

# 第一章 前言

鑑於都市更新已然成為世界先進國家復甦經濟之重要政策，並有以都市更新取代都市擴張之趨勢，因此政府近來提出都市更新產業行動計畫，檢視現階段推動都市更新經驗及未來政策方向，希望以全方位的都市政策帶動關聯性產業，全面提昇更新產值、活絡經濟發展，在此政策理念下，遂訂定出四個總體目標：

- 一、由「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「地域再生」；
- 二、由「投資型」都市更新擴展為「社區自助型」都市更新；
- 三、由「重建型」都市更新延伸到「整建維護型」都市更新；
- 四、兼顧「都市個別老舊合法建築物」生活機能改善等。

而都市更新之目的係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。近來，民間辦理都市更新案件數量逐年增加，但多為民間開發商為爭取建築容積獎勵而投資重建住宅類之小基地更新之個案，欠缺改善都市機能、創造長期就業機會之重大計畫。

政府為健全都市機能，提昇城市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，確有必要將目前狹義之都市更新轉型為全面性的地域再生更新模式，並鼓勵社區住戶自力更新或採取整建維護方式辦理更新，提供多元化的都市更新管道，達成都市再生之目標。為加速推動各區都市更新，冀透過「基地再開發」方式轉化為「地區再開發」之更新模式，擇定重點地區以市中心大規模公有土地進行優先開發，並投入資金規劃、開闢必要之公共設施，提供開發誘因作為都市更新示範案例，觸動鄰近土地發展之契機，引入民間資金與企業經營能力，達成公私互相合作，整體改善地區環境狀況，擴大更新開發效益。

營建署乃針對政府為主辦理具有提昇地方經濟、改善都市整體機能等重大影響之計畫，並欲積極運用公有土地帶動整體更新發

展，甚或採取公私合作推動都市更新之類型，制訂推動階段與招商階段之標準化作業流程，研擬「政府為主都市更新推動手冊(草案)」(以下稱為推動手冊)及「政府為主都市更新招商手冊(草案)」(以下稱為招商手冊)二本手冊，提供各主辦機關推動都市更新事業之依據。

而有關協助社區推動自力更新部分，未來可參考中央都市更新基金補助辦理等相關計畫或透過都市更新專業整合機構輔導實施；關於整建維護都市更新，其行政程序與重建方式相同，因其不涉及建物拆除重建，處理過程較單純，建議依照內政部與各地地方政府相關整建維護實施辦法或補助要點進行，推動手冊與招商手冊不另行說明。

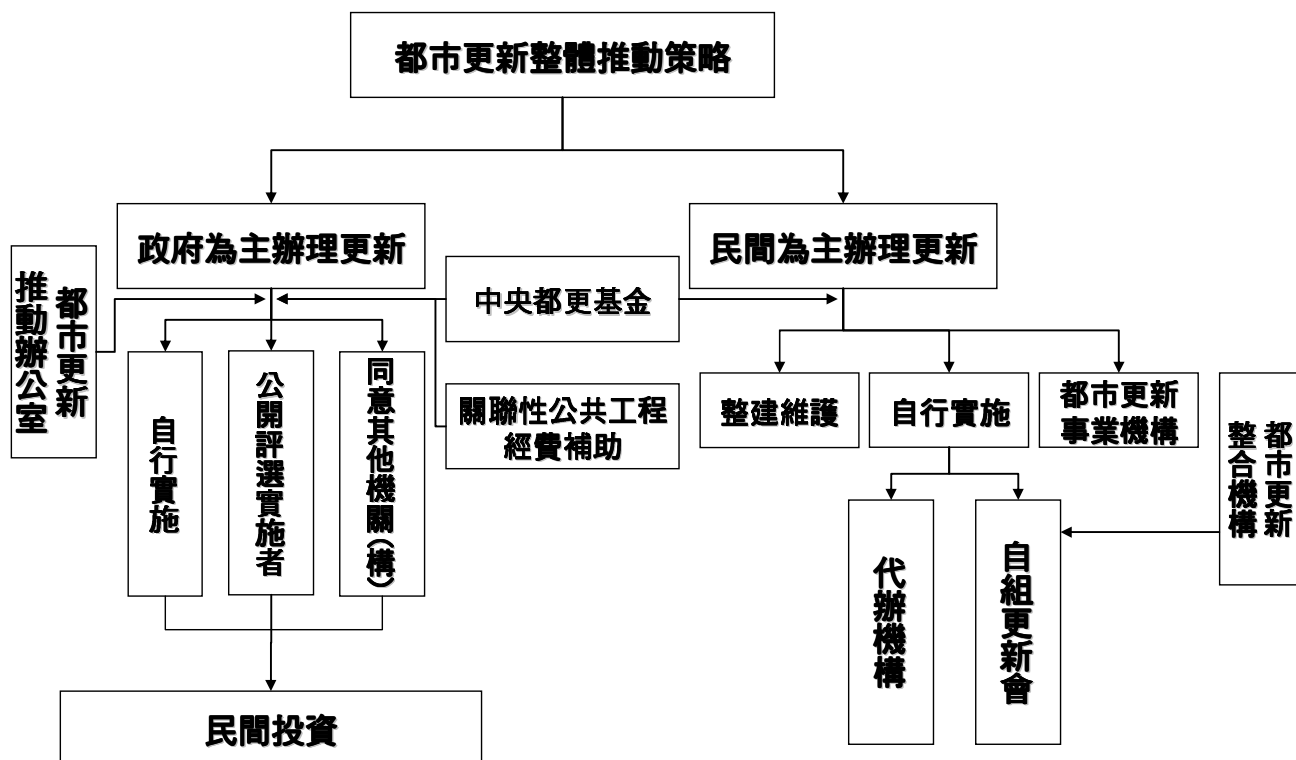


圖 1-1 都市更新推動策略整體架構圖

# 第一節 手冊研擬目的

## 一、推動手冊研擬目的

推動手冊主要為說明政府選定更新範圍後至招商作業前，所需辦理之相關作業內容。因此，推動手冊之研擬目的即為協助政府機關主導辦理都市更新事業，提供相關評估、開發模式與規劃作業原則予主辦機關參考。

雖推動手冊係提供政府機關都市更新事業之依據，但仍得依照各地方、個案特殊性，在不牴觸相關法令規定之下，做彈性調整。

## 二、招商手冊研擬目的

都市更新條例授權主管機關依實際需要辦理推動更新，並於施行細則第5條之1，規範各級主管機關及其他機關（構）公開評選實施者之評選事項，為使政府為主都市更新案實質執行上有所依循，落實政府主導推動都市更新之決心，達成公私合作之精神，需研擬招商手冊以作為相關人員辦理政府主導推動更新案之指導原則，其目的即為協助主辦機關於招商階段之準備作業與提供招商文件及契約範本作為各主管機關後續招商之依循原則，招商個案如無特殊原因，則應參照招商手冊之招標文件內容辦理招商作業。

## 第二節 手冊適用範圍

關於一般都市更新案之作業內容，內政部已於 97 年修訂「都市更新作業手冊」，提供產官學各界作為執行都市更新之重要參考資料。但由更新條例第 9 條由政府主導辦理之都市更新案件，僅於該手冊之第四章做簡略之說明，實際執行上尚有不足之處，為利加速推動以政府為主之示範地區更新案，建議應以推動手冊與招商手冊作為各級主管機關公辦更新案審查及執行作業參考。

爰此，以政府為主之示範地區依更新條例第 9 條辦理公辦更新之案件，無論為主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者皆可參酌相關推動手冊內容辦理推動都市更新作業，如涉及推動手冊未敘明之更新作業內容，則回歸都市更新作業手冊作為主要之依循原則。而招商手冊部分，主要為規範主管機關自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構與同意其他機關（構）實施者，如涉及招商手冊未規定招標相關內容，則應回歸各招標相關法令辦理。

## 第三節 手冊架構與名詞定義

### 一、手冊架構

本手冊採通案性質制定，主辦機關得在不違反都市更新條例相關規定下，視其個案性質、規模，斟酌各項作業之內容。本手冊之主要架構及內容如圖 1-2 所示。

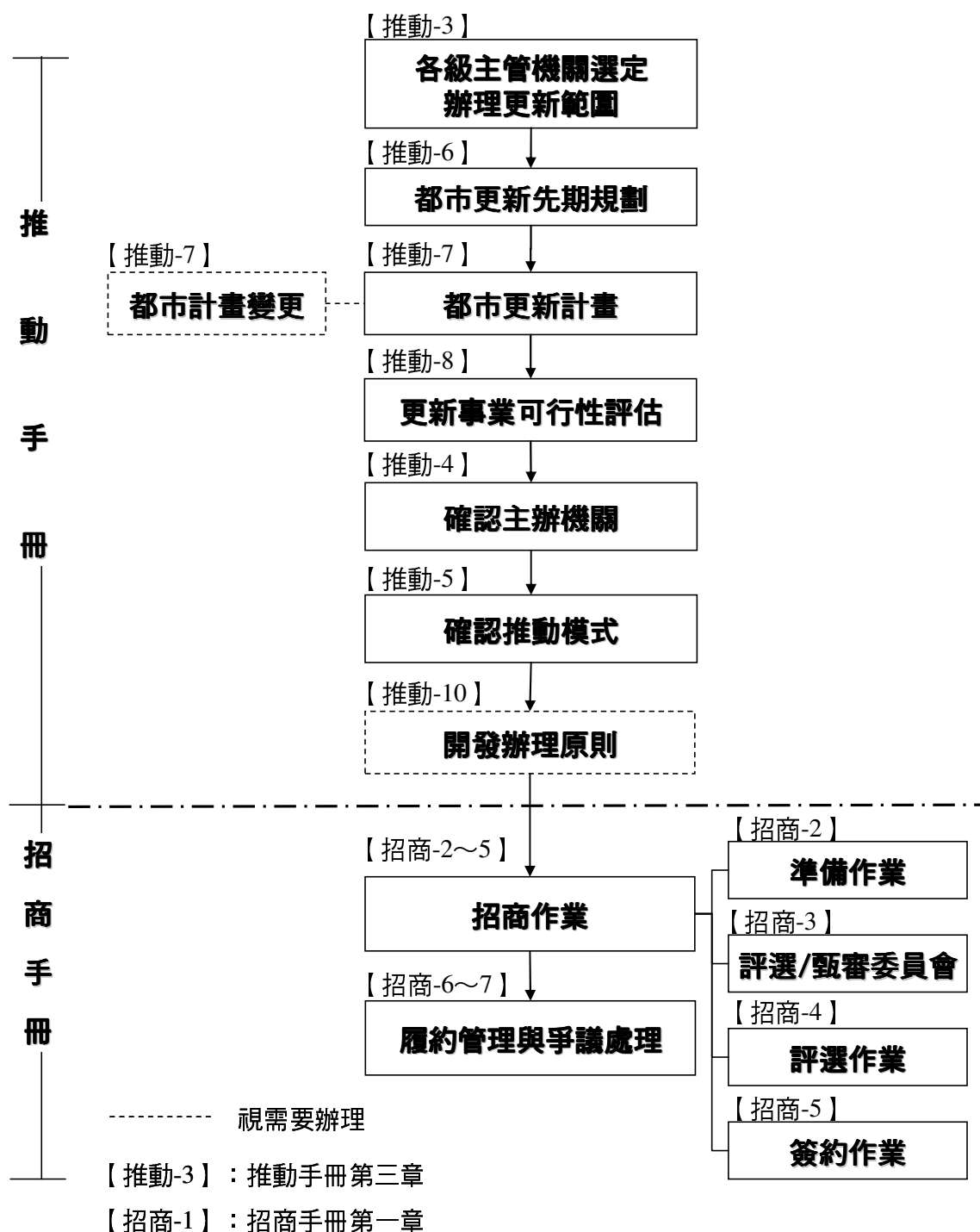


圖 1-2 手冊主要架構

## 二、名詞定義

### (一) 主辦機關

主辦機關，係指主辦都市更新招商相關業務之機關。主辦機關為都市更新地區所在地之直轄市、縣（市）政府（統稱「都市更新地方主管機關」），或經都市更新地方主管機

關同意擔任都市更新實施者之其他機關（構）。

## （二）廠商【推動-4、招商-1】

依都市更新條例第 9 條各級主管機關自行實施或同意其他機關（構）為實施者時，實施者得比照公開評選程序評選廠商參與投資該更新事業。廠商需代理實施者辦理規劃興建階段相關作業事項，並有權依提供資金比例或與實施者約定之方式，分配費用共同負擔部分之更新後建築物及土地。

## （三）規劃顧問【推動-5.2】

規劃顧問係指權利變換 A2 模式中，由主辦機關經採購程序委託辦理第一階段之擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫作業之規劃顧問，其委辦項目包含私有土地與建築物所有權人安置計畫、建築設計及都市更新規劃與後續招商作業。

## （四）都市更新先期規劃【推動-6】

都市更新先期規劃係政府為推動都市更新政策規劃及因應地區特性所擬訂之整體發展計畫，內容主要為再開發工作之執行規劃及推動工作之配置，作為辦理都市更新事業的指導原則。

## （五）更新事業可行性評估【推動-8】

更新事業可行性評估為政府在發起都市更新事業前，應就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、財務分析等方面進行個別單元之可行性評估，確認更新單元開發方向、開發程序與財務之可行性。

## （六）推動小組【推動-9】

專案推動小組係為協調都市更新相關業務而成立，任務包括都市更新專案目標及策略之決定、都市更新方案推動進度之督導、都市更新發展措施之評議及諮詢之提供、其他有關都市更新之協調及推動事項。

## （七）開發辦理原則【推動-10】

開發辦理原則係針對政府為主都市更新案各土地管理機關，預先擬訂規範相關開發構想、方式、內容與分配原則等內容，作為後續開發之依循。

#### **（八）公共設施興闢【推動-10、13】**

更新單元內若有實施者應代為興闢之公共設施，應明列公共設施項目、規模及規劃設計方式等。相關規範並應納入招商文件中載明。另，直轄市及縣（市）政府辦理都市更新地區推動計畫與關聯性公共工程經費之補助、管考事宜，訂定「內政部都市更新推動計畫與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」提供相關財務協助。

#### **（九）招商準備作業【招商-1】**

在完成都市更新推動作業後，如需辦理公開評選實施者或廠商，主辦機關即可依照都市更新條例第9條與其施行細則第5條之一進行公開評選作業，引入民間資金進行更新事業。招商準備作業即為公開評選作業前置階段，包含準備確認個案適用程序、準備招標文件、訂定底價與申請人資格等相關內容。

#### **（十）評選/甄審委員會【招商-2】**

主辦機關於辦理公開評選之招標文件公告前，應就個案成立評選/甄審委員會訂定或審定評選項目、評選標準及評定方式，作為評選機制。且應視主辦機關所選擇適用的程序規定，分別參照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「促參甄審辦法」）、適用「採購評選委員會組織準則」（以下簡稱「採購評選會組織準則」）、「採購評選委員會審議規則」（以下簡稱「採購評選會審議規則」）、或依公產管理法令的評選規定辦理。

#### **（十一）評選作業【招商-3】**

主辦機關就個案適用之程序不同，應分為準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）之申請及審核程序與適用採購法兩種方式，依其規定辦理評選作業。

#### **（十二）簽約作業【招商-4】**

獲得簽約權之得標廠商或最優申請人應於主辦機關規定

期限內，提送投標時所提之更新事業投資建議書依評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書，經主辦機關審定後以書面通知獲得簽約權之申請人，以都市更新事業執行計畫書作為契約附件，簽訂更新實施契約。



## 第二章 都市更新推動相關法令

都市更新推動相關法令，詳參下表 2-1。相關函示內容詳參推動手冊附錄一。

表 2-1 都市更新推動相關法令

步驟 \ 法規	相關母法	相關子法 行政命令	相關函示
擬定都市更新計畫 【推動-7】	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫法 63 條~67 條</li> <li>都市更新條例第 5 條</li> </ul>		內政部 97.11.24 台內營字第 0970809242 號函。關於都市更新地區劃定及都市計畫擬定或變更之公告實施時程疑義案。
劃定更新單元 【推動-7】	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市更新條例第 6 條</li> <li>都市更新條例第 7 條</li> </ul>		
都市計畫變更 【推動-7】	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫法 24 條</li> <li>都市計畫法 27 條</li> <li>都市更新條例第 8 條</li> <li>都市更新條例第 20 條</li> </ul>	都市更新條例施行細則第 12 條	內政部 99.5.21 台內營字第 0990803681 號函。關於都市更新事業計畫依都市更新條例第 20 條辦理都市計畫變更時，涉及都市計畫法適用疑義案。
開發主體 【推動-4】	都市更新條例第 9 條	都市更新條例施行細則第 4 條	內政部 99.1.18 台內營字第 0990800108 號函。關於依都市更新條例第 9 條規定，由直轄市、縣（市）主管機關同意其他機關（構）實施都市更新事業時，所涉後續相關執行疑義案。

<p>更新實施 方式 【推動-5】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計畫法第 70 條</li> <li>• 都市更新條例第 25 條</li> <li>• 國有財產法第 47 條</li> </ul>	<p>國有非公用土地 設定地上權作業 要點</p>	<p>內政部 99.6.15 台內營 字第 0990804559 號 函。有關都市更新事業 計畫範圍內公有公用 土地得否以設定地上 權方式參與都市更新 乙案。</p>
<p>土地取得方 式 【推動-11】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計畫法第 68 條</li> <li>• 都市更新條例第 25 條</li> <li>• 都市更新條例第 27 條</li> <li>• 土地法第 26 條</li> <li>• 國有財產法第 38 條</li> <li>• 土地徵收條例第 10 條</li> <li>• 土地徵收條例第 38 條</li> <li>• 平均地權條例第 56 條</li> </ul>	<p>都市更新事業範 圍內國有土地處 理原則</p>	
<p>財務協助 【推動-13】</p>	<p>都市更新條例第 53 條</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中央都市更新 基金投資都市 更新示範計畫 作業要點</li> <li>• 內政部都市更 新推動計畫與 關聯性公共工 程經費補助及 執行管考要點</li> <li>• 都市更新前置 作業融資計畫 貸款要點</li> </ul>	

## 第三章 適合政府主導案之評定方式

本章首先闡述政府主導都市更新之目的，其次說明更新計畫地區之評估指標，以瞭解適合由政府主導推動更新再開發之都市地區。

### 第一節 政府主導都市更新之目的

都市更新不僅改善實質環境窳陋，同時改善經濟環境衰敗，從而都市更新不單係都市政策之一環，更為經濟政策中重要的火車頭。政府為加速推動都市更新政策，將提供誘因引導民間投資者與地主參與，創造公私部門合作雙贏局面，達成追求公共利益之都市更新基本精神。以下說明政府主導都市更新之目的：

#### 一、都市整體發展，改善環境品質

政府主導之都市更新案，可藉由 TOD 大眾運輸導向之都市發展規劃理念，結合交通場站發展，擬訂地區整體發展架構，達到永續發展目的。政府興闢之公共設施，將結合相關交通轉運設施，以及民間投資者提供之開放空間、人行步道、防災系統等機能，以公私合作分工之整體架構，進行大範圍都市地區之分期分區開發，完成計畫地區整體環境改善。

#### 二、活化公地利用，扮演都市更新觸媒角色

公有土地具有整體規劃與產權單純之開發優勢，政府以地區內大規模公有土地進行開發先期規劃，並投入資金劃設開闢必要之公共設施，將提供地區更新誘因，同時具有都市更新之觸媒角色，帶動鄰近土地之發展契機。且透過招商投資，引入民間資金與企業經營能力，配合政府辦理相關事項，達

成公私互相合作，整體改善地區環境狀況，擴大更新開發效益。

### **三、增加政府稅收，減少公共開支**

政府加速推動都市更新政策，不僅可提昇房地產價值，間接擴大地方稅收之稅基，同時將帶動鄰近地區房價上漲，全面性增加房屋稅及地價稅之稅收。此外，更新開發後全面性改善地方環境，亦將減少政府於更新地區之整體公共支出，如防治火災之消防支出、道路管線之維護費用等。整體而言，稅收增加與開支減少對於政府財政具有絕對正面性作用。

### **四、引入民間投資，創造就業機會**

都市更新所創造之就業機會可分為短期性就業機會與長期性就業機會，任何建設工程投資皆可創造短期性就業機會，惟此類就業機會於工程結束後即消失。長期性就業機會則為都市提供長遠利益，如更新後商場、旅館、辦公大樓、觀光娛樂設施等經營管理維護。因此，政府以政策引導方式加速更新開發，所創造之就業機會為相當可觀的都市經濟振興力量。

### **五、推動具政策指標之更新地區，宣示政府辦理更新之決心**

政府主動辦理都市更新並非為與民爭利，如更新地區位於指標性區位、具政策目的，但產權複雜、難以推動，則政府即應主導辦理推動都市更新事業，透過公私合作方式辦理，先以政府公權力協助處理更新地區劃定、各公有土地管理機關協調之事，後續再藉由公開評選方式引入民間資金，與民間廠商成為夥伴關係，一同推動更新事業。

## 第二節 評估指標說明

為賡續推動都市更新政策，中央主管機關主動協助直轄市、縣(市)政府，於每年度勘選「政府主導都市更新計畫地區」，經核列為年度都市更新示範計畫後，再由各地方政府委外辦理先期規劃，以政策引導方式加速都市更新再開發。惟下列指標僅作為中央主管機關給予地方機關輔助參考，地方機關得依據實際需要做其他評核之指標，並不受本手冊之拘束。

針對各地方政府研提之計畫地區，中央主管機關將邀集相關單位及專家學者，進行現地會勘與商討評估，並依「勘選政府主導都市更新計畫地區之評估指標」評選計畫地區，此指標分為「政策指標」與「土地特性指標」二大面向，各細項指標之評選說明如下(評估指標表參閱表 3-1)：

### 一、政策指標

#### (一) 指標 1：符合中央都市更新推動政策

為勘選國家型發展軸帶再生或據點型屬大面積且能改善都市機能、調整都市結構之政府主導都市更新計畫地區，應符合以下條件：

1. 位於重要交通服務設施 400 公尺周邊地區者。
2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
3. 配合重大發展建設需要辦理都市更新者。
4. 振興老舊社區經濟產業者。
5. 重塑都市機能辦理更新者。

#### 【評分標準】

#### 計畫地區符合首揭條件 1.者：

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 $\leq 100$  公尺，加計 15 分。

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 $\leq$ 300 公尺，加計 10 分。

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 $\leq$ 400 公尺，加計 5 分。

計畫地區符合首揭條件 2.者：

計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府管有河川或港埠 $\leq$ 100 公尺，加計 15 分。

100 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠 $\leq$ 300 公尺，加計 10 分。

300 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠 $\leq$ 400 公尺，加計 5 分。

計畫地區符合首揭條件 3.者：

計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設 $\leq$ 100 公尺，加計 15 分。

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 $\leq$ 300 公尺，加計 10 分。

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 $\leq$ 400 公尺，加計 5 分。

計畫地區符合首揭條件 4.者：

計畫地區內工業區空置率概估平均值 $>75\%$ ，加計 10 分。

$75\% \leq$  計畫地區內工業區空置率概估平均值  $<25\%$ ，加計 5 分。

計畫地區內工業區空置率概估平均值 $\leq 25\%$ ，不加減分。

計畫地區符合首揭條件 5.者：

計畫地區內建物概估平均年期 $\geq 50$  年，加計 15 分。

40 年 $\leq$ 計畫地區內建物概估平均年期 $<50$  年，加計 10 分。

**30 年 $\leq$ 計畫地區內建物概估平均年期 $<40$  年，加計 5 分。**

## 二、土地特性指標

### （一）指標 2：計畫地區面積達一定規模

計畫地區範圍愈具完整性且面積規模愈大，更能充分達成土地利用效益，應愈優先評選為政府主導都市更新計畫地區。依內政部營建署 96 年度勘選 48 處都市更新地區之平均面積 4.4 公頃(排除臺北縣養樂多工廠與生元藥廠 6,716 公頃、南投縣德化社地區 93.138 公頃等 2 處極端值)，以「2 至 3 公頃」為計畫地區之標準規模，但考量各區域面積規模不盡相同，各地方主管機關可視需求彈性調整。

#### 【評分標準】

**計畫地區面積 $<1$  公頃，減計 10 分。**

**1 公頃 $\leq$ 計畫地區面積 $<2$  公頃，減計 5 分。**

**2 公頃 $\leq$ 計畫地區面積 $<3$  公頃，不加減分。**

**3 公頃 $\leq$ 計畫地區面積 $<5$  公頃，加計 5 分。**

**計畫地區面積 $\geq 5$  公頃，加計 10 分。**

### （二）指標 3：公有/公營土地面積比例

為利以政策引導方式加速都市更新再開發，重塑優質都市景觀與機能，從而公有土地比例愈高，愈易由政府主導推動，則應優先評選為政府主導都市更新計畫地區。為貫徹政府主導更新之政策目的，於此所稱之公有土地，不限於土地法第 4 條規定之國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮市)有土地，尚包含公營事業所有之土地。

#### 【評分標準】

**公有/公營土地面積比例 $<1/2$ ，減計 10 分。**

**$1/2\leq$ 公有/公營土地面積比例 $<2/3$ ，減計 5 分。**

**$2/3\leq$ 公有/公營土地面積比例 $<3/4$ ，不加減分。**

$3/4 \leq$ 公有/公營土地面積比例 $<1$ ，加計 5 分。

公有/公營土地面積比例 $=1$ ，加計 10 分。

### （三）指標 4：公地管理機關主導辦理更新意願

未來政府主導推動更新之計畫地區，屬於大面積且公有土地為主之地區，從而公地管理機關主導辦理意願及其發展構想，即成為未來更新再開發之關鍵課題。公地管理機關（含公營事業若無主導辦理更新意願，未來須由主辦機關進行協調事宜，將延緩更新開發時程；相對地公地管理機關願意主導辦理更新者，將使計畫地區於開發執行上順利整合，則應優先評選為政府為主辦理都市更新計畫地區。

#### 【評分標準】

公地管理機關(含公營事業)願意主導辦理更新，加計 10 分。

公地管理機關(含公營事業)不願意主導辦理更新，不加減分。

除藉由上述政策指標與土地特性指標，評選政府主導都市更新計畫地區外，尚可檢視計畫地區內私有土地所有權人總數、原建築容積與法定容積差異、公有眷舍未搬遷戶、占有公有土地違建戶、鄰近地區房價水準等，進一步考量推動執行性與招商可行性，分析未來整合風險與投資者意願。

表 3-1 評估指標表

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四百公尺周邊地區」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 $\leq 100$ 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 $\leq 300$ 公尺	+10	



指標 面向	項目	說明	計算基準	評分 標準	分數 填寫			
			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			
			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				

指標 面向	項目	說明	計算基準	評分 標準	分數 填寫
總分級距			勘選建議		
總分  ——分	<input type="checkbox"/>	總分<0	不列為政府主導都市更新計畫地區		
	<input type="checkbox"/>	0≤總分<20	列為政府主導都市更新計畫地區備案		
	<input type="checkbox"/>	總分≥20	列為政府主導都市更新計畫地區		

## 第四章 開發主體說明

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。其程序除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

然因都市更新事業之實施涉及大量之資金與人力，故政府主導辦理都市更新事業時，若有資金需求，得另行經公開評選程序評選廠商參與投資該更新事業，詳參本章第一節說明。

### 第一節 主管機關擔任實施者

#### 一、法令依據及辦理程序

依據都市更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施。但，如依第 7 條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關亦得自行實施。

由主管機關擔任實施者辦理都市更新，其程序除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

#### 二、自行實施

如各級主管機關採自行實施都市更新事業，則需自行擬定事業計畫暨權利變換計畫，同一般都市更新審議作業程序。權利變換核定後，需考量後續計畫執行階段工作內容，如拆遷補償費用發放、動工興建、差額價金找補等編列相關預算執行，亦或可考量可引入民間資金與人力協助自行實施案件（參照三、評選廠商）。

### 三、評選廠商

各級主管機關自行實施時，若有資金需求，得以政府採購法評選廠商參與投資該更新事業，其評選流程與步驟詳參**招商手冊第二章**。

另有關投資者參與之應辦理事項及分配方式，說明如下：

#### （一）辦理事項

得標廠商除提供資金外，應代理實施者辦理規劃興建階段相關作業事項，包含都市更新事業計畫（及權利變換計畫）之擬訂及報核、配合辦理都市設計、都市計畫、交通影響評估及環境影響評估等相關審議程序，拆遷補償作業、工程施工及產權登記等。

#### （二）分配原則

投資者應與實施者於實施契約中約定分配原則，分配共同負擔部分之更新後建築物及土地。

## 第二節 公開評選實施者

### 一、法令依據及辦理程序

依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 之規定，政府公開評選實施者之公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理，受委託或委任之機關(構)即為主辦機關。委託或委任事項及其法令依據，亦應公告並刊登於政府公報或新聞紙。評選程序則準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定，詳見**招商手冊第二章**。

### 二、委任或委託

主管機關擔任實施者時，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：

- （一）公開評選
- （二）議約、簽約
- （三）履約執行
- （四）其他相關事項。

## 第三節 同意其他機關(構)擔任實施者

依都市更新條例第9條規定，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構外，得同意其他機關（構）為實施者。

### 一、同意實施之機關（構）

同意之機關（構）應以政府機關或公營事業機構為原則，而經主管機關同意擔任實施者之機關（構），即為都市更新事業之主辦機關。

### 二、辦理程序

除免依都市更新條例第10條辦理事業概要及免依同條例第22條規定取得同意比例外，其他程序與民間申請實施更新事業計畫相同。

此外，擔任實施者之主辦機關若有資金需求，得以公開評選程序評選廠商參與投資該更新事業（參照第一節所述），其評選流程與步驟詳參招商手冊。

## 第五章 推動模式及流程說明

依據前述章節確認適合政府為主辦理之都市更新案與開發主體後，本章節將依照更新後不同開發方式說明各類更新案之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，並於下一節針對推動流程詳盡說明。未來視需求可增列其他推動模式。

### 第一節 各類型推動模式

依都市更新條例第 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。....；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

由上述可知實施更新之方式有權利變換、協議合建、徵收、區段徵收、市地重劃或其他等方式。都市計畫法第 70 條規定，辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售。其承受人應依照更新計畫期限實施重建；其不依規定實施重建者，應按原售價收回其土地自行辦理，或另行出售。

另依國有財產法第 47 條規定，非公用財產類之不動產，經改良後，以標售為原則。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。因此，國有土地可以設定地上權之方式開發利用。在參與都市更新時亦可以設定地上權之方式，以收取地上權權利金為國土利用之收益。

綜上所述，都市更新推動模式可歸類為權利變換、設定地上權與附款式標售三種模式。以下將說明各模式與其適用時機。詳細流程請參照下節。

## 一、權利變換（A1、A2）

若更新之實施方式為權利變換，公地主和其他私地主相同，依權利變換之規定，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

另，依照地上物拆遷難易度又可分為以下兩種

### （一）權利變換（A1）

實施更新地區地上物如已有拆遷計畫或權屬較為單純，則可招商後交由實施者或廠商擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫，進行後續拆遷安置相關事宜。

此為一般都市更新操作方式，適用於一般公私土地夾雜狀態。如更新案件為地上物單純、私有土地所有權人佔少數，且更新地區區位具有招商投資誘因，可由實施者或廠商分回部分產權並彈性規劃者，則建議適用單一階段權利變換模式。

舉例而言：基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫，其土地權屬與地上物單純，且具有觀光休憩特色，可採取一階段權利變換方式 A1 進行。

### （二）權利變換（A2）

實施更新地區如屬公私土地夾雜且包含多戶之私有地上物或違章建築戶，導致用現行權利變換方式評選實施者或廠商作業困難；另，公有土地管理機關對於後續土地開發內容尚須時日確認，但現況亟需優先處理私有土地及建物者，可變通採取部分公地主分回土地，私地分回開發後大樓方式進行。則建議政府主管機關可採二階段權利變換，先進行平面分配，確認土地交換分合位置後，再公告招商，進行立體分配權利變換，以提高後續更新之誘因。

如權利變換後公產管理機關分回之房地需委外經營管理，主辦機關可視情況將後續委託管理之條件一併納入招商文件中載明。

舉例而言：如新竹火車站都市更新案，其私有地上物複

雜，且公有土地管理機關對於後續開發內容尚須時日規劃，為增加招商誘因，需先進行平面式分配，故其推動模式為 A2。

## 二、設定地上權（B）

若公有土地因政策需要欲保有長期土地收益或不宜細分產權之更新地區，如重要都市節點、交通樞紐、重大公共設施、水岸港口、商場、旅館等，如以政府為主都市更新時則可選擇於以設定地上權方式，收取權利金與土地租金為公有土地利用之收益。

其適用狀態為更新範圍內如有百分之八十以上之公有土地，且符合上述考量因素，應考量採取設定地上權方式進行都市更新。但須於辦理設定地上權前取得其餘私有土地。

有關設定地上權操作模式可參考「促進民間參與公共建設法」之相關規定與程序辦理。

舉例而言：基隆火車站暨西二西三碼頭更新案，屬於大面積公有土地、私有土地僅占少部分，且未來港灣之開發需由政府持有產權，故其推動模式為 B 設定地上權。

## 三、附款式標售（C）

如更新地區土地及建物權屬全為公有，且公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者，且更新後為一般商業、住宅使用，無須政府經營管理，則可採附款式標售方式進行，透過更新事業計畫之約束達成都市更新之目的。

舉例而言：台南縣永康飛雁新村 100%公有土地，後續並無土地處分計畫，則得採用附款式標售方式推動該區更新。



## 第二節 推動流程說明

政府為主辦理之都市更新案，依土地產權狀態、地上物拆遷難易程度及是否具備特殊目的之都市機能等特性，分為四類招商推動模式，本節針對四類推動模式之办理流程進行說明，並製作各辦理單位應辦流程對應表，供參閱各辦理事項對應步驟與章節。

### 一、權利變換(A1)

權利變換方式開發之更新案，依地上物拆遷之難易度分為A1及A2兩類型推動流程：A1流程適用於地上物拆遷容易，可由實施者自行處理之案件，即辦理招商後擬訂事業暨權利變換計畫送審核定，流程詳參圖5-1。A2流程適用於地上物拆遷困難，需由中央、地方政府主管機關先行擬訂事業暨權利變換計畫後，再進行招商。

A2部分詳參第二點，以下先就A1類型流程進行說明。

### A1. 權利變換(地上物單純)

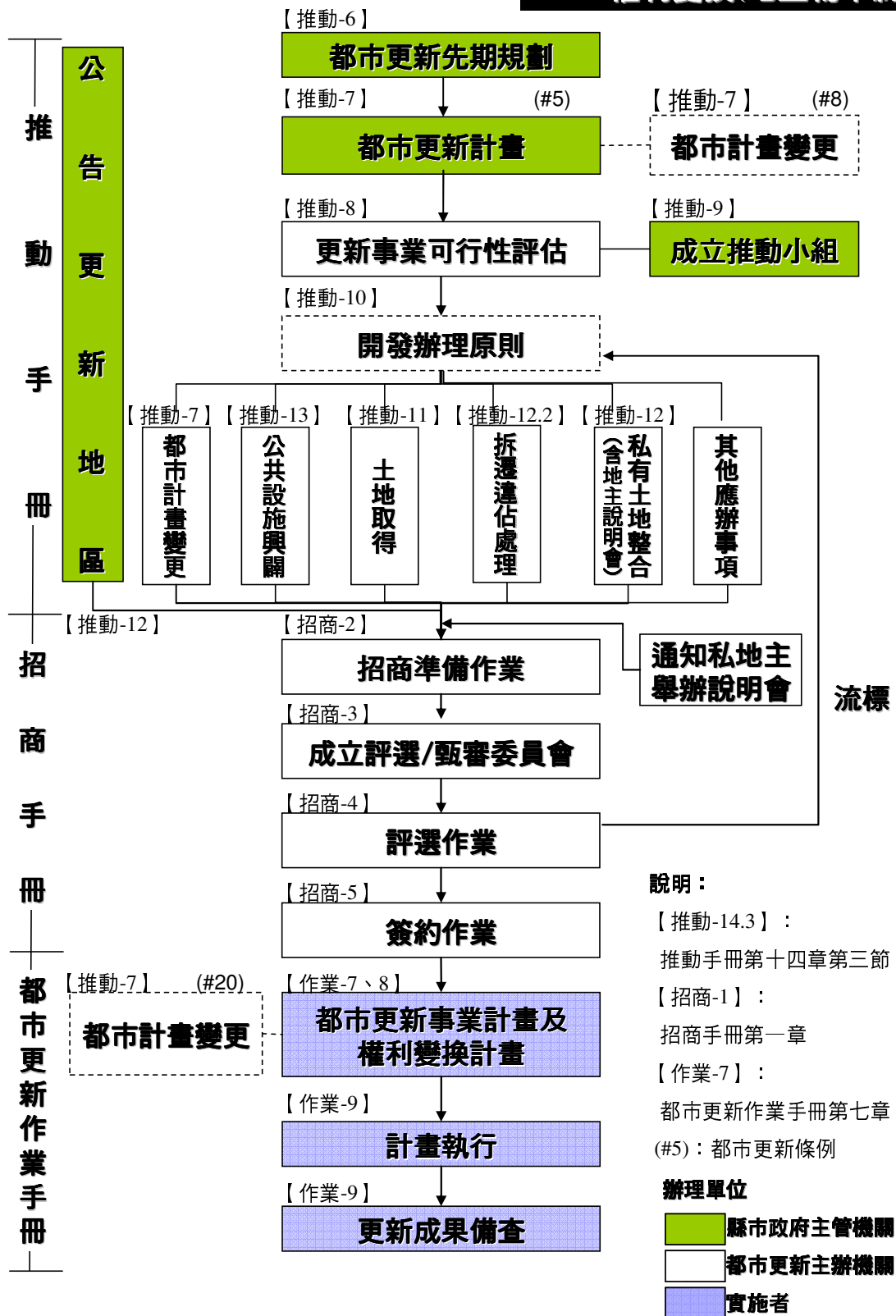


圖 5-1 權利變換(A1)類型推動流程圖

## （一）推動階段

### 1. 都市更新先期規劃【推動-6】

經劃定為更新地區後，主管機關視實際需要辦理都市更新先期規劃作業，作為辦理都市更新事業的指導原則。

### 2. 都市更新計畫【推動-7】

都市更新計畫係政府為推動都市更新政策規劃及因應地區特性所擬訂之整體發展計畫，其計畫目的在作為更新地區內，實施者辦理都市更新事業的指導原則，或者可說是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

### 3. 都市計畫變更【推動-7】

如都市更新事業涉及都市計畫變更，應依據更新條例第 8、20 條規定辦理。

### 4. 更新事業可行性評估【推動-8】

都市更新事業之實施涉及大量之資金與人力，為降低投資風險，政府在發起都市更新事業前，應辦理可行性評估作業，調查基礎資料、研提再發展構想、再開發策略及推動流程，並就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、開發方式及財務分析等方面進行評估，除可提高招商成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

### 5. 開發辦理原則【推動-10】

依據都市更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。針對此類政府公辦更新案，應預先擬訂開發辦理原則，明定個案開發構想、方式、內容與分配原則，規範參與都市更新之相關機關（構），並作為後續實施者開發之依循。

## 6. 公告更新地區【推動-7】

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區。

### （二）招商階段

政府為主推動都市更新除可依「都市更新條例施行細則」第 5 條之 1，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定進行公開評選外，另亦可適用政府採購法進行甄選投資廠商之程序。以下簡略說明本階段之相關作業（內容詳參招商手冊）

#### 1. 招商準備作業【招商-2】

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容、開發辦理原則及申請人之資格條件等相關事項，公告並徵求民間事業機構參與，相關文件及合約範本詳參招商手冊。

招標期間至少應舉行一次至二次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等，並建議將招商文件草案公開閱覽，以徵求各界意見修訂申請須知及契約草案，相關內容詳參招商手冊。

另招標公告至截止收件之時間，可由主辦機關視個案計畫規模而定，建議應至少有三個月以上之時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

#### 2. 成立評選/甄審委員會【招商-3】

- （1）主辦機關如以促進民間參與公共建設法辦理，則依該法第 44 條，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定評選標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

甄審委員會除辦理申請案件之評選外，並應協助訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評

定方式，以及協助主管機關解釋與甄審項目、甄審標準及評選結果有關之事項。

- (2) 主辦機關如以政府採購法進行甄選投資廠商，則依照政府採購法第 94 條，應成立評選委員會，訂定或審定招標文件之評選項目、評審標準及評定方式、辦理廠商評選，協助機關解釋與評審標準、評選過程或評選結果有關之事項。

### 3. 評選作業【招商-4】

自主辦機關招商公告開始，即進入評選作業程序。申請人應於公告期限屆滿前，向主辦機關申購相關資料及招商文件。

主辦機關及甄審委員辦理審查及評選，應本公平、公正原則，並參酌招商作業手冊評選申請案件。

### 4. 簽約作業【招商-5】

獲得簽約權之得標廠商或最優之申請人應與主辦機關規定期限內，提送投標時所提之更新事業投資建議書依評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書。經主辦機關審定後以書面通知獲得簽約之申請人，簽訂更新實施契約。

## (三) 規劃興建階段

### 1. 都市更新事業暨權利變換計畫【作業-7、8】

都市更新事業計畫及權利變換計畫為真正落實都市更新的執行，涉及土地所有權人及相關權利人之權益。依更新條例第 19 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂變更，送各級審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

A1 模式係以權利變換方式實施都市更新，為加速推動公私合作之都市更新案件，建議依都市更新條例第 29 條規定，將權利變換計畫之擬訂報核與都市更新事業計畫一併辦理。其办理流程與步驟與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊第七章及第八章。

## 2. 計畫執行【作業-9】

都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定後，即進入計畫執行程序，實施者應依都市更新條例相關規定辦理拆遷公告及通知、發放補償金與拆遷補償費、申請建造執照及工程施工等，作業內容與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊第九章。

## 3. 更新成果備查【作業-9】

工程完工後實施者應依權利變換辦法相關規定，通知土地所有權人及權利變換關係人有關接管期限、應繳納或領取之差額價金金額、應領取之權利金金額與繳納、領取時間等相關事宜。

有關差額價金之計算、找補及發放與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊辦理。

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並於更新完成後6個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請主管機關備查，办理流程及步驟詳參都市更新作業手冊第九章。

## 二、權利變換(A2)

A2 流程採兩階段方式辦理都市更新事業。第一階段由主管機關自行擔任實施者擬訂事業及權利變換計畫，其目的為先行整合土地及合法建築物所有權人，藉都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，確立其拆遷安置方式與土地分配位置後再行招商。

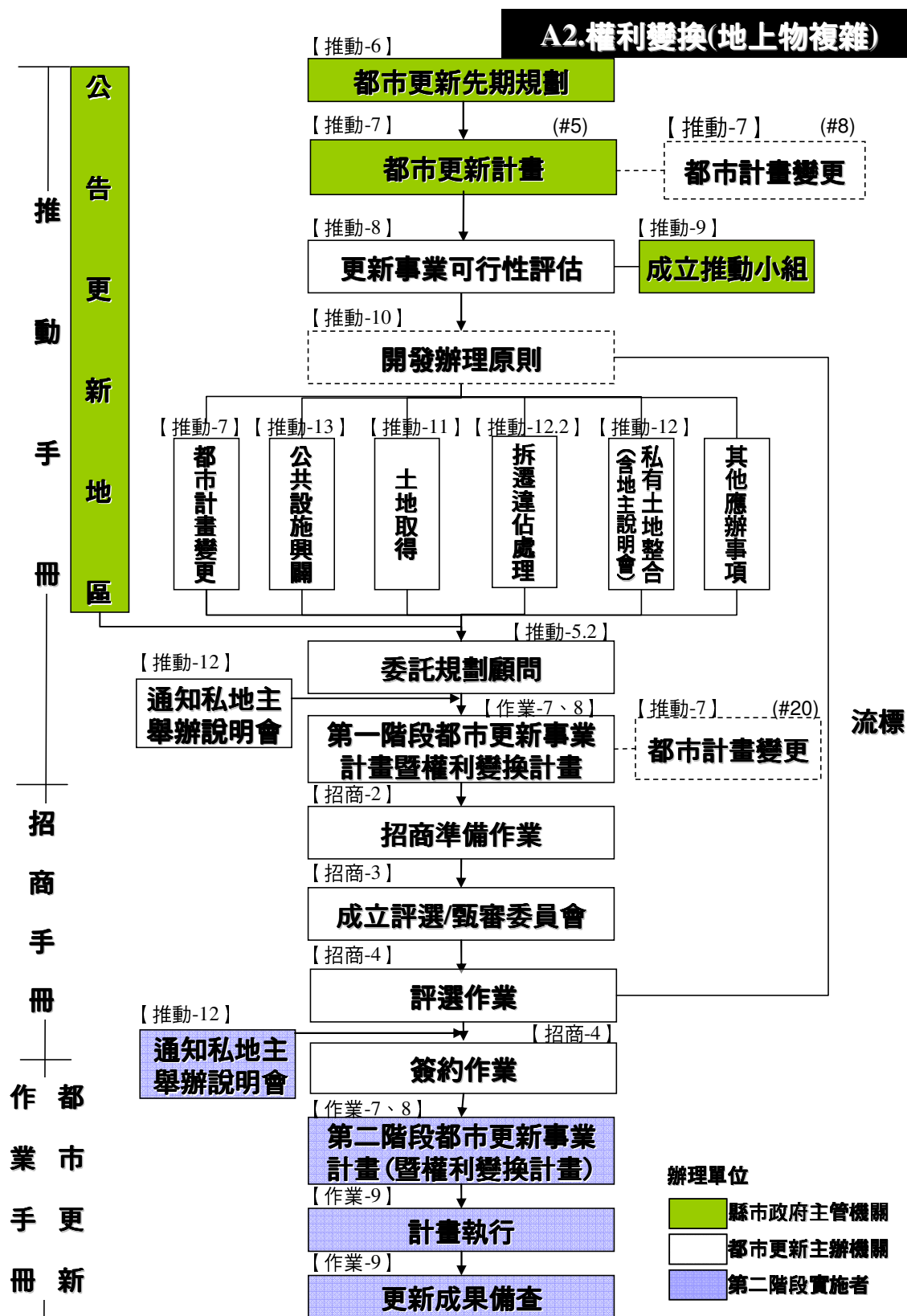


圖 5-2 權利變換(A2)類型之推動流程圖

## （一）推動階段

### 1. 都市更新先期規劃【推動-6】

經劃定為更新地區後，主管機關視實際需要辦理都市更新先期規劃作業，作為辦理都市更新事業的指導原則。

### 2. 都市更新計畫【推動-7】

都市更新計畫係政府為推動都市更新政策規劃及因應地區特性所擬訂之整體發展計畫，其計畫目的在作為更新地區內，實施者辦理都市更新事業的指導原則，或者可說是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

### 3. 都市計畫變更【推動-7】

如都市更新事業涉及都市計畫變更，應依據更新條例第 8、20 條規定辦理。

### 4. 更新事業可行性評估【推動-8】

都市更新事業之實施涉及大量之資金與人力，為降低投資風險，政府在發起都市更新事業前，應辦理可行性評估作業，調查基礎資料、研提再發展構想、再開發策略及推動流程，並就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、開發方式及財務分析等方面進行評估，除可提高招商成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

### 5. 開發辦理原則【推動-10】

依據都市更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。針對此類政府公辦更新案，應預先擬訂開發辦理原則，明定個案開發構想、方式、內容與分配原則，規範參與都市更新之相關機關（構），並作為後續實施者開發之依循。



## 6. 公告更新地區【推動-7】

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區。

## 7. 委託規劃顧問【推動-5.2】

由主辦機關委託規劃顧問辦理第一階段之擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫作業，其評選程序與顧問團隊應辦事項如下：

### (1) 規劃顧問評選

依「政府採購法」第 22 條第 1 項第 9 款「...委託專業服務、技術服務或資訊服務，經公開客觀評選為優勝者...」及「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法規定」辦理。

### (2) 規劃顧問應辦理事項

- A. 私有土地與建築物所有權人安置計畫：包含研擬私有土地及建築物所有權人參與分配方案、召開說明會、研擬更新策略、更新方案意願調查與協商等作業。
  - B. 建築設計：包含建築規劃設計、協助都市更新及都市設計審議相關書圖製作送審、測量及地質鑽探等。
  - C. 都市更新規劃：包含都市更新事業計畫及權利變換計畫擬訂與執行相關業務、相關權利人整合與協商、計畫核定後招商作業及擬訂都市計畫細部計畫等。
  - D. 招商作業：應協助主辦機關研擬招商相關文件，並辦理說明會及相關宣傳作業，協助主辦單位辦理招商評選及決標等相關作業。
8. 第一階段都市更新事業計畫暨權利變換計畫【作業

-7、8】

A2 流程之擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫由委

託之規劃顧問辦理，惟 A2 模式涉及大面積公有土地夾雜私有土地產權與眾多私有地上物，且更新後部分公有土地並無立即開發利用之需求等課題，故參考民國 99 年營建署委託中華民國不動產估價師公會全國聯合會研究之「大面積土地權利變換估價作業模式之探討」一文，將第一階段都市更新事業計畫暨權利變換計畫採部分立體、部分平面開發之權利變換方式進行。

主要操作原則為共同負擔費用需拆分兩種，摘要說明如下：（詳細操作流程與計算方式請參考「大面積土地權利變換估價作業模式之探討」及「都市更新權利變換估價準則及作業手冊之研究」之內容）

#### （1）進行土地平面交換分合之權利變換

各地主依更新前權利價值比例負擔平面交換之開發費用，包括規劃費、地籍整理費、拆遷補償、貸款利息、管理費...等費用。

#### （2）進行興建更新後建築物地主之權利變換

欲分回更新後建築物之地主依其更新前價值重新計算之權利價值比例負擔建築物之開發費用，包括新建工程費用、規劃設計費、貸款利息、管理費等費用。

而其操作流程則為：

（1）步驟一：依現況評估更新前各權利人權利價值比例（A1~An）。

（2）步驟二：計算平面分配之共同負擔（B）。

此步驟主要為進行土地分配，故其共同負擔之提列以土地交換分回之規劃、整理費用等權利變換費用為主，另地上建築改良物拆遷補償應於此步驟提列以維公平原則。

（3）步驟三：依更新後最有效利用評估各宗土地素地價值（C）。

此步驟假設未來地主僅分回土地條件下進行試算，故更新後以土地素地地價評估，評估之基礎係考慮未來之允建容積率可達法定容積之 1.5 倍，即更新獎勵容積率達上限值。

(4) 步驟四：依平面分配之權利價值比例 (A1~An) 分配應負擔之共同負擔 (B) 及更新後價值 (C)。

(5) 步驟五：計算部分土地建築房屋之共同負擔 (D)。

此步驟主要進行需興建房屋之成本及權利變換費用，一般包括新建工程費用、規劃設計費、貸款利息、管理費等費用。

(6) 步驟六：評估部分土地興建房地後之更新後價值 (E)。

評估之基礎均依最有效利用興建大樓之房地價值。

(7) 步驟七：依分配更新後房地之權利人計算權利價值比例 (F1~Fm)。

依步驟四平面分配結果，進入立體式權利變換時，需重新計算權利價值比例。

(8) 步驟八：依步驟七之權利價值比例 (F1~Fm) 分配平面及立體之共同負擔 (D) 與更新後房地價值 (E)。

上述部分平面、部分立體之權利變換模式目前尚待個案實際操作之回饋與相關法令修正，方得成為通案性原則。

而在第一階段完成都市更新事業計畫暨權利變換計畫後，公、私有土地即完成各自集中分配之目標，且私有土地與地上物亦可於此階段獲得更新後應分配價值與房地，主辦機關後續即可針對公有土地部分進行招商作業與第二階段事業計畫（暨權利變換計畫）。

## (二) 招商階段

都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定後，即進入第二階段程序。由主辦機關公開評選第二階段實施者。

倘更新後公有土地管理機關為分回房地後再辦理設定地上權或附款式標售之情況，則於評選階段可同時將權利變換分配條件、設定地上權或附款式標售條件，同時納入決標機制。

政府為主推動都市更新除可依「都市更新條例施行細則」

第 5 條之 1，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定進行公開評選外，另亦可適用政府採購法進行甄選投資廠商之程序。以下簡略說明本階段之相關作業（內容詳參招商手冊）

### 1. 招商準備作業【招商-2】

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容、開發辦理原則及申請人之資格條件等相關事項，公告並徵求民間事業機構參與，相關文件及合約範本詳參招商手冊。

招標期間至少應舉行一次至二次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等，並建議將招商文件草案公開閱覽，以徵求各界意見修訂申請須知及契約草案，相關內容詳參招商手冊。

另招標公告至截止收件之時間，可由主辦機關視個案計畫規模而定，建議應至少有三個月以上之時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

### 2. 成立評選/甄審委員會【招商-3】

- (1) 主辦機關如以促進民間參與公共建設法辦理，則依該法第 44 條，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定評選標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

甄審委員會除辦理申請案件之評選外，並應協助訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式，以及協助主管機關解釋與甄審項目、甄審標準及評選結果有關之事項。

- (2) 主辦機關如以政府採購法進行甄選投資廠商，則依照政府採購法第 94 條，應成立評選委員會，訂定或審定招標文件之評選項目、評審標準及評定方式、辦理廠商評選，協助機關解釋與評審標準、評選過程或評選結果有關之事項。

### 3. 評選作業【招商-4】

自主辦機關招商公告開始，即進入評選作業程序。申請人應於公告期限屆滿前，向主辦機關申購相關資料及招商文件。

主辦機關及甄審委員辦理審查及評選，應本公平、公正原則，並參酌招商作業手冊評選申請案件。

### 4. 簽約作業【招商-5】

獲得簽約權之得標廠商或最優之申請人應與主辦機關規定期限內，提送投標時所提之更新事業投資建議書依評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書。經主辦機關審定後以書面通知獲得簽約之申請人，簽訂更新實施契約。

## （三）規劃興建階段

### 1. 第二階段都市更新事業計畫(暨權利變換計畫)【作業-7、8】

A2 流程中，經公開評選出之實施者，可依其開發需求提送第二階段事業計畫（暨權利變換計畫），此階段之事業計畫暨權利變換計畫應依都市更新條例第 19 條規定辦理。其辦理程序及內容請參照作業手冊第七、八章。

### 2. 計畫執行【作業-9】

都市更新事業計畫（暨權利變換計畫）經主管機關核定後，即進入計畫執行程序，實施者應依都市更新條例相關規定辦理拆遷公告及通知、發放補償金與拆遷補償費、申請建造執照及工程施工等，作業內容與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊第九章。

### 3. 更新成果備查【作業-9】

工程完工後實施者應依權利變換辦法相關規定，通知

土地所有權人及權利變換關係人有關接管期限、應繳納或領取之差額價金金額、應領取之權利金金額與繳納、領取時間等相關事宜。

有關差額價金之計算、找補及發放與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊辦理。

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並於更新完成後6個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請主管機關備查，办理流程及步驟詳參都市更新作業手冊第九章。

### 三、設定地上權

有關設定地上權之適用時機，主要用於具有特殊公共性、都市機能強之更新案地區，且其產權需全為公有土地。其招商流程詳參下圖 5-3：

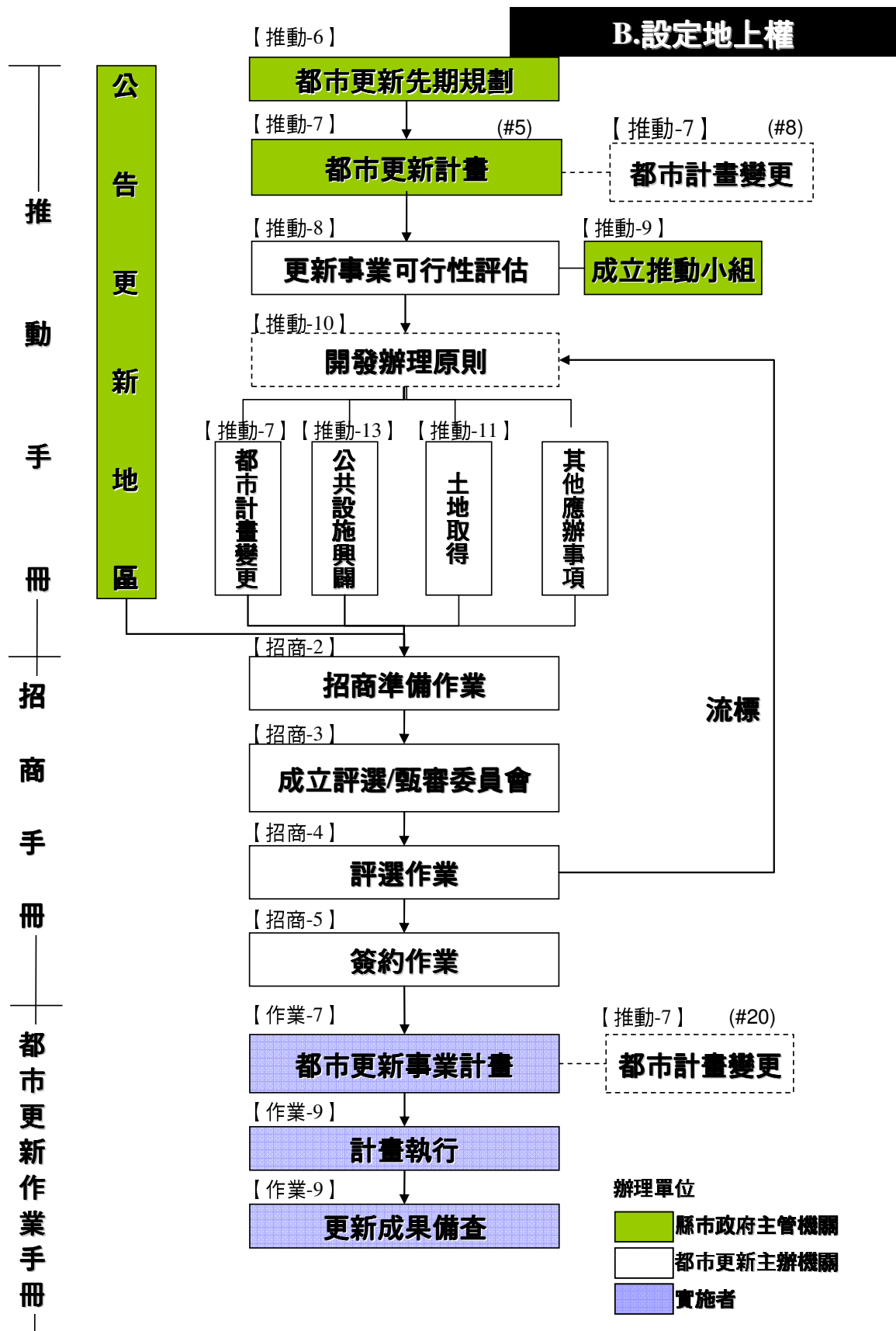


圖 5-3 設定地上權(B)類型推動流程圖

## （一）推動階段

### 1. 都市更新先期規劃【推動-6】

經劃定為更新地區後，主管機關視實際需要辦理都市更新先期規劃作業，作為辦理都市更新事業的指導原則。

### 2. 都市更新計畫【推動-7】

都市更新計畫係政府為推動都市更新政策規劃及因應地區特性所擬訂之整體發展計畫，其計畫目的在作為更新地區內，實施者辦理都市更新事業的指導原則，或者可說是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

### 3. 都市計畫變更【推動-7】

如都市更新事業涉及都市計畫變更，應依據更新條例第 8、20 條規定辦理。

### 4. 更新事業可行性評估【推動-8】

都市更新事業之實施涉及大量之資金與人力，為降低投資風險，政府在發起都市更新事業前，應辦理可行性評估作業，調查基礎資料、研提再發展構想、再開發策略及推動流程，並就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、開發方式及財務分析等方面進行評估，除可提高招商成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

### 5. 開發辦理原則【推動-10】

依據都市更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。針對此類政府公辦更新案，應預先擬訂開發辦理原則，明定個案開發構想、方式、內容與分配原則，規範參與都市更新之相關機關（構），並作為後續實施者開發之依循。



## 6. 公告更新地區【推動-7】

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區。

### （二）招商階段

採設定地上權開發之個案，因具有特殊公共性質與都市機能，故建議採準用「促進民間參與公共建設法」進行評審作業，以下簡略說明本階段之相關作業（內容詳參招商手冊）

#### 1. 招商準備作業【招商-2】

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容、開發辦理原則及申請人之資格條件等相關事項，公告並徵求民間事業機構參與，相關文件及合約範本詳參招商手冊。

招標期間至少應舉行一次至二次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等，並建議將招商文件草案公開閱覽，以徵求各界意見修訂申請須知及契約草案，相關內容詳參招商手冊。

另招標公告至截止收件之時間，可由主辦機關視個案計畫規模而定，建議應至少有三個月以上之時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

#### 2. 成立甄審委員會【招商-3】

依促進民間參與公共建設法第 44 條，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定評選標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

甄審委員會除辦理申請案件之評選外，並應協助訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式，以及協助主管機關解釋與甄審項目、甄審標準及評選結果有關之事項。

### 3. 評選作業【招商-2、4】

本模式更新後以設定地上權方式處分土地，故依促進民間參與公共建設法，評選最優實施者時，除評審其都市更新事業投資建議書之評分外，另以開發權利金作為甄審項目，並以價格加權法進行加權後計分，最高分數者為得標人，決標機制詳參招商手冊第一章。

### 4. 簽約作業【招商-5、7】

經評定為最優之申請人經與主辦機關就都市更新事業實施之相關內容議約完成後，由主辦機關與最優申請人簽定都市更新實施契約，並由主辦機關或各公有土地管理機關與最優申請人簽訂設定地上權契約。

### 5. 設定地上權登記

主辦機關經與最優實施者簽約後，應訂期通知實施者申辦設定地上權登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。

## （三）規劃興建階段

本模式於規劃興建階段，「計畫執行」作業與 A1 模式相同，請參閱前述說明。

### 1. 都市更新事業計畫【作業-7】

設定地上權模式因土地產權單純，且由主管機關(或委託其他機關)辦理，故依都市更新條例第 25 條第 1 項規定，以其他方式(即設定地上權)實施之。實施者僅需擬訂都市更新事業計畫報核，經主管機關核定後，合法建築拆遷補償作業及工程施工等作業內容與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊。

### 2. 履約管理【招商-6】

應依設定地上權契約及相關法令規定辦理，詳參招商手冊第五章。

#### 四、附款式標售

此處所提之附款式標售，係為更新案公開甄選實施者後，待實施者擬訂事業計畫核定後，給予公地主之標售價金，非為一般土地標售。其推動流程詳參下圖 5-4。

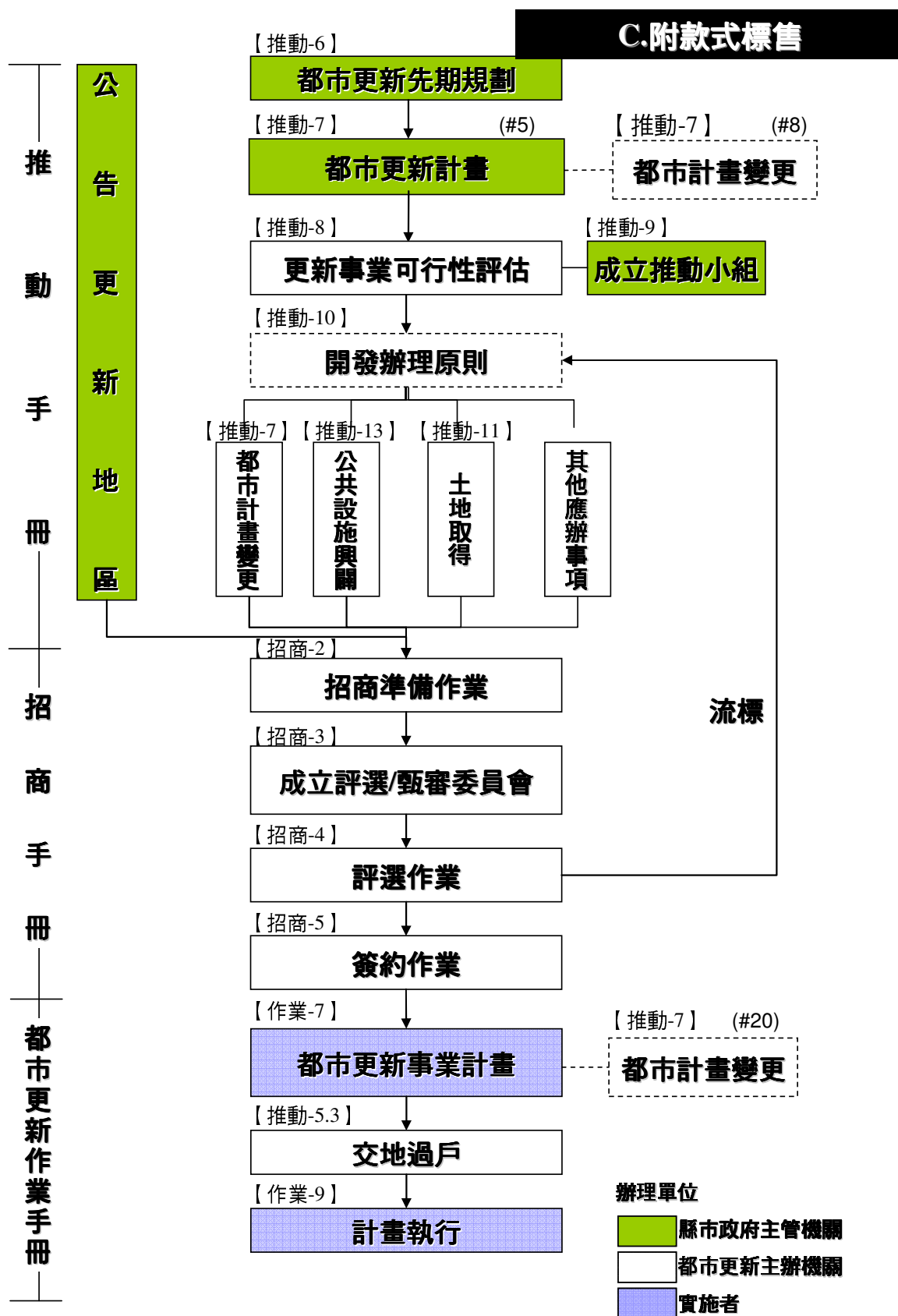


圖 5-4 附款式標售(C)類型推動流程圖

## （一）推動階段

### 1. 都市更新先期規劃【推動-6】

經劃定為更新地區後，主管機關視實際需要辦理都市更新先期規劃作業，作為辦理都市更新事業的指導原則。

### 2. 都市更新計畫【推動-7】

都市更新計畫係政府為推動都市更新政策規劃及因應地區特性所擬訂之整體發展計畫，其計畫目的在作為更新地區內，實施者辦理都市更新事業的指導原則，或者可說是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

### 3. 都市計畫變更【推動-7】

如都市更新事業涉及都市計畫變更，應依據更新條例第 8、20 條規定辦理。

### 4. 更新事業可行性評估【推動-8】

都市更新事業之實施涉及大量之資金與人力，為降低投資風險，政府在發起都市更新事業前，應辦理可行性評估作業，調查基礎資料、研提再發展構想、再開發策略及推動流程，並就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、開發方式及財務分析等方面進行評估，除可提高招商成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

### 5. 開發辦理原則【推動-10】

依據都市更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。針對此類政府公辦更新案，應預先擬訂開發辦理原則，明定個案開發構想、方式、內容與分配原則，規範參與都市更新之相關機關（構），並作為後續實施者開發之依循。

## 6. 公告更新地區【推動-7】

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區。

### （二）招商階段【招商-2】

政府為主推動都市更新除可依「都市更新條例施行細則」第 5 條之 1，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定進行公開評選外，另亦可適用政府採購法進行甄選投資廠商之程序。以下簡略說明本階段之相關作業（內容詳參招商手冊）

#### 1. 招商準備作業【招商-2】

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容、開發辦理原則及申請人之資格條件等相關事項，公告並徵求民間事業機構參與，相關文件及合約範本詳參招商手冊。另有關底價訂定與評決機制請參照招商手冊第一章。

招標期間至少應舉行一次至二次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等，並建議將招商文件草案公開閱覽，以徵求各界意見修訂申請須知及契約草案，相關內容詳參招商手冊。

另招標公告至截止收件之時間，可由主辦機關視個案計畫規模而定，建議應至少有三個月以上之時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

#### 2. 成立評選/甄審委員會【招商-3】

- （1）主辦機關如以促進民間參與公共建設法辦理，則依該法第 44 條，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定評選標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

甄審委員會除辦理申請案件之評選外，並應協助訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式，以及協助主管機關解釋與甄審項目、甄審標準及評選結果有關之事項。

- (2) 主辦機關如以政府採購法進行甄選投資廠商，則依照政府採購法第 94 條，應成立評選委員會，訂定或審定招標文件之評選項目、評審標準及評定方式、辦理廠商評選，協助機關解釋與評審標準、評選過程或評選結果有關之事項。

### 3. 評選作業【招商-4】

自主辦機關招商公告開始，即進入評選作業程序。申請人應於公告期限屆滿前，向主辦機關申購相關資料及招商文件。

主辦機關及甄審委員辦理審查及評選，應本公平、公正原則，並參酌招商作業手冊評選申請案件。

### 4. 簽約作業【招商-5】

獲得簽約權之得標廠商或最優之申請人應與主辦機關規定期限內，提送投標時所提之更新事業投資建議書依評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書。經主辦機關審定後以書面通知獲得簽約之申請人，簽訂更新實施契約。

## (三) 規劃興建階段

### 1. 都市更新事業計畫【作業-7】

適用附款式標售模式之案件，亦依都市更新條例第 25 條第 1 項規定，以其他方式（即標售）實施之。實施者僅需擬訂都市更新事業計畫報核，經主管機關核定後，合法建築拆遷補償作業及工程施工等作業內容與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊。

### 2. 交地過戶【招商-2】

以附款式標售方式辦理都市更新之案件，主辦機關應

於決標後通知實施者依公告所定期限內繳交價款，實施者繳清價款後，主辦機關應發給所有權移轉證明書等相關文件，並會同辦理所有權移轉登記，並填具點交紀錄。

若決標金額過於龐大且需監督管理其更新事業計畫之內容，建議分為三期繳交，並應於事業計畫中載明，土地將於第三期款繳清後辦理過戶。（詳參第招商手冊第二章）

第一期：簽約後一定期限內，繳交總額之○%。

第二期：事業計畫核定後一定期限內，繳交總額之○%。

第三期：建造執照取得後一定期限內，繳交總額之○%。

（主辦機關可視實際需求彈性調整繳付時機與金額）



### 第三節 各類型流程彙整(索引)

本章第二節已就各類型流程進行簡要說明，其中部分流程與步驟同民間申請都市更新案件，請參閱「都市更新作業手冊」辦理。以下就四類流程應辦步驟與本手冊章節進行索引對照，詳如表 5-1。

表 5-1 各類型流程應辦步驟對照表

開發方式 辦理流程	參考章節	A1.權利變換 (地上物單純)	A2.權利變換 (地上物複雜)	B.設定 地上權	C.附款 式標售
都市更新先期規劃	第六章	◎	◎	◎	◎
都市更新計畫 (都市計畫變更)	第七章	◎	◎	◎	◎
更新事業可行性評估	第八章	◎	◎	◎	◎
成立推動小組	第九章	◎	◎	◎	◎
開發辦理原則	第十章	◎	◎	◎	◎
公告更新地區	第六章	◎	◎	◎	◎
委託規劃顧問	第五章		◎		
招商準備作業	第二章	◎	◎	◎	◎
甄審/評選委員會	第三章	◎	◎	◎	◎
評選作業	第四章	◎	◎	◎	◎
簽約作業	第五章	◎	◎	◎	◎
履約管理	第六章	◎	◎	◎	◎
爭議處理	第七章	◎	◎	◎	◎
交地過戶					◎
都市更新事業計畫 (暨權利變換計畫)	都市更新作 業手冊	◎	◎	◎	◎
計畫執行		◎	◎	◎	◎
成果備查		◎	◎	◎	◎

表 5-2 各辦理單位應辦事項對應表

辦理單位 應辦流程	主管機關	主辦機關	得標廠商/最優申請人
A1 (詳圖 5-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市更新先期規劃</li> <li>• 都市更新計畫(都市計畫變更)</li> <li>• 成立推動小組</li> <li>• 公告更新地區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 更新事業可行性評估</li> <li>• 開發辦理原則</li> <li>• 招商準備作業</li> <li>• 評選作業</li> <li>• 簽約作業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫</li> <li>• 計畫執行</li> </ul>
A2 (詳圖 5-2)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 更新事業可行性評估</li> <li>• 開發辦理原則</li> <li>• 第一階段事業計畫暨權利變換計畫</li> <li>• 招商準備作業</li> <li>• 評選作業</li> <li>• 簽約作業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第二階段都市更新事業計畫(暨權利變換計畫)</li> <li>• 計畫執行</li> </ul>
B (詳圖 5-3)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 更新事業可行性評估</li> <li>• 開發辦理原則</li> <li>• 招商準備作業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設定地上權登記</li> <li>• 擬訂都市更新事業計畫</li> <li>• 計畫執行</li> </ul>
C (詳圖 5-4)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 評選作業</li> <li>• 簽約作業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬訂都市更新事業計畫</li> <li>• 計畫執行</li> </ul>