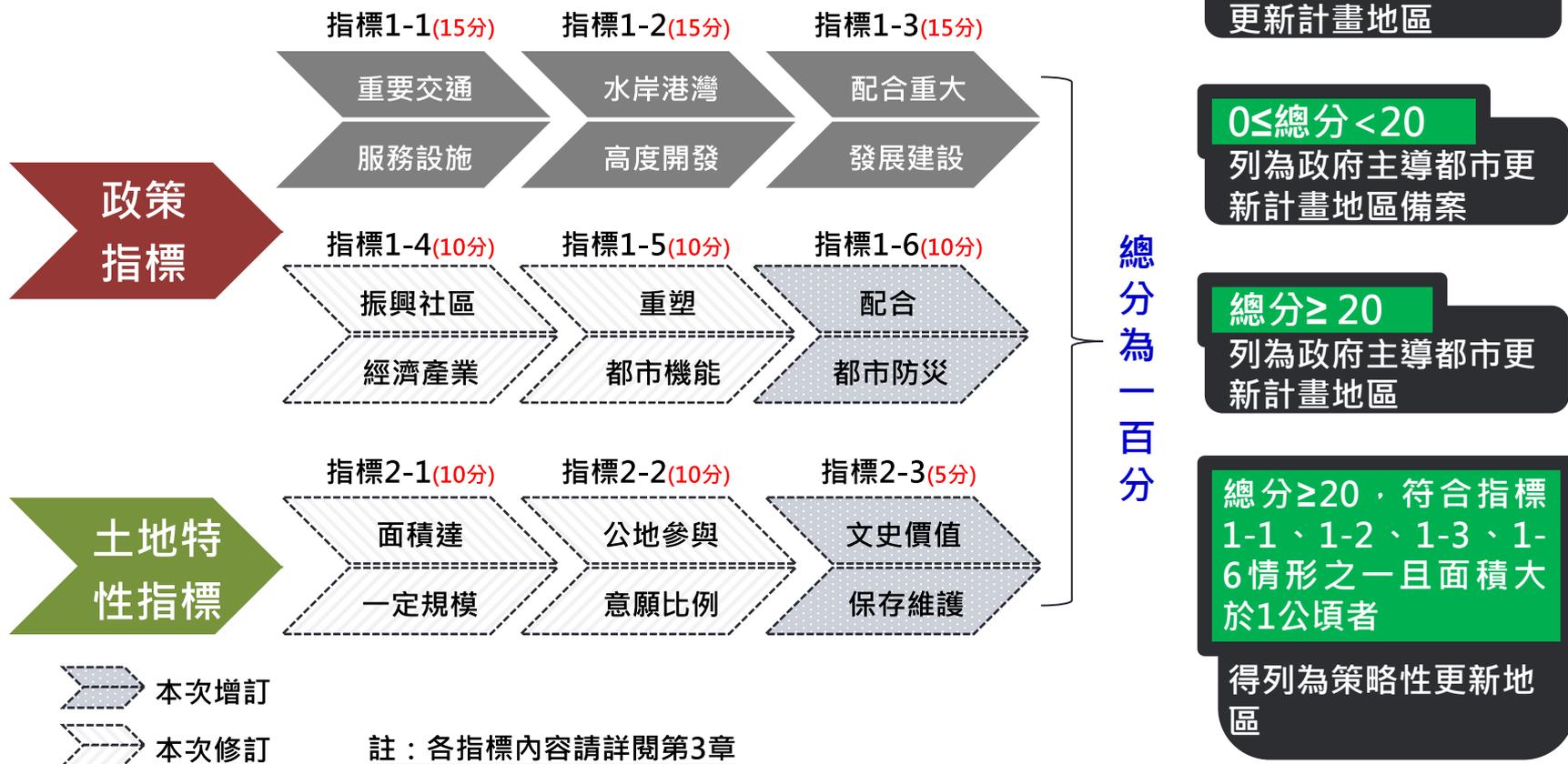
- 議定**開發辦理原則**、**推動策略**、**分工**、**步驟**及**期程**。
- **協調跨機關**都市更新推動事項。
- **協調招商投資**有關事項。
- 協助檢視實施者所提計畫，並提供諮詢服務。
- 控管推動情形與進度。
- 其他有關都市更新協調及推動事項。



註：成員得視個案實際需求邀請

# STEP2 選定辦理更新範圍

透過**政策**和**土地特性指標**選定辦理更新範圍。



# STEP3 辦理都市更新先期規劃

## 基本資料調查

- 土地使用現況
- 交通系統現況
- 公共設施現況
- 都市計畫情形
- 土地權屬現況
- 人文古蹟歷史建物與保護樹木調查
- 社會、經濟調查
- 不動產市場調查
- 居民意願訪談

1

瞭解  
基地條件

## 更新構想與定位

- 發展潛力與限制
- 更新地區定位與構想
- 研擬劃定更新地區

2

研擬  
開發構想

## 實質再發展計畫

- 土地使用計畫
- 公共設施改善計畫
- 交通系統
- 都市防災計畫
- 都市計畫調整建議
- 整建、維護計畫

3

擬定  
實質計畫

## 更新整體開發策略

- 更新單元劃設建議
- 土地處理策略
- 都市設計原則
- 財務初評
- 都市更新實施方式
- 地上物/現住戶拆遷安置策略
- 更新實施主體
- 公共設施興闢

4

研擬更新單元  
財務初評

目的

確認地區  
確實具有推動潛力

# STEP4+5 選擇開發主體與確認主辦機關



註：  
「機構」係指依#30，由各級主管機關所設之專責法人或機構，經主管機關委託或同意，推動都市更新業務。

# STEP6 確認推動模式

	權利變換(A)	設定地上權(B)	自行興建(C)
適用情境	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 公私有土地混合。</li> <li>◎ 地主有使用或處分更新後分回房地需求。</li> <li>◎ 可快速處分回收資金，受投資人青睞。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 全部皆為公有土地或取得更新單元內私地主100%同意。</li> <li>◎ 政策考量或特殊公共性、都市機能等。</li> <li>◎ 經營產品為主(如辦公、商場、旅館)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 全部皆為公有土地。</li> <li>◎ 具政策考量或具其他因素。</li> </ul>
優點	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 專業估價，保障公有資產權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 保有公有土地產權。</li> <li>◎ 期初有權利金，期間有穩定收益。</li> <li>◎ 釋出有期限(最多70年)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 可保有公有土地產權。</li> </ul>
缺點	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 更新後無法保有全數公有土地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 如有私地主，較不易執行。</li> <li>◎ 易受市場景氣影響。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 主管機關自行編列預算執行。</li> </ul>

# STEP 7 辦理事業可行性評估

## 基本調查分析

- 土地權屬分析
- 建物權屬分析
- 使用現況分析
- 土地使用等相關法令限制
- 交通現況
- 周遭公共設施
- 重大建設計畫
- 確認機關需求
- 盤點開發課題

## 市場與產品定位

- 市場供需分析
- 發展潛力與限制
- 產品定位

## 構想與開發模式

- 更新構想
- 建築規劃
- 開發模式
- 公有土地更新後資產處分方式

## 財務分析

- 權利變換
- 設定地上權
- 自行興建

## 土地取得方式

- 權利變換
- 設定地上權
- 自行興建

2

研究市場發展趨勢，規劃適宜產品類型

3

檢討容獎項目，研擬建築設計方案，歸納適宜推動模式

4

依照推動模式，進行詳細財務分析

5

提出開發策略，解決土地取得問題

1

掌握基地細緻條件

目的

降低投資風險  
提高招商成功機率

## STEP8 擬定開發辦理原則

- 大規模公地更新往往涉及數個公地管理機關與行政機關，**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**。
- 涉及二個以上之機關，建議由**主辦機關擬定**開發辦理原則。
- 開發辦理原則擬定後，建議提請各直轄市、縣(市)政府都市更新**推動小組確認**，以茲遵循。
- 倘開發辦理原則**涉及跨縣市或中央機關(構)**，**無具體共識者**，建議提報內政部都市更新推動小組予以協調及確認。



### 擬訂內容

- 計畫緣起
- 發展定位及構想
- 主辦機關
- 推動模式
- 土地開發方式
- 土地開發強度及使用內容
- 實施者應辦事項
- 投資人應辦事項
- 政府應辦事項
- 地上設定權及租金範圍
- 權益原則分配
- 抵押權設定
- 罰則
- 其它

目的

作為機關(構)後續開發之依循

# STEP9 擬定都市更新計畫暨劃定更新地區

## ■ 更新地區劃定

### 一、直轄市、縣(市)主管機關劃定更新地區(併同擬定更新計畫)：

- 優先劃定：#6
- 迅行劃定：#7
- 策略性更新地區：#8

### 二、中央主管機關劃定更新地區：

- 依#7-2規定，中央主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關**限期為之**，必要時並得逕為辦理，以加速重大策略地區更新之推動。

## ■ 都市計畫變更辦理依據

依#9規定，更新地區劃定如**涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者**，依**都市計畫法規定程序辦理**，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

## 程序

1 擬具都市更新計畫暨劃定更新地區(草案)

2 辦理公開展覽30日

3 公展期間辦理說明會

4 都市計畫委員會審議

5 都市計畫委員會審議通過

6 發布實施

# STEP10 財務投資與協助

## ➤ 中央都市更新基金 1

### 投資項目：

都市更新規劃費用、都市計畫變更費用、工程費用、權利變換費用

### 補助計畫：

1. 都市更新規劃(包括先期規劃、更新計畫、都計變更、事權、招商計畫等)
2. 都市更新整體計畫(包括設立公辦都更專案辦公室)

## ➤ 各地方都市更新基金

依各地方基金規定辦理。

協助  
政府機關  
(構)

2 協助民間都  
市更新事業  
機構

財務投資與  
協助

3

其他協助

- 融資優惠(#72)：籌措經發布實施之事業計畫資金，金融機構放款得不受銀行法第72條之2限制 (30%)

- 稅賦優惠(#70)：政府主導案件以公開徵求之投資人可分4年抵減營利事業所得稅。

# 政府主導都更推動原則<sup>1/7</sup>



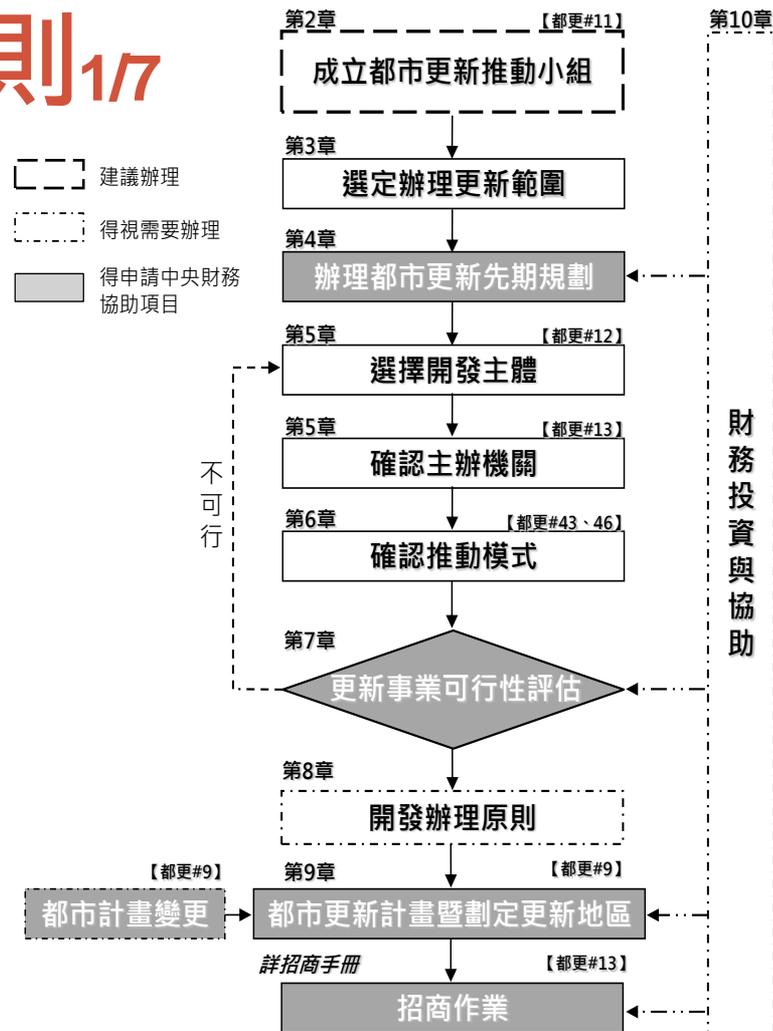
## 推動原則擬訂說明

為提醒主辦機關在推動政府主導都市更新案件時需要特別注意之事項，爰擬定本推動原則，以提供主辦機關在辦理先期規劃、確認開發模式與相關可行性評估等原則予主辦機關參考。



## 推動原則內容，計十一點

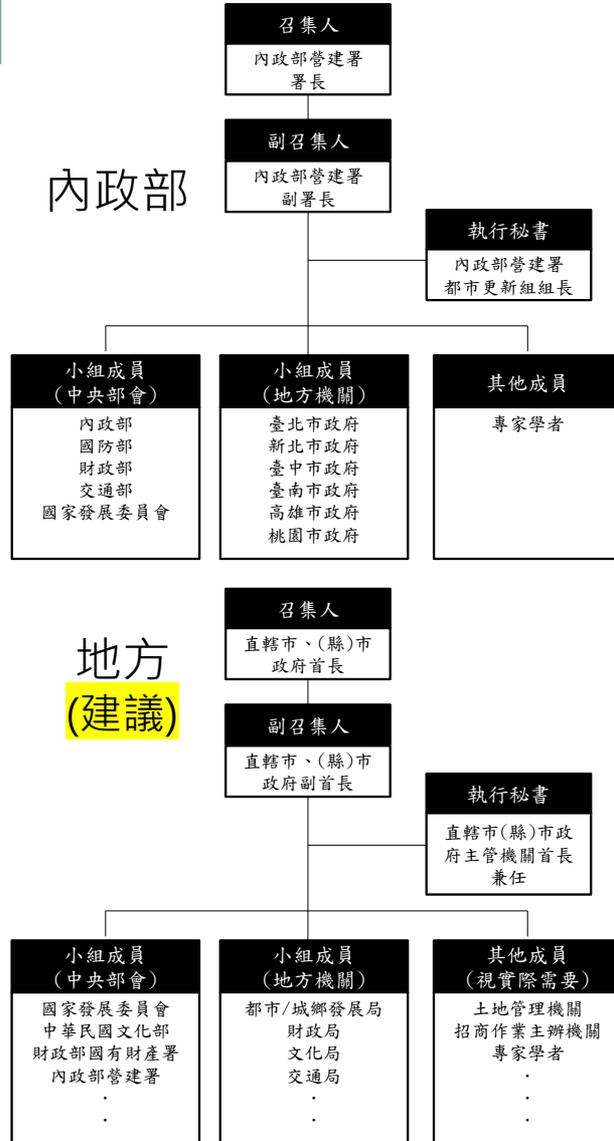
- 政府主導都市更新推動原則係提供政府機關辦理都市更新事業之參考，各級主管機關仍得**依照個案特性**，在不牴觸都市更新相關法令規定下，**得**做彈性調整。



# 政府主導都更推動原則<sup>2/7</sup>

二、建議直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第11條規定**成立都市更新推動小組**，因都市更新案件常涉及各目的事業主管機關，推動小組較易協調政府主導都市更新業務。如於推展都市更新業務涉及中央政策或需中央主管機關協助，可提報內政部予以協調。

三、推動手冊之**選定更新範圍評估指標僅供參考**，主辦機關得依據實際需求調整，不侷限於推動手冊所提出之「政策指標」與「土地特性指標」。



註：成員得視個案實際需求邀請

# 政府主導都更推動原則<sup>3/7</sup>

四、先期規劃現況調查建議需**審慎確認**更新範圍內有無**古蹟、歷史建物與保護樹木**等事項。

飛雁新村 通訊所



新莊老街 郡役所



# 政府主導都更推動原則<sup>4/7</sup>

五、如更新範圍內涉及**私有**權屬，為順利推動更新事業，建議未來需優先針對私有土地及建物所有權人進行意願調查，以其意見作為更新範圍訂定之基礎，以減少後續都市更新所面臨之阻力。

板橋介壽段



新竹火車站後站



# 政府主導都更推動原則<sup>5/7</sup>

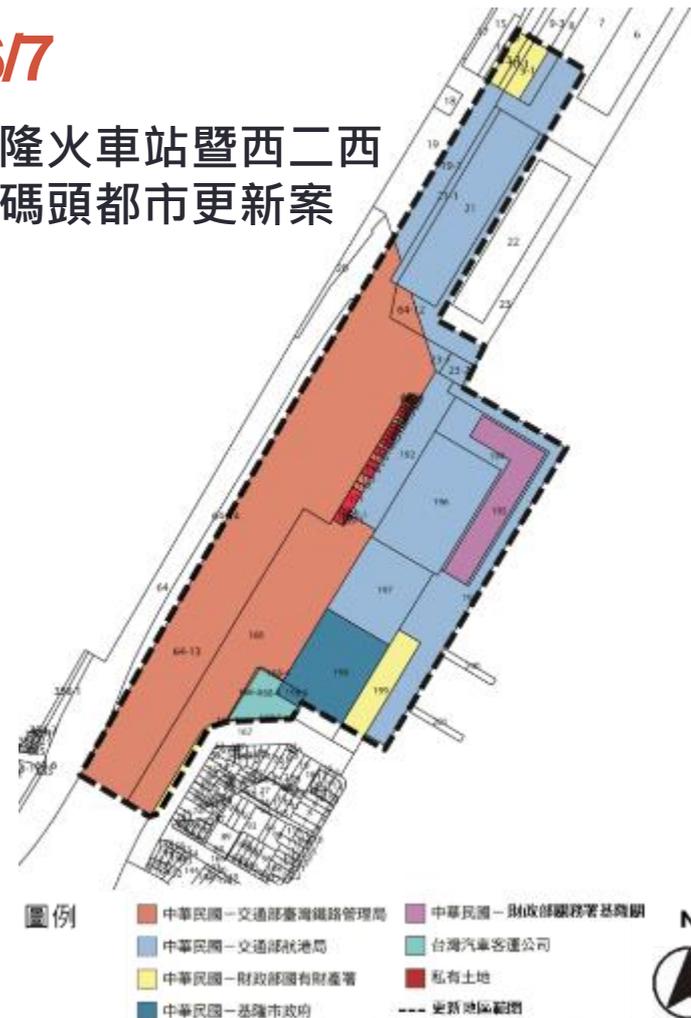
- 六、政府主導都市更新案件主管機關如採「**經公開評選**」委託都市更新事業機構辦理者，如公有土地面積未超過更新單元面積二分之一者，應取得更新單元內私有權屬超過二分之一同意。
- 七、推動模式採設定地上權，建議其土地產權以**全數**公有土地為原則。



# 政府主導都更推動原則<sup>6/7</sup>

- 八、先期規劃與事業可行性評估之**辦理目的不同**，前者著重於推動更新政策規劃及因應更新地區特性擬訂整體發展計畫，後者著重於確認個別單元之實質規劃、市場條件及財務試算等可行性。
- 九、更新後如有行政機關進駐，建議主辦機關**於公開評選前先行整合並確認公務需求**，將各機關公務需求載明於公開評選文件內，可提高公開評選申請人參與意願。
- 十、如土地管理機關涉及二個以上，建議主辦機關需**擬訂開發辦理原則**，以利統整協調各管理機關。

基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案

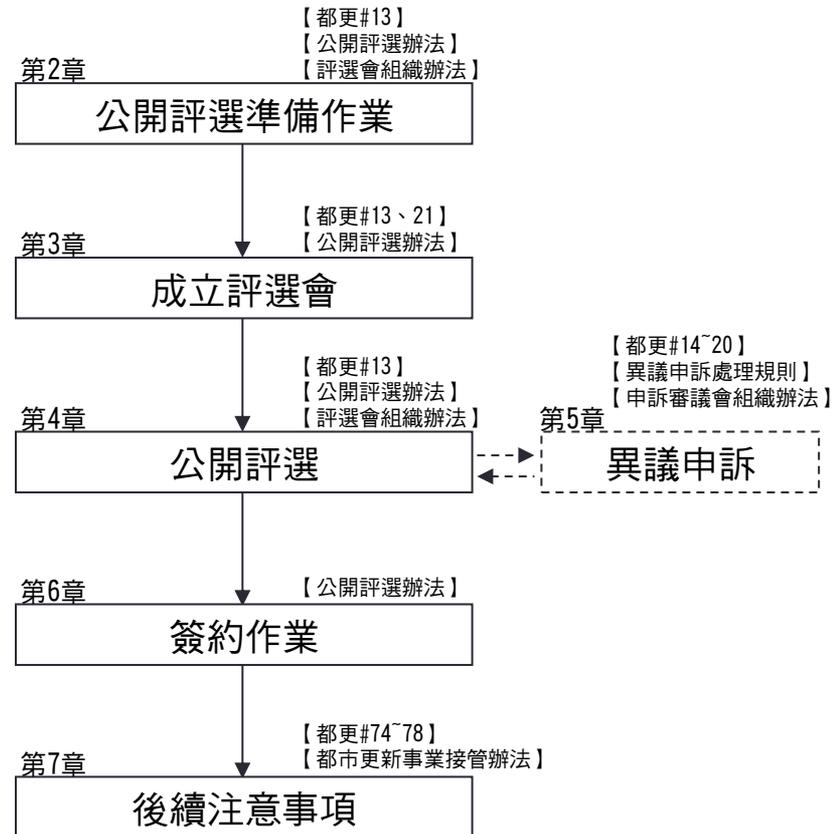


# 政府主導都更 公開評選作業手冊及作業原則

---

# 公開評選作業手冊章節架構

章節	內容	
一	緒論	前言、公開評選相關法規
二	公開評選準備作業	公開評選文件準備內容、實施者與出資者申請人資格條件、評選最優申請人、辦理公開閱覽與說明會
三	成立評選會	評選會成員、評選會任務、召集與出席會議、其他事項
四	公開評選	公開評選公告→公開評選文件釋疑→受理申請→辦理公開評選作業→公開評選結果並通知合格申請人
五	異議申訴	設立都更評選申訴會、異議提出與受理申訴提出與受理
六	簽約作業	議約、簽約、爭議處理
七	後續注意事項	都市更新事業計畫完成前/後、契約屆滿或提前中止之處理等注意事項



附錄：公開評選文件範本(權利變換、設定地上權)

# 公開評選流程

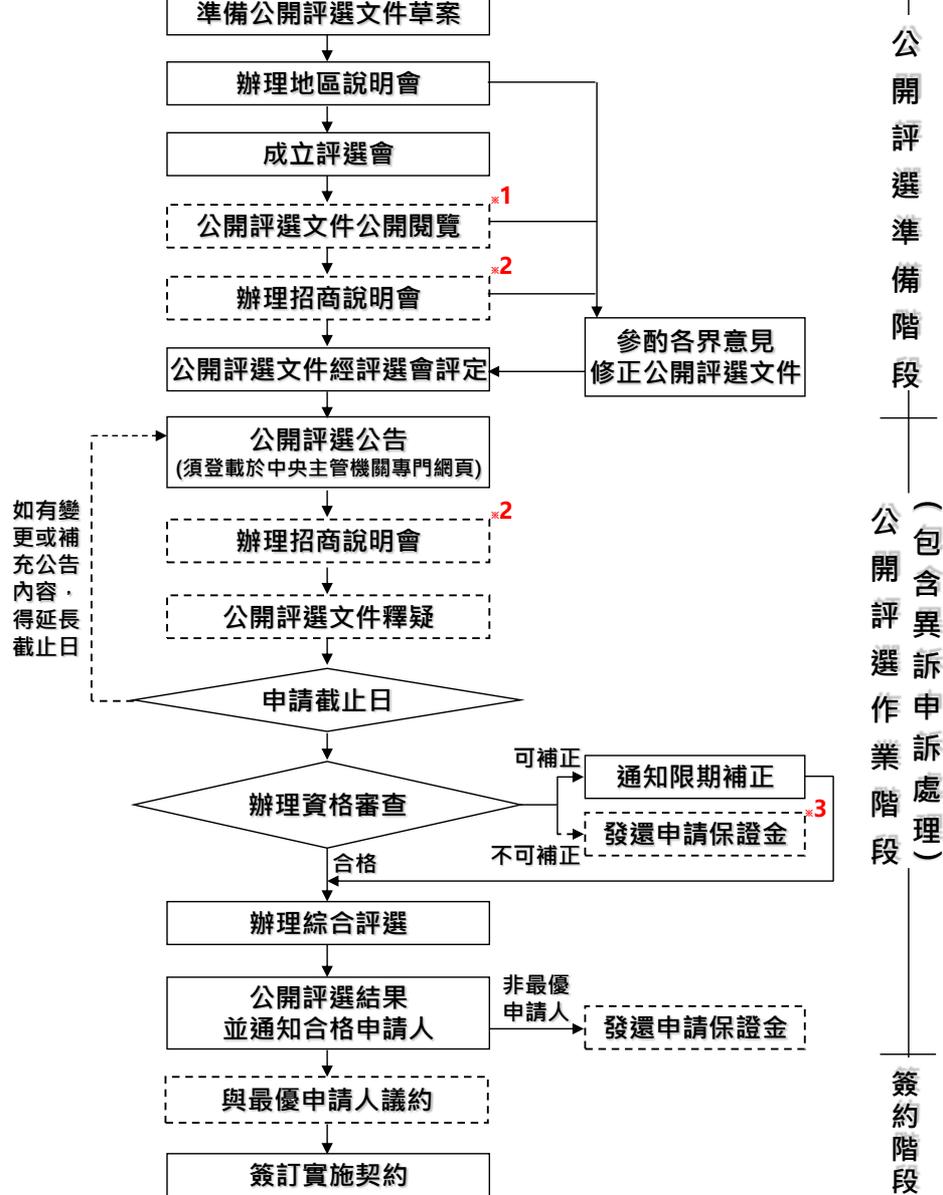
1. 公開閱覽視個案需求辦理，其辦理時間點亦可在成立評選會之前。

2. 招商說明會得於公開閱覽期間或招商公告後辦理，其**辦理目的**不同：

(1) 公開閱覽期間：說明公開評選文件(草案)、釋疑。

(2) 於公開評選公告後：行銷案件、增加曝光率、吸引潛在申請人參與。

3. 申請保證金得視個案收取，若無收取則無需發還。



# 公開評選作業原則 1/3

## 招商作業原則擬訂說明

提醒主辦機關於公開評選作業各階段需要特別注意之事項，爰擬定招商作業原則，使主辦機關在辦理過程中能快速依循符合法令規定之最適處理方式，以提昇主辦機關辦理公開評選之效率。

## 招商作業原則內容，計十四點

- 一、政府主導都市更新招商作業原則係供主辦機關辦理都市更新公開評選實施者參考，主辦機關應依都市更新條例及其子法規定，**視個案特性並配合實際需要辦理**。
- 二、政府主導都市更新招商作業原則**適用範圍**係指主辦機關依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」、「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」、「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」等規定，辦理公開評選之程序。

# 公開評選作業原則 2/3

- 三、評選委員名單得**參考中央主管機關建議名單**，主辦機關亦可建立委員名單供機關首長遴選。
- 四、公開評選文件建議要**公開閱覽**，並由主辦機關法制人員協助檢視。
- 五、為確保公辦都更案的執行，建議主辦機關可收取**履約、保固保證金**，申請保證金則視個案情況收取。
- 六、以設定地上權方式辦理，得只收取開發權利金，**視個案**收取營運權利金。
- 七、公開評選案件涉及土地價值、權利金價值，建議由主辦機關**委託專業估價者**查估後評定之。
- 八、申請人以合作聯盟方式申請，成為最優申請人後，**建議成立新公司**並以其作為主辦機關簽約對象，其**領銜公司股份需佔超過50%**。
- 九、為確保計畫完整性與公益性，各項評選項目(例如共同負擔比例、設定地上權權利金)之權重或配分，以**不超過50%為原則**。

# 公開評選作業原則 3/3

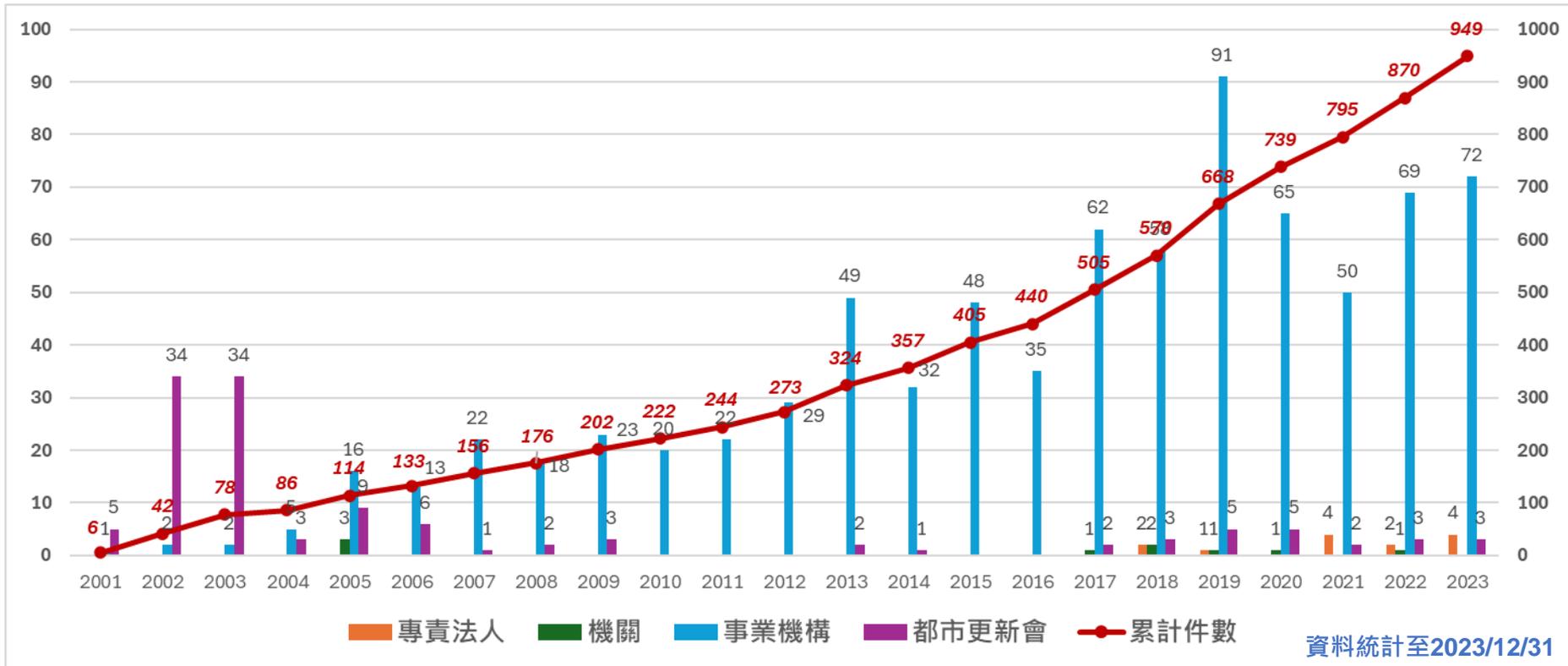
- 十、公開評選之**評定結果**皆應由評選會之評選委員決議後確定。
- 十一、評選後結果僅需通知資格審查**合格**申請人。
- 十二、如不辦理議約，建議於公開評選文件中載明，議約期限以公開評選文件規定期限為主。有關議約內容，**不得違反**公告及公開評選文件內容，以確保公開評選公平合理之原則。
- 十三、次優申請人於接獲遞補之通知後，次優申請人同意於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為次優申請人同意以「**最優(或次優)申請人**」申請時所提出之內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格。
- 十四、簽約後之履約爭議，建議雙方以**協商**方式解決之；如任一方提出協商之請求後仍無法達成共識，得提送**協調委員會**協調；如協調不成時，得採取雙方書面成立仲裁協議後提付**仲裁**、提起民事**訴訟**、依其他法徑申(聲)請調解、或依契約或雙方合意之其他方式處理。

# 政府主導都更的動態與趨勢

---

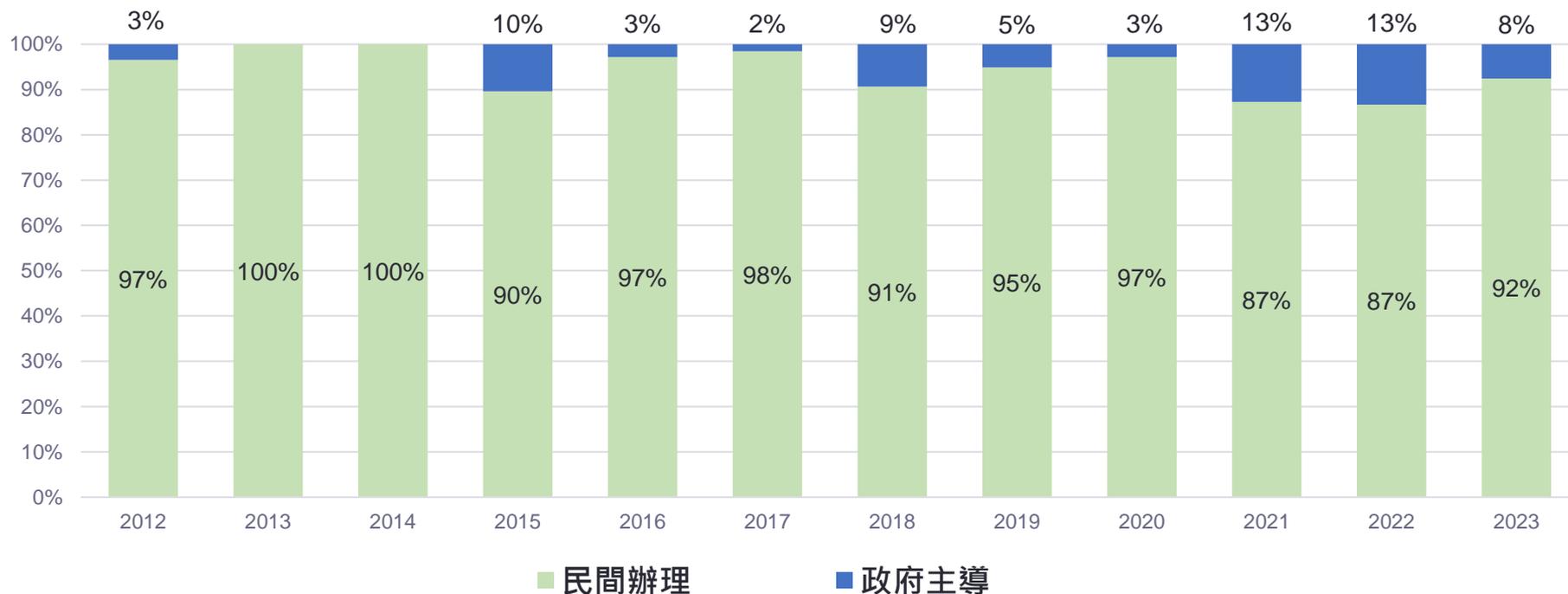
# 政府主導案件漸有起色

## 歷年核定事業數量累計件數統計



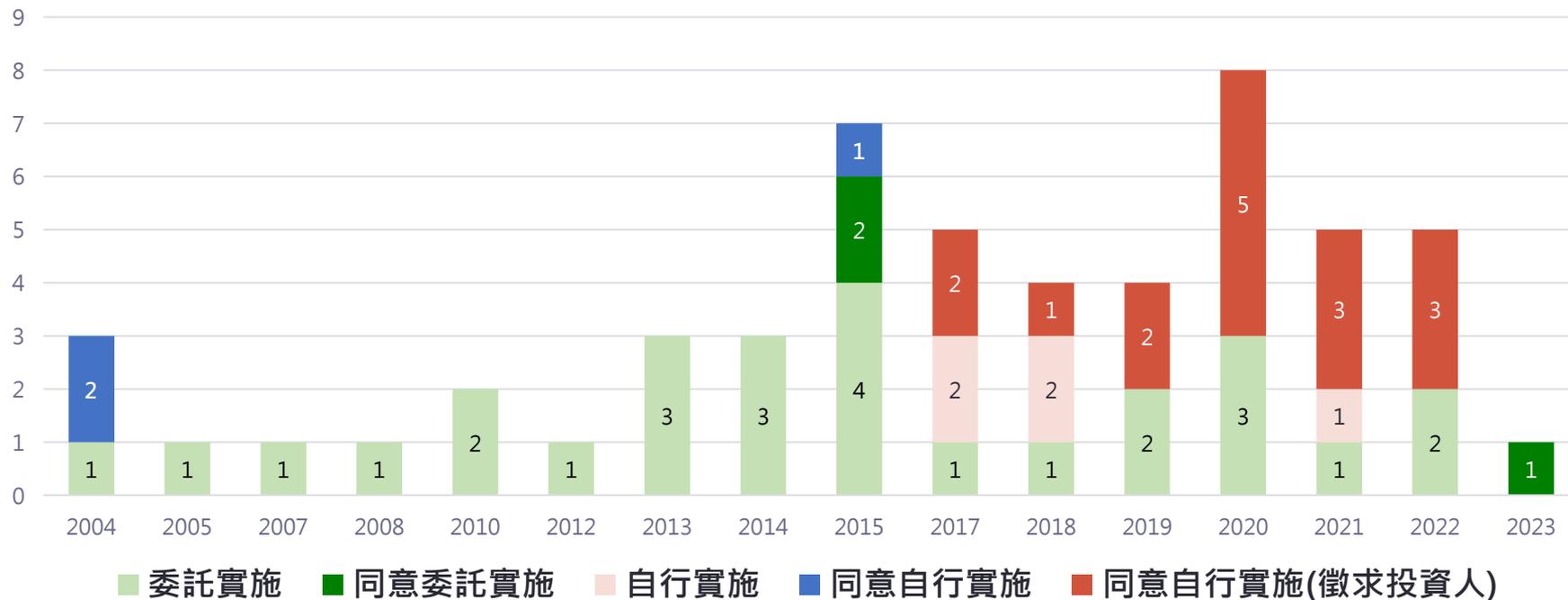
# 政府主導案件漸有起色

- 近10年政府主導核定量占比逐年改善提高



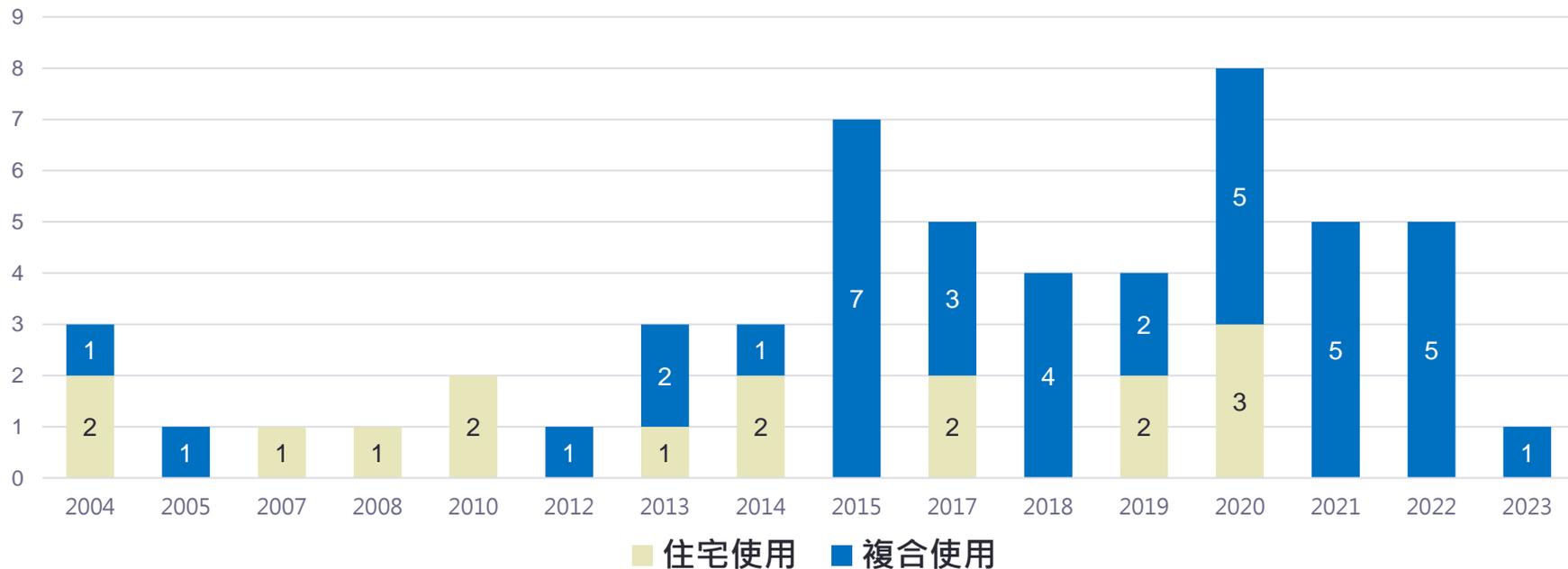
# 從委託實施轉變為同意實施

- 同意實施徵求投資人漸成主流(皆由專責機構主辦招商)



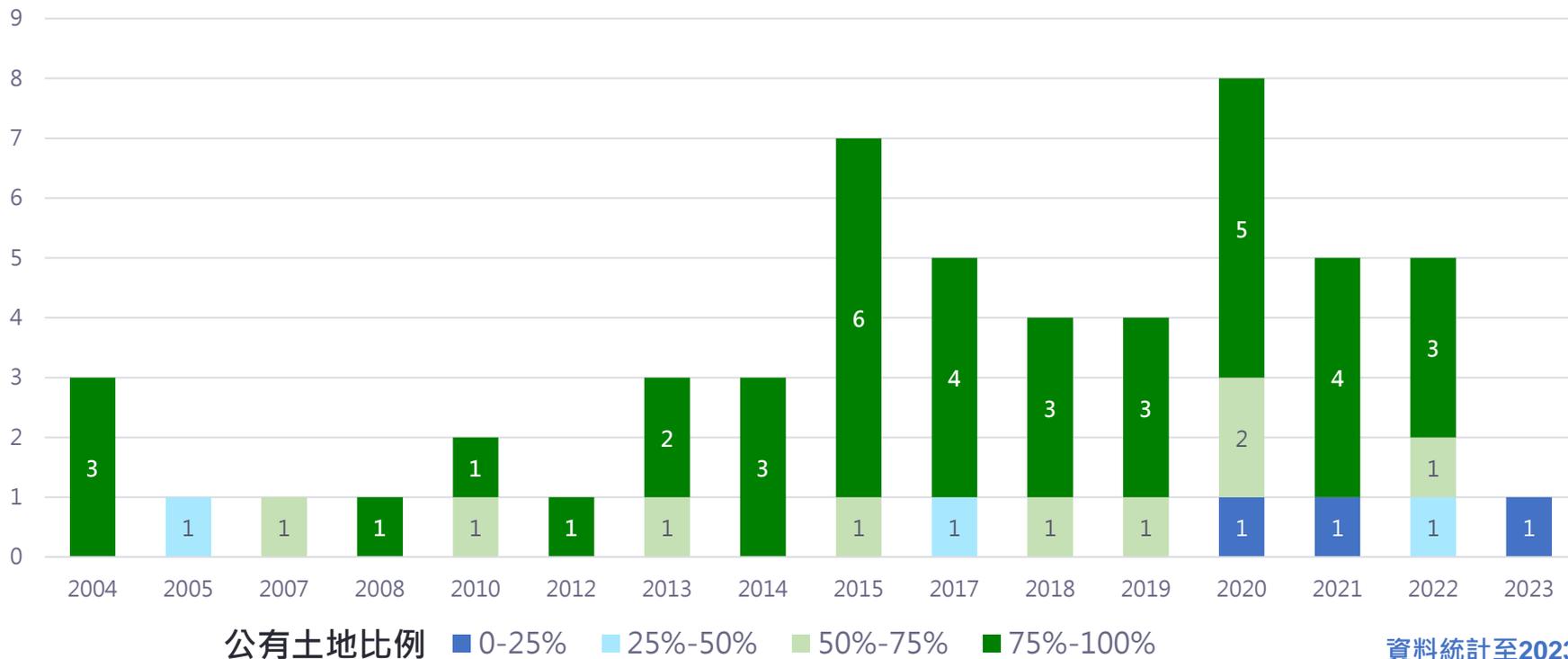
# 開發內容嘗試趨於多元

- 開發內容從單純的住宅開發已轉為複合式的開發

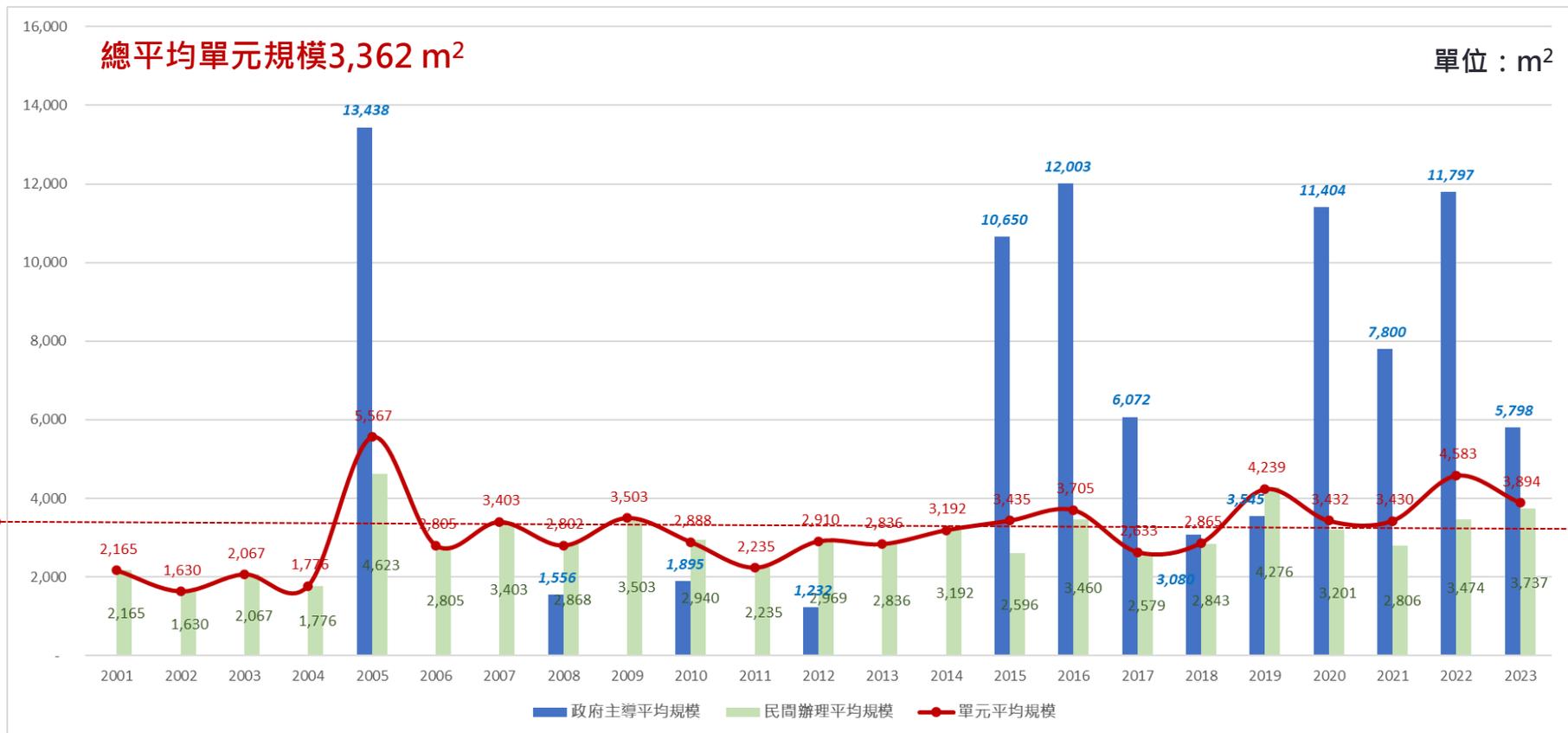


# 擺脫公辦都更等於公地都更

- 私有地佔比較高案件近年陸續核定



# 單元規模上具有引領示範性



# 其他的協助嘗試

縣市	政策方案	申請條件	服務內容
臺北市	公辦都更7599專案計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新地區內</li> <li>2.面積達2,000平方公尺</li> <li>3.同意參與達75%以上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.協助民間申請案進行方案評估</li> <li>2.模擬選配(同意達90%以上)</li> <li>3.招商作業</li> </ol>
	海砂屋575專案計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公告列管海砂屋</li> <li>2.同意參與達50%以上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.協助民間申請案進行方案評估</li> <li>2.招商作業(同意達75%以上)</li> </ol>
新北市	危險建築580專案計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市計畫住宅區商業區</li> <li>2.合法建物非單一所有權人且50%以上住宅使用</li> <li>3.為海砂屋、耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全或紅黃單建物</li> <li>4.同意參與達50%以上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.協助迅行劃定更新地區</li> <li>2.方案評估</li> <li>3.招商作業(同意達80%以上新北住都協助)</li> <li>4.協助危險建物鑑定作業</li> </ol>
新北市	新北住都中心全案管理服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.15人聯署申請法令說明會，透過「都更五部曲」，協助民眾確認重建範圍、申請鑑定評估、整合住戶意願、確認重建方式、確認開發主體</li> <li>2.社區可視意願調查決定與建商合建或委建，亦可選擇自力更新。中心接受社區委託媒合招商，或統籌規劃都更重建事業</li> </ol>	
基隆市	專案辦公室協助民辦都更招商		

# 其他的協助嘗試

- 台北市公辦都更7599專案計畫
- 申請條件
  - 更新地區內
  - 面積達2,000平方公尺
  - 同意參與達75%以上
- 服務內容
  - 協助民間申請案進行方案評估
  - 模擬選配(同意達90%以上)
  - 招商作業



# 其他的協助嘗試

- 台北市海砂屋575專案計畫
- 申請條件
  - 公告列管海砂屋
  - 同意參與達50%以上
- 服務內容
  - 協助民間申請案進行方案評估
  - 招商作業(同意達75%以上)



# 其他的協助嘗試

## 新北市危險建築580專案計畫

### 誰可以

- 1、危險海砂屋  
耐震不足
- 2、無面積限制  
完整使照範圍

社區自行整合達  
**50%**即可申請

### 分多少

- 1、住都中心  
都更大聯盟 進場
- 2、協助整合  
初步規劃  
(建物量體、財務評估)

向社區說明後  
仍達**80%**同意更新

### 怎麼做

- 1、住都中心  
啟動**公辦都更**
- 2、公開招商  
**審議加速**

陪伴社區從鑑定開始、  
整合、審議、到重建完成

# 其他的協助嘗試

- 新北住都中心
- 民辦都更全案管理服務
  - 15人聯署申請法令說明會，透過「都更五部曲」，協助民眾確認重建範圍、申請鑑定評估、整合住戶意願、確認重建方式、確認開發主體
  - 社區可視意願調查決定與建商合建或委建，亦可選擇自力更新。
  - 接受社區委託媒合招商，或統籌規劃都更重建事業
  - 受託全案管理，透過都更大聯盟在內的各個專業團隊，以及銀行融資、政府機關溝通協調，到最後的都更成果備查，用「一條龍」的專案管理服務社區。



# 結語

- 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**。
- 條例現已增列「第三章政府主導都市更新」專章，有關公開評選相關作業已訂定五項子法，**主辦機關應依法辦理公開評選程序**。
- 手冊係提供政府機關主導都更及公開評選作業時之參考，地方政府仍得依照個案特殊性及實際需求，**在不牴觸相關法令規定之下，做彈性調整**。
- 辦理都市更新公開評選作業應秉持著**公平、公正、公開的原則**。
- 所有個案相關的公告資訊及評選文件內容都需登載於中央主管機關專門網頁，以使評選作業能在**資訊透明的情況下完成**。
- **政府服務能量領域亦趨多元-- 專責法人、民地公辦、協助民辦**

~簡報結束 歡迎提問~